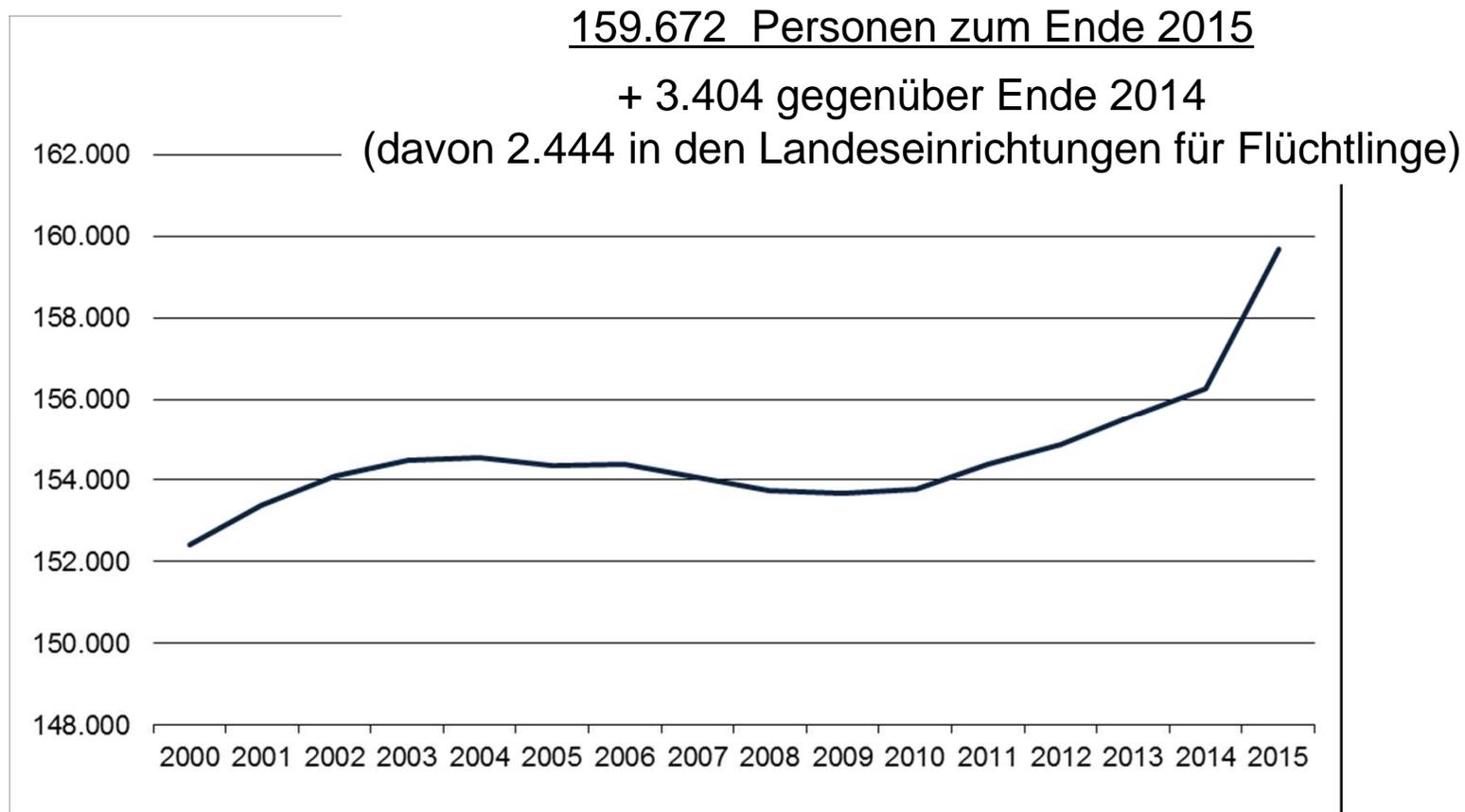


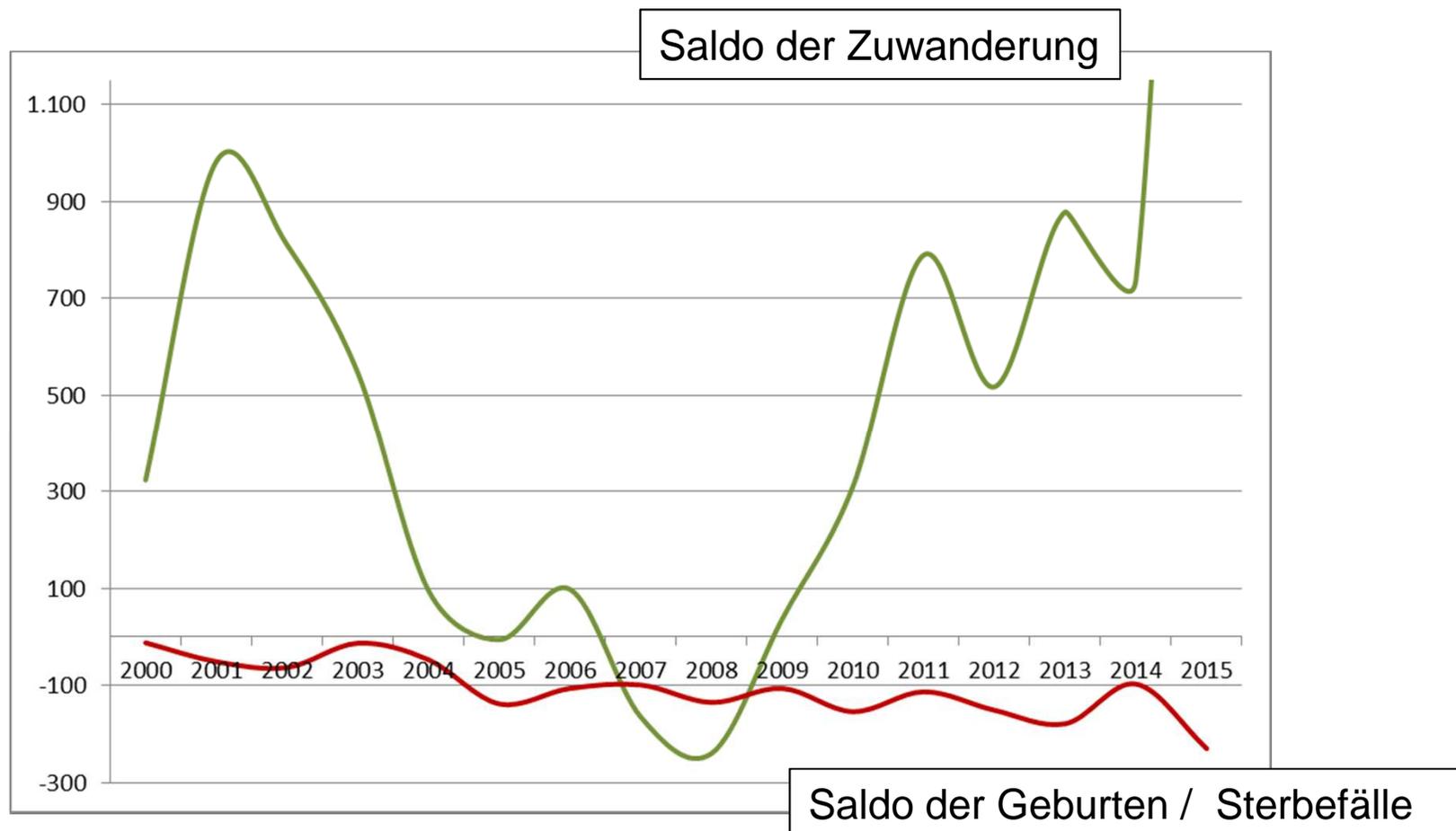
Auf den folgenden Seiten finden Sie:

- ✓ Strukturdaten zur Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015
- ✓ Strukturdaten zur Wohnungsmarktentwicklung 2000 bis 2015
- ✓ Wesentliche Fertigstellungen der letzten 5 Jahre
- ✓ Größere Wohnungsbauvorhaben in der Realisierung
- ✓ Größere Wohnungsbauvorhaben in Planung
- ✓ Einschätzungen des Netzwerks Wohnen

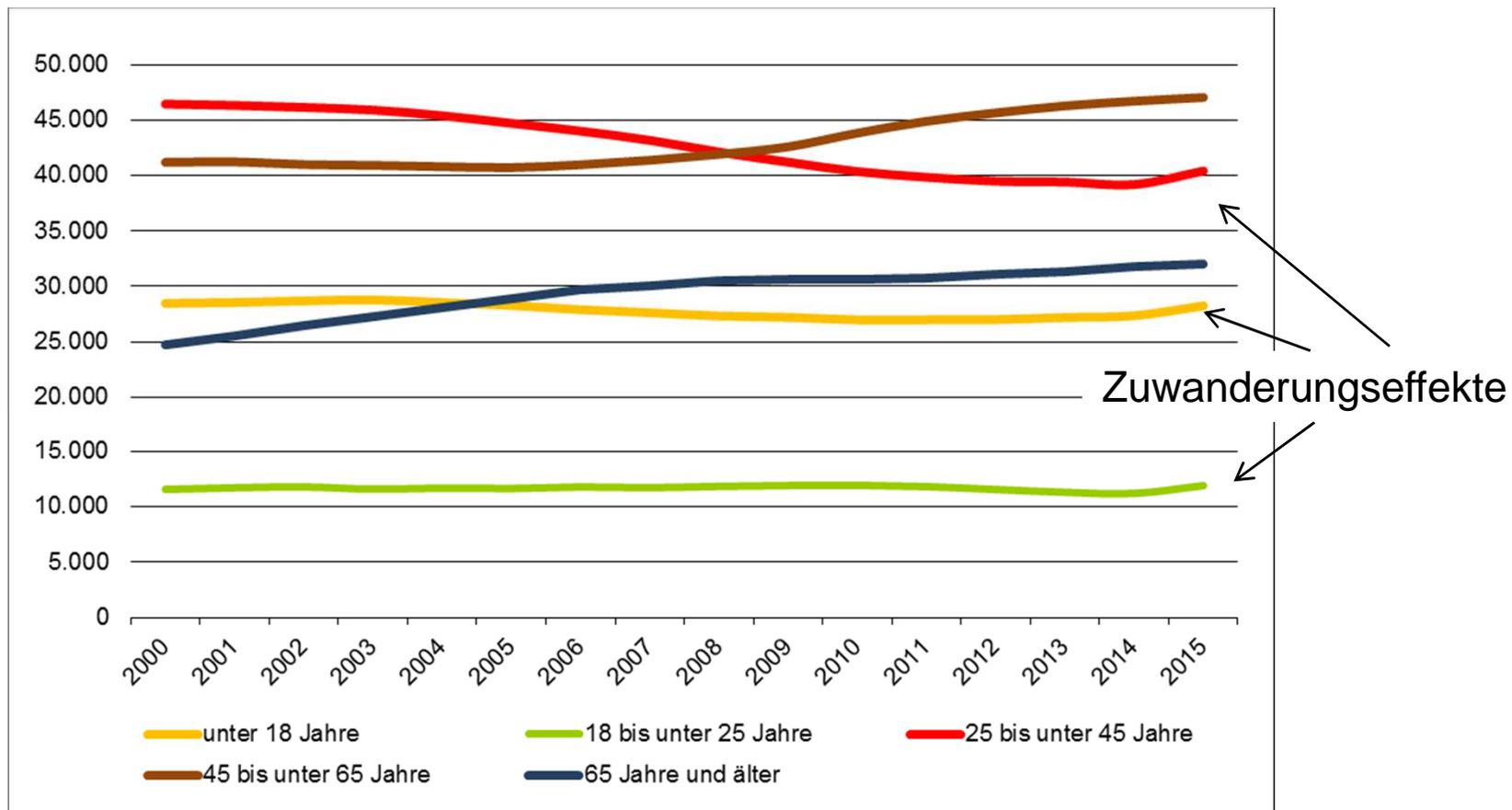
## Bevölkerungsentwicklung



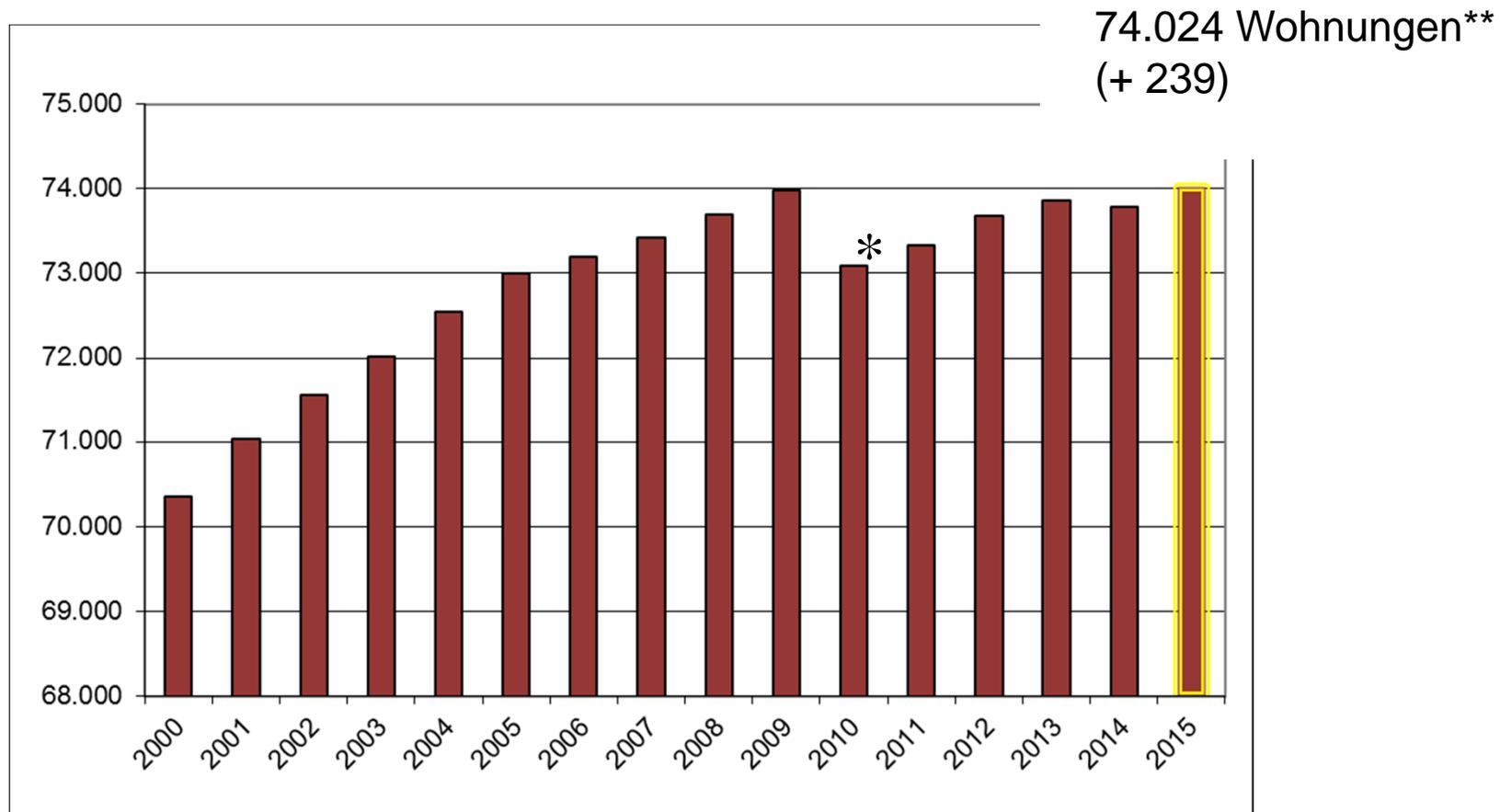
## Trends der Bevölkerungsentwicklung: Zuwanderung



## Trends der Bevölkerungsentwicklung: Alterung



## Wohnungsbestand nach Zensus 2011\*



\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden // \*\* Datenkorrektur durch die IT NRW (Neuberechnung Zensus 2011)

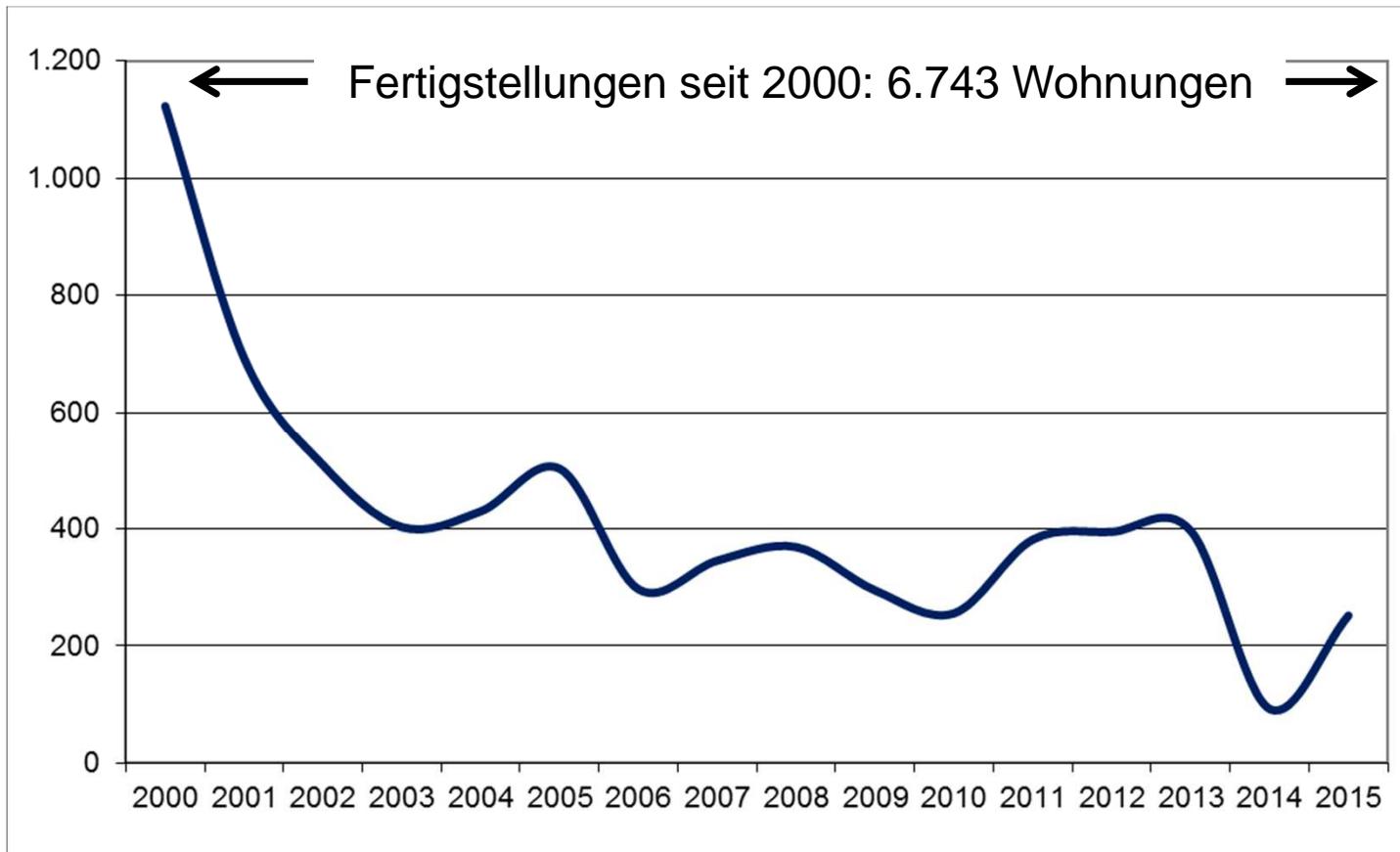
## Wohnungssegmente nach Zensus 2011\*

Wohnungsbestand absolut				
	Wohnungen in EFH	Wohnungen in ZFH	Wohnungen in MFH	Insgesamt
2000	15.875	9.176	44.394	69.445
2001	16.132	9.234	44.758	70.124
2002	16.334	9.316	45.014	70.664
2003	16.524	9.378	45.198	71.100
2004	16.734	9.420	45.466	71.620
2005	16.937	9.458	45.667	72.062
2006	17.060	9.498	45.713	72.271
2007	17.191	9.544	45.757	72.492
2008	17.349	9.566	45.856	72.771
2009	17.493	9.588	45.971	73.052
2010	18.686	7.438	44.765	70.889
2011	18.883	7.446	44.810	71.139
2012	19.163	7.472	44.862	71.497
2013	19.308	7.490	44.891	71.689
2014	<b>19.349</b>	<b>7.494</b>	<b>44.768</b>	<b>71.611</b>
2015	<b>19.490</b>	<b>7.510</b>	<b>44.860</b>	<b>71.860</b>

Zensus 2011

\* Ausschließlich Wohnungen in Wohngebäuden

## Wohnungsneubau



Fertigstellungen:  
2010: 256  
2011: 382  
2012: 395  
2013: 397  
2014: 93  
2015: 252

Durchschnitt 2010 - 2015:  
295 Wohnungen / Jahr

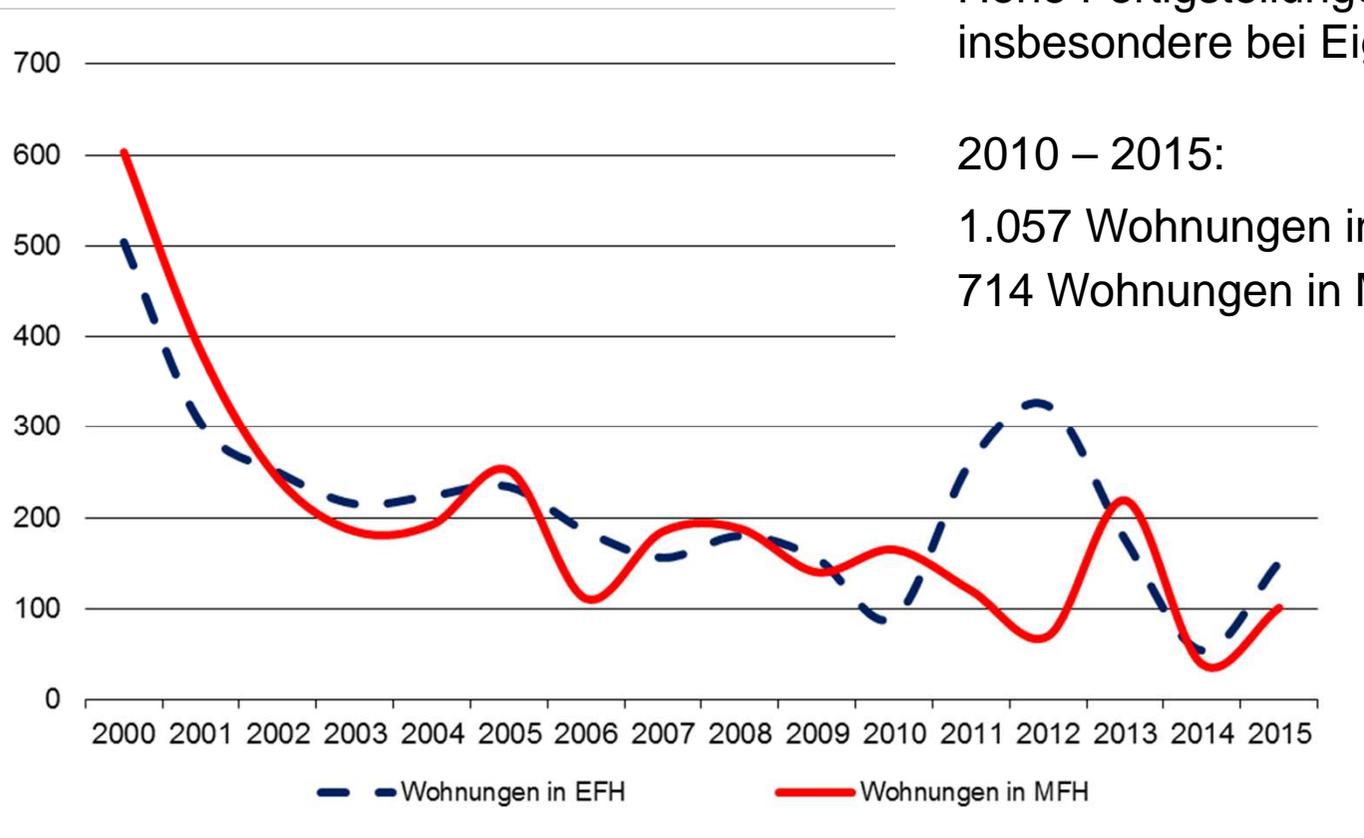
## Wohnungsneubau

Hohe Fertigstellungen in den letzten Jahren insbesondere bei Eigenheimen.

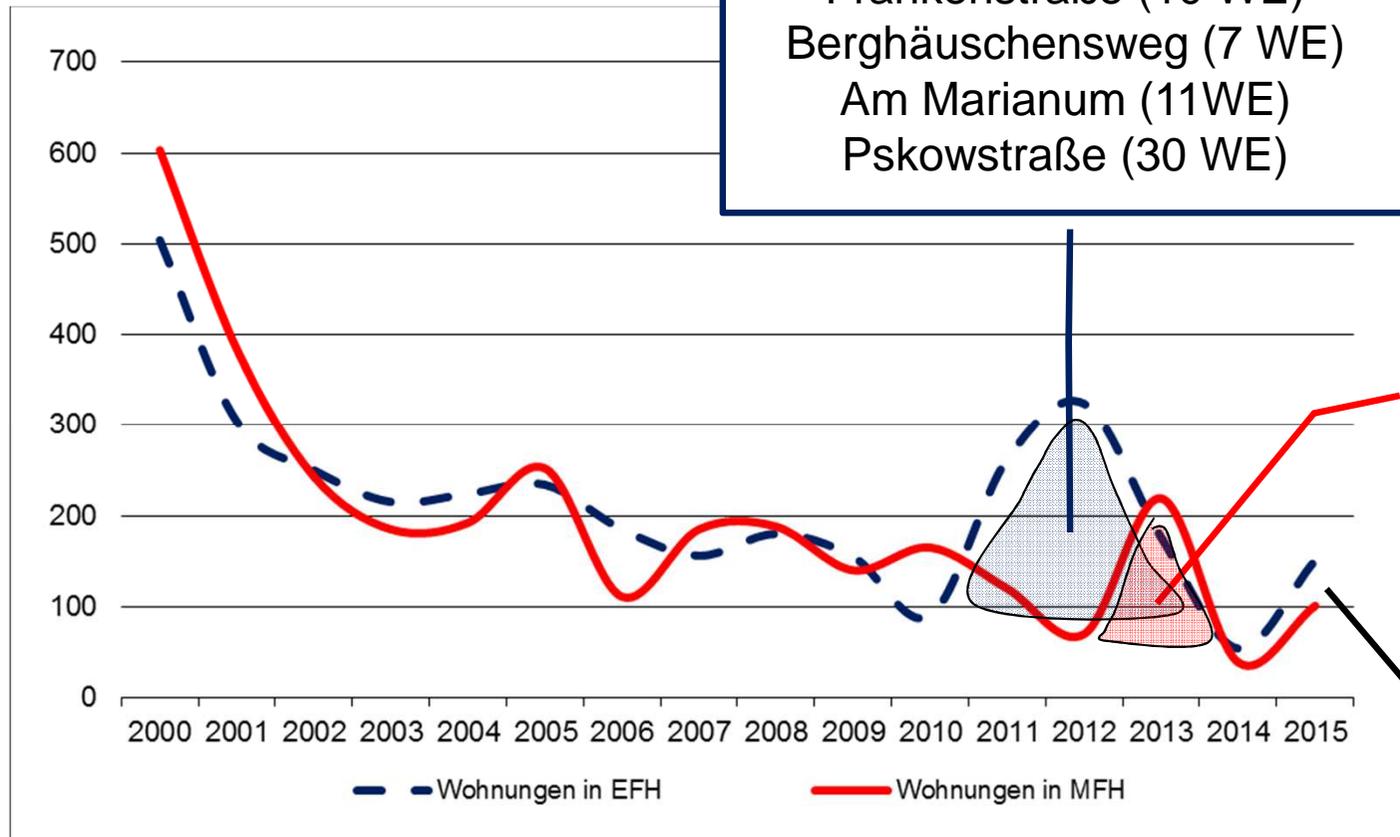
2010 – 2015:

1.057 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

714 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



## Wohnungsneubau



Allerheiligen B (140 WE\*)  
Euskirchenerstr. (18 WE)  
Frankenstraße (10 WE)  
Berghäuschensweg (7 WE)  
Am Marianum (11 WE)  
Pskowstraße (30 WE)

Am Marianum (55)  
Stauffenbergstraße (48 WE)  
Marienstraße (16 WE)  
Alemannenstraße (18 WE)  
Am Clemenshof (16)

Lützowstr. (24 WE)  
Allerheiligen A (18 WE)  
Allerheiligen B (46 WE)  
Reuschenberger Str. (16 WE)

\* WE = Wohneinheiten

## Erwartete Fertigstellungen für 2016 ( $\leq 5$ Wohnungen)



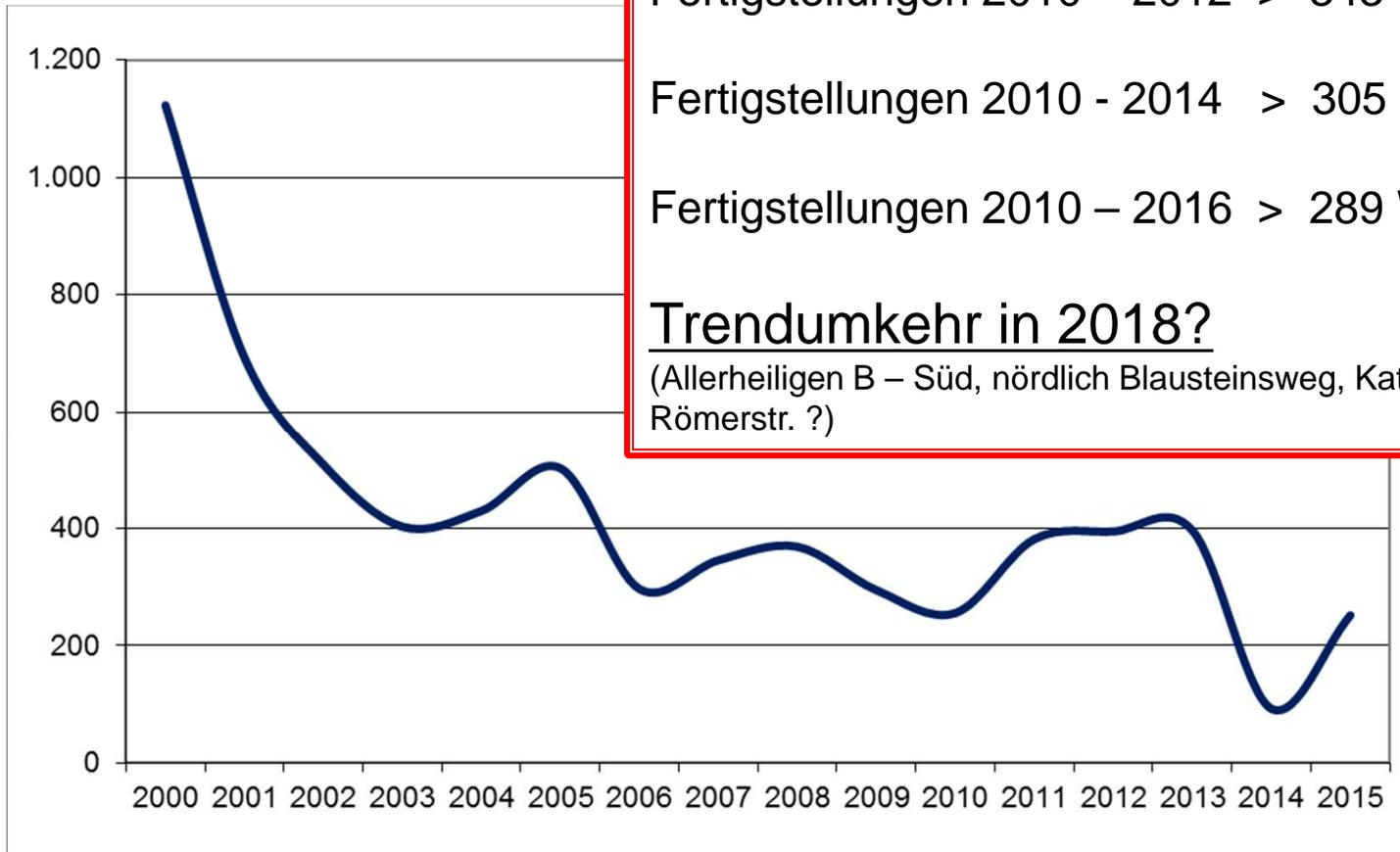
Kotthausweg, 22 WE  
Stauffenbergstraße, 22 WE  
Viktoriastraße, 11 WE  
Dr.-Dorothea-Erxleben-Str., 14 WE  
Schillerstraße, 60 WE  
Dunantstraße, 15 WE  
Gottfried-Schmitz-Weg, 17 WE  
Allerheiligen B, 13 WE

---

**174 WE**

Gesamtfertigstellung in 2016 (grobe Schätzung): 250 WE

## Wohnungsneubau



### Negativer Trend in den Fertigstellungen!

Fertigstellungen 2010 – 2012 > 343 Wohnungen p.a.

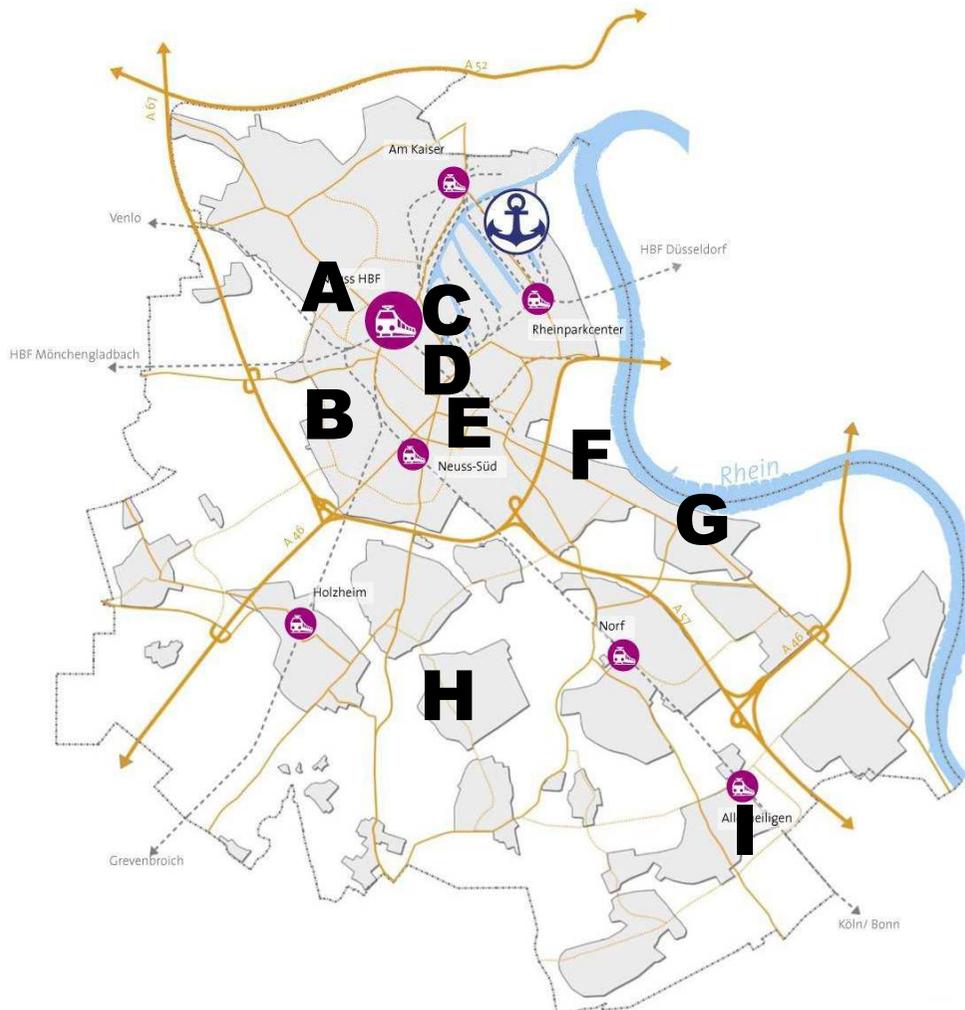
Fertigstellungen 2010 - 2014 > 305 Wohnungen p.a.

Fertigstellungen 2010 – 2016 > 289 Wohnungen p.a. (2016 Prognose:250)

### Trendumkehr in 2018?

(Allerheiligen B – Süd, nördlich Blausteinsweg, Katharina-Braeckeler-Str, Hülchrather Str., Römerstr. ?)

## Wohngebiete in der Bauphase – Auswahl



Gebiet	Wohnungspotenzial	
<b>A</b> Wolbero- / Alemannenstr.	31	Innenentwicklung
<b>B</b> Simonsstr. „Kamilianer“	50	
<b>C</b> Kastellstr. / Niederstr.	34	
<b>D</b> Weberstr.	23	
<b>E</b> Elisenstr.	33	
<b>F</b> Dunantstr.	21	
<b>G</b> Sistemich- / Hüsenstr.	28	
<b>H</b> Hülchrather Str.	220	
<b>I</b> Allerheiligen B-Süd	105	Siedlungserweiterung

## Wohngebiete in der Bauphase / Erschließung

Allerheiligen B-Süd (BP 443), 105 WE

Augustastr. 38-42, 11 WE

Bismarckstr. 46 (BP 34/3), 7 WE

Dunantstraße (BP 137/3), 21 WE

Elisenstraße, 33 WE

Further Str. / Lebensmittelmarkt (BP V348/1), 15 WE

Hülchrather Str. (BP118/5), 220 WE

Hüsenstr. / Bonner Str. (BP 169/12), 28 WE

Kastell- / Niederstraße, 34 WE

Lützowstraße 5, 14 WE

Lützowstraße 8a, 16 WE

Römerstr. (BP 109/6), 50 WE

Simonsstr. „Kamilianer“ (BP V442 + 216/2), 50 WE

Staufenbergstraße 10a (BP 34/3), 7 WE

Weberstr. (BP 59/3), 23 WE

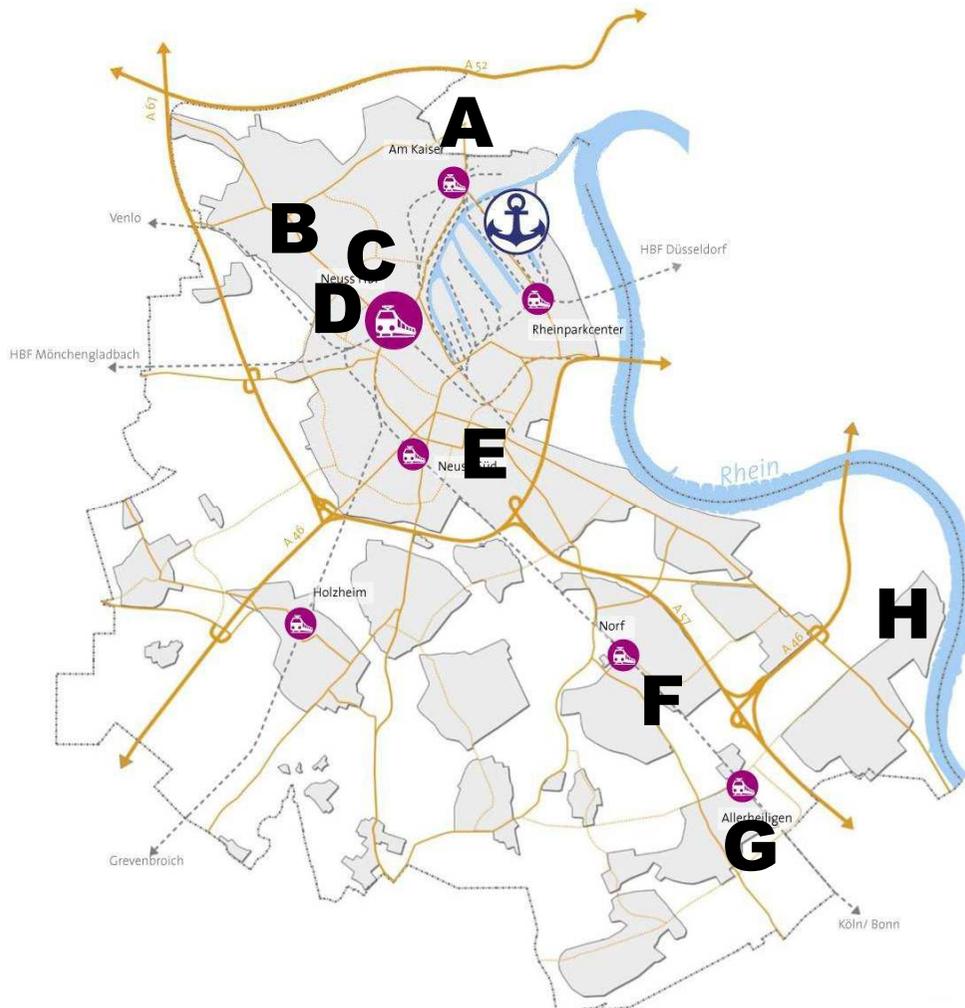
Wolbero- / Alemannenstr. (BP 151/2), 31 WE

Diverse kleinere Vorhaben, ca. 32 WE

**ca. 700**  
**Wohnungen**

Blausteinweg Nord (BP 449), **210 WE** >>> in Erschließung

## Wohngebiete in Planung – Auswahl



Gebiet	Wohnungspotenzial	
A Ehemals Pierburg	200	Innenentwicklung
B Salierstr.	42	
C Fesser- / Römerstr.	50	
D Kath.-Braeckeler-Str.	62	
E Ehemals Alexianer	500	
F Nievenheimer Str.	220	Siedlungserweiterung
G Kuckhof-West	180	
H Kreuzfeld	150	

## Wohngebiete in Planung\*

Adolf-Flecken-Str. /Umnutzung Bunker, 21 WE  
Allerheiligen, Kuckhof-West (BP 412), 180 WE  
Augustinusstr. / „Leuchtenberg“ (BP 476), 150 WE  
Bockholtstr. / „Pierburg“ ( § 34), 75 WE  
Bockholtstr. / „Pierburg“ (BP 487), 125 WE  
Fesserstr. / Römerstr. (BP 212/2), 50 WE  
Gottfried-Schmitz-Weg (BP 43/11), 19 WE  
Kath.-Braeckeler-Str. / „Privatgymnasium“ (BP 368/1), 62 WE  
Kreuzfeld (BP465), 150 WE  
Kölner Str. / Sophienstr. (BP 113/2), 24 Heimplätze  
Münsterstr. / „Münsterschule“, 24 WE  
Nievenheimer Str. (BP 460), 218 WE  
Nordkanalallee / „Alexianer“ ( § 34), 56 WE  
Nordkanalallee / „Alexianer“ (BP 484), 444 WE  
Salierstr. (BP 43/12), 42 WE  
Schluchtenhausstr. (BP 473), 50 WE  
Willi-Graf-Str., 42 WE  
Diverse kleinere Vorhaben, ca. 260 WE

**ca. 1.990**  
**Wohnungen**

## Kommentare / Einschätzungen Netzwerk Wohnen

- Bauunternehmen aus der Region sind nahezu ausgelastet. Die Beauftragung von weiter entfernt ansässigen Unternehmen ist zeitaufwändig und kostentreibend.
- Zeitknappheit bei den ausführenden Bauunternehmen hebt die Mängelquote, deren Beseitigung sich wiederum Zeit- und Kostentreibend auswirkt.
- Gesetzliche Auflagen und Anforderungen der Kunden im Bereich „Technik“ benötigen mehr Planungszeit und sind in vielerlei Hinsicht kostentreibend. Dies gilt insbesondere für die Bau- und Anlagenteile Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrik.
- Kostensteigerungen in der Bauausführung lassen sich immer seltener durch Rationalisierung ausgleichen. Preisgünstiger Wohnraum braucht daher als Voraussetzung niedrigere Grundstückspreise. Hierbei sind Vorgaben der Stadt für alle Grundeigentümer gefordert.

## Kommentare / Einschätzungen Netzwerk Wohnen

- Abstimmungen mit Verwaltung und Behörden benötigen zunehmend mehr Zeit, weil die zu lösenden Fragestellungen (insbesondere bei Vorhaben im Innenbereich) komplexer werden.
- Die Anzahl und der Aufwand für Gutachten und Stellungnahmen haben gegenüber früher zugenommen.
- Insbesondere in bebauten Lagen, sind langwierige Kommunikationsprozesse mit der Nachbarschaft und Umplanungen immerzu erforderlich.
- Gestalterische Vorgaben (Gestaltungsbeirat) erfordern zusätzlichen Planungsaufwand und verlängern die Abstimmungs-/Genehmigungsverfahren.

## Kommentare / Einschätzungen Netzwerk Wohnen

- Kostensteigerungen in der Grundstücksbeschaffung, der Planungsphase und Bauausführung führen zu Verkaufspreisen von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern von im Mittel 450 Tsd. Euro. Ein Angebot zwischen 320 und 350 Tsd. Euro wird stark nachgefragt, kann jedoch nicht angeboten werden.
- Umzugsketten von preisgünstigeren Mietwohnungen in mittelpreisige Neubauten (Miete / Eigentum) sind eingeschränkt, da ein entsprechendes Angebot im Neubau zu gering ist.
- Die durchschnittliche Baufinanzierungssumme stieg in den letzten Jahren merklich an. Ein deutlicher Hinweis auf die Verteuerung von Wohnimmobilien.

## Kommentare / Einschätzungen Netzwerk Wohnen

- Klein-/Mittelständische Investoren werden durch institutionelle Kapitalanleger verdrängt, da letztere im Wohnungsbau eine vergleichsweise aussichtsreiche Möglichkeit sehen, Erträge zu generieren.
- Es wird zunehmend schwieriger neues Bauland zu aktivieren. Aktuell ist zu beobachten, dass ältere Grundstückseigentümer zunehmend in ihren Immobilien verbleiben und weniger bereit sind zu verkaufen und umzuziehen. Dies könnte auf ein zu geringes Angebot an neuen Immobilien, aber auch auf unzureichende Kapitalanlagemöglichkeiten zurückzuführen sein.
- Planreife für neue Bauflächen könnte den Kreislauf unterbrechen helfen, in dem der Mangel an neuen Wohnungen zu Preissteigerungen bei den wenigen noch angebotenen Objekten führt und Umzugsketten aus preisgünstigen Wohnungen unterbindet.