

Handlungs- konzept Wohnen Xanten



Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN XANTEN

Auftraggeber

Stadt Xanten
Karthaus 2
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften
46509 Xanten

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, November 2017

EINLEITUNG	4
1 VORGEHEN	5
2 DEMOGRAFIEPROFIL	8
3 WOHNUNGSMARKTPROFIL	14
4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN	20
4.1 Nachfragefaktoren	20
4.2 Angebotsstruktur	25
4.3 Versorgungssituation	31
5 WOHNEN IM ALTER	32
6 QUARTIERSEINORDNUNG	41
7 PROGNOSEN	48
7.1 Bevölkerungsprognose	48
7.2 Haushaltsprognose	51
7.3 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	53
7.4 Bedarf an preisgebundenem Wohnraum	55
8 WOHNBAUFLÄCHEN	56
9 HANDLUNGSPROGRAMM	60
9.1 Marktbewertung und Ziele	60
9.3 Strategie und Handlungsfelder	64
9.4 Handlungsempfehlungen	67
10 FAZIT	92
11 VERZEICHNISSE	94

EINLEITUNG

Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt differenzieren sich immer weiter aus. So ist in Nordrhein-Westfalen eine sehr heterogene Marktsituation entstanden. Es gibt Regionen mit stagnierender bis rückläufiger Nachfrage nach Wohnraum, in denen eine Zunahme von Wohnungsleerstand und ausbleibende Investitionen in den Wohnungsneubau und -bestand erkennbar sind. Andere Regionen verzeichnen eine wachsende Nachfrage mit steigenden Wohnkosten und Zugangsschwierigkeiten für Haushalte mit geringem Einkommen. Alle Kommunen stehen damit vor großen Herausforderungen. Kommunale Handlungskonzepte Wohnen können Antworten auf wichtige Fragen der lokalen Wohnungsmarktsteuerung geben und den Blick für die Steuerungsbedarfe schärfen. In den letzten Jahren haben sie sich als erfolgreiches Steuerungsinstrument für die öffentliche Hand und private Wohnungsmarktakteure etabliert.

Die Stadt Xanten zählt mit rd. 21.700 Einwohnern zu den kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Die räumliche Lage und insbesondere die guten Standortqualitäten führen zu einer spürbaren Wohnungsnachfrage. Der lokale Wohnungsmarkt wird durch steigende Miet- und Kaufpreise gekennzeichnet. Dem zunehmend spürbarem Handlungsdruck möchte die Stadt Xanten mit einem Handlungskonzept Wohnen begegnen. Es soll eine fundierte, belastbare und fortschreibungsfähige Informationsgrundlage darstellen und umsetzbare Handlungsstrategien für erkannte Steuerungsbedarfe aufzeigen.

Folgende Untersuchungsfragen stehen im Fokus des Handlungskonzepts Wohnen für Xanten:

- Steht für alle Bevölkerungsgruppen in quantitativer, qualitativer und insbesondere preislicher Sicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung?
- Welche Folgen haben absehbare Nachfragetrends sowie insbesondere der sozio-demografische Wandel für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung?
- Was kann getan werden, um erkannte Defizite am Wohnungsmarkt zu beheben?

Mit dem Handlungskonzept Wohnen sollen im Ergebnis Steuerungsbedarfe aufgezeigt und geeignete Handlungsansätze herausgearbeitet werden. Ziel ist es dabei, umsetzbare Instrumente und Maßnahmen als konkrete Lösungswege für die Stadt Xanten zu benennen. Das Handlungskonzept Wohnen soll zudem in Aufbau und Inhalt geeignet sein, um die Bewilligung entsprechender Förderungen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW zu unterstützen.

1 VORGEHEN

Grundlage für die Analyse des Handlungskonzepts Wohnen ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen der Verwaltung, der Politik sowie lokaler Wohnungsmarktakeure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der Beteiligten haben einen wichtigen Beitrag für die passgenaue Analyse des Wohnungsmarktes als auch für die Ableitung von umsetzbaren Lösungswegen geleistet. Zu den zentralen Dialogbausteinen während der Konzepterarbeitung zählen:

- Marktgespräche mit Vertretern der Wohnungsunternehmen (z.B. Grafschaft Moers, LEG Wohnen), Finanzierungsinstitute (z.B. Sparkasse am Niederrhein, Volksbank Immobilien Niederrhein), Immobilienmakler (z.B. Grafschafter Immobilienmanagement), Freie Wohlfahrtspflege (z.B. Diakonie).
- Laufende fachliche Begleitung durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe.
- Qualifizierung der Handlungsfelder, Strategien und Instrumente im Rahmen eines Strategieworkshops mit Vertretern der Politik. Die politischen Fraktionen hatten zudem die Möglichkeit, Ergänzungen und Hinweise im Nachgang zum Strategieworkshop an den Gutachter zur Prüfung zu übermitteln.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgen in drei zentralen Arbeitspaketen (siehe Abb. 1).

- Die **Analyse** umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt der Stadt Xanten. Es wurden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die demografische Situation sowie den Wohnungsmarkt widerspiegeln. Dazu wurde z.B. der SSR-Stresstest angewandt, um diejenigen Quartiere in Xanten zu identifizieren, die in den kommenden Jahren vor einem Generationenwechsel stehen werden. Ein besonderer Fokus wurde zudem auf die Analyse des Marktsegments „Preiswertes Wohnen“ gelegt.
- Die **Prognose** umfasst die Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Stadt Xanten berechnet und ausgewertet, sie bilden damit eine belastbare aktuelle Grundlage.
- Das **Konzept** führt die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammen. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen, Handlungsfeldern und des strategischen Vorgehens in den kommenden Jahren. Weiterhin wurden für einen langfristigen Zeitraum Instrumente formuliert, die für die Steuerung des Marktes in Xanten infrage kommen.

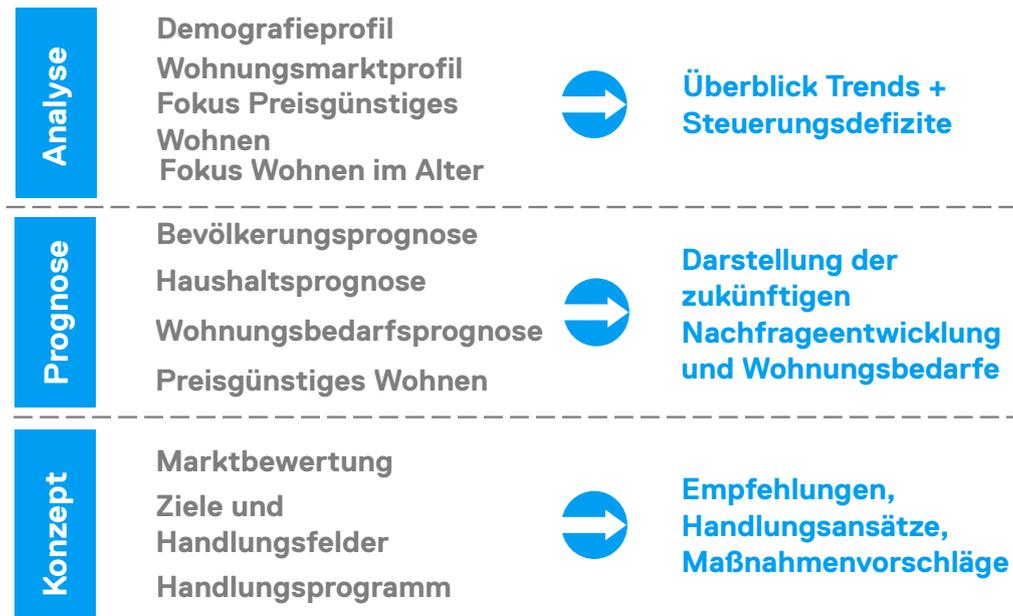


Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
 Quelle: SSR 2017

Der Untersuchungsraum

Im Rahmen der Analyse wurden unterschiedliche Raumebenen berücksichtigt. Kennziffern zur demografischen Entwicklung sowie zum Wohnungsmarkt wurden im regionalen Kontext (Vergleichsräume Kreis Wesel, Regierungsbezirk Düsseldorf, Städte Wesel, Voerde und Hamminkeln) als auch für die Gesamtstadt analysiert. Ergänzend wurden kleinräumige Analysen für Xanten durchgeführt, z.B. auf Ebene der Ortsteile (wenn die Statistik dies erfordert) und auf Ebene von Quartieren. Gemeinsam mit der Stadt Xanten wurden zehn Quartiere definiert. In den Ortsteilen Obermörmtter, Vynen, Marienbaum, Wardt, Lüttingen und Birten liegt der Fokus jeweils auf den Ortskernen. Der Ortsteil Xanten wurde in vier Quartiere untergliedert:

- Kernstadt: innerhalb des Walls
- Erweiterung Stadtkern 1: Bereich zwischen Bahnlinie und B57/Rheinberger Straße
- Erweiterung Stadtkern 2: Bereich westlich der Bahnlinie, ohne das Gewerbegebiet
- Beek: Bereich östlich der Bahnlinie

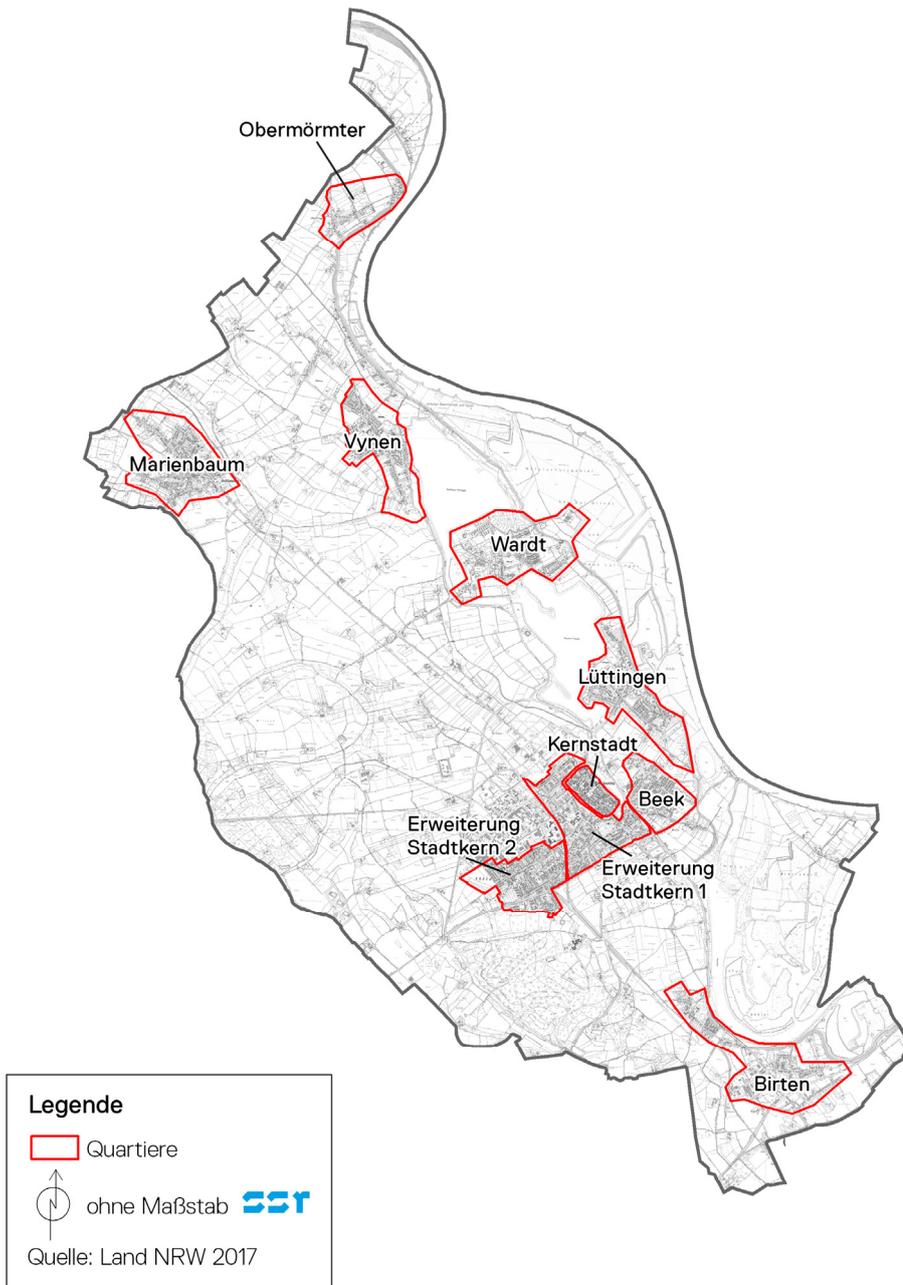


Abb. 2: Quartiersabgrenzungen
 Quelle: SSR 2017; Land NRW 2017

2 DEMOGRAFIEPROFIL

Das Demografieprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung in Xanten. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren für Xanten ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet.

Mit rd. 21.700 Einwohnern zählt Xanten zu den kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Xanten hat sich die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2006 sehr stabil entwickelt. Eine Sonderentwicklung ist im Jahr 2015 zu beobachten, in dem die Einwohnerzahl aufgrund der bundesweiten Zuwanderung aus dem Ausland – in hoher Zahl auch von Flüchtlingen – sprunghaft um rd. 330 Personen gestiegen ist. Im Folgejahr hat sich die Einwohnerzahl nahezu auf diesem Niveau gehalten, wobei am 31.01.2017 laut Angaben der Stadt Xanten ein Stand von 21.707 Personen (mit Hauptwohnsitz) erreicht wurde.

Ein Vergleich mit den anderen Kommunen im Kreis Wesel zeigt, dass Xanten sich mit dieser stabilen bis leicht wachsenden Entwicklung an vorderer Stelle positionieren kann. Lediglich Hamminkeln und Schermbeck weisen einen positiveren Trend auf, während andere Kommunen, z.B. Voerde oder Alpen, fast zwei Prozent ihrer Einwohner verloren haben.

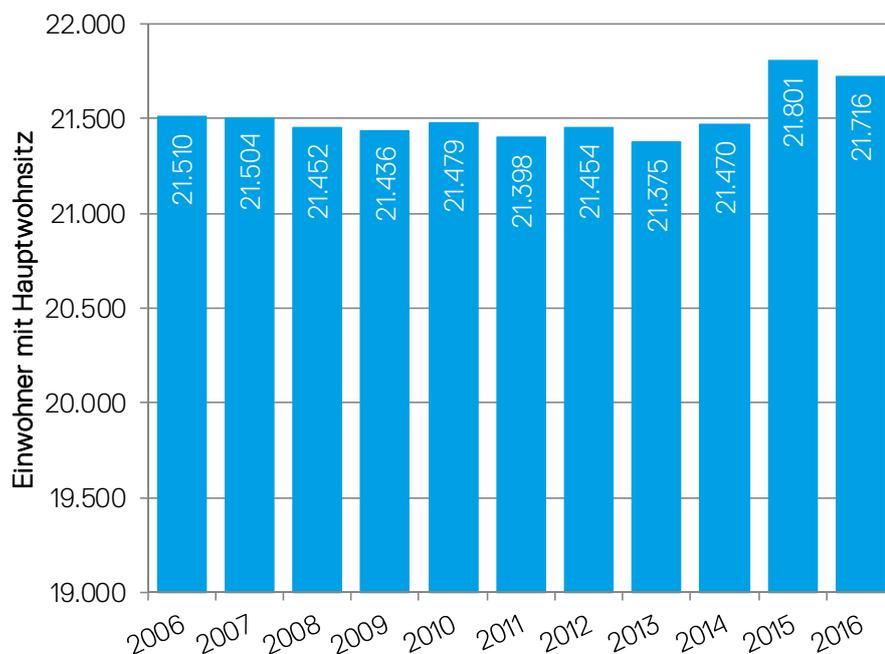


Abb. 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Xanten – kommunales Melderegister

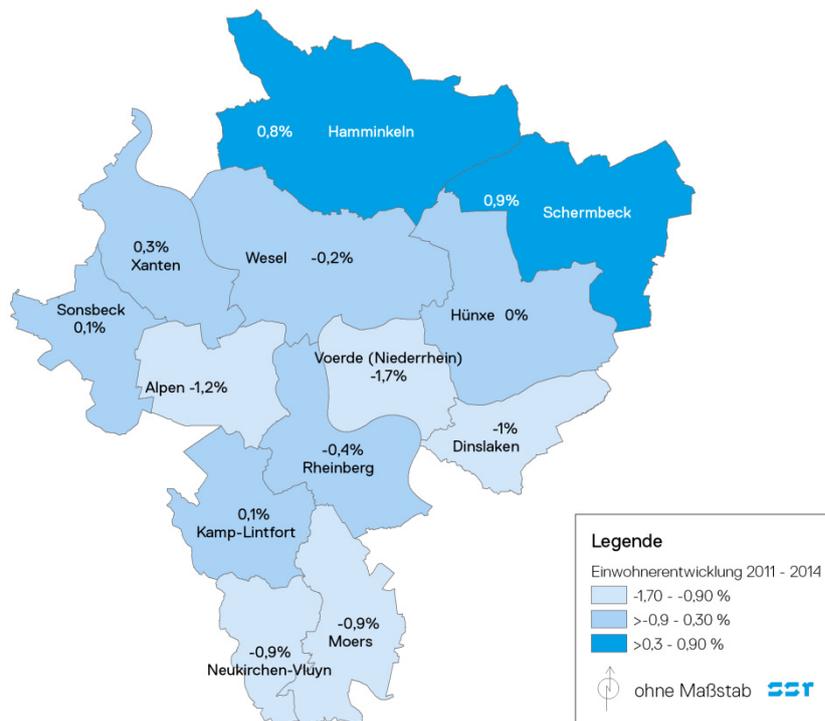


Abb. 4: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Xanten ; IT.NRW

Als Ursachen der stabilen Einwohnerentwicklung in Xanten sind zwei Komponenten zu nennen:

- Natürliche Entwicklung: Seit mehr als zehn Jahren wird in Xanten das Geburtenniveau von dem der Sterbefälle übertroffen. Der negative Saldo führt zu einem jährlichen Einwohnerrückgang um durchschnittlich rd. 120 Personen. Der kleiner werdende Bevölkerungsanteil von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit das geringere Potenzial für Geburten) sowie der steigende Anteil alter Menschen (mit entsprechender Zunahme der Sterbefälle) lassen langfristig für Xanten keine Trendumkehr erwarten.
- Wanderungen: Im betrachteten Zeitraum (2011-2016) verzeichnete die Stadt Xanten jährlich im Durchschnitt rd. 2.400 Personen als Zu- oder Abwandernde. Im Saldo ergab sich insgesamt ein Gewinn von 1.400 Personen, d.h. von durchschnittlich rd. 240 Personen pro Jahr. Ohne Berücksichtigung des Jahres 2015 mit seinem starken Flüchtlingszuwachs konnte Xanten liegt der jährliche Wanderungsgewinn immer noch bei durchschnittlich 180 Personen. Verluste aus der natürlichen Entwicklung konnten so jedes Jahr mehr als kompensiert werden.

Während die Komponente der natürlichen Entwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, kann die Anzahl und Struktur von Zu- und Fortzügen durch kommunales

Handeln bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge von Haushalten generieren bzw. Fortzüge reduzieren. Um die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten, wird es in Zukunft deshalb darauf ankommen, zum einen „abwanderungsgefährdete“ Einwohner z.B. mit zielgerichteten Wohnungsangeboten in der Stadt zu halten und zum anderen potenzielle Zuwanderer aus der Region weiterhin mit den „richtigen“ Wohnprodukten zu erreichen und für einen Zuzug nach Xanten zu gewinnen.

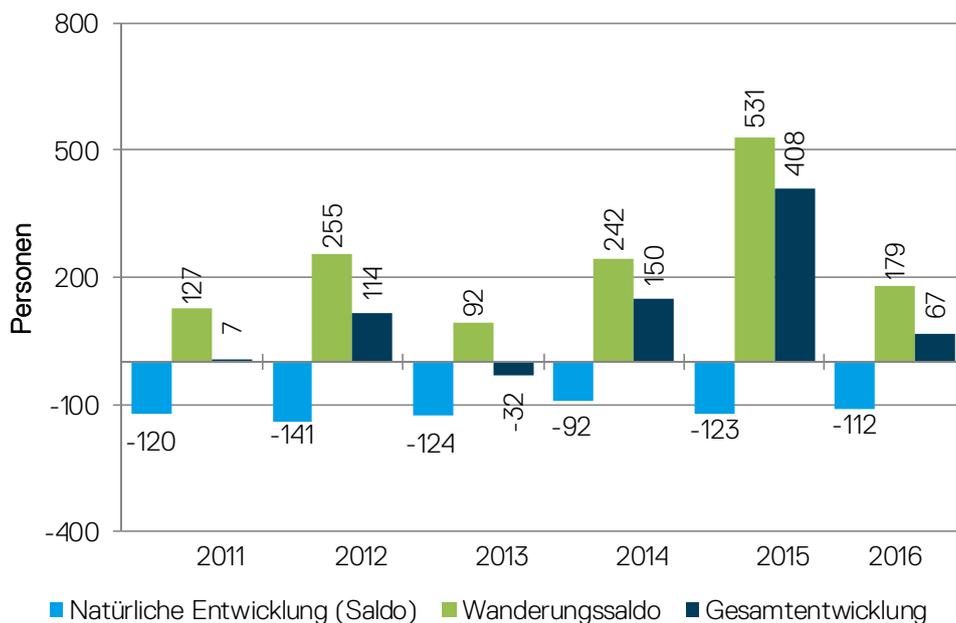


Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung

SSR 2016; Datenquelle: Stadt Xanten, Anmerkung: Abweichungen gegenüber der Gesamtentwicklung aus Abbildung 3 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) sind auf Statusmeldungen und Registerbereinigungen zurückzuführen.

Die stärksten Austauschbeziehungen im Bereich Wohnen bzw. bei Wohnortwechsel bestehen mit dem direkten und nahen Umland. So fanden etwa 60 Prozent des gesamten Austausches von zuziehenden und abwandernden Personen (rd. 5.000 Menschen, bezogen auf Wanderungen innerhalb von NRW) mit Kommunen der Kreise Wesel und Kleve statt. Rechnet man den intensiven Austausch mit der nahe gelegenen Großstadt Duisburg hinzu, sind bereits rd. 67 Prozent aller Zu- und Abwanderungen von und nach Xanten erfasst. Im Saldo gewinnt Xanten jährlich im Durchschnitt 90 neue Einwohner aus den beiden Kreisen und Duisburg. Mit direkt angrenzenden Kommunen wie Kalkar, Sonsbeck oder Rees verzeichnet Xanten allerdings auch Wanderungsverluste, ebenso mit größeren Kommunen (und dies vor allem ausbildungsbedingt von jüngeren Zielgruppen).

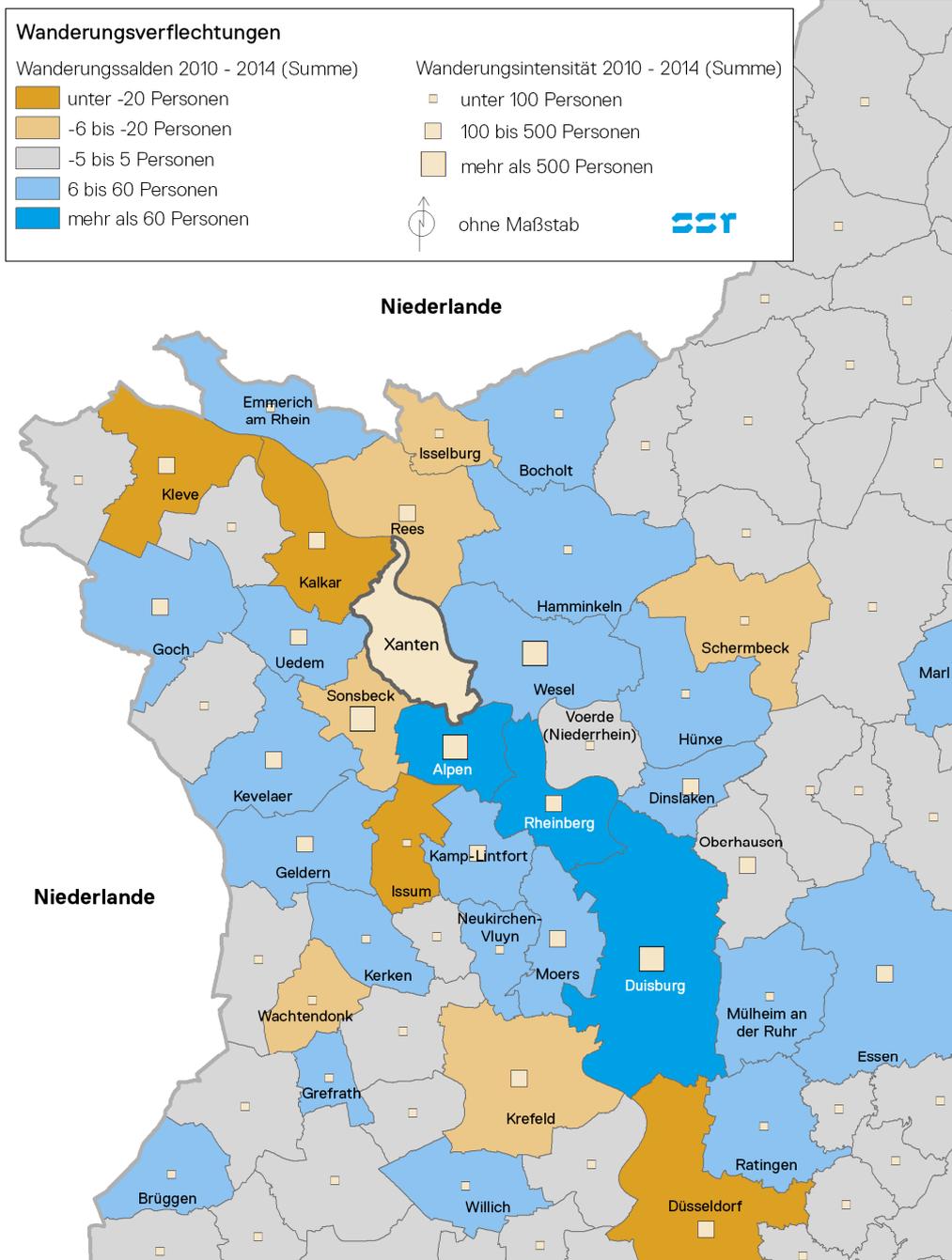


Abb. 6: Wanderungsverflechtungen
 SSR 2017; Datenquelle: IT NRW

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Xantener Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Ein Großteil dieser Wanderungen ist auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Angehöriger dieser Altersgruppe wandern in die ausbildungsstarken Zentren ab. Mit einer guten wirtschaftlichen Entwicklung in Xanten kann ggf. ein Teil dieser Gruppe am Ort gehalten werden, insbesondere zu Studienzwecken werden aber auch in Zukunft Einwohner in dieser Altersgruppe verstärkt Xanten verlassen.
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): Der Wanderungssaldo unterliegt ähnlichen Marktmechanismen wie die Ausbildungswanderungen, d.h. der Wohnsitz wird am Arbeitsort genommen. Xanten weist bei dieser Altersgruppe leichte Wanderungsverluste auf, während im Durchschnitt des Kreises hier ein ausgeglichener Saldo zu verzeichnen ist. Auffallend ist, dass Wanderungsverluste dieser Altersgruppe häufig im Austausch mit dem nahen Umland stattfinden. Marktexperten verweisen hier auf die Gruppe der jungen Familien, die das vergleichsweise hohe Preisniveau bei der Eigentumsbildung in Xanten dazu veranlasst, in günstigere Lagen im Umland auszuweichen. Mit entsprechend preisgünstigen Alternativen zur Wohneigentumsbildung könnte auch diese Gruppe in Zukunft verstärkt in der Stadt gehalten werden.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die starken Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe bezeugen die hohe Attraktivität Xantens als Wohnstandort für Familien. Zuzüge sind u.a. aus größeren Städten des Ruhrgebiets wie Duisburg zu verzeichnen. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktaktivität im Segment der Einfamilienhäuser. Ebenfalls zu dieser Altersgruppe zählen Single- und Paarhaushalte, die zugleich das Mietwohnungssegment nachfragen. Insgesamt stellt die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe ein wichtiges demografisches Potenzial für die Zukunft dar.
- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Bei dieser Gruppe handelt es sich z.B. um Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie um kinderlose Paare und Singles. Der für diese Altersgruppe häufig gewählte Begriff der „Best Ager“ stammt aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte hohe Ansprüche. In den zurückliegenden Jahren konnte Xanten bei dieser Altersgruppe jährlich einen positiven Saldo von rd. 45 Einwohnern erzielen. Viele Kommunen vergleichbarer Einwohnergrößenklassen weisen insbesondere bei dieser Altersgruppe Wanderungsverluste auf. Xanten kann aber mit seinem hohen Freizeitwert, dem vielfältigen kulturellen Angebot, dem guten Einkaufsstandort, seiner touristischen Attraktivität und dem positiven Image bei dieser Altersgruppe deutliche Wanderungsgewinne erzielen. Zuzüge sind vor allem aus dem nahen Umland zu verzeichnen.
- Senioren (65- bis 79-Jährige): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der dort umfangreicheren Infrastruktureinrichtungen starke Präferenzen für das Wohnen

in der Stadt. Dieses Verhalten spiegelt sich auch in der Wanderungsstatistik der Stadt Xanten wider. Aus der Zuwanderung von Angehörigen dieser Altersgruppe (insbesondere aus angrenzenden und nahe liegenden Kommunen), aber auch aus dem wachsenden endogenen Potenzial an älteren Menschen in Xanten selbst resultiert ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Die Zuwanderung älterer Menschen ist ein Potenzial, das auch in Zukunft genutzt werden sollte, um die stabile Entwicklung der Einwohnerzahl weiterhin zu stützen.

- Hochaltrige (80-Jährige und älter): In dieser Altersgruppe spielt die Versorgungssicherheit eine zunehmend wichtige Rolle, wobei sich bei der Alltagsbewältigung wachsende Herausforderungen zeigen, die vom einfachen Einkauf bis hin zu hohem Pflegebedarf reichen können. Xanten verzeichnet auch in dieser Altersgruppe deutliche Wanderungsgewinne. Der Ausbau eines entsprechenden Wohnungsangebots, das noch stärker auf die Anforderungen dieser Zielgruppe für ein selbstständiges Wohnen eingeht, kann diese Nachfrage bedienen.

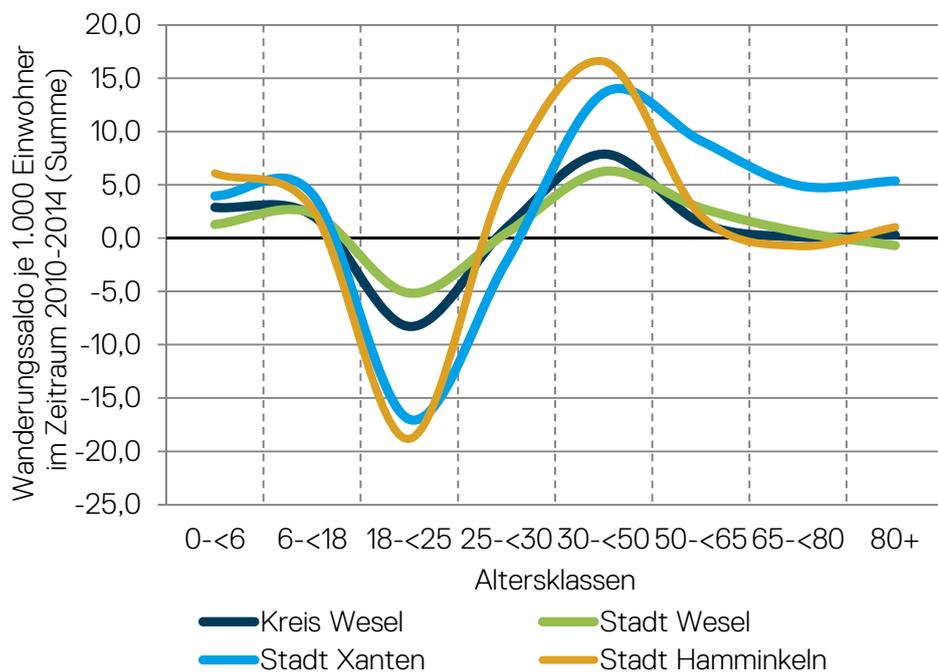


Abb. 7: Wanderungen nach Altersklassen
SSR 2017; IT.NRW

3 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung auch der Neubau sowie Preisentwicklungen.

Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2015 gab es in der Stadt Xanten rd. 9.660 Wohnungen. Etwa ein Viertel der Wohnungen zählen zum Geschosswohnungsbestand – ein für diese Gemeindegrößenklasse typischer Wert. Lediglich 300 befinden sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen (LEG und Grafschaft Moers). Der Anteil privater Einzeleigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen oder vermieten, ist entsprechend hoch.

Der Wohnungsleerstand betrug zum Stichtag des Zensus 2011 rd. 2,3 Prozent und war bereits damals vergleichsweise gering. Aktuelle Daten zur Leerstandsituation in Xanten liegen nicht vor, die Marktanalysen und Gespräche mit Experten lassen jedoch darauf schließen, dass sich der Leerstand – insbesondere im Geschosswohnungsbestand – weiter reduziert hat. Zurückzuführen ist dies u.a. auf die für die Gemeindegrößenklasse eher untypisch starke Zuwanderung von Seniorenhaushalten und Best Agern. Beide Zielgruppen suchen verstärkt Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Das Angebot ist jedoch siedlungsstrukturbedingt eher gering, sodass sich in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang entwickelt hat. Marktexperten verweisen z.B. auf eine sehr geringe Fluktuation im Bestand der Eigentumswohnungen, zusätzlich kommen durch den Neubau nicht ausreichend Angebote auf den Markt, um die Nachfrage zu bedienen. Käufer von Eigentumswohnungen stammen sowohl aus Xanten selbst als auch aus dem Umland (50/50). Rd. 70 Prozent sind laut Einschätzung der Marktakteure Kapitalanleger, die ihre Wohnung vermieten – teilweise auch in Vorsorge für eine spätere Selbstnutzung bei Bedarf. Um diese Nachfrage zu bedienen, wird es in Zukunft auch darauf ankommen, das Angebot im Geschosswohnungsbau entsprechend und in jedem Fall barrierefrei auszubauen.

Preisentwicklung

Auch im Einfamilienhaussegment hat die Nachfrage in den letzten Jahren zugenommen, stark beeinflusst auch durch die derzeit sehr günstigen Kapitalmarktzinsen. Die Kaufpreise sind seit dem Jahr 2010 um fast 30 Prozent für freistehende Einfamilienhäuser und um fast 20 Prozent für Doppelhaushälften und Reihenhäuser gestiegen. Laut Grundstücksmarktbericht wird eine freistehende Bestandsimmobilie in Xanten derzeit für durchschnittlich rd. 250.000 € am Markt veräußert. In umliegenden Kommunen liegt das Niveau teils deutlich tiefer, so wurden in Alpen durchschnittlich 230.000 €, in Hamminkeln 211.000 €, in Sonsbeck 245.000 € und in Voerde 217.000 € bezahlt. Doppelhaushälften werden in Xanten bei Kaufpreisen von rd. 200.000 € und Reihenhäuser bei 165.000 € gehandelt.

Auch das Bodenpreisniveau liegt in Xanten deutlich höher als in umliegenden Kommunen. Mit dem unterschiedlich hohen Niveau von Bodenpreisen lassen sich Wanderungstrends erklären. So verzeichnet Xanten z.B. starke Zuzüge aus den Städten Dinslaken und Duisburg. Die Bodenpreise liegen hier mit 255 bzw. 370 €/m² deutlich höher als in Xanten. Wegzüge sind z.B. nach Kalkar, Sonsbeck oder Issum zu verzeichnen, wo ein geringeres Bodenpreisniveau als in Xanten besteht.

Im Segment der Eigentumswohnungen hat der Nachfrageüberhang zu sehr deutlichen Preisanstiegen geführt. Marktexperten verweisen auf Preise von 3.000 bis 3.200 €/m², z.B. von 3.122 €/m² für Wohnungen in einem Stadthausneubau am Kurpark (ImmobilienScout24-Angebot vom 18.5.2017).

Auch am Mietwohnungsmarkt hat sich der Druck durch die gestiegene Nachfrage erhöht. Auswertungen der NRWBank zur Mietpreisentwicklung reichen zurück bis zum Jahr 2015. Im Neubau wurde zu diesem Zeitpunkt ein durchschnittlicher Angebotspreis von 7,80 €/m² erreicht. Das entspricht bereits einem Preisanstieg von rd. 25 Prozent seit dem Jahr 2010. Aktuell verweisen befragte Marktexperten auf ein weiter gestiegenes Preisniveau. So werden in sehr guten Lagen und in Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung bis zu 13 €/m² aufgerufen. Im Durchschnitt liegt der Mietpreis bei 9 bis 10 €/m² (z.B. im Atrium an der Poststraße bei 11 €/m², im Neubau Am Fuchsbau bei 9,70 €/m²; Angebote von ImmobilienScout24 vom 18.5.2017). Und auch im Bestand sei es laut Marktexperten nicht einfach, eine Wohnung zu Mieten zwischen 6 und 7 €/m² zu finden, insbesondere wenn sie Ausstattungsmerkmale wie Barrierearmut oder Barrierefreiheit aufweisen soll, bzw. wenn sie für ein bis zwei Personen (Größe bis ca. 65 m²) geeignet ist. Eine preisgünstige Alternative bieten die Wohnungen der Wohnungsunternehmen Grafschaft Moers und LEG Wohnen. Die durchschnittlich verlangte Miete beider Unternehmen liegt bei unter 5 €/m². Insgesamt halten die beiden Unternehmen mit ihren rd. 300 Wohnungen in Xanten allerdings nur einen recht kleinen Teil des Geschosswohnungsbestandes. Dennoch stellt insbesondere die Grafschaft Moers mit rd. 250 Wohnungen einen wichtigen strategischen Partner für die Zukunft dar.

Insgesamt ist die Wohnkaufkraft in Xanten zu einem ausschlaggebenden Kriterium für den Zugang zu Miet- und Eigentumswohnungen geworden.

	Stadt Xanten	Kreis Wesel	Reg. Bez. Düsseldorf	Stadt Voerde	Hammin- keln
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2015)	9.659	219.286	2.655.995	16.878	11.166
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2015)	26	48 %	67 %	48 %	24 %
Eigentümerquote (Stand 2011)	63	50 %	38 %	52 %	66 %
Wohnungsl Leerstand (Stand 2011)	2,3 %	2,7 %	3,9 %	2,6 %	2,1 %

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandsindikatoren

Quelle: SSR 2017; Datenquelle: Landesdatenbank NRW, Zensus 2011, eigene Berechnungen

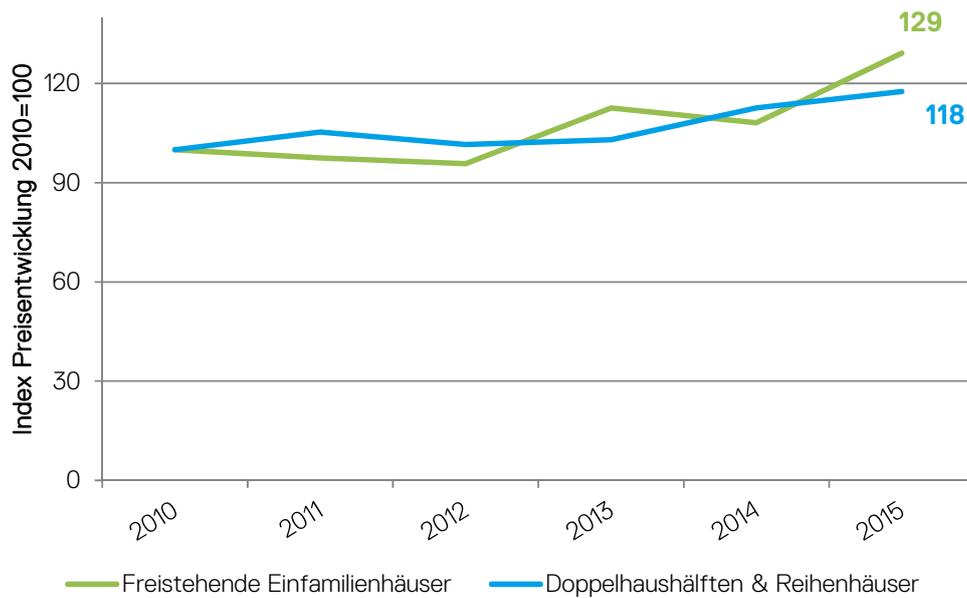


Abb. 8: Preisentwicklung

Quelle: SSR 2017; Grundstücksmarktberichte 2016 Kreis Wesel

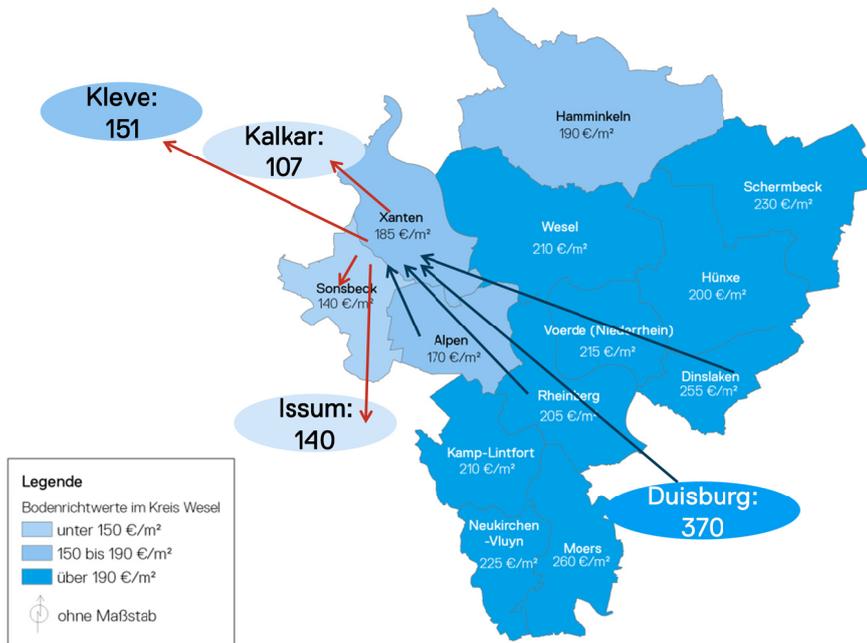


Abb. 9: Bodenrichtwerte

Quelle: SSR 2017; Grundstücksmarktberichte 2016 Kreis Wesel

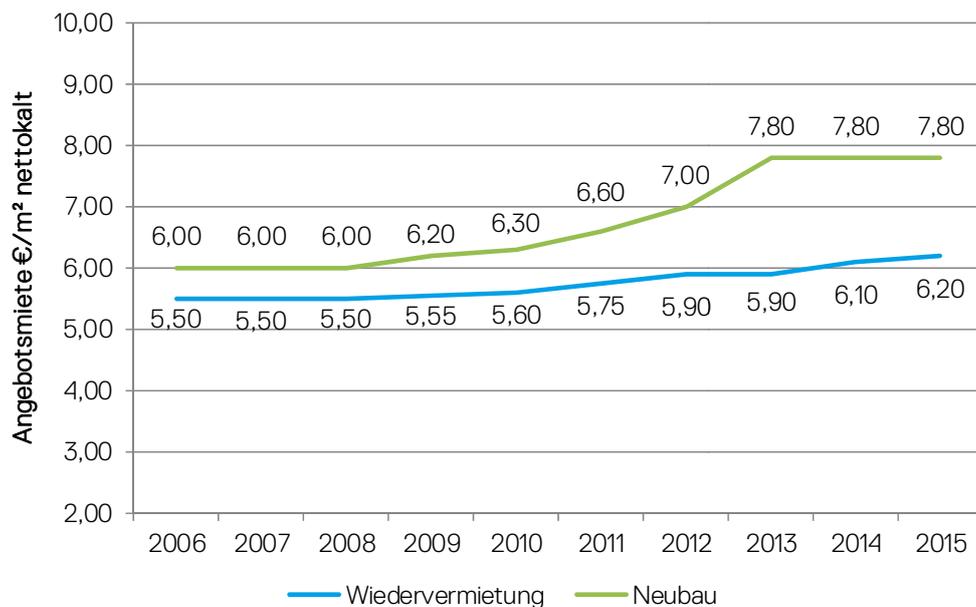


Abb. 10: Mietpreisentwicklung Xanten

Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbeobachtung, Daten: Empirica-Preisdatenbank (Quelle: Empirica-Systeme, vor 2011: IDN ImmoDaten)

Neubau

Das Fertigstellungsniveau in Xanten schwankte in der jüngeren Vergangenheit zwischen 17 Wohnungen im Jahr 2008 und 115 Wohnungen im Jahr 2013. Es hat somit deutlich zugenommen und damit auch auf die gestiegene Nachfrage am Markt reagiert. In den meisten dieser Jahre wurden jedoch mehr Einfamilienhäuser als Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet. Die Bauintensität zeigt, dass die Neubauaktivität in Xanten deutlich höher liegt als in anderen Kommunen derselben Größenklasse. Im Neubau entstanden moderne Wohnqualitäten mit einem hohen energetischen Standard und häufig auch barrierefreien/barrierearmen Standards, die sich am Markt sehr gut vermarkten ließen. Die Marktanalyse zeigt jedoch, dass diese Neubauaktivität noch nicht ausgereicht hat, um den Nachfrageüberhang, insbesondere im Geschosswohnungsbau, abzubauen – wie es auch befragte Marktexperten bestätigen konnten.

Hinsichtlich der Vermarktungschancen des Geschosswohnungsbaus verweisen Marktexperten insbesondere auf die Bedeutung der Lage. Zentrale innenstadtnahe Lagen rund um das Zentrum in der Nähe von Infrastrukturen erzielen eine hohe Nachfrage – und dies sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumswohnungssegment. Kleinere Ortschaften im Stadtgebiet sind jedoch (mit Ausnahme von Lüttingen) weniger gut nachgefragt. Mit Blick auf die alternde Gesellschaft vor Ort bestehe jedoch auch in kleineren Ortschaften, wie z.B. Marienbaum, durchaus eine endogene Nachfrage, die durch einen gezielten Neubau in diesen Lagen bedient werden könne.

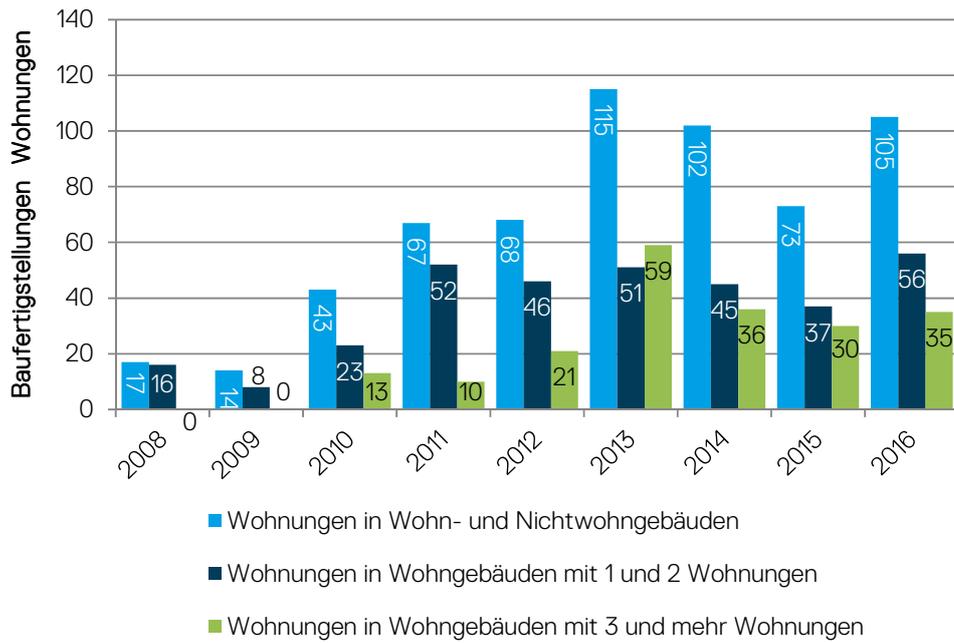


Abb. 11: Baufertigstellungen Xanten

Quelle: IT NRW

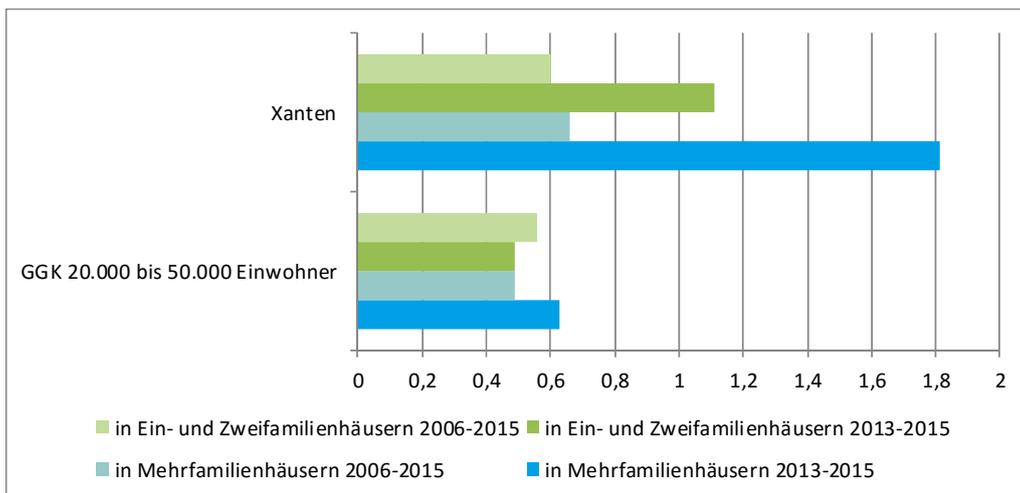


Abb. 12: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart in Xanten

Quelle: NRW.Bank; eigene Darstellung; GGK= Gemeindegrößenklasse, Bauintensität = Baufertigstellungen in Bezug auf den Wohnungsbestand in Prozent pro Jahr

4 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Xanten mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, für den eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

4.1 NACHFRAGEFAKTOREN

Kernaufgabe ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Zusammenstellung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in Xanten aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Es handelt sich dabei um einkommensschwache Haushalte bzw. um so genannte Niedrigeinkommensbezieher. Als armutsgefährdete Haushalte gelten solche, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens ausmacht.¹ In Deutschland lag diese Grenze im Jahr 2016 nach Angaben des Sozio-ökonomischen Panels bei einem Jahresnettoeinkommen von rd. 12.600 € für einen Singlehaushalt. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als Hartz-IV-Leistungsempfänger bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder einer der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen.

Leistungsempfänger nach SGB II

Die Statistik weist für das Jahr 2016 in Xanten insgesamt 482 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II aus. Damit hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren um rd. 12 Prozent verringert. Der Trend ist dabei nicht durchgängig abnehmend, sondern zeigt für die Jahre 2014 und 2015 ein leichtes Wachstum. Ein leicht rückläufiger Trend zeigt sich

¹ Vgl. Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union, Ausgabe 2005.

auch für die Zahl der regelleistungsberechtigten Personen; sie lag im Jahr 2016 bei rd. 850 Personen und im Jahr 2011 bei 980 Personen.

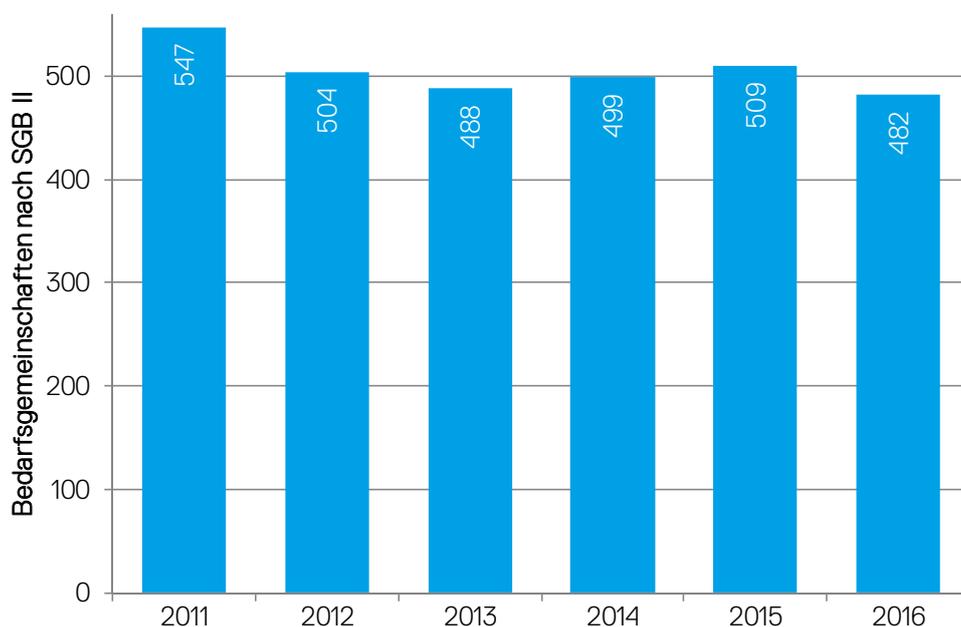


Abb. 13: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Quelle: SSR 2017; Bundesagentur für Arbeit

Leistungsempfänger nach SGB XII

In der Regel ist der überwiegende Teil dieser Personen der Gruppe der älteren Menschen zuzuordnen, deren Rente nicht zur Bestreitung des Lebensunterhalts ausreicht und die daher Grundsicherung im Alter beziehen. Für das Jahr 2016 weist die Statistik eine Zahl von 202 Personen mit Grundsicherung im Alter (bzw. bei Erwerbsminderung) aus. Der Trend ist im Vergleich zum Vorjahr stabil bis leicht wachsend (2015=197). Hinzu kommen Personen mit Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII; hierzu zählte im Jahr 2016 nur eine kleine Gruppe von 17 Personen.

Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz

Für das Jahr 2015 werden laut Statistik rd. 390 Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ausgewiesen. Insbesondere das Jahr 2015 war geprägt durch einen stark anwachsenden Zuzug von Menschen auf der Flucht bzw. mit der Bitte um Asyl. Waren es zu Beginn des Jahres noch rd. 100 Personen, so vervierfachte sich die Anzahl im Verlauf des Jahres. Bundesweit hat der Zuzug von Geflüchteten wieder abgenommen, so

auch in Xanten, wo sich die Zahl auf einem Niveau von rd. 350 Personen pro Jahreinge- pendelt hat.

Derzeit sind noch rd. 110 Personen in Gemeinschaftsunterkünften in der Stadt Xanten untergebracht – hierbei handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen alleinstehende Männer. Für die übrigen Personen konnten am Markt Wohnungen durch die Stadt Xanten angemietet werden. Hierbei sind überwiegend Familienhaushalte mit Wohnraum versorgt worden.

Wohngeldbezug

Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete zu gewähren. Im Jahr 2015 gab es in Xanten 98 Haushalte mit Wohngeldbezug. Die Wohngeldreform im Jahr 2009 führte zu einem sprunghaften Anstieg der Leistungsbezieher. Seit 2010 ist deren Zahl wieder rückläufig, was zum einen auf eine gute konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen ist; zum anderen werden die Einkommensgrenzen zur Berechtigung für diesen Leistungsbezug nicht jährlich angepasst, sodass Haushalte allein aufgrund nomineller, preissteigerungsbedingter Einkommenserhöhungen ihren Anspruch auf Wohngeld verlieren. Anfang des Jahres 2016 gab es eine weitere Wohngeldnovelle, die voraussichtlich zu einem erneuten Anstieg der Zahl leistungsberechtigter Haushalte führen wird.

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zur Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze und zugleich ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch zählen z.B. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit nur geringe Einkommen erzielen. Sie erhalten keine Transferleistungen, sind aufgrund ihrer Einkommensstruktur aber ebenfalls dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil dieser Einkommensgruppe im Jahr 2008 bei 7,7 Prozent (Auswertungen des Sozioökonomischen Panels) bzw. 9,7 Prozent (Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Für Xanten wird der Durchschnittswert von 8,7 Prozent angenommen.

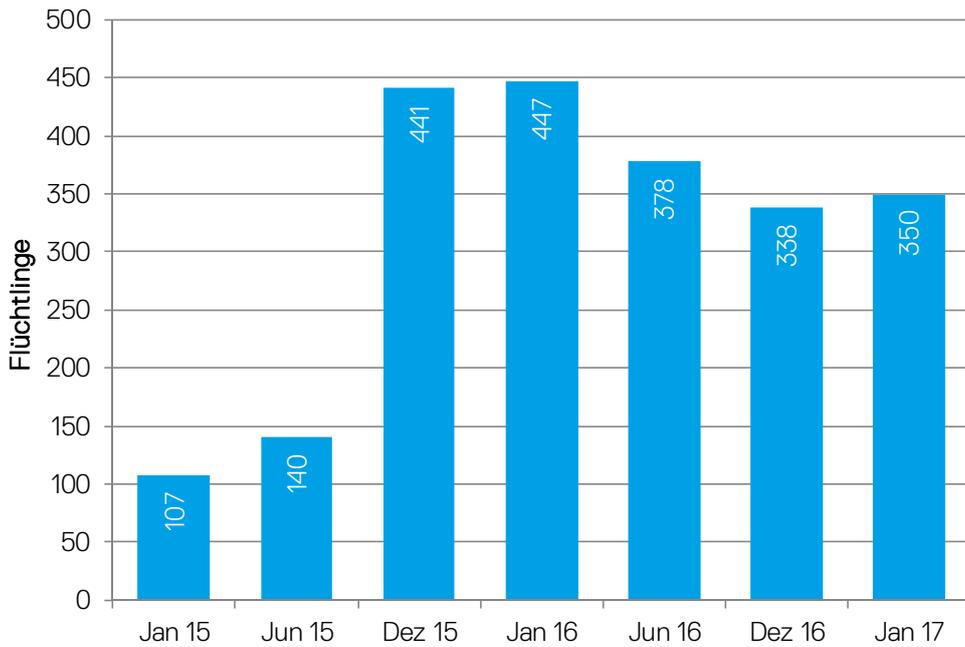


Abb. 14: Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge in Xanten
 Quelle: SSR 2017; Stadt Xanten

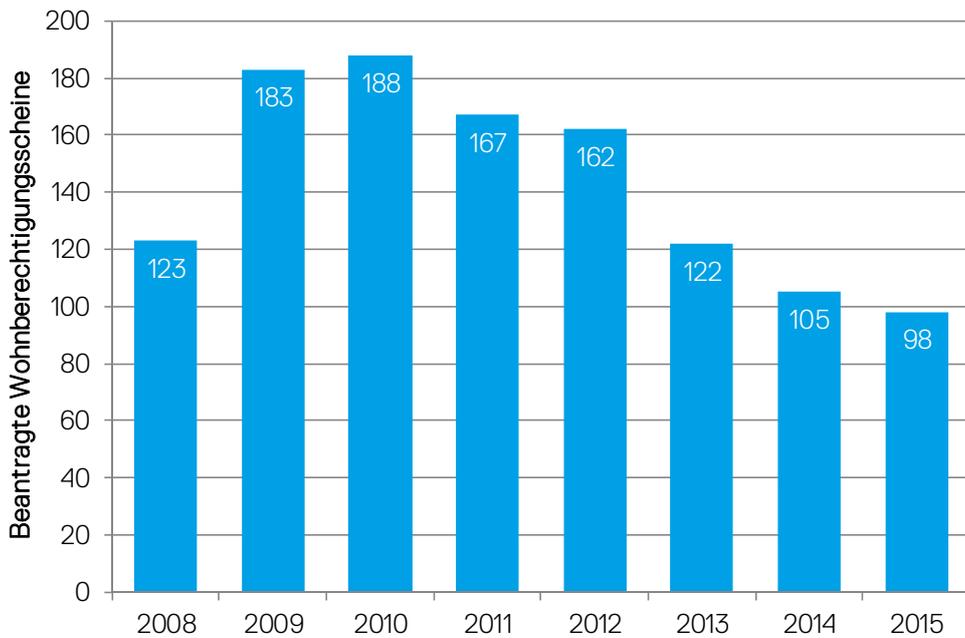


Abb. 15: Haushalte mit Wohngeldbezug
 Quelle: SSR 2017; IT.NRW

Zusammenfassung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in der Stadt Xanten zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich zugerechnet werden können. Fast jeder fünfte Einwohner in Xanten fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

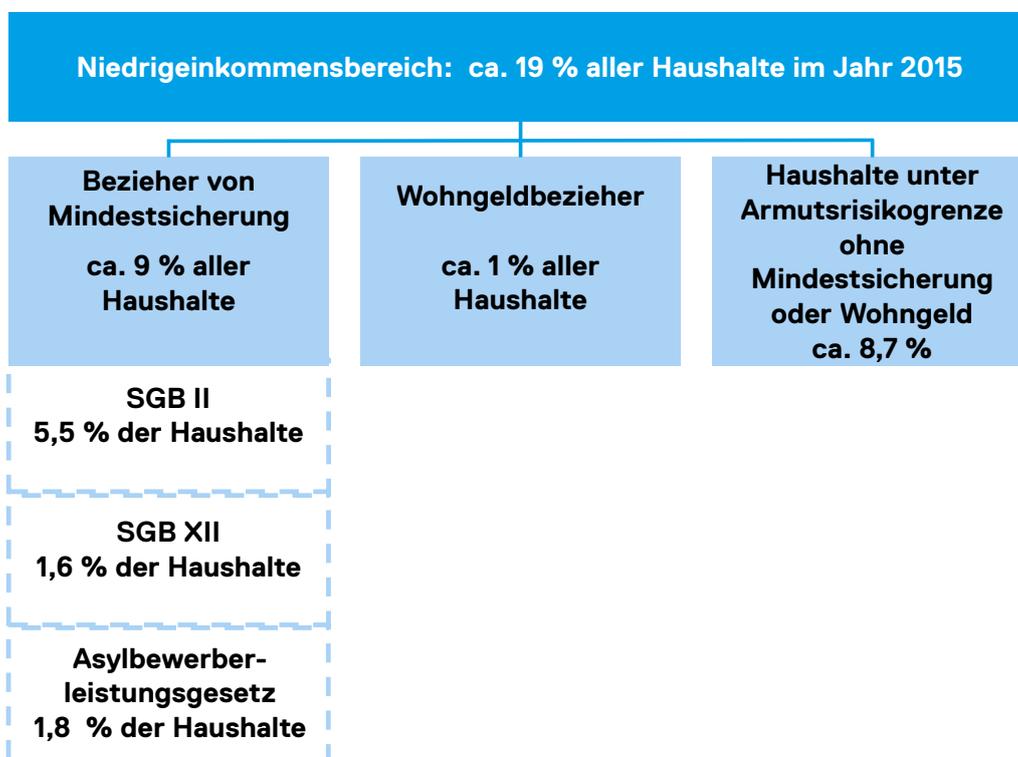


Abb. 16: Haushalte im Niedrigeinkommensbereich

Quelle: SSR 2017; Jobcenter Wesel, Stadt Xanten, BBSR, IT.NRW

Wohnberechtigungsscheine

Der Personenkreis, für den Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung zum Einsatz kommen und für den Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt werden können, ist in Nordrhein-Westfalen über die Einkommensgrenzen nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum) geregelt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, wobei die hierfür geltenden Obergrenzen in NRW bei einem Netto-Einkommen von 1.530 € für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A (untere Einkommen) sowie bei bis zu 2.150 € in der Einkommensgruppe B (mittlere Einkommen) liegen.

Vergleicht man dies mit den durchschnittlichen Einkommensstrukturen in Deutschland, wird noch einmal deutlich, dass der geförderte preisgünstige Wohnungsbau nicht nur für die

Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher (Einkommensschwache mit weniger als 60 % des Medianeinkommens) gedacht ist, sondern sich auch an Haushalte der unteren Mittelschicht richtet.

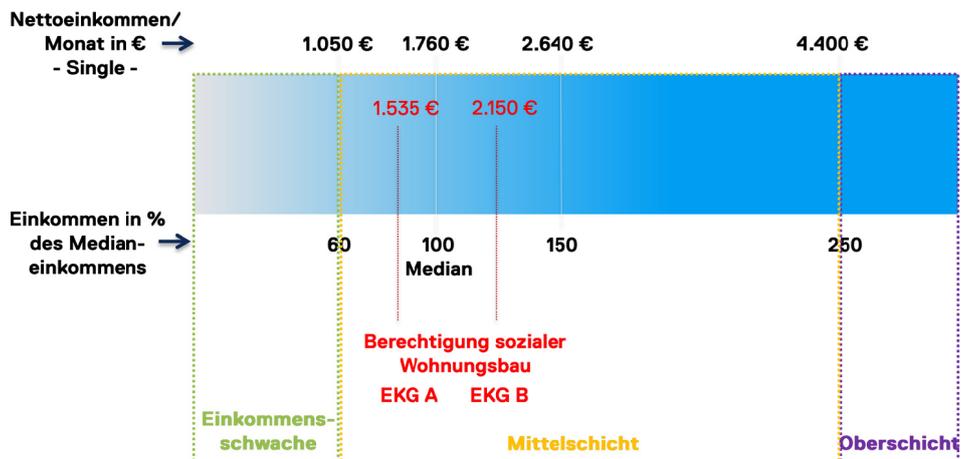


Abb. 17: Einkommensstrukturen in Deutschland

Quelle: SSR 2017; Sozio-ökonomisches Panel für Deutschland; Wohnraumförderbestimmungen NRW; EKG = Einkommensgruppe

4.2 ANGEBOTSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Xanten konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen,
- den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Sie ist abhängig von der Mietstufe. Xanten ist von der Landesregierung bei der Förderung des Mietwohnungsbaus in die Mietstufe 3 eingeordnet. Demnach beträgt die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der Einkommensklasse A (untere Einkommen) 5,25 €/m² und für solche der Einkommensgruppe B (mittlere Einkommen) 6,10 €/m².

Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Zahl der Haushaltsmitglieder. Weiterhin ist als Voraussetzung für die Kostenübernahme eine der Haushaltsgröße angemessene Wohnungsgröße einzuhalten. Der Kreis Wesel hat die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Xanten mit Stichtag 1.10.2016 neu festgelegt; danach werden je nach Haushaltsgröße zwischen 6,40 €/m² und 6,80 €/m² gezahlt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Brutto-Kaltmiete handelt, die bereits Zuschläge für die Übernahme von „kalten“ Nebenkosten (z.B. Wasser- und Abfallgebühren) enthält. Für eine Vergleichbarkeit von Bewilligungsmiete und Angebotsmieten am frei finanzierten Markt, die in der Regel als Netto-Kaltmieten ausgewiesen sind, wird von den Kosten der Unterkunft pauschal ein Wert für anfallende Nebenkosten abgezogen. Der Deutsche Mieterbund weist anhand seiner Datenerhebungen für das Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2014 eine durchschnittliche Höhe von 1,74 €/m² für „kalte“ Nebenkosten aus. Bei diesem Wert sind Kosten für Gebäudereinigung, Gartenpflege und Hauswart nicht enthalten, da davon auszugehen ist, dass derartige Kosten bei Wohnungen im preisgünstigen Segment i.d.R. nicht anfallen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die „bereinigten“ Kosten der Unterkunft, in deren Rahmen die Mietkosten für einen Transferleistungsempfänger übernommen werden.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unterkunft (bruttokalt) in €	Kosten der Unterkunft (nettokalt) in €/m ²
1	bis 50	341	5,08
2	51 bis 65	432,90	4,92
3	66 bis 80	530,40	4,89
4	80 bis 95	605,15	4,63
5	95 bis 110	705,10	4,67

Tab. 2: Kosten der Unterkunft

Quelle: Kreis Wesel: Arbeitshilfe Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung nach §22 SGB II

Mitpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt mit Stand 2015 bei rd. 6,20 €/m² (nettokalt). Für einen Transferleistungsempfänger liegt die Durch-

schnittsmiete am Mietwohnungsmarkt um mehr als 1 €/m² oberhalb der zulässigen Angemessenheitsgrenze. Die betroffenen Haushalte stehen in Xanten daher häufig vor der großen Herausforderung, preislich angemessenen Wohnraum zu finden.

- Laut Einschätzungen der Marktexperten sind viele ältere Menschen auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen. Altersgerechte barrierefreie oder zumindest barrierearme Standards finden sich jedoch weniger im (tendenziell preiswerteren) Bestand als in (tendenziell höherpreisigen) neuwertigen Wohnungen. Im Neubau, der diese Standards aufweist, werden Mietkosten in Höhe von rd. 9 bis 10 €/m² aufgerufen, was nicht mehr im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft liegt. Zudem sind diese Preise auch von anderen Niedrigeinkommensbeziehern (die einen Wohnberechtigungsschein erhalten) kaum bezahlbar; Haushalte, die zwar nicht an das Limit für Kosten der Unterkunft gebunden, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.
- Für diese Gruppe bietet sich der Neubau preisgebundener Wohnungen an. Die Bewilligungsmiete für den preisgebundenen Neubau liegt für die unteren Einkommensgruppen bei 5,25 €/m² und für mittlere Einkommensgruppen bei 6,10 €/m² und bietet damit eine gute Alternative. Für Transferleistungsempfänger liegt allerdings auch diese Miete leicht oberhalb der Angemessenheitsgrenze. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit z.B. nicht an die Gruppe der SGB II-Haushalte (sofern auch die Wohnungsgrößen einen angemessenen Rahmen von rd. 50 m² aufweisen), deren Wohnkosten nur im Bewilligungsrahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

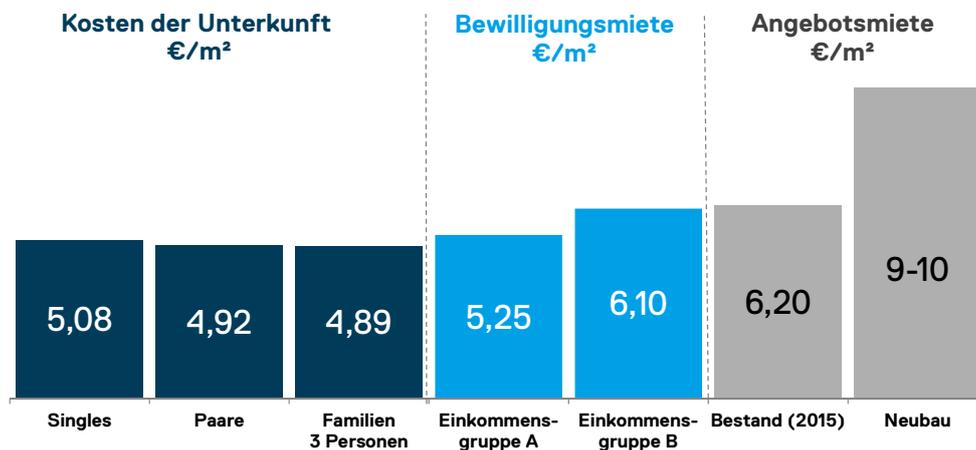


Abb. 18: Mietpreishöhen im Vergleich

Quelle: Kreis Wesel, NRW.Bank, Wohnraumförderungsbestimmungen

Entwicklung des Bestands an preisgebundenen Wohnungen

Laut Angaben der NRW.Bank belief sich der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in Xanten zum Ende des Jahres 2015 auf rd. 400 Wohnungen. Weitere 400 Haushalte wurden im Rahmen der Wohnraumförderung bei der Wohneigentumsbildung unterstützt.

Seit dem Jahr 2006 hat sich der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen relativ stabil entwickelt. Dies ist jedoch mehr auf die langen Bindungsfristen zurückzuführen, denn ein Neubau von preisgebundenen Wohnungen hat in der Vergangenheit kaum stattgefunden. Erst mit Ratsbeschluss der Stadt Xanten, dass in Zukunft ein Teil kommunaler Grundstücke für den Neubau preisgebundener Wohnungen vorgehalten werden soll, wurden wieder neue Projekte initiiert.

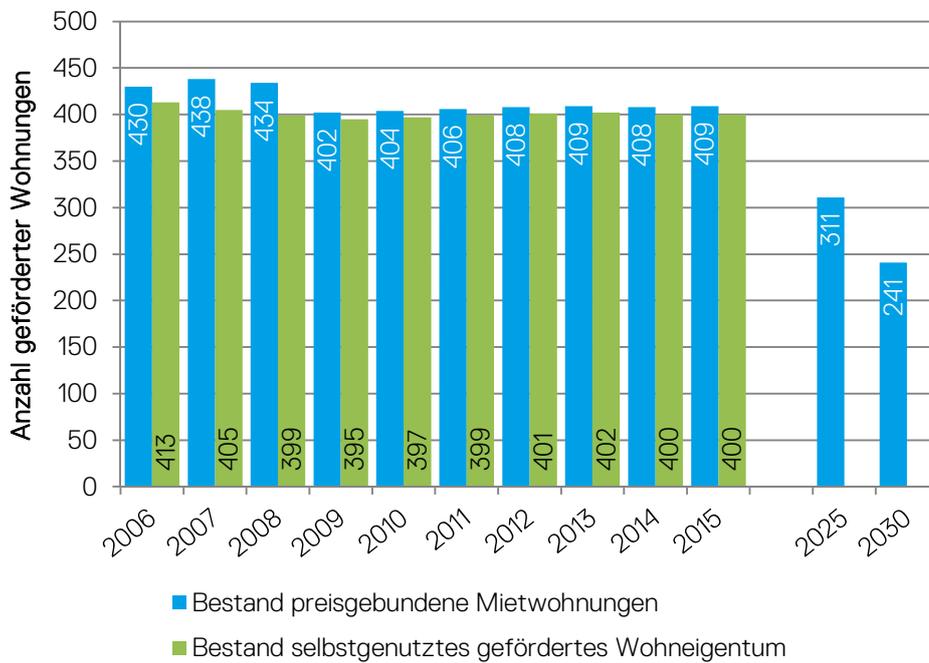


Abb. 19: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes
Quelle: NRW.Bank

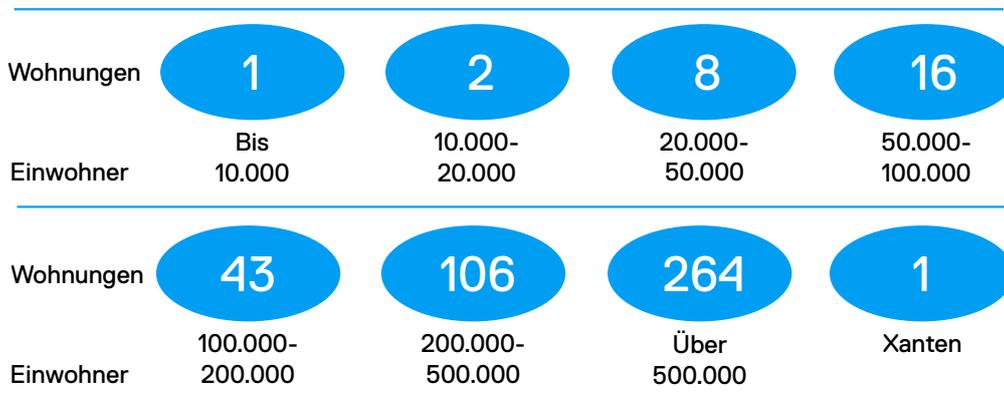


Abb. 20: Neubau preisgebundener Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen (Ø 2010-2015 pro Jahr)
Quelle: NRW.Bank

Für rund 60 Prozent der preisgebundenen Wohnungen in Xanten laufen laut Angaben der NRW.Bank noch aktive Darlehen. Die anderen 40 Prozent wurden durch die Eigentümer bereits vorzeitig abgelöst und befinden sich derzeit in der Nachwirkungsfrist, d.h. die Preisbindung wird maximal noch zehn Jahre Bestand haben. Ohne den Neubau preisgebundener Wohnungen wird sich der Bestand bis zum Jahr 2030 um rd. 40 Prozent reduzieren. Andere Kommunen gleicher Größe werden im selben Zeitraum nur 30 Prozent ihrer Preisbindungen verlieren.

Von den noch aktiven Darlehen befinden sich rd. 51 Prozent in der Hand der Wohnungsunternehmen Grafschaft Moers und LEG Wohnen. Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen verteilt sich recht gleichmäßig über das Stadtgebiet bzw. auf die integrierten Lagen. Der höchste Anteil mit 33 Prozent liegt im Quartier „Erweiterung Stadtkern 2“. Hier gibt es – vergleichsweise konzentriert – viele Geschosswohnungsbestände, die zum Teil auch starken Sanierungsbedarf aufweisen.

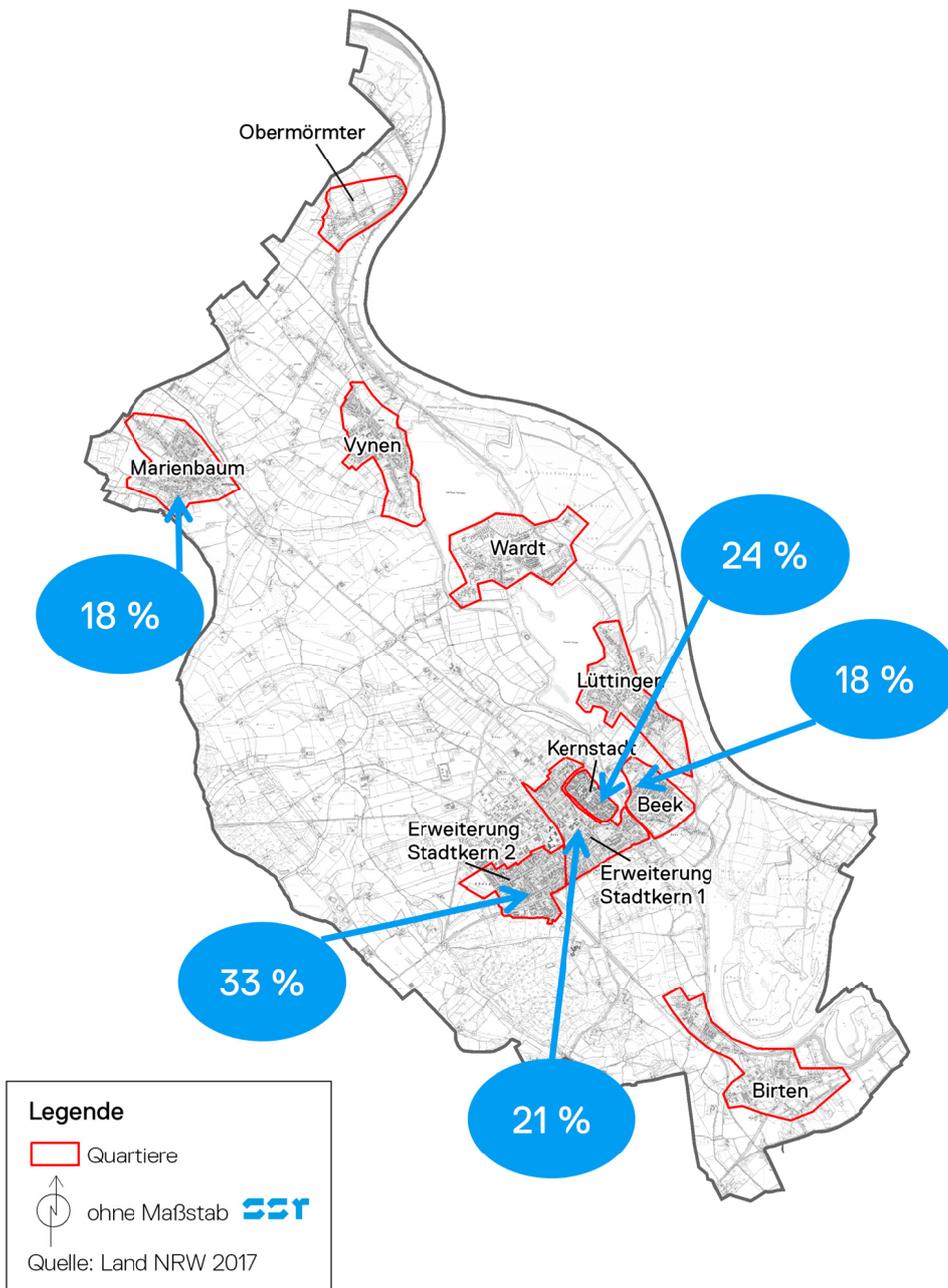


Abb. 21: Verteilung preisgebundener Wohnungen mit aktiven Darlehen
 Quelle: NRW.Bank

4.3 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen (400 preisgebundene Mietwohnungen und 400 Förderungen im Eigentum) der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese Quote liegt in Xanten bei rd. 47 Prozent und bedeutet somit, dass nur für etwa jeden zweiten Haushalt im Niedrigeinkommensbereich auch eine preisgebundene Wohnung am Markt angeboten wird. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil von ihnen auf weitere preisgünstige Wohnungen am Markt zugreifen kann (die im Rahmen dieses Gutachtens nicht quantifiziert werden können). Allerdings bestätigen die befragten Marktexperten, dass es am freifinanzierten Markt sehr schwierig sei, eine preisgünstige Wohnung zu finden. Der Markt bietet nur wenig angemessene Ausweichmöglichkeiten zum preisgebundenen Bestand. Häufig sei zudem von qualitativen Defiziten auszugehen:

- Die Wohnungen entsprechen häufig nicht den in der Wohnraumförderung als angemessen definierten Wohnungsgrößen. Haushalte kompensieren den hohen Quadratmeterpreis häufig über eine geringere Wohnungsgröße, sodass die Miete in der Gesamtsumme für die Wohnung passend ist.
- Wohnungen im preisgünstigen Segment weisen häufig niedrige Standards auf, z.B. hinsichtlich der Energieeffizienz, der Ausstattung von Bädern, Balkonen und Küchen sowie des Gebäudezustands (Sanierungsbedarf).

Des Weiteren zeigen sich neben diesen qualitativen Bedarfen sehr deutliche Versorgungsengpässe für einzelne Zielgruppen. Ein deutlicher Bedarf besteht vor allem an seniorenge-rechten, barrierearmen Wohnungen sowie an kleinen Wohnungen für Singles und Zwei-Personenhaushalte – eine Nachfragegruppe, die in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. Marktexperten verweisen zudem immer wieder auf den Bedarf an barrierefreien Wohnungen für jüngere Menschen mit Bewegungseinschränkungen, die häufig nur über geringe Einkommen verfügen und im Sinne der selbstständigen Haushaltsführung elementar auf eine barrierefreie und preisgünstige Wohnung angewiesen sind.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2015	1.700
Preisgebundene Mietwohnungen 2015	409
Gefördertes Wohneigentum 2015	400
Angebotsquote	47%

Tab. 3: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung

5 WOHNEN IM ALTER

Derzeit leben in Xanten rd. 3.600 Personen im Alter zwischen 65 und 80 Jahren (Junge Senioren), weitere rd. 1.400 Personen im Alter von 80 Jahren und höher (Hochaltrige). Beide Altersgruppen haben in den letzten Jahren zahlenmäßig zugenommen – die jungen Senioren um 4 Prozent seit 2011, die Hochaltrigen im selben Zeitraum um 30 Prozent. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die demografische Entwicklung in Xanten, zum anderen aber auf die hohe Zuwanderung älterer Menschen in die Stadt.

Xanten übernimmt als kleine Mittelstadt in geringerem Maße eine Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen, als es typischerweise bei größeren Kreisstädten der Fall ist. Allerdings erfüllt Xanten offensichtlich viele Anforderungen, die Best Ager und Senioren an ihren Wohnstandort stellen, denn aus diesen Zielgruppen verzeichnet die Stadt eine deutliche und stetige Zuwanderung. Diese Zuwanderung führt zu einer steigenden Nachfrage im Segment der Geschosswohnungen, da die zuziehenden Haushalte aus dieser Zielgruppe in vielen Fällen ihr Eigenheim im Umland verkauft haben und auf der Suche nach einer kleineren barrierefreien Wohnung in zentraler Lage sind.

Um die Altersstrukturen innerhalb des Stadtgebietes zu analysieren, wurde der so genannte „Aging Index“ für die jeweiligen Ortsteile bzw. Quartiere in Xanten berechnet. Dieser Index besagt, wie viele Senioren ab 65 Jahre im Verhältnis zu 100 unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) in einem Quartier leben. Je höher der Aging Index, desto älter die Altersstruktur im Quartier. Die höchsten Index-Werte in der Altersstruktur weist demnach der Ortsteil Wardt auf, der aufgrund seines hohen Freizeitwerts durch einen hohen Zuzug von Senioren geprägt ist. Ebenfalls hohe Index-Werte zeigen sich in den Quartieren der Kernstadt und der Stadterweiterung 1. Beide Quartiere stellen aufgrund ihrer zentralen Lage und der differenzierten Infrastrukturen begehrte Wohnstandorte für die Gruppe der Senioren dar. Auch hier erfolgen dementsprechend viele Zuzüge von Senioren. Gleichzeitig sind viele langjährige Bewohner – z.B. in den Eigenheimquartieren – in das Seniorenalter eingetreten. Auch der Ortsteil Birten weist eine vergleichsweise alte Altersstruktur auf. Dieser Wert muss allerdings relativiert werden, weil sich im Ortsteil auch eine Seniorenresidenz (Burg Winnenthal) befindet.

Das Wohnen im Alter ist in Xanten ein Marktsegment mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der über 65-Jährigen laut Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 um rd. 2.000 Personen erhöhen. Da auch bei Seniorenhaushalten in Zukunft noch von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen ist, wird dies den Anstieg der Haushaltszahlen in diesem Segment noch vergrößern.

Entsprechend muss sich auch das Angebot an altersgerechten Wohnungen und Wohnformen erhöhen – nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht. Eine längere Lebenszeit nach Eintritt in das Rentenalter und die Pluralisierung der Lebensstile auch innerhalb der Gruppe der älteren Menschen haben, zum Teil in Verbindung mit einem

höheren Wohlstandsniveau, zu einer größeren Vielfalt an gewünschten und bereits gelebten Wohnformen beigetragen.

Zwar wird von alten Menschen nach wie vor die eigene, reguläre Wohnung präferiert, ggf. unter Hinzuziehung wohnungsnaher Dienstleistungen sowie einer hauswirtschaftlichen und pflegerischen Unterstützung. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund an Bedeutung, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der älteren Menschen entsprechen.

Im Übrigen zeigen sich diese Wohnwünsche nicht nur bei älteren Menschen, sondern auch bei Menschen mit Behinderung, egal welchen Alters.

Generationenwechsel in Einfamilienhausbeständen

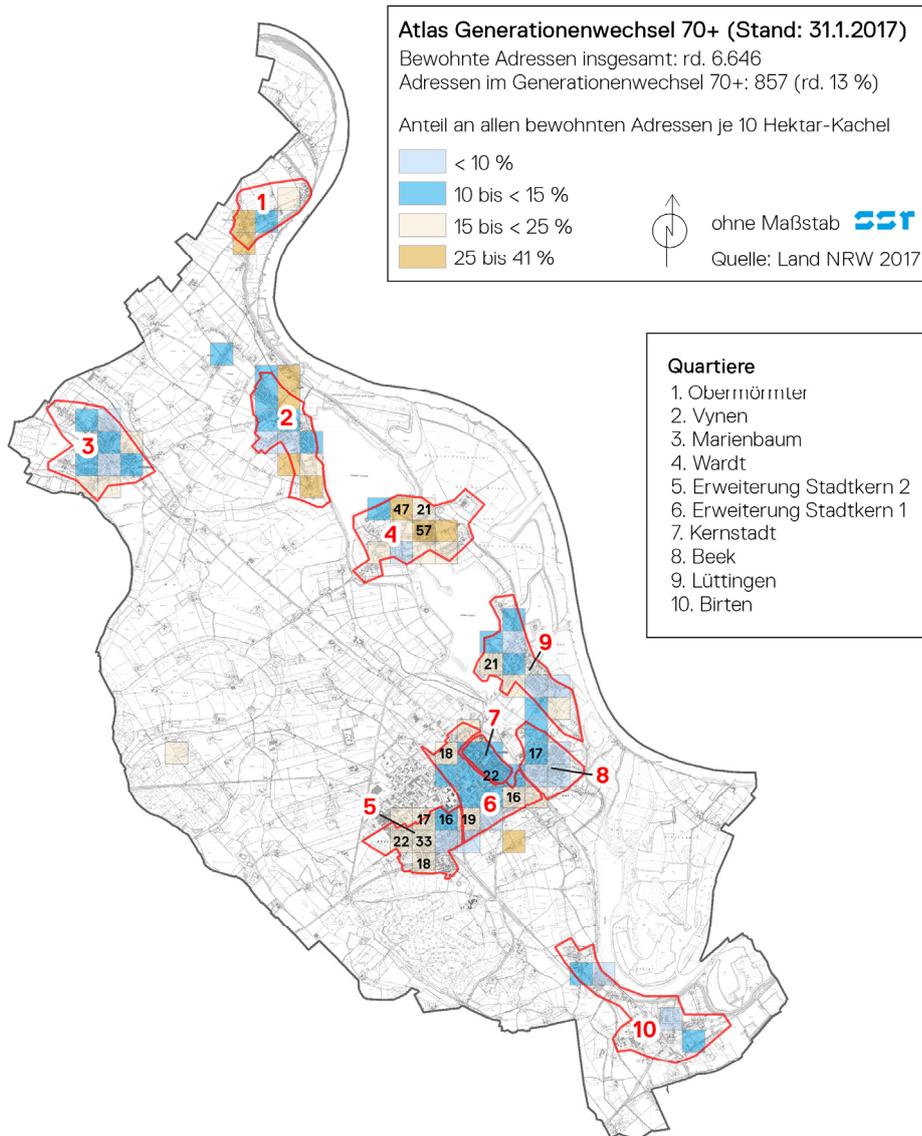
Das fehlende Angebot an attraktiven Wohnalternativen führt dazu, dass ältere Menschen weiterhin in zu groß gewordenen Ein- und Zweifamilienhäusern und Familienwohnungen verbleiben, die dringend für die Versorgung von Familien in Xanten benötigt werden. Würden vermehrt altengerechte Wohnformen errichtet, gäbe es auf dem derzeit engen Markt der familiengerechten Bestandsimmobilien wieder ein größeres Angebot.

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche aufzeigen, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen in Einfamilienhausbeständen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Aussagen nur im Format von 10 ha großen Flächen getroffen und ablesbar. Dabei zeigt sich Folgendes:

- Insgesamt lassen sich in Xanten rd. 6.650 entsprechend bewohnte Adressen identifizieren.
- 857 Gebäude werden ausschließlich von Ein- oder Zwei-Personenhaushalten bewohnt, in denen mindestens eine Person 70 Jahre oder älter ist. Dabei handelt es sich in der Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit stehen rd. 13 Prozent aller bewohnten Adressen in Xanten in den nächsten 10 bis 15 Jahren vor einem Generationenwechsel (z.B. aufgrund von altersbedingtem Auszug oder Todesfall).
- Die Verteilung dieser Gebäude zeigt eine deutliche Verdichtung im Ortsteil Wardt sowie im Quartier „Erweiterung Stadtkern 2“.
- In Wardt befindet sich jedes fünfte Haus im Generationenwechsel – häufig handelt es sich hierbei um Adressen in den Gebieten Xantener Nordsee und Am Nibelungenbad. In diesen Bereichen finden sich häufig kleinere Einfamilienhäuser mit Wohnflächen von 80 bis 100 Quadratmetern. Aufgrund der geringen Größe fällt die Nachfrage nach diesen Objekten durch Familienhaushalte eher gering aus. Gleichzeitig existieren im Ortsteil Wardt keine Infrastrukturen, wodurch das Wohnen im Alter und im vertrauten Umfeld zu einer Herausforderung wird. Dennoch ist der Ortsteil ein beliebter Wohnstandort von

Senioren, was auf den hohen Freizeitwert und die Lage im Grünen und am Wasser zurückzuführen ist. In Zukunft ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nachfrage und der Zuzug von Best Agern und Senioren (Individualisten) weiter anhalten werden, sodass der bevorstehende Generationenwechsel (bzw. die Wiedernutzung frei werdender Bestände) kaum zum Problem werden dürfte.

- Im Quartier „Erweiterung Stadtkern 2“ befinden sich 15 Prozent der Gebäude im Generationenwechsel. Eine Herausforderung für das „Nachrücken“ von Familien stellt das eher negative Image in einzelnen Mikrolagen dar, z.B. rund um die Heinrich-Lensing-Straße. Marktexperten verweisen bereits heute auf ein geringeres Preisniveau von Einfamilienhausgebäuden in der Nachbarschaft oder angesichts von Mehrfamilienhäusern, die starken Sanierungsbedarf aufweisen. Neben der geringeren Nachfrage birgt dieses „Vermarktungsproblem“ auch ein Potenzial. Durch das geringere Preisniveau im Vergleich zu anderen Ortslagen kann am insgesamt engen Markt für preisgünstige und mittelpreisige Häuser hier ein Angebot für entsprechende Zielgruppen geschaffen werden. Die integrierte Lage bietet ausreichend Infrastrukturen für die Zielgruppe der Familien. Daher ist davon auszugehen, dass bei einem entsprechend niedrig bleibenden Preisniveau auch in Zukunft mit einer Nachfrage gerechnet werden kann.
- Auch in Ortslagen wie Obermörmtter oder Vynen ist der Anteil der Gebäude im Generationenwechsel augenscheinlich hoch. Aufgrund der schwächeren Besiedlungsdichte in diesen Gebieten handelt es sich jedoch um eher kleinere Fallzahlen, sodass die Relevanz für den Wohnungsmarkt geringer ist als in den innerstädtischen Bezirken.
- Die geringe Konzentration der Stresstestadressen in den sehr zentralen Gebieten (wie z.B. im Bereich „Erweiterung Stadtkern 1“, in dem ebenfalls ältere Einfamilienhäuser im Bestand zu finden sind) deutet auf einen funktionierenden Generationenwechsel hin. Diese Bestände werden bereits durch neue Haushalte, z.B. durch nachrückende Familien, bewohnt. Auch das äußere Erscheinungsbild dieser Gebäude mit sanierten Fassaden und Dächern, modernisierten Eingangsbereichen und nachgerüsteten Solaranlagen ist ein Indiz für einen Generationenwechsel, der in der Regel mit einer gewissen Investition in das Gebäude einhergeht.



Anmerkungen:

Definition Adresse im Generationenwechsel 70+: die Adresse ist von maximal 2 Personen bewohnt, wobei mindestens 1 Person 70 Jahre oder älter ist.

Dargestellt werden 10-ha-Kacheln, in denen mindestens 8 bewohnte Adressen liegen und in denen mindestens 3 Adressen im Generationenwechsel 70+ sind.

Die Beschriftung der Kacheln zeigt die absolute Anzahl betroffener Adressen im Generationenwechsel.

Abb. 22: Atlas Generationenwechsel (Stresstest)
 Quelle: SSR 2017 auf Datenbasis Einwohnermelderegister

Erreichbarkeitsanalyse

Im Alter werden besondere Ansprüche an den Wohnraum gestellt. So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen.

Zum Wohnen gehört neben der Wohnung auch das Wohnumfeld bzw. das Quartier. Es umfasst die Nachbarschaft und soziale Netzwerke, aber auch die zum Wohnen dazugehörige Infrastruktur. Ältere Menschen sind aufgrund ihrer teilweise eingeschränkten Mobilität auf eine wohnortnahe Infrastruktur und Versorgung stärker angewiesen als andere Zielgruppen am Wohnungsmarkt. Im fußläufig erreichbaren Umfeld der Wohnung sollten sich für diese Zielgruppe neben der Nahversorgung öffentliche Grünflächen sowie Gesundheitseinrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken befinden.

Die integrierte Erreichbarkeitsanalyse von SSR analysiert kleinräumige Lagequalitäten für die Gruppe der Senioren unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen. In die Analyse für Xanten fließen Nahversorgungsstandorte, ÖPNV-Haltestellen, medizinische Versorgungseinrichtungen (Arztpraxen und Apotheken) sowie öffentliche Grünflächen ein. Für jedes Versorgungsangebot wurden Zielwerte für eine ausreichende Entfernung definiert, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur (z.B. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen) beruhen.

Standortanforderung	Senioren	
	optimal	hinreichend
Nahversorgung*	Unter 300 m	Unter 500 m
ÖPNV (Bus-Haltestellen)	Unter 200 m	Unter 400 m
Öffentliche Grünflächen	Unter 250 m	Unter 400 m
Medizinische Versorgung – Hausärzte	Unter 500 m	Unter 750 m
Medizinische Versorgung – Apotheken	Unter 500 m	Unter 750 m

Tab. 4: Erreichbarkeitsanalyse Entfernungen

Quelle: SSR auf Basis Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: Neubau Stadtquartiere, DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen.

*Vollsortimenter, Bäcker, Metzger und kleinere Lebensmittelmärkte auf Basis Einzelhandelskonzept 2015

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich drei abgestufte Lagekategorien, die wie folgt beschrieben werden können:

- **A-Lage:** Alle Versorgungsangebote sind fußläufig sehr gut erreichbar, d.h. alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien müssen innerhalb des optimalen Entfernungsradius liegen.
- **B-Lage:** Alle Versorgungsangebote sind in annehmbarer Entfernung fußläufig erreichbar, d.h. alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien müssen innerhalb des hinreichenden Entfernungsradius liegen.
- **C-Lage:** Mindestens ein Nahversorger und eine Bushaltestelle sind in dem hinreichenden Entfernungsradius fußläufig erreichbar.
- **Unterversorgte Bereiche:** Bereiche, die nicht dem Mindestmaß einer C-Erreichbarkeit entsprechen, gelten im Rahmen dieser Analyse als „unterversorgt“.

Folgende Kernaussagen lassen sich aus den Analyseergebnissen zusammenfassen:

- Eine sehr gute Lagequalität ist in der gesamten Kernstadt gegeben. Jegliche erforderliche Infrastrukturangebote sind vorhanden.
- Auch das Quartier Stadterweiterung 1 zeichnet sich in großen Teilen durch eine A-Lage aus, die restlichen Bereiche sind, ebenso wie das Quartier Beek, der B-Lage zuzuordnen.
- Insgesamt bieten diese drei benannten Lagen die bestversorgten Quartiere im Stadtgebiet. Es handelt sich hierbei um sehr nachhaltige A- und B-Lagen, da benannte Infrastrukturen häufig mehrfach vorhanden sind.
- Mit Blick auf die benannten Infrastrukturen finden sich zwar auch im Ortsteil Marienbaum A- und B-Lagen für Senioren. Es handelt sich hierbei jedoch um sehr fragile Lagen, weil diese Angebote nicht mehrfach vorgehalten sind, sodass bei potenzieller Aufgabe eines Standortes die komplette Versorgung in diesem Bereich wegfiel.

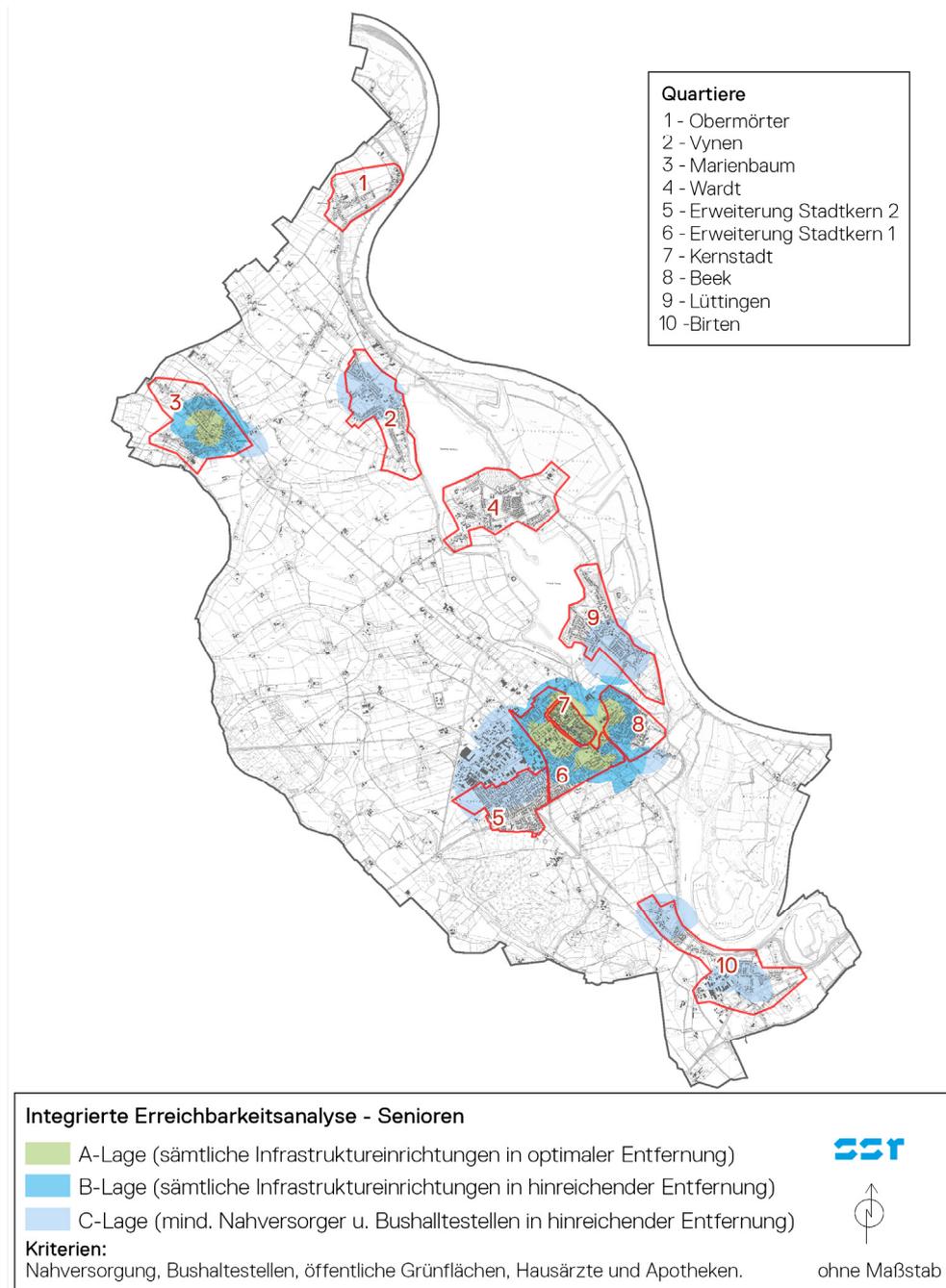


Abb. 23: Erreichbarkeitsanalyse Senioren
Quelle: SSR 2017 auf Basis Angaben Stadt Xanten zu Infrastrukturen

Betreutes Wohnen

Eine weitere Angebotslücke besteht beim Wohnen mit Service bzw. beim Betreuten Wohnen. Hierunter sind barrierefreie Wohnungen mit einem integrierten Dienstleistungsangebot und vorhandenen Gemeinschaftsräumen zu verstehen, für deren Nutzung eine Pauschale berechnet wird. Das Serviceangebot kann Gemeinschaftsaktivitäten, eine Concierge oder bei Bedarf auch einen 24-Stunden-Hausnotruf umfassen. Weitere Wahlleistungen können hinzugebucht werden. Das Wohnen mit Service ist nicht mit Pflegeheimen zu verwechseln.

In Xanten existieren derzeit zwei bekannte Wohnanlagen zum Betreuten Wohnen, die beide an ein Pflegeheim angegliedert sind. Zusammen verfügen die Häuser über 27 betreute Wohnungen, überwiegend für Einzelpersonen. Die Betreuung umfasst den Hausnotruf sowie eine informelle Hilfe, zudem gibt es eine feste Ansprechperson, einen Hausmeisterdienst, sowie die Teilnahmemöglichkeit an Veranstaltungen des Pflegeheims.

Beide Angebote rufen ein Preisniveau von rd. 15 €/m² auf und sind damit dem sehr hochpreisigen Segment im Mietbereich in Xanten zuzuordnen. Leistungen für die Betreuungsangebote werden zusätzlich bezahlt. Laut Angaben der Betreiber sind die Mieten für die meisten Nutzer nur aufgrund der geringen Wohnungsgrößen tragbar. Dennoch bestehen in beiden Anlagen Wartelisten – für Paarhaushalte, überwiegend aber für Singlehaushalte.

Künftige Entwicklungstrends

Zusätzlich ist auf verschiedene Entwicklungstrends hinzuweisen, die das Wohnen im Alter nachhaltig beeinflussen bzw. beeinflussen können und Handlungsbedarfe entstehen lassen:

- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während ein anderer Teil ein hohes Kaufkraftniveau erreicht. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichende private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-) Vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringen wird. Demnach dürfte die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment ansteigen.
- Auch in der Gruppe der älteren Menschen ist der Trend zu einer größeren Vielfalt der Lebensformen zu beobachten. Der Trend wird vor allem durch nachwachsende Generationen älterer Menschen mit veränderten Wohnvorstellungen geprägt. Mittlerweile hat auch die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung dazu beigetragen, dass sich innerhalb der Seniorinnen und Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern. Neben dem barrierefreien Wohnen und den seniorengerechten Wohnungen gibt es verschiedenste alter-

native Wohnformen für Senioren, wozu z.B. auch Demenz-Wohngemeinschaften oder andere gemeinschaftliche Wohnformen gehören.

- Der Trend zur Ambulantisierung in der Behindertenhilfe erzeugt nicht nur in Meerbusch schon seit Jahren einen Bedarf an Wohnalternativen.

6 QUARTIERSEINORDNUNG

Die Quartierseinordnung findet auf Ebene der zehn benannten Quartiere in der Stadt Xanten statt (vgl. Kapitel 1, Vorgehen). Hieraus soll sich – als Grundlage für die weitere Steuerung des Wohnungsmarktes – eine erste Orientierung zur Marktlage bzw. zu Chancen oder Herausforderungen der zehn Quartiere ergeben. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wurden unterschiedliche Indikatoren (wie Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Stresstest, Erreichbarkeitsanalysen) sowie Einschätzungen von befragten Marktakteuren zusammengetragen, und es erfolgte eine Ersteinordnung zur Wohnungsmarktlage.

Die Quartiere wurden drei unterschiedlichen Kategorien zugeordnet:

- **Risikomarktlage:** Dieser Kategorie sind die beiden Quartiere Obermörmtter und Vynen zuzurechnen. In den Risikoquartieren besteht ein starker Handlungsdruck, weil sie auch für die Zukunft als Wohnstandorte stabilisiert werden müssen. Diese Quartiere sind von Einwohnerverlusten betroffen und weisen nur wenige bis keine Infrastrukturen auf. Um die Wohnstandorte langfristig zu stabilisieren, wird es darauf ankommen, solche Einrichtungen, z.B. zur Nahversorgung, wieder anzusiedeln und damit die Wohnqualität vor Ort nachhaltig zu verbessern.
- **Stabile Marktlage:** In diese Kategorie werden vier Quartiere eingeordnet: Marienbaum, Wardt, Erweiterung Stadtkern 2 und Birten. Trotz dieser Gemeinsamkeit eines relativ stabilen Wohnungsmarktes sind diese Quartiere sehr heterogen; das Spektrum reicht vom innerstädtischen bis zum dörflichen Charakter. Da bereits kleinste Veränderungen in den Quartieren diese Stabilität ins Wanken bringen können, ist zum einen eine stetige Beobachtung erforderlich, um solche Prozesse frühzeitig zu erkennen und ggf. eingreifen zu können. Zum anderen sind bereits heute Impulse zu setzen, um die Wohnstandorte auch langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln.
- **Dynamische Marktlage:** Dieser Kategorie sind ebenfalls vier Quartiere zugeordnet. Es handelt sich um die drei Innenstadtbereiche Kernstadt, Erweiterung Stadtkern 1 und Beek sowie den Ortsteil Lüttingen. Bei überall sehr guter Marktlage besteht der Handlungsbedarf hier weniger darin, die Quartiere als Wohnstandorte zu sichern; vielmehr geht es hier um die Verringerung von Defiziten am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt und um die Beseitigung lokaler Angebotsengpässe.

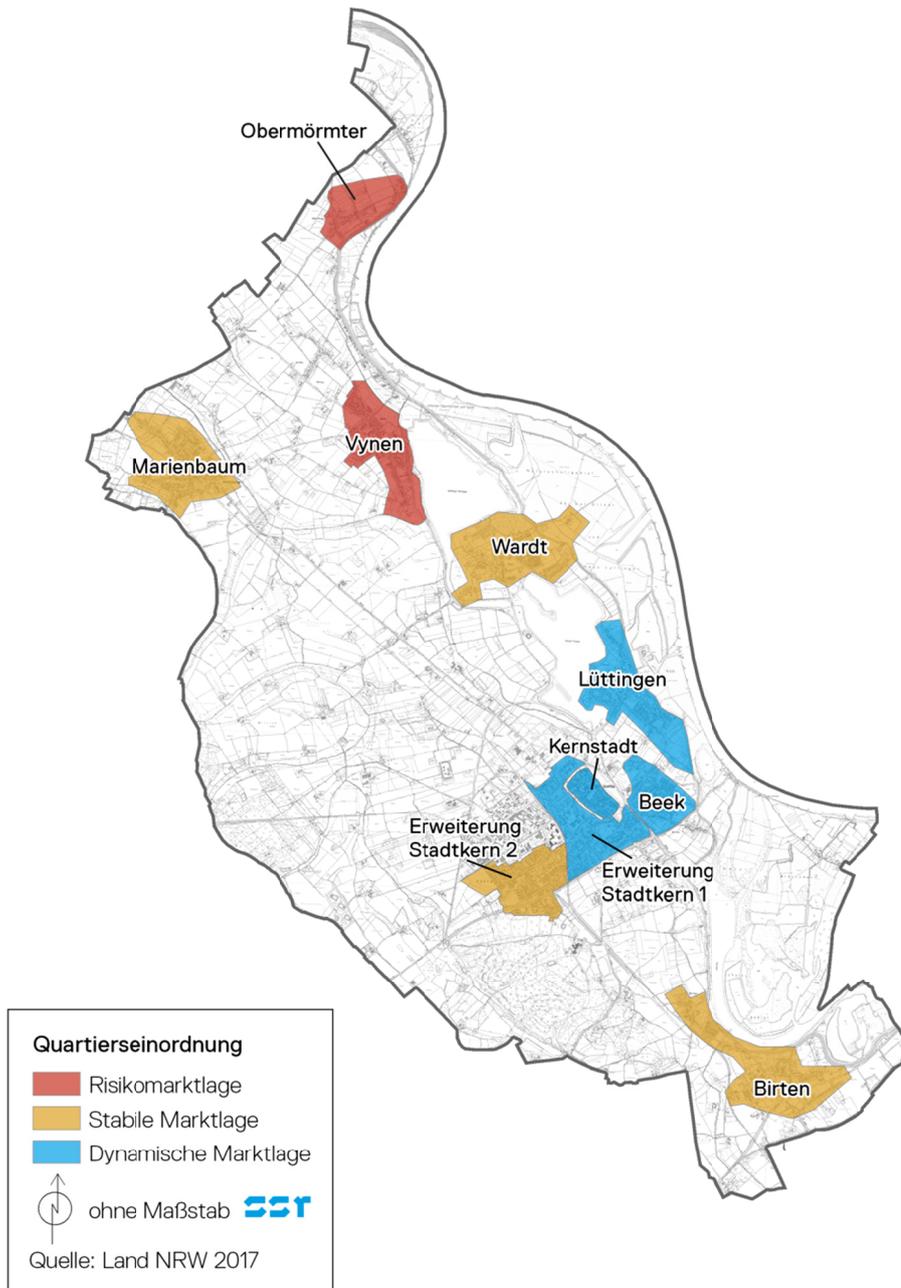


Abb. 24: Quartiereinordnung
Quelle: SSR

Im Weiteren folgt eine Kurzbeschreibung der einzelnen Quartiere, auf deren Grundlage die Kategorisierung vorgenommen wurde.

Obermörnter – Risikomarktlage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 4 Prozent reduziert. ▪ Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 147 überdurchschnittlich hoch. ▪ Es gibt keine wohnungswirtschaftlich relevanten Infrastrukturen im Quartier. ▪ Mit rund 300 Einwohnern ist Obermörnter das einwohnermäßig kleinste Quartier im Stadtgebiet. ▪ Das Quartier verfügt weder für Senioren noch für Familien über A- oder B-Lagen (Erreichbarkeitsanalyse). ▪ Mit rd. 11 km liegt Obermörnter am weitesten von der Innenstadt entfernt. ▪ Marktexperten bestätigen bereits heute eine eher zurückhaltende Wohnungsnachfrage in Obermörnter und schätzen die Marktlage als vergleichsweise schwierig ein. ▪ Um die Wohnungsmarktlage zu stabilisieren, wird es darauf ankommen, neue Wohnstandortqualitäten, wie z.B. Nahversorgungseinrichtungen, zu etablieren.
Vynen – Risikomarktlage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 1 Prozent reduziert. ▪ Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 111 unterdurchschnittlich hoch. ▪ Infrastrukturen sind teils für Familien vorhanden (Kita), die Zweigstelle der Grundschule ist jedoch vor kurzem geschlossen worden. Nahversorgungsangebote sind nicht vorhanden. ▪ Durch die Schließung des Schulstandortes ist ein wichtiger Wohnstandortfaktor für Familien verloren gegangen. ▪ Durch die Nähe zur „Xantener Nordsee“ ist der Freizeitwert des Quartiers als eher hoch einzuordnen. ▪ Das Quartier verfügt weder für Senioren noch für Familien über A- oder B-Lagen (Erreichbarkeitsanalyse) und liegt noch vergleichsweise weit vom Stadtzentrum entfernt (rd. 7 km). ▪ Marktexperten verweisen auf eine vergleichsweise lange Vermarktungszeit von Immobilien. ▪ Um die Wohnungsmarktlage zu stabilisieren, wird es darauf ankommen, neue Wohnstandortqualitäten, wie z.B. Nahversorgungseinrichtungen, zu etablieren.

Marienbaum – Stabile Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 0,8 Prozent leicht erhöht.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 112 unterdurchschnittlich hoch.
- Die Eröffnung des Nahversorgers in jüngerer Vergangenheit hat dem Quartier einen positiven Impuls gegeben.
- Das Quartier weist einen eigenen Dorfcharakter auf.
- Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind wichtige Infrastrukturen vorhanden.
- Das Quartier verfügt sowohl für Familien als auch für Senioren über A- und B-Lagen. Die Lagebewertung ist dennoch als sehr fragil einzuordnen, da alle Kriterien nur einfach vertreten sind.
- Laut Marktexperten eignet sich das Quartier für altersgerechte Wohnformen – allerdings nur zur Deckung des endogenen Bedarfs (Eigenbedarf des Ortsteils – kein Zuzug aus dem Umland).
- Marienbaum bedarf einer kontinuierlichen Beobachtung, um frühzeitig Veränderungsprozessen in der Infrastrukturversorgung entgegenwirken und die Qualität des Wohnstandortes erhalten zu können.

Wardt – Stabile Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 mit einem leichten Anstieg um 0,4 Prozent stabil entwickelt.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 353 der höchste im gesamten Stadtgebiet.
 - Das Quartier verfügt über eine hohe Konzentration an Einfamilienhäusern im Generationenwechsel (Haushalte mit mind. 1 von max. 2 Bewohnern im Alter über 70 Jahre).
 - Das Quartier verfügt mit Blick auf die Anforderungen von Senioren über keine aus wohnungswirtschaftlicher Sicht relevanten Infrastrukturen.
 - Der Verbleib älterer Menschen in ihren Einfamilienhäusern wird aufgrund fehlender Infrastrukturen eine Herausforderung darstellen.
 - Der Freizeitwert und die Erholungsqualität sind mit der Lage am Wasser und entsprechenden Angeboten (Wassersport, Zugang zu Natur usw.) sehr hoch. Die Wohnungsnachfrage im Quartier ist daher als gut einzuordnen (Individualisten, Best Ager und Senioren aus dem Umland).
 - Wardt bedarf einer intensiven Beobachtung, um frühzeitig Nachfrageveränderungen entgegenwirken zu können. Des Weiteren kann die Initiierung von Infrastrukturen die Wohnstandortqualität verbessern und das Wohnen im Alter im Quartier erleichtern.

Erweiterung Stadtkern 2 – Stabile Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 4,6 Prozent reduziert (das Neubaugebiet Landwehr ist dabei noch nicht berücksichtigt).
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 127 durchschnittlich hoch.
- Das Quartier verfügt über einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern im Generationenwechsel.
- Aufgrund der differenzierten Infrastrukturen gibt es für Familien sowohl A- als auch B-Lagen (Erreichbarkeitsanalyse).
- Mit Blick auf die Anforderungen von Senioren sind lediglich C-Lagen zu identifizieren. Nahversorger sind jedoch gut zu erreichen und aufgrund der Nähe zur Innenstadt ergibt sich ein differenziertes Angebot in angrenzenden Quartieren.
- Einige Mikrolagen (z.B. rund um die Heinrich-Lensing-Straße) sind geprägt durch einen hohen Geschosswohnungsanteil, der teilweise starken Sanierungsbedarf aufweist. Der Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen ist hier augenscheinlich hoch, das Image in diesen Mikrolagen eher negativ.
- Das Quartier verfügt über den höchsten Anteil der geförderten preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet.
- Marktexperten verweisen auf eine heterogene Marktakzeptanz: Während benannte Mikrolagen teilweise eine vergleichsweise geringere Nachfrage erfahren (bei passendem Preisniveau aber keine Vermarktungsschwierigkeiten aufweisen), sind andere Lagen besser (z.B. Holzweg) oder sehr gut nachgefragt (z.B. Neubaugebiet Landwehr).
- Zur Verbesserung von Image und insbesondere von Wohnqualitäten sind Impulse für eine Aufwertung der Geschosswohnungsbestände zu setzen; damit würde auch eine stärkere soziale Durchmischung erreicht.

Birten – Stabile Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 3,1 Prozent erhöht.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 188 überdurchschnittlich hoch. Rechnet man die Einwohner der Seniorenresidenz Burg Winnenthal heraus, liegt die Altersstruktur Birtens allerdings im durchschnittlichen Bereich.
- Infrastrukturangebote gibt es zur Kinderbetreuung und in Form eines Nahversorgers.
- Marktexperten ordnen das Quartier als stabil ein. Baugrundstücke sind in den letzten Jahren auf eine sehr gute Nachfrage getroffen.
- Beobachtungsbedarf besteht insbesondere aufgrund der Schließung des Schulstandortes (ggf. mit Auswirkungen auf die Nachfrage von Familien in diesem aktuell stabilen Quartier).

Kernstadt – Dynamische Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 2,6 Prozent reduziert.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 227 überdurchschnittlich hoch.
- Die Abnahme der Einwohnerzahl ist vermutlich auf die Alterung bzw. den Zuzug von Seniorenhaushalten (häufig 1- bis 2-Personenhaushalte) zurückzuführen.
- Das gesamte Quartier ist als A-Lage für Senioren einzuordnen, für Familien finden sich A- und B-Lagen (Erreichbarkeitsanalyse).
- Das Wohnungsangebot (insbesondere an altersgerechten Wohnungen) kann die Nachfrage nicht ausreichend bedienen, sodass es im Quartier aufgrund des Nachfragedrucks ein vergleichsweise hohes Preisniveau gibt.
- Mit seinem hohen Anteil an historischen Gebäuden ist das Quartier städtebaulich sehr attraktiv.
- Die touristische Bedeutung Xantens hat eine hohe Besucherfrequenz der Innenstadt zur Folge, sodass es in Teilen der Kernstadt sehr lebhaft zugeht.
- Nachverdichtungspotenziale bestehen durch zahlreiche Baulücken, die aber bislang durch die Eigentümer noch nicht für eine Nutzung aktiviert wurden.

Erweiterung Stadtkern 1 – Dynamische Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 3,4 Prozent erhöht.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 235 überdurchschnittlich hoch.
- Das Quartier weist sowohl A- als auch B-Lagen für Senioren und Familien auf (Erreichbarkeitsanalyse), dementsprechend hoch ist die Wohnungsnachfrage unterschiedlicher Zielgruppen.
- Die Angebotsstruktur des Quartiers ist sehr heterogen und reicht von älteren hochwertigen Einfamilienhäusern (Helenastraße) und Lagen (Hagenbuschstraße) bis zu einfacheren und kleineren Immobilien der 1950er- und 1960er-Jahre (Am Sandberg). Häufig ist der Generationenwechsel hier bereits erfolgt.
- Im Geschosswohnungsbestand findet sich ein qualitativ breites Spektrum von Beständen: solche mit starkem Sanierungsbedarf (Poststraße), aber auch hochwertige Neubauten (Atrium).
- Laut Marktexperten weist dieses Quartier den höchsten Druck am Markt auf, denn hier stoßen unterschiedliche Zielgruppen aufeinander, die alle auf ähnliche Wohnungsangebote zugreifen (z.B. Senioren unterer bis oberer Einkommensklassen, die altersgerechten Wohnraum suchen, jüngere Haushalte unterer bis mittlerer Einkommensgruppen, die preisgünstigen Wohnraum in zentraler Lage suchen).

Beek – Dynamische Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 6,8 Prozent erhöht.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 57 der niedrigste innerhalb des Stadtgebietes
- Das Einwohnerwachstum erklärt sich insbesondere durch die Aktivitäten im Baugebiet „Lüttinger Feld“, das räumlich diesem Quartier zuzuordnen ist.
- Das Quartier verfügt über A- und B-Lagen für Senioren, für Familien über C-Lagen (Erreichbarkeitsanalyse). Dennoch ist das Quartier aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt generell sehr gut nachgefragt.
- Marktexperten verweisen auf eine insgesamt gute Nachfrage, was durch die Entwicklung des Baugebietes „Lüttinger Feld“ bestätigt wird.

Lüttingen – Dynamische Marktlage

- Die Einwohnerzahl hat sich in den Jahren 2011 bis 2016 um rd. 1,2 Prozent erhöht.
- Der Altersdurchschnitt ist mit einem Aging Index von 126 durchschnittlich hoch
- Ein positiver Wohnstandortfaktor ist die Nähe zur Xantener Südsee und zu den Rheinauen.
- Das Quartier verfügt über A- und B-Lagen für Familien (Erreichbarkeitsanalyse).
- Marktexperten verweisen auf eine gute Nachfrage im Geschosswohnungsbau, bedingt auch durch die Nähe zur Kernstadt.

7 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose, als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt, die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf bzw. Hinweise auf einen sich entwickelnden Überhang an Wohnraum.

7.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsprognose für Xanten bis zum Jahr 2035 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Berechnungsgrundlage für den Einwohnerstand waren die Einwohnermeldedaten der Stadt Xanten. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.01.2017 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten hinzugechnet. Die Berechnung der Geburten- und Sterberaten basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes für den Kreis Wesel für den Stützzeitraum 2011-2015. Die Wanderungswahrscheinlichkeiten wurden anhand der Bewegungsdaten der Stadt Xanten der Jahre 2011-2016 berechnet. Das Jahr 2015 wurde aufgrund der außergewöhnlich starken Zuwanderung von geflüchteten Personen aus dem Ausland in der Prognose nicht berücksichtigt, um dieses vermutlich einmalige Geschehen nicht als Trend in die Zukunft fortzuschreiben.

Die ermittelten Daten wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2011-2016 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2011 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung über fünf Jahre die reale Entwicklung (das heißt, den ermittelten Bevölkerungsstand zum 31.12.2016), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.1.2017 bis zum Jahr 2035 fortgeführt. Die Basisbevölkerung in Xanten umfasste zu diesem Stichtag 21.707 Personen mit Hauptwohnsitz.

Die Bevölkerungsprognose umfasst drei Varianten:

- Die Trendvariante setzt die Entwicklungen des Stützzeitraums in die Zukunft fort. Demnach ist bis zum Jahr 2035 mit einer stabilen Einwohnerentwicklung zu rechnen. Die Einwohnerzahl wird voraussichtlich bei 21.608 Einwohnern und damit nur 0,4 Prozent unterhalb der Zahlen aus dem Basisjahr 2017 liegen. Dieser Trend ist darauf zurückzuführen, dass zwar weiterhin ein positiver Wanderungssaldo in die Prognose einfließt, gleichzeitig aber aufgrund der Alterung der Gesellschaft auch die Zahl der Sterbefälle steigen und die der Geburten weiterhin übertreffen wird. Das bisherige Wanderungsvolumen wird demnach in Zukunft zwar die Einwohnerzahl stabil halten können, ein weiteres

Wachstum erfordert jedoch die Generierung eines verstärkten Zuzugs bzw. Maßnahmen zur Verringerung des Potenzials für Fortzüge aus Xanten.

- Die sogenannte „Obere Variante“ berücksichtigt eine verstärkte Zuwanderung bzw. einen geringen Fortzug und bildet damit ein mögliches Szenario der Einwohnerentwicklung ab. Aufgrund des starken Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt wird davon ausgegangen, dass mit einem entsprechenden Wohnungsangebot mehr Haushalte für die Stadt gewonnen werden können. Die Obere Variante basiert daher auf der Annahme, dass die Außenzuwanderung der 30- bis 50-Jährigen um zehn Prozent höher liegt als in der Trendvariante. Zudem wurden die Fortzugsraten dieser Altersgruppe um 10 Prozent reduziert. Im Ergebnis ist bis zum Jahr 2035 von einem Zuwachs der Einwohnerzahl um rd. 4 Prozent auf voraussichtlich 22.605 Personen auszugehen.
- Die Variante „Natürliche Entwicklung“ stellt eine reine Modellrechnung dar. Diese geht fiktiv davon aus, dass in den kommenden Jahren in Xanten keine Zu- und Abwanderungen stattfinden werden. Die Variante zeigt damit auf, wie sich die Einwohnerzahl allein aufgrund der Sterbefälle und Geburten entwickeln würde. Demnach wäre bis zum Jahr 2035 mit einem Einwohnerverlust von rd. 15 Prozent zu rechnen. Die Variante verdeutlicht, wie wichtig die Einflussnahme auf die Wanderungsbewegungen für die Stadt Xanten ist, damit die Einwohnerzahl in Zukunft stabil gehalten werden kann.

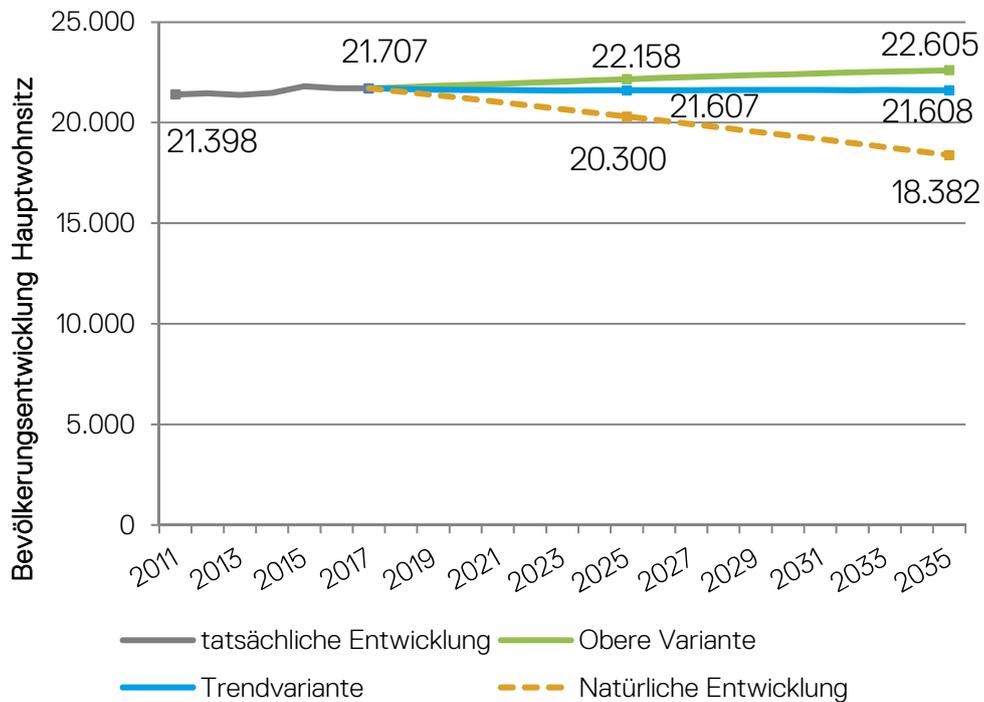


Abb. 25: Bevölkerungsprognose (Einwohner mit Hauptwohnsitz)

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Xanten; Prognose Stichtag jeweils 30.1.; Stichtag bisherige Entwicklung jeweils 31.12.

Die Veränderungen in der Altersstruktur machen Folgendes deutlich:

- Die am stärksten wachsende Altersklasse wird die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen sein, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre ins Rentenalter kommen. Befördert wird diese Entwicklung durch den Zuzug älterer Menschen in die Stadt. Die Zahl der 65- bis 80-Jährigen wird demnach voraussichtlich um rd. 45 Prozent (+1.600 Personen) zunehmen.
- Auch die Gruppe der Hochaltrigen wird in Xanten weiter wachsen; um 25 Prozent bis zum Jahr 2035. Neben altersgerechten Wohnformen nimmt daher auch die Bedeutung von Unterstützung und Pflege für ein ansonsten selbstständiges Wohnen zu.
- In den jüngeren Einwohnerklassen sind insgesamt Rückgänge zu verzeichnen. Zwar verzeichnet Xanten die im Vergleich zum Kreis höchste Zuwanderung von Familienhaushalten; dies kann jedoch den demografisch bedingten Entwicklungstrend zu einer abnehmenden Familienzahl nicht voll kompensieren. Die Obere Variante zeigt jedoch, dass durch geeignete Maßnahmen am Wohnungsmarkt die das Abwanderungspotenzial (junger) auch preissensibler Haushalte reduzieren, der Abnahmetrend gebremst werden kann.

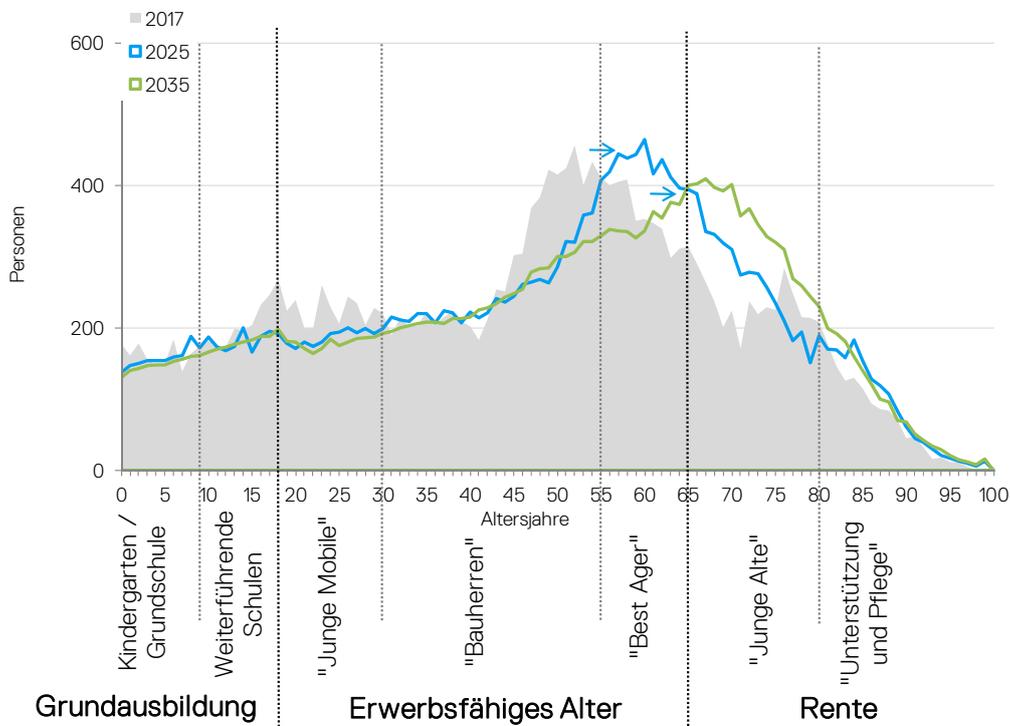


Abb. 26: Bevölkerungsprognose Trendvariante (Einwohner mit Hauptwohnsitz)
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Xanten; Stichtag jeweils 30.1.

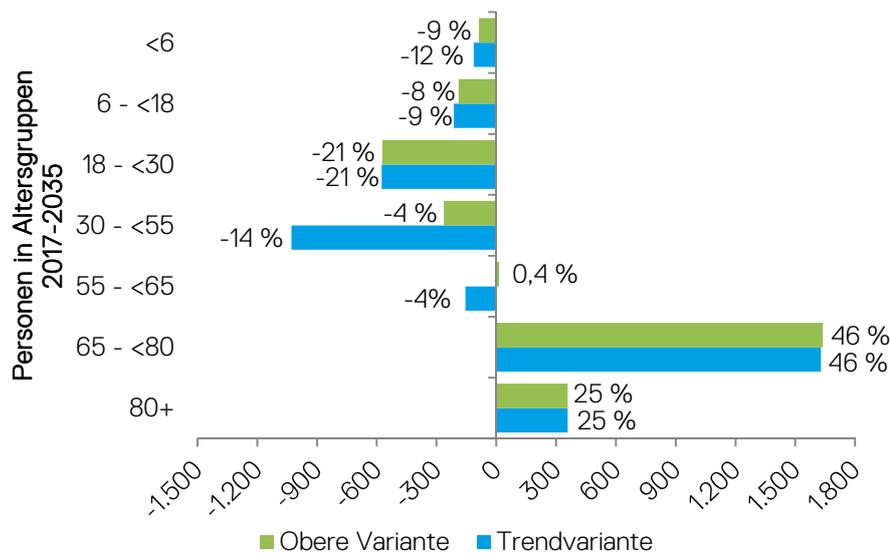


Abb. 27: Bevölkerungsprognose Veränderung der Altersgruppen
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Xanten

7.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z.B. Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt wird die Zahl der Personen in Privathaushalten anhand des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der Privathaushalte wird sich zwischen 2017 und 2035 je nach Variante um 2,7 bis 7 Prozent erhöhen. Im Jahr 2035 wird damit eine Haushaltszahl zwischen rd. 9.360 und 9.760 erreicht.
- Gleichzeitig kommt es zu einer Verschiebung der Haushaltsstrukturen – hin zu mehr kleinen Haushalten. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird jeweils zwischen 8 und 12 Prozent zunehmen.
- Ein Großteil der kleinen Haushalte entsteht durch natürliche Alterungsprozesse und ist nicht mit einem direkten Wohnungswechsel bzw. Wohnungsbedarf verbunden. Wo früher z.B. eine Familie in einem Haus zusammen gelebt hat, leben nach dem Auszug der Kinder nur noch die Eltern oder ein verwitweter Ehepartner („Remanenzeffekt“). Der

Zuzug älterer Menschen von außerhalb Xantens stützt den Trend der Haushaltsverkleinerung zusätzlich.

- Die Zahl der Familienhaushalte wird rein demografisch bedingt langfristig abnehmen.

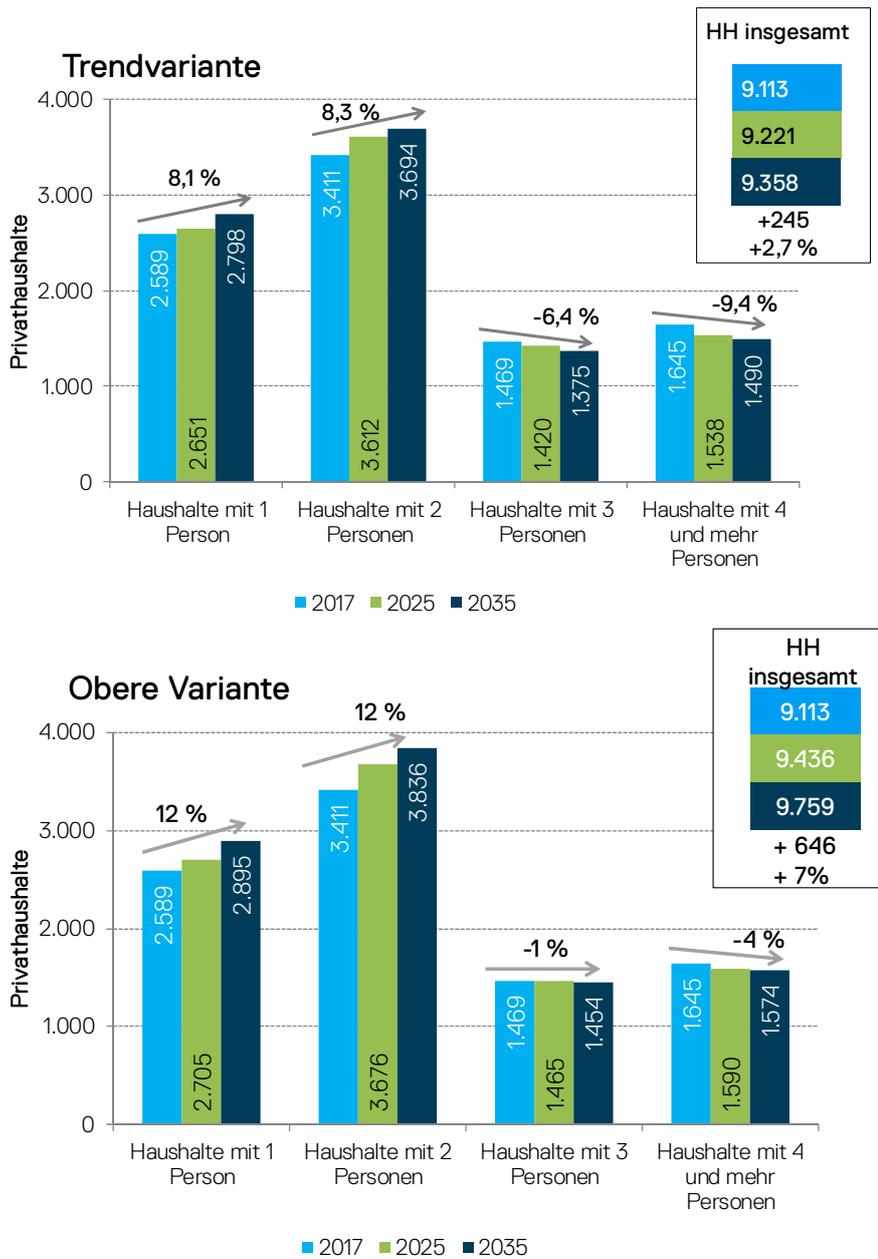


Abb. 28: Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen – Trendvariante und Obere Variante
 SSR 2017: Stichtag jeweils 31.

7.3 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen. Damit ergibt sich für Xanten eine Summe von rd. 9.645 Haushalten mit Wohnungsbedarf.

Für die Komponente des verfügbaren Wohnungsbestandes wird die Zahl der Freizeitwohnungen – die dem Wohnungsmarkt nicht zur Dauernutzung durch einen Privathaushalt zur Verfügung stehen – vom vorhandenen Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) abgezogen. Im Ergebnis stehen den rd. 9.645 Haushalten mit Wohnungsbedarf rd. 9.680 verfügbare Wohnungen gegenüber.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, weil infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen stets einige Wohnungen kurzfristig leer stehen – bzw. leer stehen müssen. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um rd. 2 Prozent übersteigen.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 Prozent für Einfamilienhäuser an.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Bereits für das Ausgangsjahr der Prognose wird ein Nachholbedarf von 1,6 Prozent ermittelt, d.h. dass bereits heute rd. 150 Wohnungen am Markt hinzukommen müssten, um ein ausgeglichenes Verhältnis zu schaffen.
- Bis zum Jahr 2035 wird sich dieser Wohnungsbedarf auf rd. 700 Wohnungen in der Trendvariante und auf bis zu 1.100 Wohnungen in der oberen Variante erhöhen (sofern in diesem Zeitraum kein Neubau von Wohnraum stattfinden sollte).
- In beiden Varianten ist die Zunahme des Wohnungsbedarfs sowohl auf die Haushaltsentwicklung als auch auf den Umfang des Ersatzbedarfs für wegfallenden Wohnungsbestand zurückzuführen.
- Der Bedarf von rd. 700 bis 1.100 Wohnungen erfordert in den ersten fünf Jahren ein Neubausvolumen von durchschnittlich rd. 100 bis 135 Wohnungen pro Jahr. Dieser Bedarf

wird sich bis zum Zeitraum 2030-2035 auf rd. 40 bis 65 Wohnungen pro Jahr reduzieren.

- Das derzeitige Fertigstellungsniveau liegt bei 70 Wohnungen pro Jahr (Ø 2009-2015). Es müsste je nach Entwicklungsvariante in den kommen Jahren noch gesteigert werden, um den Wohnungsbedarf decken zu können. Ab 2025 wird der jährliche Bedarf jedoch geringer sein als das heutige Baufertigstellungsvolumen.
- Wird das Fertigstellungsniveau von 70 Wohnungen pro Jahr langfristig konstant gehalten, werden sich in naher Zukunft weitere Engpässe am Markt zeigen, während langfristig damit Überkapazitäten am Markt geschaffen werden.

Wohnungsbedarf bis 2035	Nachholbedarf	Neubedarf durch HH-Entwicklung	Ersatzbedarf	Gesamtbedarf
Trendvariante	153 WE	264 WE	271 WE	688 WE
Obere Variante	153 WE	697 WE	271 WE	1.121 WE

Abb. 29: Wohnungsbedarfsprognose – Trendvariante und obere Variante
SSR 2017; Eigene Berechnung

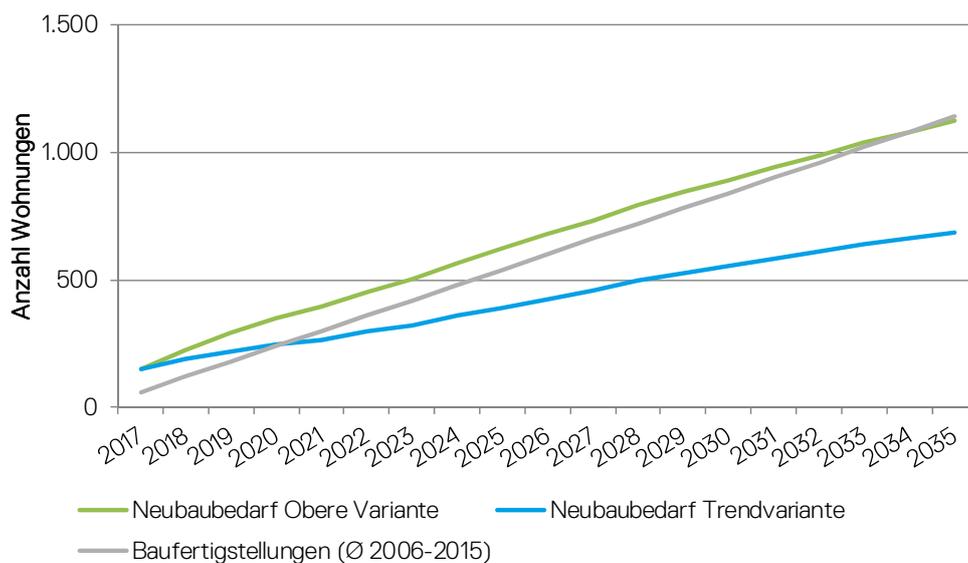


Abb. 30: Neubaubedarf und Bautätigkeit
SSR 2017; IT.NRW

7.4 BEDARF AN PREISGEBUNDENEM WOHNRAUM

Der in der folgenden Übersicht dargestellte Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen soll eine fundierte Orientierung für den Neubau bzw. die Neuschaffung preisgünstiger bzw. preisgebundener Wohnungen bieten. Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Setzt man die Quote der Niedrigeinkommensbezieher in der Stadt Xanten (19 % aller Haushalte) auf den in der Wohnungsbedarfsprognose ermittelten Nachholbedarf auf, ergibt sich ein Bedarf von rd. 30 preisgünstigen Wohnungen.
- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2015 = rd. 1.700 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2030 hochgerechnet (2030 = rd. 1.735 Haushalte bei Trendvariante und 1.790 Haushalte bei Oberer Variante). Damit entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 35 bis 95 Wohnungen (je nach Variante)
- Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen wird sich bis zum Jahr 2030 um rd. 170 Wohnungen reduzieren. Nicht alle Wohnungen werden von einem Preisanstieg betroffen sein und weiterhin zum preisgünstigen Segment zählen. Ein Teil wird aufgrund von Modernisierungen oder Sanierungen jedoch voraussichtlich im Mietpreis steigen. In Anlehnung an die Eigentümerstruktur preisgebundener Wohnungen (50 Prozent Wohnungsunternehmen mit insgesamt geringem Mietpreinsniveau) wird angenommen, dass rd. 50 Prozent der aus der Bindung fallenden Wohnungen weiterhin preisgünstig bleiben. Demnach müssten bis zum Jahr 2030 rd. 85 preisgebundene Wohnungen geschaffen werden, um den Bindungsauslauf zu kompensieren.
- Laut Angaben der Stadt Xanten leben derzeit noch rd. 100 Personen (männliche Singles) in Gemeinschaftsunterkünften. Um den Bedarf dieser Nachfragegruppe auch dezentral am Markt bedienen zu können, ist ein zusätzliches Angebot von rd. 100 kleineren Wohnungen erforderlich.
- Insgesamt ergibt sich damit ein Bedarf von rd. 250 bis 310 preisgebundenen Wohnungen, die bis zum Jahr 2030 neu am Markt geschaffen werden müssten (entweder durch Neubau oder durch Erneuerung von Preisbindungen im Bestand).
- Im Neubau entspräche dies einem jährlichen Volumen von 16 bis 20 Wohnungen. Bezogen auf das gesamte Fertigstellungsniveau in der Stadt Xanten würde dies rd. 20 Prozent der bisherigen Baufertigstellungen umfassen; eine in anderen Kommunen durchaus übliche angesetzte Quote für den Anteil preisgebundener Wohnungen im Neubau.
- Bislang hat in der Vergangenheit kaum Neubau unter Zuhilfenahme der Wohnraumförderung stattgefunden. Erst mit politischem Beschluss zur Reservierung von kommunalem Bauland konnten erste Objekte projektiert und teils umgesetzt werden (ca. 8 Wohneinheiten pro Jahr). Der geplante Neubau auf der Fläche der ehemaligen Förderschule wird voraussichtlich ein zusätzliches Angebot von rd. 20 Wohnungen schaffen.
- Um den Bedarf zu decken und den Markt nachhaltig zu entspannen, ist weiterhin ein kontinuierlicher Neubau von preisgünstigen Wohnungen erforderlich.

8 WOHNBAUFLÄCHEN

Die Verfügbarkeit von Wohnbauland ist von entscheidender Bedeutung für den Neubau von Wohnraum in der Stadt. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist nicht nur ein wichtiges Instrument, um die Wohnungsbedarfe der eigenen Bevölkerung zu befriedigen, sondern auch zur Gewinnung zusätzlicher Einwohner aus Zuwanderung.

Aktuell hat die Stadt Xanten ihre Wohnbauflächenpotenziale im Rahmen des ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring zusammengestellt. Demnach gibt es im Stadtgebiet noch rd. 14 Hektar Fläche, die für eine Wohnbebauung genutzt werden können; darunter 2,4 Hektar in Baulücken, die erfahrungsgemäß nur schwer am Markt mobilisierbar sind. Mengenmäßig konzentrieren sich die Potenzialflächen auf die Stadtteile Xanten und Lüttingen, wobei der Großteil der Flächen im Stadtteil Lüttingen den Bereich „Erweiterung Lüttinger Feld“ umfasst, der sich durch seine besondere Nähe zur Kernstadt auszeichnet.

	Baulücken (<0,2 ha)	Reserve Wohnen	Reserve gemischt	Insgesamt
Xanten	1,7	4,2*	0	5,9
Birten	0	0,4	0	0,4
Lüttingen	0,1	4,8**	0	4,9
Marienbaum	0,2	0,2	0	0,4
Vynen / Obermör- ter	0,4	0	0,7	1,1
Wardt	0	0	1,6	1,6
Insgesamt	2,4	5,0	2,3	14,3

Tab. 5: Wohnbauflächenpotenziale

Quelle: SSR 2017; Stadt Xanten – Auswertungen zur Flächenbilanz auf Basis ruhrFIS 2017; *inkl. Beeksches Feld; **inkl. Erweiterung Lüttinger Feld

Rechnet man die Wohnbauflächenpotenziale in Wohnungen um, ergibt sich ein Potenzial von rd. 290 Wohnungen, die auf diesen Flächen errichtet werden können. Grundlage ist die Richtgröße von 20 Wohneinheiten je Hektar, die vom Land NRW für den Neubau in gering verdichteten Siedlungsstrukturtypen angesetzt wird (vgl. Staatskanzlei NRW 2012). Stellt man diesem Potenzial den Wohnungsbedarf gegenüber, zeigt sich für Xanten ein Versorgungsdefizit von 410 bis 810 Wohnungen (je nach Variante).

Die Stadt Xanten verfügt derzeit über weitere Flächenpotenziale auf ehemaligen Schulstandorten, die in Zukunft auch für den Wohnungsbau genutzt werden könnten. Für den Standort der ehemaligen Förderschule in Xanten liegt bereits ein Nutzungskonzept vor. Können die beiden anderen Standorte in Birten und in Vynen ebenfalls aktiviert werden, ergibt sich ein zusätzliches Wohnungspotenzial von 130 Wohnungen. Insgesamt reichen die Flächen damit allerdings immer noch nicht aus, um die Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2035 zu decken. In Zukunft wird es daher darauf ankommen, weitere Flächenpotenziale zu identifizieren (z.B. Umwidmung von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen) und den Verdichtungsgrad – sofern der jeweilige Standort dies qualitativ zulässt – ggf. anzuheben.

Flächenpotenziale	
Flächenpotenzial in ha	14,3
Dichte: 20 Wohnungen je Hektar Bruttobauland	
Neubaupotenzial in Wohnungen	rd. 290
Wohnungsbedarf bis 2035 (Trendvariante / Obere Variante)	700 / 1.100
Bedarf (Flächen für ...) bis 2035	rd. 410 / 810 Wohnungen
Potenzielles Wohnbauland (ehemalige Schulstandorte Xanten / Birten / Vynen)	rd. 40 / 40 / 50 =130 Wohnungen
Bedarf (Flächen für ...) bis 2035	rd. 280 / 680 Wohnungen

Tab. 6: Wohnbauflächenbedarf

Quelle: SSR 2017; Stadt Xanten – Auswertungen zur Flächenbilanz auf Basis ruhrFIS 2017

Bewertung Wohnbauflächen

Neben dem städtebaulichen und sozialen Umfeld spielen infrastrukturelle Einrichtungen, die verkehrstechnische Anbindung, aber auch Lifestyle, Image und Beeinträchtigungen eine wichtige Rolle für Wohnstandortqualität und Zielgruppeneignung. Exemplarisch werden zwei Flächen in der Stadt Xanten mit Blick auf diese Indikatoren bewertet und wird für sie eine Zielgruppeneignung benannt. Ausgewählt wurden in Absprache mit der Stadt Xanten die Fläche „Beeksches Feld“ im Stadtteil Xanten und die Fläche „Am Nibelungenbad“ in Wardt.

Fläche: Beeksches Feld	
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelle Nutzung sind Ackerflächen und Wiesen mit (Obst-) Baumbestand. ▪ Angrenzend finden sich Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Doppelhaushälften verschiedener Baujahre, überwiegend aus den 1980er- bis 2000er-Jahren. ▪ Die Geschossigkeit des Bestands liegt bei 1-2 Geschossen und ggf. ausgebautem Dachgeschoss. ▪ Die Bestandsgebäude weisen teilweise hochwertige individuelle Architektur auf. ▪ Westlich der Rheinberger Straße befindet sich ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus, das sich jedoch optisch recht „unauffällig“ in die städtebauliche Situation einfügt. ▪ Das angrenzende Wohngebiet vermittelt einen geordneten und gepflegten Eindruck.
Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Altersstruktur ist gemischt. ▪ Der Standort vermittelt ein sehr gutes Gefühl von Sicherheit.
Infrastruktur, Verkehr und Lifestyle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Nahversorger an der Lüttinger Straße ist sehr gut zu erreichen. ▪ Auch die Innenstadt (und damit gastronomische, kulturelle und medizinische Angebote usw.) ist fußläufig zu erreichen. ▪ Die nächste Grundschule befindet sich in 2 km Entfernung. Diese relativ lange Wegstrecke wirkt sich aber bei umliegenden Einfamilienhäusern nicht nachteilig auf die Nachfrage aus. ▪ Die B57 ist als Zubringer zur Autobahn direkt zu erreichen und ein ÖPNV-Anschluss am Beekschen Weg vorhanden.
Image und Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die stark befahrenen Straßen B57 und Geldener Straße wirkt sich Straßenlärm auf die Fläche aus. ▪ Von beiden Straßen geht eine deutliche Barrierewirkung aus, ebenso vom Geländesprung (das Flächenniveau liegt tiefer als die Straße).
Bewertung	<p>Es handelt sich um einen sehr integrierten Standort im Stadtgebiet Xanten und insofern um eine recht hochwertige Fläche. Allerdings wirkt sich der Straßenlärm negativ auf den Standort aus. Ein städtebauliches Konzept sollte dieses Manko in jedem Fall berücksichtigen. Der Standort eignet sich für viele Zielgruppen, sowohl für Einfamilienhäuser als auch für den Geschosswohnungsbau, und wird voraussichtlich auch im oberen Preissegment akzeptiert werden. Vor dem Hintergrund der Marktlage ist aber auch die Realisierung von mittelpreisigen und preisgünstigen Geschosswohnungen mit Fokus auf die Gruppe der Senioren zu empfehlen.</p>

Fläche: Am Nibelungenbad	
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche befindet sich am Ortseingang von Wardt, in unmittelbarer Nachbarschaft zur „Xantener Südsee“. ▪ Die Ortschaft ist im Bereich um den Standort durch dörfliche Strukturen mit großen Höfen charakterisiert, die in eine Einfamilienhausbebauung übergehen (zumeist freistehend mit großen Gärten). ▪ Durch die großen Höfe, den alten Straßenverlauf, enge Straßen und alten Baumbestand ist der Dorfcharakter erhalten geblieben. ▪ Definierte städtebauliche Kanten durch Hecken und Bebauungsstrukturen vermitteln einen geordneten Eindruck. ▪ Die Grünstrukturen sind sehr hochwertig (Obstwiesen, Gärten, Freizeitflächen, alter Baumbestand).
Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Altersdurchschnitt ist sehr hoch. ▪ Der Zustand der Wohnbebauung ist durchweg gepflegt und die Nachbarschaft zeigt sich sehr aufmerksam. Beides vermittelt ein gutes Sicherheitsgefühl im Quartier.
Infrastruktur, Verkehr und Lifestyle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Freizeit- und Erholungsgebiet „Xantener Südsee“ mit Wassersportangeboten, Strandbad, Hochseilgarten, Surfschule, Beachvolleyball usw. sowie hochwertigen Erholungsflächen. ▪ Im Umfeld des Standorts sind weder Nahversorgungs-, noch medizinische oder Bildungsstrukturen vorhanden. ▪ Über eine Bushaltestelle ist der Standort an das Liniennetz des Stadtbus Xanten angebunden.
Image und Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die „Xantener Südsee“ ist als starkes Alleinstellungsmerkmal mit überregionaler Ausstrahlungskraft zu bewerten. ▪ Im direkten Umfeld gibt es schwachen Straßenlärm. ▪ Im Sommer könnte sich die starke Besucherfrequenz des beliebten Freizeitgebietes negativ auf den Standort auswirken.
Bewertung	<p>Aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen eignet sich der Standort zunächst nicht für die Gruppe der Senioren. Die Ortschaft Wardt ist jedoch aufgrund ihres außergewöhnlich hohen Freizeitwertes sehr gut nachgefragt, insbesondere durch Best Ager und Individualisten, aber auch durch Senioren. Daher ist auf dieser doch sehr hochwertigen Fläche der Neubau von barrierefreien höherwertigen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen denkbar.</p>

9 HANDLUNGSPROGRAMM

9.1 MARKTBEWERTUNG UND ZIELE

Aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung verzeichnet Xanten trotz seines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos weiterhin stabile Einwohnerzahlen. Als attraktiver Wohnstandort insbesondere für Familien besitzt Xanten bei dieser Zielgruppe auch für die Zukunft weiteres Zuwanderungspotenzial – mit entsprechend günstigen Auswirkungen auf das demografische Profil.

Für Familien mit unteren bis mittleren Einkommen war es in der Vergangenheit in Xanten jedoch nicht einfach, ein geeignetes Angebot zur Wohneigentumsbildung zu finden, sodass zum einen der Zuzug von Familienhaushalten geringer ausfiel als potenziell möglich. Zum anderen haben auch ortsansässige Familienhaushalte auf der Suche nach preisgünstigeren Wohnstandorten im Umland die Stadt Xanten verlassen.

Dieses Abwanderungspotenzial kann durch geeignete Maßnahmen am Wohnungsmarkt (z.B. Verfügbarmachung des Einfamilienhausbestands durch Aktivierung des Generationenwechsels) reduziert werden. Deshalb wird es in Zukunft darauf ankommen, verstärkt familiengerechte Wohnungsangebote in Xanten bereitzuhalten und damit eine wesentliche Ursache für die Abwanderung aus dieser Zielgruppe zu beseitigen und zugleich Zuwanderung zu generieren.

Ältere Menschen im Umland größerer Städte zeigen häufig ein starkes Interesse an einem Umzug in die benachbarte (Groß-)Stadt, wenn ihnen dort geeigneter Wohnraum angeboten werden kann. Xanten zählt mit rd. 21.000 Einwohnern zwar nur zu den kleinen Mittelstädten, besitzt aber aufgrund seines hohen Freizeit-, Kultur- und Infrastrukturangebotes hohe Anziehungskraft für die Gruppe der Senioren. So verzeichnet Xanten in den zurückliegenden Jahren einen starken Wanderungsgewinn bei Senioren, aber auch bei jüngeren Best Agern.

Das Umland bietet unter diesem Aspekt auch in Zukunft ein zusätzliches Potenzial, neue Einwohner für Xanten zu gewinnen: ältere Menschen, die sich im Umland in ihrer unmittelbaren Wohnlage nicht mehr eigenständig versorgen können. Diese Senioren finden in der Stadt Xanten die gewünschten Angebote, weil diese dort für die ortsansässigen Senioren bereits bereitgestellt werden oder in naher Zukunft verstärkt zur Verfügung stehen müssen.

Denn unabhängig von der Intensität einer entsprechenden Zuwanderung aus dem Umland wird die Zahl älterer und damit häufiger mobilitätseingeschränkter Einwohner in Xanten weiter wachsen. Dies erhöht die Notwendigkeit für eine barrierefreie Gestaltung von Wohnungsbeständen und öffentlichem Raum sowie für die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen und seniorenspezifischer Dienstleistungen.

Sowohl Best Ager als auch Senioren suchen verstärkt Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau – in einem Segment, das in Xanten, wie für eine Gemeinde dieser Größenklasse typisch, eher gering am Wohnungsmarkt vertreten ist. Das geringe Angebot und die gleichzeitig hohe Nachfrage haben zu einem Nachfrageüberhang im Geschosswohnungssegment und damit einhergehend zu einem Preisanstieg am Markt geführt.

Der Xantener Wohnungsmarkt hat bereits auf die Wohnraumbedarfe und Marktengpässe reagiert. Im Mehrfamilienhausbau ist im Vergleich zu früheren Jahren eine Ausweitung des Wohnungsneubaus zu beobachten. Das Neubauvolumen in diesem Segment war jedoch für einen Abbau des Nachfrageüberhangs noch unzureichend. Für die kommenden Jahre bestehen deshalb noch Bedarfe in der Angebotsausweitung, insbesondere im preisgünstigen Segment.

Nicht nur für Haushalte der unteren Einkommensschichten, sondern auch für mittelständische Haushalte, die in Xanten eine Wohnung suchen, aber die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus knapp verfehlen, zeigt sich der Wohnungsmarkt sehr angespannt; sie sehen sich teilweise gezwungen, auf andere Wohnstandorte außerhalb Xantens auszuweichen.

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und seine Erfüllung damit Gegenstand staatlichen und kommunalen Handelns. Eine der Kernaufgaben kommunaler Wohnungsmarktpolitik ist deshalb die quantitativ und qualitativ ausreichende Sicherung preiswerten Wohnraums für einkommensschwache Haushalte.

Das am freien Markt vorhandene Wohnungsangebot mit zeitgemäßen Standards und in guter Lage wird jedoch durch zahlungskräftigere Gruppen nachgefragt und steht finanzschwachen Haushalten deshalb de facto nicht zur Verfügung. Eine Preisbindung bzw. eine Belegungsbindung können als wichtiges Korrektiv am Wohnungsmarkt eingesetzt werden, damit auch Haushalte aus der Zielgruppe der Niedrigeinkommensbezieher auf Wohnungen mit moderner Ausstattung zugreifen können.

Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen wird sich durch das Auslaufen von Bindungen das Angebot preisgünstiger Wohnungen weiter reduzieren. Der bislang geringe Neubau geförderter bzw. preisgünstiger Wohnungen bewirkt nicht nur die Verstetigung oder sogar Verschärfung quantitativer Versorgungsengpässe, sondern führt auch zu einem wachsenden Fehlbestand bedarfsgerechter Qualitäten in diesem Preissegment. Im preisgünstigen Geschosswohnungsbestand ist aufgrund teilweise ausbleibender Modernisierungen bzw. eines Sanierungsstaus zunehmender Handlungsdruck eingetreten.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen zunehmen – aufgrund der steigenden Altersarmut verstärkt auch im preisgünstigen Segment. Die Konkurrenz um das knappe Angebot barrierefreier Wohnungen und speziell von preiswerten Wohnungen mit diesem Standard wird daher zunehmen.

So ist vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl älterer Menschen ein verstärkt barrierearmes Wohnungsangebot erforderlich, ebenso wie die Schaffung zeitgemäßer energetischer Standards zur Verringerung der Wohnkostenbelastung durch die sogenannte „Zweite Miete“.

Der Neubau bietet auf der einen Seite die Chance, diese Bedarfe quantitativ wie qualitativ zu decken und den Nachholbedarf an zusätzlichem Wohnraum abzubauen. Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass Xantens stabile Einwohnerzahl auf lange Sicht auch den quantitativen Wohnungsbedarf langsamer wachsen lassen wird. Somit können sich – bei langfristig anhaltender Neubautätigkeit im derzeitigen Umfang, die den Neubaubedarf langfristig übersteigen – am Wohnungsmarkt Überkapazitäten ergeben.

In Zukunft wird es daher darauf ankommen, das Fertigstellungsniveau kurz- bis mittelfristig zu steigern, langfristig aber sehr gezielt zu schauen, welche Wohnungsangebote in welchen Lagen am Markt benötigt werden und nur durch Neubau gedeckt werden können.

Vor diesem Hintergrund bietet der Generationswechsel in den Einfamilienhausquartieren ein großes Potenzial: Es wurden hier mehr als 800 Einfamilienhäuser identifiziert, die in diese Phase eintreten; von diesen Häusern ist anzunehmen, dass sie in den nächsten 10 bis 15 Jahren wieder auf den Markt kommen. Bietet man einem Teil dieser älteren Bewohner eine entsprechend attraktive Alternative im altengerecht ausgestatteten Geschosswohnungsbau und in integrierter Lage,

- können ältere Einfamilienhäuser freigezogen werden und somit als familien- und bedarfsgerechter Wohnraum dem Wohnungsangebot zugeführt werden – und dies zu niedrigeren Preisen als im Neubau, sodass auch Zielgruppen mit mittleren bis unteren Einkommen zum Zuge kommen können;
- verringert sich die Zahl ansonsten entstehender Umbauten ursprünglich familienorientierter Wohnungen, die an Wohnraumbedarfe angepasst werden, wie sie insbesondere sich verkleinernde und ältere Haushalte stellen;
- kann der Wunsch nach einer kleineren altersgerechten Wohnung in zentraler Lage begegnet werden;
- kann ein Flächenverbrauch, wie er in der Regel für die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten erforderlich ist, vermieden werden.

Die Flächenreserven in der Stadt Xanten sind jedoch kaum ausreichend, um den gesamten Wohnungsbedarf von insgesamt 700 bis 1.100 Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu realisieren. In Zukunft wird es demnach auch darauf ankommen, bestehende Flächen (z.B. Baulücken) und alternative Flächen (z.B. ehemalige Gemeinbedarfsflächen) zu aktivieren.

Zusammenfassend lassen sich für den Wohnungsmarkt in Xanten zwei zentrale Schwachstellen ausmachen: zum einen ein zu geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum und zum anderen ein Mangel an altengerechten und barrierefreien Wohnungen – und dies

gerade auch in Kombination. Diese Bedarfe können zu einem Großteil im Bestand gedeckt werden, auch durch Einfamilienhäuser, die mit dem Generationenwechsel frei gezogen werden. Neubauten in integrierten Lagen bieten insbesondere im Geschosswohnungsbau das Potenzial für Qualitäten und Wohnformate, die im Bestandsumbau kaum zu realisieren wären.

Insgesamt ergeben sich für den Xantener Wohnungsmarkt durchaus **Chancen** dafür, den stabilen Entwicklungstrend zu festigen bzw. zukünftig Einwohnergewinne zu erzielen, wenn auf Wandermotive von Haushalten in geeigneter Weise reagiert wird:

- Das Nachfragepotenzial aus der Region bedienen und qualifizierten, insbesondere altengerechten Wohnraum für Senioren und Best Ager anbieten.
- Familiene geeignete Angebote zur Wohneigentumsbildung ausbauen.
- (Preisinduzierte) Fortzüge ins Umland durch Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums (auch zur Wohneigentumsbildung) verhindern.

Zur Deckung vorhandener bzw. künftiger **Bedarfe** ergeben sich hingegen vor allem folgende Aufgabenstellungen:

- Eine der Nachfrage und Zahlungsfähigkeit angemessene Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem bis mittlerem Einkommen herstellen und damit die Stabilisierung des Wohnungsmarktes unterstützen.
- Den Nachfrageüberhang nach altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum in zentraler und attraktiver Lage abbauen.
- Die Wohnungsbestände qualifizieren, statt solche Qualitäten nur durch Neubau anzubieten. Dies verhindert langfristig Leerstände, trägt zu stabilen Wohnquartieren bei und vermeidet nicht zuletzt weiteren Freiflächenverbrauch. Der Fokus ist im Geschosswohnungsbau auf die Quartiere Stadterweiterung 2 und teilweise auch Stadterweiterung 1 zu legen. Im Einfamilienhausbestand sind insbesondere die Ortslagen sowie das Quartier Stadterweiterung 2 gezielt anzugehen.
- Bedarfsgerechtes Bauland in integrierten Lagen identifizieren und mobilisieren, um dort gezielt Angebote im Neubau schaffen zu können.
- Im Neubau gezielt die Nachfrage nach neue Wohnformaten bedienen, die durch Umbau im Bestand nicht zu befriedigen wäre.

Folgende **Zielgruppen** sind in den Fokus der Wohnungsmarktstrategie zu stellen:

- Seniorinnen und Senioren aus Xanten und aus unteren Einkommensklassen (mit Wohnberechtigungsschein) sowie Personen mit Behinderung;
- Singles und Paare jüngerer Altersklassen mit unteren bis mittleren Einkommen (Einkommensgruppen A und B entsprechend Wohnraumförderungsgesetz);

- Seniorinnen und Senioren aus Xanten mit mittleren bis oberen Einkommen, die ihr Eigenheim gegen eine Miet- oder Eigentumswohnung in zentraler Lage tauschen wollen;
- Familien mit mittleren bis unteren Einkommen, die bislang in das Umland abwandern oder nicht zuwandern, weil sie in Xanten keinen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum finden (junge Familien / Schwellenhaushalte);
- Best Ager sowie Seniorinnen und Senioren aus dem Xantener Umland, die ihr Einfamilienhaus gegen eine Wohnung in integrierter Lage tauschen wollen.

Im Rahmen der bisherigen Analysen und Prognosen zum vorliegenden Handlungskonzept Wohnen haben sich Themenstellungen und Herausforderungen für die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung herauskristallisiert. Aus gutachterlicher Sicht sind diese im Rahmen der folgenden **Ziele** anzugehen:

- Alle Zielgruppen, egal welcher Einkommensklassen, erhalten die Chance, sich in Xanten in attraktiven Wohnquartieren mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.
- Bedarfsgerechter Neubau, Weiterentwicklung von Bestandsquartieren, vielfältige Nachbarschaften und neue Wohnkonzepte bieten Wohnstandorte für eine alternde Gesellschaft und sich verändernde Wohnbedarfe und -wünsche.
- (Junge) Familien finden durch Förderung des Generationenwechsels in Eigenheimquartieren und durch den gezielten Neubau in integrierter Lage ausreichend familiengerechte Wohnungsangebote im Eigentum und zur Miete.

9.3 STRATEGIE UND HANDLUNGSFELDER

Es gibt für die Steuerung des Wohnungsmarktes in Xanten keinen Königsweg, sondern es ist eine integrierte Strategie erforderlich, um die bestehenden Bedarfe in der Stadt zu decken und vorhandene Chancen zu nutzen.

- Die Stadt Xanten muss die **Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten** sicherstellen. Dieses gesellschaftspolitische Ziel beinhaltet, dass Erhaltung und Ausbau des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum zu den zentralen Handlungsfeldern der Wohnungspolitik zählen. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sind die staatlichen Förderprogramme und -instrumente seitens der Stadt Xanten so einzusetzen, dass ein Rückgang des Bestands an geförderten Wohnungen verhindert wird und sich die quantitative und qualitative Bedarfslücke zwischen Angebot und Nachfrage preiswerten Wohnraums schließt. Mit ihrem Ratsbeschluss zur Reservierung kommunaler Grundstücke für preisgebundenen Wohnraum hat die Stadt Xanten bereits die Initiative ergriffen. Die Anzahl der in diesem Rahmen geplanten Wohnungen ist jedoch nicht ausreichend, um den infolge gestiegener Preise am frei finanzierten Markt gewachsenen Bedarf zu befriedigen. Die Stadt Xanten sollte diesbezüglich noch stärker tätig werden. Es ist davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätz-

liche Impulse nicht in ausreichendem Umfang preisgebundenen Wohnraum schaffen werden.

- In besonderem Maße wird sich die **Wohnungsnachfrage älterer Menschen** und der so genannten Best Ager ausweiten. Hierauf sollten Wohnungsanbieter und auch die Stadt Xanten mit der Planung und Umsetzung neuer Wohnformen und eines adäquaten Wohnumfeldes reagieren. Alte Menschen benötigen eine größere Versorgungssicherheit, die durch Barrierefreiheit, Nähe zu wichtigen Infrastrukturen und wohnbegleitende Service- und Dienstleistungsangebote zu gewährleisten ist. Angepasste und neu errichtete Wohnangebote sind dabei insbesondere auf die Bedürfnisse von Rentnern mit geringer bis mittlerer Wohnkaufkraft auszurichten. Die Vielfalt an Wohnformen im Alter ist zu erhöhen, auch um den Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren zu unterstützen.
- Xanten sieht sich dem generellen **Ziel der Innenentwicklung** verpflichtet. Damit trägt die Stadt nicht nur umwelt- und klimapolitischen Erfordernissen Rechnung, sondern sie stärkt die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen. Zudem lassen sich in integrierten Wohnlagen die Bedürfnisse und Anforderungen vieler Zielgruppen an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld besser erfüllen. Das prognostizierte Neubauvolumen von ca. 700 bis 1.100 Wohnungen bis zum Jahr 2035 kann jedoch nach dem derzeitigen Planungsstand auf den vorhandenen Baulandreserven nicht ausreichend realisiert werden. Mit der Entwicklung von Bauland sollten primär Bedarfe berücksichtigt werden, die bislang am Markt bzw. im Bestand nicht befriedigt werden konnten. Eine effizientere Ausnutzung von Baugrundstücken sowie die Aktivierung ungenutzter Innenentwicklungspotenziale könnten dazu beitragen, den Baulandmangel abzumildern.

Mit Blick auf die staatliche und kommunale Aufgabe, auch diejenigen Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen, die nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt finden, geht es um ein strategisches Vorgehen zur gezielten Entwicklung der vorhandenen Flächen – stärker, als dies in der Vergangenheit üblich gewesen ist.

- Neben der Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote geht es in Zukunft auch um die **Sicherung eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes**. Im Mittelpunkt stehen hier neben Sanierungsmaßnahmen alle Modernisierungen, die mit Blick auf eine alternde Stadtgesellschaft (barrierearmes bzw. -freies Wohnen im Geschosswohnungsbau, altersgerechte Anpassung älterer Eigenheime) und zum Auffangen langfristig steigender Energiekosten (energetische Modernisierung) erforderlich sind. Dazu ist auch die Aktivierung der Immobilieneigentümer in Xanten erforderlich. Nicht zuletzt ist dabei immer auch die Stabilisierung des Mietpreinsniveaus als Ziel im Auge zu behalten.
- Als Handlungsprinzip zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wird ein **integrierter Strategieansatz** verfolgt. Hierzu gehört es auch, alle Akteure am Wohnungsmarkt zu beteiligen und einen intensiven Austausch zu führen. Insbesondere innovative und allgemein akzeptierte Lösungen lassen sich weniger aus bestehenden Konzepten entwickeln, sondern werden beim Austausch von Ideen gewonnen. Nur in der Gemeinschaft schaf-

fen es die Stadt und sonstige Akteure, den Wohnungsmarkt im Sinne der genannten Ziele weiter zu entwickeln.

Mit Blick auf die Herausforderungen und Handlungsfelder ergeben sich für die Stadt Xanten zwei zentrale Vorgehensweisen:

- Den **geplanten Neubau noch stärker steuern**, um gezielt und in integrierten Lagen die am Markt benötigten Angebote zu schaffen; Neubauten, mit denen identifizierte Bedarfe tatsächlich und ausreichend erfüllt werden können.
- **Impulse und Anreize setzen**. Die Stadt Xanten hält selbst keine Wohnungsbestände und tritt auch nicht als Bauherr von Wohnungen auf. Es sind zunächst einmal private Investoren und Immobilienbesitzer, die mit ihren individuellen Interessen und Möglichkeiten das Baugeschehen bestimmen. Insofern kann der strategische Ansatz der Stadt nur dahin gehen, diesen Akteuren geeignete Anreize und Hilfestellungen zu bieten, damit die Wohnungsversorgung in Xanten gewährleistet ist, dabei der Nachfrage entspricht und auch in Zukunft noch bedarfsgerecht ist. In Kombination mit staatlichen Fördermitteln kann die Stadt finanzielle Anreize zur Steuerung des Wohnungsneubaus und -umbaus geben, damit kommunale Entwicklungsziele und private Interessen zueinander finden. Es geht aber auch darum, private Einzeleigentümer durch Information und Beratung zu aktivieren und in den Stand zu versetzen, ihre Immobilie bedarfsgerecht umzubauen oder auch (im Generationenwechsel) für nachrückende Haushalte frei zu machen.



Abb. 31: Handlungsfelder
Quelle: SSR 2017

9.4 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die Steuerung des Wohnungsmarktes in Xanten empfehlen sich, entsprechend den aufgezeigten Handlungsfeldern, eine Reihe von Handlungsansätzen. In der nachfolgenden Übersicht werden verschiedenen Handlungsansätzen die geeigneten Strategien (Steuerung oder Impuls) und Handlungsfelder zugeordnet. Der generell verfolgte integrative Ansatz führt dazu, dass eine strategische Handlungsempfehlung in der Regel für mehrere Handlungsfelder gilt. Daran anschließend werden zu jedem dieser empfohlenen Ansätze konkrete Lösungswege und Maßnahmen („Erste Schritte“) aufgezeigt, bis hin zu ersten möglichen Starterprojekten.

Der Umfang der aufgezeigten möglichen Ansätze und Projekte lässt es nicht zu, dass alle gleichzeitig angegangen werden können. Eine Priorisierung hat während der Erarbeitung noch nicht stattgefunden. Demzufolge wird es im nächsten Schritt darum gehen müssen, seitens der Stadt Xanten diejenigen Ansätze auszuwählen, die von der Verwaltung kurzfristig umgesetzt werden können bzw. auch für eine mittel bis langfristige Umsetzung ggf. möglichst zügig gestartet werden müssen.

Empfohlener Handlungsansatz	Strategie	Handlungsfeld
Neubau barrierefreier Wohnungen steigern	Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen
Mehr- und Einfamilienhäuser modernisieren und altersgerecht umbauen	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsfähige Bestandsquartiere ▪ Altersgerechte Wohnformen
Wohnstandortqualitäten bezüglich Infrastrukturen sichern	Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsfähige Bestandsquartiere
Inklusive Quartiersentwicklung befördern	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsfähige Bestandsquartiere ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen
Kommunale Koordinierungsstelle einrichten mit Lotsenfunktion zur Schaffung preisgünstigen und altersgerechten Wohnraums	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperativer Wohnungsmarkt ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen
Innenentwicklungskataster aufbauen	Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulandstrategie weiterentwickeln ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen
Verstärkt Flächen für preisgebundenen Wohnraum reservieren	Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulandstrategie weiterentwickeln ▪ Preisgünstiges Wohnen
Flächen für Wohnungsbau nach Konzeptqualität vergeben	Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulandstrategie weiterentwickeln ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen

Neubau von Einfamilienhäusern stärker auf mittlere bis untere Einkommensgruppen ausrichten	Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulandstrategie weiterentwickeln ▪ Preisgünstiges Wohnen
Übernommene Kosten der Unterkunft höher ansetzen	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preisgünstiges Wohnen
Investoren zu Möglichkeiten der Wohnraumförderung gezielt beraten	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Kooperativer Wohnungsmarkt
Klimabonus und Ankauf von Belegungsbindungen initiieren	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen ▪ Zukunftsfähige Bestandsquartiere
Kommunales Förderprogramms „Barrierefreiheit“ einrichten	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preisgünstiges Wohnen ▪ Altersgerechte Wohnformen ▪ Zukunftsfähige Bestandsquartiere
Netzwerk Wohnen gründen	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperativer Wohnungsmarkt
Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen	Impuls	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperativer Wohnungsmarkt

Abb. 32: Übersicht Handlungsempfehlungen
Quelle: SSR 2017

Neubau barrierefreier Wohnungen steigern

Handlungsfelder:	Preisgünstiges Wohnen	Altersgerechte Wohnformen
-------------------------	--------------------------	------------------------------

Strategie: **Steuerung**

Sowohl innerhalb der Stadt Xanten als auch in umliegenden Kommunen gibt es eine wachsende Anzahl älterer Menschen, die ihr Einfamilienhaus gern gegen eine kleinere Wohnung in zentraler Innenstadtlage und im Umfeld zahlreicher Infrastrukturen tauschen würden. In den vergangenen Jahren hat sich aufgrund der gestiegenen Nachfrage und des insgesamt geringen Anteils an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ein Nachfrageüberhang entwickelt. Um diesen Nachfrageüberhang, der zudem zu deutlichen Preissteigerungen geführt hat, abzubauen, ist verstärkt der Neubau barrierefreier Wohnungen erforderlich. Zwar ist davon auszugehen, dass ein Neubau sich überwiegend im oberen Preissegment realisieren wird (wofür durchaus auch eine Nachfrage besteht); durch eine Angebotserweiterung lässt sich der Druck auf den Markt jedoch bereits abschwächen, was sich dämpfend auf zukünftige Preisentwicklungen auswirken dürfte. Gleichzeitig sind Instrumente anzuwenden bzw. Maßnahmen zu ergreifen, mit denen es möglich wird, auch preisgünstige und mittelpreisige altersgerechte Wohnungen zu schaffen (z.B. Reservierung von Bauland für die Erstellung preisgebundenen Wohnraums; s.u.).

Im Fokus für barrierefreien Neubau sollten Angebote im Geschosswohnungsbau stehen, wie er flächensparend in integrierten Lagen möglich ist – auch zur Realisierung neuartiger Wohnformen, zur Ermöglichung intensiver Nachbarschaften und damit von Unterstützungs- und Kontaktmöglichkeiten am neuen Wohnstandort. Dies schließt nicht aus, vereinzelt auch den Bau barrierefreier Bungalows zu ermöglichen, mit denen der gewohnte Charakter eines Einfamilienhauses gewahrt werden kann. Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt erfordert allerdings ein ausdifferenziertes Angebot an unterschiedlichsten städtebaulichen Lagen und Qualitäten, das unterschiedlichsten und auch sich verändernden Anforderungen der Wohnungssuchenden gerecht werden kann. Es geht ergänzend auch um die Herstellung besonderer Wohnungsangebote wie gemeinschaftliche Wohnprojekte, Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaften oder Service-Wohnen.

Mit dem Neubau altersgerechter Wohnungen kann zudem ein Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren initiiert und so gleichzeitig ein Angebot zur Wohneigentumsbildung für Familien geschaffen werden.

Erste Schritte

Als Grundlage für eine Steigerung des Neubaus altersgerechter Wohnungen sind geeignete Lagen bzw. Potenzialflächen zu identifizieren. Um auch steuernd in das Neubaugeschehen

eingreifen zu können, ist weiterhin der kommunale Zwischenerwerb geeigneter Flächen zu empfehlen, um bei der späteren Vermarktung an Investoren Bedingungen an den Verkauf knüpfen zu können (wie z.B. die Einhaltung eines bestimmten Preisniveaus der zu errichtenden Neubauwohnungen). Um benannte Nischenprodukte zu realisieren, ist die Zusammenarbeit mit entsprechenden Akteuren zu empfehlen (z.B. Diakonie und KAN), um beispielsweise im Rahmen von Kooperationsstrukturen entsprechende Dienstleistungen bzw. Versorgungsstrukturen mit anbieten zu können.

Mehr- und Einfamilienhäuser modernisieren und altersgerecht umbauen

Handlungsfelder: Zukunftsfähige Bestandsquartiere Altersgerechte Wohnformen

Strategie: Impuls

Die Lebendigkeit und Attraktivität von Bestandsquartieren steht und fällt mit der Anpassungsfähigkeit an veränderte Anforderungen und Bedürfnisse der Zielgruppen am Wohnungsmarkt; besonders deutlich wird dies beim Thema Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohnumfeld. Angestammte Quartiere und vertraute Netzwerke und Umgebungen wollen im Alter auch bei einem Umzug häufig nicht aufgegeben werden, sodass geeigneter Wohnraum im vertrauten Umfeld zu schaffen ist. Gezielt altengerechte Wohnangebote im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren zielgruppenspezifische Ergänzung sind daher in Zukunft mitzudenken. Modernisierung und Umbau von Wohnungsbeständen bieten hierfür neben dem Neubau ein entsprechendes Potenzial. Zudem richtet sich eine altengerechte Anpassung von Beständen nicht nur an die Gruppe der Senioren. Auch jüngere Zielgruppen (z.B. junge Familien mit Kinderwagen oder Erwachsene jeden Alters mit Mobilitätseinschränkungen) profitieren von einem barrierefreien Hauseingang, einem Fahrstuhl oder größeren Bewegungsflächen in der Wohnung.

Neben der vielfach noch fehlenden Barrierefreiheit erfüllen einige Bestände nur unzureichend auch andere heutige Qualitätsstandards – insbesondere solche im unteren Preissegment. In Zukunft wird es darum gehen, neue Qualitäten im Bestand zu schaffen, die den Bedarfen der Zielgruppe entsprechen. Neben einem vielfältigen modernen Angebot zählt dazu insbesondere auch die energetische Beschaffenheit der Wohngebäude.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sollte aber die Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte berücksichtigt werden. Zur Begrenzung von Mietpreissteigerungen sollten öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden. Das Land NRW bietet diesbezüg-

lich ein breites Spektrum an Fördermöglichkeiten an. Aufgabe der Stadt wird es sein, die Eigentümer hierüber zu informieren und für diese zu sensibilisieren. Häufig investieren private Einzeleigentümer nicht in ihre Bestände, weil sie nur über geringe Investitionsrücklagen verfügen. Um Eigentümer in dieser Situation handlungsfähig zu machen, unterstützen manche Kommunen sie durch eigene finanzielle Anreize.

Bei vereinzelt stark sanierungsbedürftigen Häusern, bei denen die Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen fragwürdig erscheint, ist auch ein Qualitätsaustausch zu überdenken, also ein Ersatzbau. So können z.B. in zentraler Lage Flächen für einen zeitgemäßen (preisgebundenen) Neubau genutzt werden. Die Wohnraumförderung bietet auch diesbezüglich Möglichkeiten.

Starterprojekt 1: Pilotprojekt Poststraße / Hanselaer Straße

Mit der Grafschaft Moers bietet sich der Stadt Xanten ein wichtiger strategischer Partner für die Zukunft an. Das Wohnungsunternehmen hält in Xanten rd. 250 Wohnungen im Bestand, und man ist sich dort bewusst, dass ein Teil der Wohnungen bereits deutlichen Sanierungsbedarf aufweist und in naher Zukunft Handlungsbedarf besteht. Es ist zu empfehlen, bereits frühzeitig den Kontakt mit dem Unternehmen zu suchen, um sich über Bedarfe, Herausforderungen und gemeinsame Strategien auszutauschen. Ziel sollte es sein, z.B. die Bestände an der Poststraße / Hanselaer Straße im Rahmen eines Pilotprojektes altersgerecht und modern umzubauen, dabei aber weiterhin preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Mit dieser Zielsetzung sind gemeinsam von Stadt und Wohnungsunternehmen Strategien zu entwickeln. So muss es für das Unternehmen die Möglichkeit geben, die geringen Renditen im preisgebundenen Wohnraum quer zu subventionieren. Dies könnte beispielsweise durch einen ergänzenden Neubau mit und ohne Fördermittel geschehen. Die Stadt sollte daher Möglichkeiten der Nachverdichtung in Beständen der Grafschaft Moers offen gegenüberstehen und rechtliche Rahmenbedingungen, z.B. für einen ergänzenden Neubau im Umfeld oder für das Aufsetzen von (Staffel-)Geschossen, bereits im Vorfeld prüfen.

Hier gemachte Erfahrungen und erfolgreich verfolgte Ansätze können als Vorbild und Hilfe für andere Eigentümer dienen; der Leuchtturmcharakter eines Starterprojekts kann aktivierend für weitere Vorhaben wirken.

Starterprojekt 2: Leitfaden zur altersgerechten Bestandsanpassung

Während professionelle Wohnungsanbieter bereits einen guten Überblick über den Markt und ihre Handlungsoptionen haben, sind Einzeleigentümer wesentlich häufiger noch orientierungslos. Aufgrund fehlender Informationsgrundlagen (z.B. über Fördermöglichkeiten wie KfW, Wohnraumförderung, Kranken- und Pflegekassen), aus Angst vor der möglichen Unrentabilität von Maßnahmen oder auch aufgrund des höheren Alters der Immobilienbesitzer bleiben Investitionen in den Bestand häufig aus. Um die Gruppe der

privaten Einzeleigentümer zu unterstützen und zu aktivieren, ist Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit besonders wichtig. Ein sehr niedrigschwelliges Unterstützungsangebot kann ein an diesen Personenkreis adressierter Leitfaden sein. In Form einer Broschüre enthält ein solcher Leitfaden Anregungen zum Umgang mit der eigenen Immobilie. Dabei gilt es Hinweise, Hilfen und Empfehlungen aufzubereiten, die z.B.

- erforderliche Ausstattungsqualitäten für bestimmte Zielgruppen aufzeigen;
- Best-Practice-Beispiele für Umbau und Sanierung aufbereiten (z.B. Pilotprojekt mit der Grafschaft Moers);
- Möglichkeiten aufzeigen, wie auch durch gering-investive Maßnahmen Wohnqualitäten ausgebaut und die Vermietungschancen gesteigert werden können;
- Förderzugänge erleichtern.

Der Leitfaden sollte zudem zwischen Anforderungen und Herangehensweisen im Geschosswohnungsbestand und in älteren Einfamilienhäusern unterscheiden. Eine direkte Ansprache der Eigentümer über diese Broschüre und das Aufzeigen von Entwicklungschancen und -grenzen sind entscheidende Schritte zu ihrer Aktivierung.

Wohnstandortqualitäten bezüglich Infrastrukturen sichern

Handlungsfeld: Zukunftsfähige Bestandsquartiere

Strategie: **Steuerung**

In kleineren Städten wie Xanten zählen auch die umliegenden Ortsteile nur relativ wenige Einwohner. In dieser Ausgangslage wird es generell schwierig, lokale Infrastrukturangebote zu betreiben und im Bestand zu sichern – seien es Nahversorgungsbetriebe, Arztpraxen oder auch Kindergärten und Schulen. Demografische Veränderungsprozesse mit ggf. rückläufiger Kinderzahl in einem Ortsteil, aber z.B. auch konkurrierende und mühelos zu erreichende Einzelhandelsanbieter in anderen Ortsteilen und im Internet können in manchen Ortsteilen dazu führen, dass ansässige kleine Geschäfte und Dienstleister tendenziell ihre wirtschaftliche Basis verlieren und aufgeben müssen. Derartige Entwicklungen beeinflussen in hohem Maße die Attraktivität von Wohnstandorten – insbesondere für Haushalte mit Kindern und für Senioren-Haushalte.

Die Zukunftsfähigkeit von Bestandsquartieren hängt entscheidend davon ab, ob es gelingt, eine infrastrukturelle Mindestausstattung aufrecht zu erhalten – ggf. in Kombination mit

mobilen Diensten. Auch über verbesserte ÖPNV-Angebote kann solchen Quartieren eine gewisse Anschlussfähigkeit an Infrastruktureinrichtungen verschafft werden, die vor Ort nicht mehr vorhanden sind und wirtschaftlich nicht zu betreiben wären.

Es gibt in Xanten zwei Quartiere, die in die Kategorie „Risikomarktlage“ eingeordnet werden können: Obermörnter und Vynen. Beide Quartiere kämpfen mit abnehmender Einwohnerzahl, zählen ohnehin nur relativ wenige Einwohner und liegen relativ weit entfernt von der Kernstadt. Obermörnter verfügt über keinerlei Infrastrukturen, in Vynen gibt es noch eine Kita und einen Arzt. Nahversorgung ist in beiden Quartieren nicht gegeben. Auch im größeren Ortsteil Wardt gibt es keine Infrastrukturen, trotz der noch vorhandenen sehr guten Wohnungsnachfrage. Allerdings wohnen hier viele ältere Menschen, die ihre spezifischen Bedarfe aufgrund zunehmender Immobilität in absehbarer Zeit ggf. nicht mehr außerhalb von Wardt decken können.

Um die Lage in diesen Quartieren zu stabilisieren, wird es unter anderem erforderlich sein zu versuchen, hier wieder eine Art von Nahversorgung einzurichten. Ziel ist dabei, die Zukunftsfähigkeit dieser Wohnstandorte mit Blick auf unterschiedliche Zielgruppen wieder herzustellen und damit auch langfristig Leerstandsentwicklungen zu vermeiden.

Des Weiteren sollte in Zukunft auch im Blick bleiben, dass zur Attraktivitätssicherung von Wohnstandorten für Familien auch die vorhandenen Schulstandorte im Bestand garantiert bleiben müssen; diese Aufgabe stellt sich konkret in den Ortsteilen Marienbaum und Lüttingen. Hier könnte z.B. eine Analyse dazu durchgeführt werden, ob die Schulkapazitäten in Zukunft ausreichend durch endogenes Nachwachsen von Kindern ausgelastet werden können, welche Auswirkungen der Generationenwechsel in den Eigenheimen auf den lokalen Bedarf an Schulen haben wird; auch könnte in diesem Zusammenhang untersucht werden, ob bzw. in welcher Höhe ein zusätzlicher gezielter Neubau von Eigenheimen erforderlich bzw. sinnvoll wäre, um die Mindestkapazitäten für den Betrieb von Schuleinrichtungen zu erreichen.

Erste Schritte

Verschiedene Handlungsansätze, wie z.B. die Einrichtung von „Fliegenden Händlern“ sowie die Initiierung und Begleitung von bürgerschaftlichem Engagement (etwa zur Nachbarschaftshilfe oder für Bring- und Holdienste) sollten im Rahmen der Erstellung des IKEK (Integriertes kommunales Entwicklungskonzept) diskutiert werden, welches die Stadt im Jahr 2018 erarbeiten wird.

Ebenfalls am Beginn weiterer Überlegungen und Maßnahmen sollte die Erstellung einer Analyse zu Zukunftsstandorten von Grundschulen in den einzelnen Ortsteilen stehen.

Inklusive Quartiersentwicklung befördern

Handlungsfelder:	Zukunftsfähige Bestandsquartiere	Altersgerechte Wohnformen	Preisgünstiges Wohnen
-------------------------	-------------------------------------	------------------------------	--------------------------

Strategie: **Impuls**

Die Qualität eines Wohnquartiers spielt eine wichtige Rolle für die Akzeptanz bei verschiedenen Zielgruppen und damit für die Weiternutzung und Sicherung von Bestandsimmobilien. Unterschiedliche sowie sich im Wandel befindliche Nutzungsanforderungen der Nachfrager machen die Anpassung von Wohnquartieren erforderlich, damit sie attraktiv bleiben. Vor allem für die Zielgruppe älterer Menschen wird diese Qualifizierung von Quartieren entscheidend, denn ihr tendenziell abnehmender Aktionsradius macht ihren Verbleib im vertrauten Wohnumfeld davon abhängig, dass eine wohnungsnah Grundversorgung auf sicheren Wegen vorhanden ist. Aber auch für andere Nutzergruppen gilt, dass sie spezifische Anforderungen an ihren Wohnstandort stellen, die nicht jedes Quartier in gleicher Weise erfüllen muss und kann.

Die steigende Zahl älterer Einwohner in Xanten hat zur Folge, dass immer mehr Wohnungen und Quartiere den spezifischen Anforderungen genügen müssen, die dieser Personenkreis an ein selbstständiges Wohnen stellt – und stellen muss. Auch Menschen mit Behinderung sollen und wollen über ihren Lebensalltag selbst bestimmen. Daher wird es immer wichtiger, für diese Zielgruppe neben stationären Angeboten in Zukunft stärker auch ambulant begleitete und dezentrale Wohnformen in den Mittelpunkt zu stellen. Es müssen daher Konzepte (weiter-)entwickelt werden, die auch diesen Zielgruppen eine selbstständige Lebensführung ermöglichen. Im Sinne einer durchmischten Bewohnerstruktur bedeutet inklusives Wohnen darüber hinaus, dass auch jüngere Haushaltstypen (jeglicher Einkommensklassen) geeigneten Wohnraum finden. Es geht also darum, dass am Wohnungsmarkt Angebote entstehen, die den Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebensphasen und gewandelten Wohnwünschen gerecht werden, die also mit hoher Flexibilität nutzbar sind.

Das Prinzip der inklusiven Quartiersentwicklung umfasst drei zentrale Bausteine:

- Differenziertes Wohnungsangebot: Durch Initiierung barrierearm bzw. barrierefrei gestalteter Wohnprojekte im Umbau und durch entsprechenden Neubau kann das Wohnungsangebot speziell in den Bereichen ausgebaut werden, die bisher nicht oder nicht ausreichend abgedeckt sind. Dies kann z.B. durch barrierefreien Ausbau von Dachgeschossen (zugleich als Nachverdichtung) oder barrierearmen Umbau von Erdgeschosswohnungen erfolgen. Es geht ergänzend auch um die Herstellung besonderer Wohnungsangebote, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte oder auch Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaften. Zwar muss nicht jede Wohnung barrierefrei umgebaut werden, das Ziel ist aber zumindest die Vorhaltung eines ausreichenden Angebots an Wohnungen

im Quartier, sodass im Verlauf der Lebensabschnitte ein Umzug im vertrauten Stadtteil möglich ist – in eine barrierearme, ggf. auch barrierefreie Wohnung, die eine selbstständige Haushaltsführung im Alter oder bei Bewegungseinschränkungen ermöglicht. Das differenzierte Wohnungsangebot sollte insbesondere auch preisgünstige Alternativen umfassen, daher sind z.B. im Rahmen des Neubaus und der Bestandsanpassung auch Wohnraumfördermittel zu nutzen.

- Selbstständige Lebensführung im Quartier: Neben der Wohnung trägt auch das Wohnumfeld zu einer selbstständigen Lebensführung bei, womit kommunale Aktivitäten im Rahmen der Quartiersentwicklung große Bedeutung erhalten, z.B. die barrierefreie Straßenraumanpassung. Zukunftsfähige Wohnmodelle müssen die Herausforderungen, die aus der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit entstehen, auch innerhalb des Quartiers bewältigen und entsprechende ambulante Angebote für Entlastung und Unterstützung bzw. an pflegerischen Infrastrukturen schaffen. Hierzu zählen sehr niedrighschwellige Angebote, wie z.B. Servicestützpunkte im Quartier, die eine Anlaufstelle für die Bewohner darstellen, um an entsprechende Hilfsangebote zu gelangen. Ein inklusives Quartier zeichnet sich in diesem Zusammenhang z.B. auch dadurch aus, dass im Rahmen von Nachbarschaftshilfe Selbsthilfepotenziale aktiviert werden; oder auch durch Kooperationen zwischen Wohnungsanbieter und Sozialen Dienstleistern, in deren Rahmen ein differenziertes Unterstützungsangebot für die Bewohner geschaffen wird.
- Förderung von Gemeinschaft: Sind im Quartier Angebote für Aufenthalt, Erholung und Kommunikation vorhanden, so begünstigt dies auch die Bildung von Netzwerken innerhalb der Nachbarschaft. Es geht hierbei zum einen um die Bereitstellung der entsprechenden Räumlichkeiten, z.B. eines Nachbarschaftscafés oder -treffpunkts. Zum anderen kann (und sollte) der Aufbau sozialer Netzwerke z.B. durch die Tätigkeit von Quartiersmanagern unterstützt werden. Soziale Kontakte und Kommunikation fördern Vertrauen, erhöhen subjektive und objektive Sicherheit der Bewohner im Alltag und schaffen die Grundlage für solidarisches Handeln im Quartier.



Abb. 33: Prinzip eines inklusiven Quartiers
Quelle: SSR 2017

Starterprojekt

Unter dem Begriff „Inklusives Quartier“ soll am Beispiel des Quartiers Erweiterung Stadtkern 2 das von Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnungsangebot (im Bereich rund um die Heinrich Lensing-Straße) mit Blick auf die genannten Herausforderungen weiter entwickelt werden. Das inklusive Quartier ist jedoch kein Projekt, das kurzfristig umgesetzt werden kann, vielmehr ist es als Prozess zu verstehen, die Wohnungsbestände gezielt weiter zu entwickeln und der Wohnungsnachfrage anzupassen. Insbesondere der hohe Anteil privater Einzeleigentümer stellt in diesem Quartier eine große Herausforderung dar. In der ersten Projektphase wird es zunächst darauf ankommen, ein Netzwerk zwischen Stadt, Akteuren und Eigentümern aufzubauen und Überzeugungsarbeit zu leisten. Als Grundlage ist die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes zu empfehlen, das die Perspektiven des inklusiven Quartiers sowie zentrale Aufgaben und Herangehensweisen aufzeigt. Entscheidend ist, dass die Stadt Xanten bei Umsetzung dieses Projektes auch Eigeninitiative zeigt, den Eigentümern die hohe Bedeutung des Vorhabens verdeutlicht und sie nicht „alleine“ lässt. Neben Beratung und Unterstützung gehören hierzu die Ermöglichung (z.B. planungs-) rechtlicher Rahmenbedingungen für Maßnahmen wie beispielsweise eine behutsame Nachverdichtung, kommunale Investitionen (z.B. in den öffentlichen Raum) oder auch die Einsetzung von Quartiersmanagern oder die Einrichtung eines Stadtteiltreffs. Ein großer Synergieeffekt dieser Quartiersarbeit liegt darin, dass hier nicht nur das Thema Wohnen im Alter im Zentrum steht, sondern mit den Maßnahmen auch Themen wie Integration und Inklusion, soziales Miteinander, Identifikation und Image angegangen werden können.

Kommunale Koordinierungsstelle einrichten mit Lotsenfunktion zur Schaffung preisgünstigen und altersgerechten Wohnraums

Handlungsfelder:	Kooperativer Wohnungsmarkt	Altersgerechte Wohnformen	Preisgünstiges Wohnen
------------------	-------------------------------	------------------------------	--------------------------

Strategie: Impuls

Preisgünstiges Wohnen sowie altersgerechtes Wohnen sind zentrale Themen des Wohnungsmarktes in Xanten. Beide Segmente zeichnen sich durch einen starken Nachfrageüberhang aus. Die Gruppe der Wohnungsbestandshalter ist durch einen hohen Anteil an privaten Einzeleigentümern geprägt. Die Vielfalt der Eigentümer macht die Suche nach einer passgenauen Wohnung schwer. Auf der anderen Seite stehen auch die privaten Einzeleigentümer häufig vor Herausforderungen des Marktes, die von ihnen nur schwer zu bewältigen sind. So werden unterschiedlichste Strategien und Aktivitäten angewandt. Häufig fehlt es privaten Einzeleigentümern auch an Marktkenntnissen, wie sie mit ihrem Bestand effizient und nachhaltig umgehen können.

Im Rahmen der Einrichtung einer Koordinierungsstelle für preisgünstiges und altersgerechtes Wohnen sollen daher unterschiedliche Aufgaben angegangen werden:

- Aufbau eines Anbieterpools für preisgünstige und/oder altersgerechte Wohnungen;
- Stellung eines Ansprechpartners für wohnungssuchende Haushalte und Vermittlung/Information über geeignete Anbieter;
- Information und Beratung der Eigentümer zu Zielgruppenbedarfen, Handlungsmöglichkeiten und Wohnraumfördermitteln;
- Vernetzung zentraler Akteure (Stadt, Bestandshalter, freie Wohlfahrtspflege, ...) zum gegenseitigen Austausch und zum Aufbau von Kooperationen;
- Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung zu den Themen „Preisgünstiges Wohnen“ und „Wohnen im Alter“.
- Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit.

Erste Schritte

Das Aufgabenfeld der Koordinierungsstelle kann sukzessive erweitert werden, Basis ist aber der Aufbau einer Datenbank zum Wohnungsbestand und zu Anbietern am Markt. Diese Datenbank sollte noch vor Beginn der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit erstellt sein.

Innenentwicklungskataster aufbauen

Handlungsfelder:	Baulandstrategie weiterentwickeln	Altersgerechte Wohnformen	Preisgünstiges Wohnen
------------------	-----------------------------------	---------------------------	-----------------------

Strategie: Steuerung

Die Strategie vieler Kommunen in der Baulandbereitstellung war über viele Jahre klar festgelegt und lautete: großflächige Entwicklung von Neubaugebieten. Zielgruppen waren dabei Familien als typische Bauherren. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen mit einer Vielzahl potenzieller Zielgruppen mit deutlich differenzierteren Neubau- und Wohnansprüchen, insbesondere aber angesichts schrumpfender Kontingente an Flächenreserven steht auch das Baulandmanagement in Xanten vor großen Herausforderungen.

Die Gegenüberstellung von Flächenreserven und Wohnungsbedarf zeigt deutlich, dass die Flächenreserven nicht ausreichen werden, um den Wohnungsbedarf am Markt decken zu können. Daher sollte im Rahmen eines Innenentwicklungskatasters ein differenzierter Überblick über Nachverdichtungspotenziale geschaffen werden. Baulücken, Brachflächen und mögliche Potenzialflächen (z.B. ehemalige Gewerbe- oder untergenutzte Gemeinbedarfslächen) sind die zentralen Baulandpotenziale der kommenden Jahre.

Aufbauend auf die quantitative Übersicht möglicher Potenzialflächen ist zur zielgerichteten Entwicklung die baurechtliche Situation vertieft zu untersuchen und eine qualifizierte Einschätzung der Lagequalität vorzunehmen. Dabei spielen die städtebauliche Einbindung, die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten und die planungsrechtliche Möglichkeit der Bebauung eine wesentliche Rolle. Von diesen Informationen ausgehend lässt sich die Eignung der Flächen für die unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt ableiten. Abschließend sind Prioritäten zu setzen, welche Flächen sich für eine zügige Entwicklung eignen oder in den Fokus gerückt werden sollen. Dabei sind insbesondere sowohl Eigentümerstrukturen (kommunale oder private Fläche) als auch sonstige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die die Entwicklung hemmen könnten (z.B. Altlasten im Boden oder natur- oder gewässerschutzrechtliche Auflagen).

Zudem sollte auch eine stärkere Überbaubarkeit von Bestandsgrundstücken hinterfragt/ untersucht werden: Sind die festgelegten Baugrenzen z.B. für potenzielle Käufer noch rentabel und nachfragegerecht – oder ist ihre Neufestsetzung erforderlich (z.B. bei älteren Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken)? Ebenso kann die Zubilligung einer höheren, städtebaulich aber noch verträglichen Bebauungsdichte (im Geschosswohnungsbau) die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks verbessern und damit auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums an diesem Standort ermöglichen.

Erste Schritte

Um den Neubau im Geschosswohnungssegment voranzutreiben, ist der Fokus bei der Ermittlung der Flächenpotenziale zunächst auf den Bereich der Quartiere Kernstadt, Erweiterung Stadtkern 1 und 2 und Beek sowie auf die Ortsteile Lüttingen und Marienbaum zu legen. Mittelfristig sind aber auch Potenzialflächen in anderen Ortsteilen zu identifizieren, um hier das Wohnungsangebot insbesondere mit Einfamilienhäusern in ausgewählten Lagen, ggf. aber auch durch Geschosswohnungsbau zu ergänzen.

Ziel sollte es sein, das Kataster inklusive einer Prioritätensetzung zur weiteren Entwicklung auch im politischen Rahmen abzustimmen.

Verstärkt Flächen für preisgebundenen Wohnraum reservieren

Handlungsfelder: **Baulandstrategie weiterentwickeln** **Preisgünstiges Wohnen**

Strategie: **Steuerung**

Der Neubau preisgebundener Wohnungen ist in Xanten unverzichtbar, um die Versorgungssituation von Haushalten mit geringen, aber auch von solchen mit mittleren Einkommen zu verbessern und stattfindende Verdrängungseffekte zu minimieren. Um den geförderten Wohnungsbau in Xanten zu beleben, hat die Stadt mit Ratsbeschluss aus dem Jahr 2015 festgelegt, einen Teil kommunaler Grundstücke für die Realisierung preisgebundener Wohnungen zu reservieren. Diese Strategie hat bereits zu einer leichten Belebung des Neubaus geführt. Mit rd. 8 Wohnungen pro Jahr ist dies allerdings noch nicht ausreichend, um den Markt zu entlasten. Die Prognose hat gezeigt, dass ein kontinuierlicher Neubau von jährlich rd. 20 Wohnungen erforderlich ist, um den Bedarf zu decken. Entscheidend ist, dass dieser Neubau auch tatsächlich in jedem Jahr stattfindet oder zumindest (bei Nichterfüllung in einem Jahr) im Folgejahr durch einen entsprechend gesteigerten Neubau kompensiert wird.

Um ein zusätzliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu schaffen und den Nachfrageüberhang abzubauen, ist in den kommenden Jahren eine verstärkte Reservierung von Flächen für die Errichtung preisgebundenen Wohnraums zu empfehlen. Dabei sind nicht nur Flächen für Wohnraum für Haushalte der unteren Einkommensschichten (Einkommensgruppe A) zu reservieren, sondern auch für solche der mittleren Einkommensschichten

(Einkommensgruppen B), denen es ebenfalls zunehmend schwer fällt, sich in Xanten mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen.

Von potenziellen Investoren im Segment des preiswerten Wohnens sollte keine Vollfinanzierung ihres Wohnbauprojektes über die Wohnraumförderung erwartet werden. Vielmehr sollte mit dem Ziel einer Durchmischung der Bewohnerstruktur auch darauf geachtet werden, dass den Investoren eine Möglichkeit der Quersubventionierung gegeben wird. Dies bedeutet, dass ein Grundstück entsprechend groß zu bemessen ist oder dass die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine optimale Auslastung zu schaffen sind; denkbar ist auch, dass dem Investor im Gegenzug für sein Bauprojekt zur Schaffung preiswerten Wohnens weitere Grundstücke angeboten werden, auf denen er im frei finanzierten Segment Wohnungsbau realisieren kann.

Erste Schritte

Als Grundlage für die Reservierung von Flächen für den preisgebundenen Wohnungsbau geht es um die Identifikation entsprechender Flächen. Aus verschiedenen Gründen eignet sich nicht jede Lage bzw. jedes Grundstück für das preisgünstige Wohnen. Die Wohnlage für den preisgebundenen Wohnraum kann einfache bis mittlere Qualitäten aufweisen, sie sollte jedoch in jedem Fall integriert sein; das heißt, Infrastrukturen sollten möglichst gut erreichbar sein, zumindest sind fußläufig erreichbare ÖPNV-Haltestellen mit guter Taktung erforderlich. Für Familien mit Kindern ist, wie bei anderen Einkommensgruppen auch, die Erreichbarkeit von Kitas und Schulen wichtig, ebenso wie ein familienfreundliches Wohnumfeld. Für die Gruppe der Senioren sollten insbesondere Nahversorger fußläufig erreichbar sein und die medizinische Versorgung (Arzt, Apotheke, Drogerie) in der Nähe gewährleistet sein.

Um für die Wohnbebauung von Grundstücken Vorgaben zur Nutzung der Wohnraumförderung durchsetzen zu können, muss die Stadt Eigentümerin der entsprechenden Fläche sein. Somit steht ggf. ein Flächenankauf zum späteren Wiederverkauf an. Um die Fläche entsprechend erfolgreich vermarkten zu können, empfiehlt sich eine aktive Investorenansprache mit einem entsprechenden Marketing auch in der Region (bzw. bislang noch nicht in Xanten aktiver Investoren).

Flächen für Wohnungsbau nach Konzeptqualität vergeben

Handlungsfelder:	Baulandstrategie weiterentwickeln	Preisgünstiges Wohnen	Altersgerechte Wohnformen
------------------	-----------------------------------	-----------------------	---------------------------

Strategie: Steuerung

Eine Möglichkeit, bedarfsgerechten Wohnraum in Xanten zu schaffen, ist die gezielte Entwicklung ausgewählter Grundstücke, die sich in kommunalem Eigentum befinden. Diese Grundstücke sollen vom späteren Investor unter Berücksichtigung kommunaler Ziel- und Gestaltungsvorgaben entwickelt werden. Dazu empfiehlt sich die Vergabe nach dem Konzeptprinzip – und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Dies bedeutet, dass das Grundstück nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen Investor verkauft wird, dessen Entwicklungskonzept am besten den aufgestellten Standortanforderungen gerecht wird. Für ein solches Vorgehen bietet es sich z.B. an, für die jeweilige Fläche einen Investorenwettbewerb auszuschreiben, der bereits bestimmte Wohnprodukte und städtebauliche Qualitäten als Ziele vorgibt; möglich ist auch die Fixierung einzuhaltender Preisniveaus für den Mietwohnungsbau bzw. eines bestimmten Anteils oder einer Anzahl an preisgebundenen Wohnungen.

Nicht zwingend muss die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln vorausgesetzt werden. Um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen – insbesondere auch Mietpreise, die im Rahmen der Übernahme von Kosten der Unterkunft noch zu finanzieren sind –, kann ein entsprechendes Mietpreisniveau für einen Teil der Wohnungen auch vertraglich festgelegt werden. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Miethöhe und mögliche Erhöhungen werden über einen bestimmten Zeitraum festgelegt.
- Die Obergrenze der Miethöhe liegt im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft.
- Die Wohnungen dürfen nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.
- Die Wohnungsgrößen müssen den Angemessenheitskriterien der Wohnraumförderbestimmungen entsprechen.
- Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei, zumindest aber barrierefrei zugänglich sein.

Diese Vorgaben werden sich – je nach ihrer konkreten Ausgestaltung – in der Regel mindernd auf den erzielbaren Verkaufserlös für das Grundstück auswirken. Dessen sollte sich die Kommune bewusst sein und Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung ausloten. Bei einer entsprechenden Mischkalkulation – höherpreisige Grundstücke für hochwertigen

Wohnungsbau und preisgünstige Grundstücke für gezielt preisgünstigen Wohnungsbau – können Verluste durch die Bereitstellung günstiger Grundstücke vermieden werden.

Erste Schritte

Für ausgewählte Grundstücke sind Leitlinien und Vorgaben zur Flächenentwicklung zu erarbeiten. Diese sollten sowohl Kriterien zu Wohntypologien, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten als auch (zumindest teilweise) zu preislichen Vorgaben beinhalten.

Auch andere Kommunen haben in jüngster Vergangenheit verstärkt auf die Strategie der Konzeptvergabe gesetzt. Daher ist ein reger Austausch mit anderen Kommunen zu empfehlen (z.B. im Rahmen komWob, siehe dazu die Empfehlung „Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung“), um deren Erfahrungen zu Herausforderungen und Lösungsstrategien zu nutzen.

Neubau von Einfamilienhäusern stärker auf mittlere bis untere Einkommensgruppen ausrichten

Handlungsfelder: **Baulandstrategie weiterentwickeln** **Preisgünstiges Wohnen**

Strategie: **Steuerung**

Die Zielgruppe der Haushalte mit mittleren bis unteren Einkommen stellt eine zentrale Zielgruppe am Wohnungsmarkt in Xanten dar. Häufig handelt es sich um junge Familien mit kleineren Kindern. Diese jungen Familien sind zumindest eine Zeit lang eher preissensibel, da sie noch am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen und die Erwerbstätigkeit eines Elternteils wegen der Kinderversorgung häufig eingeschränkt ist. Des Weiteren haben auch so genannte Schwellenhaushalte Bedarf, die zwar beruflich gefestigt sind, aber mit Einkommen ausgestattet, die für einen Eigentumserwerb häufig zu knapp bemessen sind. Bei der Zielgruppe von Haushalten mit mittleren bis unteren Einkommen konnte in der Vergangenheit ein Fortzug in preisgünstigere Lagen im Umland von Xanten beobachtet werden.

Sofern in Xanten der Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand aktiviert werden kann, steht mit diesem relativ preisgünstigen Altbaubestand bereits ein Potenzial für die Wohneigentumsbildung zur Verfügung – kostenmindernd für den Erwerber auch im Hinblick auf mögliche Eigenleistungen bei der Sanierung. Ein Teil dieser Haushalte wird zukünftig aber auch den Neubau präferieren, wobei das Reiheneigenheim nachfragegerecht erscheint, weil es die preiswerteste Möglichkeit der Wohneigentumsbildung im Eigenheim-

bereich bildet. Auch laut befragter Marktexperten ist hier eine deutliche Nachfrage vorhanden.

Im Rahmen der zukünftigen Ausweisung von Bauland für den Eigenheimbereich – der grundsätzlich zugunsten des Geschosswohnungsbau nur in geringerem Umfang und gezielter stattfinden sollte – sind verstärkt auch preisgünstigere Strukturen mit einem Preislimit von ca. 250.000 € zu berücksichtigen, z.B. in Form von kleineren Grundstücken und mit Wohnflächen von rd. 140 m² - realisiert über einen Bauträger. Bei einem entsprechenden Angebot kann ein Teil der Zielgruppe (je nach Einkommensklasse) auch Mittel des Landes zur Wohneigentumsförderung in Anspruch nehmen.

Erste Schritte

Als Grundlage sind die Flächen zu identifizieren, die für eine solche Siedlungsstruktur infrage kommen. Zu vermeiden sind monotone Strukturen – in der Bebauung wie auch bei der Gestaltung des öffentlichen Raums. Häufig eignen sich auch kleinere Nachverdichtungsflächen für eine effiziente Bebauung in Form verdichteter Eigenheimstrukturen.

Bei entsprechender Ausweisung sollte die Stadt Xanten potenzielle Investoren bzw. erfahrene Bauträger aktiv ansprechen.

Übernommene Kosten der Unterkunft höher ansetzen

Handlungsfeld:

Preisgünstiges
Wohnen

Strategie:

Impuls

Das Handlungskonzept Wohnen ermittelt einen deutlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Xanten. Mit den zuvor benannten Instrumenten und Maßnahmen ist es möglich, den Neubau preisgebundener Wohnungen in Zukunft zu steigern. Problematisch in diesem Zusammenhang ist die von der Landesregierung vorgeschriebene Bewilligungsmiete im Vergleich zur Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft. Wird für einen Singlehaushalt neben dem angemessenen Preis auch eine angemessene Wohnungsgröße von 50 m² angesetzt, ergibt sich ein Fehlbetrag von mehr als 1,00 €/m². Eine neu gebaute Wohnung, für die Wohnraumfördermittel des Landes in Anspruch genommen wurden, kommt somit für einen Transferleistungsempfänger nicht infrage.

Gleichzeitig sind auch die Mieten in einem Großteil des Bestandes (insbesondere bei Wohnungen mit modernem oder auch altersgerechtem Standard) im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft kaum bezahlbar.

Ein Lösungsweg für dieses Dilemma wäre die Anhebung der übernommenen Kosten der Unterkunft. Die Stadt Xanten kann hierauf zwar keinen direkten Einfluss nehmen. Ziel sollte es dennoch sein, diesen Kostensatz so anzuheben, dass zumindest auch der preisgebundene Neubau für die Gruppe der Transfereinkommensbezieher erschwinglich wird.

Erste Schritte

Der Kreis Wesel erarbeitet derzeit eine Aktualisierung des Schlüssigen Konzeptes, das Grundlage für Abgrenzung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist. Für die Abgrenzung wird jede Kommune des Kreises einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet. Xanten wird dabei in dieselbe Kategorie wie Alpen, Hamminkeln und Sonsbeck eingeordnet. Grundlage ist eine fundierte Analyse unterschiedlicher Indikatoren. Den Bezugsrahmen bilden augenscheinlich jedoch die Verhältnisse im Jahr 2012 bzw. Entwicklungen der davor liegenden Jahre. Die dynamische Marktlage in Xanten hat sich jedoch insbesondere in den letzten Jahren entwickelt; so liegt z.B. die Neubautätigkeit höher als in der Vergangenheit. Zudem wird augenscheinlich der für den Gemeindegroßentyp Xantens ungewöhnlich hohe Zuzug von Best Agern und Senioren nicht berücksichtigt, der insbesondere zu einem Nachfrageüberhang im Geschosswohnungssegment geführt hat.

Sollten die Ergebnisse der Aktualisierung des Schlüssigen Konzeptes weiterhin zu einer Differenz zwischen Bewilligungsmiete und Kosten der Unterkunft führen, ist der Stadt Xanten zu empfehlen, mit dem Kreis Wesel weiterhin im Dialog zu bleiben, um bei einer Aktualisierung – die voraussichtlich alle zwei Jahre erfolgt – ggf. eine Neujustierung der Wohnungsmarkttypen initiieren zu können.

Investoren zu Möglichkeiten der Wohnraumförderung gezielt beraten

Handlungsfelder: Preisgünstiges Wohnen Kooperativer Wohnungsmarkt

Strategie: **Impuls**

Damit das Ziel erreicht werden kann, alle Haushalte in Xanten mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können, muss ausreichend preisgünstiger Wohnraum am Markt sein, der aber auch qualitative Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und z.B. Barrierefreiheit erfüllt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedin-

gungen ohne zusätzliche Impulse wie bisher kaum preisgebundenen Wohnraum schaffen werden. Insofern kann die Information der Akteure über Möglichkeiten der Förderung einen wichtigen Beitrag zu ihrer Aktivierung leisten.

Wichtig dabei zu vermitteln ist, dass das Land Nordrhein-Westfalen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum alljährlich Fördermittel zur Verfügung stellt, die jeder Investor beantragen kann. Es werden unterschiedlichste Maßnahmen gefördert, die vom altersgerechten Umbau und energetischer Sanierung im Bestand bis zu Neubau und Abrissförderung reichen. Das Land Nordrhein-Westfalen versucht (insbesondere vor dem Hintergrund aktuell niedriger Kapitalmarktzinsen), das Förderangebot möglichst attraktiv zu gestalten, damit Investoren bereit sind, Auflagen bei der Vermarktung von Wohnungen mit Sozialbindung in Kauf zu nehmen, die ihnen im Gegenzug für die gewährte Förderung gemacht werden. So sind außer vergünstigten Darlehen auch Inanspruchnahmen von Tilgungszuschüssen möglich.

Die Vielfältigkeit der Fördermöglichkeiten macht es einigen Akteuren allerdings schwer, das zu den individuellen Absichten passende Modell zu finden. Vor diesem Hintergrund ist es weiterhin eine wichtige Aufgabe der Stadt, Akteure und Investoren zielgruppenbezogen über die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zu informieren und Beratung anzubieten. Wichtig ist es, dabei den Fokus nicht nur auf den Neubau zu richten, sondern auch zu verdeutlichen, welche Fördermöglichkeiten bezüglich der Anpassung des Wohnungsbestandes bestehen.

Starterprojekt

Die gezielte Investorenberatung kann beispielsweise im Rahmen einer Veranstaltung (Wohnungsmarktkonferenz) erfolgen. Akteure sollten dazu gezielt eingeladen werden. Hilfreich sind in diesem Zusammenhang Informationen zu Förderkonditionen, Best-Practice-Beispielen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Ergänzend ist auch die Kooperation mit der NRW.Bank bzw. dem zuständigen Landesministerium zu suchen, die insbesondere im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung und ihrer Förderkenntnisse informell unterstützend tätig werden können.

Ergänzend sind auch Informationsflyer oder persönliche Beratungsangebote möglich.

Klimabonus und Ankauf von Belegungsbindungen initiieren

Preisgünstiges Wohnen	Altersgerechte Wohnformen	Zukunftsfähige Bestandsquartiere
--------------------------	------------------------------	-------------------------------------

Strategie: **Impuls**

Der Klimabonus ist ein Anreizsystem zur energetischen Gebäudesanierung. Der Eigentümer kann, ablesbar z.B. am Gebäudeenergieausweis, die Größenordnung der erzielten Energieeinsparung nachweisen und erhält auf dieser Grundlage einen entsprechenden Bonus bezüglich der maximal übernommenen Kosten der Unterkunft. So kommen für ihn bei modernisierungsbedingt gestiegenen Mieten auch Transferleistungsempfänger noch als Mieter infrage, weil für die entsprechenden Wohnungen das Limit für die übernommenen Kosten der Unterkunft angehoben wird. Auf diese Weise wird es Hilfeempfängern ermöglicht, in energetisch sanierten Wohnungen zu leben, deren Miethöhe in der Regel über dem „normalen“ Limit der Kostenübernahme liegt.

Eine Möglichkeit der Angebotserweiterung bzw. des Erhalts preisgünstiger Wohnungen ist der Ankauf von Belegungsbindungen durch die Kommune. Der Eigentümer einer Wohnung erhält in diesem Fall einen Zuschuss zur Miete und verpflichtet sich im Gegenzug, die entsprechende Wohnung für eine festgelegte Dauer und einen festgelegten Mietpreis nur an die ausgewählte Zielgruppe (Haushalte mit Wohnberechtigungsschein) zu vermieten. Entscheidend ist, mit diesem Instrument nur solche Wohnungen zu fördern, die den qualitativen Bedarfen entsprechen und die demgemäß einen energetisch guten Standard, eine zeitgemäße Ausstattung oder sogar Barrierefreiheit aufweisen. Die Anwendung dieses Instruments ist aber insbesondere an angespannten Märkten (wie dem in der Stadt Xanten) in der Umsetzung nicht einfach. Da der Wohnungsmarkt hier kaum Vermietungsschwierigkeiten kennt, dürfte die Motivation der Eigentümer gering sein, sich an eine bestimmte Einkommensgruppe zu binden. Die Herausforderung für einen erfolgreichen Einsatz von Belegungsbindungen liegt daher darin, das Interesse der Eigentümer an einer solchen Lösung zu wecken.

Den Ankauf von Belegungsbindungen empfehlen wir daher in Xanten nur als ein begleitendes Instrument, mit dem nur überschaubar große quantitative Effekte verbunden sind. Dies zeigen auch Erfahrungen anderer Kommunen.

Beide Ansätze ermöglichen aber den Mietern, z.B. auch nach Bindungsauslauf, bei erfolgter Sanierung und entsprechend gestiegener Miete in ihrer Wohnung zu verbleiben.

Erste Schritte

Zuständig für die Abgrenzung der Kosten der Unterkunft in Xanten ist der Kreis Wesel. Im Rahmen einer Kooperation des Kreises mit der Stadt Moers wird derzeit der Klimabonus im Rahmen eines Pilotprojektes getestet. In einem ersten Schritt ist das Gespräch mit dem Kreis Wesel zu suchen, um z.B. ein ähnliches Pilotprojekt für die Stadt Xanten zu initiieren, bzw. möglichst schnell von diesen Erfahrungen zu lernen und eigene Ansätze für Xanten zu entwickeln.

Für den Ankauf von Belegungsbindungen ist zunächst ein finanzieller Rahmen abzustecken, der für dieses Instrument zur Verfügung stehen soll. Des Weiteren sind Eigentümer und Wohnungen zu identifizieren, für die ein solcher Ankauf infrage käme.

Kommunales Förderprogramms „Barrierefreiheit“ einrichten

Handlungsfelder:	Preisgünstiges Wohnen	Altersgerechte Wohnformen	Zukunftsfähige Bestandsquartiere
-------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------------

Strategie: **Impuls**

Um sowohl die Sanierung von preisgebundenem Wohnraum als auch dessen barrierearme Anpassung zu forcieren, ist die Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms möglich. Dabei kann ein jährlich festgelegter Betrag für die Bestandsanpassung in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen (wie bei der Landeswohnraumförderung) danach über einen gewissen Zeitraum einer Mietpreisbindung unterliegen und nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen.

Besonders hohe finanzielle Belastungen entstehen häufig beim Abbau von Barrieren bei der Erschließung des Gebäudes. Es ist daher zu empfehlen, ein kommunales Förderprogramm insbesondere auf Maßnahmen zur barrierearmen bis barrierefreien Erschließung zu fokussieren (z.B. Erstellung von Rampen, Einbau oder Anbau von Aufzügen). So kostet der Anbau eines Aufzugs im Schnitt rd. 40.000 bis 50.000 €; bei einer Zuschussförderung von z.B. 3.000 € je erschlossener Wohnung lässt sich für den Eigentümer bereits ein Großteil der Kosten abdecken.

Netzwerk Wohnen gründen

Handlungsfeld: **Kooperativer Wohnungsmarkt**

Strategie: **Impuls**

Solange Kommunen nicht als Projektentwickler oder Bestandshalter direkt aktiv sind, können sie nur bedingten Einfluss auf die lokale Wohnungsmarktentwicklung nehmen. Neben der Baulandaktivierung, der städtebaulichen Konzeptentwicklung sowie finanziellen Anreizsystemen ist deshalb die Kooperation mit lokalen Marktakteuren eine zentrale Säule aktiver kommunaler Wohnungspolitik („Lokale Bündnisse“). Der Kommune kommt dabei einerseits eine aktivierende Rolle als Moderatorin zu. Andererseits kann sie durch Gutachten und Marktanalysen eigene Handlungsfelder strategisch ausrichten sowie einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz und damit zur Unterstützung der lokalen Marktakteure schaffen.

Starterprojekt

Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde durch die getätigten Marktgespräche eine erste Grundlage zur Beteiligung der Akteure gelegt. Der Prozess hat aber auch gezeigt, dass sich Netzwerk- und Kooperationsstrukturen zwischen den Akteuren und der Stadt Xanten noch nicht umfangreich ausbilden konnten. Der Schwerpunkt eines zu gründenden „Netzwerks Wohnen Xanten“ liegt daher zunächst auf dem Austausch über aktuelle Entwicklungen und Arbeitsergebnisse, der im Rahmen einer Auftaktveranstaltung stattfinden könnte. Für die Stadt Xanten sind insbesondere Informationen der Akteure zu realisierten und geplanten Projekten hilfreich (z.B. zu Modernisierungsaktivitäten). Die Akteure hingegen wünschen sich in der Regel frühzeitige Informationen zu geplanten Entwicklungen auch in anderen Handlungsfeldern, die sich auf die Wohnquartiere bzw. auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken können (z.B. im Rahmen von Gewerbeentwicklung oder durch Gestaltungsmaßnahmen im Verkehrsraum oder bei der Umsetzung kommunaler Maßnahmen zur Quartiersentwicklung).

Das Instrument „Netzwerk Wohnen Xanten“ ist als Prozess zu verstehen, der in Bewegung gehalten werden muss, damit Erfolge erzielt werden können. Selbst bei teilweise divergierenden Verhandlungspositionen führen die damit verbundenen Diskussionen für alle Seiten zu großen Lerneffekten; dies zeigen Erfahrungen in solchen Netzwerken und Bündnissen in anderen Kommunen.

Der Kreis der Akteure sollte einerseits nicht zu groß sein, damit ehrlich und offen geführte Diskussionen möglich sind; andererseits sind alle wichtigen Marktakteure zu beteiligen. Die Mitwirkenden in einem „Netzwerk Wohnen Xanten“ sollten für eine langfristige Zusammen-

arbeit eine Prozessstruktur festlegen und – möglichst in halbjährlichem oder jährlichem Turnus – jeweils ein bestimmtes Themenfeld in den Fokus rücken. Ggf. können aus dem Gesamtprozess auch kleinere Arbeitsgruppen abgespalten werden, die sich mit besonderen Fragestellungen auseinandersetzen.

Ziel ist es, Kooperationen zwischen den Akteuren, aber auch zur Stadt aufzubauen, Strategien und Maßnahmen gemeinsam weiter zu entwickeln, Informationen auszutauschen und auch das wohnungswirtschaftliche Know-how in die städtebauliche Planung mit einfließen zu lassen.

Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen

Handlungsfeld: Kooperativer Wohnungsmarkt

Strategie: Impuls

Vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheiten und Veränderungsgeschwindigkeiten in gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereichen nimmt auch eine fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung an Bedeutung zu. Sie kann eine belastbare Grundlage für die Diskussion der Wohnungsmarktentwicklung schaffen. Gleichzeitig ermöglicht sie die Prüfung von Umsetzungserfolgen und verdeutlicht z.B. das Erfordernis des Nachjustierens einzelner Instrumente.

Ausgewertet werden z.B. in einem jährlichen Kurzbericht Indikatoren zu Bevölkerungs-, Sozial- und Wohnungsstruktur, die überwiegend durch vorhandene Statistiken zur Verfügung stehen. Insbesondere Daten zu Neubau und Umbaumaßnahmen stehen in der Regel hingegen kaum bzw. nur wenig differenziert zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, soweit es denn möglich ist, Hinweise, Kennziffern und Informationen z.B. zu folgenden Sachverhalten zu sammeln, um diese im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung auswerten zu können:

- Neubau von Eigentumswohnungen (Anzahl, Preisniveau, Größen),
- Neubau von Mietwohnungen (Anzahl, Mietpreis, Größen),
- Neubau barrierefreier Wohnungen (Anzahl, Mietpreis, Größen),
- Umfangreiche Umbauaktivitäten, z.B. zur barrierearmen Anpassung von Bestandswohnungen (Maßnahmen, Wohnungszahl, Mietpreis vor und nach Umbau, Größen).

Starterprojekt

Als Starterprojekt ist die Teilnahme am Arbeitskreis KomWob (Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung) zu empfehlen. Dieser Arbeitskreis wurde von der NRW.Bank mit interessierten Kommunen gegründet und bietet eine gute Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch. Viele Kommunen haben bereits eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt und können dementsprechend wichtige Hinweise geben.

Darauf aufbauend ist die regelmäßige Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes zu empfehlen. Um auch die dafür erforderlichen Personalkapazitäten im Rahmen zu halten, wäre für hierfür ein Turnus von etwa zwei Jahren denkbar.

Die Wohnungsmarktbeobachtung sollte auch einen Fokus auf die Quartiere mit stabiler Marktlage richten, um möglichst frühzeitig Veränderungsprozesse zu erkennen# und darauf reagieren zu können.

10 FAZIT

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept Wohnen verfügt die Stadt Xanten über eine fundierte Informationsgrundlage für eine bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsmarktsteuerung. In Inhalt und Aufbau bietet es Zugang zu Wohnraumfördermitteln des Landes NRW.

Xanten übernimmt als kleine Mittelstadt in geringerem Maße eine Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen, als es typischerweise bei größeren Kreisstädten der Fall ist. Allerdings erfüllt Xanten offensichtlich viele Anforderungen, die Familien, Best Ager und Senioren an ihren Wohnstandort stellen, denn aus diesen Zielgruppen verzeichnet die Stadt eine deutliche und stetige Zunahme. Insbesondere die Zuwanderung der Personen über 50 Jahre führt zu einer steigenden Nachfrage im Segment der (barrierefreien) Geschosswohnungen. Diese gewachsene Nachfrage hat zu einem Nachfrageüberhang am Markt geführt, der mit einem deutlichen Preisanstieg im Geschosswohnungsbestand einhergeht. So ist es nicht nur für untere Einkommensklassen (insbesondere Singles und Paare) sondern auch für mittelständische Haushalte schwer, eine angemessene Wohnung in Xanten zu finden. Dies betrifft neben dem Geschosswohnungsbau auch das Angebot an preisgünstigen Einfamilienhäusern für Familien mit mittleren bis unteren Einkommen. Die Analysen zeigen also, dass Xanten nicht nur insgesamt mehr Wohnungen benötigt, sondern insbesondere mehr Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen insbesondere in Kombination mit Barrierefreiheit entstehen müssen.

In Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme älterer Nachfrager aus Xanten und der Region zu rechnen. Wird das Angebot an altersgerechten Wohnungen und Wohnformen nicht erweitert, wird sich die Marktzugangsschwierigkeiten für Haushalte in den unteren Einkommensgruppen weiter verschärfen. Neben quantitativen Versorgungsengpässen sind es zunehmend auch qualitative Defizite (Ausstattungsstandards), die es z.B. älteren Menschen (aller Einkommensklassen) in Xanten deutlich erschweren werden, eine ihren Bedürfnissen angemessene und zugleich bezahlbare Wohnung zu finden.

In Zukunft sollte daher mehr günstiger aber auch altersgerechter Wohnraum durch ein aktives Eingreifen in den Wohnungsmarkt geschaffen werden. Neben der Angebotsausweitung im Geschosswohnungssegment kann dadurch auch der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand aktiviert und ein entsprechendes Angebot zur Wohneigentumsbildung geschaffen werden.

Zur erfolgreichen Weiterführung des Fertigstellungsniveaus treten verstärkt auch Fragen der Baulandbereitstellung in den Fokus. Flächenreserven aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplanung reichen nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Ein zusätzliches Potenzial an Innenentwicklungsflächen kann Raum für den Neubau und damit für eine Entlastung des Marktes schaffen. Gleichzeitig ist aber auch ein Fokus auf den Bestand zu legen.

Das Handlungskonzept Wohnen formuliert für einen langfristigen Zeitraum Instrumente, die geeignet sind, den Wohnungsmarkt mit Blick auf die Bedarfe stärker zusteuern. Grundsätzlich ist eine vollständige Umsetzung des vielfältigen Handlungsprogramms zu empfehlen. Die Handlungsmöglichkeiten sind sehr umfangreich und lassen es nicht zu, dass alle Ansätze und Projekte gleichzeitig angegangen werden können. Dies macht eine bewusste Auswahl von Starterprojekten unerlässlich. Daher wird es zunächst Aufgabe der Stadt Xanten sein, hierfür kurzfristig Prioritäten zu setzen. Wir empfehlen diesbezüglich zunächst folgende Instrumente anzugehen, denn sie bilden zentrale Bausteine des gesamten Handlungsprogramms:

- Aufbau eines Innenentwicklungskatasters;
- verstärkte Reservierung von Flächen für preisgebundenen Wohnraum;
- Flächenvergabe nach Konzeptqualität und
- Gründung eines „Netzwerks Wohnen Xanten“.

11 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	6
Abb. 2: Quartiersabgrenzungen	7
Abb. 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz	8
Abb. 4: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich	9
Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung.....	10
Abb. 6: Wanderungsverflechtungen.....	11
Abb. 7: Wanderungen nach Altersklassen.....	13
Abb. 8: Preisentwicklung	16
Abb. 9: Bodenrichtwerte.....	17
Abb. 10: Mietpreisentwicklung Xanten	17
Abb. 11: Baufertigstellungen Xanten.....	19
Abb. 12: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart in Xanten	19
Abb. 13: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	21
Abb. 14: Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge in Xanten	23
Abb. 15: Haushalte mit Wohngeldbezug	23
Abb. 16: Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	24
Abb. 17: Einkommensstrukturen in Deutschland	25
Abb. 18: Mietpreishöhen im Vergleich	27
Abb. 19: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes	28
Abb. 20: Neubau preisgebundener Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen (Ø 2010-2015 pro Jahr)	28
Abb. 21: Verteilung preisgebundener Wohnungen mit aktiven Darlehen.....	30
Abb. 22: Atlas Generationenwechsel (Stresstest).....	35
Abb. 23: Erreichbarkeitsanalyse Senioren	38
Abb. 24: Quartierseinordnung	42
Abb. 25: Bevölkerungsprognose (Einwohner mit Hauptwohnsitz).....	49
Abb. 26: Bevölkerungsprognose Trendvariante (Einwohner mit Hauptwohnsitz)	50

Abb. 27: Bevölkerungsprognose Veränderung der Altersgruppen	51
Abb. 28: Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen – Trendvariante und Obere Variante	52
Abb. 29: Wohnungsbedarfsprognose – Trendvariante und obere Variante	54
Abb. 30: Neubaubedarf und Bautätigkeit	54
Abb. 31: Handlungsfelder	66
Abb. 32: Übersicht Handlungsempfehlungen.....	69
Abb. 33: Prinzip eines inklusiven Quartiers.....	77

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandsindikatoren	16
Tab. 2: Kosten der Unterkunft	26
Tab. 3: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen	31
Tab. 4: Erreichbarkeitsanalyse Entfernungen.....	36
Tab. 5: Wohnbauflächenpotenziale	56
Tab. 6: Wohnbauflächenbedarf	57

**Vielen
Dank**