



## Handlungsprogramm

**Wohnungspolitisches Handlungskonzept**

Analyse, Ziele und Handlungsempfehlungen

**Stadt Remscheid**

ZD 0.12 Stadtentwicklung und Wirtschaft

0.12.1 Stadtentwicklung, Rahmenplanung und Statistik

# Inhalt

1	Einleitung und Aufgabenstellung .....	4
2	Analyse .....	6
2.1	Wohnungsmarkt Remscheid.....	6
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur .....	7
2.1.2	Ermittlung der künftigen Bevölkerungsentwicklung .....	10
2.1.3	Entwicklung der privaten Haushalte.....	12
2.2	Leerstandsanalyse und Leerstandsrisiken .....	13
2.2.1	Bisherige Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Remscheid.....	14
2.2.2	Aktueller Wohnungsleerstand .....	15
2.2.3	Leerstandsrisiken .....	18
2.3	Neubedarf .....	19
2.3.1	Einschätzung des künftigen Neubedarfs .....	19
2.3.2	Wohnungsbedarf besonderer Zielgruppen .....	22
2.3.3	Geförderter Wohnungsbau.....	24
2.4	Bestandsanalyse – Potentiale und Defizite am Remscheider Wohnungsmarkt .....	26
2.5	Rahmenbedingungen für die Energetische Sanierung.....	30
2.5.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen.....	31
2.5.2	Vorteile bei energetischer Sanierung.....	31
2.5.3	Remscheider Gebäudestruktur unter energetischen Gesichtspunkten .....	32
3	Leitlinien.....	33
3.1	Wohnen in Remscheid.....	33
3.2	Möglichkeiten der Kommune die Entwicklungen zu steuern .....	33
3.3	Prozesse und Kooperation – Einbindung der Akteure am Remscheider Wohnungsmarkt.....	34
4	Handlungsfelder und Ziele.....	35
4.1	Handlungsfeld Leerstandsmanagement.....	35
4.2	Handlungsfeld Neubedarf .....	36
4.2.1	Neubaubedarf und Flächenentwicklung.....	36
4.2.2	Geförderter Wohnungsbau.....	37
4.3	Handlungsfeld Bestandsanpassung .....	38
4.3.1	Räumliche Handlungsschwerpunkte.....	38
4.3.2	zentrale Handlungsräume .....	42
4.4	Handlungsfeld Energetische Sanierung .....	46
4.4.1	Klimaschutzziele der Bundesregierung.....	46
5	Handlungsempfehlungen .....	49
5.1	Zuordnung der Handlungsempfehlungen .....	49
5.2	Beschreibung der Handlungsempfehlungen .....	51
6	Fazit .....	61
	Abbildungsverzeichnis .....	62
	Anlagen .....	63

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang und der fortschreitende demografische Wandel stellt den Remscheider Wohnungsmarkt, wie viele andere Bereiche des Lebens, in den kommenden Jahren vor extreme Herausforderungen.

Der Rückgang der Einwohnerzahlen konnte in den vergangenen Jahren durch die zunehmende Singularisierung der Haushalte und den noch steigenden Wohnflächenbedarf pro Person hinsichtlich der Wohnungsbelegung nicht mehr ausgeglichen werden. Der Remscheider Wohnungsmarkt hat sich deshalb innerhalb weniger Jahre von einem Markt mit Mangel an Wohnraum zu einem Mietermarkt mit einer seit 2009 zunehmenden Anzahl an Leerständen entwickelt.

Mit der Erarbeitung eines Kommunalen Handlungskonzeptes zu Thema Wohnen soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden, indem Handlungsansätze u.a. zum Umgang mit Leerständen und der Anpassung des Wohnungsbestandes herausgearbeitet werden.

Darüber hinaus soll das vorliegende Konzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für Förderanträge im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen dienen. Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2011 des Landes soll in Städten und Gemeinden mit einem niedrigen Bedarfsniveau der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z.B. wenn die Maßnahmen aus einem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen abgeleitet werden können.

Die Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen erfolgte in zwei Abschnitten: der Erstellung eines Wohnungsmarktgutachtens auf der Grundlage einer Milieustudie (vhw-Gutachten) und dem vorliegenden Handlungsprogramm.

Im ersten Teil, dem vhw-Gutachten, werden Struktur und Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage in der Gesamtstadt und ihren Teilräumen unter Einbeziehung der sog. Lebensstil- bzw. Milieuforschung einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Auf der Grundlage der Lebensweltforschung in Form der Sinus-Milieus und der Migranten-Milieus werden qualitative Aspekte wie das wohnräumlich-qualitative Verhalten der Nachfrager bewertet und teilräumlich orientierte Auswertungen durchgeführt. Die qualitativen Ableitungen aus den beobachtbaren Strukturzusammenhängen und -entwicklungen werden durch eine quantitative Prognose der Milieuentwicklung bis zum Jahr 2020 ergänzt. Auf dieser Grundlage werden im vhw-Gutachten in Verbindung mit den bekannten Nachfragepräferenzen der einzelnen Milieus die Schwerpunkte bei der künftigen Angebotsgestaltung auch in den - größeren Teilräumen - quantitativ bestimmt.

Das vorliegende Handlungsprogramm stellt den Zweiten Teil des Konzeptes dar. Der Rat hatte die Verwaltung im Vorfeld beauftragt, auf der Grundlage des vhw-Gutachtens ein integriertes, praxisorientiertes und raumbezogenes Handlungsprogramm unter den Voraussetzungen der Bestandsanpassung, des Leerstandsmanagements, der energetischen Sanierung und des notwendigen Neubaubedarfs zu erstellen. Mit diesem Konzept sollen Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen zu den vier genannten Handlungsfeldern für den Remscheider Wohnungsmarkt für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden. Neben der quantitativen Be trachtung des Wohnungsmarktes, Wohnungsüberhänge und Neubedarf, werden im Folgenden auch qualitative Aspekte Wohnens in Remscheid betrachtet.

Der gesamte Arbeitsprozess wurde von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Remscheider Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Sparkasse, Versorgungsunternehmen und Verwaltungsmitarbeitern aus den Fachbereichen Soziales/Wohnbauförderung, Umwelt, Bauordnung und Migration und Integration, begleitet. Im Laufe der Erarbeitungsphase haben zwischen Juli 2010 und Dezember 2011 sechs Sitzungen der AG stattgefunden.

Der Entwurf des Handlungsprogramms wurde zudem in fünf Bürgerforen, die in der Zeit zwischen dem 14.11.2011 und dem 30.11.2011 in den zentralen Handlungsräumen (Karte 8) statt-

gefunden haben, präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Foren wurden von Herrn Froessler, dem Geschäftsführer der Innovationsagentur Stadtumbau NRW, moderiert. Die nach den Bürgerforen ausdifferenzierten Handlungsempfehlungen wurden mit der beschriebenen Arbeitsgruppe nochmals diskutiert und beschlossen.

Neben dem beschriebenen vhw-Gutachten war das Stadtentwicklungskonzept Remscheid (2008) eine wichtige Arbeitsgrundlage für das vorliegende Handlungsprogramm Wohnen.

## 2 Analyse

Die grundsätzlichen Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung und des demografischen Wandels und ihre erwarteten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wurden im Stadtentwicklungs-Konzept 2008 und dem von vhw erarbeiteten Gutachten bereits beschrieben. In den vergangenen Jahren scheint sich der negative Bevölkerungstrend in Remscheid verstärkt zu haben, so dass diese Entwicklungen inzwischen auch am Wohnungs- und Immobilienmarkt ablesbar sind.

Diese anfänglichen Vermutungen bezüglich der Leerstandentwicklung werden durch drei zwischen November 2009 und Juni 2011 durchgeführte Stromzählerauswertungen, von denen allerdings nur eine (vom 22.06.2011) im Konzept dargestellt wird, und dem LEG Wohnungsmarkt-report 2011 gestützt.

Trotz erheblicher Wohnungsüberhänge im Stadtgebiet wird davon ausgegangen, dass es einen qualitätsbedingten Neubaubedarf gibt. Da sich dieser auf der Grundlage kommunaler Daten nicht ermitteln lässt, wurde hier auf die Aussagen des im Herbst veröffentlichten empirica-Gutachten zur „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ zurückgegriffen.

Da bei Bestandimmobilien, weder zum energetischen Zustand noch zur Qualität der Ausstattung Datengrundlagen vorhanden sind. Wurde ein Fragebogen entwickelt, der im Sommer 2011 an die Akteure des Remscheider Wohnungsmarkts versendet wurde. Die Auswertungen der zurückgeschickten und ausgefüllten Fragebögen ermöglicht zwar keine differenzierten Aussagen zum Zustand der Remscheider Wohnimmobilien, doch können auf dieser Grundlage Tendenzen der Situation erfasst werden, sodass daraus Handlungsempfehlungen insbesondere für die Wohnungswirtschaft formuliert werden können.

### 2.1 Wohnungsmarkt Remscheid

„Auf dem Wohnungsmarkt hat die demographische Entwicklung eine dreifache Auswirkung auf die Nachfrage nach Wohnraum. *Erstens* wird das Nachfragevolumen wegen der Dämpfung des Wachstums des Volkseinkommens und der Kaufkraft beeinträchtigt. *Zweitens* geht langfristig mit der schrumpfenden Bevölkerung die für die Nachfrage wichtige Zahl der privaten Haushalte zurück... *Drittens* ändert sich demographisch bedingt das Konsumverhalten, das Sparverhalten und das Anspruchsniveau in Bezug auf die Versorgung mit Wohnraum.“<sup>1</sup>

In der aktuellen Diskussion um die künftige Entwicklung westdeutscher Städte wird als wesentliche Bestimmungsgröße der bereits eingetretene oder in den nächsten Jahren eintretende Rückgang der Bevölkerung angesehen. Generell wird die Wohnungsnotfrage in Folge des Bevölkerungsrückgangs insgesamt zurückgehen. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass sich die Nachfragestruktur ändert (steigende Ansprüche an die Lebensqualität/ Wohnflächenbedarf, Veränderung der Altersstruktur, Veränderung der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung, Zunahme von Single- und Kleinhäusern etc.).

Die Veränderungen werden sich innerhalb eines Stadtgebietes unterschiedlich auswirken: bevorzugte Wohnstandorte werden weniger von Wohnungsleerstand und Brachen betroffen sein; weniger nachgefragte Stadtteile sind stärker von Abwanderung, Leerstand und Verfall betroffen, wodurch wiederum Abwanderungstendenzen verstärkt werden.

Diese Zusammenfassung der Wirkungen des zu erwartenden Einwohnerrückgangs auf die Wohnungsnotfrage macht deutlich, dass eine Abschätzung des Wohnungsbedarfs für das Stadtgebiet Remscheids die Berücksichtigung einer Vielzahl von Einflussgrößen auch außerhalb der eigentlichen Entwicklung der städtischen Bevölkerung und ihrer Wechselwirkungen erfordert. Da viele dieser Bestimmungsfaktoren von außerhalb der Kommune bestimmt bzw. beeinflusst werden, lassen sie sich kaum vorhersehen und auf der kommunale Ebene nur schwer exakt quantifizieren. Vor allem für die qualitative Beschreibung von Angebot (Woh-

<sup>1</sup> Birg, Herwig: Trends der Bevölkerungsentwicklung – Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung, der Migration und der Alterung der Gesellschaft in Deutschland und Europa bis 2050, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum, Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken Band 12, Frankfurt 2000

nungstyp, -größe, -alter, -ausstattung und –lage) und Nachfrage (Alter, Größe, Einkommens- und aktuelle Wohnsituation der nachfragenden Haushalte) fehlt die notwendige Informationsbasis. Die Wohnungsstatistik beinhaltet zu den oben genannten Details auf kommunaler Ebene keine Daten, die ohne ergänzende Erhebungen eine exakte Wohnungsmarktbeschreibung ermöglichen würden.

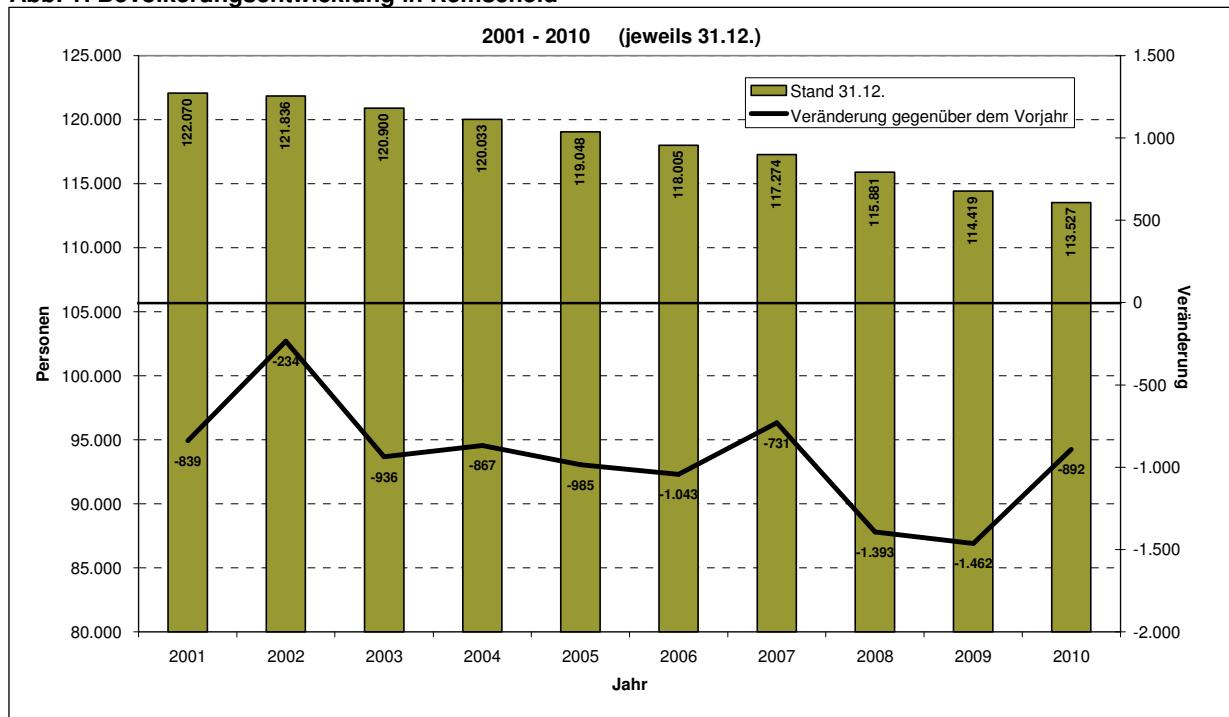
Die folgende Schätzung des Wohnungsbedarfs in der Stadt Remscheid bis 2020 bedient sich daher eines vereinfachten Rechenmodells, in dem die wesentlichen erkennbaren Parameter, nämlich die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt, auf eine eingehendere Beschreibung des Konsumverhaltens, der Kaufkraft und des Anspruchsniveaus<sup>2</sup> jedoch verzichtet wird. Ziel der Schätzung ist nicht die Beschreibung des Wohnungsmarktgeschehens, sondern die Darstellung einer groben Entwicklungslinie, die Schlüsse über den künftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zulässt.

### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Der wesentliche Bestimmungsfaktor der Nachfrage nach Wohnraum ist die Entwicklung der Bevölkerung des jeweiligen Wohnungsmarktes und der Region. Sie ist die Ausgangsinformation für die weitere Untersuchung.

In den letzten 10 Jahren war die Bevölkerung in Remscheid deutlich rückläufig. Zum Ende des Jahres 2001 lebten in Remscheid noch 122.070 Einwohner, Ende 2010 war ihre Zahl auf 113.527 gesunken. In diesem Zeitraum war die Entwicklung der Einwohnerzahl konstant negativ. Die Abnahme der Bevölkerung beschleunigte sich sogar zum Ende der Dekade tendenziell.

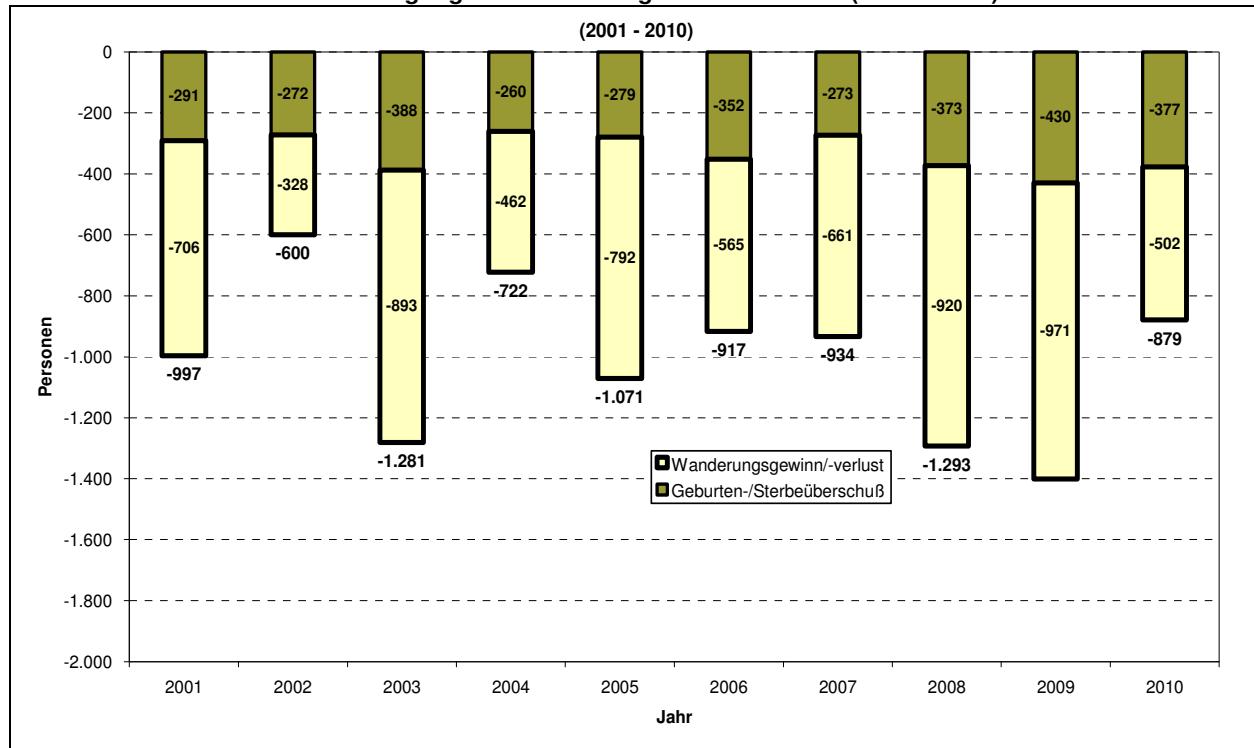
**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Remscheid**



Zu diesem relativ hohen Einwohnerrückgang, der in den letzten Jahren um -1 % der Gesamtbevölkerung der Stadt lag, trug eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bei. Das Geburtendefizit bzw. der Sterbeüberschuss schwankte zwischen -260 und -430 Personen jährlich.

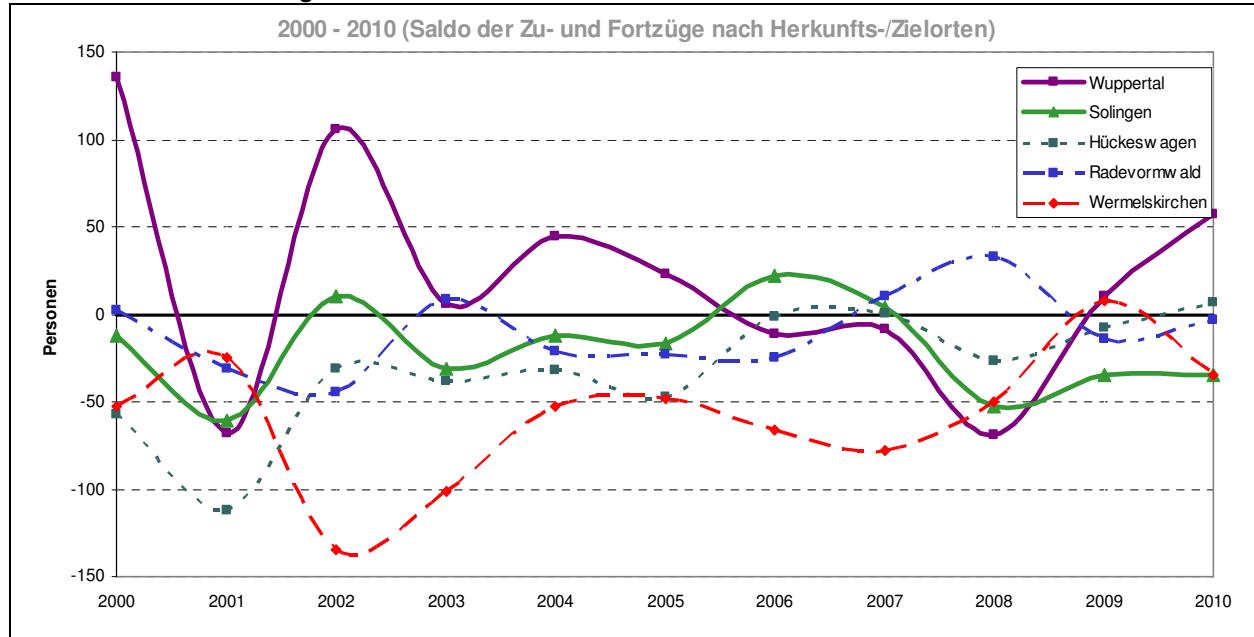
<sup>2</sup> Vgl. hierzu: vhw: Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Stadt Remscheid - Gesamtbericht, April 2011

Abb. 2: Natürliche Einwohnerbewegung und Wanderungen in Remscheid (2001 – 2010)



Für den Umfang des Bevölkerungsrückgangs hatte der jährliche Wanderungsverlust der Stadt jeweils ein höheres Gewicht. Er veränderte sich in der betrachteten Dekade mehrfach und erreichte mit Werten um bzw. über 900 Personen in den Jahren 2003 und 2008, 2009 ein ungewöhnliches Ausmaß.

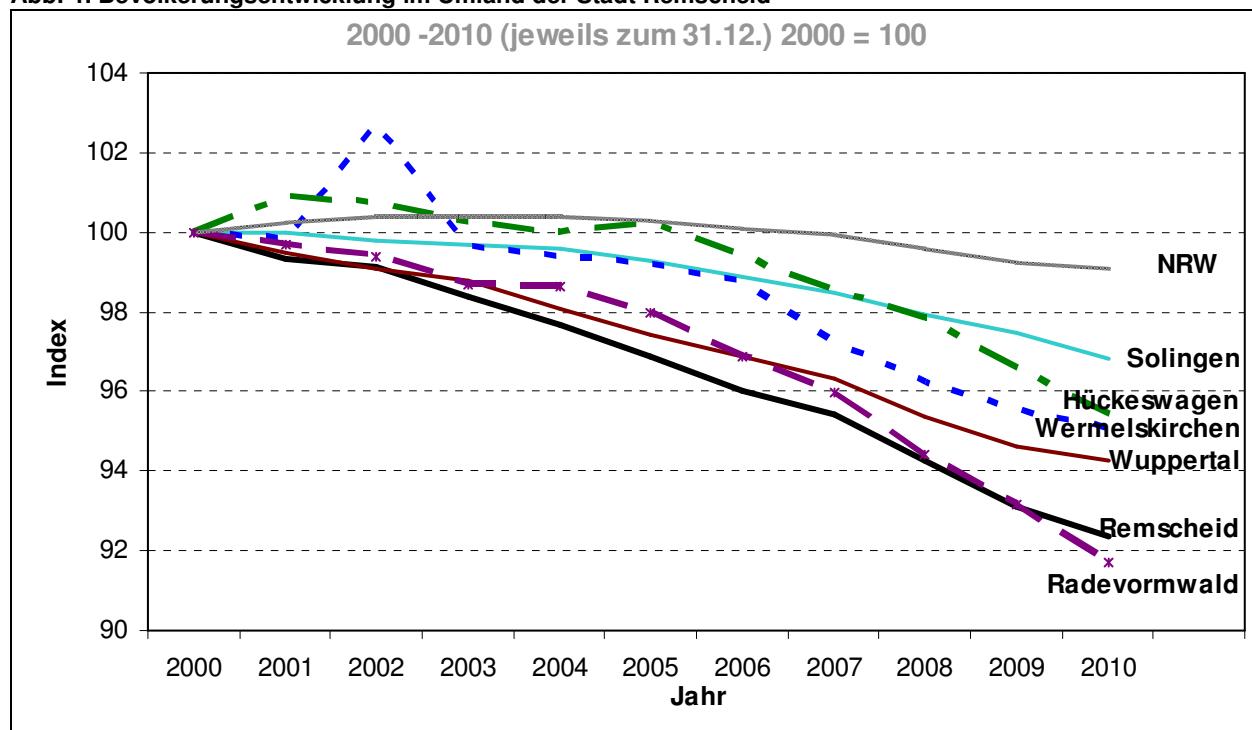
Abb. 3: Umlandwanderungen



Im Rahmen der negativen Wanderungsbilanz der Stadt verlief der Wanderungssaldo mit den einzelnen Nachbarstädten nicht einheitlich. Remscheid weist seit 2000 überwiegend einen positiven Wanderungssaldo mit der Stadt Wuppertal auf, was auf eine gewisse Attraktivität des Wohnstandortes Remscheid für Haushalte aus der Stadt Wuppertal schließen lässt. Gleichzeitig war der Wanderungssaldo mit den Städten Wermelskirchen, Hückeswagen und Radevormwald

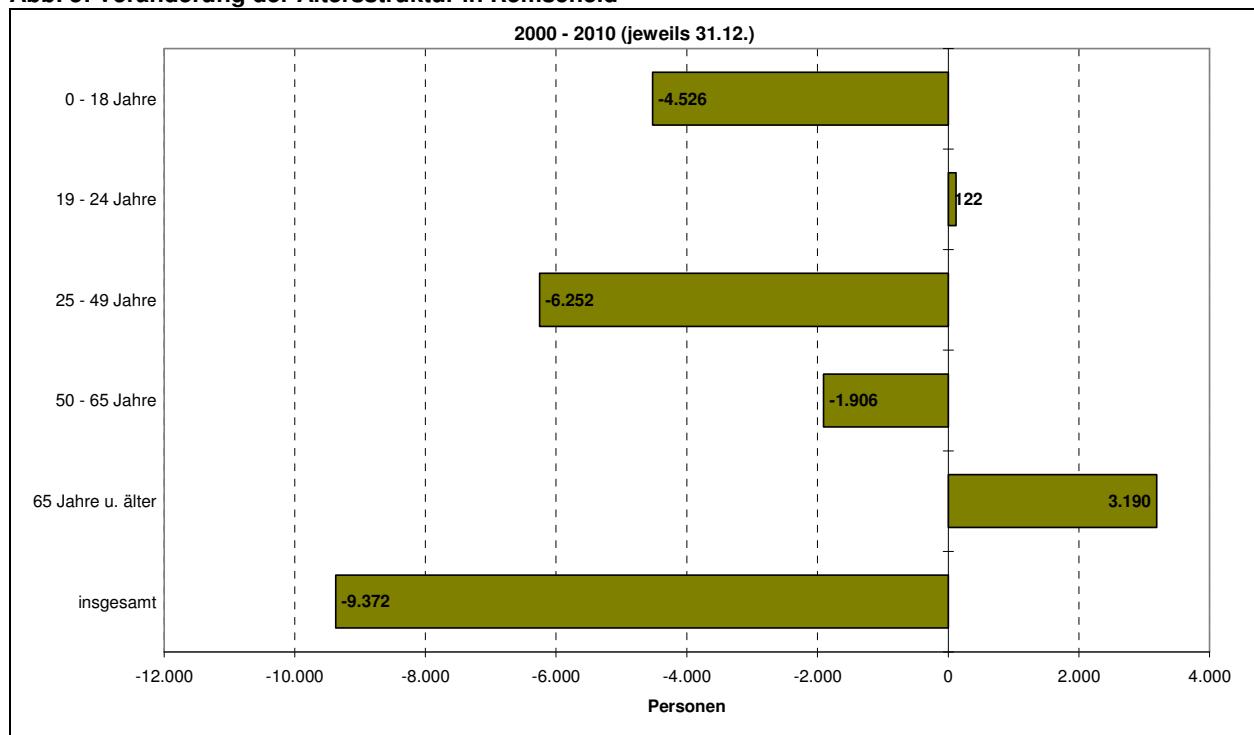
überwiegend negativ. Diese Städte konnten in der Vergangenheit offensichtlich Attraktivitätsvorteile für sich geltend machen. Ähnliches gilt für die Stadt Solingen. Die Wanderungssalden in der Relation mit den Nachbarstädten entwickelten sich nicht kontinuierlich. Das Volumen der regionalen Wanderungen ist in den letzten Jahren tendenziell rückläufig.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung im Umland der Stadt Remscheid



Im Vergleich mit den Nachbargemeinden fällt auf, dass die Stadt Remscheid neben der Stadt Radevormwald die höchsten relativen Einwohnerverluste 2000 und 2010 hatte. Dabei fällt der beschleunigte Einwohnerverlust beider Städte seit 2007 besonders in Auge. In beiden Städten werden in 2010 jeweils nur noch rd. 92 % der Bevölkerung des Jahres 2000 gezählt. Für die gesamte Region stellt sich die Einwohnerentwicklung vergleichsweise ungünstiger als die durchschnittliche Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen dar. Die Stadt Wuppertal, das Oberzentrum der Region hatte einen kontinuierlichen Rückgang auf rd. 94 % der Einwohnerzahl des Jahres 2000 zu verzeichnen. Dagegen konnten die Städte Hückeswagen und Wermelskirchen sowie in ähnlicher Weise auch Solingen bis etwa 2005 noch eine relativ stabile Einwohnerentwicklung mit z. T. geringem Wachstum bis 2003 verbuchen. Nach 2005 ist auch in diesen Städten ein fortschreitender Einwohnerrückgang festzustellen, so dass ihre Einwohnerzahl in 2010 bei 95 – 97 % der Zahl des Jahres 2000 liegt. Somit konnte keine der Nachbarstädte Remscheids in den letzten 10 Jahren in nennenswertem Umfang auf das negative Wachstum ihrer Bevölkerung Einfluss nehmen.

Der Bevölkerungsrückgang ging in Remscheid mit einer Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung einher, die einerseits aus dem durch den Geburtenrückgang früherer Jahre hervorgerufenen Alterungsprozess und andererseits aus der Selektivität der Wanderungen folgt. Die Anzahl der jüngeren Einwohner, insbesondere der 0- bis 18-jährigen nahm in den letzten 10 Jahren insgesamt um über 4.500 Personen ab. Noch ausgeprägter war der Rückgang der Zahl der 25- bis 49-jährigen mit mehr als 6.200 Personen. Dieser Gruppe gehören die für den Wohnungsmarkt wichtigen Haushaltsgründer und die für die Eigentumsbildung relevanten Haushalte an. Insgesamt gewachsen ist die Gruppe der über 50-jährigen. Allerdings setzt sich diese Entwicklung aus der Abnahme der 50- bis 65-jährigen um rd. 1.900 Personen und einer starken Steigerung der Zahl der nicht mehr Erwerbstätigen um nahezu 3.200 zusammen.

**Abb. 5: Veränderung der Altersstruktur in Remscheid**

### 2.1.2 Ermittlung der künftigen Bevölkerungsentwicklung

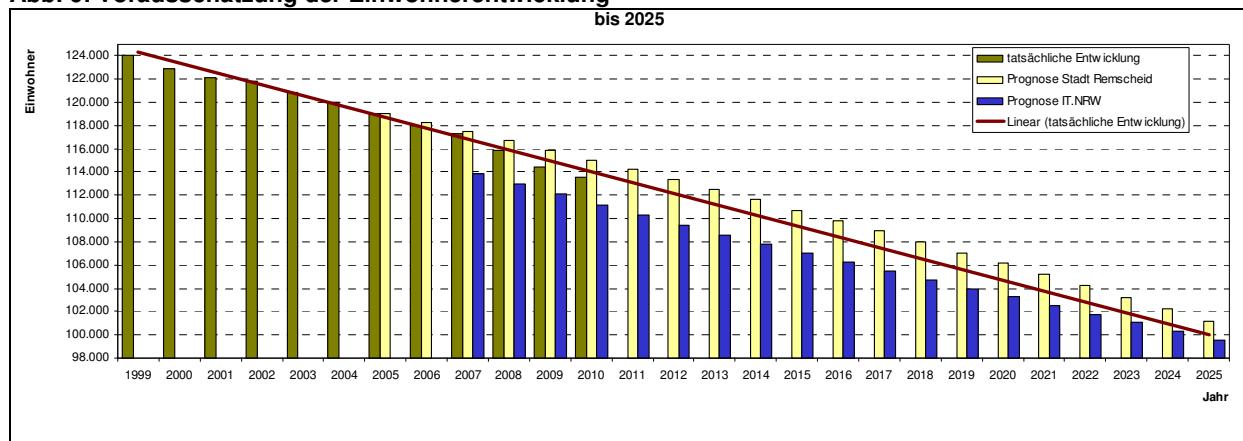
Zum 31.12.2010 weichen die von der Stadt Remscheid fortgeschriebenen Daten für die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung (113.527) und die von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) erhobenen Einwohnerdaten für die Stadt Remscheid (110.563) um 2.964 Personen voneinander ab. Da die Stadt Remscheid davon ausgeht, dass die eigenen Daten den realen Einwohnerstand abbilden, kann das Teilergebnis der Einwohnerprognose von IT.NRW für die Stadt Remscheid nicht als Grundlage der Ermittlung des Wohnungsbedarfs herangezogen werden.

Die Ergebnisse der eigenen, aktuellen Einwohnerprognose der Stadt Remscheid mit dem Basisjahr 2005 bilden für die vergangenen Jahre 2005-2010 die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und –struktur in der Stadt Remscheid ebenfalls nicht mehr korrekt ab. Ursache ist in geringerem Umfang eine Überschätzung der Geburten und Sterbefälle, die sich jedoch per Saldo nahezu aufhebt und eine signifikante Unterschätzung der Wanderungen, d. h. der Höhe der Wanderungsverluste, die aus der Entwicklung der Jahre 2000 – 2005 abgeleitet war.

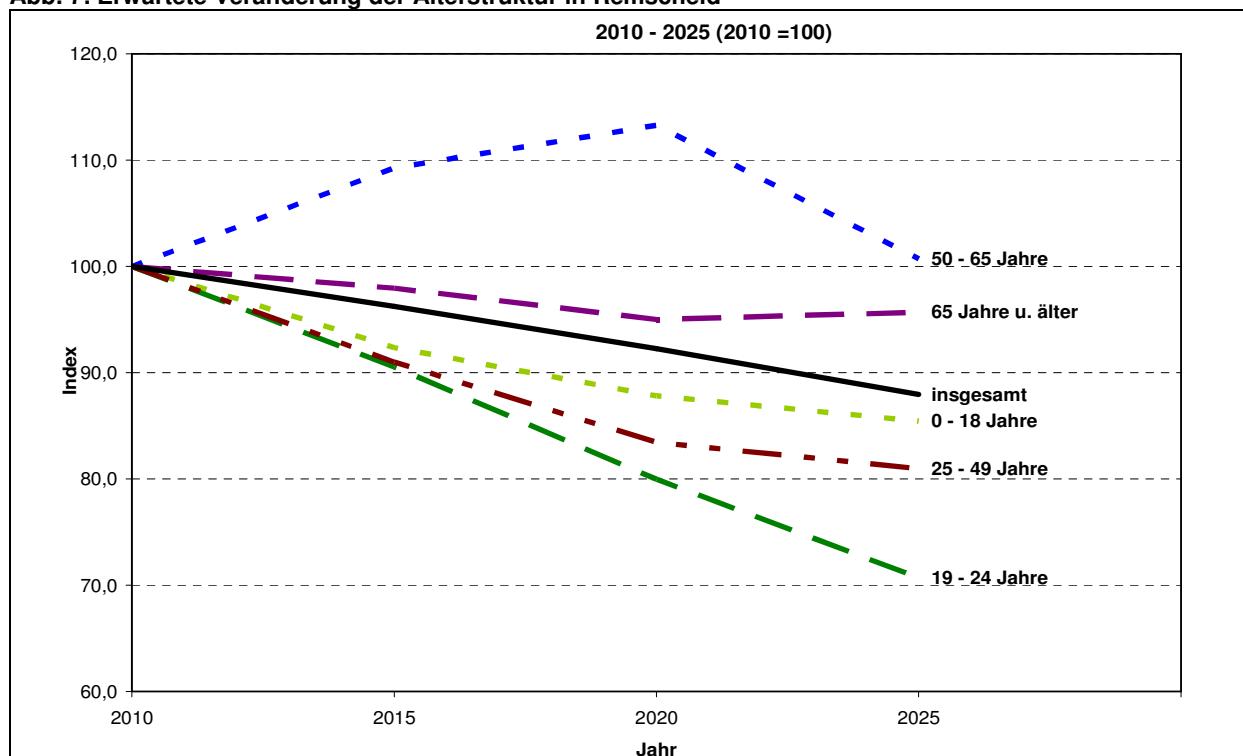
Um zu einer realistischen Einschätzung der Einwohnerentwicklung als Grundlage der Wohnungsbedarfsschätzung zu gelangen, werden im Folgenden die Prognosedaten der Stadt Remscheid pauschal an den erhobenen Einwohnerstand der Stadt Remscheid zum 31.12.2010 angepasst. Dadurch ergibt sich als Grundlage für die weitere Bedarfsermittlung:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2020</u>
Prognose RS	115.054	110.724	106.130
Prognose IT.NRW	111.186	107.008	103.260
modifizierte Schätzung	113.527	109.197	104.604

Die Ergebnisse der modifizierten Schätzung beschreiben gegenüber der aktuellen Prognose der Stadt Remscheid einen weiterhin dramatischen Rückgang der Einwohnerzahl in Höhe von -7,9 % bis 2020, bzw. -12,2 % bis 2025, der sogar höhere jährliche Verluste ausweist als die Teilprognose von IT.NRW für die Stadt Remscheid. Damit werden quasi erhöhte Wanderungsverluste auch in den nächsten Jahren angenommen.

**Abb. 6: Vorausschätzung der Einwohnerentwicklung**

Neben der Veränderung der Gesamtbevölkerung ist die künftige Struktur der Bevölkerung von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte und mittelbar für die Wohnungsfrage. Während die Gesamtbevölkerung bis 2020 auf rd. 92 % der Einwohnerzahl des Jahres 2010 sinkt, weicht die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen hiervon teilweise deutlich ab. Für die Altersgruppe der 50- bis 65-jährigen wird eine vorübergehende Zunahme in Höhe von rd. 13 % erwartet. Die Gruppe der nicht mehr Erwerbstätigen wird um rd. 5 % abnehmen. Überdurchschnittlich wird der Bevölkerungsrückgang in den Gruppen der 0- bis 18-jährigen (- 12,2 %), der Gruppe der 25- bis 49-jährigen (-16,6 %) und der 19- bis 24-jährigen (- 20 %) sein<sup>3</sup>. Die beiden letztgenannten Altersgruppen beinhalten die künftigen Haushaltsgründer und die Mehrzahl der Haushalte, die an Eigentumserwerb interessiert sein können.

**Abb. 7: Erwartete Veränderung der Alterstruktur in Remscheid**

<sup>3</sup> Im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung sind in der Prognose der Stadt Remscheid (2005) die Altersgruppen jüngerer Personen (0 - 18-jährige, 19 - 24-jährige und 25 – 49-jährige) für die Zeit bis zum Jahr 2010 zu hoch eingeschätzt; die Gruppe der über 65-jährigen wuchs dagegen stärker als prognostiziert.

### 2.1.3 Entwicklung der privaten Haushalte

Da in der Regel nicht Einzelpersonen als Nachfrager nach Wohnraum auftreten, sondern Haushalte, ist es erforderlich, aus der Entwicklung der Einwohnerzahl die Veränderung der künftigen Zahl der privaten Haushalte in Remscheid abzuleiten. Neben der Einwohnerzahl ist eine landesweit zu beobachtende kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße für die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte bestimend. Dieser Trend, der seine Ursachen in der Alterung der Gesellschaft, der Veränderung der individuellen Lebensstile und den Formen des Zusammenlebens sowie weiteren sozioökonomischen Aspekten hat, wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Allerdings ist die Einschätzung der Präferenzen der Haushalte und ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Es wird daher im Folgenden auf eine eigenständige umfassende Haushaltsprognose verzichtet und stattdessen die aktuelle Zahl der Haushalte nach dem Status der gemeldeten Einwohner sowie eine Einschätzung der Entwicklung der Zahl der Haushalte aus der modifizierten Einwohnerschätzung und der Haushaltsstruktur der Haushaltsprognose von Information und Technik Nordrhein-Westfalen für die Stadt Remscheid abgeleitet.

Nach einer vorliegenden Auswertung der Melddaten ergibt sich aus der Einwohnerzahl und unter Berücksichtigung der an so genannten Sonderanschriften gemeldeten Personen und der Merkmale, die auf eine gemeinsame Haushaltsführung schließen lassen, dass zum 31.12.2010 in Remscheid 55.828 private Haushalte bestanden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt zu diesem Zeitpunkt bei 2,03 Personen.

**Abb. 8: Aktuelle Zahl der privaten Haushalte**

Einwohner am 31.12.2010	113.527
Zahl der Haushalte lt. Meso <sup>4</sup> :	69.155
1) Personen/Haushalte an Sonderanschriften (Altenheime, Krankenhäuser etc.)	-1.595
2) Personen gleichen Namens, ledig, unter 27 Jahre	-6.820
3) Personen/Haushalte mit gleichem Einzugsdatum	-2.047
4) Personen/Haushalte über 26 Jahre gleichen Namens an der gleichen Anschrift	-2.865
Verbliebene Haushalte insgesamt	55.828
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Haushaltsprognose von IT.NRW<sup>5</sup> für die Stadt Remscheid für den Zeitraum bis 2020, insbesondere anhand der Anteile der Haushaltstypen nach ihrer Größe und deren Veränderung lässt sich die Entwicklung der privaten Haushalte einschätzen. Danach sinkt die Zahl der privaten Haushalte bis 2020 insgesamt um rd. 2.470 auf rd. 53.360. Dies entspricht einem relativen Rückgang um -4,4 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich auf 1,96 Personen. Alle Haushaltstypen würden danach eine abnehmende

<sup>4</sup> Meso: Meldesoftware

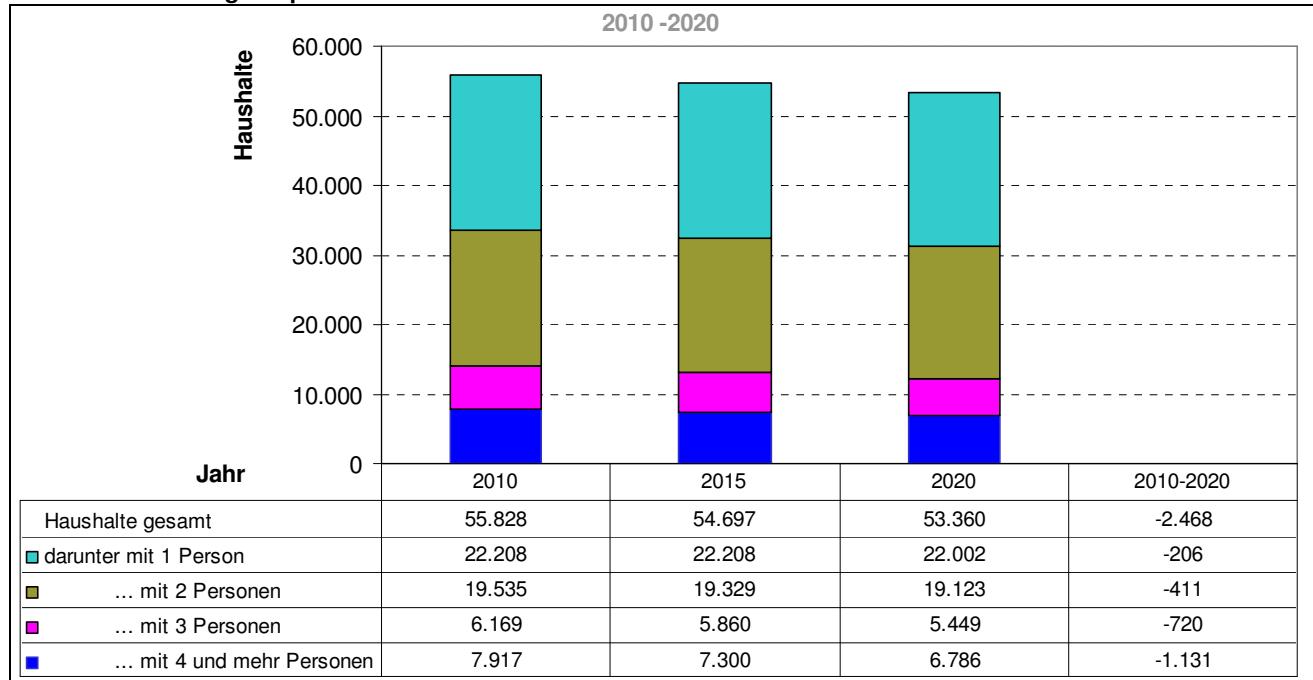
<sup>5</sup> Haushaltsprognose Information und Technik Nordrhein-Westfalen, IT.NRW; Teilergebnisse für die Stadt Remscheid und eigene Berechnungen:

	2010	2015	2020	Veränderung 2010-2020
Einwohner lt. IT. NRW	111.186	107.008	103.260	-7.926
Haushalte gesamt	54.300	53.200	51.900	-2.400
darunter mit 1 Person	21.600	21.600	21.400	-200
... mit 2 Personen	19.000	18.800	18.600	-400
... mit 3 Personen	6.000	5.700	5.300	-700
... mit 4 und mehr Personen	7.700	7.100	6.600	-1.100
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,05	2,01	1,99	-
Anteile der jeweiligen Haushaltstypen an der Zahl der privaten Haushalte (eigene Berechnung)				
anteilig mit 1 Person	39,78%	40,60%	41,23%	-0,93%
... mit 2 Personen	34,99%	35,34%	35,84%	-2,11%
... mit 3 Personen	11,05%	10,71%	10,21%	-11,67%
... mit 4 und mehr Personen	14,18%	13,35%	12,72%	-14,29%
gesamt	100,00%	100,00%	100,00%	-4,42%

Zahl aufweisen, vor allem aber größere Haushalte ab 3 Personen werden Rückgänge verzeichnen. Für 3-Personen-Haushalte ist ein Rückgang um rd. 720 Haushalte bzw. rd. -11,7 % zu erwarten. Die Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen verringert sich sogar um 1.130 oder entsprechend -14,3 %. Der starke Rückgang der Zahl der größeren Haushalte in Remscheid ist eine der Folgen der Zunahme der Altersgruppen älterer Personen, die häufig allein oder als Paar zusammen leben und damit wesentlich zur so genannten Singularisierung in der Stadt beitragen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte als Träger der Wohnungsnachfrage wird danach künftig in Remscheid die negative Bevölkerungsentwicklung nicht mehr durch die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kompensiert.

**Abb. 9: Entwicklung der privaten Haushalte**



Aus der Entwicklung der einzelnen Milieus in Remscheid resultiert im Vergleich zu den Ergebnissen dieser Ermittlung der Zahl der Haushalte mit einer Abnahme um knapp 1.700 Haushalte bis 2020 eine moderatere Entwicklung.

## 2.2 Leerstandsanalyse und Leerstandsrisiken

Seit Beginn des letzten Jahrzehnts hat sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Remscheid als Folge des demographischen Wandels zusehends entspannt. Er ist zu einem so genannten Mietmarkt geworden, in dem Wohnungssuchende zunehmend günstigere Wahloptionen haben. Mit dem Fortschreiten des demographischen Wandels und der Abnahme der Zahl der privaten Haushalte wird die Zahl der Wohnungen die Wohnungsnachfrage übersteigen. Die Entwicklung von Wohnungsleerständen ist jedoch nicht in jedem Fall ein wohnungswirtschaftliches oder städtebauliches Problem. Eine gewisse Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sogar unverzichtbar. Sie stellt die Spielräume sicher, die für Modernisierungsmaßnahmen und für Wohnungswechsel erforderlich sind. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung unter Werte von 2 % bis 3 % des gesamten Wohnungsbestandes, so lässt der Wohnungsmarkt keine optimale Allokation der Haushalte mehr zu, Umzugsketten kommen ins Stocken.

Über umzugsbedingte und modernisierungsbedingte Leerstände hinaus kann es zu Leerständen kommen, die auf länger andauernde oder sogar strukturelle Vermietungsschwierigkeiten

zurückzuführen sind. Die Grenzziehung zwischen normalen und auffälligen Wohnungsleerständen ist schwierig und hängt von den Marktbedingungen ab. In der Regel werden drei Monate als Leerstandsdauer toleriert. Bei schwierigen Marktbedingungen geht man vereinzelt dazu über auch bis zu sechs Monate mietvertragsfreie Zeit dem fluktuationsbedingten Leerstand zuzurechnen.

Hinzu kommen Leerstände, die aus verschiedenen Motiven herbeigeführt sind, wie z.B. bei geplantem Eigentümerwechsel, Privatisierungen oder beabsichtigtem Abriss.

Für die Fragestellung, ob entweder eine unzureichende Fluktuationsreserve besteht oder ob andererseits der Wohnungsleerstand insgesamt oder an verschiedenen Schwerpunkten als auffällig einzustufen ist, ist zunächst eine vollständige Erfassung aller Leerstände erforderlich. Danach kann eine Differenzierung nach Leerstandarten vorgenommen werden. Aus städtebaulicher Perspektive soll also die Messung der Leerstände vollständig und einheitlich erfolgen, weil sie die Möglichkeit für Zeitreihenvergleiche eröffnet, Schwierigkeiten einer zweifelsfreien Definition auszuklammernder Leerstandtypen vermeidet und auch die Fluktuationsleerstände als funktionalen Bestandteil des Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Eine geeignete Methode der Leerstanderhebung ist nach den Prüfkriterien Vorbereitungsaufwand, Durchführungsaufwand, Kosten, Datenschutz, Erhebungsdauer, Wiederholbarkeit des Verfahrens, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der Daten und gesamtstädtische Einsetzbarkeit auszuwählen. Folgende Methoden kommen grundsätzliche in Frage:

- Schätzverfahren auf der Basis der amtlichen Einwohner- und Wohnungstatistik,
- Haushaltsgenerierungsverfahren als indirekte Methode,
- Abfragen bei Wohnungsunternehmen,
- Abfragen bei Einzeleigentümern,
- Nutzung von Daten von Versorgungsunternehmen,
- Datenerfassung durch Begehung.<sup>6</sup>

Anhand der zuvor genannten Prüfkriterien und aufgrund des Wohnungsbestandes in der Stadt Remscheid erweist sich die Nutzung von Versorgerdaten als die am besten geeignete Methode, einen möglichst genauen quantitativen Überblick und einen räumlichen Bezug der Wohnungsleerstände zu erhalten. Allerdings sind mit den so gewonnenen Daten keine weitergehenden Informationen über die Struktur der leer stehenden Wohnungen und ggf. vorliegender Leerstandsmotive zu erzielen. Bei der Stadt Remscheid liegen ferner keine Gebäudedatei oder sonstige adressgenaue Daten über den Wohnungsbestand vor.

Die von der Energie und Wasser für Remscheid (ewr) bereitgestellten Daten enthalten lediglich die Zahl der Stromzähler und die Zahl der Zähler mit verringertem Verbrauch je Wohngebäudeanschrift. Die Daten werden durch eine quartiersbezogene Auswertung anonymisiert.

Im Hinblick darauf, dass Informationen über den Wohnungsleerstand ein wesentlicher Bestandteil der künftigen Wohnungsmarktbeobachtung in Remscheid sein werden und Zeitreihen über die Entwicklung des Leerstandes den Wert der Aussagen absichern können, soll die Erhebung der Wohnungsleerstände zeitlich und methodisch verstetigt werden. Es ist zwischen der Stadt Remscheid und der ewr vereinbart, künftig jährlich zum Stichtag 15.01. eine Datenauswertung durchzuführen.

## 2.2.1 Bisherige Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Remscheid

Nach dem LEG-Wohnungsmarktreport 2011 entwickelte sich der Wohnungsleerstand im Zeitraum 2004 bis 2008 mit ansteigender Tendenz, jedoch insofern unauffällig, als die Leerstandsquote nahe bei der notwendigen Fluktuationsreserve (3 %) lag. Im Vergleich mit den Nachbar-kommunen war in diesem Zeitraum ebenfalls keine auffällige Abweichung festzustellen. Ledig-

<sup>6</sup> Vgl. Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau, Arbeitshilfe für die kommunale Praxis

lich im Rheinisch-Bergischen-Kreis und in der Stadt Solingen lag die Leerstandsquote unter den übrigen Werten der Region. Im Jahr 2009 setzte sich die Leerstandquote in Remscheid mit 6,0 % deutlich von den übrigen Werten der Region ab. Der Wohnungsmarktreport führt dazu aus, dass die bevorstehenden Veränderungen bei den Haushalts- und Einwohnerzahlen sich bereits in der Leerstandsquote der kreisfreien Stadt widerspiegeln. Die nach Postleitzahlbezirken aufgeschlüsselten Leerstandsquoten erreichten für die Innenstadt sogar 9,1 % und für den Südbezirk 6,4 %.

### Entwicklung der Leerstandsquote in Remscheid und der Region<sup>7</sup>

Gebiet	PLZ - Teilgebiet	2004	2005	2006	2007	2008	2009
		Angaben in %					
Remscheid		2,8	3,1	3,4	3,4	3,7	6,0
darunter:	42853 - Innenstadt	*	*	*	*	*	9,1
	42857 - Alt-Remscheid	*	*	*	*	*	4,5
	42859 - Süd	*	*	*	*	*	6,4
	42897 - Lennep	*	*	*	*	*	4,6
	42899 - Lüttringhausen	*	*	*	*	*	4,3
	42855 - Lüttringhausen-West	*	*	*	*	*	5,9
Wuppertal		3,0	2,9	4,0	4,0	3,9	3,9
Solingen		2,0	2,5	3,7	2,3	2,8	2,4
Oberbergischer Kreis		3,3	3,0	3,3	3,4	4,0	4,0
darunter:	42477 - Radevormwald	*	*	*	*	*	3,0
	42499 - Hückeswagen	*	*	*	*	*	1,0
Rheinisch-Bergischer Kreis		2,4	1,9	3,0	2,3	1,9	3,3
darunter:	42929 - Wermelskirchen	*	*	*	*	*	4,4

\* keine Angaben

Eine eigene Erhebung auf der Grundlage der Daten jeweils einer Stromzählerauswertung weist die Leerstandsquote in Remscheid im Oktober 2008 bei 6,5 % und im Oktober 2010 bei 6,9 % aus.

### 2.2.2 Aktueller Wohnungsleerstand

Die Entwicklung der Leerstandsquoten der letzten Jahre war Anlass, die Methodik der Zählerauswertung zu verfeinern und zum Stichtag 22.06.2011 eine erneute Auswertung durchzuführen. Zum Stichtag wurden 60.954 relevante Zähler ermittelt, die dem Wohnungsbestand gleich gesetzt werden können.<sup>8</sup> Hiervon wiesen 4.502 Zähler einen so geringen Verbrauch aus, dass von einem Leerstand der Wohnung auszugehen war.<sup>9</sup> Dies entspricht einer aktuellen Leerstandsquote von rd. 7,4 % des Wohnungsbestandes.

Alle auch im Weiteren angegebenen Werte beinhalten auch die in den Vorbemerkungen beschriebene Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % des Wohnungsbestandes. Insofern reduziert sich je nach Betrachtung der Wohnungsleerstand um rd. 1.700 Einheiten, so dass der echte Wohnungsüberhang bei rd. 2.800 Einheiten oder 4,6 % liegen dürfte. In den folgenden Auswertungen ließen sich die zugehörigen Wohnungen methodisch nicht separieren.

<sup>7</sup> nach LEG Wohnungsmarktreport 2011 – Reports für die jeweiligen Gebiete (Quelle: Techem-empirica); die Methode der Leerstandsermittlung wird hier nicht erläutert.

<sup>8</sup> Der statistische Wohnungsbestand lag zum 31.12.2009 bei 60.259 Wohnungen (Statistisches Jahrbuch der Stadt Remscheid)

<sup>9</sup> Gemeinschaftszähler für Flure und Keller bleiben unberücksichtigt.

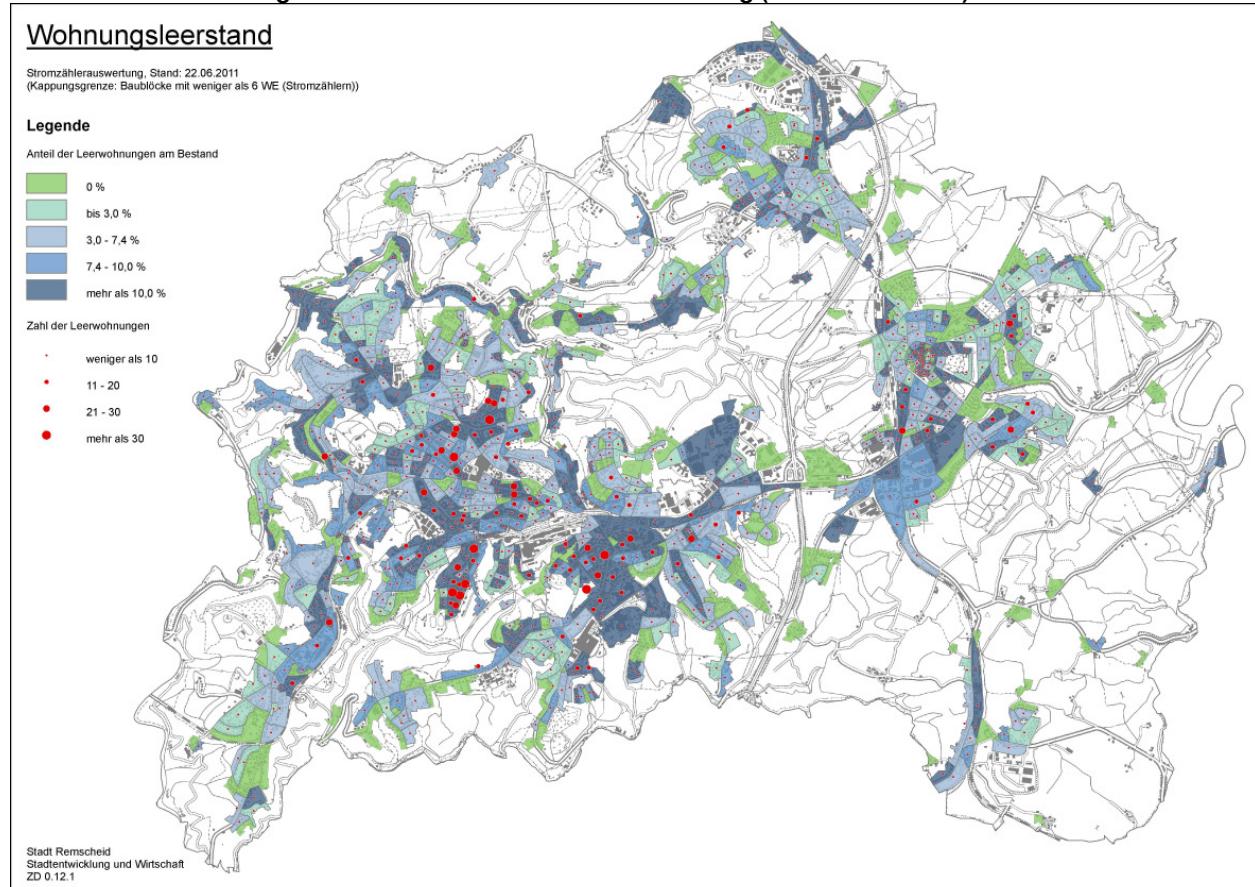
## Wohnungsbestand und Leerstände nach der Stromzählerauswertung<sup>10</sup>

(Stand 22.06.2011)

	Wohnungsbestand	darunter: von Leerstand betroffen	
		abs.	abs. rel.
Gebäude (Anschriften) mit Wohnnutzung - gesamt	20.131	3.022	15,0%
darunter: mit weniger als 3 Wohnungen (Zählern)	13.080	615	4,7%
mit mehr als 2 Wohnungen (Zählern)	7.051	2.407	34,1%
Wohnungen (Zähler) - gesamt	60.954	4.502	7,4%
darunter: in Gebäuden mit weniger als 3 Wohnungen (Zählern)	16.628	690	4,1%
in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (Zählern)	44.326	3.812	8,6%

Von den rd. 20.000 Wohngebäuden in der Stadt Remscheid waren rd. 3.000 von Leerstand betroffen. Dies sind etwa 15 % des Gebäudebestandes. Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern wiesen eine Leerstandsquote von lediglich 4,1 % auf, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8,6 % einen deutlich höheren Wert erreichten.

**Abb. 10: Karte Wohnungsleerstand nach Stromzählerauswertung (Stand 22.06.2012)**



Nach der Zahl der Wohnungen je Gebäude ist der Leerstand im Geschoßwohnungsbestand jedoch differenziert. In kleineren Einheiten mit 3 bis 10 Wohnungen lag die Leerstandsquote über dem Durchschnitt für Mehrfamilienhäuser. Besonders Objekte mit 4 bzw. mit 5 bis 7 Wohnungen sind bei einer Leerstandsquote von über und um 10 % auffällig häufig betroffen. In diesen Größenklassen befindet sich mit rd. 25.000 Einheiten ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes. Hingegen sind größere Objekte mit mehr als 20 Wohnungen nur unterdurchschnittlich von Leerstand tangiert. Möglicherweise wirken sich das Gebäudealter und das Management der Vermieter auf die Belegungssituation aus.

<sup>10</sup> Eine nach Stadtbezirken differenzierte Übersicht ist in der Anlage beigefügt.

### Leerstand nach der Gebäudegröße

(Stand: 22.06.2011)

Zähler je Anschrift/ Wohnungen je Gebäude	Zähler/Wohnungen	darunter: leer stehend	Leerstandsquote
1	9464	227	2,4%
2	7286	464	6,4%
3	5448	505	9,3%
4	4296	468	10,9%
5-7	14457	1431	9,9%
8-10	10271	898	8,7%
11-20	6085	365	6,0%
21-50	2854	118	4,1%
mehr als 50	983	30	3,1%

Die räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes und des Leerstandes im Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Stadtbezirk	Zähler/Wohnungen	Leerstand	Leerstandsquote
I – Alt_Remscheid	27.262	2.362	8,7 %
II - Süd	13.052	969	7,4 %
III – Lennep	12.488	720	5,8 %
IV – Lüttringhausen	8.152	451	5,5 %

### Wohnungsleerstand nach Siedlungstypen

(Stand: 22.06.2011)

Siedlungstyp	Anzahl	Prozent
1.1 Kernstadt Remscheid	99	9,9%
1.2 Altstadt	96	9,7%
1.3 Zentrale Einzelhandelslagen	137	11,5%
2.1 Geschlossene Blockrandbebauung	1146	11,4%
2.2 Arbeitersiedlungen der 20-er bis 30-er Jahre	217	9,3%
2.3 offene Blockrandbebauung bis 1948	215	9,7%
2.4 offene Blockrandbebauung 1948 bis heute	408	8,4%
3.1 Zeilenbebauung der 50-er bis 70-er Jahre	556	5,8%
3.2 Zeilenbebauung der 80-er Jahre bis heute	49	3,8%
3.3 Hochhaussiedlungen / Punkthäuser	17	2,1%
4.1 Siedlungsbau der 20-er bis 30-er Jahre (Gartenvorstadt)	53	3,2%
4.2 Einzel- und Doppelhausbebauung bis 1948	263	6,6%
4.3 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung der 50-er bis 70-er Jahre	213	3,6%
4.4 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung der 80-er Jahre bis heute	47	1,5%
5.1 Fachwerkbebauung	234	8,4%
5.2 Dörfliche Bebauung	163	6,0%
5.3 Einzelhäuser in Randlagen	39	4,8%
5.4 Gemengelagen in Randlagen	117	9,0%
6.1 Gemengelagen im städtischen Kontext	349	10,0%
6.2 Gewerbe und Industriegebiete	73	16,4%
6.3 Sonderstandorte	10	2,1%
<b>Summe</b>	<b>4501</b>	<b>7,4%</b>

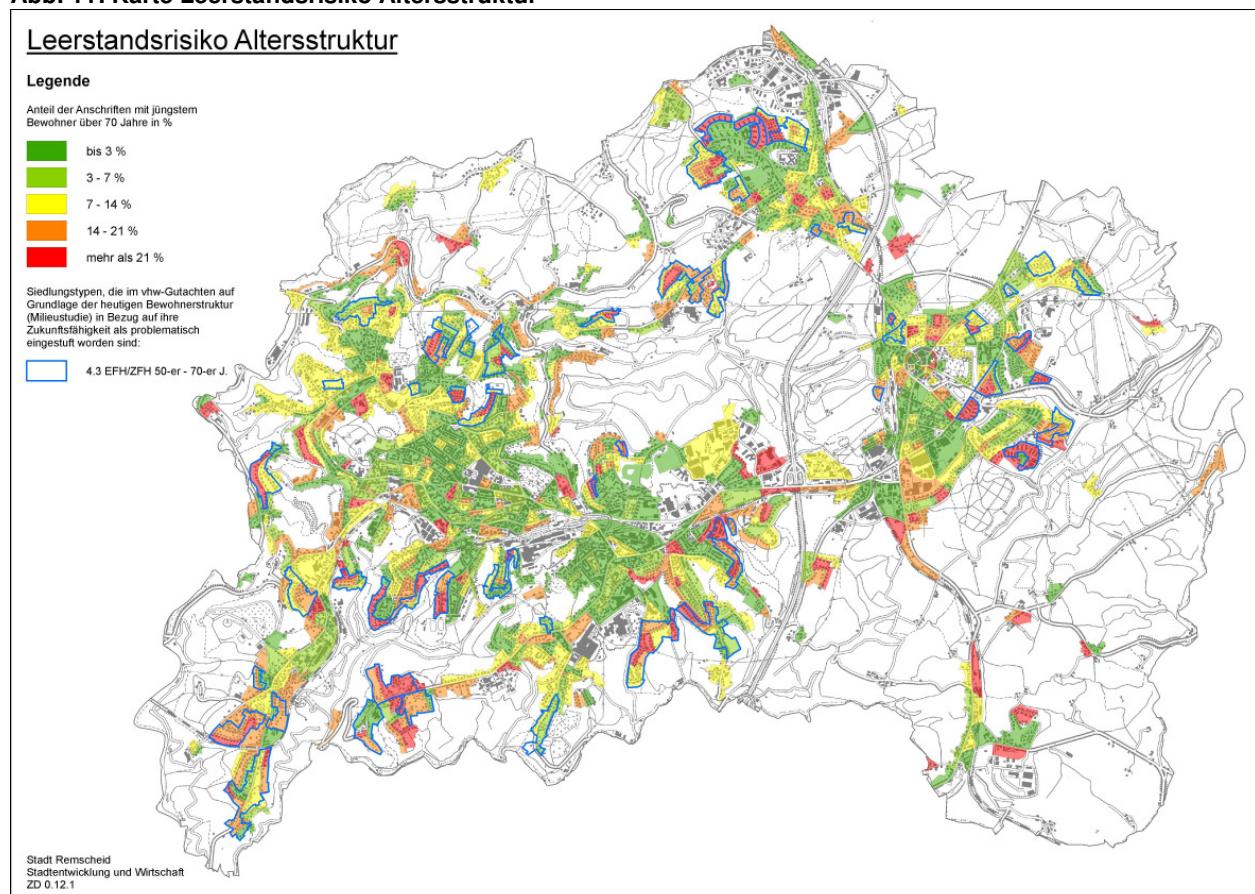
Einen Überblick über die Leerstandssituation in den verschiedenen Gebäudetypen, Altersklassen und nach dem städtebaulichen Umfeld gibt die Auswertung der Leerstände nach den Siedlungstypen. Schwerpunkte des Wohnungsleerstandes kristallisieren sich danach in den älteren Strukturtypen heraus. Geschlossene Blockrandbebauung, Arbeitersiedlungen der 20-er bis 30-er Jahre und offene Blockrandbebauung bis 1948 weisen eine schlechte Belegungssituation auf. Ebenfalls sind Wohngebäude in gemischten Nutzungsstrukturen wie in der Kernstadt Remscheid, in Altstadtquartieren, zentralen Einzelhandelslagen, Gemengelagen in Randlagen, Gemengelagen im städtischen Kontext und in Gewerbe- und Industriegebieten von Leerstand

überproportional betroffen. Nach der in der Karte im Anhang dargestellten Verteilung finden sich erhöhte Wohnungsleerstände auch an den Trassen von Hauptverkehrsstraßen, die häufig mit Gemengelagen identisch sind.

### 2.2.3 Leerstandsrisiken

Die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung Remscheids, bzw. die daraus abzuleitende negative Entwicklung der Wohnungsnachfrage, die sich in der künftigen Zahl der privaten Haushalte widerspiegelt, wirft die Frage nach dem weiteren Verlauf des Wohnungsleerstandes in Remscheid auf. Als Anhaltswert kann aus der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs geschlossen werden, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen bis zum Jahr 2020 allein auf Grund der demographischen Entwicklung um weitere rd. 2.500 ansteigen wird. Dabei sind sowohl zusätzliche Wohnungsneubauten, die zur Sicherung der Attraktivität des Bestandes in einem gewissen Umfang notwendig sind, und im Betrachtungszeitraum sicherlich durchzuführende Wohnungsabrisse nicht eingerechnet.

**Abb. 11: Karte Leerstandsrisko Altersstruktur**



Der genannte potenzielle Anstieg des Leerstands wirft die Frage nach besonders gefährdeten Wohnungstypen und -lagen auf. Da keine detaillierten Angaben über den Wohnungsbestand im Einzelnen, insbesondere seiner qualitativen Merkmale vorliegen, ist es nicht möglich aus dieser Kenntnis heraus einen vordringlichen Handlungsbedarf zu verorten. Es lassen sich jedoch aus den Einwohnerdaten, insbesondere aus dem Alter der Bewohner und der Fluktuation (Umfang der Wanderungen) Schlüsse hinsichtlich künftiger Nutzerwechsel ziehen. Diese können auf einem Wohnungsmarkt, der bereits von Überhängen gekennzeichnet ist, zu weiteren Leerständen führen.

Während die Analyse der Einwohnerfluktuation keine einer Auswertung zugänglichen Ergebnisse erbrachte, weist das Alter der Bewohner eine Struktur auf, die Schwerpunkte eines Bewohnerwechsels erkennen lässt. Es wurden hierzu auf Blockebene alle Anschriften identifiziert, an

denen alle Bewohner das 70. Lebensjahr erreicht hatten. Sofern ihr Anteil höher als 20 % ist, wird für diesen Block normativ ein erhöhtes Leerstandsrisko angenommen. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind in der Karte in der Anlage dargestellt.

Aus der Perspektive der demographischen Entwicklung haben Quartiere, in denen Mehrfamilienhäuser überwiegen grundsätzlich derzeit kein ausgeprägtes Leerstandrisiko.

Ein erhöhtes, demographisch bedingtes Leerstandsrisko findet sich gehäuft in den Randlagen der Siedlungsbereiche, bzw. generell in den Quartieren die dem Siedlungstyp Ein- und Zweifamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre zuzurechnen sind. Diese Quartiere sind mit rd. 3,6 % Leerstand momentan nicht auffällig, aber bereits im Gutachten „Wohnungspolitisches Handlungskonzept“ des vhw als problematisch hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit beurteilt.

Wenngleich die Kurzanalyse die Qualität der Wohnungsbestände außer Acht lassen muss, sollen so beschriebenen Gebieten im Rahmen der künftigen Wohnungsmarktbeobachtung besondere Aufmerksamkeit gelten.

## 2.3 Neubedarf

### 2.3.1 Einschätzung des künftigen Neubedarfs

Auf der Grundlage der geschätzten Entwicklung der künftigen Zahl der privaten Haushalte kann der Wohnungsbedarf bis 2020 aus den Komponenten

- Nachholbedarf,
- demographisch bedingter Neubedarf und
- qualitätsbedingter Neubaubedarf ermittelt werden.

Das Modell geht nicht auf die Struktur des Wohnungsangebotes und die Struktur der Nachfrage ein. Es bildet lediglich das Mengengerüst des künftigen Wohnungsbedarfs ab.

Der Nachholbedarf stellt zum Beginn des Betrachtungszeitraums den Wohnungsbestand der Zahl der Haushalte einschließlich einer Mobilitätsreserve/Leerstandsquote gegenüber. Mit der Darstellung des Nachholbedarfs soll berücksichtigt werden, ob der Wohnungsbestand zu Beginn des Betrachtungszeitraumes den Zielen einer ausreichenden Wohnungsversorgung entspricht. Als normatives Ziel wird vorgegeben, dass für jeden privaten Remscheider Haushalt innerhalb der Stadt eine Wohnung zur Verfügung steht. Ferner soll die Zahl der Wohnungen darüber hinaus einen ausreichenden Spielraum für Umzüge und zeitweilige Leerstände für Renovierungsarbeiten gewähren (Fluktuationsreserve).

**Abb. 12: Angebots-/Bedarfsrelation am 31.12.2010**

Privathaushalte	55.828
Fluktuationsreserve, (= 3,0 % des Wohnungsbestands)	1.675 WE
Sollwohnungsbestand 31.12.2010: (s. Tab. Sollwohnungsbestand)	57.503 WE
statistischer Wohnungsbestand am 31.12.2010	60.259 WE
<b>Nachholbedarf (+)/Überhang (-):</b>	<b>-2.756 WE</b>

Am 31.12.2010 lag der statistisch erfasste Wohnungsbestand in der Stadt Remscheid bei 60.259 WE.<sup>11</sup> Der zur Sicherstellung eines mengenmäßig ausgeglichenen Wohnungsmarktes

<sup>11</sup> Eigene Daten; im Vergleich dazu Wohnungsbestand nach IT.NRW am 31.12.2010: 60.521;

als erforderlich anzusehende Sollwohnungsbestand ergibt sich aus der Zahl der Haushalte am 31.12.2010 erhöht um eine Mobilitätsreserve/Leerstandsquote von 3 %. Daraus resultiert ein Sollwohnungsbestand von rd. 57.500 WE und nach Saldierung mit dem fiktiven Wohnungsbestand ein akuter Wohnungsüberhang von ca. 2.750 WE. Aus diesem Wert und der Fluktuationsreserve ergeben sich rechnerisch 4.425 leer stehende Wohnungen. Im Vergleich dazu wurden zum Stichtag 22.06.2011 in Remscheid nach einer Stromzählerauswertung 4.502 Wohnungen als leer stehend ermittelt.

Der demographisch bedingte Wohnungsneubedarf gibt Auskunft über den aufgrund der künftigen Veränderung der Zahl der privaten Haushalte im Betrachtungszeitraum zu erwartenden Wohnungsneubedarf. Er errechnet sich aus einem Vergleich des Sollwohnungsbestandes zu Anfang und am Ende eines definierten Zeitraumes.

Aus der Veränderung der Zahl der Haushalte und unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve (3 %) bzw. aus der Veränderung des Sollwohnungsbestandes ergibt sich, dass im Jahr 2010 nur noch knapp 55.000 Wohnungen in Remscheid benötigt werden. Für den Zeitraum bis 2020 entspricht dies einem negativen Neubedarf von insgesamt rd. -2.540 WE. Für den Zeitraum nach 2015 ist nach dieser Einschätzung mit einer geringfügig beschleunigten Entwicklung des Wohnungsüberhangs zu rechnen.

**Abb. 13: Demografisch bedingter Neubedarf von ... bis ... in WE**

	2010 - 2015	2015 - 2020	2010 - 2020
Sollwohnungsbestand Anfang	57.503	56.338	57.503
Sollwohnungsbestand Ende	56.338	54.961	54.961
<b>Neubedarf (+)/Überhang (-)</b>	<b>-1.165</b>	<b>-1.377</b>	<b>-2.542</b>

Der über den durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte zu erklärende Bedarf hinausgehender Neubaubedarf, z. B. nach bestimmten Eigentumsformen und Wohnungsqualitäten wird als qualitätsbedingter Neubaubedarf<sup>12</sup> beschrieben. Er bildet also in einer schrumpfenden Region den Wohnungsbedarf ab, der rechnerisch zwar aus dem Wohnungsbestand abgedeckt werden könnte, für den jedoch ein passendes Angebot nicht besteht. Zusätzlich soll er die Nachfrage nach Wohneigentum erfassen, die ausschließlich auf den Erwerb einer neu errichteten Immobilie abzielt.

**Abb. 14: Qualitätsbedingter Neubaubedarf 2010 bis 2020 (n. empirica)<sup>13</sup>**

(Bandbreite der Ergebnisse der verschiedenen Varianten)	min.	max.
Neubaubedarf Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	500	800
Neubaubedarf Mehrfamilienhäuser (WE)	200	1.400
<b>Qualitätsbedingter Neubaubedarf in WE</b>	<b>700</b>	<b>2.200</b>

Nach Erfahrungen der Vergangenheit beispielsweise bei der Gebäude und Wohnungszählung 1987 entspricht der fortgeschriebene Wohnungsbestand nicht dem tatsächlichen Bestand, weil Abgänge durch Wohnungszusammenlegungen oder Nutzungsänderungen häufig nicht gemeldet werden. Eine Bereinigung dieser statistischen Unsicherheit ist wegen fehlender Daten bspw. aus einer Wohnungsmarktbeobachtung nicht sicher möglich.

<sup>12</sup> Vgl. hierzu: empirica: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn 2010, S. 41: „Unter der qualitätsbedingten Neubaunachfrage versteht man genau den Teil der Neubaunachfrage der über das rein quantitative Haushaltswachstum hinausgeht. Dadurch wird das gesamte Neubauvolumen einer Region aufgeteilt in einen Teil, der sich durch die wachsende Wohnungsnachfrage (mehr Haushalte) erklären lässt und den übrigen Teil, der darüber hinausgeht. Rückwirkend lässt sich die qualitätsbedingte Neubaunachfrage also theoretisch aus der Differenz zwischen tatsächlichem Neubauvolumen (Baufertigstellungen) und Haushaltsentwicklung (Wohnungsnachfrage) berechnen. ...“

<sup>13</sup> Vgl. empirica: a.a.O. Anhang 1, Abbildungen 55 und 56

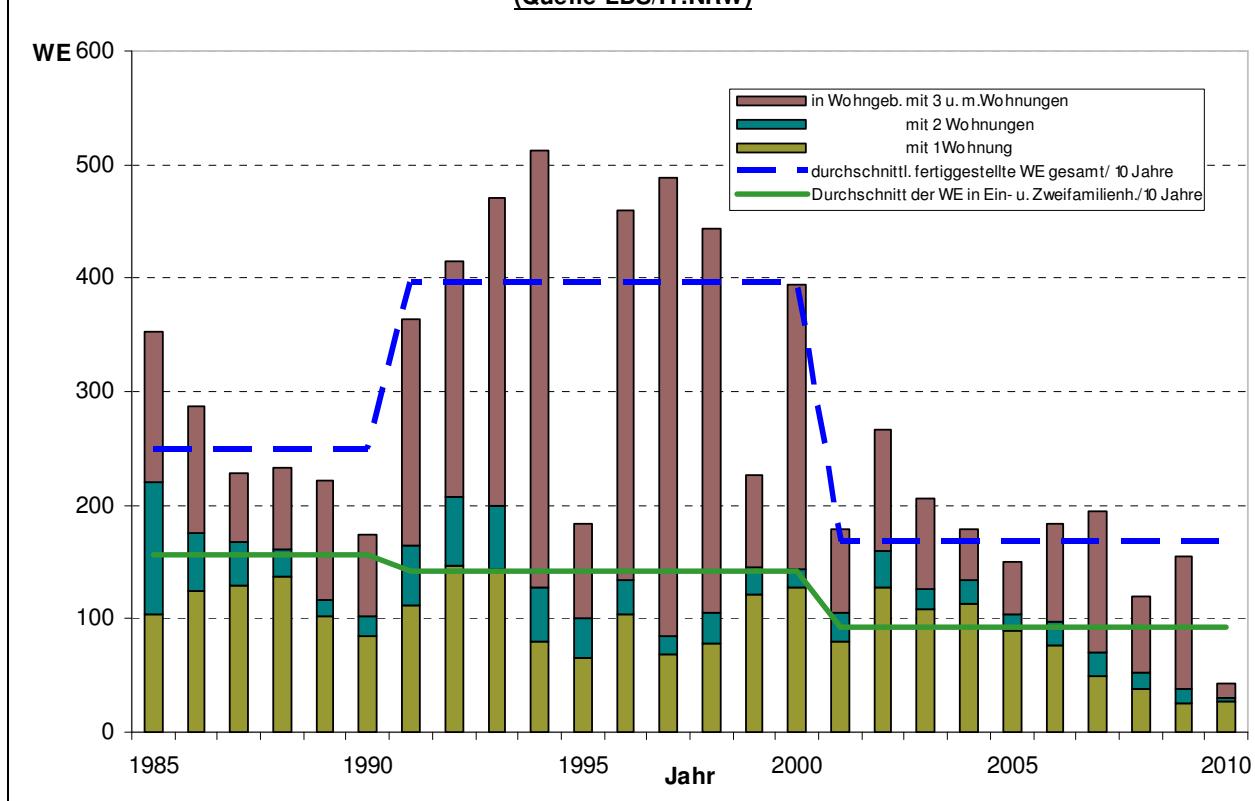
Der qualitätsbedingte Neubaubedarf wird von empirica für die Wohnungsmarktregionen auf der Grundlage der Landesprognose für die Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens und auf der Grundlage eigener Varianten hierzu angegeben. Daraus resultiert für die Regionen eine Bandbreite des Neubaubedarfs, der für Remscheid bis 2020 mit einem Minimalwert von 700 Wohnungen und einem Maximalwert von 2.200 Wohnungen angegeben wird. Während für Ein- und Zweifamilienhäuser ein qualitätsbedingter Neubaubedarf zwischen 500 und 800 Wohnungen ermittelt wird, streut die Bandbreite des Neubaubedarfs für Geschoßwohnungen zwischen 200 und 1.400 Einheiten.

Der qualitativ bedingte Neubaubedarf bzw. die Ausprägung der Bandbreiten im Vergleich mit den Baufertigstellungen der letzten Dekade, die im Jahresdurchschnitt bei knapp 170 Wohnungen lagen (vgl. unten), ist grundsätzlich plausibel. Allerdings waren die Baufertigstellungen der letzten Jahre tendenziell weiter rückläufig. Im Jahre 2010 wurden nur noch 43 Wohnungen fertig gestellt, erstmals wurden in diesem Jahr mehr Wohnungsabbrüche als Fertigstellungen erfasst.

Da der Umfang des qualitätsbedingten Neubaubedarfs von persönlichen Präferenzen der Haushalte und ihrer wirtschaftlichen Situation ausgelöst wird, ist er kaum zu prognostizieren. Andererseits besteht die Notwendigkeit, das Remscheider Wohnungsangebot trotz zu erwartender Wohnungsüberhänge durch Neubau zu ergänzen und sowohl an die Veränderung von Wohnbedürfnissen als auch an aktuelle technische Vorschriften z.B. der Wärmedämmung zu passen.

**Abb. 15: Baufertigstellungen in Remscheid (1985 – 2010)**

(Quelle LDS/IT.NRW)



Bei der abschließenden Einschätzung des Wohnungsneubaubedarfs wird daher die Bandbreite der Analyseergebnisse von empirica an Stelle eines Einzelwertes in die Saldierung einbezogen. Da die Realisierung des qualitativ bedingten Neubaubedarfs zur Freisetzung von Wohnungen an anderer Stelle oder zur Nichtbelegung von bestehenden Leerständen führt, muss dieser Neubaubedarf dem aus dem Nachholbedarf (aktueller Wohnungsüberhang) und dem demographisch bedingten zusätzlichen Wohnungsüberhang hinzugerechnet werden. Per Saldo ist somit bis 2020 in Remscheid eine deutliche Zunahme des Wohnungsüberhangs auf 6.000 bis 7.500 Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem relativen Überhang von rd. 10 bis 12,5 %.

Abb. 16: Bandbreite des Wohnungsneubaubedarfs in Remscheid 2010 bis 2020

Nachholbedarf(+)/-überhang (-):	<b>-2.756</b>
demographisch bedingter Neubaubedarf (+)/-überhang (-):	<b>-2.542</b>
minimaler, qualitativ bedingter Neubaubedarf:	700
maximaler, qualitativ bedingter Neubaubedarf:	2.200
<b>Gesamtbedarf(+)/ -überhang (-), min.:</b>	<b>-5.998</b>
<b>Gesamtbedarf(+)/ -überhang (-), max.:</b>	<b>-7.498</b>

### 2.3.2 Wohnungsbedarf besonderer Zielgruppen

Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Umfangs der daraus folgernden Wohnungsüberhänge in Remscheid wird sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Remscheid verstärkt zu einem „Mietermarkt“ entwickeln, der grundsätzlich für viele Haushalte günstige Wahloptionen eröffnet. Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Mietpreisentwicklung können einige, bisher weniger gut versorgte Zielgruppen allein durch diesen Trend eine Chance Verbesserung ihrer Wohnsituation erwarten. Die Zunahme des Anteils älterer Personen bzw. Haushalte an der Gesamtbevölkerung wirft die Frage auf, ob diese Bevölkerungsgruppe derzeit und in Zukunft in Remscheid ein angemessenes Wohnungsangebot vorfinden kann. Für die verschiedenen Angebotssegmente gibt der „Bericht zur Situation der Versorgung unterstützungsbedürftiger / pflegebedürftiger Menschen in Remscheid aus Sicht des örtlichen Sozialhilfeträgers“ folgende Einschätzung:

Hinsichtlich dessen, wie viele der derzeit rund 60.000 Wohnungen in Remscheid tatsächlich weitgehend oder vollkommen barrierefrei sind, liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in Remscheid – dem bundesweiten Trend entsprechend – derzeit nur ein kleiner Anteil der Wohnungen barrierefrei im Sinne der DIN 18025 ist. Dem gegenüber dürfte mittelfristig ein sehr viel höherer Bedarf an barrierefreien oder zumindest barriearmen Wohnungen stehen. Vor den Wohnungseigentümern liegt somit noch eine große Aufgabe. Bei einem für Remscheid insgesamt prognostizierten Wohnungsleerstand werden sich die Mieter zukünftig verstärkt für Wohnungen entscheiden, die barrierefrei / barriearm sind, damit sie dort – auch bei eintretendem Hilfebedarf – bis ins hohe Alter leben können. Das Kriterium der Barrierefreiheit wird vor diesem Hintergrund stark an Bedeutung gewinnen.

Abb. 17: Wohnungsangebote für unterstützungsbedürftige/pflegebedürftige Menschen

Segment	Bestand 2010		Planung	
	Objekte	Wohnungen	Objekte	Wohnungen
Betreutes Wohnen und Seniorenwohnanlagen	14	597	2	67
darunter in:				
Stadtbezirk 1 – Alt-Remscheid	7	329	1	17
Stadtbezirk 2 - Süd	3	176	-	-
Stadtbezirk 3 - Lennep	2	71	-	-
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	2	21	1	50
Ambulant betreute Wohngemeinschaften/Wohngruppen	8	100	-	-
darunter in:				
Stadtbezirk 1 – Alt-Remscheid	2	15	-	-
Stadtbezirk 2 - Süd	2	32	-	-
Stadtbezirk 3 - Lennep	3	44	-	-
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	1	9	-	-
Altenwohnungen (Stand: 01.03.2011)	-	678	-	-

Das Betreute Wohnen und die Seniorenwohnanlagen erfreuen sich in Remscheid großer Beliebtheit und diese Wohnform ist in der Bevölkerung zwischenzeitlich sehr bekannt. Die starke Nachfrage zeigt sich auch an der Entwicklung angebotener Wohnungen. Während es im Jahr 2001 insgesamt 342 Wohneinheiten gab, hat sich die Anzahl zwischenzeitlich auf 597 Wohneinheiten erhöht. Einige weitere Projekte befinden sich derzeit in Planung bzw. in Umsetzung, so dass in Kürze in Remscheid insgesamt 664 Wohnungen zur Verfügung stehen werden.

Ein konkrete Aussage zum quantitativen Bedarf bzw. eine anzustrebende Versorgungsquote hinsichtlich des Betreuten Wohnens lässt sich nicht treffen bzw. festlegen. Dies muss, da die Mieter die entstehenden Kosten üblicherweise selbst tragen und bis auf eventuelle Wohnungsbaufördermittel keine staatliche Förderung erfolgt, dem freien Markt überlassen werden und sich entsprechend entwickeln.

Es lässt sich für Remscheid insgesamt feststellen, dass Betreutes Wohnen in den meisten Häusern bei stark gestiegenem Angebot innerhalb der letzten 10 Jahre (342 Wohneinheiten im Jahr 2001; 597 bzw. in Kürze 664 Wohneinheiten ab Mitte 2011) nach wie vor gut angenommen wird. Nach Auskunft der Betreiber / Vermieter ist die Nachfrage dort höher als das Angebot der Wohnungen, so dass Wartelisten geführt

werden müssen. Insbesondere bei den neueren Objekten, die mit und ohne staatliche Wohnungsbaufördermittel errichtet wurden, ist dies feststellbar.

Die Nachfrage dürfte insbesondere vor dem Hintergrund der Zunahme der ab 80jährigen in Remscheid um rund 1.100 Personen bis zum Jahr 2020 zukünftig noch steigen, so dass die Errichtung entsprechender Objekte in geeigneten Lagen und in bislang nicht / nicht ausreichend versorgten Quartieren für Investoren weiterhin interessant ist.

Es ergibt sich insgesamt eine vergleichsweise niedrige Versorgungsquote der Stadtbezirke Lennep und Lüttringhausen hinsichtlich des Betreuten Wohnens, zumal in den Stadtbezirken Alt-Remscheid und Süd trotz höherem Angebotes noch eine Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen besteht. Dies dokumentiert sich durch Wartelisten, welche für die meisten der Häuser geführt werden.

In Remscheid sollten Investoren zukünftig verstärkt auch das mittlere Preissegment außerhalb einer öffentlichen Förderung bedienen, da hier am ehesten eine Nachfrage zu erwarten ist und über 2/3 der derzeitigen Objekte öffentlich gefördert wurden.

Eine Nische stellt nach den Erfahrungen der städtischen Pflegeberatung sowie der Wohnberatungsstelle die Möglichkeit eines barrierefreien Betreuten Wohnens für jüngere Menschen dar. Hier gehen seit Jahren immer wieder Anfragen von Menschen mit Behinderungen / Mobilitäts einschränkungen außerhalb des Seniorenalters ein. Für diese Menschen besteht in Remscheid derzeit kein spezielles Angebot.

In Remscheid sind aktuell (Stand 01.03.2011) 678 Altenwohnungen erfasst. Die Altenwohnungen in Remscheid wurden zumeist ab dem Jahr 1957 gebaut und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Diese speziellen Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren erfüllen – obwohl auch heute noch für viele gut geeignet – aber zumeist nicht die Anforderungen der Barrierefreiheit nach heutigen Maßstäben und sie sind nicht optimal altengerecht ausgestattet.

Aktuell werden Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Unterstützungs-/Pflegebedarf in Remscheid nur noch als Seniorenwohnanlagen / Betreute Wohnanlagen konzipiert und vielfach öffentlich gefördert. Diese Form des Wohnens ist insoweit zukunftsträchtiger als das Wohnen in Altenwohnungen, weil diese Wohnungen auch bei stärkeren körperlichen Beeinträchtigungen und bis ins hohe Alter gut nutzbar sind.

Bundesweit haben sich zwischenzeitlich einige entsprechende Projekte entwickelt – auch im näheren Umfeld. In Remscheid dagegen konnte ein Projekt des Mehrgenerationenwohnens bislang nicht umgesetzt werden.

Eine entsprechende Wohnmöglichkeit für alle Generationen wäre in Remscheid sinnvoll, da auch im Rahmen der Befragung „Wünsche für ein Leben und Wohnen im Alter“ dieser Wunsch vereinzelt genannt wurde und von daher ein Bedarf bestehen dürfte. Wichtig zur Umsetzung

wäre ein Träger zur Projektbegleitung sowie nicht zuletzt auch ein bedarfsgerechtes Konzept, ein geeignetes Objekt und ein guter Standort.

Mit der seit einigen Jahren zu beobachtenden Entwicklung von Wohngemeinschaften/Wohngruppen besteht für die betroffenen Unterstützungs- / pflegebedürftigen Menschen und für deren Angehörige eine zusätzliche Auswahlmöglichkeit. In Remscheid ist das Angebot mit zwischenzeitlich 100 Wohneinheiten im Vergleich zu anderen Kommunen relativ hoch. Gerade für die Zielgruppe der demenziell erkrankten Menschen kann diese in den letzten Jahren entstandene neue Wohnform als Alternative zu einer Unterbringung in einer vollstationären Pflegeeinrichtung eine gute und deren Bedürfnissen nach Wohnlichkeit

und Überschaubarkeit angemessene Lösung darstellen. Einige Angehörige wählen für ihre erkrankten Familienmitglieder daher sehr bewusst Wohngemeinschaften / Wohngruppen aus.

Es ist zu beobachten, dass diese Wohnform teilweise nicht preisgünstiger ist als eine stationäre Versorgungsform. Hier wird sich in den nächsten Jahren zeigen, inwieweit sich die Wohngemeinschaften / Wohngruppen aufgrund der Qualität des Angebotes durchsetzen werden und von den Pflegebedürftigen bzw. deren Angehörigen angenommen werden.

Von wesentlicher Bedeutung für die weitere Entwicklung dieser neuen Wohnform sowohl aus Sicht der Hilfebedürftigen als auch aus Sicht des örtlichen Sozialhilfeträgers sind dabei auch die finanziellen Rahmenbedingungen und die Sicherstellung der Qualität dieser Wohnangebote.

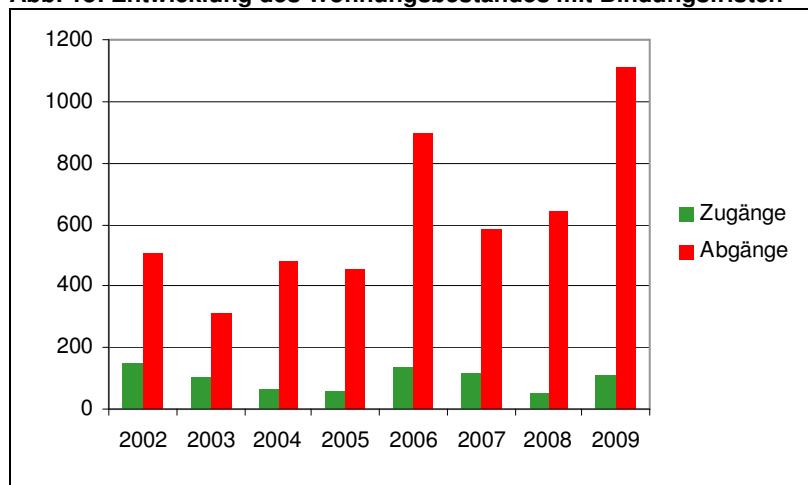
### 2.3.3 Geförderter Wohnungsbau

Zum Jahreswechsel 2010/2011 lag der Bestand geförderter Wohnungen in Remscheid bei 5.420 Einheiten.

Geförderter Wohnungsbestand	5.422
darunter:	
mit 1 Zimmer	411
mit 2 Zimmern	2.049
mit 3 Zimmern	1760
mit 4 Zimmern	688
mit 5 Zimmern	304
mit 6 Zimmern	79

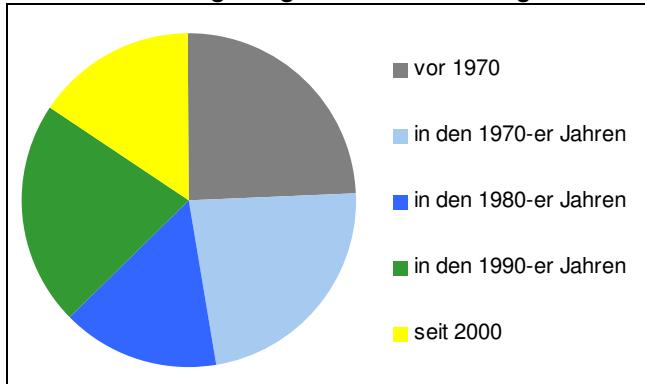
Durch Auslaufen der Bindungsfrist bei gleichzeitig geringem Bauvolumen in diesem Wohnungsmarktsegment war dieser Wohnungsbestand in der Vergangenheit stark rückläufig. Da für die einzelnen Wohnungen unterschiedliche Fördermodelle mit individuellen Bindungsfristen gelten können, ist eine genaue Prognose des geförderten Wohnungsbestandes nicht möglich.

**Abb. 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes mit Bindungsfristen**



Der geförderte Wohnungsbestand verteilt sich relativ gleichmäßig auf die Baualtersklassen. Leicht überdurchschnittliche Anteile haben ältere Wohnungen aus den 1970-er und 1980-er Jahren und Wohnungen der 1990-er Jahre.

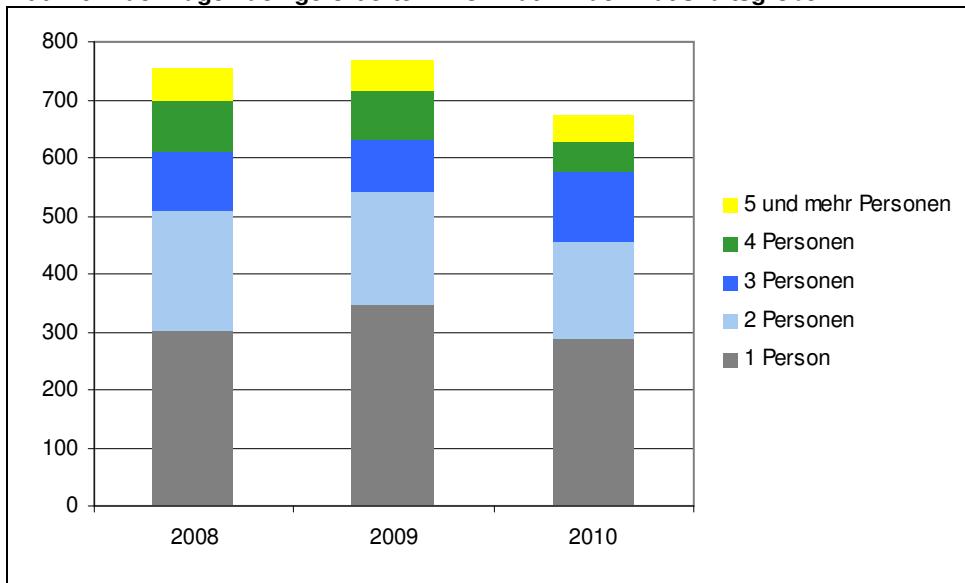
**Abb. 19: Verteilung des geförderten Wohnungsbestandes auf Baualtersklassen**



Aufgrund der Entspannung des Wohnungsmarktes und der damit einher gehenden Mietentwicklung können zwischenzeitlich Personenkreise, die die Zugangsvoraussetzungen erfüllen bzw. unterhalb der Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau liegen, ihren Wohnungsbedarf auch durch preiswerte, ältere freifinanzierte Wohnungsangebote in einfachen Lagen decken. Diese Annahme basiert jedoch lediglich auf der Entwicklung der Mieten für den einfachen Wohnungsbestand, die nach dem Mietspiegel für die Stadt Remscheid nur geringfügig über der Miete für geförderten Wohnungsbau liegen. Grundlagen für eine quantitative Aussage hierüber liegen nicht vor.

Nachfrager nach geförderten Wohnungen waren in den letzten Jahren überwiegend kleinere 1- und 2-Personen-Haushalte. Zwischen 2008 und 2010 fragten jährlich durchschnittlich 500 dieser Haushalte entsprechend Wohnungen nach.

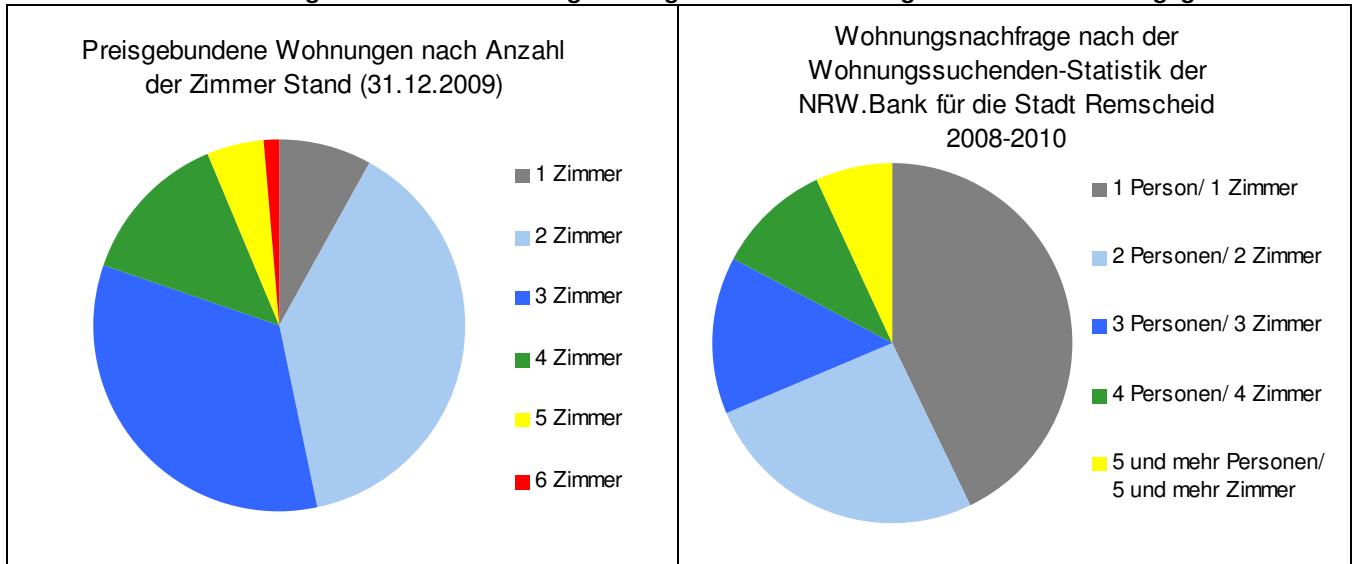
**Abb. 20: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum nach Haushaltsgrößen**



Dieser Nachfrage stand in Remscheid im gleichen Zeitraum gemessen an dem jeweiligen Anteil an der Nachfrage und dem entsprechenden Angebot kein ausreichendes bzw. angemessenes Angebot gegenüber. Dagegen war für die Nachfrage nach größeren Wohnungen ein angemessenes Angebot vorhanden. Der Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen stand sogar ein deutlich größeres Angebot gegenüber. Ob die Defizite durch Angebote an günstigen freifinanzierten

Wohnungen ausgeglichen werden können oder durch den Bau geförderter Kleinwohnungen müssen, kann wegen fehlender Detailangaben über den Wohnungsbestand nicht eingeschätzt werden.

**Abb. 21: Relation von Angebot von und Nachfrage nach geförderten Wohnungen nach der Wohnungsgröße**



## 2.4 Bestandsanalyse – Potentiale und Defizite am Remscheider Wohnungsmarkt

Die Stadt Remscheid betreibt keine aktive Wohnungsmarktbeobachtung. Folglich besteht ein Informationsdefizit in Bezug auf den Zustand des Wohnungsbestandes in der Stadt. Das gleiche gilt folglich für die Einschätzung, inwiefern der vorhandene Wohnungsbestand die Bedürfnisse des Marktes abdeckt.

Gleichzeitig stellt das Thema der Bestandsanpassung und der damit verbundenen energetischen Sanierung ein enorm wichtiges Handlungsfeld dar, da eine evtl. Anpassung des Immobilienbestandes zwangsläufig auf der Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes aufbauen muss. Mit Veränderungen bei bestehenden Gebäuden lassen sich in einem gewissen Rahmen wesentlich kostengünstiger marktgerechte Angebote schaffen, als durch Abriss und Neubau von Wohngebäuden. Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen sinkenden Nachfrage nach Wohnraum ist es unerlässlich, Strategien zur Bestandsanpassung zu entwickeln und diese dem Neubau von weiterem Wohnraum vorzuziehen.

Um den Informationsstand bezüglich des Remscheider Wohnummobilienmarktes zu verbessern, wurde ein Fragebogen an die Akteure des Remscheider Immobilienmarktes an diese versandt. Der Fragebogen wurde an die Teilnehmer der Arbeitsgruppe, die die Erarbeitung dieses Konzeptes begleitet hat, und an weitere 64 in Remscheid ansässige Immobilienunternehmen verschickt. Darüber hinaus wurde von Haus und Grund Remscheid und Umgebung e. V. zugesagt den Fragebogen an 40-50 Vereinsmitglieder weiterzuleiten.

Die 25 Unternehmen, deren Fragebögen ausgewertet wurden, verfügen über einen Wohnungsbestand von 9.151 WE. Das entspricht einem Anteil von mehr als 15 % der Wohneinheiten im Stadtgebiet. Bezogen auf die von institutionellen Anbietern bewirtschafteten Wohneinheiten liegt die Rückmeldequote sehr viel höher, da ein Großteil der Remscheider Immobilien von Privateigentümern bewirtschaftet werden. Der Leerstand, der durch die Rückmeldungen repräsentierten WE beträgt knapp 10 % und liegt damit gut 2,5 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt.

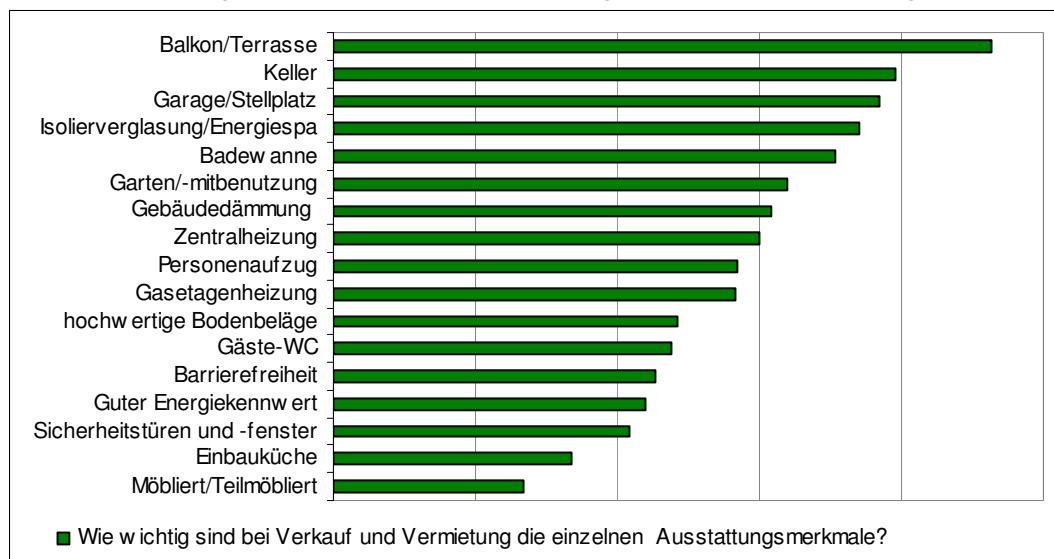
In dem Fragebogen wurden die Unternehmen u.a. um Ihre Einschätzung zur Nachfrage nach einzelnen Merkmalen wie Ausstattung, Lage und Gebäudetypen befragt und ob die nachgefrag-

ten Merkmale durch ihren Wohnungsbestand bedienen können. Die Abfrage von geplanten Investitionen in den Gebäudebestand und der Einschätzung ob sich diese Investitionen über die Mieten refinanzieren lassen, sollte Aufschluss darüber geben, ob in einem Wohnungsmarkt mit steigenden Leerständen fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten von verschiedenen Investitionen in den Gebäudebestand auch ein ernsthaftes Investitionshemmnis sein können. Des Weiteren wurde um eine Einschätzung zur Nachfrage von bestimmten Lagequalitäten und Wohnungstypen, sowie zur Versorgung von verschiedenen Zielgruppen am Remscheider Wohnungsmarkt gebeten. Ebenfalls wurde im Fragebogen nach Defiziten und Chancen am Remscheider Wohnungsmarkt gefragt und wie diese genutzt werden können.

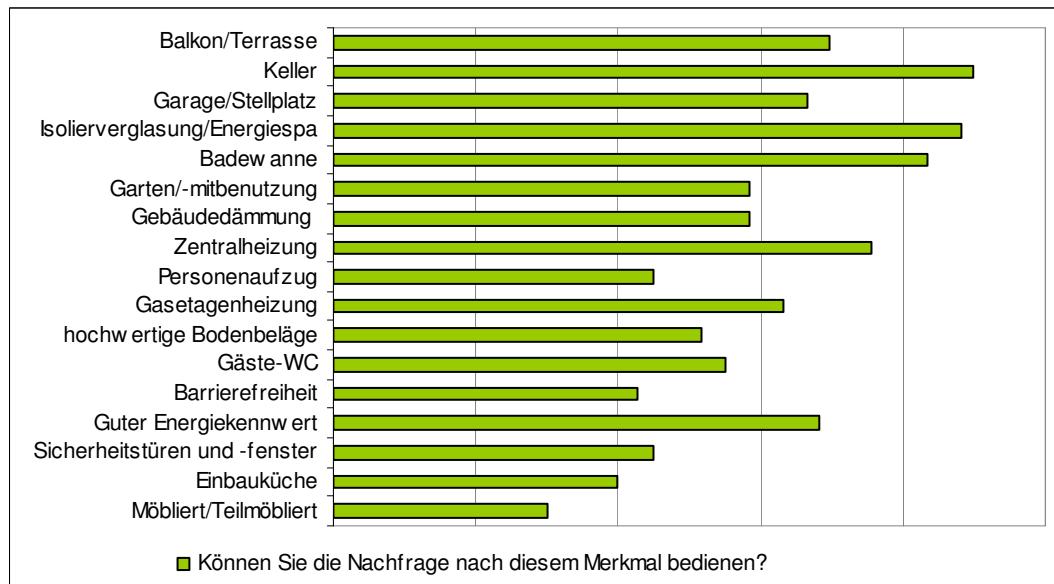
#### Ausstattungsmerkmale:

Insgesamt kann man den Rückmeldungen entnehmen, dass die am stärksten nachgefragten Ausstattungsmerkmale in der Regel am Remscheider Wohnungsmarkt bedient werden können. Gewisse Defizite sind im Angebot an wohnungsbezogenen Freiräumen, wie Balkonen, Terrassen oder eine Gartenmitbenutzung, sowie bei Ausstattungsmerkmalen, die ein barrierefreies Wohnen auch mit Aufzug ermöglichen, zu erkennen. In diesen Bereichen besteht aus Nachfragesicht ein gewisser Anpassungs- und Modernisierungsbedarf.

**Abb. 22: Wie wichtig sind bei Verkauf und Vermietung die einzelnen Ausstattungsmerkmale?**



**Abb. 23: Können Sie die Nachfrage nach den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen bedienen?**



Auch nach Merkmalen wie Energiesparfenster und eine Gebäudedämmung, die auf einen energetisch guten Zustand des Gebäudes schließen lassen gibt es eine überdurchschnittliche Nachfrage. Dies steht im Gegensatz zu einem relativ geringen Interesse an einem guten Energiekennwert.

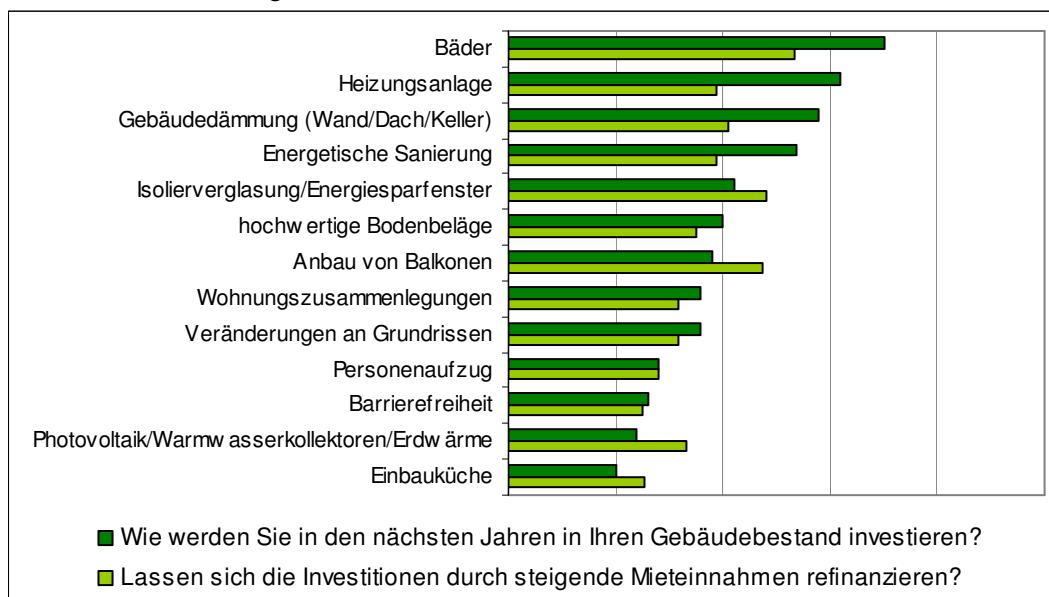
Eine unerwartet niedrige Bedeutung besteht auf Grundlage der Auswertung der Fragebögen nach Merkmalen die den Energieverbrauch und damit auch die Kosten der Nutzer senken. Offensichtlich wird beim Neubezug einer Wohnung die energetische Qualität eines Gebäudes nicht in direkten Zusammenhang mit der Höhe der Wohnnebenkosten gesetzt. Oder es spielt aus Mietersicht keine Rolle, da bei einer energetischen Sanierung die Kaltmiete um den Betrag der zu erwartenden Nebenkosten erhöht wird.

#### Geplante Investitionen:

Die geplanten Investitionen in den Gebäudebestand fließen eher in klassische Modernisierungsmaßnahmen und weniger in umfassende Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen. Die meisten Unternehmen geben an, in den kommenden Jahren in Bäder, Heizungsanlagen und eine bessere Gebäudedämmung investieren zu wollen.

Umfassende Umbaumaßnahmen zur Befriedigung nachgefragter Ausstattungsmerkmale, wie Barrierefreiheit oder Personenaufzüge gehören genauso wie Investitionen in regenerative Energien eher zu den Ausnahmen. Von einer Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernden Bedürfnisse kann hier also nicht gesprochen werden.

**Abb. 24: Wie werden Sie in den nächsten Jahren in Ihren Gebäudebestand investieren? / Lassen sich die Investitionen durch steigende Mieteinnahmen refinanzieren?**



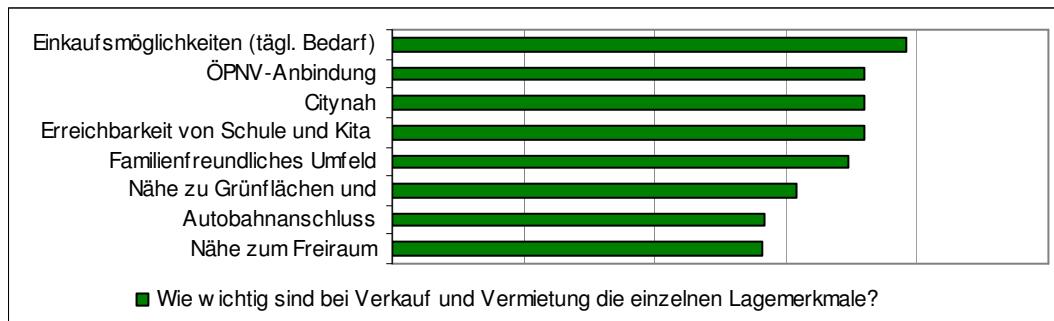
Auffällig ist, dass insgesamt davon ausgegangen wird, dass sich die wenigsten Investitionen über steigende Mieten refinanzieren lassen. Dies lässt sich wahrscheinlich u.a. auf die entspannte Wohnungsmarktsituation zurückführen. In einem Mietermarkt wie in Remscheid reagiert der Mieter oder Wohnungssuchende offensichtlich recht preissensibel und wird bei der Suche nach günstigeren Alternativen mit ähnlichen Ausstattungen bei zunehmenden Leerständen immer öfter fündig.

Am ehesten wird eine Refinanzierbarkeit der Investitionen im Bereich der Bäder, der Fenster und der Anbau von Balkonen erwartet. Bäder, Fenster und wohnungsbezogene Freiräume stellen somit zentrale Qualitätsmerkmale einer Wohnung dar, die aus Mietersicht einen sehr hohen Stellenwert haben und für die auch am ehesten eine höhere Miete gezahlt wird.

### Lagemarkmale:

Von den im Fragebogen angegebenen Lagemarkmalen wurden alle Merkmale als relativ wichtig für eine gute Vermietbarkeit bewertet. Die Gewichtung der einzelnen Merkmale lässt lediglich auf den Wunsch nach einem Alltag mit kurzen Wegen schließen, in dem die meisten Erledigungen zu Fuß getägt werden können. Als wichtigste Lagemarkmale wurden eine gute ÖPNV-Anbindung, die gute Erreichbarkeit von Einzelhandel, Schule und Kita und die Nähe zur Innenstadt genannt. Ein guter Autobahnanschluss wird allgemein als weniger wichtig betrachtet und spielt wohl lediglich bei Berufsauspendlern eine wichtigere Rolle.

**Abb. 25: Wie wichtig sind bei Verkauf und Vermietung die einzelnen Lagemarkmale?**

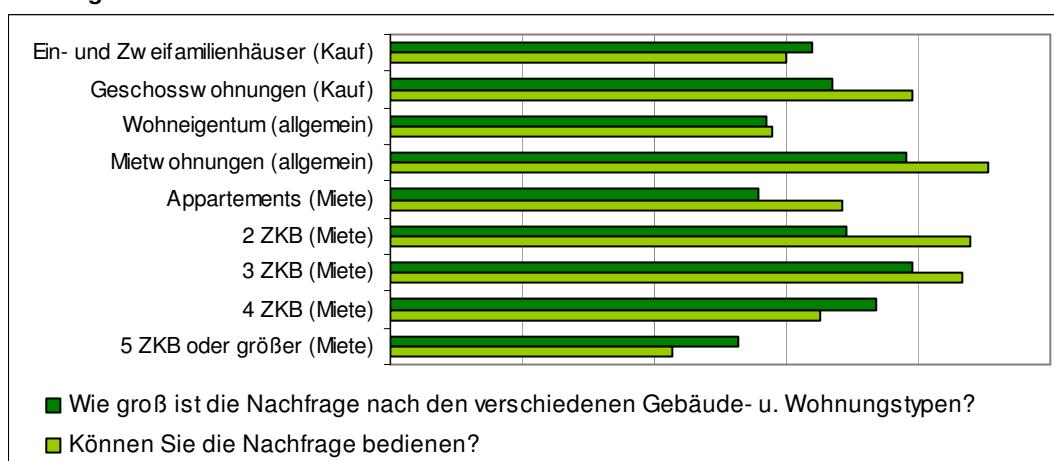


### Gebäude- und Wohnungsmerkmale:

Auf dem Remscheider Wohnungsmarkt kann die Nachfrage nach Wohnraum grundsätzlich gedeckt werden. Dies trifft insbesondere für das Segment des Geschoßwohnungsbaus zu, wo im Rahmen der Leerstandsanalyse schon ein erhebliches Überangebot festgestellt worden ist. Aus den Rückmeldungen der Wohnungsmarktakteure lässt sich ablesen, dass insbesondere der Bedarf an Wohnungen mit bis zu drei Zimmern mehr als gedeckt werden kann. Lediglich bei Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern und bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann die Nachfrage nur bedingt gedeckt werden.

Hier wäre zu prüfen, inwiefern die Ungleichheit in der Nachfrage der unterschiedlichen Wohnungsgrößen durch Wohnungszusammenlegungen abgemildert werden kann.

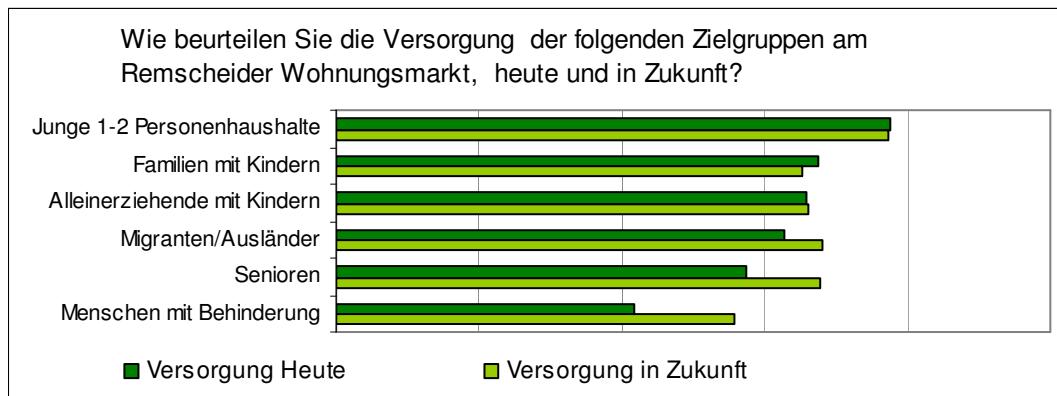
**Abb. 26: Wie groß ist die Nachfrage nach den verschiedenen Gebäude- u. Wohnungstypen? / Können Sie die Nachfrage bedienen?**



### Zielgruppen:

Grundsätzlich ist die Erkenntnis nicht neu, dass junge 1-2 Personenhaushalte aufgrund Ihrer Flexibilität am wenigsten Probleme und Menschen, die auf barrierearme oder barrierefreie Wohnungen angewiesen sind, es schwerer haben eine passende Wohnung am Markt zu finden.

**Abb. 27: Wie beurteilen Sie die Versorgung der folgenden Zielgruppen am Remscheider Wohnungsmarkt, heute und in Zukunft?**



Nach Einschätzungen der Akteure am Remscheider Wohnungsmarkt wird sich in den kommenden Jahren die Versorgungsqualität der verschiedenen Zielgruppen angleichen. Trotz einer stark steigenden Anzahl von Senioren in unserer Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass sich die Versorgungssituation von Senioren und Menschen mit Behinderungen am Remscheider Wohnungsmarkt deutlich verbessern wird. Diese Erwartung setzt allerdings voraus, dass das Angebot an barrierefreien Wohnung stark ausgebaut wird.

## 2.5 Rahmenbedingungen für die Energetische Sanierung

Aktives Handeln in den Bereichen Gebäudesanierung und Nutzung erneuerbarer Energien im Bestand sind die wichtigsten Schlüssel für eine nachhaltige Senkung der energiebedingten Umweltbelastungen und damit das Erreichen übergeordneter klimapolitischer Zielsetzungen.

Das größte Energie-Einsparpotenzial liegt in der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Die Energie, die benötigt wird, um Räume zu beheizen und Warmwasser zu erzeugen, macht rund 90 Prozent des Gesamtenergiebedarfs von Gebäuden aus.

Gesamtenergieverbrauch für Altbauten im Durchschnitt:

77 %	Raumwärme
12 %	Warmwasser
11 %	Haushaltsgeräte und Beleuchtung

Der Energieverbrauch von Altbauten lässt sich im Schnitt um drei Viertel durch eine Heizungsmodernisierung, Wärmedämmmaßnahmen an Dach, Fassade und Kellergeschoßdecke, Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung, reduzieren. Insgesamt gibt es in Remscheid großes Potenzial an noch nicht ausgeschöpften energetischen Gebäudesanierungen.

### 2.5.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

In Deutschland regeln zurzeit folgende bundesweite Vorschriften die Energieeffizienz im Baubereich:

- EnEG 2009 – Energieeinsparungsgesetz
- EnEV 2009 – Energieeinsparverordnung
- EEG 2011 – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Der Gesetzgeber gibt mit der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energie sparende Anlagentechnik bei Gebäuden – kurz „Energieeinsparverordnung“ den Rahmen für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden vor. Am 1. Oktober 2009 ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 in Kraft getreten, die die energetischen Anforderungen der EnEV 2007 um etwa 30 Prozent verschärft.

Mit der nächsten geplanten Novelle der Energieeinsparverordnung sollen erneut um etwa 30 Prozent verschärzte Anforderungen (gegenüber der EnEV 2009) gelten!

Der Gesetzgeber verlangt keine komplette energetische Sanierung des Gebäudes oder einzelner Bauteile zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern gibt verschiedene Regelungen und Nachrüstverpflichtungen vor.

Werden größere bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt, beispielsweise die Dämmung der Wände oder der Austausch von Fenstern, müssen die neuen Bauteile einen bestimmten energetischen Wert erreichen.

In der Energieeinsparverordnung werden auch sogenannte Gebäudeenergieausweise vorgeschrieben. Der Gebäudeenergieausweis trifft Aussagen zur Energieeffizienz von Gebäuden. Wer eine Wohnung oder ein Gebäude kaufen/mieten/pachten möchte, kann anhand der Angaben im Gebäudeenergieausweis und des genannten Vergleichswertes einen überschlägigen Eindruck von der baulichen und anlagentechnischen energetischen Qualität des Gebäudes bekommen.

Durch das gesetzliche Instrument der Gebäudeenergieausweise ist mit einer verstärkten Nachfrage nach Sanierungsleistungen durch Immobilienbesitzer zu rechnen. Gleichzeitig wird der Informations- und Beratungsbedarf rund um die gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2012 und die Gebäudeenergieausweise steigen.

### 2.5.2 Vorteile bei energetischer Sanierung

Die energetische Sanierung von Gebäuden spart CO<sub>2</sub> und Energie. Diese Vorteile sind bei einer energetischen Sanierung von Gebäuden ganz allgemein feststellbar:

- Reduktion von Neben- bzw. Betriebskosten
- Vermeidung von Gebäudeschäden
- Verbesserung des Wohnkomforts
- Verbesserung des Wohnklimas / Gestaltung eines gesünderen Wohnklimas
- Wertsteigerung der Immobilie
- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt
- Belebung des örtlichen Arbeitsmarktes
- Globaler Klimaschutz
- Steigerung der Lebensqualität vor Ort

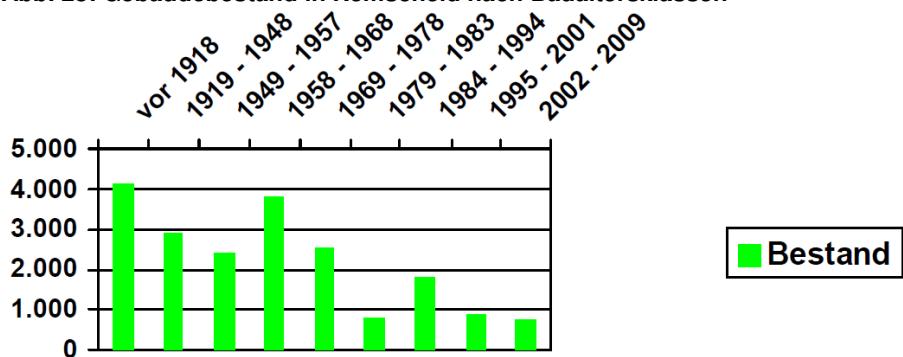
Energetische Gebäudesanierung stärkt die regionale Wirtschaft, schafft und sichert Arbeitsplätze im örtlichen Handwerk und in der Region, löst private Investitionen aus und trägt zum Klimaschutz bei.

### 2.5.3 Remscheider Gebäudestruktur unter energetischen Gesichtspunkten

1978 ist die erste Wärmeschutzverordnung in Kraft getreten, die erstmals Anforderungen an den wärmetechnischen Dämmstandard formuliert hat. Bei Betrachtung der Altersstruktur des Remscheider Gebäudebestandes ist das hohe Potenzial für Energieeinsparungen durch die Sanierung von Altbauten erkennbar, denn über 75 Prozent der Gebäude sind vor 1978 errichtet worden.

Erst mit der Energieeinsparverordnung 2002 wurden die Haustechnik (Heizungsanlage, Warmwasserbereitung) und der bauliche Wärmeschutz gemeinsam betrachtet und entsprechende Regelungen getroffen.

Abb. 28: Gebäudebestand in Remscheid nach Baualtersklassen



Die Einteilung in Baualtersklassen ist in Deutschland nicht genormt. Im Rahmen der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes 1999 ist die „Remscheider Gebäudetypologie“ entstanden. Bis zum Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 lassen sich in Remscheid sechs Baualtersklassen mit typischen Schwachstellen unterscheiden. Diese Baualtersklassen lassen sich nochmals in freistehende Häuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser aufteilen.

Für jeden dieser fünfzehn Haustypen liegt ein eigenes Datenblatt mit einer ausführlichen Beschreibung des Zustands und potenziellen energetischen Sanierungsmaßnahmen vor. Anhand des Gebäudealters und der Gebäudeform können Gebäudebesitzer den Heizenergieverbrauch des eigenen Hauses selbst einschätzen und mögliche Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale erkennen. Es werden nachträgliche Dämmmaßnahmen und Möglichkeiten der Energieeinsparung beschrieben.

### 3 Leitlinien

Im Februar 2009 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept vom Rat beschlossen. Zurzeit wird das Konzept mit Hilfe von vier Themenfeld bezogenen verwaltungsinternen Arbeitsgruppen fortgeschrieben.

Im Rahmen des Arbeitsprozesses wurden durch die Arbeitsgruppen Themenfeld bezogene Leitsätze herausgearbeitet. Die Arbeitsgruppe „Bevölkerung, Wohnen, wohnungsnahe Infrastrukturen, Stadtplanung, Umwelt, Landschaft, Mobilität“ wurde folgender Leitsatz formuliert:

Remscheid entwickelt auf der Basis einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Stadtentwicklung ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen sowie ein sozial ausgeglichenes und lebendiges Wohnumfeld. Dabei sind die Stadtteile und Innenstadtquartiere wichtige Bestandteile des Profils „Wohnstandort im Grünen mit wohnungsnaher bedarfsgerechter Infrastruktur“. Die Netzwerke vor Ort werden gestärkt und bieten den Menschen Möglichkeiten der Identifikation mit ihrem Stadtteil sowie Partizipationsmöglichkeiten.

#### 3.1 Wohnen in Remscheid

Den Leitsätzen jeweils Handlungsfelder und Ziele zugeordnet. Für das in der oben beschriebenen Arbeitsgruppe behandelte Handlungsfeld Wohnen wurden im Fortschreibungsprozess folgende Ziele definiert:

- Wir wollen das Wohnungsangebot attraktiv gestalten und zielgruppenspezifisch ergänzen.
- Den Schwerpunkt der Stärkung des Wohnens wollen wir in die Innenstadt und in Innenstadtrandlagen Remscheids legen.
- Die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innenbereich wollen wir durch mehr Grün in der Stadt verbessern.
- Remscheid soll den Bewohnerinnen und Bewohnern eine quartiersnahe und bedarfsgerechte Infrastruktur bieten.
- Belastungen im und für das Wohnumfeld wollen wir abbauen.
- Die vielfältige und attraktive Gestaltung von quartiersbezogenen Freizeit-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen soll die aktive Betätigung, Begegnung und das soziale Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen.

#### 3.2 Möglichkeiten der Kommune die Entwicklungen zu steuern

Die Stadt Remscheid möchte mit der Erarbeitung dieses Handlungsprogramms wichtige Rahmenbedingungen formulieren und Ziele für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Remscheid aufzeigen.

Bei der Erreichung der Ziele und der Umsetzung vieler Handlungsempfehlungen ist die Kommune auf die Kooperation mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren angewiesen. Dazu gehören u.a. die Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Energieversorger und Einzeleigentümer.

Grundsätzlich muss in diesem Zusammenhang festgestellt werden, dass die Stadt Remscheid bei einigen Aufgaben kaum Handlungsmöglichkeiten hat, da die desolate finanzielle Situation des kommunalen Haushalts eigene Investitionen und einige Förderprogramme, bei denen die Stadt Eigenanteile leisten muss, faktisch ausschließt.

Das bedeutet, dass die Kommune selbst nur begrenzte Möglichkeiten hat, künftige Entwicklungen am Remscheider Wohnungsmarktes aktiv zu steuern und die definierten Ziele zu erreichen.

Die Stadt selbst wird sich deshalb bei der Umsetzung des Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes auf ihre Kernkompetenzen beschränken müssen. Die Kompetenzen der Stadt liegen insbesondere in der:

- Durchführung wohnungsmarktbezogener Monitoringaufgaben (Wohnungsmarktbeobachtung)
- Erarbeitung weiterführender Planungen auf der Grundlage dieses Konzeptes
- Lenkung und Weiterleitung der Fördermittel im Rahmen der Förderkulissen von Stadtumbau West oder Soziale Stadt oder der Wohnraumförderung
- Flächenentwicklung und –bereitstellung für neue Wohnbauentwicklungen
- Unterstützung Externer beim Aufbau von Netzwerken oder Beratungsangeboten
- Beratungen zu Fördermöglichkeiten bei Bestandsinvestitionen

In allen anderen Bereichen, die private Investitionen erfordern sind die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Kommune eher gering. Dies gilt insbesondere wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen eine Bautätigkeit gegeben sind und keine öffentlichen Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Dies bezieht sich vor allem auf Investitionen und Maßnahmen im Gebäudebestand oder den Neubau von Wohngebäuden auf Grundlage eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich

Doch gerade weil die tatsächlichen Einflussmöglichkeiten auf Investitionen der Privatwirtschaft gering sind, sollte versucht werden, die Wohnungsmarktakteure durch Kooperationen in die Gestaltung des Wohnstandortes einzubinden, um die im Handlungsprogramm gesteckten Ziele gemeinsam zu verfolgen.

### **3.3 Prozesse und Kooperation – Einbindung der Akteure am Remscheider Wohnungsmarkt**

Wie bereits beschrieben, ist die Kommune ein wichtiger und in Teilen auch aktiver Teilnehmer, z.B. bei der Lenkung der Fördermittel und Schaffung von Baurecht, am Remscheider Wohnungsmarkt. Doch da dies nur ein Teilaspekt bei der Entwicklung des Remscheider Wohnungsmarktes ist, und die Investitionen in den Bestand und Neubau im Wesentlichen von Wohnungsunternehmen und privaten Hauseigentümern geleistet werden, ist eine enge Zusammenarbeit mit den Akteuren des Remscheider Wohnungsmarkt zwingend erforderlich.

Die Einbindung der Wohnungsmarktakteure spielt allerdings nicht erst bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen zur Erreichung der formulierten Ziele eine wichtige Rolle, sondern ist auch im Erarbeitungsprozess von Vorteil, da die Handlungsempfehlungen direkte Auswirkungen auf das Tätigkeitsfeld der Akteure haben. Ein weiterer Vorteil der frühen Einbindung ist eine höhere Akzeptanz der Betroffenen, und dass Erfahrungen aus der Praxis in das Konzept einfließen können. Deshalb wurde zu Beginn der Konzepterarbeitung eine Arbeitsgruppe mit allen wichtigen Akteuren am Remscheider Wohnungsmarkt eingerichtet, die den gesamten Bearbeitungsprozess begleitet hat.

Die in diesem Handlungsprogramm formulierten Empfehlungen wurden in einem letzten Treffen der Arbeitsgruppe im Dezember 2011 vorgestellt, diskutiert und beschlossen.

Darüber hinaus ist zu hoffen, dass auf die geknüpften Kontakte bei weiteren Kooperationen oder dem Aufbau von Netzwerken die sich auch den Handlungsempfehlungen des Konzeptes ergeben, aufgebaut werden kann.

## 4 Handlungsfelder und Ziele

Die Ziele und Handlungsansätze des Konzeptes sollen dem stadtentwicklungspolitischen Oberziel der Verbesserung der Attraktivität der Stadt, insbesondere der Lebensbedingungen der Bewohner dienen, und den Wohnimmobilienmarkt stärken, um die Perspektiven für Investitionen in den Wohnungsbestand zu verbessern.

### 4.1 Handlungsfeld Leerstandsmanagement

#### Ziele des Leerstandmanagements:

- Kein weiteres Ansteigen, bzw. Reduzierung der Leerstandsquote auf 5 %
- Rückbau nicht zukunftsfähiger Wohnungsbestände
- Stärkung des Wohnungsmarktes durch Reduzierung der Wohneinheiten, so dass Investitionen in den Wohnungsbestand durch eine sichere Vermietungssituation wieder eingenommen werden.

Das Thema Leerstand/Leerstandsmanagement wird als zentrales Handlungsfeld für die künftige Entwicklung des Remscheider Wohnungsmarktes betrachtet. Aufgrund der zuvor beschriebenen Bevölkerungsprognosen ist davon auszugehen, dass die Diskrepanz der Anzahl der Wohneinheiten zu der Anzahl der Haushalte weiter zunehmen wird. Da die Möglichkeiten, die Einwohnerentwicklung für die Stadt Remscheid positiv zu beeinflussen sehr gering sind, besteht die Herausforderung insbesondere darin, den Wohnungsbestand an die sinkende und älter werdende Bevölkerung anzupassen.

Zum Erhebungstag 22.06.2011 konnten rd. 4.500 leer stehende Wohnungen identifiziert werden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,4 % des Wohnungsbestandes. Nach eigenen Prognosen wird der Anteil der Leerstände am Wohnungsbestand in Remscheid bis 2020 durchschnittlich um knapp 0,6 % pro Jahr steigen. Um die Anzahl der Leerstände auf dem heutigen Niveau zu halten, müssten in den kommenden Jahren rund 400 Wohneinheiten p.a. zurückgebaut werden.

Der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Anteil der Leerstände wird im Allgemeinen mit 1-3 % angegeben. Ab einer Leerstandsquote von mehr als 10 %, die in einzelnen Stadtquartieren schon erreicht wird, besteht die Gefahr, dass die Leerstände auch das Straßenbild und die städtebauliche Wahrnehmung negativ beeinflussen und weitere Abwärtsentwicklungen in Gang gesetzt werden. Neben den zu befürchtenden städtebaulichen Auswirkungen wachsender Leerstände, ist davon auszugehen, dass dies zu einem realen Investitionshemmnis von Immobilieneigentümern im Bereich der Bestandsimmobilien werden kann, da nicht sicher gestellt ist, dass sich die getätigten Investitionen über die Mieten refinanzieren lassen. Diese Entwicklung würde dazu führen, dass die Qualität der Wohnungsbestände mittelfristig weiter sinkt.

Es muss in diesem Zusammenhang deutlich darauf hingewiesen werden, dass aus kommunaler Sicht die Instrumente und die finanziellen Mittel für ein aktives Leerstandsmanagement und eine Reduzierung der Wohneinheiten nicht gegeben sind.

Die im weiteren Verlauf des Konzeptes formulierten und dem Handlungsfeld Leerstandsmanagement zugeordneten Handlungsempfehlungen beziehen sich deshalb auf planerische Grundlagen, die von der Stadt zu leisten sind, und Maßnahmen zur Reduzierung der Leerstände in Wohngebäuden. Diese Empfehlungen korrespondieren z.T. auch mit den Zielen der Bestandsanpassung und einer generell restriktiven Flächenpolitik.

## 4.2 Handlungsfeld Neubedarf

Aus der Einwohnerentwicklung bis 2020 (- 9.000 Personen) resultiert ein Rückgang der Zahl der privaten Haushalte um rd. 2.500. Bis zum Jahr 2020 wird ein negativer Gesamtbedarf in Höhe von rd. - 4.750 Wohneinheiten erwartet. Dieser Bedarfswert schließt alle Teilmärkte ein, für die nach dem Gutachten des vhw jedoch unterschiedliche Perspektiven bestehen. So kann trotz zunehmender Wohnungsüberhänge in einzelnen Marktsegmenten von einer geringen Nachfrage ausgegangen werden.

Grundsätzlich muss in diesem Handlungsfeld zwischen der Neubauentwicklung zur Deckung des qualitätsbedingten Neubedarfs und dem Bedarf an geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung differenziert werden.

### 4.2.1 Neubaubedarf und Flächenentwicklung

#### Ziele des Themenfeldes Neubaubedarf und Flächenentwicklung:

- Mehr Innenentwicklung als Bauen auf der grünen Wiese
- Remscheid wird die Entwicklung von Wohnbauflächen mit sehr guten Lagequalitäten und einer sehr guten Infrastrukturversorgung vorantreiben
- Die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen erfolgt entsprechend der Bedarfsentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Bei der Ergänzung der Wohnbauflächen soll vorhandene technische, soziale und versorgende Infrastruktur zur Verringerung von Investitionskosten und zur längerfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur genutzt werden.
- Im Sinne der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte erfahren die Hofschaften, Streu- und sonstigen Splittersiedlungen keine Außenerweiterung, um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern.

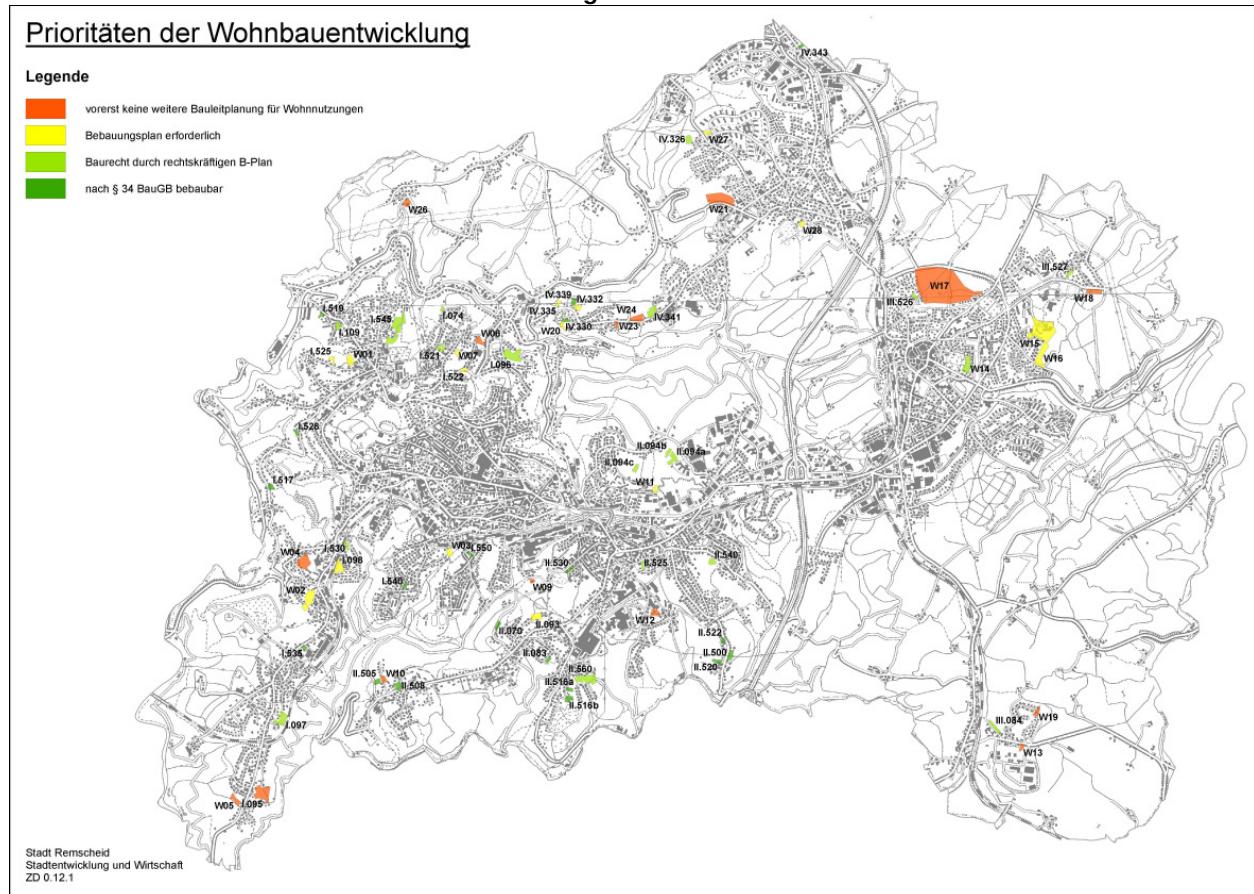
Die demografische Entwicklung der Stadt lässt grundsätzlich nicht auf einen Wohnungsneubedarf in der Stadt schließen. Allerdings muss der Wohnungsmarkt auf die sich in der konkreten Wohnungsnachfrage widerspiegelnden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagieren können. So kann trotz zunehmender Wohnungsüberhänge von einer geringen Nachfrage nach neuen Familienheimen ausgegangen werden. Bei einer zielgruppenorientierten Betrachtung von Teilmärkten kann weiterhin im Einzelnen ein geringer Bedarf bestehen. Insofern ist der Neubau von Wohngebäuden, der allerdings deutlich unter den Baufertigstellungen früherer Jahre liegen dürfte, erforderlich.

Aufgrund des geringen Bedarfs und der zahlreichen im FNP 2010 dargestellten Wohnbauflächenpotentialen besteht grundsätzlich kein Bedarf weitere Flächen für Wohnbebauungen zu schaffen. Der notwendige Neubedarf an Wohneinheiten kann auf Grundlage der aktuellen Prognosen mit den vorhandenen überwiegend kleinteiligen Reserveflächen gedeckt werden.

Die den Rahmen bestimmenden Flächenangebote des FNP wurden im Rahmen dieses Handlungsprogrammes nach ihrer infrastrukturellen Qualität, Verfügbarkeit und weitere Standortqualitäten bewertet und mit Entwicklungsprioritäten versehen. Damit wird beabsichtigt, integrierte Standorte bevorzugt zu entwickeln und umfassende Siedlungserweiterungen zu vermeiden und bestehende Infrastrukturen und Zentren zu sichern.

Um die Flächenverfügbarkeit sicherzustellen, muss der Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums des BauGB (Umlegung, ggf. auch im Bestand) und im Gegenzug die Möglichkeit der Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne sowie Gestaltungsmöglichkeiten städtebaulicher Verträge (einschließlich Aufhebung des Baurechts bei Nichterfüllung) diskutiert werden.

**Abb. 29: Karte Prioritäten der Wohnbauentwicklung**



#### 4.2.2 Geförderter Wohnungsbau

## Ziele der Wohnraumförderung:

- Ausbau der Barrierefreiheit, bzw. seniorengerechter und für Menschen mit Behinderungen geeigneter Wohnformen
  - Sicherstellung der Wohnraumversorgung für Menschen mit Marktzugangsproblemen am Mietwohnungsmarkt
  - Konzentration der Förderung auf die Zielgruppen der älteren Haushalte und Familien
  - Die Realisierung von Projekten auf vorhandenen Flächenpotenzialen an integrierten Standorten
  - Die Realisierung von Projekten an Standorten mit sehr guter Infrastrukturversorgung für die Zielgruppe der späteren Bewohner des Objektes. Dies ermöglicht kurze Wege für die Nutzer und sichert vorhandene Infrastrukturen
  - Mehr Belegungsrechte durch Förderung von durch Modernisierungsmaßnahmen und weniger durch Neubau sichern

Der geförderte Wohnungsbau dient der Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit Marktzugangsproblemen am freien Mietwohnungsmarkt.

Obwohl davon auszugehen ist, dass die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in den nächsten Jahren zurückgehen wird, gibt es aufgrund des relativ geringen Mietpreisniveaus in Remscheid in diesem Wohnungsmarktsegment keinen außerordentlichen Neubaubedarf. Auf Grundlage der Wohnungssuchenden-Statistik der Wohnraumförderung besteht zurzeit insbesondere bei den Einzimmerappartements und den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern ein

Bedarf, der über frei finanzierte Mitwohnungen im preisgünstigen Segment offensichtlich nicht voll gedeckt werden kann.

Obwohl im Bereich des seniorengerechten Wohnen keine Statistik geführt wird, die Bestand und Nachfrage gegenüberstellt, wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage aufgrund der demografischen Situation in diesem Segment in den kommenden Jahren noch stark steigen wird. Insgesamt wird die Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand stark an Bedeutung gewinnen. Bei einer ansonsten sinkenden Nachfrage könnte sich dies zu einem entscheidenden Vermietungskriterium entwickeln.

Sowohl Wohnprojekte für Senioren als auch andere Projekte im Rahmen der Wohnraumförderung benötigen eine gute fußläufige Erreichbarkeit der zielgruppenrelevanten Infrastrukturen wie Bildungseinrichtungen, Kitas, zu medizinischer Versorgung, zum ÖPNV oder aber auch zu Naherholungsflächen. Insbesondere wenn man davon ausgeht, dass diesen Zielgruppen in der Regel kein PKW zur Verfügung steht. Dadurch werden auch die vorhandenen Infrastrukturen gesichert und besser ausgenutzt.

### 4.3 Handlungsfeld Bestandsanpassung

#### Ziele der Bestandsanpassung:

- Reduzierung der Anzahl von Wohneinheiten
- Steigerung der baulichen und städtebaulichen Qualitäten
- Sicherstellung der Wohnraumversorgung für alle Zielgruppen
- Schaffung von attraktiven Angeboten bei barrierefreien im altersgerechten Wohnen und in der Wohnungsanpassungsberatung

Die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen erfolgt überwiegend aus dem Wohnungsbestand. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Wohnbedürfnisse ist daher ein zentrales Aufgabenfeld. Der hohe Leerstand von 7,4 % im Stadtgebiet (bei den Unternehmen der Fragebogenaktion sogar 10 %) bringt schon heute Probleme mit sich, die eine nachhaltige Bewirtschaftung der Mietwohnungsbestände erschweren. Der erhöhte Leerstand am Markt sorgt nicht nur für aktuelle Einnahmeausfälle, sondern stellt offensichtlich ein grundsätzliches Problem für die Refinanzierbarkeit von Investitionen am Bestand dar.

Die daraus resultierenden baulichen Defizite und die in den zentrumsnahen Wohnquartieren fehlenden Wohnumfeldqualitäten haben zur Folge, dass ein großer Teil der urbanen Mietwohnungsbestände für einige Milieus keine besonders hohe Anziehungskraft haben. Dies deckt sich auch mit der Aussage des vhw, dass Remscheid von einer in den letzten Jahren eingesetzten Re-urbanisierung bisher nicht profitiert hat.

Die sich hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Merkmale des Wohnungsangebotes abzeichnenden Differenz zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsbestandes an die Wohnwünsche der Bevölkerung. Die Elemente des Handlungsfeldes zielen daher auf die Schaffung eines zeitgemäßen und differenzierten Wohnungsangebotes ab.

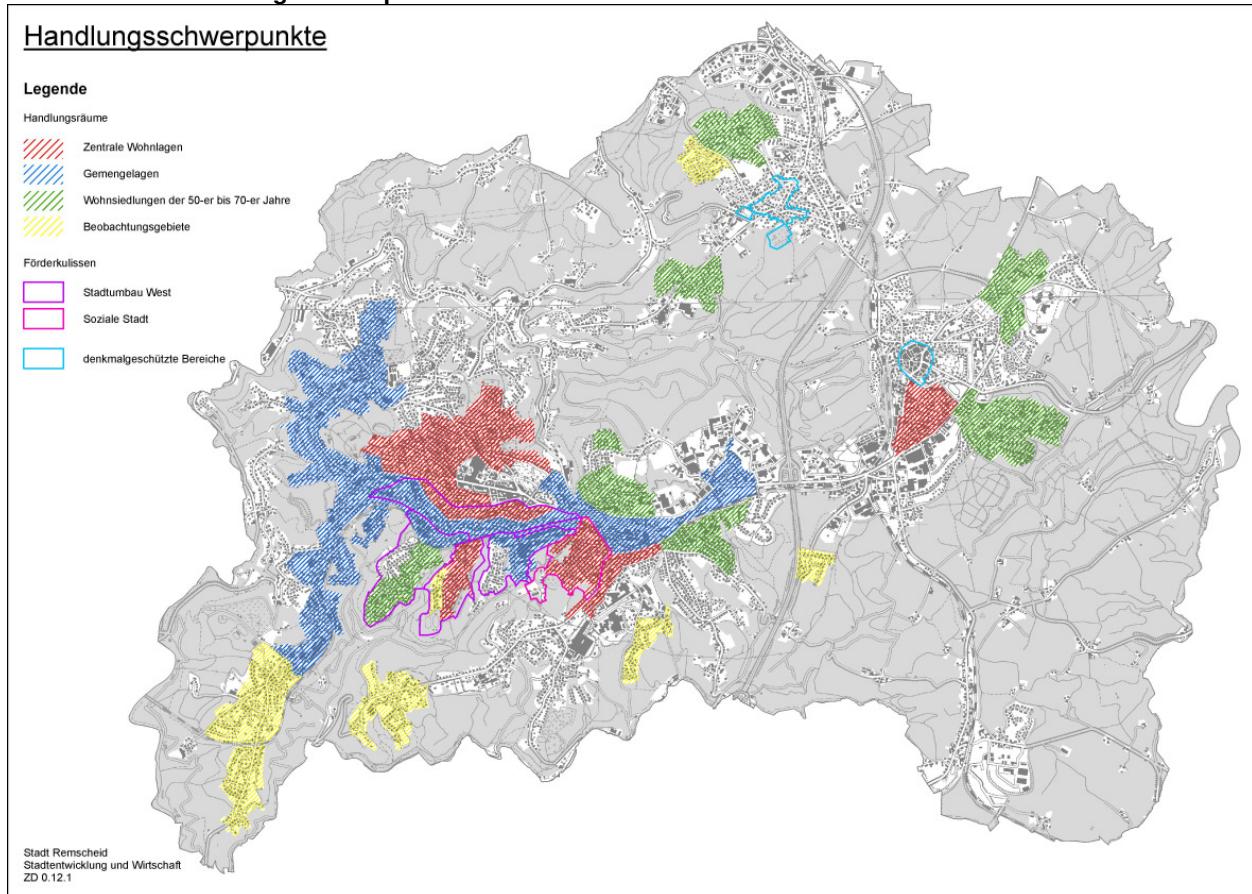
Die Wohnraumversorgung insgesamt wird aufgrund der entspannten Wohnungsmarktsituation für fast alle Zielgruppen als gut beurteilt. Defizite werden lediglich im zu geringen Angebot an barrierefreien Wohnungen und z.T. bei Wohnungen mit mehr als vier Zimmern gesehen.

#### 4.3.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Bei den räumlichen Handlungsschwerpunkten wird zwischen unterschiedlichen Gebietstypen unterschieden, für die jeweils angepasste Ziele formuliert werden. Nach einer stadträumlichen Analyse wurden vier grundsätzlich Typen identifiziert, für die ein erhöhter Handlungsbedarf festgestellt wurde:

- Zentrale Wohnlagen
- Gemengelagen
- Wohnsiedlungen der 50-er bis 70-er Jahre
- Beobachtungsgebiete (i.d.R. Einfamilien- und Reihenhausgebiete mit einem sehr hohen Anteil von Wohngebäuden, bei denen der jüngste Bewohner mindestens 70 Jahre alt ist)

**Abb. 30: Karte Handlungsschwerpunkte**



## Zentrale Wohnlagen

### Ziele für die zentralen Wohnlagen:

- Die zentralen Wohnstandorte sollen gestärkt werden, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sollen durch mehr Grün und Freiraumgestaltungen verbessert werden
- Die Attraktivität soll durch Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität erhöht werden um Angebote für breite Bevölkerungsgruppen und urbane Milieus zu schaffen
- Stärkung zentraler Wohnlagen mit guter Infrastrukturausstattung
- Die Wohngebiete der Innenstadt und ihrer Randbereiche sollen planerisch gesichert und ihre Funktion durch Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig gestärkt werden.
- Die Modernisierungs- und Sanierungsquoten sollen erhöht werden

Die zentralen, verdichteten Wohnlagen prägen das Image und das Bild einer Stadt. In Remscheid sind genau in diesen Stadtquartieren die größte Anzahl an Leerständen und sozistrukturellen Probleme, wie Arbeitslosigkeit der Bewohner und z.T. ein sehr hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund zu verzeichnen. Die Infrastrukturversorgung und Erreich-

barkeit dieser Quartiere ist in den meisten Fällen sehr gut. Städtebaulich prägend sind häufig gründerzeitliche Blockrandstrukturen, die zum Teil durch Nachkriegsbebauung aus den 1950-er Jahren ergänzt worden sind. Diese Quartiere weisen in Remscheid die höchste Einwohnerdichte auf.

Die bauliche Dichte, die gleichzeitig fehlenden Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten, die günstigen Mieten und die gute Versorgungsstruktur, tragen dazu bei, dass diese Quartiere insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ein nachgefragter Wohnstandort sind. Dies hat zur Folge, dass bei zu starker Ausprägung sozialer schwächerer Strukturen und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild, diese Quartiere von anderen Milieus kaum nachgefragt werden. Die gleichzeitige schwache Ausstattung an urbanen Qualitäten wie z.B. Cafés, Kneipen und den fehlenden Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum verdeutlichen diesen Effekt.

### **Gemengelagen:**

#### **Ziele für Gemengelagen:**

- Entflechtung der kleinteiligen Nutzungsmischungen
- Abbau von Belastungen im und für das Wohnumfeld
- Wohnumfeldqualitäten steigern
- Geschosswohnungsbestände mit Qualitätsmängeln und Bereiche mit einer Häufung von Leerständen sollen maßvoll verbessert und im Rahmen des Stadtumbaus West bzw. von Wohnumfeldmaßnahmen ggf. aufgelockert werden.
- Einer Verdrängung der Wohnfunktion durch Einzelhandel und Dienstleistungen soll in gewachsenen Wohnquartieren und abseits von Verkehrsbändern entgegengewirkt werden.

Remscheid wird im südlichen Bereich des Stadtkegels von einer kleinteiligen Nutzungsmischung geprägt. Insbesondere zwischen der Bahntrasse des RB47 und der B229 nach Solingen und zwischen der Königstraße und der inzwischen als Radweg ausgebauten Trasse des Werkzeugs gibt es eine enge Verzahnung von Wohnnutzungen und gewerblichen und industriellen Nutzungen. Dies hat zur Folge, dass in diesen Bereichen sowohl die Wohnumfeldqualitäten als auch die Entwicklungspotentiale für gewerbliche Nutzungen mit Emissionen stark eingeschränkt sind.

Am deutlichsten trifft dieser Interessenkonflikt auf die nahe der Bahntrasse des RB47 und der B229 gelegenen Bereiche zu. Aufgrund dieser Gemengelagensituation und der verkehrlichen Belastung durch die B229 und die Bahntrasse werden diese Wohnlagen im Wohnlagenverzeichnis im Mietspiegel für die Stadt Remscheid in weiten Teilen als einfach beschrieben. Darüber hinaus wurde entlang dieser Verkehrsachsen auch eine erhöhte Anzahl von Leerständen ermittelt. Im Rahmen des vhw-Gutachtens wurde für diese Bereiche eine geringe Kaufkraft, eine sehr hohe Arbeitslosigkeit und ein sehr hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund festgestellt.

Die Bereiche entlang der Trasse des Werkzeugs und der Königstraße sind bezüglich der untersuchten Strukturdaten weniger kritisch zu betrachten, weisen aber in Teilbereichen unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine ähnliche Situation auf, die langfristig verbessert werden sollte.

Um die Wohnqualitäten zu erhöhen und den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen ist eine Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen notwendig.

## Wohnsiedlungen der 50er – 70er Jahre

### Ziele für Wohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre:

- Suche nach Fördermöglichkeiten zur Reduzierung der Wohneinheiten
- Prüfung eines (Teil-) Rückbaus einzelner Wohnstandorte
- Erhalt, bzw. Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten und Aufenthaltqualitäten
- Städtebauliche Stabilisierung der Quartiere

Die nach dem Krieg entstandenen Wohnsiedlungen an den Siedlungsranden dienten in erster Linie der raschen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Insbesondere die frühen Wohnsiedlungen der 50-er Jahre waren von sehr einfacher Qualität. Die späteren Wohnsiedlungen der 1970-er Jahre sind von ihren Ausmaßen größer und vom vorgefertigten Wohnungsbau geprägt. Die Großwohnsiedlungen der 1970-er Jahre sind häufig reine Wohnstandorte mit einer Mischung von großvolumigen Geschosswohnungsbauten und Strukturen kompakter Reihenhausgebiete.

Durch die nicht vorhandene Nutzungsmischung haben die Wohnsiedlungen der 50-er bis 70-er meist eine schlechte Infrastrukturversorgung. An den meisten Standorten stellen die schlechte Versorgung mit Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes und die von den Versorgungsbereichen abhängige Lage einen besonderen Mangel dar. Darüber hinaus hat vhw in dem Gutachten für viele dieser Wohnstandorte einen hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und ein geringe Kaufkraft festgestellt. In der Clusteranalyse von BKR aus dem Jahre 2008 wurden die meisten von diesen Strukturen geprägte Stadtteile als sozioökonomisch unterdurchschnittlich und als Bereiche mit städtebaulichen Handlungsbedarf gekennzeichnet.

In einzelnen Wohnsiedlungen dieser Zeit ist aufgrund der Altersstruktur der Bewohner in den kommenden Jahren mit einer erhöhten altersbedingten Fluktuation zu rechnen. Insbesondere in den Einfamilienhausquartieren sind die Auswirkungen einer erhöhten Fluktuation bei einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum schwer einzuschätzen. Da die „einfachen“ Reihenhäuser dieser Zeit nicht immer den heutigen Ansprüchen genügen und aufgrund der kompakten Bauungsstruktur diesen nur schwer anzupassen sind, können die Marktchancen dieser Immobilien zurzeit nur schwer bewertet werden.

Allerdings weisen die Wohnsiedlungen der 50-er bis 70-er in Remscheid aktuell keine erhöhten Leerstandsquoten auf. Die Zukunftschancen dieser Quartiere müssen aber aufgrund der beschriebenen strukturellen Schwächen im Einzelnen überprüft werden. Aufgrund der großen städtebaulichen Strukturen und der wenigen Eigentümer (Geschosswohnungsbau) ist eine Belebung des Wohnungsmarktes über einen (Teil-)Rückbau in diesen Quartieren bei evtl. Fördermöglichkeiten am ehesten möglich.

## Beobachtungsräume

### Ziele für die Beobachtungsräume:

- Erhalt attraktiver qualitätvoller Wohnlagen im Einfamilienhaussegment
- Werterhalt der bestehenden Immobilien

Neben dem Bau von größeren Wohnsiedlungen mit kompakten Wohnformen zur Deckung des großen Wohnungsbedarfes war in den 1950-er bis 1970-er Jahren die Bautätigkeit insgesamt sehr hoch. Aufgrund ihrer Lage an den Siedlungsranden und der schwachen Infrastrukturausstattung vor Ort liegt die Erreichbarkeit des nächsten Nahversorgungszentrums und der öffentlichen Einrichtungen häufig nicht in fußläufiger Entfernung. Die Einfamilienhausgebiete dieser Zeit sind als reine Wohnstandorte zu verstehen.

Aufgrund des Baualters werden diese Einfamilienhäuser z.T. noch von Bewohnern der ersten Generation bewohnt. Die blockbezogene Auswertung der Adressen hat gezeigt, dass in diesen

Quartieren häufig 20 % und mehr der Adressen der jüngste Bewohner mindestens 70 Jahre alt ist. In einzelnen Blöcken liegt dieser Wert sogar bei rund 40 %.

Bei einer Konzentration sehr „alter Haushalte“ ist in den kommenden Jahren mit einem sehr starken Eigentümerwechsel zu rechnen. Die Auswirkungen der angenommenen erhöhten Fluktuation bei einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum sind noch schwer einzuschätzen. Hier bleibt abzuwarten, ob der erwartete Generationenwechsel in den einzelnen Wohngebieten in der angenommenen Intensität eintritt und wie der Immobilienmarkt auf ein erhöhtes Angebot älterer Einfamilienhäuser reagiert.

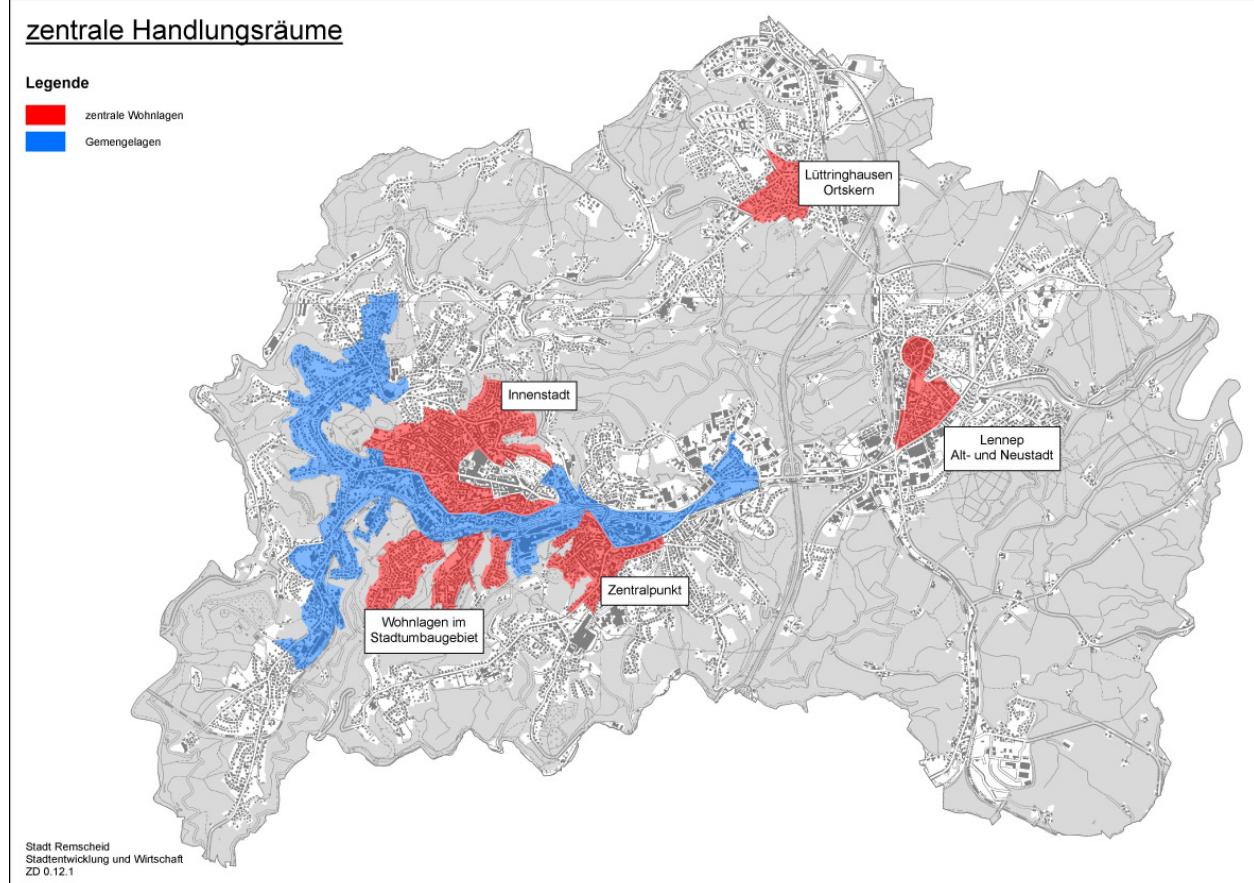
Insbesondere die kleineren Reihenhäuser mit kleinen Grundstücken genügen nur bedingt den heutigen Wohnansprüchen und sind diesen aufgrund der kompakten Bebauungsstruktur nur schwer anzupassen.

#### 4.3.2 zentrale Handlungsräume

Für die zentralen Wohnlagen, in denen Defizite bezüglich der Gebäudebestände und den Wohnumfeldqualitäten bestehen, die aber gleichzeitig wichtige Strukturen im Stadtgefüge darstellen, sollen besondere Fördermöglichkeiten zur Bestandsentwicklung aufgezeigt werden. Um Synergien bei der Verwendung öffentlicher Fördergelder zu erreichen, sollen diese Angebote auf die bestehenden Förderkulissen des Stadtumbau West und Soziale Stadt, sowie die denkmalgeschützten Bereiche in Lennep und Lüttringhausen Anwendung finden. Daraus ergeben sich fünf zentrale Handlungsräume im Stadtgebiet, die im Folgenden beschrieben werden:

- Innenstadt
- Wohnlagen im Stadtumbaugebiet
- Zentralpunkt
- Lennep, Alt- und Neustadt
- Lüttringhausen Ortskern

Abb. 31: Karte zentrale Handlungsräume



Die fünf, im Rahmen der Konzepterstellung, durchgeführten Bürgerforen haben in den genannten zentralen Handlungsräumen stattgefunden, um die Aussagen dort zu präsentieren und zu diskutieren, wo sie die höchste Relevanz haben.

In den Handlungsschwerpunkten sollen die Maßnahmen zur Anpassung des Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse möglichst Teil einer ganzheitlichen Strategie zur Stabilisierung von Quartieren mit den Elementen der städtebaulichen Erneuerung, des sozialen Managements und des wohnungswirtschaftlichen Marketings sein.

### **Handlungsschwerpunkt Innenstadt:**

#### **Ziele für den Handlungsschwerpunkt Innenstadt:**

- Die stadträumlichen und Wohnumfeldqualitäten sollen erhöht werden um breite Bewohnerschichten anzusprechen
- Geschosswohnungsbestände mit Qualitätsmängeln und Bereiche mit einer Häufung von Leerständen sollen verbessert und im Rahmen von Wohnumfeldmaßnahmen ggf. aufgelockert werden
- Die Wohngebiete der Innenstadt sollen planerisch gesichert und ihre Funktion durch Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig gestärkt werden.
- Die Modernisierungs- und Sanierungsquoten sollen erhöht werden
- Einer Verdrängung der Wohnfunktion durch Einzelhandel und Dienstleistungen soll in gewachsenen Wohnquartieren und abseits von Verkehrsbändern entgegengewirkt werden.
- Umnutzung leer stehender Erdgeschoßwohnungen für z.B. Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder ältere Haushalte
- Vom „zentrumsnahen Wohnen“ zum „urbanen Leben“

Der Handlungsschwerpunkt Innenstadt umfasst die an das Hauptzentrum von Remscheid angrenzenden, zum Großteil durch geschlossene Blockrandbebauung geprägten Wohnquartiere. Diese Quartiere südlich, westlich und nördlich der Innenstadt weisen die höchste Einwohnerdichte in Remscheid auf. Insbesondere die fußläufige Nähe zur Innenstadt, die Blockrandstrukturen und in einigen Bereichen eine kleinteilige Nutzungsmischung machen sie zu den urbanen Wohnlagen in Remscheid. Doch trotz dieser z.T. hervorragenden Lagequalitäten bezüglich der Infrastrukturversorgung jeglicher Art und der zentralen Lage scheinen diese Quartiere aufgrund fehlender Wohnumfeldqualitäten und der vorhandenen Sozialstrukturen für einige Milieus keine urbane Wohnalternative zu sein. Dies wird durch die relativ hohe Anzahl an Leerständen und die Analyse des vhw-Gutachtens gestützt, in der für diese zentralen Quartiere eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, ein hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und ein geringe Kaufkraft festgestellt wurde.

Insbesondere die westliche Innenstadt (zwischen Hochstraße und Wilhelmstraße) bietet Potentiale, die es zu nutzen gilt um das Quartier auch für breitere Bevölkerungsgruppen attraktiver zu machen. Die ungenutzten Potentiale des Quartiers liegen u.a. in der Gestaltung des öffentlichen Raumes aber auch in der Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes. Die Stadt Remscheid hat in den vergangenen Jahren mit der Erarbeitung einer Rahmenplanung das Interesse einer Aufwertung für westliche Innenstadt verdeutlicht.

## **Handlungsschwerpunkt Wohnlagen in Stadtumbaugebieten:**

### **Ziele für den Handlungsschwerpunkt Wohnlagen in Stadtumbaugebieten:**

- Geschosswohnungsbestände mit Qualitätsmängeln und Bereiche mit einer Häufung von Leerständen sollen maßvoll verbessert und im Rahmen des Stadtumbaus West bzw. von Wohnumfeldmaßnahmen ggf. aufgelockert werden
- Verfestigung des Aufwertungs- und Umbauprozesses in Honsberg
- Die stadträumlichen und Wohnumfeldqualitäten sollen erhöht und die Infrastrukturversorgung verbessert werden
- Umnutzung leer stehender Erdgeschosswohnungen für z.B. Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder ältere Haushalte
- Die Modernisierungs- und Sanierungsquoten sollen erhöht werden
- „von der Arbeitersiedlung zur Klimasiedlung“ (Honsberg)

Die Stadtteile Kremenholl, Honsberg und Blumental wurden schon 2008 als Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf herausgearbeitet und daraufhin in die Förderkulisse des Stadtumbau West übernommen. Die Ergebnisse der 2008 durchgeföhrten Clusteranalyse decken sich auch mit den Aussagen des vhw-Gutachtens. vhw bestätigt in dem Gutachten für die drei südlich des Stadtkegels gelegenen Siedlungsfinger eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, einen hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und ein geringe Kaufkraft. Diese Indikatoren gehen einher mit einer hohen Anzahl an Leerständen, städtebaulichen Missständen, einer eher schlechten Infrastrukturausstattung und fehlenden Freiraumqualitäten im Stadtteil. Insbesondere in den durch Blockrandbebauung geprägten Bereichen im Honsberger Süden sind die messbaren Indikatoren sehr stark ausgeprägt.

Auf den in Honsberg vorhandenen besonderen Handlungsbedarf wurde schon 2009 mit der ersten Remscheider Planungswerkstatt im Rahmen des Stadtumbau West reagiert. Auf der Grundlage des Siegerentwurfes der Planungswerkstadt wird zurzeit an der Realisierung der „Neuen Mitte Honsberg“ gearbeitet. Außerdem beabsichtigt das städtische Wohnungsunternehmen GEWAG ihre Wohnungsbestände im Süden Honsbergs umfassend zu sanieren und in Teilen zurückzubauen.

## **Handlungsschwerpunkt Zentralpunkt:**

### **Ziele für den Handlungsschwerpunkt Zentralpunkt:**

- Geschosswohnungsbestände mit Qualitätsmängeln und Bereiche mit einer Häufung von Leerständen sollen maßvoll verbessert und aufgelockert werden
- Verfestigung des Aufwertungsprozesses in Rosenhügel
- Die stadträumlichen und Wohnumfeldqualitäten sollen erhöht werden
- Umnutzung leer stehender Erdgeschosswohnungen für z.B. Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder ältere Haushalte
- Die Modernisierungs- und Sanierungsquoten sollen erhöht werden

Der Handlungsschwerpunkt Zentralpunkt umfasst weite Teile der Wohnlagen des gleichnamigen Stadtteils, u.a. anderem auch das Gebiet der Förderkulisse Soziale Stadt Rosenhügel. Die Bereiche des Soziale Stadt-Gebietes, westlich der Bismarckstraße/Burger Straße, sind zu großen Teilen durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt und weisen eine entsprechende Bebauungs- und Einwohnerdichte auf. Das nahe liegende Brückencenter südlich des Bahnhofes und die Bismarckstraße zwischen Pirnaplatz und Johann-Vaillant-Platz bilden den zentralen Versorgungsbereich Remscheid-Süd, wodurch der Stadtteil eine sehr gute Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen aufweist.

Trotz dieser guten Infrastrukturversorgung, der zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn ist dieses Quartier aufgrund fehlender Wohnumfeldqualitäten (u.a. mangelhafte Freiflächenversorgung und fehlende Aufenthaltsqualitäten) und den vorhandenen Sozialstrukturen für dynamischere Milieus kein interessanter Wohnstandort.

Der Handlungsschwerpunkt Zentralpunkt weist mit über 10 % nach dem Stadtteil Honsberg die höchsten Leerstandsquoten im Stadtgebiet und eine sehr hohe Fluktuation auf. In der Clusteranalyse von BKR aus dem Jahre 2008 wurde der Stadtteil Zentralpunkt zudem als sozioökonomisch unterdurchschnittlich bewertet und ein städtebaulicher Handlungsbedarf festgestellt. vhw bestätigt in dem Gutachten für diesen Bereich eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, einen hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und ein geringe Kaufkraft.

Im Rahmen des Programms Soziale Stadt wurden bisher u.a die Grünflächengestaltung der Konsum-Terrassen und des Pirnaplatzes, das Hof- und Fassadenprogramm „Farbe in den Stadtteil“ und das Stadtteilbüro Rosenhügel, wo soziale Angebote für die Bewohner des Stadtteils angeboten werden, gefördert. Die angestoßenen positiven Entwicklungen im Stadtteil gilt es fortzuführen und durch eine weitere Konzentration der geringen Fördermittel zu verstetigen.

### **Handlungsschwerpunkt Lennep, Alt- und Neustadt:**

#### **Ziele für den Handlungsschwerpunkt Lennep, Alt- und Neustadt:**

- Die stadträumlichen und Wohnumfeldqualitäten sollen weiter erhöht werden um breite Bewohner schichten anzusprechen
- Die Modernisierungs- und Sanierungsquoten sollen erhöht werden
- Die Anpassung des Wohnraums in historischen Wohnungsbeständen und die Grünflächenversorgung im Stadtteil sollten weiter vorangetrieben werden
- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern

Die Lenneper Altstadt sowie die Bereiche zwischen Kölner Straße und Ringstraße bilden den Handlungsschwerpunkt Lennep, Alt- und Neustadt. Die räumlich aneinander liegenden Teile dieses Handlungsschwerpunktes sind differenziert zu betrachten.

Die Altstadt Lennep besteht aus dem unter Denkmalschutz stehenden „Rundling“. Dessen kleinteilige Bebauung weist eine hohe Dichte auf und bietet ein homogenes bergisches Schieferhausensemble und die typischen mit Kopfsteinpflaster gestalteten Gassen. Die Neustadt wird von einer dichten geschlossenen Blockrandbebauung im Süden und einer offenen, lockereren gründerzeitlich geprägte Bebauung im Norden geprägt. Die infrastrukturelle Versorgung im Gebiet sehr gut. Viele öffentliche Einrichtungen, wie Grundschulen und Kitas, Nahversorgungseinrichtungen sowie der Bahnhof Lennep sind aus vielen Teilen des Gebietes fußläufig zu erreichen. Im nördlichen Teil der Kölner Straße gibt es zudem ein breites Angebot von Dienstleistungen und kleinteiligem Einzelhandel, das in der historischen Altstadt durch gastronomische und kulturelle Angebote ergänzt wird.

Nach den Aussagen des vhw-Gutachtens ist Kaufkraft, Arbeitslosigkeit und Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund lediglich für die Neustadt als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Altstadt weist diesbezüglich keine Auffälligkeiten auf.

In beiden Teilen des Gebietes gibt es vereinzelt Leerstandsquoten von über 10 %. Da es in der Regel einen engen Zusammenhang zwischen der Anzahl der Leerstände und den untersuchten genannten Sozialdaten gibt ist, sind die relativ hohen Leerstände in der Altstadt eher eine Ausnahme. Ein Grund dafür dürfte die sehr dichte Bauweise und die beschränkten Anpassungsmöglichkeiten des historischen Wohnungsbestandes an die heutigen Bedürfnisse des Wohnens.

Diese Quartiere bieten aufgrund ihrer Lagequalitäten Potentiale, die es zu nutzen gilt, um sie attraktiver zu machen und als zentrale und urbane Wohnstandorte zu stärken.

## **Handlungsschwerpunkt Lüttringhausen, Ortskern:**

### **Ziele für den Handlungsschwerpunkt Lüttringhausen, Ortskern:**

- Umnutzung leer stehender Erdgeschosswohnungen für z.B. Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder ältere Haushalte
- Die Anpassung des Wohnraums in historischen Wohnungsbeständen und die Grünflächenversorgung im Stadtteil sollten weiter vorangetrieben werden
- Die Modernisierungs- und Sanierungsquoten sollen erhöht werden
- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern

Der Handlungsschwerpunkt Ortskern Lüttringhausen umfasst im Wesentlichen die Abgrenzung des Denkmalschutzgebietes der in weiten Teilen durch Wohnnutzungen dominierten historischen Mitte des Stadtteils. Der zentrale Bereich um die Evangelische Kirche ist durch eine kleinteilige bergische Schieferhausbebauung geprägt, an die gründerzeitliche Strukturen mit baulichen Ergänzungen aus den 50-er bis 70-er Jahren anschließen.

Entlang der Gertenbachstraße besteht ein kleinteiliges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Da sich der zentrale Versorgungsbereich für Lüttringhausen in den vergangenen Jahrzehnten nach Norden in Richtung Kreuzbergstraße verlagert hat, ist die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen im südlichen Teil der Ortsmitte nur noch bedingt gegeben.

Obwohl sich bei Betrachtung der Strukturdaten ein positives Bild ergibt, liegt die Leerstandsquote fast durchweg bei über 3 % und in Teilbereichen sogar über 10 %. Die städtebauliche Struktur im Ortskern ist im Wesentlichen intakt und der sozio-ökonomische Status wird mit einer geringen Arbeitslosigkeit und hohen Kaufkraft als überdurchschnittlich bewertet. Der Ortskern von Lüttringhausen bietet aufgrund der Lagequalitäten inklusive einer guten Verkehrsanbindung Potentiale für eine weitere Stärkung als Wohnstandort.

## **4.4 Handlungsfeld Energetische Sanierung**

### **4.4.1 Klimaschutzziele der Bundesregierung**

#### **Ziel der Bundesregierung in Bezug auf energetische Gebäudesanierung:**

- Steigerung der Gebäudesanierungsquote auf 2 Prozent

Die Bundesregierung hat in ihrem „Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ (September 2010) zureichende Klimaschutzziele vorgegeben: Bis 2020 sollen die Treibhausgasemissionen um 40 %, bis 2030 um 55 %, bis 2040 um 70 % und bis 2050 um 80 % bis 95 %, jeweils gegenüber 1990, reduziert werden.

In dem Konzept werden auch ehrgeizige Ziele in Bezug auf energetische Gebäudesanierung und energieeffizientes Bauen vorgelegt. Im Energiekonzept ist die Steigerung der Gebäude-Sanierungsquote auf 2 Prozent geplant. Im Moment liegt die Quote bei ca. 0,8 – 1 Prozent.

Die vorgesehenen Anreize für Bauherren durch finanzielle Unterstützung im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms (Abwicklung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau) werden weiter geführt.

Es ist vorgesehen, Effizienzstandards für Gebäude ambitioniert zu erhöhen. Insbesondere wird mit geplanten Novellierungen der Energieeinsparverordnung eine schrittweise Heranführung des Neubaustandards an den künftigen europaweiten Niedrigstenergiegebäudestandard erreicht.

Die Bundesregierung plant, einen „Sanierungsfahrplan für den Gebäudebestand“ einzuführen. Dieser soll als Handlungsempfehlung eine Orientierung für Eigentümer geben, mit welchen Sa-

nierungsmaßnahmen der Niedrigstenergiestandard bis 2050 erreicht werden kann. Die wirtschaftlichen Anreize für energetische Gebäudesanierungen werden sich am Sanierungsfahrplan ausrichten. Es sollen jedoch keine Zwangssanierungen angeordnet werden und die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes bleibt oberste Prämisse. Bundesbauten sollen bei der Reduzierung des Energieverbrauchs eine Vorbildfunktion einnehmen.

#### 4.4.2 Energetische Sanierung in Remscheid

##### Ziel der energetischen Sanierung in Remscheid:

- Fortführung und Ausbau der aktuellen Aktivitäten
- Erhöhung der Sanierungsquote an Gebäuden

Wird die in einem Referenzjahr energetisch sanierte Gebäudefläche auf die gesamte Fläche des Wohngebäudebestandes bezogen, so ergibt sich nach Angaben des Energiekonzeptes der Bundesregierung eine Quote von ca. 0,8 – 1 Prozent. Welcher Wert für Remscheid vorliegt, ist nicht bekannt, da energetische Sanierungen keiner Genehmigungs- oder Anzeigepflicht unterliegen und somit keine Daten über durchgeführte Sanierungen und die Art der ausgeführten Arbeiten vorliegen. Wenn diese Quote auch für Remscheid unterstellt wird, so müssen die Anstrengungen aller Akteure deutlich zunehmen.

Die Bewusstseinsbildung und die Öffentlichkeitsarbeit spielen eine sehr große Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Remscheid. Nur wer weiß, wie er seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann und diese Informationen auch versteht, wird effektiv CO<sub>2</sub> einsparen. Deshalb ist die Verstärkung der aktuellen Aktivitäten wünschenswert, damit die Sanierungsquote an Gebäuden, die in Remscheid energetisch saniert bzw. optimiert werden, steigt.

Aktuell gibt es in Remscheid verschiedene Beratungsstellen, die unterschiedliche Beratungsangebote zur energetischen Sanierung anbieten. Diese werden im Folgenden beschrieben:

- Fachdienst Umwelt
- Energieberatung der EWR GmbH:
- Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW
- Energiesparberatung vor Ort

##### Fachdienst Umwelt

Bei der Energieberatung des Fachdienstes Umwelt handelt es sich um eine Initialberatung, die Tipps und Hinweise zum Energie sparen und zum Klimaschutz für Bürgerinnen und Bürger gibt und Ansprechpartner vermittelt. Die Beratung umfasst keine Vor-Ort-Beratungen.

Häufig führt die Initialberatung des Fachdienstes Umwelt erst dazu, dass diese und andere weitgehende Informations- und Beratungsangebote von professionellen Energieberatern in Anspruch genommen werden.

Die für den Bereich der energetischen Sanierung bedeutsamen Aktivitäten Stadt Remscheid sind:

- AltBauNeu – Internetportal zur energetischen Gebäudemodernisierung
- Aktion „Schöner heizen, leiser sparen – alles bestens, weil geregelt“
- Heizspiegel für Remscheid
- Haustypologie Remscheid
- Informationsmaterial

### Energieberatung der EWR GmbH

In ihrem Kundencenter im Allee-Center bieten die EWR GmbH eine kostenlose allgemeine Energieberatung an. Dabei wird individuell zu einer Themenpalette beraten: Heizung und Warmwasserbereitung, Heizwärmelieferung und Contracting, baulicher Wärmeschutz, Einsatz von regenerativen Energien, Beleuchtung, Energie- und Wassereinsparung, effizienter Einsatz von Haushalts- und Gerätetechnik. Außerdem gibt es eine Ausstellung mit Musterhaustechnik.

Die EWR stellen auch verbrauchsorientierte Gebäudeenergieausweise aus.

Seit vielen Jahren bieten die EWR eigene Förderprogramme zur Nutzung von Erdgas (Erdgasbrennwertheizungen, Erdgasherde, Erdgas zur Betankung von Fahrzeugen), effiziente Wäschetrockner und für die Installation von Solarkollektoranlagen an.

### Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW

Die sogenannte „Honorar-Energieberatung“ wird vom Bundeswirtschaftsministerium finanziell gefördert. Der Energieberater steht stundenweise nach Terminvereinbarung zur Verfügung und bietet anbieterneutrale Beratung zu allen Energiethemen wie Wärmedämmung, Heizungstechnik, Warmwasser, Solarenergie, Feuchtigkeit und Schimmelbildung, Strom sparen im Haushalt, Senkung des Raumwärmebedarfs. Der Berater informiert auch über Förderprogramme von Bund und Land.

Die Verbraucherzentrale bietet auch eine Energie-Vor-Ort-Beratung an. Dabei handelt es sich um eine Initialberatung zur Gebäudesanierung. Die Dauer beträgt 90 Minuten und hat einen Festpreis von 60 Euro.

### Energiesparberatung vor Ort

Das Bundeswirtschaftsministerium fördert eine Vor-Ort-Beratung, die sich umfassend auf den baulichen Wärmeschutz, die Wärmeerzeugung und -verteilung sowie die Warmwasserbereitung und Nutzung erneuerbarer Energien bezieht und die durch einen qualifizierten und unabhängigen Ingenieur, Architekt oder Gebäudeenergieberater (HWK) vorgenommen wird.

Der Berater muss an einer speziellen umfangreichen Schulung teilgenommen haben und wird dann in einer Liste ([www.bafa.de](http://www.bafa.de) unter „Energie“/„Energiesparberatung“) geführt.

Es handelt sich um eine detaillierte und arbeitsaufwändige Beratung, die sich in drei Phasen gliedert. Nach der Erhebung des Ist-Zustandes, wird der Beratungsbericht angefertigt, der dann ausführlich in einem persönlichen Beratungsgespräch erläutert wird. Die Energieberatung wird durch einen Festbetrag bezuschusst.

## 5 Handlungsempfehlungen

Da viele Handlungsempfehlungen nicht eindeutig einem Ziel, bzw. Handlungsfeld, zugeordnet werden können, oder mit einer Handlungsempfehlung Ziele aus mehreren Handlungsfeldern erreicht werden sollen, sind im Folgenden alle Handlungsempfehlungen des Handlungsprogrammes zusammengefasst.

Die Spanne der Handlungsempfehlungen reicht von übergeordneten Empfehlungen, wie dem Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung durch die Stadt Remscheid, über die Beschreibung des Aufbaus von Netzwerken oder Beratungsangeboten, die sich in erster Linie an private Hauseigentümer richten, bis hin zu konkreten Empfehlungen zum Wohnungsneubau und dem Umgang mit Wohnungsbeständen, die eher von Wohnungsunternehmen umgesetzt werden.

Nicht bei allen beschriebenen Handlungsempfehlungen wird sich deren Umsetzung in einigen Jahren eindeutig messen lassen. Insbesondere im Themenfeld der Wohnraumförderung werden über die Empfehlungen Handlungsweisen beschrieben, die nicht im Detail messbar sind, sondern eher eine bindende Wirkung für künftige Entscheidungsprozesse haben sollen.

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Stadt Remscheid auf die Umsetzung einzelner Handlungsempfehlungen insbesondere auf die Anpassung des Wohnungsbestandes nur geringen Einfluss nehmen kann, da die Stadt selbst kein aktiver Marktteilnehmer ist. In anderen Bereichen wird die desolate finanzielle Situation der Stadt die Umsetzung Handlungssätze erschweren. Dies betrifft insbesondere den Aufbau von weiteren Beratungsangeboten oder Netzwerken, für die die Stadt Personal bereitstellen müsste. In solchen Fällen muss von städtischer Seite die Suche nach Partnern aus der Wirtschaft oder Fördermöglichkeiten, wie der Förderung eines Quartiersmanagers durch die KfW-Bank, intensiviert werden.

### 5.1 Zuordnung der Handlungsempfehlungen

Mit Hilfe der folgenden Tabelle lassen sich die einzelnen Handlungsempfehlungen den anschließend näher beschriebenen räumlichen Handlungsschwerpunkten, den vier Handlungsfeldern Leerstandsmanagement, notwendiger Neubaubedarf, Bestandsanpassung und Energetische Sanierung und den beteiligten Akteuren zuordnen.

Abb. 32: Zuordnung der Handlungsempfehlungen (Teil 1)

Handlungsempfehlungen	räumliche Zuordnung										Handlungsfeld			Akteur			
	Gesamtstadt	Zentrale Wohnlagen	Innenstadt	Remscheid	Wohnlagen in Stadtumbaugebieten	Zentralpunkt	Lennep	Alt- und Neustadt	Lüttringhausen	Ortskern	Gemengelagen	Wohngebiete der 50-er -70-er Jahre	Beobachtungs-räume	Leerstands-management	notwendiger Neubedarf	Bestandsanpassung	Energetische Sanierung
<b>Monitoring</b>															Stadt	Wohnungswirtschaft/ Private	
1. Wohnungsmarktbeobachtung	■													■	■	■	■
2. Kommunale Wohnungsleerstandsanalysen		■			■		■	■	■		■	■	■				■
3. Leerstands-/ Problemimmobilienkataster	■																■
4. quartiersbezogenes Demografiemonitoring											■	■	■				■
<b>Planungen</b>																	
5. Ökologischer Mietspiegel	■														■	■	■
6. Bielefelder Modell „Klimabonus“	■														■	■	■
7. Erarbeitung integrierter Konzepte (Rahmenplanung)					■	■	■	■	■					■	■		
8. Fortschreibung bestehender integrierter Konzepte					■	■								■		■	■
9. Entwicklung einer Strategie zum Rückbau von WE	■										■	■	■				■

Abb. 33: Zuordnung der Handlungsempfehlungen (Teil 2)

## 5.2 Beschreibung der Handlungsempfehlungen

### Themenfeld Monitoring

#### 1. Wohnungsmarktbeobachtung:

Mit dem Einstieg in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist es möglich, die sich vollziehenden Prozesse und Entwicklungen am Wohnungsmarkt differenzierter dokumentieren und konzeptionell evtl. gezielter darauf reagieren zu können. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden in regelmäßigen Abständen in einem Wohnungsmarktbericht oder einem Wohnungsmarktbarometer für Remscheid zusammengefasst. Wohnungsmarktbeobachtung wird bereits von zahlreichen Kommunen in NRW betrieben. Die NRW.Bank unterstützt die Kommunen, indem sie ihnen mit dem „Forum KomWob“ eine kostenlose Austauschplattform bietet. Das „Forum KomWob“ inkl. der verschiedenen Arbeitsgruppen (z.B. AG Methoden, AG Konzepte) bietet Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch und Zugang zu vorliegenden Arbeitsgrundlagen. Es wird empfohlen aktiv in Wohnungsmarktbeobachtung einzusteigen und die bestehende Infrastruktur des „Forum KomWob“ zu nutzen.

#### 2. Kommunale Wohnungsleerstandanalysen:

Mit Hilfe einer jährlichen Auswertung der Stromzählerdaten der ewr können kleinteilige Entwicklungen der Leerstandsproblematik am Remscheider Wohnungsmarkt zeitnah erfasst werden. Durch die regelmäßige Abfrage der Stromzählerdaten wird nicht nur die gesamte Leerstandssituation stärker in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt, sondern es können auch die erwarteten, räumlich bezogenen Entwicklungen der Leerstände kontinuierlich überprüft werden. Die regelmäßige Auswertung der Leerstandszahlen und ihre räumliche Verteilung im Stadtgebiet ist als ein Teil der Wohnungsmarktbeobachtung zu verstehen.

Eine entscheidende Arbeitsgrundlage beim Aufbau eines Leerstandkatasters ist eine adressbezogene Leerstandsauswertung für das gesamte Stadtgebiet mit Hilfe einer Stromzählerauswertung. Das beschriebene Katalster dient dem internen Gebrauch und ist nicht zur Veröffentlichung gedacht um eine Stigmatisierung der benachbarten Bereiche zu verhindern.

#### 3. Leerstandskataster:

Leer stehende Gebäude sind als ein Indikator von negativen Entwicklungstrends bzw. strukturellen Defiziten in einzelnen Stadtquartieren zu verstehen und tragen bei einer entsprechenden Konzentration zur optischen Verödung und Attraktivitätsminderung dieser bei. Ein Leerstands- und Problemimmobilienkatalster kann als eine entscheidende Informationsgrundlage des Leerstandmanagement betrachtet werden. Durch den Aufbau eines solchen Katasters besteht die Möglichkeit, „problematische Immobilien und Bereiche“ kleinteilig zu erfassen, gezielt auf die Eigentümer zuzugehen und Möglichkeiten zur Beseitigung der Problemsituation aufzuzeigen.

Die Städte Herne und Gelsenkirchen haben bereits in den vergangenen Jahren vergleichbare Kataster erstellt.

#### 4. quartiersbezogenes Demografiemonitoring:

Die Baublock bezogene Analyse der Altersstrukturen der Bevölkerung hat gezeigt, dass einige Wohnquartiere von überwiegend älteren Haushalten bewohnt werden. Insbesondere in den Einfamilienhausgebieten der 50-er bis 70-er Jahre wird ein erheblicher Teil der Wohngebäude ausschließlich von Menschen über 70 Jahren bewohnt (bis zu 40 % der Wohngebäude je Block). Hier wird in den kommenden Jahren mit einer erhöhten Fluktuation gerechnet, wobei die Marktfähigkeit der Wohngebäude z.T. in Frage gestellt wird. Durch eine regelmäßige Auswertung der Alterstrukturen in Verbindung mit der Betrachtung der Leerstandsentwicklung können die Entwicklungen des anstehenden Generationenwechsels nachvollzogen werden.

## Themenfeld Planungen

### 5. Ökologischer Mietspiegel:

In einem ökologischen Mietspiegel werden im geförderten Wohnungsbestand für bestimmte nachträgliche bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Energieeffizienz Zuschläge auf die Basismiete gewährt. Dabei kann die wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes als Wohnwertmerkmal berücksichtigt und als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Die Immobilienwirtschaft kann von einem ökologischen Mietspiegel profitieren, da der finanzielle Zuschlag zur Refinanzierung der Maßnahmen dienen kann. Es profitieren nur Vermieter, die energetischen Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchgeführt haben. Mieterinnen und Mieter können von einem besseren Wohnklima profitieren und der Zuschlag zur Miete wird durch eingesparte Heizkosten ausgeglichen.

### 6. Bielefelder Modell „Klimabonus“:

Die Stadt Bielefeld hat im Jahr 2008 einen Klimabonus im Rahmen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger eingeführt. Dieser Klimabonus orientiert sich am Gebäudeenergieausweis: Werden bestimmte Verbrauchswerte unterschritten, so erfolgt ein gestaffelter Zuschlag auf den Quadratmeterpreis. Der beträgt 0,35 Euro bis 0,65 Euro je Quadratmeter.

Der Klimabonus ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz. Die Mehrkosten im Bereich der Netto-kaltmiete werden dabei voraussichtlich durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert. Der Klimabonus motiviert und belohnt somit Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt Arbeitslosengeld-II-Empfängern neue Marktsegmente.

### 7. Erarbeitung integrierter Konzepte (Rahmenplanungen):

Mit der Erarbeitung integrierter Konzepte, z.B. in Form von Rahmenplanungen können städtebauliche Ziele und Handlungsempfehlungen für abgegrenzte Bereiche formuliert werden. Obwohl die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Remscheid sehr begrenzt sind und nicht in das Privatrecht eingegriffen werden soll, wird für das jeweilige Gebiet eine ganzheitliche Strategie erarbeitet, die sowohl Ziele für die Gestaltung des öffentlichen Raums als auch städtebauliche Ziele für einzelne (auch private) Grundstücke vorsieht. Diese Rahmenplanungen verfolgen das primäre Ziel die Wohnnutzung zu stärken und die städtebaulichen Qualitäten erhöhen. Die baulichen Ziele werden u.a. mit Hilfe der vorhandenen Förderkulissen und der Wohnraumförderung verfolgt, so dass die Rahmenplanungen auch den jeweiligen Fördergebern als Entscheidungsgrundlagen dienen und so formulierte Entwicklungsziele kontinuierlich verfolgt werden.

### 8. Fortschreibung bestehender Konzepte:

Mit der Fortschreibung bestehender Konzepte, wie den Planungen, die bisher im Rahmen vom Stadtumbau West oder in der Westlichen Innenstadt erarbeitet worden sind, sollen die bisher angestoßenen Entwicklungen verstetigt werden. Ein gutes Beispiel für Entwicklungsprozesse, die durch eine städtebauliche Planung angestoßen worden sind, sind die aktuellen Entwicklungen auf dem Honsberg, die mit den Akteuren vor Ort erarbeitet und u.a. aus den Mitteln des Stadtumbau West (Abriss von Wohngebäuden und des ev. Gemeindezentrums und Neubau der „Neuen Mitte“ Honsberg) und der Wohnraumförderung (Teilabriss und Modernisierung der Wohnungsbestände) finanziert werden sollen.

### 9. Entwicklung einer Strategie zum Rückbau von Wohneinheiten:

Aufgrund der besonders seit dem Jahr 2009 deutlich steigenden Leerstände ist es erforderlich Strategien zur Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten in Remscheid zu entwickeln. Neben Maßnahmen der Bestandsanpassungen wie Wohnungszusammenlegungen scheint es mittel-

bis langfristig allerdings notwendig, Strategien und Entwicklungsszenarien zu erarbeiten, wie der Teilrückbau von einzelnen Quartieren vollzogen werden könnte.

Für die Ermittlung von langfristigen Rückbaupotentialen ist es sinnvoll, nicht zukunftsfähige Wohnungsbestände im Stadtgebiet zu identifizieren und die peripher liegenden Wohnstandorte auf Ihre Zukunftsfähigkeit zu überprüfen. Bei der Bewertung sind u.a. Themen wie baulicher Zustand, städtebauliche Qualitäten, das soziale Gefüge und die Infrastrukturversorgung im Quartier zu berücksichtigen.

Aufgrund der großen städtebaulichen Strukturen und der wenigen Eigentümer scheint aus heutiger Sicht eine Bereinigung des Wohnungsmarktes über einen (Teil-) Rückbau in den Wohnsiedlungen der 20-er bis 30-er Jahre und der 50-er bis 70-er Jahre bei evtl. gegebenen Fördermöglichkeiten am ehesten möglich.

Bei der Erarbeitung einer Rückbaustrategie für einzelne Quartiere ist die Wohnungswirtschaft in den Erarbeitungsprozess einzubinden. Für die Umsetzung einer solchen Strategie sind enge Kooperationen zwischen den großen lokalen Akteuren und der Stadt Remscheid erforderlich.

Zum aktuellen Zeitpunkt muss allerdings festgestellt werden, dass sowohl auf kommunaler als auch auf Landes- oder Bundesebene hinreichende Instrumente zur Reduzierung des Wohnungsbestandes fehlen.

## **Themenfeld Wohnraumförderung**

### 10. Wohnraumförderung nach vhw-Stadtraumanalyse:

Bedingung für den Zugang zu Mitteln der Wohnraumförderung ist eine gute oder sehr gute Infrastrukturausstattung des Projektstandorts. Als Entscheidungsgrundlage wurde von vhw im Rahmen des Gutachtens von April 2011(S. 80-84) eine zielgruppenorientierte Stadtraumanalyse durchgeführt, in der die Erreichbarkeit von zielgruppenspezifischen Infrastrukturen bewertet wurde. Im Rahmen der Analyse wurde die Erreichbarkeit der relevanten Infrastrukturen für die Zielgruppen Senioren, Familien mit Kindern, und kleine Haushalte ermittelt. Die auf die Zielgruppen bezogenen Aussagen der Analyse sind bei der inhaltlichen Ausgestaltung (beabsichtigte Bewohnergruppen) des zu fördernden Projektes zu berücksichtigen

### 11. Wohnraumförderung in zentralen Handlungsräumen:

Die Wohnraumförderung konzentriert sich auf die zentralen Wohnlagen der Stadt.

Im Rahmen der Analyse wurden fünf zentrale Handlungsräume herausgearbeitet, die sich z.T. mit vorhandenen Förderkulissen überschneiden. Die fünf zentralen Handlungsräume „Innenstadt“, „Wohnlagen in Stadtumbaugebieten“, „Zentralpunkt“, „Lennep Altstadt und Neustadt“ und Ortskern Lüttringhausen“ sind der gleichnamigen Karte im Anhang zu entnehmen.

### 12. Einzelfallentscheidungen bei der Wohnraumförderung in Gemengelagen:

Der Rand des Remscheider Stadtkegels ist von Gemengelagen geprägt. Durch die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sind in diesem Bereich häufig die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen und die Wohnumfeldqualitäten eingeschränkt.

Über Einzelfallentscheidungen bezüglich der Wohnraumförderung in diesem Bereich soll ein Beitrag zur Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen und den damit verbundenen Nutzungskonflikten geleistet werden.

### 13. Koppelung von Rückbau und Neubauförderung:

Nach den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen besteht in hoch verdichteten Wohnsiedlungen und bei Hochhaussiedlungen der 1960er und 1970er Jahre die Möglichkeit, die För-

derung von Neubaumaßnahmen an einen Rückbau oder Teilabriß bestehender Gebäude zu koppeln. Fördervoraussetzung ist, dass mit der Umstrukturierung eine Auflockerung und eine Aufwertung der Bebauung und des Wohnumfeldes einhergehen. Aufgrund der Wohnungsüberhänge am Remscheider Wohnungsmarkt sollte diese Art der Förderung stärker in den Fokus rücken.

Aufgrund der Remscheider Bebauungsstrukturen, der Verteilung der Leerstände im Stadtgebiet und der fehlenden Wohn- und Wohnumfeldqualitäten in älteren Wohnquartieren sollte die Abriß-/Neubauförderung auch für Bestände, die vor 1960 gebaut worden sind, angestrebt werden. In Remscheid wird insbesondere bei Beständen in verdichteten Wohnquartieren, die zwischen 1918 und 1960 gebaut worden, ein erhöhter Förderbedarf gesehen.

#### 14. weitere Förderung von Neubaumaßnahmen:

Derzeit bestehen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, abgesehen von barrierefreiem Wohnen, noch keine akuten Engpässe in der Wohnraumversorgung für Menschen mit Zugangsproblemen am freien Wohnungsmarkt. Die Bereitstellung eines marktgerechten Wohnungsbestandes für diese Personengruppe muss jedoch auch künftig sichergestellt werden. Besonders vor dem Hintergrund, dass in den nächsten Jahren bei einer großen Anzahl an Wohnungen mit einer Mietpreisbindung die Zweckbindungen auslaufen werden.

Die Wohnraumversorgung von Bewohnergruppen mit Marktzugangsproblemen ist auch zukünftig sicherzustellen und zu fördern, da zusätzlich noch Wohnungen aus dem Altbestand fallen, da sie nicht mehr zu sanieren sind.

#### 15. Verstärkte Förderung von Modernisierungsinvestitionen und Ersatzneubau:

Der Bedarf an Wohnungen mit Mietpreisbindungen sollte künftig verstärkt über geförderte Modernisierungsmaßnahmen und geförderten Abriss und Neubau an gleicher Stelle gesichert werden. Über geförderte Maßnahmen im Wohnungsbestand und Ersatzneubau besteht die Möglichkeit einen notwendigen Bestand an Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufrecht zu erhalten, da in den nächsten Jahren ein erheblicher Teil der geförderten Wohneinheiten aus der Mietpreisbindung fallen wird. Dadurch soll die Wohnraumversorgung von Bewohnergruppen mit Zugangsproblemen am freien Mietwohnungsmarkt gewährleistet werden, ohne die Gesamtzahl der Wohneinheiten in Remscheid durch die Wohnraumförderung signifikant zu erhöhen.

#### 16. Die Förderschwerpunkte liegen in der Wohnraumversorgung von Senioren, großen Familien und Singlehaushalten:

- Senioren: Nach aktueller Einschätzung übersteigt in Remscheid in nahezu allen Wohnformen für ältere, unterstützungsbedürftige oder pflegebedürftige Menschen die Nachfrage das Angebot. Da die Nachfrage aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung der Gesellschaft nach geeigneten Wohnformen hoch bleiben wird, ist das Angebot in diesen Segmenten zu erhöhen. Insgesamt wird die Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand stark an Bedeutung gewinnen.
- Große Familien: Aus der Gegenüberstellung der mietpreisgebundenen Wohnungen zur Wohnungssuchenden-Statistik der Wohnraumförderung lässt sich ein geringes Unterangebot an sehr großen Wohnungen mit 5 oder mehr Wohnräumen ablesen. Dies deckt sich mit dem Ergebnis der Auswertung der Fragebögen an die Akteure des Remscheider Wohnungsmarktes. Daraus lässt sich ein geringes Defizit an geeigneten Wohnungen oder erhebliche Marktzugangsprobleme für kinderreiche Familien vermuten, das mit Hilfe der Wohnraumförderung gemindert werden sollte.
- Singlehaushalte: Durch den Umgang bei der Anerkennung der Wohnflächen von Hartz IV-Empfängern waren in den vergangenen Jahren insbesondere viele Einpersonenhaushalte, die Hartz IV beziehen, gezwungen sich kleinere Wohnungen (max. 45m<sup>2</sup>) zu suchen. Bei der Wohnungssuchenden-Statistik der Wohnraumförderung machte diese Gruppe fast

die Hälfte der Wohnungssuchenden aus, obwohl in Remscheid nur rund 8 % der mietpreisgebundenen Wohnungen Einraumwohnungen sind.

#### 17. Synergien der Wohnraumförderungen mit anderen Förderkulissen nutzen:

Mit den denkmalgeschützten Bereichen in Lennep und Lüttringhausen und den Förderkulissen Stadtumbau West und Soziale Stadt gibt es Quartiere, denen bereits eine besondere Förderung zukommt. Mit der Einbindung der bestehenden Förderkulissen in die definierten zentralen Handlungsräume des Handlungsprogrammes wird beabsichtigt, die Aktivitäten in diesen Bereichen zum Erhalt des Bestehenden (Denkmalschutz) und zur Aufwertung des Wohnumfeldes (Stadtumbau West und Soziale Stadt) durch Maßnahmen der Wohnraumförderung zu unterstützen und zu verstetigen. Insbesondere die Soziale Stadt- und Stadtumbaugebiete weisen nach wie vor erhebliche Defizite bezüglich der Wohnumfeldqualitäten auf. Durch eine Bündelung von Fördermöglichkeiten durch unterschiedliche Programme wird dem Rechnung getragen und Synergien beim Einsatz von öffentlichen Fördermitteln erhofft.

#### **Themenfeld Flächenentwicklung/Neubau**

##### 18. Aktivierung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale:

Aufgrund des geringen Bedarfs und der zahlreichen im FNP 2010 dargestellten Wohnbauflächenpotentialen besteht kein Bedarf, weitere Flächen für Wohnbebauungen zu schaffen. Der notwendige Neubedarf an Wohneinheiten kann auf Grundlage der aktuellen Prognosen mit den vorhandenen überwiegend kleinteiligen Reserveflächen gedeckt werden. Auf großflächige Erschließungsmaßnahmen für mehr als 40 WE sollte möglichst verzichtet werden.

##### 19. Die Wohnbaureserveflächen werden nach ihrer Eignung für eine Wohnnutzung entwickelt:

Die vorhandenen Reserveflächen werden entsprechend ihrer Lagequalität dem Markt zugeführt. Kleinere Wohnbauflächen an integrierten Standorten mit einer hohen Lagequalität und einer guten Infrastrukturversorgung werden mit Priorität entwickelt, um eine standortgerechte Mischung von Wohnformen und Gebäudearten zu erzielen und umfassende Siedlungserweiterungen zu vermeiden. Die Bewertung der Einzelflächen erfolgt durch eine Stadtraumanalyse, in der die Entfernung und somit die fußläufige Erreichbarkeit für relevante Infrastrukturen wie ÖPNV-Haltestellen, Grünflächen, Apotheken, Nahversorger, Spielplätze, Kindertageseinrichtungen und Grundschulen erfasst und weitere Standortfaktoren, wie die Einbindung in die Siedlungsstruktur, der Freiraumbezug und die überregionale Anbindung bewertet wurden.

Die Bewertung der Einzelflächen bezieht sich in besonderem Maße auf die Flächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt als Potentialflächen gekennzeichnet sind, für die aber noch kein Baurecht besteht (siehe Anlage Karten 7 und 8).

Bei Wohnbaupotentialen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen oder wo durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht besteht, kann die beschriebene Bewertung kaum steuernd wirken, da diese Flächen faktisch für eine Bebauung schon zur Verfügung stehen.

##### 20. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

Für einen Teil der im FNP erfassten Wohnbaureserveflächen besteht auf der Grundlage von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Baurecht. Für Pläne, die vor mehr als sieben Jahren zur Rechtsverbindlichkeit geführt worden sind, wo aber noch nicht mit der Umsetzung der Planung begonnen wurde, besteht nach einer rechtlichen Prüfung unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit diese Bebauungspläne wieder aufzuheben.

Mit einer Diskussion über die Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne (einschließlich der Aufhebung des Baurechts bei Nichterfüllung) sollen die Umsetzungsperspektiven dieser

Pläne erörtert werden. Durch eine Thematisierung der in Frage kommenden Pläne wird beabsichtigt, die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Remscheid bezüglich der Baulandbereitstellung für Wohnungsneubau zu klären und zu überprüfen, ob diese Pläne nach Jahren der Nichterfüllung noch als Wohnbaupotential gelten können.

#### 21. Umlegungsverfahren:

Um Gebiete neu zu gestalten oder erschließen zu können, besteht nach § 45ff BauGB die Möglichkeit Umlegungen durchzuführen. Umlegungen können im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im Innenbereich (§ 34 BauGB) durchgeführt werden. Ziel der Umlegung ist bebaute und unbebaute Grundstücke so neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

Die Umlegung von Grundstücken kommt also insbesondere bei im Innenbereich gelegenen Flächen in Frage, die zurzeit untergenutzt sind und einer baulichen Nutzung (z.B. Wohnen) zugeführt werden sollen. Bei Bedarf sollen im Innenbereich in Remscheid künftig Umlegungen durchgeführt werden um die entsprechenden Gebiete für Wohnbebauungen nutzbar zu machen.

#### 22. Entwicklung urbaner Wohnprojekte:

In der Innenstadt sind Einzelprojekte im Kontext entsprechender Quartiersbedingungen für eine begrenzte Zahl urban gesinnter, leistungsstärkerer Zielgruppen zu fördern. Flankiert werden sollte dieses Vorgehen durch eine behutsame Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen zur Vermeidung weiterer sozial-ethnischer Polarisierung. Dies könnte z.B. bedeuten, in einzelnen Pilotprojekten moderne urbane Wohnprojekte als Nachnutzung für Brachgefallene innerstädtische Flächen zu entwickeln. Um ein architektonisch anspruchsvolles Ergebnis zu erhalten und den Pilotcharakter eines solchen Projektes hervorzuheben würde sich ein Architekten-Realisierungswettbewerb für ein geeignetes Grundstück anbieten, den die Stadt gemeinsam mit einem Akteur am Remscheider Wohnungsmarkt durchführt.

#### 23. Neubau von leistbaren EFH, Reihen- u. Doppelhäusern:

Unter den gegebenen Voraussetzungen und Perspektiven ist in Remscheid die „*Bürgerliche Mitte*“ (BÜM) primäre Zielgruppe für preiswerte Eigentumsangebote. Neben den Preisrelationen und den sozio-strukturellen Gegebenheiten erfüllt auch das vorhandene Arbeitsplatzangebot die Ansprüche dieses Milieus am besten. Dabei kommt Remscheid das bedingte Ende der suburbanen Abwanderungstendenzen dieses Milieus in die Landkreise zugute. Zur Festigung der Bindung eigentumswilliger BÜM-Haushalte sollte in begrenztem Umfang Neubau von leistbaren EFH und Reihen- bzw. Doppelhäusern betrieben werden. Zu bevorzugen sind dabei Lagen an der Peripherie der Bezirkskerne, nicht zuletzt in Lennep oder Lüttringhausen. Zu achten ist auf die begleitende, familienfreundliche Infrastruktur, verkehrsberuhigte Wohnstrassen aber auch eine gute Anbindung.

#### 24. Eigentumsangebote für bürgerliche Migrantenmilieus:

Eine weitere Zielgruppe für Eigentumsangebote sind die bürgerlichen Migrantenmilieus mit Bleibewillen und relativ sicherer Einkommensperspektive sowie höherer Eigentumsneigung. Ein Teil dieser Nachfrage kann aus dem bis dahin von Traditionalisten bewohnten Bestand, auch mittlerer Qualität, befriedigt werden. Diese Perspektive ist grundsätzlich integrationsfördernd, wenngleich die Rolle dieser Gruppe als Integrationsbrücke in den bislang bewohnten Quartieren berücksichtigt werden muss (s.o.) und insofern darauf zu achten ist, keinen Zielkonflikt zwischen verschiedenen Zielen der Stadtentwicklung entstehen zu lassen.

## Themenfeld Beratungsangebote

### 25. Aufsuchende Beratung – „Haus-zu-Haus-Beratung“:

Ziel der Haus-zu-Haus-Beratung ist es, das Angebot einer Energieberatung direkt an die Hauseigentümer heranzutragen und dadurch die Nachfrage nach energetischer Gebäudemodernisierung zu stärken.

Mit einer gezielten Kampagne werden Hausbesitzer in Wohngebieten mit einem hohen Sanierungspotenzial angesprochen und beispielsweise durch personalisierte Anschreiben vom Energieberatungsangebot in Kenntnis gesetzt. Mit dieser gezielten Öffentlichkeitsarbeit werden Gebäudebesitzer, die selbst nicht die Initiative ergreifen, angesprochen und somit wird zusätzliches Sanierungsinteresse geschaffen.

Nach einer Terminvereinbarung findet diese Erstberatung kostenlos statt. Kommunen, die dieses Instrument bereits genutzt haben, sind mit der Anzahl der durchgeführten Beratungen sehr zufrieden und Evaluationen haben gezeigt, dass anschließend Gebäudebesitzer entsprechend energetische Sanierungen durchgeführt haben.

### 26. Energieberatung im Quartier:

In einem definierten Quartier soll ein „Sanierungsbüro Energie“ eingerichtet werden, in dem ein „Sanierungsbetreuer“ anzutreffen ist. Dieser kompetente Energieberater steht als Ansprechpartner für Hauseigentümer und Mieter für Fragen bei energetischen Sanierungsvorhaben zur Verfügung.

Ziel ist es, gemeinsame Sanierungsmaßnahmen zu initiieren. Hausbesitzer können die Chance nutzen, um energetische Sanierungsmaßnahmen gemeinsam mit weiteren Nachbarn zu planen und umzusetzen. Sollen zum Beispiel die Fassaden mehrerer Gebäude erneuert werden, bietet es sich an, auch gleichzeitig zu dämmen. Das Gerüst muss dann nur einmal aufgestellt werden und könnte an mehreren Gebäuden einer Häuserzeile eingesetzt werden, dass spart Zeit und Kosten.

Der Energieberater entwickelt mit sanierungswilligen Bürgern einen persönlichen Sanierungsfahrplan und führt Hauseigentümer mit gleichen Sanierungsvorhaben zusammen. Das kostenlose und neutrale Beratungsangebot ist auf ein fest umrissenes Projektgebiet begrenzt.

Oftmals ist dieses Sanierungsbüro anderen bereits bestehenden Einrichtungen wie einem Stadtteilbüro angegliedert.

Im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ sind inzwischen die Grundlagen für eine Bezahlung für

- die Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Sanierungskonzepts auf Quartiersebene und
- die Kosten für einen Sanierungsmanager, der unter der Beteiligung der Eigentümer das Sanierungskonzept erstellt und die Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen für maximal 2 Jahre begleitet.

Der Zuschuss beträgt 65 % der förderfähigen Kosten, im Falle des Sanierungsmanagers maximal 120.000 € für 2 Jahre.

### 27. Koordination von Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten:

Um Eigentümer von verschiedenen Aufgaben rund um die Sanierung von Bestandsimmobilien zu entlasten, kann ein Dienstleistungsunternehmen die Koordination von Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten anbieten. Dabei kann dieser Dienstleister nicht nur die Einholung von Angeboten abwickeln, sondern auch eine Einkaufsgemeinschaft bilden, die zum Vorteil der Gebäudeeigentümer Rabatte aushandelt und sich insgesamt um die Beschaffung des notwendigen Materials kümmert.

## 28. „Bauherrenseminare“ der Architektenkammer NRW:

Die Architektenkammer NRW bietet seit 2008 mit lokalen Partnern der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute in verschiedenen nordrhein-westfälischen Städten „Bauherrenseminare“ an. Bei diesen Seminaren informieren Architekten, Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten private Eigentümer und Bauherren kostenlos zu den Themen Neubau und Umbau, Sanieren und Renovieren und Modernisieren und Ausbauen.

Zentrales Ziel der Seminare ist es, private Bauherren mit Architekten in Kontakt zu bringen – und so die Vielfalt und Baukultur zu fördern.

Die Stadt Remscheid strebt an die „Bauherrenseminare“ der Architektenkammer in Kooperation mit den lokalen Kreditinstituten in Remscheid anzubieten.

## **Themenfeld Kooperationen**

### 29. Klima-Allianz für Remscheid:

Zentrales Projekt zur Förderung der energetischen Sanierung auf kommunaler Ebene ist die Klima-Allianz. Sie soll alle Akteure, die Klimaschutz-Aktivitäten entfalten, zum gegenseitigen Nutzen und Austausch zusammenbringen. Die Zielsetzung der Allianz besteht in der Entwicklung, Durchführung und Unterstützung von Klimaschutzprojekten.

Im Rahmen der Klima-Allianz soll sich eine der zu bildenden Arbeitsgruppen schwerpunktmäßig mit der energetischen Gebäudesanierung beschäftigen. Vorrangig sollte in der Arbeitsgruppe die Etablierung eines sogenannten „SanierungsLotsen“ vorangetrieben werden.

#### Ziele der Sanierungsbegleitung

- Gebäudeeigentümer sollen verstärkt zur energetischen Gebäudesanierung motiviert werden → Steigerung der Sanierungsquote
- Gebäudeeigentümer erhalten kompetente und qualifizierte Hilfe bei der Entscheidungsfindung
- Gebäudeeigentümer sollen bei der Umsetzung von energetischen Maßnahmen unterstützt werden
- Förderung des lokalen und regionalen Arbeitsmarktes
- Remscheid als Kompetenzstandort für energieeffizientes Sanieren und Bauen etablieren und stärken

### 30. Kampagne des Landesbauministeriums „Innovation durch Einzeleigentümer“:

Mit dem Beratungsnetzwerk „IdEE“ (Innovation durch EinzelEigentümer) will das Bauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen private Einzeleigentümer in ihrem Engagement für die eigene Wohnimmobilie unterstützen. Die Eigentümer können nur dann erfolgreich investieren, wenn sie die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt kennen. Sie müssen wissen, welche Quantitäten an welchen Standorten gebraucht werden und welche Qualitäten angeboten werden müssen.

Das Beratungsnetzwerk IdEE soll nach dem Willen des Landesbauministeriums ein örtliches Informations- und Beratungsangebot für private Eigentümer aufbauen. Dabei ist vorgesehen, dass die Ortsvereine von Haus & Grund gemeinsam mit Kommunen private Eigentümer über wohnungswirtschaftliche Grundsatzfragen informieren.

## Sonstige Handlungsempfehlungen

### 31. Wohnungszusammenlegungen:

Im Rahmen von Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten im Gebäudebestand sollte die Möglichkeit von Wohnungszusammenlegungen überprüft werden. Durch Zusammenlegung von Wohneinheiten werden verschiedene positive Effekte für den Remscheider Wohnungsmarkt erzielt. Neben der reinen Reduzierung der Wohneinheiten können im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen so größere Wohnungen geschaffen werden. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen kann in Remscheid aktuell nur bedingt bedient werden.

Großzügige modernisierte Wohnungen in urbanen Lagen mit guter Infrastrukturausstattung und mit großen Terrassen oder Gartenzugang könnten in Einzelfällen ein Alternativangebot zu Reiheneigenheimen darstellen.

### 32. Privatisierung von Mietobjekten

Die Privatisierung von Mietobjekten kommt insbesondere bei Mieteigenheimen und bei kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2-3 Etagen in Frage. Im Rahmen von Modernisierungen und Wohnungszusammenlegungen sollte versucht werden, Wohnqualitäten zu schaffen, die einem Einfamilienhaus (Gartenzugang, Stellplatz, innen liegende Erschließung bei mehreren Etagen, etc.) entsprechen, und anschließend die Immobilien in diesem Segment am Markt anzubieten.

Durch diese Handlungsweise kann, wenn auch in geringem Maße, die Zahl der Wohneinheiten verringert werden und ein Angebot im noch nachgefragten Einfamilienhaussegment geschaffen werden.

### 33. Umnutzung leer stehender Wohneinheiten:

Bei länger leer stehenden Wohnraumpotentialen, die z.Z. nur schwer vermietbar sind, sollte eine Umnutzung für neue Nutzergruppen geprüft werden.

Für leer stehende Erdgeschosswohnungen bietet sich aufgrund der leichter herstellbaren Barrierefreiheit eine Umnutzung für z.B. Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder ältere Haushalte an.

Bei größeren nicht modernisierten Objekten könnten mit einer Umnutzung für Wohnprojekte, wie z.B. betreutes Jugendwohnen in sozialer Trägerschaft evtl. Synergien geschaffen werden, die sowohl dem Vermieter als auch dem sozialen Träger als neuen Nutzer dienen. Der soziale Träger könnte die Gebäude im modernisierungsbedürftigen Zustand zu günstigen Mietkonditionen übernehmen und evtl. sogar mit Eigenleistung der Jugendlichen modernisieren und anschließend mit einer Jugendwohngruppe beziehen. Mit einem solchen Modell sichert sich der Vermieter über einen längeren Zeitraum bei geringen Investitionskosten die Vermietbarkeit und der soziale Träger eine günstige Miete für das Objekt.

Die Stadt kann evtl. als Moderator zwischen dem Vermieter und der neuen Nutzergruppe dienen.

### 34. Zinsvergünstigungen der lokalen Finanzdienstleister

Einige lokale Kreditinstitute bieten für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in den zentralen Wohnlagen und im Einzelfall auch in den dargestellten Gemengelagen (siehe Anlage Karte 6: zentrale Handlungsräume) vergünstigte Kredite an. Der vergünstigte Zinssatz für die beschriebenen Maßnahmen kann bis zu 0,35 % unter dem üblichen Zinssatz für vergleichbare Vorhaben liegen.

### 35. Förderung von Immobilien- und Standortgemeinschaften:

Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) bringt Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer in einem räumlich klar definierten Bereich zusammen. In der Regel handelt es sich

dabei um Geschäftsquartiere. Ziel der ISG ist die Werterhaltung der Quartiere durch die Entwicklung von Maßnahmen- und Finanzierungsplänen durch die privaten Anbieter. Zentrales Prinzip einer ISG ist das eigenverantwortliche Handeln der Akteure vor Ort.

Teilnehmer an einer ISG haben eine Beitragspflicht, so dass eine Finanzierungsgrundlage für den Maßnahmenplan besteht. Die Beiträge werden durch die Stadt eingezogen und an den die Maßnahmen Ausführenden („Aufgabenträger“) ausgeschüttet.

Die Stadt kann in geeigneten Quartieren die Gründung von ISG bewerben. Sie unterstützt, berät und begleitet sich gründende ISG.

### 36. Stabilisierung von bezahlbaren Wohnquartieren:

Die Stabilisierung von bezahlbaren Wohnquartieren ist u.a. für das Milieu der *Konsum-Materialisten* (MAT) besonders wichtig, ohne dabei eine soziale bzw. milieustrukturelle Polarisierung von Quartieren bzw. Nachbarschaften zu fördern. Quartiere müssen daher so „attrahiert“ werden, dass für nachbarschaftlich stabilisierende Milieus ein Zuzugsanreiz besteht. Dies kann zum Beispiel auf die *Experimentalisten* zielen, für die ein – wenn auch leichter - Anstieg erwartet wird. Dies bedeutet konkret, bezahlbare innenstadtnahe Lagen zu bevorzugen, die sich in der Nähe zielgruppengerechter Infrastruktur befinden.

Besonders bedeutsam ist die Stabilisierung von Quartieren nach dem partiellen Wegbrechen der traditionellen Bewohnergruppen als Mieter. Eine einseitige Belegung, etwa mit *Hedonisten* oder einzelnen (Herkunfts-/ Lebensstil-) Gruppen von Migranten, würde den Abwärtszug beschleunigen und die Perspektiven dieser Segmente weiter verschlechtern. Hier kommt es auf ein enges Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung an.

### 37. Entwicklung einer besseren Integrationspolitik:

Konzentrationsprozessen integrationsfernerer Migrantengruppen, wie sie sich in einzelnen Quartieren bereits herausgebildet haben, muss durch quartiersnahe Wohnangebote für solche Migrantennmilieus begegnet werden, die einerseits eine Brückenfunktion zwischen den integrationsfernen Migranten und der Mehrheitsgesellschaft ausüben, andererseits jedoch eine qualitative Verbesserung ihrer Wohnsituation anstreben. Die Voraussetzungen sind jeweils quartiersbezogen zu prüfen.

## 6 Fazit

Die Weiterentwicklung des Wohnstandortes und Stärkung des Wohnungsmarktes in Remscheid ist nur durch das Integrierte Handeln innerhalb der Kommune und in Kooperation mit den Akteuren des Wohnungsmarktes möglich. Das vorliegende Konzept bietet Handlungsweisen und Zielrichtungen zur Gestaltung dieses Prozesses auf.

Durch die Förderprogramme Stadtumbau West und Soziale Stadt wurden in den vergangenen Jahren bereits Aufwertungsprozesse auf Quartiersebene angestoßen. Diese gilt es auf der Grundlage des vorliegenden Handlungsprogrammes fortzuführen und auf die im Konzept definierten Quartiere auszudehnen. Mit der Herausarbeitung von räumlichen Handlungsschwerpunkten und den Handlungsempfehlungen, die insbesondere in diesen Gebieten Anwendung finden sollen, werden eindeutige Signale bezüglich der räumlichen und inhaltlichen Prioritäten der Wohnungsbauentwicklung in Remscheid gesetzt.

Inhaltliche Kernthemen des Handlungsprogrammes sind die Reduzierung der Leerstände, die energetische und qualitative Anpassung der Wohnungsbestände an die aktuellen Bedürfnisse, die Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten und eine behutsame Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau.

Entscheidendes Kriterium für die Stärkung des Wohnstandortes ist eine positive Entwicklung der Leerstandsquote im Stadtgebiet, da diese das Investitionsklima für den Wohnungsmarkt bestimmt. Auch wenn zur Zeit die Grundlagen für eine reine Rückbauförderung zur Reduzierung der Wohnungsbestände und damit der Leerstände noch nicht gegeben sind, ist es wichtig, eine Zielvorstellung zu diesem Thema zu entwickeln. Da sich die Problematik hoher Leerstandsquoten vermutlich auch auf Landesebene verschärfen und räumlich ausweiten wird, ist mit solchen Planungen die Hoffnung verbunden, dass mittelfristig für Kommunen mit einer hohen Zahl von Leerständen, ein Förderinstrument zur Reduzierung der Wohnungsbestände aufgelegt wird. In diesem Fall sollte die Stadt Remscheid frühzeitig mit einem entsprechenden Konzept vertreten sein. Mit diesem Handlungsprogramm ist allerdings erst der Anfang getan.

Besonders für das Handlungsfeld der Energetischen Sanierung wurde ein umfassender Maßnahmenkatalog zusammengestellt, der Handlungsempfehlungen zum Aufbau von „Sanierungsnetzwerken“ und eine breite Palette an Beratungsangeboten beinhaltet. Durch die offensive Kommunikation von Beratungsmöglichkeiten zu den Themen der energetischen Sanierung sollen insbesondere Einzeleigentümer für eine energetische Sanierung ihrer Wohnungsbestände motiviert werden, um diese qualitativ aufzuwerten und zukunftsfähig zu gestalten, sowie die Ziele der Bundesregierung zu diesem Thema zu verfolgen. Ergänzend dazu wird der demografiefeste Umbau der Altbestände die Aktivitäten im Handlungsfeld der Bestandsanpassung bestimmen.

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt konzentrieren sich, neben der Erarbeitung weitergehenden Analysen und Planungen, auf die Flächenentwicklung für Wohnungsbauprojekte und die Lenkung von Fördermitteln. Die Stadt Remscheid wird sich künftig auf der Grundlage dieses Handlungsprogrammes auf eine Flächen sparende und Infrastruktur stärkende Wohnbauflächenentwicklung fokussieren und mit der Lenkung von Fördermitteln und verbleibenden Eigenmitteln die zentralen Wohnstandorte im Stadtgefüge stärken.

Entscheidender Baustein für eine positive Entwicklung des Wohnstandortes, der im Wesentlichen von privaten Investitionen getragen wird, ist die Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren. Auf Kooperationen basierende Handlungsweisen sollten durch den Aufbau von Netzwerken auf Basis dieses Konzeptes in Remscheid kultiviert werden und die Vernetzung der Akteure untereinander fördern.

Das Handlungsprogramm Wohnen ist als selbst verpflichtende und bindende Arbeitsgrundlage für Kommune und Wohnungsmarktakteure zu verstehen und stellt die Grundlage für zukünftige Entwicklungen und Kooperationen dar.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Remscheid .....	7
Abb. 2: Natürliche Einwohnerbewegung und Wanderungen in Remscheid (2001 – 2010) .....	8
Abb. 3: Umlandwanderungen .....	8
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung im Umland der Stadt Remscheid.....	9
Abb. 5: Veränderung der Altersstruktur in Remscheid .....	10
Abb. 6: Vorausschätzung der Einwohnerentwicklung .....	11
Abb. 7: Erwartete Veränderung der Alterstruktur in Remscheid .....	11
Abb. 8: Aktuelle Zahl der privaten Haushalte .....	12
Abb. 9: Entwicklung der privaten Haushalte .....	13
Abb. 10: Karte Wohnungsleerstand nach Stromzählerauswertung (Stand 22.06.2012).....	16
Abb. 11: Karte Leerstandsrisiko Altersstruktur .....	18
Abb. 12: Angebots-/Bedarfsrelation am 31.12.2010.....	19
Abb. 13: Demografisch bedingter Neubedarf von ... bis ... in WE .....	20
Abb. 14: Qualitätsbedingter Neubaubedarf 2010 bis 2020 (n. empirica) .....	20
Abb. 15: Baufertigstellungen in Remscheid (1985 – 2010) .....	21
Abb. 16: Bandbreite des Wohnungsneubaubedarfs in Remscheid 2010 bis 2020 .....	22
Abb. 17: Wohnungsangebote für unterstützungsbedürftige/pflegebedürftige Menschen .....	22
Abb. 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes mit Bindungsfristen.....	24
Abb. 19: Verteilung des geförderten Wohnungsbestandes auf Baualtersklassen .....	25
Abb. 20: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum nach Haushaltsgrößen .....	25
Abb. 21: Relation von Angebot von und Nachfrage nach geförderten Wohnungen nach der Wohnungsgröße.....	26
Abb. 22: Wie wichtig sind bei Verkauf und Vermietung die einzelnen Ausstattungsmerkmale?.....	27
Abb. 23: Können Sie die Nachfrage nach den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen bedienen?.....	27
Abb. 24: Wie werden Sie in den nächsten Jahren in Ihren Gebäudebestand investieren? / Lassen sich die Investitionen durch steigende Mieteinnahmen refinanzieren? .....	28
Abb. 25: Wie wichtig sind bei Verkauf und Vermietung die einzelnen Lagemerkmale? .....	29
Abb. 26: Wie groß ist die Nachfrage nach den verschiedenen Gebäude- u. Wohnungstypen? / Können Sie die Nachfrage bedienen?.....	29
Abb. 27: Wie beurteilen Sie die Versorgung der folgenden Zielgruppen am Remscheider Wohnungsmarkt, heute und in Zukunft? .....	30
Abb. 28: Gebäudebestand in Remscheid nach Baualtersklassen .....	32
Abb. 29: Karte Prioritäten der Wohnbauentwicklung .....	37
Abb. 30: Karte Handlungsschwerpunkte .....	39
Abb. 31: Karte zentrale Handlungsräume.....	42
Abb. 32: Zuordnung der Handlungsempfehlungen (Teil 1) .....	49
Abb. 33: Zuordnung der Handlungsempfehlungen (Teil 2) .....	50

## Anlagen

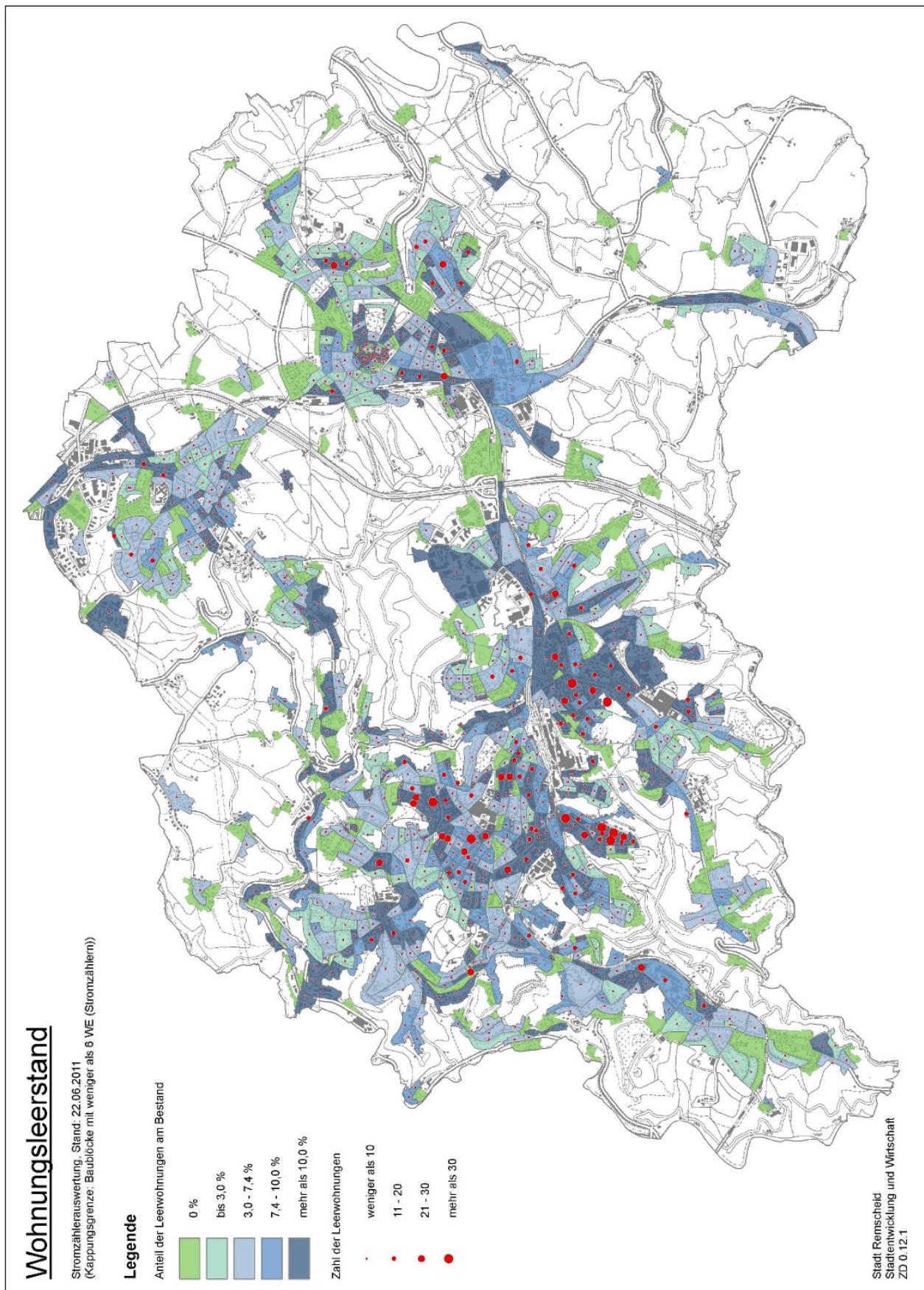
### Karten

- Karte 1: Wohnungsleerstand
- Karte 2: Leerstandsrisko Altersstruktur
- Karte 3: Siedlungstypen in Remscheid
- Karte 4: Wohnlagequalität
- Karte 5: Handlungsschwerpunkte
- Karte 6: zentrale Handlungsräume
- Karte 7: Bewertung der Wohnbaureserven
- Karte 8: Prioritäten der Wohnbauentwicklung

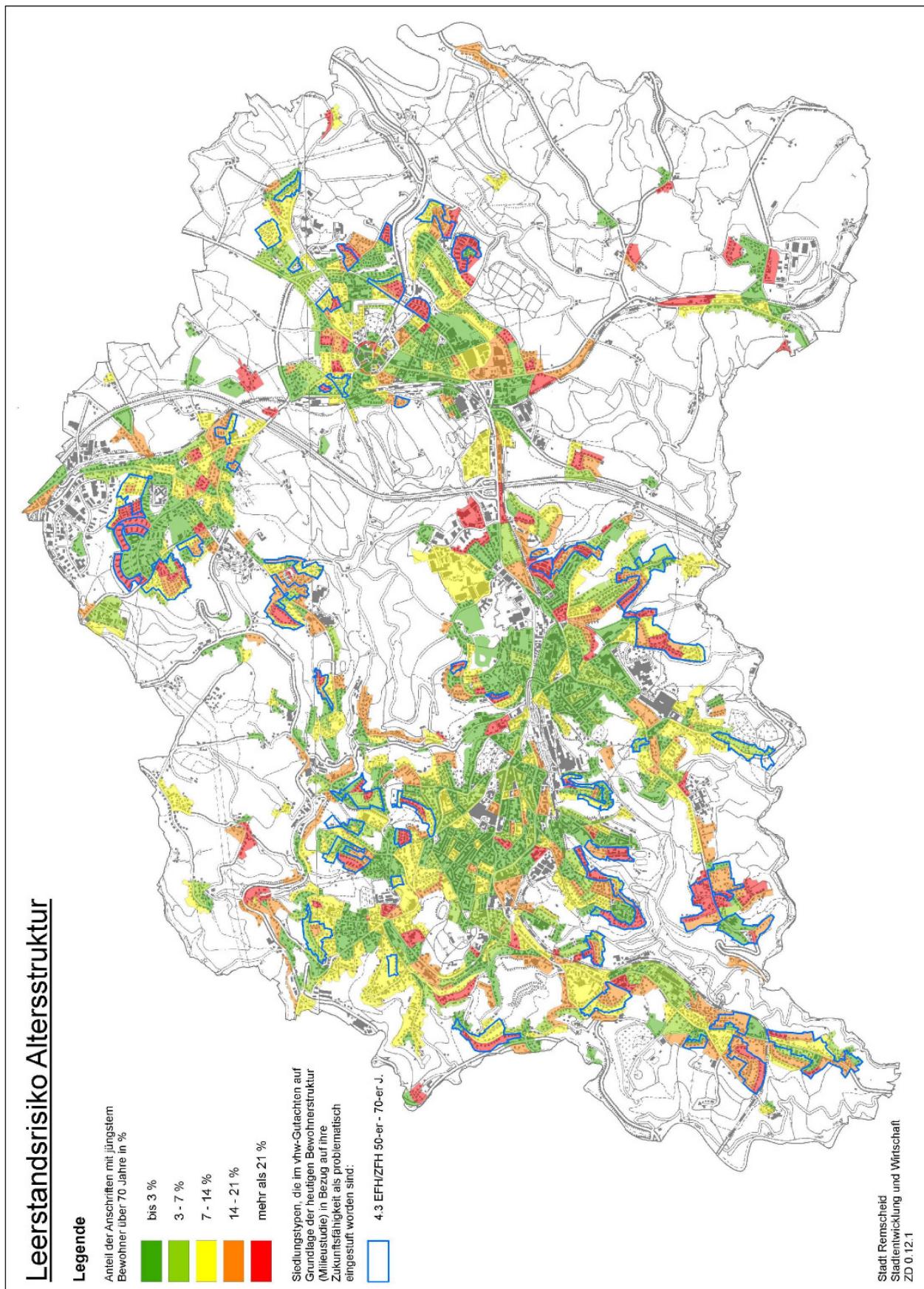
### Tabellen

- Tabelle 1: Wohnungsbestand und Leerstände nach der Stromzählerauswertung

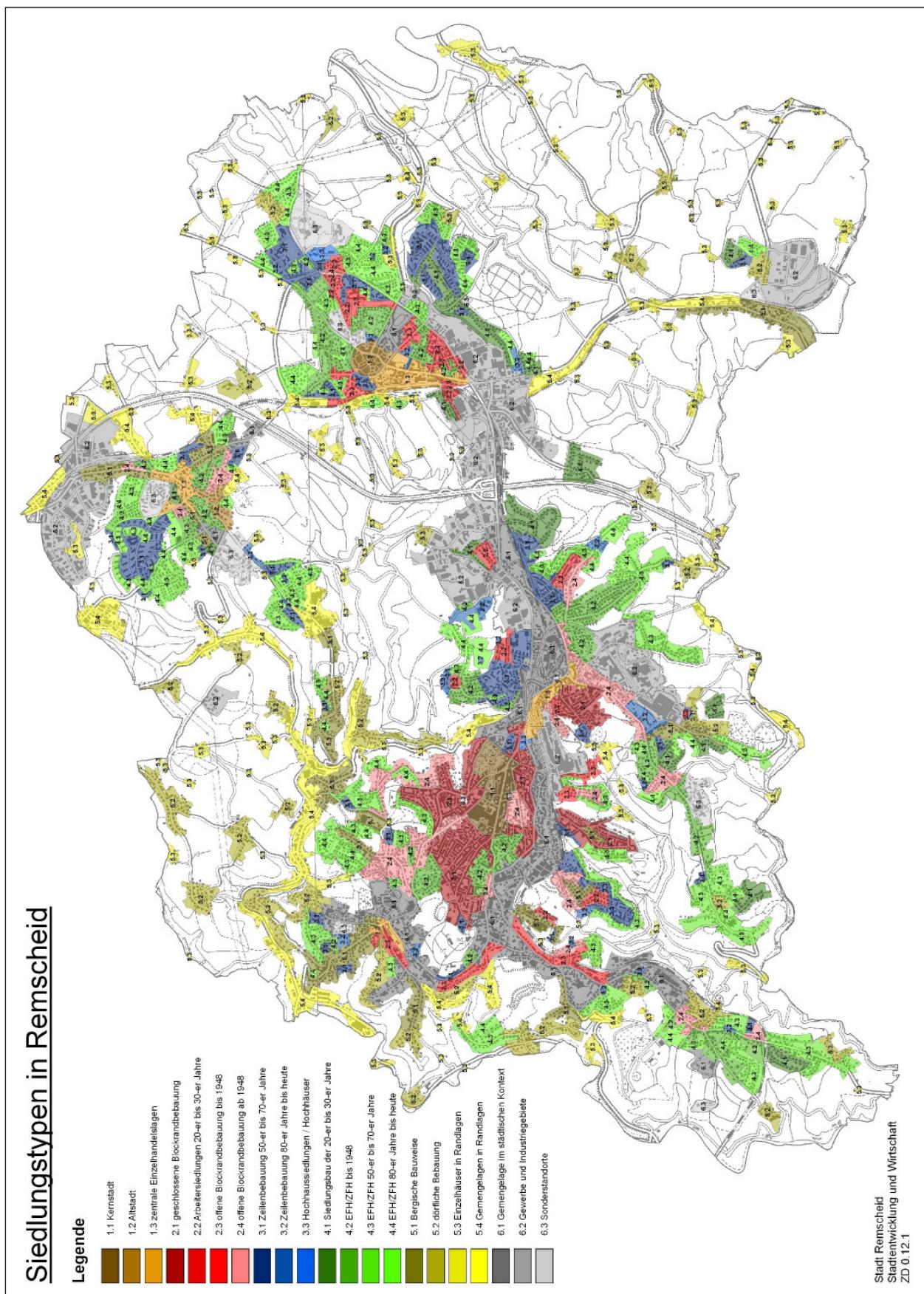
Karte 1: Wohnungsleerstand



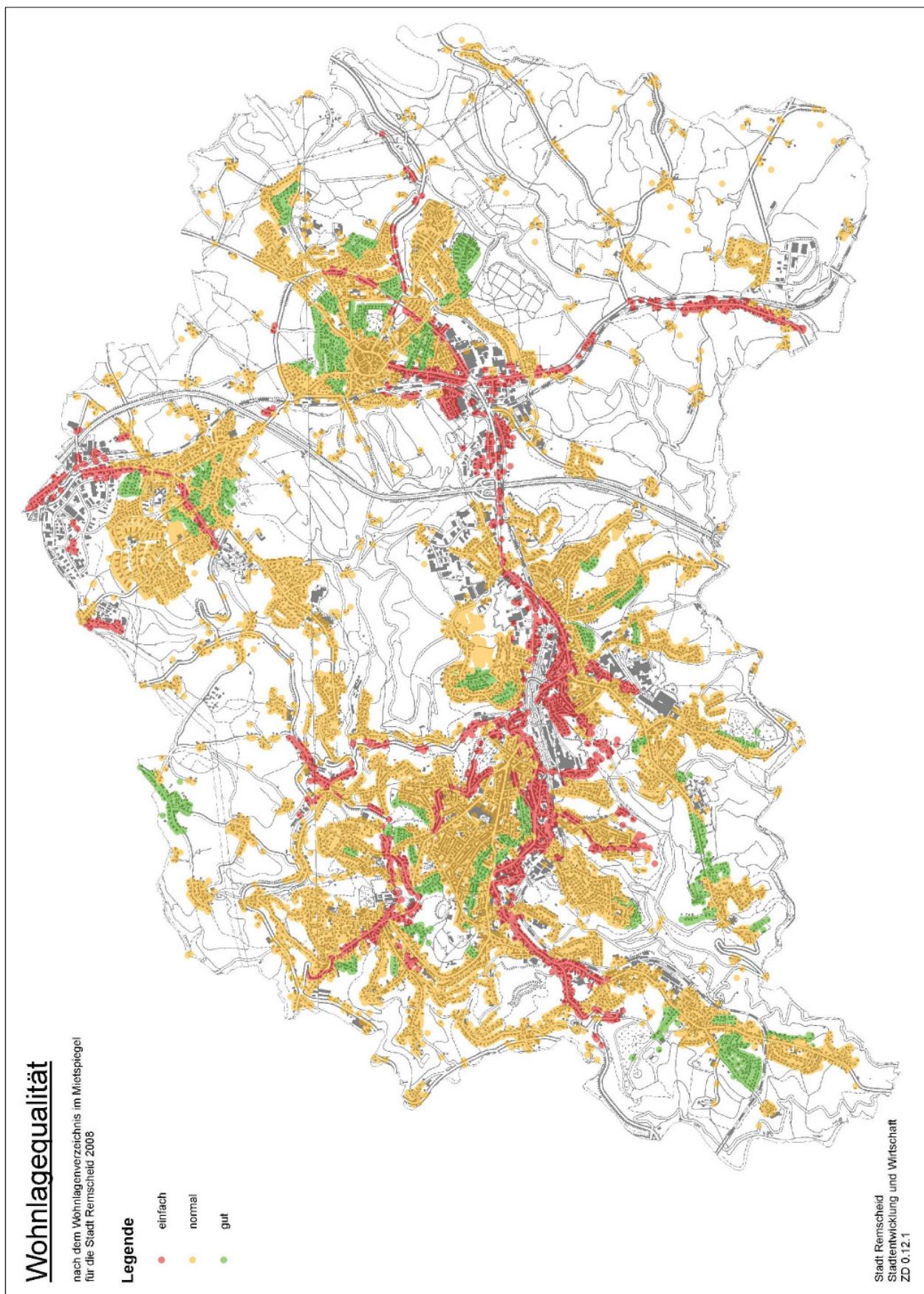
Karte 2: Leerstandsrisko Altersstruktur



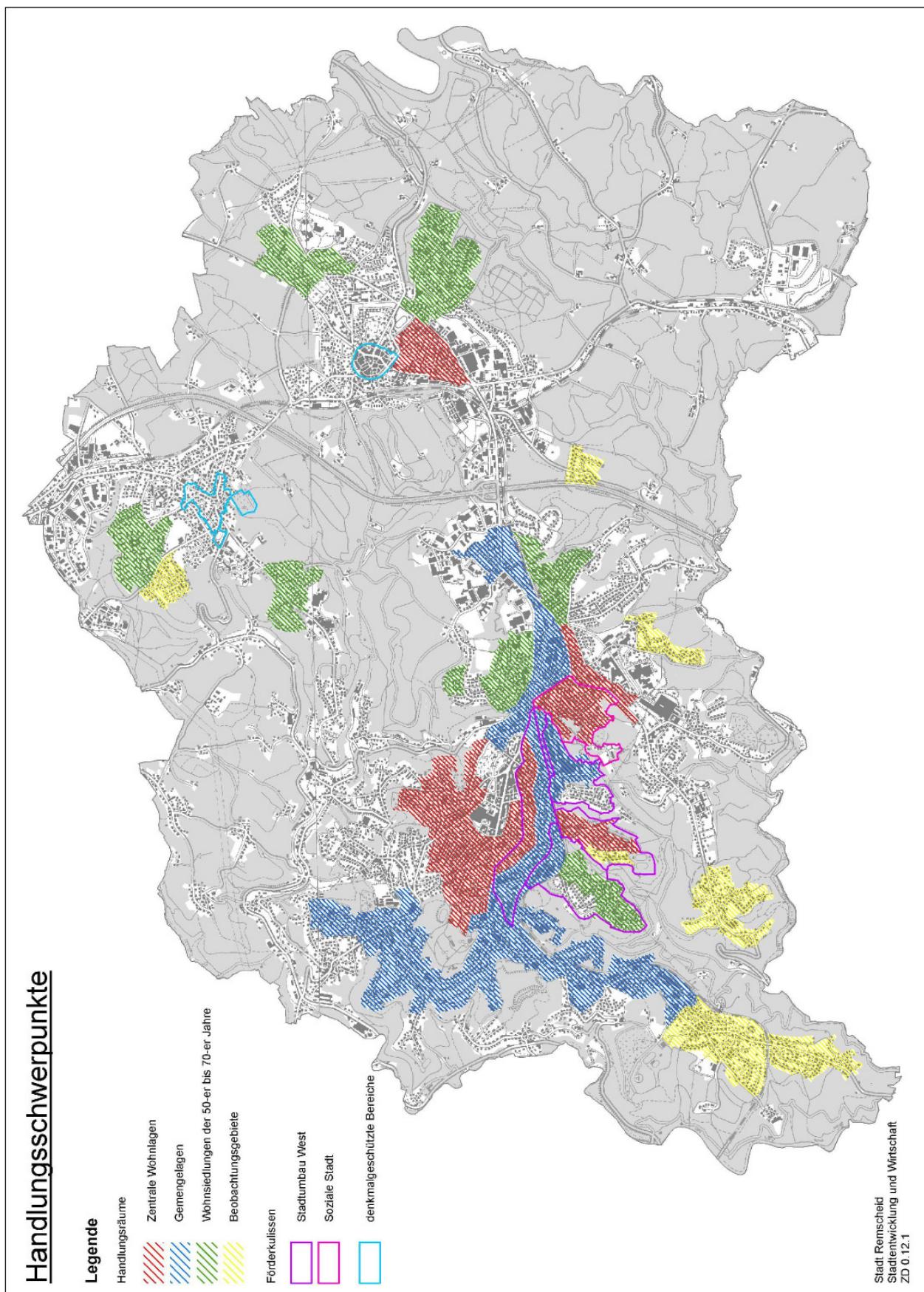
Karte 3: Siedlungstypen in Remscheid



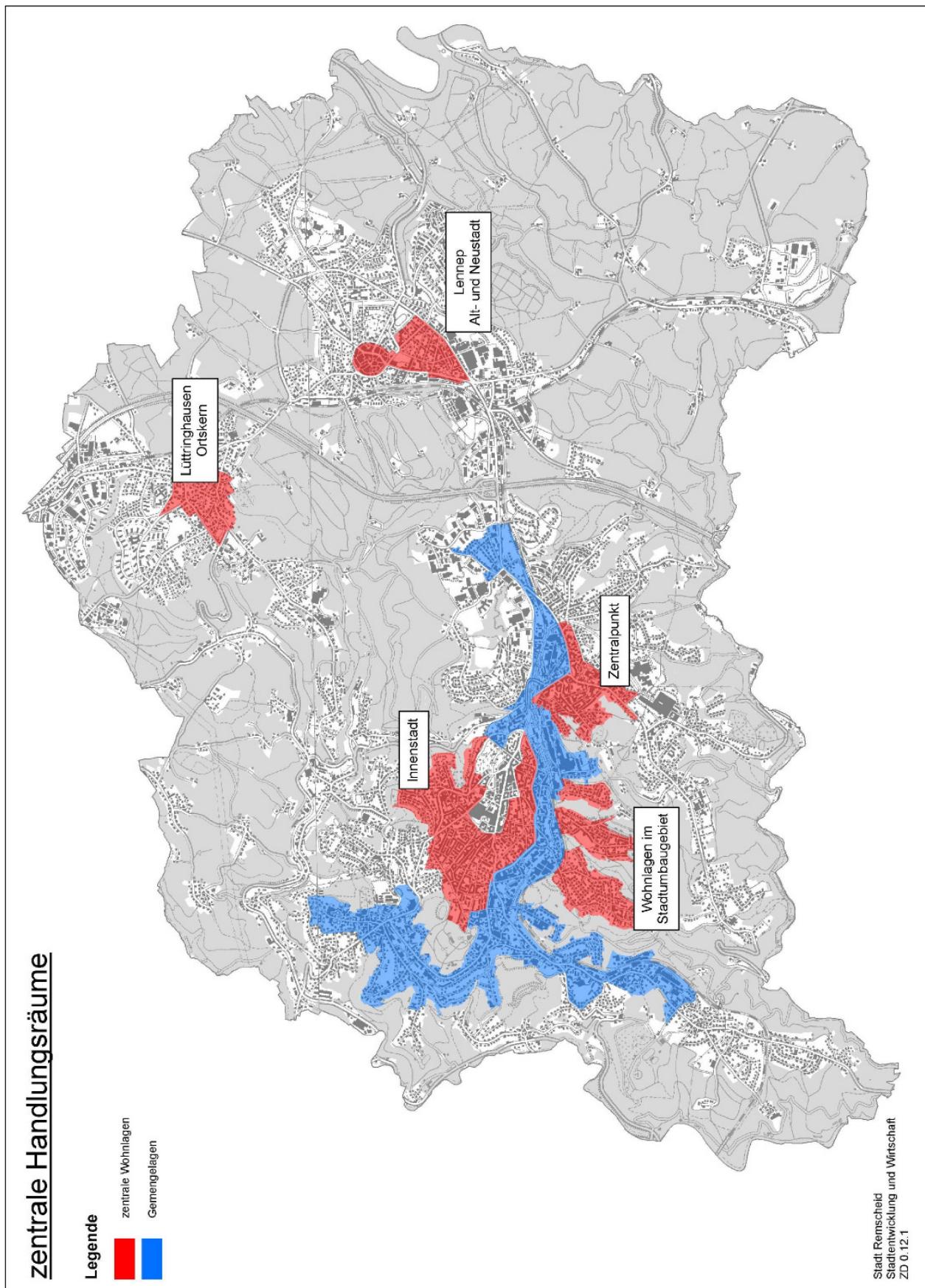
Karte 4: Wohnlagequalität



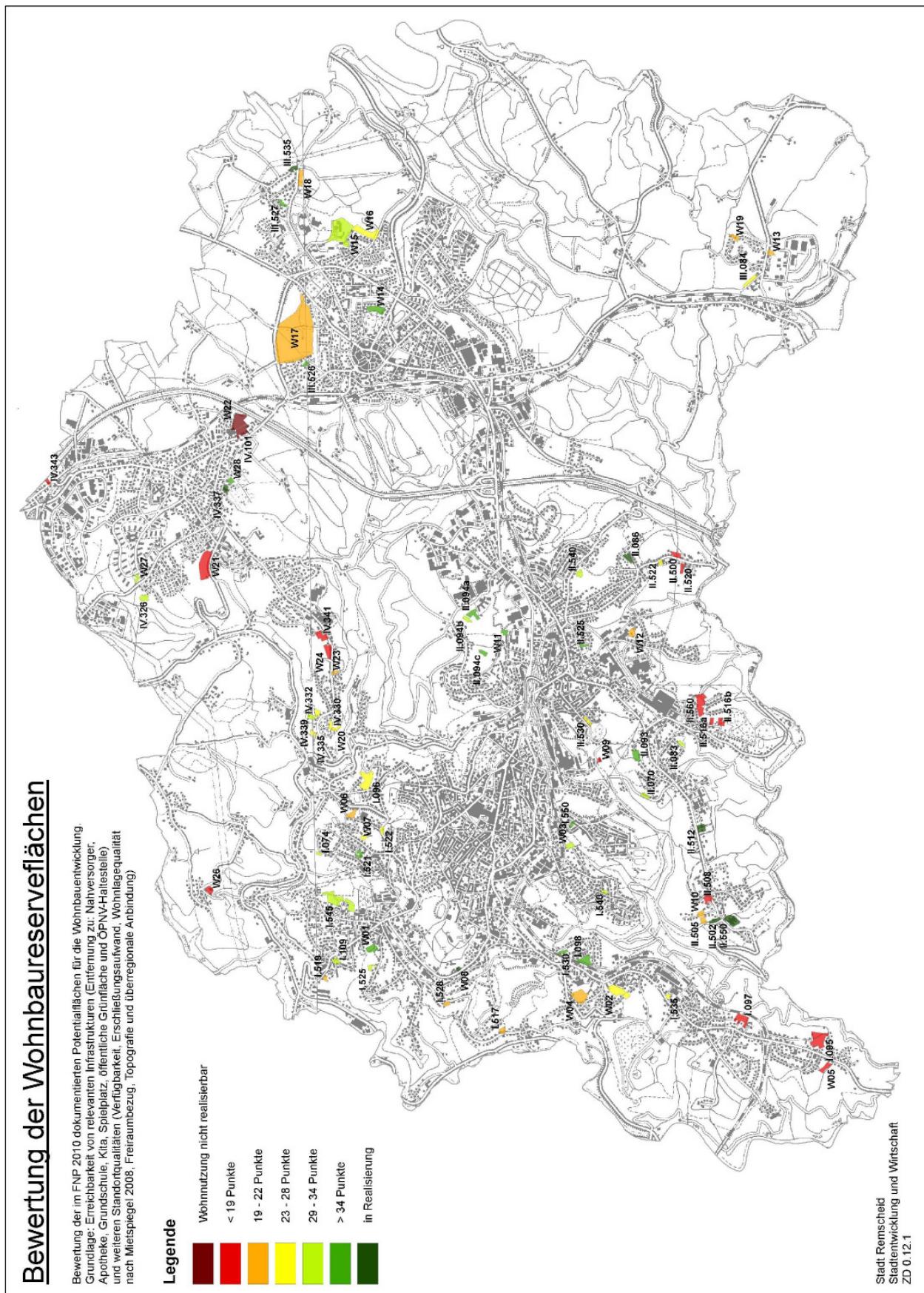
Karte 5: Handlungsschwerpunkte



Karte 6: zentrale Handlungsräume



### Karte 7: Bewertung der Wohnbaureserven



Karte 8: Prioritäten der Wohnbauentwicklung

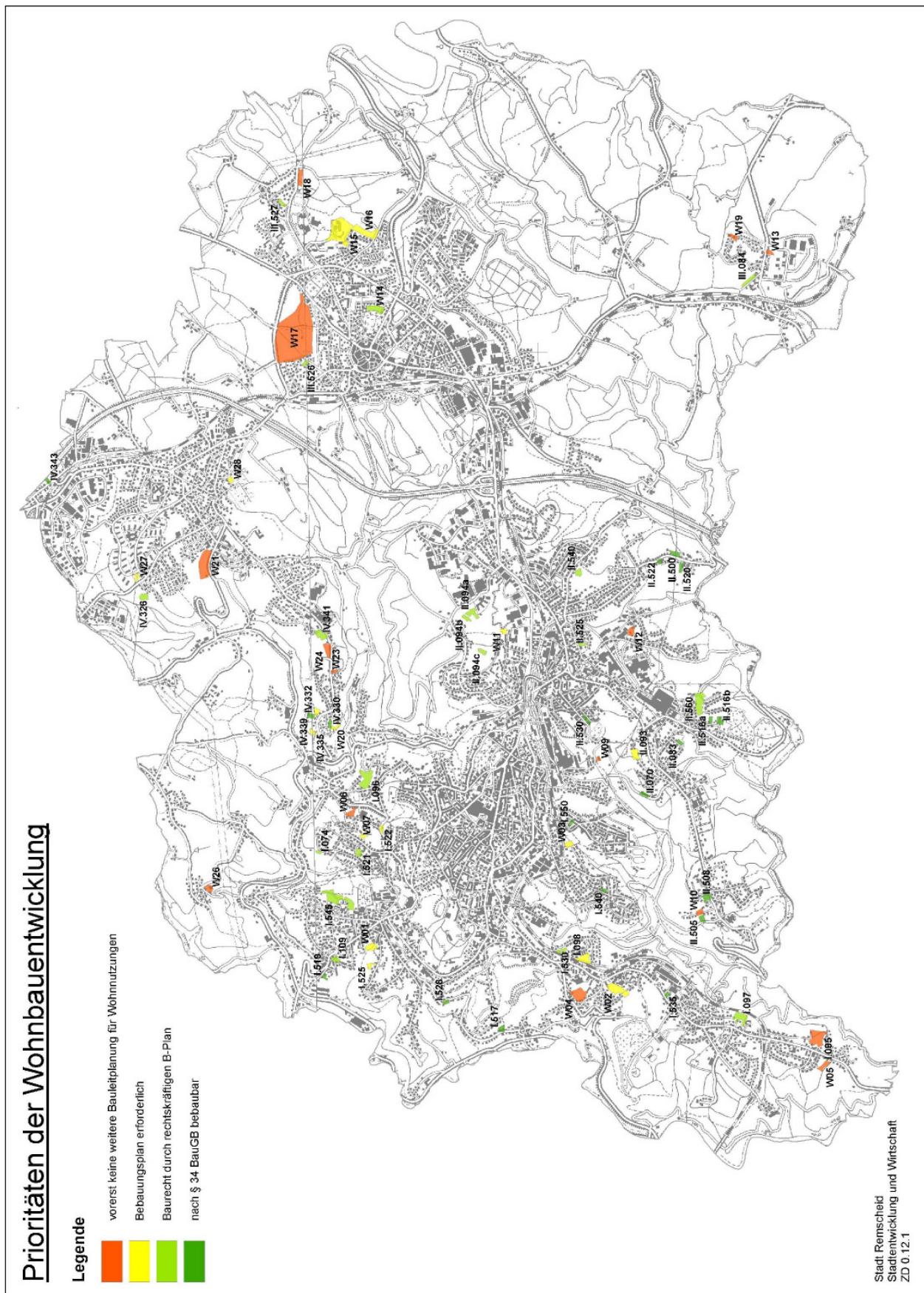


Tabelle 1: Wohnungsbestand und Leerstände nach der Stromzählerauswertung (Stand 22.06.2011)

**Wohnungsbestand und Leerstände nach der Stromzählerauswertung**

Stand 22.06.2011

	Wohnungsbestand	darunter:		vollständig leer stehend	
		abs.	abs.	rel.	abs.
<b>Gebäude (Anschriften) mit Wohnnutzung - gesamt</b>	<b>20.131</b>	<b>3.022</b>	<b>15,0%</b>	<b>246</b>	<b>1,2%</b>
Stadtbezirk 1 - Alt-Remscheid	7.878	1.537	19,5%	100	1,3%
Stadtbezirk 2 - Süd	4.211	632	15,0%	40	0,9%
Stadtbezirk 3 - Lennep	4.622	520	11,3%	63	1,4%
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	3.420	333	9,7%	43	1,3%
<b>darunter: mit weniger als 3 Wohnungen (Zählern)</b>	<b>13.080</b>	<b>615</b>	<b>4,7%</b>	<b>221</b>	<b>1,7%</b>
Stadtbezirk 1 - Alt-Remscheid	4.406	253	5,7%	88	2,0%
Stadtbezirk 2 - Süd	2.672	129	4,8%	33	1,2%
Stadtbezirk 3 - Lennep	3.398	131	3,9%	60	1,8%
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	2.604	102	3,9%	40	1,5%
<b>mit mehr als 2 Wohnungen (Zählern)</b>	<b>7.051</b>	<b>2.407</b>	<b>34,1%</b>	<b>25</b>	<b>0,4%</b>
Stadtbezirk 1 - Alt-Remscheid	3.472	1.284	37,0%	12	0,3%
Stadtbezirk 2 - Süd	1.539	503	32,7%	7	0,5%
Stadtbezirk 3 - Lennep	1.224	389	31,8%	3	0,2%
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	816	231	28,3%	3	0,4%
<b>Wohnungen (Zähler) - gesamt</b>	<b>60.954</b>	<b>4.502</b>	<b>7,4%</b>	<b>359</b>	<b>0,6%</b>
Stadtbezirk 1 - Alt-Remscheid	27.262	2.362	8,7%	154	0,6%
Stadtbezirk 2 - Süd	13.052	969	7,4%	67	0,5%
Stadtbezirk 3 - Lennep	12.488	720	5,8%	83	0,7%
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	8.152	451	5,5%	55	0,7%
<b>darunter: in Gebäuden mit weniger als 3 Wohnungen (Zählern)</b>	<b>16.628</b>	<b>690</b>	<b>4,1%</b>	<b>260</b>	<b>1,6%</b>
Stadtbezirk 1 - Alt-Remscheid	5.718	280	4,9%	103	1,8%
Stadtbezirk 2 - Süd	3.451	151	4,4%	40	1,2%
Stadtbezirk 3 - Lennep	4.157	150	3,6%	73	1,8%
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	3.302	109	3,3%	44	1,3%
<b>in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (Zählern)</b>	<b>44.326</b>	<b>3.812</b>	<b>8,6%</b>	<b>99</b>	<b>0,2%</b>
Stadtbezirk 1 - Alt-Remscheid	21.544	2.082	9,7%	51	0,2%
Stadtbezirk 2 - Süd	9.601	818	8,5%	27	0,3%
Stadtbezirk 3 - Lennep	8.331	570	6,8%	10	0,1%
Stadtbezirk 4 - Lüttringhausen	4.850	342	7,1%	11	0,2%