

bottrop.



Wohnungspolitische Leitbilder und Ziele

**Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt**

im Oktober 2010

Impressum**Herausgeber**

Stadt Bottrop – Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Luise-Hensel-Straße 1 und
Moltkestraße 14 - 16
46236 Bottrop

Gestaltung

Stadtplanungsamt
Angelika Wurst
Christian Holtkötter
Ursula Dickmann

Druck

Fachbereich 10/Druckerei
Ralf Schürmann

Redaktion

Stadtplanungsamt
Angelika Wurst
Ursula Dickmann
Rolf Rexin

Telefon 02041 70 3513
 02041 70 3347
 02041 70 3499

E-Mail Angelika.Wurst@bottrop.de
 Ursula.Dickmann@bottrop.de
 Rolf.Rexin@bottrop.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	6
Einleitung	7 - 9
Teil A Wohnungspolitische Leitbilder und Ziele	
1. Leitbilder der Stadt	10
1.1 Stadtentwicklung	10 - 11
1.2 Wohnen	11 - 12
1.3 Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	12 - 13
1.4 Verkehr	13 - 14
1.5 Freiraum und Grünflächen	14
1.6 Interkulturelle Vielfalt	14
2. Leitbilder der Wohnungswirtschaft/Wohlfahrtspflege	15
2.1 Wohnungsbaugesellschaften/Wohnungsgenossenschaften	15 - 26
2.2 Träger der Wohlfahrtspflege	26 - 35
2.3 Private Eigentümer	35 - 36
3. Aktuelle Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	37
3.1 Bevölkerungsstruktur	37 - 38
3.2 Altersstruktur	39
3.3 Haushaltsstruktur	39 - 40
3.4 Sozio-ökonomische Daten	40 - 41
3.5 Bevölkerungsentwicklung	41 - 42
3.6 Wohngebäude- und Wohnungsbestand	42 - 43
3.7 Wohnungsneubau	43 - 44
3.8 Sozial geförderter Wohnungsbestand	45 - 46
3.9 Soziale Wohnraumversorgung	46 - 47
4. Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung	48 - 51
5. Gemeinsame Ziele für die Wohnraumversorgung	52
5.1 Bestandsentwicklung	52 - 53
5.2 Erhalt preiswerten Wohnraums	53 - 54
5.3 Zukunftsweisende Wohnformen /Klimaschutz	54
5.4 Abbau von Leerständen	54 - 56
5.5 Altersspezifische Angebote unter Beachtung der demografischen Entwicklung	56 - 57
5.6 Barrierefreiheit	57 - 58
5.7 Flächenbereitstellung	59
5.8 Aufwertung und Stabilisierung von Stadtquartieren mit geringer Lagegunst	59
5.9 Verzahnung von Wohnraumförderung und Städtebau	59 – 60

Teil B Handlungsfelder, Instrumente und Maßnahmen	Seite
6. Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes	61
6.1 Bewohnerorientierte Grundrissveränderungen	61
6.2 Barrierefreier Umbau	61 - 62
6.3 Energetische Optimierung	62 - 63
7. Wohnungsneubau	64 - 65
8. Innerstädtisches Wohnen	66 - 68
9. Eigentumsbildung	69
9.1 Finanzielle Anreize	69 - 70
9.2 Altersvorsorge	70 - 71
10. Neue Wohnformen	72
10.1 Best practice	72 - 76
10.2 Studentisches Wohnen	76
11. Sozialer Mietwohnungsbau	77
11.1 Festlegung von Qualitätsstandards	78
12. Wohnen im Alter	79 - 81
12.1 Wohnformen	81
12.2 Haushaltsnahe Dienstleistungen	81 - 82
12.3 Betreutes Wohnen	82
13. Wohnungsnahe Infrastruktur	83
14. Kooperationsvereinbarungen	84
14.1 Ausweitung bestehender Vereinbarungen	85 - 86
15. Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnungsbörse	87
15.1 Wohnungsmarktbeobachtung	87 - 89
15.2 Wohnungsbörse	89 - 90
16. Belegungsmanagement	91
16.1 Belegungsbindungen	91
16.2 Früherkennung von Problembereichen	92
17. Maßnahmen/ Projekte	93
17.1 Umbaumaßnahme Ernst-Moritz-Arndt-Straße	93 - 97
17.2 Neubaumaßnahme Scharfstraße	98 - 100
17.3 Optimierung älterer Bausubstanzen	100 - 101
18. Fazit	102 - 103
19. Fortschreibung – Bewertung – Beurteilung	104

Akteure

Wohnungswirtschaft:	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum Evonik Wohnen GmbH, Essen THS Wohnen GmbH, Gelsenkirchen Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bottrop eG
Wohlfahrtsverbände:	Diakonisches Werk Gladbeck-Bottrop- Dorsten e. V. Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Ruhr e.V. Caritasverband für die Stadt Bottrop e. V. Arbeiterwohlfahrt Bezirk Westl. Westfalen e.V., Dortmund
Privateigentümer/ Haus und Grund:	Haus & Grund Bottrop e. V.
Ansprechpartner für die Leerstandserhebung:	Wohnungswirtschaft Wohlfahrtsverbände Private Eigentümer Wohnungsverwaltungen
Stadtverwaltung Bottrop:	Stadtplanungsamt
Politik:	Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz

Vorwort



Bottrop ist eine Stadt, in der es sich gut leben lässt. Bottrop hat ein breites Wohnungsangebot mit allen notwendigen Infrastrukturen.

Trotzdem ist es notwendig, sich mit dem Bereich „Wohnen“ analytisch und perspektivisch zu beschäftigen. Auch die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre sowie die Konsequenzen des demografischen Wandels der künftigen Jahre legen dies nahe. „Wohnen“ ist dabei mehr als ein Dach über dem Kopf zu haben. Das Wohnen heute ist bestimmt von der bestmöglichen Erfüllung der individuellen Wohnwünsche je nach Lebensabschnitt und ökonomischen Potenzialen der Menschen sowie den jeweiligen Anforderungen an die das Wohnen begleitenden Aspekte wie z. B. gute Erreichbarkeit, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten.

Ziel der wohnungspolitischen Leitbilder ist es, ein nachfragegerechtes Wohnraumangebot dauerhaft zu sichern und durch Investitionen in Qualität und Umfeld attraktiv zu halten.

Dabei spielt die Stadt mit ihrer Möglichkeit, Fördermittel des Landes NRW für Wohnungsmodernisierung, Wohnungsneubau oder Stadterneuerung einzusetzen, eine wichtige Rolle. Zudem sind die jeweiligen Eigentümer gefragt, seien es die großen Wohnungsunternehmen, denen etwa jede vierte Mietwohnung in Bottrop gehört oder seien es die vielen Einzeleigentümer, die über ein oder mehrere Häuser verfügen.

Wohnlagen, deren Bestände nicht mehr den nachgefragten Qualitäten entsprechen, verdienen im Einzelfall besonderes Augenmerk.

Mit den entwickelten Leitbildern möchte ich einen Prozess anstoßen, der als eine kontinuierliche Aufgabe verstanden werden sollte. Hierzu lade ich alle Akteure am Bottroper Wohnungsmarkt recht herzlich ein. Mit ihrer Erfahrung und ihren Erkenntnissen kann die Entwicklung unserer Stadt aktiv unterstützt werden, damit das Ziel „gut Leben und Wohnen“ auch in Zukunft weiter ausgebaut werden kann. Für diese gewiss nicht leichte Aufgabe, die nur gemeinsam gelöst werden kann, wünsche ich uns allen eine glückliche Hand und viel Erfolg.



Norbert Höving
Technischer Beigeordneter

Es wird um Verständnis dafür gebeten, dass im fortlaufenden Text der leichteren Lesbarkeit halber auf Formulierungen in der Gleichstellungssprache verzichtet wird.

Einleitung

Zur Verstärkung der nachfrageorientierten sozialen Wohnraumförderung in Bottrop sowie zur Sicherung Bottrops als Wohnstandort ist es grundsätzlich sinnvoll, ein „qualifiziertes Kommunales wohnungspolitisches Handlungskonzept“ zur Wohnraumversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Die Städteregion Ruhr hat bereits in ihrem Masterplan 2008 als Agenda für den Bereich der Wohnungspolitik die Entwicklung kommunaler Handlungskonzepte vorgesehen.

Die immer noch hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt und der gleichzeitig starke Rückgang des preiswerten sozial geförderten Wohnungsbestandes manifestieren die Notwendigkeit, dafür Sorge zu tragen, dass auch in Zeiten knapper werdender Fördermittel des Landes ausreichend hohe Mittelkontingente für die soziale Mietwohnraumförderung zur Verfügung stehen.

Aus den Maßgaben der jährlich fortgeschriebenen Wohnraumförderungsprogramme des Landes und aufgrund der nunmehr erfolgten Umsetzung der Föderalismusreform für den Bereich Wohnen kann abgeleitet werden, dass kurz- bis mittelfristig eine ausreichende Kontingentierung von Fördermitteln nur gewährleistet ist, wenn ein solches Handlungskonzept für das gesamte Stadtgebiet, bzw. im Bedarfsfall Handlungskonzepte für einzelne Ortsteile/Quartiere vorhanden sind.

Handlungskonzepte sind dabei unter der Beteiligung der Wohnungswirtschaft und anderer Akteure am Wohnungsmarkt zu entwickeln. Sie können beinhalten

- Integrierte Strategien zur Aufwertung von Quartieren,
- Fördermaßnahmen für spezifische Zielgruppen,
- Definition von Leistungen der Investoren, die Bestandteile der Handlungskonzepte sein sollen.

Der Landtag NRW hat in seiner Sitzung am 02.12.2009 das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze beschlossen. Das Artikelgesetz ist zum 01.01.2010 in Kraft getreten.

Artikel 1 beinhaltet das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). In dem Teil des Gesetzes, der die zukünftige Wohnraumförderung im Lande NRW regelt, sind in den §§ 4 und 5 eindeutige Aussagen zu Kommunalen Handlungskonzepten, bzw. zu integrierten Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepten enthalten.

Danach soll das Land die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden und der Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen. Sofern die Gemeinden und Gemeindeverbände ihre wohnungspolitischen Belange in einem Handlungskonzept darlegen und beschließen, soll das Land die daraus abgeleiteten Maßnahmen besonders berücksichtigen.

Es werden kommunale Handlungsfelder benannt und deren Auswirkungen auf die Wohnraumförderung des Landes. Vor dem Hintergrund sich auseinander entwickelnder Märkte in Nordrhein-Westfalen soll zum einen die besondere Kenntnis der Kommunen über die örtliche Wohnungsmarktlage genutzt werden, aber auch Mitverantwortung der Kommunen für die Wohnraumversorgung im eigenen Gebiet eingefordert werden. Die Kommunen sollen ermutigt werden, im Rahmen kommunaler Handlungskonzepte, eigene Lösungsvorstellungen zu entwickeln, um so die Wohnraumförderung mit zu gestalten.

Kommunen verfügen in der Regel über detaillierte Kenntnisse der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse. Für eine möglichst effiziente Wohnraumförderung ist es erforderlich, dass Kommunen

eigene Vorstellungen darüber entwickeln, welche Art von Wohnraumförderung zur Lösung der wohnungswirtschaftlich notwendigen Anforderungen benötigt wird.

Entwickelt eine Kommune auf der Grundlage eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts Empfehlungen für geeignete Fördermaßnahmen, soll das Land diese bei der sozialen Wohnraumförderung, zum Beispiel bei der Zuteilung von Fördermitteln oder der Anwendung der Förderbestimmungen besonders berücksichtigen. Bei der Ermessensentscheidung über Art und Umfang der Unterstützung von Maßnahmen auf der Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte hat das Land zu prüfen, ob die Belange der Kommune mit übergeordneten wohnungspolitischen Interessen des Landes vereinbar sind.

Ein Fördergrundsatz des WFNG NRW ist, dass bei der Wohnraumförderung integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepte zu berücksichtigen sind.

Mit diesem Grundsatz, der eine übergeordnete Leitlinie darstellt, soll auf eine Verzahnung von Wohnraumförderung und Städtebau hingewirkt werden. Soweit für Bauvorhaben Mittel der sozialen Wohnraumförderung gewährt werden, kann die Förderung einen Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktionen für die in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten enthaltenen Planungen oder Lösungen leisten und durch ein gezieltes Zusammenwirken die städtebaulichen Maßnahmen unterstützen.

Artikel 3 des o. g. Gesetzes beinhaltet u. a., dass das Landeswohnungsbauvermögen, aus dem die Wohnraumförderung fast gänzlich finanziert wird, künftig nicht mehr ausschließlich für diesen Bereich zweckbestimmt ist. Die Wohnraumförderung steht nunmehr bei der Mittelbereitstellung in Konkurrenz mit anderen Förderbereichen des Landes NRW. Auch dadurch gewinnt die Existenz eines „Handlungskonzeptes“ erheblich an Bedeutung. Bauliche Maßnahmen, die aus einem Handlungskonzept entwickelt und abschnittsweise umgesetzt werden sollen, haben eine fördertechnische Planungssicherheit über mehrere Programmjahre. Außerdem können Fördervorschriften bei diesen Maßnahmen flexibel gehandhabt werden.

Handlungskonzepte – Leitbilder und Ziele

Die Aufstellung eines detaillierten qualifizierten Kommunalen Handlungskonzeptes zur Wohnraumversorgung für das gesamte Stadtgebiet Bottrop erfordert ein hohes Maß an personellem Einsatz und ist nicht ohne externe und damit kostenintensive Hilfe zu leisten. Allein die Datenerhebung als vorbereitende Maßnahme für die vorab notwendige Wohnungsmarktanalyse des gesamten Stadtgebietes ist sehr arbeitsintensiv und zeitaufwändig.

Die Stadt Bottrop beteiligt sich seit dem Jahr 2007 an der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung im Rahmen der Städteregion 2030. Anfang 2009 wurde der „Erste Regionale Wohnungsmarktbericht“ veröffentlicht. Die Ergebnisse in dem Bericht fielen für die Stadt Bottrop relativ positiv aus. Eine zwingende Notwendigkeit für die Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet Bottrop kann hieraus gegenwärtig nicht hergeleitet werden.

Auch unter Beachtung der vorgenannten landesrechtlichen Vorgaben sind daher für das gesamte Stadtgebiet Leitbilder, die überwiegend aus der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation entwickelt wurden, zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele hinreichend.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat daher in seiner Sitzung am 12.05.2010 die Verwaltung mit der Entwicklung wohnungspolitischer Leitbilder und Ziele beauftragt.

Sie sollen als mehrheitlich getragene und akzeptierte Grundlage für die Stadtentwicklung Bottrops von allen Akteuren verstanden werden. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, die gesamtstädtischen Entwicklungsüberlegungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu überprüfen und diese Leitideen und Ziele in die Stadtteile und Wohnquartiere zu transportieren.

In Erfüllung des Auftrages des Ausschusses hat die Verwaltung nunmehr Leitbilder und Ziele definiert. Aus den Leitbildern/Zielen wurden Handlungsfelder (herausgehoben ist das Handlungsfeld „Wohnen“), Instrumente und Maßnahmen entwickelt bzw. auf schon vorhandene Instrumente zurückgegriffen.

Bei der notwendigen Datenerhebung wurden teilweise der noch aktuelle „Erste Regionale Wohnungsmarktbericht“ sowie das Statistische Jahrbuch der Stadt Bottrop für das Jahr 2008 herangezogen.

Unabhängig von den vorgenannten Ausführungen zu der Entwicklung von Leitbildern für das gesamte Stadtgebiet Bottrop wird nach der bisherigen Einschätzung der Thematik die kleinräumige Betrachtung immer wichtiger.

Es sollen daher künftig im Bedarfsfall - in Übereinstimmung mit den Leitbildern und Zielen - kleinräumige Kommunale Handlungskonzepte erarbeitet werden. Diese Konzepte sind dann stadtteilbezogen/quartiersbezogen und sollten quartiersbezogene Erneuerungsstrategien beinhalten. Hier ist eine vom Arbeitsvolumen vertretbare Datenerhebung und Datenverarbeitung erforderlich, die voraussichtlich ohne externe Hilfe erbracht werden kann.

1. Leitbilder der Stadt

Die Leitbilder der Stadt basieren auf den im aktuellen Flächennutzungsplan enthaltenen Zielaussagen, da hier viele Aspekte des kommunalen Handelns beschrieben werden. Dies ist aber keine unveränderbare Grundlage. Leitbilder und Ziele unterliegen einem Wandel entsprechend den sozio-ökonomischen und politischen Fakten und Entwicklungen. Oft werden sie über weitere Instrumente wie integrierte Handlungskonzepte, Masterpläne o. ä. verfeinert.

Dennoch gibt es Aspekte, die in ihrer Bedeutung und Wertigkeit gleichbleibend sind. Für Bottrop sind dies die nachfolgenden Beschreibungen:

Über die Deckung von Grundbedürfnissen hinaus bemüht sich die Stadt darum, zusätzliche Angebote im Bereich Sport, Bildung, Kultur und Soziales im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten vorzuhalten. Gerade in diesem Handlungsfeld ist bürgerschaftliches Engagement eine zentrale Stütze, das die Stadt honoriert und nach besten Möglichkeiten fördert.

Die Stadt Bottrop stellt in Kooperation mit den entsprechenden Akteuren am Wohnungsmarkt eine möglichst vielfältige Wohnraumversorgung sicher. Dabei hat das Ziel „Stadt der kurzen Wege“ Vorrang, womit eine möglichst enge Anbindung der Wohnquartiere an die jeweiligen Stadtteilzentren mit ihrem Versorgungsangebot gemeint ist.

Für das Handlungsfeld Arbeiten bemüht sich die Stadt Bottrop um eine angemessene planerische Bereitstellung von Gewerbeflächen. Hier spielen jedoch die regionale Verflechtung in der Metropole Ruhr und die Freiraumstruktur Bottrops gleichwertige Rollen. Auch hier gilt als vorrangiges Ziel die Bestandsentwicklung und Bestandsverbesserung. Neue Flächenausweisungen sollte es über das bisherige im Flächennutzungsplan beschriebene Maß hinaus nicht geben, um die erreichten und anerkannten Lagevorteile Bottrops nicht zu schädigen.

Bottrop ist eingebunden in die Metropole Ruhr und profitiert auf vielfältige Weise auch vom Angebot der Nachbarstädte. Bottrops Lage im Übergangsbereich zwischen hoch verdichtetem Raum des Ruhrgebietes und land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche des Münsterlandes gilt es zu wahren und zu entwickeln.

1.1 Stadtentwicklung

Die im gültigen Flächennutzungsplan von 2004 beschriebenen Leitbilder der Stadtentwicklung sind:

- Die städtebauliche Identität bewahren,
- sparsam mit Bauland umgehen und Flächen intensiver nutzen,
- die Einheit von Stadt- und Landschaftsraum bewahren,
- die Zentrenstruktur stärken,
- die Stadt der kurzen Wege entwickeln
- und die Zersiedlungstendenzen aufhalten.

Diese Leitbilder gründen auf der Absicht, die Einwohnerzahl auch in Zukunft auf einem Niveau von rund 120.000 Personen zu halten. In diesem Kontext soll jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen. Wenn es für dieses Angebot planerisch notwendig wird, Wohnbauflächen neu darzustellen, soll dies durch Ergänzungen der bestehenden Siedlungsbereiche erfolgen. Dies trägt zu einer Minimierung des Freiflächenverbrauches bei und unterliegt dem Grundsatz, dass eine verträgliche Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme des Außenbereiches hat.

Bei der Innenentwicklung sollen die städtebaulichen Qualitäten der vorhandenen Siedlungsbereiche gesichert und weiter entwickelt werden und die lokale Infrastruktur in den Ortsteilen gestärkt werden.

Aus der bisherigen Siedlungsentwicklung hat sich eine Zentrenhierarchie zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen entwickelt, die in ihrer Bedeutung dem Grundsatz einer Stadt der kurzen Wege entspricht. Die Versorgungsfunktion dieser Zentren in Abhängigkeit von ihrer gesamtstädtischen Bedeutung soll gestärkt werden. Funktionsverluste sollen verhindert werden, indem Neuplanungen an die bestehenden Strukturen anzubinden sind und die Konkurrenz „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden ist.

Dieses tragende Gerüst der Stadtentwicklung gilt auch im Jahre 2010, jedoch ist absehbar, dass das Ziel, die Einwohnerzahl auf einem Niveau von 120.000 Personen zu halten, nicht erreicht werden kann. Die aktuellen Werte belegen einen Bevölkerungsverlust, dessen Intensität relativ moderat ist, aber er hat Auswirkungen auf die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Es wird daher künftig verstärkt um die Erneuerung und Veränderungen in den Wohnungsbeständen gehen.

Leitsatz: Stadtentwicklung richtet in den kommenden Jahren einen verstärkten Blick auf die Bestandsentwicklung. Dazu gehören sowohl Ersatzmaßnahmen für abgängige Gebäude, Abriss nicht mehr benötigter Gebäude in hoch verdichteten Wohnquartieren und Umnutzung dieser Flächen zur Erhöhung des Grünflächenanteils als auch Grundrissveränderungen oder An-, Um- und Ausbauten, die geeignet sind, Wohnungsbestände langfristig zu erhalten.



1.2 Wohnen

Wohnen ist auch heute - in der Zeit eines überwiegend ausgeglichenen Wohnungsmarktes - ein wichtiges Thema. Wohnen ist Synonym für unterschiedliche Lebensstile und spiegelt die gesamte Bandbreite unterschiedlicher Lebensentwürfe wieder. Aktuelle Trends (Wohnen am Wasser, Loft-Wohnungen, etc) beeinflussen gelegentlich die öffentliche Diskussion, weil sie lukrative Projekte für Investoren darstellen können, sie dürfen aber für die kommunale Betrachtung nicht im Vordergrund stehen. Hier gilt, dass die Wohnung weiterhin ein zentraler Bestandteil des menschlichen Lebens ist. Aufgabe der Stadt sollte es deshalb sein, grundsätzlich jedem Einwohner die Möglichkeit zu verschaffen, sich mit quantitativ und qualitativ ausreichendem und den jeweiligen Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnraum zu versorgen. Jedoch ist damit nicht die Rolle eines Wohnungsmaklers gemeint, sondern die eines Koordinators, der alle Angebote durch unterschiedlichste Anbieter im Stadtgebiet bündelt und vereint. Dabei sollte eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die Entwicklung neuer Wohnformen und das Erfordernis des ökologischen Bauens nicht aus den Augen verloren werden.

Attraktive Wohnungen und Wohnquartiere leisten einen ganz wesentlichen Beitrag zu einer positiv verlaufenden Stadtentwicklung und prägen das Image der Stadt in der Region. Attraktivität bezieht sich dabei auch auf ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis und bildet zusammen mit weiteren Kriterien wie z. B. hoher Freiflächenanteil, hohe Gestaltqualität, ausgewogene soziale Mischung und funktionierende Nachbarschaften einen Gradmesser für die Wohnqualität in einer Stadt.

Die Wohnraumversorgung für Familien muss aufgrund der demografischen Entwicklung ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Wohnungspolitik sein. Dabei ist festzustellen, dass Familien besonders qualitätssensibel (familiengerechtes Wohnumfeld) und zugleich sehr preissensibel sind, weil sie, gemessen an ihren Wohnbedürfnissen, häufig über recht geringe Einkommen verfügen.

Ebenfalls ist die Verbesserung der Wohnsituation für Senioren ein breites Tätigkeitsfeld, dem man sich unbedingt kurzfristig zuwenden muss. Nicht nur die Zahl der älteren Menschen wächst, sondern es steigt auch die individuelle Lebenserwartung. Die damit verbundenen Aufgabenstellungen sind vielfältig und in Abhängigkeit von der konkreten Ausgangssituation oder Zielvorstellungen der Nachfrager durchaus unterschiedlich. Die Erstellung von generationsgerechtem demografiefestem Wohnraum dürfte dabei im Vordergrund stehen. Sehr wichtig ist auch der Aspekt, den Verbleib in der Wohnung solange wie eben möglich zu gewährleisten, denn der überwiegende Teil der Gruppe der Senioren möchte so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung ein selbstbestimmtes Leben

führen. Haushaltsnahe Dienstleistungen zu etablieren und Angebote zum betreuten Wohnen zu schaffen sind dabei zwingende Erfordernisse.

Ohne intensive Prüfung kann man behaupten, dass für das Leben der Menschen mit Behinderungen (unabhängig vom Alter) funktionierende Nachbarschaften oder Gemeinschaften sehr wichtig sind. Hierin unterscheiden sie sich nicht von der Gruppe der Senioren. Darüber hinaus sind sie in besonderem Maße auf Barrierefreiheit und auf andere technisch-bauliche Hilfsmittel im Alltag angewiesen.

Eine wichtige Aufgabe wird es sein, dort, wo entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen, zu gewährleisten, dass die Menschen mit Behinderungen auch bevorzugt Zugang zu den Wohnungen erhalten.

Auch ist die Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten, die Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt mit „passendem“ Wohnraum zu versorgen, eine sehr wichtige sozialpolitische Aufgabe. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von Mietpreis- und Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau muss es das klassische Ziel der kommunalen Wohnungspolitik sein, sowohl quantitativ als auch qualitativ ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Nachdem im September 2009 das erste Semester an der „Hochschule Ruhr West“ in Bottrop und Mülheim begonnen hat, wird hier im Stadtgebiet auch ein Angebot für studentisches Wohnen notwendig. Mit dem Wintersemester 2013 soll die vollständige Auslastung des Hochschulstandortes mit 500 Studentenplätzen in Bottrop erreicht werden.

Die Wohnsituation der Studierenden ist an allen Hochschulstandorten Deutschlands durch eine Vielfalt der Wohnformen gekennzeichnet. Studierende wohnen zur Untermiete, bei Verwandten, in Wohngemeinschaften oder mieten eigene Wohnungen. Ein weiteres Kennzeichen studentischen Wohnens ist der Übergangscharakter. Die Übergangsformen spiegeln den Loslösungsprozess vom Elternhaus bis hin zur eigenen Familiengründung wider. Auf der Anbieterseite sind diese ständigen Veränderungen in der individuellen Wohnnachfrage zu beachten. Die Analyse der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und der gruppenspezifischen Wohnwünsche können zur Planung und Gestaltung eines nutzungsgerechten Wohnangebots für Studierende beitragen.

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2010 kann studentisches Wohnen im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus stärker gefördert werden. So können Gruppenwohnungen für Formen des gemeinschaftlichen Wohnens der studentischen Zielgruppe und Wohnungen für Alleinstehende und Paare geschaffen werden. Dabei werden flexible Grundrisslösungen auch unter 35 Quadratmeter Wohnfläche zugelassen, wenn die Planungen innovative Ansätze zu späteren Zusammenlegungen dieser Wohnungen ermöglichen.

Die Stadt Bottrop verfügt über keine nennenswerten eigenen Wohnungsbestände und wird aufgrund der gegenwärtigen und auch aufgrund der künftig zu erwartenden Haushaltssituation keinen kommunalen Wohnungsbau betreiben. Für die Umsetzung des kommunalen Leitbildes Wohnen ist die Stadt auf Kooperationspartner aus der Wohnungswirtschaft angewiesen. Das Leitbild muss daher durch hohe Praxistauglichkeit gekennzeichnet sein.

 Leitsatz: Die Stadt Bottrop ist bemüht, für alle Nachfragegruppen ein quantitativ und qualitativ ausgewogenes Angebot im Stadtgebiet vorzuhalten. Die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden dabei zeitnah geschaffen. Für alle Nachfragegruppen steht dabei ein qualitativvolles Wohnen im Vordergrund.

1.3 Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Zielvorstellungen für diesen Bereich fußen auf dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Weitere Leitbilder für den Aspekt der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sind:

- Gesundheit fördern,
- Spiel-, Sport- und Freizeitangebote sichern und verbessern,
- schulisches Bildungsangebot erhalten und ausbauen,
- außerschulische Bildung und berufliche Weiterbildung fördern,
- kulturelle Vielfalt fördern.

Die wohnortnahe Versorgung mit den Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs hat einen hohen Stellenwert, daher greift hier auch wieder das Leitbild, die Zentrenstruktur zu stärken und die Nebenzentren in ihrer Funktionsausübung zu unterstützen.

Leitsatz: Die Wohnqualität in einem Quartier wird durch kurze Wege zu Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet. Die Stadt Bottrop ist bemüht, alle das Wohnen ergänzende Einrichtungen in guter Erreichbarkeit zu sichern und insbesondere die Funktion des entsprechenden Stadtteilzentrums zu stärken.



1.4 Verkehr

Die Zielvorstellungen für diesen Aspekt basieren auf dem 1993 durch den Rat der Stadt beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan. Im gültigen Flächennutzungsplan von 2004 werden diese Ziele ebenfalls aufgegriffen und lauten:

- Vorrang für den Umweltverbund,
- Umweltqualitätsziele für den Verkehr umsetzen,
- Mobil sein auch ohne Auto,
- Stadt der kurzen Wege

Der Verkehrsentwicklungsplan erfasst detailliert die Bottroper Verkehrssituation mit ihren Stärken und Schwächen und enthält Vorschläge, wie die Stadt sich zukünftig die Mobilität vorstellt. Dabei geht es darum, einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr zu fördern, also eine Mobilität, die

- die Umweltbelastungen reduziert,
- Freiräume schafft und erhält,
- Räume für städtisches Leben wieder her stellt,
- die einzelnen Verkehrsarten als gleichberechtigt ansieht,
- allen Menschen gleiche Mobilitätschancen einräumt und
- Gefährdungen und Beeinträchtigungen verringert.

Die Förderung des ÖPNV und der sonstigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel hat Vorrang. Die Umweltbelastungen sollen geringer, die Verkehrssituation entspannter, der Wirtschaftsverkehr funktionstüchtiger und der Straßenverkehr sicherer werden. Der arbeitsplatz- und freizeitbezogene aber auch der einkaufsbezogene private Autoverkehr ist durch Verlagerung auf den Umweltverbund zu reduzieren. Die Förderung ökologischer und sozial verträglicher Mobilitätsformen, die Rücksicht auf die spezifischen Alltagswege und Nutzungsbedürfnisse der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nimmt, ist zu intensivieren.

Im Rahmen der Formulierung der Umweltqualitätsziele nimmt der Verkehr mit seinen Belastungen für das Klima eine besondere Stellung ein. Nachdem in den letzten Jahren die Industrie- und Kraftwerksemissionen deutlich zurückgegangen sind, ist der wachsende Autoverkehr durch die Zersiedlungstendenzen und die Funktionstrennungen das bedeutsamste Umweltproblem in der Region. Darüber hinaus ist der motorisierte Verkehr der Hauptverursacher von Lärm. Verkehr ist daher ein integraler Bestandteil der Stadtentwicklung.

Als ergänzende Strategie ist eine Entkopplung von Mobilität und KFZ-Verkehr anzustreben. Es geht darum, das gesamte Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu verringern und auf umwelt- und stadtverträglichere Verkehrsmittel zu verlagern, ohne die Mobilität der Bevölkerung einzuschränken.

Die Siedlungsentwicklung und der Grad der Funktionsmischung beeinflussen die Wahl der Verkehrsmittel. Es sind deshalb kompakte Strukturen anzustreben, die einen hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten. Die größere Funktionsmischung gilt auch für die Freizeitangebote. Eine dichte Bebauung entlang des schienengebundenen Nahverkehrs und eine gute Erreichbarkeit bebauter Gebiete mit dem ÖPNV sind Grundlagen einer attraktiven und akzeptierten Versorgung.

Trotz dieser Zielvorgaben ist der Anteil des Autoverkehrs mit rund 80 % am Gesamtverkehrsaufkommen der bestimmende Faktor. Das fahrende sowie das geparkte Kraftfahrzeug bestimmen das Bild in den städtischen Straßen und Wohnquartieren und verlangen eine angemessene planerische Berücksichtigung. Bezogen auf die vorliegenden Werte des Jahres 2008 kommen in Bottrop auf einen Einwohner 0,62 Kraftfahrzeuge oder anders ausgedrückt, beträgt der Motorisierungsgrad in Bottrop 62 %.

 Leitsatz: Die Motorisierung der modernen Stadtgesellschaft ist bei allen Vorhaben in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die Benutzung des ÖPNV, der Rad- und Fußverkehr sind gleichberechtigte Aspekte und müssen gleichwertig beachtet werden.

1.5 Freiraum und Grünflächen

Dieser Aspekt ist eng verwoben mit der Stadtentwicklung, dem Wohnen, Arbeiten und sich Versorgen sowie dem Verkehr. Daher werden einige Anmerkungen nicht wiederholt, sondern es wird sich auf folgende Leitbildbeschreibungen beschränkt:

- Die Einheit von Stadt- und Landschaftsraum bewahren,
- das innerstädtische Freiflächensystem erhalten und entwickeln.

Bottrop wird neben seiner städtebaulichen Identität gleichermaßen durch die landschaftsräumliche Einbindung geprägt. Sowohl unter stadt- und landschafts-gestalterischen Gesichtspunkten als auch im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Weiterentwicklung sind die vorhandenen Potenziale zu sichern.

Die in weiten Teilen offene Bebauung mit ökologisch hochwertigen Vegetationsanteilen bildet das Grundgerüst für die hohe Wohnqualität Bottrops und für die ökologische Vielfalt. Dieses System und seine Vernetzung zu den großräumigen Freiraumstrukturen gilt es zu stärken und auszubauen.

 Leitsatz: Ein hoher Grünflächenanteil in den Wohnquartieren ist zu entwickeln und zu erhalten. Bei der Planung und Gestaltung ist die Vernetzung zu großräumigeren Freiraumstrukturen zu beachten.

1.6 Interkulturelle Vielfalt

Die Verwaltung arbeitet aktuell an einem interkulturellen Gesamtkonzept. Dieses Konzept ist mehrstufig angelegt und noch in der Bearbeitungsphase. Es gibt bereits einige Ansatzpunkte für Leitbilder und Ziele, die vereinfachend folgende Schwerpunkte haben:

- Ausgrenzung vermeiden und
- Teilhabe aller ethnischen Gruppen am gesellschaftlichen Leben ermöglichen.

 Leitsatz: Nach der Beschlussfassung werden die Leitbilder und Ziele des Interkulturellen Gesamtkonzeptes für den Teilaspekt Wohnen in dieses Handlungskonzept übernommen.

2. Leitbilder der Wohnungswirtschaft und der Wohlfahrtspflege

Ein Kommunales Handlungskonzept zum Thema Wohnen kann nur gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft bzw. mit den Trägern der Wohlfahrtspflege Erfolg haben. Die frühzeitige Einbindung dieser Akteure am Wohnungsmarkt ist daher bei der Entwicklung eines Handlungskonzepts oder - wie in Bottrop, der Entwicklung „Wohnungspolitischer Leitbilder und Ziele“- unerlässlich.

Zu diesem Zweck wurden Wohnungsbaugesellschaften und eine Wohnungsgenossenschaft angesprochen, die über erhebliche Mietwohnungsbestände im Stadtgebiet Bottrop verfügen. Es handelt sich dabei um die Wohnungsunternehmen, mit denen die Stadt Bottrop bereits Kooperationsvereinbarungen für den Bereich Wohnen abgeschlossen hat.

Ferner wurde Kontakt aufgenommen mit Trägern der Wohlfahrtspflege. Im Eigentum dieser Träger steht ein großer Bestand der Seniorenwohnungen. Bei den Leitbildern der Träger der Wohlfahrtspflege hat selbstverständlich die notwendige Betreuung des einzelnen Menschen Vorrang vor anderen Aktivitäten. Wohnungsbestände dieser Träger sind - im Bezug auf den gesamten Mietwohnungsbestand - eher von untergeordneter Bedeutung, haben jedoch große Bedeutung für die Personengruppe der Senioren.

Als Vertretung der Vielzahl von Privateigentümern wurde der örtliche Haus- und Grundeigentümerversammlung gebeten, seine Sichtweise auf dem Wohnungsmarkt darzustellen. Die sich hier abzeichnenden Probleme sind mit denen der Gesellschaften im weitesten Sinne vergleichbar.

2.1 Wohnungsbaugesellschaften/Wohnungsgenossenschaften

Die 4 Wohnungsbaugesellschaften bzw. die Wohnungsgenossenschaft, mit denen Kontakt aufgenommen wurde, zeigten sich sämtlich zur Mitarbeit und zur Darlegung ihrer Unternehmensphilosophien bereit.

Es handelt sich um folgende Unternehmen:

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH, Südring 53a, 46242 Bottrop

Deutsche Annington Immobilien GmbH Wohnungsbau, Philippsstraße 3, 44803 Bochum

Evonik Wohnen GmbH, Rellinghauser Str. 7, 45128 Essen

THS Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bottrop eG, Bergstraße 30, 46236 Bottrop

Philosophien/Leitbilder



Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH, Südring 53a, 46242 Bottrop

(entnommen aus dem Beteiligungsbericht 2009 der Stadt Bottrop für das Berichtsjahr 2008 - Auszüge)

Zweck der Gesellschaft ist die sichere und soziale Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten sowie Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks (sichere und soziale Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung) ergibt sich aus dem Gegenstand des Unternehmens.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2008 folgenden eigenen Hausbesitz:

1934 Wohnungen
8 eigentumsähnliche Dauerwohnrechte
37 gewerbliche Einheiten
597 Garagen/Stellplätze

mit einer Gesamtwohnfläche von 125.256 m² und einer Nutzfläche von 13.742 m².

Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft noch 69 Mieteinheiten des städtischen Hausbesitzes sowie 53 Mieteinheiten und 4 gewerbliche Einheiten der Sparkasse Bottrop. Des Weiteren betreut die Gesellschaft 11 Eigentümergemeinschaften mit 334 Wohnungen (davon 156 eigene) und 11 gewerblichen Einheiten. Die Wohnraumbewirtschaftung ist langfristig gesichert.

Die Gesellschaft und die Stadt Bottrop (Stadtplanungsamt, Abt. Wohnungswesen) sind bestrebt, den Wünschen der Mietinteressenten weitestgehend gerecht zu werden.

Die Mieten der Wohnungen lagen im Jahr 2008 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die monatliche Durchschnittsmiete aller Vermietungseinheiten (Unternehmensmiete) betrug 4,19 € (Vorjahr 4,15 €). Die Vermietung des Wohnungsbestandes war während des Geschäftsjahres überwiegend gegeben.

Für die Wirtschaftseinheiten „Tourcoing, Ernst-Moritz-Arndt-Str., Börenstraße“ und „Robert-Brenner-Str.“ wird eine Modernisierung bzw. eine bauliche Veränderung in Betracht gezogen, die von Größe und Umfang der Arbeiten einen abschnittswise Leerzug erforderlich macht. Aus diesem Grunde wird eine hohe Leerstandsquote bewusst in Kauf genommen.

Ertragseinbußen und Mietrückstände führten bei der Gesellschaft zu keinen nennenswerten wirtschaftlichen Belastungen. Die Vermietungssituation sowie das Mahn- und Klagewesen unterliegen einer regelmäßigen Überwachung. Risiken für die Gesellschaft sind nicht zu verzeichnen.

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr insgesamt 2.336 T€ ausgegeben, das entspricht 17,97 €/m² Wohn-/Nutzfläche (130.043 m²). Im Vorjahr wurden insgesamt 2.285 T€ ausgegeben, dies entsprach 17,70 €/m² Wohn-/Nutzfläche (129.110 m²).

Nach Ablauf der 10jährigen Nachwirkungsfrist entfiel ab dem 01.01.2009 für 972 Wohnungen (50,05 % des Wohnungsbestandes) die Eigenschaft „öffentlich geförderter Wohnungsbau“.

Diese Mietwohnungen können ab 2009 einem erweiterten Kundenkreis angeboten werden.

Die Anpassung an die Marktmiete der nunmehr freifinanzierten Wohnungen erfolgte zum 01.03.2009 mit einer moderaten Erhöhung von durchschnittlich 4,48 %.

Der in 2003 beschlossene Modernisierungsplan ist weiter verfolgt worden.

Die im Vorjahr (2007) begonnenen Maßnahmen:

Johannesstr. 66, 68, 70; Hebeleckstr. 142, 144; Kreulshof 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15,
mit insgesamt 62 Wohnungen wurden Anfang 2008 fertig gestellt.

Begonnen wurde im Geschäftsjahr 2008 mit den Modernisierungsmaßnahmen für 98 Wohnungen: Kreulshof 17, 19, 21, 23, 26, 28, 30; Weilbrock 1, 2, 4, Im Brinkmannsfeld 91, 97, 99; Düppelstr. 3, 5, 7,

Für 2009/2010 sind weitere Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die Wirtschaftseinheiten Horster Str. 207, 209 und Lichtenhorst 8, 10,
mit insgesamt 20 Wohnungen.

Bei sämtlichen Modernisierungsmaßnahmen erhalten die Gebäude einen umfassenden Vollwärmeschutz (Fassaden-, Dachdecken- und Kellerdeckendämmung). Des Weiteren werden die vorhandenen Fenster gegen höherwertige mit einem niedrigeren Durchlassungskoeffizienten ausgetauscht und vorhandene Nachtspeichergeräte oder Kohleheizungen durch zentrale Heizungsanlagen ersetzt.

Bei 13 Wohnungen der Wirtschaftsgruppe „Düppelstraße“ werden zusätzlich die Bäder dem heutigen Standard (bodenebene Duschen) angepasst.

Im Zuge der Modernisierungen werden alle Wohnungen mit Balkonen versehen bzw. werden vorhandene Balkone durch neue, thermisch vom Gebäude getrennte Balkone unter gleichzeitiger Vergrößerung, ersetzt. Des Weiteren wird das Wohnumfeld unter ökologischen Gesichtspunkten erneuert.

Mit diesen umfangreichen Aktivitäten hat die Gesellschaft, wie auch in den Vorjahren, ihr ökologisch bewusstes Handeln dokumentiert.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft durch Auftragsvergaben an die heimischen Unternehmen erheblich zu deren wirtschaftlichen Stärkung beigetragen.

Das Geschäftsjahr 2008 nahm für die Gesellschaft einen erfreulichen Verlauf. Das positive Gesamtergebnis wurde durch das Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ realisiert. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Anpassungen an den geltenden Mietwertspiegel haben zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse geführt.

Insgesamt ist die Ertragslage der Gesellschaft für das Jahr 2008 zufriedenstellend. Für das Geschäftsjahr 2009 wird eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung und ein ähnliches Ergebnis wie 2008 erwartet, gleiches gilt für 2010.

Durch eine umfangreiche Neubaumaßnahme in Bottrop Ebel mit insgesamt 19 Wohnungen*, schafft die Gesellschaft attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Nachfrager. Die Gesellschaft leistet mit dieser Maßnahme einen erheblichen Beitrag zur Aufwertung des Stadtteils.

***Anmerkung der Redaktion:**

Davon wurden 15 WE im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW subventioniert. Daneben beteiligte sich die Stadt Bottrop mit einem einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von 218.773 € an der Finanzierung dieser 15 WE. Der Zuschuss bewirkt eine dauerhafte Senkung der üblichen Bewilligungsmiete (4,85 €/qm/mtl.) um 1,16 €/qm/mtl.

Die Modernisierung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes bleibt auch in den nächsten Jahren von großer Bedeutung.

Die Gesellschaft wird ihre erfolgreichen Anstrengungen fortsetzen und sich auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung der lokalen, wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung einzustellen und die Herausforderungen des Marktes zukunftsorientiert zu bewältigen.

Sie ist nach wie vor bestrebt, ihren Mietern einen sicheren, dauerhaft bezahlbaren und vor allem lebenswerten Wohnraum zu bieten bzw. zu schaffen.

Die Gesellschaft stellt sich seit mehr als 60 Jahren in den Dienst der Menschen. Sie sorgt dafür, dass auch sozial schwache Bürger jederzeit einen adäquaten Wohnraum erhalten.



Deutsche Annington Immobilien GmbH Wohnungsbau, Philippsstraße 3, 44803 Bochum

(Strategiepapier wurde von der Annington Immobilien GmbH übersandt und wird nachstehend wiedergegeben)

Geschäftstätigkeit:

Mit rund 220.000 bewirtschafteten Wohnungen und rund 1.100 Mitarbeitern zählt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 2001 gegründet und konnte in den Folgejahren durch weitere Zukäufe erheblich wachsen. Mit dem Erwerb von Viterra stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnimmobilienunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer bis zu hundertjährigen Geschichte.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe versteht sich als leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Kernleistung besteht darin, breiten Bevölkerungsschichten langfristig preiswerte Wohnungen zu vermieten und sich mit zusätzlichen Serviceleistungen bei den Kunden als attraktiver Vermieter zu positionieren. Eine zweite Kernaktivität ist die selektive Bestandsveräußerung. Eine weitere Säule ist die gezielte Akquisition und Integration von Wohnungsbeständen in die Unternehmensgruppe.

Portfolienstruktur:

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 191.952 eigene Wohnungen, 43.919 Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten sowie 1.528 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.966 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit

Wohnraum in rund 630 Städten und Gemeinden. 69 % der Wohnungen befinden sich in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern, 31 % liegen in mittleren und kleinen Städten und Gemeinden.

Rund 60 % des Bestands konzentriert sich auf 20 große Städte, in denen wir Bestände von 2.000 bis zu 18.000 Einheiten halten. Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, Berlin, die Rhein-Main-Region und Süddeutschland. Die vier größten Standorte sind Dortmund, Berlin, Frankfurt am Main und Essen. Mit 95,9 % befindet sich der größte Teil des Bestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 52,9 %. Damit besitzt das bevölkerungsreichste Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

Daten Wohnungsportfolio Bottrop - Stand zum Monatsanfang Dezember 2009

Anzahl Gebäude:	1032
Wohneinheiten:	2186
Preisgebunden/nicht preisgebunden Wohnungen:	457/1729
Wohnfläche Gesamt:	137.881 m ²
Ø Wohnfläche/Wohnung:	63 m ²
Ø monatliche Nettokaltmiete:	4,74 €/Monat
Leerstand:	4,1 %

Altersstruktur (Häuser)

Ort	Baujahrsgruppe	Anzahl	Anzahl
Bottrop	bis 1905	44	77
Bottrop	1906-1910	83	143
Bottrop	1911-1915	365	532
Bottrop	1916-1920	75	109
Bottrop	1921-1925	109	130
Bottrop	1931-1935	6	23
Bottrop	1941-1945	1	2
Bottrop	1946-1950	36	59
Bottrop	1951-1955	95	351
Bottrop	1956-1960	116	466
Bottrop	1961-1965	16	79
Bottrop	1966-1970	5	12
Bottrop	1986-1990	14	64
Bottrop	1991-1995	48	139
Bottrop	1996-2000	10	0
Bottrop	2001-2005	9	0
		<u>1032</u>	<u>2186</u>

Strategie:

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt das Ziel, mit ihrem Wohnungsbestand langfristig und profitabel zu wachsen. Dabei konzentrieren wir uns auf drei Felder:

- Langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung: Über unsere Vermietungs- und Dienstleistungen, deren Qualität wir laufend prüfen und verbessern, bieten wir unseren Kunden langfristig ein wettbewerbsfähiges Angebot mit sehr gutem Service. Parallel dazu halten wir unseren Wohnungsbestand auf einem der heutigen Zeit angemessenen Qualitätsniveau bzw. heben dieses gezielt an. Beides trägt dazu bei, dass wir unsere Wohnungen langfristig und zu guten Konditionen vermieten können.
- Selektive sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter: Wir bieten Wohneigentum zu attraktiven Preisen. Unsere Privatisierungen betreiben wir selektiv; unser Verkaufsangebot richtet sich vorrangig an unsere Mieter. Darüber hinaus sprechen wir Selbstnutzer und in Einzelfällen auch Kapitalanleger an. Mieter und Kommunen beziehen wir in diesen Prozess früh mit ein.
- Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios: Als langfristig wirtschaftendes Wohnungsunternehmen bauen wir unseren Wohnungsbestand bundesweit aus. Dabei konzentrieren wir uns auf Portfolios in städtischen Räumen. Dank unserer finanziellen Möglichkeiten sind wir in der Lage, auch größere Wohnungsbestände anzukaufen.

Im Mittelpunkt unserer Strategie stehen die ertragsorientierte Bewirtschaftung unserer Bestände und deren Pflege. Sie sichern uns langfristige und regelmäßige Erträge. Beim Bestandserwerb und bei der Privatisierung gehen wir nach sorgfältig definierten Kriterien vor.

Wichtig für die Akquisition von Beständen ist, dass diese in unsere Portfoliostruktur passen und kurz- bis mittelfristig unseren Ertragskriterien entsprechen. Wir prüfen sowohl private als auch öffentliche Bestände – wobei wir bei der Übernahme von Wohnungsbeständen auch mit besonderen Vereinbarungen, wie zum Beispiel umfangreichen Sozialklauseln zum Mieterschutz, vertraut sind. Unsere Aufmerksamkeit richtet sich auf größere Portfolios mit mehr als 500 Wohnungen.

Mietstruktur/Vermietungsdauer:

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,00 € pro Quadratmeter/Monat (2008: 4,91 € pro Quadratmeter/Monat). Rund die Hälfte unserer Wohnungen (52 %) ist bis zu 64 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von preiswerten Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten die besten Marktchancen voraus, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen angesichts einer zunehmenden Zahl von Single-Haushalten überproportional wachsen wird.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist überdurchschnittlich hoch: Ein Mieter wohnt rund 15 Jahre bei der Deutschen Annington, im bundesdeutschen Durchschnitt dauert ein Mietverhältnis rund neun Jahre.

Positionierung:

Als größter deutscher Wohnungsvermieter verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe über eine starke Marktposition. Diesen Größenvorteil nutzt die Gruppe, um in ihrem Segment – bezahlbare Wohnungen überwiegend in Ballungsräumen – den Service um die Vermietungsleistung herum aktiv auszubauen. Dabei optimiert die Gruppe nicht nur die eigenen Leistungen, sondern generiert durch die Bündelung von Nachfrage auch Einkaufsvorteile für ihre Kunden. Mit dieser Kombination bietet sie aktuellen und potenziellen Mietern ein attraktives Leistungspaket, das im Wettbewerb um langfristig bindungswillige Mieter einen erheblichen Vorteil darstellt: Das Serviceangebot reicht von Einsparungen bei den Nebenkosten durch Rahmenverträge für die wichtigsten Wartungs- und Dienstleistungen bis hin zu Einkaufsvorteilen bei ausgewählten Handelspartnern. Für ihre älteren Mieter hat die Gruppe mit dem kostenlosen Service „Annington Wohnen Plus“ ein innovatives Angebot geschaffen.

Geschäftsmodell:

Die Deutschen Annington Immobilien Gruppe hat im Zuge der Neuaufstellung im abgelaufenen Geschäftsjahr die Organisation und die Prozesse grundlegend neu gestaltet: Die Regionalgesellschaften, die bisher für das Geschäft vor Ort sowie für die Kundenbetreuung und Kundenakquise verantwortlich waren, haben ihre Geschäftstätigkeit beendet. In der neuen Geschäftsorganisation sind ihre Aufgaben zwei funktionalen Bereichen – dem Business Management und dem Property Management – zugeordnet. Im Bereich Business Management haben wir die Eigentümerfunktion zusammengefasst. Sie wird nun von den vier Geschäftsbereichen Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Rheinland/Ruhr wahrgenommen. Die Objektentscheidungen vor Ort erfolgen durch Business-Manager, die für einen fest zugeordneten Wohnungsbestand verantwortlich sind. Auf diese Weise können detaillierte Objektkenntnisse und Marktnähe noch besser genutzt und die Entscheidungen fundierter und differenzierter getroffen werden.

Im Bereich Property Management haben wir ein Kundencenter etabliert, das aus dem zentralen Mietercenter, dem Reparaturcenter und dem Vertriebscenter besteht. Über das Kundencenter bearbeiten wir alle Kundenanfragen zentral. Unsere Mitarbeiter greifen auf eine digitale Mieter- und Objektakte zu, in der alle notwendigen Informationen enthalten sind. Hierfür wurden rund 50 Millionen Seiten Papier aus 100 Standorten eingescannt und sortiert. Damit haben wir einen Schritt vollzogen, der in anderen Branchen bei kundenorientierten Unternehmen längst Standard ist. Anfragen, die von den Kundencenter-Mitarbeitern per Telefon nicht beantwortet werden können, erledigt unser Mieterservice-Außendienst direkt beim Kunden. Direkt nach dem Telefonat bucht der Mitarbeiter im Kundencenter einen Termin beim Außendienstmitarbeiter. Dieser wird dann über eine dynamische Außendienststeuerung innerhalb kurzer Zeit zum Kunden oder zur Wohnung geleitet. Täglich nehmen allein unsere eigenen Mitarbeiter bis zu 1.100 Termine vor Ort wahr. So nah waren wir noch nie an unserem Kunden.

Standardvorgänge wie Nebenkostenabrechnungen bearbeitet ein Servicecenter, das dem Mietercenter angegliedert ist.

In einem dritten Bereich Corporate haben wir alle notwendigen Management- und Support-Funktionen gebündelt. Die neue Unternehmensorganisation hat maßgeblich dazu beigetragen, Leistungsfähigkeit und Effizienz der Gruppe weiter zu verbessern.

Unternehmen/Umfeld:

Die Wohnungsbestände der Deutschen Annington Immobilien Gruppe stammen aus dem Zusammenschluss und der Integration verschiedener Wohnungsgesellschaften. Bei ihrem Erwerb wurden in der Regel umfangreiche Sozialklauseln zum Mieterschutz vereinbart. Wir arbeiten vor Ort eng und vertrauensvoll mit allen Beteiligten zusammen, engagieren uns für Quartiersentwicklungen und schließen individuelle Siedlungsvereinbarungen. Bundesweit ist unsere Gruppe in zahlreichen regionalen Kooperationen vertreten. Dabei pflegen wir einen konstruktiven Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen.

Über unsere beiden Stiftungen bieten wir Unterstützung in sozialen Härtefällen und bei Hilfsbedürftigkeit. Darüber hinaus fördern unsere Stiftungen intakte Nachbarschaften und Ausbildung. Zudem sind wir bei vielen sozialen Projekten im Umfeld unserer Siedlungen engagiert. Den Zusammenhalt in unseren Mietergemeinschaften fördern wir durch die Unterstützung von Mieterfesten, Initiativen und Vereinen. Über Sponsoring unterstützen wir soziale Projekte im Kinder- und Jugendbereich sowie kulturelle Aktivitäten.

Gleichzeitig beschäftigen wir uns angesichts der demographischen Entwicklung mit der Frage, wie wir unsere Mieter dabei unterstützen können, auch in der späten Lebensphase in ihrer Wohnung zu bleiben. Gemeinsam mit starken Partnern vor Ort wollen wir zukünftig Pflegeleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und bundesweite Beratung vermitteln. Das Angebot soll sich nicht nur an ältere Menschen richten, sondern auch an Heranwachsende und junge Familien.

2009 hat die Deutsche Annington ein Kooperationsprojekt mit der Caritas in Gelsenkirchen gestartet: Im

Rahmen einer Wohnhausmodernisierung richteten wir einen behindertengerechten Beratungsstützpunkt mit einem Begegnungscafé für Mieter ein. Hierzu haben wir zwei ehemalige Wohnungen im Erdgeschoss eines Wohnhauses zusammengelegt und barrierefrei ausgebaut. Die speziell ausgebauten Räume stehen der Caritas zunächst für zwei Jahre mietfrei zur Verfügung.

Darüber hinaus überlegen wir, wie wir durch Technologieeinsatz in den Wohnungen die Selbständigkeit unserer älteren Mieter bewahren können. Hierzu planen wir ein Kooperationsprojekt mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. in Dortmund: Ähnlich wie beim Caritas-Projekt soll in unserem Bestand ein Beratungs- und Begegnungstreffpunkt entstehen. Dort sollen die Johanniter die Hausnotrufe aus Dortmund und Umgebung ortsnah koordinieren. Die Johanniter sind bundesweit einer der größten Anbieter von Hausnotrufdiensten. Im Rahmen der Kooperation wollen wir unseren Mietern auch in der Fläche preiswerte Hausnotrufsysteme anbieten.

Bei positiver Resonanz werden wir Projekte wie diese vertiefen bzw. weitere initiieren.

Selbstverständnis:

In unserem Geschäft setzen wir auf langfristige Unternehmensentwicklung und ein entsprechendes Engagement. Unser Selbstverständnis ist klar formuliert: Wir wollen dauerhaft das beste Unternehmen in der Wohnungswirtschaft werden. Diesen Weg haben wir 2009 mit der Einführung neuer Geschäftsprozesse konsequent weiter verfolgt.



Evonik Wohnen GmbH, Rellinghauser Str. 7, 45128 Essen

(Strategiepapier wurde von der Evonik Wohnen GmbH übersandt und wird nachstehend wiedergegeben)

Die Evonik Wohnen GmbH mit Hauptsitz in Essen bewirtschaftet in Nordrhein-Westfalen rund 60.000 eigene Wohnungen. Mit neun KundenCentern und 15 weiteren Außenstellen ist Evonik immer nah am Kunden und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die Evonik Wohnen ist ein aktiver Bestandshalter mit regionaler Fokussierung. Die Bestandsschwerpunkte liegen im Ruhrgebiet, dem Raum Aachen sowie der „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn. Das Geschäftsmodell mit der Bewirtschaftung als Kerngeschäft, einem aktiven Portfoliomanagement und einem Bauträgergeschäft zur Ergänzung, ist klar differenziert zu Geschäftsmodellen von Immobilienhändlern.

Mit einem aktiven Portfoliomanagement optimiert und arrondiert die Evonik Wohnen GmbH kontinuierlich den Wohnungsbestand. Zu den Facetten gehören die Modernisierung von Beständen ebenso wie Neubau sowie Zukauf von passenden Immobilienbeständen und Privatisierungen vereinzelter Bestände. Dabei investiert die Evonik Wohnen GmbH jährlich rund 100 Mio. Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Neubaumaßnahmen. Bei Modernisierungen stehen neben der Verbesserung der Marktfähigkeit im Wesentlichen auch energetische Aspekte im Vordergrund, die zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen führen und den Mietern in Form von geringeren Heizkosten zugute kommen. Bei der Portfolio-Analyse wird immer das ganze Quartier berücksichtigt, um eine ganzheitliche und zukunftsorientierte Maßnahmenplanung zu gewährleisten.

Die knapp 2.600 Wohnungen in Bottrop werden vom KundenCenter Essen sowie der Außenstelle Bottrop an der Dickebank 1, bewirtschaftet. Zu den aktuell größeren Projekten zählen die Baumaßnahmen am Matthias-Kirch-Weg in Bottrop Ebel. Hier errichtete die Evonik Wohnen GmbH 18

neue seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen und modernisierte 44 Wohnungen. Begleitet wurde das Projekt von einer Baurägermaßnahme mit 10 Kaufeigenheimen. Außerdem werden zur Zeit mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ 260 Wohnungen an der Dickebank 3-11, 4-12, Röttgersbank 6-44, 11-55, Sonnenscheinstraße 2-6, Germaniastraße 97, Möddericher Straße 21-23a in Bottrop energetisch optimiert.



THS Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

(Strategiepapier wurde von der THS Wohnen GmbH übersandt und wird nachstehend wiedergegeben)

Konsequente Neuorganisation

Die THS hat in den letzten Jahren Strategien entwickelt und Maßnahmen ergriffen, um die innere Organisation, die Abläufe und die Kosteneffizienz deutlich zu verbessern – und damit schon frühzeitig auf die sich verändernden Marktbedingungen zu reagieren. Im Berichtsjahr 2008 wurden dann, orientiert an klaren Leitlinien, übergreifende Zielsetzungen, ein zeitliches Handlungskonzept und prozessuale Standards für die umfangreiche Neuorganisation der Gesamt- und Teilstrukturen des Unternehmens definiert und umgesetzt. Im Sinne der Gesellschafter wurde der THS Konzern perspektivisch-strategisch so neu aufgestellt, dass er auch in Zukunft marktgerecht, konkurrenz- und zukunftsfähig seine Chancen optimal nutzen kann. Das Geschäftsmodell wurde so weiterentwickelt, dass den Gesellschaftern neben einer für Unternehmungen dieser Art kapitalmarktkonformen Rendite auch nachhaltige Wertentwicklung gewährleistet wird.

Zukunft aus Tradition

Ursprünglich gegründet, um den enorm ansteigenden Wohnraumbedarf in der rapide wachsenden Montanregion Ruhrgebiet zu decken, hat die THS eine besondere Tradition. Aus dieser bezieht sie auch in der gegenwärtigen Zeit veränderter wirtschaftlicher und sozialer Bedingungen ihr Selbstverständnis als wohnungswirtschaftliches Unternehmen: Der Konzern verwaltet und entwickelt Quartiere mit sozial ausgewogenen Strukturen für ein generationenübergreifendes Zusammenleben. Für ihre Arbeit setzt die THS klare Qualitätsstandards, die den Anforderungen der Mieter, der Gesellschafter und der Geschäftspartner gerecht werden. Sie achtet bei Ihren Bauinvestitionen und allen anderen Teilprozessen auf Nachhaltigkeit in all ihren Dimensionen.

Lebensqualität als Leitsatz

In Zeiten der Veränderung gilt es, die eigenen Stärken auszubauen und Schwächen zu minimieren, ohne das grundlegende Selbstverständnis zu gefährden. Unter Beibehaltung sozialer Kompetenz und traditioneller Werte hat die THS daher im Jahr 2008 einen strukturierten Change-Management-Prozess in Gang gesetzt. Diesem lag die Maxime zugrunde, sich zukünftig als flexibles, dauerhaft lernendes Unternehmen zu entwickeln. Zur Qualitäts- und Effizienzsteigerung wurden als konkrete Maßnahmenpakete unter anderem die Umstrukturierung des Gesamtkonzerns, die Optimierung der Bestandsverwaltung und die Ausrichtung der Personalstruktur an zukünftigen Anforderungen festgelegt. Als Leitsatz und Orientierungsmaßstab diente hierbei die dauerhafte Sicherung von Wohn- und Lebensqualität in den von der THS verwalteten und entwickelten Quartieren.

Neue Anforderungen – neue Lösungen

Mehrere Trends bestimmen diese Sondersituation maßgeblich: Das Revier schrumpft insgesamt. Der prozentuale Anteil älterer Bewohner steigt, ebenso wie deren Altersdurchschnitt sich exponentiell erhöht. Bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen vergrößert sich der Anteil derjenigen mit Migrationshintergrund deutlich. Außerdem steht zu erwarten, dass die Bildungs- und

Arbeitsmarktpotentiale weiterhin durch die wirtschaftlichen Umwälzungen im Ruhrgebiet beeinflusst werden.

Alles in allem müssen wir uns also auf einen sozialen Umbau erheblichen Ausmaßes einstellen und vorbereiten, der sich unmittelbar im Kerngeschäft der THS niederschlagen wird: Die Nachfrage wird sich deutlich verändern und diversifizieren hinsichtlich Größe, Preis, Grundriss, Wohnkonzept und Lage der Immobilien; die Erwartungen an Umfeld, Versorgungsqualität und wohnungsnaher Dienstleistungen werden steigen. Das Produkt- oder Angebotsportfolio der Wohnungswirtschaft wird sich damit unweigerlich verändern und neue Leistungskategorien einschließen müssen, die es kompetent zu gestalten gilt. Dafür benötigen wir innovative Lösungen in den Bereichen Produktentwicklung, Services, Geschäftsmodelle und Kooperationen.

Sozial denken und handeln

Stärker als bisher wird das wohnungswirtschaftliche Kerngeschäft in Zukunft gekoppelt sein müssen mit der Wahrnehmung sozialer Aufgaben im Sinne einer moderierenden und steuernden Funktion in den Quartieren, die wiederum von unterschiedlichen sozialen, ethnischen und Altersgruppen gekennzeichnet sind. Für ein zukunftsfähiges wohnungswirtschaftliches Arbeiten wird man künftig nicht umhinkommen, gewisse „Sozialkosten“ zu übernehmen und die damit zusammenhängenden Aufgaben in das eigene Geschäftsmodell zu integrieren – auch wenn dies rein wirtschaftlich betrachtet zunächst nicht zwingend erscheinen mag.

Aber perspektivisches, nachhaltiges Arbeiten in der Wohnungswirtschaft geht heute eben - wesentlich eindeutiger als noch vor ein paar Jahrzehnten - klar hinaus über die Schaffung von dem veränderten Bedarf angepassten Immobilien mit modernem energetischem Standard. Die THS als Unternehmen, das aus seiner Historie ein ausgeprägtes soziales Verantwortungsbewusstsein mitbringt und sich bereits früh in einem systematischen sozialen Management geübt hat, ist nun klar im Vorteil gegenüber Unternehmen, die sich diese Kompetenz intern oder extern noch aneignen und sich dafür qualifizieren müssen.

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Von Kommunen und Gemeinden als kompetenter Partner geschätzt, ist die THS heute bei einem Gesamtbestand von 75.000 Wohnungen mit ca. 141.000 darin lebenden Menschen in 53 Städten und Gemeinden ein bedeutender Faktor für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Ruhrgebietes. Denn die nachhaltige Quartiersentwicklung und die Bewirtschaftung großer zusammenhängender Siedlungen gehören zu den Kernkompetenzen der THS.

In den vergangenen Jahrzehnten lag ein Schwerpunkt des Unternehmens auf der Modernisierung der Bestände und der Integration von zeitgemäßem Wohnkomfort in gewachsene Strukturen. Zusätzlich investiert die THS in die Schaffung von Service-Netzwerken zur Optimierung der Dienstleistungsangebote für die Menschen im Quartier. Dabei werden die vorhandenen Ressourcen aufgegriffen und gebündelt. Zu den Zielsetzungen gehören hier unter anderem die Aktivierung der Nachbarschaftsaktivitäten, Wohnen mit Sicherheit, Gesundheitsfürsorge sowie Beratung und Hilfe. Daraus entsteht nicht nur eine stärkere Bindung der Bewohner an Wohnort und Vermieter, sondern durch Imageverbesserung auch eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers. Dies geschieht zudem über die Teilnahme an Quartierskooperationen, sogenannten Runden Tischen oder Stadtteilprojekten mit engagierten Akteuren vor Ort, neben den Kommunen beispielsweise der Politik, Wohlfahrtsverbänden, Vereinen, städtischen Institutionen oder Pflegediensten.

Kundencenter Bottrop

Das Kundencenter bewirtschaftet 3510 Wohnungen in Bottrop, davon sind 2507 Wohnungen freifinanziert und 1003 Wohnungen öffentlich gefördert. Die Wohnungen befinden sich in den Stadtteilen, Boy, Fuhlenbrock, Grafenwald, Stadtmitte, Batenbrock, Eigen, Welheimer Mark, Lehmkuhle, Vonderort.

Zurzeit werden Modernisierungsarbeiten im Bereich der Ernst-Moritz-Arndt-Str und Börenstr. durchgeführt. Der Abbau der Nachtspeicherwohnungen in den nächsten Jahren ist ein weiteres Ziel des Kundencenters. 153 Wohnungen werden im Bereich der Hans-Böckler-Str. von Nachtspeicher auf Fernwärme umgerüstet.



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bottrop eG, Bergstraße 30, 46236 Bottrop
(entnommen aus dem Beteiligungsbericht 2009 der Stadt Bottrop für das Berichtsjahr 2008 - Auszüge)

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Genossenschaft war am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf nur die Tätigkeit einer von der Körperschaftssteuer befreiten Genossenschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG betreiben.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf den Bereich des Bundesgebietes Deutschland.

Unsere Genossenschaft - als örtlicher Wohnungsanbieter - hat sich bereits seit Jahren auf die sich abzeichnenden Veränderungen eingestellt. Den veränderten Qualitäts- und Wohnumfeldgesichtspunkten wird durch Um- und Ausbau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konsequent Rechnung getragen. Ständige Bestandsverbesserungen, Mieternähe und wohnbegleitende Dienstleistungen haben dazu geführt, dass freiwerdende Wohnungen der Genossenschaft meist problemlos weitervermietet werden können. Die Nachfrage nach neuen und grundlegend modernisierten Wohnungen ist als gut zu bezeichnen.

Durch den Einbau moderner Heizungsanlagen konnten wir einen Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Auch im Rahmen der Instandhaltung haben wir die Bestandspflege und -erhaltung intensiviert. Neben der laufenden Instandhaltung erhielten im Geschäftsjahr 2008 12 Mieter eine Gaszentralheizung bzw. wurde die Altanlage auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

In 17 Wohnungen, die teilweise zur Neuvermietung anstanden, wurden die kompletten Sanitäranlagen ausgebaut und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Ebenso wurde die Isolierung der Keller der Häuser Im Scheierbruch weitergeführt.

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch Mieterwechsel gekennzeichnet. Die Neuvermietung konnte teilweise ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden. Wobei in den Wohnungen, wo die Ausstattung nicht mehr heutigem Standard entsprach, die Wohnungen vor Bezug modernisiert wurden. Daraus resultiert dann auch die entsprechende Erlösschmälerung. Aufgrund der Nachfrage von älteren Personen nach altengerechten Wohnungen, die die Genossenschaft zur Zeit nur an der Herderstraße hat, wurde der Entschluss gefasst, an der Ecke „Am Sandknappen / Neustraße“ altersgerechte Wohnungen im freifinanzierten Bereich zu bauen. Mit dem Neubau soll noch im Jahr 2009 begonnen werden.

Die Ertragslage war 2008 insgesamt zufriedenstellend. Bezogen auf den gesamten Bestand der vermieteten Wohnungen und gewerblichen Einheiten wird stets darauf geachtet, Mieterhöhungen unverzüglich vorzunehmen, wenn sie zulässig und vertretbar sind. Für das Geschäftsjahr 2009 weist der Wirtschaftsplan eine gesicherte Ertragslage aus.

Zu der künftigen Entwicklung der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bottrop eG können wir z. Z. folgende Aussagen treffen. Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung erwartet. Chancen ergeben sich aus der weiteren Optimierung des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte. Es ist unser vorrangiges Ziel, unseren Mitgliedern gute, preiswerte und zeitgemäße Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Für das Jahr 2009 sind wieder Modernisierungs-, Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten von rund 1.000 T€ in den Wirtschaftsplan aufgenommen worden.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Allerdings könnte die anhaltende Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt und die allgemeine demografische Entwicklung in den nächsten Jahren zu steigenden Mietrückständen, hohen Mieterwechseln, höheren Mietverzichten, Mietausfällen und rückläufiger Nachfrage nach Wohnraum führen.

Die Fremdfinanzierungskosten belasten das Jahresergebnis. Den Risiken aus evtl. steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende langfristige Zinsfestschreibungszeiträume und Verteilung der Zeiträume Rechnung getragen. Aufgrund unserer intensiven Betreuung und Investitionen in unseren Bestand, schätzen wir diese Risiken als nicht bestandsgefährdend ein.

Die langfristige Unternehmensstrategie ist auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung ausgerichtet.

Die Genossenschaft wird daher auch in Zukunft den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld kontinuierlich den aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen. Die Neubaumaßnahme wird den aktuellen Wohnungsbedürfnissen von älteren Menschen im freifinanzierten Bereich abdecken, da die, Genossenschaft in diesem noch keinen Wohnungsbestand besitzt.

Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen in ähnlicher Höhe.

2.2 Träger der Wohlfahrtspflege

Mit 4 Trägern der Wohlfahrtspflege, die eigene Wohnungsbestände haben, wurde Kontakt aufgenommen. Sie zeigten sich sämtlich zur Mitarbeit und zur Darlegung ihrer Leitbilder bereit. Selbstverständlich steht bei den Trägern der Wohlfahrtspflege dabei der Mensch im Vordergrund. Wohnungsbestände rücken hier in den Hintergrund. Die Leitbilder der Wohlfahrtsverbände sind jedoch für die Gruppe der Senioren, deren Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum ein wichtiges Thema im Leitbild „Wohnen“ der Stadt Bottrop ist, von großer Bedeutung. Zu einer altengerecht ausgestatteten und damit qualitativ hochwertigen Wohnung gehört auch eine entsprechende Versorgung im Bedarfsfall.

Kontakt wurde mit folgenden Trägern aufgenommen:

Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Ruhr e.V. Bottrop, Gerichtsstraße 3, 46215 Bottrop

Arbeiterwohlfahrt Bezirk Westl. Westfalen e.V., Dortmund, Kronenstraße 63-69, 44139 Dortmund

Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V., Bottrop, Paßstraße 2, 46236 Bottrop

Diakonisches Werk Gladbeck-Bottrop-Dorsten e.V., Bottrop, Beckstraße 133, 46238 Bottrop

Philosophien/Leitbilder



Arbeiter-Samariter-Bund – Regionalverband Ruhr e.V. u. alle angeschlossenen Gesellschaften (Der nachstehende Text wurde von dem Arbeiter-Samariter-Bund übersandt)

Unser Leitbild

Der Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Ruhr e.V. bildet mit allen seinen Unternehmensbestandteilen eine Einheit. Gleichzeitig ist er Teil der Gesamtstruktur des ASB in Deutschland.

Wir sind ein Verband aus Mitgliedern, Ehrenamtlichen und Hauptamtlichen. Die Erwartungen und Anforderungen, die Menschen an uns stellen, bilden den Maßstab für Art, Umfang und Qualität unserer Angebote im Gesundheits- und Sozialwesen, in der Kinder- und Jugendhilfe.

Wir haben den Anspruch, durch unsere Leistungen Selbständigkeit zu fördern und zu erhalten. Wir entwickeln neue Lösungen und gehen neue Wege. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligen sich engagiert, selbständig und verantwortlich an den Entwicklungs- und Entscheidungsprozessen. Wir gründen unsere Zusammenarbeit auf Kompetenz, Freundlichkeit und Zuverlässigkeit.

Wir setzen uns aktiv für eine Gesellschaft ein, die Integration, Toleranz und ein solidarisches Miteinander als Grundprinzipien des Zusammenlebens versteht. Die Umsetzung dieser Leitsätze steht unter dem Grundprinzip eines wirtschaftlichen Umgangs mit vorhandenen Mitteln.

(Dieses Leitbild wurde 1999 nach ausführlicher Diskussion von ehren- und hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von der Mitgliederversammlung beschlossen.)

ASB Betrieb GmbH Ruhr

Seit 1983 ist die ASB Betriebs GmbH Ruhr als 100%ige Tochtergesellschaft des ASB Regionalverbandes Ruhr e.V. Vermieterin von Seniorenwohnungen in Stadtteil Bottrop Welheim. Ursprünglich war der ASB Bottrop e. V. als Verein im Haus An der Kommende 12-14 angesiedelt. Dieser Ortsverband stellte 1996 seinen Dienst ein und das Bottroper Gebiet wurde dem ASB Regionalverband Ruhr e. V. zugestanden, der ab 1997 seine Dienste in den Städten Essen, Bottrop, Hattingen und Mülheim anbot.

Seit 1998 betreut Ingo Scheuer die Wohnanlage als Mitarbeiter für die Gesamtverwaltung, Vermietung und Abrechnung.

Trotzdem die Wohnanlage nun schon über 27 Jahre besteht und in vielen Teilen nicht mehr den heutigen Ansprüchen für Seniorenwohnungen entspricht, konnten alle Wohnungen recht schnell wieder vermietet werden. Leerstände begrenzten sich in der Regel auf einen maximalen Zeitraum von 3 Monaten.

Mieterwechsel sind in der Regel durch Krankheit oder Tod bedingt. Gerade einmal ein Prozent der Mieter, die ihre Wohnung bei der ASB Betriebs GmbH hatten, haben in eine andere Mietwohnung gewechselt. Dies zeigt letztlich eine starke Mieter-Bindung, die auch durch die der Wohnanlage angeschlossene Begegnungsstätte noch verstärkt wird. In der Begegnungsstätte, fallen nur geringe Kosten für die Mieter (für z.B. Getränke und Speisen) an. Bezuschusst wird diese Begegnungsstätte unter anderem durch die Stadt Bottrop.

Besondere Projekte

Die Angebote der Begegnungsstätte haben sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Neben den klassischen Veranstaltungen wie die Nachmittagstreffs der Kartenspieler und der Kaffeerunden kommen heute eine Anzahl von neuen Veranstaltungen, wie z. B. das Gedächtnistraining, Gesellschaftsspielgruppen, Ausflüge, gemeinsames Frühstück, kostenlose Beratungen in den Bereichen Pflege und Wohnen, sowie spezielle Beratungen für pflegende Angehörige für an Demenz erkrankte Menschen hinzu.

Darüber hinaus finden in der Tagesstätte fachspezifische Vorträge zu den voran genannten Themen statt. Abgerundet wird das Gesamtangebot durch das Garten Café und hausinterne Feiern und Feste.

Die ASB Betriebs GmbH Ruhr erweiterte in den letzten Jahren kontinuierlich ihre Angebote für Senioren und pflegebedürftige Menschen in Bottrop. Ziel des Arbeiter-Samariter-Bundes ist es, Senioren eine bedarfsgerechte Unterstützung im Alltag zukommen zu lassen, damit ein langfristiger und möglichst selbständiger Verbleib im häuslichen Umfeld auch bei Pflegebedürftigkeit gewährleistet ist. Auf dem Gelände der Wohnanlage wurde im Jahr 2009 ein ambulanter Pflegedienst eröffnet. Mit dem Mobilen Sozialen Dienst (z.B. hauswirtschaftliche Hilfen, Begleitung bei Behördengängen, etc.), der Wohnraumberatung, dem Hausnotruf und der Betreuung demenzkranker Menschen kamen weitere Angebote hinzu, die die ambulante Situation pflegebedürftiger Menschen stärken und eine gezielte Entlastung für pflegende Angehörige bieten. Weitere Dienste, wie der Besuchshundedienst und verschiedene Freizeit- Bildungs- und Beratungsangebote für Senioren runden das Angebot für Senioren in Bottrop ab.

Da diese Angebote alle in unmittelbarer Nähe der Seniorenwohnanlage angesiedelt sind, bieten wir gerade unseren Mietern mit diesen Angeboten aus einer Hand unkomplizierte und schnelle Hilfe im Alter. Durch regelmäßige kostenlose Beratungs- und Informationsangebote informieren wir über verschiedenste Unterstützungsleistungen und wollen für einen sensiblen Umgang und das Einleiten präventiver Maßnahmen werben. Selbstverständlich besteht für alle Mieter die Wahlfreiheit, so sind auch andere Anbieter in unserer Wohnanlage tätig.

Entwicklungen in Bottrop Welheim

Der Stadtteil Bottrop Welheim hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert, was letztlich auch am Beispiel der Straße „An der Kommende“ deutlich wird.

Waren die Nachbarbauten der Wohnanlage noch vor einigen Jahren Mitarbeitern der Kohleindustrie vorbehalten, so kam es durch Verkauf und weitere Besitzerwechsel zu häufigem Mietwechsel und zur Veränderung der Bewohnerstruktur. Heute bewohnen die relativ großen Wohnungen vorwiegend Mitbürger mit Migrationshintergrund, die häufig von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Dies führt leider oft zu Spannungen und Missverständnissen, aufgrund der unterschiedlichen Kulturen. Einige Stimmen sprechen schon von einem „sozialen Brennpunkt“. Nachbarschaftliche Kontakte bestehen ausschließlich in der Wohnanlage. Allerdings schätzen die Mieter grundsätzlich die Ruhe und das viele Grün in der Umgebung.

Als sehr negative Entwicklung ist auch die Schließung von Geschäften des täglichen Bedarfes zu sehen. Der einzige, der Wohnanlage nahegelegene, Supermarkt wurde vor einigen Jahren geschlossen. Letztlich bedeutete dies für die älteren Menschen, deutlich längere Wege, oft auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ältere Menschen mit Gehbehinderung sind auf externe Hilfen von Angehörigen oder Pflegediensten mit hauswirtschaftlichen Leistungen angewiesen.

Trotz dieser regionalen Nachteile sind die Wartelisten für eine Wohnung in der ASB Wohnanlage in den letzten Monaten deutlich angestiegen. Zurzeit warten rund 42 Senioren und Seniorinnen auf eine Wohnung bei der ASB Betriebs GmbH. Davon alleine über 80% auf eine barrierefreie bzw. barrierearme Wohnung.

Erfahrungen, Probleme, Besonderheiten des Welheimer Wohnungsmarktes:

- Viele ehemalige Welheimer kehren zurück
- Viele Bewohner mit Migrationshintergrund
- Infrastruktur wird schlechter, keine oder kaum Einkaufsmöglichkeiten – gerade für Senioren ein großes Problem - dadurch längere Wege
- Stadtrandlage häufig problematisch bei Vermietungen
- Steigerung des Bestandes an Eigentum gegenüber Mietwohnungen
- Deutlich zu geringer Bestand an Senioren- bzw. behindertengerechten Wohnungen.



Arbeiterwohlfahrt Bezirk Westliches Westfalen e.V., Dortmund

(Der folgende Text wurde von der Arbeiterwohlfahrt übersandt)

Die AWO in Deutschland

Seit über 90 Jahren hat die AWO, auf Grundlage ihrer unverrückbaren Grundwerte von Solidarität, Toleranz, Freiheit, Gleichheit und Gerechtigkeit jene Menschen im Blick, die zu den sozial Schwachen der Gesellschaft gehören: arme Kinder und Erwachsene, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen, Migrantinnen und Migranten, Wohnungslose, Arbeitslose oder Kranke.

Bei aller möglichen Abstraktheit dieser Grundwerte schaffen es die ehrenamtlichen und hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der AWO immer wieder, gemeinsam mit den Betroffenen Teilhabe zu organisieren und sie nicht außen vor zu lassen; ihnen eine Stimme zu geben und bei der Bewältigung ihres Lebensalltags zu helfen. Ziel dieser Hilfe ist es, betroffenen Menschen den Einstieg oder die Rückkehr in die Gesellschaft zu ermöglichen.

Mehr denn je geht es darum, die Stimme für Gerechtigkeit und Zusammenhalt unserer Gesellschaft zu erheben. Dies tut die AWO in ihrem Wirken für und nahe am Menschen.

Die AWO in Zahlen

Die AWO gliedert sich bundesweit in:

29 Bezirks- und Landesverbände
 480 Kreisverbände
 3.800 Ortsvereine

Die AWO wird bundesweit getragen von:

400.000 Mitgliedern
 100.000 ehrenamtlichen Mitarbeiter/-innen (Helfer/-innen)
 158.000 hauptamtlichen Mitarbeiter/-innen

Die AWO unterhält in allen Bundesländern über 14.000 Einrichtungen und Dienste/Dienstleistungen, darunter Heime inkl. Wohngemeinschaften, Tagesstätten für Kinder und Jugendliche und alte Menschen, Auskunfts- und Beratungsstellen, etwa für Einwanderer, Arbeitslose, Familien, Schwangere, Alte, Behinderte, Jugendliche, ambulante Dienste und sozialpflegerische Dienste, Tages- und Werkstätten für Arbeitslose, Jugendliche, Menschen mit Behinderungen

Die AWO ist Träger von über 2.100 Heimen, darunter Seniorenzentren, Altenpflegeheime, Altenwohnheime, Tagespflegeheime, Heime/Wohngemeinschaften für Behinderte/Psychisch Kranke, Wohnheime für Aussiedler und Einwanderer, Heime/Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche, Aus-, Fort- und Weiterbildungsstätten, Einrichtungen der Gesundheitshilfe wie Erholungs- und Kurheime, Frauenhäuser.

Im Rahmen der AWO sind 3.500 Selbsthilfe-, Helfer- und andere Gruppen bürgerschaftlichen Engagements tätig. Darunter in Altenclubs, Seniorengruppen, in der Jugendhilfe/Jugendarbeit für chronisch Kranke und Behinderte, gesundheitliche Selbsthilfe- und Kontaktgruppen, Freiwilligenagenturen/ -Büros, Helfergruppen für Menschen in besonderen Notlagen (z.B. Arbeitslosen-Selbsthilfe, Frauen-Selbsthilfe), in der Familienhilfe.

Über 800 selbständige Einrichtungen, Initiativen und Organisationen haben sich der AWO auf allen Ebenen als korporative Mitglieder angeschlossen.

Die Arbeiterwohlfahrt hat ein eigenständiges Jugendwerk.

Leitsätze der AWO

Wir bestimmen – vor unserem geschichtlichen Hintergrund als Teil der Arbeiterbewegung unser Handeln durch die Werte des freiheitlichdemokratischen Sozialismus: Solidarität, Toleranz, Freiheit, Gleichheit und Gerechtigkeit.

Wir sind ein Mitgliederverband, der für eine sozial gerechte Gesellschaft kämpft und politisch Einfluss nimmt. Dieses Ziel verfolgen wir mit ehrenamtlichen Engagement und professionellen Dienstleistungen.

Wir fördern demokratisches und soziales Denken und Handeln. Wir haben gesellschaftliche Visionen.

Wir unterstützen Menschen, ihr Leben eigenständig und verantwortlich zu gestalten und fördern alternative Lebenskonzepte.

Wir praktizieren Solidarität und stärken die Verantwortung der Menschen für die Gemeinschaft.

Wir bieten soziale Dienstleistungen mit hoher Qualität für alle an.

Wir handeln in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und internationaler Verantwortung und setzen uns nachhaltig für einen sorgsamem Umgang mit vorhandenen Ressourcen ein.

Wir wahren die Unabhängigkeit und Eigenständigkeit unseres Verbandes; wir gewährleisten Transparenz und Kontrolle unserer Arbeit.

Wir sind fachlich kompetent, innovativ, verlässlich und sichern dies durch unsere ehren- und hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Altenwohnungen der AWO in Bottrop:

AWO Seniorenzentrum Bottrop in Bottrop-Eigen, Bügelstr. 15-23, 77 Altenwohnungen,

Ernst-Moritz-Arndt-Str. 7-7e, 24 Altenwohnungen,

AWO Sozialzentrum in Bottrop- Boy, Kraneburgstr. 48 und 52, 45 Altenwohnungen „Betreutes Wohnen“ mit Tagesstätte Kraneburgstr. 50.



Caritasverband für die Stadt Bottrop e. V., Bottrop

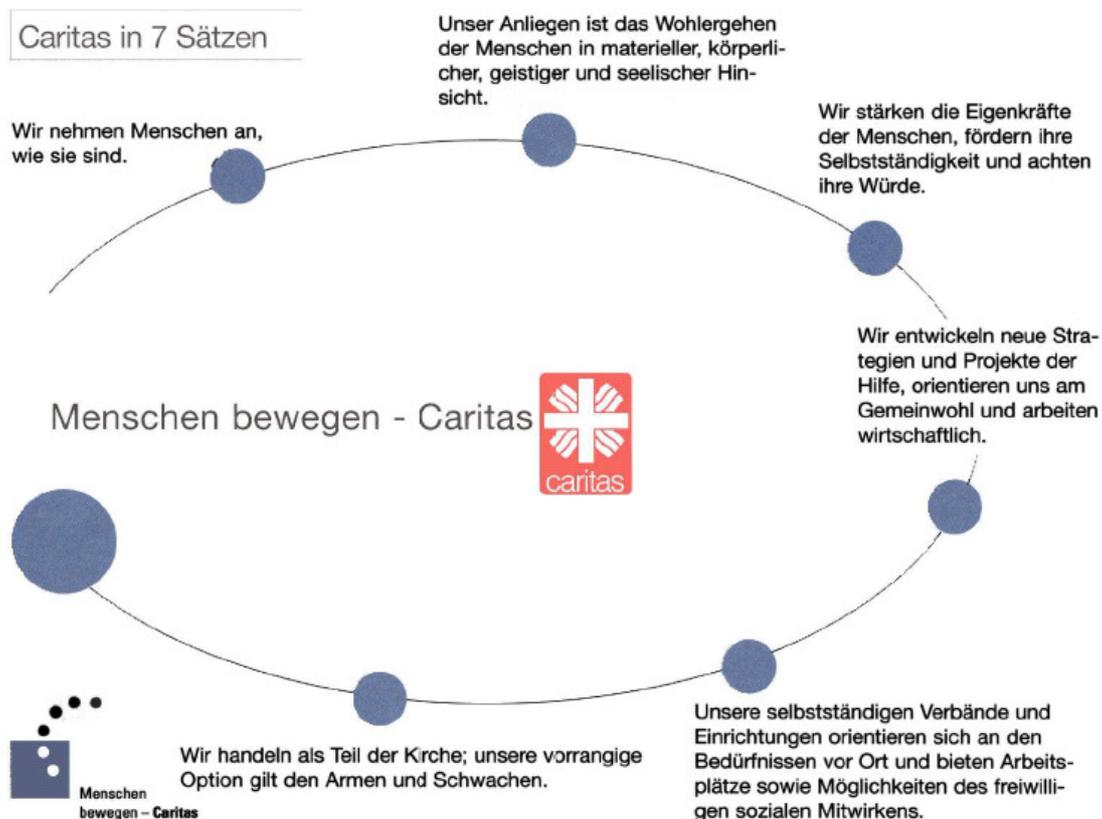
(Der folgende Text wurde vom Caritasverband übersandt)

Der Caritasverband ist der Wohlfahrtsverband der katholischen Kirche. Er setzt sich für Menschen in Not ein, unabhängig von ihrer Nationalität, Weltanschauung und Konfession. Er dient ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken und ist somit selbstlos tätig.

Der Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V. unterhält vier Altenpflegeeinrichtungen mit 410 Plätzen, ein Kinderdorf mit 56 Plätzen, eine Sozialstation, eine Tagesstätte für psychisch Behinderte und fünf Beratungsstellen.

7 Sätze geben in ihrem Zusammenspiel Aufschluss und schaffen Klarheit, was die organisierte Caritas ist. Sie bilden den ideellen und fachlichen Hintergrund von Caritas und beschreiben ihr Menschenbild, wie es sich in der Praxis auswirkt. Sie betreffen die Caritas als Organisation, ihre Legitimation und ihr spezielles Profil in der Diözese Münster. Sie stehen für die Verankerung der Caritas in der katholischen Kirche.

Der Caritasverband Bottrop gehört als bistumsübergreifender Verband zu den Bistümern Münster (Gemeindegebiet Kirchhellen) und Essen.



Qualitätsziele der Caritas Bottrop im Bereich Senioren und Pflege (Auszüge)

In Bezug auf unsere vorrangigen Aufgaben und Absichten und im Rahmen unserer Qualitätspolitik sollen folgende übergeordnete Qualitätsziele besondere Beachtung finden:

1. Respektierung der personalen Souveränität

Durch körperliche und geistige Gebrechlichkeit und daraus resultierender Hilfsbedürftigkeit ist die Selbstständigkeit unserer Bewohner häufig in unterschiedlichem Umfang eingeschränkt. Deshalb ist es neben der geforderten Achtung jedes Bewohners, unabhängig vom Ansehen der Person, ein vordringliches Anliegen, durch Hilfe zur Selbsthilfe seine personale Souveränität bis zum Tode zu respektieren.

2. Befriedigung elementarer Ansprüche unserer Bewohner

Die Befriedigung der Bedürfnisse unserer Bewohner nach Sicherheit in der Einrichtung, Geborgenheit im Wohnraum, hochwertiger Ernährung und gutem Service, nach einwandfreier pflegerischer Betreuung auf neuestem Stand und nach Wertschätzung durch alle Mitarbeiter soll zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

3. Individuelles Entgegenkommen gegenüber unseren Bewohnern

Der gesamte personelle, organisatorische und baulich-technische Rahmen soll die individuelle Entfaltung der Bewohner fördern.

4. Seelsorge und religiöses Leben

Den Bewohnern soll Gelegenheit zur seelsorgerischen Begleitung angeboten und der Raum für religiöse Lebensäußerungen geschaffen werden. So sollen z.B. die Sonn- und kirchlichen Feiertage im Jahreskreis in der Einrichtung entsprechend ihrer Bedeutung für die Hausgemeinschaft gestaltet werden.

5. Beteiligung der Angehörigen

Die Angehörigen sind Träger grundlegender und bedeutender sozialer Beziehungen zu unseren Bewohnern. Der ständige Dialog mit ihnen gibt uns wichtige Anregungen. Sie sollen sich ebenfalls in unseren Einrichtungen wohl fühlen und jederzeit willkommen sein.

6. Förderung der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben

Emotionalen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen unserer Bewohner soll zunächst Rechnung getragen werden, indem eine lebendige soziale Kultur in der Einrichtung gelebt wird. Weiterhin wird der nachbarschaftliche Kontakt im Gemeinwesen gefördert, und insbesondere in der Fürsorge für viele immobile Bewohner wird lebendige Kultur in die offene Einrichtung geholt.

Wohnungsangebot des Caritasverbandes

Der Caritasverband Bottrop bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von insgesamt 337 WE, aufgeteilt in 166 eigene Wohnungen und 171 fremd verwaltete (für Kirchengemeinden). Es handelt sich überwiegend um Seniorenwohnungen, die zum Teil heimverbunden sind.

Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 35 und 88 qm und ist für Paare und Einzelpersonen geeignet. Viele haben barrierefreie Bäder, Aufzüge, Terrassen, bzw. Balkone und sind z. T. mit Hausnotrufsystemen ausgestattet.

Caritas eigener Wohnungsbestand davon		öffentlich gefördert	frei finanziert
Seniorenwohnungen:			
Görkenstr.	136 WE (heimverbunden)	110 WE	26 WE
Hans-Sachs-Str. 65	16 WE	16 WE	
Andere Wohnungen:	<u>14 WE</u>		14 WE
	166 WE		

Fremdverwaltung für Bottroper Kirchengemeinden:		öffentlich gefördert	frei finanziert
St. Joseph			
Kraneburgstr. 56-62	51 WE	51 WE	
St. Johannes d. Täufer			
Kapl.-Xanten-Str. 10/12	22 WE (heimverbunden)		22 WE
Gartenstr. 15	18 WE (heimverbunden)		18 WE
HI.Familie Grafenwald			
Prozessionsweg 19	17 WE	15 WE	2 WE
St. Cyriakus			
Sterkrader Str. 86-88/ Heidenheck 7	<u>63 WE</u>	57 WE	6 WE
	171 WE		



Diakonisches Werk Gladbeck-Bottrop- Dorsten e. V., Bottrop

(Der nachfolgende Text wurde vom Diakonischen Werk übersandt)

Portrait des Diakonischen Werkes

Das Diakonische Werk Gladbeck-Bottrop-Dorsten e.V. unterhält zurzeit im Auftrag des gleichnamigen Kirchenkreises im Zentrum des Ruhrgebietes 30 diakonische Einrichtungen und Dienste. Das Diakonische Werk ist tätig in den Bereichen Kinder-, Jugend- und Familienhilfe, Arbeits- und Wohnangebote für Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen, in der Seniorenhilfe mit stationären, teilstationären und ambulanten Diensten sowie in der Arbeit und Bildung mit Maßnahmen der Arbeits- und Ausbildungsförderung.

Das Diakonische Werk ist in gleicher Weise dem Anspruch hoher Fachlichkeit, wirtschaftlicher Auskömmlichkeit und diakonischem Profil verpflichtet. Als kirchlichem Werk ist es dem Auftrag zur praktizierten Nächstenliebe, zum wertschätzenden und achtungsvollen Umgang verpflichtet.

Die Arbeit des Diakonischen Werkes steht unter dem Leitwort „füreinander da sein“. Mit seiner Arbeit will das Diakonische Werk beitragen zu einer Kultur der Solidarität und gegenseitigen Hilfe. Seine Arbeit dient ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken. Im Unterschied zu privaten Anbietern sozialer Dienste verfolgt das Diakonische Werk keine Gewinnabsicht. Es stellt evtl. entstehende Überschüsse für die Weiterentwicklung der Diakonischen Arbeit zur Verfügung.

Etwa 1100 fachkundige Mitarbeiter garantieren dafür, dass den Menschen die unsere Angebote nutzen, ein Höchstmaß an individuell zugeschnittener Hilfe zukommt.

Portrait der Seniorenhilfe gGmbH

In der Seniorenhilfe gGmbH sind die Wohn- und Betreuungsangebote des Diakonischen Werkes Gladbeck-Bottrop-Dorsten für alte und pflegebedürftige Menschen zusammengeführt.

Die Seniorenhilfe gGmbH sichert die kontinuierliche Weiterentwicklung und Anpassung der bestehenden Wohn- und Betreuungsangebote für alte und pflegebedürftige Menschen an die sich verändernden Bedürfnisse der Betroffenen und ihrer Angehörigen und verfügt derzeit über folgende Wohn- und Betreuungsangebote:

Die Diakoniestation gGmbH bietet Bürgern der Städte Gladbeck, Bottrop und Dorsten Hilfen zur Pflege und Betreuung im ambulanten, häuslichen Bereich an.

Das Altenzentrum Maria Lindenhof in Dorsten stellt sich folgendermaßen dar:

100 vollstationäre Pflegeplätze, davon sind 20 Kurzzeitpflegeplätze. Hinzu kommt eine Tagespflege mit 20 Plätzen und 50 Altenwohnungen im Rahmen des Betreuten Wohnens.

Das Seniorenzentrum Marthaheim in Gladbeck verfügt über insgesamt 74 vollstationäre Pflegeplätze.

Das Seniorenzentrum Vinzenzheim in Gladbeck verfügt über insgesamt 80 vollstationäre Pflegeplätze. Seit Mai 2009 gibt es in diesem Haus eine Spezialisierung: der Bereich „Junge Pflege Gladbeck“ befindet sich innerhalb der Einrichtung in einem separat gehalten Teil mit 14 Einzelzimmern. Für diese Zielgruppe der jungen, pflegebedürftigen Menschen ist ein eigenes Konzept entwickelt worden, bauliche Veränderungen umgesetzt und Mitarbeitende fallbezogen qualifiziert worden. Die jungen Menschen sind pflegebedürftig auf Grund von erworbenen neurologischen Ausfällen z. B. Apoplex oder Multiple Sklerose, Schädigungen des Rückenmarks z. B. Querschnittslähmungen oder auch auf Grund von erblich bedingten Erkrankungen z. B. Chorea Huntington.

Das Seniorenzentrum Hans Dringenberg in Bottrop verfügt über insgesamt 80 vollstationäre Pflegeplätze. 19 Wohnungen im Betreuten Wohnen komplettieren das Angebot.

Das Seniorenzentrum Käthe Braus in Bottrop verfügt über insgesamt 82 vollstationäre Pflegeplätze. 52 Einheiten im Betreuten Wohnen komplettieren das Angebot. 15 Wohnungen sind öffentlich gebunden.

Das Diakonie.Zentrum in Bottrop verfügt über 18 solitäre Kurzzeitpflegeplätze und 2 Angebote zur Tagespflege mit insgesamt 36 Plätzen.

Aufgrund des hohen Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen in der Stadt Bottrop ist es uns an dem Erhalt der Wohnungsbestände sehr gelegen. Darüber hinaus werden wir in 2011 weitere 25 Wohneinheiten in Bottrop-Kirchhellen vermieten.

Die Wohn- und Betreuungsangebote der Seniorenhilfe gGmbH arbeiten alle in dem Bemühen, ihre Angebote möglichst auf die individuellen Wünsche und Anforderungen des einzelnen Betroffenen an eine angemessene Wohn- und/oder Betreuungsform einzugehen.

Etwa 400 fachkundige Mitarbeiter garantieren dafür, dass den Menschen die unsere Angebote nutzen, ein Höchstmaß an individuell zugeschnittener Betreuung zukommt.

Leitbild der Seniorenhilfe gGmbH

Die Seniorenhilfe gGmbH ist eine Gesellschaft des Diakonischen Werkes und richtet ihre wertebezogenen Grundsätze auf das Leitbild des Diakonischen Werkes Gladbeck-Bottrop-Dorsten aus.

Die Angebote sind Ausdruck praktizierter Nächstenliebe, verstanden als solidarische Hilfestellung. Sie basieren auf der Grunderkenntnis, dass menschliche Würde nicht antastbar ist und dass Eigenverantwortung und Selbstbestimmtheit grundsätzlich dem menschlichen Leben zugehörige Rechte sind. Unsere ganzheitliche Sorge gilt allen Menschen, unabhängig von Volkszugehörigkeit, Religion, Geschlecht, gesellschaftlichem Ansehen, Einkommen und Alter, die aufgrund körperlicher, psychischer und sozialer Defizite unsere Hilfe benötigen.

Leitbegriffe unseres Handelns:

Individualität:

Unsere Leistungen werden auf die Bedürfnisse und Wünsche der jeweiligen Menschen unter Berücksichtigung der bisherigen Lebensbedingungen und deren Biografien abgestimmt.

Beteiligung:

Bewohner, Patienten, Gäste und Personen aus dem sozialen Umfeld werden bei der Planung und Umsetzung der Hilfeleistungen durch regelmäßig wiederkehrende Befragungen und Gespräche beteiligt. Die Mitarbeiter leisten unter Einbeziehung der Ressourcen des Pflegebedürftigen aktivierende und bedarfsorientierte Pflege.

Transparenz:

Die Leistungen der Seniorenhilfe gGmbH werden transparent und für Pflegebedürftige, Angehörige und Öffentlichkeit nachvollziehbar erbracht.

Mitarbeiterorientierung:

Die Mitarbeiter sind in den jeweiligen Einrichtungen und deren Abteilungen, im Rahmen der ihnen übertragenen Kompetenz, selbständig miteinander tätig. Alle Mitarbeiter werden rechtzeitig über fachliche und unternehmerische Entwicklungen informiert und im Sinne des kooperativen Führungsstiles beteiligt (siehe Grundsätze der Zusammenarbeit). Die Mitarbeiter werden regelmäßig fachlich geschult und ständig weiterqualifiziert.

Entwicklung:

Im Interesse alter und hilfebedürftiger Menschen, festigen wir bestehende Wohnangebote und Dienste, entwickeln diese ständig weiter und initiieren notwendige neue pflegerische und therapeutische Ansätze.

Wirtschaftlichkeit / Sparsamkeit / Ökologie:

Unsere Leistungen werden unter Berücksichtigung aller fachlichen Gesichtspunkte nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip, sowohl im Sinne effektiver Arbeit als auch im Sinne von Sparsamkeit erbracht. Bei der Verwirklichung aller angestrebten Ziele finden ökologische Erkenntnisse entsprechend Berücksichtigung, um den verantwortungsvollen Umgang mit unserer Umwelt zu unterstützen.

Zuverlässiger Partner der Öffentlichkeit:

Die Seniorenhilfe gGmbH ist ein kritischer und kooperativer Partner der politischen Entscheidungsträger und für alle, die sich in der Altenhilfe und Seniorenarbeit engagieren. Die Seniorenhilfe gGmbH arbeitet aktiv auf örtlicher und überörtlicher Ebene an der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen für alte und hilfebedürftigen Menschen mit.

Eine Kooperation mit dem Stadtplanungsamt/Abteilung für Wohnungswesen, ist und wird uns weiterhin sehr wichtig sein.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

2.3 Private Eigentümer

Folgende Stellungnahme wurde seitens des örtlichen Haus- und Grundeigentümerverschieden zum Thema „Wohnungspolitisches Leitbild“ abgegeben:

Der Verein **Haus und Grund Bottrop e.V.** kann als Organisation der privaten Wohnungswirtschaft naturgemäß nur einen geringen Ausschnitt seiner ca. 2.000 Mitglieder abdecken. In der Beratungspraxis werden die verschiedensten im Wesentlichen mietrechtlichen Fälle behandelt. Problemschwerpunkte sind zum Beispiel:

Mietausfälle

Die angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt und die damit verbundene hohe Arbeitslosigkeit hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Viele Mieter sind dann nicht mehr in der Lage, die Miete zu zahlen. Mietausfälle von bis zu sechs oder in Einzelfällen mehr Monaten sind keine Seltenheit, was noch vor ca. zehn Jahren eher ein Einzelfall war. Oft ziehen die Mieter ohne Einhaltung der Kündigungsfrist aus und zahlen ab sofort dann auch keine Miete mehr, so dass der private Vermieter diese Ausfälle als Verlust verbuchen muss. Die überwiegende Zahl der Eigentümer ist auf die Miete angewiesen, im Wesentlichen als Alterssicherung.

Leerstände

Im Innenstadtbereich sind auch bei gut ausgestatteten Wohnungen in gepflegten Häusern hohe und langfristige Leerstände zu verzeichnen. Dies liegt im Kern an der Lage und häufig am Fehlen von Balkonen. Die Höhe der Miete ist nicht so sehr ausschlaggebend. Dagegen spielen der Renovierungsstand und der Zustand oder die Ausstattung des Badezimmers sowie die Art der Heizung eine große Rolle. Schlecht renovierte Wohnungen mit alten teilweise noch farbigen Bädern und Nachtspeicherheizungen ohne Balkon sind so gut wie nicht mehr zu vermieten, auch nicht zu äußerst günstigen Kaltmieten.

Betriebskosten

Zunehmend seit ca. 5 bis 7 Jahren sind Problemfälle im Bereich der Betriebskosten zu verzeichnen. Dies liegt an ständig steigenden Kosten, insbesondere hohen Energiekosten, die sich auf die Heizkosten auswirken. Wenn die Betriebs- und Heizkosten nicht im Mietvertrag juristisch einwandfrei vereinbart sind und nicht jährlich einmal korrekt und nachvollziehbar abgerechnet werden, bestehen äußerste Schwierigkeiten, die Kosten umzulegen.

Weil Betriebskostenabrechnungen an strenge formelle Voraussetzungen geknüpft sind und auch berechnungstechnisch oft schwierigste Fälle vorhanden sind, hat sich der Tätigkeitsbereich von Haus & Grund dahingehend in den letzten Jahren verlagert, mit der Folge, dass zum Beispiel Mietberechnungen, Kündigungsschreiben (außer wegen Zahlungsverzuges) und sonstiger allgemeiner Schriftverkehr in den Hintergrund getreten sind.

Renovierung

Energieeinsparende Maßnahmen bei Bestandsobjekten werden nur zögerlich getroffen. Gut angenommen wurde die Förderung von Schallschutzfenstern. Wärmedämmungen und der Einbau neuer Heizungsanlagen sowie neuer Fenster kommen hin und wieder vor, können jedoch nur mit einem Anteil von 11 % auf die Miete umgelegt werden. Bei hohem Modernisierungsvolumen ist das für den privaten Eigentümer oft völlig unattraktiv.

Ausblick

Wenn die Rechte des privaten Vermieters durch Gesetzgebung und Rechtsprechung weiter auf breiter Front eingeschränkt werden, ist zu befürchten, dass sich die Schieflage zwischen Vermieter- und Mieterinteressen weiter verstärkt. Hier ist im Wesentlichen die Politik gefordert.

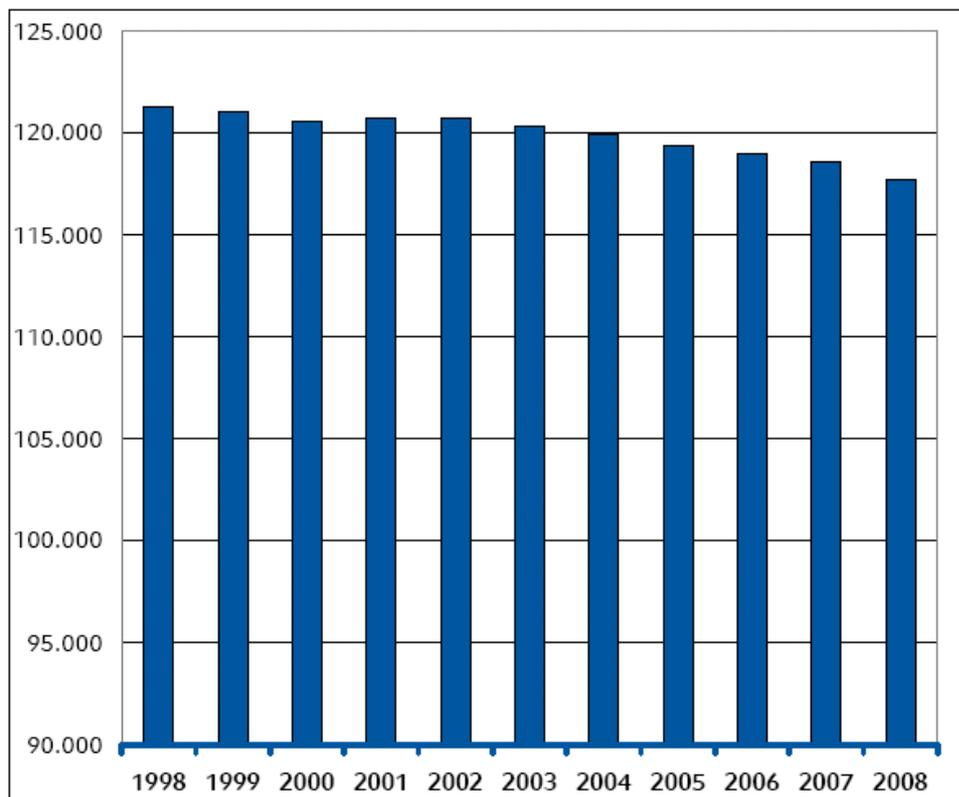
3. Aktuelle Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren teilweise auf dem Sozialbericht, der 2009 im Auftrag der Stadt Bottrop vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik IfS, Berlin, erstellt wurde.

3.1 Bevölkerungsstruktur

Die demografische Entwicklung stellt eine wesentliche Grundlage für die mittel- und langfristige Sozialplanung dar. Neben den Veränderungen der absoluten Zahl der Einwohner sind Strukturverschiebungen nach Alter, Geschlecht, Haushaltsgröße und Migrationshintergrund der Bevölkerung von mindestens ebenso hoher Relevanz. Für Fachplanungen und integrierte Stadtentwicklungskonzepte ist es darüber hinaus wichtig zu wissen, wie sich die Einwohner nach strukturellen Merkmalen auf die einzelnen Stadtteile verteilen.

Nicht zuletzt lassen sich aus den Entwicklungen in der Vergangenheit unter bestimmten Annahmen Aussagen über Trends und wahrscheinliche zukünftige Entwicklungen treffen. Bezogen auf den Zeitraum der drei Jahrzehnte vor dem Jahr 2007 ist die Einwohnerzahl Bottrops auf etwa gleichem Niveau geblieben. Nach der Eingemeindung von Kirchhellen im Jahr 1976 hatte die Einwohnerzahl bei rund 115.000 gelegen. Im Jahr 1990 überschritt sie erstmals die 120.000-Einwohner-Marke, erreichte sieben Jahre später mit knapp 122.000 ihren Höhepunkt und ist seitdem rückläufig. Allerdings fiel der Rückgang der vorangegangenen zehn Jahre mit 1,7 Prozent im Vergleich zu Städten wie Gelsenkirchen (-7,6 Prozent), Duisburg (-6 Prozent) und auch Essen (-4,6 Prozent) moderat aus. Die Städteregion Ruhr verlor im selben Zeitraum 4,7 Prozent ihrer Einwohner, die Bevölkerung im gesamten Land nahm leicht zu. Während die übrigen kreisfreien Städte in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre höhere Verluste zu verzeichnen hatten, die sich in den Jahren 2003 bis 2006 abgeschwächt haben, verlief die Entwicklung in Bottrop umgekehrt, die Verluste seit 2004 fielen höher aus. Bottrop gehört mit knapp 120.000 Einwohnern zu den kleineren Großstädten und ist auch die kleinste der elf kreisfreien Städte der Metropolregion Ruhr.



Bevölkerungsentwicklung zwischen 1999 und 2008
Quelle: IT.NRW

Parallel zum Bevölkerungsrückgang vollzieht sich in der Städteregion Ruhr ein altersstruktureller Wandel der Bevölkerung. Dass die Gesellschaft "älter" wird, verdankt sie der steigenden Lebenserwartung und der tendenziell sinkenden Geburtenrate. In den zwei Jahrzehnten vor 2007 hat sich der Anteil der unter 18-Jährigen um gut einen Prozentpunkt verringert. Deutlich stärker zugenommen hat der Anteil der Personen im Alter von 60 Jahren und mehr: Er ist von 20,4 Prozent im Jahr 1987 auf 25,8 Prozent im Jahr 2007 gestiegen. Im Vergleich der kreisfreien Städte lag der Seniorenanteil allerdings in allen Städten mit Ausnahme von Hamm höher als in Bottrop.

Im Zeitraum zwischen 1997 und 2006 hat sich die Zahl der Sterbefälle in Bottrop auf etwa demselben Niveau bewegt, während sie in der Städteregion und im Land deutlich zurückgegangen ist. Die Entwicklung der Lebendgeborenen fiel in Bottrop negativer aus als in der Städteregion Ruhr. Während dort 2006 insgesamt 18 Prozent weniger Kinder geboren worden sind als im Jahr 1997, waren es in Bottrop 30 Prozent weniger. Entsprechend hat sich der natürliche Bevölkerungssaldo in Bottrop deutlicher negativ entwickelt als in der Städteregion Ruhr insgesamt.

Im Zehnjahreszeitraum 1997 bis 2006 ist das Verhältnis von Zuwanderung und Abwanderung in Bottrop ausgeglichener gewesen als in den übrigen kreisfreien Städten. Während Duisburg, Gelsenkirchen und Hagen durchweg nur Verluste verzeichneten, stehen in Bottrop einem Gewinn von rund 1.500 Bewohnern im selben Zeitraum Verluste von nur 330 Personen gegenüber. Im Austauschverhältnis mit den umliegenden kreisfreien Städten Oberhausen, Essen und Gelsenkirchen fällt der Wanderungssaldo durchweg positiv aus.

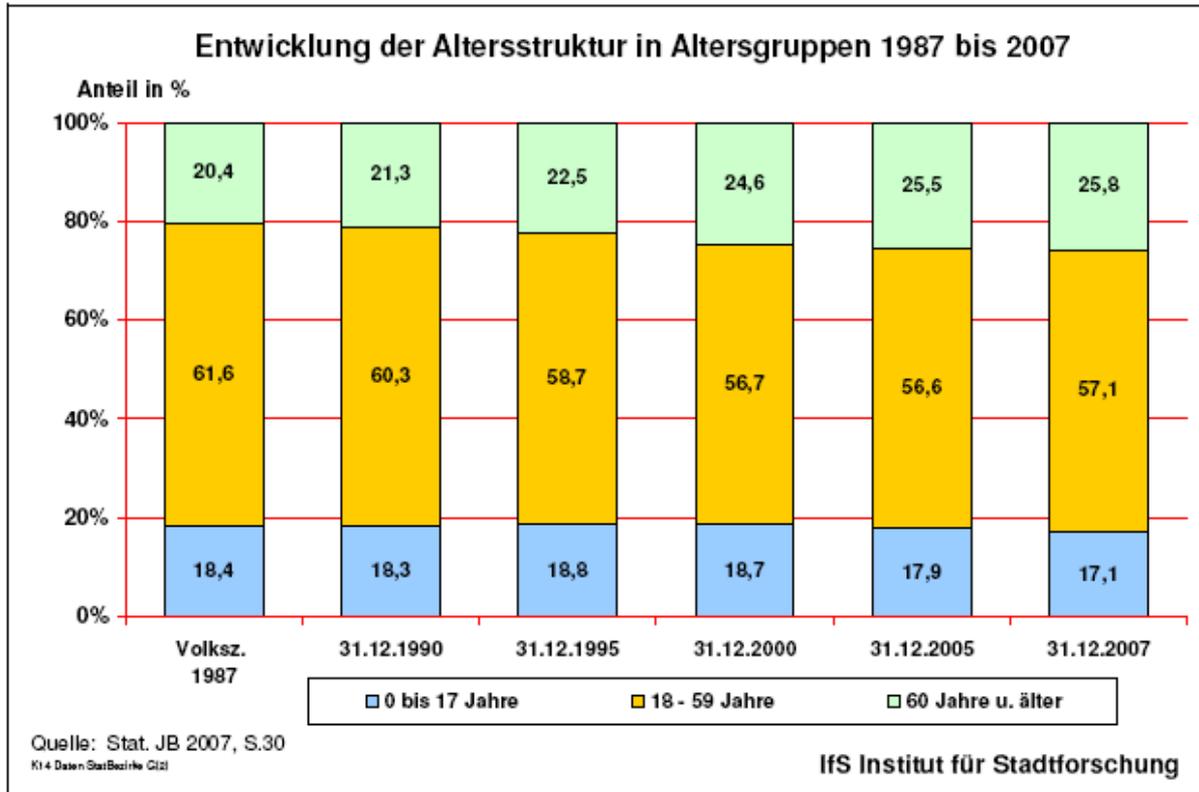
Im Jahr 2007 lebten 9.665 Ausländerinnen und Ausländer in Bottrop, ziemlich genau zur Hälfte weiblich und männlich. Ihre absolute Zahl und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von rund 8 Prozent haben sich seit dem Jahr 2000 kaum verändert. Im Jahr 1995 lag der Anteil fast einen Prozentpunkt höher, fünf Jahre zuvor waren es noch 7,5 Prozent gewesen. Der Anteil an der gesamten Bevölkerung der jeweiligen Altersklasse lag bei Säuglingen knapp unter 3 Prozent und bei Kleinkindern unter 6 Jahren bei 4,5 Prozent. Diese niedrigen Werte spiegeln deutlich die Auswirkungen der sogenannten Optionsregelung nach dem Staatsangehörigkeitsgesetz (StAG) wider. Seit dem Jahr 2000 erhalten nunmehr neugeborene Kinder ausländischer Eltern bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zusätzlich die deutsche Staatsangehörigkeit. Sie müssen sich bis zum 23. Lebensjahr für eine der beiden Staatsangehörigkeiten entscheiden. Bei den schulpflichtigen Kindern bis unter 18 Jahren, die ganz überwiegend noch nicht unter diese Regelung gefallen sind, lag der Anteil nach wie vor bei 11,8 Prozent. Senioren mit ausländischer Staatsangehörigkeit machten nur 2,9 Prozent an der entsprechenden Altersgruppe aus.

Deutlich mehr Menschen gehören zur Bevölkerungsgruppe der Personen mit Migrationshintergrund. Eine entsprechende kommunale Berechnung beziffert sie auf 21.317 Menschen oder 17,8 Prozent der Gesamtbevölkerung, also rund 2,2-mal so viele im Vergleich mit der Gruppe der Ausländer. Besonders ausgeprägt ist die Differenz zwischen der Zahl der Ausländer und der Zahl von Personen mit Migrationshintergrund bei der Gruppe der Kinder unter sechs Jahren. Deren absolute Zahl lag zwölf mal höher, sodass der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund an der Gesamtaltersgruppe bei rund 50 Prozent lag. Bei den 6- bis unter 18-Jährigen waren es mehr als doppelt so viele und der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund betrug 27,5 Prozent. Bei den Volljährigen betrug der Anteil 15,4 Prozent, Senioren mit Migrationshintergrund machten 6,2 Prozent an der entsprechenden Altersgruppe aus.

Tendenziell nimmt die Zahl der Einbürgerungen in Bottrop ab. Ob die Zunahme im Jahr 2007 eine Trendwende markiert, bleibt bis zur Analyse der nachfolgenden Entwicklung abzuwarten.

3.2 Altersstruktur

Wie in der gesamten Metropole Ruhr vollzieht sich aktuell auch in Bottrop ein altersstruktureller Wandel. Die steigende Lebenserwartung und die sinkende Geburtenrate sind die Hauptgründe für die Alterung der Gesellschaft. Die nachfolgende Abbildung aus dem Sozialbericht beschreibt diese Verschiebung des Altersaufbaus der Bottroper Bevölkerung.



In den zwei Jahrzehnten vor 2007 hat sich der Anteil der unter 18-Jährigen um gut einen Prozentpunkt verringert. Deutlich stärker zugenommen hat der Anteil der Personen im Alter von 60 Jahren und mehr: Er ist von 20,4 % im Jahr 1987 auf 25,8 % im Jahr 2007 gestiegen.

Der Altersaufbau in Bottrop zeigt starke Jahrgangsklassen zwischen 35 und 60 Jahren. Bei den älteren Jahrgängen sind nach wie vor kriegsbedingte Dezimierungen sichtbar und bei den älteren Einwohnern Bottrops verschiebt sich das Gewicht von Lebensjahr zu Lebensjahr mehr zugunsten der Frauen. Während in der Altersgruppe der 15- bis 35-jährigen die Bevölkerungszahl der einzelnen Altersjahrgänge auf etwa demselben Niveau liegt, nimmt die Zahl bei den Kindern von Jahr zu Jahr ab, je jünger der Jahrgang ist.

Nach dem statistischen Jahrbuch der Stadt Bottrop von 2008 ist der Anteil der Personen im Alter von 60 Jahren und mehr weiter gestiegen und beträgt nun 26,1 %.

3.3 Haushaltsstruktur

Die Beschreibung der Haushaltsstruktur stößt in Bottrop an gewisse Grenzen, da die Situation der privaten Haushalte nicht systematisch erfasst wird. Die Erkenntnisse gehen zurück auf die Erhebung des Mikrozensus und werden dann in Analogie auf die Bottroper Verhältnisse heruntergebrochen. Es lassen sich jedoch einige Kerngrößen festhalten:

Ein Haushalt ist definiert als eine Personengemeinschaft, die zusammen wohnt und gemeinsam wirtschaftet. Dabei stellt auch eine allein wohnende und wirtschaftende Person einen Haushalt dar. Lebensstile und Lebensformen beeinflussen entscheidend die Haushaltsstruktur, also die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen und ob diese Personen in einem Verwandtschaftsverhältnis zueinander stehen.

Die Anzahl der Haushalte wird in Bottrop nicht erfasst, hier behilft man sich mit dem durchschnittlichen Wert von aktuell 2,05 Personen pro Haushalt. Danach gibt es in Bottrop bei 117 856 Einwohnern zum Stand 31.12.2009 ca. 57 490 Haushalte. Nach dem Mikrozensus von 2006 verteilen sich die Anteile wie folgt:

Ein-Personen-Haushalte	38,8 %
Mehr-Personen-Haushalte ohne Kinder	30,0 %
Mehr-Personen-Haushalte mit Kindern	31,2 %.

Das bedeutet für Bottrop:

22306 Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte,
17247 Haushalte sind Mehr-Personen-Haushalte ohne Kinder und
17937 Haushalte sind Mehr-Personen-Haushalte mit Kindern.

3.4 Sozio-ökonomische Daten

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt von demografischen Einflüssen, aber auch ganz wesentlich von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Art und Entwicklung des verfügbaren Einkommens, Arbeitslosigkeit und Beschäftigung ab.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stellt einen besonders aussagefähigen Wert für den „Wohlstand“ der Bürger dar. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ergibt sich aus dem Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, staatlichen Transferleistungen abzüglich der Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträge und laufende Transfers, die von den Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Lebensunterhalt, soziale Teilhabe und Sparzwecke verwenden können.

Das verfügbare Einkommen im Landesdurchschnitt lag im Jahr 2007 (aktuellere Werte liegen derzeit nicht vor) bei 19.290 € je Einwohner. In Bottrop lebten deutlich mehr Bezieher geringer Einkommen als im Landesdurchschnitt. Hier wurde nur ein Wert von 17.387 € je Einwohner ermittelt. Obwohl das Einkommen in den Nachbarstädten wie Gelsenkirchen (15.624 €) und Oberhausen (16.345 €) als noch geringer ermittelt wurde, geht der vergleichende Blick doch auch nach Essen (18.597 €) oder Mülheim an der Ruhr (21.193 €). Bei der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Lage kann von einer Stagnation der Einkünfte ausgegangen werden, sodass die vorstehenden Werte auch heute noch als hinreichend belastbar anzusehen sind.

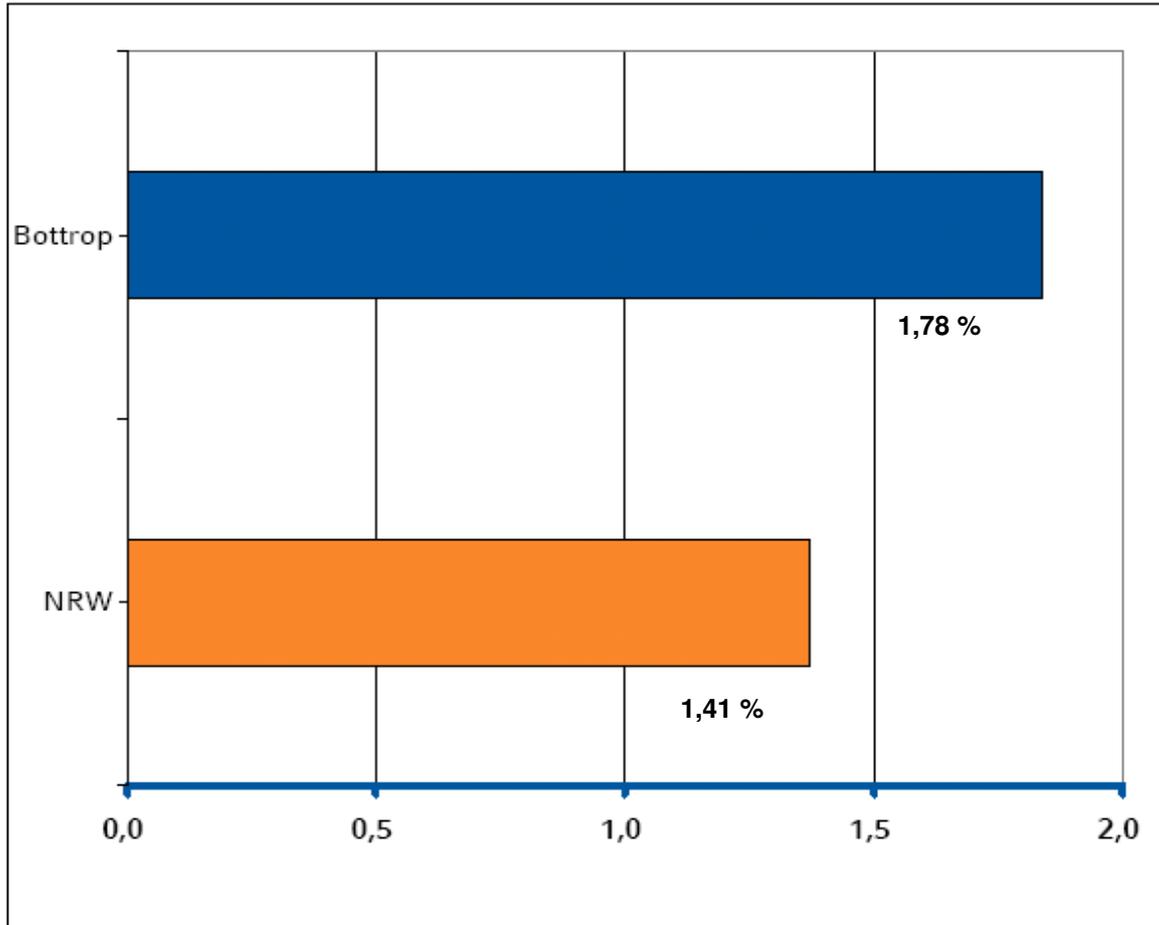
Im Jahr 2009 betrug die Arbeitslosenquote, gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen, in Bottrop im Jahresdurchschnitt 8,8 % und entsprach damit dem Wert im Land NRW. Im Vergleich mit den benachbarten Städten lag die Arbeitslosenquote in Bottrop eher im unteren Bereich. Im Ruhrgebiet wurde für 2009 ein Wert von 11,3 % ermittelt. Aktuell sind positive Tendenzen auf dem Arbeitsmarkt zu beobachten, doch es bleibt abzuwarten ob sich dieser Trend verfestigt oder ob es sich hier nur um saisonale Schwankungen handelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten belief sich in Bottrop Ende 2009 auf 31.816.



Die ermittelten Werte zum Einkommen der Bottroper Bevölkerung und die vorgefundene Arbeitslosenquote machen deutlich, dass der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiter bestehen bleibt und durch die rückläufigen Zahlen der geförderten Wohnungen noch anwachsen wird. Im unteren Mietpreissegment werden weiterhin Engpässe gegeben sein.

Die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte, die sich aufgrund von Zugangsproblemen verschiedenster Art eigenständig am Wohnungsmarkt nicht mit für sie akzeptablen Wohnraum versorgen können, wird sich trotz intensiver sozialer Mietwohnraumförderung mittelfristig nicht wesentlich verändern. Sie liegt trotz intensiver Bemühungen, ausreichenden Wohnraum zu beschaffen, weiterhin oberhalb des Landesdurchschnitts.

Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten (Prozent) 31.12.2008



Quelle: GfK; NRW.BANK Wohnraumförderung

3.5 Bevölkerungsentwicklung

Für Bottrop liegen mehrere Bevölkerungsprognosen vor, zwei vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW - LDS - (heute: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)) aus den Jahren 2006 und 2009, zwei von der Stadt (2007 und 2008) sowie eine vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009). Die jüngste Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes schätzt die Bevölkerungszahl Bottrops für das Jahr 2030 auf knapp unter 110.000 Einwohner. Die Abnahme um 7,4 Prozent (bezogen auf das Jahr 2008) liegt unter dem Bevölkerungsrückgang, der für das ganze Ruhrgebiet gesehen wird (-8,0 Prozent).

Von erheblicher Bedeutung für die Planungen in verschiedenen sozialen Bereichen und für die Abschätzung von Wohn- Infrastruktur- und Dienstleistungsbedarfen ist die voraussichtliche Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung. Hier kommen auf Bottrop, wie auf fast alle anderen

deutschen Städte auch, erhebliche Strukturverschiebungen zu. Während die Bevölkerung insgesamt zwischen 2008 und 2030 nur um rund 7,5 Prozent abnehmen wird, geht die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Erwerbsfähigen zwischen 40 und 59 Jahren um jeweils rund ein Viertel zurück. Demgegenüber werden die 60- bis 79- Jährigen um fast ein Drittel auf über 32.000 Menschen und die über 80-Jährigen sogar um die Hälfte ihrer gegenwärtigen Zahl von rund 6.000 auf über 9.000 Personen zunehmen. Liegt das Verhältnis der erwerbsfähigen zur nicht-erwerbsfähigen Bevölkerung aktuell bei rund 1:2 Personen, wird es im Jahr 2030 nur noch 1:1,25 Personen betragen.

Die stärkeren Zuwächse bei den Personen über 80 Jahren sind in den Jahren bis 2020 zu erwarten, danach verringert sich die Zunahme. Anders ist es bei den 60- bis 80-Jährigen: Deren Zahl nimmt vor allem nach dem Jahr 2020 stark zu. Die größten Verluste bei den Kindern und Jugendlichen sind bereits in den Jahren bis 2015 zu erwarten. Von Bedeutung für die Entwicklung der Haushaltszahlen ist der Wandel der Lebensformen und Lebensstile. Unter dem Stichwort "Versingelung" wird die Beobachtung zusammengefasst, dass die Zahl der traditionellen "Normalfamilien" mit einem verheirateten Paar und Kindern absolut und vor allem relativ sinkt. So ist die Zahl der Eheschließungen in Bottrop seit dem Jahr 1980 um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Dagegen hat sich die Zahl der geschiedenen Ehen im selben Zeitraum um etwa die Hälfte erhöht. Das Verhältnis von Scheidungen zu Eheschließungen stellt sich in Bottrop im landesweiten Vergleich inzwischen deutlich negativer dar. So lag der Quotient aus beiden Größen im Jahr 1980 wie im Land noch bei 0,27, war im Jahr 2007 jedoch bereits auf 0,66 angewachsen, während er im Landesdurchschnitt noch bei 0,54 lag.



Die LDS-Haushaltsprognose aus 2009 sieht für Bottrop bis zum Jahr 2030 einen Rückgang der Zahl der Haushalte von 1,8 Prozent voraus. Dieser Rückgang setzt nach der Prognose erst nach 2020 ein. Diese Zahl ist besonders für die Abschätzung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs wichtig.

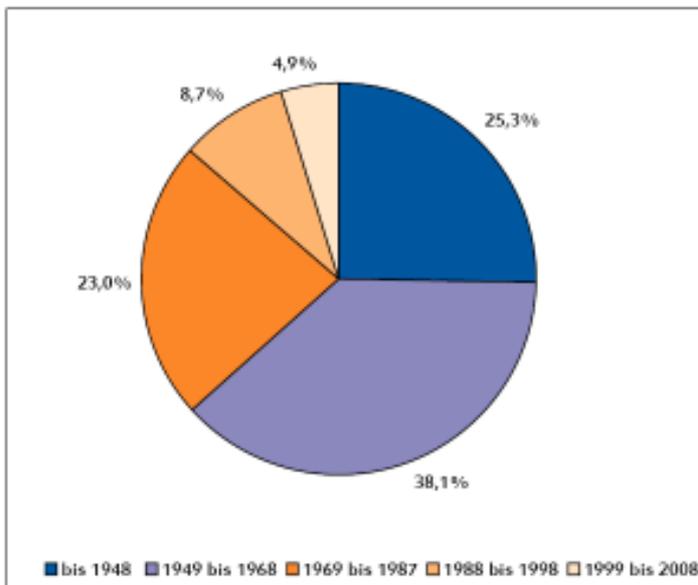
3.6 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Das vielfältige Angebot an Wohnraum in Bottrop trägt wesentlich zur Lebensqualität der hier lebenden Menschen bei. In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes und dem damit verbundenen Wandel vom Anbieter- zum Nachfragermarkt wird die Wohnqualität in Zukunft das ausschlaggebende Kriterium für die dauerhafte Vermietbarkeit von Wohnraum sein.

Dabei wird die Wohnungsmarktentwicklung überwiegend durch den Bestand geprägt, da der Neubau eines Jahres weit weniger als 1 % des Wohnungsbestandes ausmacht.

Ende 2008 existierten in Bottrop 21.903 Wohngebäude. Ca. 70 % des gesamten Bottroper Wohngebäudebestandes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Ca. 30 % aller Wohngebäude sind dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen.

Bei der Baualtersstruktur des Gebäudebestandes ist der Anteil an Gebäuden auffällig, die vor 1969 errichtet wurden. Über 60 % der Wohnungen sind 40 Jahre und älter. Im Verhältnis zu den Nachbarstädten ist dieser Wert jedoch gering.



**Wohnungsbestand
nach
Baujahresklassen**

Quelle: IT.NRW 2008

Diese Struktur hat einerseits Bedeutung für die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnungsabgänge, andererseits für die zunehmende Notwendigkeit von - zum Teil schon eingeleiteten oder durchgeführten - Bestandsmaßnahmen, um die Attraktivität der Stadt Bottrop als Wohnstandort zu erhalten bzw. zu steigern.

Der Bottroper Wohnungsbestand zeichnet sich dadurch aus, dass ein außergewöhnlich hoher Anteil an 4-Raum-Wohnungen vorhanden ist (ca. 40%). Wohnungen mit einem Raum oder zwei Räumen sind nur in geringem Umfang im Wohnungsbestand (ca. 7 % des Bestandes).

Das Wohnungsangebot setzt sich aus dem bereits vorhandenen Wohnungsbestand und den neu errichteten Wohngebäuden zusammen. Der durchschnittliche jährliche Neuzugang beträgt in Bottrop ca. 0,7 % des vorhandenen Gebäudebestandes.

3.7 Wohnungsneubau

Die Baufertigstellungen (Neuzugänge) stellen die Neubautätigkeit dar, die von vielen Faktoren wie Baukosten, verfügbarem Einkommen, Hypothekenzinssatz, Abschreibungsmöglichkeiten, Subventionen und der Zahl der Nachfrager beeinflusst wird. Die Baufertigstellungen unterliegen von Jahr zu Jahr teilweise erheblichen Schwankungen. Betrachtet man die letzten Jahre, kann festhalten werden, dass die Zahl der jährlich genehmigten Wohnungen insgesamt gesunken ist.

Bautätigkeit seit 1992

Jahr	Baugenehmigungen insges.*1	genehmigte Wohnungen insges.	hiervon entfallen auf Wohngebäude mit . . . Wohnung(en)				sonstige Bebauung	
			1	2	3	4 und mehr	1 Wohneinheit	mehrere Wohneinheiten
1992	857	607	93	48	—	411	45	10
1993	938	766	79	38	39	563	32	15
1994	858	679	231	68	18	257	42	63
1995	959	1.076	86	68	30	733	19	140
1996	731	818	111	74	42	407	10	174
1997	829	596	50	56	39	406	37	8
1998	837	602	127	40	12	396	23	4
1999	898	543	100	38	30	328	41	6
2000	867	561	149	28	9	343	21	11
2001	745	369	95	20	3	213	5	33
2002	701	347	104	30	6	192	9	6
2003	688	554	90	18	12	429	3	2
2004	842	270	108	22	6	99	28	7
2005	819	391	117	20	3	191	18	42
2006	783	227	91	26	—	108	2	—
2007	720	315	96	9	—	199	2	—
2008	685	195	75	15	2	81	3	—

*1 Wohnungsbauvorhaben und gewerbliche Bauvorhaben

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008 der Stadt Bottrop

Man kann nicht absehen, ob der Wohnungsneubau seine Bedeutung behalten wird. Er wird jedoch immer ein Ausweg sein, wenn die gewünschten Wohnqualitäten nur schwer und zu hohen Kosten aus dem Bestand herzustellen sind. Z. B. wird der Eigentümer einer Bestandssiedlung jeweils für sich entscheiden müssen, ob er seine Gebäude besser modernisiert oder nach Abriss Neubauten an ihre Stelle setzt.

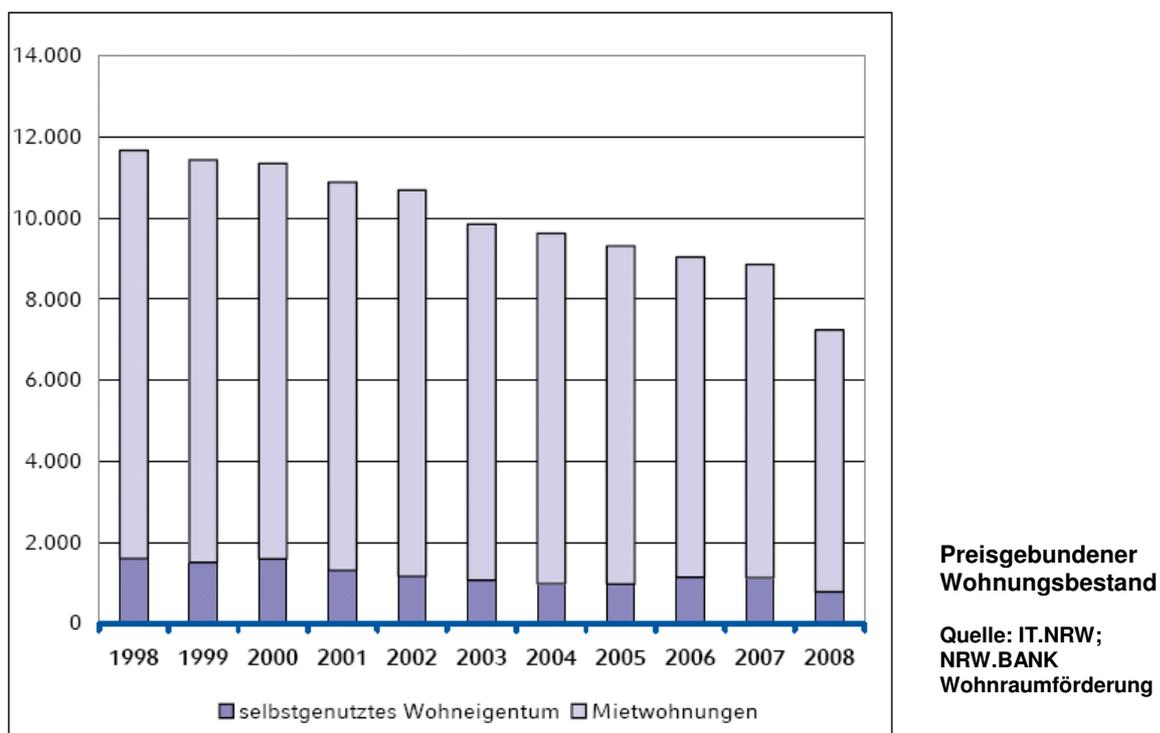
Eine Prognose der künftigen Bautätigkeit bei stagnierender oder sogar sinkender Gesamtnachfrage ist aufgrund fehlender Anhaltspunkte nicht möglich. Man müsste die Frage beantworten können, wie viele Haushalte sich jährlich für eine Neubauwohnung entscheiden, obwohl ausreichende Bestandswohnungen vorhanden sind. Entsprechende Erfahrungswerte sind jedoch nicht verfügbar.

Ganz entscheidend wird jedoch sein, wie sich die relativen Preise zwischen Neubau und Bestand verändern. Bleibt der Bestandsmarkt in seiner Anpassungsfähigkeit an veränderte Wohnbedürfnisse in (großen) Teilen starr und unflexibel, wird sich dies belebend auf den Neubau auswirken. Angesichts der weiterhin vorhandenen konjunkturellen Turbulenzen ist zunächst einmal keine deutliche Belebung der Nachfrage zu erwarten.

3.8 Sozial geförderter Wohnungsbestand

Zielsetzungen der sozialen Wohnraumförderung sind neben der grundsätzlichen Angebotserweiterung mit preiswertem, in der Regel barrierefreiem Mietwohnraum insbesondere die Unterstützung von wohnungssuchenden Haushalten bzw. Nachfragegruppen, für die kein ausreichendes, adäquates Angebot besteht (z. B. alten-/behindertengerechter Wohnraum, Wohnungen für 1-Personen-Haushalte, Gruppenwohnungen). Ferner wird die Bildung selbst genutzten Wohneigentums gefördert, vor allem für Familien sowie behinderte Menschen, die die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen könnten.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den vergangenen 10 Jahren erheblich reduziert. Durch planmäßige Tilgung von Landesmitteln bzw. außerplanmäßige Tilgungen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung. Dies konnte durch Neuförderungen nicht ausgeglichen werden.



Die rückläufige zahlenmäßige Entwicklung der vorhandenen Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand wird sich auch in der Zukunft fortsetzen, dies gilt vor allem für den Mietwohnungsbestand. Eine Prognose der ehemaligen Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zur voraussichtlichen Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes lässt unter Berücksichtigung der nach heutigen Erwartungen auslaufenden Belegungsbindungen eine weitere Reduzierung der Bestände erwarten.

Die seit 2002 für geförderte Wohnungen maximal geltende Bindungszeit von nur 20 Jahren (Förderungen bis 2001 hatten oft Bindungen von über 40 Jahren) verschärft die Situation zusätzlich.

Es bleibt ferner abzuwarten, wie sich die Bestände entwickeln, die durch Weiterverkauf neue Eigentümer erhalten haben.

Die starke Abnahme des Sozialwohnungsbestandes in der Vergangenheit und der erwartete deutliche Rückgang in den nächsten Jahren haben die Steuerungsinstrumente der Stadt deutlich eingeschränkt.

Ein Ziel ist es daher, durch erweiterte Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften und Einzeleigentümern quartiersbezogene Lösungen zu entwickeln. Hierbei gilt es dann auch, die Konsequenzen, die sich aus der demografischen Veränderung der Bevölkerungsstruktur ergeben, ausreichend zu berücksichtigen.

3.9 Soziale Wohnraumversorgung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch. Gleichzeitig werden die preisgebundenen Wohnungsbestände knapper. Dadurch wird sich der Druck auf das preisgünstige Angebotssegment in naher Zukunft vermutlich weiter verstärken.

Als Indikator für die aktuelle Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum dient die Zahl der Wohnungssuchenden. Sie definiert die Anzahl der Haushalte, die am Stichtag 31.12. eines jeden Jahres im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins sind und denen bisher keine geeignete Wohnung vermittelt werden konnte.

Nachdem die Zahl der Wohnungssuchenden seit Jahren stagnierte, ist sie in den letzten Jahren leicht zurückgegangen (Stand 31.12.2009 – 916 wohnungssuchende Haushalte). Eine Besserung der Versorgungslage lässt sich daraus aber nicht ableiten. Diese Entwicklung lässt eher den Schluss zu, dass Wohnberechtigte angesichts knapperer Angebote am Markt und unsicherer Einkommensentwicklungen kurzfristig Pläne für einen Wohnungswechsel vermehrt zurückstellen.

Unter knapper werdenden Einkommensverhältnissen sind für bestimmte Zielgruppen (z.B. junge Alleinstehende, ältere Menschen, Haushalte mit mehreren Kindern) anfallende Wohnkosten selbst im geförderten Angebotssegment inzwischen nicht mehr bezahlbar. Dieser Aspekt trifft nicht nur auf jüngere Wohnungsbestände in Neubaugebieten zu. Auch in Siedlungsbeständen der 60er und 70er Jahre überschreitet das Niveau von Miete und Nebenkosten bereits teilweise die finanziellen Möglichkeiten besonders einkommenschwacher Haushalte.

Besonderer Unterstützung bei der Wohnungsversorgung bedürfen daher zum einen Menschen, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse oder spezifischer Wohnbedürfnisse auf ein noch immer knapp bemessenes preiswertes Angebot angewiesen sind. Zum anderen zählen zu den am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten diejenigen, die aufgrund sozialer oder persönlicher Merkmale als potentielle „Problemmieter“ gemieden werden.

Zu den Zielgruppen mit besonderen Marktzugangsproblemen zählen in Bottrop aktuell insbesondere:

- Familien und allein Erziehende mit mehr als 2 Kindern
- Überschuldete Haushalte
- Ausländische Haushalte
- Empfänger von Transferleistungen

Der Teilmarkt preiswerter Wohnungen wandelt sich immer mehr vom Angebots- zum Nachfragemarkt, der durch veränderte Wohnwünsche und höhere Wohnansprüche geprägt wird. Wohnungsangebote in älteren Beständen und weniger ansprechenden Wohnlagen werden zunehmend kritisch bewertet und finden weniger Akzeptanz bei den Wohnungssuchenden. Ausstattung und Grundrisse des geförderten Wohnungsbestandes, der überwiegend in den 60er und 70er Jahren errichtet worden ist, werden funktionalen und sozialen Anforderungen der heutigen Nachfragestrukturen zum Teil nicht mehr gerecht. Dies gilt sowohl für eine familien- und kinderfreundliche Wohnungsversorgung als auch mit Blick auf sich ändernde Wohnbedürfnisse von älteren und pflegebedürftigen Menschen.

Der generelle Wunsch einer steigenden Zahl älterer hilfs- und pflegebedürftiger Menschen, auch im Alter selbständig und selbstbestimmt zu wohnen, wird sich in Zukunft durch eine höhere Nachfrage nach adäquaten und bezahlbaren Wohnqualitäten sowie nach wohnbegleitenden Serviceangeboten am Markt bemerkbar machen. Damit rückt die Bereitstellung entsprechender Angebote in den Mittelpunkt von Wohnungsneubau und Wohnungsanpassung.

Nach den letzten verfügbaren Zahlen gibt es im Stadtgebiet Bottrop ca. 1.200 Wohnungen, die für Senioren zweckbestimmt sind. Diese Zweckbestimmung bedeutet dabei nicht, dass sämtliche dieser Wohnungen barrierefrei im Sinne der DIN 18 025 Teil 2 sind. Es ist vielmehr so, dass ein Großteil dieser Wohnungen wesentliche Kriterien der Barrierefreiheit nicht erfüllt. Diese Aussage stützt sich auf verschiedene Berichte des hiesigen Sozialamtes (z. B. die Broschüre „Selbständig wohnen im Alter“ aus Juli 2009).

Der vorhandene Wohnungsbestand, der für die Personengruppe der Senioren bereits errichtet wurde, ist schon heute in keiner Weise ausreichend. Die Stadt Bottrop ist jedoch bereits seit Jahren bemüht, den Bestand an altengerechten und barrierefreien Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu vergrößern. Dabei wird auch jede Gelegenheit genutzt, (neben den Trägern der Wohlfahrtspflege) private Investoren einzubinden.

Noch immer gibt es Bedarf an geeigneten Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte mit 2 und mehr Kindern. Den neuen Familienformen (z.B. Patchwork-Familien, allein Erziehenden) muss ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Es entsteht hier ein höherer Raumbedarf, der sich aber finanziell nicht wesentlich bemerkbar machen sollte.

Für eine sozialverantwortliche Wohnungsversorgung werden kooperative Maßnahmen notwendig, mit denen aus Sicht der Verwaltung insbesondere folgende Ziele verfolgt werden sollen:

- Erhalt preisgünstiger Mieten trotz Wegfalls von Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Sicherung eines Mindestbestandes preiswerter Wohnungen
- Anpassung des Wohnungsbestandes an geänderte Wohnansprüche
- Sicherung der Wohnungsversorgung von Personengruppen mit dringendem Wohnungsbedarf und besonderen Zugangsschwierigkeiten

4. Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung

Ende des Jahres 2006 erschien die Wohnungsmarkt-Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“, die vom Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt worden ist. Aufbauend auf den Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (heute: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen - IT.NRW -) berechnet das Pestel-Institut nicht nur den zukünftigen normativen Bedarf auf der Grundlage der Haushaltsprognose. Die Studie versucht auch mittels einer Reihe von Annahmen zur Eigentumsbildung von privaten Haushalten bzw. zum Investorenverhalten die zukünftige Nachfrage abzubilden.

Für Bottrop wird ein positiver Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 prognostiziert (ca. 2.650 Wohnungen).

Eine Stellschraube bei den Berechnungen zum Wohnungsbedarf ist der Wohnungsabgang, dem in der Pestel-Studie landesweit eine Größenordnung von 0,26 % p. a. unterstellt wird, die regional differiert. Für Bottrop wird ein Wert von 0,36 % p. a. angenommen.

Hohe Abgangsquoten sind dann plausibel, wenn sowohl das vorhandene Wohnungsangebot hinsichtlich Lage, Ausstattung usw. nicht mehr bedarfsgerecht ist, als auch aus Investorensicht die Schaffung neuen Wohnraums unter Renditegesichtspunkten lohnt.

Unabhängig von der recht allgemein gehaltenen Pestel-Studie hinsichtlich des Klientels, für das diese Wohnungen benötigt werden, ist festzustellen, dass auch in Bottrop schon jetzt in Teilbereichen des Wohnungsmarktes eine Abkehr vom Vermietermarkt zum Mietermarkt zu erkennen ist. Dieser Wandel wird sich aufgrund der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung weiter fortsetzen. Im oberen und im mittleren Preissegment des Mietwohnungsbestandes, der nicht speziellen Zielgruppen vorbehalten ist, wird mittelfristig eine deutliche Entspannung eintreten.

Angespannt – und damit als Vermietermarkt zu bezeichnen – ist der Wohnungsmarkt im unteren Preissegment und für spezielle Nutzergruppen.

Betrachtet man die an anderer Stelle aufgeführten sozio-ökonomischen Indikatoren, so ist davon auszugehen, die diese Anspannung mittel- und wahrscheinlich sogar langfristig bestehen bleibt. Preiswerter und dabei qualitativ hochwertiger Wohnraum wird daher weiterhin in großem Umfang benötigt.

Die einzige Möglichkeit diesen (preiswerten) Wohnraum in dem erforderlichen Umfang künftig bereit zustellen, ist die Fortführung der sozialen Wohnraumförderung mit entsprechend guter finanzieller Ausstattung.

Erschwerend bei der Aufgabenerfüllung, bedürftige Personengruppen mit ausreichendem preiswerten Wohnraum zu versorgen, wirkt die Tatsache, dass die in der Vergangenheit sozial geförderten preiswerten Mietwohnungsbestände mittel- bis langfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Der geförderte Miet-Wohnungsbestand belief sich im Stadtgebiet am 31.12.2009 auf insgesamt 7.003 Wohnungen. Nach einer Fortschreibung der NRW.BANK (vormals Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW) wird der Bestand (ohne Neuförderung) bis zum Ende des Jahres 2015 auf 5.391 Wohnungen und bis zum Jahre 2030 auf 1.879 Wohnungen sinken.



Eine Prognose bezüglich der Entwicklung des Wohnungsmarktes für einzelne Nutzergruppen schließt diesen Abschnitt ab. Es soll mit der Gruppe der Senioren begonnen werden.

Senioren:

Das ausreichende Angebot an altengerechtem Wohnraum spielt für die Versorgung alter und evtl. pflegebedürftiger Bottroper Bürger eine wichtige Rolle. Es ermöglicht ihnen in der eigenen Wohnung zu verbleiben, auch wenn körperliche Einschränkungen auftreten. In dieser Umgebung kann dann auch die pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgung sichergestellt, bzw. weitere Unterstützung ermöglicht werden.

Für den Ausbau stadtteilorientierter Unterstützungssysteme als Alternative zu Pflegeheimen sind barrierefreie Wohnungen in ausreichender Anzahl eine Voraussetzung.

Mit den vorhandenen altengerechten Wohnungen ist der Bedarf in Bottrop nicht gedeckt. Es ist bekannt, dass bei den größeren Trägern von Altenwohnungen Wartelisten existieren. Bis zu zwei Jahre müssen ältere Menschen auf eine Seniorenwohnung warten, wenn sie beispielsweise in ihre Stadtteil bleiben wollen.

Eine seriöse Bedarfsanalyse gibt es nicht und sprengt den Rahmen der kommunalen Pflegeplanung. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung, der im aktuellen Flächennutzungsplan für die Stadt Bottrop herunter gebrochenen Bevölkerungsprognosen und weiteren Zukunftsaussagen ist es ausreichend, den Bedarf an altengerechten Wohnungen mit sog. Faustformeln abzuschätzen. Geht man davon aus, dass 2,5% der Bevölkerung (118 000) als betreuungsbedürftig angenommen werden können, so ergibt das eine Zahl von etwa 3000. Davon befinden sich etwa 1150 in einem Pflegeheim. Es bleiben ca. 1800 jetzt oder künftig betreuungsbedürftige Personen, von denen der größte Teil eine barrierefreie Wohnmöglichkeit sucht. Sei es, um die aktuelle Situation bewältigen zu können oder auch um Vorsorge für eine spätere Verschlechterung des Gesundheitszustandes zu treffen.

Diese Annahme dürfte die obere Grenze des aktuellen Bedarfes übertreffen. Geht man davon aus, dass hier etwa 80% als realistisch anzusehen ist, wäre der aktuelle Bedarf mit 1500 Wohnungen wohl halbwegs zutreffend eingeschätzt.

Durch Verschiebung der Zusammensetzung der Bevölkerung zugunsten der Altersbevölkerung und hier die Zunahme insbesondere der Hochaltrigen, ist mit einer deutlichen Zunahme des Bedarfes an altengerechten Wohnungen zu rechnen.

Unter Beachtung dieser Perspektive ist es notwendig, den vorgenannten Wohnungsbedarf durch Neubau (hier lässt sich die vollständige Barrierefreiheit am einfachsten herstellen) bzw. durch bauliche Maßnahmen im Wohnungsbestand abzudecken.

Familien mit Kindern:

Eine Prognose ist hier besonders schwierig, da der Bedarf vielfach von Indikatoren abhängig ist (z. B. die Arbeitsmarktentwicklung in Bottrop, evtl. Abwanderungen ins Umland, der sich fortsetzende Geburtenrückgang), die aus heutiger Sicht nicht hinreichend prognostizierbar sind.

Hinreichend sicher ist jedoch der zu erwartende Altersaufbau der Bottroper Bevölkerung (siehe Abschnitt 3.2). Hier ist ersichtlich, dass sich die Größe der Altersgruppe, in denen Kinder zu erwarten sind, in den letzten Jahren nicht wesentlich zum Negativen hin verändert hat. Auch in den nächsten Jahren kann ein rapider Einbruch nicht erwartet werden.

Unter Beachtung der an anderer Stelle genannten Verschlechterungen im unteren Mietpreissegment (Wegbrechen der preisgünstigen sozial geförderten Mietwohnungsbestände) kann daraus hinreichend sicher gefolgert werden, dass die Errichtung preiswerten Wohnraums für Familien mit Kindern künftig weiterhin erforderlich ist.

Sicherlich werden preisgünstige Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau weiterhin benötigt; der Schwerpunkt dürfte jedoch künftig auf der Errichtung von Mieteinfamilienhäusern liegen. Es zeigt sich, dass diese besondere Wohnform bei Familien mit Kindern sehr beliebt ist. Es ermöglicht einkommensschwachen Haushalten im „eigenen Haus“ zu wohnen. Seitens der Stadt muss verstärkt darauf hingewirkt werden, dass diese Wohnform, die vom Land NRW vorrangig gefördert wird, häufiger praktiziert wird.

Der weitere Wohnungsbedarf für Familien mit Kindern wird im Eigentumssektor zu finden sein. Sog. Schwellenhaushalte haben dabei die Möglichkeit, sich mit dem Förderangebot des Landes NRW eigen genutztes Einzeleigentum zu schaffen. Anzumerken ist hier, dass in Bottrop seit Jahren die Förderquote oberhalb des Landesdurchschnitts liegt.

Personenkreise, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können:

Es gehört (nicht nur in Bottrop) zur städtischen Normalität, dass sich einige Bevölkerungsgruppen nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Angemessene Wohnungsstandards in diesem Bereich zu gewährleisten bleibt Grundaufgabe der städtischen Wohnungspolitik.

Die Wohnungsversorgung von Haushalten, die Schwierigkeit haben, sich am Wohnungsmarkt mit angemessenem und preiswertem Wohnraum zu versorgen, wird voraussichtlich auf nicht absehbare Zeit Aufgabe der Stadt Bottrop bleiben. Unter anderem die sozioökonomischen Indikatoren zeigen dies auf, wobei z. B. die „Armutsquote“ nicht zuverlässig prognostizierbar ist.

Angesichts der angespannten Lage der Sozialkassen spielt der Mietpreis der infrage kommenden Wohnungen eine erhebliche Rolle. Sozial geförderte Neubauten weisen bereits nach einigen Jahren aufgrund der Staffelmietvereinbarungen relativ hohe Mieten aus, sodass man sagen kann, dass nicht immer der Neubau der richtige Weg ist. Flankierend ist auf jeden Fall das Augenmerk auf die Belegung preiswerter Althausbestände zu legen. Ansprechpartner sind dabei hauptsächlich Wohnungsgesellschaften mit größeren Wohnungsbeständen am Ort.

Behinderte:

Die Behinderung eines Menschen tritt, wenn nicht bereits bei der Geburt vorhanden, im Laufe seines Lebens, insbesondere des Berufslebens ein. Der Eintritt erfolgt überwiegend kurz- bis mittelfristig. Dies erfordert in wohntechnischer Hinsicht eine Reaktion. Es muss eine Wohnung beschafft werden, die den Bedürfnissen des nun Behinderten entspricht.

Die Förderung von Wohnungen, die für Behinderte zweckgebunden sind, ist wenig sinnvoll, da dieser Wohnraum im Bedarfsfall vermietet sein wird. Die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit (körperlichen) Behinderungen muss daher in der Regel in 2 Abschnitten erfolgen.

Der erste Abschnitt beinhaltet die Erstellung von Wohnungen (i. d. Regel im Erdgeschoss eines Hauses gelegen oder durch einen Aufzug erschlossen), die barrierefrei im Sinne der DIN 18 025 Teil 2 sind. In der sozialen Wohnraumförderung hat bereits seit Jahren jede im Erdgeschoss eines Hauses gelegene Wohnung den Status der Barrierefreiheit im Sinne der o. g. DIN. Dieser Status reicht in der Regel aus, um die Erfordernisse aufgrund leichter und mittlerer Behinderungen abzudecken, sodass aufgrund von Fluktuation im Wohnungsbestand und der Neubauförderung relativ schnell eine entsprechende Wohnung greifbar ist.

Sind die Behinderungen schwerwiegender (z. B. bei Rollstuhlfahrern) und erfordern eine Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18 025 Teil 1 (Wohnungen für Rollstuhlfahrer) müssen in einem zweiten Schritt frei werdende Wohnungen aus dem sozial geförderten Bestand oder evtl. frei finanzierte Bestandswohnungen behindertengerecht umgebaut werden. Hier stellt das Land Fördermittel zur Verfügung. Umbauten können auch teilweise durch die Pflegekassen finanziert werden.

Da nicht mit einem steigenden Bedarf in diesem Bereich zu rechnen ist, könnte die bisher geübte Praxis fortgeführt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch eine Konstanz in der sozialen Wohnraumförderung seitens des Landes NRW.

Studenten:

Nachdem im September 2009 das erste Semester an der „Hochschule Ruhr West“ in Bottrop und Mülheim begonnen hat, wird hier im Stadtgebiet auch ein Angebot für studentisches Wohnen notwendig. Wie groß der Wohnraumbedarf für Studenten wird, kann gegenwärtig nicht prognostiziert werden. Jedoch sollte es aufgrund des vorhandenen Wohnungsbestandes (insbesondere der Wohnungsgesellschaften) möglich sein, den Bedarf abzudecken. Sollte dies nicht ausreichen, könnte kurzfristig eine Wohnraumförderung für Studenten - z. B. in der Form der Gruppenwohnung - greifen.

5. Gemeinsame Ziele für die Wohnraumversorgung

Gemeinsames Ziel der Stadt Bottrop und der Wohnungswirtschaft ist es, die Wohnraumversorgung für alle Zielgruppen weiter zu entwickeln. Im Vordergrund stehen dabei die bereits benannten Nutzergruppen (Haushalte mit Kindern, mit einkommensschwachen, betagten und behinderten Bürgern).

Weiterhin ist hervorzuhebendes Ziel die Sicherung Bottrops als Wohnstandort. Hier ist neben der Bereitstellung qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichendem Wohnraums auch das Vorhandensein einer wohnungsnahen Infrastruktur und ein ansprechendes Wohnumfeld Grundvoraussetzung.

Ziel ist dabei auch die Verhinderung oder Verminderung weiterer Abwanderungen. Dieses Ziel zu erreichen ist jedoch von dem Vorhandensein vieler Faktoren abhängig, die von der Kommune nicht oder kaum zu beeinflussen sind (z. B. Anzahl und Qualität von Arbeitsplätzen).

5.1 Bestandsentwicklung

Unter Abschnitt 3.6 wurde bereits der Wohngebäude- und Wohnungsbestand geschildert. Weiterhin wurde kurz auf die Struktur des Gebäudebestandes eingegangen. Die in der Vergangenheit und auch heute noch vorgefundenen Merkmale im Bereich der geförderten und nicht geförderten Wohnungsbestände macht die Bestandsentwicklung zu einem wichtigen Thema der Bottroper Wohnungspolitik. In Zeiten sich umkehrender Wohnungsmärkte - in Teilbereichen vom Vermietermarkt zum Mietermarkt - wird es besonders wichtig, Wohnraum durch Modernisierungsmaßnahmen zukunftsfähig zu gestalten. Aufgrund der demografischen Entwicklung bedeutet zukunftsfähig auch demografiefest.

Die Wohnungen der 50er bis 70er Jahre sowie die sog. Altbauten (Häuser, die vor dem Krieg errichtet wurden) weisen erfahrungsgemäß die größten Modernisierungsdefizite auf. Die Modernisierungsbedarfe beziehen sich vor allem auf die Ausstattung der Wohnungen, die Veränderung des Wohnungszuschnittes und auf die Beseitigung von Defiziten an den Gebäuden. Insbesondere auch der energetische Zustand dieser Gebäude ist vielfach schlecht, was sich durch die daraus entstehenden hohen Nebenkosten negativ auf die Attraktivität der Bestände auswirkt.

Die notwendigen Handlungsstrategien bei der Verbesserung der Wohnungsbestände sind an der Struktur der Wohnungsnachfrage auszurichten, um eine Nachhaltigkeit in der Wirtschaftlichkeit der zu tätigen Investitionen bzw. bei der Vermietbarkeit der Wohnungen zu erzielen.

Zu den Rahmenbedingungen gehören die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen und den Wohnbedarfen. Bei der Bewertung der Modernisierungsmöglichkeiten sollte das Mietniveau berücksichtigt werden. Umfassende Modernisierungen bis hin zu Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen, die neubaugleiche Kosten verursachen, lassen sich nur an qualitativ hochwertigen Standorten rentierlich darstellen.

Um vorhandene Wohnungsbestände zukunftsfähig zu gestalten, stellt das Land NRW seit Jahren Fördermittel für die Modernisierung von Bestandswohnungen bereit. Fördergrundlage ist derzeit die Bestands-Investitionsrichtlinie. Danach können u. a. bauliche Maßnahmen zur Schaffung der horizontalen und vertikalen Barrierefreiheit von Wohnungen gefördert werden.

Die Landesmittel im Rahmen der Bestandsförderung werden in der Form der Anteilsfinanzierung bindungsfrei gewährt. D. h. also durch Inanspruchnahme der Fördermittel wird keine Belegungsbindung (auch Vermietungen an Personen, die nicht wohnberechtigt im Sinne der jeweiligen „Wohnungsbindungsgesetze“ sind, ist möglich) sowie keine Mietpreisbindung ausgelöst.

Die Stadt führt ständig Gespräche mit möglichen Investoren (hier: vorrangig mit den Trägern der freien Wohlfahrtspflege und den Kirchengemeinden als Betreiber vorhandener Seniorenwohnungs-Anlagen) bezüglich dieses Teiles der Bestandsförderung.

Da die Fördermittel in diesem Bereich derzeit noch sehr zögerlich angenommen werden, ist es seitens der Stadt Bottrop das primäre Ziel, die Investitionsbereitschaft zu erhöhen. Unabhängig von dem v. g. Förderangebot des Landes ist jedoch erkennbar, dass im Rahmen der Durchführung allgemeiner Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen auch Maßnahmen zur Schaffung einer Barrierefreiheit/ Barrierearmut durchgeführt werden.

Ferner ist es - wie oben bereits erwähnt - für die Zukunftsfähigkeit von Mietwohnraum sehr wichtig, den Wohnraum an die heutigen Wohnstandards heranzuführen. Hier sind in erster Linie die Optimierung von Wohnungsgrundrissen und die Anbringung von Balkonen oder Loggien im Geschosswohnungsbau gemeint.

Die Anpassung von Wohnraum an die heutigen Wohngewohnheiten durch o. g. Maßnahmen werden gegenwärtig seitens des Landes NRW nicht subventioniert. Hier sind fast ausschließlich Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefragt. Eine Steuerung durch die Stadt Bottrop ist kaum möglich. Jedoch hat sich bei vielen Eigentümern (insbesondere Wohnungsgesellschaften) die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Modernisierung von Wohnraum in dieser Art dringend notwendig ist.

Abschließend soll noch die energetische Optimierung von Bestandswohnungen erwähnt werden. Auch hier stellt das Land NRW seit Jahren Mittel für die Förderung energiesparender Maßnahmen in und an Bestandswohnungen bereit. Fördergrundlage ist ebenfalls die Bestands-Investitionsrichtlinie. Danach können Maßnahmen in Wohnungen, die noch als gefördert gelten, subventioniert werden.

Da im gesamten Wohnungsbau/der gesamten Wohnungsmodernisierung (also unabhängig von einer evtl. Landesförderung) die Energieeinspar-Verordnung (2007/2009) als geltendes Recht direkt Anwendung findet, werden mittel- bis langfristig große Wohnungsbestände energetisch optimiert und in dieser Hinsicht zukunftsfähig sein.

5.2 Erhalt preiswerten Wohnraums

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen hat sich in den vergangenen Jahren erheblich reduziert. Durch planmäßige Tilgung von Landesmitteln bzw. außerplanmäßige Tilgungen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung. Die rückläufige Entwicklung der Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand wird sich auch in der Zukunft (dann verstärkt) fortsetzen. Betroffen davon sind in erster Linie Bausubstanzen der 50er und 60er Jahre, die in der Regel einfache Ausstattungen aber auch günstige Mieten aufweisen.

Selbst bei nur oberflächlicher Betrachtung der sozio-ökonomischen Daten und Einbeziehung der wirtschaftlichen Gesamtsituation kann man behaupten, dass langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse großer Bevölkerungsteile dringend notwendig ist.

Da durch die soziale Neubauförderung die Reduzierung des preisgünstigen Wohnungsbestandes bei weitem nicht ausgeglichen werden kann, ist der Erhalt preisgünstigen Wohnraums ein dringendes wohnungspolitisches Ziel.

Erhalt preiswerten Wohnraums ist besonders wichtig für die Zielgruppe der Menschen in Wohnungsnotständen und Haushalten mit Bedarf an Einfachwohnraum. Es sind hauptsächlich einkommensschwache Haushalte, die sich um solchen Wohnraum bemühen und der daher entsprechend vorgehalten werden muss.

Auch Haushalte mit Erwerbseinkommen, hier insbesondere junge Familien, verfügen teilweise nur über ein finanzielles Budget knapp oberhalb des Sozialhilfeniveaus, und können daher nur den vorgenannten Wohnraum anmieten. Ein Fortzug dieser Familien aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebotes in dem entsprechenden Preissegment würde die demografische Entwicklung und Zukunft im Stadtgebiet negativ beeinflussen.

Ansprechpartner für die Kommune bei der Beschaffung und Sicherung solchen Wohnraums sind sicherlich in erster Linie Wohnungsgesellschaften mit großen preiswerten Wohnungsbeständen, insbesondere auch in älteren Bausubstanzen. Raum für umfangreiche Modernisierungen und energetische Optimierungen ist unter Beachtung des tragbaren Mietniveaus bei den gegenwärtigen Fördermöglichkeiten nicht gegeben. Erweiterte Kooperationsvereinbarungen der Stadt Bottrop mit diesen Wohnungsunternehmen könnten das Vorhalten von Wohnraum im unteren Preissegment zum Inhalt haben.

5.3 Zukunftsweisende Wohnformen/Klimaschutz

Die in diesem Jahr geplante Einführung der überarbeiteten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sieht vor, dass ab dem Jahr 2021 alle neuen Wohngebäude sogenannte „Nahezu-Null-Energiehäuser“ sein müssen. Obwohl die genaue Definition dieser Anforderung noch abzuwarten ist, ist es offensichtlich, dass in einem absehbaren Zeitraum ein Passivhausstandard erreicht oder sogar übertroffen werden soll.

Die Errichtung solcher Passivhäuser erfordert Mehrkosten gegenüber Häusern mit derzeit notwendiger Wärmedämmung in Höhe von ca. 5 – 10 v. H..

Das Land NRW trägt dieser Tatsache Rechnung und lässt bei Förderung solcher Objekte als innovative Maßnahmen eine höhere Mietobergrenze zur Abdeckung der Mehrkosten zu. Die höhere Miete wird durch die immense Energieeinsparung bei der Beheizung ausgeglichen. Der Passivhausstandard wurde in den Wohnraumförderungsbestimmungen bereits im Vorgriff definiert.

Wunsch des MBV ist es, im Hinblick auf den Klimaschutz, das Förderangebot möglichen Investoren bekannt zu machen.

Die Stadt Bottrop gehört zum Kreis der fünf Finalisten, die sich im Rahmen der InnovationCity Ruhr bewerben. Ziel dieser Bewerbung ist es, einen möglichst vielfältigen Maßnahmenstrauß von Energie einsparenden und reduzierenden Möglichkeiten zu entwickeln und diese Ideen mit den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu verweben. Hier arbeitet die Stadt in einem Kreis von Akteuren zusammen mit z.B. den Wohnungsunternehmen, der Privatwirtschaft und den Banken. Diese Vorschläge werden in die handlungspolitischen Grundsätze einfließen.

5.4 Abbau von Leerständen

Jährlich zum Stichtag 31.12. erfolgt eine Leerstandserhebung für den Wohnungsmarkt in Bottrop. Entsprechend den Angaben des Landesbetriebes Information und Technik NRW (IT.NRW, vormals LDS, Stand 31.12.2009) gibt es im Stadtgebiet 55.201 Wohnungen.

Dieser Wohnungsbestand teilt sich etwa wie folgt auf:

Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen)	39.700 WE,
davon Institutionelle Anbieter	12.563 WE,
(Wohnungsgesellschaften, karitative Träger und Kirchengemeinden).	
Eigentumsbereich (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser)	15.500 WE.

Um Daten zu Leerständen auf dem Bottroper Wohnungsmarkt zu erhalten, wurden von 12 Wohnungsgesellschaften, verschiedenen Trägern der Wohlfahrtspflege, Wohnungsverwaltungen und privaten Vermietern die Bestandszahlen und Angaben zu Leerständen abgefragt.

Hierbei wurden leer stehende Wohnungen erfasst, bei denen der Leerstand länger als 3 Monate andauerte und nicht durch Modernisierungsmaßnahmen oder Vermarktungsabsichten begründet war.

Angaben zu leer stehenden Wohnungen im Eigentumsbereich wurden nicht erfragt.

Der geförderte Wohnungsbestand belief sich im Stadtgebiet am 31.12.2009 auf insgesamt 7.003 Wohnungen. Im Rahmen der durchgeführten Befragung wurden Daten von 4.933 öffentlich geförderten Wohnungen erhoben. Von diesen Wohnungen standen am 31.12.2009 81 Wohnungen leer. Der Leerstand entspricht einem Prozentsatz von 1,64 %.

Im Bereich des freifinanzierten Wohnungsmarktes konnten von insgesamt 10.033 Wohnungen Daten erfasst werden. Hier waren zum maßgeblichen Stichtag 140 Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einem Prozentsatz von 1,40 %.

Durch die erfolgte Befragung wurden für den Bottroper Wohnungsmarkt Angaben zu insgesamt 14.966 Mietwohnungen erfasst. Die untersuchten Wohnungen entsprechen, bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand von rd. 39.700 Wohnungen, einem Prozentsatz von ca. 40 %. Die Angaben der jeweiligen Hauseigentümer und Wohnungsverwaltungen beziehen sich auf Objekte in den verschiedensten Stadtteilen von Alt-Bottrop als auch Kirchhellen. Die Alters- und Ausstattungsklassen der Wohnungen gehören unterschiedlichen Bereichen an. Daher kann das Ergebnis der Befragung auf alle Mietwohnungen der Gesamtstadt als repräsentativ angesehen und übertragen werden.

Von den untersuchten Wohnungen standen insgesamt 221 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Prozentsatz von 1,50 %. Der auf dieser Grundlage hochgerechnete Leerstand im Gesamtmietwohnungsbestand beläuft sich somit auf ca. 600 Wohnungen. Der Leerstand liegt damit auch deutlich unter der Leerstandsreserve von 3 %, die nach Expertenmeinung für funktionierende Wohnungsmärkte erforderlich ist.

Da der Leerstand von Wohnraum gegenwärtig kein Problem darstellt, wurde für die Ermittlung der Leerstandsquote die vorgenannte Methode gewählt. Sie bedarf nur eines relativ geringen Aufwands und kann ohne Hinzuziehung externer Datenanbieter vorgenommen werden.

Auf den Einsatz der sog. Stromzählermethode wurde bewusst verzichtet. Hierbei liefert gegen Entgelt der örtliche Elektrizitätsanbieter Angaben über Wohnungen im Stadtgebiet, die einen bestimmten Mindestverbrauch im Jahr (150 KW) unterschreiten. Bei diesen Wohnungen wird unterstellt, dass sie leer stehen. Diese Erhebungsmethode birgt den Nachteil, dass z. B. Wohnungen, die nur als Übergangswohnungen bei Modernisierungen benötigt werden, als dauerhaft leer stehend erfasst werden.

Auch Daten verschiedener Energiedienstleister, z. B. Unternehmen, die die Abrechnung von Wärme- und Wasserbräuche betreiben, sind nicht ausreichend belastbar und können nicht für die Erstellung einer konkreten Leerstandserhebung herangezogen werden. Die von diesen Unternehmen veröffentlichten Daten werden teilweise aufgrund einer Methodik entwickelt, die keine hinreichende Genauigkeit gewährleisten. Daten zum Wohnungsleerstand werden dabei in der Regel im Rahmen des Mikrozensus erhoben. Diese Informationen unterliegen erheblichen Vorbehalten. So wird im Mikrozensus z. B. eine Wohnung als leer stehend erklärt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung „nach äußerem Anschein“ nicht bewohnt wird.

Von einer gezielten Leerstandsanalyse wird aufgrund des gegenwärtig geringen Leerstands abgesehen. Eine allgemeine Beurteilung der leerstehenden Substanzen lässt erkennen, dass fehlende Qualitätsstandards und/oder einfachste Wohnlagen überwiegend die Leerstandsgründe sind.

Infrage kommenden Investoren wird in unregelmäßigen Abständen das Förderangebot des Landes NRW und der KfW-Bank zur Verbesserung baulicher Standards angetragen, wobei festzustellen ist, dass ungünstige Wohnlagen auch durch verbesserte Standards nicht kompensiert werden können. Rückbauten im Sinne des Stadtumbaus West werden kurz- und mittelfristig voraussichtlich nicht im größeren Umfang notwendig werden.

5.5 Altersspezifische Angebote unter Beachtung der demografischen Entwicklung

Der demografische Wandel ist eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen in den kommenden Jahren. Der Bevölkerungsanteil der 65-jährigen wird - wie bereits an anderer Stelle ausgeführt - überproportional zunehmen. Zunehmen wird auch die Gruppe der Hochbetagten.

Auf der anderen Seite steigen mit wachsendem Alter die Aufwendungen für Behandlung und Pflege. Pflegeheime allein können den Mehrbedarf nicht übernehmen - weder finanziell noch personell. Neue Wohnformen müssen her, um den explodierenden Kosten im Gesundheitswesen, dem Mangel an qualifiziertem Pflegepersonal und den zunehmenden Erkrankungen einer alternden Gesellschaft zu begegnen. Wohnalternativen, die es darüber hinaus ermöglichen, so lange wie möglich aktiv zu leben sowie körperlich und geistig fit zu bleiben.

Erhebungen auf Bundesebene zeigen, dass die Unterbringung in Alten- und Pflegeheimen von alten Menschen überwiegend nicht gewünscht ist. Diese Aussage kann ohne weitere Prüfung auch für Bottrop gelten. Auch hier lebt nur ein geringer Teil der älteren Menschen in speziell für sie geschaffenen Wohnformen - also in Pflegeheimen und im Betreuten Wohnen

Am häufigsten wohnen Senioren nach wie vor in einer normalen Wohnung. Auch diejenigen, die auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Um den Folgen des demografischen Wandels zu begegnen, muss vor Ort eine für die ältere Generation bedarfsgerechte Wohn- und Lebenswelt geschaffen werden.

Ob ältere Menschen in der eigenen Wohnung bleiben oder in eine Wohn- oder Hausgemeinschaft umziehen - wichtig ist, dies in einer kleinräumigen, sozial überschaubaren Umgebung zu ermöglichen, wo man die Nachbarn kennt, die Beziehungen über Jahre gewachsen sind.

Als mögliche - auch für Bottrop - interessante Variante, die o. g. Forderungen ganz oder teilweise zu erfüllen, soll nachstehend das sog. Bielefelder Modell in Kurzform dargestellt werden.

Das Bielefelder Modell – Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale

Das Bielefelder Modell ist eine besondere Form des Betreuten Wohnens. Es nimmt im Rahmen der aufgeführten Wohnformen eine Sonderstellung ein, da es Quartiersbezug hat:

Es ist gedacht für Menschen unterschiedlicher Altersstufen mit und ohne Betreuungsbedarf.

- Es ermöglicht selbst bestimmtes Wohnen mit kostenneutraler 24-stündiger Versorgungssicherheit/Präsenz durch pädagogische und pflegerische Fachkräfte, die in einem Servicebüro vor Ort untergebracht sind.
- Die Kostenneutralität wird dadurch erreicht, dass der Eigentümer des Wohnprojekts dem Kooperationspartner (Pflegedienst, Träger der freien Wohlfahrtspflege) einen kleinen Teil der Wohnungen überlässt, in dem Menschen mit einem erhöhten Hilfebedarf, der ständige Betreuung notwendig macht, einziehen.
- Erst wenn Betreuungsbedarf eintritt, entstehen Kosten. Eine Betreuungspauschale für das Vorhalten von möglichen Betreuungsleistungen entfällt.

- Die herkömmliche Seniorenwohnung (teilweise öffentlich gefördert, teilweise frei finanziert) wird durch die Konzeption der Betreuung von Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen ergänzt.
- Das Modell wird praktiziert in größeren Wohnprojekten (25 – 50 WE), die (beim Neubau) barrierefrei im Sinne der DIN 18 025 Teil 2 errichtet werden. Der Umbau von Altsubstanzen weist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur Barrierearmut aus.
- Das Wohnprojekt enthält ein „Wohncafé“ mit einer Gemeinschaftsküche, die vom Eigentümer eingerichtet wird. Hier kann jeder selbst organisierte Mahlzeiten (die Zubereitung kann auch von Fachkräften übernommen werden) einnehmen, Kontakte pflegen und an Kursen und anderen Gruppenaktivitäten teilnehmen.
- Diese Rahmenbedingungen bieten unter anderem für Menschen mit körperlichen oder geistigen Behinderungen die Voraussetzung, um selbst bestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können, auch wenn bestimmte Fähigkeiten für die selbständige Versorgung nicht genügend vorhanden sind.
- Diese Versorgungssicherheit kommt auch den Bewohnern des Quartiers, in dem das Wohnprojekt liegt, zugute.

5.6 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit erhöht den Wert und die Attraktivität von Bauobjekten für alle Bevölkerungsgruppen und betrifft vor allem Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen. Durch den demografischen Wandel wird der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung weiter steigen.

Ausführungen zur Barrierefreiheit dürfen in dem Leitbild Wohnen sich nicht nur auf die Wohnung selbst beziehen. Barrierefreiheit ist als solches umfassend zu betrachten. Dabei muss man jedoch in der Praxis davon ausgehen, dass durchzuführende Baumaßnahmen in der Regel nicht alle Kriterien erfüllen können.

Zuerst genannt werden muss das Wohnumfeld von barrierefreien Wohnungen. Bei der Standortfrage sollte eine ruhige und zentrale Lage im Ort, z.B. in einer Wohnsiedlung bevorzugt werden.

Barrierefreie Fußwege sind nicht nur für Rollstuhlbenutzer geeignetes Fußwegenetz zu den Wohnfolgeeinrichtungen. Wege innerhalb der Wohnanlage sollten eine Mindestbreite aufweisen. Sie dürfen in ihrer Nutzbreite und ihrer Höhe nicht durch Bäume, Verkehrsschilder, Masten und Stufen eingeengt werden. Die Oberfläche von Wegen muss trittsicher und rollstuhlgerecht gestaltet sein. Wenn Rampen erforderlich werden, müssen die technischen Vorgaben erfüllt sein.

Pkw-Stellplätze sollten in Wohnungsnähe angeordnet sein. Bauordnungsrechtlich müssen dabei Pkw-Stellflächen für Rollstuhlbenutzer vorgesehen und entsprechend markiert sein. Die Lagen dieser Stellflächen sollten ein möglichst nahes Heranfahren an die Wohnungen ermöglichen.

Weiterhin sind gute Verkehrsanbindungen erforderlich. Darunter fallen auch barrierefreie Zugänge zu Haltestellen und die fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel.

Grün- und Erholungsanlagen mit Sitzplätzen in Nähe des Wohngebäudes runden die Forderungen an das Wohnumfeld ab.

Als nächstes sollen die barrierefreien Zugänge zu den Wohnfolgeeinrichtungen genannt werden. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Post, Banken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Optiker usw. ist erstrebenswert. Kulturelle Einrichtungen, Veranstaltungsräume,

Altentagesstätten, Kirchen und kirchliche Einrichtungen, Cafés, Restaurants und andere gastronomische Einrichtungen sollten ebenfalls in akzeptablen Entfernungen angesiedelt sein.

Der barrierefreie Zugang zum Wohngebäude ist zwingend. Der Zugang zum Haus vom öffentlichen Fußwegenetz, den Pkw-Parkplätzen und den anderen Gebäuden der jeweiligen Wohnanlage muss barrierefrei erreichbar sein.

Die Barrierefreiheit des Wohngebäudes und der Wohnung bedarf natürlich eines besonderen Augenmerks. Alten- und behindertengerechte Wohnungen in kleinen Einheiten (bis zu 30 WE) stehen dabei im Vordergrund.

Der barrierefreie Hauseingangsbereich ist die Grundvoraussetzung für eine vertikale und horizontale Barrierefreiheit von Wohnraum. Barrierefrei heißt hier, dass der gesamte Eingangsbereich ohne Stufen bzw. Schwellen und mit einem rutschfesten Belag vorzusehen ist. Wohnebenen müssen von hier aus stufenlos erreichbar sein.

Als wichtige Kriterien der Barrierefreiheit außerhalb des Wohnungsabschlusses sollen noch das Treppenhaus mit beidseitigem Handlauf und der rollstuhlgerechte Aufzug genannt werden.

Die Merkmale der Barrierefreiheit ab dem Wohnungsabschluss und innerhalb der Wohnung werden aus Platzgründen im Einzelnen hier nicht aufgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägigen Vorschriften der DIN 18 025 Teile 1 und 2 verwiesen.

In diesem Zusammenhang soll noch erwähnt werden, dass das Sozialamt der Stadt Bottrop und der Arbeitskreis der Behindertenkoordinatoren NRW eine Informationsbroschüre zum Thema "Barrierefrei bauen für alle!" herausgegeben hat. Die Broschüre richtet sich an alle, die in ihre Neubau- und Umbauprojekte Kriterien der Barrierefreiheit berücksichtigen möchten. Auch für Gebäude, die öffentlich zugänglich sind, spielt die Beseitigung von Barrieren eine entscheidende Rolle.

In den meisten Fällen profitieren Menschen mit Behinderung und nichtbehinderte Menschen gleichermaßen von der Berücksichtigung der Barrierefreiheit. Ein Beispiel dafür stellen Treppen dar, die nicht nur für Rollstuhlfahrer, sondern auch für Eltern mit Kinderwagen ein Hindernis sind. Der Behindertenbeirat der Stadt Bottrop setzt sich seit Jahren intensiv dafür ein, solche bauliche Barrieren zu beseitigen.



5.7 Flächenbereitstellung

Die Stadt Bottrop hat im Jahre 2004 einen neuen Flächennutzungsplan erarbeitet, der mit der zeitlichen Perspektive 2015 die damals ermittelten Bedarfe darstellt. Bezogen auf die Wohnbauflächen ist unter der Zielsetzung, die Einwohnerzahl von rund 120.000 Einwohnern zu halten, und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, der Abgänge, etc. ein Wohnflächenbedarf für 5.500 Wohneinheiten berechnet worden. Ca. zwei Drittel davon sind im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Potenziale sind aber erst zum Teil ausgeschöpft.

5.8 Aufwertung und Stabilisierung von Stadtquartieren mit geringer Lagegunst

Die Stadt Bottrop betreibt seit den 1980er Jahren Stadterneuerung entsprechend den Richtlinien der Städtebauförderung des Landes NRW (Integrierte Handlungskonzepte, Soziale Stadt Gebiete) und des Programms Stadtumbau West. Auf dem Bottroper Stadtgebiet befinden sich aktuell zwei Bereiche, in die die Städtebauförderung investiert. Das ist zum einen die Innenstadt über das Programm Stadtumbau West und zum zweiten die Stadtteile Lehmkuhle/Ebel/Welheimer Mark über das Programm Soziale Stadt. Auch in den Stadtteilen Batenbrock und Boy-Welheim wurden vielfältige Projekte und Maßnahmen umgesetzt, die zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung in diesen Stadtquartieren beitragen sollen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei soziale und kulturelle Projekte, um in den Handlungsfeldern Zusammenleben der unterschiedlichen Ethnien und Kulturen und Kinder / Jugend / Familie angesiedelt sind.

Aktuell werden viele Verbesserung in der Erschließungsinfrastruktur (Radwegebau, Fußwegebau, etc) z.B. im Rahmen der Kulturhauptstadt RUHR.2010 und begleitender Projekte wie Emscher.Kunst und Umbau des Emschersystems realisiert, die auch über das Jahr 2010 hinaus Wirkungen in den Stadtteilen entfalten.

5.9 Verzahnung von Wohnraumförderung und Städtebau

Bei der Aufwertung und Stabilisierung sowie der Erhaltung städtebaulicher Funktionen von Wohnquartieren sollten Wohnraumförderung und Städtebauförderung stärker zusammenwirken, um somit den Einsatz von Wohnraum- und Städtebaufördermitteln zu bündeln.

Der Förderschwerpunkt sollte nicht allein auf der quantitativen Wohnraumversorgung liegen, sondern auch auf eine Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität ausgerichtet sein. Denn Wohnen ist nur dann sozial, wenn neben dem preiswerten Wohnraum auch das Wohnumfeld lebenswert ist.

Fördertechnisch wurden bereits die ersten Schritte in diese Richtung getan. Neben den Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm (unter anderem für die Aufbereitung von Brachflächen) können Stadterneuerungsmittel (zum Beispiel für gestalterische und funktionale Verbesserungen der Erschließung) eingesetzt werden.

Es können auch städtebauliche Maßnahmen, zum Beispiel Wohnumfeldverbesserungen und wohnwirtschaftliche Maßnahmen wie der Abriss von solitären Hochhäusern (Baujahre 1960/1970) im Rahmen von Umstrukturierungen und anschließendem Ersatzneubau über die Wohnraumförderung subventioniert werden.

Für den Programmbereich „Wohnraumförderung“ ist im Förderjahr 2010 eine wesentliche Verbesserung der Konditionen hinsichtlich des Abbruchs solitärer Hochhäuser eingetreten. Es können nunmehr große Teile der Darlehen, die für Rückbauten bestimmt sind, in Zuschüsse umgewandelt werden.



6. Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist eine zentrale Aufgabe um die Quartiere heutigen Wohnwünschen anzupassen und die Qualität Bottrops als Wohnstandort zu erhalten. Insbesondere ist dem demografischen Wandel, der veränderten Bevölkerungsstruktur und den veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen. Die Kooperation von Eigentümern und der Stadt ist dabei zentraler Handlungsansatz.

In diesem Abschnitt werden die Facetten notwendiger Weiterentwicklungen beleuchtet, die in erster Linie bewohnerorientiert sind. Jedoch kommt auch unter Berücksichtigung der schwindenden Energiereserven und des Klimawandels der energetischen Nachbesserung der Wohnungsbestände eine große Bedeutung zu.

6.1 Bewohnerorientierte Grundrissveränderungen

Ein großer Teil der älteren Bausubstanzen in Bottrop bedarf einer bewohnerorientierten Wohnraumanpassung. Veränderte Haushaltsstrukturen erfordern andere Wohnungsgrößen und -zuschnitte. Single-Haushalte, allein Erziehende mit Kindern und ältere Mitbürger lösen als Wohnungsnachfrager die bislang klassische Familie ab. Auch gestiegene Ansprüche an den Wohnkomfort werden zukünftig umzusetzen sein. Der Umfang einer Modernisierung ist selbstverständlich auch von finanziellen Aspekten, wie z. B. der möglichen Durchsetzung einer Mieterhöhung nach Durchführung der Maßnahme, abhängig.

Die Anpassung wird sich überwiegend auf die Verbesserung von Wohnungszuschnitten erstrecken. Vielfach werden jedoch auch weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, um einen gegenwartsnahen Wohnstandard zu erreichen. Bei bestimmten Bewohnergruppen – Senioren und Menschen mit Handicap – ist darüber hinaus eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnraumanpassung erforderlich.

Die Bestände der 50er und 60er Jahre zeichnen sich in der Regel durch relativ kleine Wohnräume aus, die nicht mehr den heutigen Wohngewohnheiten entsprechen. Hier liegt es nahe - sofern planerisch möglich - mehrere Räume zusammen zu legen. Weiterhin werden in diesem Segment häufig sog. gefangene Räume vorgefunden. Auch hier muss im Rahmen einer Modernisierung versucht werden, diese zu beseitigen.

Ein wichtiger Standard einer Wohnung ist die Terrasse, der Balkon oder die Loggia. Ist eine dieser Ausstattungen nicht vorhanden, so ist in der Regel die entsprechende Wohnung dauerhaft nicht vermietbar. Daher ist die nachträgliche Anbringung von Balkonen usw. kurz- bis mittelfristig zwingend notwendig.

Weiterhin wird in etlichen Wohnungen eine Verbesserung der Sanitärinstallation und –einrichtung erforderlich. Zu den Anforderungen, die heute an Wohnraum gestellt werden, gehört auch die Nutzung eines modernen und barrierearmen Bades.

6.2 Barrierefreier Umbau

Die eigene Wohnung ist für die meisten Menschen entscheidender Bestandteil ihrer Lebensqualität. Da im fortschreitenden Alter immer mehr Zeit darin verbracht wird, kommt den Wohnbedingungen und der Wohnqualität in diesem Lebensabschnitt besondere Bedeutung zu. Treten darüber hinaus alters- oder krankheitsbedingte Veränderungen in den Lebensumständen ein, müssen die „Wohnumstände“ häufig den veränderten Bedingungen angepasst werden, um ein selbst bestimmtes und

selbstständiges Leben zu ermöglichen. Die Lösung ist in vielen Fällen die Umgestaltung durch einen gezielten barrierefreien bzw. barrierearmen Umbau.

Der Umbau muss bedürfnisorientiert erfolgen. Umbau und Abbau von Barrieren in bestehenden Gebäuden ist nicht zuletzt von den baulichen, anlagentechnischen und finanziellen Rahmenbedingungen abhängig.

Eine Reihe von nützlichen Veränderungen im Sinne von altersgerechtem bzw. behindertengerechtem Wohnen erfordert oft keinen umfangreichen baulichen Aufwand. Den gewünschten Effekt kann schon die individuelle, sinnvolle Kombination verschiedener Hilfen und Maßnahmen bringen.

Dazu zählt beispielsweise die Umgestaltung der Raumnutzung und Möblierung als einfachste und kostengünstigste Form der Wohnungsanpassung, die bei Notwendigkeit sehr schnell und in eigener Regie durchgeführt werden kann. Weiterhin können Hilfsmittel und technischen Hilfen, deren Herstellung und Nachrüstung mit geringem bis mittlerem Aufwand möglich ist, den gewünschten Erfolg bewirken. Dazu gehören das Verlegen rutschfester Bodenbeläge, das Entfernen von Türschwellen sowie die Montage von Stütz- und Haltegriffen in den Sanitärräumen.

Veränderungen der Wohnungsausstattung und funktionale Eingriffe, die in der Regel Ausbau- und Umbauarbeiten erforderlich machen, bewirken massive Eingriffe in die Baussubstanzen und sind entsprechend kostenintensiv. In diesen Fällen entsteht jedoch durch Anpassungsmaßnahmen dauerhaft demografiefester Wohnraum, der die technischen Vorgaben, der DIN 18 025 Teil 2 (barrierefreier Wohnraum) und Teil 1 (Wohnraum für Rollstuhlfahrer) erfüllt.

Zu den Maßnahmen für die Anpassungen einer Wohnung zählen beispielsweise die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Haus bzw. zur Wohnung (z.B. über Lift, Rampe, Aufzug), die Verbreiterung von Türdurchgängen, die Vergrößerung der Bewegungsflächen durch Grundrissveränderungen, und die Neugestaltung der Sanitärräume (z.B. durch unterfahrbaren Waschtisch, bodengleiche Dusche, erhöhten WC-Sitz).



Das Land NRW fördert seit Jahren den Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand mit zinsgünstigen Darlehen. Auch sind bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau für diesen Fördergegenstand zinsgünstige Kredite erhältlich. Erklärtes wohnungspolitisches Ziel der Stadt Bottrop ist es, darauf hinzuwirken, dass ein möglichst großer Teil der vorhandenen Wohnungsbestände demografiefest gestaltet und damit zukunftsfähig wird.

6.3 Energetische Optimierung

Von der BRD in Auftrag gegebene Untersuchungen haben ergeben, dass von etwa 15 Millionen Gebäudeheizungsanlagen in Deutschland mehr als 80 % nicht im technischen Optimum arbeiten. Daraus resultieren erhöhte Energiekosten für Mieter und Eigentümer, ein überhöhter Energieverbrauch und damit steigende CO₂-Emissionen sowie in der Regel ein größerer Wartungs- oder Investitionsaufwand. Etwa 70% des Energieverbrauchs im Privathaushalt entfallen auf die Heizung. Heizenergie wird verschwendet, wenn der Nutzungsgrad der Wärmeerzeugung zu niedrig ist, überhöhte Transportverluste vom Wärmeerzeuger zum Wärmeverbraucher bestehen oder Wärme erzeugt wird, für die – zeitlich und örtlich – kein Bedarf besteht. Die Ursache liegt in den Komponenten der Anlage, die entweder technisch überholt oder nicht optimal aufeinander abgestimmt sind. Nach übereinstimmenden Analysen beträgt der mittlere Jahresnutzungsgrad von Heizanlagen 70%. Davon ist mindestens 15% Verlust auf die nicht erfolgte oder fehlerhafte Anpassung der Heizungsanlage zurückzuführen.

Die vorstehenden Aussagen können ohne weitere Prüfung auch als für Bottrop zutreffend angesehen werden.

Eine energetische Sanierung bestehender Gebäude kann je nach Ausgangssituation im Wohnungsbestand zu hohen Energieeinsparungen führen. Trotz vielfältiger Angebote zur Finanzierung und Förderungen solcher Sanierungsvorhaben bleibt die Resonanz der Eigentümer hinter den Erwartungen zurück. Dies ist unter anderem damit zu begründen, dass eine Übersichtlichkeit über die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten bisher nicht existiert. Hinzu kommt, dass vielen Eigentümern aufgrund der Marktsituation die Vorteile einer energetischen Modernisierung, insbesondere bei vermieteten Mehrfamilienhäusern nicht erkennbar sind.

Wichtige Teile der energetischen Optimierung sind selbstverständlich auch Wärmedämmmaßnahmen am und im Wohngebäude. Dazu gehören

- die Fassadendämmung,
- die Dachdämmung,
- der Einbau isolier verglaster Fenster sowie
- die Dämmung der Decken unbeheizter Kellerdecken zum beheizten Erdgeschoss.

Ein Großteil der älteren Gebäude Bottrops weist diese Dämmmaßnahmen nicht auf. Um die Althausbestände zukunftsfähig zu machen, ist es kurz- bis mittelfristig erforderlich, die vorgenannten Maßnahmen durchzuführen.

Die Energieeinsparverordnungen (EnEV 2002, EnEV 2004 und EnEV 2007/2009) werden mittel- bis langfristig Grundlage für Herstellung einer maximal möglichen Energieeffizienz im Althausbestand sein.

Für eine Senkung des Energieverbrauches und die Schaffung neuer Anreize für die Eigentümer ist es als kommunale Aufgabe zu sehen, dass unterschiedliche Strategien entwickelt werden, die das Bewusstsein schärfen und Modellvorhaben initiieren.

Die Stadt Bottrop steht im Finale um die Bewerbung InnovationCity Ruhr. Dieser Wettbewerb hat zum Ziel bis zum Jahr 2020 ein Stadtgebiet zur Niedrigenergiestadt der Zukunft umzubauen. Der Gewinn des Titels würde ein enormes Entwicklungspotenzial für die Stadt bedeuten und durch den Einsatz von verschiedenen Förderungen auf nationaler und internationaler Ebene könnte auch ein Umbau des Wohnungsbestandes vorangetrieben werden.

7. Wohnungsneubau

Wohnungsneubau ist erforderlich, um Abgänge bestehender Wohnungen auszugleichen und um Wohnbedürfnisse zu decken, die im Bestand nicht befriedigt werden können. Dazu sind im aktuellen Flächennutzungsplan ausreichend Flächen zur Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche dargestellt.

Zudem kann in Neubaumaßnahmen die erforderliche Barrierefreiheit oft besser umgesetzt werden als in Bestandsbauten.

Die Bauordnung für das Land NRW schreibt mittlerweile vor, dass sämtliche im Erdgeschoss eines Hauses gelegenen Wohnungen barrierefrei erreichbar sein müssen. Diese Vorschrift ist ein erster Schritt, der sich aus der demografischen Entwicklung ableitet. Er dürfte jedoch mittel- bis langfristig nicht ausreichend sein, um die Errichtung demografiefesten Wohnraums in ausreichendem Umfang zu gewährleisten.

Betrachtet man den sozial geförderten (Miet-) Wohnungsbau, so findet man hinsichtlich der Barrierefreiheit wesentlich weitergehende Vorgaben. Dabei hat das Land seit dem Wohnraumförderungsprogramm 2005 die Förderung weitgehend barrierefreier Wohnungen in den Vordergrund gestellt.

Die Stadt Bottrop fördert seit Jahrzehnten Wohnraum, der für ältere Menschen im Sinne der jeweils gültigen Bestimmungen geeignet ist. Diese sog. Seniorenwohnungen heben sich durch ihre Qualitätsstandards von den übrigen geförderten Mietwohnungen ab. Hauptmerkmal dieser Wohnungen war das Erfordernis einer eingeschränkten Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18025 Teil 2. Bei der Wohnraumförderung ab dem Jahr 1998 ist eine weitgehende Barrierefreiheit Vorgabe für die Förderung sämtlicher Mietwohnungen.



Wohnungsneubau

Die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen beinhalten den wesentlichen Teil der Maßgaben der DIN 18025 Teil 2. Die darüber hinaus gehenden Maßgaben der DIN 18025 Teil 1 sind in den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen in eingeschränkter Form enthalten.

Die vollständige Erfüllung der Barrierefreiheit gemäß DIN 18025 Teil 2 wurde in der Vergangenheit und wird auch heute bei der Errichtung von Neubauten, die nicht gezielt für Senioren errichtet werden, selten erreicht (teilweise auch aus Kostengründen). Bei der Neubauförderung werden nur geringe zusätzliche Baudarlehen für die Errichtung einer vollständigen (horizontalen und vertikalen) Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18025 Teil 2 bereitgestellt. Ausnahme ist hier, wenn ein konkreter Bedarf bereits bei Bewilligung vorhanden ist, d. h. ein konkreter Bewerber mit entsprechenden Behinderungen ist Mietinteressent, und die Wohnung wird speziell nach seinen Bedürfnissen ausgerichtet. In diesen Fällen kann nach den Wohnraumförderungsbestimmungen ein Zusatzdarlehen für diese eine Wohnung gewährt werden.

Auf eine mögliche horizontale und vertikale Barrierefreiheit im Eigenheimsektor soll hier nicht besonders eingegangen werden, da sie - bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt - nur eine untergeordnete Rolle einnimmt und nur in Einzelfällen notwendig wird.

8. Innerstädtisches Wohnen

Unter diesem Begriff wird in der Fachwelt das Wohnen in der Innenstadt zusammengefasst. Dies wird verbunden mit der Hoffnung, Innenstädte zu beleben und nicht nur die Funktionen Dienstleistungen, Büros und Einzelhandel in den Vordergrund zu stellen. In vielen Städten war in den 1980er und 1990er Jahren zu beobachten, dass diese Funktionen das Wohnen verdrängten und es wurde die sogenannten Verödung der Innenstadt beklagt. Durch eine Angebotsverbesserung mit einer Mischung aus unterschiedlichsten Wohnungstypen und Wohnformen sollte die Innenstadt wieder nachgefragter werden und zwar bei allen Altersklassen und auch bei den besser verdienenden Bevölkerungsgruppen.

Auch in der Bottroper Innenstadt wird gewohnt, seit Jahren bewegt sich der Anteil bezogen auf die Gesamtbevölkerung zwischen 21 und 22 %. In den letzten Jahren ist ein leicht rückläufiger Anteil festzustellen. Damit ist Bottrop nicht von Verödungstendenzen betroffen. Dennoch ist es richtig, die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort zu analysieren.

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ist die Innenstadt 2008 untersucht worden. Dabei wurden folgende Punkte festgehalten:

„Auch im Stadtumbaugebiet Innenstadt ist die Baustruktur geprägt durch kleinteilige und niedrig geschossige Gebäude. Die höhere Bebauung konzentriert sich im Innenstadtkern und entlang der Hauptstraßen. Hier befinden sich überwiegend 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschossbereich. Im südlichen und nördlichen Innenstadtrandbereich besteht ein großer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, die im gesamten Stadtumbaugebiet 20% der Gebäude ausmachen

Insgesamt ist die Gebäudenutzung im Stadtumbaugebiet für eine Innenstadt sehr stark durch das Wohnen geprägt. In insgesamt 1.310 Gebäuden befinden sich 5.430 Wohnungen.

Im Stadtumbaugebiet besteht eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur, fast 50% der Objekte befinden sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft. Etwa ein Drittel der Eigentümer lebt in der eigenen Immobilie. Diese Selbstnutzer haben in der Regel ein großes Interesse an der Entwicklung des Standortes, an dem sie leben. Die quantitative Bedeutung der Bestände der Wohnungsunternehmen ist dabei mit 389 Wohneinheiten in der Bottroper Innenstadt geringer als in anderen Stadtteilen.

Im Stadtumbaugebiet befanden sich im September 2006 728 Sozialwohnungen. Dies sind 8% der Sozialwohnungen in Bottrop und 13% aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet. In den nächsten Jahren wird es jedoch aufgrund von wegfallenden Bindungen zu einer deutlichen Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes kommen....“ (Seite 13, Endbericht Integriertes Entwicklungskonzept „Wohnen in der Bottroper Innenstadt“).

Die Gutachter sehen vier Zielgruppen, für die die Innenstadt künftig ein geeigneter Wohnstandort ist: die „Älteren Personen“, die „Haushalte mit Kindern“, die „Singles und Paare“ sowie die „Jungen Starterhaushalte“. Zu diesen vier Zielgruppen wird vertiefend ausgeführt:

Zielgruppe „Ältere Personen“

Fast jeder vierte Bewohner des Stadtumbaugebietes ist heute schon älter als 65 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass diese Gruppe in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird und auch die Zahl der Hochbetagten deutlich steigt. Die Innenstadt erfüllt die Anforderungen dieser Zielgruppe besonders gut: Neben der Nähe zu allen wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Durch einen forcierten barrierefreien Umbau von Wohnungen soll ermöglicht werden, dass alte Menschen möglichst lange in ihren eigenen Wohnungen verbleiben können. Aufgrund der zunehmend ausdifferenzierten Wohnwünsche älterer Menschen ist in den nächsten Jahren zudem vermehrt auf neue Wohnprojekte wie Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften usw. zu setzen. Insgesamt

gilt es, attraktiven, aber dennoch bezahlbaren Wohnraum in integrierten Lagen zu schaffen. Große, in sich geschlossene Einheiten sollten vermieden werden. Die wachsende Gruppe der Senioren mit mittlerem und hohem Einkommen wird in den nächsten Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungsstandards führen. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen wird daher den heutigen Bestand weit übersteigen. Aufgrund der Standortvorteile bietet sich eine Fokussierung des Neu- und Umbaubebedarfs in der Innenstadt an.

Entsprechend der genannten Faktoren eignet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes besonders das Quartier rund um den Ehrenpark für Senioren.“

Zielgruppe „Haushalte mit Kindern“

Verschiedene Faktoren tragen dazu bei, dass die Bottroper Innenstadt von vielen Familien heute nicht als geeigneter Wohnstandort betrachtet wird. Zum einen wird das Angebot an familiengerechten Wohnungen als zu gering wahrgenommen. Zwar gibt es nach dem repräsentativen Ergebnis der Eigentümerbefragung über 900 Wohnungen mit mehr als 92 m² und etwa 1300 Wohnungen zwischen 78 und 92 m² im Stadtumbaugebiet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese vielfach dem Markt nicht zur Verfügung stehen, da ältere Menschen dort leben, die ihre Wohnfläche nach der Familienphase nicht verkleinert haben. Eine weitere wichtige Rolle spielt das Umfeld, das aufgrund der teilweise starken verkehrlichen Belastungen und der geringen Freiräume und Spielmöglichkeiten häufig als für Kinder kaum geeignet bewertet wird.

Dennoch bietet das Stadtumbaugebiet große Potenziale für die Zielgruppe „Haushalte mit Kindern“. Besonders im Nordwesten und Süden des Stadtumbaugebietes bestehen hoch attraktive Bereiche, in denen das Wohnen im Ein- oder Zweifamilienhaus mit privatem Garten in absoluter Zentrumsnähe möglich ist.

Auch in den Mehrfamilienhäusern ist durch eine ausreichende Zahl größerer Wohnungen und eine Anpassung des Wohnungsausstattungen und Grundrisse dafür zu sorgen, dass Familien angemessene Wohnbedingungen vorfinden.

Besonders für die Gruppe der Alleinerziehenden ist der Wohnstandort Innenstadt attraktiv. Bevorzugt wird eine zentrale Wohnlage mit Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen und ÖPNV-Anschluss sowie ein kinder- und familienfreundliches Umfeld mit der sozialen Infrastruktur.

Eine wichtige Gruppe in der Bottroper Innenstadt stellen Familien mit Migrationshintergrund dar. Sie machen bereits heute einen großen Anteil der in der Innenstadt lebenden Familien aus. Aufgrund der Haushaltsstruktur mit mehreren Kindern besteht der Bedarf nach größeren Wohnungen mit mehreren Zimmern.“

Zielgruppe „Singles und Paare“

Die Gruppe der Singles und Paare ist für die Innenstadt von großer Bedeutung. Bereits heute ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Bottroper Innenstadt überdurchschnittlich und wird auch in der Zukunft weiter steigen bzw. sich auf hohem Niveau stabilisieren. Die Urbanität der Bottroper Innenstadt wird sich zwar nicht mit den Innenstädten größerer Städte mit Metropolencharakter messen lassen, doch gerade der relativ stark durch Wohnnutzung geprägte mittelstädtische Charakter bietet eigene Qualitäten.

Von der Größenstruktur ist das Wohnungsangebot in der Bottroper Innenstadt gut für Singles und Paare geeignet. Fast ein Drittel der Wohnungen ist zwischen 61 und 77 m² groß. Auch der Anteil der „Singles-Wohnungen“ mit 46 bis 60 m² ist hoch. Besonders bei Paaren mit mittleren bis höheren Einkommen werden auch in der Zukunft starke Wohnflächenzuwächse erwartet.

Um die Bottroper Innenstadt als Wohnstandort für Singles weiter zu stärken, gilt es, hinsichtlich Ausstattung, Grundriss und Lage bedarfsgerechte Wohnungen anzubieten. Besonders begehrte Wohnobjekte sind Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Neubauten. Die in der Bottroper

Innenstadt vorhandenen Gründerzeitgebäude bieten ein großes Potenzial zur Schaffung von attraktivem Wohnraum mit individuellen Grundrissen und einer positiven Adresse für diese Zielgruppe.

Zielgruppe „Junge Starterhaushalte“

Die Gruppe der Starterhaushalte hat ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Wohnstandort Innenstadt. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 29 Jahren ist bereits heute deutlich höher als in der Gesamtstadt. Junge Menschen, die zum ersten Mal einen Haushalt gründen, bevorzugen oftmals zentrale Lagen mit einem lebendigen kulturellen und gastronomischen Umfeld und einer guten ÖPNV-Anbindung. Diese Gruppe hat in der Regel geringere Anforderungen an die Qualität der Wohnung und ist aufgrund des geringen Haushaltseinkommens stark preissensibel.

Aufgrund der fehlenden Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu weiteren Großstädten scheint die Gruppe der Studenten eine eher untergeordnete Rolle zu spielen.“

Diese Einschätzung muss durch die Beschlüsse zum Bau der Hochschule Ruhr-West in Mülheim und Bottrop relativiert werden. Spätestens mit dem Beginn des Wintersemesters 2013 werden 500 Studierende in Bottrop erwartet, die ein entsprechendes Nachfragepotenzial darstellen.

Das Gutachten enthält neben weiteren Handlungsansätzen und Maßnahmenvorschlägen aber auch noch eine weitere bedeutende Feststellung:

„Die Innenstadt erfüllt heute für die Stadt Bottrop eine wichtige Funktion zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Etwa 13% aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet sind öffentlich gefördert. Der Anteil von Empfängern sozialer Leistungen lag 2004 deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Neben allen Bemühungen zur Attraktivierung des Wohnstandortes ist weiterhin das Segment preiswerter Wohnungen in der Innenstadt zu sichern. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Anteil an Personen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, besonders durch die Lage auf dem Arbeitsmarkt und die neue Sozialgesetzgebung konstant bleiben oder sogar ansteigen wird. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird jedoch durch auslaufende Bindungsfristen in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen wird es jedoch in der Innenstadt immer Bereiche geben, die sich vornehmlich zur Bereitstellung günstiger Wohnungen eignen. Zu nennen sind vor allem die Lagen an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen wie Friedrich-Ebert-Straße und Peterstraße sowie die höher verdichteten Standorte in der zentralen Innenstadt. Bezüglich der Wohnungsausstattung sind jedoch auch im unteren Preisniveau die Ansprüche z.B. hinsichtlich saniertem Bad, isolier verglasten Fenstern und Balkon gestiegen.“

Abschließend enthält das Gutachten folgende Empfehlungen:

„Ziel des Stadtumbaus in der Innenstadt ist es, die Wohnbevölkerung in der Innenstadt zu halten und über eine Qualifizierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes zusätzliche Wohnungsnachfrage auf die Innenstadt zu lenken. Die starken quantitativen und qualitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage in der Bottroper Innenstadt verdeutlichen, dass es im Rahmen einer langfristig angelegten Strategie darum gehen muss, ein auf die Bedarfe der zukünftig bedeutenden Zielgruppen am Wohnungsmarkt ausgerichtetes Wohnungsangebot zu schaffen. ... Dabei besitzen die verschiedenen Teilgebiete innerhalb des Stadtumbaugebietes unterschiedliche Standortbedingungen und Potenziale für die jeweiligen Zielgruppen. Während im zentralen Innenstadtring eher Singles, Paare, Senioren, Starter-Haushalte und Familien mit geringem Einkommen einen attraktiven Wohnstandort finden, bietet sich der äußere Innenstadtring vor allem für Familien mit Kindern und Personen, die ein grünes, ruhigeres Umfeld bevorzugen, an. Generell werden angesichts des demografischen Wandels innovative Wohnprojekte, wie Mehrgenerationen-Wohnen, Gruppenwohnen und Wohnen mit Service aber auch Dienstleistungen, wie z.B. Wohnanpassungsberatung, zukünftig eine zunehmende Bedeutung bekommen.“

9. Eigentumsbildung

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, muss aufgrund der demografischen Entwicklung die Wohnraumversorgung für Familien mit Kindern ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Wohnungspolitik sein. Dabei ist festzustellen, dass die Familien besonders qualitätssensibel (familiengerechtes Wohnumfeld) und zugleich sehr preissensibel sind, weil sie, gemessen an ihren Wohnbedürfnissen, häufig über recht geringe Einkommen verfügen. Die Wohnraumversorgung kann dabei durch die Bereitstellung preiswerten Mietwohnraums - in Form von Mieteinfamilienhäusern oder als Geschosswohnungsbau - erfolgen. Gefragt ist jedoch auch die Wohnraumversorgung durch den Erwerb von Einzeleigentum.

Der Wunsch großer Teile der Bevölkerung nach selbstgenutztem Wohneigentum ist stark ausgeprägt. Rund 80 Prozent der Bundesbürger wünschen sich Wohneigentum. Eine eigene Immobilie vermittelt einen gewissen Grad an Unabhängigkeit, kann aber auch im Falle eines plötzlichen Einkommensverlustes zu einer sehr starken Belastung mit dauerhaften finanziellen Folgen werden. Eigentumsbildung erfolgt durch Bau oder Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen.

Die Bedeutung der Schaffung von Eigentum im Wohnungsbestand hat in Bottrop in den vergangenen Jahren stark zugenommen und übersteigt mittlerweile den Eigentumserwerb durch Neuschaffung von Wohnraum.

Zwei Faktoren waren dafür entscheidend: Auf der einen Seite gibt es ein immer größeres Angebot an zu privatisierenden Wohnungen (insbesondere angeboten von den Wohnungsbaugesellschaften mit großem Althausbestand). Auf der anderen Seite steigt die Nachfrage nach „preisgünstigem“ Wohneigentum aufgrund stagnierender bzw. leicht sinkender Realeinkommen. Wohnraum im Bestand bietet einer breiten Bevölkerungsschicht erstmals die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben.

Bestandsimmobilien stellen neben dem Neubau eine sehr gute Möglichkeit des Eigentumserwerbs für „Durchschnittsfamilien“ dar. Insbesondere der Privatisierung an ehemalige Mieter und private Kleininvestoren wird daher ein hoher Stellenwert beigemessen. Gesichert wird ein hohes Maß an Zufriedenheit, die Fluktuation wird gering gehalten, und die Wohnqualität im Quartier verbessert sich nachweislich.

Der Neubau von eigen genutztem Wohneigentum nimmt mehr und mehr eine untergeordnete Stellung gegenüber dem Erwerb vorhandenen Wohnraums ein. Dies wird auch durch die sinkende Neubautätigkeit im Wohnungsbau belegt. Hier wäre eine Belebung äußerst wichtig, um die Qualität Bottrops als Wohnstandort zu verbessern. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Neubauflächen ermöglichen diesen erforderlichen Anstieg der Neubautätigkeit.

9.1 Finanzielle Anreize

Bund und Länder fördern den Bau und Erwerb von selbstgenutztem Einzeleigentum in verschiedenen Formen. Die Bundesrepublik Deutschland förderte bis zum 31.12.2006 durch die Gewährung der Eigenheimzulage den Erwerb von Einzeleigentum. Die Eigenheimzulage war ein Zuschuss, der für die Dauer von insgesamt 8 Jahren zur Reduzierung der Belastung aus dem Eigentum gewährt wurde. Die Zulage war an die Einhaltung relativ großzügig bemessener Einkommensgrenzen gebunden.

Aufgrund der Abschaffung der Eigenheimzulage wurden dann im Jahr 2007 deutlich weniger Eigentumsmaßnahmen gekauft und errichtet. Die Zahl der Baugenehmigungen sank auf Bundesebene um mehr als ein Viertel. Vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser wurden seltener errichtet.

Als Ersatz hat der Bund ab 2008 mit dem Eigenheimrentengesetz das sog. Wohn-Riester für die finanzielle Vereinfachung des Eigentumserwerbs eingeführt. Danach kann die Riester-Rente, die

schon vor diesem Zeitpunkt der ergänzenden Alterssicherung diene, in Teilen auch für den Eigentumserwerb herangezogen werden.

Sparer können danach aus einem bestehenden Riester-Vertrag Mittel entnehmen, um schneller selbstgenutztes Wohneigentum zu erwerben. Im Gegensatz zum früheren Riester-Recht (vor 2008) braucht die aus dem Riestervertrag entnommene Summe nicht zurückgezahlt werden. Außerdem werden auch Tilgungsleistungen direkt gefördert. Dies bedeutet, dass auch die staatlichen Zulagen und Fördermittel in voller Höhe für Zins- und Tilgungszahlungen herangezogen werden dürfen.

Die steuerfinanzierte Förderung macht die Riester-Rente und somit auch Wohn-Riester vor allem für kinderreiche Familien und Geringverdiener interessant.

Auf Landesebene erfolgt unter dem Einsatz hoher zinsverbilligter Darlehen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW eine intensive Förderung der Schaffung von Einzeleigentum. Die Förderung erfolgt aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens. Dabei kann die Fördersumme im Einzelfall weit über 100.000 Euro betragen. Sie soll sog. Schwellenhaushalten den Bau oder den Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen ermöglichen, bei denen die Bildung von Einzeleigentum ohne staatliche Förderung ausgeschlossen wäre.

Das jährliche Förderergebnis dieses Programms weist für Bottrop in der Regel einen Wert aus, der erheblich oberhalb des durchschnittlichen Landesergebnisses liegt. Trotzdem liegt die Eigentumsquote Bottrops (lt. Mikrozensus 34 %) immer noch unter dem Landesdurchschnitt (39 %).

Dabei ist die Eigentumsquote für Bottrop noch erläuterungsbedürftig:

Das LDS NRW/IT.NRW erhebt im Rahmen des Mikrozensus die Eigentumsquoten in den größeren Städten und Kreisen bzw. den sog. Anpassungsschichten. Bei den Anpassungsschichten werden z. B. Städte und Kreise zu Einheiten zusammengefasst. Die Stadt Bottrop bildet mit dem Kreis Recklinghausen eine Anpassungsschicht, sodass die o. g. Quote von ca. 34 % nicht ohne weiteres auf Bottrop übertragen werden kann. Da Bottrop im nördlichen Bereich jedoch stark ländlich geprägt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Wert höher als der höchste Wert der kreisfreien Städte des Ruhrgebietes (Herne/Bochum = ca. 28 %) liegt.

Schließlich muss noch das seit Jahren andauernde günstige Zinsniveau als Anreiz für den Eigentumserwerb genannt werden.

9.2 Altersvorsorge

Private Altersvorsorge ist heute für jeden Bundesbürger ein Muss. Wegen des steigenden Durchschnittsalters der Deutschen wird die Rente auch in Zukunft weiter sinken müssen, damit das Rentensystem insgesamt bezahlbar bleibt. Eine der beliebtesten Formen der ergänzenden Altersvorsorge ist dabei die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum. Dabei unterscheidet sich die Bottroper Bevölkerung nicht von der übrigen Bevölkerung im Land.

Wohneigentum ist in der Regel eine gute Altersvorsorge. Immobilien sind als Altersvorsorge durchaus sicher. Zum einen weil sie als Sachwertanlagen inflationsresistent sind, zum anderen weil sie nicht den gleichen Wertschwankungen unterliegen wie die Finanzmärkte. Nicht unbeachtlich ist auch der Aspekt der Sicherheit. Man muss sich als Haus- bzw. Wohnungseigentümer keine Gedanken über Mietsteigerungen oder Kündigung eines Mietverhältnisses machen.

Ein „intelligentes“ Bauprojekt (hinsichtlich Funktionalität und Energieeinsparung) und eine solide Bauausführung sichern geringe Unterhaltskosten für das Haus. Die Nebenkosten können stark reduziert werden oder das Haus liefert sogar noch Energie.

Wer 20 Jahre oder länger „zur Miete wohnt“, hat lediglich – und dann auch nur unter bestimmten Voraussetzungen – einen besonderen Kündigungsschutz erworben. Wer Wohneigentum schafft, hat

bei einer sorgfältigen Finanzierung nur unwesentlich mehr ausgegeben als der Mieter. Jedoch im Gegensatz zum Mieter besteht dann unumschränktes Wohneigentum. Nach Tilgung der aufgenommenen Finanzierungsmittel entfällt praktisch die „Grundmiete“. Ein Mieter dagegen muss weiterhin Miete und hohe Wohn-Nebenkosten zahlen.

Wer über den Erwerb von Wohneigentum zur Altersvorsorge nachdenkt, sollte sich vor Augen halten, dass dieser nur bei ausreichendem Eigenkapital und realistischen Tilgungsraten sinnvoll ist. Als Faustregel sollten bei einer sorgfältigen Finanzierung mindestens 20 Prozent Eigenkapital vorhanden sein. Bei kleinen Einkommen ist dabei sicher eine längere Ansparphase einzuplanen.



10. Neue Wohnformen

Unter dem Begriff „Neue Wohnformen“ versteht man heute in erster Linie gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte für verschiedene Zielgruppen. Kernstück ist dabei die aktive, selbstorganisierte Bewohnergemeinschaft, die ihr Projekt in Eigenregie errichtet und auch betreibt. Dabei müssen die Kernziele des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens nachhaltig gesichert sein, da, anders als in einer regulären Wohnungseigentumsgemeinschaft, kein unmittelbares Eigentum an abgeschlossenen Wohneinheiten erworben wird, sondern nur das an der individuellen Wohnung entsprechende Bruchteilseigentum an der gesamten Immobilie erhältlich ist.

Deshalb kann die Bewohnergemeinschaft selbst bestimmen, an wen frei werdende Wohneinheiten neu vergeben werden und bei Entscheidungen innerhalb der Bewohnerschaft gilt das Mehrheitsprinzip, sodass keine Blockade durch einzelne Bewohner möglich ist.

Das sichert in der Regel langfristig eine harmonische Bewohnergruppe - eines der problematischen Elemente gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte.

Ein weiteres - hier vorgelagertes - Problem ist die Beschaffung geeigneter Grundstücke und die Koordination und gegebenenfalls Moderation während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase.

„Neue Wohnformen“ wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach praktiziert, wobei man den Begriff in diesen Zeiten anders definierte. Es handelte sich dabei um sog. Selbsthilfesiedlergemeinschaften, die unter Anleitung von Bauträgern (z. B. der Landesentwicklungsgesellschaft) die Bildung von Einzeleigentum in Form der Eigenheime einschließlich der Errichtung von Gemeinschaftseigentum zum Ziel hatten.

Aus heutiger Sicht könnte man den Begriff „Neue Wohnformen“ in etwa so definieren, dass er alle Facetten umfasst, die nicht der klassischen Errichtung von Wohneigentum und von Mietwohnungen zuzuordnen sind. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist dieses Thema ebenfalls aufgegriffen worden, hier wurde als ein Leitbild für den Städtebau formuliert: Die Stadt Bottrop unterstützt die Entwicklung neuer Wohnformen, die zum einen den geänderten Lebens- und Arbeitsverhältnissen der Bürger und zum anderen den wechselnden Bedürfnissen in den unterschiedlichen Lebensperioden der Menschen gerecht werden. Es sollen lebendige Wohnumfelder geschaffen werden. Das Wohnen im Bestand und in den Neubaubereichen kann langfristig nur stabil bleiben, wenn das jeweilige Umfeld qualitativ hochwertig gestaltet ist und geeignet ist, lebendige soziale Beziehungen zu fördern. Dazu zählt auch die gute Erreichbarkeit von Dienstleistungen der Grundversorgung und quartiersbezogener Infrastruktur.

10.1 Best practice

Hier soll ein in der jüngsten Vergangenheit errichtetes Mietwohnobjekt vorgestellt werden:

Im Rahmen des Programms der Landesregierung 2007 - 2010 „Teilhabe für Alle“ setzte die Landesregierung Zeichen in der Behindertenpolitik und holte damit Behinderte in die Mitte der Gesellschaft. Das individuelle selbstbestimmte Wohnen stand hier im Mittelpunkt. In dieses Konzept passte eine architektonisch ansprechende Neubaumaßnahme, die ein eigenständiges Wohnen mit einer gesicherten Betreuung ermöglicht.

Die VSI GbR errichtete in den Jahren 2009/2010 ein behindertengerechtes Mehrparteienwohnhaus in der Größe von 12 Wohnungen für selbständiges Wohnen von Personen mit geistiger Behinderung und leichten körperlichen Behinderungen an der Gnadenkirche in Bottrop, Gladbecker Str. 258 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Die Selbstbestimmt Wohnen gGmbH des Diakonischen Werkes sah in dieser Maßnahme eine wesentliche Erweiterung des bisherigen Betreuungsangebotes für Menschen mit einer geistigen Behinderung im Stadtgebiet Bottrop.

Das Wohn- und Nutzungskonzept sowie die Funktionalität des Objekts wurden im Einzelnen zwischen dem Diakonischen Werk und der Bauherrngemeinschaft unter Beteiligung der Stadt Bottrop (Stadtplanungsamt, Abteilung für Wohnungswesen) abgestimmt. Dabei ist es gelungen, einen Neubau zu schaffen, der 12 helle und wohnliche Apartments umfasst, die barrierefrei erstellt wurden. Verkehrsflächen sind offen und hell gestaltet, sodass sich ein großzügiger und wohnlicher Eindruck schon im Eingangsbereich einstellt.

Der Neubau ist in seinen Ausmaßen und der Fassadengestaltung der auf der gleichen Fläche liegenden Gnadenkirche angepasst und lässt den Blick auf den Kirchvorplatz und die Kirche selber frei. Hier ist architektonisch ein integriertes Bild gelungen, das den gesamten Platz aufwertet.

Die Ausstattung der Wohnungen ist hoch funktional und ermöglicht auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein selbstbestimmtes Leben.

Bei dem Betreuungsangebot handelt es sich um eine aufsuchende Betreuung in der eigenen Wohnung. Von dem Fachdienst werden die Mieter regelmäßig aufgesucht und in sämtlichen Dingen des Alltags begleitet. Dabei orientiert sich das Angebot am individuellen Bedarf des einzelnen Menschen mit Behinderung und bietet ein breites Spektrum an Unterstützungsleistungen in den Bereichen Wohnen, soziale Integration, Tagesstruktur, Umgang mit und Akzeptanz der Behinderung, Krisenmanagement etc.

Im Unterschied zu bereits bestehenden Betreuungsangeboten bietet das Haus an der Gnadenkirche den Vorteil, dass dort mehrere behinderte Menschen unter einem Dach leben.

Die Mieter des Hauses können in dieser Wohnform Unterstützungspotentiale im Zusammenleben entwickeln. Mögliche Gefahren sozialer Isolation, die sich bei Einzelpersonen ergeben könnten, werden durch das gemeinschaftliche Wohnen vermieden.

Für viele Menschen mit Behinderung ist der Schritt in die Selbstständigkeit einer eigenen Wohnung mit Ängsten und Unsicherheiten verbunden. Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erhöht für einige behinderte Menschen die Bereitschaft und Akzeptanz für die ambulante Betreuung. Dies gilt sowohl für Menschen, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, als auch für solche, die bisher in einer stationären Wohneinrichtung lebten und den Wechsel in eine ambulante Betreuung vollziehen möchten.

Die behinderungsbedingten Einschränkungen der Bewohner werden durch das zusätzliche ambulante Betreuungsangebot der Diakonie kompensiert.

Vor dem Hintergrund des allseits geforderten Selbstbestimmungsrechtes für Menschen mit Behinderungen ist wichtig, dass die betreuten Personen eigene Mietverträge abschließen und damit ihr Wunsch- und Wahlrecht hinsichtlich der Auswahl des ambulanten Dienstes wahrnehmen können.

Behinderungs- / Sozialpolitische Einordnung

Seit Jahren vollzieht sich ein grundlegender Wandel in der Frage der Unterstützung von Menschen mit Behinderung. Insbesondere der Bereich der Versorgung von Menschen mit einer geistigen Behinderung waren die Hilfen bis in die 90er Jahre davon geprägt, dass man den Schwerpunkt der Betreuungserfordernisse in Wohnheimen sah.

Ein selbstständigeres Wohnen in eigener Wohnung war kaum vorstellbar. Die Finanzierung sogenannter ambulanter Unterstützungsangebote war zwischen den zuständigen Sozialhilfeträgern strittig und führte zu einer bevorzugten Schaffung von neuen Wohnheimplätzen. Wo immer sich bei

der wachsenden Zahl von Menschen mit Behinderung Bedarf nach Unterstützungsangeboten zeigte, wurden neue Wohnheimplätze errichtet.

Heute hat ein breiter Paradigmenwechsel begonnen, in dem sich Angebote aber auch Erwartungen und Ansprüche der Menschen mit Behinderung und ihrer Angehörigen deutlich weiter entwickelt haben. Mit dem Apartmenthaus an der Gnadenkirche sind hier ideale bauliche Voraussetzungen geschaffen worden, moderne und an den Bedürfnissen der behinderten Menschen ausgerichtete Unterstützungsleistungen anbieten zu können.

Unter Würdigung dieser herausragenden sozialen Komponente beteiligte sich die Stadt Bottrop an der Finanzierung der Baumaßnahme durch die Gewährung eines einmaligen Baukostenzuschusses mit dem Ziel, das Mietniveau dauerhaft unter den Wert der Höchstdurchschnittsmiete im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu senken. Der Baukostenzuschuss wurde aus dem Aufkommen der Anwendung der sog. Zweckentfremdungsverordnung und der Fehlbelegungsabgabe aus kommunal geförderten Mietwohnhäusern finanziert.

Um die Darstellung der Maßnahme (hinsichtlich der Benutzerfreundlichkeit) abzurunden, hat die Selbstbestimmt Wohnen gGmbH ein Interview einer Bewohnerin, das mit der Pressestelle des Diakonischen Werkes geführt wurde, zur Verfügung gestellt:



Eigene Wohnung – eigenes Leben

Die 24-jährige Svenja Langpohl ist stolze Mieterin ihrer ersten eigenen Wohnung im schmucken neuen Apartmenthaus in Bottrop-Eigen.

MHO: Frau Langpohl, das ist Ihre erste eigene Wohnung. Wo haben Sie denn bisher gewohnt?

SLA: Bisher habe ich in betreuten Wohngruppen gewohnt davor im Kinderheim.

MHO: Wie haben Sie denn von dem Apartmenthaus-Projekt erfahren?

SLA: Meine Betreuerin aus dem Verselbstständigingswohnen, Frau Schild, hat mir davon erzählt. Sie hat auch meine gesetzliche Betreuerin informiert und ihre Zustimmung eingeholt.

MHO: Wie war das denn, nachdem klar war, dass Sie hier einziehen, war die Vorfreude groß?

SLA: Ja sehr, ich bin ja auch während der Bauphase öfter hier gewesen und habe Fotos gemacht von den Baufortschritten. Toll war auch, dass ich mir eine Wohnung aussuchen konnte. Aber das Allerschönste war, als ich den Wohnungsschlüssel zum ersten Mal in der Hand hielt. Das war ein tolles Gefühl. Da wurde es mir so richtig bewusst, das ist meine erste eigene Wohnung.

MHO: Können Sie sich noch an Ihre erste Nacht in der eigenen Wohnung erinnern, wie war das so?

SLA Völlig ungewohnt. Ich lag im Bett und habe das Fußgetrappel der Mädchengruppe vermisst, die im Verselbstständigungswohnen über mir gewohnt hat.



MHO: Was haben Sie als Erstes gemacht, nachdem Sie die Schlüssel zu Ihrer Wohnung hatten?

SLA: Ich habe erstmal alles geputzt, dann haben wir ein Bett gekauft und eine Einbauküche geplant. Das war ganz schön aufwendig: welche Griffe, welche Farbe, wo kommt die Spülmaschine hin, all solche Überlegungen.

MHO: Was ist denn der Unterschied zu Ihrer vorherigen Wohnsituation?

SLA: Hier ist nicht immer einer. Ich komme von der Arbeit und kann erstmal entspannen, ohne dass hier ständig jemand rum läuft. Zweimal in der Woche bekomme ich Besuch vom Betreuten Wohnen, das reicht mir völlig. Da freu ich mich drauf, öfter möchte ich das aber nicht haben.

MHO: Was ist noch anders, seitdem Sie hier alleine wohnen?

SLA: Hier muss ich mich selbst um meine Ordnung kümmern. Das macht aber auch mehr Spaß, weil es meine Wohnung ist. Das Geld ist zwar weniger geworden, aber das ist mir die Wohnung auf jeden Fall wert. Ich finde es gut, dass ich jetzt mehr Ruhe habe, wenn ich von der Arbeit komme.

MHO: Haben Sie schon Kontakt zu den Nachbarn geknüpft?

SLA: Ach eigentlich kennen wir uns alle schon lange. Habe hier einige meiner ehemaligen Schulkollegen wieder getroffen. Mit anderen arbeite ich auch in der Rheinbabenwerkstatt zusammen.

MHO: Und, unternimmt man da was zusammen?

SLA: Schon, wir waren mit ein paar Leuten bei Public Viewing während der WM und letztlich haben wir bei mir zu viert einen DVD-Abend gemacht.

MHO: Also ist man hier doch nicht so allein, oder?

SLA: Nein stimmt schon, es ist gut, dass man mal zu dem ein oder anderen rüber gehen kann. Aber es ist auch schön mal für sich zu sein. Mache mir gerne mal was zu essen, sehe mir was im Fernsehen an dabei oder genieße einen Kaffee auf meinem gemütlichen Balkon.



MHO: Was gefällt Ihnen denn am besten an Ihrer Wohnung?

SLA: Dass sie so schön ist.

10. 2 Studentisches Wohnen

Da Bottrop seit dem Jahr 2009 Fachhochstuhl-Standort ist (an anderer Stelle wurden bereits im Hinblick auf Wohnbedarfe Aussagen gemacht), soll hier kurz auf das studentische Wohnen als neue Wohnform eingegangen werden.

Studentisches Wohnen fand bisher überwiegend in „privat“ vermieteten Kleinwohnungen sowie in sog. Studentenwohnheimen statt. Aufgrund der sich allgemein abzeichnenden zusätzlichen Bedarfe an geeigneten Wohnformen für Studierende an Hochschulstandorten rückt die Förderung von Studentenwohnungen wieder in das öffentliche Interesse. Hierdurch soll auch der Ersatzbedarf für sanierungsbedürftige Studentenwohnheime abgedeckt werden.

Die Förderung erfolgt ab dem Jahr 2009 auch als Gruppenwohnung. Dabei gibt es 2 Varianten der Ausführung. Die Gruppenwohnung kann einmal aus bis zu 8 Appartements mit einem Gemeinschaftsraum bestehen. Die Gruppenwohnung in der 2. Variante besteht aus max. 8 Wohnschlafräumen mit Sanitärbereich und einem Gemeinschaftsraum zum Zubereiten und Einnehmen der Mahlzeiten. Da das studentische Wohnen Teil der experimentellen Wohnraumförderung ist, sind Abweichungen von diesen Grundsätzen möglich.

Die Wohnungen sollen in normale Wohnungsbaustrukturen für möglichst viele Zielgruppen eingegliedert sein. Flexible Grundrisse sollen die nachhaltige Vermietbarkeit auch bei Änderung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sichern.

11. Sozialer Mietwohnungsbau

An dieser Stelle soll die Festlegung von Qualitätskriterien im Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung angesprochen werden. Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB) beinhalten an mehreren Stellen Fördervoraussetzungen hinsichtlich der Qualität des zu fördernden Wohnraums. Es ist anzunehmen, dass mittelfristig zusätzliche Förderkontingente über die budgetierte Zuteilung hinaus nur für qualitativ hochwertige/hervorragende Objekte beim MWEBWV NRW angefordert werden können. Daher kommt den Qualitätsstandards des zu fördernden Wohnraums eine besondere Bedeutung zu.

Grundsätzlich soll die Förderung von Mietwohnungen nur erfolgen, wenn ein Bedarf an dem jeweiligen Standort aufgrund entsprechender Mieternachfragen besteht und der zu erstellende Wohnraum den Haushaltsgrößen der hier bekannten Wohnungssuchenden entspricht. Gespräche mit den Investoren ermöglichen bereits in der Planungsphase eine dem Bedarf angepasste Schaffung von Wohnraum.

Ziel des Landes ist es, demografiefesten und zukunftssicheren Wohnraum zu fördern. An dieser Stelle soll daher im Sinne der WFB eine Konkretisierung bzw. Aufweitung ihrer Vorgaben erfolgen.



11.1 Festlegung von Qualitätsstandards

Qualität des Standortes:

Der Standort soll die Voraussetzungen für ruhiges und gesundes Wohnen bieten durch

- die Lage und den günstigen Zuschnitt des Grundstückes,
- die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen wie Ärzte, Gemeinschaftseinrichtungen, Kindergärten, Schulen, Einzelhandel,
- die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV (ca. 300 m Radius als Orientierungswert).

Qualität des Baugrundstückes:

Das Baugrundstück soll

- einen barrierefreien Zugang aufweisen,
- mindestens zu einem Drittel aus zusammenhängender Grünfläche bestehen,
- funktionale Nebenanlagen (z.B. umfasste Flächen für Abfallbehälter abseits der Grün- und Freiflächen) ausweisen.

Qualität des Gebäudes:

Das Gebäude soll über

- eine vertikale Barrierefreiheit verfügen, wenn es 3 und mehr Geschosse aufweist,
- ausreichende Abstellmöglichkeit innerhalb der Wohnung, Wasch- und Trockenräume, sowie ausreichende Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren, und Rollstühle verfügen.

Auf den Passivhausstandard (Reduzierung der verbrauchsabhängigen Kosten für Wasser, Elektrizität und Heizenergie) soll hingewirkt werden.

Qualität der Wohnungsgrundrisse:

Die Wohnungsgrundrisse/Wohnungslagen sollen die folgenden Eigenschaften ausweisen:

- grundsätzliche Unterschreitung der Wohnflächenobergrenzen und Optimierung der Grundrisse (z. B. keine „gefangenen“ Räume),
- Wohn- und Schlafräume, die zur Unterbringung von 2 gleichgeschlechtlichen Kindern vorgesehen sind, müssen mindestens 12 qm ausweisen,
- jede Wohnung mit nutzbarem Balkon bzw. Terrasse bei Erdgeschosswohnungen
- keine Kellerwohnungen, auch nicht als Maisonette mit Wohnräumen im Erdgeschoss,
- keine innen liegenden Küchen (bei Wohnungen für eine Person können sog. Kochnischen zugelassen werden),
- Wohnküchen bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind,
- Wohnungen mit 4 und mehr Wohn- und Schlafräumen müssen mit einem 2. WC ausgestattet sein
- Schlafräume dürfen sich grundsätzlich nur auf Lärm abgewandten Seiten befinden.

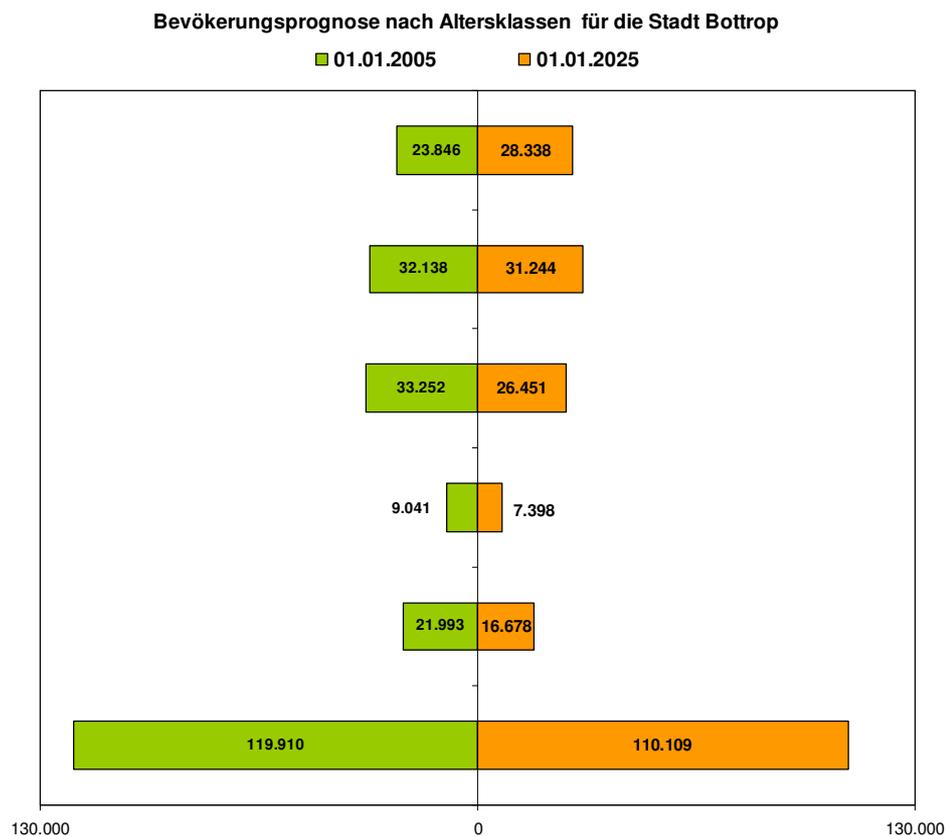
Die vorstehend genannten Qualitätskriterien werden bei der künftigen Neubauförderung im Mietwohnungsbau angelegt. Soweit im begründeten Einzelfall nicht alle Kriterien erfüllt werden können und eine Abweichung notwendig wird, ist stets eine eingehende Abwägung aller Vor- und Nachteile anhand dieser Qualitätsmaßstäbe und sonstiger relevanter Faktoren vorzunehmen.

12. Wohnen im Alter

Tatsache ist, dass die Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland „immer älter“ wird. Die Lebenserwartung der Menschen ist in den letzten Jahren stark gestiegen und wird auch weiterhin noch steigen. Die „Sterbetafel“ der Versicherungsunternehmen ist das gängige Instrument zur Feststellung vorhandener durchschnittlicher und zur Prognostizierung künftiger Lebenserwartungen. Hier werden bundesweit eindeutige Aussagen dazu getroffen, dass mit einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung und des Altersdurchschnitts zu rechnen ist. Die heutige Alterspyramide ist das Ergebnis der schon seit Jahren zu beobachtenden langfristigen Bevölkerungsentwicklung. Dabei hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht nur die reine Lebenszeit verlängert, sondern auch die Zeit, in der ältere Menschen ihr eigenes Leben selbst aktiv gestalten können und wollen.

Aufgrund dieser Veränderungen, die auch als ein Teil der demografischen Entwicklung in Bottrop ersichtlich sind, nimmt das Wohnen im Alter im wohnungspolitischen Leitbild eine Sonderstellung ein. Neben dem zunehmenden Bevölkerungsrückgang ist sie ein wachsendes Problem, dessen Bewältigung eine große Herausforderung für die Akteure am örtlichen Wohnungsmarkt darstellt.

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die fortschreitende „Überalterung“ der Bevölkerung mit konkreten Zahlen. Sie ist dem „Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht“ in der Städteregion Ruhr entnommen und verarbeitet Daten der Jahre 2005 – 2025.



Schon heute ist im Stadtgebiet Bottrop ein erheblicher Mehrbedarf an Altenwohnungen/Seniorenwohnungen zu verzeichnen. Dieser Bedarf wird sich aufgrund der o. g. Entwicklung mittel- und langfristig noch erheblich erhöhen.

Eine sehr wichtige Aufgabe der Stadt Bottrop wird es sein, im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Wohnbedürfnisse der älteren Mitmenschen einzugehen und zu reagieren. Das Pilotprojekt NAIS (Neues Altern in der Stadt) zeigt Ansätze auf.

Häufig geht die Alterung eines Menschen mit fortschreitender Gebrechlichkeit einher. Bei Betrachtung des gegenwärtigen Wohnungsbestandes in Bottrop ist festzuhalten, dass die vorhandenen, gezielt für ältere Menschen errichteten Wohnungen (Altenwohnungen/Seniorenwohnungen) zu einem großen Teil (horizontal) nicht barrierefrei im Sinne der DIN sind. Dabei ist eine vertikale Barrierefreiheit (Aufzug) kaum anzutreffen. Im übrigen Mietwohnungsbestand setzt sich diese Feststellung fort. Hier ist eine vollständige Barrierefreiheit äußerst selten vorhanden.

Geht man von der Tatsache aus, dass ältere Menschen solange wie eben möglich in ihrer vertrauten Umgebung bleiben wollen, ist es wichtig, vorhandene Wohnungsbestände altengerecht umzurüsten.

Seit einigen Jahren fördert das Land mit einem völlig bindungsfreien Programm den Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand durch die Gewährung zinsgünstiger Baudarlehen. Leider ist bei den Hauseigentümern bisher keine große Investitionsbereitschaft anzutreffen, obwohl die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen günstig sind. Man muss wohl einen längeren Zeitraum akzeptieren, in dem sich das Bewusstsein bei den Investoren festigt, dass sich nicht barrierefreier Wohnraum zukünftig nur noch sehr schwer vermieten lassen wird.

Daneben besteht ein Förderangebot des Landes zur Anpassung von Alten- und Wohnheimplätzen durch bauliche Maßnahmen an die heutigen Standards. Das Angebot richtet sich in erster Linie an die Träger der freien Wohlfahrtspflege und Kirchen, die überwiegend Träger dieser Einrichtungen sind.

Alten- und Wohnheimplätze, deren Errichtung 25 Jahre und länger zurück liegt, bedürfen in der Regel baulicher Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Bei der Errichtung dieser Heimplätze wurde nach den damaligen Erkenntnissen bezüglich der Wohnbedürfnisse und Erfordernisse der alten oder pflegebedürftigen Menschen gehandelt. Diese Bausubstanzen sind heute aufgrund gestiegener Wohnbedürfnisse anpassungsbedürftig. Als bauliche Maßnahmen bieten sich folgende Veränderungen an:

- Herstellung von barrierefreien Bädern,
- Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche mit Terrasse und Balkon,
- Grundrissänderungen zur Reduzierung des Anteils von Doppelzimmern,
- Herstellung eines barrierefreien Zugangs von den öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Einbau oder Modernisierung von Aufzügen.

Weiterhin ist der Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vom Land NRW seit einigen Jahren neu ausgerichtet worden. Vorrang bei der Förderung mit Landesmitteln haben nunmehr Seniorenwohnungen, die fast vollständig die Barrierefreiheit nach DIN 18 025 Teil 2 erfüllen. Die Vermietung dieser Wohnungen ist mit einem Betreuungsangebot zu koppeln. Auch hier ist leider bei möglichen Investoren das Problembewusstsein, für diesen Personenkreis Wohnraum errichten zu müssen, noch nicht ausreichend ausgeprägt.

Auch die übrigen Mietwohnungen, die gefördert werden, müssen grundsätzlich diesen Standard (ausgenommen ist die vertikale Barrierefreiheit) erfüllen. Für den gesamten Mietwohnungsbereich, also auch für den frei finanzierten Wohnungsbau gibt die Landesbauordnung eine Barrierefreiheit des Erdgeschosses als Norm vor.

Dies sind nur kleine Schritte, um den zu erwartenden Wohnbedürfnissen der älteren Generation zu entsprechen. Aus dem bereits erwähnten Wunsch des größten Teils der älteren Generation, möglichst lange in der vertrauten Umgebung wohnen zu können, resultiert das grundsätzliche Erfordernis einer Wohnung zur selbstständigen Haushaltsführung.

Künftiges wohnungspolitisches Ziel der Stadt Bottrop muss es sein, auf die Wohnungswirtschaft und auf einzelne Investoren zuzugehen um darauf hinzuwirken, dass vorhandene und neu zu errichtende Wohnungsbestände demografiegerecht verändert bzw. neu errichtet werden.



12.1 Wohnformen

Wohnformen für das Leben und Wohnen im Alter können sehr vielfältig sein. Mögliche Wohnformen im frei finanzierten Wohnungsbau sollen in diesem Abschnitt nicht näher beschrieben werden, da sie seitens der Kommune nur indirekt über das Bauordnungsrecht und damit sehr schwer steuerbar sind. Auch die Pflegeplätze in Heimen sollen hier nicht besonders hervor gehoben werden, da diese aufgrund jeweils durch den Landschaftsverband festgestellter Bedarfe errichtet werden.

Das Augenmerk soll sich daher auf die Wohnformen im Alter richten, die unter Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung realisiert werden können. Ziel der Landesförderung ist es dabei, den älteren Menschen die Möglichkeit zu eröffnen, bis ins hohe Alter selbstständig einen Haushalt zu führen und eine stationäre Heimunterbringung zu vermeiden. Diese Wohnformen erfüllen in der Regel die Kriterien des Betreuten Wohnens.

Folgende Wohnformen sind im Stadtgebiet anzutreffen:

- Seniorenwohnungen, d. h. Mietwohnungen, die barrierefrei im Sinne der DIN 18 025 Teil 2 errichtet werden und mit einem Betreuungsangebot eines Trägers der freien Wohlfahrtspflege verbunden sind. Sie sind geeignet für ältere Mitmenschen, die zwar aufgrund ihres Alters oder leichter Behinderungen auf diese Wohnform angewiesen, jedoch noch grundsätzlich zur eigenen Haushaltsführung fähig sind.
- Gruppenwohnungen, d. h. barrierefreie Wohnungen für ältere, pflegebedürftige Menschen oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf. Es werden Wohneinheiten errichtet, in denen bis zu acht Personen selbst bestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können. Das selbst bestimmte Wohnen erfolgt dabei in einzelnen Appartements (mit Kochgelegenheit) oder in einzelnen Wohn- Schlafräumen. Zu den Gruppenwohnungen gehören auch Gemeinschaftsräume. Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden.

12.2 Haushaltsnahe Dienstleistungen

Angebotene haushaltsnahe Dienstleistungen erfüllen ebenfalls den Zweck, älteren und pflegebedürftigen Menschen einen längeren Aufenthalt in deren bisherigen Wohnungen und Wohnumfeld zu ermöglichen.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen, die jeweils konkret zu bestellen sind, gehören insbesondere

Allgemeine haushaltsnahe Dienstleistungen:

Allgemeine haushaltsnahe Dienstleistungen liegen vor, wenn es sich um Tätigkeiten handelt, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und in regelmäßigen, kürzeren Abständen anfallen. Zu diesen Dienstleistungen zählen z.B. die Aufwendungen für einen Fensterputzer und Reinigungsleistungen durch Dienstleistungsagenturen. Ebenfalls fällt darunter Schneeräumen, Staubsaugen, Einkaufen und Essen kochen.

Haushaltsnahe Dienstleistungen in Form von Pflege- und Betreuungsleistungen:

Hierbei handelt es sich um Beratung in persönlichen Angelegenheiten, insbesondere bei der Haushaltsführung und beim Umgang mit Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen,

Vermittlung von Hilfen im Falle von Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, kulturelle, konfessionelle und sportliche Angebote, Fahr- und Begleitservice.

Haushaltsnahe Dienstleistungen in Form von Handwerkerleistungen:

Hierunter fallen Leistungen wie z.B. das Streichen und Tapezieren von Innenwänden, die Modernisierung der Heizungsanlage oder des Badezimmers, die Beseitigung kleinerer Schäden, die Erneuerung des Bodenbelages (von Teppichboden, Parkett oder Fliesen), die Erneuerung von Fenstern, Garten- und Wegebauarbeiten auf dem Grundstück, die Modernisierung oder Austausch der Einbauküche, die Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt (z.B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher).

12.3 Betreutes Wohnen

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist nicht auf Wohnen für alte Menschen beschränkt. Unter dem Begriff betreutes Wohnen werden Wohnformen verstanden, in denen alte Menschen, psychisch Kranke, Behinderte oder Jugendliche von Sozialarbeitern bzw. Psychologen, Erziehern, Therapeuten oder Pflegekräften betreut werden. Die Betreuung soll gewährleisten, dass sie ihre individuellen Probleme unter Beibehaltung größtmöglicher Selbständigkeit bewältigen können.

Im Rahmen des betreuten Wohnens werden verschiedene Wohnformen angetroffen.. So gibt es Senioren, die in ihrer eigenen Wohnung leben und Unterstützung von einem ambulanten Pflegedienst oder einem Helfer erhalten. Die Stunden, die hier geleistet werden, richten sich nach dem individuellen Bedarf. In vielen Fällen reicht es schon aus, wenn die zu betreuende Person an ihre regelmäßigen Pflichten erinnert wird oder eine Hilfestellung für alltägliche Erledigungen erhält.

Eine andere Form des betreuten Wohnens ist das Zusammenleben in therapeutischen Wohngemeinschaften. Auch hier unterscheidet sich der Grad der Betreuung nach dem individuellen Hilfebedarf. So gibt es etwa die Rund-um-die-Uhr-Betreuung oder eine Betreuung, die nur tagsüber bzw. zu bestimmten Zeiten stattfindet.

Gerade in therapeutischen Wohngemeinschaften müssen sich die Betreuungspersonen oftmals um sehr viele Details im täglichen Leben kümmern, etwa um die lebenspraktischen Dinge wie Körperhygiene, Sauberkeit der Wohnräume, Umgang mit Geld und auch Einkäufe. Wie immer entscheidet der individuelle Bedarf.

In den Wohngemeinschaften werden in vielen Fällen auch psychologische Beratungen angeboten, um Konflikte zu bewältigen. In vielen Wohngemeinschaften werden regelmäßige Gruppenversammlungen abgehalten, in denen Angelegenheiten der Gruppe behandelt werden. Weiter gibt es auch Konfliktberatungen bei Auseinandersetzungen der Bewohner untereinander oder mit den Betreuern.

Das Hauptziel des Betreuten Wohnens ist es, den Betroffenen so viel Verantwortung wie möglich zu belassen. Sie sollen dabei gefördert werden, ihr Leben selbstständig zu gestalten bzw. es soll eine Unterbringung in einem Pflegeheim vermieden werden bzw. so weit wie möglich hinausgeschoben werden.

Zum Betreuten Wohnen gehören Dienstleistungsangebote und Pflegeangebote, die jedoch an dieser Stelle nicht weiter aufgelistet werden müssen.

Zu erwähnen bleibt noch das kürzlich ins Leben gerufene „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“. Das Siegel wird von dem gleichnamigen Kuratorium vergeben. Die Geschäftsstelle des Kuratoriums befindet sich bei der InWis Forschung & Beratung GmbH in Bochum. Das Siegel bietet Nutzern und Anbietern Sicherheit und Orientierung, da es messbare Qualitätskriterien liefert, Transparenz für die Nutzer schafft und hochwertige Anlagen kennzeichnet. Die Bewohner zertifizierter Objekte sollen sich sicher sein können, dass sie eine gute Qualität geboten bekommen.

13. Wohnungsnahe Infrastruktur

Wie bereits an einigen Stellen angesprochen, ist ein attraktives Wohnen eng verbunden mit der Erreichbarkeit der sogenannten wohnungsnahen Infrastruktur. Dazu zählen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen, Versorgungseinrichtungen und Dienstleister wie der Lebensmittelmarkt, Ärzte oder Apotheken aber auch genauso die Anbindung an den ÖPNV, die Freiflächen, die Gestaltung des Wohnumfeldes und Treffpunkte für die Nachbarschaft.

Die Bottroper Stadtentwicklung basiert auf einem räumlich-funktionalen Ordnungskonzept, das eine abgestufte Zentrenhierarchie entwickelt hat. Neben der Innenstadt als Hauptzentrum gibt es die Stadtteilzentren, gefolgt von den Versorgungsschwerpunkten und den Ladengruppen. Damit sind auch indirekt gewisse Vorgaben für die Quartiere verbunden: die sollten möglichst so gelegen und dimensioniert sein, dass die Mindestanforderungen der Ladengruppe umsetzbar sind. Hier sind die Interessen von zwei Akteuren aber entscheidend, die nicht immer ein gemeinsames Ergebnis liefern: Die Unternehmen benötigen eine Mindestbewohnerzahl im Stadtteil für ihre betrieblichen Ansiedlungsentscheidungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Motorisierungsgrad und das individuelle Einkaufsverhalten der Bewohner führen dazu, dass in Bottrop Siedlungsbereiche wie z. B. Vonderort, Welheimer Mark, Ebel oder Feldhausen unterversorgt sind, obwohl es hier eine stattliche Einwohnerzahl gibt. Vielfach sind hier Angebotsformen probeweise installiert worden, jedoch sind sie nach einiger Zeit mangels Nachfrage gescheitert (z.B. Lebensmittelmarkt in der Welheimer Mark und Vonderort, Wochenmarkt in Feldhausen).

Die Zielsetzung der Stadt ist aber weiterhin, eine wohnortnahe Versorgung mit allen Grundleistungen sicher zu stellen. Begleitend ist es wichtig, eine gute Anbindung an den ÖPNV zu bewerkstelligen und ein gutes Fuß- und Radwegenetz zu etablieren.



14. Kooperationsvereinbarungen

Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum wird durch planmäßige Rückzahlungen der öffentlichen Mittel und Auslaufen der Bindungen durch die Beendigung der Nachwirkungsfrist immer geringer. Die Anzahl der Neubewilligungen kann diesen negativen Verlauf nicht aufhalten.

Um auch künftig die Versorgung wohnungssuchender Haushalte gewährleisten zu können, wurden mit den im Stadtgebiet tätigen Wohnungsunternehmen und Trägern der Wohlfahrtspflege im Frühjahr 2006 freiwillige Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen. Die Vereinbarungen waren zunächst bis zum 31.12.2007 abgeschlossen. Sie verlängern sich stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn sie nicht bis zum 30.09. des laufenden Jahres aufgekündigt werden. Bislang haben noch alle Vereinbarungen Gültigkeit.

Eine Zusammenarbeit im Interesse der Wohnungssuchenden haben zugesichert:

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH
 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bottrop eG
 Gemeinnützige Baugenossenschaft Kirchhellen e.G.
 Gemeinnützige Baugenossenschaft Eigenheim e.G.
 THS Wohnen GmbH
 Deutsche Annington Ruhr GmbH
 Evonik Wohnen GmbH
 Landesentwicklungsgesellschaft
 AWO Unterbezirk Gelsenkirchen Bottrop
 Diakonisches Werk Gladbeck-Bottrop-Dorsten e.V.
 Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V.

Gegenstand der Vereinbarungen waren zunächst die öffentlich geförderten Wohnungen. Jedes Unternehmen erklärte sich darüber hinaus grundsätzlich bereit, auch im frei finanzierten Bestand Hilfe bei der Unterbringung geeigneter Haushalte zu gewähren. Allen Wohnungsunternehmen wurde seitens der Stadt zugesichert, Vermietungen in eigener Verantwortung, natürlich unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, vornehmen zu können. Die Personenkreise der schwangeren Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen sowie Schwerbehinderte sollen bei der Wohnungsvergabe vorrangig berücksichtigt werden.

Diese vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit im Interesse der wohnungssuchenden Haushalte hat bis heute Bestand.



Kooperationsvereinbarungen

14.1 Ausweitung bestehender Vereinbarungen

Wesentliche Herausforderungen der sozialen Wohnraumversorgung konzentrieren sich künftig in erster Linie auf den Wohnungsbestand und sind mit den klassischen Instrumenten der Wohnungspolitik allein nicht zu bewältigen.

Weder Verwaltung noch Wohnungswirtschaft/Träger der Wohlfahrtspflege können in Zukunft gegen die vielfältigen Herausforderungen allein und mit eigenen Mitteln antreten. Sowohl wirtschaftliche als auch sozialverantwortliche Motive gebieten allen Beteiligten, aus eigenen aber auch gemeinsamen Interessenlagen heraus nach tragfähigen Lösungen zu suchen.

Vor diesem Hintergrund bekommen die im neuen Förderrecht vorgesehenen Ansätze der Kooperation zwischen Gemeinden, Verfügungsberechtigten von Wohnraum sowie Trägern sozialer Aufgaben künftig einen noch höheren Stellenwert. Der öffentliche Auftrag zur gezielten Wohnraumsicherung und –beschaffung kann in Zukunft nur durch Ausweitung kooperativen und sozialverantwortlichen Zusammenwirkens erfüllt werden. Ziel von zukünftigen Kooperationsvereinbarungen muss die Verbesserung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung im engeren und erweiterten Sinn sein.

In erweiterten Kooperationsverträgen sollten daher als grundlegende Ziele vereinbart werden:

- **Erhaltung preiswerter Wohnungsbestände**
Die sozio-ökonomischen Daten deuten darauf hin, dass der Bedarf an preiswertem Wohnraum sich weiter erhöhen wird. Die Sicherung und Erhaltung preiswerter Wohnungsbestände für Geringverdiener sollte für die Wohnungsgesellschaften - auch aufgrund ihrer sozialen Verantwortung - ein Ziel mit hohem Stellenwert sein. Modernisierungen und auch energetische Optimierungen dürften in diesen Beständen nur sehr moderat bzw. mit geringen Folgekosten für die Mieter vorgenommen werden.
- **Verbesserung der Wohnsituation älterer und behinderter Menschen im Quartier**
Aufgrund der allseits bekannten demografischen Entwicklung wird auch der Abbau von Barrieren in vorhandenen Wohnungsbeständen in einem Umfang erforderlich werden, der die bisherigen Bemühungen der Akteure am Wohnungsmarkt übersteigt. Der Anpassung vorhandener Wohnungsbestände ist deswegen so wichtig, da aufgrund der zu erwartenden Neubauförderung eine Bewältigung des Problems anders nicht zu leisten ist. Auch ist zu beachten, dass Senioren (und auch Behinderte) - solange es eben möglich ist - in ihrer vertrauten Umgebung bleiben möchten. Dabei können auch Kooperationen mit Pflegeeinrichtung in die Beurteilung der Gesamtsituation einbezogen werden.
- **Verbesserung von Wohnstandards**
Die in den nächsten Jahren zu erwartende Abnahme der Einwohnerzahl Bottrops macht es vordringlich notwendig, vorhandene Wohnungsbestände „zukunftsfähig“ zu gestalten. Dies kann auch mit dem Ziel erfolgen, die Wohnzufriedenheit der Mieter zu verbessern und dadurch Abwanderungen zu vermeiden. Zukunftsfähigkeit bedeutet an dieser Stelle die Aufwertung der Wohnungsbestände durch bauliche Maßnahmen, die die Wohnstandards wesentlich verbessern. Beispielhaft sollen hier die Verbesserungen der Wohnungsgrundrisse und die Anbringung von Balkonen genannt werden. Kostenträchtige umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sollten selbstverständlich nur in Wohnungsbeständen durchgeführt werden, in denen es voraussichtlich aus sozialen Gründen vertretbar erscheint. Verdrängungseffekte sollten hierdurch nicht ausgelöst werden.

- **Fortführung des Wohnungsneubaus**
Für eine Durchmischung der Bevölkerung Bottrops sowie um Wohnungsengpässen aufgrund der demografischen Entwicklung entgegen zu wirken, ist es weiterhin notwendig, Wohnungsneubau in Form des Mietwohnungsbaues zu betreiben. Dabei sollten auch neue Wohnformen (z. B. Mieteinfamilienhäuser für Ehepaare mit Kindern), die von der Bevölkerung bevorzugt werden, im Vordergrund stehen. Auch ist bei den sog. Schwellenhaushalten der Wunsch nach Wohneigentum weiterhin vorhanden. Diesem Teilbereich sollte insbesondere unter dem Aspekt der Urbanisierung verstärkt Rechnung getragen werden.
- **Energetische Optimierung**
Aufgrund des Klimaschutzes und geringer werdender Energiereserven sind die Wärmedämmung sowie die Optimierung von Heizungen dringend angezeigt. Große Teile des Bottroper Wohnungsbestandes bedürfen aufgrund ihres Baualters der energetischen Optimierung. Sie wird eine mittel- bis langfristige Aufgabe der Akteure am Wohnungsmarkt sein.
- **Wohnraum für studentisches Wohnen**
Da Bottrop nunmehr Hochschulstandort ist, bekommt das Vorhalten von Wohnungen für diese Personengruppe einen hohen Stellenwert. Neben der Vorhaltung entsprechender Wohnungsbestände müsste flankierend auch Wohnungsneubau möglichst unter Einsatz von öffentlichen Fördermitteln erfolgen.

In enger Zusammenarbeit der Akteure am örtlichen Wohnungsmarkt sind kurzfristig neue Vereinbarungen zu entwickeln, die geeignet sind, den verschiedenen Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden.



15. Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnungsbörse

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist ein unverzichtbares Instrument für die Erstellung und Fortschreibung von Kommunalen Handlungskonzepten/ Wohnungs-politischen Leitbildern und Zielen. Dabei kann sich die Wohnungsmarktbeobachtung auf das gesamte Stadtgebiet oder auch - im Bedarfsfall – auf einzelne Ortsteile oder Quartiere beziehen. Bestimmte Indikatoren können als „Frühwarnsystem“ fungieren und der Kommune ein frühzeitiges Gegensteuern ermöglichen.

Als ebenso unverzichtbar hat sich zwischenzeitlich die jährlich in Bottrop stattfindende Wohnungsbörse erwiesen. Hier werden z. T. Bedarfe ermittelt, die dann Grundlage für die künftige Ausrichtung der Wohnraumförderung sein können. Da die Wohnungsbörse sich nach ihrem erstmaligen Ausrichten im Jahr 2004 nunmehr fest etabliert hat, kann man aus den gewonnenen Erkenntnissen eine bestimmte „Zeitreihe“ bilden, die hinreichend in ihrer Aussage belastbar ist.

15.1 Wohnungsmarktbeobachtung

Bereits im Juni 2002 wurde seitens der Verwaltung beschlossen, eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Dabei konnte ein Angebot der damaligen Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) angenommen werden, die einzelnen Gemeinden in der Einführungsphase zu begleiten.

Die Stadt Bottrop nahm mit 8 anderen Gemeinden (u.a. Bochum, Herne, Bonn, Paderborn) an der Arbeitsgruppe „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB II)“ teil. Vorläufer dieser Maßnahme war ein Modellversuch (KomWoB I), bei dem 16 Gemeinden (z.B. Essen, Duisburg, Münster, Solingen und Hamm) in den Jahren 1998 bis 2001 kommunale Wohnungsmarktbeobachtungen eingerichtet hatten.

Mit Hilfe der Wfa sollten die teilnehmenden Kommunen in die Lage versetzt werden, eigenständige Wohnungsmarktbeobachtungen vorzunehmen. Dies ist dann auch erfolgt.

Die seinerzeit aktuellen Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung aus Sicht der Stadt Bottrop wurden in einem Wohnungsmarktbericht, der im September 2003 veröffentlicht wurde, zusammengefasst. Er beschrieb die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt und enthielt Prognosen über künftige Entwicklungen. Der Bericht war Informationsgrundlage für alle Akteure am Wohnungsmarkt.

Ziel der Beobachtung war und ist es auch heute noch, Veränderungen des Wohnungsmarktes mit Angebots- und Nachfrageüberhängen zu erkennen, zu analysieren und zeitnah den entstehenden Problemen entgegenzuwirken. Die im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erhobenen Daten versetzen die jeweilige Kommune in die Lage, durch eine Art „Frühwarnsystem“ zur Sicherung einer sozial gerechten Wohnraumversorgung beizutragen. Aufgrund der relativ geringen Veränderung des Bottroper Wohnungsmarktes wurde auf die Veröffentlichung weiterer Dokumentationen verzichtet.

Bewertung von Veränderungen und Entwicklungen des Wohnungsmarktes erfolgen auf der Grundlage fester Indikatoren. Diese Indikatoren wurden bereits im Rahmen von „KomWoB I“ entwickelt und konnten großteils übernommen werden. Vereinfacht gesagt, spielen die Nachfrage- und Angebotsindikatoren für den Wohnungsmarkt eine maßgebliche Rolle. Es wird das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt oder den Wohnungsmärkten abgebildet.

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist auch, für den Bereich der Angebotsseite die Investoren möglichst umfassend über Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt zu informieren. Bei der Nachfrageseite ist es vordringlich, Bevölkerungsgruppen, die Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben, mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Abschließend zum Thema „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ ein Zitat -Auszug - aus dem vorgenannten Wohnungsmarktbericht des Jahres 2003 (Nachbetrachtung und Vorausschau):

„Aufgabe muss es sein, den Wohnstandort Bottrop für die Zukunft zu sichern. Die Entwicklung der Wohnbevölkerung verlief im Vergangenheitszeitraum bis auf kleine Abweichungen steigend. Abwanderungen waren daher kein Problem. Betrachtet man die Altersstruktur der Bevölkerung, so ist hier ein deutlicher Alterungsprozess spürbar.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind konjunkturbedingt rückläufig. Ebenfalls rückläufig ist der Bestand an belegungsgebundenen Sozialwohnungen. Auf der anderen Seite hat die Zahl der einkommenschwachen Haushalte deutlich zugenommen. Dies führt zu einer stärkeren Konzentration dieser Haushalte auf die noch belegungsgebundenen Sozialwohnungsbestände. Der Einsatz geänderter Förderungsmodalitäten - hier besonders die Bestandsförderung - muss zu einer Entzerrung führen.

Die in diesem Bericht prognostizierte Entwicklung der Wohnbevölkerung geht von einer Stagnation aus. Fragt man dann nach dem künftigen Wohnungsbedarf, so ist die zu erwartende künftige Entwicklung der Haushalte von großer Bedeutung. Allgemein wird für die Zukunft eine immer kleiner werdende Haushaltgröße vorausgesagt. Es werden daher in den nächsten Jahren zusätzliche Haushalte mit entsprechendem Wohnbedarf entstehen. Zur Erhöhung des Wohnbedarfs wird auch die zu erwartende Erhöhung des Wohnflächenkonsums beitragen. Weitere Wohnraumschaffung wird also notwendig sein, um die Versorgung der prognostizierten Einwohnerentwicklung zu gewährleisten. Aufgabe wird es sein, attraktiven Wohnraum zu fördern, der qualitativ hochwertig und künftig dauerhaft belegbar ist. Nachfragegerechter Neubau ist somit unabdingbar.

Insgesamt gesehen ist auch eine weitere Erhöhung des Qualitätsstandards des vorhandenen Wohnungsbestandes unumgänglich. Im Hinblick auf den zu erwartenden Bedarf auf Grund von Änderungen der Wohngewohnheiten wird ein Teil der vorhandenen Wohnungen z.B. ohne Veränderungen der Wohnungszuschnitte dauerhaft nicht nachgefragt werden und daher unvermietbar bleiben.

Bei der Veränderung der Standards vorhandener Bausubstanz ist auch die eintretende Veränderung der Altersstrukturen der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Die Schaffung seniorengerechter Wohnungen bzw. der Umbau von Bausubstanzen für Senioren wird dabei im Vordergrund stehen. In diesem Bereich wird es auch wichtig sein, diese Wohnungen mit einem entsprechenden Serviceangebot zu koppeln.“

Die weitergeführte Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung mündete Ende 2006/ Anfang 2007 in die Regionale Wohnungsmarktbeobachtung. Zielsetzung war als erstes Produkt einen Regionalen Wohnungsmarktbericht zu erstellen, der im Januar 2009 veröffentlicht wurde. Die Daten dieses Berichtes sind - wie bereits an anderer Stelle erwähnt - teilweise Grundlage für die Erstellung dieser wohnungspolitischen Leitbilder und Ziele.



Auszug aus dem Einführungstext des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes (Wohnen in der Städteregion Ruhr):

„Zur Intensivierung der regionalen Kooperation hatten sich seinerzeit die elf kreisfreien Städte der Metropole Ruhr Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm als Städteregion Ruhr zusammengefunden. Der Masterplan Ruhr ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Handlungsfeld der Städte. Eine regionale Arbeitsgruppe ist seit dem Sommer 2003 mit dem Aufbau und der Umsetzung des Masterplans Ruhr

betrachtet. Der Masterplan Ruhr ist ein informelles und flexibles Planungsinstrument, das sich gut eignet, die freiwillige Zusammenarbeit der beteiligten Städte zu organisieren und ein vertrauensvolles, partnerschaftliches Verhältnis zwischen den Akteuren aufzubauen. Neben der gemeinsamen fachlich-inhaltlichen Diskussion steht die Einführung einer neuen Kooperationskultur im Fokus des Masterplans.

Zu den Themen „Wohnen“, „Städtebauliche Projekte von besonderer Bedeutung“ sowie „Region am Wasser“ wurde im März 2006 eine erste Broschüre erstellt. Zur Stärkung der kommunalen und regionalen Handlungs- und Interaktionsfähigkeit im Bereich des Wohnens regt der Masterplan Ruhr zur Entwicklung und Etablierung einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung an. Dieser Vorschlag wurde bei verschiedenen Fachveranstaltungen präsentiert, diskutiert und dort als wichtiger Beitrag für die weitere Zusammenarbeit sowie zur Stärkung des Wohnungsmarktes in der Metropole Ruhr identifiziert.

Mittels einer Befragung gelang es, im Dezember 2006 eine Bestandsaufnahme über die Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in den Kommunen zu erstellen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden im Rahmen eines ersten Workshops im Januar 2007 mit Vertretern der beteiligten Städte besprochen und gemeinsam interpretiert. Fortan gab es weitere Abstimmungsgespräche.

Als Ergebnis entstand ein regionaler Indikatorenkatalog, der seit Jahresbeginn 2008 mit Leben, d.h. Daten gefüllt wurde. Zusätzlich war es 2008 gelungen, eine Expertenbefragung zum regionalen Wohnungsmarkt auf den Weg zu bringen. Die Daten und Resultate der Expertenbefragung wurden in der Folge aufbereitet sowie analysiert. Sie sind in den nun vorliegenden Ersten regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr eingeflossen.

Beim Aufbau und der Umsetzung des Gemeinschaftsprojektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung“ wurden die elf kreisfreien Städte von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) fachlich unterstützt. Wissen und Engagement der Wfa haben ganz erheblich zur Realisierung des regionalen Projektes beigetragen. Der Wfa gilt daher der ganz besondere Dank der Städte.

Mit dem ersten Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr soll die regionale Zusammenarbeit in Fragen des Wohnens nicht enden. Vielmehr haben sich alle beteiligten Akteure vorgenommen, in zwei bis drei Jahren einen zweiten regionalen Wohnungsmarktbericht zu erarbeiten. Bis dahin werden im Rahmen von Workshops und Fachgesprächen wohnungspolitisch relevante Themen gemeinsam erörtert und es wird Stellung dazu bezogen. In diesen Prozess sollen auch weitere Kommunen sowie Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Verbänden und Wissenschaft einbezogen werden.“

15.2 Wohnungsbörse

Seit 2004 wird in Bottrop eine Wohnungsbörse abgehalten. Ziel der jährlichen Wohnungsbörse ist es, interessierte Bürger rund um das Thema „Wohnen“ umfassend zu informieren. Dabei soll insbesondere Mietern und Kaufinteressenten aus Bottrop und den umliegenden Städten Gelegenheit gegeben werden, sich über Miet- und Kaufangebote detailliert beraten zu lassen. Bottrop soll als guter Wohnstandort auch auswärtigen Besuchern der Börse vorgestellt werden.

Es ist es sinnvoll, auf Mieter zuzugehen und die vorhandenen Wohnungsbestände zu präsentieren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass gegenwärtig noch eine große Anzahl von Haushalten im Bereich der sozialen Wohnraumförderung als wohnungssuchend gemeldet ist.

Die Wohnungsbörse soll außerdem allen Mietern der Wohnungsunternehmen und den Wohnungssuchenden Gelegenheit geben, ihre Anliegen mit den Vertretern der Unternehmen zu besprechen. Ein Anliegen könnte beispielsweise die Suche nach einer preiswerteren Unterkunft sein oder einer Wohnung mit einer anderen Ausstattung. Es können durch Mieter oder künftige Mieter

Anregungen an die Firmen herangetragen werden, wie die Wohnungsbestände noch verbessert werden können (z.B. durch altengerechte Baumaßnahmen).

Die Wohnungsbörse wird jeweils in einer kleinen Zeltstadt auf einem zentralen Platz in der Innenstadt abgehalten. Als Ausrichter und Ansprechpartner zum Thema „Rund ums Wohnen“ sind Wohnungsgesellschaften mit großen Wohnungsbeständen, Träger der Wohlfahrtspflege, Kreditinstitute, die Stadt Bottrop und sonstige Dienstleister zu finden.

Die Wohnungsunternehmen präsentieren ihre Bestände und erteilen umfassende Informationen über Miet- und Kaufangebote.

Da der Bedarf an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen aufgrund einer immer höheren Lebenserwartung steigt und viele Seniorenwohnungen aus den 60er Jahren nicht den heutigen Anforderungen entsprechen, informieren Fachleute eines Trägers der Wohlfahrtspflege über alles Wissenswerte im Bereich der Vermietung solcher Wohnungen. Sie geben auch über Betreuungsangebote für Senioren Auskunft.

Mitarbeiter von Kreditinstituten beantworten Fragen zum Immobiliensektor und zur Finanzierung von Kaufobjekten. Als Vermittler präsentieren sie ebenso Immobilienbestände im Stadtgebiet. Die Vertreter von Dienstleistungsunternehmen stehen jeweils zur Beantwortung von Fragen hinsichtlich der Versorgung mit Strom und Wärme sowie zu den Themen Telefon und Internet bereit.

Für die Stadt Bottrop geben Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes Auskünfte zur Anmietung von sozial geförderten Wohnungen und zu Förderungsmöglichkeiten beim Erwerb von eigen genutztem Wohnraum. Außerdem besteht die Möglichkeit, sich über anstehende Baumaßnahmen auf dem Mietwohnungssektor zu informieren, die mit Fördermitteln des Landes errichtet wurden.

Zu Fragen der Bebauung, der Stadterneuerung und des Flächennutzungsplanes stehen weitere Vertreter des Stadtplanungsamtes und anderer Dienststellen für Auskünfte bereit.

Umrahmt wird der inhaltliche Teil der Wohnungsbörse jeweils von speziellen Spielangeboten für Kinder, damit Eltern sich auch in Ruhe an den Ständen informieren können.

Die jährliche Wohnungsbörse bietet also eine interessante Mischung an Informationen rund ums „Wohnen“ an. Ein Besuch lohnt sich insbesondere für Mieter und Wohnungssuchende aber auch für Eigentümer und solche, die es werden wollen.

Sämtliche Ausrichter der Wohnungsbörsen haben die Veranstaltungen durchweg positiv bewertet. Bei den Besuchern handelt es sich überwiegend um junge Familien mit Kindern oder um ältere Bottroper Mitbürger sowie um Interessenten aus den Nachbarstädten. Es kann festgestellt werden, dass es sich um Besucher handelt, die zielgerichtet die Börsen besucht haben. So werden Wohnungsbewerbungen aufgenommen, Besichtigungen durchgeführt und konkrete Gespräche mit möglichen Kunden geführt. Aufgrund der Vermittlungsgespräche konnten in der Vergangenheit Miet- und auch Kaufverträge abgeschlossen werden.

Die im Rahmen der Wohnungsbörsen gewonnenen Erkenntnisse sind wichtige Grundlagen für die Ausrichtung der Förderung im Mietwohnungsbau.

16. Belegungsmanagement

Wird im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung über den Begriff „Belegungsmanagement“ diskutiert, fällt in erster Linie das Wort Belegungsbindungen. Jedoch gehört in diesen Bereich auch das Belegungsmanagement der Wohnungsgesellschaften bei der Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in großen Wohnbeständen sowie zur Vermeidung bzw. zur Entspannung von Problembereichen. Erwähnt werden müssen auch die Erleichterungen, die die einige Kommunen Neubürgern bei der Auswahl des Wohnsitzes in der Stadt zukommen lassen.

Auf die Belegungsbindungen und die Früherkennung von Problembereichen im Wohnungsbestand soll hier intensiv eingegangen werden.

In benachteiligten Stadtteilen verschärfen Wohnungsleerstände, hohe Fluktuationsraten, Segregationsprozesse sowie soziale und kulturelle Konflikte die bestehenden Problemlagen. Hier gilt es durch Entwicklung eines umfassenden Belegungs- und Quartiersmanagements Strategien zu erarbeiten, die den Problemen entgegenwirken. Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie zur Belegungssituation in den Wohnungsbeständen sind möglichst kleinteilige, evtl. sogar hausbezogene Belegungsstrategien zu entwickeln. Ziel des Belegungsmanagement ist die Entstehung stabiler Nachbarschaften, Vermeidung sozialer Konflikte und damit die Förderung der Wohnzufriedenheit.

Das Belegungsmanagement der Wohnungsgesellschaften bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen fällt ausschließlich in den Einflussbereich der jeweiligen Investoren und ist daher von der Gemeinde nicht steuerbar.

Hinweise zur Auswahl des Wohnstandortes von Neubürgern könnte die Stadt Bottrop mit einem hohen personellen Kostenaufwand, der jedoch eine freiwillige Ausgabe wäre, grundsätzlich leisten. Aufgrund der gegenwärtigen Haushaltslage können solche freiwilligen Aufgaben nicht finanziert werden. Sollte die finanzielle Situation der Stadt Bottrop sich langfristig verbessern, könnte man über eine solche Art des Belegungsmanagements nachdenken. Ein solches Belegungsmanagement (Wohnstandortinfo) wird gegenwärtig bereits in den Städten Schwerin und Wilhelmshaven praktiziert.

16.1 Belegungsbindungen

Bei anhaltender Nachfrage nach preiswertem Wohnraum verringert sich mit fortschreitendem Ablauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbestand das Spektrum an rechtlichen Möglichkeiten, um einkommensschwache Haushalte mit dringendem Wohnungsbedarf und besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt durch die Stadt Bottrop gezielt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die Umsetzung des öffentlichen Auftrages einer sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung wird unter diesen Bedingungen künftig immer schwieriger.

Daher werden die mit der Wohnungswirtschaft abgeschlossenen und noch abzuschließenden Kooperationsvereinbarungen (s. Abschn. 14) künftig von großer Bedeutung sein.

16.2 Früherkennung von Problembereichen

In Zukunft wird die sozio-ökonomische Schere zwischen Gesellschaftsschichten, die an steigendem Wohlstand teilhaben und solchen, in denen sich die „neue Armut“ verhärtet, weiter auseinander gehen.

Mit zunehmender Tendenz werden Haushalte infolge geringen Einkommens, Absinken des Alterseinkommens, Arbeitsplatzverlust, Überschuldung oder anderer besonderer Merkmale an den Rand der Gesellschaft gedrängt. Am Wohnungsmarkt entwickeln sie sich zunehmend zu Problemgruppen, an die man ungern vermietet, weil bei ihnen das Risiko von Mietausfällen, Instandsetzungskosten und auch von nachbarschaftlichen Konflikten als besonders hoch gilt.

Eine infolge eingeschränkter Möglichkeiten in zunehmendem Maß räumlich konzentrierte Wohnungsversorgung dieser Zielgruppen wirkt dabei problemverschärfend, weil sie eine gesellschaftliche Integration erschwert und weitreichende negative Folgen für betroffene Stadtteile oder Wohnquartiere entfaltet.

Es besteht bereits ein „Beobachtungssystem“, mit dem Wohnungsbestände, die von der Optik her Mängel aufweisen, bzw. bei denen soziale Probleme in der Mieterschaft bekannt sind, zeitnah ermittelt werden.

Zu diesem Zweck wird im Sachgebiet Wohnraumvergabe der Abteilung für Wohnungswesen durch den Außendienst im Rahmen der üblichen Wohnungskontrollen im geförderten Wohnungsbestand darauf geachtet, wo Anhalte für eine solche Fehlentwicklung bestehen oder Ansätze zu erwarten sind.

Auch im Rahmen der Gespräche am „Runden Tisch“ werden mit den Wohnungsunternehmen evtl. vorhandene Problembestände angesprochen, um frühzeitig Missstände in Siedlungsbereichen zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

In verschiedenen Quartieren konnten in der Vergangenheit bereits durch einzelne optische Maßnahmen erhebliche Verbesserungen erzielt werden:

- Offene und hellere Gestaltung von Eingangsbereichen
- Renovierung der Hausflure und Gemeinschaftsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen

Neben baulichen Maßnahmen ist in einem Wohnquartier auch unter Mithilfe des Jugendamtes und des städtischen Ordnungsdienstes ein soziales Projekt umgesetzt worden. Nachdem sich hier Beschwerden über das Verhalten der Mieter, insbesondere der Jugendlichen verstärkt haben, wurde eine der geförderten Wohnungen dem Jugendamt überlassen um ein „Streetwork-Projekt“ durchzuführen. Die Arbeit mit den bislang auffälligen Jugendlichen bewirkte eine positive Veränderung und ebnete den Weg zu einem geordneten nachbarschaftlichen Verhältnis.

17. Maßnahmen/Projekte

Da die wohnungspolitischen Leitbilder und Ziele naturgemäß einem ständigen Veränderungs- und Fortschreibungsprozess unterliegen, werden an dieser Stelle - neben dauernden Aufgaben wie die Aufwertung von Teilen älterer Wohnungsbestände - auch einzelne Projekte aufgeführt, deren Durchführung kurz- bzw. mittelfristig ansteht und für die Stadt Bottrop eine hervorzuhebende Bedeutung haben.

17.1 Umbaumaßnahme Ernst-Moritz-Arndt-Straße

Ein in vielerlei Hinsicht bedeutsames Projekt, das mittelfristig und unter Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW umgesetzt werden soll, ist eine Umbaumaßnahme/Neubaumaßnahme im Ortsteil Eigen. Eigentümerin ist die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB).

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem Bereich, der überwiegend in 2-geschossiger Wohnbebauung (Eigenheime) bebaut ist. Anfang der 70er Jahre wurde die Gesamtmaßnahme in dem Straßendreieck Tourcoingstr., Ernst-Moritz-Arndt-Str. und Börenstr. projektiert und mit Mitteln nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) überwiegend für Bergarbeiter gefördert.

Im Zusammenhang mit der eingetretenen Entspannung in Teilen des Wohnungsmarktes stellte sich in den vergangenen Jahren heraus, dass wohnungssuchende Haushalte hinsichtlich der „Optik“ (z. B. Hochhauscharakter), der Ausstattung (z. B. Beheizungen durch Nachtstromspeicher-Anlagen, teilweise fehlende vertikale Barrierefreiheit) und dem diesen Kriterien gegenüberstehendem Mietniveau der Wohnungen sowie aufgrund einer anwachsenden einseitigen Bewohnerstruktur erweiterte Anforderungen stellen. Dadurch traten in diesem Quartier erhebliche Leerstände ein.

Zur Steigerung der Attraktivität und Annahme der Wohnanlage durch wohnungssuchende Haushalte werden starke Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz erforderlich. Hierfür ist der Rückbau der Hochhäuser notwendig. Die viergeschossigen Häuser müssen nicht nur im energetischen Bereich, sondern auch innerhalb der Objekte, soweit es technisch durchführbar ist, den heutigen Wohngewohnheiten angepasst werden. Auf durch Abriss freiwerdenden Flächen sollen mit Einsatz von Landesdarlehen Neubauten errichtet werden, die sich hinsichtlich der Höhe der vorhandenen Bebauung angleichen.

Die verschiedenen Akteure (Eigentümerin, Architekten und Vertreter der Stadt Bottrop) haben in der nahen Vergangenheit bereits über die verschiedenen planerischen Möglichkeiten hinsichtlich einer Wohnwertverbesserung des Quartiers Gespräche aufgenommen. Auch wurde die geplante Maßnahme bereits dem damaligen Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW vorgestellt.

Die GBB hat zum dem Projekt wie folgt Stellung genommen:

„Neuordnung der Wirtschaftsgruppe 25

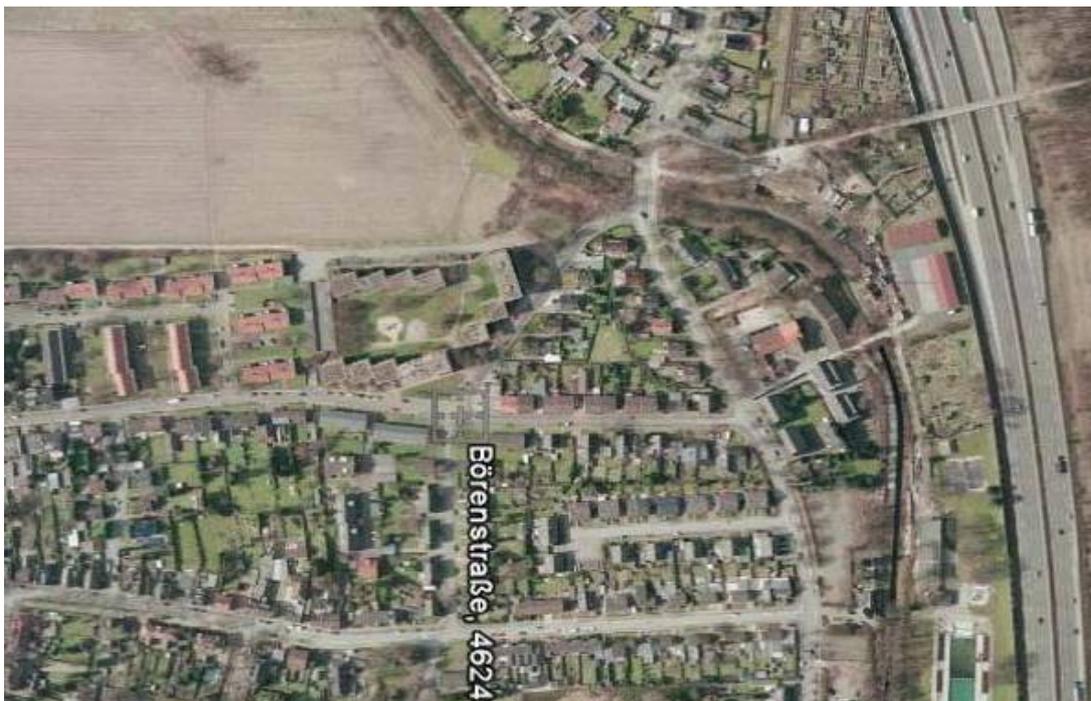
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 49, 51, 53, 55, 57; Börenstraße 19, 21; Tourcoingstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11.

Die Wirtschaftsgruppe wurde im Jahre 1974 (mittleres Bezugsdatum) fertig gestellt. Es handelt sich hierbei um insgesamt 132 Wohnungen, die mit öffentlichen und Bergbau-Mitteln zur Vermietung an Bergbauangehörige gebaut wurden.



Bei den Gebäuden handelt es sich um vier VII und VIII geschossige und neun IV geschossige Gebäude.

Die Wohnsiedlung hat eine gute Wohnlage in einem gewachsenen Ortsteil mit überwiegend 1 – 2 geschossiger Bebauung.

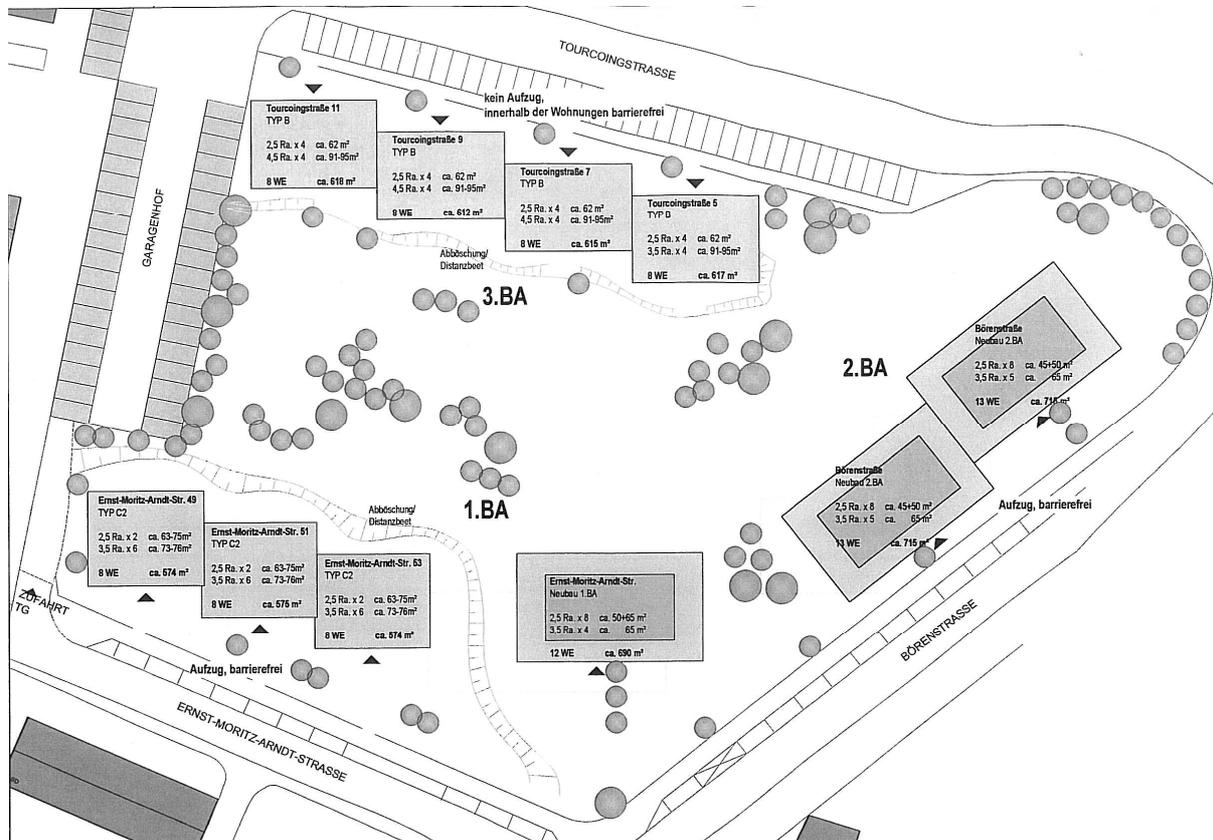


Die Wohnungen haben eine gute Grundrissqualität, werden aber aufgrund der teilweisen Hochhaussituation nicht mehr angenommen und nachgefragt (z. Z. 64 Leerstände von 132 WE). Darüber hinaus sind die Treppenhausbereiche wie seinerzeit üblich sehr eng gebaut und schaffen auch aufgrund der Geschossigkeit Angsträume.

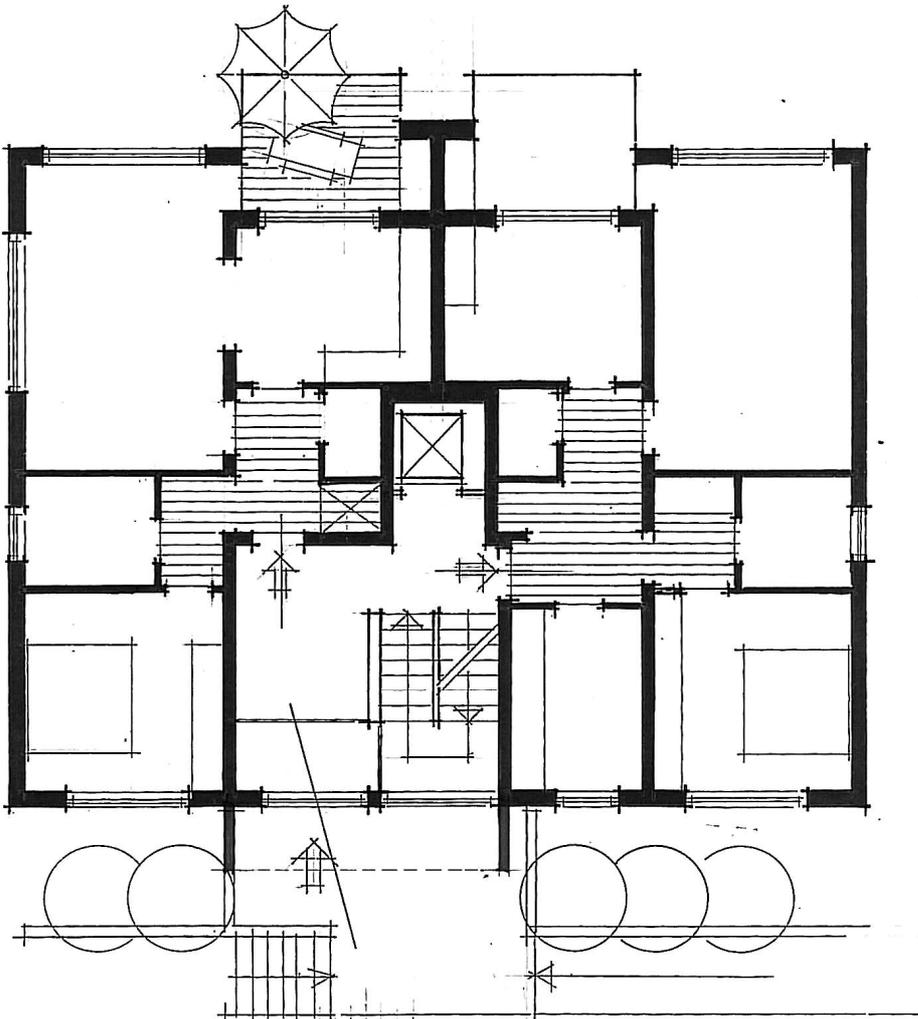
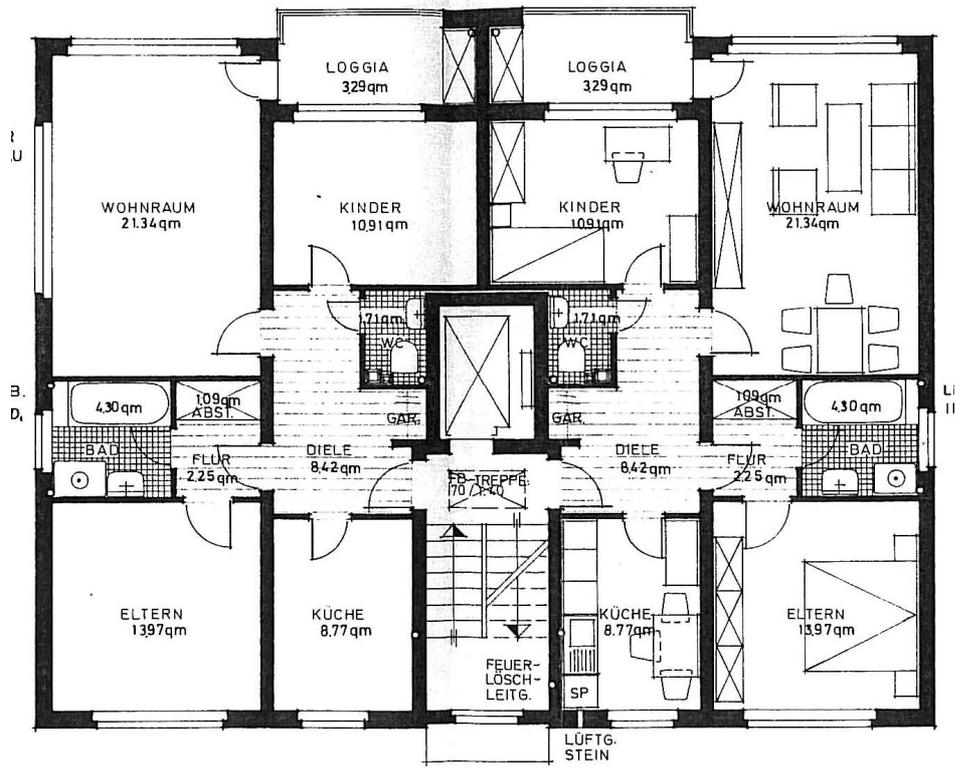
Es ist insgesamt festzustellen, dass der Zustand der Baumasse nicht mehr zeitgemäß ist und Renovierungs- und Sanierungsbedarf besteht.

Nach ausführlichen Diskussionen wurde nunmehr entschieden, von den bestehenden 13 Gebäuden nur noch sieben entsprechend den heutigen Anforderungen zu sanieren und die restlichen sechs Gebäude abzubauen.

Die frei werdenden Grundstückflächen sollen mit drei 2 ½ geschossigen Gebäuden nach den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln neu bebaut werden.



Die verbleibenden Gebäude sollen in Teilbereichen barrierefrei saniert werden. Dabei erfolgt eine Aufweitung der Treppenhäuser, Aufzüge werden eingebaut und hinsichtlich der Gebäudehülle und -technik werden die Gebäude auf Neubaubiveau gebracht.



Die gesamte Maßnahme soll entsprechend den derzeitigen Planungen über einen Zeitraum von ca. 4 Jahren gestreckt werden.

Für alle Maßnahmen ist beabsichtigt, öffentliche Baudarlehn in Anspruch zu nehmen und die nach Um- und Neubau entstehenden 94 Wohnungen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zu unterstellen.

Nach Abschluss der Maßnahmen werden dem Wohnungsmarkt neu zugeführt:

Neubau: 16 WE 45 + 50 m²
14 WE 65 m²
8 WE 50 + 65 m²

Umbau: 16 WE 91 - 95 m²
18 WE 73 - 76 m²
6 WE 63 - 75 m²
16 WE 62 m² “

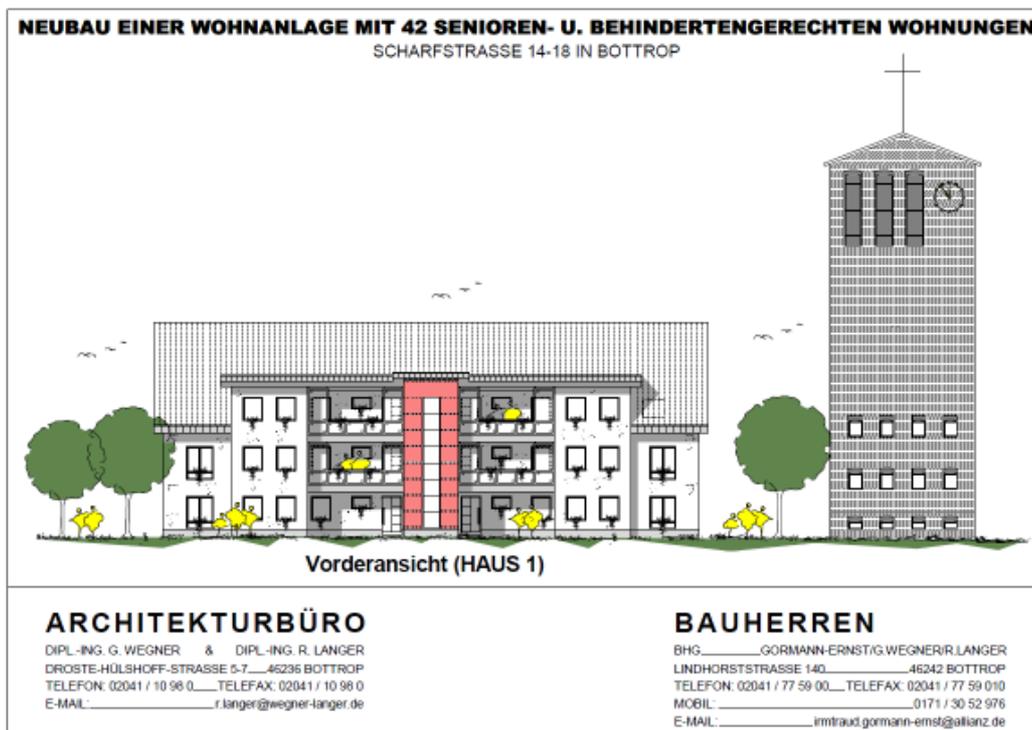
Ergänzend ist anzumerken, dass an dieser Stelle sich Ansätze eines sog. sozialen Brennpunktes abzeichnen (siehe ausführliche Aussagen an anderer Stelle). Maßnahmen zur Beseitigung oder zumindest zur Eingrenzung eines solchen Brennpunktes wurden seitens der Eigentümerin in Verbindung mit der Stadt Bottrop ergriffen. Die Durchführung der Neubaumaßnahme/ Umbaumaßnahme würde dem „Brennpunkt“ die Grundlage nehmen.

Wie die GBB bereits erwähnt, wird sich die Maßnahme aufgrund ihres Umfangs über mehrere Förderjahre erstrecken. Um der Investorin eine Planungssicherheit zu gewährleisten, wird wahrscheinlich die Erstellung eines quartiersbezogenen kleinräumigen Handlungskonzeptes erforderlich werden.

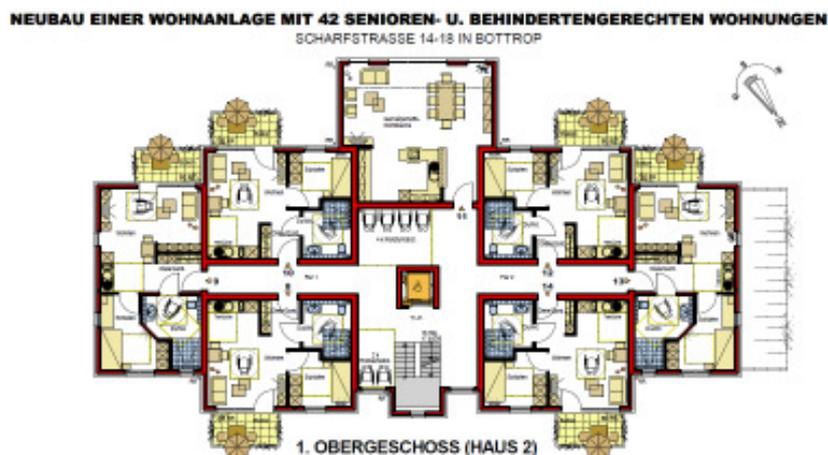
17.2 Neubaumaßnahme Scharfstraße

Ein weiteres wohnungspolitisch bedeutsames Projekt, das teilweise unter Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW errichtet werden soll, ist eine Maßnahme für Senioren bzw. für Behinderte. Das Bauvorhaben hat einen sehr hohen sozialen Charakter, da der Ortsteil Eigen in diesem Segment unterversorgt ist.

Die Bauherrengemeinschaft Gormann-Ernst, Langer und Wegner beabsichtigt die Errichtung von 2 geförderten Gruppenwohnungen für Behinderte mit jeweils 6 Appartements mit ambulanter Betreuung und 2 dazu gehörenden Gemeinschaftsräumen (jeweils auf einer Ebene). Diese Gruppenwohnungen sind Teil einer Gesamtmaßnahme (insgesamt 3 Wohnhäuser), die des Weiteren aus 18 geförderten Seniorenwohnungen und 11 frei finanzierten Seniorenwohnungen/sonstigen Wohnungen bestehen soll. In dem Objekt werden darüber hinaus Räume geschaffen, die zur Begegnung und für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden können.

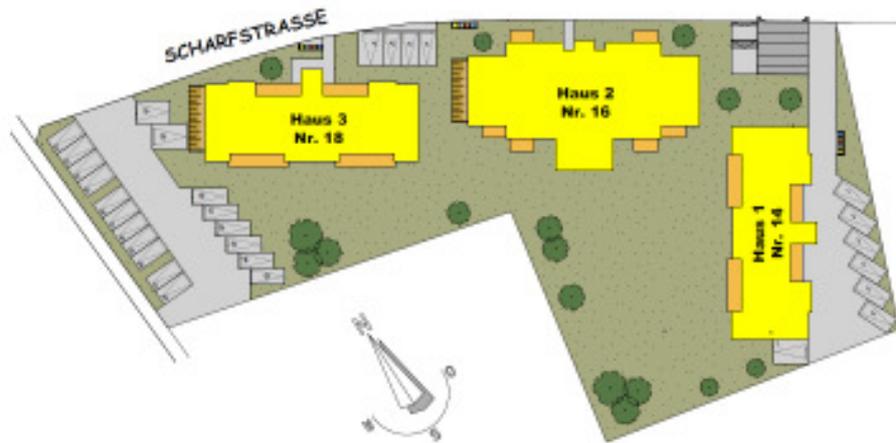


Die förderrechtlichen Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen werden erfüllt. Dabei ist anzumerken, dass sämtliche Appartements der beiden Gruppenwohnungen die Kriterien der DIN 18 025, Teil 1 erfüllen (Wohnraum für Rollstuhlfahrer). Die gesamte Maßnahme ist horizontal und vertikal barrierefrei.



Errichtet wird die Maßnahme auf einem ehemaligen Kirchengrundstück, das auch nach der Bebauung große Grünflächen ausweisen wird und eine hohe Standortqualität hat. Die noch vorhandene Kirche (St. Paul) und dazu gehörende Nebengebäude werden rückgebaut, wobei einzelne Bauteile (z. B. der Glockenturm mit Gebetsraum, verschiedene Kirchenfenster) erhalten bleiben und in das Gesamtbild der Neubaumaßnahme eingepasst werden. Durch die Schaffung dieser Wohnanlage wird der Verlust der Gemeindekirche verträglich kompensiert, da hier ein Projekt mit hohem Gemeinschaftswert entsteht. Die zentrale Lage des Grundstücks für den Ortsteil Eigen ist Garant dafür, dass die Baumaßnahme in einem vorhandenen Quartier voll integriert ist. Eine nutzerbezogene Eignung ist dauerhaft gegeben.

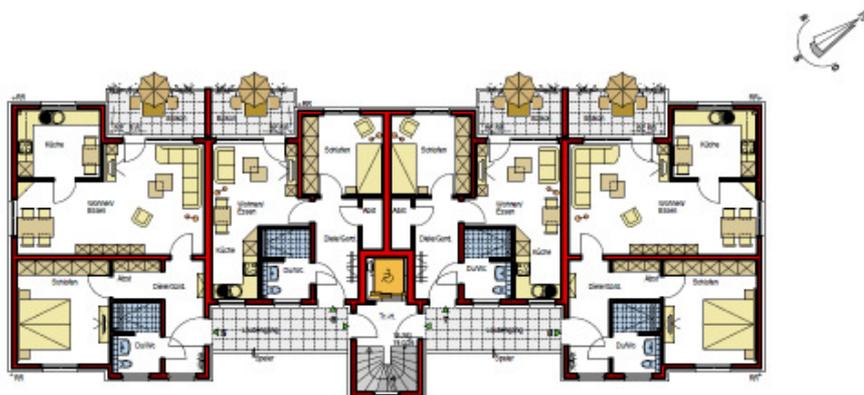
NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 42 SENIoren- U. BEHINDERTENGERECHTEN WOHNUNGEN
SCHARFSTRASSE 14-18 IN BOTTRUP



Nach dem Wohn- und Nutzungskonzept der Bauherrngemeinschaft für die Gruppenwohnungen ist nur eine „unterschwellige“ und damit nur geringfügige Betreuung der Behinderten im Bedarfsfall geplant. Die in dem Konzept erwähnte „Betreuungsmöglichkeit auf eigenem Wunsch“ beinhaltet die freie Wählbarkeit des Betreuers.

Die Stadt Bottrop beteiligt sich am Modellprojekt des Landes NRW zur Entwicklung eines Leitbildes „Aktiv im Alter“ in den Kommunen. Ziel des Bottroper Beitrages im Rahmen des Projektes ist der Aufbau und die Förderung von sozialen Netzwerken in der Stadt. Mit diesem Ziel integriert die Stadt Bottrop ihre sozialpolitische Leitlinie „Ambulant vor Stationär“ und unterstützt alte Menschen darin, so lange wie möglich selbständig zu Hause leben zu können.

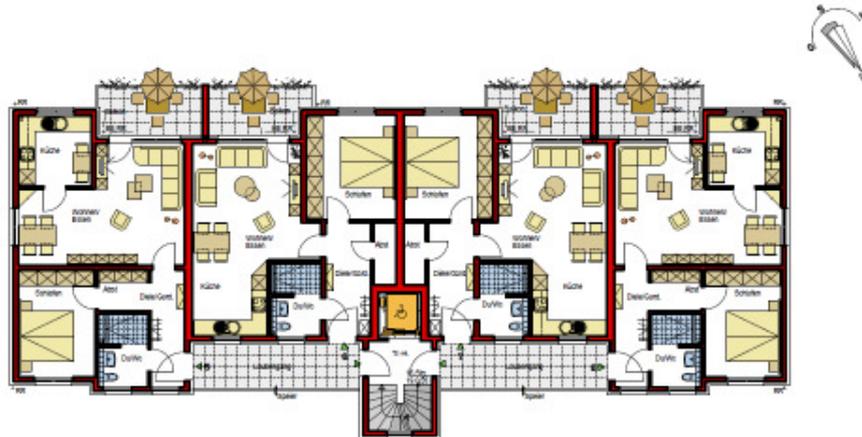
NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 42 SENIoren- U. BEHINDERTENGERECHTEN WOHNUNGEN
SCHARFSTRASSE 14-18 IN BOTTRUP



1. OBERGESCHOSS (HAUS 1)

Die Planung der Wohnanlage an der Scharfstraße 14 - 18 auf dem Gelände der Kirche St. Paul entspricht sowohl den Bottroper sozialpolitischen Leitlinien als auch den im Bürgerforum am 06.06.2009 in der Begegnungsstätte Ernst-Moritz-Arndt-Straße abgefragten Bedürfnissen der älteren Eigener. Neben der Stabilisierung des Stadtteils Eigen als Nebenzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten rund um den Markt wurden bei der Veranstaltung mehr barrierefreie Seniorenwohnungen gefordert. Eine weitere Forderung der Bürger ist, soziale Netzwerke und Nachbarschaften zu fördern und zu unterstützen. Aktivitäten der Senioren aus den im Stadtteil agierenden Vereinen und Verbänden sollen zusammengefasst und zugänglich gemacht werden.

NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 42 SENIoren- U. BEHINDERTENGERECHTEN WOHNUNGEN
SCHARFSTRASSE 14-18 IN BOTTRUP



1. OBERGESCHOSS (HAUS 3)

Ein wesentliches Leitziel, das die Landesregierung für den Bereich der Wohnraumförderung beschlossen hat, ist das Konzept eines generationsgerechten (demografiefesten) Wohnungsbaus. Die vorgenannte Baumaßnahme beinhaltet die Errichtung solchen Wohnraums. Innovativ ist dabei noch die Möglichkeit, dass Angehörige der Bewohner der Gruppenwohnungen in dem Gebäude, in dem sich die Gruppenwohnungen befinden, wohnen können. So werden intensive soziale Kontakte zu einem Teil der Behinderten ständig ermöglicht.

17.3 Optimierung älterer Bausubstanzen

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Mietwohnbauten der späten 40er, der 50er und der frühen 60er Jahre (Althausbestände).

Der Wohnungsbau nach dem Krieg erfolgte vor dem Hintergrund eines extremen Wohnraummangels und knapper Ressourcen. Er stellt rund ein Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots in Bottrop dar. Die meisten Wohnungen sind - auch nach vorgenommenen Modernisierungen - klein, eng und gemessen an heutigen Standards mit dürftiger Technik ausgestattet.

Liegen diese Wohnungsbestände in weniger bevorzugten Gebieten, wird die Vermietung bei sinkender Einwohnerzahl künftig schwieriger. Sobald die vorhandenen Bewohner ausziehen, können die Quartiere ein "Sprungbrett" für junge Mieter aber auch zu einem Sammelbecken für schwierige Mieter werden.

Eine Anpassung dieser Bestände an heutige Standards dürfte technisch zum überwiegenden Teil möglich sein. Der dabei entstehende Aufwand führt allerdings zu erheblichen Mietsteigerungen. Aufwendige Modernisierungsmaßnahmen tragen somit nicht immer zu einer besseren Vermietbarkeit bei. Es besteht die Gefahr, dass die Kosten der Anpassung nicht in voller Höhe umgelegt werden können.

Somit kann eine umfassende Anpassung an aktuelle Standards nicht als Perspektive für alle Wohnungen dieser Baualtersklassen gesehen werden. Nicht unerhebliche Teile der Wohnungsbestände Bottrops lassen aufgrund der jeweiligen Rahmenbedingungen (geringe Lagegunst und Massierung auf engem Raum) den Schluss zu, dass umfassende Modernisierungen mit dem Ziel der vollständigen Anpassung an heutige Qualitätsstandards nicht angezeigt sind. In diesem Zusammenhang muss auch die Mieterschaft genannt werden, die teilweise eine umfangreiche Anpassung aus finanziellen Gründen nicht akzeptieren will oder kann.

Bei entsprechenden Investitionsüberlegungen sind die zentralen Fragen, welche Nachfrage diese Bestände bedienen sollen und für welche Zielgruppen und Ansprüche können und sollen sie entwickelt werden?

Eine pauschale Quantifizierung im Sinne - "wie viel der Bestände ist anpassbar und muss angepasst werden" - ist nicht möglich. Die Datenlage lässt keine Aussagen über die heutigen Qualitäten und Defizite des gesamten Bottroper Mietwohnungsbestandes zu; die "Marktfähigkeit" ist von einer Vielzahl örtlicher und unternehmerischer Gegebenheiten abhängig.

Die bisher in Althausbeständen durchgeführten Modernisierungen - einschließlich energetischer Optimierungen - führten teilweise nicht zu den Anpassungen an heutige Wohnstandards. Hier werden in mittelbarer Zukunft weitere Modernisierungsmaßnahmen notwendig, sofern die baulichen Gegebenheiten dies zulassen. Die in diesem Absatz gemachten Aussagen beziehen sich konkret auf den sozial geförderten Althausbestand, da in diesem Bereich aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Zustimmung der Stadt Bottrop zu Modernisierungen erforderlich ist. Es kann jedoch vermutet werden, dass auch in den frei finanzierten Wohnungsbeständen ähnliche Tatbestände vorzufinden sind.

Die Aufgabe, die Althausbestände zukunftsfähig und dabei weiterhin vermietbar zu gestalten wird Einzelfall bezogen und sehr behutsam gemeinsam mit dem jeweiligen Investor angegangen werden müssen. Es wird praktisch eine „Daueraufgabe“ sein, die den Bottroper Wohnungsmarkt von der Angebotsseite her stark prägen wird. Die Seitens des Landes NRW bereitgestellten Förderprogramme dürften dabei sehr hilfreich sein.

Solange eine ausreichende Nachfrage vorhanden ist, kann eine Anpassung zurückgestellt werden. Bei begrenzten Ausgaben laufen die Einnahmen weiter. Eventuelle geringfügige bauliche Maßnahmen dienen dem Erhalt des gegenwärtigen Zustandes. Mietwirksame Verbesserungen können im Einzelfall auf Mieterwunsch bzw. bei Mieterwechsel durchgeführt werden. Wenn keine Perspektiven für einen Bestand erkennbar sind, sollte auch der Abbruch als mögliche Lösung geprüft werden.

18. Fazit

Die zum aktuellen Flächennutzungsplan entwickelten Leitsätze enthalten umfassende Aussagen über das Leitbild der Stadt Bottrop in planerischer, städtebaulicher und wohnungspolitischer Hinsicht. Das Leitbild „Wohnen“, wird durch das nun vorliegende Konzept konkretisiert und in den Fokus der Akteure am Wohnungsmarkt gestellt.

Nach den zum Flächennutzungsplan aufgestellten Leitsätzen soll sich die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren auch verstärkt auf die Bestandsentwicklung erstrecken. Dazu gehören sowohl Ersatzmaßnahmen für abgängige Gebäude, Abriss nicht mehr benötigter Gebäude in hoch verdichteten Wohnquartieren und Umnutzung dieser Flächen zur Erhöhung des Grünflächenanteils, als auch Grundrissveränderungen oder An-, Um- und Ausbauten, die geeignet sind, Wohnungsbestände zukunftsfähig zu gestalten und dadurch langfristig zu erhalten.

Die Stadt Bottrop ist bemüht, für alle Nachfragegruppen ein quantitativ und qualitativ ausgewogenes Wohnungsangebot im Stadtgebiet vorzuhalten. Die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden zeitnah geschaffen. Für alle Nachfragegruppen steht ein qualitativvolles Wohnen im Vordergrund. Leitbilder und Ziele des interkulturellen Gesamtkonzeptes spielen für die Aspekte des Sozialgefüges eine große Rolle. Mit der aktuell laufenden Bewerbung für InnovationCity Ruhr werden vertiefende Leitsätze für die energetische Erneuerung formuliert.

Qualitätsvolles Wohnen bedeutet auch, dass die Wohnqualität in einem Quartier durch kurze Wege zu Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet ist. Das Bemühen der Stadt Bottrop ist darauf gerichtet, alle, das Wohnen ergänzende Einrichtungen in guter Erreichbarkeit zu sichern und insbesondere die Funktion des entsprechenden Stadtteilzentrums zu stärken.

Die Motorisierung der modernen Stadtgesellschaft ist bei allen Baumaßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die Benutzung des ÖPNV, der Rad- und Fußverkehr sind gleichberechtigte Aspekte und müssen gleichwertig beachtet werden.

Die aktuellen Rahmenbedingungen des Bottroper Wohnungsmarktes sowie die (prognostizierten) Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung weisen eindeutig darauf hin, dass Wohnungsdefizite für einzelne Bevölkerungsgruppen eintreten werden. Daher wurden diese Haushalte in den Mittelpunkt der wohnungspolitischen Leitbilder und Ziele gestellt. Zu diesen Gruppen gehören Senioren, Behinderte, Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht ohne Hilfe mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Eine Akzeptanz in diesem Bereich herzustellen, muss vordringliches wohnungspolitisches Ziel der Stadt Bottrop sein. Dies wird nur mit intensiver Unterstützung des Landes NRW möglich sein durch die Vergabe von Fördermitteln im notwendigen Umfang.

Um hier eine Akzeptanz zu erhalten bzw. zu erreichen, ist es neben dem barrierefreien Neubau notwendig, vorhandene Wohnungsbestände weiter zu entwickeln (u. a. durch Herstellung der Barrierefreiheit und energetische Optimierung). Wichtig ist auch die Erhaltung preiswerten Wohnraums für finanzschwache Haushalte.

Aufgrund der zu erwartenden Verknappung der Fördermittel für den Mietwohnungsbau ist es erforderlich, Qualitätsstandards zu definieren, die bei der Förderung künftig grundsätzlich erfüllt werden müssen. Diese Standards gehen teilweise über die Vorgaben der Förderungsbestimmungen hinaus, sichern jedoch eine hohe Demografiefestigkeit.

Da die demografische Entwicklung hinsichtlich der Alterung der Bevölkerung problematisch ist, wurde dem Wohnen im Alter in den „Leitbildern“ ein besonderer Umfang eingeräumt. Dazu gehören sowohl besondere Wohnformen im Alter als auch Hinweise über Einzeleigentum als Altersvorsorge.

Die bisher durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtung hat als „Frühwarnsystem“ gut funktioniert und war Grundlage für die Ausübung des Belegungsmanagements der Kommune. Problembereiche im Sozialwohnungsbestand konnten rechtzeitig erkannt und eingedämmt werden.

Die Stadt Bottrop verfügt über keine nennenswerten eigenen Wohnungsbestände und wird aufgrund der gegenwärtigen und der künftig zu erwartenden Haushaltssituation auch keinen kommunalen Wohnungsbau betreiben. Für die Umsetzung des kommunalen Leitbildes Wohnen ist die Stadt daher auf Kooperationspartner aus der Wohnungswirtschaft angewiesen.

Aussagen der befragten Akteure am Bottroper Wohnungsmarkt lassen erkennen, dass diese zu einer engen Zusammenarbeit mit der Stadt bereit sind, die auch in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert wurde. Auch ist erkennbar, dass die ihnen gehörenden Wohnungsbestände grundsätzlich dauerhaft in ihrem Eigentum verbleiben werden.

Das kooperative Zusammenwirken der Wohnungswirtschaft und der Kommune im Interesse einer optimalen Wohnraumversorgung der Bevölkerung wird auch seitens des Landes als unbedingt notwendig erachtet und daher bei der Verplanung von Fördermitteln positiv bewertet. So weist das für die Wohnraumförderung zuständige Landesministerium in mehreren Rechts- und Verwaltungsvorschriften darauf hin, dass dem Investor von Baumaßnahmen, die aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept (hier: Wohnungspolitische Leitbilder und Ziele) entwickelt wurden, Planungssicherheit in Aussicht gestellt werden kann, auch wenn sich die Durchführung über mehrere Bewilligungsjahre erstreckt. Weiterhin wird bei diesen Objekten Kompromissbereitschaft bei der konsequenten Einhaltung der Fördervorschriften in Aussicht gestellt.

Ausgehend von einer derzeit im Grunde noch zufriedenstellenden Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt müssen sich abzeichnende Entwicklungen zeitnah mit den zuständigen Akteuren besprochen werden. Es sind Maßnahmen zur evtl. Gegensteuerung zu ergreifen, um die Wohnungsmarktsituation in Bottrop weiterzuentwickeln und zu verbessern. Auf der Grundlage der „Wohnungspolitischen Leitbilder und Ziele“ werden dann seitens der Stadt in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Investoren im Bedarfsfall kleinräumige, quartiersbezogene Handlungskonzepte, die überschaubare Realisierungszeiträume ausweisen, entwickelt.

Da sich die wohnungspolitischen Herausforderungen mit der Zeit wandeln, verändern sich selbstverständlich auch die Dringlichkeiten und Prioritäten des wohnungspolitischen Handelns. Insofern verstehen sich die „Leitbilder und Ziele“ nicht als langfristig gültiger Orientierungsrahmen, sondern eher als mittelfristig strukturierte Arbeitshinweise, die einerseits im Verwaltungsvollzug laufend zu überprüfen sind und zugleich in einem erforderlichen Rhythmus zu diskutieren und weiter zu entwickeln sein werden.

Die hier dargestellten wohnungspolitischen Leitbilder und Ziele lassen einen breit gefächerten Raum zu, in dem sich Baumaßnahmen entwickeln lassen, die notwendig sind, um Bottrops Zukunftsfähigkeit als Wohnstandort zu gewährleisten.



19. Fortschreibung – Bewertung – Beurteilung

Wenn ein „Handlungskonzept“ gerade erstellt wurde, ist für konkrete Aussagen hinsichtlich Fortschreibung, Bewertung und Beurteilung wenig Raum.

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, sind die wohnungspolitischen Leitbilder und Ziele einer ständigen Veränderung unterworfen. Sie dienen der Absicherung und Verbesserung der Wohnsituation der Menschen in Bottrop. Sie bedürfen zeitnah Überprüfungen, Fortschreibungen und Aktualisierungen. Insbesondere in der Realität auftretende Abweichungen zu den hier aufgestellten Prognosen würden ein direktes Handeln der Stadt sowie der betroffenen Akteure am Wohnungsmarkt erforderlich machen.

Fortschreibung kann auch bedeuten, dass Maßnahmen, die in den Leitbildern und Zielen nur allgemein gehalten wurden, im Bedarfsfall quartiersbezogen in Form kleinräumiger Handlungskonzepte zu konkretisieren sind. Eine Fortschreibung ist auch dann erforderlich, wenn Maßnahmen, die in den Leitbildern genannt sind oder aus ihnen entwickelt wurden, umgesetzt wurden.

Bewertungen und Beurteilungen und - damit verbunden - eine Erfolgskontrolle von im Rahmen der Leitbilder durchgeführten Maßnahmen müssen so zeitnah wie eben möglich erfolgen. Beurteilt werden sollten hier Instrumente, Ziele (Zielerreichung) und Maßnahmen des Konzepts.

Der Rahmen für Bewertungen ist organisatorisch im sog. Runden Tisch gesteckt. Hier treffen sich die Kommune und die wichtigen Wohnungsmarktakteure. Dieser Kreis ist je nach Bedarfslage auch erweiterungsfähig und stellt ein begleitendes Steuerungsinstrument dar.

