



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Handlungskonzept Wohnen Kamen

Vorstellung im Planungs- und Umweltausschuss

Kamen, 17.11.2011



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Inhaltsübersicht

01 Aufgabenstellung, Methodik, Projektablauf

02 Demografische Rahmenbedingungen

03 Wohnungsmarktanalyse

04 Zwischenfazit

05 Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

06 Rückfragen und Diskussion

Wesentliche Inhalte des HK Wohnen

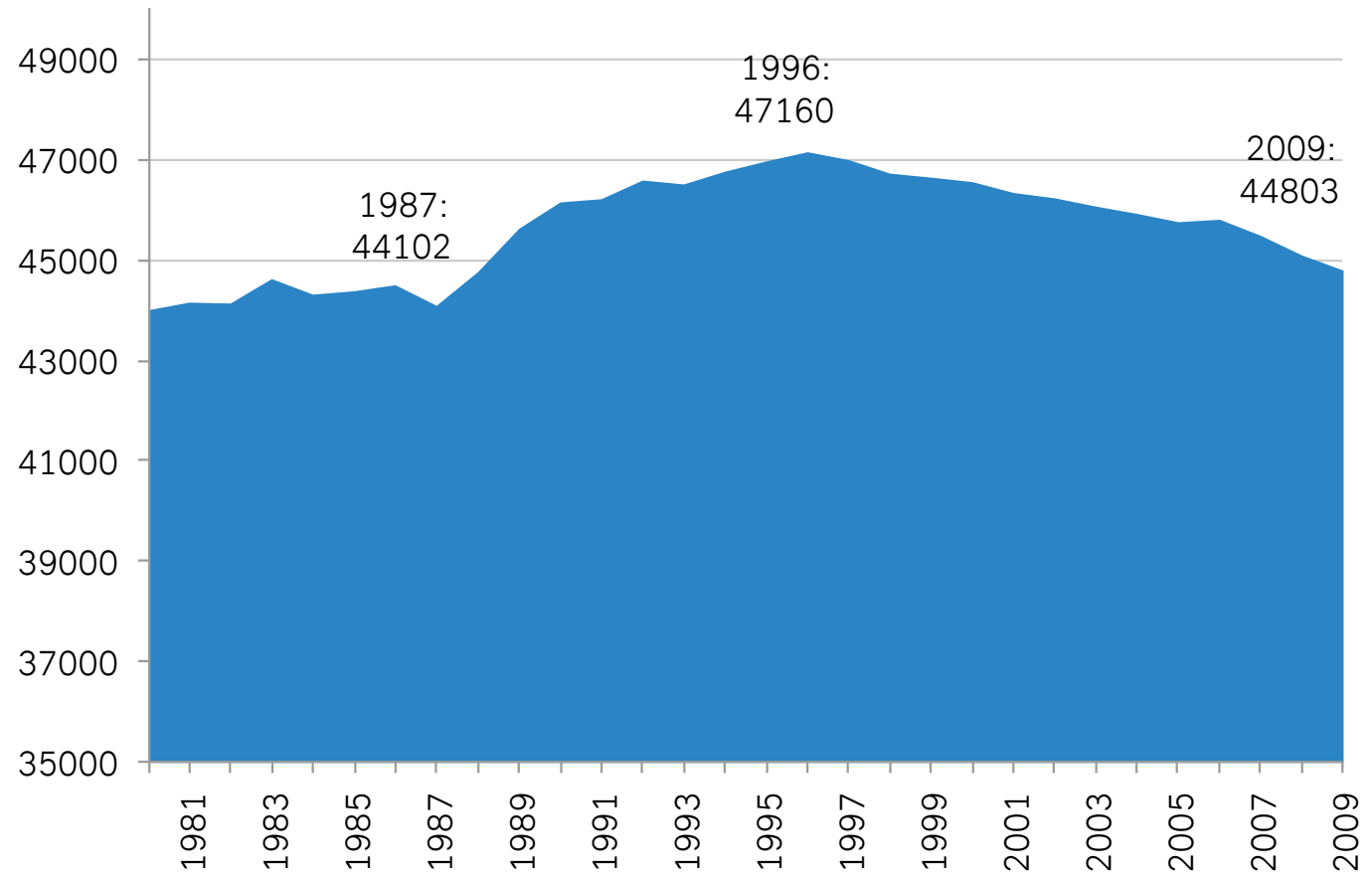
- Regionale / lokale Betrachtung
- Quantitative und qualitative Situationsanalyse, u. a.
 - Bevölkerungsvorausberechnung
 - Gespräche mit Wohnungsmarktakteuren
- Ämterübergreifender Ansatz:
Verwaltungsworkshops
- Umsetzungsorientierung
- Relativ kurze Bearbeitungsdauer



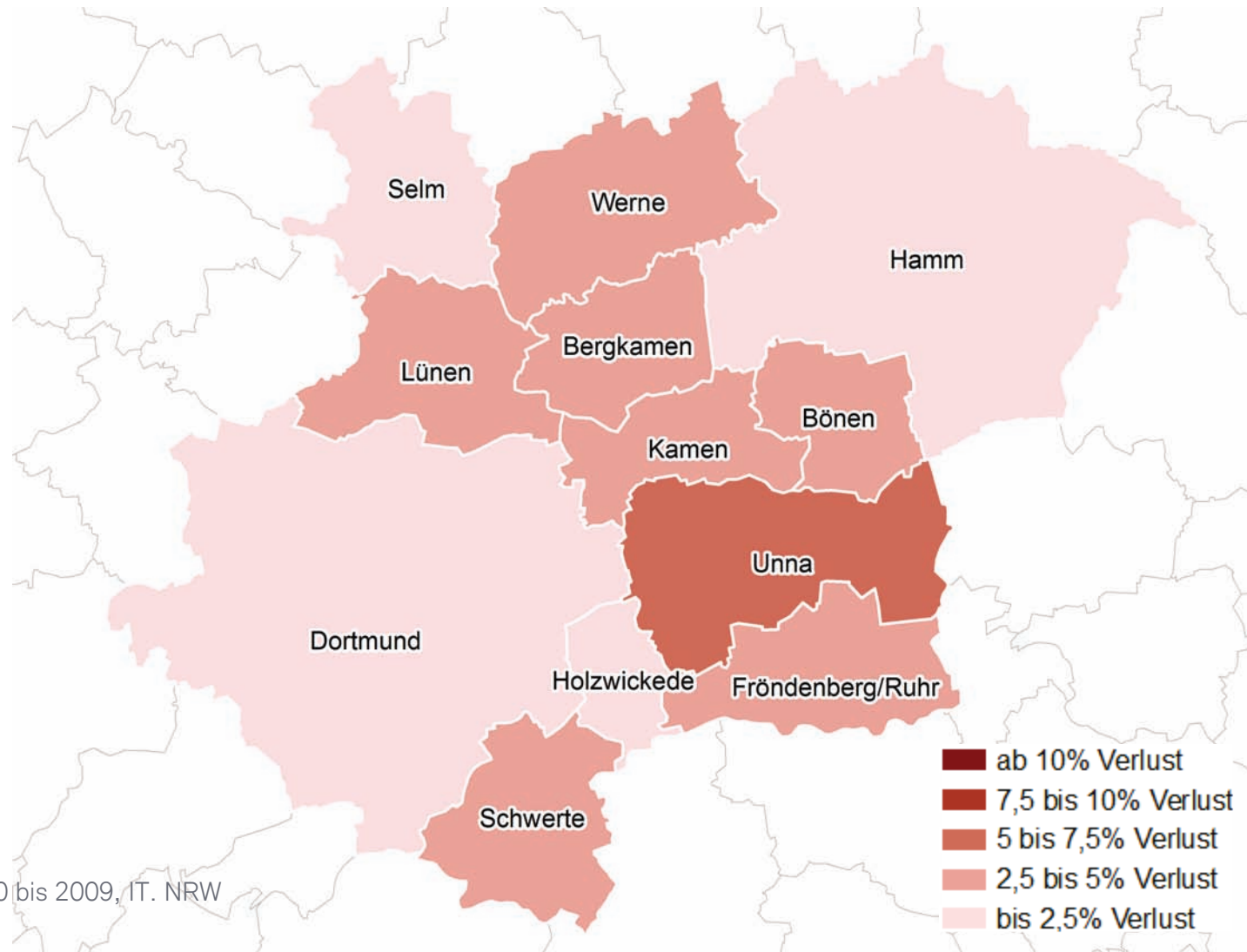
Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Demografische Rahmenbedingungen: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung 2025

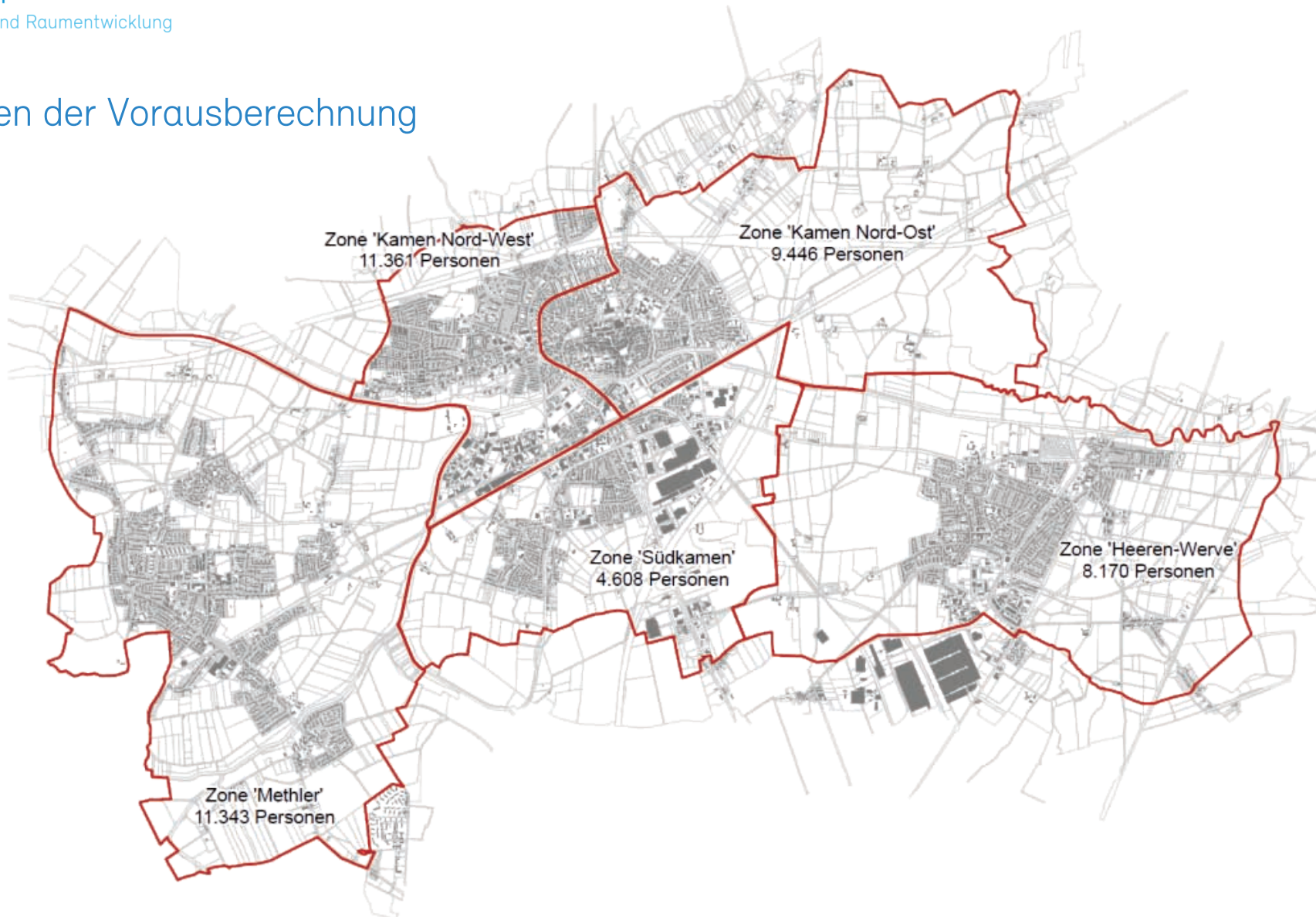
Bevölkerungs- entwicklung Stadt Kamen



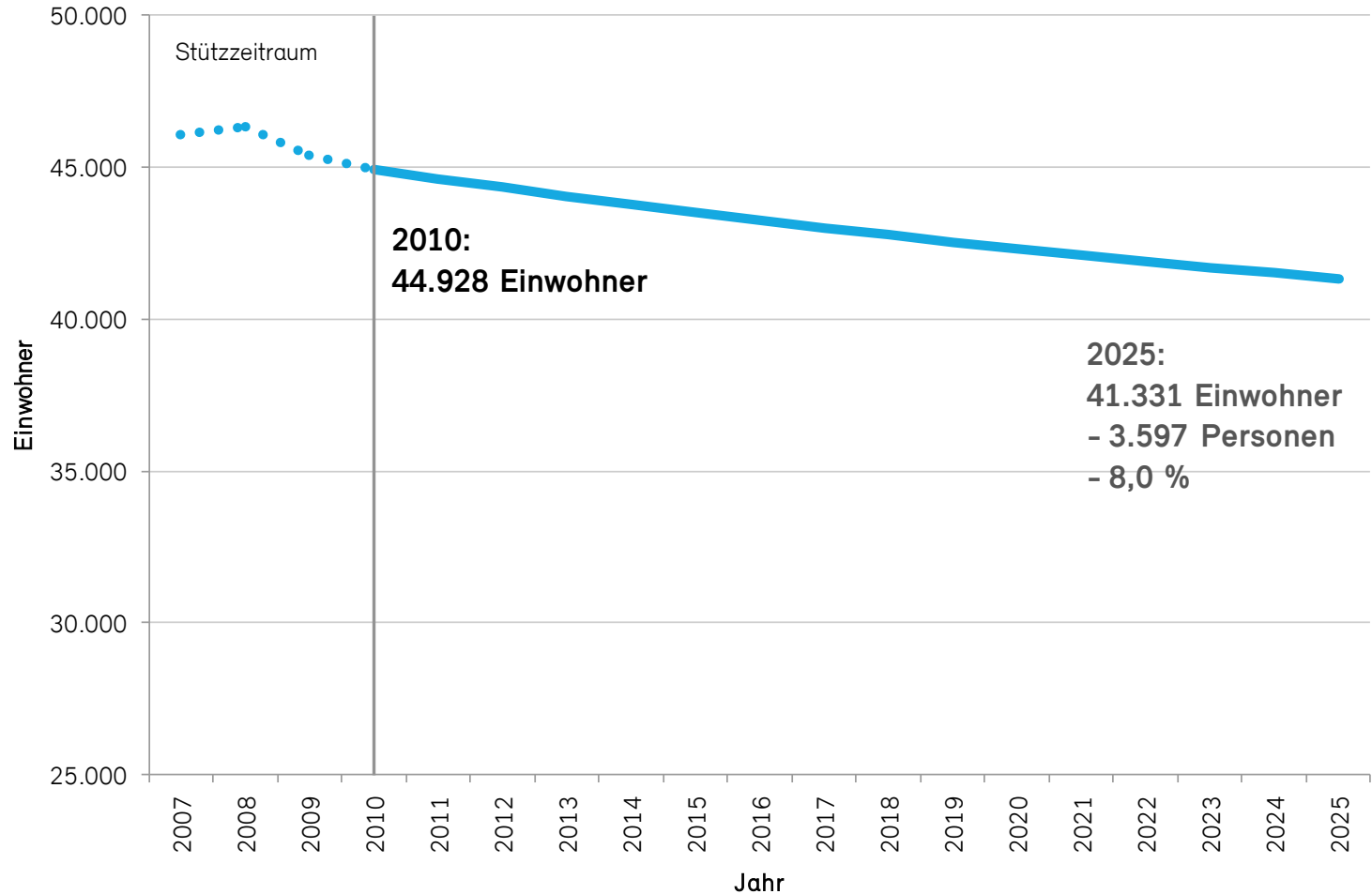
Regionale Einordnung



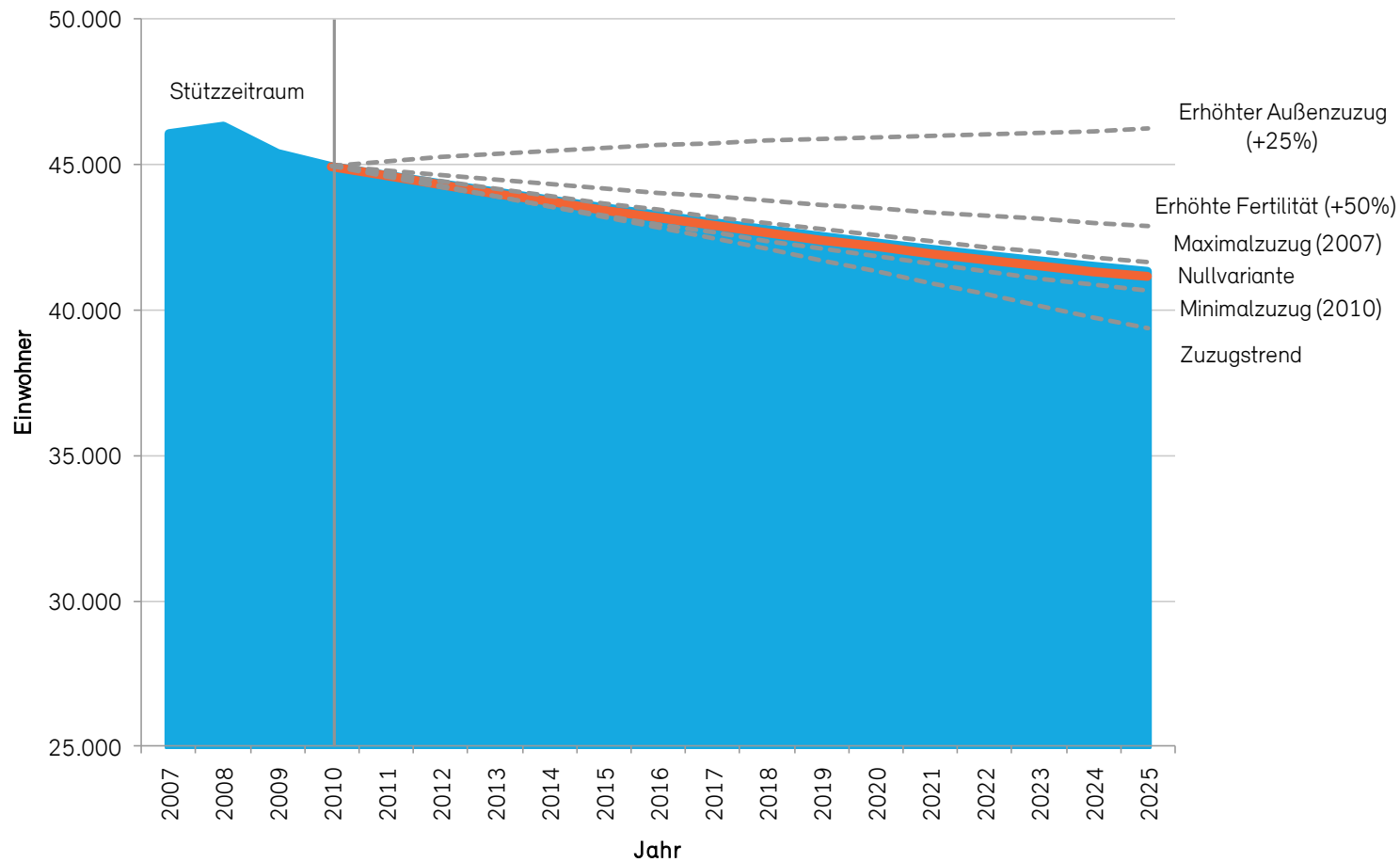
Zonen der Vorausberechnung



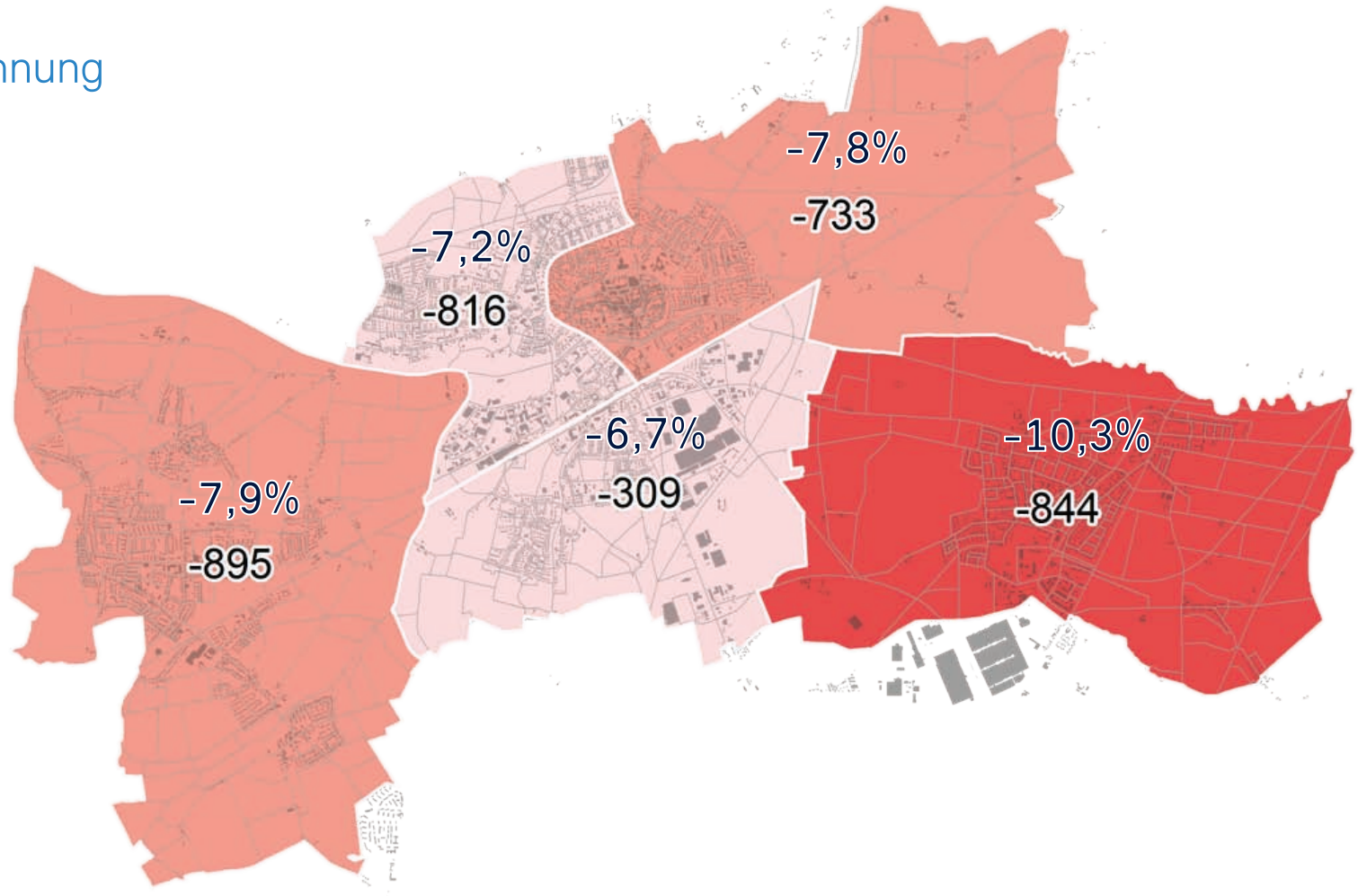
Trendvariante



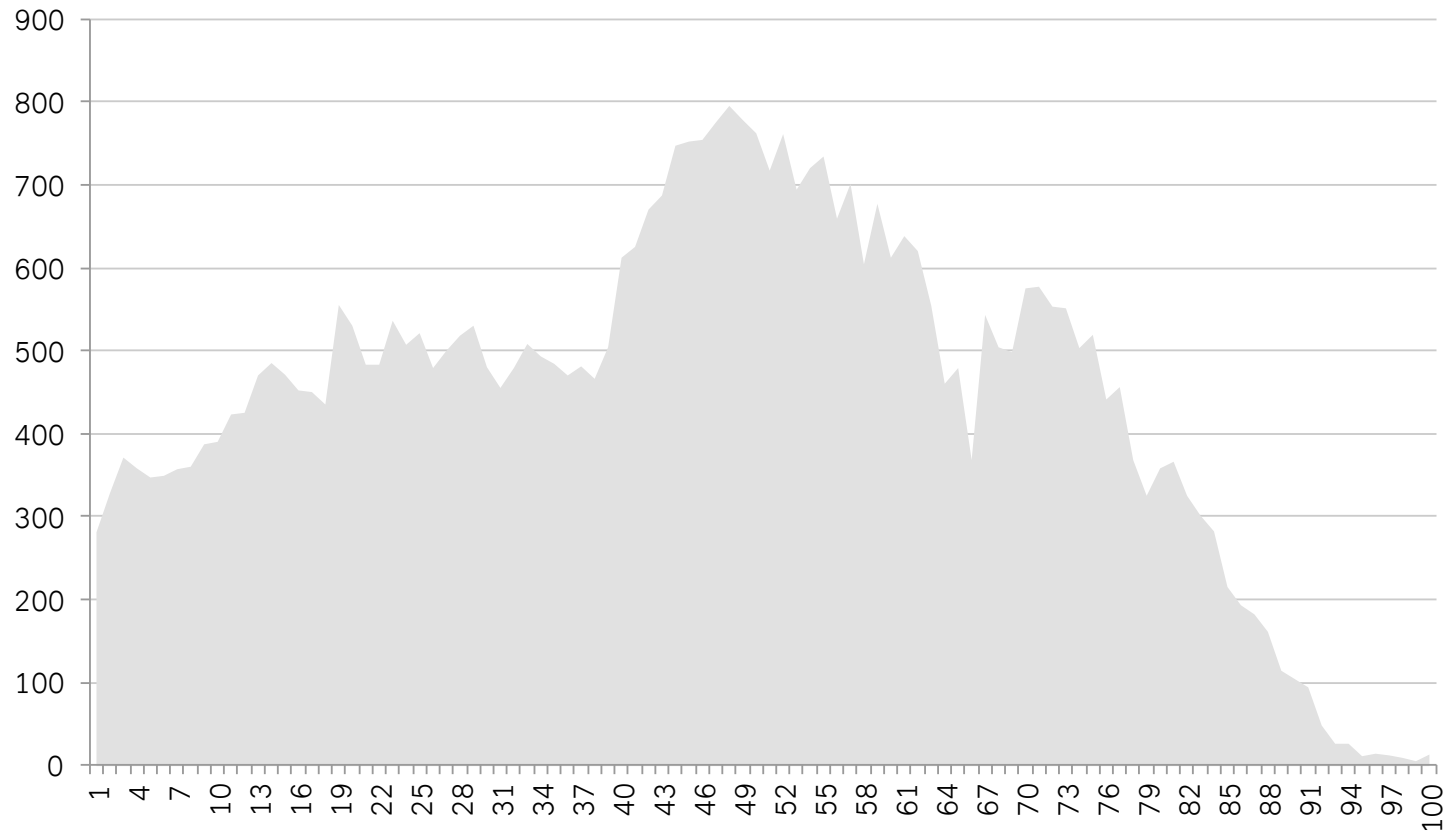
Varianten der Vorausbe- rechnung



Vorausberechnung Zonen

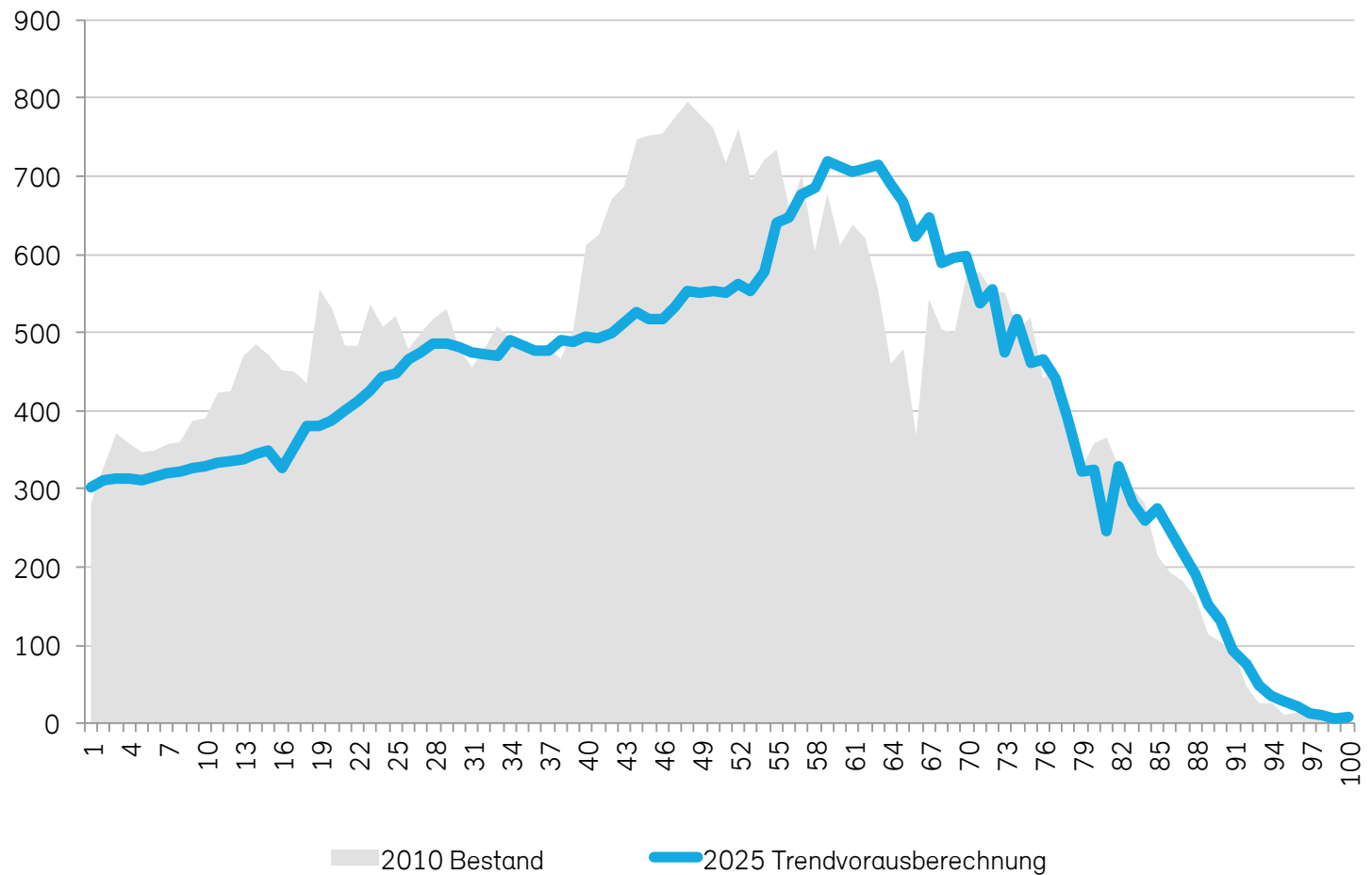


Altersstruktur 2010

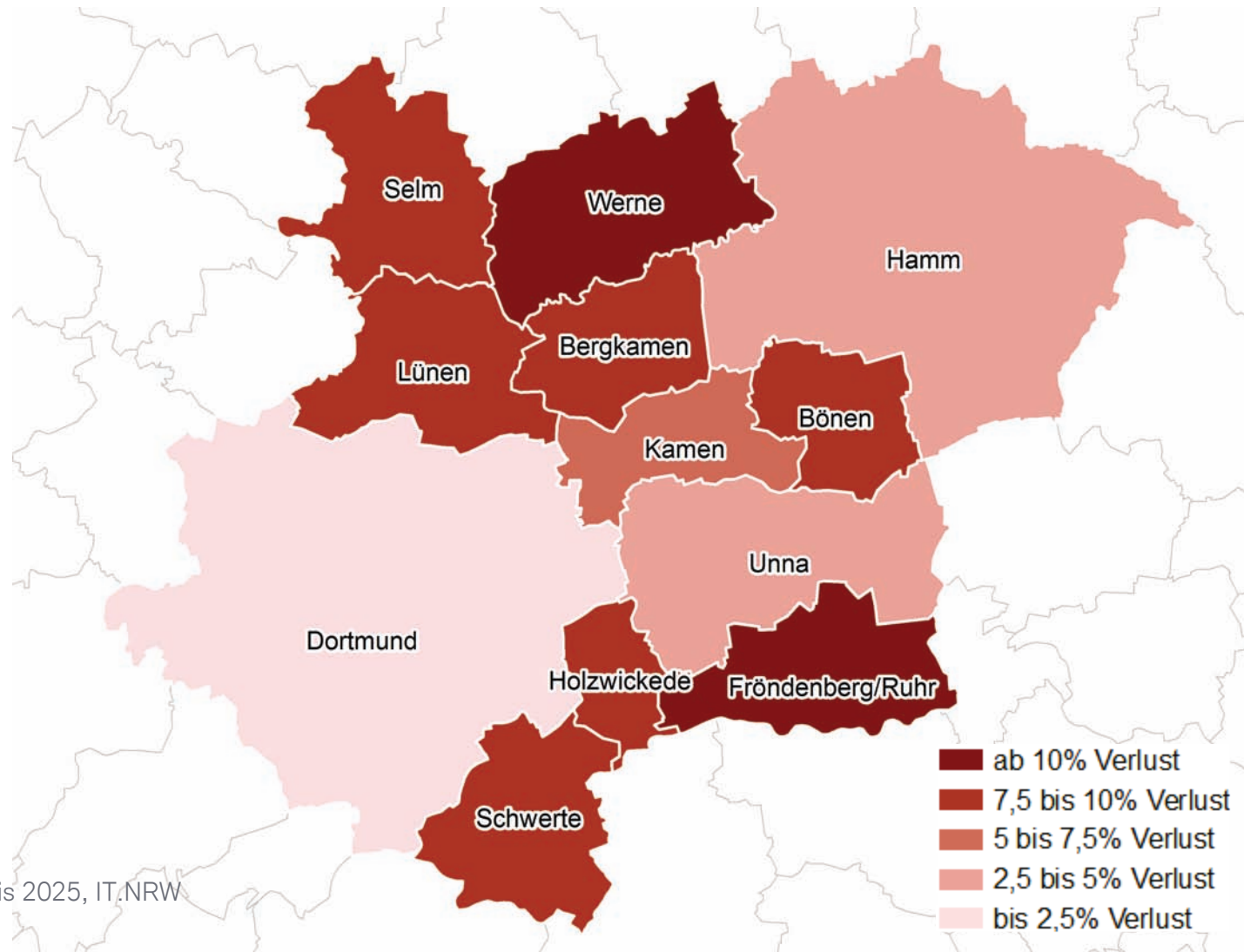


■ 2010 Bestand

Altersstruktur 2025



Regionale Einordnung





Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

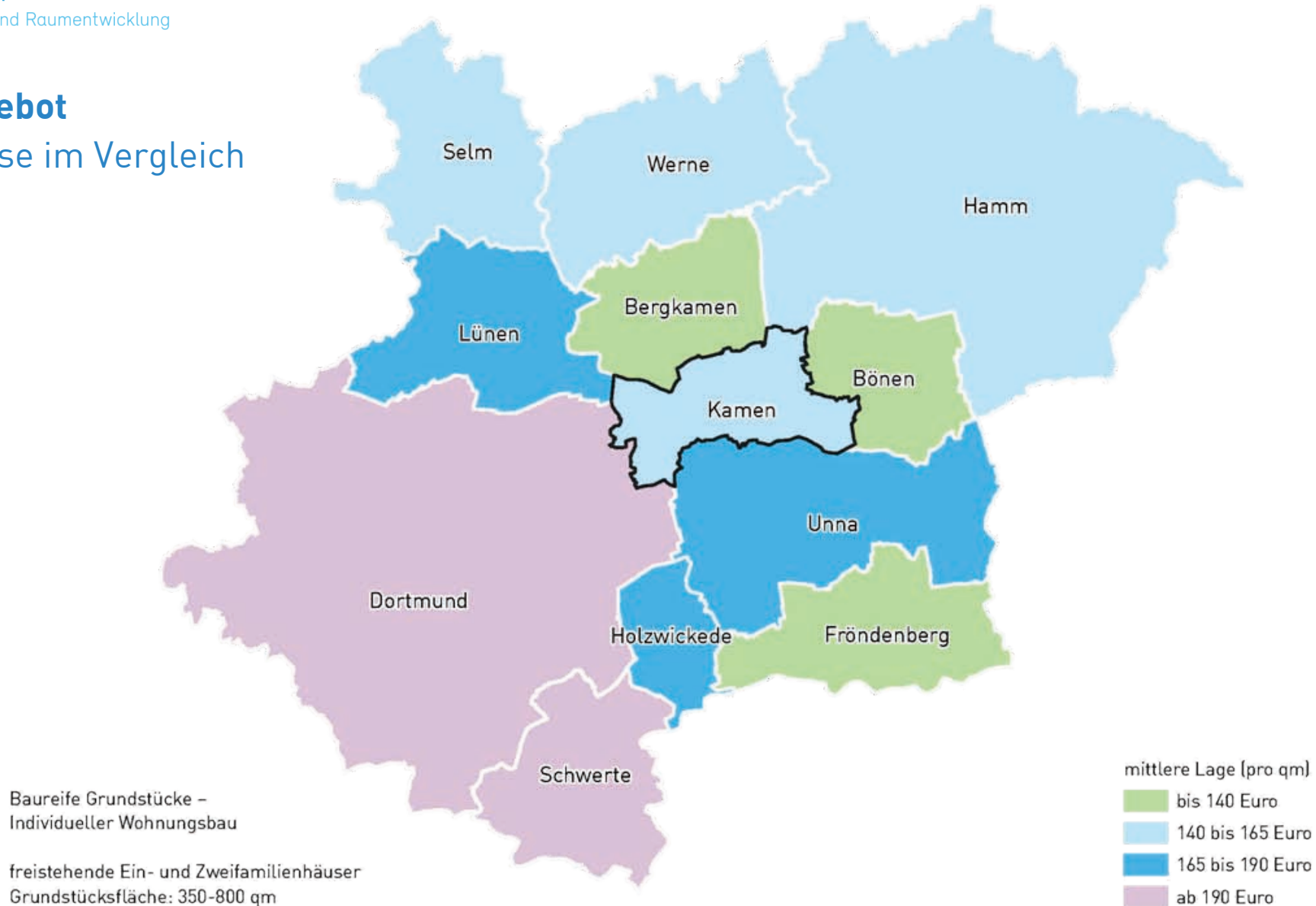
Wohnungsmarktanalyse

Einige Daten und Fakten

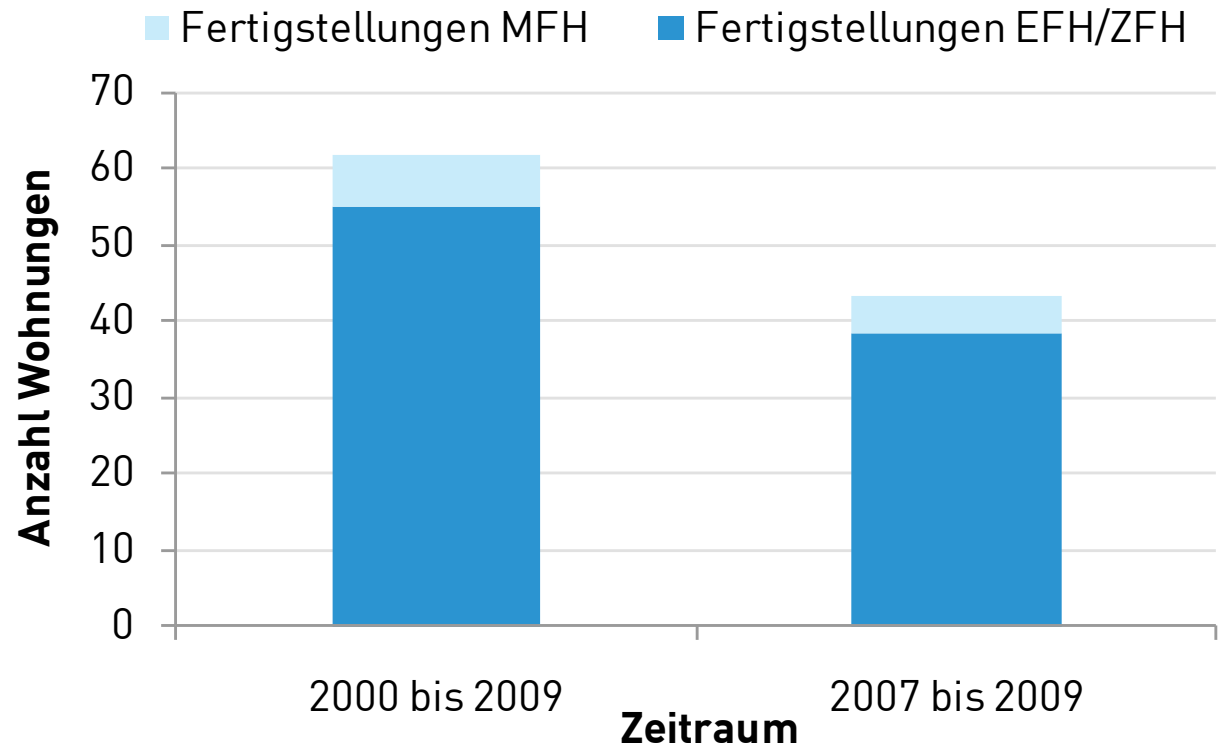
Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Angebot

Preise im Vergleich

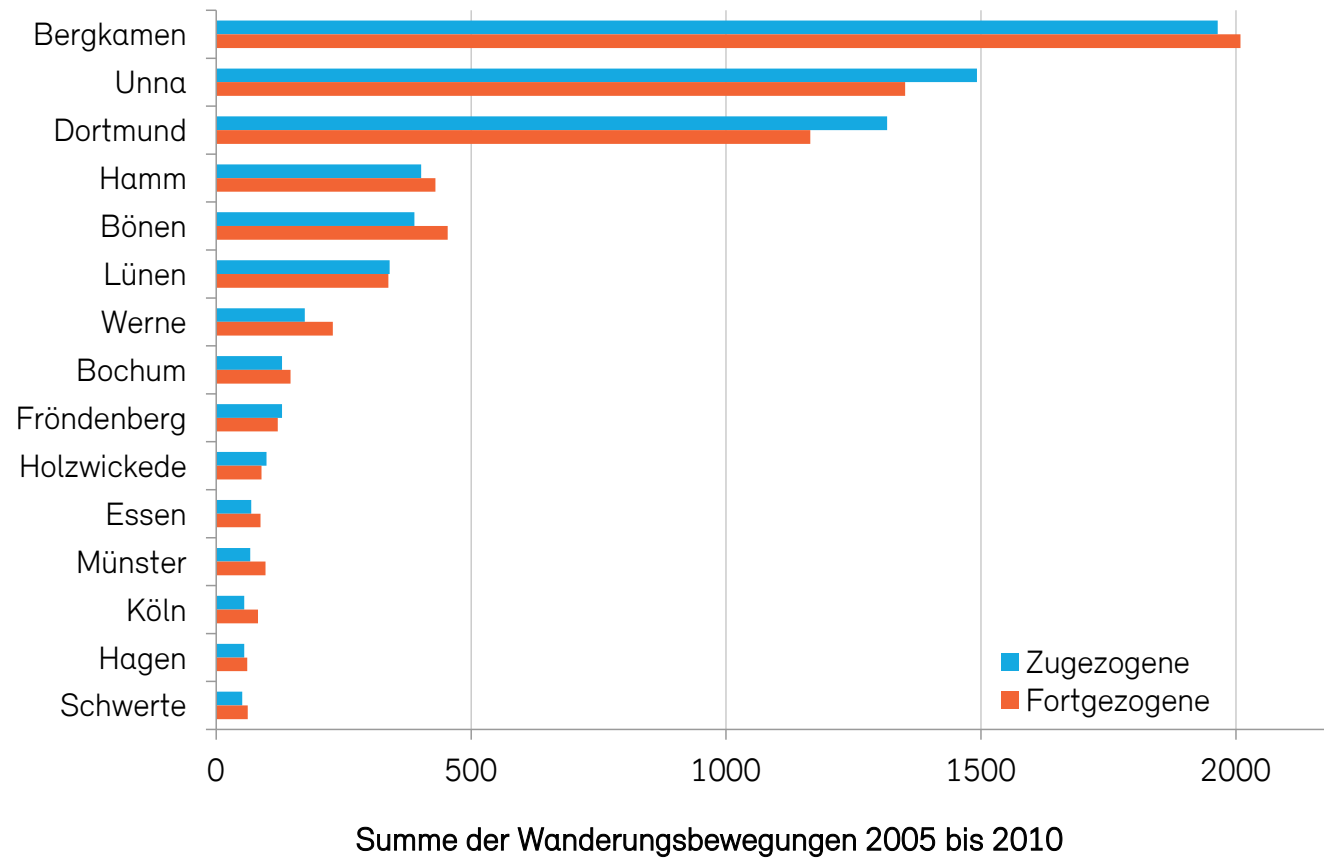


Was wird noch neu errichtet?



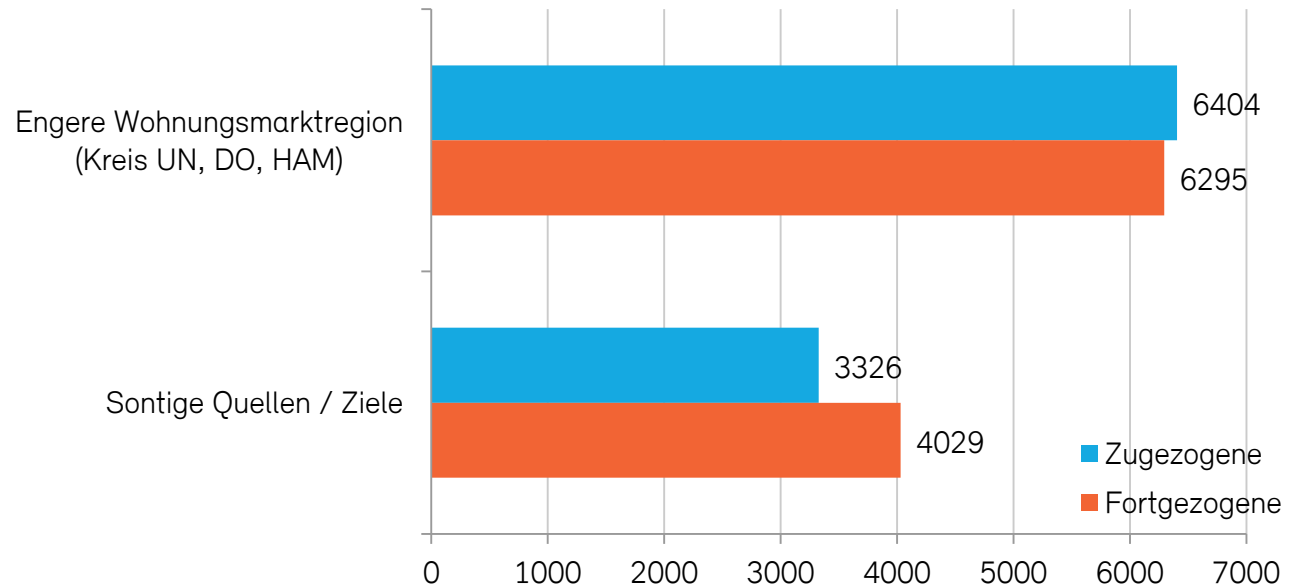
Nachfrage

Wo kommen die Nachfrager her?



Nachfrage

Wo kommen die
Nachfrager her?



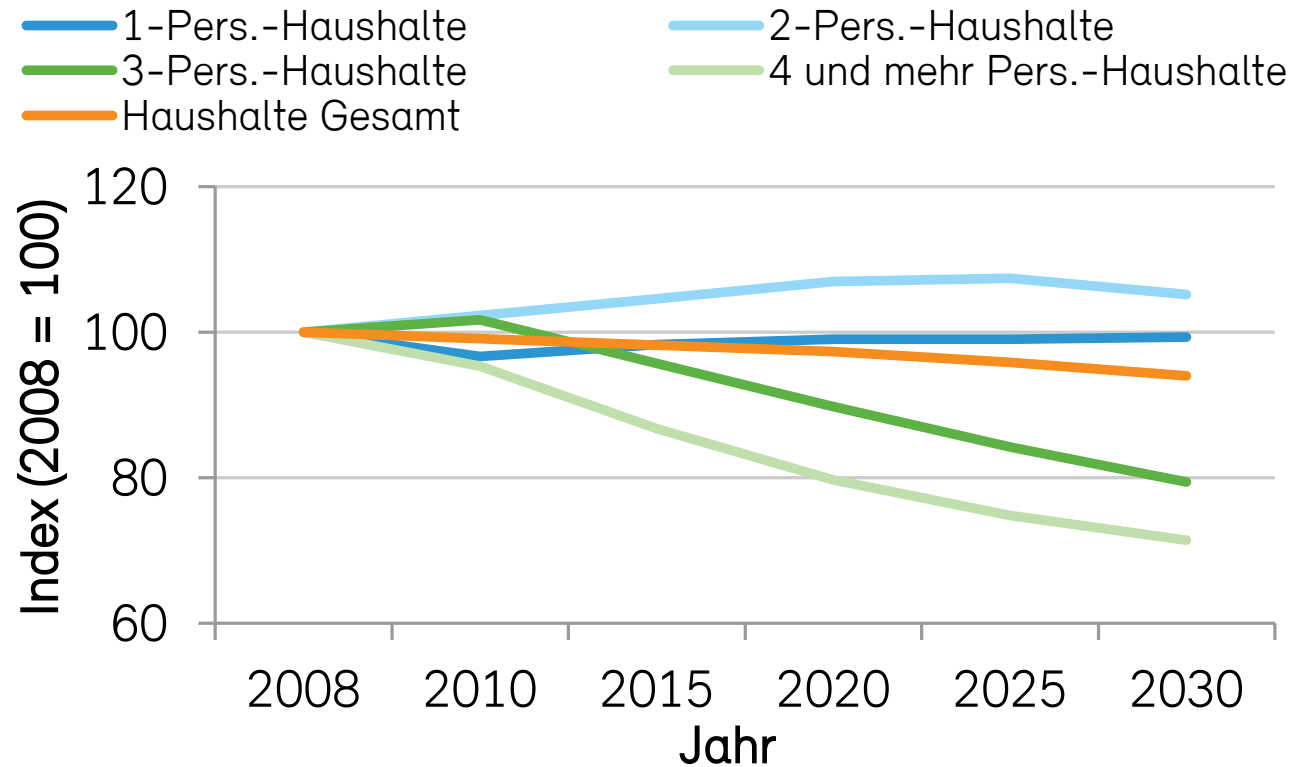
Summe der Wanderungsbewegungen 2005 bis 2010

Haushalts- entwicklung

Wer wird in Zukunft
nachfragen?

Modellrechnung bis 2025:

- **-540 HH**
insgesamt
- **+630 HH**
(1- und 2-Personen)
- **-1.170**
(3 und mehr Personen)



Qualitative Veränderung der Nachfrage

Gesellschaftliche Trends:

- Weniger „klassische“ Familien
- Mehr Singles, Paare, Alleinerziehende, ...

- Weniger „glatte“ Biografien
- Trend zur „Multigrafie“:
 - Zweite Familienphase
 - Jobwechsel
 - „Super-Großeltern“
 - ...



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Wohnungsmarktanalyse

Flächenpotenziale

Flächenpotenziale des Wohnungsmarktes

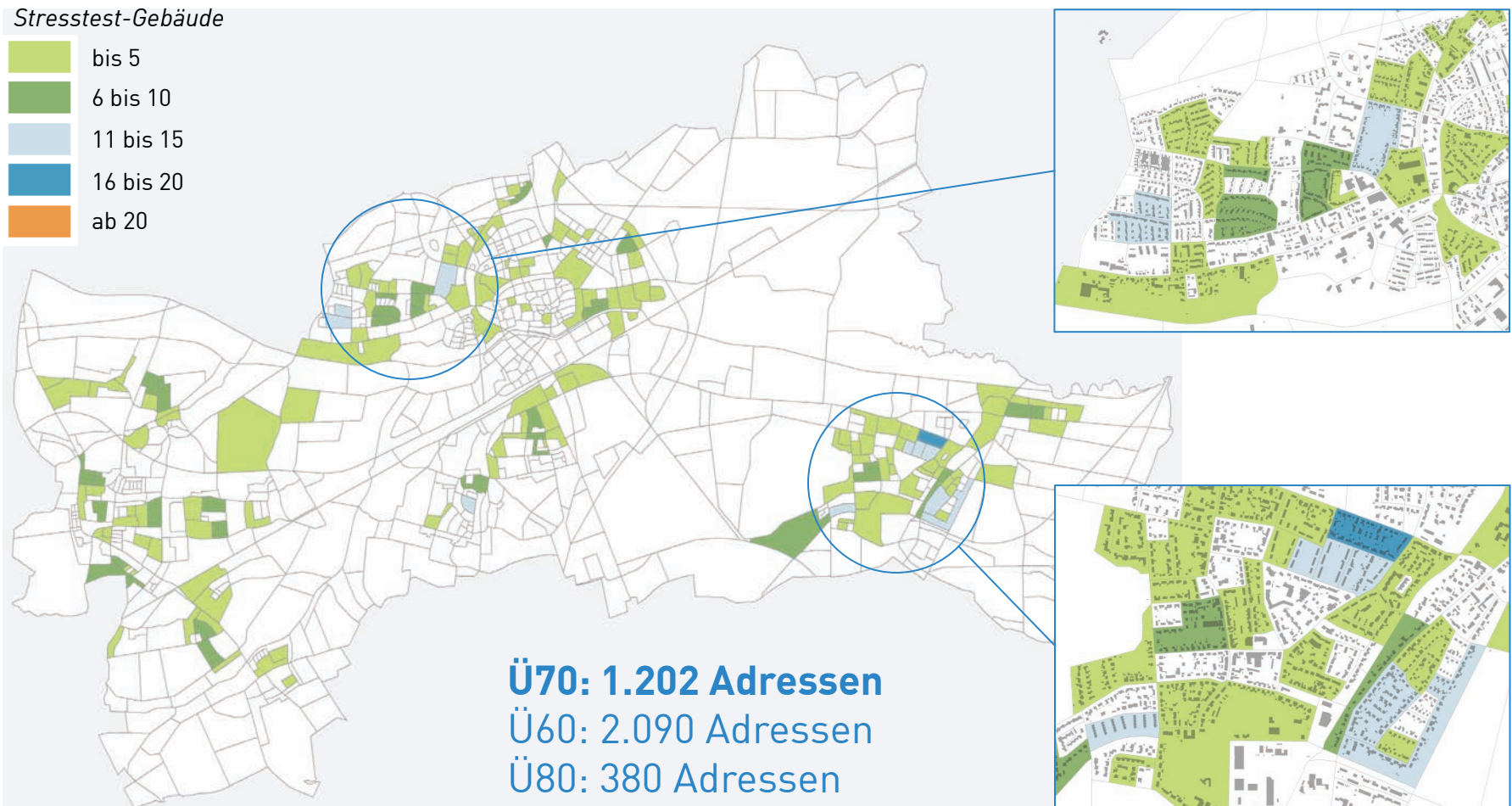
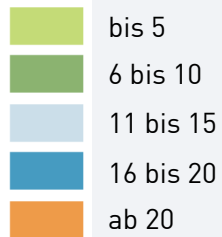
- Neubauflächen im Flächennutzungsplan
 - Insgesamt etwa 50 ha theoretisches Potenzial
 - Hauptsächlich als Arrondierungsflächen
- Baulücken
 - Flächen in bestehenden Satzungen
 - Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)
- Potenziale im Einfamilienhausbestand („Stresstest“)

Stresstest?

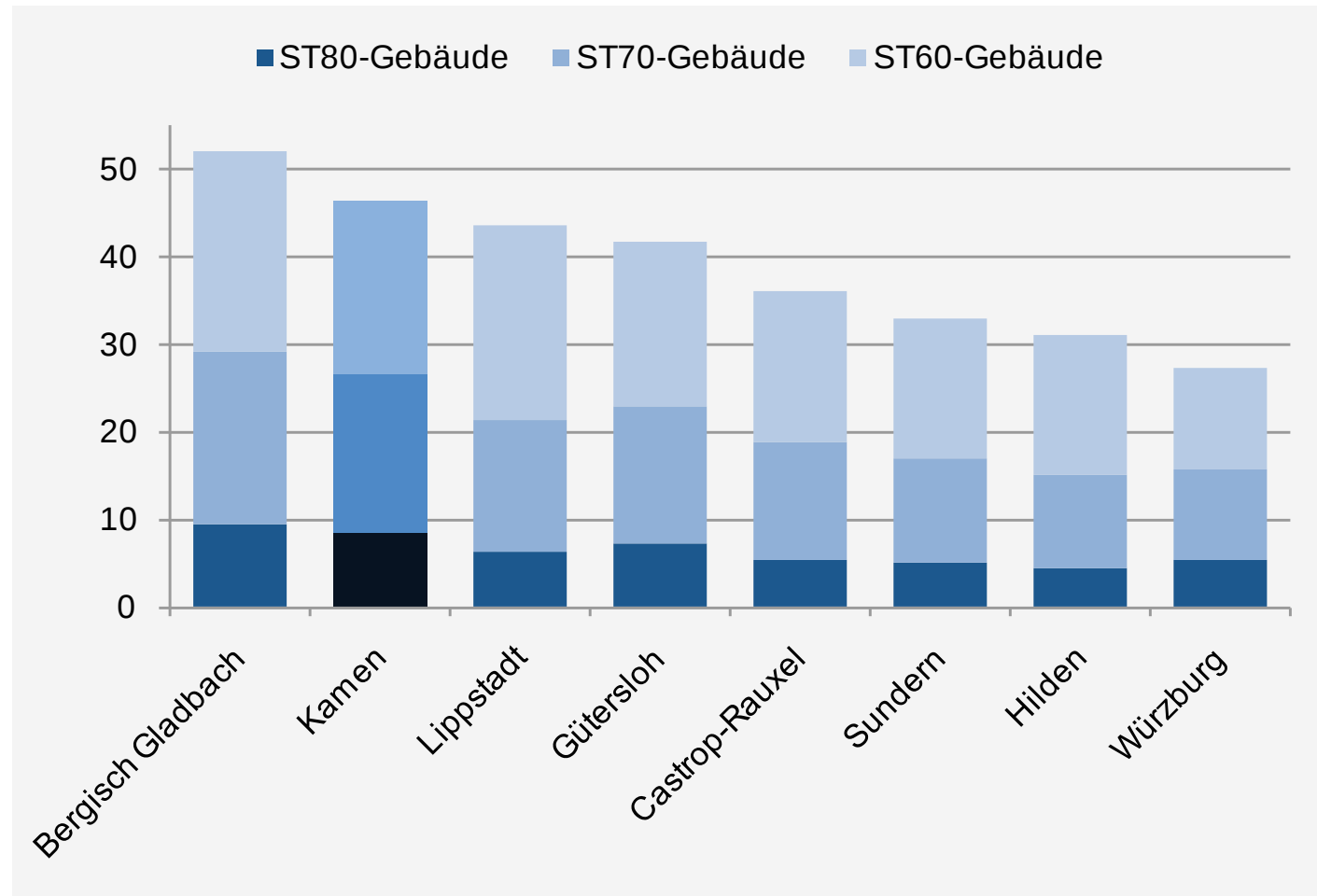
- Das „stille Potenzial“ des Wohnungsmarktes
- Identifikation von Bereichen mit überdurchschnittlich hohem Generationen- und Besitzerwechsel im Wohnungsbestand
- Adressen (Gebäude) pro Baublock in denen alle gemeldeten Personen ein definiertes Mindestalter (80/70/60 Jahre) aufweisen

Potenziale: Stresstest – kommunale Auswertung [Ü70 Baublock]

Stresstest-Gebäude



Potenzielle Stresstest: Interkommunale Einordnung



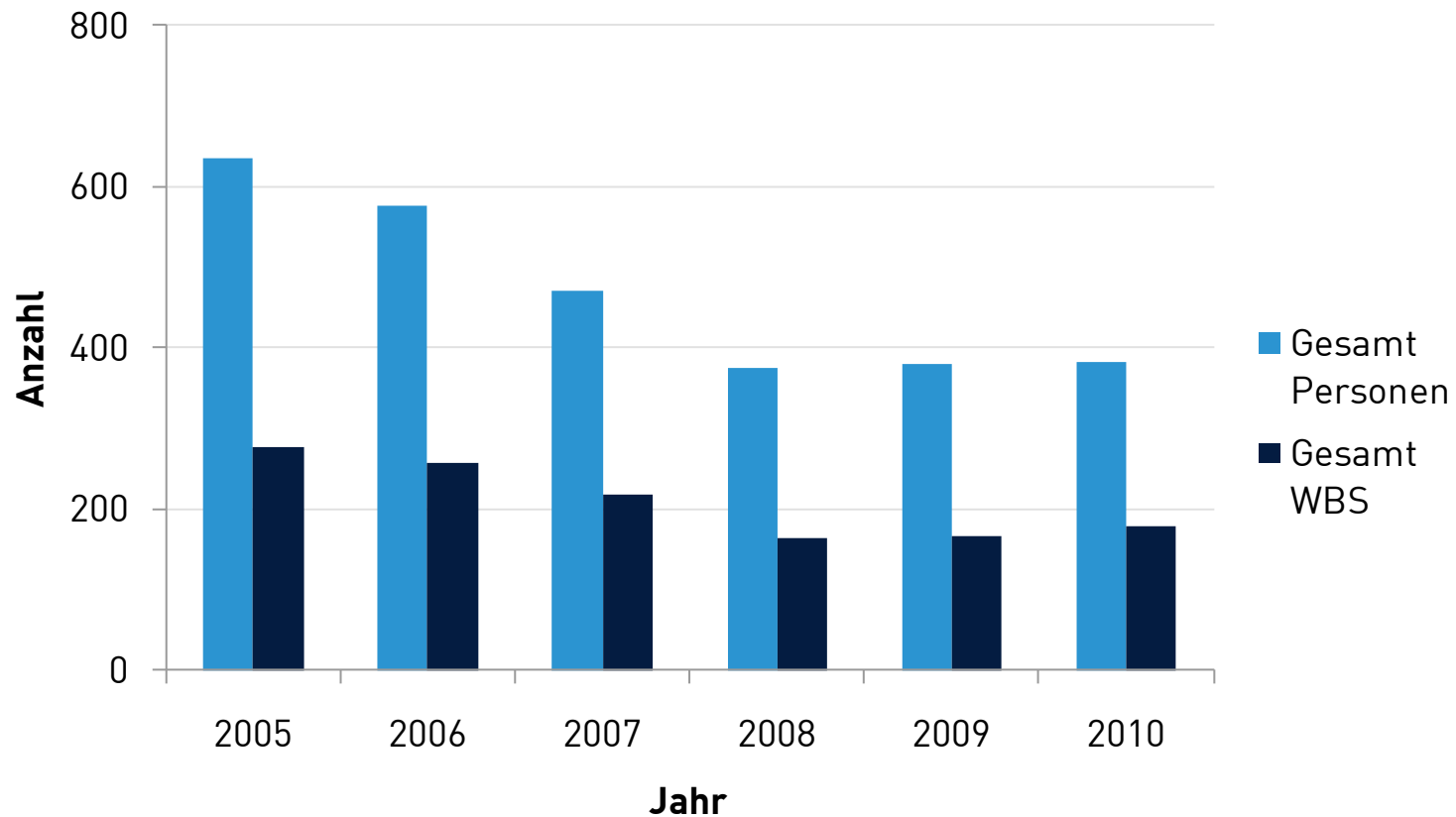


Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

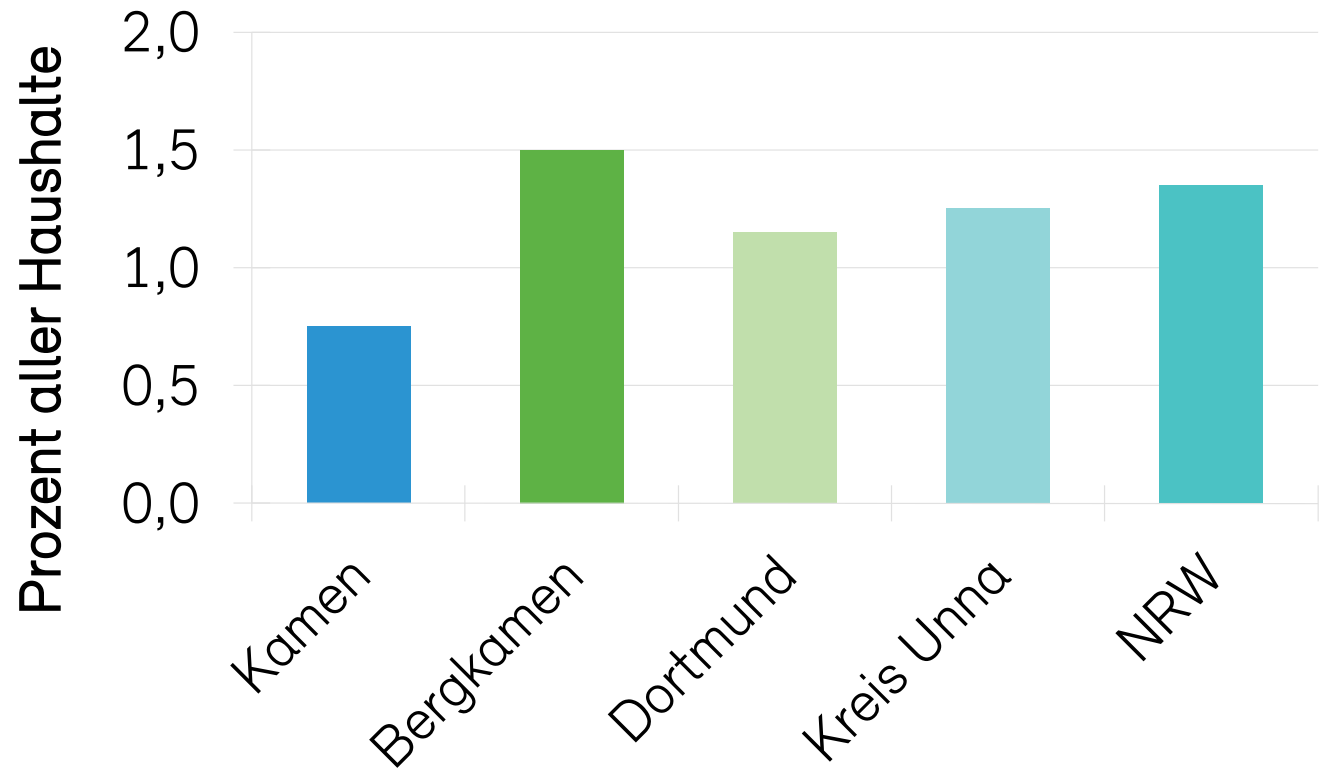
Wohnungsmarktanalyse

Geförderter Wohnungsbau

Wohnberechtigungsscheine



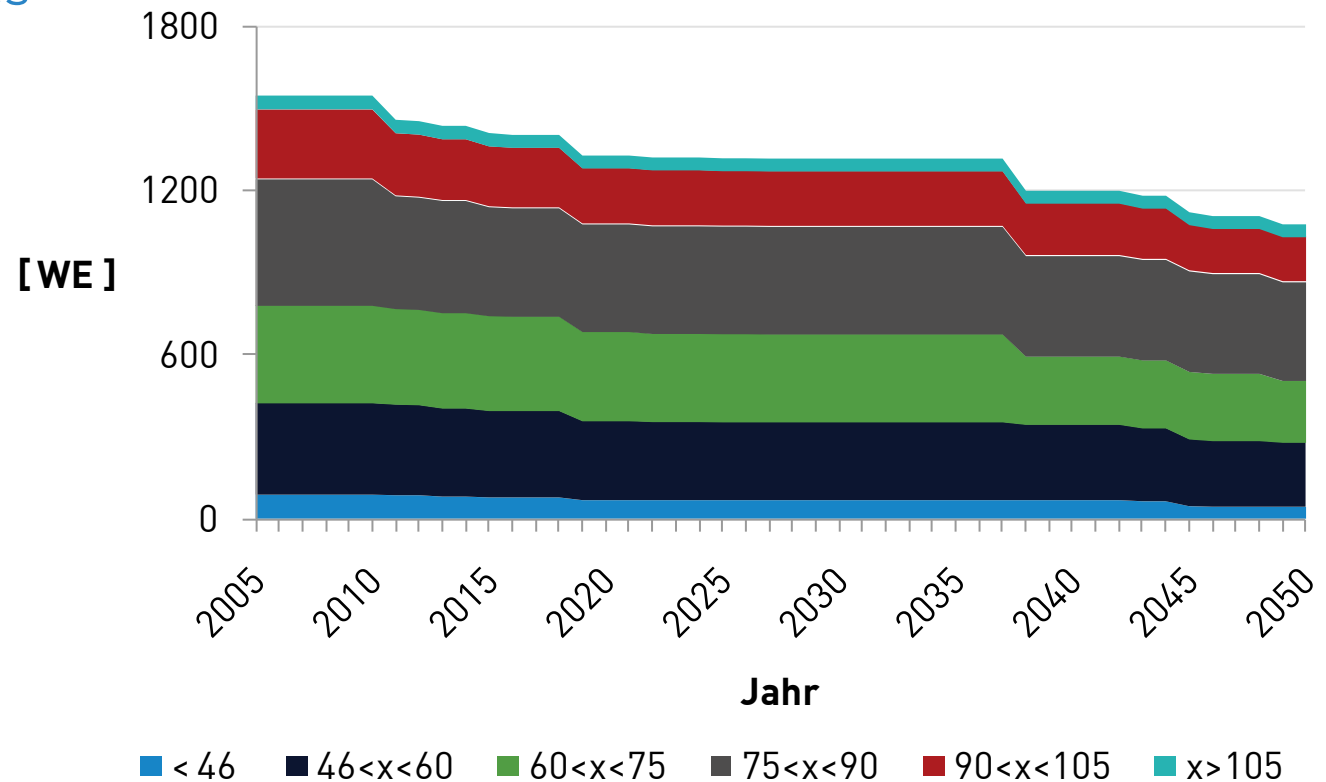
Wohnungs- suchende Haushalte (WBS)



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in Kamen

- Auslaufen der Bindungsfristen (Mietwohnungen)



Geförderte Mietwohnungen nach Wohnungsgröße



Schulden

Stadt- und Raumentwicklung

Wohnungsmarktanalyse

Stadtraumanalyse

Analyse: „Integrierte Lagen“

Aussage der lokalen Wohnungsmarktexterten:

- **„Integrierte Lagen, wie insbesondere das Stadtzentrum, gewinnen mehr und mehr an Bedeutung“**

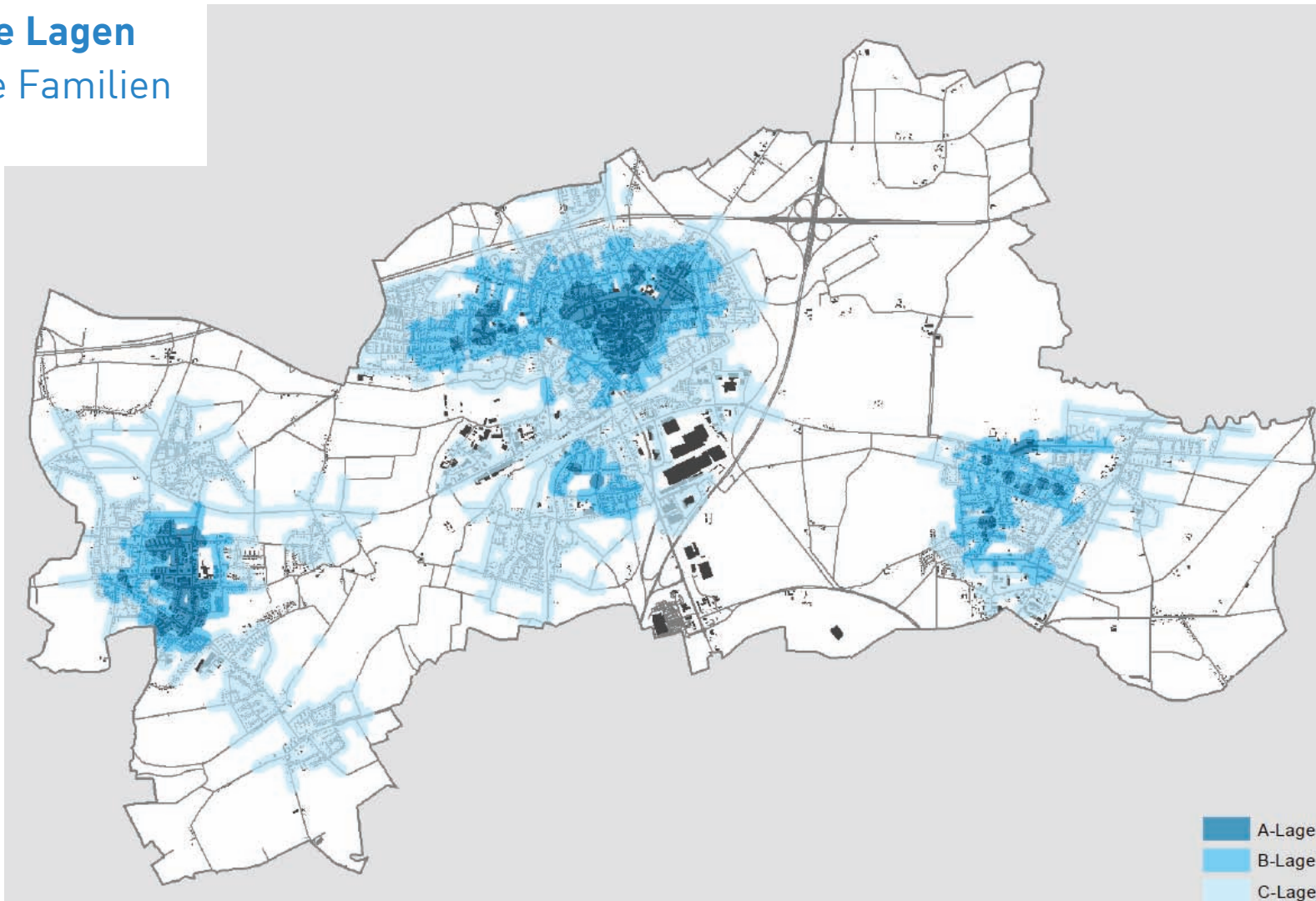
Analyse SSR:

- GIS-Analyse
- Eingangsparameter: Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV-Haltestellen, Grundschulen, Kindertageseinrichtungen, Spielplätze, Medizinische Versorgung, Grünflächen
- Unterschiedliche Entfernungswerte
- Zielgruppendifferenziert

Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Integrierte Lagen

Zielgruppe Familien





Schulden

Stadt- und Raumentwicklung

Zwischenfazit



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Festzuhalten ist...

- Weitestgehend entspannter, funktionierender Mietwohnungsmarkt
- Funktionierender Teilmarkt „Geförderter Wohnungsbau“
- Perspektive der Bindungsfristen des geförderten Mietwohnungsbestands „ungewöhnlich unkritisch“
- Keine aktuellen Probleme im Bestand der Wohnungsbauunternehmen
- Zunehmender Handlungsdruck bei „Problemquartieren“



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Festzuhalten ist...

- Hohe Nachfrage nach seniorenrechtlichen Angeboten
- Zunahme der Bedeutung des Bestands und rückläufige Neubaunachfrage
- Quantitative und qualitative Veränderung der Nachfrage
- Bedeutungsgewinn zentraler Lagen
- Viele Einfamilienhäuser im bevorstehenden Generationenwechsel; Risiko: Sanierungsbedürftige Bestände



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Zentrale Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

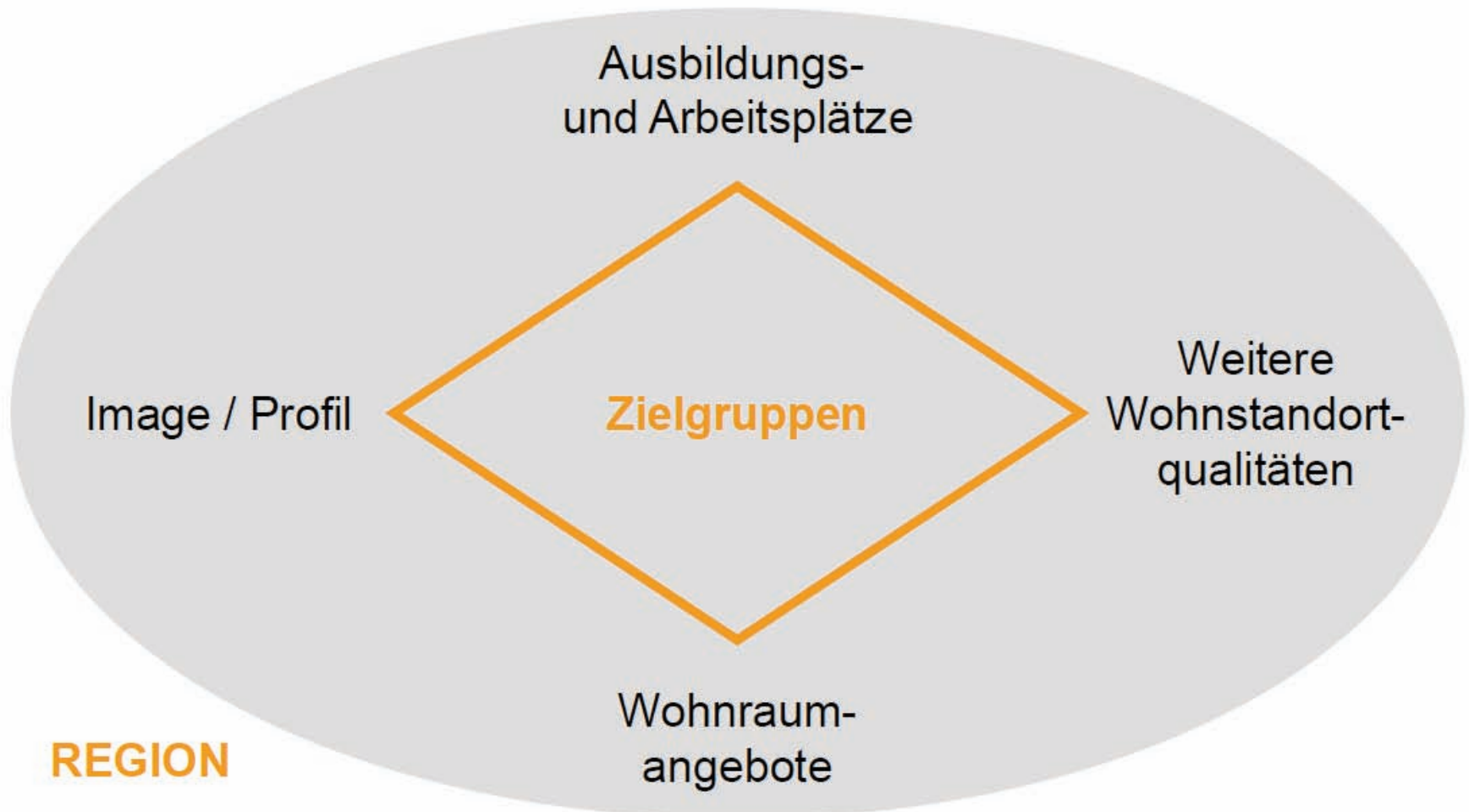


Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

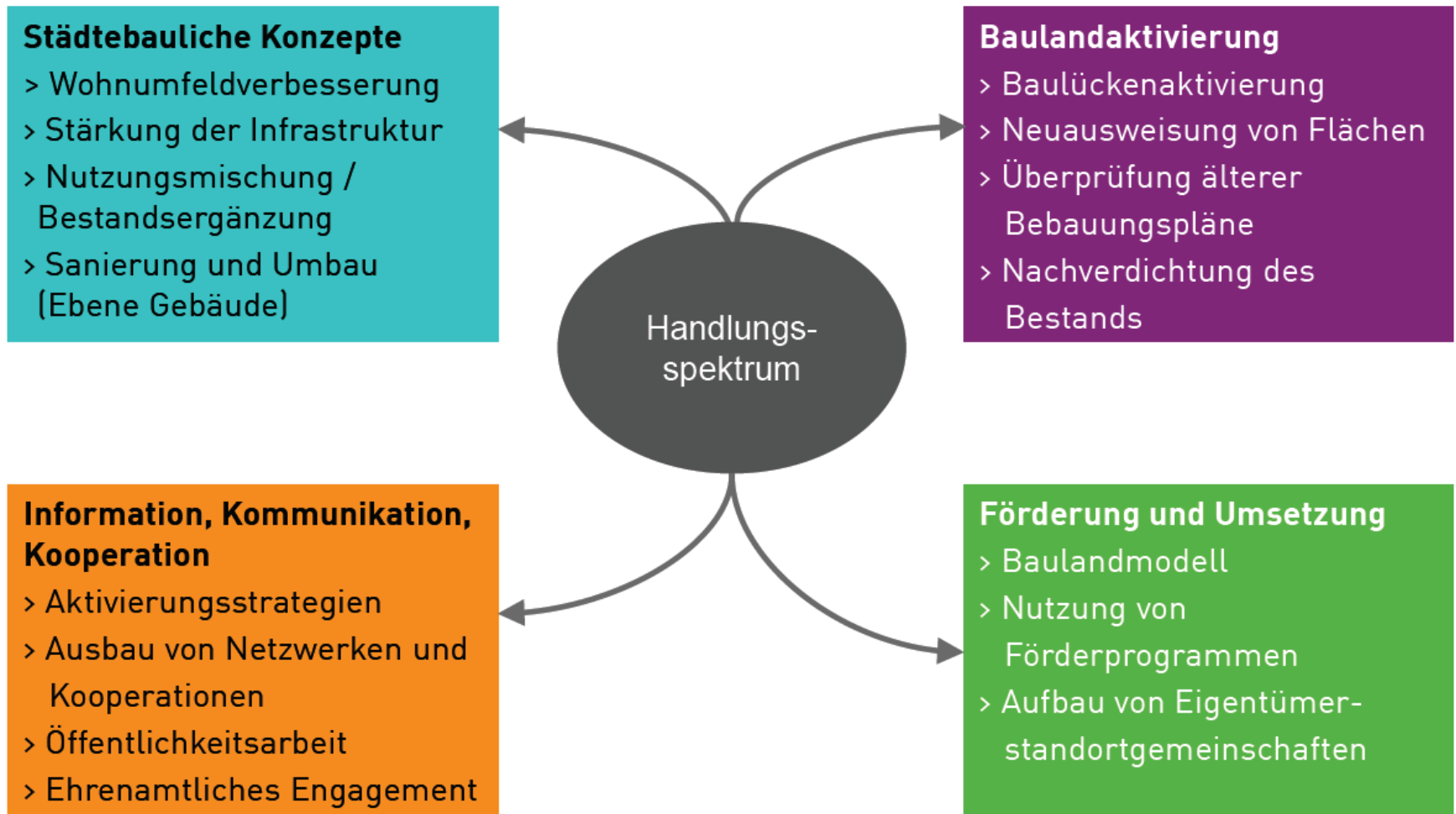
Zentrale Handlungsfelder

- Begleitung des (Generationen-)Wechsels im Bestand
- Der Umgang mit problematischen (Groß-) Wohnsiedlungen
- Die Sicherung von im demografischen Wandel befindlichen Wohnquartieren
- Die Schaffung ergänzender Angebote am Wohnungsmarkt

Was macht einen attraktiven Wohnstandort aus?



Handlungsspektrum



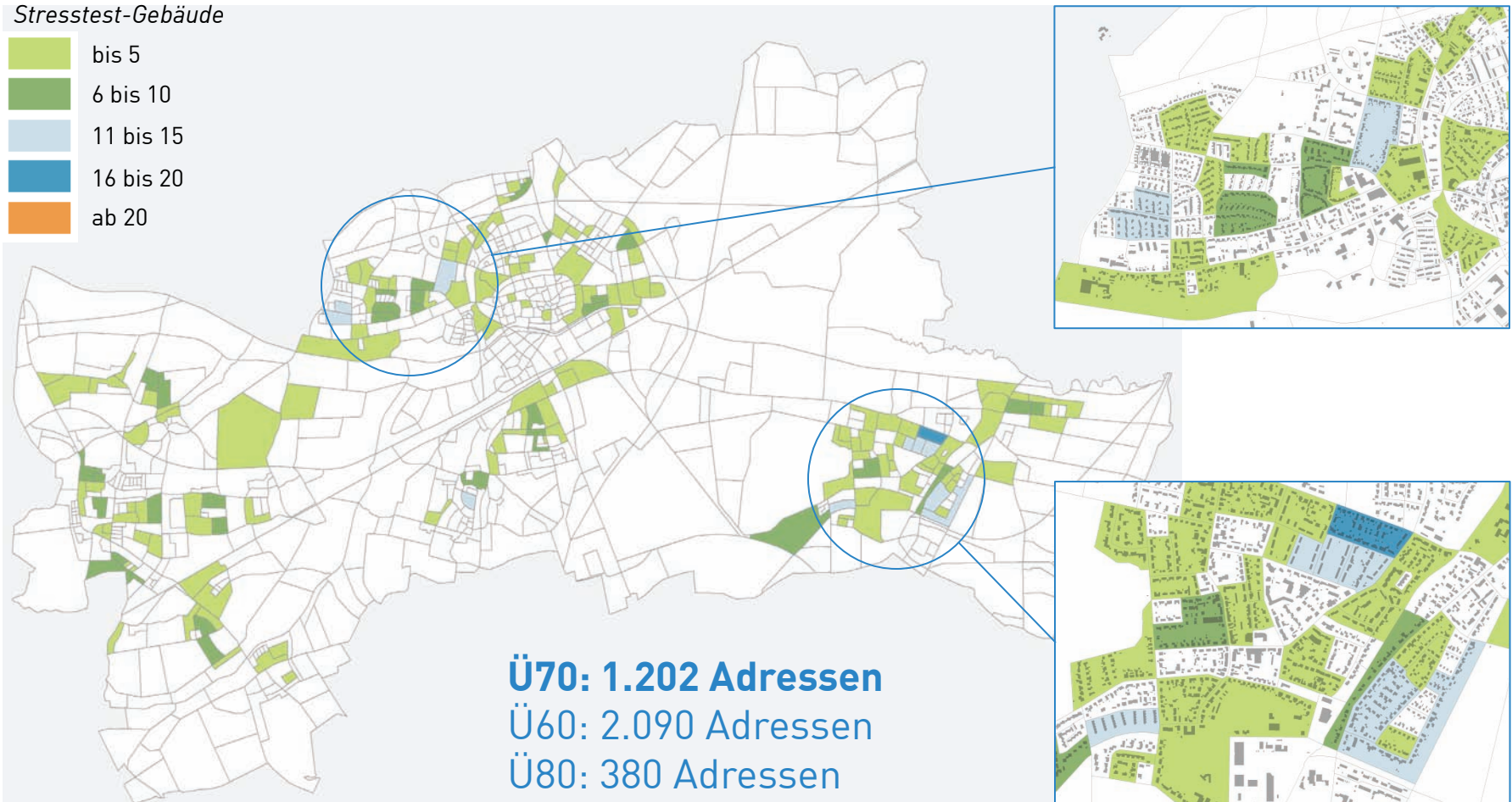
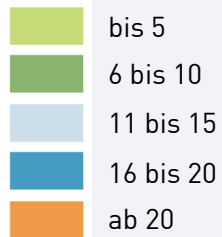


Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

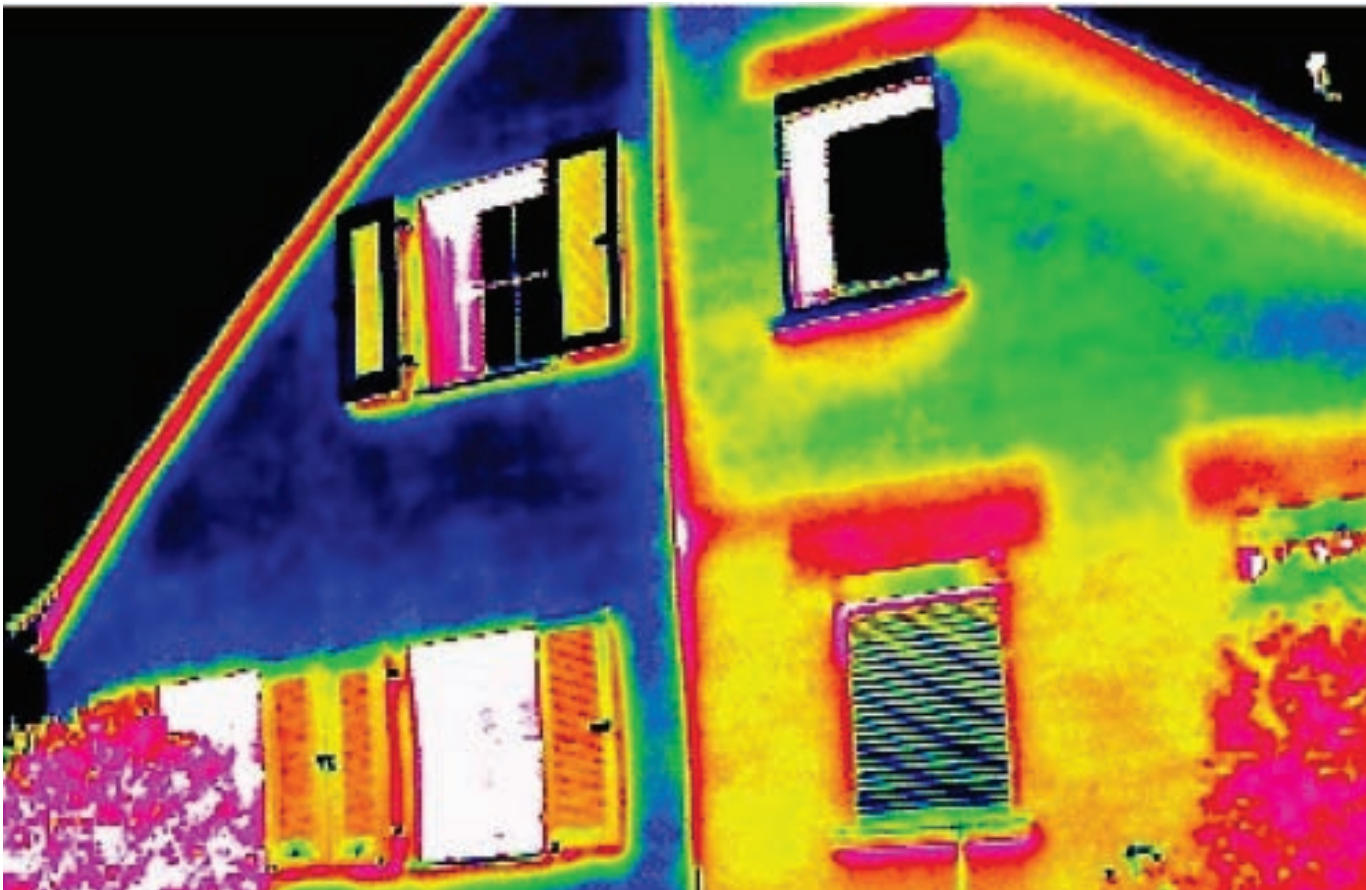
Handlungsfeld: Generationenwechsel im Bestand

Herausforderung: Zunehmende Zahl gebrauchter Immobilienbestände

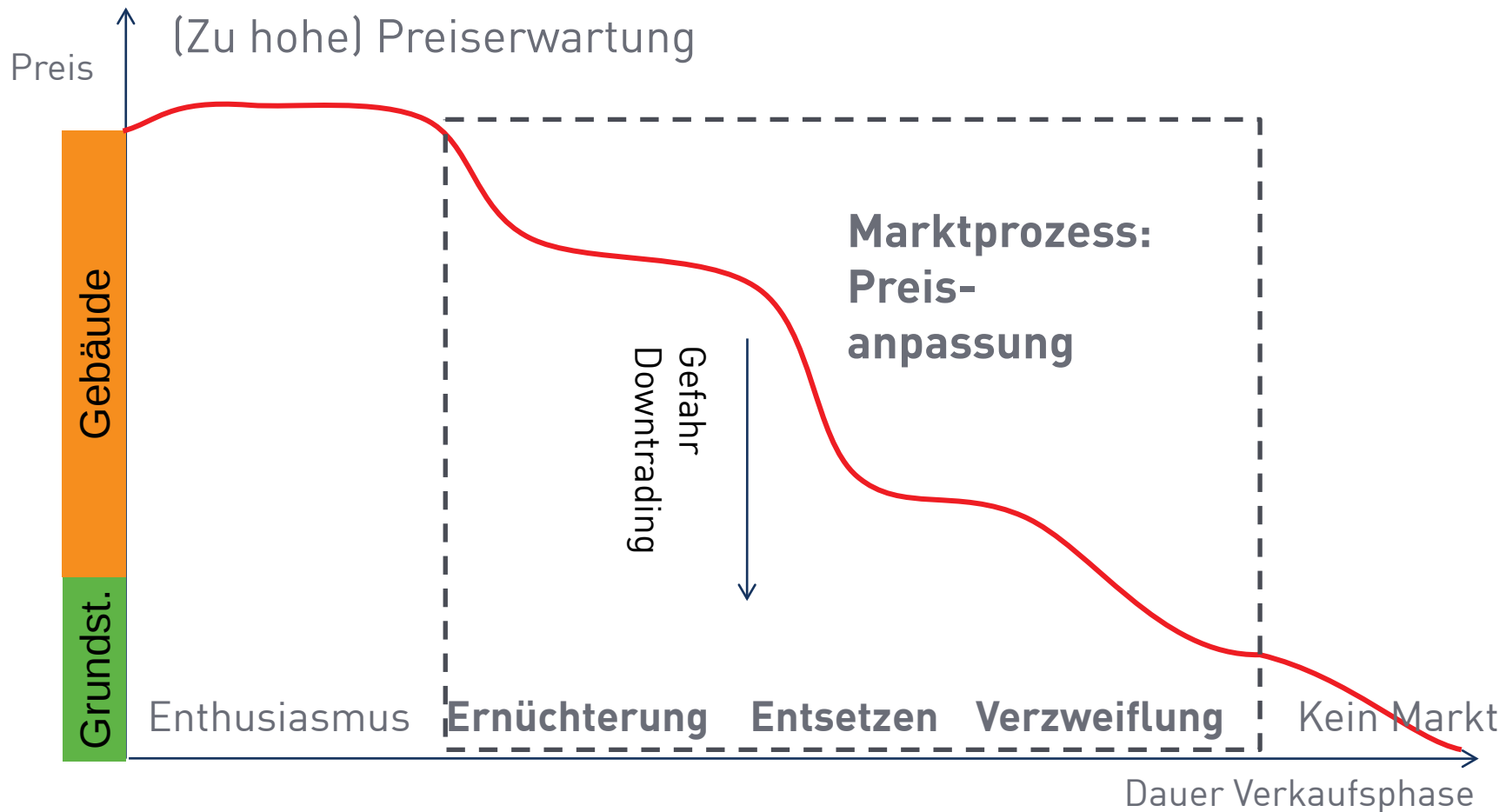
Stresstest-Gebäude



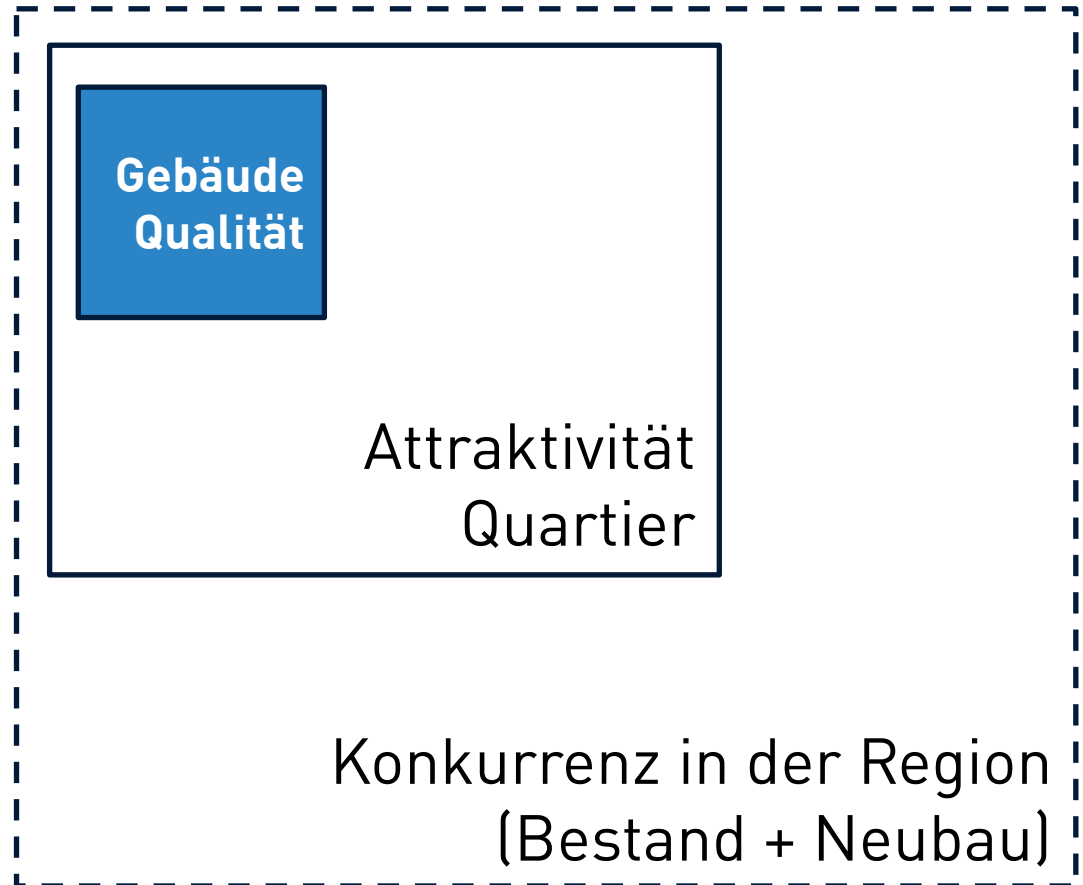
Herausforderung: (Energetischer) Zustand der Gebäude



Herausforderung: Qualitäten der Gebäude vs. Preisvorstellungen



Herausforderung: Komplexer Marktzusammenhang



Handlungsansätze

- Vermeidung von Konkurrenzstandorten durch großflächige Neuentwicklungen; Schaffung qualitativer Ergänzungen zum Bestand
- Schaffung bzw. Sicherung der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur
- Integrierte Quartierskonzepte (z. B. neues Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“)
- Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums
- Ggf. Anpassung älterer Bebauungspläne

...

Handlungsansätze

...

- Kommunale Förderung „Bestand statt Neubau“, ggf. für bestimmte Zielgruppen wie Familien
- Profilbildung / Imagebildung
- Sensibilisierung / Öffentlichkeitsarbeit; u. a. verstärkte Information über Förderprogramme
- Beratungsnetzwerk / Kooperation mit lokalem Handwerk
- Beobachtung der weiteren Entwicklung („Monitoring der Stadtentwicklung“)

Generationenwechsel im Bestand – Beispiele Förderung für den Erwerb eines Altbaus – Stadt Halle

Vorteile beim Altbaukauf

Es muss nicht immer ein Neubau sein

Viele Familien entscheiden sich für den Erwerb eines älteren Gebäudes – aus guten Gründen:

- Der Kaufpreis ist u.U. günstiger als beim Neubau.
- Die Grundstücke sind in den meisten Fällen großzügig bemessen.
- Der Garten ist bereits angelegt und bietet mit ausgewachsenen Bäumen und Sträuchern einen natürlichen Sichtschutz.
- Altbauten bieten die Chance auf ein Grundstück in zentraler Lage.
- Teure Erschließungskosten entfallen häufig.
- Sie wohnen in einer gewachsenen Umgebung ohne den Baulärm eines Neubaugebietes.
- Ein älteres Haus hat bereits einen eigenen Charakter entwickelt und bietet ein spezielles Flair.



Kontakt und Service

Sie und Ihre Familie sehen in HalleWestfalen einen Ort zum Leben und Wohlfühlen? Gerne bieten wir Ihnen unseren vielfältigen Beratungsservice an und unterstützen Sie tatkräftig bei der Grundstückssuche:

- Persönliches Infogespräch telefonisch oder direkt in HalleWestfalen
- Offene Sprechstunde jeden Donnerstag von 16 bis 17 Uhr
- Infoabende: Erfragen Sie aktuelle Termine

Stadt Halle (Westf.)
Fachbereich 4: Planen, Bauen, Umwelt
Ansprechpartner „Jung kauft Alt“:
Stephan Borghoff
Ravensberger Straße 1
33790 Halle (Westf.)
Tel.: 05201 183-136
Stephan.Borghoff@gt-net.de

Beachten Sie auch weitere Förderprogramme der Stadt Halle unter www.hallewestfalen.de

Entscheiden Sie sich für HalleWestfalen – wir wollen, dass Sie sich bei uns wohlfühlen!



Jung kauft Alt

*Förderprogramm für den Erwerb
eines Altbaus in HalleWestfalen*

Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Generationenwechsel im Bestand – Beispiele

Förderung für den Erwerb eines Altbaus – Stadt Hiddenhausen

Jung kauft Alt



HIDDENHAUSEN



Generationenwechsel im Bestand – Beispiele

Überprüfung vorhandener Satzungen





Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

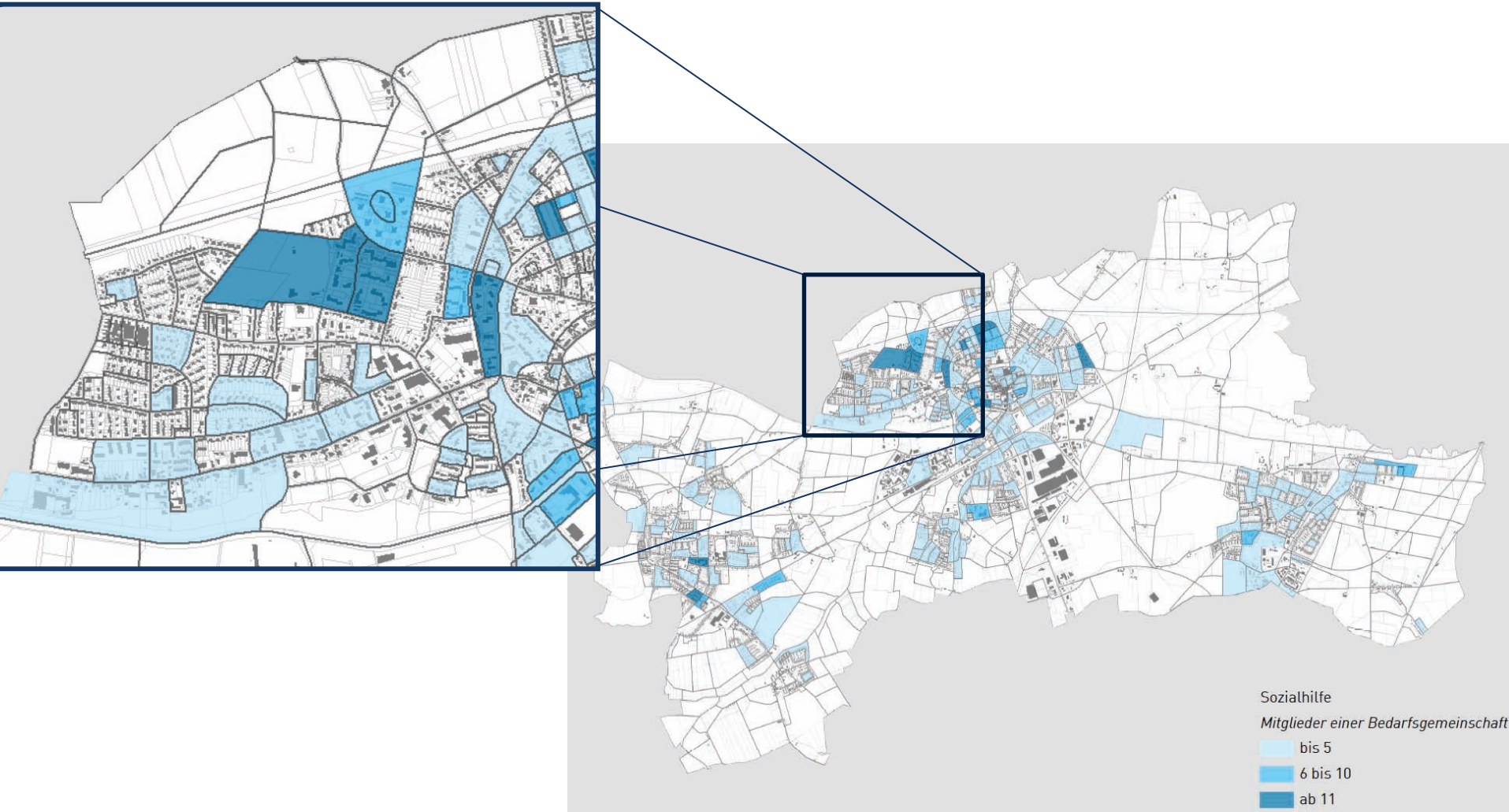
Handlungsfeld: Umgang mit problematischen (Groß-)Wohnsiedlungen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Herausforderung: Baustruktur



Herausforderung: Sozialstruktur



Handlungsansätze

- Priorisierung der Siedlungen im gesamtstädtischen Handlungsprogramm
- Detaillierte Betrachtung vor Ort („Rahmenplanung“)
- Ggf. Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
 - Gemeinsame Entwicklungsgesellschaft
 - Kommunikationsstrategien / Imagekampagnen
 - Differenzierte Zielgruppenorientierung
 - Energetische Optimierung
 - Modellprojekte
- Ggf. Überprüfung der Bebauungsplanung
- Profilbildung / Imagebildung



Schulden

Stadt- und Raumentwicklung

Fazit

Empfehlungen

- Bestandsentwicklung aktiv fördern
- Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Flächen, eher Entwicklung von Baulücken
- Entwicklung einer „breiten Angebotspalette“ (neben dem Einfamilienhaus)
- Detaillierte Untersuchung identifizierter Problembereiche
- Belegungsquoten der Wohnungen und die Verkaufszahlen der Häuser sind *noch* gut
- Trotzdem: Absehbare Probleme >> frühzeitig aktiv gegensteuern
- Laufende Wohnungsmarktbeobachtung



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing Marco Fleischer

SSR
Schulden Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstr. 22
44135 Dortmund
Telefon: 0231 396943-0

www.ssr-dortmund.de