Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Handlungskonzept Wohnen Kamen

Vorstellung im Familien- und Sozialausschuss

Kamen, 24.11.2011

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Büroprofil

Gründung 2011
Standort Dortmund, [München]
Team 12 Mitarbeiter/innen

Arbeitsfelder

- Stadtentwicklung
- Städtebau
- Ländlicher Raum
- Demografie
- Wohnungsmarkt
- LEANkom™
- Mobilität
- Kommunikation

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Inhaltsübersicht

01 Aufgabenstellung, Methodik, Projektablauf

02 Demografische Rahmenbedingungen

03 Wohnungsmarktanalyse

04 Zwischenfazit

05 Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

06 Rückfragen und Diskussion

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Wesentliche Inhalte des HK Wohnen

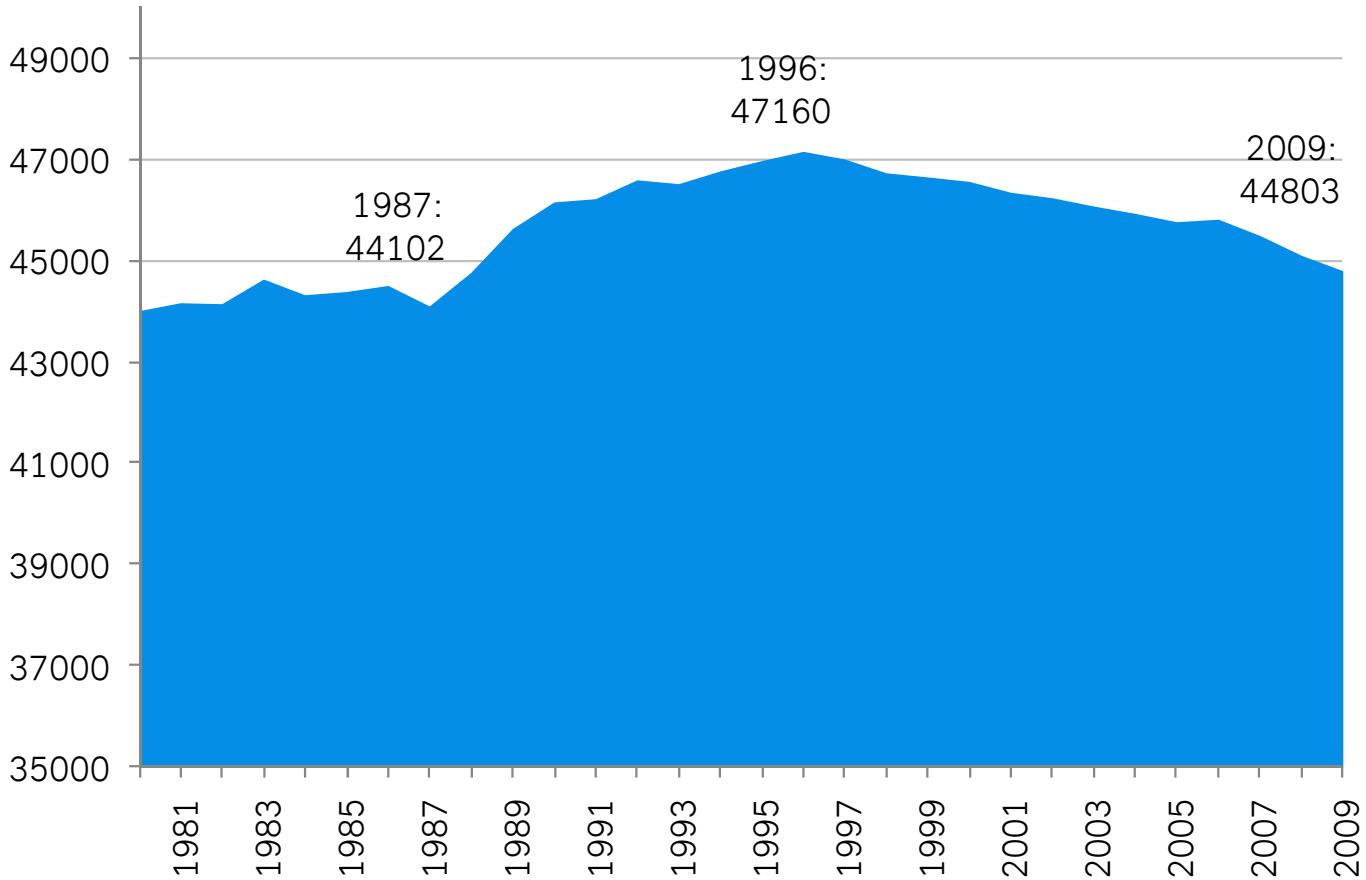
- Regionale / lokale Betrachtung
- Quantitative und qualitative Situationsanalyse, u. a.
  - Bevölkerungsvorausberechnung
  - Gespräche mit Wohnungsmarktakteuren
- Ämterübergreifender Ansatz: Verwaltungsworkshops
- Umsetzungsorientierung
- Relativ kurze Bearbeitungsdauer

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Demografische Rahmenbedingungen:
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung 2025

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

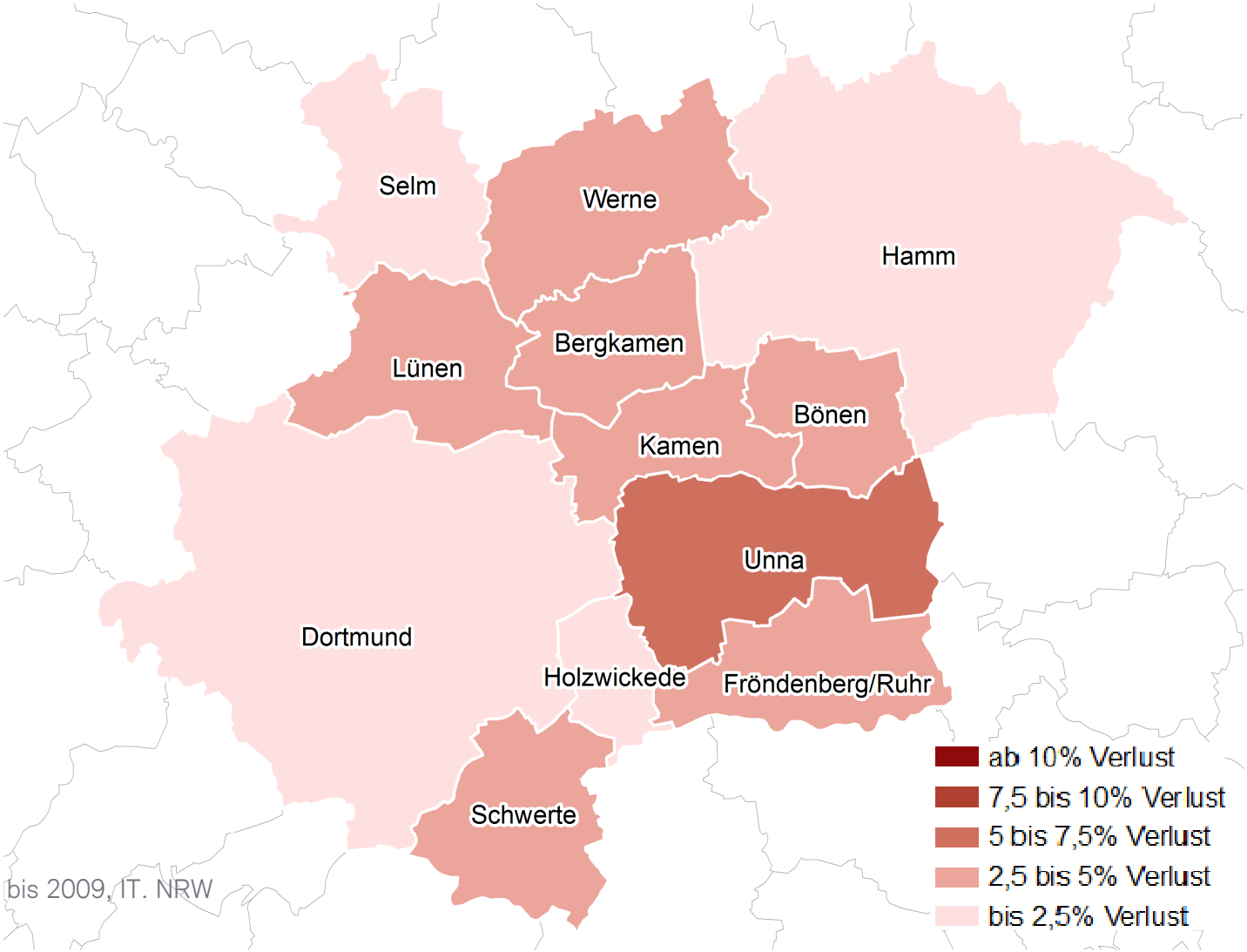
Bevölkerungs-entwicklung Stadt Kamen



Bevölkerungsentwicklung 1980 bis 2009, IT. NRW

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

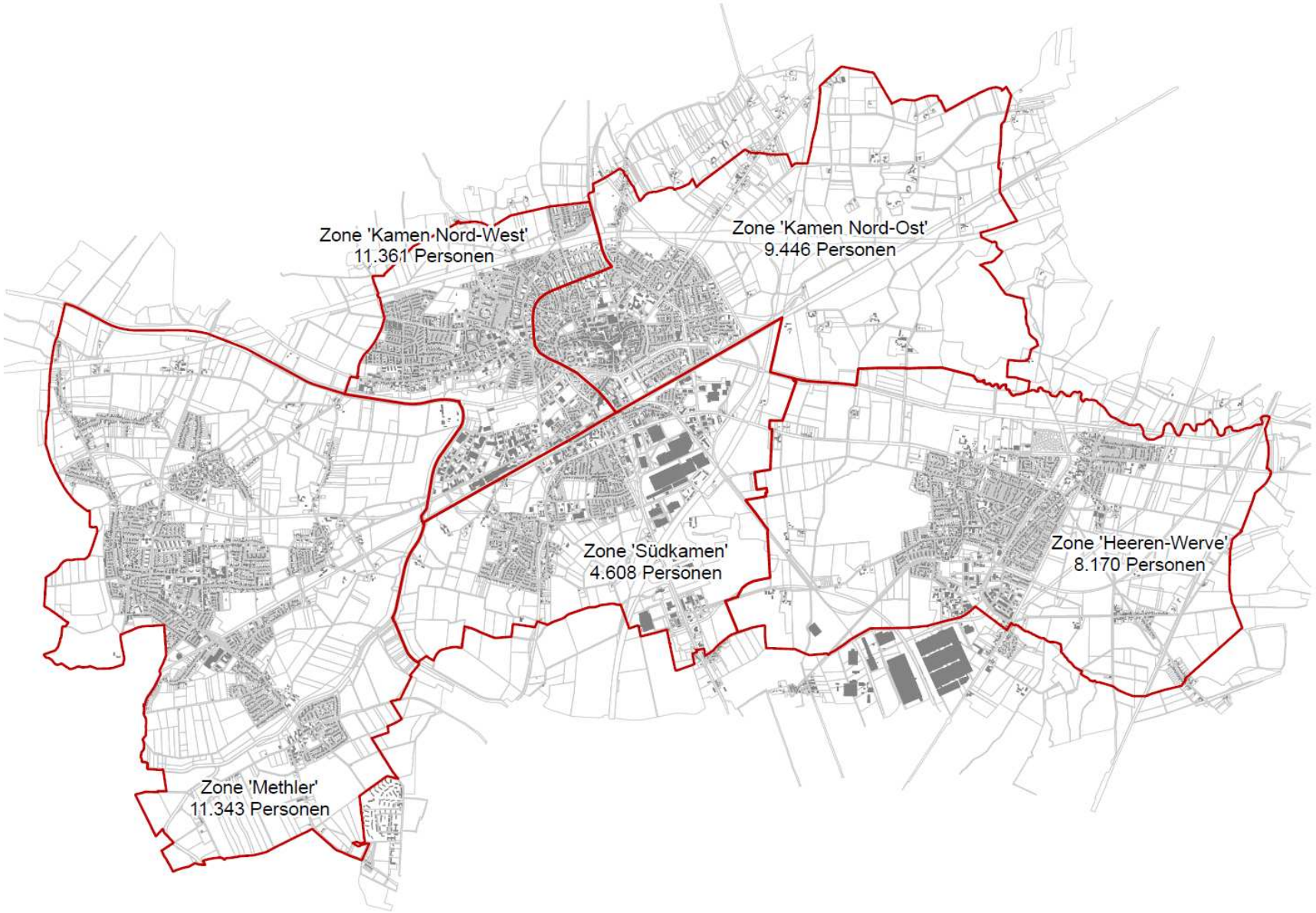
Regionale Einordnung



Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2009, IT. NRW

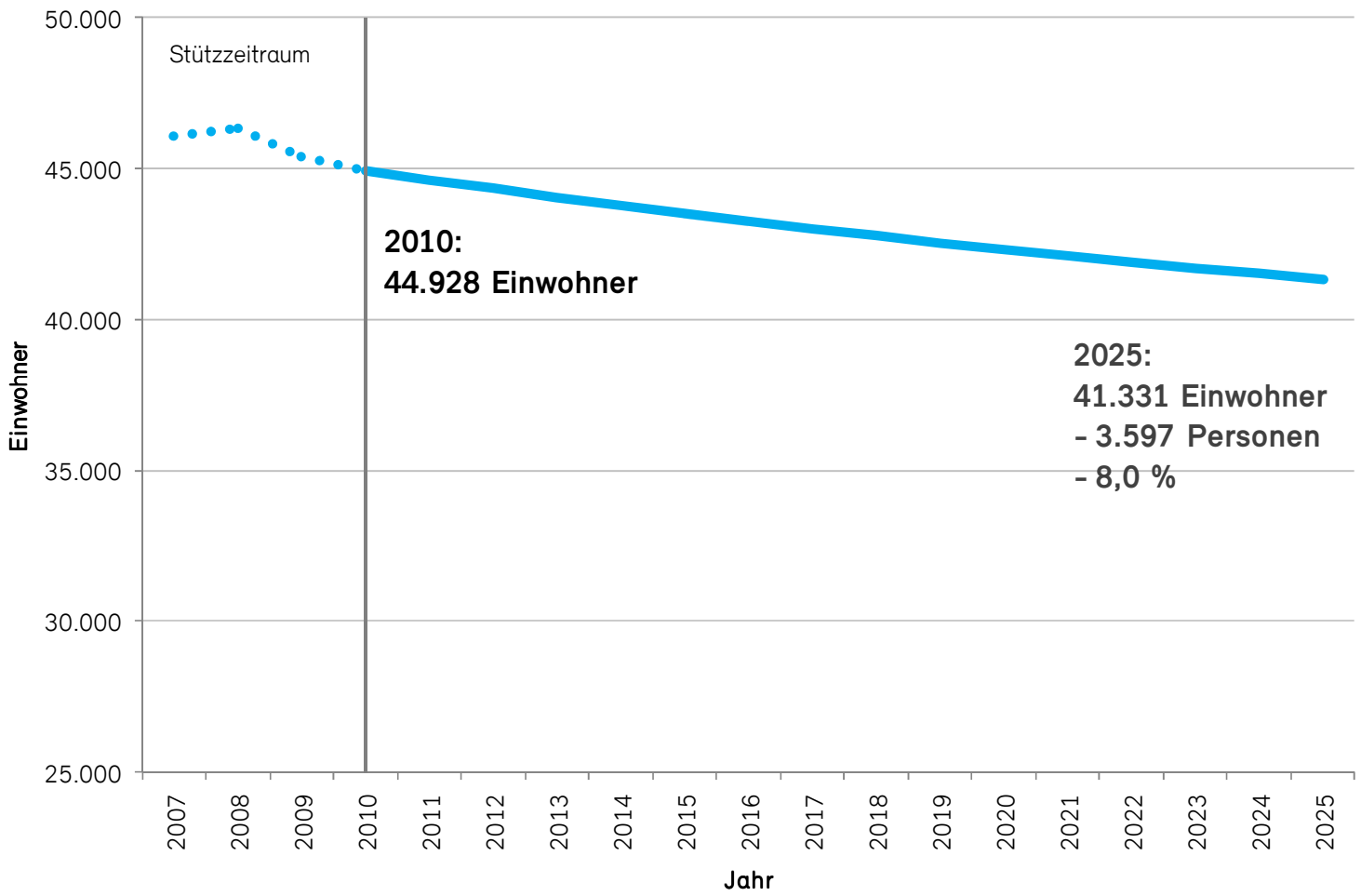
Schulte
Stadt-

Zoner



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

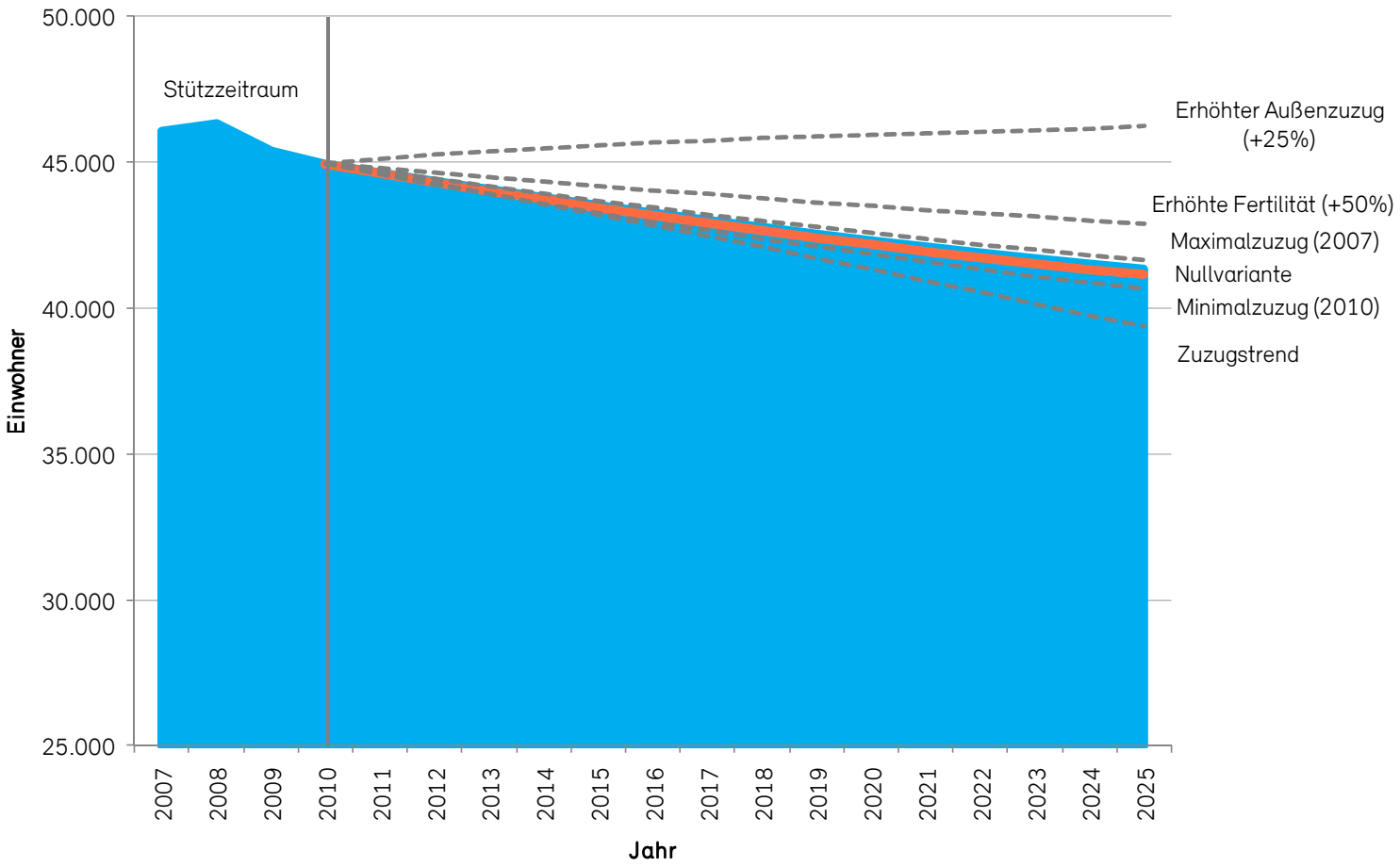
Trendvariante



Vorausberechnung in Varianten 2010 bis 2025

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

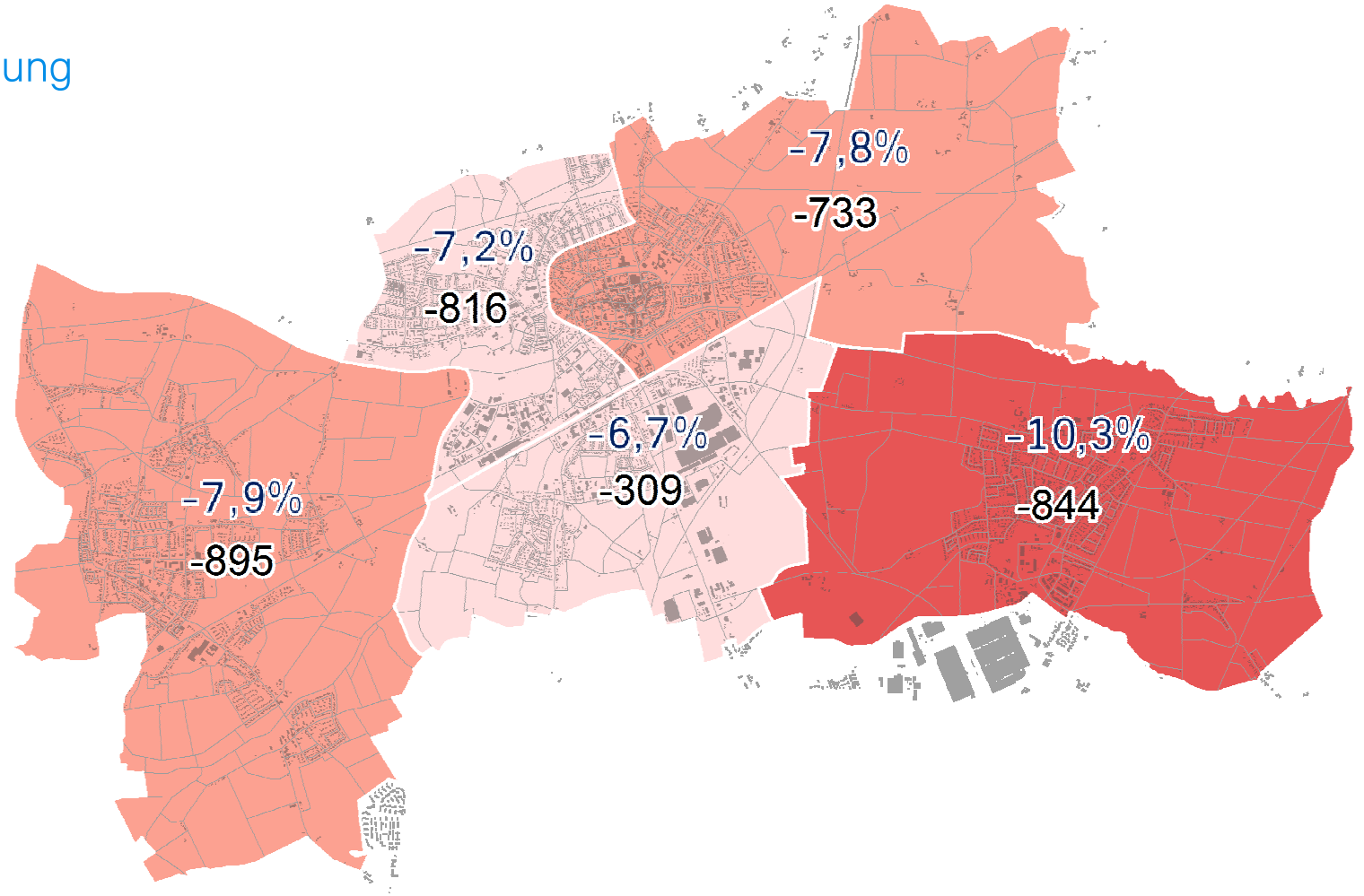
Varianten der Vorausbe-rechnung



Vorausberechnung in Varianten 2010 bis 2025

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

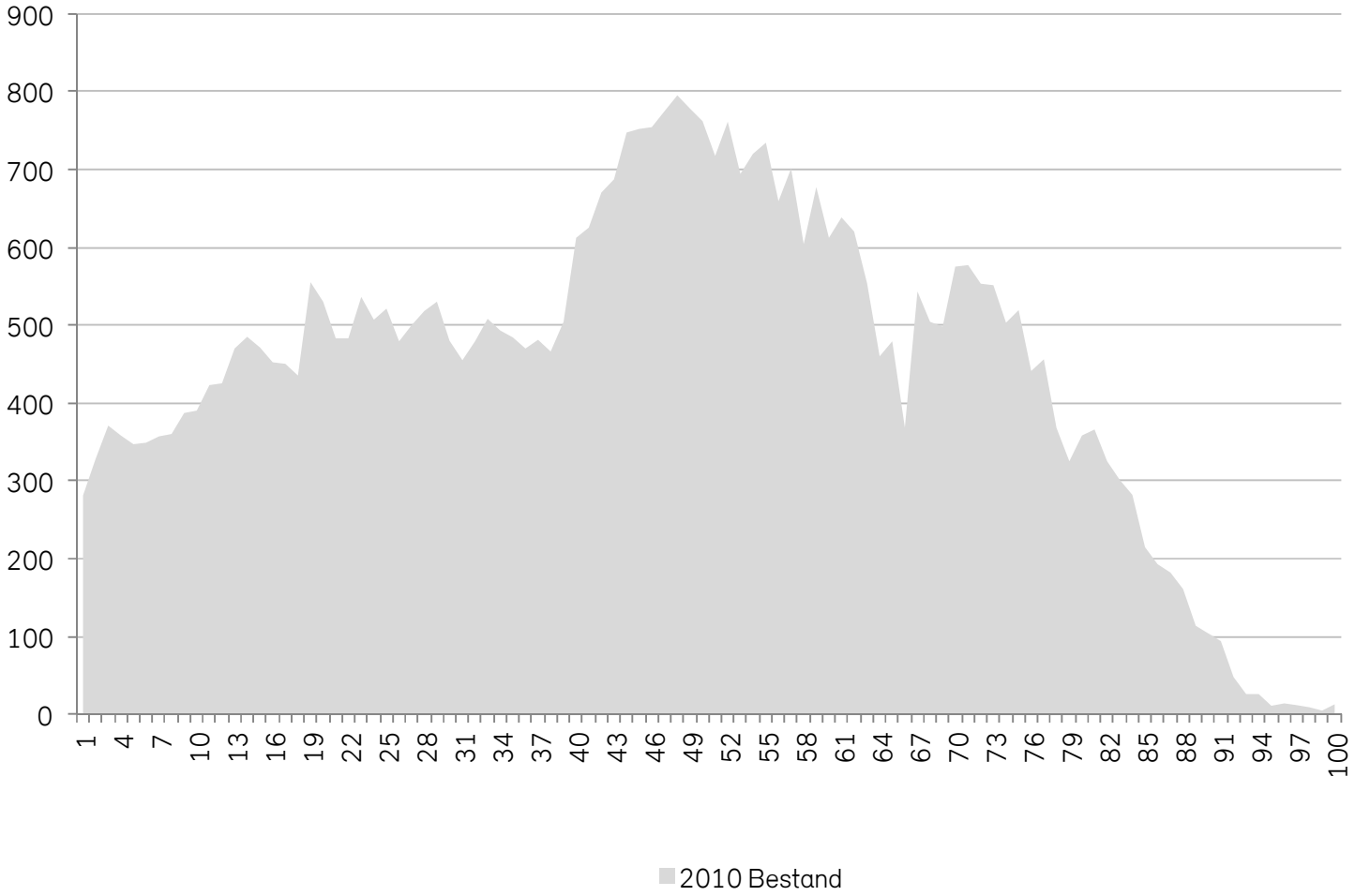
Vorausberechnung Zonen



Bevölkerungsentwicklung der Zonen 2010 bis 2025

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

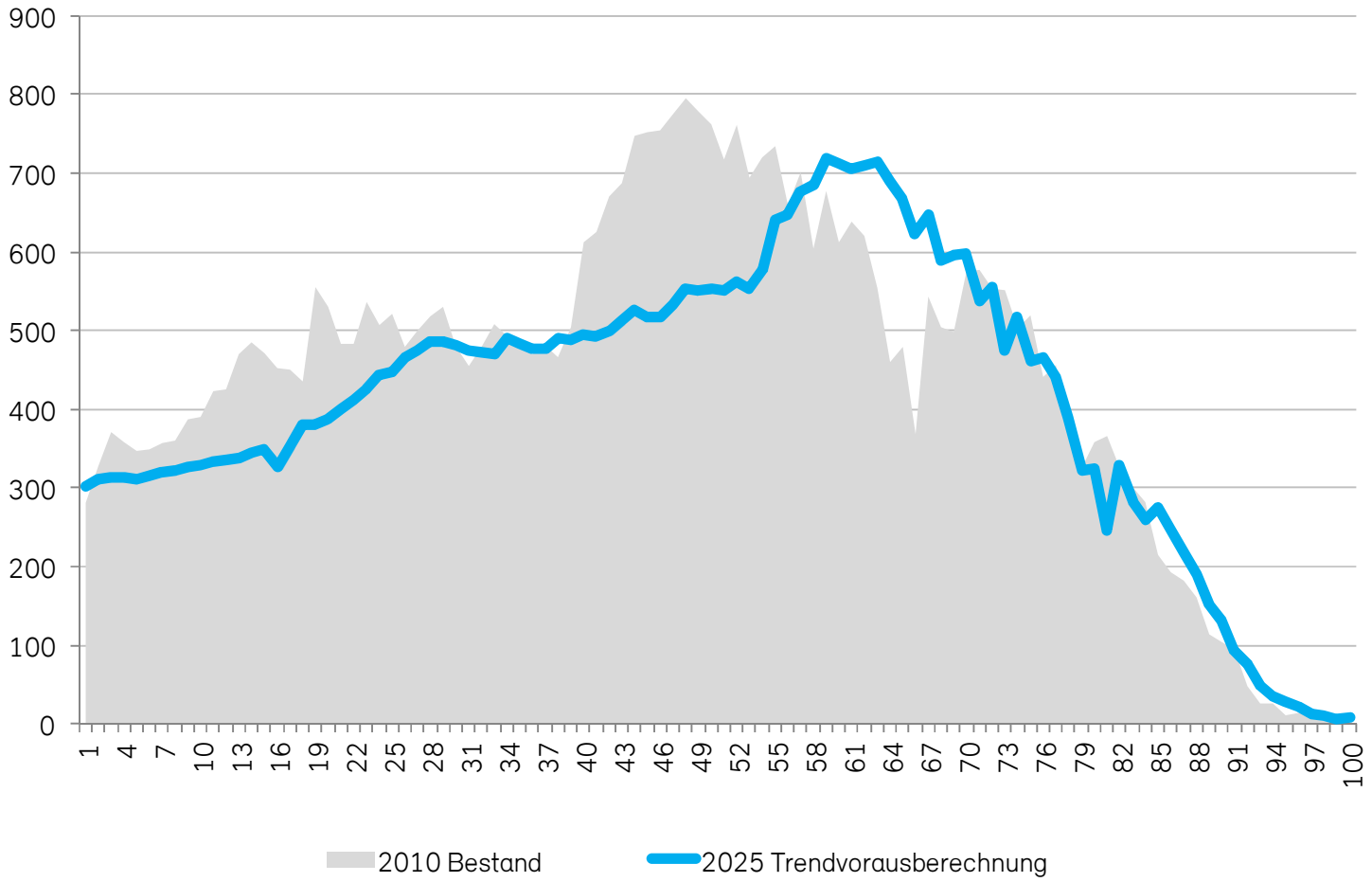
Altersstruktur 2010



Altersstruktur 2010 und 2025 im Vergleich

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

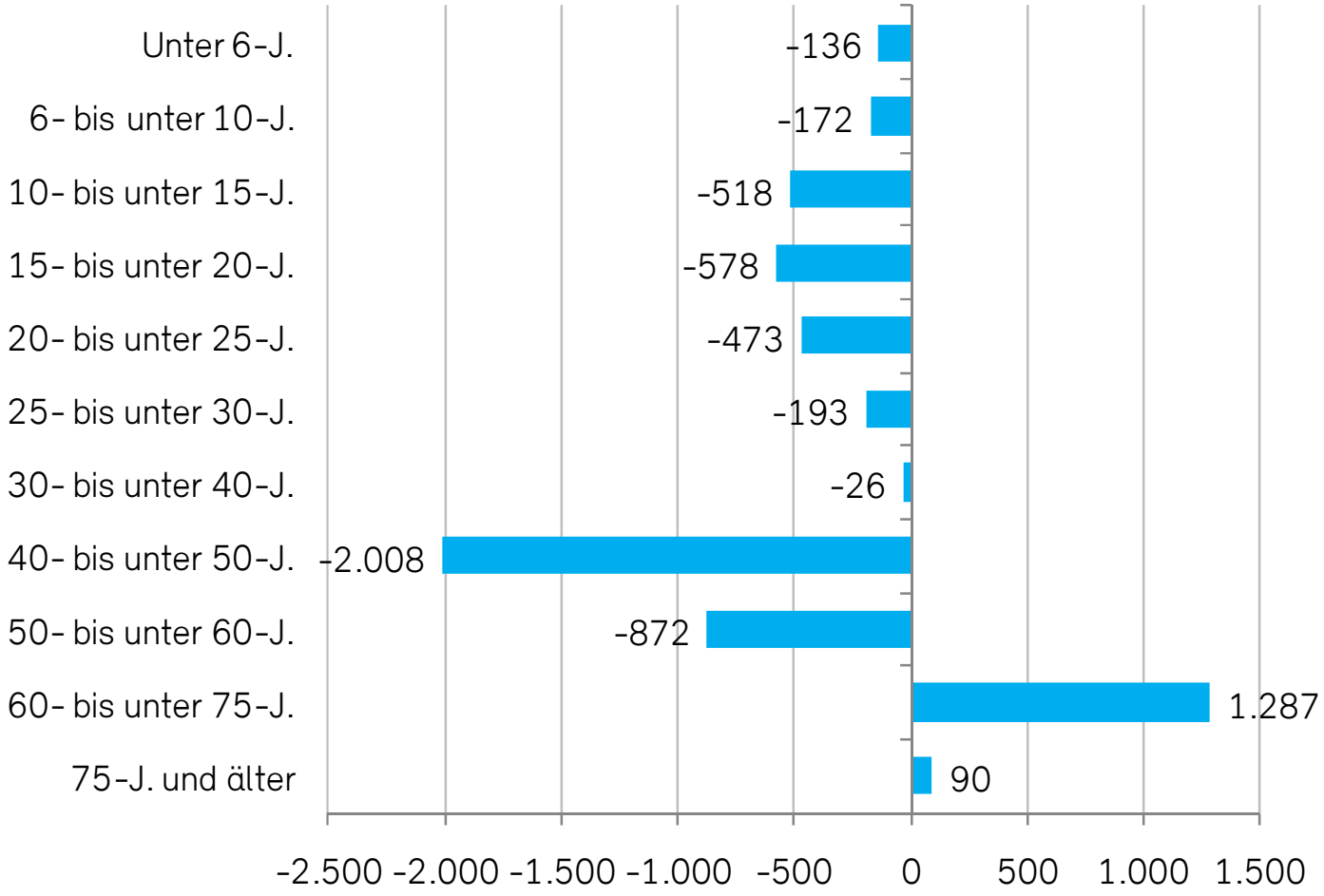
Altersstruktur 2025



Altersstruktur 2010 und 2025 im Vergleich

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

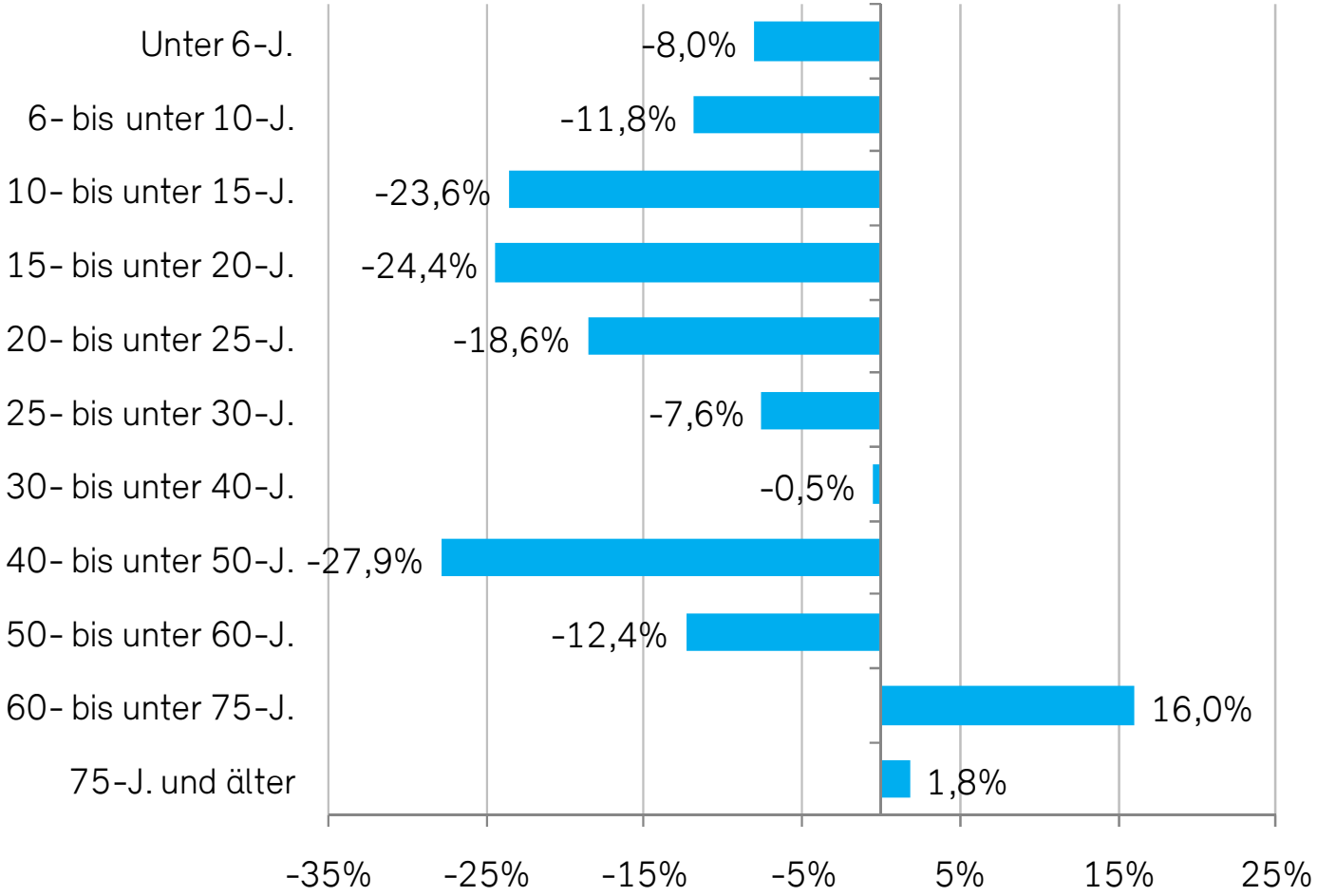
Altersstruktur 2025



Absolute Veränderung der Altersklassen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

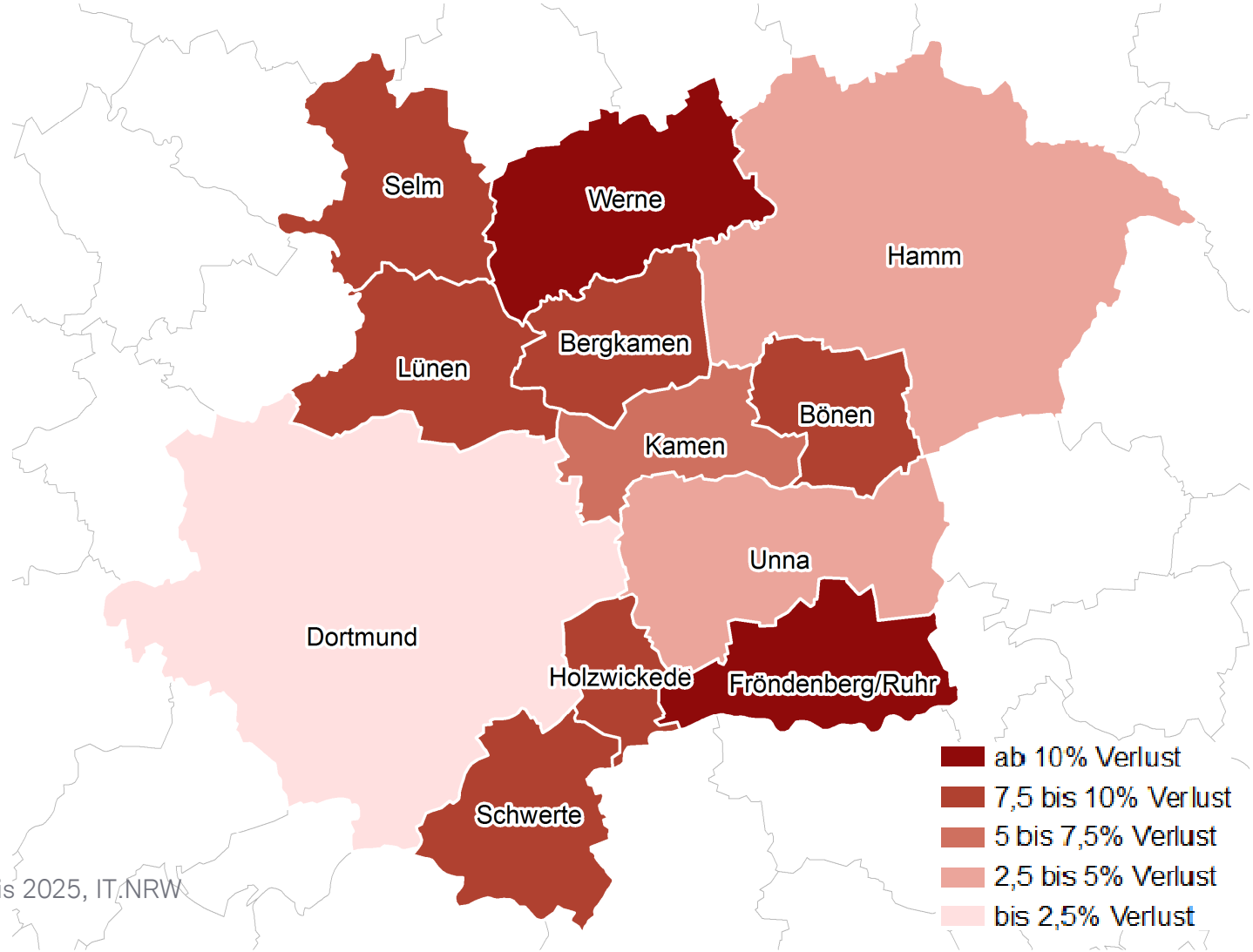
Altersstruktur 2025



Relative Veränderung der Altersklassen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Regionale Einordnung



Bevölkerungsprognose 2009 bis 2025, IT.NRW

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Wohnungsmarktanalyse
Flächenpotenziale

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Flächenpotenziale des Wohnungs-marktes

- 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“)

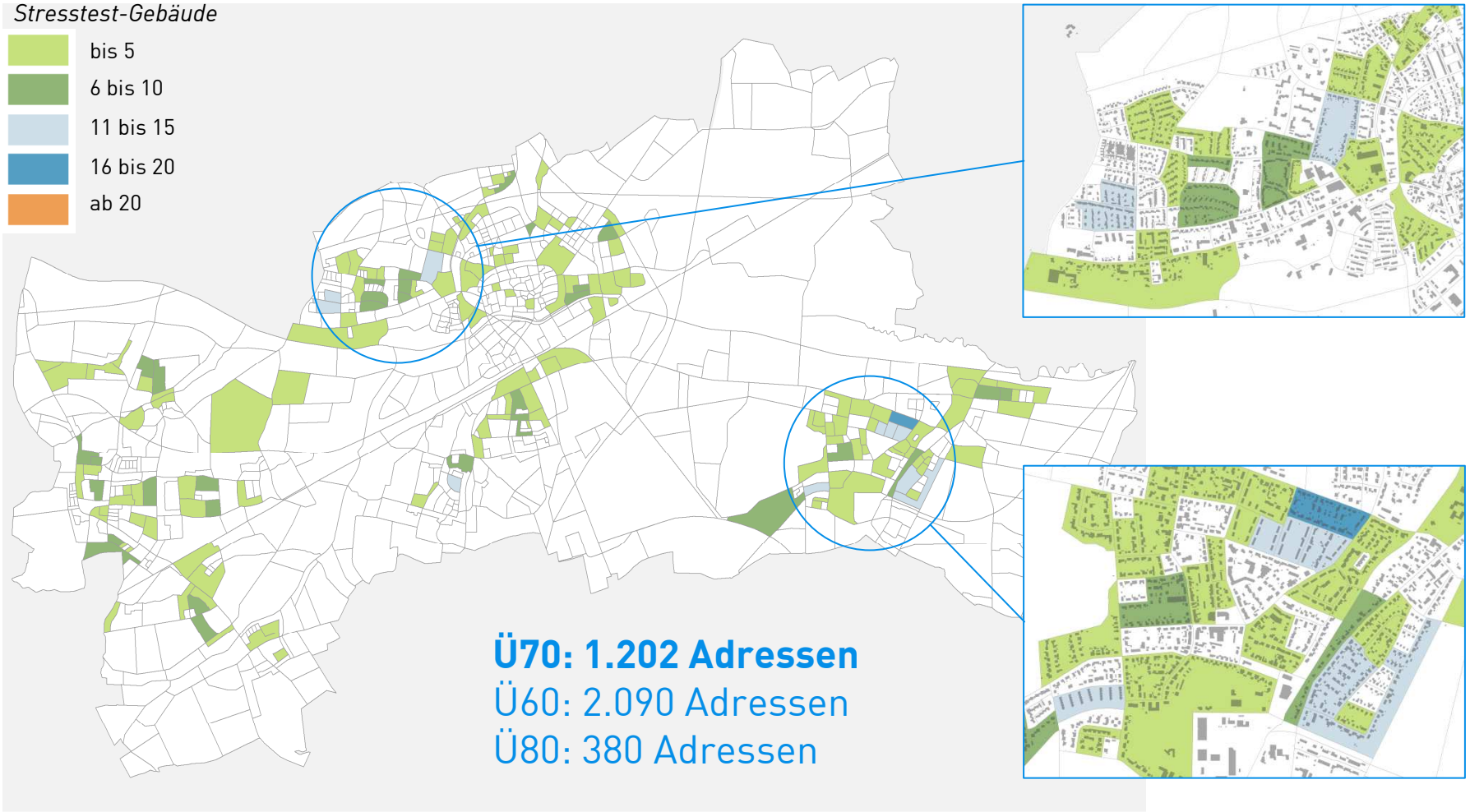
Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

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

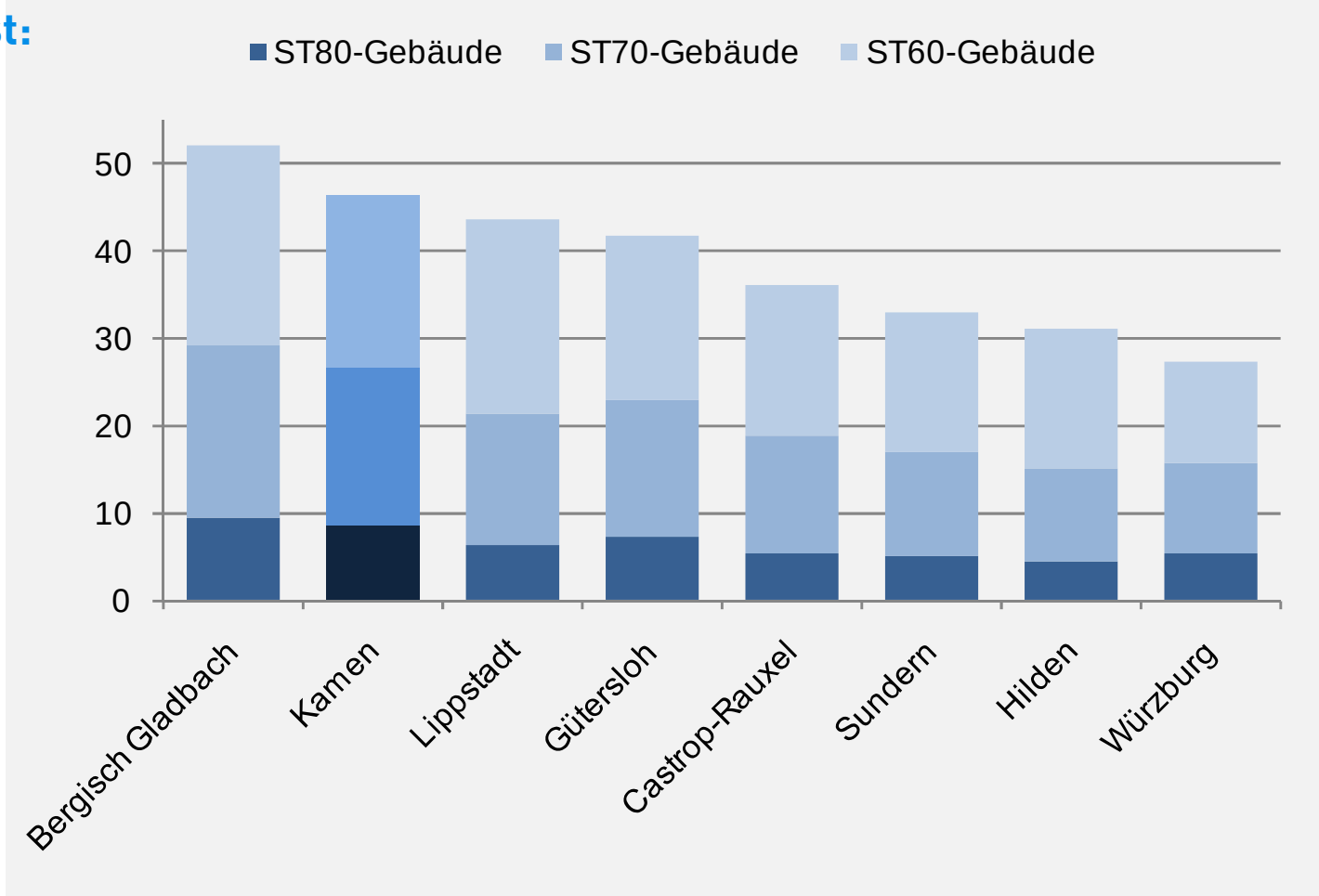
Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Potenziale: Stresstest – kommunale Auswertung [Ü70 Baublock]



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Potenziale Stresstest:
Interkommunale Einordnung



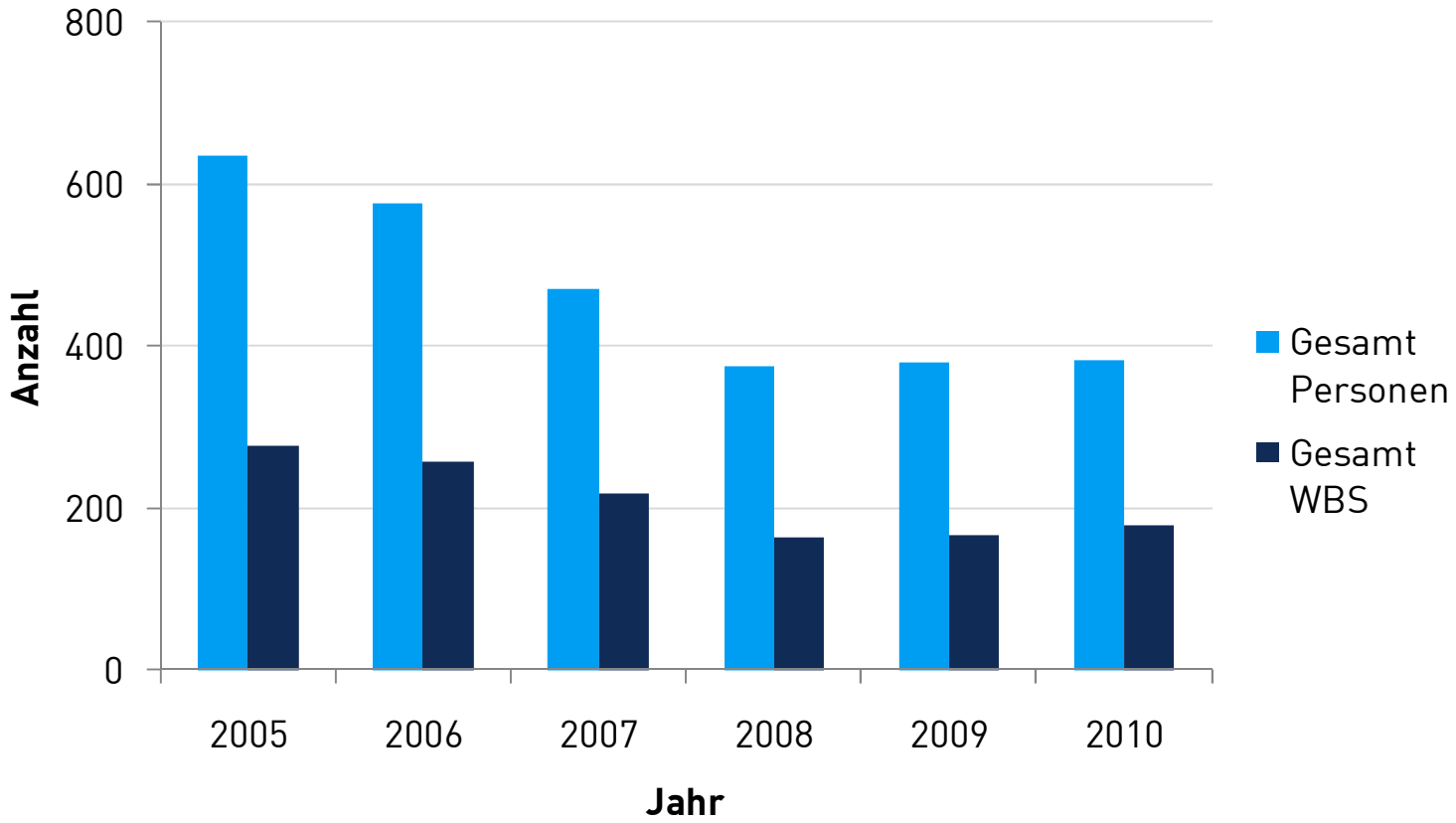
Stresstestgebäude je 1.000 Einwohner

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Wohnungsmarktanalyse
Geförderter Wohnungsbau

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

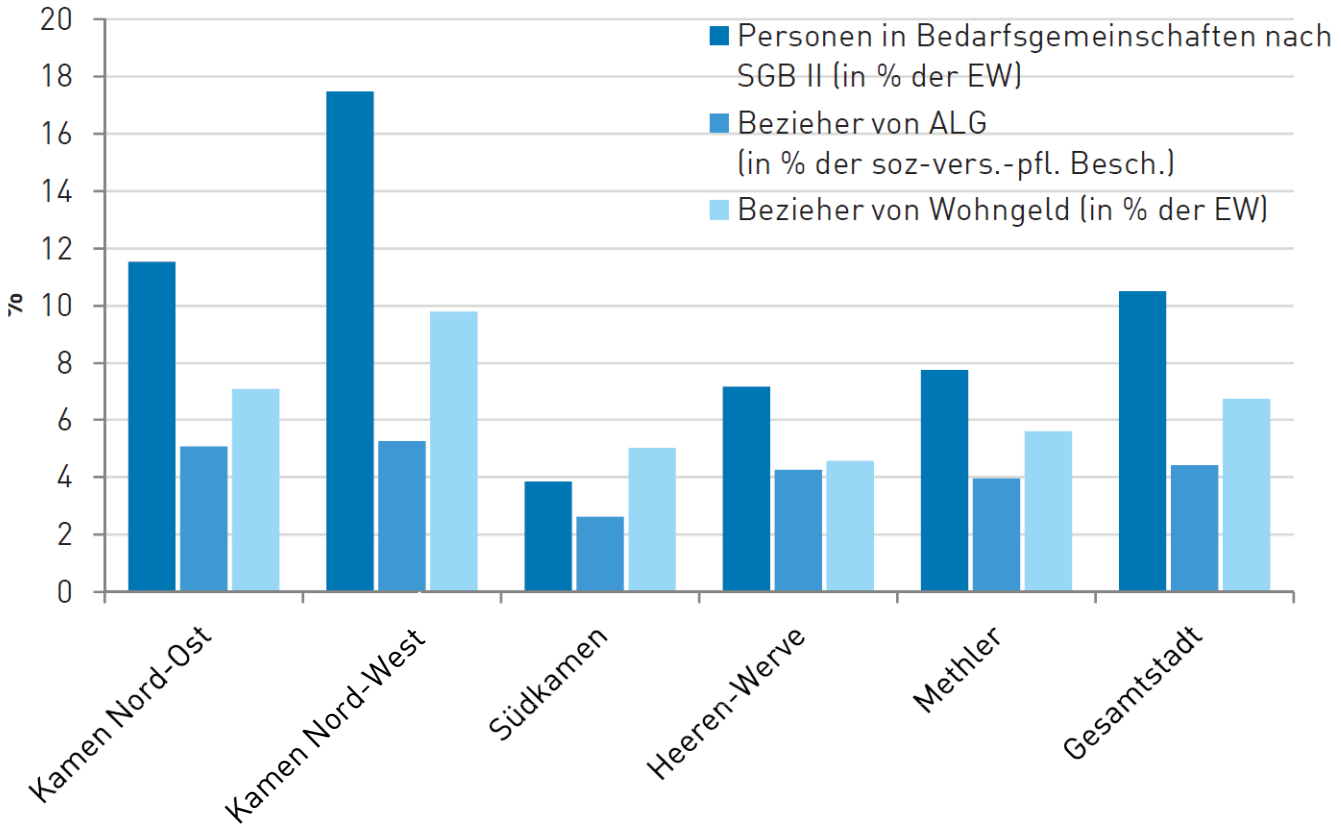
Nachfrage: Wohnberechtigungsscheine



Bestandsentwicklung der WBS; Quelle: Stadt Kamen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

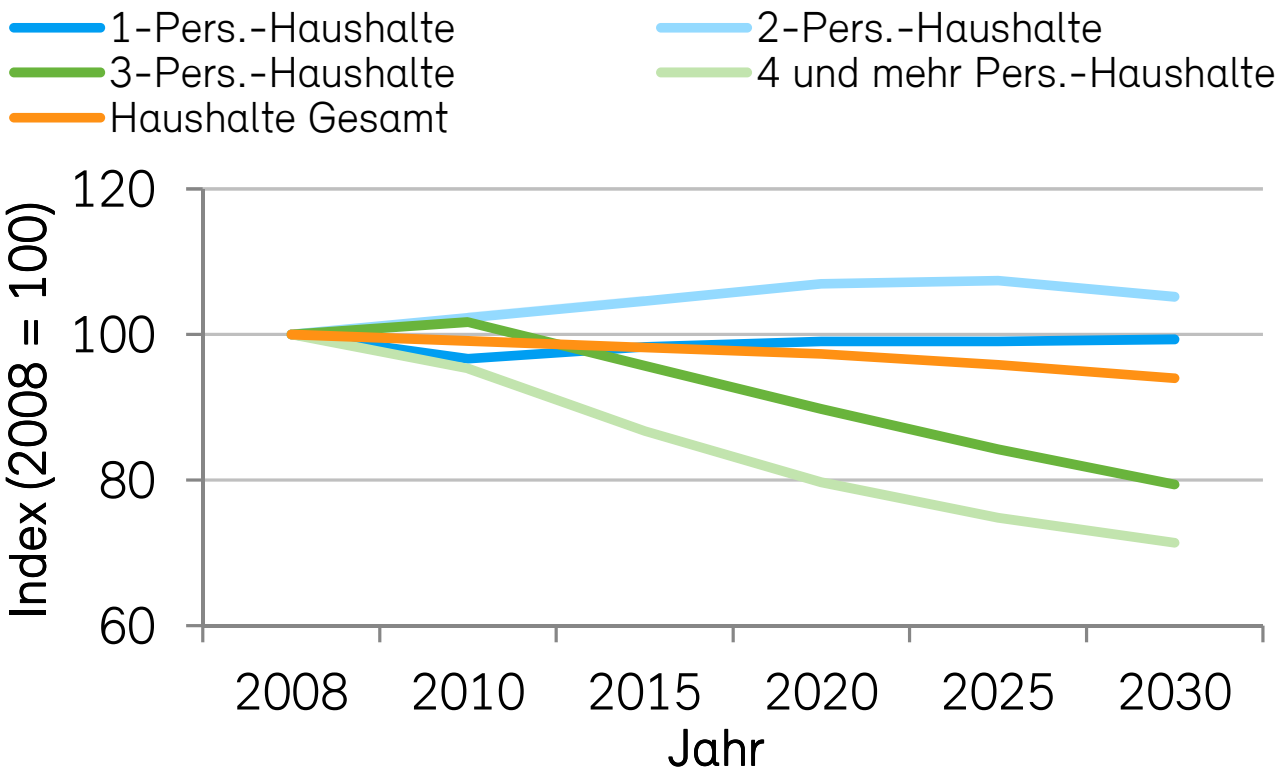
Nachfrage: Unterstützungsleistungen



Empfänger von Unterstützungsleistungen nach Sozialräumen; Quelle: Stadt Kamen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Nachfrage: Wer wird in Zukunft nachfragen?



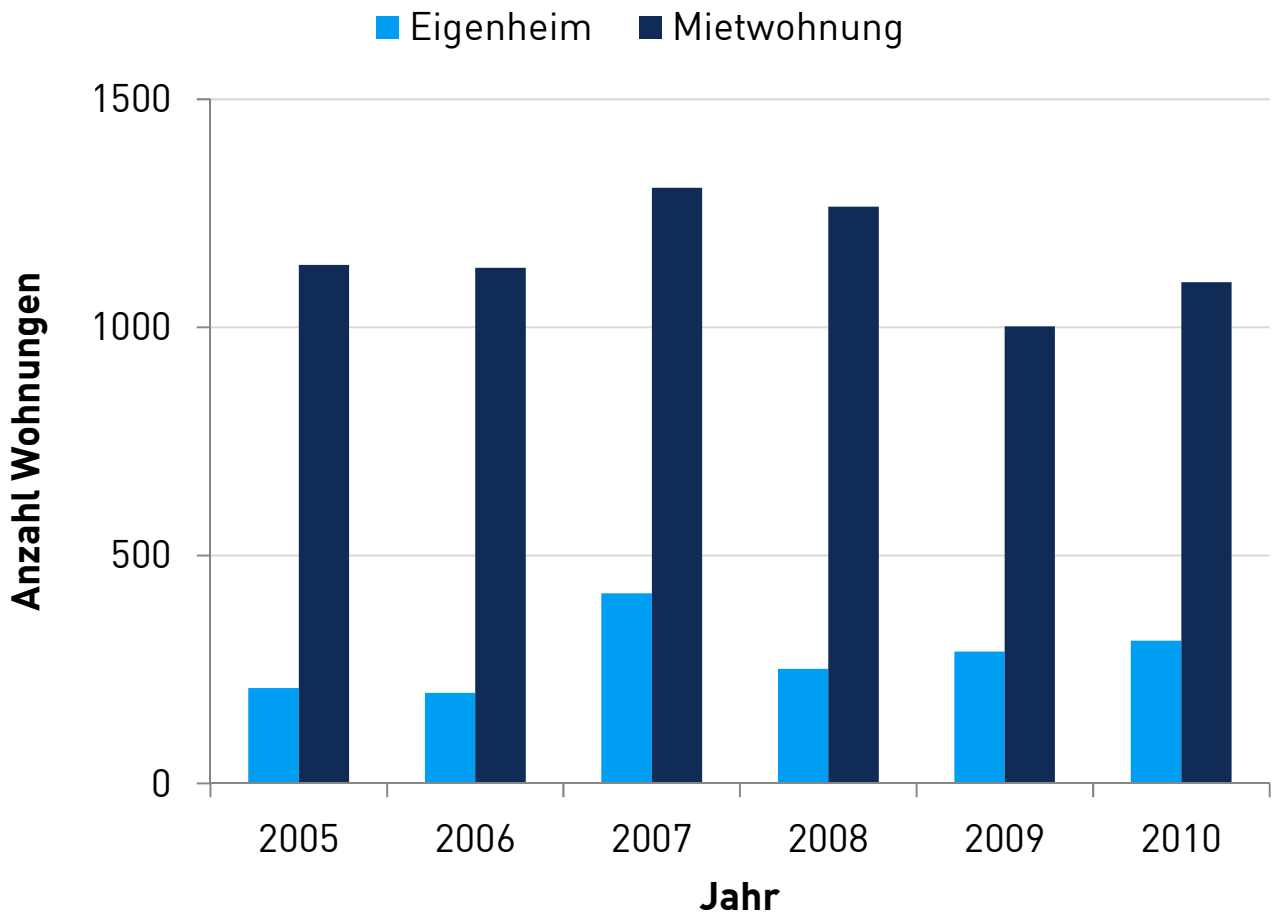
Modellrechnung bis 2025:

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

Veränderung der Haushaltsstruktur bis 2030, Quelle: IT.NRW

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Angebot: Entwicklung geförderter Miet- und Eigentums-wohnungen

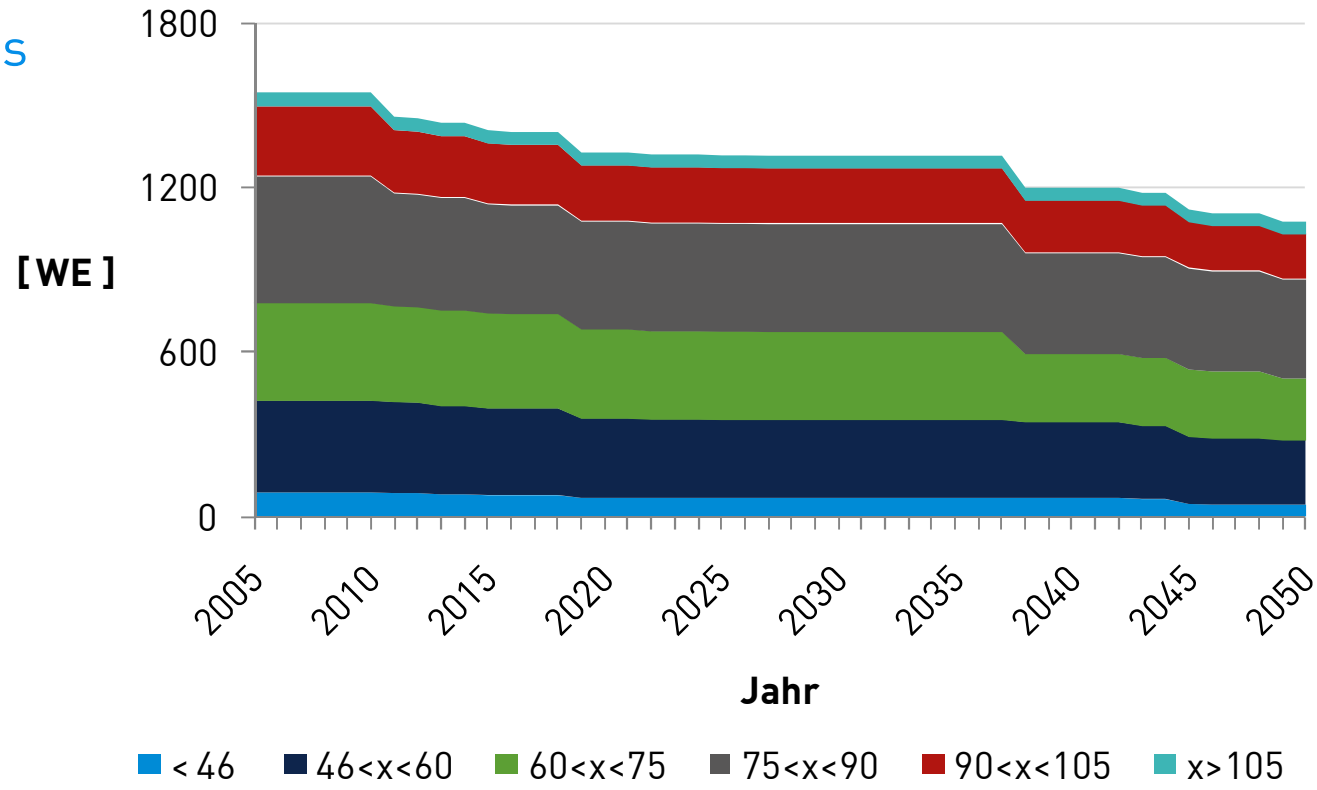


Entwicklung des Bestands 2005 bis 2010; Quelle: Stadt Kamen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Angebot: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in Kamen

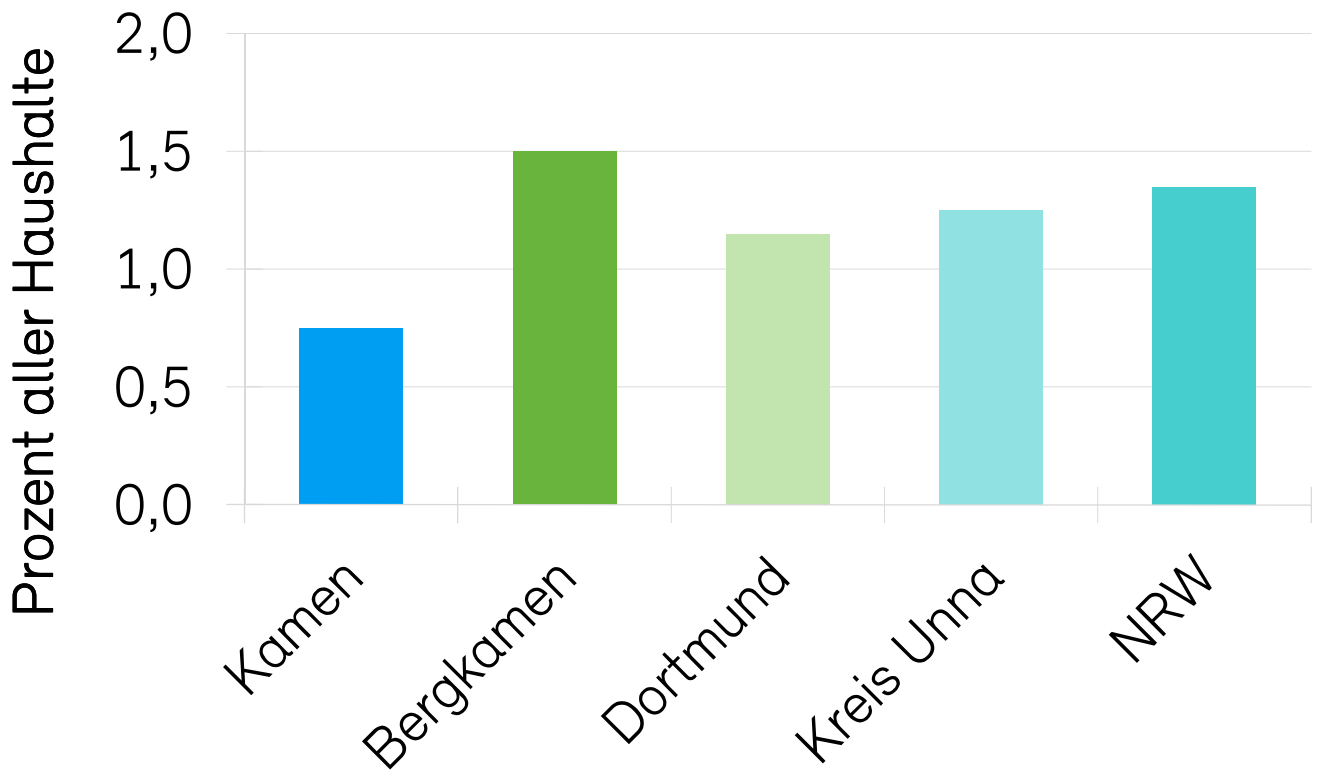
- Auslaufen der Bindungsfristen (Mietwohnungen)



Geförderte Mietwohnungen nach Wohnungsgröße

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Wohnungs-suchende Haushalte (WBS)



Anteil der wohnungssuchenden Haushalte (WBS); Quelle: NRW.Bank

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Wohnungsmarktanalyse
Stadtraumanalyse

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Analyse: **„Integrierte Lagen“**

Aussage der lokalen Wohnungsmarktexperten:

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

Analyse SSR:

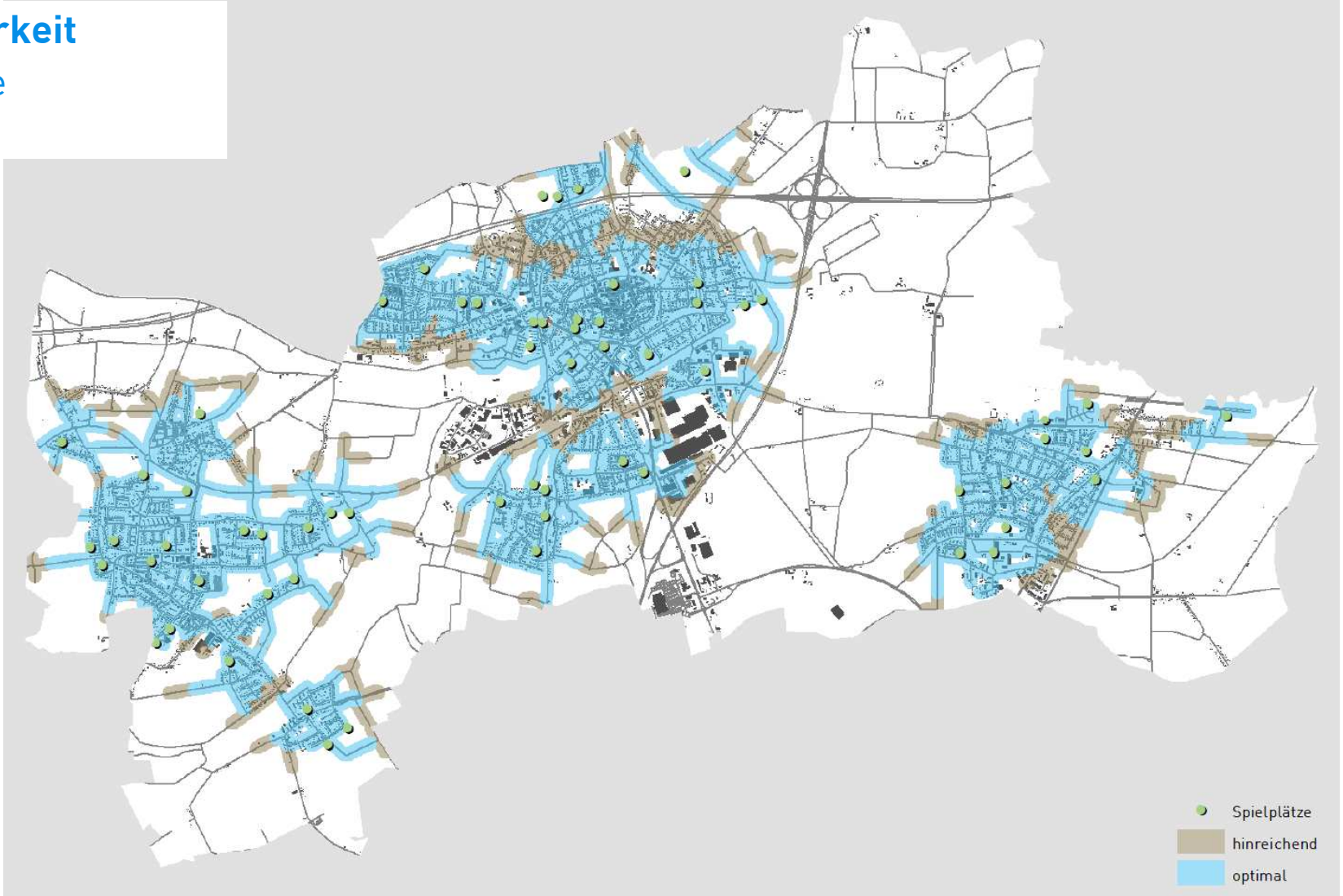
- GIS-Analyse
- Eingangsparameter: Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV-Haltestellen, Grundschulen, Kindertageseinrichtungen, Spielplätze, Medizinische Versorgung, Grünflächen
- Unterschiedliche Entfernungswerte
- Zielgruppendifferenziert

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Erreichbarkeit
Medizinische Versorgung

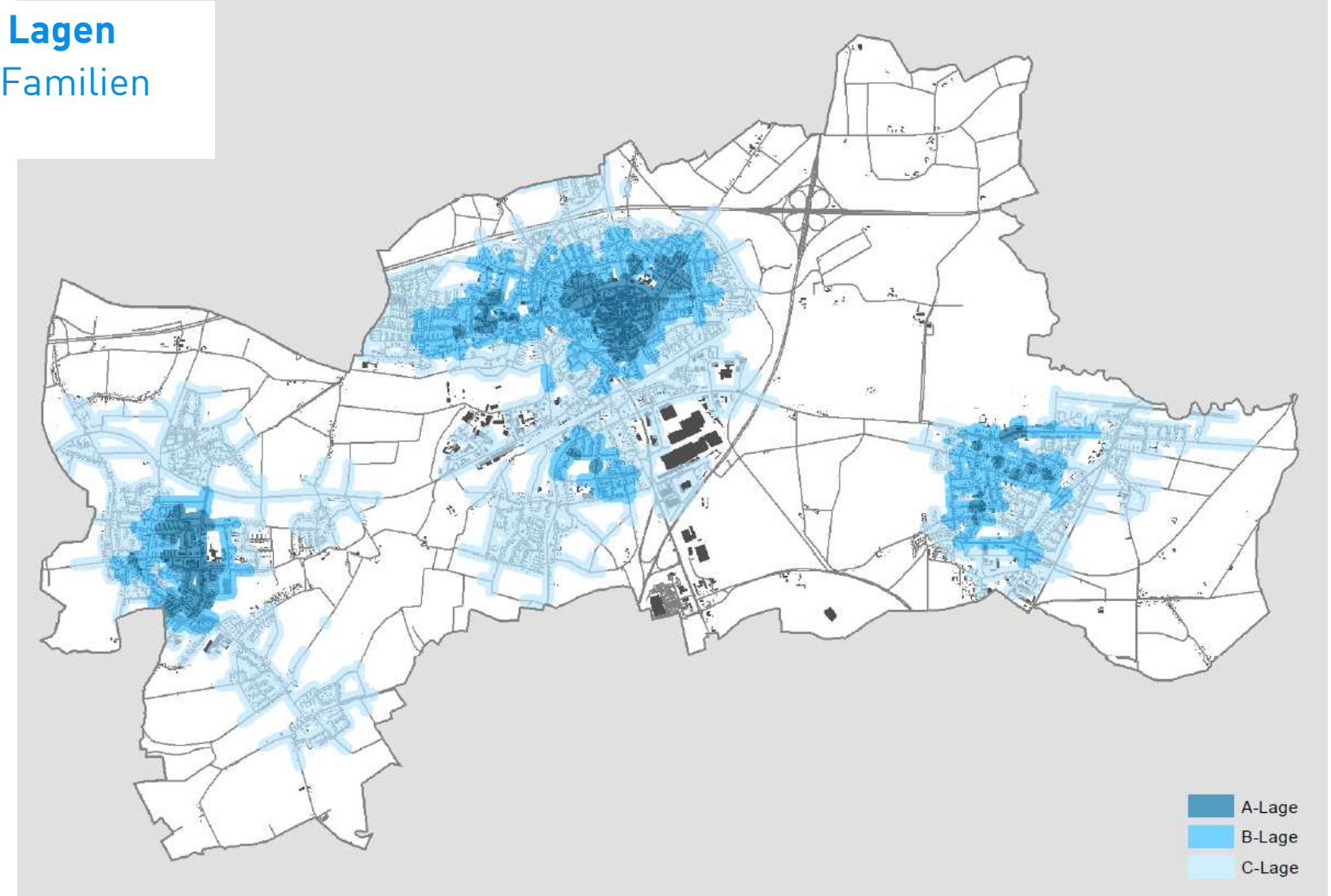
Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Erreichbarkeit
Spielplätze



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Integrierte Lagen
Zielgruppe Familien



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Zwischenfazit

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Festzuhalten ist...

- Weitestgehend entspannter, funktionierender Mietwohnungsmarkt
- Funktionierender Teilmarkt „Geförderter Wohnungsbau“

- Quantitative und qualitative Veränderung der Nachfrage
- Hohe Nachfrage nach seniorengerechten Angeboten

- Zunahme der Bedeutung des Bestands und rückläufige Neubaunachfrage
- Bedeutungsgewinn zentraler Lagen
- Zunehmender Handlungsdruck bei „Problemquartieren“
- Viele Einfamilienhäuser im bevorstehenden Generationenwechsel; Risiko: Sanierungsbedürftige Bestände

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Zentrale Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

Schulten
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

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

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

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing Marco Fleischer

SSR
Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstr. 22
44135 Dortmund
Telefon: 0231 396943-0

www.ssr-dortmund.de