

## WOHNEN IN WÜLFRATH

Ein Handlungskonzept für die Stadt Wülfrath



## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Stadt Wülfrath  
Am Rathaus 1  
42489 Wülfrath  
Amt für Wirtschaftsförderung  
Karsten Niemann  
Stadtplanungsamt  
Christiane Singh  
Nina Bettzieche

### AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8  
44141 Dortmund  
0231.952038.0  
[www.plan-lokal.de](http://www.plan-lokal.de)

Alfred Körbel  
Leonie Mesch  
Christin Kocyan  
Unter Mitarbeit von  
Melanie Schulte

Stand: August 2015

## INHALT

1	EINLEITUNG	6
2	WOHNEN IN WÜLFRATH   EINE SITUATIONSANALYSE	11
2.1	Lage der Stadt im regionalen Umfeld	11
2.2	Demografische und sozioökonomische Situation	12
2.3	Wohnungsbestand und Wohnbauflächen	27
2.4	Fazit	47
3	WOHNQUARTIERE IN WÜLFRATH	49
4	ZIELSETZUNG	54
5	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	57
5.1	Handlungsfeld I: Wohnungsmarktentwicklung	57
5.2	Handlungsfeld II: Bestandsentwicklung	73
5.3	Handlungsfeld III: Neubau und Wohnbaulandentwicklung	85
5.4	Handlungsfeld IV: Kommunikation und Kooperation	93
5.5	Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf	101
6	AUSBLICK	136
7	QUELLEN	138



## VORWORT

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind ebenso vielschichtig wie umfangreich und wirken in die unterschiedlichsten Bereiche des alltäglichen Lebens. Wie die meisten Kommunen bundesweit, steht auch Wülfrath angesichts der erkennbaren wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen vor großen Herausforderungen. So gerät auch und gerade der Wohnungs- und Immobilienmarkt unter einen ständigen Anpassungsdruck, welcher sowohl die Gesamtstadt als auch die einzelnen Wohnlagen innerhalb der Stadtteile betrifft. Eine veränderte Altersstruktur der Einwohner, eine Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei gleichzeitig höherem Wohnflächenverbrauch, so wie eine allgemein schrumpfende Bevölkerungszahl, aber auch die unterschiedlichsten Ansprüche und Bedürfnisse der Menschen finden ihren Ausdruck in einem ausdifferenzierten Wohnungsmarkt. Diese Entwicklung wird sich auch zukünftig fortsetzen.

Die Anforderungen an die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik haben sich zudem erheblich gewandelt und der Fokus rückt durch qualitative Aspekte des Bauens und auch des Wohneigentums oder der Mietwohnung zunehmend auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnumfeldes und der Wohnquartiere. Im „Wettbewerb der Regionen“ stellt ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht attraktives Wohnraumangebot einen wesentlichen Standortfaktor und damit wichtiges Element der Stadtentwicklung dar. Es gilt daher Lösungen zu finden um Wülfrath „demografiefest“ zu machen und sowohl im Bereich des Wohnungsneubaus als auch bei der Bestandsentwicklung neue Handlungsansätze zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wülfrath das Büro plan-lokal GbR aus Dortmund Ende 2013 damit beauftragt das Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten. Zielsetzung war es nach eingehender Untersuchung des Status-quo in einem dialogorientierten Prozess Handlungsempfehlungen und Entscheidungshilfen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erhalten.

Der zentrale Bestandteil des nun vorliegenden Handlungskonzeptes war die Beteiligung der relevanten Akteure des Wülfrather Wohnungsmarktes und aller Dezernate innerhalb der Stadtverwaltung, denn nur gemeinsam kann die Gestaltung der Zukunft angegangen werden und den erarbeiteten Handlungsempfehlungen die notwendige Akzeptanz bei der Umsetzung eingeräumt werden. Die Handlungsempfehlungen umfassen dabei nicht nur den Bereich der Bestands- und Quartiersentwicklung, des Neubaus und der Wohnbaulandentwicklung, sondern beziehen auch den Aspekt der Kommunikation und Kooperation mit ein.

Zur Beratung und der schrittweisen Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen ist es wichtig, die Beteiligung und Zusammenarbeit mit allen Akteuren des Wülfrather Wohnungs- und Immobilienmarktes fortzuführen. Daher möchte ich mich herzlich bei allen für die gezeigte Mitwirkungsbereitschaft an diesem Prozess bedanken und wünsche mir, den eingeschlagenen Weg gemeinsam mit Stadtverwaltung, Bürgerschaft und Politik umsetzungsorientiert fortzuführen.

Wülfrath lebenswert für die unterschiedlichsten Nachfragegruppen zu erhalten und die örtlichen Herausforderungen zu meistern wird eine langfristige, aber ohne Frage lohnende Aufgabe sein!



Dr. Claudia Panke  
Bürgermeisterin



## 1 EINLEITUNG

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels befindet sich der Wohnungsmarkt in einer Umbruchphase: Noch in den 1990er Jahren stand die Thematik der Bedarfsdeckung bei Wohnungsmarktuntersuchungen im Vordergrund, die durch den in einigen Teilmärkten zu geringen Wohnungsbestand und den steigenden Wohnungsbedarf bestimmt wurde. Seit Ende der 1990er Jahre verschieben sich die Schwerpunkte bei den Untersuchungen zum Wohnungsmarkt. Demografische Veränderungen, eine zunehmende Ausdifferenzierung der Lebensstile, wirtschaftlich- strukturelle Umbrüche, veränderte Wohnwünsche und damit einhergehende Nachfragestrukturen stehen inzwischen im Mittelpunkt der Betrachtungen.

Dabei überlagern sich zwei Tendenzen: Rückläufige Einwohnerzahlen und gleichzeitig steigende Haushaltszahlen verändern das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum. Die Folgen sind: Häufig verharren kleinere Haushalte in größeren Häusern während gleichzeitig die Nachfrage nach großen Wohneinheiten in Wülfrath weiterhin vorhanden ist. Der ungebrochene Trend der sinkenden Haushaltsgrößen und sozioökonomischer Veränderungen (Nachfrage nach preiswerten Wohnungen), andererseits hervorgerufen durch neue Anforderungen an die eigene Wohnung sowie durch die steigende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage.

Die allgemein zu beobachtenden zunehmende Entspannung der Wohnungsmärkte lässt sich in Wülfrath zwar nur bedingt erkennen, nichtsdestotrotz spielen aber auch

hier individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine wachsende Rolle. Zudem steigt im Gegensatz zu früheren Wachstumsphasen bei der jetzt stagnierenden Nachfrage die Bedeutung der Bestandsentwicklung - die Situation im Bestand soll deshalb einen Schwerpunkt der Untersuchung bilden. Dabei hat im Allgemeinen das Wohnquartier eine zunehmende Bedeutung für die Wohnstandortwahl: Es ist eine verstärkte kleinräumige Differenzierung des Wohnungsbestands zu beobachten: Neben begehrten, hochwertigen Quartieren können sich nahe gelegene Standorte mit abnehmender Wohnqualität, sich verschlechterndem Image und steigenden sozialen Problemlagen befinden.

### KOMMUNALE HANDLUNGSKONZEPTE FÜR DIE WOHNPOLITIK

Zunehmend verändert sich auch das Aufgabenfeld der kommunalen Wohnungspolitik. Neben Fragen des Neubaus wächst die Bedeutung der Wohnungsbestände sowie ihre zukunftsorientierte Weiterentwicklung und Anpassung an eine sich verändernde Nachfrage. Zudem stellt kommunale Wohnungspolitik kein sektoral begrenztes Aufgabenfeld mehr dar; mehr denn je ist sie mit Fragestellungen der Stadtentwicklung verknüpft. Gleichzeitig ist festzustellen, dass ihre Einflussmöglichkeiten zurückgehen und aus Gründen fehlender finanzieller und personeller Ressourcen der Kommunen private Investoren an Einfluss gewinnen. Um eine zielgerichtete und zukunftsorientierte Entwicklung der Wohnquartiere zu gewährleisten, ist eine Kooperation mit und zwischen allen Wohnungsmarktakteuren notwendig.

Diese Ausgangslage war für die Stadt Wülfrath ausschlaggebend, ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen nach Maßgabe des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) zu erarbeiten. Der Prozess bietet die Möglichkeit, lokale Entwicklungsprozesse zu analysieren und Lösungen zu finden, die angepasst an den Markt und umsetzungsorientiert sind. Das Handlungskonzept eröffnet den Kommunen Spielräume bei der Reaktion auf lokal unterschiedliche demografische und strukturelle Veränderungen.

Die Wohnungsbauförderung legt bereits Wert auf die Bestandsqualifizierung und auf einen integrierten, gebietsbezogenen Ansatz. So werden z.B. wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei höher verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre nach der Richtlinie BestandsInvest nur gefördert, wenn diese aus einem Handlungskonzept abgeleitet werden. Zukünftig soll die Bedeutung der Handlungskonzepte für die Förderung noch weiter ausgebaut werden.<sup>1</sup>

1 vgl. MBWSV 2015

## FRAGESTELLUNGEN UND PLANUNGSPROZESS

Die Stadt Wülfrath hat sich die bundesweiten Trends in Bezug zum demografischen Wandel zum Anlass genommen, detaillierter den Wohnungsmarkt Wülfraths untersuchen zu lassen. Zu diesem Zweck wurden Schlüsselpersonen und -institutionen ausgemacht, deren Fachwissen für die Analyse und Bewertung sinnvoll erschien. In einem zweiten Schritt wurden diese und weitere Akteure des Wohnungsmarktes in einer Arbeitsgruppe zusammengeführt, die im Rahmen der Projektarbeit von Herbst 2014 bis Frühjahr 2015 drei Mal tagte. Folgende Fragestellungen waren sowohl für die Schlüsselpersonen als auch die Arbeitsgruppe die Grundlage:

- Wie gestaltet sich die Wohnsituation in Wülfrath?
- Wie gestaltet sich die Nachfrage nach bestimmten Wohntypologien?
- Welche Angebote sind in welcher Qualität und Quantität vorhanden?
- Welche kleinräumigen Entwicklungen sind erkennbar? Bestehen Siedlungsbereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf?

Die Fragen sollen im Rahmen des Kommunalen Handlungskonzeptes beantwortet werden. Auf Basis von Analysen der Wohnungsmarktssituation und den Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes werden Handlungsfelder und Maßnahmen benannt.

## SCHLÜSSELPERSONENGESPRÄCHE

Für die qualitative, aber auch quantitative Untersuchung des Wohnungsmarktes haben sich Gespräche mit ausgewählten Schlüsselpersonen bewährt. Sie dienen der Informationsbeschaffung aus erster Hand und wurden deshalb im Rahmen der Bestandsanalyse mit Akteuren aus dem Bereich Wohnen durchgeführt. Die Ergebnisse der Schlüsselpersonengespräche flossen sowohl in die Analyse als auch in die Handlungsempfehlungen mit ein.

## ARBEITSGRUPPE WOHNEN

In den insgesamt drei Sitzungen der Arbeitsgruppe Wohnen wurden unterschiedliche Themenschwerpunkte des Wohnens in der Stadt diskutiert. An den Veranstaltungen nahmen verschiedenen Akteure aus der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung als Experten teil und leisteten so ihren Beitrag zum Handlungskonzept.

In der ersten Sitzung wurden die Teilnehmer in die Thematik eines Handlungskonzeptes Wohnen eingeführt. Sie bekamen einen Überblick der Vorgehensweise und der damit verbundenen Ziele dargestellt. Zusätzlich wurden die soziodemografischen und



wohnungsbezogenen Rahmendaten der Stadt Wülfrath erläutert. In einer Diskussion wurden die von außen betrachteten Zahlen durch das Wissen der Beteiligten ergänzt. In einem letzten Schritt wurden die Wohnquartiere der Stadt Wülfrath bewertet. Jeder Anwesende hatte die Möglichkeit sowohl drei positive als auch drei negative Bewertungen vorzunehmen. Die Ergebnisse waren Grundlage für die folgenden Sitzungen.

In der zweiten Arbeitsgruppe Wohnen standen die Wohnquartiere Wülfraths im Fokus. Es wurden drei Quartiere ausgewählt und mit kleinräumigen statistischen Daten aufbereitet. In Kleingruppen konnten mit den folgenden Fragen Gründe für die Bewertungen herausgestellt werden.

- Wie schätzen Sie die Situation im Quartier ein? Was sind die Gründe für die (negative) Bewertung?
- Wie schätzen Sie die Situation im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet ein?
- Welche Relevanz hat das Quartier für den Wülfrather Wohnungsmarkt?
- Was müsste sich ändern, damit das Quartier positiver bewertet wird?
- Wo gibt es Entwicklungsmöglichkeiten?
- Wem bietet das Quartier Wohnraum?
- Bietet das Quartier Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung?

Mit der Beantwortung der Fragen konnte das Wissen der Experten gesammelt werden, welches die statistischen Daten fundiert ergänzte. Diese Analyse auf Quartiers-ebene war die Grundlage für die Handlungsempfehlungen.

In der dritten Arbeitsgruppe Wohnen wurden zu unterschiedlichen Themen verschiedene bereits umgesetzte Beispielprojekte aus anderen Kommunen vorgestellt. In einer anschließenden Diskussion wurde anhand von Leitfragen eine Übertragung der Konzepte auf die Quartiere in Wülfrath geprüft.

Ergänzend zur Arbeitsgruppe wurden Gespräche mit einzelnen Akteuren in weiteren Terminen bezüglich der Siedlungsbereiche geführt. Der Bürgerverein Flandersbach sowie der Bürgerverein Rohdenhaus nahmen das Angebot wahr, sich in Gesprächen intensiver zu den jeweiligen Dorflagen bezüglich der Infrastruktur, der Entwicklung sowie möglicher Handlungsempfehlungen zu äußern.



#### Teilnehmer Arbeitsgruppe Wohnen

- Angelika Anders | Planungsamt Stadt Wülfrath
- Michael Becker | Bürgerverein Wülfrath-Düssel
- Nina Bettzieche | Planungsamt Stadt Wülfrath
- Klaus Biederbeck | Liegenschaftsamt Stadt Wülfrath
- André Clasen | GWG Wülfrath GmbH
- Udo Eigen | Firma Wundes + Partner
- Mike Flohr | Sozialamt Stadt Wülfrath
- Andreas Hartmann | Kreissparkasse Düsseldorf
- Adelheid Heiden | Bürgerverein Wülfrath
- Andreas Jäger | Hausverwaltung Lutz
- Florian Kinder | Hausverwaltung H. Kinder
- Susanne Kinder | Hausverwaltung H. Kinder
- Sylvia Klein | Hausverwaltung Lucia Ellsiepen-Erben
- Dirk Klüser | Bürgerverein Flandersbach e.V.
- Gudula Kohn | Gleichstellungsbeauftragte Stadt Wülfrath
- Peter Küchenberg | Hausverwaltung Lucia Ellspiepen-Erben
- Matthias del Longo-Stahl | Immobilien Stahl
- Philipp Lutz | Hausverwaltung Lutz
- Michael Möller | Hausverwaltung Möller
- Karsten Niemann | Wirtschaftsförderung Stadt Wülfrath
- Andreas Oos | Bürgerverein Flandersbach e.V.
- Detlef Peetz | Peetz Immobilien
- Barbara Primus | Hausverwaltung Lutz
- Juan-Carlos Pulido | GWG Wülfrath GmbH
- Sara Rehwald | Sozialamt Stadt Wülfrath
- Hans Georg Schultheiss | Objekt-Treuhand OHG
- Christiane Singh | Planungsamt Stadt Wülfrath
- Kristin Stahl | Immobilien Stahl
- Vittoria De Tommaso | GWG Wülfrath GmbH

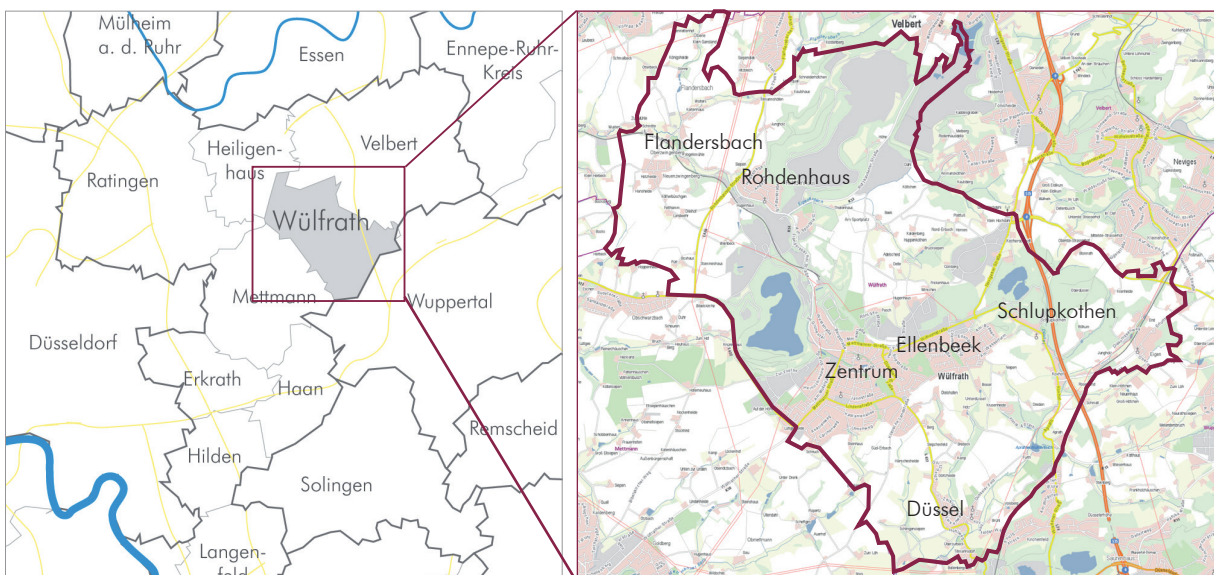
## 2 WOHNEN IN WÜLFRATH | EINE SITUATIONSANALYSE

Um die Wohnungsnachfrage in Wülfrath einschätzen zu können, ist eine Analyse der demografischen Situation notwendig. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in der Vergangenheit und die Entwicklung in der Zukunft bildet einen wichtigen Faktor, um die Nachfrage nach Wohnimmobilien in einer Stadt oder einer Region einschätzen zu können. Dabei ist für den Wohnungsmarkt insbesondere eine Betrachtung der Haushalte sinnvoll, da diese die Wohnungen nachfragende Einheit darstellen.

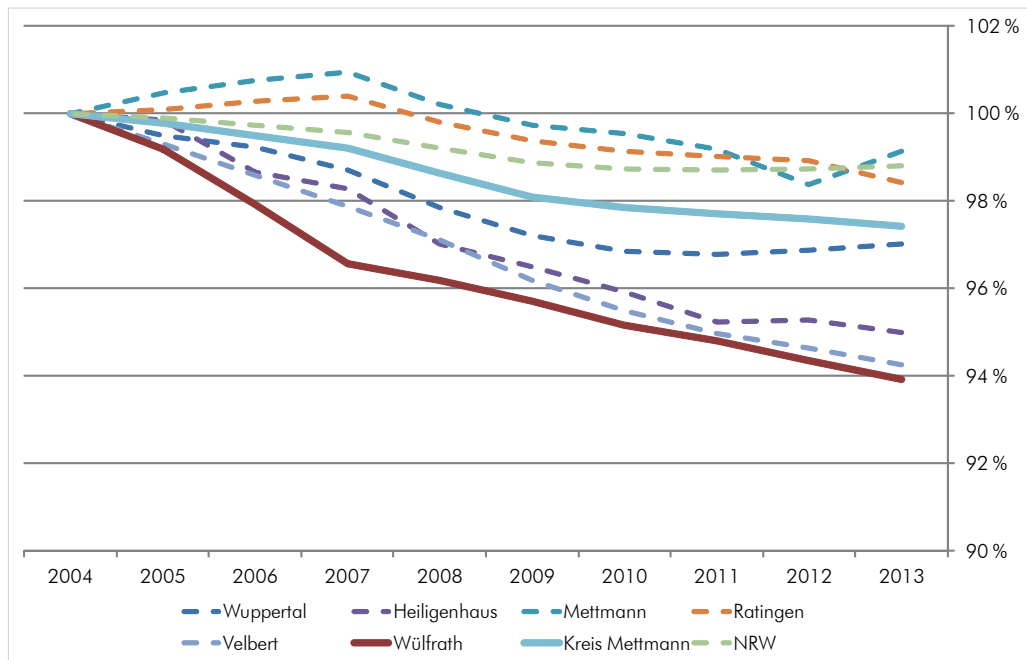
### 2.1 LAGE DER STADT IM REGIONALEN UMFELD

Die Stadt Wülfrath liegt im Niederbergischen Land zwischen Rhein, Ruhr und Wupper. Der Ortskern Wülfraths befindet sich in einer kleinen Tallage, an deren Hängen sich weitere, neuere Ortsteile ausbreiten. An die Innenstadt von Wülfrath schließen sich östlich die Stadtteile Kocherscheid und Schlupkothen an, weiter außerhalb im Süden der Stadtteil Düssel. Nördlich des Siedlungskerns befinden sich große Gewerbeflächenareale und Kalksteinbrüche, an die im Nord-Westen des Stadtgebietes die Stadtteile Rohdenhaus und Flandersbach angrenzen. Verteilt über das Wülfrather Stadtgebiet existieren zudem mehrere kleine Hofschaften mit wenig Wohnbebauung. Einige ehemalige Steinbrüche – z.T. geflutet – werden mittlerweile als Freizeit- und Erholungsgebiete für Wanderer und Radfahrer genutzt.<sup>2</sup>

Wülfrath liegt im nördlichen Teil des Kreises Mettmann. An das Stadtgebiet grenzen im Norden die ebenfalls zum Kreis gehörenden Städte Velbert und Heiligenhaus



links: Regionale Einordnung (Eigene Darstellung) | rechts: Wülfrather Stadtgebiet (Eigene Darstellung nach Tim-Online)



Bevölkerungsentwicklung (Index 2004 = 100) (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)

an, im Westen bzw. Süd-Westen Mettmann und Ratingen sowie im Süd-Osten die kreisfreie Stadt Wuppertal. Wülfrath zeichnet sich zudem durch die zentrale Lage an Rheinschiene und Ruhrgebiet zwischen den Großstädten Düsseldorf, Essen und Wuppertal aus.<sup>3</sup>

## 2.2 DEMOGRAFISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE SITUATION

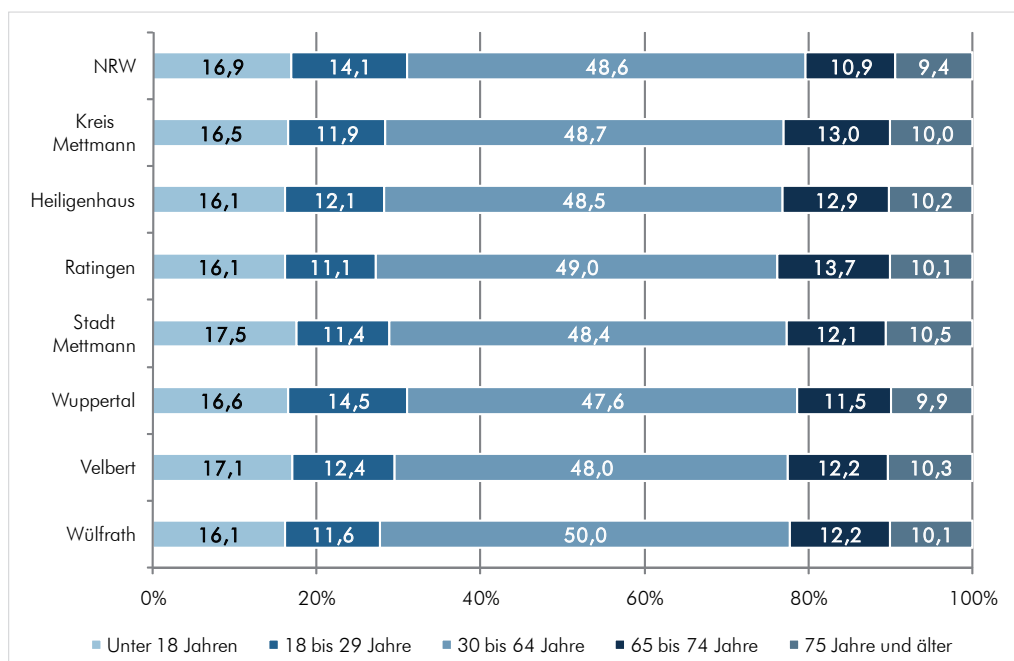
Die Basis einer Abschätzung für zukünftige Entwicklungen bietet eine fundierte Auseinandersetzung mit Trends und Merkmalen auf lokaler Ebene. Es werden hierzu unterschiedliche Daten aus Demografie und Sozioökonomie über Wülfrath beschrieben und analysiert. Die Ergebnisse werden zum Teil mit regionalen Trends verglichen.

### BEVÖLKERUNGSSITUATION

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre in der Stadt Wülfrath ist durch verschiedene Phasen gekennzeichnet. Seit den 1980er-Jahren stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich von rund 20.000 bis auf mehr als 22.000 an<sup>4</sup>. Anschließend folgte eine Phase schwankender Bevölkerungszahlen, welche mit dem Spitzenwert von fast 23.000 Einwohnern im Jahr 2001 endete. Seitdem ist die Bevölkerungsentwicklung durch eine konstante Abnahme gekennzeichnet. In den Jahren 2011 bis 2013 ist der

<sup>3</sup> vgl. Stadt Wülfrath 2015b

<sup>4</sup> vgl. IT.NRW 2014a



Bevölkerung nach Altersklassen im Vergleich (Eigene Darstellung nach Zensus 2011)

Verlust geringer geworden, im Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl sogar erstmals wieder leicht gestiegen. Insgesamt hat die Stadt Wülfrath jedoch innerhalb von zehn Jahren (2005 - 2014) ca. 4,1 % ihrer Einwohner verloren. Zum Jahresende 2014 lebten in Wülfrath ca. 21.500 Personen.<sup>5</sup>

**4 % Bevölkerungsverlust in den letzten 10 Jahren**

Im regionalen Vergleich lässt sich feststellen, dass die Entwicklung in Wülfrath seit 2004 negativer verläuft als in den unmittelbaren Nachbarkommunen, im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie im Bundesland NRW. Lediglich die Städte Ratingen und Mettmann verzeichneten bis ins Jahr 2008 positive Entwicklungen, seitdem sind die Einwohnerzahlen in allen Städten im Kreis Mettmann rückläufig. Ähnliche Bevölkerungsverluste wie in Wülfrath weisen die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Velbert und Heiligenhaus auf.<sup>6</sup>

## ALTERSSTRUKTUR

Die Altersstruktur in Wülfrath entspricht in etwa den Durchschnittswerten des Kreises Mettmann, die Anteile in den einzelnen Städten gestalten sich dabei relativ homogen. In der Stadt Wülfrath ist der Anteil der 30-64 Jährigen mit 50 %, im Vergleich zu anderen kreisangehörigen Städten, am höchsten. Die Nachbarstädte Velbert und Mettmann verzeichnen dagegen einen etwas größeren Anteil an Menschen in jüngeren Altersgruppen. In den Alterskategorien über 65 Jahren liegt die Stadt Wülfrath unterhalb der Durchschnittswerte des Kreises Mettmann, insbesondere Ratingen und

**die Hälfte der Bevölkerung Wülfraths ist zwischen 30 und 64 Jahre alt**

5 vgl. Stadt Wülfrath 2014

6 vgl. IT.NRW 2014a

**Es gibt immer weniger minderjährige und immer mehr ältere Menschen.**

Heiligenhaus haben einen deutlich höheren Anteil älterer Menschen.<sup>7</sup>

In der Betrachtung der letzten Jahre zeigen sich erste Auswirkungen des demografischen Wandels in der Stadt Wülfrath. Lag der Anteil der unter 18-Jährigen im Jahr 2004 noch bei knapp 18 %, so ist dieser Wert bis 2011 auf ca. 16 % zurückgegangen. Dem entgegengesetzt hat sich der Anteil der über 65-Jährigen entwickelt. Dieser ist im selben Zeitraum kontinuierlich von ca. 19 % auf ca. 22 % angestiegen.<sup>8</sup>

### KLEINRÄUMIGE ALTERSSTRUKTUR UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Auch kleinräumig lässt sich in Wülfrath anhand der Einwohnermeldezahlen in den Wahlbezirken die Entwicklung der Altersstruktur untersuchen (siehe Abbildung rechts).<sup>9</sup>

Bei einer zeitlichen Betrachtung der Altersklassen zwischen 2004 und 2013 ergeben sich innerhalb der Stadt teilweise enorme Unterschiede. In der Abbildung werden die jeweiligen Anteile aus den Jahren 2004 und 2013 der Stadtteile gegenübergestellt. Der höhere Wert ist farbig markiert, sodass direkt ablesbar ist, in welchem Stadtteil welche Altersgruppen gewachsen oder geschrumpft sind. Zusammenfassend sind folgende Trends zu verzeichnen:

- In allen Wahlbezirken ist der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung deutlich angestiegen – mit Ausnahme der Bezirke 9150 (Bereich Aprath/Schlupkothen/östliches Stadtgebiet) und 9100 (Fliehte/Wilhelmshöhe). Allerdings verbleibt der Anteil in Aprath weiterhin auf dem zweithöchsten Niveau innerhalb Wülfraths (ca. 11 %) nach dem Spitzenreiter Wahlbezirk 9010 (Innenstadt/Fußgängerzone/Zentrum) mit 16 %. Insbesondere in den Wahlbezirken 9010, 9120 (Bereich Buchenweg, Kastanienallee West), 9141 (Rohdenhaus), 9142 (Flandersbach), 9032 (Zwingenberg) und 9150 liegt der Anteil der über 80-Jährigen über dem städtischen Durchschnittswert von 5,7 %. Zurückzuführen ist dies u. a. auf Angebote der Bergischen Diakonie Aprath, die in einigen dieser Wahlbezirke Alten- und Pflegeheime sowie Wohnen mit Servicedienstleistungen anbietet und somit zu dem hohen Anteil hochbetagter Personen beiträgt.
- Vergleichsweise jüngere Wahlbezirke mit einem höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen (0-17 Jahre) finden sich in den Bezirken 9070 (Westlich Stadtpark/Schulstraße/Tannenbergsstraße), 9110 (Kastanienallee Mitte) und 9130 (Kastanienallee Ost). Diese Wohnlagen sind geprägt von preisgünstigen Wohnungen und Einfamilienhäusern, von denen einige klein und neu sind. Die Bereiche sind besonders für Familien ansprechend.
- Ein besonderes Augenmerk ist auf die Altersklasse der 50-65-Jährigen zu legen: Mit Ausnahme eines Wahlbezirks (9090 Heinrich-Heine-Straße / Maikammer) ist der Anteil in allen Wahlbezirke gestiegen. Die Personen, die zu diesem Altersin-

<sup>7</sup> vgl. Zensus 2011

<sup>8</sup> vgl. Stadt Wülfrath 2014

<sup>9</sup> vgl. Stadt Wülfrath 2014

tervall zählen, sind heute noch zum Großteil berufstätig. Perspektivisch werden sie jedoch im Laufe der nächsten 10 bis 15 Jahre aus dem Berufsleben ausscheiden und können sich durch veränderte finanzielle Rahmenbedingungen sowie Haushaltsveränderungen in einer Umorientierungsphase bezüglich der Wohnsituation befinden.

Altersintervall	Wülfrath Gesamt		9010 Innenstadt/Fußgängerzone/Zentrum		9020 Rathaus/Düsselerstraße/Flehenberg		9031 Grüental / Zur Hotzepar / Wülfrather Nord-Westen		9032 Zwingenberg		9040 Ellenbeek Nord-Ost	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
0 - 9 Jahre	9,02%	7,29%	7,22%	5,46%	8,78%	9,27%	7,49%	5,27%	7,96%	4,62%	8,10%	5,56%
10 - 17 Jahre	8,93%	7,78%	6,36%	5,53%	6,63%	8,03%	10,03%	7,49%	7,35%	7,14%	10,14%	8,41%
18 - 24 Jahre	7,26%	7,42%	7,29%	5,73%	8,26%	5,97%	5,46%	6,80%	5,51%	8,61%	9,89%	7,12%
25 - 39 Jahre	18,31%	15,19%	16,77%	14,53%	20,65%	17,84%	14,72%	10,96%	18,78%	12,39%	17,60%	14,59%
40 - 49 Jahre	16,74%	16,03%	13,92%	13,23%	17,13%	17,64%	17,77%	17,48%	19,80%	12,18%	18,75%	14,52%
50 - 65 Jahre	20,66%	24,45%	18,56%	20,80%	19,28%	21,28%	22,97%	28,16%	23,27%	31,51%	25,32%	30,26%
65 - 79 Jahre	14,94%	16,17%	16,37%	18,69%	15,06%	14,69%	16,24%	18,45%	15,51%	17,44%	8,74%	17,30%
80 - 120 Jahre	4,14%	5,67%	13,52%	16,03%	4,22%	5,28%	5,33%	5,41%	1,84%	6,09%	1,47%	2,24%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Altersintervall	Wülfrath Gesamt		9050 Ellenbeek Mitte		9060 Ellenbeek Süd-West		9070 Westlich Stadtpark / Schulstraße / Tannenbergsstraße		9080 Kirschbaumstraße / Halfmannstraße / Havemannstraße		9090 Heinrich-Heine-Straße / Maikammer	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
0 - 9 Jahre	9,02%	7,29%	9,75%	8,48%	10,09%	6,09%	10,54%	9,65%	7,69%	6,15%	7,33%	7,37%
10 - 17 Jahre	8,93%	7,78%	9,94%	8,00%	9,29%	8,95%	8,52%	8,39%	9,08%	6,38%	5,71%	5,75%
18 - 24 Jahre	7,26%	7,42%	7,34%	8,41%	7,06%	7,52%	7,87%	6,69%	8,18%	8,63%	7,11%	6,88%
25 - 39 Jahre	18,31%	15,19%	18,26%	15,04%	18,37%	13,32%	19,28%	16,00%	20,37%	20,18%	15,31%	13,75%
40 - 49 Jahre	16,74%	16,03%	14,10%	13,81%	16,21%	16,85%	17,69%	17,05%	15,18%	15,83%	13,99%	13,96%
50 - 65 Jahre	20,66%	24,45%	22,03%	24,13%	21,97%	24,23%	17,04%	22,76%	20,58%	21,91%	29,67%	24,00%
65 - 79 Jahre	14,94%	16,17%	16,11%	17,02%	14,99%	18,43%	14,87%	14,87%	15,11%	15,90%	18,61%	23,30%
80 - 120 Jahre	4,14%	5,67%	2,47%	5,13%	2,02%	4,59%	4,19%	4,58%	3,81%	5,03%	2,27%	4,98%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

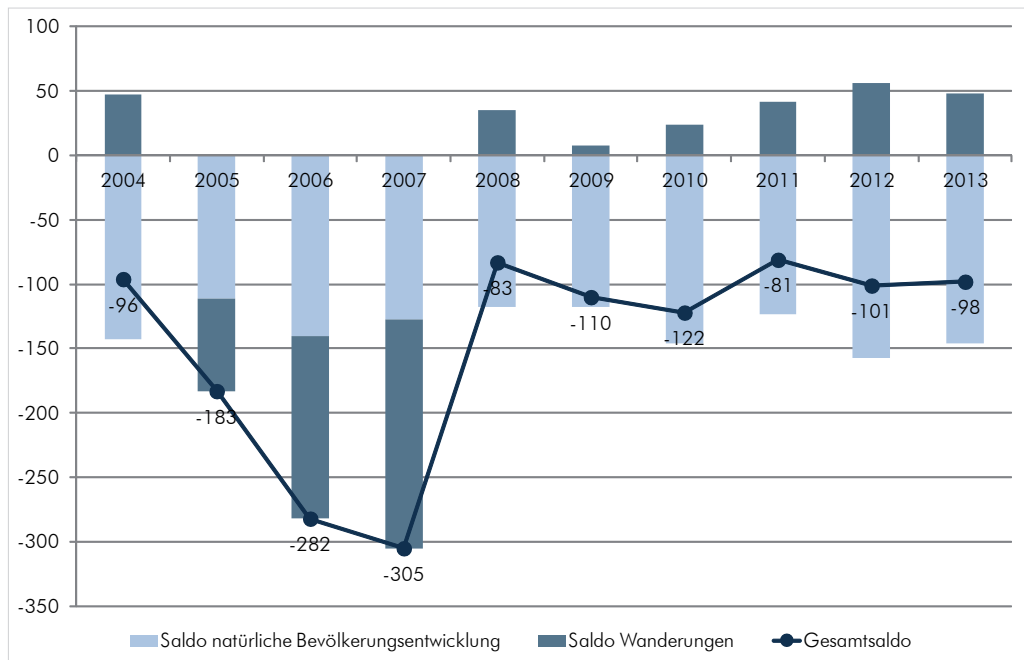
  

Altersintervall	Wülfrath Gesamt		9100 Fliethe/Wilhelmshöhe		9110 Kastanienallee Mitte		9120 Buchenweg / Kastanienallee West		9130 Kastanienallee Ost		9141 Rohdenhaus	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
0 - 9 Jahre	9,02%	7,29%	8,96%	7,44%	12,22%	8,22%	7,74%	7,11%	16,07%	12,21%	7,24%	6,28%
10 - 17 Jahre	8,93%	7,78%	12,49%	8,58%	12,46%	10,09%	7,47%	6,01%	9,38%	12,21%	8,11%	7,89%
18 - 24 Jahre	7,26%	7,42%	7,47%	8,15%	8,39%	10,02%	6,73%	9,05%	5,09%	6,51%	7,59%	6,55%
25 - 39 Jahre	18,31%	15,19%	16,16%	14,02%	22,89%	16,17%	17,91%	15,95%	23,78%	14,93%	16,13%	15,87%
40 - 49 Jahre	16,74%	16,03%	19,96%	17,31%	18,63%	17,84%	14,55%	14,64%	16,95%	21,30%	14,21%	16,32%
50 - 65 Jahre	20,66%	24,45%	20,71%	27,25%	14,50%	23,85%	19,53%	22,24%	15,56%	19,34%	23,28%	26,10%
65 - 79 Jahre	14,94%	16,17%	10,93%	13,95%	9,47%	11,09%	23,10%	17,82%	12,22%	10,92%	18,83%	14,89%
80 - 120 Jahre	4,14%	5,67%	3,33%	3,29%	1,44%	2,74%	2,96%	7,18%	0,95%	2,58%	4,62%	6,10%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Altersintervall	Wülfrath Gesamt		9142 Flandersbach		9150 Aprath / Schlupkothen / Wülfrath Ost		9160 Düssel	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
0 - 9 Jahre	9,02%	7,29%	9,97%	4,73%	5,15%	4,63%	8,68%	6,71%
10 - 17 Jahre	8,93%	7,78%	9,68%	8,45%	6,61%	4,99%	9,84%	6,86%
18 - 24 Jahre	7,26%	7,42%	7,62%	8,11%	5,91%	6,23%	5,81%	7,22%
25 - 39 Jahre	18,31%	15,19%	17,60%	14,86%	13,44%	13,62%	18,87%	15,09%
40 - 49 Jahre	16,74%	16,03%	18,77%	16,89%	17,05%	14,25%	19,89%	15,88%
50 - 65 Jahre	20,66%	24,45%	19,65%	27,36%	20,74%	28,50%	20,30%	26,71%
65 - 79 Jahre	14,94%	16,17%	13,78%	13,18%	18,66%	17,10%	12,78%	15,96%
80 - 120 Jahre	4,14%	5,67%	2,93%	6,42%	12,44%	10,69%	3,83%	5,56%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Bevölkerungsentwicklung Wahlbezirke 2004 und 2013 (Eigene Darstellung nach Stadt Wülfrath 2014)



Saldo Bevölkerungsentwicklung (2004-2013) (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo der Geburten und Sterbefälle) sowie das Wanderungsverhalten bestimmen die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt. Die Gesamtentwicklung in Wülfrath ist in den Jahren von 2004 - 2013 stets im negativen Bereich verlaufen, teilweise jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt.<sup>10</sup> Der von 2005 bis 2007 bestehende negative Saldo aus Zu- und Fortzügen hat sich seit dem Jahr 2008 in einen positiven Wanderungssaldo verwandelt. Diese Wanderungsüberschüsse konnten das negative Gesamtsaldo der Stadt in den letzten Jahren ein wenig mildern. Aus diesem Grund ist der durchschnittliche Einwohnerrückgang der letzten sechs Jahre deutlich geringer als der durchschnittliche Rückgang der letzten zehn Jahre. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang bleibt die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, das heißt, es sterben jährlich mehr Personen als Kinder neu geboren werden.

Die Entwicklung in den einzelnen Wahlbezirken zwischen 2004 und 2013 unterscheidet sich z.T. deutlich voneinander.<sup>11</sup> Die Abbildung (S. 17) zeigt neben dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Saldo der Wanderungen auch das Gesamtsaldo, welches mit den absoluten Werten gekennzeichnet ist.

Die Wahlbezirke 9010 (Innenstadt/Fußgängerzone Zentrum), 9020 (Rathaus, Düselerstraße/Flehenberg) und 9150 (Aprath/Schlupkothlen/Wülfrath Ost) weisen die höchsten Wanderungsgewinne auf. Dies ist aus unterschiedlichen Gründen der Fall:

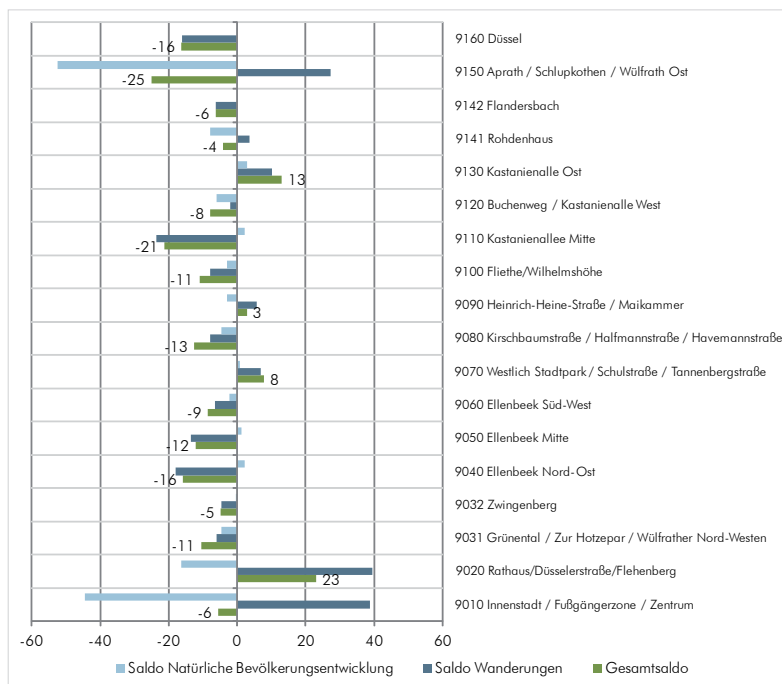
<sup>10</sup> vgl. IT.NRW 2014a

<sup>11</sup> vgl. Stadt Wülfrath 2014

**Seit 2008 gibt es ein positives Wanderungssaldo.**



- 9010 (Innenstadt/Fußgängerzone Zentrum): Die Bergische Diakonie Aprath besitzt dort ein Alten- und Pflegeheim mit 114 Bewohnern und bietet Service-Wohnen in 76 WE an (Wohnen am Angergarten).<sup>12</sup> Es kann ein Grund für den Zuzug von Auswärtigen älteren Menschen sein, deren bisherige Wohnorte keine ähnlichen Angebote aufweisen.
- 9020 (Rathaus, Düsselerstraße/Flehenberg): Seit 2007 sind Wanderungszuwächse aufgrund von Baulandentwicklung (Neubaugelbiet Flehenberg) zu verzeichnen. Ebenso besitzt die Bergische Diakonie Aprath dort ein Alten- und Pflegeheim mit 80 Bewohnern.<sup>13</sup> Dadurch gibt es neben den hohen Zuwächsen auch eine hohe negative natürliche Bevölkerungsentwicklung.
- 9150 (Aprath/Schlupkothlen/Wülfrath Ost): In Oberdüssel gibt es die Bergische Diakonie Aprath mit ca. 170 Plätzen in drei Häusern, welche ebenfalls eine große Anzahl an Zuzügen generiert.<sup>14</sup>



Salden der Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2013 (Eigene Darstellung nach Stadt Wülfrath 2014)

**Aprath, die Innenstadt und der Flehenberg haben viele Zuzüge - die Ellenbeek und rund um die Kastanienallee viele Fortzüge.**

In den Wahlbezirken 9040 (Ellenbeek Nord-Ost), 9110 (Kastanienallee Mitte) und 9160 (Düssel) sind trotz einer durchschnittlich geringen positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung mitunter die höchsten Einwohnerverluste festzustellen. Die beruht auf den hohen Fortzugsraten in diesen Bezirken.

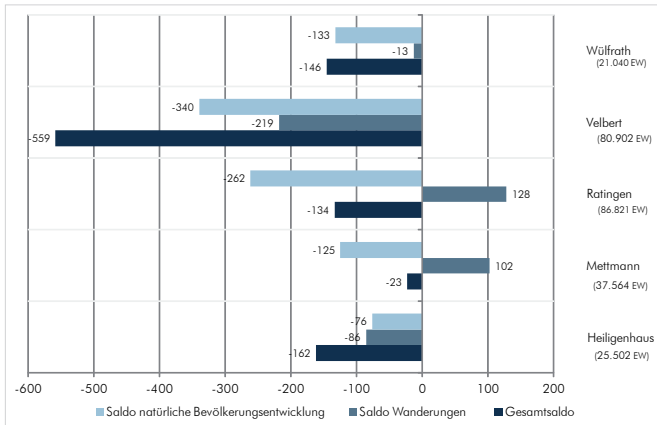
Eine deutliche negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in den Wahlbezirken 9010 und 9150 festzustellen. Die hohe Anzahl an Sterbefällen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Aufbau der Altersstruktur, da in diesen Bezirken aufgrund der genannten Einrichtungen der Anteil von über 80-Jährigen am höchsten ist.

Zusammenfassend zeigt sich, dass durch das Neubaugelbiet und durch Senioreneinrichtungen deutlicher Zuzug geniert werden konnte.

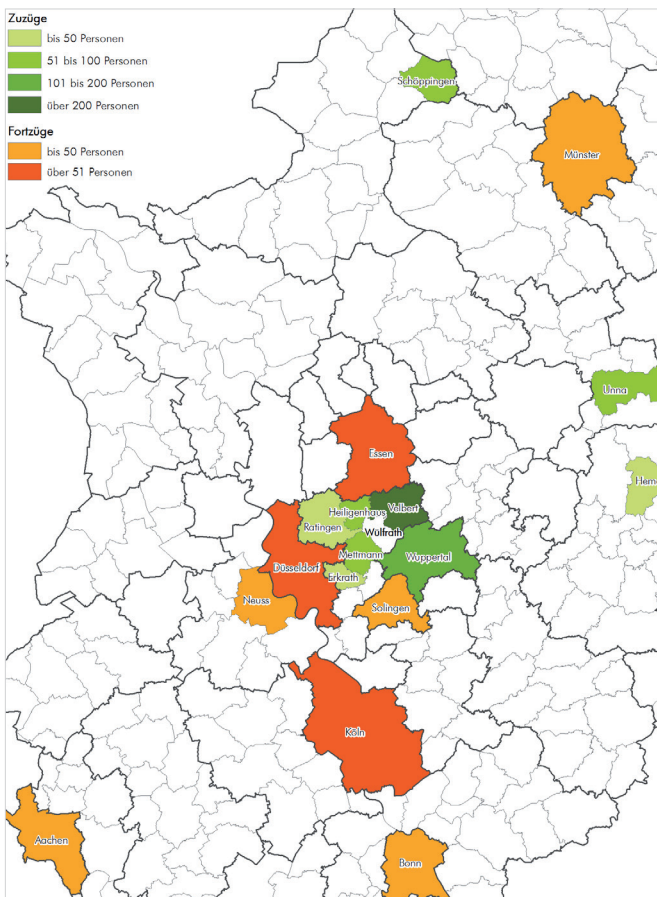
<sup>12</sup> vgl. Bergische Diakonie 2015 a und b

<sup>13</sup> vgl. Bergische Diakonie 2015 c

<sup>14</sup> vgl. Bergische Diakonie 2015 d, e und f



Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung Nachbarkommunen (2004-2013)  
(Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)



Wanderungsverflechtungen (2003-2012) (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)

## REGIONALE ENTWICKLUNG UND WANDERUNGEN

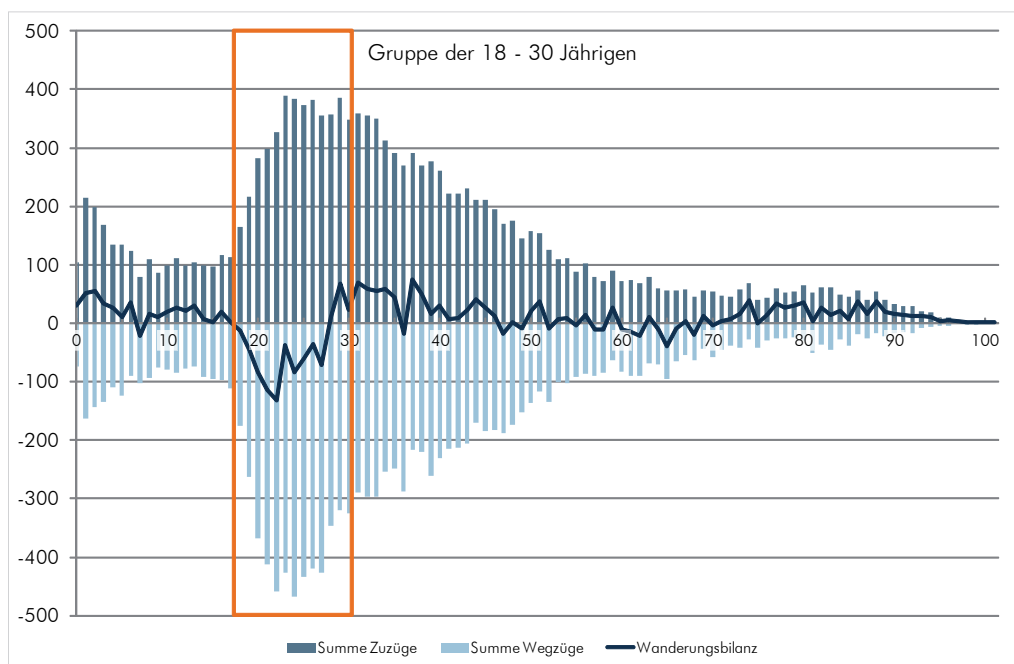
Der negative Trend der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wülfrath ist ebenso in anderen Kommunen des Kreises Mettmann zu sehen. Lediglich Ratingen, Mettmann und Haan weisen einen im Durchschnitt positiven Wanderungssaldo der Jahre 2004 - 2013 auf und können dadurch die Auswirkungen der Einwohnerverluste aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung abschwächen.<sup>15</sup>

Die Stadt Wülfrath verzeichnet enge Wanderungsbeziehungen mit ihren angrenzenden Nachbarkommunen sowie mit großen Städten NRW. Die Abbildung zeigt die jeweils 15 bedeutendsten Fort- und Zuzugskommunen, die sich aus einer Betrachtung der Wanderungsbilanzen zwischen 2003 und 2012 (Summierung der Salden) ergeben. In diesem Zeitraum konnte Wülfrath insbesondere Einwohner aus den Städten Velbert (+206), Wuppertal (+106), Mettmann (+97) sowie Heiligenhaus (+82) gewinnen. Die größten Fortzüge erfolgten vor allem in die Zentren der Umgebung wie Köln (-78), Düsseldorf (-74) und Essen (-54). Insgesamt zeigt sich somit eine Abwanderung in die größeren Städte des Rheinlandes und des Ruhrgebietes, die Zuwanderung erfolgt hingegen überwiegend aus den direkt angrenzenden Kommunen. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass die Zuwanderung aus Kommunen, die direkt an Düsseldorf angrenzen, auf einem geringeren Niveau ist, als die Zuwanderung aus Kommunen aus dem nördlichen Kreisgebiet. Die Zuzugssalden sind zwar auf einem geringen Niveau, die Anzahl des Austausches der Wohnbevölkerung ist insgesamt allerdings höher.

Insbesondere Bildungswanderungen und der Wechsel des Arbeitsplatzes sind als Wanderungsmotive anzunehmen: Die Gruppe der 18- bis 30- Jährigen verzeichnet die größten Wanderungsbewegungen - sowohl bei den Zu- als auch bei den Fortzügen.<sup>16</sup> Die

<sup>15</sup> vgl. IT.NRW 2014a

<sup>16</sup> vgl. Stadt Wülfrath 2014



Wanderungsbilanz (2000 - 2013) (Eigene Darstellung nach Stadt Wülfrath 2014)

Bilanz ist jedoch in dieser Altersklasse negativ. In den anderen Altersklassen weist die Stadt eine deutlich geringere Fluktuation und eine annähernd neutrale Bilanz auf.

Der Trend zu einer möglichen Rückkehr fällt zu einem späteren Zeitpunkt, also nach Familiengründung, ins Gewicht: Das Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen ist im positiven Bereich, ebenso wie das der 30 bis 40-Jährigen, was auf einen Zuzug von Familien schließen lässt. Ein Grund dafür könnte die familienfreundliche Standortpolitik der Stadt sein, die in den letzten Jahren durch die Entwicklung des Neubaugebietes Flehenberg ihr Angebot an attraktivem Bauland für Rückkehrer erweitern konnte. In der Altersklasse der über 70-Jährigen verzeichnet die Stadt durchweg positive Zahlen.

**Familien und ältere  
Menschen ziehen nach  
Wülfrath**

Zusammenfassend zeigen die Wanderungen über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt der Jahre 2000-2013 folgendes Bild:

- Fast 16 % der Zugezogenen waren im Alter von unter 18 Jahren (d.h. Zuzug im Familienverbund)
- Auffällig ist der im Vergleich hohe Anteil an Zugezogenen im Alter ab 65 Jahre (11% der Zugezogenen) – eigentlich würde man eher annehmen, dass die Wanderungsmobilität bzw. Bereitschaft dazu im Alter abnimmt.
- Besonders hoch ist die Fluktuation der 18 bis unter 25 Jährigen; d.h. der Personen im Ausbildungsalter: In den Jahren 2000 bis 2013 sind rund 2.400 Personen zu-

und 3.000 Personen fortgezogen. Anteilig macht das bei 17 % aller Zuzüge und 23 % aller Fortzüge aus.

Große Neubaugebiete können die Zuwanderung kurzfristig beeinflussen. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung des Neubaugebietes Flehenberg (ca. 165 Wohneinheiten) für einen Anstieg der Zuzüge seit dem Jahr 2008 gesorgt hat.

## BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

In Zukunft wird die Bevölkerungsentwicklung einerseits durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, andererseits auch durch die seit 2008 bestehenden Wanderungsgewinne geprägt sein. Insgesamt sind vier Varianten berechnet und in der Abbildung (S. 21) dargestellt. Folgende Annahmen wurden für die Berechnung getroffen:

Variante 1: Szenario Zuwachs

- Es gelten die Annahmen, dass sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung ähnlich der vergangenen 4 Jahre (2011-2014) entwickelt, die Zuwanderung in den kommenden 5 Jahren gleichbleibend hoch (wie 2014) und anschließend leicht abschwächend, aber weiterhin positiv verläuft.

Variante 2: Status-Quo

- Es gelten die Annahmen, dass sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung ähnlich der vergangenen 4 Jahre (2011-2014) entwickelt.

Variante 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung

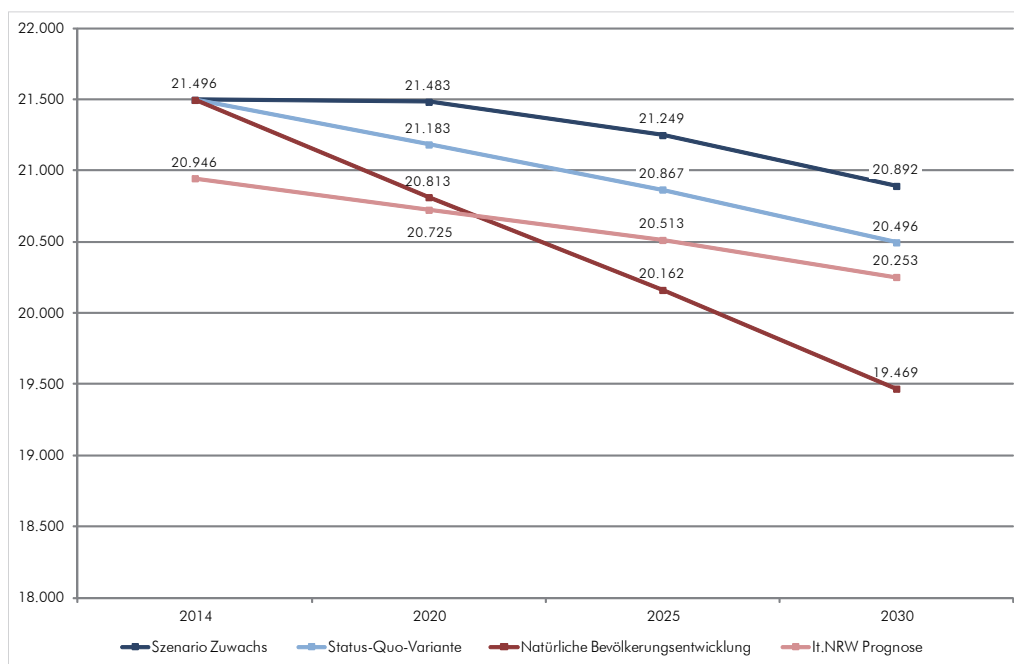
- Es gilt die Annahme, dass sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung ähnlich der vergangenen 4 Jahre (2011-2014) entwickelt. Die Wanderungsbewegungen werden in dieser Variante nicht betrachtet.

Variante 4: IT.NRW Gemeindemodellrechnung<sup>17</sup>

- Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040

Alle vier Varianten haben in der Auswertung gemeinsam, dass die Einwohnerzahl Wülfraths in Zukunft zurückgehen wird. Je nach Prognose wird diese Erwartung jedoch unterschiedlich stark ausfallen: Während bei der Annahme durch weiterhin hohe Zuzugszahlen - insbesondere auch durch Zuziehende aus Osteuropa - die Einwohnerzahl nur leicht auf rund 21.000 Einwohner (-2,8%) bis 2030 sinken wird, zeigt die Variante 3 die Prognose mit dem niedrigsten Wert von deutlich unter 20.000 Einwohner (-9,4%) bis zum gleichen Datum. Die beiden anderen Varianten liegen mit

<sup>17</sup> vgl. IT.NRW 2015



Bevölkerungsprognosen Wülfrath (Eigene Darstellung nach Tovote und IT.NRW 2015)

einem Verlust von 4,7 % (Variante Status Quo) und einem Bevölkerungsrückgang von 3,8 % (Variante IT.NRW) zwischen den beiden Extremen.

Bei der ausschließlichen Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung Wülfraths zeigt sich, dass ohne Zuwanderung von außen das Ziel der 20.000 Einwohner auf Dauer nur schwer gehalten werden kann. Die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes macht deutlich, dass sich der Trend des Bevölkerungsrückganges in Wülfrath seit den Anfängen der 2000er Jahre kontinuierlich fortgesetzt hat.

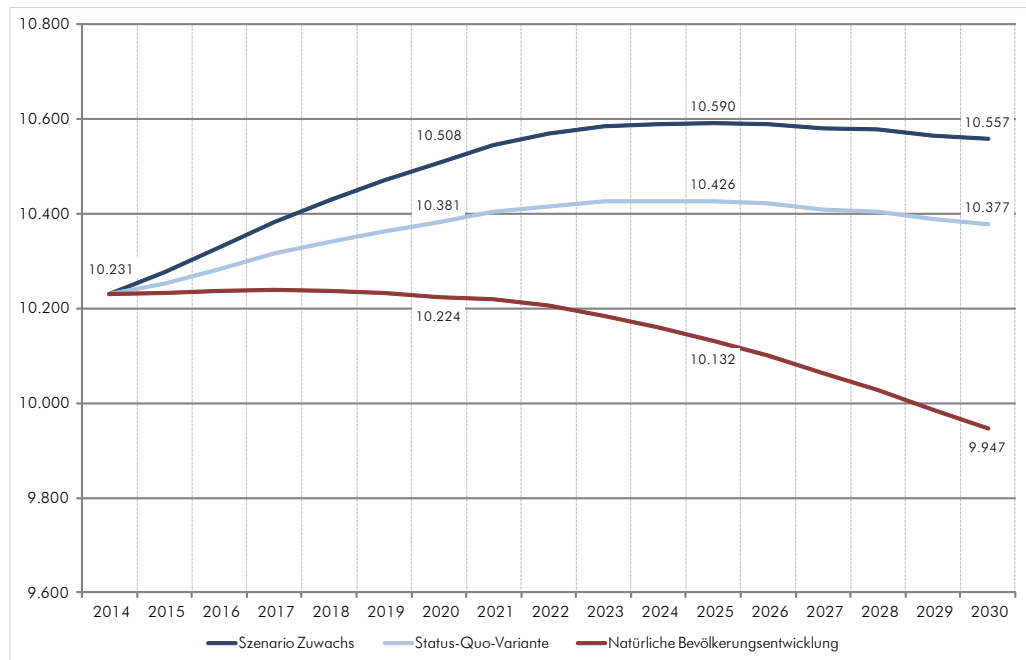
Kommunales Handeln kann, z.B. durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen, die künftige Entwicklung der Bevölkerung in gewissem Maße beeinflussen, indem durch diese Maßnahmen Zuzug generiert wird. Insgesamt hängt sie jedoch von den Makrotrends und den strukturellen Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft ab.

Der Rückgang der Bevölkerung wird sich je nach Altersgruppe unterschiedlich stark ausprägen – einige Altersgruppen werden stärker abnehmen als andere, einige werden – entgegen dem allgemeinen Trend – weiter zunehmen.

Bedingt durch die Bevölkerungsentwicklung und sich stetig verändernde und individualisierende Lebensentwürfe verändern sich ebenso zukünftig die Haushalte.

Unter den Bedingungen der Bevölkerungsprognosen wurde - mit Ausnahme der

**Ohne Zuwanderung keine  
20.000 Einwohnerinnen und  
Einwohner!**



Haushaltsprognosen Wülfrath (Eigene Darstellung nach Tovote)

### Mehr Haushalte trotz sinkender Einwohnerzahl

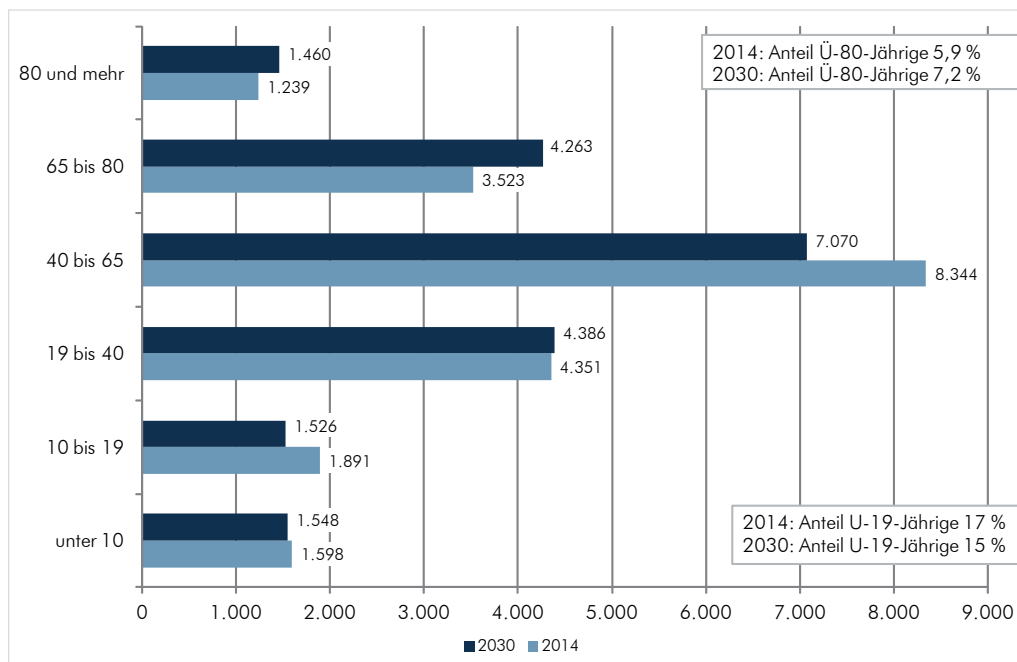
IT.NRW-Gemeindemodellrechnung - die jeweils zugehörige Entwicklung der Haushalte berechnet. Hierbei zeigt sich deutlich, dass sowohl für die Varianten 1 und 2 trotz einer abnehmenden Zahl an Einwohnern die Anzahl an Haushalten steigt (Variante 2, Status-Quo) bzw. sogar deutlich steigt (Variante 1, Zuwachs). Anteilig bedeutet dies, dass trotz Einwohnerverlusten von bis zu 5 % trotzdem 3 % mehr Haushalte vorhanden sein werden. Nur im Falle eines Stoppes der Zuwanderung würde die Anzahl an Haushalten zurückgehen.

Es wird somit zukünftig notwendig sein, Wohnraum für diese und für die sich verändernden Haushalten zur Verfügung zu stellen. Dieser verändernde Bedarf zeigt sich besonders in der Entwicklung der Altersklassen in Wülfrath.

Es wird deutlich, dass sich der künftige Alterungsprozess massiv auf die Gesamtentwicklung der Bevölkerung auswirken wird – eine Abnahme in den jüngeren Altersklassen und eine Zunahme der älteren Altersklassen sind ablesbar.

Deutlich schrumpfen werden:

- Die Altersgruppen der 40 – 65 Jährigen. Die Anzahl an Familien und Paare mittleren Alters wird abnehmen und somit auch die Zahl an potenziellen Erwerbenden von Wohneigentum.
- Die Altersgruppe der 10 - 19 Jährigen, bedingt durch sinkende Geburtenraten und insgesamt sinkende Anzahl an Familien.



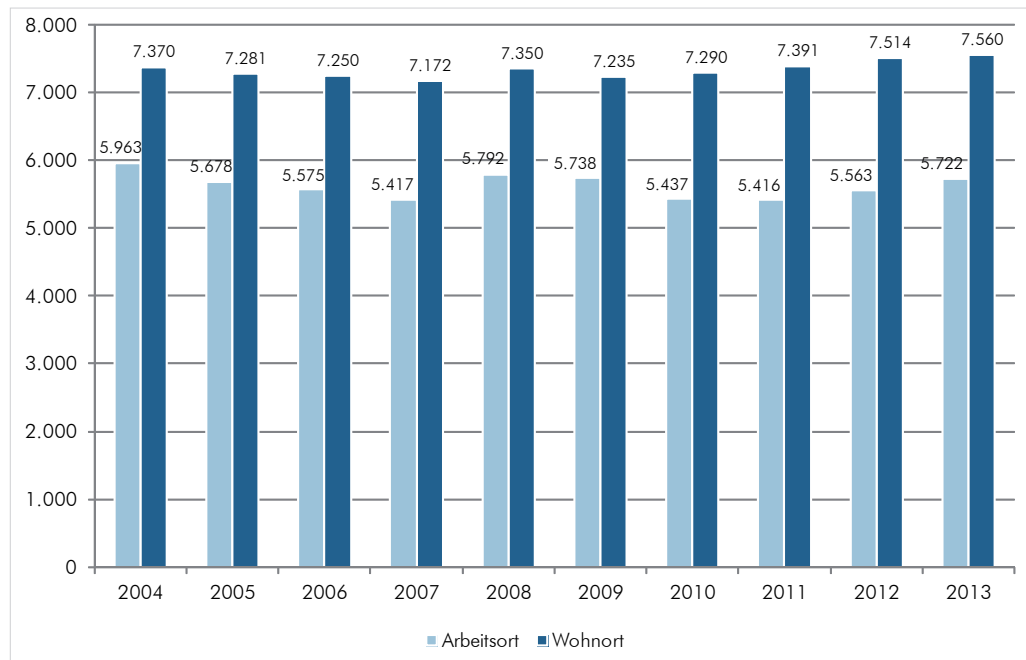
Anteil Altersgruppen 2014 und 2030 (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2015)

Deutlich zunehmen wird der Anteil:

- Der Personen zwischen 65 und 80 Jahren, der sogenannten „jungen Alten“,
- Sowie die Gruppe der Hochbetagten, der über 80-Jährigen.

Insgesamt zeigt sich durch die Prognosen, dass für Wülfrath unterschiedliche Entwicklungen möglich sind. Worin sich die Prognosen gleichen, ist der Sachverhalt von sinkenden Geburtenzahlen und einer insgesamt älter werdenden Bevölkerung. Wülfrath kann das Ziel von 20.000 Einwohnern nur halten, wenn durch Wanderungen Einfluss auf die Bevölkerungszahl genommen wird. Dabei geht es vor allem darum, durch die Verschiebung der Altersgruppen und der damit einhergehenden Nachfrage Angebote zu schaffen, um die Fortzüge zu minimieren und die Zuzüge zu generieren.

Dadurch entstehen neue Haushaltsstrukturen und insgesamt sich stetig verändernde Wohnverhältnisse. Bei einer stagnierenden Bevölkerungszahl ist es notwendig den Bestand zu qualifizieren und differenzierte Angebote zu schaffen.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2004 - 2013) (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)

## SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die sozioökonomische Situation in der Kommune.

**2004 - 2013:  
4% Verlust an sozial-  
versicherungspflichtigen  
Arbeitsplätzen**

Wülfrath hat als Arbeitsstandort im Zeitraum 2004 bis 2013 einen Rückgang von 4 % an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zu verzeichnen.<sup>18</sup> Dagegen steigt die Zahl der in Wülfrath wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau um rund 3 %. Der Auspendlerüberschuss betrug im Jahr 2013 fast 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Stadt ist im Verhältnis von Wohn- zu Arbeitsbevölkerung deutlich als Wohnstandort geprägt.

Die Wirtschaftsstruktur Wülfraths ist industriell geprägt. Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im produzierenden Gewerbe beträgt ca. 39 % und liegt somit deutlich über dem Landesdurchschnitt (29 %).<sup>19</sup> Als Arbeitsstandort bildet die Stadt neben dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe einen Schwerpunkt im Bereich nicht erwerbsorientierter Dienstleister (kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen, etwa als Träger der Bergischen Diakonie Aprath).

In Bezug auf die Einkommenssituation, liegt die Stadt Wülfrath einerseits mit ca. 21.700 € pro Einwohner unter dem durchschnittlichen verfügbaren Einkommen pro Einwohner im Kreisgebiet (rund 23.000 €), andererseits im Vergleich zum NRW-Durchschnitt (rund 20.000 €) deutlich darüber.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> vgl. ebenda

<sup>19</sup> vgl. IT.NRW 2014b

<sup>20</sup> vgl. ebenda



Ein Teil der Bevölkerung ist auf Transferleistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) angewiesen, um sein Leben zu finanzieren. Die Quote der Transferleistungsempfänger an der Bevölkerung lag bei 6 % im Jahr 2013.<sup>21</sup> Der dominierende Anteil bezieht sich auf Leistungen im Sinne des Arbeitslosengeld II, Leistungen in Form der Grundsicherung im Alter oder Hilfe zum Lebensunterhalt machen einen deutlich geringeren Anteil aus.

## PENDLERSTRÖME

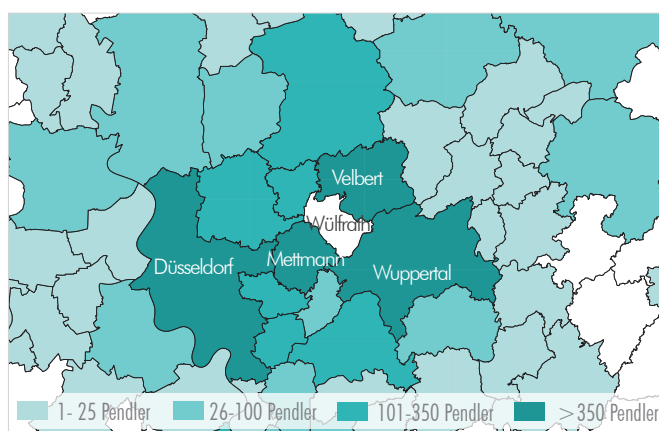
Wie bereits zuvor beschrieben, ist Wülfrath als Wohnstandort geprägt. Dies spiegelt sich ebenfalls im Saldo von Berufseinpendlern und Berufsauspendlern wider.

Die höchsten Auspendlerströme bestanden im Jahr 2011 nach Düsseldorf, Mettmann, Velbert und Wuppertal (in der Summe fast 5.000). Die Verbindung nach Essen, Heiligenhaus und Ratingen werden im Vergleich deutlich seltener genutzt (in der Summe fast 850).<sup>22</sup>

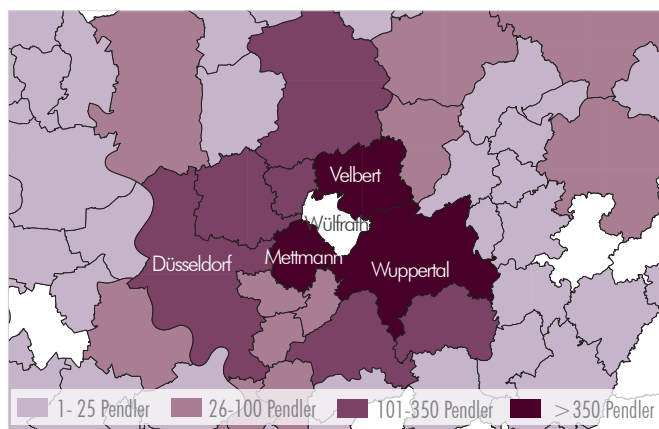
Mit Ausnahme von Düsseldorf weisen die Städte auch die höchsten Einpendlerzahlen auf. Es erfolgt somit ein reger Pendlerverkehr zwischen Wülfrath und den umliegenden Städten.

Die Abbildungen zeigen auch, dass geringere Pendlerströme ebenso in die weiter entfernten Städte wie Essen oder Solingen in der Region vorhanden sind.

Diese engen Verflechtungen, insbesondere das Zusammenspiel aus Ein- und Auspendlern in den direkt angrenzenden Städten, zeigen, dass der Wohnstandort immer häufiger nicht der Arbeitsort ist. Die Entscheidung für Wülfrath als Wohnstandort wird aus Gründen gefällt, die vom Angebot und Nachfrage des Wohnungsmarktes abhängt und vom Arbeitsplatz in der Region beeinflusst wird.



Auspender Wülfrath 2011 (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)



Einpendler Wülfrath 2011 (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)

21 Eigene Berechnung nach IT.NRW 2014a (Die Daten der Transferleistungsempfänger sind vom Stand November 2013, die daraus errechnete Quote bezieht sich allerdings auf die Gesamteinwohnerzahl Wülfraths im Dezember 2013.)

22 vgl. IT.NRW 2014a

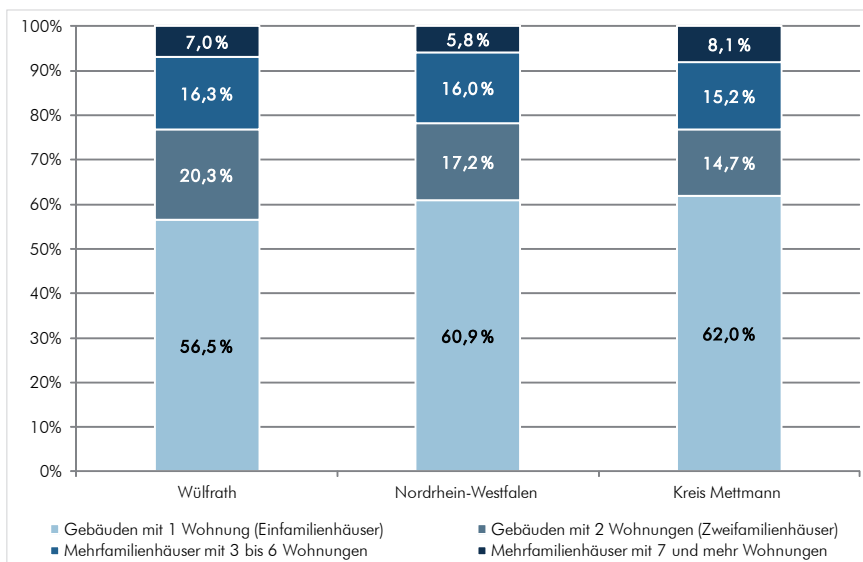
## ZUSAMMENFASSUNG

Die Analyse unterschiedlicher soziodemografischer Merkmale Wülfraths ergeben in der Betrachtung der Gesamtstadt und unterteilt nach den Wahlbezirken einen guten Überblick über die Situation vor Ort. Diese Ergebnisse lassen sich in der folgenden Aufzählung zusammenfassen:

- Die Bevölkerungszahl Wülfraths hat in den vergangenen Jahren abgenommen. Die Anzahl der Geburten und Zuzüge reicht nicht aus um die Anzahl der Sterbefälle und Wegzüge zu kompensieren.
- Die Stadtteile sind unterschiedlich stark betroffen: Während die zentrumsnahen Bereiche Zuwachse verzeichnen konnten, haben alle besonders die Randlagen Einwohnerverluste zu verzeichnen.
- Die Altersstruktur der Gesamtstadt zeigt zunächst keine Auffälligkeiten im Vergleich mit den umliegenden Städten, lediglich der Anteil der 30-64 Jährigen ist etwas größer als bei den umliegenden Städten.
- Kleinräumig gibt es deutliche Unterschiede in der Altersstruktur, insbesondere in der Veränderung der vergangenen 10 Jahre: Bedingt durch den jeweils kurzen Entstehungszeitraum und das teils monostrukturelle Wohnraumangebot in den verschiedenen Quartieren ähnelt sich die Bewohnerstruktur sehr, sodass die Bewohnerschaft gemeinsam im Quartier altern.
- Zuzüge sind vor allem aus den angrenzenden Nachbarkommunen zu verzeichnen, Fortzüge in erster Linie in die Universitätsstädte Köln, Düsseldorf, Essen und Münster.
- Ein Wanderungsgewinn ist in erster Linie von Minderjährigen Personen und Personen über 30 Jahren zu verzeichnen.
- Wülfrath kann die Einwohnerzahl nur dauerhaft über 20.000 halten, wenn durch Zugezogene die Zahl stabilisiert wird. Trotz einer leichten Abnahme der Bevölkerung wird die Anzahl der Haushalte zunehmen.
- Die Pendlerbewegungen und die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigen, dass Wülfrath als Stadt eher ein Wohnstandort ist. Dabei sind gerade die angrenzenden Städte im Kreis sowie Düsseldorf ein beliebtes Ziel für die Arbeitsspendler.

### 2.3 WOHNUNGSBESTAND UND WOHNBAUFLÄCHEN

Das Angebot an Wohnungen, die Struktur und Entwicklung sind wesentliche Charakteristika des Wohnungsmarktes. Die Auswertung des Wohnungsbestands in Wülfrath basiert hauptsächlich auf zwei Datenquellen: Zum einen der Gebäude- und Wohnungszählung der Zensuserhebung aus dem Jahr 2011, zum anderen auf den Daten aus dem Klimaschutzkonzept von 2013.



Gebäude nach Anzahl der Wohnungen (Eigene Darstellung nach Zensus 2011)

#### DER WOHNUNGSBESTAND IN WÜLFRATH

In Wülfrath gibt es etwa 4.400 Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Ein Großteil der Gebäude (ca. 57 %) sind Einfamilienhäuser (Gebäude mit einer Wohnung). Dieser Anteil ist etwas geringer als auf Landes- (ca. 61 %) und auf Kreisebene (ca. 62 %). Weitere 20 % der Gebäude in Wülfrath sind Häuser mit zwei Wohnungen. Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen machen rund 23 % des gesamten Bestandes aus.<sup>23</sup>

**Mehr als jedes zweite Wohngebäude ist ein Einfamilienhaus.**

Werden jedoch die 10.700 Wohneinheiten Wülfraths betrachtet, so verschieben sich die Anteile. Es befinden sich rund 60 % aller Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen.<sup>24</sup> Die Einfamilienhäuser machen bei der Betrachtung aller Wohneinheiten Wülfraths weniger als ein Viertel aus.

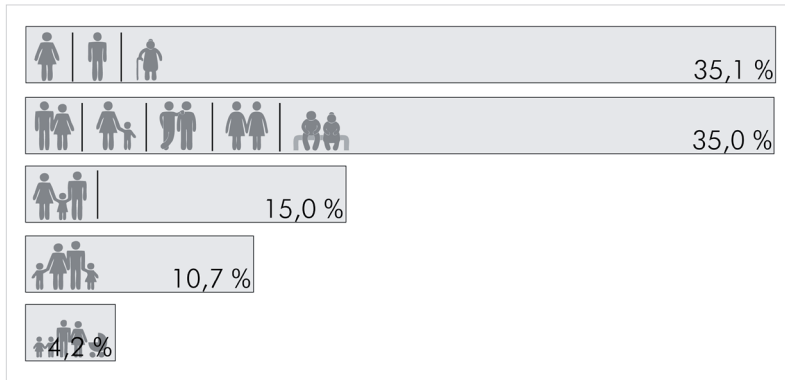
Seit 1990 hat sich die Verteilung und die Anzahl der Wohneinheiten verändert: Die absolute Anzahl an Wohneinheiten ist insgesamt um rund 20 % gestiegen. Während die Zweifamilienhäuser geringere Zuwächse zu verzeichnen haben, ist die Anzahl der Einfamilienhäuser und die Anzahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stärker gestiegen. Eine Vergrößerung der Wohnflächen verzeichnet jede Wohnform, wenn auch auf einem unterschiedlichen Level.

	1990	2000	2011
Einfamilienhäuser	1.846 WE	2.013 WE	2.305 WE
	21,1 %	20,6 %	22,3 %
	118,6 m <sup>2</sup>	119,6 m <sup>2</sup>	121,9 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhäuser	1.834 WE	1.882 WE	1.944 WE
	21,0 %	19,3 %	18,9 %
	81,3 m <sup>2</sup>	81,9 m <sup>2</sup>	82,9 %
Mehrfamilienhäuser	5.062 WE	5.854 WE	6.066 WE
	57,9 %	60,0 %	58,8 %
	67,5 m <sup>2</sup>	69,2 m <sup>2</sup>	69,7 %

Wohnungen in Wülfrath (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)

23 vgl. Zensus 2011

24 vgl. IT.NRW 2014a



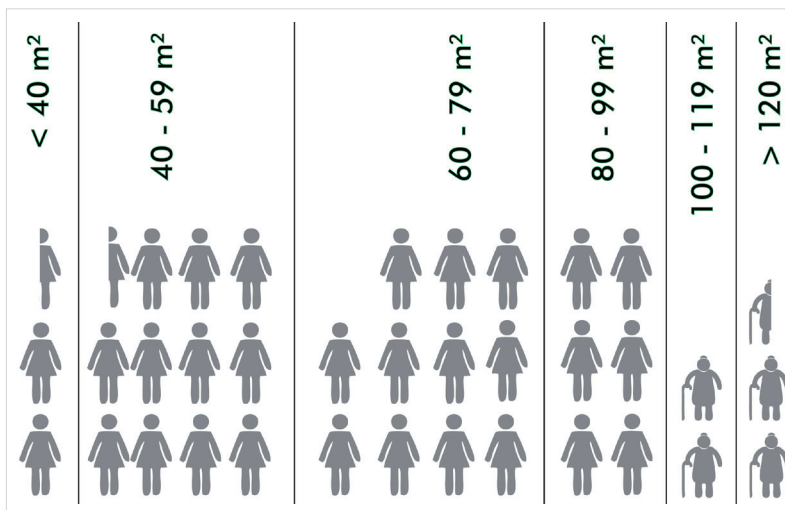
Haushalte in Wülfrath (Eigene Darstellung nach Zensus 2011)

Neben den Gebäudetypologien können ebenfalls die Haushalte untersucht werden. Die Abbildung zeigt die Verteilung der Haushalte nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Rund ein Drittel sind 1-Personenhaushalte, ein weiteres Drittel sind 2-Personenhaushalte und das dritte Drittel bezieht sich auf Haushalte mit 3 und mehr Personen.<sup>25</sup> Es ist

**Mehr als 1/3 aller Haushalte besteht aus nur einer Person.**

davon auszugehen, dass es sich bei den Haushalten mit 3 und mehr Personen in erster Linie um Familien handelt. Bei den 2-Personenhaushalten kann es sich um Paare handeln, die entweder noch keine Kinder haben oder deren Kinder bereits nicht mehr Teil des Haushalts sind. Ebenso kann es sich um Alleinerziehende Elternteile oder Wohngemeinschaften handeln.

Der Gruppe der 1-Personenhaushalte lässt sich anhand der reinen Anzahl zunächst keine Altersklasse eindeutig zuordnen: Sowohl junge als auch ältere Menschen wohnen alleine. Werden neben der Haushaltsgröße jedoch die zugehörigen Wohnflächen hinzugezogen, ergibt sich folgendes Bild: Etwa jeder Siebte (ca. 14 %) hat mehr als 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Gruppe lässt in erster Linie durch ältere alleinstehende Personen in Einfamilienhäusern erklären. Das bedeutet, dass von den rund 10.700 Haushalten in Wülfrath mehr als 500 Wohnungen durch eine Person bewohnt wird, die



Wohnflächen 1-Personenhaushalte (Eigene Darstellung nach Zensus 2011)

mehr als 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung hat. Dies entspricht etwa dem deutschlandweiten Trend, dass 15 % aller Alleinlebenden Personen in Einfamilienhäusern wohnen.<sup>26</sup>

In diesen Gebäuden wird zukünftig ein Generationswechsel anstehen, der sich in erster Linie auf Quartiersebene und konzentriert in der Lage bemerkbar machen wird.

25 vgl. Zensus 2011  
26 vgl. Destatis 2014



Baualterklassen (Eigene Darstellung nach Stadt Wülfrath 2013)

## BAUALTER

Als wichtiger Indikator zur Einschätzung der Attraktivität und des Modernisierungsaufwandes für potenzielle Nachfrager bildet das Alter der Wohngebäude.

Knapp weniger als die Hälfte der Gebäude in Wülfrath ist vor 1969 errichtet worden, ein weiteres Drittel zwischen 1970 und 1989. Wie bereits zuvor beschrieben, ist ein Anteil von ca. 20 % des Gebäudebestandes jüngeren Datums (ab 1990).<sup>27</sup> Eine differenzierte Betrachtung nach verschiedenen Gebäudetypologien zeigt diverse Trends:

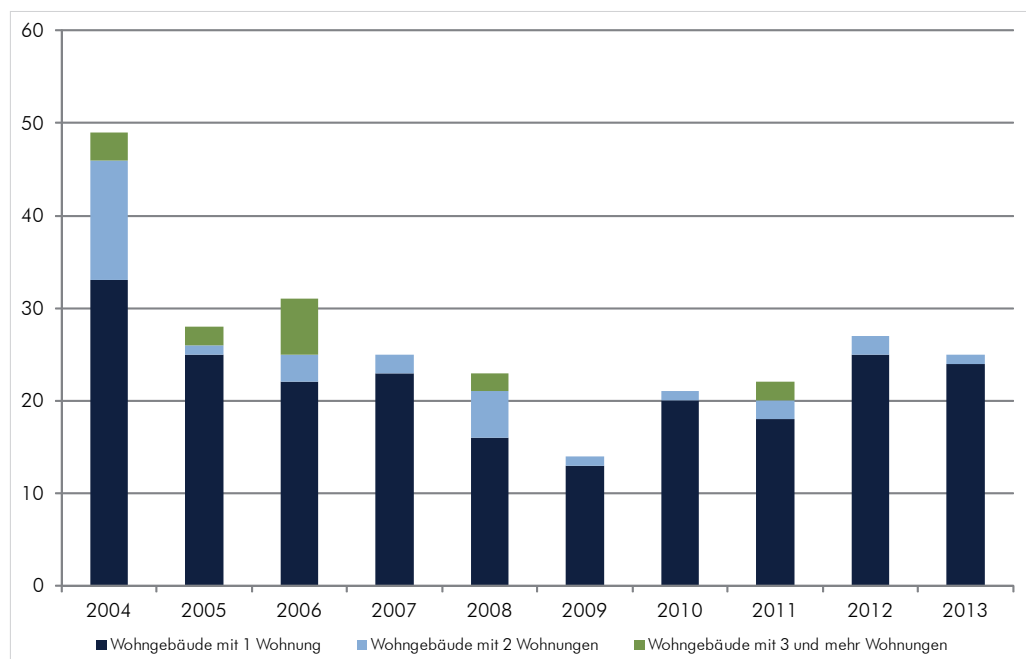
- Eine Bautätigkeit im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern ist seit dem Jahr 1990 weiter vorhanden, jedoch mit rückläufigen Wachstumsraten.
- Die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen hat sich ab den 1970er-Jahren kontinuierlich verringert.
- Reihenhäuser bilden seit dem Jahr 1970 den größten Anteil an neuen Wohngebäuden.
- Neue Gebäudetypologien wie Doppelhäuser treten ab den 1950er Jahren vermehrt auf.

27 vgl. Stadt Wülfrath 2013

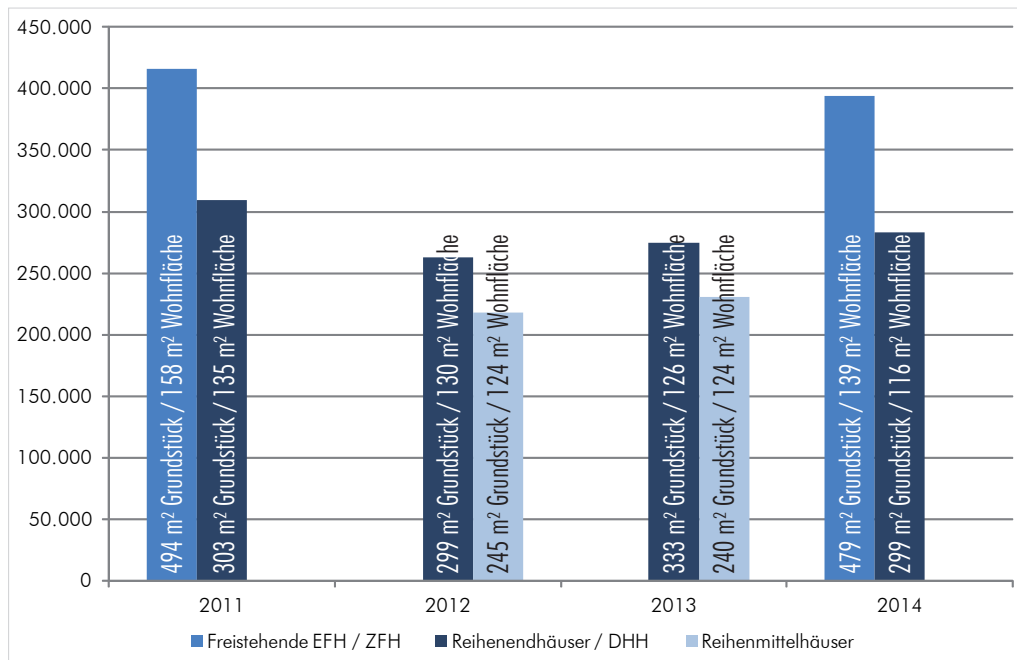
Die Abbildung zeigt die räumliche Lage der Gebäude im Zentrum der Stadt Wülfrath, gegliedert nach verschiedenen Baualtersklassen. Die Information zu den einzelnen Baualtersklassen ist dabei aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Wülfrath (2013) entnommen worden.

Im historisch gewachsenen Ortskern um die Stadtkirche und entlang der Wilhelmstraße befinden sich einige der ältesten Gebäude der Stadt, die weit vor 1918 erbaut wurden. Unmittelbar an das Zentrum angrenzend ist eine breite Mischung diverser Baualtersklassen festzustellen. Die Differenzierung nach verschiedenen Baualtersklassen lässt zudem diverse Stadterweiterungsgebiete, vor allem im Südwesten und Osten Wülfraths (Ellenbeek), deutlich erkennen. Insbesondere in den Jahren zwischen 1960 und 1980 herrschte eine rege Bautätigkeit.

Seit den 1990er Jahren hat sich diese Bautätigkeit auf diverse Einzelprojekte sowie auf den Aspekt der Nachverdichtung fokussiert. Am südlichen Stadtrand initiierte die GWG Wülfrath das Projekt Düsseler Tor. In der Architektursprache von Friedensreich Hundertwasser entstanden Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und ein Kindergarten. Unmittelbar anschließend erfolgte eine Weiterentwicklung dieses Gebietes durch ein angrenzendes Neubaugebiet. Seit dem Jahr 2007 ist zudem das Neubaugebiet Flehenberg südlich des Rathauses für die Errichtung von individuellen Eigenheimen interessant.



Baufertigstellungen (Eigene Darstellung nach IT.NRW 2014a)



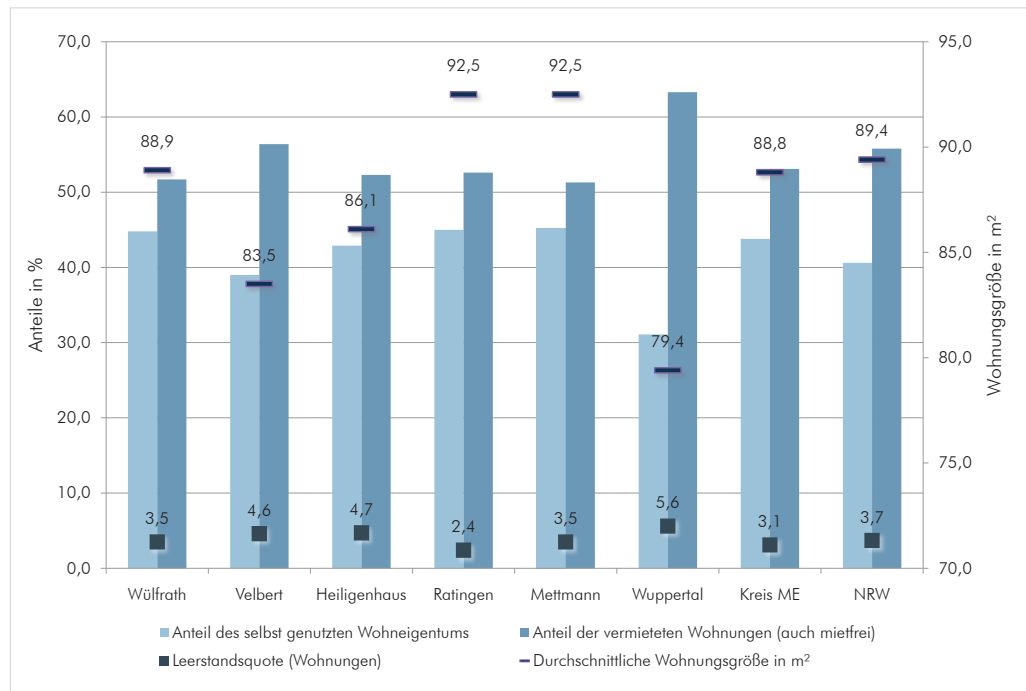
Immobilienpreisübersicht (Eigene Darstellung nach BORISplus.NRW 2015)

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Bei genauerer Betrachtung der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre fällt auf, dass seit 2005 der Wert vergleichsweise konstant ist. Dabei machen die Wohngebäude mit einer Wohnung - also die Einfamilienhäuser den größten Anteil aus. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen realisiert worden, zuletzt zwei Gebäude im Jahr 2011. Ebenso machen die Gebäude mit 2 Wohnungen einen vergleichsweise kleinen Anteil aller Baufertigstellungen aus. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahren sind jedes Jahr 22 Gebäude mit einer Wohnung, 3 Gebäude mit zwei Wohnungen und 1,5 Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen in Wülfrath entstanden.

Die Wohnungen in den Gebäuden wurden in sehr unterschiedlichen Größen erstellt, die über die Jahre hin variieren. Während freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011 noch 158 m² Wohnfläche hatten, waren es 2014 nur noch 139 m². Auch Doppelhäuser oder Reihenendhäuser sind im Durchschnitt in Wülfrath kleiner geworden. Die Investitionen in die Neubauimmobilien sind auf einem hohen Niveau sehr konstant geblieben.

**In Wülfrath gibt es eine konstant hohe Bautätigkeit - vor allem werden viele Einfamilienhäuser gebaut. Die Immobilienpreise für diese Häuser sind konstant hoch.**



Gebäude- und Wohnungskennzahlen (Eigene Darstellung nach Zensus 2011)

### EIGENTUMSFORM DER GEBÄUDE – EIGENTÜMER

Der überwiegende Teil aller Gebäude mit Wohnraum (78 %) liegt in Wülfrath im Eigentum von Privatpersonen.<sup>28</sup> Es gibt keine Bestände von Wohnungsgenossenschaften. Grund dafür ist, dass – anders als z.B. im Kreis Mettmann insgesamt – in Wülfrath nur ein kommunales Wohnungsunternehmen am Markt tätig ist: 4 % aller Gebäude befinden sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens GWG Wülfrath.<sup>29</sup>

Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen (52 %) sind in Wülfrath zu Wohnzwecken vermietet, ca. 44 % werden vom Eigentümer selbst bewohnt.<sup>30</sup> Damit liegt Wülfrath bei dem vom Eigentümer selbst genutzten Wohnraums deutlich über dem NRW-Durchschnitt und im Mittel des gesamten Kreises.

Die Leerstandsquote im Wohnungsbestand beträgt in Wülfrath 3,5 %.<sup>31</sup> Sie liegt damit leicht über dem Wert des Kreises (3,1 %), aber unter den Werten der Nachbarkommunen Velbert und Heiligenhaus. Grundsätzlich spricht eine geringe Leerstandsquote für einen gesunden Wohnungsmarkt. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die im Süden und Westen des Kreises Mettmann (und damit direkt an der Stadt Düsseldorf) liegenden Kommunen durch den Standortvorteil niedrigere Leerstandsquoten aufweisen, was für einen dort angespannten Wohnungsmarkt spricht.

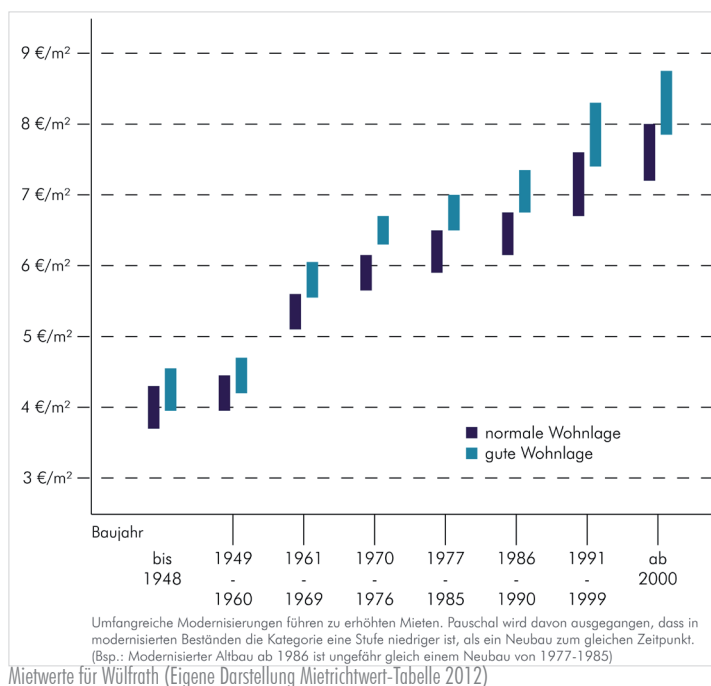
**In Wülfrath gibt es nur wenig Wohnungsleerstände.**

28 vgl. Zensus 2011  
29 vgl. GWG Wülfrath GmbH 2014

30 vgl. Zensus 2011  
31 vgl. ebenda



Zunehmend treten in bundesdeutschen Kommunen neue Eigentümer in Form von Finanzinvestoren als Akteure auf dem Wohnungsmarkt auf. Oftmals ergibt sich dort für Mieter und Stadt das Problem, mit diesen neuen Eigentümern in Kontakt zu treten, die Instandhaltung aufrecht zu erhalten und laufende Absprachen (z.B. zu Nebenkostenabrechnung etc.) zu tätigen. In Wülfrath sind diese Schwierigkeiten bisher nur wenig bekannt. Als Problembereich können lediglich die Punkthochhäuser an der Wilhelmstraße/Tiegenhöfer Str. definiert werden, von denen sich eines im Eigentum eines nicht ortsansässigen Finanzinvestors befindet, der bisher kein Interesse an der Sanierung der Objekte zeigt.



Mietwerte für Wülfrath (Eigene Darstellung Mietrichtwert-Tabelle 2012)

## EIGENTUMSFORM DER GEBÄUDE – MIETER

Wie bereits zuvor beschrieben, werden rund die Hälfte aller Wohnungen in Wülfrath vermietet. Die Mieten sind dabei abhängig vom Baujahr bzw. von der letzten umfangreichen Modernisierung, der Ausstattung und der Wohnlage. Die Mieten bewegen sich zwischen 3,70 €/m<sup>2</sup> und 8,75 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete. Aufschläge und Abzüge sind möglich, z.B. für Großwohnungen, für Aufzüge oder Durchgangszimmer. Die Werte in der Abbildung stellen die gängigen Mietpreise dar, durch die Aufschläge bzw. Abzüge gibt es jedoch auch innerhalb der Kategorien niedrigere und höhere Kaltmieten.

Der Anstieg der Mieten verläuft linear zu den Baujahren, normale und gute Wohnlagen unterscheiden sich, insbesondere für die Gebäude, die nach 1961 erbaut wurden. Ein Quadratmeterpreis von über 8 € Kaltmiete ist erstmals für Gebäude mit guter Wohnlage und einem Baujahr ab 1991 erreicht worden.

Besonders die Gebäude, die vor 1961 erbaut wurden, erzielen geringe Mieten. Um Personen mit niedrigerem Einkommen günstigen Wohnraum zu bieten, ist es notwendig, über ein gewisses Angebot am Wohnungsmarkt aus dieser Zeit zu verfügen.

**Neue und sanierte Gebäude können 8 €/m<sup>2</sup> Miete erzielen.**

## GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTÄNDE DER GWG

Die Wohnungsbestände der GWG befinden sich auf dem Gebiet der Kernstadt Wülfrath und im Ortsteil Rohdenhaus. Eine kleinräumige Betrachtung des Kernbereichs zeigt diverse räumliche Schwerpunkte in den Bereichen Havemannstraße / Halfmannstraße / Schillerstraße, Kastanienallee / Lindenstraße und am Müllerbaum. In Rohdenhaus befinden sich die Bestände vorrangig Am Kliff und an der Flandersbacher Straße. Das Baulter dieser institutionell gehaltenen Wohneinheiten hängt eng mit der Entwicklung des Unternehmens und den Phasen der Siedlungsentwicklung zusammen.

In den 1950er Jahren wurden im Bereich der Havemannstraße in kurzer Zeit viele Wohnungen gebaut. Diese Grundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Teilweise sind erste energetische Sanierungen bereits durchgeführt worden. Für die nächsten Jahre ist vorgesehen, dass weitere Gebäude saniert werden. Ebenfalls ist vorgesehen, Gebäude zurückzubauen, deren Zustand von gravierenden Mängeln in der Bausubstanz geprägt ist.

Neben der Bewirtschaftung von eigenen Beständen, übernimmt die GWG auch Verwaltungsaufgaben für andere Eigentümer. Gemessen an allen Wohnungen beträgt der Anteil der GWG ca. 7 % (702 WE).<sup>32</sup> Die Leerstandsrate liegt (Stand März 2015) insgesamt bei 1,05 % und somit deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

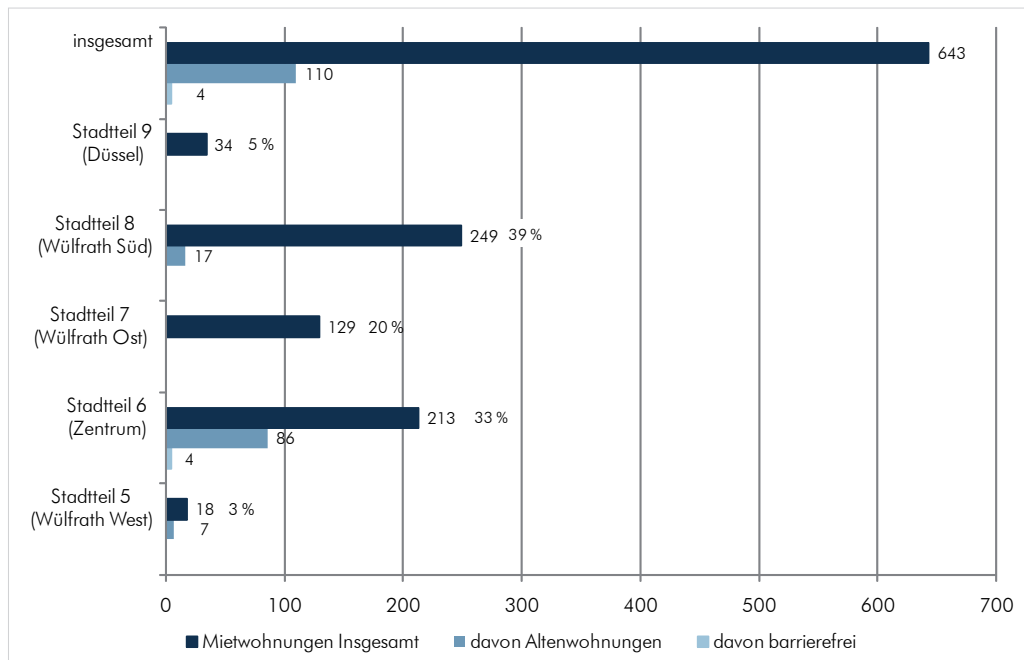
Insgesamt ist die GWG ein wichtiger Akteur im Bereich Mietwohnraum zu günstigen Preisen. Die städtebauliche Entwicklung im Bestand und die Neuentwicklung von Baulandflächen sind zentrale Bestandteile der Kooperation zwischen Stadt und GWG.

**Die Leerstandsquote der  
GWG-Bestände ist sehr  
gering.**

32 vgl. GWG Wülfrath GmbH 2015



Konzentrationen von Beständen der GWG (Eigene Darstellung nach GWG Wülfrath GmbH 2014)



Preisgebundene Wohneinheiten 2013 (Eigene Darstellung nach Stadt Wülfrath 2014)

## ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Nach Angaben der Stadt Wülfrath sind im Jahr 2013 643 Wohneinheiten preisgebunden. Der Großteil der geförderten Mietwohnungen befindet sich im Stadtteil Wülfrath Süd (39 %) und im Zentrum (33 %).<sup>33</sup>

Das kommunale Wohnungsunternehmen GWG ist ein großer Anbieter von günstigen und z.T. noch preisgebundenen Wohnungen in Wülfrath.

Die Anteile an freifinanziertem und sozial gebundenem Wohnraum der GWG beträgt in etwa fünfzig-fünfzig, also sehr ausgeglichen.<sup>34</sup> Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen ist der Anteil an sozial gebundenem Wohnraum allerdings sehr hoch, was mitunter als Problem gesehen wird, da auch kommunale Wohnungsunternehmen von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen sind. Energetische Sanierungen werden mitunter so zu einem Problem, da die damit einhergehende Mietsteigerung nur von wenigen Mietern getragen werden kann.

Durchschnittsmieten von über 8 €/qm finden im freifinanzierten Wohnungsangebot nur selten Nachfrager und sind somit in Wülfrath nur sehr selten zu realisieren.

<sup>33</sup> vgl. Stadt Wülfrath 2014

<sup>34</sup> vgl. ebenda

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat ein neues Wohnraumförderprogramm aufgelegt. Anders als bisher wird es als mehrjähriges Programm festgeschrieben und gilt nun – statt wie bisher für ein Jahr - für den Zeitraum von 2014 bis 2017.<sup>35</sup> Dadurch sollen verlässliche und längerfristige Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau geschaffen werden. Das Programm gibt so Sicherheiten bei der Ausfinanzierung größerer Fördermaßnahmen auch über mehrere Jahre hinweg und erlaubt eine abschnittsweise Umsetzung.

Für die Jahre 2014 bis 2017 wurden und werden (wie bereits im Jahr 2013) jährlich 800 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung und für die Förderung der Quartiersentwicklung bereitgestellt. Sie teilen sich auf 680 Millionen Euro für Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie 120 Millionen Euro für quartiersbezogene Maßnahmen einschließlich studentischen Wohnens auf. Diese Mittel sind keine Haushaltsmittel des Landes, sondern kommen aus dem Wohnungsbauvermögen der NRW-Bank.<sup>36</sup>

**120 Millionen Euro für  
quartiersbezogene Be-  
standsinvestitionen.**

Das Gesamtvolumen von 800 Mio. Euro teilt sich im Detail wie folgt auf:

- 450 Mio. Euro für Mietwohnraum (einschließlich Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung)
- 80 Mio. Euro für Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- 150 Mio. Euro für Bestandsinvestitionen (z.B. energetische Sanierung)
- 70 Mio. Euro für Förderung der Quartiersentwicklung
- 50 Mio. Euro für Förderung studentischen Wohnraums.

Wesentliche Änderungen im Programm gab es hinsichtlich der Förderkonditionen:

- Erstmals ist die Zuweisung von Globalbudgets an die Bewilligungsbehörden möglich. Statt separater Budgets für die Bereiche Mietwohnungsförderung, Eigentumsförderung und Bestandsförderung erhalten die Bewilligungsbehörden ein Gesamtbudget und können selbst entscheiden, in welchem Umfang sie jeweils den Neubau von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Investitionen in den Bestand für erforderlich halten. Voraussetzung ist, dass die Empfängerbehörden ein wohnungspolitisches Handlungskonzept erstellt haben.<sup>37</sup>
- Verbesserung der Förderkonditionen durch die Anhebung der Grundpauschalen im Mietwohnungsneubau und die Anhebung der Bewilligungsmieten<sup>38</sup>
- Erstmals ist – in Ergänzung zur üblichen Darlehensförderung - die Gewährung von Tilgungsnachlässen möglich; vorgesehen ist der Einsatz von Tilgungsnach-

35 vgl. MBWSV 2014

36 vgl. ebenda: S. 16,17

37 vgl. ebenda: S. 24,25

38 vgl. ebenda: S. 12

lassen in einem Umfang von 10 % der für den Neubau von Mietwohnungen bzw. die Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand gewährten Grundpauschale in Gemeinden mit dem Mietniveau M4. Für die Aufbereitung von Brachflächen kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 % gewährt werden, für Maßnahmen der energetischen Sanierung in Höhe von 20 %.<sup>39</sup>

- Um im Rahmen der Quartiersentwicklung die Realisierung von wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zu erleichtern, kann im Falle des Ersatzwohnungsbaus auch der Abriss von Wohnraum mit Zusatzdarlehen gefördert werden.<sup>40</sup>
- Kosten des sozialplanerischen Vorlaufs bei der Erstellung von Quartierskonzepten sind ebenfalls förderfähig.<sup>41</sup>

Damit sind die Konditionen für die Wohnungsbauförderung in NRW weiter verbessert worden. Je nach Mietniveau in den Kommunen betragen die Darlehenssätze jetzt zwischen 1.100 (Vorjahr 850) und 1.650 (Vorjahr 1.500) Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für die Darlehen werden Zinsen zwischen null und 0,5 Prozent fällig. Bauherren können in bestimmten Gebieten um 20 Eurocent leicht erhöhte Sozialmieten verlangen, damit sich das Bauvorhaben rechnet. Zudem setzt das Land gezielte Investitionsanreize durch Tilgungsnachlässe, für die energetische Sanierung, die Aufbereitung von Brachflächen oder Abrissmaßnahmen für den geförderten Wohnungsbaus oder für bestimmte Ausstattungsmerkmale.<sup>42</sup>

Bei der Quartiersentwicklung setzt die neue Wohnraumförderung auf eine Vielfalt von Förderangeboten; sie betrifft sowohl Mietwohnraum als auch selbst genutztes Wohneigentum sowie verschiedene Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen (auch für studentisches Wohnen) bis hin zu Wohnangeboten für ältere und behinderte Menschen. Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungskonzepten flexibel genutzt werden. Auch Angebote zur Förderung von Wohnumfeld und „wohnungsnaher sozialer Infrastruktur“ können zur Aufwertung von Quartieren genutzt werden. Zudem können Maßnahmen zur Umsetzung von kommunalen Handlungs- und Quartierskonzepten von erweiterten Möglichkeiten für den Einsatz anteiliger Tilgungsnachlässe im Rahmen der Darlehensförderung profitieren. Die Mehrjährigkeit des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 und die damit verbundene verbesserte Planbarkeit erleichtern insbesondere die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten.<sup>43</sup>

39 vgl. ebenda: S. 6

40 vgl. ebenda: S. 8

41 vgl. ebenda

42 vgl. ebenda: S. 29

43 vgl. ebenda: S. 7

„Förderfähige Maßnahmen der Quartiersentwicklung sind insbesondere

- die bauliche Umstrukturierung als Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren,
- Wohnraumförderung zur Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘,
- die Standortaufbereitung, um Standorte für den geförderten Wohnungsbau zu gewinnen und nutzen zu können,
- Abriss von problematischen, nicht zukunftsfähigen Beständen in Verbindung mit Ersatzwohnungsbau zur Schaffung neuer Wohnqualitäten,
- die Verbesserung/Neugestaltung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken,
- die Schaffung von Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur und damit zur Stärkung der städtebaulichen und sozialen Funktion von Wohnquartieren.
- Kosten für den sozialplanerischen Vorlauf zur Erstellung und Begleitung von Quartierskonzepten (z. B. erforderliche externe Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungsverfahren, Befragungen) können als Baunebenkosten anteilig mitfinanziert werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnrauminvestitionen finanziert werden.“<sup>44</sup>

Die neuen Bestimmungen sollen die Akzeptanz des Förderprogramms bei den Investoren erhöhen. Das Land hat versucht, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2014- 2017 den Bau von bezahlbarem Wohnraum deutlich attraktiver als bisher zu machen. Im nächsten Schritt sollen die Kommunen gezielt Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen. Das Land wird mit gutem Beispiel voran gehen und landeseigene Grundstücke in den wohnungspolitischen Bedarfsschwerpunkten nur noch mit der Auflage veräußern, dass eine Quote von möglichst 30 Prozent geförderten Wohnungsbaus entsteht (Beschluss des Landtags).

44 ebenda: S. 8

## WOHNEIGENTUM UND BAULANDENTWICKLUNG

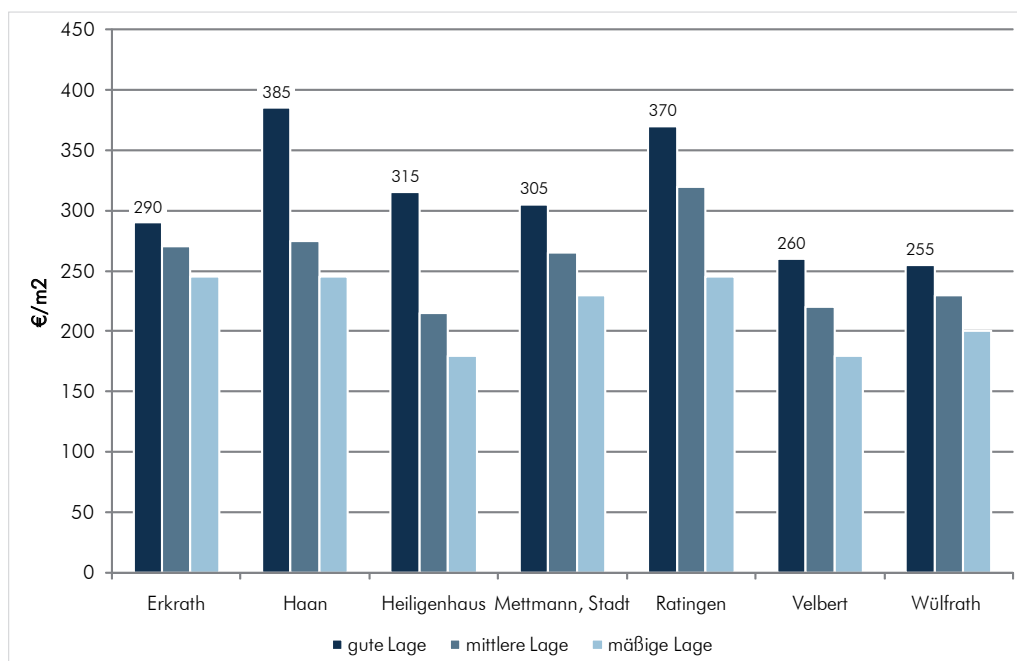
Die selbstgenutzte Immobilie ist für viele Menschen nach wie vor ein angestrebtes Ziel und wird als ideale Altersvorsorge betrachtet. In den letzten Jahren ist die Belastung durch Mietkosten stetig angestiegen, sodass die Wohnkosten den größten Anteil an den Gesamtausgaben privater Haushalte ausmachen. Günstige Kreditkonditionen und Preise sowie tendenziell steigende Nettoeinkommen begünstigen einerseits den Erwerb von Wohneigentum.<sup>45</sup> Andererseits sind jedoch Preissteigerungen im Neubau u. a. aufgrund von neuen energetischen Standards und sinkenden Wiederverkaufswerten aufgrund des demografischen Wandels Faktoren, die den Erwerb von Eigentum in den letzten Jahren erschwert haben.

Die Bildung von Wohneigentum hängt wesentlich von den Faktoren Alter, Haushaltsstruktur, verfügbarem Einkommen und der Preisstruktur in der jeweiligen Kommune ab. Die bislang stetig steigende Wohneigentumsquote ist in Deutschland im Jahr leicht auf 43,2% angestiegen. Wohneigentum wird hauptsächlich – zu 58 % – von Familien mit Kindern gebildet, Paare ohne Kinder stellen weitere 31 %. Zudem ist der überwiegende Teil der Personen, die Wohneigentum bilden, zwischen 30 und 45 Jahre alt. Gebrauchte Immobilien sind heute stärker nachgefragt als der Neubau. Im Zeitraum von 1998 bis 2000 lag der Neubau noch mit rund 60 % vorne. Während Familien mit Kindern zu 82 % und Paare ohne Kinder zu 72 % das Eigenheim präferieren, bevorzugen 65 % der Singles Eigentumswohnungen.<sup>46</sup>

45 vgl. BBSR 2011: S. 12,13

46 vgl. BBSR 2009





Bodenrichtwerte nach Lage im Jahr 2013 (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann 2014)

## BODENRICHTWERTE

Im Vergleich der Städte im Kreis Mettmann zählen die Bodenrichtwerte in Wülfrath zu den niedrigsten, zusammen mit der Stadt Velbert. Die Preise für Wohnbauflächen in den Nachbarstädten Heiligenhaus, Mettmann und Ratingen sind um mindestens 20 % höher als in Wülfrath (in guten Lagen). Die relativ hohen Preise für Wohnbauland im Kreis Mettmann werden durch die Nähe und die Verflechtungen zur Landeshauptstadt Düsseldorf beeinflusst.<sup>47</sup>

Laut Grundstücksmarktbericht lag der Durchschnittspreis für Bauland in Wülfrath bei 255 €/m<sup>2</sup> und somit unter dem gemittelten Preis des Kreises Mettmann mit 325 €/m<sup>2</sup> (in guter Wohnlage). Somit ist der Erwerb von Bauland in Wülfrath im Kreisvergleich am günstigsten. I.d.R. ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise groß, da zum einen das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zwischen den kreisangehörigen Städten sehr differenziert und zum anderen innerhalb der einzelnen Städte stark lageabhängig ist.

**Durchschnittspreis für  
Wohnbauland in Wülfrath:  
255 €/m<sup>2</sup> in guter Lage**

## BAULANDPOTENZIALE

Klassische Wohnbauflächen liegen im Stadtrandbereich, allerdings ist die Infrastrukturausstattung dort häufig weniger gut. Steigende Bedeutung wird freiwerdenden innerstädtischen Flächen zukommen, die Möglichkeiten für zentrumnahes Wohnen

47 vgl. Gutachterausschuss für Grundstücke im Kreis Mettmann 2014



Baulandpotenziale Stadt Wülfrath (Eigene Darstellung)

bieten und mit sparsamen Flächenverbrauch dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechen.

Derzeit sind in Wülfrath einige Baulandpotenziale im Siedlungsmonitoring verzeichnet, welche sich hauptsächlich in integrierten Lagen befinden. Dazu zählen im Bereich Wohnen die folgenden Kategorien:

- Baulücken (unbebaute einzelne Grundstücke) mit Baurecht im Sinne des § 30 BauGB (bestehender Bebauungsplan) oder des § 34 BauGB (Innenbereich).
- Wohnreserven, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind und Brachflächen, die Wiedernutzungspotenzial aufgrund der Lage und struktureller Gegebenheiten besitzen.

Die in Wülfrath zur Verfügung stehenden Baulandpotenziale bieten die Möglichkeit flächensparsam und nachhaltig die Stadt zu entwickeln. Auf der Karte gekennzeichnet sind neben den Reserveflächen für Wohnen und gemischte Nutzungen auch die Reserveflächen des Regionalplanentwurfs. Nicht abgebildet sind die Baulücken, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

### Reserveflächen für Wohnen

Im Wülfrather Stadtgebiet sind noch Reserveflächen für Wohnen vorhanden: In erster Linie im Kerngebiet der Stadt befinden sich Flächen, die grundsätzlich bebaubar sind.

Es handelt sich um mehrere Flächen, die sich in der Größe, der Lage und der Verfügbarkeit deutlich voneinander unterscheiden. Insgesamt sind es 6,6 ha, auf denen in einer Kombination aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung rund 295 Wohneinheiten realisierbar sind.

In der folgenden Aufzählung werden die Flächen kurz charakterisiert:

1. Haselnussweg: 2,1 ha, 115 WE, langfristig verfügbar, B-Plan vorhanden
2. Bockwiese: 0,2 ha, 6 WE, mittelfristig verfügbar, B-Plan vorhanden
3. Stiftsstraße II: 0,4 ha, 6 WE, nicht verfügbar, kein Interesse des Eigentümers
4. Osterdelle-Flehenberg II: 0,3 ha, 10 WE, sofort verfügbar, B-Plan vorhanden
5. Osterdelle-Flehenberg IV: 0,5 ha, 12 WE, sofort verfügbar, B-Plan vorhanden
6. Südstraße: 0,3 ha, 26 WE, kurzfristig verfügbar, Artenschutz beachten, B-Plan vorhanden
7. Stiftsstraße I: 0,5 ha, 20 WE, langfristig verfügbar, Artenschutz beachten
8. Osterdelle-Flehenberg III: 0,2 ha, 5 WE, sofort verfügbar, B-Plan vorhanden
9. Flehenberg: 0,6 ha, 10 WE, langfristig verfügbar, B-Plan vorhanden
10. Schlupkothlen I: 0,2 ha, 5 WE, langfristig verfügbar, Außenbereich
11. Schlupkothlen II: 0,2 ha, 4 WE, langfristig verfügbar, Außenbereich
12. Schlupkothlen Sportplatz: 0,2 ha, 3 WE, langfristig verfügbar, Außenbereich
13. Schillerstraße/Goethestraße: 0,6 ha, 50 WE, kurzfristig verfügbar
14. Düsseldorf Tor I: 0,3 ha, 23 WE, kurzfristig verfügbar, B-Plan in Aufstellung

**Potenzialflächen für Wohnen: 6,6 ha - 295 Wohneinheiten.**

### Reserveflächen für gemischte Nutzungen

Am Düsseler Tor gibt es eine weitere Fläche (Mischgebiet im FNP), deren zukünftige Nutzung sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stören darf, möglich ist. Die Fläche liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Kindergartens der Düsseler Straße. Eine Bebauung hätte einen Lückenschluss der Siedlungsbereiche zur Folge. Sie ist in der Priorität der Bebauung sehr hoch anzusiedeln. Es wird empfohlen, sich in diesem Bereich auf Wohnbebauung zu fokussieren: Die Fläche bietet die Möglichkeit für 20 Wohneinheiten.

15. Düsseler Tor II: 0,7 ha, 20 WE, langfristig verfügbar, Bodendenkmal vorhanden

### Reserveflächen im Regionalplan

Im Entwurf zum Regionalplan werden für Wülfrath drei Flächen zur möglichen Arrondierung der Siedlungsfläche angegeben. Sie sind in der Abbildung durch eine Schraffur gekennzeichnet. Es handelt sich um zwei Flächen an der Mettmanner Straße/ Metzgeshauser Weg am südlichen Siedlungsrand in Richtung Mettmann. Die Flächen sind derzeit noch zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt, auf der Fläche direkt an der Mettmanner Straße befindet sich eine Bau ruine. Als dritte Fläche im Regionalplan ist das Düsseler Tor vorgesehen. In der Summe bieten die drei Flächen rund 17 ha ergänzende Siedlungsbereiche für Wülfrath.

**17 ha Reserveflächen im Regionalplan.**

### GEBÄUDEPOTENZIALE IM BESTAND

Hinsichtlich des Themas Wohnraum spielt zunehmend der Wohnungsbestand eine große Rolle. Es handelte sich vornehmlich um Einfamilienhäuser - charakteristisch für den Wülfrather Wohnungsmarkt -, die besonders für Familien attraktiv waren und weiterhin sind. Der bisher wirksame Weg, über die Neuausweisung von Baugebieten Familien zur Zuwanderung zu animieren, wird zukünftig allein nicht mehr funktionieren. Die Zahl der nachfragenden Familien nimmt ab, gleichzeitig wird Wohnraum im zahlreich vorhandenen Bestand frei, und das Ziel der Ressourcenschonung und des Flächensparens spricht zudem gegen allzu großzügige neue Bauflächen.

Der Fokus verschiebt sich somit zunehmend auf den Bestand an vorhandenem Wohnraum, in Wülfrath vor allem an frei werdenden Einfamilienhäusern. Diese werden zukünftig in den Fokus der Stadtentwicklung treten und mit ihnen die Frage, welcher Bedarf an diesen Häusern besteht. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die vielen Einzeleigentümer Handlungsmöglichkeiten schwieriger umzusetzen sind, da übergeordnete Ansprechpartner kaum bestehen.

Eine überschlägige Rechnung, basierend auf dem heutigen Bestand, zeigt, dass von heute bis zum Jahr 2030 etwa ein Drittel aller Ein- und Zweifamilienhäuser in Wülfrath einmal den Besitzer wechseln könnten (siehe Exkurs). Hier verbirgt sich ein großes Potenzial für die Nachfrage nach solchen Wohnformen. Gleichzeitig bedeutet es, dass in Zukunft bei gleichbleibender Bautätigkeit für etwa 1.200 Häuser ein neuer Eigentümer oder Mieter gefunden werden muss.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung sieht indes durchschnittlich 1,4 Wohnungen im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner pro Jahr als notwendig an.<sup>48</sup> Für Wülfrath würde dies bedeuten, dass pro Jahr rund 31 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr entstehen sollten. Wülfrath hat mit 28 WE somit eine stabile Entwicklung im Bereich des Neubaus.

**Bis 2030 werden ca. 1.200 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.**

#### Exkurs - Wohnen im Bestand

Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Wülfrath 2011<sup>49</sup>: 3.299

Einfamilienhäuser: 2.461 | Zweifamilienhäuser: 838

Jährlicher Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (Durchschnitt 2004-2013)<sup>50</sup>: 25

Einfamilienhäuser: 22 | Zweifamilienhäuser: 3

Bestandserwartung (bei gleichbleibender Bautätigkeit) bis 2030: 3.774

Einfamilienhäuser: 2.879 | Zweifamilienhäuser: 895

Jährlich verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser (Durchschnitt 2004-2013)<sup>51</sup>: 75

Von 2015 bis 2030 würden somit 1.200 Gebäude verkauft werden. Am Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser macht dies 32 % aus.

48 vgl. BBSR 2010  
49 vgl. IT.NRW 2014a

50 vgl. IT.NRW 2014a  
51 vgl. Gutachterausschuss für Grundstücke im Kreis Mettmann 2014

## ZUSAMMENFASSUNG

Eine umfassende Betrachtung des Wohnungsbestands und potenzieller Neubauf Flächen ist Grundlage für die Einschätzung hinsichtlich der Wohnungsmarktentwicklung Wülfraths. Diese zentralen Erkenntnisse sind in der folgenden Aufzählung dargestellt:

- Mehr als die Hälfte aller Gebäude in Wülfrath sind Einfamilienhäuser, sie machen dabei rund ein Viertel aller Wohneinheiten aus. Sie sind zugleich ein Zeichen für derzeitige Wertanlagen als auch die Gefahr im demografischen Wandel Werte zu verlieren. Gerade durch ein Überangebot entsteht zukünftig ein Wertverlust in weniger attraktiveren bzw. integrierten Lagen.
- Mehr als jeder dritte Haushalt besteht aus nur einer Person. Davon lebt jeder Siebte auf mehr als 100 m<sup>2</sup>. Bei rund 10.700 Haushalten sind dies mehr als 500 Wohnungen/ Einfamilienhäuser. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil dieser 500 Haushalte aus älteren Personen besteht. Ein Teil dieser Wohnungen werden daher kurz- bis mittelfristig auf dem Wohnungsmarkt in Wülfrath angeboten werden.
- Heute werden in erster Linie Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen neu gebaut. Neue Baugebiete wie der Flehenberg spiegeln die Bautätigkeiten der vergangenen Jahre gut wider: In erster Linie sind es Ein- und Zweifamilienhäuser für selbstnutzende Eigentümer.
- Die Kaufpreise für Bauland liegen am unteren Durchschnitt des Kreises Mettmann. Das ist grundsätzlich kein schlechtes Zeichen: Durch günstigere Bodenpreise bleibt die Stadt attraktiv. Es zeigt aber auch, dass es bei den angrenzenden Städten bevorzugtere Wohnlagen gibt.
- Wülfrath hat eine geringe Leerstandsquote. Dies bedeutet, dass derzeit noch kein Problem mit dem Verkauf oder der Vermietung von Objekten gibt. Jedoch kann dies ebenso dazu führen, dass Investitionen in den Bestand nur mit Zurückhaltung getätigt werden.
- Öffentlich geförderter Mietwohnraum spielt derzeit bei Neubauprojekten keine Rolle. Das letzte Vorhaben gab es im Jahr 2009. Dieser geringe Wert ist dadurch zu erklären, dass außer der GWG keine Wohnungsunternehmen am Wohnungsmarkt in Wülfrath tätig sind.
- Wülfrath hat Baulandreserven in integrierten Lagen. Sie bieten in unterschiedlichen Größen Angebote für eine zukünftige Entwicklung.

## 2.4 FAZIT

Wohnen in Wülfrath – das sind zunächst einmal rund 21.500 Einwohner in 10.700 Wohnungen. Das sind die Stadtteile Flandersbach, Rohdenhaus, Ellenbeek, Schlupkothen, Düssel und das Zentrum. Ein Blick in die Vergangenheit und in die Zukunft zeigt: Wülfrath verändert sich stetig und wird durch Bevölkerungsveränderungen zukünftig eine veränderte Nachfrage nach Wohnraum haben. Dabei spielt die alternde und leicht abnehmende Bevölkerung in Zukunft eine wichtige Rolle: Durch Qualifizierung des Bestandes ist die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum abzudecken. Sowie es angemessenen Wohnraum für Senioren geben muss, so muss es ebenso Angebote für die erwerbstätige Bevölkerung geben. Diese arbeitet nicht zwingend in Wülfrath: Wer Wülfrath als Wohnstandort wählt, der pendelt häufig in die umliegenden Städte, wie nach Düsseldorf, Wuppertal, Mettmann oder Velbert. In diesem Segment bietet Wülfrath heute besonders viele Einfamilienhausquartiere, die rund um das historische Zentrum und teilweise in den Dorflagen entwickelt wurden. Insbesondere die Bereiche rund um die Innenstadt haben eine integrierte Lage und werden zukünftig ein hohes Potenzial zur Weiterentwicklung bieten.

Dabei ist die Entwicklung der Gesamtstadt der Entwicklung der Stadtbezirke unterzuordnen, gerade auf Stadtteilebene machen sich die Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung bemerkbar. Auf gesamtstädtischer Ebene können Details „untergehen“, die bei der Quartiersbetrachtung deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Standorten in Wülfrath aufweisen. Daher ist eine detailliertere Betrachtung der Wohnstandorte Wülfraths von besonderer Bedeutung. Im folgenden Kapitel werden kleinräumige Strukturen und Entwicklungen verschiedener Standorte betrachtet.





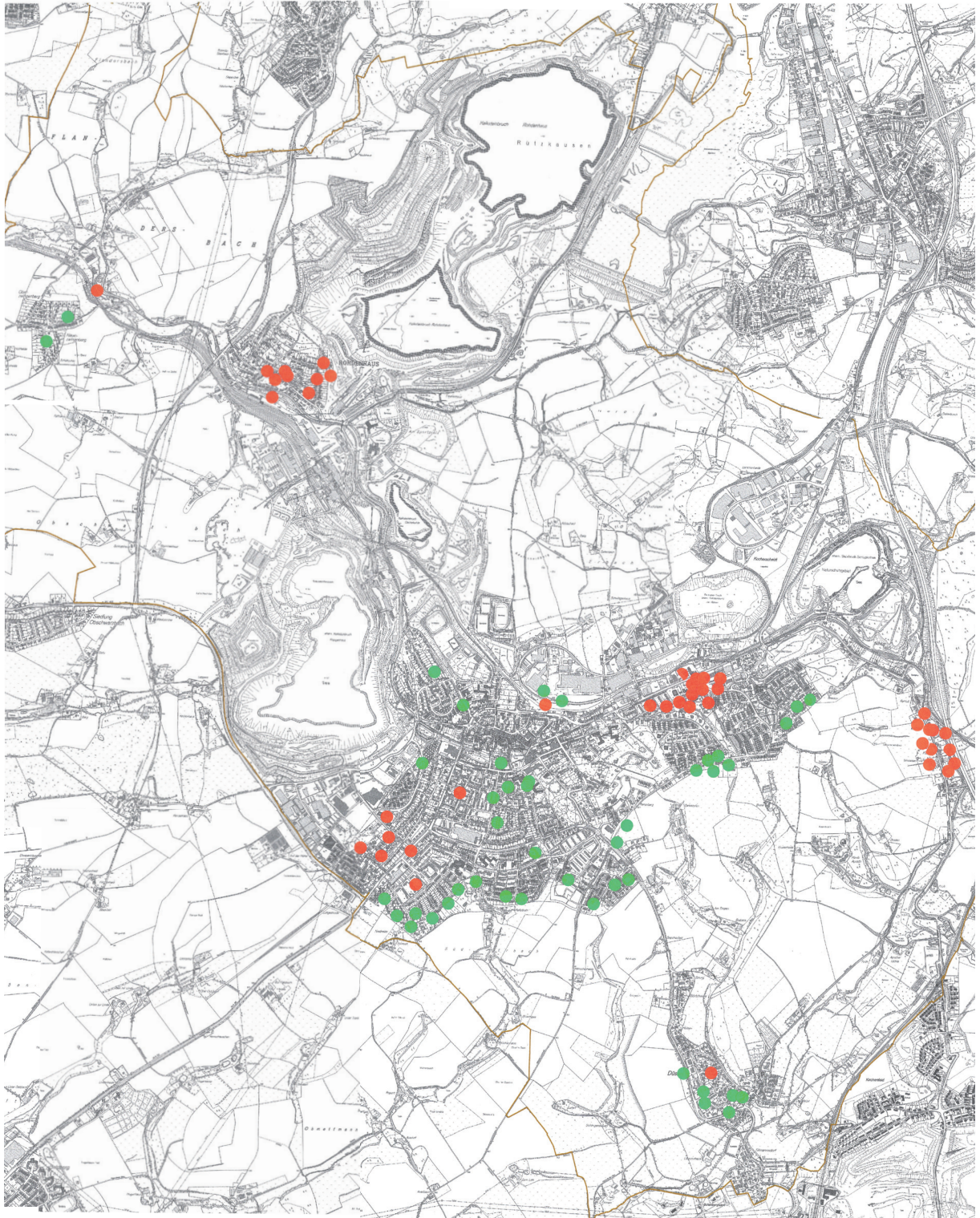
### 3 WOHNQUARTIERE IN WÜLFRATH

Neben den bisher dargestellten Themenbereichen mit Bezug auf die Gesamtstadt Wülfrath wurde als weiterer Aspekt die Betrachtung von Wohnquartieren vorgenommen. Die Fokussierung auf die Quartiersebene wurde gewählt, da durch die allgemein zunehmende Entspannung der Wohnungsmärkte individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine zunehmende Rolle spielen. Das Wohnquartier hat eine zunehmende Bedeutung für die Wohnstandortwahl, es ist eine verstärkte kleinräumige Differenzierung der Nachfrage zu beobachten: Neben nachgefragten, hochwertigen Quartieren können sich in direkter Nachbarschaft Standorte mit abnehmender Wohnqualität, sich verschlechterndem Image und steigenden sozialen Problemlagen befinden. Zudem steigt im Gegensatz zu früheren Wachstumsphasen die Bedeutung der Bestandsentwicklung. Die Neubautätigkeit geht zurück, Flächen- und Ressourcensparen wird unter Schrumpfungs- bzw. Stagnationsbedingungen aktueller.

Die Quartiersanalyse bietet die Chance einer detaillierten, vertiefenden Analyse und der gezielten Untersuchung von Siedlungsbeständen. Es wurden verschiedene Quartiere ausgewählt, deren Bestände den Wülfrather Wohnungsmarkt prägen.

#### METHODIK

Die Auswahl der Quartiere erfolgte unter verschiedenen Gesichtspunkten und Methoden. Um ein kleinräumiges quartiersbezogenes Handeln vorzubereiten, wurden gemeinsam mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Wohnen, städtische Teilräume und prioritäre Standorte diskutiert. Im Rahmen der ersten Sitzung der Arbeitsgruppe wurde eine kleinräumige Bewertung von Quartieren durchgeführt: Die Siedlungsbereiche wurden im Hinblick auf deren Potenziale und Probleme eingeschätzt; die attraktiven, begehrten „Top-Adressen“ (grüne Markierung) sowie die „Quartiere mit Optimierungsbedarf“ (rote Markierung) wurden gekennzeichnet.



Bewertung der Wohnquartiere in Wülfrath

Insgesamt fiel die Bewertung des Wohnstandortes Wülfraths sehr positiv aus. Entsprechende Wertungen verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Besonders hervorzuheben sind die Bereiche mit mehreren grünen Punkten: der Siedlungsbereich der Kernstadt mit Fokus auf die südliche Randlage, der Ortsteil Düsseldorf sowie die Ortslage Zwingenberg.

Die roten Markierungen (Quartiere mit Handlungsbedarf) lassen eine recht eindeutige Verteilung erkennen und weisen nur eine geringe Streuung auf. Es handelt sich um die Bereiche Rohdenhaus, Ellenbeek, Schlupkothlen sowie die Wilhelmshöhe. Einzelne Punkte sind in der Ortslage Zwingenberg, in Düsseldorf, Halfmannstraße/ Havemannstraße und am alten Bahnhof zu verzeichnen.

Trotz der verstreuten Lage der grünen Punkte zeigt sich, dass die Mehrzahl der positiv bewerteten Wohngebiete in der Nähe der Innenstadt liegen. Das sich ergebende Bild zeigt die Qualität einer Stadt der kurzen Wege, mit zentrumsnahen, hochwertigen Wohnstandorten. Sowohl für Ältere als auch für Familien mit Kindern ist diese Zentrumsnähe bzw. Nähe zu Versorgungseinrichtungen sehr attraktiv. Diese Standorte lassen besondere Entwicklungspotenziale vermuten, hinsichtlich ihrer Vermarktung sind sie voraussichtlich „Selbstläufer“. Die positiv bewerteten Standorte am Stadtrand zeichnen sich durch die hohe Qualität des Freiraums bzw. der freien Landschaft aus.

Die Bereiche mit Optimierungsbedarf befinden sich hauptsächlich in deutlich voneinander unterscheidenden Gebieten, die in sich jedoch sehr homogen sind. Im Bereich Rohdenhaus handelt es sich um die ehemaligen Werksbestände der Rheinkalk GmbH. In der unteren Ellenbeek - und damit dem negativ bewerteten Bereich - dominieren Bestände des Geschosswohnungsbaus. Dieser Bereich scheint soziale Probleme aufzuweisen, die auf einkommensschwache Haushalte, Bewohner unterschiedlicher Nationalitäten, auffällige Gruppen etc. zurückzuführen sind. Hinzu kommen bauliche Mängel, die häufig mit fraglichem Investitionsinteresse einiger Eigentümer einhergehen. Die Ortslage Schlupkothlen ist ein Straßendorf, welches zersiedelt entlang der L 74 und in direkter Lage - aber ohne Anschlussstelle - zur A 535 gelegen ist. Der Bereich ist sowohl städtebaulich als auch strukturell ungünstig von der Stadt abgehängt. Im Bereich der Wilhelmshöhe ist die Bewertung aufgrund des Images und Disparitäten in der Bewohnerschaft mit Rückbezug auf die bauliche Struktur negativ.

**Gute Bewertung für Wülfraths Wohnlagen!**

**Zentrumsnahes Wohnen wird bevorzugt.**

**Konzentrationen für Bereiche mit Optimierungsbedarf.**



Ausgewählte Wohnquartiere in Wülfrath

Anhand der Bewertung der Arbeitsgruppe und weiterer siedlungsstrukturell bedeutender Merkmale wurden unterschiedliche Bereiche Wülfraths ausgewählt, um diese genauer zu betrachten. Es soll keine Fokussierung auf negative Bewertungen gelegt werden, um auch gut funktionierende Quartiere genauer untersuchen und für Ideen bzw. Handlungsansätze hinzuziehen zu können.

Zunächst werden die Quartiere mit Ihren Bewertungen als Grundlage für die Zielrichtung und darauffolgend für die Handlungsempfehlungen ausgewählt. Ein Vergleich der Quartiere mitsamt einer Darstellung der für die jeweiligen Quartiere vorgesehenen Handlungsempfehlungen erfolgt im Anschluss an das Kapitel 5.

Bei den Quartieren handelt es sich um die folgende Bereiche:

- 1 Rohdenhaus
- 2 Karlshaus / Wilhelmshöhe
- 3 Ahornweg
- 4 Halfmannstraße / Havemannstraße
- 5 Zentrum
- 6 Kastanienallee / Rotdornweg
- 7 Flehenberg
- 8 Düsseler Tor
- 9 Ellenbeek
- 10 Düssel

## 4 ZIELSETZUNG

Welche Möglichkeiten hat die Stadt Wülfrath, sich im regionalen Kontext als Wohnstandort zu profilieren und das Wohnungsangebot den veränderten Anforderungen und Nachfragestrukturen anzupassen? Ziele bilden den übergeordneten Rahmen für das Handeln aller beteiligten Akteure und die Basis für die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen. Diese gehen auf die einzelnen für den Wohnungsmarkt relevanten Themenkomplexe ein und formulieren Bilder für die Zukunft auf Grundlage der vorhandenen oder erwarteten Probleme, aber auch für die bereits festgestellten besonderen Qualitäten. Die zukünftige Entwicklung Wülfraths steht unter den Leitprämissen „Klein aber fein“, „Einwohnerzahl halten“ und „In Wülfrath siedeln sich Familien an“.

Die Handlungsempfehlungen basieren auf den Analyseergebnissen und deren Bewertungen sowie der Diskussion der verschiedenen Themenbereiche mit den Schlüsselpersonen und den Teilnehmern der Arbeitsgruppe Wohnen.

Die formulierten Ziele werden bewusst abstrakt und handhabbar gehalten und beziehen sich auf für die zukünftige Entwicklung im Bereich des Wohnens vorrangigen Themenstellungen.

### STÄRKUNG DES WOHNSTANDORTES WÜLFRATH, UM ALLEN ZIELGRUPPEN AM WOHNUNGSMARKT ETWAS ZU BIETEN

- Stabilisierung der Bevölkerungsanzahl auf einem konstanten Level von mindestens 20.000 Einwohnern
- Steigerung der Wohnzufriedenheit
- Nachfrageorientierte Gestaltung des Wohnraumangebotes für alle Lebenslagen, -entwürfe und Altersklassen
  - für Familien
  - für einkommensstarke Haushalte
  - für die wachsende Gruppe der kleinen Haushalte
  - für die wachsende Gruppe älterer Haushalte
  - für Nachfrager mit begrenzten finanziellen Mitteln
  - für Zuwanderer

- Fokussierung der Bauaktivitäten auf den Innenbereich, den Wohnungsbestand und die Quartiere
- Gemeinsames Handeln von der Stadt Wülfrath, der Politik, der Wohnungswirtschaft und der Bewohnerschaft

Um zukünftig Leerstände im Wohnungsbestand zu vermeiden und dem demografischen Wandel zu begegnen, sollte die Stabilisierung der Bevölkerung in der Stadt und den Quartieren Ziel sein. Ein wichtiger Aspekt ist dabei, die Einwohner in Wülfrath zu halten und deshalb u.a. die Wohnzufriedenheit zu steigern. Um die Bewohner in Wülfrath zu halten und weiterhin in gewissem Umfang Zuwanderung von Außen zu erreichen, ist die Bereitstellung eines angemessenen, nachfrageorientierten Wohnangebotes essenziell - dies bedeutet auch Wohnraum für unterschiedliche Altersklassen und Lebenslagen zu schaffen.

Der Fokus der zukünftigen Aktivitäten und Entwicklungen sollte aufgrund der Nachfrage und den demografischen Veränderungen zum einen im Neubau auf dem Innenbereich (nach § 34 BauGB) und zum anderen auf der Entwicklung des Wohnungsbestands liegen. Ein quartiersbezogener Handlungsansatz ist aufgrund der Lebensräume der Menschen, dem kleinräumigen Nebeneinander unterschiedlicher Entwicklungsrichtungen und der Effektivität des Handelns in den Vordergrund zu stellen. Die positiven Beispiele in vielen Kommunen haben gezeigt, dass ein gemeinsames strategisches Handeln aller Beteiligten die Attraktivitätssteigerung auch im Bereich des Wohnens befördert - in Wülfrath ist deshalb zukünftig das Miteinander von Stadt, Wohnungswirtschaft und Bevölkerung eine wichtige Maßgabe.





## 5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Abgeleitet aus der Analyse und entsprechend der Zielsetzung werden vier Handlungsfelder formuliert, die sich auf die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes beziehen: den Umgang mit dem Bestand, Neubautätigkeit sowie die Kommunikation und Kooperation zwischen Akteuren. Sie werden im Folgenden mit weiteren Empfehlungen und Beispielprojekten dargestellt. Ein quartiersbezogener Handlungsansatz findet bei den Handlungsempfehlungen Berücksichtigung.

### 5.1 HANDLUNGSFELD I: WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Angestoßen durch den Prozess zum Handlungskonzept Wohnen, wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Wülfrath insgesamt auch weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung liegen. Notwendig ist dieses als Reaktion auf die sich fortsetzende demografische Entwicklung mit Bevölkerungsrückgang, Veränderung der Altersstruktur und der Haushalte. Die Antwort darauf, welche demografischen und strukturellen Veränderungen sich auf Ebene der gesamten Kommune vollziehen, gibt Aufschluss darüber, wie sich der Gesamtwohnungsmarkt in Wülfrath entwickelt.

Das Handlungsfeld Wohnungsmarktentwicklung wird aufgrund seiner Vielfalt sehr weit gefasst. Es stellt somit zum einen das umfangreichste Handlungsfeld im vorliegenden Konzept dar, zum anderen greift es mit seinen Ansätzen auf andere Handlungsfelder über.

Basierend auf Veränderungen der Demografie und der Lebensstile entwickelt sich eine immer größere Bandbreite an Bedarfsstrukturen. Unterschiedliche Zielgruppen und ihre individuellen Anforderungen an Wohnraum differenzieren sich zunehmend und spielen so eine immer bedeutendere Rolle am Wohnungsmarkt. Ein entspannter Wohnungsmarkt trägt dazu bei, dass das Verhältnis von Qualität und Preis bedeutender wird. Ziel sollte es daher sein, für unterschiedliche Nachfrage- und Bedarfsgruppen und ihre Ansprüche ein adäquates Wohnangebot zu bieten. Hierbei sollte es sich um verschiedene, variantenreiche Angebote handeln, zu denen neben den in Wülfrath vorrangig gewählten klassischen Einfamilienhäusern auch Alternativen und „Nischenprodukte“ gehören – größere Mietwohnungen, neue Wohnformen, Wohnprojekte etc. So können Fortzüge aus Wülfrath minimiert und stattdessen Zuzüge generiert werden.

Für das Handlungsfeld I werden folgende Prioritäten empfohlen:

#### **Wohnen für jeden Haushalt**

- Wohnen für ältere Menschen
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter
- Kostengünstiges Wohnen
- Wohnen für Familien
- Wohnen für junge Menschen
- Förderung von Nischenangeboten

#### **WOHNEN FÜR JEDEN HAUSHALT**

Die Bereitstellung von Wohnangeboten für verschiedene Haushaltsformen stellt ein Oberziel der Wohnungsmarktentwicklung in Wülfrath dar. Zu den Bedarfsgruppen zählen u.a. ältere Menschen und Familien, aber auch (jüngere) Haushalte mit und ohne Kinder sowie Personen mit hohen Wohnansprüchen. Die unterschiedliche Nachfrage dieser Gruppen soll am Wohnungsmarkt zukünftig ausreichend erfüllt werden.

Der Wettbewerb um Wohnraum wird künftig nicht mehr so sehr über den Preis als vielmehr über die Qualität geführt. Als genereller Trend zeigt sich, dass Bauherren und Wohnungssuchende mehr Individualität nachfragen. Dies gilt sowohl im Hinblick auf eine ansprechende Architektur als auch auf die Kleinteiligkeit der Baugebiete.

#### **Wohnen für ältere Menschen**

Für die zunehmende Gruppe älterer Menschen ist in Wülfrath das Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten durch Neubau und Anpassungen im Bestand zu verbreitern. Leitend dafür ist das Ziel, die heimbezogenen Wohn- und Pflegeangebote - beispielsweise das vorhandene Angebot der Bergischen Diakonie - nicht zu erweitern und stattdessen ambulante und alternative Wohn- und Versorgungsmodelle zu fördern. Nach dieser Vorgabe sind in folgenden Bereichen Ergänzungen sinnvoll:

- Barrierearme und barrierefreie Wohnungen
- Wohnen mit Versorgungssicherheit und betreutes Wohnen
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Angebote für Senioren mit Migrationshintergrund

Eine Vielzahl älterer Menschen hat nur ein begrenztes Budget zur Verfügung bzw. sind auf die Unterstützung durch Wohngeld und andere staatliche Leistungen angewiesen,

dementsprechend sind kleine kostengünstige Wohnungen gefragt, welche trotzdem entsprechende Anforderungen erfüllen sollen. Für deren Bereitstellung ist verstärkt auf öffentliche Fördermöglichkeiten zurückzugreifen (siehe Handlungsfeld II). Auf der anderen Seite gibt es gutsituierte (Paar-) Haushalte in der postfamiliären Phase, die nach einer Alternative zum Eigenheim suchen und hohe Ansprüche an Lage und Ausstattung haben.

Bezüglich des Standortes werden derzeit insbesondere zentral gelegene Wohnungen mit gut erreichbaren Versorgungseinrichtungen nachgefragt. Bei Umbau- und Neubauvorhaben ist deshalb zwingend auf eine gute Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld zu achten; integrierte Wohnlagen sind zu favorisieren. Daher sind sowohl das Zentrum als auch der Bereich Halfmannstraße/Havemannstraße für das Angebot an Wohnungen für ältere Menschen zu nennen. Letzteres steht unter der Voraussetzung, das ein Großteil der Gebäude den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst werden muss.

Dabei ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Angebote und der Sozialstruktur eine möglichst kleinteilige Mischung mit „normalen“ Wohnangeboten anzustreben. Zusätzlich sollte den Menschen im Bedarfsfall ein Umzug innerhalb des Quartiers ermöglicht werden, um ihr soziales Netzwerk erhalten zu können.

Das bereits durch kleinere Umbaumaßnahmen angepasste Quartier rund um die Kastanienallee/Rotdornweg bietet beispielsweise weitere Optionen zum Umbau. Die Umsetzung eines Modellvorhabens für barrierearme Quartiere ist vorstellbar. (siehe S. 68: Nachbarschaftshilfzentrum in Werdohl.)

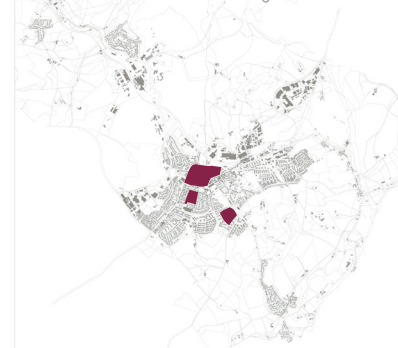
### **Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter**

Der Großteil der Menschen lebt im Alter in einer „normalen“ Wohnung, d.h. ohne eine speziell altengerechte Ausstattung und auch ohne die Inanspruchnahme von externen Dienstleistern zur Erleichterung der Alltagsbewältigung. Dies ist besonders in ländlichen oder kleinstädtischen Regionen der Fall, die wie Wülfrath hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt sind. Die meisten Älteren haben den Wunsch, weiterhin ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben in ihrer Wohnung und ihrer Umgebung zu führen.

Um dies zu ermöglichen, müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen verbessert werden. Wichtige Elemente hierfür sind neben der Wohnungsanpassung die Gestaltung des Wohnumfeldes, die Einbindung in soziale Netzwerke sowie das Angebot von Unterstützungsleistungen (z.B. Fahr-, Begleit- oder Einkaufsdienste sowie haus-

**Zentral und gute Versorgungsstrukturen werden nachgefragt.**

Besondere Relevanz für die Quartiere Zentrum, Halfmannstraße/Havemannstraße und Kastanienallee/Rotdornweg



**Wohnungen und das Wohnumfeld müssen angepasst werden.**

wirtschaftliche, handwerkliche und gärtnerische Tätigkeiten).

Viele ältere und hochaltrige Menschen sind im Alltag noch weitgehend unbeeinträchtigt und benötigen teilweise lediglich Unterstützung im haushaltsnahen Bereich. Die Entwicklung der Stadtbezirke zeigt, dass neben dem Zentrum auch die Quartiere Ellenbeek und Düssel einen großen Anstieg an Personen über 50 Jahren verzeichnet. Abgesehen vom Zentrum, wo sich Einrichtungen der Altenpflege befinden, droht in den Quartieren zukünftig eine Überforderung mit den zum Großteil im Eigentum befindlichen Gebäuden. Der Grund hierfür ist, dass die Quartiere jeweils innerhalb eines kürzesten Zeitraums entstanden sind, eine ähnliche Bebauungsstruktur aufweisen und sich dadurch vermuten lässt, dass die Bewohnerschaft gemeinsam im Quartier altert. Die Überforderung entsteht dann, wenn alle Bewohner alt sind und jeder auf Hilfe im Quartier angewiesen ist, aber keiner sie leisten kann.

**Quartiershausmeisterservice einführen.**

In dem Bereich der hauswirtschaftlichen und handwerklichen Leistungen ist das Angebot, die Vermittlung und die Qualitätssicherung zu verbessern, z.B. durch die Einrichtung eines Netzwerkes von qualifizierten Dienstleistern. Empfohlen wird die Einführung eines Hausmeisterservices in unterschiedlichen Quartieren, dessen Leistungen von Mietern genutzt werden können. Dieser könnte Leistungen in und um die Wohnung bzw. das Haus übernehmen. Zusätzlich könnten ähnliche Leistungen von Handwerkern übernommen oder auf Nachbarschaftstauschbörsen vermittelt werden. Wichtig ist die Bezahlbarkeit von Hilfen und Dienstleistungen sowie die Möglichkeit, sie bedarfsbezogen und frei wählen zu können.

Die Anforderungen der zunehmenden Zahl älterer Menschen an ihr Wohnquartier sollen stärker berücksichtigt werden. Als Maßnahmen werden empfohlen:

- gut erreichbare Versorgungsmöglichkeiten, Infrastrukturangebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten,
- sicheres und barrierearmes Wohnumfeld durch Beleuchtung, Orientierungshilfen, Sitzgelegenheiten, abgesenkte Bordsteine, Querungshilfen etc.,
- Treffpunkte und Kommunikationsorte in Gebäuden sowie im (halb-)öffentlichen Raum,
- Alternative Angebote im Nahverkehr, zum Beispiel ein Bürgerbus für Flandersbach und Rohdenhaus oder für die Anbindung an den neuen Regionalbahnhaltdepunkt in Düssel und
- seniorenfreundliche Gestaltung von Haltepunkten.

Eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes ist für die Stadt nur sukzessiv leistbar. Dementsprechend müssen, orientiert an der Einwohnerstruktur, Schwerpunk-

te gesetzt und die Aspekte des seniorenfreundlichen Wohnumfeldes bei Umgestaltungen und Planungsvorhaben berücksichtigt werden. Der Ansprechpartner und Vermittler für Bürger bei solchen Planungen ist die Wohn- und Pflegeberatung der Stadt Wülfrath. Eine Ausweitung des Angebotes und intensivere Kooperation mit dem Kreis Mettmann wird empfohlen.

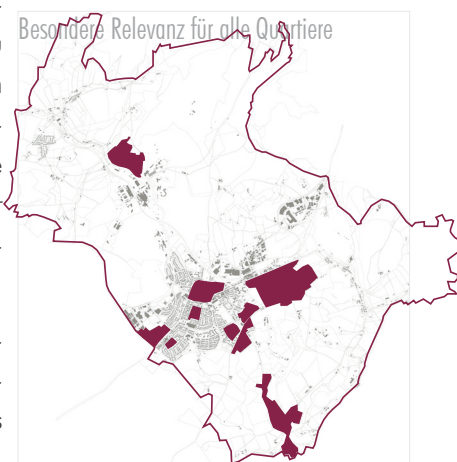
**Wohn- und Pflegeberatung der Stadt Wülfrath nutzen.**

Um einer Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken, suchen viele Ältere aktiv nach Betätigungsmöglichkeiten und Austausch mit anderen Menschen; einige benötigen jedoch eine Aktivierung von außen. Einen Beitrag hierzu leisten z.B. ortsteil- oder quartiersbezogene Kommunikationsräume und Kümmerer. Die GWG oder größere Vermieter wie die Hausverwaltung Luica Ellsiepen-Erben oder die Hausverwaltung Lutz könnte über die Bereitstellung von Räumlichkeiten und Unterstützung von Angeboten bzw. Aktivitäten helfen.

**Dezentrale Angebote schaffen.**

Grundsätzlich gilt es, dezentral und für alle Bürger Angebote anzubieten. Diese können auch z.B. über die Bürgervereine kommuniziert werden. Ebenso sind für die Umsetzung sozialer Angebote vorhandene Initiativen zu nutzen. Es gilt die Wohn- und Pflegeberatung in Kooperation mit den zuständigen Mitarbeitern des Kreises Mettmann für Informationsveranstaltungen zu gewinnen, um diese Institutionen und ihre Angebote bekannter zu machen. Es könnten im Zuge dessen Möglichkeiten der Verbesserung in Wohnungen, Bädern etc. in Kombination mit Förderungen von Krankenkasse und Kommune vorgestellt werden.

Das Thema der Verbesserung der Lebensbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben ist nicht auf einzelne Quartiere zu reduzieren. Aufgrund einer fast flächendeckenden Alterung der Bevölkerung Wülfraths ist das Angebot für alle Quartiere relevant.



**Ausreichendes Angebot  
an günstigen Wohnungen  
beibehalten.**

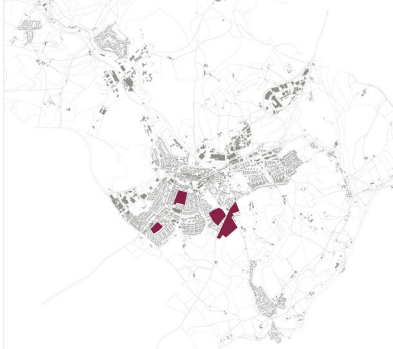
### Kostengünstiges Wohnen

Die traditionelle Aufgabe der städtischen Wohnungspolitik ist es nach wie vor, eine angemessene Wohnversorgung für den Personenkreis zu gewährleisten, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Notwendigkeit der Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums ergibt sich durch die zunehmende Armut in (kinderreichen) Familien, bei Alleinerziehenden und älteren Menschen.

Die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnraumversorgung sind in Wülfrath günstig, da das Preisniveau sich zwar unterscheidet, aber dennoch stabil ist.<sup>52</sup> Aufgrund einer insgesamt entspannten Marktlage ist mit leicht steigenden Mietpreisen zu rechnen. Dies gilt aber nicht zwangsläufig für alle Segmente und für alle Standorte der Stadt gleichermaßen. Beispielsweise ist die Situation bei günstigen kleinen Wohnungen angespannt. Zudem wird es in den kommenden Jahren zu einem deutlichen Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen kommen. Es wird daher zukünftig darum gehen, ein ausreichendes Angebot an kostengünstigem Wohnraum sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Segment zu ermöglichen.

Auch im Bereich des günstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll der Fokus auf Maßnahmen im Bestand liegen. Für viele Mieterhaushalte mit geringem Einkommen bedeuten Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen eine steigende finanzielle Belastung. Gerade im Falle von Hartz-IV-Empfängern kann dadurch eine Umzugsnotwendigkeit ausgelöst werden. Nichtsdestotrotz sind Modernisierungen in preisgünstigen Beständen nötig. Dabei sollte ein gestaffeltes Modernisierungs- und Mietniveau in den Quartieren angestrebt und ein Sockelbestand an Wohnungen mit geringem Modernisierungsaufwand erhalten werden. Wichtige Schwerpunkte der

Besondere Relevanz für die Quartiere Halfmannstraße/Havemannstraße, Ahornweg, Kastanienallee/Rotdornweg, Düsseler Tor



Modernisierung liegen generell im Bereich der energetischen Anpassung sowie in der Umstrukturierung in Gebieten der 1950er bis 1970er Jahre, die über das Wohnraumförderungsprogramms 2014-2017 sowie über die Richtlinie BestandsInvest abgedeckt sind. Bestände, die zukünftig aus der Belegungsbindung fallen, sollen in ihrer Entwicklung beobachtet werden, denn gerade hier sind Umbrüche in der Bewohnerstruktur möglich.

Um Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen mit Wohnraum versorgen zu können, sind für die Stadt Belegungsbindungen weiterhin nötig. Dies kann neben dem Neubau oder der Neuschaffung im Bestand mit Wohnungsbaufördermitteln auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand erfolgen. Hierdurch kann die Unterbringung zu geringeren Kosten als im Neubau erfolgen und die räumliche Konzen-

<sup>52</sup> Hinweis: Das Amtsgericht Mettmann stuft die Gemeinden Erkrath, Haan, Mettmann und Wülfrath als vergleichbar ein. Der Quadratmeterpreis liegt laut Mietrichtwert-Tabelle von 2012 zwischen 3,70 € für Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden und nicht umfangreich saniert wurden, und 8,75 € als Höchstwert für Wohnungen in Gebäuden, die nach 2000 errichtet wurden. Mieten in Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 - 10 % teurer, als in vergleichbaren Wohnungen. Siehe auch S. 33

tration kann abgebaut werden. Alternativ bieten die Wohnraumförderungsbestimmungen 2015 insbesondere für Wohnungsgesellschaften die Möglichkeit eines bindungsfreien Neubaus unter Einräumung von Besetzungsrechten an anderer Stelle. Weitere Einzelheiten zur Nutzung von Fördermöglichkeiten im Bestand finden sich im Handlungsfeld II.

### **Wohnen für Familien**

Durch den demografischen Wandel wird die Zahl der Haushalte im familien- und eigentumsbildenden Alter zurückgehen. Gerade deshalb sollte es in Wülfrath ein in der Quantität reduziertes, aber in der Qualität an die Wohnwünsche von Familien angepasstes Angebot geben. Familien haben im Allgemeinen eine erhöhte Eigentums- und Einfamilienhausorientierung, letztere ist u.a. auch auf fehlende Alternativen zurückzuführen. Aufgrund des stattfindenden Wandels der Haushaltsformen differenziert sich die Nachfrage: Das klassische Einfamilienhaus ist nach wie vor eine häufig nachgefragte Wohnform, sie sollte jedoch nicht die einzige Option sein, die angeboten wird. Entsprechend sind sowohl im Bestand als auch im Neubau und im Wohnumfeld die Anforderungen von Familien zu berücksichtigen:

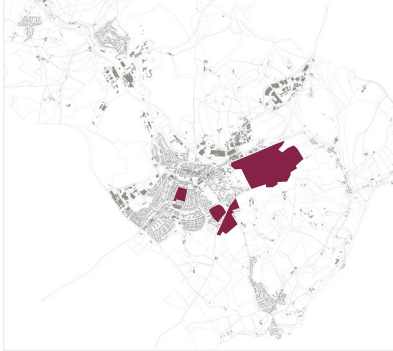
- Gute Qualität bei angemessenen Preisen
- Funktionalität und Individualität bei Wohnraumangeboten
- Generationengerechtes Wohnumfeld, Überschaubarkeit und Sicherheit
- Spiel- und Kommunikationsorte, Verkehrsberuhigung
- Erreichbarkeit, Qualität, Vielfalt und Flexibilität der Infrastrukturausstattung im Umfeld

Modellhaft sind hier beispielsweise das Neubaugebiet Flehenberg zu erwähnen, wo durch einen Bauträger auf Wunsch individuelle Gebäude entwickelt werden. Sowohl die Entwicklung des alten Schulstandortes in Rohdenhaus als auch das Düsseler Tor bieten ebenfalls die Möglichkeit für familienfreundliche Neubauten mit einem gleichzeitig hohen Potenzial an Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnumfeld.

Im Einfamilienhaus-Segment ist ein hinsichtlich Lage (stadtnah/Stadtrand), Ausstattung, Grundstücks-/Flächengröße, Bauformen und Preisen differenziertes Angebot zu ergänzen, um die traditionellen Nachfrager in Wülfrath zu bedienen. Differenziert bedeutet in diesem Fall, dass ein Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern aber auch Doppel- und Reihenhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten werden sollte. Bei Bauträgerprojekten sollte darauf geachtet werden, dass sowohl eine Standard- als auch eine gehobene Ausstattung möglich ist. Bei den Reihenhäusern ist darauf zu achten, nicht mehr als fünf bis sechs Wohneinheiten in einem Ge-

**Qualität vor Quantität!**

Besondere Relevanz für die Quartiere Ellenbeek, Halfmannstraße/Havemannstraße, Kastanienallee/Rotdornweg, Düsseler Tor



bäudezug zu realisieren, um die städtebauliche Qualität hoch und Dichte gering zu halten.

Eine kleinteilige Anreicherung von Einfamilienhäusern in urbanen Lagen sollte mit der Entwicklung entsprechender urbaner Bautypologien einhergehen (z.B. mehrgeschossige „Stadthäuser“ als Eigenheime am Düsseler Tor). Darüber hinaus sollten variantenreiche Alternativen geschaffen werden, beispielsweise Mietangebote (z.B. große Wohnungen) oder neue Wohnformen.

### Wohnen für junge Menschen

Die Wanderungsbewegungen Wülfraths zeigen sehr deutlich, dass eine differenzierte Betrachtung von Zu- und Fortzügen notwendig ist. Obgleich die Summe der Wanderungen für junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren stetig negativ verläuft, zeigt diese Bevölkerungsgruppe insgesamt große Bewegungen. Dies bedeutet, dass trotz einer großen Anzahl an Fortzügen auch eine große Anzahl an Zuzügen in dieser Altersgruppe geschieht. Es ist somit notwendig, diesen Personen angemessenen Wohnraum zu bieten, um die Zuzüge konstant zu halten.

Das Leben dieser Altersgruppe ist von Studium, Ausbildung oder Berufseinstieg geprägt. Während ein Teil dieser Altersgruppe noch bei den Eltern lebt, handelt es sich bei den Zugezogenen überwiegend um Alleinstehende oder in Partnerschaft lebende Personen, teilweise mit Kindern. Die Wohnbedürfnisse sind trotz unterschiedlicher Wohnungsgrößen sehr ähnlich: Neben kleinen Wohnungen für Singles (1 bis 2 Räume, 60 m<sup>2</sup>) oder größere Wohnungen für Wohngemeinschaften (ab 3 Räumen, ab 75 m<sup>2</sup>) ist vor allem eine zentrale Lage und gute Anbindung an vorhandene Verkehrsinfrastruktur ein wichtiges Kriterium. Für Wohngemeinschaften sind ähnliche Raumgrößen, d.h. kein großes Wohnzimmer und mehrere kleinere Räume, von Bedeutung. Insgesamt zeichnet sich der Bedarf vor allem durch einfache Standards und Flexibilität – also im Mietwohnungsbereich – aus. Einfamilienhausbereiche sind nur im Einzelfall für die Zielgruppe relevant.

Wohnen für junge Menschen kann sowohl im Bestand als auch im Neubau entstehen. Die folgenden Anforderungen sind zu berücksichtigen:

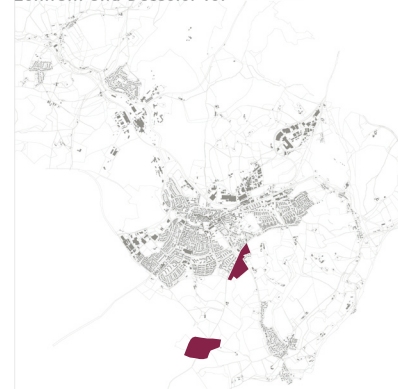
- Funktionalität und Flexibilität bei Wohnraumangeboten



- Mittlere Standards bei günstigen Mieten
- Zentrale Lage und gute Anbindung an Verkehrsinfrastruktur

Auf den zentralen zur Verfügung stehenden Flächen in Wülfrath, denen zukünftig Wohnbebauung zugeführt wird, können im Mietwohnungsbereich Wohnungen entstehen. Diese müssten vom Mietpreis gering ausfallen, damit sie vor allem für junge Menschen attraktiv sind. Um junge Menschen anzulocken ist es ebenso wichtig weiche Standortfaktoren angemessen zu bieten und diese auch zu präsentieren: d.h. Kultur- und Freizeitangebote zu schaffen, die auf junges Publikum ausgerichtet sind. Ebenso sind Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und deren Vermarktung ein wichtiger Baustein in der Bemühung, diese Zielgruppe nach Wülfrath zu locken bzw. von einem Verbleib in der Stadt zu überzeugen. Ein erfolgreicher Einsatz seitens der Stadt um diese Zielgruppe kann dazu führen, die Menschen für die darauffolgenden Lebensphasen – beginnend mit der Eigentumbildung – ebenso an Wülfrath zu binden.

Besondere Relevanz für die Quartiere  
Zentrum und Düsseler Tor



### Förderung von Nischenangeboten

Als Nischenangebot für einen begrenzten Interessentenkreis sind Projekte von Initiativen zu nennen, die sich zunehmend zu einer wichtigen Alternative für Familien, aber auch für andere Personengruppen entwickeln – Ältere, Menschen mit Behinderungen u.a. Mit dem Wohnprojekt des Vereins Pro Mobil e.V. wurde ein erstes derartiges Angebot in Wülfrath an der Kastanienallee realisiert. Eine weitere Wohngruppe als Neubau wurde an der Liegnitzer Straße erbaut. An der Südstraße/Wilhelmstraße befindet sich das nächste Projekt in der Realisierung.

Das Beispiel zeigt, dass der Weg mit professioneller Begleitung und Unterstützung erfolgreich beschritten werden kann. Die Wohngemeinschaft, aber auch das Themenfeld innovativer Wohnprojekte im Allgemeinen stieß in der AG Wohnen auf Interesse. Es wird angeregt, weitere solcher Projekte in Wülfrath aktiv zu unterstützen. Vorrangig sollten freiwerdende Flächen im Zentrum für solche Vorhaben genutzt werden. Das Zentrum zeichnet sich durch die integrierte Lage aus. Es wird empfohlen, bei Folgenutzungen von Brachflächen oder bei Abriss/Neubau-Vorhaben die Flächen für ein Wohnprojekt zu entwickeln, sofern ein Eigentümer das ermöglicht und sich ein Wohnprojekt findet.

**Aktive Förderung von  
Nischenangeboten.**

Die Stadt Wülfrath sollte die Umsetzung von Wohnprojekten aktiv fördern. Es wird empfohlen, die positive Ausgangslage vor Ort aufzugreifen und von kommunaler Seite Hilfestellung anzubieten.

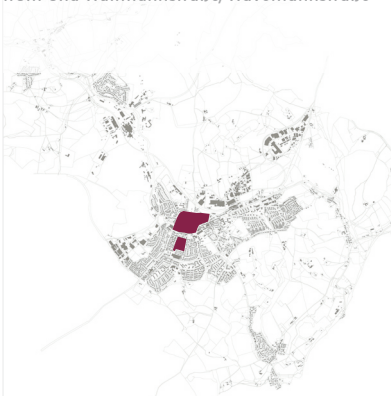
Diese könnte folgende Maßnahmen enthalten:

- Bereitstellung und Reservierung von Grundstücken zu angemessenen Konditionen bzw. Vermittlung zu Privateigentümern; Schaffung von Baurecht
- Informations- und Kontaktvermittlung für Interessierte (Bereitstellung von Räumlichkeiten, Vorträge und Exkursionen, Öffentlichkeitsarbeit etc.) sowie für die Kommunalpolitik (Veranstaltungen, Exkursionen zu gelungenen Beispielen etc.)
- Koordination und Beratung (Kontaktstelle und Ansprechpartner für Interessierte, für Investoren/ Initiatoren, Wohnungsunternehmen, Vereine etc.; Vermittlung externer Berater)

Die Realisierung von Wohnprojekten seitens der Kommune kann auch ohne konkrete Festlegung einer Bewohnergruppe funktionieren; über einen Investor, ein interessiertes Wohnungsunternehmen, über Vermarktung und Werbung lassen sich erfahrungsgemäß Interessierte finden. Auch Kleininvestoren können Vorhaben der Größe mit ca. 20-30 Wohneinheiten finanziell stemmen.

Für Wülfrath wird laut der Arbeitsgruppe Wohnen zukünftig eine geringe Nachfrage nach Mietwohnungen erwartet, Familien bevorzugen Wohneigentum. Grundsätzlich sollte das Angebot an Mietwohnungen jedoch nicht vernachlässigt werden, insbesondere um Zuzug/Verbleib jüngerer Menschen und einkommenschwächerer Haushalte zu stärken. Bei einer Realisierung von Mietangeboten ist demnach eine intensive Vermarktung notwendig, um Personen, die erfahrungsgemäß an dieser Wohnform interessiert sind, zu erreichen.

Besondere Relevanz für die Quartiere Zentrum und Halfmannstraße/Havemannstraße



Neue Wohnformen können eine Chance sein, sich für gefragte Bevölkerungsgruppen attraktiv darzustellen. Ein größeres Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen, sowohl selbstorganisierte Wohnprojekte für Familien als auch Wohnprojekte mit Betreuungsangeboten für Senioren, können einen positiven Beitrag leisten, um die ansässige Bevölkerung in Wülfrath mit passendem Wohnraum zu versorgen und sie am Ort zu halten. Andererseits gilt es, den Wünschen z.B. auswärtiger junger Familien nachzukommen und ein attraktives Angebot zu schaffen, um diese Zielgruppe zu „bewerben“. Gute Beispiele auch in kleineren Kommunen bestehen bereits und können als Idee dienen.

#### W.I.B.K.E. e.V. - Mehrgenerationenprojekt „Am Heckhof“

Der Verein W.I.B.K.E. e.V. („Werneraner Integrieren Behinderte Kinder und Erwachsene“) hat das Mehrgenerationenwohnprojekt „Am Heckhof“ ins Leben gerufen, das 29 Mietwohneinheiten umfasst, von denen 17 Wohnungen gefördert und weitere 12 Wohnungen frei finanziert werden. Unter dem besonderen Aspekt des selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit richtet sich das Wohnprojekt an junge und ältere Menschen, mit und ohne Behinderung.

Das innenstadtnahe Wohnhaus ist mit einer Tiefgarage, einer großen Gartenanlage und einem Café, das ehrenamtlich von den Bewohnern geführt wird, ausgestattet. Letzteres dient nicht nur den Bewohnern des Hauses als Treffpunkt, sondern unterstützt insbesondere den Quartiersgedanken des Wohnprojekts und integriert Personen aus der umliegenden Nachbarschaft.

Die Nachfrage nach den Wohnungen war bereits vor Fertigstellung des Wohnprojektes groß. Die innenstadtnahe Lage und gute Ausstattung der Wohnungen sowie die angestrebte gemischte Bewohnerschaft sprechen Alleinerziehende, ältere Personen und junge Familien gleichermaßen an. Für die Belegung der Wohnungen hat der Verein W.I.B.K.E. das Vorschlagsrecht, in Absprache mit der Stadt Werne.

Quelle: [www.wibke-werne.de/](http://www.wibke-werne.de/)

#### Nachbarschaftshilfezentrum - Werdohl

Das Nachbarschaftshilfezentrum ist ein Beispiel für einen barrierearmen Umbau im Bestand. Wohngebäude wurden so umgebaut, dass sie Wohnungen für schwerstpflegebedürftige Menschen Wohnraum bieten.

Zudem gibt es ein Wohngemeinschaftshaus, das für das gesamte Quartier als Anlaufstelle für zentrale Dienste oder kleinere Hilfen dient. Dort werden für die Bewohnerschaft des gesamten Quartiers Aktivitäten angeboten, die auf die Interessen und die Bedürfnisse der Teilnehmer angepasst werden. So wird es ermöglicht, im Quartier Angebote für die alltäglichen und unregelmäßigen Hilfestellungen anzubieten, die nur bei der tatsächlichen Nutzung bezahlt werden müssen.

Quelle: [www.woge-werdohl.de/nachbarschaftshilfezentrum.html](http://www.woge-werdohl.de/nachbarschaftshilfezentrum.html)

#### wir\_auf\_tremonia – Dortmund

Das Zweite von inzwischen fünf Wohnprojekten des Vereins W.I.R. e.V. (Wohnen Innovativ Realisieren) befindet sich auf einer alten Industriebrache im Südwesten der Stadt Dortmund. Die selbstständig zusammengefundene Baugruppe aus Vereinsmitgliedern erwarb ein Grundstück direkt am Tremoniapark, auf dem 18 individuelle Wohneinheiten in Eigentum entstanden.

Für die Zeit der Bauphase wurde eine GbR gegründet, die sich nach der Fertigstellung des Baus auflöste. Daraufhin schlossen sich die Mitglieder zu einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammen.

Fachliche Unterstützung während der Planungsphase erfolgte durch eine externe Beratung (Büro Birgit Pohlmann); ebenso wurde auf eine separate finanzielle Begleitung bzw. Beratung Wert gelegt.

Die Verwaltung des Objektes ist heute durch einen gewählten Verwalter und zwei Beiräte aus der Eigentümerschaft organisiert. Weiterhin gibt es eine freiwillige Gruppe, die sich um die Außenanlage kümmert.

Quelle: [www.wir-auf-tremonia.de](http://www.wir-auf-tremonia.de)

#### Hof-Eiche-24 – Emsdetten

Ein Beispiel für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt ist der Hof-Eiche-24 in der Stadt Emsdetten im Kreis Steinfurt. Interessenten für die Realisierung des Projektes wurden durch Informationsveranstaltungen der Initiatorin und späteren Moderatorin, durch Fragebögen und mit einem eigenen Internetauftritt gewonnen.

Das Investorenmodell gestaltete sich anders als üblich, da sich ein Mitglied des Initiativkreises dazu entschloss, als Privatinvestor in das eigene Wohnprojekt einzusteigen. Um Kosten zu sparen, wurde bewusst auf eine externe Projektentwicklung verzichtet. Es entstand am Ende ein frei finanziertes Geschosswohnungsbau mit 17 Wohneinheiten, bestehend aus 6 Eigentums- und 11 Mietwohnungen.

Anfangs als Wohnprojektgruppe organisiert, gründete sich zwei Jahre nach der Grundidee ein Verein, der nun als organisatorische Plattform für alle Bewohnerinnen und Bewohner dient. Darüber hinaus sind die Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft organisiert. Ein Mitglied dieser Gemeinschaft übernimmt dabei die Verwaltung des Wohnprojektes; die Pflege des Gartens und Hausmeisteraufgaben übernimmt der Verein.

Quelle: [www.hof-eiche-24.de](http://www.hof-eiche-24.de)

#### Baugemeinschaften Tübingen

Die Stadt Tübingen entwickelte ein spezialisiertes Verfahren zur Unterstützung privater Baugemeinschaften für städtische Grundstücke (Brachen, Konversionsflächen). Zum einen geschieht dies durch den Internetauftritt der Stadt, zum anderen können sich Baugruppen auf einer flohmarktähnlichen Veranstaltung regelmäßig vorstellen. Ein städtisches Gremium trifft am Ende die Auswahl der Bewerber für das passende Grundstück. Das Ziel, Transparenz bei der Grundstücksvergabe und Verlässlichkeit bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu schaffen, wird durch präzise formulierte Anforderungskriterien seitens der Stadt erreicht. Letztendlich konnte somit innenstadtnahes Wohnen durch individuelle Wohnvorstellungen und selbstständige Gestaltung der Hausgemeinschaften und des Wohnumfeldes seitens der Eigentümer realisiert werden.

Quelle: [www.tuebingen.de](http://www.tuebingen.de)

### Zusammenfassung Handlungsfeld I

- Das Themenfeld Wohnen ist ein großer Bestandteil von Stadtentwicklung.
- Beim Thema Wohnungsmarkt wird der Wettbewerb zukünftig die Qualität des Angebotes über die Nachfrage entscheiden. Es ist wichtig, in allen Segmenten über ein differenziertes Angebot zu verfügen, sodass die Nachfrage möglichst vieler Marktteilnehmer Beachtung findet. Da diese stark variiert ist eine Betrachtung verschiedener Nutzergruppen notwendig.
- Angebote für Senioren: Zentrale Standorte werden bevorzugt, aber nicht zwingend nur in den Einrichtungen der Bergischen Diakonie. Seniorenfreundliche und bezahlbare Mietwohnungen sollten auf Quartiersebene entstehen, damit ein Verbleib im Quartier möglich ist.
- Selbstbestimmtes Leben: Häufig sind Unterstützungsleistungen im Haushalt im Alter unabdinglich, ein Umzug wird jedoch nicht angestrebt. Dann sind Hilfestellungen notwendig, die durch externe Dienstleister angeboten werden können. Flexibilität und transparente Informationen sind Voraussetzungen für eine erfolgreiche Etablierung solcher Angebote. Die Wohn- und Pflegeberatung in Wülfrath könnte zu bestimmten Sprechzeiten in einer gut erreichbaren Beispielwohnung, in der Handwerksunternehmen und Dienstleister ihre Angebote präsentieren, eine Beratung durchführen.
- Kostengünstiges Wohnen: Die Aufgabe städtischer Wohnungspolitik ist es, auch den Personen angemessenen Wohnraum anzubieten, die finanziell nicht in der Lage sind, sich eigenständig zu versorgen. Es ist daher notwendig, Fördermittel über das Wohnraumförderungsprogramm und BestandsInvest abzuschöpfen. Bei Neubau- und Sanierungsvorhaben ist auf eine ausgewogene Balance zu achten, sodass kein Modernisierungsdefizit entsteht, gleichzeitig aber auch ein Sockelbestand an günstigen Wohnungen bleibt.
- Wohnen für Familien: Eine Leitprämisse der Stadt Wülfrath sagt aus, dass die Stadt besonders für Familien interessant sein soll. Während dies in den vergangenen Jahrzehnten vor allem dadurch gelang, großflächige Einfamilienhausgebiete auszuweisen, wird sich diese Vorgehensweise verändern müssen. Der Kauf von Bestandsimmobilien muss für Familien interessant gemacht werden.
- Wohnen für junge Menschen: Um Familien dauerhaft an Wülfrath zu binden, darf die Gruppe an jungen Menschen nicht vernachlässigt werden. Werden diese in jüngeren Jahren an die Stadt gebunden, wird ein Teil von Ihnen ebenfalls in der Familiengründungsphase zunächst in Wülfrath suchen. Somit sind Angebote für junge Menschen auf dem Wülfrather Wohnungsmarkt notwendig. Neben dem

Vorhandensein von passendem Wohnraum sind es vor allem die weichen Standortfaktoren, die wichtig für die jüngeren Menschen sind.

- Förderung von Nischenangeboten: Bereits mehrere Projekte mit Angeboten für körperlich und geistig eingeschränkte Menschen wurden in Wülfrath realisiert bzw. ein Projekt ist derzeit in der Realisierung. Zukünftig ist bei frei werdenden Flächen darüber nachzudenken, dies weiterhin zu tun - auch für Wohnprojekte für Familien oder ähnliches. Durch Nischenangebote wird das Wohnungsangebot in Wülfrath qualifiziert und differenziert.





## 5.2 HANDLUNGSFELD II: BESTANDSENTWICKLUNG

Die zunehmende Bedeutung der Bestandspolitik wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Wesentlicher Grund hierfür sind neben der weiter nachlassenden Bedeutung des Neubaus insbesondere die im Wohnungsbestand bzw. in einzelnen Wohnquartieren erkennbaren Entwicklungen. In Wülfrath zeichnen sich Tendenzen ab, denen es frühzeitig zu begegnen gilt, um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Der Wohnungsbestand weist im Hinblick auf die Identifikation der Bürger, das Stadtbild, die Lage u.v.m. Qualitäten auf, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Die Veränderungen werden sich auf kleinräumiger Ebene vollziehen und verschiedene Wohnungsbestände werden in unterschiedlicher Weise betroffen sein. Es wird zukünftig darum gehen, den Wohnungs- und Gebäudebestand an die veränderte Nachfrage anzupassen, das Wohnumfeld aufzuwerten und die Bewohnerschaft in den Quartieren zu stabilisieren. Besonders sind für ausgewählte Standorte spezifische Strategien zu entwickeln. In Zuge dessen ist es notwendig, Beratungen hinsichtlich Fördermöglichkeiten im Bestand zu stärken.

Für das Handlungsfeld II werden folgende Prioritäten empfohlen:

### **Aufwertung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes**

- Qualitative Anpassung durch Modernisierung und Umbau
- Quantitative Anpassung durch Rückbau, Zusammenlegung oder Teilung
- Empfehlungen für Einfamilienhausbestände in homogen strukturierten Bereichen
- Beratungs- und Förderangebote

## AUFWERTUNG UND DIVERSIFIZIERUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS

### **Qualitative Anpassung durch Modernisierung und Umbau**

In einer sich weiter entspannenden Wohnungsmarktsituation für Nachfrager werden zukünftig Wohnungen mit unzeitgemäßen Wohnstandards vermehrt unter Druck geraten. Die Ansprüche an den Wohnraum steigen und gleichzeitig die Umzugsbereitschaft der Menschen. Vor allem sind Probleme hinsichtlich des Komforts, fehlenden Freisitzen, zu hohen Nebenkosten bzw. hohem energetischen Sanierungsbedarf sowie der Größe in Verbindung mit dem Zuschnitt zu sehen. Beispielsweise sind Gebäude in Wülfrath vorhanden, wo die Nebenkosten höher sind als die eigentlichen Mietkos-

ten. Bezüglich des Baualters trifft dies stark auf Wohneinheiten bis Ende der 1970er Jahre zu, die nun in die Jahre kommen und aus denen viele ältere Mieter ausziehen bzw. versterben. Besondere Akzeptanzprobleme sind bei Hochhäusern in Wülfrath gegeben.

Neben den grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungen und Häuser (Bäder, Böden, Türen, Leitungen, Hauseingänge und Treppenhäuser etc.) sind auch Einbruch- / Vandalismussicherheit, Schall- und Brandschutz, Belichtung und Belüftung, technische Standards und Anpassung an Klimaveränderungen wichtige Stichworte. Zudem hat sich gezeigt, dass Häuser mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang, eine individuelle Gestaltung und Wiedererkennbarkeit die Vermietbarkeit steigern. Eine wesentliche Qualität des Eigenheims - der Garten bzw. Freisitz - kann auch auf den Geschosswohnungsbau übertragen werden und macht gerade für Familien die Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang attraktiver. Dies bringt besonders in den zentrumsnahen und verdichteten Lagen neue Wohnqualitäten.

**Modernisierungsmaßnahmen fördern (Grundlegendes, Sicherheit, Brandschutz, Grundrisse, Barrierefreiheit)**

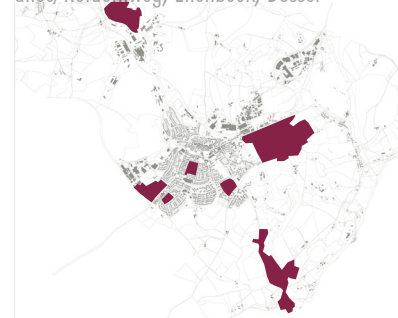
Einen Schritt weiter geht die Anpassung der Wohnungsgrundrisse. Gerade in den Bereichen der Wohnungen mit drei bzw. vier Räumen mit geringen Gesamtwohnungsgrößen ist zu prüfen, inwiefern das Wohnungsangebot durch Grundrissveränderungen (insb. Vergrößerung von Bad und Küche) oder auch Dachausbau sowie horizontale und vertikale Zusammenlegungen diversifiziert werden kann.

Besonderer Anstrengungen bedürfen zukünftig die Themenfelder der Barrierefreiheit und die Senkung der Betriebskosten sein. Nicht nur Senioren und Menschen mit Behinderungen, auch Familien und andere Personen wissen Barrierefreiheit zu schätzen, aber nicht immer ist „barrierefrei“ im Sinne der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen, Teil 2: Wohnungen) bezahlbar und erforderlich. Zudem hilft eine barrierefreie Wohnung wenig, wenn der Zugang zur Wohnung und das Gebäudeumfeld nicht Schritt hält. Ziel sollte es sein, den Abbau bzw. die Reduzierung von Barrieren bei anstehenden Sanierungsaufgaben im und um das Gebäude stärker zu berücksichtigen, die Immobilieneigentümer hierfür zu sensibilisieren und vorhandene Fördermittel auszuschöpfen. Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmedämmung, Austausch der Fenster und Heizsysteme oder auch den Einsatz regenerativer Energien ist den meisten Immobilieneigentümer grundsätzlich bekannt. Die Investitionsbereitschaft wird jedoch durch mangelnde Kenntnisse im Hinblick auf Förder- / Finanzierungsmöglichkeiten, die konkrete technische Umsetzbarkeit, fehlende finanzielle Mittel bzw. fehlende Umlagemöglichkeiten auf die Miete gehemmt. Diese gilt es z.T. durch entsprechende Informations-, Beratungsangebote und andere Anreize zu überwinden.

Bei allen Maßnahmen zum Umbau und zur Modernisierung im Bestand steht die Vielfalt an Angeboten für unterschiedliche Nachfragegruppen (siehe S. 58) im Vordergrund. Eine umfassende hochwertige Modernisierung ist zum einen kaum finanzierbar, zum anderen ist auch ein entsprechendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen mit geringem Standard weiter notwendig. Es geht also auch um eine standort- bzw. quartiersbezogene Bewertung der Rentierlichkeit von Aufwertungsmaßnahmen; gerade zentrumsnahen Bereichen und in Düsseldorf erscheinen im Hinblick auf die Standortqualitäten aber auch hochwertigere Maßnahmen umsetzbar.

Trotz der z.T. höheren Gestaltungsmöglichkeiten durch Wohnungsunternehmen und des derzeit höher eingeschätzten Handlungsdrucks im Geschosswohnungsbau darf die Vielzahl an privaten Eigentümern (Vermieter und Selbstnutzer) von Wohnungen und Eigenheimen nicht außer Acht gelassen werden. Diese gilt es stärker für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu aktivieren. Dies geht insbesondere über Informationsveranstaltungen, bei denen wichtige Dinge an die Eigentümer herangetragen werden. Inhaltlich sollte es dabei um Finanzierungsfragen, Handlungsmöglichkeiten und den daraus resultierenden Nutzen gehen. Möglich sind auch Broschüren, die diese Thematik anschaulich und leicht verständlich formulieren. Modellhaft sollten bereits erfolgreich umgesetzte Projekte medienwirksam honoriert werden, sodass den zu den theoretischen Möglichkeiten praktische Erfahrungen ergänzt werden.

Besondere Relevanz für die Quartiere Rohdenhaus, Karlshaus/Wilhelmshöhe, Ahornweg, Halfmannstraße/Havemannstraße, Kastanienallee/Rotdornweg, Ellenbeek, Düsseldorf



### Quantitative Anpassung durch Rückbau und Zusammenlegung

Eine Modernisierung alleine kann bei weiterem Neubau und sinkenden Haushaltszahlen keine Reduzierung der Leerstandszahlen bewirken. In einigen Fällen wird in Wülfrath deshalb zur Reduzierung der städtebaulichen Dichte, zur Beseitigung nicht mehr modernisierbarer Bestände und zur Marktbereinigung auch der Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohneinheiten verstärkt erforderlich sein.

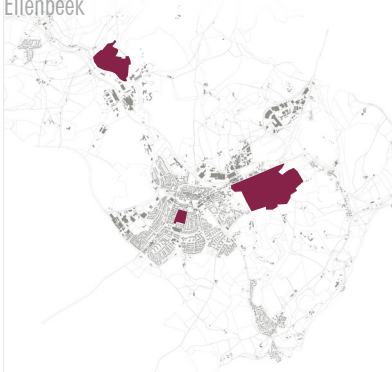
Bislang stellt dies in Wülfrath eher die Ausnahme dar und wird von der GWG punktuell umgesetzt (z.B. Halfmannstraße / Havemannstraße). Der Rückbau sollte sich dabei nicht nur an wohnungswirtschaftlichen, sondern auch an städtebaulichen Kriterien orientieren und mit sinnvollen Nachnutzungskonzepten einhergehen. Neben der Schaffung von neuen Freiflächen ist die Modernisierung des bleibenden Wohnraums auch der Ersatz durch Neubau zweckdienlich, um die Mischung der Baustruktur und damit auch der Bewohnerschaft zu fördern.

Durch die Bau- und Eigentümerstruktur wird in den Siedlungstypen der Mehrfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre besonders hohes Rückbaupotenzial gesehen.

**Rückbaupotenzial: Mehrfamilienhäuser 1950er-1970er Jahre**

Dennoch ist zu prüfen, wie in anderen Beständen ein Rückbau zum Zwecke der Dichterreduzierung in Zusammenarbeit mit den Einzeleigentümern zu bewerkstelligen ist. Hemmnisse zum Rückbau bestehen vorrangig im Hinblick auf die (Gegen-)Finanzierung des Rückbaus und die Buchwerte für Unternehmen. Neben dem Rückbau kann eine quantitative Anpassung auch durch die horizontale wie auch vertikale Zusammenlegung von Wohneinheiten erreicht werden.

Besondere Relevanz für die Quartiere Rohdenhaus, Halfmannstraße/Havemannstraße, Ellenbeek



Der „untere“ Bereich der Ellenbeek eignet sich hierbei für eine umfassende Maßnahme im Themenfeld Anpassung durch Rückbau. Bei den beiden Hochhäusern an der Wilhelmstraße (Hausnummer 27 und 29) ist es sinnvoll einen Rückbau zu überprüfen. Durch die undurchsichtigen Eigentümerstrukturen ist seitens der Stadt Wülfrath eine lange Ausdauer erforderlich. Es wird empfohlen für den Bereich Ellenbeek ein Integriertes Handlungskonzept zu erstellen, welches sich intensiv mit den Fördermöglichkeiten im Hinblick auf das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West auseinandersetzt. Hierfür entsteht ein zusätzlicher Aufwand seitens der Stadt Wülfrath, was entweder durch zusätzliches Personal oder durch einen externen Dienstleister zu bearbeiten ist.

#### Schillerpark - Oer-Erkenschwick

In Oer-Erkenschwick wurde in den Jahren 2004-2007 mit selektivem vertikalen und horizontalen Rückbau, d.h. es wurden vereinzelt gesamte Gebäude und bei den bestehenden Gebäuden Stockwerke zurückgebaut, neue Wohnstandortqualitäten geschaffen. Von den ehemals rund 220 Wohneinheiten sind rund 120 Wohneinheiten verblieben.

Durch den Teilrückbau und Umbau der bestehenden Wohnungen konnten nachfrageorientierte Wohnformen angeboten werden und insgesamt das Angebot diversifiziert werden. Das Quartier wurde nachhaltig gestärkt und stabilisiert. Die Sanierung erfolgte im Bestand, sodass Mieter teilweise zwar Wohnungen, aber nicht das Wohnumfeld verlassen mussten. Die bezahlbaren Mieten konnten aufrechterhalten werden. Es erfolgte ein Wandel vom problematischen Wohnstandort hin zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohnquartier.

Quelle: [www.stadtumbau.nrw.de/pdf/schillerpark.pdf](http://www.stadtumbau.nrw.de/pdf/schillerpark.pdf)

#### Mietergärten Moers

In Moers werden durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft und die Stadt Moers Mietergärten realisiert. Diese werden in Bereichen umgesetzt, wo durch Zeilenbauten großflächige untergenutzte Grünflächen zwischen den Gebäuden vorhanden sind. Neben Erdgeschossgärten mit direktem Zugang vom Balkon und Gärten im rückwärtigen Bereich für die oberen Geschosse gibt es ebenso neu gestaltete Gemeinschaftsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Wasserpumpen und Spielplätzen.

Mit rund 60 € pro Quadratmeter an Herstellungskosten ist es eine vergleichsweise günstige Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung, schaffen neben Naherholungsmöglichkeiten ebenfalls Kommunikations- und Aufenthaltsorte in der Nähe der Wohnung.

#### **Empfehlungen für Einfamilienhausbestände in homogen strukturierten Bereichen**

Ein besonderes Augenmerk der Handlungsempfehlungen für Wülfrath liegt auf den für die Stadt charakteristischen homogen strukturierten Einfamilienhausbeständen im gesamten Stadtgebiet.

Um einen Umzug länger hinauszuzögern oder um eine teure Wohnung mit Betreuungsleistungen bzw. einen Betreuungsplatz zu umgehen, letztendlich aber auch, um die eigene Wohnung möglichst lange zu nutzen, sollte älteren Menschen das Verbleiben in den eigenen vier Wänden so lange es geht ermöglicht werden.

Kleinteilige Veränderungen dafür in der Wohnung sind baulich meist ein geringeres Problem, vielmehr stellen im bewohnten Zustand die Ängste der Bewohner bezüglich Lärm, Dreck, Kosten und Aufwand sowie eine zu späte Auseinandersetzung mit dem Thema und unzureichende Kenntnisse ein Hemmnis dar. Um diese zu reduzieren, können z.B. Angebote von Handwerkerleistungen aus einer Hand und die Inanspruchnahme der Wohnberatung weiterhelfen.

Umfangreiche Umbaumaßnahmen scheitern häufig an der älteren Bausubstanz, die wenig Platz für einen barrierefreien Wohnungszugang bietet, oder an den entgegenstehenden Interessen von Miteigentümern. Dennoch sollte bei anstehenden Modernisierungsaufgaben im Einzelfall geprüft werden, ob ein barrierefreier oder zumindest -armer Umbau möglich ist.

Trotz eines längeren Verbleibs in der Immobilie wird zukünftig in den homogenen Einfamilienhausbeständen ein Generationenwechsel stattfinden. Von Bedeutung ist die Frage, ob dieser Wechsel in den Quartieren problemlos funktioniert. Sollte dies

nicht der Fall sein bzw. wird nicht unterstützend eingegriffen, besteht auf Dauer die Gefahr von „perforierten“ Siedlungsstrukturen. Dies bedeutet u. a. die Zunahme von Leerständen, den Wegfall von Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen, weite Wege, einen steigenden motorisierten Verkehr, mitunter die Verwahrlosung des gesamten Quartiers – was unter Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekten eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung kaum unterstützt. Ziel der Nutzung von Beständen ist es, die bestehenden Infrastrukturen zu erhalten – entsprechend den Leitbildern ‚Stadt der kurzen Wege‘ und ‚Erhalt der kompakten Stadt‘.

#### „Jung kauft Alt“ – Hiddenhausen

Hiddenhausen im Kreis Herford setzt seit 2007 auf eine finanzielle Förderung des Altbaubestandes, um so den absehbaren Folgen des demografischen Wandels, insbesondere dem vermehrten Aufkommen von Altimmobilien auf dem Wohnungsmarkt, dem Verfall der Immobilienwerte sowie der Unterausnutzung der Infrastruktur entgegenzuwirken.

Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Gebrauchtimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens durch einen fachkundigen Gutachter (600 Euro Grundbetrag, 300 Euro je Kind, Höhe maximal 1.500 Euro). Das Gutachten wird an die Gemeinde zum Zwecke der Veröffentlichung und zur Schaffung eines Informationspools bzw. eines Altbau-Zustandskatasters weitergegeben. Zudem fördert sie den Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie für die Dauer von sechs Jahren (laufende jährliche Förderung mit 600 Euro Grundbetrag, 300 Euro je Kind, Höhe maximal 1.500 Euro pro Jahr). Mit dem Förderprogramm sollen die immer knapper werdenden Freiflächenressourcen nachhaltig geschont, gewachsene Quartiere wieder mit jungem Leben gefüllt, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur verbessert sowie Kindergärten und Schulen gestärkt werden.

Das Programm erfährt seit 2007 eine stetig steigende Nachfrage. Bisher wurden (bzw. werden rund 350 Altbau-Erwerbe gefördert. Die finanziellen Verpflichtungen, die im kommunalen Haushalt für das Programm bereitgestellt werden, belaufen sich für den Zeitraum von 2014 bis 2020 auf 907.000 €. Seit 2012 ist es ebenso möglich den Abbruch eines Altbaus und die Errichtung eines Ersatzneubaus zu bezuschussen.

Die „messbaren“ Erfolge des Programms stellen sich folgendermaßen dar: Die Bevölkerungsentwicklung hat sich stabilisiert und die Ausweisung von Neubaugebieten konnte fast komplett reduziert werden.

Quelle: [www2.hiddenhausen.de](http://www2.hiddenhausen.de)

Für den Umgang mit freiwerdenden Einfamilienhäusern bestehen bereits einige innovative Konzepte, die versuchen, die Bestände für eine Weiternutzung zu mobilisieren (siehe Textfelder).

Einfamilienhäuser im Bestand bieten Vorteile, welche verstärkt kommuniziert werden müssen, um die Häuser zu vermarkten. Um die Nachfrage von Kaufinteressenten in den Bestand zu lenken, sollten die Markttransparenz erhöht und die Vorteile von Bestandseigenheimen vermittelt werden. Dafür bieten sich lokale Veranstaltungen an wie beispielsweise Informationsabende der Familienbildungsstätte und der VHS, Beratungsangebote seitens der Stadt, aber auch die Vermarktung über das Internet, beispielsweise über das Immobilienportal der Stadt Wülfrath (siehe Handlungsfeld IV).

Obwohl die Vermarktung momentan noch problemlos scheint und der Handlungsbedarf von den Experten in der Arbeitsgruppe Wohnen vorerst als gering eingeschätzt wird, sollten die genannten Möglichkeiten zur Unterstützung des Generationenwechsels frühzeitig, d.h. bereits heute ausgelotet werden.

**Generationenwechsel fördern!**

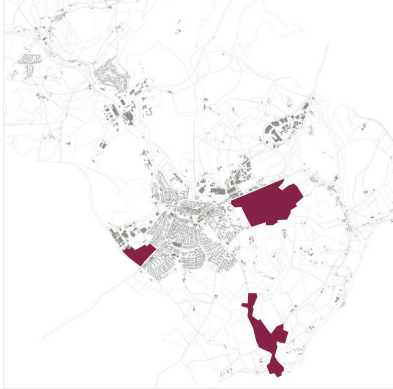
Darüber hinaus sollte die Idee verfolgt werden, auch gebrauchte Einfamilienhäuser zu Mietobjekten zu machen. Dürfen beispielsweise Häuser aus erbrechtlichen Gründen nicht verkauft werden und hat der Eigentümer/Erbe selbst kein Wohninteresse, bestünde die Möglichkeit, diese Häuser zu vermieten. Dies betrifft besonders Häuser aus den 1960er und 1970er Jahren, die in nächster Zeit verstärkt frei werden. Eine solche Diversifizierung des Angebotes auch bei gebrauchten Einfamilienhäusern erhöht die Chancen einer Weiternutzung.

Um in den homogenen Einfamilienhausgebieten, in denen in den nächsten Jahren verstärkt Immobilien auf den Markt kommen werden (Siedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren, teilweise noch aus den 1950er Jahren), Leerstände zu vermeiden, ist die Situation dort unter Beobachtung zu halten. Entscheidend ist dabei zum einen die Entwicklung von auftretenden Leerständen in den Häusern, zum anderen die Entwicklung der Altersstruktur.

Hierzu sollte eine Altersstrukturkarte geschaffen werden. Inhalt der Karte sind z.B. die Haushalte, deren Bewohner ausschließlich über 70 Jahre alt sind (zweite Kategorie: über 80 Jahre). So lassen sich in Bereiche feststellen, bei denen kurz- bis mittelfristig ein Eigentümerwechsel stattfinden könnte. Ebenso könnten Kaufabsichten durch gezielte Befragungen festgestellt werden.

**Altersstrukturkarte erstellen.**

Besondere Relevanz für die Quartiere Karlsruhaus/Wilhelmshöhe, Ellenbeek, Düsseldorf



Für die Wohnungsmarktbeobachtung dieser Quartiere wird empfohlen:

- Regelmäßiger Informationsaustausch mit Maklern und Finanzierungsinstituten unter Einbeziehung des Gutachterausschusses Ortsbegehungen und bei Bedarf die Durchführung einer Leerstandserhebung
- Erstellung und fortlaufende Aktualisierung einer Altersstrukturkarte, die Haushalte anzeigt, in denen ausschließlich Personen über 70 Jahren leben (Anzeige in zwei Kategorien: über 70 Jahre und über 80 Jahre)

#### **Exkurs: Welche Vorteile weisen Einfamilienhäuser im Bestand auf?**

Was bietet ein gebrauchtes Einfamilienhaus?

Für die Bewohner:

- Integrierte Standorte und damit verbunden kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Versorgung, Schulen etc.
- Bestehende vitale Nachbarschaften
- Annehmbare Preise
- Instandsetzung kann je nach Bedarf und (finanziellen) Möglichkeiten erfolgen
- Fast unmittelbare Nutzbarkeit

Für die Stadtentwicklung:

- Vermeidung von Leerständen, Brachflächen und neuem Flächenverbrauch
- Nutzung bestehender Infrastruktur, Vermeidung von neuen Anlagen und Erweiterungen

Was muss ein gebrauchtes Einfamilienhaus leisten?

- Flexible Nutzung innerhalb des Hauses sowie eine Anpassung (des Grundrisses) an eigene Vorstellungen
- Identifikation mit Haus und Wohnumfeld
- Annehmbare Kosten – sowohl beim Kauf, als auch bei der Instandsetzung
- Möglichkeit zur Aufrüstung des energetischen Standards
- Nachhaltigkeit, langfristige Nutzung und Werterhaltung, gegebenenfalls Ermöglichung von Barrierefreiheit



**Beratungs- und Förderangebote**

Die Notwendigkeit von Beratungen der Immobilieneigentümer ist bereits im Rahmen der baulichen Anpassungen deutlich geworden. Dafür sollten vorhandene Angebote ausgewiesen werden.

Mittelfristig ist es sinnvoll, die bereits sehr gute Pflege- und Wohnberatung der Stadt Wülfrath durch ergänzende Angebote in Zusammenarbeit mit der Wohnberatung beim Kreis Mettmann zu erweitern. So könnte eine externe Beratungsstelle initiiert werden als Arbeitsgemeinschaft zwischen Finanzierungsinstituten (Sparkasse, Volksbank), Handwerkern, Architekten etc., die sich im Bestandsumbau spezialisieren und sich auch dort präsentieren.

Wie bereits vielfach genannt, lassen sich viele der empfohlenen Maßnahmen durch Fördermittel finanziell unterstützen. Diese sollten verstärkt einen Anreiz bieten, um Eigentümer zu Maßnahmen zu aktivieren. Unerlässlich ist die Information über Programme und Fördermöglichkeiten im Bestand (aber auch für Neubau).

### Zusammenfassung Handlungsfeld II

Um die besonders vielen homogen gewachsenen Quartiere in Wülfrath demografie-fest zu machen ist vor allem eins notwendig: Bestandsentwicklung. In vielen Quartieren droht heute schon eine Überalterung der Bewohnerschaft, was bei zu später Befassung mit der Thematik dazu führen kann, dass Vermietungsprobleme, hohe Leerstände und Segregation auftauchen. Eine kleinräumige Betrachtung ist zwingend notwendig, da sich die Quartiere unterschiedlich entwickelt haben. Die Bestandsentwicklung verläuft auf verschiedenen Ebenen.

- **Modernisierung und Umbau:** Unzeitgemäße Zuschnitte (bspw. sehr viele kleine Räume) sollten angepasst werden und unsanierte Wohnungen zumindest dahingehend saniert werden, dass die Ausstattung zeitgemäß ist. Insbesondere bei Kaufobjekten ist die Vermarktung eines unsanierten Gebäudes möglich, indem die Stadt Anreize schafft, sich für Bestands- und gegen Neubauimmobilien zu entscheiden. Zur Modernisierung können bei Mehrfamilienhäusern auch solche Maßnahmen gehören, wie beispielsweise Mietergärten, um Gemeinschaftsflächen neu und intensiver zu nutzen, sodass dies zu einer Wohnumfeldverbesserung beiträgt.
- **Rückbau und Zusammenlegung:** In einigen Fällen wird Wülfrath zur städtebaulichen Reduzierung der Dichte geraten, um nicht mehr modernisierbare Bestände zur Marktbereinigung zurückzubauen. Ein Rückbaupotenzial bieten in Wülfrath die beiden Hochhäuser an der Wilhelmstraße, aber auch kleinere Gebäudezüge in unterschiedlichen Quartieren.
- **Einfamilienhausbestände:** In Wülfrath gibt es viele homogen strukturierte Einfamilienhausgebiete, die als Quartier in einem kurzen Zeitraum entstanden sind. Die Quartiere selbst unterscheiden sich voneinander, jedoch gibt es unterschiedliche Handlungserfordernisse, je nach Alter und Struktur der Gebäude - und somit häufig auch nach dem Alter der Bewohnerschaft. Frei werdende Einfamilienhäuser müssen vermarktet werden und dort, wo Verharrungstendenzen zu verzeichnen sind, Angebote für andere Wohnformen eröffnet werden. Insgesamt sollten die Situation in den Einfamilienhausgebieten beobachtet werden und dort, wo sich Probleme herausstellen, eingegriffen werden.
- **Beratungs- und Förderangebote:** Insbesondere bei den vielen nicht institutionellen Eigentümern in Wülfrath ist es notwendig, Informationen über Förderangebote zu verbreiten.





### 5.3 HANDLUNGSFELD III: NEUBAU UND WOHNBAULANDENTWICKLUNG

Die Nachfrage nach Wohnraum wird entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zukünftig weiterhin positiv, aber mit kleineren Wachstumsraten, sein. Insgesamt mehr Haushalte, aber weniger Familien bedeutet eine leicht sinkende Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Deshalb wird es verstärkt darum gehen, sowohl in der Quantität als auch der Qualität angepasste Angebote zu entwickeln. Dabei ist vor allem der Blick auf den Bestand, aber auch auf die Ermöglichung von Neubau zu richten. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden zum einen zielgruppenorientierte individuelle Wohnangebote statt des Wohnens „von der Stange“ erforderlich. Die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ist eine der wichtigsten Säulen der kommunalen Wohn- und Stadtentwicklungspolitik. Aufgrund der nachlassenden Nachfrage verliert der Aspekt der Quantität aber an Bedeutung und die Aktivitäten im Hinblick auf die Baulandentwicklung müssen neu ausgerichtet werden.

Für das Handlungsfeld III werden folgende Prioritäten empfohlen:

#### **Qualitätsoffensive**

- Aktive Haltung der Kommune
- Dokumentation und Vermittlung guter Beispiele

#### **Quantitative Anpassungen im Neubau**

- Bedarfsgerechter Neubau
- Flächenschonender Neubau
- Wohnungsbauförderung und Akquisition von Fördermitteln für spezielle Projekte

#### **Unterstützung Bauwilliger**

- Vermarktung von Bauflächen
- Erstellung eines Innenentwicklungskatasters

### QUALITÄTSOFFENSIVE

Da die Masse an Neubauten zurückgehen wird, sollen zukünftig qualitative Aspekte im Vordergrund stehen: Berücksichtigung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten, die sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Vorhaben offensiv eingefordert werden. So besteht die Gewährleistung einer der Umgebung und dem Ort angemessenen Gestaltqualität, einer dauerhaften und nachhaltigen Nutzbarkeit, einer Wirtschaftlichkeit und häufig einer steigenden gesellschaftlichen Akzeptanz. Das

dadurch entstehende unverwechselbare Erscheinungsbild der Stadt sichert zudem Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandortes.

### **Aktive Haltung der Kommune**

Um mehr städtebauliche Qualität im Wohnungsbau zu erreichen, ist ein freiwilliges Mitwirken von Bauwilligen unerlässlich. Für dessen Förderung soll in der Kommune und besonders in der Verwaltung eine Atmosphäre geschaffen werden, die innovative Bauvorhaben mit städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten, sozialen Besonderheiten etc. unterstützt und aktiv fördert. Mit dieser offenen Haltung soll gegenüber Bauwilligen für eine Entscheidung für den Wohnstandort Wülfrath geworben werden.

Die Kommune hat die Chance, bei der Veräußerung von eigenen Grundstücken selbst aktiv zu werden. Die Umsetzung von qualitativen Vorgaben soll durch Anreize im Grundstückspreis geschaffen werden. Diese werden in Wülfrath bereits im Kaufvertrag festgehalten. Eine schnelles Verfahren in der Beratung von Kaufinteressenten und tatsächlichen Bearbeitung von Kauffällen ist das Bestreben der Stadt Wülfrath.

#### **Gestaltungsziele formulieren.**

Um eine solche Haltung zu kommunizieren, ist es notwendig, Gestaltungsziele zu formulieren. Dazu sollte eine zeitgemäße Architektur für unterschiedliche Nachfragegruppen zählen sowie barrierefreie und individuelle, flexible Grundrisse. Ein „guter“, nachbarschaftsfördernder Städtebau, der Wert auf die Gestaltung von Wohnumfeld und halböffentlichen Räumen legt, ist auf der Quartiersebene unabdingbar.

#### **Profile für Neubaugebiete entwickeln.**

Es ist zudem empfehlenswert, neue Wohngebiete und größere Nachverdichtungsbereiche mit einem Profil zu versehen und entsprechend zu vermarkten und zu entwickeln. Diese sollten entweder einem besonderen Thema der Nachfrage folgen (familienbezogene Ausrichtung der Gebiete, Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens, Angebot von Wohnbereichen für behinderte Menschen, zentrennahe Stadthäuser etc.) oder einer besonderen Ausrichtung im Bereich der Energieeffizienz (beispielsweise als Solarsiedlung, klimaneutrale Siedlung, möglicherweise in Verbindung mit dem Projekt Energieautarkes Wülfrath). Für „normale“ Wohngebiete sollte Diversität zum Leitmotiv werden: Wenn Bauträgerlösungen aufgrund der Erschließungskosten gefragt sind, dann sollte Wert auf Vielfalt z.B. durch Typenhäuser gelegt werden oder es sollte, wie im Neubaugebiet Flehenberg, eine individuelle Bauweise möglich sein.

#### **Qualitätskriterien erarbeiten und beschließen.**

Ziele und Qualitätskriterien sollen von der Stadt mit Unterstützung durch Experten, z.B. aus der Arbeitsgruppe Wohnen, erarbeitet und beschlossen werden.

### Dokumentation und Vermittlung guter Beispiele

Um die Qualitätsoffensive umzusetzen, wird empfohlen, gelungene umgesetzte Beispiele und die offene Haltung der Kommune zu kommunizieren, um weitere Mitstreiter zu gewinnen. Dies sollten Einzelprojekte mit einer gewissen Strahlkraft sein, zum Beispiel aus dem Bereich energieeffizienter Neubauten, in Verbindung mit der Projekt Energieautarkes Wülfrath oder Wohnprojekte mit sozialen Besonderheiten. Diese Beispiele sollten über das Internet, aber auch über Printmedien und Veranstaltungen dokumentiert und vermittelt werden. Um gute Projekte zu generieren, ist die Verleihung von Preisen sinnvoll.

**Gute Umsetzungsbeispiele dokumentieren.**

Wettbewerbe können für besondere Errungenschaften bei der Energieeffizienz oder im Hinblick auf alternative Formen des Zusammenlebens ausgelobt werden. Darüber hinaus bieten sie sich für die Entwicklung von Schlüsselgrundstücken an und fördern dort eine der Lage angemessene Bebauung. Projekte, die bei Wettbewerben gewinnen und umgesetzt sind, erzeugen positive Effekte auch nach außen: Neben Bewohnern vor Ort, die gelungene Beispiele besuchen werden, werden die Projekte auch bei Auswärtigen Interesse hervorrufen, zu Besuchen einladen und so den Wohnstandort Wülfrath etablieren.

Es wird jedoch an dieser Stelle auf die Priorität des Bestandes im Handlungskonzept hingewiesen. Das bedeutet, dass auch finanzielle Mittel für Wettbewerbe, Förderprogramme etc. seitens der Kommune nicht zu stark in den Neubau gelenkt werden sollten.

### QUANTITATIVE ANPASSUNGEN IM NEUBAU

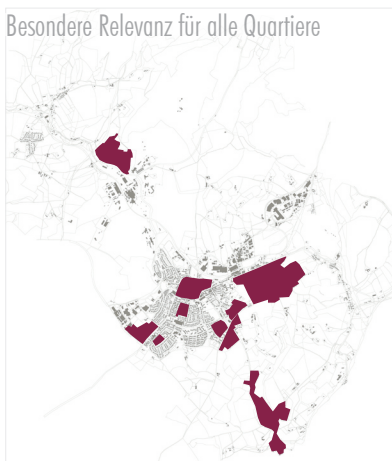
Die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ist eine der wichtigsten Säulen der kommunalen Wohn- und Stadtentwicklungspolitik. Mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung bzw. der Haushalte und der Nachbarkommunen stellt sich für Wülfrath die Frage, wie die Stadt sich zukünftig in Bezug auf Neubau und Baulandentwicklung aufstellen wird. Aufgrund der stagnierenden und sogar teils positiven Nachfrage müssen die Aktivitäten im Hinblick auf die Baulandentwicklung ausgerichtet werden. Ein Neubaubedarf besteht weiterhin, dieser ist jedoch quantitativ anzupassen, um ein Überangebot zu vermeiden. Ausgehend von der Status-Quo-Bevölkerungsprognose ist damit zu rechnen, dass bis zum Jahr 2025 rund 200 neue Haushalte entstehen. Dies sind rund als 20 Haushalte pro Jahr in der Status-Quo-Variante. Somit sind kleinere Ergänzungen und Baulandentwicklungen, wie sie bereits in den Baulandpotenzialen der Stadt Wülfrath vermerkt sind, weiterhin zu empfehlen. Dabei sind die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

**Neubau soll verstärkt  
altengerecht sein.**

### Bedarfsgerechter Neubau

Bei einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße wird sich die Zahl der Haushalte zukünftig erhöhen. Neubau ist also weiterhin notwendig, sollte sich jedoch an Bedarfsgruppen orientieren. Da die Zahl älterer Bewohner steigen wird, ist der Neubau von seniorengerechten Wohnungen zu präferieren.

Gewöhnliche Einfamilienhäuser sollten bei Neubauvorhaben zukünftig in den Hintergrund treten. Um für Familien interessante Alternativen zu schaffen, sind Potenziale im Neubau für neue Wohnformen und die Etablierung von unterschiedlichen Wohnprojekten mit alternativen Formen des Zusammenlebens zu reservieren.



Wohnungsneubau sollte sich verstärkt an den Merkmalen altersgerecht, barrierefrei und zentral orientieren. Der „Demografiefeste Wohnungsbau“ verbindet die Aspekte der Barrierefreiheit, der Eignung für alle Lebensphasen und der zentralen Lage. Barrierefreiheit muss zur zentralen Anforderung bei jedem Neubauvorhaben werden, zumal diese Qualität nicht nur für eine alternde Gesellschaft, sondern auch für jüngere Bewohner (z.B. junge Familien mit Kinderwagen) von Bedeutung ist. Zentrale innerstädtische Lagen bieten Nähe zur sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Kultur) für alle Lebensphasen.

**Neubau soll verstärkt  
in integrierten Lagen  
realisiert werden.**

### Flächenschonender Neubau

Vorrangig sollte Neubau zukünftig jedoch nur noch in integrierten Lagen vorgenommen werden. Die Bewertung der Wülfrather Quartiere in der Arbeitsgruppe Wohnen macht die Qualitäten der Flächen im bestehenden Siedlungsraum deutlich – am Siedlungsrand des Kernbereichs wurden die Quartiere aufgrund ihrer Lage besonders positiv bewertet.

Der Fokus der Bauplatz-Entwicklung ist auf den Innenbereich zu lenken, um die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten, die Ortskerne zu stärken und vor Verödung zu schützen. Ein weiteres Argument sind deutlich niedrigere Erschließungs- und Entwicklungskosten. Häufig stehen bei der Baulandentwicklung im Außenbereich bzw. am Siedlungsrand Kosten und Nutzen in einem ungünstigen Verhältnis, und die Bürger werden durch Folgekosten nachhaltig belastet. Integrierte Lagen haben den Vorteil von vorhandener Infrastruktur, die Neubauprojekte sind kleinteilig, und es werden meist keine Bebauungspläne benötigt, um diese Vorhaben umzusetzen (da Innenbereich nach § 34 BauGB), sodass viel Zeit erspart wird.

In Wülfrath finden sich derzeit weitere Potenziale in integrierten Lagen. Das genannte Vorgehen erfordert eine stadtplanerische Ausrichtung - weg von großen Wohngebiete-



ten, hin zu kleineren Projekten im bestehenden Siedlungsgefüge - auf der Ebene von Verwaltung und Politik.

Abriss von nicht-zukunftsfähigen Beständen und der anschließende Neubau moderner Wohnformen auf dem Grundstück bieten sich langfristig als Alternative an, wenn sich die Bestände nicht mehr vermarkten lassen. Dadurch können gut integrierte Standorte wieder neu aktiviert und Flächen geschont werden.

### **Wohnungsbauförderung und Akquisition von Fördermitteln**

Wohnungsbauförderung verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten, bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen. Dazu zählt auch die Förderung der Neuschaffung von Wohnungen durch Neubau. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, durch Wohnraumförderung.

Einhergehend mit Fördermöglichkeiten im Bestand sollte auch für den Neubau über Fördermöglichkeiten informiert und deren Nutzung unterstützt werden (siehe Handlungsfeld II).

## **UNTERSTÜTZUNG BAUWILLIGER**

Im Zuge einer aktiven Haltung der Verwaltung sollte eine Unterstützung Bauwilliger durch die Stadt angestrebt werden. Diese kann durch die Reservierung preisgünstiger Grundstücke für bestimmte Projekte erfolgen. Um entsprechende Vorhaben auszuwählen, sind vorab Kriterien für zukunftsfähiges Bauen zu entwickeln.

### **Vermarktung von Bauflächen**

Deutlich ist bereits in der Arbeitsgruppe geworden, dass in Zukunft weitere zusätzliche Wohnbauflächen in zentraler Lage nachgefragt werden. Um die Vorteile des innenstadtnahen Wohnens zu nutzen, sollten mögliche Standorte aktiviert werden. Dazu zählen sowohl aufgebene Standorte von Sportnutzung, Schulen, kirchlichen Einrichtungen etc. als auch Arrondierungsflächen zur Abrundung des Siedlungsgebietes (z.B. Düsseler Tor). Die Entwicklung zentrumsnaher Standorte sollte vorrangig für innovative Wohnformen und zur Mischung verschiedener Zielgruppen (Ältere, Familien etc.) erfolgen.

Hierzu zählen v.a. attraktive Flächen in städtischem Besitz, die für innovative Vorhaben reserviert werden sollten. Um diese umzusetzen und aktiv in die Gestaltung und Entwicklung eingreifen zu können, sollte die Stadt eigene Grundstücke mit Auflagen veräußern: Flächen werden preisgünstiger, wenn bestimmte (gestalterische, soziale)

Vorgaben eingehalten werden. Ein weiterer Anreiz sollte dann sein, das Verfahren von Seiten der Stadt zu beschleunigen.

### **Erstellung eines Innenentwicklungskatasters**

Die Stadt Wülfrath weist eine Anzahl an Potenzialen zur Innenentwicklung auf. Auf Basis der durch die Stadt bereits erhobenen Daten sollten diese überprüft und qualitativ inhaltlich ergänzt werden. Neben der Erfassung der aktuellen Situation sollte eine aktive Herangehensweise an die Mobilisierung dieser Flächen stattfinden.

**Innenentwicklungspotenziale erfassen und gebündelt darstellen.**

Neben einer Typisierung nach Baurecht ist ebenso eine Typisierung nach Lagegunst sinnvoll, um so neben besonders kurzfristig mobilisierbaren Potenzialflächen auch solche Flächen ausfindig zu machen, die aufgrund der integrierten Lage (z.B. Nähe zur Innenstadt) einen höheren Aufwand rechtfertigen.

Eine Ansprache der Eigentümer von Innenentwicklungsflächen wird empfohlen. Dies gelingt besonders gut durch die direkte Abfrage der Zukunftsabsichten der Eigentümer hinsichtlich der Flächenpotenziale. Hierbei müssen die zentralen Analyseergebnisse auf anschauliche Art dargestellt werden. Ein gelungenes Beispiel für eine Ansprache von Eigentümern zeigt die Stadt Attendorn.<sup>53</sup>

Es ist notwendig, die Potenzialflächen regelmäßig zu pflegen, um Aktualität zu gewährleisten. Ein solches Innenentwicklungskataster sollte für die Stadt Wülfrath erstellt werden. Die Erstellung eines Innenentwicklungskatasters bedeutet entweder die Unterstützung durch ein externes Dienstleistungsunternehmen oder steigenden personellen Aufwand in der Verwaltung.

53 vgl. Stadt Attendorn 2015

### **Zusammenfassung Handlungsfeld III**

Neubau und Wohnbaulandentwicklung ist in Zeiten des demografischen Wandels in Wülfrath mit mehr Haushalten, aber mit insgesamt leicht sinkender Bevölkerungszahl ein besonderes Thema. Insgesamt sollten die vorhandenen Baulandpotenziale in Zentrumsnähe auf lange Sicht hin entwickelt werden. Dabei sind jedoch mehrere Faktoren zu berücksichtigen.

Qualitätsoffensive: Das Angebot an Neubauvorhaben sollte in der städtebaulichen und architektonischen Qualität gut sein. Die Stadt hat die Möglichkeit z.B. im Rahmen der Weiterführung der Arbeitsgruppe Wohnen Qualitätskriterien für die Entwicklung von Bauland festzulegen. Die Qualität eines Gebäudes kann sich zudem auf die Energieeffizienz beziehen: Im Rahmen des Programms „Energieautarkes Wülfrath“ könnten Projekte medienwirksam hervorgehoben werden, sodass Nachahmungseffekte im Bestand und bei Neubauvorhaben entstehen.

Quantitative Anpassungen im Neubau: In der Anzahl und Größenordnung sind zukünftig kleinere Flächen mit wenig Wohneinheiten als Ergänzung zum Siedlungsbestand vorrangig umzusetzen. Ganz ohne Neubauvorhaben wird die Stadt Wülfrath nicht ausreichend aufgestellt sein. Allerdings sind diese möglichst gering zu halten, da in der Status-Quo-Entwicklung Wülfraths von rund 20 zusätzlichen Haushalten pro Jahr ausgegangen werden kann.

Unterstützung Bauwilliger: Die Bereitstellung preisgünstiger - und damit für Privatpersonen investorenfreundlicher - Grundstücke kann die Stadt steuern. Zum einen ist dies durch die Vermarktung eigener Grundstücke mit niedrigen Quadratmeterpreisen möglich oder zum anderen durch die Bebauung von Baulücken.



#### 5.4 HANDLUNGSFELD IV: KOMMUNIKATION UND KOOPERATION

Um angemessen und frühzeitig auf die neuen Herausforderungen am Wohnungsmarkt reagieren zu können, sind Informationen über dessen Entwicklung erforderlich. Zudem ist es notwendig, die sich stellenden Aufgaben vermehrt in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren anzugehen und darüber hinaus die Wülfrather Bürger einzubeziehen. Die Aufgaben werden künftig aufgrund ihrer Komplexität und auch aufgrund der Haushaltssituation alleine von der Stadt kaum bewältigt werden können; aber auch private oder institutionelle Eigentümer verfügen nur über begrenzte finanzielle Mittel. Transparenz ist wichtig: über eine aktive Vermarktung des Wohnstandortes nach außen und eine intensive Kommunikation sowie Beobachtung nach innen.

Die Kommune sollte für die aktive Gestaltung von Wohnungsmarktprozessen, insbesondere für freiwillige Leistungen, Partner finden, die sie unterstützen. Dies sind in erster Linie die Wohnungseigentümer, aber auch die Mieter. Institutionelle Eigentümer verfügen über größere Ressourcen und sind in den Prozess mit einzubeziehen. Selbstnutzer und Mieter als Bewohner eines Quartiers sollen über Beteiligungsformen integriert werden.

**Transparente Prozesse gestalten.**

Für das Handlungsfeld IV werden folgende Prioritäten empfohlen:

##### **Beobachtung und Information**

- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
- Information und Sensibilisierung der Politik
- Verbesserung der Außendarstellung und Information

##### **Nachhaltige Kooperationsprozesse initiieren**

- Kooperation mit der GWG
- Arbeitsgruppe Wohnen fortsetzen

##### **Partizipation der Bürger stärken**

- Beteiligung bei der Quartiersentwicklung

## BOBACHTUNG UND INFORMATION

### Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Es wurde festgestellt, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt in Wülfrath bisher noch sehr moderat und wenig problematisch darstellt. Dennoch können sich in Zukunft tiefgreifende Veränderungen vollziehen. Es ist bereits heute sinnvoll und notwendig, mit dem Gegensteuern zu beginnen. Für einige Standorte wurde bereits ein Handlungsbedarf konstatiert, an anderen erscheint ein aktuelles intensives Eingreifen noch nicht prioritär.

**Gesamtstadt und Teilbereiche der Stadt beobachten.**

Es wird empfohlen, die Entwicklungen in der Gesamtstadt und an Einzelstandorten zu beobachten, um ein frühzeitiges Eingreifen zu ermöglichen. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurden bereits auf Ebene der Gesamtstadt sowie der Ortsteile und ausgewählter Quartiere Daten zur Bevölkerungs-, Sozial- und Wohnungsstruktur zusammengestellt und ausgewertet. Hierauf aufbauend sollte ein System der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet werden, sodass eine standort- bzw. projektbezogene Erfolgskontrolle für durchgeführte Maßnahmen ermöglicht wird. Hierfür sollen umfangreiche Daten aus verschiedenen Verwaltungsbereichen zusammengetragen und ausgewertet werden. Ein Indikatorenkatalog zur Überprüfung und Vergleichbarkeit dient einer zielorientierten Herangehensweise. Ergänzt werden sollte die Beobachtung durch Befragungen der Wohnungsmarktakteure („Wohnungsmarktbarometer“).

### Information und Sensibilisierung der Politik

Kurzfristig ist es notwendig, die lokale Politik über den Wohnungsmarkt zu informieren und für dessen Belange zu sensibilisieren, um politische Unterstützung bei der Umsetzung der Schwerpunkte des Handlungskonzeptes zu erhalten. Dafür sollen die Erkenntnisse aus dem Prozess der Arbeitsgruppensitzungen in den politischen Gremien verbreitet werden. Die einzelnen Teilnehmer/-innen aus den Fraktionen sind dazu aufgefordert, Informationsarbeit zu leisten und die Inhalte der Arbeitsgruppe zu verbreiten. Als Auftakt wird das Handlungskonzept im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Wülfrath präsentiert. Längerfristig sollte eine Art politische „Weiterbildung“ angeregt werden. Rat und Ausschüsse werden dabei über wichtige Themen des Wohnungsmarktes informiert, beispielsweise über Wohnprojekte oder den nachhaltigen Umgang mit Innenentwicklungspotenzialen. Dies kann durch einen Input von Experten durchgeführt werden.

**Politik regelmäßig über wichtige Themen des Wohnungsmarktes informieren.**

### **Verbesserung der Außendarstellung und Information**

Bei der Vermarktung des Wohnstandortes Wülfrath wird u.a. von der Arbeitsgruppe Wohnen Verbesserungspotenzial gesehen. Die genannten Maßnahmen zielen darauf ab, die Informationsvermittlung sowohl für Wülfrather Bürger als auch für Nichtortsansässige zu verbessern. Hier gilt es, Information und Beratungsangebote rund um Immobilie, Fördermöglichkeiten, Wohnungsumbau aber auch Infrastrukturveränderungen (Bahnanschluss) zu ergänzen bzw. besser zu kommunizieren, ebenso wie gelungene Beispiele zu präsentieren.

Beratungsleistungen – z.B. zum Thema Energie – sollten über Handzettel, Internet etc. kommuniziert werden. Ein erster Schritt ist es deshalb, den Internetauftritt der Stadt dahingehend zu optimieren.

Allgemeine Informationen zum Wohnen in Wülfrath, zu neuen Wohngebieten, altersgerechten Wohnungen etc. sollen auf der Website der Stadt nutzerfreundlich aufbereitet und gut erreichbar sein. Schlüssel- bzw. Leitprojekte und Best-Practice-Beispiele sollen zusammengestellt und aktiv für die Außendarstellung und Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden. Weiterhin wird empfohlen, für besondere Baugebiete Standortexposés zu erstellen, die über die dortigen Rahmenbedingungen informieren.

Das vorhandene Immobilienportal auf der Homepage der Stadt Wülfrath, das bis jetzt nur Gewerbe- und Industriebestände aufzeigt, sollte für Wohngrundstücke und –immobilien ausgeweitet werden. Empfohlen wird auch, über das Portal Interessierte für Wohnprojekte etc. zu finden und dort entsprechende Initiativen bzw. Vorhaben anzubieten (siehe Handlungsfeld III). Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Portal kostenfrei von Dritten, d.h. von privaten Anbietern genutzt werden kann.

Es wird empfohlen, themenbezogene öffentliche Veranstaltungen rund um das Thema Wohnen in Wülfrath stattfinden zu lassen – für Wohnungsmarktakteure, Verwaltung, Politik, Bürger etc. Diese gesamtstädtischen Ansätze sollen fortgesetzt werden, z.B. um über Fördermöglichkeiten zu informieren. Darüber hinaus soll die Einrichtung quartiersbezogener Arbeitsgruppen bzw. die Initiierung von „Quartiersgesprächen“ erfolgen, die sich mit konkreten Handlungsschritten an einem Standort auseinandersetzen.

**Wülfrath als Wohnstandort besser vermarkten.**

**Immobilienportal erweitern.**

**Quartiersbezogene Arbeitsgruppen initiieren.**

## NACHHALTIGE KOOPERATIONSPROZESSE INITIIEREN

Soll eine zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung der Wohnstandorte in Wülfrath erreicht werden, so kommt der Kooperation der unterschiedlichen Akteure eine Schlüsselrolle zu. Dazu zählen Wohnungswirtschaft, Stadt, Bürger sowie Vereine, soziale Träger etc. Der (finanzielle) Handlungsspielraum von Kommunen ist gerade im Bereich der Wohnungsmarkt- und Wohnquartiersentwicklung begrenzt. Es sind vielmehr vor allem die Wohnungsunternehmen, die mit ihren Investitionen die Entwicklung der Wohnquartiere prägen. Mit diesen gemeinsam zu planen, ist somit für die Stadt eminent wichtig. Aber auch für die Eigentümer und Wohnungsunternehmen ergibt sich der Vorteil, öffentliche und unterschiedliche private Investitionen bzw. Anstrengungen zielgerichtet zu bündeln. Es ermöglicht ggf. den Zugriff auf Mittel der Städtebauförderung (Stadtumbau West, Soziale Stadt), ergänzend zu Mitteln der Wohnungsbauförderung, der KfW-Bank und Aktivitäten im öffentlichen Raum oder der öffentlichen Infrastruktur.

Um stabile Kooperationen zu erreichen, muss sich die Teilnahme aller Kooperationspartner lohnen und zu Vorteilen führen. Die Diskussion von neuen, für die Partner interessanten Themen schafft Anreize zur Beteiligung. Schlüssel- bzw. Leitprojekte, die kurzfristig umgesetzt werden, zeigen der Wohnungswirtschaft, aber auch der Politik und den Bürgern ein aktives und schnelles Handeln – „Es tut sich was, bei dem es sich lohnt mitzumachen“.

### Kooperation mit der GWG

Die GWG als wichtiger Partner im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung von Quartieren wie:

- für die Entwicklung neuer Baulandflächen
- für den Rückbau und neue Planung von Kerngebieten
- für die Entwicklung städtischer Brach- oder Entwicklungsflächen.

Maßnahmen in ihren Beständen und Quartieren sollten auf Kooperation fußen und die Präsenz der Eigentümer steigern.

### Arbeitsgruppe Wohnen fortsetzen

Langfristig wird empfohlen, die für das Handlungskonzept etablierte Arbeitsgruppe Wohnen auch nach Fertigstellung des Konzeptes in ähnlicher Form fortzuführen. Präferiert wird eine Fortsetzung als Expertengremium (Forum bzw. Aktionsbündnis Wohnen) auf gesamtstädtischer Ebene.

Dieses soll etwa halbjährlich zu bestimmten Schwerpunktthemen tagen und weitere

**Schlüsselprojekte identifizieren und umsetzen.**

**Arbeitsgruppe Wohnen fortsetzen.**



Akteure (z.B. Vertreter der Politik) einbeziehen. Gemeinsam können die Aussagen des Handlungskonzeptes so konkretisiert und Schlüsselprojekte sowie Maßnahmen geplant und umgesetzt werden.

Eine wichtige Zukunftsaufgabe ist der Umgang mit unterschiedlichen (bzw. sich verändernden Anbieterstrukturen) auf dem Wohnungsmarkt. Hier müssen Wege gefunden werden, wie neben der GWG auch die Einzel- bzw. Kleineigentümer aktiviert, Eigentümergemeinschaften einbezogen und mit Finanzinvestoren umgegangen werden kann. Zu den Finanzinvestoren gibt es derzeit rege Diskussionen (vgl. z.B. Enquete-Kommission des nordrhein-westfälischen Landtages) sowie in einigen Kommunen positive Beispiele, wie z.B. mit Sanierungsgebieten, öffentlicher Förderung und Kommunikationsprozessen Positives bewirkt werden kann.

Für einen langfristigen Dialogprozess ist die Rolle des Initiators, Kümmerers und Moderators erforderlich. Hier ist zunächst die Stadtverwaltung gefragt, ggf. mit Unterstützung Externer und unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, den Prozess zu strukturieren. Erste Vorschläge für einen thematischen Schwerpunkt ist beispielsweise die Marktfähigkeit der Wohnungsangebote Wülfraths.

## PARTIZIPATION DER BÜRGER STÄRKEN

Die Beteiligung von Bürgern an den Entwicklungsprozessen in der Gemeinde (Bauleitplanung, Stadtumbau etc.) trägt zur Transparenz und Identifikation bei. Zusätzlich besteht durch den Rückgang und die Veränderungen in der Bevölkerung sowie durch die begrenzten finanziellen Spielräume seitens der Kommunen die Notwendigkeit, neue Träger- oder Finanzierungsformen zu finden; bürgerschaftliches Engagement stellt daher eine wichtige Säule des Gemeinwesens und des Miteinanders in der Gesellschaft dar.

Durch Partizipation lässt sich ein positives Klima für Veränderungen schaffen, welches die Bürger aktiv zum eigenen Mitmachen anregt. Dieses offene und antreibende Klima sollte sich in der Verwaltung fortsetzen: bei Beratungen, Veranstaltungen etc.

### **Beteiligung bei der Quartiersentwicklung**

Für die künftige Fortentwicklung der Quartiere kommt der Partizipation eine entscheidende Funktion zu. Dies erfordert eine systematische Informationsvermittlung auf der einen Seite und eine zielgruppenspezifische Beteiligung der Bevölkerung und der lokalen Akteure bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen auf der anderen Seite. Den Bürgern muss deutlich werden, dass ihre Wünsche, Anregungen, Einwände, Proteste usw. ernst genommen und geprüft werden. Dieses gilt auch für Planungsvorhaben, die von privaten Akteuren initiiert werden. Gemeinsam sollten

**Bürgerinnen und Bürger  
bei Planungsvorhaben  
beteiligen.**

Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft am konkreten Einzelfall orientiert festlegen, in welcher Form eine frühzeitige Einbindung der Bewohner erfolgen kann; generell sollte die Partizipation ein verpflichtendes Element werden.

Um möglichst viele Bewohner zum Mitmachen zu bewegen, sind Aktionen auf unterschiedliche Zielgruppen auszurichten. Empfohlen werden Stadtteilrundgänge mit Kindern bzw. Familien, Jugendlichen, Senioren und Migranten, Gesprächskreise für Mieter etc. Dazu können vor allem die vorhandenen Netzwerke der Bürgervereine in Wülfrath genutzt werden.

Darüber hinaus sollte das private Engagement für das Wohnumfeld gefördert werden. Patenschaften für Spielplätze oder Grünanlagen erhöhen die Identifikation der Bewohner mit ihrem Umfeld, beugen Vandalismus vor und entlasten letztendlich die Kommune beim Erhalt der Anlagen.

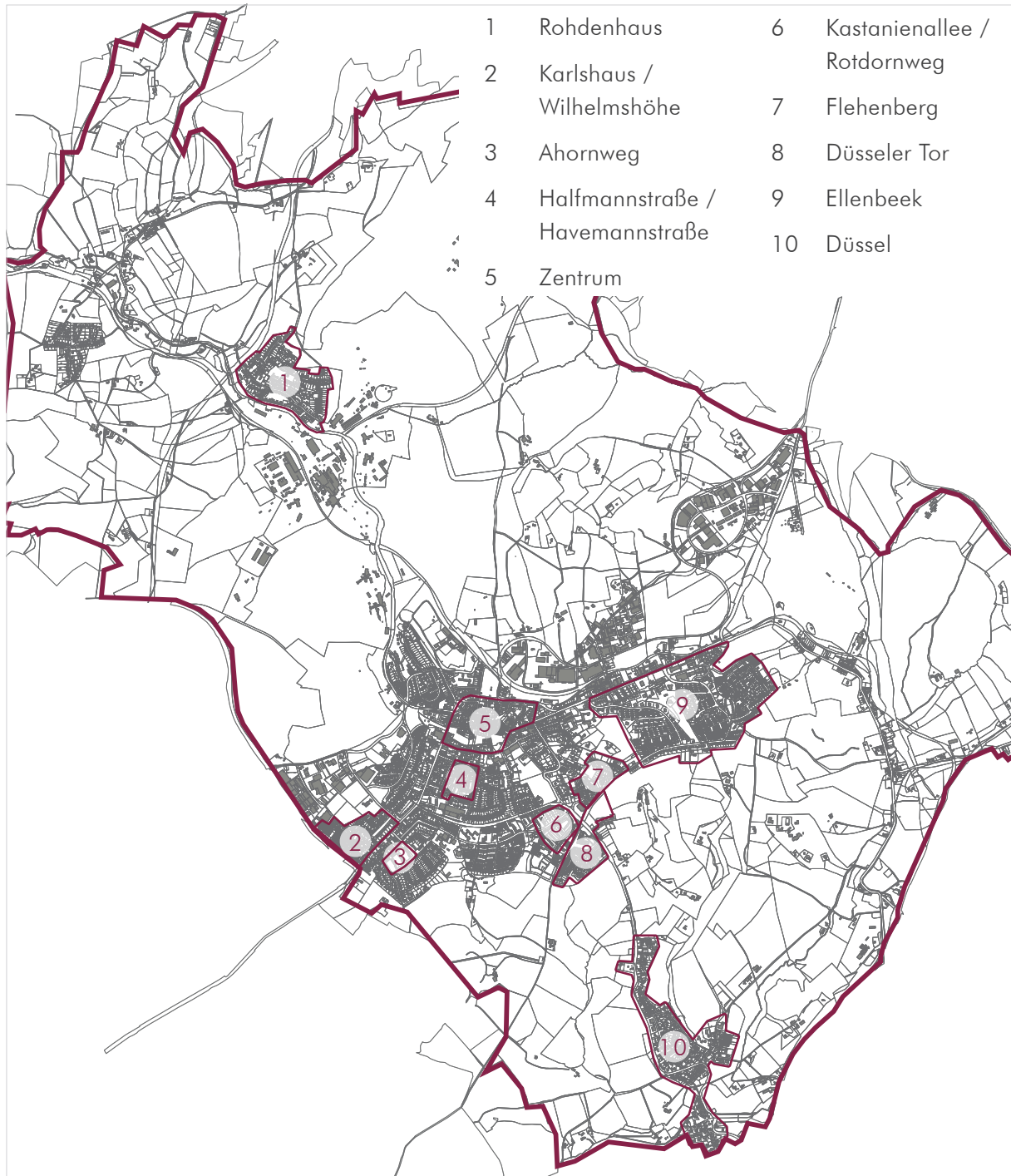
#### **Zusammenfassung Handlungsfeld IV**

Kommunikation und Kooperation stellen eine zentrale Grundlage für die weitere Entwicklung Wülfraths dar. Um gemeinsam mit den unterschiedlichen Akteuren den Wohnungsmarkt zu entwickeln und zukünftige Aufgaben zu bewältigen, ist eine aktive Haltung zu Wohnungsmarktprozessen notwendig.

Beobachtung und Information: Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Probleme, die in anderen Städten und Regionen bedingt durch den demografischen Wandel bereits auftreten, in Wülfrath noch nicht im Vordergrund und sichtbar zu sehen sind, bedeutet nicht, dass dies zukünftig so bleibt. Daher ist eine Beobachtung des Wohnungsmarktes - insbesondere auf kleinräumiger Ebene - zwingend notwendig. Ein Gegensteuern wird somit frühzeitig möglich. Dazu gehört ebenfalls, dass neben den Wohnungsmarktakteuren, auch die Politik und die Bürgerschaft stetig informiert wird.

Nachhaltige Kooperationsprozesse initiieren: Das Interesse an einer Kooperation zeigte sich bereits in der Arbeitsgruppe Wohnen: Die Wohnungsmarktakteure zeigten durch die rege Teilnahme an den Sitzungen, dass das Bewusstsein für ein gemeinsames Handeln vorhanden ist. Ebenso muss die Kooperation mit der GWG weiterhin intensiv weitergeführt werden.

Partizipation der Bürger: Durch Bürgerbeteiligung werden die Interessen der Bürger stärker bei Planungsvorhaben berücksichtigt. Das Vorhandensein der Bürgervereine in Wülfrath ist bei der Beteiligung in den Quartiersentwicklungen von großer Bedeutung.



Ausgewählte Wohnquartiere in Wülfrath

## 5.5 QUARTIERE MIT BESONDEREM HANDLUNGSBEDARF

Wie bereits in Kapitel 3 erläutert, wurden anhand der Bewertung der Arbeitsgruppe und weiterer siedlungsstrukturell bedeutender Merkmale unterschiedliche Bereiche Wülfraths ausgewählt, um diese genauer zu betrachten.

### VERGLEICH UND BEWERTUNG DER QUARTIERE

Die links in der Abbildung gekennzeichneten Quartiere werden - sofern vorhanden - mithilfe kleinräumiger Daten in Quartiersprofile dargestellt. Ziel der Quartiersanalyse ist eine detaillierte Darstellung beispielgebender Wohnungsbestände in Wülfrath. Sie dient dazu, gezielte Lösungsansätze für (zukünftig) auftretende Probleme zu erarbeiten oder auf bereits bestehenden guten Ansätzen aufzubauen und Strategien abzuleiten. Die erarbeiteten Strategien können gegebenenfalls auf weitere Quartiere mit ähnlicher Struktur angewandt werden und zu Lösungen beitragen. Zudem erfolgte ein stetiger Rückbezug der Handlungsempfehlungen auf die Quartiere in Kapitel 5.

In der Quartiersanalyse werden stetig Rückbezüge auf die Entwicklung der Gesamtstadt gezogen. Diese beziehen sich auf die hier aufgeführte Tabelle mit den Strukturdaten von ganz Wülfrath. Zusammenfassend ist die Bevölkerung Wülfraths leicht abnehmend, der Anteil der Minderjährigen an der erwerbsfähigen Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, während der Anteil an der Ältern Bevölkerung im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen ist. Der Ausländeranteil ist in etwa gleich geblieben, hingegen ist der Anteil an Doppelstaatlern gestiegen. Durch den Vergleich der Quartiere mit der Gesamtstadt lassen sich die ausgewählten Quartiere in den Gesamtkontext einordnen.

Bevölkerungsstruktur (2013) und Entwicklung seit 2004 <sup>54</sup>	
Einwohnerzahl	22.299 →
Jugendquotient	23,9 ↓
Altenquotient	34,6 ↑
Anteil Personen mit deutschem Pass	90,6 % →
davon Doppelstaatlern	8,6 % ↗
Anteil Personen ohne deutschen Pass	9,4 % →
Bodenrichtwert <sup>55</sup>	
EFH	
MFH	

54 vgl. Stadt Wülfrath 2014

55 vgl. BORISplus.NRW 2014

1 ROHDENHAUS



Lageplan Rohdenhaus



Luftbild Rohdenhaus



<b>Chancen</b>	Zukünftige Anbindung an die Autobahn A44	<b>Stärken</b>	Niedriger Grundstückspreis
<b>Gefahren</b>	Rückzug der öffentlichen Infrastruktur, Verlust Nahversorgung	<b>Schwächen</b>	Viele unsanierte Wohnungen und Gebäude, Überalterung

### Quartiersbewertung

Rohdenhaus liegt im Nord-Westen der Stadt Wülfrath. Die Ursprünge des Ortsteils liegen in dem direkt angrenzenden Kalksteinbruch und den dazugehörigen Verarbeitungsstätten. In direkter Lage zum Steinbruch wurden Mehrfamilienhäuser errichtet, um den Mitarbeitern Werkswohnungen zu bieten. Es handelt sich hierbei um die Straßenzüge Flandersbacher Str. und Am Kliff. In der Nachkriegszeit entstanden weitere Gebäude - in erster Linie Doppelhäuser nördlich der bereits bestehenden Bebauung. Auch diese waren für die Mitarbeiter des Kalkwerks vorgesehen. In den 1970er-Jahren kam der dritte größere Bauabschnitt hinzu, der sich im Nord-Westen der Dorflage befindet. In den vergangenen Jahren wurden weitere Bauplätze z.B. Am Angerweg entwickelt. Hierbei handelt es sich vorrangig um Doppelhäuser.

Der Ort hat rund 1.100 Einwohner (Stand 2014) und verfügt neben einem kleinen Supermarkt noch über eine Kindertagesstätte. Sowohl die Grundschule als auch die Kirchengemeinde haben sich aus dem Ort zurückgezogen. Die Grundschule ist im Jahr 2014 abgerissen worden, deren zentral in Rohdenhaus gelegene Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Stadt entwickelt das Grundstück: Nach der Aufbereitung werden freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken realisiert.

Die Altersstruktur unterscheidet sich von der Gesamtstadt: In Rohdenhaus sind sowohl der Altenquotient als auch der Jugendquotient leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Insgesamt sind beide Werte seit 2004 gesunken - d.h. der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist gestiegen und zeitgleich sind die Minderjährigen sowie die Senioren weniger geworden. Der Bodenrichtwert lag im Jahr 2014 für Einfamilienhäuser bei 210 €/m<sup>2</sup> und bei Mehrfamilienhäusern bei 180 €/m<sup>2</sup>, welches für Wülfrather Verhältnisse ein niedriger Wert ist. Im Dorf gibt es einen Bürgerverein, der sich seit 2008 aktiv für den Stadtteil einsetzt. Die von der Stadt an den Bürgerverein vermieteten Räumlichkeiten im Bürgerzentrum werden ebenfalls für diverse Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassend teilt sich der Ort in zwei Bereiche: Die Mehrfamilienhäuser im Süd-Osten mit Sanierungsstau und direkten Einflüssen aus dem Kalkwerk sowie der Einfamilienhausbebauung im nord-westlichen Bereich. Insgesamt ist der Ort nicht besonders gut an die Gesamtstadt angebunden, die Einwohner sind stark auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen.

Bevölkerungsstruktur (2013) und Entwicklung seit 2004		
Einwohnerzahl	1.115	→
Jugendquotient	21,9	↓
Altenquotient	32,4	↓
Anteil Personen mit deutschem Pass	88,2 %	→
davon Doppelstaatler	7,1 %	↑
Anteil Personen ohne deutschen Pass	11,8 %	→
Bodenrichtwert		
EFH	210 €/m <sup>2</sup>	
MFH	185 €/m <sup>2</sup>	

### Handlungsempfehlungen

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Ein Ziel für die Entwicklung in Rohdenhaus ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Dazu zählt eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, obgleich sich die öffentliche Infrastruktur aus dem Dorf zurückzieht. Maßnahmen, wie beispielsweise die Umgestaltung der Freiflächen am Gemeindehauses (gegenüber vom alten Schulstandort), dienen dieser Wohnumfeldgestaltung.
  - Angesichts der peripheren Lage ist Rohdenhaus als Wohnstandort für ältere Menschen nicht optimal geeignet. Gleichwohl gilt es, für die ansässigen älteren Menschen ein Verbleiben im Quartier zu ermöglichen. Insofern gilt es einerseits, frühzeitig Informationen über pflegerische Unterstützungsbedarfe zu erlangen.
- Bestandsentwicklung
  - Es wird empfohlen, die Sanierung der Bestände weiter voranzutreiben (Ziele: Bestandserhalt und -aufwertung, energieeffiziente Gestaltung, barrierearme Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen).
- Neubau und Wohnbaulandentwicklung
  - In Einzelfällen wäre zusätzlich zu prüfen, inwiefern ein Abriss verbunden mit einem bedarfsgerechten Neubau sinnvoll ist.
  - Die Entwicklung des alten Schulstandortes wird positiv gesehen. Es ist bei der Entwicklung darauf zu achten, dass keine Monostrukturen entstehen und insgesamt qualitätsvolle Neubauten entstehen (z.B. keine zu dichte Bebauung).
- Kommunikation und Kooperation
  - Der Bürgerverein Rohdenhaus sollte als kompetenter Partner der Stadt Wülfrath zum Sprachrohr des Dorfes werden. Informationsveranstaltungen zu verschiedenen Themen könnten durch den Bürgerverein begleitet werden.



2 KARLSHAUS / WILHELMSHÖHE



Lageplan Karlshaus/Wilhelmshöhe



Luftbild Karlshaus/Wilhelmshöhe



Chancen	Generationenwechsel	Stärken	Verkehrsbefriedigt und trotzdem gut erschlossen
Gefahren	Leerstand	Schwächen	Dichte Bebauung, drohende Überalterung

### Quartiersbewertung

Die Bereiche Karlshaus und Wilhelmshöhe sind ein zusammenhängendes Quartier aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern im südwestlichen Bereich des Zentrums von Wülfrath. Der nordöstliche Bereich der Wilhelmshöhe zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit großzügigen Grundstücken aus. Die Wohngebäude wurden zum Großteil in den 1970er-Jahren errichtet. Der Bereich Karlshaus ist deutlich dichter gebaut und die Grundstücke sind im Vergleich deutlich kleiner zugeschnitten. Die Gebäude sind von Mitte der 1980er- bis Mitte der 1990er-Jahre entstanden.

Die Wilhelmshöhe und Karlshaus sind als reine Wohnquartiere einzustufen: Schmale Straßen und Durchfahrtsbeschränkungen ermöglichen eine verkehrsberuhigte Lage, die jedoch durch die Meiersberger Straße und die Mettmanner Straße eine ausreichende Anbindung ermöglichen. Im Bereich Karlshaus entsteht durch eine Hochspannungsleitung eine Zäsur.

Das Quartier gehört zum Wahlbezirk Sporthalle Fliehte, der neben der Wilhelmshöhe und Karlshaus und angrenzenden Wohnstraßen noch das Gewerbegebiet Fliehte umfasst. Da es sich bei den angrenzenden Wohnstraßen um eine ähnliche Bebauungsstruktur handelt, werden Rückschlüsse bezüglich Jugend-, Altenquotient und dem Ausländeranteil vom Wahlbezirk auf das Quartier gezogen, jedoch nicht auf die absolute Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern.

Dabei zeigt sich, dass der Jugendquotient dem der Gesamtstadt entspricht, während der Altenquotient deutlich geringer ausfällt. Die Entwicklung im Vergleich zum Jahr 2004 verläuft ebenfalls sehr ähnlich zu der Entwicklung der Gesamtstadt. Aufgrund der Entstehung des Quartiers lässt sich eine Überalterung erst in den nächsten Jahren erwarten, sofern kein Generationenwechsel stattfindet.

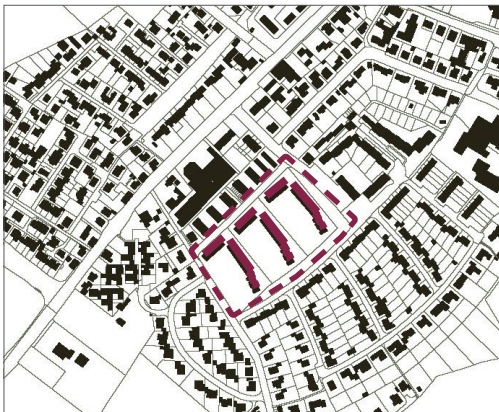
Der Bodenrichtwert verweist ebenfalls mit 235-240 €/m<sup>2</sup> auf eine sehr durchschnittliche Bewertung des Quartiers im Kontext zur Gesamtstadt.

Bevölkerungsstruktur (2013) und Entwicklung seit 2004		
Einwohnerzahl	-	
Jugendquotient	24,0	↓
Altenquotient	25,8	↗
Anteil Personen mit deutschem Pass	92,3 %	→
davon Doppelstaatler	8,7 %	↗
Anteil Personen ohne deutschen Pass	7,7 %	→
Bodenrichtwert		
EFH	235 - 240	€/m <sup>2</sup>

### Handlungsempfehlungen

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Ein Ziel für die Entwicklung des Quartiers Karlshaus/ Wilhelmshöhe ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Gerade im Bereich Karlshaus/ Wilhelmshöhe ist eine kleinräumige Beobachtung des Wohnungsmarktes sinnvoll, um frühzeitig stabilisierend eingreifen zu können.
- Bestandsentwicklung
  - Es wird empfohlen, die Sanierung der Bestände weiter voranzutreiben (Ziele: Bestandserhalt und -aufwertung, energieeffiziente Gestaltung, barrierearme Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen).
  - Mittel- bis langfristig droht dem Quartier - das auf Familien ausgerichtet ist - eine Überalterung. Ein wichtiges Thema ist somit die Förderung des Generationenwechsels. Hier spielt die Beratung eine wichtige Rolle (z.B. finanzielle Fördermöglichkeiten zum Kauf von Bestandsimmobilien oder zur Sanierung im Rahmen der Wohnungsbauförderung oder mittels verschiedener Förderprodukte der KfW). Eine wesentliche Zielgruppe, die als potenzielle Nachfrager für die bestehenden Einfamilienhäuser angesprochen werden sollten, sind Familien.

3 AHORNWEG



Lageplan Ahornweg



Luftbild Ahornweg



Chancen	Angebot auch für Geringverdiener	Stärken	Wenig Leerstand, Integrierte Lage
Gefahren	Leerstand, Segregation	Schwächen	Sanierungsstau, Erscheinungsbild

### **Quartiersbewertung**

Der Ahornweg liegt südlich des Stadtzentrums von Wülfrath, bis dorthin sind es rund 1,5 Kilometer. Der markierte Bereich umfasst den östlichen Bereich des Ahornwegs, die Gebäude mit den Hausnummern 1 - 18. Die Zeilenbauten sind im Jahr 1961 erbaut und ab 1962 vermietet worden. Eigentümer ist die GWG, die 135 Wohnungen am Ahornweg machen insgesamt rund 20 % des Bestandes der GWG aus.

Die Ausstattung ist einfach gehalten: In erster Linie handelt es sich um Zwei bis Drei-Zimmer-Wohnungen bei einer Grundfläche zwischen rund 50 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt unter 4,50 €/m<sup>2</sup>, die Spanne geht von 3,42 €/m<sup>2</sup> bis 5,02 € (Stand Mai 2014). Investitionen in den Bestand sind seitens der GWG nicht umfassend getätigt worden, wodurch ein Sanierungsstau innerhalb der Wohnungen und der gesamten Bausubstanz erwartet wird, durch die sich wiederum die geringe Miete erklären lässt.

Auffällig ist jedoch auch: Die Zeilenbauten am Ahornweg weisen eine unterdurchschnittlich niedrige Leerstandsquote auf. Es zeigt, dass preisgünstiger Wohnraum in Wülfrath nachgefragt wird.

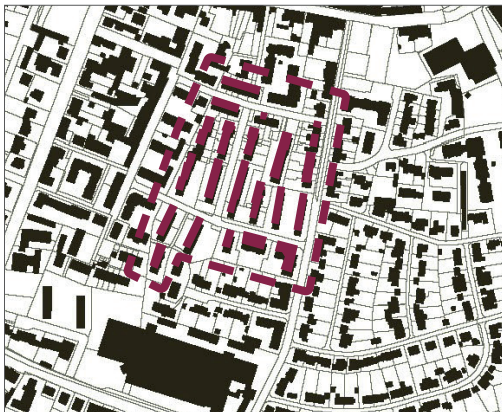
Der Gebäudebestand ist geprägt durch die massiven Zeilenbauten und die untergenutzten großen Rasenflächen.

Die Gebäude am Ahornweg sind nur ein Teilgebiet des Wahlbezirks 9120 (Buchenweg/Kastanienallee West). Aus diesem Grund können keine Rückschlüsse von der Bewohnerschaft des Wahlbezirks auf das Quartier gezogen werden.

**Handlungsempfehlungen**

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Ein Ziel für die Entwicklung des Quartiers Ahornweg ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Der Bereich Ahornweg sollte weiterhin Wohnraum für kostengünstiges Wohnen zur Verfügung stehen.
  - Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sollten qualifiziert werden. Mietergärten stellen eine Option dar.
- Bestandsentwicklung
  - Es wird empfohlen, die Sanierung der Bestände weiter voranzutreiben (Ziele: Bestandserhalt und -aufwertung, energieeffiziente Gestaltung, barrierearme Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen).
  - Wichtig: Sanierungen sollten „mit Augenmaß“ erfolgen und keine unzumutbaren Mietpreissteigerungen und damit verbunden Verdrängungseffekte zur Folge haben.

4 HALFMANNSTRASSE / HAVEMANNSTRASSE



Lageplan Halfmannstraße/Havemannstraße



Luftbild Halfmannstraße/Havemannstraße



Chancen	Abriss und Neubau	Stärken	Integrierte Lage, Nähe zur Innenstadt
Gefahren	Leerstand, Segregation	Schwächen	Sanierungsstau, Erscheinungsbild

### Quartiersbewertung

Das Quartier Halfmannstraße/Havemannstraße liegt südlich der Innenstadt und besteht zum größten Teil aus Beständen der GWG. In dem Bereich befinden sich fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser, die jedoch in unterschiedlichen Jahrzehnten gebaut wurden, sodass heute Differenzen in der Qualität zu erwarten sind.

Die Gebäude im nördlichen Bereich (Kirschbaumstraße), sowie der untere Teil der Halfmannstraße und der Gebäudezug Schillerstraße 22-28 sind noch vor dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Die Anzahl der Zimmer pro Wohnung variieren zwischen einem und fünf Zimmern, bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von nur rund 50 m<sup>2</sup>. Es ist trotz kleiner Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erwarten, dass die Gebäude massiven Ertüchtigungsbedarf aufweisen. Von den 43 Wohnungen stehen sechs leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 14 %. Die Miete liegt bei durchschnittlich 4,45 €/m<sup>2</sup>, teilweise sogar deutlich unter 4 €/m<sup>2</sup> (Stand Mai 2014).

In den 1950er-Jahren wurden zahlreiche neue Wohnungen gebaut - nicht nur in Wülfrath. In der Wohnungsnot der Nachkriegsjahre wurden diese schnell errichtet. Heute weisen diese Gebäude neben nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen ebenfalls Mängel in der Bausubstanz auf. In diesem Quartier sind in dieser Zeit ein Großteil der Gebäude an der Havemannstraße sowie der südliche Bereich der Halfmannstraße mit insgesamt 111 Wohneinheiten entstanden. Diese haben ein bis drei Zimmer und sind im Durchschnitt 50 m<sup>2</sup> groß (1 Zimmer: ~37 m<sup>2</sup>; 2 Zimmer: ~45 m<sup>2</sup>; 3 Zimmer: ~62 m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Kaltmiete liegt bei 4,80 €. Mit sechs leerstehenden Wohnungen liegt die Leerstandsquote bei 5,4 %.

Das Gebiet wurde in den Folgejahren um weitere Gebäudezüge ergänzt, deren Wohnungen immer größer wurden, heute deutlich seltener leer stehen und insgesamt höhere Mieten pro Quadratmeter erzielen.

Einige der Alten Gebäude wurden abgerissen und im Jahr 2011 durch Neubauten ersetzt. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter beträgt dort 5,42 €. Die Gebäude haben Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, mit Wohnungsgrößen von 46 - 115 m<sup>2</sup>. Keine der Wohnungen steht leer - ebenso wie alle Wohnungen, die seit 1980 errichtet wurden.

Einwohnerzahl	-	
Jugendquotient	18,8	↓
Altenquotient	31,5	↗
Anteil Personen mit deutschem Pass	82,6 %	→
davon Doppelstaatler	16,2 %	→
Anteil Personen ohne deutschen Pass	17,4 %	→
Bodenrichtwert		
EFH	-	
MFH	250 €/m <sup>2</sup>	



Es werden Rückschlüsse bezüglich Jugend-, Altenquotient und dem Ausländeranteil vom Wahlbezirk auf das Quartier gezogen, jedoch nicht auf die absolute Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern.

Der Jugendquotient im Quartier ist mit 18,8 sehr niedrig im Vergleich zur Gesamtstadt (23,9). Im Jahr 2004 war er auch bereits unter dem Stadtdurchschnitt, aber noch deutlich höher. Im Vergleich dazu ist der Altenquotient leicht gestiegen - er liegt aber auch unter dem Durchschnitt. Dies bedeutet, dass es insgesamt ein Quartier ist, das von Personen im erwerbsfähigen Alter geprägt wird. Die Verluste der Minderjährigen Bevölkerung sind dadurch zu erklären, dass Personen mit Kindern in den vergangenen Jahren aus dem Quartier gezogen sind.

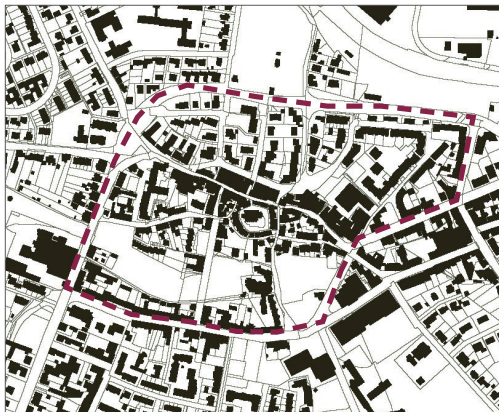
Darüber hinaus ist der Ausländeranteil und auch der Anteil an Deutschen mit einem zweiten Pass deutlich über dem Durchschnitt der Stadt.

Zusammenfassend bietet das Quartier derzeit vor allem Angebote für einkommensschwache Haushalte. Aufgrund der optimalen Lage sind Neubauten mit höheren Mieteinnahmen eine zusätzliche Nutzung zum preisgünstigen Wohnraum.

### **Handlungsempfehlungen**

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Aufgrund der relativ integrierten Lage kann das Quartier auch langfristig für ältere Menschen attraktiv sein.
  - Ein Ziel für die Entwicklung des Quartiers Halfmannstraße/ Havemannstraße ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Der Bereich Halfmannstraße/ Havemannstraße sollte weiterhin Wohnraum für kostengünstiges Wohnen zur Verfügung stehen.
- Bestandsentwicklung
  - Wichtig: Sanierungen sollten „mit Augenmaß“ erfolgen und keine unzumutbaren Mietpreissteigerungen und damit verbunden Verdrängungseffekte zur Folge haben.
- Neubau und Wohnbaulandentwicklung
  - Die Neuerrichtung von unterschiedlichen seniorenrechtlichen Wohnangeboten ist ein wichtiges Handlungsfeld in der Halfmannstraße/ Havemannstraße (z.B. Generationenübergreifende Wohnprojekte).

5 ZENTRUM



Lageplan Zentrum



Luftbild Zentrum



Chancen	Wohnstandort insbesondere für ältere Menschen	Stärken	Attraktiver Einzelhandel und Wohnstandort
Gefahren	Überalterung	Schwächen	Hohe Bodenpreise, Hohe Mieten

### Quartiersbewertung

Das Zentrum Wülfraths ist zugleich die Keimzelle der Stadt. Rund um die evangelische Stadtkirche entstand eine frühmittelalterliche Siedlung, deren Strukturen heute noch zu erkennen sind: Der Kirchplatz, die Gassen und die angrenzenden Fachwerkhäuser prägen das Innenstadtbild Wülfraths. Die vielen denkmalgeschützten Gebäude im Zentrum Wülfraths erfordern einen behutsamen Umgang bei Sanierungen.

Inhabergeführte Geschäfte und kleinteilige Strukturen bilden den Innenstadtkern, in dem Wohnen mittlerweile eine Ausnahme darstellt. Angrenzend an das historische Zentrum befinden sich Wohngebäude, von denen insbesondere die Einrichtungen der Bergischen Diakonie auffallen: Es wird in 76 Wohnungen Service-Wohnen angeboten und das Altenheim Haus-August-von-der-Twer hat 114 Plätze für ältere Menschen zur Verfügung.

Dadurch erklärt sich der Spitzenwert des Altenquotienten von 63,9 im Vergleich zu allen anderen Quartieren und der Gesamtstadt. Drei Personen im erwerbsfähigen Alter stehen somit zwei Personen über 65 Jahren gegenüber. Die Altenquotient ist seit 2004 gestiegen, was zeigt, dass das Zentrum als grundsätzlicher Wohnstandort für ältere Menschen zunehmend von Bedeutung ist: Neben der altengerechten Wohnungen auch das Wohnumfeld und somit die gesicherte Nahversorgung, Ärzte, kulturelle Angebote und öffentliche Grünflächen. Es wird sich auch zukünftig keine Trendwende erwarten lassen, das Zentrum Wülfraths wird weitergehend für ältere Menschen ein favorisierter Wohnstandort sein.

Im Zentrum sind die Bodenrichtwerte für die Wohnbebauung sehr hoch: Bis zu 410 €/m<sup>2</sup> sind im Zentrum zu erzielen.

Bevölkerungsstruktur (2013) und Entwicklung seit 2004		
Einwohnerzahl	1.466	→
Jugendquotient	20,2	↓
Altenquotient	63,9	↑
Anteil Personen mit deutschem Pass	92,1 %	→
davon Doppelstaatler	6,5 %	↗
Anteil Personen ohne deutschen Pass	7,9 %	→
Bodenrichtwert		
EFH	250 €/m <sup>2</sup>	
MFH	250-410 €/m <sup>2</sup>	

**Handlungsempfehlungen**

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Es gilt, angesichts des sehr hohen Altenquotientens keine weiteren Seniorenwohnprojekte unmittelbar im Zentrum zu realisieren. Das Angebot ist ausreichend.
  - Quartier für neue Zielgruppen öffnen - innenstadtnahe Wohnlage ist besonders für jüngere Menschen interessant.
- Neubau und Wohnbaulandentwicklung
  - In Einzelfällen wäre zu prüfen, inwiefern ein Abriss verbunden mit einem bedarfsgerechten Neubau sinnvoll ist. Denkmalgeschützte Gebäude sind davon ausgenommen: Hier sollten denkmalerhaltende Maßnahmen angestrebt werden.

6 KASTANIENALLEE / ROTDORNWEG



Lageplan Kastanienallee/Rotdornweg



Luftbild Kastanienallee/Rotdornweg



Chancen	Barrierearmes Quartier	Stärken	Erste Sanierungsansätze, Eigentümerbereitschaft
Gefahren	Überalterung	Schwächen	Topographie, Fördermittelinformationsdefizit

### Quartiersbewertung

Bei diesem Quartier handelt es sich um mehrgeschossige Zeilenbauten, die von großen Abstandsflächen umringt sind. Aufgrund der Topographie - auch zur Straße hin - ergeben sich treppenartige Gebäudestrukturen. Die Gebäude in dem markierten Bereich der Kastanienallee und dem Rotdornweg sind in den 1960er-Jahren gebaut worden. Die angrenzenden Quartiere wurden später entwickelt.

Die Struktur lässt erwarten, dass es sich bei den Wohnungen aufgrund der Topographie keine barrierefreie äußere Erschließung vorhanden ist. Ebenso sind aufgrund des Baualters keine barrierefreien Wohnungen zu erwarten. Jedoch hat der Eigentümer - die Hausverwaltung Lucia Ellspiepen-Erben - in den vergangenen Jahren an einigen Gebäuden Hauseingänge ebenerdig ausgebaut, an Erdgeschosswohnungen Rampen installiert und Bäder barrierearm umgebaut. Das Quartier wurde - ohne seinen Charakter zu verlieren - den Anforderungen des demografischen Wandels entsprechend verändert, ohne dass die Mieter aus ihren Wohnungen ausziehen mussten. Laut Eigentümer ist es zwar aufgrund der finanziellen Situation der Mieter nicht möglich die Mieten anzuheben, jedoch konnten Leerstände verhindert bzw. verringert werden.

Mit einer Entfernung von rund einem Kilometer zum Zentrum liegt der Bereich Rotdornweg/ Kastanienallee im erweiterten Einzugsbereich der Innenstadt, was beispielsweise für ältere Menschen attraktiv ist. Die tägliche Versorgung ist durch den Discounter im Quartier gesichert. Fußläufig ist der Stadtpark zu erreichen, während die Innenstadt bequem durch den ÖPNV erschlossen wird, welcher von den älteren Bewohnern aufgrund der Topografie vorwiegend genutzt wird.

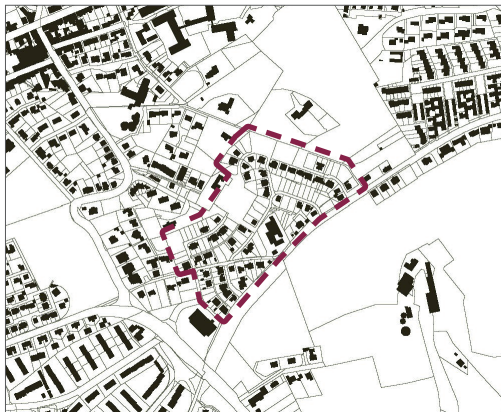
Zudem ist der Bodenrichtwert im Jahr 2014 mit 215 €/m<sup>2</sup> für mehrgeschossige Wohngebäude deutlich geringer als in der Innenstadt. So können günstigere Mieten mit ähnlichen Qualitäten im Wohnumfeld angeboten werden.

Die Kastanienallee bzw. der Rotdornweg sind nur ein Teilgebiet der Wahlbezirk 9110 (Kastanienallee Mitte) und 9130 (Kastanienallee Ost). Aus diesem Grund können keine Rückschlüsse von der Bewohnerschaft des Wahlbezirks auf das Quartier gezogen werden.

**Handlungsempfehlungen**

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Aufgrund der relativ integrierten Lage kann das Quartier auch langfristig für ältere Menschen attraktiv sein.
  - Ein Ziel für die Entwicklung des Quartiers Kastanienallee/ Rotdornweg ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Die städtische Wohn- und Pflegeberatung sollte über Unterstützungsmöglichkeiten informieren.
- Bestandsentwicklung
  - Die Beratung von Einzeleigentümern zur Bestandssanierung sollte intensiviert werden.
  - Wichtig ist die weitere Aufwertung von Grün- und Freiräumen.
  - Der barrierefreie Umbau von Bestandsgebäuden (passiert bereits) sollte intensiviert werden. Bei möglichen Mietpreissteigerungen aufgrund von Modernisierungen sollte die finanzielle Leistungsfähigkeit der Bewohner beachtet werden.

7 FLEHENBERG



Lageplan Flehenberg



Luftbild Flehenberg



<b>Chancen</b>	Kurzfristig: Ansiedlung von Familien	<b>Stärken</b>	Angebot für Einkommen- starke Haus- halte
<b>Gefahren</b>	Langfristig: Monostruktu- ren, Folgekos- ten	<b>Schwächen</b>	Einseitiges Wohnungsan- gebot



### **Quartiersbewertung**

Das Neubaugebiet Flehenberg wird seit 2008 durch den Bauherren „Domus Wohnen am Flehenberg GmbH“ entwickelt. Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser konnten entweder durch den Bauträger oder individuell gestaltet werden. Insgesamt gibt es Platz für rund 160 Wohneinheiten.

Derzeit sind noch nicht alle Flächen verkauft und bebaut. Aus diesem Grund befindet sich das Straßennetz noch im Baustellenzustand, da immer wieder Baustellenfahrzeuge die Straßen passieren müssen.

Das Angebot an Flächen richtet sich in erster Linie an Familien: Sowohl an aus Wülfrath kommende Familien als auch an Fortgezogene, die dazu bewegt werden sollten zurückzukehren, und ebenso an Neubürger auf der Suche nach Wohneigentum im Kreis Mettmann.

Mit 290 €/m<sup>2</sup> für ein- und zweigeschossige Gebäude liegt der Bodenrichtwert im Neubaugebiet Flehenberg vergleichsweise hoch, sowohl im internen Wülfrather Vergleich als auch im regionalen Vergleich mit den umliegenden Städten.

Da der Flehenberg nur ein Teilgebiet des Wahlbezirks 9020 (Rathaus/ Düsseler Straße/ Flehenberg) ist und sich der Bereich noch in der Entwicklung befindet, können keine Rückschlüsse von der Bewohnerschaft des Wahlbezirks auf das Quartier gezogen werden.

### **Handlungsempfehlungen**

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Das Wohngebiet am Flehenberg dient als gutes Beispiel für Bauträgerrealisierungen. Durch die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Eigentümer hat das vergleichsweise große Baugebiet qualitative hochwertiges Wohnen zu bieten.
  - Zukünftig sollte mehr auf einen Mix aus verschiedenen Bauformen geachtet werden und auf kleinteiligere Entwicklungsgebiete.
- Bestandsentwicklung
  - Langfristig wird der Generationenwechsel eine Rolle spielen.

8 DÜSSELER TOR



Lageplan Düsseler Tor



Luftbild Düsseler Tor



Chancen	Innovative Entwicklung der noch unbebauten Flächen	Stärken	Vorhandene Infrastruktur im Quartier
Gefahren	Langfristig: Überalterung	Schwächen	Lage am Ortsrand

### Quartiersbewertung

Das Düsseler Tor liegt am südlichen Standrand des Kerngebiets von Wülfrath. Es ist ein Quartier, das in den 1990er-Jahren geplant und entwickelt wurde. Hauptaugenmerk ist der 2001 eröffnete Kindergarten, der in der Architektursprache Friedensreichs Hundertwasser realisiert wurde. Auch die angrenzenden Mehrfamilienhäuser gleichen diesem Stil.

Ebenfalls wird das an den Bereich im Hundertwasser-Stil angrenzende Neubaugebiet durch die Düsseler Straße erschlossen. Hier entstand parallel zum Kindergarten und den Mehrfamilienhäusern eine Siedlung, die in erster Linie in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern verwirklicht wurde.

Es werden Rückschlüsse bezüglich Jugend-, Altenquotient und dem Ausländeranteil vom Wahlbezirk auf das Quartier gezogen, jedoch nicht auf die absolute Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern.

Das Gebiet zieht besonders durch den Kindergarten und die in der Nähe vorhandenen Schulen Familien mit Kindern an, was sich deutlich im Jugendquotienten des Wahlbezirks widerspiegelt: Es gibt pro fünf Personen im erwerbsfähigen Alter zwei Minderjährige. Dieser Wert von 39,3 liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 23,9 und im Vergleich zu allen Wahlbezirken ist es auch der höchste Wert. Besonders ist auch daran, dass dieser Wert seit der Entwicklung des Neubaugebietes, welches einen Großteil des Wahlbezirks ausmacht, konstant auf diesem hohen Level geblieben ist. Durch die vergleichsweise neue Bausubstanz sind bauliche Mängel oder Leerstände eine Ausnahmeerscheinung im Bereich Düsseler Tor.

Zum Quartier Düsseler Tor gehören auch noch Flächen, die derzeit unbebaut sind. Hierzu zählt zum einen eine kleinere Fläche nördlich angrenzend an den Kindergarten sowie zum anderen eine größere Fläche auf der anderen Straßenseite der Düsseler Straße. Zum Teil gehören die Flächen der GWG, zum Teil der Stadt und zum Teil einem privaten Eigentümer. Für den Bereich am Kindergarten liegen bereits seitens der GWG konkrete Vorschläge zur Entwicklung der Fläche vor.

Bevölkerungsstruktur (2013) und Entwicklung seit 2004	
Einwohnerzahl	-
Jugendquotient	39,3 →
Altenquotient	21,7 →
Anteil Personen mit deutschem Pass	94,0 % →
davon Doppelstaatler	12,3 % ↗
Anteil Personen ohne deutschen Pass	6,0 % →
Bodenrichtwert	
EFH	260 €/m <sup>2</sup>
MFH	-

### Handlungsempfehlungen

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Ein Ziel für die Entwicklung des Quartiers am Düsseler Tor ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Die Entwicklungsflächen am Düsseler Tor sollten mittelfristig entwickelt werden. Sie bieten Platz für sehr unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Junge Menschen etc.)
- Bestandsentwicklung
  - Langfristig droht dem Quartier - das auf Familien ausgerichtet ist - eine Überalterung. Ein wichtiges Thema ist somit die Förderung des Generationenwechsels. Hier spielt die Beratung eine wichtige Rolle (z.B. finanzielle Fördermöglichkeiten zum Kauf von Bestandsimmobilien oder zur Sanierung im Rahmen der Wohnungsbauförderung oder mittels verschiedener Förderprodukte der KfW). Eine wesentliche Zielgruppe, die als potenzielle Nachfrager für die bestehenden Einfamilienhäuser angesprochen werden sollten, sind Familien.
- Neubau und Wohnbaulandentwicklung
  - Die Flächen, die der Stadt Wülfrath am Düsseler Tor gehören, sollten hinsichtlich einer ergänzenden Wohnbebauung überprüft werden.
  - Es sollte im Neubau eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnangebote entstehen, z.B. für Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, junge Menschen.

9 ELLENBEEK



Lageplan Ellenbeek



Luftbild Ellenbeek

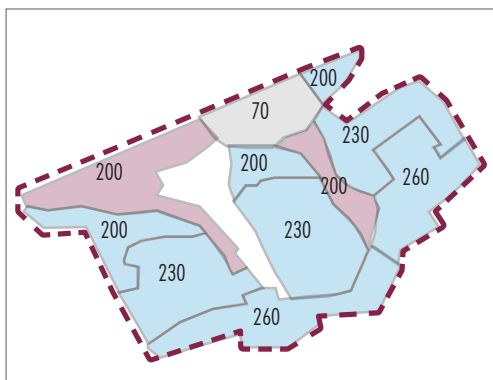


Chancen	Viele Kinder, Kulturelle Vielfalt	Stärken	Guter Zu- sammenhalt, Institutionen im Quartier
Gefahren	Leerstand, Segregation, Kinderarmut	Schwächen	Schere zwi- schen Arm und Reich, geringes Bil- dungsniveau

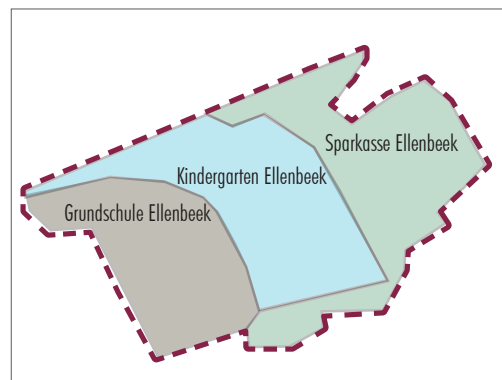
### Quartiersbewertung

Die Ellenbeek ist eins der größte Quartiere in Wülfrath: Dort leben rund ein Fünftel der Bevölkerung Wülfraths und der Bereich besteht aus drei Wahlbezirken. In sich weist die Ellenbeek deutliche Unterschiede in der Bebauungsstruktur und der Bewohnerschaft auf.

Der nördliche Bereich, der aus topografischen Gründen als „untere“ Ellenbeek bezeichnet wird, besteht vorrangig aus Mehrfamilienhäusern: Zeilenbauten und Hochhäuser prägen nicht nur den Stadtteil, sondern gleich die gesamte Eingangssituation Wülfraths. Die Skizze mit den Bodenrichtwerten zeigt in rot markiert die Bereiche, die für mehrgeschossiges Wohnen vorgesehen sind: Mit 200 €/m<sup>2</sup> liegen diese nur leicht unter den Werten für ein- bis zweigeschossiges Wohnen (blaue Markierung).



Bodenrichtwerte Ellenbeek (Eigene Darstellung nach BORISplus.NRW 2014)



Wahlbezirke Ellenbeek

Die Mehrfamilienhäuser wurden in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut und weisen heute teils starke Abnutzungserscheinungen und einen großen Sanierungsstau auf. Unübersichtliche Eigentümerstrukturen erschweren die Handlungsspielräume der Stadt Wülfrath hinsichtlich einer positiveren Entwicklung für die Ellenbeek.

In der Ellenbeek gibt es Nahversorgungsmöglichkeiten, wie beispielsweise im nördlichen Bereich ein großer Einzelhandelsmarkt mit integriertem Backshop. Außerdem gibt es die Grundschule Ellenbeek, ein kommunales Kinder- und Familienzentrum und die evangelische Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“. Die evangelische Kirche dient als Gemeindezentrum und nur noch in Ausnahmen für Gottesdienste. Die Sparkasse wird ihre Filiale in der Ellenbeek Ende September 2015 schließen. Der Stadtteilverein Ellenbeek e.V. setzt sich aktiv für den Stadtteil ein: Aktivitäten finden

im Stadtteilcafé in der „unteren“ Ellenbeek statt. So konnten beispielsweise in einer Stadtteilkonferenz unter dem Slogan „Ellenbeek - Bunt und Lebendig“ Potenziale und Risiken des Stadtteils aufgegriffen und gesammelt werden.

Die zentralen Ergebnisse sind, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils folgende Aspekte als Potenziale ausfindig gemacht haben (Auszug):

- Viele Familien mit Migrationshintergrund
- Hohe Kinderanzahl
- Viele Möglichkeiten zum gemeinsamen Treffen
- Die Institutionen und Helferinnen kennen sich
- Guter Zusammenhalt
- „Jeder kennt Jeden“
- Kulturelle Annäherung

Ebenso sind die Probleme des Stadtteils realistisch durch die dort lebende Bewohnerschaft zusammengetragen worden (Auszug):

- Arbeitslosigkeit
- beengter Wohnraum
- Viele Menschen mit Migrationshintergrund sprechen kein Deutsch
- Geringes Bildungsniveau
- Viele Familien sind auf Unterstützungsleistungen angewiesen
- Schere zwischen „Arm und Reich“ oder „oben und unten“ geht weiter auseinander
- Kinderarmut

Die Potenziale und Problem im Stadtteil lassen sich häufig nach der Lage im Stadtteil erläutern. Die „obere“ Ellenbeek besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, vereinzelt auch Mehrfamilienhäusern. Seit den 1960er-Jahren entstanden hier, immer nach den Leitgedanken der jeweiligen Zeit, dicht und sehr dicht bebaute Bereiche. Häufig vorkommender Bautyp sind Reihenhäuser oder Bungalows. In dem südlichsten Bereich, mit Blick Richtung Düssel in die Natur, prägen freistehende Einfamilienhäuser das Bild. Diese Personen identifizieren sich nicht mit der Ellenbeek, da das Image des Stadtteils durch die Mehrfamilienhäuser im „unteren“ Bereich negativ geprägt ist. Die Bodenrichtwerte zeigen das Nord-Süd-Gefälle: Von 200 €/m<sup>2</sup> in der „unteren“ Ellenbeek ziehen sich die Bereiche wie die Höhenlinien bis 260 €/m<sup>2</sup> in die „obere“ Ellenbeek.

Die Bevölkerungsstruktur der Ellenbeek zeigt einen Querschnitt durch die Strukturdaten der Stadt Wülfrath: Sowohl der Jugend- und der Altenquotient als auch der Anteil an Ausländern und Doppelstaatlern ist dem Durchschnitt der Stadt sehr ähnlich. Dies liegt vor allem an der Größe des Stadtteils, Unterschiede fallen weniger auf.

Werden die drei Wahlbezirke einzeln betrachtet, so zeigen sich deutlichere Unterschiede: Bei den Jugendlichen liegt der Bereich Sparkasse Ellenbeek unter und der Bereich Kindergarten Ellenbeek über dem Durchschnitt. Der Ausländeranteil im Bereich Kindergarten Ellenbeek ist mit 16,3 deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Insgesamt ist zudem ein hoher Zuzug an einkommensschwachen Familien zu verzeichnen. Der Jugendquotient ist ebenfalls vergleichsweise hoch.

Der Bereich Sparkasse Ellenbeek hingegen besteht vorrangig aus von Einzeleingetütern selbst genutztem Wohneigentum. Der Bereich entstand fast vollständig bis Mitte der 1980er-Jahre, danach kamen nur vereinzelte Gebäude hinzu. Es ist zu vermuten, dass die Eigentümer sich zu diesem Zeitpunkt in der Familiengründungsphase befanden, sodass die Kinder - sofern sie noch dort leben - heute zum Großteil nicht mehr minderjährig sind. Dadurch erklärt sich der unterdurchschnittliche Jugendquotient, der 2004 in diesem Bereich noch über dem Durchschnitt der Gesamtstadt lag. Der Altenquotient im Bereich Sparkasse lag 2004 bei nur 14,3 - dem niedrigsten Wert der Gesamtstadt. Im Jahr 2013 liegt der Wert bei 29,4 und damit noch leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

Bei dem Wahlbezirk Grundschule Ellenbeek, zu der neben dem markierten Bereich auch das Gewerbegebiet nördlich der Wilhelmstraße gehört, zeigt eher unauffällige Werte: einen durchschnittlichen Jugendquotienten, eine leicht überdurchschnittlichen Altenquotienten und einen leicht erhöhten Ausländeranteil. Die Entwicklung seit 2004 zeigt: Der Jugendquotient hat abgenommen, der Altenquotient ist angestiegen.

Einwohnerzahl	4.266 ↘
Jugendquotient	24,0 ↓
Altenquotient	34,0 ↑
Anteil Personen mit deutschem Pass	87,2 % →
davon Doppelstaatler	9,9 % →
Anteil Personen ohne deutschen Pass	12,8 % →
Bodenrichtwert	
EFH	200 - 230 €/m <sup>2</sup>
MFH	200 €/m <sup>2</sup>



### Handlungsempfehlungen

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Ein Ziel für die Entwicklung der Ellenbeek ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Gerade in der Ellenbeek ist eine kleinräumige Beobachtung des Wohnungsmarktes sinnvoll, um frühzeitig stabilisierend eingreifen zu können.
- Bestandsentwicklung
  - Bei Maßnahmen in den höher verdichteten Beständen der unteren Ellenbeek sind Fördermittelzugänge über BestandsInvest zu prüfen.
  - Es wird empfohlen, die Sanierung der Bestände weiter voranzutreiben (Ziele: Bestandserhalt und -aufwertung, energieeffiziente Gestaltung, barrierearme Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen).
  - Es ist zu überprüfen, inwiefern Rückbaumaßnahmen in der Ellenbeek möglich sind.
  - Kurz- bis mittelfristig droht der „oberen“ Ellenbeek eine Überalterung. Ein wichtiges Thema ist somit die Förderung des Generationenwechsels. Hier spielt die Beratung eine wichtige Rolle (z.B. finanzielle Fördermöglichkeiten zum Kauf von Bestandsimmobilien oder zur Sanierung im Rahmen der Wohnungsbauförderung oder mittels verschiedener Förderprodukte der KfW). Eine wesentliche Zielgruppe, die als potenzielle Nachfrager für die bestehenden Einfamilienhäuser angesprochen werden sollten, sind Familien.
- Kommunikation und Kooperation
  - Für den „unteren“ Teilbereich der Ellenbeek sollten Fördermittel akquiriert werden. Dazu ist die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes - im Hinblick auf Fördermittel durch das Stadtumbau West Programm - notwendig.
  - Es sollten frühzeitig Informationen über pflegerische Unterstützungsmöglichkeiten der Wohn- und Pflegeberatung verbreitet werden. Hier ist der Bürgerverein zu integrieren, sodass ehrenamtliche Kommunikations- und Kooperationsstrukturen im Stadtteil genutzt werden können.
  - Die städtische Wohn- und Pflegeberatung könnte zudem in der Ellenbeek einen Pflegestützpunkt einrichten, der Interessierte über die Möglichkeiten einer Bestandssanierung hin zu einer altengerechten Wohnung informiert.

10 DÜSSEL



Lageplan Düssel



Luftbild Düssel



Chancen	RegioBahn-Anschluss (vorr. 2017)	Stärken	Öffentliche Infrastruktur (Kirche, Kindergarten etc.)
Gefahren	Überalterung	Schwächen	Keine Nahversorgung, Lage

### Quartiersbewertung

Am südlichsten Rand Wülfraths liegt Düssel: Ein Dorf mit rund 1.400 Einwohnern, welches direkt an Wuppertal grenzt. Am historischen Dorfplatz sind sowohl eine evangelische als auch eine katholische Kirche vorhanden. Sie haben Gemeindehäuser und auch ein Kindergarten existiert dort.

Die Bebauung ist in erster Linie durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. In der Nachkriegszeit entstand aus wenigen Höfen ein Dorf. Dieses wuchs zunächst in den 1960er-Jahren zu einer kleinen Siedlung an, die bis zum Ende der 1970er-Jahre auf die heutige Größe entwickelte. Vereinzelt sind im Laufe der Jahre kleinere Ergänzungen im Siedlungsbestand vorgenommen worden. Der Bodenrichtwert lag im Jahr 2014 bei 235 €/m<sup>2</sup> für Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung.

Der Jugendquotient im Dorf liegt unter dem städtischen Durchschnitt mit 20,9, der Altenquotient mit 33,1 noch leicht unter dem Durchschnitt. Jedoch zeigt sich auch, dass der Jugendquotient im Vergleich zu 2004 stark gesunken ist und der Altenquotient stark angestiegen ist. Beides spricht für eine Alterung der Bevölkerung, die aufgrund der Entstehung des Dorfes sehr zeitgleich verlaufen wird, sofern kein Generationenwechsel stattfindet. Der Anteil sowohl an Doppelstaatlern als auch an Personen ohne deutschen Pass ist in Düssel besonders gering.

Der Bürgerverein Wülfrath-Düssel e.V. engagiert sich aktiv für das gesamte Dorf, organisiert regelmäßig stattfindende Stammtische mit Schwerpunktthemen. Ebenso werden Ausflüge oder z.B. das Maifest geplant und durchgeführt.

Düssel ist als Stadtteil zukünftig besonders gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden: in unmittelbarer Nähe zum Dorf wird der Haltepunkt Wülfrath-Düssel entstehen, an dem ab 2017 die Regionalbahnen Richtung Düsseldorf und Wuppertal halten werden.

Bevölkerungsstruktur (2013) und Entwicklung seit 2004		
Einwohnerzahl	1.385	→
Jugendquotient	20,9	↓
Altenquotient	33,1	↑
Anteil Personen mit deutschem Pass	96,5 %	→
davon Doppelstaatler	4,0 %	→
Anteil Personen ohne deutschen Pass	3,5 %	→
Bodenrichtwert		
EFH	235 €/m <sup>2</sup>	
MFH	-	

### Handlungsempfehlungen

- Wohnungsmarktentwicklung
  - Ein Ziel für die Entwicklung von Düsseldorf ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben.
  - Angesichts der peripheren Lage ist Düsseldorf als Wohnstandort für ältere Menschen nicht optimal geeignet. Gleichwohl gilt es, für die ansässigen älteren Menschen ein Verbleiben im Quartier zu ermöglichen. Insofern gilt es einerseits, frühzeitig Informationen über pflegerische Unterstützungsbedarfe zu erlangen.
- Bestandsentwicklung
  - Kurz- bis mittelfristig droht Düsseldorf eine Überalterung. Ein wichtiges Thema ist somit die Förderung des Generationenwechsels. Hier spielt die Beratung eine wichtige Rolle (z.B. finanzielle Fördermöglichkeiten zum Kauf von Bestandsimmobilien oder zur Sanierung im Rahmen der Wohnungsbauförderung oder mittels verschiedener Förderprodukte der KfW). Eine wesentliche Zielgruppe, die als potenzielle Nachfrager für die bestehenden Einfamilienhäuser angesprochen werden sollten, sind Familien.
- Kommunikation und Kooperation
  - Der Bürgerverein Düsseldorf sollte als kompetenter Partner der Stadt Wülfrath zum Sprachrohr des Dorfes werden. Informationsveranstaltungen zu verschiedenen Themen könnten durch den Bürgerverein begleitet werden.

## FAZIT DER QUARTIERSANALYSE

Die kleinräumige Betrachtung verschiedener Quartiere in Wülfrath zeigt, dass sich bestimmte Bereiche sehr unterschiedlich zur Gesamtstadt entwickeln. Das betrifft neben der heutigen Altersstruktur und dem Ausländeranteil auch die Entwicklung seit 2004. Insbesondere durch die Entwicklung der vorherigen 10 Jahre zeigt sich, dass die Quartiere sich sehr homogen entwickeln. Das bedeutet, Bereiche, die in der Struktur (Bebauungsstruktur und -alter, Lage, Alters- und Bevölkerungszusammensetzung) ähnlich sind, auch ähnliche Tendenzen in der Entwicklung aufweisen.

Beispielsweise macht sich dies in der „oberen“ Ellenbeek bemerkbar: In der Zeit von 1960 bis 1980 sind mehrere größere Bauabschnitte realisiert worden. Sie zogen durch das monostrukturelle Angebot an Einfamilienhäusern (als freistehendes Einfamilienhaus, als Doppelhäuser und als Reihenhäuser) in erster Linie Familiengründer an, die Eigentum gebildet haben. Die Kinder sind zum Großteil ausgezogen, vereinzelt hat ein Generationswechsel stattgefunden. Doch eine Überalterung ist deutlich zu erkennen, was sich nicht zuletzt in der Entwicklung des Altenquotienten der letzten 10 Jahre widerspiegelt. Sollte diese Entwicklung unverändert weitergehen, wird sich die Situation zukünftig dort verschärfen und die Einfamilienhausgebiete können sich zu so sogenannten „Goldhochzeitsvierteln“ entwickeln. Durch die Überalterung und eine geringe Fluktuation kann es dazu kommen, dass diese Bereiche zukünftig eine höhere Leerstandsquote aufweisen, sofern die Immobilien keine neuen Käufer finden. Sollten gleichzeitig viele Häuser auf den Markt kommen, kann sich dies negativ auf den Preis auswirken. Ebenso ist die Infrastruktur in diesen Gebieten schlecht ausgelastet oder gar nicht mehr vorhanden (z.B. Kindergärten etc.), sodass eine Negativspirale frühzeitig verhindert werden muss, solange die Bereiche für junge Familien weiterhin interessant sind. Dies gilt nicht nur für die Ellenbeek sondern für alle Quartiere, die eine große Anzahl an durch den Eigentümer genutzten Häusern aufweisen, die in einem kurzen Zeitraum entwickelt wurden. Von den beschriebenen Quartieren sind dies neben der Ellenbeek z.B. Düssel (mittelfristig), Karlshaus/Wilhelmshöhe (langfristig), Düsseler Tor (langfristig).

Ebenso gibt es andere Bautypologien und Quartiere die andere Herausforderungen mit sich bringen. Dazu gehört z.B. der Bereich Ahornweg und das Quartier rund um die Halfmannstraße bzw. Havemannstraße. Die vergleichsweise günstigen und einfach gehaltenen Mietwohnungsangebote der GWG weisen einen Sanierungsbedarf auf. Nichtsdestotrotz ist die Leerstandsquote nur auf einem leicht überdurchschnittli-

chen Niveau. Eine hohe Fluktuation und ein vergleichsweise höherer Ausländeranteil zeichnen diesen Bereich aus.

Insgesamt zeigt sich, dass eine Quartiersbetrachtung unabdingbar ist, da sich die einzelnen Bereiche Wülfraths unterschiedlich entwickeln. Um zukünftig auf die Trends angemessen eingehen zu können, ist eine kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Wülfrath notwendig.



## 6 AUSBLICK

Die Stadt Wülfrath profitierte bislang zu wenig von seiner zentralen Lage im Grünen zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Zukünftig besteht die Chance Familien und Paare in der Eigentumbildungsphase über einen Autobahnanschluss im Norden und eine Regiobahnverbindung nach Düsseldorf im Süden anzulocken. Der demografische Wandel hingegen wird in Wülfrath zu Nachfrageveränderungen und zu einem Rückgang des Nachfragepotenzials führen.

Es wird zukünftig darum gehen, den Bestand zu qualifizieren und heterogen gewachsene Strukturen und Quartiere auf Eigentümerwechsel vorzubereiten. Zudem spielt die qualitative Ergänzung des Wohnungsangebotes eine Rolle in Wülfrath. Die Reserveflächen für Wohnen haben perspektivisch eine ausreichende Gesamtgröße; Sie sollten langsam und sukzessiv entwickelt werden. Für die älter werdenden Menschen in Wülfrath sollte der Wunsch erfüllbar sein, auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Dazu werden Quartiersbezogene Dienstleistungs- und Beratungsangebote sowie die Anpassung von Wohnungen und des Wohnumfeldes notwendig sein.

Insgesamt werden die Wohnumgebung, das Wohnquartier und der Stadtteil bei Wohnstandortentscheidungen immer wichtiger und es sind bereits einzelne Quartiere / Lagen in Wülfrath zu identifizieren, in denen Probleme im Hinblick z.B. auf den Wohnungsbestand ausgemacht werden können. Auf diese Gebiete sollte deshalb - auch unter präventiven Gesichtspunkten – besonderes Augenmerk gelegt werden. Ferner spielt die Beobachtung der Veränderungsprozesse im Kontext der Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, um möglichst frühzeitig und zielgerichtet eingreifen zu können.

Das Handlungskonzept Wohnen zeigt auf, wie wichtig die Verknüpfung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung, von Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Bevölkerung ist. Hier gilt es, die angestoßenen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen weiter zu nutzen und zu intensivieren. Insbesondere ist die standortbezogene Einbindung von Einzeleigentümern und der Beteiligung der Bewohner eine wichtige Zukunftsaufgabe.



plan-lokal empfiehlt die folgenden Schritte zur erfolgreichen Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen:

1. Fortführung der Arbeitsgruppe Wohnen
2. Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes für den nördlichen Siedlungsbereich Ellenbeek
3. Sukzessive Entwicklung der Wohnbaureservenflächen
4. Fortlaufende (kleinräumige) Wohnungsmarktbeobachtung
5. Schaffen von Anreizen seitens der Stadt, z.B. Förderung bei Kauf von Altimmobilien
6. Wohnumfeldverbesserungen fördern, z.B. Finanzielle Unterstützung von Eigentümern bei der Umsetzung von Mietergärten
7. Erstellung eines Innenentwicklungskatasters
8. Wohnberatung stärken

Ein Handlungskonzept Wohnen dient als übergeordnete Leitlinie und zeigt Entwicklungsrichtungen für das zukünftige Handeln zum Wohl der Stadt Wülfrath sowie der ansässigen Unternehmen und der Einwohner. An dieser Stelle gilt es nach (vorläufigem) Abschluss des Konzeptes anzusetzen, weitere Schritte zu beschreiben und vorgeschlagene Handlungsfelder zu konkretisieren, um die Attraktivität Wülfraths als Wohnstandort langfristig zu erhalten.

## 7 QUELLEN

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) 2009: Trends der Wohneigentumsbildung - Haushalte, Objekte, Finanzierung. BBSR-Berichte kompakt 1/2010. Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) 2010: Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktproggnose 2025. BBSR-Berichte kompakt 6/2009. Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. BBSR-Berichte kompakt 1/2012. Bonn

Bergische Diakonie 2015a: <http://www.bergische-diakonie.de/html/bereiche/altenhilfe-verbund/unsere-angebote/service-wohnen/wohnen-am-angergarten/>

Bergische Diakonie 2015b: <http://www.bergische-diakonie.de/html/bereiche/altenhilfe-verbund/unsere-angebote/alten-und-pflegeheime/haus-august-von-der-twer/>

Bergische Diakonie 2015c: <http://www.bergische-diakonie.de/html/bereiche/altenhilfe-verbund/unsere-angebote/alten-und-pflegeheime/haus-luise-von-der-heyden/>

Bergische Diakonie 2015d: <http://www.bergische-diakonie.de/html/bereiche/altenhilfe-verbund/unsere-angebote/alten-und-pflegeheime/haus-otto-ohl/>

Bergische Diakonie 2015e: <http://www.bergische-diakonie.de/html/bereiche/altenhilfe-verbund/unsere-angebote/alten-und-pflegeheime/hausgemeinschaften-im-haus-karl-heinersdorff/>

Bergische Diakonie 2015f: <http://www.bergische-diakonie.de/html/bereiche/altenhilfe-verbund/unsere-angebote/alten-und-pflegeheime/haus-karl-heinersdorff/>

BORISplus.NRW 2014: Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen 2014: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do>

BORISplus.NRW 2015: Immobilienpreisübersicht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen für die Jahre 2011-2014: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/IPUE.do>

Destatis (Statistische Ämter des Bundes und der Länder) (Hrsg.) 2014: Wohnsituation von Familien und Alleinlebenden auf Basis der Zensus Ergebnisse 2011 (Stichtag 9. Mai 2011)

Gutachterausschuss für Grundstücke im Kreis Mettmann (Hrsg.) 2014: Grundstücksmarktbericht. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Jahre 2013 im Kreis Mettmann. Mettmann

GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft) Wülfrath GmbH 2014: Ausgewählte Daten der GWG zum Wohnungsbestand, Stand Mai 2014

GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft) Wülfrath GmbH 2015: Ausgewählte Daten der GWG zum Wohnungsbestand, Stand März 2015

IT.NRW (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen) 2014a: Onlineangebot der Landesdatenbank NRW

IT.NRW (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen) 2014b: Kommunalprofil Stadt Wülfrath. Düsseldorf

IT.NRW (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen) 2015: Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040. Düsseldorf ([https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pdf/200\\_15.pdf](https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pdf/200_15.pdf))

MBWSV (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW) 2014: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017. Düsseldorf

MBWSV (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW) 2015: Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest) vom 26.01.2006, zuletzt geändert 22.01.2015. Düsseldorf

Mietrichtwert-Tabelle 2012: Haus und Grund Niederberg, e.V, Wülfrath, Düsseldorf und Umgebung, Mieter-Verein Düsseldorf e.V und Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. (Hrsg.) Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand: 1.Juni 2012

Stadt Attendorn 2015: Broschüre zum Thema Innenentwicklung: [http://attendorn.de/media/custom/2422\\_1671\\_1.PDF?1428647543](http://attendorn.de/media/custom/2422_1671_1.PDF?1428647543) oder <http://attendorn.de/Rathaus/Aktuelles/Fragebogen-an-Eigent%C3%BCmer-von-Baul%C3%BCcken.php?object=tx|2422.5.1&ModID=7&FID=2422.2950.1&NavID=2422.12&La=1>

Stadt Wülfrath 2013: Ausgewählte Daten aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt

Stadt Wülfrath 2014: Ausgewählte statistische Daten der Stadt (Meldesoftware)

Stadt Wülfrath 2015a: <http://www.wuelfrath.net/stadtportrait/stadtplaene-verkehr/ortsteile/>

Stadt Wülfrath 2015b: <http://www.wuelfrath.net/stadtportrait/>

Tim-Online 2015: <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do;jsessionid=DB0ACB82A3001D2B128457A25101A421>

Tovote 2014: Statistische Berechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auf Basis ausgewählter Daten der Stadt Wülfrath

Zensus 2011: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013 (Hrsg.): (Stichtag: 9. Mai 2011): Bevölkerungskennzahlen, Gebäude- und Wohnungskennzahlen sowie Einzeldaten zur Stadt Wülfrath aus der Gebäude- und Wohnungszählung

Bildnachweis:

Alle Bilder plan-lokal.

Plangrafik:

ALKIS

Geobasisdaten © Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

DGK 5 (Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000)

Geobasisdaten © Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt L 18/02

Orthophotos 2014

Geobasisdaten © Stadt Wülfrath