

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Solingen



Auftraggeber:

Stadt Solingen

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Carolin Krüger, M.Sc.

Malin Leidecker, M.Sc.

Oktober 2018

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass die Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	9
2. Situations- und Entwicklungsanalyse	12
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	12
2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen	18
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	22
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand und zur Leerstandssituation	26
3. Angebots- und Nachfragesituation in den Wohnungsteilmärkten	32
3.1. Der Markt für Mietwohnungen	32
3.2. Der Markt für Wohneigentum	35
3.3. Der Markt für das Wohnen im Alter	44
3.4. Der Markt für bezahlbaren Wohnraum	53
4. Zwischenfazit	65
5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen	67
5.1. Bevölkerungsprognose	68
5.2. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose	70
6. Analyse und Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale und Abgleich mit der erwarteten Nachfrage	77
7. Bewährte und laufende Aktivitäten der Stadt Solingen	90
8. Konzeptioneller Teil: Einführung	98
9. Ziele – Handlungsfelder – Maßnahmen	99
9.1. Handlungsfelder und Maßnahmen	100
9.1.1 Wohnungsneubau	101
9.1.2 Bestands- und Quartiersentwicklung	107
9.1.3 Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum	113
9.1.4 Wohnen im Alter und neue Wohnformen	117
9.1.5 Strategische Flächenentwicklung	123
9.1.6 Monitoring und Marketing	126
9.2. Handlungsfelder auf Stadtbezirksebene	129
10. Ausblick	132
11. Literatur und Quellen	134
12. Anhang	135
12.1. Kleinräumige Auswertung der Rahmenbedingungen	135
12.2. Kleinräumige Auswertung der Angebots- und Nachfragesituation	140
12.3. Quartierssteckbriefe	150
12.4. Wohnbauflächenpotenziale	
12.5. Maßnahmenmatrix für das Handlungskonzept Wohnen	

Abbildungen

Abbildung 1:	Großräumige Verortung der kreisfreien Stadt Solingen.....	12
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Solingen 2005-2015	13
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2005-2015....	14
Abbildung 4:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung auf Stadtbezirksebene 2011-2015	15
Abbildung 5:	Entwicklung der Haushalte 2011-2015	16
Abbildung 6:	Struktur und Zusammensetzung der Haushalte 2015	16
Abbildung 7:	Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz	17
Abbildung 8:	Wanderungsverflechtungen der Stadt Solingen mit dem näheren Umland 2005-2014	19
Abbildung 9:	Altersspezifische Wanderungen (Summe 2011-2015).....	20
Abbildung 10:	Binnenwanderungssaldo auf Stadtbezirksebene 2012-2015	20
Abbildung 11:	Außenwanderungssaldo auf Stadtbezirksebene 2011-2015..	21
Abbildung 12:	Arbeitslosenquote Dezember 2015 im regionalen Vergleich.	24
Abbildung 13:	Kaufkraftindex pro Haushalt im regionalen Vergleich 2015..	25
Abbildung 14:	Einkommensverteilung im regionalen Vergleich 2015.....	26
Abbildung 15:	Entwicklung des Wohnungsbestandes 2006-2016	27
Abbildung 16:	Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes 2011 (in Prozent)	28
Abbildung 17:	Wohnungsbestand nach Zahl der Wohnungen im Gebäude 2011 (in Prozent).....	28
Abbildung 18:	Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2011 (in Prozent)	29
Abbildung 19:	Wohnungsbestand nach Eigentumsform des Gebäudes 2011 (in Prozent)	29
Abbildung 20:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2006-2016 (ohne Wohnheime und Nicht- Wohngebäude)	30
Abbildung 21:	Baufertigstellungen von Wohnungen (nur Neubau, ohne Wohnheime)	31
Abbildung 22:	Preisentwicklung bei neuwertigen und Bestandswohnungen in Solingen 1/2010-1/2016	33
Abbildung 23:	Entwicklung der Bodenrichtwerte 1963-2014	36
Abbildung 24:	Anzahl der Kauffälle nach Segment 2008-2017	37
Abbildung 25:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2006-2015	37
Abbildung 26:	Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich (2006 = 100%).....	38
Abbildung 27:	Anzahl der Kauffälle von Wohneigentum	42
Abbildung 28:	Altersgerechte Wohn- und Lebensformen	46
Abbildung 29:	Inanspruchnahme der Wohnberatung für Senioren in Solingen 2015	48
Abbildung 30:	Anzahl der Wohnungen mit Service nach Stadtbezirken	49
Abbildung 31:	Nachfragepotenziale Wohnen mit Service	50
Abbildung 32:	Nachfrage nach Seniorenwohnungen in Solingen	52
Abbildung 33:	Öffentlich geförderte Seniorenwohnungen nach Stadtbezirken (Stand: 2012)	53
Abbildung 34:	Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte 2006-2015	54

Abbildung 35:	Struktur der wohnungssuchenden Haushalte 2015	55
Abbildung 36:	Nachfrager bezahlbaren Wohnraums	55
Abbildung 37:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2011-2015.....	56
Abbildung 38:	Fälle von Wohngeldzahlungen an Haushalte 2006-2016.....	56
Abbildung 39:	Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes 2005-2016	58
Abbildung 40:	Entwicklung der Mietpreise im untersten, mittleren und höchsten Preissegment 2010-2016	61
Abbildung 41:	Entwicklung der Mietpreise im untersten Preissegment 2010-2016	61
Abbildung 42:	Mietpreiseckwerte für die einkommensschwache Nachfrage in Solingen	62
Abbildung 43:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 1/2010-1/2016	62
Abbildung 44:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 1/2015-1/2016	63
Abbildung 45:	Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose	67
Abbildung 46:	Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs.....	68
Abbildung 47:	Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 - realistische Variante	69
Abbildung 48:	Gegenüberstellung der Prognosevarianten "realistisch" und "strategisch"	69
Abbildung 49:	Veränderung in der Altersstruktur (realistische Variante) 2015-2040	70
Abbildung 50:	Entwicklung der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 (Basis: realistische Variante).....	71
Abbildung 51:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – realistische Variante	73
Abbildung 52:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – strategische Variante	74
Abbildung 53:	Wohnbauflächenpotenziale in den Solinger Quartieren (Karte vergrößert im Anhang).....	78
Abbildung 54:	Flächenpotenziale und Nachfrage für Eigenheime (EH)	81
Abbildung 55:	Flächenpotenziale und Nachfrage für Mehrfamilienhäuser bzw. Mietwohnungen (MW)	82
Abbildung 56:	Flächenpotenziale (alle Segmente) und Mietpreisniveau	83
Abbildung 57:	Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt.....	100
Abbildung 58:	Bevölkerungsentwicklung auf Quartiersebene 2011-2015 ..	135
Abbildung 59:	Anteil der unter 18-Jährigen auf Quartiersebene 2015	136
Abbildung 60:	Anteil der über 65-Jährigen auf Quartiersebene 2015	137
Abbildung 61:	Arbeitslosenrate bzw. -quotient in den Quartieren 2015	138
Abbildung 62:	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) auf Quartiersebene 2015	139
Abbildung 63:	Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) auf Quartiersebene 2011-2015.....	140
Abbildung 64:	Angebotsverteilung Mietwohnungen auf Quartiersebene 1/2010-1/2016	141
Abbildung 65:	Nachfrageverteilung Mietwohnungen auf Quartiersebene 1/2010-1/2016	142

Abbildung 66:	Durchschnittliche Angebotspreise Mietwohnungen auf Quartiersebene 1/2010-1/2016	143
Abbildung 67:	Angebotsverteilung Eigenheime auf Quartiersebene	144
Abbildung 68:	Nachfrageverteilung Eigenheime auf Quartiersebene	145
Abbildung 69:	Durchschnittliche Angebotspreise Eigenheime auf Quartiersebene	146
Abbildung 70:	Angebotsverteilung Eigentumswohnungen auf Quartiersebene	147
Abbildung 71:	Nachfrageverteilung Eigentumswohnungen auf Quartiersebene	148
Abbildung 72:	Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen auf Quartiersebene	149

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	14
Tabelle 2:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006-2015	22
Tabelle 3:	Solingens größte Einpendler- und Auspendlerströme in 2015	23
Tabelle 4:	Kaufkraftindex pro Haushalt für Solingen und die Region 2015	24
Tabelle 5:	Nachfragesituation im Segment der Mietwohnungen nach Mietpreis 1/2010-1/2016	33
Tabelle 6:	Interessenstendenzen nach Mietpreis und Wohnungsgröße 1/2010-1/2016	34
Tabelle 7:	Nachfragesituation der Mietwohnungen nach Baualtersklassen 1/2010-1/2016	35
Tabelle 8:	Nachfragesituation der Mietwohnungen nach Zustand 1/2010- 1/2016	35
Tabelle 9:	Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau für das Jahr 2015.....	36
Tabelle 10:	Struktur des Eigenheimangebots in Solingen 1/2010-1/2016	38
Tabelle 11:	Freistehende Eigenheime nach Preisklassen 1/2010-1/2016	39
Tabelle 12:	Preisniveau für ein freistehendes EFH mit rd. 150m ² Wohnfläche und 500m ² Grundstücksfläche in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung 2017	39
Tabelle 13:	Freistehende Eigenheime nach Wohnflächenklassen 1/2010- 1/2016	40
Tabelle 14:	Reihenhäuser nach Preisklassen 1/2010-1/2016	41
Tabelle 15:	Preisniveau für ein Reihen-/Doppelhaus mit rd. 130m ² Wohnfläche und 250m ² Grundstücksfläche in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung 2017	41
Tabelle 16:	Reihenhäuser nach Wohnflächenklassen 1/2010-1/2016....	42
Tabelle 17:	Eigentumswohnungen nach Preisklassen 1/2010-1/2016....	43
Tabelle 18:	Preisniveau ETW mit 80m ² in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung 2017	43
Tabelle 19:	Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen 1/2010-1/2016	44
Tabelle 20:	Eigentumswohnungen nach Wohnflächenklassen 1/2010- 1/2016	44
Tabelle 21:	Einkommensschwache Haushalte in Solingen in 2015.....	57
Tabelle 22:	Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment 2005-2016	59
Tabelle 23:	Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete (gültig bis Jan. 2017)	60
Tabelle 24:	Veränderte Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung in Solingen	64
Tabelle 25:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – realistische Variante	73
Tabelle 26:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – strategische Variante	74

Tabelle 27:	Gegenüberstellung Bedarfe und Ermittlung Bedarfe für den Zeitraum 2016-2040 und 2017-2040.....	74
Tabelle 28:	Wohnungsbedarf nach Segmenten 2017-2040	75
Tabelle 29:	Wohnbauflächenpotenziale nach Segmenten.....	79
Tabelle 30:	Wohnbauflächenpotenziale nach Entwicklungsperspektive*.....	79
Tabelle 31:	Stadtbezirke (alphabetisch sortiert) mit zugehörigen Quartieren.....	80
Tabelle 32:	Gegenüberstellung von Wohnbauflächenpotenzialen und -bedarf	88
Tabelle 33:	Zielgruppen und Umfang an Wohneinheiten für den Neubau bis 2040	104

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte einschließlich deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche – so besteht zunehmender Bedarf an barrierefreien Wohnungen, alternativen Wohnformen und attraktiven Wohnquartieren.

Andererseits rückt die Bezahlbarkeit des Wohnens verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Auch schon unabhängig von der hohen Zuwanderungsdynamik treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Forderungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den Vordergrund – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Dem Landestrend entsprechend kann auch die Stadt Solingen seit einigen Jahren wieder von einem Bevölkerungswachstum profitieren, während sie zuvor über lange Jahre stetig an Einwohnern verloren hatte. Unter Berücksichtigung des jüngsten Wachstumstrends gehen bestehende Prognosen von einem weiteren Wachstum bis zum Jahr 2030 aus.

Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt hat sich die Stadt Solingen entschlossen, ein Handlungskonzept Wohnen erarbeiten zu lassen, welches das aktuelle Geschehen auf dem Solinger Wohnungsmarkt abbildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Ein besonderes Augenmerk soll in diesem Zusammenhang auf die Betrachtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der in diesem Teilmarkt bestehenden Bedarfe gelegt werden. Strategien und Maßnahmen sollen unter Beteiligung der relevanten wohnungswirtschaftlichen Akteure frühzeitig und gemeinsam entwickelt werden. Das zu erarbeitende Handlungskonzept dient dabei als Grundlage für die Initiierung und Fortsetzung eines zielorientierten Dialogs mit den Wohnungsmarktakteuren sowie zur Erschließung von Fördermitteln. Weiterhin soll es als Grundlage für die Baulandbereitstellung im Rahmen der Bauleitplanung dienen.

Ziele und Fragestellungen

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Solingen soll die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungsmarktpolitik herausarbeiten. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung der kommenden Jahre zu ermitteln. Das Handlungskonzept Wohnen soll die kommunalen wohnungs- und sozialpolitischen Vorstellungen der Stadt Solingen zum Ausdruck bringen.

Mehrere Fragestellungen sind dabei Gegenstand des Handlungskonzeptes Wohnen:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemografische und sozioökonomische Determinanten) auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Solingen entwickelt?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in Solingen dar? Welche Bauformen, Baualtersgruppen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt?
- Wie wird sich zukünftig die Nachfrage bzw. der Bedarf an Wohnungen auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene und in seinen Teilmärkten (Miete und Wohneigentum) quantitativ und qualitativ entwickeln?
- Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung derzeit und zukünftig zu bewerten? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie lässt sich in Zukunft ausreichend bezahlbarer Wohnraum erhalten und/oder neu schaffen?
- Welche Empfehlungen sind für die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau abzuleiten? Welche Wohnformen, Ausstattungsstandards und Preisniveaus werden in der Unterscheidung nach den Teilmärkten nachgefragt?
- Welche Wohnbauflächenpotenziale stehen darüber hinaus in Solingen in den nächsten Jahren zur Verfügung?
- Wie kann die lokale Wohnungspolitik und die Wohnraumversorgung nachhaltig gesteuert werden?

Das Konzept wurde in einem intensiven Diskussionsprozess mit allen relevanten Akteursgruppen des Solinger Wohnungsmarktes erarbeitet. Hierzu wurde eine begleitende Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Politik, Verbänden, Institutionen und Verwaltungsabteilungen gebildet, um wohnungswirtschaftlichen Sachverstand einzubinden, konsensuale Zielsetzungen zu erarbeiten, Instrumente passgenau zu entwickeln und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure bei der Umsetzung des Konzeptes sicherzustellen.

Um empirische Daten zur Wohnzufriedenheit und zu Wohnwünschen der Bewohner Solingens zu gewinnen, wurden zusätzlich im April bis Oktober 2017 rd. 500 Bewohner Solingens telefonisch und online über einen (teil-) standardisierten Fragebogen befragt.

Ziele dabei waren:

- Herausarbeitung der Stärken, Schwächen und Herausforderungen der Stadt
- Herausarbeitung der Anforderungen der Bürger an verschiedene Bereiche wie Wohnungsmarkt, Wohnumfeld/Wohnquartier, Infrastruktur
- Ergänzung und Spezifikation von allgemeinen und gebiets- sowie zielgruppenorientierten Handlungsfeldern für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung

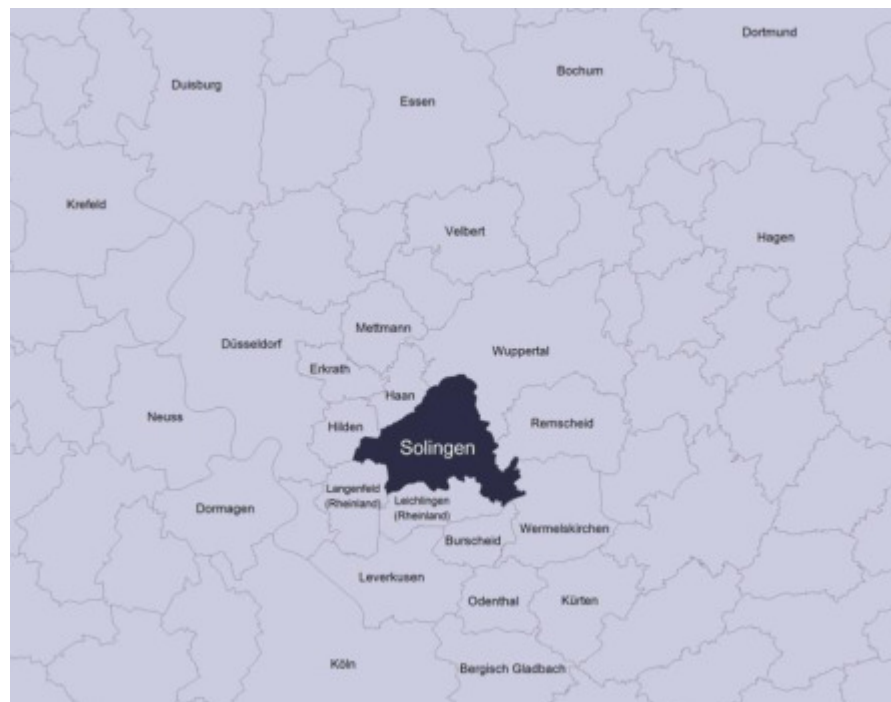
Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen soll die Stadt Solingen bei der Bewältigung aktueller und künftiger Herausforderungen des Wohnungsmarktes unterstützen. Es gibt in quantitativer und qualitativer Hinsicht die Schwerpunkte der Wohnungsmarktpolitik vor.

2. Situations- und Entwicklungsanalyse

Lage Solingens im Bergischen Land zwischen den Metropolen an Rhein und Ruhr

Die kreisfreie Stadt Solingen liegt in Nordrhein-Westfalen zwischen dem Ruhrgebiet und den Großstädten Köln und Düsseldorf. Die Stadt gehört zum Bergischen Land, zählt zur Metropolregion Rheinland und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Solingen hat bei einer Fläche von 90 km² rd. 162.000 Einwohner¹ und ist damit nach Wuppertal und Leverkusen die drittgrößte Stadt im Bergischen Land. An Solingen grenzen im Norden die Städte Haan und Wuppertal, östlich liegen Remscheid und Wermelskirchen. Im Süden bilden die Gemeinden Burscheid, Leichlingen und Langenfeld die Grenze, westlich liegt die Stadt Hilden. Die Stadt Solingen ist in die fünf Stadtbezirke Burg/Höhscheid, Gräfrath, Mitte, Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid und Wald eingeteilt.

Abbildung 1: Großräumige Verortung der kreisfreien Stadt Solingen



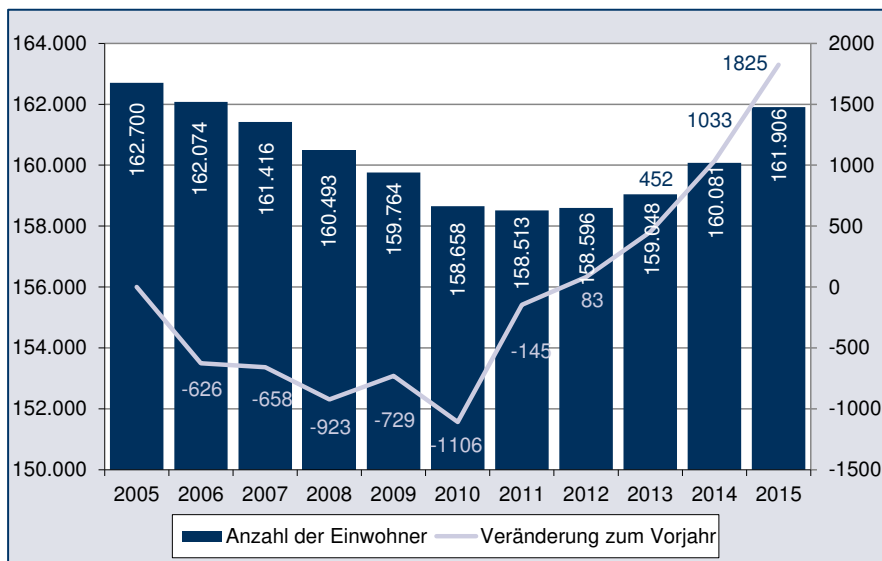
Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Trendumkehr von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung dient dazu, wesentliche nachfrage-seitige Rahmenbedingungen als wichtige Determinante am Immobilien- und Wohnungsmarkt darzustellen. Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung Solingens im vergangenen Jahrzehnt ist, wie in anderen Städten Nordrhein-Westfalens auch, eine Trendwende festzustellen. Während bis zum Jahr 2011 eine rückläufige Bevölkerungszahl zu konstatieren ist, steigt die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2012 wieder an. Ende 2015 hat Solingen 161.906 Einwohner und erreicht damit fast das Niveau aus dem Jahr 2006.

¹ Daten der Stadt Solingen 2015 (s. Ausführungen im folgenden Kapitel).

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Solingen 2005-2015

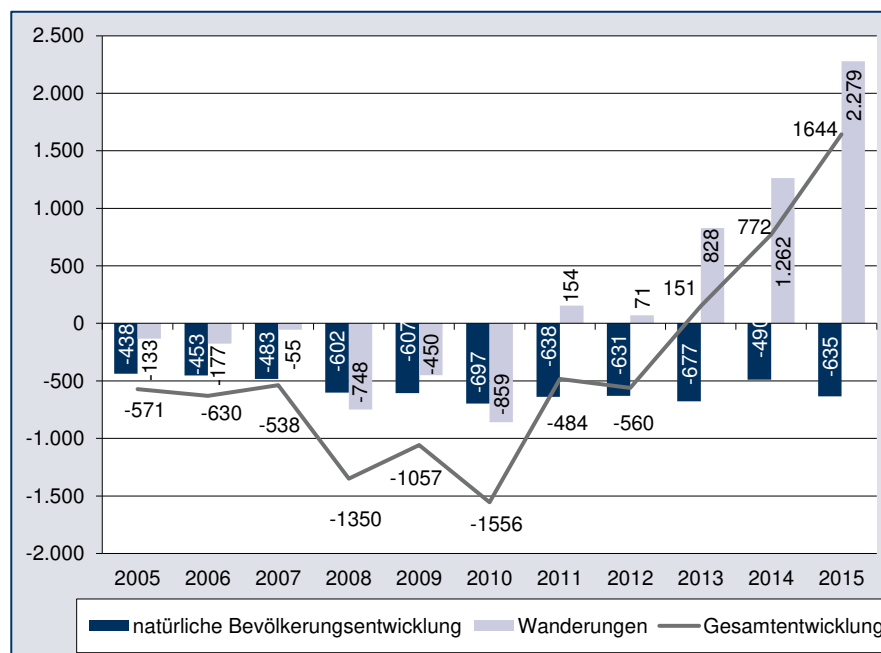
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung setzen sich zum einen aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und zum anderen aus dem Saldo der Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) einer Stadt zusammen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Solingen ist im Betrachtungszeitraum von Sterbeüberschüssen geprägt. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt im Durchschnitt bei etwa -580 Einwohnern pro Jahr.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Der Saldo aus Zu- und Fortzügen stellt die zweite wichtige Determinante der Bevölkerungsentwicklung dar. Der jährliche Wanderungssaldo schwankt dabei im Gegensatz zum Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Während bis zum Jahr 2010 mehr Personen aus Solingen fort- als zugezogen sind, ist der Saldo seit 2011 kontinuierlich positiv. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn liegt ab 2011 bei rd. 920 Personen pro Jahr. Dabei sind die Wanderungsgewinne seit 2013 hoch genug, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. Resultierend daraus ergibt sich eine positive Gesamtentwicklung. Die sehr hohen positiven Wanderungssalden in den letzten Jahren lassen sich neben der Zuwanderung aus den Umlandkommunen auch auf eine verstärkte Migration aus dem Ausland (EU sowie jüngst Kriegs- und Krisenstaaten) zurückführen (siehe S.17).

Positiver Wanderungssaldo seit 2011

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2005-2015

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung *leichte Abweichungen zu Abb. 2 sind auf die Erfassung in der Statistikstelle zurückzuführen

Solingens Bevölkerungsdynamik hebt sich positiv von der Region ab

Bei Betrachtung der letzten Dekade ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Solingen, genau wie auf Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) und in vielen Teilen der Region, leicht negativ. Der Bevölkerungsverlust in diesem Zeitraum ist jedoch deutlich geringer (-0,5 %), als in den meisten anderen Städten der Region, wie z. B. das angrenzende Remscheid (-5,5 %) oder Wuppertal (-2,6 %). In jüngster Vergangenheit weist die Stadt Solingen eine positive Bevölkerungsentwicklung (+2,0 %) auf und hebt sich damit vom Landesdurchschnitt und weiten Teilen der Region ab. Lediglich die Städte Leichlingen und Haan erfahren in der jüngsten Vergangenheit noch stärkere Zuwächse.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Raumeinheit	Einwohner 2015	Veränderung 2005-2015	Veränderung 2010-2015
Haan	30.410	3,7%	4,3%
Hilden	55.185	-2,4%	-0,5%
Langenfeld	58.033	-1,6%	-1,9%
Leichlingen	17.937	1,5%	1,7%
Mettmann	38.291	-3,5%	-2,6%
Remscheid	109.499	-5,5%	-1,0%
Solingen	161.906	-0,5%	2,0%
Wermelskirchen	34.504	-5,7%	-2,6%
Wuppertal	350.046	-2,6%	0,1%
NRW	17.865.516	-1,1%	0,1%

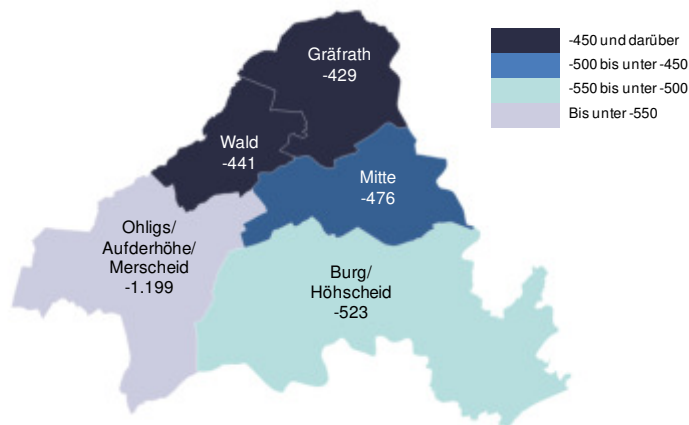
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Melderegister), alle anderen Städte: IT.NRW, eigene Darstellung

Hinsichtlich der geschilderten Bevölkerungsdynamik zeigen sich in Solingen jedoch kleinräumige Unterschiede.

Die Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtbezirken Solingens verdeutlicht demnach, dass sich der natürliche Bevölkerungsrückgang in den einzelnen Teilräumen der Stadt unterschiedlich stark vollzieht. Die Stadtbezirke Gräfrath und Wald verzeichnen demzufolge den im Vergleich geringsten absoluten Sterbeüberschuss, während der Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid mit rd. 1.200 Personen den stärksten absoluten Sterbeüberschuss aufweist. Zu berücksichtigen ist dabei die Einwohnerzahl der einzelnen Stadtbezirke, da Gräfrath nicht nur absolut die geringsten Verluste verzeichnet, sondern auch die geringste Einwohnerzahl aufweist und Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid hingegen, nach Mitte, der bevölkerungsreichste Stadtbezirk ist.

Höchster Sterbeüberschuss in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid

Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung auf Stadtbezirksebene 2011-2015

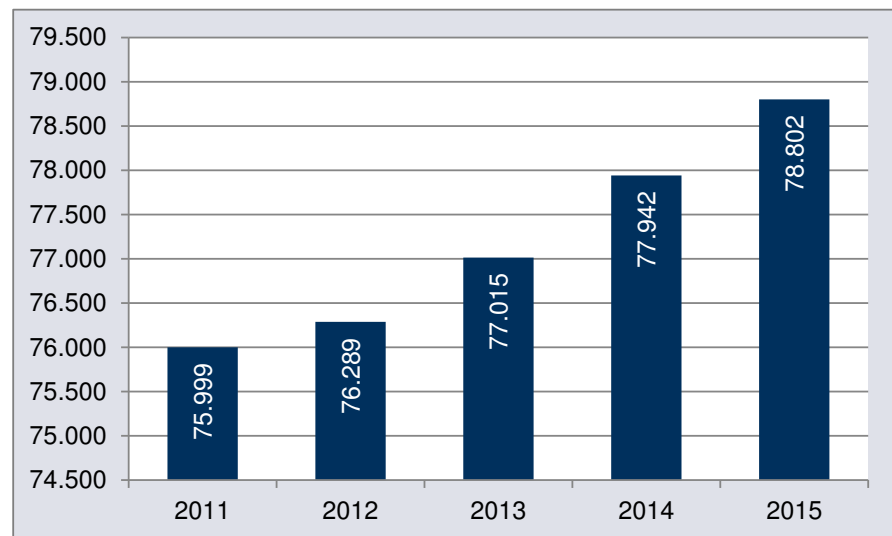


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur die Einwohnerentwicklung einer Stadt von Bedeutung. Vielmehr sind es Haushalte, die als Nachfrager auftreten und Wohnungen beziehen. Die Struktur und Zusammensetzung der Haushalte spielt für den Wohnungsmarkt daher eine bedeutende Rolle.

Ähnlich der positiven Bevölkerungsentwicklung, hat auch die Anzahl der Haushalte von 2011 bis 2015 zugenommen. Die Anzahl der Haushalte in Solingen ist in diesem Zeitraum um 2.803 Haushalte auf rd. 78.800 Haushalte gestiegen, was einer Zunahme von 3,7 Prozent entspricht. Die Anzahl der Haushalte ist dementsprechend im selben Zeitraum noch stärker gestiegen als die Anzahl der Einwohner (+2,0 %). Grund hierfür ist der bundesweite Trend zur Haushaltsverkleinerung (steigender Anteil an Singlehaushalten, auch im Zuge der Alterung der Gesellschaft).

Trend zur Haushaltsverkleinerung führt zu überproportionaler Entwicklung der Haushaltszahl

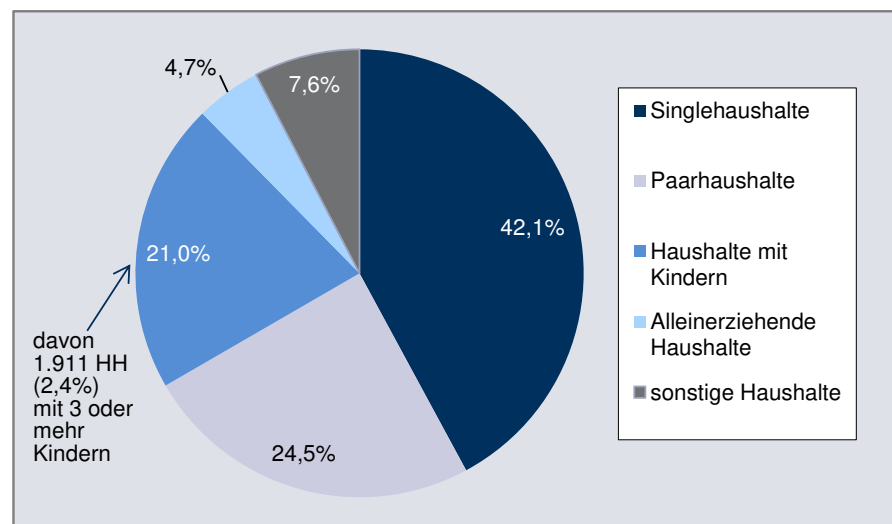
Abbildung 5: Entwicklung der Haushalte 2011-2015

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

**Starke Prägung durch Single- und
Paarhaushalte unterschiedlichen
Alters**

Die Zusammensetzung der Haushalte in Solingen zeigt die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen an. Der Anteil an Ein-Personen-Haushalten hat in vielen Großstädten mittlerweile die Marke von 50 Prozent erreicht. In der Stadt Solingen bilden die Ein-Personen-Haushalte mit 42,1 Prozent die größte Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt, gefolgt von Haushalten mit zwei Personen (Paarhaushalte) und Haushalten mit Kindern (Großteil mit einem oder zwei Kind(ern)). Der Anteil der alleinerziehenden Haushalte liegt in Solingen bei rd. 5 Prozent.

Der Blick auf die Haushaltsstrukturen zeigt die Bedeutsamkeit kleiner Wohnungen in Solingen, da mind. zwei Drittel der Haushalte in Solingen Ein- und Zweipersonen unterschiedlichen Alters umfassen.

Abbildung 6: Struktur und Zusammensetzung der Haushalte 2015

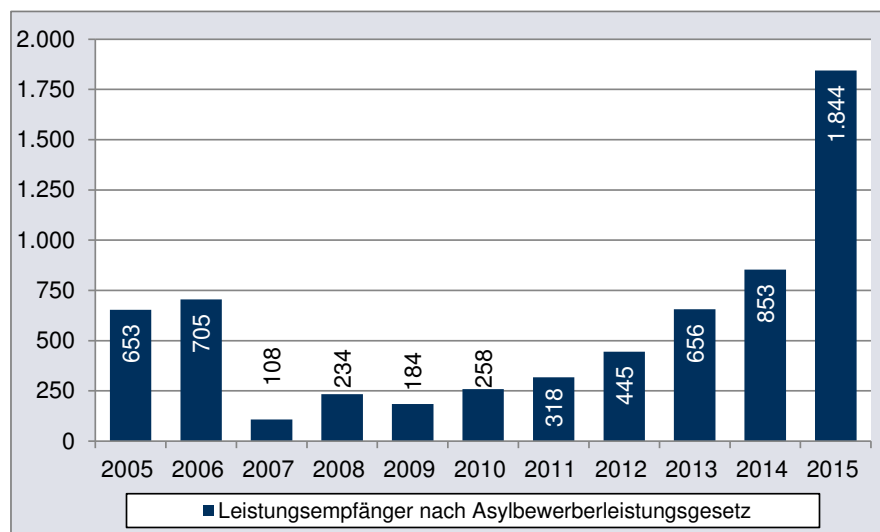
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Exkurs: Bedeutung der Fluchtmigration

Die starke Fluchtmigration (vor allem ausgelöst durch den Bürgerkrieg in Syrien), die 2014 begann und in 2015 ihren (vorläufigen) Höhepunkt hatte, stellt die Bundesrepublik, Länder und Kommunen vor große Herausforderungen. Allein von Anfang Januar bis Ende September 2015 wanderten bundesweit rund 1,2 Mio. Flüchtlinge und Asylbewerber zu.² Auch in Solingen ist die Anzahl der Zuweisungen und der Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz in 2015 stark angestiegen. Während die Zahl der Empfänger bis 2013 zwischen rd. 100 und 700 Personen schwankte, erhöhte sie sich in 2014 leicht und erreichte in 2015 mit rd. 1.800 Fällen mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr.

Auch in Solingen zuletzt starker Zuzug von Flüchtlingen

Abbildung 7: Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Flüchtlinge bzw. Asylbewerber treten in Solingen aktuell also verstärkt als Nachfragegruppe auf den Wohnungsmarkt. Während kurzfristig die Unterbringung der Hilfesuchenden notwendig war und ist, geht es mittel- bis langfristig vor allem darum, dieser Zielgruppe auch eine Teilhabe bzw. Versorgung am freien Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Hier tritt die Zielgruppe zunächst vor allem als Nachfrager von Mietwohnungen im unteren Preissegment auf (auch öffentlich gefördert).

Flüchtlinge als neue Nachfragegruppe am Solinger Wohnungsmarkt

Der sprunghafte Anstieg der Zuweisungen Geflüchteter stellte auch die Stadt Solingen vor die Herausforderung einer schnellen und angemessenen Unterbringung und stellte auch ein Anlass für die Erstellung des Handlungskonzept Wohnens dar. Anfang 2016 war die Unterbringungssituation in Solingen deutlich angespannt. Vor dem Hintergrund eines absehbaren Engpasses, wurden Gebäude in Holzmodulbauweise zur kurzfristigen Unterbringung von Geflüchteten errichtet. Eine bereits entspanntere Lage zeigt sich zum Stand Januar 2017³, zu welchem rd. 3.200 Plätze in Wohnungen, Holzmodulbauten und weiteren Einrichtungen zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich u.a. um sechs Gemeinschaftseinrichtungen mit 379 Plätzen (95 Plätze davon im Januar 2017 frei) und 20 Einrichtungen mit Wohnungscharakter mit 1.389 Plätzen

² Vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (Hg.) 2016: Wanderungsmonitoring: Erwerbsmigration nach Deutschland. Januar bis September 2015

³ Quelle: Stadt Solingen, Stichtag: 10.01.2017

(547 Plätze davon im Januar 2017 frei). Rd. 1.350 Personen konnten zum oben genannten Stand in 412 „normale“ Wohnungen vermittelt werden.

Auch künftig sollte in Solingen die Integration von Geflüchteten in den regulären Wohnungsmarkt forciert werden. Hierbei kommt der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine besondere Bedeutung zu.

2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

Verflechtungsraum für die Analyse des Wohnungsmarktes von Bedeutung

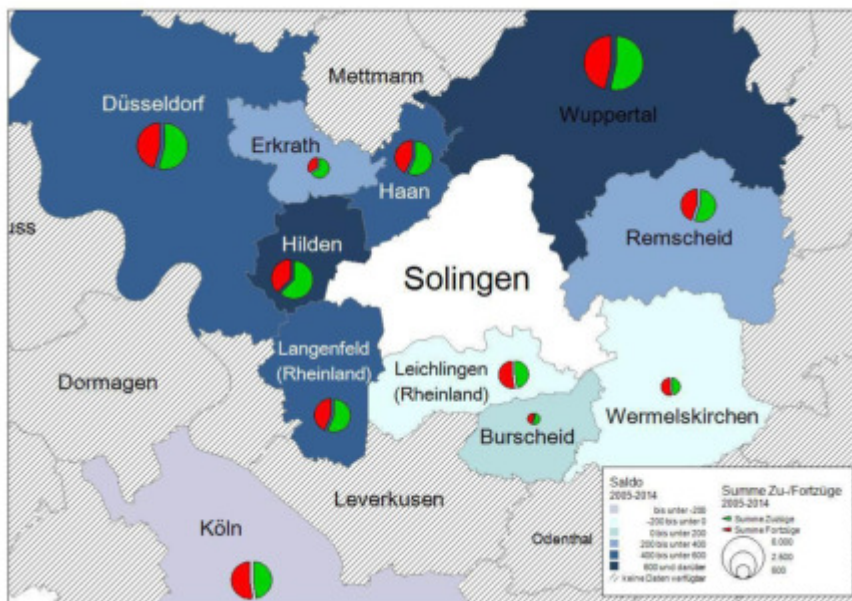
Für die Beurteilung eines Wohnungsmarktes und der Einschätzung zu Angebots- und Nachfragekonstellationen ist die Betrachtung eines größeren Verflechtungsraums notwendig, da sich die Nachfrage nach Wohnungen nicht ausschließlich auf eine Stadt oder Gemeinde konzentriert, sondern die Nachfragenden mehrere Optionen zur Wahl des (neuen) Wohnstandortes innerhalb einer Wohnungsmarktregion prüfen. Ein solcher Verflechtungsraum lässt sich aus der Intensität der Wanderungs- und Pendlerbeziehungen ableiten. Umzüge innerhalb der Wohnungsmarktregion sind nicht zwangsläufig abhängig von einem Wechsel des Arbeitsortes. Entscheidend für die Umzüge sind auch die Preis-Leistungs- bzw. Angebotsunterschiede sowie Standortcharakteristika der einzelnen Wohnstandorte.

Vor dem Hintergrund eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos in weiten Teilen des Landes, werden Wanderungen auch künftig einen entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Solingen genauer betrachtet. Wanderungsbewegungen stehen dabei auch in einem engen Zusammenhang mit Pendlerbewegungen (vgl. Kap. 2.3). In der Regel verlaufen diese im Umfeld von Kernstädten entgegengesetzt zu den Wanderungsbewegungen.

Zuzüge aus Wuppertal, Düsseldorf sowie nördlich und westlich angrenzenden Gemeinden

Die Wanderungsverflechtungen der Stadt Solingen mit dem näheren Umland zeigen im Beobachtungszeitraum von 2004 bis 2015, dass Solingen aus den umliegenden Städten und Gemeinden Einwohner sowohl hinzugewinnt als auch verliert. Die Wanderungsströme zeigen, dass Solingen dabei tendenziell aus den nördlich und westlich gelegenen Gemeinden Zuzüge generiert, während in Richtung Süden die Fortzüge überwiegen. Die stärksten Verflechtungen bestehen mit der Stadt Wuppertal (positiver Saldo) sowie den Großstädten Düsseldorf (positiver Saldo) und Köln (negativer Saldo).

Abbildung 8: Wanderungsverflechtungen der Stadt Solingen mit dem näheren Umland 2005-2014



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung *für das Jahr 2015 lagen zum Bearbeitungszeitraum keine Daten vor

Die besonderen Verflechtungen mit Düsseldorf zeigen auch die Ergebnisse der InWIS-Bewohnerbefragung⁴. So stammt ein großer Teil der Zugezogenen (unabhängig vom Zeitpunkt des Umzugs; Frage zum letzten Wohnort außerhalb Solingens) mit rd. 18 Prozent aus Düsseldorf. Gleichzeitig sind immerhin noch rd. 10 Prozent der Zugezogenen aus dem Kreis Mettmann.

Die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach den verschiedenen Altersgruppen stellt die Bedeutung Solingens als Wohnstandort für Familien heraus. So gibt es in den Bevölkerungsgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahren) deutliche Wanderungsgewinne.

Auch in den Altersgruppen der 50- bis unter 65-Jährigen und der Gruppe der über 80-Jährigen überwiegen die Zuzüge. Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt und umfasst unter anderem die 50- bis 65-Jährigen, die auch als Best Ager bezeichnet werden. Die Bezeichnung Best Ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Des Weiteren umfasst die Altersgruppe 50+ auch die 65- bis 70-Jährigen, die „jungen Alten“, welche sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den Best Agern und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung.

Bei den 18- bis unter 25-Jährigen sowie den 25- bis unter 30-Jährigen überwiegen in Solingen hingegen die Fortzüge. Die höchsten Fortzüge verzeichnet dabei die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, bei denen es sich vor allem um

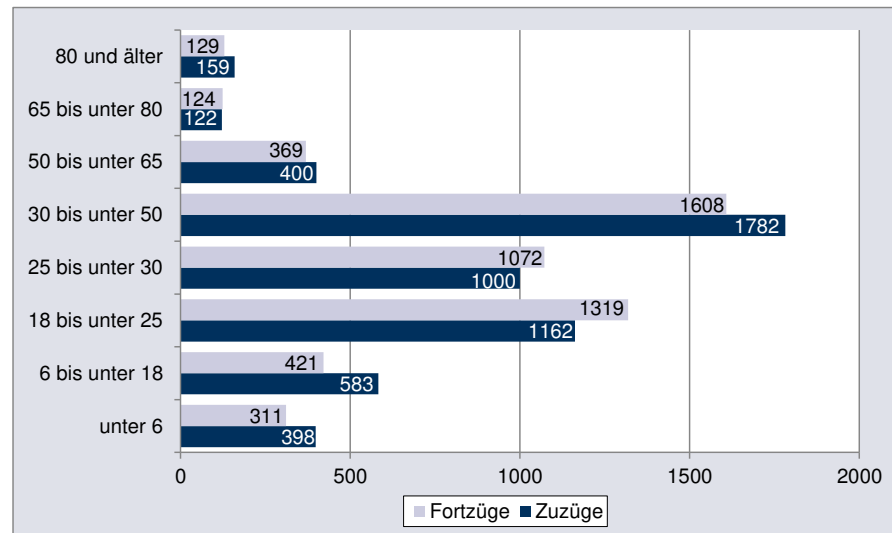
Bedeutung Solingens als Wohnstandort für Familien

Fortzüge der Starterhaushalte

⁴ Alle Ergebnisse der InWIS-Bewohnerbefragung sind dem separaten Ergebnisbericht zu entnehmen.

sogenannte Starterhaushalte handelt, die nach dem Schulabschluss zur Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in andere Städte ziehen.

Abbildung 9: Altersspezifische Wanderungen (Summe 2011-2015)



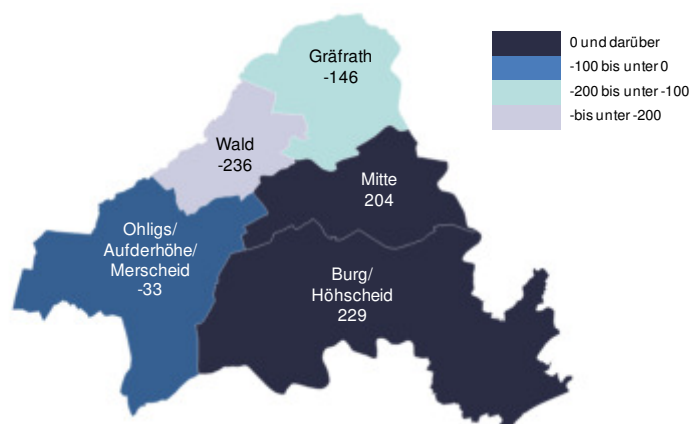
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Durch die Betrachtung des Wanderungsverhaltens auf Ebene der einzelnen Stadtbezirke Solingens lassen sich kleinräumige Aussagen zu den Wanderungsgewinnen und -verlusten im Stadtgebiet treffen. Diese Differenzierung gibt erste Indizien hinsichtlich der Beliebtheit der einzelnen Stadtbezirke als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen.

Von Umzügen innerhalb Solingens profitieren Burg/Höhscheid und Mitte

In den nördlich und westlich gelegenen Stadtbezirken Gräfrath, Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid und Wald ist der Binnenwanderungssaldo negativ, das heißt, dass mehr Solinger Haushalte fort- als zuziehen. Die Salden in den Stadtbezirken Burg/Höhscheid und Mitte sind positiv, dementsprechend zieht es Haushalte, die innerhalb Solingens wandern, verstärkt in diese Stadtbezirke.

Abbildung 10: Binnenwanderungssaldo auf Stadtbezirksebene 2012-2015

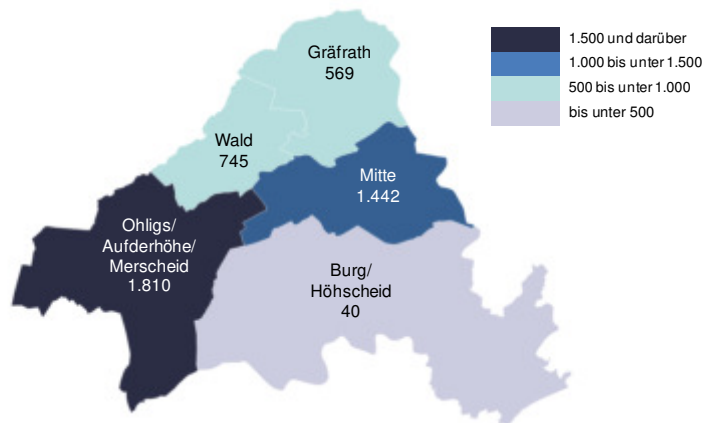


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung (Berechnung 2011 aufgrund der Datengrundlage nicht möglich)

Der Außenwanderungssaldo beschreibt die Wanderungsgewinne bzw. -verluste, welche über die Stadtgrenze hinaus erfolgen. Insgesamt ist für alle Stadtbezirke ein positiver Außenwanderungssaldo festzustellen. Der Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid, welcher einen leicht negativen Binnenwanderungssaldo aufweist, hat mit rd. 1.800 die höchsten Außenwanderungsgewinne. Der Stadtbezirk Burg/Höhscheid hat den niedrigsten Außenwanderungssaldo.

Für Zuziehende von außerhalb vor allem Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid von Bedeutung als Wohnstandort

Abbildung 11: Außenwanderungssaldo auf Stadtbezirksebene 2011-2015



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Es gibt somit deutliche Unterschiede bei der Wahl der Stadtbezirke zwischen Personen die innerhalb Solingens umziehen oder neu in die Stadt hinzuziehen. Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid ist vor allem für Zuziehende von außerhalb von Bedeutung. Auch Gräfrath und Wald profitieren von Zuzügen von außerhalb, während der Binnensaldo deutlich negativ ist. Burg/Höhscheid hat eine stärkere Bedeutung für Umzüge innerhalb Solingens. In Mitte gab es Bevölkerungsgewinne sowohl durch Zuwanderung von Solinger Haushalten, als auch durch Zuwanderung von außerhalb.

2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Solingen als Wohnstandort für Pendler

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Durch die räumliche Nähe zu den Großstädten und wichtigen Arbeitsstandorten wie Düsseldorf, Köln und Wuppertal ist der Pendlersaldo Solingens negativ. So standen in 2015 in Solingen 21.861 Einpendler 31.612 Auspendlern gegenüber. Sowohl die Zahl der Einpendler als auch die der Auspendler hat sich im letzten Jahrzehnt erhöht, sodass der negative Pendlersaldo von 2006 bis 2015 um rd. 2.100 Personen auf -9.751 im Jahr 2015 gestiegen ist. Der negative Saldo ist ein Indiz dafür, dass die Stadt Solingen ein attraktiver Wohnstandort für Pendler ist.

Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Solingen ist im letzten Jahrzehnt deutlich gestiegen. Dabei spielen in Solingen besonders die produktionsnahen Industrien und damit verbundenen Dienstleistungen eine entscheidende Rolle. Die räumliche Nähe zu den Autobahnen A1, A3 und A46 und zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn zeichnen sich als Standortvorteil ab und machen Solingen für verschiedene Unternehmen attraktiv. Als bedeutende Unternehmen in Solingen sind beispielweise BIA Kunststoff- und Galvanotechnik, Walbusch, Haribo, Zwilling, Wüsthof oder auch Led Lenser/Zweibrüder Optoelectronics zu nennen.

Zuwachsrate bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten niedriger als im Landesdurchschnitt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist ein Indikator für die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes einer Stadt (im Gegensatz zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist gegenüber 2006 um rd. 4.700 Beschäftigte gestiegen, was einen Anstieg von 10 Prozent ausmacht⁵. Die positive Entwicklung liegt dabei jedoch unter dem Landesdurchschnitt (+15,2 %).

Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006-2015

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Solingen*	Einpendler**	Auspendler**	Pendlersaldo**
2006	45.331	19.097	26.690	-7.593
2007	46.121	-	-	-
2008	46.838	20.944	27.684	-6.740
2009	44.580	-	-	-
2010	44.838	18.794	27.500	-8.706
2011	46.838	19.931	28.274	-8.343
2012	47.105	20.319	29.333	-9.014
2013	47.528	20.628	29.887	-9.259
2014	49.042	21.304	30.795	-9.491
2015	50.040	21.861	31.612	-9.751

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen/IT.NRW, eigene Darstellung. *=Stichtag 31.12.; **=Stichtag 30.06.

⁵ Ein Teil der Zuwächse ist (gemäß des Bundestrends) sicherlich mit der deutlichen Zunahme der Teilzeitbeschäftigten bei jedoch gleichzeitiger Abnahme der Vollzeitbeschäftigten zu erklären.

Die Gegenüberstellung der größten Einpendler- und Auspendlerströme in 2015 nach den Gemeinden zeigt, aus welchen Gemeinden Solingen Einpendler gewinnt und in welche Gemeinden die Personen aus Solingen pendeln. Die größten Pendlerverflechtungen bestehen mit der Stadt Wuppertal. Insgesamt bestehen zwischen den beiden Städten relativ ausgeglichene Pendlerströme (rd. 4.400 Einpendler und 4.800 Auspendler). Solingen kann aber auch aus den Großstädten Düsseldorf und Köln sowie der angrenzenden Stadt Remscheid Einpendler gewinnen. Die Betrachtung der Auspendlergemeinden zeigt, dass Solinger Auspendler vor allem in Düsseldorf, Wuppertal und Köln, aber auch in den kleineren angrenzenden Gemeinden Hilden und Langenfeld arbeiten. Der Saldo ist in allen genannten Fällen negativ.

Stärkste Pendlerverflechtungen mit Wuppertal

Tabelle 3: Solingens größte Einpendler- und Auspendlerströme in 2015

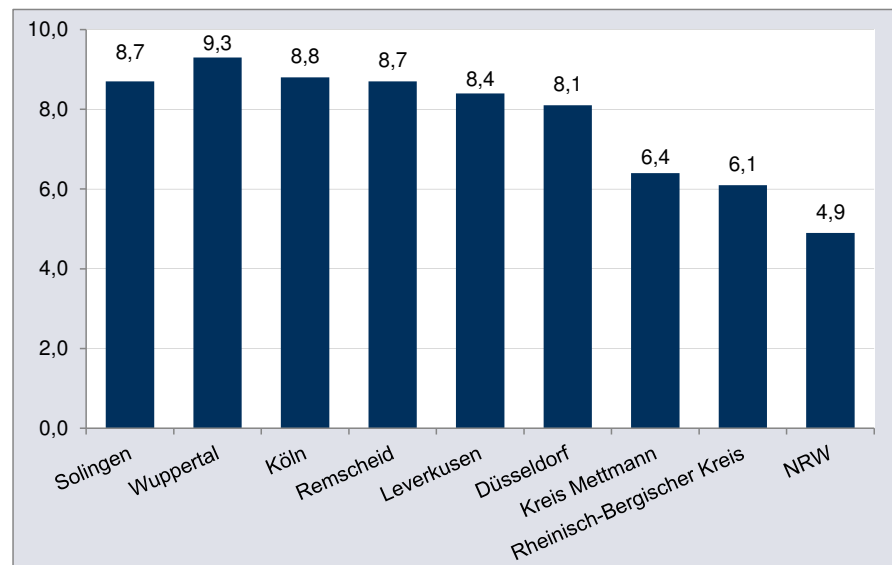
Einpendlergemeinden	Anzahl	Saldo
Wuppertal	4.421	-361
Remscheid	1.804	-76
Düsseldorf	1.516	-3.741
Köln	1.077	-1.138
Hilden	1.070	-1.120
Auspendergemeinden	Anzahl	Saldo
Düsseldorf	5.257	-3.741
Wuppertal	4.782	-361
Köln	2.215	-1.138
Hilden	2.190	-1.120
Langenfeld	2.149	-1.147

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW Pendleratlas, eigene Darstellung

Der regionale Vergleich zeigt, dass das Niveau der Arbeitslosigkeit in Solingen im Jahr 2015 mit einer Arbeitslosenquote von 8,7 Prozent über dem Wert des Landes NRW liegt, jedoch auf ähnlichem Niveau der umliegenden Städte Remscheid, Leverkusen, Köln, Düsseldorf.⁶

Arbeitslosenquote auf regionalem Niveau

⁶ Aktualisierung: Die Arbeitslosenquote konnte seit Januar 2016 (8,9 %) aufgrund der guten Konjunkturlage kontinuierlich für den Monat September 2018 auf 7,6 % gesenkt werden.

Abbildung 12: Arbeitslosenquote Dezember 2015 im regionalen Vergleich

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 31.12.2015, eigene Darstellung

Solingsens Kaufkraftindex pro Haushalt im regionalen Vergleich eher niedrig

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Die Kaufkraft wird dabei in der Regel in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet. Solingsens Kaufkraftindex entspricht mit einem Wert von rd. 100 dem Bundesdurchschnitt. Vergleicht man die Kennziffer für Solingen mit den umliegenden Städten wird deutlich, dass im Umland deutlich höhere Indexwerte erreicht werden. Lediglich in Wuppertal und Remscheid haben die Haushalte durchschnittlich eine geringere Kaufkraft zur Verfügung. Die höchsten Kennziffern weisen die Städte Leichlingen (125,7) und Haan (131,8) auf.

Tabelle 4: Kaufkraftindex pro Haushalt für Solingen und die Region 2015

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Haushalt
Wuppertal	92,6
Remscheid	98,5
Solingen	100,5
NRW	101,2
Düsseldorf	107,2
Hilden	111,1
Wermelskirchen	112,5
Kreis Mettmann	113,9
Mettmann	113,4
Langenfeld	115,0
Rheinisch-Bergischer Kreis	121,2
Leichlingen	125,7
Haan	131,8

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

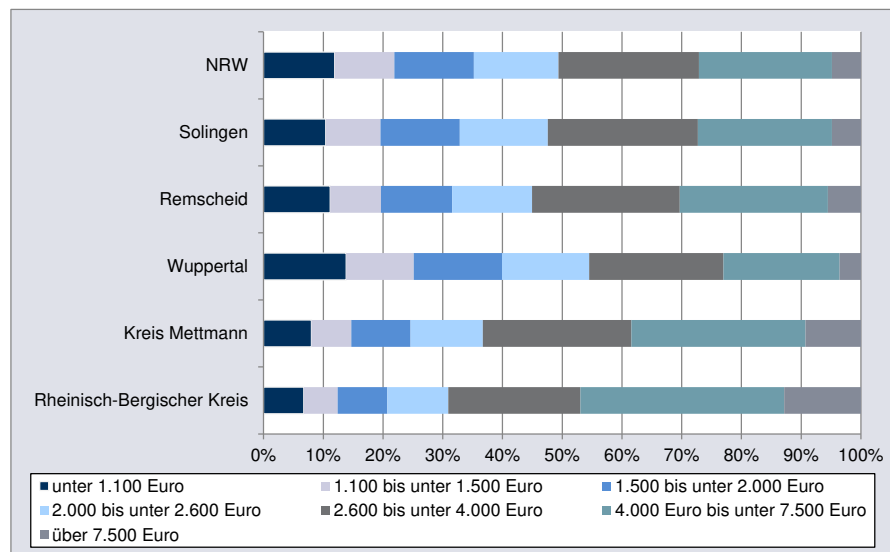
Die kartografische Darstellung verdeutlicht die Spreizung der für Konsumzwecke verfügbaren finanziellen Mittel in der Region. Solingen setzt sich mit seinem Kaufkraftindex von den Nachbarstädten Wuppertal und Remscheid ab, deren Haushalte mit unter 100 schwächer aufgestellt sind. Die Haushalte im westlichen und südlichen Umland verfügen hingegen über (teils deutlich) höhere finanzielle Mittel für Konsumzwecke.

Abbildung 13: Kaufkraftindex pro Haushalt im regionalen Vergleich 2015



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Eine differenzierte Betrachtung der Kaufkraft ermöglicht die Analyse des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens unterteilt nach einzelnen Einkommensklassen. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass in Solingen etwa 10 Prozent aller Haushalte über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.100 Euro verfügen. Dieser Anteil ist kleiner als in Remscheid, Wuppertal und Nordrhein-Westfalen, aber größer als in den benachbarten Kreisen. Haushalte mit Einkommen über 4.000 Euro sind in Solingen schwächer vertreten. Ähnliche Ergebnisse liefert die InWIS-Bewohnerbefragung. Demnach liegt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Solingen bei knapp 3.200 Euro.

Abbildung 14: Einkommensverteilung im regionalen Vergleich 2015

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

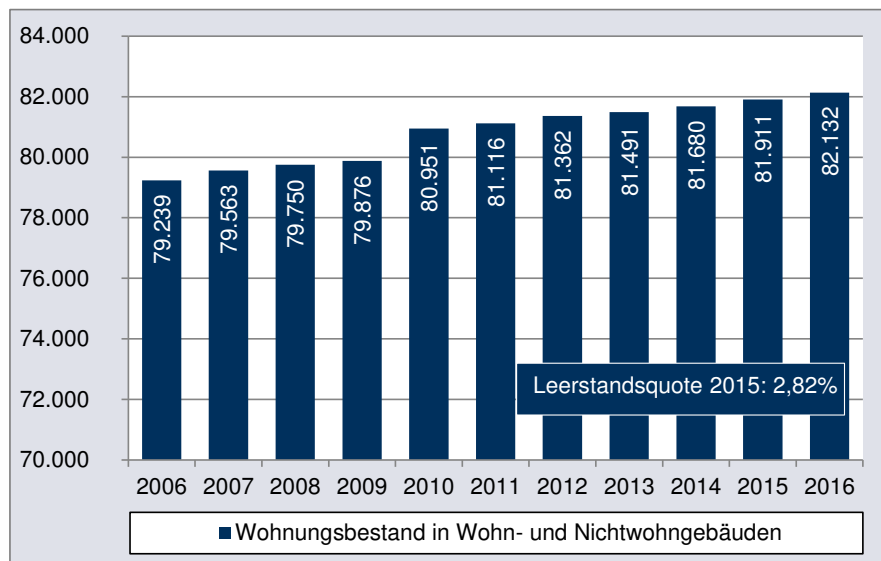
Solingers Einwohner haben Bedarf an Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten

Für den Wohnungsmarkt in Solingen bedeutet dies, dass Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen bereitgehalten werden muss. Es ist davon auszugehen, dass breite Bevölkerungsschichten über ein ausreichendes Einkommen für Wohneigentum verfügen. Zum anderen sollte die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für die unteren Einkommensklassen sichergestellt werden, da bereits heute ein merklicher Anteil der Bevölkerung auf eben diesen angewiesen ist. Darüber hinaus ist künftig mit Blick auf die steigende Altersarmut mit einem erhöhten Anteil Älterer zu rechnen, der auf bezahlbare und gleichzeitig barrierefreie Wohnraumangebote angewiesen ist.

2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand und zur Leerstandssituation

Der Wohnungsbestand in Solingen ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Abgesehen von dem scheinbar besonders hohen Zuwachs im Jahr 2010, der sich jedoch auf statistische Ursachen im Rahmen der Umstellung auf die Zensuserhebung 2011 bei IT.NRW zurückführen lässt, schwankt der jährliche Anstieg zwischen rd. 130 und 320 Wohnungen. Seit 2011 hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa ein Prozent erhöht. Die Leerstandsquote in Solingen betrug im Jahr 2015 2,82 Prozent und ist als gering zu bewerten. Im selben Jahr lag die Leerstandsquote für NRW bei rd. 3,8 Prozent.⁷

⁷ Quelle: BBSR Bonn 2016: Wohnungsleerstände

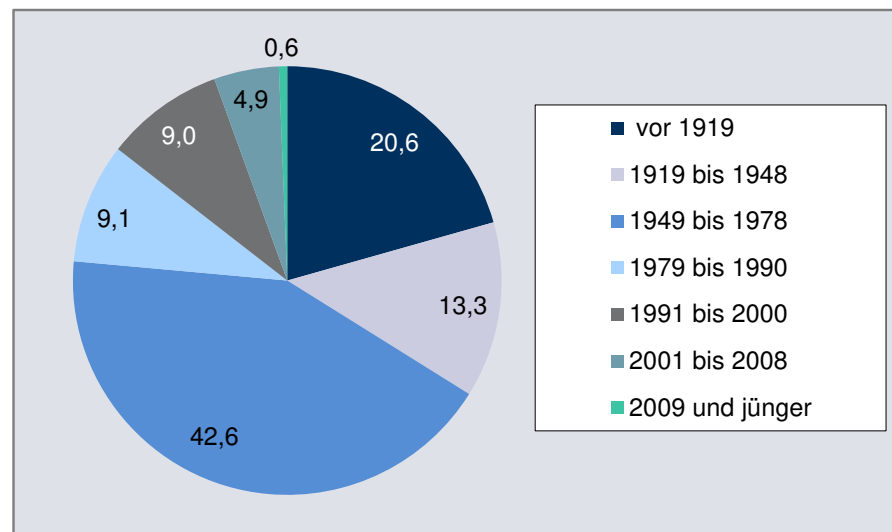
Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2006-2016

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Im Rahmen der Zensusserhebung 2011 wurden wichtige Kernindikatoren zum Wohnungsbestand erfasst. Zwar spiegeln die Zahlen nur eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Befragung wider, nichtsdestotrotz geben sie Anhaltspunkte über die Beschaffenheit des Wohnungsmarktes in Solingen.

Wohnungsbestand durch Nachkriegsbauten und Gründerzeit geprägt

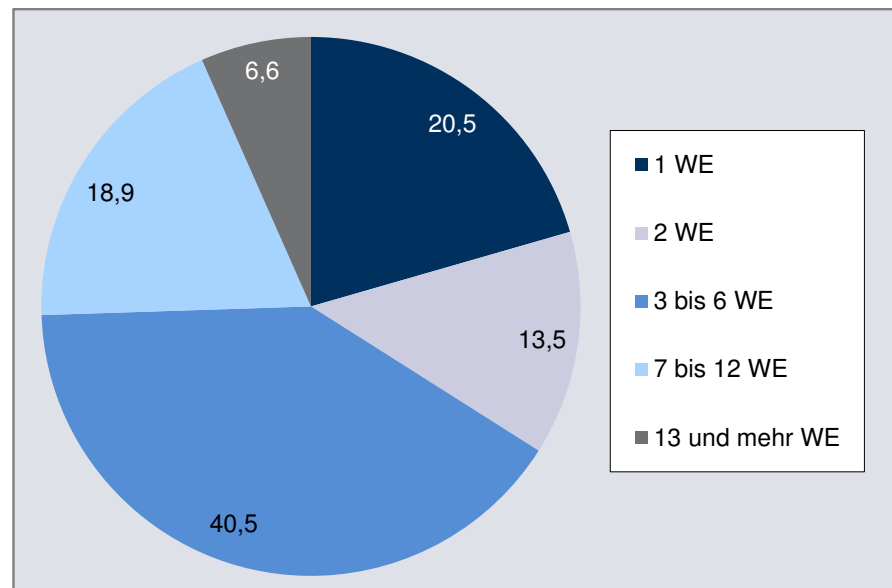
Ein Großteil des Solinger Wohnungsbestandes (42,6 %) stammt aus der Nachkriegszeit. Wohnungen, die in dieser Zeit entstanden sind, sind häufig durch einen energetischen Modernisierungsbedarf und einen Nachbesserungsbedarf der Grundrisse und der Ausstattung geprägt. Dementsprechend kann es sinnvoll sein, Bausubstanz aus dieser Zeit durch Neubau zu ersetzen, wie es an einigen Stellen in Solingen auch bereits geschehen ist. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 50,5 Prozent und beispielsweise Städten im Ruhrgebiet ist der Anteil aus der Nachkriegszeit in Solingen jedoch geringer. Auffällig hoch sind dagegen mit 20,6 Prozent (NRW: 10,8 %) und 13,3 Prozent (NRW: 9,8 %) die Anteile der Wohnungen, die vor 1919 und zwischen den Jahren 1919 und 1948 gebaut wurden. Insbesondere Bauten aus der Gründerzeit prägen Solingen vglw. stark. Der Anteil der Wohnungen, die ab den 1990er Jahren entstanden sind, liegt damit zusammengefasst bei 14,5 Prozent (NRW: 17,4 %).

Abbildung 16: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes 2011 (in Prozent)

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Besonders viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Solings Wohnungsbestand ist vor allem durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Großteil (40,5 %) der Wohngebäude in Solingen umfasst dabei drei bis sechs Wohneinheiten. Rund ein Viertel aller Wohngebäude in Solingen lassen sich größeren Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten zuordnen. Solingen weist dabei einen hohen Anteil an Genossenschaftsbeständen auf (siehe unten). Mit 20,5 Prozent und 13,5 Prozent stellen Ein- und Zweifamilienhäuser rd. ein Drittel des Wohnungsbestandes in Solingen dar.

Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Zahl der Wohnungen im Gebäude 2011 (in Prozent)

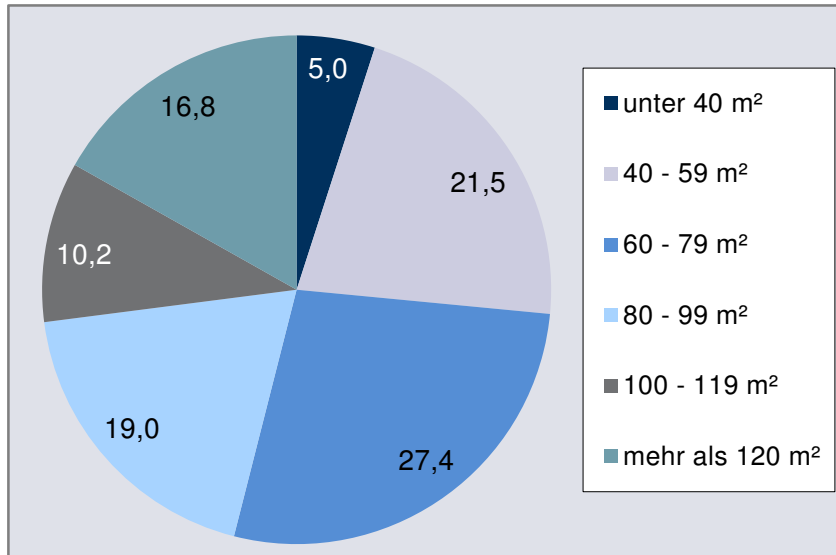
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

In Solingen gibt es vglw. viele kleine und wenige große Wohnungen

Bei näherer Betrachtung der Wohnungsgrößen in Solingen weichen besonders die Anteile kleiner und großer Wohnungen vom Landesdurchschnitt ab. So liegt der Anteil der Wohnungen mit unter 60 m² mit 26,5 Prozent über dem Landesdurchschnitt von 22,6 Prozent. Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 120 m² liegt dagegen mit 16,8 Prozent deutlich unter dem Landesschnitt von 22,1 Prozent. Die Anteile der Wohnungen mit mittleren Wohnflächen zwischen

60m² und 119 m² sind mit den Werten des Landes NRW vergleichbar. Das Übergewicht kleinerer Wohnungen in Solingen lässt sich durch den hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern erklären, in welchen durchschnittlich kleinere Wohneinheiten als in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden sind.

Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2011 (in Prozent)

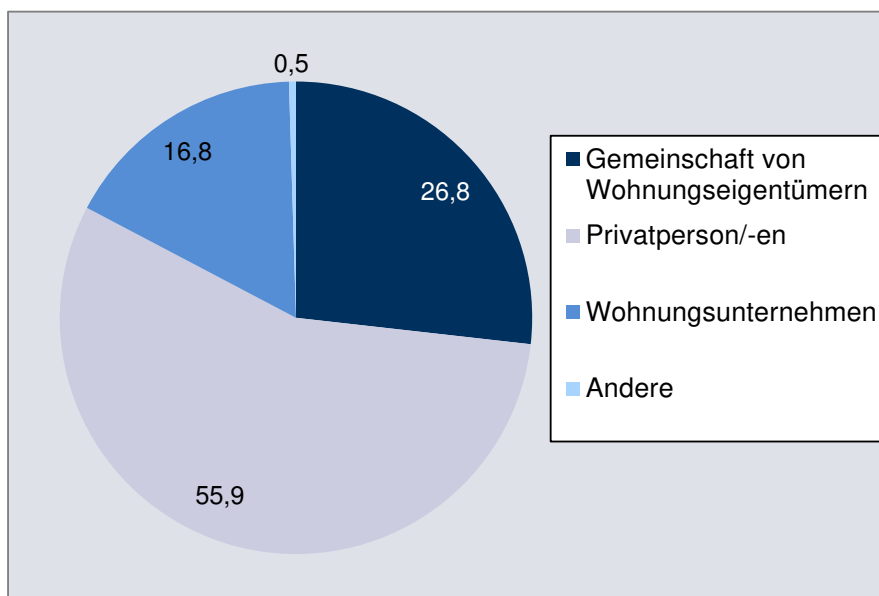


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Wohnungseigentümer in Solingen zeigt sich, dass Privatpersonen mit rd. 56 Prozent den größten Anteil der Eigentümer ausmachen. Etwa jedes vierte Gebäude ist zudem einer Eigentümergemeinschaft zuzuordnen. Mit rund 17 Prozent ist ein vglw. hoher Anteil der Wohngebäude im Besitz von Wohnungsunternehmen (inklusive Genossenschaften).

Privatpersonen stellen den größten Anteil der Wohnungseigentümer dar

Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Eigentumsform des Gebäudes 2011 (in Prozent)



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Eine besondere Bedeutung haben Genossenschaften in Solingen, da sich etwa 13 Prozent des Wohnungsbestands im Besitz von Genossenschaften befindet.

Großer Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen in Solingen

Die Solinger Wohnungsgenossenschaften Spar- und Bauverein Solingen eG, Beamten-Wohnungsbauverein eG, Bauverein Gräfrath eG, Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim“ eG, Spar- und Bauverein Solingen-Wald eG und der Bauverein Langenfeld eG arbeiten bereits seit Jahrzehnten zusammen und kooperieren auch mit weiteren Akteuren aus der Region (Firmen, Händler, Stadtwerke etc.). Die Genossenschaften haben in den vergangenen Jahren zahlreiche Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen in Solingen getätigt. Für die Versorgung mit „bezahlbarem“ Wohnraum übernehmen die Genossenschaften traditionell eine zentrale Rolle, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Solingen selbst keine Wohnungen im Bestand hält.

Der Spar- und Bauverein Solingen eG ist mit rund 7.000 Wohnungen einer der größten Wohnungsanbieter Solingens und ist mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 5,61 Euro/m²⁸ ein wichtiger Anbieter im unteren bis mittleren Preissegment. Die Genossenschaft baut nach wie vor auch neu – dabei werden Neubauten innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen meist im Rahmen von gesamtheitlichen Quartiersentwicklungen umgesetzt.

**Dynamische Entwicklung der
Bautätigkeit mit deutlichen
Spitzen**

In der letzten Dekade wurden in Solingen durchschnittlich 250 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und 200 Wohneinheiten pro Jahr segmentübergreifend fertiggestellt (vgl. folgende Abbildung). Beide Indikatoren der Bautätigkeit waren im Zeitverlauf schwankend. Seit 2013 lässt sich bei den Genehmigungen ein Aufwärtstrend ablesen.

Abbildung 20: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2006-2016 (ohne Wohnheime und Nicht-Wohngebäude)

Jahr	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden
2006	310	242
2007	242	324
2008	188	171
2009	291	133
2010	220	193
2011	171	170
2012	133	245
2013	188	112
2014	265	196
2015	282	241
2016	397	160

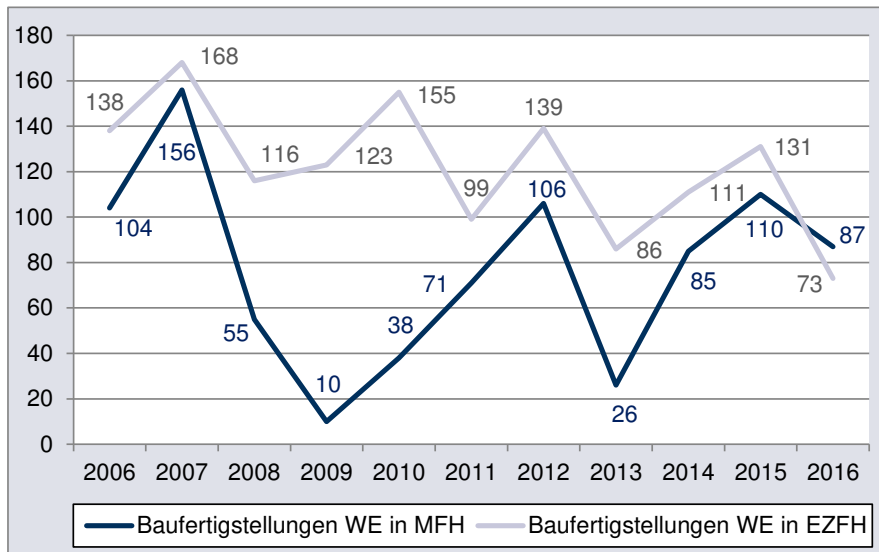
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Mit Blick auf die Bautätigkeit in den verschiedenen Segmenten zeigt sich, dass mit Ausnahme des Jahres 2016, der Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienhäusern lag. Sowohl die Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern verliefen im Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2016 schwankend. Während die Fertigstellungen im Segment der Eigenheime zwischen minimal 73 und maximal 168 Fertigstel-

⁸ Quelle: Geschäftsbericht Spar- und Bauverein Solingen eG 2016

lungen rangieren, ist die Differenz der Fertigstellungszahlen bei den Mehrfamilienhäusern deutlich höher und schwankt zwischen maximal 156 Fertigstellungen im Jahr 2007 und lediglich 10 Fertigstellungen im Jahr 2009.

Abbildung 21: Baufertigstellungen von Wohnungen (nur Neubau, ohne Wohnheime)



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

3. Angebots- und Nachfragesituation in den Wohnungsteilmärkten

Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2010 bis 2016 (1. Quartal) auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z. B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Die Nachfrage wird über die sogenannten „Hits/Monat“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten⁹.

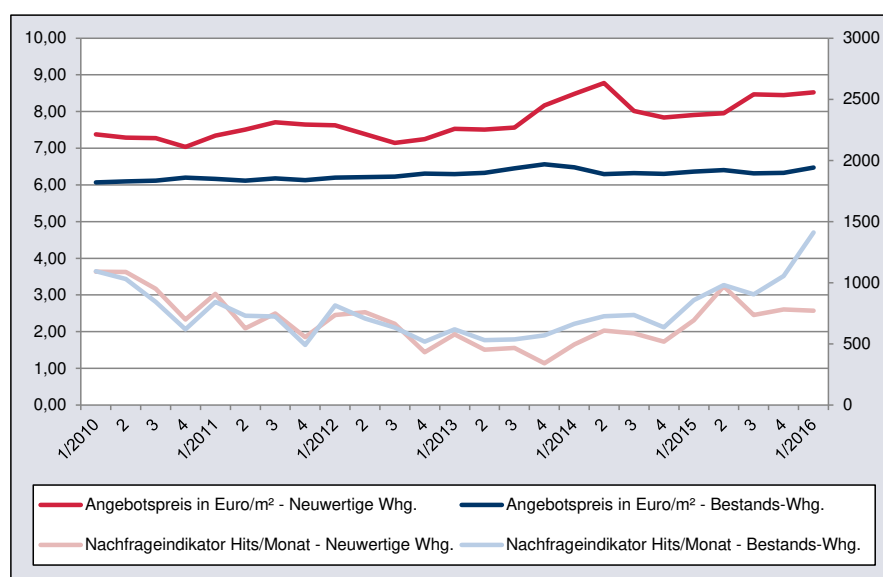
3.1. Der Markt für Mietwohnungen

Leichte Preissteigerungen am Solinger Mietwohnungsmarkt

Der Solinger Mietwohnungsmarkt hatte in den vergangenen Jahren leichte Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. So erhöhte sich der durchschnittliche Mietpreis für Bestandsimmobilien (bei Einstellung älter als 10 Jahre) um etwa 50 Cent (+7 %) auf rd. 6,50 Euro/m² im ersten Quartal 2016. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neuwertige Mietwohnungen (bei Einstellung nicht älter als 10 Jahre) stieg um etwa 90 Cent (+16 %) auf 8,50 Euro Anfang 2016.

Der parallel verlaufende Nachfrageindikator beider Segmente lässt auf ein ähnliches Interesse an neuwertigen Objekten und Bestandsimmobilien schließen – bis 2014 sind die Werte leicht rückläufig, danach zeigt sich eine steigende Tendenz, was für eine zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes spricht. Seit 2013 heben sich die Werte für Bestandsimmobilien zunehmend von den Werten der neuwertigen Objekte ab, was ein steigendes Interesse an preisgünstigeren Bestandsimmobilien belegt.

⁹ Zu beachten ist, dass ImmobilienScout24 nicht den gesamten Markt in Solingen abbildet und bspw. die Solinger Genossenschaften nicht über ImmobilienScout24 inserieren. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass im Gegensatz zu z.B. einem Mietspiegel ausschließlich Mietpreise für Neuvermietungen (sog. Angebotspreise) dargestellt werden. Kosten bestehender Mietverhältnisse finden keine Berücksichtigung. Mit Blick auf Kaufpreise werden ebenso sog. Angebotspreise dargestellt. Die tatsächlichen Kaufpreise (z.B. verhandlungsbasiert) fließen nicht mit ein. Bei der Auswertung der Daten werden „Fake-Inserate“ und Doppler (mehrere Anzeigen für das gleiche Objekt) mit einem aufwändigen Verfahren weitgehend eliminiert. Über die Repräsentativität der ausgewerteten Daten gibt die W3B-Studie (2009) des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß Aufschluss: Hiernach suchen mehr als 70 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss im Netz nach Häusern und Wohnungen. Knapp über 88 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Für vergleichende Analysen ist die Methodik somit hinreichend repräsentativ.

Abbildung 22: Preisentwicklung bei neuwertigen und Bestandswohnungen in Solingen 1/2010-1/2016

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Die Angebotsmieten (nettokalt) für Mietwohnungen aller Baujahre schwanken in Solingen (auf Basis der ImmobilienScout24-Inserate) zwischen rd. 3,00 und 18,00 Euro/m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Angebote von 2010 bis 2016 (jeweils erstes Quartal) beläuft sich dabei auf 6,12 Euro. Etwa die Hälfte der Angebote liegt im Preissegment bis 6,00 Euro/m², während weniger als ein Prozent der Immobilien für mehr als 10,00 Euro/m² angeboten werden.

Die Auswertungen zeigen, dass fast alle Preisklassen eine gute Nachfrage erfahren. Die Werte des Nachfrageindikators liegen dabei insgesamt recht nah beieinander, was für eine relativ geringe Preissensibilität auf Nachfragerseite spricht. Besonders gefragt sind preisgünstige Wohnungen bis zu einem Mietpreis von 4,85 Euro/m². Das Interesse an hochpreisigem Wohnraum mit über 10,00 Euro/m² (durchschnittlich 873 Euro Kaltmiete) ist dagegen sehr gering und zeigt, dass sich eine deutlich kleinere Zielgruppe in Solingen für dieses Preissegment interessiert. Beachtet werden muss dabei, dass sich die Auswertungen auf die Gesamtstadt beziehen. Lagebedingt gibt es unterschiedliche Preisgrenzen: So schwächt sich im Stadtbezirk Wald bereits bei etwa 6,00 Euro/m² die Nachfrage ab.

Stärkstes Interesse nach preisgünstigen Angeboten, aber solides Interesse bis ins obere Preissegment

Tabelle 5: Nachfragesituation im Segment der Mietwohnungen nach Mietpreis 1/2010-1/2016

Mietpreis in €/m²	Mittlere Kaltmiete in €	Anzahl Angebote	Anteil in Prozent	Preissegment	Interesse
unter 4,85	360	1.511	10,0	unterstes	hoch
4,85 bis unter 5,35	382	2.262	15,0	unteres	durchschnittlich
5,35 bis unter 6,00	417	3.535	23,4	mittleres	durchschnittlich
6,00 bis unter 6,70	451	3.811	25,2	mittleres	durchschnittlich
6,70 bis unter 7,50	507	2.371	15,7	oberes	durchschnittlich
7,50 bis unter 10,00	581	1.557	10,3	oberstes I	durchschnittlich
10,00 und mehr	873	80	0,5	oberstes II	sehr gering

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Marktanspannung bei kleinen, preiswerten und familiengerechten Wohnungen

Bei der Gegenüberstellung von Wohnungsgrößen und Mietpreisen lassen sich weitere Interessenstendenzen und Bedarfe am Mietwohnungsmarkt ableiten: Einerseits sind kleine Wohnungen bis 60 m² (und noch stärker bis 50 m²) bis zu einer Preisgrenze von 6,00 Euro/m² besonders gefragt. Zielgruppen, die diese Wohnungen nachfragen, sind Single- und Paarhaushalte unterschiedlichen Alters, die preisgünstigen bis mittelpreisigen Wohnraum suchen (Auszubildende, Studierende, Sozialleistungsempfänger, Senioren, Alleinerziehende, Geflüchtete). Andererseits zeigt sich, dass große Wohnungen (ab 95 m²) im unteren bis mittleren Preissegment (Zielgruppen: Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen), aber auch größere Mietwohnungen (ab 85 m²) mit besserer Ausstattung (Paare und Familien mit höheren Wohnansprüchen) ebenfalls gefragt sind.

Die befragten Marktexperten bestätigen eine starke Marktanspannung bei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 65 m². Kleinstwohnungen bis 30 m² sind allerdings weniger gefragt. So wird dem Trend für Business- und Studierendenappartements, der in den Großstädten der Rheinschiene bereits auf eine gute Nachfrage trifft, in Solingen wenig Potenzial beigemessen.

Tabelle 6: Interessenstendenzen nach Mietpreis und Wohnungsgröße 1/2010-1/2016

€/m ²	Bis <50 m ²	Bis <60 m ²	Bis <75 m ²	Bis <85 m ²	Bis <95 m ²	95+ m ²
Bis <4,85	105	174	491	283	153	305
4,85 bis <5,35	185	407	678	422	212	358
5,35 bis <6,00	312	644	1.162	535	326	556
6,00 bis <6,70	455	163	278	197	174	370
6,70 bis <7,50	453	296	579	432	235	376
7,50 und mehr	560	631	1.069	634	359	558

Interessensschwerpunkt **Angebotsschwerpunkt**

Legende für die Nachfrage (gemessen in Hits/Monat)
Sehr hohe Nachfrage (über 1.100 Hits/Monat)
Höhere Nachfrage (950 – bis unter 1.100 Hits/Monat)
Mittlere Nachfrage (850 – unter 950 Hits/Monat)
Geringere Nachfrage (750 – unter 850 Hits/Monat)
Sehr geringe Nachfrage (unter 750 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Mietwohnungsbestand aus der Nachkriegszeit eher weniger gefragt

Auch hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale und des Baujahrs lassen sich Interessenstendenzen ableiten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Häusern, die vor 1949 und zwischen 1990 und 1999 gebaut wurden, ist besonders hoch. Gering bis durchschnittlich ist das Interesse dagegen an Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1979. Diese Immobilien werden zwar vergleichsweise günstig angeboten, sind aber aufgrund unmoderner Ausstattungen, Grundrisse oder unzureichender Modernisierungszustände weniger gefragt.

In besonders alten Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1949 besteht ein großes Angebot an Wohnungen mit einem vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Quadratmeterpreis. Auffällig ist außerdem, dass Wohnun-

gen in Häusern, die ab 1980 gebaut wurden, die durchschnittlich höchsten Mieten je Quadratmeter erzielen. Wohnungen in Bauten ab der Jahrtausendwende werden dagegen nur durchschnittlich nachgefragt, was auch daran liegt, dass sie mit durchschnittlich 7,49 Euro/m² mit Abstand am teuersten sind.

Tabelle 7: Nachfragesituation der Mietwohnungen nach Baualtersklassen 1/2010-1/2016

Baujahr	Angebot	Mietpreis in €/m ²	Hits/Monat	Interesse
Bis 1949	2.351	5,94	989	Hoch
1950 bis 1959	1.536	5,83	791	Gering
1960 bis 1969	1.491	5,85	854	Durchschnittlich
1970 bis 1979	1.360	5,83	843	Gering
1980 bis 1989	590	6,25	938	Durchschnittlich
1990 bis 1999	1.260	6,74	951	Hoch
Ab 2000	1.041	7,49	870	Durchschnittlich

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Ein Großteil der Angebote in Solingen wird als gepflegt/vollständig renoviert angegeben. Jedoch scheint der Objektzustand wenig ausschlaggebend für das Interesse an einer Wohnung zu sein. Wohnungssuchende in Solingen nehmen auch Renovierungsarbeiten in Kauf, wenn die Wohnung ansonsten ihren Ansprüchen gerecht wird oder deshalb erschwinglich wird. Nach Einschätzung lokaler Marktexperten präferiert jedoch ein Großteil der Wohnungssuchenden moderne Ausstattungsstandards.

Renovierungsarbeiten werden in Kauf genommen, moderne Ausstattungsstandards sind gefragt

Tabelle 8: Nachfragesituation der Mietwohnungen nach Zustand 1/2010-1/2016

Wohnungstyp	Angebot	Mietpreis in €/m ²	Hits/Monat	Interesse
Erstbezug/neuwertig	1.730	7,12	889	Durchschnittlich
Erstbezug nach Sanierung/modernisiert/saniert	2.673	6,23	894	Durchschnittlich
Gepflegt/vollständig renoviert	7.453	5,98	925	Durchschnittlich
Keine Angabe/nach Vereinbarung/Renovierungsbedürftig	3.271	5,82	889	Durchschnittlich

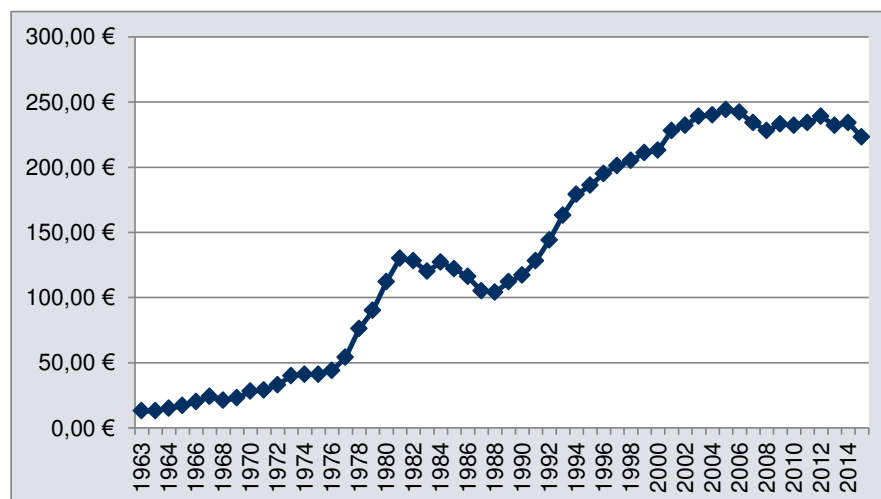
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

3.2. Der Markt für Wohneigentum

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

Die Bodenrichtwerte der Stadt Solingen sind seit den 1960er Jahren kontinuierlich gestiegen. Seit etwa zehn Jahren ist der Bodenpreis vglw. stabil (rd. 240 Euro/m²).

Stabiler Bodenpreis in den vergangenen zehn Jahren

Abbildung 23: Entwicklung der Bodenrichtwerte 1963-2014

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen, eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die aktuellen Bodenrichtwerte Solingens mit 220 bis 280 Euro/m² in einem mittleren Bereich liegen. Gute Lagen sind in Solingen im Vergleich zu umliegenden Städten besonders erschwinglich. Dementsprechend besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken in Solinger Neubaugebieten, die sich auch auf die vglw. preiswerten Baulandpreise in der Region zurückführen lässt, wie Marktakteure in Expertengesprächen bestätigten.

Tabelle 9: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte¹⁰ Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau für das Jahr 2015

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte in €/m ² für		
	Mäßige Lagen	Mittlere Lagen	Gute Lagen
Bergisch Gladbach (Stadtteil Gladbach)	280	310	380
Leverkusen	240	290	335
Solingen	220	250	280
Remscheid	135	155	225
Wuppertal	-	255	340

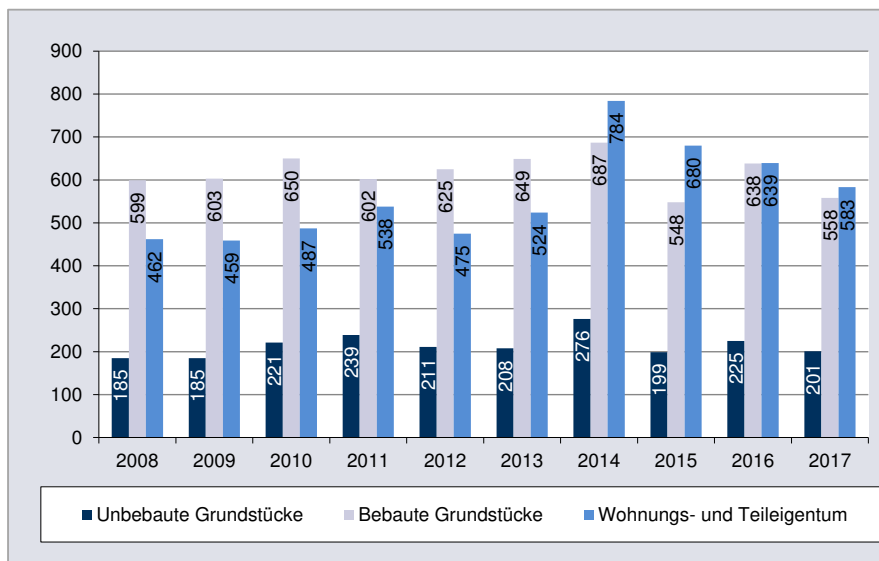
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, Leverkusen, Solingen, Remscheid, Wuppertal, eigene Darstellung

* Werte gelten für freistehenden individuellen Wohnungsbau

Anstieg der Verkaufsfälle im Segment Wohnungs- und Teileigentum

Die Verkaufsfälle in den unterschiedlichen Segmenten sind seit 2008 stabil. So sind in Solingen jährlich rd. 200 Verkäufe von unbebauten Grundstücken (inkl. Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau) und rd. 600 Verkäufe von bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Steigerungen gab es beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum von rd. 500 (bis 2013) auf etwa 600 bis 700 (seit 2014) Fälle pro Jahr.

¹⁰ Bei den dargestellten Bodenrichtwerten handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke. Demnach ist die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage beitragsfrei bzw. die Erschließungsbeiträge (gemäß § 128 Baugesetzbuch (BauGB)) sind im Bodenrichtwert enthalten.

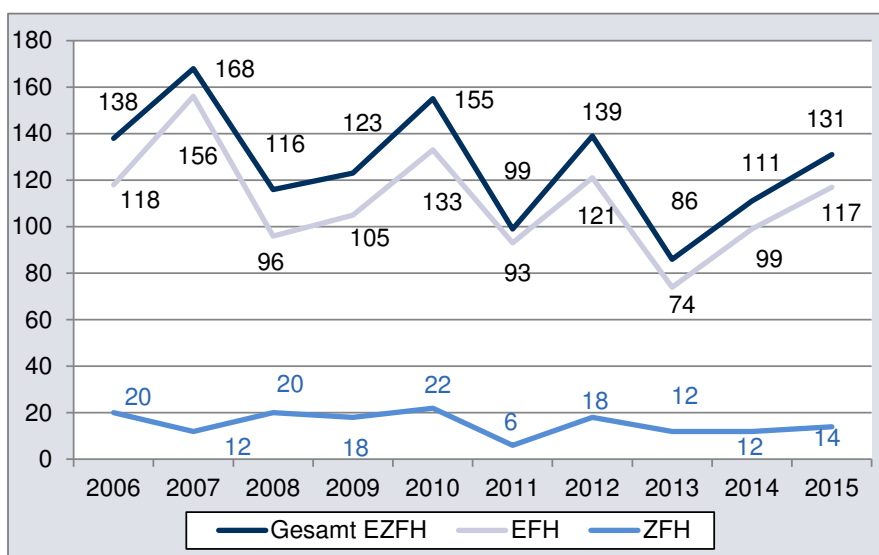
Abbildung 24: Anzahl der Kauffälle nach Segment 2008-2017

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen, eigene Darstellung

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Baufertigstellungen pro Jahr im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser schwankten in der letzten Dekade zwischen 86 Wohneinheiten in 2013 und 168 Wohneinheiten in 2007. Bis 2013 lässt sich tendenziell eine rückläufige Dynamik feststellen. Zuletzt stiegen die Fertigstellungen allerdings erneut an. Zweifamilienhäuser machen nur einen geringen Anteil aller Fertigstellungen aus. Das Einfamilienhaus ist die dominante Bauform im Neubau in Solingen.

Einfamilienhaus als dominante Bauform im Neubau

Abbildung 25: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2006-2015

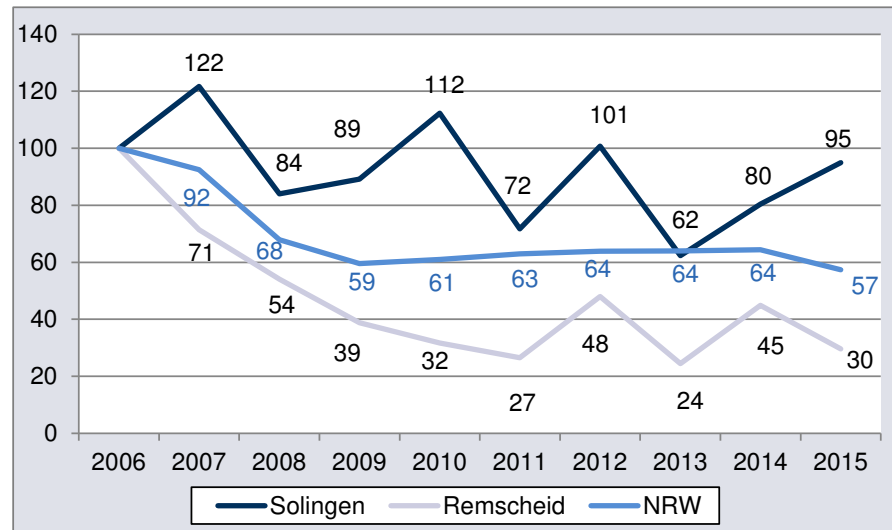
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment in Solingen deutlich dynamischer ist, als in der Vergleichsstadt Remscheid und im Land NRW. In beiden Vergleichsräumen lässt sich ein Absinken des Baufertigstellungsniveaus feststellen. Hier zeigt sich, dass in

Dynamische Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser

Solingen im Neubau noch stärker auf das Eigenheimsegment gesetzt wurde, als in den Vergleichsräumen.

Abbildung 26: Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich (2006 = 100%)



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Freistehendes Einfamilienhaus als dominanter Eigenheimtyp in Solingen

Freistehende Einfamilienhäuser bilden den Schwerpunkt des marktaktiven Eigenheimangebots in Solingen. Etwa 60 Prozent aller inserierten Eigenheime sind dieser Bauform zuzuordnen. Lediglich etwa 16 Prozent der Eigenheime entsprechen dem Bautyp des Reihenhauses. Die Werte des Nachfrageindicators „Hits/Monat“ weichen zwar nur leicht voneinander ab, lassen aber ein erhöhtes Interesse an einer verdichteten Bauweise erkennen.

Durchschnittliches Einfamilien- haus in Solingen kostet 300.000 Euro

Die Auswertungen zeigen, dass ein freistehendes Einfamilienhaus in Solingen für etwa 300.000 Euro (bei einer Wohnfläche von 160 m² und einer Grundstücksfläche von 850 m²) angeboten wird. Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m² und Grundstücksgröße von ca. 300 bis 450 m² für 225.000 bis 240.000 Euro inseriert. Zwischen den etwas stärker nachgefragten Reihenhäusern und den freistehenden Objekten liegt im Durchschnitt ein preislicher Unterschied von 75.000 Euro. Lokale Marktexperten bestätigen, dass die reguläre Preisspanne für ein Bestandseigenheim in Solingen momentan bei 250.000 bis 300.000 Euro liegt.

Tabelle 10: Struktur des Eigenheimangebots in Solingen 1/2010-1/2016

Eigenheimtyp	Angebot	Hits/Monat	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Angebotspreis in Euro
Freistehendes Einfamilienhaus	2.355	956	158	862	299.347
Doppelhaushälfte	868	888	133	445	240.861
Reihenhaus	615	1.085	130	277	224.959

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Teilsegment der freistehenden Eigenheime

Etwa die Hälfte aller freistehenden Einfamilienhäuser wurde im Betrachtungszeitraum in Solingen für unter 280.000 Euro angeboten. Preisgünstige Bestandsimmobilien bis etwa 220.000 Euro sind in Solingen am stärksten gefragt. Dennoch bestätigen lokale Marktakteure auch eine gute Nachfrage nach qualitätsvollen, höherpreisigen Objekten. Bei 450.000 Euro (die teuersten zehn Prozent aller Inserate liegen bei 450.000 Euro und mehr) ist eine Preisgrenze beim Erwerb eines Eigenheims spürbar. Die Nachfrage wird ab dieser Preisgrenze merklich schwächer. Lokale Marktexperten halten aber auch fest, dass für exklusive Immobilien in sehr guten Lagen aktuell auch bis zu 600.000 Euro aufgerufen werden. Die abfallenden Werte des Nachfrageindikators verdeutlichen aber, dass die Objekte in den oberen Preisklassen ein schwächeres Interesse erfahren, da diese für eine kleinere Nachfragergruppe erschwinglich sind. Gleichzeitig zeigt sich auch in Solingen, dass aufgrund der Niedrigzinsphase, die Nachfrage nach preiswerteren Bestandsimmobilien stark angestiegen ist.

Preisgünstige Bestandsimmobilien sind gefragt

Tabelle 11: Freistehende Eigenheime nach Preisklassen 1/2010-1/2016

Preisklasse	Angebot	Hits/Monat
Bis unter 160.000€	9%	2.295
Bis unter 220.000€	16%	1.345
Bis unter 280.000€	26%	842
Bis unter 350.000€	24%	680
Bis unter 450.000€	15%	576
450.000€ und mehr	10%	656

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Die Auswertungen des Gutachterausschusses geben Auskunft über die tatsächlich erreichten Verkaufspreise in Solingen. Die Kaufpreise stützen die Analyseergebnisse auf Basis der Angebotspreise. Es zeigt sich, dass im Jahr 2017 das Preisniveau bei einem durchschnittlichen freistehenden Einfamilienhaus zwischen 300.000 und 380.000 lag. Dabei sind die Preise von Bestandsimmobilien erneut gestiegen (freistehende Einfamilienhäuser +7,3 %), bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Kauffälle (steigende Preise bei verknapptem Angebot)¹¹.

Tabelle 12: Preisniveau für ein freistehendes EFH mit rd. 150m² Wohnfläche und 500m² Grundstücksfläche in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung 2017

Baujahr	Durchschnittlicher Preis in €
1920	303.000
1960	326.000
1980	338.000
2000	377.000

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen, eigene Darstellung

¹¹ Mündliche Auskunft im Lenkungskreis seitens Vertreter des Gutachterausschusses

Nachfrageschwerpunkt auf kleinere Wohnflächen

Hinsichtlich der Wohnflächenstrukturen lässt sich eine Spreizung des Angebots erkennen. Fast die Hälfte der inserierten freistehenden Einfamilienhäuser hat eine Wohnfläche bis unter 140 m². Ein Viertel aller Angebote verfügt aber auch über eine Wohnfläche von über 180 m². Der Nachfrageindikator verdeutlicht ein starkes Interesse an kleinen Objekten. Neben dem bundesweiten Trend zu kleineren Wohnflächen, ist das Interesse in Solingen aber auch auf den vergleichsweise günstigen Preis in dieser Größenklasse zurückzuführen. Wohn- und Grundstücksflächen haben demnach nur einen geringen Einfluss auf Interessenswerte bei freistehenden Einfamilienhäusern: Der Preis ist die entscheidende Determinante.

Tabelle 13: Freistehende Eigenheime nach Wohnflächenklassen 1/2010-1/2016

Wohnfläche	Angebot	Hits/Monat	Angebotspreis in Euro
Bis unter 120m ²	19,3%	1.358	198.252
Bis unter 140m ²	22,5%	816	256.413
Bis unter 160m ²	22,4%	1.010	293.920
Bis unter 180m ²	9,3%	808	326.915
180m ² und mehr	26,4%	787	404.963

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Besondere Handlungsbedarfe in alternden Einfamilienhausquartieren

Besondere Herausforderungen bestehen erfahrungsgemäß in den Einfamilienhausquartieren der Nachkriegsjahrzehnte. In den 1950er bis 1970er Jahren erlebte der Bau von Einfamilienhäusern im Zuge des wachsenden Wohlstands eine Hochzeit. Bei vielen, der damals als junge Familien eingezogenen Haushalte, steht heute ein Umzug an, da die Eigenheime nach dem Auszug der Kinder zu groß sind, ein altengerechter Umbau mit hohen Kosten verbunden ist oder die Lage als dezentral zu Versorgungseinrichtungen zu bewerten ist. Die oftmals recht homogene Altersstruktur in den Quartieren führt dazu, dass regelrechte Generationenwechsel stattfinden. Fraglich ist dabei, ob die in die Jahre gekommenen Häuser noch den heutigen Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden. Problematisch können bspw. kleine, unmoderne Grundrisse oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung sein. Oftmals befinden sich die Immobilien aufgrund ausgebliebener Investitionen in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, welches für potenzielle Käufer bedeutet, dass ggfs. hohe Investitionskosten auf sie zukommen. Gleichzeitig bestehen auf Seiten der Verkäufer häufig hohe Preiserwartungen, was die zügige Veräußerung dieser Objekte hemmt.¹²

Lokale Marktexperten berichten, dass die Objekte in den Solinger Quartieren der Nachkriegsjahrzehnte durchaus eine gute Nachfrage erfahren, da der Renovierungsbedarf häufig überschaubar ist. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus aus der Nachkriegszeit kostet in Solingen derzeit etwa 200.000 bis 290.000 Euro.

Teilsegment der Reihenhäuser

Ein durchschnittliches Reihenhaus wurde in Solingen im Betrachtungszeitraum für etwa 225.000 Euro angeboten. Lokale Marktakteure schätzen den durch-

Durchschnittliches Reihenhaus in Solingen kostet 225.000 bis 250.000 Euro

¹² Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2016: Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 5

schnittlichen Verkaufspreis für ein Bestandsreihenhaus aktuell etwas höher auf rd. 250.000 Euro.

Die teuersten zehn Prozent der Reihenhäuser werden ab etwa 300.000 Euro angeboten. Der Nachfrageindikator zeigt, dass Objekte unter 200.000 Euro ein besonders hohes Interesse erfahren. Lokale Marktakteure berichten, dass preiswerte Reihenhäuser oftmals als Einstieg in die Bildung von Eigentum genutzt werden oder für sogenannte Schwellenhaushalte der Wohneigentumsbildung (also jene Haushalte, bei denen die Eigentumsbildung aufgrund finanzieller Gegebenheiten ungewiss ist) in Frage kommen. Auch großzügige Objekte (ggfs. Reiheneckhäuser) erfahren eine solide Nachfrage. Bei Preisen um 300.000 Euro wird oftmals der Erwerb einer Doppelhaushälfte oder eines freistehenden Einfamilienhauses bevorzugt.

Tabelle 14: Reihenhäuser nach Preisklassen 1/2010-1/2016

Preisklasse	Angebot	Hits/Monat
Bis unter 160.000€	9%	1.887
Bis unter 195.000€	15%	1.505
Bis unter 230.000€	28%	1.170
Bis unter 260.000€	26%	736
Bis unter 290.000€	15%	814
290.000€ und mehr	7%	675

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Die Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen eine ähnliche Preisspanne auf. Während Reihenhäuser aus den 1920er Jahren für durchschnittlich 210.000 Euro veräußert wurden, konnten neuere Objekte für über 300.000 Euro verkauft werden. Lokale Marktexperten berichten, dass im Segment der Reihenhäuser in den letzten Jahren allerdings kaum Neubau stattgefunden hat.

Tabelle 15: Preisniveau für ein Reihen-/Doppelhaus mit rd. 130m² Wohnfläche und 250m² Grundstücksfläche in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung 2017

Baujahr	Durchschnittlicher Preis in €
1920	210.000
1960	239.000
1980	270.000
2000	304.000

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen, eigene Darstellung

Hinsichtlich der Wohnflächenklassen zeigt sich, dass etwa ein Drittel der marktaktiven Reihenhäuser eine Wohnfläche bis unter 120 m² aufweist. Der Großteil der Objekte hat indes eine Größe zwischen 120 und 140 m² Wohnfläche. Der Anteil der sehr großen Reihenhäuser mit über 160 m² Wohnfläche erreicht immerhin noch einen Anteil von rd. 10 Prozent. Der Interessenschwerpunkt liegt jedoch deutlich auf den kleinen Objekten bis 120 m² Wohn-

Reihenhäuser bis 120 m² am stärksten gefragt

fläche. Auch in diesem Segment sind die Nachfrager (insb. Schwellenhaushalte) offenbar dazu bereit, zugunsten des Preises auf Wohnfläche zu verzichten.

Tabelle 16: Reihenhäuser nach Wohnflächenklassen 1/2010-1/2016

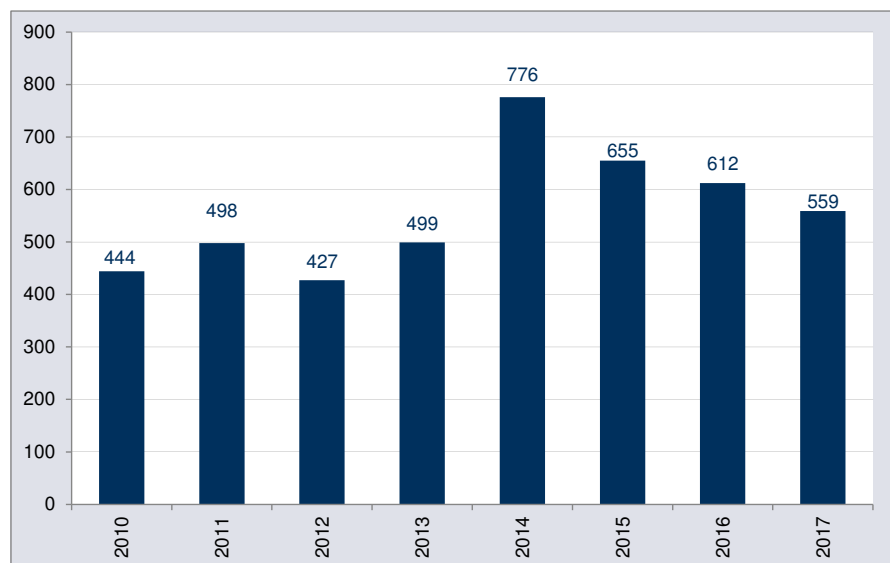
Wohnfläche	Angebot	Hits/Monat	Angebotspreis in Euro
Bis unter 120m ²	29%	1.586	191.737
Bis unter 140m ²	40%	905	233.403
Bis unter 160m ²	22%	775	242.100
160m ² und mehr	9%	969	256.425

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Teilsegment der Eigentumswohnungen

Die Kauffälle von Wohneigentum haben sich in den letzten Jahren in Solingen erhöht. Vor allem das Jahr 2014 sticht mit 776 Kauffällen besonders hervor. Der Anstieg ist auch auf die Dynamik im Neubausegment zurückzuführen. Wie lokale Marktakteure berichten, fokussiert sich die aktuelle Neubautätigkeit auf den hochwertigen Bau von Eigentumswohnungen für Familien und Senioren (barrierefrei).

Abbildung 27: Anzahl der Kauffälle von Wohneigentum



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen, eigene Darstellung

Insgesamt geringe Preissensibilität: sowohl günstigere Bestandsobjekte als auch Neubau erfahren entsprechende Nachfrage

Eine Eigentumswohnung (alle Baujahre) wurde im Betrachtungszeitraum in Solingen für rund 1.500 Euro/m² angeboten. Neubauangebote starten, nach Auskunft lokaler Marktakteure, aktuell bei 3.000 Euro/m². Die Werte des Nachfrageindicators weisen auf eine geringe Preissensibilität hin, da die Werte nur wenig abweichen. Nach Einschätzung der Marktakteure gibt es einerseits ein zu geringes Angebot im hochwertigen Segment, welches noch stärker bedient werden könnte (gehobene Ausstattung, mit Aufzug, barrierefrei), da eine starke endogene Nachfrage besteht. Dies gilt insbesondere für eigengenutzte Eigentumswohnungen. Andererseits erfahren auch günstigere Be-

standsimmobilien eine gute Nachfrage (insbesondere bei privaten Kapitalanlegern beliebt).

Tabelle 17: Eigentumswohnungen nach Preisklassen 1/2010-1/2016

Preisklasse	Angebot	Hits/Monat
Bis unter 800€/m²	10%	624
Bis unter 1.040€/m²	15%	497
Bis unter 1.300 €/m²	24%	531
Bis unter 1.700€/m²	25%	623
Bis unter 2.100€/m²	15%	580
2.100€/m² und mehr	11%	404

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses reichen aktuelle Verkaufspreise für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in 2017 je nach Baujahr von 1.300 bis 1.900 Euro/m².

Tabelle 18: Preisniveau ETW mit 80m² in mittlerer Lage mit mittlerer Ausstattung 2017

Baujahr	Durchschnittlicher Preis in €
1920	105.000
1960	103.000
1980	116.000
2000	150.000

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen, eigene Darstellung

Die Auswertungen zeigen, dass in Solingen einerseits attraktive Altbauwohnungen (insb. Gründerzeit) hohe Nachfragewerte erfahren. Noch deutlicher zeigt sich aber die Beliebtheit moderner Wohnungen aus den 1980er und 1990er Jahren und insbesondere aus neueren Baujahren ab 2000. Haushalte, die eine Eigentumswohnung in Solingen erwerben möchten, legen auf eine moderne, zeitgemäße Ausstattung wert, wie auch Marktakteure bestätigen.

Gefragt sind moderne Eigentumswohnungen mit mind. 75 m² Wohnfläche

Tabelle 19: Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen 1/2010-1/2016

Baualter	Angebot	Hits/Monat	Angebotspreis in Euro/m²
Bis 1949	12%	619	1.138
1950 bis 1959	7%	397	1.015
1960 bis 1969	13%	516	1.137
1970 bis 1979	15%	600	1.205
1980 bis 1989	9%	500	1.431
1990 bis 1999	16%	662	1.651
Ab 2000	28%	502	1.772

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind Wohnungen ab 75 m² gefragt. Dabei handelt es sich idealerweise um Wohnungen mit mindestens drei Zimmern. Auch größere Wohnungen (90 m² und mehr, 4 und 5 Zimmer) sind im Zuge der Eigentumsbildung für Selbstnutzer attraktiv. Kleinere Wohnungen werden stärker von Kapitalanlegern nachgefragt.

Tabelle 20: Eigentumswohnungen nach Wohnflächenklassen 1/2010-1/2016

Wohnfläche	Angebot	Hits/Monat
Unter 45m²	4%	252
45m² bis unter 60m²	12%	323
60m² bis unter 75m²	24%	404
75m² bis unter 90m²	23%	608
90m² bis unter 105m²	16%	747
105 m² und mehr	21%	698

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 (2010-1/2016), eigene Darstellung

3.3. Der Markt für das Wohnen im Alter

Wohnen im Alter ist auch in Solingen ein Markt mit steigender Nachfrage

Das Thema Wohnen im Alter gewinnt auch in Solingen zunehmend an Bedeutung. Laut Berechnungen der Bevölkerungsprognose von IT.NRW wird in Solingen die Gruppe der 65- bis unter 80-Jährigen bis zum Jahr 2030 um 17,3 Prozent und die Gruppe der über 80-Jährigen um 29,2 Prozent wachsen. Dies sind bei den 65- bis unter 80-Jährigen 4.275 und bei den über 80-Jährigen 2.646 zusätzliche Personen bis 2030. Aufgrund der mit zunehmendem Alter sinkenden Haushaltsgröße, ist zugleich von einer höheren prozentualen Zunahme der Haushaltszahl auszugehen.

Neben dieser rein quantitativen Dimension, findet – wie auch gesamtgesellschaftlich zu beobachten ist – eine qualitative Differenzierung von Lebensformen statt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und Lebensstilgruppen gebildet haben, die sich in einem Wandel der Wohnsituati-

on im Alter widerspiegeln und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern.

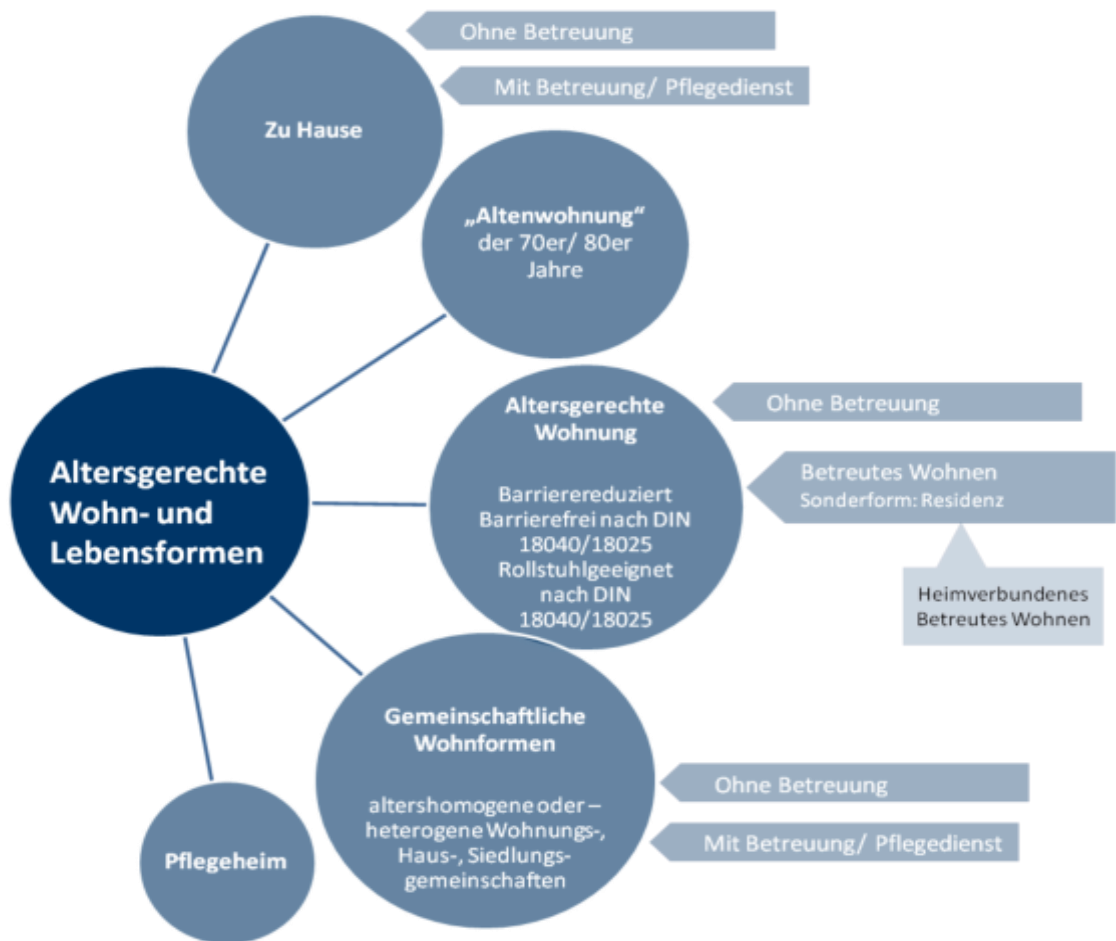
Entsprechend hat sich in den vergangenen Jahren das Angebot an altersgerechten Wohn- und Lebensformen stärker ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik (Abb. 28) gibt einen Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen. **Vollstationäre Pflegeeinrichtungen** (früher auch klassisch Alten- und Pflegewohnheime genannt) nehmen eine besondere Rolle ein, da der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen vor allem auf der Pflege und nicht mehr auf dem Wohnen liegt. Insgesamt hat sich die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen verändert, die Relevanz vollstationärer Pflegeeinrichtungen bleibt jedoch bestehen.

Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen der 1970er/1980er Jahre**, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lage auszeichnen, gehören hierzu vor allem **neue altersgerechte Wohnungen, die nach der aktuellen DIN 18040** barrierefrei oder weitestgehend barrierearm geplant sind und die sowohl von älteren Menschen mit zunehmenden Einschränkungen in der Mobilität, als auch von Menschen mit Behinderung¹³ selbstständig, und wenn nötig mit ergänzenden Unterstützungsdienstleistungen gut bewohnt werden können. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, Beginenhöfe etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht ihrer Bewohner und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der älteren Bewohner lebt jedoch in einer nicht spezifisch altersgerechten Wohnung und möchte auch zukünftig zu Hause wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit der Bedarf der individuellen Wohnraumanpassung.

Die Vielfältigkeit von altersgerechten Wohn- und Lebensformen nimmt stetig zu

¹³ Das Thema Barrierefreiheit ist nicht nur für ältere Personen von Bedeutung. Auch für Menschen mit Behinderung jeden Alters sind barrierefreie bzw. -arme Wohnungen von essentieller Bedeutung.

Abbildung 28: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung *Pflegeheim = Vollstationäre Pflegeeinrichtung

Wohnen mit Service: Barrierearme Wohnausstattung mit integriertem Dienstleistungsangebot

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

Engagement in Solingen

Örtliche Planung und Beratung zeigen das Engagement der Stadt Solingen

Die Örtliche Planung der Klingenstadt Solingen gemäß §7 Alten- und Pflegegesetz NRW zum Stichtag 31.12.2015 dient der Erfassung, Analyse und Bewertung der Bestandsdaten zum Thema Pflege und Alter. Zudem werden Handlungsempfehlungen für die qualitäts- und bedarfsorientierte Steuerung der Infrastruktur für ältere Menschen in Solingen erstellt. Im Zuge der Aufstellung

hat die Stadt Solingen auch das Ziel formuliert, ausreichende, preisgünstige und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmte Wohn- und Betreuungsformen sicherzustellen.¹⁴ Um dies zu erreichen, findet unter anderem eine umfassende Beratung von Investoren im Pflegesektor statt, bei der immer wieder auf aktuelle Bedarfslagen von älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen hingewiesen wird. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der Öffnung von pflegerischen Angeboten ins Quartier sowie der Schaffung von vorpflegerischen Angeboten, wie barrierearmer Wohnraum, Beratungs- und Freizeitangebote vor Ort etc. Ein Beispiel hierfür ist die gerade neu eröffnete Tagespflegeeinrichtung am Wasserturm, die mitten in einer Wohnsiedlung des Spar- und Bauverein Solingen eG mit Service-Wohnungen liegt und die einen Bewohnertreff bietet, der bei Bedarf in den Abendstunden um den Aufenthaltsraum der Tagespflege erweitert werden kann.

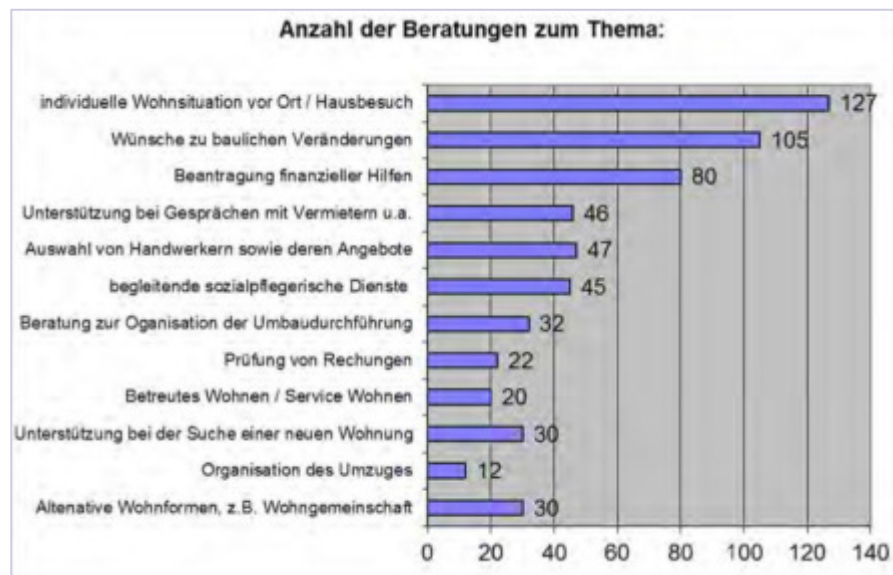
Weiterhin ist positiv zu bewerten, dass es in Solingen bereits seit vielen Jahren ein kommunales Beratungsangebot zum Thema Wohnen im Alter gibt. Im Rahmen der Pflege- und Wohnberatung findet auch Beratung und Unterstützung bei Umbauten zur individuellen Anpassung des Wohnraums (infolge zunehmender Einschränkungen) für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung statt. Auch zum Wohnungswechsel und zu alternativen Wohnformen, auch für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz, wird beraten. Eine Beratung zu technischer Unterstützung wird ebenfalls im Rahmen der Pflege- und Wohnberatung angeboten. Ziel ist dabei stets eine selbstständige Lebensführung. Die Beratung ist anbieterunabhängig und kostenlos für die Ratsuchenden.

**Kommunales Beratungsangebot
zum Thema Wohnen im Alter**

Die folgende Abbildung zeigt die Inanspruchnahme der Wohnberatung von Solinger Senioren differenziert nach den einzelnen Themen der Beratung. Besonders häufig lassen sich ältere Personen in Solingen hinsichtlich der individuellen Wohnsituation vor Ort sowie der Wünsche zu baulichen Veränderungen beraten. Dadurch lässt sich ableiten, dass viele Senioren möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben möchten und diese daher altersgerecht anpassen möchten.

¹⁴ Quelle: Örtliche Planung der Klingenstadt Solingen Stichtag 31.12.2015

Abbildung 29: Inanspruchnahme der Wohnberatung für Senioren in Solingen 2015



Quelle: Stadt Solingen, Stadtdienst Soziales; Darstellung: Örtliche Planung der Klingenstadt Solingen

„Initiative Zuhause leben“ als Best-Practice in der Unterstützung älterer Haushalte

Auf Anregung der Pflege- und Wohnberatung hat sich vor einigen Jahren die Kooperationsgemeinschaft „Initiative Zuhause leben“ in Solingen gegründet. Durch die multiprofessionelle Vernetzung von mehr als 40 haushaltsnahen und personenbezogenen Dienstleistern aus Solingen wird in vielen Bereichen der Zugang für Menschen mit Unterstützungsbedarf in ihrem Alltag zu diesen Dienstleistungen vereinfacht. Die Selbstständigkeit beim Verbleib in der eigenen Wohnung wird dadurch erhöht.

Angebot in Solingen

In Solingen gibt es rd. 500 Wohnangebote des Wohnens mit Service

In Solingen existieren aktuell insgesamt 492 Angebote des Wohnens mit Service in 15 Wohnprojekten für Senioren. Oftmals sind die Anbieter der Wohnungen Träger vollstationärer Pflegeeinrichtungen, sodass die Wohnungen an diesen Einrichtungen angegliedert sind. Durch die räumliche Nähe können die Senioren selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben und zugleich die Angebote und Leistungen der vollstationären Einrichtung nutzen (bspw. gemeinschaftliches Mittagessen). Lokale Marktakteure bestätigen, dass die Angebote dieser Einrichtungen von den Bewohnern des Wohnens mit Service in Solingen positiv angenommen werden.

Wohnungsgrößen, Mietpreise und Leistungen des Wohnens mit Service unterscheiden sich je nach Einrichtung

Die vorhandenen Angebote im Segment Wohnen mit Service in Solingen verfügen größtenteils über kleine bis mittlere Wohnflächen zwischen 30 und 70 m² und sind hauptsächlich in Form von Single-Appartements vorhanden. Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern sind dahingegen weniger vertreten. Die Mietpreise sowie die Betreuungspauschalen der einzelnen Angebote variieren je nach Wohnung bzw. Einrichtung. Bei der Betreuungspauschale liegt die Spanne des Preisniveaus zwischen 20 und 100 Euro je nach Einrichtung, sodass auch der Grundservice entsprechend der Einrichtung variiert. Unter den Angeboten des Grundservices kann bspw. ein Hausnotruf, Allgemeine Beratung sowie Vermittlung von Dienstleistungen, Begleitsdienste, Information über Veranstaltungen, Durchführung bzw. Organisation von Veranstaltungen, kleinere Hausmeisterdienste, Krankenpflege oder auch die Wohnungsreinigung fallen.

In Solingen gibt es lediglich eine Einrichtung, die im Bereich des Wohnens mit Service auch preisgebundene (öffentlich geförderte) Wohnungen für Bewohner mit Wohnberechtigungsschein anbietet¹⁵. Experten vor Ort sehen insbesondere in diesem Bereich erhöhten Handlungsbedarf, um älteren Personen mit niedrigem Einkommen das Service-Wohnen zu ermöglichen, da die existierenden Angebote oft zu teuer sind.

Kaum Wohnungen mit Service für Senioren mit WBS

Die Hälfte aller Angebote des Wohnens mit Service befindet sich im Stadtbezirk Mitte. Das entspricht der Nachfrage nach integrierten Wohnlagen und zielgruppenspezifischer Infrastruktur der Senioren. Die Angebote korrespondieren zudem mit der Einwohnerzahl der Stadtbezirke, sodass es in Wald nur ein geringes Angebot an entsprechenden Wohnungen gibt und in Gräfrath derzeit keine Angebote in diesem Marktsegment bestehen. Aber auch in weniger integrierten Lagen kann Wohnen mit Service gut funktionieren. Alternative Versorgungsangebote im Sinne von Fahrdienstleistungen oder mobilen Nahversorgungskonzepten können in diesen Lagen Wohnprojekte stärken. Insgesamt bleibt zu berücksichtigen, dass die Topographie Solingens die Senioren beim Zugang zu den Wohnungen oft vor Herausforderungen stellt (bspw. hohe und enge Bürgersteige oder Treppen im Außen- und Innenbereich) und dies bei allen Projekten rund um das Thema Wohnen im Alter berücksichtigt werden muss.¹⁶

Angebote des Wohnens mit Service konzentrieren sich auf den Stadtbezirk Mitte

Abbildung 30: Anzahl der Wohnungen mit Service nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungen
Burg/Höhscheid	79
Gräfrath	0
Mitte	242
Ohligs/Merscheid/Aufderhöhe	141
Wald	30
Solingen Gesamt	492

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, Stadtdienst Soziales; Darstellung: Örtliche Planung der Klingenstadt Solingen 2015

Ermittlung des Nachfragepotenzials im Segment Wohnen mit Service

Das Nachfragepotenzial kann modellhaft abgeschätzt werden, um einen Orientierungsrahmen für künftige Projektentwicklungen zu liefern. Hierzu wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- Die Wohnform des Wohnens mit Service richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichtem Unterstützungs- und Pflegebedarf. Als Zielgruppe werden deshalb mindestens alle ambulant betreuten Pflegebedürftigen Personen ab 65 Jahre definiert¹⁷. Davon werden auf

¹⁵ Der Spar- und Bauverein Solingen eG hat im Jahr 2018 die (auf S. 47 bereits erwähnte) neue Wohnsiedlung „SeniorenWohnenWasserturm“ in Gräfrath unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel errichtet. Die Wohnsiedlung verfügt neben seniorengerechten Wohnungen über Gemeinschaftsräume und eine Tagespflege.

¹⁶ Quelle: Örtliche Planung der Klingenstadt Solingen Stichtag 31.12.2015

¹⁷ Die Zielgruppe für Wohnen mit Service ist deutlich größer, da ein Pflege- oder Unterstützungsbedarf zum Zeitpunkt des Einzugs nicht vorliegen muss.

Grundlage geschlechts- und altersspezifischer Pflegequoten¹⁸ im Jahr 2030 1.441 Personen in Solingen leben.

- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Solingen ein Durchschnitt von 1,36 Personen pro Haushalt¹⁹ angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von 1.059 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf im Jahr 2030.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der aktuell vorhandenen Wohnungen mit Service gegenüber (rd. 500 Wohnungen), ergibt sich ein Potenzial von mindestens 500 zusätzlichen Wohnungen bis 2030. Da Projekte des Wohnens mit Service bestenfalls nachfragegerecht in kleineren Projekten realisiert werden sollten, besteht ein Potenzial für etwa fünfzehn Wohnprojekte (rd. 30-40 WE/Projekt) bis 2030.

Bis 2030 entsteht eine potenzielle Nachfrage nach mindestens zusätzlichen 500 Wohneinheiten des Wohnens mit Service

Abbildung 31: Nachfragepotenziale Wohnen mit Service

Indikator	Auswertung
Zielgruppe: ambulant betreute Pflegebedürftige Personen ab 65 Jahre im Jahr 2030	1.441 Personen = 1.059 Haushalte (1,36 Pers./Haushalt)

Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung und Berechnung

In Solingen übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen mit Service das Angebot

Lokale Marktakteure bestätigen, dass im Bereich des Wohnens mit Service die Nachfrage aktuell das Angebot übertrifft. Oft entsteht das Interesse an dieser Wohnform aber erst bei ersten Anzeichen eines Unterstützungsbedarfs. Daher können als Zielgruppe solcher Wohnungen Alleinstehende und Paare, ab einem Alter von 65 Jahren (verstärkt aber ab 75 Jahren) genannt werden. Die Wohnwünsche der Zielgruppe zeichnen sich durch das „selbstständige“ Wohnen in einer eigenen Wohnung mit einer Fläche von rd. 50 bis 65 m², bei gleichzeitiger „Absicherung“ bei Hilfebedarf aus. Gewünscht werden optionale ambulante Pflegeleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gemeinschaftsräume und Gruppenaktivitäten.

Weitere zielgruppenspezifische Wohnangebote für Senioren

Neben den vorhandenen Einrichtungen des Wohnens mit Service bestehen weitere vereinzelte, zielgruppenspezifische Angebote in Solingen, wie Senioren-Wohngemeinschaften oder auch eine Hausgemeinschaft für Demenzerkrankte. In diesem Bereich ist auch Neubau mit u.a. 24 Plätzen für demenziell Erkrankte geplant. Zudem besteht Interesse an einem gemeinschaftlichen, generationsübergreifenden Wohnprojekt in Solingen.

Seniorenwohnungen ohne Service

Untersuchungen haben gezeigt, dass neben neuen, alternativen Wohnformen das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen entspricht. Dies trifft auch auf Solingen zu, wie die Inanspruchnahme der Solinger Wohnberatung zeigt (vgl. oben). Dennoch entstehen durch die eingeschränkte Mobilität im fortschreitenden Alter besondere Anforderungen

¹⁸ Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes 2015: Pflegestatistik - Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen: Grunddaten, Personalbestand, Pflegebedürftige, Empfänger und Empfängerinnen von Pflegegeldleistungen

¹⁹ Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von IT.NRW

an den eigenen Wohnraum. Eine passende Wohnung bzw. ein entsprechend individuell angepasstes Wohnumfeld kann durchaus dazu beitragen, die häufig unvermeidbaren altersbedingten Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich, zu beseitigen, so doch abzumildern. Eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnung kann die Selbständigkeit bei der Bewältigung des Alltags daher bis ins hohe Alter ermöglichen und erleichtern.

Nicht nur die strukturierte Erfassung des Bestands an barrierefreien (nach DIN-Norm) Wohnungen ist schwierig, da dieser nicht genehmigungspflichtig ist. Auch bei den Bezeichnungen herrscht keine Transparenz. Die Begriffe „barrierearm“, „seniorengerecht“ oder „altersgerecht“ folgen keinen klaren Definitionen und machen daher nicht nur die Erfassung schwierig, sondern auch das Auffinden individuell passenden Wohnraums für Wohnungssuchende. Praktische Erfahrungen zeigen, dass die in jüngerer Vergangenheit errichteten Wohnhäuser meist einen barrierearmen oder -freien Standard aufweisen. Auch den Solinger Wohnungsunternehmen ist die Thematik des Bedarfs an Seniorenwohnungen bewusst und es wird zunehmend für diese Zielgruppe gebaut. So hat bspw. der Spar- und Bauverein Solingen eG in der jüngeren Vergangenheit ein Projekt mit ca. 120 Wohneinheiten für Senioren in zwei Bauabschnitten errichtet (Mietpreis rd. 9,10 EUR/m²). Solche Vorhaben können auch den Generationenwechsel fördern, da auch in diesem Beispiel als Nachfrager verstärkt ältere Personen auftraten, die ihr Eigenheim verkauft und eine altersgerechte Wohnung in zentraler Lage bevorzugt haben. Das genannte Vorhaben richtet sich aber in erster Linie an die Mieter des Spar- und Bauvereins und bietet Gelegenheit für ältere Menschen, im bekannten Quartier zu verbleiben.

Neubauprojekte weisen heute meist einen barrierearmen oder -freien Standard auf

Über Bedarf und Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ohne Service bestehen bis dato keine Kennwerte, die eine Hochrechnung ermöglichen. Der Bedarf kann jedoch grob umrissen werden.

- Zur Ermittlung des Bedarfs wird davon ausgegangen, dass Haushalte mit Personen in einem Alter zwischen 65 und 80 Jahren eine altersgerechte Wohnform ohne Service nachfragen. In Solingen leben laut Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 30.572 Personen dieses Alters.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Alter und Geschlecht²⁰ wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,45 Personen in dieser Altersgruppe ausgegangen. Demnach leben im Jahr 2030 21.138 Haushalte im Alter zwischen 65 und 80 Jahren.
- Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituationen anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. 38 Prozent der Befragten ab 50 Jahren gaben an, dass sie im Alter in einer altersgerecht ausgestatteten Wohnung leben wollen; entweder durch den Umzug in eine solche Wohnung oder durch eine Anpassung der bestehenden Wohnung. Überträgt man diese Ergebnisse auf die 21.138 Haushalte in Solingen, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 8.030 Haushalten, die als potentielle Nachfrager altersgerechter Wohnungen in Frage kämen.

²⁰ Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von IT.NRW

2030 kommt für 2.088 Haushalte eine altersgerechte Wohnung in Frage

- Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)-Dienstleistungen wünschen. Übertragen auf Solingen bedeutet dies, dass im Jahr 2030 2.088 Haushalte eine altersgerechte Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.

Neben altersgerechtem Neubau können auch Umbaumaßnahmen im Bestand die Barrierearmut fördern

Inwieweit sich ein Teil dieser Haushalte tatsächlich dazu entschließt in eine altengerechte Wohnung umziehen, hängt unter anderem davon ab, welches Angebot an attraktiven, altersgerechten Wohnungen besteht. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret. Im Bestand lassen sich Wohnungen zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht komplett mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichgesetzt werden. Hilfreich für den künftigen Wohnungsbau sind in diesem Zusammenhang die geänderten Vorgaben in der Bauordnung NRW, die bei Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau Barrierefreiheit abverlangt.

Abbildung 32: Nachfrage nach Seniorenwohnungen in Solingen

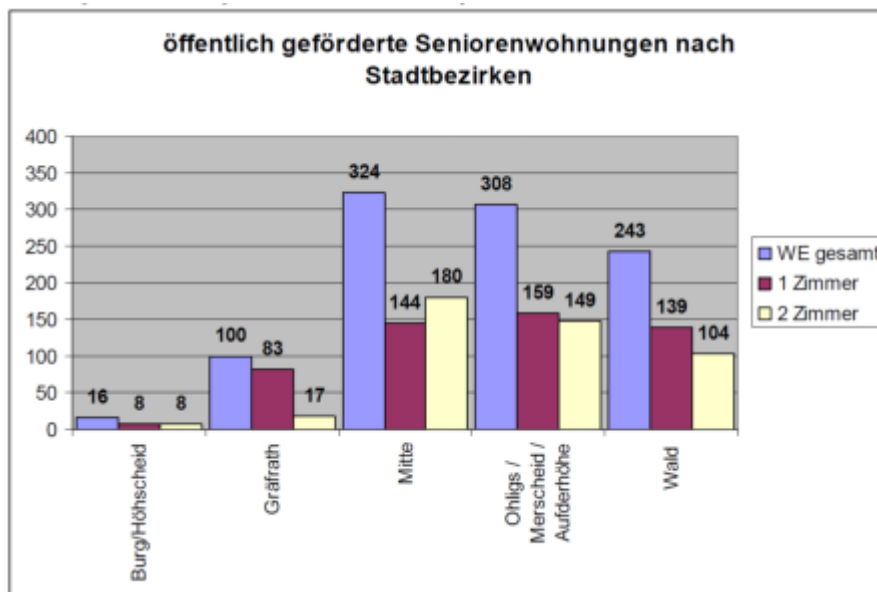
Indikator	Auswertung
Zielgruppe: 65- bis 80-Jährige im Jahr 2030	21.138 Haushalte in Solingen (bei 1,45 Personen/Haushalt)
Wunsch nach Umzug in altersgerechte Wohnform*	8.032 Haushalte in Solingen (38 % der HH)
Wunsch nach altersgerechter Wohnform ohne DL/Betreuung*	2.088 Haushalte in Solingen (26 % der HH)

Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung, *Wohntrends 2030 (InWIS und Analyse & Konzepte 2013)

Die Zielgruppe für „Seniorenwohnungen“ ohne Serviceangebote besteht hauptsächlich aus Singles und Paaren ab einem Alter von etwa 60 Jahren. Die Nachfragepräferenzen dieser Gruppe liegen bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, bei rd. 60 m² Wohnfläche. Obgleich bei den Seniorenwohnungen eine starke stadtteilbezogene Nachfrage in Solingen besteht, werden möglichst integrierte Lagen in den verschiedenen Stadtteilen bevorzugt.

Höchste Anzahl an öffentlich geförderten Seniorenwohnungen in Mitte und Ohligs/Merscheid/Aufderhöhe

Die vorhandenen, **öffentlich geförderten Seniorenwohnungen** in Solingen verfügen über zielgruppengerechte ein bis zwei Zimmer und verteilen sich auf die Solinger Stadtbezirke. Die meisten Wohnungen befinden sich in den Stadtbezirken Mitte und Ohligs/Merscheid/Aufderhöhe, gefolgt von den Stadtbezirken Wald und Gräfrath. Mit insgesamt lediglich 16 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen verfügt Burg/Höhscheid über die geringste Anzahl.

Abbildung 33: Öffentlich geförderte Seniorenwohnungen nach Stadtbezirken (Stand: 2012)

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis und Darstellung: Pflegeplan Solingen 2012, S. 9 *aktuellster Stand der Aufbereitung nach Stadtbezirken

Die steigende Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnkonzepten für ältere Menschen bei gleichzeitiger Anspannung am Wohnungsmarkt führt zu Bedarfen im altersgerechten, barrierearmen und bezahlbaren Wohnraum. Die Marktexperten bestätigen ebenfalls, dass insgesamt ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen auch ohne Betreuung/Service besteht. Zwar wurde in den vergangenen Jahren der Bau altersgerechter Wohnungen verstärkt forciert. Der Fokus lag dabei jedoch auf dem hochpreisigen Eigentumssegment. Demnach fehlen insbesondere seniorengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment (auch öffentlich gefördert).

Bedarfe nach Seniorenwohnungen im preisgünstigen Segment

3.4. Der Markt für bezahlbaren Wohnraum

Für „bezahlbaren Wohnraum“ gibt es keine allgemeingültige Definition, da Bezahlbarkeit stets in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden muss und es für jede Einkommens- und Vermögenssituation eine Grenze der Bezahlbarkeit gibt. Zumeist stehen jedoch einkommensschwache Haushalte und das untere Preissegment im Fokus entsprechender Untersuchungen zum bezahlbaren Wohnraum, so auch im Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Solingen.

Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung rückt die Frage der sozialen Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungspolitik. Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen (inkl. Nebenkosten) aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung am Markt zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig frei finanzierten Wohnungen, vor allem öffentlich geförderte Wohnun-

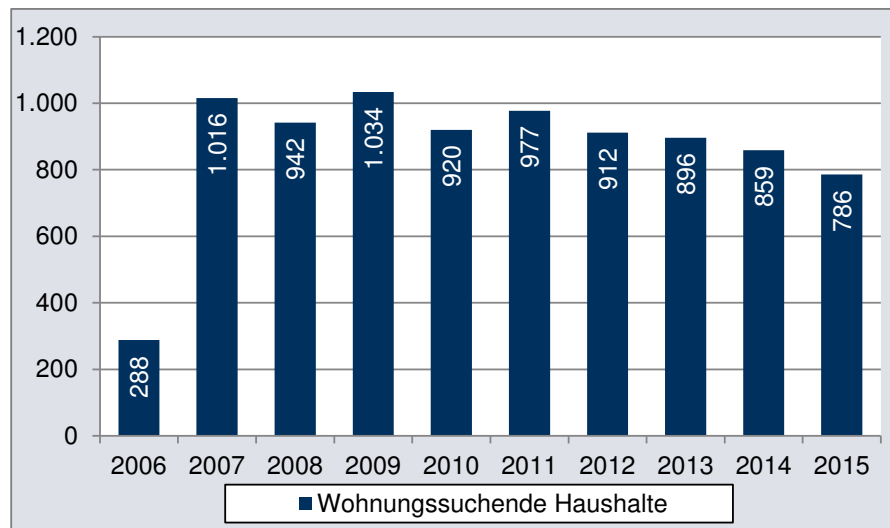
Einkommensschwache Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt

gen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher in Frage kommen.

Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage

Die Statistik der Wohnungssuchenden erfasst nicht alle Haushalte, die berechtigt wären, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Sie gibt Auskunft darüber, wie vielen Haushalten ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt wurde. Nach einem deutlichen Anstieg von 2006 auf 2007 ist die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte seit 2007 konstant bis leicht rückläufig. Dieser Trend zeigt sich in vielen Städten und kann nicht unmittelbar als Indikator dafür gewertet werden, dass die Nachfrage im preisgebundenen Segment nachlässt. Die Zahl an wohnungssuchenden Haushalten stellt nur einen Indikator für die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum dar. Der Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten liegt im dargestellten Zeitraum in Solingen zwischen 0,9 und 1,2 Prozent und korreliert somit mit dem Landestrend (1,1 Prozent im Jahr 2015²¹).

Abbildung 34: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte 2006-2015

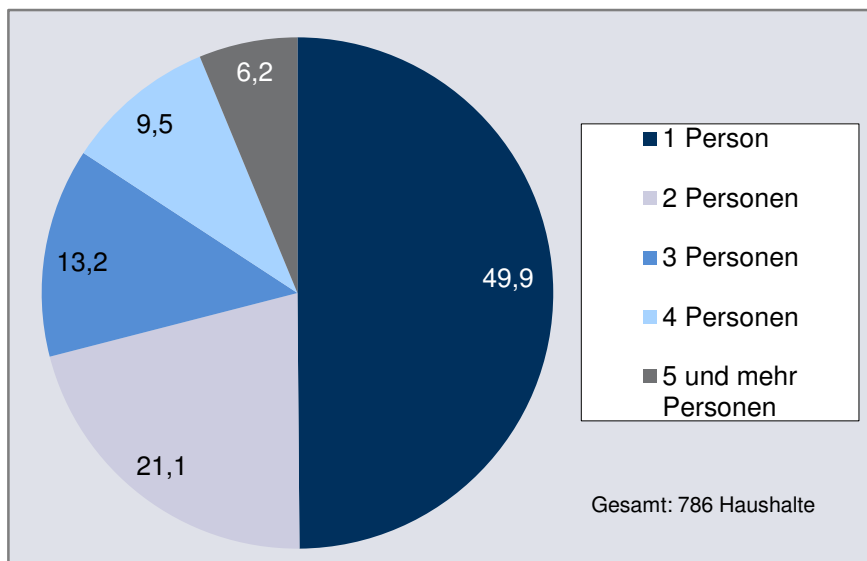


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

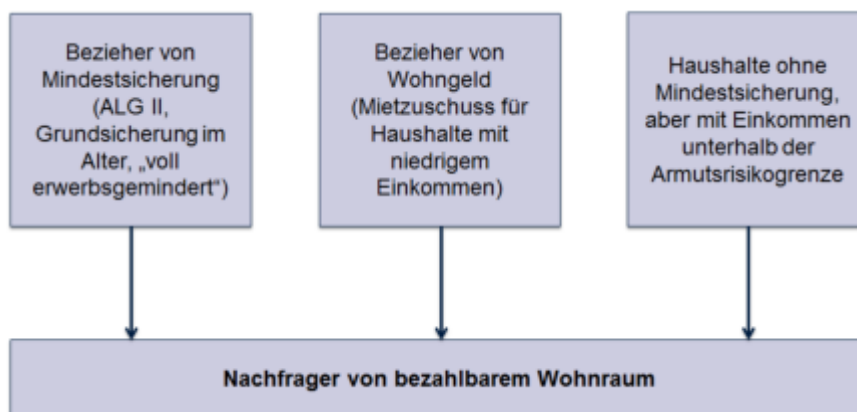
Interessante Informationen liefert die Auswertung nach der Struktur der wohnungssuchenden Haushalte. Bei rund 50 Prozent der Wohnungssuchenden handelt es sich um Single-Haushalte. Hier zeigt sich erneut der Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen in Solingen.

²¹ Quelle: NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015

Abbildung 35: Struktur der wohnungssuchenden Haushalte 2015

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Die Nachfrageseite nach bezahlbarem Wohnraum ist jedoch größer, als Abbildung 34 vermuten lässt. Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) bzw. Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten.

Abbildung 36: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums

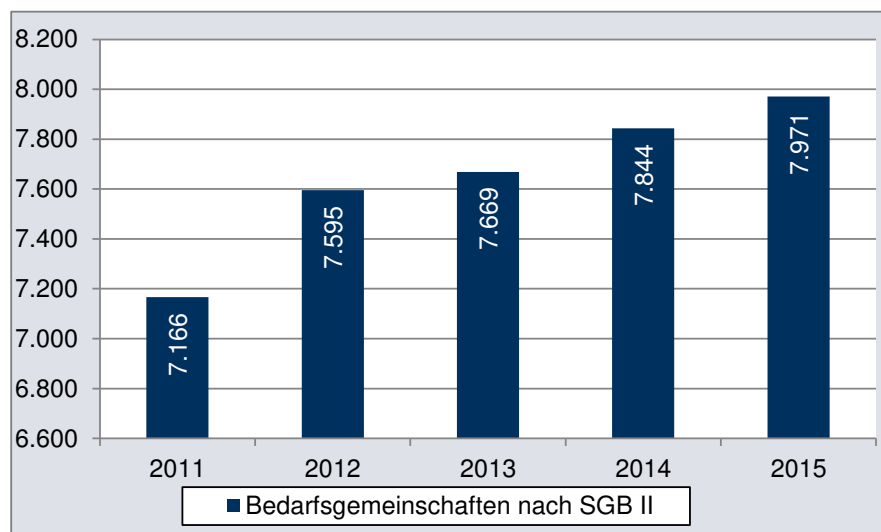
Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung

In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) in Solingen kontinuierlich angestiegen. Von 2011 bis 2015 beträgt der Zuwachs rd. 11 Prozent (im gleichen Zeitraum ist die Zahl der SGB II-Empfänger für NRW um rd. 2 Prozent gestiegen²²). Die Jahre 2016 und 2017 waren insgesamt durch den Zuzug einer Vielzahl von Flüchtlingen geprägt, was zu einem weiteren Anstieg der Bedarfsgemeinschaften geführt hat. In 2018 hat sich die Situation deutlich entspannt und es lässt sich eine deutlich sinkende Zahl der Bedarfsgemeinschaften erkennen²³.

Steigende Anzahl an Bedarfsgemeinschaften als Indiz für bestehende Bedarfe in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

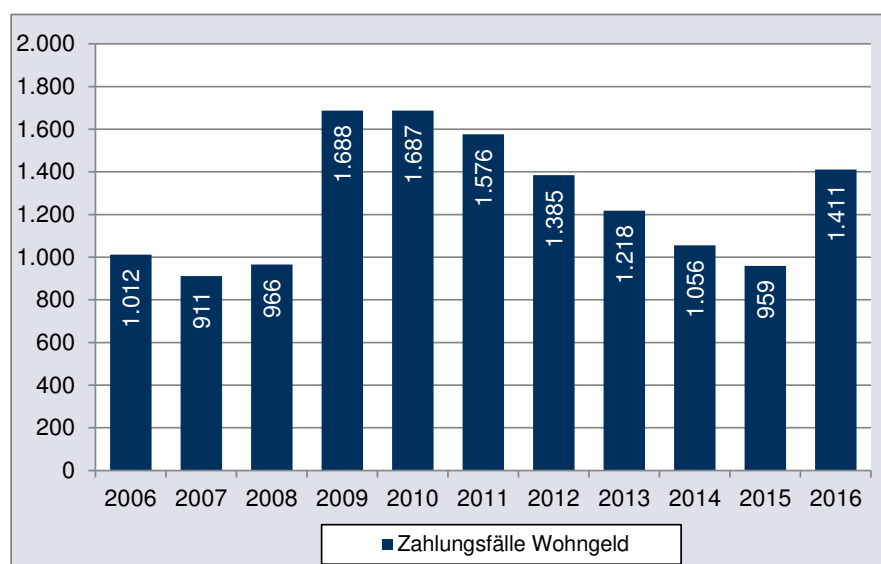
²² Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen 2011-2015

²³ Die Daten wurden im Laufe des Bearbeitungsprozesses textlich aktualisiert, deshalb sind sie Abbildung 37 nicht zu entnehmen.

Abbildung 37: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2011-2015

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Wohngeld. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist des Weiteren abhängig von der Größe des Haushalts und der Höhe der Miete bzw. der Belastung. Die Entwicklung der Wohngeldempfänger in Solingen zeigt einen starken Zuwachs im Jahr 2009 und im weiteren Verlauf einen konstanten Rückgang der Empfänger. 2016 gab es erneut einen starken Anstieg. Die starken Zunahmen der Wohngeldempfänger in den Jahren 2009 und 2016 lassen sich auf Wohngeldreformen zurückführen. Durch diese Reformen haben mehr Haushalte ein Anrecht auf Wohngeld erhalten.

Abbildung 38: Fälle von Wohngeldzahlungen an Haushalte 2006-2016

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch Leistungsempfänger nach SGB XII sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zu den Beziehern dieser Leistung gehören einerseits Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten und andererseits

Empfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt (u.a. bei voller Erwerbsminderung) und zur Pflege. In Solingen gab es in 2015 923 Fälle der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie 3.138 Fälle im Bereich Grundsicherung bei dauerhafter Erwerbsunfähigkeit oder im Alter nach SGB XII. Für die Umrechnung in Haushalte zur Ermittlung der einkommensschwachen Nachfrage (vgl. folgende Tabelle), wurde von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 Personen/Haushalt ausgegangen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig von einer steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

In der folgenden Tabelle werden die relevanten einkommensschwachen Zielgruppen zusammengeführt. Wie die Zusammenstellung in der folgenden Grafik zeigt, gilt in Solingen jeder vierte Haushalt als einkommensschwach.

Etwa jeder vierte Solinger Haushalt gilt als einkommensschwach

Tabelle 21: Einkommensschwache Haushalte in Solingen in 2015

Anzahl der Haushalte 2015	
Bezieher von Mindestsicherung	12.939
...davon SGB II	7.971
...davon SGB XII	3.124
...davon AsylbLG	1.844
Bezieher von Wohngeld	959
Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug*	5.417
SUMME	19.315
Anteil an allen Haushalten (=77.388)	25 %

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

*Nach Schätzung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013 ist davon auszugehen, dass sieben Prozent aller Haushalte als Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug gelten²⁴.

Die Entwicklung der Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz ist Kap. 2.1 zu entnehmen.

Angebotsseite: Bezahlbarer Wohnraum in Solingen

Ende des Jahres 2016 existieren in Solingen 5.078 preisgebundene Wohnungen. Dies entspricht ca. 6,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Solingen (82.132 Wohnungen). Im Betrachtungszeitraum seit 2005 ist die Zahl der preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich rückläufig. So hat sich die Summe aller geförderten Wohnungen um knapp 30 Prozent verringert. Vom Rückgang ist allerdings vor allem das Segment der preisgebundenen Mietwohnungen betroffen, im selbstgenutzten Eigentum schwankt der preisgebundene Bestand ungefähr auf ähnlichem Niveau.

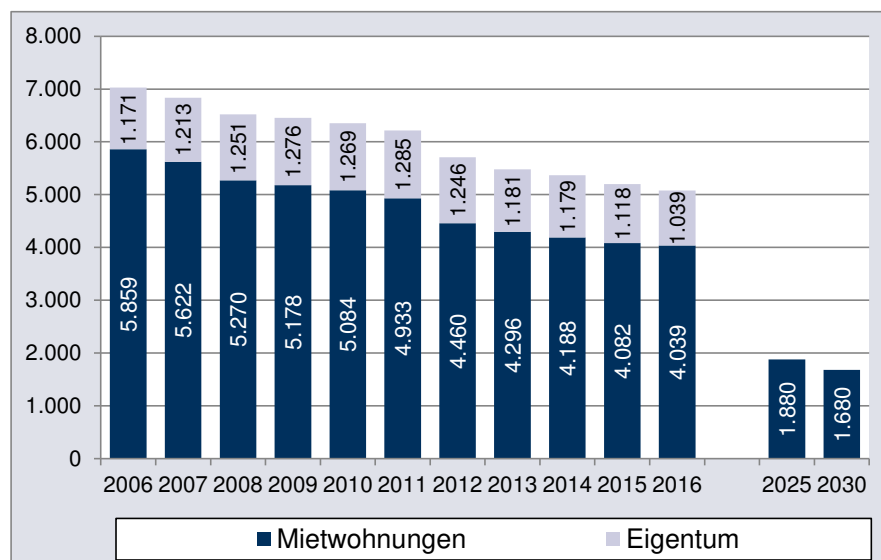
Geförderter Mietwohnungsbestand nimmt kontinuierlich ab

Die Vorausschätzung der NRW.BANK zum Bindungsauslauf (die Schätzung berücksichtigt dabei keine Neuaufnahme von Bindungen) geht von einer wei-

²⁴ Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

teren Verringerung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes um knapp 60 Prozent bis 2030 aus. Dabei ist nicht der Bindungsauslauf per se problematisch – er kann aber dazu führen, dass Wohnungen modernisiert und/oder an das Marktniveau angepasst werden und anschließend dem „bezahlbaren“ Segment nicht mehr zur Verfügung stehen. Zumindest beim Bestand der Genossenschaften kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Bindungsauslauf die Wohnungen vielfach dem unteren Preissegment zur Verfügung stehen.

Abbildung 39: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes 2005-2016



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Neubau kann Auslauf der Bindungen nicht kompensieren

Die Bautätigkeit im Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Entstanden Anfang der 2000er Jahre noch rd. 100 geförderte Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern pro Jahr, wurden seit dem Jahr 2006 im Schnitt 15 Wohneinheiten pro Jahr realisiert. In den Jahren 2013 und 2014 wurde keine einzige geförderte Wohnung fertiggestellt.

Aufschwung in der öffentlich geförderten Bautätigkeit

In 2015 und 2016 zeigt sich ein erneuter Anstieg der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Segment²⁵. Die Dynamik bzw. Erhöhung des Fördervolumens (auch erkennbar an den zahlreichen Bewilligungen in 2016) lässt sich dabei vor allem auf die verbesserten Konditionen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zurückführen. Insbesondere für ältere Haushalte und Familien mit mehreren Kindern wurden zuletzt Vorhaben umgesetzt oder bewilligt. Der Spar- und Bauverein Solingen hat bspw. in 2017 rd. 40 Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte mit öffentlichen Fördermitteln realisiert (Mietpreis: 5,05 Euro/m²).

²⁵ Ob in 2015/2016 eine Trendumkehrung eingeleitet werden konnte, wird sich in den nachfolgenden Jahren zeigen. Empfehlenswert ist eine stetige Beobachtung der Fertigstellungen im öffentlich geförderten Segment.

Tabelle 22: Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment 2005-2016

Jahr	Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungen	Bewilligungen geförderter Geschosswohnungen
2005	94	0
2006	7	15
2007	32	12
2008	21	28
2009	12	12
2010	2	37
2011	32	26
2012	28	11
2013	0	21
2014	0	25
2015	11	47
2016	50	148

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Neben öffentlich geförderten Wohnungen werden auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt analysiert, um die allgemeine Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Solingen abschätzen zu können. Preisgünstige Wohnraumalternativen kommen für Haushalte im Sozialleistungsbezug ebenfalls infrage, soweit die Mietpreise im Rahmen der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) liegen.²⁶

Die Stadt Solingen ist als Leistungsträgerin sowohl im SGB II als auch im SGB XII verpflichtet die Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft anhand valider Daten festzulegen. Damit muss und möchte die Stadt Solingen erreichen, dass Sozialleistungsbezieher durch die Bereitstellung hinreichender Mittel in die Lage versetzt werden, eigenverantwortlich und autonom ihren Unterkunftsbedarf auf dem Wohnungsmarkt zu decken. So erfolgt aktuell eine Marktanalyse zur Feststellung der sog. Angebots- und Bestandsmieten, anhand derer festgestellt werden kann, in welchem Rahmen und vor allem zu welchen Mietpreisen Wohnraum in Solingen in den verschiedenen Größenklassen angeboten werden. Die Daten werden zudem auch künftig regelmäßig überprüft.

Neben der KdU bietet auch die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau eine Orientierungsgröße für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Bewilligungsmiete stellt die Maximalmiete dar, welche bei dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen verlangt werden kann. In Solingen liegt die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau bei 5,25 Euro/m² (Mietstufe 3)²⁷. Dies ist die

²⁶ Die Kosten der Unterkunft zeigen die Angemessenheit von Mietkosten für Sozialleistungsempfänger auf. Die Angemessenheit ist nicht bundeseinheitlich geregelt, sondern richtet sich nach örtlichen Gegebenheiten. In Solingen beträgt die Bemessungsgrenze für 1-Pers.-Haushalte 246,00 Euro (bis 50 m²), für 2-Pers.-Haushalte 317,85 Euro (bis 65 m²), für 3-Pers.-Haushalte 388,80 Euro (bis 80 m²), für 4-Pers.-Haushalte 452,20 Euro (bis 95 m²) und für 5-Pers.-Haushalte 537,90 Euro (bis 110 m²) [jeweils Nettokaltmiete] zuzüglich angemessener Heiz- und Betriebskosten.

²⁷ Im Zuge der Bearbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen neu aufgelegt. Darauf wird am Ende des Kapitels näher eingegangen.

Miete, die bei öffentlich geförderten Mietwohnungen im Neubau maximal zulässig ist. Geht man von der angemessenen Höchstgrenze der Wohnungsgröße aus, liegen die angemessenen Kosten der Unterkunft pro Quadratmeter unterhalb der Bewilligungsmiete (pro Quadratmeter) im Neubau. Daraus könnte man schließen, dass die Nachfragergruppen des geförderten Wohnraums nicht direkt durch Neubauprojekte erreicht werden. Gemäß der Produkttheorie²⁸ ist jedoch nicht der Quadratmeterpreis der Wohnung entscheidend, sondern die Gesamtkosten. Dementsprechend erfolgt schon in leicht kleineren Neubauwohnungen (eine Person rd. 47 m², zwei Personen rd. 60 m²) auch eine Übernahme der Kosten der Unterkunft.

Zudem sieht das Schlüssige Konzept²⁹ in Solingen einen Klimabonus vor. So kann von der festgelegten Grundmiete (Kosten der Unterkunft) nach oben abgewichen werden, wenn das Wohngebäude einen bestimmten Energieverbrauch nicht übersteigt. Bei Einhaltung der festgelegten Energieverbräuche im Neubau oder nach energetischer Modernisierung im Bestand besteht die Möglichkeit, die Nettokaltmiete etwas über der angemessenen Grundmiete anzusiedeln. Für den Träger der Sozialleistungen entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die eingesparten Heizkosten des Mieters der Mieterhöhung entsprechen. Unter Anwendung des Klimabonus können Sanierungsmaßnahmen sozialverträglicher umgesetzt werden. Für Eigentümer besteht über die Erhöhung der Nettokaltmiete zudem ein Anreiz für Sanierungstätigkeiten. Der Klimabonus führt in Solingen dazu, dass Leistungsempfängern der Bezug von angemessenen Wohnungen (auch im öffentlich geförderten Neubau) erleichtert wird.

Tabelle 23: Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete (gültig bis Jan. 2017)

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Kosten der Unterkunft (nettokalt)	Kosten der Unterkunft EUR/m ² (nettokalt)	Bewilligungsmiete EUR/m ² Mietstufe 3
1 Person	50	246,00	4,92	5,25
2 Personen	65	317,85	4,89	5,25
3 Personen	80	388,80	4,86	5,25
4 Personen	95	452,20	4,76	5,25
5 Personen	110	537,90	4,89	5,25

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, NRW.BANK, eigene Darstellung

Ähnliche Dynamik in der Mietenentwicklung unterschiedlicher Preissegmente

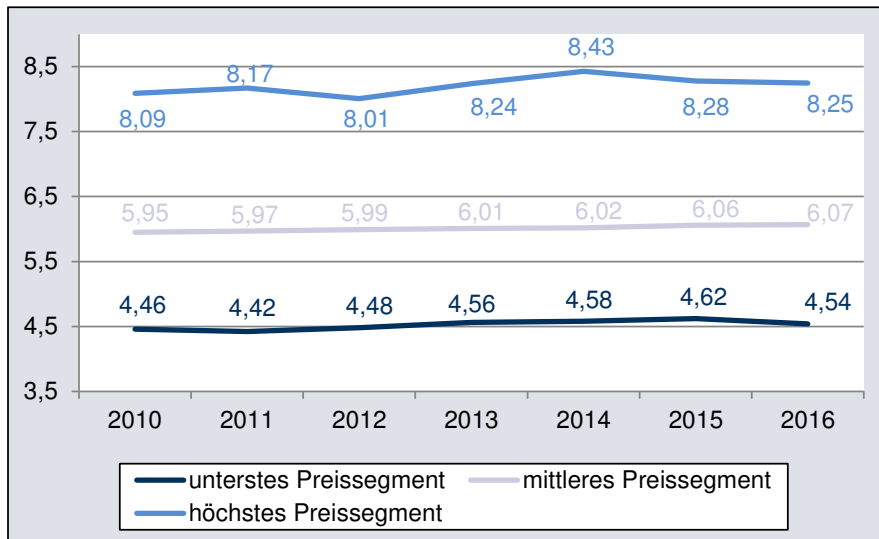
Ein Blick auf die Entwicklung der Mietpreise auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt in Solingen seit 2010 zeigt einen moderaten Anstieg in allen Preissegmenten von ca. zwei Prozent. Das unterste Preissegment spiegelt die zehn Prozent der Wohnungsangebote mit den geringsten Angebotsmieten wider. Die höchste Angebotsmiete der preisgünstigsten zehn Prozent aller inserierten Angebote liegt bei 4,85 Euro/m². Es lässt sich ablesen, dass keines der Preissegmente besonders stark von Mietpreissteigerungen betroffen war,

²⁸ Gemäß der Produkttheorie sind die Wohnkosten auch dann angemessen, wenn einer der Faktoren des Produkts (Produkt = Wohnfläche * (Netto-Kaltmiete je m² + kalte Betriebskosten je m²)) oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, die Kosten der Unterkunft für die Wohnung insgesamt aber im Rahmen der Mietobergrenzen bleiben.

²⁹ Das sogenannte Schlüssige Konzept bildet die Grundlage zur Ableitung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU).

sondern alle Segmente im betrachteten Zeitraum eine ähnliche Dynamik aufweisen.

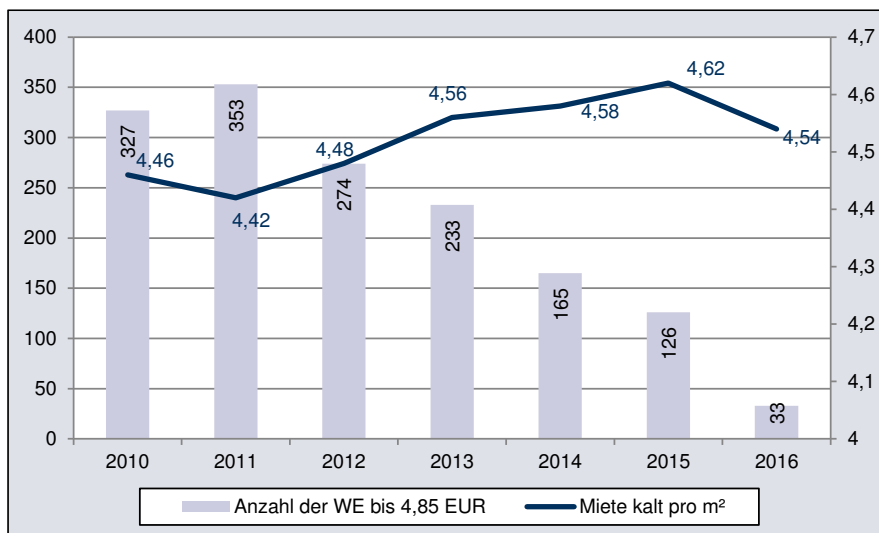
Abbildung 40: Entwicklung der Mietpreise im untersten, mittleren und höchsten Preissegment 2010-2016



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

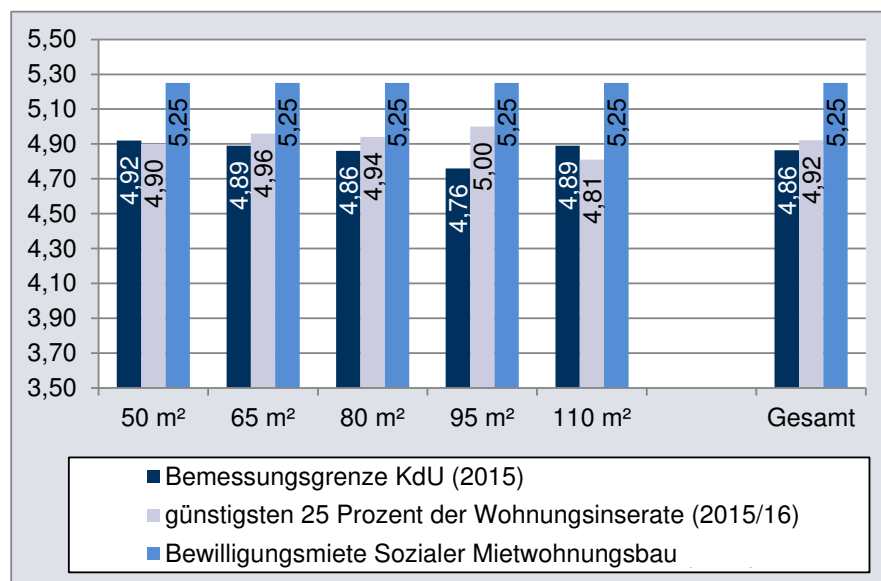
In Gegenüberstellung mit der Anzahl der Wohneinheiten, die im Zeitverlauf mit einer Höchstmiete von 4,85 Euro/m² (unterstes Preissegment) im Portal ImmobilienScout24 verfügbar waren wird deutlich, dass die Verfügbarkeit von preisgünstigen Wohnungen im Zeitraum seit 2010 stark zurückgegangen ist.

Abbildung 41: Entwicklung der Mietpreise im untersten Preissegment 2010-2016



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Betrachtet man die günstigsten 25 Prozent aller in den Jahren 2015 und 2016 im ImmobilienScout24 angebotenen Wohnungen lässt sich erkennen, dass diese teilweise (2- bis 4-Personen-Haushalte) bereits oberhalb der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft liegen, was die Versorgungsalternativen auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt einschränkt.

Abbildung 42: Mietpreiseckwerte für die einkommensschwache Nachfrage in Solingen

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, NRW.BANK, ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Im Folgenden wird ein detaillierter Blick auf die Versorgungschancen von Single-Bedarfsgemeinschaften auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt in Solingen geworfen, da Singlehaushalte in dieser Zielgruppe besonders stark vertreten sind. Im Zeitraum zwischen 2010 und 2016 konnten aufgrund der der Höhe der Kosten der Unterkunft 30 Prozent der auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen (ImmobilienScout24) zwischen 30 m² und 50 m² theoretisch von SGB II-Haushalten bewohnt werden. Bei Wohneinheiten ab 20 m² lagen in diesem Zeitraum rd. 33 Prozent im Rahmen der Kosten der Unterkunft.

Eingeschränkte Versorgungsalternativen für einkommensschwache Haushalte am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Da von diesen quantitativ vorhandenen Wohneinheiten nicht auf die Marktfähigkeit dieser Wohneinheiten geschlossen werden kann, kann die tatsächliche Quote der vermietbaren Wohneinheiten ggf. noch geringer ausfallen. Solingen verfügt demzufolge lediglich über eingeschränkte Versorgungsalternativen für einkommensschwächere Haushalte am frei finanzierten Wohnungsmarkt.

Abbildung 43: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 1/2010-1/2016

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	246 Euro	
Suchraum	>30 m² bis <=50 m²	>20 m² bis <=50 m²
Angebote verfügbar <= 246 Euro	669	795
Angebote verfügbar gesamt	2.228	2.366
Anteil verfügbar <= 246 Euro an Angeboten insgesamt	30,0%	33,6%

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Betrachtet man lediglich die Jahre 2015 und 2016 fällt auf, dass sich die Versorgungslage für Single-Bedarfsgemeinschaften weiter verschlechtert hat. In der jüngsten Vergangenheit waren lediglich ca. 21 Prozent der angebotenen Wohneinheiten mit 30 m² bis 50 m² Wohnflächen auf dem frei finanzierten

Mietwohnungsmarkt für SGB II-Haushalte nutzbar, bei den Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 20 m² und 50 m² lag die Quote bei lediglich rd. 24 Prozent. Dies ist ein Rückgang der Versorgungsalternativen von jeweils rd. neun Prozent.

Abbildung 44: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 1/2015-1/2016

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	246 Euro	
Suchraum	>30 m ² bis <=50 m ²	>20 m ² bis <=50 m ²
Angebote verfügbar <= 246 Euro	81	98
Angebote verfügbar gesamt	387	405
Anteil verfügbar <= 246 Euro an Angeboten insgesamt	20,9%	24,2%

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Auch im Rahmen der qualitativen Rückkopplung der Analyseergebnisse (Expertengespräche, Lenkungskreis) wurde festgehalten, dass eine Versorgung von Ein- und Zweipersonenhaushalten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft am frei finanzierten Markt aktuell als schwierig eingeschätzt wird, weil das Angebot von kleinen, bezahlbaren Wohnungen zu knapp ist.

Nach Abschluss der Analysen zum Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Solingen haben sich Änderungen bei den Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung des Landes NRW ergeben. Seit dem 01.02.2018 gelten die neuen Förderbedingungen beim öffentlich geförderten Wohnungsbau. Weiterhin richtet sich der Fokus auf die Mietwohnraumförderung. Gleichzeitig wird die Eigentumsförderung ausgebaut, sowie Kontingente für besondere Projekte der Quartiersentwicklung und der regionalen Kooperation bereitgestellt. Die neuen Bestimmungen umfassen eine Zusatzförderung für rollstuhlgerechten Wohnraum, und zielen unter anderem auf die Vereinfachung bei Modernisierung von Bestandsimmobilien ab. Mit einem Sonderkontingent von 70 Mio. Euro pro Jahr werden zudem Maßnahmen unterstützt, die auf Grundlage kommunaler Handlungskonzepte Wohnen basieren. In diesem Zusammenhang förderfähige Maßnahmen sind z. B. Maßnahmen regionaler Kooperation oder wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus.

**Veränderte Rahmenbedingungen
für den öffentlich geförderten
Wohnungsbau**

Vor dem Hintergrund der Anpassung der Gebietskulissen der Wohnraumförderung, haben sich für die Stadt Solingen zudem Bedingungen in der Akquise von Fördermitteln verändert. Relevante Faktoren sind in der unten stehenden Tabelle zusammengestellt. Solingen werden weiterhin überdurchschnittliche Bedarfe zugeschrieben. Gleichzeitig steigert der Anstieg der Bewilligungsmiete auf 5,55 Euro pro m² die Attraktivität der Förderkonditionen für Investoren in Solingen.

Tabelle 24: Veränderte Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung in Solingen

Rahmenbedingungen	WoFP 2014	WoFP 2018	Veränderung
Bedarfsniveau/Bedarfsstufe Eigentumsmarkt (1-4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	0
Bedarfsniveau/Bedarfsstufe Mietwohnungsmarkt (1-4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	0
Kostenkategorie Wohneigentum (1-4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	0
Mietniveau (1-4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	Überdurchschnittlich (3 von 4)	0
Bewilligungsmiete Einkommensgruppe A	5,25 €/m² (nettokalt)	5,55 €/m² (nettokalt)	+0,30€/m²

Quelle: InWIS 2018, Datengrundlage: Wohnraumförderprogramm NRW 2014-2017 bzw. 2018-2022, eigene Darstellung

4. Zwischenfazit

Analyse der Nachfrageseite

- Trend des Einwohnerverlustes in Solingen wird seit 2012 durch erneute Gewinne abgelöst, so dass die Einwohnerzahl aktuell wieder wächst
- Aktuelle Wanderungsgewinne und die daraus resultierende positive Bevölkerungsentwicklung verstärken die kurz- und mittelfristige Dynamik auf dem Wohnungsmarkt
- Solingen ist aktuell durch den Zuzug von Familienhaushalten geprägt, aber bereits heute bilden Singles und Paare zwei Drittel der Haushalte; dieser Anteil wird sich künftig aufgrund der Alterungsprozesse aller Voraussicht nach weiter erhöhen
- Anteil der 65- bis unter 80-Jährigen wird im Zuge des demografischen Wandels auch in Solingen stark anwachsen
- Bezüglich der sozioökonomischen Rahmenbedingungen kann Solingen eine Erhöhung der Beschäftigtenzahlen seit 2006 aufweisen, während die Arbeitslosigkeit auf einem vergleichbaren Niveau mit Wuppertal, Köln oder Remscheid liegt
- Steigende Anzahl an Bedarfsgemeinschaften nach SGB II seit dem Jahr 2011 (zuletzt wieder rückläufig) als Indiz für bestehende Bedarfe in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum; jeder vierte Haushalt gilt als einkommensschwach; Single-Haushalte als wichtigste Zielgruppe (rd. 50 % der wohnungssuchenden Haushalte)

Analyse der Angebotsseite

- Ein hoher Anteil des Wohnungsbestandes in Solingen befindet sich in Altbau- und Nachkriegsgebäuden
- Private Eigentümer stellen den anteilmäßig größten Eigentümer-typ; auch Wohnungsgenossenschaften sind stark vertreten und wichtig als Anbieter von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum
- Der Wohnungsbestand hat sich seit 2011 um rund ein Prozent erhöht; Leerstand ist mit unter drei Prozent als gering zu bezeichnen
- Dynamische Entwicklung der Bautätigkeit in Solingen; lange Zeit Schwerpunkt im Ein- und Zweifamilienhaussegment; zuletzt mehr Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau
- Mietwohnungsmarkt: leichter Anstieg der Preise; zuletzt Erhöhung des Interesses an Bestandsobjekten; hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen zwischen 50 und 65 m² sowie nach größeren familiengerechten Wohnungen ab 85 m²; attraktive Altbaubestände und modern ausgestattete Wohnungen mit hoher Nachfrage
- Eigenheimmarkt: Prägung durch freistehende Einfamilienhäuser; preiswertere (kleine) Bestandsimmobilien erfahren größtes Interesse; besondere Herausforderungen in alternden Einfamilienhausgebieten
- Eigentumswohnungen: Anstieg der Kauffälle, geringe Preissensibilität; unterschiedliche Zielgruppen am Markt vertreten (insb. Best Ager, Senioren, Kapitalanleger)
- Umfang preisgebundener Mietwohnungen verringert sich kontinuierlich und wird bis 2030 voraussichtlich um weitere 60 Prozent abnehmen, wenn keine neuen Bindungen aufgenommen werden
- Differenziertes Angebotsspektrum im Bereich Wohnen im Alter; dennoch weiterer Bedarf an senioren- und behindertengerechten Wohnformen

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

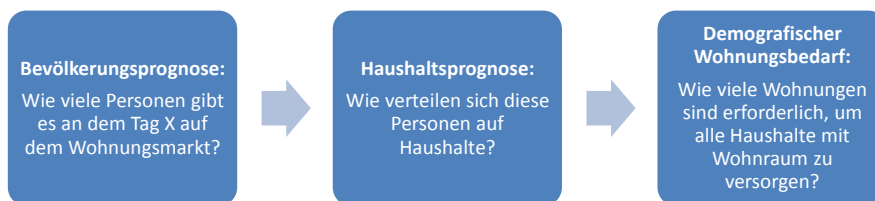
Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt,

Ermittlung des künftig notwendigen Wohnungsbestands als Orientierungsrahmen für Planung durch Verwaltung/Politik

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln könnte,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen demzufolge ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln könnte,
- wie sich die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen entwickeln kann,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern könnte.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele Wohnungen müssten bis zum 31.12.2040 neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Die ausreichende Wohnraumversorgung wird hierbei quantifiziert als eine Wohnung pro Haushalt. Dieser errechnete, normative Bedarf soll der Planung durch Verwaltung bzw. Politik als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt.

Abbildung 45: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose

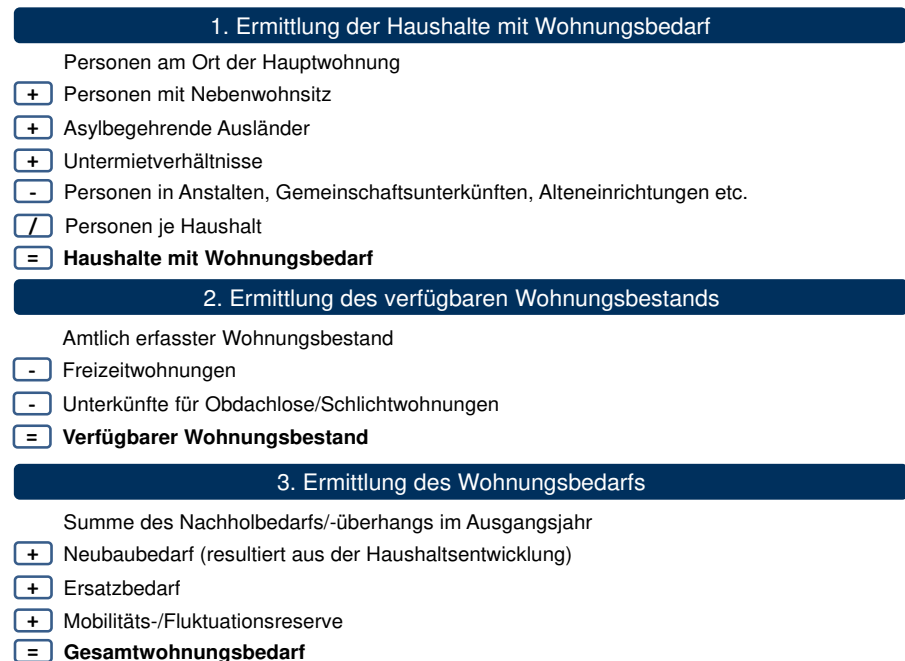


Quelle: InWIS 2018, Forum KomWoB: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung, eigene Darstellung

Basis einer Wohnungsbedarfsprognose ist eine aktuelle Bevölkerungsprognose. Für die Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfs werden auch Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, da auch sie Wohnungen bewohnen und nachfragen. Demgegenüber werden Personen in Anstalten (z.B. in Pflegeheimen) nicht berücksichtigt, da sie keinen echten Wohnungsbedarf ausüben. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass der Wohnungsbestand die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen sollte, um Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Woh-

nungsangebot. Er entsteht somit nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem Bestand heraus.

Abbildung 46: Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs



Quelle: InWIS 2018

Der Gesamtwohnungsbedarf einer Stadt setzt sich somit aus dem Neubedarf (resultierend aus einer positiven Haushaltsentwicklung), dem Ersatzbedarf und der Mobilitäts-/Fluktuationsreserve³⁰ zusammen. Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den Berechnungen für die Stadt Solingen in mehreren Szenarien bzw. Varianten dargestellt.

5.1. Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose der Stadt Solingen zeigt verschiedene Entwicklungsvarianten auf

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Solingen beruht auf modifizierten Annahmen, sodass es drei Varianten der Bevölkerungsprognose gibt. Die „realistische Variante“ prognostiziert eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung, die „strategische Variante“ geht von weiterer Erhöhung der Bevölkerungszahl aus, die dritte Variante „ungebremster Zuzug“ geht von einer linearen Fortschreibung des Wanderungssaldos aus und einer damit einhergehenden Erhöhung der Einwohnerzahl auf über 180.000 Personen. Für die drei Varianten wird ein Zeithorizont von 25 Jahren bis zum letzten Prognosejahr 2040 angesetzt. Als Datenbasis der Prognose dienen die Daten vom Solinger Einwohnermeldeamt. Bei den Wanderungen werden die Jahre 2012 bis 2014 als Referenzzeitraum gewählt, bei der natürlichen Entwicklung geht der Referenzzeitraum von 2011 bis 2014.

Die Variante „ungebremster Zuzug“ wird im Folgenden nicht weiter betrachtet, da ihr eine sehr geringe Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen wird.

³⁰ Die Mobilitäts-/Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen (kurzfristig) leer stehen.

In der „realistischen Variante“ wird von einem weiterem Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2028 ausgegangen, dabei wird die Bevölkerung auf knapp 166.000 Einwohner anwachsen und bis zum Jahr 2040 wieder abnehmen und sich ungefähr bei dem Niveau aus dem Jahr 2014 einfinden. Daher würde nach dieser Prognosevariante zunächst bis 2028 kurzfristiger Bedarf an Wohnraum bestehen, welcher dann bis 2040 wieder sinkt.

„Realistische Variante“ geht von einem kurzfristigen Bedarf an Wohnraum bis 2028 aus

Abbildung 47: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 - realistische Variante



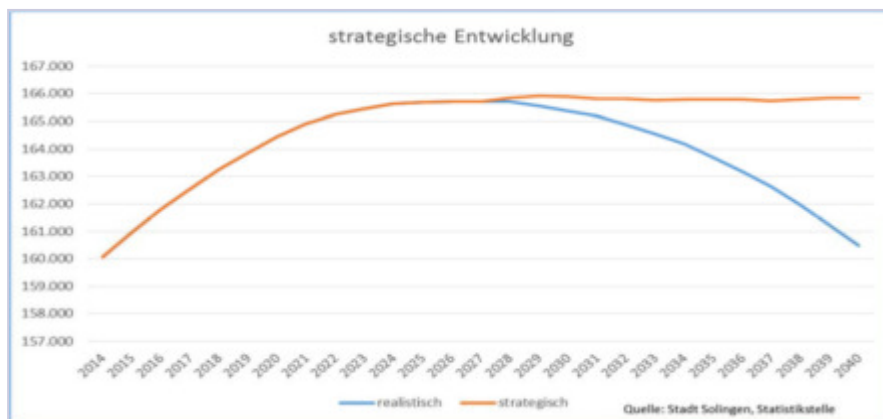
Quelle: Stadt Solingen Statistikstelle, Bevölkerungsprognose Solingen 2015-2040, S. 15

Bei der Gegenüberstellung der „realistischen Variante“ und der „strategischen Variante“ wird die unterschiedliche Entwicklung deutlich. Die „strategische Variante“ soll eine sinnvolle Entwicklung für Solingen aufzeigen, welche den sinkenden Wohnungsbedarf ab dem Jahr 2028 als Chance nutzt. Sofern bis 2028 zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, könnte dieser dazu führen, dass sich mehr Menschen in Solingen niederlassen.

Die „strategische Variante“ beruht darauf, dass der Sterbeüberschuss ab 2028 weiterhin durch positive Wanderungsgewinne ausgeglichen wird und die Einwohnerzahl auf einem weitgehend konstanten Niveau bleibt.

„Strategische Variante“ geht von einer konstanten Bevölkerungszahl ab 2028 aus

Abbildung 48: Gegenüberstellung der Prognosevarianten "realistisch" und "strategisch"



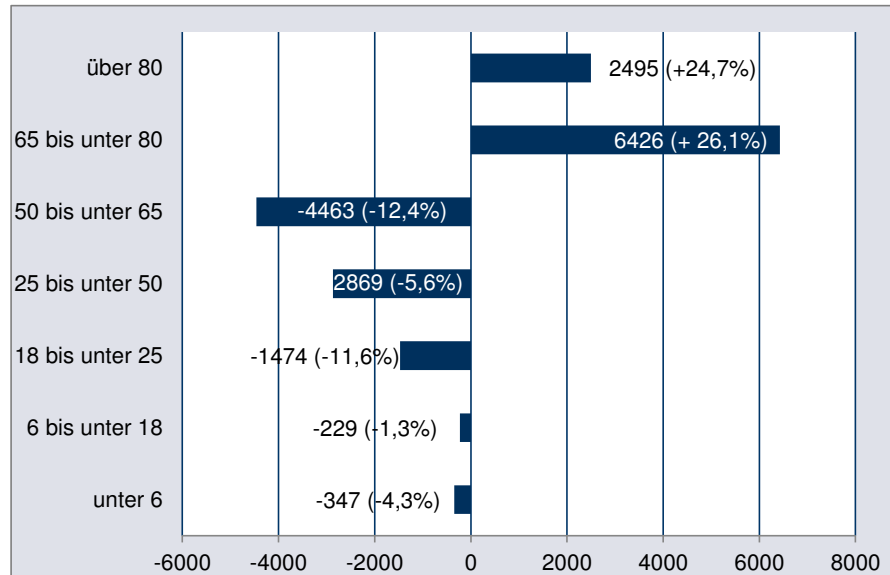
Quelle: Stadt Solingen Statistikstelle, Bevölkerungsprognose Solingen 2015-2040, S. 17

Die Bevölkerungsentwicklungen nach der „realistischen Variante“ zeigen die Veränderungen durch den demografischen Wandel auf. Die Bevölkerungsgruppen der über 65-jährigen wachsen bis 2040 in Solingen deutlich an. Die Gruppe der Senioren wird um rd. 26 Prozent zunehmen, während die Hochaltrigen

Auswirkungen des demografischen Wandels zeigen sich im starken Anwachsen der Altersgruppe 65+

um rd. 25 Prozent wachsen. Abnehmende Altersgruppen sind Familien (darunter die Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen sowie die Kinder unter 18 Jahren) und auch die Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige) werden in Zukunft um rd. 11 Prozent abnehmen. Der stärkste Rückgang ist jedoch bei den „Best Ager“ zwischen 50 und 65 Jahren, die um 12 Prozent abnehmen werden.

Abbildung 49: Veränderung in der Altersstruktur (realistische Variante) 2015-2040



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen Statistikstelle, eigene Darstellung

5.2. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

**Nicht einzelne Personen fragen
Wohnungen nach, sondern Haus-
halte**

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die künftige Haushaltsentwicklung zu betrachten. 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 geprägt. 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.

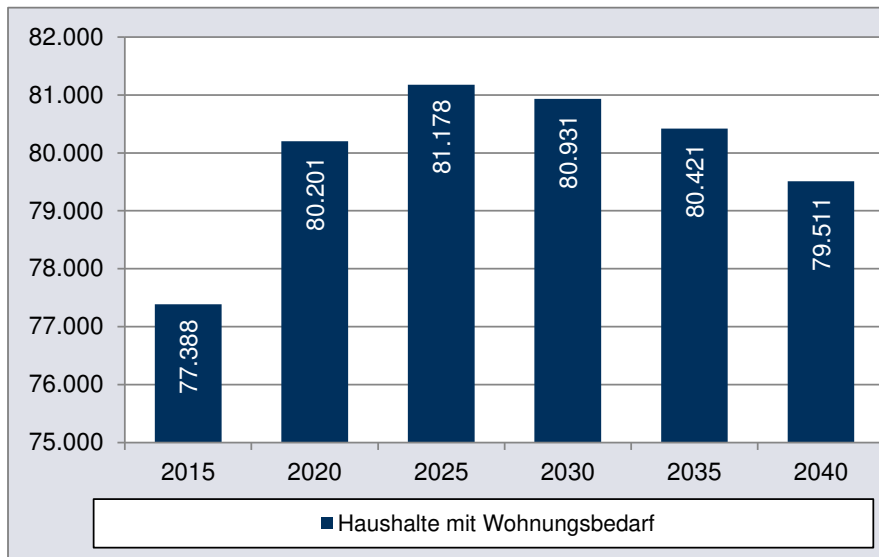
Zur Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurden verschiedene Datenquellen ausgewertet und als Ergebnis für das Ausgangsjahr eine durchschnittliche Haushaltsgröße für Solingen von 2,0 Personen pro Haushalt (IT.NRW) angenommen. Auch in Solingen wird sich der Trend der Haushaltsverkleinerung künftig fortsetzen. Auf Grundlage der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen von 2015³¹ wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Solingen von rund 2,0 Personen pro Haushalt auf rund 1,95 Personen pro Haushalt in 2040 zurückgehen.

³¹ Quelle: IT.NRW (Hrsg.) 2015: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 85. Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, S. 18

Hinsichtlich der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 zeigt sich eine positive Entwicklung mit sich abschwächender Dynamik ab dem Jahr 2025. Insgesamt wird sich ihre Zahl bis 2040 um rd. 2.100 Haushalte erhöhen (+2,7 %), wenn man die realistische Variante der Bevölkerungsprognose zugrunde legt³².

**Nach „realistischer Variante“
Zuwachs der Haushalte mit Wohnungsbedarf um 2,7 % bis 2040**

Abbildung 50: Entwicklung der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 (Basis: realistische Variante)



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung und Berechnung

Um die Frage beantworten zu können, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen die Haushalte mit Wohnungsbedarf nun in einem nächsten Schritt dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand setzt sich aus all denjenigen Wohnungen zusammen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell in Solingen zur Verfügung stehen. Somit werden Freizeitwohnungen (Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden) und Schlichtwohnungen (Wohnungen, die z. B. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zur Verfügung stehen) vom allgemeinen Wohnungsbestand abgezogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht der sogenannte Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre und von vor 1918 den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Solingen ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,13 Prozent pro Jahr (rund 108 Wohneinheiten pro Jahr).

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs/Wohnungsüberhangs im Ausgangsjahr, des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsab-

³² Nach strategischer Variante erhöhen sich die Haushalte mit Wohnungsbedarf entsprechend der Bevölkerungsprognose.

gänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von drei Prozent errechnet sich schließlich 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.

Zusammenfassung der wichtigsten Einflussfaktoren:

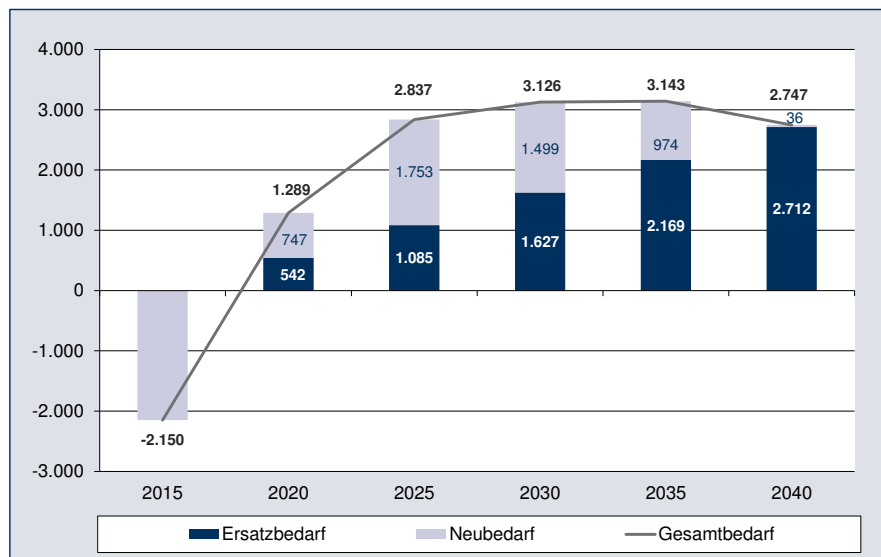
- Normative Herangehensweise (eine Wohnung pro Haushalt), ohne qualitative Aspekte
- Fluktuationsrate: 3 %
- Untermieteranteil: 2 %
- Ersatzbedarf: 0,13 % (108 WE) pro Jahr; geringe Quote in Abgleich mit der Abgangsstatistik angesetzt
- Erhöhte Anzahl an Asylbewerbern im Jahr 2015 (Annahme: 47 % verbleiben in Solingen³³)
- Weiterer Flüchtlingszuzug, Familiennachzug noch nicht berücksichtigt

Nach der „realistischen Variante“ zeichnet sich ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf aufgrund des Haushaltszuwachses, langfristig ist der Ersatzbedarf entscheidend

Für Solingen zeichnet sich ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf aufgrund des Haushaltszuwachses ab. Langfristig (bis 2040) ist der Ersatzbedarf die entscheidende Komponente des Gesamtbedarfs. Insgesamt ergibt sich bis 2040 ein Gesamtbedarf von rd. 2.700 Wohneinheiten, der etwa 110 Wohneinheiten pro Jahr entspricht.

Theoretisch könnte der im Ausgangsjahr ermittelte Wohnungsüberhang (leerstehende Wohnungen) von 2.150 Wohnungen die positive Haushaltsentwicklung auffangen, allerdings hängt die Aktivierung der Immobilien von vielen Faktoren, wie der Ausstattung, dem Zustand, Eigentümern und der Lage der betreffenden Wohnungen ab. Geht man davon aus, dass der Leerstand zu gewissen Teilen aktiviert werden kann (z. B. auch im Zuge verstärkter Fluchtmigration, wie es vielerorts beobachtbar war), reduziert sich der tatsächliche Neubedarf entsprechend.

³³ Bleibeperspektive (gesamt) BAMF zum Stand Januar 2017

Abbildung 51: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – realistische Variante

Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung und Berechnung

Der Abgleich mit den Baufertigstellungszahlen zeigt, dass der kurzfristige Bedarf (bis 2020) etwas über der Bauleistung der vergangenen zehn Jahre liegt und mittelfristig (bis 2030) in etwa der Bauleistung entspricht. Der langfristige Bedarf (bis 2040) liegt unterhalb der Bautätigkeit der vergangenen Jahre.

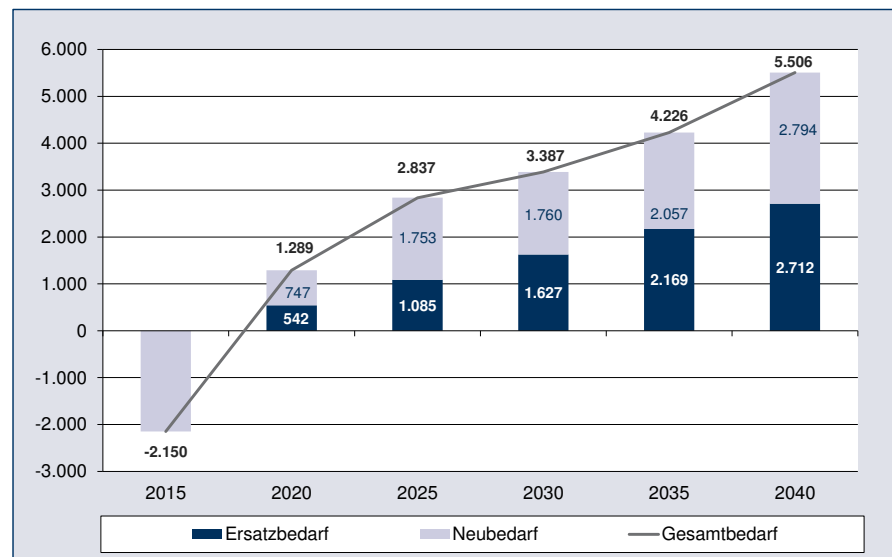
Tabelle 25: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – realistische Variante

Wohnungsbedarf*			Bisherige Bauleistungen pro Jahr	
Zeitraum	Gesamtbedarf	WE pro Jahr	Zeitraum	WE Neubau + Ausbau**
2015-2020	1.289	258	2006-2015	210
2015-2030	3.126	208	2011-2015	198
2015-2040	2.747	110	2009-2015	189

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung und Berechnungen, *jeweils Stichtag 31.12. ** Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und Bestandsanpassung)

Insofern die Einwohnerzahl Solingens bis 2030 ansteigt und gemäß der strategischen Variante danach stabil bleibt (rd. 166.000 EW), erhöht sich der Bedarf deutlich. In dieser Variante kann der Wohnungsüberhang im Ausgangsjahr die Bedarfe nicht auffangen. Zudem umfasst der Neubedarf in der strategischen Variante durch die positive Haushaltsentwicklung 2.794 Wohneinheiten bis 2040. Ähnlich hoch ist der Ersatzbedarf bis zu diesem Zeitpunkt (2.712 WE bis 2040). Somit ist der Gesamtbedarf im Vergleich zur „realistischen“ Variante doppelt so hoch.

Nach der „strategischen Variante“ erhöht sich der Wohnungsbedarf bis 2040

Abbildung 52: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – strategische Variante

Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung und Berechnung

Mit Blick auf die bisherige Bautätigkeit zeigt sich, dass nach der strategischen Variante die Bauleistung über den Gesamtzeitraum erhöht werden muss, dabei aber im Zeitverlauf abnimmt und langfristig nur noch leicht über der durchschnittlichen Bautätigkeit der letzten Dekade liegt.

Tabelle 26: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – strategische Variante

Wohnungsbedarf*			Bisherige Bauleistungen pro Jahr	
Zeitraum	Gesamtbedarf	WE pro Jahr	Zeitraum	WE Neubau + Ausbau**
2015-2020	1.289	258	2006-2015	210
2015-2030	3.387	226	2011-2015	198
2015-2040	5.506	220	2009-2015	189

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung und Berechnungen, *jeweils Stichtag 31.12. ** Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und Bestandsanpassung)

Unter Berücksichtigung der jüngsten Bautätigkeit bleibt ein quantitativer Wohnungsbedarf von 105 bis 220 Wohneinheiten/Jahr bis 2040

Da das Basisjahr der Prognose das Jahr 2015 darstellt, wurde vom ermittelten Bedarf, der aus der Haushaltsentwicklung und dem Ersatzbedarf resultiert, die Bautätigkeit des Jahres 2016 abgezogen. Zielsetzung war hierbei die Benennung des verbleibenden quantitativen Wohnungsbedarfs im Zeitraum 2017 bis 2040. Dieser beläuft sich für Solingen auf rd. 2.500 bis 5.300 Wohneinheiten (105 bis 220 Wohneinheiten/Jahr).

Tabelle 27: Gegenüberstellung Bedarfe und Ermittlung Bedarfe für den Zeitraum 2016-2040 und 2017-2040

Variante	Bedarf 31.12.2015 bis 31.12.2040	Bautätigkeit des Jahres 2016*	Verbleibender Bedarf 31.12.2016 bis 31.12.2040
Realistische Variante	2.747	226	2.521 (105 WE/Jahr)
Strategische Variante	5.506	226	5.280 (220 WE/Jahr)

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung und Berechnungen, * Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und Bestandsanpassung)

Die Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose in zwei Varianten zeigt den Korridor des künftigen Wohnungsbedarfs in Solingen bis 2040 auf. Im Lenkungsreis zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde über die Eintrittswahrscheinlichkeit der Varianten diskutiert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage und der eher vorsichtigen Annahmen der realistischen Variante, wurde der strategischen Variante eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit von den Marktakteuren beigemessen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Prognose aus dem Jahr 2015 stammt und der Referenzzeitraum die erhöhte Zuwanderung noch nicht berücksichtigt.

Wohnungsbedarf nach Segmenten

Um zu ermitteln, wie sich der Wohnungsbedarf auf die unterschiedlichen Teilsegmente aufteilt, wurde auf der aktuellen Wohneigentumsquote (38 %, ohne Leerstand) Solingens aufgebaut und unterstellt, dass sich der Anteil bis 2040 auf 40 Prozent leicht erhöhen wird (aufgrund der aktuellen Marktlage streben mehr Haushalte in das Wohneigentum). Mit Blick auf künftige Veränderungen in der Altersstruktur (deutliche Erhöhung bei Senioren und „Hochaltrigen“) werden höhere Bedarfe im Segment der Mietwohnungen bzw. der Mehrfamilienhäuser erwartet.

Als Resultat dieser Annahmen verteilt sich der Bedarf wie folgt auf die unterschiedlichen Segmente: etwa 60 Prozent des Bedarfs erstreckt sich auf das Mietwohnungssegment, rd. 15 Prozent auf Eigentumswohnungen und rd. 25 Prozent auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Zusammengefasst bedeutet dies, dass drei Viertel des Bedarfs im Mehrfamilienhaussegment bestehen und etwa ein Viertel im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

60 Prozent des Bedarfs im Mietwohnungssegment

Hinsichtlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde der Bedarf anhand des einkommensschwachen Nachfragepotenzials (vgl. Kap. 3.4) bestimmt. Es wurde ermittelt, dass in 2015 etwa jeder vierte Haushalt in Solingen als einkommensschwach gilt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Anzahl der Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz in 2015 besonders hoch war. Andererseits ist aufgrund einer zunehmenden Altersarmut von einem steigenden Anteil von Empfängern nach SGB XII (Grundsicherung im Alter) auszugehen. Aus gutachterlicher Sicht erstrecken sich 20 Prozent des Gesamtbedarfs (durchschnittlich im Gesamtzeitraum bis 2040) auf das öffentlich geförderte Segment.

Tabelle 28: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2017-2040

	Wohnungsbedarf Ein- und Zweifamilien- häuser	Wohnungsbedarf frei finanzierte Mietwohnungen	Wohnungsbedarf öffentlich geförderte Mietwohnungen	Wohnungsbedarf Eigentumswohnungen	Gesamtbedarf
„realistische Variante“	655	1.008	504	353	2.521
pro Jahr	27	42	21	15	105
„strategische Variante“	1.373	2.112	1.056	739	5.280
pro Jahr	57	88	44	31	220

Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung und Berechnungen

Mit Blick auf die bisherige Bautätigkeit zeigt sich künftig ein stärkerer Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern. In der letzten Dekade lag der Anteil an Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau laut IT.NRW durchschnittlich bei

40 Prozent, dementsprechend ist es empfehlenswert, künftig einen stärkeren Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment zu setzen.

Zusammenfassung Prognoseergebnisse:

- Stärkste Dynamik in Haushaltszuwachs und dementsprechend im demografisch bedingten Bedarf bis 2025
- Je nach künftiger Entwicklung der Wanderungen ergibt sich ein quantitativer Bedarf zwischen 2.500 und 5.300 Wohnungen
- In der „realistischen Variante“ entwickelt sich der Ersatzbedarf zur tragenden Säule des quantitativen Wohnungsbedarfs → langfristige Reduzierung der Bautätigkeit
- Variante „Strategische Entwicklung“: Zum Ersatzbedarf summiert sich kontinuierlich positive Haushaltszahl, sodass sich der Gesamtbedarf verdoppelt → Bautätigkeit der jüngsten Vergangenheit (2015+2016) mit über 200 Baufertigstellungen p.a. müsste langfristig beibehalten werden
- Berücksichtigt: Flüchtlinge im Ausgangsjahr 2015, weiterer Familiennachzug noch unberücksichtigt
- Segmentierung: Bedarfsgerecht ist ein stärkerer Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment

6. Analyse und Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale und Abgleich mit der erwarteten Nachfrage

Das Vorhandensein von Bauland ist für den Wohnungsbau von elementarer Bedeutung. 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.

Das künftige Wohnbauflächenpotenzial setzt sich grundsätzlich aus verschiedenen Komponenten zusammen:

Wohnbauflächenpotenzial besteht aus verschiedenen Komponenten

- **Reserven:** Bestehende Flächen im Flächennutzungsplan, die noch einer verbindlichen Bauleitplanung bedürfen; bestehende Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. in Bebauungsplänen, die sich in der Planaufstellung befinden; sogenannte Baulücken, die keiner Bauleitplanung bedürfen
- **Ersatz:** Zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss, die Umnutzung, Aufstockung bzw. Verdichtung bestehender Gebäude

In den folgenden Abschnitten wird ermittelt, ob das in Solingen vorhandene Wohnbauflächenpotenzial dem Bedarf an Wohnraum bis zum Jahr 2040 in quantitativer Weise entspricht. Grundlage hierfür bilden die im vorangegangenen Kapitel ermittelten Bedarfe.

Für die Ermittlung der Reserven wurde auf die Einteilung der Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Solingen zurückgegriffen³⁴:

- Typ I: Baulücken (und sonstige Flächen mit Baurecht § 34 BauGB)
- Typ II: Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Typ III: Flächen, bei denen sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet
- Typ IV: Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

³⁴ Typ V (realisierte Potenziale bzw. Flächeninanspruchnahmen) taucht in der Zusammenstellung nicht auf, da es sich um Flächen handelt, die bereits entwickelt wurden.

- Typ VI: Warteliste neue Bebauungsplanverfahren (Flächen, die aller Voraussicht nach in das Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung aufgenommen werden)
- Typ VII: Noch nicht realisierte Potenziale (Flächen, die aufgrund der Erfassungssystematik bereits in Typ V (realisierte Potenziale) erfasst sind, aber bislang noch nicht realisiert wurden)
- Typ VIII: Potenziale im Innenbereich (durch Abriss, Umnutzung gewerblicher Bauten bzw. Verdichtung von Wohnstandorten)

Abbildung 53: Wohnbauflächenpotenziale in den Solinger Quartieren (Karte vergrößert im Anhang)



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), eigene Darstellung

Ausgeglichene Verteilung der Potenzialflächen in den Segmenten EZFH und MFH

Die Differenzierung der Wohnbauflächenpotenziale nach Wohnungsmarktsegmenten in Solingen zeigt eine fast ausgeglichene Verteilung der potenziell verfügbaren Wohneinheiten auf beide Teilsegmente. Insgesamt besteht auf den Reserveflächen in Solingen das Potenzial für rd. 5.000 Wohneinheiten, davon rd. 2.400 im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und rd. 2.700 im Mehrfamilienhaussegment.

Betrachtet man die Potenzialflächen in den einzelnen Stadtbezirken liegt der allgemeine Schwerpunkt (gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten) in den Stadtbezirken Ohligs/Merscheid/Aufderhöhe und in Mitte. Die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, als auch im Segment der Eigenheime ließen sich demnach potenziell in Ohligs/Merscheid/Aufderhöhe errichten. Hinsicht-

lich potenzieller Entwicklungsflächen für Eigenheime verfügen zudem die Stadtbezirke Burg/Höhscheid und Mitte über hohe Flächenverfügbarkeiten.

Tabelle 29: Wohnbauflächenpotenziale nach Segmenten

Stadtbezirk	Wohneinheiten in EZFH	Wohneinheiten in MFH	Wohneinheiten insg.
Burg/Höhscheid	564	199	763
Gräfrath	207	169	376
Mitte	573	684	1.257
Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid	658	1.235	1.893
Wald	365	274	639
Summe	2.367	2.561	4.928

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Entwicklungsperspektive zeigt sich, dass etwa ein Drittel (36 %) der Flächen, insbesondere durch bestehende Bebauungspläne oder auch Innenentwicklungspotenziale, kurzfristig bebaubar ist. Mit rd. 28 Prozent besteht zudem ein großer Teil der potenziellen Wohneinheiten in Form von Baulücken. Bezüglich der Mobilisierbarkeit von Baulücken gibt es unterschiedliche Erfahrungen in Kommunen. Nicht selten bestehen Hemmnisse in der Mobilisierung, deren Ursachen darauf zurückzuführen sind, dass entweder die Bebauung technisch-baulich schwierig, die Entwässerung problematisch, die Fläche altlastenverdächtig ist oder sich der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht zu einer (Neu)-Nutzung durchringen können.

Großteil der Potenzialflächen ist kurzfristig oder in Form von Baulücken verfügbar

Während in den Stadtbezirken Mitte und Ohligs/Merscheid/Aufderhöhe viele potenzielle Wohneinheiten in Form von Baulücken zur Verfügung stehen, gibt es in Burg/Höhscheid auch langfristig viele Entwicklungspotenziale. Mittelfristig stehen in den Bezirken Burg/Höhscheid, Gräfrath und Wald kaum Flächenpotenziale zur Verfügung.

Tabelle 30: Wohnbauflächenpotenziale nach Entwicklungsperspektive*

Stadtbezirk	WE in Baulücken (Typ I)	WE kurzfristig (Typ II)	WE mittelfristig (Typ III)	WE langfristig (Typ IV)
Burg/Höhscheid	111	330	5	317
Gräfrath	86	185	57	48
Mitte	371	395	316	175
Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid	667	488	433	305
Wald	130	386	10	113
Summe	1.365	1.784	821	958

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), eigene Darstellung *die Flächenpotenziale nach Typ VI, VII und VIII wurden hinsichtlich der Entwicklungsperspektive wie folgt eingeteilt: Typ VI → mittelfristig; Typ VII → Baulücke oder kurzfristig (je nach städtischer Einteilung), Typ VIII → Baulücke oder kurzfristig (je nach städtischer Einteilung)

Die qualitative Analyse und Auswertung der Wohnbauflächenpotenziale geht der Frage nach, inwiefern die Wohnbauflächenreserven in Solingen in unterschiedlichen Lagequalitäten vorhanden sind und welche Auffälligkeiten in Bezug auf die kleinräumigen Angebots- und Nachfragestrukturen bestehen. Dazu wurde sich der Quartierseinteilung der Stadt Solingen bedient, die der folgenden Tabelle zu entnehmen ist und auf der auch die kleinräumigen Analysen und Quartierssteckbriefe (vgl. Anhang) basieren.

Tabelle 31: Stadtbezirke (alphabetisch sortiert) mit zugehörigen Quartieren

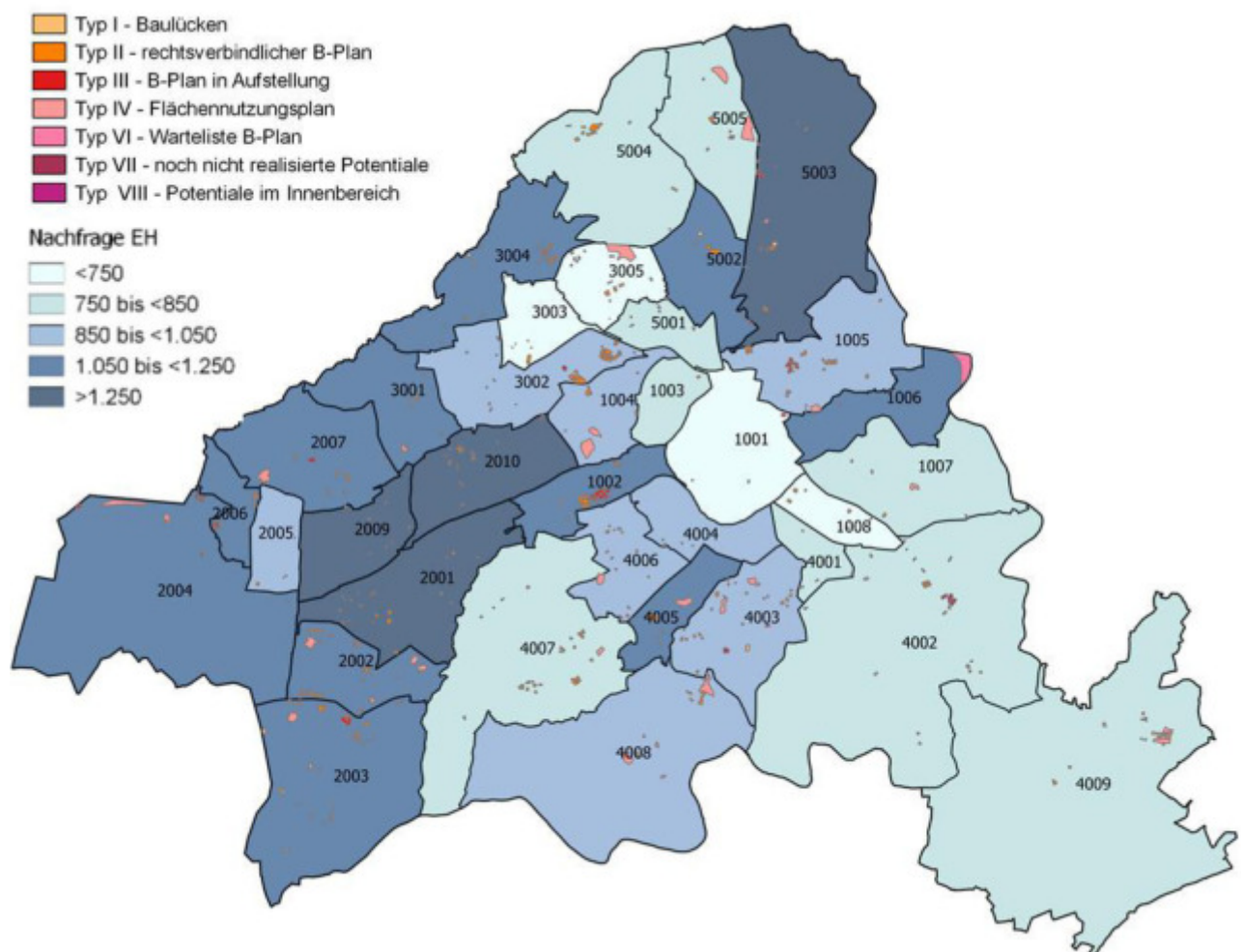
Stadtbezirk	Quartiersnummer	Quartiersbezeichnung
Burg/Höhscheid	4001	Ritterstraße-Bismarckplatz
	4002	Dorperhof-Hästen
	4003	Brühler Berg-Vockert
	4004	Grünwald
	4005	Höhscheid
	4006	Pilghausen
	4007	Höhscheid-Katternberg
	4008	Widdert
	4009	Burg-Höhrath
Gräfrath	5001	Frankenstraße
	5002	Central
	5003	Untenketzberg-Flockertsholz
	5004	Nümmen-Fürkelrath
	5005	Gräfrath Mitte
Mitte	1001	Solingen Mitte
	1002	Mangenberg-Untengönrath
	1003	MHKW-Beethovenstraße
	1004	Lehn-Kreuzweg
	1005	Hasselstraße-Kohlfurth
	1006	Kannenhof-Altenbau
	1007	Meigen
	1008	Schützenstraße
Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid	2001	Schmalzgrube-Ober der Mühle
	2002	Löhdorf
	2003	Aufderhöhe-Rupelrath
	2004	Ohligser Heide
	2005	Ohligs Mitte
	2006	Ohligs Unterland
	2007	Casperbroicher Weg
	2009	HBF-Ohligs Ost
	2010	Limminghofen-Merscheid
	3001	Haaner Straße-Bech
Wald	3002	Wald Süd-West
	3003	Wald Mitte
	3004	Ittertall
	3005	Demmelrath

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen , eigene Darstellung

Beim Abgleich mit dem Nachfrageindikator „Hits pro Monat“ (ImmobilienScout24-Auswertung) wird ersichtlich, dass die Flächenreserven, die Potenziale zur Bebauung von Eigenheimen bereithalten, in Solingen der Nachfragegunst entsprechen. Demnach stehen umfangreiche Wohnbauflächenpotenziale in jenen Quartieren zur Verfügung, die zuletzt ein durchschnittliches bis hohes Interesse erfahren haben. Dies betrifft z. B. die Quartiere Mangenberg-Untengönrath (1002), Hasselstraße-Kohlfurth (1005) und Kannenhof-Altenbau (1006, nur eine Fläche) in Solingen Mitte, Schmalzgrube-Ober der Mühle (2001), Lühdorf (2002) und Aufderhöhe-Rupelrath (2003) in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid sowie Wald Süd-West (3002).

Entwicklungspotenzial und Interessenschwerpunkte stimmen in einigen Quartieren überein

Abbildung 54: Flächenpotenziale und Nachfrage für Eigenheime (EH)



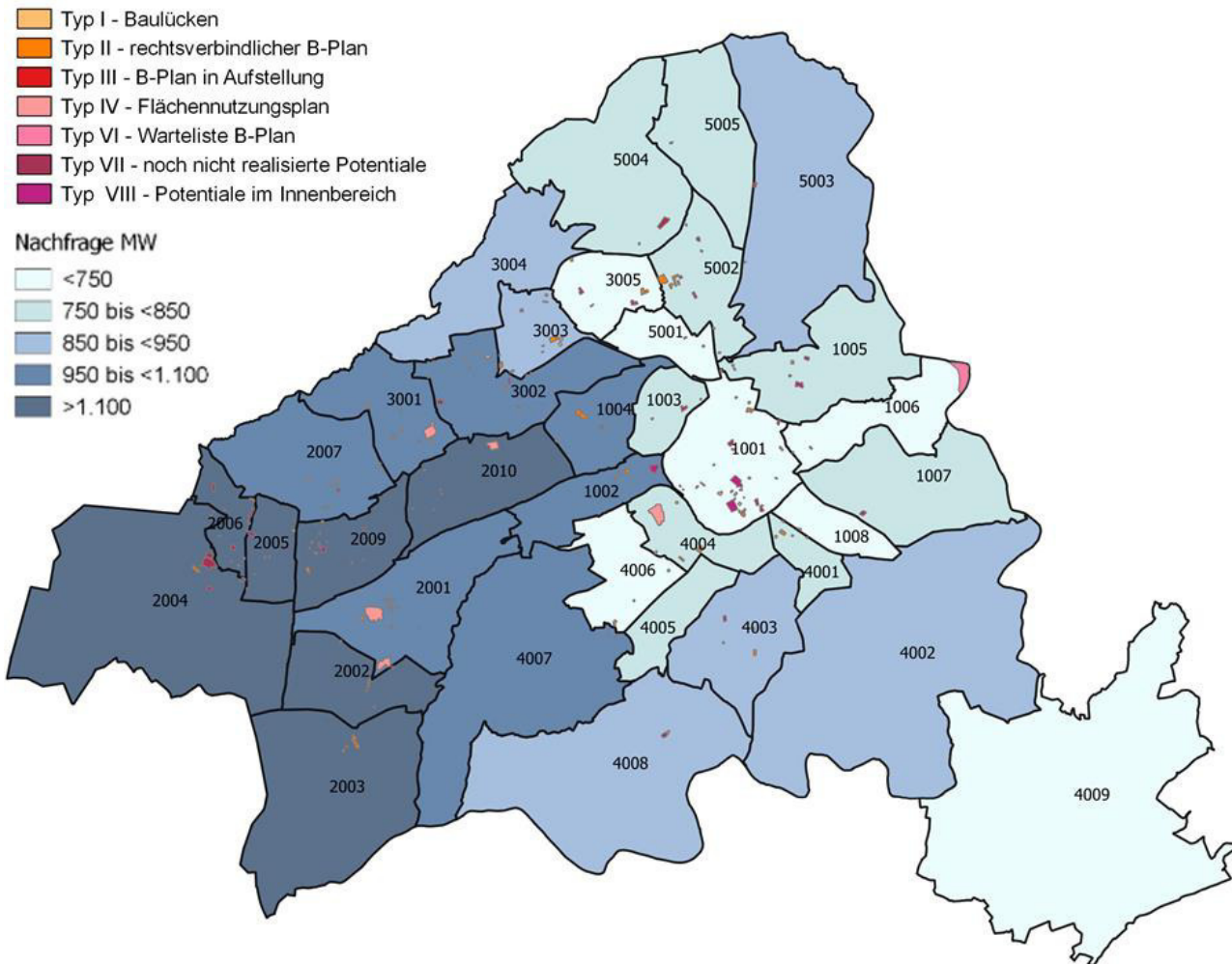
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Der Vergleich des Flächenpotenzials im Segment der Mehrfamilienhäuser mit dem Nachfrageindikator bezogen auf das Mietsegment zeigt, das Interesse und Potenzial in weiten Teilen übereinstimmen. Größtes Potenzial für den Bau von Mehrfamilienhäusern besteht in stark durchmischten, innerstädtischen Quartieren wie bspw. Ohligs Mitte (2005), Solingen Mitte (1001), HBF-Ohligs Ost (2009), Schmalzgrube-Ober der Mühle (2001) und Lehn-Kreuzweg (1004), welche in den Bezirken Mitte und Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid liegen. In diesem Bereich entsprechen die Potenziale der Nachfragegunst (Ausnahme bildet das Quartier Solingen Mitte (1001)). Auch im nordwestlichen Quartier

Größtes Potenzial für den Bau von Mehrfamilienhäusern besteht in den Bezirken Mitte und Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid

Wald Mitte (3003) im Stadtbezirk Wald besteht durch die dortigen Bebauungspläne großes Potenzial, bei einer gleichzeitig durchschnittlichen Nachfrage. Keine bis geringe Potenziale bestehen indes in den Quartieren Dorperhof-Hästen (4002), Höhscheid (4005), Widdert (4008) und Burg-Höhrath (4009), welche dem Bezirk Burg/Höhscheid angehören. Der Nachfrageindikator konstatiert für diesen Bereich ein unterdurchschnittliches bis durchschnittliches Interesse an Mietwohnungen.

Abbildung 55: Flächenpotenziale und Nachfrage für Mehrfamilienhäuser bzw. Mietwohnungen (MW)

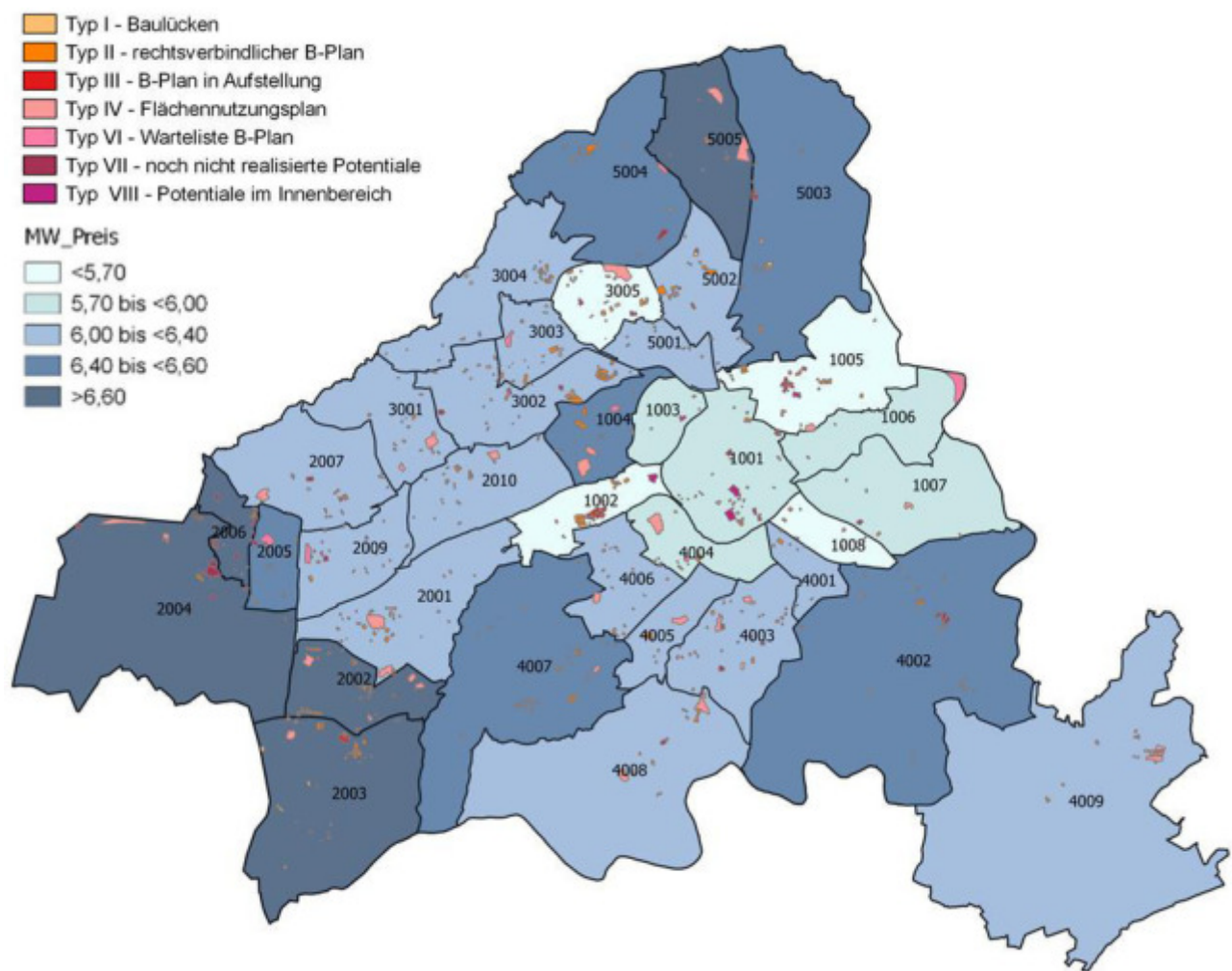


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Durch Flächenpotenziale in unterschiedlichen Wohnlagen können verschiedene Zielgruppen angesprochen werden

Als Indikator für unterschiedliche Wohnlagen in Solingen wurde das Mietpreisniveau herangezogen, um zu ermitteln auf welche Wohnlagen sich die Flächenreserven erstrecken. Es zeigt sich, dass in Solingen Flächen für Neubauprojekte in unterschiedlichen Lagen zur Verfügung stehen. Hohes Flächenpotenzial besteht einerseits in vergleichsweise preisgünstigen Lagen, wie in den Quartieren Mangenberg-Untengönrath (1002) und Hasselstraße-Kohlfurth (1005) in Solingen Mitte, aber ebenso in teureren Lagen wie bspw. in den Quartieren Löhdorf (2002) und Aufderhöhe-Rupelrath (2003). Diese vergleichsweise komfortable Ausgangslage bietet Potenzial zur Entwicklung unterschiedlicher Projekte und der Ansprache bzw. Bedienung unterschiedlicher Zielgruppen im Wohnungsneubau.

Abbildung 56: Flächenpotenziale (alle Segmente) und Mietpreinsniveau



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Künftige Flächenpotenziale durch den Abriss bestehender Wohngebäude

Potentiale für wohnbauliche Entwicklungen bestehen nicht nur auf Freiflächen, sondern resultieren auch aus dem Abriss bestehender Wohngebäude. Als Grundlage dient dabei das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose zum Ersatzbedarf bis 2040. Diese geht davon aus, dass durch Umwidmung von Wohn- in Gewerberäumen, Wohnungszusammenlegungen und Abriss in Solingen ein Ersatzbedarf im Umfang von 2.712 Wohneinheiten von 2015 bis 2040 (bzw. 2.604 Wohneinheiten von 2016 bis 2040) entsteht. Zur Abschätzung des zusätzlichen Potenzials durch Abriss werden die folgenden Annahmen getroffen:

- 25 Prozent des Ersatzbedarfs resultiert tatsächlich aus Abriss.
- Dichteannahme von 55 WE/ha: Bei einem Abriss von 55 Wohneinheiten entsteht eine Potenzialfläche in der Größe eines Hektars.

Zusätzliches Potenzial durch den Abriss bestehender Wohngebäude wird über den Ersatzbedarf bestimmt

- 73 Prozent der durch Abriss entstandenen Potenzialflächen werden wieder für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt.³⁵
- Die meisten Abrissflächen befinden sich in integrierten, verdichteten Lagen. Somit werden 80 Prozent der Fläche für den Bau von Mehrfamilienhäusern angenommen; 20 Prozent werden für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.
- Für den individuellen Wohnungsbau wird eine durchschnittliche Dichte von 22 Wohnungen pro Hektar, für den Mehrfamilienhausbau von 55 Wohnungen pro Hektar angenommen.

Aufbauend auf diesen Annahmen ergibt sich rein rechnerisch ein zusätzliches Potenzial auf Abrissflächen von rd. 380 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und rd. 40 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

Exkurs: Aktivierung von Potenzialflächen seitens der Stadt Solingen

Die vorgenannten Flächenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude sind flächenmäßig konkret schlecht zu erfassen. Neben den wenigen regelrecht auffälligen Wohngebäuden ist es schwierig einzustufen, welche Gebäude aus Sicht der Eigentümer für einen Abriss und damit als Wohnbaupotenzialfläche absehbar zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wurden diese Gebäude bislang in dem seit einigen Jahren geführten Baulandmanagement der Verwaltung nicht erfasst.

Die Wohnungsmarktberichte lassen regelmäßig erkennen, dass jährlich im Schnitt rd. 20 Prozent der Wohneinheiten – also ein recht hoher Prozentanteil – auf Flächen entsteht, die vorher nicht im Baulandmanagement als Potenzialflächen erfasst wurden (also als Baulücke oder als festgesetztes Baugrundstück im Bebauungsplan). Nach Auswertungen der zugehörigen Baugenehmigung entstehen diese Wohneinheiten zum einen durch Verdichtungen – etwa in Form von Grundstücksteilung –, die bei der realistischen Erfassung im Vorfeld nicht auf der Hand lagen. Zum anderen sind darunter insbesondere auch die vorgenannten Potenziale durch Abrisse von Garagenhöfen, Wohngebäuden und gewerblichen Bauten enthalten. Letztere werden im untergeordneten Umfang auch umgenutzt.

Um dieses Potenzial neben der vorgenannten rechnerischen Größe zukünftig konkreter beziffern und ansatzweise verorten zu können, wurde für die Betrachtung im Handlungskonzept Wohnen in das Baulandmanagement die neue **Kategorie VIII „Potenziale durch Abriss, Umnutzung gewerblicher Bauten bzw. Verdichtung von Wohnstandorten“** aufgenommen. Darin sind diejenigen Flächen aufgeführt,

- die sich wegen gestalterischer Beeinträchtigung aus städtebaulichen Gründen aufdrängen (z.B. zu niedrige Geschossigkeit in geschlossener Bebauung),
- die eindeutig untergenutzt sind und somit ebenfalls eine städtebauliche Beeinträchtigung darstellen (z.B. aufgelassene Garagenhöfe, alte Tankstellengrundstücke) und

³⁵ Vgl. IT.NRW (2016): Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2015.

- für die aus informellen Anfragen erkennbar eine konkrete Wohnnutzung vom Eigentümer/Bauherr beabsichtigt ist.

Diese Bauvorhaben, die hauptsächlich im unbeplanten Innenbereich stattfinden, werden ausdrücklich von der Verwaltung begrüßt und durch diese bei größeren Vorhaben regelmäßig mit städtebaulichen Konzepten begleitet, um baurechtlich aber auch gestalterisch zum Gelingen beizutragen.

Durch diese in Kategorie VIII erfassten Potenziale ist nach vorgenannter Erfassung kurzfristig mit dem Entstehen von rd. 300 Wohneinheiten zu rechnen. Als Beispiel für größere Vorhaben können hier folgende Projekte genannt werden, die bald oder aktuell umgesetzt werden:

- Im **Stadtbezirk Burg/Höhscheid** im Quartier 4003 (Brühler Berg/Vockert): Schaffung eines Mehrfamilienhauses für Seniorenwohnen mit 33 Wohneinheiten durch den SBV anstelle eines sanierungsbedürftigen Wohnungsbaus
- Im **Stadtbezirk Gräfrath** entstehen in der Nümmener Straße durch Abriss eines leerstehenden bzw. untergenutzten Gewerbebaus in einem ersten Schritt ca. 22 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im Quartier 5004 (Nümmen/Fürkeltrath) in Nähe zum Ortskern, und in der Dahler Straße ca. 11 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment (Hausgruppe) im Quartier 5002 - Central.

Durch die Erfassungsmethode werden im Baulandmanagement die Potenziale bereits zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage als „In Anspruch genommen“ dargestellt. Dies ist insofern folgerichtig, da eine realistische Verwirklichung unterstellt wird. Unter der Kategorie V „Inanspruchnahme“ sind somit auch solche Vorhaben statistisch erfasst, für die zwar ein Vorbescheid, aber noch kein Bauantrag vorliegt. Auch können keine Rückschlüsse gezogen werden, ob die Vorhaben schon realisiert wurden. In den vorgenannten Fällen kann also eine Realisierungsabsicht unterstellt werden, die Wohneinheiten stehen aber dem Wohnungsmarkt (noch) nicht zur Verfügung.

Die daher im Baulandmanagement für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen neu erfasste **Kategorie VII**, in der die „**noch nicht realisierten Potenziale**“ aufgeführt sind, stellt somit ein Korrektiv dar. Hierin sind diejenigen Vorhaben zusammengefasst, die aus heutiger Sicht noch nicht, aber voraussichtlich kurzfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Betrachtet wurden dabei in der Hauptsache Anträge aus jüngerer Zeit. Nach dieser Kategorie ist in Kürze mit der Errichtung von insgesamt rd. 530 Wohneinheiten zu rechnen.

Als einige Beispiele für größere Vorhaben der Kategorie VII sind Folgende zu benennen:

- **Stadtbezirk Mitte:** Im Quartier 1001 in Solingen Mitte (und hier insbesondere in der südlichen Innenstadt) liegen drei größere Anträge für Geschosswohnungsbauten vor:
 - Im Bereich Kölner Straße/Elsa-Brandström-Straße sollen 32 Wohneinheiten,

- auf dem Parkplatz Birkerbad 39 Wohneinheiten und
- an der Straße Birkenweiher 17 Wohneinheiten entstehen.

Durch die beiden erstgenannten Vorhaben werden Baulücken mobilisiert, das letztgenannte Vorhaben stellt ein Potenzial aus einem älteren Bebauungsplan dar. In der Klauberger Straße am nordöstlichen Rand des Quartiers 1001 entstehen alsbald 12 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment auf der Grundlage eines relativ neuen Bebauungsplanes.

- **Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid:** In diesem Stadtbezirk liegt auch zukünftig der Fokus bei der Erstellung von Wohneinheiten. Im Quartier 2006 (Ohligs Unterland) in unmittelbarer Nähe zu Ohligs Mitte entstehen an der Ellerstraße derzeit bereits 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, was der Bedarfsabdeckung der eingangs dort festgestellten Nachfrage dienen kann. Das Baurecht hierfür existiert seit Jahren auf der Grundlage eines älteren Bebauungsplanes. Weiterhin ist in Ohligs voraussichtlich noch im Jahr 2018 mit dem Baubeginn des Areals Hermann-Löns-Weg im Quartier 2004 (Ohligser Heide) zu rechnen. Durch die Bebauung, die auf dem neuen rechtsverbindlichen Bebauungsplan O 600 gründet, werden 62 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment und 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen. Im Bereich Aufderhöhe ist zudem zeitnah mit der Herstellung von 17 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau zu rechnen. Sie entstehen in Neu Löhndorf im Quartier 2001 (Schmalzgrube/Ober der Mühle), also einem Gebiet mit hoher Nachfragegunst. Auch hier wurde Baurecht eines alten Bebauungsplanes mobilisiert. Darüber hinaus ist im Bereich Merscheid ist z. B. ein Vorhaben am Eschenweg zu nennen, wo durch die Bebauung von Baulücken zeitnah 46 Wohneinheiten realisiert werden.
- **Stadtbezirk Wald:** Auch im Stadtbezirk Wald werden im bzw. in der Nähe des Walder Zentrums voraussichtlich zeitnah Baurechte aus alten Bebauungsplänen umgesetzt. Dabei handelt es sich um ein Grundstück an der Friedrich-Ebert-Straße im Westen des Quartiers 3003 (Wald Mitte), auf dem im Geschosswohnungsbau 53 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Im Norden des Quartiers 3002 (Wald Süd-West) in der Locher Straße entstehen alsbald 24 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Selbstverständlich sind darüber hinaus die in Kategorie I (Baulücke) und Kategorie II (rechtsverbindliche Bebauungspläne) aufgeführten Potenziale jederzeit kurzfristig umsetzbar. Die Potenziale des Types IV (Flächennutzungsplan) bedürfen erst der Aufstellung eines Bebauungsplanes, bevor sie aktiviert werden können. Eine derartige Aktivierung drängte sich bislang jedoch noch nicht zwingend auf, so dass hier eher eine langfristige Entwicklungsperspektive vorliegt. Im Typ VI sind diejenigen Flächen aufgeführt, für die eine Bebauungsaufstellung beantragt ist, über dessen Einleitung oder Ablehnung die Politik zeitnah im Rahmen der Fortschreibung des Arbeitsprogramms Bauleitplanung beraten wird. Sie stellen regelmäßig eine Teilmenge vom Typ IV dar. Insofern sind auch diese bislang eher lang- bis mittelfristig realisierungsfähig.

Die Flächen in der Kategorie III (Bebauungspläne in Aufstellung) dagegen haben i.d.R. einen mittelfristigen Umsetzungshorizont. Innerhalb dieser Gruppe gibt es einige Flächen, für die das Aufstellungsverfahren besonders prioritär bearbeitet wird, bzw. dessen Aufstellungsverfahren recht weit fortgeschritten ist. Bei folgenden beispielhaft genannten Bebauungsplanverfahren ist voraussichtlich mit einer zeitnahen Umsetzung von weiteren Wohneinheiten in nicht unerheblicher Anzahl zu rechnen:

- **Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid:** O-Quartier (Bebauungsplanentwurf O 652) rd. 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Quartier 2005, Ohligs Mitte, welches eine hohe Nachfrage für Mietwohnungen besitzt).
- **Stadtbezirk Burg/Höhscheid:** Argonner Weg (Bebauungsplanentwurf D 654) rd. 27 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau (im Nordosten des Quartiers 4003, Brühler Berg/Vockert); Börsenstraße (Bebauungsplanentwurf D 667) rd. 33 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment (im Südwesten des Quartiers 4003, Brühler Berg/Vockert).
- **Stadtbezirk Mitte:** Maschinenstraße (Bebauungsplanentwurf H 679) rd. 55 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern und rd. 16 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Quartier 1002, Mangelberg/Untengönrath).

Gegenüberstellung von Potenzialflächen und Wohnungsbedarf

Im Folgenden werden die Wohnbauflächenpotenziale und der Wohnungsbedarf quantitativ bilanziert, um der Frage nachzugehen, inwiefern die städtischerseits ermittelten Wohnbauflächen ausreichen, um den Bedarf zu decken. Dabei werden die Prognosevarianten „realistische Variante“ und „strategische Variante“ mit den Potenzialen differenziert nach Teilsegmenten verglichen.

Für die Gegenüberstellung ist zu berücksichtigen, dass erfahrungsgemäß (aufgrund von Eigentümerstrukturen, baulich-technischen Gegebenheiten der Flächen etc.) nicht alle Flächenreserven mobilisierbar sind. InWIS verfügt aus mehreren Städten über Erfahrungswerte zur Mobilisierbarkeit, weshalb mit einer Ausschöpfung von zwei Dritteln eine realistische (wenngleich eher optimistische) Annahme zur künftigen Entwicklung getroffen wurde.

Die folgende Tabelle stellt in beiden Varianten der Bedarfsprognose jeweils eine 100-prozentige und eine 66-prozentige Entwicklung der Flächenreserven gegenüber.

Potenzialflächen reichen für den Bedarf der „realistischen Variante“ aus, nach der „strategischen Variante“ ist der Bedarf höher als das Entwicklungspotenzial

Tabelle 32: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenpotenzialen und -bedarf

Stadtbezirk	Wohneinheiten in EZFH	Wohneinheiten in MFH	Wohneinheiten insgesamt
Wohnungsbedarf „realistische Variante“	655	1.866	2.521
Wohnungsbedarf „strategische Variante“	1.373	3.907	5.280
Potenziale durch Abriss	38	380	418
Wohnbauflächenpotenziale (100%)	2.367	2.561	4.928
Wohnbauflächenpotenziale (66%)	1.562	1.690	3.252
Saldo „realistische Variante“ 100%	1.750	1.075	2.825
Saldo „realistische Variante“ 66%	945	204	1.149
Saldo „strategische Entwicklung“ 100%	1.032	-966	66
Saldo „strategische Entwicklung“ 66%	227	-1.837	-1.610

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen (Stand: 31.12.2017), eigene Darstellung
 (*Prognose ermöglicht keine Aufteilung auf Segmente; Anteile der realistischen Variante wurde übernommen)

Ausreichend Wohnbauflächenreserven in Solingen vorhanden

Bei der Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau und sich entwickelnden Wohnungsbedarfen wird ersichtlich, dass rein rechnerisch ausreichend Flächen in Solingen zur Verfügung stehen, um den künftigen Bedarf zu decken.

- Ein Wohnungsbedarf von rd. 2.500 Wohneinheiten gemäß **realistischer Variante** kann gedeckt werden, auch wenn man davon ausgeht, dass nur zwei Drittel der vorhandenen Wohnbauflächenreserven tatsächlich mobilisiert werden. Auch mit Blick auf die Teilsegmente sind ausreichend Flächenpotenziale vorhanden.
- Der künftige Wohnungsbedarf von knapp 5.300 Wohneinheiten gemäß **strategischer Variante** der Wohnungsbedarfsprognose kann über eine hundertprozentige Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven gedeckt werden. Geht man von einer Zwei-Drittel-Ausschöpfung aus, würde ein Flächendefizit entstehen. Mit Blick auf die Segmente zeigen sich bei entsprechenden Bedarfen Engpässe im Segment der Mehrfamilienhäuser, während im Ein- und Zweifamilienhaussegment Flächenüberhänge bestehen. Folglich wäre eine stärkere Ausrichtung der Flächen zugunsten des Geschosswohnungsbaus anzuraten, an Stellen wo es städtebaulich vertretbar ist.

Flächendefizit beim Eintreffen der strategischen Variante und Zwei-Drittel-Ausschöpfung

Geht man der Frage nach, wie hoch der Ausschöpfungsgrad der Wohnbauflächenreserven künftig sein muss, ergeben sich folgende Quoten:

- Um den Bedarf der **realistischen Variante** zu decken, müssen rd. 40 Prozent der verfügbaren, segmentspezifischen Potenziale (gemessen an potenziellen Wohneinheiten) für Eigenheime und rd. 60 Prozent der verfügbaren, segmentspezifischen Potenziale für Mehrfamilienhäuser entwickelt werden.

- Um den Bedarf der **strategischen Variante** zu decken, müssen rd. 85 Prozent der verfügbaren, segmentspezifischen Potenziale für Eigenheime entwickelt werden. Die Potenziale für das Segment der Mehrfamilienhäuser sind dann (wie oben beschrieben) nicht ausreichend.

7. Bewährte und laufende Aktivitäten der Stadt Solingen

Wohnraumförderung in Solingen

**Stadt Solingen als Bewilligungs-
behörde für den öffentlich geför-
derten Wohnraum**

Die Stadt Solingen fungiert als Bewilligungsbehörde im Hinblick auf Darlehen und Zuschüsse zur Wohnraumförderung. Die Wohnraumförderung ist dabei ein wichtiger Förderbaustein, um ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum bereitzustellen. Dies geschieht im Wesentlichen durch:

1. die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum,
2. die Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs sowie des Bestands-
erwerbs von selbst genutzten Immobilien und
3. die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

**Gefördert wird die Schaffung
zielgruppengerechten Wohn-
raums**

Im Rahmen dieser Förderschwerpunkte werden bauliche Maßnahmen geför-
dert, die dazu geeignet sind

- bezahlbaren und attraktiven Wohnraum, insbesondere auch durch
Schaffung von Wohneigentum, für Haushalte mit geringem Einkom-
men bereitzustellen,
- Wohnsiedlungen durch Modernisierung und Neubau an aktuelle
Wohnbedürfnisse anzupassen und zukunftsfähig aufzustellen,
- sozial gemischte, insbesondere generationenübergreifende und inklu-
sive Wohnsiedlungen mit barrierefreiem und in Teilen auch rollstuhl-
gerechtem Wohnraum zu erhalten und zu schaffen,
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit um-
fassenden Leistungsangeboten zu schaffen,
- Maßnahmenorientierte und kooperativ entwickelte kommunale Hand-
lungskonzepte für eine zukunftssichere Entwicklung von Wohnsied-
lungen zu nutzen,
- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes
zu unterstützen,
- und mittels des experimentellen Wohnungsbaus innovative Wohnqua-
litäten zu entwickeln.

Neuschaffung von Mietwohnraum

**Förderung von Mietwohnraum für
verschiedene Zielgruppen durch
Gewährung günstiger Darlehen
und Tilgungsnachlässe**

Unter Mietwohnraum wird stets auch die zur Vermietung bestimmte Eigen-
tumswohnung und die Genossenschaftswohnung verstanden, bei der die Nut-
zerinnen oder die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches
Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Gefördert wird die Neuschaffung von
Mietwohnraum auch in der Form von Gruppenwohnungen, Mieteinfamilien-
häusern und bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Benennungs-

rechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung). Als Neuschaffung gelten Baumaßnahmen, durch die Mietwohnraum, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur

- a) in einem neuen selbständigen Gebäude,
- b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) durch Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

neu geschaffen werden.

Die Förderung des Mietwohnraumes erfolgt über die Gewährung zinsgünstiger Baudarlehen und unterschiedlicher Tilgungsnachlässe. Die Dauer der einhergehenden Belegungsbindung beträgt dabei einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise (durch den Investor) 20 oder 25 Jahre. Nach Ablauf der Belegungsbindung wird das Baudarlehen dann marktüblich verzinst.

Neuschaffung, Ersterwerb sowie Bestandserwerb von selbst genutztem Eigentum

Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums wird mit dem Ziel vorgehalten, Schwellenhaushalten bedarfsgerecht einen Eigentumserwerb zu erleichtern.

**Förderung der Wohneigentums-
bildung von Schwellenhaushalten
(Familien)**

Bei der Förderung werden verschiedene Fördertatbestände unterschieden, wie z.B.

- der Bau und Erwerb einer geförderten, neuen Immobilie,
- der Erwerb einer erweiterten und hinsichtlich ihrer Nutzung geänderten förderfähigen Bestandsimmobilie,
- oder auch der Erwerb bestehender Eigentumswohnungen. Letztere sind dabei nur dann förderfähig, wenn diese nicht in Hochhäusern liegen und die Wohnanlage ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert wurde oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

Die Förderung der selbst genutzten Eigenheime erfolgt durch die Bereitstellung von zinsgünstigen Baudarlehen und die Gewährung von Tilgungsnachlässen.

Dabei werden nur Haushalte gefördert, die mit mindestens

- a) einer volljährigen Person und einem Kind oder
- b) einer schwerbehinderten Person, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW nicht übersteigen.

In Solingen werden für die Förderung vorgenannten Wohnraums Darlehen in der Grundpauschale von höchstens 90.000 Euro gewährt. Neben dieser Pauschale darf ein Familienbonus in Höhe von 15.000 Euro für jedes zum Haushalt gehörende Kind und jede zum Haushalt gehörende schwerbehinderte Person (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) sowie 10.000 Euro für barrierefreie Objekte gewährt werden.

Förderangebote im Rahmen der Modernisierung im Bestand

Förderung der Bestandsentwicklung bei gleichzeitigem Erhalt der Mietpreis- und Belegungsbindung

Um den großen Bestand vorhandener Wohneinheiten bestmöglich zu nutzen, sind differenzierte Erneuerungsstrategien gefragt, die zeitgemäße Wohnqualitäten zu sozial verträglichen Mieten mit einem wirtschaftlich und technisch tragbaren Aufwand ermöglichen. Zu den erforderlichen Qualitäten zählen energieeffiziente bauliche Standards ebenso wie der weitgehende Abbau von Barrieren, der Schutz vor Einbruch, digitale Wohn- und Gebäudetechnik und ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld mit Nahmobilitätsangeboten.

Im Rahmen der Modernisierungsförderung (RL Mod) können alle Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum in Solingen in Abhängigkeit von den tatsächlich angefallenen Kosten mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden. Bei der Finanzierung des Modernisierungsvorhabens ist kein Eigenanteil zu erbringen.

Die Förderung geht grundsätzlich mit der Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. Einkommensgrenzen über die Dauer der Zinsverbilligung von 20 bzw. 25 Jahren einher, so dass auch die betroffenen Mieterinnen und Mieter in Form langfristig bezahlbarer Mieten von der öffentlichen Förderung profitieren. Zugleich ist sichergestellt, dass die geförderten Wohnungen bei einem Mieterwechsel an Haushalte vergeben werden, die aufgrund ihres Einkommens auf eine vergünstigte Miete angewiesen sind. Für Eigentümerinnen und Eigentümer, die für die Modernisierung ihrer selbstgenutzten Wohnung bzw. Eigenheims die Angebote der Wohnraumförderung nutzen wollen, gelten hingegen Einkommensgrenzen.

Modernisierungsmaßnahmen können auch auf der Basis von Quartiererneuerungskonzepten gefördert werden. Dabei geht es in der Regel nicht um einzelne bauliche Maßnahmen, sondern um standort- und zielorientierte Erneuerungsstrategien, die den gesamten Siedlungsbereich attraktiver und sicherer für alle Altersgruppen machen.

Die jeweilige Förderung erfolgt über Darlehen und landesweit einheitliche Tilgungsnachlässe in Höhe von 20 % der bewilligten Darlehenssumme. Die mögliche Darlehenssumme beträgt dabei höchstens bis zu 100.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Die Dauer der Zinsverbilligung wird auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers mit 20 oder 25 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen festgelegt.

Maßnahmen in den Stadterneuerungsgebieten zum Thema Wohnen/ Wohnumfeldgestaltung

Die Stadt Solingen ist aufgrund ihrer siedlungsgenetischen und topographischen Rahmenbedingungen durch eine dezentrale Stadtstruktur gekennzeichnet. Bedingt durch die demographischen, gesellschaftlichen, ökonomischen

und auch ökologischen Veränderungen und Anpassungserfordernisse befindet sich die Stadt Solingen in einem kontinuierlichen Wandel, der vor allem auch die gewachsenen urbanen Versorgungszentren und Innenstädten trifft.

Aus diesem Grund besteht eine wesentliche Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung darin, die vorhandenen Stadtteilzentren bei der Bewältigung ihrer aktuellen Herausforderungen zu unterstützen und geeignete Perspektiven für ihre Weiterentwicklung zu schaffen. In diesem Sinne verfolgt die Stadt in mehreren Quartieren teils unterschiedliche Handlungsansätze, durch die sowohl die jeweiligen Zentrenbereiche als auch die zugehörigen Quartiere unterstützt und gefördert werden sollen.

Basis hierfür sind ganzheitliche Integrierte Entwicklungskonzepte, welche entsprechend politisch legitimiert sind und bereits umgesetzt werden, bzw. in der Vorbereitung sind. Die Stadt Solingen ist hierbei in unterschiedlichen Fördergebietskulissen zur Aufwertung und Stärkung der jeweiligen Stadtteile tätig und setzt mit Unterstützung und Beteiligung der Akteure vor Ort bereits heute zahlreiche Maßnahmen und Projekte um.

Im Kern geht es um die Erhaltung und Aufwertung der Stadtteile als lebenswerte Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandorte sowie die Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen. Hierzu zählt beispielsweise die Stärkung und Stabilisierung von Stadtteilen in Bezug auf die örtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten, die Grundversorgung der einzelnen Bevölkerungsgruppen, die Aufwertung der sozialen Infrastruktur und des jeweiligen Wohnumfeldes sowie die Verfügbarkeit von Erholungsflächen im Stadtteil.

Auf Grundlage dieses gesamtstädtischen Handlungsansatzes arbeitet die Stadt Solingen derzeit in folgenden Stadtteilen an der Umsetzung, Fortschreibung und Neuaufstellung von Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten:

Integriertes Handlungskonzept Nordstadt

Soziale Stadt

Laufzeit: 2007-2019

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Ohligs

Stadtumbau West

in Kombination mit Aufwertung Bahnhofsquartier (Regionale 2006)

Laufzeit: 2007-2020

Fortschreibung erfolgt

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Burg

Städtebaulicher Denkmalschutz

Laufzeit: 2015-2021

Integriertes Entwicklungskonzept City 2013

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Laufzeit: 2010-2019

Neuausrichtung City 2030 in Erstellung

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Wald

In Erstellung

Stadt Solingen unterstützt die Stadtteilzentren bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen

Mehrere integrierte Entwicklungskonzepte in Solingen umgesetzt bzw. in Vorbereitung

Laufzeit: 2019-2024

Beteiligung an Aufrufen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und Verbesserung Wohnumfeld (z.B. **Mitte, Wald, Gräfrath**)

**Verbesserung von Infrastruktur
und Wohnumfeld in den Stadttei-
len**

In den letzten Jahren wurden in den unterschiedlichen Stadtteilen auf Grundlage Integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte und im Rahmen von Förderaufrufen auch außerhalb der jeweiligen Gebietskulissen viele Projekte zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufwertung der sozialen Infrastruktur durchgeführt. Ein Fokus lag hierbei auf der Aufwertung von Spielplätzen, Grün- und Freiflächen, sowie auf dem Umbau einzelner Straßenzüge und der Umgestaltung von innerstädtischen Plätzen und sozialen Einrichtungen. Die jeweiligen Maßnahmen tragen so dazu bei, die Aufenthaltsqualität in den einzelnen Stadtteilen zu verbessern und somit auch die örtliche Wohnstandortqualität zu erhöhen.

**Hof- und Fassadenprogramme in
der Nord- und Innenstadt und
künftig auch in weiteren Stadttei-
len**

Im Rahmen der Umsetzung der Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte können zudem ergänzende Instrumente zur Aktivierung privaten Engagements und Kapitals genutzt werden. Zur Profilierung und Standortaufwertung stehen seit einigen Jahren sowohl in der Nordstadt als auch in der Innenstadt Hof- und Fassadenprogramme zur Verfügung. Das Land Nordrhein-Westfalen stellt in diesem Zusammenhang Fördermittel bereit, um Eigentümer bei der Aufwertung ihrer Fassaden und Innenhöfe finanziell und beratend zu unterstützen und das Erscheinungsbild des Stadtteils positiv zu verändern. Zudem steht ein Architekt für Beratungen im Vorfeld der geplanten Maßnahmen kostenlos zur Verfügung. So sollen frische Anstriche und gepflegte Hausfronten auch im unmittelbaren Wohnumfeld das Lebensgefühl in einem Stadtteil positiv beeinflussen und somit auch die Identifikation der Anwohner mit dem eigenen Lebensumfeld und das Image des jeweiligen Stadtgebietes stärken. In den letzten Jahren konnten in diesem Sinne bereits eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden, die zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Aufwertung des Wohnumfeldes beigetragen haben.

Die Auflage eines Hof- und Fassadenprogramms ist zukünftig auch für die Stadtteile Ohligs und Burg vorgesehen.

Regionale Kooperation

Die Regionale Kooperation spielt für das Handlungskonzept Wohnen aufgrund vielfältiger räumlicher Verflechtungen und im Hinblick auf die kurz- und mittelfristige Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle.

**Regionale Bedeutung des Thema
Wohnens zeigte sich bei der
Neuaufstellung des Regional-
plans**

Die regionalen Bezüge traten bereits bei der Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Düsseldorf deutlich hervor. Beim Thema Wohnen zeigte sich, dass die prognostizierten Bedarfe der Rheinschiene nur im regionalen Kontext gedeckt werden können. Insbesondere die nicht realisierbaren Wohnungsneubaubedarfe in der Stadt Düsseldorf wurden thematisiert und mit den Kommunen „In und Um Düsseldorf“, zu denen auch die Stadt Solingen zählt, im Regionalplanverfahren zu einem Ausgleich gebracht.

Da die Wohnbauflächenbedarfe an der Rheinschiene auch nach Abschluss der Neuaufstellung des Regionalplans weiter steigen, setzt sich die Bezirksregierung Düsseldorf unter dem Titel „Mehr Wohnbauland am Rhein“ derzeit mit

der Identifizierung weiterer Flächen auseinander, die zur Deckung des künftigen Wohnungsneubaubedarfes geeignet sind. Auch hierbei spielen die Kommunen „In und Um Düsseldorf“ eine wichtige Rolle.

Aus den Diskussionen um die Ausrichtung der Regionalplanung wurde deutlich, dass sich zur Bewältigung der zu erwartenden Herausforderungen, die sich auch auf den Bereich des Wohnens beziehen, neue Kooperationsräume gedacht werden müssen.

Ausgehend aus dem Landesaufruf StadtUmland.NRW hat sich ein solcher neuer Kooperationsraum mit 20 Kommunen gebildet, der sich vom Bergischen Städtedreieck über den Kreis Mettmann und Leverkusen bis nach Düsseldorf erstreckt. Das hier entwickelte Zukunftskonzept „Zwischen Rhein und Wupper“ greift den durch eine wachsende Bevölkerung entstehenden Siedlungsdruck auf, der durch die vorhandenen Verflechtungen eng mit Fragen der Mobilität verbunden ist. Ziel ist es, einen Ausgleich zwischen städtisch und ländlich geprägten Räumen der Region anzustreben und gemeinsame Lösungen zu finden.

**Interkommunale Zusammenarbeit
im Rahmen von StadtUmland.NRW**

Bei dem Zukunftskonzept „Zwischen Rhein und Wupper“ handelt es sich um eine von drei in Nordrhein-Westfalen prämierten regionalen Konzepten. Zwei der drei im Konzept enthaltenen Pilotprojekte weisen unmittelbare Bezüge zum Thema Wohnen auf. So befasst sich eine „Städtebahnstudie“ mit dem Wohnen an der Schiene und setzt sich mit dem Thema einer nachhaltigen Mobilität auseinander. Im Fokus stehen dabei vor allem die Knotenpunkte des Schienennetzes, an denen vorrangig eine Siedlungsentwicklung zur Stärkung des ÖPNV stattfinden soll. Ein weiteres Pilotprojekt setzt sich mit „Zukunftsquartieren“ auseinander und geht der Frage nach, wie im Hinblick auf den momentan stattfindenden gesellschaftlichen Wandel, u.a. Digitalisierung, urbanes Wohnen und verändertes Freizeitverhalten, die Wohnquartiere in urbanen und ländlichen Quartieren sowohl im Bestand als auch im Neubau in Zukunft aussehen werden.

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Im Rahmen des Forums Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird in regelmäßigen Abständen der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht der Stadt Solingen erstellt. Das Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist ein Zusammenschluss von Kommunen und anderen Akteuren, der das Ziel verfolgt, sich gegenseitig beim Aufbau und der Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zu unterstützen. Die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung bietet den Kommunen ein Instrumentarium, durch das Trends und Tendenzen in der Angebots- und Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt frühzeitig erkannt werden können. Der Wohnungsmarktbeobachtungsbericht hat insofern immer auch „Aufforderungscharakter“, das heißt er benennt pointiert Problembereiche und Handlungsfelder und stößt hierüber Diskussionen an. Dabei bleibt es letztlich der Politik und der Wohnungswirtschaft überlassen, konkrete Maßnahmen oder Handlungsaufträge zu entwickeln. Zu den Adressaten des Wohnungsmarktbeobachtungsberichtes gehören insofern nicht nur die Verwaltung und die Politik, sondern alle Akteure aus Bau-, Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie Interessenvertreter.

**Regelmäßige Veröffentlichung
eines Wohnungsmarktbeobach-
tungsberichts der Stadt Solingen**

Schaffung bzw. Realisierung von Baurecht

Die Städtebauliche Planung beim Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege nutzt bei der Schaffung bzw. Realisierung von Baurecht seit langem viele durch den Gesetzgeber bereitgestellte Instrumente. Auch durch ihre Aufgabenorganisation kann sie den aktuellen Bedarfslagen gemäß reagieren.

I. Bauberatung:

**Städtebauliche Einzelberatung
zur Qualifizierung von Vorhaben**

Die Städtebauliche Einzelberatung im Stadtdienst Planung ist die erste Anlaufstelle für Eigentümer/Bauherren/Architekten/Projektentwickler o.ä., um die Möglichkeiten einer Bebauung hinsichtlich planungsrechtlicher und gestalterischer Aspekte im Vorfeld oder im Rahmen von formellen Antragsverfahren zu eruieren. Somit wird sehr frühzeitig bekannt, welche Vorhaben angestrebt bzw. welche Grundstücke aktuell vermarktet werden.

Bei größeren Projekten werden Alternativlösungen unter Beachtung des Baurechtes entwickelt. Bei städtebaulich zu befürwortenden Konzepten werden Bebauungsplan(änderungs)verfahren unter Beteiligung der Gremien eingeleitet, bzw. die Empfehlung hierfür in die Fortschreibung der Arbeitsliste für Bebauungspläne aufgenommen. Die Beratung erfolgt auf Ansprache, im Einzelfall und anlassbezogen.

II. Wohnbaulandmanagement:

**Verwaltungsinterne Datenbank
zur Erfassung der Wohnbauland-
potenziale**

Die Verwaltung erhebt seit 2005 die Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet in einer Datenbank und verfolgt die Inanspruchnahme der identifizierten Potenziale. Die Datenbank wird regelmäßig fortgeschrieben. Erfasst werden die Wohnbaupotenziale gemäß ihrer planungsrechtlichen Einstufung. Es wird regelmäßig eine Wohnbaulandstatistik erstellt. Die Daten des Wohnbaulandmanagements dienen als Grundlage für verschiedene Konzepte und Untersuchungen und finden auch innerhalb des vorliegenden Konzeptes Verwendung (vgl. Kap. 6).

III. Arbeitsliste für Bebauungspläne:

**Arbeitsprogramm für die Bauleit-
planung legt Prioritäten zur
Schaffung von Planungsrecht fest**

In Solingen ist es seit vielen Jahren üblich, dass der für die Fragen der Stadtplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität (ASUKM) nach Vorberatung der Bezirksvertretungen ein Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung beschließt, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Es enthält bislang die aus städtischer Sicht prioritär zu bearbeitenden Planmaßnahmen, weiterhin können private Eigentümer für einzelne Grundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragen. In dem Arbeitsprogramm fasst die Verwaltung hierin die Planungsmaßnahmen zusammen, die nach fachlicher Einschätzung der Verwaltung von dieser aktuell und zukünftig bearbeitet werden sollen. Die Fortschreibung der Arbeitsliste dient den Gremien zur Steuerung zum einen der städtebaulichen Planung, zum anderen der Priorisierung der Maßnahmen vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten der Verwaltung.

In sachlich und räumlich begrenzten Fällen bzw. bei einem akut eintretenden Planbedürfnis können Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne – soweit

inhaltlich vertretbar – zur unmittelbaren Entscheidung außerhalb der Aufführung in der Arbeitsliste der Bebauungspläne vorgesehen werden.

IV. Städtebauliche Verträge bei Bebauungsplänen

Zur Umsetzung von speziellen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes werden regelmäßig städtebauliche Verträge oder andere vertragliche Willensbekundungen mit dem Eigentümer, Projektentwickler, Vorhaben- oder Erschließungsträger bis zur Erstellung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen. Regelungen betreffen z.B. die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, Gestaltung, Versickerung.

Städtebauliche Verträge zur Umsetzung spezieller Ziele

Bei Willensbekundungen werden dem Projektentwickler z.T. besondere, angemessene Aufwendungen bei der Erschließung abverlangt. Der Erschließungsvertrag selbst wird erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren werden nach der Baulandkonzeption im Vorfeld im Übrigen ebenfalls städtebauliche Verträge mit den Umlegungsbeteiligten zur Übernahme der vollen Erschließungskosten abgeschlossen.

Als Sonderform ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zu sehen: Hier wird Baurecht nur für ein spezielles Projekt geschaffen, welches im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan genau benannt ist. Im ebenfalls zugehörigen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Durchführung des Projektes innerhalb eines gewissen Zeitraumes.

V. Vollzug der Planung

Gerade bei älteren Bebauungsplänen hemmen Grundstücksaufteilungen oder fehlende Erschließung im Sinne der Planung deren Vollzug. Aufgabe der Stadtplanung ist es seit jeher, bei konkretem Interesse die Hemmnisse bei der Realisierung auszuräumen. Dazu gehören beispielsweise Ansprache der Eigentümer bei mangelnder Verkaufsbereitschaft, bodenordnende Maßnahmen, Anpassung der Erschließung u. ä. Der Prozess wird regelmäßig auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge begleitet. In besonderen Fällen wird eine Bebauungsplanänderung eingeleitet.

Solingens laufende Aktivitäten zur **Wohnberatung für Senioren und Menschen mit körperlicher Einschränkung** sind im Kapitel 3.3 „Der Markt für das Wohnen im Alter“ dargestellt.

Die **Aktivierung von Potenzialflächen seitens der Stadt Solingen** wurden im Kapitel 6 „Analyse und Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale und Abgleich mit der erwarteten Nachfrage“ dargestellt.

8. Konzeptioneller Teil: Einführung

Konzeptioneller Teil als Ergebnis des kommunikativen Erarbei- tungsprozesses

Ausgehend von analytischen Befunden sowie der intensiven Abstimmung aller relevanten Akteure am Wohnungsmarkt erfolgte die Zusammenstellung der folgenden Empfehlungen. Dabei handelt es sich sowohl um bewährte, bereits laufende Maßnahmen und Instrumente, als auch um neue (teils bereits in anderen Städten erfolgreich umgesetzte) Strategien. Während einige der Maßnahmen kurz- bis mittelfristig angegangen werden können, ist bei anderen Maßnahmen eine weitergehende Prüfung des konkreten weiteren Vorgehens und Nutzens notwendig.

Der konzeptionelle Teil des Handlungskonzeptes Wohnen gliedert sich dabei in Schlussfolgerungen und Empfehlungen, die sich hinsichtlich ihrer Detailschärfe und der räumlichen Umsetzungsebene unterscheiden.

Konzeptioneller Teil unterglie- dert sich in Ziele, Handlungsfel- der, Maßnahmen und Arbeitspro- gramm

Im folgenden Kapitel werden Ziele und Handlungsfelder für die künftige Ausrichtung der Solinger Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik benannt. Pro Handlungsfeld werden dann darauf aufbauend geeignete Maßnahmen für Solingen erläutert. In einer tabellarischen Darstellung (Matrix) im Anhang erfolgt das konkrete Arbeitsprogramm einzelner kurz- bis mittelfristig anzugehender Maßnahmen. Das Arbeitsprogramm soll der Verwaltung und auch Dritten als Handreichung dienen und eine effiziente und strukturierte Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen ermöglichen.

Kleinräumige Handlungsfelder im Anhang

Im Anschluss folgen Schlussfolgerungen und Handlungsfelder auf Stadtbezirks- und Quartiersebene (Anhang). Die Quartierssteckbriefe sollen als Arbeitshilfe für die Verwaltung dienen, indem sie übersichtlich, kurz und knapp wesentliche Stärken und Schwächen der Quartiere als Wohnstandorte identifizieren und Schlussfolgerungen liefern. Die Steckbriefe enthalten Empfehlungen zu zielgruppenspezifischen Neubauvorhaben (öffentlich gefördert, altengerecht, familiengerecht). Die Steckbriefe können als Grundlage für die Einordnung der Rangfolge der zu erarbeiteten Bebauungspläne im Sinne des Arbeitsprogramms Bauleitplanung dienen.

Auch auf Stadtbezirksebene sind zentrale Herausforderungen und Flächenpotenziale im Kap. 9.2 und jeweils auf einem Steckbrief (Kap. 12.3.) zusammengefasst.

9. Ziele – Handlungsfelder – Maßnahmen

Die vorliegenden Handlungsempfehlungen sind das Resultat eines zweijährigen Prozesses, indem quantitative und qualitative Analysen zum Wohnungsmarkt durchgeführt und mit Akteuren am Solinger Wohnungsmarkt rückgekoppelt wurden.

Das Handlungskonzept Wohnen soll als Orientierungsrahmen für alle Akteure am Wohnungsmarkt dienen. Die folgenden Ziele, Strategien und Maßnahmen sollen zur Ausrichtung künftiger Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik unterstützend wirken und geeignete Handlungsoptionen zur Bewältigung der Herausforderungen am Wohnungsmarkt aufzeigen.

Folgende Ziele bilden den übergeordneten Rahmen für alle Empfehlungen zum Wohnen in Solingen:

1. Wachstumsdynamik/Bevölkerungswachstum nutzen
2. Wohnungsangebot und attraktive Wohnformen für Familien stärken, ohne die anderen Zielgruppen aus den Augen zu verlieren
3. Schaffung von bis zu 220 neuen Wohneinheiten jährlich zur Anpassung und Ergänzung des Wohnungsbestandes
4. Stärkung und Ausbau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (unter Berücksichtigung der einzelnen Quartiersbetrachtungen)
5. Stärkung und Unterstützung quartiersbezogener Handlungsansätze und Förderung des qualitätsvollen Wohnens in den Zentren
6. Anpassung und Ergänzung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft
7. Modernisierung, Sanierung und energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes
8. Förderung der sozialen Durchmischung in möglichst vielfältigen Quartieren
9. Innen- vor Außenentwicklung für die Stadt der „kurzen Wege“
10. Unterstützung des inklusiven und integrativen Wohnens
11. Unterstützung der Nachhaltigen Entwicklung der Stadt Solingen
12. Förderung des positiven Image und Darstellung der Stadt als attraktiver Wohn- und Lebensstandort
13. Fortführung der regionalen Kooperation

9.1. Handlungsfelder und Maßnahmen

Die nachfolgenden Handlungsfelder und Maßnahmen bilden neben den zuvor dargestellten Zielen für den Solinger Wohnungsmarkt den eigentlichen Kern des vorliegenden Handlungskonzeptes. So beschreiben sie die weiteren notwendigen Schritte zur strategischen Weiterentwicklung des Wohnstandortes Solingen und zur Erreichung der im Rahmen des Handlungskonzeptes konkret festgesetzten, wohnungsmarktbezogenen Ziele.

Anknüpfend an letztere werden im Folgenden weitergehende Maßnahmenempfehlungen anhand von sechs Handlungsfeldern gegeben. Die Maßnahmen richten sich dabei sowohl an die Kommune, als auch an die Wohnungswirtschaft und private Eigentümer und sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen. Die dargestellten Handlungsansätze gliedern sich in bereits bewährte und laufende Maßnahmen auf der einen sowie in neue Maßnahmen auf der anderen Seite. Während die in der Matrix (siehe Anhang) dargestellten, konkreten Maßnahmen kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden sollen, enthält das Handlungskonzept zudem weitere mögliche (Teil-)Maßnahmen, die mit den beteiligten relevanten Akteuren zunächst noch vertiefend abgestimmt und im Hinblick auf ihre Effektivität und Umsetzbarkeit hin geprüft werden müssen.

Da Stadtentwicklungsprozesse und Wohnungsmärkte dynamisch sind, wird des Weiteren empfohlen, die einzelnen Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen regelmäßig hinsichtlich ihrer Wirksam- und Bedeutsamkeit zu überprüfen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Handlungskonzept Wohnen und die in ihm enthaltenen Empfehlungen weitergehende Fachplanungen nicht ersetzen. Vielmehr sollen auch letztere dazu beitragen, die strategischen Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen in ihrer Realisierung zu unterstützen und so die Stadt Solingen auch langfristig und nachfrageübergreifend als attraktiven Wohnstandort zu festigen.

Aufbauend auf den Zielen lassen sich die folgenden sechs Handlungsfelder ableiten:

Abbildung 57: Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung

9.1.1 Wohnungsneubau

Die Wohnungsbedarfsprognose für Solingen zeigt, dass der Neubau von Wohnungen auch künftig erforderlich ist, um ein ausreichendes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Laut Wohnungsbedarfsprognose besteht für Solingen von 2017 bis 2040 je nach Variante ein Bedarf an rd. 2.500 bis 5.300 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies entspricht einem Wohnungsneubau von 105 bis 220 Wohnungen jährlich.

Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnbaulandangebotes

Verfügbares Wohnbauland ist die zentrale Voraussetzung für den Wohnungsbau in Solingen. Es ist eine planvolle Entwicklung von Wohnbauflächen auf Basis der Bedarfszahlen anzuregen. Wie aufgezeigt wurde, ist rein rechnerisch ein ausreichendes Wohnflächenangebot in Solingen vorhanden. Geht man von der strategischen Variante (durchschnittlich 220 Wohneinheiten jährlich bis 2040) aus, müssten diese doch fast zu 100 Prozent entwickelt werden, was vor dem Hintergrund verschiedener Hindernisse in der Mobilisierbarkeit eine große Herausforderung darstellt.

Die Wohnbauflächenreserven sind dabei relativ ausgeglichen in der Stadt verteilt, so dass Neubauaktivitäten dispers im Siedlungsgebiet, aber auch in unterschiedlichen Lagequalitäten möglich sind. Ebenso bestehen Potenzialflächen für den Neubau unterschiedlicher Wohnsegmente und Bautypologien. Geht man von einem höheren Wohnungsbedarf aus (bei Eintritt der strategischen Variante der Prognose), kann es zu Engpässen im Mehrfamilienhaussegment kommen. Wir empfehlen bei der künftigen Baulandbereitstellung verstärkt auf Potenziale für den Geschosswohnungsbau zu achten.

Aufgrund der ausreichenden Verfügbarkeiten von Flächenreserven, gilt es künftig Prioritäten in der Flächenmobilisierung zu setzen. Da Solingen bereits über ein aktives Wohnbaulandmanagement (vgl. Kap. 7) verfügt, bestehen zur Umsetzung gute Vorraussetzungen. Zur prioritären Entwicklung von Wohnbauflächenpotenzialen sollten die Quartierssteckbriefe (vgl. Anhang) als Grundlage dienen. Die Schlussfolgerungen auf Quartiersebene geben Hinweise auf eine zielgruppengerechte Flächenentwicklung und können zur Priorisierung der Flächen genutzt werden.

Der Grundstückspreis stellt einen wesentlichen Preistreiber bei der Entwicklung von Neubauprojekten dar. Um bezahlbaren Neubau zu ermöglichen, sollten auch einfache Lagen qualitativ entwickelt werden, um für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen qualitätsvolle Angebote schaffen zu können.

Die Stadt Solingen arbeitet bereits mit einem Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung (vgl. Kap. 7), um Bebauungsplanverfahren zu kategorisieren und zu priorisieren. Aufbauend auf dem Handlungskonzept Wohnen ist die Fortschreibung des Arbeitsprogramms zu empfehlen.

Planvolle und bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnbauflächen

Potenziale für den Geschosswohnungsbau rücken stärker in den Fokus

Prioritätensetzung bei der Flächenmobilisierung notwendig

Fortschreibung des Arbeitsprogramms für die Bauleitplanung

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Fortschreibung des Arbeitsprogramms für die Bauleitplanung (Maßnahme 13 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Breite Zielgruppenansprache beim Neubau: Halten und Gewinnen neuer Zielgruppen

Bedarfs- und zielgruppengerechte Neubautätigkeit

Die künftige Neubautätigkeit in Solingen sollte bedarfsgerecht auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet sein. Analyse und Prognose haben verdeutlicht, dass künftig sowohl Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment, als auch im Geschosswohnungsbau bedient werden sollten. Die Analyse hat auch gezeigt, dass der Markt einerseits aufnahmefähig für qualitätsvolle Projekte für anspruchsvolle Zielgruppen ist, andererseits aber auch das Thema Bezahlbarkeit an Bedeutung gewinnt.

Die InWIS-Bewohnerbefragung macht in diesem Kontext deutlich, dass die Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot in Solingen durchaus ausbaufähig ist. So sind 38 Prozent der Befragten zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit dem Wohnungsangebot, 26 Prozent der Befragten geben demgegenüber jedoch an, dass sie wenig oder völlig unzufrieden seien. Mit einem Wert von 2,9 auf einer Skala von 1 (völlig zufrieden) bis 5 (völlig unzufrieden) schneidet das Merkmal „Wohnangebot“ im Themenbereich Wohnzufriedenheit demnach vglw. schwach ab. Die Befragung liefert zudem hinsichtlich der erreichbaren Zielgruppen und ihrer Wohnanforderungen interessante Ergebnisse. Die Einteilung der Zielgruppen erfolgt dabei nach dem WohnMatrix-Modell der Studie Wohntrends 2030³⁶. Die Studie gibt Auskunft über präferierte Wohnstandorte und Wohnausstattungen verschiedener Zielgruppen³⁷.

Verschiedene Zielgruppen am Solinger Wohnungsmarkt

Für Solingen zeigt sich, dass die sogenannten „Anspruchsvollen“ (29 % der Solinger Haushalte zu 26 % in NRW) vglw. stark und ebenso die „Häuslichen“ (23 % zu 22 % in NRW), „Konventionellen“ (16 % zu 15 % in NRW) und „Kommunikativen“ (15 % zu 14 % in NRW) leicht überdurchschnittlich vertreten sind.

Bei den „Anspruchsvollen“ in Solingen machen Familien und auch Best Ager (auch Mid Ager genannt) einen überdurchschnittlichen Anteil aus. Bevorzugte Standorte für „Anspruchsvolle“ Haushalte in Solingen sind Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid und Wald. „Anspruchsvolle“ Familien bevorzugen erfahrungsgemäß ein Eigenheim (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus) mit gehobenem Ausstattungsstandard. Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Ausstattung sind: große Küche/Wohnküche, Kinderzimmer, Garten, Terrasse, schnelles Internet, Energieeffizienz, großes Wohnzimmer, Abstellmöglichkeiten/Stellplatz. „Anspruchsvolle Zielgruppen“ sind sehr affin für das Thema Energieeffizientes Wohnen. Sie kommen als Hauptzielgruppe für energieeffiziente Wohnformen, wie z.B. eine Klimaschutzsiedlung in Frage. „Anspruchsvolle“ Best Ager bevorzugen dabei ein komfortables, barrierearmes

³⁶ Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) 2013: Wohntrends 2030 Studie (=GdW Branchenbericht 6; 2013); Aufbauend auf milieuspezifischen Untersuchungen wurden im Rahmen der Studie sechs unterschiedliche Wohnkonzepte identifiziert, die neben den traditionellen Determinanten der Wohnungsnachfrage „Altersstruktur/Haushaltstyp“ und „Wohnkaufkraft“ diese ideelle Dimension der Nachfrage bilden.

³⁷ Vgl. Ergebnisbericht der Haushaltsbefragung zum Handlungskonzept Wohnen

Wohnen oder komfortables, technikorientiertes Wohnen in kleineren Eigenheimen. Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Ausstattung sind: effiziente Heizung, Terrasse, große Küche/Fensterflächen, Smart-Home/schnelles Internet, barrierearme Wohnung (inkl. Zugang) und seniorengerechte Ausstattung von Bad/WC.

Die „Häuslichen“ in Solingen setzen sich ebenso stark aus Familien, aber auch aus jüngeren Single- und Paarhaushalten zusammen. Bevorzugte Standorte für „Häusliche“ Haushalte in Solingen sind Burg/Höhscheid, Gräfrath und Wald. „Häusliche“ Familien bevorzugen je nach Kaufkraft Eigenheime (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushalt), Eigentumswohnungen (mit 100 m² und mehr) oder Mietwohnungen ab 80 m². Auch für häusliche Familien gewinnt ein energieeffizientes Wohnen stark an Bedeutung. Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Ausstattung sind: Garten/Terrasse, schnelles Internet, Energieeffizienz, große Räume, moderne Ausstattung, Abstellmöglichkeiten, Keller, Gäste-WC. „Häusliche“ jüngere Haushalte präferieren als Single- oder Paarhaushalte meist Wohnungen bis 60 m² (in der Familiengründungsphase auch kleinere EFH). Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Ausstattung sind: Garten/Terrasse, schnelles Internet, Energieeffizienz, große Räume, moderne Ausstattung, Abstellmöglichkeiten/Keller, Gäste-WC.

Darüber hinaus sind auch „konventionelle“ Senioren in Solingen ebenso leicht überdurchschnittlich vertreten. Bevorzugte Standorte für die „Konventionellen“ in Solingen sind die Stadtbezirke Burg/Höhscheid und Mitte. „Konventionelle“ Senioren präferieren meist Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Eigentumswohnung oder Mietwohnung mit einer Größe von 60 bis 80 m²). Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Ausstattung sind: barrierearme/seniorengerechte Ausstattung, Aufzug, Energieeffizienz, Stellplatz, modernes Bad/WC, Gäste-WC, neue Türen, Balkon, Keller.

Ebenso zeigen die Befragungsergebnisse, dass ein Teil der Solinger Bewohner durchaus an höheren Ausstattungsqualitäten interessiert ist und auch bereit wäre, durchschnittlich bis zu rd. 200 Euro (die Spanne je Stadtbezirk reicht von 150 Euro in Solingen-Mitte bis 230 Euro in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid) mehr für ihre Wunschwohnung aufzubringen. Essenzielle Ausstattungswünsche, über die eine Wohnung verfügen sollte, beziehen sich vor allem auf die Energieeffizienz (Heizung, Fenster) sowie eine schnelle Internetverbindung, einen PKW-Stellplatz und einen Keller.

Höhere Zahlungsbereitschaft bei entsprechender Ausstattung in Solingen

Im **Geschosswohnungsbau** ist bis 2040 ein jährliches Neubauvolumen von 80 bis 160 Wohneinheiten zu empfehlen. Vor dem Hintergrund, dass im **Mietwohnungssegment** ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen (bis 60 m²) und größeren, familiengerechten Wohnungen (über 85 m²) festgestellt wurde, sollte sich der künftige Neubau auf diese Wohnflächen fokussieren. Bei mittelgroßen Wohnungen (oftmals aus den 1950er bis 1970er Jahren) gibt es hingegen bereits heute Angebotsschwerpunkte. Der Neubau barrierefreier Wohnungen ist nicht nur für mobilitätseingeschränkte Menschen von Vorteil. Auch viele weitere Zielgruppen, wie z. B. Eltern mit Kinderwagen, profitieren von einem schwellenfreien Zugang zur Wohnung. Eine bodengleiche Dusche ist in der öffentlichen Wahrnehmung mittlerweile nicht nur praktisch, sondern auch aufgrund optischer Qualitäten erwünscht.

Bezüglich des **Neubaus von Eigentumswohnungen** sollte der Fokus auf Wohnflächen ab 75 m² (drei Zimmer) gesetzt werden. Auszurichten sind sie insbesondere auf selbstnutzende Best Ager und Senioren als Alternative zum häufig untergenutzten Eigenheim im Alter. Hierfür sind Eigentumswohnungen qualitativ auszustatten (Aufzug, hochwertige Bodenbeläge etc.). Bei Kapitalanlegern erfahren auch kleinere Eigentumswohnungen ein reges Interesse.

Tabelle 33: Zielgruppen und Umfang an Wohneinheiten für den Neubau bis 2040

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr bis 2040
Ein- und Zweifamilienhäuser		
Eigenheime	insb. „anspruchsvolle“ und „häusliche“ Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (RHH (auch öffentlich gefördert) oder standardisierte Häuser als „preisgünstigere“ Alternative)	Freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser 27 - 57
Mehrfamilienhäuser		
Eigentumswohnungen	insb. „anspruchsvolle Best Ager“, „konventionelle“ Senioren sowie „häusliche“ Familien; mittlere bis hohe Kaufkraft	Wohnflächen insb. ab 75 m ² für Selbstnutzer; kleinere Objekte für Kapitalanleger 15 - 31
Mietwohnungen öffentlich gefördert*	insb. Singlehaushalte, auch Paare und kinderreiche Familien; niedrige Kaufkraft	Wohnflächen insb. bis 50 und 65 m ² ; auch rd. 100 m ² 21 - 44
Mietwohnungen frei finanziert	alle Haushalte, verstärkt für „häusliche“ Single- und Paarhaushalte und Familien; mittlere bis hohe Kaufkraft	Wohnflächen insb. bis 60 m ² und über 85 m ² 42 - 88

Quelle: InWIS 2018, eigene Darstellung und Berechnung * vgl. Kap. 9.1.3

Bis 2040 ist in Solingen eine jährliche Bautätigkeit von etwa 30 bis 60 Wohneinheiten im Segment der **Ein- und Zweifamilienhäuser** bedarfsgerecht.

40 Prozent der Solinger wünschen sich (bei entsprechender Kaufkraft) das klassische Einfamilienhaus

Die InWIS-Bewohnerbefragung zeigt hinsichtlich der Wohnwünsche einen deutlichen Fokus auf Einfamilienhäuser. Auf die Frage, in welcher Wohnform die Befragten (unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Möglichkeiten) am liebsten wohnen würden, gaben rd. 40 Prozent das „klassische“ Einfamilienhaus (unter 140 m² Wohnfläche) an (berücksichtigt sind dabei nur jene Haushalte, die noch nicht in ihrer „Wunschwohnung“ wohnen).

Zu empfehlen ist das Bedienen unterschiedlicher Zielgruppen

Abgeleitet aus der Analyse empfehlen wir aber auch künftig die Bedienung unterschiedlicher Zielgruppen, die sich anhand der Lagequalitäten und Bautypologien (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) erreichen lassen. Fokussiert werden sollte dabei die breite Mittelschicht, die mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften erreicht werden kann. Die Analyse zeigt, dass nicht zuletzt aufgrund der hohen Kaufpreise, Nachfrager durchaus bereit sind bei Wohn- und Grundstücksfläche Abstriche zu machen. Zur Schaffung auch preiswerterer Eigenheime könnten standardisierte Fertighäuser oder Bauträgerware³⁸ mit einfacher Ausstattung geeignete Produkte für Solingen darstellen. Zur Vermeidung homogener Bebauungsstrukturen sollten diese aber unbedingt abwechslungsreich gestaltet sein und auf kleinere Baugebiete verteilt werden. Auch die Nachfrage einkommensstärkerer

³⁸ Standardisierte Fertighäuser bzw. der Hauskauf von einem Bauträger sind in der Regel deutlich günstiger als der Hausbau in Eigenregie. Durch z.T. standardisierte Hausmodelle können Bauträger kostengünstige und kalkulierbare Eigenheime anbieten.

(„anspruchsvolle“) Haushalte sollte bedient werden, in dem Qualitäten (auch z. B. besondere Architektur) in hochwertigen Lagen ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes in Düsseldorf bestehen hier Potenziale zum Gewinnen neuer Zielgruppen.

Die Analyse hat gezeigt, dass auch Einfamilienhäuser zur Miete ein gefragtes Marktsegment in Solingen darstellen (vgl. auch Kap. 9.1.3).

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich (Maßnahme 02 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Neubau und Schaffung bezahlbaren Wohnraums (einschließlich geförderter Wohnungen) zielgerichtet vorantreiben (Maßnahme 03 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Entwicklung gemischter Neubauquartiere

Vor dem Hintergrund eines bundesweit zu beobachtenden Auseinanderdriftens der hohen und niedrigen Einkommen gewinnt in aktuellen Debatten der Stadtentwicklung das Thema der sozialen Mischung erneut an Bedeutung. In Solingen wurde im Prozess zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen deutlich, dass das Leitbild einer sozialgemischten Stadt von vielen Akteuren geteilt und eingefordert wird.

Zur Vermeidung homogener baulicher Strukturen einerseits und sozialer Segregation andererseits, sollte bei Neubauprojekten eine Mischung von Segmenten, Zielgruppen und Bauformen angestrebt werden. Darüber hinaus wirkt die Mischung verschiedener Bautypen und Baualtersklassen einer altersstrukturell homogenen Nachbarschaft entgegen. Um gemischte Quartiere zu halten und zu fördern, sollte auch bei zielgruppenspezifischen Projekten (studentischer Wohnraum, altengerechter Wohnraum, behindertengerechter Wohnraum) darauf geachtet werden, dass diese in integrierten Lagen und möglichst dispers im Stadtgebiet entstehen.

Die Quartierssteckbriefe (vgl. Anhang) liefern wichtige Indizien zu soziodemografischen und -ökonomischen Unterschieden in den Solinger Quartieren und können dementsprechend die Entwicklung gemischter Neubauquartiere unterstützen.

Solingens Wohnungsmarktakteure fordern eine soziale Mischung ein

Quartierssteckbriefe können als Unterstützung zur Entwicklung gemischter Quartiere dienen

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Entwicklung und Steuerung gemischter Quartiere auf Basis der Quartierssteckbriefe (Maßnahme 04 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Qualitätssicherung im Wohnungsneubau

Qualitätsvollen Neubau zur optischen Aufwertung Solingens nutzen

Wie die InWIS-Bewohnerbefragung gezeigt hat, wird die optische bzw. bauliche Qualität der Stadt Solingen seitens der Bewohner als befriedigend bis weniger zufriedenstellend (Wert 3,4 auf der Skala 1 (sehr zufrieden) bis 5 (völlig unzufrieden)) eingeschätzt. Neben der Bestandsentwicklung und Aufwertung bestehender Quartiere sollte der qualitätsvolle Wohnungsneubau zur optischen bzw. baulichen Aufwertung Solingens als Wohnstandort beitragen.

Städtebauliche Wettbewerbe helfen dabei, für die unterschiedlichen planerischen Aufgabenstellungen aus konkurrierenden Alternativen die beste Lösung zu finden. Dabei kann der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Qualität Rechnung getragen werden. In einem nachvollziehbaren Verfahren nach bestimmten Spielregeln entstehen unterschiedliche Ideen zu einer Planungsaufgabe. Für künftig anstehende größere, städtebaulich bedeutsame Quartiersentwicklungen in Solingen, aber auch Vorhaben nach §34 BauGB, empfehlen wir die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, um eine bedarfsgerechte und qualitätsvolle Entwicklung im Neubau sicherzustellen. Die Ergebnisse städtebaulicher Wettbewerbe sollten dann als Grundlage für die Bauleitplanung dienen.

Auch über gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen, städtebauliche Verträge und die Konzeptvergabe³⁹ städtischer Flächen, können städtebauliche Qualitäten im Neubau gesichert werden. Wir empfehlen diese Instrumente anzuwenden, um so städtebauliche und baukulturelle Leitlinien der Stadt Solingen konsequent durchzusetzen.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Gestaltung und Qualifizierung von Wohngebäuden und Wohnquartieren (Maßnahme 05 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Gewinnen neuer Akteure für den Wohnungsbau in Solingen

Neue Akteure und Kooperationen können den Wohnstandort Solingen stärken und die Neubautätigkeit anregen

In Solingen gibt es bereits vielfältige Akteure, die Investitionen am Wohnungsmarkt tätigen. Um die Neubautätigkeit in Solingen weiter anzuregen, kann das Gewinnen neuer Investoren für den Wohnungsbau dennoch zu einer stärkeren Positionierung des Wohnstandortes Solingen beitragen. Eine öffentlichkeitswirksame Veranstaltung, wie z. B. eine Wohnungsmarktkonferenz (oder Messe, Wohntage etc.) stellt ein geeignetes Instrument zur Ansprache und Aktivierung von in der Region tätigen Investoren dar, ebenso wie die Teilnahme an Immobilienmessen (in der Vergangenheit bereits erfolgt). Mögliche Inhalte könnten konkrete Flächenpotenziale (in städtischem Eigentum oder bei Vorliegen des Einverständnisses des Eigentümers) oder bestimmte Quartiersentwicklungsstrategien sein. Eine Ansprache neuer und auch bereits aktiver Investoren kann auch über den städtischen Onlineauftritt oder eine Handreichung (Broschüre) erfolgen (vgl. Kap. 9.1.6).

Ebenso sollte die Zusammenarbeit mit den Banken zum Thema Wohnraumfinanzierung fokussiert werden. Ein aktuelles Beispiel, das bereits in mehreren Kommunen Anwendung findet, sind Investorenprogramme (z.B. Sonderkreditprogramm), die gemeinsam mit Finanzierungsinstituten aufgestellt werden.

³⁹ Begriffserklärung und weitergehende Ausführungen zur Konzeptvergabe in Kap. 9.1.5.

Wenngleich hier keine Festsetzungen zu der Belegung der Wohnungen getroffen werden können, können Mietpreisbindungen festgesetzt werden. Im Gegenzug stellen die Finanzierungsinstitute zinsgünstige Kredite für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung. Anreize bestehen somit durch den Verzicht auf Belegungsbindungen bei gleichzeitig günstigen Zinskonditionen und teils der Verzicht auf die Notwendigkeit von Eigenkapital.

Das Sonderkreditprogramm der Sparkasse stellte in Solingen den letzten Jahren ein Erfolgsmodell dar. Auch für die Zukunft sollte die Zusammenarbeit mit der Sparkasse und sonstigen Kreditinstituten angestrebt werden.

9.1.2 Bestands- und Quartiersentwicklung

Nachverdichtung integrierter Lagen/Innenentwicklung

Wie erst vor kurzem in der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Solingen⁴⁰ festgehalten, ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die Sicherung der natürlichen Ressourcen (wozu auch der Boden gehört) ein zentrales gesellschafts- und umweltpolitisches Ziel. Es sollte daher zur städtebaulichen Strategie der Stadt Solingen gehören, die Innenentwicklung zu fokussieren und somit den künftigen Flächenbedarf primär durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken. Allerdings gilt und ist dabei ebenso zu beachten, dass das Entstehen von Wärmeinseln in verdichteten Bereichen durch eine forcierte Bebauung und versiegelte Bereiche gefördert wird. In Folge dessen kann neben mikroklimatischen Veränderungen auch das vermehrte Erscheinen von Starkregenereignissen auftreten. Nicht nur aus umweltpolitischen Gründen ist die Innenentwicklung zu bevorzugen. Eine Stadt der kurzen Wege, also die Nähe des Wohnorts zu Infrastrukturen und Einrichtungen, rückt im Rahmen der „Renaissance der Stadt“ stärker in die Gunst der Nachfrager am Wohnungsmarkt.

Innen- vor Außenentwicklung

Als Voraussetzung für die Ausschöpfung von Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenzialen dient die Erfassung, Analyse und Bewertung von entsprechenden Potenzialen, z. B. mithilfe eines formellen Baulückenkatasters nach § 200 Ab. 3 BauGB, welches in Solingen aktuell erarbeitet wird. Zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen empfehlen wir den Bauherren, ihre planungsrechtlichen Möglichkeiten zum An- und Ausbau zu prüfen und wenn möglich (und städtebaulich verträglich) auszuschöpfen. Ebenso sollten interessierte Eigentümer von übertiefen Grundstücken das Bauen in der so genannten zweiten Reihe in Erwägung ziehen, sofern dies planungsrechtlich möglich und städtebaulich sinnvoll ist.

Überprüfung und Anpassung älterer Baugebiete und Innenentwicklung

Ein weiteres von Solingen bereits angewandtes Werkzeug (vgl. Kap. 7), um Nachverdichtung zu fördern, ist die Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung älterer Baugebiete. Es erfolgt sowohl für bestehende Bebauungspläne als auch für den unbeplanten Innenbereich. Dieses Mittel ist insbesondere dann effektiv, wenn die konkrete Bereitschaft der Eigentümer zur Realisierung besteht. Dies schränkt die Anwendbarkeit des Mittels auf der anderen Seite aber auch ein. Eine Überprüfung des Planungsrechts erfolgt insbesondere hinsicht-

⁴⁰ Quelle: Klingenstadt Solingen (Hrsg.) 2018: Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Solingen

lich des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse und gegebenenfalls der Erschließung.

Ein besonderes Augenmerk besteht seit jeher auf der Aktivierung bestehender Potenziale. Hierbei gibt es jedoch unter Umständen vielfältige Hemmnisse, wie eine z.B. fehlende Verkaufsbereitschaft und Erschließung oder Ähnliches. Die zum Teil dabei erforderlichen staddienstübergreifenden Aufgaben gilt es auch künftig bei Problemlagen weiter fortzuführen.

Solingens Teilnahme am ExWoSt-Forschungsfeld schafft gute Voraussetzungen zur Nachverdichtung und Innenentwicklung

Die Stadt Solingen ist hinsichtlich der Erfassung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen schon sehr gut aufgestellt. Solingen nimmt am ExWoSt-Forschungsfeld "Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements" teil. Das Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Programm des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) und wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut.

Die Stadt Solingen sollte auch künftig eine Aktivierung von Wohnbaupotenzialen der Innenentwicklung anstreben.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich (Maßnahme 02 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Aktivierung privater Einzeleigentümer

Gerade private Einzeleigentümer sind im Hinblick auf Modernisierungs- und (altengerechter) Umbaumaßnahmen oft zögerlich. Wichtig ist, dass private Eigentümer und private Vermieter frühzeitig für diese Problematik sensibilisiert werden. Um die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen im Bestand anzustoßen, sind Beratungsangebote wichtig, die über Maßnahmen zu baulichen Änderungen informieren und Hilfestellung bei den notwendigen Formalitäten zur Finanzierung und Fördermöglichkeiten leisten.

Bereits existierende Beratungsangebote fortführen und besser bekannt machen

Das bereits existierende Beratungsangebot zum Thema Bestandsentwicklung durch das Solinger Kompetenznetz für Gebäudemodernisierung (So.Ko Gebäude) knüpft genau hier an. Ein Zusammenschluss von qualifizierten Handwerkern, Architekten, Ingenieuren etc. hat die Aufgabe, Solinger Bürger bei der Modernisierung zu unterstützen. Wir empfehlen die Fortführung und ggfs. den Ausbau der Beratungsaktivitäten. Anzuraten sind Maßnahmen zur Erhöhung der Bekanntheit der So.Ko Gebäude, da im Prozess deutlich wurde, dass die Dienstleistungsangebote nicht ausreichend geläufig sind.

Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam angehen

Empfehlenswert ist auch die Begleitung von Zusammenschlüssen von Akteuren im Quartier, z. B. über Eigentümerstammtische oder Standortgemeinschaften. In Quartieren, in denen gebündelt Modernisierungsmaßnahmen anstehen, ist dementsprechend eine Bildung von Eigentümerstammtischen oder Standortgemeinschaften anzuraten. Beratungsangebote können dann an die Akteure

gemeinsam herangetragen und der Austausch von Erfahrungen untereinander forciert werden.

Wohnungsmarktbeobachtung in alternden Einfamilienhausquartieren

Die identifizierten Quartiere (vgl. Quartierssteckbriefe im Anhang), in denen bereits heute bzw. zukünftig ein Generationenwechsel ansteht, sollten eine verstärkte Beobachtung und Begleitung erfahren, damit Umzüge und Modernisierungen stattfinden können. Um den Generationenwechsel fachlich zu begleiten, bietet sich die Bildung eines Akteursnetzwerks an. Wie so etwas funktionieren kann, zeigt das Beispiel der Stadt Cuxhaven. In Cuxhaven wurde bspw. ein Wohnlotsenprojekt initiiert, das eine Plattform bietet, auf der sich Anbieter und Nachfrager von Bestandsimmobilien umfassend informieren können. Es wurde ein Zusammenschluss unterschiedlicher Akteure wie Stadtverwaltung, Finanzierungsinstitute, Sachverständige, Architekten, Makler etc. gegründet. Aufgrund dieses Netzwerkes können umfassende Beratungsleistungen wie Substanzermittlung, Wertermittlung, Energieberatung, altersgerechte Anpassungsmöglichkeiten, Objektsuche und Informationen zu Fördermöglichkeiten ermöglicht und bereitgestellt werden. Für die Kommune ergibt sich gleichzeitig die Möglichkeit, einen umfassenderen Überblick über die Eigentümerwechsel und Verkäufe zu erhalten und somit eine Transparenz auf dem Bestandsmarkt zu schaffen. Somit könnten ins Stocken geratene Entwicklungen frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Unterstützung initiiert werden.

Bildung eines Akteursnetzwerks als geeignetes Instrument zur Begleitung des Generationenwechsels

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Entwicklung und Steuerung gemischter Quartiere auf der Basis der Quartierssteckbriefe (Maßnahme 04 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Wohnungsmarktbeobachtung und Umsetzungsmonitoring (Maßnahme 14 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Bestandspotenziale „Wohnen in der City“ aktivieren

In den Solinger City-Bereichen wurden bereits einige Projekte zur Attraktivitätssteigerung durchgeführt. Durch das vorhandene Citymanagement für die Innenstadt, welches auf die Durchführung von imagebildenden Aktivitäten und die Unterstützung der relevanten Akteure zielt, ist Solingen in diesem Handlungsfeld bereits gut aufgestellt. Allerdings beschäftigt die Bewohner Solingens der Zustand der Innenstadt sehr, wie die InWIS-Bewohnerbefragung belegt. So wurde auf die (offene) Frage, was sich die Bewohner bezogen auf ihre Wohn- und Lebenssituation in den kommenden Jahren in Solingen wünschen, von jedem Fünften die Aufwertung der Innenstadt genannt. Im Erarbeitungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen wurde zudem deutlich, dass das Thema „Wohnen in der City“ stärker in den Fokus rücken sollte. Dabei geht es nicht nur um die Lagen in der Innenstadt in Solingen Mitte, sondern das Thema „Wohnen in der City“ sollte in allen Zentren gestärkt werden.

Solinger Bewohner wünschen sich noch stärkere Aufwertung der Innenstadt

Schwerpunktmäßig sollte dabei der Frage nachgegangen werden, wie Bestandspotenziale in den Solinger Zentren aktiviert werden können. Ein geeignetes Instrument stellt die Überprüfung planungsrechtlicher Festsetzungen für

Überprüfung planungsrechtlicher Festsetzungen und Beratungsangebote für Eigentümer

entsprechende Bereiche seitens der Stadtverwaltung dar. Zudem gilt es Eigentümer von Umnutzungsmöglichkeiten zu überzeugen. Beratungsangebote zur Umnutzung von gewerblichen Einheiten sind zielführend, da viele Eigentümer bisher wenig eigene Erfahrung in der Umnutzung von Gewerberäumen mitbringen. Auch der Zusammenschluss von Eigentümern (Runder Tisch, Standortgemeinschaften) oder eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zu diesem Thema kann Eigentümer motivieren und befähigen aktiv zu werden.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Stärkung der Wohnstandortfunktion der innerstädtischen Gebiete (Maßnahme 06 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Mobilisierung von Leerstand

Die Analyse hat gezeigt, dass der Leerstand von Wohnungen in Solingen als gering bezeichnet werden kann, aber dennoch ein wichtiges Handlungsfeld für Solingen darstellt. Auch die Ergebnisse der InWIS-Bewohnerbefragung zeigen hier einen Handlungsbedarf auf. Ungefähr ein Drittel der Befragten benennen mit Blick auf negative Aspekte der Stadt Solingen die Themen Leerstand von Wohnungen oder Ladenlokalen, die unbelebte Innenstadt und den Zustand der Innenstadt (zeigt auch Bedeutung des vorherigen Handlungsfelds).

Erfassung des Leerstands als Voraussetzung für die Mobilisierung

Die Basis für Handlungsmöglichkeiten bildet auch hier zunächst die Erfassung der leerstehenden Immobilien. Hierfür stellt die Stromzählermethode bekanntermaßen das einzig geeignete Instrument dar. Über die gebäudescharfen Datenlieferungen der Stadtwerke bzw. Energieversorger (meist wenig kostenintensiv) können auf Ebene von Straßenzügen, Blöcken oder Quartieren aggregiert werden⁴¹. Aufbauend auf Kenntnissen zu vorhandenen Leerständen, kann bestenfalls eine aktive Ansprache der Eigentümer erfolgen.

Ein Sonderfall stellt in Solingen die Leerstandsproblematik in Ladenlokalen (insbesondere Eckkneipen) dar. Hier bietet sich ebenso eine Strategieentwicklung an. Da es sich (im Gegensatz zu leerstehenden Wohnungen) um eine überschaubare und sichtbare Größe im Stadtgebiet handelt, bietet sich hier durchaus eine Kartierung an. Da die Grundrisse und baulichen Beschaffenheiten oftmals nicht mehr den Anforderungen des heutigen Einzelhandels/heutiger Gastronomie entsprechen, sind in einem nächsten Schritt verstärkt Umnutzungspotenziale und/oder auch Zwischennutzungspotenziale zu prüfen. Es gibt viele Beispiele, wo ehemalige leerstehende Ladenlokale als Büroräume für Start-Ups, soziale Einrichtungen oder auch Wohnungen umgenutzt wurden. Zur Nutzung leerstehender Ladenlokale in den Solinger Stadtteilzentren (siehe auch vorheriger Absatz) empfehlen wir die Durchführung einer Potenzialstudie.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Mobilisierung von Leerstand (Maßnahme 10 in der Matrix → Kap. 12.5).**

⁴¹ Vgl. https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/leerstand/rueckels_stromzaehler

Erprobung einer „Wohnungstauschbörse“

Solingen steht wie viele Städte vor einem Verteilungsproblem am Wohnungsmarkt. So gibt es einerseits viele ältere Haushalte (Singles oder Paare), die auf einer vglw. großen Wohnfläche leben (weil z. B. die Kinder längst ausgezogen sind) und junge Familien andererseits, die in ihrer kleinen Wohnung verharren müssen, da keine größere Wohnung zu finden ist. Empirische Untersuchungen zeigen, dass ältere Haushalte sich durchaus vorstellen können bzw. sich sogar wünschen, auf kleinerer Wohnfläche zu leben. Spätestens in der Familiengründungsphase und bei ansteigendem Einkommen wächst hingegen bei jüngeren Haushalten der Wunsch und Bedarf nach größeren Wohnflächen.

Wohnungstauschbörse als Instrument zum Umgang mit dem Verteilungsproblem am Solinger Wohnungsmarkt

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins erproben momentan eine Wohnungstauschbörse, um diesem Missverhältnis zu begegnen. Über ein online verfügbares Wohnungstauschportal können sich Interessierte melden und vermittelt werden. Eine Besonderheit ist, dass die Nettokaltmiete unverändert bleibt, also das die Tauschpartner jeweils gegenseitig in den alten Mietvertrag des anderen eintreten⁴². In Solingen gibt es einen hohen Anteil an Wohnungsbeständen von institutionellen Anbietern. Fast 20 Prozent der Wohngebäude in Solingen befinden sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Überlegenswert wäre die Erprobung einer Wohnungstauschbörse auch in Solingen, um Umzugsketten in Gang zu setzen.

Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld

Nicht nur die Wohnung, sondern auch das Wohnumfeld mit seiner Infrastrukturausstattung trägt maßgeblich zur Wohnqualität eines Standortes bei. Die Verfügbarkeit von Orten zum Treffen und Austauschen im Quartier wird im Zuge des gesellschaftlichen Wandels (Zunahme der Single-Haushalte u. a.) zunehmend wichtiger. Auch die InWIS-Bewohnerbefragung hat gezeigt, dass die Bewohner Solingens das Angebot an Spielplätzen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in ihrer Wohngegend eher kritisch bewerten und entsprechende Handlungsbedarfe sehen. Im Stadtbezirksvergleich wird deutlich, dass die Bewertung der Bewohner hinsichtlich des Ambientes im öffentlichen Raum in Solingen Mitte besonders kritisch ausfällt.

Erfahrungen aus Quartieren der Städtebauförderung zeigen, dass Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, gerade in städtebaulichen Problemlagen, auch als Anshub für Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungsbestandshaltern fungieren können. Beispielhafte Maßnahmen im öffentlichen Raum können Bepflanzungen, Möblierungen, Spiel- und Bewegungsräume sein.

Die Stadt Solingen ist in diesem Themenfeld bereits gut aufgestellt. Insbesondere in den Stadterneuerungsgebieten wirken die städtischen Aktivitäten auch auf eine Aufwertung des Wohnumfelds hin. Dieses Engagement ist künftig fortzuführen und bei Bedarf auf weitere Quartiere auszuweiten.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Gestaltung und Qualifizierung von Wohngebäuden und Wohnquartieren (Maßnahme 05 in der Matrix → Kap. 12.5).**

⁴² Weitere Informationen unter: <https://inberlinwohnen.de/>

Ersatz nicht mehr marktgängiger Bestände durch zeitgemäßen Neubau

In integrierten Lagen kann es sinnvoll sein, abgängige Bausubstanz durch Neubauten zu ersetzen – vor allem wenn die leerstehende Immobilie oder „Schrottimmobilie“ negativ auf das Quartier ausstrahlt. Oftmals kann sich ein Abriss und anschließender Neubau vorteilhaft auf die Quartiersentwicklung auswirken. Hier bietet die Wohnraumförderung des Landes Finanzierungsmöglichkeiten. Gefördert wird der Abriss problematischer, nicht zukunftsfähiger Bestände in Verbindung mit gefördertem Ersatzwohnungsbau zur Schaffung neuer Wohnqualitäten⁴³.

Exkurs: Wohnungsaufsichtsgesetz

Wohnungsaufsichtsgesetz als Instrument zum Umgang mit „Schrottimmobilen“

Mithilfe des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) kann die Stadtverwaltung gegen verwahrloste Immobilien vorgehen und z.B. Immobilien für unbewohnbar erklären. Dementsprechend kann es als wirksames Instrument im Umgang mit „Schrottimmobilen“ gesehen werden. Es zielt darauf, Kommunen zu befähigen gegen Missstände und Verwahrlosung von Wohnraum vorgehen zu können. Über die Benennung von Mindestanforderungen und Mindestgrößen für Wohnraum, sollen letztlich aber auch die Bewohner in prekären Wohnsituationen geschützt werden. Im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung kann die Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes Abwärtsspiralen stoppen und Quartiere stabilisieren.

Um eine rechtssichere Handhabung des Gesetzes zu erleichtern, hat das Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2015 einen Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz veröffentlicht⁴⁴, der viele hilfreiche Informationen und Hilfen zur Anwendung bereithält. Der Leitfaden kann auch für Solingen zu gegebenem Anlass als Unterstützung zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien dienen. Nach derzeitiger Einschätzung gibt es in Solingen jedoch keine echten „Schrottimmobilen“.

Zweckentfremdung von Wohnraum als Herausforderung auf angespannten Wohnungsmärkten

Auch das Thema **Zweckentfremdung von Wohnraum** ist mittlerweile Gegenstand der bundesweiten Diskussion. Insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anspannung der Wohnungsmärkte in Ballungsräumen gewinnt das Thema der Zweckentfremdung an Bedeutung. Seit Januar 2012 können die Kommunen in NRW durch eine eigene Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken (z.B. gewerbliche Nutzungen, Ferienwohnungen, Büronutzung) zugeführt werden oder leer stehen darf. Grundlage für Gebiete mit dem erhöhten Wohnbedarf ist das Wohnungsaufsichtsgesetz. Städte mit Zweckentfremdungssatzungen in NRW sind Köln, Bonn, Münster und Dortmund.

Zweckentfremdungsproblematik vor allem in attraktiven Groß- und Universitätsstädten

Eine Evaluierung der Zweckentfremdung aus dem Jahr 2015 für Nordrhein-Westfalen zeigt, dass ein lediglich angespannter Wohnungsbedarf bzw. ein erhöhter Wohnungsbedarf eine wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Satzung ist, jedoch noch keine Zweckentfremdungsproblematik erzeugt. Vielmehr müssen mehrere Faktoren, wie eine auf Zweckentfremdung gerichtete Nachfrage in anderen Bereichen (Gewerbe, Ferienwohnungen) oder Investorenverhalten (Ersatz von altem durch neuen Wohnraum, spekulativer Leer-

⁴³ Vgl. MHKBG NRW 2018: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022

⁴⁴ Vgl. https://www.mhkbw.nrw/wohnen/_pdf_container/29_Leitfaden_WAG_ba_Juli-2015.pdf

stand etc.) hinzukommen. Das Zusammenspiel eines angespannten Wohnungsmarktes und einer vorhandenen Zweckentfremdungsproblematik trifft nach den Ergebnissen dieser Untersuchung im Wesentlichen auf Dienstleistungsmetropolen und attraktive Groß- oder Universitätsstädte zu. Kleine und mittlere Städte scheinen davon weitaus weniger betroffen zu sein. Ergebnis der Untersuchung war auch, dass es in Großstädten eine erfolgreiche Anwendungspraxis gibt. In den kleinen Städten lassen sich aktuell in der Regel nur vereinzelte Zweckentfremdungsfälle bzw. Verdachtsfälle feststellen. Die Nutzen-Kosten-Relation ist hier äußerst ungünstig, weswegen in diesen Städten solche Fälle zumeist geduldet oder im Rahmen anderer Instrumente angegangen werden. Zudem gibt es in Großstädten eine bessere Personal- und Organisationsstruktur, die die erfolgreiche Anwendung begünstigt. In den ausgewählten Städten der Evaluierung mit Zweckentfremdungssatzung werden derzeit Kapazitäten von 0,5-1,5 Vollzeitäquivalenten für die Bearbeitung von Zweckentfremdungsfällen bereitgestellt⁴⁵.

Wir empfehlen die Rahmenbedingungen am Solinger Wohnungsmarkt kontinuierlich zu beobachten. Sollten sich erste Indizien für die Notwendigkeit zeigen (Zusammenspiel eines angespannten Wohnungsmarktes und einer vorhandenen Zweckentfremdungsproblematik), empfehlen wir den Erlass der entsprechenden Satzung gemäß §10 WAG NRW zu erwägen.

9.1.3 Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die Marktanalyse hat gezeigt, dass in Solingen insbesondere im unteren Preissegment Engpässe bestehen. Hier konkurrieren verschiedene Zielgruppen, wie Auszubildende, Studierende, Sozialleistungsempfänger, Geflüchtete, Rentner um den bezahlbaren Wohnraum in Solingen. Die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist deshalb ein wichtiges Handlungsfeld in der Solinger Wohnungsmarktpolitik.

Engpässe im Wohnungsangebot im unteren Preissegment stellen Kommunen dabei vor besondere Herausforderungen, da sie in der Verantwortung für die Wohnraumversorgung aller ihrer Bürger stehen. Dabei ist es Aufgabe der Stadt auch den Zugang zu Wohnraum für Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation zu ermöglichen, wenn z.B. einkommensschwache Haushalte aufgrund der Marktlage von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Als Konsequenz des angespannten Wohnungsmarktes im unteren Preissegment muss das Thema Wohnungsnotfälle/Wohnungslosigkeit stets mitgedacht werden. Ein Vorhalten von Wohnraum für die Reintegration von Wohnungsnotfällen ist deshalb unverzichtbar.

Neubau öffentlich geförderter Wohnungen

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau dient der Herstellung von zielgruppenspezifischem, preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Gerade auch vor dem Hintergrund der zunehmend auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen und der identifizierten Engpässe im preisgünstigen Segment (vgl. Kap. 3.4) ist die Neuaufnahme von Bindungen in Solingen dringend zu empfehlen. Zur Umsetzung gewisser Mengeneffekte ist der Neubau ein wichtiges Instru-

Neubau von 20 bis 45 öffentlich geförderten Wohnungen

⁴⁵Quelle: https://www.mhkgb.nrw/wohnen/_pdf_container/Gutachten-zur-Evaluierung-der-Zweckentfremdungsregelung.pdf

ment. Aus gutachterlicher Sicht empfehlen wir bis 2040 eine durchschnittliche, jährliche Bautätigkeit im öffentlich geförderten Segment von 20 bis 45 Wohneinheiten (insgesamt 500 bis 1.000 Wohneinheiten). Auch hier lässt sich die Spanne auf die beiden Varianten der Wohnungsbedarfsprognose zurückführen.

Beschleunigte Entwicklung von geeigneten Grundstücken

Die Begünstigung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus kann durch die beschleunigte Entwicklung von geeigneten Grundstücken erreicht werden. Die folgenden Kriterien könnten zur Priorisierung der Flächen dienen:

- Flächen mit Eignung für Geschosswohnungsbau/Mieteigenheime
- Flächen mit städtischen Bodenanteilen
- In Quartieren ohne besonders hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen
- Integrierte Wohnlage/mit fußläufig erreichbarer Grundversorgung

Im Rahmen der kleinräumigen Analysen (vgl. Quartierssteckbriefe im Anhang) können explizit folgende Quartiere für die Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen empfohlen werden: Lehn-Kreuzweg (1004), Meigen (1007), Schmalzgrube-Ober der Mühle (2001), Löhndorf (2002), Aufderhöhe-Rupelrath (2003), Ohligser Heide (2004), Ohligs Mitte (2005), Ohligs Unterland (2006), HBF-Ohligs Ost (2009), Limminghofen-Merscheid (2010), Haaner Straße-Bech (3001), Ittertall (3004), Ritterstraße-Bismarkplatz (4001), Dorperhof-Hästen (4002), Brühler Berg-Vockert (4003), Höhscheid (4005), Pilghausen (4006), Höhscheid-Katternberg (4007), Widdert (4008), Burg-Höhrath (4009), Central (5002), Untenketzberg-Flockertsholz (5003), Nümmen-Fürkelrath (5004) und Gräfrath Mitte (5005).

Handlungskonzept Wohnen erleichtert Inanspruchnahme der Landesförderung

Handlungskonzepte Wohnen ermöglichen einen zielgenauen Einsatz öffentlicher Mittel, die seitens des Bauministeriums vorgehalten werden und bilden damit die Basis dafür, dass die Wohnraumförderung in NRW so gestaltet wird, dass sie sich an ortsspezifischen Rahmenbedingungen orientiert. Das Ministerium hält aus diesem Grund im Rahmen der Wohnraumförderung zusätzliche Mittel für Maßnahmen in Kommunen mit einem Handlungskonzept Wohnen vor und gewährleistet darüber hinaus eine mittelfristige Finanzierung entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre. Von den üblichen Bestimmungen zur Vergabe von Fördermitteln für Projekte kann daher abgewichen werden, wenn die Kommune besondere Bedarfe in einem Konzept begründen und vorlegen kann.

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Solingen kann somit dazu beitragen, Fördermittel, die vom Landesministerium vergeben werden, optimal zu akquirieren. Die Bewilligungsbehörden sind dabei aufgefordert, die Maßnahmen, die aus einem Handlungskonzept Wohnen abgeleitet werden, bei der Akquise von Fördermitteln zugrunde zu legen. Das zuständige Ministerium entscheidet in einem nächsten Schritt gemeinsam mit der zuständigen Bewilligungsbehörde über die Förderkonditionen, die erforderlich sind, um die formulierte Maßnahme zu realisieren.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Neubau und Schaffung bezahlbaren Wohnraums (einschließlich geförderter Wohnungen) zielgerichtet vorantreiben (Maßnahme 03 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Im Neubau Nachfrage nach kleinen Wohnungen und familiengerechten Wohnungen im öffentlich geförderten Segment bedienen

Bezüglich der Wohnflächen im öffentlich geförderten Segment sind in Solingen vor allem kleine Wohnungen für Einpersonenhaushalte (bis 50 m²) und Zweipersonenhaushalte (bis 65 m²) bedarfsgerecht. Ebenso sollte der Bedarf nach größeren, familiengerechten Wohnformen mit Preisbindung bedient werden. Hierfür bieten sich neben Wohnungen (bis 95 m² und bis 110 m²) auch Mieteinfamilienhäuser an. Durch die barrierefreie Bauweise als Voraussetzung öffentlicher Förderung spricht der öffentlich geförderte Wohnungsbau auch mobilitätseingeschränkte Zielgruppen an und bietet Wohnraumangebote für bezahlbares Wohnen im Alter und bei körperlicher Beeinträchtigung.

Mieteinfamilienhäuser stellen bisher in Solingen noch ein Nischenprodukt dar. Familien profitieren von einer angemessenen Wohnungsgröße und einem familienfreundlichen Umfeld (z. B. sichere Spielflächen im Garten). Die Häuser tragen zur Versorgung von Familien mit bezahlbaren Einfamilienhäusern bei und sind förderfähig durch die Wohnraumförderung des Landes. Dementsprechend ist der Bau von öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern in Solingen zu empfehlen.

Beim Neubau öffentlich geförderter Wohnungen eine sozialräumliche Segregation vermeiden

Wie schon bei den Kriterien zur Priorisierung der Flächen angeführt wurde (siehe oben), sollte abgewogen werden, an welchen Stellen der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen bedarfs- und standortgerecht ist, um Segregationsprozesse und die damit einhergehende Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu vermeiden. Nach Auffassung des Lenkungskreises, sollten bei der Standortwahl für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, aktuell vorherrschende Strukturen in den Quartieren Berücksichtigung finden. In Quartieren, die bereits heute vor sozialstrukturellen Herausforderungen stehen, ist eine weitere Konzentration finanziell benachteiligter Haushalte besonders zu prüfen. Andererseits ist, wie oben angemerkt, der Zugang zu neugebautem öffentlich geförderten Wohnraum unterschiedlichen Zielgruppen vorbehalten. Neubauprojekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können zudem zu einer baulichen sowie funktionalen Aufwertung (z. B. auch über Gemeinschaftsräume, Treffpunkte, Maßnahmen im öffentlichen Raum) von Quartieren beitragen und somit auch als Impulsgeber in benachteiligten Lagen wirken.

Im Sinne einer sozialgemischten Stadtentwicklung, ist die einseitige Konzentration öffentlich geförderter Wohnungen zu vermeiden. Vielmehr ist eine dezentrale Verteilung über das Stadtgebiet hinweg anzustreben, um die Gefahr von Segregationsprozessen abzumildern und vielfältige Stadtquartiere zu fördern. Die städtebaulichen Qualitäten müssen den Fördervoraussetzungen der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes entsprechen.

Einseitige Konzentration öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtgebiet vermeiden

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Entwicklung und Steuerung gemischter Quartiere auf der Basis der Quartierssteckbriefe (Maßnahme 04 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Instrument der mittelbaren Belegung nutzen

Miet- und Belegungsbindungen auch im Bestand umsetzen

Um Investitionen im öffentlich geförderten Segment anzuregen, sollten die verschiedenen Handlungsoptionen der Landesförderung ausgeschöpft werden. Gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen können Miet- und Belegungsbindungen neu gebauter, öffentlich geförderter Wohnungen auch im Bestand umgesetzt werden. Ein wesentlicher Vorteil des Instruments der mittelbaren Belegung besteht darin, dass Investoren Neubau-Wohnungen zu marktgerechten Preisen vermieten können, aber trotzdem zusätzliche Wohnungen in die Bindung gelangen. Die Mietpreis- und Belegungsbindung erfolgt also in „Ersatzwohnungen“, während der Neubau frei erfolgen kann. Befinden sich die „Ersatzwohnungen“ in unterschiedlichen Teillagen, so wird zudem eine räumliche Konzentration der geförderten Wohnungen vermieden.

Die Nutzung der mittelbaren Belegung setzt einen gewissen Bestand an Wohnungen voraus. Dementsprechend bietet sich dieses Instrument vor allem für die großen Bestandshalter (große Genossenschaften, Wohnungsunternehmen) sowie private Eigentümer mit größeren Beständen in Solingen an. Erfahrungen zeigen, dass dieses Modell gut funktioniert, wenn Wohnungsunternehmen weitgehend eigenverantwortlich über die Verteilung alter und neuer Bindungen sowie die Mieter entscheiden können (wenn also die bürokratischen Hürden niedrig bleiben). In Lübeck z. B. wurde die eigenverantwortliche unternehmerische Verteilung der Bindungen in Kooperationsverträgen verankert. Wohnungen mit der Option auf eine Bindung stehen in einem mit der Kommune abgestimmten Wohnungspool zur Verfügung. Bei Mieterwechsel können Bindungen flexibel übertragen werden. Eine weitere Besonderheit im Lübecker Beispiel besteht darin, dass Mehrerlöse aus der Vermietung für Quartiersmaßnahmen eingesetzt werden müssen.

Neue Investoren für den geförderten Wohnungsbau gewinnen

Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit zur Anregung von Investitionen

Die dargelegten Analyseergebnisse haben aufgezeigt, dass die Investitionsbereitschaft zum Neubau geförderter Wohnungen, den steten Rückgang des preisgebundenen Wohnraums nicht kompensieren kann. Aus diesem Grund ist es ratsam, die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Solingen weiter zu diskutieren, um auch neue Investoren für diesen Teilmarkt zu interessieren. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang z. B. eine Informationsveranstaltung (unter Einbindung des Ministeriums oder der NRW.BANK), um den öffentlich geförderten Wohnungsbau stärker in den Fokus zu rücken (vgl. Kap. 9.1.6).

Die gezielte Investorensuche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Stadtverwaltung sollte diese Maßnahmen ergänzen. Die Suche kann z. B. über die Teilnahme an regionalen Messen und Veranstaltungen erfolgen, auf denen Kontakte zu Investoren und Projektentwicklern gesucht werden kann. Darüber hinaus können Gute-Praxis-Beispiele im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit dazu beitragen, Aufmerksamkeit zu erregen und ggfs. neue

Investoren zu gewinnen (vgl. Kap. 9.1.6). Ebenso tragen Hinweise zu entsprechenden Flächenverfügbarkeiten auf der städtischen Homepage dazu bei, das Interesse von Projektentwicklern zu gewinnen (vgl. Kap. 9.1.5).

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Neubau und Schaffung bezahlbaren Wohnraums (einschließlich geförderter Wohnungen) zielgerichtet vorantreiben (Maßnahme 03 in der Matrix → Kap. 12.5).**

9.1.4 Wohnen im Alter und neue Wohnformen

Altersgerechter Umbau von Wohnungen

Schon aktuell gibt es in Solingen einen Nachfrageüberhang an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen. Vor allem die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes muss deshalb zunehmend in den Fokus genommen werden, da Bestandsimmobilien einen großen Anteil des gesamten Wohnungsbestands ausmachen. Für viele ältere Menschen ist außerdem der Verbleib in einer angestammten Wohnumgebung in der eigenen Wohnung erstrebenswert.

Der barrierefreie Umbau von Wohnungen aus älteren Baujahren, die in Solingen zahlreich vorhanden sind, ist aufgrund baulicher Gegebenheiten, wie z. B. Treppen im Eingangsbereich und der zwei- bis dreigeschossigen Bauweise oftmals schwierig und nicht immer finanziell darstellbar. Empfehlenswert ist es jedoch, die Baumaßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut in den kommenden Jahren zumindest im Zuge anderer anstehender Instandhaltungsarbeiten und energetischer Sanierungsmaßnahmen mit umzusetzen. Bei einer anstehenden Badezimmermodernisierung kann beispielsweise auf bodengleiche Duschen oder einen Austausch von Badewannen durch Duschen geachtet werden. Zur individuellen Anpassung sowie zur Anpassung des Wohnraums hinsichtlich „Altersgerechtigkeit“ gibt es unterschiedliche Fördermöglichkeiten, zu denen die Pflege- und Wohnberatung informiert, wie z.B. zum Zuschuss der Pflegekasse zum behindertengerechten Umbau des Bads.

Barrierearmut zumindest im Zuge anderer Sanierungsmaßnahmen durchsetzen

Im Zuge energetischer Sanierungen können im Erdgeschoss ebenerdige Zugänge geschaffen werden. Bei größeren Einheiten kann eine Laubengangerschließung mit Aufzug Barrierefreiheit herbeiführen. Über das Laubengangssystem reicht der Bau eines Fahrstuhls für zahlreiche Wohnungen aus.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Alters- und inklusionsgerechter Um- und Neubau von Wohnungen qualitativ und quantitativ vorantreiben (Maßnahme 09 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Beratung und Sensibilisierung zum barrierefreien Wohnen ausbauen

Während die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften das Thema bereits seit einiger Zeit angehen und Wohnungsbestände in Solingen zunehmend modernisieren, sind gerade private Einzeleigentümer hinsichtlich seniorengerechter Umbaumaßnahmen oft zögerlich. Wichtig ist, dass private Vermieter frühzeitig für diese Problematik sensibilisiert werden und über Handlungs-

Sensibilisierung von privaten Vermietern

und Finanzierungsoptionen informiert werden. Den Eigentümern sollten die Vorteile hinsichtlich der langfristigen Werterhaltung ihrer Immobilie aufgezeigt werden.

Ausbau des Beratungsnetzwerks

Im Rahmen des kooperativen Verfahrens zum Handlungskonzept Wohnen wurden bereits mögliche Akteure für die Beratung zum seniorengerechten Umbau der Wohnungen benannt. Schlüsselakteure könnten Haus & Grund e.V., die Wohnungsunternehmen/-genossenschaften, die Stadtverwaltung, Handwerker sowie Fachkräfte, die sich im Bereich barrierefreies Bauen engagieren, bilden. Der Zusammenschluss dieser und weiterer Akteure, zum Beispiel im Rahmen der Aktivitäten der Initiative Zuhause leben, kann die Themen Barrierereduzierung im Bestand, individuelle Wohnraumanpassung und Barrierefreiheit im Neubau für Solingen insgesamt weiter voran bringen.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Unterstützung neuer Wohnkonzepte und Ausbau der Beratung zu individuellen Wohnwünschen (Maßnahme 07 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Erarbeitung von Solinger Kriterien zur Barrierearmut

Für die Barrierearmut gibt es im Unterschied zur Barrierefreiheit keine festgelegte Definition. Die bei der Aufstellung des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ formulierten Kriterien, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen, bieten eine gute Grundlage für die Definition der Barrierearmut. Allerdings weisen wohnungswirtschaftliche Experten darauf hin, dass auch diese Kriterien so detailliert und umfangreich sind, dass eine Umsetzung im Bestand nur mit hohem Kostenaufwand umzusetzen sei, der dann ggfs. auch mietenwirksam werden müsste.

Ziele der Wohnraumanpassung und des bezahlbaren Wohnens zusammenbringen

Ein vorbildliches Beispiel, wie die Ziele der Wohnraumanpassung und des bezahlbaren Wohnens zusammengeführt werden können, zeigt das Beispiel der kommunalen Wohnungsunternehmen aus dem Ruhrgebiet: Mit dem Ziel, generationengerechten Wohnraum zu schaffen, hat der Zusammenschluss von zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung aufgestellt. Dieser Vereinbarung liegt ein Leitfaden⁴⁶ zu Grunde, welcher in Anlehnung an das KfW-Förderprogramm, aber in verminderter Form, Kriterien für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum formuliert. Anpassungen haben insbesondere dort stattgefunden, wo nach der Erfahrung der Unternehmen die größten Umsetzungsschwierigkeiten liegen. So wird z. B. im Sanitärbereich keine Mindestraumgröße festgelegt, da diese im Bestand kaum umzusetzen ist. Durch die leichte Modifizierung der KfW-Kriterien kann trotz der Wohnraumanpassung bezahlbarer Wohnraum erhalten bleiben.

Erarbeitung Solingen-spezifischer Kriterien der Barrierearmut empfehlenswert

Perspektivisch kann die Erarbeitung Solingen-spezifischer Kriterien einer „barrierearmen“ Wohnung Eigentümern die bauliche Reduzierung von Barrieren im Allgemeinen erleichtern und auch Transparenz für Nachfrager herstellen. Sie können hilfreich sein, um Akteure zum Umbau zu motivieren. Die Erstellung der Kriterien zur Barrierearmut sollte unter Beteiligung aller relevanten lokalen Akteure erfolgen. Ggfs. bestehen bereits Kriterien bei den Genos-

⁴⁶ Download der Broschüre unter: <https://www.wir-wohnen-im-revier.de/index.php/downloads>

senschaften/Wohnungsunternehmen, die auch öffentlichkeitswirksam privaten Eigentümern zur Verfügung gestellt werden können (z. B. über Broschüre).

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Neue Wohnkonzepte aktiv unterstützen und Ausbau der Wohnberatung zu individuellen Wohnwünschen (Maßnahme 07 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Quantitative Ausweitung des altersgerechten Wohnangebots

Neben dem altersgerechten Umbau des Wohnungsbestands, sollte auch der Neubau von seniorengerechten Wohnungen in Solingen forciert werden, um den künftigen demografischen Rahmenbedingungen in Solingen gerecht zu werden. Immerhin rd. 10 Prozent der umzugswilligen Befragten der InWIS-Bewohnerbefragung gaben als wichtigsten Grund für den geplanten Umzug Barrierefreiheit, Seniorengerechtigkeit oder andere altersbedingte Gründe an. Bei den generellen Gründen (offene Frage mit Mehrfachnennungen) nannten rd. 14 Prozent die oben genannten Punkte.

Neubau seniorengerechter Wohnungen in infrastrukturnahen Lagen und dispers im Siedlungsgebiet

Generell sollte beim Neubau seniorengerechter Wohnungen beachtet werden, dass sie in übersichtlichen, klein dimensionierten Wohnprojekten mit ca. 15 bis 40 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationenübergreifenden Zusammenlebens. Außerdem wollen viele Senioren, wenn ein Umzug in Frage kommt oder zwingend nötig wird, in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben. Die Nähe zu Infrastrukturen ist unverzichtbar, um den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts zu sichern. Besonders in den weniger zentralen und teils sogar ländlich geprägten Lagen zeigen sich diesbezüglich die größten Herausforderungen.

Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist bei der Schaffung altersgerechter Wohnungen zwar nicht zwingend erforderlich, doch: je weniger Barrieren bestehen, desto besser sind alltägliche Wohnanforderungen zu bewältigen. Außerdem ist im Neubau Barrierefreiheit nach DIN 18040 im Vergleich zu Bestandsanpassungen vglw. kostengünstig. Die Stadtverwaltung sollte daher Investoren auf die Chancen (langfristige Vermietbarkeit, solvente Mieter etc.) aktiv hinweisen.

Die Wohnungsgrößen sollten der Zielgruppe entsprechend ein bis zwei Zimmer umfassen, aber nicht zu klein dimensioniert sein. So haben ältere oder bewegungseingeschränkte Personen insbesondere in kleinen Zimmern die größten Probleme. Das Badezimmer sollte beim Neubau nicht nur groß genug dimensioniert sein, um ausreichend Bewegungsfläche zu gewährleisten, sondern darüber hinaus in puncto Funktionalität und Sicherheit geplant werden. Gemeinschaftsräume und ein Gästezimmer (Miete) sind oftmals gewünschte Ausstattungen dieser Zielgruppe.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Alters- und inklusionsgerechter Um- und Neubau von Wohnungen qualitativ und quantitativ vorantreiben (Maßnahme 09 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Altersgerechte Quartiere entwickeln

Die Bewohner Solingens wünschen sich eine Erhöhung der Senioren- und Behindertengerechtigkeit, wie die InWIS-Bewohnerbefragung belegt. So wurde auf die (offene) Frage, was sich die Bewohner bezogen auf ihre Wohn- und Lebenssituation in den kommenden Jahren in Solingen wünschen, von rd. 12 Prozent die verbesserte Senioren-/Behindertengerechtigkeit der Stadt genannt.

Barrierereduzierung fängt nicht erst in der Wohnung an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag und sollten insbesondere beim Neubau von Wohnungen vermieden werden. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Im Sinne einer altersgerechten Quartiersentwicklung müssen ebenso Barrierereduzierungen im öffentlichen Raum umgesetzt werden: abgesenkte Bürgersteige, verlängerte Grünphasen bei Ampeln etc. Öffentliche Räume sollten im Sinne aller Ziel- und Altersgruppen Begegnungs- und Aufenthaltsräume bereithalten (z. B. Sitzmöglichkeiten, Spiel- und Bewegungsräume, Beleuchtung) (vgl. Kap. 9.1.2). Ältere Menschen sind zudem noch stärker als andere Zielgruppen auf eine Nahversorgung (Lebensmittel, medizinische Grundversorgung) im unmittelbaren, fußläufig erreichbaren Wohnumfeld angewiesen.

Inklusive und altersgerechte Quartiersentwicklung fortführen

Die Stadt Solingen fördert die inklusive und damit auch altersgerechte Entwicklung der Quartiere durch die intensive Begleitung von Initiativen und Akteuren in diesem Bereich und durch die Anregung neuer Entwicklungen auf der Basis von Sozialraumanalysen. Dieses Engagement ist auch aus gutachterlicher Sicht zu begrüßen und fortzuführen.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Alters- und inklusionsgerechter Um- und Neubau von Wohnungen qualitativ und quantitativ vorantreiben (Maßnahme 09 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Angebot an altersgerechtem Wohnraum auch qualitativ ausweiten

Wie oben bereits ausgeführt, haben sich die Wohnwünsche im Alter weiter ausdifferenziert. Um eine bedarfsgerechte Versorgung der Zielgruppe zu sichern und zudem den Generationenwechsel zu befördern, muss nicht nur quantitativ sondern auch qualitativ das Angebot an altersgerechtem Wohnraum ausgewiesen werden.

Ausweitung des Angebots an Wohnungen mit Service

In Solingen bestehen bereits verschiedene Angebote des Wohnens mit Service, die sehr gut an Markt angenommen wurden. Es wird empfohlen, das Service-Wohnen in Solingen auszubauen, um ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Immer mehr Betreiber machen die Erfahrung, dass dabei Wohnangebote mit individuell buchbaren

Serviceleistungen besser ankommen, als feste, monatlich zu entrichtende Servicepauschalen. Hierbei kann eine Orientierung am Bielefelder Modell erfolgen, um Wohnformen mit Serviceleistungen, aber ohne Betreuungspauschale zu etablieren.

Da es momentan in Solingen lediglich eine Einrichtung gibt⁴⁷, die im Sinne des Wohnens mit Service auch preisgebundene Wohnungen für Bewohner mit Wohnberechtigungsschein anbietet, ist auf eine Ausweitung des Angebots für einkommensschwache Haushalte hinzuwirken.

Ausweitung des Angebots auch für einkommensschwache Haushalte

Standorte für Service-Wohnen sollten, wie auch altengerechte Wohnungen ohne integrierte Dienstleistungsangebote, eine gute infrastrukturelle Ausstattung bieten. Standorte auf der „grünen Wiese“ sind zu vermeiden, da sie in der Regel nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Beispiele haben jedoch gezeigt, dass auch in peripheren Lagen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen besteht. Solche Projekte (z. B. in den Stadtbezirken Gräfrath oder Wald) sollten dann umgesetzt werden, wenn bei fehlender Infrastruktur alternative Angebote (z. B. Fahrdienste) bestehen oder eingerichtet werden können. Neue Infrastrukturen im Rahmen eines Neubauprojektes können in Randlagen als Quartiersstützpunkt fungieren und für andere Bewohner nutzbar sein, um eine Ausnutzung der Angebote zu gewährleisten. Ein Beispiel ist ein Mittagstisch im Wohnprojekt, der (nach Anmeldung) von allen Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann.

Standorte in der Nähe zu einer vollstationären Einrichtung, so wie auch viele Angebote des Wohnens mit Service in Solingen liegen, sind ebenfalls zu präferieren, da sie in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen (gemeinsame Räumlichkeiten und Dienstleistungsangebote) bieten können.

Die Potenzialabschätzung für Solingen hat ergeben, dass bis 2030 die Realisierung von rd. 15 Projekten (à 30 Wohneinheiten) marktgerecht ist.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Alters- und inklusionsgerechter Um- und Neubau von Wohnungen qualitativ und quantitativ vorantreiben (Maßnahme 09 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Beratung und Transparenz zum Wohnen im Alter

In Solingen existiert im Rahmen der Pflege- und Wohnberatung bereits ein kommunales Beratungsangebot für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Sie bietet umfassende Beratungsleistungen zur Wohnraumanpassung, wie z. B. zu Umbaumaßnahmen, Finanzierungsmöglichkeiten, haushaltsnahen Dienstleistungen, aber auch alternative Wohnformen. Eine Wohnberatungsstelle stellt eine wichtige Anlaufstelle für Personen mit besonderem Wohnraumbedarf dar. Darüber hinaus existiert neben zahlreichen thematischen Informationsbroschüren bereits ein Seniorenwegweiser, in welchem Angebote und Dienstleistungen zum Wohnen und zur Alltagsunterstützung, zur Beratung aber auch zur Freizeitgestaltung dargestellt werden. Wir empfehlen, den Seni-

⁴⁷ Wie in Kap. 3.3. erwähnt, ist im Jahr 2018 eine Einrichtung des Spar- und Bauverein Solingen eG „SeniorenWohnenWasserturm“ in Gräfrath unter Zuhilfenahme öffentlich geförderter Wohnungen hinzugekommen.

orenwegweiser noch besser bekannt zu machen und ihn z.B. auch auf der städtischen Internetseite prominent und zielgruppengerecht zu platzieren.

Um mehr Transparenz über den Umfang barrierearmer- bzw. barrierefreier Wohnungen zu erhalten, könnte eine Abfrage bei den großen Wohnungsbestandshaltern anhand definierter Kriterien stattfinden. Des Weiteren wäre perspektivisch eine Abfrage und Erhebung des Kriteriums Barrierefreiheit/-armut, z.B. im Zusammenhang mit der Einreichung von Bauanträgen, zu überlegen, da somit auch Bestände privater Vermieter erfasst werden könnten. Eine solche Übersicht eignet sich dann für die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Alters- und inklusionsgerechter Um- und Neubau von Wohnungen qualitativ und quantitativ vorantreiben (Maßnahme 09 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Entwicklung neuer Wohnkonzepte aktiv unterstützen

Neben dem Wohnen mit Service gewinnen auch sogenannte neue, besondere oder gemeinschaftliche Wohnkonzepte/-formen⁴⁸ an Bedeutung. Immer mehr Menschen möchten (insb. im Alter) gemeinsam und/oder generationenübergreifend wohnen. Im Zuge der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde ein Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen in Solingen deutlich. Ganz konkret gibt es in Solingen bereits einen Verein, der sich zur Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts gegründet hat.

Unterstützung der Initiierung neuer Wohnkonzepte

Als Nischenprodukt am Wohnungsmarkt ist die Begleitung von neuen Wohnkonzepten zu empfehlen. Zur Unterstützung von Projektinteressierten ist z.B. eine internetbasierte Informationsbörse für Wohnprojektinitiativen sinnvoll. Auf diese Weise ist es für Projektinitiatoren und Projektinteressierte leicht sich auszutauschen und über geeignete Wohnformen zu informieren. Als gutes Beispiel kann hier das Internetportal des Vereins „Neue Wohnformen Unna e.V.“ dienen. Der Verein ist ein Zusammenschluss von Menschen verschiedenen Alters, die gemeinschaftlich wohnen wollen und dient als Anlaufstelle für die Entwicklung von nachbarschaftlichen und generationsgreifenden Wohnprojekten. Das Internetportal beinhaltet eine Projektdatenbank zu gemeinschaftlichem Wohnen im Unna und vermittelt die Kontaktdaten von Ansprechpartnern⁴⁹.

Um die Etablierung neuer Wohnformen in Solingen zu ermöglichen, sollten bei größeren Entwicklungsflächen Grundstücke für Wohnprojekte/Baugruppen reserviert werden. Über Konzeptvergaben können ebenso Grundstücke für Wohnprojekte bereitgestellt werden.⁵⁰ Ebenso wichtig ist die Vernetzung der verschiedenen Akteure rund um das Thema neue Wohnformen. Über Veranstaltungen können interessierte Nutzer, Investoren und Architekten zusammengebracht werden. Inhalte eines solchen Veranstaltungsformates können bspw.

⁴⁸ Ob „besondere“, „neue“, „alternative“ Wohnkonzepte/-formen oder „gemeinschaftliches Wohnprojekt“ – angesichts der starken Zunahme der Wohnprojekte in den vergangenen Jahren existiert kein einheitliches Begriffsverständnis. In der Namensgebung wird bereits der Anspruch deutlich, Alternativen zum bestehenden Wohnangebot im Spannungsfeld zwischen Privatheit und Gemeinschaft zu entwickeln.

⁴⁹ Vgl. <http://nwf-unna.de/>

⁵⁰ Begriffserklärung und weitergehende Ausführungen zur Konzeptvergabe in Kapitel 7.1.5

Gute-Praxis-Beispiele aus anderen Städten, Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote sein. Entsprechend sollten externe Akteure eingebunden werden (vgl. Kap. 9.1.6).

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Neue Wohnkonzepte unterstützen und Ausbau der Beratung zu individuellen Wohnwünschen (Maßnahme 07 in der Matrix → Kap. 12.5).**

9.1.5 Strategische Flächenentwicklung

Entwicklung einer Solinger Baulandstrategie

Für Solingen sind die Erwägung einer aktiven Liegenschaftspolitik und die Entwicklung einer Baulandstrategie zu empfehlen. Dabei sollten jedoch Vor- und Nachteile insbesondere mit Blick auf die Haushaltssituation der Stadt Solingen abgewogen werden (siehe unten).

Generell bestehen verschiedene Baulandbereitstellungswege für eine Kommune. So kann die Kommune entweder im Rahmen einer langfristigen **Bodenvorratspolitik** Grundstücke erwerben oder aber **vorhabenbezogenen Ankäufe** tätigen. Hohe Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune bieten auch **Zwischenerwerbsmodelle**. Hierbei übernimmt die Kommune nach dem Ankauf der Flächen selbst die Planung, Bodenordnung, Erschließung und ggfs. die Vermarktung. Die planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung kann dann zur Deckung der Vorleistungs- und Folgekosten genutzt werden.

Unterschiedliche Baulandbereitstellungswege für eine Kommune

Die Steuerungsmöglichkeiten seitens der Kommune können zur Deckelung der Baulandpreise genutzt werden. Um mehr Steuerung über Vergabe und Preise der Grundstücke zu erlangen, kann die Kommune selbst als Entwickler auftreten und die Grundstücke eigenständig vermarkten. Bei eigener Vermarktung und Endherstellung für private Bauherren können die Grundstücke direkt an die Käufer übertragen werden, ohne dass durch die Weiterveräußerung durch Projektentwickler oder Bauträger die Grundstückskosten für Selbstnutzer weiter ansteigen. Das Vermarktungsrisiko liegt dementsprechend aber auch bei der Kommune. Viele Kommunen gründen für die aktive Baulandentwicklung stadteigene Projekt- bzw. Stadtentwicklungsgesellschaften.

Bei sogenannten **revolvierenden Bodenfondsmodellen**, welche zum Beispiel in Münster und Bocholt Anwendung finden, werden die Gewinne aus den Grundstücksverkäufen in den Erwerb weiterer Grundstücke investiert. Die Stadt Münster betreibt eine aktive Liegenschaftspolitik unter Beteiligung privater Eigentümer und Investoren, der Adressierung unterschiedlicher Zielgruppen, der Bereitstellung preisgünstiger Eigenheimgrundstücke und den Einsatz eines revolvierenden Bodenfonds. Dieser dient dazu, Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und wieder zu verkaufen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung der Finanzierung der Flächenentwicklung. Die Kosten für den Ankauf, die Zwischenfinanzierung, die Planung und Vermarktung sowie die anfallenden Personal- und Sachkosten werden refinanziert. Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen fließen in den Bodenfonds, hieraus werden wiederum die Kosten für den Grunderwerb und die Baureifmachung weiterer Grundstücke finanziert.

Entwicklung einer Solingen-spezifischen Baulandstrategie

Bei der Entwicklung einer Solingen-spezifischen Baulandstrategie sollten die Vor- und Nachteile der oben genannten Verfahren untereinander abgewogen werden. Eine aktive Liegenschaftspolitik ist immer mit der Bereitstellung entsprechender fiskalischer Mittel im Haushalt verbunden. Jedoch gibt es auch die Möglichkeit der Auslagerung, bspw. über Entwicklungsträgermodelle, wenn der Zwischenerwerb aus finanziellen Gründen nicht über den kommunalen Haushalt möglich ist. Hierbei arbeitet die Kommune mit privaten oder öffentlichen Trägern zusammen.

Konzeptvergabe einführen und planungsrechtliche Instrumente ausschöpfen**Auf städteigenen Flächen kann Solingen die Nutzung und Bebauung nachhaltig steuern**

Für Solingen bestehen verschiedene Steuerungsmöglichkeiten für im Eigentum der Kommune befindliche Grundstücke. Wir empfehlen die Vergabe städtischer Grundstücke nach dem Prinzip der **Konzeptvergabe** und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Je nach konkreten Standortcharakteristika kann die Kommune (als Flächeneigentümer) bestimmte Kriterien festlegen, nach der die Fläche vergeben wird, z. B. städtebauliche, ökologische oder auch soziale Kriterien, wie bspw. die Bereitstellung preisgedämpfter bzw. preisgünstiger Wohnungen.

Auch planungsrechtliche Instrumente sollten zur Steuerung des Wohnungsangebots genutzt werden. **Kooperative Baulandmodelle** finden anhand städtebaulicher Verträge ihre Anwendung. Städtebauliche Verträge können neben konkret städtebaulichen Zielsetzungen auch Vereinbarungen beinhalten, welche Leistungen bzw. Kosten vom Projektentwickler übernommen werden müssen, wie z. B. Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Folgekosten für soziale Infrastruktur (z. B. eine Kita). Das Instrument des städtebaulichen Vertrags wird regelmäßig von der Solinger Stadtverwaltung angewendet. Auch die Umsetzung einer sogenannten Quotierung öffentlich geförderter Wohnungen könnte über einen städtebaulichen Vertrag rechtskräftig geregelt werden.

Das Instrument der **Quotierung öffentlich geförderter Wohnungen** erzielt einen zunehmenden Verbreitungsgrad in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten und neben den Metropolen, z.B. auch in Aachen, Düren, Greven, Neuss, Regensburg und Trier. Das Instrument hat sich demnach als praxistauglich erwiesen. Über das Instrument der Quotierung können nennenswerte Mengeneffekte erzielt werden, sofern genug Bauland zur Verfügung steht.

Unterschieden werden kann zwischen der festen und der individuellen Quote. Bei der festen Quote wird auf jeder Wohnbaufläche derselbe vom Investor zu errichtende Anteil (z.B. 20 bis 30 Prozent) öffentlich geförderter Wohnungen erwartet. Bei der individuellen Quote kann dieser Anteil von Fläche zu Fläche variieren – die Voraussetzungen hierfür werden zuvor per Ratsbeschluss festgelegt. Vorteile der festen Quote sind die Gleichbehandlung aller Investoren, eine höhere Transparenz für alle Beteiligten im Hinblick auf die Frage, welche Quote bei welcher Fläche zu Grunde liegen wird, sowie eine bessere Kalkulierbarkeit bei Investitionsrechnungen, da die Höhe der Quote schon zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung feststeht. Die individuelle Quote hat den Vorteil, dass sie spezifischen Quartiers- und Grundstückssituationen gerecht wird. Dies bedeutet, dass in besonderen Situationen von dem festgelegten Richtwert abgewichen werden kann. Zum Beispiel kann im Falle einer instabilen Sozialstruktur im Umfeld der Neubaumaßnahme, fehlender sozialer Infrastruktur, so dass keine hinreichenden sozialen Beratungs- und Unterstüt-

zungsangebote im Quartier bestehen, etc. nach unten abgewichen oder kein öffentlich geförderter Wohnungsbau eingefordert werden.

Die Einführung einer festen Quotierung ist für Solingen nicht zu empfehlen, da diese die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Quartieren nicht berücksichtigt und dem Ziel, soziale Segregation zu vermeiden, nicht immer gerecht wird. Wir empfehlen den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in Bezug auf konkrete Flächen in geeigneten Quartieren (gemäß der Aussage der Quartierssteckbriefe) im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens individuell zu sichern, aber keine feste Quotierung einzuführen. Eine prioritäre Entwicklung der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geeigneten Wohnbauflächen stellt ein passableres Instrument dar.

Einführung einer festen Quotierung für Solingen nicht zu empfehlen

Einführung eines Wohnbaulandkatasters und Veröffentlichung von Bebauungsplänen (bereits in Bearbeitung)

Bereits seit einigen Jahren erfasst und überprüft die Solinger Verwaltung systematisch die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im Rahmen des sogenannten Wohnbaulandmanagements (vgl. Kap. 7) und hat daher einen umfassenden Überblick über bestehende Reserven für wohnbauliche Entwicklungen. Derzeit in Erarbeitung befindet sich ein Baulandkataster im Sinne des § 200 Abs. 3 BauGB, mit dem die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubaren Flächen (Baulücken und bereits erschlossene Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen) zukünftig online veröffentlicht werden sollen. Dieses Angebot richtet sich an private Bauherren, Architekten sowie Bau- und Erschließungsträger. Private Bauherren können über entsprechend bereitgestellte Formulare ihr Interesse an einem bestimmten im Baulandkataster geführten Grundstück der Verwaltung mitteilen. Sofern der jeweilige Eigentümer zugestimmt hat, leitet die Verwaltung das Formular der Interessenten an die Eigentümer weiter. Damit kann ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen geleistet werden, was aus gutachterlicher Einschätzung zu begrüßen ist.

Transparenz und Aktivierung durch Baulandkataster und Veröffentlichung ausgewählter Bebauungspläne

Ebenso bereits seitens der Verwaltung geplant, ist die Veröffentlichung von ausgewählten Bebauungsplänen. Bebauungspläne mit größeren Potenzialflächen, die noch nicht aktiviert wurden, z.B. weil keine Veräußerungsbereitschaft privater Eigentümer besteht, die Erschließung noch nicht gesichert oder eine Neuordnung der Grundstücke (Bodenordnung, Umlegung) erforderlich ist, sollen zukünftig im Internet veröffentlicht werden. Das Angebot richtet sich an Bau- und Erschließungsträger. Die Ansprache der Eigentümer durch Bauträger/Projektentwickler erfolgt in enger Kommunikation mit der Stadt. Auch hier sind zumeist flankierende Maßnahmen nötig, um mögliche Umsetzungshemmnisse durch die Stadt zu beseitigen, z.B. durch Städtebauliche Verträge zur Herstellung der noch fehlenden Erschließungsanlage oder (freiwillige) Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Veröffentlichung eines Wohnbaulandkatasters im Internet (Maßnahme 10 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Veröffentlichung von ausgewählten Bebauungsplänen im Internet (Maßnahme 12 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Prüfung von Umnutzungspotenzialen bei Gewerbe

(Ehemalige) Gewerbeflächen können als Wohnstandorte in integrierten Lagen interessant sein

In Solingen bestehen voraussichtlich ausreichend Wohnbauflächenreserven zur Deckung des künftigen Bedarfs am Wohnungsmarkt. Dennoch kann es vor dem Hintergrund der Fokussierung auf eine Innenentwicklung an ausgewählten Standorten sinnvoll sein, Umnutzungspotenziale von gewerblichen Flächen zu nutzen. Zu identifizieren sind auch brachliegende Flächen, die so einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Entwicklungshemmnisse können hierbei allerdings alte Gebäudebestände, mögliche Altlasten oder die schlechte/unzureichende Erschließungssituation darstellen.

Die vorgenannten Ausführungen können selbstverständlich nur für diejenigen Flächen angewendet werden, die nicht auch weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung zu Verfügung stehen sollen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig zu erwähnen, dass eine ebenso dringende Notwendigkeit besteht, Gewerbeflächen zu aktivieren. Die Stadt bereitet derzeit ein Gewerbeflächenkataster vor, welches auch als Basis für ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept dienen soll. Als mögliche Umnutzungspotenziale für Wohnungsbau kommen demzufolge selbstverständlich nur die Flächen infrage, für die eine weitere gewerbliche Nutzung nicht als zukunftsfähig bewertet wird. Hierzu wird separat eine politische Beratung erfolgen.

9.1.6 Monitoring und Marketing

Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen

Verbesserung des Standortimages durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit

Wie bereits in den anderen Handlungsfeldern aufgezeigt, spielt das Thema Öffentlichkeitsarbeit zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik in Solingen eine wesentliche Rolle. Für eine stärkere Positionierung Solingens als Wohnstandort und die Verbesserung des Standortimages ist eine Bewerbung des Wohnstandortes auf unterschiedlichen Kanälen für verschiedene Zielgruppen zu empfehlen. Neben der Ansprache von potenziellen Nachfragern am Wohnungsmarkt (z.B. Familien aus dem Umland), sind auch die Wohnungswirtschaft und die Einzeleigentümer zu aktivieren. Wir empfehlen die regelmäßige Durchführung von Veranstaltungen (wie z. B. einer Wohnungsmarktkonferenz, Wohntage, Quartiersspaziergänge etc.), um Akteure auf dem Solinger Wohnungsmarkt zu halten bzw. zu gewinnen und um die Entwicklung nachfrage- und bedarfsgerechter Wohnraumangebote zu fördern (vgl. auch andere Handlungsfelder).

Eine öffentlichkeitswirksame Darstellung von Best-Practice-Beispielen kann Akteure mobilisieren und zum Nachahmen aktivieren. Wir empfehlen gute Praxisbeispiele der Bestandsentwicklung in Solingen bekannt zu machen. Zur öffentlichkeitswirksamen Präsentation von guten Praxisbeispielen könnte man einen kleinen Wettbewerb ausloben und die „besten“ Bestandsentwicklungsprojekte Solingens küren. Die eingereichten bzw. prämierten Beiträge könnten im Rathaus, bei Partnern aus der Bau- und Wohnungswirtschaft (z. B. Finanzierungsinstitute) in Form einer Ausstellung allen Interessierten zugänglich gemacht werden. Für eine Sensibilisierung zum Thema Bestandsentwicklung und Nachverdichtung bietet sich auch die Entwicklung einer stadtweiten Kampagne an. Ähnliches kann auch zur Imageverbesserung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durchgeführt werden (siehe oben).

Handreichungen für neue Nachfragegruppen und Investoren existieren bereits in vielen Städten. Für die Erstellung eines Flyers/einer Broschüre bieten sich die folgenden Themen an: Bedeutung Solingens als attraktiver Wohnstandort, Gewinnung neuer Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Darstellung von geeigneten Flächen, Förderkonditionen, Ansprechpartner seitens Stadtplanungsamt, Bewilligungsbehörde, NRW.BANK, Ministerium etc.), zur Darstellung von Best-Practice-Beispielen der Bestands- und Quartiersentwicklung (siehe oben) oder auch eine Kurzfassung des Handlungskonzeptes Wohnen mit den wichtigsten Kernaussagen.

Wir empfehlen, die Ergebnisse der InWIS-Bewohnerbefragung für das Marketing zu nutzen. Sehr zufrieden sind die Solinger z.B. mit der Naturnähe, der Durchgrünung und der landschaftliche Lage (83 % der Befragten sind zufrieden mit den landschaftlichen Lagequalitäten) ihrer Stadt. Auch die Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und medizinische Infrastruktur) bewerteten die Solinger zufriedenstellend. Besonders gut an ihrer Stadt gefällt den Solingern zudem die Nähe zu anderen Großstädten (Rheinmetropolen) und der ruhige, dörfliche Charakter („Überschaubarkeit“). Aufbauend auf diesen Themen, lässt sich ein Profil Solingens als Wohnstandort ableiten, welches optimal für ein Marketingkonzept zur Ansprache von Eigentümern und zum Anwerben neuer Bewohner und Investoren genutzt werden kann.

Ergebnisse der InWIS-Bewohnerbefragung für das Marketingkonzept nutzen

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Erarbeitung und Umsetzung eines Marketingkonzeptes für das Stadt- und Standortmarketing (Maßnahme O1 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Fortführung des kommunikativen Prozesses: Allianz für das Wohnen

Der im Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen angestoßene Austausch zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes sollte unbedingt fortgeführt und verstetigt werden. Wir empfehlen die Einrichtung einer Allianz für das Wohnen, um allen relevanten Akteuren regelmäßig die Gelegenheit zu geben, sich über wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe in Solingen auszutauschen und gemeinsam Impulse für neue Projekte und Maßnahmen zu entwickeln. Im Rahmen von z. B. jährlichen Treffen könnten bspw. aus Sicht der Akteure vorliegende Handlungsbedarfe und Ergebnisse präsentiert und diskutiert werden.

Ein wesentliches im Prozess identifiziertes, aber wenig diskutiertes Thema ist das der energetischen Standards. Wir empfehlen die Allianz für Wohnen dafür zu nutzen, sich über aktuelle Förderprogramme für energetische Quartiersentwicklungen und siedlungsbezogene Klimaschutzmaßnahmen (auch aktuelle Förderprogramme) auszutauschen.

Auch den Austausch und die Kooperation mit den Umlandgemeinden und der Region (vgl. Kap. 7) empfehlen wir fortzusetzen, da die künftige Ausgestaltung am Solinger Wohnungsmarkt auch stark von der Dynamik in der Region abhängt. Hier sollten Synergieeffekte genutzt und ein kontinuierlicher Erfahrungsaustausch angestrebt werden.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Initiierung einer Allianz für Wohnen (Maßnahme 08 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung

Wohnungsmarktbeobachtung als Frühwarnsystem

Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung dient dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt differenziert und zeitnah zu analysieren und Handlungsbedarfe, Chancen und Risiken 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 Wohnungsbedarfsprognose 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.

Als Basis der Wohnungsbedarfsprognose des Handlungskonzeptes Wohnen für Solingen diene die städtische Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015. Die prognostizierten Zahlen sollten mit künftigen Bevölkerungsprognosen (voraussichtlich ist in 2019 mit einer neuen Prognose zu rechnen) und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung stets abgeglichen werden.

Die Stadt Solingen verfügt bereits über eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung und ist auch im Forum KomWoB, dem Zusammenschluss von Kommunen zum Thema Wohnungsmarktbeobachtung des Landes Nordrhein-Westfalen, aktiv (vgl. Kap. 7). Diese Tätigkeiten sollten fortgeführt werden, um rechtzeitig und angemessen auf neue Trends am Solinger Wohnungsmarkt reagieren zu können.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Wohnungsmarktbeobachtung und Umsetzungsmonitoring (Maßnahme 14 in der Matrix → Kap. 12.5).**

Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen

Erfolgskontrolle für die Umsetzung des Handlungskonzeptes

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 ggfs. 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 den Wohnungsmarktakteuren wird daher im Folgenden dargelegt, wie der Fortschritt in der Umsetzung der im Handlungskonzept dargelegten Ziele und Maßnahmen zu überprüfen ist.

Für die Erfolgskontrolle in der Umsetzung des Handlungskonzeptes ist eine Evaluation von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen von elementarer Bedeutung.

Mögliche Beurteilungskriterien für Erfolge oder Maßnahmen sind:

- die Relevanz: Stimmen die Ziele weiterhin mit den Bedürfnissen der Zielgruppen überein?
- die Effizienz: Sind die für die Ziele und Maßnahmen eingesetzten Ressourcen und Mittel angemessen?
- die Effektivität: Konnten definierte Ziele erreicht werden und Maßnahmen eingeleitet werden?
- die Wirkung: Welche Wirkungen sind aufgrund der angestoßenen Entwicklungen eingetreten?

Bei der Evaluation und dem Monitoring des Konzeptes geht es somit darum, eine kontinuierliche Analyse von Informationen zu gewährleisten, die Hinweise darauf geben, ob ein Projekt so läuft, wie es ursprünglich geplant war. Auf dieser Grundlage können die angestrebten Maßnahmen des Handlungskonzeptes je nach Bedarf angepasst und Prozesse optimiert werden.

Konkrete Maßnahme, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden soll: **Wohnungsmarktbeobachtung und Umsetzungsmonitoring (Maßnahme 14 in der Matrix → Kap. 12.5).**

9.2. Handlungsfelder auf Stadtbezirksebene

Abgeleitet aus den kleinräumigen Analysen (siehe Anhang) und der InWIS-Haushaltsbefragung bestehen folgende Herausforderungen in den Solinger Stadtbezirken:

Burg/Höhscheid

In Burg/Höhscheid konnte in den letzten Jahren vor allem durch Binnenwanderungen die Bevölkerung stabil gehalten werden. Entsprechende Indikatoren (vgl. Steckbriefe) weisen auf überdurchschnittliche sozioökonomische Rahmenbedingungen hin. Die Bevölkerungsstruktur in den Quartieren zeichnet sich oft durch einen hohen Anteil Älterer aus, weshalb die Themen **Wohnen im Alter und der Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausgebieten im Fokus der Handlungsbedarfe** auf Quartiersebene stehen. Ebenso gilt es Potenziale zur **Schaffung familiengerechten Wohnraums** zu nutzen, um einer Überalterung einzelner Quartiere entgegen zu wirken. Dafür bieten sich die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser an. Ebenso zeigt sich ein Handlungsbedarf in der **Bestandsentwicklung und -qualifizierung der Altbau-Quartiere**. Es bedarf zudem einer **Sicherung vorhandener Infrastrukturen**. Wie die InWIS-Bewohnerbefragung gezeigt hat, bemängeln die Bewohner überdurchschnittlich stark das fehlende Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Spielplätzen/Spielmöglichkeiten für Kinder.

Gräfrath

Obwohl Gräfrath in den letzten Jahren auch Zuzüge von außerhalb Solingens generieren konnte, stagniert der Einwohnerstand insgesamt. Ebenso wie in Burg/Höhscheid weisen auch in Gräfrath entsprechende Indikatoren (vgl. Steckbriefe) auf überdurchschnittliche sozioökonomische Rahmenbedingungen hin. Gräfrath zeichnet sich ebenso durch einen vglw. hohen Anteil Älterer aus. Da viele der älteren Haushalte in Einfamilienhäusern leben, stellt die **Begleitung des Generationenwechsels im Bestand** eine Herausforderung der kommenden Jahre dar. Der Wohnungsmarkt ist durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern geprägt. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist niedrig. Auch in Gräfrath gilt es die **Wohnungsbestände an moderne und zielgruppengerechte Bedarfe** anzupassen. Einzelne Potenziale bestehen in der **Entwicklung familiengerechter Neubauquartiere**.

Mitte

Der Solinger Stadtbezirk Mitte hatte in den letzten Jahren hohe Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Die Bevölkerungsstruktur lässt auf viele Familien schließen. Entsprechende Kennziffern (vgl. Steckbriefe im Anhang) weisen auf vglw. schwache sozioökonomische Rahmenbedingungen hin. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern bei einem eher unterdurchschnittlichen Preisniveau und einem vglw. hohen Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbestandes aus. Eine wesentliche künftige Herausforderung besteht darin, **einer zunehmenden Segregation entgegenzuwirken**. Dies kann auch über das **Gewinnen neuer Zielgruppen** gelingen – insbesondere das Thema „Wohnen in der City“ bietet im Zuge des bundesweiten Trends zur Renaissance der Innenstädte zum Wohnen auch in Solingen Potenzial (in den Quartieren mit guter Infrastruktur). Hierbei spielt die **Schaffung neuer Qualitäten durch den Wohnungsneubau** eine besondere Rolle. Viele der Quartiere in Mitte weisen einen hohen Anteil an Beständen der Nachkriegsjahrzehnte (1950er/1960er) auf; dementsprechend ist die **Bestandsentwicklung und -qualifizierung** eine wesentliche Herausforderung am Wohnungsmarkt in Mitte. Dabei sollten nicht nur die Wohnungen, sondern auch das **Wohnumfeld und der öffentliche Raum aufgewertet und Leerstand mobilisiert werden**. Wie die InWIS-Bewohnerbefragung gezeigt hat, bemängeln die Bewohner im Stadtbezirk u.a. vglw. stark das Image und das Ambiente sowie die Themen Sicherheit, Sauberkeit, Grünflächenangebot und nachbarschaftliches Wohnumfeld. Vorteilhaft für Neubauvorhaben sind die umfangreichen Flächenpotenziale in Mitte, die eine **breite Zielgruppenansprache im Neubau** ermöglichen.

Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid

Der Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid konnte in den letzten Jahren Einwohner gewinnen und dabei auch vglw. starke Zuzüge von außerhalb generieren. Die Quartiere in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Standortcharakteristika deutlich. So gibt es einerseits Lagen mit einer guten Infrastrukturausstattung und einer guten verkehrlichen Anbin-

dung, aber auch dörfliche Lagen mit Defiziten in der Infrastruktur. In vielen der zugehörigen Quartiere gibt es einen erhöhten Anteil Älterer, weshalb das Thema **Wohnen im Alter, aber auch der Generationenwechsel** hier stärker in den Fokus rückt. Gleichzeitig gibt es auch von Familien geprägte Quartiere, dementsprechend müssen in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid besonders stark die Merkmale der einzelnen Quartiere Berücksichtigung finden. Die Beliebtheit des Stadtbezirks als Wohnstandort spiegelt sich in einem vglw. hohen Immobilienpreisniveau in den Quartieren wider. In den dörflichen Lagen ist die **Be-reithaltung einer ausreichenden Infrastruktur** eine zentrale Herausforderung. Umfangreiche Flächenpotenziale bieten in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid **Poten-zial für gemischte Neubau-Quartiere und auch neue Zielgruppen**. Auch in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid ist die **Bestands- und Quartiersentwicklung** in den kommenden Jahren ein bedeutsames Handlungsfeld.

Wald

Auch der Stadtbezirk Wald hatte in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungswachstum (auch von außerhalb Solingens) zu verzeichnen. Einige Walder Quartiere sind stark durch Familien geprägt, andere bereits heute von einer vglw. alten Bevölkerung bewohnt (Quartier 3002 Wald Süd-West). Auf dem Wohnungsmarkt dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. In den **alternden Einfamilienhausgebieten** (ältere Bestände und ältere Bewohner) des Stadtbezirks steht ein Generationenwechsel an, den es zu begleiten gilt. In den Quartieren aus den Nachkriegsjahrzehnten ist die **Bestandsentwicklung und -qualifizierung** die entscheidende Herausforderung. Als beliebter Wohnstandort verfügt der Stadtbezirk über **zahlreiche Neubaupotenziale (insb. auch für den Geschosswohnungsbau)**. Die Stärkung, der **Ausbau und die Sicherung der bestehenden Infrastrukturen** und Einkaufsmöglichkeiten sind dabei wesentliche Einflussfaktoren für den Erhalt der lokalen Wohnstandortqualität.

10. Ausblick

Handlungskonzept als strategische Grundlage für die Solinger Wohnungspolitik

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen liefert die strategische Grundlage für die zukünftige Ausgestaltung der Solinger Wohnungspolitik. Im Fokus steht dabei die weitere Steigerung der Wohnstandortattraktivität für die relevanten Nachfragegruppen, damit auch Solingen in den kommenden Jahren von einer anhaltenden regionalen und durch Wachstum geprägten Bevölkerungsdynamik und v.a. einem weiteren Zuzug von Familien nachhaltig profitieren kann. Das Handlungskonzept Wohnen setzt in diesem Zusammenhang gleichermaßen auf Neubaumaßnahmen als auch auf Maßnahmen der Bestands- und Quartiersentwicklung. Neben der bedarfsgerechten Schaffung bezahlbaren Wohnraums geht es hierbei insbesondere um den Ausbau eines inklusiven und generationenübergreifend nutzbaren sowie energetisch nachhaltigen Wohnraumbestandes, der sowohl eine nachhaltige und flächensparende Entwicklung der Stadt Solingen unterstützt als auch eine soziale Durchmischung auf Ebene der Stadtquartiere fördert.

Notwendigkeit der akteursübergreifenden Zusammenarbeit zum Erreichen der gesetzten Ziele

Wesentlich für die erfolgreiche Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen ist dabei die unterstützende Mitwirkung aller relevanten Wohnungsmarkakteure bei der Initiierung und Umsetzung der im Konzept aufgeführten Maßnahmen. So ist die seitens des Handlungskonzeptes für die kommenden Jahre empfohlene Zielgröße von bis zu 220 neu zu errichtenden Wohneinheiten pro Jahr mit Blick auf die geringen Flächenbestände im städtischen Eigentum nur in einem gemeinsam getragenen Prozess zu erreichen, in welchem den Eigentümern eine besondere Rolle und auch Verantwortung zukommt. Dies und die hohe Beteiligung an den im Zuge der Konzepterarbeitung durchgeführten Lenkungsreisveranstaltungen veranschaulichen insofern die von vielen Akteuren empfundene Notwendigkeit einer engeren akteursübergreifenden Zusammenarbeit im Hinblick auf wohnungspolitische Fragen. Die Verstetigung und der Ausbau des Engagements der beteiligten wohnungsmarktrelevanten Akteure sind somit maßgeblich für die wirkungsvolle Umsetzung der gemeinschaftlich abgestimmten Maßnahmen.

Verschneidung des Handlungskonzeptes Wohnen mit Fachplanungen und sektoralen Konzepten

Darüber hinaus wird auch die Verschneidung des Handlungskonzeptes Wohnen mit den bestehenden, kommunalen Fachplanungen, Strategien, Konzepten und Maßnahmen über die erfolgreiche Realisierung der Handlungskonzeptziele mitentscheiden. Von Relevanz sind hier sowohl die zahlreichen querschnittsorientierten Themenfelder (z.B. der Global Nachhaltige Kommune, der Flächennutzungsplan), die sektoralen Konzepte (z.B. zu den Themen Sozialplanung, Mobilität, Gewerbe- oder auch Einzelhandelsentwicklung) und auch die verschiedenen integrierten Konzepte und Planungen für räumliche Teilgebiete (z.B. die Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte, kurz ISEK). Auch in diesen sollten die Ziele, Strategien und Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen zukünftig berücksichtigt werden.

Um dem Handlungskonzept Wohnen auch jenseits dieses Planungsprozesses zukünftig die notwendige verwaltungsinterne Bindungswirkung und damit eine gewisse planerische Verbindlichkeit zukommen zu lassen, wird empfohlen, das Handlungskonzept als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Solingen beschließen zu lassen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung des Wohnungsmarktes einer stetigen Dynamik unterliegt, welche auch im Hinblick auf solche Konzepte und Strategien einen regelmäßigen Anpassungsdruck ausübt. Die jüngere Vergangenheit hat diesbezüglich deutlich gemacht, dass sich vor allem die Wohnraumnachfrage, zum Beispiel durch Auslands- und Binnenzuwanderung, vergleichsweise kurzfristig verändern kann.

**Monitoring und Fortschreibung
des Handlungskonzeptes Wohnen
ist zu empfehlen**

Im Gegensatz hierzu ist die Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Regel auf eher längerfristige Planungs- und Verlaufsprozesse angewiesen, woraus letztlich das Risiko entsteht, dass es im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung phasenweise zu zyklischen Engpässen oder auch Überhängen kommen kann. Die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen und seiner Maßnahmenempfehlungen ist insofern kontinuierlich auf ihre Zielerreichung und im Hinblick auf die Entwicklung der jeweiligen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes hin zu überprüfen und ggf. anzupassen.

In diesem Zusammenhang werden auch weitere Themen und neuere Entwicklungen, wie zum Beispiel das Aufkommen sogenannter Untervermietungsplattformen wie Airbnb, die im Zuge der Konzepterarbeitung bereits diskutiert wurden, aber aktuell noch keine unmittelbare und signifikante Relevanz für den Solinger Wohnungsmarkt besitzen, künftig in die notwendige Wohnungsmarktbeobachtung miteinfließen und hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf den Solinger Wohnungsmarkt hin zu überprüfen sein. Dies gilt auch für die zukünftigen Impulse und Potenziale der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen (z.B. Baukindergeld, Novellierung des Wohneigentumsrechtes, Wohngeldreform, Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens) sowie deren mögliche Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung in Solingen.

Über die bedarfsorientierte oder auch regelmäßige Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen bleibt so die thematische und maßnahmensseitige Einbeziehung derartiger Entwicklungen in die Solinger Wohnungsmarktpolitik gewährleistet.

11. Literatur und Quellen

BBSR Bonn 2016: Wohnungsleerstände

Bundesagentur für Arbeit (Hg.) 2016: Arbeitsmarkt in Zahlen 2011-2015

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (Hg.) 2016: Wanderungsmonitoring: Erwerbsmigration nach Deutschland. Januar bis September 2015

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Gesundheitsberichterstattung des Bundes 2015: Pflegestatistik - Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen: Grunddaten, Personalbestand, Pflegebedürftige, Empfänger und Empfängerinnen von Pflegegeldleistungen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2013: Wohntrends 2030 Studie (=GdW Branchenbericht 6; 2013)

IT.NRW (Hg.) 2015: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 85. Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

IT.NRW (Hg.) 2016: Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2015

Klingenstadt Solingen (Hg.) 2016: Örtliche Planung der Klingenstadt Solingen (Stichtag 31.12.2015)

Klingenstadt Solingen (Hg.) 2018: Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Solingen

MHKBG NRW 2018: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022

NRW.BANK 2016: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015

Wüstenrot Stiftung (Hg.) 2016: Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg

Internetquellen:

https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/leerstand/rueckels_stromzaehler

<https://inberlinwohnen.de/>

https://www.mhkbw.nrw/wohnen/_pdf_container/29_Leitfaden_WAG_ba_Juli-2015.pdf

https://www.mhkbw.nrw/wohnen/_pdf_container/Gutachten-zur-Evaluierung-der-Zweckentfremdungsregelung.pdf

<http://nwf-unna.de/>

12. Anhang

12.1. Kleinräumige Auswertung der Rahmenbedingungen

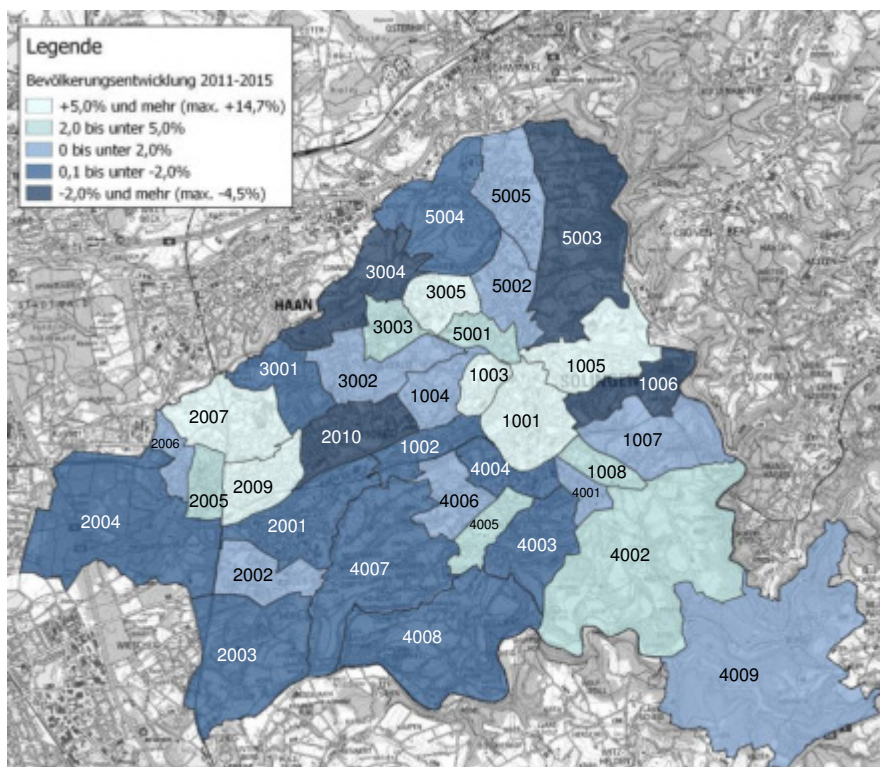
Einwohnerstruktur

In den innenstadtnahen Quartieren (Solingen Mitte (1001), MHKW-Beethovenstraße (1003), Hasselstraße-Kohlfurth (1005)) sowie den Quartieren Casperbroicher Weg (2007), HBF-Ohligs Ost (2009) und Demmelrath (3005) ist die Bevölkerung seit dem Jahr 2011 um 5 Prozent und mehr angestiegen. Besonders hoch war der Zuwachs in den Quartieren MHKW-Beethovenstraße (+14,7 %) und Casperbroicher Weg (+12,6 %).

Die Quartiere Kannenhof-Altenbau (1006), Limminghofen-Merscheid (2010), Ittertal (3004) und Untenketzberg-Flockertsholz (5003) verzeichneten in der jüngeren Vergangenheit hingegen den größten Bevölkerungsrückgang (bis zu -4,5%). In weiten Teilen der südlichen Quartiere ist die Bevölkerung seit 2011 zurückgegangen, die Quartiere Burg-Höhrath (4009) und Dorperhof-Hästen (4002) im Stadtbezirk Burg/Höhscheid konnten ihre Bevölkerungszahl hingegen jeweils leicht steigern (im Quartier Burg-Höhrath um +0,7% und in Dorperhof-Hästen um +2,2%).

Unterschiedliche Bevölkerungsdynamik in den Quartieren

Abbildung 58: Bevölkerungsentwicklung auf Quartiersebene 2011-2015



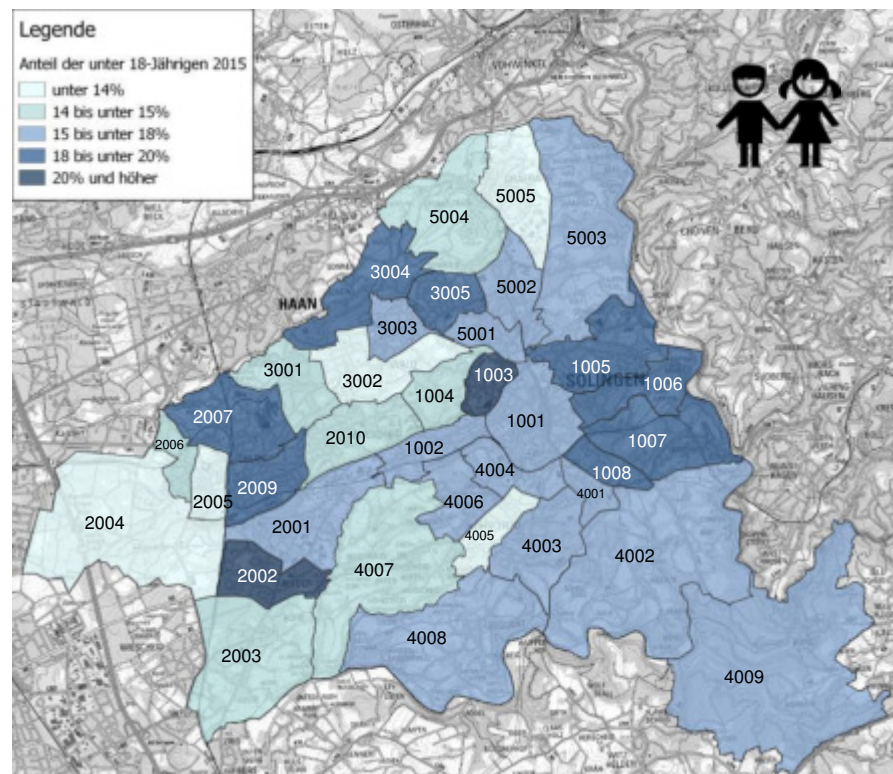
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Auch mit Blick auf die kleinräumigen Altersstrukturen zeigen sich wesentliche Unterschiede in den Quartieren. Die Quartiere MHKW-Beethovenstraße (1003) und Löhdorf (2002) verzeichnen mit jeweils rd. 20 Prozent den größten Anteil an unter 18-Jährigen. In diesen Solinger Quartieren leben besonders viele Familien. Viele Quartiere in den östlichen Randlagen weisen Anteile über 15

Prozent auf, während die Quartiere im Westen Solingens deutlich geringere Anteile von unter 18-Jährigen aufweisen.

Hoher Anteil an Familien in Mitte und östlichen Quartieren

Abbildung 59: Anteil der unter 18-Jährigen auf Quartiersebene 2015



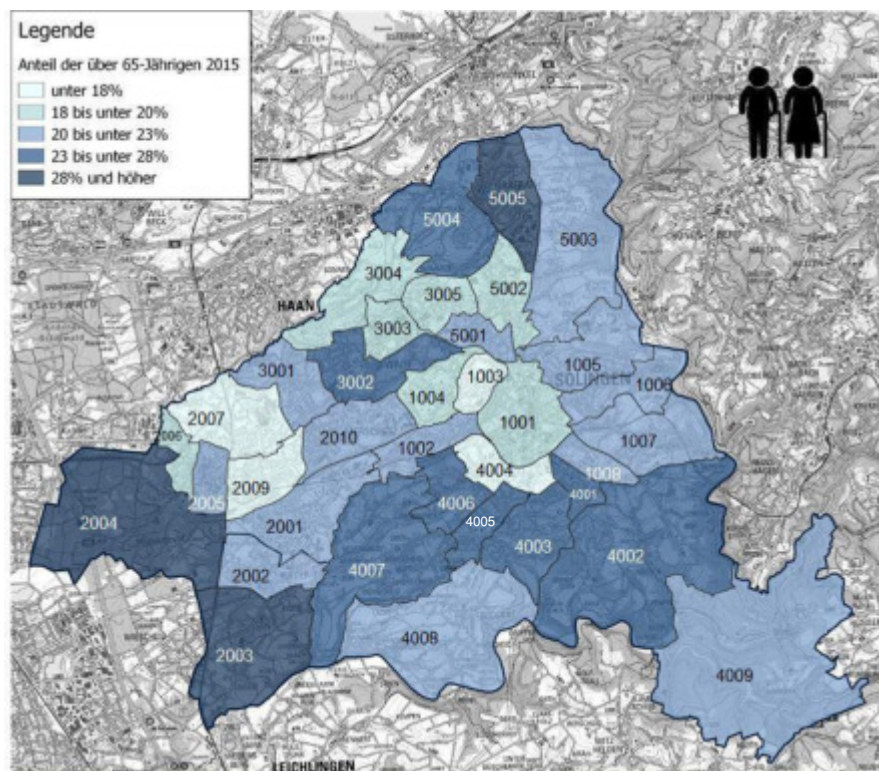
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist im gesamten Stadtgebiet vergleichsweise hoch. Die an der Stadtgrenze liegenden Quartiere Aufderhöhe-Rupelrath (2003), Ohligser Heide (2004) und Gräfrath Mitte (5005) weisen mit knapp 30 Prozent jedoch die höchsten Anteile auf. Im Stadtbezirk Burg/Höhscheid weisen die Quartiere allgemein höhere Anteile an Älteren auf, Ausnahme bildet das Quartier Grünewald (4004) mit einem geringeren Anteil von rd. 17%.

In den Quartiere 2003, 2004 und 5005 sind fast ein Drittel der Einwohner über 65 Jahre alt

In den zentralen Lagen bzw. dem Stadtbezirk Wald sowie in einigen Teilen des Stadtbezirks Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid ist der prozentuale Anteil von über 65-Jährigen hingegen deutlich geringer, wobei die Zunahme in den vergangenen Jahren in diesen Lagen am stärksten war.

Abbildung 60: Anteil der über 65-Jährigen auf Quartiersebene 2015



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Sozialstruktur

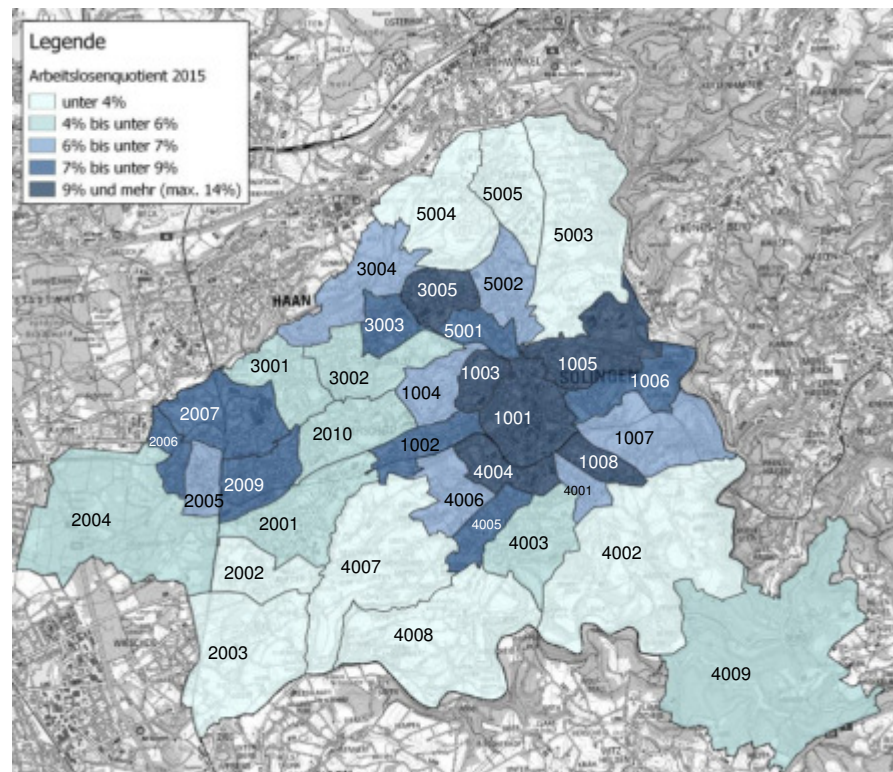
Die stadtweit höchste Arbeitslosigkeit verzeichnen die innenstadtnahen Quartiere Solingen Mitte (1001), Grünewald (4004), Schützenstraße (1008), MHKW-Beethovenstraße (1003), Hasselstraße-Kohlfurth (1005) sowie das Quartier Demmeltrath (3005). Dabei stechen die beiden Quartiere Solingen Mitte und Schützenstraße mit einer Arbeitslosenrate⁵¹ von rd. 14 bzw. 12 Prozent besonders hervor. Viele Quartiere des Stadtbezirks Mitte weisen eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit auf.

Die ländlicheren Quartiere, welche sich zumeist in den Randlagen Solingens befinden und durch Eigenheime geprägt sind, verzeichnen im Vergleich eine unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit. Darunter fallen z. B. die Quartiere Löhndorf (2002), Aufderhöhe-Rupelrath (2003), Höhscheid-Katterberg (4007), Widdert (4008), Nümmen-Fürkelrath (5004), Gräfrath Mitte (5005) und Untenketzberg-Flockertsholz (5003), welche eine Arbeitslosenrate von unter 4 Prozent aufweisen (die Rate für Solingen insgesamt liegt bei rd. 7 %).

Höchste Arbeitslosigkeit in Quartieren in Mitte

⁵¹ Die Arbeitslosenrate errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen der Anzahl der Arbeitslosen und der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren

Abbildung 61: Arbeitslosenrate bzw. -quotient in den Quartieren 2015



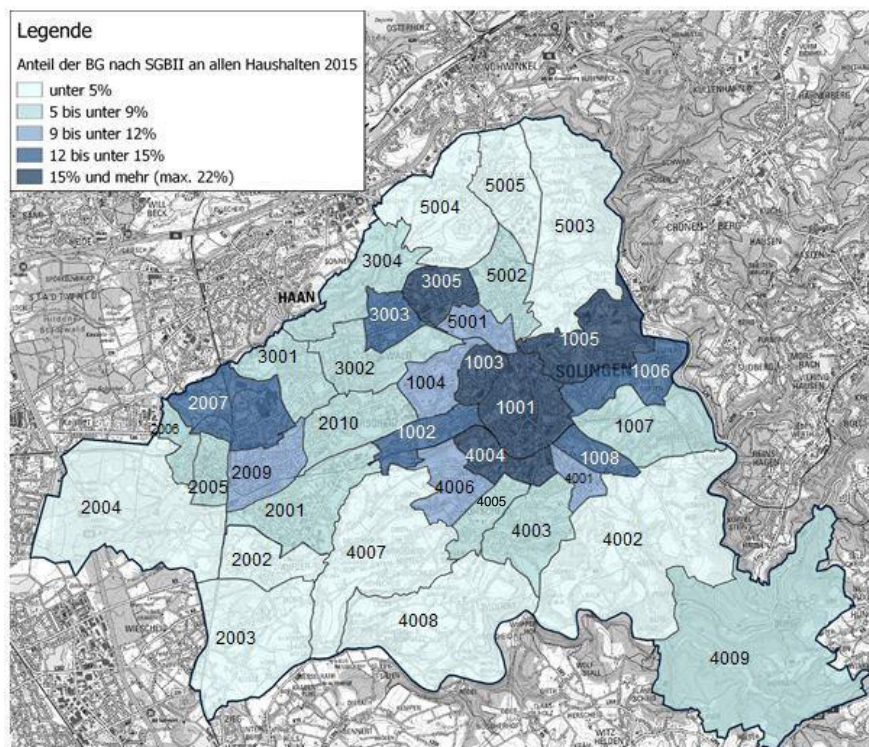
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

**Quartiere des Stadtbezirks Mitte
weisen hohe Anteile an Bedarfs-
gemeinschaften auf**

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten ist in dem Quartier Solingen Mitte (1001) mit rd. 22 Prozent am höchsten, gefolgt von den Quartieren MHKW-Beethovenstraße (1003), Hasselstraße-Kohlfurth (1005), Demmeltrath (3005) und Grünewald (4004) mit Anteilen zwischen 15 und 17 Prozent. Innenstadtnahe Lagen sowie die Quartiere des Stadtbezirks Mitte weisen insgesamt höhere Anteile an Bedarfsgemeinschaften auf.

Geringe Anteile an Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten gibt es in den nördlichen und südlichen Stadtrandlagen. Darunter z. B. die Quartiere Untenketzberg-Flockertsholz (5003), Nümmen-Fürkeltrath (5004) und Gräfrath Mitte (5005) im Stadtbezirk Gräfrath sowie die Quartiere Löhndorf (2002), Aufderhöhe-Rupelrath (2003) und Ohligser Heide (2004) des Bezirks Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid.

Abbildung 62: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) auf Quartiersebene 2015



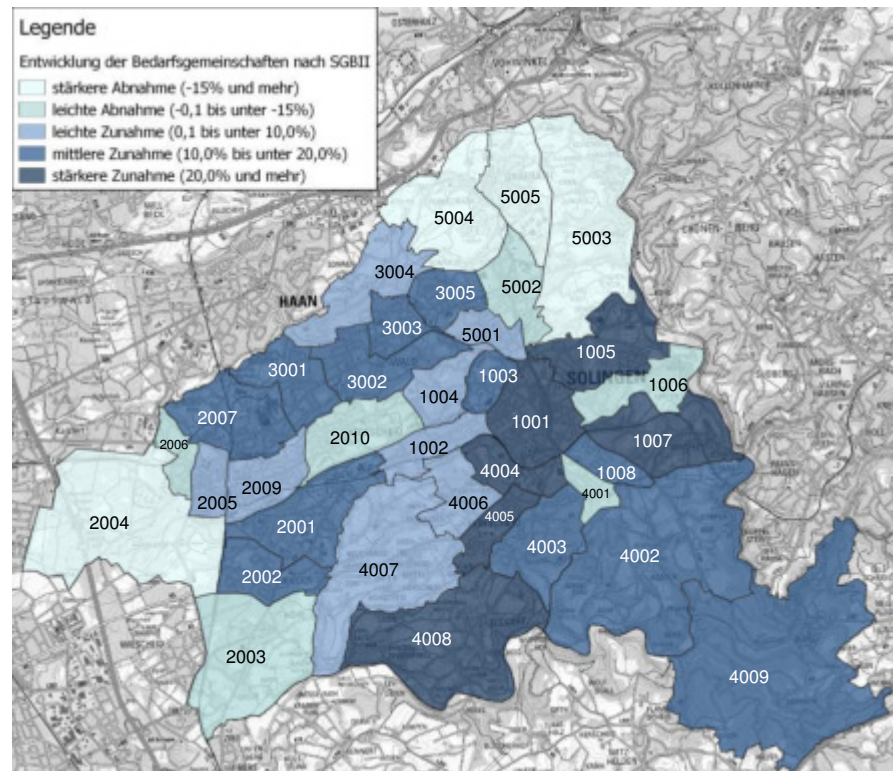
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

Entgegen der relativ heterogenen Verteilung der Anteile der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten, gibt es stadtweit eine allgemeine Erhöhung der Anzahl an Bedarfsgemeinschaften um 11 Prozent seit 2011. Bei der Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 weisen die Quartiere Widdert (4008) (+38 %) und Hasselstraße-Kohlfurth (1005) (+32 %) die stärkste Zunahme an Bedarfsgemeinschaften auf. Eine erhöhte Zunahme der Bedarfsgemeinschaften gibt es daher nicht nur in den zentralen Quartieren wie z. B. Solingen Mitte (1001), Hasselstraße-Kohlfurth (1005), Meigen (1007) oder Grünewald (4004), sondern auch in äußeren Lagen wie den Quartieren Höhscheid (4005) und Widdert (4008) (jeweils eine Zunahme von 20 % und mehr).

Bei der Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften bleiben jedoch die zum Teil geringen absoluten Gesamtzahlen in einigen Quartieren zu berücksichtigen. So ist die insgesamt stärkste Zunahme im Quartier 4008 auf eine äußerst geringe Anzahl an Bedarfsgemeinschaften im zurückzuführen (im Betrachtungszeitraum stieg die Anzahl von 42 auf 58 Haushalte). Gleiches gilt bei den starken Abnahmen an Bedarfsgemeinschaften in den Quartieren Untenketzberg-Flockertsholz (5003), Nümmen-Fürkeltrath (5004), Gräfrath Mitte (5005) und Ohligser Heide (2004), welche geringe Gesamtzahlen von weniger als 75 Gemeinschaften aufweisen.

Allgemeine Erhöhung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, Ausnahme bilden Stadtrand-Quartiere

Abbildung 63: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) auf Quartiersebene 2011-2015



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Stadt Solingen, eigene Darstellung

12.2. Kleinräumige Auswertung der Angebots- und Nachfragesituation

Die folgenden kleinräumigen Analysen der Angebots- und Nachfragesituation in den Quartieren Solingens basieren ebenfalls auf den Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2010 bis 2016 (1. Quartal) auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 inseriert wurden. Auf der Grundlage dieser Auswertung werden die einzelnen Segmente Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen differenziert betrachtet.

Mietwohnungen

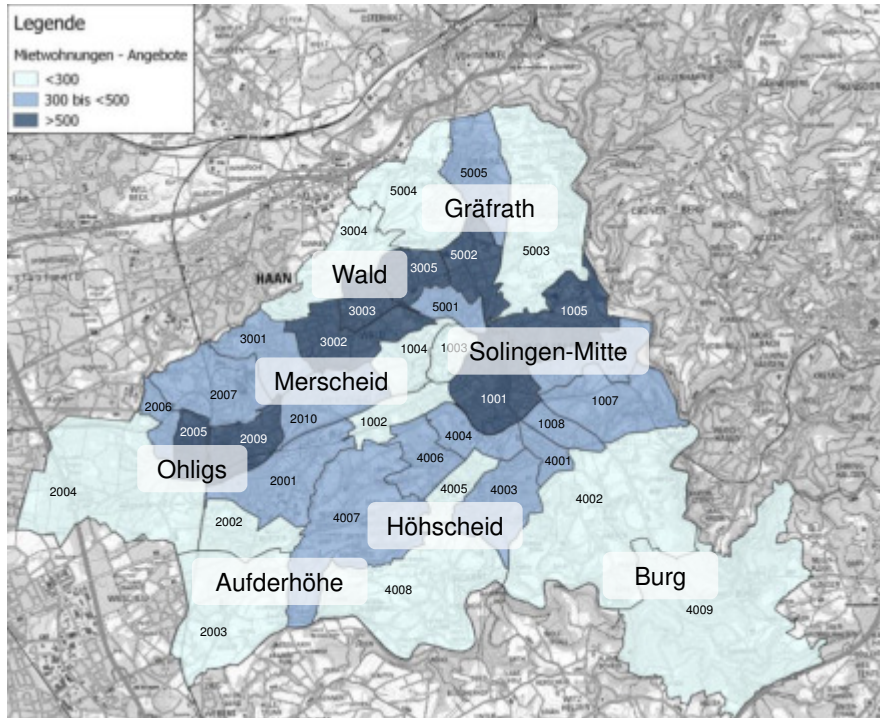
Schwerpunkt des Mietwohnungsangebots in zentralen Quartieren

Die Angebotsverteilung von Mietwohnungen im Solinger Stadtgebiet zeigt eine Konzentration der Angebote in den zentralen Quartieren und eher geringe Angebotszahlen in den Stadtrandlagen. Hohe Angebotszahlen bei den Mietwohnungen weisen die Quartiere Solingen Mitte (1001), HasselstraÙe-Kohlfurth (1005), Ohligs Mitte (2005), HBF-Ohligs Ost (2009), Wald Süd-West (3002), Wald Mitte (3003), Demmeltrath (3005) und Central (5002) auf (jeweils über 500 Angebote). Mit über 2.500 inserierten Mietwohnungen ist das Angebot im Quartier Solingen Mitte am höchsten, dabei bleibt zu beachten, dass das Quartier Solingen Mitte verglichen mit den anderen Quartieren auch die meisten Haushalte aufweist.

Geringe Angebotszahlen bei den Mietwohnungen gibt es in den Quartieren mit Randlage wie z. B. Löhndorf (2002), Dorperhof-Hästen (4002), Burg-Höhrath (4009), Untenketzberg-Flockertsholz (5003) und Nümmen-Fürkeltrath

(5004), welche jeweils weniger als 200 Angebote verzeichnet haben. Mit rd. 50 Angeboten weist das Quartier Burg-Höhrath im Stadtbezirk Burg/Höhscheid die geringste Zahl auf, welche unter anderem auch auf die insgesamt niedrige Einwohnerzahl im Quartier zurückzuführen ist.

Abbildung 64: Angebotsverteilung Mietwohnungen auf Quartiersebene 1/2010-1/2016



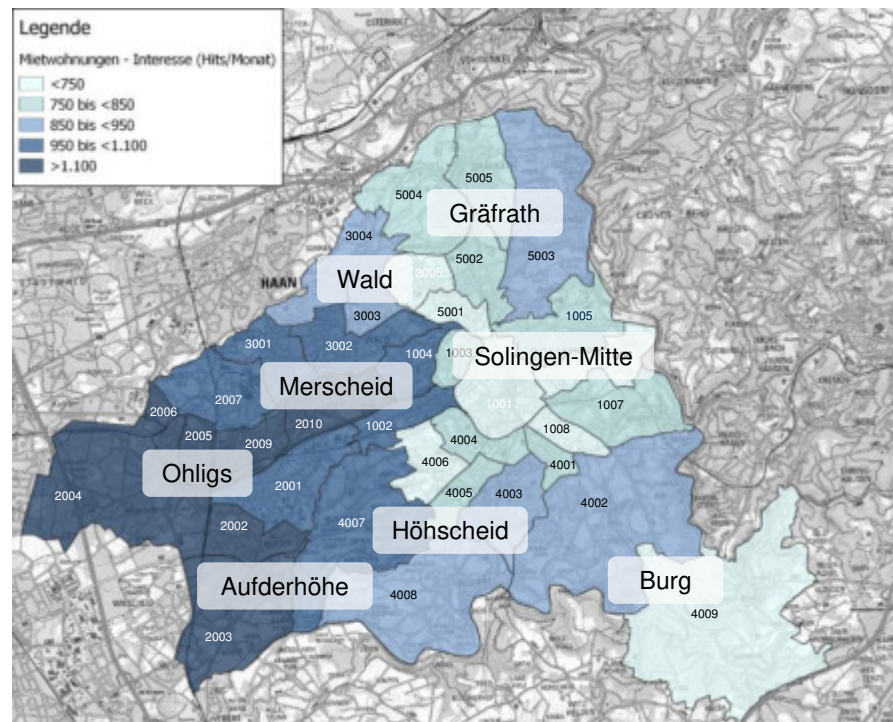
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in den Quartieren des westlichen Stadtbezirks Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid am höchsten. Mit über 1.100 Hits/Monat erfahren die Quartiere Löhdorf (2002), Aufderhöhe-Rupelrath (2003), Ohligser Heide (2004), Ohligs Mitte (2005), Ohligs Unterland (2006), HBF-Ohligs Ost (2009) und Limminghofen-Merscheid (2010) die höchste Nachfrage nach Mietwohnungen im Stadtgebiet. Deutliche geringere Nachfrage erfahren die zum Teil zentralen Quartiere Solingen Mitte (1001), Kannenhof-Altenbau (1006), Schützenstraße (1008), Demmeltrath (3005), Frankenstraße (5001) und Pilghausen (4006) oder auch das stadtrandnahe Quartier Burg-Höhrath (4009) mit jeweils weniger als 750 Hits/Monat.

Insgesamt lässt sich bei Betrachtung des Angebots und der Nachfrage eine Differenz zwischen dem Angebotsschwerpunkt und dem Interessenschwerpunkt im Segment der Mietwohnungen feststellen. Während sich die Angebote konzentriert in den zentralen Lagen befinden, besteht die Nachfrage bzw. das Interesse eher an Wohnungen in den westlichen Gebieten.

Größtes Interesse an Mietwohnungen in westlichen Quartieren

Differenz zwischen Angebots- und Interessenschwerpunkt bei den Mietwohnungen

Abbildung 65: Nachfrageverteilung Mietwohnungen auf Quartiersebene 1/2010-1/2016

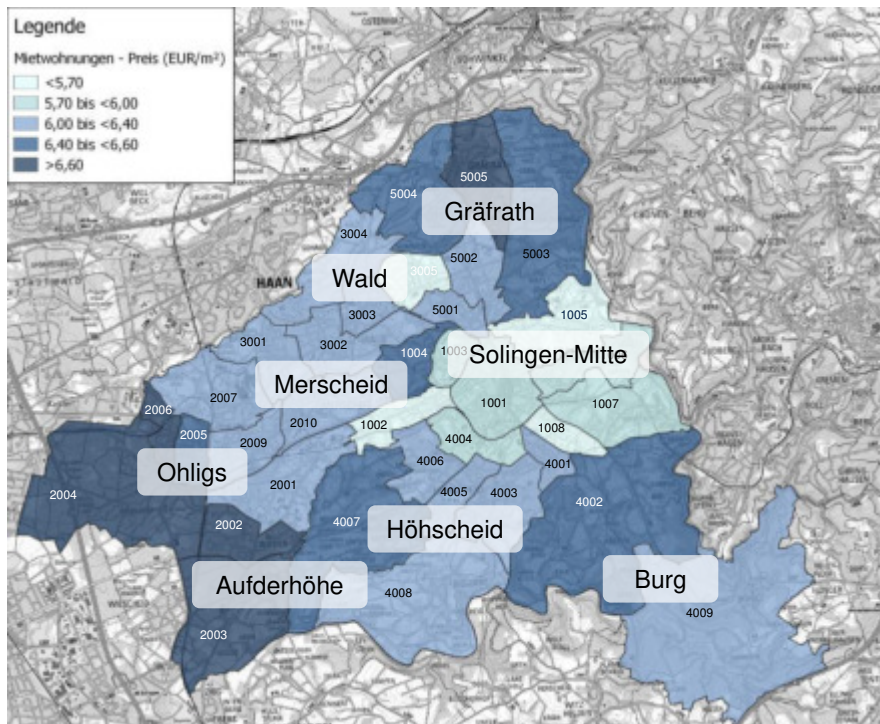
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Niedrige Mietpreise im Solinger Stadtzentrum, hohe Preise hingegen in beliebten westlichen Quartieren

Die kleinräumige Betrachtung der durchschnittlichen Angebotspreise in den einzelnen Quartieren zeigt, dass im Stadtbezirk Mitte die niedrigsten Angebotspreise sind. Die geringsten Mieten mit 5,54 bis 5,66 Euro/m² sind in den Quartieren Solingen Mitte (1002), Hasselstraße-Kohlfruth (1005), Schützenstraße (1008) und Demmeltrath (3005) zu konstatieren. Deutlich höhere Mietpreise gibt es in den äußeren Quartieren Löhndorf (2002), Aufderhöhe-Rupelrath (2003), Ohligser Heide (2004), Ohligs Unterland (2006) und Gräfrath Mitte (5005), welche über 6,60 Euro/m² liegen. Mit rd. 7,10 Euro/m² sind Mietwohnungen im Quartier Löhndorf am teuersten.

Obgleich die Quartiere im westlichen Stadtgebiet vergleichsweise hohe Mietpreise aufweisen, erfahren die Mietwohnungen dort eine erhöhte Nachfrage. Gleichzeitig weisen die begehrten westlichen Quartiere eine geringe Angebotszahl auf. Bei den deutlichen günstigeren Wohnungen im Bezirk Mitte ist das Interesse hingegen eher gering.

Abbildung 66: Durchschnittliche Angebotspreise Mietwohnungen auf Quartiersebene 1/2010-1/2016



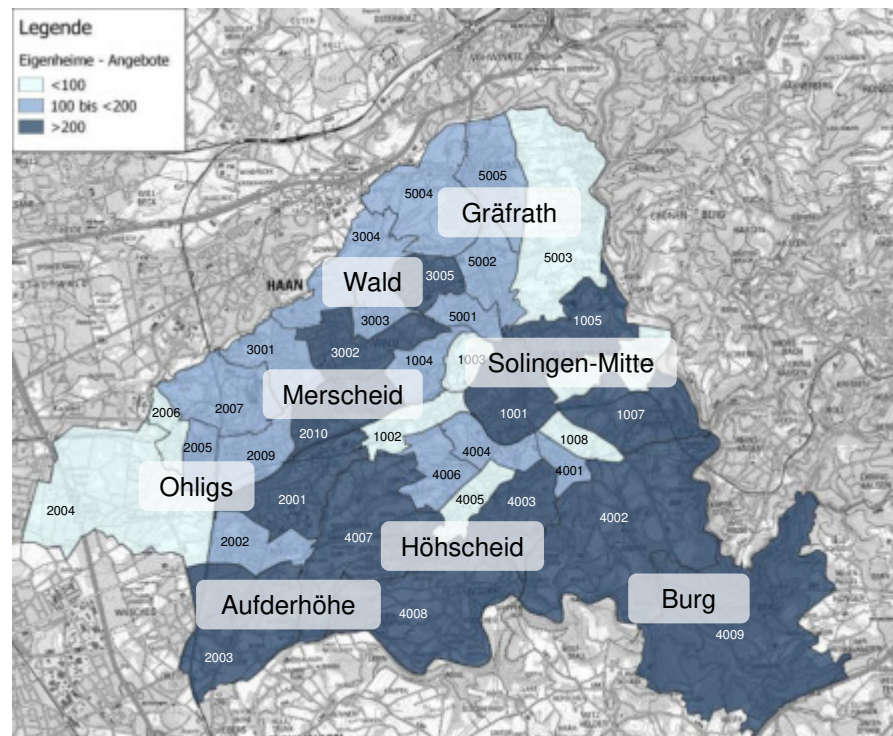
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Eigenheime

Die Angebotsverteilung im Segment der Eigenheime zeigt eine heterogene Verteilung im Stadtgebiet. Die Quartiere Solingen Mitte (1001), Hasselstraße-Kohlfruth (1005), Wald Süd-West (3002), und Dorperhof-Hästen (4002) weisen mit Angebotszahlen zwischen 295 und 395 die höchsten Werte auf. Das Quartier Solingen Mitte verfügt mit 395 inserierten Eigenheimen über die höchste Angebotszahl. Die geringsten Angebote weisen die Quartiere Mangenberg-Untengönrath (1002), MHKW-Beethovenstraße (1003), Kannenhof-Altenbau (1006), Schützenstraße (1008), Ohligser Heide (2004), Ohligs Unterland (2006), Höhscheid (4005) und Untenketzberg-Flockertsholz (5003) auf (jeweils weniger als 100 Eigenheimangebote). Mit nur 33 angebotenen Eigenheimen verfügt das Quartier Kannenhof-Altenbau über den deutlich geringsten Wert.

Durchmischte Angebotsverteilung der Eigenheime im Solinger Stadtgebiet, leichter Fokus auf südliche Quartiere erkennbar

Abbildung 67: Angebotsverteilung Eigenheime auf Quartiersebene



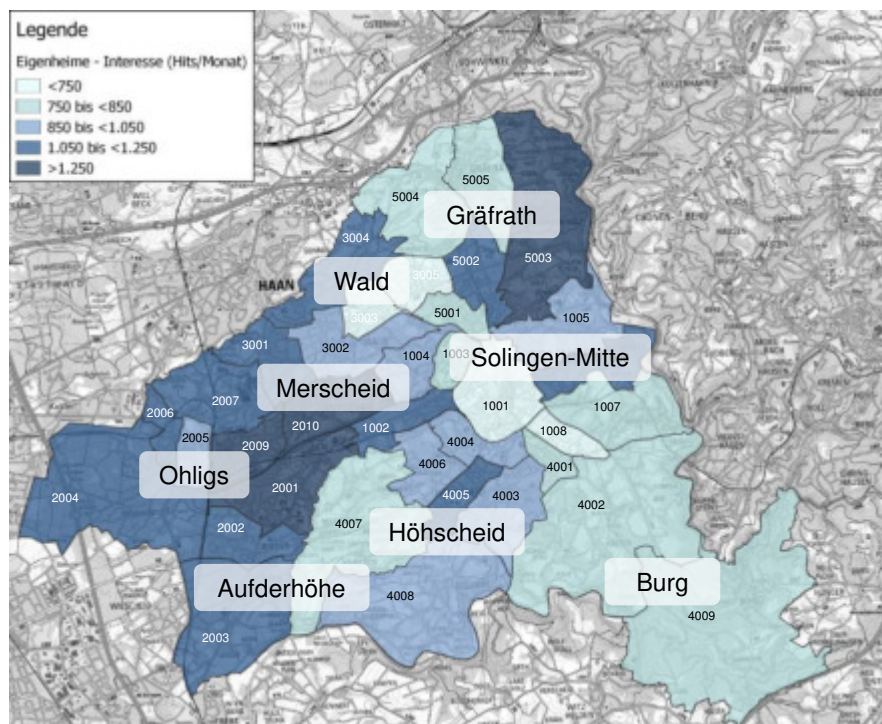
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Hohe Nachfrage nach Eigenheimen in westlichen Lagen, Ausnahme bildet das östliche Quartier 5003

Die kleinräumige Betrachtung der Nachfrage nach Eigenheimen zeigt, ähnlich wie bei Mietwohnungen, einen Interessenschwerpunkt im westlichen Solingen. Aber auch Teilbereiche des Stadtbezirks Gräfrath weisen verstärkte Nachfrage auf. Besonders hoch ist die Nachfrage in den Quartieren Schmalzgrube-Ober der Mühle (2001), HBF-Ohligs Ost (2009), Limminghofen-Merscheid (2010) und Untenketzberg-Flockertsholz (5003) mit jeweils über 1.250 Hits/Monat pro Objekt bei den Eigenheimen. Im Quartier Untenketzberg-Flockertsholz trifft die starke Nachfrage (rd. 1.400 Hits/Monat) auf nur ein sehr geringes Angebot von 91 Angeboten.

Das vergleichsweise große Angebot im Stadtbezirk Burg/Hörscheid verzeichnet ein abgeschwächtes Interesse, ebenso wie zentrale Lagen in Solingen-Mitte. Das Quartier Schützenstraße (1008) weist mit 536 Hits/Monat das geringste Interesse auf, aber auch die Quartiere Solingen Mitte (1001), Wald Mitte (3003) und Demmeltrath (3005) werden mit jeweils weniger als 750 Hits/Monat weniger nachgefragt.

Abbildung 68: Nachfrageverteilung Eigenheime auf Quartiersebene



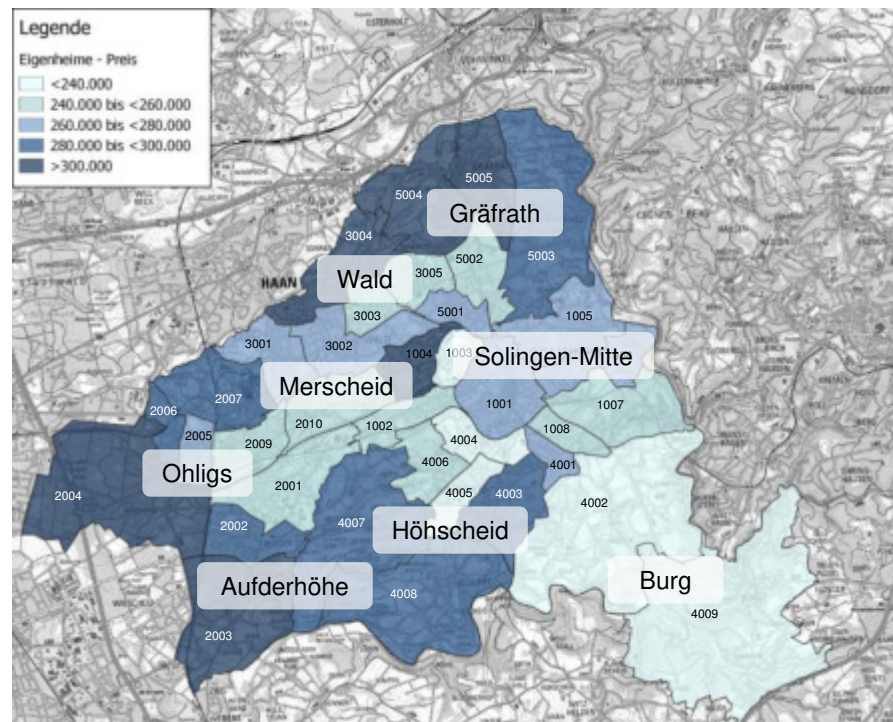
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Angebotspreise bei den Eigenheimen korrespondieren in weiten Teilen mit der Nachfrage, dementsprechend verzeichnen Quartiere mit hohem Interesse überdurchschnittliche Preise. Überdurchschnittliche Angebotspreise über 300.000 Euro werden in den Quartieren Lehn-Kreuzweg (1004), Aufderhöhe-Rupelrath (2003), Ohligser Heide (2004), Ittertall (3004), Nümmen-Fürkelrath (5004) und Gräfrath Mitte (5005) erzielt. Mit knapp 340.000 Euro sind die Angebotspreise der Eigenheime im westlichen Quartier Ohligser Heide am höchsten. Die lokalen Marktakteure konstatieren erhöhtes Interesse von Auswärtigen an weiten Teilen des Stadtbezirks Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid.

Angebotspreise der Eigenheime korrespondieren in weiten Teilen mit der Nachfrage

In den Quartieren Dorperhof-Hästen (4002) und Burg-Höhrath (4009) trifft ein überdurchschnittliches Angebot zu günstigeren Preisen (<240.000 Euro) auf ein unterdurchschnittliches Interesse. Laut lokalen Marktakteuren gelten die Quartiere als Beispiele für Gebiete mit wenigen Entwicklungsflächen und Tallage. Die verkehrliche Anbindung oder auch die geringe Nahversorgung könnten ein weiterer Grund für das geringere Interesse an den Quartieren sein, denn die lokalen Experten bestätigen ebenfalls, dass Nachfrager verkehrsgünstige und zugleich ruhige Lagen bevorzugen.

Abbildung 69: Durchschnittliche Angebotspreise Eigenheime auf Quartiersebene



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

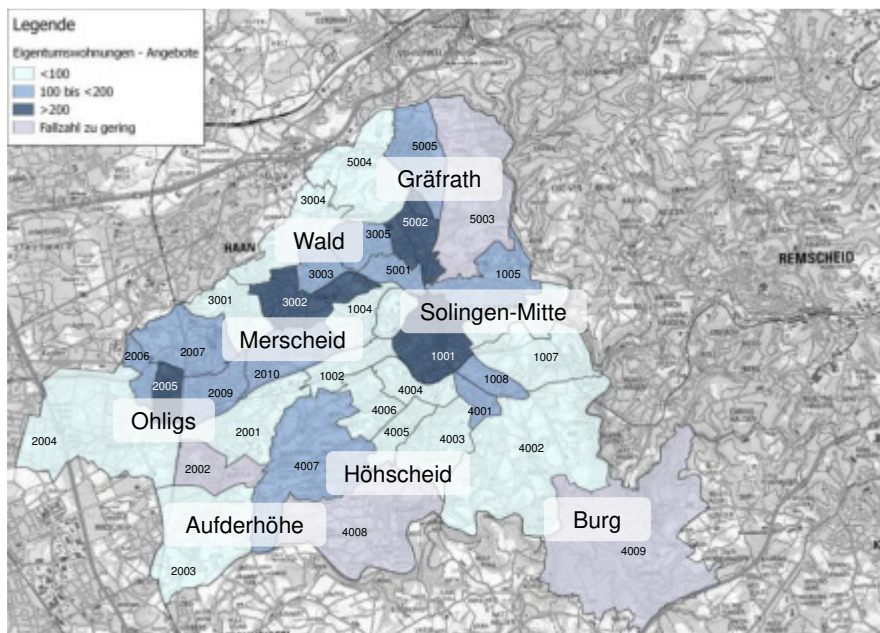
Eigentumswohnungen

Bei der kleinräumigen Analyse des Segments der Eigentumswohnungen können die Quartiere Löhndorf (2002), Widdert (4008), Burg-Höhrath (4009) und Untenketzberg-Flockertsholz (5003) aufgrund zu geringer Fallzahlen im Betrachtungszeitraum nicht weitergehend analysiert werden (je Quartier wurden zwischen 2011 und 1. Quartal 2016 nur 20 oder weniger Eigentumswohnungen inseriert).

Insgesamt geringes Angebot an Eigentumswohnungen in Solinger Quartieren

Die Angebotsverteilung der Eigentumswohnungen im Stadtgebiet zeigt, dass es insgesamt ein eher geringes Angebot in den Quartieren gibt. Das Quartier Solingen Mitte (1001) weist mit rd. 610 Wohnungen die höchste Anzahl an angebotenen Eigentumswohnungen auf. Aber auch die Quartiere Ohligs Mitte (2005) (rd. 340 inserierte Eigentumswohnungen), Central (5002) (rd. 240 inserierte Eigentumswohnungen) und Wald Süd-West (3002) (rd. 230 inserierte Eigentumswohnungen) weisen im Stadtgebiet vergleichsweise viele Angebote auf.

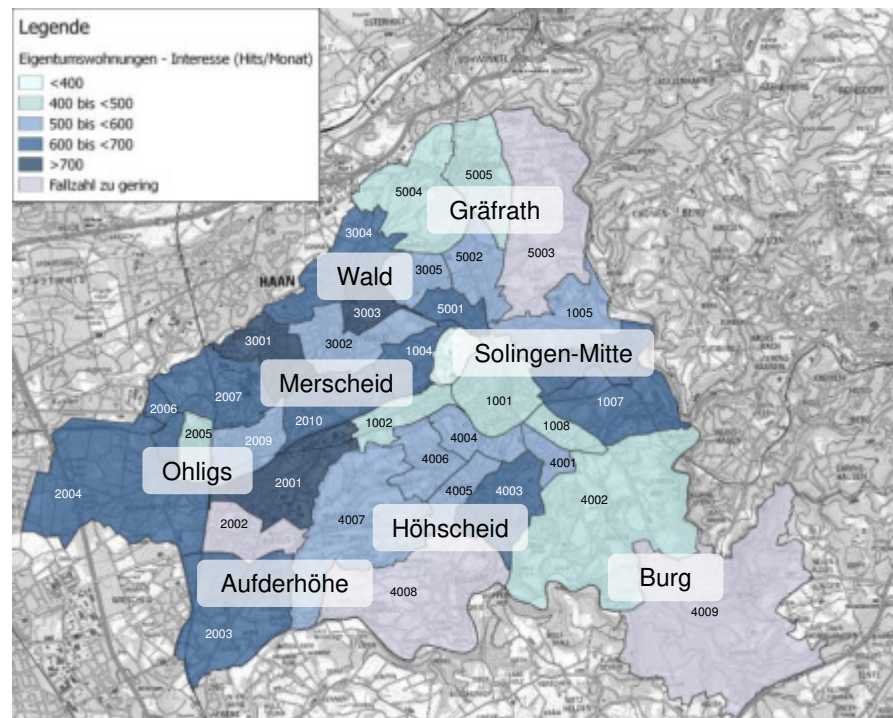
Abbildung 70: Angebotsverteilung Eigentumswohnungen auf Quartiersebene



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Interessenverteilung im Segment der Eigentumswohnungen zeigt, dass an zentrale Lage angrenzende Quartiere hohes Interesse erfahren. Aber ähnlich wie in anderen Segmenten ist das westliche Stadtgebiet auch bei Eigentumswohnungen besonders gefragt. Auffallend hohe Nachfrage erfahren die Quartiere Schmalzgrube-Ober der Mühle (2001), Haaner Straße-Bech (3001) und Wald Mitte (3003) (jeweils über 700 Hits/Monat). Aber auch an die Innenstadt angrenzende Lagen verzeichnen spürbares Interesse. Obgleich die das Quartier Solingen Mitte (1001) ein großes Angebot an Eigentumswohnungen hat, steht es nicht im Interessensfokus (rd. 420 Hits/Monat).

Größtes Interesse an Eigentumswohnungen im Quartier 1001

Abbildung 71: Nachfrageverteilung Eigentumswohnungen auf Quartiersebene

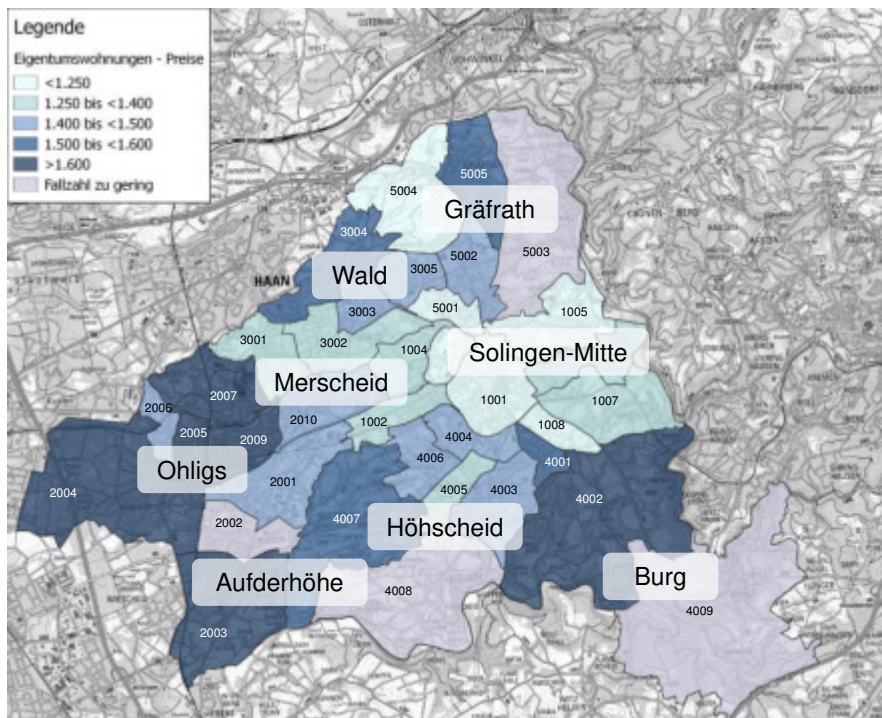
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Vergleichsweise günstige Eigentumswohnungen im Bezirk Mitte, teurere Angebote in Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid

Die durchschnittlichen Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Solingen zeigen, dass die Quartiere im Stadtbezirk Mitte im Vergleich die günstigsten Angebote bei Eigentumswohnungen aufweisen. In den Quartieren Solingen Mitte (1001), MHKW-Beethovenstraße (1003), Hasselstraße-Kohlfurth (1005), Schützenstraße (1008), Frankenstraße (5001) und Nümmen-Fürkeltrath (5004) kosten die Eigentumswohnungen mit 1.090 bis 1.250 Euro/m² im Stadtvergleich am wenigsten. Die ebenfalls preisgünstigen Angebote in den östlich der Innenstadt gelegenen Quartieren (z. B. Hasselstraße-Kohlfurth (1005), Kannenhof-Altenbau (1006) und Meigen (1007)) erzielen zudem eine gute Nachfrage.

Die höchsten Angebotspreise verzeichnen westlich gelegene Quartiere im Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid bei gleichzeitig geringem Angebot. Die höchsten Angebotspreise gibt es im Quartier Ohligs Mitte (2005) mit knapp 2.000 Euro/m², aber auch in den Quartieren Löhdorf (2002), Ohligser Heide (2004) und Dorperhof-Hästen (4002) werden mit Preisen zwischen 1.720 und 1.750 Euro/m² vergleichsweise teure Eigentumswohnungen angeboten.

Abbildung 72: Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen auf Quartiersebene



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

12.3. Quartierssteckbriefe

Die folgenden Quartiersanalysen dienen dem Ziel, anhand verschiedener Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen eines Wohnquartiers in einen gesamtstädtischen Kontext zu stellen und darauf aufbauend Schlussfolgerungen zu benennen. Grundlage bilden die bei der Stadt Solingen abgegrenzten Sozialräume, welche als räumliche Ebene von verschiedenen Fachplanungen genutzt werden. Das InWIS hat einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der Stadtquartiere anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht. Die Analyse der Solinger Quartiere erfolgte nach den folgenden Kriterien: Standortcharakteristika (Städtebau, Verkehr, Belastungen), Sozialstrukturelle Merkmale, Wohnungsmarkt und Infrastruktur.

Zur Erfassung der Standortmerkmale wurde ein Methodenmix angewendet. Es wurde eine Standortbegehung der Quartiere durchgeführt, bei der die Bewertungskriterien städtebauliche Charakterisierung, Infrastruktur und Belastungen/Beeinträchtigungen im Mittelpunkt standen. Zudem wurden städtische Daten und Marktdaten (ImmobilienScout24) sowie weitere vorliegende Quellen (z.B. Fahr-/Liniennetzpläne) ausgewertet.

Die Quartiersanalyse 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. Primär zielt die Quartiersbetrachtung damit auf die Darstellung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen bzw. Herausforderungen sowie Handlungsbedarfe auf kleinräumiger Ebene ab. Sie sollen bei der Umsetzung des Handlungskonzeptes z.B. als Grundlage für die Steuerung gemischter Quartiere dienen. Die Quartiersanalysen haben dabei weder den Anspruch, bestimmte Fachkonzepte und -planungen zu ersetzen, noch als alleinige Grundlage für den Ausbau von Infrastrukturen zu dienen.

Folgenden Quellen wurden genutzt:

Inhalt	Quelle	Anmerkungen
Standortcharakteristika	Ortsbegehung, Einschätzungen der Stadtverwaltung, Desktop-Research	
Einwohner, Altersstruktur, Sozialer Status	Daten der Stadt Solingen	Unter Bedarfsgemeinschaften sind die Haushalte im Leistungsbezug nach SGB II gemeint
Preisniveau, Angebot und Nachfrage	Marktdaten ImmobilienScout24 2010-2016 (1. Quartal)	Zur Analyse des Wohnungsmarktes werden die Wohnungsangebote, die von 2010 bis 2016 (1. Quartal) auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden ausgewertet und dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation. Die Nachfrage wird über die sogenannten „Hits/Monat“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten.
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen	Daten der Stadt Solingen	
Infrastruktur	Ortsbegehung, Desktop-Research, Daten der Stadt Solingen, Einschätzungen der Stadtverwaltung auf Basis raumbezogener und radienbasierter Abdeckungsquoten	Die Bewertung erfolgte anhand von Quantitäten und Radian. Qualitäten (z.B. die Qualität von Spielplätzen oder Einkaufsmöglichkeiten) wurden dabei nicht berücksichtigt.
Potenziale	Daten der Stadt Solingen	zur Entwicklungsperspektive vgl. Kap. 6

Abkürzungen in den Steckbriefen:

HVS: Hauptverkehrsstraße
 ÖPNV: Öffentlicher Personennahverkehr
 WE: Wohneinheiten
 EW: Einwohner
 MFH: Mehrfamilienhäuser
 EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser
 EH: Eigenheime
 SG: Solingen

Stadtbezirk Mitte

Lage im Stadtgebiet



Quartiere

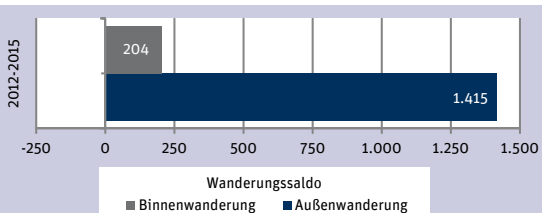
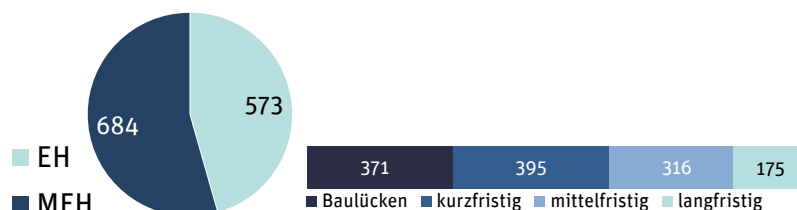
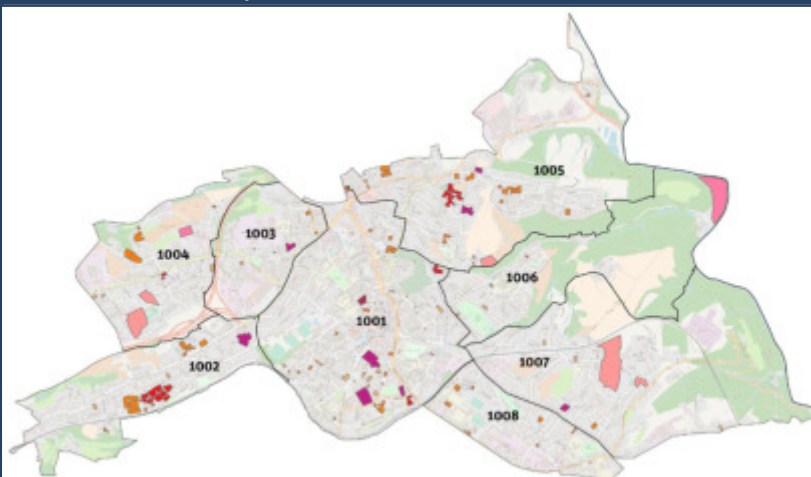
1001	Solingen Mitte
1002	Mangenberg-Untengönrath
1003	MHKW-Beethovenstraße
1004	Lehn-Kreuzweg
1005	Hasselstraße-Kohlfurth
1006	Kannenhof-Altenbau
1007	Meigen
1008	Schützenstraße

Statistische Daten

Bevölkerungsstand 2015	41.836	± 25,8% an Gesamtstadt
Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	+4,3%	> 2,1% Gesamtstadt
Anzahl der Haushalte	20.441	± 25,9% an Gesamtstadt
Anteil unter 18-Jähriger 2015	17,9%	> 16,6% Gesamtstadt
Anteil über 65-Jähriger 2015	19,8%	< 21,4% Gesamtstadt
Arbeitslosenrate 2015	10,9%	> 7,3% Gesamtstadt
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2015	1.276 (3,1 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt 2,5 WE/100 Einwohner) 31,7% aller geförderten Wohnungen	



Wohnbauflächenpotenziale



Herausforderungen und Potenziale

- Hohe Bevölkerungszuwächse
- Hoher Anteil an Familien
- Gute Infrastruktur
- Negative sozioökonomische Rahmenbedingungen
- Eher niedriges Immobilienpreisniveau
- Hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen
- Qualifizierungsbedarfe der Bestände
- Nachverdichtung- und Innenentwicklungspotenziale
- Potenzial für "Wohnen in der City" und Ansprache neuer Zielgruppen
- Umfangreiche Flächenpotenziale


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Geschäftliches Hauptzentrum für Solingen (FGZ, EKZ Hofgarten), zentrale Einrichtungen der Stadt (Rathaus, Theater und Konzerthaus, Amtsgericht, etc.) ansonsten überwiegend Wohnnutzung, öffentliche Grünflächen, Gewerbegebiete in Randlage (Südpark, Gleisdreieck, Schlachthofstraße)
- **Topographie:** Lage auf einer Kuppe, auf der Westseite stärker fallend
- **Wohngebäude:** nahezu ausschließlich MFH der 50er/60er Jahre sowie der Gründerzeit (Nordstadt)
- **Verkehr:** Bundesstraßen B 224 (insb. zu L 74 in Richtung Sonnborn) und B 229, sehr gute Verkehrsanbindung durch verzweigtes Linienbusnetz, ZOB, Bahnhof Solingen-Mitte und Haltepunkt Grünewald (S 7)
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch Bahnlinie, weitere Belastungsschwerpunkte sind Werwolf, Schwertstr., Goerdelerstr., Friedrichstr., Weyersbergerstr. (Nr. 15, 17, 18, 19 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 15.428

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 6,0% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **17,6%** (unter 18-Jährige)
> 16,6% Gesamtstadt

 **19,1%** (über 65-Jährige)
< 21,4% Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 14,0% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 21,5% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 20,2% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,87 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 261.231 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

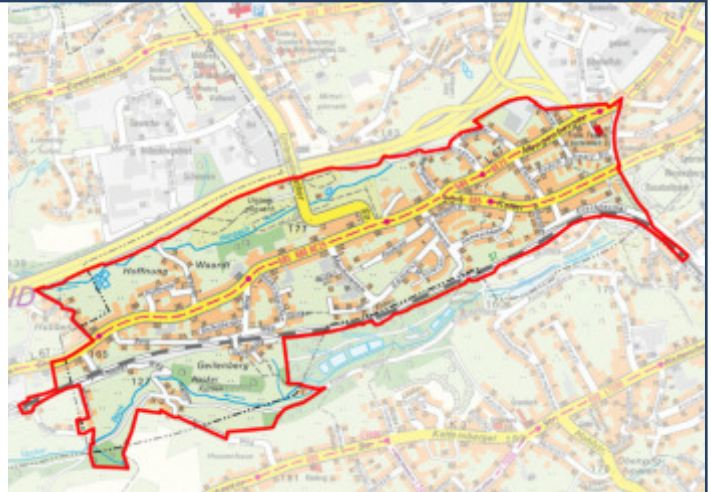
387 (2,5 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\uparrow$	$\downarrow$
Eigenheime	$\uparrow$	$\downarrow$

Infrastruktur	Analyseergebnisse
↑ ↑ ↑ ↑ - Sehr gute familienorientierte Infrastruktur: 20 Kitas, sieben Schulen, Familienbildungsstätten, Spielplätze - Sehr gute Nahversorgung: Einkaufszentrum Hofgarten und weitere Lebensmittelmärkte - Gute freizeitorientierte Ausstattung: Theater, Konzerthaus, VHS, Stadtbücherei, Hallenbad, Klingenhalle, Kino - Gute medizinische Grundversorgung durch mehrere Apotheken und Ärzte - weitere Einrichtungen wie Rathaus, Finanzamt, Amtsgericht, Polizei	- Stark durchmischtes Quartier - Sehr hoher Anteil an Nachkriegsbeständen - Je nach Mikrolage teilw. Lärmbelastigungen - Gute verkehrliche Anbindung - Sehr gut ausgebaute Infrastrukturen - Bevölkerungszuwachs - Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele junge Familien im Quartier - Deutlich überdurchschnittliche Arbeitslosenrate, hoher Anteil und Zunahme der Bedarfsgemeinschaften: negative sozioökonomische Rahmenbedingungen - Unterdurchschnittliches Preisniveau - Vglw. geringe Nachfragerwerte - Vielzahl von Einzeleigentümern

Potenziale	Schlussfolgerungen
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ MFH ■ EH - Wohnbauflächenreserven schwerpunktmäßig für den Geschosswohnungsbau - Flächenpotenziale größtenteils kurz- bis mittelfristig realisierbar - Langfristig keine Baulandreserven zur Verfügung - Baulückenmobilisierung bedeutsam	- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken - Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation vermeiden “Wohnen in der City” stärken: neue Zielgruppen durch qualitätsvolle Projekte im Geschosswohnungsbau sichern - Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Hauptsächlich Wohnnutzung, entlang zentraler Achse Mangenberger Straße tlw. gemischte Strukturen, im Norden und Süden größere Waldbereiche an Hängen
- **Topographie:** Verkehrsachse Mangenberger Straße in Kammlage, nördlich und südlich davon abfallend Richtung Viehbachtal bzw. Nacker Bachtal
- **Wohngebäude:** Im Osten geprägt durch MFH der Genossenschaftssiedlungen (Zeilenbau aus den 1950er Jahren), im Westen eher aufgelockerte Strukturen: EFH im Zusammenschluss mit alten Hofschäftsstrukturen
- **Verkehr:** Landesstraße L 67, nördliche Begrenzung L 141n (Viehbachtalstraße) (Zufahrt aus dem Quartier im äußersten Nordosten), südliche Begrenzung Bahnlinie (S 7) ohne sep. Haltepunkt
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch Bahnlinie und Landesstraßen, Belastungsschwerpunkt Katternberger Str. (Nr. 16 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.786

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ➔ -0,8%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **17,2%** (unter 18-Jährige)
> 16,6 % Gesamtstadt

 **20,9%** (über 65-Jährige)
< 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 8,7% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 12,6%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
⬆ 3,1% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,54EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 253.258 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

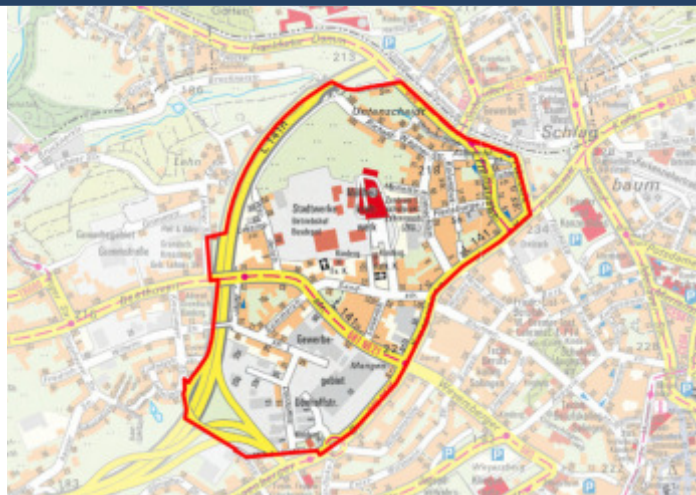
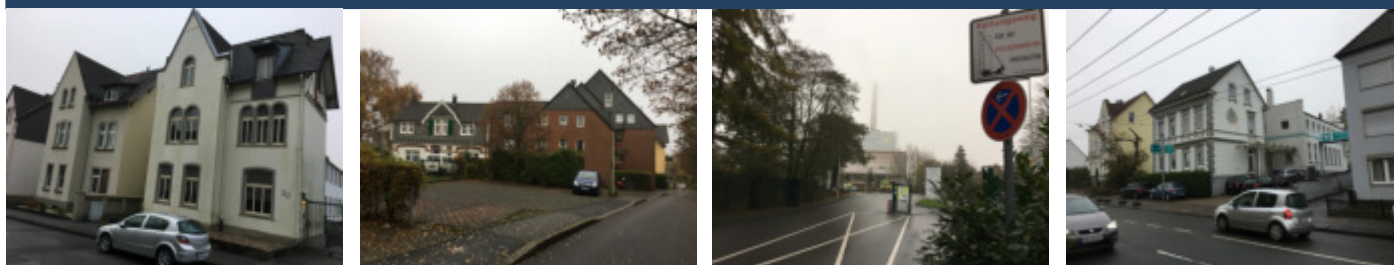
206 (5,4 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	⬇	⬆
Eigenheime	⬇	⬆

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↓ → ↑ → • Unterdurchschnittliche familienorientierte Infrastruktur: zwei Kitas, keine Grundschulen oder weiterführenden Schulen, wenige Spielplätze • Soziale Infrastruktur und Nahversorgung unterdurchschnittlich, Mangel wird durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) ausgeglichen • Gute freizeitorientierte Ausstattung: Nähe zum Hallenbad/ Klingenhalle, Sportanlage Weyersberg, Naherholung durch Waldbereiche • Ausreichende medizinische Grundversorgung durch Nähe Hauptzentrum Mitte (1001)		• Durch Wohnungsbau geprägtes Quartier, überwiegend MFH aus der Nachkriegszeit, ebenso EFH • Gute verkehrliche Anbindung • Vglw. starke Lärmbelastung in Teillagen • Stagnierende Bevölkerungsentwicklung • Leicht erhöhte Arbeitslosenrate, leicht höherer und wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften: eher negative sozioökonomische Rahmenbedingungen • Durchschnittliche Altersstruktur • Vglw. niedriges Preisniveau • Hoher einwohnerbezogener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen • Solide bis gute Nachfrage nach Mietwohnungen und Einfamilienhäusern bei geringem Angebot (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH • Umfangreiche Reserveflächen für Einfamilienhäuser stehen kurz- und mittelfristig zur Verfügung • Weniger Flächenpotenziale im Segment der Geschosswohnungen		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand • Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation vermeiden • Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** stark durchmisches Quartier, hauptsächlich durch zwei große zusammenhängende Gewerbebereiche (MHKW und SWS-Betriebshof sowie Gewerbegebiet Dönhoffstraße (mit Obi-Baumarkt)) geprägt, ergänzende, verdichtete Wohnnutzung entlang HVS, städtebauliche Dominante ist das Müllheizkraftwerk mit hohem Schornstein
- **Topographie:** Verkehrsachse Kronprinzen-/ Mangerberger Straße in Kammlage, insb. im nördlichen Bereich nach Westen abfallend
- **Wohngebäude:** heterogener straßenbegleitender Geschosswohnungsbau (meist 3-geschossig aus Gründerzeit bis 1930er Jahre) im Nordwesten z.T. Einfamilienhäuser in älteren Siedlungs-/ Hofschaftsstrukturen
- **Verkehr:** Landstraße L 67 (Kronprinzen- bzw. Mangerberger Straße) Achse Richtung Aufderhöhe, nordwestliche Begrenzung L 141n (Viehbachtalstraße), Zufahrten aus dem Quartier im Süden und im Norden über HVS Frankfurter Damm – Achse Richtung Wald, weiterhin Achse Beethovenstraße (L 141) in Richtung Ohligs; ÖPNV-Anbindung über einige Bushaltestellen im Quartier gesichert
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch Landesstraßen 141/Beethovenstraße (Belastungsschwerpunkt Nr. 20 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 2.341

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) **14,7%**
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

20,3% (unter 18-Jährige)
> 16,6 % Gesamtstadt

12,0% (über 65-Jährige)
< 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 10,2% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 17,3%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
 17,4%
(Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,94 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 219.557 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

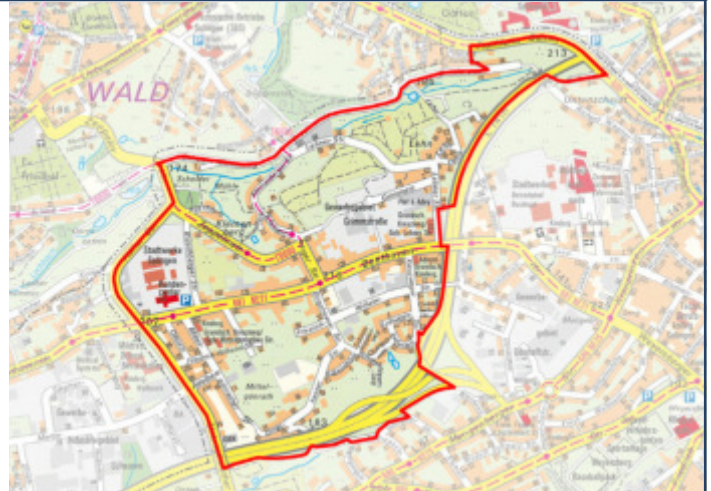
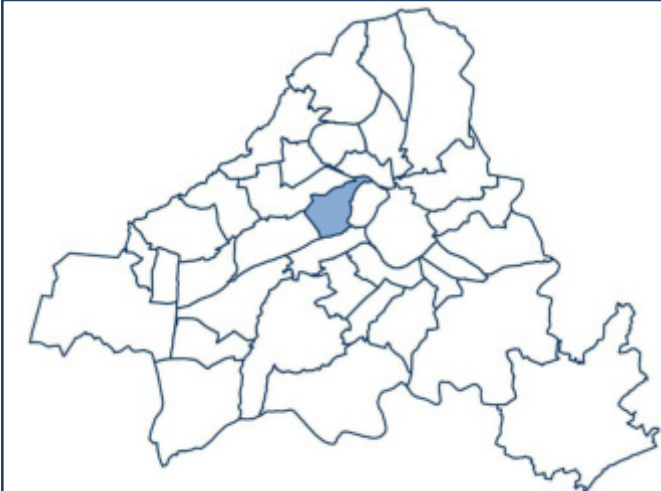
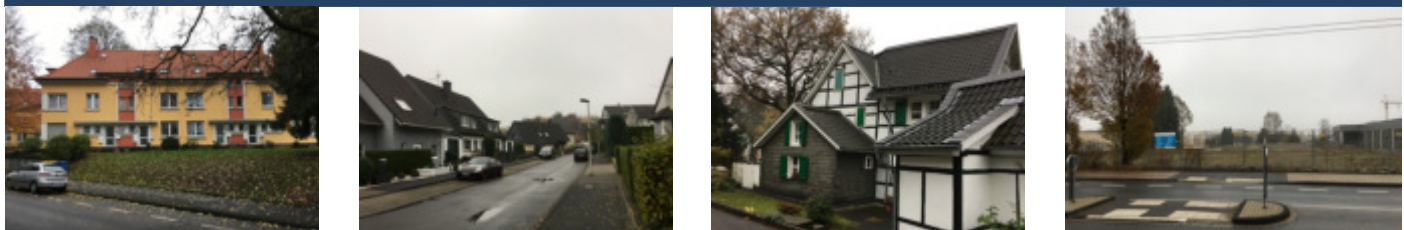
21 (0,9 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→	Mäßige familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, keine Grundschulen oder weiterführende Schulen, einige Spielplätze, gute Erreichbarkeit der Einrichtungen in den Nachbarquartieren		Gemischtes Quartier mit dominanten gewerblichen Nutzungen
↑	Nahversorgung durch Discounter sichergestellt; Soziale Infrastruktur und weitere Versorgung wird durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt		MFH überwiegend durch Verkehrsbelastung beeinträchtigt
↑	Freizeitorientierte Ausstattung: Nähe zum Hallenbad/ Klingenhalle, Sportanlage Weyersberg		Wohnqualität in Teillagen durch Dominanz gewerblicher Nutzungen eingeschränkt
↑	Gute medizinische Grundversorgung durch Klinikum Solingen und Nähe Hauptzentrum Mitte (1001)		- Gute verkehrliche Anbindung - Vglw. hoher Bevölkerungszuwachs - Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Überdurchschnittliche Arbeitslosenrate, deutlich erhöhter und wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften: negative sozioökonomische Rahmenbedingungen - Vglw. günstiger Wohnraum - Gute Nachfrage nach Mietwohnungen bei unterdurchschnittlichem Interesse für Eigenheime

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Geringe Flächenpotenziale - Keine mittel- bis langfristigen Wohnbaulandreserven		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Sicherung historischer Merkmale im Gründerzeitbestand - Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenreserven Fokus auf Bestandsentwicklung und ggfs. Ersatzneubau richten	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** durchmischtes Quartier, Gewerbegebiet Grimmstraße sowie SWS-Standort nördlich der Beethovenstraße, gemischte Strukturen entlang der Beethovenstraße, Wohnnutzungen hauptsächlich südlich der Friedrich-Wilhelm-Straße und im Bereich der Hofschaff Lehn, ausgeprägte Kleingartenanlagen im Norden
- **Topographie:** Verkehrsachse Beethovenstraße in Kammlage, im Norden abfallend Richtung Lochbachtal, im Süden abfallend Richtung Viehbachtalstraße
- **Wohngebäude:** Überwiegend heterogener Geschosswohnungsbau älterer Bauzeit (Gründerzeit) entlang der HVS; überwiegend Einfamilienhäuser seit den 1950er Jahren (auch Fachwerk und Neubau) in den ruhigeren Seitenstraßen
- **Verkehr:** südöstliche Begrenzung L 141n (Viehbachtalstraße), Zufahrten zur L 141 n aus dem Quartier ins besondere im Südosten über Untengönrather Straße oder Beethovenstr zur Mangenberger Str. nur indirekt; durch Viehbachtalstr. Anbindung an überregionale Verkehrsachsen und verschiedene Buslinien
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch stark befahrene Landesstraßen; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 2.481

 Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 1,2%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)
14,3% (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

 19,7% (über 65-Jährige)
< 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

 Arbeitslosenrate 6,6% (Gesamtstadt 7,3%)
Anteil der Bedarfsgem. 9,1%
(Gesamtstadt 10,1%)

 Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
 $\uparrow$ 2,9% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

 Mietwohnungen 6,47 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

 Eigenheime 302.302 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

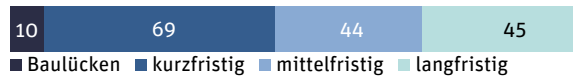
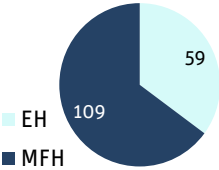
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

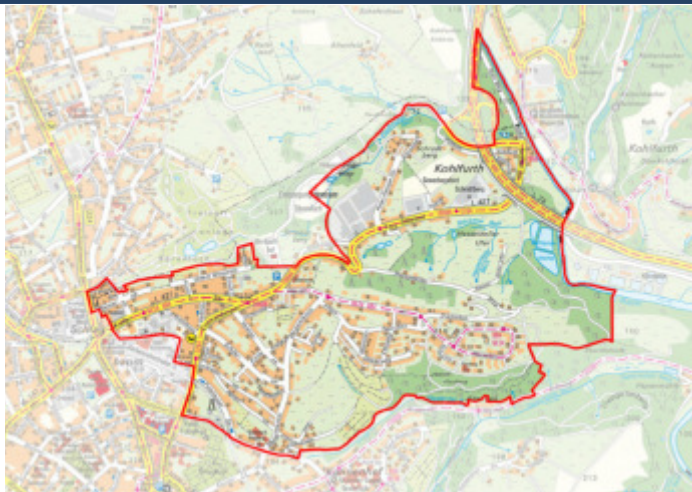
22 (0,9 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

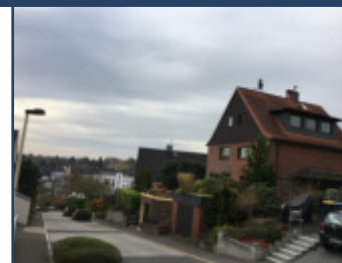
	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse
   	- Gute familienorientierte Infrastruktur: zwei Kitas, drei Grundschulen, keine weiterführenden Schulen, einzelne Spielplätze - Ausreichende Nahversorgung insb. durch Discounter und kleineren Einzelhandel; Soziale Infrastruktur und Nahversorgung wird durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt - Naturnahe Freizeitmöglichkeiten; ansonsten kaum freizeitorientierte oder kulturelle Angebote - Ausreichende medizinische Grundversorgung durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001)	- MFH entlang HVS durch Verkehrsbelastung geprägt; EFH in ruhigeren Seitenstraßen - Gute verkehrliche Anbindung - Gesicherte Nahversorgung - Fehlende Freizeitmöglichkeiten - Bevölkerungszuwachs - Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, leicht unterdurchschnittlicher und nur leicht wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften: Positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Überdurchschnittliches Immobilienpreisniveau - Solide bis gute Nachfrage nach Mietwohnungen bei geringem Angebot, durchschnittliche Nachfrage nach EFH

Potenziale	Schlussfolgerungen
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH Wohnbauflächenreserven für beide Segmente kurz- bis langfristig; Schwerpunkt Geschosswohnungsbau	- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau - Fokus im Neubau auf Mehrfamilienhäuser setzen - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: im Westen (Schlachthofstr.) und im Norden (Stöcken) Gewerbe, entlang der HVS gemischte Nutzungen, ansonsten Wohnen; an Talhängen im Osten Wald und Wiesen
- Topographie: Siedlungslagen auf Höhenrücken entlang Kuller Straße und Hasselstr. nach Süden leicht fallende Topographie, im Norden stark zur Wupper und den seitlichen Bachtälern fallende Topographie
- Wohngebäude: Heterogener straßenbegleitender Wohnungsbau älterer Bauzeit entlang der Landesstraßen; meist 3- bis 4-geschossige Bebauung; Hochhaussiedlung Hasseldelle aus den 1970er Jahren (nur tlw. modernisiert) mit Randlagen als EFH; zwischen Cronenberger Straße und Margaretenstraße ruhige Wohnlagen unterschiedlicher Bauzeit mit kleineren MFH (auch genossenschaftlich) und EFH; auch hohe bauliche Qualität (Gründerzeit oder Neubau); teilw. schlechter Erhaltungszustand
- Verkehr: Landstraße L 67 (Kuller Straße) und L 427 R. Kohlfurth/ BAB 46/ Wuppertal, Hasseldelle lediglich stichartig von Westen erschlossen; Busanbindung vorhanden
- Lärm: Belastungsschwerpunkte Landesstraße 74/ Cronenberger Str., Kuller Str. (Nr. 12 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 6.756

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 6,3%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **18,5 %** (unter 18-Jährige)
> 16,6% Gesamtstadt

 **20,1 %** (über 65-Jährige)
< 21,4% Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 10,3% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 9,1%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 31,9%
(Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,62 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 266.165 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

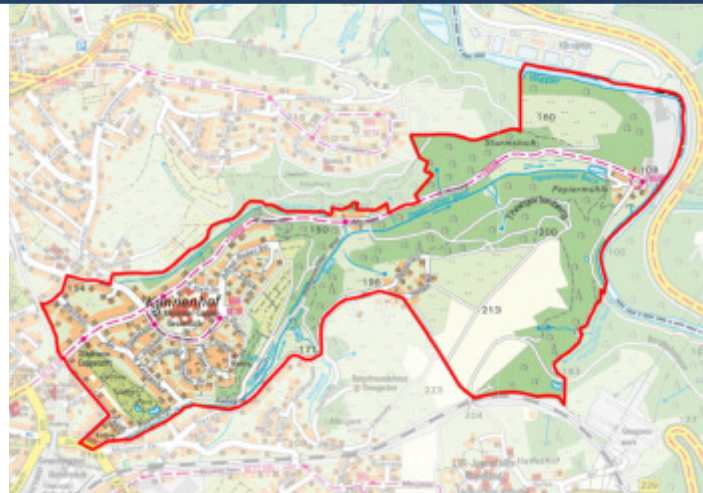
95 (1,4 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\uparrow$	$\rightarrow$
Eigenheime	$\uparrow$	$\rightarrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→ ↓ ↑ →	- Mäßige bis teilträumlich gute familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, eine Grundschule, keine weiterführenden Schulen, einige Spielplätze vorhanden - Nahversorgung nur durch einzelne kleine Geschäfte; Soziale Infrastruktur und Nahversorgung wird teilw. durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt - Freizeitorientierte Ausstattung: Sport- und Nahholungsmöglichkeiten; Nähe zu Grünanlage bzw. Spielbereich A Bärenloch - Ausreichende medizinische Grundversorgung durch vereinzelte Ärzte		- Siedlung Hasseldelle aus den 1970er Jahren mit Modernisierungsdefiziten - Mäßige verkehrliche Anbindung - Gute Naherholungsangebote - Positiv ist die Nähe zur Innenstadt - Negativ wirkt sich der Verkehrslärm der Cronenberger Str. und L 74 aus - Bevölkerungszuwachs - Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenrate, hoher, stark wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften: eher negative sozioökonomische Rahmenbedingungen - Günstiger Wohnraum - Schwächere Nachfrage nach Mietwohnungen, durchschnittlich bei EFH (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Umfangreiche Reserveflächen für Einfamilienhäuser stehen kurz- und mittelfristig zur Verfügung - Geringe Flächenpotenziale im Segment der Geschosswohnungen		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Fortführung von Modernisierungen in der Hasseldelle - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken - Weitere Verschärfung der sozialen Segregation (insb. Hasseldelle) vermeiden - Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzungen im Osten, bauliche Nutzung hauptsächlich Wohnen, verdichtet in Kannenhof, ansonsten 3 Hofschafslagen (Altenbau, Papiermühle, Theegarten), im Westen große Parkanlage Gustav-Coppel-Park
- **Topographie:** Topographie fällt erst allmählich, dann erheblich in Richtung Osten (Tal der Wupper), im Westen im Norden und Süden abfallend in Richtung der begrenzenden Bachtäler (Clauberger und Papiermühler Bach)
- **Wohngebäude:** MFH (größtenteils 2-3 Geschosse) als genossenschaftliche Siedlung „Am Kannenhof“ aus den 1920er Jahren, MFH mit einzelnen Punkthäusern im Wechsel mit EFH-Arealen aus den 1960/ 70er Jahre in der Mitte des Kannenhofes östlich der Gesamtschule, ergänzende Wohnlagen und Außenbereichsinseln, so auch im altgewerblichen Bereich Papiermühle; kleine Bauernschaft Theegarten im Osten: bergische Kotten, Einfamilienhäuser
- **Verkehr:** Wupperstraße erschließt im Osten südlichen Siedlungsbereich Kannenhof und führt im weiteren Verlauf zur Wupper; kein Durchgangsverkehr; Anbindung an das Linienbusnetz vorhanden
- **Lärm:** insbesondere im Bereich Papiermühle Lärmbelastung durch Landesstraße 74, Belastungsschwerpunkt Cronenberger Str. (Nr. 11 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 2.442

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\downarrow$ -4,5% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

18,0% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

21,5% (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 8,4% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 14,1% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\downarrow$ -4,4% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,74 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 272.091 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

76 (3,1 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\downarrow$	$\rightarrow$
Eigenheime	$\downarrow$	$\nearrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑ ↓ ↓ ↓ - gute familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, keine Grundschule, eine Gesamtschule, Spiel- und Bolzplätze sind vorhanden - Kaum Nahversorgung; Soziale Infrastruktur und Nahversorgung wird teilw. durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt - Freizeitorientierte Ausstattung: kaum freizeitorientierte oder kulturelle Angebote, Naherholung durch Waldbereiche - Kaum medizinische Grundversorgung wg. fehlender Ärzte und Apotheken		- Hoher Freiraumanteil im Quartier - Defizite in der Nahversorgung und freizeitorientierter Angebote - Rückläufige Bevölkerungsentwicklung - Vglw. hoher Anteil jüngerer und durchschnittlicher Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate sowie unterdurchschnittlicher Anteil und Rückgang der Bedarfsgemeinschaften: positive soziökonomische Rahmenbedingungen - Vglw. günstiger Wohnraum - Erhöhter, einwohnerbezogener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen - Abgeschwächte Nachfrage nach Mietwohnungen, hohe Nachfrage bei EFH, eher geringes Angebot bei beiden Segmenten (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Wohnbauflächenreserven schwerpunktmäßig für Eigenheime - Flächenpotenziale mittelfristig realisierbar sowie Potenziale für Baulückenmobilisierung - Langfristig keine Baulandreserven zur Verfügung		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Fortführung der Modernisierungen am Kannenhof - Fokus im Neubau auf Innenentwicklung und Nachverdichtung setzen - Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein - Niedrige Prioritätensetzung der Flächenentwicklung am Siedlungsrand ist zu empfehlen	

Kurzprofil: Quartier 1007_Meigen

Solingen-Mitte

Typ 4: Größere Wohnsiedlungen der Wiederaufbauzeit (1950er)

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Gleichmaßen durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (im Osten) sowie Wohnnutzungen geprägt; vereinzelt im Bereich Felder Straße/ Steinacker und Schaberger Straße Gewerbebereiche, im Nordosten LVR-Heim Halfeshof
- Topographie: Topographie fällt erst allmählich, dann erheblich in Richtung Osten (Tal der Wupper), im Süden tiefes Bachtal des Windfelner Baches
- Wohngebäude: aufgelockerte Siedlungsstruktur; MFH älterer Bauzeit in offener Bauweise entlang der größeren Straßen und als eingelagerte Teilbereiche mit i.W. genossenschaftlichem Wohnungsbau aus den 1920er bzw. 1960er Jahren; ähnlich umfangreiche aufgelockerte Bereiche mit EFH i.W. aus den 1950er und 1960er Jahren
- Verkehr: B 229 in Richtung Remscheid/ L 74, Klingenstraße als HVS, Bahnlinie S 7 mit Haltepunkt Schaberg (südöstlich des Quartiers); Busanbindung vorhanden
- Lärm: Beeinträchtigungen durch B 229 und Bahnlinie, Belastungsschwerpunkte Unter St. Clemens, Oststr., Schwertstr., Cronenberger Straße (Nr. 9 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.250

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ↑ 1,1% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

18,0% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

21,8% (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 6,3% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 8,6% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↑ 23,1% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,98EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 254.808 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

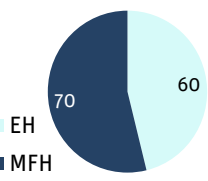
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

75 (1,8 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100 EW)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	➡	➡
Eigenheime	⬆	➡

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	Mäßige bis teilsräumlich gute familienorientierte Infrastruktur: fünf Kitas, eine Grundschule, Förderschule, LVR-Heim, vereinzelt Spielplätze	- Hoher Freiflächenanteil im Quartier - Prägung durch größeren Siedlungsbestand der Nachkriegszeit - Engpässe in der Infrastrukturausstattung, die teilw. durch die Nähe zur Innenstadt kompensiert werden können - Stagnation der Bevölkerung - Durchschnittliche Altersstruktur - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, stark wachsender Anteil bei unterdurchschnittlichem Stand der Bedarfsgemeinschaften: mittelmäßige Rahmenbedingungen - Vglw. günstiger Wohnraum - Unterdurchschnittliche Nachfrage trotz hohem bis mittlerem Wohnraumangebot (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	
	Wenig Nahversorgung, teilweise durch Nähe zur Schützenstraße und zur Innenstadt abgedeckt		
	Kaum freizeitorientierte oder kulturelle Angebote, Naherholung durch Waldbereiche		
	Wenig medizinische Grundversorgung: fehlende Ärzte und Apotheken, teilweise durch Nähe zur Schützenstraße und zur Innenstadt abgedeckt		

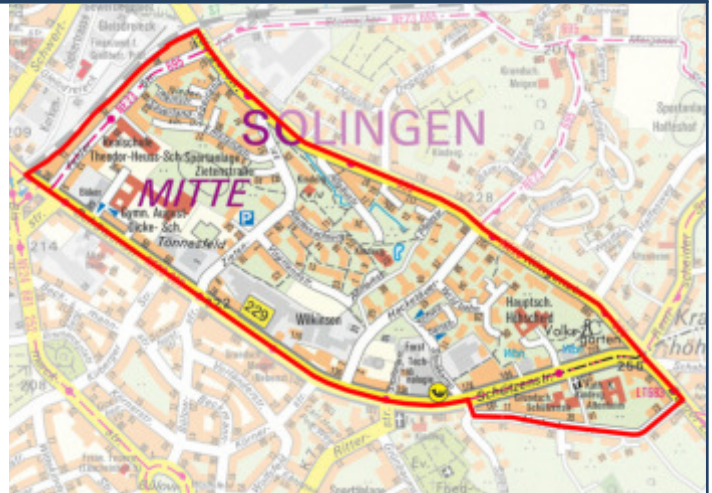
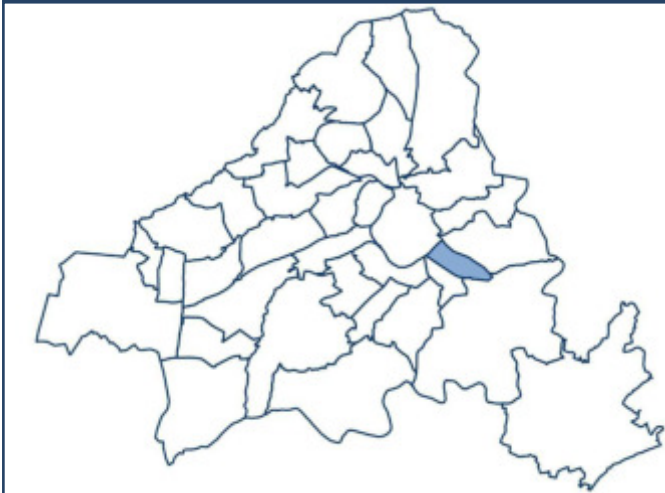
Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  nach Segmenten (in Wohneinheiten)  - Langfristig bestehen Flächenpotenziale in beiden Segmenten - Kaum Flächenpotenziale mit kurz- bis mittelfristiger Entwicklungsperspektive		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Fokus auf Bestandsentwicklung und ggfs. Nachverdichtung richten - Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation vermeiden - Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

Kurzprofil: Quartier 1008_Schützenstraße

Solingen-Mitte

Typ 5: Größere Wohnsiedlungen der 1960er & 1970er

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Gewerbe, Wohnen und Schulstandorte entlang der Hauptachse Schützenstraße; ansonsten i.W. Wohnlagen sowie einzelne Grün- und Sportflächen
- Topographie: nach Nordosten leicht fallend, Schützenstraße in topografisch leicht bewegter Kammlage, innere Talsituation um den Städtgesmühler Bach
- Wohngebäude: heterogene Bauweise; MFH (meist 2- bis 3-geschossig) älterer Bauzeit (teilw. modernisiert) entlang der HVS, MFH der 1960er und 1970er Jahre, z.T. genossenschaftlich im Inneren des Gebietes (insbes. um die Zietenstraße, mit Hochhäusern), ergänzende Wohnlagen mit EFH i.W. seit den 1950er Jahren bis in die 2000er Jahre
- Verkehr: B 229 in Richtung Remscheid/ L 74, Klingenstraße als HVS, Bahnlinie S 7 mit Bhf. Mitte (direkt westlich des Quartiers); Busanbindung
- Lärm: Beeinträchtigungen vor allem durch B 229/ Schützenstr. (Belastungsschwerpunkte Nr. 14 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.937

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 4,8% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **19,3%** (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

 **22,6%** (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 11,5% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 14,0% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 16,2% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,66 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 250.868 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

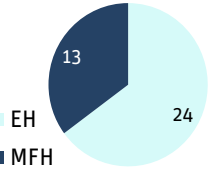
Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

394 (10,0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	• Sehr gute Familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, eine Grundschule, drei weiterführende Schulen, Spielplätze • Sehr gute Nahversorgung • Freizeitorientierte oder kulturelle Angebote wird durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt, Sportmöglichkeiten vorhanden • ausreichende medizinische Grundversorgung durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001)	• Gemischtes Quartier in heterogener Bauweise • Nähe zur Innenstadt ist positiv • In Mikrolagen teilw. Lärmbelastungen (insb. durch B229) • Leichtes Bevölkerungswachstum • Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien, aber auch Senioren • Überdurchschnittliche Arbeitslosenrate, stark wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei überdurchschnittlichem Stand Bedarfsgemeinschaften: negative sozioökonomische Rahmenbedingungen • Vglw. günstiges Preisniveau • Hoher einwohnerbezogener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (auch Mieteigenheime) • Unterdurchschnittliche Nachfrage am Wohnungsmarkt (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  37 ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  13 24 ■ EH ■ MFH • Kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten • keine mittel- bis langfristig zu entwickelnden Potenzialflächen		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau • Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation vermeiden • Aufgrund der bereits vorhandenen räumlichen Konzentration öffentlich geförderter Wohnungen, ist der weitere Ausbau nicht zu empfehlen	

Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid

Lage im Stadtgebiet



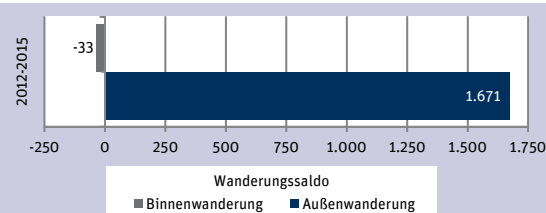
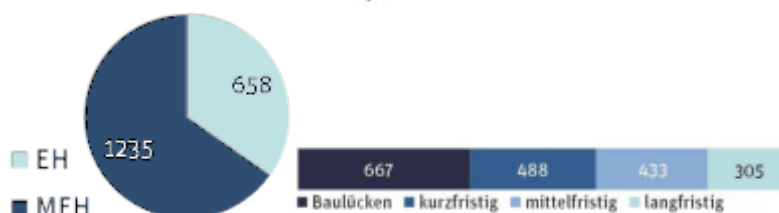
Quartiere

2001	Schmalzgrube-Ober der Mühle
2002	Löhdorf
2003	Aufderhöhe-Rupelrath
2004	Ohligser Heide
2005	Ohligs Mitte
2006	Ohligs Unterland
2007	Casperbroicher Weg
2009	HBF-Ohligs Ost
2010	Limminghofen-Merscheid

Statistische Daten

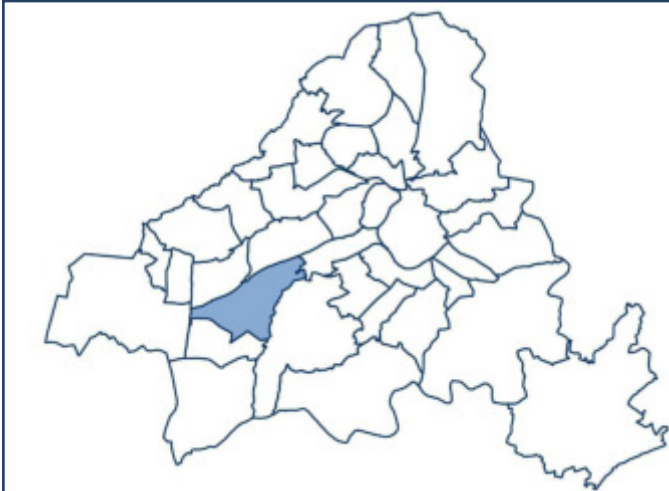
Bevölkerungsstand 2015	42.302	± 26,1% an Gesamtstadt
Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	+2,4%	> 2,1% Gesamtstadt
Anzahl der Haushalte	20.509	± 26,0% an Gesamtstadt
Anteil unter 18-Jähriger 2015	16,3%	< 16,6% Gesamtstadt
Anteil über 65-Jähriger 2015	21,2%	< 21,4% Gesamtstadt
Arbeitslosenrate 2015	5,9%	< 7,3% Gesamtstadt
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2015	671 (1,6 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt 2,5 WE/100 Einwohner) 16,7% aller geförderten Wohnungen	

Wohnbauflächenpotenziale

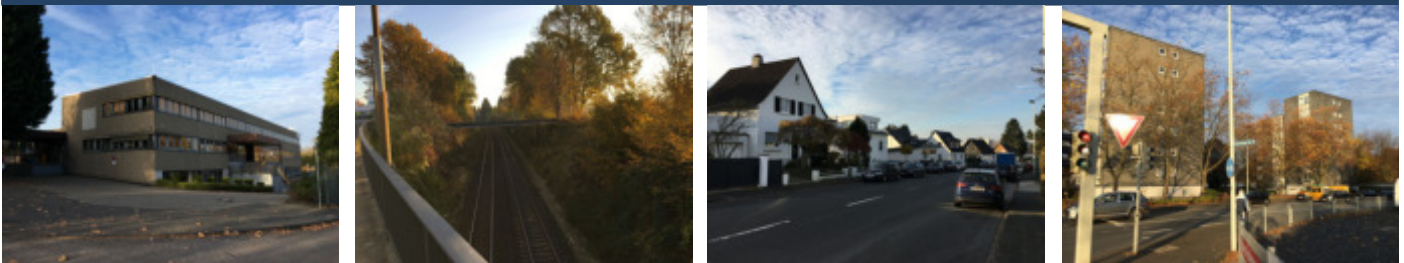


Herausforderungen und Potenziale

- Starke Zuzüge von außerhalb
- Gute Infrastruktur und gute verkehrliche Anbindung
- Dörfliche Lagen mit Defiziten in der Infrastruktur
- Hoher Anteil Älterer in den Quartieren
- Eher hohes Immobilienpreisniveau
- Beliebter Wohnstandort (auch bei Zuzüglern)
- Qualifizierungsbedarfe der Bestände
- Nachverdichtung- und Innenentwicklungspotenziale (u.a. City-Wohnen)
- Potenzial für gemischte Neubau-Quartiere und neue Zielgruppen
- Umfangreiche Flächenpotenziale



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Gewerbegebiete Schmalzgrube (im Norden), An den Eichen (in der Mitte), Höhscheider Weg (im Osten), Ober der Mühle (im Westen) sowie Gewerbe an der Friedenstraße, Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel entlang der Friedenstraße, übrige Siedlungslage mit Wohnnutzungen; am östlichen und nördlichen Rand Wiesen- und Waldflächen entlang der Bachtäler
- Topographie: topographisch leicht bewegte Kuppenlage mit stark abfallenden Rändern im Norden zum Viehbachtal und im Osten zum Nacker Bachtal
- Wohngebäude: Wohngebäude unterschiedlicher Bauzeit, gleichermaßen als MFH (2- bis 3-geschossig, vereinzelt 8-geschossig) und EFH, diese wiederum gemischt entlang der HVS und in seitlichen Wohnlagen, Bebauung weitgehend aus den 1960er und 1970er Jahren, MFH in weiten Teilen als genossenschaftlicher Wohnungsbau entstanden, tlw. verdichteter EFH-Bau neuerer Zeit im Südwesten an der Badstraße und der Büchnerstraße
- Verkehr: L 141 n am nördlichen Rand zwischen Solingen-Mitte und Ohligs-Mitte sowie zur Anbindung an BAB 3 Richtung Köln bzw. Oberhausen, Zufahrten an den Schwarzen Pfählen und An der Gemark, übrige Straßen i.W. mit stadtteilverbindender Bedeutung; S-Bahn S 7 im Norden ohne gebietsbezogenen Haltepunkt; Nähe zum Hbf. Solingen benachbart im Nordwesten; Busanbindung
- Lärm: Beeinträchtigungen vor allem durch L 141n, L 67, K 1 und Friedenstraße; hoher Anteil an Schwerverkehr für das Gewerbe; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 5.212

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\rightarrow$ -0,1% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **17,4 %** (unter 18-Jährige)
> 16,6 % Gesamtstadt

 **22,0 %** (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 5,0% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 7,9% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 13,7% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,24 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 242.164 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

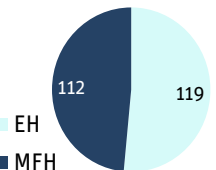
Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

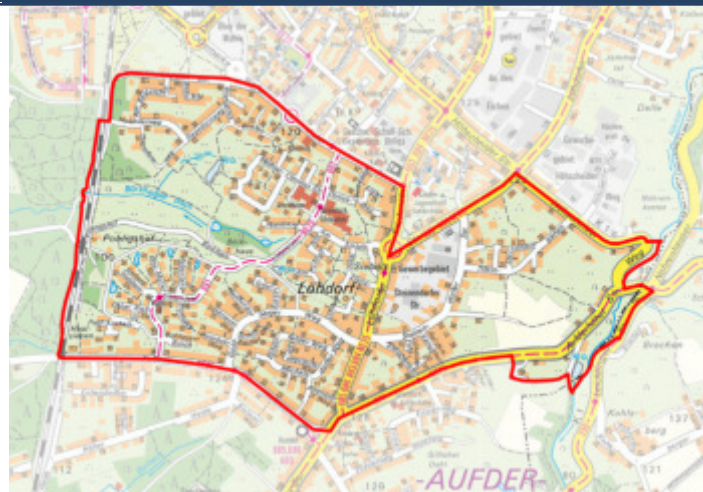
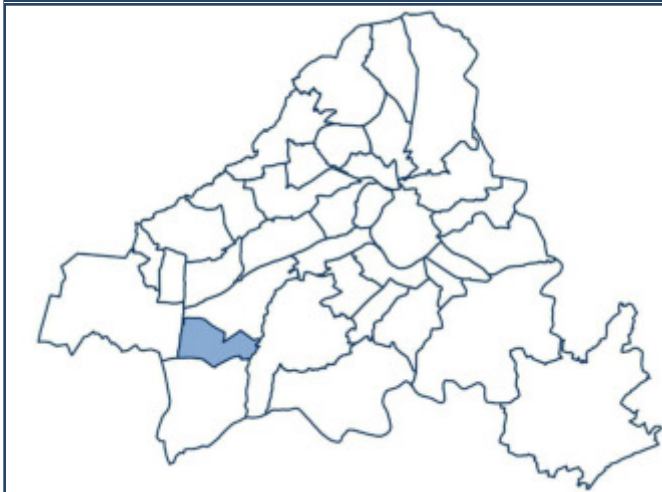
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

155 (3,0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	Mäßige bis in Teilräumen gute familienorientierte Infrastruktur: sieben Kitas, eine Grundschule, eine weiterführende Schule (Gesamtschule), viele Spielplätze, besonders im Bereich der Wohnsiedlungen	- Gemischtes Quartier mit besonderer Prägung größerer Siedlungen aus den Nachkriegsjahrzehnten - Nähe zum Zentrum in Ohligs - Gute familienorientierte Infrastruktur, Nahversorgung und Anbindung - Mangel an attraktiven Grünflächen - Beeinträchtigungen durch hohen Gewerbeanteil - Stagnierende Bevölkerungsentwicklung - Durchschnittliche Altersstruktur - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, steigender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittlichem Stand der Bedarfsgemeinschaften: eher positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Leicht überdurchschnittliches Mietpreisniveau - Große Nachfrage insb. bei EFH bei hohem, vglw. günstigem Preisniveau, mäßiges Angebot an MFH mit hoher Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über ImmobilienScout24)	
	Sehr gute Nahversorgung		
	Freizeitorientierte oder kulturelle Angebote fehlen; Ausgleich durch Nähe zum Besonderen Stadtteilzentrum Ohligs (2005), Naherholung durch Waldbereiche		
	Ausreichende medizinische Grundversorgung, vereinzelt Ärzte		

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH Wohnbauflächenreserven für beide Segmente kurz- bis langfristig verfügbar		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) und differenzierte Wohnbauflächenangebote ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau - Neue Zielgruppen durch qualitätsvolle Projekte im Geschosswohnungsbau und Segment der Eigenheime gewinnen - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: überwiegend Wohnnutzung, Gewerbe zw. Löhdorfer Str. und Steinendorf, Freiraum teils mit Wald im Osten und Westen
- Topographie: Kuppenlage von der Ebene im Westen leicht ansteigend und zum Nacker Bachtal im Osten stark fallend, im Westen Seitental des Borkhauser Baches
- Wohngebäude: Schwach aufgelockerte Wohnbebauung mit insg. hohem Anteil an Neubauten; Schwerpunkt der MFH (v.a. 2- bis 3-geschossig) mit der genossenschaftlichen Siedlung des Borkhauser Feldes (rd. 400 WE) aus Ende der 1990er/ Anf. 2000er Jahre; ansonsten neben einzelnen MFH weitgehend EFH teils aus den 1950er/ 60er Jahren, überwiegend aus den 1980er, 1990er, 2000er Jahren
- Verkehr: B 229 im Südosten als Verbindung zwischen SG-Mitte und BAB 3, L 67 und Friedenstr. mit stadtteilverbindendem Charakter; Bahnstrecke Köln-Wuppertal am westlichen Rand ohne gebietsbezogenen Haltepunkt; Busbahnhof mit guter Anbindung im Süden
- Lärm: Beeinträchtigungen vor allem durch B 229, L 67 und Friedenstraße; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan; erhebliche Belastung durch die DB-Strecke (Güterverkehre neben IC/ ICE und Regionalverkehr)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.967

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 1,9% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

20,0% (unter 18-Jährige) > 16,6% Gesamtstadt

20,7% (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 3,0% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 2,3% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 14,0% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 7,11 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 286.940 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

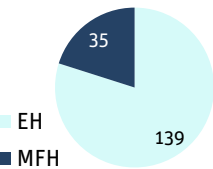
Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

70 (1,4 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	Sehr gute familienorientierte Infrastruktur: elf Kitas und zwei Grundschulen, keine weiterführende Schule, viele Spielplätze	- Aufgelockertes Wohnquartier mit attraktiven Hanglagen - Gute verkehrliche Anbindung, aber auch erhebliche Lärmbelastungen - Gute, familienorientierte Infrastruktur - Defizite in der Nahversorgung - Leicht steigende Bevölkerungsentwicklung - Vglw. hoher Anteil jüngerer und durchschnittlicher Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate und deutlich unterdurchschnittlicher Anteil der Bedarfsgemeinschaften (aber wachsend): positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Überdurchschnittliches Preisniveau - Hohe Nachfrage insb. bei MFH bei geringem Angebot, mäßiges Angebot an EFH erfährt auch hohe Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	
	Wenig Nahversorgung, wird teilw. kompensiert durch Nachbarquartier 2001		
	Freizeitorientierte oder kulturelle Angebote wird durch Nähe zum Besonderen Stadtteilzentrum Ohligs (2005) gedeckt, Naherholung durch Waldbereiche		
	Ausreichende medizinische Grundversorgung durch vereinzelte Ärzte und Apotheken		

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Umfangreiche Reserveflächen für Einfamilienhäuser stehen kurz- bis langfristig zur Verfügung - Geringe Flächenpotenziale im Segment der Geschosswohnungen		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten (aus den 1950er/60er Jahren) - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** überwiegend Freiraum mit Wald, Feldern und Wiesen; Siedlungslage im Norden mit Wohnen und Klinikum Bethanien, im Süden aufgelockerte dörfliche Strukturen und Hofschaften aus älterer Bauzeit
- **Topographie:** überwiegend Kuppenlage, im Westen von der Ebene/ Bahnlinie leicht ansteigend, im Osten zum Nacker Bachtal stark fallend, zur Wupper im Südosten stark fallend; Flächen im Südwesten in der Ebene der Wupper gelegen
- **Wohngebäude:** dörfliche Strukturen und Streusiedlungen (von vor 1900 bis Neubau); Nördliche Wohnlagen überwiegend aus den 1960er/ 1970er Jahren, südliche Wohnlagen im Landschaftsraum eher aus älterer Bauzeit
- **Verkehr:** B 229 im Gebiet in R. SG-Mitte und BAB 3, L 288 R. SG-Ohligs bzw. so wie K 1 R. Leichlingen; Bahnstrecke Köln-Wuppertal am westlichen Rand ohne gebietsbezogenen Haltepunkt
- **Lärm:** Beeinträchtigungen vor allem durch B 229, L 67 und L 288; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan; erhebliche Belastung durch die DB-Strecke (Güterverkehr, IC/ ICE und Regionalverkehr)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.723

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ↓ -1,7%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

14,6% (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

28,1% (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 2,9% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 3,0%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
↓ -5,7% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,73 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

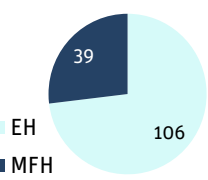
Eigenheime 331.725 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen
0 (0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

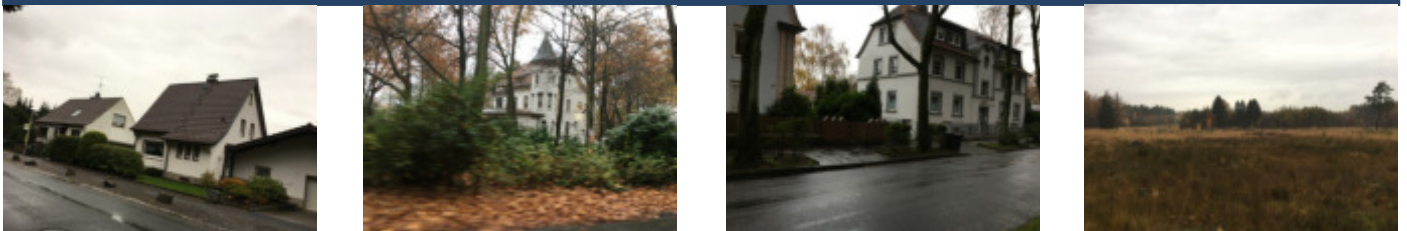
	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	↓	↑
Eigenheime	↑	↗

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
 - Mäßige familienorientierte Infrastruktur: sechs Kitas, eine Grundschule, kaum Spielplätze - Wenig Nahversorgung - Kulturelle Angebote werden durch Nähe zum Besonderen Stadtteilzentrum Ohligs (2005) gedeckt, Naherholung durch Waldbereiche, Sportstätten - vereinzelt Apotheken und Ärzte, Krankenhaus Bethanien (Spezialklinik)		- Hoher Freiraumanteil und geprägt durch dörfliche Strukturen - Teils attraktive Hanglagen, teils Lärmbelastung in Teil-lagen - Unterdurchschnittliche Infrastrukturausstattung mit insb. Defiziten in der Nahversorgung - Leicht rückläufige Bevölkerungszahl - Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Überalterung im Quartier - Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, sinkender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökono-mische Rahmenbedingungen - Überdurchschnittliches Preisniveau - Hohe Nachfrage bei MFH bei geringem Angebot, hohes Angebot an EFH erfährt auch hohe Nachfrage	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  nach Segmenten (in Wohneinheiten)  - Reserveflächen für Einfamilienhäuser stehen kurz- bis langfristig zur Verfügung - Geringe Flächenpotenziale im Segment der Geschoss-wohnungen - Baulückenmobilisierung bedeutsam		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. ener-getische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten (aus den 1950er/60er Jahren) - Sicherung der Versorgung älterer Haushalte am Wohn-ungsmarkt - Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppen-ansprache bei Neubauvorhaben ein - Nachverdichtung (z.B. Baulücken) sollte Vorrang vor der Entwicklung größerer Flächen haben - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Überwiegend Freiraum mit Wald- und Heideflächen des Naturschutzgebietes Ohligser Heide sowie ergänzenden Wald- und Landwirtschaftsflächen; am nördlichen und östlichen Rand Wohnlagen, zuzüglich Lukas-Klinik in der Schwanenstraße
- **Topographie:** Ebene Flächen mit beginnendem Anstieg im äußersten Osten
- **Wohngebäude:** überwiegend EFH, teils MFH (2- bis 3-geschossig), vor allem seit den 1920er Jahren mit Schwerpunkt auf den 1950er und 1960er Jahren
- **Verkehr:** BAB 3 im Westen zwischen Köln und Oberhausen ohne direkten Anschluss für SG, L 288 im Osten zur BAB 3 bzw. nach SG-Mitte; DB Strecke Köln-Wuppertal im Osten ohne gebietsbezogenen Haltepunkt; Anbindung an zwei Buslinien
- **Lärm:** Beeinträchtigungen vor allem durch BAB 3 und L 288; erhebliche Belastung durch die DB-Strecke (Güterverkehr neben IC/ ICE und Regionalverkehr), keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 2.358

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ➔ -0,3%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **12,0%** (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

 **28,8%** (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 4,2% (Gesamtstadt 7,3%)
Anteil der Bedarfsgem. 4,7%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
⬇ 23,5% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,66 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 337.930 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

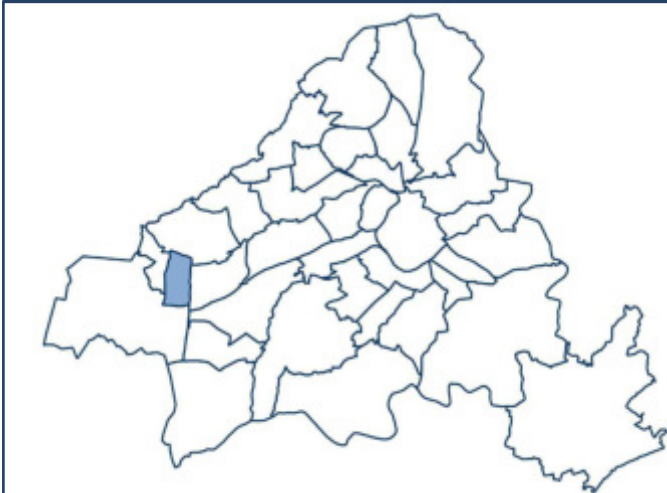
28 (1,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	⬇	⬆
Eigenheime	⬇	↗

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→	• In weiten Bereichen mäßige bis unterdurchschnittliche familienorientierte Infrastruktur: vier Kitas, keine Grundschule, keine weiterführende Schule, viele Spielplätze	•	Hoher Freiraumanteil und geprägt durch dörfliche Strukturen, zahlreiche EFH aus Nachkriegsjahrzehnten
→	• Kaum Nahversorgung, wird durch Nähe zum Besonderen Stadtteilzentrum Ohligs (2005) teilweise kompensiert	•	Gute Verkehrsanbindung und Naherholungsangebote
↑	• Freizeitangebote: Freibad, NSG Ohligser Heide mit Freizeitanlage Engelsberger Hof, Vogelpark, Kleingartenanlage, Sportplatz Brabant, OTV-Halle	•	Wenig Nahversorgung
↑	• Naherholung durch Waldbereiche	•	Lärmbelastung durch A3
	• Lukasklinik sorgt für überdurchschnittliche medizinische Grundversorgung	•	Ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung
		•	Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier
		•	Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, deutlich sinkender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen
		•	Überdurchschnittliches Preisniveau
		•	Hohe Nachfrage bei MFH wie EFH bei geringem Angebot

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH • Reserveflächen für Einfamilienhäuser stehen kurz- bis langfristig zur Verfügung • Geringe Flächenpotenziale im Segment der Geschosswohnungen (nur kurzfristig) • Baulückenmobilisierung bedeutsam		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand • Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten (aus den 1950er/60er Jahren) • Sicherung der Versorgung älterer Haushalte am Wohnungsmarkt • Nachverdichtung (z.B. Baulücken) sollte Vorrang vor der Entwicklung größerer Flächen haben • Potenzial für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern (bei Sicherstellung der Nahversorgung) • Schaffung familiengerechten Wohnraums • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Besonderes Stadtteilzentrum Innenstadt SG-Ohligs um die FGZ Düsseldorfer Straße mit Hbf. Solingen im Osten, Gewerbebrache Olbo im Westen in Entwicklung, Gewerbegebiet Broßhauser Str. im Nordwesten, ansonsten überwiegend Wohnnutzung
- **Topographie:** Ebene Flächen von Südwesten leicht ansteigend
- **Wohngebäude:** Überwiegend verdichtete MFH (bis zu 4-geschossig) mit Bauzeit aus der Jahrhundertwende um 1900, ansonsten z.B. im Bereich Keldersstr. MFH aus den 1980er Jahren, im Süden um die Müritzstr./ Hackhauser Str. EFH und MFH aus den 2000er Jahren; in den Außenbereichen insg. aufgelockerte Bebauungs- und Siedlungsstruktur
- **Verkehr:** L 288 im Westen und Süden R. BAB 3/ Langenfeld bzw. R. SG-Mitte, L 85 R. Hilden/ BAB 46; Hbf. Solingen mit IC/ ICE, S-Bahnen und Regionalverkehr in R. Köln, Düsseldorf, Wuppertal etc.
- **Lärm:** Quartier mit hoher Verkehrsdichte; Beeinträchtigungen durch L 288, L 85 und L 141; Belastungsschwerpunkte Ellerstr., Im Ohligs, Bonner Str. (Nr. 2 laut Lärmaktionsplan); erhebliche Belastung durch die DB-Strecke (Güterverkehre neben IC/ ICE und Regionalverkehr)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 5.757

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 4,5% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **13,7 %** (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

 **22,7%** (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 6,8% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 8,5% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 2,7% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,45 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 273.932 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

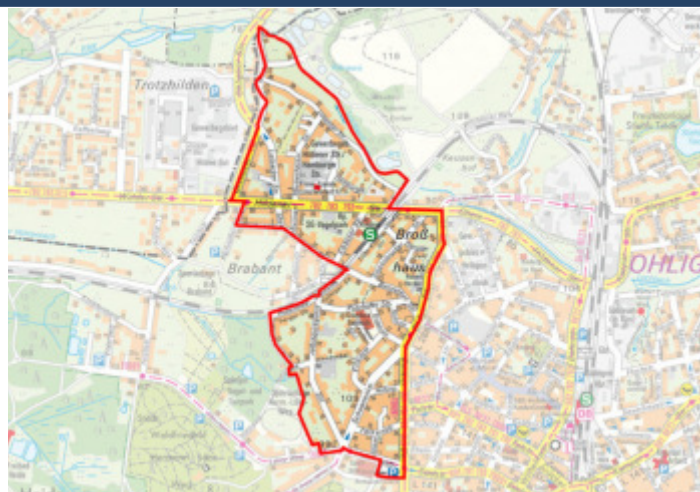
89 (1,5 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\uparrow$	$\uparrow$
Eigenheime	$\rightarrow$	$\rightarrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑ ↑ ↑ ↑	Gute familienorientierte Infrastruktur: acht Kitas, eine Grundschule, eine weiterführende Schule, einige Spielplätze (Ausnahme Stadtteilzentrum)	- Gemischtes Quartier mit Stadtteilzentrum - Sehr gute Verkehrsanbindung und sehr gute Nahversorgungsmöglichkeiten - Gute familienorientierte Infrastruktur - Beeinträchtigungen durch Straßen und Bahnverkehr - Mangel an Grünflächen - Bevölkerungszuwachs - Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier	
	Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten auch für Nahversorgung im Besonderen Stadtteilzentrum	Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, leichter Anstieg des Anteils der Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittlichem Stand: eher positive sozioökonomische Rahmenbedingungen	
	Naherholung und Freizeitangebote in durch Nähe zur Ohligser Heide (Quartier 2004): Freibad, NSG Ohligser Heide mit Freizeitanlage Engelsberger Hof, Vogelpark, Kleingartenanlage	Überdurchschnittliches Preisniveau bei MFH, durchschnittlich bei EFH	
	- Gute medizinische Grundversorgung durch mehrere Ärzte und Apotheken (Festhalle Ohligs für kulturelle Veranstaltungen)	Hohe Nachfrage und Angebote bei MFH, bei EFH mäßige Nachfrage und Angebot	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Umfangreiche Entwicklungspotenziale im Segment der Geschosswohnungen - Kurz- bis mittelfristige Entwicklungsperspektiven - Baulückenmobilisierung bedeutsam		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Sicherung historischer Merkmale im Gründerzeitbestand - Sicherung der Versorgung älterer Haushalte am Wohnungsmarkt - Revitalisierung von Brachen (Olbo) vorantreiben - Positive Standortmerkmale ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau “Wohnen in der City” stärken: neue Zielgruppen durch qualitätsvolle Projekte im Geschosswohnungsbau sichern - Potenzial für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern - Schaffung familiengerechten Wohnraums - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Überwiegend Wohnnutzung, Gewerbe an der Hamburger Straße
- Topographie: Ebene Fläche
- Wohngebäude: Überwiegend MFH (2- bis 3- geschossig) in Blockrandbebauung an Hauptstraße und aufgelockerter in Nebenstraßen unterschiedlicher Bauzeit, in Randlagen EFH zum Landschaftsraum, kleinere Neubaugebiete als Ergänzung bzw. Nachverdichtung (Falkenstr., Erlenstr., Ulmenstr., Ohligser Feld)
- Verkehr: L 288 im Osten R. BAB 3/ Langenfeld und L 85 R. Hilden/ BAB 46; Haltepunkt Vogelpark mit S-Bahn S 1 R. Düsseldorf in der Mitte des Gebietes; Buslinien gegeben
- Lärm: Beeinträchtigungen durch L 85/ Hildener Str. und L 288/ Ellerstr., In Ohligs, Bonner Str. (Belastungsschwerpunkte Nr. 1 und 2 laut Lärmaktionsplan); eher geringe Belastung durch die S-Bahnlinie S 1

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.168

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\rightarrow$ 0,9% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **14,8%** (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

 **18,7%** (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 7,2% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 8,0% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\downarrow$ -5,0% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,61 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 294.579 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

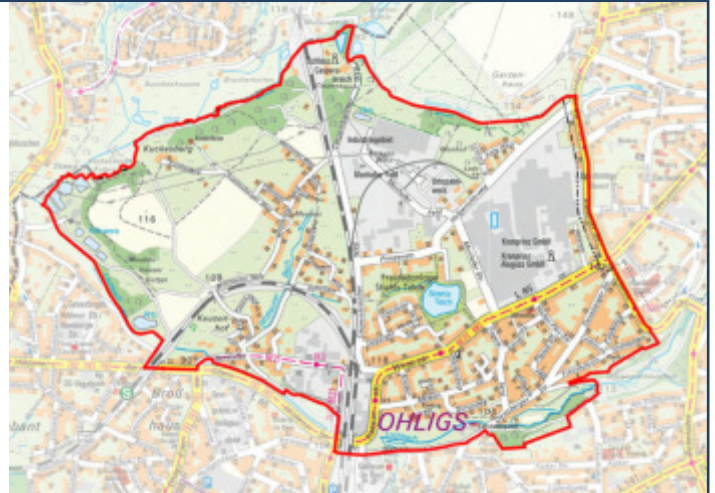
16 (0,4 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

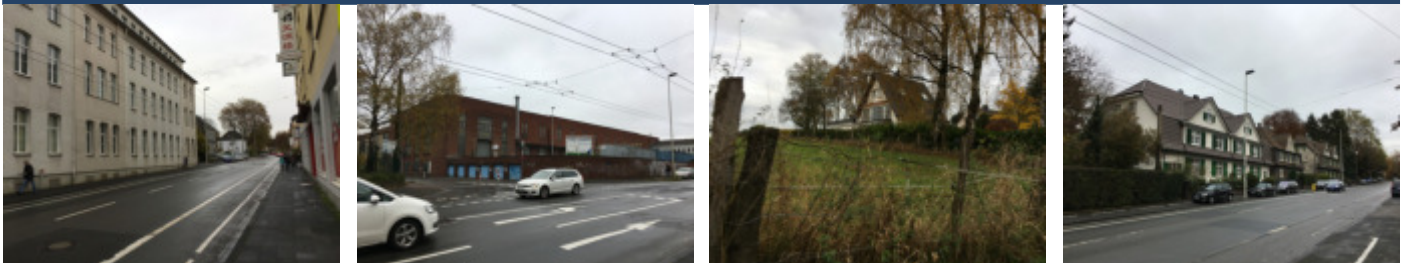
	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑	Gute familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas und eine Grundschule, keine weiterführende Schule, vereinzelt Spielplätze	•	Ruhiges Wohnquartier
↑	Gute Nahversorgung: besonders an Hildener Str.	•	Gute Verkehrsanbindung (Haltepunkt Vogelpark, Anschluss an A 3)
↑	gute freizeitorientierte Infrastruktur, Naherholung durch Waldbereiche Lochbachtal (Quartier 2007) im Norden, ebenso Naherholung und Freizeitangebote in Brabant/ Ohligser Heide im Süden (Quartier 2004): Freibad, NSG Ohligser Heide mit Freizeitanlage Engelsberger Hof, Vogelpark, Kleingartenanlage, Sportplatz Brabant, OTV-Halle	•	Stagnierende Bevölkerungsentwicklung
		•	Lärmbelastung durch S-Bahnlinie und Hildener Straße
		•	Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung
		•	Durchschnittliche Arbeitslosenrate, leichter Rückgang des unterdurchschnittlichen Anteils der Bedarfsgemeinschaften: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen
→	Wenig medizinische Grundversorgung durch fehlende Ärzte und Apotheken, aber Nähe zu Stadtteilzentrum Ohligs (2005)	•	Überdurchschnittliches Preisniveau bei MFH und EFH
		•	Hohe Nachfrage bei mäßigem Angebot bei MFH, höhere Nachfrage bei EFH mit geringem Angebot

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenreserven Fokus auf Bestandsentwicklung und ggfs. Ersatzneubau richten - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	
- Kurz- bis mittelfristige Entwicklungspotenziale in beiden Segmenten - Ings. geringe Entwicklungspotenziale			



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Wald, Wiesen und landwirtschaftliche Flächen im Norden, Gewerbegebiete Kronprinz/ Borbet und Monhofer Feld im Osten, ansonsten Wohnnutzung
- **Topographie:** Nach Norden bzw. Osten ansteigende Flächen in Kuppenlage, zu den Bachtälern im Norden, Westen und Süden teilweise stark fallend
- **Wohngebäude:** Insg. überwiegen aufgelockerte Strukturen, zwischen Weyerstraße und Lochbach überwiegend kleinere MFH (2- bis 3-geschossig, z.T. genossenschaftlich entstanden) teilw. mit Sanierungsbedarf; ansonsten sehr weitgehend EFH, westlich der geradlinigen Bahnstrecke in dörflichen Strukturen als Hofschaften
- **Verkehr:** L 85 in R. SG-Wald im Osten und in R. Hilden im Westen; ÖPNV-Anbindung durch Busverkehr und Solinger Hbf. ist nah
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch L 85; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan; erhebliche Belastung durch die Nord-Süd DB-Strecke Köln-Wuppertal (Güterverkehr neben IC/ ICE und Regionalverkehr), geringere Belastung durch S-Bahnlinie nach Westen in Richtung Düsseldorf

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.877

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ↑ 12,6% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

19,1% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

16,5 % (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 8,0% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 11,7% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↑ 19,3% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,32 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 281.539 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

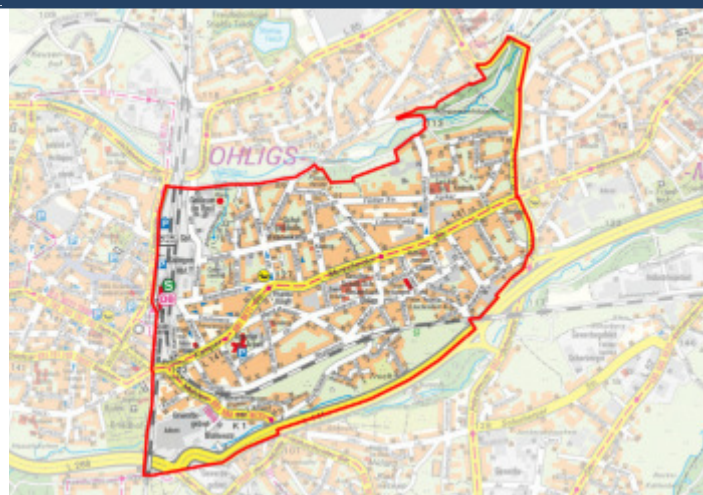
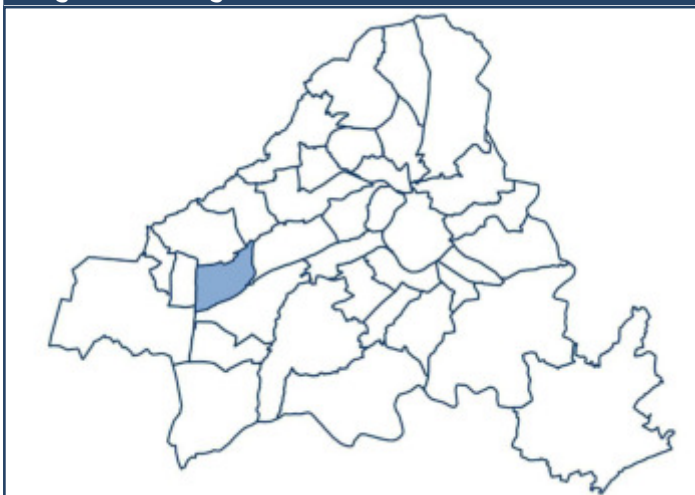
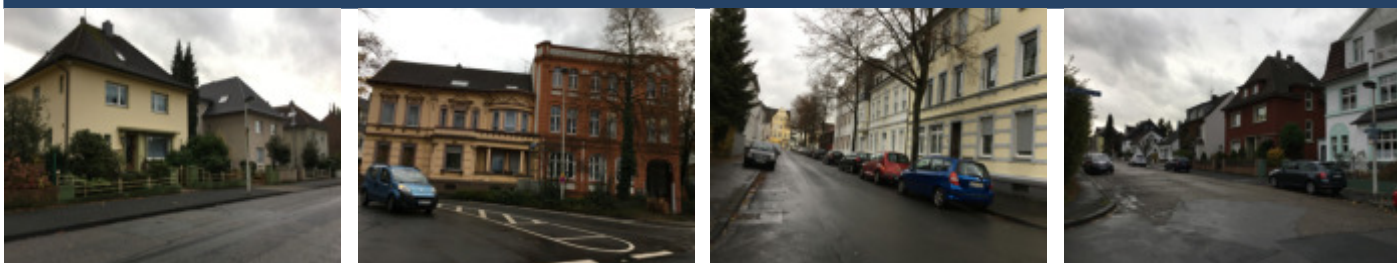
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

20 (0,4 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	➔	➔
Eigenheime	➔	➔

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→	Mäßige familienorientierte Infrastruktur: zwei Kitas, keine Grundschule und keine weiterführende Schule, viele Spielplätze	•	Aufgelockertes, gemischtes Quartier
→	Ausreichende Nahversorgung, kulturelle Angebote und Nahversorgung wird durch Nähe zum Besonderen Stadtteilzentrum Ohligs (2005) gedeckt	•	Mittlere Infrastrukturausstattung, sehr gute verkehrliche Anbindung
↑	Naherholung durch Waldbereiche Ittertal im Norden und Lochbachtal im Südosten, inmitten des Quartiers Grünanlage Stiehlsteich	•	Teilw. Beeinträchtigungen durch Gewerbe und Verkehr
→	Wenig medizinische Grundversorgung, eine Apotheke wird durch Nähe zu Stadtteilzentrum Ohligs (2005) ergänzt	•	Deutlicher Bevölkerungszuwachs
		•	Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier
		•	Leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, hoher Anstieg des überdurchschnittlichen Anteils der Bedarfsgemeinschaften: eher negative sozioökonomische Rahmenbedingungen
		•	Überdurchschnittliches Preisniveau bei MFH und bei EFH
		•	Hohe Nachfrage bei mäßigem Angebot bei MFH sowie EFH

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Kurz- bis langfristige Entwicklungspotenziale in beiden Segmenten - Schwerpunkt der Flächenpotenziale im Segment der Eigenheime		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Sanierungsbedarf bei MFH prüfen - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Bahn und Gewerbe am westlichen Rand (Hansastr.), Gewerbegebiet Mühlenstraße im Südwesten; ansonsten überwiegend Wohnnutzung, Wald am Rande in den Bachtälern im Norden und Süden
- **Topographie:** Gebiet in Kuppenlage beidseits der Merscheider Straße, abfallend zum Viehbachtal im Süden und zum Lochbachtal im Norden
- **Wohngebäude:** Überwiegend MFH, in den Randlagen auch EFH; Bauten aus älterer Bauzeit i.W. seit der Jahrhundertwende um 1900 verdichtet in Blockrandbebauung; neueres Wohngebiet lediglich im Süden an der Virchowstraße aus den 2000er Jahren
- **Verkehr:** L 141 n/ Viehbachtalstraße am südlichen Rand mit Zufahrt Schwarze Pfähle im Osten R. L 288/ BAB 3 bzw. SG-Mitte sowie L 141/ Merscheider Straße als Ost-West-Achse zwischen Ohligs und SG-Mitte, als HVS auch Schwarze Pfähle/ Bebelallee mit stadtteilverbindendem Charakter; Bahnhof und Busanbindung
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch L 141 und 141 n; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan; erhebliche Belastung durch die Nord-Süd DB-Strecke Köln-Wuppertal (Güterverkehr neben IC/ ICE und Regionalverkehr), geringere Belastung durch S-Bahnlinie S 7 nach Osten in Richtung Remscheid

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 6.751

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 5,6% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

18,2% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

17,2% (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 7,5% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 10,0% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 4,2% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,15 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 242.834 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

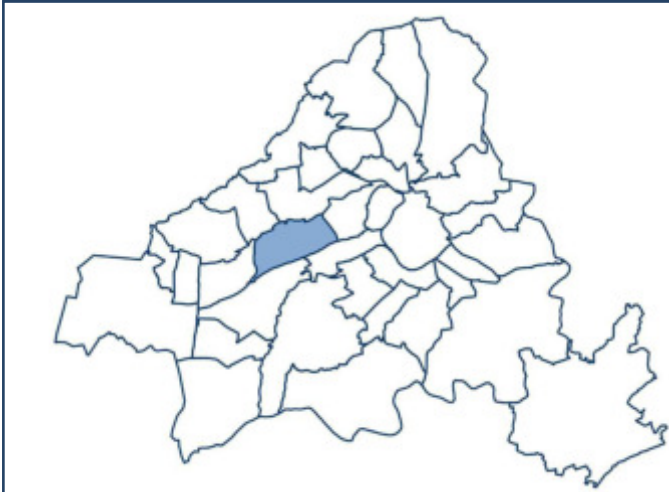
194 (2,9 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

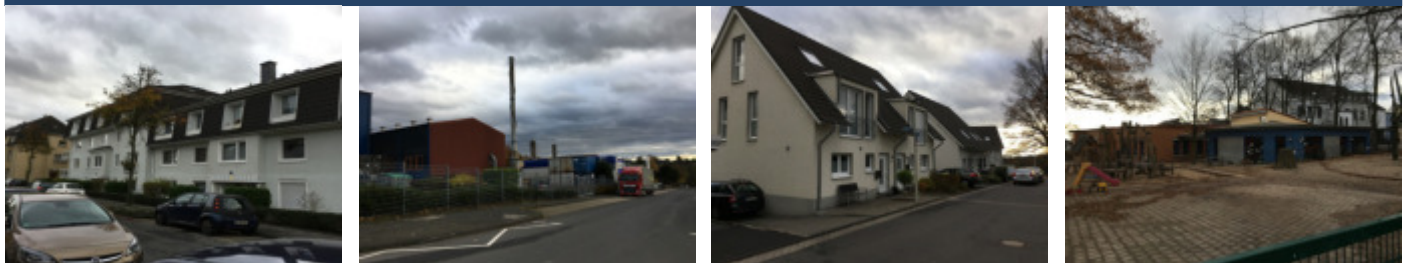
	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\uparrow$	$\uparrow$
Eigenheime	$\rightarrow$	$\uparrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑ → ↑ →	- Gute familienorientierte Infrastruktur: neun Kitas, eine weiterführende Schule (Gesamtschule), eine Förderschule - Mäßige bis gute Nahversorgung - Freizeitangebote vor Ort (z.B. Jugend- und Kulturzentrum Cobra, in Bau befindliche Sternwarte „Galileum“ im Hansaquartier), kulturelle Angebote und Nahversorgung werden darüber hinaus durch Nähe zum Besonderen Stadtteilzentrum Ohligs (2005) gedeckt; Naherholung durch Waldbereiche Lochbachtal im Norden und Viehbachtal im Südosten, im Nordwesten des Quartiers Grünanlage Suppenheide - mittlere bis gute medizinische Grundversorgung durch Ärzte und Apotheken		- Gemischtes Quartier, teilw. Lärm und gewerbliche Nutzung präsent - Nähe zu Ohligser Stadtkern - Gute Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung - Beeinträchtigungen durch Gewerbe, Bahnhof und stark befahrene Merscheiderstraße - Bevölkerungszuwachs - Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, leichter Anstieg des durchschnittlichen Anteils der Bedarfsgemeinschaften: mäßige sozioökonomische Rahmenbedingungen - Durchschnittliches Preisniveau bei MFH, unterdurchschnittlich bei EFH - Hohe Nachfrage und großes Angebot bei MFH, mäßiges Angebot bei hoher Nachfrage bei EFH

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Kurzfristig vergleichsweise große Entwicklungspotenziale für den Geschosswohnungsbau - Geringe Flächenpotenziale im Segment der Eigenheime - Baulückenmobilisierung bedeutsam		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld überlegenswert (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/ Modernisierungsbedarfen im Bestand - Positive Standortmerkmale (mit Ausnahme der Lärmbelastungen) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau - Kurzfristig Wohnbauflächenpotenziale zur Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere nutzen - Umbau des Quartiers im östlichen Bahnhofsbereich (Hansaquartier) fortführen - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Gewerbegebiet Scheuren und Berufskolleg im Osten sowie Gewerbe am Merscheider Busch im Südwesten; ansonsten überwiegend Wohnlagen, kleinere Flächen Freiraum an den Bachtälern im Norden und Süden
- **Topographie:** Gebiet in Kuppenlage beidseits der Merscheider Straße, abfallend zum Viehbachtal im Süden und zum Lochbachtal im Norden
- **Wohngebäude:** Tlw. MFH (an HVS) aus vorrangig 1950-1970er Jahre, in den Seitenlagen überwiegend EFH; Bauten aus älterer Bauzeit i.W. seit der Jahrhundertwende um 1900; neuere Wohngebiete lediglich im Süden am Richterweg und am Wildgehege ggü. dem Industriemuseum
- **Verkehr:** L 141 n/ Viehbachtalstraße am südlichen Rand mit Zufahrt Schwarze Pfähle im Südwesten R. L 288/ BAB 3 bzw. SG-Mitte sowie L 141/ Merscheider Straße als Ost-West-Achse zwischen Ohligs und SG-Mitte, als HVS auch Schwarze Pfähle/ Bebelallee sowie Untengönrather Straße mit stadtteilverbindendem Charakter; ÖPNV-Anbindung über Busse
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch L 141 und 141 n Viehbachtalstraße sowie Bebelallee/ Schwarze Pfähle und Untengönrather Straße; Belastungsschwerpunkt Merscheiderstr. (Nr. 3 laut Lärmaktionsplan); Anlieferverkehr Gewerbe

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 5.302

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\downarrow$ -2,1% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **14,0%** (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

 **22,3 %** (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 5,7% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 7,8% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\downarrow$ -4,5% Gesamtstadt (+11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,18 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 249.956 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

99 (1,9 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse
↑ Gute familienorientierte Infrastruktur: elf Kitas, eine Grundschule, ein Berufskolleg, Spielplätze und ein Bolzplatz vorhanden → Mäßige bis gute Nahversorgung, darüber hinaus abgedeckt durch Nähe zum Stadtteilzentrum Ohligs (2005) ↑ Kulturelle Angebote LVR-Museum „Gesenschiede Hendrichs“, außerdem Jugend- und Kulturzentrum Cobra im benachbarten Quartier 2009 weitere Angebote im Stadtteilzentrum Ohligs (2005); Naherholung ansatzweise durch Waldbereiche Lochbachtal im Norden → Ausreichende medizinische Grundversorgung durch vereinzelte Ärzte		- Gemischtes Quartier - Gute Infrastrukturausstattung - Belastungen durch Verkehr und Gewerbe - Wenig Grünflächen - Leichter Bevölkerungsverlust - Vglw. geringer Anteil jüngerer und durchschnittlicher Anteil älterer Bevölkerung - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, rückläufige Entwicklung des unterdurchschnittlichen Anteils der Bedarfsgemeinschaften: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Durchschnittliches Preisniveau bei MFH, unterdurchschnittlich bei EFH - Hohe Nachfrage und großes Angebot bei EFH, mäßiges Angebot bei hoher Nachfrage bei MFH

Potenziale	Schlussfolgerungen
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Für beide Segmente stehen kurz- bis langfristig Reserveflächen zur Verfügung - Baulückenmobilisierung bedeutsam	- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken - Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten - Wohnbauflächenpotenziale zur Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere nutzen - Potenzial für qualitativ hochwertige Neubauprojekte auf nördlichen Flächenreserven prüfen - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen

Stadtbezirk Wald

Lage im Stadtgebiet



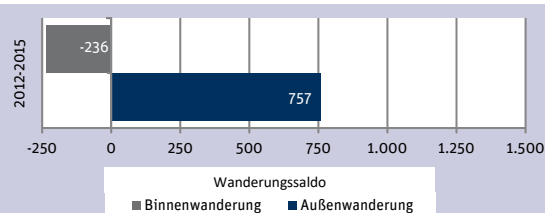
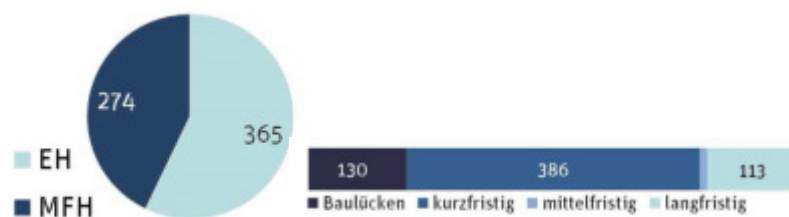
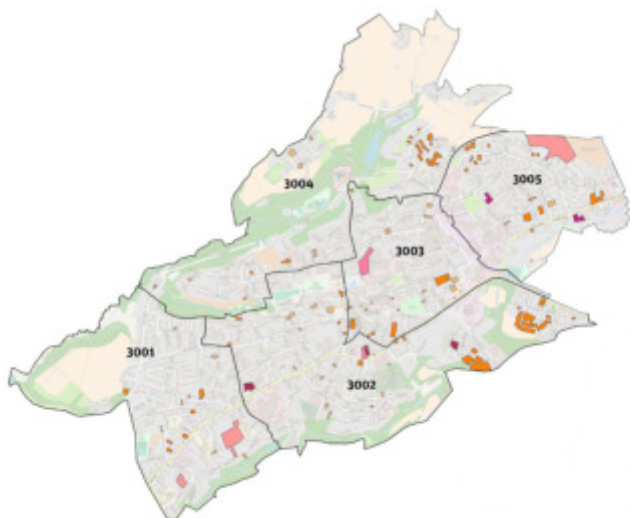
Quartiere

3001	Haaner Straße-Bech
3002	Wald Süd-West
3003	Wald Mitte
3004	Ittertall
3005	Demmelrath

Statistische Daten

Bevölkerungsstand 2015	24.440	± 15,1% an Gesamtstadt
Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	+1,6%	< 2,1% Gesamtstadt
Anzahl der Haushalte	11.682	± 14,8% an Gesamtstadt
Anteil unter 18-Jähriger 2015	16,5%	= 16,6% Gesamtstadt
Anteil über 65-Jähriger 2015	21,4%	= 21,4% Gesamtstadt
Arbeitslosenrate 2015	7,1%	< 7,3% Gesamtstadt
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2015	986 (4,0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt 2,5 WE/100 Einwohner) 24,5% aller geförderten Wohnungen	

Wohnbauflächenpotenziale



Herausforderungen und Potenziale

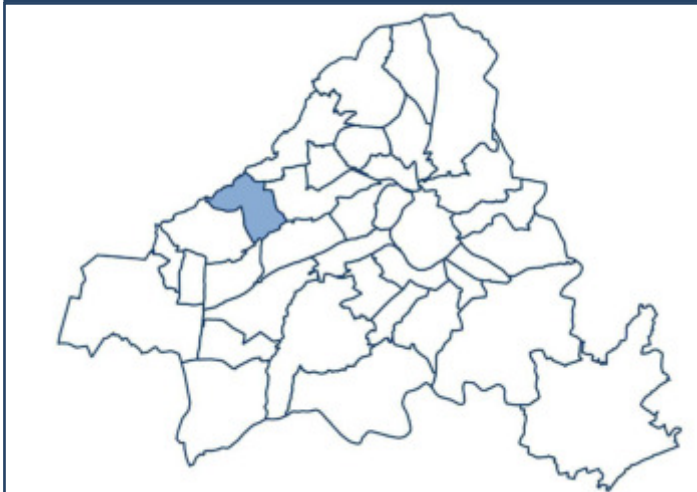
- Bevölkerungszuwachs
- Hoher Anteil an Familien in den Quartieren
- Zuzüge von außerhalb
- Hoher Anteil öffentlich geförderter Wohnungen
- Starke Prägung durch Einfamilienhäuser
- Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausgebieten
- Qualifizierungsbedarfe der Nachkriegsbestände
- Neubaupotenziale: Beliebte Wohnlage (insb. für Mietwohnungen)

Kurzprofil: Quartier 3001_Haaner Straße-Bech

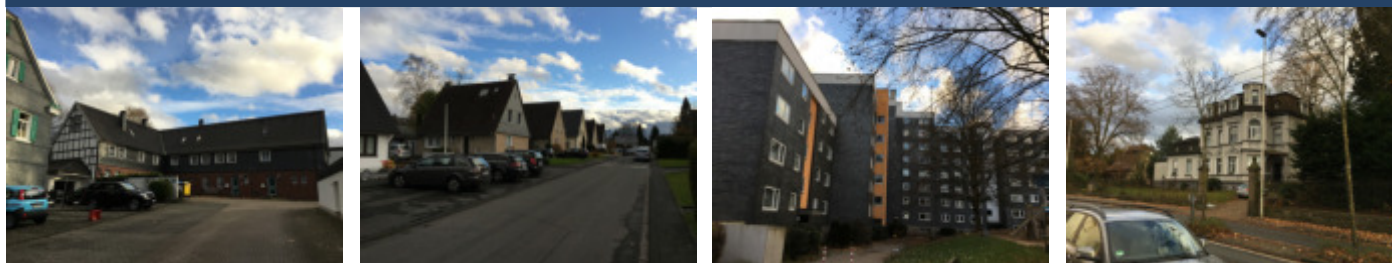
Wald

Typ 5: Größere Wohnsiedlung der 1960er & 1970er

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: überwiegend Wohnen, zwei weiterführende Schulen, in Teilbereichen Gewerbe, im Norden, Westen und Süden Bachtäler mit Wald; im Westen größere landwirtschaftliche Fläche Buschfeld
- Topographie: Kuppenlage, stark fallend zu Itter und Krausener Bach im Norden sowie Lochbach im Süden
- Wohngebäude: MFH überwiegend der 1950er bis 1970er Jahre, darunter Blockrandbebauung an Weyer Str., Hochhaussiedlung Baverter Str./ Haaner Str. aus den 1970er Jahren; ansonsten EFH, vor allem aus den 1950er/ 1960er Jahren; in südlicher und westlicher Randlage alte Hofschafften
- Verkehr: L 85 zw. SG-Wald im Osten und SG-Ohligs im Westen; Haaner Str./ Baverter Str. in Nord-Süd als Verbindung nach Haan und zur L 141n; keine ÖPNV-Anbindung
- Lärm: Beeinträchtigungen durch L 85 sowie Haaner Straße/ Baverter Straße; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.725

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\rightarrow$ -0,9% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

14,6% (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

22,2% (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 5,2% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 6,4% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 12,9% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,36 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 264.636 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

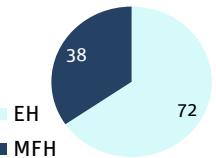
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

18 (0,5 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	• Gute familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, eine Grundschule, eine weiterführende Schule (Realschule), eine Förderschule, viele Spielplätze	• Wohnquartier aus den Nachkriegsjahrzehnten • Gute Infrastrukturausstattung • Stagnierende Bevölkerungszahlen • Vglw. geringer Anteil jüngerer und durchschnittlicher Anteil älterer Bevölkerung • Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittlichem Stand: mäßige sozioökonomische Rahmenbedingungen • Durchschnittliches Preisniveau • Hohe Nachfrage bei mittlerem Angebot in beiden Segmenten (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	
	• Gute bis mäßige Nahversorgung		
	• Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, freizeitorientierte oder kulturelle Angebote wird durch Nähe zwischen den Nebenzentren Wald (3003) und Ohligs (2005) gedeckt		
	• Gute medizinische Grundversorgung durch ver- einzelte Ärzte und Apotheken		

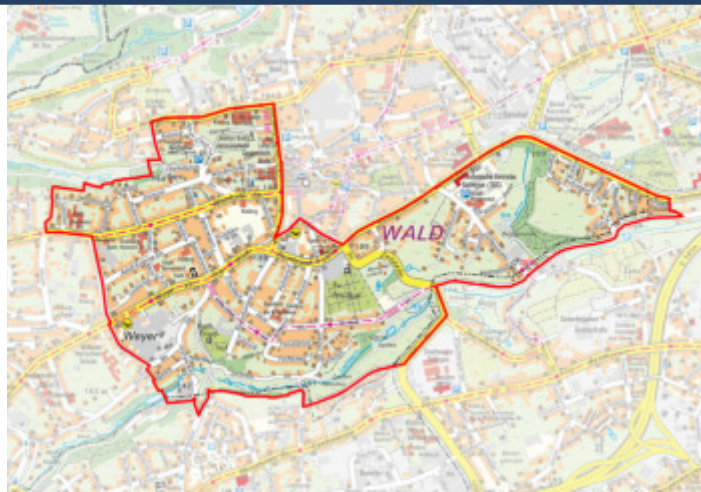
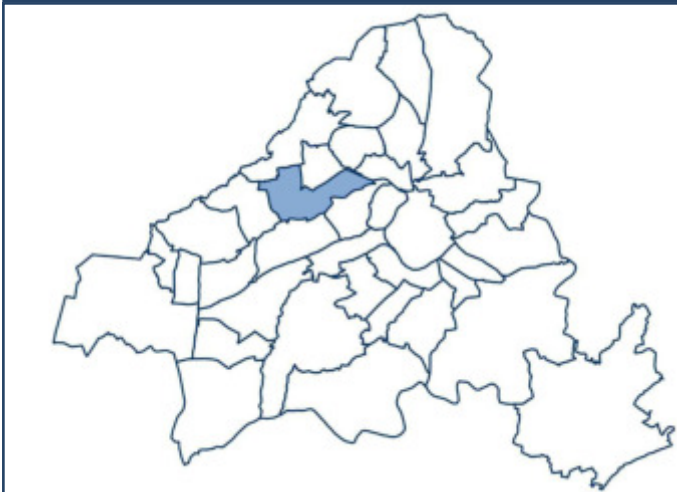
Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH • Reserveflächen für beide Segmente stehen kurz- bis langfristig zur Verfügung		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld überlegenswert (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/ Modernisierungsbedarfen im Bestand • Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten • Positive Standortmerkmale ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau • Wohnbauflächenpotenziale zur Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere nutzen • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

Kurzprofil: Quartier 3002_Wald Süd-West

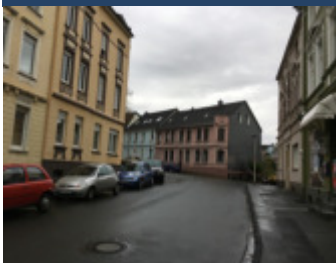
Wald

Typ 7: Sonstige bzw. ergänzende Wohnlagen

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Überwiegend Wohnnutzung, einzelne Gewerbeflächen entlang der L 85, großflächiger Einzelhandel in der Mitte als Ausläufer des Stadtteilzentrums Wald; im Norden Gesamtschule mit Sportanlagen
- **Topographie:** Kuppenlage um das Krausener Bachtal im Norden; Teilbereich südlich der L 85 gleichmäßig nach Süden zum Lochbachtal fallend
- **Wohngebäude:** großer Teil von MFH überwiegend älterer Bauzeit mit Schwerpunkt aus der Jahrhundertwende um 1900, hochgeschossige Siedlung am Frankfurter Damm; in den Seitenstraßen auch zahlreiche EFH
- **Verkehr:** L 85 zw. SG-Ohligs und SG-Gräfrath bzw. SG-Mitte, auch zur Anbindung an L 141 n; K 5 stadtteilverbindend und R. Haan; ehemalige Bahnstrecke im Osten heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter; Anbindung an mehrere Buslinien
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch L 85 sowie in geringerem Maße durch K 5; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 7.075

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) → 0,4% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

13,8% (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

25,3% (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 5,6% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 7,0% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↑ 11,8% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,13 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 269.670 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

299 (4,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	↑	↗
Eigenheime	↑	→

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑	Sehr gute familienorientierte Infrastruktur: dreizehn Kitas, zwei Grundschulen, eine weiterführende Schule (Gesamtschule), Spiel- und Bolzplätze vorhanden	•	Wohnquartier mit Bestand unterschiedlichen Alters
↑	Gute Nahversorgung: Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, freizeitorientierte oder kulturelle Angebote werden auch durch Nähe zum Nebenzentrum Wald (3003) gedeckt	•	Familienfreundliche Infrastruktur
↑	Naherholung durch Grünbereiche, Sportmöglichkeiten durch Walder Stadion	•	Gute verkehrliche Anbindung
→	Medizinische Grundversorgung ausreichend vorhanden durch einige Ärzte und Apotheken	•	Teils Einschränkungen durch gewerbliche Dominanz
		•	Stagnierende Bevölkerungszahl
		•	Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier
		•	Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, stark wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittlichem Stand: mäßige sozioökonomische Rahmenbedingungen
		•	Durchschnittliches Preisniveau
		•	Hohe Mietwohnungsnachfrage bei großem Angebot, durchschnittliche Nachfrage nach Eigenheimen
		•	Vglw. hoher einwohnerbezogener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen

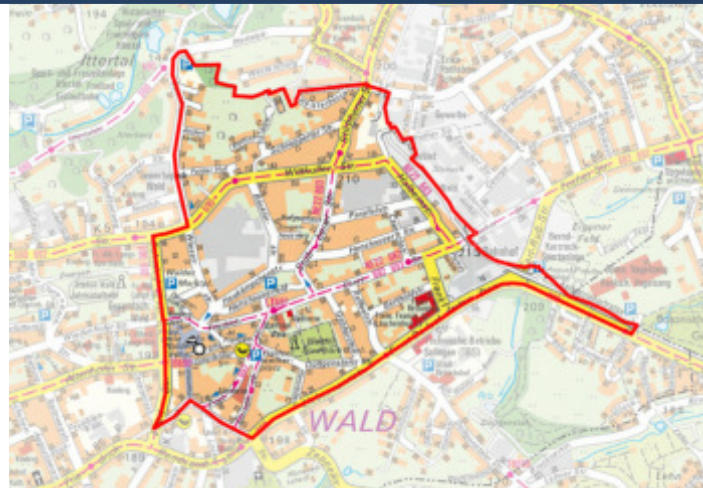
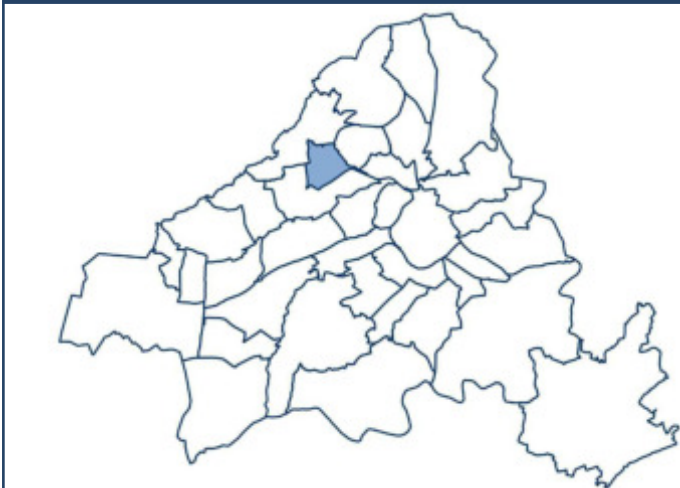
Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Kurzfristig bestehen umfangreiche Flächenreserven im Segment der Eigenheime und im Geschosswohnungsbau - Keine langfristigen Wohnbaulandreserven		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld überlegenswert (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/ Modernisierungsbedarfen im Bestand - Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere - Erhöhter Anteil Älterer und hiermit verbundener Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot - Potenzial für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern - Schaffung familiengerechten Wohnraums	

Kurzprofil: Quartier 3003_Wald Mitte

Wald

Typ 1: Wohnen in /an Innenstädten

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Stadtteilzentrum als Innenstadt SG-Wald mit entspr. Versorgungseinrichtungen; Gewerbe teils an der Wittkuller Str. und entlang der Korkenziehertrasse (ehem. Bhf. Wald), größere Gewerbebrache Großmann an der Wittkuller Straße, Stadtpark ist einzige Grünfläche
- **Topographie:** Kuppenlage mit stark zur Itter fallender Topographie nördlich der Wittkuller Straße
- **Wohngebäude:** Überwiegend MFH älterer Bauzeit mit Schwerpunkt aus der Jahrhundertwende um 1900; im Dorfkern verdichtete, ansonsten aufgelockerte Einfamilienhausbebauung; vereinzelt hochgeschossige Gebäude; überwiegend belebtes Wohnumfeld
- **Verkehr:** L 85 zw. SG-Ohligs und SG-Gräfrath bzw. SG-Mitte, auch zur Anbindung an L 141 n; K 5 stadtteilverbindend und R. Haan; ehemalige Bahnstrecke im Osten heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter; Anbindung an mehrere Buslinien
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch L 85 sowie in geringerem Maße durch K 5 und Friedrich-Ebert-Str., Holbeinstr./ Wittkuller Straße und Stübbener Straße; teil. Belastungen durch Gewerbe (u.a. Metallverarbeitung); keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.845

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ↑ 2,2%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

17,4% (unter 18-Jährige)
> 16,6 % Gesamtstadt

19,2% (über 65-Jährige)
< 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 8,8% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 12,3%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
↑ 17,2% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,06 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 253.566 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

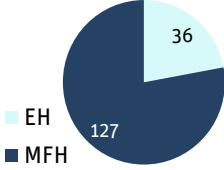
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

63 (1,3 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	↑	➡
Eigenheime	➡	↓

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	- Mäßige bis gute familienorientierte Infrastrukturen: vier Kitas, keine Grundschule, keine weiterführenden Schulen, diverse Spiel- und Bolzplätze - Gute Nahversorgung: vor allem an der Friedrich-Ebert-Straße und um den Walder Kirchplatz (Stadt teilszentrum Wald) - Freizeitorientierte Ausstattung: Laurel & Hardy Museum, Walder Stadtsaal mit kulturellem Angebot - Gute bis mäßige medizinische Grundversorgung durch Ärzte	- Belebter, attraktiver Stadtkern - Gute Versorgungslage und Infrastruktur - Hoher Gewerbeanteil (mit Anlieferverkehr) führt zu Einschränkungen in Wohnqualität - Leichtes Bevölkerungswachstum - Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung - Leicht erhöhte Arbeitslosenrate, stark wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei leicht überdurchschnittlichem Stand: eher negative sozioökonomische Rahmenbedingungen - Leicht unterdurchschnittliches Preisniveau - Hohes Angebot an MFH, durchschnittliches Angebot an EFH, bei tendenziell schwacher Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Kurzfristig bestehen umfangreiche Wohnbaulandreserven für den Geschosswohnungsbau - Keine mittel- oder langfristigen Wohnbaulandreserven - Baulandmobilisierung bedeutsam		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken - Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau - Aufgrund der Standortmerkmale auch Potenzial für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern “Wohnen in der City” stärken: neue Zielgruppen durch qualitätsvolle Projekte im Geschosswohnungsbau sichern - Revitalisierung von Brachen prüfen bzw. vorantreiben	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- Nutzungen: überwiegend Freiraum (Landschaftsschutz) im Ittert und im Krausener Bachtal mit Wald, Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und 2 Freizeitparks; ansonsten Wohnnutzung
- Topographie: Prägung als Talraum beidseits der Itter; Wittkuler Straße als Achse in Kammlage
- Wohngebäude: Im Westen entlang HVS als MFH, überwiegend als EFH, neuere Wohnsiedlung seit den 1990er Jahren am Bauskotten mit MFH und EFH westlich der Fuhr, im Norden verschiedene Außenbereichslagen mit EFH
- Verkehr: K 5 Richtung Haan und SG Wald bzw. Mitte, Bausmühlenstraße bzw. Kotzelter Straße Richtung Haan-Ost und BAB A 46; teilweise durch Buslinien erreichbar
- Lärm: Beeinträchtigungen durch K 5 sowie Bausmühlenstraße; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.192

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) -3,4% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

19,0% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

19,7 % (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 6,4% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 8,5% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) 6,0% Gesamtstadt (+11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,02 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

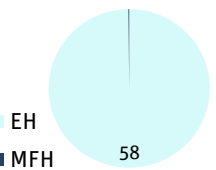
Eigenheime 326.785 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

103 (3,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	- Mäßige bis gute familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, eine Grundschule (Westerburg), keine weiterführende Schule, einige Spielplätze - kaum Nahversorgung, wird teils durch Nähe zum Nebenzentrum Wald (3003) kompensiert - Freizeitorientierte Ausstattung: Historischer Freizeitpark Ittertall mit Freibad und Eisbahn, wird teils durch Nähe zum Nebenzentrum Wald (3003) kompensiert - kaum medizinische Versorgung	- Dörflich geprägtes Wohnquartier mit überwiegend Einfamilienhäusern - Defizite in der Nah- und medizinischen Versorgung - Unzureichende verkehrliche Anbindung - Leichter Bevölkerungsverlust - Vglw. hoher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung: viele Familien im Quartier - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, leicht wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei leicht unterdurchschnittlichem Stand: eher positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Leicht erhöhter einwohnerbezogener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen - Leicht unterdurchschnittliches Preisniveau für MFH, deutlich überdurchschnittlich bei EFH - Hohes Angebot an MFH bei mäßiger Nachfrage, höhere Nachfrage bei mittlerem Angebot bei EFH (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über ImmobilienScout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  nach Segmenten (in Wohneinheiten)  - Kurzfristige Entwicklungspotenziale im Segment der Eigenheime - Keine Wohnbauflächenpotenziale für den Geschosswohnungsbau		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld überlegenswert (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/ Modernisierungsbedarfen im Bestand - EFH aus den 1950er/ 60er Jahren mit Blick auf den anstehenden Generationenwechsel im Blick behalten - Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein - Fokus im Neubau auf Einfamilienhäuser setzen - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

Kurzprofil: Quartier 3005_Demmelrath

Wald

Typ 6: Planvolle Wohnlagen ab 1980er

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Gewerbe im Westen, großflächiger Einzelhandel in einem Teilbereich im Osten; ansonsten Wohnnutzungen; wenig Grünflächen
- Topographie: Kuppenlage fallend nördlich der Korkenziehertrasse und am Nümmener Feld zur Itter sowie am südlichen Rand zum Demmeltrather Bachtal
- Wohngebäude: Wohngebäude unterschiedlicher Bauzeit als MFH, teils auch als EFH; z.B. MFH-Siedlungen um die Schellingstraße aus den 1960er Jahren, die Fuhr aus den 1970er Jahren mit z.T. Hochhäusern, EFH-Siedlung um die Pina-Bausch-Straße aus den 2000er Jahren
- Verkehr: L 85 zw. SG-Ohligs bzw. SG-Wald und SG-Gräfrath bzw. SG-Mitte; ehemalige Bahnstrecke im Westen und Norden heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter; Verkehrsanbindung durch Busverkehr
- Lärm: Beeinträchtigungen durch L 85/ Focher Str. (Belastungsschwerpunkt Nr. 4 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.905

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 6,5% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

19,2% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

18,4% (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 9,3% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 15,3% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 10,0% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,57 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 257.646 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

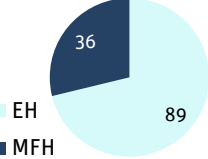
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

503 (10,3 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\uparrow$	$\downarrow$
Eigenheime	$\uparrow$	$\downarrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	• Gute familienorientierte Infrastruktur: vier Kitas, zwei Schulen, einige Spielplätze	• Verdichtetes Wohnquartier • Durchschnittliche bis gute Infrastrukturverfügbarkeit • Defizite in der Freiflächenausstattung und teilw. Lärm • Bevölkerungswachstum • Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung • Durchschnittliche Arbeitslosenrate, wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei überdurchschnittlichem Stand: eher negative sozioökonomische Rahmenbedingungen • Sehr hoher einwohnerbezogene Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen • Unterdurchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH • Hohes Angebot an MFH und EFH bei geringer Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	
	• Gute Nahversorgung		
	• Freizeitorientierte Ausstattungen: z.B. Skater-Anlage, Hallenbad Vogelsang, wenig Grünflächen		
	• Mäßige medizinische Grundversorgung durch vereinzelte Ärzte und Apotheken		

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  nach Segmenten (in Wohneinheiten)  • Kurzfristige sowie langfristige Entwicklungspotenziale im Segment der Eigenheime und nachrangig bei Mehrfamilienhäusern		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation (insb. Fuhr) vermeiden • Grüne Infrastrukturen stärken • Wohnqualität in den Großwohnstrukturen erhöhen • Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken • Entwicklung gemischter Neubauquartiere • Aufgrund der bereits vorhandenen räumlichen Konzentration öffentlich geförderter Wohnungen, ist der weitere Ausbau nicht zu empfehlen	

Stadtbezirk Burg/Höhscheid

Lage im Stadtgebiet



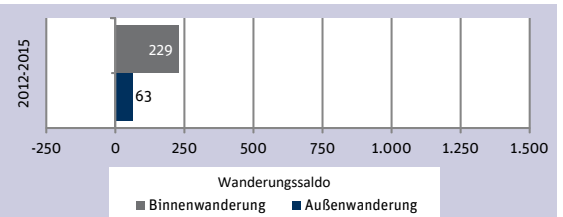
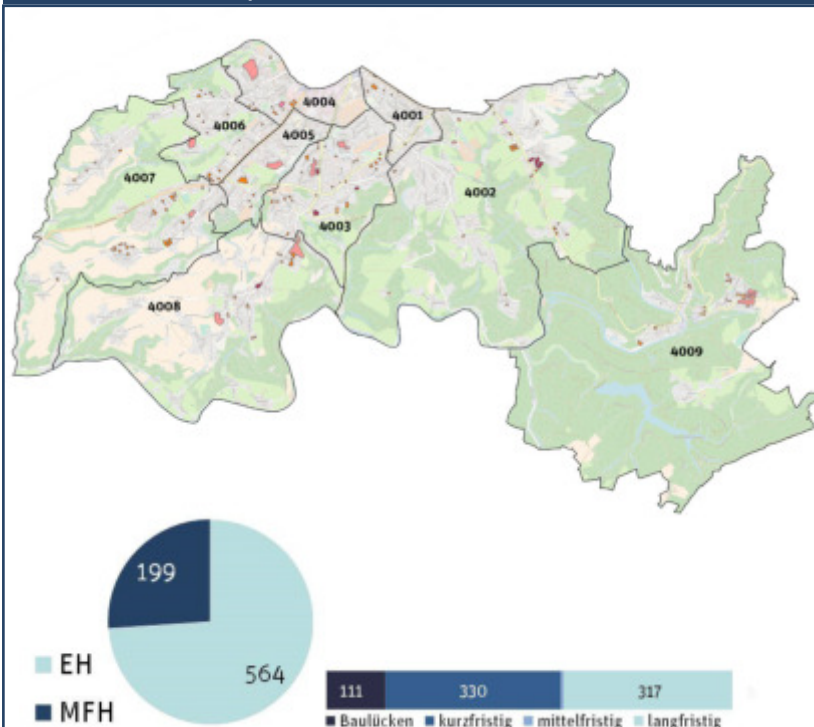
Quartiere

4001	Ritterstraße-Bismarkplatz
4002	Dorperhof-Hästen
4003	Brühler Berg-Vockert
4004	Grünewald
4005	Höhscheid
4006	Pilghausen
4007	Höhscheid-Katternberg
4008	Widdert
4009	Burg-Höhrath

Statistische Daten

Bevölkerungsstand 2015	34.603	± 21,4% an Gesamtstadt
Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	+0,3%	< 2,1% Gesamtstadt
Anzahl der Haushalte	16.961	± 21,5% an Gesamtstadt
Anteil unter 18-Jähriger 2015	15,7%	< 16,6% Gesamtstadt
Anteil über 65-Jähriger 2015	22,9%	> 21,4% Gesamtstadt
Arbeitslosenrate 2015	5,8%	< 7,3% Gesamtstadt
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2015	807 (2,3 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt 2,5 WE/100 Einwohner) 20,1% aller geförderten Wohnungen	

Wohnbauflächenpotenziale



Herausforderungen und Potenziale

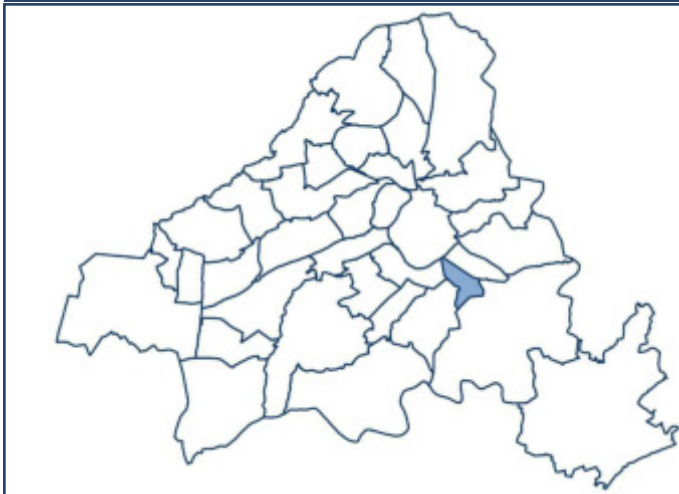
- Stagnierende Bevölkerungsentwicklung
- Binnenzuwanderung
- Hoher Anteil Älterer in den Quartieren
- Defizite in der Infrastruktur
- Positive sozioökonomische Rahmenbedingungen
- Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten
- Qualifizierungsbedarf der Bestände
- Potenziale im historischen Bestand
- Potenziale für Baugebiete (EH)
- Potenziale zur Schaffung familiengerechten Wohnraums

Kurzprofil: Quartier 4001_Ritterstraße-Bismarkplatz

Burg/Höhscheid

Typ 3: Größere Wohnsiedlungen mit gartenstadtähnlicher Prägung (bis 1940er)

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: überwiegend Wohnnutzung, eingelagert einzelne gewerbliche Betriebe, kaum Grünflächen
- Topographie: Kuppenlage, leicht bewegt, von der Schützenstraße nach Südwesten fallend
- Wohngebäude: MFH (meist 2- bis 3-geschossig) vor allem aus der Zeit der Jahrhundertwende um 1900 in aufgelockerter, durchgrünter Bauweise, Blockrandbebauung in der Schützenstraße; in Teilbereichen auch EFH; positives Wohnumfeld
- Verkehr: B 229 Richtung SG-Mitte und Remscheid; K 7 mit stadtteilverbindendem Charakter, Bismarckstr. als innere Hupterschließung; im Nordwesten direkt benachbart Bhf. Mitte an S-Bahn S 7; Busanbindung besteht
- Lärm: Beeinträchtigungen durch L 229, geringere Belastung durch K 7; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.855

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 1,8% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **16,4%** (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

 **23,0%** (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 6,7% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 9,6% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\downarrow$ -2,1% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,30EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 271.906 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

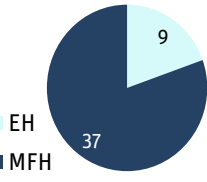
Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

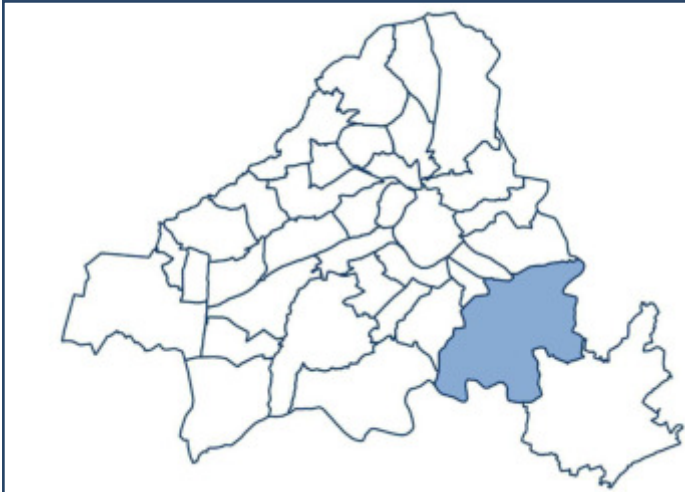
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

118 (3,1 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	Gute familienorientierte Infrastruktur: sechs Kitas, zwei Grundschulen, keine weiterführenden Schulen, Spielflächen an der Ritterstraße und am Bismarkplatz	- Städtebaulich attraktives Quartier - Ruhige Wohnlagen und Gartenstadtcharakter - Gute Infrastruktur durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte, jedoch Defizite in der Grünflächenausstattung - Leichtes Bevölkerungswachstum - Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier - Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, leicht schrumpfender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei durchschnittlichem Stand: eher positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Leicht erhöhter einwohnerbezogener Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen - Durchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH - Mäßiges Angebot an MFH und EFH bei relativ geringer Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	
	Gute Nahversorgung		
	Geringer Anteil an Grünflächen, freizeitorientierte und kulturelle Angebote werden ebenso wie soziale Infrastruktur, Nahversorgung und medizinische Versorgung durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) bzw. zum Nachbarquartier Schützenstraße (1008) ergänzt		
	Gute medizinische Grundversorgung		

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Kurzfristige Entwicklungspotenziale im Geschosswohnungsbau - Geringe Flächenpotenziale im Segment der Eigenheime - Mittel- bis langfristig keine Flächenpotenziale verfügbar		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Sicherung historischer Merkmale im Gründerzeitbestand und in den Beständen aus den 1930er/1940er Jahren - Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenreserven Fokus auf Bestandsentwicklung und ggfs. Ersatzneubau richten - Erhöhter Anteil Älterer und hiermit verbundener Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot - Kurzfristig Potenzial für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern nutzen (auch, um Umzugsketten anzuregen) - Schaffung familiengerechten Wohnraums - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- Nutzungen: überwiegend Freiraum mit Wald und landwirtschaftlichen Flächen, ansonsten weitgehend Wohnnutzung
- Topographie: Von den Nord-Süd ausgerichteten Höhenrücken mit Burger Landstraße und Hästen in Kammlage zur Wupper im Osten und Süden mit deren gliedernden Seitentälern stark fallend
- Wohngebäude: Im Norden geschlossene Wohnlagen, überwiegend EFH, südlich Wohnlagen mit EFH in Hofschaften, dörflichen Strukturen und grünen Randlagen im Außenbereich; Bebauung aus 1960er bis 2000er Jahren und meist 2-geschossig
- Verkehr: L 407 in Richtung SG-Burg, Wermelskirchen und BAB 1, K 4 in Richtung Leichlingen-Witzhelden; im äußersten Nordosten Haltepunkt SG-Schaberg an der S-Bahnlinie S 7 zw. Hbf. SG und Remscheid; Busanbindung
- Lärm: Beeinträchtigungen durch L 407, geringere Belastung durch K 4; Bahnlinie, keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.412

 Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 2,2% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)
17,0% (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

 24,0% (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

 Arbeitslosenrate 3,4% (Gesamtstadt 7,3%)
 Anteil der Bedarfsgem. 3,9% (Gesamtstadt 10,1%)

 Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 16,4% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

 Mietwohnungen 6,42EUR/m²
 > Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

 Eigenheime 232.838 EUR
 < Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

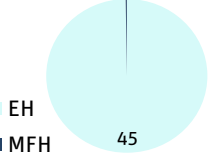
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

11 (0,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\downarrow$	$\rightarrow$
Eigenheime	$\uparrow$	$\searrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↓ ↓ ↑ ↓	Kaum familienorientierte Infrastruktur im Quartier: zwei Kitas, keine Schulen, kaum Spiel-/Bolzplätze, wird durch Nähe zum Nachbarquartier Schützenstraße (1008) bzw. zum Hauptzentrum Mitte (1001) teils ausgeglichen		- Quartier mit hohem Freiraumanteil, dörflich geprägt, teilw. attraktive Hanglage - Schwächen in der Infrastruktur (aber Nähe zu Angeboten anderer Quartiere) - Leichtes Bevölkerungswachstum - Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier - Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Leicht überdurchschnittliches Preisniveau für MFH, eher unterdurchschnittlich für EFH - Geringes Angebot an MFH bei mäßiger Nachfrage, hohes Angebot an EFH bei rel. geringer Nachfrage
	Kaum Nahversorgung im Quartier, wird durch Nähe zum Nachbarquartier Schützenstraße (1008) bzw. zum Hauptzentrum Mitte (1001) und im Westen zum Quartier Brühler Berg – Vockert (4003) teilw. gedeckt		
	Naherholung durch Waldbereiche, Freizeitnutzung an der Wupper (Kanusport) und im Müngstener Brückenpark gegeben		
	Kaum medizinische Grundversorgung, wird teilw. durch Nähe zum Nachbarquartier Schützenstraße (1008) bzw. zum Hauptzentrum Mitte (1001) ausgeglichen		

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Kurzfristig Entwicklungspotenziale im Eigenheimsegment - Keine Flächenpotenziale für den Geschosswohnungsbau - Mittel- bis langfristig kaum Flächenpotenziale verfügbar		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten - Unterdurchschnittliche Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein - Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenreserven und Standortmerkmale Fokus auf Bestandsentwicklung richten - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Im Süden Freiraum mit Wald, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen, ansonsten weitgehend Wohnnutzung
- **Topographie:** Überwiegend Kuppenlage mit gewellter Topographie um den Unnersberger Bach, fallend zum Weinsberger Bach im Westen und stark fallend zu den Seitenbächen der Wupper im Südosten
- **Wohngebäude:** Nördlich der K 7 MFH vor allem in größeren genossenschaftlichen Siedlungen Bökerhof (1920er bis 1950er Jahre) und um die Goudastraße (1980/ 90er Jahre); ansonsten überwiegend Wohnlagen mit EFH, im Südosten EFH in Hofschaften, dörflichen Strukturen und grünen Randlagen
- **Verkehr:** L 427 zw. SG-Mitte und Leichlingen-Witzhelden, K 7 als West-Ost Verbindung zw. Stadtteilen; Busanbindung
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch L 472, K 7 und K 4; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 6.917

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ➔ -0,7% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **15,8 %** (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

 **23,2 %** (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 5,9% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 8,7% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↑ 14,4% Gesamtstadt (+11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,02 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 299.820 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

447 (6,5 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	➔	➔
Eigenheime	⬆	➔

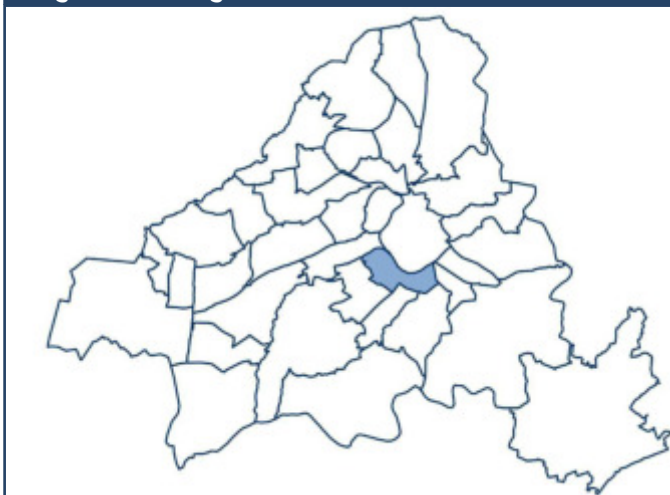
Infrastruktur	Analyseergebnisse
↑ ↑ ↑ → • Gute familienorientierte Infrastruktur: sieben Kitas, eine Grundschule, keine weiterführende Schule, mehrere Spielplätze • Gute bis durchschnittliche Nahversorgung, auch durch Nähe zum benachbarten Stadtteilzentrum Höhscheid (4005) gedeckt • Naherholung durch Waldbereiche, Freizeitnutzung an der Wupper gegeben • Ausreichende medizinische Grundversorgung durch vereinzelte Ärzte und Apotheken, auch durch Nähe zum benachbarten Stadtteilzentrum Höhscheid (4005) gedeckt	• Gemischtes Wohnquartier mit vielen Grünflächen, wenig Beeinträchtigungen und gute Infrastruktur • Hoher Anteil an Beständen des Solinger Bauvereins: wichtiger Akteur bei der Quartiersentwicklung • Stagnierende Bevölkerungsentwicklung • Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier • Unterdurchschnittl. Arbeitslosenrate, wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittl. Stand: mäßige sozioökonomische Rahmenbedingungen • Erhöhter einwohnerbezogener Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen • Durchschnittliches Preisniveau für MFH, überdurchschnittlich für EFH • Mäßiges Angebot an MFH bei mäßiger Nachfrage, hohes Angebot an EFH bei rel. geringer Nachfrage • (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über IS24)
Potenziale	Schlussfolgerungen
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH • Kurzfristig Entwicklungspotenziale im Eigenheimsegment • Geringe Flächenpotenziale für den Geschosswohnungsbau	• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation vermeiden • Erhöhter Anteil Älterer und hiermit verbundener Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot • Größere Geschosswohnungsbestände attraktiv halten • Positive Standortmerkmale ermöglichen breite Zielgruppenansprache • Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere • Schaffung familiengerechten Wohnraums • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen

Kurzprofil: Quartier 4004_Grünewald

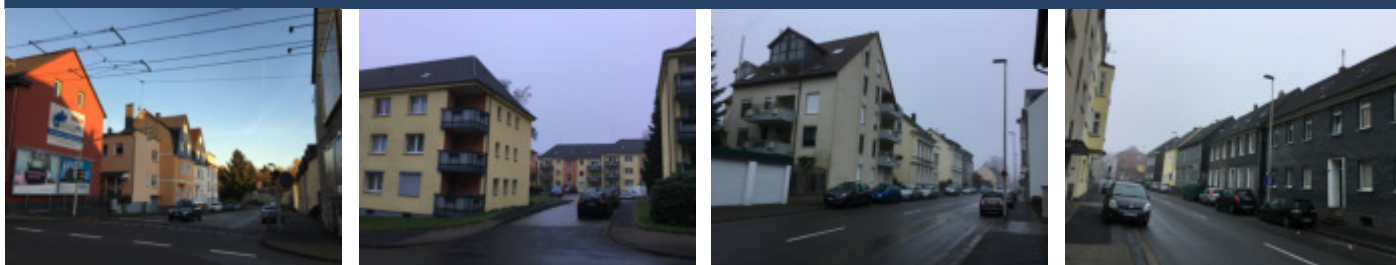
Burg/Höhscheid

Typ 7: Sonstige bzw. ergänzende Wohnlagen

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Gewerbegebiete insbesondere um die Lüneschlossstraße, Grünewaldzentrum mit großflächigem Einzelhandel, ansonsten vor allem Wohnnutzung
- Topographie: bewegte Topographie durch Höhenrücken mit den radialen HVS und angrenzender Bebauung in Kammlagen sowie dazwischen liegenden Bachtälern wie Nacker Bach, Pilghauser Bach und Weinsberger Bach
- Wohngebäude: überwiegend MFH älterer Bauzeit, in den Nebenstraßen im Westen überwiegend EFH, abgesehen von der genossenschaftlichen Siedlung „Teufelsinsel“ im Nordwesten, solider Wohnumfeldeindruck abgesehen von der Gewerbenutzung
- Verkehr: B 229 zw. SG-Mitte und Anschluss BAB 3, L 427 und K 3 vor allem mit stadtteilverbindendem Charakter; S-Bahnlinie S 7 mit Bhf. SG-Mitte im Nordosten und HP Grünewald im Norden; Busanbindung
- Lärm: Beeinträchtigungen durch B 229, geringere Belastung durch übrige HVS; Beeinträchtigungen durch hohen Gewerbeanteil; Belastungsschwerpunkt Katternberger Str. (Nr. 16 laut Lärmaktionsplan); gewisse Belastung durch S 7

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.625

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\rightarrow$ -0,1% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

17,4 % (unter 18-Jährige) > 16,6 % Gesamtstadt

17,0 % (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 10,2% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 14,8% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 24,2% Gesamtstadt (+11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 5,93 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 236.879 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

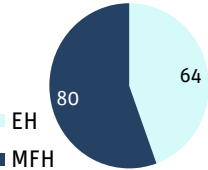
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

8 (0,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→	Mäßige familienorientierte Infrastruktur: zwei Kitas, keine Grundschule, keine weiterführenden Schulen (aber in angrenzenden Quartieren vorhanden), einige Spielplätze		Gemischtes Quartier mit erhöhtem Anteil an Gewerbe; Wohnlagen profitieren von Nähe zum Stadtzentrum (Mitte)
↑	Gute Nahversorgung		Hoher Gewerbeanteil führt zu Einschränkungen in der Wohnqualität
→	Vereinzelt Freizeitangebote im Quartier (z.B. Indoorspielplatz), Nähe zum Südpark; Soziale Infrastruktur und kulturelles Angebot/ Freizeitnutzung u.a. wird durch Nähe zwischen dem Hauptzentrum Mitte (1001) und dem benachbarten Stadtteilzentrum Höhscheid (4005) gedeckt; Naherholung durch Waldbereiche im Nacker Bachtal (Nordwesten) oder Pilghausener Bachtal (Südwesten)		- Mäßige bis gute Infrastrukturausstattung - Stagnierende Bevölkerungszahl - Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung - Leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenrate, stark wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei überdurchschnittlichem Stand: negative sozioökonomische Rahmenbedingungen
↑	Gute medizinische Versorgung durch mehrere Ärzte und Apotheken		- Unterdurchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH - Mäßiges Angebot an MFH bei geringer Nachfrage, mäßiges Angebot an EFH bei rel. geringer Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Wohnbauflächenpotenziale für beide Segmente in unterschiedlichen Zeiträumen verfügbar - Auch umfangreiche Wohnbauflächenreserven mit langfristiger Perspektive		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld überlegenswert (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/ Modernisierungsbedarfen im Bestand - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken - Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere	

Kurzprofil: Quartier 4005_Höhscheid

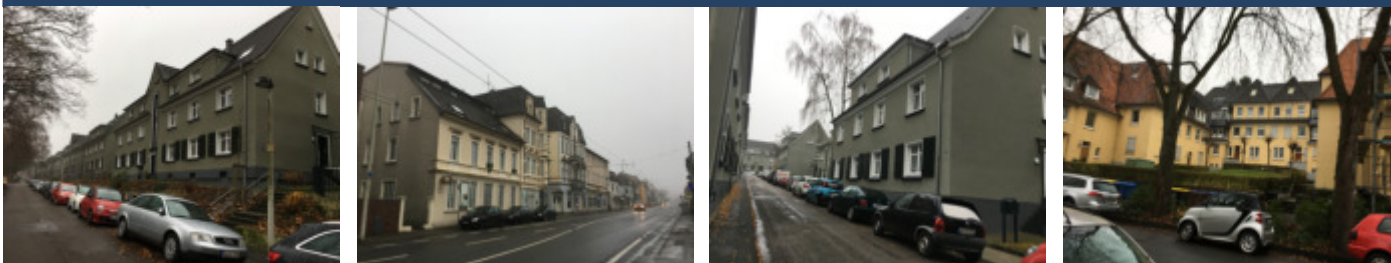
Burg/Höhscheid

Typ 3: Größere Wohnsiedlungen mit gartenstadtähnlicher Prägung (bis 1940er)

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Überwiegend Wohnbebauung; an nördlicher B 224 Ausläufer des Stadtteilzentrums Höhscheid; zum Teil Freiraum mit Wald und Wiesenflächen am Weinsberger Bachtal
- Topographie: Gebiet von der B 229 in Kammlage nach Südosten zum Weinsberger Bach fallend
- Wohngebäude: Überwiegend MFH (2- bis 3-geschossig, 1950er bis 1970er Jahre) älterer Bauzeit, im Norden Schwerpunkt genossenschaftliche Siedlung Weegerhof (gartenstadtähnlich aus den 1920ern) mit neueren Ergänzungen, vor allem in Randlagen auch EFH
- Verkehr: B 229 zw. SG-Mitte und Anschluss BAB 3, K 7 mit stadtteilverbindendem Charakter; Busanbindung
- Lärm: Beeinträchtigungen durch B 229/ Neuenhofer Str. (Belastungsschwerpunkt Nr. 13 laut Lärmaktionsplan), geringere Belastung durch K 7

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.361

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\uparrow$ 3,2% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

13,3% (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

24,9% (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 7,0% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 8,2% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 25,4% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,10 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 230.772 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

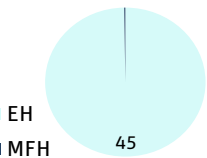
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

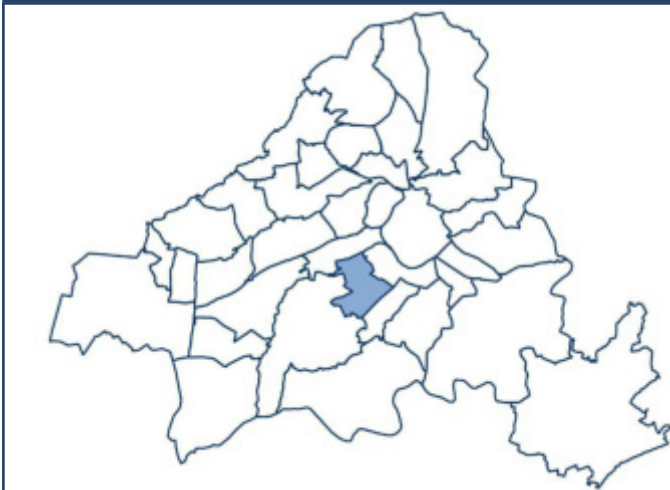
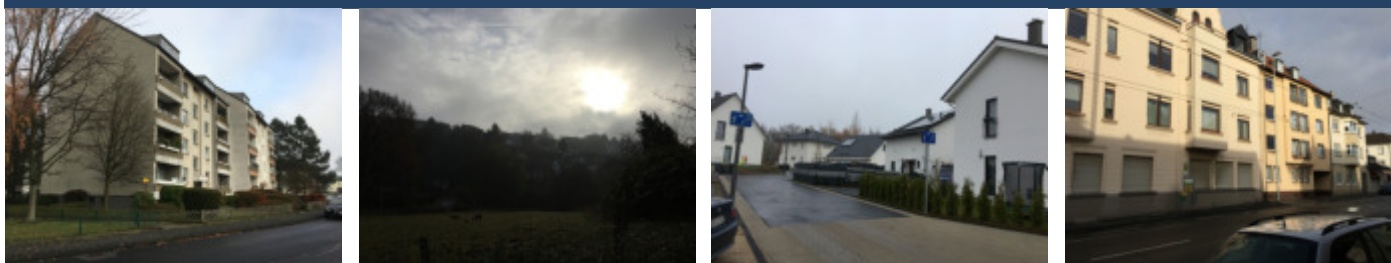
11 (0,3 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑	Gute familienorientierte Infrastruktur: drei Kindergärten, keine Grundschule, eine weiterführende Schule (Gesamtschule), eine Förderschule, Spielplatz und Bolzplatz in der Weegerhofsiedlung	•	Wohnquartier mit überwiegend Mehrfamilienhäusern
↑	Gute Nahversorgung innerhalb des Stadtteilzentrums	•	Größtenteils ruhige Wohnlagen mit guter Infrastrukturausstattung
→	Naherholung im Weinsberger Bachtal, kulturelles Angebot/Freizeitnutzung u.a. wird durch Nähe mit dem Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt	•	Bevölkerungswachstum
↑	Gute medizinische Grundversorgung z.B. durch Ärztehaus an der Grünwalder Straße und durch Nähe mit dem Hauptzentrum Mitte (1001)	•	Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier
		•	Leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, sehr stark wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei leicht unterdurchschnittlichem Stand: eher negative sozioökonomische Rahmenbedingungen
		•	Unterdurchschnittliches Preisniveau für EFH, durchschnittlich für MFH
		•	Geringes Angebot an MFH und EFH bei eher mäßiger Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Entwicklungspotenziale im Eigenheimsegment kurz- und langfristig - Keine Wohnbauflächenpotenziale für den Geschosswohnungsbau		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld überlegenswert (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/ Modernisierungsbedarfen im Bestand - Erhöhter Anteil Älterer und hiermit verbundene Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot - Mehrfamilienhausbestand aus der Nachkriegszeit auf Altersgerechtigkeit prüfen - Positive Standortmerkmale ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau - Vor dem Hintergrund verfügbarer Flächenpotenziale Fokus auf Eigenheime setzen - Durch südliche Arrondierung familiengerechte Wohnangebote schaffen - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	


Eindrücke

Städtebauliche Charakteristika & Verkehrliche Anbindung

- **Nutzungen:** Überwiegend Wohnbebauung; an nördlicher B 224 Ausläufer des Stadtteilzentrums Höhscheid; am Nacker und am Pilghauser Bach Freiraum mit Wald, Wiesenflächen und landwirtschaftlichen Flächen
- **Topographie:** Gebiet um die B 229 und die K 3 jew. in Kammlage zu den gliedernden Tälern des Nacker und des Pilghauser Baches fallend
- **Wohngebäude:** Überwiegend MFH älterer Bauzeit (verdichtete Blockrandbebauung sowie Nachkriegsbestände in Zeilenbauweise), vor allem in Randlagen zum Landschaftsraum EFH (teilw. Neubau), teils in Hofschaften
- **Verkehr:** B 229 zw. SG-Mitte und Anschluss BAB 3, K 7 mit stadtteilverbindendem Charakter; Busanbindung
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch B 229/ Neuenhofer Str. (Belastungsschwerpunkt Nr. 13 laut Lärmaktionsplan), geringere Belastung durch K 7

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.747

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ↑ 1,2% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

16,3 % (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

25,0 % (über 65-Jährige) > 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 6,7% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 9,3% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↑ 6,3% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,28EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 246.661 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

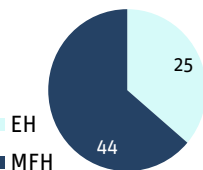
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

121 (3,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	➔	⬇
Eigenheime	➔	➔

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	- Gute familienorientierte Infrastruktur: sechs Kitas, zwei Grundschulen, keine weiterführenden Schulen - Gute Nahversorgung innerhalb des Stadtteilzentrums, in Teillagen unterdurchschnittlich - Naherholung durch Pilghausener Bachtal (Süden) und durch das Nacker Bachtal im Norden gedeckt; kulturelles Angebot/ Freizeitnutzung u.a. wird durch Nähe mit dem Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt - Ausreichende medizinische Grundversorgung durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001)		- Aufgelockertes Wohnquartier mit attraktiven Hanglagen und ruhigen Wohnlagen - Ruhige Wohnlagen, teils starke Belastung durch Lärm und Abgase (B 229) - Defizite in der Infrastruktur werden durch Nähe zum Hauptzentrum mit entspr. Angeboten kompensiert - Leichtes Bevölkerungswachstum - Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier - Leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei durchschnittlichem Stand: mäßige sozioökonomische Rahmenbedingungen - Leicht erhöhter einwohnerbezogener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen - Unterdurchschnittliches Preisniveau für EFH, durchschnittlich für MFH - Mäßiges Angebot an MFH bei geringer Nachfrage, mäßiges Angebot an EFH bei rel. geringer Nachfrage (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über IS24)

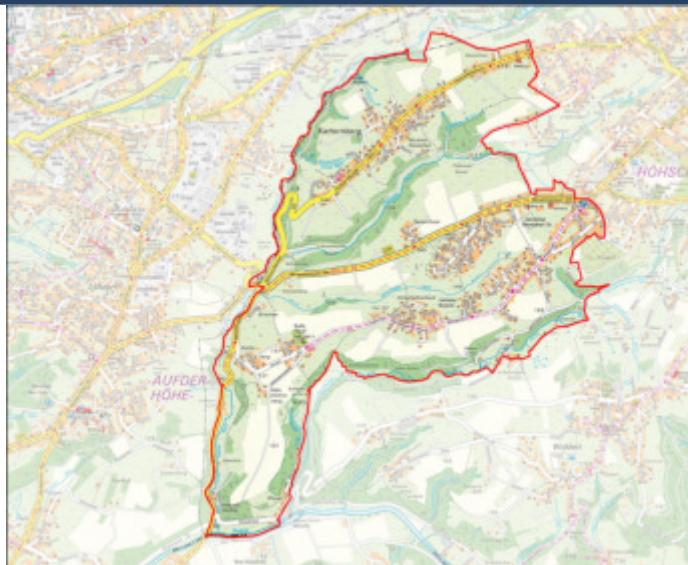
Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten in beiden Segmenten - Keine mittel- bis langfristigen Flächenpotenziale - Baulückenmobilisierung bedeutsam		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Erhöhter Anteil Älterer und hiermit verbundener Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot - Kurzfristig Potenzial in integrierten Lagen für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern nutzen (auch, um Umzugsketten anzuregen) - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere - Schaffung familiengerechten Wohnraums - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

Kurzprofil: Quartier 4007_Untenhörscheid-Katternberg

Hörscheid

Typ 8: Hofschaften, dörfliche Strukturen und grüne Randlagen

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: weit überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung, bauliche Nutzung ausschließlich Wohnen
- Topographie: Siedlungslagen auf drei topographischen Höhenrücken oberhalb von vier Bachtälern
- Wohngebäude: weit überwiegend EFH in Form von Hofschaften, ergänzende und separate Neubausiedlung im Westen (Hörscheider Hof) seit den 1980 Jahren
- Verkehr: verkehrliche Haupteinschließung durch B229 (insb. in Richtung A3), Buserschließung auf allen drei Verkehrsachsen
- Lärm: Lärmbelastung durch Straßenverkehr entlang der B229; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 4.795

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\downarrow$ -1,3% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)



14,2 % (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt



23,9 % (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 3,5% (Gesamtstadt 7,3%)
Anteil der Bedarfsgem. 4,1% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) $\uparrow$ 9,3% Gesamtstadt (+11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,53 EUR/m²

< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 298.084 EUR

> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

31 (0,6 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	$\rightarrow$	$\rightarrow$
Eigenheime	$\uparrow$	$\rightarrow$

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→	Mittelmäßige bis unterdurchschnittliche familienorientierte Infrastruktur: vier Kitas, keine Schule, viele Spielplätze		- Aufgelockertes, durchgrüntes Quartier in Randlage - Ruhige Wohnlagen, aber Engpässe in der Infrastruktur - Leicht negative Bevölkerungsentwicklung - Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier
↓	Wenig bis keine Nahversorgungsmöglichkeiten: kaum Einkaufsmöglichkeiten im Quartier, aber Nähe zum Stadtteilzentrum Höhscheid gegeben		Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, nur leicht wachsender Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen
↑	Gute freizeitorientierte Infrastruktur: eine Skateanlage in Neuenhaus, hoher Freiflächenanteil (z.B. auch Lehrbiotop)		Erhöhtes Preisniveau für EFH und MFH
↓	Kaum Angebote der medizinischen Grundversorgung durch fehlende Ärzte und Apotheken		Mäßiges Angebot an MFH bei hoher Nachfrage, hohes Angebot an EFH bei rel. geringer Nachfrage

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - kurzfristig umfangreiche Wohnbaulandreserven im Eigenheimsegment - mittelfristig keine Baulandreserven zur Verfügung - kaum Wohnbaulandreserven für Geschosswohnungsbau und Baulücken (Bereich Neuenhaus im Regionalplan als ASB enthalten)		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten - Aufgrund der hohen Nachfrage und der Altersstruktur Prüfung kleinteiliger Bedarfe altersgerechter Wohnungen (z.B. Gesprächsrunde im Quartier zu gewünschten Wohnalternativen) und Kooperationen mit Nahversorgern anregen: Hol- und Bringdienste - Vor dem Hintergrund großer Flächenpotenziale für Einfamilienhäuser familiengerechte Neubauvorhaben prüfen (unter Berücksichtigung der Defizite in der Infrastruktur) - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Überwiegend Freiraum mit Wald, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen, ansonsten Bebauung weitgehend mit Wohnnutzung
- Topographie: Kuppenlage entlang der Börsenstraße; teils stark fallende Topographie nach Osten und Süden zur Wupper bzw. nach Nordwesten zum Weinsberger Bach
- Wohngebäude: Überwiegend EFH in Hofschaften, dörflichen Strukturen und grünen Randlagen im Außenbereich; kleinere Zahl MFH vor allem als neuere Siedlung an Lacher Straße/ Orchideenweg (1990er Jahre)
- Verkehr: Börsenstr. als Haupteinfahrt des Gebietes, untergeordnete Fortführung über Lacher Straße als Verbindung zw. Stadtteilen; Busanbindung vorhanden
- Lärm: kaum Lärm-Beeinträchtigungen, keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 2.686

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\rightarrow$ -0,4%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

15,6% (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

21,4% (über 65-Jährige)
< 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 3,9% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 4,5%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
 $\uparrow$ 38,1% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,33 EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 286.489 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

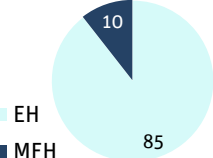
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

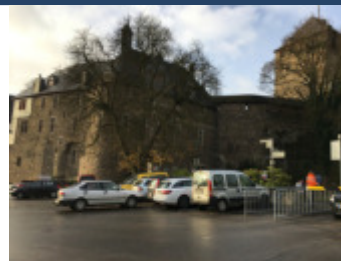
60 (2,2 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→	Mäßige familienorientierte Infrastruktur: zwei Kitas, eine Grundschule, keine weiterführende Schule, keine Spielplätze		Quartier mit hohem Freiraumanteil und dörflicher Prägung
↓	Keine Nahversorgung, weitere Entfernungen zum nächsten Stadtteilzentrum		Attraktive Aussichts- und Hanglagen sowie sehr ruhige Wohnlagen
→	Naherholung durch Waldbereiche, Grünflächen, Wupperbereiche, ansonsten kaum Freizeitangebote		- Defizite in der Infrastrukturausstattung - Leichter Bevölkerungsrückgang - Durchschnittliche Altersstruktur - Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, stark wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen
↓	Kaum medizinische Grundversorgung durch das Fehlen von Ärzten und Apotheken		- Leicht überdurchschnittliches Preisniveau für EFH und MFH - Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein - Kaum Angebot an MFH, hohes Angebot an EFH, beide mit mäßiger Nachfrage

Potenziale	Schlussfolgerungen
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH • Langfristige Wohnbaulandreserven im Eigenheimsegment • Kaum Wohnbaulandreserven für Geschosswohnungsbau • Kaum kurzfristig verfügbare Wohnbaulandreserven	• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand • Sicherung historischer Merkmale im Altbaubestand • Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein • Vor dem Hintergrund großer Flächenpotenziale für Einfamilienhäuser familiengerechte Neubauvorhaben prüfen (unter Berücksichtigung der Defizite in der Infrastruktur) • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Überwiegend Freiraum mit Wald, tlw. Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen sowie Talsperre; Schloss Burg als historischer Sitz der Grafen von Berg in Oberburg, begleitet von Nutzungen der Gastronomie in den historischen Ortskernen von Unter- und Oberburg; geringe Besiedlung mit Wohnnutzung
- **Topographie:** Sehr bewegte Topographie; stark fallend zur Wupper bzw. zum Eschbach
- **Wohngebäude:** Historische Bebauung in den Ortskernen von Ober- und Unterburg meist als EFH; ergänzende Siedlungslagen überwiegend mit EFH aus 1960er, teils 1970er Jahren; stellenweise dörfliche Strukturen und grüne Randlagen (Höhrath); positives Wohnumfeld
- **Verkehr:** L 157 und L 407 als Verbindungen nach SG-Mitte, zu Remscheider Stadtteilen und nach Wermelskirchen bzw. zur BAB 1, Anbindung an Buslinienverkehr
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch Landesstraßen; Belastung an Wochenenden durch Ausflugsverkehr, keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 1.579

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) $\rightarrow$ 0,7%
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

15,0% (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

22,0 % (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 4,0% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 5,1%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
 $\uparrow$ 18,8% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,05 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 231.447 EUR
< Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

0 (0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse
↓ ↓ ↑ ↓ • Kaum familienorientierte Infrastruktur: eine Kita, keine Grundschulen, keine weiterführenden Schulen • Kaum Nahversorgung • Freizeitorientierte Ausstattung: Wanderwege an der Wupper, Seilbahn, Burgmuseum, viel Infrastruktur für Ausflugsgäste, viel Gastronomie; Naherholung durch Waldbereiche, Grünflächen, Wupperbereiche, Schloss Burg • Kaum medizinische Grundversorgung durch das Fehlen von Ärzten und Apotheken		• Quartier mit hohem Freiraumanteil und historischem Ortskern • Defizite in der Infrastrukturausstattung • Stagnierende Bevölkerungsentwicklung • Vglw. geringer Anteil jüngerer und durchschnittlicher Anteil älterer Bevölkerung • Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen • Unterdurchschnittliches Preisniveau für EFH und MFH • Mäßige Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein • Kaum Angebot an MFH bei geringer Nachfrage, hohes Angebot an EFH bei mäßiger Nachfrage

Potenziale	Schlussfolgerungen
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH • Langfristig Entwicklungspotenziale im Eigenheimsegment • Keine Wohnbaulandreserven für Geschosswohnungsbau	• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand • Sicherung historischer Merkmale im Altbaubestand • Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten • Unterdurchschnittliche Infrastrukturausstattung schränkt Zielgruppenansprache bei Neubauvorhaben ein • Fokus auf Bestandsentwicklung • Vor dem Hintergrund großer Flächenpotenziale für Einfamilienhäuser vereinzelt familiengerechte Neubauvorhaben prüfen (unter Berücksichtigung der Marktlage und Defizite in der Infrastruktur) • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen

Stadtbezirk Gräfrath

Lage im Stadtgebiet



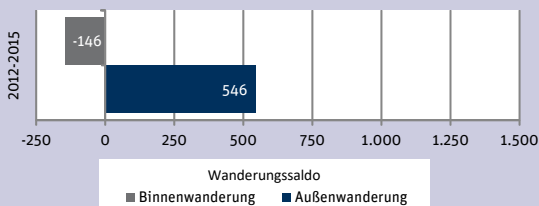
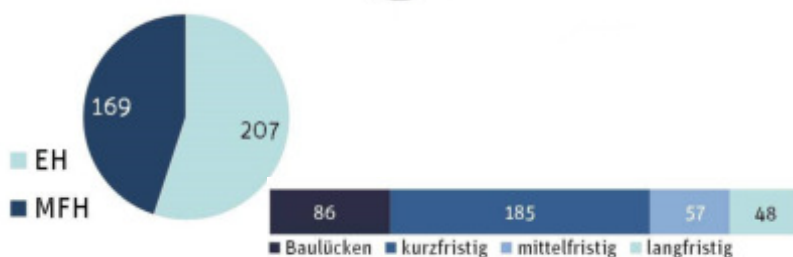
Quartiere

5001	Frankenstraße
5002	Central
5003	Untenketzberg-Flockertsholz
5004	Nümmen-Fürkeltrath
5005	Gräfrath Mitte

Statistische Daten

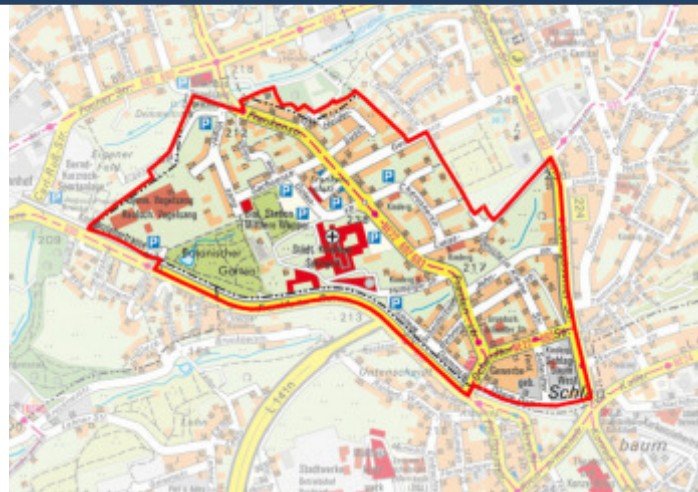
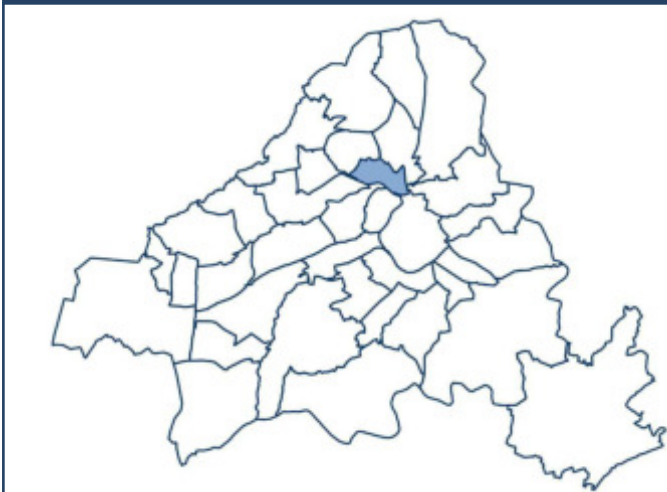
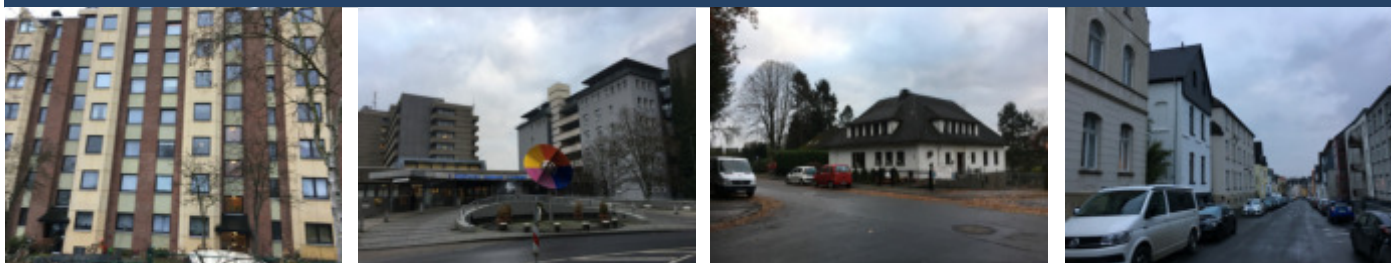
Bevölkerungsstand 2015	18.725	± 11,6% an Gesamtstadt
Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	+0,9%	< 2,1% Gesamtstadt
Anzahl der Haushalte	9.209	± 11,7% an Gesamtstadt
Anteil unter 18-Jähriger 2015	15,7%	< 16,6% Gesamtstadt
Anteil über 65-Jähriger 2015	22,5%	> 21,4% Gesamtstadt
Arbeitslosenrate 2015	5,4%	< 7,3% Gesamtstadt
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2015	284 (1,5 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt 2,5 WE/100 Einwohner) 7,1% aller geförderten Wohnungen	

Wohnbauflächenpotenziale



Herausforderungen und Potenziale

- Stagnierende Bevölkerungsentwicklung
- Zuzüge von außerhalb
- Hoher Anteil Älterer in den Quartieren
- Positive sozioökonomische Rahmenbedingungen
- Defizite in der Infrastruktur
- Hoher Anteil an Einfamilienhäusern
- Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausgebieten
- Niedriger Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen
- Qualifizierungsbedarfe der Bestände
- Langfristiges Potenzial für Eigenheime


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Städtisches Klinikum in der Mitte des Gebietes, Schulzentrum Vogelsang im Nordwesten, Botanischer Garten im Westen, ansonsten überwiegend Wohnnutzung
- **Topographie:** Kuppenlage, fallend zum Demmeltrather Bach im Norden sowie zum Lochbach im Inneren des Gebietes sowie zur Südwestseite/ Frankfurter Damm
- **Wohngebäude:** überwiegend MFH (v.a. 2- bis 4-geschossig) verschiedener Bauzeit: u.a. aus der Zeit um 1900 im Südosten, aus den 1970er Jahren mit Hochhäusern um den Ubierweg, Teilbereiche mit EFH, insbesondere Neubaugebiet der 2000er Jahre am Heiderbusch
- **Verkehr:** B 224 im Osten zwischen SG-Mitte und Wuppertal-Vohwinkel mit Anschluss an BAB 46, L 141 mit Verteilung über Frankfurter Damm im Südwesten, allerdings nur mit indirekter Zufahrt; ehemalige Bahnstrecke im Südwesten, heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter; verschiedene Buslinien
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch B 224; Sirenen der Krankenwagen; Belastungsschwerpunkte Kronprinzenstr., Freigrathstr., Albrechtstr. (Nr. 21 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 3.384

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) 4,3% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

16,2% (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt

21,0% (über 65-Jährige) < 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 8,8% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 11,3% (Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) 1,0% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,04 EUR/m²
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 279.812 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

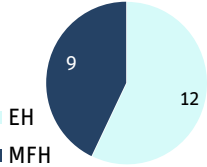
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

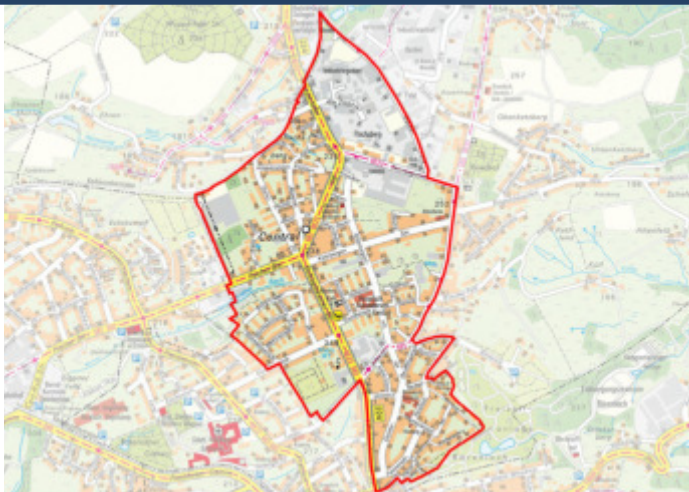
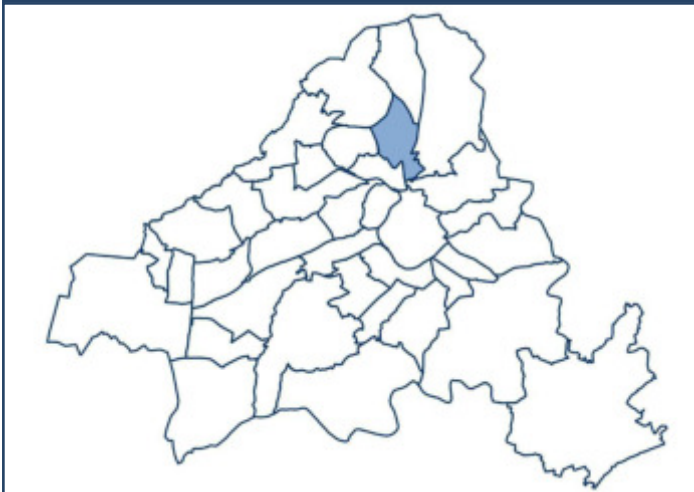
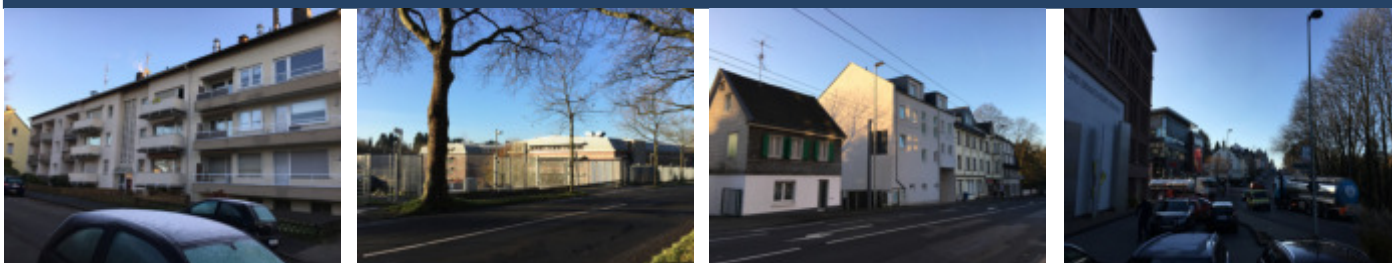
190 (5,6 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen		
Eigenheime		

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑	Sehr gute familienorientierte Infrastruktur: vier Kitas, eine Grundschule, eine weiterführende Schule (Schulzentrum Vogelsang)	•	Belebtes Wohnquartier geprägt durch Mehrfamilienhausbebauung unterschiedlichen Baualters
↑	Gute bis durchschnittliche Nahversorgung, besonders an der B 224	•	Gute Infrastrukturausstattung, teilw. Beeinträchtigungen durch Lärm, gute Anbindung
↑	Gute Naherholungsmöglichkeiten u.a. durch Botanischen Garten, Sportmöglichkeiten im Bereich Vogelsang	•	Bevölkerungswachstum
↑	Sehr gute medizinische Grundversorgung durch Ärzte, Apotheken und Städtisches Klinikum	•	Durchschnittliche Altersstruktur
		•	Durchschnittliche Arbeitslosenrate, kaum wachsender Anteil Bedarfsgemeinschaften bei leicht überdurchschnittlichem Stand: mäßige sozioökonomische Rahmenbedingungen
		•	Hoher einwohnerbezogener Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen
		•	Durchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH
		•	Moderates Angebot an MFH und EFH bei geringer Nachfrage
			(Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH - Geringe Wohnbauflächenpotenziale - Keine mittel- bis langfristigen Wohnbaulandreserven		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken (insb. Großwohnsiedlung) - Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt, jedoch zunehmende soziale Segregation vermeiden - Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenreserven Fokus auf Bestandsentwicklung und ggfs. Ersatzneubau richten	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Gewerbe im Norden/ an Alte Ziegelei und Tersteegenstraße als Teilbereich des großen GE-/GI-Gebietes Dycker Feld; ansonsten überwiegend Wohnnutzung
- **Topographie:** weitgehend Kuppenlage mit welligen Formationen durch querlaufende Bachtäler wie Nümmer Bach, Hillersbach, Demmeltrather Bach, Lochbach, Bärenloch/ Fleußmühler Bach
- **Wohngebäude:** überwiegend MFH aus unterschiedlicher Bauzeit: genossenschaftliche Siedlungen um den Wasserturm aus den 1950er bis 1960er Jahren; neuere Siedlungen: MFH Barbaraweg/ Bärenloch (1990er), EFH Rosenzweigstr. (2000er), EFH Nibelungenstr./ Gudrunstr. (2000er), ergänzende Wohnlagen mit MFH und EFH
- **Verkehr:** B 224 im Osten zwischen SG-Mitte und Wuppertal-Vohwinkel mit Anschluss an BAB 46; ehemalige Bahnstrecke im Südwesten, heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter; Anbindung an das Busnetz
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch B 224; Anlieferungsverkehr Gewerbe; Belastungsschwerpunkte Focher Str., Wuppertaler Str., Schlagbaumer Str. (Nr. 5, 6, 7 laut Lärmaktionsplan)

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl **6.997**

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) **➔ 0,4%**
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

 **17,5 %** (unter 18-Jährige)
> 16,6 % Gesamtstadt

 **19,3 %** (über 65-Jährige)
21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 6,2% (Gesamtstadt 7,3%)
Anteil der Bedarfsgem. 8,8%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015)
➔ -2,9%
(Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen **6,25 EUR/m²**
> Ø Gesamtstadt **6,12 EUR/m²**

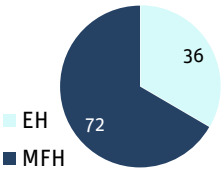
Eigenheime **244.535 EUR**
< Ø Gesamtstadt **275.339 EUR**

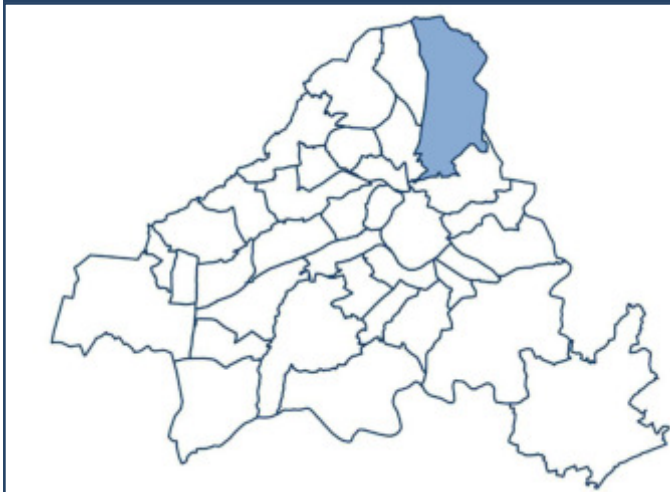
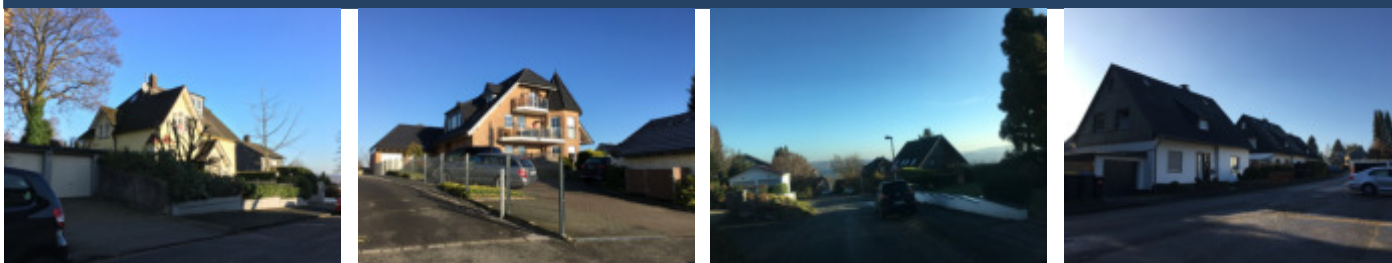
Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

77 (1,1 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	↑	↓
Eigenheime	➔	➔

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	• Gute bis mäßige familienorientierte Infrastruktur: sieben Kitas, eine Grundschule, weiterführende Schulen (Haupt- und Sekundarschule), einige Spiel- und Bolzplätze	• Gemischtes Quartier mit Prägung durch Wohngebäude aus der Nachkriegszeit	
	• Gute Nahversorgung	• Hoher Gewerbeanteil mit einhergehenden Belastungen	
	• Soziale Infrastruktur, freizeitorientierte oder kulturelle Angebote werden durch Nähe zwischen Nebenzentrum Wald (3003) und historischem Ortsteil Gräfrath (5005) gedeckt	• Gute Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung	
	• Gute medizinische Grundversorgung durch mehrere Apotheken und Nähe zum Klinikum	• Stabile Bevölkerungsentwicklung • Durchschnittlicher Anteil jüngerer und vglw. geringer Anteil älterer Bevölkerung • Unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, deutlich rückläufiger Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen • Durchschnittliches Preisniveau für MFH, eher unterdurchschnittlich bei EFH • Hohes Angebot bei MFH bei geringer Nachfrage, mäßiges Angebot bei EFH bei höherer Nachfrage EFH (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten)  ■ EH ■ MFH • Kurzfristig bestehen vergleichsweise umfangreiche Entwicklungspotenziale für den Geschosswohnungsbau • Keine mittel- bis langfristigen Wohnbaulandreserven		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand • Positive Standortmerkmale (insb. Infrastruktur) ermöglichen breite Zielgruppenansprache im Neubau • Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

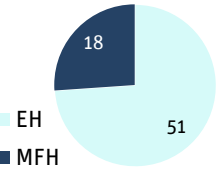

Eindrücke

Standortcharakteristika

- Nutzungen: überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Wald, im Süden Freizeitanlage/ Spielbereich A Bärenloch; ansonsten Wohnnutzung
- Topographie: Lützowstraße im Westen in Kammlage, Gebiet nach Osten zur Wupper mit ihren seitlichen Siefen, insgesamt stark fallend
- Wohngebäude: ganz überwiegend EFH (2-geschossig) unterschiedlicher Bauzeit (vor allem 1950er u. 1960er Jahren), teils Hofschaften und dörfliche Strukturen im Außenbereich;
- Verkehr: Lützowstraße als Haupteerschließung; Busanbindung
- Lärm: keine relevanten Beeinträchtigungen, bis auf nahezu unbewohnte Randbereiche von L 427 im Osten und L 427 im Süden, keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)		Altersstruktur (2015)	Sozialer Status (2015)
Bevölkerungszahl	2.341	 15,2% (unter 18-Jährige) < 16,6 % Gesamtstadt	Arbeitslosenrate 3,3% (Gesamtstadt 7,3%) Anteil der Bedarfsgem. 2,5% (Gesamtstadt 10,1%)
Bevölkerungsentwicklung (2011-2015)	↓ -3,2% (Gesamtstadt 2,1%)	 21,1% (über 65-Jährige) = 21,4 % Gesamtstadt	Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↓ -20,0% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)		Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)	
		Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen > Ø Gesamtstadt	6,47EUR/m² 6,12 EUR/m²	↓	→
Eigenheime > Ø Gesamtstadt	296.890 EUR 275.339 EUR	↓	↑
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen			
0 (0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)			

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
   	• Mäßige familienorientierte Infrastruktur: zwei Kitas, eine Grundschule, keine weiterführenden Schulen • Kaum Nahversorgung • Naherholung durch Waldbereiche, Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Freizeitanlage Bärenloch, Soziale Infrastruktur und kulturelle Angebote werden teils durch Nähe zum Hauptzentrum Mitte (1001) gedeckt • Wenig medizinische Grundversorgung durch das Fehlen von Ärzten und Apotheken	• Sehr ländlich geprägtes Quartier mit Einfamilienhäusern und Hofschaften • Sehr ruhige Wohnlagen ohne Beeinträchtigungen • Defizite in der Infrastrukturausstattung • Leichter Bevölkerungszuwachs • Vglw. geringer Anteil jüngerer und durchschnittlicher Anteil älterer Bevölkerung • Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, deutlich rückläufiger Anteil Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen • Überdurchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH • Geringes Angebot in beiden Segmenten bei mäßiger Nachfrage nach MFH und hoher Nachfrage nach EFH	

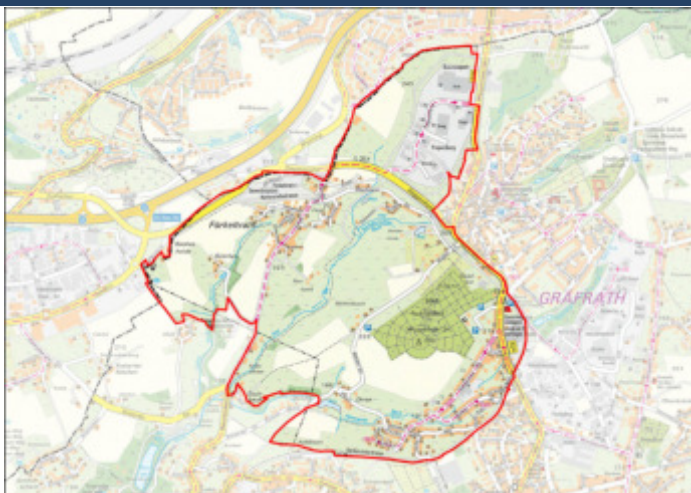
Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten)  nach Segmenten (in Wohneinheiten)  • Kurz- bis mittelfristige Entwicklungspotenziale im Segment der Eigenheime • Geringe Flächenverfügbarkeiten für den Geschosswohnungsbau		• Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) • Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand • Begleitung des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausgebieten • Fokus auf Bestandsentwicklung • Vor dem Hintergrund zahlreicher Flächenpotenziale für Einfamilienhäuser und hoher Nachfragewerte vereinzelt familiengerechte Neubauvorhaben prüfen (unter Berücksichtigung der Defizite in der Infrastruktur) • Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

Kurzprofil: Quartier 5004_Nümmen-Fürkeltrath

Gräfrath

Typ 8: Hofschaften, dörfliche Strukturen & grüne Randlagen

Lage im Stadtgebiet



Eindrücke



Standortcharakteristika

- Nutzungen: Überwiegend Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen, großer kommunaler Parkfriedhof; Gewerbegebiete Piepersberg und Fürkeltrath I (B-Plan), Randlagen zum Historischen Ortskern und zum GE-/GI-Gebiet Dycker Feld
- Topographie: Durch die Itter und Nebenbäche stark bewegte Topographie, nach Südwesten fallend
- Wohngebäude: Überwiegend EFH (versch. Bauzeiten) in grüner Randlage, dörflichen Strukturen und Hofschaften, vereinzelt MFH (hochgeschossig)
- Verkehr: B 224 im Osten zwischen SG-Mitte und Wuppertal-Vohwinkel, L 357n als Anschluss zur BAB 46; ehemalige Bahnstrecke im Süden, Osten und südlich der L 357n, heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter
- Lärm: Beeinträchtigungen durch B 224 und L 357n, Einfluss auch durch BAB 46; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl 1.690

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) ↓ -1,1% (Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)



14,0% (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt



23,1% (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 2,8% (Gesamtstadt 7,3%)
Anteil der Bedarfsgem. 2,6% (Gesamtstadt 10,1%)
Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) ↓ -32,3% (Gesamtstadt +11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen 6,44EUR/m²
> Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime 322.670 EUR
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

0 (0 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	↓	↘
Eigenheime	→	↘

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
→ ↓ ↑ ↓	- Mäßige bis unterdurchschnittliche familienorientierte Infrastruktur: drei Kitas, keine Schulen, einige Spielplätze, wird durch Nähe zum Nebenzentrum Wald (3003) und angrenzende Bereiche gedeckt - Kaum Nahversorgung im Quartier, wird teils durch Nähe zum Nebenzentrum Wald (3003) gedeckt - Naherholung durch Waldbereiche, kulturelle Angebote werden durch Nähe zum historischen Ortsteil Gräfrath (5005) und zum Nebenzentrum Wald (3003) gedeckt - Kaum medizinische Grundversorgung durch das Fehlen von Ärzten und Apotheken	- Dörflich geprägtes Quartier mit überwiegend Einfamilienhäusern und Hofschaften - Attraktive Hanglage mit hohem Freiraumanteil - Defizite in der Infrastrukturausstattung (aber Nähe zu Angeboten in Nachbarquartieren), gute Verkehrsanbindung, teils. Belastungen durch stark befahrene Straßen - Leichte Bevölkerungsverluste - Vglw. geringer Anteil jüngerer und vglw. hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier - Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, deutlich rückläufiger Anteil Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Überdurchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH - Geringes Angebot bei MFH, höher bei EFH bei jeweils mäßiger Nachfrage	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) ■ EH ■ MFH - Kurzfristige Verfügbarkeit von Wohnbauland für Eigenheime - Entwicklungspotenziale im Geschosswohnungsbau - Keine langfristigen Baulandreserven - Baulückenmobilisierung		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - EFH aus den 1950er/60er Jahren mit Blick auf den anstehenden Generationenwechsel im Blick behalten - Erhöhter Anteil Älterer und hiermit verbundener Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot - Barrierearmut im Bestand forcieren - Potenzial für den Neubau altersgerechten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern (bei Sicherstellung der Nahversorgung) prüfen (auch, um Umzugsketten in Gang zu setzen) - Schaffung familiengerechten Wohnraums - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	


Eindrücke

Standortcharakteristika

- **Nutzungen:** Im Westen historischer Ortskern Gräfrath mit kultureller und gastronomischer Bedeutung (u.a. 2 Museen); im Süden GE-/ GI-Gebiet Dycker Feld; ansonsten Wohnnutzungen; insbesondere im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen und Wald in Bachtälern
- **Topographie:** Gebiet vom westlichen Rand/ Lützowstraße in Kammlage nach Südwesten fallend, gegliedert durch Bachtäler, Heiliger Born und Nümmener Bach
- **Wohngebäude:** MFH insb. entlang HVS, in Seitenstraßen überwiegend EFH, verdichtete kleinteilige Bebauung älterer Bauzeit im historischen Ortskern; genossenschaftliche Siedlung um die Huttenstraße aus den 1920er bis 1950er Jahren, Siedlung Abteiweg aus den 1970er Jahren mit Hochhäusern und ergänzenden EFH; neuere Siedlungen: Heiliger Born mit EFH aus 1990er Jahren, Dietrich-Bonhoeffer-Str. aus 2000er Jahren
- **Verkehr:** B 224 im Westen zwischen SG-Mitte und Wuppertal-Vohwinkel mit L 357n als Anschluss zur BAB 46; ehemalige Bahnstrecke im Westen, heute Korkenziehertrasse als Fuß-/ Radweg mit stadtteilverbindendem und regionalem Charakter; gute Busanbindung
- **Lärm:** Beeinträchtigungen durch B 224; keine Belastungsschwerpunkte laut Lärmaktionsplan

Einwohner (2015)

Bevölkerungszahl **4.239**

Bevölkerungsentwicklung (2011-2015) **↑ 1,5%**
(Gesamtstadt 2,1%)

Altersstruktur (2015)

13,6 % (unter 18-Jährige)
< 16,6 % Gesamtstadt

29,5 % (über 65-Jährige)
> 21,4 % Gesamtstadt

Sozialer Status (2015)

Arbeitslosenrate 3,2% (Gesamtstadt 7,3%)

Anteil der Bedarfsgem. 3,4%
(Gesamtstadt 10,1%)

Entwicklung der Bedarfsgem. (2011-2015) **↓ -16,5%**
Gesamtstadt (+11,2%)

Preisniveau (Angebotspreise ImmobilienScout24, 1/2010-1/2016)

Mietwohnungen **6,67 EUR/m²**
< Ø Gesamtstadt 6,12 EUR/m²

Eigenheime **316.186 EUR**
> Ø Gesamtstadt 275.339 EUR

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen

17 (0,4 WE/100 Einwohner; Gesamtstadt: 2,5 WE/100)

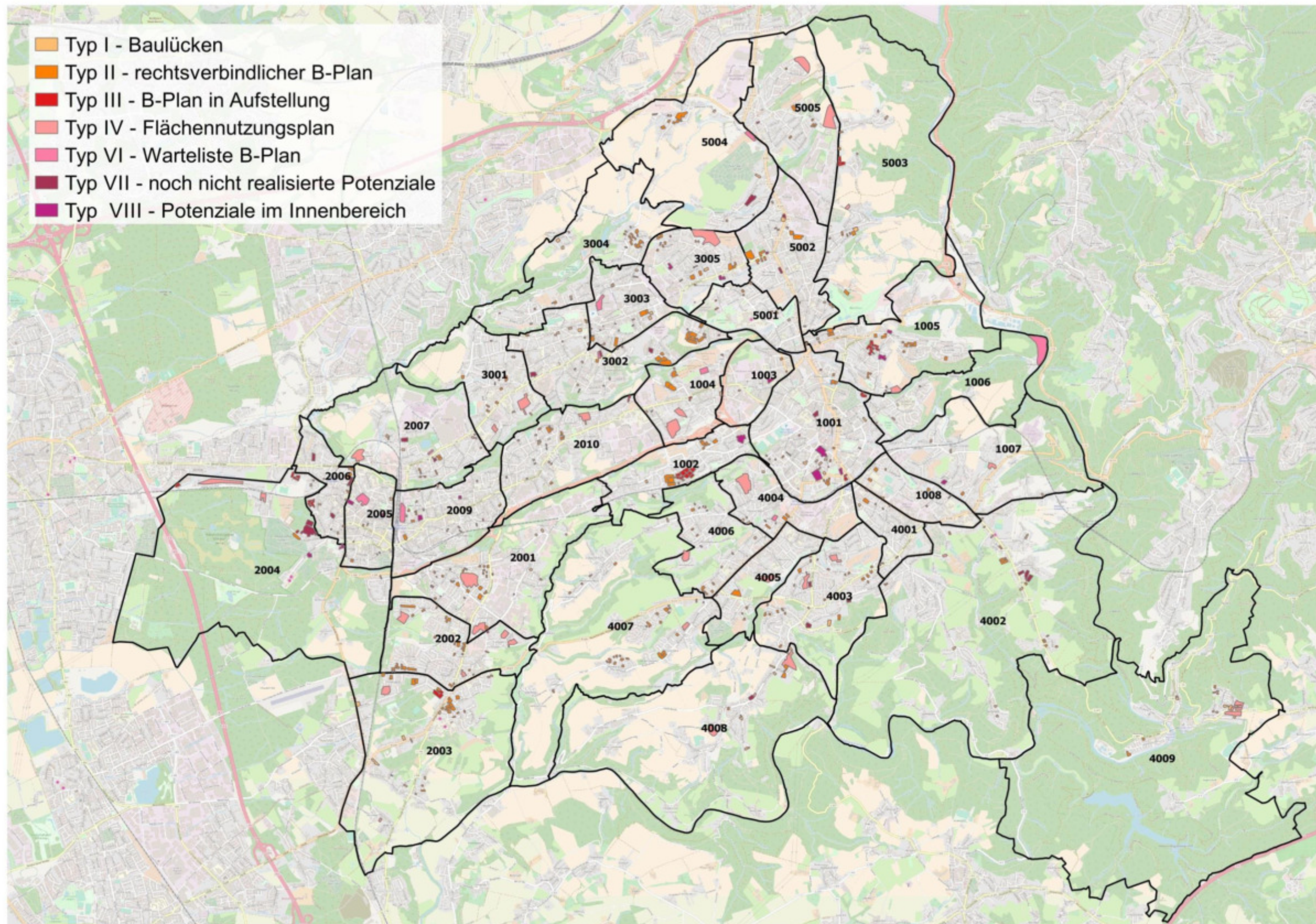
Angebot und Nachfrage (in Relation zur Gesamtstadt)

	Angebot (Anzahl)	Nachfrage (Ø Hits/Monat pro Objekt)
Mietwohnungen	➡	➡
Eigenheime	➡	➡

Infrastruktur		Analyseergebnisse	
↑ ↓ ↑ → - Gute familienorientierte Infrastruktur: sieben Kitas, eine Grundschule, keine weiterführenden Schulen, ein Berufskolleg - Wenig Nahversorgung (Bau eines Vollsortimenters am Gräfrather Bhf geplant) - Naherholung durch Waldbereiche, Gräfrather Heide, Freizeitmöglichkeiten durch Sportanlage Flockertsholz, Tierpark Fauna, Gastronomie und Kulturangebote - Ausreichende medizinische Grundversorgung durch vereinzelte Ärzte und Apotheken		- Historischer Ortskern mit gemischter, verdichteter Bebauung - Gute Verkehrsanbindung, Defizite in der Nahversorgung - Leichter Bevölkerungszuwachs - Vglw. geringer Anteil jüngerer und sehr hoher Anteil älterer Bevölkerung: Gefahr der Überalterung im Quartier - Deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate, deutlich rückläufiger Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei deutlich unterdurchschnittlichem Stand: positive sozioökonomische Rahmenbedingungen - Überdurchschnittliches Preisniveau für MFH und EFH - Mäßiges Angebot bei MFH und EFH, recht geringe Nachfrage bei beiden Segmenten (Hinweis: Genossenschaften inserieren nicht über Immobilien-Scout24)	

Potenziale		Schlussfolgerungen	
nach Entwicklungsperspektive (in Wohneinheiten) 29 40 ■ Baulücken ■ kurzfristig ■ mittelfristig ■ langfristig nach Segmenten (in Wohneinheiten) 6 63 ■ EH ■ MFH - Kurz- bis mittelfristig verfügbare Wohnbaulandreserven für das Eigenheimsegment - Kaum Wohnbaulandreserven für den Geschosswohnungsbau		- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand nötig (z.B. energetische und barrierearme Anpassungen) - Sensibilisierung von Einzeleigentümern hinsichtlich Anpassungs-/Modernisierungsbedarfen im Bestand - Sicherung historischer Merkmale im Altbaubestand - Wohnumfeld durch Maßnahmen im öffentlichen Raum stärken (Hochhäuser) - Sehr hoher Anteil Älterer und hiermit verbundene Bedarfe im altersgerechten Wohnraumangebot - Barrierearmut im Bestand forcieren - Entwicklung (sozial und baulich) gemischter Neubauquartiere - Vor dem Hintergrund langfristiger Flächenpotenziale für Einfamilienhäuser ggf. familiengerechte Neubauvorhaben prüfen, dabei Defizite in der Infrastruktur berücksichtigen (auch um der Überalterung im Quartier entgegenzuwirken) - Geeignete Wohnbauflächenpotenziale auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nutzen	

12.4. Wohnbauflächenpotenziale



12.5. Maßnahmenmatrix für das Handlungskonzept Wohnen

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
O1. Erarbeitung und Umsetzung eines Marketingkonzeptes für das Stadt- und Standortmarketing	• Positionierung des Wohnstandortes Solingen auf der Grundlage der regionalen und kommunalen Wachstumsdynamik • Ansprache der Eigentümer zur Aktivierung von Flächen • Gewinnung neuer Nachfragegruppen für den Solinger Wohnungsmarkt • Unterstützung der Binnenzuwanderung durch das Anwerben von Familien mit Kindern aus dem Umland • Verbesserung des Standortimages • Zielgruppenspezifische Vermarktung von Wohnbauflächenpotenzialen Ziele 1, 2, 4, 11, 12 Handlungsfelder A, B, F	• Erarbeitung eines aus mehreren Teilschritten bestehenden Marketingkonzeptes • Entwicklung und Nutzung verschiedener Kanäle zur Bewerbung des Wohnstandortes auf Basis des Handlungskonzeptes Wohnen • Aktive Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen in Solingen/Ansprache von Eigentümern • Ergänzende Formate: Teilnahme an Messen, Vorstellung von Best-Practice-Wohnkonzepten etc. • Sicherstellung der Finanzierung	• Stadt Solingen • Wohnungsunternehmen und -genossenschaften	• Definition der relevanten Zielgruppen • Vorbereitung eines Briefings auf Basis des Konzeptes • Ausschreibung des strategischen Marketingkonzeptes auf Basis des Briefings • Auswahl und Beauftragung einer Marketing- und Kommunikationsagentur • Umsetzung des Marketingkonzeptes in mehreren Schritten
O2. Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich	• Siedlungsräumliche Nachverdichtung und Schließung von Baulücken • Aufwertung des Stadtbildes und von Quartieren • Förderung der Stadt der kurzen Wege durch Innen- vor Außenentwicklung Ziele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Handlungsfelder A, B, C, D, E, F	• Maßnahme ist besonders eng verknüpft mit den Maßnahmen „Veröffentlichung eines Wohnbaulandkatasters im Internet“, „Stärkung der Wohnstandortfunktion der innerstädtischen Gebiete“ und „Veröffentlichung von ausgewählten Bebauungsplänen im Internet“ • Identifizierung der Ursachen für die fehlende Entwicklungsbereitschaft bei den Potenzialflächen • Individuelle Eigentümeransprache bei den Potenzialflächen, bei denen bislang keine Entwicklungsbereitschaft bestand und bzw. oder bei denen sich Änderungen ergeben haben (z.B. Eigentümerwechsel) • Intensive Beratung der Eigentümer/Bau- und Erschließungsträger/Investoren bezüglich besonderer Probleme und Herausforderungen, die einer Aktivierung entgegenstehen (insb. bei der Erschließung von Bauvorhaben sowie bezüglich der Neuordnung von Grundstücken (Grundstückszuschnitte)).	• Stadt Solingen • Immobilieneigentümer • Projektentwickler, Bauträger	• Fortlaufender Prozess • Aufgrund des verwaltungsseitig vorliegenden Baulandmanagements sind Potenzialflächen erfasst. Eine Aktivierung erfolgt seit längerem, über das derzeit laufende ExWost-Forschungsprojekt mit Berichtswesen. • Bei bekannten Potenzialflächen spricht die Stadt aktiv die Eigentümer an. Weiterhin werden neue Potenziale auch im Rahmen der Bauberatung erkannt und Eigentümer entsprechend beraten. Darüber hinaus wird auch die Stadt von Eigentümern/Projektentwicklern angesprochen • Die weiteren Schritte in dem begonnenen und fortlaufenden Prozess sind bereits in der Spalte „Erforderliche Teilmaßnahme/Instrumente“ beschrieben

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
		Instrumente (z.B.) • Änderung des vorhandenen Planungsrechts, um – dort, wo es städtebaulich angemessen und sinnvoll ist – die bauliche Nutzbarkeit zu erhöhen (z.B. Aufstockung). Voraussetzung ist ein entsprechendes Interesse der dortigen Eigentümer • Beschlüsse nach § 125 BauGB für Fälle, in denen die geplante Erschließung hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließung zurückbleibt • Vertragliche Lösungen (z.B. zum Ausbau der Erschließung, zu Fragen der Unterhaltung von Spielplätzen oder des öffentlichen Zugangs zu privaten Spielplätzen.) • Durchführung von Verfahren zur Baulandumlegung		
O3. Neubau und Schaffung bezahlbaren Wohnraums (einschließlich geförderter Wohnungen) zielgerichtet vorantreiben	• Bedarfsgerechte Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für unterschiedliche Ziel- und Nachfragegruppen und Entgegenwirken einer weiteren Anspannung im bezahlbaren Marktsegment • Förderung der räumlichen, sozialen Durchmischung um sozialräumliche Segregation zu vermeiden • Abmildern der Auswirkungen eines rückläufigen Bestandes an Wohnungen mit Mietpreisbindung • Neubau unter Zuhilfenahme von Wohnraumfördermitteln anstreben Ziele 2, 4, 8, 10 Handlungsfelder A, C, D	• Maßnahme ist hinsichtlich ihrer Umsetzung eng verknüpft mit der Maßnahme „Entwicklung und Steuerung gemischter Quartiere auf der Basis der Quartierssteckbriefe“ und „Fortschreibung des Arbeitsprogramms für die Bauleitplanung“ • Identifizierung von Potenzialstandorten • Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich • Identifizierung nicht mehr marktgängiger Bestände und Eigentümeransprache Instrumente • Wohnbaulandkataster • Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung • Wohnraumförderungsprogramme	• Stadt Solingen • Wohnungsbaugesellschaften • Immobilieneigentümer • Investoren • Potenzielle Fördergeber	• Festlegung quartiersbezogener Vorranggebiete für Wohnraumfördermaßnahmen auf Basis der Quartierssteckbriefe z.B. bei der Fortschreibung des Arbeitsprogramms für die Bauleitplanung • Prüfung und Erprobung weiterer Ansätze und Instrumente zur Intensivierung des geförderten Neubaus (z.B. Quotierungen durch städtebauliche Verträge im Rahmen von Bebauungsplänen) • Gewinnung neuer Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
O4. Entwicklung und Steuerung gemischter Quartiere auf Basis der Quartierssteckbriefe	• Förderung der sozialen Durchmischung auf Quartiersebene und Reduzierung von Segregationstendenzen • Maßnahmenfokussierung auf Quartiersebene Ziele 1, 2, 4, 5, 8, 9, 11 Handlungsfelder A, B, E	• Identifizierung möglicher Interventionsgebiete und Priorisierung von Handlungsräumen und Maßnahmen auf Basis der Quartierssteckbriefe • Nutzung der Steckbriefe im Rahmen der Abwägung von Wohnraumentwicklungs- und Wohnraumfördermaßnahmen • Regelmäßige Aktualisierung der Quartierssteckbriefe	• Stadt Solingen • Wohnungsbaugesellschaften • Eigentümer • Weitere Akteure des Wohnungsmarktes	• Erarbeitung von Mechanismen zur konkreten Anwendung der Quartierssteckbriefe für das wohnungsmarktrelevante Verwaltungshandeln

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
O5. Gestaltung und Qualifizierung von Wohngebäuden und Wohnquartieren	- Gestalterische Aspekte (Städtebau, Hochbau) werden zunehmend relevanter bei verdichteter Bebauung - Auch die (funktionale) Wohnumfeldgestaltung inklusive Grün- und Freiflächengestaltung und (soziale) Infrastruktur spielt dabei eine wichtige Rolle Ziele 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 Handlungsfelder A, B, C, D, E, F	- Städtebauliche und gestalterische Optimierung von Konzepten externer Büros/Investoren im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. - Qualifizierende städtebauliche Einzelberatung bei Vorhaben in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (34 BauGB): alternative Entwürfe zum Städtebau und zur Gestaltung, Aufzeigen weitergehender Entwicklungsmöglichkeiten. - Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen. - Wettbewerbsverfahren bei städtebaulich bedeutsamen Projekten. - Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung und Einbindung ökologischer Maßnahmen (mehr Grün, Solar, etc.) durch breites Beratungsangebot. - Fortsetzung und Weiterentwicklung der Maßnahmen zur Wohnraumbestandsentwicklung in Stadterneuerungsgebieten - Quartiers- und einzelfallbezogene Prüfung der Umsetzbarkeit von Immobilien- und Standortgemeinschaften	- Stadt Solingen (potenzielle) Fördergeber - Eigentümer - Bauträger, Architekten, Immobilienmakler	- Festsetzungen und städtebauliche Verträge zur Umsetzung von qualitativen Maßnahmen in Bebauungsplänen (Gestaltung/Grünflächen/Dachbegrünung u.v.m.). - Analyse und Evaluierung bisheriger Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnraumangebotes und des Wohnumfeldes auf Ebene der Stadterneuerungsquartiere und Erarbeitung von Anpassungsvorschlägen zur Weiterentwicklung und Ergänzung von Förderprogrammen (z.B. Hof- und Fassadenprogramm) - Bewerbung und Ausnutzung der vorhandenen Programme und Beratungsangebote (Solinger Kompetenznetzwerk für Gebäudemodernisierung; Solarkataster)
O6. Stärkung der Wohnstandortfunktion der innerstädtischen Gebiete	- Beitrag zur aktiven Mitgestaltung des Strukturwandels in den Innenstädten - Belebung und funktionale Stärkung der Innenstadt und der Solinger Stadtteilzentren - Förderung der Stadt der kurzen Wege Ziele 5, 7, 9, 11, 12 Handlungsfelder B	- Maßnahme ist besonders eng verknüpft mit den Maßnahmen „Mobilisierung von Leerstand“, „Gestaltung und Qualifizierung von Wohngebäuden und Wohnquartieren“ und „Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich“ Instrumente - Identifizierung und Aktivierung von Wohnbaupotenzialen, Leerstandskataster - Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes - Ausbau des ÖPNV-Angebotes und der Fahrradinfrastruktur - Förderung der sozialen Infrastruktur - Aktivierung von Eigentümern und Erhöhung der Investitionsbereitschaft	- Stadt Solingen - Wohnungsbaugesellschaften - Immobilien-eigentümer - Weitere Akteure der Immobilienwirtschaft/Verbände	- Prüfung der Wiedereinführung der Stromzählermethode - Identifizierung und Bewertung von ungenutzten Wohnraumpotenzialen - Stärkere Einbindung des Themas „Wohnen“ bei der Erarbeitung und der Umsetzung der Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte - Beratungsangebote und Öffentlichkeitsarbeit zur Realisierung von Umnutzungspotenzialen zum Beispiel bei gewerblichen Einheiten

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
07. Unterstützung neuer Wohnkonzepte und Ausbau der Beratung zu individuellen Wohnwünschen	• Bedarfsgerechte Realisierung und Etablierung neuer Wohnkonzepte • Beratung bei individuellen Wohnraumwünschen und Unterstützung privater Initiativen • Gewinnen neuer Akteure für den Solinger Wohnungsbau, bzw. Unterstützung vorhandener Initiativen und Anstoßen neuer Initiativen im Hinblick auf innovative Wohnkonzepte Ziele 2, 5, 6, 10 Handlungsfelder A, B, D, F	• Sondierung standortangepasster und innovativer Wohnkonzepte für Solingen sowie bereits bestehender Initiativen • Bewerbung bestehender Beratungsangebote Instrumente • Machbarkeitsprüfung und Erprobung neuer Instrumente (z.B. internetbasierte Informationsbörse für Wohnprojekte initiieren, Identifizierung eines geeigneten Modellprojektes, Förderung von Baugruppen)	• Stadt Solingen • WohnBund-Beratung NRW GmbH • Bauherrengemeinschaften • Wohnungsbaugesellschaften • Immobilieneigentümer • Weitere Initiativen	• Analyse der für Solingen relevanten Zielgruppen des Wohnungsmarktes und ihrer Wohnformenwünsche sowie Sondierung des jeweiligen Unterstützungsbedarfes • Dialog mit Schlüsselakteuren/Initiativen (z.B. Verein Gemeinsam Leben Lernen) zur Unterstützung bestehender und auch potenzieller Projekte und Initiativen • Ausloten der städtischen Unterstützungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Unterstützung neuer Wohnkonzepte (z.B. Schnittstellenfunktion zwischen einzelnen Wohnungsmarktakteuren und soweit möglich Unterstützung bei der Standort- und Investorensuche) • Überlegungen zu neuen Wohnkonzepten bei zukünftigen wohnungsmarktrelevanten Planungsprozessen verstärkt mitdenken
08. Initiierung einer Allianz für Wohnen	• Etablierung einer Allianz/eines Bündnisses zur gemeinsamen konsensorientierten Fortsetzung des Prozesses zum Handlungskonzept Wohnen • Schaffung von Akzeptanz und Synergien für das wohnungspolitische Agieren und damit Erhöhung der Durchsetzbarkeit einer strategischen Wohnungsmarktentwicklung Ziele 2, 4, 12, 13 Handlungsfelder F	• Regelmäßiger Austausch über wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe und Entwicklung gemeinsamer Impulse für neue Projekte und Maßnahmen • Treffen von Vereinbarungen zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele	• Stadt Solingen • Zentrale Akteure des Solinger Wohnungsmarktes • Wohlfahrtsverbände und Initiativen • Politik	• Kontinuierliche Fortsetzung (mind. einmal pro Jahr) des bestehenden Lenkungsreisprozesses und ggf. Erweiterung des Teilnehmerkreises um weitere wichtige Akteure • Vorbereitung der Beschlussfassung zur Gründung einer Allianz bzw. eines Bündnisses für Wohnen • Erarbeitung eines gemeinsamen Aufgaben- und Zielverständnisses und einer Geschäftsordnung für die Allianz; Klärung der Verbindlichkeit untereinander und Klärung der Wirkung gegenüber der Öffentlichkeit
09. Alters- und inklusionsgerechter Um- und Neubau von Wohnungen qualitativ und quantitativ vorantreiben	• Bedarfsorientierter Neubau von seniorengerechten Wohnungen • Entwicklung altersgerechter Quartiere (auch im Bestand!) • Anpassung des Wohnraumangebotes auch in älteren Wohngebieten an die Herausforderungen des demographischen Wandels • Förderung des alters- und inklusionsgerechten Ausbaus von Wohnraum auch jenseits der großen Wohnungsmarktakteure und diesbezügliche Aktivierung von Einzeleigentümern	• Förderung von ambulanten Wohnformen, die ein selbstbestimmtes Leben für junge Menschen mit Behinderung ermöglichen. • Durchführung einer Bedarfsanalyse und Ermittlung valider Bedarfszahlen zu ambulanten Wohnformen für Menschen mit Behinderung. • Aktivierung von Eigentümern/Wohnungsunternehmen für erforderliche Baumaßnahmen durch die Bündelung, Bewerbung und ggf. auch den Ausbau der diesbezüglichen Beratungsangebote	• Stadt Solingen • Immobilieneigentümer • Wohlfahrtsverbände/Initiativen/Projektträger • Haus und Grund e.V. • Verbraucherberatung • Potenzielle Fördergeber • Banken/Kreditinstitute • Weitere Akteure der Immobilienwirtschaft	• Erarbeitung von Solinger Kriterien zur Barrierearmut in Anlehnung an das KfW-Förderprogramm • Prüfung der Möglichkeiten zur Zusammenführung der bestehenden Beratungsangebote • Verortung und Abschätzung des quantitativen und qualitativen Ausbaubedarfes im Hinblick auf alters- und inklusionsgerechten Wohnraum

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
	Förderung des altersgerechten Wohnraums (auch im Bereich des Service-Wohnens) in den unteren und mittleren Preissegmenten Ziele 5, 6, 7, 8, 10 Handlungsfelder A, B, D	Instrumente Wohnraum- und Städtebauförderungsprogramme		
10. Mobilisierung von Leerstand	- Beseitigung von teils strukturellen Leerständen (Wohnungsleerstand, aber auch Eckkneipen, Einzelhandelsleerstand etc.) - Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung einzelner Stadtgebiete (z.B. im Bereich der Zentren und Hauptverkehrsachsen) - Reduzierung des Neuflächenverbrauchs - Stärkere Auslastung bereits bestehender Infrastrukturen Ziele 1, 6, 8, 9, 11 Handlungsfelder B, C	- Identifizierung von Wohnungsleerstand und wohnnutzungsgeeigneten Leerständen - Identifizierung der Ursachen für den Leerstand - Zielorientierte Eigentümeransprache - Maßnahme ist verknüpft mit der Maßnahme „Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich“, die jedoch i.d.R. nicht diese Tiefenschärfe besitzt, und der Maßnahme „Stärkung der Wohnstandortfunktion der innerstädtischen Gebiete“ Instrumente - Leerstandskataster - Stromzählermethode - Erarbeitung eines lage- und gebäudebezogenen Problemindex (Gebäudesteckbriefe) - Angebot von Wohnraumförderung - Einzelfallbezogene Maßnahmenprüfungen (z.B. Kluishuizen-Ansatz)	- Stadt Solingen - Immobilienmakler, Projektentwickler - Haus und Grund e.V. - Immobilieeigentümer	- Prüfung der Möglichkeiten zur Wiedereinführung der Stromzählermethode - Leerstandserfassung, v.a. im Hinblick auf nicht marktaktive Leerstände - Festsetzung einer räumlichen Priorisierung hinsichtlich der Maßnahmenumsetzung (Definition von Fokusgebieten)
11. Veröffentlichung eines Wohnbaulandkatasters im Internet	- Das Wohnbaulandkataster zeigt auf Grundlage der Liegenschaftskarte oder der Deutschen Grundkarte die kurz- bzw. mittelfristig bebaubaren Flächen (betrifft Baulückenpotenziale vom Typ I und teilweise Typ II). - Private Bauherren – aber auch Investoren, Bau- und Erschließungsträger sowie Architekten – können sich hier einen Überblick über Wohnbaupotenziale im Innenbereich verschaffen, was derzeit nur schwierig gelingt. - Bei Interesse an der Entwicklung eines	- Fortlaufende Identifizierung neuer Wohnbaupotenziale auf Basis des vorhandenen Baulandmanagements - Aufbau einer neuen Datenbank basierend auf dem bisherigen Wohnbaulandmanagement. - Mitteilung nach Art. 14 DSGVO an alle betroffenen Grundstückseigentümer. - Öffentliche Bekanntmachung des Wohnbaulandkatasters einen Monat vor der Veröffentlichung mit paralleler darüber hinausgehender Öffentlichkeitsarbeit.	Stadt Solingen	Die weiteren Schritte in dem begonnenen und fortlaufenden Prozess sind bereits in der Spalte „Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente“ beschrieben.

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
	Grundstückes kann ein Formular an die Stadtplanung versendet werden. Bei vorliegender Zustimmung der jeweiligen Eigentümer erfolgt eine Weitergabe der Daten der Interessenten an den Eigentümer. Damit soll eine höhere Aktivierung der Potenzialflächen unter Beachtung des Datenschutzes erreicht werden. Erhöhung der Beratungsleistung für private Eigentümer und bauwillige Interessenten Ziele 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12 Handlungsfelder A, B, C, D, E, F	- Bereitstellung des Wohnbaulandkatasters im Internet - Verwaltung des Wohnbaulandkatasters (insb. Verarbeitung der Formulare, laufendes Flächenmonitoring). Formelle Instrumente - Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 BauGB. Informelle Instrumente - Öffentlichkeitsarbeit (Pressemitteilung oder -konferenz sowie Informationsveranstaltung).		
12. Veröffentlichung von ausgewählten Bebauungsplänen im Internet	- Bebauungspläne mit größeren Potenzialflächen, die noch nicht aktiviert wurden, z.B. weil keine Veräußerungsbereitschaft privater Eigentümer besteht, die Erschließung noch nicht gesichert oder eine Neuordnung der Grundstücke (Bodenordnung, Umlegung) erforderlich ist. - Das Angebot richtet sich an Bau- und Erschließungsträger. Ziele 1, 2, 3, 5, 9, 11, 12, 13 Handlungsfelder A, B, E, F	- Maßnahme ist besonders eng verknüpft mit den Maßnahmen „Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich“ und „Veröffentlichung von ausgewählten Bebauungsplänen im Internet“ - Fortlaufende Identifizierung geeigneter Potenzialflächen auf Basis des vorhandenen Baulandmanagements - Aufbau eines Internetauftritts für die Veröffentlichung. - Öffentlichkeitsarbeit Weitere sich ggf. anschließende Maßnahmen zum Planvollzug: - Ansprache der Eigentümer durch Bauträger/Projektentwickler, in enger Kommunikation mit der Stadt - Beseitigung möglicher Umsetzungshemmnisse durch die Stadt z.B. durch: - Städtebauliche Verträge zur Herstellung der noch fehlenden Erschließungsanlage. (Freiwilliges) Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke. - Ggf. städtebauliche Verträge zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. - Ggf. Notwendigkeit einer Planänderung bei schlüssigem Konzept.	Stadt Solingen	Die weiteren Schritte in dem begonnenen und fortlaufenden Prozess sind bereits in der Spalte „Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente“ beschrieben.

Maßnahme	Ziele und Erläuterung der Maßnahme /Zuordnung zu Handlungsfeldern	Erforderliche Teilmaßnahmen/Instrumente	Beteiligte	ggf. nächste Schritte
13. Fortschreibung des Arbeitsprogramms für die Bauleitplanung	• Priorisierende Auflistung der Bebauungspläne, die von der Verwaltung zukünftig aufgestellt oder geändert werden sollen. Bebauungspläne müssen aufgrund unterschiedlichster städtebaulicher Zielsetzungen (Gewerbeflächen, Einzelhandel etc.) aufgestellt werden, wobei ein wesentlicher Aspekt auch die Aktivierung von Wohnbebauung darstellt. Ziele 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Handlungsfelder A, B, C, D, E, F	• Kategorisierung der Bebauungsplanverfahren nach deren Zielsetzung • Entwicklung von Kriterien zur Priorisierung der Bebauungsplanverfahren (z.B. in welchem Stadtteil/Quartier? Welche Handlungsfelder werden erfüllt?) • Bewertung und Priorisierung der einzelnen Flächen und Planungsmaßnahmen entsprechend der Kriterien einschließlich einzelner fachlicher Belange (u.a. Natur und Umwelt). • Strategische Überlegungen zur Umnutzung bislang gewerblich genutzter Standorte zu Wohnzwecken. • Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete und zur Nachverdichtung. • Änderung bestehender Bebauungspläne um eine generelle Aktivierung oder eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit von Wohnbaugrundstücken zu erreichen	• Stadt Solingen • Politische Gremien (Bezirksvertretungen, ASUKM, Rat)	• Die Fortschreibung der Arbeitsliste für Bebauungspläne wird u.a. auf Grundlage der Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen erarbeitet • Hierbei soll für die Bebauungspläne mit dem Ziel einer Wohnbebauung einzelfallbezogen auf der Grundlage der Quartierssteckbriefe eine klare Empfehlung insbesondere für die Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnungsbau im späteren Bebauungsplanverfahren getroffen werden • Ebenfalls sollen die beantragten Bebauungspläne hinsichtlich der Handlungsfelder/ermittelten Kriterien bewertet werden • Politische Beratung und Beschlussfassung der Fortschreibung des Arbeitsprogrammes für die Bauleitplanung
14. Wohnungsmarktbeobachtung und Umsetzungsmonitoring	• Nachhaltige Steuerung der lokalen Wohnungsmarktpolitik und Wohnraumversorgung durch Informationen der Wohnungsmarktbeobachtung • Verstetigung des angestoßenen Prozesses • Evaluierung und Erfolgskontrolle Ziele 6, 8, 9, 11 Handlungsfelder B, F	• Fortsetzung der bestehenden, kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung • Erarbeitung und Prüfung von fachlich fundierten Ansätzen/Prozessabläufen zur Einbindung der bestehenden Wohnungsmarktbeobachtung in die Umsetzung der Wohnungsmarktentwicklungsstrategie und die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen (=> Ausbau der bestehenden Instrumente zu einem Frühwarnsystem)	• Stadt Solingen • Weitere Akteure des Wohnungsmarktes	• Erarbeitung von Beurteilungskriterien zur Messung des Umsetzungsstandes für konkrete Maßnahmen des Handlungskonzeptes

Erläuterung zu den Handlungsfeldern:

- A = Wohnungsneubau
- B = Bestands- und Quartiersentwicklung
- C = Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- D = Wohnen im Alter und neue Wohnformen
- E = Strategische Flächenentwicklung
- F = Monitoring und Marketing