

Städte und Studien im Vergleich, sortiert nach dem Jahr der Studie

#	Stadt	Bundesland	Jahr der InWIS Studie	Einwohner zum Stichtag der Studie	Einwohner 31.12.2014
1	Bad Salzuflen	Nordrhein-Westfalen	2005	54.772	52.277
2	Hamm	Nordrhein-Westfalen	2005	181.532	178.425
3	Hagen	Nordrhein-Westfalen	2006	198.780	186.243
4	Witten	Nordrhein-Westfalen	2006	101.588	98.033
5	Essen	Nordrhein-Westfalen	2007	582.016	576.691
6	Arnsberg	Nordrhein-Westfalen	2007	76.643	73.436
7	Halle Westf.	Nordrhein-Westfalen	2010	21.321	21.158
8	Marl	Nordrhein-Westfalen	2011	87.651	85.837
9	Ennepetal	Nordrhein-Westfalen	2011	30.486	29.703
10	Mülheim / Ruhr	Nordrhein-Westfalen	2012	168.754	167.108
11	Erkelenz	Nordrhein-Westfalen	2013	45.296	42.917
12	Unna	Nordrhein-Westfalen	2014	62.424	
13	Viersen	Nordrhein-Westfalen	2014	75.260	
14	Siegen	Nordrhein-Westfalen	2014	103.191	
15	Marburg	Hessen	2014	72.351	
16	Landau	Rheinland-Pfalz	2016	45.051	

Hinweis: Bei Studien aus dem Jahr 2014 ist die letzte Spalte leer, da identisch zur Einwohnerzahl im Jahr der Studie. Auch für die Landauer Studie gilt der 31.12.2014 als Stichtag.

Web-Links zu den Studien

1	Bad Salzuflen	https://www.stadt-bad-salzuflen.de/fileadmin/content/stadt/documents/A6_Planen_Bauen_Umwelt/Stadtplanung/Stadtentwicklung/Gutachten_Demographie_und_Integration.pdf
2	Hamm	https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv/Planen_Bauen_Verkehr/Dokumente/Konzepte_Veroeffentlichungen/Handlungskonzept_Wohnen_2015.pdf
3	Hagen	https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_60/wohnen/MasterplanWohnenLang.pdf
4	Witten	http://www.witten.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/sta50/Masterplan_Wohnen_Endbericht.pdf
5	Essen	https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/teilnehmer/a-g/essen/inwis-womaprog-essen-2915/AG_Strat_15_InWIS%20%282008%29%20Wohnungsnachfrageanalyse%20Essen%202015.pdf
6	Arnsberg	http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/archiv/Wohnungsmarkatanalyse_Kurzfassung_jan07_V3.pdf
7	Halle Westf.	https://www.hallewestfalen.de/downloads/datei/OTAwMDAwNzA5Oy07L3Vzci9sb2NhbC9odHRwZC92aHRkb2NzL2hhbGxld2VzdGZhbGVuL2hhbGxld2VzdGZhbGVuL21lZGlbi9kb2t1bWVudGUvaGFuZGx1bmdza29uemVwdF93b2huZW4ucGRm/handlungskonzept_wohnen.pdf
8	Marl	http://www.marl.de/fileadmin/dokumente/News/PG_Handlungskonzept_Wohnen/Handlungskonzept_Wohnen_Stadt_Marl.pdf
9	Ennepetal	http://www.ennepetal.de/fileadmin/user_upload/Medien/Stadtplanung/Scheibel/Sonstiges/Sonstige_pdf/Handlungskonzept_Wohnen.pdf
10	Mülheim / Ruhr	https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/teilnehmer/m-z/muelheim-ruhr/hkw-2012/pdf
11	Erkelenz	https://www.erkelenz.de/pdf/Bauen/Planungsamt/Handlungskonzept_Wohnen_Erkelenz_Abschlussbericht_M_rz2013.pdf
12	Unna	https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/teilnehmer/m-z/unna/hkw-2014/pdf
13	Viersen	https://www.viersen.de/C125716C0029A475/files/abschlussbericht_hk_wohnen_24_04_2014.pdf/\$file/abschlussbericht_hk_wohnen_24_04_2014.pdf?OpenElement
14	Siegen	http://www.siegen.de/fileadmin/cms/pdf/BauenUndWohnen/Wohnungsmarktkonzept/WohnungsmarktkonzeptFuerDieStadtSiegen.pdf
15	Marburg	http://alt.marburg.de/sixcms/media.php/19/Wohnungsmarktanalyse_Marburg_InWIS.pdf
16	Landau	https://info.landau.de/getfile.asp?id=70910&type=do

Hinweis: Web-Links, die mit einem Zeilenumbruch angezeigt werden können je nach Softwareprogramm nicht automatisch geöffnet werden. Bitte ggf. hier markieren, kopieren und im Browser manuell einfügen.

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Landau bis zum Prognosezeitraum 2030 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf das Nachfragepotenzial angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. (S. 89f.)

Die Analyse der Wanderungsverflechtungen hat in diesem Zusammenhang aufgezeigt, dass die Stadt Landau [...] ein attraktiver Wohnstandort ist. (S. 128)

Landau ist somit nicht nur ein beliebter Wohnstandort, sondern auch attraktiver Arbeitsort. (S. 24)

Neben baulichen Maßnahmen sind auch ein angepasstes Marketing sowie eine zielgruppenorientierte Kundenbetreuung notwendig. (S. 96)

Der nicht mobilisierbare Leerstand erhöht somit die notwendige Bauleistung auf insgesamt 2.446 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. (S. 87)

Voraussetzung für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die beschleunigte Entwicklung von Baugebieten, auf denen nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile realisiert werden können. (S.101)

Der Zugang zu Bauland ist neben den Optionen zur Erlangung von Baurecht eine nicht unwesentliche Voraussetzung für das Investitionsklima einer Stadt. (S. 102)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Erkelenz bis zum Prognosezeitraum 2030 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf die Nachfrage angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe gilt es, die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. (S. 140)

Erkelenz verfügt demnach über eine hohe Standortattraktivität. (S. 19)

Im Gesamtergebnis kann für die Stadt Erkelenz im Zeitraum 2010 bis 2030 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 4.396 Wohnungen ausgewiesen werden. Dies entspricht einer Neubautätigkeit im Umfang von 218 Wohnungen pro Jahr. (S. 32)

Für einkommensstarke Haushalte sind kleine und gleichzeitig anspruchsvolle Baugebiete zu entwickeln. Vorteilhaft sind Grundstücke am Rand von gewachsenen und gefragten Wohnquartieren ohne größere Verkehrseinträge. [...] Wichtig ist künftig, bei der Ausweisung von neuen Baugebieten darauf zu achten, aufgelockerte Gebiete im Neubau zu schaffen. Baugebiete, die in der Vergangenheit sehr dicht bebaut wurden, haben laut Aussage befragter Marktexperten eine verhaltenere Nachfrage erzielt. Kleine Neubaugebiete in der Nähe zu gewachsenen Wohngebieten werden nach gutachterlicher Einschätzung auch künftig die beste Nachfrage erzielen und sind daher prioritär zu entwickeln. (S. 88)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demographischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Unna bis zum Prognosezeitraum 2025 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf die Nachfrage angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe gilt es, die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage nach Wohnungsneubau in den verschiedenen Teilsegmenten. (S. 166)

Die Wanderungsströme der vergangenen Jahre [...] zeigen: Unna stellt insbesondere für die Städte Dortmund und Fröndenberg einen attraktiven Wohnstandort dar. (S. 17)

Anhand der Wanderungs- und Pendlerverflechtungen der Stadt Unna wird somit deutlich, dass es sich bei Unna nicht nur um einen beliebten Wohnstandort, sondern auch um einen attraktiven Arbeitsort handelt. (S. 20)

Für einkommensstarke Paare und Familien sind kleine, anspruchsvolle Baugebiete zu entwickeln. [...] Wichtig sind eine Imagebildung und ein gutes Marketing, das glaubwürdig ist und eine Prestigeträchtigkeit schafft. (S. 126)

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen, die sich durch Baulückenschließung ergeben, sind in Unna weitere Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan sowie in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Insgesamt können auf Flächen im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen **1.675 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 417 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern** entstehen.

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 Bau GB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und einem dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demographischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen, sowie Zuwanderung zu generieren, um die Bevölkerungszahlen weiterhin stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch preisdämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich mit dem Umland ist, desto höher ist die Bereitschaft der Haushalte, entgegen ihrer eigentlichen Präferenz, Standort zu wechseln. Allerdings ist Attraktivität hierbei nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Grün- und Freiflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 90)

Die Analyse der Wanderungsverflechtungen zeigt deutlich, dass Halle ein attraktiver Wohnstandort im Kreis Gütersloh darstellt, insbesondere für Haushalte aus den benachbarten Städten, bei Familien mit Kindern und Haushalten, die sich in der Altersphase befinden, in der häufig Wohneigentum gebildet wird. (S. 18)

Zukünftig wird es also darauf ankommen, ausreichendes und nachfragegerechtes Wohnbauland anzubieten, um das mögliche Potenzial auszuschöpfen und somit einer Abwanderung der Wohneigentumswilligen ins Umland entgegenzuwirken bzw. Zuzugsströme von Wohneigentumbildnern aufrecht zu erhalten. (S. 70)

Insgesamt ist damit von einem Baulandpotenzial von 18,6 Hektar auszugehen, das sich zu gut 90 Prozent auf den Stadtteil Halle konzentriert. [...] Bis zum Jahr 2025 sind demnach in Halle Wohnbauflächenpotenziale im Umfang von 645 Wohneinheiten mobilisierbar und in die Gegenüberstellung mit den Neubedarfen einzubeziehen. Nur rund 1/5 der potentiellen Wohneinheiten sind dem Geschosswohnungsbau zuzusprechen. Zudem stammen diese Potenziale nur aus Baulücken und Abrissflächen. Demnach sind rund 80 Prozent der Wohneinheiten dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zuzuordnen. (S. 89)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Viersen bis zum Prognosezeitraum 2025 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf die Nachfrage angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. (S. 35)

Die Wanderungsströme der Jahre 2002 bis 2011 zeigen, dass Viersen insbesondere für die Städte Mönchengladbach, Schwalmtal, Nettetal, Willich und Krefeld einen attraktiven Wohnstandort darstellt. (S. 16)

Die folgende Tabelle zeigt auf, wie die insgesamt 2.115 Wohneinheiten, die in diesen Flächenpotenzialen enthalten sind, sich auf die vier Stadtteile verteilen. (S. 39)

Unabhängig davon, wie viele Wohnbaulandreserven für die Zukunft benötigt werden, ist für eine zukunftsorientierte Wohnungsmarktentwicklung auch die Frage von großer Bedeutung, ob diese Flächen auch an den „richtigen“ Standorten liegen. (S. 41)

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage wird empfohlen, die Standortvorteile der Stadt Viersen weiter in der Region bekannt zu machen, z.B. über eine offensive Marketingstrategie. (S. 186)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen in der Stadt zu wohnen. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Angesichts der demografischen Entwicklung mit einer auch in Zukunft negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 156f.)

Die Analyse zeigt, dass Essen ein nachgefragter und attraktiver Wohnstandort ist. Die Bevölkerungsrückgänge der vergangenen Jahre sind damit eindeutig nicht auf die fehlende Nachfrage, sondern eher auf ein zu geringes Angebot an hochwertigen Wohnungen in guten Lagen zurückzuführen. (S. 139)

Die Zahl von 2.700 neuen Einfamilienhäusern, die in Essen mit Zeithorizont 2020 gebaut werden müssen, bezieht sich ausschließlich auf aktuelle Nachfragepotenziale Essener Bürger. Die Zahl markiert damit den unteren Rand dessen, was an Flächenpotenzialen für die Zukunft bereitgestellt werden muss. Mit Blick auf nicht ausgeschöpfte Potenziale [...] und der zu erwartenden zusätzlichen Nachfrage durch neu entstehende Arbeitsplätze wird das tatsächliche Potenzial noch einmal deutlich höher sein. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsverluste sollte die Stadt Essen bereit sein, mehr Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, als zur Versorgung der Bevölkerung unbedingt notwendig ist. (S. 151) [...] Insgesamt stehen damit für die Zukunft auf 129,2 ha zusätzliche Wohnbauflächen für rd. 3.700 Wohneinheiten zur Verfügung. (S. 161)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen in der Stadt zu wohnen. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Angesichts der demografischen Entwicklung mit einer auch in Zukunft negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 67)

Damit dies gelingt, gilt es natürlich, ein für junge Menschen, insb. Familien, attraktiver Wohnstandort zu sein und entsprechende Wohnraumangebote [...] vorzuhalten. (S. 28)

In Zukunft wird es im Neubau darauf ankommen, attraktive Baugebiete zu entwickeln, mit guter infrastruktureller Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, zu attraktiven Preisen und einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht. Die Untersuchungen der Wanderungsverflechtungen haben gezeigt, dass ein Großteil der Zugewanderten im Rahmen der Suburbanisierung vor allem aus Bielefeld stammt. Legt man daher für die Einwohner von Kernstädten eine geringe Affinität zum Erwerb neuer Immobilien zu Grunde [...] ergibt sich ein zusätzliches jährliches Potential für den Erwerb neuen Wohneigentum aus Zuwanderung von knapp 120 Haushalten zu gleichen Teilen im Bereich Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen. (S. 66)

Wenn es gelingt, das Nachfragepotential aus klassischen Zielgruppen – auch heute erwerben überwiegend Familienhaushalte ein Eigenheim – dadurch zu steigern, dass neue Zielgruppen für die Bildung von Eigenheimen gewonnen werden können, so kann das von uns geschätzte Volumen gesteigert werden. (S. 66f)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen. Angesichts der demografischen Entwicklung mit einer auch in Zukunft negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Geringe Baulandpreise waren in der Vergangenheit eine der Stärken Hamms und stellen auch zukünftig in der Konkurrenz mit den Umlandgemeinden einen wesentlichen Standortfaktor da. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Neubaustandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 120)

Betrachtet man den Saldo aus Zu- und Fortzügen, so deutet es darauf hin, dass für die Bevölkerung in Dortmund und im nördlichen Kreis Unna, Hamm bzw. Teile von Hamm ein attraktiver Wohnstandort sind. (S. 18)

In Zukunft wird es darauf ankommen, weiterhin attraktive Baugebiete zu entwickeln, mit guter infrastruktureller Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, zu attraktiven Preisen und einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht. (S. 117)

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, dass in den nächsten Jahren Wohnbauland in einer Größenordnung zwischen 400 und 450 Wohneinheiten jährlich vorgehalten wird. Ab 2010 wird sich der Bedarf auf ca. 300 Wohneinheiten jährlich reduzieren und sich dann auf diesem Niveau stabilisieren. [...] Für den mittelfristigen Zeitraum von fünf Jahren legen wir somit einen Wohnraumflächenbedarf von 2120 Wohneinheiten für die gesamte Stadt zugrunde. (S. 121)

Hagen (Schrumpfstadt –7% 198.780 Einwohner, inzw. 186.243¹)

InWIS 2006

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Wichtigkeit für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen. Angesichts der demographischen Entwicklung mit einer auch in Zukunft negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung um auch zukünftig Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Ein großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. [...] Attraktivität ist dabei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Neubaustandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 120)

Bereits heute scheint Hagen für diese Zielgruppe ein attraktiver Wohnstandort zu sein, von dem aus in Folge der guten verkehrlichen Anbindung auch Ausbildungs- und Studienstandorte in der weiteren Region gut erreichbar sind. Die Wohnungsunternehmen sollten diesen Haushalten in Zukunft ein größeres Augenmerk widmen, mit dem Ziel diese Haushalte langfristig an den Standort Hagen zu binden. (S. 95)

In Zukunft wird es daher noch stärker darauf ankommen, attraktive Baugebiete zu entwickeln, mit guter infrastruktureller Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, zu attraktiven Preisen und einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht. (S. 115)

Berücksichtigt man die Auswahlreserven, die das notwendige Flächenangebot erhöhen, die Bebauung in Baulücken, die das notwendige Flächenangebot reduziert, und die Flächenpotenziale, die durch Abriss nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestände entstehen, wird empfohlen, Wohnbauland in einer Größenordnung von ca. 200 Wohneinheiten (150 für Einfamilienhäuser und 50 für Geschosswohnungen) jährlich vorzuhalten. (S. 125)

Im gesamten Stadtgebiet sind nach heutigem Planungsstand 62 ha Land als Wohnbauflächenpotenziale vorhanden, knapp 17 ha mit vorhandenem B-Plan, gut 45 ha gemäß FNP [...]. Unterstellt man [...] einen durchschnittlichen Flächenverbrauch in Einfamilienhausgebieten von 550 m² [...] könnten auf dem vorhandenen Wohnbauflächen gut 1.100 Einfamilienhäuser entstehen, davon ca. 310 auf Flächen mit einem vorhanden B-Plan.

Auf der Basis der überschlägigen Rechnung wird deutlich, dass die vorhandenen Potenziale nicht ausreichen, um das anzustrebende Fertigstellungsvolumen sicherzustellen. Unter Vernachlässigung des Geschosswohnungsbaus reichen die durch B-Plan gesicherten Flächen nur für die nächsten 2 Jahre. Das gesamte Potenzial – unter der unrealistischen Annahme, dass alle Flächen kurzfristig erschlossen werden können und durch den Eigentümer an den Markt gebracht werden – würde für die nächsten sieben bis acht Jahre reichen. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist notwendig. (S. 126)

Marl (Schrumpfstadt –5,4% 87.651 Einwohner, inzw. 85.837¹)

InWIS 2011

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. (S. 95)

Die Wertigkeit einer Baufläche im Hinblick auf ihre Wohnstandortqualitäten spielt eine wichtige Rolle. Es gilt als Faustregel, vorrangig die Flächenreserven mit überdurchschnittlichen Qualitäten zu entwickeln, denn damit ist am ehesten sichergestellt, dass die Flächen am Markt angenommen werden, sich die angestrebten städtebaulichen und stadtentwicklungs-planerischen Ziele verwirklichen lassen und Einwohner in Marl gehalten oder auch zu einem Zuzug bewegt werden können. (S. 101)

Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein relevanter Anteil der nachfragenden Haushalte, insbesondere Familien, einen Wohnstandort in landschaftlich attraktiver Lage, mit geringerer Dichte und geringen Belastungen oft einem Standort mit weniger Qualität, aber umfangreicher Infrastruktur vorziehen. (S. 102)

Auch wenn in diesem Preissegment der Bedarf durch die aktuell zu bebauenden Flächen bereits bis zum Jahr 2024 gedeckt sein wird, ist zu empfehlen, die Entwicklung der Fläche A-Z 3/2 aufgrund ihrer Top-Qualitäten kurzfristig zu entwickeln. Zudem hat die Stadt Marl als Eigentümerin dieser Fläche die Möglichkeit, die Baulandpreise aktiv zu steuern und damit die Chance, ein attraktives Baulandangebot zu schaffen, dass sich auch von Konkurrenzangeboten des Umlandes absetzen kann. (S. 104)

Bis zum Jahr 2025 sind demnach in Marl Wohnbauflächenpotenziale im Umfang von 2.127 Wohneinheiten mobilisierbar und in die Gegenüberstellung mit den Neubedarfen einzubeziehen. Die 2.127 Wohneinheiten teilen sich zu 3/4 in Wohneinheiten im Eigenheimsegment auf und zu 1/4 in Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. (S. 98)

Witten (Schrumpfstadt -4,5% 101.588 Einwohner, inzw. 98.033¹)

InWIS 2006

Die Verfügbarkeit von Bauland in unterschiedlichen Lagen und mit unterschiedlichen Qualitäten ist für den Wohnungsbau von elementarer Bedeutung. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen. Angesichts der demografischen Entwicklung mit einer auch in Zukunft negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Attraktive Wohnbauflächen für unterschiedliche Zielgruppen können dazu beitragen, dass Haushalte mit Eigentumswunsch in die Lage versetzt werden, in Witten bspw. ein ihren Wünschen entsprechendes Eigenheim zu erwerben oder zu errichten. Damit kann ein breit gefächertes und quantitativ ausreichendes Angebot an Wohnbauland einen wichtigen Beitrag leisten, Abwanderungen in Nachbargemeinden zu vermeiden oder zu verringern, die durch ein limitiertes Bauflächenangebot ausgelöst werden. (S. 104)

Die Abwanderung von Personen der mittleren Altersjahre, diese sind die derzeit noch primäre Zielgruppe für Eigentumsmaßnahmen, ist mit der Bereitstellung attraktiver Wohnraumangebote zu begegnen. (S. 18)

Das genannte Potenzial bezieht sich auf Haushalte, welche sich bereits in der Anpassungsschicht aufhalten und sich für den Wohnstandort Witten entscheiden könnten. Diesem Nachfragepotenzial wurde ein zusätzliches Potenzial durch Zuwanderung zugeschlagen. Zur Berechnung dieses wanderungsbedingten Potenzials wurde die durchschnittliche Zuwanderung aus umliegenden Städten und Gemeinden innerhalb des Zeitraumes 2000 bis 2004 bestimmt. Im Durchschnitt wird aus diesen Quellgebieten mit stabilen Wanderungsverflechtungen zu Witten Zuwanderung von jährlich rd. 1.725 Personen generiert. (S. 38)

In Zukunft wird es weiterhin darauf ankommen, attraktive Baugebiete mit guter infrastruktureller Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, zu attraktiven Preisen und mit einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht, zu entwickeln. (S. 101)

Trotz der guten bzw. überdurchschnittlichen Wohnstandortqualität, die Witten [...] besitzt, stehen für die Gruppe der Beschäftigten, die den wirtschaftlichen Wandel mittragen sollen, keine angemessenen Wohnangebote in ausreichender Zahl zur Verfügung. (S. 113)

Für die Errichtung der berechneten Nachfrage in Höhe von rd. 900 Eigenheimen bis zum Jahr 2020 sollten zwischen 29,6 und 35,8 Hektar Nettobauland vorgehalten werden. Inklusive Erschließungsanteil von 25 % der Nettofläche ergibt sich ein Bedarf zwischen 37,0 und 44,8 Hektar Bruttobauland. (S. 108)

Mülheim (Schrumpfstadt -2,53%, Leerstand bis 6%, 168.754 Einwohner, inzw. 167.108¹)

InWIS 2012

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. (S. 51)

Die Wanderungsströme der vergangenen Jahre zeigen, dass Mülheim an der Ruhr ein attraktiver Wohnort für viele Ruhrgebietsstädter ist. (S. 20)

Nach Angaben der Stadtverwaltung zogen im Zusammenhang mit dem 100-Häuser-Programm rd. 20 % der neuen Bewohner von außerhalb Mülheims hinzu. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau ruft also Zuwanderung hervor und vermindert Abwanderung, stärkt vorhandene Infrastrukturen durch neue Nachfrager und schafft neue Qualitäten am Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund ist eine Strategie der ressourcenschonenden Bereitstellung von Wohnbauland zu empfehlen, die auf einem Mix aus Umwidmungen, Erschließung von Bestandsreserven, Abriss und Neubau sowie einer kleinteiligen Ausweisung von Freiflächen beruht. (S. 52)

Dennoch ist der Neubau auch weiterhin wichtig zur Stärkung der Wohnqualitäten der Stadt. Aufgrund der besonderen Lage mit der räumlichen Nähe zu Düsseldorf kann im Neubau mindestens 20 % Zuzug, bei hochwertigen Wohnlagen auch weitaus mehr und zudem kaufkraftstarker Zuzug aus dem Umland generiert werden. (S. 111)

Wichtig sind eine Imagebildung und ein gutes Marketing, das glaubwürdig ist und eine Prestigeträchtigkeit schafft. (S. 127)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 174)

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Siegen bis zum Prognosezeitraum 2030 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf das Nachfragepotenzial angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. (S. 174)

Die Zielwerte liegen mit einem künftigen Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt **1.690 Wohneinheiten** erwartungsgemäß über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose, die aufgrund der rückläufigen Haushaltszahl einen negativen Gesamtbedarf vorausschätzt. (S. 36)

Landschaftlich attraktive Lage stellt das wesentliche Potenzial des Quartiers da. (S. 87)
Insgesamt zeigt sich das Siegener Stadtgebiet in der städtebaulichen Charakterisierung als Stadt mit häufig durchschnittlichen bis guten Wohnstandorten. (S. 202)

Zum anderen sollen durch die Eigentumsförderung neue Bewohner gewonnen werden. Zu den allgemeinen Zielen zählen demnach [...] die Generierung zusätzlicher Nachfrage, zielgruppenspezifische Ansprache sowie Marketingarbeit. (S. 155)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. (S. 73)

Für Einwohner dieser Städte stellt Marburg folglich einen attraktiven Wohnstandort dar. (S. 14)

Obwohl in den letzten Jahren kontinuierlich neue Wohnungen am Markt realisiert wurden, reicht diese Bautätigkeit von durchschnittlich rd. 150 Wohnungen pro Jahr (Ø 2007-2012) nicht aus, um den Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 zu decken. Um für alle Haushalte mit Wohnungsbedarf ausreichend Wohnungen zu errichten, ist eine Anhebung des Fertigstellungsniveaus von rd. 110 Wohnungen pro Jahr erforderlich. (S. 30)

Der Neubau von Eigenheimen sollte in einem Umfang von rd. 385 anvisiert werden, um ausreichend Angebote am Markt zu schaffen. Ausschlaggebend ist, insbesondere die breite Mittelschicht anzusprechen. (S. 31)

Voraussetzung für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die beschleunigte Entwicklung von Baugebieten, auf denen nennenswerte Geschosswohnungsbauteile realisiert werden können und die auch langfristig vorteilhafte Standortqualitäten besitzen. (S. 90)

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Stadt. Das Angebot attraktiven Baulands ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen, Abwanderungen zu verringern sowie Zuwanderung zu generieren. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem preisdämpfend. Je größer der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich mit dem Umland ist, desto höher ist die Bereitschaft der Haushalte, entgegen ihrer eigentlichen Präferenz, den Standort zu wechseln. Allerdings ist Attraktivität hierbei nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung. (S. 101)

Bevölkerungsgewinne kann Ennepetal durch die Wanderungsverflechtungen mit der Region zwischen Witten im Norden, Velbert im Westen und Remscheid im Süden erzielen. (S. 13)

Generell ist der Siedlungskern [...] jedoch, insbesondere aufgrund seiner Infrastrukturen, als attraktiver Wohnstandort mit guter Zukunftsperspektive zu betrachten. (S. 57)

Bis zum Jahr 2025 ist ein Zielwert von insgesamt 911 neu gebauten Wohnungen marktgerecht. [...] Der überwiegende Teil des Neubaupotenzials entfällt mit 65 Prozent auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohneigentum und Mieteinfamilienhäuser), die verbleibenden 35 Prozent sind den Miet- und Eigentumswohnungen und somit dem Geschossbau zuzusprechen. (S. 46)

Sinkenden Einwohnerzahlen, Wohnungsüberhängen in bestimmten Segmenten und Modernisierungsbedarfen im Wohnungsbestand zum Trotz stellen Neubauaktivitäten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Stadtentwicklung dar. Neu errichtete Wohneinheiten steigern den Wohnwert Stadt, passen sich den Präferenzen der aktuellen Nachfrage an und sind damit eine Grundlage für die Gewinnung neuer Einwohner bzw. geeignet, die vorhandenen Fortzugsbewegungen zumindest im Nahbereich einzudämmen. (S. 75)

Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach neu errichteten Wohneinheiten kommt der Attraktivität der Baugebiete eine besondere Bedeutung zu. Attraktive Baugebiete mit guter infrastruktureller Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche zu attraktiven Preisen und einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht wird von Nöten sein. Fehlen diese Angebote, wird sich das vorhandene Nachfragepotenzial nicht in tatsächliche Käufer umwandeln oder – was für Arnsberg noch nachteiliger wäre – ihren Bedarf außerhalb der Stadt befriedigen. (S. 66)

Festzuhalten ist, dass die aus den Wanderungsbeziehungen mit der näheren Region resultierenden Einwohnerzugewinne insgesamt als positives Zeichen des Wohnstandortes Arnsberg zu deuten ist. [...] Mit der Schaffung attraktiver Wohnraumangebote könnte die Wahrnehmung als interessanter Wohnstandort deutlicher nach außen transportiert werden. (S. 17f)

Insgesamt deuten die schwach ausgeprägten Zugewinne, diese resultieren aus unentschlossenen Einzelverflechtungen (jeweils leicht Saldogewinne durch geringfügig höhere Zuwanderung als Abwanderung), darauf hin, dass sich die Stadt in ihrem regionalen Umfeld bislang nicht als interessanter Wohnstandort positionieren konnte. (S. 102f)

Dieser Konkurrenzsituation sollte mit zielgruppenspezifischen Wohnraumangeboten begegnet werden, darüber hinaus spielen Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing in diesem Zusammenhang weitere entscheidende Rollen. (S. 17)

Für die Errichtung neuer Eigenheime sind nach dieser Berechnung bis zum Jahr 2020 zwischen 100 und 120 Hektar Bruttobauland zur Verfügung zu stellen. (S. 76)

Im Folgenden werden Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Arnsberg genauer betrachtet. Grundlage sind Informationen der Stadt Arnsberg über aktuell vorhandene Flächenreserven, für die bereits ein Bebauungsplan vorliegt bzw. über Baulücken generiert werden und Wohnbaureserveflächen, die im FNP ausgewiesen sind bzw. neu ausgewiesen werden sollen. [...] Darüber hinaus sind rd. 43 Hektar Wohnbauland als derzeitige FNP-Reserven vorhanden. Zudem ist ein weiteres Potenzial in Höhe von ca. 16 Hektar in Planung. Insgesamt beläuft sich das Wohnbaulandpotenzial demnach auf rd. 144 Hektar. (S. 78)

¹Stichtag 31.12.2014

²Einwohnerverlust in fünf Jahren, von InWIS als „Fortschreibungsfehler“ bezeichnet (S. 11)