

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Viersen

Auftraggeberin: Stadt Viersen

Entwurfssfassung
Stand: 12. Februar 2014

Ansprechpartner

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: carolin.krueger@inwis.de

Internet: www.inwis.de

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

Dieser Bericht enthält Auszüge aus den Berichten zur Zielgruppenanalyse (GMG; Kapitel 2 und 3) und Nachfrageanalyse (VAB; Kapitel 4).

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	10
2. Wohnstandort Viersen.....	12
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	13
2.2. Kleinräumige Ausprägungen.....	14
2.3. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen	16
2.4. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
2.5. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	20
3. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung	24
3.1. Entwicklung der Bevölkerungszahl.....	24
3.2. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose	27
3.3. Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs	31
3.4. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage	35
4. Zielgruppen und Wohnwünsche am Viersener Wohnungsmarkt.....	51
5. Der Markt für Mietwohnungen	70
5.1. Frei finanziert Mietwohnungsmarkt	70
5.2. Öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt.....	79
5.3. Leitprojekt „Hofgarten“	85
6. Der Markt für Wohneigentum	87
6.1. Der Markt für Eigenheime	87
6.2. Der Markt für Eigentumswohnungen	94
7. Wohnen im Alter	98
8. Kleinräumige Wohnstandortqualitäten	103
8.1. QuartiersCheck Viersen	104
8.2. Angebot und Nachfrage in den Quartieren	120
8.3. Mikrolage „Donker Weg“	128
8.4. Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“.....	133
8.5. Exkurs: Historischer Stadtkern Dülken	138
9. Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in Viersen	142
9.1. Handlungsfeld Wohnungsneubau	143
9.1.1 Leitziel: Fortführung des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte entgegen zu wirken	143
9.1.2 Leitziel: Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten mit Fokussierung auf junge Familien, Paare mittleren Alters und Senioren	148
9.1.3 Leitziel: Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote für das Wohnen im Alter	149

9.2. Handlungsfeld Wohnungsbestand und Innenentwicklung.....	154
9.2.1 Leitziel: Erneuerung des Bestands und bedarfsgerechte Anpassung an die Bedürfnisse aktueller und künftiger Nachfrager forcieren.....	154
9.2.2 Leitziel: Mobilisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer zur Erhöhung des Investitionswillens in den Wohnungsbestand.....	159
9.3. Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau.....	163
9.3.1 Leitziel: Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums - Schaffung von zielgruppengerechten Wohnangeboten im Neubau und Bestand	163
9.3.2 Leitziel: Vermeidung von zu hohen Unterkunftskosten aufgrund steigender Energiekosten.....	166
9.4. Handlungsfeld Quartiersentwicklung	167
9.4.1 Leitziel: Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben	167
9.4.2 Leitziel: Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren - Handlungsalternativen für Eigentümer und Anreize zum Erwerb von Bestandshäusern.....	171
9.5. Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung	174
9.5.1 Leitziel: Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in den Stadtteilen der Stadt Viersen bereithalten	174
9.5.2 Leitziel: Erhöhung der Markttransparenz über langfristige Wohnbauflächenpotenziale	179
9.6. Handlungsfeld Weiche Standortfaktoren.....	180
9.6.1 Verbesserung des Images als Wohnstandort mithilfe der Schaffung von innovativen Wohnangeboten und der Verknüpfung mit stadtentwicklungspolitischen Fragen.....	180
9.7. Handlungsfeld Verstetigung und Monitoring.....	183
9.7.1 Leitziel: Langfristige lokale Verankerung sicherstellen	183
9.7.2 Leitziel: Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung	186
9.7.3 Leitziel: Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen.....	192
9.8. Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern	194
10. Anhang	195
10.1. Verwendung der IS24-Datenbank	195
10.2. Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung	198
10.3. Indikatoren QuartiersCheck	205
Literaturverzeichnis	207

Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Stadt Viersen.....	12
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Viersen.....	13
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Viersen	14
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene 2009-2012	15

Abbildung 5:	Altersquotient auf kleinräumiger Ebene	16
Abbildung 6:	Wanderungsverflechtungen der Stadt Viersen	17
Abbildung 7:	Altersspezifische Wanderungen in Viersen 2002-2011.....	18
Abbildung 8:	Pendlerverflechtungen der Stadt Viersen	19
Abbildung 9:	Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn- /Nichtwohngebäuden*	21
Abbildung 10:	Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen	21
Abbildung 11:	Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2002 = 100%).....	22
Abbildung 12:	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2011	23
Abbildung 13:	Gegenüberstellung bestehender Bevölkerungsprognosen	25
Abbildung 14:	Prognose der Altersstrukturen in Viersen 2009 bis 2025	26
Abbildung 15:	Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs	31
Abbildung 16:	Neubaupotenziale für die Segmente EFH/ETW bis 2025 (inkl. Zuwanderung)	33
Abbildung 17:	Alter der Befragten	51
Abbildung 18:	Wohndauer der Befragten	52
Abbildung 19:	Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnsituation von "1 sehr zufrieden" bis "5 völlig unzufrieden"?	53
Abbildung 20:	Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihres Wohnstandortes von "1 sehr zufrieden" bis "5 völlig unzufrieden"?	54
Abbildung 21:	Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihres Wohnstandortes von "1 sehr zufrieden" bis "5 völlig unzufrieden"?	54
Abbildung 22:	Wie sieht Ihre Wunschwohnung aus?	57
Abbildung 23:	Ich möchte innerhalb der nächsten zwei Jahre...	58
Abbildung 24:	Wie sieht ihre Wunschwohnung aus?.....	58
Abbildung 25:	Wohnkonzepte.....	59
Abbildung 26:	Verteilung der Wohnkonzepte in Viersen 2013	61
Abbildung 27:	Verteilung der Zielgruppen in Viersen 2013.....	61
Abbildung 28:	Kennzeichen der Gruppe „Starter/Junge Haushalte“ in Viersen.....	62
Abbildung 29:	Kennzeichen der Gruppe „Konsolidierer“ in Viersen	63
Abbildung 30:	Kennzeichen der Gruppe „Familien“ in Viersen	64
Abbildung 31:	Kennzeichen der Gruppe „Senioren“ in Viersen	66
Abbildung 32:	Wohnform der Befragten im Alter von 50 bis unter 70 Jahren	67
Abbildung 33:	Umzugsabsicht der über 50 < 70-jährigen	68
Abbildung 34:	Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich ...	70
Abbildung 35:	Preise für Mietwohnungen im regionalen Vergleich	71
Abbildung 36:	Entwicklung der Angebotspreise und Nachfrage	72
Abbildung 37:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	72
Abbildung 38:	Entwicklung der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften	80
Abbildung 39:	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen (Stand August 2012).....	81
Abbildung 40:	Struktur der geförderten Mietwohneinheiten.....	82

Abbildung 41:	Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes.....	83
Abbildung 42:	Umgebung der Projektfläche in der Hofstraße bzw. am Willy-Brandt-Ring	86
Abbildung 43:	Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH	87
Abbildung 44:	Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten	89
Abbildung 45:	Nachfrage nach Eigenheimen im regionalen Vergleich	90
Abbildung 46:	Kaufpreise von Eigenheimen im regionalen Vergleich	91
Abbildung 47:	Nachfrage nach ETW im regionalen Vergleich	94
Abbildung 48:	Preise für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich ...	95
Abbildung 49:	Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen ...	98
Abbildung 50:	Eindruck aus dem Quartier „Boisheim“	105
Abbildung 51:	Eindruck aus dem Quartier „Dülken-Nord“	106
Abbildung 52:	Eindruck aus dem Quartier „Dülken-Umland“	107
Abbildung 53:	Eindruck aus dem Quartier „Dülken-West“	108
Abbildung 54:	Eindruck aus dem Quartier „Dülken -Ost“	108
Abbildung 55:	Eindruck aus dem Quartier „Alt Viersener Süden“	109
Abbildung 56:	Eindruck aus dem Quartier „Alt-Viersen-Innenstadt“	110
Abbildung 57:	Eindruck aus dem Quartier „Alt-Viersen-Ost“	110
Abbildung 58:	Eindruck aus dem Quartier „Alt-Viersen-Nord“	111
Abbildung 59:	Eindruck aus dem Quartier „Süchteln-Sittard“	112
Abbildung 60:	Eindruck aus dem Quartier „Süchteln“	112
Abbildung 61:	Eindruck aus dem Quartier „Süchteln-Umland“	113
Abbildung 62:	Städtebauliche Charakterisierung	114
Abbildung 63:	Soziodemografische Charakterisierung	115
Abbildung 64:	Infrastrukturelle Ausstattung	116
Abbildung 65:	Verkehrliche Anbindung	117
Abbildung 66:	Bewertung Belastung und Beeinträchtigungen	118
Abbildung 67:	Gesamtbewertung Wohnstandortqualitäten	119
Abbildung 68:	Angebote Mietwohnungen auf Quartiersebene	121
Abbildung 69:	Nachfrage nach Mietwohnungen auf Quartiersebene	123
Abbildung 70:	Angebot an Eigentumswohnungen auf Quartiersebene	124
Abbildung 71:	Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf Quartiersebene	125
Abbildung 72:	Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern auf Quartiersebene	126
Abbildung 73:	Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auf Quartiersebene	127
Abbildung 74:	Quartier „Donker Weg“	128
Abbildung 75:	Eindruck aus der Mikrolage „Donker Weg“ und dem Umfeld	128
Abbildung 76:	Herausforderungen und Perspektiven für die Mikrolage „Donker Weg“	132
Abbildung 77:	Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“	133
Abbildung 78:	Eindruck aus der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“ und dem Umfeld	133
Abbildung 79:	Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Süchteln-Innenstadt“	137
Abbildung 80:	Herausforderungen und Perspektiven für den Historischen Stadtkern Dülken	141

Abbildung 81:	Übersicht über die Handlungsfelder und Leitziele in der Stadt Viersen.....	142
Abbildung 82:	Netzwerkstruktur „IdEE“ - angepasst an die Viersener Wohnungsmarktstruktur	162
Abbildung 83:	Prozessverlauf Handlungskonzept Wohnen Viersen	184
Abbildung 84:	Vorschlag für die Weiterführung des kommunikativen Prozesses im Rahmen der Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen	186

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
Tabelle 2:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz	19
Tabelle 3:	Arbeitslosenquotient* 2007 und 2011 in Viersen und der Region.....	20
Tabelle 4:	Kaufkraftindex 2012 für Viersen und die Region	20
Tabelle 5:	Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	28
Tabelle 6:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2025..	29
Tabelle 7:	Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Viersen	29
Tabelle 8:	Neubaupotenziale in den einzelnen Teilmärkten in Viersen bis 2025	34
Tabelle 9:	Zusammenführung Wohnungsbedarfe Stadt Viersen bis zum Jahr 2025	36
Tabelle 10:	Neubaupotenziale auf künftigen Abrissflächen	37
Tabelle 11:	Potenzial in Baulücken/Nachverdichtungsflächen.....	37
Tabelle 12:	Neubaupotenziale in künftigen Neubaugebieten (FNP und GEP-Flächen)	38
Tabelle 13:	Gegenüberstellung Flächenangebot und -nachfrage (100%-ige Ausschöpfung)	38
Tabelle 14:	Gegenüberstellung Flächenangebot und -nachfrage (2/3 Ausschöpfung).....	39
Tabelle 15:	Wohnbauflächenpotenziale ermittelt durch Bezirksregierung Düsseldorf (Siedlungsmonitoring).....	40
Tabelle 16:	Wohnbauflächenpotenziale ermittelt durch InWIS	40
Tabelle 17:	Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau in kleinräumiger Verteilung	41
Tabelle 18:	Bewertung der Wohnbauflächen I	43
Tabelle 19:	Bewertung der Wohnbauflächen II	44
Tabelle 20:	Bewertung der Wohnbauflächen III.....	45
Tabelle 21:	Bewertung der Wohnbauflächen IV	46
Tabelle 22:	Bewertung der Wohnbauflächen V	47
Tabelle 23:	Bewertung der Wohnbauflächen VI	48
Tabelle 24:	Bewertung der Wohnbauflächen VII	49
Tabelle 25:	Wohnort der Befragten.....	51
Tabelle 26:	Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach den Stadtteilen Viersens I	55
Tabelle 27:	Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach den Stadtteilen Viersens II.....	56
Tabelle 28:	Angebot, Nachfrage und Preise im Mietwohnungssegment .	74

Tabelle 29:	Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen	74
Tabelle 30:	Zimmerzahl der Mietwohnungen	75
Tabelle 31:	Baualtersklassen der Mietwohnungen	75
Tabelle 32:	Zustand der Mietwohnungen.....	76
Tabelle 33:	Angebot, Nachfrage und Mietpreise im Segment der Miethäuser	78
Tabelle 34:	Wohnungsgrößenklassen der Mieteigenheime	78
Tabelle 35:	Wohnungssuchende Haushalte in Viersen (WBS erhalten) ..	80
Tabelle 36:	Entwicklung Personen in SGB-XII Bedarfsgemeinschaften ...	82
Tabelle 37:	Baufertigstellungen im Segment des preisgebundenen Wohnungsbestandes.....	83
Tabelle 38:	Übersicht Bodenrichtwerte 2013 im regionalen Vergleich...	88
Tabelle 39:	Struktur des Eigenheimangebots in Viersen	91
Tabelle 40:	Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei FEFH.....	92
Tabelle 41:	Baualtersklassen für freistehende Einfamilienhäuser	92
Tabelle 42:	Wohnungsgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser	93
Tabelle 43:	Grundstücksgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser	94
Tabelle 44:	Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen	95
Tabelle 45:	Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen.....	96
Tabelle 46:	Wohnungsarten im Segment der Eigentumswohnungen	96
Tabelle 47:	Zusammenfassung der Sozialräume zu Quartieren.....	103
Tabelle 48:	Bewertungsgewichte des InWIS QuartiersCheck.....	104
Tabelle 49:	Besondere Stärken und Herausforderungen in den Quartieren	120
Tabelle 50:	Angebotsstruktur Mietwohnungen in den Quartieren.....	122
Tabelle 51:	Kurzbeschreibung der Hauptkriterien der Mikrolage „Donker Weg"	129
Tabelle 52:	Struktur des Mietwohnungsangebot im Sozialraum 1140 ...	130
Tabelle 53:	Struktur des Eigenheimangebots im Sozialraum 1140	131
Tabelle 54:	SWOT-Matrix für die Mikrolage „Donker Weg"	131
Tabelle 55:	Zielgruppeneignung für die Mikrolage „Donker Weg“	132
Tabelle 56:	Kurzbeschreibung der Hauptkriterien in der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt"	134
Tabelle 57:	Struktur des Mietwohnungsangebot in den Sozialräumen 3030 und 3040.....	135
Tabelle 58:	SWOT-Matrix für die Mikrolage „Süchteln-Innenstadt"	136
Tabelle 59:	Zielgruppeneignung für die Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“	136
Tabelle 60:	Zusammenfassung der kleinräumigen Erkenntnisse für den Historischen Stadtkern Dülken.....	139
Tabelle 61:	Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnungsneubau	153
Tabelle 62:	Messbare Indikatoren im Handlungsfeld Wohnungsbestand und Innenentwicklung	163
Tabelle 63:	Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau	167

Tabelle 64:	Herausforderungen und Handlungsansätze für die Viersener Quartiere I	170
Tabelle 65:	Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Quartiersentwicklung	174
Tabelle 66:	Flächenscharfe Zielgruppenzuordnung und Benennung von Preissegmenten und Baustrukturen I	177
Tabelle 67:	Flächenscharfe Zielgruppenzuordnung und Benennung von Preissegmenten und Baustrukturen II	178
Tabelle 68:	Flächenscharfe Zielgruppenzuordnung und Benennung von Preissegmenten und Baustrukturen I	179
Tabelle 69:	Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung	180
Tabelle 70:	Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Weiche Standortfaktoren	182
Tabelle 71:	Empfehlenswerte Kernindikatoren für eine Viersener Wohnungsmarktbeobachtung.....	188
Tabelle 72:	Beispiel-Datenblatt für Kernindikator Bevölkerungsentwicklung	189
Tabelle 73:	Auszug aus der Matrix zum Monitoring der Umsetzung	193
Tabelle 74:	Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern	194
Tabelle 75:	Datenblatt Bevölkerungsentwicklung Stadt	198
Tabelle 76:	Datenblatt Bevölkerungsentwicklung kleinräumig	198
Tabelle 77:	Datenblatt Altersstruktur kleinräumig	199
Tabelle 78:	Datenblatt Wanderungen	199
Tabelle 79:	Datenblatt Entwicklung der Haushaltsgröße und -struktur	199
Tabelle 80:	Datenblatt Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz.....	200
Tabelle 81:	Datenblatt Arbeitslosendichte, auch auf kleinräumiger Ebene	200
Tabelle 82:	Datenblatt SGBII-Bedarfsgemeinschaften.....	201
Tabelle 83:	Datenblatt Anteil SGBII-Empfänger an Bevölkerung in den Sozialräumen	201
Tabelle 84:	Datenblatt Wohnungssuchende Haushalte	202
Tabelle 85:	Datenblatt Entwicklung des Wohnungsbestandes	202
Tabelle 86:	Datenblatt Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen	203
Tabelle 87:	Datenblatt Baufertigstellungen, differenziert nach Mehrfamilien- und Ein-/Zweifamilienhäusern	203
Tabelle 88:	Datenblatt Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes.....	203
Tabelle 89:	Datenblatt Struktur der geförderten Mietwohnungen.....	204
Tabelle 90:	Datenblatt Baufertigstellungen im preisgebundenen Wohnungsbestand	204
Tabelle 91:	Datenblatt Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich	204
Tabelle 92:	Datenblatt Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten	205
Tabelle 93:	Indikatoren aus dem QuartiersCheck, Gewichte und Ausprägung	205

1. Einleitung und Zielsetzung

Aktuelle Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Anpassungsdruck auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle.

Wohnquartier gewinnt als räumliche Ebene an Bedeutung

In diesem Zuge schließen sich – innerhalb einer Stadt oder Region - Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während vielerorts großzügig geschnittene Wohnungen und altersgerechte Wohnformen auch zur (erneuten) Eigentumbildung in städtischen Wohnlagen fehlen, wächst auf der anderen Seite häufig der Handlungsdruck auf unmodernisierte Bestände der 1950er bis 1970er Jahre sowie auf Wohnanlagen mit unvorteilhaften Images. Auch ältere Eigenheime, nicht selten mit veralteten Ausstattungsstandards und energetischem Handlungsbedarf, stehen unter Anpassungsdruck. Verschiebungen ergeben sich auch zwischen dem Wohnen im Eigentum und dem Wohnen zur Miete. Auch in regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. Auch in der Weiterentwicklung des Wohnens in Viersen ist die kleinräumige Perspektive unverzichtbar, denn erst auf dieser räumlichen Ebene zeigen sich Stärken wie auch Entwicklungspotenziale, die es aufzugreifen gilt, denn das Produkt „Wohnen“ umfasst nicht nur die Wohnung, sondern auch das nahe Umfeld ebenso wie das gesamte Wohnquartier.

Demografischer Wandel prägt die Stadt Viersen bereits seit mehreren Jahren und erfordert qualitative Anpassungen im Wohnungsbestand

In der Stadt Viersen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels bereits spürbar. Die demografische Entwicklung ist bereits seit Mitte der 1990er Jahre durch Schrumpfung geprägt. Seit dem Jahr 2001 hat die Stadt rund 2,6 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Aller Voraussicht nach wird sich diese Entwicklung auch in Zukunft weiter vollziehen, weil der wachsende Sterbefallüberschuss nicht durch Zuwanderungen ausgeglichen werden kann. Die Stadt selbst prognostiziert einen Rückgang von -1,95 Prozent und auch weitere Prognosen, wie die der Bertelsmann Stiftung, weisen mit einem Verlust von -4,4 Prozent (2009 bis 2030) in Richtung Schrumpfung. Aber nicht nur der quantitative Verlust birgt Herausforderungen, sondern vielmehr die neuen Bevölkerungsstrukturen. Erwartet wird eine Abnahme in allen Altersklassen bis 64 Jahren, dagegen eine Zunahme der 65- bis 79-Jährigen und eine starke Zunahme mit über 50 Prozent der über 80-Jährigen. Diese Entwicklung hat konkrete Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und erfordert qualitative Anpassungen.

Gemeinsame Erarbeitung von Strategien mit den örtlichen Marktakteuren

Für die Zukunft stellt sich die Frage, wie dieser demografische Wandel von den Wohnungsmarktakteuren, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik gesteuert und begleitet werden kann. Die Stadt Viersen will sich daher mit der Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen den Herausforderungen stellen

und neue Qualitäten im Wohnen schaffen. Es gilt, für die zentralen Handlungsfelder geeignete Instrumentarien zur Steuerung im Bestand und zur Marktbeobachtung zu erarbeiten. Die Weiterentwicklung der Wohnqualitäten in Viersen ist eine zentrale Zielsetzung, die im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen konkretisiert und mit Strategien und Maßnahmen unterlegt wird. Die Strategien und Maßnahmen sind mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes gemeinsam abgestimmt und erarbeitet worden. Durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen soll den Schrumpfungstendenzen begegnet, aber auch ein Beitrag für eine langfristige Stärkung der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region geleistet werden.

Es ist zu bedenken, dass sich nicht nur der Umfang der Wohnungsnachfrage, sondern auch die Zusammensetzung der Nachfrager bereits verändert hat und sich damit auch die Anforderungen an das Wohnen in Viersen verändern. Vor diesem Hintergrund ist der vorhandene Wohnungsbestand, der derzeit das Wohnen in Viersen prägt, aber auch der Wohnungsneubau, perspektivisch an veränderte Nachfragemengen und -qualitäten anzupassen. Hierbei gilt es, zielgruppenorientierte Strategien für die Standort- bzw. Stadtteilentwicklung, für die Erneuerung der Wohnungsbestände und für die Entwicklung neuer Wohngebiete zu entwickeln und die bisherigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Strategien und Maßnahmen der Stadt Viersen und der örtlichen Wohnungsmarktakeure zu optimieren. Das Handlungskonzept Wohnen ist der Auftakt für einen strategischen Planungsprozess der kommunalen Wohnungspolitik, der alle relevanten Akteure einbindet.

Um die örtlichen Herausforderungen zu meistern, bedarf es eines optimalen Zugangs zu Fördermitteln, vor allem der Wohnraumförderung. Für die Akquisition von Mitteln der Wohnraumförderung wird – so die Verlautbarungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – einem vorliegenden, kommunalen Handlungskonzept Wohnen ein hoher Stellenwert beigemessen, da es einen gezielten Fördermitteleinsatz unterstützt. Dies gilt für den Mietgeschosswohnungsbau genauso wie für den Eigentumsbereich.

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Verschiedene Informationsquellen, darunter sekundärstatistische Daten, Makler- und Preisübersichten, Daten des ImmobilienScout24, Literaturquellen und weitere, sind in die Analyse und Bewertung des Viersener Wohnungsmarktes eingeflossen. Im Sinne eines integrierten Konzeptes basiert die Erstellung auf einem kommunikativen Prozess, der eine Rückkopplung aller Teilergebnisse mit einer gebildeten Projektgruppe und in Form von Expertengesprächen beinhaltet. Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgten in mehreren Sitzungen der begleitenden Projektgruppe, in der die wichtigen Akteursgruppen des Wohnungsmarktes vertreten sind. Somit bestand die Gelegenheit, die Validität der Untersuchungsergebnisse durch die Rückkopplung mit den Marktakteuren zu erhöhen. Ergänzend wurden thematische Workshops durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in die Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes eingeflossen sind. Einen wichtigen Baustein bildete auch die durchgeführte, telefonische Befragung in Viersen, die wichtige Ergebnisse zu Zielgruppen und deren konkrete Wohnwünsche lieferte.

Wohnungsbestand und Neubau an veränderte Nachfragestrukturen anpassen

Handlungskonzept Wohnen als Chance für gezielten Fördermitteleinsatz

Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen in einem kommunikativen Prozess und unter Einbindung aller relevanten Wohnungsmarktakeure

2. Wohnstandort Viersen

Kreisstadt Viersen: Funktion als Wohnstandort und Arbeitgeber

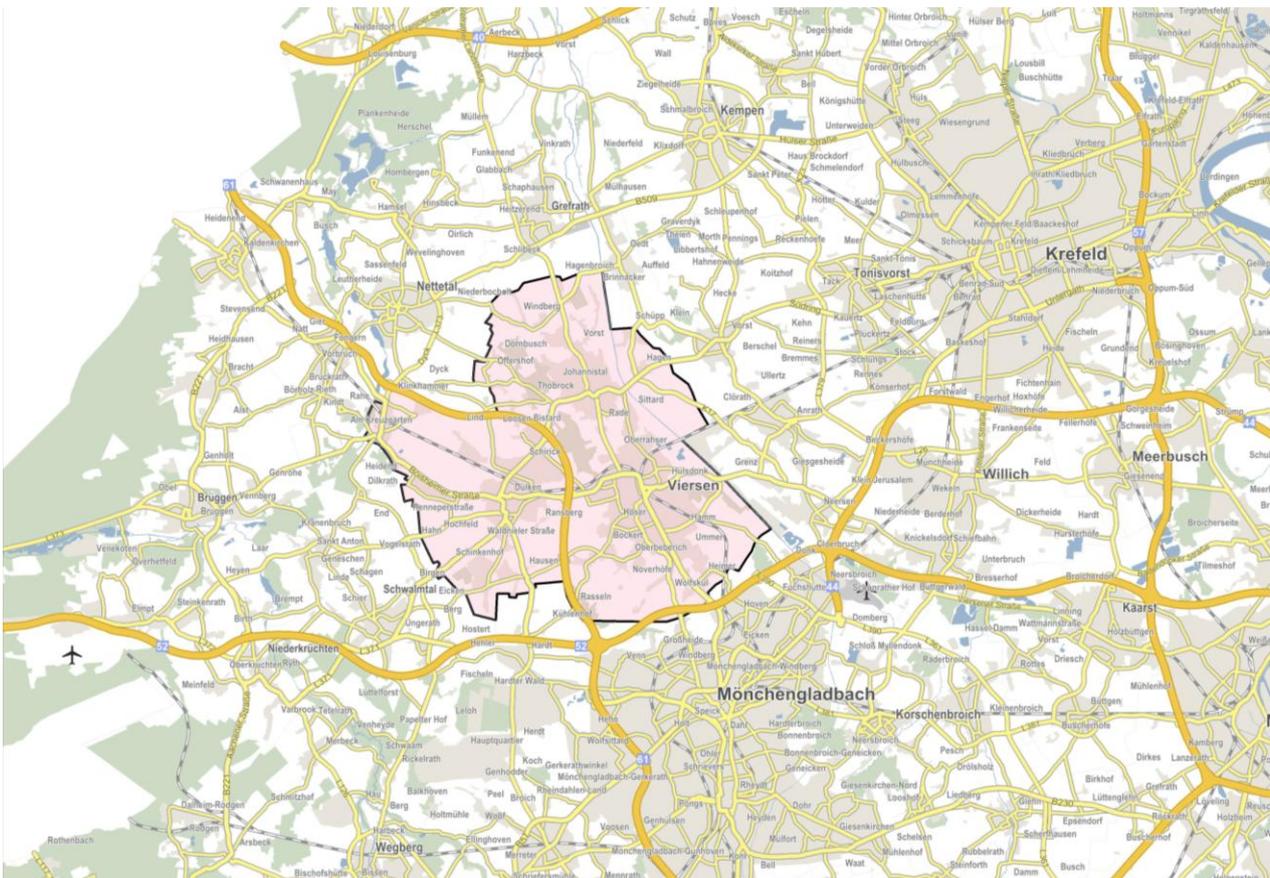
Die Stadt Viersen am Niederrhein liegt im Westen Nordrhein-Westfalens und beherbergt auf 91 km² Stadtgebiet rund 75.500 Einwohner. Durch eine Vereinigung der ehemals selbstständigen Städte Dülken (der sich bereits 1968 die Gemeinde Boisheim anschloss) und Süchteln sowie der bis dahin noch kreisfreien Stadt Viersen, entstand 1970 das heutige Viersen, das im Jahr 1975 Sitz des gleichnamigen Kreises wurde. Diese Aufgabe bringt zahlreiche zentrale Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen mit sich.

Verkehrsgünstige Lage zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf und Krefeld

Viersen liegt verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Mönchengladbach, Düsseldorf und Krefeld und befindet sich nur wenige Kilometer von der holländischen Grenze entfernt. Ein dichtes Autobahnnetz (A44, A52 und A61) gewährleistet eine zügige Erreichbarkeit dieser genannten Städte.

Im ÖPNV ist die Stadt Viersen über den zentralen Bahnhof und weitere Bahnhaltstellen in Dülken und Boisheim gut über mehrere Regionalexpress- und Regionalbahn-Linien an Aachen, Mönchengladbach, Wuppertal, Venlo und die Städte des Ruhrgebiets angebunden. Innerhalb der Stadt Viersen gewährleisten die Buslinien, die über den zentral gelegenen Busbahnhof verkehren, eine gute Erreichbarkeit der Stadtteile und des Umlandes.

Abbildung 1: Lage der Stadt Viersen



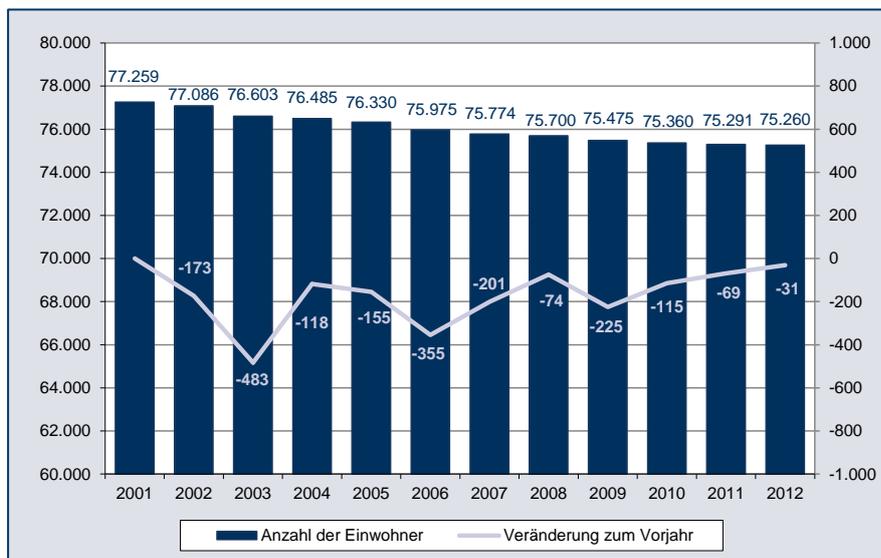
Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Regiograph Analyse 11

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

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

Ähnlich wie viele weitere nordrhein-westfälische Städte hat auch die Stadt Viersen in den vergangenen Jahren einen leichten Bevölkerungsverlust verzeichnet. Im Zeitraum zwischen 2001 und 2012 beziffert sich dieser auf -2,6 Prozent und liegt damit auf einem noch moderaten Niveau.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Um die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen weiter zu analysieren, werden im Folgenden die für einen Bevölkerungswachstum bzw. -rückgang wichtigen Determinanten beleuchtet. Hierbei handelt es sich neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch um das Wanderungsverhalten.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich aus dem Verhältnis von Geburten und Sterbefällen ergibt, ist in der Stadt Viersen in der vergangenen Dekade durchgängig negativ. Der Sterbefallüberschuss betrug in diesem Zeitraum zwischen 244 und 408 Personen pro Jahr und ist auf die gesunkene Fertilitätsrate und die damit geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen. Ähnlich wie viele weitere Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Viersen daher seit mehreren Jahren im Zuge des demografischen Wandels mit dem Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung konfrontiert.

Differenzierter ist das Wanderungsverhalten der Stadt Viersen zu betrachten. Mit Ausnahme der Jahre 2003 und 2006 ist im Untersuchungszeitraum ein durchgehend positiver Wanderungssaldo festzustellen. Dieser positive Wanderungssaldo, der ein erster wichtiger Hinweis für die Attraktivität der Stadt Viersen als Wohnstandort ist, hat im Untersuchungszeitraum jedoch nicht ausgereicht, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen. In der Folge hat sich

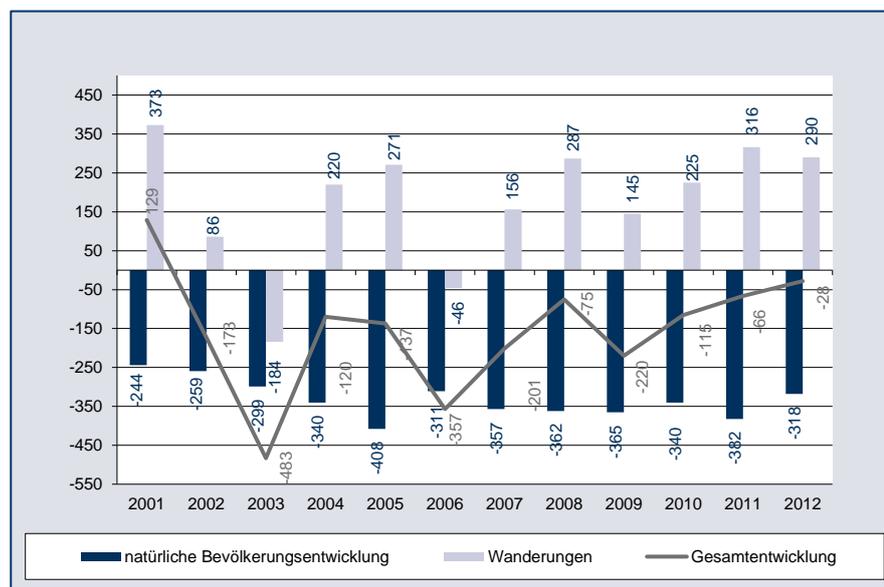
Natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im vergangenen Jahrzehnt durchgängig negativ

Positiver Wanderungssaldo reicht nicht aus, um den Sterbefallüberschuss zu kompensieren

die Bevölkerungszahl der Stadt Viersen von 77.259 Personen in 2001 auf 75.260 Personen in 2012 reduziert.

An dieser Stelle lässt sich daher festhalten, dass das Wanderungsverhalten für die Stadt Viersen auch künftig die entscheidende Determinante der Bevölkerungsentwicklung darstellen wird.

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch der Kreis Viersen und das Land NRW haben im gleichen Zeitraum Einwohner verloren

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass auch der Kreis Viersen und das Land NRW im gleichen Zeitraum Einwohner verloren haben und die Stadt Viersen einen nur leicht höheren Einwohnerverlust im Zeitraum 2002 bis 2012 zu konstatieren hat.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Raumeinheit	Einwohner 2002	Einwohner 2009	Einwohner 2012	Veränderung 2002-2012	Veränderung 2009-2012
Viersen	77.086	75.475	75.260	-2,4%	-0,3%
Kreis Viersen	303.984	301.797	299.261	-1,6%	-0,8%
NRW	18.076.355	17.872.763	17.848.113	-1,3%	-0,1%

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

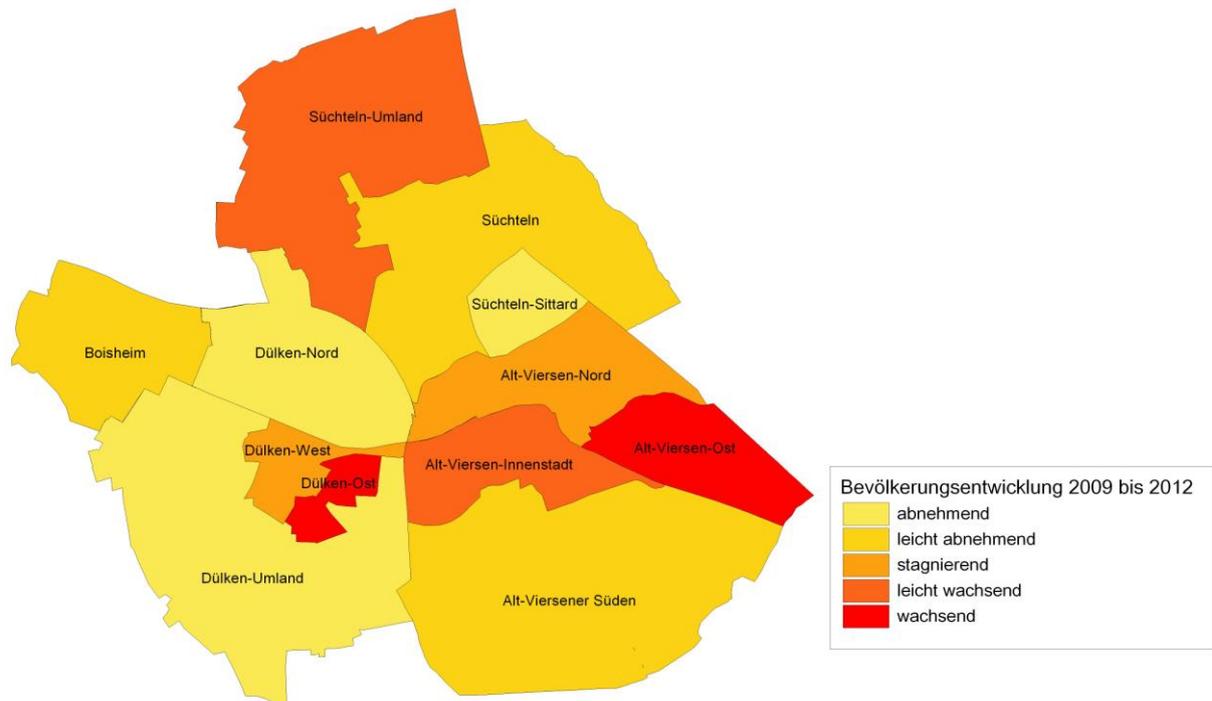
2.2. Kleinräumige Ausprägungen

Heterogene Ausprägung der Einwohnerentwicklung auf kleinräumiger Ebene

Für die Ableitung von Handlungsstrategien ist neben der regionalen und gesamtstädtischen Einordnung die kleinräumige Analyse wichtig. Wachsende und schrumpfende Stadtteile können unmittelbar nebeneinander liegen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen, die in den vergangenen Jahren durch einen leichten Rückgang geprägt war, zeigt eine heterogene Ausprägung auf kleinräumiger Ebene. Insbesondere die Kernbereiche der Stadtteile Alt-Viersen und Dülken konnten im Zeitraum der vergangenen drei Jahre Gewinne verzeichnen, aber auch das Umland von Süchteln erzielte im gleichen Zeitraum

spürbare Zugewinne. Zugewinne in Teilbereichen von Alt-Viersen sind u.a. auf die Ausweisung von Baugebieten zu begründen. Auf der anderen Seite erfahren die abgelegeneren Standorte außerhalb der Stadtteilkerns, darunter auch Boisheim oder Dülken-Umland und der Alt-Viersener Süden Bevölkerungsverluste. Bereits an dieser Stelle wird deutlich, dass nicht nur die Ausweisung von Baugebieten Einfluss auf kleinräumige Veränderungen der Einwohnerverteilung nehmen kann, sondern auch der Standortfaktor Infrastruktur an Bedeutung gewinnt.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene 2009-2012



Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

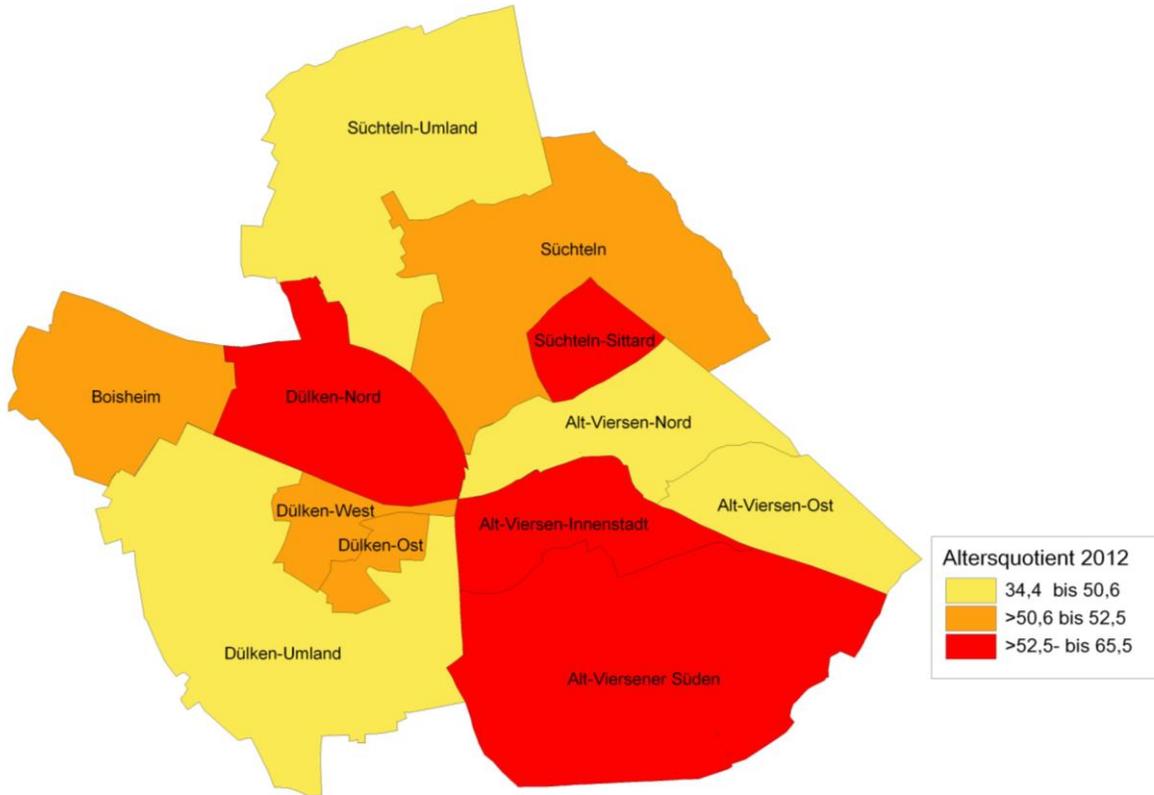
Neben der rein quantitativen Entwicklung der Einwohnerzahl auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene macht sich der demografische Wandel auch in der altersstrukturellen Verschiebung bemerkbar. Zur Bewertung der Altersstruktur auf kleinräumiger Ebene wird der Altenquotient zugrunde gelegt. Dieser stellt das Verhältnis der über 60-Jährigen zu der Bevölkerung im Alter von 20 bis 60 Jahren dar. In der kleinräumigen Betrachtung zeigt sich deutlich, dass es Teilbereiche in der Stadt Viersen gibt, die bereits aktuell von einer hohen Überalterung betroffen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Innenstadt- und südlichen Bereich des Stadtteils Alt-Viersen. Aber auch der nördliche Bereich von Dülken sowie der südliche Teilbereich von Süchteln weisen Altersquotienten oberhalb von 52,5 auf. Konkret bedeutet dies, dass in diesen Teilbereichen mehr als 52,5 Personen über 60 Jahre auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 60 Jahren kommen. Diese Situation gibt einen ersten wichtigen Hinweis darauf, dass sich bereits gewisse „Altersinseln“, oftmals in Einfamilienhausquartieren, gebildet haben, in denen künftig ein Generationenwechsel ansteht.

Kleinräumige Überalterungstendenzen sind zu erkennen

Künftig wird es darauf ankommen, diese Entwicklungen weiter zu beobachten und ggf. steuernd einzugreifen. Eine Steuerung sollte dabei das Ziel verfolgen, die vorhandenen infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkte und Siedlungs-

kerne zu stützen, langfristig zu stabilisieren und eine Perforierung der Stadtstruktur zu vermeiden. Wichtig ist darüber hinaus die Schaffung von ausreichend adäquatem Wohnraum.

Abbildung 5: Altersquotient auf kleinräumiger Ebene



Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

2.3. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

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

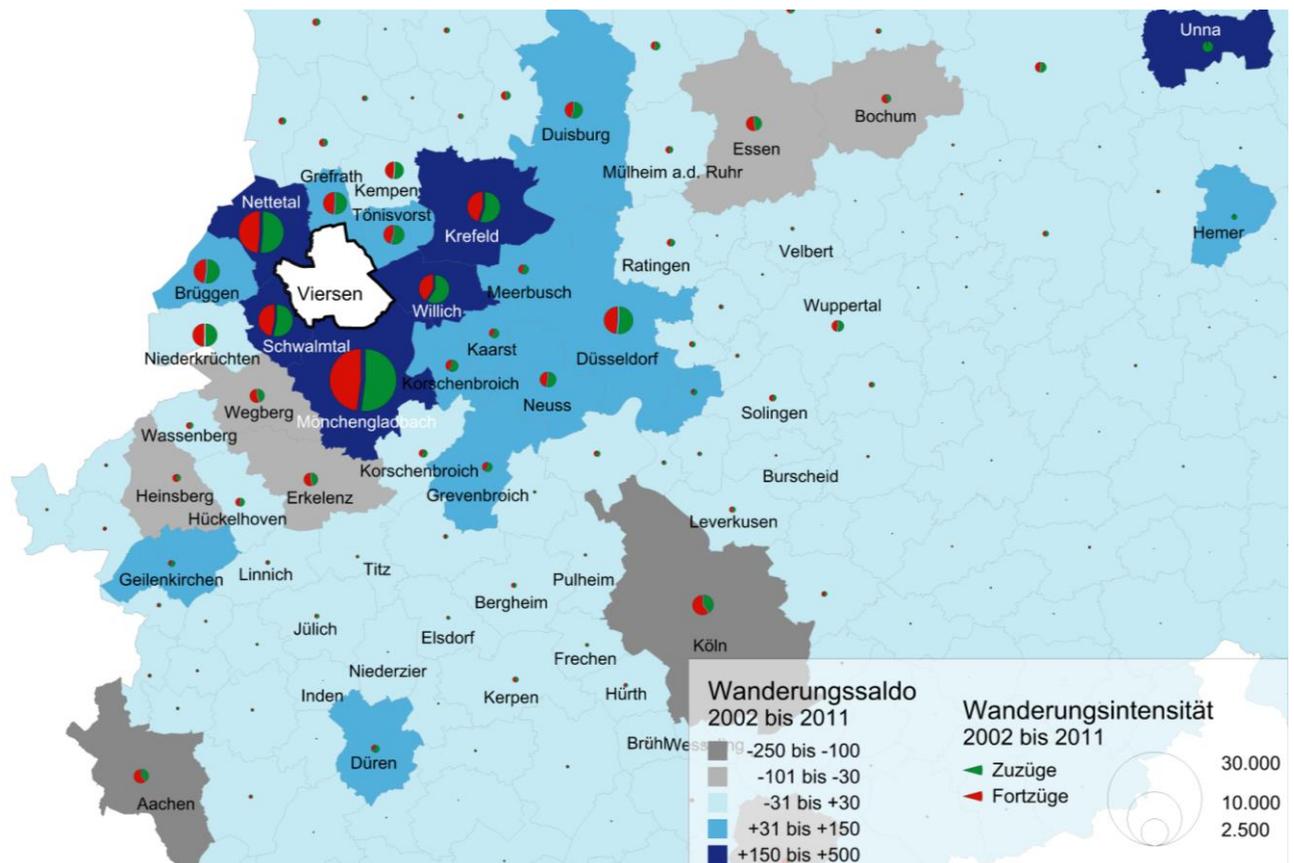
Viersen gewinnt Einwohner nicht nur aus dem direkt angrenzenden Umfeld, sondern auch aus weiter entfernten Kommunen

Bei Betrachtung der folgenden Abbildung¹ wird deutlich, dass sich die Stadt Viersen als Kommune darstellt, die nicht nur aus den direkt angrenzenden Städten Bevölkerung gewinnt, sondern auch aus weiter entfernten Kommunen. Die Wanderungsströme der Jahre 2002 bis 2011 zeigen, dass Viersen insbesondere für die Städte Mönchengladbach, Schwalmtal, Nettetal, Willich und Krefeld einen attraktiven Wohnstandort darstellt. Hierbei handelt es sich um die Städte, mit denen der größte Wanderausgleich besteht und zugleich

¹ In dunkel- und mittelblau dargestellt sind die Wanderungsgewinne, die hellblaue Farbe markiert einen ausgeglichenen Wanderungssaldo, die grauen Farben stellen die Kommunen dar, in die Viersen Bewohner verliert. Die Tortendiagramme zeigen die Wanderungsintensitäten und das Verhältnis zwischen Zu- und Fortzügen auf.

hohe Wanderungsgewinne erzielt werden. Wanderungsverluste ergeben sich auf der anderen Seite zum einen in den Kreis Heinsberg mit den Städten Wegberg, Erkelenz und auch Heinsberg sowie in die Ruhrgebietsstädte Essen und Bochum. Die größten Wanderungsverluste verzeichnet die Stadt Viersen mit den Großstädten Köln und Aachen. Während Wanderungsverluste, die über größere Distanzen zu verzeichnen sind (Köln, Aachen) vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt sind, nehmen bei Nahwanderungen wohnwertorientierte Motive eine hohe Bedeutung ein.

Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Viersen



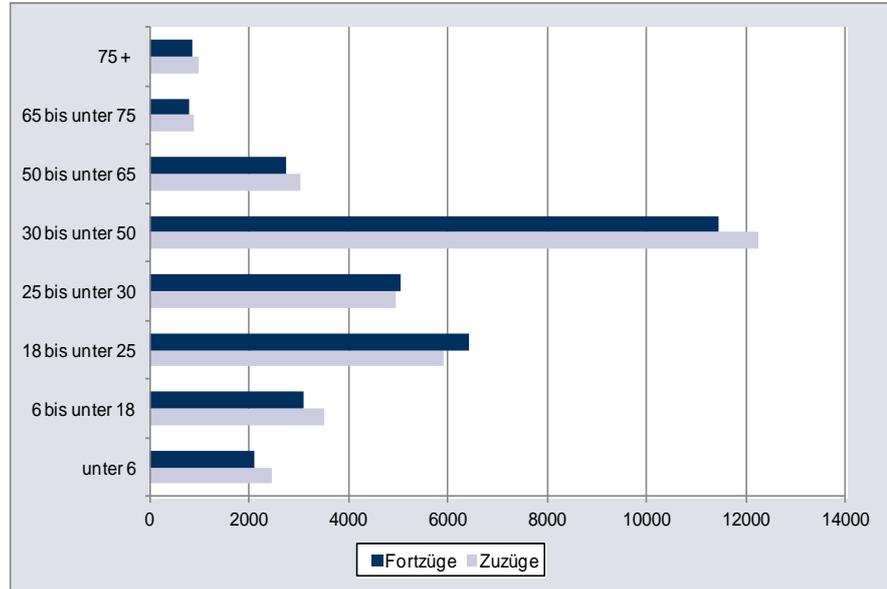
Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage IT.NRW

In der Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt sich, dass bei der Zielgruppe der jungen Starterhaushalte (18- bis unter 25-Jährige) und der Berufsanfänger (25- bis unter 30-Jährige) die Fortzüge überwiegen. Hierbei handelt es sich unter anderem um die Ausbildungswanderer, die zum Zwecke des Beginns der Ausbildung oder des Studiums die Stadt Viersen verlassen um in die Universitätsstädte Köln und Aachen zu ziehen sowie um die Berufsanfänger, die nach abgeschlossener Ausbildung oder abgeschlossenem Studium einen Job außerhalb von Viersen annehmen. Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt Viersen neben der Gruppe der Familien auch bei der heterogenen Zielgruppe der Älteren im Alter von 50 bis unter 75 Jahren. Bei der Zielgruppe der „best ager“ im Alter von 50 bis unter 65 Jahren handelt es sich um diejenigen, die sich in der nachfamiliären Phase und noch vor dem Ruhestand befinden. Sie verfügen oftmals über eine vergleichsweise hohe Kaufkraft und eine noch hohe Mobilität und suchen auf dem Wohnungsmarkt gute Wohnqualitäten. Auch für die „jungen Alten“ zwischen 65 und 75 Jahren sind wohnwertorientierte Gründe ein wichtiger Grund für das Wanderungsverhalten.

Junge Haushalte bis unter 30 Jahre verlassen Viersen, Gewinne zeigen sich bei Familien und bei älteren Haushalten bis etwa 75 Jahren

ten. Auch in der Altersgruppe der älteren Senioren ab 75 Jahren überwiegen die Zuzüge in die Kreisstadt Viersen und sind u.a. auf die gute infrastrukturelle Ausstattung in den Zentren der Stadtteile zurückzuführen.

Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen in Viersen 2002-2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

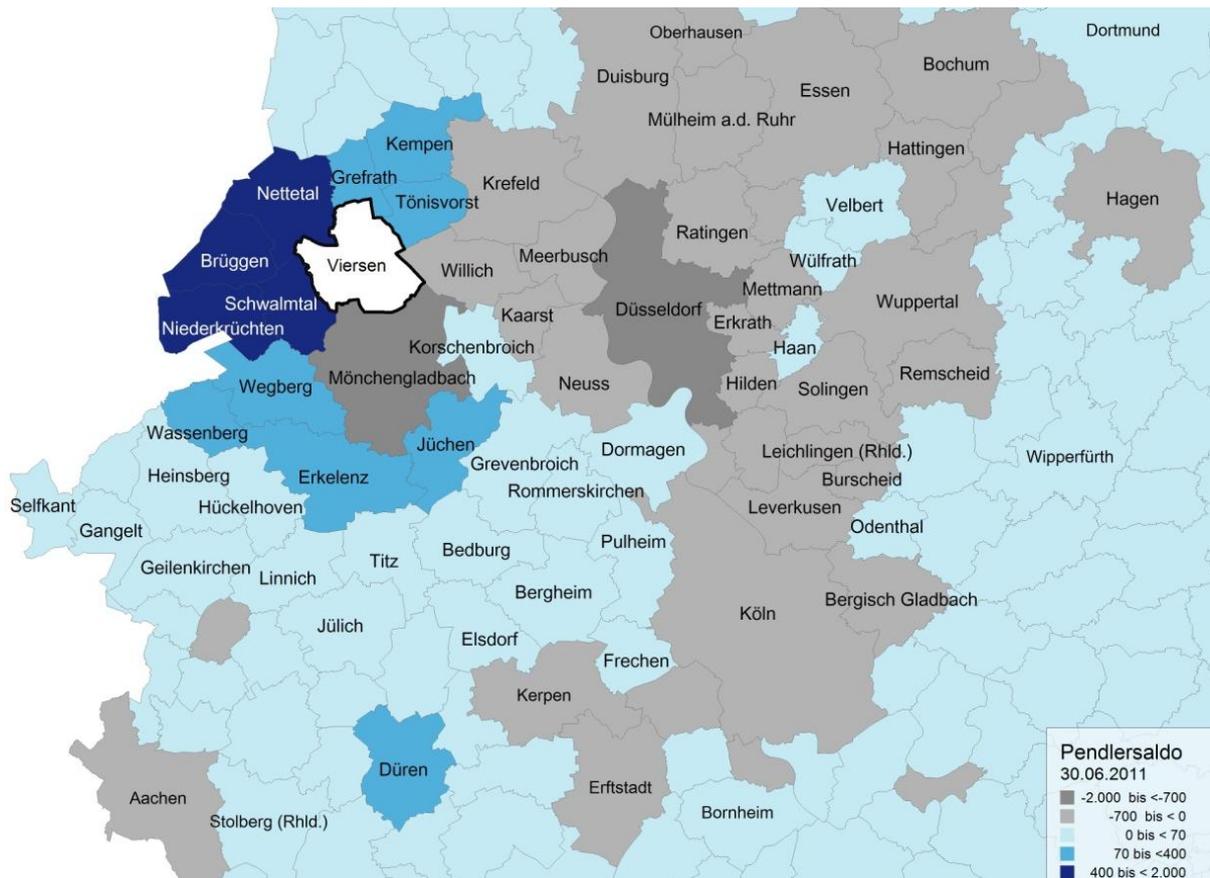
2.4. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Positiver Pendlersaldo belegt wichtige Funktion als Arbeitsstandort innerhalb des Kreises Viersen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine knappe Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein.

Die bedeutende und singuläre Stellung der Stadt Viersen innerhalb des Kreises als Arbeitgeber resultiert in einem positiven Pendlersaldo. Jeden Tag pendeln somit mehr Personen in die Stadt Viersen, um hier einem Beruf nachzugehen als in die umgekehrte Richtung. Ein sich hieraus ergebendes Potenzial an Zuwanderung ist im Zuge der Zielgruppendiskussion zu berücksichtigen.

Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Viersen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ein Indikator für das Arbeitsplatzangebot der Stadt Viersen. Die Entwicklung dieser Zahl hat sich konjunkturell bedingt bis zum Jahr 2007 abgeschwächt, um im darauf folgenden Zeitraum wieder einen Aufschwung zu erleben. Im Vergleich mit dem Kreis Viersen und dem Land NRW sind die Verluste der vergangenen zehn Jahre jedoch als überdurchschnittlich zu bezeichnen.

Konjunkturell bedingte, deutliche Abschwächung der Beschäftigtenzahlen bis zum Jahr 2007

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Raumeinheit	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06				
	Beschäftigte 2002	Beschäftigte 2007	Beschäftigte 2011	Veränderung 2007 - 2011	Veränderung 2002 - 2011
NRW	5.889.812	5.665.640	5.963.603	5,3 %	1,3 %
Kreis Viersen	83.601	77.371	80.502	4,0 %	-3,7 %
Viersen	27.123	23.465	24.369	3,9 %	-10,2 %

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

Im regionalen Vergleich ist das Niveau der Arbeitslosigkeit in der Stadt Viersen - gemessen an dem Arbeitslosenquotienten, der durch die Relation der Zahl der arbeitslosen Personen zur erwerbsfähigen Bevölkerung gebildet wird - überdurchschnittlich. Zudem hat sich die Arbeitslosigkeit in der Stadt Viersen - im Gegenteil zum Kreis Viersen und dem Land NRW - im Vergleich der Jahre 2007 und 2011 noch leicht weiter erhöht.

Arbeitslosigkeit hat sich in den vergangenen fünf Jahren leicht erhöht und liegt auf einem überdurchschnittlichen Niveau

Tabelle 3: Arbeitslosenquotient* 2007 und 2011 in Viersen und der Region

Raumeinheit	Arbeitslosenquotient* 2007	Arbeitslosenquotient* 2011
NRW	6,6 %	5,8 %
Kreis Viersen	5,1 %	5,3 %
Viersen	7,4 %	8,1 %

Quelle: IT. NRW, eigenen Berechnung

* der Arbeitslosenquotient wird berechnet als Anteil der Zahl der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

Unterdurchschnittliche Kaufkraft als wichtiger Hinweis für mögliche Bedarfe an kostengünstigem Wohnraum

Ein weiterer, wichtiger Aspekt zur Beurteilung eines Wohn- und Arbeitsortes ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen. Das verfügbare Einkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft dargestellt und ist ein wesentlicher Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Viersen mit einem Wert von 89,9 eine unterdurchschnittliche, haushaltsbezogene Kaufkraft.

Tabelle 4: Kaufkraftindex 2012 für Viersen und die Region

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Person	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	100,6	101,9
Kreis Viersen	103,4	105,8
Viersen	97,3	89,9

Quelle: GfK Marktforschung 2012

Für den Wohnungsmarkt der Stadt Viersen ergeben sich aus diesen Schilderungen erste Hinweise auf mögliche Bedarfe. Berücksichtigung finden hierbei die kleinräumig heterogene Verteilung des Kaufkraftpotenzials innerhalb der Stadt und ein bestehender, hoher Bedarf an kostengünstigem Wohnraum.

2.5. Eckdaten zum Wohnungsbestand

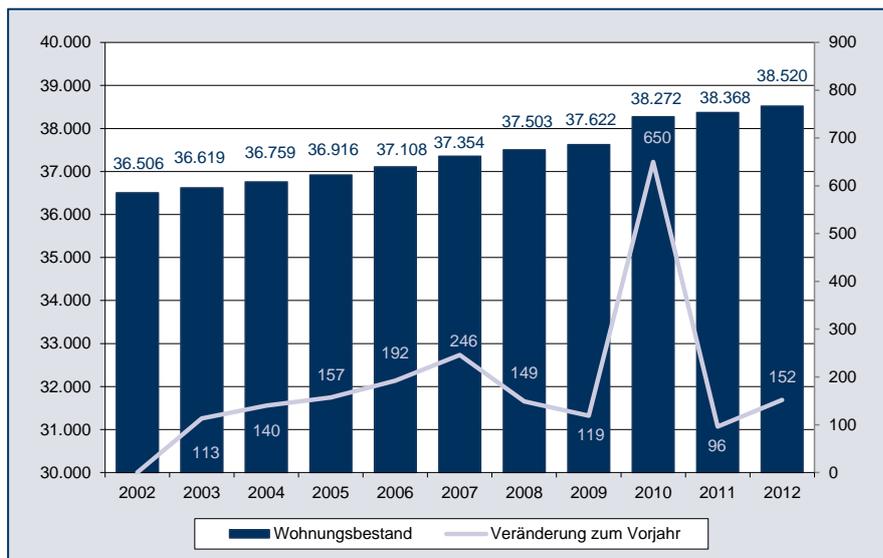
Die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in der Stadt Viersen umfasst neben den Neubautätigkeiten auch Fragen zur Bestandsentwicklung. Diese nehmen eine zunehmende Bedeutung in der Diskussion um künftige Entwicklungen am Wohnungsmarkt ein, so dass an dieser Stelle einige wichtige Eckdaten zum Wohnungsbestand der Stadt Viersen genannt werden.

Erhöhung des Wohnungsbestandes seit 2002 um +3,7%

Der Wohnungsbestand der Stadt Viersen hat sich seit dem Jahr 2002 um etwa 5,5 Prozent erhöht. Hierbei haben sich im Zuge von Baulandausweisungen die Zuwachsraten jährlich bis zum Jahr 2007 erhöht, um im darauf folgenden Zeitraum wieder leicht zurück zu gehen.

Der große Sprung im Jahr 2010 ist auf die im Jahr 2011 durchgeführte bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Zensus zurückzuführen. So hat IT.NRW den Wohnungsbestand für das Jahr 2010 nachträglich angepasst. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Vollerhebung eine neue Definition von Wohnraum verwendet wurde. Handelte es sich bislang nur um eine Wohnung, wenn diese über eine Küche oder Kochnische verfügte, so ist laut Definition des Zensus dieses nicht mehr notwendig. Die Wohnungszahl umfasst daher nun eine größere Zahl an Wohnungen.

Abbildung 9: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden*



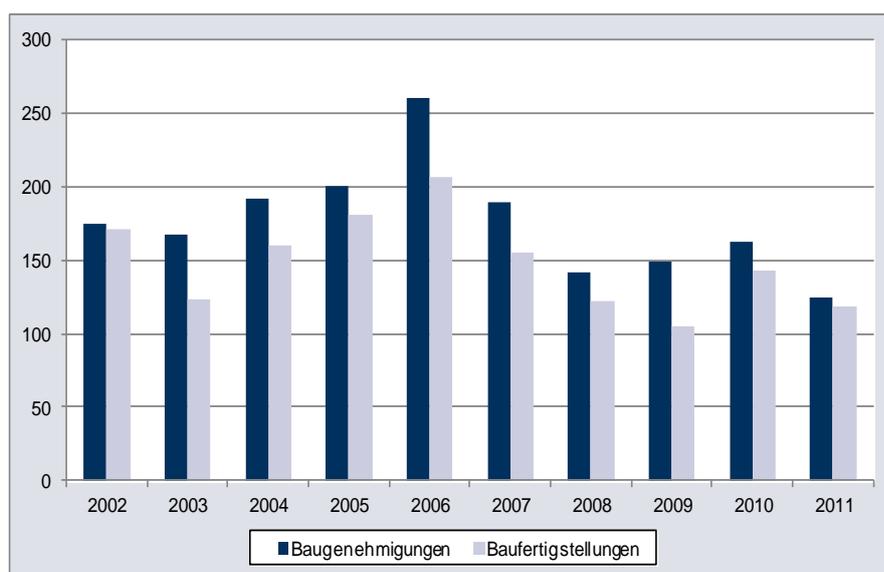
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (*Anmerkung: die Ergebnisse der Fortschreibung basieren bereits ab 2010 auf der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus vom 09. Mai 2011)

Die skizzierte Entwicklung spiegelt sich auch in der Bautätigkeit wider, die in Abbildung 10 dargestellt ist: Eine Erhöhung der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen zeigte sich deutlich bis zum Jahr 2006 und damit in einem Zeitraum, der durch mehrere Neuausweisungen von Baugebieten geprägt war.

Die Baufertigstellungszahlen haben sich seit 2007 deutlich reduziert. Wurden im Jahr 2006 noch über 200 Wohnungen fertiggestellt, hat sich das Niveau der vergangenen fünf Jahre (2007 bis 2011) auf etwa 150 Wohneinheiten gesenkt. Auch die Höhe der Baugenehmigungen ist seit diesem Zeitpunkt rückläufig. Allerdings hat sich in den vergangenen Jahren ein leichter Bauüberhang aufgebaut, der auf einen kurzfristigen Anstieg der künftigen Baufertigungszahlen hindeutet.

Spitze der Bautätigkeit in 2006/2007 im Zuge von Baulandausweisungen und Neubaugebieten

Abbildung 10: Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen

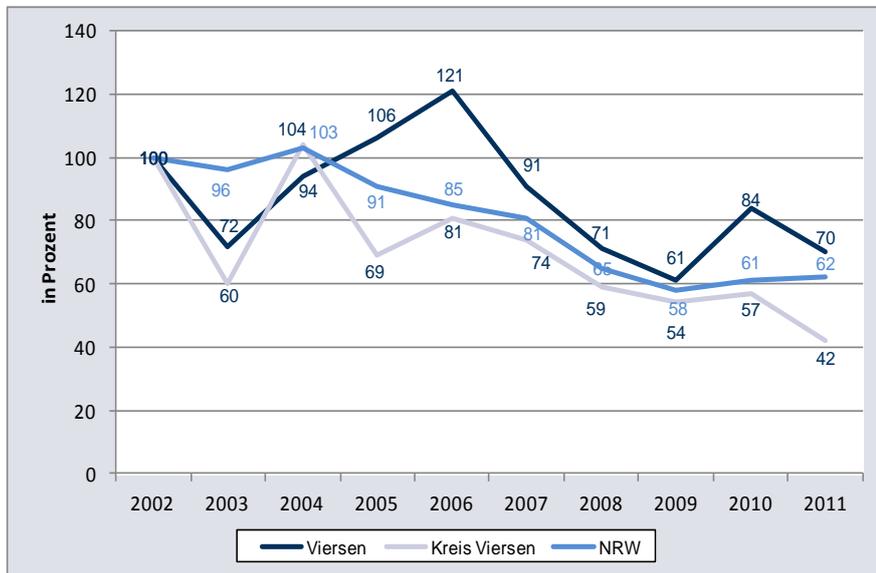


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abschwächung der Bautätigkeit setzte im Kreis Viersen bereits früher ein als in der Stadt Viersen

Die Gründe für die Abschwächung des Niveaus sind jedoch nicht allein ortsspezifisch, denn der Rückgang vollzog sich auch im Kreisgebiet und auch landesweit. Hier setzte der Rückgang der Bautätigkeit bereits früher ein. So erzielte der Kreis Viersen eine Spitze der Bautätigkeit bereits im Jahr 2004, die seitdem ebenfalls rückläufig ist.

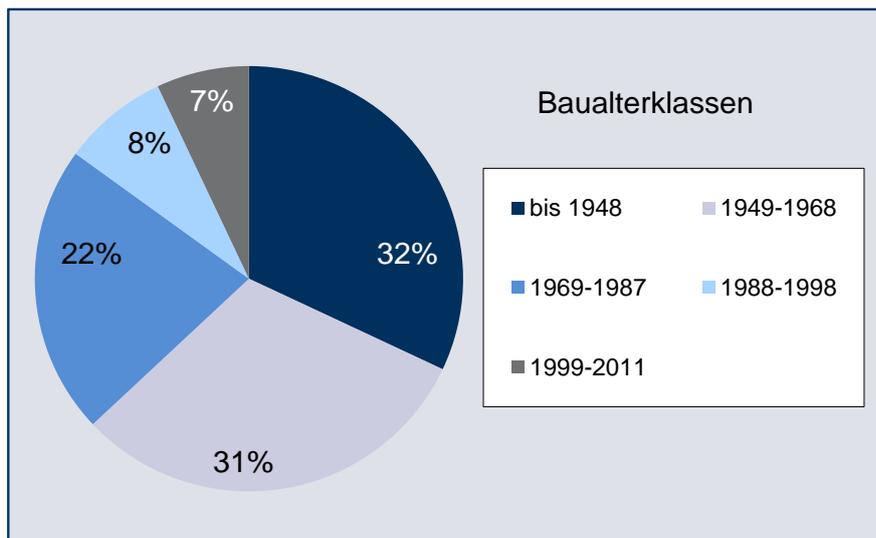
Abbildung 11: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2002 = 100%)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser weist die Stadt Viersen dabei eine starke Schwankung der Baufertigstellungszahlen auf. Auch in diesem Teilsegment wurde eine Spitze in den Jahren 2007 bzw. 2008 erzielt, die Bautätigkeit liegt in diesem Teilsegment jedoch auf einem im Vergleich mit dem Kreis und NRW auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

In der Wohnungsbestandsstruktur zeigt sich für die Stadt Viersen, dass nicht nur ein hoher Anteil der Wohngebäude in der Nachkriegszeit entstanden ist (31%), sondern dass auch jede dritte Wohnung in einem Altbaugebäude befindlich ist, das vor 1948 errichtet wurde. Während sich die Modernisierungsbedarfe im Nachkriegsbestand oftmals auf energetische Aspekte beziehen, sind es im Altbaubestand neben ausstattungsbezogenen Aspekten auch Bedarfe, die sich aus dem speziellen Baustil ergeben. So weist die Stadt Viersen einen hohen Anteil an gründerzeitlichen Gebäuden aus, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen und somit besondere Aufmerksamkeit in der Erneuerung bzw. im Erhalt dieser Bausubstanz bedingen.

Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Baualterklassen 2011

Quelle: Kommunalprofil NRW.BANK

Das Wohnungsangebot der Stadt Viersen wird des Weiteren – stärker als im Kreis Viersen – durch den Mietwohnungsmarkt bestimmt. Der Zensus 2011 hat hierzu interessante Erkenntnisse geliefert: So beträgt der Anteil selbst genutzten Wohneigentums in der Stadt Viersen etwa 43 Prozent, während Mietwohnungen demgegenüber den höheren Anteil von über 50 Prozent ausmachen. Genau andersherum stellt sich die Verteilung auf kreisweiter Ebene dar; hier überwiegt mit 52 Prozent das selbst genutzte Wohneigentum.

Diese Verteilung des Wohnungsbestandes spiegelt sich auch in der Aufteilung nach der Wohnfläche wider: Stärker als im Kreis Viersen und als im Land Nordrhein-Westfalen wird der Wohnungsbestand der Stadt Viersen durch kleine Mietwohnungen unterhalb von 60 m² geprägt. Während in Viersen jede fünfte Wohnung kleiner ist als 60 m² (21%), sind es im Kreis nur etwa 15 Prozent. Die Leerstandsquote (Anteil nicht vermieteter Wohnungen) liegt in der Stadt Viersen auf einem Niveau von 4,4 Prozent und damit nur leicht über dem nordrhein-westfälischen Gesamtwert. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass dieser Wert die am Wohnungsmarkt benötigte Fluktuationsreserve (die u.a. Wohnungswechsel ermöglicht) bereits eingerechnet ist und der strukturelle Leerstand deutlich geringer ausfällt.

Hinsichtlich der Eigentümerform zeigt sich in der Auswertung der Zensus-Ergebnisse bereits ein erster wichtiger Hinweis auf die Bedeutung von Privateigentümern. 84 Prozent des Wohnungsbestandes (der sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Einfamilienhäusern umfasst) befindet sich in Besitz von Privatpersonen. Ein nur geringer Anteil des Bestandes entfällt auf Wohnungsunternehmen (etwa 7 Prozent).

Höherer Anteil an Mietwohnungen in der Stadt Viersen im Vergleich zum Kreis, dadurch bedingt größerer Anteil kleiner Wohneinheiten

Der deutlich überwiegende Anteil des Wohnungsbestandes in der Stadt Viersen befindet sich in Besitz von Privateigentümern

3. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung

3.1. Entwicklung der Bevölkerungszahl

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Derzeit bestehen für die Stadt Viersen drei Bevölkerungsprognosen aus den Jahren 2009, 2010 und 2011:

- Bertelsmann Stiftung („Trendvariante“)
- Information und Technik NRW („Basisvariante“)
- Stadt Viersen („Standardvariante“ und „Nullvariante“)

Im Folgenden werden die Grundannahmen der genannten Bevölkerungsprognosen dargestellt.

Für den Wegweiser Kommune ist von der Bertelsmann-Stiftung eine Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2030 für alle Kommunen Deutschlands mit mindestens 5.000 Einwohnern erstellt worden. Die Prognose wurde anhand der Datenbasis zum 31.12.2009 errechnet. Die Daten zu den Referenzzeiträumen beruhen hierbei auf den Angaben des Statistischen Landesamtes. Es handelt sich bei der Bevölkerungsprognose um eine Trendvariante, welche die Trends der Jahre 2006 bis 2009 bei den Geburten, Sterbefällen und Zuzügen und die Trends der Jahre 2005 bis 2009 für die Fortzüge in die Zukunft verlängert.

Die „Basisvariante“ des Landesbetriebs für Information und Technik beruht auf dem Datenbestand des Statistischen Landesamtes und wurde auf Grundlage des Bevölkerungsstandes des Jahres 2011 erstellt (Basisjahr 01.01.2011). Die Prognose beruht somit nicht direkt auf den Daten der Stadt Viersen. „Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050 dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise werden in einem Top-Down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt“. Die Berechnung der Quoten basiert auf einem relativ kurzen Referenzzeitraum von drei Jahren (2008 bis 2010).

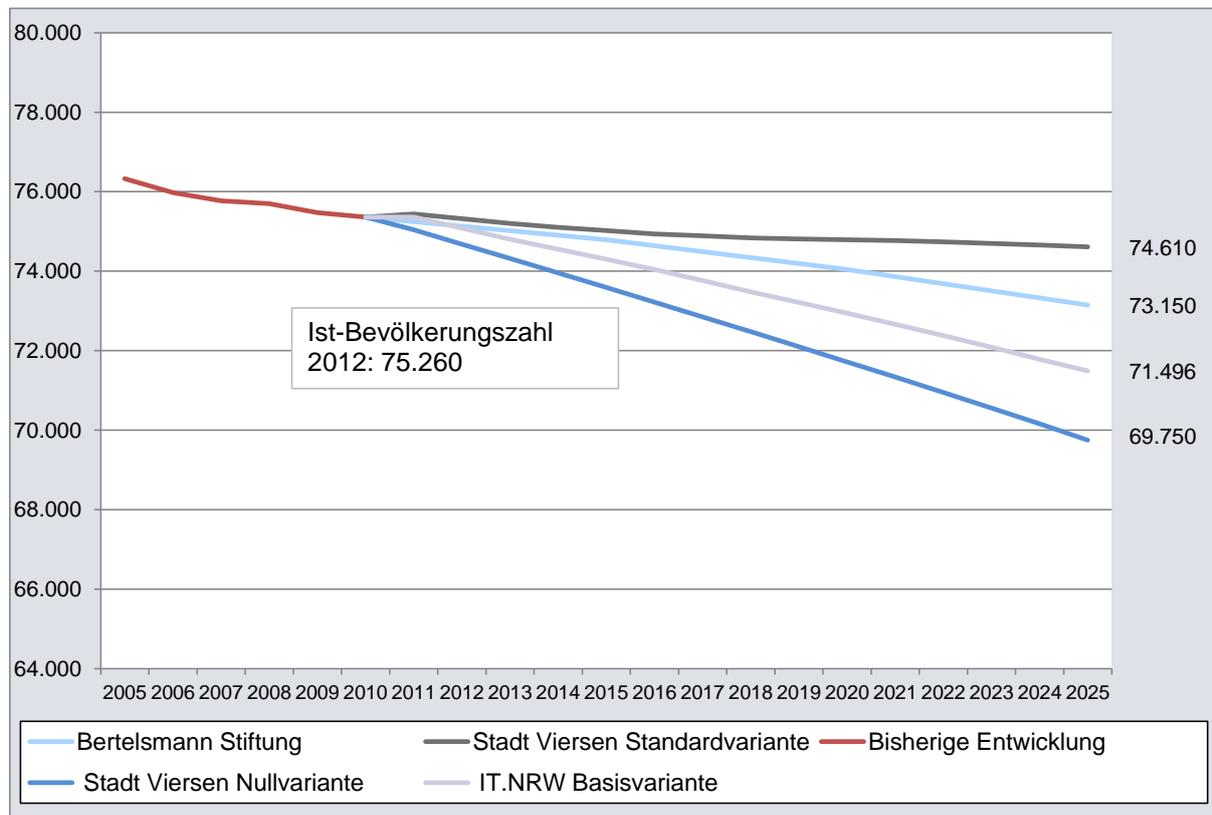
Die Stadt Viersen hat im Jahr 2010 die Erstellung einer Bevölkerungsprognose in Auftrag gegeben. Hierbei wurden zwei Varianten errechnet: Die Standardvariante, die die Wanderungen der Jahre 2005 bis 2009 in die Zukunft fort-schreibt sowie die Nullvariante, bei der angenommen wird, dass es keine Zu- und Abwanderungen gibt. Der Referenzzeitraum, der für die Standardvariante gewählt wurde, stellt einen Zeitraum dar, in dem die Stadt Viersen deutliche Wanderungsgewinne verzeichnete. In der Prognose werden diese Zuwanderungsgewinne fortgeschrieben.

Prognose der Stadt Viersen:
Referenzzeitraum mit deutlichen Wanderungsgewinnen deutet auf eine optimistische Variante hin

Alle bestehenden Bevölkerungsprognosen für die Stadt Viersen weisen auch künftig weiterhin in Richtung Schrumpfung. Die Prognosen zeigen einen Korridor der Bevölkerungsentwicklung auf, so dass die Einwohnerzahl der Stadt Viersen im Jahr 2025 je nach Annahme zwischen 69.750 Personen (Nullvariante der Stadt Viersen) und 74.610 Personen (Standardvariante der Stadt Viersen) betragen wird.

Alle bestehenden Prognosen
weisen weiter in Richtung Schrumpfung

Abbildung 13: Gegenüberstellung bestehender Bevölkerungsprognosen



Quelle: IT.NRW, Bertelsmann-Stiftung, Stadt Viersen, eigene Darstellung

Im Ergebnis der städtischen Standardvariante reduziert sich die Einwohnerzahl der Stadt Viersen von 75.720 Personen im Jahr 2009 auf 74.610 Personen im Jahr 2025, dies entspricht einem Rückgang von -1.110 Personen bzw. -1,5 Prozent. Unter der Annahme, dass es keine Zu- oder Abwanderungen gäbe (0-Variante), fällt der Einwohnerverlust deutlicher aus und beträgt bis zum Jahr 2025 -5.970 Personen bzw. -7,9 Prozent. Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung muss jedoch auch die qualitative Veränderung betrachtet werden, die sich aus der altersstrukturellen Verschiebung im Rahmen des demografischen Wandels ergibt. Aus diesem Grund werden im Fol-

genden die Zu- und Abnahmen der einzelnen Altersgruppen bis zum Jahr 2025 betrachtet.

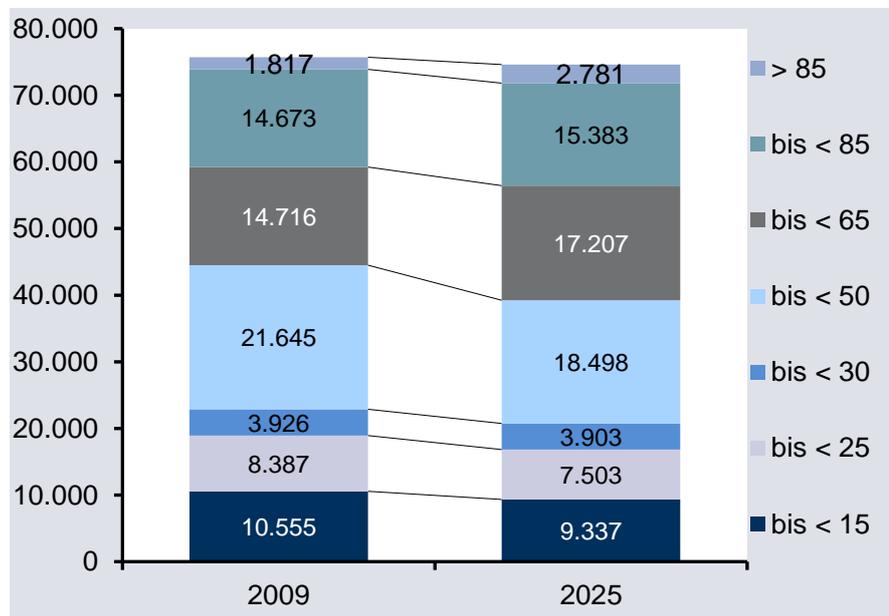
Alle Altersgruppen bis unter 50 Jahren verzeichnen bis 2025 einen Verlust

Deutlich wird bei Betrachtung der folgenden Abbildung, dass alle Altersgruppen bis einschließlich der unter 50-Jährigen künftig einen Verlust verzeichnen. Hierbei verzeichnet die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen mit -3.147 Personen bzw. -14,5 Prozent den stärksten Verlust. Hierbei handelt es sich in Kombination mit der Gruppe der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahre vornehmlich um die Gruppe der Familienhaushalte. Aber auch die Gruppe der Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 25 Jahren verzeichnet mit -10,5 Prozent einen deutlichen Rückgang. Die Gruppe der Berufseinsteiger zwischen 25 und 30 Jahren, die teilweise auch junge Familien gründen und eine heterogene Kaufkraft aufweisen, verzeichnet demgegenüber einen nur leichten Verlust in Höhe von 0,6 Prozent bis zum Jahr 2025.

Stärkster Zuwachs in der Gruppe der Hochaltrigen ab 85 Jahren

Deutliche Gewinne zeigen sich demgegenüber bei allen Altersgruppen ab 50 Jahren. Insbesondere die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen, die noch über eine vergleichsweise hohe Mobilität und oft auch über eine hohe Kaufkraft verfügen, verzeichnet bis zum Jahr 2025 einen deutlichen Zuwachs in Höhe von +2.491 Personen bzw. +16,9 Prozent. Aber auch die Gruppe der Senioren im Alter zwischen 65 und 85 Jahren gewinnt absolut und relativ gesehen an Bedeutung, da diese Altersgruppe der noch überwiegend mobilen Senioren ein Plus von 4,8 Prozent verzeichnet. Die stärksten prozentualen Zuwächse zeigen sich mit +53,1 Prozent in der Gruppe der Hochaltrigen im Alter von 85 Jahren und älter, die zum Teil bereits Einschränkungen in der Alltagsbewältigung erfahren und Unterstützungsbedarfe im Wohnen aufweisen.

Abbildung 14: Prognose der Altersstrukturen in Viersen 2009 bis 2025



Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Altersstrukturelle Veränderungen erfordern Reaktionen am Wohnungsmarkt

Für die Akteure am Wohnungsmarkt resultieren diese Veränderungen in spezifischen Herausforderungen. So ist es ratsam, sich noch stärker als bisher auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter bereitzustellen. Auch die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel und dem veränderten Alters-

aufbau verschieben. Der Anteil der typischen Erwerbergruppe, der Familie mit Kindern, wird sich verringern. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Eigentum bilden, wird auf der anderen Seite an Bedeutung gewinnen. Es sind daher auch in diesem Segment neue Käufergruppen mit adäquaten Wohnraumangeboten anzusprechen.

3.2. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten. Die aktuellste Prognose der Haushalte in NRW wurde vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW im Jahr 2008 gerechnet. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2022 noch weiter ansteigen, im nachfolgenden Zeitraum bis zum Jahr 2050 dann jedoch abnehmen wird. Die Prognose wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet und beinhaltet zwei Varianten. Für die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Viersen wurde die prognostizierte Entwicklung der Trendvariante zu Grunde gelegt, um nachweisbare Trends im Haushaltsbildungsverhalten zu berücksichtigen. Die Trendvariante unterstellt, dass die „nachweisbaren stabilen Entwicklungstendenzen für die Altersgruppe, Geschlechter und Haushaltsgrößen“, die aus den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2005 bis 2008 für die Kreise und kreisfreien Städte gewonnen werden, auch in Zukunft fortwirken².

Nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte

Die Stadt Viersen verfügt aktuell über kein Haushaltsgenerierungsverfahren³ und kann daher keine Angaben zur aktuellen Haushaltszahl und -größe machen. Allerdings liegen durch den Mikrozensus verwertbare Daten vor, die für die Abschätzung der aktuellen Haushaltsgröße in der Stadt Viersen genutzt werden können. Der Wert des Kreises Viersen (2,05) aus dem Mikrozensus kann in Rückkopplung mit weiteren Datenquellen auf die Stadt Viersen übertragen werden. Für die Fortschreibung der Haushaltsgröße wird des Weiteren die Trendprognose der IT.NRW Haushaltsprognose genutzt. Gemäß dieser Prognose wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße der Stadt Viersen bis zum Jahr 2025 auf 1,96 Personen pro Haushalt reduzieren. Zum Vergleich: Im Kreis Viersen wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2025 auf 2,00 Personen und im Land NRW auf 1,99 Personen reduzieren. Die Entwicklung der Haushaltsgröße in der Stadt Viersen wird sich somit eher an die landesweite Entwicklung anlehnen.

Verkleinerung der Haushaltsgröße zeigt sich auch in der Stadt Viersen

² Information und Technik NRW 2012: Auswirkungen des demographischen Wandels – Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 74. Düsseldorf.

³ Während zur Einwohnerzahl oftmals zuverlässige Angaben aus dem Einwohnermelderegister gewonnen werden können, gibt es keine ähnliche Datenquelle für die Anzahl der Haushalte einer Stadt. Insbesondere die genaue Anzahl und kleinräumige Struktur der Haushalte ist daher nicht verfügbar. Zur Schließung dieser Datenlücke kann ein Haushaltsgenerierungsverfahren angewandt werden. Hierfür ist der Erwerb einer Software notwendig. Diese existiert derzeit in der Stadt Viersen noch nicht.

Tabelle 5: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Jahr	Ø HH-Größe
2012	2,05
2015	2,03
2020	2,00
2025	1,96

Quelle: eigene Berechnung

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

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz beträgt in der Stadt Viersen 1.877 Personen, dies entspricht 2,5 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.
- Untermieterverhältnisse⁴: Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2006. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 50.000 bis 70.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote von 2,43 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse (dies entspricht 230 Haushalten) wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteinrichtungen, Wohnheimen.

Trend der Haushaltsverkleinerung kann die Bevölkerungsabnahme kompensieren

Die so ermittelten Haushalte in Viersen stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2025 wird ihre Zahl voraussichtlich um 2,7 Prozent (1.001 Haushalte) zunehmen. Der Trend der Haushaltsverkleinerung wird somit die künftige Bevölkerungsabnahme kompensieren können, so dass sich in der Folge auch der Umfang der Wohnungsnachfrage am Viersener Wohnungsmarkt voraussichtlich leicht erhöhen wird. Bis zum Jahr 2025 ist mit keinem Rückgang der Haushaltszahl zu rechnen. Ab wann der Trend der Haushaltsverkleinerung nicht mehr ausreichen wird, um die rückläufige Bevölkerungszahl zu kompensieren, ist erst bei einer erneuten Prognose in einigen Jahren abzusehen bzw. zu prognostizieren.

⁴ Untermieter fragen keine regulären, abgeschlossenen Wohnungen nach, sondern gezielt Teile einer Wohnung, z.B. ein einzelnes Zimmer (das z.B. eine Mitbenutzung einer Küche oder eines Badezimmers erlaubt). Ein gutes Beispiel hierfür sind studentische Wohngemeinschaften, in denen einer als Hauptmieter fungiert und die weiteren als Untermieter.

Tabelle 6: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2025

Jahr	Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf
2012	36.661
2015	36.644
2020	37.133
2025	37.662

Quelle: eigene Berechnung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Anzahl an Haushalten ist es auch interessant und bedeutsam, die Entwicklung der Haushaltsstruktur zu betrachten. Hierzu kann wiederum die Haushaltsprognose des IT.NRW genutzt werden, die neben der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auch Angaben zur Struktur der Haushalte nach Personenanzahl macht. Um zu berücksichtigen, dass die Stadt Viersen durch ihre im Vergleich zum Kreis verdichtete Struktur hinsichtlich ihrer Altersstruktur in den Haushalten eher mit der Struktur des Landes NRW zu vergleichen ist, wird die durch IT.NRW vorausgeschätzte Entwicklung der Haushaltsstruktur im Land NRW auf die Stadt Viersen übertragen. In der Folge kann näherungsweise umrissen werden, wie sich die Struktur der Haushalte nach Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 entwickeln wird. Im Abgleich mit der prognostizierten Altersstruktur ergibt sich für die Stadt Viersen das folgende Ergebnis:

Durch das deutliche Anwachsen der hochaltrigen Personen wird es künftig vermutlich auch zu einem deutlichen Gewinn bei den Ein-Personen-Haushalten kommen. Auch die Zwei-Personen-Haushalte erfahren aufgrund des Zuwachses an Personen im Alter von 50 bis unter 65 Jahren, die sich in der nachfamiliären Phase befinden, einen deutlichen Zugewinn. Entsprechend der Entwicklung der Altersstrukturen wird sich die Anzahl an Haushalten mit drei und mehr Personen spiegelbildlich reduzieren. Der Verlust an Familienhaushalten, der auch an den prognostizierten Altersstrukturen abzulesen ist, zeigt sich auch bei Betrachtung der künftigen Haushaltsstruktur.

Tabelle 7: Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Viersen⁵

Haushalte mit...	2012	2025	Entwicklung
einer Person	14.374	15.503	+7,9%
zwei Personen	13.016	14.340	+10,2%
drei Personen	4.905	4.263	-13,1%
vier und mehr Personen	5.433	4.651	-14,4%
Insgesamt	37.728	38.758	+2,7%

Quelle: IT.NRW Haushaltsprognose, eigene Berechnung

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

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

⁵ Die Haushaltszahlen in Tabelle 7 weichen von den in Tabelle 6 genannten „Haushalten mit Wohnungsbedarf“ bewusst ab. Für die Prognose der Haushaltsstruktur werden alle Haushalte in der Stadt Viersen berücksichtigt (z.B. auch Haushalte/Personen in Anstalten etc.).

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wird die aktuelle Angabe aus dem Zensus 2011 berücksichtigt, der eine Anzahl von 151 Freizeitwohnungen angibt.
- Der Wohnungsbestand vermindert sich beständig durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Hierdurch entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsbestand. Dieser ist abhängig von der Baualtersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Ein- und Zweifamilienhaussegment angesetzt. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestands ergibt sich für den Ersatzbedarf in der Stadt Viersen eine Quote von 0,23 Prozent bzw. 85 Wohnungen pro Jahr.

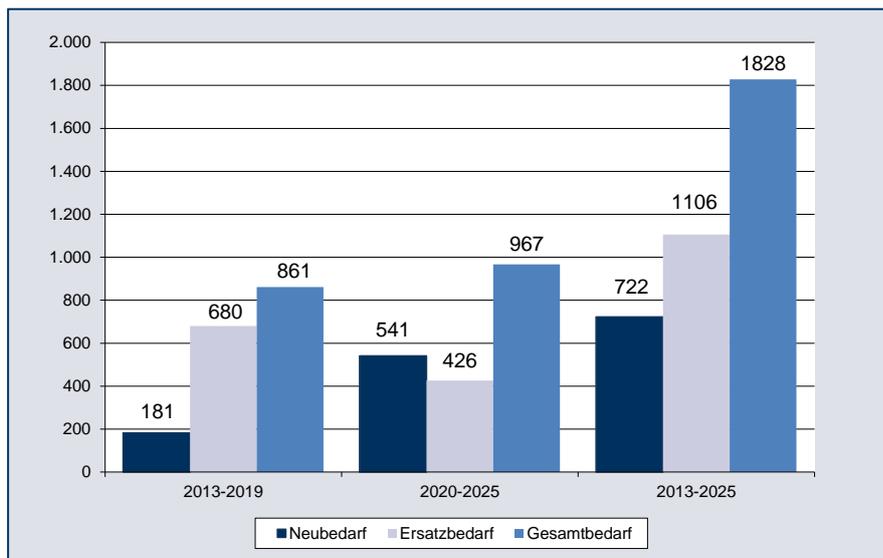
Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2012, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter **Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent**, angelehnt an die Prognose des Pestel-Institutes für das Land NRW⁶, errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Positiver Wohnungsbedarf setzt sich aus Nachholbedarf, positiven Neubaubedarf und Ersatzbedarf zusammen

In der InWIS-Prognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose ein leichter Wohnungsüberhang in Höhe von 304 Wohnungen ermittelt. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert nach 2015 positiv und erreicht im Jahr 2025 einen Wert in Höhe von insgesamt 722 Haushalten bzw. Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzuge-rechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2025 auf 1.106 Wohnungen an. Im Gesamtergebnis kann für die Stadt Viersen im Zeitraum 2012 bis 2025 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 1.828 Wohnungen ausgewiesen werden. Dies entspricht einer Neubautätigkeit im Umfang von 140 Wohnungen pro Jahr.

⁶ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Abbildung 15: Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs

Quelle: Eigene Berechnung

Im Vergleich mit der Bautätigkeit der letzten Jahre (etwa 176 Baufertigstellungen im Schnitt der vergangenen fünf Jahre) liegt der künftige Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 mit durchschnittlich 140 Wohneinheiten auf einem leicht geringeren Niveau und nähert sich dem Baufertigstellungsniveau der vergangenen drei Jahre an, das im Vergleich mit den Vorjahren, in denen größere Baugebiete vollgelaufen sind, geringer ausfiel. Deutlich wird in der obigen Abbildung jedoch auch, dass der überwiegende Anteil des Bedarfs auf den Ersatzbedarf zurückzuführen ist, der sich u.a. durch den Abgang nicht mehr marktgerechter Wohnungen und dem sich anschließenden Neubaubedarf ergibt. Der deutlich geringere Anteil des Bedarfs entfällt tatsächlich auf den Neubedarf, der aus der Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 resultiert.

In den folgenden Ausführungen wird der erforderliche Neubau in den einzelnen Teilsegmenten thematisiert und damit die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose konkretisiert. Im nächsten Arbeitsschritt wird daher analysiert, wie hoch das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien bis 2025 in der Stadt Viersen ist.

3.3. Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs

Um das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien in Viersen bis zum Jahr 2025 bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagesatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslageindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagesatz zur Ermittlung des Nachfragepotenzials für Wohneigentum

(Erneute) Eigentumsbildung bei der Zielgruppe der Best Ager

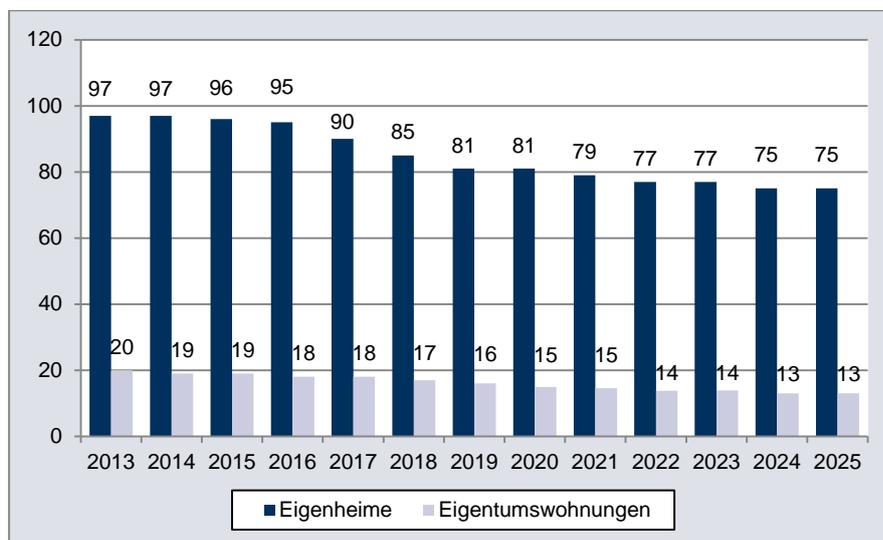
Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um **Paare und Familien**, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch **Singlehaushalte** zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen auch einen neuen Trend auf: Auch **Haushalte, die die Altersgrenze der 50/55 Jahre überschritten haben**, bilden verstärkt Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde. Bevorzugt werden in diesem Fall vorzugsweise zentrale Lagen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben, oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltseinkommen in der Klasse ab 3.000 EUR und mehr erforderlich. Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann. Bei der Prognose der Nachfrage nach Neubau interessiert zusätzlich zu der Fragestellung, wie sich die Eigentumsnachfrage getrennt nach den verschiedenen Wohnungsteilmärkten – dem Markt für Eigentumswohnungen und dem Markt für Eigenheime – entwickeln wird, auch die Frage, in welchem Umfang sich der Eigentumserwerb auf Bestandsimmobilien oder auf einen Wohnungsneubau erstrecken wird. Für den Teilmarkt der Wohneigentumsbildung können regionalspezifische Erkenntnisse zum Nachfrageverhalten dieser Gruppe bezüglich der Präferenz für Neubau- oder Bestandsimmobilien genutzt werden. Die auf die Stadt Viersen übertragenen Verhaltensmuster der Erwerber von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind der Studie zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage entnommen, die von der Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ im Auftrag des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU erarbeitet wurde. Demnach richtete sich in den Kernstädten von Nordrhein-Westfalen 29,1 Prozent der Nachfrage auf den Neubau, während sich im ländlichen Raum fast jede zweite Nachfrage auf den Neubau konzentrierte.

Nachfragepotenzial von 1.315 Haushalten, die bis 2025 Neubauimmobilien (ETW, EFH) nachfragen

Für die Stadt Viersen resultiert aus der Anwendung der Informationen ein Nachfragepotenzial von 1.315 Haushalten, die im Zeitraum 2013 bis 2025 als Potenzial für die Nachfrage nach Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Eigenheime) in Frage kommen. Das jährliche Käuferpotenzial geht von 117 Wohneinheiten im Jahr 2013 leicht zurück und wird im Jahr 2025 ca. 88 Wohneinheiten erreichen. Der Rückgang findet sowohl im Segment der Eigenheime als auch im Segment der Eigentumswohnungen statt und resultiert im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung, mit der ein Rückgang der typischen Wohneigentumserwerber (Personen im Alter zwischen 30 und 50

Jahre) einhergeht. Der Rückgang der Zahl der typischen Eigenheimerwerber kann hierbei durch die Zunahme der Best Ager, die zum zweiten Mal Eigentum bilden und in Viersen eine wichtige Zielgruppe für Neubaueigentumswohnungen darstellen, zum Teil kompensiert werden – vorausgesetzt, es wird weiterhin ein passendes Angebot geschaffen, um diese Zielgruppe in der Stadt zu halten. Neben dem endogenen Potenzial wird berücksichtigt, dass sich auch eine Nachfrage aus der Zuwanderung von Haushalten nach Viersen ergibt. Hierbei ist allerdings zweierlei zu berücksichtigen: Erstens bildet nur ein Teil der Zugewanderten sofort Eigentum, während ein durchaus relevanter Teil zuerst zur Miete wohnt und erst später Eigentum bilden wird. Marktexperten konstatieren, dass Viersen auch im Rahmen der Zuwanderung aus umgebenden Städten eine wesentliche Nachfrage generieren kann und dann etwa 40 Prozent der Nachfrage auf Auswärtige entfällt.

Abbildung 16: Neubaupotenziale für die Segmente EFH/ETW bis 2025 (inkl. Zuwanderung)



Quelle: eigene Berechnung

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen in Viersen entstammen den jeweiligen Teilmakrntuntersuchungen und teilmakrntbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten – sowohl im Segment der Etagenwohnungen als auch im Bereich der Eigenheime. Die Neubaupotenziale in den Segmenten Eigenheime und Eigentumswohnungen entstammen der oben skizzierten Durchführung der Neubaupotenzialanalyse, im Segment der Mietwohnungen erfolgte eine ähnliches Vorgehen, das neben den Baufertigstellungszahlen der vergangenen Jahre auch Erkenntnisse aus Gesprächen mit lokalen Marktexperten berücksichtigte.

Die Unterteilung des Neubaupotenzials in die Teilssegmente offenbart die hohe Bedeutung des Wohneigentums gegenüber der Miete. Das Neubaupotenzial für Wohneigentumsformen in Höhe von 1.105 Eigenheimen und 210 Eigentumswohnungen umfasst zwei Drittel (69 %) des gesamten Potenzials. Im Geschosswohnungsbau überwiegen die Bedarfe im öffentlich geförderten Segment leicht gegenüber dem frei finanzierten Segment. Eine hohe Bedeutung nimmt beim Neubau von Wohnungen auch die Schaffung altersgerechter

Hohe Bedeutung des Wohneigentums gegenüber der Miete

Wohneinheiten ein, sowohl im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen als auch bei den frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen.

Tabelle 8: Neubaupotenziale in den einzelnen Teilmärkten in Viersen bis 2025

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2025	Anteil am Bedarf
Ein- und Zweifamilienhäuser		90	1.170	61%
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen (inkl. Best Ager)	85	1.105	58%
Miete	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	5	65	3%
Etagenwohnungen		56	730	39%
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	16	210	11%
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	24	310	16%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	16	210	11%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	31	400	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	12	160	
Gesamtbedarf			1.900	100%

Quelle: eigene Berechnung

Die Zielwerte liegen mit einem künftigen Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt **1.900 Wohneinheiten (WE)** erwartungsgemäß leicht über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose. Diese unterstellte einen anhaltenden Wohnungsbedarf bis 2025 in Höhe von insgesamt 1.828 Wohneinheiten (WE).

Neubaupotenzialanalyse kalkuliert mit dynamischem Marktverhalten

Die Neubaupotenzialanalyse ermittelt das gesamte Potenzial der Region (räumliche Einheit, mit der die Stadt Viersen spürbare Wanderungsbewegungen verzeichnet) in Form von Haushalten, die bei entsprechenden Angeboten Eigentum über Neubau bilden würden. Das Modell kalkuliert mit einem dynamischen Marktverhalten und berücksichtigt damit auch, dass bereits in der Stadt Viersen wohnhafte Personen künftig ihre Wohnform noch ändern könnten und bei entsprechenden Angeboten Eigentum bilden. Die Wohnungsbedarfsprognose vergleicht den verfügbaren Wohnungsbestand mit der Anzahl der Haushalte. Ein positiver Wohnungsbedarf ergibt sich, wenn die Haushaltszahl größer ist als die Anzahl der Wohnungen. Die Wohnungsbedarfsprognose orientiert sich an normativ festgelegten, allgemeingültigen Bedarfsnormen und errechnet, angelehnt an die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose die Anzahl der Wohnungen, die bis 2025 mindestens erforderlich sein müssen, um jeden Bewohner (sowohl die bereits in der Stadt Lebenden als auch neu Hinzuziehende) mit Wohnraum zu versorgen. In der Zukunft müssen in Viersen auch weiterhin neue Eigenheime und Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden, um dem wachsenden Wohnungsbedarf in der Stadt Viersen gerecht zu werden. Das Angebot sollte sich an den Wohnwünschen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen und die in den folgenden Kapiteln dargestellt werden. Zu beachten ist jedoch, dass das berechnete Neubaupotenzial in Höhe von 1.900 Wohneinheiten den Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand erhöht, da bei einem Wohnformwechsel in Folge von Neubaueigentumsbildung das Leerstandsrisiko im Bestand erhöht wird (vgl. hierzu Kapitel 9.7).

3.4. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Viersen bis zum Prognosezeitraum 2025 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf die Nachfrage angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. Wie in der Analyse des Nachfragepotenzials im Segment der Eigenheime bereits aufgezeigt wurde, entsteht bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an 1.105 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau zzgl. eines geschätzten Potenzials in Höhe von 65 Miet Eigenheimen. Im Segment der Eigentumswohnungen ergibt sich auf Grundlage der Prognose des Nachfragepotenzials bis zum Jahr 2025 ein Bedarf in Höhe von 210 Wohneinheiten. Im Segment der Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert) ergibt sich über einen Zeitraum von 13 Jahren (2013 bis 2025) ein Bedarf von 520 benötigten Wohnungen.

Tabelle 9: Zusammenführung Wohnungsbedarfe Stadt Viersen bis zum Jahr 2025

Segment/Produkt	Summe Wohnungsbedarf bis 2025 in WE
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigentum)	1.105
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Miete)	65
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Eigentum)	210
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Miete)	520
Summe	1.900

Quelle: eigene Berechnungen

Das künftige Wohnbauflächenpotenzial für den Bau von Eigenheimen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern setzt sich generell aus folgenden Komponenten zusammen:

- Zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude,
- derzeitige Flächenpotenziale in Baulücken, im unbeplanten Innenbereich und in weiteren Nachverdichtungsbereichen, die zur Binnenentwicklung beitragen (darunter auch B-Pläne),
- bestehende Flächenpotenziale auf FNP-Flächen und im Regionalplan.

In einem ersten Schritt wird angenommen, dass alle Wohnbauflächenpotenziale zu 100 Prozent ausgeschöpft werden. Es handelt sich somit zunächst um eine Betrachtung des theoretischen Potenzials und nicht um das tatsächlich mobilisierbare Potenzial.

Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

In der Wohnungsbedarfsprognose wurde unterstellt, dass durch Umwidmung von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen und Abriss jährlich 85 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Bis zum Jahr 2025 entsteht damit aufsummiert ein Ersatzbedarf von 1.106 Wohneinheiten. Aus Erfahrungswerten anderer untersuchter Städte in Nordrhein-Westfalen kann auf die Unterteilung des Ersatzbedarfes geschlossen werden. Aus der analysierten Bautätigkeitsstatistik geht hervor, dass rd. 16 Prozent des Ersatzbedarfs auf den Abriss von Wohnungen zurückzuführen ist, während 84 Prozent vor allem durch die Zusammenlegung von Wohnungen, z.B. in den älteren Beständen der 1950er Jahre, vom Markt genommen werden. Durch den Abriss von Wohnungen entsteht bis 2025 in Viersen somit ein Potenzial von 177 Wohneinheiten, für die Ersatz geschaffen werden sollte. Da nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden, wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2025 rund 60 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 40 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen. Demnach wurden im Jahr 2010 rd. 60 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt. Überträgt man diese Quote auf Viersen, ergibt sich ein Potenzial von 106 Wohneinheiten, die auf diesen Abrissflächen entstehen könnten. Die Auswertung von kommunalen Baulückenkatastern zeigt darüber hinaus, dass auf Abrissflächen zu rd. 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen können; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für den Einfamilienhausbau. Als zusammengefasstes Ergebnis können damit theoretisch bis zum Jahr 2025 21 Einfamilienhäuser und 85 Wohnungen in Mehrfa-

Künftig entstehende Baulücken werden über prognostizierten Ersatzbedarf errechnet

milienhäusern (und damit sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen) auf Abrissgrundstücken entstehen.

Tabelle 10: Neubaupotenziale auf künftigen Abrissflächen

Potenzial	Summe WE	Darunter WE in EFH	Darunter WE in MFH
Theoretisches Potenzial	106	21	85

Quelle: InWIS, eigene Berechnungen

Binnenentwicklungspotenzial in Baulücken

Ein Teil der Baufertigstellungen rekrutiert sich aus der Bebauung in Baulücken. Baulücken sind Flächen, für die Baurecht besteht und die damit kurzfristig bebaubar sind, die möglicherweise zunächst von ihrer bisherigen Nutzung freizustellen sind und die an einer bebauten Straße zwischen anderen Grundstücken liegen können. Aktuell hat die Stadt Viersen die Baulücken nur summarisch über das Siedlungsflächenmonitoring der Regionalplanung erhoben. Eine detaillierte Erhebung im Sinne eines Baulückenkatasters liegt der Stadt Viersen nicht vor.

Tabelle 11: Potenzial in Baulücken/Nachverdichtungsflächen

Potenzial	Summe WE	Darunter WE in EFH	Darunter WE in MFH
Theoretisches Potenzial	500	250	250

Quelle: Stadt Viersen bzw. Angaben aus dem Siedlungsmonitoring

Erfahrungsgemäß ergeben diese Erhebungen, dass auf einem sehr hohen Anteil der Flächen baulich-technische oder eigentumsrechtliche Mobilisierungshemmnisse liegen, die einer Bebauung der Fläche entgegenstehen. Im Ergebnis wird sich nur ein sehr geringer Teil dieser Flächen aktivieren lassen. Auf Wunsch der Stadt Viersen wurden die Potenziale in Baulücken bei der Bilanzierung zunächst ausgeblendet, u.a. da die Baulückenpotenziale zum einen nicht näher verifiziert sind und keine konkreten Angaben zur Lage und Segmentierung der Baulücken im Stadtgebiet vorliegen und zum anderen seitens der Stadt Viersen keine Ansprache der Eigentümer und damit aktuell auch noch keine Forcierung der Aktivierung dieses Flächenpotenzials betrieben wird.

Stadt Viersen: Baulücken sind schwer zu aktivieren

Wohnbauflächenpotenziale im FNP

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen, die sich durch Baulückenschließungen und Nachverdichtungspotenziale ergeben, sind in der Stadt Viersen weitere Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan zu berücksichtigen. In die Berechnung fließen an dieser Stelle diejenigen Flächen ein, die seitens der Stadt Viersen aktuell hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung diskutiert werden und für die teilweise bereits konkretisierte Planungen oder Ideen zur Umsetzung gibt. Die Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten ist daher nicht mit den Angaben aus dem Siedlungsmonitoring aus dem Jahr 2012 zu vergleichen, da in der Zwischenzeit weitere Flächen hinzugekommen sind und andere aufgrund von Restriktionen mittel- bis langfristig als nicht bebaubar eingeschätzt werden. Um eine möglichst genaue und realitätsnahe Bilanzierung von erwarteter Nachfrage und vorhandenem Angebot vornehmen zu können, werden die Flächenangaben der Stadt Viersen berücksichtigt. Insgesamt stehen auf diesen Flächen Potenziale in Höhe von 2.115 Wohneinheiten zur

Berücksichtigung der Flächen, die der Stadt Viersen bekannt sind und aktuell diskutiert werden

Verfügung, die sich etwa hälftig auf die Segmente Eigenheime und Mehrfamilienhäuser verteilen (Stand: 22.08.2013).

Tabelle 12: Neubaupotenziale in künftigen Neubaugebieten (FNP und GEP-Flächen)

Potenzial	Summe WE	Darunter WE in EFH	Darunter WE in MFH
Theoretisches Potenzial	2.115	1.085	1.030

Quelle: Stadt Viersen, eigene Berechnung

Bilanzierung: Gegenüberstellung des theoretischen Wohnbauflächenpotenzials mit der erwarteten Wohnungsnachfrage

Im Folgenden werden die zu erwartenden Neubaubedarfen den Wohnbauflächenpotenzialen gegenübergestellt. In diesem Schritt werden die Flächenpotenziale in Baulücken ausgeblendet, da es sich bei den ausgewiesenen 500 Wohneinheiten um eine nur sehr grobe Schätzung durch die Stadt Viersen bzw. um Angaben aus dem Siedlungmonitoring handelt, die seitens der Stadt Viersen noch nicht verifiziert wurden. Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ergibt sich für die Stadt Viersen die folgende Situation:

Tabelle 13: Gegenüberstellung Flächenangebot und -nachfrage (100%-ige Ausschöpfung)

Potenzial	Anzahl WE EFH	Anzahl WE MFH
Wohnungsbedarf*	1.170	730
Flächenpotenziale in WE, darunter...	1.106	1.115
...Abrissflächen (künftige Baulücken)	21	85
...Flächen im FNP/B-Plänen/Regionalplan	1.085	1.030
Saldo	-64	+385

Quelle: Stadt Viersen, eigene Berechnungen und Darstellung
(*entstammt der Ermittlung des Nachfragepotenzials)

Bei einer 100%-igen Ausschöpfung der Flächen kann die erwartete Nachfrage befriedigt werden

Im Eigenheimsegment steht einer zu erwartenden Nachfrage in Höhe von 1.170 Wohneinheiten ein theoretisches Angebot in Höhe von 1.106 Wohneinheiten gegenüber. In der Differenz übersteigt die Nachfrage das Angebot um 64 Wohneinheiten, das Verhältnis ist somit als ausgewogen zu betrachten. Anders stellt sich die Situation im Segment der Mehrfamilienhäuser dar. In diesem Segment übersteigt das Angebot das theoretische Potenzial um 385 Wohneinheiten. Bei einer 100%-igen Ausschöpfung der Wohnbauflächenpotenziale kann die Nachfrage in den Teilsegmenten somit hinreichend bedient werden, es müsste eine nur leichte Umverteilung der Flächenpotenziale auf die Teilsegmente vorgenommen werden.

Bilanzierung: Gegenüberstellung des mobilisierbaren Wohnbauflächenpotenzials mit der erwarteten Wohnungsnachfrage

Erfahrungsgemäß werden neue Beplungsgebiete jedoch nicht zu 100 Prozent bebaut, sondern es bleiben noch z.B. unattraktive Restflächen übrig, die erst zu einem viel späteren Zeitpunkt bebaut werden. InWIS hat aus mehreren Städten empirisch gewonnene Werte zum Umfang der nicht mobilisierbaren Abrissgrundstücke sowie der Ausschöpfung von Wohnbauflächenpotenzialen.

Für den in Viersen zugrunde gelegten Prognosezeitraum bis 2025 wird daher eine Ausschöpfungsquote von 2/3, dies entspricht etwa 66 Prozent, angenommen. Berücksichtigt man diesen Ausnutzungsgrad, reduzieren sich die Bebauungspotenziale auf einen Umfang von 1.480 Wohneinheiten. Bei der Unterteilung in die Segmente wird deutlich, dass bei den Eigenheimen die erwartete Nachfrage das mobilisierbare Potenzial deutlich übersteigt, während der Saldo im Segment der Mehrfamilienhäuser ausgewogen ausfällt. In dieser Annahme zur Ausschöpfung von Wohnbauflächen wird somit deutlich, dass die Wohnbauflächenpotenziale vollständig benötigt werden, um die erwartete Nachfrage in den Teilsegmenten zu decken und darüber hinaus noch weitere Flächenpotenziale, darunter in Baulücken, nötig sein werden, um die Nachfrage nach Eigenheimen adäquat befriedigen zu können.

Bei einer Ausschöpfung von 2/3 kann die Nachfrage nicht hinreichend befriedigt werden, die Aktivierung von weiteren Flächen, insbesondere in Baulücken, wäre dementsprechend notwendig

Tabelle 14: Gegenüberstellung Flächenangebot und -nachfrage (2/3 Ausschöpfung)

Potenzial	Anzahl WE EFH	Anzahl WE MFH
Wohnungsbedarf*	1.170	730
Flächenpotenziale in WE, darunter...	737	743
...Abrissflächen (künftige Baulücken)	14	56
...Flächen im FNP/B-Plänen/Regionalplan	723	687
Saldo	-433	+13

Quelle: Stadt Viersen, eigene Berechnungen und Darstellung
(*entstammt der Ermittlung des Nachfragepotenzials)

Exkurs: Vergleich Siedlungsmonitoring

Zur Fortschreibung des Regionalplanes hat die Regionalplanungsbehörde mit dem Siedlungsmonitoring 2012 eine Prognose erstellt, die die künftigen Wohnflächenbedarfe für die Region Düsseldorf abzeichnet. Im Ergebnis steht ein Bedarf von rund 102.000 Wohneinheiten⁷ bis zum Jahr 2027. „Mit der Bedarfsberechnung wird das Ziel verfolgt, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben und eine nicht erforderliche Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Zwecke zu vermeiden“⁸. Um den Gesamtbedarf auf Ebene der Gemeinden zu verteilen, wurde ein Verteilungsschlüssel entwickelt, der den Bedarf mit Hilfe von vier Faktoren herunter bricht. Es handelt sich dabei um die Faktoren

- Zentrale Orte
- Bevölkerungsanteil der Gemeinde am Kreis
- Durchschnittliche Baufertigstellungen
- Arbeitsplatzdichte.

Der Rechenansatz der Bezirksregierung berücksichtigt jedoch keine künftigen Entwicklungspotenziale. So finden z.B. infrastrukturelle Baumaßnahmen, Bahnprojekte oder auch die Verfügbarkeit von Flächen in der Berechnung keine Berücksichtigung. Aufgrund der unterschiedlichen Dichtewerte (WE/ha) werden geringer verdichtete Städte bevorzugt – eine Situation, die der Reduzierung von Flächenversiegelung nicht entgegenkommt. Für die Stadt Viersen ergibt sich demnach ein Bedarf von 1.900 Wohnungen bis zum Jahr 2027.

⁷ Vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2012): Rheinblick – Das Regionalmonitoring für die Planungsregion Düsseldorf S. 14

⁸ Ebd. S. 5

Im Vergleich mit der durch InWIS berechneten Bedarfsprognose zeigt sich somit im Hinblick auf den Flächenbedarf zwar ein ähnliches Ergebnis (InWIS geht bereits bis zum Jahr 2025 von einem Bedarf an 1.900 Wohneinheiten aus), deutliche Unterschiede ergeben sich bei der Betrachtung der künftig verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale. Wie bereits in der obigen Berechnung geschildert, ist die Anzahl der durch InWIS zugrunde gelegten Wohneinheiten nicht mit dem Angaben aus dem Siedlungsmonitoring zu vergleichen, u.a. da in der Zwischenzeit weitere Flächen hinzugekommen sind und andere aufgrund von Restriktionen mittel- bis langfristig als nicht bebaubar eingeschätzt werden.

Während InWIS ein Flächenpotenzial von insgesamt 2.721 Wohneinheiten (bei Berücksichtigung der Schätzung der Baulücken in Höhe von 500 Wohneinheiten) berücksichtigt, liegt dem Siedlungsmonitoring ein Flächenangebot in Höhe von 4.207 Wohneinheiten zugrunde.

Tabelle 15: Wohnbauflächenpotenziale ermittelt durch Bezirksregierung Düsseldorf (Siedlungsmonitoring)

Potenzial	Anzahl WE EFH
Wohnbauflächenpotenzial	2.692
Baulücken	500
§ 34 LPIG Flächen	135
GIB-Reserven	880
Summe	4.207

Quelle: Stadtverwaltung Viersen, Bezirksregierung Düsseldorf

Tabelle 16: Wohnbauflächenpotenziale ermittelt durch InWIS

Potenzial	Anzahl WE EFH
Abrissflächen (künftige Baulücken)	106
(Baulücken)	(500)
Flächen im FNP/B-Plänen/GEP	2.115
Summe	2.721

Quelle: Stadtverwaltung Viersen, InWIS

Kleinräumige Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale

Unabhängig davon, wie viele Wohnbaulandreserven für die Zukunft benötigt werden, ist für eine zukunftsorientierte Wohnungsmarktentwicklung auch die Frage von großer Bedeutung, ob diese Flächen auch an den „richtigen“ Standorten liegen.

Für die Flächen im Flächennutzungsplan und im GEP bzw. in konkreten B-Plänen liegt eine kleinräumige Verteilung auf die vier Stadtteile vor.

Die folgende Tabelle zeigt auf, wie die insgesamt 2.115 Wohneinheiten, die in diesen Flächenpotenzialen enthalten sind, sich auf die vier Stadtteile verteilen. Deutlich wird, dass der Stadtteil Alt-Viersen, der gleichzeitig am bewohnerstärksten ist, den größten Anteil der Flächenpotenziale bereithält (54% des Gesamtflächenangebots). Gleichzeitig handelt es sich um den einzigen Stadtteil, der mehr Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern als für den Bau von Einfamilienhäusern bereithält. Auch im Stadtteil Dülken ist ein nennenswertes Angebot an Flächen vorhanden, auf denen künftig insgesamt etwa 685 Wohneinheiten (33% des Gesamtflächenangebots) entstehen können. Im Unterschied zu Alt-Viersen liegt der Schwerpunkt hier jedoch auf dem Segment der Einfamilienhäuser.

Größtes Wohnbauflächenangebot im Stadtteil Alt-Viersen

Im gefragten Stadtteil Süchteln steht ein im Vergleich deutlich geringeres Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung. Insgesamt können hier künftig 260 Wohneinheiten im Neubau (12% des Gesamtflächenangebots) errichtet werden, wobei sich das Potenzial etwa hälftig auf die beiden Segmente verteilt. Innerhalb der kleinräumig betrachteten Flächenpotenziale befindet sich kein Angebot im Stadtteil Boisheim. Anzumerken ist jedoch, dass auch hier künftig noch kleinteiliger Neubau zur Deckung des Eigenbedarfs stattfinden kann, da weitere Potenzialflächen, darunter Baulücken, Nachverdichtungsflächen und Abrissflächen, für den Wohnungsneubau genutzt werden können.

Auf Süchteln als eine der gefragtesten Wohnlagen entfällt 12% des Wohnbauflächenangebots

Generell entspricht die Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale gemessen an der zu verwirklichenden Anzahl der Wohneinheiten der stadträumlichen Verteilung der Bevölkerung. Positiv ist auch die Tatsache zu bewerten, dass im zentralen und gleichzeitig gut nachgefragten Stadtteil Alt-Viersen der größte Anteil an Wohnbauflächenpotenzialen vorhanden ist. Als vglw. gering ist das Potenzial an Flächen im am stärksten nachgefragten Stadtteil Süchteln zu bewerten. Hier ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Eigenheim- und Geschosswohnungsformen das realisierbare Angebot übersteigen wird.

Tabelle 17: Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau in kleinräumiger Verteilung

Stadtteil	Anzahl WE EFH	Anzahl WE MFH	Anzahl WE gesamt
Alt-Viersen	525	645	1.170
Dülken	425	260	685
Süchteln	135	125	260
Boisheim	0	0	0
Summe	1.085	1.030	2.115

Quelle: Stadtverwaltung Viersen

In Alt-Viersen verteilen sich die insgesamt 1.170 Wohneinheiten auf 20 Flächen, so dass im Durchschnitt vglw. kleine Neubaugebiete entstehen können, die zudem zu einer Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen beitragen

können. Eine höhere Verdichtung zeichnet sich auf den neun Flächen im Stadtteil Dülken ab. Die 260 Wohneinheiten im Stadtteil Süchteln verteilen sich auf insgesamt sechs Potenzialflächen. Positiv ist zu bewerten, dass der überwiegende Anteil der Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich verwirklicht werden kann. So entfällt 70 Prozent des Gesamtflächenangebots auf die Innenentwicklung, während 30 Prozent der Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind. Positiv ist des Weiteren zu bewerten, dass sich der überwiegende Anteil der Flächen nicht in den peripheren Teillagen der Stadtteile befindet, sondern eine Nähe zu Infrastrukturen in vielen Fällen gewährleistet ist.

Festgelegte Prioritäten bedingen gute Verteilung der Wohnbauflächen in der Zeitschiene bis 2025

Seitens der Stadtverwaltung wurde bereits eine Priorisierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale vorgenommen. Diese sieht vier Bebauungszeiträume der Flächen vor:

- Priorität 1: 2014-2016 (28% des Gesamtflächenangebots)
- Priorität 2: 2017-2019 (23% des Gesamtflächenangebots)
- Priorität 3: 2020-2022 (21% des Gesamtflächenangebots)
- Priorität 4: 2022-2025 (20% des Gesamtflächenangebots)

Zusätzlich besteht eine Flächenreserve (insgesamt drei Flächen), die diesen vier Prioritäten nicht zugeordnet ist. Auf diese Flächenreserve entfällt 8 Prozent des Gesamtflächenangebots. Insgesamt ist damit bereits eine gute Zuordnung der Flächenpotenziale zu den einzelnen Entwicklungszeiträumen erfolgt, da in jedem der 3-Jahres-Zeiträume mindestens 400 Wohneinheiten auf den zugeordneten Flächenpotenzialen entstehen können und somit dem errechneten Wohnungsbedarf Rechnung getragen wird. Anzumerken ist hierbei allerdings, dass in diesem Arbeitsschritt von einer 100%-igen Auslastung der einzelnen Wohnbauflächen ausgegangen wird. Wie in der obigen gesamtstädtischen Gegenüberstellung bereits deutlich wurde, übersteigt insbesondere im Segment der Eigenheime die erwartete Nachfrage das vorhandene Flächenangebot, so dass es zusätzlich zu den bereits diskutierten Flächenpotenzialen darauf ankommen wird, weitere Flächenpotenziale, z.B. in Form von Baulücken, zu mobilisieren.

Zusätzlich ist durch InWIS eine flächenscharfe Zuordnung der Zielgruppen und der geeigneten Bebauungsstrukturen auf den Wohnbauflächenpotenzialen vorgenommen worden. Diese Bewertung erfolgte auf Grundlage des Quartiers-Checks. So wurde jede Wohnbaufläche in das städtebauliche Umfeld eingeordnet und zusätzlich die infrastrukturelle Ausstattung, die verkehrliche Situation und die Belastungssituation bewertet. Auf Grundlage dieser Basis, die durch die durchgeführten Expertengespräche ergänzt wurde, konnte für die einzelnen Wohnbauflächen eine Zuordnung zu den erreichbaren Zielgruppen vorgenommen werden. Vorliegende Vorschläge bzw. Ideen zur Produktkonzeption wurden aufgegriffen, bewertet und ggf. Änderungsvorschläge unterbreitet. Die Ergebnisse der Bewertungen in den Hauptkategorien „Städtebau“, „verkehrliche Anbindung“, „Infrastruktur“ und „Belastungen und Beeinträchtigungen“ sind für die Wohnbauflächen in der untenstehenden Tabelle dargestellt. Die Zuordnung der Zielgruppen und der Bebauungsstruktur erfolgt im gesonderten Kapitel zu den Handlungsempfehlungen.

Tabelle 18: Bewertung der Wohnbauflächen I

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Butschenweg	Süchteln Siedlungsstruktur: EFH, RH und kleineren MFH; Geschossigkeit: In den Wohngebieten im Westen, Norden und Osten hoher Anteil 1,5-2,5	Süchteln Busbahnhof an der Ratsalle (fußläufig); Bus Süchteln Viersen im 20 Minuten Takt; A61 in 3,7 km	Spielplatz Befreiungstraße; Realschule Johannes-Kepler-Schule (mit Sport- und Turnhalle); Nahversorgung (Aldi, Tringut fußläufig; Netto und Lidl ca. 1km); mehrere Ärzte an der Grefrather Straße Nähe Butschenweg, auch an der Blumenstraße; Richtung Süchteln Mitte weitere, auch Apotheke (ca. 1 km)	keine Beeinträchtigungen am Standort
Solferinostraße	Standort befindet sich nördlich im Gebiet Alt-Viersener Süden an der Grenze zu Alt-Viersen-Innenstadt; Siedlungsstruktur Alt-Viersener Süden: Heterogen, teilweise alte Dorfkerne aber auch Plansiedlungen und RH-Abschnitte. Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen. Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualtersklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert, teilweise unmodernisiert Im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH	keine Bushaltestelle; A61 ca. 3 km; B7 1,5 km; A52 5,7 km	mehrere Spielplätze sowie ein Sportplatz; Kita; Gemeinschaftsgrundschule mit Turnhalle; Realschule an der Josefkirche etwas weiter als fußläufig; Alg. Und Kinderkrankenhaus Viersen; drei Ärzte fußläufig, im Zentrum Alt-Viersen (Zahnarzt, Homöopath); Apotheke; Nahversorgung (Netto, Kaisers); weitere Einrichtungen in Zentrum Alt-Viersen erreichbar (Musikschule, Festhalle Viersen)	Nur entlang der Durchgangsstraßen (dieser Standort grenzt im Nordosten an die L39) nennenswerte Lärmbelastung. Die meisten Wohnplätze ohne Beeinträchtigungen; evtl optische Beeinträchtigung durch Gewerbe südöstlich vom Quartier (jedoch auf der anderen Straßenseite)
Zollweg /Robend	Standort befindet sich westlich im Gebiet Alt-Viersen-Ost: Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Ost: Abschnittsweise homogene Bebauung, relativ gut aufgelockert mit hohem EFH/DH Anteil. BRB entlang Robend, schwach aufgelockert; Geschossigkeit: Überw. 1,5-2,5. In der BRB auch Abschnitte mit überw. 2,5-3; Wohnbebauung: Entlang Robend BRB-Altbauten durchschnittlich; Im Westen Neubau, viele EFH/DH (großes Neubaugebiet "Stadtspark Robend" im Westen direkt am Standort, mit schöner Promenade --> Das Neubaugebiet ist ansprechend gestaltet und trägt dazu bei, dass Prestige des Standortes östlich der Innenstadt aufzuwerten)	Bahnhof Viersen gerade noch fußläufig; A61 in 3,8 km; B7 in unmittelbarer Nähe; A52 5,4 km	Kita; Grundschule Rahser; mehrere Spielplätze; Jugendtreff Blaues Haus; Fitnessstudio; Apotheke; Stadion Krefelder Straße; Nahversorgung (Real nicht mehr ganz fußläufig);	keine Beeinträchtigungen direkt am Standort (zwischen Standort und Bahnlinie noch Wohnbebauung, Entfernung Bahnlinie ca. 300 m)
Kampweg /Karlstraße	Dülken-Nord Siedlungsstruktur: Überw. freistehende Objekte wie EFH und viele DH, auch Abschnitte mit überw. RH. Kleinerer Abschnitt mit MFH mit ZB-Charakter; Geschossigkeit: 1-3; Überw. 1,5-2,5.	keine Bushaltestelle; ca. 1,7 km zur A61	Sportplatz; städt. Kindergarten und Kita, städt. Förderschule mit Turnhalle gerade noch fußläufig, kath. Kita; zwei Apotheken, zwei Ärzte (Zahnarzt, Radiologe), Nieren- und Diabeteszentrum Viersen; kath. Kirche; Nahversorgung (Lidl) (etwas weiter als fußläufig)	evtl. optische Beeinträchtigung durch kleinteiliges Gewerbe südlich vom Standort
LVR-Klinik	Standort befindet sich westlich im Gebiet Süchteln; Süchteln Siedlungsstruktur: EFH, RH und kleineren MFH; Geschossigkeit: In den Wohngebieten im Westen, Norden und Osten hoher Anteil 1,5-2,5; LVR-Klinik als städtebauliche Dominante,	Süchteln Busbahnhof nicht mehr fußläufig; A61 in ca. 3km	drei Spielplätze sowie Skateanlage fußläufig; Gymnastikhalle Heidweg; Hauptschule und Sporthalle; Grundschule und Kita in 900 m; REWE; mehrere Ärzte fußläufig erreichbar	keine Beeinträchtigungen am Standort
Landwehrstraße	Standort befindet sich nordwestlich im Gebiet Alt-Viersener Süden; Siedlungsstruktur Alt-Viersener Süden: Heterogen, teilweise alte Dorfkerne aber auch Plansiedlungen und RH-Abschnitte. Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen. Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualtersklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert, teilweise unmodernisiert, im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH. Größerer Abschnitt mit EFH/RH/MFH der 80-90er in den klassischen Spielstraßen: Nord-West Bockert	keine Bushaltestelle; 2,6km zur A61; 5,4 km zur A52	Grundschule gerade noch fußläufig; Bolzplatz; nächste Kita etwas weiter als fußläufig; drei Spielplätze; Nahversorgung (Kaisers; Bäcker); Pizzeria; medizinische Infrastruktur auch weiter als fußläufig (in 1 km aber u.a. Allg. Krankenhaus Viersen und Kinderkrankenhaus)	keine Beeinträchtigungen am Standort

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Tabelle 19: Bewertung der Wohnbauflächen II

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Burgfeld	Standort befindet sich im Süden von Alt-Viersen-Nord; „An den schwarzen Pfählen“ (befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Standort) mit großen Wohnanlagen aber auch mit EFH/DH; Standort in der Nähe des Gewerbegebiet Rahser: in der Nähe befinden sich Wohnplätze eher abgetrennt von der restlichen Siedlungsstruktur, Bahnlinie verstärkt die Trennung. In südöstlicher Nachbarschaft grenzt das Neubaugebiet "Stadtpark Robend" an.	Bahnhof Viersen (ERB Venlo – Hamm (Westf.) wie Boisheim und Dülken (über DD, 41 min), zusätzlich im 60-min-Takt RE MG – Krefeld – Duisburg und halbstündlich RB Aachen - MG – Krefeld – Duisburg – Oberhausen – Wesel: MG 6min, Krefeld 10 min.) fußläufig erreichbar; A62 in 3,4 km; B7 angrenzend	Grundschule; Spielplatz; Nahversorgung (Real); Kulturwerkstatt; Apotheke; Fitnessstudio; Wing-Tsung-Schule Viersen; weitere Infrastruktur der Viersener Innenstadt fußläufig (Stadtbad, Ärzte)-- > zwischen Innenstadt und Standort Bahnlinie	angrenzendes Gewerbe als Beeinträchtigung evtl. optisch sowie in Bezug auf Lärm
Am blauen Stein	Standort befindet sich westlich des Zentrums; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Innenstadt: Eher homogen, überw. dichte Blockrandbebauung mit wenigen freistehenden Objekten.; Geschossigkeit: Überw. 2.5-4 geschossige Blockrandobjekte mit hohem Anteil dreigeschossiger Abschnitte. Auch Wohnanlagen mit 4-6 Geschossen; Wohnbebauung: Hoher Altbauanteil, wenige Objekte davon in einfacher Qualität, viel durchschnittliche bis gute Altbausubstanz. Punktuell Nachverdichtungen und neuere Bebauung in den Altbauanteilen	Viersen Busbahnhof fußläufig; A61 in 2,4 km; B7 800 m; A52 5,8 km	Kita; Grundschule; Gymnasium; Sporthalle; Skateanlage und Abenteuerspielplatz; Jugendzentrum Horizont; Volkshochschule; Nahversorgung (Kaisers, Rossmann, dm); viele Ärzte und mehrere Apotheken; Tanzstudio;	Normale Innenstadtbelastung im Zentrum
Kampsweg /Lindenallee I	Dülken-Nord Siedlungsstruktur: Überw. freistehende Objekte wie EFH und viele DH, auch Abschnitte mit überw. RH. Kleinerer Abschnitt mit MFH mit ZB-Charakter; Geschossigkeit: 1-3; Überw. 1,5-2,5.	keine Bushaltestelle; A61 in ca. 2,3 km	Spielplatz; Sportanlage am Stadtgarten; Tennisplatz;städt. Kita; Nieren- und Diabetezentrum, Apotheke und zwei Ärzte gerade noch fußläufig; Nahversorgung (Lidl und Netto erst in 1 km); Stadtgarten	keine Beeinträchtigungen
Kampsweg /Lindenallee II	Dülken-Nord Siedlungsstruktur: Überw. freistehende Objekte wie EFH und viele DH, auch Abschnitte mit überw. RH. Kleinerer Abschnitt mit MFH mit ZB-Charakter; Geschossigkeit: 1-3; Überw. 1,5-2,5.	keine Bushaltestelle; A61 in ca. 2,3 km	Spielplatz; Sportanlage am Stadtgarten; Tennisplatz;städt. Kita; Nieren- und Diabetezentrum, Apotheke und zwei Ärzte gerade noch fußläufig; Nahversorgung (Lidl und Netto erst in 1 km); Stadtgarten	südwestlich Gewerbe
Höhenbad Süchteln	Standort befindet sich westlich im Gebiet Süchteln; Süchteln Siedlungsstruktur: EFH, RH und kleineren MFH; Im Westen ausgedehntes Wohngebiet mit hohem EFH-Anteil, RH-Abschnitten und geringem MFH-Anteil. allgemein EFH-Bebauung, z.T. sehr gut; Geschossigkeit: In den Wohngebieten im Westen, Norden und Osten hoher Anteil 1,5-2,5 in den MFH auch drei	Süchteln Busbahnhof nicht mehr fußläufig erreichbar; A61 in ca. 2km	Hauptschule, Grundschule; Kita; Skateanlage und Sporthalle Hindenburgstraße; Gymnastikhalle Heidweg; Spielplatz; Nahversorgung (REWE); Apotheke und einige Ärzte noch fußläufig erreichbar; Evangelische Kirchengemeinde; ab 1km Entfernung Süchteln Zentrum mit weiteren Ärzten, Familienzentrum, Netto etc.	evtl. Lärmbelastungen an der Landstraße Hindenburgstraße, südlich des Standortes
Brasselstraße	Standort befindet sich nordwestlich im Gebiet Alt-Viersener Süden; Siedlungsstruktur Alt-Viersener Süden: Heterogen, teilweise alte Dorfkern aber auch Plansiedlungen und RH-Abschnitte. Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen. Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualtersklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert, teilweise unmodernisiert Im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH. Größerer Abschnitt mit EFH/RH/MFH der 80-90er in den klassischen Spielstraßen	keine Bushaltestelle; A61 in 2,4km; A52 in 4,3 km; A52 4,8 km	drei Spielplätze; Turnhalle; Grundschule; Kindergarten und Kita nicht mehr ganz fußläufig; Nahversorgung (Kaisers, Rossmann (gerade noch fußläufig)); Jubiläumsgarten Bockert; Walflächen im Nordosten an den Standort angrenzend, im Süden Felder	Nur entlang der Durchgangsstraßen (an diesem Standort evtl. Hardter Straße L39, westlich vom Standort) nennenswerte Beeinträchtigung. Die meisten Wohnplätze ohne Beeinträchtigungen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Tabelle 20: Bewertung der Wohnbauflächen III

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Auf der Löh	Standort befindet sich westlich des Zentrums Alt-Viersen; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Innenstadt: Eher homogen, überw. dichte Blockrandbebauung mit wenigen freistehenden Objekten.; Geschossigkeit: Überw. 2.5-4 geschossige Blockrandobjekte mit hohem Anteil dreigeschossiger Abschnitte. Auch Wohnanlagen mit 4-6 Geschossen, Nur punktuell höhere Objekte bis 9 Geschosse (siehe Foto); Wohnbebauung: Hoher Altbauanteil, wenige Objekte davon in einfacher Qualität, viel durchschnittliche bis gute Altbausubstanz. Punktuell Nachverdichtungen und neuere Bebauung in den Altbauanteilen	Busbahnhof Viersen ca. 900 m; A61 in 1,6 km; B7 in 1 km; A52 6 km	Kita; Grundschule; Gymnasium; Sporthalle; Skateanlage und Abenteuerspielplatz; Jugendzentrum Horizont; Volkshochschule; Nahversorgung (Kaisers, Netto, dm); mehrere Ärzte (u.a. Radiologe, Zahnarzt, Hämatologe), mehrere Apotheken	keine Beeinträchtigungen am Standort
Brabanter Straße	Dülken-Nord Siedlungsstruktur: Überw. freistehende Objekte wie EFH und viele DH, auch Abschnitte mit überw. RH. Kleinerer Abschnitt mit MFH mit ZB-Charakter; Geschossigkeit: 1-3; Überw. 1,5-2,5.	keine Bushaltestelle; ca. 1 km zur A61	städt. Förderschule Overbergschule mit Turnhalle; städt. Kita, städt. Kindergarten, kath. Kita; Sportplatz; zwei Spielplätze; Nahversorgung (Netto, Lidl, Bäckerei); zwei Apotheken, zwei Ärzte (Zahnarzt, Radiologe); kath. Kirche	evtl. optische Beeinträchtigung durch kleinteiliges Gewerbe (Netto u.a.), direkt an den Standort angrenzend
Anna-Frank-Straße	Standort befindet sich zentral im Gebiet Süchteln, südöstlich des Zentrums Süchteln; Süchteln Siedlungsstruktur: EFH, RH und kleineren MFH, im Süden des Zentrums generell eher einfache MFH-Bebauung, auch durchschnittliche RH und EFH; Geschossigkeit: Im Süden RH und EFH mit 1,5-2,5 aber auch MFH 3-4	Busbahnhof fußläufig erreichbar (Bus Süchteln Viersen im 20 Minuten Takt; A61 in ca. 3,5 km	drei Spielplätze; Sportplatz; Grundschule Martinschule, Realschule mit Sporthalle, weitere Grundschule gerade noch fußläufig; städt. Kita Anne-Frank-Straße, integrative Kita; Apotheken und versch. Ärzte im Zentrum Süchteln fußläufig erreichbar sowie Irmgardis Krankenhaus Süchteln; weitere Angebote im Zentrum Süchteln fußläufig (u.a. Stadtbibliothek, Familienzentrum, Kirchengemeinden); Nahversorgung (Lidl, Netto, Bäckerei, REWE etwas weiter als fußläufig)	keine Beeinträchtigungen
Melcherstiege	Standort nordwestlich von Dülken West Siedlungsstruktur Dülken West allgemein: Im Umfeld im Osten, Süden und Norden höherer Anteil BRB zum Rand hin auflockernd mit EFH-Anteilen. Auch RH und MFH. Im Westen höherer Anteil MFH aber auch RH mit BRB-Charakter, Im Nordwesten einige durchschnittliche MFH; Geschossigkeit: Im Westen viele 3-4-geschossige MFH aber auch 1er Bungalows und 1,5-2,5er RH, DH und MFH; Wohnbebauung: Im Westen und Süden klassisches Siedlungsbild der 50-70er Jahre mit durchschnittlichen, teilweise eher einfachen MFH.	Viersen Busbahnhof (Dülken-Viersen) 30 Minuten Takt fußläufig; Bahnhof Dülken nicht mehr ganz fußläufig; A61 in ca. 2,5 km	Ev. Kindergarten; städt. Kath. Grundschule Paul-Weyers-Schule mit Turnhalle; kath. Grundschule Kreuzherrenschule; mehrere Spielplätze; mehrere Apotheken, zahlreiche Ärzte, die sich im Dülkener Zentrum befinden fußläufig; Ev. Kirchengemeinde; Nahversorgung (Kaufland, Norma, Kaisers); Lunapark; Fitness- und Kampfsportschule; ev. Kirchengemeinde; weitere Angebote der Dülkener Innenstadt wie Kirchengemeinde, Gastronomie)	Entlang der Hauptachsen tw. Höhere Beeinträchtigung (an diesem Standort evtl. L475 und L29, die beide an den Standort grenzen), insgesamt aber durchschnittlich mit ruhigen Wohnplätzen
Süchtelner Straße	In Rahser generell EFH, RH und DHH; Alt-Viersen-Nord generell: Hoher Anteil 1-2 EFH, RH, DHH, aber auch BRB	B7 in der Nähe, ist Zubringer zur A61 (ca. 3 km); Busbahnhof Viersen nicht fußläufig erreichbar	drei Sportplätze, zwei Spielplätze, zwei Turnhallen; Grundschule, Förderschule des Kreises Viersen, Gesamtschule (etwas weiter als fußläufig); kath. Kindergarten und Ev. Kindergarten; Nahversorgung (Aldi); Arzt (Internist, Hausarzt), Apotheke; kath. Kirchengemeinde	evtl. optische Beeinträchtigung durch westlich angrenzendes Gewerbe (u.a. Aldi), jedoch nicht sehr großflächig
Hofstraße	Standort befindet sich nördwestlich des Zentrums; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Innenstadt: Eher homogen, überw. dichte Blockrandbebauung mit wenigen freistehenden Objekten. Auch größere MFH und Wohnanlagen im Norden. Nur stellenweise im Norden Abschnitte mit guten EFH; Geschossigkeit: Überw. 2.5-4 geschossige Blockrandobjekte mit hohem Anteil dreigeschossiger Abschnitte. Auch Wohnanlagen mit 4-6 Geschossen; Wohnbebauung: Hoher Altbauanteil, wenige Objekte davon in einfacher Qualität, viel durchschnittliche bis gute Altbausubstanz. Punktuell Nachverdichtungen und neuere Bebauung in den Altbauanteilen. Wenige Abschnitte mit guten bis sehr guten EFH im Norden.	Busbahnhof Viersen ca. 1 km; A61 in 1,6 km; B7 nördlich angrenzend	Kita; Gymnasium; Familienzentrum; Jugendzentrum Horizont; Verw. Naturpark Schwalm-Nette; Nahversorgung (Kaisers, dm); mehrere Ärzte (u.a. Hausarzt, Zahnarzt) und Apotheken	evtl. Beeinträchtigung durch B7

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Tabelle 21: Bewertung der Wohnbauflächen IV

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Brüsseler Allee	Standort befindet sich im Süden von Alt-Viersen-Nord; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Nord allgemein: Abschnittsweise eher homogen aber mit deutlich unterschiedlichen Strukturen. Benachbarte Lage zum Neubaugebiet "Stadtspark Robend" östlich des Bahnhofes	Bahnhof Viersen fußläufig; Busbahnhof Viersen nicht mehr ganz fußläufig; A61 in 3,8 km; B7 direkt angrenzend	mehrere Spielplätze; Kita; Grundschule Rahser; Fitnessstudio; 6 Ärzte in der Innenstadt fußläufig (u.a. Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Internist; zwei Apotheken; Nahversorgung (Real, Netto und Kaisers etwas weiter als fußläufig); mehrere Parks im Bereich Alt-Viersen-Innenstadt fußläufig (Alter Stadtgarten, Postgarten) fußläufig ausc Stadtgarten Robend im benachbarten Neubaugebiet "Stadtspark Robend" östlich des Bahnhofes); Stadtbad; Café --> Groteil der Infrastruktur in der Viersener Innenstadt (dazwischen liegt die Bahnlinie)	evtl. Beeinträchtigung durch B7 ; durch Bahnlinie gelegentliche Beeinträchtigung (ca. 160 m vom Standort)
Greefsallee	Standort befindet sich nördlich im Gebiet Alt-Viersener Süden; Siedlungsstruktur Alt-Viersener Süden: Heterogen, teilweise alte Dorfkerne aber auch Plansiedlungen (z.B. Berliner Höhe, etwa 1km vom Standort entfernt) und RH-Abschnitte. Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen. Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4 und einige höhere MFH mit 4-8 z.B. Berliner Höhe und Bachstraße; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualterklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert (z.B. Berliner Höhe mit mod. und unmod. Abschnitten), teilweise unmodernisiert Im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH; Im Norden des Standortes Gewerbe dominierend (nicht direkt an Standort angrenzend, Straße und Gewässer dazwischen)	keine Bushaltestelle; A61 in 3,5km; A52 in 3,2 km	zwei Spielplätze; Turnhalle Beberich, Grundschule; Kita; ein Zahnarzt; Apotheke; Natur-Freunde-Jugendheim; Jugendtreff die Insel; Familienzentrum und weiterer Sportplatz in 1 km; Nahversorgung (Aldi; Kaisers, Rossmann: alles im Bereich Alt-viersen-Innenstadt)	Stadteinfallsstraße L116 grenzt östlich an den Standort: hier Verkehrsbelastung vom Anschluss an die A52; optische Beeinträchtigung evtl durch Gewerbe (jedoch nicht an Standort angrenzend)
Bebericher Schule	Standort befindet sich nördlich im Gebiet Alt-Viersener Süden; Siedlungsstruktur Alt-Viersener Süden: Heterogen, teilweise alte Dorfkerne aber auch Plansiedlungen (z.B. Berliner Höhe, etwa 800 m vom Standort entfernt) und RH-Abschnitte. Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen. Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4 und einige höhere MFH mit 4-8 z.B. Berliner Höhe und Bachstraße; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualterklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert (z.B. Berliner Höhe mit mod. und unmod. Abschnitten), teilweise unmodernisiert Im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH; Im Norden des Standortes Gewerbe dominierend (nicht direkt an Standort angrenzend, Straße und Gewässer dazwischen)	keine Bushaltestelle; A61 in 3,5 km; A52 in 3 km	nächste Grundschule und Kita in über 1 km Entfernung; Natur-Freunde-Jugendheim; Jugendtreff die Insel (?); Turnhalle; Spielplatz; Sportplatz; Familienzentrum; Apotheke; ein Zahnarzt; nächstes Lebensmittelgeschäft (Kaisers) ca. 1 km)	evtl Beeinträchtigung durch L71, nördlich vom Quartier (jedoch noch Wohnbebauung dazwischen)
Nördlich Ninive	Siedlungsstruktur: im Westen gute bis sehr gute EFH und Bungalows, wenig MFH, vom Süden entlang Süchtelner Straße BRB (siehe Foto); Bungalow- und Einfamilienhaussiedlung im Bereich Römerfeld und Ninive (gehört zu den besseren Standorten im Stadtgebiet)--> liegt südlich, südwestlich vom Standort auf der anderen Straßenseite; Geschossigkeit: hoher Anteil 1-2 FH, RH, DHH; Beschaffenheit Wohnbebauung: im Westen Abschnitte mit deutlich überdurchschnittlicher Substanz, EFH und Villen der 1900-1920er auch Bungalow-Siedlung der 60-70er.	B7 in der Nähe, ist Zubringer zur A61 (ca. 3 km); Busbahnhof Viersen nicht fußläufig erreichbar	Ev. Kita; Sportplatz; zwei Turnhallen; zwei Spielplätze; städt. Grundschule Rahser, Gesamtschule (über 1 km); Nahversorgung (Aldi, Weingeschäft); ein Arzt (Internist) und eine Apotheke; Theater Volksbühne Viersen; Pizzeria	keine Beeinträchtigungen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Tabelle 22: Bewertung der Wohnbauflächen V

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Südlich Ninive	Siedlungsstruktur: im Westen gute bis sehr gute EFH und Bungalows, wenig MFH, vom Süden entlang Süchtelner Straße BRB; Bungalow- und Einfamilienhaussiedlung im Bereich Römerfeld und Ninive (gehört zu den besseren Standorten im Stadtgebiet); Geschossigkeit: hoher Anteil 1-2 FH, RH, DHH; Beschaffenheit Wohnbebauung: im Westen Abschnitte mit deutlich überdurchschnittlicher Substanz, EFH und Villen der 1900-1920er auch Bungalow-Siedlung der 60-70er.	B7 in der Nähe, ist Zubringer zur A61 (ca. 3 km); Busbahnhof Viersen nicht fußläufig erreichbar	Ev. Kita; Kath. Kita (etwas weiter als fußläufig), Gesamtschule (1km); Sportplatz; zwei Turnhallen; zwei Spielplätze, BMX- und Dirt-Park (ca. 900 m); städt. Grundschule Rahser, Gesamtschule (ca. 1 km); Nahversorgung (Aldi, Weingeschäft); mehrere Ärzte (Internisten, Allgemeinmediziner) und eine Apotheke; Theater Volksbühne Viersen; Pizzeria	optische Beeinträchtigung durch Bahnlinie (liegt südlich des Standortes) sowie gelegentliche Beeinträchtigung durch Lärm
Schiricksweg	Standort befindet sich nördöstlich vom Zentrum Dülken; Siedlungsstruktur Dülken West allgemein: Im Umfeld im Osten, Süden und Norden höherer Anteil BRB zum Rand hin auflockernd mit EFH-Anteilen. Auch RH und MFH; Geschossigkeit: Im Zentrum und Umgebung auch Anteile mit 3-5 Geschossen (Nachkriegsbebauung und jünger); Wohnbebauung: Im Osten und Norden höherer Anteil Altbau aber auch Abschnitte mit jüngeren guten Wohnanlagen und RH; Städtebauliche Dominante: Bahn und Gewerbe	Bahnhof Dülken fußläufig (ERB Venlo – Hamm (Westf.) stündlich; Venlo 16 min, MG 14 min); A52 in ca. 2,5 km; A61 in 1,8 km	Ev. Kita; städt. Kath. Grundschule; Spielplatz; Abendgymnasium; Fitnessstudio; Nahversorgung (Aldi); Ev. Kirchengemeinde; mehrere Ärzte z.B. Zahnarzt, Internist, Augenarzt (u.a. die in Dülken Innenstadt), Apotheke; Gastronomie (Grillstube, Eiscafé)	Entlang der Hauptachsen tw. Höhere Beeinträchtigung (evtl. hier durch L29, zwischen L29 und Standort jedoch noch Wohnbebauung), Bahnlinie angrenzend (Im Ranking ist die Bahnlinie jedoch nicht bei Beeinträchtigungen aufgeführt); insgesamt aber durchschnittlich mit ruhigen Wohnplätzen; südlich Gewerbe (dazwischen noch Wohnbebauung)
AKH-Standort Dülken	Standort befindet sich im Norden; Siedlungsstruktur Dülken- Ost allgemein: EFH, RH und MFH. Heterogen mit Abschnitten unterschiedlicher Baualtersklassen und Bautypen. Abschnitte im Norden und Zentrum mit BRB, Abschnitte mit größeren MFH und RH sowie EFH-Straßen. Große Teile des Quartiers mit durchschnittlicher zweigeschossiger Bebauung	keine Haltestellen; 2,2 km zur A61	Spielplatz; Gymnastikhalle und Sportplatz; Gemeinschaftshauptschule; städt. kath. Grundschule; Familienzentrum Heesstraße; St. Cornelius Hospital Dülken (direkt auf/an der Fläche); mehrere Arztpraxen, z.T. in Dülkener Zentrum; weitere Einrichtungen der Dülkener Innenstadt fußläufig (Familienzentrum, kath. Kirchengemeinde, Apotheke, Kaisers)	überw. Ruhige Lagen
St.-Florian-Straße/Ratsallee	Standort befindet sich zentral im Gebiet Süchteln, nordöstlich vom Zentrum Süchteln; Süchteln Siedlungsstruktur: EFH, RH und kleineren MFH; Geschossigkeit: In den Wohngebieten im Westen, Norden und Osten hoher Anteil 1,5-2,5	Süchteln Busbahnhof fußläufig (Bus Süchteln Viersen, 20 Minuten Takt; A61 in ca. 3km	Spielplatz Färberweg; Realschule Johannes-Kepler (mit Sport- und Turnhalle, Spielplatz); Gymnastikhalle Heidweg; Grundschule und Kita (ca. 900 m); versch. Ärzte an der Blumenstraße (nördlich), weitere fußläufig erreichbar Richtung Süchteln Zentrum; Familienzentrum St. Imgardis; Nahversorgung (Netto, Trinkgut, REWE, Bäckerei, Lidl (ca. 900 m)); Heimatmuseum Süchteln; Stadtbibliothek; Veranstaltungsorte; Kath. Kirchengemeinde; Gastronomie	keine Beeinträchtigungen am Standort
IER	Standort befindet sich südlich des Zentrums; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Innenstadt: Eher homogen, überw. dichte Blockrandbebauung mit wenigen freistehenden Objekten; Geschossigkeit: Überw. 2.5-4 geschossige Blockrandobjekte mit hohem Anteil dreigeschossiger Abschnitte. Auch Wohnanlagen mit 4-6 Geschossen; Wohnbebauung: Hoher Altbauanteil, wenige Objekte davon in einfacher Qualität, viel durchschnittliche bis gute Altbausubstanz. Punktuell Nachverdichtungen und neuere Bebauung in den Altbauanteilen	Viersen Busbahnhof und Viersen Bahnhof (ERB Venlo – Hamm (Westf.) wie Boisheim und Dülken (über DD, 41 min), zusätzlich im 60-min-Takt RE MG – Krefeld – Duisburg und halbstündlich RB Aachen – MG – Krefeld – Duisburg – Oberhausen – Wesel: MG 6min, Krefeld 10 min.) beide in 900 m; 3 km zur A61; A52 4,3 km	Kita; Grundschule; Realschule, Förderschule; versch. Turnhallen; Tennishalle; Sportplatz; Spielplatz; Nahversorgung (Rossmann, Kaisers, Netto, Metzger); zahlreiche Ärzte und Apotheken in Alt-Viersen-Zentrum fußläufig; weitere Angebote des Zentrums fußläufig (z.B. Musikschule, Festhalle)	Normale Innenstadtbelastung im Zentrum

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Tabelle 23: Bewertung der Wohnbauflächen VI

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Güsken-Areal	Standort nordwestlich von Dülken West; Siedlungsstruktur Dülken West allgemein: Im Umfeld im Osten, Süden und Norden höherer Anteil BRB zum Rand hin auflockernd mit EFH-Anteilen. Auch RH und MFH. Im Westen höherer Anteil MFH aber auch RH mit BRB-Charakter, Im Nordwesten einige durchschnittliche MFH; Geschossigkeit: Im Westen viele 3-4-geschossige MFH aber auch 1er Bungalows und 1,5-2,5er RH, DH und MFH; Wohnbebauung: Im Westen und Süden klassisches Siedlungsbild der 50-70er Jahre mit durchschnittlichen, teilweise eher einfachen MFH; Städtebauliche Dominante: Gewerbe	Viersen Busbahnhof (Dülken-Viersen) 30 Minuten Takt fußläufig; auch ÖPNV überregional, Bahnhof Dülken noch gerade fußläufig (ERB Venlo – Hamm (Westf.) stündlich; Venlo 16 min, MG 14 min); A61 in ca. 2,5 km	Ev. Kindergarten; städt. Kath. Grundschule mit Turnhalle; Spielplatz; Apotheke, mehrere Ärzte(u.a. Frauenarzt, Zahnarzt, praktischer Arzt) ; Ev. Kirchengemeinde; Nahversorgung (Kaufland, Norma, Kaisers); Lunapark; Fitness- und Kampfsportschule; ev. Kirchengemeinde	nördlich Gewerbe (nicht direkt angrenzend, ca. 200 m Entfernung); Entlang der Hauptachsen tw. Höhere Beeinträchtigung (an diesem Standort evtl. L475 und L29, die beide an den Standort grenzen), insgesamt aber durchschnittlich mit ruhigen Wohnplätzen
Hofgarten	Standort befindet sich nördwestlich des Zentrums; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Innenstadt: Eher homogen, überw. dichte Blockrandbebauung mit wenigen freistehenden Objekten. Auch größere MFH und Wohnanlagen im Norden. Nur stellenweise im Norden Abschnitte mit guten EFH; Geschossigkeit: Überw. 2.5-4 geschossige Blockrandobjekte mit hohem Anteil dreigeschossiger Abschnitte. Auch Wohnanlagen mit 4-6 Geschossen; Wohnbebauung: Hoher Altbauanteil, wenige Objekte davon in einfacher Qualität, viel durchschnittliche bis gute Altbausubstanz. Punktuell Nachverdichtungen und neuere Bebauung in den Altbauanteilen. Wenige Abschnitte mit guten bis sehr guten EFH im Norden.	Busbahnhof Viersen fußläufig; A61 in 1,6 km; A52 in 6 km; B7 nördlich angrenzend	zwei Kitas; Gymnasium; Familienzentrum; Jugendzentrum HorizOnt; Verw. Naturpark Schwalm-Nette; Nahversorgung (Kaisers, dm, Rossmann); zahlreiche Ärzte (u.a. Hausarzt, Zahnarzt) und Apotheken; Stadtbad gerade noch fußläufig; kath. Kirchengemeinde; Galerie; Rathauspark; Städtische Galerie im Park; Gastronomie	evtl. Beeinträchtigung durch B7
Burgacker 4./5. BA	Standort befindet sich südlich im Gebiet Dülken-Ost; Siedlungsstruktur allgemein: EFH, RH und MFH. Heterogen mit Abschnitten unterschiedlicher Baualtersklassen und Bautypen; Neubauflächen mit überw. EFH im Süden; Wohnbebauung: im Osten und Südwesten durchschnittliche aber tw. auch einfachere MFH. Aufgewertet durch Neubaugebiete der 80-90er und 2000er. Insgesamt durchschnittlicher Eindruck mit einigen Abschnitten mit guten EFH und RH; Geschossigkeit: Im Norden und Westen viel 1,5 bis 2,5	keine Bushaltestelle; 2,5 km bis zur A61	Gymnasium mit Sportplatz und Sporthalle (im Gebiet Dülken-innenstadt) integrative Kita; mehrere Spielplätze; Netto; Narrenmühle Museum; ein Allgemeinmediziner (Im Gebiet Dülken-Innenstadt); St. Ulrich, Familienzentrum St. Ulrich	Im Gebiet überw. ruhige Lagen
Am Rintger Bach	Standort befindet sich im Süden von Alt-Viersen-Nord; Standort am Gewerbegebiet Rahser: in der Nähe befinden sich Wohnplätze eher abgetrennt von der restlichen Siedlungsstruktur, Bahnlinie verstärkt die Trennung	Bahnhof Viersen fußläufig; A61 in 3,8 km, B7 in unmittelbarer Nähe	Kita ca. 900 m entfernt; mehrere Spielplätze; Grundschule; Apotheke; Fitnessstudio; Nahversorgung (Real); Stadion Krefelder Straße; Café	angrenzendes Gewerbe (Gewerbegebiet Rahser) als Beeinträchtigung evtl. optisch sowie in Bezug auf Lärm
Heimerstraße/ Kölnische Straße	Standort befindet sich südwestlich im Gebiet Alt-Viersener Süden; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Süd: Heterogen, Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen; Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualtersklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert, teilweise unmodernisiert (z.B. Berliner Höhe mit mod. und unmod. Abschnitten). Im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH; landwirtschaftliche Flächen	keine Bushaltestelle; A52 in 1 km; A61 in 5 km	Kita, Pfarramt; Sportanlage; Metzgerei; Gasthof; nächste Grundschule etwa 1 km entfernt; Spielplatz und Sportplatz in ca. 1 km	östlich vom Standort Gewerbe (ca. 300 m); Beeinträchtigung durch Kölnische Straße (L116), an das Quartier angrenzend

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Tabelle 24: Bewertung der Wohnbauflächen VII

Fläche	Städtebau	Verkehr	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen
Neuwerkerstraße/Nelsenstraße	Standort befindet sich südöstlich im Gebiet Alt-Viersener Süden; Siedlungsstruktur Alt-Viersen-Süd: Heterogen, Hoher EFH-Anteil aber auch MFH, besonders entlang der Hauptachsen; Geschossigkeit: Hoher Anteil 1,5-2 aber auch MFH mit 3-4; Wohnbebauung: Bebauung aller Baualtersklassen vertreten. Entlang der Hauptachsen und in den Siedlungskernen Altbauten. Hoher Anteil mit RH der 50-60er. Die MFH der 50-60er sind teilweise gut modernisiert, teilweise unmodernisiert (z.B. Berliner Höhe mit mod. und unmod. Abschnitten). Im gesamten Quartier Anteile guter bis sehr guter jüngerer EFH; landwirtschaftliche Flächen	Haltestelle, A 52 in 2 km	Kita, nächste Grundschule etwa 1 km entfernt; Bäckerei	Keine Beeinträchtigungen am Standort
Bistard/Brabantestraße	Dülken-Nord Siedlungsstruktur: Überw. freistehende Objekte wie EFH und viele DH, auch Abschnitte mit überw. RH. Kleinerer Abschnitt mit MFH mit ZB-Charakter; Geschossigkeit: 1-3; Überw. 1,5-2,5.	Haltestelle, A 61 in 1 Km, Bahnstation Dülken in 2 km Entfernung	Kita, Nettomarkt, Bäckerei, Förderschule, nächste Grundschule 1,5 km entfernt, städtische Förderschule in 0,5 km Entfernung, Apotheken und Ärzten in max. 1 km Entfernung	östl. Beeinträchtigung Brabanter Str., Stadteinfallsstraße mit Verkehrsbelastung vom Anschluss an A61, Gewerbegebiet in 1,5 km Entfernung nimmt nur wenig schmälernden Einfluss
Kreuzherrenschule	Standort südöstlich von Dülken-West: Siedlungsstruktur Dülken-West allgemein: Im Umfeld im Osten, Süden und Norden höherer Anteil BRB zum Rand hin auflockernd mit EFH-Anteilen. Auch RH und MFH. Im Westen höherer Anteil MFH aber auch RH mit BRB-Charakter, Im Nordwesten einige durchschnittliche MFH; Geschossigkeit: Im Westen viele 3-4-geschossige MFH aber auch 1er Bungalows und 1,5-2,5er RH, DH und MFH; Wohnbebauung: Im Westen und Süden klassisches Siedlungsbild der 50-70er Jahre mit durchschnittlichen, teilweise eher einfachen MFH.	Bahnstation Dülken (ERB Venlo – Hamm (Westf.) stündlich) und Viersener Busbahnhof in 1 km Entfernung, mehrere Buslinien in fußläufiger Umgebung; Buslinie Dülken-Viersen in 30 min Takt	Ev. Kindergarten; städt. Kath. Grundschule Paul-Weyers-Schule mit Turnhalle; mehrere Spielplätze; mehrere Apotheken, zahlreiche Ärzte, die sich im Dülkener Zentrum befinden fußläufig; Ev. Kirchengemeinde; Nahverosrgung (Kaufland, Norma, Kaisers); weitere Angebote der Dülkener Innenstadt wie Kirchengemeinde, Gastronomie)	Bedingt durch Innenstadtlage optische und geräuschbedingte Einflussfaktoren, Gewerbe in 1 km Entfernung (Umspannwerk)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des QuartiersCheck

Positiv: In unterschiedlichen Lagequalitäten stehen für unterschiedliche Zielgruppen Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung

Zwischenfazit

Die kleinräumige Analyse der Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Viersen hat zusammenfassend aufgezeigt, dass in unterschiedlichen Wohnlagequalitäten Wohnbauflächenpotenziale - sowohl für die Bebauung mit Eigenheimen als auch mit Geschosswohnungen - vorhanden sind, die nach aktuellem Planungsstand unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung stehen werden. Positiv ist der u.a. der Ansatz zu bewerten, in der Planung bereits Wohnbauflächen bereit zu halten, auf denen Wohnprodukte entstehen können, die sich gezielt an ältere Haushalte richten bzw. den Anforderungen an barrierearmes Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern gerecht werden. Diese Entwicklung nimmt insbesondere vor folgendem Hintergrund an Bedeutung zu: Mit der Alterung der Gesellschaft verändern sich die Anforderungen an den Wohnstandort. Die wohnungsnaher Infrastruktur in Wohnortnähe und ihre Erreichbarkeit durch eine gute verkehrliche Anbindung gewinnen an Bedeutung. Integrierte Wohnstandorte gewinnen vor dem Hintergrund sich verändernder Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft an Bedeutung. Für altersgerechte Wohnformen mit oder ohne Service sind aus immobilienwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht der Nutzer z.B. sind ausschließlich Wohnstandorte mit einer wohnungsnahen Infrastruktur zu empfehlen.

Die Herausforderungen in der Wohnungspolitik und der Stadtentwicklung bestehen zusammenfassend in folgenden Punkten:

Nicht nur den Wohnungsneubau, sondern auch Bestandsmaßnahmen sind auf veränderte Wohnpräferenzen abzustimmen

Nicht nur der Wohnungsneubau muss sich auf die veränderten Wohnpräferenzen ausrichten, auch der vorhandene Wohnungsbestand in der Stadt Viersen ist demografiefest zu machen. Dies gilt sowohl im Geschosswohnungsbau wie auch im Eigenheimbestand. Wichtige Stichworte hierzu sind: Barrierefreiheit und -armut, wohnungsnaher Dienstleistungen, altersgerechte Quartiere mit Versorgungsinfrastruktur. Gerade in den peripheren Lagen der Stadt Viersen wird es künftig darum gehen, Wohnraumanpassung zu betreiben, um ein in Ansätzen altersgerechtes Wohnen zu schaffen. Es sind langfristig tragfähig und nachhaltig attraktive Wohnstandorte zu entwickeln. Die Wohnstandorte mit derzeit guter Infrastruktur, die langfristig beliebt sein werden, sind durch Neubauaktivitäten zu stärken. Dies betrifft die bestehenden Siedlungsschwerpunkte in Alt-Viersen, Süchteln und Dülken. Darüber hinaus ist in den peripher gelegenen Teillagen ein Neubau einzukalkulieren, der den Eigenbedarf deckt.

Empfehlenswert: Bedienung von Marktnischen und Schließung von zielgruppenspezifischen Angebotslücken

Es ist ein Neubau zu betreiben, der Marktnischen bedient und zielgruppenspezifische Angebotslücken schließt. Ein Neubau, der nicht auf die strukturellen Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage mit adäquaten Wohnprodukten einhergeht, ist zu vermeiden. Wichtige Orientierungspunkte hierzu sind: Entwicklung und Ausbau weiterer Wohnformen im Alter, Bedienung von Marktnischen (gemeinschaftliche Wohnformen, Baugemeinschaften, barrierefreie Eigenheimangebote für ältere Haushalte). Diese Herausforderungen werden in den Handlungsempfehlungen im Kapitel 9 nochmals aufgegriffen. Es werden Marktnischen und Schwerpunkte im Wohnungsneubau benannt. Darüber hinaus werden die in der Stadt Viersen vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich ihrer Zielgruppeneignung bewertet um darzustellen, in welchen Teillagen der Stadt Viersen Wohnbauflächenpotenziale für welche konkreten Wohnbauvorhaben vorhanden sind.

4. Zielgruppen und Wohnwünsche am Viersener Wohnungsmarkt

Für die zukünftige Planung der Wohnbauflächenentwicklung und Einschätzung der Wohnungsnachfrage, bildet die Analyse der Wohnwünsche und Trends einen wichtigen Baustein. Die Trends, die einen Wohnungsmarkt beeinflussen, hängen stark mit den Individualisierungs- und Pluralisierungstendenzen zusammen, die sich im Rahmen des demografischen Wandels abbilden. Analysiert wurde, welche Zielgruppen auf dem Viersener Wohnungsmarkt identifiziert werden können und welche Wohnwünsche diese aufweisen. Um die aktuelle Situation zu analysieren und künftige Strategien abschätzen zu können, wurde daher eine Bewohnerbefragung durchgeführt. Hierbei standen zwei Zielsetzungen im Fokus: die Segmentierung der Zielgruppen sowie die Analyse der Wohnzufriedenheit und der Wohnwünsche.

Ziel der Befragung: Identifikation der Zielgruppen mit ihren spezifischen Wohnbedürfnissen am Viersener Wohnungsmarkt

Methodik der Befragung

Im Frühjahr 2013 wurden 420 Einwohner ab 18 Jahren in Viersen telefonisch mittels eines standardisierten Fragebogens anonym befragt. Die Befragten wurden im Rahmen einer Stichprobenziehung ermittelt. Um eine gleichmäßige Befragung in allen vier Stadtteilen zu gewährleisten, erfolgte die Stichprobenziehung gewichtet.

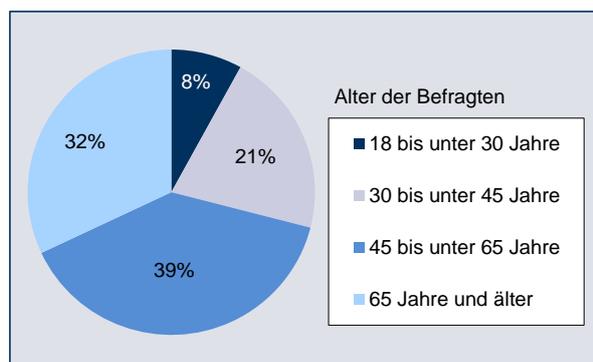
Tabelle 25: Wohnort der Befragten

Alt-Viersen	47 %
Dülken	24 %
Süchteln	22 %
Boisheim	7 %

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Am häufigsten wurden Personen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren befragt, gefolgt von den über 65-Jährigen. Die Altersstruktur spiegelt die tatsächliche Verteilung in Viersen bereits gut wider, wenngleich z.B. Personen zwischen 18 und 30 Jahren im Vergleich leicht unterrepräsentiert sind. Um diese Situation auszugleichen und ein verlässliches Ergebnis zu erhalten, wurden die Interviews anhand der Altersstruktur in Viersen gewichtet und Ungleichgewichte damit ausgeglichen.

Abbildung 17: Alter der Befragten



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Wie wohnen die befragten Viersener?

Befragten wohnen überwiegend im Eigenheim

Der überwiegende Anteil aller Befragten wohnt bereits im Wohneigentum. Das Eigenheim bildet hierbei den Schwerpunkt, ein nur geringer Anteil wohnt in einer Eigentumswohnung. Etwa jeder dritte Befragte wohnt aktuell in einer Mietwohnung, ein ebenfalls nur geringer Anteil in einem angemieteten Eigenheim.

Die Befragten spiegeln eine gehobene Einkommensstruktur wider, die Mietkostenbelastung ist gering

Die Befragten spiegeln darüber hinaus eine gehobene Einkommensstruktur wider, da über 60% der Befragten über ein Haushaltseinkommen oberhalb von 2.000 Euro netto verfügen. Die Wohnkostenbelastung der Befragten, die in einer Mietsform leben, ist vergleichsweise gering, da die Nettokaltmiete im Schnitt 5,10 Euro/m² bzw. 475 Euro Nettokalt beträgt.

Abbildung 18: Wohndauer der Befragten

	Seit wie vielen Jahren wohnen Sie bereits in Viersen? (Angabe in Jahren)	... in Ihrer Wohnung/ Haus? (Angabe in Jahren)
Singles oder Paare unter 30 Jahren	15	5
Singles oder Paare 30 bis 44 Jahre	23	8
Singles oder Paare 45 bis 65 Jahre	35	20
Singles oder Paare 65 Jahre und älter	54	33
Familien/Alleinerziehende	23	11
Mehrpersonen-Haushalte	35	22
Durchschnittliche Wohndauer	35	19

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Hohe Verbundenheit mit dem Wohnstandort Viersen

In der Befragung hat sich eine generell große Verbundenheit mit dem Wohnstandort Viersen gezeigt, die sich nach dem Alter und der Haushaltsform noch einmal unterscheiden lässt. Eine lange Wohndauer zeigt sich z.B. bei den Singles und Paaren zwischen 45 und 65 Jahren und den Singles und Paaren ab 65 Jahren. Hierbei handelt es sich um Gruppen, die darüber hinaus nicht nur schon lange in Viersen selbst wohnen, sondern auch seit vielen Jahren nicht mehr umgezogen sind.

Überdurchschnittliche Wohndauer in Viersen und in der aktuellen Wohnung

Generell wohnen 43,5 Prozent der Befragten bereits seit über 40 Jahren in Viersen und weisen eine überdurchschnittlich hohe Wohndauer in der eigenen Wohnung auf: 41 Prozent der Befragten leben bereits seit über 20 Jahren in der aktuellen Wohnung (zum Vergleich: in NRW liegt dieser Wert bei 26%).

Hoher Anteil an Eigenheimbesitzern spiegelt sich in großer Wohnfläche wider

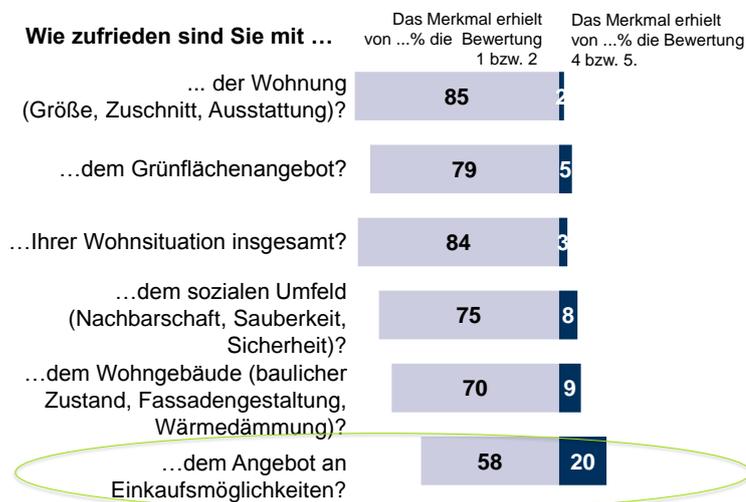
Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Befragten beträgt 116 m² und bildet die Brücke zu dem hohen Anteil an Eigenheimbesitzern, die über tendenziell eher großzügige Wohnungen bzw. Häuser verfügen. Die befragten Eigentümer leben, begründet in der Struktur der Eigenheime, in der Regel in Wohnraum, der über 100 m² groß ist und i.d.R. über vier und mehr Zimmer verfügt. Die befragten Mieter leben überwiegend in Drei-Zimmer-Wohnungen, die unter 100 m² groß sind.

Wohnwünsche auf dem Viersener Wohnungsmarkt

Deutlich zeigt die Befragung, dass die Viersener die offenkundigen Stärken der Stadt schätzen: Die Wohnsituation, das Grünflächenangebot, der Zustand der Wohngebäude und das soziale Umfeld werden durchweg positiv beurteilt. Genauso sind aber auch die Schwächen bei den Bewohnern bekannt: So wurde besonders Handlungsbedarf hinsichtlich des Angebotes an Einkaufsmöglichkeiten gesehen. Hierbei handelt es sich um ein Themenfeld, das auch Auswirkungen auf das Wohnen und die Wohnstandortwahl hat. Bedarfe zeigen sich teilträumlich, so besteht z.B. in Dülken Handlungsbedarf in Form von gewerblichen Leerständen. Festzuhalten bleibt an dieser Stelle jedoch, dass Lösungsansätze nur schwierig zu erarbeiten sind, da Viersen die direkte Nähe zu den Oberzentren Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf sowie zur niederländischen Stadt Venlo mit ihren vielfältigen Einzelhandelsstrukturen aufweist. Diese Fragestellungen werden gesondert im Rahmen der Einzelhandelsplanung bearbeitet.

Insbesondere das (soziale) Umfeld und der Zustand der Wohngebäude wird positiv beurteilt

Abbildung 19: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnsituation von "1 sehr zufrieden" bis "5 völlig unzufrieden"?



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung (an 100 fehlende %-Angaben = Befragten haben „teils/teils“ geantwortet)

Die Befragungsergebnisse zum Wohnumfeld zeigen generell eine hohe Zufriedenheit der Viersener. Positiv bewertet werden die Angebote an medizinischer und schulischer Infrastruktur, die Nahversorgungsangebote und die Verkehrsanbindung. Deutlich zeigt sich bei den Befragten aber auch eine hohe Stadtteilverbundenheit: So zeigen sich die Viersener mit ihrem jeweiligen Stadtteil enger verbunden, als mit der Stadt Viersen insgesamt. Das Image des Stadtteils⁹ wurde durchgängig positiver bewertet, als das Image der Gesamtstadt.

Abbildung 20: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihres Wohnstandortes von "1 sehr zufrieden" bis "5 völlig unzufrieden"?



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung (an 100 fehlende %-Angaben = Befragten haben „teils/teils“ geantwortet)

Weniger Zustimmung als die in Abbildung 20 genannten Merkmale erfahren u.a. das Wohnungs- und Arbeitsplatzangebot der Stadt Viersen. Insbesondere die Miet- und Immobilienpreise erfahren, trotz eines vglw. geringen Preisniveaus, schlechtere Bewertungen (hier gaben nur 42% der Befragten eine gute Bewertung).

Abbildung 21: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihres Wohnstandortes von "1 sehr zufrieden" bis "5 völlig unzufrieden"?



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung (an 100 fehlende %-Angaben = Befragten haben „teils/teils“ geantwortet)

⁹ Die beste Bewertung hat der Stadtteil Süchteln erfahren

Kleinräumige Differenzierung der Wohnzufriedenheit

Die Ergebnisse der oben dargestellten Wohnzufriedenheit werden im Folgenden kleinräumig nach den vier Stadtteilen der Stadt Viersen differenziert, da die Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der infrastrukturellen Ausstattung in deutlichem Zusammenhang mit dem konkreten Wohnstandort innerhalb der Stadt Viersen steht.

Um kleinräumige Aussagen zur Zufriedenheit mit den abgefragten Merkmalen zu erhalten, werden in den folgenden zwei Tabellen die Ergebnisse als Mittelwert dargestellt. Die Darstellung erfolgt auf einer Skala von 1 (völlig zufrieden) bis 5 (völlig unzufrieden). Ein Wert über 2,5 deutet bereits auf Handlungsbedarf hin, da es sich hierbei um einen Wert handelt, ab dem die Befragten eher unzufrieden mit dem jeweils abgefragten Merkmal sind.

In Tabelle 17 wird deutlich, dass hinsichtlich der Wohnungsgröße, dem -zuschnitt und der Wohnungsausstattung die höchste Zufriedenheit bei denjenigen Personen festzustellen ist, die in Boisheim wohnen. Nur geringe Unterschiede in der Wohnzufriedenheit sind hinsichtlich der Merkmale „Grünflächenangebot“ und „Wohnsituation insgesamt“ festzustellen: Hier liegen die Mittelwerte in allen vier Stadtteilen nah beinander, die jeweils gute Werte erzielen.

Auffälligkeiten in der Bewertung zeigen sich im Stadtteil Dülken: Die befragten Personen, die in diesem Stadtteil wohnen, zeigen eine im Vergleich unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem sozialen Umfeld (Nachbarschaft, Sauberkeit, Sicherheit) und dem baulichen Zustand der Wohngebäude.

Dülken: unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem sozialen Umfeld und dem baulichen Zustand der Wohngebäude

Der Wohnstandort Boisheim erfährt bei fast allen bewerteten Merkmalen, die in Tabelle 17 dargestellt sind, eine überdurchschnittliche Bewertung. Eine Ausnahme bildet die Bewertung des Angebots an Einkaufsmöglichkeiten. Der Mittelwert von 3,9 gibt einen deutlichen Hinweis auf eine bestehende Unzufriedenheit und Handlungsbedarf.

Boisheim: Unzufriedenheit mit der infrastrukturellen Ausstattung

Tabelle 26: Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach den Stadtteilen Viersens I

Wie zufrieden sind Sie mit ...	Alt-Viersen	Dülken	Süchteln	Boisheim	Insgesamt
... der Wohnung (Größe, Zuschnitt, Ausstattung)?	1,8	1,7	1,7	1,4	1,7
...dem Grünflächenangebot?	1,9	2,0	1,8	1,8	1,9
...Ihrer Wohnsituation insgesamt?	1,9	2,0	1,8	1,9	1,9
...dem sozialen Umfeld (Nachbarschaft, Sauberkeit, Sicherheit)?	2,0	2,2	1,8	1,7	2,0
...dem Wohngebäude (baulicher Zustand, Fassadengestaltung, Wärmedämmung)?	2,0	2,4	2,1	1,9	2,1
...dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	2,4	2,3	2,2	3,9	2,4

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Die Unzufriedenheit in puncto Infrastrukturen der in Boisheim wohnhaften Personen spiegelt sich auch in den folgenden Auswertungen wider. So erfährt Boisheim z.B. bei der medizinischen Infrastruktur, dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, den sozialen Infrastrukturen und dem Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten eine unterdurchschnittliche Bewertung. Demgegenüber weisen Bewohner des Stadtteils Alt-Viersens eine

vglw. hohe Zufriedenheit mit dem Angebot an Ärzten und Apotheken und der Verkehrsanbindung auf.

Hinsichtlich des Ansehens und des Prestiges sind es die in Dülken wohnhaften Personen, die eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit diesem Merkmal aufweisen. Der Durchschnittswert von 3,0 gibt einen deutlichen Hinweis auf bestehende Handlungsbedarfe. Auch die Zufriedenheit mit dem kulturellen Angebot liegt in diesem Stadtteil auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Hinsichtlich des Wohnungsangebotes und den Miet- und Immobilienpreisen ist es wiederum der Stadtteil Boisheim, der im Vergleich die schlechteste Bewertung erfährt. Auch hier weicht die Zufriedenheit der Befragten mit Durchschnittswerten von 3,1 bzw. 3,0 deutlich von dem Gesamtergebnis ab.

Tabelle 27: Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach den Stadtteilen Viersens II

Wie zufrieden sind Sie mit ...	Alt-Viersen	Dülken	Süchteln	Boisheim	Insgesamt
...dem Angebot an Ärzten und Apotheken?	1,9	2,0	2,0	2,6	2,0
...den landschaftlichen Lagequalitäten (z.B. Grünflächenangebot, Möglichkeiten zur Naherholung)?	2,0	2,1	2,0	2,2	2,0
...dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittel)?	2,0	1,9	2,0	2,7	2,0
...der Verkehrsanbindung (PKW), der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?	1,9	2,2	2,2	2,0	2,1
...den sozialen Infrastrukturen (z.B. Betreuungsangebot, Kindergärten, Schulen)?	2,1	2,0	2,1	2,6	2,1
...dem Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten?	2,4	2,6	2,4	2,6	2,5
...dem Image/Prestige/Ansehen Ihres Stadtteils?	2,4	3,0	2,3	2,5	2,5
...dem Image/Prestige/Ansehen der Stadt Viersen?	2,7	2,8	2,7	2,7	2,7
...dem Wohnungsangebot?	2,7	2,7	2,6	3,1	2,7
...den Miet-/Immobilienpreisen?	2,7	2,8	2,5	3,0	2,7
...dem gastronomischen Angebot (z.B. Restaurants, Kneipen)?	2,8	2,8	2,6	2,6	2,7
...der optischen bzw. baulichen Attraktivität der Gemeinde/Stadt insgesamt?	2,8	2,8	2,7	2,9	2,8
...dem kulturellen Angebot (z.B. Theater, Konzerthallen)?	2,6	3,1	2,9	2,8	2,8

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Zusammenfassend lässt sich damit an dieser Stelle Folgendes festhalten:

- Alt-Viersen punktet als zentrale Stadtmitte bei der infrastrukturellen Ausstattung und in der Verkehrsanbindung,
- In Dülken wohnhafte Personen weisen eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Image und Ansehen des Stadtteils, dem baulichen Zustand der Gebäude auf, bewerten aber das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gut,
- Süchteln punktet insbesondere bei den Merkmalen „Soziales Umfeld“ und „Image/Prestige“
- und Befragte mit Wohnstandort Boisheim weisen eine hohe Zufriedenheit mit der Größe und Ausstattung der eigenen Wohnung auf, sehen aber Handlungsbedarfe in der infrastrukturellen Ausstattung und dem zur Verfügung stehenden Wohnangebot bzw. den Immobilienpreisen.

Umzugsabsichten

Neben der Ermittlung der Wohnzufriedenheit hatte die Befragung der Vierseiner Bevölkerung auch zum Ziel, konkrete Umzugsabsichten abzufragen. Im Folgenden werden daher die zentralen Ergebnisse aus diesem Befragungsabschnitt dargestellt.

Auch wenn 2/3 der Befragten sich die zukünftige Wohnung genau so wünschen wie die aktuelle Wohnung, zeigt sich Veränderungswille. Bei 70 Prozent der Befragten besteht der Wunsch, künftig ein Eigenheim zu erwerben. Junge Zielgruppen möchten sich künftig vergrößern, aber auch Ältere wollen nicht auf Komfort und Wohnfläche verzichten. Besonders beliebt sind dabei ein Garten oder zumindest ein Freisitz. Spürbarer wird auch eine ökologische Sensibilität in allen Altersgruppen. Ebenso steht der Wunsch nach Barrierearmut in allen Altersklassen im Fokus. Diese Wünsche drücken sich auch in der Zahlungsbereitschaft nieder, denn im Schnitt sind z.B. Mieter bereit, mit 6,34 Euro/m² fast 2 Euro/m² mehr zu zahlen.

**Wunsch nach Wohneigentum:
70% der Befragten haben den
Wunsch, künftig ein Eigenheim zu
erwerben**

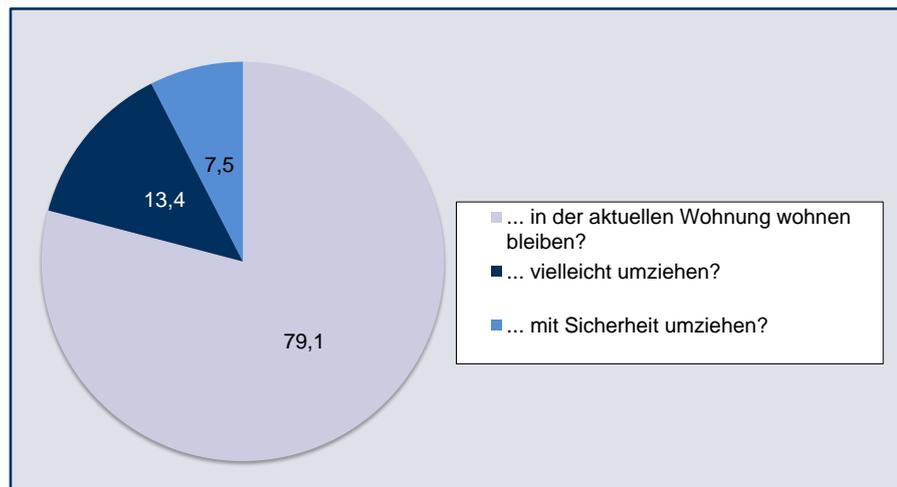
Abbildung 22: Wie sieht Ihre Wunschwohnung aus?



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Die hohe Wohnzufriedenheit spiegelt sich auch in der geringen Umzugsabsicht wider. Nur 8 Prozent der Befragten weisen eine konkrete Umzugsabsicht auf.

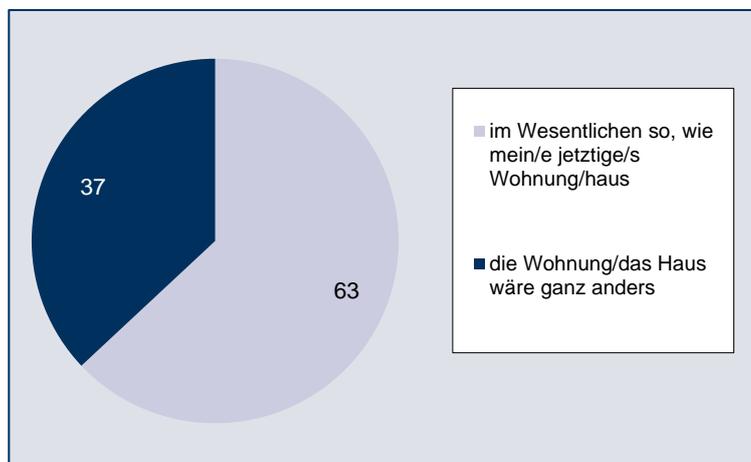
Abbildung 23: Ich möchte innerhalb der nächsten zwei Jahre...



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Diejenigen, die innerhalb der kommenden zwei Jahre einen Umzug planen, möchten zu einem überwiegenden Anteil von 67 Prozent in Viersen und besser noch im gleichen Ortsteil (49 %) wohnen bleiben. Hierbei stechen Süchteln und Alt-Viersen als gefragte Stadtteile innerhalb von Viersen hervor. Die Fernwanderungen nach Düsseldorf und Köln sind in der Regel auf berufliche (und ausbildungsbedingte) Veränderungen zurückzuführen.

Abbildung 24: Wie sieht ihre Wunschwohnung aus?



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Zielgruppen auf dem Viersener Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch demografische, sozioökonomische Faktoren und durch persönliche Einstellungen und Wertorientierungen bestimmt.

Die bisher für das Handlungskonzept ausgewerteten Daten, die der amtlichen Statistik entnommen wurden, beinhalten „lediglich“ demographische Informationen – das Alter. Aus dem Alter einer Person lässt sich auf den Lebenszyklus schließen: Haushaltsgründer im Alter von 18 bis 25 Jahren, Seniorenhaushalte im Alter von 65 Jahren und mehr usw. Aus der Sozialforschung ist bekannt, in welchem Lebensalter ein Erwachsener im Durchschnitt Kinder bekommt, wann

Wohnkonzepte bilden die ideale Dimension der Wohnungsnachfrage ab

die Kinder den elterlichen Haushalt verlassen. Aus der Altersstruktur lässt sich zudem anhand des Umfangs an Kindern im Vorschulalter auf den Umfang junger Familien und anhand des Umfangs an Kindern im Schulalter auf den Umfang älterer Familien schließen. Somit können viele Informationen aus dem Altersaufbau einer Bevölkerung für die Bestimmung wohnungswirtschaftlicher Zielgruppen gezogen werden. Diese wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen lassen sich jedoch nicht quantitativ bestimmen (ein Kind im Vorschulalter bedeutet nicht zwangsläufig auch eine junge Familie, zu ihr können auch zwei kleine Kinder gehören). Was jedoch ebenso wichtig ist: es fehlen Angaben zur Kaufkraft und zu den Wohnwünschen.

InWIS hat daher die so genannten Wohnkonzepte entwickelt, die sowohl Alter und Haushaltstyp, als auch Wohnkaufkraft und Wohnvorstellungen miteinander vereinen. Diese Wohnkonzepte unterscheiden sich zwangsläufig von den wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen aus den vorherigen Kapiteln.

Basierend auf den empirischen Studien „Wohntrends 2020“ und „Wohntrends 2030“, die in den Jahren 2008 und 2013 von InWIS und Analyse & Konzepte, Hamburg, durchgeführt worden ist, können fundierte Aussagen zu den Wohnwünschen einzelner Zielgruppen und Haushaltstypen auf Basis empirischer Erhebungen generiert werden. Unterschieden werden dabei sechs „Wohnkonzepte“, die die ideale Dimension der Wohnungsnachfrage abbilden. In einem weiteren Arbeitsschritt werden dann Lebensphasen, Unterschiede in der Wohnkaufkraft und Lebensstilorientierungen in der Wohnmatrix in einem Modell zusammengeführt, das die Ableitung von Zielgruppen erlaubt.

Wohnkonzepte bilden die „ideelle“ Dimension der Wohnungsnachfrage ab

Abbildung 25: Wohnkonzepte



Quelle: GdW 2008

Das **Konventionell-situierendes Wohnkonzept** zeichnet sich durch eine hohe Lebenszufriedenheit aus. Die Vertreter dieser Gruppe haben ihre wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ziele erreicht und haben meist keine Änderungswünsche und Umzugsabsichten mehr. Neuen Entwicklungen stehen sie vorsichtig offen gegenüber. Dieses Wohnkonzept findet sich überwiegend bei älteren Haushalten und Haushalten mit mittlerer Wohnkaufkraft.

Das **Kommunikativ-dynamische Wohnkonzept** zeigt sich offen gegenüber unterschiedlichen Entwicklungen. Auf ein hohes Gemeinschaftsleben mit vielen (virtuellen) Netzwerken wird Wert gelegt. Wohnen wird als Lebensgefühl verstanden, ein urbanes Umfeld ist den „Neuen Urbaniten“ wichtig. Es handelt sich um ein Wohnkonzept, dass vor allem bei den unter 30-jährigen stark vertreten ist, aber auch bei mittelalten Haushalten.

Das **Häuslich-familiäre Wohnkonzept** zeigt sich stark nach innen orientiert. Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt. Die Vertreter dieses Konzeptes sind stark in Nachbarschaften und sozialen Netzwerken integriert. Familiäre Werte bestimmen den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur. Es handelt sich dabei oftmals um Familien, aber auch um Haushalte, die häusliche Werte favorisieren, aber in anderen Haushaltsformen zusammenleben, als in der traditionellen Familie.

Im **Anspruchsvollen Wohnkonzept** stehen Leistung und Optimierung im Fokus. Die Vertreter haben hohe Anforderungen an ihr Leben und ihre Wohnsituation. Sie benötigen Raum für Individualität und ihre Arbeit. Sie verfügen meist über eine hohe Wohnkraft und legen Wert auf Ambiente und Design, smart home Technologien und haben ein hohes Umweltbewusstsein. Sie sind in allen Altersgruppen vertreten.

Vertreter des **Solide-Bescheidenen** Wohnkonzeptes lieben ihren geordneten Alltag. Sie sind mit ihrer Lebenssituation zufrieden und weisen eine geringe Wohnmobilität auf. Ihre Ansprüche an die Umwelt sind gering. Dieses Wohnkonzept ist besonders in der Altersgruppe der über 65-jährigen vertreten.

Vertreter des **Einfach-Funktionalen** Wohnkonzeptes verfügen meist über wenig Wohnkraft. Sie sind mit ihrer Lebens- und Wohnsituation unzufrieden. Aber es fehlen die materiellen Optionen zur Verbesserung. Sie stehen Neuem und Fremdem mit Skepsis gegenüber.

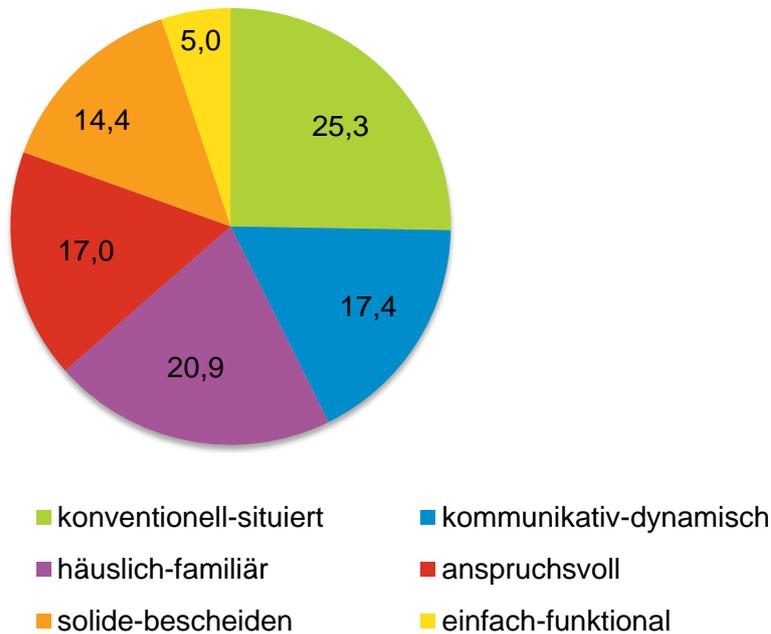
Die Bezeichnungen der Wohnkonzepte wurden anlässlich einer neuen Wohntrends-Studie im November 2013 vereinfacht: Die Bezeichnungen lauten jetzt bescheidenes, konventionelles, funktionales, kommunikatives, anspruchsvolles und häusliches Wohnkonzept. Für das Handlungskonzept Wohnen wird der Einheitlichkeit wegen mit den bereits eingeführten Begriffen weiter gearbeitet.

Die Befragten in Viersen lassen sich anhand ihrer gegebenen Antworten zur Wohnsituation und zu ihren Wohnwünschen diesen sechs Wohnkonzepten zuordnen. Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der befragten Personen auf die sechs Wohnkonzepte.

Im Vergleich zu den Ergebnissen bundesweiter Verteilungen, ermittelt auf Basis repräsentativer Befragungen, zeigt sich für Viersen ein geringerer Anteil an häuslich-familiären und anspruchsvollen Haushalten und auf der anderen Seite ein höherer Anteil des konventionell-situierten Wohnkonzeptes. Viersen entspricht mit dieser Verteilung dem Strukturtyp „halbstädtisch-schrumpfend“ in NRW.

Viersen: geringerer Anteil an Häuslich-familiären und Anspruchsvollen, höherer Anteil an Konventionell-Situierten

Abbildung 26: Verteilung der Wohnkonzepte in Viersen 2013

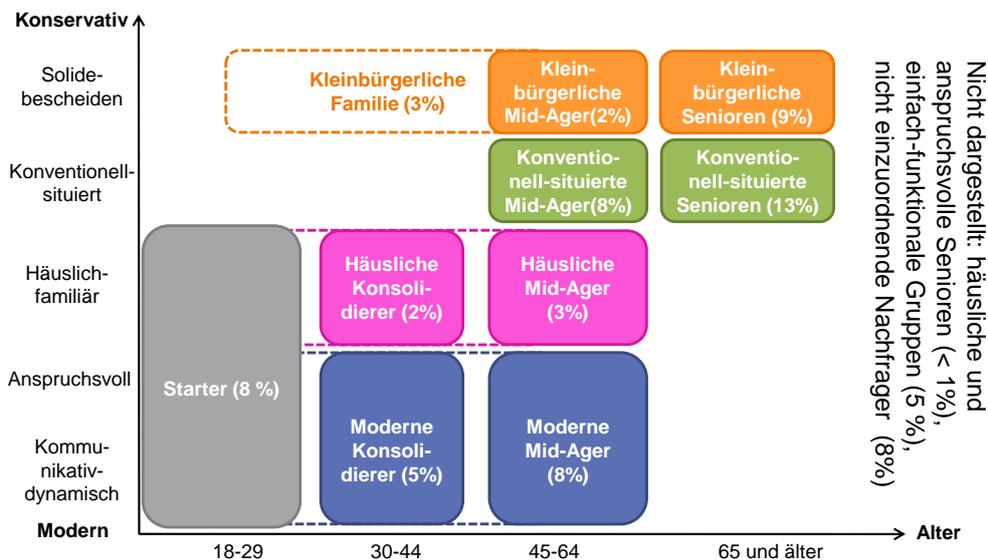


Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Für die Identifizierung der konkreten Zielgruppen und die Formulierung konkreter Wohnwünsche werden die Wohnkonzepte mit Alter und Haushaltstyp sowie mit der Wohnkaufkraft kombiniert. Zu einzelnen Lebenslagen zugeordnet, können nun die verschiedenen Zielgruppen benannt werden.

Kombination der Wohnkonzepte mit Alter und Einkommen ermöglicht das Abbilden von konkreten Zielgruppen

Abbildung 27: Verteilung der Zielgruppen in Viersen 2013



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Diese Zielgruppen werden im Folgenden kurz hinsichtlich ihrer spezifischen Wohnbedürfnisse skizziert.

Starter/Junge Haushalte (8%)

Starterhaushalte in Viersen sind überwiegend dem kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept zuzuordnen

Starterhaushalte und junge Haushalte in Viersen, im Alter von 18 bis unter 30 Jahren, zeichnen sich durch ein gehobenes bis hohes Bildungsniveau aus, befinden sich oftmals noch in Ausbildung und verfügen daher über eine niedrige Wohnkaufkraft. Sie weisen v.a. das kommunikativ-dynamische Wohnkonzept auf. Häufig handelt es sich um Studenten oder Personen am Karrierebeginn. Die Zielgruppe pflegt einen erlebnisorientierten Lebensstil und mag es, wenn „ständig etwas los ist“. Die Gruppe zeigt Interesse an Szenekneipen, der lokalen Kulturszene oder auch Sportveranstaltungen und legt Wert auf ein urbanes Umfeld.

Hohe Umzugsabsicht aufgrund unterdurchschnittlicher Wohnzufriedenheit

Die geringe Wohnkaufkraft setzt einige Grenzen und spiegelt sich in einer geringen Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation und den Infrastruktureinrichtungen wider. Aus diesem Grund weist diese Zielgruppe eine hohe Umzugsabsicht auf, bewertet aber das Arbeitsplatzangebot in Viersen positiv.

Gewünscht werden kleine bis mittelgroße Mietwohnungen, wobei nach beruflicher Etablierung auch der Eigentumserwerb denkenswert ist. Die spezifischen Wohnwünsche beziehen sich z.B. auf eine schnelle Internetverbindung, einen PKW-Stellplatz, ein Gäste-WC und ein großes Wohnzimmer.

Günstige Wohnungen in Nähe zu Zentren sind für diese Zielgruppe am besten geeignet

Deutlich hieran erkennbar wird, dass die Hauptgründe für den Umzug kaum beeinflussbar sind, da die Umzugsabsicht zumeist auf berufliche und persönliche Gründe zurückzuführen ist. Die Zielgruppe weist hohe Anforderungen an das Wohnumfeld und Infrastrukturen auf, verfügt gleichzeitig aber nur über eine geringe Wohnkaufkraft, so dass seitens der Zielgruppenansprache nur behutsame Wohnungsmodernisierungen möglich sind. Günstige Wohnungen in einem der drei Stadtkerne sprechen die Zielgruppe am besten an, insbesondere Prestige-Standorte (wie z.B. die besten Wohnlagen innerhalb von Süchteln) oder zumindest die Nähe hierzu sind aber wünschenswert.

Abbildung 28: Kennzeichen der Gruppe „Starter/Junge Haushalte“ in Viersen

<p style="text-align: center;">Charakterisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • v.a. in Ausbildung • gehobenes bis hohes Bildungsniveau • niedrige Kaufkraft • v.a. kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept, teilweise auch häuslich-familiäres Wohnkonzept 	<p style="text-align: center;">Zufriedenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation und dem Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten, soziale Infrastruktur und kulturelles Angebot • Hohe Umzugsabsicht aufgrund persönlicher/beruflicher Gründe • Positive Bewertung des Arbeitsplatzangebots
<p style="text-align: center;">Wohnwünsche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleine bis mittelgroße Mietwohnungen • Nach beruflicher und privater Etablierung vermehrt Eigentum gewünscht mit > 100 qm • niedriges bis mittleres Preissegment • schnelle Internetverbindung • Garage/Carport/PKW-Stellplatz • gute Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung (z. B. für Kinderwagen, Fahrräder) • Gäste-WC • großes Wohnzimmer 	<p style="text-align: center;">Bedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauptgründe für den Umzug sind kaum beeinflussbar • Hohe Anforderungen an die Infrastruktur: Kultur- und Freizeitangebot, gastronomische Vielfalt, Sportangebot, Flair der Stadt • Aufgrund der geringeren Wohnkaufkraft: behutsame Teilmodernisierung • Günstige Wohnungen in einem der drei Kerne • Interessant: MW in der wahrnehmbaren Nähe von Prestige-Standorten

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Konsolidierer (7 %)

Die Konsolidierer in Viersen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren lassen sich in zwei Gruppen unterteilen: diejenigen mit einem gehobenen Bildungsniveau und einer hohen Kaufkraft, die dem anspruchsvollen und kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept zuzuordnen („moderne Konsolidierer“) sind sowie diejenigen mit einem mittleren Bildungsniveau und einer mittleren Wohnkaufkraft, die überwiegend ein häuslich-familiäres Wohnkonzept aufweisen.

Zwei Wohnkonzepte bei den Konsolidierern: Moderne und häuslich-familiäre

Modernen Konsolidierern ist es weitestgehend gelungen, sich beruflich und privat zu etablieren. Diese Zielgruppe pflegt einen eher liberalen Lebensstil und zeigt ein hohes Interesse an freizeit-, kultur-, und sportorientierten Infrastrukturen. Es gilt das Credo „Gute Unterhaltung in der Nähe, aber Ruhe vor dem eigenen Haus“. Häuslich-familiäre Konsolidierer befinden sich ebenfalls in der Phase der beruflichen und vor allem privaten Festigung. Sie sind im Vergleich der Konsolidierertypen am wenigsten „ausgeh- und erlebnisorientiert“. Stattdessen pflegen sie einen introvertierten und eher konservativen Lebensstil.

Die Zielgruppe der Konsolidierer weist zwar eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation auf, ist aber sehr zufrieden mit dem Wohnstandort, den Einkaufsmöglichkeiten und dem Image des Stadtteils. Es handelt sich um eine mobile Zielgruppe, die am Eigentumserwerb sehr interessiert ist. Gewünscht werden mittelgroße bis große Wohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment, die gerne über ein großes Bad und eine große Küche verfügen dürfen. Die Bedarfe sind wiederum hinsichtlich der Wohnkonzepte zu unterscheiden: Während kommunikativ-dynamische Konsolidierer Urbanität schätzen, möchten anspruchsvolle Haushalte in prestigeträchtigen Wohnlagen leben. Beide Wohnkonzepte lassen sich jedoch hinsichtlich ihrer Präferenzen für freizeit- und sportorientierte Infrastruktur und eine attraktive Siedlungsstruktur zusammenfassen.

Abbildung 29: Kennzeichen der Gruppe „Konsolidierer“ in Viersen

<p style="text-align: center;">Charakterisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • gehobenes bis hohes Bildungsniveau und hohe Kaufkraft (anspruchsvolles und kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept) • mittleres bis gehobenes Bildungsniveau und mittlere Kaufkraft (häuslich-familiäres Wohnkonzept) 	<p style="text-align: center;">Zufriedenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation • Aber hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort v.a. Miet-/ Immobilienpreise, Einkaufsmöglichkeiten, Image des Stadtteils • sehr mobil und –falls noch nicht erfolgt- an Erwerb von Eigentum interessiert
<p style="text-align: center;">Wohnwünsche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittelgroß bis große Wohnungen • Mittleres bis gehobenes Preissegment • großes Bad und große Küche • zusätzliche Räume (Arbeitszimmer etc.) • Energiesparbewusstsein ausgeprägt • viel Licht, große Fensterflächen • gute Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung • schnelle Internetverbindung • großzügiger Freisitz besitzt hohe Priorität 	<p style="text-align: center;">Bedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> •Kommunikativ-dynamische: Urbanität, auch außergewöhnliche Lagen •Anspruchsvolle: Prestigeträchtige Wohnlagen bevorzugt •Legen Wert auf freizeit- und sportorientierte Infrastruktur, attraktive Siedlungsstruktur, gehobenes soziales Umfeld •Häusliche Konsolidierer: Nähe eines Stadtteilzentrums, ruhige Stadteillage •Grün/Naherholung, Integration in eine funktionierende Nachbarschaft

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Familien bilden in Viersen die größte Nachfragergruppe und decken mehrere Wohnkonzepte ab

Familien (26 %)

Familien bilden gemäß der Befragung in Viersen die größte Nachfragergruppe. Bei dieser Zielgruppe werden alle Preissegmente und Bildungsniveaus und demnach auch mehrere Wohnkonzepte abgedeckt. Häuslich-familiäre Familien weisen eine höhere Wohnzufriedenheit auf als moderne und kleinbürgerliche Familien. Diese wiederum sind sehr sesshaft. Die Anforderungen und Bedarfe sind je nach Wohnkonzept recht unterschiedlich und erfordern ein differenziertes Angebot an verschiedenen Wohnprodukten.

Bei Modernen Familien handelt es sich zumeist um Personen, die einen liberalen, auf soziale Kontaktpflege ausgerichteten Lebensstil pflegen. Für diese Gruppe ist allerdings auch eine durchaus ausgeprägte Anspruchshaltung bezüglich eigener Ziele festzustellen. Diese zeigt sich zum einen in einer hohen Leistungs- und Karriereorientierung, zum anderen auch in einer starken Orientierung an Werten wie Selbstverwirklichung und Unabhängigkeit. Modernen Familien ist vor allem eine Kombination aus Freizeitwert und Familienfreundlichkeit wichtig. Charakteristisch für die Zielgruppe der häuslich-familiären Familien ist vor allem ein hohes Maß an Lebenszufriedenheit. Die Lebensform „Familie“ entspricht dem Ideal weiter Teile häuslicher Gruppen, insofern befinden sich Häusliche Familien zumeist in einer Lebensphase, die sie als Ziel angestrebt haben. Entsprechend stellen familiäre Werte ihren vorrangigen Bezugspunkt dar.

Der Lebensstil kleinbürgerlicher Familien kann als eher unauffällig und zurückgezogen beschrieben werden und ist durch konservative Werte wie Ordnung und Kontinuität bestimmt. Von den anderen familiären Gruppen unterscheidet sich diese Zielgruppe dadurch, dass sie nicht „ausgeh- und erlebnisfreudig“ ist und ein hohes Maß an Bescheidenheit charakteristisch ist.

Abbildung 30: Kennzeichen der Gruppe „Familien“ in Viersen

<p style="text-align: center;">Charakterisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle Preissegmente und Bildungsniveaus werden abgedeckt (moderne, häuslich-familiäre und kleinbürgerliche Familien) • Ältere Familien: kleinbürgerliche Familien 	<p style="text-align: center;">Zufriedenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne und kleinbürgerliche Familien sind weniger mit der eigenen Wohnsituation zufrieden als häusliche-familiäre • Moderne und häuslich-familiäre Zielgruppen sind aus persönlichen und beruflichen Gründen sehr mobil, kleinbürgerliche Familien sind sehr sesshaft
<p style="text-align: center;">Wohnwünsche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moderne Familien (FEFH > 120 qm): gehobene Ansprüche an Design; Präferenz offener Gestaltung, große moderne Räume, viel Licht, große Fensterflächen, sehr ausgeprägtes Energiesparbewusstsein, gute Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung, Garten oder Terrasse • Häuslich-familiären Zielgruppen (DHH/RHH über 100 qm): Bad mit Wohlgefühlcharakter, Gäste-WC, keine gefangenen Räume, hohe ökologische Standards (v.a. Heizungssystem), Terrasse und Garten • Kleinbürgerliche Zielgruppen (ab 80 qm): standardisierte Grundrisse, geringe Ausstattungswünsche, Garten/Terrasse, Gäste-WC 	<p style="text-align: center;">Bedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angebote mit ausreichender Größe für verschiedene Nachfragergruppen in unterschiedlichen Lagen • Möglichkeiten zur Eigentumsbildung speziell für Familien im mittleren und gehobenen Preissegment schaffen • Stark nachgefragt: Mietfamilienhäuser • Besondere Bedeutung: familienfreundliche Infrastruktur im Wohnquartier

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Mid-Ager (21 %)¹⁰

Die Gruppe der Mid-Ager ist nicht nur hinsichtlich des Alters (45 bis unter 65 Jahre) zu unterteilen, sondern insbesondere hinsichtlich des Wohnkonzeptes, denn insbesondere die Gruppe der Mid-Ager verzeichnet eine Vielzahl an Wohnkonzepten. Anzumerken ist, dass die Gruppe der Mid-Ager auch die in den vorigen Kapiteln bereits erwähnten „best ager“ umfasst. Die best ager unterscheiden sich generell von der Gruppe der Mid-Ager dadurch, dass in der Regel die Kinder bereits das Haus verlassen haben und best ager öfters bereits wieder mit dem Partner alleine wohnen.

Moderne Mid-Ager befinden sich im „besten Alter“, haben ihre Karriereziele erreicht und die Pflege von Netzwerken unter „Gleichgesinnten“ ist ihnen wichtig. Sie zeichnen sich in Viersen durch eine hohe Kaufkraft und ein hohes Bildungsniveau aus, sind zufrieden mit der eigenen Wohnsituation und sehen Handlungsbedarf hinsichtlich des Wohnstandortes und der Infrastrukturangebote.

Häusliche Mid-Ager, die dadurch charakterisiert sind, dass sie häufig ältere Kinder haben, die bereits außer Haus wohnen, verbringen ihren Lebensabend in der häuslichen Umgebung und zeichnen sich durch eine hohe Sesshaftigkeit und eine generell hohe Zufriedenheit aus.

Konventionell-situierte Haushalte finden sich eher bei den älteren Mid-Agern (ab etwa 60 Jahren), befinden sich überwiegend im Ruhestand und weisen im Gegenzug zu den anderen beiden Typen eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit auf.

Kleinbürgerliche sind ebenfalls überwiegend im Ruhestand, verfügen aber im Gegensatz zu den Konventionell-Situierten über eine nur geringe Wohnkaufkraft, sind auf der anderen Seite aber überdurchschnittlich zufrieden mit der Wohnsituation. Ihr Lebensstil ist unauffällig und bescheiden. Diese Gruppe unternimmt vergleichsweise wenig, legt Wert auf Kontinuität und empfindet unvermutete Abweichungen von üblichen Routinen als störend. „Zu Hause ist es doch am schönsten“ ist das Credo dieser Zielgruppe.

Senioren (22 %)

Seniorenhaushalte in Viersen sind überwiegend dem solide-bescheidenen und konventionell-situierten Wohnkonzept zuzurechnen. Das solide-bescheidene Konzept zeichnet sich insbesondere bei älteren Haushalten durch Kleinbürgerlichkeit aus, so dass diese Zielgruppe hiernach bezeichnet wurde.

Konventionelle Senioren pflegen einen konservativen und eher zurückgezogenen Lebensstil. Sie repräsentieren das alte deutsche Bildungsbürgertum: konservative Kulturkritik, humanistisch geprägte Pflichtauffassung und gepflegte Umgangsformen. Bei den solide-bescheidenen Senioren handelt es sich um zurückgezogene, sehr bescheidene Haushalte. Man bleibt am liebsten zu Hause, schaut fern oder liest. Noch stärker als die Konventionellen Senioren zählen sie zu der Sicherheit und Ordnung liebenden Nachkriegsgeneration. Sie sind verwurzelt in der kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeit

Gruppe der Mid-Ager verzeichnet eine Vielzahl an Wohnkonzepten

Senioren in Viersen sind überwiegend dem solide-bescheidenen und konventionell-situierten Wohnkonzept zuzurechnen

¹⁰ Anmerkung: Die Gruppe der Mid-Ager ist größer als die der Best Ager. Diese umfassen nur die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen, während Mid Ager der Altersgruppe 45 bis unter 65 zuzuordnen sind.

terkultur. Im Vergleich dieser beiden Zielgruppen sind es die Konventionell-situierten, die über eine höhere Wohnzufriedenheit und eine höhere Wohnkaufkraft verfügen. Die Bereitschaft zu einem Umzug ist als eher gering einzu-stufen. Die klassischen, kleinbürgerlichen Seniorenhaushalte in Viersen sind durchschnittlich zufrieden, verfügen jedoch über eine nur geringe Wohnkaufkraft.

Abbildung 31: Kennzeichen der Gruppe „Senioren“ in Viersen

	Charakterisierung	Wohnzufriedenheit/ Umzugsabsichten	Gewünschte Wohnungsgröße und Preissegment	Gewünschte Wohnungsausstattung	Gewünschte Wohnlage/ Wohnumfeld-anforderungen
Konventionell-situierte Senioren	<ul style="list-style-type: none"> • mittleres bis gehobenes Bildungsniveau • mittlere bis gehobene Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> • überdurchschnittliche Gesamt-zufriedenheit • Teilbereich Wohnsituation deutlich überdurchschnittlich (v.a. Wohnung, Wohngebäude) • Teilbereich Wohnstandort überdurchschnittlich (v.a. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, kulturelles Angebot, Miet-/ Immobilienpreise, Einkaufsmöglichkeiten); vglw. negativ: Gastronomie • hohe Sesshaftigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • mittelgroß (60 bis unter 80qm) • mittleres Preisniveau 	<ul style="list-style-type: none"> • konventionelle Anforderungen an die Wohnung (u.a. Zuschnitt) • Seniorengerechte Ausstattung der Wohnung • hochwertige Bodenbeläge • Aufzug • Gäste-WC • im Vergleich zur Gruppe der Kleinbürgerlichen Senioren steht Komfort stärker im Fokus des Interesses 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnlage: im Grünen, jedoch mit guter Zentrenreichbarkeit • stark durchgrüntes Wohnquartier • gepflegtes Wohnumfeld • gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV) • seniorengerechtes Wohnumfeld
Kleinbürgerliche Senioren	<ul style="list-style-type: none"> • niedriges bis mittleres Bildungsniveau • niedrige Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> • durchschnittliche Gesamtzufriedenheit • Teilbereich Wohnsituation durchschnittlich • Teilbereich Wohnstandort durchschnittlich; vglw. negativ: Einkaufsmöglichkeiten, Angebot an Ärzten und Apotheken, soziale Infrastrukturen, Verkehrsanbindung • sehr hohe Sesshaftigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • eher klein (41 bis 60 qm) • unteres Preissegment 	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionelle/ bürgerliche Wohnausstattung • insgesamt geringe Wohnansprüche • seniorengerechte Wohnausstattung gewünscht • Balkon 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnlage: ruhige Stadteilage oder im Grünen (auch zentrumsnahe Stadtteile) • Sicherheit und Sauberkeit des Wohnumfeldes (aus finanziellen Gründen jedoch häufig Diskrepanz zwischen Soll und Ist) • fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen • seniorengerechtes Wohnumfeld

Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Wohnwünsche und –Ansprüche der Befragten im Alter von 50 bis unter 70 Jahren

Personen ab 50 Jahren stellen aktuell und künftig eine wichtige Gruppe am Wohnungsmarkt dar

Personen ab 50 Jahre stellen am Viersener Wohnungsmarkt generell eine wichtige Zielgruppe dar. Bereits die Bevölkerungsprognose der Stadt Viersen hat deutlich aufgezeigt, dass diese Altersgruppe nicht nur rein quantitativ, sondern auch in der qualitativen Betrachtung an Bedeutung gewinnt. Die Gruppe der über 50-Jährigen ist jedoch sehr differenziert zu betrachten, denn während 50-Jährige noch lange nicht über den Wechsel in eine altersgerechte Wohnform nachdenken, kann dies bei 65- oder 70-Jährigen bereits anders gelagert sein. Gleichzeitig ist jedoch auch zu bedenken, dass frühzeitige Investitionen in die Wohnung oder das Eigenheim ein möglichst langes und selbstständiges Wohnen im Alter - und noch dazu im angestammten Quartier - ermöglichen.

In den folgenden Ausführungen soll, abweichend von den oben gebildeten Altersgruppen, nochmals ein weiterer Schwerpunkt auf die Gruppe der Personen zwischen 50 und 70 Jahren gelegt werden, die sich dadurch auszeichnen, dass vorhandene Kinder in den überwiegenden Fällen bereits das Haus verlassen haben. Gleichzeitig handelt es sich aber um eine Altersgruppe, die noch vglw. mobil ist und einem möglichen Wohnungswechsel noch offener gegenübersteht als ältere Personengruppen. So weist diese Altersgruppe die größte Bereitschaft auf, auch an einen neuen Standort außerhalb von Viersen zu ziehen. Die gebildete Altersgruppe stellt 36 Prozent der Befragten, etwa die Hälfte dieser Altersgruppe ist noch berufstätig.

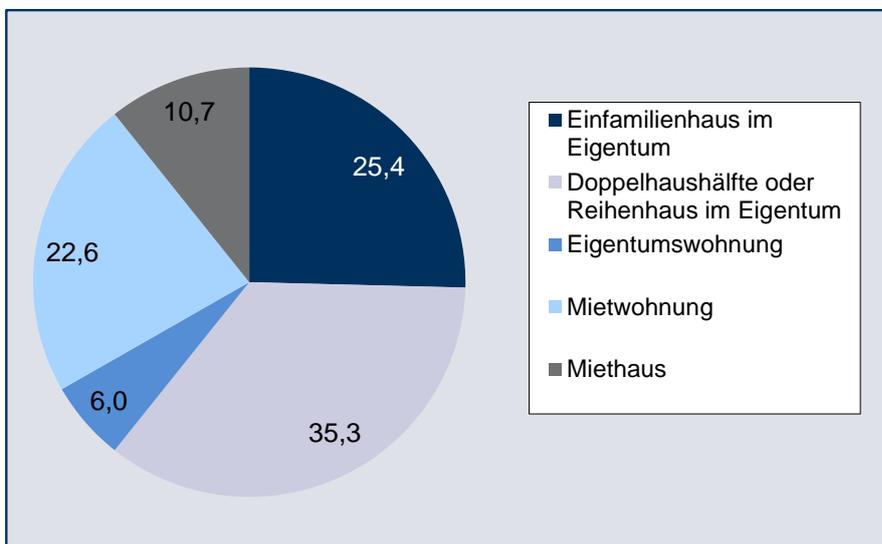
Der überwiegende Anteil der Befragten im Alter von 50 bis unter 70 Jahren wohnt im Eigenheim: 61 Prozent wohnen im eigenen Haus, weitere 6 Prozent

in der Eigentumswohnung und jeder Dritte in der Mietwohnung oder dem Miethaus. Die Gruppe der älteren Befragten in Viersen zeichnet sich durch eine hohe Wohnkaufkraft aus, da 36 Prozent über ein Nettohaushaltseinkommen von 2.000 Euro und mehr verfügen.

Über die Hälfte der Befragten Älteren dieser Altersgruppe wohnt seit mehr als 40 Jahren in Viersen und auch fast die Hälfte wohnt seit über 25 Jahren in der selben Wohnung. Die Älteren verfügen über vglw. große Wohnungen, was auf die hohe Wohneigentumsquote zurückzuführen ist. Die geringere durchschnittliche Miete ist in diesem Zusammenhang auf die langen Wohndauern zurückzuführen, da hier noch die alten Verträge mit günstigeren Preisen gelten. Die Befragung zeigt auf, dass diese heterogene Nachfragergruppe insgesamt mit der Wohnsituation und dem Umfeld zufrieden ist, Handlungsbedarf aber im kulturellen und sozialen Angebot der Stadt sieht.

Hohe Wohneigentumsquote bei den befragten Älteren in Viersen

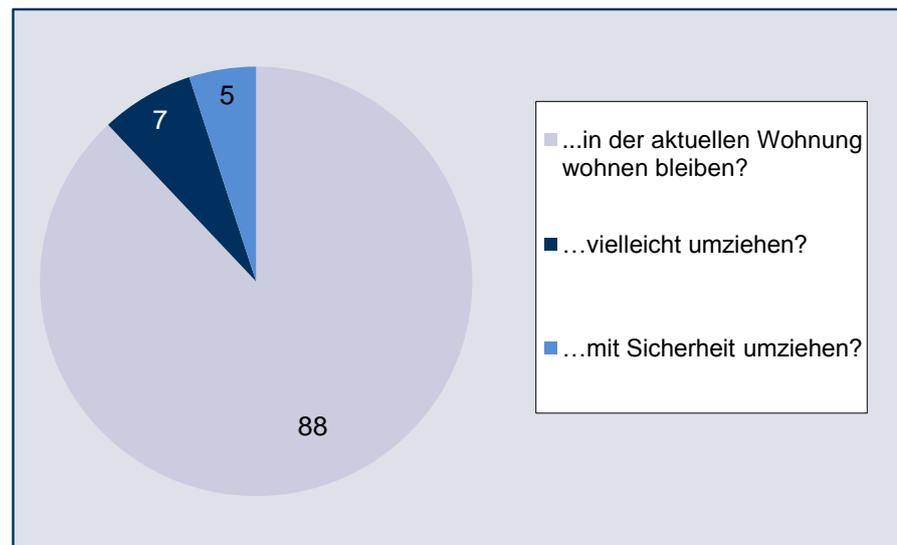
Abbildung 32: Wohnform der Befragten im Alter von 50 bis unter 70 Jahren



Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Die Sesshaftigkeit der Zielgruppe der Älteren zeigt sich auch an der Abfrage zur Umzugsabsicht. Nur 6 Prozent der Befragten in der Altersgruppe von 50 bis unter 70 Jahren planen einen Umzug. Der überwiegende Anteil möchte in Viersen und weiterhin im gleichen Stadtteil leben. Mobile Zielgruppen in dieser Altersgruppe sind die modernen Haushalte, die dem anspruchsvollen und kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept zuzuordnen sind, und über eine hohe Wohnkaufkraft verfügen. Die Umzugswünsche beziehen sich in dieser Altersgruppe weniger auf berufliche Gründe, da sich viele der Personen bereits im Ruhestand befinden. Hauptgrund für einen Umzug sind die Lage bzw. die Wohnung selbst. Unter allen Altersgruppen sind es die 50- bis 70-Jährigen, die die größte Bereitschaft aufweisen, auch an einen neuen Standort außerhalb von Viersen zu ziehen. Dies hängt in dieser Altersgruppe neben dem Wohnangebot auch stark mit familiären Gründen zusammen, da man gerne auch den Kindern hinterherziehen möchte.

Generell hohe Sesshaftigkeit, aber fehlende Wohnangebote und familiäre Gründe bedingen, dass 50- bis unter 70-Jährige die größte Bereitschaft aufweisen, aus Viersen weg zu ziehen

Abbildung 33: Umzugsabsicht der über 50 < 70-jährigen


Quelle: eigene Erhebung 2013 und Darstellung

Umbaumarfe in der Wohnung oder im Eigenheim sind nach Einschätzung der Befragten vorhanden

Die meisten der Befragten über 50 Jahre wollen ebenfalls so wohnen wie bisher, sehen aber an der eigenen Wohnung oder dem Haus Umbaumarfe. Die Gruppe möchte sich tendenziell verkleinern (aber nur um durchschnittlich 6 m²), legt aber weiterhin großen Wert auf einen Freisitz oder einen Garten. Ab 50 Jahren steigt das Interesse an barrierearmen Wohnungen, explizit seniorengerechte Wohnungen werden jedoch nicht gefordert. Die erhöhte Wohnkaufkraft der über 50-jährigen zeigt sich an dem Wunsch nach hochwertigen Ausstattungsmaterialien und der gleichzeitig erhöhten Zahlungsbereitschaft.

Deutlich wurde anhand der Befragung in Viersen, dass die Nachfragergruppe 50+ eine wichtige Zielgruppe darstellt, die hinsichtlich ihrer Wohnwünsche und -präferenzen sehr unterschiedlich aufgestellt ist. Es handelt sich um eine Gruppe, die die größte Spreizung hinsichtlich der verfügbaren Haushaltseinkommen aufweist. Wichtig ist es daher, ein Angebot für alle Preissegmente zu offenbaren um dieser Vielschichtigkeit der Zielgruppe gerecht zu werden. Der demografische Wandel wird die Schere zwischen Arm und Reich künftig noch weiter öffnen, so dass gezielt auf unterschiedliche Ansprüche reagiert werden sollte. Während auf der einen Seite von einem steigenden Bedarf an kostengünstigen und gleichzeitig barrierearmen Wohnungen auszugehen ist, besteht gleichzeitig ein Bedarf an Wohnangeboten für wohlhabendere Senioren. Diese verfügen z.B. bei dem Verkauf des Eigenheimes über ein Kapital, das sie für eine neue Wohnform einsetzen können. Für diese Gruppe empfiehlt es sich, auch Nischenprodukte (wie z.B. das barrierefreie, kleine Eigenheim) bereit zu halten. Auch präventive Maßnahmen im Bestand sind durch eine Sensibilisierung und Beratung der Mieter und Eigentümer zu forcieren, da eine frühzeitige Information und ein präventives Handeln eine möglichst selbstständige Lebensführung im höheren Alter ermöglicht.

Bestätigung der Erkenntnisse der Befragung im Rahmen des durchgeführten Workshops

Die Ergebnisse der Befragung wurden in einem thematischen Workshop aufgegriffen und den Viersener Marktexperten vorgestellt. Die Ergebnisse werden seitens der Teilnehmer bestätigt: Die Wohnungsnachfrage differenziert sich weiter aus, die Nachfrager weisen in Viersen aber eine spürbare Wohnzufriedenheit auf. Die ansässigen Wohnungsunternehmen reagieren bereits seit mehreren Jahren auf die veränderten Nachfragestrukturen und bieten im Be-

stand und im Neubau unterschiedliche Angebote an. Nicht nur ältere Haushalte, sondern auch jüngere rücken am Viersener Wohnungsmarkt stärker in den Fokus: Wartelisten bei kleinen Wohnungen belegen die hohe Nachfrage in diesem Teilssegment, das durch mehrere Zielgruppen bedient wird. Bestätigt wird seitens der Teilnehmer des Workshops auch, dass das Wohnumfeld für die Nachfrager wichtiger wird. Die Nachfrage richtet sich zunehmend nicht nur nach dem jeweiligen Wohnungsangebot, sondern auch nach dem Umfeld.

5. Der Markt für Mietwohnungen

In Viersen nimmt neben dem Ein- und Zweifamilienhaussegment auch der Mietwohnungsbestand eine wichtige Rolle ein. In diesem Marktbereich ist die regionale Einordnung der Angebots-, Nachfrage- und Preissituation der Kreisstadt Viersen wichtig, bevor der Teilmarkt differenziert nach einzelnen Angebotssegmenten betrachtet wird. Berücksichtigung findet hierbei auch das Segment der preisgünstigen Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung.

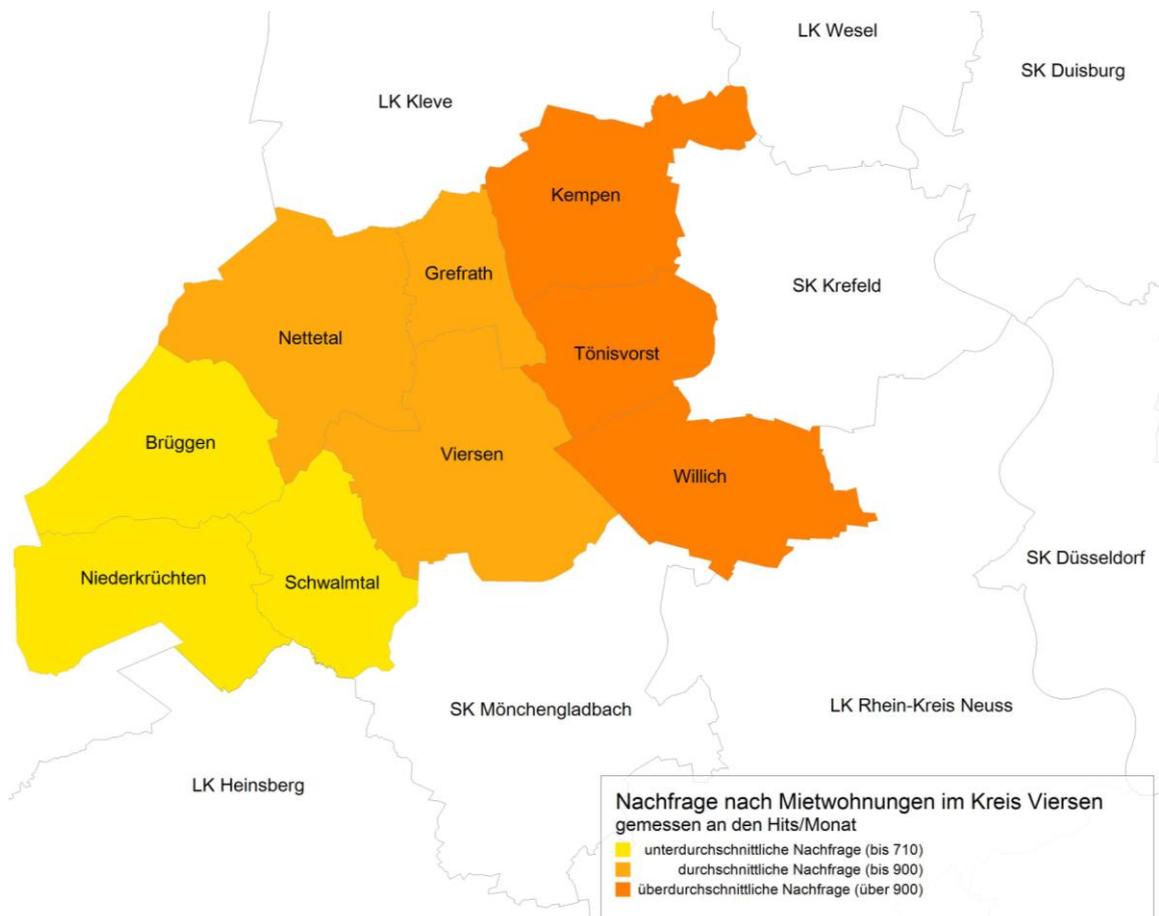
5.1. Frei finanziert Mietwohnungsmarkt

Regionale Einordnung

Nachfrage gliedert sich in der Region in drei „Bänder“: mit zunehmender Nähe zur Stadt Düsseldorf steigen auch Nachfragewerte

Im regionalen Vergleich zeigt sich innerhalb des Kreisgebiets Viersen bei den Nachfragewerten für Mietwohnungen ein deutlicher West-Ost-Anstieg. Je näher die Stadt an Düsseldorf liegt, desto stärker ist die Nachfrage nach Mietwohnungen. Entsprechend der Lage nimmt Viersen im Kreisvergleich gemeinsam mit Nettetal und Grefrath eine mittlere Position ein, während Willich, Tönisvorst und Kempen die stärkste Nachfrage verzeichnen. In Richtung Westen schwächt sich die Nachfrage wieder deutlich ab.

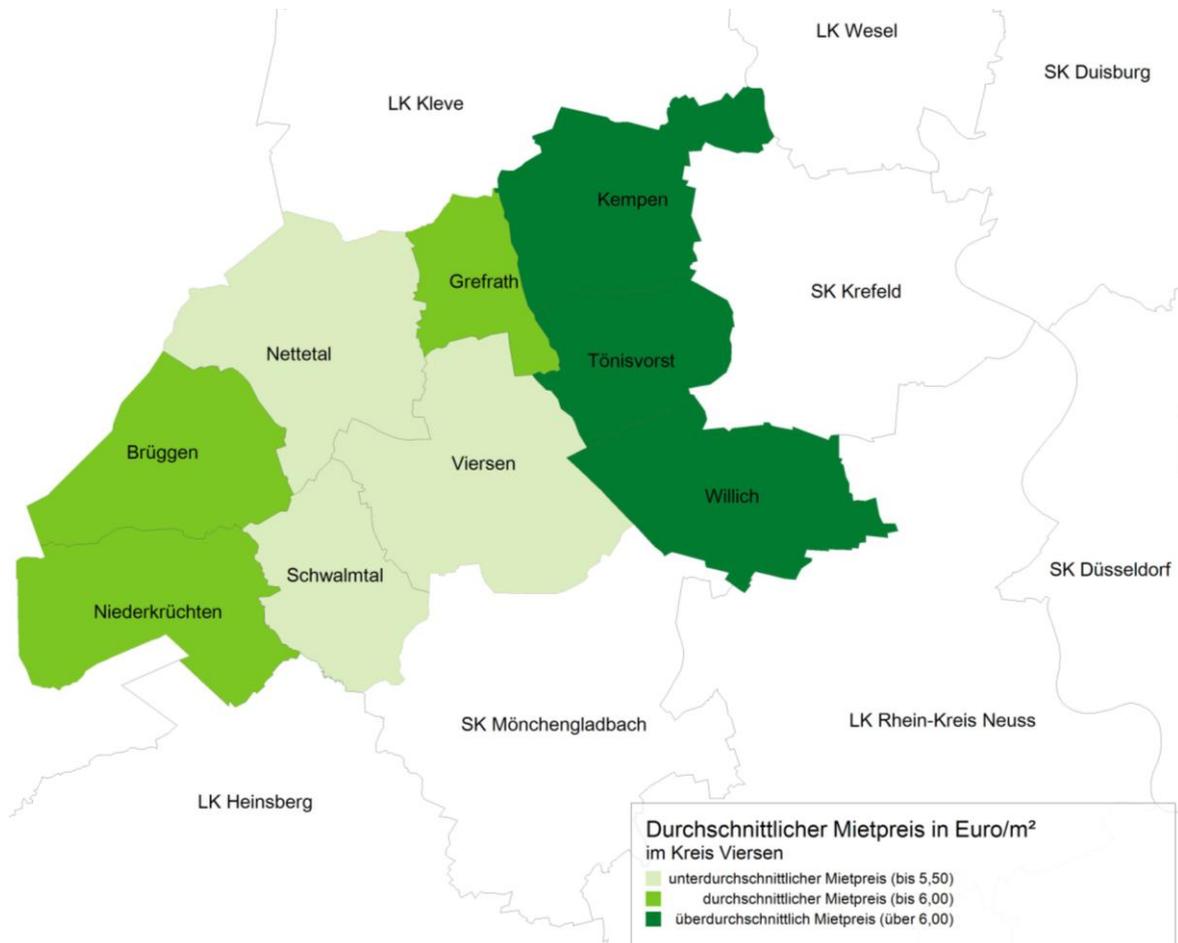
Abbildung 34: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Ohne Differenzierung der Baualtersklassen kann festgestellt werden, dass die Städte mit der höchsten Nachfrage nach Mietwohnungen auch die höchsten Angebotspreise (6,00 Euro/m² und mehr) verzeichnen. Viersen verzeichnet gemeinsam mit Nettetal und Schwalmtal durchschnittliche Preise um 5,50 Euro/m².

Abbildung 35: Preise für Mietwohnungen im regionalen Vergleich

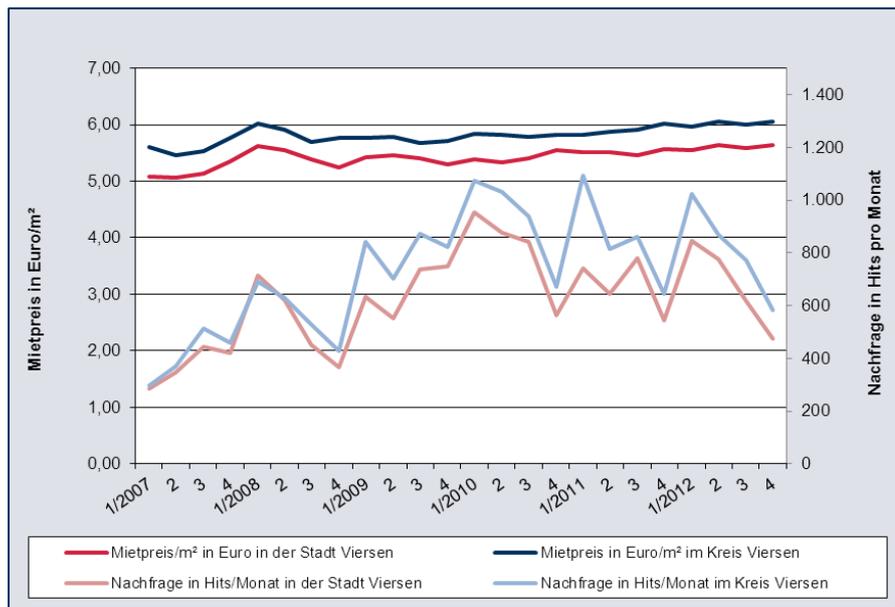


Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

In der Trendentwicklung zeigen sich in Viersen, aber auch im gesamten Kreisgebiet stabile Mietpreise. Die Angebotsmieten wurden im Kreis und in der Stadt Viersen nur gering erhöht seit 2007. Zudem liegt das Mietpreisniveau des Kreises leicht über dem der Stadt Viersen. Die Nachfrageentwicklung zeigt sowohl für Viersen als auch für den gesamten Kreis eine positive Entwicklung - jedoch mit deutlichen Schwankungen.

Nur geringe Mietpreiserhöhung deutet auf vglw. entspannten Markt hin

Abbildung 36: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfrage



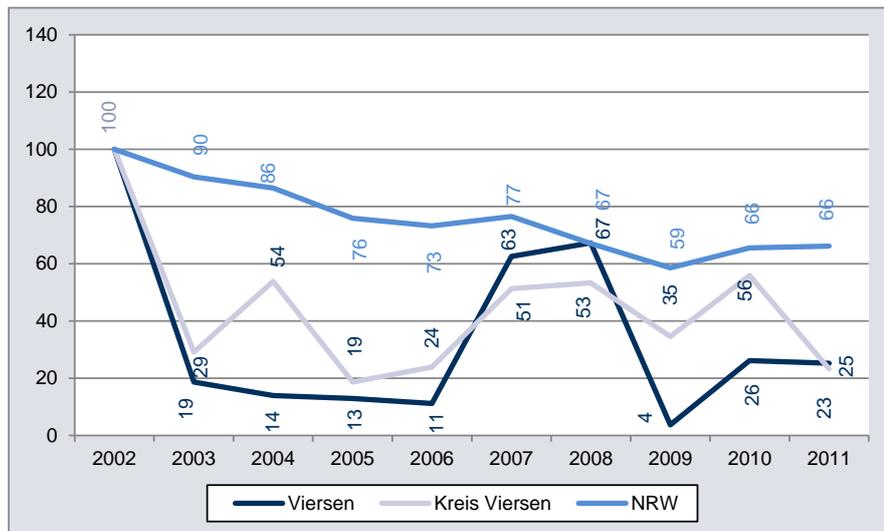
Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Rahmenbedingungen

Sowohl in NRW als auch im Kreis und in der Stadt Viersen sind die Baufertigstellungszahlen rückläufig, NRW verzeichnet jedoch noch ein höheres Niveau

Im Geschosswohnungsbau für Neubau-Mietwohnungen zeigt Viersen Schwankungen. Die Spitze der Fertigstellungen wurde im Jahr 2007/2008 erzielt, danach gingen die Fertigstellungen stark zurück. Zwei Jahre später konnte zwar wieder ein leichter Anstieg erzielt werden, das Fertigstellungsniveau verbleibt bislang jedoch auf einem stagnierenden, aber niedrigen Niveau. Hier unterscheidet sich Viersen nicht deutlich von der kreisweiten Entwicklung. Auch das Baufertigstellungsniveau des Kreises Viersen ist in den vergangenen Jahren auf ein Niveau von 23 Prozent (im Vergleich zum Ausgangsjahr 2002) zurückgegangen. Auch die Baufertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in ganz NRW ist rückläufig, allerdings in nicht ganz so starkem Maß wie in der Stadt und dem Kreis Viersen.

Abbildung 37: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Diesem geringen Neubau-Angebot steht ein großes Bestandsangebot gegenüber, das vor allem durch Bestände der Nachkriegszeit geprägt ist. Der Zustand der Objekte variiert dabei stark, viele Wohnungen und Häuser weisen Modernisierungsbedarf auf. In der Regel besser aufgestellt, so die Erkenntnisse aus den Experteninterviews mit Marktexperten, zeigt sich der Bestand der professionellen und institutionellen Anbieter in Viersen. Der größte Handlungsbedarf zur Modernisierung und Sanierung wird in den Beständen privater Einzeleigentümer vermutet.

Mietwohnungsbestand wird durch Bestände der Nachkriegszeit geprägt

Dieser Handlungsbedarf prägt sich kleinräumig heterogen aus. Die Bereiche des Historischen Stadtkerns Dülken und die Viersener Südstadt stehen beispielsweise bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Stadtentwicklung, da es sich hierbei um Teilräume mit spezifischem Handlungsbedarf handelt, in denen sich stadtentwicklungsrelevante und den Wohnungsmarkt betreffende Fragestellungen überlagern. In diesen Teilräumen sind nicht nur das hohe Baualter der Wohnungsbestände, sondern auch Auffälligkeiten in der Sozialstruktur, Leerstände im durch Einzelhandel und Gastronomie genutzten Bestand sowie Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum prägend, die in der Überlagerung zu Beobachtungs- und Handlungsbedarf führen.

Im Historischen Stadtkern Dülken beispielsweise werden private Eigentümer bereits seit längerer Zeit durch Immobilienberater unterstützt. Die bisherigen Erkenntnisse zeigen auf, dass ein langer Vorlauf notwendig ist, um die privaten Eigentümer zu erreichen und Vertrauen aufzubauen. Die Ausgangslage ist komplex und erfordert vielfältige, kleinteilige Lösungswege. Eine einheitliche Vorgehensweise ist daher nicht möglich. Gute Effekte zeigt bislang das kommunale Hof- und Fassadenprogramm, das die Eigentümer bei der Aufwertung ihrer Wohnungsbestände (an den von außen sichtbaren Gebäudeteilen) unterstützt. Dieses Programm ist oft eine Initialzündung und ein erster Zugang. Sind Eigentümer nicht in der Lage, ihren Bestand zu modernisieren, bestehen neben dem Verkauf der entsprechenden Immobilien oftmals nur wenig Handlungsmöglichkeiten. Hinzu kommt die Problematik überhöhter Verkaufspreisvorstellungen.

Die befragten Marktakteure bestätigen, dass eine Sensibilisierung und Mobilisierung von privaten Eigentümern für die Stadt Viersen eine hohe Relevanz hat. Die Aufgabe der Stadtverwaltung wird darin gesehen, geeignete Rahmenbedingungen für ein Netzwerk zu schaffen, das mit der Aufgabe der Sensibilisierung betreut wird. Dies kann nur dauerhaft und begleitend durch einen sehr intensiven, persönlichen und vertrauensbildenden Kontakt gelingen. Dülken ist ein wichtiges Laborexperiment, das aufzeigt, dass Kümmerer benötigt werden.

Mobilisierung von privaten Eigentümern mit hoher Relevanz in der Wohnungspolitik

Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Viersener Mietwohnungsmarkt

Nachdem in einem ersten Schritt der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Viersen im Vergleich mit den umliegenden Städten des Kreises skizziert wurde, werden im folgenden Schritt die Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Viersen differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen. Der Analyse liegen insgesamt 3.755 Angebote aus der ImmobilienScout24 Datenbank zugrunde.

Etwa 3.700 Mietwohnungsangebote in IS24 konnten für Viersen ausgewertet werden

Tabelle 28: Angebot, Nachfrage und Preise im Mietwohnungssegment

Mietpreis in €/m ²	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <4,30	339	9%	736	Gering
4,30 bis <4,80	556	15%	785	Mittel
4,80 bis <5,40	962	25%	845	Mittel
5,40 bis <6,10	987	26%	788	Mittel
6,10 bis <6,70	540	14%	731	Gering
>6,70	371	10%	687	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Geringe Nachfragespreizung hinsichtlich der Preise

Die Analyse der Preisstrukturen zeigt, dass es nur eine geringe Nachfragespreizung hinsichtlich der Preise gibt, wobei das Preisniveau insgesamt relativ niedrig ist. Verstärkte Nachfrage zeigt sich im mittleren Preissegment bis 6,10 EURO/ m², ein leichter Nachfrageschwerpunkt zeigt sich bei Wohnungen zwischen 4,80 und 5,40 Euro/m². Ganz günstige Wohnungen sind in der Regel aufgrund einer ungünstigen Lage oder Modernisierungsstau weniger gefragt, ebenso teurere Wohnungen.

Tabelle 29: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmiete kalt in €	Hits pro Monat	Nachfrage
unter 45	254	7%	6,19	240	1.052	Sehr hoch
45 bis unter 60	723	19%	5,48	291	784	Mittel
60 bis unter 75	1141	30%	5,35	356	679	Gering
75 bis unter 90	907	24%	5,46	445	717	Gering
90 bis unter 110	461	12%	5,58	539	947	hoch
110 und mehr	269	7%	5,45	709	869	hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen für eine Person und großen Wohnungen ab 90 m², ausgewogene Situation bei mittelgroßen Drei-Zimmer-Angeboten

Differenziert nach der Wohnungsgröße zeigt sich eine hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen für eine Person (<45 m²) und nach großen Wohnungen ab 90 m². Das große Angebot an Wohnungen zwischen 60 bis 89 m², in der Regel Drei-Zimmer-Wohnungen, trifft jedoch auf eine geringe Nachfrage. Diese Situation stellt einen Großteil der Vermieter aktuell vor große Herausforderungen, wie die Marktexperten in den Expertengesprächen deutlich machen. Dieses Überangebot führt teilweise sogar zu Leerstand. Auch Alternativen der Vermietung, beispielsweise an Wohngemeinschaften, können diese Situation nicht auflösen. Ebenso zeigen Angebote für junges Wohnen mit Preisnachlass keine Resonanz. Schwierig stellt sich hier auch die Situation dar, so die befragten Experten, dass der größte Teil dieses Bestandes mit Drei-Zimmer-Wohnungen bereits älter ist und kaum umbaubar. Die Leerstandssituation wird von den befragten Marktexperten jedoch bislang als unkritisch eingeschätzt. Handlungsbedarf zeigt sich jedoch in den älteren Vor- und Nachkriegsbeständen der privaten Einzeleigentümer (insbesondere in der Dülkener Innenstadt sowie in der Viersener Südstadt). Gemäß der Zensus Erhebungen liegt der gesamtstädtische Leerstand aktuell bei etwa 4 Prozent (dieser enthält jedoch bereits die notwendige Fluktuationsreserve, die benötigt wird, um Wohnungswechsel zu ermöglichen). Damit liegt der Leerstand in der Stadt Viersen nur knapp über

dem kreisweiten Wert (3,0%) und ist mit dem nordrhein-westfälischen (3,7%) und deutschlandweiten (4,5%) vergleichbar.

Tabelle 30: Zimmerzahl der Mietwohnungen

Zimmeranzahl	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Hits pro Monat	Nachfrage
1 bis 1,5	190	5%	6,04	44	819	Mittel
2 bis 2,5	1.472	39%	5,57	60	723	Gering
3 bis 3,5	1.595	43%	5,41	80	781	Mittel
4 bis 4,5	395	11%	5,39	101	903	Hoch
5 und mehr	95	3%	5,12	133	1.066	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Differenziert nach dem Baualter zeigt sich eine sehr hohe Nachfrage nach attraktiven Altbaubeständen, sofern diese modernisiert sind und einen Mietpreis von unter 6,00 Euro/m² aufweisen. Verhaltener ist die Nachfrage dagegen nach den Nachkriegsbeständen und Beständen der 1970er Jahre. Diese werden v.a. durch einkommensschwache Haushalte nachgefragt. Neuwertige Bestände ab Baujahr 2000 zeigen hingegen nur eine geringe Nachfrage, insbesondere aufgrund der höheren Mietpreise. Jedoch besteht, so die befragten Marktexperten, eine Zahlungsbereitschaft für moderne Ausstattungsmerkmale und es ist eine gute Nachfrage bis 7,50 Euro/m² in sehr guter Lage vorhanden.

Attraktive, modernisierte Altbaubestände erfahren eine gute Nachfrage

Tabelle 31: Baualtersklassen der Mietwohnungen

Baualter	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmieter kalt in €	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1919	146	7%	5,59	464	994	Sehr hoch
1920 bis 1949	85	4%	5,29	383	958	Sehr hoch
1950 bis 1969	739	33%	5,05	349	752	Mittel
1970 bis 1979	383	17%	5,12	361	660	Gering
1980 bis 1989	276	12%	5,35	374	641	Sehr gering
1990 bis 1999	448	20%	6,06	453	778	Mittel
Ab 2000	152	7%	6,39	543	727	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung bei ImmobilienScout24 inserieren, machen häufig keine Angaben zum Zustand ihrer Objekte, insbesondere wenn es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen handelt. Der Anteil an Wohnungen, bei denen keine oder nachteilige Angaben zum Zustand (renovierungsbedürftig, abbruchreif) gemacht werden, beläuft sich in der Stadt Viersen auf 29 Prozent. Die Differenzierung der Nachfrage nach dem Zustand der Wohnungen belegt, dass weder modernisierungsbedürftige Wohnungen noch neuwertige Wohnungen aktuell sehr gefragt sind. Dies liegt zum einen an den fehlenden Qualitäten, zum anderen am höheren Preis. Beliebt sind hingegen modernisierte Bestandswohnungen, die einen Großteil des Angebots auch ausmachen.

Tabelle 32: Zustand der Mietwohnungen

Objektzustand	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmiete kalt in €	Hits pro Monat	Nachfrage
Renovierungsbedürftig, keine Angabe, abbruchreif	1.101	29%	5,20	374	755	Mittel
gepflegt	1.416	38%	5,40	394	757	Mittel
Modernisiert, saniert, Erstbezug nach Sanierung, neuwertig, vollständig renoviert	1.086	29%	5,92	450	853	Hoch
Erstbezug	35	1%	6,69	592	728	Gering
Nach Vereinbarung	117	3%	5,14	360	635	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Weiterhin gefragt sind herkömmliche Grundrisse bei den Nachfragern mit einer Diele und abgehenden Zimmern. Offene Küchen etc. stoßen bislang nur auf verhaltene Nachfrage am Viersener Markt. Weitere beliebte Nachfragekriterien sind Wohnungen in zentraler Lage in Viersen, Süchteln oder Dülken, insbesondere, wenn sie in kleineren Objekten liegen.

Aus Anbietersicht hat sich gezeigt, dass nicht alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern in zentralen Lagen von den Mietern auch nachgefragt werden. Auf der anderen Seite wird von den Anliegern und Besuchern der Innenstadt ein hoher Parkdruck in der Viersener Innenstadt beklagt. Bislang wurden für diese Zielkonflikte einzelfallbezogene Lösungen gefunden. Dabei wird auch in Zukunft die Wirtschaftlichkeit der Planung zu beachten sein.

Größere Wohnungsunternehmen agieren bereits entsprechend der Nachfragewünsche, speziell private Eigentümer haben deutlich geringere Handlungsspielräume

Der Mietwohnungsmarkt bietet in allen Stadtteilen ein sehr heterogenes Angebot für alle Zielgruppen in unterschiedlichen Lagen, Qualitäten und Preisen. Deutlich zeigt sich im Mietwohnungssegment jedoch die unterschiedliche Situation der privaten Einzeleigentümer und der professionellen, institutionellen Anbieter in Viersen. Nicht nur die Ausgangslage im Bestand zeigt deutliche Unterschiede auf, auch die Handlungsmöglichkeiten sind sehr unterschiedlich. Während die professionellen Anbieter am Viersener Markt gute Handlungsmöglichkeiten haben, sich sehr engagiert zeigen und den Mietwohnungsmarkt stärken, hat ein Großteil der privaten Eigentümer nur wenig Chancen (Finanzierung, Wissen, Fördermöglichkeiten etc.) für umfassende Modernisierungen und eine professionelle Bewirtschaftung seines Bestandes. Insbesondere diese gilt es zukünftig gezielt in die Wohnungspolitik einzubinden.

Weiterer Bedarf zeigt sich zudem darin, auch vermehrt Neubauangebote mit gehobenen Ausstattungskriterien oder in altersgerechter Qualität anzubieten. Hierzu wird durch die befragten Experten empfohlen, noch stärker die alten Industrieflächen umzunutzen und ggf. auch den Umbau der alten Industriebestände zu interessanten Wohnformen anzuregen. Hierzu, so die Experten, bestehen aktuell jedoch nur wenige konkrete Angebote. Ein erster wichtiger Schritt wurde in diesem Zusammenhang bereits unternommen, da bei der aktuellen Diskussion um künftige Wohnbauflächenpotenziale auch Umnutzungspotenziale seitens der Stadtverwaltung berücksichtigt werden.

Marktnische Mieteinfamilienhäuser

Mieteinfamilienhäuser stellen im Zuge der sich wandelnden Lebens- und Arbeitsverhältnisse für einige Anbieter eine interessante Marktnische dar, da mit der Alternative "Vermietung statt Verkauf" Interessenten erschlossen werden können, für die der Kauf eines Eigenheimes aus finanziellen oder persönlichen Gründen nicht in Frage kommt. Mit Mieteigenheimen wird den Interessenten eine Alternative geboten, ein eigenheimähnliches Wohnen ohne Eigentumserwerb zu ermöglichen. Dieses Angebot trifft auch in Viersen auf Nachfrage. Nachgefragt werden die Mieteigenheime von unterschiedlichen Nachfragegruppen:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen. Diese Nachfragegruppe sucht preiswerte Angebote, oftmals Reihenhäuser, mit oder ohne öffentliche Förderung.
- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und recht gut verdienende Paaraushalte oder Familien, die sich nicht fest an einen Wohnort binden möchten oder können. Sie haben z.B. nur einen befristeten Arbeitsvertrag und können noch nicht abschätzen, ob sie langfristig in Viersen wohnen bleiben können oder suchen einen attraktiven Zweitwohnsitz in Viersen. Gleichzeitig möchten sie aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. – nutzen. Wer diesen Wohnwunsch und das dazu verfügbare Einkommen hat, wird nur schwer eine Mietwohnung als Alternative wählen. Diese Nachfragergruppe sucht hochpreisigen Wohnraum in attraktiver Lage und Objekte mit hochwertigen Ausstattungskriterien.
- Die dritte, kleinere Gruppe bilden Paare ab 50 Jahren, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen, aber alle Vorteile desselben genießen möchten und vor allem infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen. Diese Nachfragergruppe sucht häufig kleinere Häuser, gerne moderne Bungalows mit kleinen Gärten.

Zwar ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot an Mieteigenheimen auf dem Viersener Wohnungsmarkt vorhanden ist, wenn die Erben die Häuser nicht selbst nutzen, sondern mit einem guten Modernisierungsstandard vermieten wollen, aber hierbei gilt zu bedenken:

- Die meisten nicht selbst nutzenden Eigentümer von Eigenheimen wollen diese nicht vermieten sondern verkaufen, um das notwendige Kapital für den Erwerb einer neuen Immobilie zu erhalten. Zudem sind ältere Eigentümer, die Objekte freiziehen, kaum in der Lage als Vermieter zu fungieren. Erben, die Objekte übernehmen, sind ebenfalls kaum in der Lage diese Objekte zu modernisieren und professionell zu vermieten. Jüngere Eigentümer, die sich von ihrem Bestand trennen, benötigen in der Regel das Kapital für andere Ausgaben.

- Zudem fragt hier eine Gruppe Mietobjekte nach, die vor zehn bis 15 Jahren noch Eigentum gebildet hätte. Die Entstehung dieser Nachfragergruppe ist ursächlich mit der notwendigen höheren Arbeitsmarktflexibilität der Menschen verbunden, die z.B. durch die Befristung von Arbeitsverträgen entsteht.

Tabelle 33: Angebot, Nachfrage und Mietpreise im Segment der Miethäuser

Mietpreis in €/m ²	Angebote	Anteilig	Hits/Monat	Nachfrage
Bis <5,00	38	10%	2.574	Sehr hoch
5,00 bis <5,60	56	15%	2.198	Hoch
5,60 bis <6,20	103	27%	1.690	Mittel
6,20 bis <7,00	98	25%	1.759	Mittel
7,00 bis <8,00	52	14%	1.345	Gering
>8,00	38	10%	860	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Hohe Nachfrage nach MEFH trifft auf geringes Angebot

Die Auswertung zu den Mieteigenheimen durch die Analyse der Datenbank ImmobilienScout24, aber auch die Experteninterviews belegen, dass eine hohe Nachfrage auf knappes Angebot (386 Angebote in 6 Jahren bei IS24) stößt. Der Nachfrageschwerpunkt liegt deutlich bei den preisgünstigen Angeboten bis 5,60 EUR/m².

Tabelle 34: Wohnungsgrößenklassen der Mieteigenheime

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Mietpreis in €	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <100	49	13%	6,88	579	2.603	Sehr hoch
100 bis <120	94	24%	6,54	710	2.309	Sehr hoch
120 bis <140	104	27%	6,40	814	1.367	Gering
140 bis <160	67	17%	6,09	896	1.324	Gering
Über 160	72	19%	6,06	1.258	1.329	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Bestand kann Neubaunachfrage nicht adäquat ersetzen, Neubau von Mieteinfamilienhäuser als Marktnische ist daher weiterhin empfehlenswert

Die Wohnpräferenzen liegen bei bis zu 120 m² Wohnfläche, danach flacht die Nachfrage preisbedingt stark ab. Der Anteil der Nachfrager, die für Mieteigenheime mit besonderen Ausstattungsmerkmalen sowie große Wohnflächen bereit sind mehr zu bezahlen, ist in Viersen gering. Der anstehende Auszug vieler Eigentümer aus den Bestandshäusern der 1960er bis 1980er Jahre wird das Gesamtangebot erhöhen, aber nicht den Mengeneffekt erzeugen, um die Nachfrage zu decken, da diese Objekte sich kaum als Miethäuser eignen. Die Bestandsangebote entsprechen ohne große Modernisierung selten der Nachfrage. Zudem scheuen die Eigentümer oder Erben die Mühen und Pflichten des Vermieters, sind auf den Verkaufserlös angewiesen oder haben nicht die Möglichkeit, in den geerbten Bestand zu investieren, um diesen an aktuelle Nachfragerwünsche anzupassen. Die Veräußerung von Bestandseigenheimen auf dem Viersener Wohnungsmarkt ist des Weiteren stark von den Kaufpreisvorstellungen der Besitzer abhängig. Oftmals verlängert sich der Verkaufsprozess, da Eigentümer Kaufpreisvorstellungen aufweisen, die mit der Wohnungsmarktsituation nicht vereinbar sind. Dieser Prozess des Generationenwechsels ist ein

aktuelles Thema in Viersen, wird seitens der Marktexperten aber noch nicht als kritisch eingestuft, da für die Bestandsimmobilien noch (abhängig von der jeweiligen Mikrolage und dem Preis) nachrückende Generationen gefunden werden können (vgl. hierzu auch Kapitel 6).

5.2. Öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand, der aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für diese Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen jedoch nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der steigenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig barrierearm sein muss. Gemäß der Auswertungen des MBWSV NRW sind alleine in Nordrhein-Westfalen über 50 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, in einer öffentlich geförderten Wohnung zu leben.

Zu den Nachfragern nach preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum gehören somit zusammenfassend die Bezieher von Mindestsicherung (SGB II, SGB XII), die Bezieher von Wohngeld (Mietzuschuss für Haushalte mit niedrigen Einkommen), Haushalte ohne Mindestsicherung aber mit Einkommen unterhalb der Armutrisikogrenze sowie ggf. Studierende und Auszubildende aber auch ältere Haushalte.

Große Nachfragergruppe im Segment preisgünstiger Wohnungen

Im Folgenden wird die Nachfrageseite dem bestehenden Angebot gegenübergestellt. Die Analyse der Nachfrageseite im preisgünstigen Mietsegment umfasst:

- Die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte,
- die Entwicklung der SGB II und SGB XII- Bedarfsgemeinschaften Haushalte sowie
- die Wohngeldempfänger (Lasten- und Mietzuschuss).

Die Analyse des Angebots im preisgünstigen Mietsegment umfasst den

- preisgebundenen Wohnungsbestand hinsichtlich seiner Entwicklung, der Prognose und der Struktur.

Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei

der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A oder B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

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

Tabelle 35: Wohnungssuchende Haushalte in Viersen (WBS erhalten)

Jahr	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Insgesamt
2007	561	21	582
2008	588	7	595
2009	538	0	538
2010	508	0	508
2011	451	0	451
2012	432	0	432

Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2007-2012

Anzahl Wohnungssuchender ist gesunken, Prägung durch Ein- und Zweipersonen-Haushalte

In Viersen ist die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, um 26 Prozent gesunken. Innerhalb dieser Gruppe dominieren mit einem Anteil von 73 Prozent Ein- und Zweipersonenhaushalte (insgesamt wurden 432 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt), die kleinere Wohnungen benötigen.

Abbildung 38: Entwicklung der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften

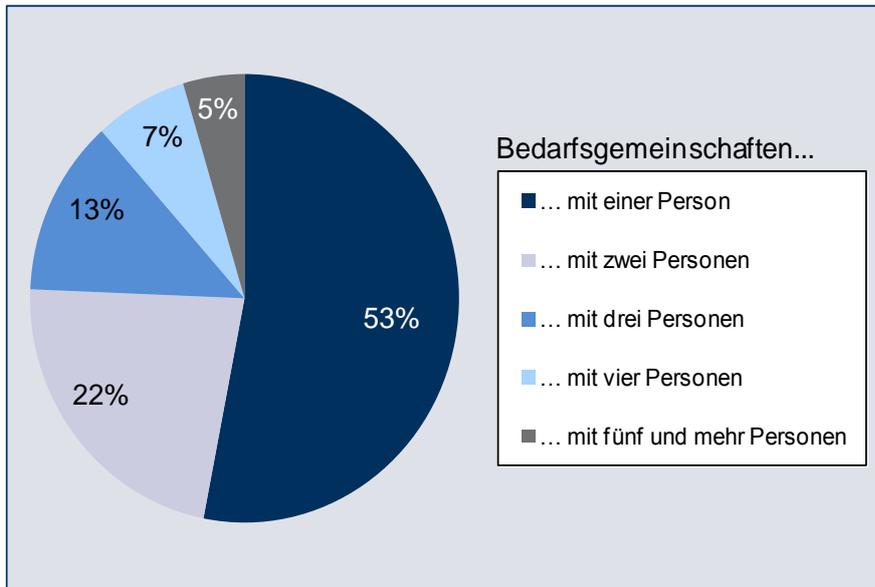


Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Zu den SGB-II-Bedarfsgemeinschaften zählen erwerbsfähige Personen zwischen 15 und 65 Jahren, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können sowie deren nicht-erwerbsfähigen Familienangehörige („Hartz IV“). Die Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften ist seit 2008 wachsend. Auch hier dominieren die Ein-Personen (53 %) und Zwei-Personen-Haushalte (22 %).

Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist seit 2008 gestiegen

Abbildung 39: Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen (Stand August 2012)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Bei den SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften handelt es sich um nicht-erwerbsfähige Hilfebedürftige, die folgendermaßen unterschieden werden:

- Hilfe zum Lebensunterhalte (Kap. 3: vorübergehend erwerbsunfähig, Kinder in Pflegefamilien) und
- Grundsicherung im Alter (über 65 Jahre) und bei Erwerbsminderung (Kap. 4)

Insgesamt ist seit 2008 ein Anstieg der SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften um 18 Prozent erfolgt. Insbesondere der Anstieg der Personen mit Grundsicherung im Alter verdeutlicht den Bedarf an barrierearmen, günstigem Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist in Viersen mit einem Anstieg dieser Gruppe zu rechnen. Somit bedarf gerade das Thema der Schaffung preiswerter bzw. geförderter altersgerechter Wohnungen besonderer Aufmerksamkeit.

Auch die Zahl an Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII ist gestiegen und verdeutlicht den Bedarf an barrierearmen, kostengünstigen Wohnungen

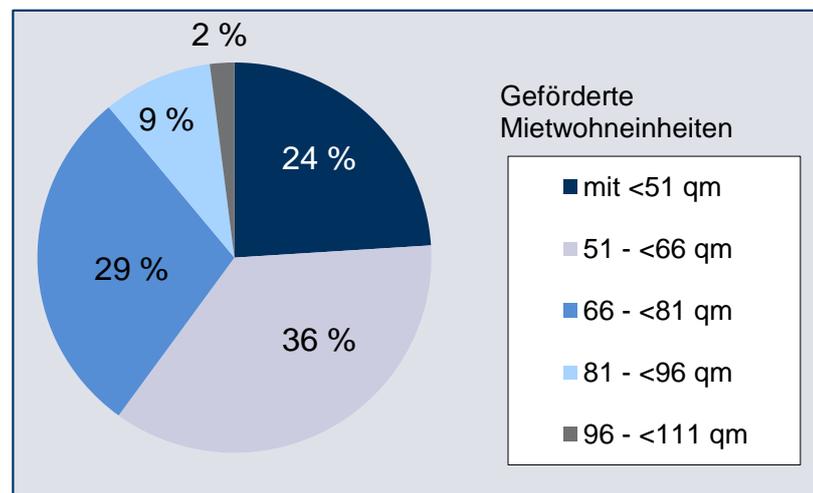
Tabelle 36: Entwicklung Personen in SGB-XII Bedarfsgemeinschaften

Jahr	Hilfe zum Lebensunterhalt	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	Insgesamt
2008	215	738	953
2009	211	700	911
2010	264	737	1.001
2011	232	799	1.031
2012	258	862	1.120

Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

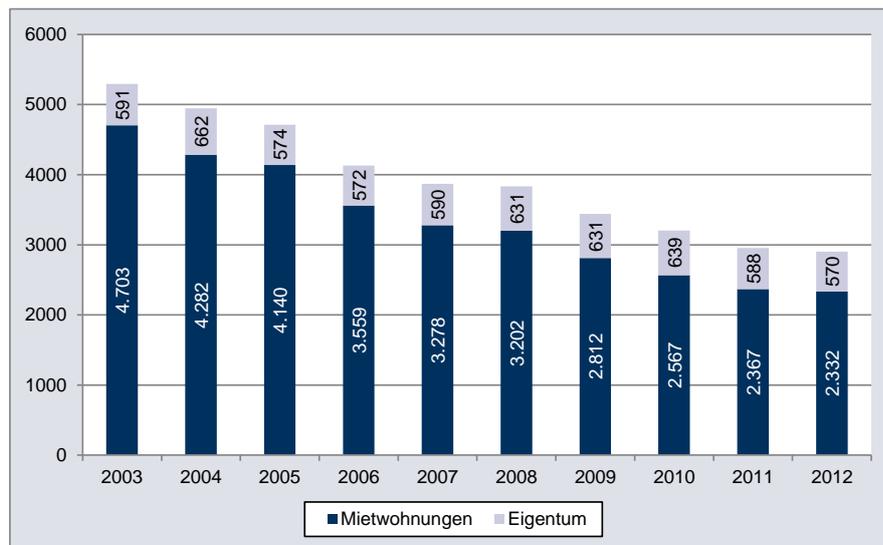
Die Zahl der Wohngeldempfänger hingegen ist leicht rückläufig seit der Rechtsänderung im Jahr 2009 (2010 bis 2012: - 17 % auf 713 in 2012). In dieser Gruppe dominieren mit 47 Prozent die Ein-Personen-Haushalte.

Rund 11,5 Prozent der Einwohner in Viersen sind im Jahr 2010 auf Transferleistungen angewiesen (Stadt Viersen 2012) und somit auch auf preiswerten Wohnraum. Hinzu kommen Bezieher von Wohngeld und Haushalte ohne Mindestsicherung aber mit Einkommen unterhalb der Armutsrisikogrenze. Diese Analysen der Nachfrageseite, die mit der Fachstelle für Hilfen in Wohnungsnotfällen rückgekoppelt worden sind, ergeben einen großen Bedarf an Wohnraum bis 50 qm und bis 65 qm und für Familien, in passender Lage mit notwendiger Infrastrukturversorgung. Die Gegenüberstellung des Angebots des preisgebundenen Wohnungsbestands belegt, dass das Angebot (24 %) den Bedarf an Wohnraum bis 50 m² (53 % der Nachfrager) nicht abdecken kann. Ebenso eng stellt sich das Verhältnis für große Bedarfsgemeinschaften dar. Gleichwohl besteht in dem Bereich der Drei-Zimmer-Wohnungen ein Überangebot.

Abbildung 40: Struktur der geförderten Mietwohneinheiten


Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Insgesamt zeichnet sich ab, dass sich auch in Viersen der Umfang des preisgebundenen Wohnungsbestandes aufgrund auslaufender Bindungen und einer geringen Neubautätigkeit verringern wird. Diese Entwicklung hat sich bereits in den vergangenen zehn Jahren abgezeichnet und wird sich weiter fortsetzen.

Abbildung 41: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

Positiv hervorzuheben ist, dass sich der Neubau seit dem Jahr 2006 v.a. auf Angebote für Ein- und Zwei-Personen Haushalte konzentriert. Vorzugsweise entstehen diese Angebote in Zentrumsnähe.

Tabelle 37: Baufertigstellungen im Segment des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Jahr	Mietwohnungen	Eigenheime/Eigentumswohnungen	Summe
2002	11	26	37
2003	0	32	32
2004	5	55	60
2005	0	36	36
2006	0	39	39
2007	0	23	23
2008	43	20	63
2009	17	29	46
2010	27	15	42
2011	83	16	99

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

Die NRW.Bank hat für die Städte und Gemeinden in NRW eine Prognose über die Entwicklung der preisgebundenen Wohnungen errechnet. Der Prognosezeitraum reicht in diesem Fall bis zum Jahr 2039. Bis zum Jahr 2039 wird sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in der Stadt Viersen weiter leicht verringern. Im Vergleich mit anderen NRW-Städten ist der Rückgang um -14 Prozent jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Auch wenn mittlerweile ein großes Bestandsangebot im preiswerten Segment auf dem Viersener Markt zu verzeichnen ist, zeigt die Analyse, genauso wie die Ergebnisse der Experteninterviews, dass der freie Markt die Nachfrage v.a. der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und der großen Familien (Nachfrager von

Versorgungsengpass bei kleinen Wohnungen für Singles und für Familien

großen Mietwohnungen und geförderten Reihenhäusern) nicht kompensieren kann, die bis 2039 wegfallen werden. Ebenfalls mit einem Engpass muss im Bereich der altersgerechten bzw. barrierefreien/-armen Angebote auf dem freien Markt im preiswerten Segment gerechnet werden.

Die Versorgungssituation im preisgebundenen bzw. unteren Segment ist insgesamt somit als ausgewogen bis angespannt zu bezeichnen, aber differenziert zu betrachten. Mit einem Versorgungsengpass ist für Single-Haushalte unterschiedlichen Alters und große Familien zu rechnen. Diese Zielgruppen können nicht qualitätssensibel sein: Sie mieten vielfach Kleinstwohnungen sowie Wohnungen mit Sanierungsstau in abgelegenen Lagen an. Ein großer Bedarf besteht auch im Segment der barrierearmen Wohnungen für Seniorenhaushalte. Bei den mittelgroßen Wohnungen (60-90 m²) für Haushalte mit drei bis vier Personen kann jedoch aktuell eine ausgeglichene Situation bescheinigt werden.

Für die Zukunft kann somit nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen ausgegangen werden, auch wenn ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau bei Mietwohnungen und im Eigentum durch das Land vorgegeben ist. In den oben aufgeführten Bereichen wird jedoch aktuell und zukünftig Bedarf an preisgebundenem Wohnraum bestehen.

Dieser Engpass kann nur durch große Anstrengungen abgebaut werden. Diese sollten die Bestandserneuerung (z.B. Modernisierung, Umbau, Geschosserweiterungen) ebenso umfassen wie den qualitativen Neubau. Dabei ist auf eine stadträumliche Verteilung der Bestände zu achten, um Konzentrationen zu vermeiden.

Insgesamt kann aktuell eine klare Ausrichtung der Aktivitäten auf folgende Angebote empfohlen werden:

- kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen mit 50 bis 60 m² Wohnfläche und zwei Zimmern, um die Funktion Schlafen und Wohnen zu trennen sowie
- barrierearme Wohnungen für Senioren,
- Wohnangebote für Familien in Form größerer Mietwohnungen und öffentlich geförderter Mieteinfamilienhäuser,
- barrierefreie Angebote für Familien.

Begleitend gilt es weiterhin energetische Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen, um steigende Energiekosten zu kompensieren, wobei dies keine alleinige Aufgabe der Kommune ist. Ergänzend sollten auch weiterhin Nischenprodukte wie gemeinschaftliche Wohnformen für Senioren oder Wohnungen für Alleinerziehende mit Gemeinschaftsflächen in der Nähe von Kindergärten und Grundschulen angeboten werden.

5.3. Leitprojekt „Hofgarten“

Im Zuge der für das Handlungskonzept Wohnen vorgenommenen Analysen, Prognosen und Befragungen hat sich die Versorgung mit kostengünstigem Wohnraum als eine der wichtigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes herauskristallisiert. Neben barrierefreien, kostengünstigen Wohnen für ältere Haushalte fehlt am Markt ebenso preiswerter Wohnraum für Familien. Mit dem geplanten Wohnprojekt „Hofgarten“ möchte die Viersener Aktienbaugesellschaft (VAB) dieses Versorgungsproblem aufgreifen und kurzfristig einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnraumangebotes in der Stadt Viersen leisten. Ein ähnliches Ziel verfolgt das Vorhaben, im Neubaugebiet Solferino-Carré eine kleine Menge an geförderten Mieteinfamilienhäusern anzubieten.

Ein vormals als komplett frei finanziertes Projekt geplantes Vorhaben der VAB wurde in ein gefördertes Projekt umgeplant

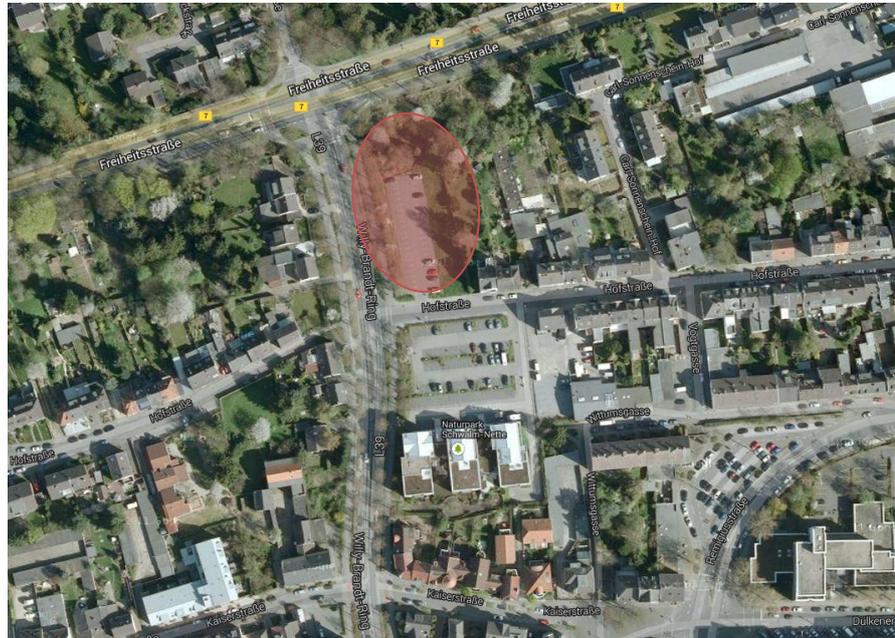
Bei dem geplanten Bauvorhaben „Hofgarten“ handelt es sich um ein Projekt, das auf einer Neubaufläche am Willy-Brandt-Ring bzw. der Hofstraße entwickelt werden kann. Das Grundstück, das sich in räumlicher Nähe zur Kirche Sankt Remigius befindet, bietet Platz für etwa 50 bis 54 Wohneinheiten und profitiert von seiner Lage am nordwestlichen Rand der Viersener Innenstadt. Die Fußgängerzone mit Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarf befindet sich in etwa 200 Metern Entfernung von der Projektfläche und ist damit fußläufig zu erreichen. Die Bebauungsstruktur des Quartiers, in dem die Projektfläche gelegen ist, kennzeichnet sich durch einen hohen Anteil renovierungsbedürftiger Gebäude, die vor dem Zweiten Weltkrieg oder in der Nachkriegszeit entstanden sind. Es ist daher von einem hohen energetischen und ausstattungsbedingten Handlungsbedarf auszugehen, da es sich um einen Entstehungszeitraum handelt, der in der Regel durch einen hohen Modernisierungsbedarf charakterisiert ist, sofern Modernisierungen und Anpassungen zeitnah noch nicht durchgeführt wurden. Die Wohngebäude im Umfeld der Projektfläche befinden sich in Hand verschiedener Einzeleigentümer, die bislang nur wenige Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand getätigt haben. Die im Quartier vorhandenen Wohnungsgrößen und Grundrisse entsprechen zu großen Teilen nicht der aktuellen Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere barrierearme Wohnungen fehlen im direkten Umfeld. In den vergangenen Jahren wurden in diesem Teilbereich der Viersener Innenstadt keine Fördermittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt, so dass insbesondere kostengünstige und gleichzeitig moderne und barrierefreie Wohnungen nicht vorhanden sind.

Die Viersener Aktienbaugesellschaft plant auf dem Grundstück die Realisierung von insgesamt 50 Wohnungen. Der Fokus soll hierbei auf kleinen Wohnungen bis max. 50 m² liegen (36 Wohneinheiten), die durch 14 größere und familiengerechte Wohnungen mit vier Zimmern ergänzt werden. Die ursprüngliche Idee, auch Kleinstwohnungen mit nur einem Zimmer anzubieten, wurde verworfen, da die Analysephase in der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen ergeben hat, dass Ein-Zimmer-Wohnungen eine nur geringe Nachfrage erfahren. Alle geplanten Wohnungen sollen gemäß der Förderbestimmungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau gestaltet und barrierefrei realisiert werden. Mit der Mischung von Wohnungsgrößen und Zuschnitten wird ein generationenübergreifendes Nutzerspektrum und eine breite Zielgruppenansprache angestrebt. Um ältere Haushalte konkret in ihrer Lebensführung unterstützen zu können und einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten, bietet die VAB ergänzend das Programm „Kombi-Hilfe“ an, das einen kostengünstigen Service zur Unterstützung der Haushalts-

50 Wohnungen sind geplant, mit einem Fokus auf kleine, barrierefreie Wohnungen für eine Person

führung darstellt. Ergänzend bietet das Neubauprojekt für alle Zielgruppe einen Gemeinschaftsraum, der für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden kann. Mit der geplanten drei- bis viergeschossigen Bebauung wird der vorhandene Straßenzug ergänzt, wobei die Wohnungen in Süd bzw. Ost-/West-Lage angeordnet sind und sich auf einen Gartenbereich im hinteren Bereich des Grundstückes orientieren.

Abbildung 42: Umgebung der Projektfläche in der Hofstraße bzw. am Willy-Brandt-Ring



Quelle: Bing Maps

Aufgrund der hohen Nachfrage nach barrierefreiem und gleichzeitig kostengünstigem Wohnraum sowie nach familiengerechten Wohnangeboten in Form von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern handelt es sich aus gutachterlicher Einschätzung bei den zwei skizzierten Projektplanungen um bedarfsgerechte Angebote. Die Standorte bieten jeweils Potenzial für die angesprochenen Zielgruppen, da es sich um integrierte Lagen mit Anbindung an die relevanten Infrastruktureinrichtungen handelt. Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass die geplanten Vorhaben an der Hofstraße sowie im Solferino-Carré eine nachfrage- und zielgruppengerechte und qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in Viersen anstoßen können.

Projekt kann Impulse für die Quartiersentwicklung geben

Auch im Hinblick auf die Quartiersentwicklung stellen sich die Vorhaben als positiv dar, da die VAB als handelnder Akteur damit die Rolle des „Vorbildes in der Erneuerung“ anstreben und damit Anstoßeffekte für die jeweilige Quartiersentwicklung geben kann. Insbesondere das Wohnquartier um die Hofstraße könnte von einer wohnbaulichen Ergänzung im Neubau profitieren, da die Bebauungsstruktur von vielen Einzeleigentümern geprägt wird, die für die Themen Modernisierung und Anpassung der Wohnungsbestände noch sensibilisiert werden müssen. Hinzu kommt, dass mit der Verwirklichung von preisgebundenen Wohnungen eine große Zielgruppe angesprochen werden kann. Auswertungen des MBWSV NRW zufolge, sind etwa 50 Prozent aller Haushalte in NRW fähig, einen Wohnberechtigungsschein zu erwerben.

6. Der Markt für Wohneigentum

Die Entwicklung des Wohneigentums ist in Viersen von großer Relevanz für die kommunale Wohnungspolitik. Für die Steuerung der Weiterentwicklung der Wohnungsteilmärkte ist die Analyse der Ausgangslage in den unterschiedlichen Segmenten wichtig.

Wohneigentum als wichtiger Teilmarkt des Viersener Wohnungsmarktes

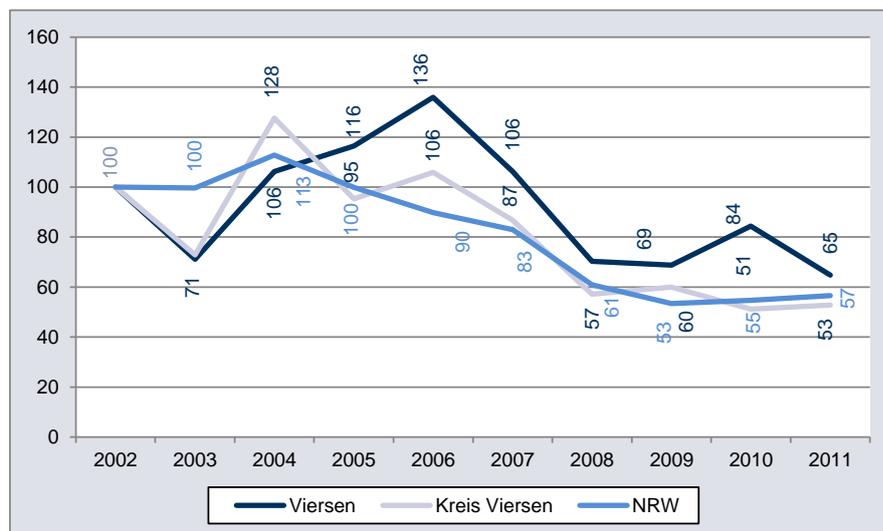
6.1. Der Markt für Eigenheime

Bautätigkeit

Der Viersener Wohnungsmarkt im Bereich Wohnungseigentum setzt sich aus einem sehr großen Bestandsangebot sowie dem Neubauangebot zusammen. Dabei fällt auf, dass in Viersen in den letzten Jahren noch überdurchschnittlich viele Baufertigstellungen erzielt worden sind. In den letzten zehn Jahren wurden in Viersen durchschnittlich 149 EFH jährlich errichtet. Diese Bauintensität übersteigt den NRW Wert seit dem Jahr 2004 und Kreis Wert seit dem Jahr 2005. Die Spitzen lagen in den Jahren 2006 und 2010.

Bauspitzen lassen Ausweisung von Baugebieten erkennen

Abbildung 43: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Im Neubausegment ist neben der reinen Betrachtung der Entwicklung des Wohnungsmarktes auch ein Exkurs über den Bodenmarkt und die Bodenpolitik relevant. Die Analyse der Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau zeigt, dass diese im Kreisgebiet von West nach Ost ansteigend verlaufen. Der Preis nimmt somit in Richtung Düsseldorf zu. In Viersen selbst sind die Bodenpreise gemäß der Auswertung durch BORIS.NRW von 2012 auf 2013 angestiegen.

Bodenpreise steigen mit der Nähe zur Stadt Düsseldorf

Tabelle 38: Übersicht Bodenrichtwerte 2013 im regionalen Vergleich

Gemeinde	Gute Lage (EUR/qm)	Mittlere Lage (EUR/qm)	Einfache Lage (EUR/qm)
Niederkrüchten	155	140	125
Brüggen	180	145	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	150	130
Grefrath	180	160	150
Kempen	250	190	170
Tönisvorst	245	235	190
Willich	215	180	130
Viersen	230	210	170
Mönchengladbach	310	220	150
Düsseldorf	820	520	400
Krefeld	330	270	210

Quelle: BORIS.NRW, eigene Darstellung

Grundstücksentwicklung durch die GMG

Die Grundstücksentwicklung und der Verkauf erfolgen in Viersen überwiegend durch die Grundstücks-Marketing-Gesellschaft (GMG), eine Tochtergesellschaft der Stadt Viersen. Das aktuelle Angebot zeigt, dass ausreichend Baulandangebote in allen Stadtteilen in allen Preisklassen vorhanden sind, außer in Boishheim. Nach einer sehr angespannten Marktlage mit einem hohen Nachfrage- druck in den 1980er und 1990er Jahren hat sich in diesem Segment mittlerweile der Markt entspannt. Gegenwärtig werden Grundstücke in sechs Baugeländen offeriert, die alle sehr gut nachgefragt sind:

- Burgacker III (Dülken Innenstadt) von V
- An St. Ulrich (Dülken Innenstadt)
- Neustraße (Süchteln)
- Butschenweg (Süchteln)
- Stadtpark Robend (Viersen)
- Landwehrstraße (Viersen Süden, Hosler)
- Gartensiedlung (Süchteln)
- Solferino-Carree (Viersen)

Das Preisniveau ist jedoch im Rahmen des GMG Angebots erheblich günstiger als im Kreisgebiet. Es wird je nach Lage, Bauland zu Preisen zwischen 125 und 172,50 Euro/qm – voll erschlossen angeboten.

Quartiersgedanke zeigt sich bereits in der Entwicklung von Flächen durch die GMG

Die Entwicklung durch die GMG erfolgt in der Regel in einem Quartierskonzept. Nachhaltigkeit und Qualitätsziele bestimmen die Entwicklung, aber natürlich auch wirtschaftliche Zielsetzungen. Nachdem in den letzten Jahren mehrere Großprojekte (u.a. Burgacker) an den Markt gegangen sind, wird zukünftig, entsprechend der Nachfrage, vermehrt auf kleine und integrierte Projekte gesetzt. Zudem werden schnellere Entwicklungszeiten angestrebt. Langfristig wird die GMG über weiteres Engagement nachdenken, auch im Zusammenhang mit Innenstadtquartiersentwicklungen.

Etwa 60% der Nachfrage entfällt auf Nachfrager, die nicht aus Viersen selber kommen

Aufgrund der oben gezeigten größeren Neubautätigkeit im Kreisvergleich, entstammen mittlerweile bis zu 60 Prozent der Käufer außerhalb von Viersen, vor allem aus Mönchengladbach, Krefeld und den Raum Düsseldorf. Die Grün-

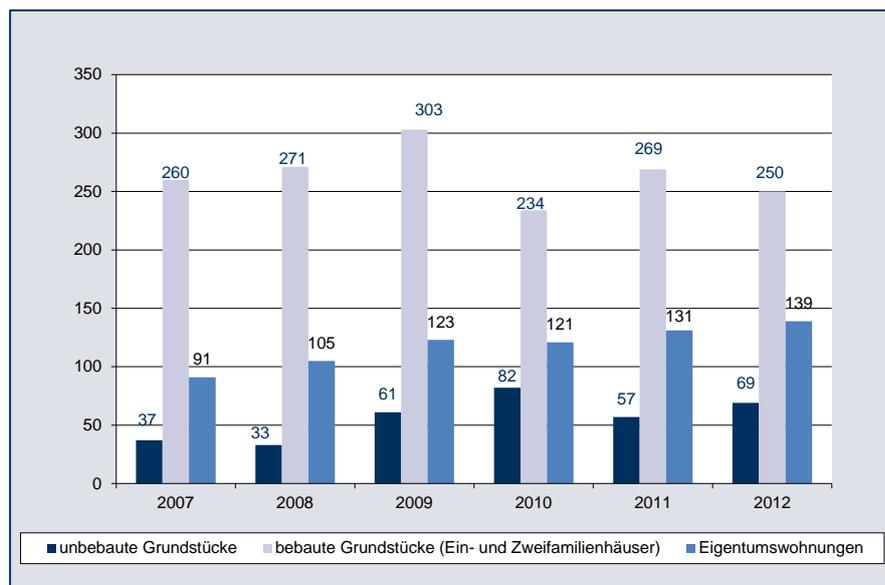
de für die große externe Nachfrage sind ein insgesamt großes Angebot für Grundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser, Angebote für größere Grundstücke mit 400 qm Fläche sowie ein verhältnismäßig günstiger Kaufpreis. Dabei wurde von den befragten Marktexperten festgestellt, dass die Nachfrager aus dem westlichen Umland die gute Infrastruktur der Kreisstadt favorisieren und die Nachfrager aus Düsseldorf vor allem das günstige Preisniveau in Nähe zu Düsseldorf.

Bei der Nachfrage nach Bauland fällt auf, dass nahezu ausschließlich junge Paare und Familien auftreten. Im Neubau sind vor allem freistehende Einfamilienhäuser, aber teilweise auch Doppelhaushälften gefragt. Reihenhäuser sind im frei finanzierten Neubausegment dagegen aktuell kaum gefragt, so die Marktexperten. Diese Entwicklung unterscheidet sich somit von der guten Nachfrage im Bestandssegment sowie im Mietsegment. Gewünscht sind im Neubau Objekte mit rund 120 bis 140 qm Wohnfläche und mindestens vier Räumen in 1,5-geschossiger Bauweise. Die idealen Grundstücksgrößen liegen bei 300 bis 400 qm. Größere Grundstücke sind aufgrund des höheren Preises, aber auch aufgrund des Unterhaltungsaufwandes weniger stark gefragt. Die befragten Experten weisen aber darauf hin, dass durchaus auch eine Nachfrage nach sehr großen Grundstücken mit über 1.000 qm in absoluten Top-Lagen besteht, die daher entsprechend der konkreten Nachfrage in geringen Quantitäten mit angeboten werden sollten. Das hochpreisige Neubauniveau liegt in sehr guter Lage und besonderer Ausstattung (v.a. energetisch) für Doppelhaushälften bei 300.000 EUR und aufwärts, bei freistehenden Einfamilienhäusern bei 350.000 EUR und mehr.

Im Neubau überwiegt Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern

Neben dem Neubausegment sind aber auch die Entwicklungen im Bestandsmarkt relevant. Einen allgemeinen Überblick geben die Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Viersen über die Kauffälle in den größten Teilmärkten in Viersen, wobei hier das Gesamtangebot angegeben wird.

Abbildung 44: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen, eigene Darstellung

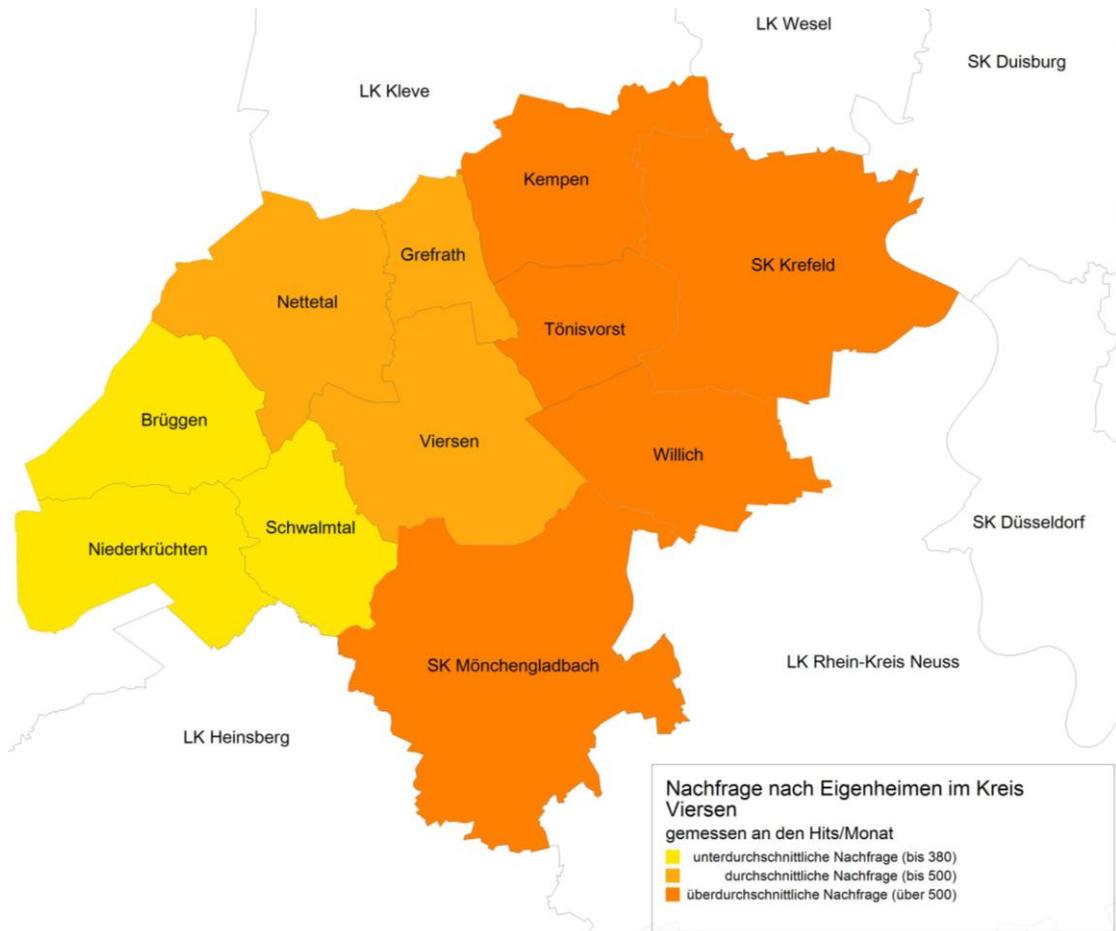
Hohes Niveau an Kauffällen von Eigenheimen seit 2007

Die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnieren zwischen 2007 und 2012 mit 1.587 Kauffällen auf hohem Niveau. Die Kauffälle im Wohneigentum (Eigentumswohnungen) sind um 152 Prozent (710 Kauffälle zwischen 2007 und 2012) gestiegen. Insgesamt ist der Immobilienmarkt in Viersen im Kreisvergleich als stark einzuordnen, so die befragten regionalen Experten.

Regionale Einordnung

Die folgenden Abbildungen zeigen, wie sich der Eigenheimmarkt in der Stadt Viersen im regionalen Wettbewerb aufstellt. Im Teilmarkt für Eigenheime werden das Angebot an Häusern, die Nachfrage und das Preisniveau abgebildet und Viersen mit angrenzenden Städten und Gemeinden verglichen.

Abbildung 45: Nachfrage nach Eigenheimen im regionalen Vergleich



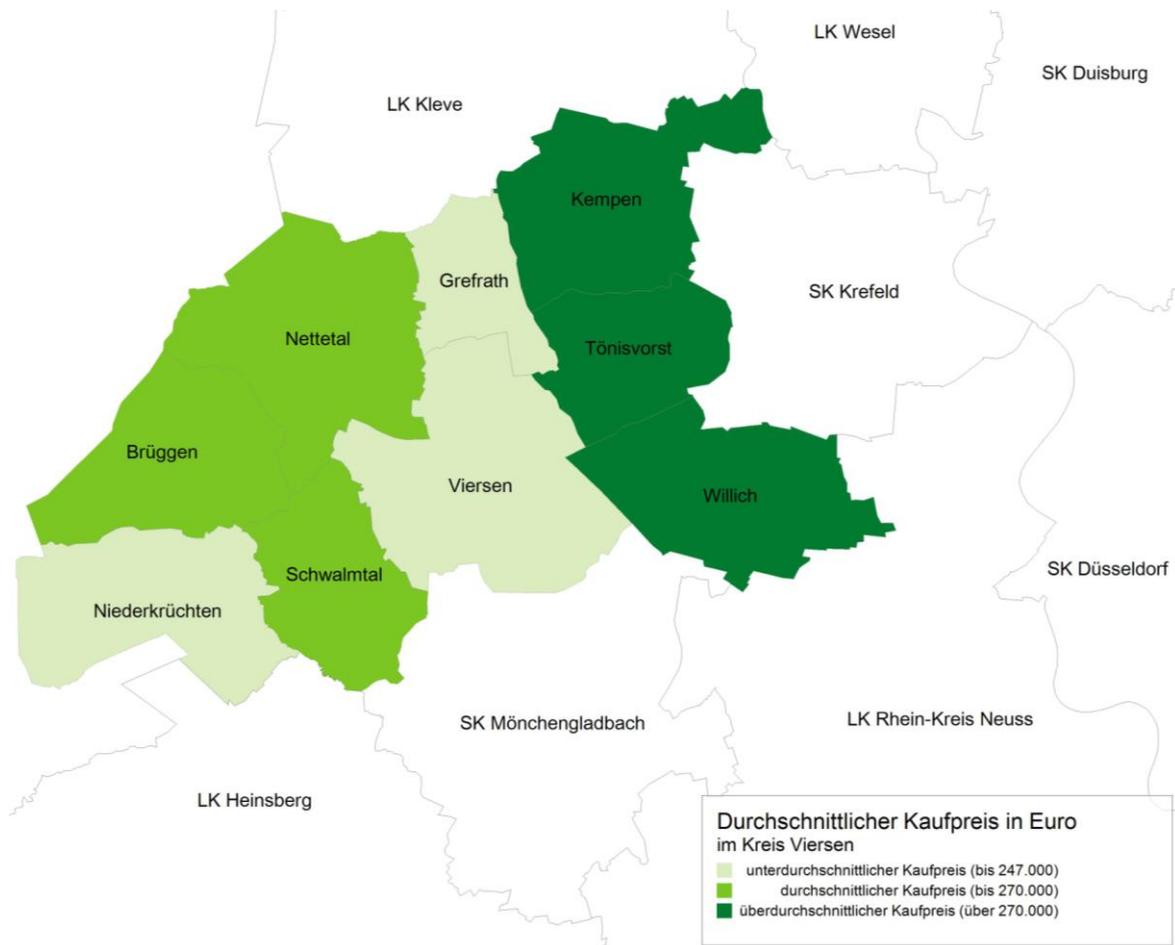
Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Stadt Viersen ist durch ein großes Angebot an Eigenheimen gekennzeichnet, die im Neubau und Bestand auf dem Markt angeboten werden

Das Angebot im Eigenheimmarkt in Viersen hebt sich quantitativ deutlich gegenüber den Nachbarkommunen ab. Die Nachfrage nimmt von West nach Ost Richtung Düsseldorf zu. Viersen liegt im oberen Bereich des Mittelfeldes. Hier sind die gleichen Trends wie beim Mietwohnungsmarkt zu erkennen. Die Kreisstadt Viersen ist beliebt bei Nachfragern aus den westlich angrenzenden Kommunen und bei Düsseldorfern. Externe Nachfrager fragen jedoch stärker im Neubau nach, während Viersener sich stärker für den Bestand interessieren, so die befragten Experten. Die größte Nachfrage erzielen Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Bestand. Auch im Bestand sind die Preise für ein

Eigenheim in Viersen durchschnittlich günstiger als in den benachbarten Kommunen.

Abbildung 46: Kaufpreise von Eigenheimen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Auch wenn die freistehenden Eigenheime in der Stadt Viersen das größte Angebot bilden, liegt der Nachfrageschwerpunkt aufgrund des geringen Preises bei den Reihenhäusern. Jedoch muss konstatiert werden, dass in allen Segmenten eine gute bis sehr gute Nachfrage besteht und bei korrekter Einpreisung sehr geringe Vermarktungszeiten vorliegen. Insgesamt ist die Nachfrage im Bestand höher als im Neubausegment. Dies ist auf ein gutes Preis-Leistungsverhältnis zurückzuführen: Angeboten werden größere Grundstücksflächen in gewachsenen Quartieren zu geringeren Preisen.

Tabelle 39: Struktur des Eigenheimangebots in Viersen

Segment	Angebote	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Nachfrage
FEFH	1.147	253.601	155	664	durchschnittlich
DHH	445	195.251	130	400	durchschnittlich
RH	664	159.834	131	272	höher

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Angebots- und Nachfragestruktur auf dem Viersener Eigenheimmarkt

Für das größte Eigenheimsegment, die freistehenden Eigenheime, wurde exemplarisch auf Basis der Datenbank eine Auswertung der Marktfaktoren durchgeführt. Jedoch muss beachtet werden, dass der Zustand und die Lage der Objekte sehr heterogen sind.

Tabelle 40: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei FEFH

Kaufpreis in €	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <140.000	120	10%	886	Extrem hoch
140.000 bis <180.000	170	15%	623	Hoch
180.000 bis <230.000	305	27%	450	Gering
230.000 bis <300.000	309	27%	298	Sehr gering
300.000 bis <400.000	149	13%	395	Sehr gering
Über 400.000	94	8%	385	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Insbesondere preisgünstige Angebote erfahren eine gute Nachfrage

Die Analyse der Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern zeigt, dass vor allem günstige Angebote bis 180.000 EURO besonders stark nachgefragt werden. Auch wenn vor allem die ganz preiswerten Objekte bis 140.000 EURO in der Regel in ungünstigen Lagen liegen und großen Modernisierungsstau aufweisen, gibt es eine Interessentengruppe, die diese Objekte nachfragt. Die befragten Experten identifizieren hier eine Gruppe Nachfrager, die eigentlich aufgrund ihrer Wohnkaufkraft kein Eigentum bilden können, aber in diesen Preisklassen dazu in der Lage sind und die Modernisierung vor allem durch eigene Arbeitskraft („Muskelhypothek“) organisieren. Die Nachfrage nimmt bei den teureren Objekten, insbesondere ab 230.000 EURO ab, dennoch stellen die Marktexperten hier eine ausreichend große Nachfrage fest, sodass bei einer korrekten Einpreisung auch in den höheren Preissegmenten in Viersen sehr gut verkauft wird und kein Leerstand zu befürchten ist.

Tabelle 41: Baualtersklassen für freistehende Einfamilienhäuser

Baujahre	Angebote	Anteilig	Wohnfläche	Grundfläche	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1949	142	15%	156	606	727	Sehr hoch
1950 bis 1969	171	18%	148	863	653	Hoch
1970 bis 1989	150	16%	184	833	446	Gering
1990 bis 1999	62	7%	191	750	471	Gering
Ab 2000	409	44%	142	523	301	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Auch eine Differenzierung nach den Baualtersklassen zeigt, dass vor allem die günstigsten Angebote, in diesem Fall die Baujahre bis 1969 sehr gefragt sind. Marktexperten weisen aber auch darauf hin, dass Bestandshäuser aus den 1980er bis 1990er Jahren aktuell sehr stark gefragt sind und schnell veräußert werden. Sie befinden sich in der Regel in einem guten bis sehr guten Zustand, es besteht kaum Modernisierungsbedarf, die Wohnflächen und Grundrisse entsprechen den aktuellen Nachfragewünschen, die Grundstücke sind in der Regel größer als im Neubausegment, die Objekte befinden sich in gewachse-

nen Quartieren und das Preis-Leistungsverhältnis wird besonders positiv eingeschätzt.

Insgesamt werden durch die befragten Experten keine Schwierigkeiten beim Generationenwechsel in den Viersener Quartieren festgestellt. Der Verkauf und Neukauf funktionieren sehr gut. Probleme entstehen in der Regel nur zu Beginn des Prozesses, wenn zu hohe Preiserwartungen seitens der Eigentümer existieren. Zudem ist das Angebot im altersgerechten Wohnen im mittelpreisigen Segment, was für die ehemaligen Eigentumsbesitzer oftmals gesucht wird, sehr gering und der Verkauf erfolgt erst, wenn die neue Wohnung gefunden ist. Die Modernisierungen, in der Regel energetische Modernisierungen, erfolgen nahezu immer durch die neuen Besitzer. Einkalkuliert werden sollten mindestens 30.000 EUR für die notwendigsten Arbeiten, je nach Zustand und Wohnwunsch aber auch mehr.

Aktuell noch keine Problematiken im Prozess des Generationenwechsels erkennbar

Besonders beliebt sind Objekte mit 120-140 qm, mit vier oder mehr Räumen. Aber auch ganz kleine Objekte unter 100 qm erfahren Nachfrage durch preisensible Käufer, sollten dann aber Ausbaupotential aufweisen.

Tabelle 42: Wohnungsgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Grundfläche	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <100	52	5%	445	628	Hoch
100 bis <120	159	14%	520	494	Gering
120 bis <140	314	27%	523	662	Hoch
140 bis <160	231	20%	672	415	Gering
160 und mehr	391	34%	857	472	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Auch die Differenzierung nach den Grundstücksgrößen zeigt die Preissensibilität der Nachfrager, die insbesondere die günstigeren Angebote zuerst favorisieren. Beliebt sind insgesamt günstige Objekte mit Grundstücksgrößen bis 300 qm, aber auch Objekte auf großen Grundstücken ab 700 qm erfahren Nachfrage. Zudem weisen die Marktexperten auch hier darauf hin, dass die Nachfrage in den anderen Größenklassen zwar geringer sei, aber ausreichend, um eine Vermarktung zu erzielen.

Tabelle 43: Grundstücksgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser

Grundstückgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Wohnfläche	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <200	56	5%	128	602	Hoch
200 bis <300	69	6%	138	533	Mittel
300 bis <500	389	35%	143	462	Gering
500 bis <700	317	28%	151	385	Gering
700 und mehr	293	26%	184	537	Mittel

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

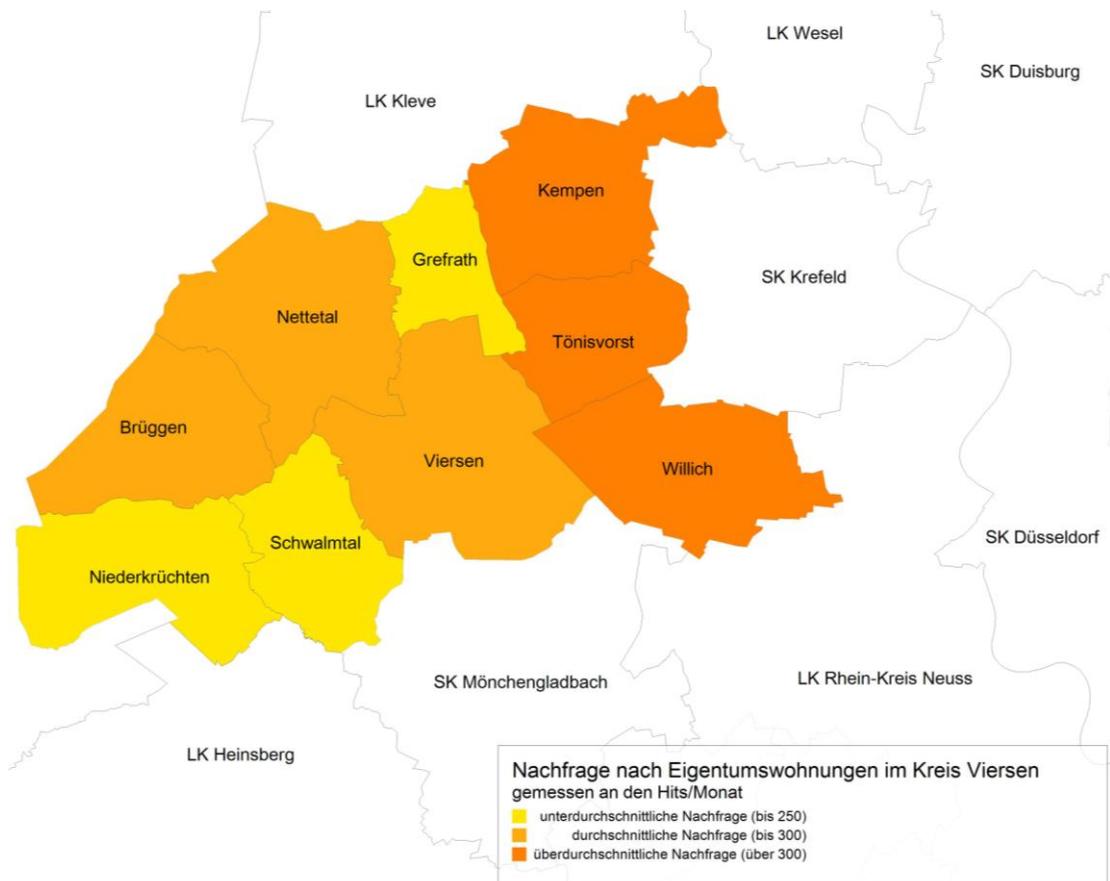
6.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

Regionale Einordnung

Markt für ETW ist generell ein schwieriger Markt: Auch in Viersen stehen nur die infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen im Fokus der Nachfrage

Im kreisweiten Vergleich zeigt Viersen solide Nachfragewerte im Segment der Eigentumswohnungen. Jedoch ist der Markt für Eigentumswohnungen sowohl im Neubau als auch im Bestand in Viersen aktuell schwierig. Aufgrund eines großen Angebots im Neubau und Bestand funktionieren in Viersen fast ausschließlich Angebote in zentralen Lagen in Alt-Viersen, Süchteln und Dülken, die aber nicht zu stark durch verkehrliche Belastungen geprägt sein dürfen und sich in kleineren Objekten befinden sollten. Im Neubau muss jede einzelne Wohnung besonders attraktiv sein.

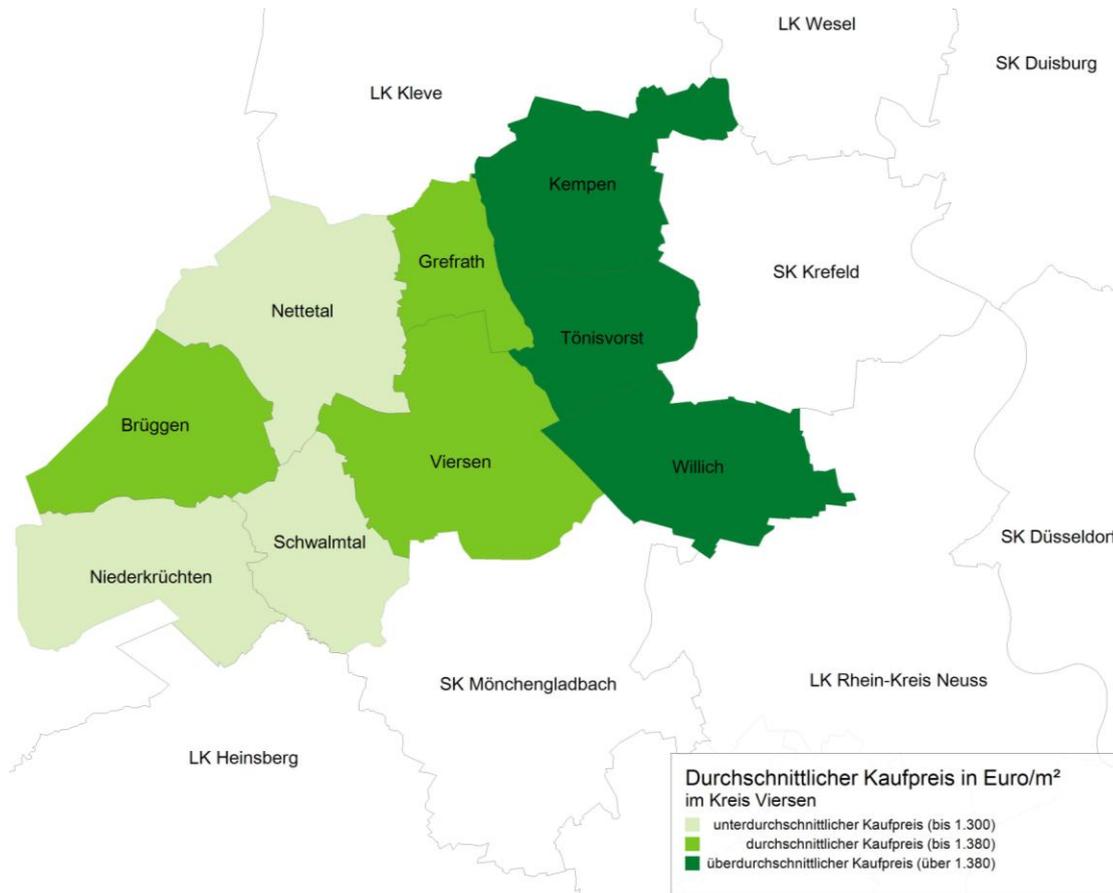
Abbildung 47: Nachfrage nach ETW im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Bei der Preisstruktur für Eigentumswohnungen stellt sich Viersen etwas günstiger als in den östlich angrenzenden Kommunen dar. Jedoch muss hier zwischen den Neubaupreisen (1.999 bis 2.600 EURO/qm) und den Bestandspreisen (rund 1.000 EURO/qm) unterschieden werden.

Abbildung 48: Preise für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Viersener Markt für ETW

Die Analyse der Preisstrukturen zeigt, dass bis zu einem Angebotspreis von 1.560 EURO/qm eine gute Nachfrage besteht. Preise über 2.000 EURO/qm werden nahezu ausschließlich nur für Neubauangebote oder entsprechend neu modernisierte Wohnungen gezahlt.

Preise oberhalb von 2.000 Euro/m² werden nur für Neubauangebote gezahlt

Tabelle 44: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen

Kaufpreis in EUR/m ²	Angebot	Anteil	Segment	Hits/ Monat	Nachfrage
Bis <800	93	8%	unterstes	340	Hoch
800 bis <980	179	16%	unteres	314	Hoch
980 bis <1.200	303	26%	mittleres	295	Mittel
1.200 bis <1.560	282	25%	mittleres	308	Hoch
1.560 bis <2.000	156	14%	oberes	249	Gering
>2.000	132	12%	hochpreisiges	163	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Erfahrungsgemäß erfahren erst größere ETW ab 75 m² eine adäquate Nachfrage

Das Interesse an Eigentumswohnungen besteht nahezu ausschließlich in größeren Wohnungen ab 75 qm, insbesondere ab 90 qm. Wohnungen bis 60 qm sind dagegen kaum gefragt. Gewünscht sind in der Regel Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit zwei Schlafzimmern. Nachfrager sind vor allem mittelalte Paarhaushalte und Senioren als Selbstnutzer. Als Einstiegsinvestition durch junge Haushalte werden Eigentumswohnungen dagegen kaum gekauft, so die befragten Experten. Eine weitere Nachfrage erfolgt durch Anleger im Neubau und Bestand, die insbesondere Wohnungen ab 60 qm oder ganze Objekte erwerben und diese dann vermieten.

Tabelle 45: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Preis/m ²	Kaufpreis in EUR	Hits/Monat	Nachfrage
Bis <45	40	3%	1.080	41.789	142	Sehr gering
45 bis <60	119	10%	1.353	72.567	167	Sehr gering
60 bis <75	259	23%	1.194	80.148	234	Gering
75 bis <90	302	26%	1.354	111.991	273	Mittel
90 bis <110	212	19%	1.446	140.631	376	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

ETW im Bestand (in ungünstigen Lagen) lassen sich tendenziell schwieriger vermarkten

Schwierigkeiten zeigen sich beim Verkauf vor allem im Bestand, auch bei geringen Preisen. Bei der Nachfrage wirken eine ungünstige Lage sowie Modernisierungstau in der Wohnung selbst sowie im Gebäude hemmend. Zudem sind Wohnungen in den oberen Geschossen ohne Aufzug kaum veräußerbar.

Tabelle 46: Wohnungsarten im Segment der Eigentumswohnungen

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Preis/m ²	Kaufpreis in EUR	Wfl. in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
Erdgeschoss	167	15%	1.474	127.825	85	301	Hoch
Dachgeschoss	108	9%	1.240	99.260	80	323	hoch
Etagenwohnung	413	36%	1.305	105.173	80	260	mittel
Maisonette, Penthouse, Loft	169	15%	1.354	148.366	110	402	sehr hoch
Sonstige, keine Angabe	267	23%	1.270	115.811	92	218	gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2006 bis Anfang 2011, eigene Berechnungen

Auch wenn besondere Angebote wie Penthouses beliebt sind, kann davon ausgegangen werden, dass vor allem Angebote im Erdgeschoss oder Dachgeschoss besonders gefragt sind. An dieser Stelle kommt es zu einer leichten Verzerrung der Aussagekraft der ImmobilienScout24 Datenbank. An dieser Stelle wird daher vor allem auf die Ergebnisse der Expertenbefragung zurückgegriffen. Diese erläutern, dass die Nachfrager Wert auf eine barrierefreie Ausstattung, Fußbodenheizung, große Bäder, abgeschlossene Küchen sowie eine natürliche Beleuchtung und Belüftung von Küche und Bad legen. Die Marktexperten weisen darauf hin, dass es aufgrund eines großen Angebots der letzten Jahre aktuell schwierig ist, Neubauangebote zu platzieren. Hinzu kommt, dass bei der Zielgruppe der älteren Haushalte oftmals der Erlös aus dem Verkauf des Eigenheims nicht ausreicht, um eine Neubau-Eigentumswohnung zu erwerben. Einige Anbieter entscheiden sich sogar bewusst dagegen, neue Angebote zu offerieren. Projekte funktionieren nur noch, wenn sie sich in sehr guter Lage befinden, es sich um kleine Objekte handelt

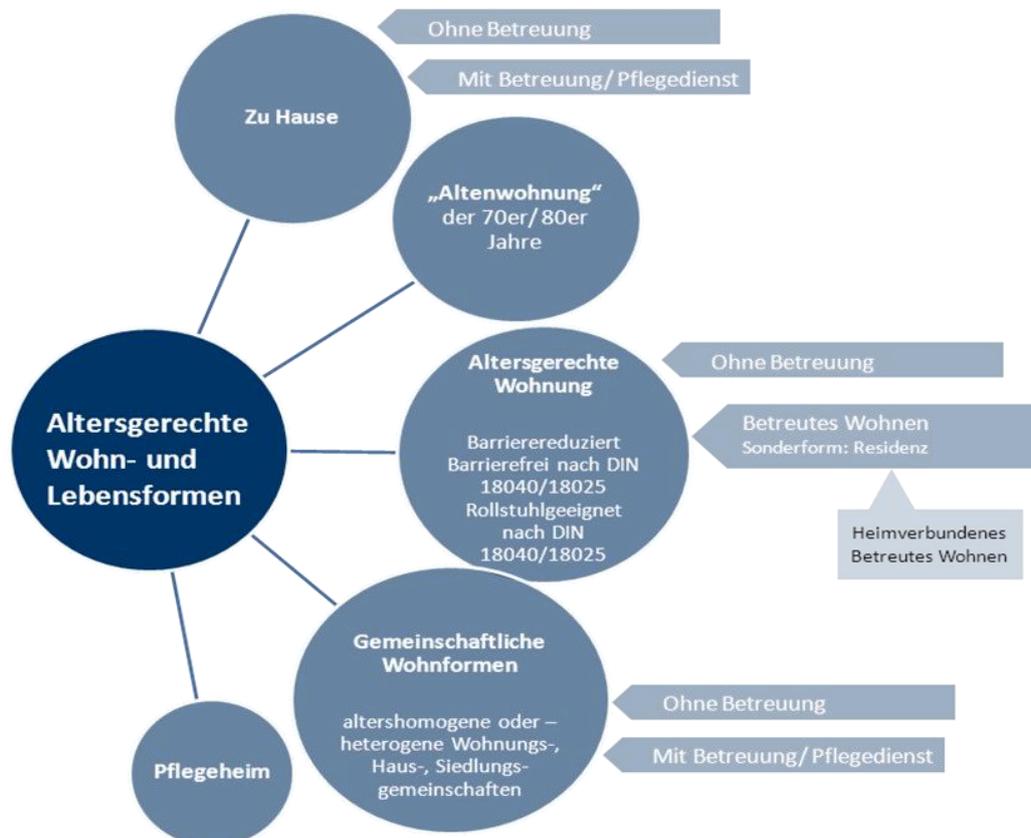
und jede einzelne Wohnung besonders attraktiv ist. In peripherer Lage laufen Projekte wie beispielsweise in Süchteln nur dann, wenn die landschaftliche Lage besonders reizvoll ist. Aber auch wenn das Gesamtkonzept überzeugend ist, dauert der Verkauf im Neubausegment aktuell etwas länger. Die Preisstruktur im Bestand liegt zwischen 800 und 1.000 EURO/qm je nach Lage und Zustand. Im Neubau starten die ersten Angebote aktuell bei 1.999 EURO/qm und gehen dann bis zu 2.600 bzw. 2.800 EURO/qm. Ab 2.500 EURO/qm sind diese Preise aber nur noch bei einer besonderen Ausstattung in bester Lage realisierbar. Preise unterhalb von 2.000 bzw. 2.200 EURO/qm sind aufgrund der Baukosten hingegen kaum noch durch Anbieter realisierbar.

7. Wohnen im Alter

Wohnen im Alter: Markt mit steigender Nachfrage

Das Wohnen im Alter ist in Viersen ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 60 Jahre gemäß der Viersener Prognose bis 2025 um 15 Prozent auf etwa 23.955 Personen vergrößern. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen 75+ – die häufig allein stehend sind – als in der Gruppe derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind. Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten. Die folgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter.

Abbildung 49: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung

Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

In Viersen werden verschiedene Wohnformen des altengerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen einerseits und betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service andererseits. Betreute Wohnungen zeichnen sich neben der barrierefreien Wohnausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinsamung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in dieser Analyse vom Service- bzw. betreutem Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet, da die Grenzen zu Normalwohnungen nicht immer deutlich sind. Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß dieser Analyse bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen, wie die Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumanzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen oder Beweglichkeit eignen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verlängerung des Lebensabschnittes nach der Erwerbstätigkeit ist die Gestaltung der nachberuflichen und -familiären Phase zu einem wichtigen Aufgabenfeld geworden.

Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in Viersen

In der Stadt Viersen gibt es ein Angebot an betreuten Wohnformen für ältere Menschen. Die insgesamt etwa 210 Wohnungen im öffentlich geförderten und frei finanzierten Betreuten Wohnen verteilen sich dabei sowohl auf größere Wohnprojekte als auch auf kleinere Wohngemeinschaften in insgesamt sechs Projekten. Zusätzlich gibt es drei Demenz Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Plätzen in zwei Projekten. In Planung ist aktuell eine Wohngemeinschaft für körperlich beeinträchtigte Nachfrager, die rollstuhlgerecht ausgestattet sein soll.

Die Projekte unterscheiden sich alle hinsichtlich der Preisgestaltung, auch wenn sie alle über einen Grund- und Wahlservice verfügen. Die Appartements im Paulus-Stift liegen beispielsweise mit 9,90 EURO/qm kalt zzgl. Nebenkosten, Betreuung 70 EURO p.m. besonders hoch. Ebenso hochpreisige Premiemangebote werden in der Villa Marx mit Eigentumswohnungen zu Preisen von 3.150 EURO/qm geplant. Günstigere Angebote bietet die Matthias Schmitz

Betreute Wohnungen: barrierearme Wohnungsausstattung, integriertes Dienstleistungsangebot

Altersgerechte Wohnungen: keine integrierten Serviceangebote

Insgesamt 210 WE des betreuten Wohnens in 6 Wohnprojekten vorhanden

Kooperation zwischen VAB und ASB: Mieter über 70 Jahre bleiben durch haushaltsnahe Dienstleistungen der Kombi-Hilfe länger selbständig.

GmbH „Am alten Gymnasium“ und der Heimbachstraße, in denen der ASB zu Betreuungspauschale von 35,00 Euro pro Monat niedrigschwellige Hilfen bietet. In den Beständen der VAB besteht zudem die Besonderheit auf die Kooperation der VAB mit dem ASB über die Kombi-Hilfe zurückzugreifen. Mieter können ab dem 70 Lebensjahr (in begründeten Ausnahmen auch bereits früher) haushaltsnahe Dienstleistungen durch den ASB erhalten, deren Kosten anteilig durch die VAB übernommen werden (50 Prozent der Kosten für zwei Stunden: 16 EURO). Der erhöhte Aufwand lohnt sich für die VAB, da hier langjährige Mieter weiterhin im Bestand wohnen bleiben können. Zudem nutzen die Mieter das Angebot sehr gerne, benötigen aber nur wenige Stunden Unterstützung pro Woche. Es hat aber gedauert, bis dieses Angebot bei den Mietern angekommen ist und die Nachfrage tatsächlich erfolgt ist. Weitere Unternehmen haben bereits Kontakt mit dem ASB aufgenommen bzw. bieten diese Unterstützung an.

Aktueller Nachfrageüberhang ist spürbar und auch quantifizierbar

Aktuell ist das Angebot an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen sowie an Angeboten des Betreuten Wohnens in Viersen nicht so groß, wie es der Nachfrage entsprechend sein müsste. Aufgrund der Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre wurden zwar bereits einige neue Wohneinheiten gebaut, die barrierearm oder –frei sind, diese Maßnahmen reichen jedoch bereits heute nicht mehr aus. Der größte Anpassungsbedarf besteht im Wohnungsbestand, der künftig stärker bedarfsgerecht und barrierearm umgebaut werden muss. Hier unterstützt die Wohnraumberatung der Stadt Viersen. Zudem fehlen vor allem im mittleren sowie im öffentlich geförderten Preissegment altersgerechte Wohnungen sowie Angebote des Betreuten Wohnens. Die professionellen Anbieter sind alle in den letzten Jahren in dieses Thema bereits eingestiegen und kümmern sich um ihre langjährigen Mieter, die im Bestand gehalten werden sollen und zudem für Quartiersstabilität sorgen. Die VAB hat ergänzend Quartierstreiffpunkte angeboten, um weitere Unterstützung zu bieten. Im Bereich des Umbaus sind die Unternehmen erfahren im Umgang mit den Krankenkassen, die ergänzend Anteile für notwendige Umbaumaßnahmen mit übernehmen. Insbesondere die Genossenschaften, die eine stärkere Überalterung in ihrem Bestand aufweisen, haben hier großen Handlungsbedarf und gehen seit mehreren Jahren aktiv auf ihre Mitglieder zu. Bislang ist die Reaktion noch vorhanden. Erstes Interesse besteht in der Regel an Maßnahmen im Badezimmer.

Die folgenden Berechnungen geben einen Überblick über den Bedarf bis zum Jahr 2025.

Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen

Näherungsweise Ermittlung des Nachfragepotenzials für altersgerechte Wohnungen

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

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter zwischen 60 und 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.

- Die Zahl der Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren beträgt im Jahr 2025 in Viersen rund 12.860 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in dem Alter rd. 1,43 Personen pro Haushalt.
- Im Projekt „Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen“ im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen ab 60 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht. Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte in hochverdichteten Kreisen in Westdeutschland eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren.
- Überträgt man die Ergebnisse auf die Viersener Haushalte und berücksichtigt, dass innerhalb der Gruppe der älteren Haushalte die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht aufweist und folglich nicht einbezogen werden dürfen, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 3.356 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altengerechter Wohnalternativen in Frage kommen.
- Die Befragung ergab zudem, dass 40 Prozent der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Viersen, so erhält man ein Potenzial von 1.343 Haushalten, die in Viersen eine altersgerechte barrierearme Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.
- In einem nächsten Schritt wird diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen gegenüber gestellt. Für die Stadt Viersen existieren nur gutachterliche Schätzungen über den Bestand an altersfreundlichen und altersgerechten Wohnungen, welche sowohl die der Stadtverwaltung bekannten, altersgerechten Wohnungen als auch die in Recherchearbeit identifizierten Wohneinheiten in neueren Wohnprojekten umfassen. Es wird abgeschätzt, dass die Stadt Viersen über ein Potenzial von etwa 115 altersgerechten Wohnungen verfügt. Aus diesem Grund kann für dieses Teilsegment ein deutlicher Nachholbedarf von mindestens 1.228 Wohneinheiten konstatiert werden.

Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad oder eine Rampe im Hauseingang), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher keineswegs mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden.

Nachfragepotenzial im betreuten Wohnen

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen mit niedrighschwelligem Betreuungsangebot für die Stadt Viersen berechnet.

- Im Rahmen der Analyse wird die Betrachtung auf die Zielgruppen der Personen in einem Alter ab 60 Jahren gerichtet. In Viersen werden laut kommunaler Bevölkerungsprognose im Jahr 2025 rund 23.955 Personen in diesem Alter leben.

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2025 rund 1.557 Personen in Viersen leben.¹¹
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW: Auswirkungen des demografischen Wandels, Band 25“ wird für Viersen ein Durchschnitt von 1,35 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von 1.156 Haushalten.
- Laut der Pflegestatistik des statistischen Bundesamtes werden derzeit rund 32 Prozent der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. In Viersen beträfe dies gemäß der durchgeführten Schätzung im Jahr 2025 rund 370 Haushalte.
- Stellt man diesem Potential die Zahl der vorhandenen und sich in Neuplanung befindlichen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber, ergibt sich zukünftig noch ein Potenzial von etwa 160 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen.

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

Des Weiteren sei auf folgende Entwicklungstrends hingewiesen, die das Wohnen im Alter beeinflussen können:

Marktexperten weisen auf eine spürbare Gruppe von älteren Haushalten hin, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, um ihre dritte Lebensphase in zentraler infrastrukturell gut ausgestatteter Lage in Viersen zu verbringen. Solange die Immobilien an jüngere Familien verkauft werden können, wird diese Gruppe auch weiterhin am Markt zu finden sein. Neben der Möglichkeit, betreutes Wohnen in Viersen in Anspruch zu nehmen, äußern die ehemaligen Hausbesitzer jedoch auch den Wunsch, in einer altersgerechten und barrierefreien Eigentumswohnung ihren Lebensabend zu verbringen. Aus diesem Grund muss dieser Gruppe von Nachfragern ebenfalls eine wichtige Bedeutung zugesprochen werden.

Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichende private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-)vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringt.

¹¹ Die Pflegequoten wurden anhand der Pflegestatistik des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des statistischen Bundesamtes errechnet

8. Kleinräumige Wohnstandortqualitäten

Das Stadtgebiet der Stadt Viersen ist in vier große Verwaltungseinheiten, die vier Stadtteile Alt-Viersen, Dülken, Süchteln und Boisheim, unterteilt. Unterhalb dieser Ebene ist das Stadtgebiet in weitere 20 Sozialräume untergliedert, die es ermöglichen, auch kleinräumige Statistiken auszuwerten. Für die vorliegende Analyse sind diese 20 Sozialräume zu 12 sog. Quartieren zusammengefasst worden, um auch durch den ImmobilienScout24 eine ausreichend große Datenbasis auf kleinräumiger Ebene zu erhalten. Zusammengefasst wurden dabei diejenigen Sozialräume, die von ihren Strukturen ein relativ homogenes Bild abzeichnen. Die Sozialräume wurden folgendermaßen eingeteilt:

Bildung von 12 Quartieren aus den Sozialräumen der Stadt Viersen

Tabelle 47: Zusammenfassung der Sozialräume zu Quartieren

Quartier	Sozialräume
Alt-Viersener Süden	1150; 1160; 1170
Alt-Viersen-Innenstadt	1129; 1130
Alt-Viersen-Nord	1100;1119
Alt-Viersen-Ost	1140
Boisheim	4060
Dülken-Nord	2070
Dülken-Ost	2082
Dülken-Umland	2084; 2090
Dülken-West	2081; 2083
Süchteln	3030; 3040
Süchteln-Sittard	3050
Süchteln-Umland	3010;3020

Quelle: eigene Darstellung

Kleinräumige Stärken und Schwächen der Quartiere, wurden mit Hilfe des QuartiersChecks und der ImmobilienScout24-Auswertung abgebildet und im Rahmen von Expertengesprächen validiert und ergänzt.

Die kleinräumigen Analysen dienen dem Ziel, die folgenden Fragestellungen zu beantworten:

- Wie stellt sich die Ausgangslage im jeweiligen Quartier dar?
- Welche Potenziale sind in den Quartieren zu identifizieren?
- Welche Herausforderungen weisen die Quartiere auf?
- Für welche Nachfrager ist das Wohnungsangebot weiterzuentwickeln?
- Welche Strategien sind zu empfehlen?
- Wer kann im Quartier aktiv werden?

8.1. QuartiersCheck Viersen

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

Der InWIS-QuartiersCheck verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer einer Stadt zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren, sondern die Heterogenität der Wohnlagen in einer Stadt darzustellen.

5 Hauptkategorien werden durch Bewertungsgewichte in Beziehung zueinander gesetzt

Für die standardisierte Bewertung werden die Hauptkategorien anhand der Relevanz, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet. Jede Hauptkategorie wird systematisch in weitere Unterkriterien ausdifferenziert.¹² Haupt- und Unterkriterien werden durch Bewertungsgewichte in Beziehung zueinander gesetzt. Die Bewertungsgewichte resultieren aus der gutachterlichen Erfahrung (erfahrungsbasierter Ansatz).

Tabelle 48: Bewertungsgewichte des InWIS QuartiersCheck

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

Quelle: eigene Darstellung

Die Bewertungen im InWIS-QuartiersCheck erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Dieses Bewertungsschema wird einheitlich auch bei den Bewertungen in den Unterkategorien des Indikatorenrasters verwandt. Mit Hilfe standardisierter Bewertungskriterien in allen Kategorien wird eine Vergleichbarkeit der zugeordneten Punktwerte zwischen den einzelnen Quartieren gewährleistet. Sind alle Unterkriterien anhand dieser Systematik mit Punktzahlen zwischen 100 und 500 bewertet, werden diese zunächst innerhalb ihrer Hauptkategorie gewichtet, so dass sich für jede Hauptkategorie ein gewichteter Punktwert ergibt. In einem zweiten Schritt wird jede der fünf Hauptkategorien mit der Bedeutung, die den Hauptkategorien an der Gesamtbeurteilung zukommt (erfahrungsbasierter Ansatz), gewichtet, so dass sich für jeden statistischen Bezirk ein aggregierter Gesamtpunktwert zwischen 100 und 500 ergibt.

Zur Bestimmung der einzelnen Kategorien kommen verschiedene Methoden zur Anwendung. Während einige der benötigten Faktoren durch eine Begehung vor Ort erhoben wurden, wie z. B. die Kriterien der städtebaulichen Charakterisierung, werden andere Faktoren durch die amtliche Statistik und vorhandene Berichte wie den Sozialbericht der Stadt Viersen 2012 (z. B. soziodemogra-

¹² Vgl. Indikatorenraster und Bewertungsschema im Anhang

fische Kriterien) oder durch Auswertungen von Sekundärquellen (z. B. die Fahr-/Linienetzpläne des VRR) erhoben.

Boisheim

Boisheim liegt am Stadtrand der Stadt Viersen umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Waldgebieten. Zudem sind die Breyeller Seen gut zu erreichen und bieten damit gute Naherholungsqualitäten. Trotz der Stadtrandlage ist Boisheim über den Autobahnanschluss Nettetal/Boisheim und den Bahnhof Boisheim verkehrlich gut an die Innenstadt und die Region angebunden. Boisheim präsentiert sich als ein gewachsenes ruhiges Quartier mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Überwiegend finden sich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Quartier. Die durchschnittliche bis häufig gute Beschaffenheit der Gebäude spiegelt auch den geringen Anteil an Arbeitslosen und Transfereinkommensbeziehern und ein damit einhergehendes höheres durchschnittliches Einkommen im Quartier wider. Insbesondere in Richtung Quartierszentrum nimmt die Bebauungsdichte zu, so dass sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser häufiger im Stadtbild finden, teils auch als Blockrandbebauung. Das Zentrum selbst ist durch Altbaugebäude geprägt und stützt in Kombination mit dem Kindergarten, der Grundschule und der Kirche Stankt Peter noch einmal die Authentizität als gewachsenes Quartier. Insgesamt ist das Angebot an Infrastrukturen jedoch als vergleichsweise gering einzustufen. Insbesondere für ältere Menschen fehlt es an Einrichtungen und Infrastrukturen – so gibt es zwar eine Grundversorgung in Form eines praktischen Arztes jedoch findet sich keine Apotheke im Quartier. Vor dem Hintergrund des demografischen Aufbaus der Quartiersbewohner bedeutet dies eine besondere Herausforderung, denn die Altersstruktur ist hier im Vergleich mit vielen anderen Quartieren durch einen höheren Anteil Älterer geprägt.

Durch EFH geprägter Siedlungsbereich in westlicher Stadtrandlage von Viersen

Abbildung 50: Eindruck aus dem Quartier „Boisheim“



Quelle: eigene Aufnahmen

Dülken-Nord

Der nördliche Bereich des Stadtteils Dülken präsentiert sich als ein recht heterogenes Quartier. Positiv hervor stechen vor allem die Einfamilienhäuser südlich der Arnoldstraße. Neben den Gebäuden selbst lassen auch Straßenschnitt und Umgebung auf eine eher gehobene Wohnsiedlung schließen. Aber auch rund um den Stadtgarten finden sich zahlreiche Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit guter Beschaffenheit. Östlich der Overbergschule spiegelt der Städtebau eine eher durchschnittliche Lage mit zahlreichen Reihenhäusern wider, während die Mehrfamilienhausbestände entlang des Straelerner Wegs einen eher einfachen Charakter aufweisen, sich jedoch noch nicht negativ auf das Umfeld auswirken. Stärkere Sanierungsbedarfe hingegen finden sich am

Heterogene Strukturen prägen das Quartier

Röttchen – eine kleinere etwas abgelegene Siedlung, die jedoch bereits durch den ein oder anderen Leerstand geprägt ist.

Die städtebauliche Heterogenität des Quartiers spiegelt sich auch in der Soziodemografie wider – insgesamt ist das Quartier im Vergleich zur Gesamtstadt als durchschnittlich zu bewerten.

Das Infrastrukturangebot im Quartier selbst ist als durchschnittlich zu bewerten. Neben zwei Discountern zur Nahversorgung finden sich insbesondere medizinische und Betreuungsangebote. Mit Blick auf die Zielgruppe der Familien ist jedoch zu konstatieren, dass es keine Grundschule im Quartier gibt und lediglich die Paul-Weyers-Schule im angrenzenden Quartier Dülken- West noch fußläufig zu erreichen ist. Für den anstehenden Generationenwechsel in den Eigenheimbeständen – bislang weist das Quartier mit den höchsten Altersquotienten im Stadtgebiet auf – könnte sich diese Versorgungssituation als nachfrageschmälernd auswirken. Als Hemmnis wird zudem das Gewerbegebiet mit seinen großen Hallen und den angrenzenden Bahngleisen wahrgenommen. Beide bilden eine Barriere zwischen Dülken Nord und dem Zentrum in Dülken-West. Der Bahnhof Dülken befindet sich jedoch in Gehdistanz und das Quartier verfügt über einen direkten Anschluss an die A61, so dass die verkehrliche Anbindung als gut zu bewerten ist.

Abbildung 51: Eindruck aus dem Quartier „Dülken-Nord“



Quelle: eigene Aufnahmen

Dülken-Umland

Gestreute Siedlungsschwerpunkte in landschaftlicher Lage

Das Quartier Dülkener Umland ist ein sehr ländlich geprägtes Gebiet. Die zerstreuten Siedlungsschwerpunkte liegen häufig entlang der Einfallstraßen, z.B. Boisheimer Straße oder Waldnieler Straße, und sind daher einer höheren Verkehrsbelastung ausgesetzt. Dennoch finden sich im Quartier überwiegend Eigenheimstrukturen aller Baualterklassen, deren Beschaffenheit überwiegend als durchschnittlich bis gut eingestuft werden kann. Siedlungsgebiete die an das Quartier Dülken Ost angrenzen, wie z.B. das Neubaugebiet an der Jupp-Rübsam-Straße, können auch von deren Infrastrukturangebot profitieren. Im Quartier selbst befindet sich jedoch kein nennenswertes Angebot.

Die Sozialstruktur des Quartiers ist als überdurchschnittlich gut mit geringer Arbeitslosigkeit und vergleichsweise junger Altersstruktur zu bezeichnen. Bei der insgesamt geringen Anzahl an Einwohnern im Quartier wirkt sich der Anteil der „neuen“ Familien im Baugebiet an der Jupp-Rübsam-Straße positiv aus.

Im Süden liegt das Gewerbegebiet Mackenstein, an dem weitere Entwicklungsfelder erschlossen werden. Auf die Wohnqualitäten wirkt sich dies jedoch

nicht negativ aus. Lediglich durch die Hochspannungsleitungen, die zum Umspannungswerk am nördlichen Quartiersrand führen, stellen eine leichte optische Beeinträchtigung für einige Siedlungsbereiche dar z.B. im Bereich Boisheimer Straße und Nette.

Abbildung 52: Eindruck aus dem Quartier „Dülken-Umland“



Quelle: eigene Aufnahmen

Dülken-West

Das Quartier Dülken-West bietet mit seinen Altbaustrukturen, kleinen Gassen und Plätzen, der Fußgängerzone und der Stadtmauer ein historisches Stadtteilzentrum. Ein hoher Anteil an Gründerzeitbebauung wertet die Wohnqualitäten auf, erfordert teilweise aber auch eine umfassende Sanierungstätigkeit. Neben einigen Cafés, die die Aufenthaltsqualität im Zentrum aufwerten, bietet das gesamte Quartier ein differenziertes Angebot an Infrastrukturen, wengleich durch einen spürbaren Leerstand von Einzelhandelsflächen Ansätze eines Trading-Down-Prozesses zu erkennen sind. Mit Unterstützung der Städtebauförderung wird diesem Trend entgegen gewirkt und die Entwicklung der Dülkener Altstadt weiter gestärkt. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten soll ein neuer Lebensmittelmarkt die Nahversorgung im Quartier weiter sichern. Zudem soll auch die Aufenthaltsqualität weiter gefördert und neue Wohnangebote, z.B. in Form von Stadthäusern geschaffen werden.

Ortskern mit hohem Altbauanteil, einer heterogenen Eigentümerstruktur und Handlungsbedarfen im Wohnen und im Gewerbe

Innerhalb der verdichteten zentrumsnahen Lagen befinden sich zahlreich ruhige Wohnplätze, häufig in Blockrandbebauungsstrukturen. Zum Quartiersrand hin nimmt die Dichte ab und der Anteil an Einfamilienhäusern zu. Am südlichen (rund um Breslauer- und Danziger Straße) und westlichen (Am Drouvenhof) Quartiersrand weisen die dort vorhandenen Zeilenbaubestände noch Investitionsbedarf auf. Dort befinden sich auch zwei Hochgeschosser, die generell im Stadtgebiet selten vertreten sind.

Die Soziodemografischen Kriterien werden im Quartier Dülken-West unterdurchschnittlich bewertet. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem der überdurchschnittliche Anteil an Transfereinkommensbeziehern und arbeitslosen Personen im Quartier.

Abbildung 53: Eindruck aus dem Quartier „Dülken-West“



Quelle: eigene Aufnahmen

Dülken-Ost

Wohnlagen mit Anbindung an die Infrastrukturen der Dülkener Innenstadt

Das Quartier Dülken-Ost profitiert bezüglich seiner Infrastrukturen von der häufig fußläufigen Entfernung zum Zentrum in Dülken-West. Aber auch innerhalb des Quartiers bietet sich ein vergleichsweise umfangreiches Angebot mit zahlreichen sportlichen Einrichtungen (z.B. Hallenbad), Grundschulen, dem Berufs- und dem Weiterbildungskolleg sowie einigen Betreuungseinrichtungen. Für Familien bietet das Quartier damit gute Voraussetzungen, und so sind in den letzten Jahren auch zahlreiche neue Einfamilienhäuser z.B. im Neubaugebiet rund um die Franz-Heiner-Straße entstanden. Insgesamt sind große Teile des Quartiers mit zweigeschossigen Gebäuden in durchschnittlicher Qualität bebaut. Nur einzelne Wohnlagen und Mehrfamilienhäuser weisen einen eher unterdurchschnittlichen Standard auf, jedoch ohne dabei größere Cluster auszubilden. Einige kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen neben den Einfamilienhäusern auch im Neubaugebiet im Süden des Quartiers, so dass hier nicht nur neue moderne Wohnqualitäten für Familien sondern auch für andere Zielgruppen angeboten werden können.

Abbildung 54: Eindruck aus dem Quartier „Dülken -Ost“



Quelle: eigene Aufnahmen

Alt Viersener Süden

Unzusammenhängender Teilbereich von Alt-Viersen mit heterogener Bebauungsstruktur

Das Quartier Alt-Viersener-Süden präsentiert sich als ein sehr weitläufiges Gebiet. Zusammenhängende Siedlungsbereiche sind immer wieder unterbrochen von weiträumigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Häufig zeigen sich um die alten Dorfkerne oder Kirchen gewachsene Eigenheimstrukturen mit ruhigen Wohnplätzen. Die Aufteilung in eigene Siedlungsabschnitte mit grundlegender Infrastruktur (wie z.B. Grundschulen und Kitas) trägt aber zu einem Identifikationspotenzial bei. Die infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers ist mit Blick auf die Nahversorgung erwartungsgemäß gering, bez. Schulen und Kitas zeigt sich jedoch ein differenziertes Angebot.

Der Eigentumsanteil ist im gesamten Quartier als vergleichsweise hoch einzuschätzen. Viele Eigentümer sind im Laufe der Zeit aber auch mit ihren Eigenheimen gealtert, so dass der Alt-Viersener-Süden die älteste Altersstruktur des Stadtgebietes aufweist. Insbesondere diese beeinflusst die nur unterdurchschnittliche Bewertung der soziodemografischen Kriterien. Neben den Einfamilienhausstrukturen findet sich im Quartier auch eine klassische Plansiedlung der 1960er Jahre, die damals auf der „grünen Wiese“ errichtet wurde. Ein Teil der hochgeschossigen Gebäude wurde aber bereits saniert. Weitere Mehrfamilienhausbestände finden sich vor allem entlang der Hauptachsen. Die Ausstrahlung der eher einfachen Mehrfamilienhausbestände wird durch die unmittelbare Nähe zum Eigentum jedoch relativiert, so dass sich bislang keine negativen Imageauswirkungen zeigen. Nur geringe Belastungen auf wenige Wohnplätze gehen von dem Gewerbegebiet und den Hochspannungsleitungen aus.

Abbildung 55: Eindruck aus dem Quartier „Alt Viersener Süden“



Quelle: eigene Aufnahmen

Alt-Viersen-Innenstadt

Die gute infrastrukturelle Ausstattung (mit Fußgängerzone) und die gute verkehrliche Anbindung sind die Stärken des Quartiers. Mit dem Busbahnhof, dem Bahnhof und einer Auffahrt zu A61 ist auch die verkehrliche Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Städtebaulich zeigen sich überwiegend dichte Blockrandbebauungen mit hohem Altbauanteil und nur wenig freistehende Gebäude. Teilweise lassen sich Nachverdichtungsstrukturen in den Altbaugebieten erkennen. Punktuell finden sich auch höhergeschossige Objekte z.B. am Konrad-Adenauer-Ring. Mehrere Parks und Grünflächen lockern das Stadtbild jedoch auf. Diese urbaneren Strukturen gehen häufig einher mit einem höheren Anteil an Haushalten mit Transferleistungsbezug, Arbeitslosigkeit oder geringeren Einkommen – die Alt-Viersener Innenstadt erreicht daher bez. der soziodemografischen Kriterien eine nur unterdurchschnittliche Bewertung. Ein Teil des Quartiers (Rund um den Gereonplatz) ist im Jahr 2010 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen worden. Seitdem wurden bereits einige Maßnahmen umgesetzt, u.a. mithilfe des Bürgerfonds, der Baustein des Programms Soziale Stadt ist und mit kleineren Projekten unterstützt werden, die von Bürgern oder Vereinen durchgeführt werden.

Innenstadtbereich mit ergänzender Wohnbebauung

Des Weiteren hat die Stadt Viersen gemeinsam mit der NEW im Jahr 2013 die Entwicklung eines Konzeptes für die „energetische Stadtsanierung“ gestartet, das auch in der Südstadt Anwendung findet.

Abbildung 56: Eindruck aus dem Quartier „Alt-Viersen-Innenstadt“

Quelle: eigene Aufnahmen

Alt-Viersen-Ost

Quartier profitiert von neu entstehenden Wohngebieten und der Zentrumsnähe

Mit einem hohen Anteil an Einfamilienhausstrukturen und einem der größten Neubauabschnitte im Stadtgebiet ist dieses Quartier ein guter, zentrumsnaher Wohnstandort. Im Umfeld des Steinkreises sind gute Einfamilienhäuser entstanden. Bemerkenswert ist die kurze Strecke zum Bahnhof und die Siedlungsarchitektur mit dem Wasserlauf des Nordkanals. Das Neubaugebiet um den Nordkanal ist ansprechend gestaltet und trägt dazu bei, das Prestige östlich der Innenstadt aufzuwerten. Im Umfeld der Straße „An den Herreneichen“ befindet sich jüngere Mehrfamilienhausbebauung, die das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen erweitert. Im südlichen Siedlungsverlauf besteht ein hoher Anteil an freistehenden Objekten und Reihenhäusern in gepflegter und ruhiger Wohnlage. Die wenigen Mehrfamilienhäuser sind zwar von durchschnittlicher Substanz, machen aber einen gepflegten Gesamteindruck. Im Umfeld des Quartiers befinden sich in Gehdistanz sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch eine größere zusammenhängende Waldfläche. Die Bahn grenzt das Quartier in Richtung Westen zwar ab und birgt eine gewisse Lärmbeeinträchtigung, Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind aber gering ausgeprägt. Im südlichen Teilbereich dieses Quartiers befindet man sich bereits außerhalb der Gehdistanz zur Innenstadt und damit zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

Trotz des hohen Anteils an neuen Eigenheimen (Zielgruppe Familien), ist die Altersstruktur vergleichsweise nur als durchschnittlich zu bezeichnen, ein Hinweis darauf, dass vor allem in den älteren Bestandsgebäuden auch viele ältere Eigenheimbesitzer zu finden sind.

Abbildung 57: Eindruck aus dem Quartier „Alt-Viersen-Ost“

Quelle: eigene Aufnahmen

Alt-Viersen-Nord

Das Quartier Viersen-Nord spiegelt ein leicht zweigeteiltes Bild wider: Der Westen ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung mit überdurchschnittlichen Qualitäten in der Beschaffenheit. Dazu zählen z.B. die Mikrolagen südlich der Bahnlinie rund um die Bismarckstraße als auch die Bungalow- und Einfamilienhaussiedlung rund um Ninive und Römerfeld. Der Osten des Quartiers wird stärker durch das Gewerbegebiet Rahser dominiert, in dessen Umfeld sich eher einfachere Wohnlagen befinden. Zu nennen ist diesbezüglich z.B. die Anlage „An den schwarzen Pfählen“, die abgeschottet durch Bahndamm und Gewerbegebiet eine nur unterdurchschnittliche Wohnqualität bietet. Auch einige weitere Mikrolagen werden durch Gewerbegebiet und Bahnlinie von den restlichen Siedlungsstrukturen isoliert. Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere in diesen Lagen aufgrund der geringeren Preisstrukturen einen höheren Anteil an Personen mit geringen Einkommen bzw. hohe Arbeitslosigkeit gibt, die dazu führen, dass die soziodemografischen Lage eher als unterdurchschnittlich bewertet wird. Infrastrukturell bietet sich ein recht ausgewogenes Angebot und auch verkehrlich ist das Quartier über die Buslinien und die Nähe zur A61 gut angebunden.

Mikrolagen mit überdurchschnittlichem Wohnwert

Abbildung 58: Eindruck aus dem Quartier „Alt-Viersen-Nord“



Quelle: eigene Aufnahmen

Süchteln-Sittard

Süchteln-Sittard ist das Quartier mit der geringsten Einwohnerzahl, von denen ein Großteil bereits im Seniorenalter ist. Das Siedlungsgebiet orientiert sich zwar entlang der Achse der Rheinstraße, die Wohnplätze befinden sich jedoch überwiegend in ruhigen Lagen. Ein Großteil der Eigenheimbestände stammt aus den 1960er und 1970er Baujahren. Insgesamt zeigt sich das Siedlungsbild gering verdichtet mit einem kurzen Zugang zu den Freiflächen. Die Beschaffenheit der Bebauung kann als durchschnittlich bis überdurchschnittlich bewertet werden. Es gibt nur wenige Gebäude, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Damit bietet Süchteln-Sittard städtebaulich einen attraktiven Wohnstandort. Infrastrukturell ist das Angebot bis auf eine Grundschule jedoch eher schmal aufgebaut und auch die verkehrliche Anbindung bietet wenig Alternativen.

Wohnquartier mit aufgelockerter Struktur und Defiziten in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Abbildung 59: Eindruck aus dem Quartier „Süchteln-Sittard“


Quelle: eigene Aufnahmen

Süchteln

Angrenzend an den Ortskern ansprechende Einfamilienhausstrukturen mit Anbindung an familienfreundliche Infrastrukturen

Auch das Quartier Süchteln verfügt über einen historischen Stadtkern mit hohem Altbauanteil und Fußgängerzone. Städtebaulich schließen sich im Westen des Zentrums viele Einfamilienhäuser an. In Richtung Quartiersrand nimmt die Qualität der Wohnbebauung zu und bietet teilweise sehr hochwertige Immobilien. In Richtung Norden ist zunehmend ein höherer Anteil an neueren Eigenheimen (RH, DHH und freistehende EFH) zu erkennen, mit modernem Siedlungsbild z.B. im Baugebiet Neustraße. Östlich des Zentrums prägen weiterhin Altbaustrukturen in überwiegend 1-3-Familienhäusern das Stadtbild und im Süden finden sich verstärkt Mehrfamilienhausbestände aus den 1960er Baujahren, teilweise hochgeschossig. Positiv hervorzuheben ist, dass sich auch rund um die Mehrfamilienhausbestände zahlreiche Eigenheime befinden, und sich so die Clusterbildung einfacher Objekte mit augenscheinlich einfacher Sozialstruktur in Grenzen hält.

Spiegelbildlich zur Siedlungsstruktur ist auch die soziodemografische Struktur als durchschnittlich zu bewerten. Infrastrukturell besteht ein differenziertes Angebot, das sich an unterschiedliche Zielgruppen wendet. Den Schwerpunkt der verkehrlichen Anbindung bildet der Busbahnhof, so dass auch andere Quartiere bzw. der Bahnhof als Anbindung in die Region gut erreicht werden kann.

Abbildung 60: Eindruck aus dem Quartier „Süchteln“


Quelle: eigene Aufnahmen

Süchteln-Umland

Der Siedlungsschwerpunkt des Quartiers Süchteln Umland konzentriert sich auf den nördlich des Quartiers Süchteln angrenzenden Bereich. Im weiteren Gebiet finden sich vereinzelt kleinere Gebäudekumulationen, darunter auch einige Höfe. Der Siedlungsschwerpunkt ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit vielen freistehenden Objekten. Nur wenige Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind zu finden, hochgeschossige Gebäude sind gar nicht vorhanden. Die Bausubstanz ist als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Im nördlichen Zipfel liegt das Neubaugebiet Gartensiedlung Viersen. Insgesamt macht das Quartier einen guten gepflegten, aber eher ländlichen Eindruck. Erwartungsgemäß ist auch das Infrastrukturangebot gering ausgebaut und trotz einer Buslinie ist auch die verkehrliche Anbindung eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Sozialstruktur weist jedoch, auch bedingt durch den überwiegenden Anteil an freistehenden Eigenheimen, wenig Personen im Transferleistungsbezug und damit geringeren Einkommen aus. Und auch die Altersstruktur ist wider Erwarten recht jung geprägt.

Funktion als fast reiner Wohnstandort, wenig Infrastrukturen in Gehdistanz

Abbildung 61: Eindruck aus dem Quartier „Süchteln-Umland“



Quelle: eigene Aufnahmen

Zusammenfassung

Die folgenden kartografischen Darstellungen zeigen die Bewertungen für das Stadtgebiet. Die Unterteilung der Stadtteile in die jeweils drei Bewertungsdimensionen „unterdurchschnittlich“, „durchschnittlich“, und „überdurchschnittlich“, erfolgt durch die Definition von Quantilen. Das bedeutet, dass jede Bewertungsdimension gleich viele Stadtteile enthält. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die Bildung einer Rangliste vermieden wird. Gleichzeitig birgt sie aber auch den Nachteil, dass in den jeweiligen Bewertungsdimensionen noch sehr unterschiedliche Bewertungen enthalten sein können.

Für die städtebauliche Bewertung sind vor allem Faktoren wie Siedlungsdichte, Geschossigkeit, Beschaffenheit der Wohnbebauung und städtebauliche Dominanten von Bedeutung, die durch eine Ortsbegehung erhoben wurden.

Insgesamt zeigt sich das Viersener Stadtgebiet in der städtebaulichen Charakterisierung als eine Stadt mit häufig durchschnittlichen bis guten Wohnlagen. Es sind keine Quartiere erkennbar, die andernorts als Quartiere mit besonderem Erneuerungsbedarf bezeichnet werden, weil ihre baulichen Strukturen und der Erhaltungszustand einen hohen Handlungsbedarf signalisieren. Erst auf noch kleinräumigerer Ebene kristallisieren sich Mikrolagen mit Erneuerungsbedarfen heraus, wie z.B. die Südstadt im Quartier Alt-Viersen-Innenstadt.

Lagen mit Erneuerungsbedarf zeigen sich erst auf Mikrolage

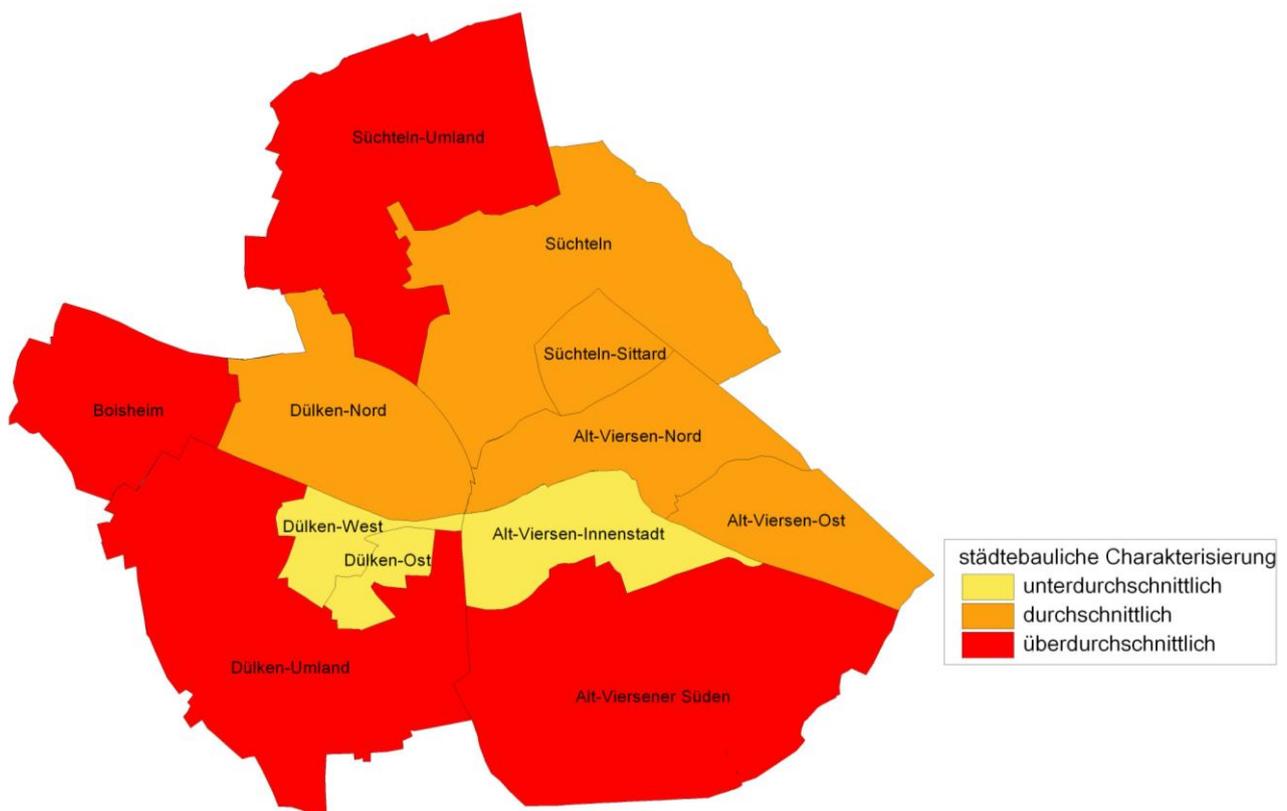
Als eher unterdurchschnittlich bewertet wurden die Kernbereiche Dülken-West und Alt-Viersen-Innenstadt, mit einer zumeist dichten, geschlossenen Blockrandbebauung (zu großen Teilen) und durchschnittlichem baulichem Zustand. Das Quartier Süchteln, das ebenfalls ein Zentrum aufweist, kann dadurch punkten, dass es im Vergleich mehr Standorte mit kleinteiligerer Bebauung mit höherer Qualität in der Nähe des Zentrums gibt, als in den anderen beiden Zentren.

Gute städtebauliche Bewertung der Quartiere in Randlage aufgrund der ansprechenden dörflichen Struktur und der landschaftlichen Lage

Deutlich über dem Durchschnitt liegen die Quartiere in Randlage, mit Ausnahme des Ostens. In den Randlagen bestimmt vielfach eine ansprechende dörfliche Struktur und eine attraktive landschaftliche Lage (z.B. Breyeller Seen) das Erscheinungsbild. Die Geschossigkeit ist niedrig und das Wohnumfeld wirkt sehr gepflegt und sicher.

Darüber hinaus sind aber auch einige zentraler gelegene Quartiere zu erwähnen, die immerhin eine durchschnittliche Bewertung erhalten, da sie einen großen Anteil an aufgelockerter Siedlungsstruktur (viele Eigenheime) in guter Qualität umfassen. Es betrifft vor allem Alt-Viersen-Nord und Dülken-Nord.

Abbildung 62: Städtebauliche Charakterisierung



Quelle: eigene Darstellung

Für die Bewertung der Sozialstruktur werden Daten zur Arbeitslosigkeit sowie deren Entwicklung, zur Zahl der SGB II-Empfänger, zur Altersstruktur sowie eine Einschätzung zu Einkommensstrukturen berücksichtigt.

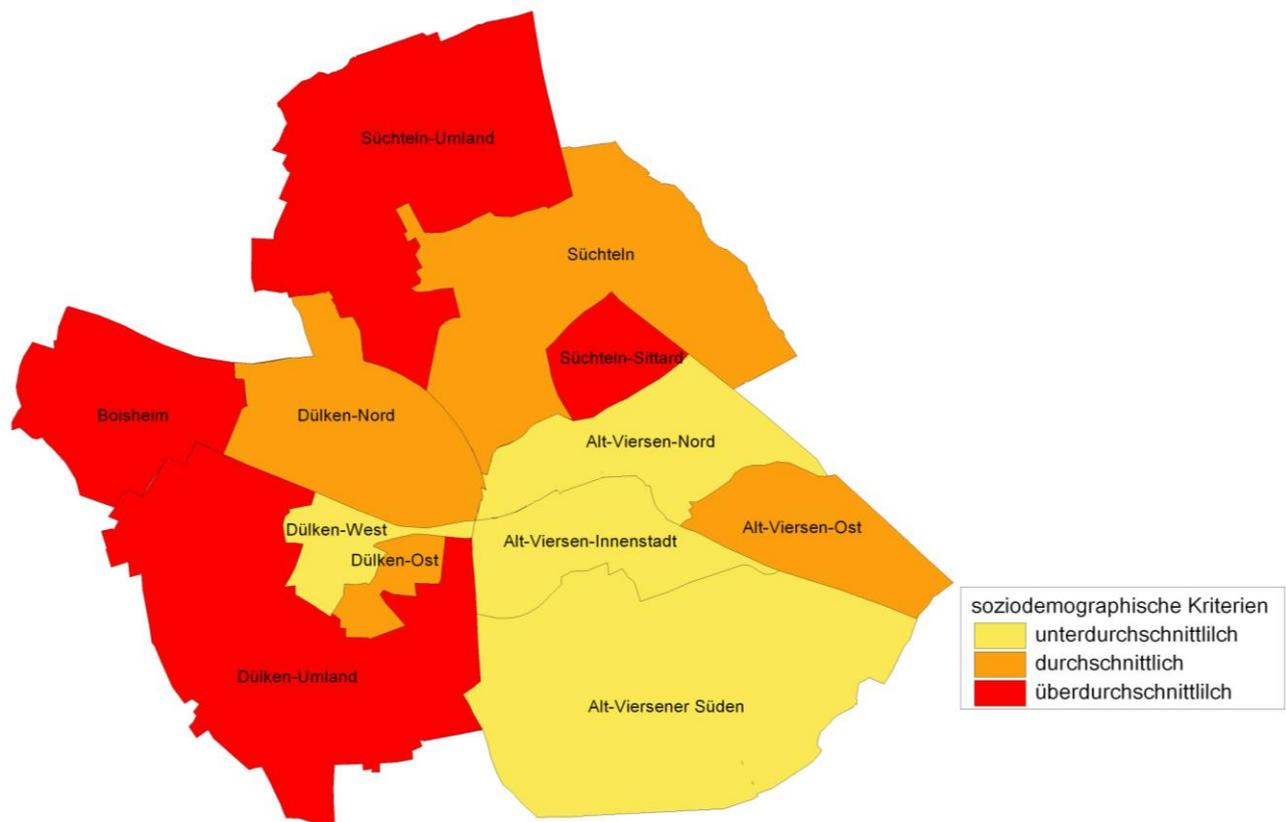
Die sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft verhält sich erfahrungsgemäß fast spiegelbildlich zum städtebaulichen Charakter einer Wohnlage. Dies bedeutet, dass oft die Eigenheimquartiere auch diejenigen Stadtgebiete mit

einer besonders vorteilhaften Bewohnerstruktur, bezogen auf die Erwerbstätigkeit und die Einkommensstrukturen sind. Die für die Bewertung der Sozialstruktur zugrunde gelegten Daten zeigen, dass die ökonomische und demografische Lage der Bewohner in den einzelnen Quartieren durchaus nennenswerte Unterschiede aufweist. Die Stadtrandlagen Dülken-Umland, Boisheim und Süchteln-Umland weisen wie erwartet eine überdurchschnittliche Bewertung auf. Eine Ausnahme bildet die Stadtrandlage Alt-Viersener-Süden: Der Soziale Status (Erwerbsstatus, Einkommen, SGB II-Empfänger) zeigt sich im Vergleich unterdurchschnittlich, erfahrungsgemäß bedingt durch die Bewohnerstrukturen der einfacheren Wohnlagen wie z.B. der Plansiedlung an der Berliner Höhe. Die insgesamt unterdurchschnittliche Bewertung wird aber besonders durch die hohe Altersstruktur beeinflusst.

Unterdurchschnittliche Bewertungen konzentrieren sich vor allem auf die Quartiere Alt-Viersens. Lediglich in Dülken-West sind vergleichbare Sozialstrukturen zu erkennen. In den zentraleren Lagen rund um die Zentren ist der überdurchschnittliche Anteil an arbeitslosen Personen und SGB-II-Empfängern auf ein häufigeres Angebot an preisgünstigeren Wohnangeboten in den Mikrolagen mit geringeren städtebaulichen Qualitäten zurückzuführen.

Unterdurchschnittliche Bewertungen der Soziodemografie in den Quartieren Alt-Viersens und in Dülken-West

Abbildung 63: Soziodemografische Charakterisierung



Quelle: eigene Darstellung

Von hoher Bedeutung für die infrastrukturelle Ausstattung der Quartiere sind die Möglichkeit der Nahversorgung sowie die öffentliche und halb-öffentliche Infrastruktur, d.h. besonders die Nähe zu Einzelhandel, Kindergärten und (Grund-)Schulen. Als weitere Bewertungskriterien gehen Faktoren wie die medizinische, die kulturelle und die sport- und freizeitorientierte Infrastruktur

in die Bewertung mit ein. Innerhalb des Stadtgebietes von Viersen bestehen deutliche Unterschiede.

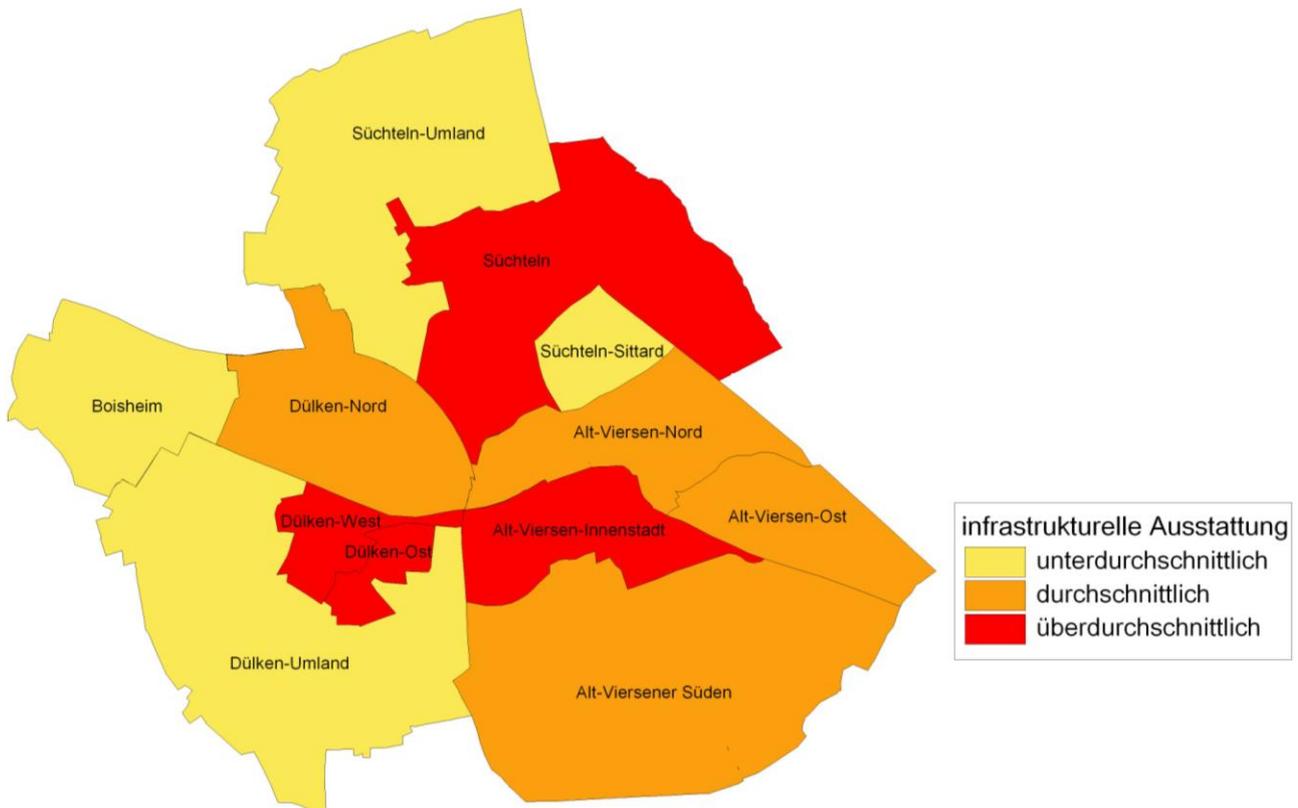
Ortskerne Süchteln, Alt-Viersen und Dülken erhalten hinsichtlich der Infrastruktur die beste Bewertung

Deutlich grenzen sich die drei Ortskerne Süchteln, Dülken-West und Alt-Viersen-Innenstadt von den anderen Quartieren ab. Sie weisen mit Abstand das differenzierteste Angebot im gesamten Stadtgebiet auf. Dülken-Ost weist selbst ebenfalls ein recht umfangreiches Angebot auf, kann zudem aber auch von der Nähe zu Dülken-West profitieren.

Geringstes infrastrukturelles Angebot in den Stadtrandlagen

Das im Vergleich geringste Angebot weisen die drei Stadtrandlagen Dülken-Umland, Boisheim und Süchteln-Umland auf. In Boisheim findet sich z.B. kein Supermarkt, in Dülken-Umland und Süchteln-Umland besteht u.a. keine medizinische Infrastruktur. Andere Stadtrandlagen hingegen wie Alt-Viersener-Süden weisen hingegen vereinzelt Nahversorger, wie z.B. eine Fleischerei und zumindest eine medizinische Grundversorgung auf. Zudem liegen drei Grundschulen und einige Kindertagesstätten in diesem Quartier.

Abbildung 64: Infrastrukturelle Ausstattung



Quelle: eigene Darstellung

Bei der Bewertung der Verkehrsanbindung wurde die Anbindung des Quartiers an das überregionale Straßennetz, an das innerstädtische ÖPNV-Netz sowie seine regionale ÖPNV-Anbindung berücksichtigt. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz wurde auf der Grundlage der Erreichbarkeit einer Autobahn ermittelt. Die Untersuchung des ÖPNV-Netzes basiert auf dem Zeitaufwand, der benötigt wird, um von einem Quartier einen Bahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, aber auch der zeitliche Abstand (Taktung) der Nahverkehrsmittel untereinander und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Linien wurden einbezogen.

Viersen ist über die zwei Autobahnen 61 und 52 direkt zu erreichen. Von den verschiedenen Quartieren sind die Autobahnauffahrten unterschiedlich schnell zu erreichen. Die A61 verläuft mitten durch das Stadtgebiet, so dass einige Quartiere über eine „eigene“ Autobahnauffahrt verfügen, z.B. Boisheim, Dülken-Nord oder Süchteln. Dennoch ist z.B. in Süchteln ein Teil des Siedlungsgebietes bis zu vier km von der Autobahnauffahrt entfernt. Die kürzesten Wege weisen die Quartiere Boisheim, Dülken-Nord und Dülken-Ost auf. Den weitesten Weg weisen die Quartiere Süchteln-Umland und Alt-Viersen-Ost auf.

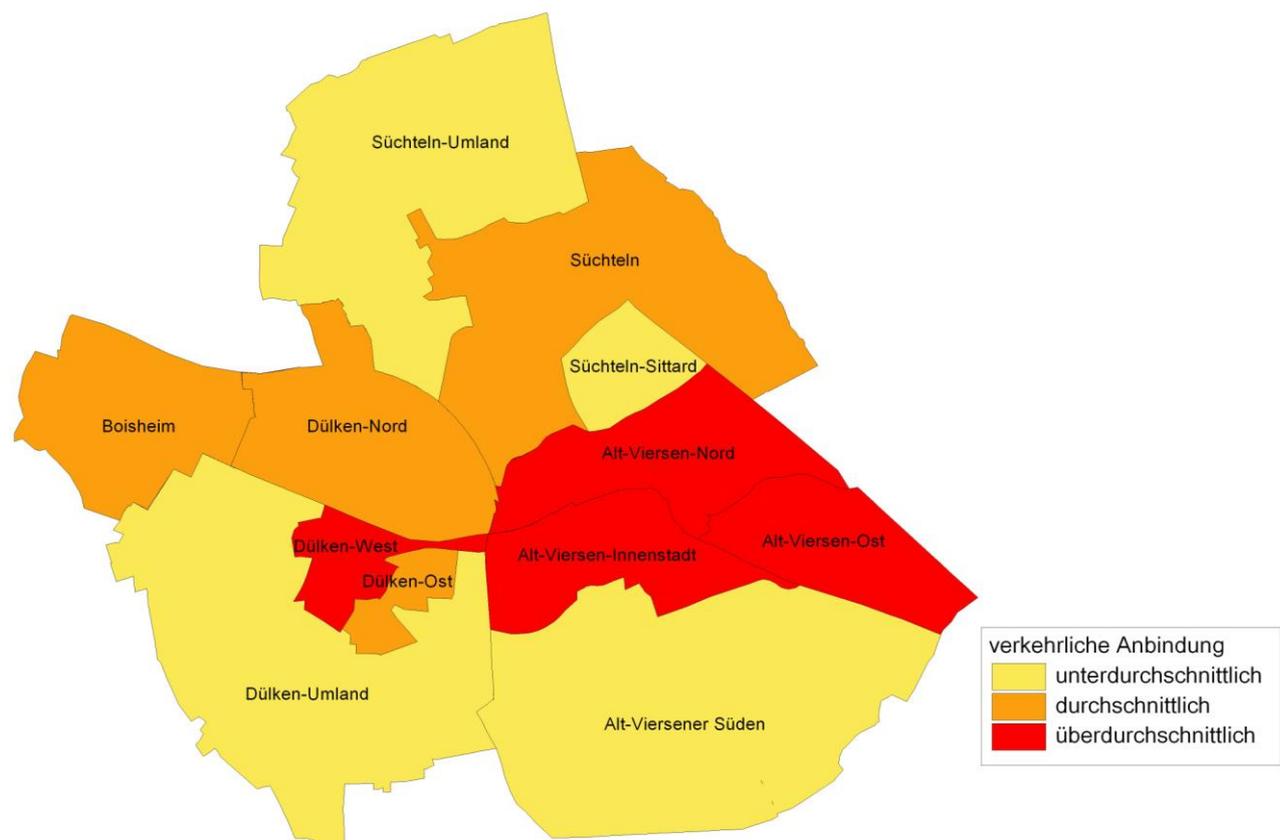
Einige Quartiere mit „eigener“ Autobahnauffahrt

Den besten Anschluss in die Region per ÖPNV weisen die Quartiere Boisheim, Dülken-West/Dülken-Nord sowie Alt-Viersen-Ost/ Alt-Viersen-Innenstadt auf, da sie über einen Bahnhof verfügen, der sowohl durch den Regionalexpress als auch die Regionalbahn angefahren wird.

Alt-Viersen-Innenstadt, Dülken-West sowie Süchteln verfügen über einen Busbahnhof. In diesen Quartieren ist daher die innerstädtische Erreichbarkeit überdurchschnittlich gut.

Stärken bez. der verkehrlichen Anbindung ergeben sich daher insbesondere in den zentralen Quartieren Dülken-West, Alt-Viersen-Nord, Alt-Viersen-Innenstadt und Alt-Viersen-Ost.

Abbildung 65: Verkehrliche Anbindung



Quelle: eigene Darstellung

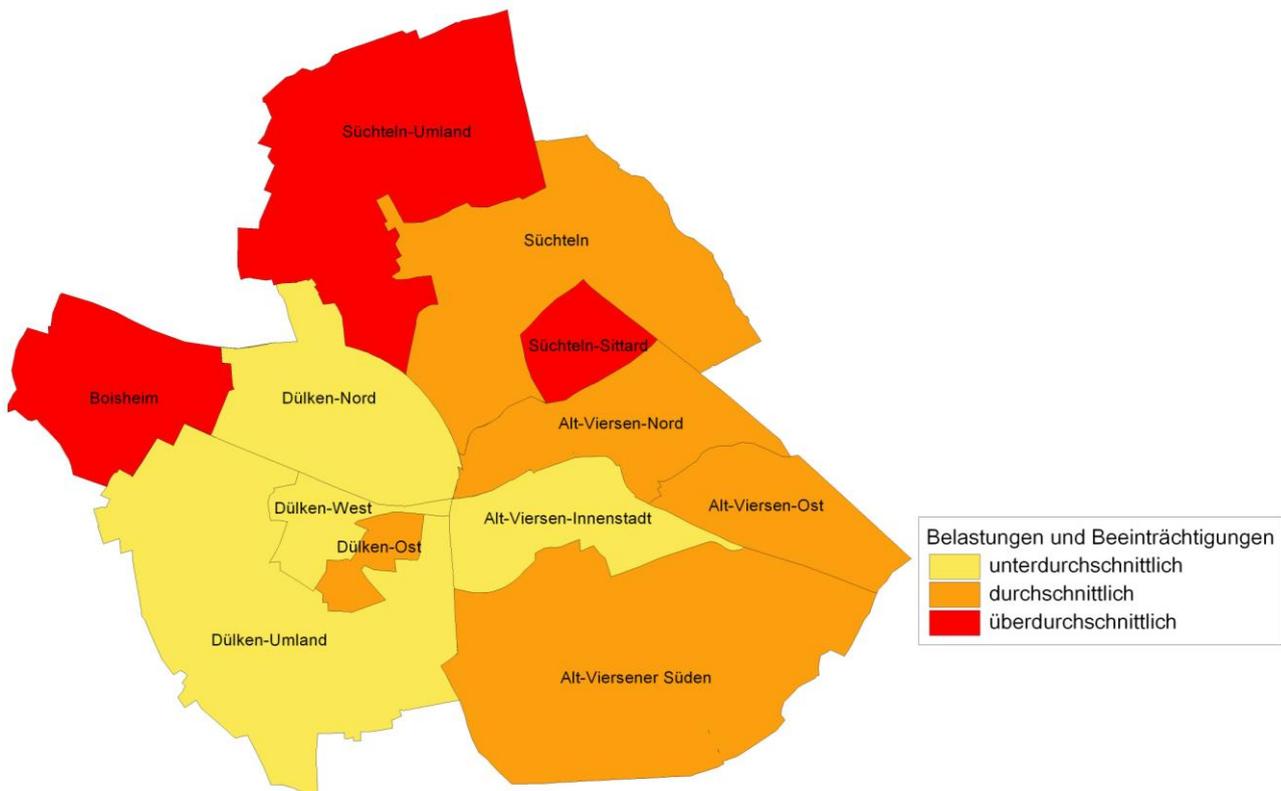
Für die Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen wurden wahrgenommene Lärmemissionen und optische Beeinträchtigungen, die bei den Orts-

begehungen festgestellt wurden, herangezogen. Insgesamt liegt die Bewertung aller Quartiere sehr dicht beieinander. Es gibt keine Quartiere, bei denen durch eine besondere Belastung oder Beeinträchtigung die Wohnstandortqualität besonders beeinflusst wird. Die einzelnen Lagen weisen lediglich kleinere Unterschiede auf, so wirkt sich im Quartier Dülken-Umland sowohl das Gewerbegebiet, als auch die Hochspannungsleitung und der fehlende Sichtschutz zu A61 negativ auf die Bewertung aus. In Dülken-West und Alt-Viersen-Innenstadt sind es insbesondere die Lärmbelastungen an den Hauptachsen und der Durchgangsverkehr, der die unterdurchschnittliche Bewertung hervorruft.

Bewertung der Beeinträchtigungen liegt in allen Quartieren sehr nah beieinander, nur geringe Abweichungen, die sich aufgrund von Durchgangsverkehr oder Gewerbeansiedlungen ergeben

Die ruhigsten und unbelastetsten Lagen sind die Quartiere Boisheim, Süchteln-Umland und Süchteln-Sittard. Es ist jedoch nochmals zu betonen, dass die Bewertungen der Belastungen und Beeinträchtigungen sehr nah beieinander liegen und auch in den unterdurchschnittlich bewerteten Quartieren, zahlreich vor allem ruhige Mikrowohnlagen vorhanden sind.

Abbildung 66: Bewertung Belastung und Beeinträchtigungen



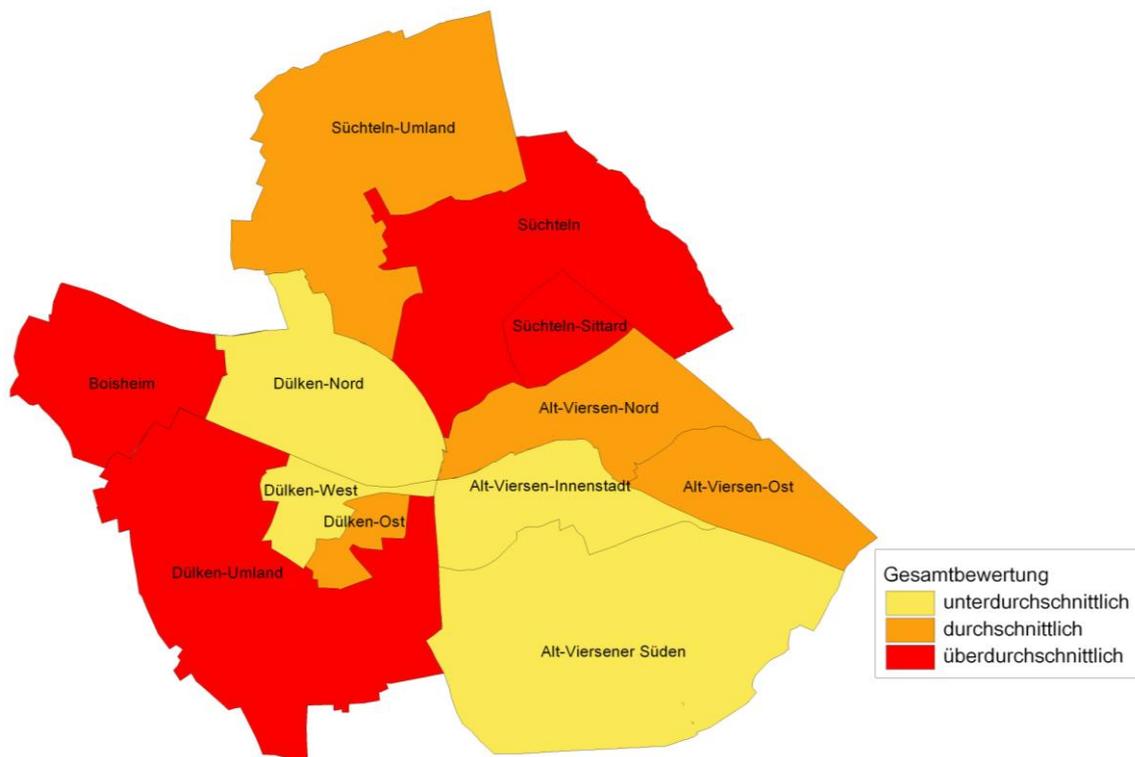
Quelle: eigene Darstellung

In der Gesamtbewertung werden die Ergebnisse der fünf Hauptkategorien entsprechend der Bewertungsgewichte aggregiert, sodass eine Gesamtbeurteilung der Wohnqualitäten auf der Ebene der gebildeten Quartiere für die Stadt Viersen ermöglicht wird. Unter Berücksichtigung aller relevanten Bewertungskriterien ergibt sich in der Gesamtschau ein differenziertes Nebeneinander von Quartieren mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten. Es gibt jedoch weder das absolute Top-Quartier mit herausragenden Bewertungen in allen Kategorien, noch ein Quartier, das nur Schwächen zeigt.

Zu den besonders vorteilhaften Wohnquartieren zählen zum einen solche, die eher am Stadtrand liegen, eine unterdurchschnittliche bis defizitäre Infrastrukturausstattung und verkehrliche Anbindung aufweisen, aber einen sehr ansprechenden städtebaulichen Charakter, wenig Belastungen und eine als sehr gut einzustufende Sozialstruktur aufweisen. Dazu gehören zum Beispiel Boisheim und Dülken-Umland. Sehr gut schneidet aber auch Süchteln mit einem sehr guten Infrastrukturangebot und durchschnittlichen Bewertungen in den restlichen Kategorien ab. Die unterdurchschnittlich bewerteten Stadtteile sind vor allem diejenigen, die hinsichtlich des städtebaulichen Charakters einen hohen Anteil an Blockrandbebauung, teils geringere Qualitäten in der Beschaffenheit der Gebäudebestände, eine hohe Verdichtung und einen geringen Freiflächenanteil sowie im Hinblick auf die Sozialstruktur einen höheren Anteil an finanziell und sozial benachteiligten Haushalten aufweisen. Dies betrifft vor allem zentrale Quartiere wie Dülken-West und Alt-Viersen-Innenstadt. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass gerade diese Quartiere mit ihrem umfangreichen Angebot an Infrastrukturen besonders älteren Zielgruppen eine besondere Wohnqualität bietet. Zudem finden sich auch in diesen Quartieren zahlreiche Mikrolagen, die auch aus städtebaulicher Sicht überzeugen, das Quartier jedoch nicht prägen. Andersherum sind gerade die Quartiere in den peripheren Lagen häufig durch eine vergleichsweise hohe Altersstruktur gekennzeichnet. Mit einem geringen bis nicht vorhandenem Nahversorgungs- und medizinischen Angebot in Kombination mit einer unterdurchschnittlichen verkehrlichen Anbindung bieten diese Quartiere dieser Altersgruppe besondere Herausforderungen.

Vorteilhafte Wohnquartiere zeichnen sich durch ansprechenden städtebaulichen Charakter aus, weisen aber Defizite bei der Infrastruktur und verkehrlichen Anbindung auf

Abbildung 67: Gesamtbewertung Wohnstandortqualitäten



Quelle: eigene Darstellung

Zusammenfassend weisen die Quartiere folgende besondere Stärken bzw. besondere Herausforderungen auf:

Tabelle 49: Besondere Stärken und Herausforderungen in den Quartieren

Quartier	Besondere Stärken	Besondere Herausforderungen
Alt-Viersener Süden	Städtebauliche Qualitäten und geringe Belastungen und Beeinträchtigungen	Soziodemografische Struktur und verkehrliche Anbindung
Alt-Viersen-Innenstadt	Verkehrliche Anbindung und Infrastrukturangebot	Städtebauliche Qualitäten, Belastungen und Beeinträchtigungen und soziodemografische Struktur
Alt-Viersen-Nord	Verkehrliche Anbindung	Soziodemografische Struktur
Alt-Viersen-Ost	Verkehrliche Anbindung	keine
Boisheim	Städtebauliche Qualitäten, soziodemografische Struktur und geringe Belastungen und Beeinträchtigungen	Infrastrukturangebot
Dülken-Nord	Keine	Belastungen und Beeinträchtigungen
Dülken-Ost	Infrastrukturangebot	Städtebauliche Qualitäten
Dülken-Umland	Städtebauliche Qualitäten, soziodemografische Struktur	Infrastrukturangebot, verkehrliche Anbindung und Belastungen und Beeinträchtigungen
Dülken-West	Infrastrukturangebot und verkehrliche Anbindung	Städtebauliche Qualitäten, Belastungen und Beeinträchtigungen und soziodemografische Struktur
Süchteln	Infrastrukturangebot	Keine
Süchteln-Sittard	soziodemografische Struktur und geringe Belastungen und Beeinträchtigungen	Infrastrukturangebot und verkehrliche Anbindung
Süchteln-Umland	Städtebauliche Qualitäten, Soziodemografische Struktur und geringe Belastungen und Beeinträchtigungen	Infrastrukturangebot und verkehrliche Anbindung

Quelle: eigene Darstellung

8.2. Angebot und Nachfrage in den Quartieren

Die Einteilung des Stadtgebiets von Viersen in insgesamt 12 Quartiere ermöglicht, kleinräumige Aussagen aus der Analyse der ImmobilienScout24-Daten zu treffen. Im Folgenden werden daher für die Teilsegmente des Wohnungsmarktes die Angebots- und Nachfragesituationen in den gebildeten Quartieren dargestellt.

Mietwohnungen

Um eine valide Aussage aus den Daten abzuleiten, ist es erforderlich, eine Datengrundlage von mindestens 30 Angeboten pro Quartier zu erhalten. Wegen einer zu geringen Datenbasis kann daher das Quartier Boisheim nicht ausgewertet werden.

Die Angebotsschwerpunkte konzentrieren sich auf die drei zentralen Quartiere mit den Quartierszentren (Dülken-West, Süchteln und Alt-Viersen-Innenstadt), die auch über einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbeständen verfügen. Rund ein Drittel aller Angebot ist im Quartier Alt-Viersen-Innenstadt verortet. Ebenfalls hohe Angebotszahlen sind dem Quartier Alt-Viersener-Süden zuzusprechen. Als peripher liegendes Quartier weist es einen hohen Anteil an Eigenheimen auf. Geschosswohnungsbestände konzentrieren sich z.B. auf die Großwohnsiedlung „Berliner Höhe“. Ein Großteil der in diesem Quartier angebotenen Mietwohnungen befindet sich in diesem Gebiet. Aber auch entlang der Gladbacher Straße, der Beberichstraße und der Hardtstraße sind zahlreiche Angebote zu finden.

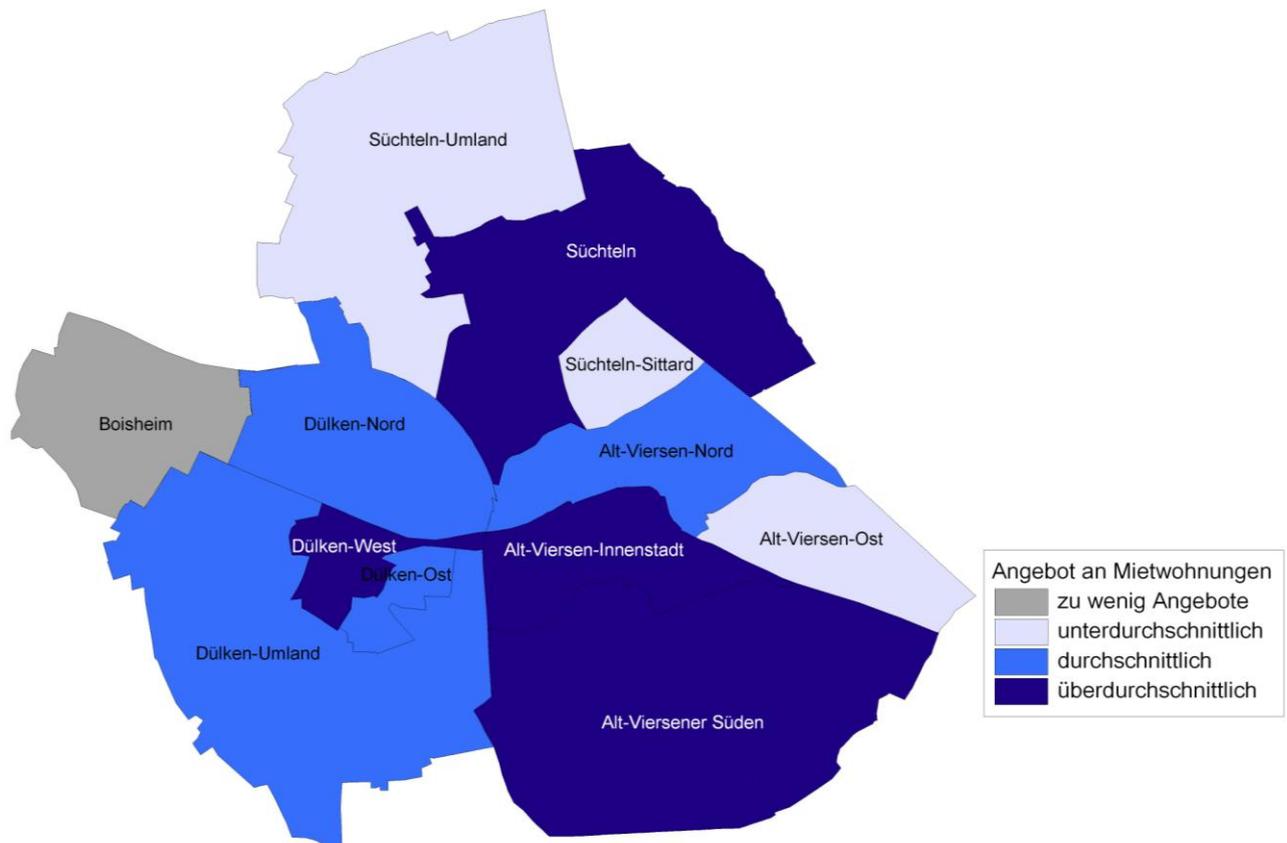
Weniger als jeweils drei Prozent aller Angebote liegen in den Stadtteilen Süchteln-Umland, Süchteln-Sittard und Alt-Viersen-Ost, obwohl gerade in Alt-

Zu geringes Mietwohnungsangebot in Boisheim und daher keine Auswertung für dieses Quartier

Rund ein Drittel der Angebote befindet sich im zentralen Quartier Alt-Viersen-Innenstadt

Viersen-Ost durchaus auch Mehrfamilienhäuser das Stadtbild mit gestalten – ggf. ein Hinweis auf eine recht geringe Fluktuation in diesem Quartier.

Abbildung 68: Angebote Mietwohnungen auf Quartiersebene



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die stärksten Aktivitäten konzentrieren sich auf das Quartier Alt-Viersen-Innenstadt: Rund ein Drittel aller sanierten/modernisierten Angebote wird in diesem Quartier angeboten. Zudem sind hier die meisten Angebote, die als Erstbezug angeboten werden, verortet. Sanierte Objekte stoßen auf ein vergleichsweise hohes Interesse. Sie werden im Gegensatz zu den Erstbezügen für rd. 1,30 EUR/m² günstiger angeboten. Das Quartiersangebot zeigt sich jedoch sehr heterogen. Neben dem hohen Anteil an Wohnungen mit moderneren Qualitäten konzentriert sich ebenfalls der größte Anteil der sanierungsbedürftigen Wohnungsangebote in Alt-Viersen-Innenstadt. Dieses stößt, bedingt durch ein günstiges Preisniveau, auf ein noch durchschnittliches Interesse. Insgesamt ist die Nachfrage im Quartier als durchschnittlich einzustufen.

Gute Nachfrage nach modernisierten Beständen in Alt-Viersen, die im Vergleich zum Erstbezug rd. 1,30 Euro/m² günstiger sind

Die Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich wie erwartet vor allem auf die Quartiere mit einer hohen Wohnqualität (vgl. QuartiersCheck): Dülken-Umland, Süchteln und Süchteln-Sittard. Die beiden letztgenannten weisen mit durchschnittlich rd. 5,75 die höchsten Durchschnittsmieten auf. Je nach Mikrolage werden jedoch Preise bis zu 9,00 EUR/m² abgerufen (zum Vergleich: Die Maximalangebotsmieten im günstigsten Quartier Dülken-Nord liegen rd. 1,00 EUR/m² unterhalb dieses Wertes). Dennoch ist das Interesse hoch, denn neben den passenden Wohnstandortqualitäten werden in Süchteln auch mit die meis-

Nachfrage fokussiert sich auf Quartiere mit hohen Wohnqualitäten, insbesondere auf Süchteln

ten großen Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche angeboten, die im gesamten Stadtgebiet sehr gut nachgefragt werden.

Tabelle 50: Angebotsstruktur Mietwohnungen in den Quartieren

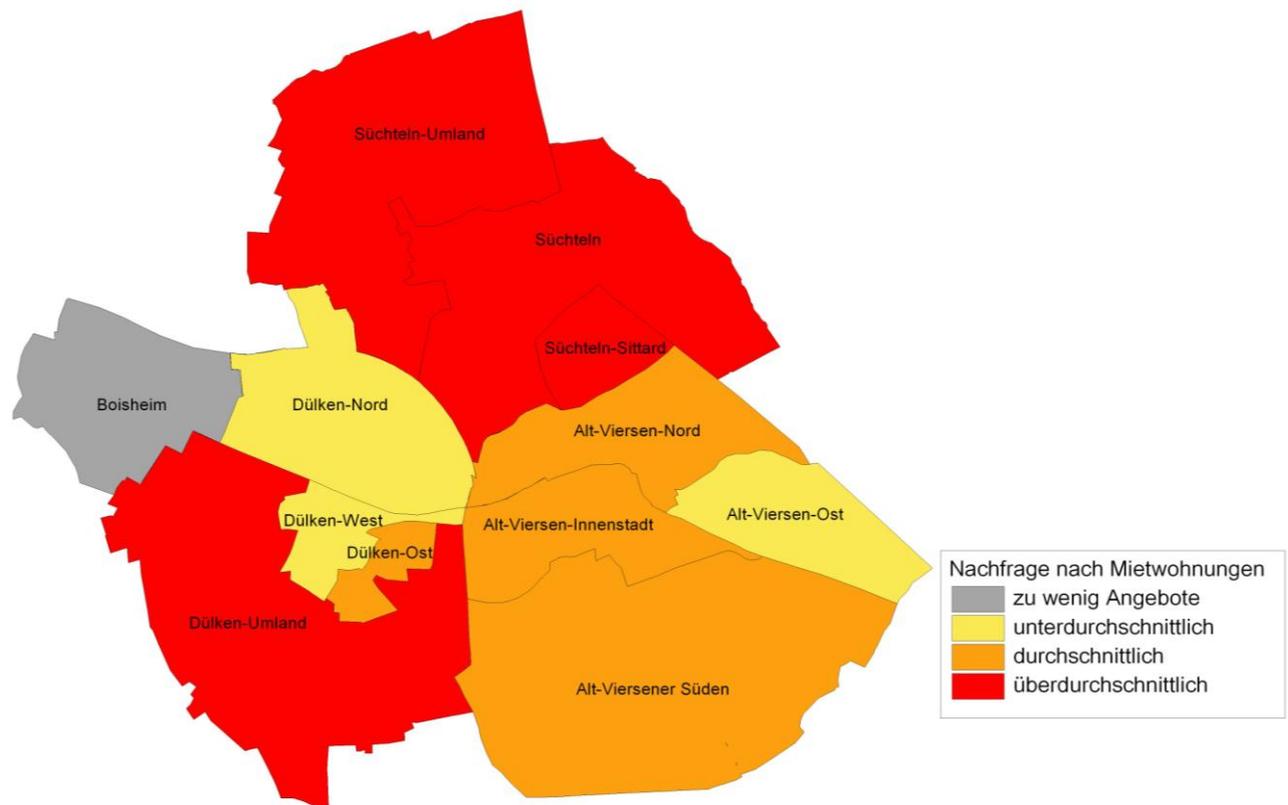
Quartier	Durchschnittliche Angebotsmiete in €/m ²	Anteil am gesamten Angebot großer Wohnungen ab 90m ² , in %	Anteil am gesamten Angebot modernisierter/sanierter Wohnungen, in %	Anteil am gesamten Angebot sanierungsbedürftiger* Wohnungen, in %
Alt-Viersener Süden	5,62	36	36	31
Alt-Viersen-Innenstadt	5,46	4	10	5
Alt-Viersen-Nord	5,62	2	6	3
Alt-Viersen-Ost	5,45	11	10	15
Boisheim	-	-	-	-
Dülken-Nord	5,17	2	3	5
Dülken-Ost	5,22	2	3	7
Dülken-Umland	5,48	8	4	3
Dülken-West	5,17	15	12	16
Süchteln	5,75	15	12	13
Süchteln-Sittard	5,76	2	2	2
Süchteln-Umland	5,44	2	2	2

Quelle: ImmobilienScout24; *Abbruchreif, renovierungsbedürftig und keine Aussage; Abweichend zu 100% = Rundungsabweichungen

Dülken-Nord und Dülken-West verzeichnen im Vergleich mit den weiteren Quartieren die geringste Nachfrage nach Mietwohnungen

Die Quartiere Dülken-Nord und Dülken-West verzeichnen das geringste Interesse bei den Nachfragern. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die unterdurchschnittlichen Wohnqualitäten. Gerade das Thema städtebauliche Qualitäten ist laut QuartiersCheck ein Feld mit großen Herausforderungen. Zum anderen haben auch bezüglich des sozialen Umfelds in Dülken (betreffend Nachbarschaft, Sauberkeit und Sicherheit) die Befragten der Bewohnerbefragung ihre Unzufriedenheit geäußert. Zwar werden im Quartier auch vergleichsweise viele Wohnungen mit mehr als 90 m² Wohnfläche angeboten, der Sanierungsbedarf ist jedoch hoch und trotz des vergleichsweise geringen Preisniveaus im Quartier gestaltet sich die Nachfrager daher gering.

Alt-Viersen-Ost präsentiert sich laut des QuartiersChecks als ein Quartier mit durchschnittlichen Qualitäten. Auch die Angebotsstruktur an Mietwohnungen bietet weder besondere Ausreißer nach „oben“ noch nach „unten“. Es gibt weder besonders viele sanierungsbedingte Wohnungen, noch besonders viele hochwertige Qualitäten, das Preisniveau liegt in einem guten Mittelmaß. Das Interesse ist unterdurchschnittlich.

Abbildung 69: Nachfrage nach Mietwohnungen auf Quartiersebene


Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Von besonderem Interesse ist die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf der kleinräumigen Ebene und damit die verbundene Frage, ob beide Faktoren einhergehen oder ein Missmatch zu verzeichnen ist. Ein positiver Missmatch, bzw. ein starker kleinräumiger Markt, ist gekennzeichnet durch ein geringes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Dies trifft auf die Quartiere Süchteln-Umland und Süchteln-Sittard zu.

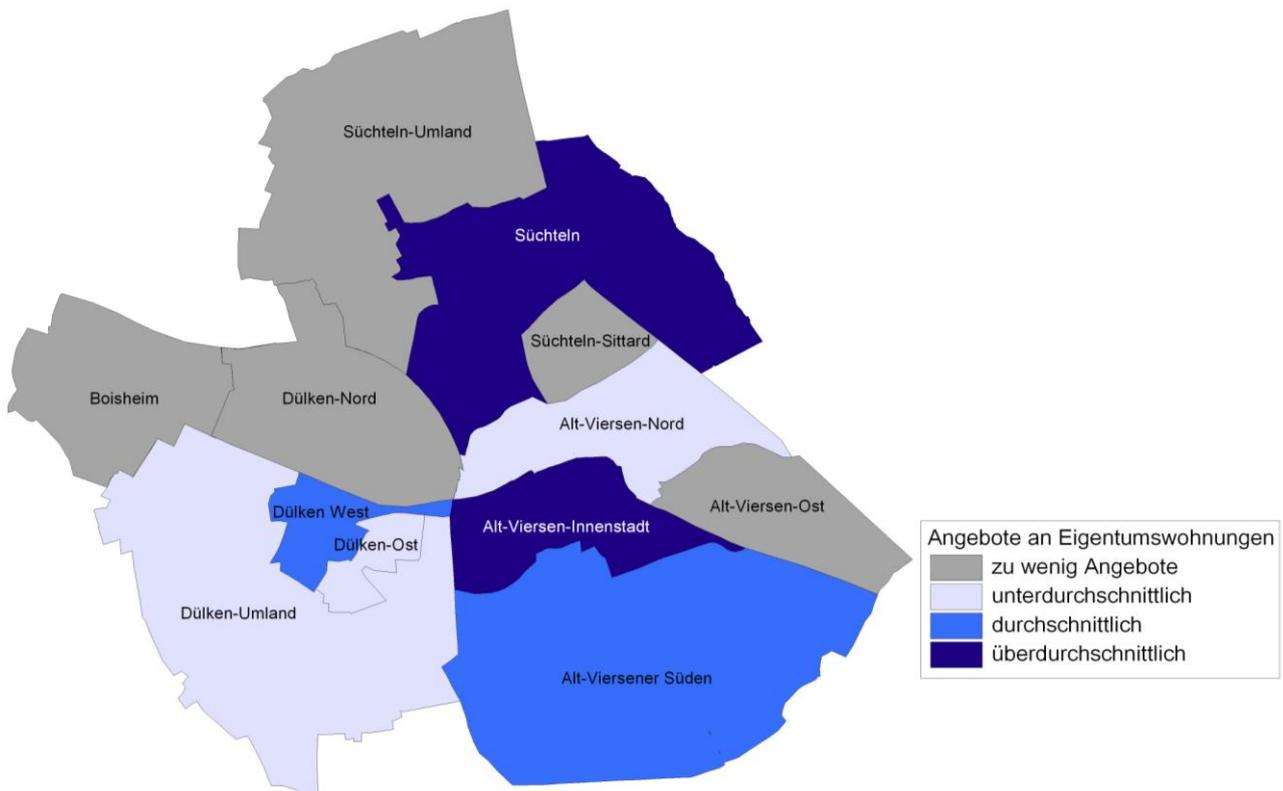
Ein negativer Missmatch bzw. ein eher schwacher teilräumlicher Markt, entsteht bei überdurchschnittlichem Angebot und unterdurchschnittlicher Nachfrage: Es betrifft das Quartier Dülken-West.

Den genannten Stadtteilen ist besondere Aufmerksamkeit in der Entwicklung der Wohnungsbestände zu schenken, da sie besondere Potenziale oder Risiken bergen.

Eigentumswohnungen

Aufgrund der geringen Angebotszahlen werden die Quartiere Boisheim, Alt-Viersen-Ost, Süchteln-Umland sowie Dülken-Nord und Süchteln-Sittard in dieser Auswertung nicht dargestellt.

Der Markt für Eigentumswohnungen in Viersen ist derzeit generell als schwierig einzustufen. Die meisten Angebote werden in den Quartieren Süchteln und Alt-Viersen-Innenstadt angeboten.

Abbildung 70: Angebot an Eigentumswohnungen auf Quartiersebene


Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Süchteln

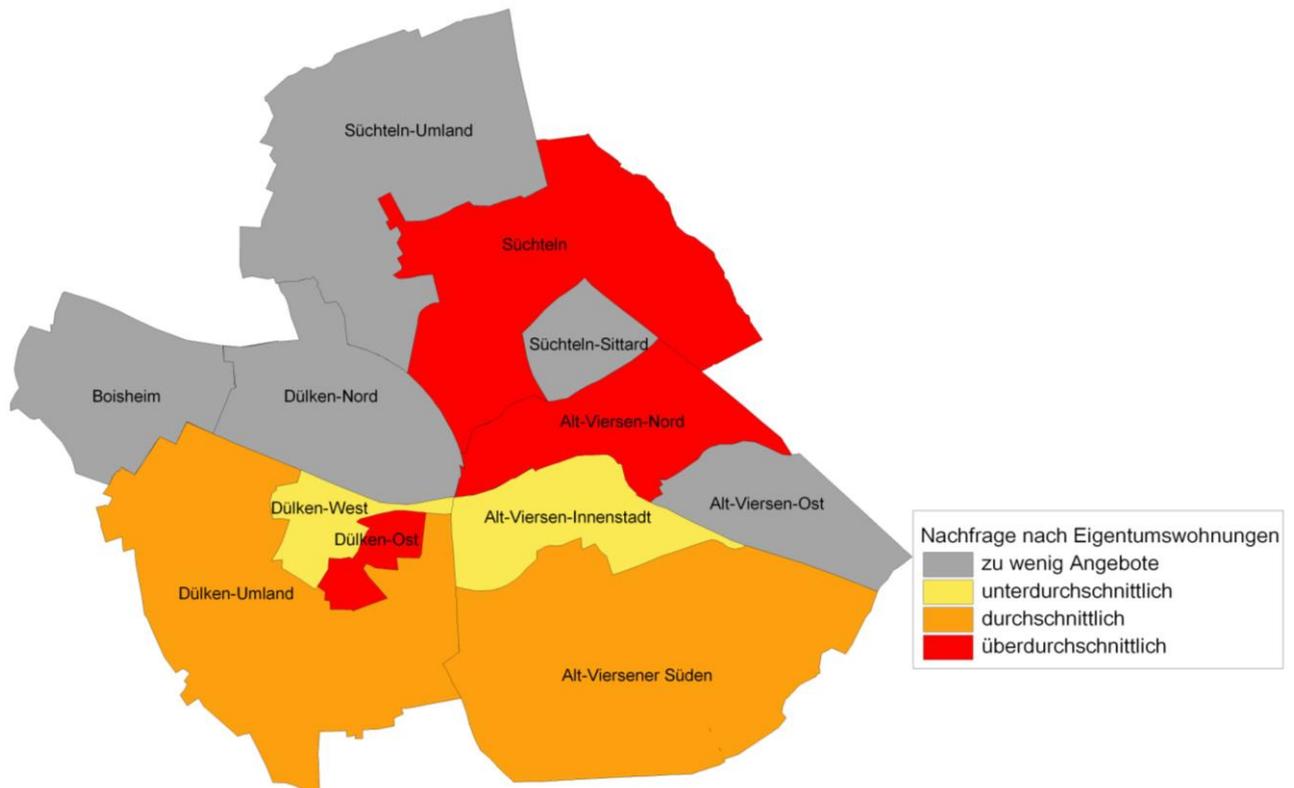
In Süchteln führt die hohe Wohnqualität des Standorts auch zu einer hohen Nachfrage. Eigentumswohnungen werden hier häufiger als Erstbezug und damit mit modernen Wohnqualitäten angeboten. Eigentumswohnungen im Neubaugebiet rund um „Hüttenhof“ wurden für rd. 2.550 Euro/m² als Erstbezug angeboten.

Preisbedingt hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen auch in Alt-Viersen-Nord

Die hohe Nachfrage in Alt-Viersen-Nord ist vor allem preisbedingt- Mit durchschnittlich 1.100 EUR/m² liegt der Angebotspreis in diesem Quartier rd. 220 EUR/m² günstiger als in der Gesamtstadt. Die Mehrzahl der Angebote weist dabei jedoch keine besonderen Merkmale wie saniert, modernisiert oder Erstbezug auf. Allerdings ist fast ein Drittel der Wohnungen mit über 90 m² Wohnfläche auch recht groß.

Auch Dülken-Ost ist mit rd. 1.200 EUR/m² noch vergleichsweise günstig. Positiv wirkt sich hier insbesondere auch die zentrale Lage mit einem sehr guten Infrastrukturangebot auf die Nachfrage aus.

Das Segment der Eigentumswohnungen ist ein sehr qualitätssensibles Segment. Zwar kann über einen geringen Preis noch eine gewisse Nachfrage generiert werden, sofern die Wohnqualitäten jedoch nicht stimmen, wird auch die Vermarktung schwer. So zeigen sich auch in den Quartieren Dülken West und Alt-Viersen-Innenstadt (beide erhalten im QuartiersCheck eine insgesamt unterdurchschnittliche Bewertung) die geringsten Nachfragewerte.

Abbildung 71: Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf Quartiersebene


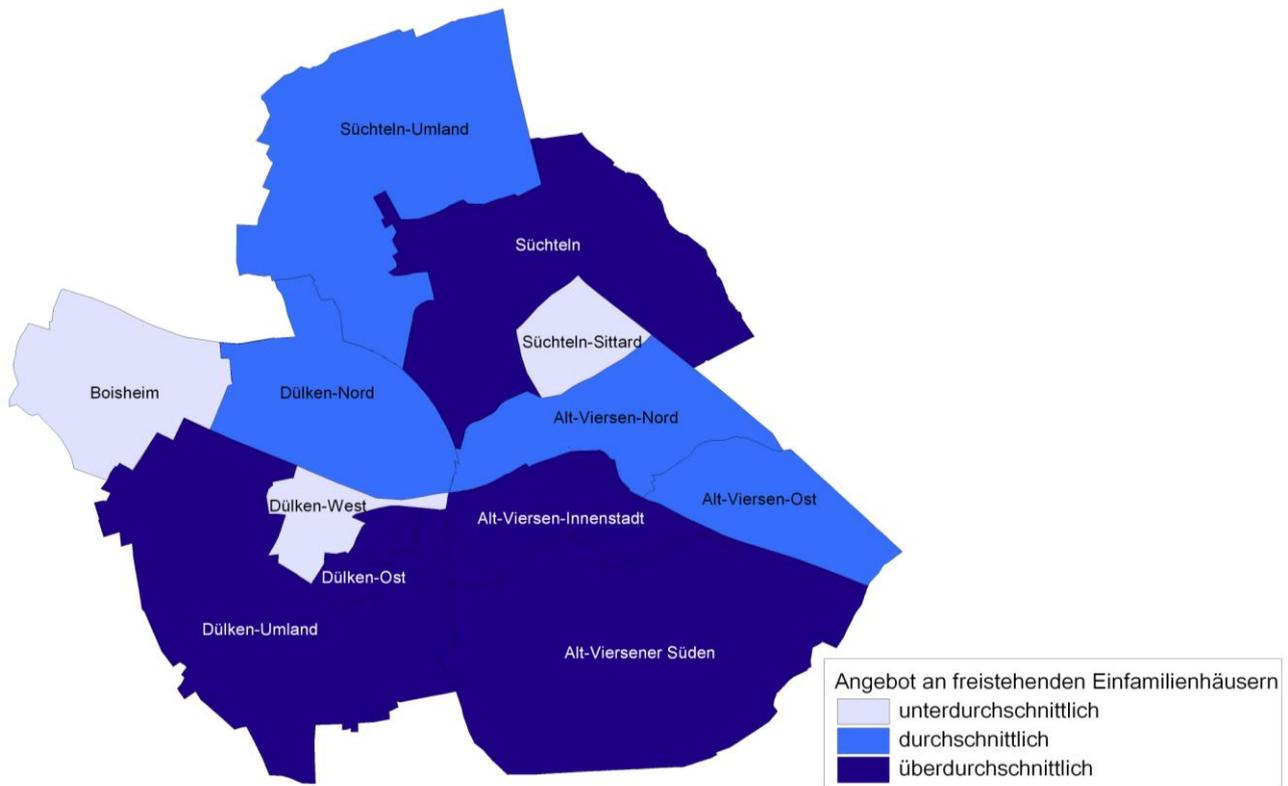
Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zeigt auch im Segment der Eigentumswohnungen, welche Stadtteile durch einen eher starken Markt – ein geringes Angebot trifft auf eine hohe Nachfrage – oder durch einen eher schwachen Markt – ein hohes Angebot trifft auf eine geringe Nachfrage – charakterisiert werden können. Ein positiver Mismatch kennzeichnet folgende Quartiere: Dülken-Ost und Alt-Viersen-Nord. Ein negativer Mismatch charakterisiert das Quartier Alt-Viersen-Innenstadt. Allerdings ist bei der Entwicklung der Quartiere mit Blick auf das Segment der Eigentumswohnungen immer zu berücksichtigen, welche Faktoren für die hohe Nachfrage ausschlaggebend sind, z.B. geringer Preis (in der Regel gekoppelt an unterdurchschnittliche Standards) oder besondere Wohnqualitäten.

Eigenheime

In der räumlichen Differenzierung der frei stehenden Eigenheime zeigen sich Angebotsschwerpunkte in unterschiedlichen Quartieren. Zum einen findet sich ein großes Angebot in den peripher eher ländlich geprägten Stadtrandlagen Dülken-Umland und Alt-Viersener-Süden. Zum anderen werden auch in den zentralen Quartieren Süchteln, Alt-Viersen-Innenstadt und Dülken-Ost zahlreiche freistehende Einfamilienhäuser angeboten.

Abbildung 72: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern auf Quartiersebene



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Nachfrage nach Eigenheimen konzentriert sich entlang einer West-Ost-Achse

Die Nachfrage konzentriert sich entlang einer West-Ost-Achse mitten durch das Stadtgebiet von Boisheim bis Alt-Viersen-Ost. Sie ist jedoch unterschiedlich zu bewerten. Die hohen Nachfragewerte in Boisheim sind vor allem auf das geringe Angebot zurückzuführen. Experten sprechen dem Stadtteil eine generell eher geringere Nachfrage zu, wenngleich Zielgruppen, die gezielt ländliche Lagen in landschaftlich attraktiver Lage suchen, in Boisheim das passende Angebot finden. Mit durchschnittlich rd. 260.000 EUR werden die Immobilien in einem mittleren Preisniveau angeboten, bieten zudem aber mit durchschnittlich rd. 1.000 m² die größten Grundstücksflächen im Stadtgebiet.

Günstiges Preisniveau in Dülken mündet in einer guten Eigenheimnachfrage

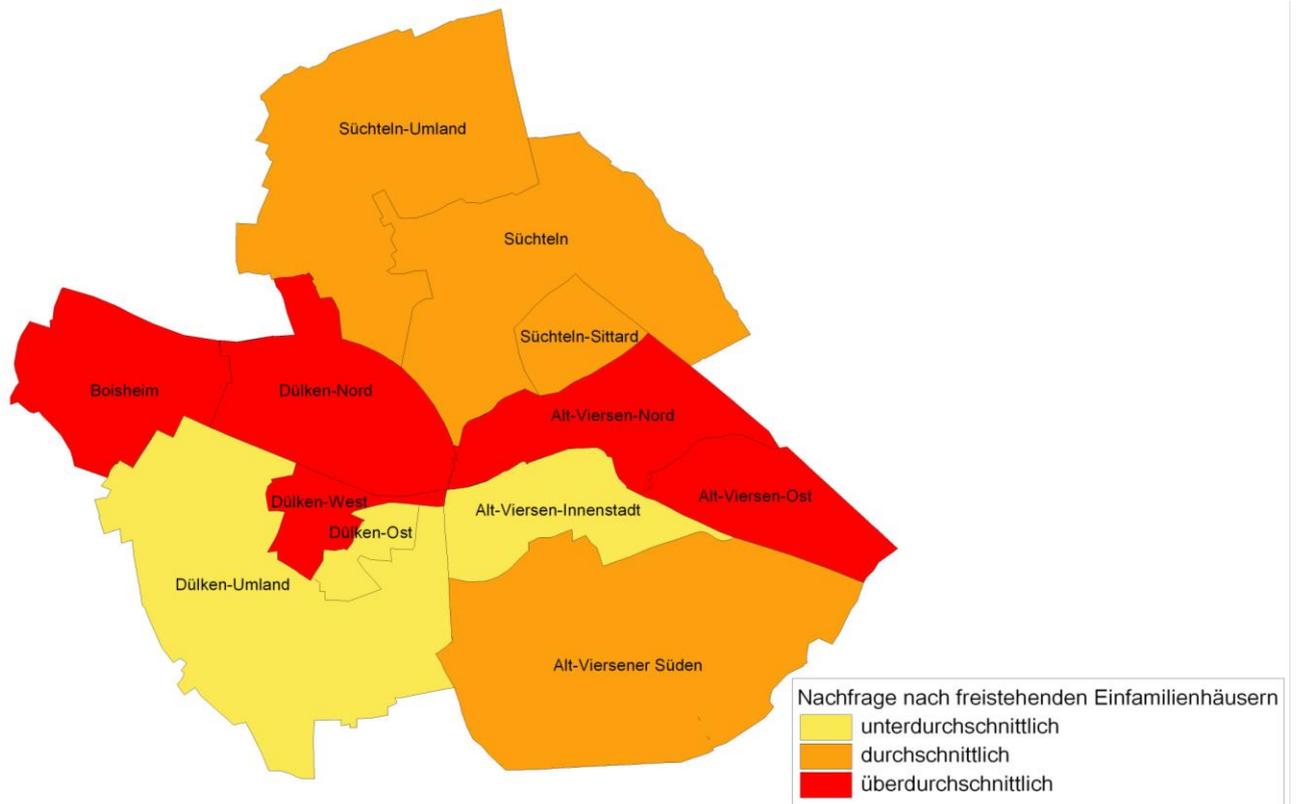
Dülken-Nord und Dülken-West profitieren bezüglich der Nachfrage vor allem von dem vergleichsweise günstigen (205.000 EUR in Dülken-West) und mittlerem (256.000 EUR in Dülken-Nord) Preisniveau. Maximalangebotspreise liegen in Dülken-West z.B. bei rd. 350.000 EUR, während im teuersten Quartier Süchteln-Umland Immobilien bis zu 500.000 EUR angeboten werden. Standorte in Dülken sind vor allem bei Dülkenern selbst sehr beliebt, im Neubau gleichwohl bei allen Nachfragern. Angebote mit Erstbezug wurden in den Jahren 2007 bis 2012 zwischen 200.000 EUR und 370.000 EUR angeboten.

Alt-Viersen ist besonders durch zuziehende Zielgruppen aus den westlich angrenzenden Kommunen aufgrund der urbaneren Strukturen der Kreisstadt gefragt. Vor allem die Quartiere Nord und Ost verzeichnen hohe Nachfragewerte. In Alt-Viersen-Innenstadt wirkt sich die insgesamt unterdurchschnittliche Wohnqualität negativ auf das Interesse aus, und auch das geringere Preisniveau mit durchschnittlich rd. 238.000 EUR kann die Nachfrage nicht merklich steigern. In einzelnen Mikrolagen ist aber auch hier ein durchaus solides Interesse wahrnehmbar.

Süchteln wird durch die befragten Experten als einer der beliebtesten Wohnstandorte der Stadt wahrgenommen. Die ImmobilienScout-Daten spiegeln eine insgesamt sehr solide Nachfrage wider. Alle drei Quartiere sind jedoch einem vergleichsweise oberen Preisniveau zuzuordnen (Quartier Süchteln-Umland ist mit 284.000 EUR der hochpreisigste Standort im Stadtgebiet) und treffen daher nicht bei der Masse der Nachfrager auf Interesse.

Süchteln-Umland weist im Vergleich das höchste Preisniveau auf

Abbildung 73: Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auf Quartiersebene



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

8.3. Mikrolage „Donker Weg“

Die Mikrolage „Donker Weg“ entspricht dem statistischen Bezirk 10433 und ist dem Sozialraum 1140 zuzuordnen. Das Quartier wird im Westen durch die Stadtwaldallee, im Norden durch den Straßenzug „Düpp“ und die sich hieran anschließenden Freiflächen, im Osten durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und im Süden durch die Bahnlinie begrenzt.

Abbildung 74: Quartier „Donker Weg“



Quelle: OpenStreetMaps

Hoher Anteil an Eigenheimen der 1950er-1970er, aber auch MFH-Bestände sind in der Mikrolage verortet

Die folgenden Aufnahmen zeigen die städtebauliche Zusammensetzung der Mikrolage auf. Der überwiegende Anteil des Gebäudebestands entfällt auf Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre (teils auch noch älter) in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, die durch Mehrfamilienhausbestände ergänzt werden. Der Erhaltungszustand der Gebäude ist teils unterdurchschnittlich, insbesondere die Eigenheime weisen teils deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Die Mehrfamilienhäuser wurden teilweise bereits (energetisch) erneuert.

Abbildung 75: Eindruck aus der Mikrolage „Donker Weg“ und dem Umfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften der Mikrolage, unterteilt in den Bereich städtebauliche Charakterisierung, statistische Daten und Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen und Beeinträchtigungen, betrachtet.

Tabelle 51: Kurzbeschreibung der Hauptkriterien der Mikrolage „Donker Weg“

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung																					
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in ruhiger Wohnsiedlung der 1950er bis 1970er Jahre (Ergänzung durch Altbaubestände, die bereits zu Anfang des 19. Jahrhunderts entstanden sind) Die wenigen MFH sind von durchschnittlicher Substanz, machen einen gepflegten Gesamteindruck, wurden teilweise bereits energetisch modernisiert Westlich an das Quartier angrenzend ist ein Neubaugebiet (Robend) in überdurchschnittlicher Qualität entstanden Dieses Neubaugebiet um den Nordkanal trägt dazu bei, das Prestige des Standortes leicht aufzuwerten Landwirtschaftliche Nutzflächen und eine größere, zusammenhängende Waldfläche in Gehdistanz 	➡																					
Soziodemografie	<ul style="list-style-type: none"> In der Mikrolage „Donker Weg“, die dem statistischen Bezirk 10433 zuzuordnen ist, leben aktuell (Stand 31.12.2012) 1.312 Einwohner Im Vergleich zur Gesamtstadt weist das Quartier eine vglw. junge Altersstruktur auf, der Anteil der jüngeren bis unter 30 Jahre liegt leicht über dem gesamtstädtischen Niveau und gibt einen wichtigen Hinweis darauf, dass der Generationenwechsel sich bereits vollzieht. <p>Altersstruktur in der Mikrolage „Donker Weg“</p> <table border="1"> <caption>Altersstruktur in der Mikrolage „Donker Weg“</caption> <thead> <tr> <th>Altersgruppe</th> <th>Gesamtstadt</th> <th>Donker Weg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unter 20 Jahre</td> <td>19%</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>20 bis unter 30 Jahre</td> <td>11%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>30 bis unter 50 Jahre</td> <td>27%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>50 bis unter 65 Jahre</td> <td>21%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>65 bis unter 80 Jahre</td> <td>16%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>80 Jahre und älter</td> <td>6%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung</p>	Altersgruppe	Gesamtstadt	Donker Weg	unter 20 Jahre	19%	21%	20 bis unter 30 Jahre	11%	13%	30 bis unter 50 Jahre	27%	25%	50 bis unter 65 Jahre	21%	22%	65 bis unter 80 Jahre	16%	16%	80 Jahre und älter	6%	4%	➡
Altersgruppe	Gesamtstadt	Donker Weg																					
unter 20 Jahre	19%	21%																					
20 bis unter 30 Jahre	11%	13%																					
30 bis unter 50 Jahre	27%	25%																					
50 bis unter 65 Jahre	21%	22%																					
65 bis unter 80 Jahre	16%	16%																					
80 Jahre und älter	6%	4%																					
Verkehrliche Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> B7 Richtung Autobahn A44 und A61 in 2 Autominuten L116 Richtung Viersen-Zentrum in 2 Autominuten Anschlussstelle MG-Nord der A52 in 7 Autominuten (Richtung Düsseldorf und Roermond) Anschlussstelle Viersen der A61 in 10 Autominuten (Richtung Mönchengladbach und Venlo) Bahnhof Viersen befindet sich in 1,8 km Entfernung zum Quartier Mehrere Bushaltestellen im Umkreis von 800 m, von der Haltestelle „Hammer Schanze“ Anschluss an die Linien 081 und 082 (halbständlicher Takt) 	➡																					

Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Die Mikrolage befindet sich außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt, die infrastrukturelle Ausstattung ist insgesamt als eingeschränkt zu betrachten Schulen außerhalb der Mikrolage: Albert-Schweizer-Grundschule (950 m), Gemeinschaftsgrundschule Rahser (1,7 km) Zwei Kitas in fußläufiger Entfernung (Kita Robend, Kath. Kita St. Marien) Mehrere Spielplätze in fußläufiger Entfernung Keine medizinische Infrastruktur in fußläufiger Entfernung, nächster Arzt in 1,4 km, nächste Apotheke in 2,1 km Entfernung Ein Lebensmittelgeschäft in 1,2 km Entfernung, weitere Supermärkte in Alt-Viersen-Zentrum 	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> Bahnlinie begrenzt die Mikrolage im südlichen Teilabschnitt Südlich der Bahnlinie grenzt ein großflächiges Gewerbegebiet an 	

Quelle: eigene Darstellung

Abgeschwächte Nachfrage im Segment der Mietwohnungen

Im Segment der Mietwohnungen verzeichnet die Mikrolage eine leicht abgeschwächte Nachfrage, wenngleich das Angebot an gefragten Wohnungsgrößen (kleine Wohnungen unterhalb von 60 m² und großen Wohnungen ab 90 m²) als überdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Mehrere Gründe, darunter die Baualterstruktur, sind hierfür ausschlaggebend. 58 Prozent der angebotenen Mietwohnungen wurden im Zeitraum zwischen 1950 und 1979 angeboten. Hierbei handelt es sich um ein Baualter, das durch vermehrte Modernisierungsbedarfe gekennzeichnet ist. Diese haben sich bei der Ortsbegehung der konkreten Mikrolage bestätigt.

Tabelle 52: Struktur des Mietwohnungsangebot im Sozialraum 1140

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Anteil WE <60m ²	Anteil WE >90 m ²	Baujahr	Anteil WE 1950-1979
Gesamtstadt	3.755	780	5,49	26%	19%	1969	50%
SR 1140	97	728	5,62	30%	12%	1977	58%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Freizug von Bestandseigenheimen und anschließende Vermarktung als Indiz für sich bereits vollziehenden Generationenwechsel

Bei der Betrachtung der im Sozialraum 1140 angebotenen Eigenheime muss darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um einen Teilraum handelt, der auch das westlich an die Mikrolage angrenzende Neubaugebiet Robend umfasst, in dem in den vergangenen Jahren attraktive Eigenheime entstanden sind, die am Markt eine gute Nachfrage erfahren. Dementsprechend erfährt der Sozialraum 1140 eine gute Nachfrage und auch das durchschnittliche Baujahr zeigt auf, dass vermehrt neuere Eigenheime platziert wurden. Der Blick auf die Straßenangaben und das Baujahr der angebotenen Objekte erlaubt auch eine noch kleinräumigere Datenanalyse. So wurden seit 2007 verstärkt im Elchweg, in der Eichenstraße aber auch im Bereich Düpp und Donker Weg Eigenheime in Form von Reihenhäusern der 1950er bis 1970er Jahre angeboten. Stark modernisierungsbedürftige Objekte, die bereits zu Anfang des 19. Jahrhunderts entstanden sind, wurden hierbei bereits zu Preisen unterhalb von 80.000 Euro angeboten, Objekte mit besserem Erhaltungszustand und jüngerem Baualter verzeichnen Angebotspreise von bis zu 250.000 Euro, die im Vergleich beste Nachfrage erfahren Angebote mit Preisen von bis zu 180.000 Euro.

Befragte Marktexperten verweisen auf eine leichte Nachfrageschwäche, die insbesondere auf das negativ geprägte Außenimage der Mikrolage zurückgeführt wird.

Tabelle 53: Struktur des Eigenheimangebots im Sozialraum 1140

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis in €	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Baujahr	Anteil WE 1950-1979
Gesamtstadt	2.256	511	214.493	143	496	1970	28%
SR 1140	123	602	191.056	134	383	1985	19%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Synopse: Stärken- und Schwächenprofil der Mikrolage

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften der Mikrolage „Donker Weg“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 54: SWOT-Matrix für die Mikrolage „Donker Weg“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Vglw. ruhige Wohnsiedlung in Nähe zu angrenzenden Frei- und Waldflächen - Gute Anbindung an den MIV - Gute familienorientierte Infrastruktur für Familien mit Kindern im Kindergarten- und Grundschulalter 	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitslosigkeit befindet sich auf keinem besorgniserregendem Niveau, aber überdurchschnittlicher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften gibt Hinweis auf Bedarfe im kostengünstigen Segment - Lage außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt, wenige Nahversorgungsangebote in direkter Nähe - Direkt angrenzende Bahnlinie - Keine fußläufig erreichbaren medizinischen Infrastrukturangebote
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbestand der Mehrfamilienhäuser weist mit seinen Wohnflächen wichtige Versorgungsfunktion auf - In der Mikrolage sind nicht nur private Einzeleigentümer ansässig, sondern auch die GWG des Kreises Viersen, die als größerer Akteur wichtige Impulse für die Mikrolagesetzen könnte - Anknüpfung an das westlich angrenzende Neubaugebiet: in der Straße Robend zeigen sich bereits Ausstrahlungseffekte in Form von Modernisierungstätigkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - Sich vollziehender Generationenwechsel im älteren Einfamilienhausbestand benötigt ggf. Unterstützung - Heterogene Eigentümerstruktur mit vielen Einzeleigentümern bedingt hohen Aufwand in der Sensibilisierung für Handlungsbedarfe

Quelle: eigene Darstellung

In der nächststehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für die Mikrolage aufgeführt. Deutlich wird, dass die Zielgruppenansprache aufgrund der genannten Standorteigenschaften eingeschränkt wird. Insbesondere ältere Haushalte, die bereits aktuell eine wichtige Zielgruppe am Standort darstellen, können auf ein nur geringes infrastrukturelles Angebot im Umfeld zurückgreifen.

Tabelle 55: Zielgruppeneignung für die Mikrolage „Donker Weg“

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Mittlere bis gute Eignung. Für Familien mit kleinen Kindern ist die Versorgung mit familienorientierten Angeboten (Kitas, Spielplätze) gut, weitere Wege sind für Familien mit älteren Kindern erforderlich (keine Grund- und weiterführenden Schulen in fußläufiger Entfernung). Auch das Angebot an schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten ist begrenzt.	
Senioren	Geringe Eignung: Zielgruppe legt Wert auf medizinische Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung. Anbindung an den ÖPNV nur durch Bushaltestellen, Bahnhof Viersen befindet sich in etwa 1,8 km Entfernung und ist damit nicht mehr fußläufig zu erreichen. Insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Senioren bietet der Standort wenig Möglichkeiten für einen langen Verbleib in der angestammten Umgebung.	

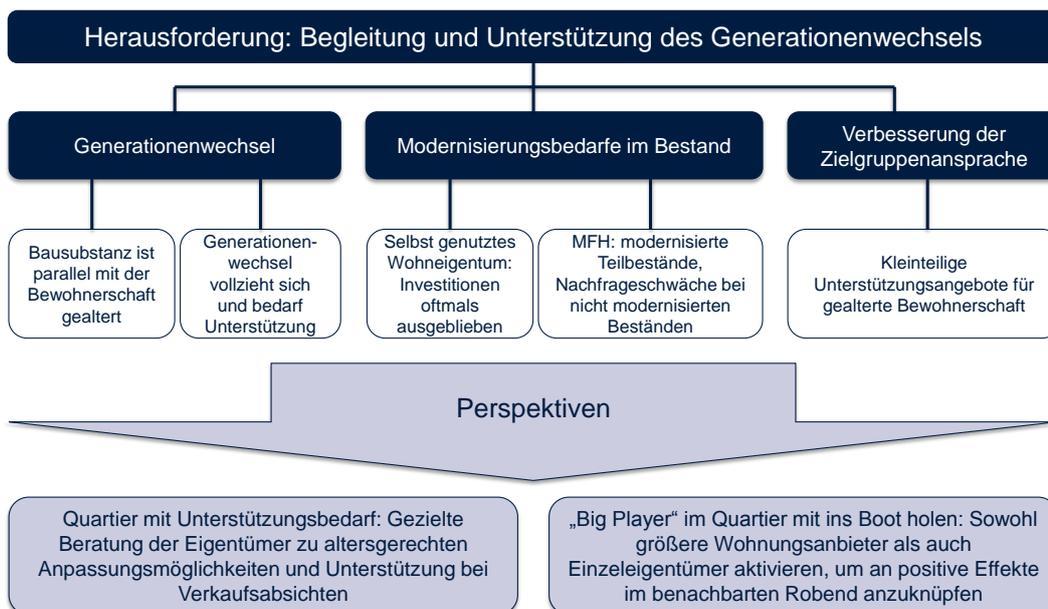
Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für die Mikrolage „Donker Weg“

Bedingt durch negatives Außenimage erfordert Generationenwechsel Unterstützung

Die Mikrolage „Donker Weg“ ist ein Teilbereich der Stadt Viersen, der durch einen hohen Anteil an älteren Einfamilienhäusern geprägt wird, der - bedingt durch das Außenimage - eine Nachfrageschwäche verzeichnet. Aufgrund der parallelen Alterung der Einwohner und des Gebäudebestands zeichnen sich künftig Handlungsbedarfe hinsichtlich der Begleitung des Generationenwechsels ab. Da die infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung perspektivisch nur schwer verbessert werden kann, ist die Zielgruppeneignung eingeschränkt. Zusammenfassend handelt es sich daher um eine Mikrolage mit Unterstützungs- und Beobachtungsbedarf. Neben den zu unterstützenden Einzeleigentümern stellt auch die GWG Kreis Viersen einen wichtigen Akteur im Quartier dar, der den überwiegenden Anteil des Mehrfamilienhausbestands besitzt und damit die Möglichkeit aufweist, mit gezielten Maßnahmen im Bestand positive Impulse für das Quartier zu setzen und damit das „angekratzte“ Image der Mikrolage perspektivisch zu verbessern.

Abbildung 76: Herausforderungen und Perspektiven für die Mikrolage „Donker Weg“



Quelle: eigene Darstellung

8.4. Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“

Der Stadtkern von Süchteln umfasst den statistischen Bezirk 384 und ist den Sozialräumen 3040+3030 zuzuordnen. Diese sind größer als das betrachtete Quartier, dienen aber der Auswertung statistischer Daten, die auf kleinteiliger Ebene nicht vorliegen.

Abbildung 77: Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“



Quelle: OpenStreetMaps

Abbildung 78: Eindruck aus der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“ und dem Umfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften der Mikrolage, unterteilt in den Bereich städtebauliche Charakterisierung, statistische Daten und Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen und Beeinträchtigungen, betrachtet.

Tabelle 56: Kurzbeschreibung der Hauptkriterien in der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung																					
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> Das Zentrum um den alten Stadtkern wirkt authentisch, die Leerstände sind nicht so stark ausgeprägt wie in Dülken Gute Wohnstandorte mit kleinteiliger Bebauung und Einfamilienhäusern angrenzend an die direkte Ortsmitte Prägung durch Altbaubestand, teils gründerzeitliche Bestände, aber teilweise mit Modernisierungsbedarfen Im unmittelbaren Kernbereich Prägung der Bestände durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Etagen 																						
Soziodemografie	<ul style="list-style-type: none"> Die Mikrolage ist dem statistischen Bezirk 33284 zuzuordnen, der jedoch etwas größer ist als der eigentliche Innenstadtbereich Süchtelns. Die Altersstruktur der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“ ist in weiten Teilen mit der gesamtstädtischen Struktur zu vergleichen, nur der Anteil jüngerer Personen zwischen 20 und 30 Jahren fällt in der Mikrolage etwas höher aus als in der Gesamtstadt. <p>Altersstruktur in der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“</p> <table border="1"> <caption>Altersstruktur in der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“</caption> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Gesamtstadt (%)</th> <th>Süchteln-Innenstadt (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unter 20 Jahre</td> <td>19%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>20 bis unter 30 Jahre</td> <td>11%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>30 bis unter 50 Jahre</td> <td>27%</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>50 bis unter 65 Jahre</td> <td>21%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>65 bis unter 80 Jahre</td> <td>16%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>80 Jahre und älter</td> <td>6%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung</i></p>	Alter	Gesamtstadt (%)	Süchteln-Innenstadt (%)	unter 20 Jahre	19%	18%	20 bis unter 30 Jahre	11%	13%	30 bis unter 50 Jahre	27%	27%	50 bis unter 65 Jahre	21%	22%	65 bis unter 80 Jahre	16%	15%	80 Jahre und älter	6%	4%	
Alter	Gesamtstadt (%)	Süchteln-Innenstadt (%)																					
unter 20 Jahre	19%	18%																					
20 bis unter 30 Jahre	11%	13%																					
30 bis unter 50 Jahre	27%	27%																					
50 bis unter 65 Jahre	21%	22%																					
65 bis unter 80 Jahre	16%	15%																					
80 Jahre und älter	6%	4%																					
Verkehrliche Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> L475 in Richtung Dülken und Tönisvorst in 2 Autominuten L39 in Richtung Grefrath und Viersen in 1 Autominute Anschlussstelle Süchteln der A61 in 6 Autominuten (Richtung Mönchengladbach und Venlo) Anschlussstelle Mönchengladbach-Nord der A52 in Richtung Düsseldorf und Roermond in 15 Autominuten Bahnhöfe Viersen und Dülken sind etwa 5 km entfernt, Süchteln selbst verfügt über keinen Bahnhof Busbahnhof Süchteln in 550 m Entfernung In Umkreis von 800 m befinden sich mehrere Bushaltestellen, über die eine Anbindung an die Buslinien 019, 064, 066, 074 und 083 besteht (z.B. über den Busbahnhof) 																						
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Sowohl Grund- als auch weiterführende Schulen in fußläufiger Entfernung (Realschule in 450 m, Grundschule in 700 m, Hauptschule in 850 m Entfernung) Mehrere Kitas und Kindergärten in fußläufiger Entfernung Mehrere Spiel- und Bolzplätze in fußläufiger Entfernung 																						

	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr gute Ausstattung mit Begegnungsstätten/Kirchengemeinden • Sehr gute Ausstattung mit medizinischer Infrastruktur: mehrere Apotheken und Mediziner verschiedener Fachrichtungen in fußläufiger Entfernung • Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien sind direkt im Quartier angesiedelt • Gut ausdifferenziertes Angebot an freizeitorientierter Infrastruktur: Gastronomie, Veranstaltungshäuser • Aber: Wenige gewerbliche Leerstände sollten beobachtet werden 	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> • Trotz zentraler Lage im Stadtteil Süchteln halten sich die Beeinträchtigungen durch Verkehr im Rahmen, zurückzuführen auf die kleinteiligen Strukturen des alten Ortskerns • Leichte optische Beeinträchtigungen in Form unmodernisierter Bestände 	

Quelle: eigene Darstellung

Im Segment der Mietwohnungen herrscht im Umfeld der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“ eine gute Marktsituation. Dies bestätigt sowohl die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank als auch die Rückkopplung mit Marktexperten. Diese beschriebene Situation beruht auf einer Nachfrage, die von unterschiedlichen Gruppen ausgelöst wird. So ist der Stadtkern von Süchteln nicht nur für einkommensschwächere Haushalte aufgrund der Nähe zu Versorgungsinfrastrukturen interessant, sondern auch für kaufkraftstärkere, urban orientierte Gruppen, die aufgrund des guten Images des Stadtteils Süchteln den Stadtkern als Wohnstandort nachfragen.

Gute Nachfrage im Mietwohnungssegment

Das Angebot an Mietwohnungen kann aufgrund mehrerer Vorteile eine gute Nachfrage erzielen. Neben des guten Images des Stadtteils und den vorhandenen Infrastrukturen entspricht auch die Struktur des Angebotes mit einem überdurchschnittlichen Anteil an kleinen und großen Mietwohnungen der Nachfrage. Die Standortvorteile der Mikrolage münden allerdings in einem überdurchschnittlichen Mietpreisniveau.

Standortvorteile münden in einem überdurchschnittlichen Mietpreisniveau

Tabelle 57: Struktur des Mietwohnungsangebot in den Sozialräumen 3030 und 3040

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Anteil WE <60m ²	Anteil WE >90 m ²	Baujahr	Anteil WE 1950-1979
Gesamtstadt	3.755	780	5,49	26%	19%	1969	50%
SR 3030+3040	489	861	5,75	28%	22%	1977	32%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis 2012; eigene Berechnung

Synopse: Stärken- und Schwächenprofil der Mikrolage

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standortigenschaften der Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 58: SWOT-Matrix für die Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrumslage bedingt Ausstattung mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und ermöglicht damit eine breite Zielgruppenansprache - Hoher Anteil an Altbausubstanz mit Aufwertungspotenzial durch Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> - Einziger Wohnstandort in Viersen ohne Anbindung an die Bahn - Vereinzelte gewerbliche Leerstände müssen beobachtet werden, um Entwicklungen wie im Stadtteil Dülken zu vermeiden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtteil Süchteln steht in der Priorität der Wohnungsnachfrage generell an oberer Stelle innerhalb von Viersen, künftig ist daher mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teilbereich der Stadt zu rechnen - Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung hat die Mikrolage aktuell und künftig eine wichtige Versorgungsfunktion - Altbaubestand mit attraktiven, erhaltenswerten Fassadenelementen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuell zeigen sich nur vereinzelt (zumeist) gewerbliche Leerstände in der Mikrolage, diese sollten aber künftig weiter beobachtet werden, um Negativspiralen zu verhindern - Marktexperten verweisen auf nicht mehr nachfragegerechte Wohnungszuschnitte und -grundrisse in den alten Wohnungsbeständen - Zentrumslage bedingt nur wenige Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsneubau, Fokus liegt daher künftig auf dem Bestand - Hoher Anteil an (älteren) Einzeleigentümern, die für die Bedarfe am Wohnungsmarkt sensibilisiert werden sollte - Denkmalschutz bedingt gezielte Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der Modernisierung

Quelle: eigene Darstellung

In der nächststehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für die Mikrolage aufgeführt. Deutlich wird, dass die Zielgruppenansprache aufgrund der genannten Standorteigenschaften gut bewertet wird. Sowohl für Familien als auch für die Gruppe der Senioren sind spezifische Infrastrukturangebote vorhanden.

Tabelle 59: Zielgruppeneignung für die Mikrolage „Süchteln-Innenstadt“

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Gute Eignung für Familien. Die Mikrolage verfügt sowohl über fußläufig erreichbare Betreuungsangebote als auch über Grund- und weiterführende Schulen. Hinderlich wirken die überdurchschnittlichen Preisstrukturen und die Prägung des Bestands im Stadtkern durch Mietwohnungen. Kompensation der Nachfrage durch angrenzende Einfamilienhausstrukturen ist aber möglich.	
Senioren	Gute Eignung für Senioren: Die Infrastrukturangebote bietet die Möglichkeit, möglichst lange in angestammter Umgebung zu verbleiben. Hinderlich kann das Wohnraumangebot im überalterten Wohnungsbestand wirken, da dieser überwiegend nicht barrierearm ausgestattet ist.	

Quelle: eigene Darstellung

Die skizzierten Eigenschaften der Mikrolage bedingen eine vglw. gute Zielgruppenansprache, da für unterschiedliche Zielgruppen Wohnraum angeboten wird. Als Herausforderung ist die Eigentümerstruktur zu nennen, die sich durch eine Vielzahl an privaten Einzeleigentümern zu nennen, die - anders als in der Mikrolage „Donker Weg“ - nicht nur als Selbstnutzer in Erscheinung treten, sondern auch als Kleinvermieter. Diese Eigentümerstruktur erfordert einen hohen Unterstützungsaufwand, z.B. hinsichtlich der qualitätsvollen Erneuerung der Wohnungsbestände. Die Funktion als Ortskern bedingt, dass in der Mikrolage „Süchteln Innenstadt“ nur wenige Wohnbaupotenziale vorhanden sind. Künftig muss ein wichtiger Schwerpunkt auf umsetzbare Maßnahmen im Bestand gesetzt werden. Der Bestand in der Mikrolage zeichnet sich allerdings durch einen hohen Altbauanteil aus, der teilweise auch unter Denkmalschutz steht. Marktexperten betonen, dass nicht nur die Altbausubstanz Modernisierungsbedarfe erfordert, sondern dass auch die Grundrisse der Wohnungen aufgrund ihres Alters teilweise nicht den aktuellen Nachfragerwünschen entsprechen. Zu Fragen der behutsamen Erneuerung des erhaltenswerten Altbaubestandes ist es daher erforderlich, gezielt auf Eigentümer zuzugehen, und diese für die Handlungsbedarfe zu sensibilisieren. Möglichkeiten des Bestandsausbaus, wie z.B. Aufstockung, Anbau und Dachgeschossausbau, sind aufgrund des Altbauanteils in dieser Mikrolage nur eingeschränkt umzusetzen.

Schwerpunkt auf Bestandsmaßnahmen und Erhalt der gründerzeitlichen Bestände

Abbildung 79: Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Süchteln-Innenstadt“



Quelle: eigene Darstellung

8.5. Exkurs: Historischer Stadtkern Dülken

Historischer Stadtkern Dülken steht bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Stadtentwicklung

Aufgrund der gründerzeitlichen Prägung gute Rahmenbedingungen, aber Handlungsbedarfe hinsichtlich Modernisierung und zeitgemäßer Wohnungsangebote

Ansprache der Einzeleigentümer erfolgt in diesem Teilraum bereits im Rahmen der Immobilienberatung und der Erstellung des Immobilienwirtschaftlichen Masterplans

Auf den Historischen Stadtkern Dülken ist ein zentraler Fokus in der Wohnraumentwicklung der Stadt Viersen gerichtet. Aus diesem Grund erfolgt an dieser Stelle eine zusammenfassende Betrachtung der kleinräumigen Erkenntnisse, die für diese Mikrolage im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen vorliegen.

Der historische Stadtkern Dülken steht bereits seit 2006/2007 im Fokus der Stadt Viersen. Er zeichnet sich durch seine historischen Stadtstrukturen aus, die noch heute erhalten sind. Am deutlichsten lassen sich die historischen Grenzen durch den noch intakten Wallring ablesen, der den Umriss des historischen Stadtkerns bildet. Der historische Stadtkern bietet mit seinen Altbaustrukturen, den kleinen Gassen und Plätzen zwar attraktive Rahmenbedingungen, Modernisierungsbedarfe im gründerzeitlichen Bestand, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse und Wohnungsausstattungen und Aufwertungsbedarfe im Wohnumfeld bedingen jedoch spezifischen Handlungsbedarf. Dieser wurde im Rahmen der Dülken-Konferenz aufgegriffen, die in der Erstellung eines Umsetzungsprogramms mündete. Seit einigen Jahren ist der Historische Stadtkern Gegenstand der Städtebauförderung des Landes NRW. Diese mündete in der Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen, einige seien an dieser Stelle exemplarisch genannt:

- Immobilienberatung und Hof- und Fassadenprogramm
- Lichtkonzepte
- Bürgerarbeit im DülkenBüro
- Umgestaltung der Platzfläche Cap Horn und des Busbahnhofes

Hinsichtlich der Weiterentwicklung des Historischen Stadtkerns Dülken im Themenfeld „Wohnen“ ist die Ansprache der Einzeleigentümer, die in diesem Teilbereich der Stadt Viersen stark vertreten sind, eine wesentliche Herausforderung. Eine Ansprache der Einzeleigentümer erfolgte bereits im Rahmen der Immobilienberatung vor Ort und wird auch bei dem derzeit in der Erstellung befindlichen Immobilienwirtschaftlichen Masterplan für den Historischen Stadtkern aufgegriffen (unter anderem im Rahmen der Benennung von einzelnen Impulsbereichen, in denen Aufwertungsmaßnahmen gemeinsam mit Einzeleigentümern umgesetzt werden sollen).

Erkenntnisse aus dem QuartiersCheck und der kleinräumigen Analyse der Angebots- und Nachfragesituation

Im Rahmen des QuartiersChecks wurden für die Stadt Viersen 12 Quartiere gebildet. Der Historische Stadtkern ist hierbei dem Quartier „Dülken-West“ zuzuordnen. Auf dieser kleinräumigen Ebene liegen konkrete Ergebnisse vor, die in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt sind. Die folgende SWOT-Analyse berücksichtigt neben den Erkenntnissen aus dem QuartiersCheck auch die Ergebnisse der kleinräumigen Betrachtung der Immobilien-Scout24-Daten und der durchgeführten Bewohnerbefragung.

Tabelle 60: Zusammenfassung der kleinräumigen Erkenntnisse für den Historischen Stadtkern Dülken

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Ausstattung mit wesentlichen Infrastruktureinrichtungen - Eigener Busbahnhof und Bahnhalt und damit gute verkehrliche Anbindung - Hoher Anteil an Altbausubstanz mit erhaltenswerten Fassaden mit Aufwertungspotenzial durch Eigentümer - Geringes Mietpreisniveau (5,17 Euro/m²) trägt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei 	<ul style="list-style-type: none"> - Bündelung von gewerblichen Leerständen - Deutliche Modernisierungsbedarfe im gründerzeitlichen Wohnungsbestand - Aufwertungsbedarfe im Wohnumfeld - Nahezu keine barrierearmen Wohnangebote trotz erhöhtem Anteil älterer Personen - Geringe Neubaudynamik - Unzufriedenheit der Bewohner geht über die Wohnung hinaus: Unzufriedenheit mit dem (sozialen) Wohnumfeld und den Themen Sicherheit, Nachbarschaft - Geringe Nachfrage nach dem vorhandenen Mietwohnungsangebot aufgrund des erhöhten Modernisierungsbedarfs und der nicht zeitgemäßen Grundrisse und Wohnungsausstattungen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrumslage bedingt Ausstattung mit wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und ermöglicht damit generell eine breite Zielgruppenansprache - Benennung von Impulsbereichen und Ansprache von Einzeleigentümern als wichtiger Handlungsansatz - Verstetigung der Prozesse durch Anknüpfen an das „IdEE“-Projekt - Verknüpfung von Städtebau- und Wohnraumförderung bei geplanten Maßnahmen - Nennenswerter Anteil an großen Wohnungen ab 90 m² als Potenzial für die Ansprache von Familien-Haushalten - Durch Rückbau und anschließenden Wohnungsneubau könnte nachfragegerechter Wohnraum entstehen, der neue Zielgruppen anspricht und zu einer Stabilisierung des Quartiers beiträgt (z.B. unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel für den Ersatzwohnungsneubau) - Neubauf Flächen in Quartiersnähe vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Marktexperten verweisen auf nicht mehr nachfragegerechte Wohnungszuschnitte und -grundrisse in den alten Wohnungsbeständen - Hoher Anteil an (älteren) Einzeleigentümern, die für die Bedarfe am Wohnungsmarkt sensibilisiert werden müssen - Denkmalschutz bedingt gezielte Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der Modernisierung - Überdurchschnittlicher Anteil an finanziell benachteiligten Personen als wichtiger Hinweis auf bestehende Bedarfe im kostengünstigen Wohnen

Quelle: eigene Darstellung

Überschneidung mehrerer Handlungsbedarfe bedingt ganzheitliche Aufwertungsstrategie

Die Überschneidung mehrerer Handlungsbedarfe bedingt die Entwicklung einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie, die stadtentwicklungsrelevante Fragen mit dem Handlungsfeld „Wohnen“ verknüpft. Die durchgeführte Bewohnerbefragung hat deutlich aufgezeigt, dass die Handlungsbedarfe nicht nur im konkreten Wohnungsangebot bestehen, sondern Aufwertungsbedarfe auch im Wohnumfeld vorhanden sind. So gaben in Dülken wohnhafte Personen an, dass sie unter anderem mit dem sozialen Umfeld (Nachbarschaft) und den Themen Sicherheit und Sauberkeit unzufrieden sind.

Diese Unzufriedenheit spiegelt sich auch in der Auswertung der Nachfragerwerte im Segment der Mietwohnungen wider. So verzeichnet das Quartier „Dülken-West“ geringe Nachfragerwerte, die neben den oben genannten Merkmalen auch auf nicht mehr nachfragegerechte Wohnungszuschnitte und -ausstattungen zurückzuführen sind.

Unzufriedenheit der Befragten Dülkener mit dem Wohnumfeld und dem Thema „soziales Umfeld“

Künftige Maßnahmen sollten daher neben dem eigentlichen Wohnungsangebot auch das Wohnumfeld mit berücksichtigen. Der Wohnungsbestand im Historischen Stadtkern bietet neben seinen erhaltenswerten Fassaden noch eine weitere Chancen: So trägt das günstige Mietpreisniveau von 5,17 Euro/m² zum einen zu einer Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Nähe von wesentlichen infrastruktureinrichtungen bei und zum anderen ist ein nennenswerter Anteil von großen Wohnungen ab 90 m² vorhanden, der als Potenzial zur Ansprache von Familienhaushalten genutzt werden könnte.

Möglichkeiten der Wohnraumförderung lassen sich im HSD mit der Städtebauförderung verknüpfen und können zu einer Stabilisierung des Quartiers beitragen

Die im Rahmen des Masterplans durchgeführte Benennung von Impulsbereichen mündet aktuell auch in der gezielten Ansprache von Einzeleigentümern, die für Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen sensibilisiert und gewonnen werden sollen. Mögliche Maßnahmen gehen nach aktuellem Planungsstand auch über die reine Modernisierung von Wohnraum hinaus und berücksichtigen auch die Möglichkeiten, durch Rückbau (bei gleichzeitigem Erhalt von Fassaden) und anschließendem Neubau nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. InWIS gibt in diesem Zusammenhang die Empfehlung, zu prüfen, inwiefern Eigentümer bereit wären, für solche Maßnahmen auch öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen. So sieht das neue Wohnraumförderungsprogramm 2014 im Sinne der angestrebten Quartiersentwicklung auch die Förderung von Ersatzwohnungsneubau vor, der durch Abriss nicht mehr marktgängiger Bausubstanz entstehen kann. Für den Historischen Stadtkern Dülken wäre eine solche Entwicklung empfehlenswert, da über diesen Weg nachfragegerechter, barrierearmer Wohnraum zu günstigen Angebotspreisen entstehen und somit gleichzeitig eine Stabilisierung des Quartiers erzielt werden könnte.

Lagequalitäten des HSD bedingen generell eine breite Zielgruppenansprache, Potenziale müssen jedoch noch ausgeschöpft werden

InWIS schätzt für die künftige Weiterentwicklung des Wohnungsbestands im historischen Stadtkern Dülken die Ansprache mehrerer Zielgruppen als realistisch ein. So können durch die noch vorhandenen Infrastrukturangebote im Zentrum und in den angrenzenden Bereichen ältere Haushalte angesprochen werden, die bereits aktuell einen erhöhten Anteil der Bewohnerschaft im Quartier ausmachen. Handlungsbedarf im Segment des „Wohnens im Alter“ wird für den Historischen Stadtkern auch aufgrund des nicht vorhandenen Angebots an barrierearmen Wohnmöglichkeiten gesehen. Der vorhandene Wohnungsbestand bietet bei entsprechender Modernisierung ebenfalls mehreren Zielgruppen die Möglichkeit, vergleichsweise kostengünstigen Wohnraum anzumieten. Neben jungen Starterhaushalten, die gezielt kleine und kostengünstige Woh-

nungen suchen, bietet auch der Bestand an größeren Wohnungen Potenzial für die Ansprache von Familien, die auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Umfassende Modernisierungstätigkeiten, die mit der Erhöhung des Mietpreises einhergehen, können des Weiteren die Ansprache weiterer, kaufkraftstärkerer Haushalte ermöglichen, die z.B. gezielt modernisierte Altbauwohnungen suchen.

Zur Beförderung und Verstetigung der positiven Ansätze der Eigentümermobilisierung sieht InWIS einen wichtigen Ansatzpunkt im Projekt „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“. Dieses wurde im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen intensiv mit den Wohnungsmarktakteuren diskutiert. Es wurde ein gemeinsamer Konsens darüber gefunden, dass die bereits vorhandenen Ansätze der Eigentümermobilisierung in der Südstadt und dem Historischen Stadtkern Dülken gestärkt werden sollen und somit eine Verstetigung der Prozesse durch das IdEE-Projekt erstrebenswert ist.

IdEE als Ansatz für die Verstetigung der bereits angestoßenen Prozesse im HSD

Der Ansatz des Projekts „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ wird aus diesem Grund als zentrale Handlungsempfehlung aufgenommen. Weitere Ausführungen hierzu befinden sich im folgenden Kapitel zu den Handlungsempfehlungen.

Abbildung 80: Herausforderungen und Perspektiven für den Historischen Stadtkern Dülken



Quelle: eigene Darstellung

9. Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in Viersen

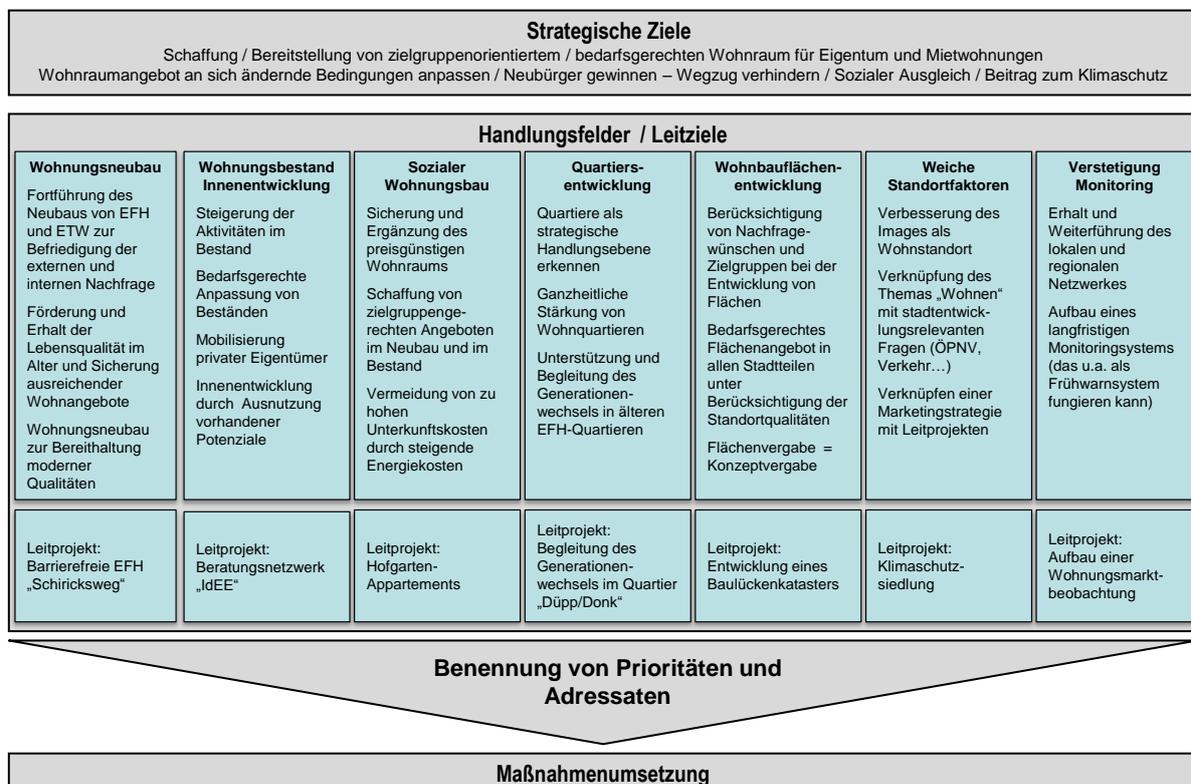
In dem folgenden Kapitel werden aus den erarbeiteten Analyseergebnissen für die Stadt Viersen und die kleinräumigen Handlungsschwerpunkte konkrete Handlungsfelder abgeleitet. Diese werden mit übergeordneten Leitzielen versehen, denen wiederum Maßnahmenpakete und Leitprojekte zugeordnet werden.

Der im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen geführte Dialog zwischen den Wohnungsmarktakeuren und der Stadtverwaltung Viersen mündete in der Identifizierung von sieben Handlungsfeldern. Hierbei handelt es sich um:

- Wohnungsneubau
- Wohnungsbestand und Innenentwicklung
- Sozialer Wohnungsbau
- Quartiersentwicklung
- Wohnbauflächenentwicklung
- Weiche Standortfaktoren
- Verstetigung und Monitoring

In der folgenden Abbildung sind diesen Handlungsfeldern die entsprechenden Leitziele sowie identifizierte Leitprojekte zugeordnet.

Abbildung 81: Übersicht über die Handlungsfelder und Leitziele in der Stadt Viersen



Quelle: eigene Darstellung

9.1. Handlungsfeld Wohnungsneubau

9.1.1 Leitziel: Fortführung des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte entgegen zu wirken

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Ermittlung des Nachfragepotenzials von Wohnungen in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen hat sehr deutlich aufgezeigt, dass das Wohneigentum nicht nur aktuell, sondern auch künftig das prägende Wohnungsmarktsegment der Stadt Viersen darstellt. Zwei Drittel des ermittelten Nachfragepotenzials entfällt auf das Wohneigentum.

Aufgrund der deutlichen altersstrukturellen Veränderungen, die sich bis zum Jahr 2025 in der Stadt Viersen vollziehen werden, sind künftig jedoch verstärkt neue Zielgruppen im Segment des Wohneigentums anzusprechen. Während die Familie als „klassische“ Zielgruppe der Wohneigentumsbildung quantitativ an Bedeutung verliert, wächst die Gruppe der älteren Haushalte ab etwa 50 Jahren deutlich an. Best ager im Alter von 50 bis unter 65 Jahren und Seniorenhaushalte ab 65 Jahren bilden somit verstärkt Zielgruppen, die für die Wohneigentumsbildung (oftmals zum zweiten Mal, z.B. wenn das zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde) in Viersen in Frage kommen.

Die Nachfragesituation im Segment der Eigentumswohnungen in der Stadt Viersen ist differenziert zu betrachten: Im Neubau treten bereits aktuell best ager und Seniorenhaushalte als zentrale Zielgruppen in Form von Selbstnutzern auf. Diese fragen infrastrukturnahe Lagen, insbesondere in Alt-Viersen und Süchteln nach und legen im Neubau den Nachfragefokus auf Wohnungen ab 75 m², mit einem weiteren Fokus auf Wohnungen ab 90 m². In den vergangenen Jahren ist bereits ein vglw. großes Angebot an altersgerechten Eigentumswohnungen auf den Viersener Wohnungsmarkt gekommen. Das große Interesse an diesen Wohnungen belegt den hohen Bedarf an barrierearmen Wohnungen zum Kauf, allerdings sind ältere Haushalte oftmals aufgrund hoher Preise nicht in der Lage, eine solche Neubau-Wohnung zu erwerben. Üblich sind in Viersen Neubau-Preise zwischen 2.000 und 2.600 Euro/m², so dass Gesamtpreise oberhalb von 200.000 Euro erzielt werden. Veräußern ältere Haushalte im Vorfeld ihr Bestands-Eigenheim, stehen oftmals nicht mehr als 180.000 Euro als Kapital zur Verfügung, so dass der Erwerb einer barrierearmen Eigentumswohnung im Neubau erschwert wird. Gleichzeitig bietet der günstigere Bestandsmarkt kaum barrierearme Wohnungslösungen.

Im Neubau von Eigenheimen ist eine größere Zielgruppenspreizung festzustellen. Auch Familien, die zum ersten Mal Eigentum bilden, bilden hier eine der zentralen Zielgruppen, aber auch ältere Familien mit gutem Einkommen fragen gezielt Wohneigentum in Form von Eigenheimen in der Stadt Viersen nach. Der Nachfragefokus liegt im Neubau auf freistehenden Eigenheimen mit 120 bis 140 m² Wohnfläche und überschaubaren Grundstücken. Eine kaufkräftige Nachfrage, die in höheren Flächenansprüchen mündet, ist ebenfalls spürbar, aber in geringeren Quantitäten. Festzuhalten ist daher, dass künftig ein differenziertes Angebot an Eigenheimen im Neubau erforderlich ist, um weiterhin eine breite Zielgruppenansprache (junge und ältere Familien, best ager, Seni-

Hohe Bedeutung des Wohneigentums in Viersen: 2/3 des Nachfragepotenzials entfällt auf dieses Segment

Im Neubau sind verstärkte „neue“ Zielgruppen in Form von best agern und Senioren anzusprechen

Nachfrage nach barrierearmen Eigentumswohnungen ist vorhanden, aber Neubaupreise sind für ältere Haushalte oftmals aufgrund des begrenzten Kapitals nicht leistbar

Eigenheime: Viersen profitiert von einer guten externen Nachfrage und sollte künftig ein breit gefächertes Angebot bereithalten

oren) zu gewährleisten. Die Herausforderung, ein breit gefächertes Eigenheimangebot bereit zu halten, beruht des Weiteren auf der externen Nachfrage. Die Stadt Viersen befindet sich in der positiven Ausgangslage, dass ein Großteil der Nachfrage (etwa 60 Prozent) nach Eigenheimen auf Auswärtige entfällt und mit einem bedarfsgerechten Eigenheimangebot damit auch das Wanderungsprofil entscheidend mit beeinflusst werden kann.

Auch die durchgeführte Befragung bestätigt die Bedeutung des Wohneigentums in Viersen: Bei knapp 70 Prozent der Befragten besteht der Wunsch, künftig Wohneigentum zu erwerben.

Maßnahme: Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte auf kleinen hochwertigen B-Plan-Gebieten bzw. auf Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen bereit halten

Einkommensstarke Haushalte: Fokus des Neubaus auf FEFH in kleinen Baugebieten in Nähe zu bestehenden Siedlungen

Bei einkommensstärkeren Haushalten handelt es sich um eine Zielgruppe mit hohen Ansprüchen an das Wohnprodukt und die Wohnlage. Der Neubau von freistehenden Eigenheimen (und ergänzend Doppelhaushälften) auf kleinen B-Plan-Gebieten bzw. auf Nachverdichtungsflächen ist für diese Zielgruppe in Viersen als nachfragegerecht zu bezeichnen. Auch Umnutzungspotenziale können für die Ansprache von einkommensstärkeren Haushalten genutzt werden, da sich Umnutzungspotenziale, z.B. von Schulen oder anderweitig genutzten Flächen, oftmals in integrierter Lage von bestehenden Siedlungen befinden. Als Beispiel sei an dieser Stelle die **Kreuzherrenschule** genannt, die in der Stadt Viersen künftig einer Umnutzung zugeführt werden soll und eine Potenzialfläche darstellt, auf der eine breite Zielgruppenansprache verwirklicht werden könnte.

Maßnahme: Einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung und das Wohnen in Einfamilienhäusern ermöglichen

Schwellenhaushalte: preiswerte Wohneigentumsbildung in Form von Reihenhäusern und ergänzend Miet-Einfamilienhäuser bereit halten

Gezielte Angebote sind auch für „Schwellenhaushalte“ bereit zu halten. Hierbei handelt es sich um Familienhaushalte in geregelter Arbeit, die wirtschaftlich stabil sind, aber ein zu geringes Einkommen aufweisen, um ohne staatliche Hilfe Eigentum bilden zu können. Für diese Zielgruppe bildet der Altbaubestand bereits Potenzial für die Wohneigentumsbildung. Ein Teil dieser Haushalte wird künftig aber auch den Neubau präferieren. Für diesen Teil der Haushalte ist insbesondere das Reiheneigenheim nachfragegerecht, das die preiswerteste Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich gewährleistet. Als Ergänzung ist auch das öffentlich geförderte Mietreihenhaus ein nachfragegerechtes Produkt, das zwar keine Wohneigentumsbildung, aber ein eigenheimähnliches Wohnen für Familien ermöglicht. Darüber hinaus bietet das Miet-Reihenhaus weitere Vorteile: So kann es z.B. in Lagen integriert werden, die für die Wohneigentumsbildung nicht in Frage kommen. Als Beispiel seien an dieser Stelle die unbeliebteren Grundstücke in den Randgebieten oder Zufahrten eines Neubaugebietes genannt, die oftmals erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt bebaut werden. Eine Ergänzung durch Miet-Einfamilienhäuser kann an diesen Stellen zu einer höheren Ausnutzung der Gebiete beitragen.

Zu prüfen ist des Weiteren der Fördermitteleinsatz der Wohnraumförderung für selbst genutztes Wohneigentum. Das Land fördert den Neubau und den Erwerb von Wohneigentum für Familien und Haushalte mit geringem Einkommen, die ohne diese Förderung kaum eine Möglichkeit hätten, Wohneigentum zu bilden. Die Förderung erfolgt in diesem Fall in Form von zinsvergünstigten

Darlehen. Die entsprechenden Haushalte müssen für den Fördermittelabruf die vorgegebenen Einkommensgrenzen einhalten.

Im Neubau von Eigenheimen wird empfohlen, ein jährliches Baufertigstellungsniveau von durchschnittlich 85 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 zu erzielen, das durch ein kleines Angebot an Mieteinfamilienhäusern im Rahmen von durchschnittlich 5 Wohneinheiten pro Jahr ergänzt werden sollte (frei finanziert und öffentlich gefördert).

Maßnahme: Gezielte Angebote für best ager und Senioren in Form von barrierefreien Eigenheimen und Eigentumswohnungen schaffen

Der Neubau von durchschnittlich 16 Eigentumswohnungen in jährlich zwei bis drei Wohnprojekten bis zum Jahr 2025 kann als nachfragegerecht bezeichnet werden. Der Fokus sollte im Neubau auf barrierearmen Wohnungsangeboten in infrastrukturnahen Lagen der Stadt Viersen liegen, insbesondere in Alt-Viersen und Süchteln. Für die Gruppe der Selbstnutzer sind Wohnungsgrößen ab 75 m² nachfragegerecht, die über mindestens drei Zimmer verfügen. Ergänzend sollten Wohnungen mit Wohnflächen ab 90 m² und vier Zimmern angeboten werden, um den Wohnflächenbedarf derjenigen Haushalte, die im Vorfeld ihr großzügiges Eigenheim verkauft haben, adäquat befriedigen zu können. Die erzielbaren Preise sind im Segment der Neubaueigentumswohnungen stark vom Erlös aus dem Verkauf des Bestandseigenheims abhängig. Preise deutlich oberhalb von 2.200 Euro/m² sind daher für die Gruppe der älteren Haushalte nur schwer aufzubringen. Ergänzende, qualitativ hochwertige Angebote mit Preisen zwischen 2.400 und 2.600 Euro/m² sollten in nur geringen Quantitäten angeboten werden, neben älteren Haushalten fungieren in diesem Preissegment auch kaufkräftige, mittelalte Paare als Zielgruppe.

Barrierefreie Eigenheimangebote sollten künftig das Angebot ergänzen. Mit diesem Wohnangebot kann die Stadt Viersen eine Marktlücke bedienen, für die es derzeit eine spürbar hohe Nachfrage gibt (vgl. hierzu auch Ausführungen zum Leitprojekt „Barrierefreie Eigenheime“).

Marktnische Barrierefreie Eigenheime

Maßnahme: Förderung von Baugemeinschaften als Marktnische

Angesichts der Pluralisierung der Lebensformen sollten Chancen ergriffen werden, gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form von Baugemeinschaften auf den Weg zu bringen. Hierbei handelt es sich um ein Wohnprodukt, das derzeit in der Stadt Viersen noch nicht umgesetzt wurde und künftig als Marktnische eine qualitative Ergänzung des Wohnungsangebotes darstellen kann. Baugemeinschaften können genutzt werden, um die Renaissance der Städte zu fördern und Impulse für den experimentellen Wohnungsbau zu geben. In einigen Städten in Nordrhein-Westfalen ist die Entwicklung von Baugemeinschaften inzwischen so weit vorangeschritten, dass sie neben den Bauträgern als zweite Form der Wohneigentumsbildung angesehen wird. Aufgrund der Potenziale ist es empfehlenswert, die Bildung und Umsetzung von Baugemeinschaften bei vorhandenem Interesse kommunal zu unterstützen. Um das Bauen in Baugemeinschaften zu fördern, sind allerdings mehrere Schritte notwendig: Zur Unterstützung von Baugemeinschaften müssen zahlreiche Akteure mobilisiert werden, die die Interessenten unterstützen. Hierzu ist eine Steuerung notwendig, die auch im politischen Raum verankert sein muss. Um Akteure und Interessierte zusammen zu bringen, ist es notwendig, ein niedrigschwelliges Netzwerk aufzubauen. Dieses muss nicht zwangsweise durch die Kommune

Baugemeinschaften haben sich in Viersen bislang noch nicht zusammgefunden, gezielte Förderung kann die Bedienung einer Marktnische gewährleisten

Viersen in Alleinregie erfolgen, örtliche Wohnungsunternehmen können diesen Prozess ebenso unterstützen. In einigen größeren Städten des Ruhrgebiets, z.B. in der Stadt Essen, wird die Stadtverwaltung durch das kommunale Wohnungsunternehmen durch die Benennung eines Ansprechpartners, der Anfragen für gemeinschaftliche Wohnprojekte koordiniert, unterstützt. Für die Umsetzung möglicher Projekte von Baugemeinschaften ist es jedoch von Bedeutung, unterschiedliche Grundstücke seitens der Stadt Viersen bereit zu halten. Hierfür bieten sich insbesondere Nachverdichtungspotenziale, u.a. in Baulücken, an. Auch bestehende Immobilien für Umnutzungsprojekte bieten Potenziale für Baugemeinschaften. Bei der künftigen Umsetzung von Projekten der Umsetzung, z.B. bei der Kreuzherrensule, ist es daher empfehlenswert zu prüfen, ob bereits ein Interesse an der Umsetzung einer Baugemeinschaft besteht.

Baugemeinschaften als weitere Marktnische

Baugemeinschaften können sowohl in guten als auch in mittleren Wohnlagen realisiert werden, da durchaus positive Impulse durch Baugemeinschaften erzielt werden, die sich in Quartieren befinden, die durch eine Umbruchsituation gekennzeichnet sind. Baugemeinschaften stellen zwar nur ein Nischenprodukt dar, können aber einen qualitativen Impuls für die Weiterentwicklung des Viersener Wohnungsmarktes geben.

Durch den innovativen Charakter von Baugemeinschaften, verbunden mit der Aufwertung und dem Umbau von Bestandsgebäuden oder durch den Neubau auf einer Brachfläche oder einer Baulücke, können mitunter auch schwierige Standorte für die Stadtentwicklung erschlossen werden. Des Weiteren bietet die Innenstadt und die Stadtteilzentren im Sinne der Nachhaltigkeit eine ökologische und flächenschonende Wohnform, insbesondere gegenüber dem suburbanen Raum. Aus kultureller Sicht zeichnen sich die Ergebnisse der Baugemeinschaften zumeist durch individuelle und hochwertige Baumaßnahmen aus und können so in positiver Art und Weise zur Baukultur beitragen. Aufgrund der individuell gestalteten Gebäude gelten die Ergebnisse von Baugemeinschaften als wichtige Impulse für künftige und innovative Lebensweisen und als experimenteller Wohnungsbau. Aus ökonomischer Sicht wird durch die Baumaßnahmen von Baugemeinschaften das regionale Baugewerbe gefördert.

Mit der Bildung von privatem Wohneigentum können Bewohner an die Stadt gebunden werden, was im regionalen Städtewettbewerb ein durchaus großer Standortvorteil sein kann. Dies betrifft vor allem junge Familien, die auf der Schwelle zur Eigentumbildung stehen, jedoch besondere Anforderungen an ihr potenzielles Wohnumfeld stellen. In Form von Baugemeinschaften können diese Bedürfnisse (zentrale Lage, Nähe zum Arbeitsplatz, kinderfreundliche Umgebung, Spielflächen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, Finanzierbarkeit des Bauvorhabens etc.) erfüllt werden, weshalb sich diese zur größten Nachfragegruppe bei Baugemeinschaften entwickelt haben. Im Hinblick auf die Stadtentwicklung sind Baugemeinschaften als Potenzial für zukunftsfähiges städtisches Wohnen von jungen Familien zu betrachten.

Zusätzlich dienen Baugemeinschaften in Zeiten des demographischen Wandels als sinnvolle Alternative gegenüber traditionellen Wohnformen für Senioren. Sie bieten finanzielle Sicherheit im Alter, und durch Mehrgenerationenprojekte und eine barrierefreie Wohnungsausstattung kann die eigene Selbständigkeit möglichst lange erhalten bleiben. Baugemeinschaften gelten daher als Initiative zum generationsübergreifenden Wohnen, dessen Ziel das Zusam-

menleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen unter einem Dach ist. Darüber hinaus stammen die Mitglieder einer Baugemeinschaft zu meist aus einem homogenen und stabilen sozialen Milieu, was das Konfliktpotential in der Nachbarschaft wesentlich verringern kann. Von diesen Einwohnern können somit positive Ausstrahlungseffekte auf das umliegende Quartier erwartet werden.

InWIS gibt die Empfehlung, bei einem aufkeimendem Interesse von Baugemeinschaften die Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer konkreten Eignung zu überprüfen. Die Analyse der bestehenden Flächenpotenziale, die durch InWIS durchgeführt wurde, zeigt auf, dass an mehreren Stellen im Stadtgebiet Flächen vorhanden sind, die sich ggf. für die Nutzung durch eine Baugemeinschaft eignen (auch in Kombination mit weiteren Nutzungen bzw. weiteren Wohnprodukten), z.B. die Fläche der LVR-Klinik in Süchteln, die Brasselstraße im Quartier Alt-Viersener Süden, die Brüsseler Straße im Quartier Alt-Viersen-Nord oder die Fläche der Bebericher Schule im Alt-Viersener Süden.

Leitprojekt: „Barrierefreie Eigenheime“

Gezielte Wohneigentumsangebote für ältere Haushalte, die im Alter ihre Wohnform noch einmal wechseln wollen, können ebenfalls eine qualitative Ergänzung des bestehenden Wohnangebotes darstellen. Neben der altersgerechten Eigentumswohnung handelt es sich hierbei ebenfalls um das barrierefreie Eigenheim, das in Form eines eingeschossigen Gebäudes das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Hierzu wird empfohlen, die bestehenden Wohnungsbaupotenziale hinsichtlich ihrer Eignung für altersgerechte Wohnprojekte zu prüfen. Ältere, die gezielt ihre Wohnform wechseln wollen und in diesem Prozess oftmals ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, legen vermehrt Wert auf eine gute, infrastrukturell angebundene Wohnlage. Aktuell bestehen mehrere Flächenpotenziale, darunter z.B. der Schiricksweg als Umnutzungspotenzial, die für eine Bebauung mit altersgerechten Wohnformen (insbesondere Wohneigentumsformen) in Frage kommen. Für den Schiricksweg besteht aktuell bereits eine Bebauungsplanung, die gezielt Eigenheimformen für Ältere berücksichtigt. Hieran gilt es, anzuknüpfen. Es handelt sich um ein Wohnprodukt, das nicht zwangsweise als Flachdachform errichtet werden muss, sondern architektonisch auch in anderen Formen umgesetzt werden kann und zusammenfassend nicht nur für ältere Haushalte geeignet ist. Auch kleine Familien oder Paare mittleren Alters ohne Kinderwunsch können durch ein solches Produkt angesprochen werden, u.a. da - aufgrund der kleineren Wohnflächen - günstigere Preise erzielt werden können. Die Barrierefreiheit, die in dieser Wohnform erreicht wird, ist des Weiteren ein Qualitätsmerkmal, das nicht nur von älteren Haushalten geschätzt wird, sondern z.B. auch von jüngeren Paaren oder Familien, in denen u.a. aufgrund von Krankheit oder körperlichen Einschränkungen der Bedarf an einer barrierefreien Wohnsituation besteht.

Hohe Nachfrage nach barrierefreien Eigenheimformen wird aktuell in der Stadt Viersen noch nicht bedient

Aktuell besteht in der Stadt Viersen noch kein Angebot an barrierefreien Eigenheimangeboten. Auch in den angrenzenden Kommunen werden solche Eigenheimangebote nur vereinzelt umgesetzt. Die Stadt Viersen könnte mit einem größeren Projekt, bei dem z.B. auf einer größeren, integrierten Fläche mehrere barrierefreie Eigenheime angeboten werden, eine Marktnische besetzen und sich mit einem solchen speziellen Angebot positiv in der Region hervorheben. Die Bedienung von Marktnischen kann einen wesentlichen Beitrag zur Beeinflussung des Wanderungsprofils leisten, da hiermit Zielgruppen an-

gesprachen werden, die sich bislang noch nicht für einen Zuzug nach Viersen entscheiden konnten, bei entsprechendem Wohnangebot dies aber in Erwägung ziehen.

9.1.2 Leitziel: Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten mit Fokussierung auf junge Familien, Paare mittleren Alters und Senioren

Ausgangslage und Herausforderungen

Verringerung der Haushaltsgröße führt bis 2025 zu einem Zuwachs an kleinen Haushalten

Die Wohnungsbedarfsprognose, die für die Stadt Viersen berechnet wurde, hat deutlich aufgezeigt, dass aufgrund der sich verringernden durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 mit einer Zunahme an Haushalten zu rechnen ist. Die Verringerung der Haushaltsgröße führt dazu, dass insbesondere die Anzahl kleiner Haushalte mit ein und zwei Personen zunehmen wird und dementsprechende Wohnungsangebote bereit gehalten werden sollten. Der Wohnungsneubau von Mietwohnungen resultiert somit nicht nur aus dem Ersatzbedarf bzw. dem qualitativ bedingten Wohnungsneubau, sondern ist auch aus quantitativer Betrachtung notwendig. Die Analyse des Wohnungsbestands hat in diesem Zusammenhang aufgezeigt, dass künftig gezielt Wohnungsangebote für kleine Haushalte erforderlich sind, denn im Segment der mittelgroßen Wohnungen mit drei Zimmern besteht aktuell bereits ein leichter Angebotsüberhang, der in Teilräumen mit Leerstandstendenzen einhergeht. Auf der anderen Seite besteht ein hoher Nachfragedruck im Segment der kleinen Wohnungen. Auch im Teilssegment der familiengerechten Wohnungen ist derzeit ein leichter Nachfrageüberhang zu verzeichnen, dieser bezieht sich insbesondere auf preisgünstige Wohnangebote.

Mietwohnungsneubau um moderne und barrierearme Wohnqualitäten für alle Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu bieten

Die in der Stadt Viersen durchgeführte Befragung hat des Weiteren aufgezeigt, dass die Nachfrager verstärkt Wert auf Komfort und Ausstattung legen und auch ökologische Aspekte (die z.B. zur Verringerung der zweiten Miete beitragen können) an Bedeutung in der Wohnungsnachfrage gewinnen. Der Wohnungsneubau von Mietwohnungen dient somit zusammenfassend dem Ziel, auch moderne Ausstattungsqualitäten am Wohnungsmarkt bereit zu halten. Für diese modernen Ausstattungsqualitäten besteht - so das Ergebnis der Befragung - eine gewisse Zahlungsbereitschaft.

Maßnahme: Wohnungsneubau mit Fokus auf kleine Wohnflächen bis 60 m² und Wohnungen ab 80 m²

Aus gutachterlicher Einschätzung ist ein jährliches Neubauniveau von durchschnittlich 16 frei finanzierten Mietwohnungen ausreichend, um die gefragten Qualitäten am Markt zu schaffen.

Neubau von Mietwohnungen auf integrierten Flächen anstreben

Der Neubau sollte vorzugsweise nicht auf der „grünen Wiese“, sondern auf integrierten, revitalisierten und durch Abriss frei werdenden Flächen stattfinden. Eine besondere Eignung weisen daher diejenigen Flächen auf, für die seitens der Stadt Viersen bereits Planungen für eine mögliche Umnutzung bestehen (AKH-Standort Dülken, LVR-Klinik im Quartier Süchteln).

Die Produktpalette sollte hierbei eine breite Zielgruppenansprache ermöglichen, mit einem Fokus auf ältere Haushalte. Dementsprechende Wohnungsstandards, die sich durch eine barrierearme Erschließung und Ausstattung

auszeichnen sollten, sprechen nicht nur ältere Mieter an, sondern finden einen immer breiteren Konsens bei allen wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen (z.B. bei Familien oder jungen Personen mit körperlichen Einschränkungen). In Anbetracht der Tatsache, dass ein Nachfrageüberhang, ähnlich wie im öffentlich geförderten Segment, bei den kleinen Wohnungen bis 60 m² und bei größeren Wohnungen ab etwa 80 m² zu verzeichnen ist, sollte sich der Neubau künftig auf diese Wohnungsgrößen fokussieren. Insbesondere im Segment der mittelgroßen Wohnungen besteht aktuell ein Angebotsüberhang auf dem Viersener Wohnungsmarkt, der durch Neubautätigkeiten in diesem Teilsegment verschärft werden könnte.

Für moderne Ausstattungsqualitäten existiert eine spürbare Zahlungsbereitschaft, die sich ab etwa 7,50 Euro/m² aber deutlich abschwächt. Der Fokus bei Neubaumaßnahmen sollte sich im mittleren Preisniveau von 6,50 Euro/m² bis zu den genannten 7,50 Euro/m² bewegen.

Maßnahme: Schaffung eines attraktiven, hochwertigen Angebotes auf Standorten mit hoher Wohnqualität zur Gewinnung und Bindung von einkommensstärkeren Haushalten

Ein gewisses Angebot ist jedoch auch im oberen Preissegment vorzuhalten, um einkommensstärkere Haushalte ebenso ansprechen, gewinnen und an den Wohnstandort Viersen binden zu können. Hierzu sollte eine Fokussierung auf Wohnstandorte mit hoher Wohnqualität erfolgen und die Anforderungen dieser Zielgruppe bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Beispielhaft sei an dieser Stelle die Fläche „Am blauen Stein“ im Quartier Alt-Viersen-Innenstadt genannt, auf der nach aktuellem Planungsstand hochwertige Wohnungen des Geschosswohnungsbaus geplant sind. Der Standort profitiert insbesondere von seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung und der infrastrukturellen Ausstattung, die sowohl die Ansprache von älteren Haushalten als auch von jüngeren Paar- und familienhaushalten ermöglicht.

Die unterschiedlichen Wohnungstypen sollten die Möglichkeit bieten, ein Gäste- oder Arbeitszimmer einzurichten und einen großzügigen Balkon sowie im Erdgeschoss eine Terrasse haben. Auch ungewöhnliche Grundrisse wie die Maisonettewohnung sollten umgesetzt werden, um das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten.

9.1.3 Leitziel: Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote für das Wohnen im Alter

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Analyse des Themenfeldes „Wohnen im Alter“ hat für die Stadt Viersen aufgezeigt, dass Marktaktivitäten deutlich spürbar sind, diese aber noch nicht ausreichen, um in allen Stadtteilen und für alle Zielgruppen adäquaten, altersgerechten Wohnraum anzubieten. Bis zum Jahr 2025 wird es nicht nur bei den „best agern“ zwischen 50 und 65 Jahren zu einem Anwachsen kommen, sondern insbesondere bei den Hochaltrigen ab 80 Jahren. Aus diesem Grund differenziert sich auch bei den älteren Personen die Nachfrage stärker aus; benötigt werden unterschiedliche Angebote für das Wohnen im Alter. Die Befragung in Viersen hat deutlich aufgezeigt, dass die Viersener, insbesondere

Marktaktivitäten reichen noch nicht aus, um den Bedarf an altersgerechten Wohnungen bis 2025 zu decken

Personen ab 65 Jahren, eine hohe Ortsverbundenheit aufweisen und Angebote benötigen, die ein möglichst barrierefreies und selbstständiges Wohnen im Alter ermöglichen.

Professionelle Akteure handeln bereits nachfragegerecht, größter Handlungsbedarf besteht bei den Kleinvermietern

Sowohl im Segment der „Normalwohnungen“ ohne angeknüpfte Serviceangebote als auch im Segment der spezielleren Wohnformen im Alter, darunter z.B. im Betreuten Wohnen, sind Nachfrageüberhänge zu verzeichnen, die durch Neubau und Bestandsmaßnahmen abzubauen sind. Hierbei sind es insbesondere die größeren Wohnungsanbieter und -eigentümer, die bereits für diese Thematik sensibilisiert sind und entsprechend der Nachfragetendenzen am Wohnungsmarkt agieren. Der größte Beratungsbedarf besteht bei den privaten Kleinvermietern und bei den Selbstnutzern.

Maßnahme: Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete (ohne Serviceleistungen)

Die Analyse im Segment des altersgerechten Wohnens ohne angeknüpfte Serviceangebote hat aufgezeigt, dass die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials für altersgerechte Wohnungen nicht ohne einen Umbau im Bestand zu realisieren sind. Der künftige Bedarf von etwa 1.200 Wohneinheiten ist zu etwa zwei Dritteln durch Umbau und Anpassungsmaßnahmen zu decken, so dass etwa 400 Wohneinheiten verbleiben, deren Bedarf bis zum Jahr 2025 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen (Miete und Eigentum, frei finanziert und öffentlich gefördert) gedeckt werden sollte. Dies entspricht einer jährlichen Neuschaffung von durchschnittlich 31 Wohneinheiten.

Beim Neubau von altersgerechten Wohnungen (mit Fokus auf Wohnungen für ein bis zwei Personen) sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen und nicht zu groß dimensionierten Wohngebäuden errichtet werden. Zu empfehlen sind dispers im Siedlungsgebiet eingestreute Wohnangebote zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium. Wohnbauvorhaben in integrierten Lagen oder auf Umnutzungsflächenpotenzialen sind aus diesem Grund zu begrüßen. Sie ermöglichen den älteren Haushalten einen Verbleib im angestammten Quartier und einen einfacheren Wechsel in die neue Wohnform. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass in der Stadt Viersen bereits Ideen für mögliche Umnutzungspotenziale bestehen, z.B. am Schiricksweg. Aus einer ehemals gewerblich genutzten Fläche kann sich künftig eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche in integrierter Lage und in der Nähe zu den relevanten Infrastrukturangeboten entwickeln. Die erste Idee des Investors, ein Angebot gezielt für ältere Haushalte zu entwickeln, differenziert sich nach Miet- und Eigentumsangeboten in ein- bis mehrgeschossiger Bauweise aus. Hierbei ist anzumerken, dass eine barrierearme Erschließung und Ausstattung von Miet- und Eigentumswohnungen nicht nur Älteren einen Vorteil bietet, sondern auch für jüngere Zielgruppen attraktiv ist. Auch das Wohnen auf einer Ebene im Eigenheim stellt ein mögliches Angebot auf der Fläche dar, was nicht explizit nur ältere Haushalte ansprechen kann, sondern vor dem Hintergrund des generationenübergreifenden Wohnens zu einem Zusammenleben unterschiedlicher Zielgruppen beitragen kann.

Abdeckung des mittleren Preissegmentes wäre wünschenswert

Im Teilmarkt der altersgerechten Wohnungen fehlen am Viersener Wohnungsmarkt insbesondere Angebote im unteren und mittleren Preissegment. Anzusprechen sind hierbei nicht nur diejenigen Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten und damit eine öffentlich geförderte Wohnung bezie-

hen können, sondern auch diejenigen Haushalte, die leicht über der WBS-Grenze liegen und somit ebenfalls keine hochpreisige Wohnung (deutlich oberhalb von 7,50 Euro/m²) bezahlen können. Wünschenswert wäre eine Abdeckung des mittleren Preissegments zwischen der Grenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (dieses liegt bei etwa 5,00 Euro/m²) und dem oberen Preissegment, das bei 7,50 Euro/m² startet.

Maßnahme: Neubau von barrierearmen und barrierefreien Eigenheimen mit guter Anbindung an Infrastrukturen

Im Segment des altersgerechten Wohnens ist neben dem Mietsegment auch das Segment des Wohneigentums abzudecken, um ältere Miet- und Eigentümerhaushalte entsprechend ansprechen zu können. In Gesprächen mit Marktexperten wurde deutlich, dass auch im Teilsegment altersgerechter Eigenheimformen Bedarf besteht, z.B. in Form von eingeschossigen Eigenheimangeboten (vgl. hierzu Ausführungen zu Wohneigentum).

Im Segment des altersgerechten Wohnens sind auch Wohneigentumsformen zu berücksichtigen

Maßnahme: Neubau betreuter Wohnungen unter Berücksichtigung besonderer Qualitätsmerkmale

Auch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Teilsegment des „Betreuten Wohnens“ offenbart einen erwarteten Nachfrageüberhang. Positiv ist zu bewerten, dass in den vergangenen Jahren bereits ein differenziertes Angebot in unterschiedlichen Preisklassen am Markt geschaffen wurde. Durch den erwarteten Anstieg in allen höheren Altersklassen werden aber bis zum Jahr 2025 ergänzende Angebote, mit einem Fokus auf das untere bis mittlere Preissegment, erforderlich. Insgesamt besteht bis zum Jahr 2025 ein durchschnittliches, jährliches Nachfragepotenzial von etwa 12 Wohneinheiten.

Betreute Wohnungen können sowohl im Neubau als auch im Bestand angeboten werden, um unterschiedliche Preisklassen anbieten zu können.

Die Wohnstandorte für betreutes Wohnen sollten sich auf die Lagen fokussieren, die ein ausreichendes infrastrukturelles Angebot aufweisen. Versorgungseinrichtungen sollten fußläufig erreichbar sein. Angebote des betreuten Wohnens sollten in Viersen somit in Nähe der drei Ortskerne entstehen, um die Nähe zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen zu gewährleisten.

Betreute Wohnprojekte sollten grundsätzlich unterschiedliche Betreuungsleistungen anbieten. Die Basisbetreuung, die über eine Grundpauschale vergütet wird, sollte einen haustechnischen Dienst, einen 24-Std. Notrufdienst und eine Ansprechperson umfassen. Dieser Grundservice kann um flexible Wahlangebote ergänzt werden, die bei Bedarf von den Bewohnern hinzugebucht werden können. Ein geringer Grundservice, der auf Wunsch erweiterbar ist, stellt eine flexible Möglichkeit dar, sich an den ändernden Bedürfnissen und finanziellen Spielräumen der Zielgruppe zu orientieren. Im Segment des Betreuten Wohnens können darüber hinaus auch weitere Marktnischen bedient werden, z.B. in Form von Senioren- oder Demenz-WGs, die zunehmend aufgrund der sich ausdifferenzierenden Wohnwünsche Älterer auf den Wohnungsmärkten platziert werden.

Differenzierung in Grund- und Wahlservice, um flexible Angebote für unterschiedliche Zielgruppen bereithalten zu können

Für betreute Wohnanlagen existieren darüber hinaus mehrere Möglichkeiten, qualitative Statements zu setzen, z.B. indem für entsprechende Projekte Qualitätssiegel beantragt werden. Ein Beispiel hierfür stellt das „Qualitätssiegel

Betreutes Wohnen“ dar, das an Einrichtungen vergeben wird, die den Qualitätsstandards des Kuratoriums entsprechen.

Neubau- und Bestandsangebote des Betreuten Wohnens können des Weiteren um Serviceangebote im „normalen“ Wohnungsbestand ergänzt werden. Ein Beispiel hierfür stellt die Kombi-Hilfe der VAB dar, die gemeinsam mit der Stadt Viersen und dem Arbeiter-Samariter-Bund ins Leben gerufen wurde, um eine kostengünstige Unterstützung im Haushalt älterer Personen anbieten zu können. Mit solchen Maßnahmen werden ältere Haushalte mit größer werdenden Unterstützungsbedarfen in die Lage versetzt, möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben zu können.

Maßnahme: Einrichtung einer Informationsplattform zu Angeboten des Wohnens im Alter für Anbieter und Nachfrager, die mit bestehender Wohnberatung verknüpft wird

Verdichtung der Informationen für Anbieter und Nachfrager auf der städtischen Homepage und in Form einer Broschüre

Um eine bedarfsgerechte Errichtung neuer Wohnanlagen für das Wohnen im Alter zu realisieren, wird empfohlen, eine Marktbeobachtung einzurichten. Hierzu zählt auch, für Nutzer, Anbieter und Interessierte mehr Transparenz über die vorhandenen Wohnangebote zu schaffen. Anzuraten ist hierbei eine seniorengerechte Aufbereitung der Informationen, z.B. in Form einer Broschüre, die über das Thema informiert und Ansprechpartner sowie konkrete Wohnangebote benennt. In diesem Zusammenhang ist eine enge Kooperation mit der bereits bestehenden Wohnberatung, die ein wichtiger Multiplikator für die Gruppe der Senioren ist, zu empfehlen. Die Internetplattform der Stadt Viersen könnte in diesem Zusammenhang ebenfalls um das konkrete Thema „Wohnen im Alter“ ergänzt werden und in Form übersichtlicher Informationen als Art Wohnungsbörse fungieren, da eine Internetplattform schneller und regelmäßiger aktualisiert und um neue Informationen ergänzt werden kann.

Zu einer breiter angelegten Öffentlichkeitsarbeit zum Thema „Wohnen im Alter“ sollte auch zählen, Bewohner und Auswärtige frühzeitig zu Umbau- und Neubauplanungen zu informieren. Eine solche Öffentlichkeitsarbeit kann in Kooperation der Stadtverwaltung mit den jeweiligen Wohnungsanbietern bzw. Investoren erfolgen. Kleinräumige Analysen oder Standortanalysen können des Weiteren bei der Suche nach geeigneten Standorten für Projekte des Wohnens im Alter unterstützend durch externe Gutachter erstellt werden.

Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnungsneubau

Tabelle 61: Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnungsneubau

Maßnahme	Indikator
Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte entwickeln: Neubau auf kleinen, hochwertigen B-Plan-Gebieten bzw. auf Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen	ha in hochwertigen Lagen lt. Matrix „Bewertung Wohnbaupotenziale“
Einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung bzw. das Wohnen in Einfamilienhäusern ermöglichen	Fördermittel der Wohnraumförderung im Umfang von ...EUR
Angebote für Best Ager und Senioren schaffen: Barrierefreie kleine Eigenheime zum Kauf oder zur Miete, hierzu Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich der Eignung für altersgerechten Neubau prüfen	Anzahl geplanter WE in B-Plänen
Hochwertige ETW in integrierten Lagen	kein Indikator aus Statistik zu gewinnen, Erfassung Anzahl neuer ETW im oberen Preisniveau durch Maklereinschätzungen möglich
Neubau von Eigentumswohnungen	Auswertung Kauffälle differenziert Nach Neubau/Bestand, Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Quelle: Baufertigstellungsstatistik IT.NRW
Nischenprodukte anbieten (Klimasiedlungen, Baugemeinschaften): Darstellung förderlicher Rahmenbedingungen für die Bildung von Baugemeinschaften, Durchführung einer Veranstaltung zum Thema Klimaschutzsiedlungen	Darstellung der Aktivitäten und Abgleich mit Gute-Praxis-Beispiele; Investitionsvorhaben in Zahl der WE
Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete (ohne Serviceleistungen)	Anzahl Neubau-WE, Quelle: Auswertung Presseberichte zu Neubauvorhaben, ggf. Abfrage im Rahmen d. Wohnungsmarktbeobachtung
Neubau von barrierearmen /-freien Eigenheimen mit guter Anbindung an Infrastrukturen	Anzahl geplanter WE in B-Plänen
Neubau betreuter Wohnungen, hierbei auch Qualitätsmerkmale nutzen (Beispiel Qualitätssiegel Betreutes Wohnen)	Anzahl geplanter/ geschaffener WE; Quelle: ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung
Nischenprodukte anbieten: z.B. Senioren-Wohngemeinschaften, Jung-und-Alt-Hausgemeinschaften, weitere Demenz-WGs (beratende Informationen bei Wohnbundberatung oder dem Landesbüro Altengerechte Quartiere)	Anzahl geplanter/ geschaffener WE; ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung
Einrichtung einer Informationsplattform zu neuen Wohnangeboten für Interessierte; Verknüpfung der Plattform mit der Wohnberatung und Anbietern	kein Indikator vorhanden; Dokumentation Ergebnisfortschritt
frühzeitige Information von Bewohnern zu Umbauplanungen und -maßnahmen, hierzu Öffentlichkeitsarbeit in Kooperation mit tätigen Wohnungsunternehmen durchführen	kein Indikator vorhanden; Dokumentation Pressearbeit, Veranstaltungen u.ä.
Wohnberatung weiterführen und intensivieren, z.B. indem Beratungstätigkeit mit dem zu entwickelnden Beraterpool "IdEE" verknüpft wird	Zahl/ Art der Gespräche, Veranstaltungen usw.
Erstellung einer Dokumentation über gelungende barrierefreie Eingangssituationen als Information und Unterstützung für Hauseigentümer	Anzahl/ Art der Dokumentationen
Erstellung von Standortanalysen während der Vorplanung eines größeren Bauvorhabens im Segment des altersgerechten Wohnens	kein Indikator vorhanden
MW: Wohnungsgrößen bis 60 m ² und ab etwa 80 m ²	Auswertung Merkmal Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße
Neubau von Mieteigenheimen für unterschiedliche Zielgruppen	Auswertung Förderstatistik bzgl. geförderte Mieteigenheime, keine weiteren Indikatoren in aml. Statistik ; Auswertung Presseberichte
freifinanzierter Mietwohnungsbau	Anzahl Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau, abzgl. Neubau ETW u. geförderte Mietwohnungen; Quelle: Auswertung Baufertigstellungsstatistik IT.NRW, Grundstücksmarktbericht sowie Förderstatistik

9.2. Handlungsfeld Wohnungsbestand und Innenentwicklung

9.2.1 Leitziel: Erneuerung des Bestands und bedarfsgerechte Anpassung an die Bedürfnisse aktueller und künftiger Nachfrager forcieren

Wohnungsbestand prägt die Stadt Viersen: hoher Anteil an gründerzeitlicher Bebauung und Nachkriegsbebauung mit Modernisierungsbedarfen

Ausgangslage und Herausforderungen

Neben dem qualitätvollen Neubau von Wohnungen ist auch der Erneuerung des Bestandes in der Stadt Viersen eine hohe Priorität beizumessen, da ein großer Anteil des Wohnungsbestandes in der Vor- und Nachkriegszeit entstanden ist und dieser durch einen höheren Modernisierungsbedarf gekennzeichnet ist. Nur 15 Prozent des Wohnungsbestands sind in den vergangenen 25 Jahren entstanden, 85 Prozent des Bestands weisen aufgrund des Baualters potenziell Erneuerungsbedarf auf.

Die errechnete Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Viersen gibt einen weiteren Anhaltspunkt für die zunehmende Bedeutung von Bestandsaktivitäten. Ein hoher Anteil des ausgewiesenen Wohnungsbedarfs entfällt auf den Ersatzbedarf. Dieser setzt sich aus Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen, aber auch aus Abrisstätigkeiten aufgrund nicht mehr marktgängiger Bausubstanz zusammen.

Maßnahme: Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau umsetzen

Angesichts der mengenmäßigen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes für das Wohnen in der Stadt Viersen ist der Erneuerung des Bestands eine hohe Priorität in der Wohnungspolitik beizumessen. Dabei geht es nicht darum, jeglichen Wohnungsbestand in allen Facetten zu modernisieren. Zu empfehlen ist eine Modernisierung, die auf unterschiedlichem Niveau umgesetzt wird.

Minimale Investitionen sind zum einen für die Bestände anzuraten, die aktuell wenig Handlungsbedarf haben und zum anderen für die Bestände, die wenig langfristige Perspektiven aufweisen, z.B. weil sie sich in peripheren Lagen befinden. Bei einer minimalen Investition ist es das Ziel, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Bei solchen minimalen Investitionen handelt es sich z.B. um einen Fassadenanstrich, die Erneuerung der Eingangsbereiche, die Reduzierung von Schwellen im Hauseingangsbereich oder die Aufwertung im Außenbereich.

Umfangreiche Modernisierungen von Beständen anstreben, die Einfluss auf ganze Quartiere nehmen

Umfangreichere Modernisierungen sind bei denjenigen Beständen vorzunehmen, die sich in den infrastrukturnahen Lagen der Stadt Viersen befinden und durch langfristige Vermietungschancen geprägt sind. Es kann sich hierbei z.B. um Bestände handeln, die eine „sichtbare“ Rolle im Quartier spielen und einen positiven Einfluss auf die umliegende Bebauung haben können. Ein Beispiel für eine solches Quartier stellt die Mikrolage „Donker Weg“ dar. Hier befinden sich am „Eingang“ des Quartiers größere Mehrfamilienhäuser der GWG Kreis Viersen, die bei entsprechender Aufwertung prägenden Einfluss auf die umliegende, durch Einfamilienhausbebauung geprägte Bebauung nehmen können.

Weitere Potenziale zur Aufwertung vorhandenen Wohnungsbestand sieht InWIS nach Analyse der kleinräumigen Wohnstandortqualitäten auch entlang des Straelener Wegs (hierzu wäre der Viersener Bauverein anzusprechen), da es sich hierbei um in das Siedlungsbild integrierte Wohnungsbestände handelt. Auch im Quartier Dülken-West sind mehrere Bestände zu nennen, die aufgrund ihrer integrierten Lage hinsichtlich ihrer Aufwertungsmöglichkeiten überprüft werden sollten. Hierbei handelt es sich z.B. um die Zeilenhausbestände an der Breslauer und Danziger Straße sowie um die Wohnungsbestände an der Breyeller Straße und dem Drouvenhof.

Maßnahme: Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände um älteren Haushalten einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten

Im Fokus von Modernisierungstätigkeiten im Wohnungsbestand sollte die altersgerechte Anpassung stehen, die mit weiteren Maßnahmen gebündelt werden kann.

Mit zunehmendem Alter wird die Wohnung immer stärker zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für Haushalte, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in einer Wohnung und in einem angestammten Quartier wohnen, ist ein Wechsel in eine andere Wohnform nur schwer vorzustellen. Um einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten, ist daher die stetige Anpassung des Wohnungsbestands an eine älter werdende Nachfragergruppe anzustreben. Eine altersgerechte Anpassung des Bestands kommt wiederum nicht nur den älteren Bewohnern zugute, sondern erleichtert allen Altersgruppen das Wohnen. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer barrierearmen Anpassung des Wohnraums.

Eine Barrierefreiheit nach Din Norm 18025 ist bei Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand in der Regel nicht umzusetzen. Je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Die Barrierearmut sollte sich grundsätzlich nicht allein auf Mobilitätseinschränkungen, sondern auch auf Seh- und Hörbeeinträchtigungen erstrecken, z. B. durch kontrastreiche Gestaltung und entsprechende Features im Fahrstuhl.

Die Barrierereduzierung fängt des Weiteren schon vor der Wohnung an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag. Haus- und Wohnungseingänge mit schwellenfreiem Zugang sind daher ideal, um eine langfristige Selbstständigkeit des älteren Personenkreises zu gewährleisten. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Personenaufzüge, Rampen und Treppenlifte stellen hierbei beispielhafte Maßnahmen dar, welche nicht nur in der Neuplanung von altersgerechten Wohnungen mit bedacht werden, sondern auch bei Umbaumaßnahmen und Modernisierungstätigkeiten hinsichtlich ihrer Umsetzungsfähigkeit überprüft werden sollten.

Ein wichtiges Prinzip bei dem altersgerechten Umbau von Wohnungsbeständen sollte immer berücksichtigt werden: Es ist besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere zu schaffen, als die Barriere bestehen zu lassen, wenn der Abbau aus wirtschaftlichen oder baulichen Gründen nicht möglich ist. So ist es für einen älteren Menschen einfacher, zwei bis drei Stufen zu einer Woh-

Bündelung von Maßnahmen

Jede beseitigte Barriere zählt

Barrierereduzierung startet bereits vor der Wohnung

nung mit einem Handlauf zu überwinden, als sie frei unsicher zu gehen. Ebenso ist es leichter, eine Stufe zu einem Balkon zu bewältigen, als eine Schwelle zu übersteigen, oder eine flache Duschtasse zu betreten als eine mit einer hohen Kante. Als Barrieren wirken jedoch nicht nur Stufen und Schwellen, sondern z. B. auch schwergängige Armaturen im Sanitär-/Küchenbereich, schwer erreichbare Griffe von Fenstern, Steckdosen oder Lichtschalter, fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle (oder auch Kinderwagen) im Hausflurbereich (Lösung: z.B. kleine „Rollatorgaragen“ vor der Haustür) oder Mülltonnen/Müllcontainer, die aufgrund ihrer Größe nur mit Mühe geöffnet werden können (Lösung: z. B. abgesenkter Mülltonnenstellplatz).

Um Kosten zu sparen, bietet es sich in vielen Fällen an, alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit ohnehin notwendig werdenden Modernisierungsaktivitäten zu verbinden. Hierbei ergibt sich nicht nur der Vorteil der Kostenersparnis, sondern es lässt sich auf der anderen Seite auch vermeiden, dass zum Beispiel Grundrissveränderungen durchgeführt werden, welche im Nachhinein nicht mehr an die Bedürfnisse älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen anpassbar sind.

Eine solche Anpassung des Wohnraums findet seitens der größeren Wohnungsanbieter in der Stadt Viersen bereits vermehrt statt. Beispielhaft kann an dieser Stelle der Bestand der VAB genannt werden: Hier sind bereits 20 Prozent des Wohnungsbestandes barrierefrei erschlossen, bei geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird zusätzlich immer geprüft, inwiefern beispielsweise ein Aufzug angebracht werden kann.

Viersener Wohnberatung als wichtiges Instrument der zugehenden Beratung und Förderung der Wohnraumanpassung

Der größte Handlungsbedarf liegt bei der Gruppe der Selbstnutzer und privaten Kleinvermieter. Bekannt ist allerdings, dass Umbaumaßnahmen von privaten Eigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Viersen kommt daher in diesem Zusammenhang die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Wohnraumanpassung zu fördern. Ein erster wichtiger Schritt hierzu wurde bereits durch die Etablierung der Viersener Wohnberatung getan. Eine Fortführung dieser Wohnberatung, ggf. in Verbindung mit noch zu entwickelnden Netzwerken (siehe hierzu Ausführungen zu „IdEE“), wäre wünschenswert, um eine noch größere Gruppe zu sensibilisieren und zu erreichen.

Die bestehende Wohnberatung könnte z.B. dadurch unterstützt werden, indem eine Dokumentation über gelungene Umbaumaßnahmen in und außerhalb der Wohnung erstellt wird („Best-Practice-Darstellung“).

Maßnahme: Attraktive Bestandsgebäude der Gründerzeit unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten erhalten und durch gezielte Bewerbung in den Fokus der Nachfrage rücken

Fokus auf erhaltenswerte Bausubstanz des Altbaus

Der hohe Altbauanteil im Wohnungsbestand der Stadt Viersen bedingt des Weiteren eine gezielte Auseinandersetzung mit erhaltenswerten, attraktiven Altbaubeständen, z.B. der Gründerzeit. Ziel sollte es sein, den Erhalt des Baustils und hinzugehörige Bestände in der Stadt Viersen zu fördern. Erste, gute Beispiele hierfür zeigen sich bei den größeren Wohnungseigentümern in der Stadt Viersen. So hat u.a. die VAB denkmalgerechte Sanierungen durchgeführt, so z.B. an der Rahser Straße (größerer Bereich mit denkmalgeschützten Wohnungsbeständen) und der Pastor-Lambertz-Straße. Gute Beispiele können in

der Kommunikation und transparenten Darstellung von Möglichkeiten des Erhalts genutzt werden.

Die Thematik der Förderung erhaltenswerter Bausubstanz hat auch in der Wohnraumförderung des Landes NRW einen bedeutsamen Stellenwert. Mit der Neuausrichtung der **Denkmalförderung** werden die 6 Millionen Euro, die bisher als Zuschüsse gewährt wurden, durch 60 Millionen Euro auf Darlehensbasis ersetzt. Mithilfe einer langen Tilgungsfrist können nicht nur die denkmalbedingten Mehrkosten einer Baumaßnahme zugrunde gelegt werden, sondern die Gesamtkosten des Umbaus. Die Darlehensförderung kann beispielsweise nicht nur für die denkmalgerechte Erneuerung der Fenster, sondern für den gesamten Umbau beantragt werden. In Fällen, in denen die Darlehensförderung nicht greift, bleiben Zuschüsse in Höhe von 4,12 Millionen Euro erhalten. Mit der neuen Regelung werden die Zahl der förderfähigen Objekte und das Fördervolumen deutlich erhöht. Das Programm ist dabei nicht auf denkmalgeschützte Objekte fokussiert, sondern richtet sich auch an Bestände mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz. Gefördert werden selbstnutzende Eigentümer der Wohnimmobilie (unabhängig von Einkommensgrenzen).

Denkmalförderung hat wichtigen Stellenwert in der Wohnraumförderung des Landes NRW

Maßnahme: Ergänzung des Wohnangebotes in integrierten Lagen durch Umbau und Ergänzung im Bestand

Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen in den zentralen Lagen der Stadt Viersen gewinnt künftig auch das Thema „Ausbaumöglichkeiten im Bestand“ an Bedeutung. Der Ausbau im Bestand, z.B. durch Dachgeschossausbau und durch Ergänzung vorhandener Bestandsgebäude, eignet sich für die Bestände in den Ortsteilzentren, in denen Flächenpotenziale für den Neubau rar sind. Hierbei sind nicht nur größere Wohnungsanbieter wie die VAB für diese Thematik zu sensibilisieren, sondern vor allem private Eigentümer. Diese benötigen die gezielte Ansprache bei Beratungs- und Planungshilfen, Umbau- und Umnutzungsinitiativen und bei quartiersbezogenen Bestandsverbesserungsmaßnahmen.

Knappe Flächenressourcen in Innenstadtlagen bedingen stärkeren Fokus auf Bestandsmaßnahmen

Ausbaumöglichkeiten, die neuen Wohnraum im Bestand schaffen, sind z.B. der Dachgeschossausbau, die Geschossaufstockung sowie der Anbau. Der Ausbau des Dachgeschosses wird oftmals als „Klassiker“ des Ausbaus von Bestandsobjekten bezeichnet. Der Vorteil dieser Maßnahmen liegt in den vergleichsweise geringen Kosten zur zusätzlichen Wohnraumschaffung, da keine zusätzliche Infrastruktur wie Straßen oder Kanalisation geschaffen werden muss. Bei einer Geschossaufstockung wird auf einem bestehenden Haus zusätzlicher Wohnraum geschaffen, indem eine zusätzliche Etage aufgesetzt wird. In Kombination mit einer neuen Dachkonstruktion bietet sich somit die Möglichkeit, im Bestand neuen Wohnraum zu schaffen. Viele solcher Maßnahmen, die der Wohnraumschaffung im Bestand dienen, werden seitens des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Dieses bietet Finanzierungshilfen über zinsgünstige Darlehen in der Regel ausschließlich im Zusammenhang mit Mietpreis- bzw. Belegungsbindungen. Folgende Maßnahmen kommen hierbei in Frage:

Dachgeschossausbau und Aufstockung als Beispiele für Maßnahmen im Bestand

- Mietwohnungsneubau und Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau im Bestand,
- investive Maßnahmen im Bestand zur Reduzierung von Barrieren.

Umnutzung von gewerblichen genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken

Neben diesen Ausbaumöglichkeiten im Wohnungsbestand existiert des Weiteren die Möglichkeit, Nutz- oder Büroflächen zu Wohnraum umzunutzen. Geeignete Gebäude können hierbei z.B. gewerblich genutzte Gebäude, Kleingewerbe- und Bürobauten sowie Flächen über Ladenlokalen im Erdgeschoss eines Hauses sein. Mit der Umnutzung von Nichtwohngebäuden besteht die Chance, die Vielfalt des Wohnens zu erhöhen und neue Zielgruppen anzusprechen, die nach passendem Wohnraum in städtischer Lage mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Aktuell bestehen in diesem Zusammenhang z.B. im Historischen Stadtkern Dülken Überlegungen, frei gewordene Einzelhandelsflächen zu Wohnzwecken umzunutzen, um der Problematik des gewerblichen Leerstands entgegen zu wirken und gleichzeitig neuen Wohnraum in zentraler Lage des Ortskerns anzubieten.

Maßnahme: Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz als Instrument der Marktberreinigung sowie zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten**Rückbau insbesondere als Ersatzwohnraummaßnahme initiieren**

Der Rückbau von Wohnungen, die langfristig nicht mehr am Markt zu halten sind, ist, wenn die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung nicht darstellbar ist, als Instrument der Marktberreinigung im Zusammenhang mit Ersatzwohnungsbau anzusehen. Er sollte sich auf Bauformen konzentrieren, die nicht mehr nachfragegerecht sind, z.B. auf unsanierte Nachkriegsbestände. Ein Qualitätsaustausch (ein Rückbau mit anschließendem Neubau) ist insbesondere in den integrierten Lagen der Stadt Viersen zu empfehlen. Während Rückbaumaßnahmen für die öffentliche Hand und für private Eigentümer nur schwer zu realisieren sind, stellen diese für größere Bestandshalter ein mögliches Instrument dar, um in zentralen Lagen neue Potenzialflächen entstehen zu lassen, die durch Neubau neu bespielt werden können. Eine solche Maßnahme kann zudem einen An Schub für die Quartiersentwicklung geben, insbesondere wenn durch den Rückbau städtebauliche Problematiken gelöst werden oder durch den anschließenden Neubau ein ergänzendes Wohnungsangebot geschaffen wird, das es bislang am Markt in noch nicht ausreichender Form gibt (z.B. altersgerechte Mietwohnungen im mittleren Preissegment).

Auch das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm 2014 des Landesministeriums berücksichtigt die Bedeutung des Ersatzneubaus: „Bei manchen Wohnungsbeständen sind Abriss und Ersatzwohnungsbau sinnvolle Handlungsalternativen, um Barrierefreiheit und energetische Qualität zu erreichen.“ Aus diesem Grund berücksichtigt das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von geförderten Bauvorhaben auch den Abriss von Wohngebäuden mit anschließendem Ersatzwohnungsneubau. Die bisherige Beschränkung auf hochverdichtete Großsiedlungen entfällt hiermit.

InWIS empfiehlt, im Rahmen der aktuellen Planungen im Historischen Stadtkern, diese Fördermöglichkeit zu berücksichtigen. So bestehen aktuell Ideen, private Einzeleigentümer für die Möglichkeit des Rückbaus nicht mehr marktgerechter Bausubstanz und dem Ersatz durch Wohnungsneubau zu gewinnen (ggf. unter Berücksichtigung des Erhalts historischer Fassaden).

9.2.2 Leitziel: Mobilisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer zur Erhöhung des Investitionswillens in den Wohnungsbestand

Ausgangslage und Herausforderungen

Der überwiegende Anteil des Wohnungsbestands in der Stadt Viersen befindet sich im Besitz privater Eigentümer. Künftig kommt es daher darauf an, diese Gruppe gezielt für die Erfordernisse des Wohnungsmarktes zu sensibilisieren und den Investitionswillen in die eigenen Bestände zu erhöhen.

Private Eigentümer lassen sich in Eigentümergemeinschaften (z.B. bei Eigentumswohnungen) und private Einzeleigentümer, die als Kleinvermieter oder Selbstnutzer in Erscheinung treten, unterscheiden. Private Einzeleigentümer unterscheiden sich des Weiteren auch hinsichtlich ihres Lebensalters, ihres Wohnortes, ihrer kulturellen Prägung und ihrer Bereitschaft, in ihre Immobilie zu investieren. Das BBR unterscheidet in ihrer Studie zu privaten Eigentümern im Stadtbau zwischen den „Bestandsverbesserern“ (Eigentümer, die Investitionen vornehmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen), „Bestandshaltern“ (sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit) und „Exit-Strategen“ (die die Absicht haben, sich künftig von ihrer Immobilie zu trennen).

Angesichts der beschriebenen Heterogenität der Eigentümer gibt es für die Mobilisierung dieser Gruppe keine einheitliche Lösung. Generell ist es aber wichtig, niedrigschwellige Angebote zu schaffen, die sich an den jeweiligen Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer orientieren. Ziel kann es sein, aus einem „Bestandhalter“ einen „Bestandsverbesserer“ zu machen. Information und Beratung sind hierbei zwei zentrale Bausteine, um die kommunalen Interessen mit den Interessen der Eigentümer in Einklang zu bringen und sich auszutauschen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht handelt es sich bei der Gruppe der privaten Einzeleigentümer oftmals um „Laien“, die gezielt Unterstützung in Fragen der Mieterbindung, der Zielgruppenansprache und der Bestandsentwicklung benötigen. Der Unterstützungsbedarf ist vielfältig und besteht hauptsächlich in Fragen der Mieterbindung, der „richtigen“ Belegungsmischung, der geeigneten Zielgruppenansprache, der altersgerechten Wohnraumanpassung, der baulichen Erneuerung und der Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen.

Der Prozess der Eigentümersensibilisierung ist ein langwieriger und schwieriger Prozess. Diese Erfahrung hat die Stadt Viersen bereits kleinräumig im Historischen Stadtkern Dülken und in der Südstadt gemacht, in denen Beratungsangebote für private Eigentümer bereits erprobt und umgesetzt wurden.

Die Erfahrungen, die die Immobilienberater in den zwei Projektgebieten gesammelt haben, waren daher ebenfalls Gegenstand der im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen geführten Diskussion. Die Rückkopplung mit den Immobilienberatern hat deutlich aufgezeigt, dass eine erfolgreiche Aktivierung von Einzeleigentümern von mehreren Faktoren abhängig ist. Die Viersener Erfahrungen zeigen deutlich auf, dass neben einer geringen Gesprächsbereitschaft der Eigentümer auch eine Skepsis gegenüber einer externen Beratung besteht. Hinzu kommt, dass ein erhöhter Anteil der Eigentümer bereits ein fortgeschrittenes Alter aufweist und daher Investitionen, die mit hohen Kosten verbunden sind, oftmals scheuen. Fehlende Rentabilitätsaussichten und begrenzte Mietpreissteigerungen sind weitere Faktoren, die

Stadt Viersen hat bereits in zwei Teilräumen Erfahrungswerte in der Ansprache der privaten Einzeleigentümer sammeln können

die Aktivierung der Eigentümer erschweren. Die kleinräumig erzielten Erfolge der Eigentümeransprache im Historischen Stadtkern Dülken und in der Südstadt (Beispiel Kreuzherrenstraße 5) zeigen gleichzeitig auf, dass diese ebenfalls von mehreren Einflussfaktoren bestimmt werden. Neben einer unverbindlichen Beratung, die auch außerhalb der „normalen“ Geschäftszeiten stattfinden sollte, hat sich eine zentrale Anlaufstelle, z.B. in Form eines Stadtteilbüros bewährt. Gute Beispiele der Erneuerung sollten - so die Erfahrungen der Immobilienberater in Viersen - von einer guten Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Die Viersener Erfahrungen haben des Weiteren aufgezeigt, dass lukrative Angebote oftmals einen wichtigen Türöffner zur Gruppe der Einzeleigentümer darstellen: Als Beispiel sei an dieser Stelle das Hof- und Fassadenprogramm genannt, bei dem im Rahmen der Stadterneuerungsgebiete Eigentümern Zuschüsse gewährt werden, um ihre Immobilie aufzuwerten.

Diese Erfahrungen sollten idealerweise genutzt werden, um die Beratungstätigkeiten in den Programmgebieten zu verstetigen und ein Netzwerk aufzubauen, das auch an anderen Stellen der Stadt Viersen Anwendung finden kann.

Die Erfahrungen der Viersener Immobilienberater zeigen auf, dass ein passgenaues Angebot zur Eigentümersensibilisierung und -motivation durch ein lokales Netzwerk unterstützt werden kann, das idealerweise mit Vertretern der Immobilienwirtschaft, der Kredit- und Finanzierungswirtschaft, des lokalen Handwerks und der Energieberater besetzt wird. Die im Folgenden skizzierte Maßnahme, die gleichzeitig als Leitprojekt des Handlungskonzeptes Wohnen transportiert werden sollte, geht auf diesen Punkt ein und stellt das Projekt „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ vor.

Maßnahme und Leitprojekt: Etablierung eines wohnungswirtschaftlichen Beraterpools im Sinne von „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ zur Verstetigung der Prozesse im Historischen Stadtkern Dülken und in der Südstadt

Im Prozess um die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen kristallisierte sich die Sensibilisierung von Einzeleigentümern als eines der zentralen Handlungsfelder heraus. In diesem Zusammenhang wurde sehr intensiv und gemeinsam mit dem Landesbauministerium diskutiert, inwiefern dieser Prozess z.B. durch die Initiative „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ unterstützt werden kann.

Bei dem durch das Ministerium initiierte Projekt „IdEE“ wurde auf regionaler Ebene ein Beratungsnetzwerk gebildet, das in verschiedenen Städten auch auf lokaler Ebene in Modellquartieren erprobt wurde. Auf regionaler Ebene arbeiten die folgenden Akteure an dem Projekt mit: Haus & Grund NRW, Architektenkammer NRW, NRW.BANK, Energieagentur und die Westdeutsche Handwerkskammer. Ziel des Projektes ist es, private Einzeleigentümer über die Herausforderungen am Wohnungsmarkt, mögliche Bewirtschaftungsstrategien und Modernisierungsbedarfe zu informieren. Hierzu strebt das Projekt die Herausbildung örtlicher Beratungsnetzwerke an, die von den örtlichen Haus & Grund Vertretungen gemeinsam mit der jeweiligen Kommune initiiert und weiteren Akteuren und Partnern mitgetragen werden. Bei diesen weiteren Partnern kann es sich u.a. um Architekten, Handwerksbetriebe, Finanzierungsinstitute, Energieberater und Wohnungsunternehmen handeln, die ihr Fachwissen zu Fragen der Finanzierung und Förderung, der Bewirtschaftung, zur baulichen Anpassung und weiteren Fragestellungen einbringen können. Das

Gemeinsame Diskussion mit dem Ministerium zum Projekt „IdEE“ hat die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen begleitet

landesweite Beratungsnetzwerk IdEE unterstützt die genannten Akteure bei dem Aufbau eines Beratungsnetzwerkes vor Ort, indem es z.B. lokale Akteure benennt und den Kontakt hierzu herstellt.

Mögliche Maßnahmen und Instrumente, die aus einem solchen Beraternetz resultieren können, sind neben Informationsveranstaltungen zur Sensibilisierung der Eigentümer für ihre Handlungsmöglichkeiten auch die Gründung von Eigentümerstammtischen bzw. Modernisierungsstammtischen. Eine erfolgreiche Sensibilisierung und Motivation der Einzeleigentümer mündet in einigen Fällen auch in der Formierung von Standortgemeinschaften. Hierbei, so die Erfahrungen in anderen Kommunen mit ähnlichen Handlungsbedarfen, werden die Initiativen oftmals auch von Wohnungsunternehmen, die in der Nähe der betreffenden Gebäude auch über Bestand verfügen, unterstützt.

Konkret bieten sich folgende Maßnahmen an, um private Eigentümer für ein Mitwirken an einer Bestandsverbesserung zu motivieren:

- Öffentlichkeitswirksame Darstellung von best-practice-Beispielen von „Bestandsverbesserern“ zur Motivation weiterer Eigentümer, z.B. in Form von Handbüchern
- Ausschreibung kleinerer Wettbewerbe mit dotiertem Preis
- Beratungsangebote konkretisieren: Beispiel „Start-up-Check“ für Immobilien: Analyse von Standort, Grundstück, Wohnungen, ansprechbaren Zielgruppen

Insbesondere die Ortskerne der Stadt Viersen werden durch eine Vielzahl von Baudenkmalern geprägt. Diese Tatsache bedingt, dass Eigentümer bei einer Modernisierung oder Veränderung gewissen Rahmenbedingungen unterliegen sind und gezielte Beratungsbedarfe aufweisen. Konkrete Anreize oder Angebote für Besitzer von Denkmälern existieren zwar in der Stadt Viersen (neben der Immobilienberatung in den zwei Stadterneuerungsgebieten und dem Hof- und Fassadenprogramm) nicht. Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm sieht für die Förderung erhaltenswerter Bausubstanz jedoch Mittel vor (vgl. hierzu Ausführungen im Kapitel Wohnungsbestand), die auch in der Stadt Viersen kommuniziert und genutzt werden können.

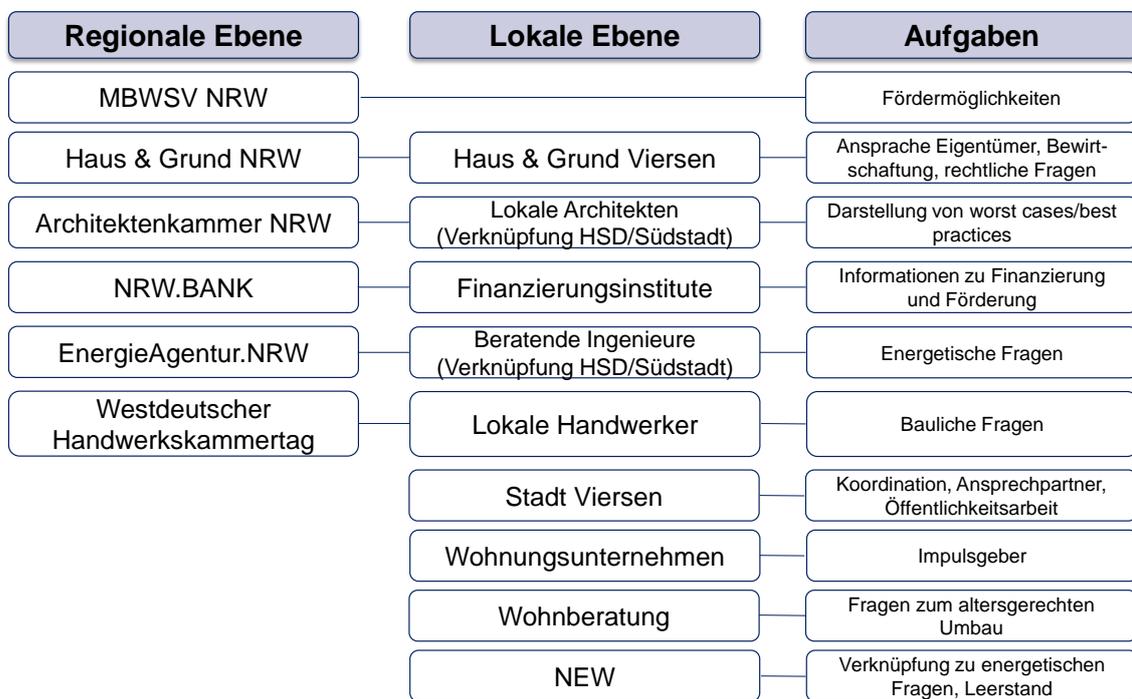
Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden für die Stadt Viersen zwei Optionen mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren und dem Ministerium diskutiert: Die Etablierung eines örtlichen Beratungsnetzwerkes in einem bisher „unangetasteten“ Quartier der Stadt Viersen oder die Fortführung und Intensivierung bzw. Ergänzung des vorhandenen Engagements im Historischen Stadtkern und der Südstadt. In der Diskussion wurde sehr deutlich, dass die Experten in den zwei bereits im Fokus stehenden Quartieren noch Handlungsbedarf zur Fortführung und Intensivierung des Beratungsnetzwerkes sehen. Es wurde ein Konsens dafür herbeigeführt, mit dem „IdEE“-Beratungsnetzwerk auf lokaler Ebene das bereits vorhandene Angebot im Historischen Stadtkern und in der Südstadt zu ergänzen. Um jedoch der Heterogenität der Stadtteile und der unterschiedlichen Handlungsbedarfe gerecht zu werden, wurden auch Süchteln und Alt-Viersen im Rahmen des QuartiersChecks näher untersucht. Insbesondere in Süchteln sind private Eigentümer ebenfalls eine wichtige Akteursgruppe, die künftig ebenfalls in den

„IdEE“ als Maßnahme der Verstärkung von bereits stattfindenden Prozessen der Eigentümersensibilisierung in Dülken und in der Südstadt

Fokus von Beratungstätigkeiten gerückt werden sollte. In Süchteln sind die Handlungsbedarfe im Ortskern jedoch noch nicht so ausgeprägt wie z.B. in Dülken, Beobachtungsbedarf ist jedoch - insbesondere vor dem Hintergrund nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse - auch hier vorhanden.

Die folgende Grafik einer möglichen Netzwerkstruktur im Rahmen von „IdEE“ wurde gemeinsam mit den Mitgliedern der Projektgruppe entwickelt und an die Begebenheiten der Viersener Wohnungsmarktstruktur angepasst. Das zuständige Ministerium hat im Rahmen der stattgefundenen Sitzungen der Projektgruppe bereits Unterstützungsbereitschaft bei dem Aufbau des Netzwerkes „IdEE“ signalisiert, so dass mit der Umsetzung dieses Leitprojektes bereits kurzfristig begonnen werden könnte.

Abbildung 82: Netzwerkstruktur „IdEE“ - angepasst an die Viersener Wohnungsmarktstruktur



Quelle: eigene Darstellung

Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnungsbestand und Innenentwicklung

Tabelle 62: Messbare Indikatoren im Handlungsfeld Wohnungsbestand und Innenentwicklung

Maßnahme	Indikator
Lagequalitäten in Bestandsquartieren durch Aufwertung des Wohnumfeldes erhöhen, Fortführung von Projekten wie z.B. Soziale Stadt und Stadtumbau West prüfen	Anzahl der Maßnahmen bzw. des Fördervolumens; Quelle: Aufbereitung Sachstandsberichte Soziale Stadt/Stadtumbau
Attraktive Bestandsgebäude z.B. der Gründerzeit erhalten und in den Fokus der Nachfrager rücken, u.a. durch gezielte Bewerbung der Bestände, Nutzen von Fördermöglichkeiten zum Erhalt der Bausubstanz	kein Indikator aus der Statistik zu gewinnen, alternativ Aufbereitung z.B. Ergebnisse aus Hof- und Fassadenprogramm
Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Ausbau im Bestand, z.B. durch Dachgeschossausbau, Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Staffelgeschosse	kein Indikator aus Statistik zu gewinnen; ggf. ansatzweise Erfassung über Presseberichte / Sondervorhaben
Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz zur Marktbereinigung, zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten (auch im Rahmen von Ersatzwohnungsbau); hierzu Förderungsmöglichkeiten für Abriss (WFB 2014) nutzen	Fördermittel für Zahl der WE; Quelle: Auswertung Förderstatistik
Etablierung eines wohnungswirtschaftlichen Beraterpools in Anlehnung an "IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer" unter Berücksichtigung des lokalen Haus & Grund Vertreters: Prozesse im HSD und in der Südstadt verstetigen, dann ggf. Ausweitung des IdEE-Netzwerkes auf den Ortskern von Süchteln	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Entwicklung eines Baulückenkatasters und anschließende Baulückenaktivierung: Innenentwicklung durch Ausnutzung forcieren (nur bedingt möglich)	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Ausbau im Bestand, z.B. durch Dachgeschossausbau, Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Staffelgeschosse	kein Indikator aus Statistik zu gewinnen; ggf. ansatzweise Erfassung über Presseberichte / Sondervorhaben

Quelle: eigene Darstellung

9.3. Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau

9.3.1 Leitziel: Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums - Schaffung von zielgruppengerechten Wohnangeboten im Neubau und Bestand

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Versorgungssituation im Teilsegment des Sozialen Wohnungsbaus ist in der Stadt Viersen als insgesamt ausgewogen bis angespannt zu bezeichnen, aber differenziert zu betrachten. Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in der Stadt Viersen gewährleistet nicht für alle auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Zielgruppen eine adäquate Versorgungssituation. Ein deutlicher Versorgungsengpass besteht bei Single-Haushalten unterschiedlichen Alters sowie bei größeren Familien. Insgesamt besteht ein hoher Bedarf an altersgerechten, barrierearmen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen. Die Situation bei den mittelgroßen Wohnungen zwischen 60 und 90 m² ist insgesamt ausgeglichener. Künftig kann aufgrund dieser skizzierten Situation nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen ausgegangen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der demografische Wandel tendenziell zu einer weiteren Erhöhung des Bedarfs an kleinen Wohnungen beitragen wird.

Bestand an preisgebundenen Wohnungen gewährleistet in Viersen nicht für alle auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Zielgruppen eine adäquate Versorgung

Die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus für den Wohnungsmarkt verdeutlicht sich an den folgenden Zahlen: Aktuelle Auswertungen des MBWSV NRW belegen, dass zum aktuellen Zeitpunkt etwa 56 Prozent der

Haushalte in NRW wohnberechtigt wären, wenn sie einen entsprechenden Antrag stellen würden. Es handelt sich somit nicht um eine schwierige Problemgruppe, die den entsprechenden Wohnraum nachfragt, sondern um eine Nachfragergruppe, die die Vielfalt der Gesellschaft widerspiegelt.

Hinzu kommen die folgenden Anreize, um Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau anzuregen: Es wird oftmals nicht berücksichtigt, dass sich der Marktzins in den nächsten Jahren verändern kann, die Zinsen im öffentlich geförderten Teilmarkt aber für einen Zeitraum von 20 Jahren festgeschrieben sind. Die aktuellen Marktangebote im frei finanzierten Segment bieten hingegen nur eine Zinssicherheit von 10 bis 15 Jahren. Darüber hinaus besteht ein weiterer Anreiz für Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau: So kann eine „Übertragung der Belegungsbindung“ genutzt werden, bei der ein Neubau auch ohne eine direkte Belegungsbindung in dem entsprechenden Neubau genutzt werden kann, wenn Belegungsbindungen an anderer Stelle im Bestand verwirklicht werden, der bis dahin frei von Bindungen war. Diese Flexibilität wird in der Stadt Viersen bereits genutzt. Ein Beispiel bildet das vorgestellte Projekt „Hofgarten“, bei dem der Investor VAB Überlegungen anstellt, einen Teil der geplanten Wohnungen mithilfe des Übertrags von Belegungsbindungen einer weiteren Zielgruppe zur Verfügung zu stellen, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten kann.

Wenngleich die Stadt Viersen seitens der Wohnraumförderung sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsmarkt in das unterdurchschnittliche Bedarfsniveau eingeordnet wurde, hat die Analyse deutlich aufgezeigt, dass die Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum aus zielgruppenspezifischer Sicht auch künftig weiterhin erforderlich sein wird, insbesondere für ältere Singlehaushalte und größere Familien mit mehreren Kindern. Die Zuordnung der Kommunen in die vier Bedarfsniveaus stellt die Grundlage für die Zuteilung der Wohnraumförderungsmittel dar.

Die Stadt Viersen ist mit der Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen in der Lage, zusätzliche Mittel für die Umsetzung und Finanzierung von Projekten beim zuständigen Ministerium zu beantragen, da das MBWSV NRW im Rahmen der Wohnraumförderung zusätzliche Mittel für Maßnahmen in Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vorsieht. Für bestimmte Förderangebote und Gebietskulissen sind Handlungskonzepte Wohnen bereits eine Voraussetzung. So kann z.B. das Programm „BestandsInvest“ nur noch genutzt werden, wenn die entsprechenden Maßnahmen aus einem Handlungskonzept Wohnen abgeleitet sind. In Kommunen mit unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau (wie in der Stadt Viersen) soll der Fördermitteleinsatz, z.B. zur Schaffung von Mietwohnungen, darüber hinaus nur in begründeten Fällen erfolgen. Auch hierbei kann das Handlungskonzept Wohnen als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Maßnahme: Neubau von preisgebundenen Wohnungen für Single- und Familienhaushalte

Der Schwerpunkt im Neubau öffentlich geförderter Wohnungen (ein durchschnittliches, jährliches Neubaupotenzial von 24 Wohneinheiten ist als nachfragegerecht zu bezeichnen) sollte auf den Produkten liegen, für die es bisher kein ausreichendes Angebot in der Stadt Viersen gibt. Dies betrifft insbesondere kleine Wohnungen für Single-Haushalte, die aufgrund der barrierefreien Errichtung mehrere Zielgruppen ansprechen können sowie große Wohnungen

Schwerpunkt des Neubaus von geförderten Wohnungen auf Single- und Familienhaushalte

ab 90 m² für Familien mit mehreren Kindern. Der Bedarf an großen Wohnungen kann sowohl über den Bau von Mietwohnungen mit entsprechender Wohnfläche oder über den Bau von öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern befriedigt werden.

Seitens des Landes NRW wird der **generationengerechte, demografiefeste Wohnungsbau** (WoFP 2013, 1.5) gefördert, wenn die Wohnungen bzw. Gebäude die selbstständige Lebensführung unterstützen, barrierefrei sind und sich in zentraler Lage mit einer guten Infrastruktur befinden. Gefördert werden in diesem Zusammenhang auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung und kleinere Wohnheime sowie stationäre Pflegeeinrichtungen.

Maßnahme: Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern zur Erhöhung des Angebots an familiengerechten Wohnangeboten

Wie bereits kurz erwähnt, kann das Angebot an bezahlbaren und gleichzeitig familiengerechten Wohnangeboten in der Stadt Viersen nicht nur über das Segment der Mietwohnungen erhöht werden, sondern indem ebenfalls ein Angebot an öffentlich geförderten Reihenhäusern bereitgehalten wird. In Rückkopplung mit den Marktexperten kann hierbei ein Neubauniveau von rd. 5 Miet-Reihenhäusern pro Jahr als nachfragegerecht bezeichnet werden. Wie bereits im Kapitel zum Wohneigentum dargestellt, können anmietbare Einfamilienhäuser in Neubau-Eigenheimquartiere eingestreut werden, um hier zu einer größeren Auslastung der Flächen beizutragen.

Maßnahme: Barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung

Dem bestehenden und sich künftig eher verschärfenden Engpass bei kleineren und perspektivisch auch älteren Haushalten kann jedoch nicht nur durch Wohnungsneubau begegnet werden. Eine wichtige Bedeutung kommt auch der Wohnraumerneuerung und anschließenden Verlängerung von Sozialbindungen zu. Im Fokus von Bestandsanpassungen sollte der barrierearme Umbau der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen stehen, der durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung - unter Verlängerung der Mietpreisbindungen - erfolgen sollte.

Barrierearme Anpassung der Bestände unter Verlängerung der Mietpreisbindungen

Aufgrund des hohen Bedarfs an barrierearmen Wohnungen zählt auch der Bestand zum Fördergegenstand des Wohnraumförderungsprogramms 2014. Hierzu zählt die Förderung zum Abbau von Barrieren im Bestand, von Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem, barrierefreiem Wohnraum durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden und zur baulichen Anpassung und des Umbaus von bestehenden Einrichtungen der Behindertenhilfe und vollstationären Pflegeeinrichtungen.

9.3.2 Leitziel: Vermeidung von zu hohen Unterkunftskosten aufgrund steigender Energiekosten

Ausgangslage und Herausforderungen

Vor dem Hintergrund hoher Unterkunftskosten durch steigende Energiekosten gewinnt auch im Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus die energetische Erneuerung an Bedeutung. Zur Verbesserung der energetischen Situation im Wohnungsbestand können im Rahmen der investiven Bestandsförderung verschiedene Erneuerungsmaßnahmen durch das MBWSV NRW gefördert werden (in Form zinsgünstiger Darlehen).

Maßnahme: Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel

Ein wichtiger Schwerpunkt des Wohnraumförderungsprogramms liegt in der investiven **Bestandsförderung**. Förderfähig sind hierbei alle Wohnungsbestände, die älter sind als Baujahr 1995 und für die Sozialbindungen im Rahmen der Modernisierung verlängert oder neu vereinbart werden. Die Förderung gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum und für Pflegeeinrichtungen. Das Programm ist so ausgestaltet, dass die Maßnahme für Mieter und Eigentümer gleichermaßen tragbar ist.

Modernisierungen im Rahmen von BestandsInvest tätigen, z.B. in den zwei Programmgebieten HSD und Südstadt

Modernisierungen im Bestand nach „**BestandsInvest**“ können künftig verstärkt in städtischen Problemgebieten (Soziale Stadt und Stadtumbau West) genutzt werden. Da die Stadt Viersen über zwei Programmgebiete (Historischer Stadtkern Dülken und Südstadt), kommt die Modernisierung nach BestandsInvest auch für die Stadt Viersen infrage. Bei der Neuvermietung wird in diesem Programm auf die Belegungsbindung verzichtet, die Mietbindung bleibt allerdings erhalten. Ziel dieser Maßnahme ist es, zur Verbesserung der Wohnsituation und zur sozialen Stabilisierung von Quartieren beizutragen. Bauliche Maßnahmen durch die Bestandsförderung werden stärker unterstützt und mit den Fördermaßnahmen der Städtebauförderung verzahnt.

Maßnahme: Einführung eines Klimabonus bzw. eines Mietspiegels mit dem Merkmal „energetische Sanierung“

Erweiterung des Mietspiegels um das Merkmal „energetische Sanierung“

Da energetische Modernisierungen in vielen Fällen nicht kostendeckend für den jeweiligen Eigentümer durchgeführt werden können, bieten sich weitere Instrumente an, die zu einer Steigerung der Aktivitäten im (preisgebundenen) Wohnungsbestand beitragen können. Einige (kreisfreie) Kommunen nutzen z.B. das Prinzip des Klimabonus: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SBG-II und XII-Empfängern von der Stadt getragen wird, um einen gewissen Beitrag über die regulär geltende Mietobergrenze anheben. Dadurch erhält der Eigentümer einen Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, so dass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Die Stadt Bielefeld hat z.B. als eine der ersten Städte einen solchen Klimabonus eingeführt. Die Diskussion um die Einführung eines solchen Instrumentes müsste jedoch nicht nur innerhalb der Stadt Viersen, sondern im gesamten Kreis geführt werden.

Im Rahmen der Diskussion um die Mietspiegelerstellung gewinnt die energetische Situation von Wohngebäuden ebenfalls an Bedeutung. Einige Kommunen

führen inzwischen das Merkmal „energetische Sanierung“ im Mietspiegel ein, um bereits modernisierte Altbaubestände in ihrem verbesserten Zustand zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, bei der künftigen Aktualisierung des Mietspiegels auch diese Thematik aufzugreifen und den Mietspiegel ggf. um das Merkmal „energetische Sanierung“ zu ergänzen.

Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau

Tabelle 63: Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau

Maßnahme	Indikator
Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden /-wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel	Zahl der geförderten WE; Quelle: Auswertung der Förderstatistik
Einführung eines Klimabonus bzw. eines Mietspiegels mit Merkmal energetische Sanierung	Darstellung Mietspiegel o.ä.
barrierearme/-freie Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen durch minimal-investitive Maßnahmen bis hin zu Kernsanierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel	Anzahl umgebauter WE; Quelle: nicht aus Statistik zu entnehmen, daher ggf. Abfrage bei Wohnungsunternehmen, ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung
Neubau von preisgebundenen kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen	Zahl der WE mit 50 bis 65 m ² Wfl.; Quelle: Auswertung Förderstatistik
Ergänzung des Angebotes um öffentlich geförderte Miet-Reiheneigenheime für Familien	Zahl der geförderten Mieteigenheime; Quelle: Auswertung Förderstatistik
Bei Neubau und Erneuerung auf größtmögliche stadträumliche Verteilung sowie je nach Zielgruppe auf bedarfsgerechte Lage (z.B. Infrastruktur) achten	Auswertung Förderstatistik nach Lage

Quelle: eigene Darstellung

9.4. Handlungsfeld Quartiersentwicklung

9.4.1 Leitziel: Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben

Ausgangslage und Herausforderungen

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes der Stadt Viersen ist es ratsam, nicht nur den einzelnen Wohnblock als strategischen Handlungsrahmen anzuerkennen, sondern auch das Wohnquartier. Dieses spielt bei der Wohnstandortwahl - so auch die Erkenntnisse aus der durchgeführten Bewohnerbefragung - eine immer wichtiger werdende Rolle.

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

Maßnahmen sind daher möglichst unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung voranzutreiben. Förderlich ist ein abgestimmtes Vorgehen bei Maßnahmen, die die Wohnung, die Wohngebäude und das Wohnumfeld betreffen. Die Auf-

Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen

Ganzheitliche Aufwertung von Quartieren kann nur durch ein Zusammenspiel mehrerer Akteure erfolgen

wertung ganzheitlicher Quartiere ist jedoch in den überwiegenden Fällen nicht durch einen Einzelakteur zu leisten, sondern kann nur in dem Zusammenspiel mehrerer Akteure (private und professionelle Wohnungsanbieter, Kommune, soziale Dienstleister) geleistet werden.

Maßnahme: Entwicklung von Quartiersstrategien zur Förderung des generationenübergreifenden Wohnens und der Stärkung von Nachbarschaften

Maßnahmen zur Aufwertung von Quartieren sind möglichst unter dem Aspekt des generationenübergreifenden Zusammenlebens voranzutreiben. Gute Beispiele für Quartiersarbeit zeigen sich in der Stadt Viersen bereits, darunter z.B. in den Bereichen „Historischer Stadtkern Dülken“ und „Südstadt“, in denen Städtebauförderungsmittel genutzt werden, um die Quartiere zu stabilisieren und aufzuwerten. Auch Neubauvorhaben, wie das Projekt „Hofgarten“ können positive Impulse für die Quartiersentwicklung setzen, u.a. indem weitere Eigentümer, darunter insbesondere private Einzeleigentümer, für die Erfordernisse in den einzelnen Quartieren sensibilisiert werden. Auch die größeren Wohnungseigentümer in Viersen sowie auch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft setzen immer mehr auf den Aspekt „Quartiersentwicklung“. So hat die VAB z.B. bereits drei Quartierstreffpunkte geschaffen, in denen u.a. Mietersprechstunden stattfinden und ein Angebot für alle Generationen und Zielgruppen darstellen. Im Rahmen der Quartiersarbeit stellt die Schaffung von Treffpunkten generell einen wichtigen Aspekt dar. Aktuelle Beispiele in NRW zeigen, dass im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbestand die handelnden Akteure auch verstärkt auf die Gestaltung des Wohnumfeldes achten und hierbei auch Möglichkeiten für nachbarschaftliche Aktivitäten schaffen. Beispielhaft seien an dieser Stelle die Etablierung von Nachbarschaftsagenturen, Mehr-Generationen-Spielplätzen, Mehrgenerationenhäusern oder auch die Einrichtung von U3-Kinderbetreuungsplätzen im Wohnungsbestand genannt. Es wird daher empfohlen, bei der Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zu prüfen, inwiefern mehrere Akteure für die Erarbeitung einer ganzheitlichen Quartiersstrategie gewonnen werden können, um neben investiven Maßnahmen in den Wohnungsbestand auch stärker das Wohnumfeld und Möglichkeiten der Nachbarschaftsarbeit zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung zu einem Instrument der **Quartiersentwicklung** stehen auch Maßnahmen, die zur positiven Quartiersentwicklung beitragen, im Fokus der Wohnraumförderung des Landes NRW. Das Fördervolumen steht hierbei für Maßnahmen zur Verfügung, die aus einem Handlungskonzept Wohnen abgeleitet sind und zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur sowie zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Förderfähige Maßnahmen der Quartiersentwicklung sind u.a. folgende:

- die bauliche Umstrukturierung und soziale Stabilisierung von Wohnquartieren,
- die Brachflächenaufbereitung, um Standorte für den geförderten Wohnungsbau zu nutzen,
- der Abriss von problematischen, nicht zukunftsfähigen Beständen in Verbindung mit Ersatzwohnungsbau zur Schaffung neuer Wohnqualitäten,
- die Verbesserung/Neugestaltung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken,
- die Schaffung von Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur.

Das aktuell erschienene Wohnraumförderungsprogramm 2014 sieht des Weiteren auch eine neu geschaffene Fördermöglichkeit für die Kosten des sozialplanerischen Vorlaufs bei der Erstellung von Quartierskonzepten (externe Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungsverfahren, Befragungen) vor.

Im Rahmen des **experimentellen Wohnungsbaus** werden des Weiteren innovative Lösungsansätze gefördert. Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich hierbei u.a. auf das Wohnen im Alter (Quartierskonzepte, Gemeinschafts- und Mehrgenerationenprojekte), aber auch auf energetische Optimierungen (u.a. regenerative Energien) sowie auf die Beratung und Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten.

In der folgenden Tabelle sind für die 12 gebildeten Quartiere in der Stadt Viersen die jeweiligen Herausforderungen und Ansätze für in diesen Teillagen durchzuführende Maßnahmen zusammengeführt. Die Empfehlungen beruhen auf den Erkenntnissen der kleinräumigen Analysen, bei denen nicht nur die Wohnstandortqualitäten bewertet wurden, sondern auch die jeweiligen Angebots- und Nachfragesituationen in den einzelnen Teilmärkten.

Tabelle 64: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Viersener Quartiere I

Quartier	Herausforderung	Handlungsansatz
Boisheim	Status quo halten	<ul style="list-style-type: none"> • Beobachtung des Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand, da zu befürchten ist, dass dieser in dieser Teilage der Stadt Viersen Unterstützungsbedarf birgt (sehr gering ausgeprägte Infrastruktur in Wohnstandortnähe) • Kleinteilige Unterstützungsangebote für ältere Bewohner bereithalten: Hol- und Bringdienste, Beratungstätigkeiten zum altersgerechten Umbau der Immobilie
Dülken-Nord	Quartier mit Zukunftschancen	<ul style="list-style-type: none"> • In das Siedlungsgebiet integrierte MFH-Bestände aufwerten, z.B. am Straelener Weg (hierzu ist u.a. der Bauverein als Akteur anzusprechen) • Neben baulichen Aspekten auch das Wohnumfeld mit berücksichtigen und aufwerten (Garagenhöfe, Etablierung von Mietergärten in Erdgeschosswohnungen, Gestaltung und Aufwertung der Außenanlagen) • Ggf. Nachverdichtungspotenziale prüfen, z.B. um Neubau mit Bestandsgebäuden zu kombinieren
Dülken-Umland	Status quo halten	<ul style="list-style-type: none"> • In den peripheren Teillagen dieses Quartiers künftig den Status quo halten • An den Ortskern angrenzende Teillagen weiter stärken (hier laufen aktuelle Neubautwicklungen) • Prüfen: ÖPNV-Anbindung, um langfristig eine Erreichbarkeit zu gewährleisten
Dülken-Ost	Quartier mit Zukunftschancen	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Voraussetzungen für die Ansprache von Familien-Haushalten, da Nähe zu den relevanten Infrastrukturen gegeben ist • Neben Neubautätigkeiten auch Fokus auf Bestandserneuerung, um angestrebte Neubautwicklungen zu unterstützen
Dülken-West	Stabilisierung und Aufwertung	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus auf MFH-Bestände: Aufwertung der gründerzeitlichen Bebauung (insbesondere im Historischen Stadtkern Dülken), teils hochwertige Modernisierung wäre wünschenswert, um neue Zielgruppen für dieses Quartier zu gewinnen und gleichzeitig die Altbausubstanz aufzuwerten und zu erhalten • Modernisierung der Zeilenbestände an der Breslauer und Danziger Straße • Stabilisierung der sozialen Strukturen an der Breyeller Straße und dem Druwenhof, neben baulichen Maßnahmen auch soziales Mietermanagement anstreben • Bestände mit älteren Bewohnern identifizieren, da Leerstandsgefahr in unmodernisierten Beständen bei Auszug der Alt-Mieter zu befürchten ist • Zusammenlegung von Wohnungen prüfen, um nachfragegerechte Wohnangebote bieten zu können, z.B. Schaffung von größeren Wohnungen (mit vier Zimmern)
Alt-Viersener Süden	Status quo halten	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier zeichnet sich durch viele einzelne Teillagen aus, umfasst u.a. die Großwohnsiedlung Berliner Höhe • „Ältestes“ Quartier, hoher Anteil älterer Personen, daher: Fokus auf den Bestand und ggf. Unterstützung des Generationenwechsels im älteren EFH-Bestand • Sicherung der MFH-Bestände, um zu vermeiden, dass sich Modernisierungsbedarfe auf die Vermarktung der EFH-Bestände auswirken
Alt-Viersen-Ost	Quartier mit Unterstützungsbedarfen	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus auf das Quartier „Donker Weg“ setzen: Anknüpfen an die Neubautätigkeiten im Gebiet Robend und Modernisierungstätigkeiten im angrenzenden Bestandsgebiet • Gute Ausgangslage für Modernisierungen im MFH-Segment
Alt-Viersen-Innenstadt	Quartier mit Zukunftschancen	<ul style="list-style-type: none"> • Mikrolagen ermöglichen Neubau von Geschosswohnungen (Miete und Eigentum) • Aufwertung der Bestands-MFH anstreben, um städtebauliche Qualitäten weiter zu heben (z.B. Anknüpfen an das Neubauprojekt Hofgarten) • Aktivierung von Einzeleigentümern • Fortführung der Programme wie z.B. Hof- und Fassadenprogramm prüfen
Alt-Viersen-Nord	Soziale Struktur weiter stärken	<ul style="list-style-type: none"> • Anknüpfen an die Maßnahmen der VAB und der GWG Kreis Viersen (z.B. Ansätze energetischer Sanierung und des Denkmalschutzes in der Mikrolage Regentenstraße) • Fokus auf Bestandsmaßnahmen: gute Voraussetzungen, da hoher Anteil großer Wohnungen vorhanden ist
Süchteln-Sittard	Quartier mit Zukunftschancen	<ul style="list-style-type: none"> • Generationenwechsel im älteren EFH-Bestand ist in diesem Quartier ein aktuelles Thema, es handelt sich aber um ein Beispiel für einen gut verlaufenden Generationenwechsel • Sicherung der Infrastrukturen • Neubaupotenzial ist vorhanden (nicht mit Fokus auf ältere Haushalte) • Prüfen: Nachverdichtungspotenziale, um in gefragter Lage attraktive Wohnraumangebote zu schaffen
Süchteln	Siedlungskern mit Beobachtungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Thema „Wohnen im Alter“ stärken, auch durch Neubauvorhaben (z.B. auf Fläche LVR-Klinik) • Prüfen: Potenziale für Baugemeinschaften
Süchteln-Umland	Status quo halten	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen: Ausweitung bzw. Stabilisierung ÖPNV, um langfristig Anbindung zu gewährleisten • Quartier ohne deutliche Handlungsbedarfe, aber aufgrund der verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung Beobachtung der Prozesse im Bestand notwendig

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der kleinräumigen Analyseschritte

9.4.2 Leitziel: Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren - Handlungsalternativen für Eigentümer und Anreize zum Erwerb von Bestandshäusern

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Beobachtung von Einfamilienhausquartieren im Generationenwechsel hat für die Stadt Viersen aufgrund der Baualterstruktur, die durch einen hohen Anteil an Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre geprägt ist, eine große Relevanz.

Unter dem Begriff „Generationenwechsel“ wird der Eigentümer- und oder Bewohnerwechsel im Wohnungsbestand verstanden, der durch die Alterung der Bewohnerschaft ausgelöst wird. Eine Umbruchsituation entsteht dann in den Wohnquartieren, wenn die Bewohnerschaft und die Wohngebäude parallel altern und sich aus dem daran anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der aktuellen und künftigen Bewohnerschaft entsprechen.

Viele der Einfamilienhäuser, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, befinden sich in der ersten bis zweiten Nutzungsphase durch die jeweiligen Generationen. Während sich der Generationenwechsel in den Beständen der 1950er Jahre zum großen Teil bereits vollzogen statt, steht er in den jüngeren Bestandsgebäuden noch bevor. Auch Mehrfamilienhäuser sind vom Generationenwechsel betroffen. In Gebäuden der ähnlichen Errichtungszeit lebt ebenfalls ein noch nennenswerter Anteil an Erstbeziehern. Die durch diese Gruppe bewohnten Wohnungen entsprechen jedoch oftmals aufgrund nicht mehr „passender“ Grundrisse und Wohnflächen nicht mehr der derzeitigen Lebensphase.

In der Stadt Viersen betonen die befragten Marktexperten, dass der Generationenwechsel in den meisten Wohnlagen noch funktioniert und nachrückende Generationen für die frei werdenden Bestandseigenheime gefunden werden können. Hemmend im Verkaufsprozess wirken sich in einigen Fällen die jeweilige Mikrolage oder die marktfernen Kaufpreisvorstellungen der Alteigentümer aus. Der Generationenwechsel wird somit erst dann zu einer Problematik, wenn sich aufgrund der Überlagerung mehrerer Faktoren (Kaufpreisvorstellungen, erhöhter Modernisierungsbedarf, Mikrolage mit Beeinträchtigungen) keine nachrückenden, jüngeren Generationen finden lassen.

Quartiere, in denen der Generationenwechsel aktuell gut und ohne Unterstützungsbedarf verläuft (z.B. Süchteln-Sittard) stehen Quartieren mit Beobachtungs- und teils auch Handlungsbedarfen gegenüber (z.B. Mikrolage „Donker Weg“).

Maßnahme: Identifizierung von Quartieren, in denen sich eine parallele Alterung von Wohnungsbestand und Bewohnern vollzieht

Aufgrund der Prägung des Wohnungsbestands der Stadt Viersen durch ältere Bestandsgebäude ist davon auszugehen, dass sich das Angebot an Bestandseigenheimen, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind und aufgrund des anstehenden Generationenwechsels auf den Markt kommen, künftig weiter erhöhen wird. Aus diesem Grund wird empfohlen, dieser Thematik künf-

Generationenwechsel verläuft in den meisten Lagen der Stadt Viersen derzeit noch gut, aber es wird empfohlen, diesen gezielt zu beobachten

tig eine wichtige Bedeutung zuzusprechen. Zur Identifikation von Quartieren, in denen sich aktuell oder auch künftig ein Generationenwechsel vollzieht, wird empfohlen, auf kleinräumiger Ebene der statistischen Bezirke eine Auswertung vorhandener, statistischer Daten vorzunehmen, um „Verdachtsquartiere“ zu ermitteln, in denen sich eine parallele Alterung der Bewohner und der Gebäudebestände vollzieht. Mit dieser Maßnahme kann gewährleistet werden, frühzeitig sogenannte „Altersinseln“ zu benennen, in denen der Generationenwechsel in Kürze bevorsteht.

Die Analyse der kleinräumigen Wohnstandortqualitäten hat in diesem Zusammenhang bereits erste wichtige Hinweise geliefert. So sollte u.a. im Quartier Boisheim der Generationenwechsel beobachtet werden, da hier der Einfamilienhausbestand das prägende Merkmal der Wohnbebauung darstellt. Es handelt sich gleichzeitig um ein Quartier mit geringer Infrastrukturausprägung (sowohl für Ältere bereits im Quartier wohnhafte Personen als auch für potenzielle jüngere Bestandseigenheimerwerber), so dass anzunehmen ist, dass der Generationenwechsel ggf. Unterstützungsbedarfe aufweist. Ebenso sind in den periphereren Randlagen der Stadt Viersen, die über keine adäquate Anbindung an Infrastrukturen verfügen, kleinteilige Unterstützungsangebote (z.B. Hol- und Bringdienste) zu überprüfen. Ein hoher Anteil älterer Personen und gleichzeitig ein nennenswertes Angebot an älteren Bestandseinfamilienhäusern ist auch im Quartier Alt-Viersener Süden festzustellen.

Maßnahme: Erhalt der Kommunikationsstruktur mit Wohnungsexperten zur kontinuierlichen Beobachtung der Vermarktungsperspektiven von älteren Eigenheimen

Kommunikationsstruktur mit Maklern und Finanzierungsinstituten kann helfen, betroffene Quartiere zu identifizieren

Eine parallel aufzubauende Kommunikationsstruktur mit Experten des Wohnungsmarktes, z.B. mit Maklern und Finanzierungsinstituten, kann diesen Prozess der Identifikation unterstützen, da diese Akteure oftmals mit dem Verkauf der genannten Gebäudetypen betraut sind und damit kleinräumige Quartiere benennen können, in denen sich künftig eventuell Verkaufsaktivitäten häufen. In Anlehnung an den durchgeführten QuartiersCheck können mit diesen Informationen Steckbriefe für Quartiere erstellt werden, die vom Generationenwechsel betroffen sind und künftig beobachtet werden sollten. Soziodemografische Daten und Daten zur Struktur des Wohnungsbestandes können mit Experteneinschätzungen verschnitten werden, um diejenigen Quartiere zu identifizieren, die künftig im Fokus der Beobachtung stehen sollten. Über den geschilderten Weg konnte bereits die Mikrolage „Donker Weg“ identifiziert werden, da es sich durch Vermarktungsschwierigkeiten im Eigenheimbestand auszeichnet, die u.a. in einem negativen Außenimage begründet sind.

Maßnahme: Nachfragestimulierung bei deutlicher Abschwächung der Nachfrage im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Programme

Eine spürbar nachlassende Nachfrage nach den Bestandseigenheimen kann über die geschilderten Instrumente schnell erkannt werden und ggf. Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden. Kommunen, in denen der Generationenwechsel bereits weiter fortgeschritten ist und Unterstützung erfordert, haben bereits Instrumente entwickelt, die den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren unterstützen. Gezielte, kommunale Förderprogramme für den Erwerb eines Bestandseigenheimes (Beispiel „Jung kauft Alt“) sind ein Beispiel hierfür und könnten für die Stadt Viersen künftig eine Hand-

lungsmaßnahme darstellen, falls sich die Nachfrage nach Bestandseigenheimen künftig deutlich abschwächen sollte.

Maßnahme: Zugehende Beratung, die Handlungsalternativen für ältere Eigenheimbesitzer aufzeigt

In homogen gealterten Eigenheimquartieren mit einem hohen Anteil an älteren Eigentümern ist eine zugehende Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten und Vorteile einer Wohnraumanpassung zur Schaffung eines barrierearmen Wohnens hilfreich, um ein möglichst langes, selbstständiges Leben im angestammten Wohnquartier zu ermöglichen. Fehlt zudem auch noch eine hinreichende Nahversorgung, sind Ansätze bürgerschaftlichen Engagements zu fördern und zu unterstützen. In diesem Zusammenhang sind z.B. nachbarschaftlich organisierte Hol- und Bringdienste für ältere Bewohner zu nennen.

Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements

Leitprojekt: Gezielte Unterstützung des Generationenwechsels im Quartier „Donker Weg“

Im Zuge der Analyse von kleinräumigen Handlungsschwerpunkten hat sich in der Stadt Viersen gezeigt, dass der Generationenwechsel im älteren Einfamilienhausbestand in der Gesamtbetrachtung zwar noch gut verläuft und seitens der befragten Marktexperten keine gehäuften Leerstände zu beobachten sind, aufgrund der quantitativen Bedeutung des älteren Einfamilienhausbestands gewinnt die Beobachtung dieser Quartiere jedoch auch in Viersen an Bedeutung. Eine gezielte Unterstützung des Generationenwechsels ist für diejenigen Quartiere relevant, in denen sich z.B. aufgrund von Imageproblemen künftig Vermarktungsproblematiken ergeben könnten. Es wird daher empfohlen, im Sinne eines Leitprojektes den Generationenwechsel z.B. in der Mikrolage „Donker Weg“ zu unterstützen, um zum einen der Abwanderung entgegen zu wirken, indem die Eigentümer unterstützt werden, so lange wie möglich in ihrem Eigenheim wohnen zu können und zum anderen die Eigentumsbildung durch nachrückende Generationen zu unterstützen.

Beispielhafte Begleitung des Generationenwechsels im Teilbereich „Donker Weg“

Bereits durchgeführte Initiativen in anderen Kommunen zeigen Beispiele auf, wie eine zugehende Beratung der Eigentümer und eine Bewerbung des Altbaubestands erfolgen kann. Als Beispiel sei an dieser Stelle das Projekt „Cuxhavener Wohnlotsen“ genannt. Im Rahmen dieses Projektes haben sich für den Bestandmarkt relevante Akteure zusammengeschlossen und mehrere Maßnahmen zur Beförderung des älteren Eigenheimbestands durchgeführt. Eine gezielte Ansprache und Beratung älterer Eigenheimbesitzer erfolgte hierbei z.B. über die Maßnahme „CuxVita - Häuser für's ganze Leben“, die durch einen Finanzierungsdienstleister ins Leben gerufen wurde. Die Leistungen umfassen u.a. eine kostenlose Beratung, Verweise auf qualifizierte Handwerksbetriebe und Architekten und die Vergabe eines Gutscheins für eine Erstberatung durch einen Handwerker oder Architekten. Weitere Maßnahmen zur Aktivierung von Bestandsimmobilien sind das „Altbau-Mobil“, bei dem organisierte Bustouren zu gut gelungenen Beispielen der Bestandsmodernisierung durchgeführt werden oder der Alt-Bauherren-Stammtisch, der einen Erfahrungsaustausch der Eigentümer ermöglicht.

Beispiel für eine zugehende Beratung von älteren Eigenheimbesitzern: Cuxhavener Wohnlotsen

Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Tabelle 65: Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Maßnahme	Indikator
Entwicklung von Quartiersstrategien mit dem Ziel, generationenübergreifendes Wohnen zu fördern und Nachbarschaften zu stärken, z.B. im Quartier "Düpp/Donk"	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Vernetzung von quartiersrelevanten Akteuren (Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Makler, Architekten, private Eigentümer), z.B. im Rahmen von Informationsveranstaltungen in Quartieren: Möglichkeiten des altersgerechten oder energieeffizienten Umbaus von Eigenheimen und Wohnungen, Förderungsmöglichkeiten durch Land, KfW etc.	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Identifizierung von Quartieren, in denen sich eine parallele Alterung von Wohnungsbestand und Bewohnerschaft vollzieht (statistische Auswertung von Gebäudetypen, Gebäudealter, Alter der Einwohner)	Statistische Auswertung und Monitoring (Gebäudetypen, Gebäudealter, Alter der Einwohner ab 70 Jahre)
Erhalt der Kommunikationsstruktur mit Wohnungsexperten zur kontinuierlichen Beobachtung der Vermarktungsperspektiven von älteren Eigenheimen in Viersen	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Entwicklung eines Einfamilienhaus-Checks in Anlehnung an den InWIS-QuartiersCheck: Überlagerung der Kategorien Städtebau, Soziodemografie, Infrastrukturen, verkehrliche Anbindung, Belastungen um Herausforderungen kleinräumiger Wohnstandorte zu benennen	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Bei nachlassender Nachfrage nach Bestandseigenheimen in Viersen Nachfragestimulierung, z.B. durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit (Förderprogramm "Jung kauft Alt", Wohnlotsen Cuxhaven)	z.B. Zahl der Förderfälle
Schaffung alternativer Angebote (Wohnen und Infrastruktur) für ältere Eigenheimbesitzer: Überblick über Fördermöglichkeiten, mobile Dienste zur Versorgung älterer Menschen, Schaffung altersgerechter Wohnangebote in Nähe zu angestammten Quartieren	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen

Quelle: eigene Darstellung

9.5. Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung

9.5.1 Leitziel: Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in den Stadtteilen der Stadt Viersen bereithalten

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Bilanzierung von erwarteter Wohnungsnachfrage im Neubau und der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale hat für die Stadt Viersen aufgezeigt, dass aus quantitativer Betrachtung die vorhandenen Flächen benötigt werden, um die erwartete Nachfrage zu erfüllen und ggf. eine Anpassung der Verteilung auf die Segmente vorgenommen werden muss, um insbesondere die Eigenheimnachfrage adäquat befriedigen zu können.

Positiv: gezielte Auseinandersetzung der Stadt Viersen mit den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenzialen

Positiv kann der Ansatz der Stadt Viersen bewertet werden, sich intensiv mit den künftig zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenzialen auseinander zu setzen. Im Rahmen mehrerer, bereits durchgeführter Workshops mit Vertretern der kommunalen Verwaltung wurden die einzelnen Wohnbauflächenpotenziale, die auch bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage innerhalb des Handlungskonzeptes Wohnen berücksichtigt wurden, hinsichtlich ihrer Bebauungs- und Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert. Das Handlungskonzept Wohnen hat diese parallel durchgeführte Diskussion berücksichtigt und eine ausführliche Liste erstellt, in der den einzelnen Wohnbauflächen neben geeigneten Zielgruppen auch Produkte, Preissegmente und Prioritäten zugeordnet sind.

Maßnahme: Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale unter Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten

Ziel sollte es sein, mit der Vermarktung von Wohnbauflächenpotenzialen die erwartete Nachfrage der einzelnen Zielgruppen adäquat zu befriedigen. Hierzu ist es erforderlich, auch künftig in allen Stadtteilen entsprechende Wohnbauflächen bereit zu halten, um sowohl im Segment des Geschosswohnungsbaus als auch im Segment der Eigenheime die erwartete Nachfrage zu befriedigen. Der Nachfragefokus liegt auf den zwei Stadtteilen Alt-Viersen und Süchteln, aber auch der Stadtteil Dülken sollte künftig weiter im Fokus stehen, um zu einer Stabilisierung der Strukturen und der Auslastung vorhandener Infrastrukturangebote beizutragen.

Differenziert man das Wohnbauflächenangebot nach den Wohnungsteilmärkten, so zeigt sich, dass die Flächenpotenziale der Stadt Viersen sich etwa hälftig auf den Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbau verteilen und somit beide Teilmärkte bedient werden können.

Der Geschosswohnungsbau umfasst sowohl den Bau von Eigentumswohnungen als auch von Mietwohnungen. Beide Teilmärkte sind hinsichtlich der erforderlichen Wohnlagequalitäten jedoch unterschiedlich zu bewerten. Beim Neubau von Eigentumswohnungen sind die Hauptzielgruppen best ager und Seniorenhaushalte, d.h. Haushalte im Alter von 50 Jahren und älter. Erwartet wird ein barrierearmes Wohnungsangebot in integrierten Wohnlagen. Die Anforderungen an die Wohnlagequalitäten sind hoch, Eigentumswohnungen lassen sich nur in sehr guten Wohnlagen auch gut vermarkten. Neben Boisheim sind auch die Umlandgebiete der drei Stadtteile Alt-Viersen, Dülken und Süchteln unvorteilhafte Wohnstandortlagen für Eigentumswohnungen, ihnen fehlt die integrierte Wohnlage.

Eigentumswohnungen: Fokus auf integrierte Standorte mit „guter Adresse“

Der Neubau von seniorengerechten Eigentums- oder Mietwohnungen kann auch auf Flächenreserven in älteren Eigenheimsiedlungen eine Wohnperspektive für ältere Eigenheimbesitzer bieten, deren Immobilie nicht die notwendige Barrierearmut bietet, aber in jedem Fall in ihrem angestammten Umfeld wohnen bleiben möchten. Zu prüfen ist in diesem Fall, ob die entsprechenden Siedlungen noch eine hinreichende infrastrukturelle Ausstattung bieten, um ein langes, selbstständiges Wohnen vor Ort zu ermöglichen.

Die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt ist breiter gestreut, wengleich auch hier ein Schwerpunkt von älteren Haushalten, insbesondere in Form von Singles, gebildet wird. Sehr beliebt sind die Standorte Alt-Viersen Innenstadt und Süchteln. Bevorzugt werden auch hier integrierte Wohnlagen. Bei altersgerechten Wohnungen bzw. im geförderten Wohnungsbau ist ein Mindestmaß an wohnungsnaher Infrastruktur Voraussetzung für ein attraktives Wohnraumangebot.

Mindestmaß an wohnungsnaher Infrastruktur auch im Segment der Mietwohnungen erforderlich

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Analyseschritte ist zu empfehlen, die Flächenpotenziale in den Teillagen, die über eine eingeschränkte Nähe zu wohnstandortnahen Infrastrukturen verfügen, als langfristiges Potenzial zu betrachten und vorrangig die Potenziale in den Siedlungsschwerpunkten zu entwickeln.

Auch der Neubau von Eigenheimen ist in Anbetracht des demografischen Wandels gleichzeitig eine Anpassung der vorhandenen Siedlungen an älter wer-

dende Eigentümer. Der Qualitätsanspruch einer wohnungsnahen Infrastruktur wird zunehmend von jüngeren Haushalten formuliert, die auf ein zweites Auto verzichten möchten, und ihre Kinder zu Fuß in die Schule schicken oder in den Kindergarten begleiten möchten. Da der Aufbau einer wohnungsnahen Infrastruktur in neuen Wohngebieten ein vergleichsweise schwieriger Weg ist und der Erhalt vorhandener Infrastrukturen wichtig ist, ist im Eigenheimneubau auch die Förderung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen durch Arrondierungen, durch Nutzung aufgelassener gewerblicher Flächen oder ehemaliger Gemeinbedarfsflächen zu Wohnzwecken, durch die Schließung größerer Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand (z.B. durch Abriss von veralteter Bausubstanz und Neubau mit verbesserter Grundstücksausnutzung), also durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzutreiben.

Hohe Bedeutung ist den Umnutzungspotenzialen zuzurechnen

Neben im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Potenzialflächen verfügt die Stadt Viersen über Umnutzungspotenziale (Gewerbe, schulische Nutzung), die bei einer entsprechenden Nutzungsänderung zu einer Stabilisierung von Quartieren und einer langfristigen Ausnutzung von Infrastrukturen beitragen können. Seitens InWIS wird diesen Flächenpotenzialen (darunter z.B. die Kreuzherrenschule oder der Schiricksweg) eine hohe Entwicklungspriorität zugeordnet.

Auch im Eigenheimbau stellen sich für die unterschiedlichen Wohnprodukte unterschiedliche Wohnstandortqualitäten. Gewisse Produkte im Eigenheimbau bedingen einen Wohnstandort, der nicht auf der grünen Wiese liegt. Der barrierefreie Bungalow ist hierfür ein Beispiel. Dieses Produkt bedingt fußläufig erreichbare Infrastrukturangebote (verwirklichung z.B. am Schiricksweg in Dülken oder an der Hofstraße in Alt-Viersen). Kaufkraftstärkere Eigenheimwerber suchen demgegenüber vorzugsweise größere Eigenheime am Rand von intakten Wohnquartieren, die eine „gute Adresse“ aufweisen.

Maßnahme: Flächenvergabe als Konzeptvergabe zur nachfragegerechten und zielgruppengerechten Entwicklung von Flächenpotenzialen

Intensive Kommunikation mit Investoren ist empfehlenswert

Empfohlen wird eine intensive Kommunikation mit Investoren, die z.B. bereits Interesse geäußert haben, Wohnbauflächenpotenziale für eine Neubebauung zu nutzen. Ziel ist es hierbei, die Flächenentwicklung als „Konzeptvergabe“ zu verstehen, um in den einzelnen Mikrolagen der Stadt Viersen nachfragegerechte Wohnangebote zu schaffen.

InWIS hat sich hierzu im Rahmen des QuartiersChecks ein Bild über die Standortqualitäten der Wohnbauflächenpotenziale gemacht und mithilfe der bewerteten Hauptkategorien (Städtebau, Soziodemografie, Verkehr, Infrastrukturen, Belastungen/Beeinträchtigungen) eine Empfehlung für die Ansprache der Zielgruppen und der nachfragegerechten Produkttypen entwickelt. Das Ergebnis dieses Arbeitsschrittes ist in den folgenden Tabellen ersichtlich.

Deutlich wird, dass auf den insgesamt 35 bewerteten Flächen eine breite Zielgruppenansprache erreicht und damit auch ein breites Wohnangebot geschaffen werden kann. Einen hohen Stellenwert nimmt die Ansprache von Familien ein, aber auch Mid-Ager und ältere Personen (best ager und Senioren) sind bei dem aktuellen Planungsstand einzelner Flächen bereits gezielt berücksichtigt. Angeraten wird, in den Fällen, in denen Mietwohnungsbau angestrebt wird, im Einzelfall zu prüfen, inwiefern dieser auch öffentlich gefördert errichtet werden kann.

Tabelle 66: Flächenscharfe Zielgruppenzuordnung und Benennung von Preissegmenten und Baustrukturen I

Fläche	Zuordnung Quartier	Zielgruppen	Preissegment und Baustruktur
Butschenweg	Süchteln	Vorrangig junge und mittelalte Familien (häuslich-familiär), eingeschränkt auch Konsolidierer (Paarhaushalte), Lage ist für die zweitgenannte Zielgruppe aber nicht optimal	mittleres bis hohes Preissegment, FEFH, ggf. DHH, ggf. kleinere MFH, auf Geschosshöhe im Quartier achten und soweit möglich auf Bebauung/Gebietscharakter, jedoch: aktuell bereits sehr gute Nachfrage 68 von 71 Grundstücken sind bereits verbindlich reserviert
Solferinostraße	Alt-Viersener Süden	Vorrangig Familien (häuslich-familiäre, nachrangig anspruchsvolle); eingeschränkt auch Senioren, Versorgungssituation ist aber nicht optimal (vorwiegend konventionell-situierte), eingeschränkt auch Starter/Junge Haushalte (v.a. kommunikativ-dynamische, teilweise auch häuslich-familiäre)	Mittleres Preissegment, FEFH und DHH, ergänzend auch MFH geplant (hierbei aber auf Geschossigkeit im Umfeld achten, da das Projekt an den örtlichen Wohnungsbestand anknüpfen soll)
Zollweg/Robend	Alt-Viersen-Ost	Vorrangig Familien (aber abweichend von den bisherigen Plänen keine solide-bescheidenen, sondern Fokus auf häuslich-familiäre und kommunikativ-dynamische); Grund: geplant sind offene Bauweisen in Form FEFH, einschränkend wirkt aber benachbarte Papierfabrik und Bahnlinie, anspruchsvolle HH daher nicht anzupreisen	mittleres Preissegment; Umsetzung von Eigenheimen (aufgrund des Preisniveaus, den Lagequalitäten eher Umsetzung von DHH und ergänzenden FEFH)
Kampweg/Karlstraße	Dülken-Nord	Vorrangig junge und mittelalte Familien (häuslich-familiär), bei MFH auch Konsolidierer und ggf. Mid-Ager, aber aufgrund Außenlage zu überdenken. Ggf. optische Beeinträchtigung durch kleinteiliges Gewerbe südlich vom Standort	hohes Preisniveau, DHH und FEFH werden empfohlen, RHH wird nicht empfohlen, ggf. kleinere MFH
LVR-Klinik	Süchteln	gemischte Eignung aufgrund des Standortes: Familien, Konsolidierer, Mid-Ager und Senioren (modern, familiär, konventionell-situiert)	mittleres bis hohes Preisniveau, Barrierefreiheit in kleinen MFH anstreben
Landwehrstraße	Alt-Viersener Süden	Vorrangig Familien (häuslich-familiär); Lagevorteile: landschaftliche Lage, Anbindung an MIV; Lagenachteile: Versorgungssituation	mittleres bis hohes Preisniveau; Arrondierung bestehender Struktur in Form von 25 FEFH
Burgfeld	Alt-Viersen-Nord	Vorrangig Familien (häuslich-familiär, konventionell-situiert und kommunikativ-dynamisch), nachgeordnet auch Konsolidierer, die zum 2. Mal Eigentum erwerben (häuslich-familiär, kommunikativ-dynamisch), nachgeordnet auch Senioren (barrierefreie Bungalows; konventionell-situierte)	mittleres Preisniveau (verdichtete Bauformen und hohe Wohnungsanzahl wird angestrebt); Verwirklichung von Eigenheimen in Form von FEFH, DHH und RH; ggf. Angebote mit Barrierefreiheit mit anstreben, um Zielgruppe der Menschen mit Handicap adäquat ansprechen zu können)
Am blauen Stein	Alt-Viersen-Innenstadt	Vorrangig Konsolidierer (moderne, konventionell-situierte) und Senioren (konventionell-situierte), nachrangig auch Familien (häuslich-familiäre)	mittleres bis hohes Preisniveau, Umsetzung von hochwertigen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus
Kampweg/Lindenallee I	Dülken-Nord	Vorrangig Familien (häuslich-familiär)	hohes Preisniveau, DHH und FEFH, Realisierungszeiträume der drei Gebiete Kampweg überprüfen, ggf. zu viel Angebot in diesem Zeitraum
Kampweg/Lindenallee II	Dülken-Nord	Vorrangig Familien (häuslich-familiär), ggf. könnte Gewerbe südwestlich etwas beeinträchtigen	mittleres bis hohes Preisniveau, DHH und FEFH, Realisierungszeiträume der drei Gebiete Kampweg überprüfen, ggf. zu viel Angebot in diesem Zeitraum? Entwicklung nach Kampweg I auf jeden Fall richtige Reihenfolge
Höhenbad Süchteln	Süchteln	Vorrangig Familien (häuslichfamiliär und modern)	mittleres bis hohes Preisniveau, FEFH und DHH
Brasselstraße	Alt-Viersener Süden	Vorrangig Familien (überwiegend häuslich-familiäre, stärker eingeschränkt auch anspruchsvolle); ggf. Konkurrenz zu Greefsallee	max. mittleres Preisniveau möglich, aufgrund der Einschränkung durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen
Auf der Löh	Alt-Viersen	breite Zielgruppenansprache möglich: Sowohl Familien (moderne, häuslich-familiäre) als auch Konsolidierer (kommunikativ-dynamisch und häuslich-familiär), Starter/Junge Haushalte (insbesondere kommunikativ-dynamische) und Senioren (konventionell-situierte)	mittleres bis hohes Preisniveau, aufgrund der breiten Zielgruppenansprache sind mehrere Segmente platzierbar, sowohl MFH als auch EFH möglich; Mischung aus beidem wäre ideal
Brabanter Straße	Dülken-Nord	Vorrangig Familien (häuslich-familiär)	sollte aufgrund Lage und Nähe zu Entwicklungen Kampweg zunächst nicht prioritär verfolgt werden. Falls spätere Entwicklung geplant: auf gute Auslastung der Fläche achten. FEFH mittleres bis hohe Preisniveau abhängig von Grundstücksgröße und Entwicklungen Kampweg

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ergebnisse des QuartiersCheck

Tabelle 67: Flächenscharfe Zielgruppenzuordnung und Benennung von Preissegmenten und Baustrukturen II

Fläche	Zuordnung Quartier	Zielgruppen	Preissegment und Baustruktur
Anne-Frank-Straße	Süchteln	Starter bzw. junge Haushalte, Familien, Mid-Ager und Senioren, ggf. auch Konsolidierer (modern, familiär, konventionell-situiert), guter Standort und gute Versorgung erlauben breite Zielgruppeneignung	guter Standort, gute Projektgröße, gute Objektgrößen, mittleres bis hohes Preisniveau je nach Ausstattungsmerkmal
Melcherstiege	Dülken-West	Vorrangig Mid-Ager und Senioren (modern, familiär, konventionell-situiert), ggf. auch Starter und Konsolidierer (aber nur vereinzelt)	bf. MFH, mittleres bis hohes Preisniveau, ggf. teilw. öff. Förderung überlegen
Süchtelner Straße	Alt-Viersen-Nord	Vorrangig Familien (insbesondere häuslich-familiäre, nachgeordnet auch anspruchsvolle, da Übergang zum gefragten Standort Süchteln)	vorrangig mittleres Preisniveau aufgrund der umgebenden Struktur und teils gewerblichen Prägung
Hofstraße	Alt-Viersen-Innenstadt	Vorrangig Familien (kommunikativ-dynamisch, häuslich-familiär), aber generelle Eignung auch für Mid-Ager (insbesondere best ager, hierbei sowohl kleibürgerliche als auch konventionell-situierte und häusliche) und Senioren (insbesondere konventionell-situierte)	mittleres bis hohes Preissegment; Umsetzung von flachen und barrierearmen Bungalows
Brüsseler Allee	Alt-Viersen-Nord	Aufgrund der Größe des Projektvorhabens breite Zielgruppenansprache möglich: Familien in EFH (vorrangig moderne), nachrangig auch Mid-Ager und Senioren (modern bzw. konventionell-situiert), ggf. leichte Einschränkung durch Stadtbaugebiet Südstadt	mittleres bis hohes Preisniveau, durch geplante Ansiedlung von Einzelhandel verbessert sich Versorgungssituation perspektivisch, vorrangig Geschosswohnungsba
Greefsallee	Alt-Viersener Süden	Vorrangig Familien (überwiegend häuslich-familiäre, stärker eingeschränkt auch anspruchsvolle), ggf. Konkurrenz zu Brasselstraße	mittleres Preisniveau, Verwirklichung im EFH-Segment, Verbesserung der Versorgungssituation durch perspektivische Ansiedlung von Einzelhandel im Umfeld
Bebericher Schule	Alt-Viersener Süden	Vorrangig Familien (überwiegend häuslich-familiäre), Lage vglw. peripher, daher eingeschränkte Zielgruppenansprache	mittleres Preisniveau, Verwirklichung von Wohnbaufläche nur bei Entschluss für Variante 2
Nördlich Ninive	Alt-Viersen	Vorrangig Familien (moderne, insbesondere anspruchsvolle Familien, nachgeordnet auch häuslich-familiäre); aber: Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig, um Zielgruppenansprache zu ermöglichen; ggf. Konkurrenz zu Südlich Ninive	Hohes Preisniveau nur unter Berücksichtigung energetischer Aspekte (geplant ist die Ansprache von Familien mit hohen ökologischen Anspruch)
Südlich ninive	Alt-Viersen	Vorrangig Familien (moderne, insbesondere anspruchsvolle Familien, nachgeordnet auch häuslich-familiäre); aber: Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig, um Zielgruppenansprache zu ermöglichen; ggf. Konkurrenz zu Nördlich Ninive	Hohes Preisniveau nur unter Berücksichtigung energetischer Aspekte (geplant ist die Ansprache von Familien mit hohen ökologischen Anspruch)
Schiricksweg	Dülken-West	Familien, Mid-Ager, Senioren (modern, häuslich-familiär, konventionell-situiert)	FEFH, bf. MFH, mittleres bis hohes Preisniveau, sehr gute Versorgungslage und Lage innerhalb Dülkens
AKH-Standort Dülken	Dülken-Ost	Familien (modern und häuslich-familiär), Mid-Ager und Senioren (modern, familiär, konventionell-situiert)	mittleres bis hohes Preisniveau, DHH, FEFH, bf. MFH
St. Florian-Straße/Ratsallee	Süchteln	Familien (modern, häuslich-familiär), Konsolidierer, Mid-Ager, Senioren (modern)	mittleres Preisniveau, ggf. auch hohes Preisniveau, FEFH, DHH, bf. MFH; Angebot für Menschen mit Handicap (in allen Altersklassen) - auf entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes ist zu achten
IER	Alt-Viersen-Innenstadt	Aufgrund der zentralen Lage breite Zielgruppenansprache möglich: Sowohl Starter/Junge Haushalte (vor allem kommunikativ-dynamisch), als auch Konsolidierer (v.a. kommunikativ-dynamisch, nachgeordnet auch konventionell-situierte) und Mid-Ager und Senioren (konventionell-situierte)	mittleres bis gehobenes Preissegment, Verwirklichung von MFH zur Schließung von "aufgerissenen" Straßenräumen
Güsken-Areal	Dülken-West	Vorrangig Mid-Ager, Senioren (modern und konventionell-situiert), Familien und Konsolidierer (modern, häuslich-familiär)	ETW nur bedingt, eher MW sowie FEFH, DHH, ggf. mit öffentlicher Förderung
Hofgarten	Alt-Viersen-Innenstadt	Zwei Zielgruppen stehen im Fokus: Senioren (kleinbürgerliche und konventionell-situierte; auch preisgünstiges Wohnungssegment) und Familien (v.a. kleinbürgerliche, teils auch häuslich-familiäre; auch preisgünstiges Wohnungssegment)	Z.T. Umsetzung des Projektes mit öffentlicher Förderung, ansonsten mittleres bis gehobenes Preissegment; Verwirklichung von Mietwohnungen
Burgacker 4./5. BA	Dülken-Ost	Vorrangig Familien (häuslich-familiär)	mittleres bis hohes Preisniveau, DHH, FEFH, trotz guter Nachfrage vorsichtige Entwicklung der Bauabschnitte 4 und 5 aufgrund der Gesamtgröße. Besser zukünftig kleinere Projekte realisieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ergebnisse des QuartiersCheck

Tabelle 68: Flächenscharfe Zielgruppenzuordnung und Benennung von Preissegmenten und Baustrukturen I

Fläche	Zuordnung Quartier	Zielgruppen	Preissegment und Baustruktur
Amm Rintger Bach	Alt-Viersen-Nord	barrierefreies Wohnkonzept in Form einer Klimaschutzsiedlung spricht für die Ansprache von Konsolidierern und Mid-Agern (moderne, insbesondere kommunikativ-dynamische) und Senioren (konventionell-situierter); angrenzendes Gewerbe wirkt sich leicht nachteilig auf Zielgruppenansprache aus (häuslich-familiäre sind z.B. weniger anzusprechen)	mittleres bis gehobenes Preissegment, auf Barrierefreiheit achten, da primär Zielgruppe der "Best Ager" angesprochen werden soll; Verwirklichung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau (hierbau auch ETW-Formen möglich)
Heimerstraße/Kölnische Straße	Alt-Viersener Süden	Familienorientierte Infrastruktur ist vorhanden, gute Anbindung an MIV, daher Ansprache von Konsolidierern und Familien (insbesondere kommunikativ-dynamische, weniger anspruchsvolle)	mittleres bis hohes Preisniveau; Arrondierung bestehender Struktur in Form von 20 FEFH
Bistard/Brabanter Straße	Dülken-Nord	Vorrangig Familien (häuslich-familiär)	mittleres Preisniveau, Arrondierung 20 freistehende EFH
Kreuzherrnschule	Dülken-West	Starter bzw. junge Haushalte, Familien, Mid-Ager und Senioren, ggf. auch Konsolidierer (modern, familiär, konventionell-situierter), guter Standort und gute Versorgung erlauben breite Zielgruppeneignung	25 WE im Geschosswohnungsbau, mittleres bis hohes Preisniveau je nach Ausstattungsmerkmal (aber ggf. auch über Einsatz öffentlicher Fördermittel diskutieren, um in guter Lage auch preiswerten Wohnraum im Neubaubereich, altersgerecht, anbieten zu können)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Ergebnisse des QuartiersCheck

9.5.2 Leitziel: Erhöhung der Markttransparenz über langfristige Wohnbauflächenpotenziale

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Analyse der Wohnbauflächen und die gemeinsame Diskussion mit der Stadtverwaltung hat aufgezeigt, dass die Stadt Viersen aktuell über keine detaillierte Erhebung im Sinne eines Baulückenkatasters verfügt, sondern die Baulücken nur summarisch über das Siedlungsflächenmonitoring erhoben hat. Baulücken können als Innenentwicklungspotenzial jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs beitragen. Oftmals sind diese Flächen bereits erschlossen oder mit geringem Aufwand zu erschließen. Auch wenn sich erfahrungsgemäß ein nur geringer Anteil der Eigentümer künftig dazu entschließen wird, das betreffende Grundstück zu verkaufen oder zu bebauen, kommt der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eine wichtige Bedeutung zu. Neben der Auslastung vorhandener Infrastrukturen hat die Baulückenschließung auch den Vorteil, dass erstmalige und laufende Kosten für neue Siedlungserweiterungen eingespart werden können.

Baulückenaktivierung als ein Beitrag zur Innenentwicklung

Maßnahme und Leitprojekt: Entwicklung eines Baulückenkatasters

Empfehlenswert ist daher die Schaffung einer höheren Markttransparenz über vorhandene Flächenpotenziale in den infrastrukturnahen Lagen der Stadt Viersen. Hierbei handelt es sich oftmals um Baulücken, die sich in vielen Fällen in Hand privater Eigentümer befinden und bei denen Mobilisierungshemmnisse anzunehmen sind. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Aufstellung eines aktuellen Baulückenkatasters eine höhere Markttransparenz herzustellen. Die Ergebnisse eines solchen Prozesses können in einer Baulückenbörse münden, die Eigentümer und Interessenten zusammenbringt. Es wird des Weiteren empfohlen, die Ermittlung der Baulücken durch eine aktive Ansprache der jeweiligen Eigentümer zu begleiten. Gezielte Anschreiben, Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten bzw. zum Verkauf des Grundstückes sowie zu Nutzungsmöglichkeiten können dabei helfen, Eigentümer zu aktivieren, ihre Grundstücke selbst zu nutzen bzw. zu veräußern. Seitens der Eigentümer bestehen oftmals Beratungsbedarfe hinsichtlich des zulässigen Baurechts, der

Schaffung einer besseren Markttransparenz mithilfe eines Baulückenkatasters

optimalen Nutzung des Grundstücks, zu Preisen sowie zu Verkaufsmöglichkeiten. Eine solche Beratung kann über die Kommune oder z.B. über einen beauftragten Architekten erfolgen.

Die gezielte Ansprache von Eigentümern hat darüber hinaus weitere Effekte: So erhält die Stadt Viersen systematische Kenntnisse über die Interessen der Eigentümer und deren Verkaufsbereitschaft und kann damit realistische Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Bauleitplanung abschätzen.

Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung

Tabelle 69: Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung

Maßnahme	Indikator
Fokussierung auf Innenentwicklung unter Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Flächenvergabe als Konzeptvergabe: Berücksichtigung der Potenziale der betreffenden Quartiere (Welche Wohnformen in welchen Quartieren für welche Zielgruppen; Konzepterarbeitung durch den jeweiligen Investor)	Anzahl der ausgearbeiteten Konzepte
Entwicklung eines Baulückenkatasters und anschließende Baulückenaktivierung: Innenentwicklung durch Ausnutzung forcieren (nur bedingt möglich)	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen

Quelle: eigene Darstellung

9.6. Handlungsfeld Weiche Standortfaktoren

9.6.1 Verbesserung des Images als Wohnstandort mithilfe der Schaffung von innovativen Wohnangeboten und der Verknüpfung mit stadtentwicklungspolitischen Fragen

Ausgangslage und Herausforderungen

Während die harten Standortfaktoren (darunter z.B. die Infrastrukturausstattung oder die verkehrliche Anbindung einer Stadt) gut messbare Faktoren sind und gleichzeitig wesentlichen Einfluss auf Zuzugs- und Fortzugsbewegungen haben, sind weiche Standortfaktoren (wie z.B. das Image einer Stadt als Wohnstandort, Nachbarschaft, Sicherheit, Aufenthaltsqualitäten) zum einen schlechter messbar und zum anderen durch die Stadtverwaltung auch schwieriger zu beeinflussen. Sie üben jedoch ebenfalls wichtigen Einfluss auf die Wanderungsbewegungen aus, die die wesentliche Determinante der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen darstellen.

Weiche Standortfaktoren üben Einfluss auf Wanderungsströme

Enge Verschneidung des Themas „Wohnen“ mit stadtentwicklungsrelevanten Fragen

Hieran zeigt sich, dass die Thematik des Wohnens zum einen sehr eng mit stadtentwicklungspolitischen Fragen (Verkehr, Infrastruktur etc.) verschnitten ist, aber gleichzeitig weiche Standortfaktoren einen wesentlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage ausüben können. Die Bedeutung der weichen Standortfaktoren zeigte sich auch an der in Viersen durchgeführten Befragung. So steht längst nicht nur die eigene Wohnung, sondern zunehmend auch das Wohnumfeld und die Qualitäten des jeweiligen Stadtteils im Fokus der Nachfrage. Das Beispiel der Mikrolage „Donker Weg“ verdeutlicht in diesem Zusammenhang z.B., inwiefern ein leicht negatives Außenimage Einfluss auf die Vermarktungsfähigkeit von Beständen nimmt.

Die Analyse der Wanderungsverflechtungen und der Grundstücksmarktberichte hat darüber hinaus deutlich aufgezeigt, dass für Viersen insbesondere die Zuwanderung auf dem Wohnungsmarkt relevant ist und viele Nicht-Viersener aufgrund der günstigen Lage zwischen den größeren Städten Krefeld, Düsseldorf und Mönchengladbach erwägen, Wohneigentum in der Stadt Viersen zu bilden. In dieser Situation besteht eine wichtige Chance, die Wanderungen, die die entscheidende Einflussgröße für die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl darstellen, zu stabilisieren.

Maßnahme: Bessere Hervorhebung der vorhandenen Wohnqualitäten in Viersen - Umsetzung im Stadtmarketing

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage wird empfohlen, die Standortvorteile der Stadt Viersen weiter in der Region bekannt zu machen, z.B. über eine offensive Marketingstrategie. Eine zielgerichtete Kampagne, anknüpfend an den Strategieprozess zum Handlungskonzept Wohnen, die mithilfe von Medien Informationen über den Wohnstandort Viersen bekannt und transparent macht, kann dazu beitragen, zielgerichtet auch neue Zielgruppen für den Wohnungsmarkt zu gewinnen. Zur Verbesserung des Informationsflusses sollte in einem ersten Schritt die Internetplattform zum Wohnstandort Viersen gemeinsam mit lokalen Partnern verbessert werden. Ein entsprechendes Internetportal stellt eine Möglichkeit dar, Informationen über die Wohn- und Lebensqualitäten in Viersen bereit zu halten und leicht zugänglich zu transportieren. Konkrete Projekte, wie z.B. die Leitprojekte, die aus dem Handlungskonzept Wohnen resultiert sind und folgen werden, können z.B. als Best-Practice-Beispiele auf dieser Internetplattform dargestellt werden. Die Stadt Viersen kann hierbei an ihr bereits bestehendes Immobilienportal anknüpfen, auf dem bereits aktuelle Meldungen, z.B. aus den zwei Stadterneuerungsgebieten oder aus Neubaugebieten veröffentlicht oder Terminhinweise platziert werden.

Maßnahme: Umsetzung städtebaulicher Projekte mit Pilotfunktion

Bei neu umzusetzenden Projekten empfiehlt es sich, städtebauliche Projekte mit Pilotfunktion anzustreben, z.B. indem städtebauliche oder Architekturwettbewerbe ausgelobt werden und auf diesem Weg innovative Wohnprojekte und -produkte angeboten werden.

An dieser Stelle bietet sich die Chance, gezielt die Leitprojekte, die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen identifiziert wurden, zu transportieren und zu nutzen, um Cluster zu besetzen, in denen überzeugende Arbeit geleistet wird. Die oberen bereits angesprochene Marketingstrategie zum Thema „Wohnen in Viersen“ sollte daher mit den Leitprojekten verschnitten werden, auch um „Botschaften“ in die Region zu vermitteln. So kann z.B. über das Leitprojekt „Barrierefreie Eigenheime“ die Botschaft „Generationengerechtes Viersen“ vermittelt werden. Das Leitprojekt der Klimaschutzsiedlung bietet die Möglichkeit, z.B. die Botschaft „Ökologisches Wohnen in Viersen“ zu streuen.

Leitprojekt: Klimaschutzsiedlung

Auch der Klimaschutz ist eine Thematik, die stadtentwicklungsrelevante Bezüge aufweist und die Möglichkeit bietet, sich im Neubau im Rahmen von Projekten, die z.B. regenerative Energien nutzen, positiv zu positionieren. Auch die Stadt Viersen plant, in diesem Themenfeld zu agieren. Empfehlenswert ist in diesem Zusammenhang z.B. das Mitwirken an den Projekten „100 Klima-

Bessere Vorhebung der Wohnqualitäten in Viersen: Umsetzung im Stadtmarketing, Entwicklung einer Plattform „Wohnen in Viersen“

Offensive Marketingstrategie zu den Wohnqualitäten der Stadt Viersen

Städtebauliche Projekte mit Pilotfunktion umsetzen

schutzsiedlungen in NRW“ oder „50 Solarsiedlungen in NRW“, die von der EnergieAgentur.NRW koordiniert werden. Als Bestandteil der nordrhein-westfälischen Energie- und Klimaschutzstrategie hat das Projekt das Ziel, die wärmebedingten CO₂-Emissionen im Neubau und im Bestand zu senken. Kommunen und Vertreter der Wohnungswirtschaft können sich an dem Projekt im Rahmen von Bauvorhaben beteiligen. Das Projekt wird mit Fördermitteln aus dem Programm progres.NRW finanziell unterstützt. Da sich die Siedlungen nicht nur durch ihr innovatives Energiekonzept auszeichnen, sondern auch städtebauliche und soziale Qualitäten aufweisen sollen, ist der Neubau oder die Bestandssanierung mit einigen Vorgaben verbunden. Neben einer Mindestgröße sollen die betreffenden Bestände bzw. der jeweilige Neubau in einem Quartier befindlich sein, das über eine gute Anbindung an den ÖPNV und an infrastrukturelle Versorgungsangebote angebunden sind.

Mögliche Konkretisierung auf dem Flächenpotenzial „Höhenbad“

Ein solches Projekt, das besondere energetische Aspekte erfüllt und sich damit an eine Zielgruppe richtet, die für diese besonderen Ausstattungsmerkmal empfänglich ist, stellt für den Wohnungsmarkt der Stadt Viersen eine sinnvolle Ergänzung dar. Möglich ist eine Umsetzung im Neubau und im Bestand (dann handelt es sich um eine Bestandssanierung). In der Diskussion um die in der Stadt Viersen befindlichen Wohnbauflächenpotenziale hat sich bereits eine Fläche herauskristallisiert, die für die Realisierung eines solchen Neubauvorhabens geeignet wäre. Hierbei handelt es sich um die Fläche „Höhenbad“ im Stadtteil Süchteln, auf der insgesamt etwa 50 Wohneinheiten entstehen können. Da es sich um die Umnutzung einer Fläche handelt, die aktuell noch bebaut ist, würde ein solches Neubauprojekt eine gute städtebauliche Ergänzung durch hochwertigen Neubau darstellen. Da es sich um eine integrierte Lage in nur 1 km Entfernung zum Zentrum von Süchteln handelt, sind relevante Infrastrukturangebote gut und zügig zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Busbahnhof in etwa 1,2 km Entfernung gewährleistet. Für die Realisierung eines solchen Angebotes ist die Suche nach einem Investor erforderlich. Dies kann u.a. durch ein Ausschreibungsverfahren erfolgen, unterstützend bietet sich eine Veranstaltung an, zu der Wohnungsmarktakeure und Investoren eingeladen werden, um die Planung der Stadt Viersen vorzustellen und zu diskutieren.

Die Umsetzung einer Klimaschutzsiedlung (oder eines ähnlichen Projektes) könnte eines der Projekte darstellen, das als Leitprojekt aus dem Handlungskonzept Wohnen entsteht.

Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Weiche Standortfaktoren

Tabelle 70: Messbare Indikatoren für Maßnahmen im Handlungsfeld Weiche Standortfaktoren

Maßnahme	Indikator
Umsetzung städtebaulicher Projekte mit Pilotfunktion zur Verbesserung des Außenimages, z.B. durch Auslobung von städtebaulichen oder Architekturwettbewerben; Transport der Leitprojekte ("Generationengerechtes Viersen"; "Wir sind die Klimaschutzstadt Viersen")	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Bessere Hervorhebung der vorhandenen Wohnqualitäten in Viersen; Umsetzung im Stadtmarketing (Plattform „Wohnen in Viersen“)	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen

Quelle: eigene Darstellung

9.7. Handlungsfeld Verstetigung und Monitoring

Die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen stellt zusammenfassend nur den Auftakt für einen sich anschließenden Umsetzungsprozess dar. Daher ist für eine effiziente Nutzung der Ergebnisse und Empfehlungen aus dem Handlungskonzept Wohnen eine Fortführung notwendig.

9.7.1 Leitziel: Langfristige lokale Verankerung sicherstellen

Ausgangslage und Herausforderungen

Gemäß den Empfehlungen des BBSR ist die Realisierung eines Handlungskonzeptes Wohnen als Prozess unerlässlich. Aus diesem Grund erfolgte im Projektverlauf durch InWIS die Vorbereitung der zukünftigen Projektfortführung. Im Rahmen des kooperativen Prozesses wurden bereits wichtige Akteure in den Prozess integriert.

Dieser Prozess diente dazu, dass die Ergebnisse abgestimmt ermittelt und festgestellt wurden und somit eine möglichst hohe Akzeptanz erfuhren. Zudem diente dieser Prozess dazu, dass die handlungsfähigen Akteure aus Wirtschaft und Gesellschaft die Ergebnisse gemeinsam umsetzen und die Verwaltung und Politik geeignete Rahmenbedingungen gestalten kann. Folgendes Netzwerk hat die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen in der Stadt Viersen begleitet:

Kommunikativer Prozess hat die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen begleitet

Das innerhalb der Stadtverwaltung Viersen gebildete **Kernteam**, das mit den relevanten Vertretern der betreffenden Ämter besetzt wurde, diente der Abstimmung des Vorgehens und der konkreten Inhalte. Dieses Kernteam wurde bereits zur Vorbereitung der Auftragserteilung des Handlungskonzeptes Wohnen gebildet und hat den Prozess kontinuierlich begleitet.

Als zentrales Steuerungsinstrument wurde anknüpfend an das Kernteam eine **Projektgruppe** gebildet. Diese ist neben den Vertretern der Fachämter mit weiteren Wohnungsmarktextperten besetzt (VAB, GMG, Finanzierungsinstitute, Kreisverwaltung, Vertreter der Wohnraumförderung und weitere). Der Steuerungskreis begleitete von Anfang an den Prozess, diskutierte die Bearbeitungsschwerpunkte und die Zielsetzungen und prüfte sowie diskutierte alle Zwischenergebnisse. Ebenso kam den einzelnen Vertretern der Projektgruppe die Aufgabe zu, den Prozess durch fachliche Inputs und spezielles lokales Wissen zu unterstützen. Bei den fünf Sitzungen der Projektgruppe war des Weiteren das Landesbauministerium anwesend, so dass konkrete Projektideen (wie z.B. „Hofgarten“) konkretisiert und abgestimmt wurden.

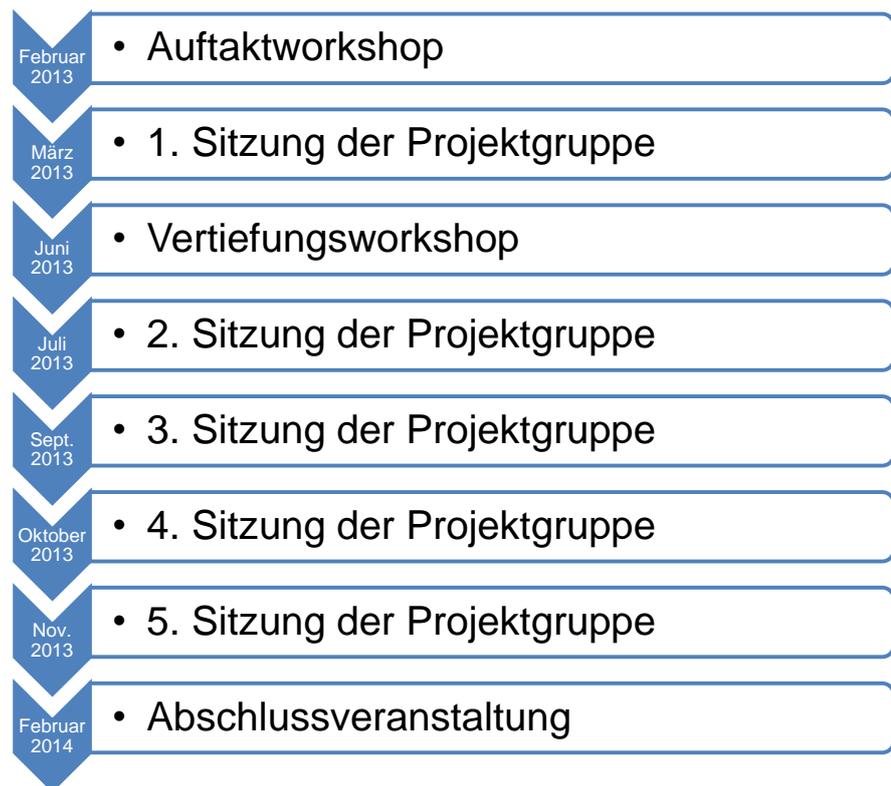
Am Anfang des Prozesses der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Viersen stand eine öffentliche **Auftaktveranstaltung**, zu der neben der Projektgruppe auch die kommunale Fachöffentlichkeit geladen wurde. Ziel der Auftaktveranstaltung war die Bekanntmachung des Prozessauftraktes. Da der Erstellungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen von Anfang an einen stark kommunikativen Charakter erhielt, wurden die Teilnehmer der Auftaktveranstaltung nicht nur über den Hintergrund des Handlungskonzeptes Wohnen und den geplanten Ablauf informiert, sondern es wurden gemeinsam mit den Teilnehmern Erwartungen und inhaltliche Schwerpunkte definiert. Hierzu wurde die Veranstaltung von drei Workshops zu den Themen „Altersgerechtes

Wohnen in Viersen“, „Weiterentwicklung des Viersener Wohnungsbestandes“ und „Zielgruppen und Wohnwünsche für den Neubau in Viersen“ begleitet.

Diese Gruppe kam im weiteren Prozessverlauf noch einmal im Rahmen eines **Vertiefungsworkshops** zusammen, bei dem die Thematik „Zielgruppen und Wohnwünsche“ im Fokus stand. Die konkreten Befragungsergebnisse wurden im Rahmen dieser Veranstaltung vorgestellt, diskutiert und mit den Wohnungsmarktextperten und deren Erfahrungen am Wohnungsmarkt rückgekoppelt.

Den Abschluss des Erstellungsprozesses des Handlungskonzeptes Wohnen bildete eine **Abschlussveranstaltung**. Diese diente der Präsentation und Diskussion der Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und der Handlungsempfehlungen. Dadurch soll der Austausch zwischen „Gutachtern“ bzw. „Lenkungsgruppe“ und „kommunaler Fachöffentlichkeit“ gewährleistet und letztendlich zu einer Akzeptanz der Projektergebnisse und Schlussfolgerungen in der (Fach-)Öffentlichkeit und bei politischen Vertretern beigetragen werden. Die Veranstaltung richtete sich an alle Akteure des Wohnungsmarktes aus Verwaltung, Politik und Gesellschaft. Diese Veranstaltung stellt den Auftakt des wohnungswirtschaftlichen Netzwerkes Viersen dar, das zukünftig in die kommunale Wohnungspolitik eingebunden sein wird.

Abbildung 83: Prozessverlauf Handlungskonzept Wohnen Viersen



Quelle: eigene Darstellung

Maßnahme: Erhalt der Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungs- begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen

Der kommunikative Prozess, der bei der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Viersen angestoßen wurde, sollte für die Umsetzungs-
begleitung erhalten und weiter fortgeführt werden. InWIS hat hierzu einen konkreten Vorschlag erarbeitet, auf welchen Ebenen welche Akteure künftig gemeinsam die Ziele und Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen umsetzen können.

Das Kernteam, das bereits die Erstellung des Handlungskonzeptes kontinuierlich begleitet hat, sollte in seiner Rolle erhalten bleiben und ggf. um Vertreter aus der Projektgruppe (z.B. VAB und GMG) ergänzt werden. Im Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen kann das Kernteam eine stärker koordinierende Funktion erhalten.

Es wird vorgeschlagen, die Konzeptumsetzung auf zwei Ebenen durchzuführen: Auf der konkreten Umsetzungsebene arbeiten Arbeitsgruppen zu einzelnen Themen, z.B. an der Umsetzung der im Handlungskonzept Wohnen benannten Leitprojekte. Auf der Prozessebene erarbeitet das Kernteam übergreifende Strategien, koordiniert die Arbeitsgruppen und steuert den Gesamtprozess. Hierzu sind regelmäßige Treffen erforderlich, die monatlich stattfinden können.

Die einzelnen Arbeitsgruppen werden aus den Vertretern der Projektgruppe gebildet und themenspezifisch um weitere, relevante Akteure (die z.B. an den Workshops teilgenommen haben) ergänzt. So kann sich z.B. eine Arbeitsgruppe schwerpunktmäßig um die Umsetzung des Leitprojektes „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ kümmern. Für die Besetzung einer solchen Arbeitsgruppe wären neben den Immobilienberatern aus der Südstadt und dem Historischen Stadtkern Dülken auch die Vertreter der Finanzierungsinstitute, Haus & Grund sowie weitere Experten (Architekten, Handwerker, NEW) einzubinden. Eine weitere Arbeitsgruppe könnte schwerpunktmäßig mit dem Aufbau der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung betreut werden, so dass es sich schwerpunktmäßig um eine Gruppe handelt, die aus Vertretern der Kommunalverwaltung besteht. Es wird empfohlen, auch auf dieser Ebene regelmäßige Treffen stattfinden zu lassen (z.B. alle drei Monate), um Zwischenergebnisse zu diskutieren.

Die eigentliche Projektgruppe, die die (Zwischen-)ergebnisse des Handlungskonzeptes diskutiert hat und den Erstellungsprozess kontinuierlich begleitet hat, bleibt in ihrer Zusammensetzung erhalten. Die Hauptaufgabe der Projektgruppe besteht künftig darin, eine fortlaufende Prozessbegleitung zu gewährleisten. Im Rahmen von z.B. jährlich stattfindenden Treffen können die Ergebnisse und Projektfortschritte aus den einzelnen Arbeitsgruppen präsentiert und in der Projektgruppe diskutiert werden. Hierzu zählt auch, das weitere Vorgehen zu besprechen und das Monitoring des Umsetzungsprozesses zu begleiten.

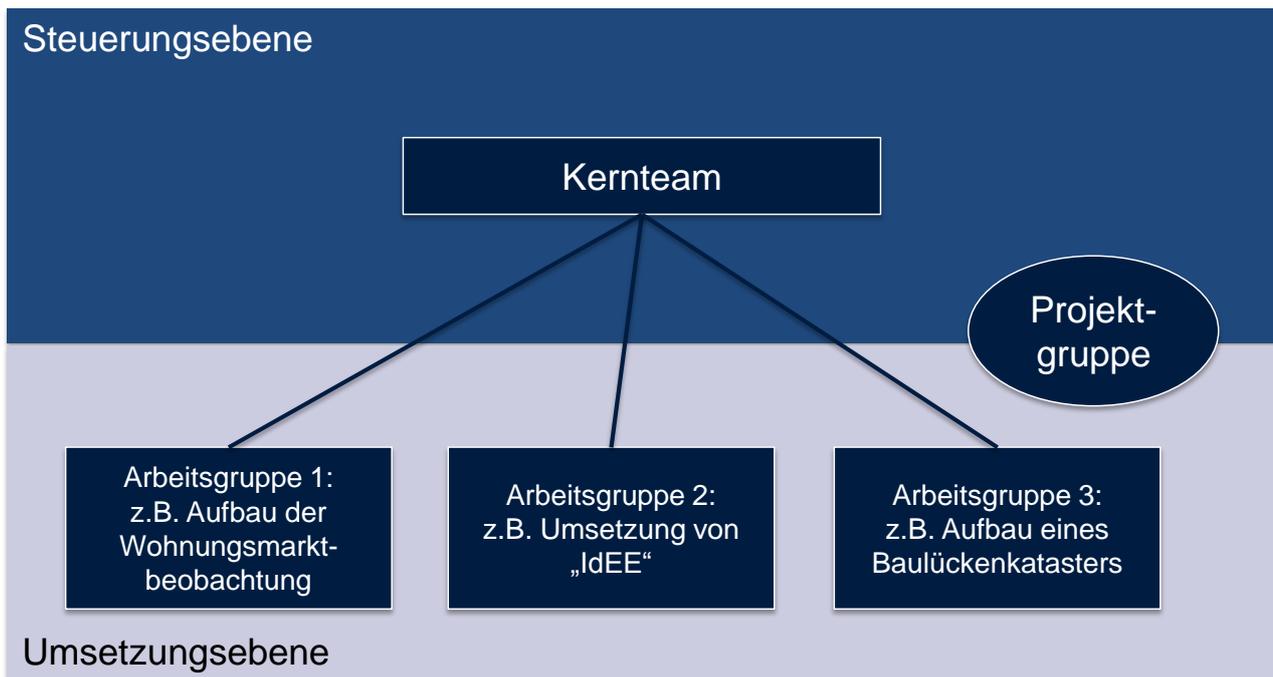
Kernteam sollte in seiner koordinierenden Rolle erhalten bleiben

Konzeptumsetzung auf zwei Ebenen: Prozess- und Umsetzungsebene

Bildung von Arbeitsgruppen, die sich fokussiert mit der Umsetzung einzelner Maßnahmen auseinandersetzen

Projektgruppe erhalten, um fortlaufende Prozessbegleitung durch relevante Wohnungsmarktakteure zu sichern

Abbildung 84: Vorschlag für die Weiterführung des kommunikativen Prozesses im Rahmen der Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen



Quelle: eigene Darstellung

9.7.2 Leitziel: Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

Ausgangslage und Herausforderungen

Eine Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen bietet sich aufgrund des finanziellen und organisatorischen Aufwandes nur in größeren Zeitabständen an. In der Zwischenzeit dient ein Monitoring dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, die Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe in der kommunalen Wohnungspolitik zu formulieren.

Seitens der Stadt Viersen besteht Interesse, eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Deren Grundzüge werden im Folgenden beschreiben.

Maßnahme: Aufbau kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Zielsetzungen einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung

Ziel des Wohnungsmarktmonitoring ist es, die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme rechtzeitig zu erkennen. Somit übernimmt die Wohnungsmarktbeobachtung die wichtige Funktion eines **Frühwarnsystems**, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt, und zum anderen anzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt, die Grundlage für die Wohnungsmarktprognose aus dem Handlungskonzept Wohnen waren. In beiden Fällen ist auf Basis einer guten Informationslage zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden und hierbei die im Handlungskonzept vorgeschlagenen und umgesetzten Maßnahmen modifiziert werden sollten.

Monitoring dient der Beobachtung der Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Funktion als Frühwarnsystem

Wohnungsmarktprognosen, wie sie dem Handlungskonzept Wohnen zu Grunde liegen, sind langfristig ausgerichtet. Das bedeutet, dass Veränderungen in den Ausgangsbedingungen zu von der Prognose abweichenden Ergebnissen führen können, auf die zeitnah reagiert werden sollte. Das Wohnungsmarktmonitoring übernimmt die Aufgabe, rechtzeitig auf ggf. notwendige Korrekturen in den Zielsetzung oder Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein **Satz aus Indikatoren**, die laufend fortgeschrieben werden. Grundlage der Fortschreibung sind Daten aus dem kommunalen Verwaltungsvollzug, die ggf. durch andere Datenquellen, z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht, ergänzt werden. Zur Ergänzung und Überprüfung der statistischen Indikatoren dienen qualitative Informationen, z.B. Einschätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen aus Sicht lokaler Marktexperten, die zum späteren Zeitpunkt ergänzt werden können.

Fortschreibung eines Indikatorensets

Aus der Beobachtung der Indikatoren über einen längeren Zeitraum hinweg lassen sich bisherige Entwicklungstrends erkennen und interpretieren. Aus den Gegenwartstrends können schließlich Schlussfolgerungen für zukünftige Entwicklungen gezogen werden, so dass die Wohnungsmarktbeobachtung die ihr zugewiesene Frühwarnfunktion ausüben kann.

Entwicklungstrends erkennen und interpretieren

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise in einem **Wohnungsmarktbericht** zusammengefasst, der Kommunalpolitik vorgestellt und veröffentlicht. Der Wohnungsmarktbericht richtet sich aber nicht nur an die Kommunalpolitik, sondern auch an die Akteure aus den Wohnungsunternehmen, der Kreditwirtschaft, Haus&Grund, Mieterverein, Makler, Bauträger usw. Bestenfalls wird der Wohnungsmarktbericht auf einer gemeinsamen Veranstaltung mit allen Akteuren diskutiert und es werden gemeinsam Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen gezogen.

Ergebnis kann in einem Wohnungsmarktbericht münden

Der Wohnungsmarktbericht ist nicht dazu gedacht, Handlungsempfehlungen abzugeben bzw. ein Handlungskonzept Wohnen neu aufzulegen. Gleichwohl sollte er pointiert auf Problembereiche und Handlungsfelder hinweisen, um so eine Diskussion zu den relevanten Wohnungsmarktthemen in der Stadt Viersen zu befördern.

Grundzüge einer Wohnungsmarktbeobachtung

Zu Beginn einer Wohnungsmarktbeobachtung müssen verschiedene inhaltliche und organisatorische Fragen beantwortet werden. Zu den inhaltlichen Festlegungen gehört die Frage, mit welchen **Kernindikatoren** der Indikatorenkatalog aufgebaut bzw. gefüllt wird. Für die Zusammenstellung des Indikatorenkatalogs sind zwei grundsätzliche Empfehlungen zu geben:

- Er sollte Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie zur Wohnungsnachfrage bzw. -bedarf ermöglichen und ggf. auch Indikatoren für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation ermöglichen
- Er sollte sich an den verfügbaren Daten der jeweiligen Kommune ausrichten. Aufwändige Sonderauswertungen oder Erhebungen sind erst dann sinnvoll, wenn bereits ein Grundgerüst für ein laufendes Monitoring im Einsatz ist.

InWIS hatte im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes Gelegenheit, sich einen Überblick über die in Viersen verfügbare Datenbasis zu verschaffen. Nicht alle verfügbaren Daten zum Wohnungsmarktgeschehen wurden verwertet, denn es war im Sinne einer rationellen Konzepterstellung auch Ziel, keine Datenfriedhöfe zu erzeugen. Somit wurden die aussagekräftigsten Daten ausgewertet. Diese Vorgehensweise ist auch für den Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung anzuraten. In Kenntnis der Viersener Daten hat InWIS daher die empfehlenswerten Kernindikatoren bestimmt und zu jedem Indikator ein **Datenblatt** erstellt, das den jeweiligen Indikator detailliert beschreibt. Die ausführliche Tabelle, die alle Indikatoren enthält, befindet sich im Anhang dieses Konzeptes.

Tabelle 71: Empfehlenswerte Kernindikatoren für eine Viersener Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsangebot	Wohnungsnachfrage	Bilanz
Fertigstellungen	Bevölkerungszahl	Wohnungssuchende
Fertigstellungen nach Bauform	Geburten/Todesfälle	Entwicklung Minderverdienender
Fertigstellungen mit Förderung	Altersstruktur	Leerstände
Genehmigungen	Zu-/Abwanderung	Bodenpreise
Wohnungsbestand	Darstellung von Prognosen zu Einwohner-/Haushaltsentwicklung	Miet-/Immobilienpreise
Geförderter Wohnungsbestand	Anzahl und Struktur der Haushalte	
Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	Kauffälle	
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	Einkommen	
	Einkommensschwache Haushalte	

Quelle: InWIS

Eine Fundstelle für kommunalstatistische Daten zur Stadt Viersen bietet auch das Kommunalprofil der NRW.Bank, das verschiedene Daten zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigung, Investitionen und Einkommen für jede Kommune in NRW enthält und unter dieser Adresse einzusehen ist: <http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/>

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank bietet Wohnungsmarktprofile für alle Kreise und kreisfreien Städte an, so dass hierüber ggf. Vergleichsdaten auf der Kreisebene bezogen werden können:

<http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/wohnungsmarktprofile-nrw.html>

Tabelle 72: Beispiel-Datenblatt für Kernindikator Bevölkerungsentwicklung

Bezeichnung	Bevölkerungsentwicklung in Viersen, Geburten-/Sterbefälle, Zu-/Fortzüge
Fundort	Handlungskonzept Abb. 2, 3
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Die Einwohnerdaten von IT.NRW basieren auf dem Zensus 2011. Sie weichen in der Regel von Daten aus der kommunalen Meldestatistik ab. Die Abweichungen entstehen z.B. durch unterschiedliche Zeitpunkte der "Buchung" von Einwohnerummeldungen. Anzustreben ist, immer ein und dieselbe Quelle zu verwenden. Die Hauptwohnsitzbevölkerung zuzüglich der Bevölkerung in Nebenwohnsitzen (diese Zahl ist nur aus der Einwohnermeldestatistik zu beziehen) ergibt die Gesamtbevölkerung.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Zentral, da die Einwohnerentwicklung in Umfang und Struktur ein wichtiger Faktor zur Einschätzung des Wohnungsbedarfes ist
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Zu empfehlen ist, ähnlich wie beim Viersener Sozialbericht den Wohnungsmarktbericht ca. alle 3 Jahre zu erstellen. Dieser Zeitraum ist angemessen, um neue Entwicklungen am Wohnungsmarkt identifizieren zu können, einen Kontakt zu den lokalen Wohnungsmarktakteuren zu halten und den personellen wie organisatorischen Aufwand zu begrenzen. Der Wohnungsmarktbericht wäre dann alle 3 Jahre in den fortlaufenden Kommunikationsprozess mit allen relevanten Viersener Marktakteuren, organisiert in der „Projektgruppe“, einzuspeisen.

Einspeisung des Wohnungsmarktberichtes in der Projektgruppe

Für den Aufbau und die Etablierung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist erfahrungsgemäß eine Drittel bis zu einer halben **Personalstelle** notwendig. Sollten neben der Aufbereitung von Daten aus dem Verwaltungsvollzug auch Primärerhebungen wie z.B. eine Leerstandsanalyse durch Stromzählerauswertung, eine Zeitungsannoncenauswertung oder eine Expertenbefragung gewünscht werden, ist eine halbe Personalstelle sicherlich nicht zu hoch bemessen.

Exkurs: Beobachtung der Haushaltsentwicklung mittels des Haushaltgenerierungsverfahrens

Die amtliche Statistik ermöglicht im laufenden Verwaltungsvollzug keinerlei Daten zu Umfang und Zusammensetzung der Bevölkerung in Form von Privathaushalten. Dabei sind die **Privathaushalte** und nicht die wohnberechtigte Bevölkerung die maßgebliche Größenordnung zur Bestimmung des Wohnungsbedarfes und der Wohnungsnachfrage.

Erstmals seit der letzten Volkszählung im Jahr 1987 wurden im Rahmen des **Zensus 2011** derartige Daten erhoben, die allerdings nicht fortschreibungsfähig sind. Informationen zu Umfang und Struktur der Haushalte sind lediglich der jährlichen Mikrozensushebung zu entnehmen, bei der kreisfreie Städte und Kreise zu Regionen aggregiert werden, um regional differenzierte Daten ausweisen zu können.

Eine Alternative bietet lediglich das so genannte **Haushaltgenerierungsverfahren HHGen**. Das Verfahren wurde vor über 20 Jahren vom KOSIS-Verbund entwickelt und einigen Mitgliederkommunen erprobt. In zahlreichen Großstädten hat es sich mittlerweile etabliert. Träger des KOSIS-Verbundes (KOSIS: Kommunales Statistisches Informationssystem) ist der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt).

Das Haushaltegenerierungsverfahren ist ein **methodisch anspruchsvolles** und daher sehr aufwändig statistisches **Verfahren zur Generierung von Haushalten aus Melderegisterdaten**. Es ermittelt – wohlgemerkt – Schätzwerte zur Struktur und Zahl der Haushalte. Grundüberlegung ist, dass jede Person, die mit anderen Personen zusammenwohnt und eine wirtschaftliche Einheit mit einer eigenständigen Haushaltsführung bildet, als Privathaushalt zu bezeichnen ist. Da das Einwohnermeldewesen keine Informationen zu Haushalten besitzt, müssen melderechtlich erfasste Personen zu Haushalten zugeordnet werden. Dies geschieht anhand von Namensgleichheit, gleicher Adresse, gleichem Einzugsdatum usw. Allerdings können nach wie vor nicht alle Haushalte identifiziert werden. Besondere Herausforderungen bestehen zum Beispiel darin, zwei unverheiratet zusammenlebende Personen als einen gemeinsamen Haushalt zu erkennen, insbesondere dann, wenn der Partner nachträglich in die Wohnung zugezogen ist. In der Folge kommt es regelmäßig zu einer Überschätzung der Singlehaushalte.

Unterstützung bei der Einführung des HHGen bietet das Forum KomWoB, das das Haushaltegenerierungsverfahren empfiehlt. Weitere Informationen zu den zwei verschiedenen Modellen des HHGen finden sich hier:

<http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/hhgen>

Unterstützung beim Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

Durch die Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen ist bereits eine wichtige inhaltliche Orientierung für den Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung gegeben. Dennoch wird man zu Beginn vor vielen Fragen stehen.

Unterstützung im Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung durch KomWoB

Um angemessene Unterstützung zu erhalten, ist die **Mitgliedschaft im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Forum KomWoB)** zu empfehlen. Dieses Forum ist eine bundesweit vorbildliche Plattform für Kommunen, die Wohnungsmarktmonitoring betreiben, und umschließt mittlerweile über 30 Kommunen aus NRW und dem Bundesgebiet. Unterstützt wird das Forum KomWoB durch eine Koordinierungsstelle, die in der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank angesiedelt ist. Die Mitgliedschaft ist kostenlos.

KomWoB bieten für Kommunen **vielseitige Unterstützung beim Einstieg** in die Wohnungsmarktbeobachtung:

- Einsteigerworkshops,
- Begleitung durch eine Partnerschaftskommune,
- Arbeitsmaterialien wie z.B. ein Handbuch mit Indikatoren und Möglichkeiten der Interpretation oder Empfehlungen zum Aufbau und Layout eines Wohnungsmarktberichtes,
- Erfahrungsaustausch zu vielen Wohnungsmarktthemen in Form zweier laufender Arbeitsgemeinschaften („AG Konzepte“ und „AG Methoden“) und themenspezifischen Tagungen.

Nähere Informationen zu den Serviceleistungen und Aktivitäten von KomWoB für Einsteigerkommunen sind zu entnehmen:

<http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/forum-komwob/fuer-einsteiger>

Ist eine Wohnungsmarktbeobachtung in ihren Grundzügen aufgebaut, können **weitere inhaltliche Schwerpunkte** gesetzt und das Monitoring ausgebaut werden. Um qualitative Markteinschätzungen oder auch kleinräumige Informationen zu erhalten, die die amtliche Statistik nicht liefern kann, empfiehlt sich zum Beispiel die Erstellung eines so genannten **Wohnungsmarktbarometers**. Für ein Barometer existieren bereits etliche Vorbilder in Kommunen in NRW. Neben zusätzlichen inhaltlichen Analysen dient das Barometer auch dazu, den Kontakt zu den lokalen Marktakteuren zu festigen. Grundlage ist ein schriftlicher Fragebogen, der den Wohnungsmarktakteuren mit der Bitte um Ausfüllung zugesandt wird. Die Ergebnisse dieses Wohnungsmarktbarometers könnten wiederum auf den Treffen der Projektgruppe diskutiert und reflektiert werden.

Eine weitere inhaltliche Vertiefung im Rahmen der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung ist die **Leerstandsanalyse**.

Maßnahme: Leerstandserhebung als mittelfristig zusätzlichen Baustein der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung

Das Handlungskonzept Wohnen hat des Weiteren aufgezeigt, dass der Leerstand in den zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden in der Stadt auf einem durchschnittlichen Niveau liegt und noch keine schwerwiegende Problemsituation vorliegt. Auf kleinräumiger Ebene zeigen sich jedoch in den Stadtteilen, die bereits im Fokus der Stadtentwicklung stehen, **erste Leerstandstendenzen**, die in Zukunft beobachtet werden sollten. Hierbei handelt es insbesondere um den Historischen Stadtkern Dülken. Überwiegend handelt es sich hier ebenfalls um gewerbliche Leerstände. Zur Erweiterung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung wird empfohlen, den Leerstand, insbesondere im Wohnbereich, in den kommenden Jahren zu erfassen und zu beobachten. Der Zensus 2011 hat hierzu erste wichtige Hinweise geliefert und mit der Veröffentlichung kleinräumiger Zahlen im Jahr 2014 ergeben sich eventuell weitere wichtige Hinweise auf kleinräumige Beobachtungsbedarfe.

Zur **kontinuierlichen und kleinräumigen Erfassung des Leerstandes** empfiehlt sich perspektivisch eine Zusammenarbeit mit dem örtlichen Stromversorger (in diesem Fall der NEW), der den Leerstand über Versorgerdaten erfassen kann. Die sogenannte **Stromzählermethode** ist eine zunehmend praktizierte Methode der Leerstandserfassung und ermöglicht eine Erfassung des Leerstandes über zwei Indikatoren. So kann die Abmeldung von einem Stromzähler zu einem festgelegten Stichtag als Indiz für einen Leerstand gesehen werden. Um hierbei den fluktuationsbedingten Leerstand nicht mit zu erfassen, sollten nur die Verbrauchsstellen aufgeführt werden, die länger als drei zusammenhängende Monate abgemeldet sind. Auch der jeweilige Stromverbrauch kann als Indiz für einen möglichen Leerstand genutzt werden, z.B. dadurch, dass an einem bestimmten Stichtag kein Verbrauch am Zähler zu messen ist oder die am Stromzähler gemessenen Verbrauchswerte innerhalb eines bestimmten Zeitraum unter einem bestimmten Verbrauchswert liegen (da auch bei Modernisierungsarbeiten oder Wohnungsbesichtigungen Strom verbraucht wird).

Stromzählermethode ermöglicht in Kooperation mit dem Energieversorger eine kleinräumige Erfassung und Fortschreibung des Wohnungsleerstandes

Hinsichtlich des Verfahrens ist folgendes anzumerken: Die Stadtwerke bzw. die Energieversorger (in diesem Fall NEW) liefern die meist gebäudescharfen Rohdaten. Diese müssen bereinigt bzw. überprüft werden und auf Ebene von Straßenzügen oder Baublöcken aggregiert werden (auch, um Datenschutzaspekte zu wahren). Externe Unternehmen können die Auswertung der Daten und die Kommunikation mit dem Energiedienstleister übernehmen, generell sind aber die Personal- und Haushaltssituation der Kommune der ausschlaggebende Faktor bei der Entscheidung für die eigenständige Durchführung bzw. die Auftragsvergabe an ein externes Unternehmen. Erster Schritt wäre in jedem Fall die Kontaktaufnahme zum Energieversorger, um eine mögliche Bereitstellung der notwendigen Daten zu erfragen. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass eine kontinuierliche Auswertung der Leerstandsdaten auf kleinräumiger Ebene möglich ist und damit auch kleinräumige Beobachtungs- bzw. Handlungsbedarfe identifiziert werden können.

Unterstützung bei der Umsetzung einer Leerstandsanalyse bietet ebenfalls das Forum KomWoB. Dennoch darf der Aufwand für die Erstellung einer solchen Analyse nicht unterschätzt werden. Die Einführung des Instrumentes ist daher erst dann anzuraten, wenn die laufende Wohnungsmarktbeobachtung etabliert ist und zusätzliche Zeitkapazitäten zur Verfügung stehen.

9.7.3 Leitziel: Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen

Ausgangslage und Herausforderungen

Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes etablieren, um Prozess zu verstetigen

Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen immer wieder kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu justieren. Hierfür ist es unabdingbar, **Instrumente** zu implementieren, die eine **qualitativ wertvolle Verstetigung des angestoßenen Prozesses** ermöglichen. Neben der Fortsetzung des Dialogs mit allen Wohnungsmarktakteuren und dem Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird daher im Folgenden dargelegt, wie der Fortschritt in der Umsetzung der im Handlungskonzept dargelegten Ziele und Maßnahmen zu dokumentieren und zu überprüfen ist.

Maßnahme: Monitoring der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen

Für die Erfolgskontrolle in der Umsetzung des Handlungskonzeptes ist eine Evaluation von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen von elementarer Bedeutung. Als Arbeitsgrundlage für diese Aufgabe wird von InWIS eine Matrix zur Verfügung gestellt, die im Anhang dieses Konzeptes enthalten ist und Folgendes beinhaltet:

- Systematisierung der Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen auf gesamtstädtischer oder teilräumlicher Ebene
- Zuordnung von empfohlenen Maßnahmen zu den Zielsetzungen und Konkretisierung der Maßnahme in Form umsetzbarer Aktivitäten,
- zeitliche Priorisierung der Maßnahme,

- Benennung von Adressaten, an die sich die Maßnahme richtet,
- Benennung von quantitativen Zielvorgaben für verschiedene Zeithorizonte, wo immer sich dies anbietet,
- Benennung desjenigen Indikators, mit dem die Umsetzung der Maßnahme „gemessen“ werden kann. Kann kein Indikator benannt werden, wird eine alternative Vorgehensweise vorgeschlagen

Die Matrix beinhaltet somit eine Übersicht der wichtigsten Indikatoren für die Überprüfung der Umsetzung der dargelegten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen.

Tabelle 73: Auszug aus der Matrix zum Monitoring der Umsetzung

Inhalte der Matrix:			
Handlungsfeld	Ausgangslage / Handlungsbedarf	Leitziel	Maßnahmen
Priorität	Adressat	Quantitative Zielvorgabe	Indikatoren für Maßnahmen

Quelle: INWIS; die vollständige Matrix befindet sich im Anhang dieses Konzeptes

Ebenso wie für die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb der Stadtverwaltung Viersen Verantwortlichkeiten festzulegen sind, ist mit den Verantwortlichen zu klären,

- wer für die Erhebung bzw. Auswertung des Indikators zu der jeweiligen Maßnahme zuständig ist,
- in welchem Rhythmus die Indikatoren erhoben werden sollten (halbjährlich / jährlich),
- wie umfangreich die Ergebnisdarstellung zur Auswertung der Indikatoren ausfallen sollte.

Anzuraten ist, die Indikatoren bei den Verantwortlichen im III. Quartal des Jahres abzurufen und zu einem Ergebnisbericht zusammenzufügen, der dann im Kernteam diskutiert wird. Das Kernteam entscheidet dann auch, wie mit dem Ergebnisbericht weiter verfahren werden soll, z.B.

- an welcher Stelle weitere Erläuterungen im Falle einer starken Abweichung von den Zielvorgaben intensiver notwendig sind, die in Rückkopplung mit den Zuständigen ergänzt werden,
- an welcher Stelle deutliche Hinweise auf Umsetzungsschwierigkeiten zu geben sind und
- wie der Ergebnisbericht in den Umsetzungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen einzuspeisen ist. Hierzu ist zumindest eine jährliche Information der Projektgruppe zu empfehlen.

9.8. Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern

Zwischen den dargestellten Handlungsfeldern und den dazugehörigen Maßnahmenpaketen bestehen in vielen Fällen Wechselwirkungen. Inhalte verschiedener Handlungsfelder lassen sich daher in der praktischen Umsetzung miteinander verbinden. Einzelne Maßnahmen erzielen des Weiteren oftmals nicht nur im zugeordneten Handlungsfeld eine Wirkung, sondern können auch auf weitere Handlungsfelder Einfluss nehmen. Als Beispiel sei an dieser Stelle die Umsetzung von städtebaulichen Leitprojekten genannt. Diese haben nicht nur direkten Einfluss auf die Neubautätigkeit, sondern können auch aufgrund ihrer Besonderheiten Einfluss auf die Wahrnehmung der Stadt Viersen als Wohnstandort und damit auf weiche Standortfaktoren nehmen. Weitere Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern bzw. die Einflussnahme von Maßnahmen auf die Handlungsfelder sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 74: Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern

Maßnahme	Wohnungs-neubau	Wohnungs-bestand	Sozialer Wohnungsbau	Quartiers-entwicklung	Wohnbauflächen-entwicklung	Weiche Standort-faktoren
Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte entwickeln	++			+	+	+
Gezielte Angebote für best ager und Senioren schaffen	++			+	+	+
Nischenprodukte anbieten	++			+	+	++
Einrichtung einer Informationsplattform zu neuen Wohnangeboten für Interessierte	+	+				+
Fortführung der Wohnberatung und Verknüpfung mit „IdEE“		++		++		
Schaffung eines attraktiven hochwertigen Mietwohnungsangebotes auf Standorten mit hoher Wohnqualität zur Gewinnung und Bindung einkommensstarker Haushalte	++			+	+	+
Lagequalitäten in Bestandsquartieren durch Aufwertung des Wohnumfeldes erhöhen		++		++		+
Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz zur Marktberreinigung, zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und Aufwertung städtebaulicher Qualitäten	++	++	++	++	+	
Entwicklung eines Baulückenkatasters und anschließende Baulückenaktivierung	++	++		+	+	
Neubau von preisgebundenen kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen	++		++	+	+	
Erhalt der Kommunikationsstruktur mit Wohnungsmarkexperten zur kontinuierlichen Beobachtung der Vermarktungsperspektiven von älteren Eigenheimen		++		+		
Flächenvergabe als Konzeptvergabe	++		++	++	++	
Umsetzung städtebaulicher Projekte mit Pilotfunktion zur Verbesserung des Außenimages	++		++	++	++	++

Quelle: eigene Darstellung (+ indirekte Wirkung; ++ direkte Wirkung)

10. Anhang

10.1. Verwendung der IS24-Datenbank

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.
- Die NRW.BANK hat in 2011 folgende Zahlen zur Marktabdeckung vorgestellt: Angebote in NRW in 2009/2010 (bereinigt):

ImmobilienScout 24: 350.418 Wohneinheiten
 Immopool: 67.215 Wohneinheiten
 Immowelt: 104.078 Wohneinheiten
 Immonet: 65.456 Wohneinheiten

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten – Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern usw. – diskutiert, überprüft und verifiziert.

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

- Mietwohnungen 2007 bis 2012 - 3.755 Angebote
- Eigentumswohnungen 2007 bis 2012 - 1.145 Angebote
- Eigenheime 2007 bis 2012 - 2.256 Angebote
- Mieteigenheime 2007 bis 2012 - 386 Angebote

Nachfrageskalierung der ImmobilienScout24-Angebote

Der Nachfrageindikator Hits/Monat wird an die spezielle Marktsituation und örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Viersen angepasst und für jedes Teilsegment Nachfragekategorien gebildet.

Mietwohnungen

Bis unter 650 Hits/Monat:	sehr geringe Nachfrage
650 bis unter 750 Hits/Monat:	geringe Nachfrage
750 bis unter 850 Hits/Monat:	mittlere Nachfrage
850 bis unter 950 Hits/Monat:	hohe Nachfrage
950 Hits/Monat und mehr:	sehr hohe Nachfrage

Eigentumswohnungen

Bis unter 200 Hits/Monat:	sehr geringe Nachfrage
200 bis unter 250 Hits/Monat:	geringe Nachfrage
250 bis unter 300 Hits/Monat:	mittlere Nachfrage
300 bis unter 350 Hits/Monat:	hohe Nachfrage
350 Hits/Monat und mehr:	sehr hohe Nachfrage

Miet-Einfamilienhäuser

Bis unter 900 Hits/Monat:	sehr geringe Nachfrage
900 bis unter 1.400 Hits/Monat:	geringe Nachfrage
1.400 bis unter 1.900 Hits/Monat:	mittlere Nachfrage
1.900 bis unter 2.200 Hits/Monat:	hohe Nachfrage
2.200 Hits/Monat und mehr:	sehr hohe Nachfrage

Eigenheime

Bis unter 400 Hits/Monat:	sehr geringe Nachfrage
400 bis unter 500 Hits/Monat:	geringe Nachfrage
500 bis unter 600 Hits/Monat:	mittlere Nachfrage
600 bis unter 700 Hits/Monat:	hohe Nachfrage
700 Hits/Monat und mehr:	sehr hohe Nachfrage

10.2. Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung

Tabelle 75: Datenblatt Bevölkerungsentwicklung Stadt

Bezeichnung	Bevölkerungsentwicklung in Viersen, Geburten-/Sterbefälle, Zu-/Fortzüge
Fundort	Handlungskonzept Abb. 2, 3
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Die Einwohnerdaten von IT.NRW basieren auf dem Zensus 2011. Sie weichen in der Regel von Daten aus der kommunalen Meldestatistik ab. Die Abweichungen entstehen z.B. durch unterschiedliche Zeitpunkte der "Buchung" von Einwohnerummeldungen. Anzustreben ist, immer ein und dieselbe Quelle zu verwenden. Die Hauptwohnsitzbevölkerung zuzüglich der Bevölkerung in Nebenwohnsitzen (diese Zahl ist nur aus der Einwohnermeldestatistik zu beziehen) ergibt die Gesamtbevölkerung.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Zentral, da die Einwohnerentwicklung in Umfang und Struktur ein wichtiger Faktor zur Einschätzung des Wohnungsbedarfes ist
Sonstiges	

Tabelle 76: Datenblatt Bevölkerungsentwicklung kleinräumig

Bezeichnung	Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene
Fundort	Handlungskonzept Abb. 4
Datenquelle	Stadt Viersen
Definition	Bevölkerungszahl auf Ebene der Viersener Sozialräume
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Kleinräumige Daten liegen nur bei der Einwohnermeldestatistik vor. Die Einwohnermeldedaten weichen in der Regel von Daten des IT.NRW ab. Es ist daher nicht geboten, beide Quellen miteinander zu vermischen oder Unterschiede bereinigen zu wollen.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Zentral, da die Einwohnerentwicklung ein wichtiger Faktor zur Einschätzung des Wohnungsbedarfes ist
Sonstiges	

Tabelle 77: Datenblatt Altersstruktur kleinräumig

Bezeichnung	Altersstruktur auf kleinräumiger Ebene
Fundort	Handlungskonzept Abb. 5
Datenquelle	Stadt Viersen
Definition	Verhältnis der über 60-Jährigen zur Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 60 Jahren
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	vorhanden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	gibt Hinweise auf Überalterungen in der Bevölkerungsstruktur auf kleinräumiger Ebene
Sonstiges	da sich Altersstrukturen nur langsam verändern (außer bei Neuausweisung von Baugebieten), kann dieser Indikator in größeren Zeitabständen ausgewertet werden

Tabelle 78: Datenblatt Wanderungen

Bezeichnung	Altersspezifische Wanderungen
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 7
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	vorhanden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Indikator stellt dar, in welchen Altersgruppen Wanderungsgewinne /-verluste entstehen, und gibt Hinweise auf Zielgruppen, für die die Attraktivität der Stadt zu steigern ist bzw. bei denen die Bindung an Viersen erhöht werden sollte
Sonstiges	da sich Wanderungsströme nur langsam verändern, kann dieser Indikator in größeren Zeitabständen ausgewertet werden

Tabelle 79: Datenblatt Entwicklung der Haushaltsgröße und -struktur

Bezeichnung	Entwicklung der Haushaltsgröße und -struktur
Fundort	
Datenquelle	existiert (noch) nicht, da Viersen nicht über ein Haushaltsgenerierungsverfahren verfügt
Definition	Personen, die eigenständig (zusammen) einen Haushalt führen, auch ohne dass ein verwandschaftliches Verhältnis zueinander besteht
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	das Generierungsverfahren führt zu einer systematischen Überhöhung der Einpersonenhaushalte, selbst wenn Adressen mit Sonderwohnformen (Wohnheime, Pflegeheime, Justizvollzugsanstalten usw.) nicht in die Auswertung einbezogen werden. Paare, die unverheiratet zusammen leben, können auch im Haushaltsgenerierungsverfahren nicht zweifelsfrei zueinander zugeordnet werden
Aufbereitungsaufwand	Die Einführung des Haushaltsgenerierungsverfahren erzeugt einen sehr hohen Aufwand. Sind die Routinen einmal erarbeitet, erzeugen die Auswertungen einen geringen Aufwand.
Aussagekraft	vorbehaltlich der systematischen Überhöhung der Einpersonenhaushalte liefert die Haushaltsgröße bzw. der Umfang der Haushalte zentrale Ergebnisse für die Frage, wie sich die Wohnungsnachfrage auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene entwickelt und wie sich die Zielgruppen des Wohnungsmarktes verändern
Sonstiges	näheres zum Thema Haushaltsgenerierungsverfahren s. auch Textteil des Handlungskonzeptes

Tabelle 80: Datenblatt Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Bezeichnung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Fundort	Handlungskonzept, Tab. 2
Datenquelle	IT.NRW, Sozialbericht der Stadt Viersen
Definition	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Erhebungsweise	Bestandsauszählungen erfolgen vierteljährlich, jährliche Darstellung ist ausreichend Der Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kann auch auf Bevölkerungsverluste durch wohnstandortbedingte Abwanderungen zurückgeführt werden und ist daher kein sicherer Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region. Erst im Zusammenspiel mit anderen Indikatoren, z.B. Arbeitslosigkeit, kann die Zuverlässigkeit deutlich erhöht werden
Validität der Daten	
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ein Indikator zur Beurteilung der Entwicklung der Wohnkaufkraft der Bevölkerung. Kenntnisse zur Entwicklung des Arbeitsmarktes sind für die Interpretation hilfreich.
Sonstiges	

Tabelle 81: Datenblatt Arbeitslosendichte, auch auf kleinräumiger Ebene

Bezeichnung	Arbeitslosendichte, auch auf kleinräumiger Ebene
Fundort	Handlungskonzept, Tab. 3; Abb. 63
Datenquelle	Sozialbericht der Stadt Viersen; IT.NRW
Definition	Anteil der Zahl der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren. Die Arbeitslosendichte ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote, wie sie von offizieller Seite durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht wird.
Erhebungsweise	jährlich Die Arbeitslosenstatistik erfasst den Umfang der Unterbeschäftigung nicht vollständig (z.B. Arbeitslosen, die durch private Arbeitsvermittler betreut werden). Veränderungen in der Erfassung von Arbeitslosen müssen daher bei Zeitreihenvergleichen beachtet werden.
Validität der Daten	
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator ist einer der wichtigsten wirtschaftlichen Indikatoren
Sonstiges	Für interkommunale Vergleiche kann die Arbeitslosendichte wie oben beschrieben anhand von Daten des IT.NRW selbst errechnet werden; einige Sozialräume wurden zu Quartieren aggregiert, nähere Hinweise hierzu im Handlungskonzept

Tabelle 82: Datenblatt SGBII-Bedarfsgemeinschaften

Bezeichnung	SGB II-Bedarfsgemeinschaften
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 38
Datenquelle	Sozialbericht der Stadt Viersen
Definition	Erwerbsfähige Personen zwischen 15 und 65 Jahren, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können sowie deren nicht-erwerbsfähige Familienangehörige, die Leistungen nach dem SGB II beziehen
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	die SGB II-Empfänger sind neben den Beziehern von Mindestsicherung nach SGB XII, den Wohngeldbeziehern und den Beziehern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nur eine, allerdings quantitativ bedeutende Gruppe zur Bestimmung des Umfangs und der Entwicklung der Zahl minderverdienender Haushalte
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator gibt zusammen mit weiteren soziökonomischen Indikatoren (z.B. Arbeitslosendichte) Hinweis auf den Umfang von Haushalten mit geringer Kaufkraft und Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
Sonstiges	

Tabelle 83: Datenblatt Anteil SGBII-Empfänger an Bevölkerung in den Sozialräumen

Bezeichnung	Anteil SGB II-Empfänger an Bevölkerung in den Sozialräumen
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 63
Datenquelle	Sozialbericht der Stadt Viersen
Definition	Zahl der SGB II-Empfänger auf 1.000 Einwohner im Sozialraum
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	die SGB II-Empfänger sind neben den Beziehern von Mindestsicherung nach SGB XII, den Wohngeldbeziehern und den Beziehern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nur eine, wenngleich quantitativ bedeutende Gruppe zur Bestimmung des Umfangs und der Entwicklung der Zahl minderverdienender Haushalte
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator gibt zusammen mit weiteren soziökonomischen Indikatoren (z.B. Arbeitslosendichte) Hinweis auf den Umfang von Haushalten mit geringer Kaufkraft und Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
Sonstiges	einige Sozialräume wurden zu Quartieren aggregiert, nähere Hinweise hierzu im Handlungskonzept

Tabelle 84: Datenblatt Wohnungssuchende Haushalte

Bezeichnung	Wohnungssuchende Haushalte
Fundort	Handlungskonzept, Tab. 22
Datenquelle	NRW.Bank, Veröffentlichung "Preisgebundener Wohnungsbestand"
Definition	Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich; bei den zuständigen kommunalen Stellen können sich berechnigte Haushalte als wohnungssuchend registrieren lassen. Die dort gesammelten Daten werden an die NRW.Bank weitergeleitet.
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Es handelt sich um einen Indikator, der nicht nur vom Umfang, sondern auch vom Verhalten der Haushalte abhängig ist; erfahrungsgemäß steigt die Zahl der Wohnungssuchenden auch dann, wenn ein größeres Bauvorhaben im Sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet umgesetzt und bekannt wird. Der Indikator sollte daher nur in Verbindung mit weiteren Indikatoren bzw. Informationen eingesetzt werden.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	die Wohnungssuchenden bilden zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar
Sonstiges	

Tabelle 85: Datenblatt Entwicklung des Wohnungsbestandes

Bezeichnung	Entwicklung des Wohnungsbestandes
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 9
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime, ohne Wohnungen in Gebäuden mit ein bis zwei Freizeitwohneinheiten
Erhebungsweise	Jährlich
Validität der Daten	durch statistisch nicht erfasste Zu- und Abgänge von Wohnungen (Umwandlung von Mietwohnungen in Gewerberäume und umgekehrt, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen, nicht genehmigte Anbauten und Abrisse) wird die Zahl der statistisch erfassten Wohnungen mit zunehmender zeitlicher Entfernung zum Zensus 2011 mehr und mehr vom tatsächlichen Wohnungsbestand abweichen
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	zentral, da die Wohnungsbestandsentwicklung ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung des quantitativen Wohnungsangebotes ist
Sonstiges	die Daten zum Wohnungsbestand aus den Jahren 2010 ff. basieren bereits auf der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus vom 09. Mai 2011. IT.NRW hat angekündigt, sukzessive auch ältere Daten auf die neue Datenbasis umzustellen

Tabelle 86: Datenblatt Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen

Bezeichnung	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 10
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Anzahl der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden (neue Gebäude); Anzahl der Fertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Bestandsmaßnahmen)
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Abweichungen zwischen den Zahlen des IT.NRW und der Stadt Viersen sind auf den unterschiedlichen Zeitpunkt der "Buchung" des Ereignisses zurückzuführen
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	zentral, da die Entwicklung der Baufertigstellungen Aussagen über die Investitionsbereitschaft am Wohnungsmarkt ermöglicht und die Baugenehmigungen auf das zukünftige Niveau an Baufertigstellungen (sog. Bauüberhang) schließen lassen
Sonstiges	

Tabelle 87: Datenblatt Baufertigstellungen, differenziert nach Mehrfamilien- und Ein-/Zweifamilienhäusern

Bezeichnung	Baufertigstellungen, differenziert nach Mehrfamilien- und Ein-/Zweifamilienhäusern
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 37
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Anzahl der Fertigstellungen neuer Wohngebäude in Wohngebäuden mit mehr / weniger als 3 Wohnungen (ohne Bestandsmaßnahmen)
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Abweichungen zwischen den Zahlen des IT.NRW und der Stadt Viersen sind auf den unterschiedlichen Zeitpunkt der "Buchung" des Ereignisses zurückzuführen
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	zentral, da die Entwicklung der Baufertigstellungen Aussagen über die Investitionsbereitschaft am Wohnungsmarkt ermöglicht
Sonstiges	

Tabelle 88: Datenblatt Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Bezeichnung	Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 41
Datenquelle	Veröffentlichung "Preisgebundener Wohnungsbestand" der NRW.Bank
Definition	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als selbst genutztes Wohneigentum für die Eigentumsgruppen A und B, sowie Mietwohnungen für die Einkommensgruppen A und B
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	der Indikator zeigt an, in welchem Umfang sich Sozialbindungen und damit auch die Versorgungsmöglichkeiten für minderverdienende Haushalte rückläufig entwickeln
Sonstiges	

Tabelle 89: Datenblatt Struktur der geförderten Mietwohnungen

Bezeichnung	Struktur der geförderten Mietwohnungen
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 40
Datenquelle	Stadt Viersen
Definition	Summe der Wohnungen, die öffentlich gefördert oder genutzt wurden als Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B, differenziert nach Wohnungsgröße in m ² Wohnfläche
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	n.n.
Aussagekraft	die Gegenüberstellung der Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und der geförderten Wohnungen zeigt an, in welchem Teilmarkt ein besonders unausgewogenes Verhältnis von "Angebot und Nachfrage" besteht
Sonstiges	

Tabelle 90: Datenblatt Baufertigstellungen im preisgebundenen Wohnungsbestand

Bezeichnung	Baufertigstellungen im preisgebundenen Wohnungsbestand
Fundort	Handlungskonzept, Tab. 37
Datenquelle	Veröffentlichung "Wohnraumförderung" der NRW.Bank
Definition	Baufertigstellungen von öffentlich geförderten Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B, ohne Wohnheimplätze
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator gibt an, in welchem Umfang und in welchem Teilmarkt durch öffentliche Förderung preisgebundener Wohnraum entsteht. Im Abgleich mit dem Verlust an Sozialbindungen durch Auslaufen öffentlicher Mittel wird ersichtlich, dass das Abschmelzen von Sozialbindungen zwar nicht durch Wohnungsneubau aufgehalten werden kann, aber notwendige neue Bindungen entstehen
Sonstiges	

Tabelle 91: Datenblatt Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich

Bezeichnung	Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich
Fundort	Handlungskonzept, Tab. 38
Datenquelle	Bodenwertübersichten unter www.boris.nrw.de
Definition	Bodenrichtwerte geben den Lagewert von Grundstücken an und werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes ermittelt
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Gibt einen guten Überblick über das Bodenpreisniveau für Wohnbauland im regionalen Vergleich
Sonstiges	

Tabelle 92: Datenblatt Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten

Bezeichnung	Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten
Fundort	Handlungskonzept, Abb. 44
Datenquelle	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen
Definition	Kaufverträge über Wohnimmobilien, die über Notare an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte weitergeleitet werden
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	In die Statistik fließen keine von Eigentümern selbst errichteten Wohngebäude ein, die anschließend selbst genutzt werden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Gibt einen guten Überblick über die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt mit Ausnahme des Bereichs der selbst errichteten und eigengenutzten Wohnungen
Sonstiges	

10.3. Indikatoren QuartiersCheck

Tabelle 93: Indikatoren aus dem QuartiersCheck, Gewichte und Ausprägung

Haupt- und Unterkategorien		Gewichte		Ausprägung	
		Haupt-kategorie	Unter -kategorie	positiv	negativ
Siedlungsstruktur/städtebauliche Charakterisierung		0,3			
	Siedlungsstruktur, Bebauungsdichte		0,1	aufgelockert	verdichtet
	Geschossigkeit		0,1	niedrig	hoch
	Beschaffenheit der Wohnbebauung		0,3	positiver Einfluss	negativer Einfluss
	Städtebauliche Dominanten		0,1	nicht vorhanden, positiv dominant	negativ dominant
	Sicherheitseindruck		0,1	hohe Sicherheit	geringe Sicherheit
	Landschaftliche Lage, Freizeit- und Erholungswert		0,3	schön	weniger schön
Soziodemographische Kriterien		0,25			
	Sozialer Status (darunter Einkommen, Erwerbsstatus u. Transfereinkommensbezieher)		0,7	hoch	niedrig
	Soziale Dynamik		0,1	positiver Trend	negativer Trend
	Altersstruktur		0,2	jung	alt
Verkehrliche Anbindung des statistischen Bezirks (zu nächsterreichbaren „Zentren“)		0,1			
	MIV, überregionales Verkehrsnetz		0,4	gut	schlecht
	ÖPNV, innerstädtisch		0,4	gut	schlecht
	ÖPNV, überregional		0,2	gut	schlecht

Haupt- und Unterkategorien		Gewichte		Ausprägung	
		Haupt-kategorie	Unter -kategorie	positiv	negativ
Infrastruktur		0,25			
	Öffentliche und halböffentliche Infrastruktur		0,3	umfangreich	weniger umfangreich
	Medizinische Infrastruktur		0,1	differenziert	weniger differenziert
	Nahversorgung		0,3	hochwertig, differenziert	geringerwertig, wenig differenziert
	Kulturelle Infrastruktur		0,1	viele Angebote	wenig Angebote
	Sportorientierte Infrastruktur		0,1	hochwertig, differenziert	geringes Angebot, wenig differenziert
	Freizeitorientierte Infrastruktur		0,1	hochwertig, differenziert	geringes Angebot, wenig differenziert
Belastungen, Beeinträchtigungen		0,1			
	Lärmbelästigung (Straße, Schienen)		0,4	nicht vorhanden	starke Beeinträchtigung
	Optische Beeinträchtigungen		0,2	nicht vorhanden	hoch
	Alllastverdachtsflächen		0,4	nicht vorhanden	hoher Anteil

Literaturverzeichnis

Bauwelt (Hg.) 2008: Das Modell Baugruppe verlässt die Lücke und sucht mehr Platz. Erschienen in: Bauwelt 39-40.08, 24. Oktober 2008, 99. Jahrgang o. O.

Bertelsmann Stiftung (Hg.) o.J.: Demographiebericht Kommune Viersen. Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel. O.O.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 - 2000. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2009: Raumordnungsprognose 2025/2050. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2011: Wohnen im Alter. Berlin (= Forschungen 147)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen (Hg.): Grundstücksmarktberichte der Jahre 2007 bis 2012 für den Kreis Viersen. Viersen

Energie.Agentur.NRW/Netzwerk Energieeffizientes und solares Bauen (Hg.) 2011: 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Energie.Agentur.NRW (Hg.) 2011: 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen. Planungsleitfaden. Düsseldorf

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2008: Wohntrends 2020. Studie. Berlin (= GdW Branchenbericht 3)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2011: Unternehmenstrends 2020. Studie. Berlin (= GdW Branchenbericht 5)

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG (Hg.) 2011: Geschäftsbericht 2010. Das Geschäftsjahr 2010 im Überblick. Viersen

Heinze, Rolf; Eichner, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Matthias; Schauer, Martin 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2005: Auswirkungen des demografischen Wandels. Teil I. Statistische Analysen und Studien. Band 25. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2012: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050. Statistische Analysen und Studien. Band 72. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2011: Kommunalprofil Viersen, Stadt. Regierungsbezirk Düsseldorf, Gemeindetyp: Große Mittelstadt. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels - Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien. Band 64. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2012: Auswirkungen des demographischen Wandels - Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien. Band 74. Düsseldorf

Kreis Viersen (Hg.) 2012: Statistisches Jahrbuch 2012. Viersen

Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V. (Hg.) 2009: Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen. Bochum

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (Hg.) 2003: Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2009: Innovation durch EinzelEigentümer. Know-how, Beratung und Hilfestellungen für Immobilienbesitzer. Düsseldorf

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2010: Kommunale Handlungskonzepte "Wohnen". Ideen und Beispiele. Düsseldorf

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2010 : Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2013: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB). (http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F_rderung/2-Reintext_WFB_2013.pdf). Zuletzt abgerufen am 17.01.2014. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2012: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein Westfalen. Wohnungsmarktprofil 2012 Viersen. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.): Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2011. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnung i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Mieterbefragung NRW. Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2011: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Kommunalprofil 2011. Viersen. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

Schader-Stiftung (Hg.) 1997: Forschungsprojekt Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen: Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter. Tagungsdokumentation mit Stellungnahmen aus der Praxis. Darmstadt

Stadt Viersen (Hg.) 2003: Statistische Zahlen. Viersen

Stadt Viersen (Hg.) 2013: Mietrichtwerte für die Stadt Viersen. Stand Januar 2013. Viersen

Stadt Viersen (Hg.) 2012: Sozialbericht 2012 der Stadt Viersen. Viersen

VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft (Hg.) 2010-2012: Geschäftsberichte der Jahre 2009 bis 2011. Viersen

Wüstenrot-Stiftung (Hg.) 2012: Die Zukunft von Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Berlin



Handlungsfeld	Ausgangslage/Handlungsbedarf	Leitziel	Maßnahmen	Priorität	Adressat	Quantitative Zielvorgaben	Indikatoren für Maßnahmen
Wohnungsneubau	2/3 des Neubaupotenzials entfällt auf das Wohneigentum in Form von EFH und ETW.	Fortführung des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte entgegen zu wirken	Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte entwickeln: Neubau auf kleinen, hochwertigen B-Plan-Gebieten bzw. auf Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen	1	Stadtverwaltung Viersen	40% d. anvisierten Baufertigstellungen im EFH-/ETW-Segment	ha in hochwertigen Lagen lt. Matrix "Bewertung Wohnbaupotenziale"
	Altersstrukturelle Entwicklungen bis 2025 bedingen die Ansprache von "neuen" Zielgruppen im Wohneigentum		Einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung bzw. das Wohnen in Einfamilienhäusern ermöglichen: Gezielte Investorenansprache zum Angebot öffentlich geförderter Mieteigenheime, Förderung von Schwellenhaushalten beim Eigentumserwerb	1	Kreis Viersen, Stadtverwaltung Viersen	30% des Neubaus	Fördermittel der Wohnraumförderung im Umfang von ...EUR
	Eigentumswohnungen: Überwiegende Zielgruppen sind mittelalte Paarhaushalte, Best Ager und Senioren, die gezielt infrastrukturnahe Lagen in Alt-Viersen und Süchteln nachfragen. Künftiger Fokus ist auf gute Wohnstandortqualitäten und geringe Quantitäten zu legen.		Gezielte Angebote für Best Ager und Senioren schaffen: Barrierefreie kleine Eigenheime zum Kauf oder zur Miete, hierzu Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich der Eignung für altersgerechten Neubau prüfen	1	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Anzahl geplanter WE in B-Plänen
	Einfamilienhäuser: Freistehende Objekte stehen im Neubau im Fokus der Nachfrage (120-140 m² Wohnfläche, überchaubare Grundstücke). Diese sollten vorzugsweise in kleinen Baugebieten in Nähe zu bestehenden Siedlungen entstehen.		Hochwertige ETW in integrierten Lagen	2	Bauträger, Investoren	ca. 8-10 WE p.a.	kein Indikator aus Statistik zu gewinnen, Erfassung Anzahl neuer ETW im oberen Preisniveau durch Maklereinschätzungen möglich
			Neubau von Eigentumswohnungen	2	Bauträger, Investoren	16 WE p.a.	Auswertung Kauffälle differenziert nach Neubau/Bestand, Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
			Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern	1	Bauträger, Investoren	90 WE p.a.	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Quelle: Baufertigstellungsstatistik IT.NRW
			Nischenprodukte anbieten (Klimasiedlungen, Baugemeinschaften): Darstellung förderlicher Rahmenbedingungen für die Bildung von Baugemeinschaften, Durchführung einer Veranstaltung zum Thema Klimaschutzsiedlungen	1	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren (Bauträger, Investoren)	1 Siedlung, 1 Baugruppe in 4 bis 8 Jahren	Darstellung der Aktivitäten und Abgleich mit Gute-Praxis-Beispiele; Investitionsvorhaben in Zahl der WE
	Wesentliches Potenzial: Viersen generiert gute Nachfrage durch Auswärtige (60% der Nachfrage nach Neubau-Eigenheimen entfällt auf Auswärtige)		Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote im Alter	Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete (ohne Serviceleistungen)	1	Bauträger, Investoren	31 WE p.a.
	Weiterhin hohe Bedeutung des Wohneigentums: 70% der befragten Viersener streben künftig die Bildung von Wohneigentum an.	Neubau von barrierearmen /-freien Eigenheimen mit guter Anbindung an Infrastrukturen		1	Bauträger, Investoren	5-8 WE p.a.	Anzahl geplanter WE in B-Plänen
	Wohnen im Alter ist ein Markt mit steigender Nachfrage: Bis 2025 ist mit einem Zuwachs bei Best Ager und Senioren, aber insbesondere bei Hochaltrigen zu rechnen	Neubau betreuter Wohnungen, hierbei auch Qualitätsmerkmale nutzen (Beispiel Qualitätssiegel Betreutes Wohnen)		1	Bauträger, Investoren	12 WE p.a.	Anzahl geplanter/ geschaffener WE; Quelle: ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung
	Ausdifferenzierung des Wohnangebotes für Ältere ist erforderlich, bestehendes Wohnangebot in Viersen ist noch nicht ausreichend, um künftige Bedarfe zu befriedigen	Nischenprodukte anbieten: z.B. Senioren-Wohngemeinschaften, Jung-und-Alt-Hausgemeinschaften, weitere Demenz-WGs (beratende Informationen bei Wohnbundberatung oder dem Landesbüro Altengerechte Quartiere)		2	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	1 Projekt in 2-3 Jahren	Anzahl geplanter/ geschaffener WE; ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung
	Hohe Ortsverbundenheit bedingt die Schaffung von Angeboten in der Nähe zu angestammten Wohnquartieren (Fokus auf die infrastrukturnahe Lagen in Alt-Viersen, Süchteln, Dülken)	Einrichtung einer Informationsplattform zu neuen Wohnangeboten für Interessierte; Verknüpfung der Plattform mit der Wohnberatung und Anbietern		2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	kein Indikator vorhanden; Dokumentation Ergebnisfortschritt
	Benötigt werden sowohl preisgünstige Angebote (öffentlich gefördert) als auch mittelpreisige Angebote (zwischen 6,00 und 7,00 Euro/m²)	frühzeitige Information von Bewohnern zu Umbauplanungen und -maßnahmen, hierzu Öffentlichkeitsarbeit in Kooperation mit tätigen Wohnungsunternehmen durchführen		2	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	laufend	kein Indikator vorhanden; Dokumentation Pressearbeit, Veranstaltungen u.ä.
		Wohnberatung weiterführen und intensivieren, z.B. indem Beratungstätigkeit mit dem zu entwickelnden Beraterpool "IdEE" verknüpft wird		1	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Zahl/ Art der Gespräche, Veranstaltungen usw.
		Erstellung einer Dokumentation über gelungene barrierefreie Eingangssituationen als Information und Unterstützung für Hauseigentümer		2	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnberatung, Handwerkern, Architekten	1 Dokumentation	Anzahl/ Art der Dokumentationen
	Wohnraumberatung als wichtiges Viersener Instrument zur Beratung von älteren Haushalten, die keinen Umzug erwägen	Abbau möglichst vieler Barrieren im Bestand, auch wenn kein Standard nach DIN-Norm erreicht wird	1	Kleineigentümer und professionelle Wohnungsanbieter	64 WE p.a.	Anzahl umgebauter WE; Abfrage bei Wohnungsunternehmen, ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung	
		Erstellung von Standortanalysen während der Vorplanung eines größeren Bauvorhabens im Segment des altersgerechten Wohnens	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	kein Indikator vorhanden	

	Neubau von Mietwohnungen ist in Viersen aufgrund der sich verringerten Haushaltsgröße quantitativ bedingt erforderlich, nicht nur Ersatzwohnungsbau erforderlich		Wohnungsgrößen bis 60 m ² und ab etwa 80 m ²	1	Bauträger, Investoren	> 50% des Neubaus	Auswertung Merkmal Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße
	Im Segment der Mietwohnungen fehlen kleine WE bis 60 m ² und größere WE ab 80 m ² , mittleres Segment ist hinreichend abgedeckt (leichtes Überangebot an Drei-Zimmer-WE)	Wohnungsneubau von Mietangeboten mit Fokussierung auf junge Familien, Paare mittleren Alters und Senioren, und mit dem Ziel, moderne Ausstattungsqualitäten am Markt zu schaffen	Neubau von Mieteigenheimen für unterschiedliche Zielgruppen	2	Bauträger, Investoren	5 WE p.a.	Auswertung Förderstatistik bzgl. geförderte Mieteigenheime, keine weiteren Indikatoren in amtl. Statistik ; Auswertung Presseberichte
	Befragung in Viersen hat gezeigt: Bei MW wird nicht nur Wert auf Komfort und Ausstattung gelegt, sondern vermehrt auch auf ökologische Aspekte (dann Zahlungsbereitschaft bis etwa 7,50 Euro ²)		freifinanzierter Mietwohnungsbau	1	Bauträger, Investoren	16 WE p.a.	Anzahl Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau, abzgl. Neubau ETW u. geförderte Mietwohnungen; Quelle: Auswertung Baufertigstellungsstatistik IT.NRW, Grundstücksmarktbericht sowie Förderstatistik
			Schaffung eines attraktiven hochwertigen Angebotes auf Standorten mit hoher Wohnqualität zur Gewinnung und Bindung einkommensstarker Haushalte	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	bei hochwertigen Lagen lt. Matrix "Bewertung Wohnbaupotenziale"
Wohnungsbestand und Innenentwicklung	Hoher Anteil des Wohnungsbestandes in Viersen setzt sich aus Nachkriegsgebäuden zusammen. Nur 15% des Bestands sind in den vergangenen 25 Jahren entstanden. Bestandsstruktur mit wichtigem Hinweis auf Modernisierungsbedarfe.	Erneuerung und Modernisierungsaktivitäten im Wohnungsbestand steigern, mit dem Ziel, eine bedarfsgerechte Anpassung von Beständen zu erreichen	Lagequalitäten in Bestandsquartieren durch Aufwertung ds Wohnumfeldes erhöhen, Fortführung von Projekten wie z.B. Soziale Stadt und Stadtumbau West prüfen	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Anzahl der Maßnahmen bzw. des Fördervolumens; Quelle: Aufbereitung Sachstandsberichte Soziale Stadt/Stadtumbau
	Hoher Anteil des Wohnungsbedarfs entfällt auf den Ersatzbedarf (dieser setzt sich neben Umwidmungs- und Zusammenlegungstätigkeiten aus abgängiger Bausubstanz zusammen)		Attraktive Bestandsgebäude z.B. der Gründerzeit erhalten und in den Fokus der Nachfrager rücken, u.a. durch gezielte Bewerbung der Bestände, Nutzen von Fördermöglichkeiten zum Erhalt der Bausubstanz	2	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungseigentümern	laufend	kein Indikator aus der Statistik zu gewinnen, alternativ Aufbereitung z.B. Ergebnisse aus Hof- und Fassadenprogramm
			Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände um älteren Haushalten einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten	1	Private Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen und weitere Wohnungsanbieter	laufend	kein Indikator aus Statistik zu gewinnen
			Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Ausbau im Bestand, z.B. durch Dachgeschossausbau, Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Staffelgeschosse	3	Private Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen und weitere Wohnungsanbieter	5-10 WE p.a.	kein Indikator aus Statistik zu gewinnen; ggf. ansatzweise Erfassung über Presseberichte / Sondervorhaben
			Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz zur Marktberreinigung, zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten (auch im Rahmen von Ersatzwohnungsbau); hierzu Fördermöglichkeiten für Abriss (WFB 2014) nutzen	2	Investoren, Wohnungs-unternehmen, in Absprache mit dem MBWSV NRW	ca. 40 WE in 5 J.	Fördermittel für Zahl der WE; Quelle: Auswertung Förderstatistik
	Der überwiegende Anteil des Wohnungsbestandes in Viersen befindet sich in Hand privater Einzeleigentümer. Während größere Anbieter wie z.B. Wohnungsunternehmen bereits nachfragegerecht handeln, besteht Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei den privaten Eigentümern.	Mobilisierung privater Einzeleigentümer: Erhöhung des Investitionswillens in den Wohnungsbestand	Etablierung eines wohnungswirtschaftlichen Beraterpools in Anlehnung an "IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer" unter Berücksichtigung des lokalen Haus & Grund Vertreters: Prozesse im HSD und in der Südstadt verstetigen, dann ggf. Ausweitung des IdEE-Netzwerkes auf den Ortskern von Süchteln	1	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Handlungsbedarfe hinsichtlich der Modernisierung von Beständen (EFH und MFH) in Hand von Einzeleigentümern zeigen sich nicht nur in bekannten kleinräumigen Ausprägungen (z.B. Dülken), sondern u.a. auch im Ortskern von Süchteln.	Innenentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale forcieren	Entwicklung eines Baulückenkatasters und anschließende Baulückenaktivierung: Innenentwicklung durch Ausnutzung forcieren (nur bedingt möglich)	3	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen	
Soziale Wohnraumversorgung	Wohnungsangebot der Stadt Viersen gewährleistet nicht für alle auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Zielgruppen eine adäquate Versorgung	Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums mit hoher Priorität in der Wohnungspolitik: Schaffung von zielgruppenorientierten Angeboten im Neubau und Bestand, Vermeidung von zu hohen Unterkunftskosten aufgrund steigender Energiekosten	Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden /-wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel	2	Wohnungsunternehmen in Kooperation mit der Stadtverwaltung Viersen	10 WE in 5 J.	Zahl der geförderten WE; Quelle: Auswertung der Förderstatistik
			Einführung eines Klimabonus bzw. eines Mietspiegels mit Merkmal energetische Sanierung	3	Stadtverwaltung Viersen, Kreis Viersen	laufend	Darstellung Mietspiegel o.ä.
			barrierearme/-freie Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zu Kernsanierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel	1	Kleineigentümer und professionelle Wohnungsanbieter	64 WE p.a.	Anzahl umgebauter WE; Quelle: nicht aus Statistik zu entnehmen, daher ggf. Abfrage bei Wohnungsunternehmen, ggf. Abfrage im Rahmen WoMarktbeobachtung
	Engpässe bestehen bei: kleinen Wohnungen für Singles (und Paare) und bei familiengerechten Wohnangeboten (hierzu zählen auch Miet-EFH)		Neubau von preisgebundenen kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen	1	Bauträger, Investoren	24 WE p.a.	Zahl der WE mit 50 bis 65 m ² Wfl.; Quelle: Auswertung Förderstatistik
	Ergänzung des Angebotes um öffentlich geförderte Miet-Reiheneigenheime für Familien		2	Bauträger, Investoren	2-4 WE p.a.	Zahl der geförderten Mieteigenheime; Quelle: Auswertung Förderstatistik	
	Bei Neubau und Erneuerung auf größtmögliche stadträumliche Verteilung sowie je nach Zielgruppe auf bedarfsgerechte Lage (z.B. Infrastruktur) achten		1	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Auswertung Förderstatistik nach Lage	

Quartiersentwicklung	Wohnen umfasst mehr als die eigentliche Wohnung, das Wohnumfeld und das Wohnquartier gewinnen mehr an Bedeutung (dies belegt auch die durchgeführte Bewohnerbefragung: die Viersener legen vermehrt Wert auf das Wohnumfeld und Infrastrukturen)	Ganzheitliche Stärkung von Wohnquartieren, "Quartier" als strategische Handlungsebene ansehen	Entwicklung von Quartiersstrategien mit dem Ziel, generationenübergreifendes Wohnen zu fördern und Nachbarschaften zu stärken, z.B. im Quartier "Düpp/Donk"	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
			Vernetzung von quartiersrelevanten Akteuren (Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Makler, Architekten, private Eigentümer), z.B. im Rahmen von Informationsveranstaltungen in Quartieren: Möglichkeiten des altersgerechten oder energieeffizienten Umbaus von Eigenheimen und Wohnungen, Förderungsmöglichkeiten durch Land, KfW etc.	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Wohnquartier sollte als strategische Handlungsebene in den Fokus genommen werden: Maßnahmenbündelung, um ganze Quartiere nachhaltig zu stärken		Identifizierung von Quartieren, in denen sich eine parallele Alterung von Wohnungsbestand und Bewohnerschaft vollzieht (statistische Auswertung von Gebäudetypen, Gebäudealter, Alter der Einwohner)	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Statistische Auswertung und Monitoring (Gebäudetypen, Gebäudealter, Alter der Einwohner ab 70 Jahre)
	Größere Wohnungsanbieter reagieren auf die Nachfragetrends, setzen z.B. auf Quartierstreffpunkte		Erhalt der Kommunikationsstruktur mit Wohnungsmarkexperten zur kontinuierlichen Beobachtung der Vermarktungsperspektiven von älteren Eigenheimen in Viersen	1	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Quartiere der 1950er-1970er sind in Viersen in allen Stadtteilen vom Generationenwechsel betroffen. Dieser funktioniert aktuell noch gut, ob nachrückende Generationen für ältere EFH-Bestände gefunden werden, hängt aber stark von Kaufpreisvorstellungen und Mikrolagen ab.	Begleitung und Unterstützung des Generationenwechsels in älteren Einfamilienhausquartieren mit dem Ziel, Handlungsalternativen für Eigentümer und Anreize zum Erwerb von Bestandsimmobilien aufzuzeigen	Entwicklung eines Einfamilienhaus-Checks in Anlehnung an den InWIS-QuartiersCheck: Überlagerung der Kategorien Städtebau, Soziodemografie, Infrastrukturen, verkehrliche Anbindung, Belastungen um Herausforderungen kleinräumiger Wohnstandorte zu benennen	3	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	1 Leitfaden	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Beispiel für gut funktionierenden Generationenwechsel in Viersen: Süchteln-Sittard, demgegenüber steht z.B. das Quartier "Düpp/Donk", das aufgrund von einem negativem Außenimage Vermarktungsschwierigkeiten aufweist		Bei nachlassender Nachfrage nach Bestandseigenheimen in Viersen Nachfragestimulierung, z.B. durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit (Förderprogramm "Jung kauft Alt", Wohnlotsen Cuxhaven)	3	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	perspektivisch	z.B. Zahl der Förderfälle
			Überblick über Fördermöglichkeiten zum altersgerechten/energieeffizienten Umbau	2	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	1 Veranstaltung für ältere Bewohner	Anzahl/Art der Veranstaltung
			Kleinteilige Unterstützungsangebote für ältere Bewohner in peripheren Randlagen der Stadt Viersen	3	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren	perspektivisch	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen, Dokumentation der Inanspruchnahme des Angebots
Wohnbauflächenentwicklung	Die Bilanzierung von erwarteter Wohnungsnachfrage und verfügbaren Flächenpotenzialen hat in Viersen aufgezeigt, dass aus quantitativer Betrachtung die Flächen benötigt werden.	Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in den Stadtteilen der Stadt Viersen bereithalten	Fokussierung auf Innenentwicklung unter Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten	1	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Positiv: Stadt Viersen hat sich in den vergangenen Monaten, parallel zur Entwicklung des HKW, bereits stark mit den Wohnbauflächenpotenzialen auseinander gesetzt.		Flächenvergabe als Konzeptvergabe: Berücksichtigung der Potenziale der betreffenden Quartiere (Welche Wohnformen in welchen Quartieren für welche Zielgruppen; Konzepterarbeitung durch den jeweiligen Investor)	1	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Anzahl der ausgearbeiteten Konzepte
	Ergebnisse der Wohnbauflächenworkshops wurden im HKW berücksichtigt: Zielgruppenreife, Priorisierung und Benennung von Preissegmenten und Produkten ist erfolgt.	Erhöhung der Markttransparenz über langfristige Wohnbauflächenpotenziale	Entwicklung eines Baulückenkatasters und anschließende Baulückenaktivierung: Innenentwicklung durch Ausnutzung forcieren (nur bedingt möglich)	3	Stadtverwaltung Viersen	Baulückenkataster, aufbereitet in Form einer Baulückenbörse	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
Weiche Standortfaktoren	Harte Standortfaktoren (Infrastruktur, verkehrliche Anbindung etc.) sind gut messbare Faktoren, haben entscheidenden Einfluss auf Zuzug und Fortzug	Verbesserung des Images als Wohnstandort mithilfe der Schaffung von innovativen Wohnprodukten und der Verknüpfung mit stadtentwicklungs-politischen Fragen	Umsetzung städtebaulicher Projekte mit Pilotfunktion zur Verbesserung des Außenimages, z.B. durch Auslobung von städtebaulichen oder Architekturwettbewerben; Transport der Leitprojekte ("Generationengerechtes Viersen"; "Wir sind die Klimaschutzstadt Viersen")	1	Stadtverwaltung Viersen in Kooperation mit Investoren/Bauträgern	1 Projekt alle 3-5 Jahre	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Weiche Standortfaktoren bilden den zweiten Einflussfaktor für Wanderungen und sind schwieriger durch Stadtverwaltung zu beeinflussen.		Bessere Hervorhebung der vorhandenen Wohnqualitäten in Viersen: Umsetzung im Stadtmarketing (Plattform "Wohnen in Viersen")	2	Stadtverwaltung Viersen	laufend	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Analyse der Wanderungsbewegungen der Stadt Viersen hat aufgezeigt: Gute Nachfrage (insb. Nach Baugrundstücken) von Auswärtigen, "Strahlkraft" nach außen kann auch über das Image erhalten und verbessert werden						
Monitoring und Evaluation der Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen	Gemäß der Empfehlungen des BBSR und des MBWSV NRW ist die Realisierung eines HKW als Prozess unerlässlich. Aus diesem Grund erfolgte durch InWIS die Vorbereitung der zukünftigen Projektförderung.	Langfristige lokale Verankerung sicherstellen	Erhalt der Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen	1	Stadtverwaltung Viersen unter Einbeziehung der Wohnungsmarktakteure	Jährlich 1 Treffen der Projektgruppe, alle drei Monate Treffen der Arbeitsgruppen, monatliche Treffen des Kernteams	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
	Konzeptumsetzung auf zwei Ebenen realisieren (Umsetzungsebene mit konkreten Arbeitsgruppen und Prozessebene, die die Umsetzung steuert)						
	Eine Aktualisierung des HKW bietet sich nur in größeren Zeitabständen an. In der Zwischenzeit dient ein Monitoring dazu, Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten und die Ergebnisse zu diskutieren	Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung	Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung (Ergebnis: Wohnungsmarktbericht)	1	Stadtverwaltung Viersen unter Einbeziehung der Wohnungsmarktakteure	1 Bericht alle 3 Jahre	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen
			Leerstandserhebung und Fortschreibung als ein mittelfristig zusätzlicher Baustein der Wohnungsmarktbeobachtung	2	Stadtverwaltung Viersen unter Einbeziehung von NEW	Erfassung alle 2 Jahre	Zahl der leerstehenden Wohnungen, gemessen am Wohnungsbestand in der betrachteten Flächeneinheit
Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des HKW kritisch zu hinterfragen.	Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen gewährleisten	Umsetzungsmonitoring anhand des entwickelten Kriterienkatalogs etablieren	2	Stadtverwaltung Viersen	Erhebung der Indikatoren jährlich	Darstellung von Arbeitsschritten und -ergebnissen im Ergebnisbericht	

Indikator ist dem Verwaltungsvollzug zu entnehmen, ggf. mit geringfügiger Aufbereitung

Start der Maßnahme
2014-2015
2016-2018
2018 und später

Priorität 1
Priorität 2
Priorität 3