

Handlungskonzept Wohnen RBK 2020

Handout zur Abschlussveranstaltung

11. März 2010

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat mit dem **Strategieprozess 2020** eine Entwicklung angestoßen, die die Zukunftsfähigkeit in unterschiedlichen Handlungsfeldern und mit unterschiedlichen Akteuren angeht. Das Handlungsfeld Wohnen nimmt darin einen großen Stellenwert ein.

Anlass & Vorgehen

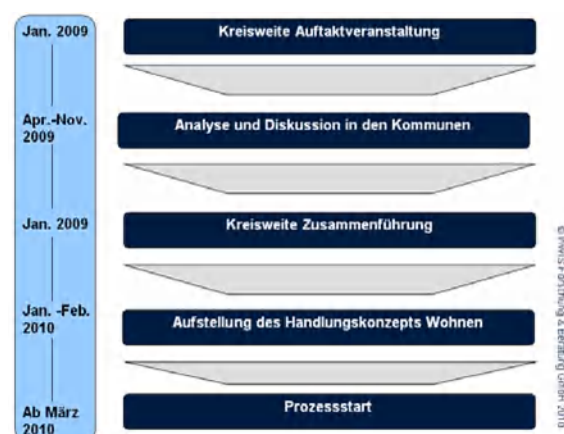
Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. In sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das „Wohnen“ herauskristallisiert.

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist eine vergleichsweise heterogene Struktur auf. Unterschiedliche Einwohnergrößen und unterschiedliche Wirtschafts- und Siedlungsstrukturen bedingen unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Kommunen des Kreises. Hinzu kommt, dass die kommunale Planung bislang auf die Steuerung des Wachstums ausgerichtet war und die gültigen Strategien und Politiken nun geprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssen. Insofern stehen die Kommunen vor klaren Anforderungen, durch zum Beispiel Wohnbau-, Stadtentwicklungs- oder familienpolitische Maßnahmen auf die Entwicklungen zu reagieren.

Demografischer Wandel, Strukturwandel und Ausdifferenzierung der Wohnungs(teil)märkte sind somit die zentrale Herausforderung zukünftiger Stadtentwicklung. Die kommunalen Verwaltungen als zentrale Akteure stehen hier vor einer enormen Aufgabe. Die Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte mit klassischen Planungsinstrumenten sind dabei stark eingeschränkt. Immer deutlicher wird, dass sich die öffentliche Hand als Initiator und Moderator von Prozessen verstehen muss, um Akteuren Hilfestellungen zu leisten. **Wohnungspolitische Handlungskonzepte** sind ein geeignetes Instrument, um grundlegende Daten zu erheben und zu analysieren sowie strategische Empfehlungen für den Kreis abzuleiten.

Der Ansatz des Rheinisch-Bergischen Kreises, ein gemeinsames Handlungskonzept Wohnen mit allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden zu erstellen, ist somit folgerichtig und für die Region wegweisend.

Abb. 1: Entwicklungspfad des Handlungskonzeptes



Ein breit angelegter Diskussionsprozess¹ zum Thema Wohnen wurde in diesem Kontext im

¹ Unterstützt durch die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank

Jahr 2008 angestoßen und unter Mitwirkung aller kreisangehörigen Kommunen in 2009/2010 weitergeführt. Eine Besonderheit stellt die Einbindung der nicht-öffentlichen Partner dar. Die relevanten Akteure des Wohnungsmarktes im Kreis waren von Anfang an partnerschaftlich in den Aufstellungsprozess auf allen Ebenen sehr engagiert eingebunden.

Besonderer Dank gilt an dieser Stelle den Sponsoren² dieses Projektes, die das Vorhaben nicht nur durch ihr Fachwissen unterstützt haben, sondern auch finanziell einen maßgeblichen Beitrag geleistet haben. Begleitet wurde das interkommunale Kooperationsprojekt vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS Forschung & Beratung GmbH) aus Bochum. Im Projektzeitraum fanden vier kreisweite Großveranstaltungen sowie 16 Workshops in den Kommunen statt. Dazu wurden Analysen in den Kommunen durchgeführt und Netzwerke initiiert. Abschließend erfolgte die kreisweite Zusammenführung und Aufstellung des Konzeptes (s. dazu Abb. 1). Zur Sicherstellung einer späteren Umsetzung des Konzeptes wurde von Anfang an ein breites Akteursnetzwerk aus öffentlichen und nicht-öffentlichen Partnern aktiv eingebunden.

Ergebnisse

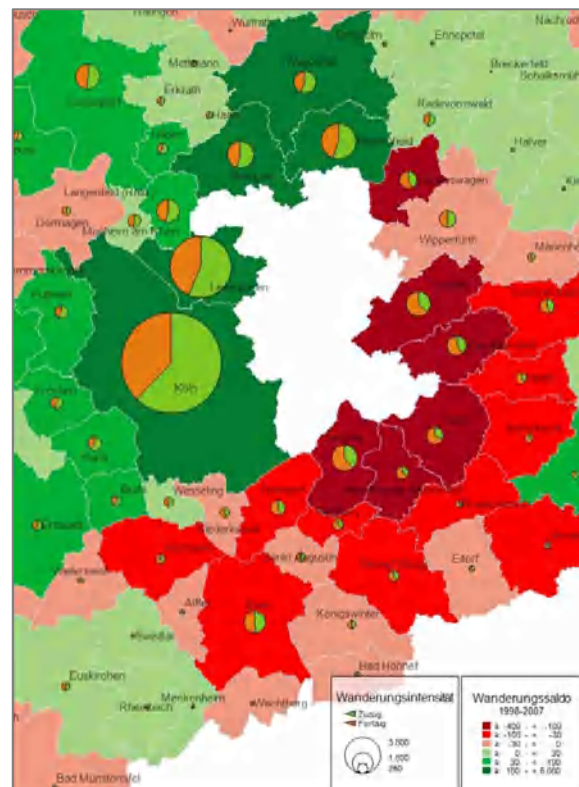
Die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis hat gezeigt, dass die Einwohnerzahl über einen Zeitraum von zehn Jahren (1999 bis 2008) von 275.712 Einwohnern auf 277.635 Einwohner gestiegen ist.

Sehr viel relevanter für den Wohnungsmarkt sind aber die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und die Ausdifferenzierung der Lebensstile mit einem veränderten Nachfrageverhalten.

Die Betrachtung des Wanderungsverhaltens belegt, dass weiterhin Familienhaushalte (unter

18-Jährige und 30- bis unter 50-Jährige) vor allem aus Köln und Leverkusen zuwandern. Somit besitzt der Rheinisch-Bergische Kreis weiterhin eine große Attraktivität für Familien mit Kindern. Jedoch verliert der Kreis in dieser Zielgruppe auch Einwohner an die östlich angrenzenden Kommunen (s. dazu Abb. 2). Damit die Wohnungsmärkte des Kreises auch weiterhin attraktiv für diese Zielgruppen sind, gilt es, neue Angebote zu offerieren. Diese müssen den neuen Wohntrends gerecht werden und die unterschiedlichen Nachfragewünsche identifizieren. Neue Produkte tragen dazu bei, hier langfristig Attraktivität zu erzeugen.

Abb. 2: Wanderungsverflechtungen im RBK in der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen



Die zunehmende Alterung der Bevölkerung im Kreisgebiet äußert sich in zwei Bereichen: Die Prognoserechnung belegt, dass künftig der größte Wandel in der Gruppe der Berufstätigen zu erwarten ist: hier wird die große Gruppe der jungen Arbeitnehmer (30- bis unter 50-Jährige) zukünftig prozentual abnehmen und die 50- bis unter 65-Jährigen wachsen. Dies ist eine Gruppe, die mit neuen Anforderungen in der post-familiären Phase für den Wohnungsmarkt

² Bensberger Bank, Haus und Grund Rhein Berg e.V., Kreissparkasse Köln, Raiffeisenbank Kürten-Odenthal, Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft, Sparkasse Wermelskirchen, Spar- und Bauverein Leichlingen, VR Bank Bergisch Gladbach – Overath – Rösrath eG, Wohnungsbaugenossenschaft Overath

relevant ist. Aber auch die über 65-Jährigen und die Gruppe der Hochaltrigen werden größer. Hier gilt es, geeignete Angebote im Bestand durch Wohnraumanpassungsberatung, aber auch durch altersgerechten Neubau in zentralen Lagen zu schaffen.

Handlungsfelder

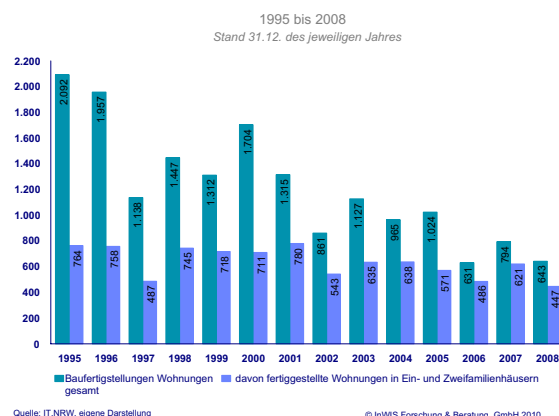
Für die Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises wurden aus der Situationsanalyse die folgenden Handlungsfelder abgeleitet und bearbeitet:

- Neubau und Wohnbauflächenmanagement
- Wohnungsbestand
- Altersgerechtes Wohnen

Neubau und Wohnbauflächenmanagement

Im Rheinisch-Bergischen Kreis kann nach Aussagen von Wohnungsmarktextperten sowohl ein Preis- als auch ein Nachfragerückgang im Neubausegment festgestellt werden. Auch wenn die Zahl der Baufertigstellungen in den letzten Jahren zurückgegangen ist (Abb. 3), nimmt der Neubau weiterhin eine bedeutende Rolle in der Stadtentwicklung ein.

Abb. 3: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im RBK



Steigende Haushaltszahlen im Zuge von kleiner werdenden Haushaltsgößen, der Trend zur Singularisierung sowie die Ausdifferenzierung der Nachfrager sorgen nach wie vor für einen

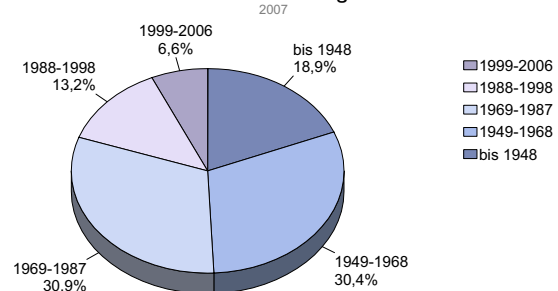
Bedarf an Neubau. In gleicher Weise wirkt sich die Verschiebung der Altersklassen aus.

Die rein quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist immer weniger Ziel wohnungspolitischen Handelns. Daher gilt es, das Thema Neubau und Wohnbauflächenmanagement qualitativ neu zu besetzen. Die veränderten Rahmenbedingungen bieten dabei Chancen für innovative und qualitativ hochwertige Wohnprojekte insbesondere in zentralen und integrierten Lagen.

Wohnungsbestand

Der Umgang mit dem Wohnungsbestand dominiert vor allem die Diskussion zwischen den öffentlichen und nicht-öffentlichen Partnern. Ein Großteil des Bestandes (über 30 %) im Rheinisch-Bergischen Kreis stammt aus der Nachkriegszeit (Abb. 4) und wurde in den 1950er bis 1970er Jahre erbaut. Diese Bestände weisen heute vielfach strukturelle Defizite bzw. Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe auf: Neben energetischen Anpassungen, sind auch Anpassungen der Wohngrundrisse und ein altersgerechter Umbau notwendig. Aber auch die Bestände der 1970er und frühen 1980er Jahre haben an Attraktivität verloren und müssen an die neuen Nachfragerwünsche angepasst werden. Im Fokus der Diskussion stehen somit die Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes und die Möglichkeiten zur Anpassung. Aber auch der Umgang mit Lagenachteilen, insbesondere der homogenen Einfamilienhausgebiete in peripheren Lagen, wurden im bisherigen Prozess bereits als Zukunftsaufgabe benannt.

Abb. 4: Altersstruktur des Wohnungsbestandes im RBK



Angesichts der quantitativen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der Modernisierungsbedarfe ist der Erneuerung und Modernisierung des Bestandes eine hohe Priorität im Rahmen der künftigen Wohnungspolitik, aber auch der Stadtentwicklung, beizumessen.

Altersgerechtes Wohnen

Der Anteil der Älteren im Kreis wächst: Ende 2008 gehörten 60.450 Personen zu der Gruppe der Senioren, die das 65. Lebensjahr erreicht oder überschritten hatten. Ihre Anzahl wird im Rheinisch-Bergischen Kreis bis zum Jahr 2020 um rund 7.500 Personen zunehmen und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung auf insgesamt 23,9 Prozent ansteigen (InWIS Prognose, Trendvariante 2009) Daraus ergeben sich neue Anforderungen an das altersgerechte Wohnen im Kreisgebiet: Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet haben. Neue Bedarfslagen und Nachfragewünsche müssen mit passenden Angeboten berücksichtigt werden. Da der Bedarf vor allem im Bestand auftritt, müssen Wohnraumanpassungsmaßnahmen, die auch die Quartiere mit einbeziehen, hier die notwendigen Veränderungen erzeugen. Handeln müssen zukünftig auch die privaten Einzeligentümer. Durch altersgerechten Neubau wird nur ein kleiner Anteil der zukünftigen Nachfrage gedeckt werden. Im Rheinisch-Bergischen Kreis existieren bereits Ansätze mit Vorbildcharakter: Das Modellprojekt „Altersgerecht Wohnen in der Villa“ der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft oder die Wohnraumanpassungsberatung der Stadt Wermelskirchen bieten Transferpotential. Daraus ergeben sich Chancen, insbesondere für die lokalen Akteure, die hier Produkte und Dienstleistungen offerieren können. Zukünftig wird dieses Handlungsfeld einen wichtigen Bestandteil im Handlungskonzept einnehmen.

Ausblick

Nach Abschluss der Arbeiten in den Kommunen, wurden im Januar 2010 die einzelnen kommunalen Ergebnisse zu einem Gesamtkonzept auf Kreisebene zusammengeführt und der kooperative Prozess im Rheinisch-Bergischen Kreis angestoßen. Ein Workshop mit Teilnehmern aus den Bereichen Kommunalverwaltung und Kreisverwaltung sowie mit nicht-öffentlichen Akteuren diente als Auftakt für die kreisweite Zusammenarbeit. In drei Arbeitsgruppen mit verschiedenen Schwerpunkten wurden erste Ergebnisse erarbeitet und grundlegende Strukturen vereinbart. Bis zum Jahr 2020 soll ein Prozess initiiert werden, der sich mit verschiedenen Handlungsfeldern und Projekten rund um das Thema „Wohnen im RBK“ beschäftigt.

Die Umsetzung des Konzeptes soll auf zwei Ebenen erfolgen. Zum einen werden auf der Projektebene verschiedene Projektgruppen zu einzelnen Themen arbeiten. Auf der Prozessebene wird eine Steuerungsgruppe Strategien erarbeiten, Projekte koordinieren und den Gesamtprozess steuern. Die Vielfalt der Themen belegt, dass die Umsetzung des Konzeptes nicht mehr allein in den Händen der Verwaltungen des Kreises und seiner Kommunen liegt. Vielmehr müssen hier die gewonnenen Partner einbezogen werden. Gleichzeitig ändert sich die Aufgabe der Verwaltung zu einem Moderieren, Koordinieren und Informieren. Das neue Netzwerk gilt es nun zu stärken und den zukünftigen Prozess anzustoßen.

Ihre Ansprechpartner:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumalle 5
44795 Bochum
www.inwis.de

Sonja Piniek

Tel.: 0234/89034-27

E-Mail: sonja.piniek@inwis.de

Carina Pelz

Tel. 0234/89034-32

E-Mail: carina.pelz@inwis.de