

# Handlungskonzept Wohnen Wesseling

## Schlussbericht

Beschlossen durch den Rat der Stadt Wesseling am 06. März 2018

### Auftraggeber:

**Stadt Wesseling**

### Ansprechpartner:

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Arthur Rachowka

Projektnummer:  
2016107

Datum:  
21. 12. 2017

Büro:  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Hintergrund .....	1
1.2	Vorgehen und Methodik.....	2
<b>2.</b>	<b>Wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Wirtschaft.....	3
2.2	Demografie.....	5
2.3	Zwischenfazit: Bedeutung des Wohnstandortes Wesseling gewachsen – hohe Wanderungsgewinne seit 2013 bremsen Alterungsprozesse.....	13
<b>3.</b>	<b>Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt Wesseling</b> .....	<b>14</b>
3.1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	14
3.2	Teilsegmente des Wesselinger Wohnungsmarktes .....	19
3.3	Teilräumlicher Blick auf den Wesselinger Wohnungsmarkt .....	47
3.4	Zwischenfazit: Angebotsengpässe in allen Segmenten – qualitative Mängel im Wohnungsbestand – Stadtteile mit unterschiedlichen Qualitäten .....	59
<b>4.</b>	<b>Perspektiven des Wesselinger Wohnungsmarktes</b> .....	<b>61</b>
4.1	Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage .....	61
4.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale .....	67
4.3	Zwischenfazit: Einwohnerpfad der Variante „Wachstum“ möglich – Angebotsengpässe ab 2026 gefährden ein fortgesetztes Wachstum.....	72
<b>5.</b>	<b>Empfehlungen</b> .....	<b>74</b>
5.1	Überblick .....	74
5.2	Handlungsfeld „Strategisches Flächenmanagement“ .....	77
5.3	Handlungsfeld „Zielgruppen“ .....	83
5.4	Handlungsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“ .....	89
5.5	Handlungsfeld Bestandsqualifizierung.....	93
5.6	Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen.....	97
<b>ANHANG</b> .....	<b>99</b>	

---

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN WESSELING - ABLAUF	2
ABBILDUNG 2:	BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IN WESSELING IM REGIONALEN VERGLEICH, 2002-2015	3
ABBILDUNG 3:	PENDLERENTWICKLUNG IN WESSELING, 2002-2015	4
ABBILDUNG 4:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WESSELING IM REGIONALEN VERGLEICH, 1990-2015	5
ABBILDUNG 5:	NATÜRLICHE ENTWICKLUNG UND WANDERUNGSDYNAMIK IN WESSELING, 1990-2015	6
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSSALDEN NACH ALTERSGRUPPEN IN WESSELING, 2000-2015	6
ABBILDUNG 7:	WANDERUNGSSALDEN NACH REGION IN WESSELING, 2000-2015	7
ABBILDUNG 8:	VERSCHIEBUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN WESSELING, 1995, 2000, 2015	8
ABBILDUNG 9:	ALTERSSTRUKTUR IN WESSELING IM VERGLEICH, 2000 UND 2015	9
ABBILDUNG 10:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER FLÜCHTLINGE IN WESSELING	10
ABBILDUNG 11:	UNTERBRINGUNG DER ASYLBEWERBER UND FLÜCHTLINGE IN WESSELING	11
ABBILDUNG 12:	ANZAHL DER ANERKANNTEN FLÜCHTLINGE IN FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTEIN DER STADT WESSELING	11
ABBILDUNG 13:	STRUKTURDATEN ZU DEN FLÜCHTLINGEN	12
ABBILDUNG 14:	WOHNUNGSBESTAND IN WESSELING, 2011	14
ABBILDUNG 15:	WOHNUNGSBESTAND IN WESSELING IM VERGLEICH MIT DEM RHEIN-ERFT-KREIS, 2011	15
ABBILDUNG 16:	ALTER DES WOHNGEBÄUDEBESTANDS IN WESSELING IM VERGLEICH MIT DEM RHEIN-ERFT-KREIS, 2011	16
ABBILDUNG 17:	GRÖßEN DES MEHRFAMILIENHAUSBESTANDS IN WESSELING IM VERGLEICH MIT DEM RHEIN-ERFT-KREIS, 2011	16
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN WESSELING, 1990-2015	17
ABBILDUNG 19:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN WESSELING IM VERGLEICH MIT DEM RHEIN-ERFT-KREIS U. RHEIN-SIEG-KREIS, 1990-2015	18
ABBILDUNG 20:	GEBÄUDETYPOLOGIE IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSBESTAND 2011	19
ABBILDUNG 21:	LEERSTANDSQUOTE VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN, 2011	20
ABBILDUNG 22:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNEINHEITEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN WESSELING	21
ABBILDUNG 23:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNEINHEITEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN WESSELING NACH HAUSTYP	21
ABBILDUNG 24:	VERKAUFSFÄLLE: EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER UND BAUGRUNDSTÜCKE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN WESSELING, 2010-2015	22

---

ABBILDUNG 25:	VERKAUFSFÄLLE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN JE 1.000 EINWOHNER ( 2010-2012/ 2013-2015)	23
ABBILDUNG 26:	VERKAUFSFÄLLE VON GRUNDSTÜCKEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIEN-HÄUSER JE 1.000 EINWOHNER (2010-2012/ 2013-2015)	23
ABBILDUNG 27:	ANTEIL VERKAUFSFÄLLE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH PREISKLASSEN (IN TSD. EURO), 2010-2015	24
ABBILDUNG 28:	BODENRICHTWERT FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU (EZFH) – MITTLERE LAGE, 2010-2015	25
ABBILDUNG 29:	DIE KLASSISCHE NEUBAUNACHFRAGE VON FAMILIEN: DAS FREISTEHENDE EINFAMILIENHAUS	26
ABBILDUNG 30:	VERDICHTETE FORMEN DER NEUBAUNACHFRAGE VON FAMILIEN: DOPPEL UND REIHENHÄUSER UND MEHRFAMILIENHÄUSER	27
ABBILDUNG 31:	VERMIETETE WOHNUNGEN NACH GEBÄUDEGRÖÖE, 2011	28
ABBILDUNG 32:	NEUBAU-MIETWOHNUNGEN IN WESSELING	29
ABBILDUNG 33:	ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN DER REGION – 1. HJ. 2016 UND ENTWICKLUNG 2012-2016	30
ABBILDUNG 34:	MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN WESSELING IM VERGLEICH, 2012-2016	31
ABBILDUNG 35:	MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN WESSELING NACH WOHNUNGSGRÖÖEN, 2012-2016	32
ABBILDUNG 36:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN (€ JE M <sup>2</sup> ) FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN BIS 49M <sup>2</sup> IN DER REGION, 2015/16 (WESSELING = PLZ 50389)	33
ABBILDUNG 37:	ENTWICKLUNG DES MARKTAKTIVEN WOHNUNGSLEERSTANDS IM RHEIN-ERFT-KREIS, 2001-2015	34
ABBILDUNG 38:	ANTEIL PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGEN AM GESCHOSSWOHNUNGSBESTAND, 2015	35
ABBILDUNG 39:	ANTEIL GEFÖÖRDERTER MIETWOHNUNGEN NACH STADTTTEILEN, 2015	35
ABBILDUNG 40:	ANGEBOTSMIETEN IN WESSELING 2012 UND 2017 IM VERGLEICH (OHNE GEFÖÖRDERTE WOHNUNGEN)	36
ABBILDUNG 41:	HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN UND WOHNUNGSDHAUSHALTE IN WESSELING 2015	37
ABBILDUNG 42:	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN UND WOHNUNGSDHAUSHALTE IN WESSELING 2014-2016	38
ABBILDUNG 43:	WOHNUNGSSUCHENDE JE 100 PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGEN, 2015	38
ABBILDUNG 44:	ANZAHL AUSGESTELLTER WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINE IN WESSELING	39
ABBILDUNG 45:	WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE IN WESSELING: EINKOMMENSNIVEAUS	40
ABBILDUNG 46:	WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE IN WESSELING: HAUSHALTSGRÖÖEN	40

---

---

ABBILDUNG 47:	STRUKTURDATEN DER WOHNUNGSSUCHENDEN HAUSHALTE	41
ABBILDUNG 48:	GRÜNDE FÜR DIE BEANTRAGUNG EINES WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINS	42
ABBILDUNG 49:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WESSELING, 2007-2015	43
ABBILDUNG 50:	MEDIAN DER ANGEBOTSPREISE FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN WESSELING IM VERGLEICH, 2012-2016	44
ABBILDUNG 51:	NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WESSELING	45
ABBILDUNG 52:	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSZAHLEN IN DEN STADTTTEILEN, 2007-2015	48
ABBILDUNG 53:	GRÖÖE DER HAUSHALTE, 2011	48
ABBILDUNG 54:	WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN, 2011	49
ABBILDUNG 55:	WOHNUNGSGRÖÖEN, 2011	50
ABBILDUNG 56:	VARIANTEN DER ZUKÜNFTIGEN BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WESSELING, 2015 - 2040	61
ABBILDUNG 57:	ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DER VARIANTE „OHNE WANDERUNG“ IN WESSELING, 2015 - 2040	62
ABBILDUNG 58:	ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DER VARIANTE „STABIL“ IN WESSELING, 2015 - 2040	63
ABBILDUNG 59:	ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DER VARIANTE „WACHSTUM“ IN WESSELING, 2015 - 2040	64
ABBILDUNG 60:	VARIANTE „STABIL“: ZUKÜNFTIGE NEUBAUNACHFRAGE IN WESSELING	66
ABBILDUNG 61:	VARIANTE „WACHSTUM“: ZUKÜNFTIGE NEUBAUNACHFRAGE IN WESSELING	67
ABBILDUNG 62:	BAUTRÄGEROBJEKTE IM 2. BAUABSCHNITT VON EICHHOLZ (KELDENICH)	68
ABBILDUNG 63:	KONZEPT DES ENTWICKLERS DES RHEINTAL-QUARTIERS (WESSELING)	69
ABBILDUNG 64:	BEBAUTE BAULÜCKEN (WOHNEN) IN WESSELING ZWISCHEN 2007 UND 2016	71
ABBILDUNG 65:	AKTUELLE FLÄCHENPOTENZIALE IN BAULÜCKEN	71
ABBILDUNG 66:	ABGLEICH NEUBAUNACHFRAGE UND ANGEBOTSPOTENZIALE	73
ABBILDUNG 67:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN FÜR DIE KÖLN-BONNER-REGION, 2014-2040	73
ABBILDUNG 68:	WOHNUNGSMARKT WESSELING: HANDLUNGSBEDARFE, ZIELE UND STRATEGISCHE HANDLUNGSANSÄTZE	75
ABBILDUNG 69:	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	76
ABBILDUNG 70:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN WESSELING (EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER) IM VERGLEICH MIT DEM RHEIN-ERFT-KREIS U. RHEIN-SIEG-KREIS, 1990-2015	99
ABBILDUNG 71:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN WESSELING (MEHRFAMILIENHÄUSER) IM VERGLEICH MIT DEM RHEIN-ERFT-KREIS U. RHEIN-SIEG-KREIS, 1990-2015	99

---

---

ABBILDUNG 72:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN WESSELING (EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER) IM VERGLEICH MIT DEN KOMMUNEN IM RHEIN-ERFT-KREIS, 1990-2015	100
ABBILDUNG 73:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN WESSELING (MEHRFAMILIENHÄUSER) IM VERGLEICH MIT DEN KOMMUNEN IM RHEIN-ERFT-KREIS, 1990-2015	101
ABBILDUNG 74:	MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN WESSELING IM VERGLEICH, 2012-2016	102
ABBILDUNG 75:	ENTWICKLUNG DES MEDIANS DER ANGEBOTSPREISE FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN WESSELING IM VERGLEICH, 2012-2016	102
ABBILDUNG 76:	WOHNGEBÄUDE TypEN, 2011	103
ABBILDUNG 77:	BAUALTER DER WOHNGEBÄUDE, 2011	103
ABBILDUNG 78:	EIGENTÜMER- UND MIETERHAUSHALTE, 2011	104
ABBILDUNG 79:	WOHNBAUPOTENZIALE IN WESSELING: ÜBERBLICK	104
ABBILDUNG 80:	WOHNBAUPOTENZIALE IM STADTTEIL WESSELING	105
ABBILDUNG 81:	WOHNBAUPOTENZIALE IM STADTTEIL KELDENICH	105
ABBILDUNG 82:	WOHNBAUPOTENZIALE IM STADTTEIL BERZDORF	106
ABBILDUNG 83:	WOHNBAUPOTENZIALE IM STADTTEIL URFELD	106

## 1. Einleitung

### 1.1 Hintergrund

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen ist eine Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Wesseling. Die Festlegung von Wohnbauflächen in einer längerfristigen Perspektive erfordert, den Wesselinger Wohnungsmarkt quantitativ und qualitativ zu untersuchen, die zukünftige Wohnungsnachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen realistisch abzuschätzen und daraus strategische Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Seit 2012 ist die Einwohnerzahl von Wesseling stärker gewachsen als im Rhein-Erft-Kreis und im Land NRW. Wanderungsüberschüsse durch die zentrale Lage von Wesseling in der wachsenden Köln-Bonner Region sind der Grund. Im Zuge dieser dynamischen Entwicklung haben die Flüchtlingsbewegungen in 2015 den Markt zusätzlich angespannt.

Die Folge: Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren gestiegen und zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Wesseling größer ist als das Angebot. Für Haushalte mit geringen Einkommen ist es auch in Wesseling schwieriger geworden, preisgünstigen Wohnraum zu finden. Ein Plus: Im Vergleich mit der Region zählt Wesseling aber nach wie vor zu den preisgünstigen Städten.

Diese aktuellen Entwicklungen verlaufen vor dem Grundrauschen des demographischen Wandels. Trotz Wanderungsüberschüssen ist das Durchschnittsalter der Wesselinger Bevölkerung gestiegen. Das ist aber nichts Außergewöhnliches und findet in fast allen Städten und Gemeinden in Deutschland statt. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das eine veränderte qualitative Nachfrage nach Wohnraum. Altersgerechter Wohnraum wird auch in Wesseling wichtiger.

Die erfolgreiche Entwicklung des ersten Bauabschnitts von Eichholz in Keldenich belegt die hohe Attraktivität von Wesseling für Familien aus der gesamten Region. Dies wird sich im zweiten Bauabschnitt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Neubauangebote wie auch gebrauchte Eigenheime für Familien werden von Familien aus Wesseling wie aus der gesamten Region nachgefragt.

Wesseling ist aber auch für andere Zielgruppen attraktiv. Berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte schätzen die Erreichbarkeit von Wesseling. Die Wege mit dem ÖPNV und mit dem Auto zum Arbeitsplatz sind kurz. Auch Studenten der Hochschulen in Köln und Bonn ziehen in zunehmendem Maße nach Wesseling, da die Mieten in den beiden Großstädten stark angestiegen sind und es kaum noch Wohnraum gibt.

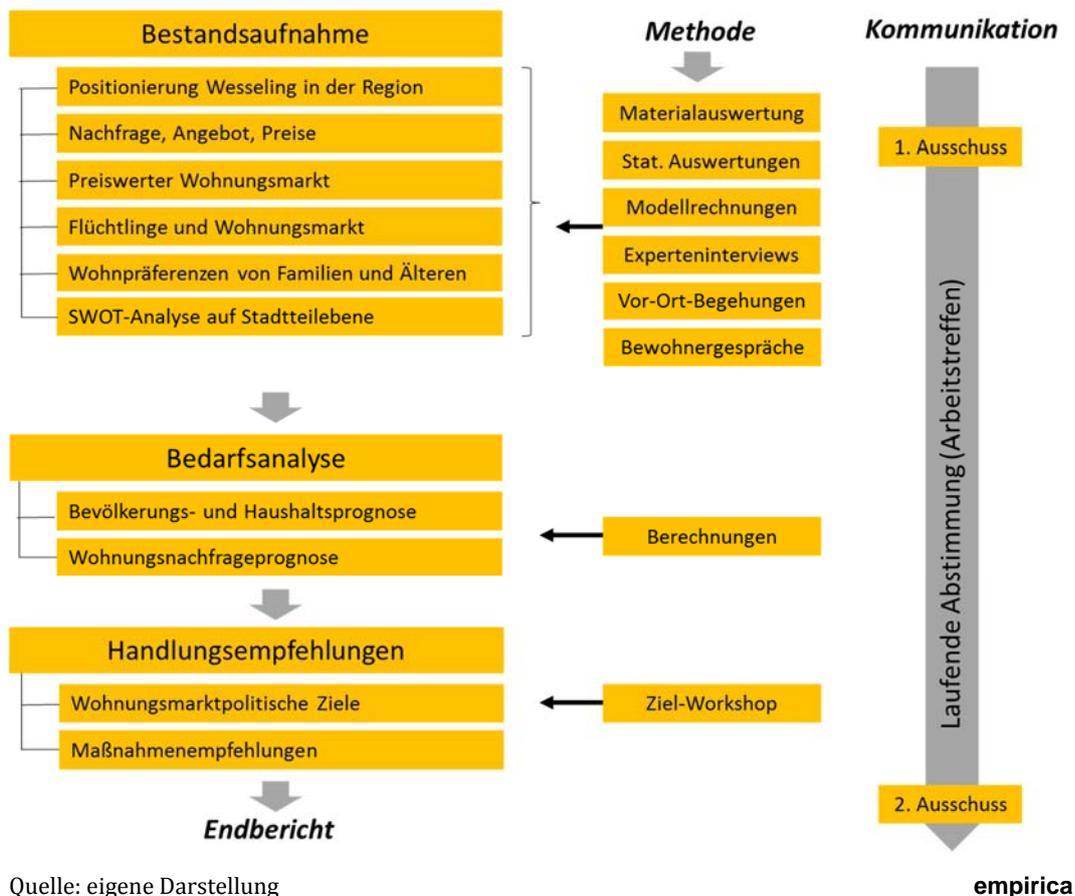
Das Handlungskonzept Wohnen ist auch ein Beitrag zu gesamten Stadtentwicklung von Wesseling. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführten Berechnungen der zukünftigen Einwohnerentwicklung und –struktur sind nicht nur Ausgangspunkt für den Wohnungsmarkt, sondern betreffen auch andere Themen. Die Frage nach erforderlichen Qualitäten am Wohnstandort betrifft in erster Linie den

Wohnraum, tangiert aber bereits beim Wohnumfeld und der Ausstattung mit Versorgungs- und Infrastrukturangeboten schon viele andere Aspekte der Stadtentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist das Handlungskonzept immer auch in einer integrierten Perspektive zu sehen.

## 1.2 Vorgehen und Methodik

empirica wurde im Dezember 2016 mit der Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen beauftragt. Nachfolgende Abbildung stellt den Ablauf und die einzelnen Arbeitsschritte dar.

**Abbildung 1: Handlungskonzept Wohnen Wesseling - Ablauf**



Quelle: eigene Darstellung

Ausgehend vom oben dargestellten Ablauf ist der vorliegende Bericht folgendermaßen strukturiert

- In Kapitel 2 sind die **wirtschaftlichen & demografischen Rahmenbedingungen** für den Wesselinger Wohnungsmarkt dargestellt.
- Kapitel 3 umfasst die **aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt** Wesseling.
- Die **möglichen Pfade der zukünftigen Wohnungsnachfrage & die verfügbaren Wohnbaulandpotenziale** werden in Kapitel 4 aufgezeigt.
- Strategische Ziele & Handlungsempfehlungen sind Inhalte des Kapitels 5.

## 2. Wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen

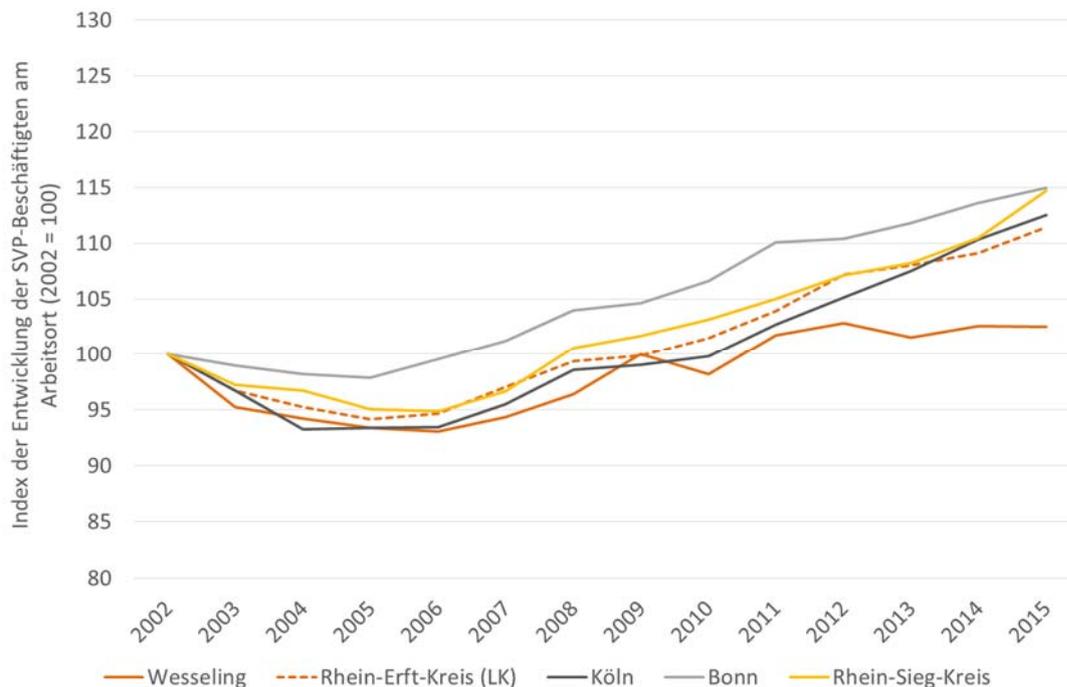
### 2.1 Wirtschaft

#### 2.1.1 Beschäftigungsentwicklung

#### Hohe Bedeutung als Arbeitsort - wirtschaftliche Entwicklung stagniert seit 2012

In der Stadt Wesseling arbeiteten im Juni 2015 rd. 12.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Mit 348 Beschäftigten je 1.000 Einwohner zählt Wesseling zusammen mit Brühl, Hürth und Frechen zu den Kommunen mit einem überdurchschnittlichen Arbeitsplatzbesatz im Rhein-Erft-Kreis. Nach einem Anstieg der Beschäftigung zwischen 2010 und 2012 stagnierte die Beschäftigungsentwicklung in den letzten Jahren – im Unterschied zur Wachstumsdynamik im Rhein-Erft-Kreis insgesamt und in der Region. Dies liegt vor allem am relativ hohen Anteil von Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (57% aller Beschäftigten, v.a. in der Chemischen Industrie) in Wesseling – die Beschäftigung in diesem Sektor hat sich in den letzten Jahren seitwärts entwickelt.

**Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung in Wesseling im regionalen Vergleich, 2002-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit

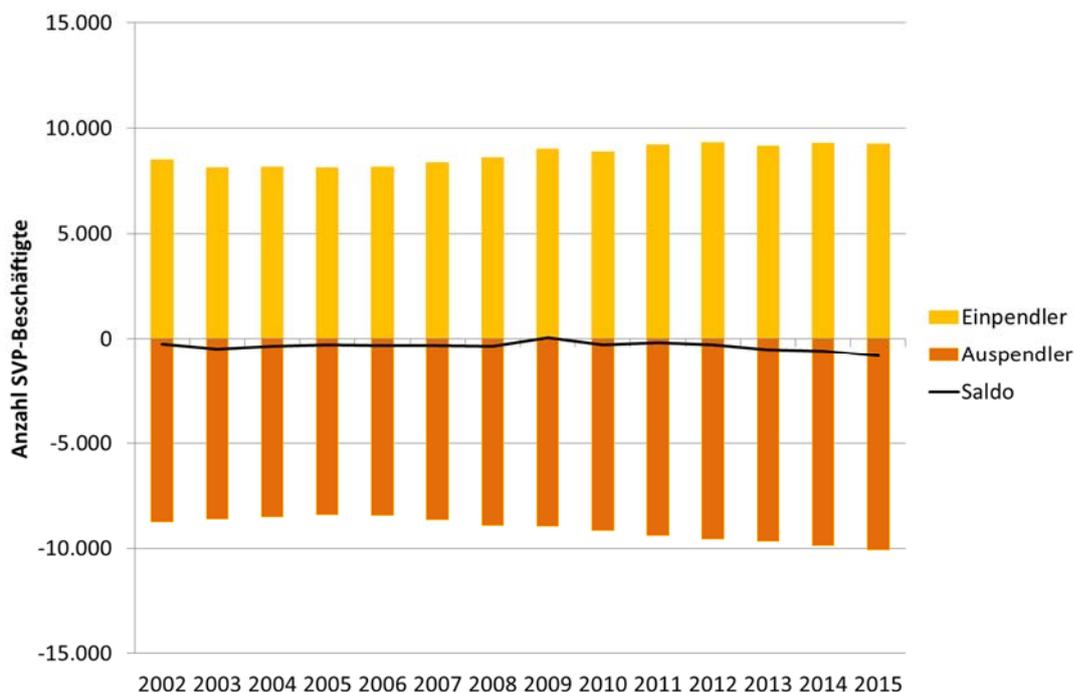
empirica

### 2.1.2 Pendelverflechtungen

#### Steigende Auspendlerüberschüsse sind Ausdruck einer wachsenden Bedeutung des Wohnortes Wesseling

In den letzten Jahren hat eine steigende Zahl von Auspendlern aus der Stadt Wesseling dazu geführt, dass der negative Pendlersaldo angestiegen ist. Während 2014 rd. 11.000 Personen am Tag zur Arbeit einpendelten, verließen gleichzeitig rd. 12.300 Personen die Stadt Wesseling um einer Arbeit außerhalb nachzugehen.<sup>1</sup> Der Großteil der Tagesauspendler fährt nach Köln (5.500 Personen), in das übrige Kreisgebiet (2.400 Personen) sowie nach Bonn (1.300 Personen) und den Rhein-Sieg-Kreis (1.000 Personen) zur Arbeit (zusammen 84% aller Tagesauspendler). Die Tageseinpender stammen ebenfalls zu Großteilen aus diesen Orten (69% aller Tageseinpender). Die steigende Zahl von Auspendlern ist nicht darauf zurückzuführen, dass mehr Wesselingener Bewohner andernorts arbeiten, sondern auf eine wachsende Zahl von Zuwanderern aus der Region (vgl. Kap. 2.2.2), die nach Wesseling gezogen sind, aber nach wie vor z.B. in Köln arbeiten. Insofern ist das auch Ausdruck einer wachsenden Bedeutung von Wesseling als Wohnstandort.

**Abbildung 3: Pendlerentwicklung in Wesseling, 2002-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit

empirica

<sup>1</sup> Die Zahlen beziehen sich auf Tagespendler (Summe aus sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Beamten, Selbständigen, geringfügig Beschäftigten).

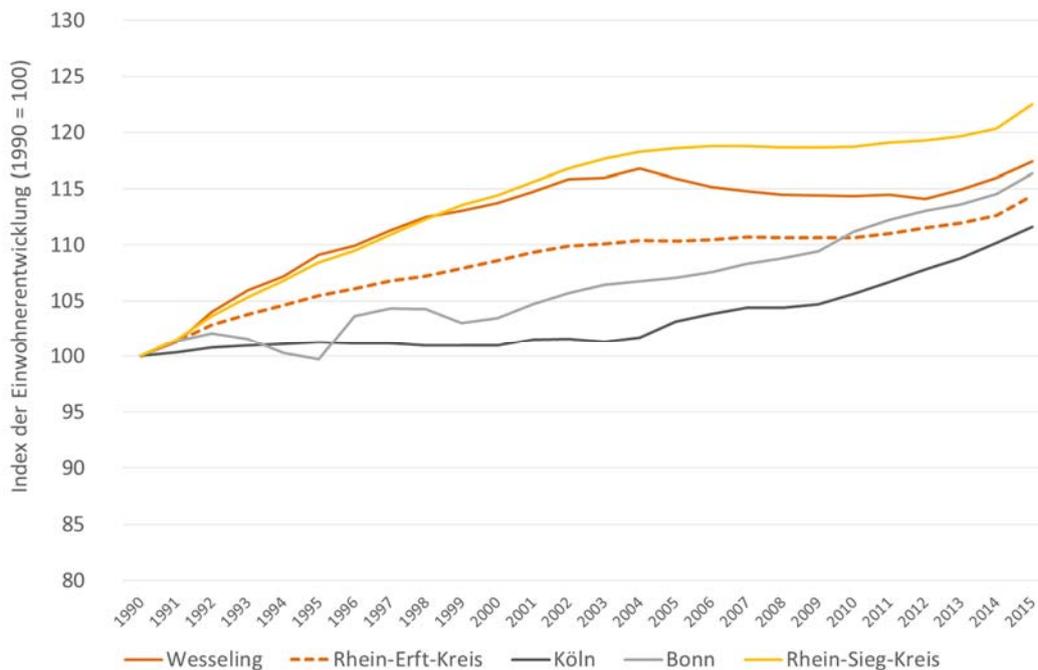
## 2.2 Demografie

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung

#### Wesseling profitiert erst seit 2012 von Bevölkerungszuwachs in der Region

Die Stadt Wesseling zählte Ende 2015 rd. 36.000 Einwohner. Bis 2012 profitierte Wesseling nicht vom Bevölkerungszuwachs im Rhein-Erft-Kreis und in der gesamten Köln-Bonner Region in den 2000er Jahren. Die Stadt hat über weite Strecken der 2000er Jahren Einwohner verloren. Erst seit 2012 wächst die Einwohnerzahl wieder, zwischen 2012 und 2015 um rd. 1.000 Einwohner (ca. 40% Flüchtlinge). Mit dieser Dynamik lag Wesseling (+2,9%) oberhalb des Kreiswachstums.

**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Wesseling im regionalen Vergleich, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

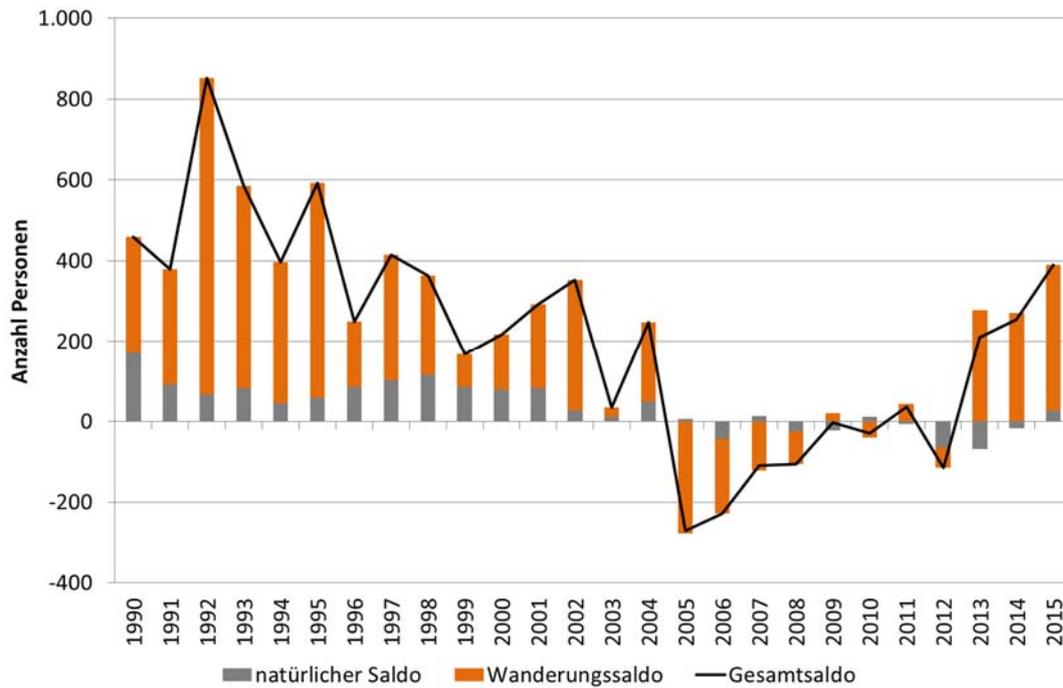
empirica

### 2.2.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen

#### Steigende Wanderungsüberschüsse treiben das jüngste Bevölkerungswachstum

Ursächlich für die positive Einwohnerentwicklung Wesselings seit 2013 sind Wanderungsgewinne. Während der Wanderungssaldo zwischen 2005 und 2012 häufig negativ ausfiel bzw. nur geringe Wanderungsüberschüsse erzielt wurden, lagen die Wanderungsüberschüsse in den letzten drei Jahren auf einem höheren Niveau. In 2015 wurde zudem erstmals nach fünf Jahren wieder ein leichter Geburtenüberschuss erzielt.

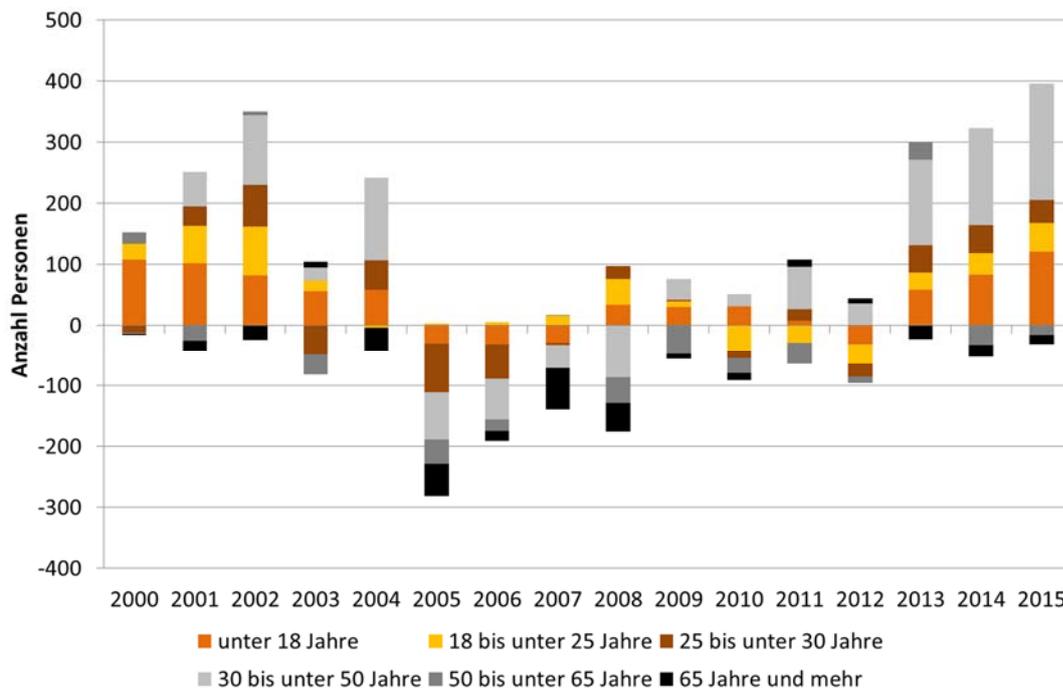
**Abbildung 5: Natürliche Entwicklung und Wanderungsdynamik in Wesseling, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Abbildung 6: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Wesseling, 2000-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

## Seit 2013 Wanderungsüberschüsse in fast allen Altersgruppen

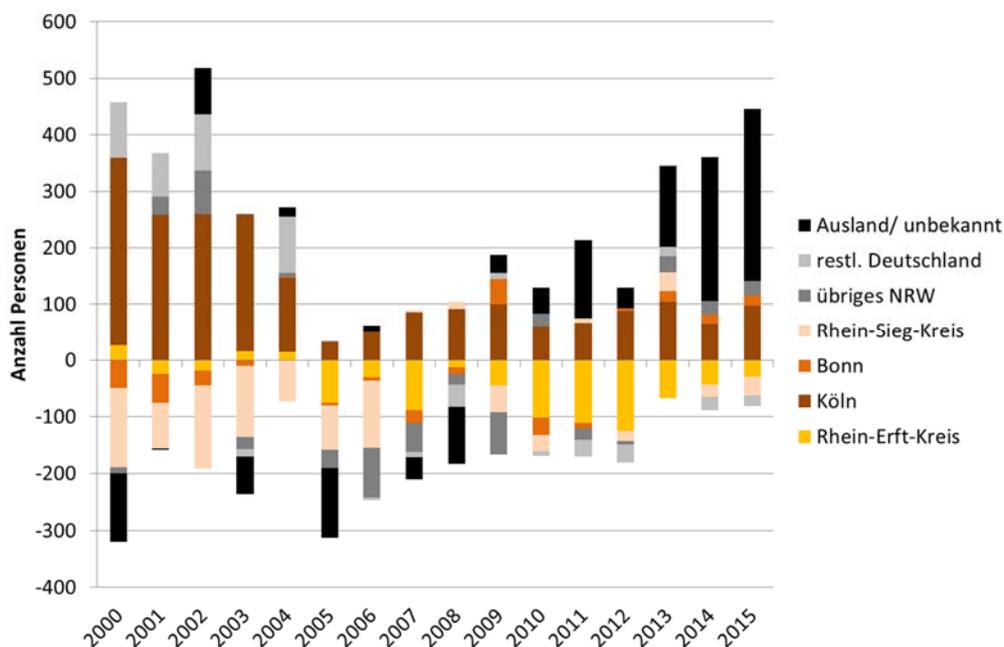
Die positive Bevölkerungsentwicklung Wesselings seit 2013 ist begründet durch Wanderungsgewinne in fast allen Altersgruppen (Abbildung 6). Einzige Ausnahmen sind die 50 bis 64-Jährigen und die älteren ab 65 Jahren. Dort gab es auch im Zeitraum von 2013 bis 2015 in Summe Wanderungsverluste. Besonders hoch waren die Wanderungsgewinne seit 2013 bei Familien (unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre). Diese Gewinne stehen auch im Zusammenhang mit der gewachsenen Bedeutung Wesselings als Wohnort für Familien – so wurde z.B. in den letzten Jahren im Wesselinger Stadtteil Keldenich ein großes Einfamilienhausneubaugebiet realisiert.

## Wanderungsgewinne mit dem Ausland – Überschwappeffekte aus Köln/Bonn

Differenziert nach Regionen zeigt sich (siehe nachfolgende Abbildung):

- dass die Wanderungsgewinne aus dem Ausland in den letzten drei Jahren deutlich gestiegen sind. Diese jüngste Entwicklung steht auch im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland und ist auch in anderen Kommunen in Deutschland zu beobachten. Aber auch schon in den Vorjahren zogen mehr Menschen aus dem Ausland nach Wesseling als in umgekehrter Richtung fort; Einfluss haben hier schwerpunktmäßig innereuropäische Wanderungen mit EU-Staaten.

**Abbildung 7: Wanderungssalden nach Region in Wesseling, 2000-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

- Die Wanderungsgewinne mit Köln (rd. 100 Personen pro Jahr zwischen 2007 und 2015) und seit 2009 auch mit Bonn (im Umfang von rd. 20 Personen jährlich) stehen in hohem Maße im Kontext der dortigen knappen und teuren Wohnungsmärkte, die preissensible Haushalte in die Region abwandern lässt.

Allerdings erreichen die jüngsten Wanderungsgewinne mit der Stadt Köln nicht die Gewinne, die Wesseling vor 2005 mit Köln erzielen konnte (2000-2004: rd. 250 Personen im Jahresschnitt).

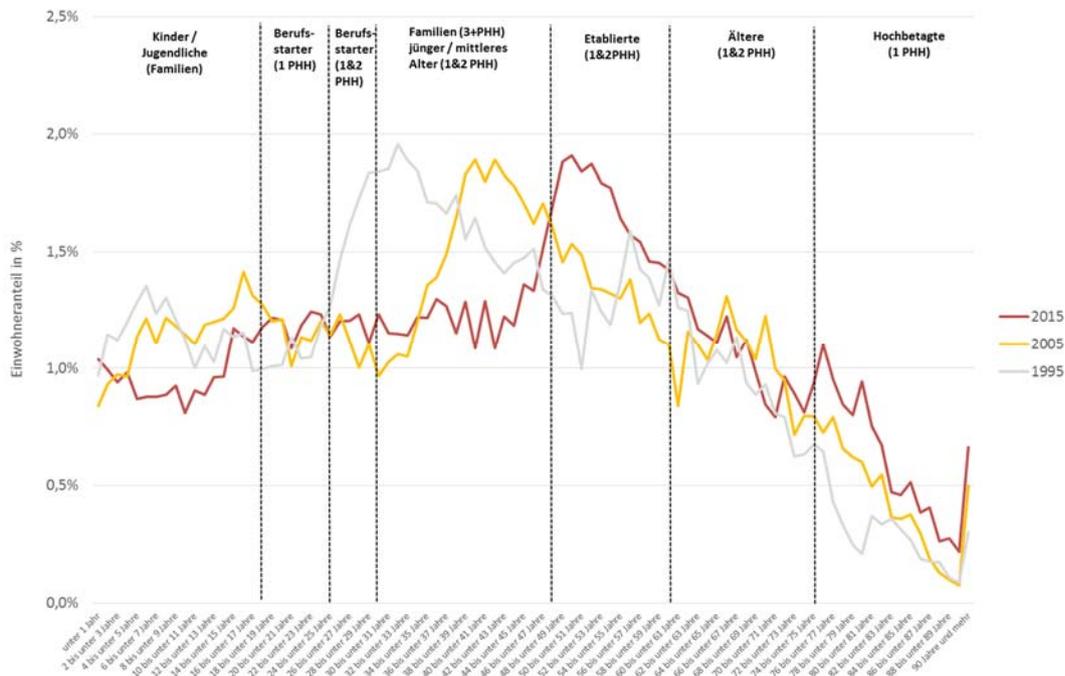
- Seit 2005 hat Wesseling jedes Jahr im Saldo Einwohner an den übrigen Rhein-Erft-Kreis verloren. Die Volumina schwanken allerdings – von weniger als 20 Personen (z.B. in 2008 und in 2015) bis 120 Personen in 2012. Dies hängt in hohem Maße vom Wohnungsangebot ab – wurde viel in Wesseling gebaut, dann waren die Verluste in den übrigen Kreis gering und umgekehrt. Seit 2012 haben gesunkene Wanderungsverluste mit dem Kreis dann auch positiv zur Einwohnerentwicklung Wesselings beigetragen.
- Die Wanderungssalden mit dem übrigen NRW schwanken – liegen aber auf ähnlichem Niveau wie mit der Stadt Bonn.

### 2.2.3 Altersstruktur

#### Alterungsprozess schon seit Jahren in Gange

Der demografische Alterungsprozess ist kein neuer Trend. Schon in den letzten zwanzig Jahren hat sich die Altersstruktur Wesselings mehr und mehr in Richtung der höheren Altersgruppen verschoben (siehe nachfolgende Abbildung). 1995 waren die 30 bis 35-Jährigen noch die Gruppe mit dem höchsten Bevölkerungsanteil. Zehn Jahre später waren es die 40 bis 45-Jährigen und wiederum zehn Jahre später im Jahr 2015 die 50 bis 55-Jährigen. Die Einwohner, die 1995 im Alter von 55 bis 60 Jahren waren, bildeten 2015 die Gruppe der 75 bis 80-Jährigen Hochbetagten in Wesseling.

**Abbildung 8: Verschiebung der Altersstruktur in Wesseling, 1995, 2000, 2015**



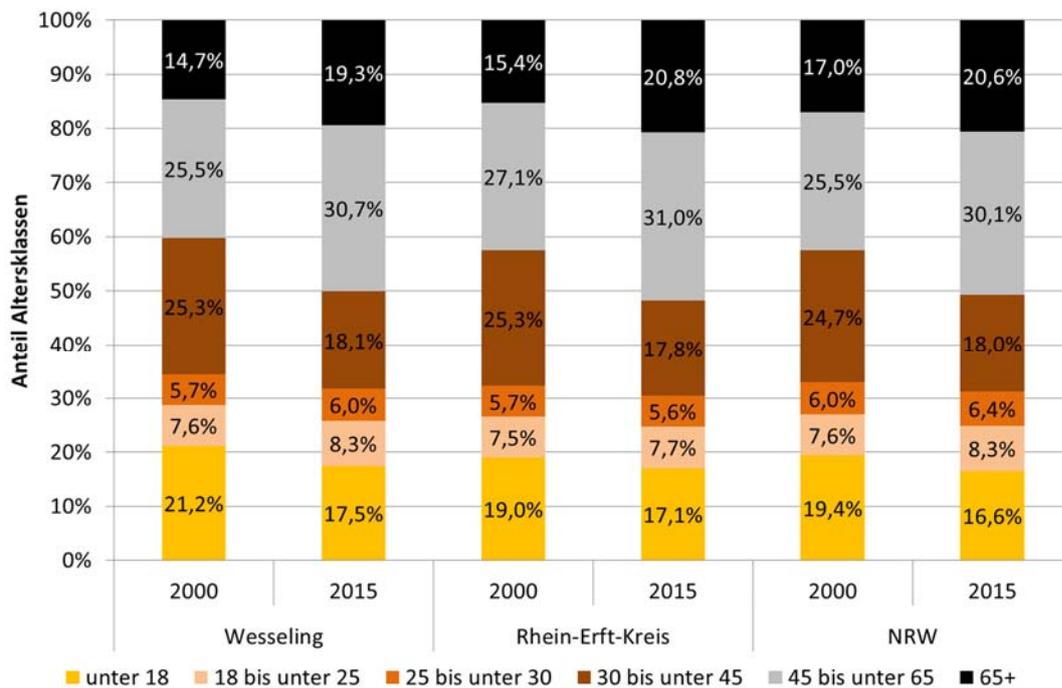
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

## Wesseling Bevölkerung jünger als im Rhein-Erft-Kreis und in NRW

Im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis und NRW insgesamt leben aktuell (2015) in Wesseling anteilig etwas mehr Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahren) sowie junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 25 Jahren. Der Anteil der älteren Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter fällt in Wesseling demgegenüber etwas geringer aus. 19,3% der Wesseling Bewohner fällt in diese Altersgruppe, im Rhein-Erft-Kreis sind es 20,8% und in NRW 20,6%. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowohl in Wesseling als auch im Rhein-Erft-Kreis und NRW zurückgegangen. Der Anteil der älteren Einwohner hat sich dafür erhöht.

**Abbildung 9: Altersstruktur in Wesseling im Vergleich, 2000 und 2015**



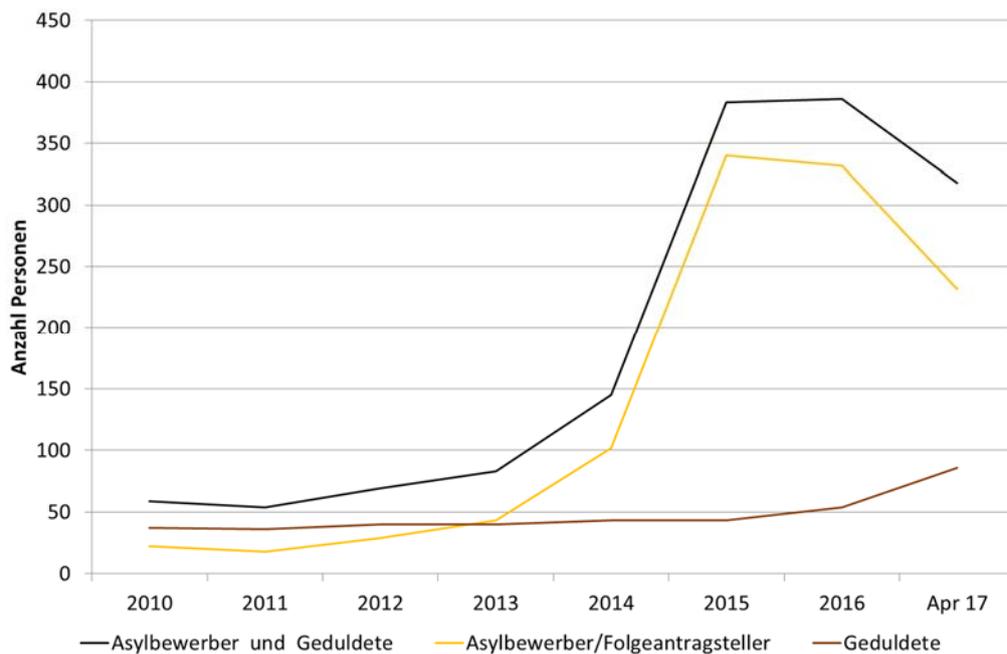
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 2.2.4 Flüchtlinge

#### Situation bei den zugewiesenen Flüchtlingen hat sich entspannt

In der Stadt Wesseling gab es im April 2017 genau 318 Flüchtlinge. Davon waren der Großteil Asylbewerber bzw. Folgeantragssteller und der kleinere Teil Geduldete. Die Zahl der Flüchtlinge ist nach dem Höchststand im Jahr 2016 bis zum April 2017 zurückgegangen (-18%).

**Abbildung 10: Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge in Wesseling**

Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

### Die meisten Flüchtlinge sind in Übergangsheimen untergebracht

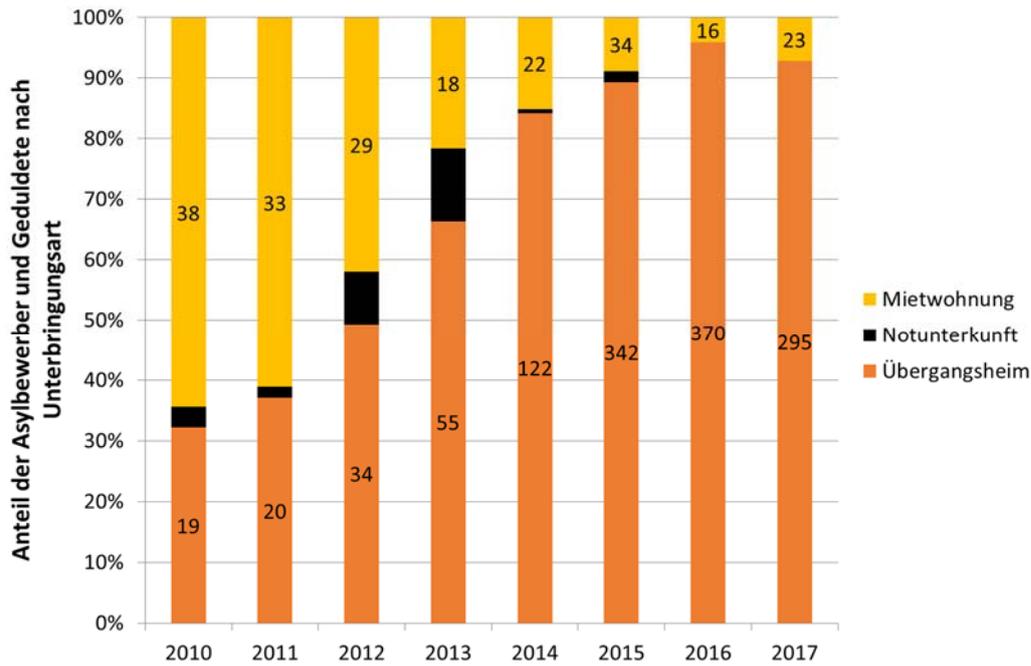
Der Großteil der Asylbewerber und Geduldeten in Wesseling wird gegenwärtig in Übergangsheimen untergebracht und nur ein geringer Teil in Mietwohnungen.

### Anerkannte Flüchtlinge verbleiben aufgrund Angebotsengpässen auf dem Mietwohnungsmarkt in Übergangsheimen

Nach der Anerkennung sind die Flüchtlinge gehalten die Flüchtlingsunterkunft zu verlassen und sich eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen. Durch die geltende Wohnsitzauflage in NRW müssen die Flüchtlinge drei Jahre lang vor Ort verbleiben und dürfen den Wohnort nur in bestimmten Fällen wechseln (z.B. Familienzusammenführung, Arbeitsstelle).

Die Zahl der anerkannten Flüchtlinge, die weiterhin in der Flüchtlingsunterkunft verbleiben, ist in der letzten Zeit in Wesseling –wie in vielen anderen Kommunen – kontinuierlich gestiegen. Dies ist ein Anzeichen dafür, dass die Versorgung der anerkannten Flüchtlinge auf dem freien Wohnungsmarkt nur bedingt funktioniert.

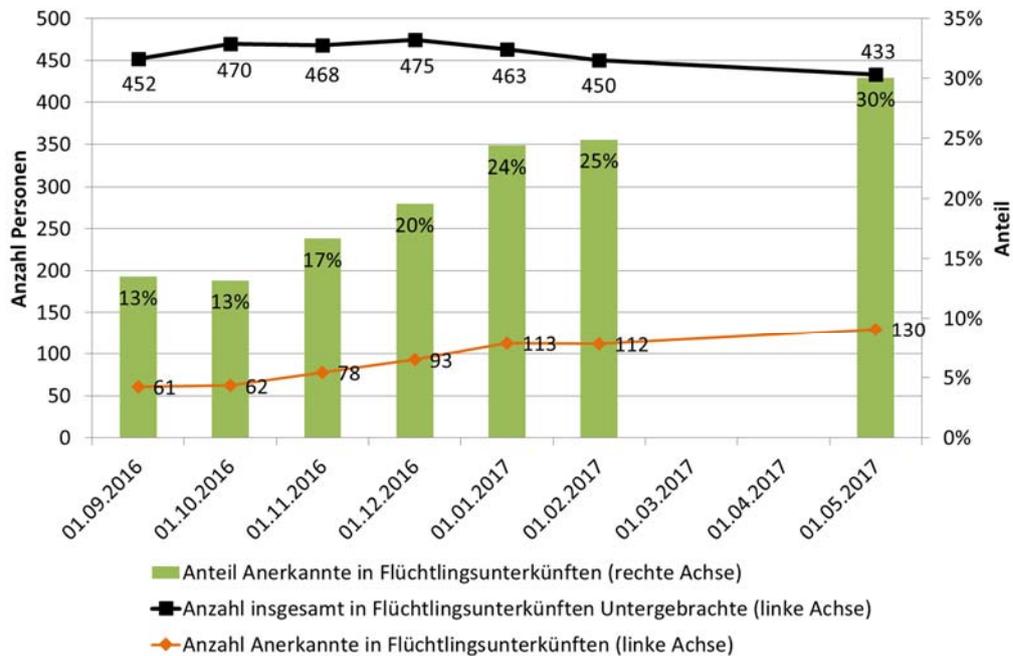
**Abbildung 11: Unterbringung der Asylbewerber und Flüchtlinge in Wesseling**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

**Abbildung 12: Anzahl der anerkannten Flüchtlinge in Flüchtlingsunterkünften der Stadt Wesseling**



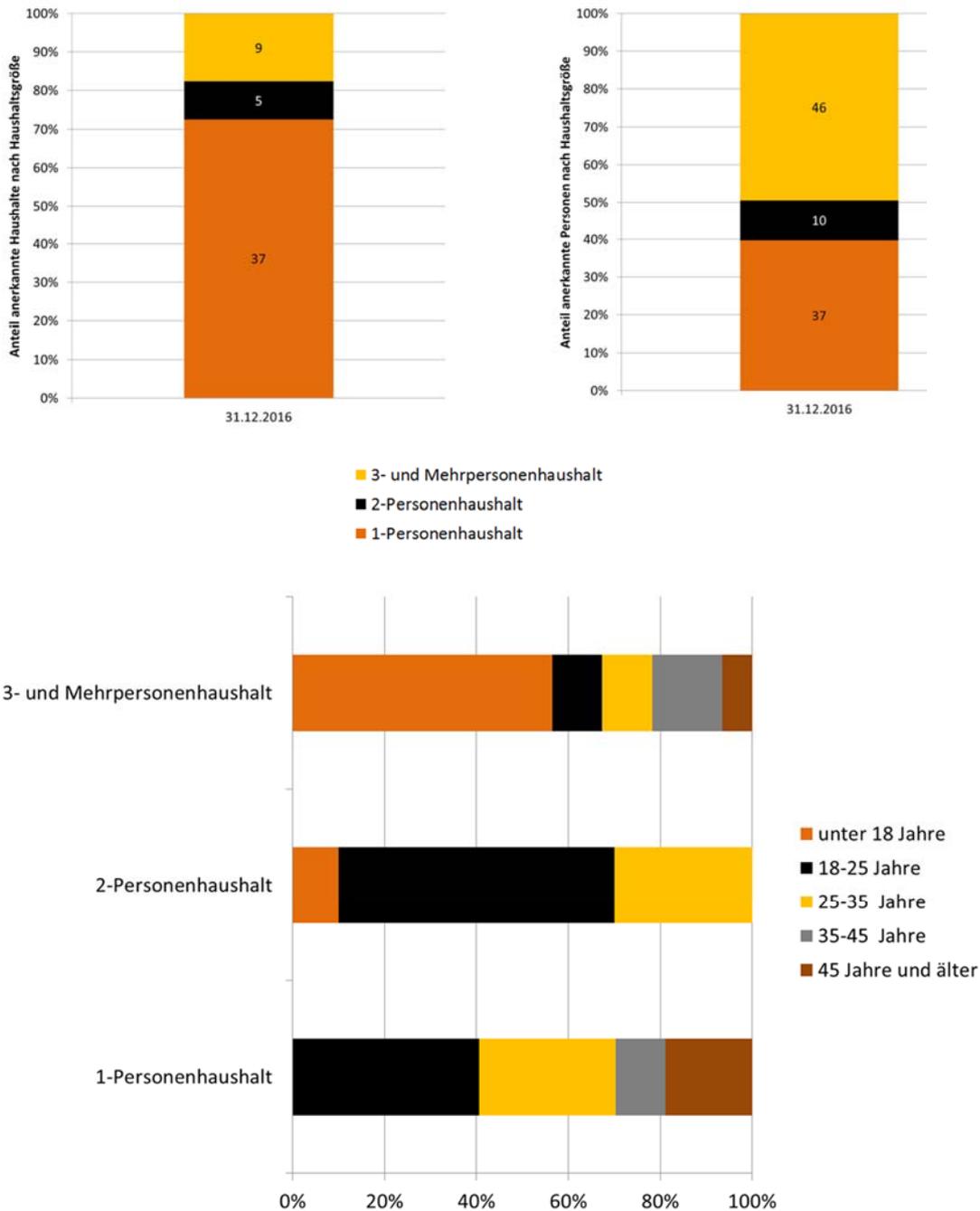
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

**Anerkannte Flüchtlinge: 70% Einpersonenhaushalte – durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,8 Personen**

Bei den anerkannten Flüchtlingen überwiegt die Zahl der Einpersonenhaushalte. In den wenigen Mehrpersonenhaushalten mit 3 Personen und mehr, leben jedoch die meisten Personen. Im Schnitt leben hier 5 Personen zusammen. Nach der Altersstruktur zeigt sich, dass 70% der Einpersonenhaushalte zwischen 18 und 35 Jahre alt sind und auch Zweipersonenhaushalte dieser Altersklasse angehören und teilweise Kinder haben. Die Mehrpersonenhaushalte sind sehr kinderreich.

**Abbildung 13: Strukturdaten zu den Flüchtlingen**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

### **2.3 Zwischenfazit: Bedeutung des Wohnstandortes Wesseling gewachsen – hohe Wanderungsgewinne seit 2013 bremsen Alterungsprozesse**

Bei rd. 36.000 Einwohnern hat der Arbeitsort Wesseling mit rd. 12.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen relativ hohen Arbeitsplatzbesatz im Rhein-Erft-Kreis und in der Köln-Bonner Region. Die Wesselinger Wirtschaft ist in hohem Maße durch die chemische Industrie geprägt. Dies hat auch das Image von Wesseling in der Vergangenheit bestimmt. Die 2000er Jahre waren in Wesseling dadurch gekennzeichnet, dass die Wirtschaft gewachsen ist, die Bevölkerungsentwicklung jedoch stagnierte – und dies obwohl die Einwohnerzahl im Rhein-Erft-Kreis und in der Köln-Bonner Region insgesamt in dieser Phase kräftig gewachsen sind. Wesseling hat in den 2000er Jahren die Wachstumspotenziale der Region nicht genutzt.

In der jüngsten Zeit hat sich dies jedoch zum Positiven gewandelt. Die Bedeutung des Wohnstandortes Wesseling ist in den letzten drei Jahren im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis insgesamt gewachsen – während die Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort seit 2012 stagniert. Nichtsdestotrotz ist Wesseling nach wie vor ein wichtiger Arbeitsort in der Region. Wesseling ist in der jüngsten Zeit überdurchschnittlich gewachsen, weil zum einen arbeitsplatzmotivierte Wanderungsgewinne mit EU-Staaten zugenommen haben und andererseits wohnungsmarktbezogene Wanderungsgewinne mit Köln und Bonn gewachsen sind und es zudem geringere Wanderungsverluste mit dem Rhein-Erft-Kreis gab. Das Jahr 2015 ist zudem durch Flüchtlingszuwanderungen geprägt.

Der Trendwandel der demografischen Entwicklung in Wesseling ist begleitet von wohnungsmarktbezogenen Wanderungsgewinnen mit der Region insbesondere bei Familien. Aber auch bei der Gruppe der Auszubildenden und Studierenden (18 bis unter 25 Jahre) haben die Wanderungsverluste mit der Region abgenommen – ein Indiz dafür, dass Wesseling auch für Studierende aus Köln und aus Bonn als Wohnort zunehmend in Frage kommt. Ein Großteil der arbeitsplatzmotivierten Wanderungsgewinne mit dem Ausland entfällt auf Altersgruppen bis ca. 40 Jahre. Auch die Flüchtlingszuwanderungen in 2015 fanden vor allem in jüngeren Altersgruppen statt.

Die hohen Wanderungsgewinne von Wesseling in der jüngsten Zeit haben maßgeblich zu einer abgebremsten Alterung der Bevölkerung beigetragen. Das Durchschnittsalter der Wesselinger Bevölkerung ist in den drei Jahren zwischen 2012 und 2015 lediglich um 0,2 Jahre auf 42,7 Jahre angestiegen. Zum Vergleich: In den drei Jahren von 2004 bis 2007, in denen Wesseling durch hohe Wanderungsverluste gekennzeichnet war, ist das Durchschnittsalter dagegen um 1,1 Jahre gestiegen.

### 3. Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt Wesseling

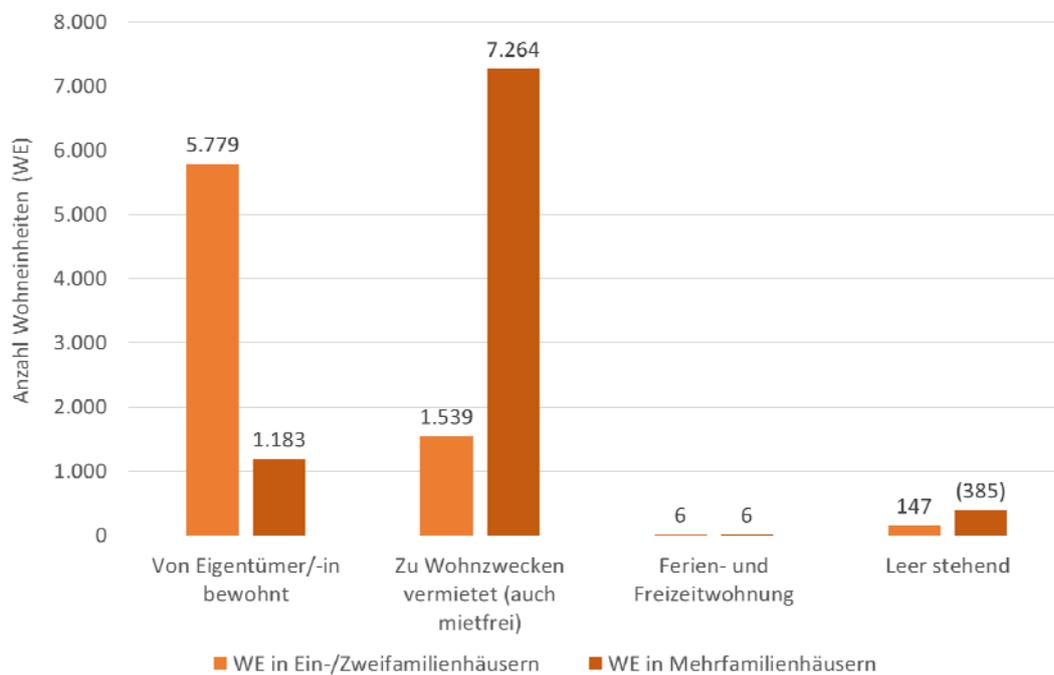
#### 3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

##### 3.1.1 Wohnungsbestand

#### 54% des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern – anteilig mehr als im Rhein-Erft-Kreis

In Wesseling gab es zum Zeitpunkt der Zensuserhebung 2011 rd. 16.300 Wohneinheiten (WE). 46% davon befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 54% in Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE). Der Geschosswohnungsanteil ist höher als im Rhein-Erft-Kreis (45,6%), liegt aber auf dem Niveau der meisten kreisangehörigen Kommunen im ersten Ring um Köln (Brühl, Hürth, Frechen). Ausnahme ist die Stadt Pulheim mit 34,2% Mehrfamilienhausanteil. Im angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis liegen Bornheim, Alfter und auch das rechtsrheinische Niederkassel mit Mehrfamilienhausanteilen von 30 bis 40% unter dem Wesselingener Niveau. Während die WE in Mehrfamilienhäusern größtenteils vermietet sind (82,2%), wird Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesseling mehrheitlich von den Eigentümern selbstgenutzt (77,4%). Ferien- und Freizeitwohnungen spielen in Wesseling keine Rolle. Auch der Leerstand spielt eine untergeordnete Rolle.

**Abbildung 14: Wohnungsbestand in Wesseling, 2011**



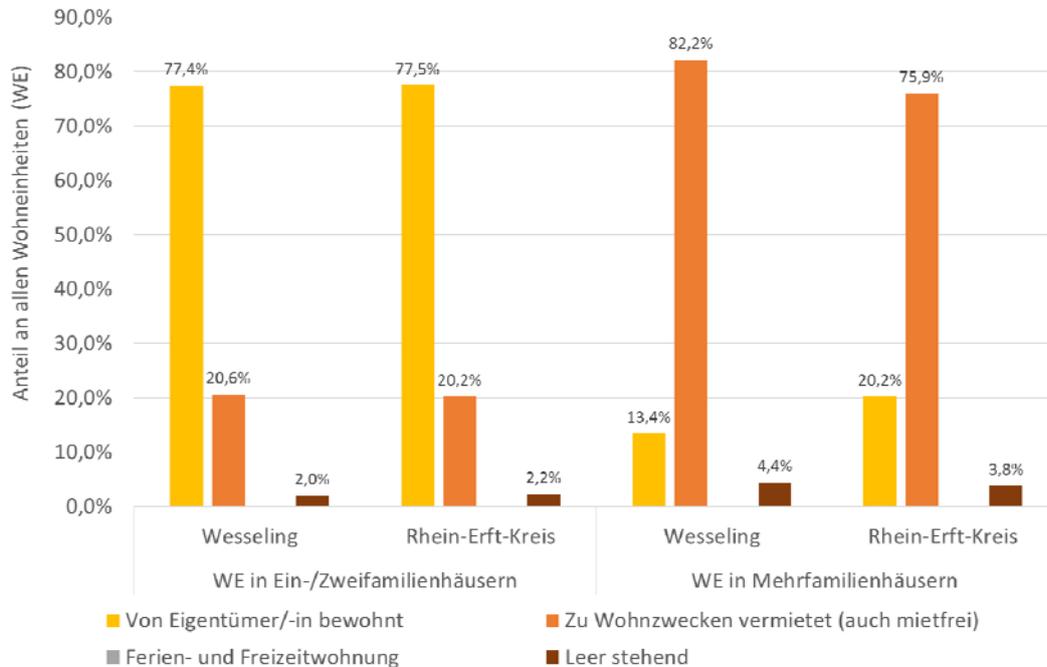
Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt

empirica

## Selbstgenutzte Geschosswohnungen in Wesseling die Ausnahme

Im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis sind WE in Mehrfamilienhäusern in Wesseling häufiger vermietet (82,2% vs. 75,9%). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es keine Nutzungsunterschiede zwischen Wesseling und dem Rhein-Erft-Kreis.

**Abbildung 15: Wohnungsbestand in Wesseling im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis, 2011**



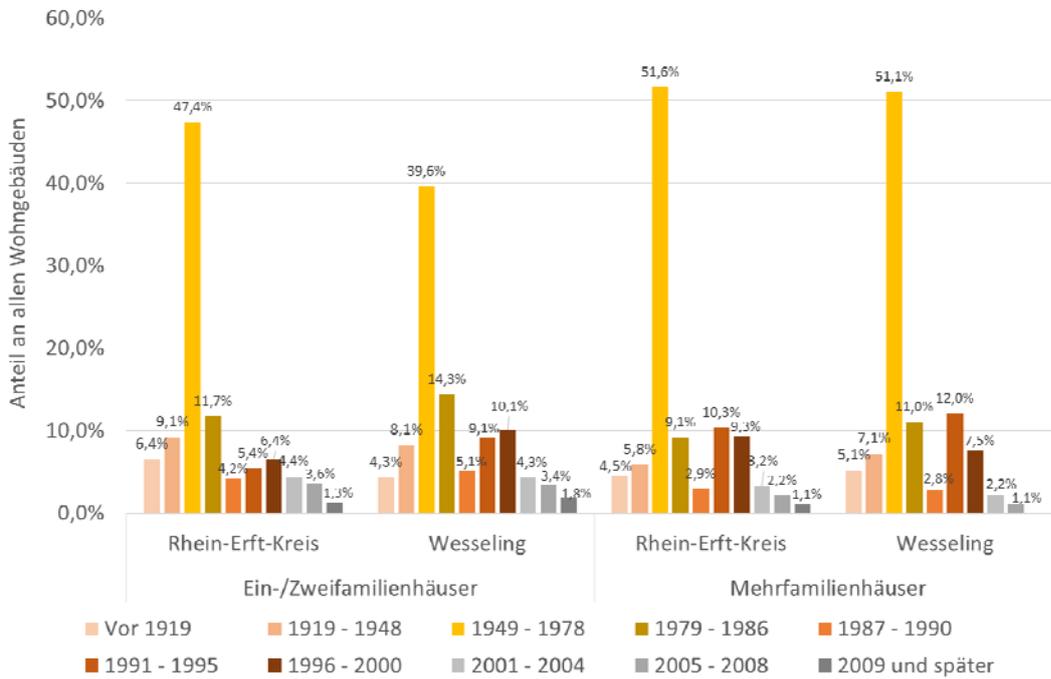
Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt

empirica

## Qualitätslücken im Wesselinger Wohnungsbestand (überaltert, großteilig)

Der Mehrfamilienhausbestand in Wesseling weist höhere Anteile von Altbauten (Baujahre bis 1948) auf als im gesamten Rhein-Erft-Kreis. Deutlich höher ist auch der Anteil von Gebäuden aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre (siehe hierzu auch Abbildung 18 mit der ausgeprägten Bautätigkeit von 1990 bis 1995). Da seit Mitte der 1990er die Wohnungsbautätigkeit im Geschoss in Wesseling stärker zurückgegangen ist als im Rhein-Erft-Kreis, sind jüngere Gebäude in Wesseling auch in leicht geringerem Maße als im Kreisgebiet insgesamt vertreten. Hier zeigen sich qualitative Unterschiede. In der Stadt Wesseling gibt es zudem anteilig mehr Wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern, die über 13 und mehr Wohnungen verfügen als im gesamten Rhein-Erft-Kreis. Gleichzeitig fällt der Anteil der kleineren Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen in der Stadt Wesseling geringer aus.

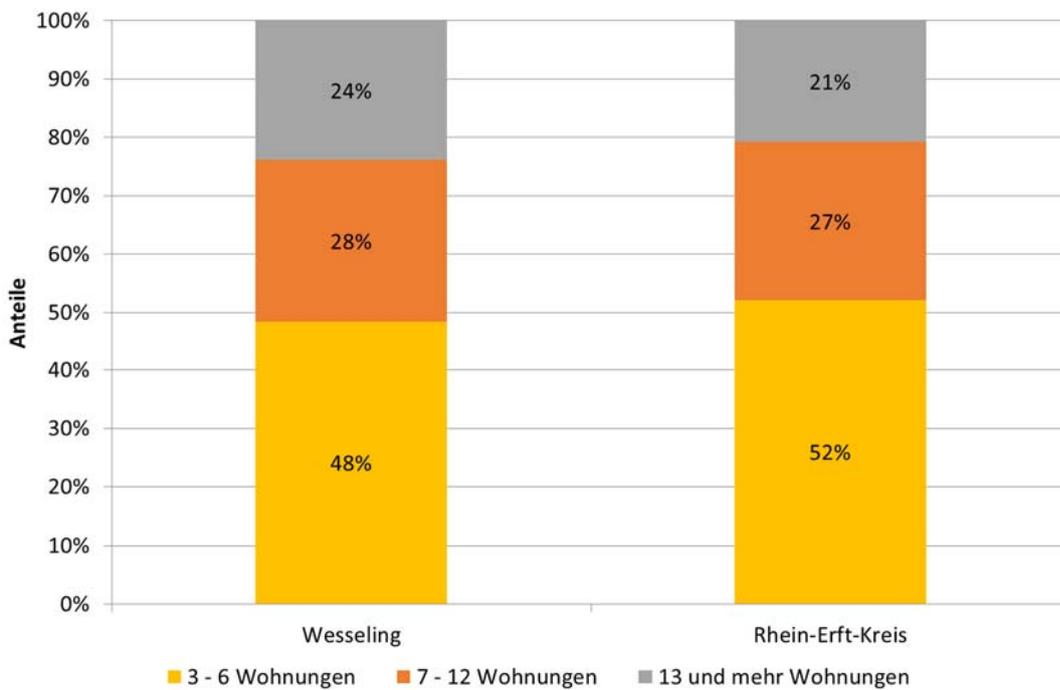
**Abbildung 16: Alter des Wohngebäudebestands in Wesseling im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt

empirica

**Abbildung 17: Größen des Mehrfamilienhausbestands in Wesseling im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt

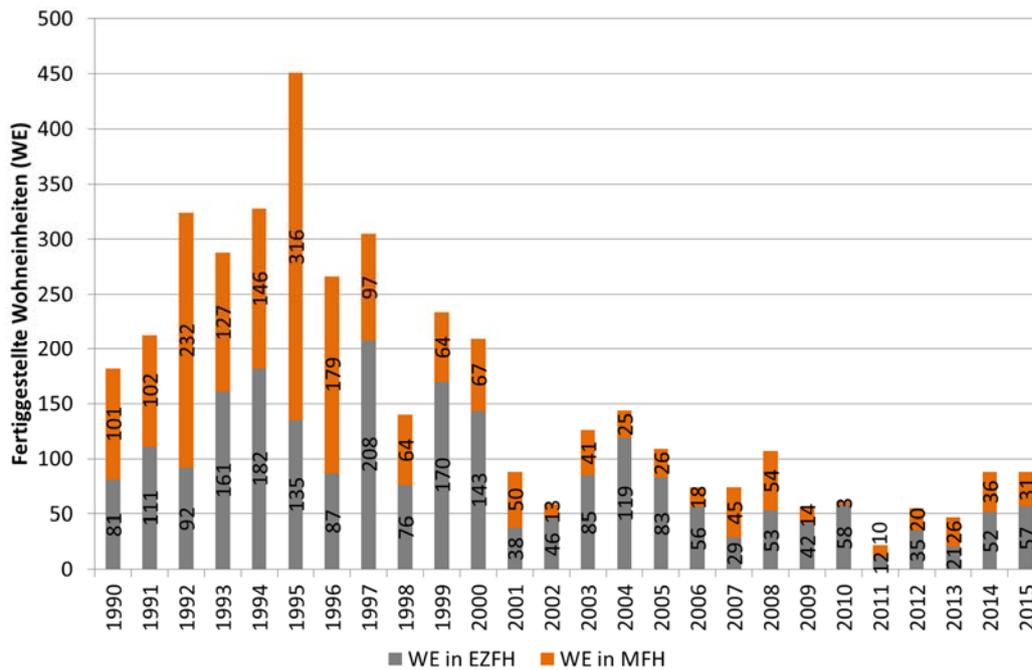
empirica

### 3.1.2 Wohnungsbautätigkeit

#### Anstieg der Wohnungsbautätigkeit in 2014 und 2015

In den letzten fünf Jahren (2011 – 2015) wurden in Wesseling insgesamt rd. 300 WE neu gebaut, d.h. im Schnitt 60 WE pro Jahr (Abbildung 18). 57% davon wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, 43% in Mehrfamilienhäusern. Nachdem die Wohnungsbautätigkeit in Wesseling über viele Jahre auf einem im Vergleich mit den 1990er Jahren und der ersten Hälfte der 2000er geringen Niveau lag, wurden 2014 und 2015 erstmals wieder mehr WE gebaut – aber auch in diesen beiden Jahren blieb die Summe jeweils unter 100 WE.

**Abbildung 18: Wohnungsbautätigkeit in Wesseling, 1990-2015**



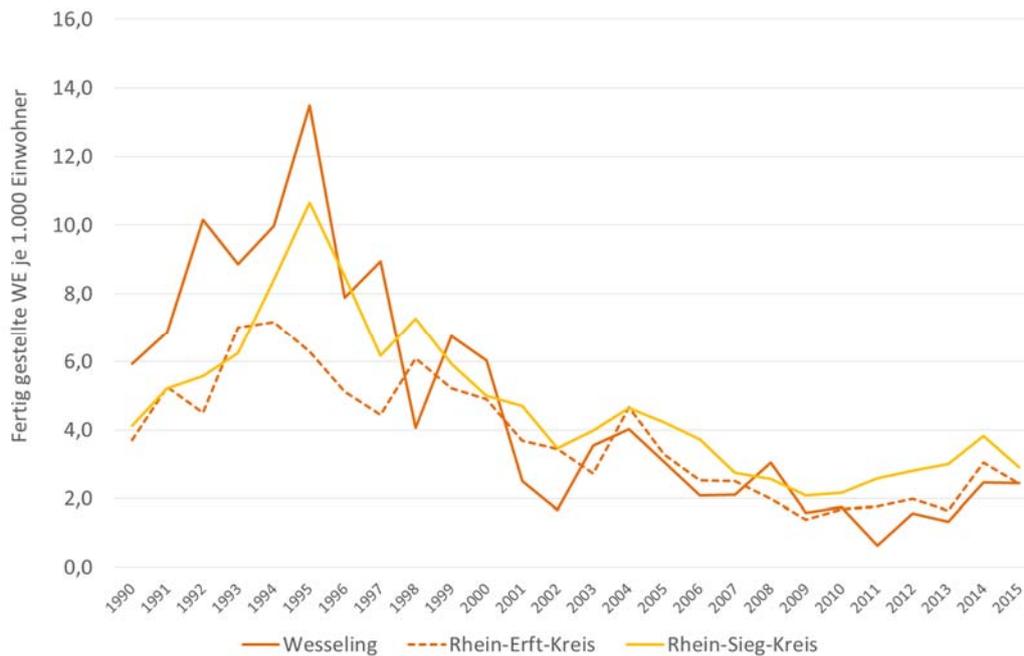
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

#### Bauintensität in Wesseling geringer als in den Nachbarkreisen

Im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis lag die Bauintensität (d.h. die Baufertigstellungen gemessen an der Einwohnerzahl) in Wesseling auf geringerem Niveau – sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern (Abbildung 19 sowie Abbildung 70 und Abbildung 71 im Anhang). Kommunen im Rhein-Erft-Kreis wie Frechen und Hürth haben in den letzten Jahren relativ mehr Wohnungen gebaut als Wesseling. Es wird deutlich, dass die Bautätigkeit in hohem Maße mit der Einwohnerentwicklung korrespondiert: Die Phasen, in denen in Wesseling im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis relativ viel gebaut wurde, waren gekennzeichnet von kräftigen Einwohnerzuwächsen (z.B. die Jahre 1990 bis 1997), während „bauarme“ Zeiten von rückläufigen Einwohnertrends begleitet waren (z.B. die Jahre 2004 bis 2012).

**Abbildung 19: Wohnungsbauintensität in Wesseling im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis u. Rhein-Sieg-Kreis, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### Für eine Kommune im ersten Ring um Köln werden in Wesseling zu wenige Geschosswohnungen gebaut

Der Vergleich Wesselings mit einzelnen Kommunen im Rhein-Erft-Kreis zeigt im Ein-/Zweifamilienhausbereich einen Aufholprozess gegenüber den im ersten Ring um Köln liegenden Kommunen Frechen und Pulheim (vgl. Abbildung 72 Abbildung 73); dort wurde in den letzten Jahren relativ viel gebaut. Auch im Vergleich mit den Kommunen des zweiten Rings hat Wesseling seit 2014 aufgeholt. Im Mehrfamilienhaussegment bleibt Wesseling aber im Vergleich mit anderen Kommunen im ersten Ring um Köln noch zurück. Hier wurde in Frechen und Hürth mehr gebaut.

## 3.2 Teilsegmente des Wesselinger Wohnungsmarktes

### 3.2.1 Einfamilienhausmarkt

#### Ein-/Zweifamilienhausbestand durch Reihenhäuser geprägt

In der Stadt Wesseling gab es nach der Fortschreibung des Zensus im Jahr 2015 rd. 7.500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, was einem Anteil von 46% an allen Wohneinheiten entspricht. Nach der Erhebung des Zensus 2011 sind der Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser (41%). Freistehende Häuser machen einen Anteil von rd. 34% aus und Doppelhäuser von 23%. Im Vergleich mit dem Kreis und NRW gibt es in Wesseling anteilig wesentlich mehr Reihenhäuser und weniger freistehende Häuser.

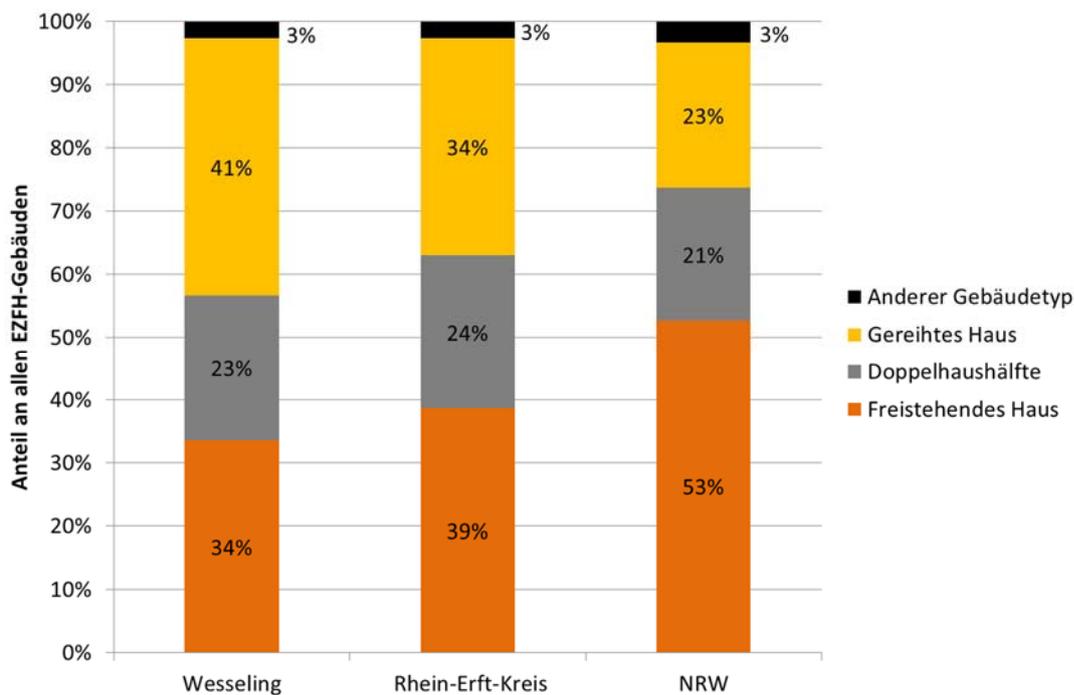
#### Ein-/Zweifamilienhausbestand jünger als im Rhein-Erft-Kreis

Im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis ist der Ein- und Zweifamilienhausbestand in Wesseling jünger (vgl. Abbildung 20). Es gibt anteilig weniger Gebäude aus den Jahren vor 1978 und mehr aus den 1980er und 1990er Jahren sowie aus der Zeit nach 2008.

#### Leerstand im Ein-/Zweifamilienhausbestand gering

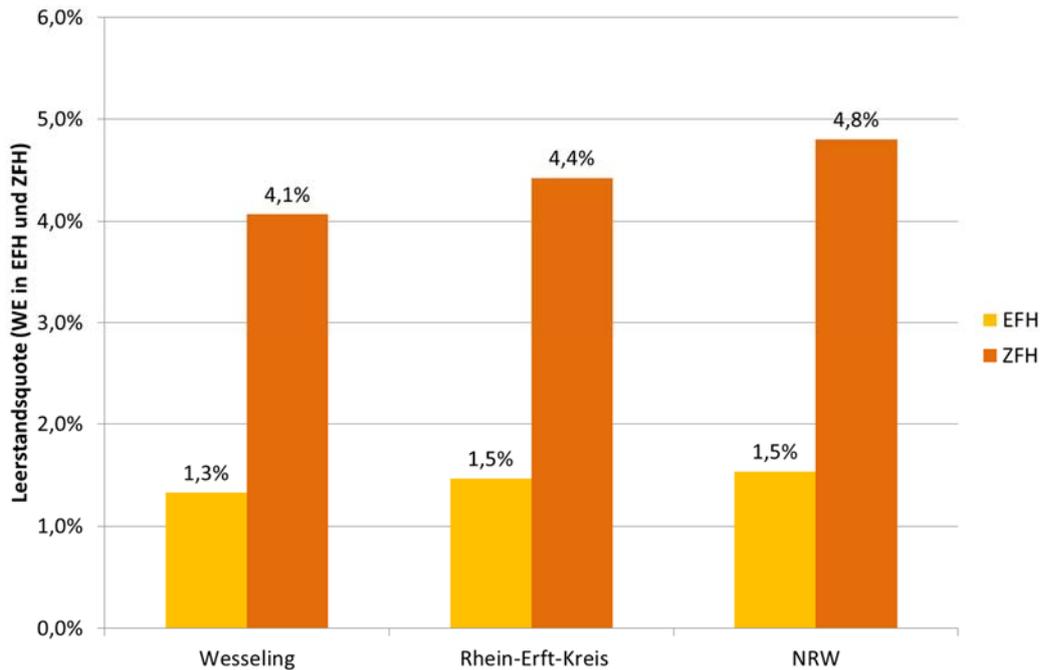
Nach dem Zensus ist der Wohnungsleerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesseling etwas geringer als im Kreis und in NRW. Während rd. 1,3% der Wohnungen in Einfamilienhäuser leer standen, waren es in Zweifamilienhäusern rd. 4,1%.

**Abbildung 20: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Abbildung 21: Leerstandsquote von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 2011**

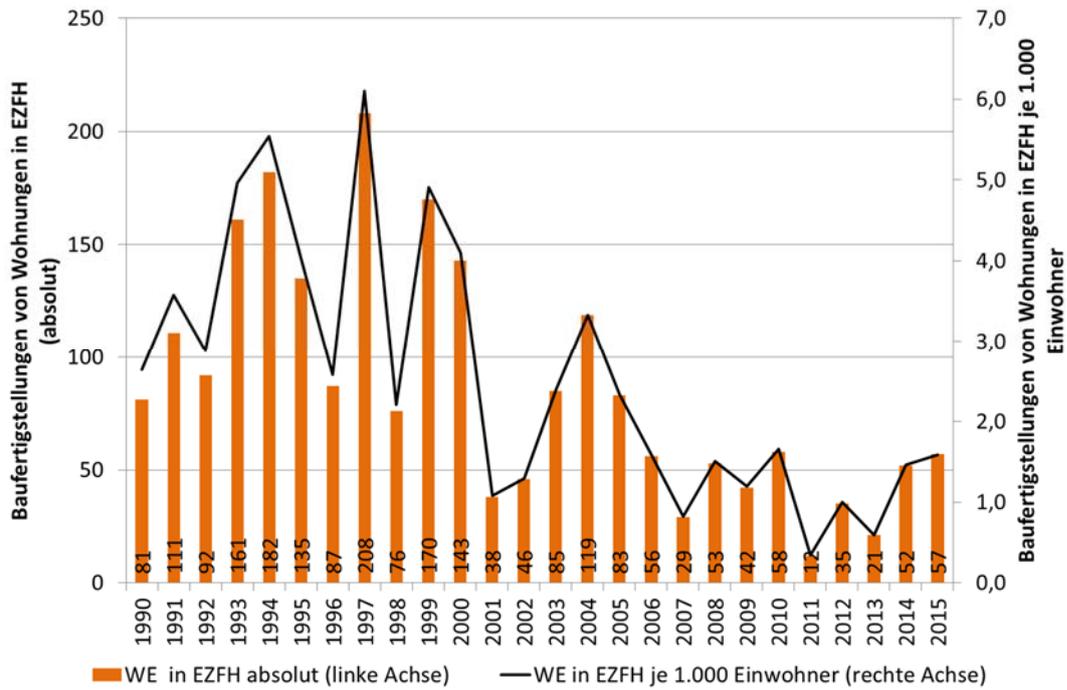
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Anstieg der Bautätigkeit in 2014 und 2015 in Folge der Realisierung von Eichholz in Keldenich**

Eine intensive Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es in Wesseling in den 1990er Jahren. Dort wurde im Schnitt ca. 120 Wohneinheiten pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesseling fertig gestellt. Ab dem Jahr 2000 sanken die Fertigstellungszahlen deutlich ab und betragen in den 2000ern durchschnittlich nur noch rd. 50 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr. Besonders gering war die Bautätigkeit in den Jahren 2011 bis 2013: in diesen drei Jahren wurden zusammen weniger als 70 WE errichtet (im Schnitt gerade einmal 23 WE pro Jahr). Die Jahre der geringen Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesseling waren geprägt durch eine Inanspruchnahme von Baulücken. Größere Neubaugebiete fehlten über einen langen Zeitraum in Wesseling. Erst mit der Realisierung des Baugebietes Eichholz im Stadtteil Keldenich stiegen die Fertigstellungszahlen wieder, so dass in den Jahren 2014 und 2015 im Schnitt rd. 55 WE pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt wurden. Damit konnte Wesseling auch wieder an die Bautintensität der anderen Gemeinden im Umland von Köln anschließen (vgl. Abbildung 72/ Abbildung 73). Ein Blick auf das im ersten Bauabschnitt fertige und bezogene Baugebiet Eichholz zeigt, dass dort vor allem freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt und realisiert wurden. Diese Bild ist auch in der Wohnungsbaustatistik von Wesseling ablesbar (Abbildung 23).

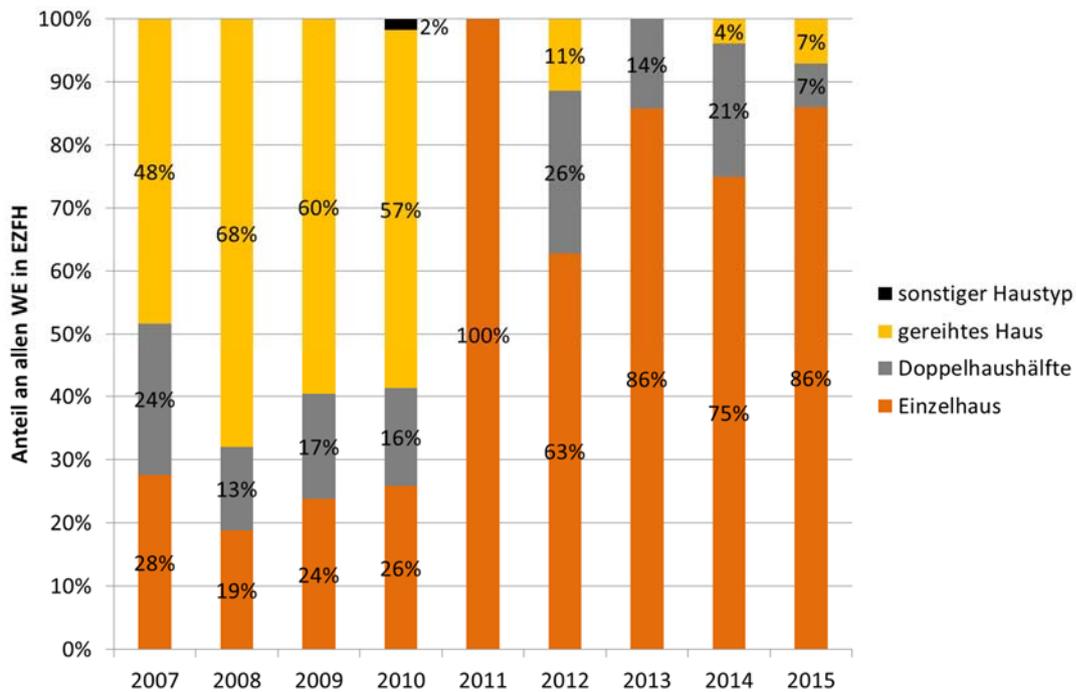
**Abbildung 22: Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesseling**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Abbildung 23: Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesseling nach Haustyp**



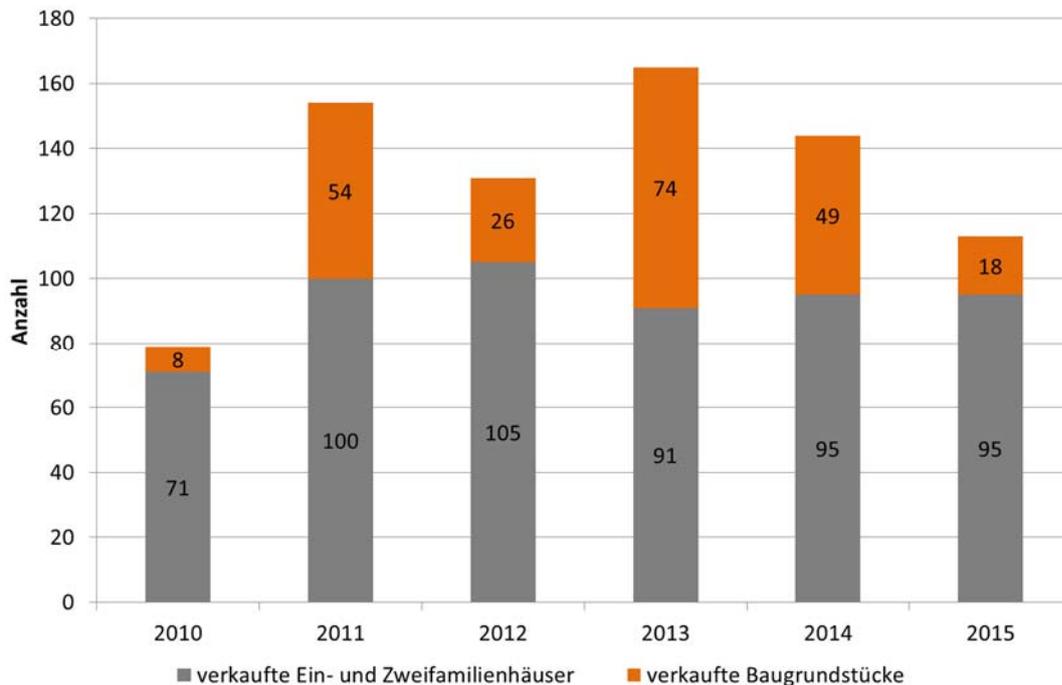
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### Relativ geringe Verkaufszahlen von Ein-/Zweifamilienhäusern auf geringes Angebot zurück zu führen

Im Schnitt der letzten 6 Jahre wurden in Wesseling 93 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr verkauft. Bezogen auf die Einwohnerzahl war die Verkaufstätigkeit in Wesseling geringer als in den Nachbargemeinden. Insbesondere in Pulheim und Frechen wurden sowohl im Zeitraum 2010 bis 2012 als auch 2013 bis 2015 wesentlich mehr Verkäufe je 1.000 Einwohner getätigt. Die Verkaufsintensitäten in Pulheim und Frechen sind höher gewesen, weil hier im Unterschied zu Wesseling mehr Neubauten von Bauträgern verkauft wurden.

**Abbildung 24: Verkaufsfälle: Ein-/Zweifamilienhäuser und Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Wesseling, 2010-2015**



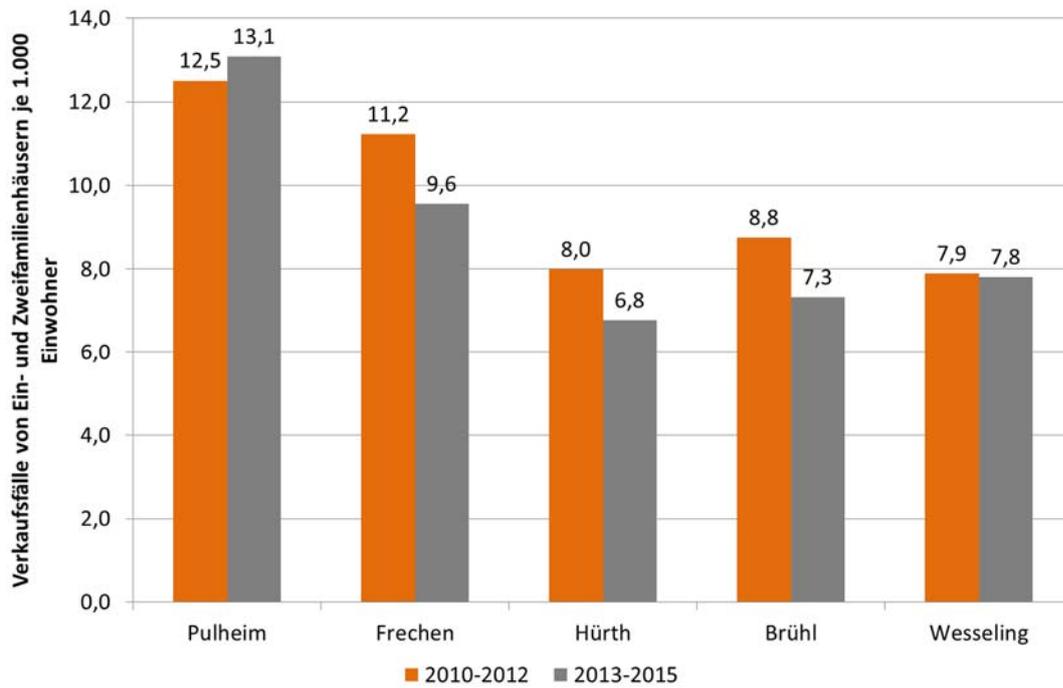
Quelle: eigene Darstellung nach Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises

empirica

### Anstieg der Grundstücksverkäufe ist Ausdruck der hohen Nachfrage

Mit Realisierung des Baugebietes Eichholz in Keldenich ist die Zahl der in Wesseling verkauften Baugrundstücke für individuelle Bebauung in Summe der letzten drei Jahre gestiegen. Waren es zwischen 2010 und 2012 durchschnittlich 29 Grundstücke pro Jahr, so konnten zwischen 2013 und 2015 im Schnitt 47 Grundstücke pro Jahr vermarktet werden. Befragte Wohnungsmarktexperten berichten von einem anfänglich unerwartet schnellen Verkauf der Grundstücke in Eichholz. Es hätten deutlich mehr Grundstücke verkauft werden können. Auch im Vergleich mit Nachbarkommunen hat sich Wesseling besser positioniert - gemessen an der Einwohnerzahl lagen die Verkaufszahlen in Wesseling zuletzt höher als in Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl.

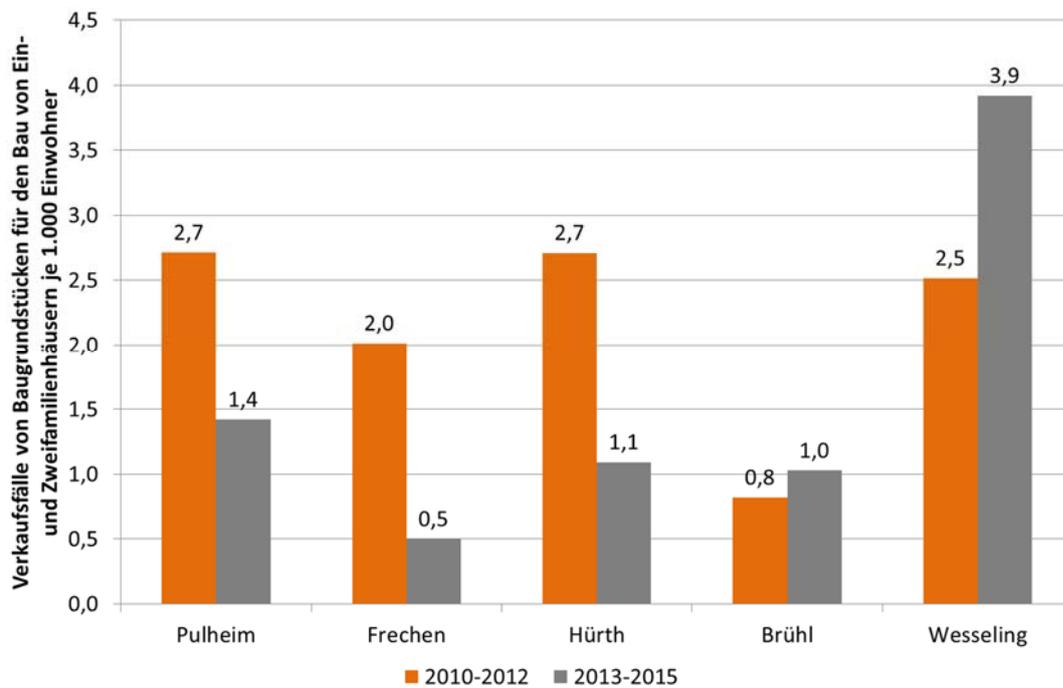
**Abbildung 25: Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner ( 2010-2012/ 2013-2015)**



Quelle: eigene Darstellung nach Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises

**empirica**

**Abbildung 26: Verkaufsfälle von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohner (2010-2012/ 2013-2015)**



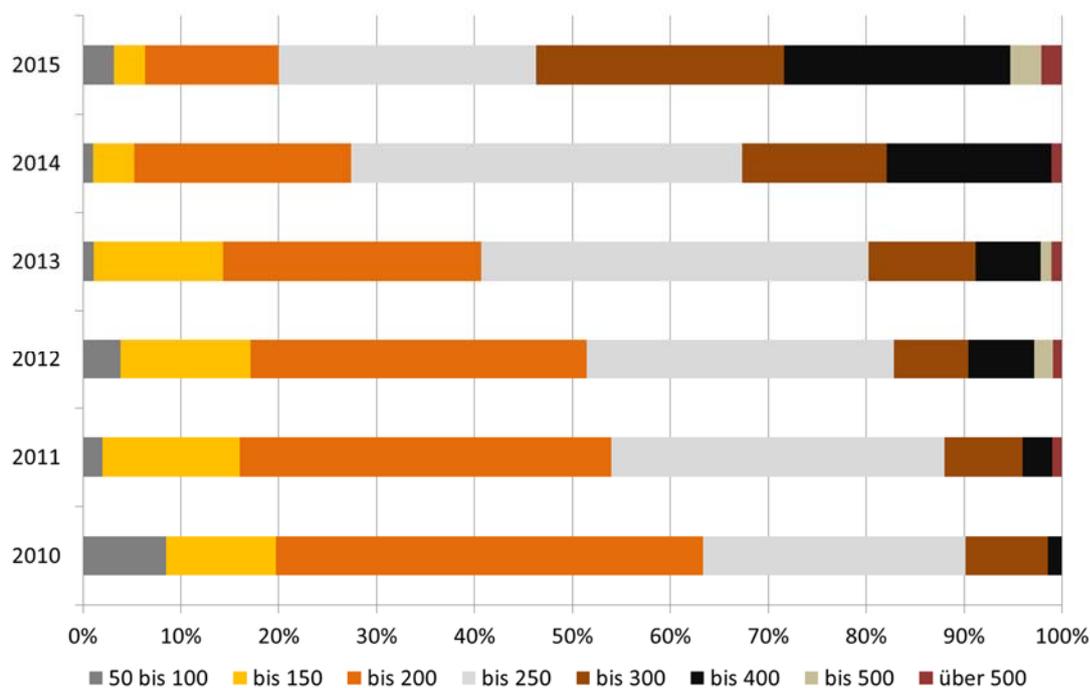
Quelle: eigene Darstellung nach Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises

**empirica**

### Zahlungsbereitschaft für Ein- und Zweifamilienhäuser in Wesseling steigt

Die Auswertung von verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisklassen zeigt, dass in den letzten Jahren anteilig mehr Ein- und Zweifamilienhäuser ab einem Kaufpreis von 250.000 € in Wesseling verkauft wurden. Insbesondere bei den Objekten in der Preisklasse zwischen 250.000 und 300.000 € sowie 300.000 bis 400.000 € kam es zu einer deutlichen Ausweitung.

**Abbildung 27: Anteil Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisklassen (in TSD. Euro), 2010-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises

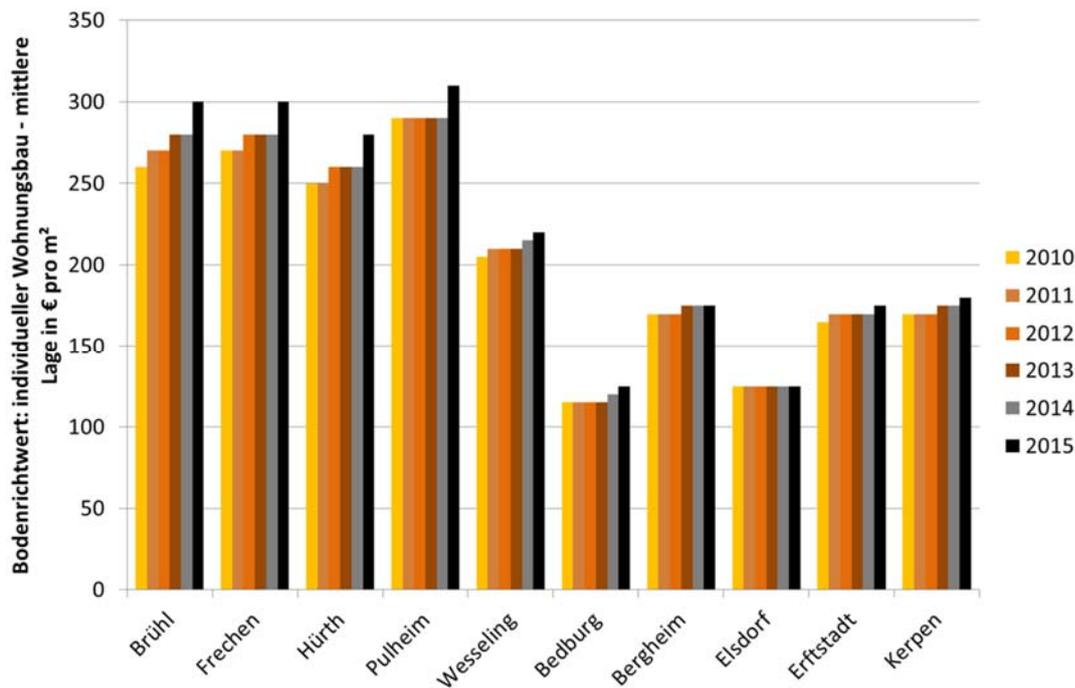
empirica

### Bauland in Wesseling relativ günstig in der Region

Der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage) lag in Wesseling im Jahr 2015 bei 220 Euro pro m<sup>2</sup>. Im Vergleich mit anderen Gemeinden im Kreis, die östlich der Ville liegen, ist Wesseling damit am preisgünstigsten. In Pulheim liegt der Bodenrichtwert bei 310 €/pro m<sup>2</sup>, in Brühl und Frechen bei 300 €/pro m<sup>2</sup> und in Hürth bei 280 €/pro m<sup>2</sup>. Geringer fällt demgegenüber der Bodenrichtwert in den Gemeinden, die westlich der Ville liegen, aus. Hier reicht die Bodenrichtwertspanne von 125 bis 180 €/pro m<sup>2</sup>.

Seit 2010 ist der Bodenrichtwert in Wesseling moderat gestiegen (+7%). In Brühl, Hürth und Frechen war der Anstieg mit über 10% deutlich stärker.

**Abbildung 28: Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (EZFH) – mittlere Lage, 2010-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises

empirica

### Angebotsengpass bei Baugrundstücken

Die gestiegenen Wanderungsgewinne bei Familien zeigen die wachsende Bedeutung von Wesseling als Wohnstandort für Familien (vgl. Kapitel 1.4). Insbesondere im Segment von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau (Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern) ist die Verkaufsintensität in Wesseling im Vergleich zur Region deutlich angestiegen (vgl. Kap. 2.2). Wenn Baugrundstücke im Angebot sind, dann werden diese schnell verkauft. Nach Aussage von befragten Wohnungsmarktakteuren hätten in den letzten Jahren deutlich mehr Baugrundstücke für den Eigenheimbau verkauft werden können. Gespräche mit Bewohnern in Neubaugebieten in Wesseling bestätigen das zu geringe Angebot in der gesamten Region. Familien suchen häufig mehrere Jahre passende Kaufangebote. Die Nachfrage kommt nicht nur aus Wesseling, sondern auch aus Kommunen im übrigen Rhein-Erft-Kreis und aus dem linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis. Zudem „drücken“ Preissteigerungen in Köln und Bonn Familien in zunehmendem Maße in die Region und damit auch nach Wesseling.

**Abbildung 29: Die klassische Neubaunachfrage von Familien: das freistehende Einfamilienhaus**



Baugebiet Eichholz in Keldenich



Baulückenbebauung in Berzdorf



Baulückenbebauung in Urfeld

Quelle: eigene Aufnahmen

**empirica**

Der Stadtteil Keldenich war in den letzten Jahren der Schwerpunkt des Neubaus von freistehenden Einfamilienhäusern in Wesseling. Die Grundstücke im ersten Bauabschnitt des Baugebiets Eichholz wurden schnell verkauft und auch im zweiten Bauabschnitt zeichnet sich eine zügige Entwicklung ab. Eichholz verfügt über die Qualitäten, die von Familien gesucht werden, d.h. nicht nur die Möglichkeit, ein Eigenheim nach individueller Vorstellung zu bauen, sondern auch ein verkehrsarmes Wohnumfeld, kurze Wege ins Grün, eine sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Auto sowie Einkaufsangebote in der Nachbarschaft sowie darüber hinaus im rd. 1km entfernten Nahversorgungszentrum von Keldenich. Der Stadtteil Keldenich hat zudem ein gutes Image als Wohnstandort in der Stadt Wesseling und in der Region. Aber auch in den anderen Wesselinger Stadtteilen werden Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser gut verkauft – allerdings gab es in Wesseling, Urfeld und Berzdorf in den letzten Jahren nur ein geringes Angebot, u.a. in Baulücken. Baulücken sind auch deswegen begehrt, weil hier bereits ein gewachsenes Umfeld besteht.

**Verdichtete Wohnformen im Neubau vor allem für Schwellenhaushalte**

Stärker verdichtete Wohnformen im Neubau werden in Wesseling in erster Linie von Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen akzeptiert. Während Familien mit überdurchschnittlichen Einkommen vor allem freistehende Objekte nachfragen, fo-

kussieren weniger kaufkraftstarke Familien (Schwellenhaushalte) im Neubau vor allem auf Reihenhäuser – hier wurden in den letzten Jahren von Bauträgern in Wesseling preisgünstige Objekte angeboten. Neubau-Eigentumswohnungen wurden in den letzten Jahren sehr selten von Familien nachgefragt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die in den letzten Jahren auf den Markt gekommenen neuen Eigentumswohnungen in Wesseling überwiegend im gehobenen Preissegment lagen – hier konkurrieren dann große Eigentumswohnungen in der Gesamtsumme preislich mit Einfamilienhäusern und sobald sich eine Familie in Wesseling ein Einfamilienhaus leisten kann, wird diese Option gewählt. Hier unterscheidet sich die Nachfrage von Familien in Wesseling von den benachbarten Großstädten Köln und Bonn aber auch von Kommunen wie Brühl und Hürth im Rhein-Erft-Kreis – dort fragen auch Familien mit höheren Einkommen verdichtete Wohnformen nach, d.h. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

**Abbildung 30: Verdichtete Formen der Neubaunachfrage von Familien: Doppel und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser**



Doppelhäuser in Keldenich



Doppelhäuser in Wesseling



Reihenhäuser in Berzdorf

Quelle: eigene Aufnahmen

**empirica**

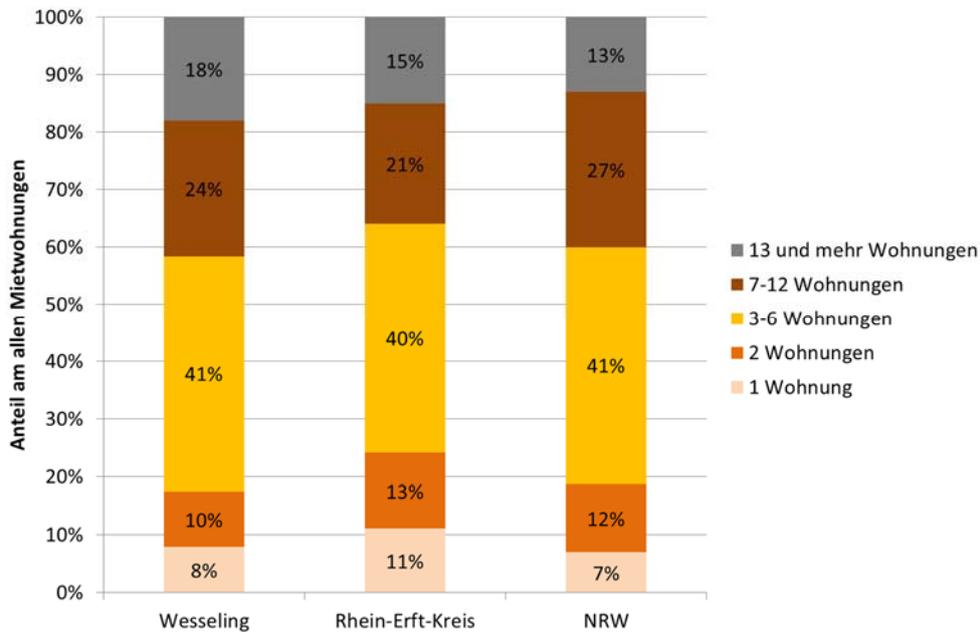
### 3.2.2 Mietwohnungsmarkt

#### Mietwohnungen in Wesseling häufiger in größeren Gebäuden

Nach dem Zensus 2011 sind in Wesseling rd. 8.800 Wohnungen vermietet. Der größte Teil davon, 83% bzw. rd. 7.300 Wohnungen, befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Innerhalb der Mehrfamilienhäuser überwiegen - entsprechend der Baustruktur -

Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen. Im Vergleich zum Kreis und insbesondere NRW gibt es anteilig mehr Mietwohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern mit 13 und mehr Wohnungen.

**Abbildung 31: Vermietete Wohnungen nach Gebäudegröße, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### Überdurchschnittlicher Anteil der Mietwohnungen im Eigentum privater Unternehmen

Der überwiegende Teil der Mietwohnungen in Wesseling befindet sich im Eigentum von Privatpersonen (41%). Jeweils 23% der Mietwohnungen sind im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus sind 6% der Mietwohnungen im Besitz eines kommunalen Unternehmens. Die anderen Eigentümerformen spielen eine untergeordnete Rolle. Im Vergleich zum Kreis und NRW gibt es in Wesseling anteilig wesentlich mehr Wohnungen im Besitz von privaten Wohnungsunternehmen.

### Neubauwohnungen in Wesseling werden vor allem zur Miete angeboten

Die meisten der wenigen in den letzten Jahren entstandenen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wesseling wurden von privaten Investoren aus Wesseling und der Region und von der GWG als Mietwohnungen errichtet, u.a. in folgenden Projekten:

- Kurfürstenstr. 20 in Berzdorf: 6 Wohnungen (Baujahr 2015) zu Mieten von ca. 10 €/m<sup>2</sup>
- Willy-Kreutzer-Weg 11 in Keldenich: 12 Wohnungen (Baujahr 2016) der GWG zu einer Miete von rd. 8,50 €/m<sup>2</sup>

- Rheinstr. 50a in Urfeld: 6 Wohnungen (Baujahr 2013), die u.a. zu 8,75 €/m<sup>2</sup> angeboten wurden.
- Gotenstr. 3 in Wesseling: ca. 8 Wohnungen (Baujahr 2016)
- Rheinstr. 46 in Urfeld: 13 Wohnungen (Baujahr 2014)

Die Neubaumietwohnungen in Wesseling werden nachgefragt von jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalten, die u.a. in Wesseling beschäftigt sind, von Familien sofern die Wohnungsgröße ausreichend ist (wie im Fall der 12 Wohnungen im Willy-Kreutzer-Weg im Keldenicher Neubaugebiet Eichholz) sowie von älteren Haushalten aus Wesseling (etwa in der Rheinstraße 195 in Urfeld).

### Abbildung 32: Neubau-Mietwohnungen in Wesseling



Kurfürstenstraße 20 (Berzdorf)



Willy-Kreutzer-Weg 11 (Keldenich)



Gotenstr. 3 (Wesseling)



Rheinstraße 50a (Urfeld)



Rheinstraße 195 (Urfeld)

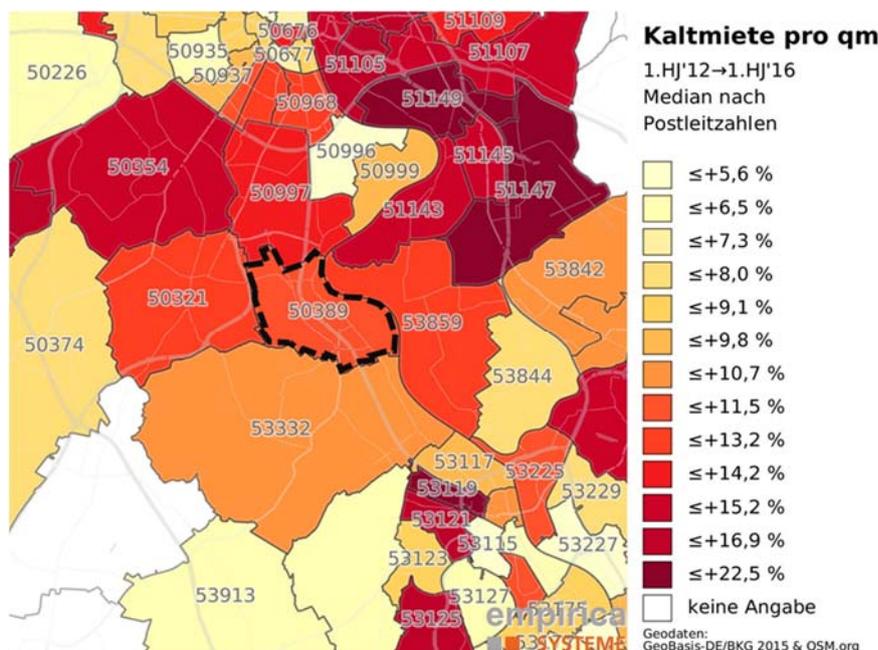
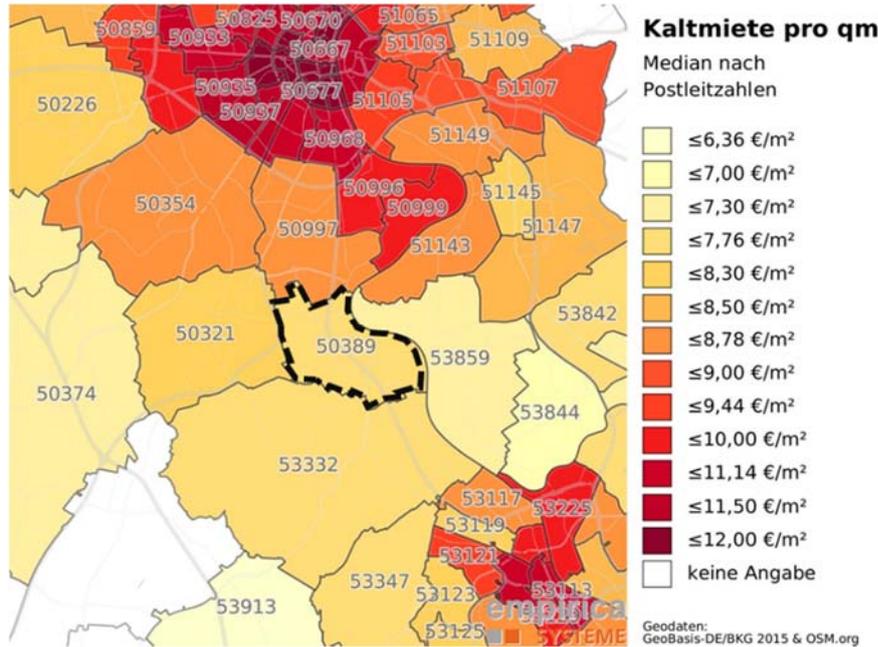
Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

**Neubauten in Wesseling mit durchschnittlich 9,0 €/m<sup>2</sup> günstiger als in Köln und Bonn**

Neubauwohnungen in Wesseling werden derzeit für einen Median von rd. 9,0€/m<sup>2</sup> angeboten (bei allerdings geringen Fallzahlen aufgrund eines insgesamt geringen Neubauangebots). Dies ist 10% günstiger als der derzeitige Neubau-Median im Bonner Norden (dieser liegt im ersten Halbjahr 2016 bei 9,9€/m<sup>2</sup>) und 27% günstiger als im Kölner Süden (im ersten Halbjahr 2016 bei 12,4€/m<sup>2</sup>).

**Abbildung 33: Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen in der Region – 1. Hj. 2016 und Entwicklung 2012-2016**



PLZ Wesseling = 50389

Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

**empirica**

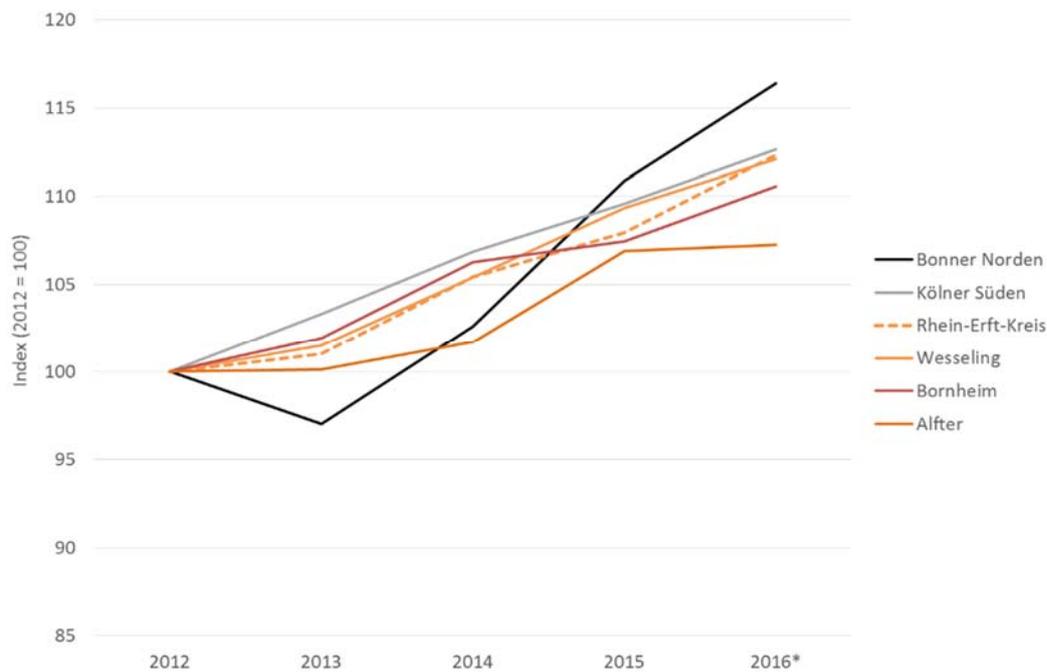
## Preisgünstige Miete in Wesseling Ergebnis von Qualitäts- und Imagedefiziten

Eine gebrauchte Mietwohnung in Wesseling wird aktuell für eine Medianmiete von rd. 7,7 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten (vgl. Abbildung 74 im Anhang). Damit liegt Wesseling zwar auf dem Niveau des Rhein-Erft-Kreises, ist aber günstiger als ähnlich gelegene Städte im ersten Ring um Köln (Hürth, Frechen, Brühl) und als der Bonner Norden<sup>2</sup> (8,2€/m<sup>2</sup>) und sehr viel günstiger als der Kölner Süden<sup>3</sup> mit 10,3 €/m<sup>2</sup>. Diese Preisgunst Wesselings ist einerseits dem im Vergleich qualitativ schlechteren Wohnungsbestand in Wesseling geschuldet (siehe auch Kapitel 3.1), andererseits dürfte dies auch Ausdruck des Wesseling Images im Einzugsbereich sein.

## Wesseling Mieten steigen aktuell ähnlich stark wie in der Region

Seit 2012 hat sich das Bild jedoch positiv für Wesseling verändert. Mit einem Anstieg der Medianmiete gebrauchter Wohnungen um 12% liegt die Dynamik in Wesseling gleichauf mit dem gesamten Rhein-Erft-Kreis und dem Kölner Süden (Abbildung 34). Nur in einigen Lagen im Einzugsbereich sind die Mieten noch stärker gestiegen, d.h. im Bonner Norden und im Kölner Süden.

**Abbildung 34: Median der Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen in Wesseling im Vergleich, 2012-2016**



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

empirica

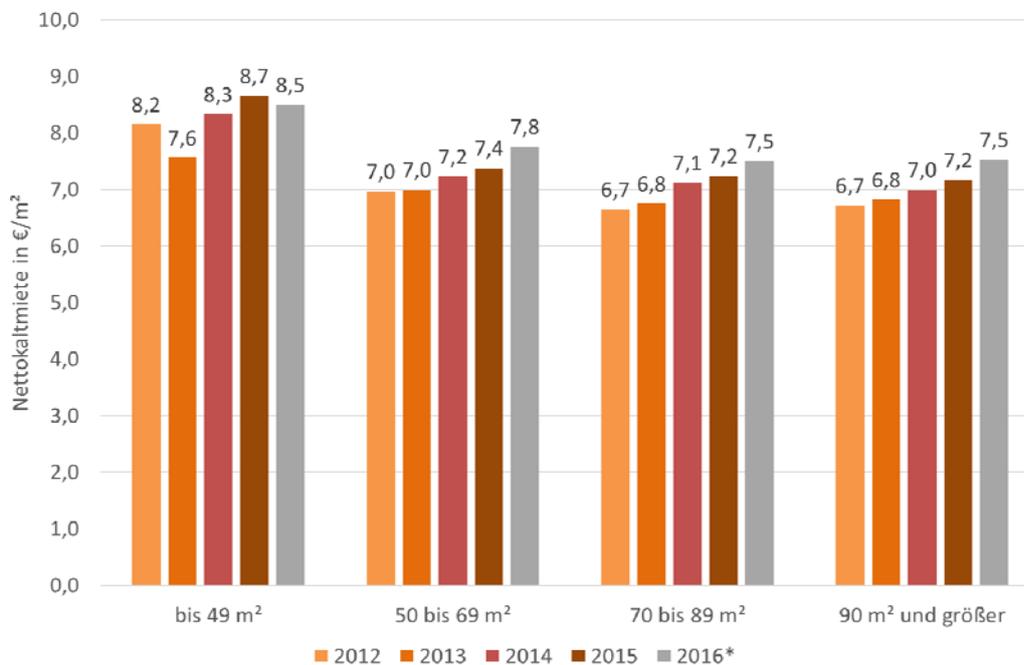
<sup>2</sup> Zum Bonner Norden zählen die Stadtteile Graurheindorf, Tannenbusch, Auerberg, Dransdorf und Buschdorf

<sup>3</sup> Kölner Süden entspricht dem Bezirk Rodenkirchen

### In allen Wohnungsgrößen steigen die Mieten in Wesseling

Während die Mietentwicklung für Neubauten aufgrund der geringen Angebotsmenge im Kontext unterschiedlicher Standortqualitäten in den Einzeljahren mit Vorsicht zu interpretieren ist, ist die Mietentwicklung für gebrauchte Wohnungen (aufgrund sehr viel höherer Fallzahlen) ein guter Indikator für Anspannung auf Wohnungsmärkten. Die Auswertung der Bestandsmieten für Wesseling (vgl. Abbildung 35) zeigt das typische Bild, dass die Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zunehmender Wohnfläche sinkt (für Wohnungen bis 49m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt die Medianmiete derzeit bei 8,50m<sup>2</sup>, für Wohnungen ab 90m<sup>2</sup> bei 7,50 €/m<sup>2</sup>). In allen Wohnflächenklassen sind die Medianmieten zwischen 2012 und 2016 gestiegen und weisen auf Nachfrageüberhänge bei allen Zielgruppen hin.

**Abbildung 35: Median der Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen in Wesseling nach Wohnungsgrößen, 2012-2016**

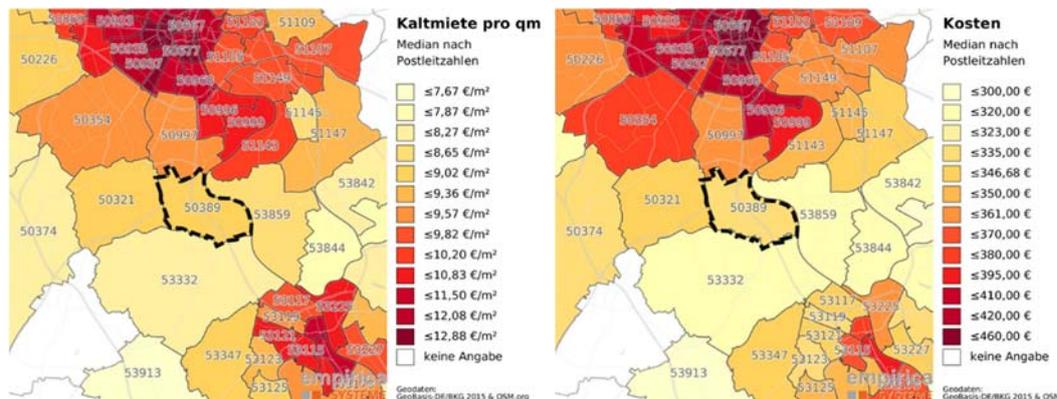


Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

empirica

Die Preisgunst Wesselings gibt es auch bei kleinen Mietwohnungen bis 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe nachfolgende Abbildung). Im Zeitraum vom 1.1.2015 bis 1.10.2016 inserierte Wohnungen bis 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche lagen in Wesseling in Summe bei 330 €/Monat (nettokalt) und damit auf dem Niveau von Bornheim, Alfter und den Stadtteilen im Bonner Norden. Kleine Apartments im Kölner Süden sind demgegenüber deutlich teurer (Niveau von rd. 400€/Monat nettokalt).

**Abbildung 36: Median-Angebotsmieten (€ je m<sup>2</sup>) für gebrauchte Wohnungen bis 49m<sup>2</sup> in der Region, 2015/16 (Wesseling = PLZ 50389)**



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

empirica

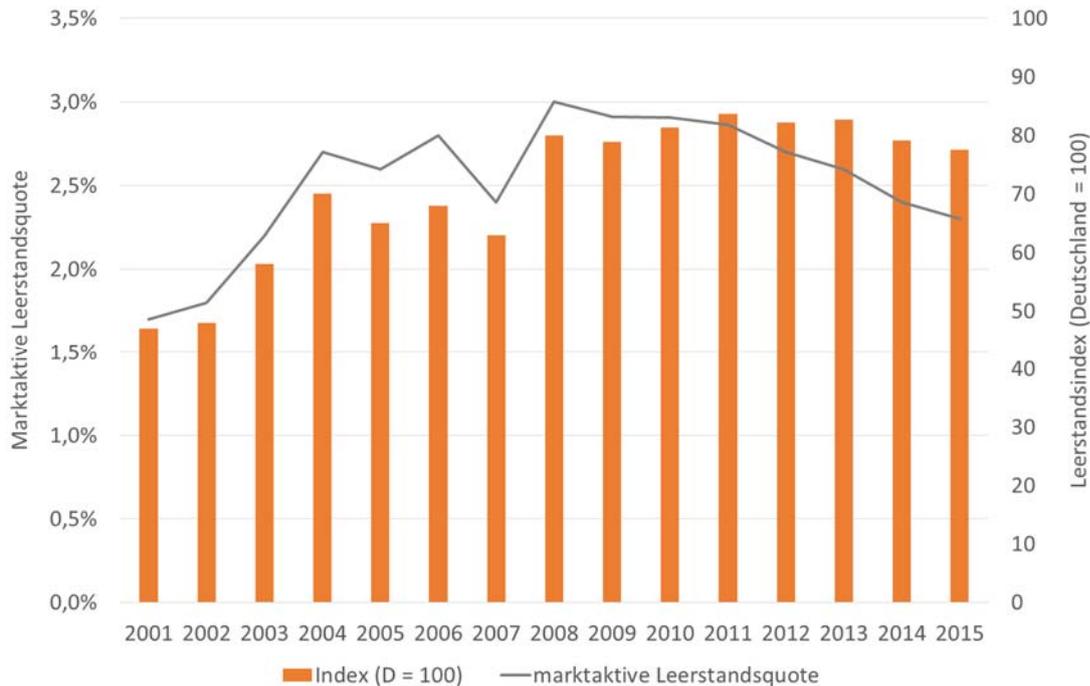
### Geringe Leerstandsquote signalisiert angespannten Mietwohnungsmarkt

In der Stadt Wesseling standen im Mai 2011 zum Zeitpunkt der Zensusserhebungen knapp 532 Wohneinheiten leer, davon der größte Teil in Mehrfamilienhäusern (rd. 385 WE). Bezogen auf den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern entsprach dies einer Leerstandsquote von 4,4%. Dieser Leerstand setzt sich zusammen aus

- dem marktaktiven Leerstand: Wohnungen die unmittelbar dem Markt zur Verfügung stehen, da sie weniger als 6 Monate leer stehen (hierzu zählt auch der Fluktuationsleerstand), und
- dem nicht-marktaktiven (häufig auch strukturell genannten) Leerstand (Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen).

Der marktaktive Leerstand ist der beste Indikator zur Beurteilung, ob ein Wohnungsmarkt angespannt oder entspannt ist. Nach dem CBRE-empirica Leerstandsindex<sup>4</sup> ist der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Rhein-Erft-Kreis von 2,8% in 2011 auf derzeit 2,3% gesunken. Dies ist kaum mehr als die erforderliche Fluktuationsquote. Im bundesweiten Vergleich liegt der Rhein-Erft-Kreis mit einem Indexwert von 77 deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der derzeitige marktaktive Leerstand in der Stadt Wesseling in etwa auf dem Niveau der für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes erforderlichen Fluktuationsquote (2,0 bis 2,5%) liegt.

<sup>4</sup> <http://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex/>

**Abbildung 37: Entwicklung des marktaktiven Wohnungsleerstands im Rhein-Erft-Kreis, 2001-2015**

Quelle: eigene Berechnungen (CBRE empirica Leerstandsindex)

**empirica**

### 3.2.3 Preiswerter Mietwohnungsmarkt

#### 8,5% des Geschosswohnungsbestands ist gefördert – geringfügig weniger als in den Nachbargemeinden

Nach Angaben der NRW.BANK gab es 2015 in Wesseling insgesamt 735 geförderte Mietwohnungen. Gegenüber 2011 hat sich die Anzahl geringfügig erhöht. Im Jahr 2011 gab es insgesamt 729 geförderte Mietwohnungen. Bezogen auf den Geschosswohnungsbestand gibt es in Wesseling mit 8,5% anteilig etwas weniger preisgebundene Mietwohnungen als in den Nachbargemeinden Frechen, Hürth und Pulheim. Nur in Brühl fällt der Anteil geringer aus.

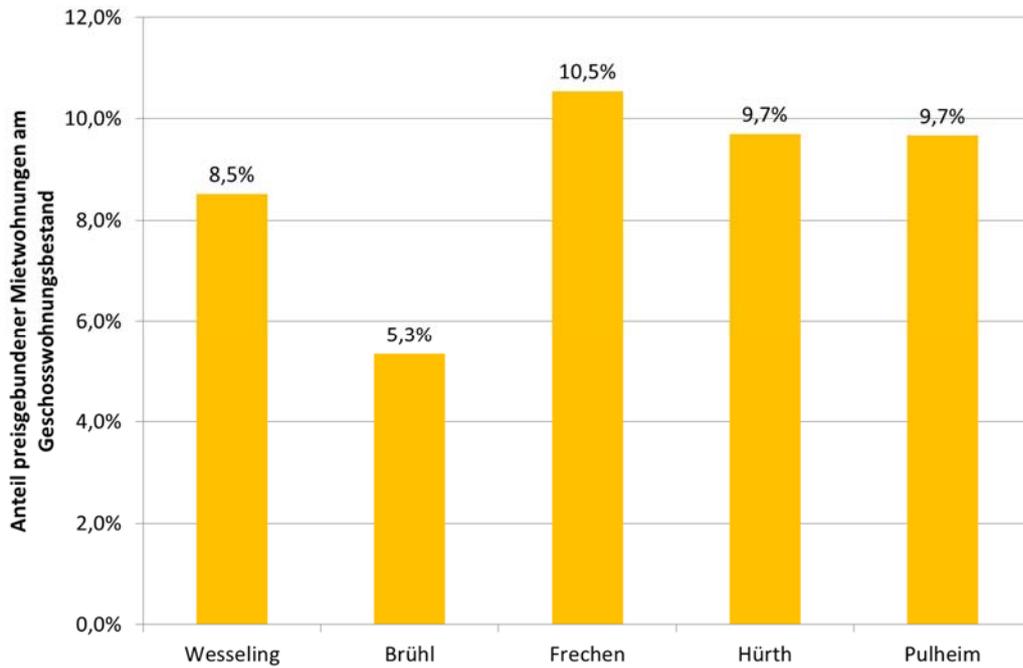
#### Rund 470 geförderte Wohnungen laufen bis 2030 aus der Mietpreisbindung

Die NRW.BANK geht in ihren Modellrechnungen davon aus, dass sich der geförderte Mietwohnungsbestand in Wesseling bis 2030 kontinuierlich verringern wird. Für das Jahr 2025 geht die NRW.BANK von insgesamt 357 Mietwohnungen im geförderten Segment aus (-51% zu 2015) und für 2030 von 261 Wohnungen (-64% zu 2015).

#### 80% der geförderten Wohnungen befinden sich im Stadtteil Wesseling

Der preisgebundene Mietwohnungsbestand in der Stadt Wesseling konzentriert sich auf den Stadtteil Wesseling. Im Stadtteil Wesseling befinden sich 80% aller preisgebundenen Mietwohnungen. Einen nennenswerten Bestand gibt es noch in Keldenich, während es in Berzdorf und Urfeld lediglich Streubestände sind.

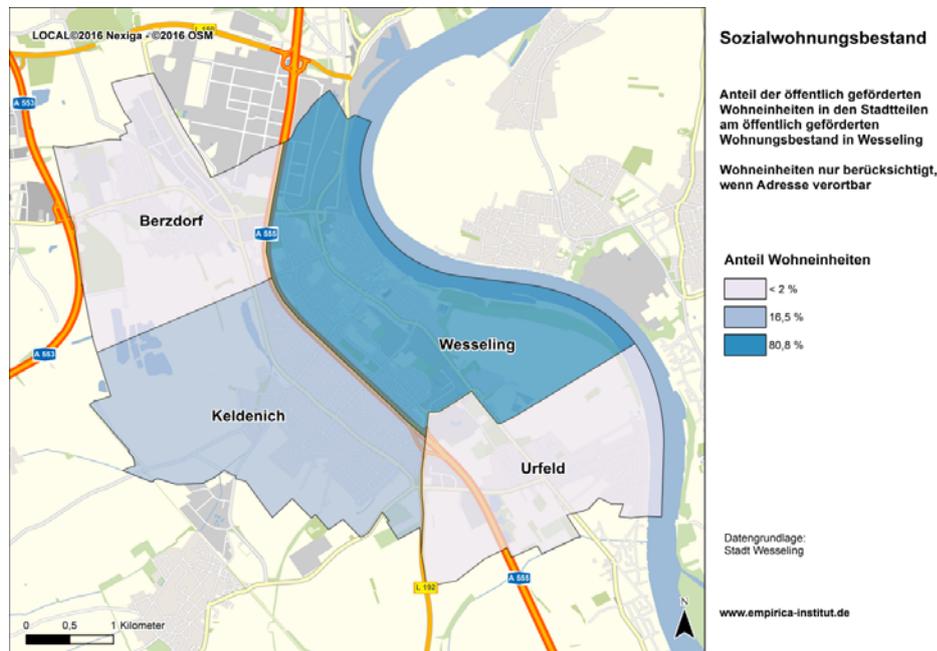
**Abbildung 38: Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Geschosswohnungsbestand, 2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW/ NRW.BANK

empirica

**Abbildung 39: Anteil geförderter Mietwohnungen nach Stadtteilen, 2015**



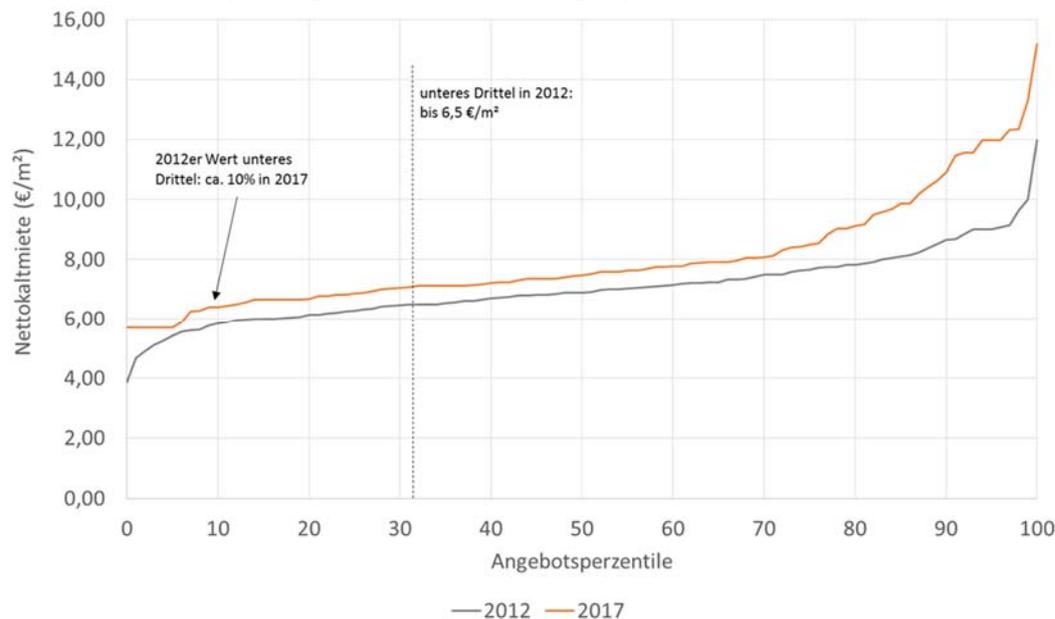
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

### Angebotsrückgang bei preiswerten freifinanzierten Mietwohnungen

Im freifinanzierten preiswerten Segment ist die Zahl der angebotenen Wohnungen zwischen 2012 und 2017 geringer geworden. Ein Indikator für eine Marktanspannung im preiswerten Segment. Im Jahr 2012 wurden Wohnungen des unteren Drittels zu einem Mietpreis bis zu 6,50 € pro m<sup>2</sup> angeboten. Zu diesem Preis wurden in 2017 nur noch 10% der Wohnungen angeboten.

**Abbildung 40: Angebotsmieten in Wesseling 2012 und 2017 im Vergleich (ohne geförderte Wohnungen)**



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

empirica

### Transferleistungsempfänger als Kerngruppe der einkommensschwachen Haushalte

Haushalte mit geringen Einkommen sind zum größeren Teil Haushalte, die Mindestsicherungsleistungen erhalten - d.h. Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) – sowie Wohngeldhaushalte. Haushalte, die eine bestimmte im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten, können Wohngeld beantragen. Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete gezahlt. Bei Wohngeldhaushalten wird zwischen Haushalten unterschieden, bei denen alle Mitglieder des Haushaltes Wohngeld beziehen (allgemeines Wohngeld) und Haushalten, bei denen nur ein Teil der Haushaltsmitglieder Wohngeld beziehen (Teilhaushalte in Mischaushalten).

Insgesamt gibt es in Wesseling rd. 2.600 Haushalte, die Transferleistungen/ Wohngeld beziehen. Der Anteil an allen Haushalten liegt damit bei gut 17%.

Der Großteil der Transferleistungsempfänger sind Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II. In der Stadt Wesseling beziehen rd. 77% aller Transferleistungshaushalte Leistungen nach dem SGB II, was rd. 2.000 Haushalten entspricht. Der Anteil der Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung und HLU) macht gut 17%

der Haushalte mit Transferleistungen aus. Der Anteil der Wohngeldhaushalte liegt bei nur gut 6%.

**Abbildung 41: Haushalte mit Transferleistungen und Wohngeldhaushalte in Wesseling 2015**

Transferleistung	Anzahl Haushalte	Anteil
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II</b>	<b>2.008</b>	<b>77%</b>
davon mit		
1 Person	948	47%
2 Personen	433	22%
3 Personen	283	14%
4 Personen	205	10%
5 und mehr Personen	139	7%
<b>Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII*</b>	<b>446</b>	<b>17%</b>
<b>Wohngeldhaushalte</b>	<b>159</b>	<b>6%</b>
davon		
mit allgemeinem Wohngeld	141	89%
Wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaush.	18	11%
<b>Insgesamt</b>	<b>2.613</b>	<b>100%</b>

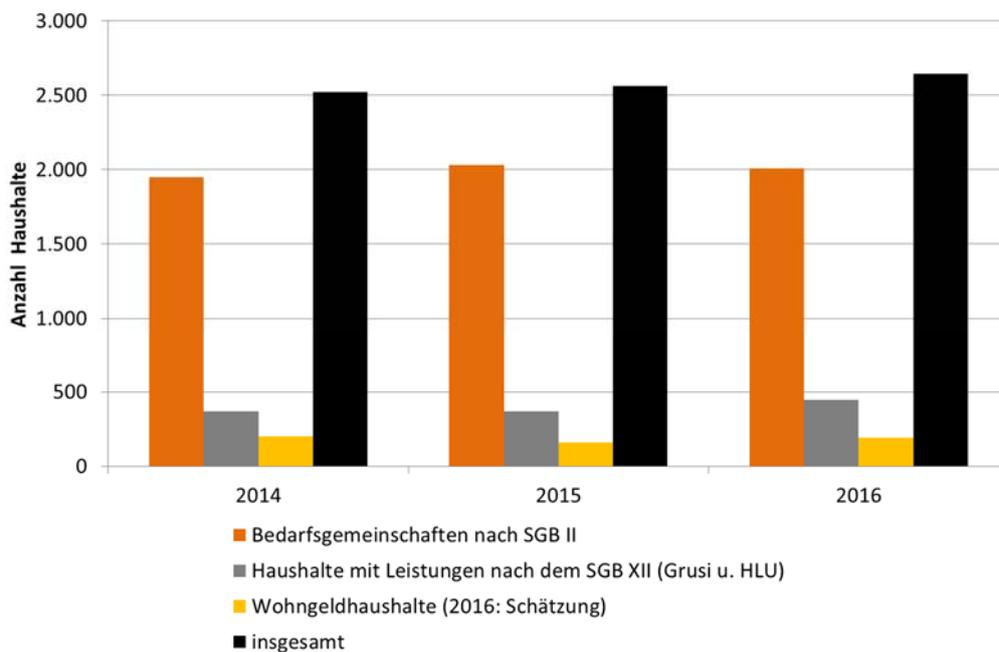
\*Grundsicherung u. Hilfe zum Lebensunterhalt

Quelle: eigene Berechnungen nach IT.NRW, BA, Stadt Wesseling

empirica

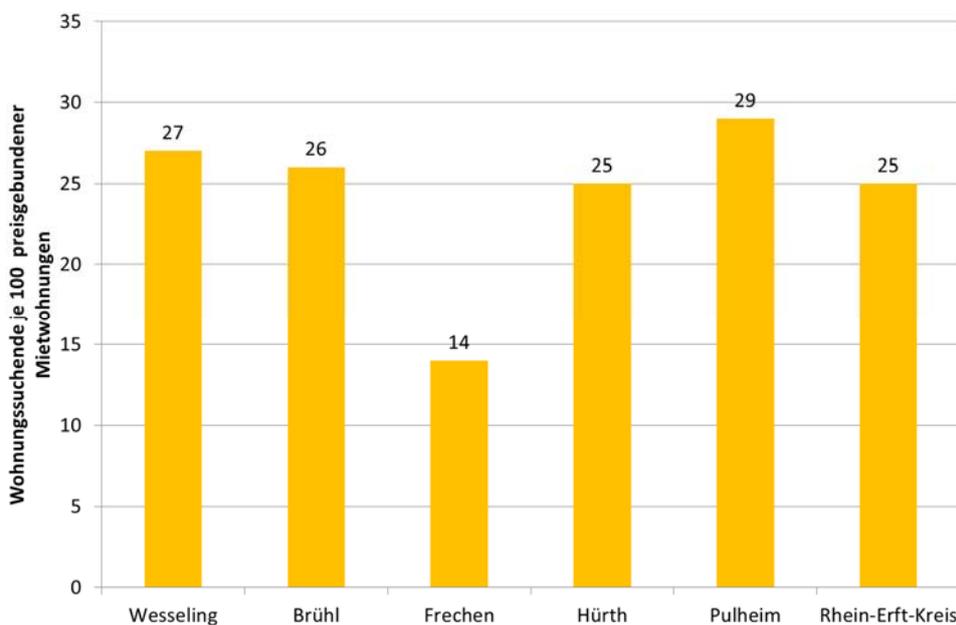
### Anstieg der Transferleistungsempfänger aufgrund von mehr SGB XII Empfängern

In den letzten drei Jahren hat sich die Zahl der Transferleistungshaushalte leicht erhöht. Zwischen 2014 und 2016 stieg die Zahl der Transferleistungshaushalte um 5% (rd. 120 Personen). Am stärksten war der Anstieg bei den SGB XII-Haushalten (+21%/ +78 Personen). Die Zahl der SGB-II-Haushalte stieg demgegenüber nur um 3% (+ 57 Personen) und die Zahl der Wohngeldhaushalte ging um 5% zurück (-11 Personen).

**Abbildung 42: Entwicklung der Haushalte mit Transferleistungen und Wohngeldhaushalte in Wesseling 2014-2016**

Quelle: eigene Berechnungen nach IT.NRW, BA, Stadt Wesseling

empirica

**Abbildung 43: Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen, 2015**

Quelle: eigene Darstellung nach NRW.BANK

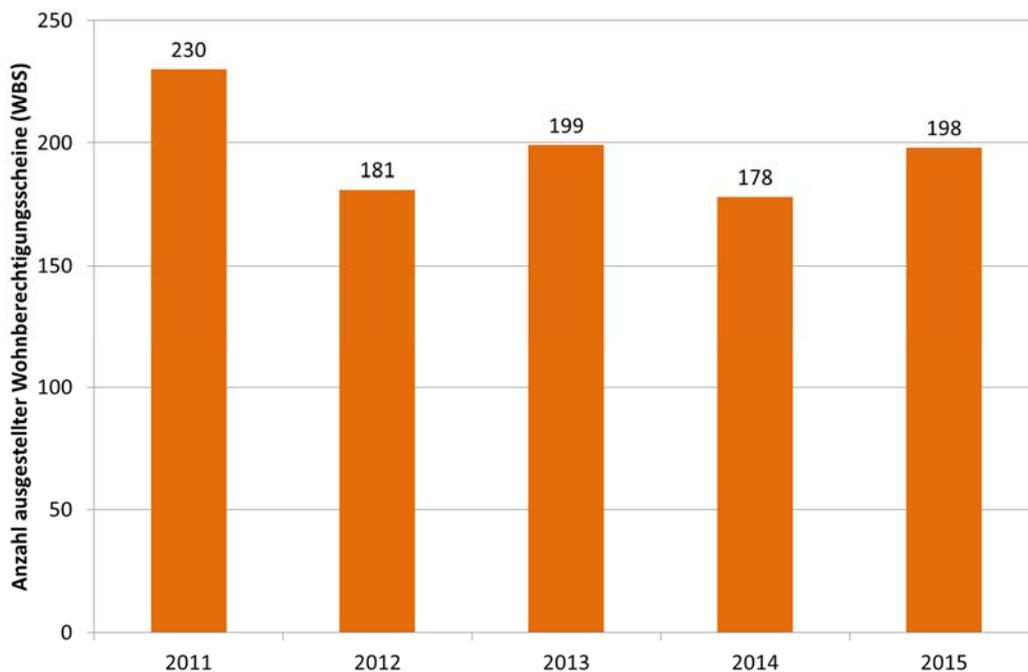
empirica

## Rund 200 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine pro Jahr

Für den Bezug einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Interpretiert man die Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine als Zahl der Wohnungssuchenden, kann die Nachfrageseite dargestellt werden. Nach Angaben der NRW.BANK wurden im Jahr 2015 in Wesseling insgesamt 198 Wohnberechtigungsscheine an Haushalte ausgestellt (Wohnungssuchend). Auf 100 preisgebundene Mietwohnungen kommen somit 27 wohnungssuchende Haushalte in Wesseling. Eine Quote die dem Niveau der Region entspricht.

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist in den letzten Jahren mit in Schnitt 200 ausgestellten Scheinen relativ konstant geblieben.

**Abbildung 44: Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine in Wesseling**



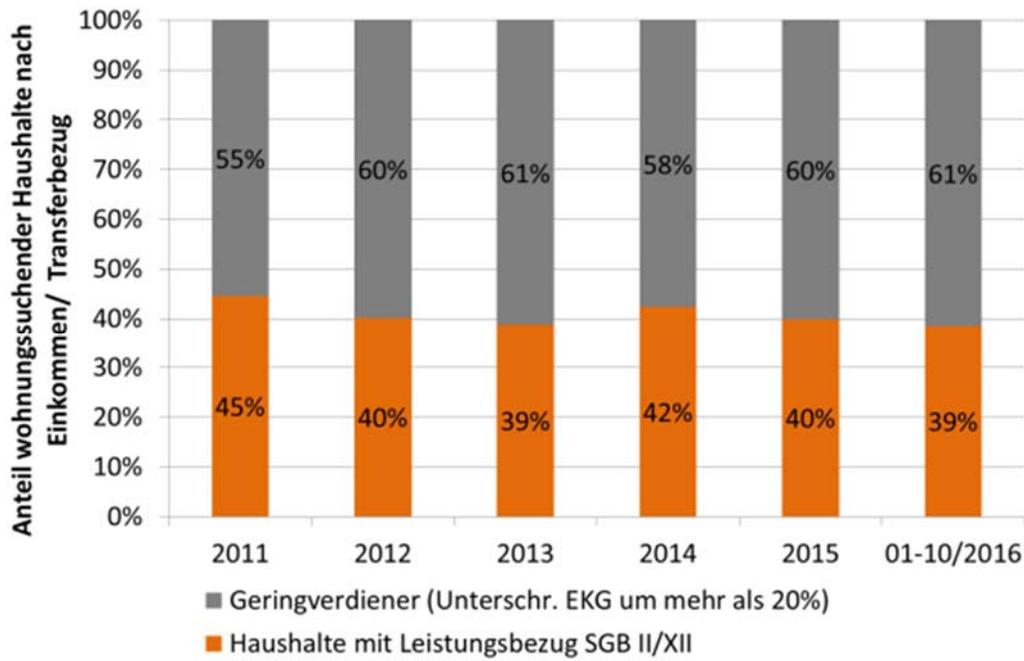
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

**empirica**

## Wohnungssuchende für geförderten Wohnraum: Schwerpunkt bei Geringverdienern und Einpersonenhaushalten

Eine Auswertung über die Antragsteller von Wohnberechtigungsscheinen in der Stadt Wesseling zeigt, dass zuletzt (2015/2016) knapp 60% der wohnungssuchenden Haushalte Geringverdiener sind, die die Einkommensgrenzen der nordrhein-westfälischen Landeswohnraumförderung um mehr als 20% unterschreiten. Bei den Wohnungssuchenden wächst der Anteil der Einpersonenhaushalte, die heute schon zwei von drei wohnungssuchenden Haushalten ausmachen. Über die Altersstruktur dieser Haushalte ist nichts bekannt. Der Anteil der Haushalte mit Kindern an den wohnungssuchenden Haushalten liegt bei gut einem Drittel.

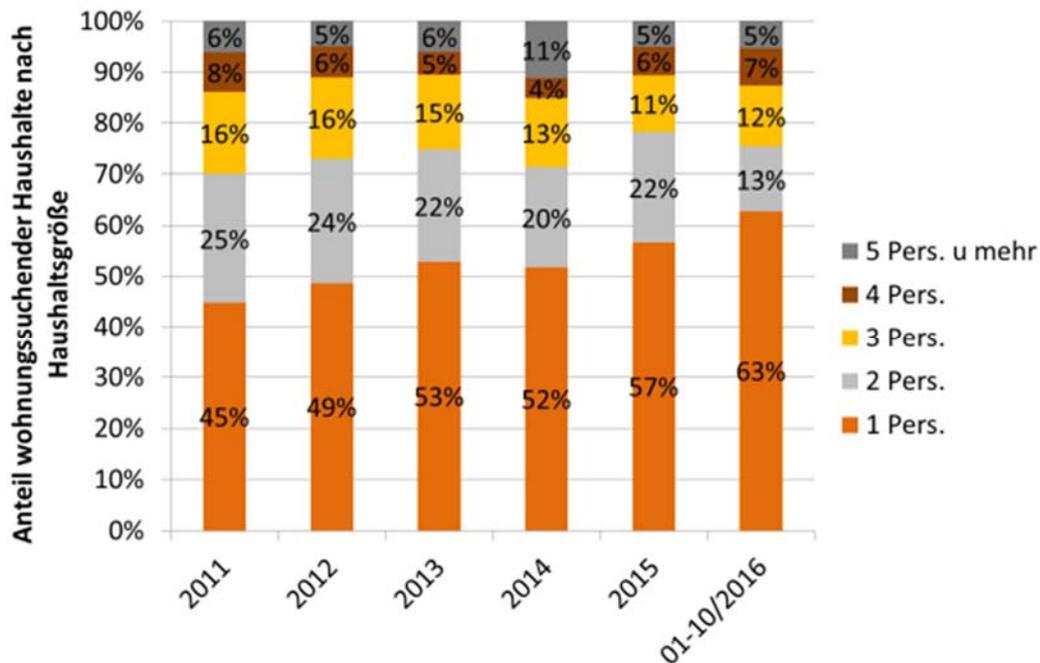
**Abbildung 45: Wohnungssuchende Haushalte in Wesseling: Einkommensniveaus**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

**Abbildung 46: Wohnungssuchende Haushalte in Wesseling: Haushaltsgrößen**



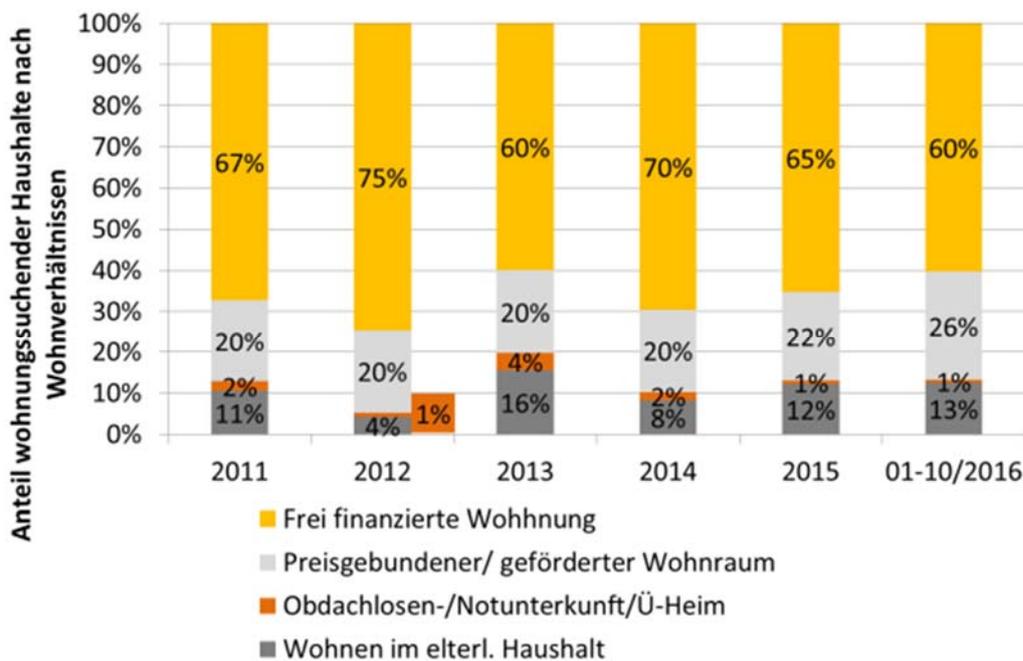
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

## Wohnungssuchende leben bislang vor allem in freifinanzierten Wohnungen – wachsender Anteil in geförderten Wohnungen

Wohnungssuchende leben bislang zu 60% in freifinanzierten Wohnungen, d.h. nicht in mietpreisgebundenen Wohnungen – ein Viertel wohnt in einer Sozialwohnung. Es gibt aber auch eine Reihe von Haushaltsgründern/Starterhaushalten – die noch im elterlichen Haushalt leben. Ihr Anteil liegt bei 13%. Die Größenordnungen der Anteile sind in den letzten Jahren weitgehend konstant geblieben – eine geringe Verschiebung zeichnet sich ab bei dem leicht steigenden Anteil von Haushalten, die bereits in einer geförderten Wohnungen leben und einem parallel sinken Anteil von Haushalten, die bislang freifinanziert wohnen.

**Abbildung 47: Strukturdaten der wohnungssuchenden Haushalte**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

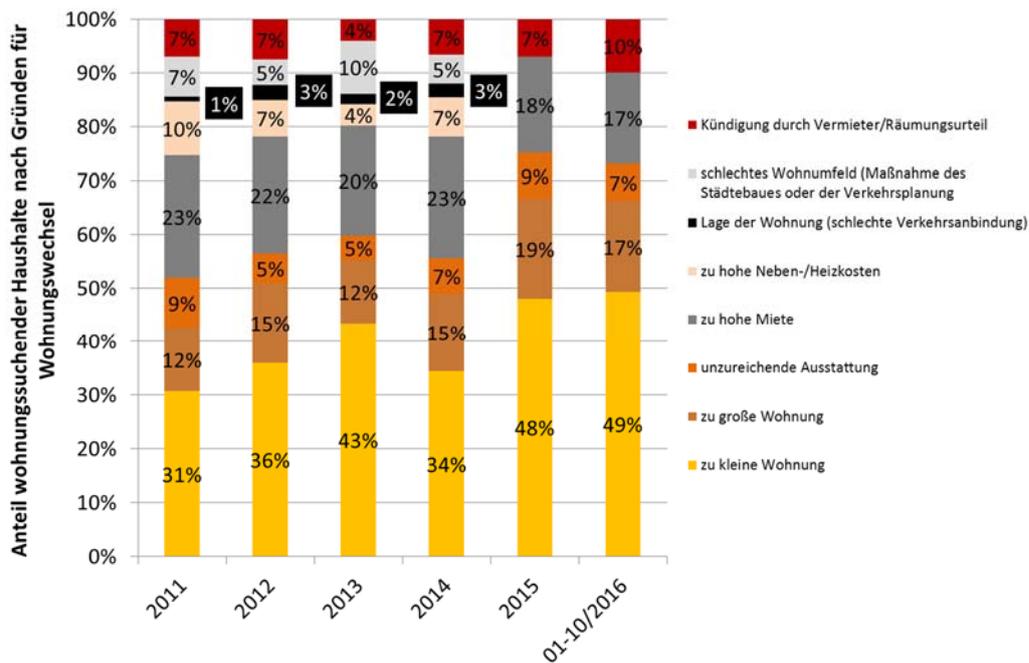
## Wohnungssuche aufgrund von nicht passender Wohnfläche – zu hohe Wohnkosten weniger wichtig

Die wohnungssuchenden Haushalte wurden auch nach den Gründen für den Wohnungswechsel befragt. Als Hauptgrund wurde hier benannt, dass die Wohnfläche nicht passend ist, also entweder zu groß oder zu klein ist. Fast jeder zweite angegebene Grund bezieht sich auf eine zu kleine Wohnfläche. Berücksichtigt man, dass der Anteil an größeren Haushalten unter den Wohnungssuchenden nicht gestiegen ist, verwundert dies, d.h. aus den Befragungsergebnissen lässt sich eine wachsende Unzufriedenheit kleiner Haushalte mit der Wohnfläche ableiten. Möglicherweise ist die Unzufriedenheit über eine zu kleine Wohnfläche auf den gestiegenen Anteil von Wohnungssuchenden in geförderten Wohnraum zurückzuführen (d.h. Mieter in geförderten Wohnungen sind eher unzufrieden mit der Wohnfläche als Mieter in freifinanzierten Wohnungen).

Auffällig ist auch, dass ein Umzug aus Kostengründen in den letzten beiden Jahren eine geringere Rolle spielt als in den Jahren davor. Bezogen sich 2011 noch ein Drittel der Nennungen auf eine zu hohe Miete / zu hohe Neben-/Heizkosten, so lag dieser Anteil 2016 bei 17% - wobei zu hohe Neben-/Heizkosten keine Rolle mehr spielen.

Auch der Standort der bisherigen Wohnung ist derzeit in geringerem Maße Grund für Umzüge als noch vor einigen Jahren. Bezogen sich 2011 noch 8% der Nennungen auf ein schlechtes Wohnumfeld und die Lage der Wohnung, so gab keiner der befragten Wohnungssuchenden 2016 dies als Umzugsgründe an.

**Abbildung 48: Gründe für die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins**



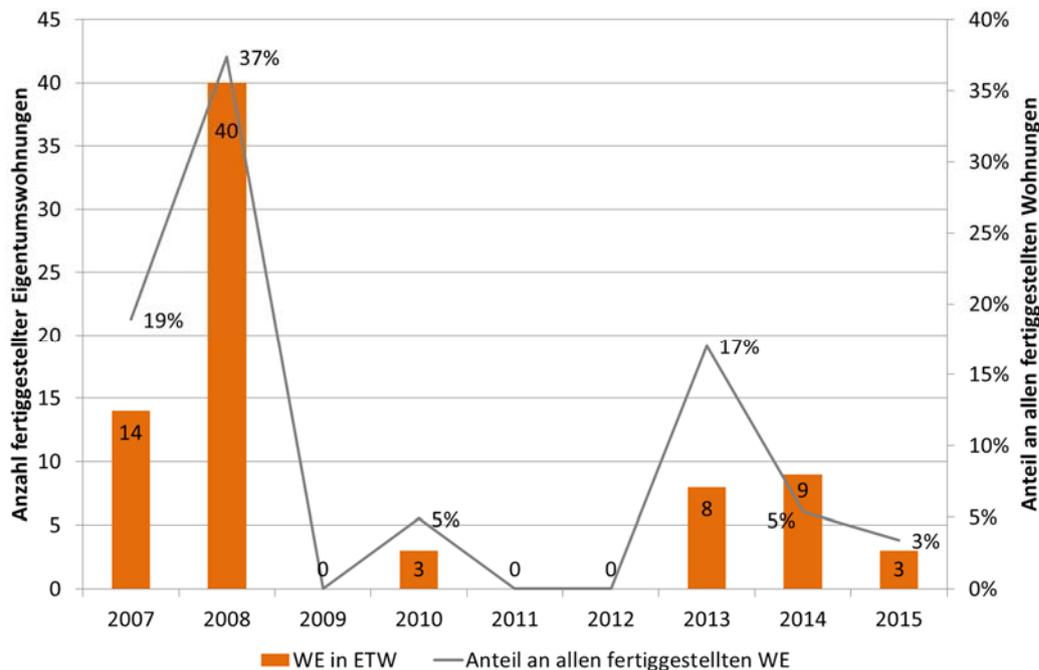
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

### 3.2.4 Eigentumswohnungsmarkt

#### Eigentumswohnungen in Wesseling anteilig unterbesetzt

In der Stadt Wesseling gibt es nach dem Zensus insgesamt rd. 3.300 Eigentumswohnungen (Gemeinschaft von Wohnungseigentümern), das entspricht gut 20% des gesamten Wohnungsbestandes. Der Anteil ist etwas geringer als im Kreis und in NRW insgesamt (23%). Der Neubau von Eigentumswohnungen hat in Wesseling in den letzten Jahren kaum eine Rolle gespielt. Nur im Jahr 2008 wurde mit 40 neuen Eigentumswohnungen eine größere Anzahl fertiggestellt. In den letzten drei Jahren wurden jeweils weniger als 10 Eigentumswohnungen neu errichtet. Der Anteil an den Fertigstellungen fällt entsprechend gering aus.

**Abbildung 49: Baufertigstellungen von Eigentumswohnungen in Wesseling, 2007-2015**

Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### Geringe Preissteigerungen bei gebrauchten Eigentumswohnungen

Eine gebrauchte Eigentumswohnung in Wesseling wird derzeit für einen Medianpreis von rd. 1.370 €/m<sup>2</sup> angeboten (Abbildung 50). Damit ist Wesseling in der Region günstigster Standort. Im Rhein-Erft-Kreis ist das Medianniveau rd. 15% höher als in Wesseling. Der Bonner Norden<sup>5</sup> mit 1.670 €/m<sup>2</sup> und der Kölner Süden<sup>6</sup> mit 3.150 €/m<sup>2</sup> sind rd. 22% bzw. 129% teurer als Wesseling. Im Vergleich zum Mietmarkt sind die Unterschiede Wesselings bei Eigentumswohnungen zu den anderen Standorten im Einzugsbereich größer. Hier schlägt die unterdurchschnittliche Qualität des Wohnungsbestands in Verbindung mit einem verhaltenen Image als Wohnort stärker durch. Hinzu kommt, dass in Wesseling anteilig relativ viele gebrauchte Wohnungen in Erbpacht auf den Markt kommen.

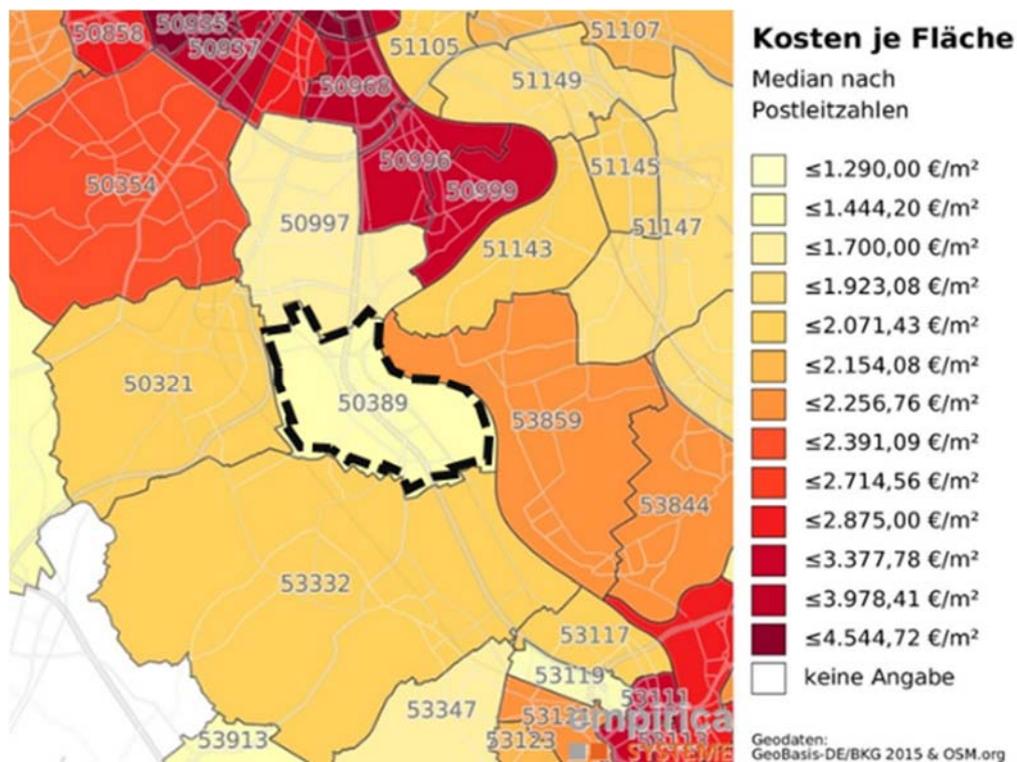
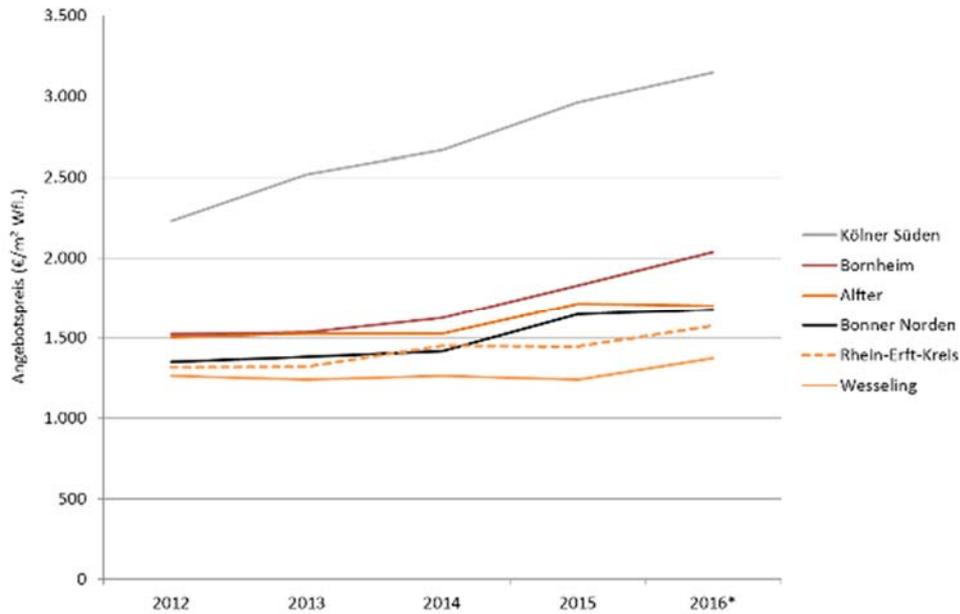
Seit 2012 sind die Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen in Wesseling weniger stark gestiegen als die Mieten: einer 9%igen Kaufpreissteigerung (vgl. Abbildung 75 im Anhang) steht eine 12%ige Mietensteigerung gegenüber. In Bonn und in Köln zeigt sich ein anderes Bild, dort sind die Kaufpreise mit 41% (Kölner Süden) und 24% (Bonner Norden) deutlich stärker gestiegen als in Wesseling. Zudem fielen die Kaufpreissteigerungen in Köln und Bonn deutlich stärker aus als die Mieten. Die geringen Kaufpreissteigerungen in Wesseling sind Ausdruck der geringen Zahlungsbereitschaft von

<sup>5</sup> .Zum Bonner Norden zählen die Stadtteile Graurheindorf, Tannenbusch, Auerberg, Dransdorf und Buschdorf

<sup>6</sup> .Kölner Süden entspricht dem Bezirk Rodenkirchen

Selbstnutzern (die v.a. aus Wesseling selbst kommen) und eines gewachsenen Risikos für Kapitalanleger im Wesselinger Wohnungsbestand.

**Abbildung 50: Median der Angebotspreise für gebrauchte Wohnungen in Wesseling im Vergleich, 2012-2016**



PLZ Wesseling = 50389

Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

**empirica**

## Kaum Neubauwohnungen zum Kauf in Wesseling

In den letzten Jahren wurden kaum Neubauwohnungen zum Kauf in Wesseling realisiert.

- Im Wesselinger Wohnpark Eichendorffstraße im Stadtteil Keldenich wurden 2015/2016 in ruhiger und attraktiver Wohnlage (Nachbarschaft bestehend aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern) 22 Wohnungen mit Verkaufspreisen von 2.500 bis 3.250 €/m<sup>2</sup> realisiert. Gekauft haben vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 40 Jahren, sowohl aus Wesseling als auch aus der Region.
- In der „Residenz Rheinblick Urfeld“ wurden in direkter Rheinlage 29 Eigentumswohnungen (Baujahr 2016) an Familien und ältere Haushalte vorwiegend aus Urfeld verkauft.
- Seit Sommer/Herbst 2017 werden in dem Neubaugebiet „Berzdorfer Lichtung“ (Akazienweg/Vochemer Straße) im Stadtteil Berzdorf 16 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 68 m<sup>2</sup> bis ca. 105 m<sup>2</sup> vermarktet. Die Preise liegen auf einem Niveau von 3.300 bis 3.600 €/m<sup>2</sup>.

Mit diesen Preisen sind Eigentumswohnungen in Wesseling günstiger als in den übrigen Kommunen im Rhein-Erft-Kreis und im Rhein-Sieg-Kreis im ersten Ring um Köln und Bonn.

### Abbildung 51: Neubau-Eigentumswohnungen in Wesseling



Rheinstraße 193-195 (Urfeld)



Eichendorffstraße 50 (Keldenich)

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

### 3.2.5 Altersgerechtes Wohnungssegment

#### 5% der angebotenen Wohnungen sind barrierefrei

Das altersgerechte Wohnungssegment lässt sich unterschiedlich definieren. Im Allgemeinen werden hierunter Wohnungen verstanden, die barrierefrei zugänglich sind und auch innerhalb der Wohnung eine barrierearme oder barrierefreie Bewegung ermöglichen. Das heißt zum einen ist ein barrierefreier/-armer Zugang in das Gebäude und bis zur Wohnungstür möglich (Wohnungen im Erdgeschoss oder Aufzug im Gebäude) und zum anderen ist auch die Wohnung barrierefrei oder -arm gestaltet (schwelfreie Räume, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.). Amtliche Statistiken über

die Zahl der barrierearmen oder -freien Wohnungen liegen nicht vor. Eine Auswertung aus der empirica-systeme Datenbank für die Stadt Wesseling zeigt, dass rd. 5% der angebotenen Mietwohnungen in der Stadt Wesseling in den letzten Jahren als barrierefreie Mietwohnungen angeboten wurden.

In der Landesbauordnung von NRW ist definiert, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen und in diesen Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.<sup>7</sup> Insbesondere beim Neubau von Mehrfamilienhäusern entstehen so barrierefreie/ -arme Wohnungen. Der barrierearmen Modernisierung sind im Wohnungsbestand Grenzen gesetzt. So ist es häufig nicht möglich bodengleiche Duschen aufgrund zu geringer Deckenstärken zu realisieren. Auch ist die nachträgliche Anbringung von Aufzügen tlw. nicht möglich. Insofern ist davon auszugehen, dass auch zukünftig im Wohnungsbestand in Wesseling kein signifikanter Sprung zu einem höheren Grad der Barrierearmut im Bestand erreicht werden kann.

### **Zwei barrierefreie Neubauprojekte in Keldenich und Urfeld**

Im Neubau sind in Wesseling in den letzten Jahren zwei Projekte realisiert worden, die über barrierefreie bzw. -arme Wohnungen verfügen. So konnte das Angebot an barrierefreien Wohnungen in Wesseling vergrößert werden.

- Die GWG Rhein-Erft hat 2016 im Neubaugebiet Eichholz im Stadtteil Keldenich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen fertiggestellt, die über einen barrierefreien Zugang zu den Häusern verfügen.
- Im Stadtteil Urfeld wurden in direkter Rheinlage 19 barrierefreie Eigentumswohnungen errichtet, die tlw. jetzt zur Miete angeboten werden.

Barrierefreier Wohnraum wird allerdings nicht ausschließlich von älteren Haushalten nachgefragt, sondern ist für viele unterschiedliche Zielgruppen attraktiv.

### **Zwei Einrichtungen des Betreuten Wohnens zur Miete**

An der Schnittstelle zwischen dem normalen Wohnungsmarkt und dem Pflegebereich liegt das Segment des Betreuten Wohnens. Dort leben ältere Haushalte, die noch keinen Pflegebedarf haben und eigenständig leben können, jedoch die Sicherheit schätzen, die Option zu haben, zusätzliche Serviceleistungen in Anspruch nehmen zu können. In der Stadt Wesseling gibt es zwei dieser Service-Wohn-Anlagen:

- CBT-Wohnhaus St. Luica „Wohnen mit Service“ in der Sebastianusstraße 11 mit Wohnungen für rd. 100 Bewohner
- Pflorgeteam Dreßen „Service Wohnen“ im Westring 15 mit Wohnungen zwischen 24 und 89 m<sup>2</sup>.

---

<sup>7</sup> vgl. Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000

## Ältere möchten am liebsten im gewohnten Umfeld bleiben

Der Anteil von älteren Einwohnern ist in Wesseling geringer als im Rhein-Erft-Kreis. Im Zuge der Alterung der Gesellschaft hat der Anteil der älteren Einwohner aber auch in Wesseling deutlich zugenommen (siehe Kapitel 1.5) und auch für die Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg der älteren Einwohner zu rechnen.

Nach dem Zensus 2011 leben die Seniorenhaushalte (nur Senioren im Haushalt) in Wesseling je zur Hälfte im eigenen Eigentum und zur Miete. Deutschlandweite Studien und Befragungen zeigen, dass beiden Gruppen gemein ist, dass sie zum überwiegenden Teil dort wohnen bleiben möchten, wo sie derzeit leben. Gleichzeitig möchten die Senioren solange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben führen. Barrierearme und freie Wohnungen, teilweise in Kombination mit Service-Wohnen, stehen also ebenfalls in der Nachfragegunst der Senioren. Dass ein örtlicher Bezug vorhanden bleiben soll bzw. gewünscht ist, zeigen die beiden barrierefreien Neubauprojekte in Wesseling, die im Ortsteil Keldenich und Urfeld entstanden sind. Die beiden Anlagen des betreuten Wohnens –also mit Service-Angeboten- finden sich in zentraler Lage im Stadtteil Wesseling und spiegeln den Wunsch der Senioren nach einer fußläufigen Erreichbarkeit von zentralen Infrastruktureinrichtungen wieder.

### 3.3 Teilräumlicher Blick auf den Wesselinger Wohnungsmarkt

#### 3.3.1 Strukturen und Entwicklung in den vier Stadtteilen

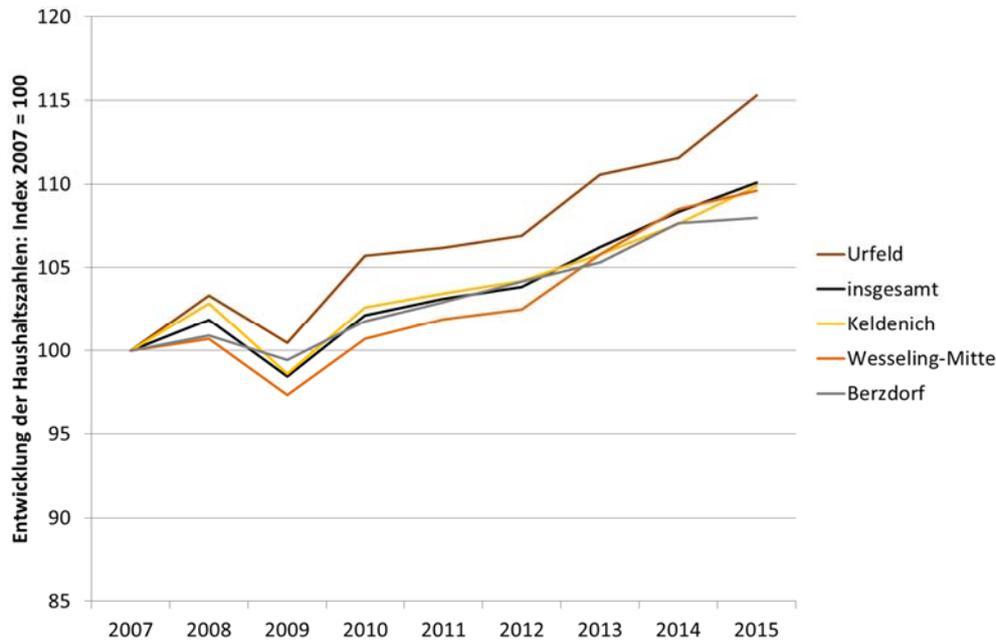
Die Stadt Wesseling gliedert sich in vier Stadtteile:

- Wesseling Mitte
- Berzdorf
- Keldenich
- Urfeld

Der größte Stadtteil von der Einwohnerzahl ist Keldenich mit rd. 15.300 Einwohnern (41% aller Einwohner), gefolgt von Wesseling-Mitte mit rd. 13.100 Einwohner (35%). Im Stadtteil Berzdorf leben rd. 4.900 Einwohner (13%) und in Urfeld rd. 4.200 Einwohner (11%).

Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte in allen Stadtteilen gestiegen. In der gesamten Stadt nahm die Zahl der Haushalte zwischen 2007 und 2015 um 10% zu. Die stärkste Zunahme gab es im Stadtteil Urfeld mit +15%. Leicht unterdurchschnittlich war demgegenüber die Entwicklung in Berzdorf mit +8%.

**Abbildung 52: Entwicklung der Haushaltszahlen in den Stadtteilen, 2007-2015**

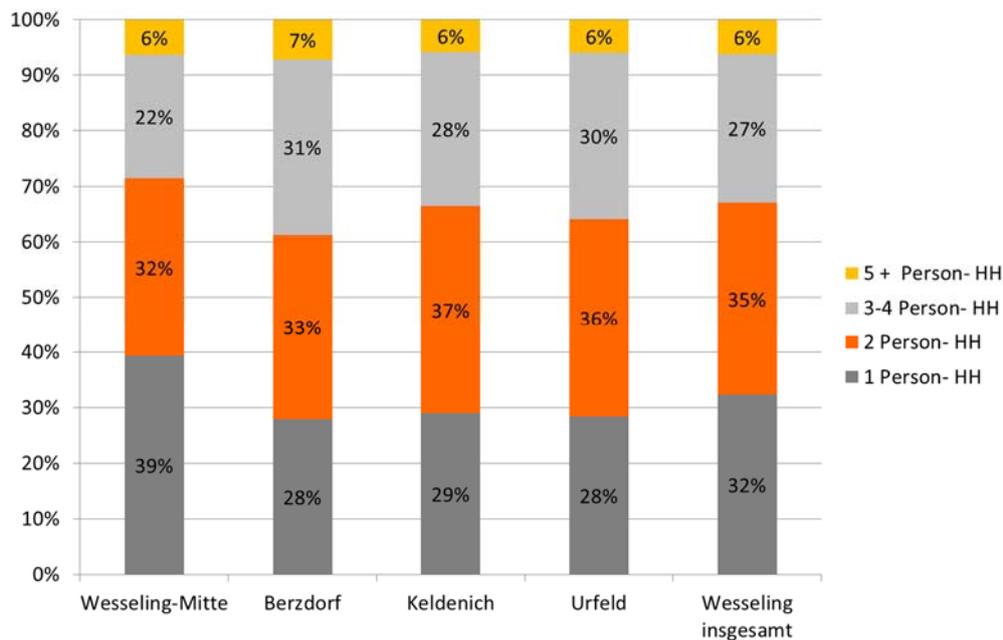


Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling

empirica

Der Großteil der Haushalte in Wesseling sind Ein- und Zweipersonenhaushalte (67%). Im Stadtteil Wesseling-Mitte liegt der Anteil mit 71% noch wesentlich höher. Im Stadtteil Keldenich gibt es mit 37% den größten Anteil von Zweipersonenhaushalten. Im Stadtteil Berzdorf gibt es demgegenüber anteilig mehr größere Haushalte mit 4 Personen und mehr.

**Abbildung 53: Größe der Haushalte, 2011**

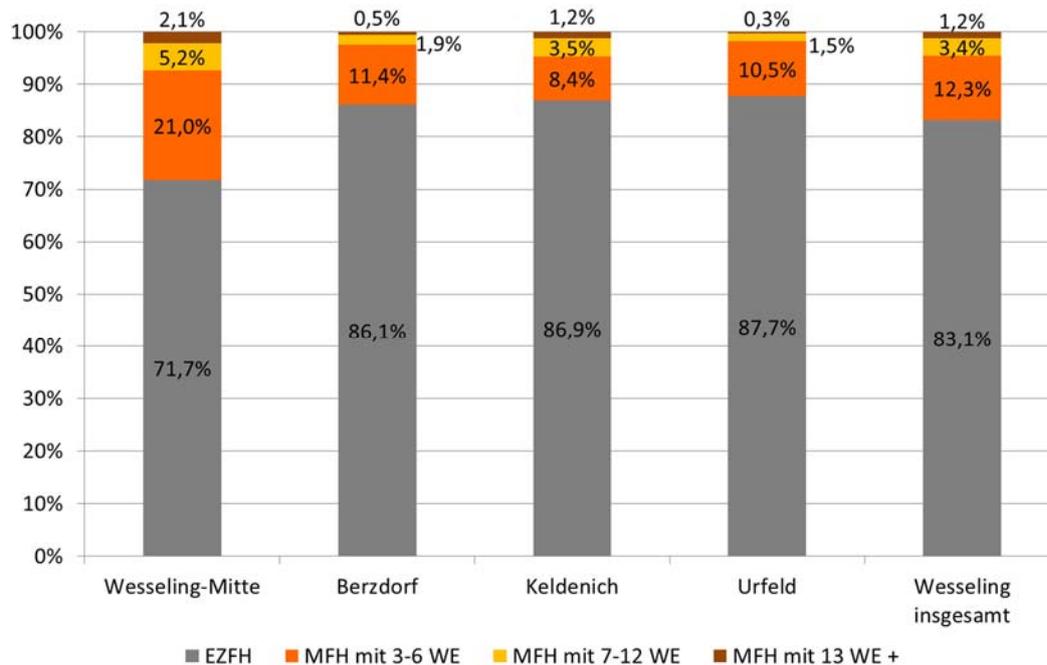


Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling/ Zensus 2011

empirica

Der Wohngebäudebestand in Wesseling ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Rund 83% der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 54). In Wesseling-Mitte gibt es erwartungsgemäß den größten Anteil von Mehrfamilienhäusern, wobei Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen überwiegen. In den anderen Stadtteilen dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern hat der Großteil der Wohngebäude auch hier 3 bis 6 Wohnungen.

**Abbildung 54: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling/ Zensus 2011

**empirica**

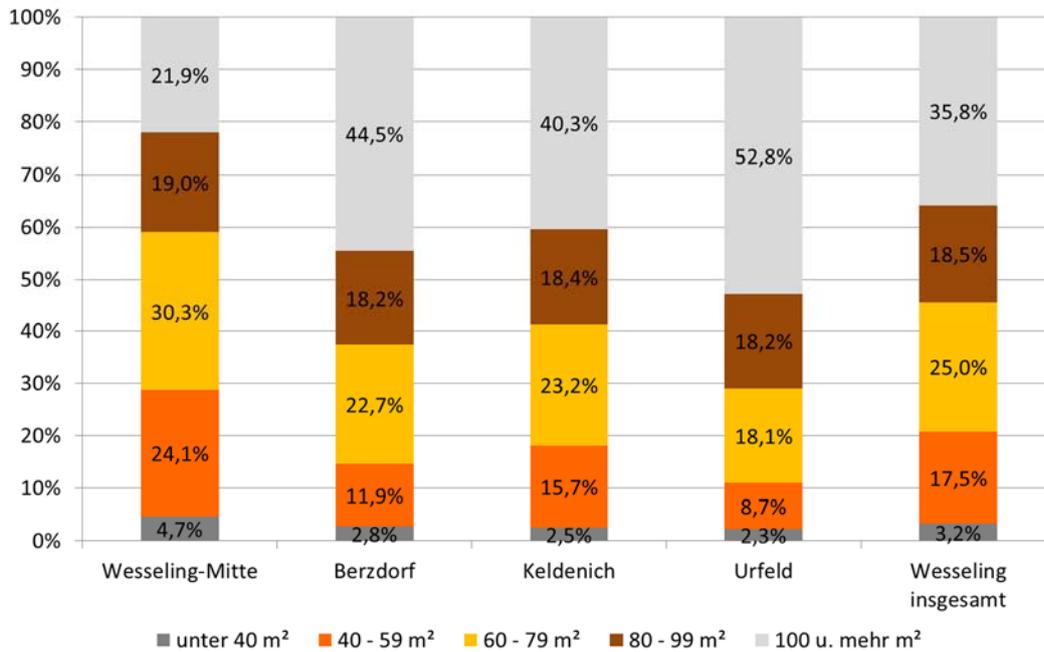
Entsprechend dem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern sind über die Hälfte der Wohngebäude in Wesseling freistehende Häuser oder Doppelhäuser. Die anderen Wohngebäude sind Reihenhäuser (42%). In Wesseling-Mitte halten sich Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser in etwa die Waage. In Keldenich sind die Hälfte aller Wohngebäude Reihenhäuser. In Urfeld spielen demgegenüber Reihenhäuser kaum eine Rolle (vgl. Abbildung 76 im Anhang).

Der Wohngebäudebestand in Wesseling-Mitte ist im Vergleich am ältesten (vgl. Abbildung 77 im Anhang). Wohngebäude, die bis Ende der 1970er erbaut wurden, machen hier einen Anteil von über 70 % aus. In Berzdorf gibt es im Vergleich besonderes viele Wohngebäude aus den 1990er Jahren, während in Keldenich im Vergleich besonders viele Wohngebäude aus den 1980er stammen. In Urfeld liegt der Anteil von Wohngebäuden, die ab dem neuen Jahrtausend gebaut wurden, im Vergleich zu den anderen Stadtteilen höher.

In Wesseling wohnen etwas mehr als die Hälfte der Haushalte zur Miete (55%). In Wesseling-Mitte liegt der Anteil entsprechend der Gebäudestruktur mit über 70% deutlich höher. In den anderen Stadtteilen überwiegen anteilig die Eigentümerhaushalte (vgl. Abbildung 78 im Anhang).

Kleine Wohnungen mit unter 40 m<sup>2</sup> gibt es in Wesseling kaum (Abbildung 55). Der Großteil der Wohnungen hat eine Wohnfläche von 40 bis unter 100 m<sup>2</sup>. Etwas mehr als ein Drittel aller Wohnungen in Wesseling verfügt über eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr. In Urfeld gibt es anteilig die meisten großen Wohnungen mit 100 und mehr m<sup>2</sup>. Ihr Anteil liegt bei rd. 53%. In Wesseling-Mitte fällt der Anteil mit rd. 22% deutlich geringer aus. In Wesseling-Mitte gibt es anteilig wesentlich mehr Wohnungen, die über eine Wohnfläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> verfügen.

**Abbildung 55: Wohnungsgrößen, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling/ Zensus 2011

**empirica**

Nach dem Zensus standen 2011 3,3% aller Wohnungen in Wesseling leer. Einen überdurchschnittlichen Anteil gab es dabei im Stadtteil Keldenich. Im Stadtteil standen 2011 gut 4,1% der Wohnungen leer. In den anderen Stadtteilen war der Wohnungsleerstand demgegenüber wesentlich geringer und lag deutlich unter dem städtischen Durchschnittswert.

### 3.3.2 Stärken und Schwächen der Wesselinger Stadtteile

Wesseling	
<b>Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 13.100 Einwohner (35% aller Einwohner der Stadt)</li> <li>• zweitgrößter Stadtteil</li> <li>• höchster Anteil von Senioren (65+)</li> <li>• höchster Anteil von jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre)</li> <li>• höchster Anteil von Personen mit Migrationshintergrund</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche: 5.535.832 m<sup>2</sup></li> <li>• größter Stadtteil nach der Fläche</li> <li>• zweithöchste Einwohnerdichte aller Stadtteile</li> </ul>
<b>Haushaltsentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• positive Haushaltsentwicklung im Schnitt der Stadt (2007-2015 +10%)</li> </ul>
<b>Haushaltsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• höchster Anteil von Einpersonenhaushalten</li> <li>• geringster Anteil von 3 und 4-Personenhaushalten</li> <li>• durchschnittlicher Anteil von großen Haushalten (5+)</li> <li>• unterdurchschnittlicher Anteil von Zweipersonenhaushalten</li> <li>• Mieterhaushalte überwiegen eindeutig</li> </ul>
<b>Wohngebäudestruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• höchster Anteil von Mehrfamilienhäusern</li> <li>• bei Mehrfamilienhäusern überwiegen kleine Mehrfamilienhäuser (3-6 WE)</li> <li>• erhöhter Anteil von Reihenhäusern</li> <li>• Wohnungen sind im Schnitt kleiner</li> <li>• fast ein Drittel der Wohnungen hat eine Wohnfläche zwischen 60 und 79 m<sup>2</sup></li> <li>• ältester Wohnungsbestand, 70% der Wohnungen wurde vor 1978 erbaut</li> <li>• zweithöchste Leerstandsquote (3,3%)</li> </ul>
<b>Flächenpotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11,9 Hektar (inkl. Rheintal Quartier)</li> </ul>
<b>Immobilienpreise/ Bodenrichtwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medianangebotsmiete für Bestandswohnungen (2016/2017): 8,00 pro m<sup>2</sup></li> <li>• Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (2017): 215-220 pro m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute ÖPNV-Anbindung über Stadtbahnhaltestellen sowie verschiedene Buslinien</li> </ul>
<b>MIV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute MIV-Anbindung (A555)</li> </ul>
<b>Kindergärten und Schulen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei Grundschulen</li> <li>• acht Kindertageseinrichtungen</li> <li>• mehrere weiterführenden Schulen (Haupt- und Realschule, Gymnasium)</li> </ul>
<b>Ärzte und Apotheken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• diverse Arztpraxen und mehrere Apotheken</li> </ul>
<b>Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere Supermärkte und weitere Nahversorgungsangebote</li> </ul>
<b>Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rheinpark (27.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Parkanlage Birkenwäldchen (23.000 m<sup>2</sup>)</li> </ul>

<b>Image</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Image noch durch Industriestandorte geprägt und weniger als Wohnstandort</li> </ul>
<b>SWOT</b>	<p><b>Stärken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Infrastrukturausstattung (Versorgungsangebote, Schulen, Kitas)</li> <li>• gute ÖPNV- und MIV-Anbindung</li> <li>• gestiegene Attraktivitäten im Citybereich und am Rheinufer</li> </ul> <p><b>Schwächen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. negatives Image als Wohnstandort</li> <li>• tlw. Modernisierungsstau bei Gebäuden</li> <li>• schlechte Anbindung rheinnahe City/ Rheinufer an die südwestliche City</li> <li>• kleinteilige Problemlagen (Mikrolagen)</li> <li>• Lärmbelastung entlang des A 555 Korridors</li> </ul> <p><b>Chancen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualifizierung des Wohnstandortes City (u.a. durch das Rheintal-Quartier)</li> <li>• Städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsbereichs</li> <li>• Aufwertung der Rhein-nahen Lagen der Innenstadt</li> <li>• Weiterentwicklung / Aufwertung der ehem. „GAG-Siedlung“ an der Ahrstraße</li> </ul> <p><b>Risiken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaum Wohnbaupotenziale (nach Realisierung d. Rheintal-Quartiers)</li> <li>• unzureichende Weiterentwicklung der Bestände</li> <li>• Versorgungsinfrastrukturen entwickeln sich nur unzureichend mit (Rheintal-Quartier)</li> </ul>
<b>Fotos</b>	

Keldenich	
<b>Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 15.300 Einwohner (41% aller Einwohner der Stadt)</li> <li>• größter Stadtteil</li> <li>• leicht überdurchschnittlicher Anteil von Senioren (65+), Anteile anderer Altersklassen liegt im Schnitt</li> <li>• Durchschnittlicher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche: 5.535.832 m<sup>2</sup></li> <li>• zweitgrößter Stadtteil nach der Fläche</li> <li>• höchste Einwohnerdichte aller Stadtteile</li> </ul>
<b>Haushaltsentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• positive Haushaltsentwicklung im Schnitt der Stadt (2007-2015 +10%)</li> </ul>
<b>Haushaltsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterdurchschnittlicher Anteil von Einpersonenhaushalten</li> <li>• überdurchschnittlicher Anteil von Zweipersonenhaushalten</li> <li>• durchschnittlicher Anteil von Mehrpersonenhaushalten</li> <li>• Eigentümerhaushalte überwiegen leicht</li> </ul>
<b>Wohngebäudestruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern</li> <li>• viele Einfamilienhäuser sind Reihenhäuser</li> <li>• geringster Anteil von Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern (3- 6 WE)</li> <li>• durchschnittlicher Anteil von größeren Mehrfamilienhäusern (&gt; 6 WE)</li> <li>• Mehrfamilienhäuser v.a. im Norden (Aachener Str.), entlang des nördlichen Kronenwegs und an der Sechtemer Strasse</li> <li>• größere Wohnungen überwiegen (über 50% der Wohnungen: ab 80 m<sup>2</sup>)</li> <li>• 70% der Wohngebäude wurden vor 1987 gebaut</li> <li>• 2011: Höchste Leerstandsquote (4,1%)</li> </ul>
<b>Flächenpotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 24,9 Hektar (inkl. Eichholz 2.BA)</li> </ul>
<b>Immobilienpreise/ Bodenrichtwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medianangebotsmiete für Bestandswohnungen (2016/2017): 7,50 pro m<sup>2</sup></li> <li>• Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (2017): 215-280 pro m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖPNV-Anbindung ausschließlich über Bus (verschiedene Linien)</li> </ul>
<b>MIV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute MIV-Anbindung ( rd. 2,2 km bis zur A555)</li> </ul>
<b>Kindergärten und Schulen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei Grundschulen</li> <li>• sieben Kindertageseinrichtungen</li> <li>• keine weiterführende Schule</li> </ul>
<b>Ärzte und Apotheken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere Arztpraxen und eine Apotheke</li> </ul>
<b>Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere Supermärkte und weitere Nahversorgungsangebote</li> <li>• 1 Nahversorgungszentrum / Eichholzer Straße</li> </ul>
<b>Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet Entenfang (mit See)</li> </ul>
<b>Image</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beliebter Wohnstandort mit gutem Image</li> </ul>

**SWOT****Stärken:**

- gute Versorgungsinfrastruktur
- beliebter Einfamilienhausstandort mit positivem Image (Neubaugebiet Eichholz)
- Bezüge zu den Wohnorten im Vorgebirge
- gute MIV-Anbindung

**Schwächen:**

- ÖPNV-Anbindung (nur Bus)
- kleinteilige Problemlagen

**Chancen:**

- Verfügbarkeit größerer Wohnbaupotenziale
- Weiterentwicklung als EFH-Standort
- Stabilisierung der kleinteiligen Problemlagen

**Risiken:**

- unzureichende Weiterentwicklung der Bestände

**Fotos**

Berzdorf	
<b>Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.900 Einwohner (13% aller Einwohner der Stadt)</li> <li>• kleinerer Stadtteil nach der Einwohnerzahl</li> <li>• viele Familien, wenig Senioren: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ überdurchschnittlicher Anteil von unter 18-Jährigen</li> <li>➢ überdurchschnittlicher Anteil von 40 bis unter 65-Jährigen</li> <li>➢ unterdurchschnittlicher Anteil von 65-Jährigen und älter</li> </ul> </li> <li>• geringer Anteil von Personen mit Migrationshintergrund</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche: 4.293.268 m<sup>2</sup></li> <li>• kleinster Stadtteil nach der Fläche</li> <li>• geringe Einwohnerdichte</li> </ul>
<b>Haushaltsentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterdurchschnittliche Haushaltsentwicklung seit 2007 mit +8%</li> </ul>
<b>Haushaltsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterdurchschnittlicher Anteil von 1-Personenhaushalten</li> <li>• überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit 3 bis 4 Personen sowie 5 und mehr Personen</li> <li>• Eigentümerhaushalte überwiegen</li> </ul>
<b>Wohngebäudestruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen deutlich</li> <li>• freistehende EFH und Doppelhäuser dominieren, gut ein Drittel der Wohngebäude sind zudem Reihenhäuser</li> <li>• anteilig wenig kleine Wohnungen (&lt;79 m<sup>2</sup>) und mehr größere Wohnungen</li> <li>• Wohngebäude sind im Vergleich relativ jung: 40% der Gebäude wurden nach 1987 erbaut</li> <li>• Wohnungsleerstand ist unauffällig: Leerstandsquote von 2,8%</li> </ul>
<b>Flächenpotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,6 Hektar</li> </ul>
<b>Miet- und Kaufpreise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medianangebotsmiete für Bestandswohnungen(2016/2017): 8,4 € pro m<sup>2</sup></li> <li>• Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (2017): 235-250 pro m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖPNV-Anbindung ausschließlich über Bus (Linie 722, 930)</li> </ul>
<b>MIV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute MIV-Anbindung (1,5 km zur A 553 u. 5 km zur A555)</li> </ul>
<b>Kindergärten und Schulen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Grundschule</li> <li>• vier Kindertageseinrichtungen</li> <li>• keine weiterführende Schule</li> </ul>
<b>Ärzte und Apotheken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis</li> </ul>
<b>Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Lebensmittelladen, ein Discounter (Fachmarktzentrum)</li> <li>• Bäckerei und Post</li> </ul>
<b>Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeit- und Naherholungsanlage Entenfang (141.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Coenders Park (10.000 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>Image</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhausstandort, „Brühl näher als Wesseling“</li> </ul>

<b>SWOT</b>	<p><b>Stärken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dörflicher Charakter</li><li>• attraktive/gepflegte Ortsmitte</li><li>• Nähe zu Brühl</li></ul> <p><b>Schwächen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nahversorgungsangebot</li><li>• ÖPNV-Anbindung (nur Bus)</li><li>• tlw. Sichtbeziehungen zu Industrieanlagen</li></ul> <p><b>Chancen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ansiedlung Nahversorgung</li><li>• Weiteretablierung als Familienstandort</li></ul> <p><b>Risiken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kaum Wohnbaupotenziale vorhanden</li><li>• unzureichende Weiterentwicklung Stadtteilkern</li></ul>
<b>Fotos</b>	

Urfeld	
<b>Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.200 Einwohner (11% aller Einwohner der Stadt)</li> <li>• kleinster Stadtteil</li> <li>• viele Familien (überdurchschnittlicher Anteil von unter 18-Jährigen)</li> <li>• überdurchschnittlicher Anteil von 40 bis unter 65-Jährigen</li> <li>• unterdurchschnittlicher Anteil von 30 bis unter 40-Jährigen</li> <li>• geringster Anteil von Personen mit Migrationshintergrund (9%)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche: 5.756.363 m<sup>2</sup></li> <li>• zweitkleinster Stadtteil nach der Fläche</li> <li>• geringste Einwohnerdichte aller Stadtteile</li> </ul>
<b>Haushaltsentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überdurchschnittliche Haushaltsentwicklung (2007-2015 +15%)</li> </ul>
<b>Haushaltsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterdurchschnittlicher Anteil von 1-Personenhaushalten</li> <li>• überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten mit 3 bis 4 Personen</li> <li>• Eigentümerhaushalte überwiegen (höchster Anteil im Vergleich)</li> </ul>
<b>Wohngebäudestruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmen das Ortsbild (v.a. freistehende EFH und Doppelhäuser)</li> <li>• kaum große Mehrfamilienhäuser (&gt; 13 WE)</li> <li>• über 50% der Wohnungen haben 100 m<sup>2</sup> und mehr an Wohnfläche.</li> <li>• Wohngebäude sind im Vergleich relativ jung: 40% der Gebäude wurden nach 1987 erbaut</li> <li>• Wohnungsleerstand spielt keine Rolle: Leerstandsquote von 1,9%</li> </ul>
<b>Flächenpotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12,6 Hektar</li> </ul>
<b>Immobilienpreise/ Bodenrichtwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medianangebotsmiete für Bestandswohnungen (2016/2017): 7,70 pro m<sup>2</sup></li> <li>• Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (2017): 205-250 pro m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahnlinie 16 mit Haltepunkt Urfeld</li> <li>• Busanbindung über Linie 721</li> </ul>
<b>MIV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute MIV-Anbindung ( rd. 2,3 km bis zu A555; direkte Anbindung an L 300)</li> </ul>
<b>Kindergärten und Schulen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Grundschule</li> <li>• drei Kindertageseinrichtungen</li> <li>• keine weiterführende Schule</li> </ul>
<b>Ärzte und Apotheken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere Arztpraxen und eine Apotheke</li> </ul>
<b>Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Supermarkt und eine Bäckerei</li> </ul>
<b>Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rheinlage</li> <li>• Lage im Grünen</li> </ul>
<b>Image</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gutes durch Rheinlage geprägtes Image</li> </ul>

<b>SWOT</b>	<p><b>Stärken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dörflicher Charakter</li><li>• Rheinlage</li><li>• ruhiger Wohnstandort</li><li>• beliebter Einfamilienhausstandort mit positivem Image</li><li>• gute ÖPNV- und MIV-Anbindung</li><li>• Neubautätigkeit</li></ul> <p><b>Schwächen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• wenig Nahversorgungsangebote, v.a. im Zentrum fehlen Angebote</li><li>• tlw. Modernisierungstau bei einzelnen Gebäuden</li><li>• Sonderfall Bauruine am Rheinufer</li></ul> <p><b>Chancen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• größere Wohnbauflächenpotenziale</li><li>• Schließung kleiner Baulücken im Ortskern</li><li>• attraktive Potenziale für Modernisierungen</li></ul> <p><b>Risiken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust des dörflichen Charakter durch zu starke Nachverdichtung</li><li>• Infrastrukturausstattung muss mit Siedlungsentwicklung mitgehen</li></ul>
<b>Fotos</b>	 <p>The 'Fotos' section contains six photographs arranged in a 3x2 grid. The top-left photo shows a wide river (the Rhine) with a paved path and a fence in the foreground. The top-right photo shows a white, two-story building with a prominent green arched entrance. The middle-left photo shows a residential street with several cars parked along the side. The middle-right photo shows a three-story brick building with multiple windows. The bottom-left photo shows a modern, multi-story brick apartment building with balconies. The bottom-right photo shows a cobblestone square or courtyard area with trees and a bench.</p>

### 3.4 Zwischenfazit: Angebotsengpässe in allen Segmenten – qualitative Mängel im Wohnungsbestand – Stadtteile mit unterschiedlichen Qualitäten

Wesseling liegt im ersten Ring um die Stadt Köln und befindet sich in zentraler Lage auf der Achse Köln-Bonn. Über die Autobahn 555 und die Linie 16 ist Wesseling an Köln und Bonn gut angebunden. Angesichts der wachsenden Einwohner- und Haushaltszahlen in der gesamten Köln-Bonner Region und einer seit 2014 ausgeweiteten Wohnungsbautätigkeit konnte Wesseling in der jüngsten Zeit die Nachfragepotenziale aus der Region, insbesondere aus der Stadt Köln, nutzen. In nahezu allen Segmenten ist der Wesselinger Wohnungsmarkt derzeit angespannt.

Im Einfamilienhausbereich hat die Entwicklung des Baugebietes Eichholz im Stadtteil Keldenich zu Zuwanderungen aus der gesamten Region geführt. Maßgeblich hierfür war das Zusammenspiel aus attraktiver Lage, der Möglichkeit für Familien individuell zu bauen, einem insgesamt geringen Grundstücksangebot in der Region sowie einem günstigen Preisniveau. Im Ergebnis ist nicht nur ein funktionierendes Neubaugebiet entstanden. Vielmehr hat Eichholz dazu beigetragen, das über mehr als ein Jahrzehnt kaum noch am regionalen Wohnungsmarkt sichtbare Wesseling wieder auf das Radar wohnungssuchender Haushalte in der gesamten Region zu setzen. Auch wenn derzeit der zweite Bauabschnitt von Eichholz entwickelt wird, wird dieses Potenzial nicht ausreichen, um die Nachfrage nach familieneegnetem Wohnraum in Wesseling vollständig zu bedienen.

Während der Einfamilienhausbestand sich auf einem Verjüngungspfad befindet, läuft dieser Prozess im Mehrfamilienhausbestand in Wesseling langsam an. Erst seit 2014 sind wieder vermehrt Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden. Der nächste große Schritt ist das Rheintal-Quartier. Der Wesselinger Geschosswohnungsbestand ist im Ergebnis einer geringen Bautätigkeit in den letzten 15 Jahren überproportional gealtert. Er ist zudem gekennzeichnet durch überdurchschnittlich viele Wohnungen in größeren Gebäuden. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass Geschosswohnungen in Wesseling für Haushalte von außerhalb, die eher qualitäts- als preisorientiert suchten, nur eingeschränkt geeignet waren. Dies sind z.B. Ein- und Zweipersonenhaushalte, die ihren neuen Arbeitsplatz in Wesseling antreten und eine gut ausgestattete Mietwohnung in der Nähe des Arbeitsplatzes suchen oder auch Haushalte, denen der Kauf einer neuen Eigentumswohnung in Köln zu teuer ist. Das Angebot an Mietwohnungen im Neubau in Wesseling ist jedoch mengenmäßig sehr eingeschränkt.

Ältere Haushalte, die ihre Wohnsituation verbessern möchten, suchen vor allem barrierearmen Wohnraum in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung. Wichtig dabei sind die fußläufige Nähe zum Einkaufen und wenigstens eine Bushaltestelle. Gesucht werden Wohnungen zur Miete und zum Kauf, die nicht zu groß sind. In den aktuell in Wesseling realisierten Mehrfamilienhäusern im Neubau fragen auch ältere Haushalte nach, die bislang im Einfamilienhaus oder in einer Mietwohnung wohnen. Diese Nachfrage wird sich angesichts einer wachsenden Zahl älterer Haushalte in Wesseling ausweiten.

Auch das preiswerte Segment der Mietwohnungen ist angespannt – zurückzuführen auf ein knapper gewordenen Angebot preisgünstiger freifinanzierter Wohnungen und einen Rückgang bei mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen. Der Nachfrage- druck bei preisgünstigen Mietwohnungen ist am stärksten bei jüngeren und älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten, hat aber auch an Fahrt gewonnen bei großen Fa- milienhaushalten. Auch anerkannte Flüchtlingshaushalte finden auf dem freien Miet- wohnungsmarkt in Wesseling kaum Wohnungen und müssen in den Übergangshei- men verbleiben. Eine Verbesserung der Lage ist in Kürze zu erwarten, da die Stadt Wesseling derzeit in Eigenregie preisgünstigen Wohnungsbau für Haushalte mit ge- ringem Einkommen schafft.

Derzeit ist absehbar, dass einige größere Wohnungsbestände in Wesseling in den nächsten Jahren modernisiert werden. Dies ist eine wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Notwendigkeit, um den qualitativ relativ schlechten Wesselinger Geschosswohnungsbestand auf einen modernen Stand zu bringen. Dabei kann es dazu kommen, dass ein Teil der dort wohnenden Haushalte mit geringen Ein- kommen sich neuen Wohnraum sucht, sofern die Mieten nach der Modernisierung deren Budgets übersteigen. Für die Stadtentwicklung kann hieraus ein Risiko resul- tieren, wenn es zu Konzentrationen von Haushalten mit geringen Einkommen an an- deren Standorten in der Stadt Wesseling kommt.

Die vier Wesselinger Stadtteile haben unterschiedliche Profile und Qualitäten als Wohnstandorte. Berzdorf und Urfeld sind die kleinsten Stadtteile und in hohem Maß durch Familienwohnen geprägt. Urfeld hat durch seine Lage direkt am Rhein eine hohe Attraktivität, besitzt aber nur wenige Versorgungsangebote. Berzdorf hat ein at- traktives dörfliches Zentrum, ist aber in einigen Bereichen durch wenig attraktive Sichtbeziehungen zur Industrie geprägt. Keldenich hat durch seine Nähe zum Vorge- birge ein gutes Image als Wohnstandort. Es gibt aber auch Bereiche, die weniger at- traktiv sind. Die Kernstadt von Wesseling profitiert von ihrer guten Anbindung mit dem ÖPNV und ihrer guten Ausstattung mit Versorgungsangeboten, ist aber durch ein nach wie vor negatives Image als Wohnstandort gekennzeichnet, dass wiederum ne- gativ auf das Image der gesamten Stadt Wesseling wirkt.

## 4. Perspektiven des Wesselinger Wohnungsmarktes

### 4.1 Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage

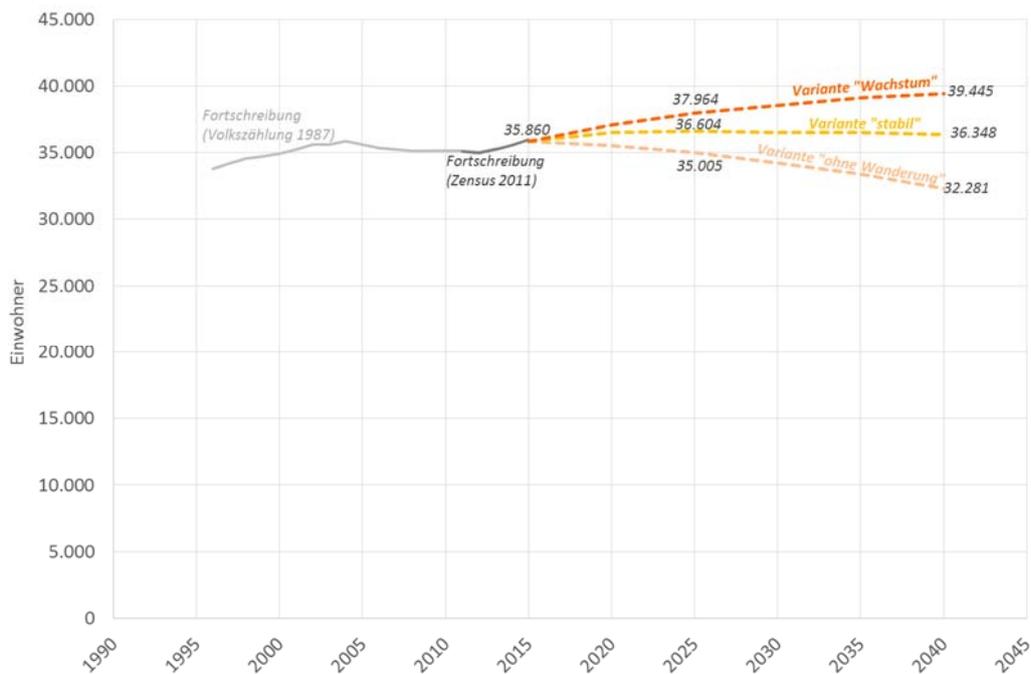
#### 4.1.1 Drei Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

##### Berechnung von drei Entwicklungspfaden

empirica hat im Rahmen der vorliegenden Untersuchung drei Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Wesseling bis zum Jahr 2040 berechnet:

- Die **Variante „ohne Wanderung“** gibt wieder, wie sich die Bevölkerung in Wesseling zukünftig entwickeln würde, wenn der Wanderungssaldo „0“, d.h. ausgeglichen ist. Die Variante soll lediglich die Bedeutung der Wanderung für die Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen bzw. darstellen, wie sich die Bevölkerung nur durch Sterbe- und Geburtenfälle entwickeln würde.
- In der **Variante „stabil“** wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Wesseling auf Basis des Wanderungsverhaltens der Jahre 2010 bis 2014 sowie unter Berücksichtigung der v.a. in 2015 aufgetretenen Flüchtlingsentwicklung berechnet.
- Die **Variante „Wachstum“** lehnt sich an die jüngste Gemeindemodellrechnung für Wesseling von it.nrw an, die einen sehr positiven und langfristigen Wachstumspfad für die Stadt darstellt. Grundlage hierfür sind insbesondere die Zuwanderungsvolumina der Jahre 2013 und 2014.

**Abbildung 56: Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Wesseling, 2015 - 2040**



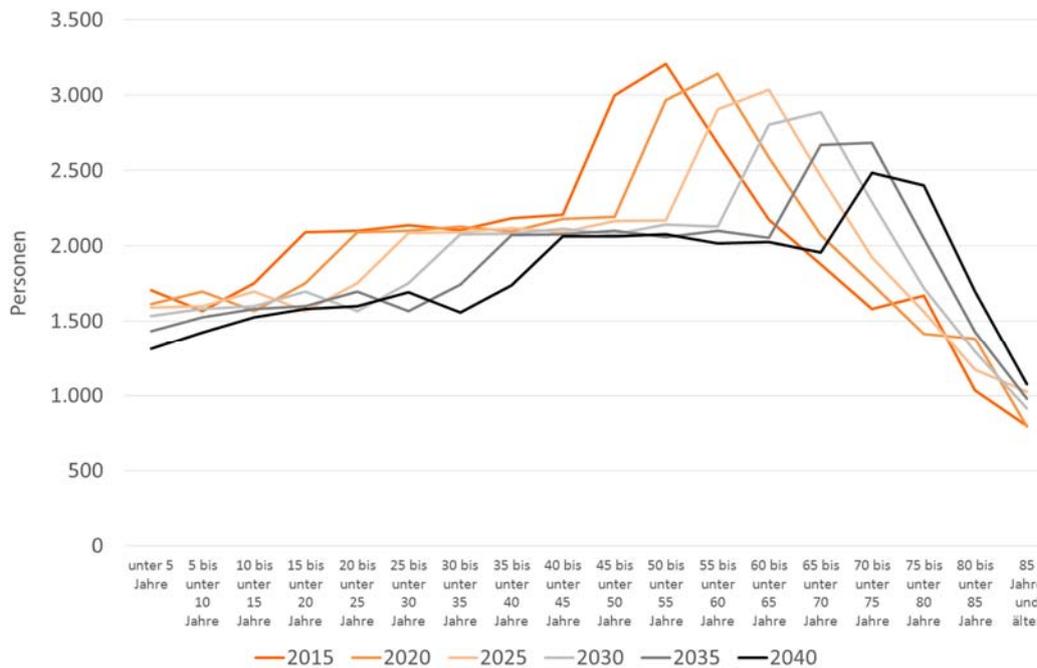
Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen

empirica

### Variante „ohne Wanderung“: Einwohnerverluste und schnelle Alterung

Im Ergebnis dieser Variante sinkt die Einwohnerzahl von Wesseling aufgrund der zukünftig wachsenden Sterbefallüberschüsse (und eines ausgeglichenen Wanderungssaldos) sofort. Innerhalb der nächsten Dekade, d.h. bis 2025 verliert Wesseling in dieser Variante bereits 2,4% seiner Einwohner. 2040 liegt die Einwohnerzahl Wesselings bei nur noch rd. 32.300 Personen, dies wäre eine Schrumpfung zwischen 2015 und 2040 um knapp 10% (vgl. Abbildung 56).

**Abbildung 57: Entwicklung der Altersstruktur in der Variante „ohne Wanderung“ in Wesseling, 2015 - 2040**



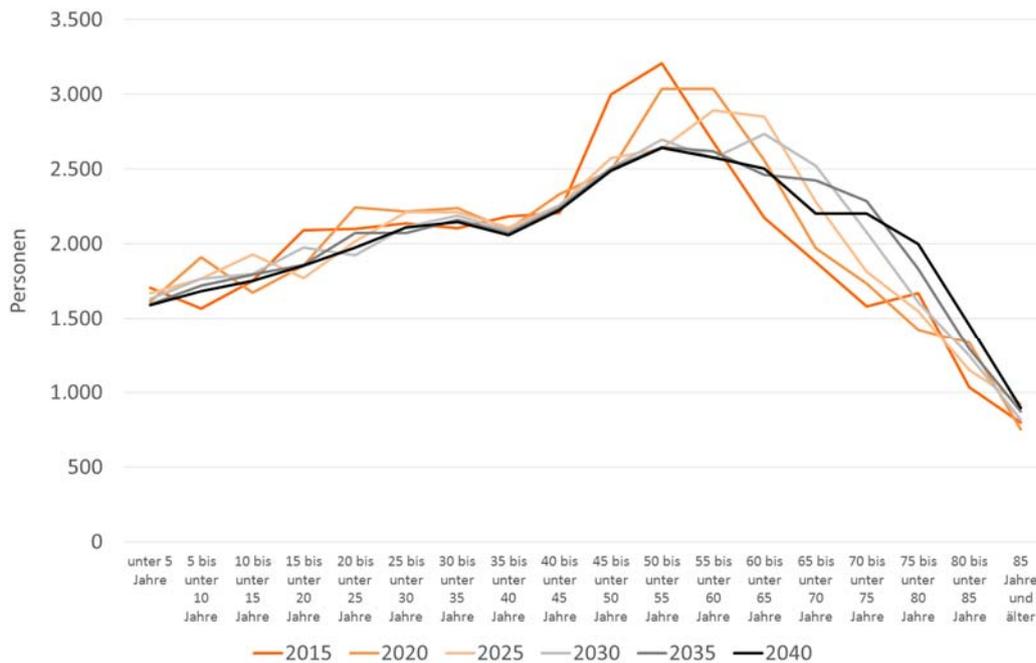
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

### Variante „stabil“: Kein Wachstum mehr ab 2020

In dieser Variante bleibt die Einwohnerzahl von Wesseling über die meiste Zeit des Prognosezeitraums stabil. In kurzer Frist, d.h. bis 2020 steigt sie allerdings noch spürbar. Hier kommen die beiden in dieser Variante angenommenen Effekte „Zuwanderungsvolumen wie 2010 bis 2014“ und „Gewinne aus der Flüchtlingswanderung“ zusammen und überkompensieren die steigenden Sterbefallüberschüsse. Zwischen 2015 und 2020 steigt die Einwohnerzahl in der Variante „stabil“ noch um 1,8%, bleibt dann aber in den kommenden 20 Jahren stabil auf einem Niveau von rd. 36.500 Personen. Es wird dabei angenommen, dass die Zuwanderung von Flüchtlingen nach 2020 nicht mehr so hoch ist wie in der aktuellen Phase (vgl. Abbildung 56).

**Abbildung 58: Entwicklung der Altersstruktur in der Variante „stabil“ in Wesseling, 2015 - 2040**

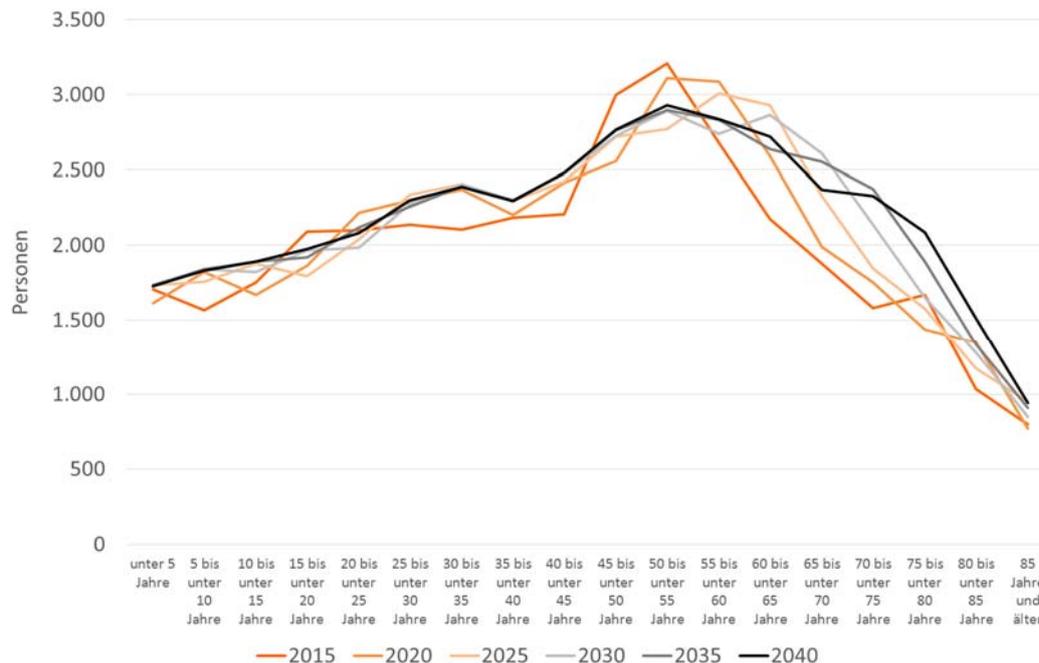


Quelle: eigene Berechnungen

empirica

### Variante „Wachstum“: Langfristiges Wachstum und Stabilisierung der Altersstruktur

In der Variante „Wachstum“ führen die angenommenen Zuwanderungen auf dem Niveau der Jahre 2013 und 2014 dazu, dass die Einwohnerzahl von Wesseling bis 2020 um 3,1% auf rd. 37.000 Einwohner und von 2021 bis 2025 um weitere 2,3% auf knapp 38.000 Einwohner steigt. Trotz steigender Sterbefallüberschüsse (die allerdings aufgrund der angenommenen kräftigen Wanderungsüberschüsse moderater ausfallen als in den beiden anderen Varianten) reichen die Wanderungsüberschüsse bis 2040 aus, dass die Einwohnerzahl von Wesseling langfristig zunimmt. Die Zuwächse werden ab 2030 von Jahr zu Jahr geringer. Im gesamten Prognosezeitraum von 2015 bis 2040 steigt die Einwohnerzahl von Wesseling um 10% (vgl. Abbildung 56). Im Ergebnis wirken die nachhaltigen hohen Zuwanderungsvolumina in dieser Variante zu der günstigsten, d.h. jüngsten Altersstruktur, im Vergleich der Varianten.

**Abbildung 59: Entwicklung der Altersstruktur in der Variante „Wachstum“ in Wesseling, 2015 - 2040**

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

#### 4.1.2 Zukünftige Wohnungsnachfrage in Bandbreiten

##### Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte

Die Nachfrage nach Wohnraum wird nur indirekt durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die entscheidende Größe ist vielmehr die Zahl der Haushalte. In den letzten Jahrzehnten ist dank einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung die Zahl der Haushalte ständig stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dies ist ein Prozess, der sich auch in Wesseling vollzogen hat. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung verwendete Haushaltsprognose wurde für verschiedene Alters- und Haushaltsgrößenklassen erstellt. Bei der Haushaltsprognose werden Zahl und Struktur (Alter der Bezugsperson, Haushaltsgröße) der Haushalte auf Basis des empirica-Haushaltsprognosemodells prognostiziert. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit Hilfe von alters- und kohortenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berechnet. Da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt oder eine Wohnung besitzt, müssen bei der Abschätzung der zukünftigen Haushaltszahlen die Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt werden. Hier wird auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückgegriffen. Die um diese Quoten und statistische Sondereffekte von empirica bereinigten Haushaltszahlen liefern die Zahl der künftig Wohnraum nachfragenden Haushalte.

Im nächsten Schritt wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aufgeteilt in die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erfolgt anhand eines Kohortenmodells, das die regionalen Unterschiede, die

zeitliche Entwicklung sowie die altersspezifischen Strukturen der Ein-/ Zweifamilienhausquoten in Deutschland berücksichtigt. Die Einfamilienhausprognose ist ein wesentlicher Baustein auf dem Weg zur Prognose der Geschosswohnungsnachfrage als maßgeblicher preisbildender Faktor für den Mietwohnungsmarkt. In vielen Regionen Deutschlands ist der Einfamilienhausbau zum direkten Konkurrenten der Geschosswohnungen geworden, sodass sich die Geschosswohnungsnachfrage als Differenz aus Haushalts- und Einfamilienhausprognose ergibt.

### **Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch wachsende Haushaltszahl und durch qualitative Zusatznachfrage**

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten.

- Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage (quantitative Zusatznachfrage) Neubau erforderlich.
- Daneben gibt es aber auch eine auf den Zustand bezogene Neubaunachfrage, die daraus resultiert, dass Haushalte Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht (mehr) bietet. In der Folge übersteigt der Neubau in vielen Regionen den Zuwachs an Haushalten.

Während hohe Qualitäten in Zeiten kräftiger Haushaltszuwächse automatisch durch die quantitative Neubaunachfrage auf den Markt kommen, verlangsamt sich dieser Prozess künftig im Zuge der demografischen Schrumpfung. In der Folge können sich Leerstände ergeben, die sich auf weniger attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren. Wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen fragen aber auch dann noch Neubau nach. Diese qualitative Zusatznachfrage wird alternativ zum klassischen Ersatzbedarf geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dabei ergibt sich das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage durch einen Vergleich der prognostizierten Mengengerüste der Wohnungsnachfrage mit den Qualitäten im vorhandenen Bestand.

Auf Grundlage dieser Methodik wird für die beiden Varianten der Bevölkerungsprognose „stabil“ und „Wachstum“ nachfolgend die Wohnungsnachfrage dargestellt. Da die Variante „ohne Wanderung“ lediglich didaktischer Natur ist und nur aufzeigen soll, wie sich die Bevölkerung ausschließlich durch Geburten und Sterbefälle entwickelt, wird hierfür keine zukünftige Wohnungsnachfrage dargestellt.

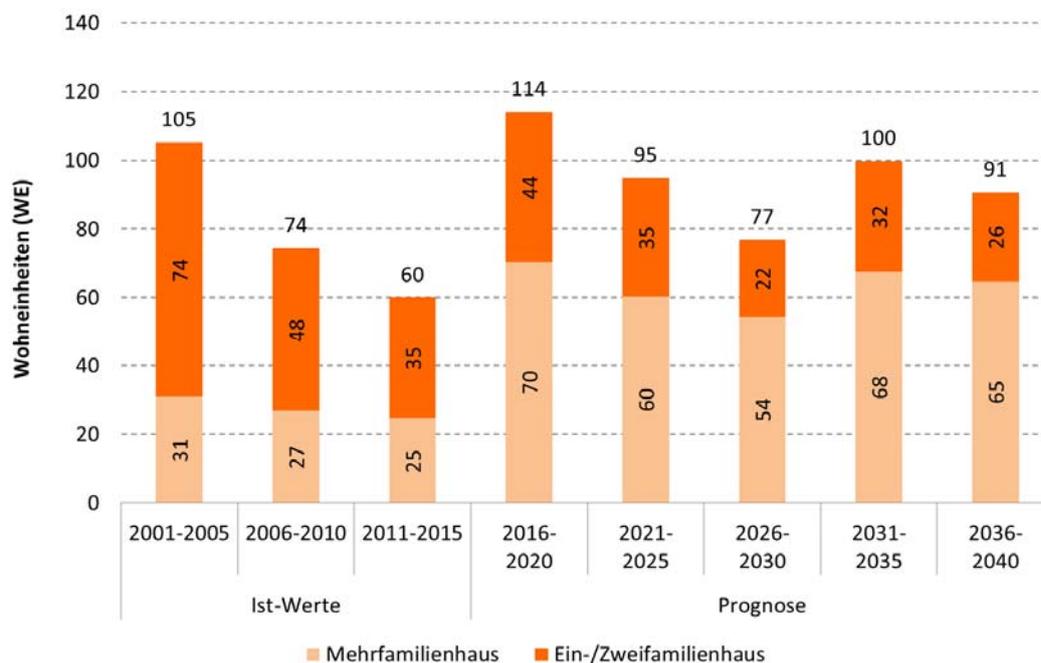
#### **Variante „stabil“: Ab 2021 kaum noch mengenmäßige Neubaunachfrage**

Die Variante „stabil“ ist dadurch gekennzeichnet, dass die Einwohnerzahl und damit auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2020 noch deutlich wächst, die Wachstumsdynamik dann aber nachlässt. Da sich die Verkleinerung der Haushalte in Wesseling fortsetzt, wächst die Haushaltszahl einerseits bis 2020 stärker als die Bevölkerung und steigt nach 2020 trotz einer stabilen Einwohnerzahl noch moderat an. Erst ab 2026 nimmt auch die Zahl der Haushalte in Wesseling nicht mehr zu.

Für die Nachfrage nach Wohnraum bedeuten diese im Zeitablauf unterschiedlichen Trends folgendes: Bis 2020 besteht noch quantitativer Neubaubedarf im nennenswerten Umfang. Der Anteil der qualitativen Neubaunachfrage liegt bei weniger als der Hälfte. Zwischen 2021 und 2025 geht die mengenmäßige Neubaunachfrage deutlich zurück und es wird vermehrt qualitative Neubaunachfrage wirksam. Ab 2026 gibt es nur noch qualitative Neubaunachfrage in Wesseling.

Die quantitative und qualitative Neubaunachfrage zusammen betrachtet, gibt es bis 2020 eine rechnerische Neubaunachfrage in Wesseling von 114 Wohneinheiten (WE) pro Jahr – aufgeteilt auf 70 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) und 44 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage ab, erst auf 95 WE (davon 60 WE in MFH) und ab 2026 auf 77 WE. Ab 2026 wäre aufgrund dann nicht mehr steigender Haushaltszahlen kein mengenmäßiger Neubau mehr erforderlich. In der Realität wird aber auch dann noch Wohnraum im Neubau nachgefragt werden, weil die Qualitäten im Bestand aufgrund der in den Vorjahren geringer gewordenen Neubautätigkeit nach und nach gesunken sind und dazu führen, dass diese schlechten Qualitäten nicht mehr den Anforderungen der Wohnungsnachfrager entsprechen. Dieser qualitativ nicht mehr adäquate Wohnraum wird dann langfristig leer stehen. Da die Qualitäten im Bestand in langer Frist sinken, kommt es zu der scheinbar paradoxen Situation, dass die qualitative Neubaunachfrage ab 2031 sogar steigt.

**Abbildung 60: Variante „stabil“: zukünftige Neubaunachfrage in Wesseling**



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen

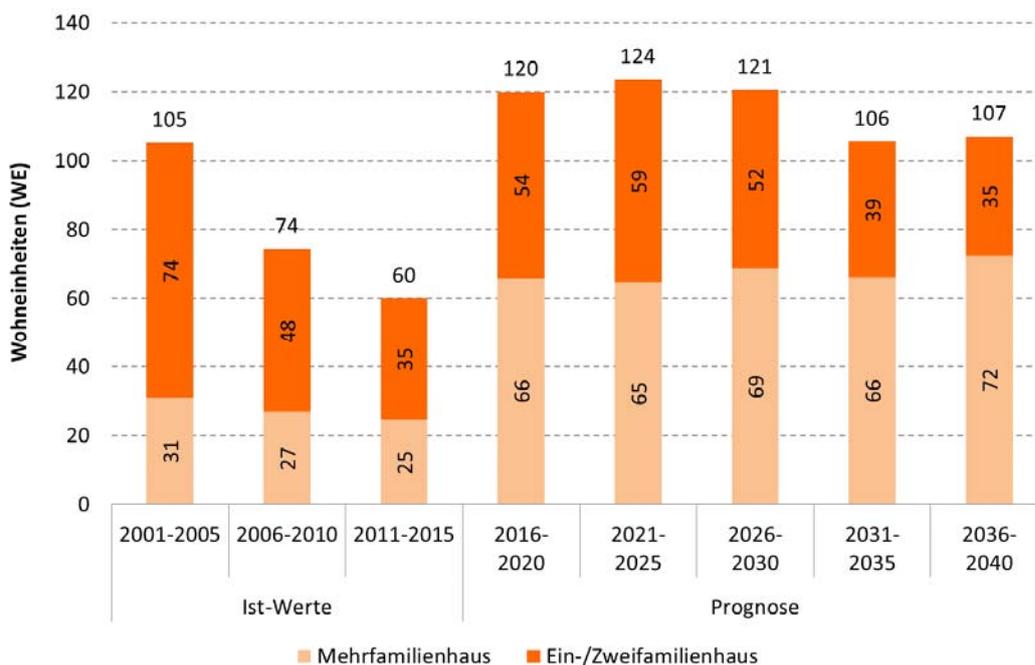
empirica

### Variante „Wachstum“: Neubau von 1.200 Wohnungen bis 2025

Da die Einwohner- und Haushaltszahl in der Variante „Wachstum“ langfristig steigt, gibt es in Wesseling auch eine nachhaltige mengenmäßige Neubaunachfrage. Aufgrund des hohen Wachstumsdrucks können bis 2030, d.h. in den kommenden rund

15 Jahren, im Schnitt rd. 120 WE pro Jahr in Wesseling neu gebaut werden – jeweils zur Hälfte in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Ab 2030 sinkt das Volumen auf knapp 100 WE pro Jahr. Auch wenn die Variante „Wachstum“ in hohem Maß durch einen mengenmäßigen Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushaltzahlen in Wesseling geprägt ist, lässt die Wachstumsdynamik ab 2030 sukzessive nach, so dass der Anteil der qualitativen Neubaunachfrage im Zeitablauf zunimmt. Es gilt das gleiche, wie in der zuvor dargestellten Variante: Qualitativ nicht mehr adäquater (d.h. den Präferenzen der Wohnungsnachfrager entsprechender) Wohnraum in Wesseling wird langfristig leer stehen – nur kommt es in der Variante „Wachstum“ später zu Leerständen als in der Variante „stabil“.

**Abbildung 61: Variante „Wachstum“: zukünftige Neubaunachfrage in Wesseling**



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen

empirica

## 4.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale

### Wohnbaupotenziale: Flächen mit Baurecht, FNP-Flächen

Bei den derzeit in der Stadt Wesseling verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen wird unterschieden in

- Flächen mit Baurecht (u.a. Baulücken) und
- Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP).

Zum Abgleich, ob die zukünftige Neubaunachfrage auf den verfügbaren Flächenpotenzialen realisiert werden kann, ist es notwendig, die zeitlichen Machbarkeiten und die möglichen Anzahlen an Wohneinheiten zu bestimmen.

### 4.2.1 Flächen mit Baurecht

#### Flächen mit B-Plänen: Eichholz und Rheintal-Quartier -700-800 Wohneinheiten kommen sicher bis 2025

Die Entwicklung von zwei Flächenpotenzialen in Wesseling ist sicher.

- Zum einen der zweite Bauabschnitt des Baugebietes Eichholz im Stadtteil Keldenich.<sup>8</sup> Im Gebiet entstehen rd. 250 Wohneinheiten. Baustart war im Frühjahr 2017. Der Schwerpunkt liegt bei Einfamilienhäusern. Im Unterschied zum ersten Bauabschnitt soll der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im zweiten Bauabschnitt höher sein (vorgesehen sind ca. 50 Wohnungen). Der zweite Bauabschnitt von Eichholz wird wie schon der erste Abschnitt von der Projektgesellschaft Eichholz mbH entwickelt.<sup>9</sup> Für Baufelder an den Rändern des Gebietes wurden Bauträger ausgewählt.

#### Abbildung 62: Bauträgerobjekte im 2. Bauabschnitt von Eichholz (Keldenich)



Geplante Reihenhäuser von Areal



Geplante Doppelhaushälften und Reihenhäuser von Dornieden

Quelle: Areal, Dornieden

**empirica**

<sup>8</sup> Der Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ wurde vom Rat der Stadt Wesseling am 30.6.2016 beschlossen.

<sup>9</sup> Gesellschafter der Projektgesellschaft Eichholz mbH sind die PARETO GmbH und die Stadtentwicklungsgesellschaft Wesseling mbH

- Zum anderen steht die Entwicklung des Rheintal-Quartiers im Stadtteil Wesseling an.<sup>10</sup> Im Quartier entstehen knapp 450 Wohneinheiten, die von der Bernd Reiter Gruppe realisiert werden. Im Schwerpunkt sollen Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden, es sind aber auch einige Stadthaustypologien (townhouse) vorgesehen.

**Abbildung 63: Konzept des Entwicklers des Rheintal-Quartiers (Wesseling)**



Quelle: Bernd Reiter Gruppe

empirica

### **Baulücken: 20% Aktivierungsquote möglich – pro Jahr kaum mehr als 3 Baulücken für 10 Wohneinheiten machbar**

Die Stadt Wesseling erfasst Baulücken im Stadtgebiet. Baulücken sind unbebaute oder nur geringfügig bebaute (mindergenutzte) Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs, bei denen die äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden ist und keine oder nur geringe bodenordnende Maßnahmen für eine bauliche Aktivierung erforderlich sind. Erfasst werden auch Flächen am Rand der vorhandenen Bebauung, auf die eine Ausdehnung der Besiedlung sinnvoll erscheint.

Im Jahr 2007 startete die Stadt Wesseling eine Initiative zur Aktivierung von Baulücken. Hierfür wurde ein Baulückenkataster erstellt. Im Rahmen des „Programms zur Schließung von Baulücken“ sollte aufgezeigt werden, wie mindergenutzte Grundstücke zukünftig bebaut bzw. genutzt werden könnten. Dadurch sollten einerseits neue

<sup>10</sup> Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 10.5.2016 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 "Westringquartier" gefasst.

Wohnungen oder Gewerbeflächen geschaffen und andererseits städtebauliche Missstände beseitigt werden. Im Rahmen der Maßnahme wurden die jeweiligen Eigentümer der Flächen durch die Stadt Wesseling angeschrieben und ein Informations- / Beratungsangebot über die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke angeboten. Aufgrund der damals fehlenden Resonanz bzw. der aktiven Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, wurde das Verfahren jedoch wieder eingestellt.

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Aktivierung von Baulücken ist die Bereitschaft des Eigentümers, die jeweilige Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen bzw. die Fläche an potenzielle Investoren zu veräußern. Eines der wesentlichen Hemmnisse bei der Aktivierung von Baulücken ist das fehlende Verkaufsinteresse bzw. die private „Bevorratung“ von Bauflächen. Oftmals erschweren auch unterschiedliche Interessenlagen der Eigentümer, beispielsweise in Erbengemeinschaften, die bauliche Entwicklung der Flächen.

Ein weiteres Hemmnis bei der Aktivierung von Baulücken ist die aktuelle Nutzung der Flächen, die ggf. einer baulichen Nutzung entgegensteht. Solche konkurrierende Nutzungen können beispielsweise Stellplätze und Garagen, oder auch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen sein. In diesem Zusammenhang stehen auch langfristige Pachtverhältnisse, die eine kurzfristige bauliche Nutzung erschweren.

Insbesondere in den nördlichen Stadtteilen von Wesseling stellt die Nähe zu den dort gelegenen Störfallbetrieben ein Hemmnis bei der Aktivierung potenzieller Wohnbauflächen dar. Entsprechend den Vorgaben des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie soll langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen werden, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten wie etwa Wohngebieten andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt. Ein schutzbedürftiges Vorhaben nach der Seveso-III-Richtlinie, das den angemessenen Abstand unterschreitet, ist nur ausnahmsweise zulässig. Es bedarf besonderer Gründe bzw. Belange, die für ein Vorhaben sprechen, wenn es innerhalb der angemessenen Abstände zugelassen werden soll. Mit wachsender Schutzbedürftigkeit eines Vorhabens nehmen die Anforderungen an die Begründung einer Abstandsunterschreitung zu. In diesem Zusammenhang erarbeitet die Stadt Wesseling derzeit ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie, welches eine maßvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der angemessenen Abstände sowie eine Weiterentwicklung und Neuansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen gewährleisten soll. Darüber hinaus sollen durch die Wahrung der derzeit vorhandenen Abstände und die Vermeidung neuer Gemengelagen die Industriestandorte langfristig gesichert werden. Entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Entwicklungskonzeptes (Stand Dezember 2016) sollen in der unmittelbaren Nähe der vorhandenen Betriebsbereiche (innerer Planungsbereich) keine zusätzlichen schutzbedürftigen Nutzungen bzw. nur noch in geringer Größenordnung (mittlerer Planungsbereich) ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob vorhandene Baulücken bzw. mindergenutzte Grundstücke in diesen Bereichen künftig als Flächen für anderweitige, nicht schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Umwandlung in gewerbliche Bauflächen, Freiraumnutzungen) geeigneter wären.

Im Zeitraum von 2007 bis 2016 wurde in der Stadt Wesseling etwa jede fünfte Baulücke (die im Kataster des Jahres 2007 erfasst war) bis zum Jahr 2016 mit einem Wohngebäude bebaut (Abbildung 70):

- Im Segment der Einfamilienhausbebauung (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus) wurden insgesamt 2,3 Hektar in Baulücken realisiert. In den Baulücken entstanden insgesamt 70 Wohneinheiten, was einem Dichtekennwert von 31 Wohneinheiten je Hektar entspricht.
- 0,6 Hektar wurden mit Mehrfamilienhäusern bebaut. In diesen Baulücken entstanden 49 Wohneinheiten, was einem Dichtekennwert von 80 Wohnungen pro Hektar entspricht.

**Abbildung 64: Bebaute Baulücken (Wohnen) in Wesseling zwischen 2007 und 2016**

Summe ha (Wohnen)		Summe WE	Dichte (WE/ha)
2,9	alle Segmente	119	41
2,3	für EFH/DH/RH	70	31
0,6	für MFH	49	80

Quelle: Stadt Wesseling, eigene Berechnungen

empirica

Aktuell gibt es in Wesseling noch rd. 160 Baulücken, die zusammen ein Flächenpotenzial von rd. 17 Hektar bilden (Abbildung 65). Die Baulücken sind relativ gleichmäßig auf die vier Wesselinger Stadtteile aufgeteilt. Legt man die o.g. realisierten 41 WE je ha als Dichte an, dann wären rein rechnerisch knapp 700 Wohneinheiten möglich.

**Abbildung 65: aktuelle Flächenpotenziale in Baulücken**

Stadtteil	ha
Wesseling	4,50
Keldenich	5,19
Berzdorf	3,33
Urfeld	3,74
<b>Gesamtstadt</b>	<b>16,76</b>

Quelle: Stadt Wesseling

empirica

Dieses rechnerische Baulückenpotenzial ist allerdings nur theoretischer Natur. Die spezifischen Wesselinger Erfahrungen zeigen, dass kaum mehr als jede fünfte Baulücke aktiviert werden kann, d.h. von 160 Baulücken nur rd. 30 Baulücken. Geht man von den bisher realisierten durchschnittlich rd. 3 WE je Baulücke aus, dann entspricht dies einem Potenzial von rd. 100 WE. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme von 20% der Baulücken über einen Zeitraum von zehn Jahren stattgefunden hat. Insofern wird deutlich, dass die o.g. 30 aktivierbaren Baulücken über einen Zeitraum von geschätzten zehn Jahren an den Markt kommen können. Dies würde einen Beitrag zur Deckung der Wohnungsnachfrage von gerade einmal 3 Baulücken pro Jahr bzw. bei den angenommenen 3 Wohneinheiten je Baulücke von rd. 10 WE pro Jahr bedeuten.

### 4.2.2 FNP-Potenziale

#### **FNP-Flächen: Realisierung von 300 WE mit hoher Wahrscheinlichkeit – weitere 550 bis 720 Wohneinheiten noch offen**

Für einige Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplans (FNP) bestehen derzeit konkrete Überlegungen zur Entwicklung. Auf diesen Flächen können in Summe geschätzte rd. 300 Wohneinheiten realisiert werden.

Darüber hinaus bestehen weitere rd. 18 Hektar (Bruttobauland/BBL) an Wohnbauflächenpotenzialen im Flächennutzungsplan. Deren Entwicklung ist derzeit allerdings noch offen. Für die Flächen gibt es zum aktuellen Stand noch keine Interessenten bzw. Planungsvorstellungen.

- Geht man in einer ersten Perspektive davon aus, dass auf diesen Flächen 40 WE pro Hektar entstehen könnten, wären auf diesen Flächen rd. 720 Wohneinheiten möglich.
- In einer zweiten Perspektive ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht alle im FNP als Wohnbauflächen definierten Potenziale auch tatsächlich entwickelt werden. Denn auch hier muss erst eine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft gegeben sein, da die meisten Flächen sich nicht im Eigentum der Stadt Wesseling befinden. Da aus der Vergangenheit kein Erfahrungswert vorliegt, veranschlagen wir eine mögliche Aktivierungsquote von 50%, d.h. es wird davon ausgegangen, dass rd. 360 WE realisiert werden.

### 4.2.3 Weitere Potenziale

Der Vollständigkeit halber sind neben Flächen mit Baurecht und FNP-Potenzialen weitere mögliche Wohnbaupotenziale zu ergänzen, die theoretisch genutzt werden könnten, z.B.:

- Gewerbliche Brachen
- Umnutzungen (bislang gewerbliche Nutzungen)
- Umwandlungsobjekte (Nichtwohngebäude)
- Unterausgenutzte Grundstücke (sofern nicht bereits als Baulücke erfasst)
- Dachgeschossausbauten / -aufstockungen

Zu den genannten Kategorien liegen in Wesseling bislang jedoch keine Erkenntnisse vor.

### 4.3 Zwischenfazit: Einwohnerpfad der Variante „Wachstum“ möglich – Angebotsengpässe ab 2026 gefährden ein fortgesetztes Wachstum

#### **Absehbare Fertigstellungen bis 2025 ermöglichen Bevölkerungspfad der Variante „Wachstum“**

Wie im Kap. 4.2 dargestellt, werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit im Zeitraum von 2016 bis 2025 rd. 1.200 WE in Wesseling fertig gestellt werden. Diese entfallen auf das Rheintal-Quartier (Wesseling), den 2. Bauabschnitt von Eichholz (Keldenich),

auf einige FNP-Potenziale (Wesseling, Urfeld, Keldenich, Berzdorf) sowie auf weitere Fertigstellungen im Rahmen der üblichen Innenentwicklung.

Ein solches Fertigstellungsvolumen lässt den in Kap. 4.1.2 dargestellten Bevölkerungspfad der Variante „Wachstum“ möglich erscheinen. Nach der Variante „Wachstum“ bemisst sich das dafür erforderliche Neubaugvolumen auf rd. 1.200 WE im Zeitraum von 2016 bis 2025.

### Angebotsengpass ab 2025 gefährdet weiteres Bevölkerungswachstum von Wesseling

Während in einer 10-Jahres-Perspektive die absehbaren Wohnungsbaufertigstellungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu einem fortgesetzten Bevölkerungswachstum in Wesseling führen werden, zeichnet sich unter heutiger Perspektive ab 2026 ein Angebotsengpass ab: einer Neubaunachfrage von 1.300 WE (Variante „stabil“) bis 1.700 WE (Variante „Wachstum“) im Zeitraum von 2026 bis 2040 steht nur ein Angebotspotenzial von 450 WE gegenüber (Abbildung 66). Somit besteht ein hohes Risiko, dass die Bevölkerungsentwicklung ab 2026 deutlich gebremst wird – und das obwohl im Rhein-Erft-Kreis bzw. der Köln-Bonner Region insgesamt auch nach 2025 nach Berechnung von IT.NRW ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum zu erwarten ist und dies auch ein Nachfragepotenzial für die Stadt Wesseling ist (Abbildung 67).

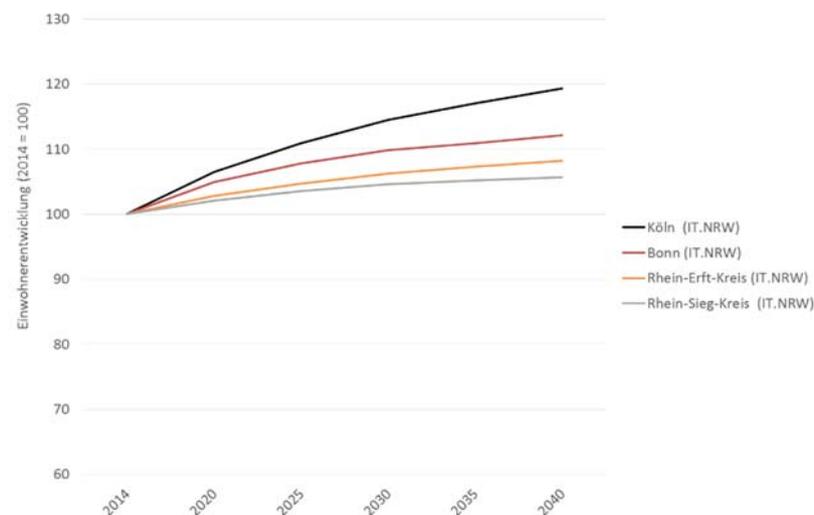
**Abbildung 66: Abgleich Neubaunachfrage und Angebotspotenziale**

Angebot (Angabe in WE)		Nachfrage (Angabe in WE)			
in Vorbereitung/Realisierung - bis 2025	1.200	Variante "Wachstum"		Variante "stabil"	
FNP (50% aktivierbar)	350	2016-2025	1.200	2016-2025	1.050
Baulücken (20% aktivierbar)	100	2026-2040	1.700	2026-2040	1.300
Summe	1.650	Summe	2.900	Summe	2.350

Quelle: Stadt Wesseling, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 67: Bevölkerungsprognosen für die Köln-Bonner-Region, 2014-2040**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

---

## 5. Empfehlungen

### 5.1 Überblick

Aus Analyse und Prognose ergeben sich die nachfolgend dargestellten Handlungsbedarfe am Wesselinger Wohnungsmarkt. Daraus abgeleitet sind Ziele und strategische Handlungsansätze (siehe nachfolgende Abbildung).

Ausgehend von den strategischen Handlungsansätzen wurden für die Handlungsfelder

- Strategisches Flächenmanagement
- Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt
- Preiswertes Wohnen
- Bestandsentwicklung
- Umsetzung des Handlungskonzeptes

Empfehlungen erarbeitet, die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt sind. Die Abbildung 69 zeigt die Empfehlungen im Überblick. In jedem Handlungsfeld werden zudem die jeweilige Ausgangssituation und die Ziele der Stadt Wesseling dargestellt.

Abbildung 68: Wohnungsmarkt Wesseling: Handlungsbedarfe, Ziele und strategische Handlungsansätze

	Handlungsbedarf		Ziel		Strategie
<b>Demografie / Stadtent- wicklung</b>	Wesseling hat in geringem Maß vom Entwicklungspotenzial in der Region Köln-Bonn partizipiert	➔	Wesseling nutzt Wachstumspotenziale der Region Köln-Bonn	➔	Einwohnerwachstum von Wesseling durch Neubau
	Nach wie vor eingeschränktes Image des Wohnstandortes Wesseling	➔	Wesseling verbessert sein Image als Wohnstandort	➔	Anziehen neuer Bewohner durch Mengenstrategie im Neubau
	Die Bevölkerung von Wesseling altert	➔	Wesseling bremst demografische Alterungsprozesse	➔	Verjüngung der Bevölkerung durch Neubau & Bestandsentwicklung
<b>Flächen</b>	Ab 2025 wird Wohnbauland in Wesseling knapp	➔	Wesseling sichert ausreichendes Volumen an Wohnbauland	➔	Akquisition neuer Wohnbauflächenpotenziale und Nachverdichtung
<b>Familien / Jüngere / Ältere</b>	Es bestehen Engpässe bei Wohnangeboten für Familien	➔	Wesseling ist attraktiver Wohnstandort für Familien	➔	Mehr Grundstücks- / Baurägerangebote & mehr Bestandsangebote
	Die Bevölkerung von Wesseling altert	➔	Wesseling ist attraktiver Wohnstandort für ältere Menschen	➔	Entwicklung altersgerechter Wohnangebote durch Neubau und Bestandsentwicklung
	Wesseling hat eine geringe Attraktivität für junge Menschen	➔	Wesseling ist attraktiver Wohnstandort für junge Menschen	➔	Entwicklung preiswerter & attraktiver Wohnangebote
<b>Haushalte mit geringen Einkommen</b>	Sinkende Erschwinglichkeit von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen	➔	Wesseling sichert bezahlbares Wohnen für Haushalte mit geringen Einkommen	➔	Stabilisierung von Mieten im Bestand durch Neubau plus ggf. ergänzender Neubau geförderter Wohnungen
	Risiko modernisierungsbedingter Verdrängungen von Haushalten mit geringen Einkommen im Bestand	➔	Wesseling schafft attraktive soziale Mischungen	➔	Verhinderung von sozial problematischen Konzentrationen
	Anerkannte Flüchtlinge finden kaum Wohnraum in Wesseling	➔	Anerkannte Flüchtlinge finden adäquaten Wohnraum in Wesseling	➔	Verstärktes Bereitstellen im Bestand & ggf. Neubauangebote
<b>Wohnungs- bestand / Teilräume</b>	Überalterter Wohnungsbestand mit Modernisierungsrückständen	➔	Der Wesseling Wohnungsbestand ist in zukunftsfähigem Zustand	➔	Wohnungsangebot qualifizieren mittels Modernisierungen & Neubau
	Es gibt tlw. Quartiere mit schwierigen sozialen Lagen	➔	Wesseling stabilisiert sozial schwierige Quartiere	➔	Qualifizierte Quartiersentwicklung u.a. durch Modernisierung / ergänz. Neubau
	Pauschale Wahrnehmung des Stadtteils Wesseling als schwieriger Wohnstandort	➔	Wesseling ist einer von vier attraktiven Stadtteilen der Stadt Wesseling	➔	Entwicklung und Re-Positionierung des Stadtteils Wesseling als Wohnstandort
	Keine klare Positionierung der Wesseling Stadtteile als Wohnstandorte mit spezifischen Profilen	➔	Die Wesseling Stadtteile sind mit ihren entsprechenden Qualitäten als Wohnstandorte positioniert	➔	Integrierte Entwicklung der Wesseling Stadtteile als attraktive Wohnstandorte

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 69: Handlungsempfehlungen



## 5.2 Handlungsfeld „Strategisches Flächenmanagement“

### 5.2.1 Thema „Stadtentwicklung / Demografie“

#### 5.2.1.1 Ausgangssituation

- Über weite Strecken in den 2000er Jahren hat Wesseling nicht die Wachstumspotenziale in der Region Köln-Bonn genutzt. Erst in den letzten drei Jahren konnte Wesseling wieder an die Wachstumsdynamik der Region durch einen entsprechenden Wohnungsneubau anschließen.
- Der bis 2025 absehbare Wohnungsneubau in Wesseling wird zu einem fortgesetzten Bevölkerungswachstum auf dem Niveau der letzten drei Jahre führen. Damit besteht eine hohe Chance, dass Wesseling bis 2025 die Einwohnerzahl entsprechend der Variante „Wachstum“ der Einwohnerprognose erreichen kann.
- Zuwanderung findet vor allem in jüngeren Altersgruppen statt. Je höher die Zuwanderung, desto positiver wirkt sich das auf die Altersstruktur aus. In den 2000er Jahren, in denen Wesseling hohe Wanderungsverluste hatte, ist die Bevölkerung überproportional gealtert. Dieser Alterungsprozess konnte erst seit 2013 durch kräftige Wanderungsüberschüsse gebremst werden.
- Über viele Jahre hatte die Stadt Wesseling ein negatives Image als Wohnstandort. In den letzten Jahren hat sich dies im Zuge von erhöhter Nachfrage vor allem aus Köln und gesteigerter Wohnungsbautätigkeit verbessert. Dies führte zu Zuwanderung vieler neuer Bewohner.

#### 5.2.1.2 Ziele der Stadt Wesseling

- Die Stadt Wesseling möchte ihre in den letzten Jahre begonnene positive Einwohnerentwicklung langfristig fortsetzen und die Zahl ihrer Einwohner steigern. Dies trägt auch dazu bei, den Alterungsprozess der Bevölkerung zu bremsen.
- Der fortgesetzte positive Einwohnerpfad kann vor allem durch erhöhte Wanderungsgewinne erreicht werden, d.h. eine reduzierte Abwanderung und einen verstärkten Einwohnerzuwachs.
- Durch ein fortgesetztes Bevölkerungswachstum will die Stadt Wesseling auch eine nachhaltige Verbesserung des Images des Wohnstandortes Wesseling erreichen.

### 5.2.2 Thema „Wohnbaulandpotenziale“

#### 5.2.2.1 Ausgangssituation

- Die Stadt Wesseling verfügt über Wohnbaupotenziale in einer rechnerischen Größenordnung rd. 1.550 Wohneinheiten (vgl. Kapitel 4.2, ohne Baulücken).

Dies sind Flächen mit bestehendem Baurecht und FNP-Potenziale. Für einen Großteil dieser Potenziale gibt es bereits konkrete Entwicklungs- bzw. Bebauungsabsichten. In diesem Kontext ist davon auszugehen, dass im Zeitraum von 2016 bis 2025 rd. 1.200 Wohneinheiten in Wesseling entstehen werden.

- Nach den beiden Varianten der zukünftigen Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 4.1.2) werden bis 2040 in Wesseling insgesamt zwischen 2.350 Wohneinheiten (Variante „stabil“) und 2.900 Wohneinheiten (Variante „Wachstum“) nachgefragt. Der Wachstumspfad erscheint für Wesseling angesichts des von IT.NRW prognostizierten Einwohnerwachstums in der gesamten Region Köln-Bonn (vgl. Abbildung 67) plausibel.
- Im Ergebnis des Abgleichs von Wohnbaupotenzialen und zukünftiger Wohnungsnachfrage ergibt sich bis ca. 2025 kein außerordentlicher mengenmäßiger Engpass. Die anstehenden Wohnbauentwicklungen (u.a. Rheintal-Quartier, Eichholz) werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu einem fortgesetzten Bevölkerungszuwachs in Wesseling zumindest bis 2025 führen – sofern die entstehenden Wohnangebote den Präferenzen der Nachfrager entsprechen.
- Für die Zeit nach 2025 ist aber schon heute erkennbar, dass für einen aus gutachterlicher Perspektive möglichen fortgesetzten Bevölkerungszuwachs von Wesseling die notwendigen Wohnbaupotenziale fehlen. Berücksichtigt man die bis 2025 entstehenden rd. 1.200 Wohneinheiten, dann besteht im Zeitraum von 2026 bis 2040 eine Neubaunachfrage im Umfang von 1.150 Wohneinheiten (Variante „stabil“) bis 1.700 Wohneinheiten (Variante „Wachstum“). Setzt man eine durchschnittliche Dichte von 40 Wohneinheiten je ha Wohnbauland an, dann wären 29 ha (Variante „stabil“) bzw. 43 ha (Variante „Wachstum“) erforderlich.

### 5.2.2.2 Ziele der Stadt Wesseling

- Es ist Ziel der Stadt Wesseling, die vorhandenen Wohnbaupotenziale möglichst vollumfänglich einer Wohnbaulandentwicklung zuzuführen. Die Ausfälle bei der Aktivierung sollten so gering wie möglich sein (dies trifft insbesondere auf die FNP-Potenziale zu).
- Das aktuell durchgeführte Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans bietet die Chance für die Stadt Wesseling, neue Wohnbauflächen zu mobilisieren (ASB-Flächen).

## 5.2.3 Thema „Nachverdichtungspotenziale“

### 5.2.3.1 Ausgangssituation

- In den letzten Jahren wurde in Wesseling im Bestand nachverdichtet. Dies geschah in Form von Baulückenschließungen sowie Bestandsoptimierung (Umbau, ggf. Abriss und Neubau).
- Das Baulückenkataster der Stadt Wesseling weist derzeit noch rd. 160 Baulücken unterschiedlicher Größenordnung im gesamten Stadtgebiet auf.

- Weitere systematische Erfassungen zu Nachverdichtungspotenzialen liegen nicht vor.
- Insbesondere in der Kernstadt von Wesseling gibt es noch eine Reihe von Grundstücken, die mit Nichtwohn-Nutzungen belegt sind, und bei denen die Frage zu stellen ist, ob dies noch zeitgemäße Nutzungen für eine Innenstadt sind.
- Es gibt Bereiche bzw. einzelne Grundstücke insbesondere in der Kernstadt von Wesseling, aber auch vereinzelt in den drei anderen Stadtteilen von Wesseling, die augenscheinlich Modernisierungstaus aufweisen und sich für eine Bestandsqualifizierung eignen würden (Umbau, ggf. Abriss und Neubau).

### 5.2.3.2 Ziele der Stadt Wesseling

- In einer übergeordneten planerischen Perspektive, legt das im Baugesetzbuch verankerte Prinzip der Innen- vor der Außenentwicklung eine Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wesseling nahe.
- Die Stadt Wesseling strebt an, den Prozess der in den letzten Jahren begonnenen Nachverdichtungen weiter zu verstärken und hierdurch vermehrt Baulücken zu schließen und Bestandsoptimierungen (Umbau, ggf. Abriss und Neubau) zu intensivieren.
- Gewerbliche Brachen in der Stadt Wesseling sollten auch im Hinblick auf ihre Potenziale für die Entwicklung als Wohnstandorte geprüft werden.

## 5.2.4 Maßnahmen

### 5.2.4.1 Intensivierung von Nachverdichtungen

<b>Intensivierung von Nachverdichtungen</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bestand für die zukünftige Wohnbauentwicklung von Wesseling</li> <li>➤ Sicherung der Auslastung von Infrastrukturen</li> <li>➤ Reduzierung von Verkehrsaufkommen durch kürzere Wege</li> <li>➤ Schonender Umgang bei der Neuinanspruchnahme von Flächen</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<p>Bestehende Baulücken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflege und Fortführung des vorhandenen Baulückenkatasters</li> <li>▪ Prüfung konkreter Rahmenbedingungen bei größeren Baulücken</li> <li>▪ Eigentümeransprache mit dem Ziel einer hohen Grundstücksaktivierung</li> <li>▪ Prüfung eines Aufkaufs von Baulücken durch die Stadt Wesseling im Kontext von Quartiersentwicklungen</li> </ul> <p>Weitere Flächen im Bestand (z.B. gewerbliche Brachen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifikation weiterer möglicher Potenziale für Wohnen</li> <li>▪ Analyse der Eignung möglicher Flächen für eine Wohnbebauung</li> <li>▪ Prüfen der Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung</li> <li>▪ Ansprache der Eigentümer</li> </ul> <p>Bestandsoptimierung (Umbau, ggf. Abriss und Neubau)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifikation möglicher Grundstücke / Objekte</li> <li>▪ Verstärkte Beratung und Unterstützung für Eigentümer (u.a. was ist möglich)</li> <li>▪ Ggf. Aufkauf im Kontext von Quartiersentwicklungen</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Entwicklung einer Strategie der Nachverdichtung</li> <li>❖ Abstimmung der Inhalte der Strategie</li> <li>❖ Festlegung der Zeitplanung</li> <li>❖ Festlegung der erforderlichen organisatorischen Strukturen</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Stadtplanung, Liegenschaften</li> <li>▪ Ggf. SEG</li> <li>▪ Ggf. Dritte</li> </ul>

### 5.2.4.2 Entwicklung von Potenzialen mit Baurecht

<b>Entwicklung von Potenzialen mit Baurecht</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Schnelle Aktivierung von Flächen, die über Baurecht verfügen</li> <li>➤ Bedienen der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Wesseling</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<p>Zielgruppenorientierte Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leitbild-orientierte Entwicklung (Gesamtquartier und Teilquartiere)</li> <li>▪ Möglichst immer eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypen und ggf. ergänzenden Nutzungen</li> <li>▪ Bildung von Teilquartieren (insbesondere bei größeren Flächenpotenzialen)</li> <li>▪ Gestaltung attraktiver Außenräume (Wegeführung, Plätze)</li> </ul> <p>Risikobetrachtung für große Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifikation möglicher Risiken (Zeit, Volumen, Qualität)</li> <li>▪ Begleitung / Austausch mit Entwicklern</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Prüfen der Rahmenbedingungen der einzelnen Flächen (z.B. Nutzungshemmnisse)</li> <li>❖ Erarbeitung von Nutzungskonzepten</li> <li>❖ Ansprache der Flächeneigentümer (ggf. Flächenerwerb)</li> <li>❖ Möglichst frühzeitiger Start mit der Bebauung</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Stadtplanung, Liegenschaften</li> <li>▪ Ggf. SEG</li> <li>▪ Flächeneigentümer</li> </ul>

### 5.2.4.3 Aktivierung zusätzlicher Wohnbauflächen

<b>Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Finden von weiteren Wohnbauflächen für die längerfristige Entwicklung nach 2025</li> <li>➤ Nutzen der Wachstumschancen, die sich aus der positiven Entwicklung in der Köln-Bonner Region auch nach 2025 ergeben</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<p>ASB-Flächen des Regionalplans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwickeln von Nutzungskonzepten (Zielgruppen, Typologien)</li> <li>▪ Zeitliche Phasierung (u.a. Bauabschnitte)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansprache von Grundstückseigentümern</li> </ul> <p>Große Wohnbaupotenziale aus der Nachverdichtung (siehe Maßnahme „Intensivierung von Nachverdichtungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klärung der Rahmenbedingungen</li> <li>▪ Entwicklung von Nutzungsvorstellungen (Zielgruppen, Typologien)</li> <li>▪ Ansprache von Eigentümern</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Diskussion mit der Bezirksregierung über die Notwendigkeit der Entwicklung von zusätzlichen ASB-Flächen, damit Wesseling auch langfristig wohnungsmarktpolitisch handlungsfähig sein kann</li> <li>❖ Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Identifizierung weiterer Wohnbaulandpotenziale</li> <li>❖ Frühzeitige Einbindung der politischen Gremien</li> <li>❖ Akzeptanz schaffen (Politik, Bewohner)</li> <li>❖ Einbindung aller Akteure</li> <li>❖ Prüfen/Optimieren der bisherigen Akquisewege</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Stadtplanung, Liegenschaften</li> <li>▪ Ggf. SEG</li> <li>▪ Flächeneigentümer</li> </ul>

#### 5.2.4.4 Prüfung eines verstärkten Zwischenerwerbs

Eine strategische Bodenvorratspolitik für Wesseling bietet die Chance, über ein ausreichendes Portfolio an Wohnbauflächen zu verfügen, auf denen wohnungspolitische Zielsetzungen verfolgt werden können. Die Flächen werden von der Kommune oder einer städtischen Entwicklungsgesellschaft erworben. Dies können Flächen mit und ohne Baurecht sein. Der Nachteil bei Flächen mit vorhandenem Baurecht ist ein vermutlich hoher Kaufpreis, den die Eigentümer fordern werden. Der Vorteil ist eine sofortige Verfügbarkeit unmittelbar bebaubaren Wohnbaulands und die Entwicklung gemäß städtischer Zielsetzungen. Flächen ohne Baurecht sind günstiger, allerdings mag die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer unter unveränderten Rahmenbedingungen gering sein bzw. in Erwartung einer baldigen Baureife werden unangemessen hohe Kaufpreise gefordert.

Mit den Zielen, einerseits eine Grundstückspreise treibende Spekulation einzuschränken und andererseits die Grundstückseigentümer an den Entwicklungs- und Folgekosten für soziale und technische Infrastrukturen zu beteiligen, kann im Rahmen eines Baulandbeschlusses die Regelung getroffen werden, eine Teilabtretung von Flächen zu vereinbaren. So muss z.B. ein Grundstückseigentümer in Dortmund 25% der Nettobaufläche an die Kommune abtreten, damit für das Areal ein Bauleitverfahren eingeleitet wird. Im Idealfall kann eine solche Regelung noch sehr viel weiter gehen und beinhalten, dass Baurecht nur auf Flächen entstehen kann, die sich im Eigentum der Kommune befinden und dass die Kommune im Rahmen eines Zwischenerwerbs

lediglich den Preis für Bauerwartungsland oder Rohbauland bezahlt. Über eine gesonderte Regelung ist es möglich, dass dem Grundstücksverkäufer als Verkaufsanreiz ein Teil des durch die Planung entstehenden Bodenwertzuwachses zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt wird.

Eine Kostenbeteiligung ist grundsätzlich auch möglich über Kostenbeiträge. Bei der Entwicklung von solchen Folgekostenmodellen bzw. entsprechenden Vereinbarungen müssen Kommunen allerdings aufgrund des anzuwendenden Prinzips der Kausalität hohe Anforderungen erfüllen.<sup>11</sup> Die Stadt Rheinbach hat z.B. durch ein unabhängiges Büro die „gesamten folgekostenfähigen sozialen Infrastrukturen“ zusammenstellen und eine Kostenspanne in Höhe von 6,60 bis 7,20 Euro / m<sup>2</sup> Nettobauland errechnen lassen. Dies gilt nur für die Folgekosten für die soziale Infrastruktur; die Folgekosten für die technische Infrastruktur werden in Rheinbach über Erschließungsverträge geregelt.<sup>12</sup>

Wie eine deutschlandweite Analyse kommunaler Baulandbeschlüsse zeigt, gibt es keinen standardisierten Baulandbeschluss.<sup>13</sup> Vielmehr ist jeder Beschluss individuell auf die Kommune zugeschnitten und enthält unterschiedliche Inhalte und Regelungstiefen. Für Wesseling würde dies bedeuten, einen möglichen Baulandbeschluss im Rahmen einer fächerübergreifenden Arbeitsgruppe aus Verwaltung und Politik, ggf. mit externen Beratern, zu erarbeiten. Ein breiter politischer Konsens ist Grundbedingung. In den meisten Fällen geht der Aufstellung eines Baulandbeschlusses ein langer und intensiver Arbeitsprozess voraus.<sup>14</sup>

## 5.3 Handlungsfeld „Zielgruppen“

### 5.3.1 Thema „Familien“

#### 5.3.1.1 Ausgangssituation

- Die Stadt Wesseling ist ein bei Familien beliebter und nachgefragter Wohnort in der Köln-Bonner Region. Preisgunst und eine gute Infrastruktur für Familien sind die Vorteile von Wesseling.
- Anspannung auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Wesseling gibt es derzeit am stärksten bei Baugrundstücken für individuelle Einfamilienhausbebauung und bei gebrauchten Objekten. Gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser werden zu überhöhten Preisen angeboten, finden aber dennoch Nachfrage, da das Angebot knapp ist.

---

<sup>11</sup> Das Prinzip der Kausalität besagt, dass lediglich die (Folge)Kosten berücksichtigt werden dürfen, die aufgrund der Entwicklung des jeweiligen Grundstücks entstehen.

<sup>12</sup> Forum Baulandmanagement NRW, Januar 2017, Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand, S. 62

<sup>13</sup> Forum Baulandmanagement NRW, Januar 2017, Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik – Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand

<sup>14</sup> ebd., S. 72

- Eine verstärkte Zuwanderung von Familien aus den Hochpreisstandorten in der Region auf der einen Seite und ein Halten von Familien, die schon jetzt in Wesseling leben, aber ihre Wohnsituation verbessern wollen, auf der anderen Seite, erfordern entsprechenden familieneeigneten Neubau.
- Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung werden zukünftig auch Familien Wohnraum in Wesseling nachfragen. Dem wird aktuell u.a. mit dem Bau von preisgünstigem Wohnraum begegnet.

### 5.3.1.2 Ziele der Stadt Wesseling

- Wesseling bleibt auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort für Familien, die in allen Segmenten geeignete und an die Kaufkraft angepasste Wohnangebote finden.
- Wesseling schafft im Neubaubereich eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken für die gesamte Bandbreite an Haustypen (vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau).
- Neben Grundstücken für das klassische Einfamilienhaus ist es eine wichtige Herausforderung, Wohnraum in verdichteter Form (auch in Mehrfamilienhäusern) zu schaffen.
- Ein großer Teil der zukünftig als anerkannte Flüchtlinge in Wesseling lebenden Menschen wird im Familienverbund leben. Die Stadt bietet Flüchtlingsfamilien durch entsprechende familienorientierte Wohnraumangebote eine Chance, sich in die Stadtgesellschaft zu integrieren.

## 5.3.2 Thema „Ältere Menschen“

### 5.3.2.1 Ausgangssituation

- Schon heute ist jeder vierte Bewohner von Wesseling 60 Jahre und älter. Bis zum Jahr 2040 wird sich dieser Bevölkerungsanteil auf ca. 30% erhöht haben. Dieser Alterungsprozess wird auch bei der Variante „Wachstum“ stattfinden, die durch hohe Zuwanderung vor allem jüngerer Menschen gekennzeichnet ist.
- Ältere Haushalte fragen heute in Wesseling Miet- und Eigentumswohnungen nach. In diesen Segmenten gab es in den letzten Jahren relativ wenig barrierearmes bzw. –freies Neubauangebot in Wesseling. Auch beim Betreuten Wohnen übertrifft die Nachfrage das Angebot.

### 5.3.2.2 Ziele der Stadt Wesseling

- Auch angesichts des zukünftig fortschreitenden Prozesses des demografischen Wandels steigert die Stadt Wesseling ihre Attraktivität als Wohnstandort für ältere Haushalte.
- Wesseling mobilisiert eine steigende Anzahl von altersgerechten Neubauten sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich.

- Der größte Teil der heutigen und der zukünftig älteren Haushalte in Wesseling wird weiter im Bestand wohnen bleiben. Für diese Haushalte gilt es, das erforderliche altersgerechte Anpassungen in den Wohnungen und Einfamilienhäusern erfolgen.

### 5.3.3 Thema „Junge Menschen“

#### 5.3.3.1 Ausgangssituation

- Aufgrund der guten Erreichbarkeit zwischen den beiden Hochschul- und Arbeitsplatzstandorten Köln und Bonn und den relativ hohen Immobilienpreisen in den beiden Städten hat Wesseling in den letzten Jahren auch zunehmend junge Menschen angezogen.
- Die Attraktivität von Wesseling für junge Menschen beschränkt sich nicht auf den Wohnungsmarkt. Freizeitangebote und die generelle Lebensqualität spielen eine ebenso hohe Rolle – hier gibt es Schwächen in Wesseling.

#### 5.3.3.2 Ziele der Stadt Wesseling

- Auch wenn Wesseling nicht mit den Großstädten Köln und Bonn hinsichtlich genereller Attraktivität für junge Menschen konkurrieren kann, kümmert sich Wesseling darum, das Wohnangebot und die Lebensqualität für junge Menschen zu verbessern.

### 5.3.4 Maßnahmen

#### 5.3.4.1 Schaffung familiengerechter Neubauangebote

<b>Schaffung familiengerechter Neubauangebote</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durch Neubaumaßnahmen wird das Wohnungsangebot für Familien in Wesseling quantitativ und qualitativ verbessert.</li> <li>➤ Verhinderung von Abwanderung von Familien aus Wesseling und Anziehen von Familien aus der Region</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<p>Bei der Planung von Familiengerechten Wohnangeboten ist es wichtig, die nachfolgend dargestellten Präferenzen zu berücksichtigen. Bei Einfamilienhäusern sind diese einfacher zu berücksichtigen als bei Mehrfamilienhäusern. Im Hinblick darauf, Familien in Wesseling auch verdichtetes Wohnen zu ermöglichen, gilt es aber auch die u.g. Qualitäten möglichst umfassend zu realisieren.</p> <p>Berücksichtigung von Standortanforderungen von Familien</p>

- Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen)
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu qualitativ guten Kindertagesstätten und Grundschulen
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Verkehrssichere Wegeverbindungen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sport-/Bewegungsflächen
- Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in der Nähe
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

#### Berücksichtigung von Anforderungen von Familien an Gebäude/Wohnraum

- Entscheidender als die Wohnfläche ist die Anzahl an Zimmern, d.h. mind. vier, besser noch fünf und mehr Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten (inklusive verschließbare) im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten hausnahen Raum

#### *Nächste Schritte*

- ❖ Prüfung der Standorte, die in Wesseling für Familienwohnen in Betracht kommen
- ❖ Berücksichtigung der o.g. Anforderungen von Familien bei der Planung (auch bei Abstimmungen mit Bauträgern und der Festlegung zu erreichender Qualitäten)

#### *Beteiligte*

- Stadt Wesseling: Fachbereiche Stadtplanung, Liegenschaften, Kultur/Sport, Verkehrsflächen, Kinder/Jugend/Familie, Sicherheit/Ordnung, Bauaufsicht
- Ggf. SEG
- Flächeneigentümer
- Bauträger

### 5.3.4.2 Schaffung altersgerechter Neubauangebote

<b>Schaffung altersgerechter Neubauangebote</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Schaffung von zusätzlichen altersgerechten Neubauangeboten in Wesseling</li> <li>➤ Nutzen des Potenzials, um gebrauchte Einfamilienhäuser, die von älteren Haushalten bewohnt werden, für junge Familien freizuziehen</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<p>Bei der Planung von altersgerechten Wohnangeboten ist es wichtig, die nachfolgend dargestellten Präferenzen von älteren Haushalten zu berücksichtigen.</p> <p>Berücksichtigung von Anforderungen älterer Haushalte an Standort /Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung</li> <li>▪ Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche</li> <li>▪ ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung</li> <li>▪ Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen</li> <li>▪ Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft</li> <li>▪ Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft</li> <li>▪ Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit</li> <li>▪ Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege in das Quartier (z.B. durch Betreutes Wohnen, Pflegekerne im Quartier) Berücksichtigung von Anforderungen von Familien an Gebäude/Wohnraum</li> </ul> <p>Berücksichtigung von Anforderungen älterer Haushalte an Gebäude/Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrierearme oder -freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage</li> <li>▪ Barrierefreie bzw. -arme Erschließung der Gebäude</li> <li>▪ Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator)</li> <li>▪ Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich</li> <li>▪ Im EG geschützte Lage, z.B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt)</li> <li>▪ Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür</li> <li>▪ Wohnungen mit mindestens 1,5, besser zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. drei Zimmern oder mehr für Paare</li> <li>▪ Großzügige private Freiflächen (Balkon/ Terrassen/ Mietergarten)</li> <li>▪ Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung</li> <li>▪ Abstellmöglichkeit in der Wohnung</li> <li>▪ Bodengleiche Dusche im Bad</li> <li>▪ Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Prüfung der Standorte, die in Wesseling für Wohnen für ältere Haushalte in Betracht kommen</li> </ul>

❖ Berücksichtigung der o.g. Anforderungen älterer Haushalte bei der Planung (auch bei Abstimmungen mit Bauträgern und der Festlegung zu erreichender Qualitäten)
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Stadtplanung, Liegenschaften, Verkehrsflächen, Sicherheit/Ordnung, Bauaufsicht, Soziale Hilfen/Wohnungswesen / Seniorenbeauftragte)</li> <li>▪ Ggf. SEG</li> <li>▪ Flächeneigentümer</li> <li>▪ Bauträger</li> </ul>

### 5.3.4.3 Altersgerechte Anpassungen im Bestand

<b>Altersgerechte Anpassungen im Bestand</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verbesserung der Wohnsituation für ältere Haushalte in Wesseling</li> <li>➤ Modernisierung des Wesselinger Wohnungsbestands</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zielgruppen sind ältere Haushalte in Mehrfamilienhäusern und Ein-/Zweifamilienhäuser sowohl im Bestand privater Eigentümer als auch größerer Wohnungsgesellschaften</li> <li>▪ Herstellung eines schwellenfreien Zugangs zum Gebäude (Rampen)</li> <li>▪ Barrierearmut im Gebäude (z.B. Handläufe, Treppenlifte, wo kein Aufzug möglich bzw. vorhanden ist)</li> <li>▪ Schaffung von Abstellflächen für Rollatoren</li> <li>▪ Anpassung der Badsituation</li> <li>▪ Zugang zum Balkon</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Verbesserte Bereitstellung von Informationsangeboten zum altersgerechten Umbau</li> <li>❖ Initiierung einer Informationskampagne</li> <li>❖ Einbindung des Themas in ein Beratungsnetzwerk</li> <li>❖ Förderlicher Umgang mit genehmigungspflichtigen Anpassungsmaßnahmen</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Verkehrsflächen, Bauaufsicht, Soziale Hilfen/Wohnungswesen / Seniorenbeauftragte</li> <li>▪ Rhein-Erft-Kreis</li> <li>▪ Haus &amp; Grund</li> <li>▪ Architekten / Handwerk</li> <li>▪ Wohnungsgesellschaften</li> </ul>

### 5.3.4.4 Steigerung der Attraktivität für junge Menschen

<b>Steigerung der Attraktivität für junge Menschen</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Halten und Anziehen von jungen Menschen in/nach Wesseling</li> <li>➤ Nutzen von jungen Menschen zur nachhaltigen Imageverbesserung</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimierung des Wohnungsangebotes für junge Menschen (Fokus Bestand)</li> <li>▪ Schaffung von Neubauangeboten für junge Menschen</li> <li>▪ Verbesserung der Standortbedingungen von Wesseling für junge Menschen</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Gespräche mit Bestandshaltern für gezielte (preisgünstige) Angebote für junge Menschen</li> <li>❖ Gespräche mit Projektentwicklern zur Abstimmung von Wohnangeboten für junge Menschen</li> <li>❖ Diskussion von Möglichkeiten, Wesseling gezielt als Standort auch für junge Menschen zu entwickeln (Freizeitangebote, sonstige Qualitäten)</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Kultur/Sport, Liegenschaften, Kinder/Jugend/Familie, ggf. Soziale Hilfen/Wohnungswesen, ggf. Stadtplanung</li> <li>▪ Wohnungsgesellschaften</li> <li>▪ Projektentwickler</li> </ul>

## 5.4 Handlungsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“

### 5.4.1 Thema „Einkommenschwächere“

#### 5.4.1.1 Ausgangssituation

- Aufgrund der Mietpreissteigerungen in Wesseling in den letzten Jahren ist die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen schwieriger geworden.
- Größere Bestandshalter in Wesseling beschreiben die Lage auf dem preiswerten Mietwohnungsmarkt in Wesseling allerdings als keinesfalls so angespannt wie in Köln und Bonn.
- Anerkannte Flüchtlinge finden in Wesseling kaum Wohnraum und müssen daher in den Flüchtlingsunterkünften verbleiben. Dies wiederum schränkt die Aufnahmekapazitäten für neue zugewiesene Flüchtlinge ein.

### 5.4.1.2 Ziele der Stadt Wesseling

- In der Stadt Wesseling sollen Haushalte mit geringen Einkommen adäquaten, d.h. bezahlbaren Wohnraum finden.
- Vorrangig im Fokus einer Wohnraumversorgung stehen Haushalte mit den geringsten Einkommen, d.h. insbesondere Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und auch wohnungslosen Personen.
- Der Neubau von geförderten Wohnungen sollte in Wesseling ergänzenden Charakter haben und ist standortbezogen und auf das Quartier abzustimmen.

### 5.4.2 Maßnahmen

#### 5.4.2.1 Sicherung von preiswertem Wohnen im Bestand

Sicherung von preiswertem Wohnen im Bestand
<i>Ziele</i>
➤ Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich gilt, dass mit einem hohen Wohnungsneubau insgesamt, der sich an der zukünftigen Wohnnachfrage orientiert (siehe Kapitel 4.1.2), auch die Mieten im Wesselinger Wohnungsbestand moderat gehalten werden können. Dies gilt insbesondere für freifinanzierte gebrauchte Wohnungen.</li> <li>▪ Kosten der Unterkunft: Für die Gruppe der Haushalte mit den geringsten Einkommen in Wesseling, d.h. Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (SGB II, SGB XII) übernimmt das Jobcenter die Kosten der Unterkunft, sowohl für mietpreisgebundene geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen. Unter der Voraussetzung, dass die Kosten der Unterkunft seitens des Kreises regelmäßig der Mietpreisentwicklung in Wesseling angepasst werden, sichern die Kosten der Unterkunft die Wohnraumversorgung für die einkommensschwächsten Haushalte in Wesseling.</li> <li>▪ Aus der Mietpreisbindung laufende Wohnungen: Bundesweite Studien belegen, dass Wohnungen, die aus der Mietpreisbindung gelaufen sind, auch langfristig im preiswerten Segment Haushalte mit geringen Einkommen versorgen. Die Gründe hierfür sind vielfältig (gesetzliche Regulierungen bei Mietpreiserhöhungen, Baualter/ Zustand der Wohnung, sozial verpflichtete Eigentümer wie z.B. Genossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen).</li> <li>▪ Mittelbare Belegungsrechte: Der Neubau von Mietwohnungen ohne Bindung wird mit Mitteln der nordrhein-westfälischen Landeswohnraumförderung gefördert, wenn im Gegenzug Besetzungsrechte an freien oder frei werdenden Ersatzwohnungen im Bestand eingeräumt werden.</li> <li>▪ Kauf von Belegungsrechten im Bestand: Die Stadt Wesseling kann Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) jedoch dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Diese Option wäre auch für die aus der Mietpreisbindung gelaufenen Wohnungen vorstellbar.</li> </ul>

<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Schaffen der Voraussetzungen für einen an der zukünftigen Wohnungsnachfrage orientierten Wohnungsneubau</li> <li>❖ Einwirken der Stadt Wesseling auf die Ausgestaltung der Kosten der Unterkunft (Rhein-Erft-Kreis)</li> <li>❖ Beobachtung, wie sich die Mieten der zukünftig aus der Mietpreisbindung laufenden Wohnungen entwickeln</li> <li>❖ Ansprache von Bestandshaltern, die auch Neubauten realisieren (können), um die Option der mittelbaren Belegungsrechte zu prüfen.</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Soziale Hilfen/Wohnungswesen, Immobilienmanagement, Liegenschaften, Stadtplanung</li> <li>▪ Rhein-Erft-Kreis</li> <li>▪ Bestandshalter / Wohnungsgesellschaften</li> </ul>

#### 5.4.2.2 Ergänzender Neubau von gefördertem Wohnraum

<b>Ergänzender Neubau von gefördertem Wohnraum</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die nordrheinwestfälische Landeswohnraumförderung stellt für Bauherren Fördermittel für den Bau von mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen zur Verfügung. Damit einher geht die Verpflichtung des Bauherrn/Investors, eine anfängliche Maximalmiete von 5,75€/m<sup>2</sup> nettokalt (Bevolligungsmiete für Kommunen mit Mietniveau M4, Einkommensgruppe A) nicht zu überschreiten. Ab dem Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Miete entsprechend den Bestimmungen des BGB jährlich 1,5% erhöht werden. Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt für den in der Förderzusage festgelegten Zeitraum.</li> <li>▪ Die geförderten Wohnungen dürfen nur von Haushalten bezogen werden, die in den Einkommensgrenzen der nordrhein-westfälischen Landeswohnraumförderung liegen und die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen (wird von der Kommune Wesseling ausgestellt).</li> <li>▪ Angesichts des nach wie vor negativen Images von Wesseling als Wohnstandort und tlw. räumlich fokussierten schwierigen sozialen Problemlagen sollte aus gutachterlicher Einschätzung die Zahl der zukünftig in Wesseling entstehenden mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen einerseits möglichst gering gehalten werden und andererseits keine geförderten Wohnungen in Quartieren gebaut werden, deren soziale Ausgangssituation als schwierig zu bewerten ist. Daher wird in der vorliegenden Untersuchung auch keine Zahl an zu bauenden geförderten Wohnungen definiert – es ist immer einzelfallbezogen zu entscheiden, welches Volumen an welchem Standort insgesamt verträglich und förderlich für eine gute Projekt- und Quartiersentwicklung ist. Nichtsdestoweniger ist die sich aus der Wohnungsnachfrageprognose ergebende Anzahl von zu bauenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</li> </ul>

(vgl. Kapitel 4.1.2) Richtschnur zur Bewertung des Volumens an zu bauenden geförderten Wohnungen. Ihr Anteil sollte im langjährigen Schnitt nicht mehr als 10-15% aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wesseling sein.
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Fortsetzung der Beratung von Investoren, die geförderten Wohnraum in Wesseling errichten möchten.</li> <li>❖ Aufstellen eines transparenten Kriterienrasters, unter welchen Bedingungen mietpreisgebundene geförderte Wohnungen an Standorten entstehen können</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Soziale Hilfen/Wohnungswesen, Immobilienmanagement, Liegenschaften, Stadtplanung</li> <li>▪ Bauherren / Investoren</li> </ul>

### 5.4.2.3 Wohnraum für Flüchtlinge im Bestand

<b>Wohnraum für Flüchtlinge im Bestand</b>
<i>Ziele</i>
➤ Wohnraumversorgung für anerkannte Flüchtlinge
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anerkannte Flüchtlinge werden in den nächsten Jahren unterschiedliche Haushaltstypen in Wesseling bilden. Junge Alleinreisende werden eher in kleinen Haushalten leben, Familien in größeren Mehrpersonenhaushalten. Ausgehend von der heutigen Anzahl von bereits anerkannten Flüchtlingen (vgl. Kapitel 2.2.4) und den vermutlich zukünftig Anerkannten ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte mit anerkannten Flüchtlingen im Gesamtkontext der Wesselinger Bevölkerung sehr gering sein wird und daher in geringerem Maße ein „Mengenthema“.</li> <li>▪ Die Sicherung von preiswertem Wohnen im Wesselinger Wohnungsbestand ist somit die Maßnahme, die auch anerkannten Flüchtlingen am zielführendsten helfen kann. Die Sicherung von preiswertem Wohnen im Bestand ist wiederum nur möglich, wenn in Wesseling insgesamt möglichst viel Wohnungsneubau in den nächsten Jahren entsteht.</li> <li>▪ Unabhängig von der Mengenfrage ist davon auszugehen, dass anerkannte Flüchtlinge auch in der Zukunft Zugangsschwierigkeiten auf den normalen Wohnungsmarkt haben werden, u.a. da es auf Seiten von Vermietern Unsicherheiten bzw. tlw. auch Vorbehalte gibt. Hier ist mit unterstützenden Maßnahmen anzusetzen und das hohe bestehende Engagement für Flüchtlinge in Wesseling zu nutzen. Aufklärungsarbeit bei und Kommunikation mit potenziellen Vermietern (in erster Linie private Vermieter) ist dabei entscheidend. Gleichzeitig sind auch Flüchtlinge weiterhin dabei zu unterstützen, sich in die Wesselinger Stadtgesellschaft zu integrieren – dies betrifft auch Fragen des Wohnens.</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
❖ Unterstützung von anerkannten Flüchtlingen bei der Suche nach Wohnraum

❖ Modellprojekt „Junge Flüchtlinge in Wohngemeinschaften in Wesseling“ (gemeinsam mit Studierenden/Auszubildenden/jungen Berufstätigen)
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Soziale Hilfen/Wohnungswesen, Integrationsbeauftragte, Immobilienmanagement, Kinder/Jugend/Familie</li> <li>▪ Wohnungseigentümer</li> </ul>

## 5.5 Handlungsfeld Bestandsqualifizierung

### 5.5.1 Thema „Qualitätsorientierte Quartiersentwicklung“

#### 5.5.1.1 Ausgangssituation

- Die Stadt Wesseling verfügt über teilräumliche Lagen mit sehr unterschiedlichen Qualitäten. Dabei sind weniger die Unterschiede zwischen den Stadtteilen als vielmehr Unterschiede zwischen den Quartieren von Bedeutung.
- Im Zuge des Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt und der von der Stadt Wesseling verfolgten Strategie, Stadtbereiche zu stabilisieren bzw. auch aufzuwerten, gab es und gibt es an verschiedenen Stellen der Stadt solche positiven Trends.
- Bei einer auch weiterhin fortgesetzten positiven Nachfrageentwicklung in der Zukunft – davon ist im Rahmen der auch langfristig stark wachsenden Köln-Bonner Region auszugehen – wird dieser Druck zur qualitativen Stabilisierung von Teilbereichen der Stadt Wesseling bestehen bleiben.

#### 5.5.1.2 Positionierung der Stadt Wesseling

- Die Stadt Wesseling verfolgt das Ziel, auch weiterhin bestehende Wohnstandorte zu attraktivieren.
- Dieser Prozess wird auch weiterhin räumlich selektiv stattfinden (es geht nicht um eine stadtweite flächendeckende Aufwertung – diese wäre eine Mammutaufgabe und erscheint angesichts der bestehenden Sozialstrukturen auch nicht zielführend)
- Es sollten Quartiere entwickelt werden, die aus städtebaulicher Sicht, aufgrund einer Lagegunst und im Kontext der Generierung einer erforderlichen Zusatznachfrage geeignet sind.
- Bei der Entwicklung wird darauf geachtet, eine gute soziale Mischung zu erreichen.

## 5.5.2 Thema „Bestandsmodernisierungen“

### 5.5.2.1 Ausgangssituation

- Ein großer Teil des Wesselinger Wohnungsbestands ist überaltert. Dies trifft sowohl auf Mehr- als auch auf Einfamilienhäuser zu.
- Damit einhergehend sind Wohngebäude oftmals unzureichend altersgerecht ausgestattet, weisen nicht mehr nachfragegerechte Größen und Grundrisse auf und haben zudem Mängel im energetischen Zustand.
- Mit dem in den letzten Jahren gewachsenen Nachfragedruck wurden Wohngebäude vermehrt von den Eigentümern modernisiert, auch weil die Ertragsperspektiven im Zuge gestiegener Mieten günstiger wurden.
- Auch die größeren Bestandshalter in der Stadt Wesseling haben in den letzten Jahren modernisiert. Davon ist auch in den kommenden Jahren auszugehen.
- Die meisten Wohngebäude in der Stadt Wesseling befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Hier zeigt sich oftmals die Herausforderung, dass nicht in dem Maße wie es aus städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Perspektive heraus sinnvoll wäre, modernisiert wird. Das hat vielfältige Ursachen (Alter der Eigentümer, Unsicherheit, ob sich Modernisierungen auch lohnen oder nicht nur kosten).
- In den kommenden Jahren werden sich die Wohnpräferenzen der Nachfrager verschieben. Verstärkt altersgerechte Objekte werden nachgefragter sein, gerade auch im Bestand, ebenso wird stärker auf die Nebenkosten geachtet, was eine Herausforderung für die energetische Modernisierung ist. Gleichzeitig ist die Frage zu stellen, ob nicht auch eine von der Stadt Wesseling verfolgte Strategie der schrittweisen Qualitätserhöhung auf dem Wesselinger Wohnungsmarkt nicht auch Investitionen in den Bestand erfordern.

### 5.5.2.2 Positionierung der Stadt Wesseling

- Die Stadt Wesseling verfolgt die Strategie einer selektiven Modernisierung des Wohnungsbestands, d.h. Modernisierungen machen dort Sinn, wo auch längerfristig eine Nachfrage nach Wohnraum adäquat befriedigt werden kann. Die Anpassung bzw. Schaffung von Baurecht nach zukunftsfähigen städtebaulichen Kriterien kann insbesondere in den Altbeständen erforderlich sein.
- Dort, wo selektive Modernisierung nicht sinnvoll ist, sollte die qualitative Zusatznachfrage durch entsprechenden Neubau bedient werden.
- Um auch private Eigentümer zur Modernisierung ihres Bestandes zu motivieren, sind entsprechende Instrumente zu finden und anzuwenden.

### 5.5.3 Maßnahmen

#### 5.5.3.1 Beratungsnetzwerk „Modernisierung“

<b>Beratungsnetzwerk „Modernisierung“</b>
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Initiierung eines Beratungsnetzwerkes mit dem Ziel, Modernisierungen im Wesselinger Wohnungsbestand zu unterstützen.</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zielgruppe der Leistungen eines Beratungsnetzwerk sind in erster Linie private Eigentümer in Wesseling.</li> <li>▪ Im Rahmen eines Modernisierungs-Netzwerks soll über Modernisierungsinhalte, Vorgehen, Finanzierung informiert werden, Privateigentümer für das Thema Modernisierung sensibilisiert werden und auch konkret unterstützt werden.</li> <li>▪ Ein Beratungsnetzwerk besteht üblicherweise aus allen für Modernisierungen relevanten Akteuren, d.h. Verbraucherberatung, Architekten, Finanzierer, Wohnungsunternehmen, Haus &amp; Grund, Makler und zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung (z.B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen).</li> <li>▪ Ein Beratungsnetzwerk kann von der Stadt Wesseling initiiert und für einen begrenzten Zeitraum begleitet werden (z.B. im Rahmen eines Modellprojekte über eine Laufzeit von 2 Jahren), sollte sich langfristig aber selbst organisieren. Dies erfordert aber einen „Kümmerer“, wie z.B. Haus &amp; Grund (da diese Institution an der Schnittstelle zu Privateigentümern verortet ist).</li> <li>▪ Wichtig für die Partner eines solchen Netzwerkes ist es, langfristig wirtschaftliche Optionen durch das Netzwerk zu erhalten (z.B. Beratung eines Privateigentümers durch einen Architekten). Nur dann gelingt es, die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure langfristig zu sichern.</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Auswahl eines Quartiers als Modellprojekt (mögliche Auswahlkriterien: gut abgrenzbar, überschaubare Anzahl von Einwohnern bzw. Immobilien, Quartier mit Modernisierungsbedarf)</li> <li>❖ Eigentümerbefragung (Modernisierungszustände, Vermietungssituation etc.)</li> <li>❖ Ansprache möglicher Netzwerkpartner (auch über Multiplikatoren)</li> <li>❖ Etablierung des Netzwerkes / regelmäßige moderierte Treffen (Ziel des Beratungsnetzwerkes, Themen/Inhalte, Vorgehen)</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Soziale Hilfen/Wohnungswesen, Immobilienmanagement, Bauaufsicht</li> <li>▪ Potenzielle Netzwerkpartner</li> <li>▪ Eigentümer</li> </ul>

### 5.5.3.2 Qualifizierungsstrategien für Bestandsquartiere

Qualifizierungsstrategien für Bestandsquartiere
<i>Ziele</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Steigerung der Attraktivitäten von ausgewählten Wesseling Quartieren als Wohnstandorte</li> <li>➤ Profilierung der vier Wesseling Stadtteile als Wohnstandorte</li> <li>➤ Verbesserung des gesamtstädtischen Images von Wesseling als Wohnstandort</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mögliche Quartierstypen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mischtypen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) in der Wesseling Innenstadt</li> <li>○ Durch Großwohntypologie geprägte Quartiere stadtweit</li> <li>○ Gewachsene Einfamilienhausquartiere</li> </ul> </li> <li>▪ Prüfung der Qualifizierungsanforderungen für ausgewählte Bestandsquartiere in Wesseling hinsichtlich (Auswahl von Kriterien, kann sich von Quartier zu Quartier unterscheiden) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sozialstruktur</li> <li>○ Städtebaulicher Zustand</li> <li>○ Zustand der Gebäude</li> <li>○ Infrastrukturausstattung</li> </ul> </li> <li>▪ Strategien und Maßnahmen in ausgewählten Quartieren, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beitrag der Quartiersentwicklung zu einer verbesserten gesamtstädtischen Entwicklung von Wesseling (siehe auch o.g. Ziele)</li> <li>○ Altersgerechte und energetische Modernisierung von Gebäuden</li> <li>○ Stabilisierung der Sozialstruktur (Fokus soziale Mischung)</li> <li>○ Ergänzender Neubau (z.B. im Zusammenhang mit einem forcierten Generationswechsel im Bestand der Bau von barrierefreien Wohnungen im Quartier)</li> </ul> </li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Auswahl möglicher Quartiere (Festlegung anhand welcher Kriterien Quartiere ausgewählt werden)</li> <li>❖ Analyse der Ausgangssituation (qualitativ und quantitativ)</li> <li>❖ Ableitung von Handlungsbedarfen</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Wesseling: Fachbereiche Soziale Hilfen/Wohnungswesen, Kinder/Jugend/Familie, Bauaufsicht, Immobilienmanagement, Verkehrsflächen, Sicherheit/Ordnung, Stadtplanung</li> <li>▪ Bestandshalter / Wohnungsunternehmen</li> <li>▪ Weitere relevante Akteure in den jeweiligen Quartieren</li> </ul>

## 5.6 Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen

### 5.6.1 Ziele der Stadt Wesseling

- Das Handlungskonzept Wohnen Wesseling soll nach Verabschiedung durch den Rat umgesetzt werden.
- Eine Steuerung der Umsetzung des Handlungskonzepts durch die Verwaltung ist erforderlich
- Als wichtige Steuerungsgrundlage sollte eine Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet werden

### 5.6.2 Maßnahmen

#### 5.6.2.1 Strategische Steuerung

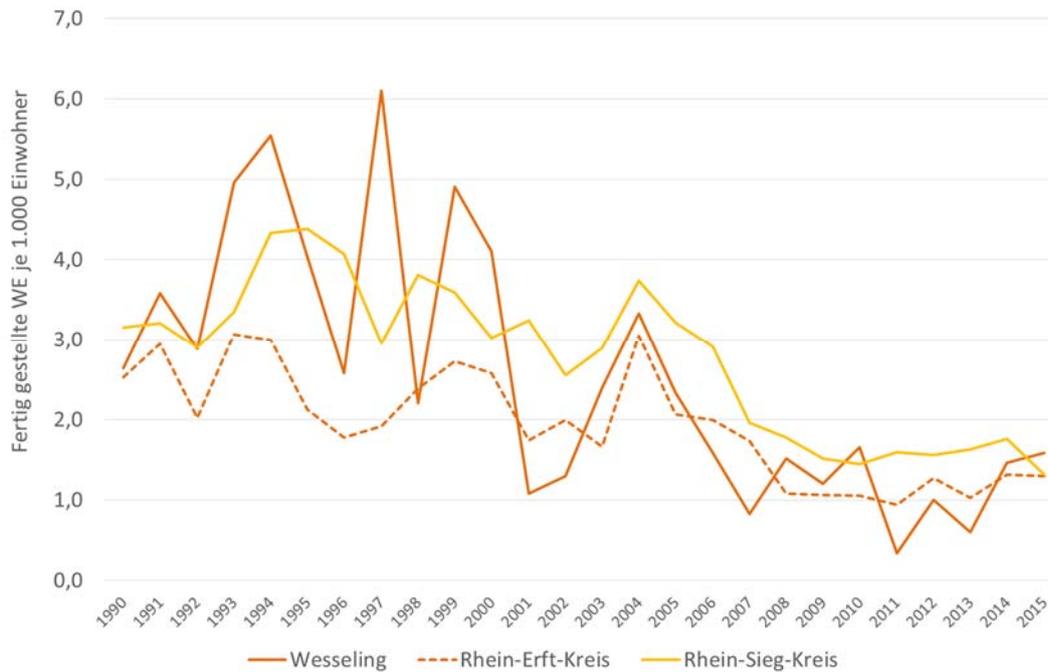
<b>Strategische Steuerung</b>
<i>Ziel</i>
➤ Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen Wesseling
<i>Inhalte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswahl / Reihenfolge der zur Umsetzung anzugehenden Maßnahmen</li> <li>▪ Festlegung eines Fahrplans mit entsprechendem Zeitplan (konkrete Schritte der Umsetzung)</li> <li>▪ Umgang mit Hemmnissen der Umsetzung</li> <li>▪ Regelmäßige Berichterstattung an die Verwaltungsspitze und die Politik</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aufgabendefinition einer Stelle innerhalb der Verwaltung, die das Management bzw. die Steuerung der Umsetzung übernimmt</li> <li>❖ Festlegung der Organisationsstruktur</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwaltungsvorstand der Stadt Wesseling</li> <li>▪ Weitere relevante Fachbereiche der Stadt Wesseling</li> </ul>

### 5.6.2.2 Wohnungsmarktbeobachtung

<b>Wohnungsmarktbeobachtung</b>
<i>Ziel</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Unterstützung für die strategische Steuerung des Handlungskonzeptes Wohnen</li> <li>➤ Monitoring der zukünftigen gesamtstädtischen und teilräumlichen Wohnungsmarktentwicklung</li> </ul>
<i>Inhalte</i>
<p>Erfassen und Darstellung wichtiger Kennziffern des Wesselinger Wohnungsmarktes (auch im regionalen Kontext)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachfrageseite <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einwohner- und Haushaltsentwicklung</li> <li>○ Entwicklung der sozio-demografischen Strukturen (Alter, Nationalitäten)</li> <li>○ Entwicklung der Wanderungsverflechtung (Alter, Herkunft/Ziel)</li> <li>○ Entwicklung von Nachfragern mit geringen Einkommen (Bedarfsgemeinschaften SGB II, SB XII-empfänger, Wohngeldhaushalte, WBS-Antragsteller)</li> <li>○ Entwicklung der Kaufkraft</li> </ul> </li> <li>▪ Angebotsseite <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entwicklung des Wohnungsbestands / Bautätigkeit</li> <li>○ Leerstandsentwicklung</li> <li>○ Preisentwicklung</li> </ul> </li> </ul> <p>Diese quantitativen Kennzahlen sollten ergänzt werden durch qualitative Informationen (z.B. im Rahmen eines Wohnungsmarktbarometers).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Situation in den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes (Einfamilienhäuser, Mietwohnungen, preiswertes Wohnen, Eigentumswohnungen)</li> <li>▪ Entwicklung der Präferenzen der Nachfragergruppen (Standort, Immobilie)</li> <li>▪ Herausforderungen</li> </ul>
<i>Nächste Schritte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Festlegung der quantitativen und qualitativen Beobachtungsparameter (Quellen, ggf. Kosten)</li> <li>❖ Festlegung des Beobachtungsintervalls (z.B. jährlich)</li> <li>❖ Festlegung der Berichtsform bzw. des -inhalts (z.B. Kurzbericht, Presseinfo)</li> </ul>
<i>Beteiligte</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwaltungsvorstand der Stadt Wesseling</li> <li>▪ Weitere relevante Fachbereiche der Stadt Wesseling</li> <li>▪ Wohnungsmarktakteure</li> </ul>

## ANHANG

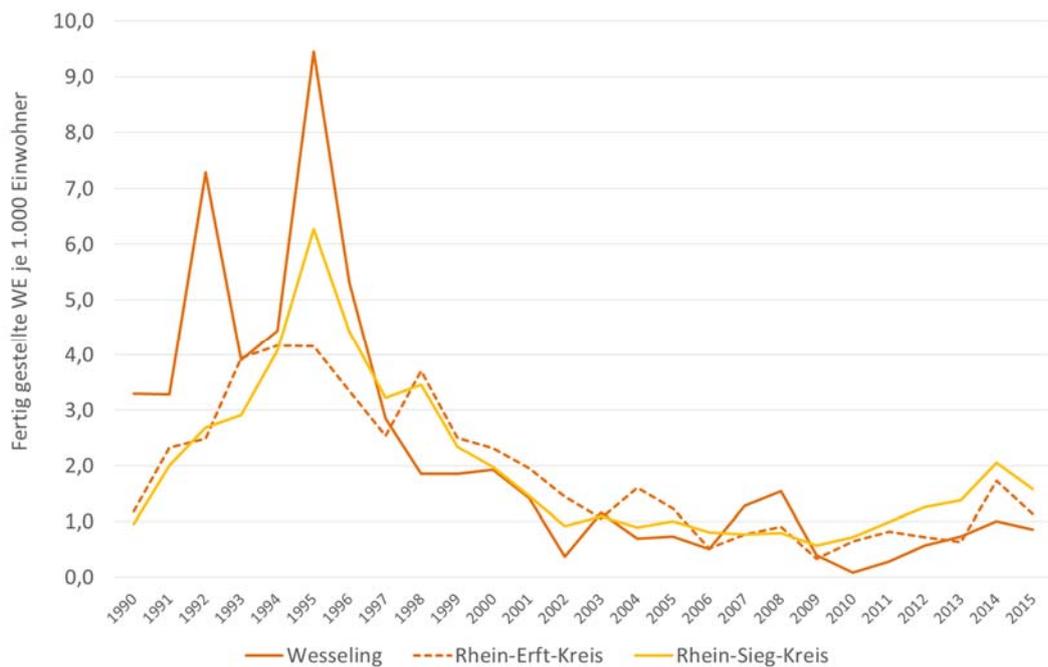
**Abbildung 70: Wohnungsbauintensität in Wesseling (Ein-/Zweifamilienhäuser) im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis u. Rhein-Sieg-Kreis, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

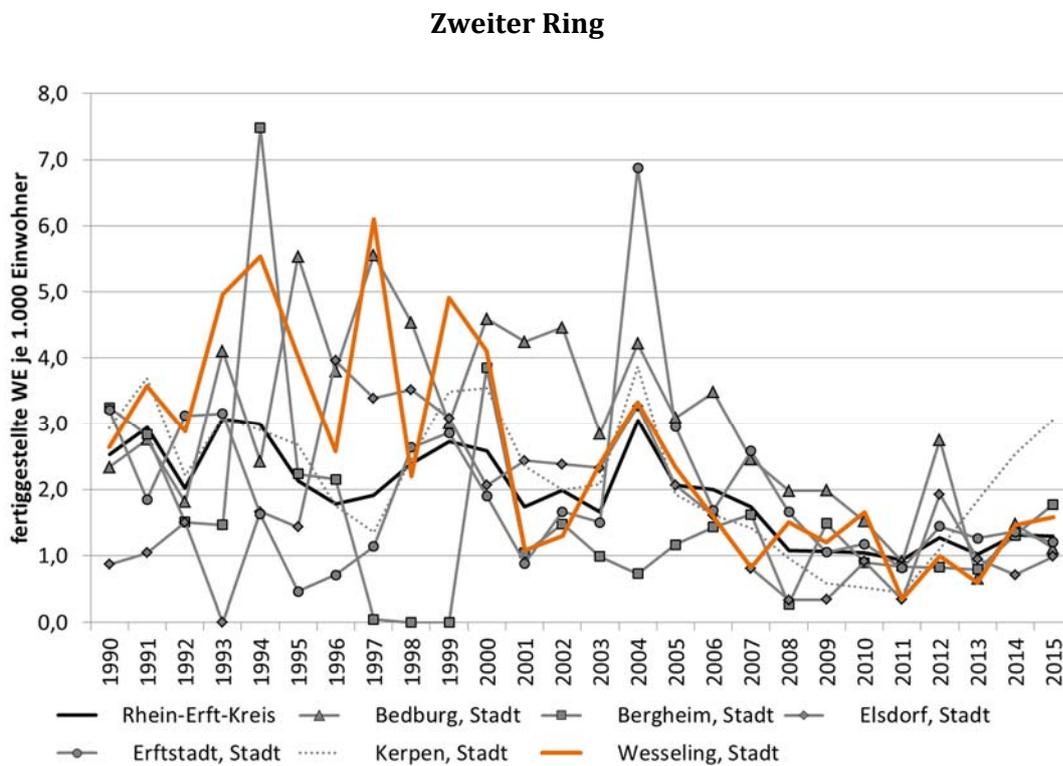
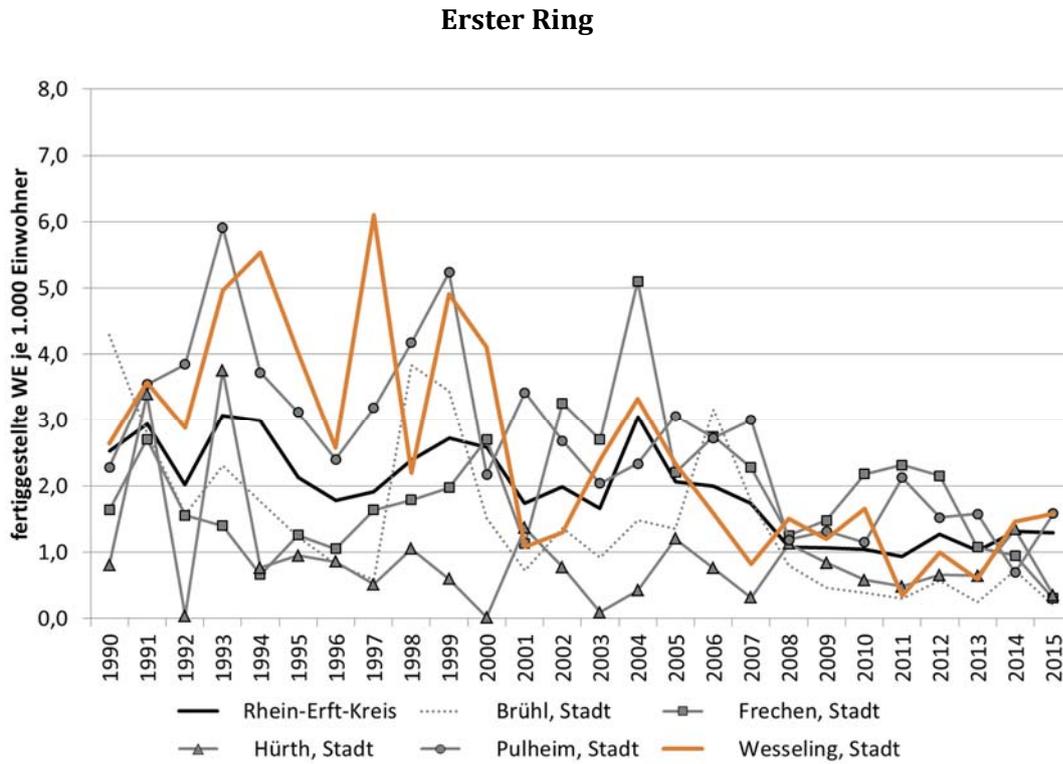
**Abbildung 71: Wohnungsbauintensität in Wesseling (Mehrfamilienhäuser) im Vergleich mit dem Rhein-Erft-Kreis u. Rhein-Sieg-Kreis, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

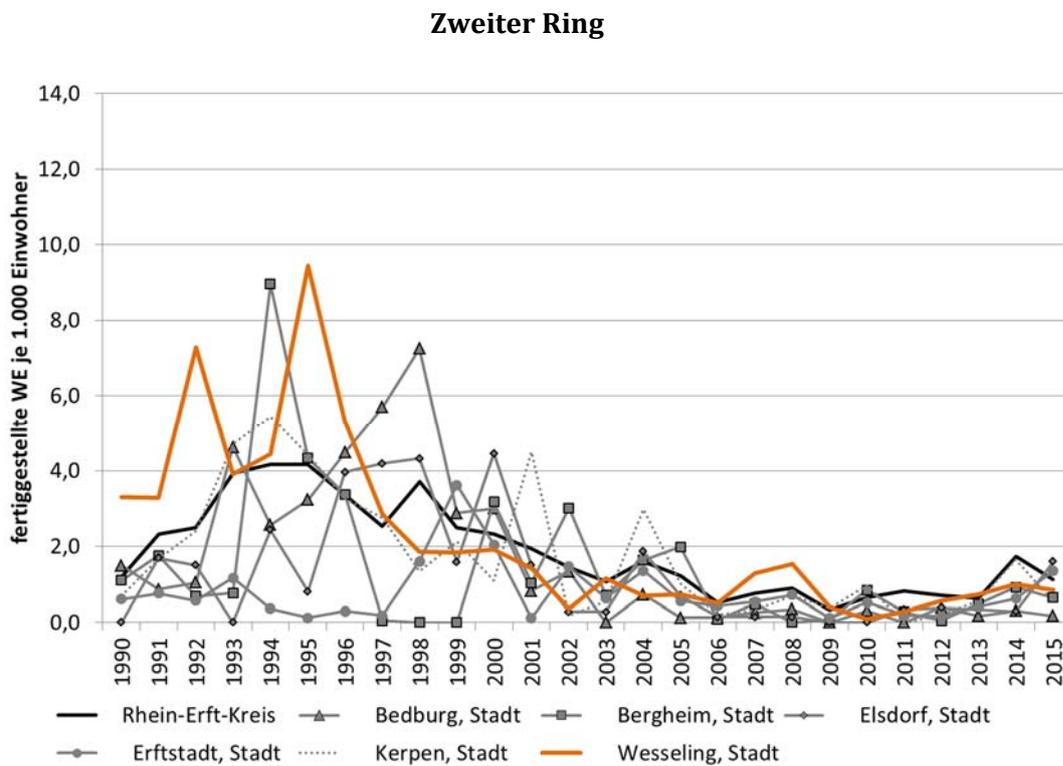
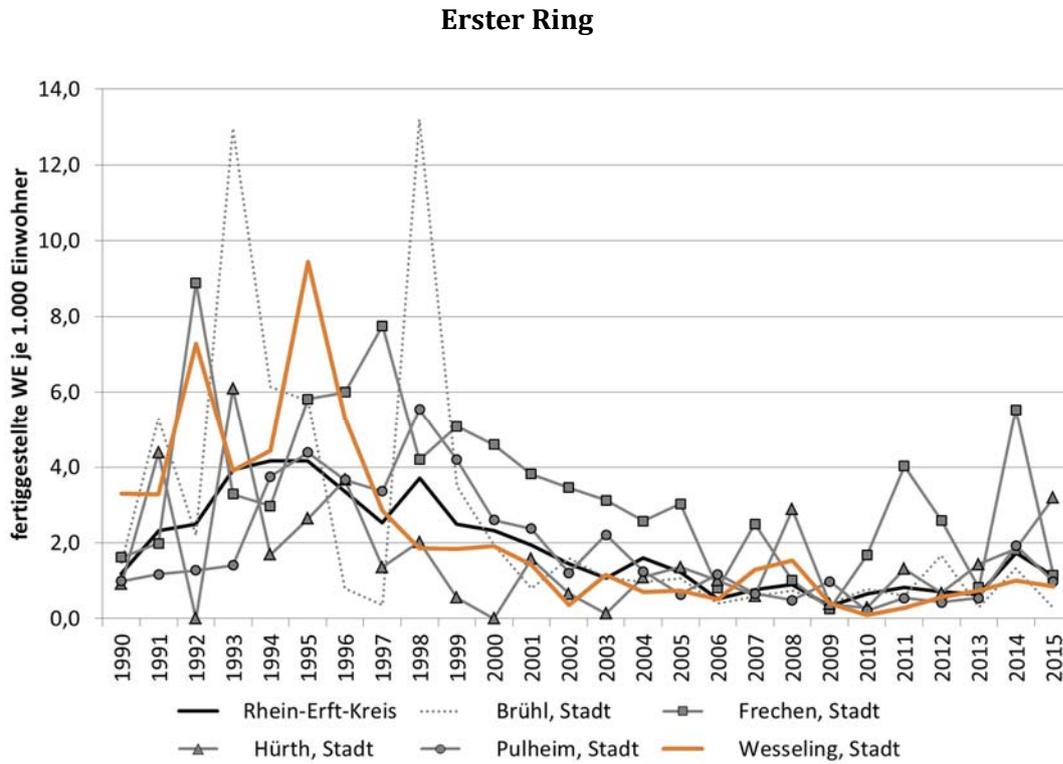
**Abbildung 72: Wohnungsbauintensität in Wesseling (Ein-/Zweifamilienhäuser) im Vergleich mit den Kommunen im Rhein-Erft-Kreis, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

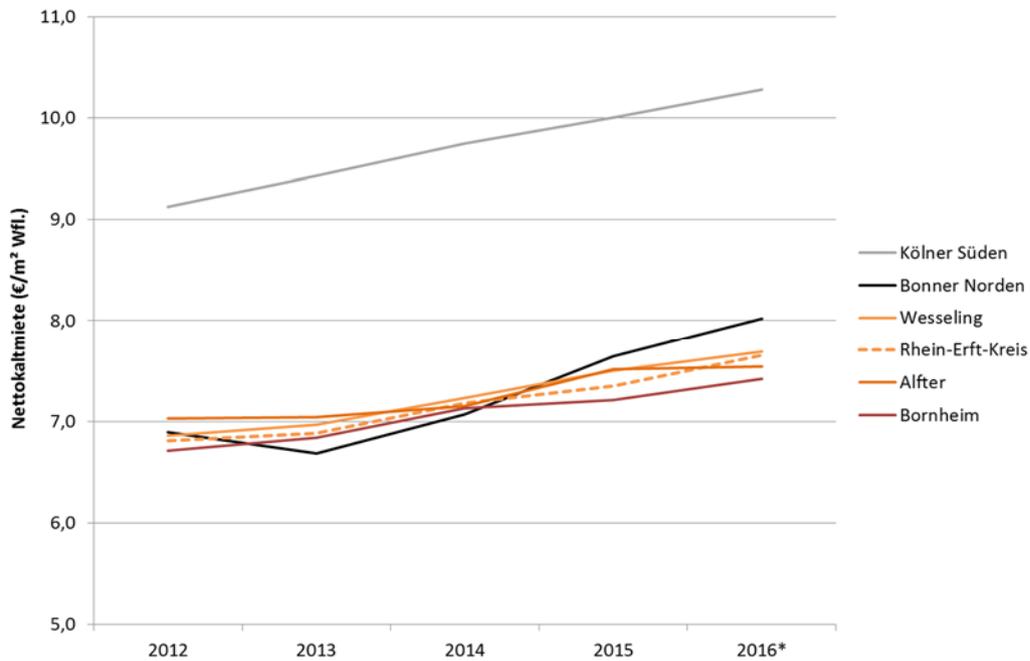
**Abbildung 73: Wohnungsbauintensität in Wesseling (Mehrfamilienhäuser) im Vergleich mit den Kommunen im Rhein-Erft-Kreis, 1990-2015**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

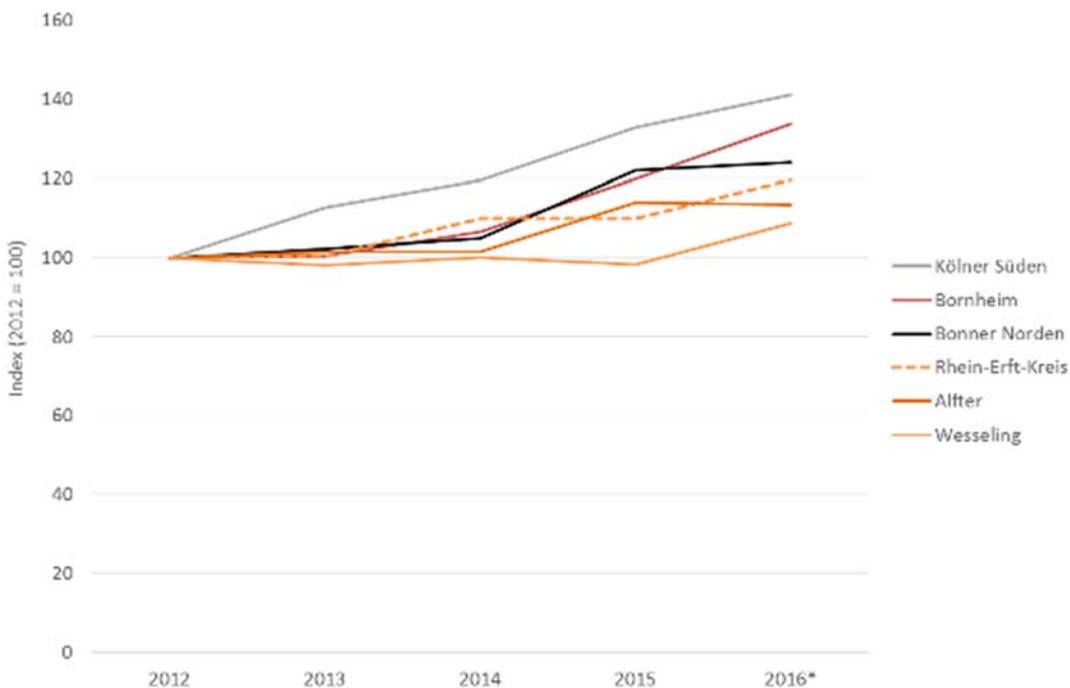
**Abbildung 74: Median der Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen in Wesseling im Vergleich, 2012-2016**



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

**empirica**

**Abbildung 75: Entwicklung des Medians der Angebotspreise für gebrauchte Wohnungen in Wesseling im Vergleich, 2012-2016**

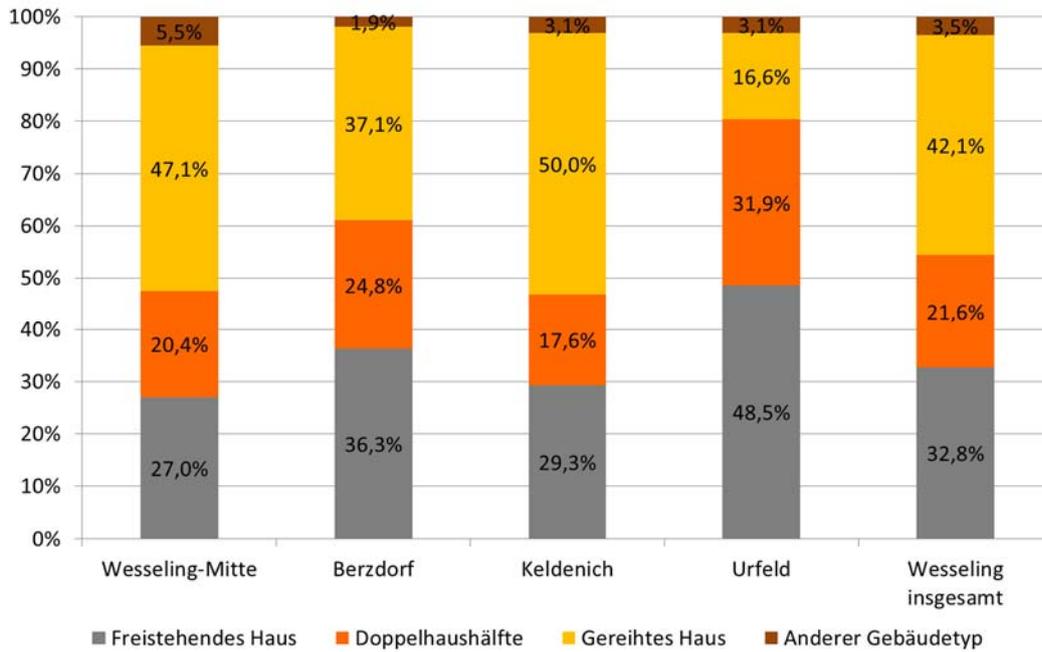


PLZ Wesseling = 50389

Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

**empirica**

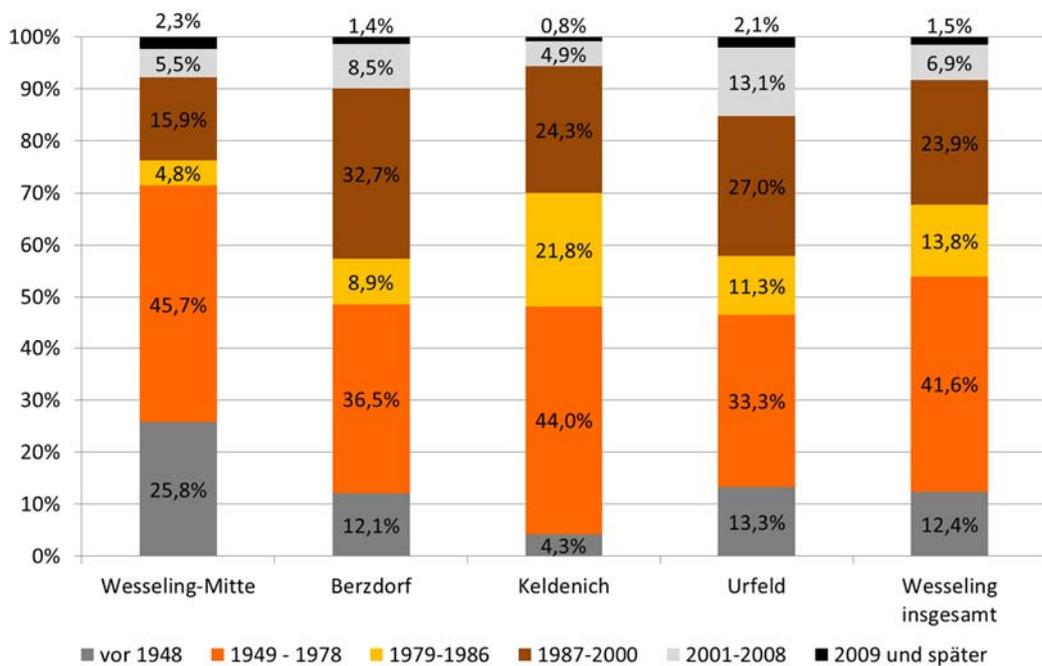
**Abbildung 76: Wohngebäudetypen, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling/ Zensus 2011

empirica

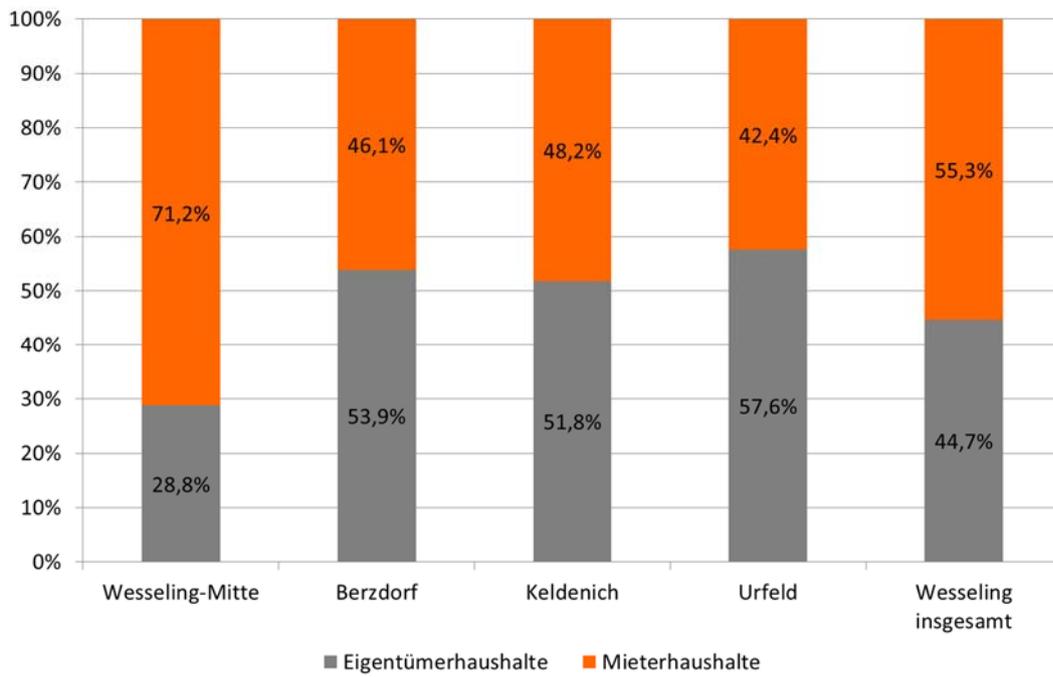
**Abbildung 77: Baualter der Wohngebäude, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling/ Zensus 2011

empirica

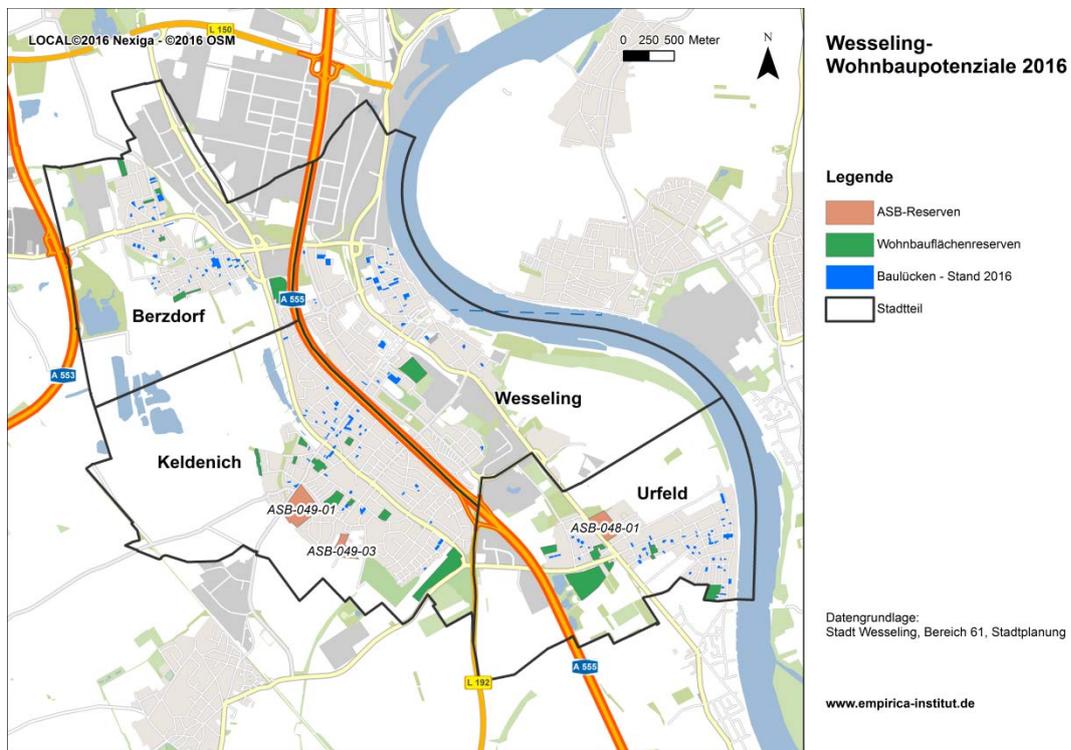
**Abbildung 78: Eigentümer- und Mieterhaushalte, 2011**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Wesseling/ Zensus 2011

empirica

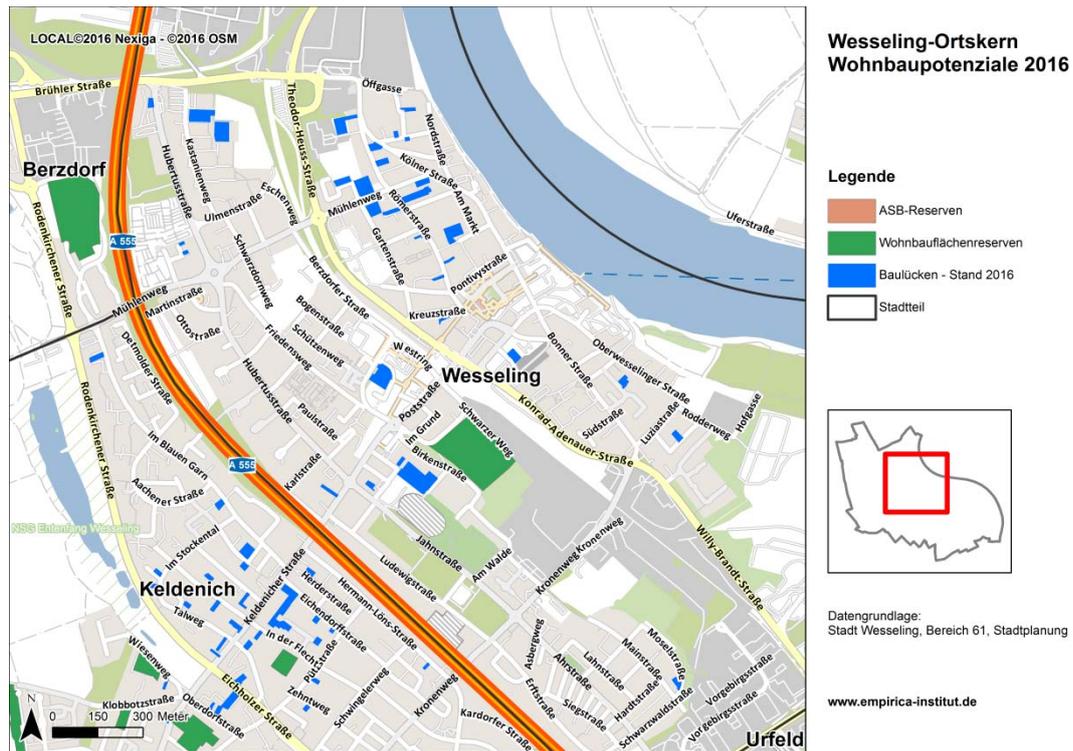
**Abbildung 79: Wohnbaupotenziale in Wesseling: Überblick**



Quelle: Stadt Wesseling, eigene Darstellung

empirica

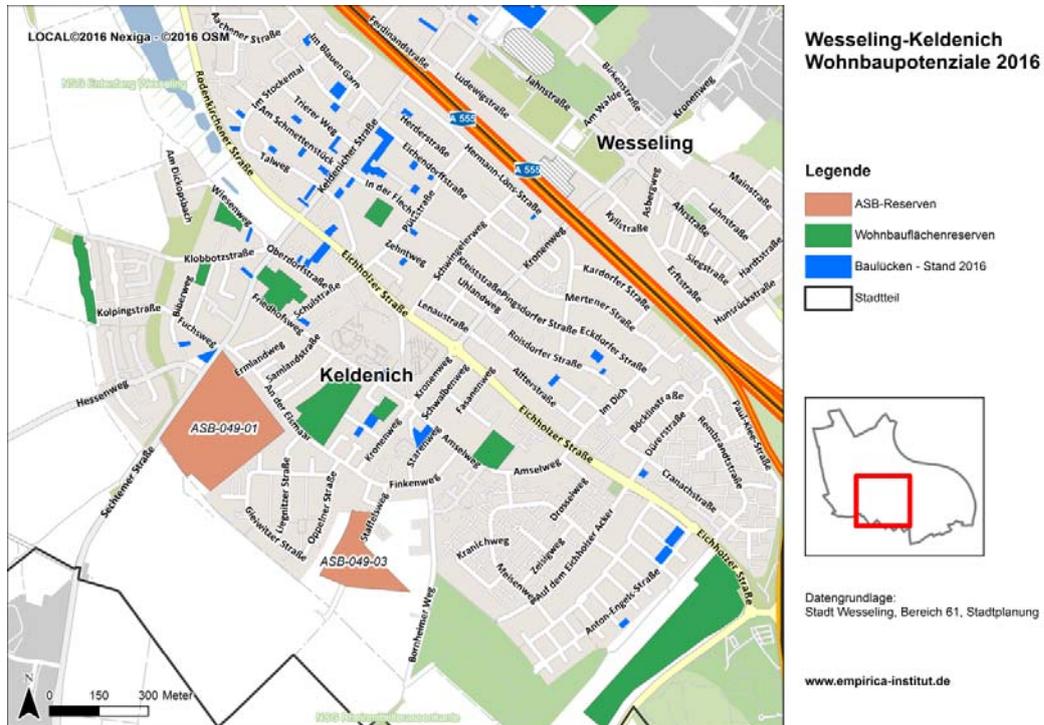
**Abbildung 80: Wohnbaupotenziale im Stadtteil Wesseling**



Quelle: Stadt Wesseling, eigene Darstellung

empirica

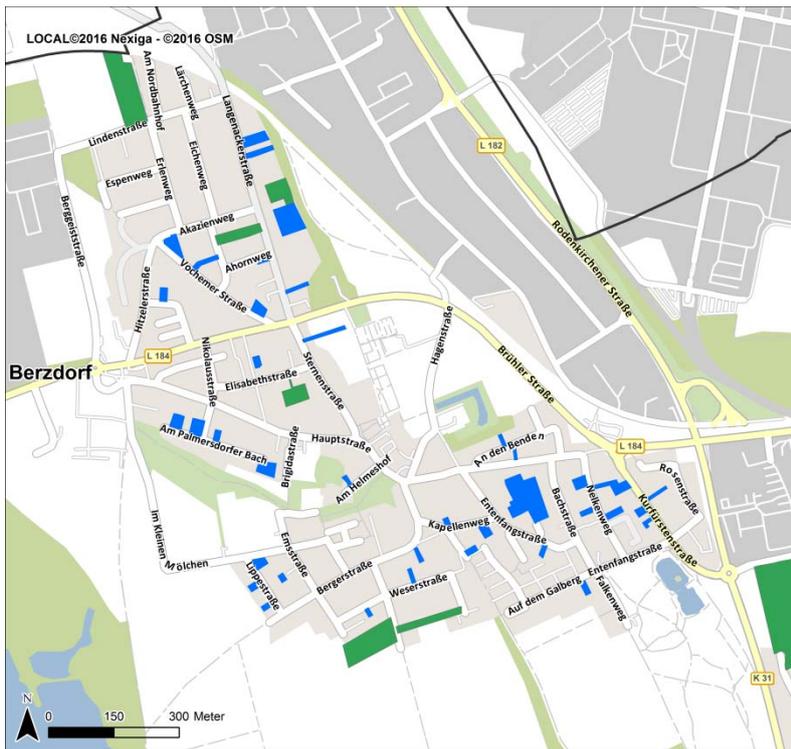
**Abbildung 81: Wohnbaupotenziale im Stadtteil Keldenich**



Quelle: Stadt Wesseling, eigene Darstellung

empirica

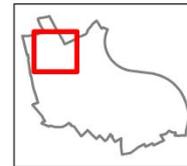
**Abbildung 82: Wohnbaupotenziale im Stadtteil Berzdorf**



**Wesseling-Berzdorf  
Wohnbaupotenziale 2016**

**Legende**

- ASB-Reserven
- Wohnbauflächenreserven
- Baulücken - Stand 2016
- Stadtteil



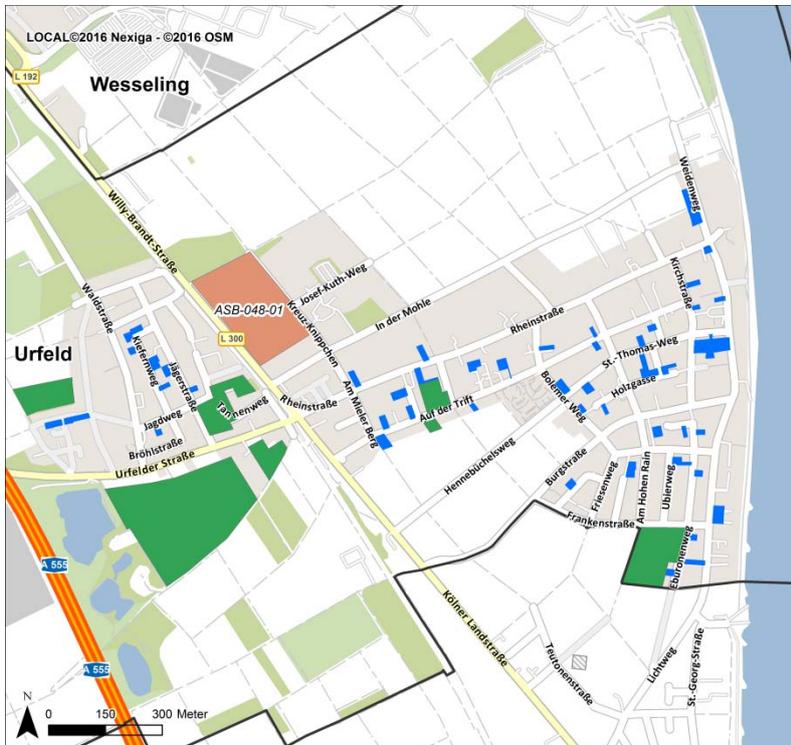
Datengrundlage:  
Stadt Wesseling, Bereich 61, Stadtplanung

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Quelle: Stadt Wesseling, eigene Darstellung

**empirica**

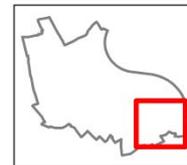
**Abbildung 83: Wohnbaupotenziale im Stadtteil Urfeld**



**Wesseling-Urfeld  
Wohnbaupotenziale 2016**

**Legende**

- ASB-Reserven
- Wohnbauflächenreserven
- Baulücken - Stand 2016
- Stadtteil



Datengrundlage:  
Stadt Wesseling, Bereich 61, Stadtplanung

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Quelle: Stadt Wesseling, eigene Darstellung

**empirica**