



**HEILIGENHAUS**



... Stadt im Grünen

# **Wohnungsmarktuntersuchung Heiligenhaus**

**Analyse des Wohnstandortes und dessen  
Entwicklungsperspektive unter  
Berücksichtigung des Wohnbaulandpotenzials  
der Stadt Heiligenhaus**

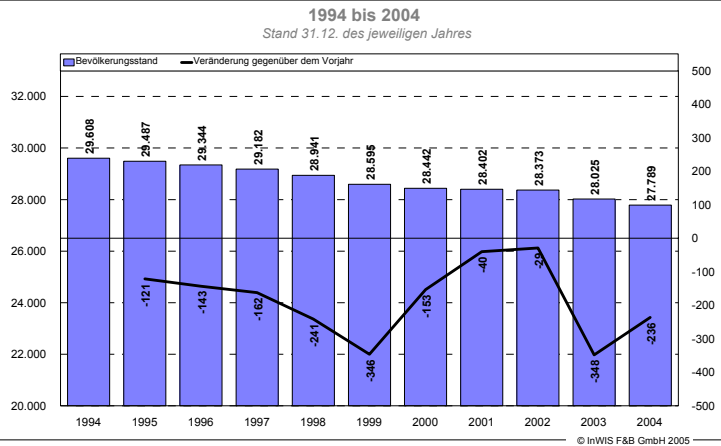
**Präsentation**

**13. November 2006  
Heiligenhaus**

# Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit rückläufig

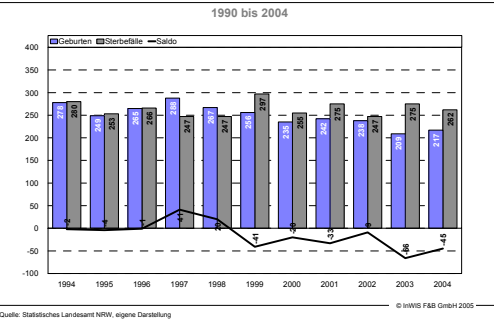
Zwischen 1994 und 2004 hat sich die Bevölkerung durch kontinuierliche Wanderungsverluste sowie zunehmende Sterbefallüberschüsse aufgrund sinkender Geburtenzahlen um über 6 Prozent verringert.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heiligenhaus



- 1994 – 2004: Bevölkerung in Heiligenhaus verringert sich um über 1.800 bzw. über 6% auf rd. 27.790 Einwohner. Zwischen 2004 und 2005 nur noch sehr moderater Rückgang um 0,1% auf 27.760 Einwohner.
- Wanderungen 2000 – 2004: **Wanderungsbilanz durchweg negativ**, 633 Einwohner gehen per Saldo an anderen Städten und Gemeinden verloren, dies entspricht rund 130 Einwohner pro Jahr. Es bestehen **deutliche Nahwanderungsverluste**, der Kreis Mettmann kann etwa die Hälfte der abwandernden Haushalte an sich binden.
- Durch die Bereitstellung geeigneter Bauflächen besteht hier die Möglichkeit den Fortzug aus Heiligenhaus zu drosseln sowie den Zuzug positiv zu beeinflussen. Voraussetzung dafür ist die **Herstellung eines „passenden“ Angebotes** zur bestehenden Nachfrage.
- **Zunehmender Sterbefallüberschuss** v.a. durch abnehmende Geburten. Dieser hat zu einer Bevölkerungsabnahme bis zu ca. 70 Personen pro Jahr geführt, im Durchschnitt waren es 36 Personen jährlich.
- **Bevölkerungsverluste haben sich allerdings seit dem Jahr 2000 abgeschwächt**: 1995 – 2000: -3,5%  
2000 – 2005: -2,4%

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhaus



Wanderungsbilanz Zeitraum 2000 bis 2004 (LDS NRW)

Zuzüge	Fortzüge	Saldo
6.283	6.916	-633

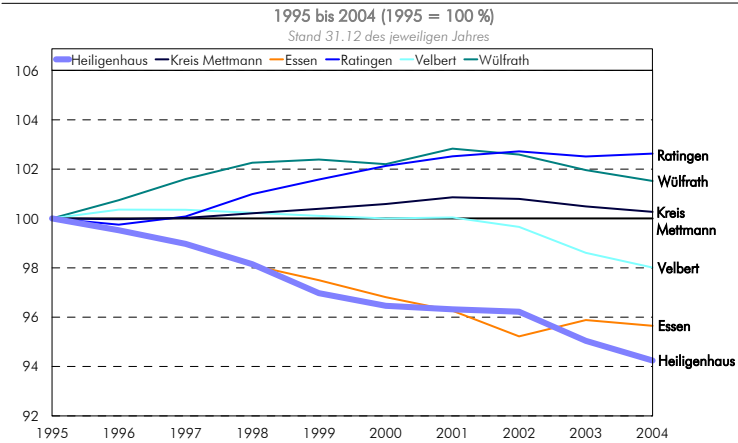
  

Saldoergebnisse im Überblick	
Jahr	Saldo
2000	-133
2001	-7
2002	-20
2003	-282
2004	-191

# Bevölkerungsentwicklung vergleichbar mit Großstadt Essen

Während die Entwicklung insbesondere in Ratingen mit Bevölkerungszugewinnen verbunden ist, hat sich Heiligenhaus im Vergleich mit den umliegenden Städten sowie dem Kreis Mettmann unterdurchschnittlich entwickelt.

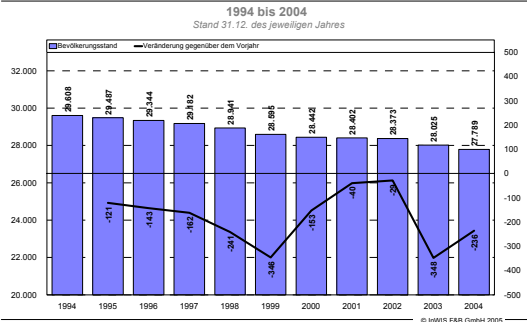
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit den Städten der Wohnungsmarkregion



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2006

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heiligenhaus



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

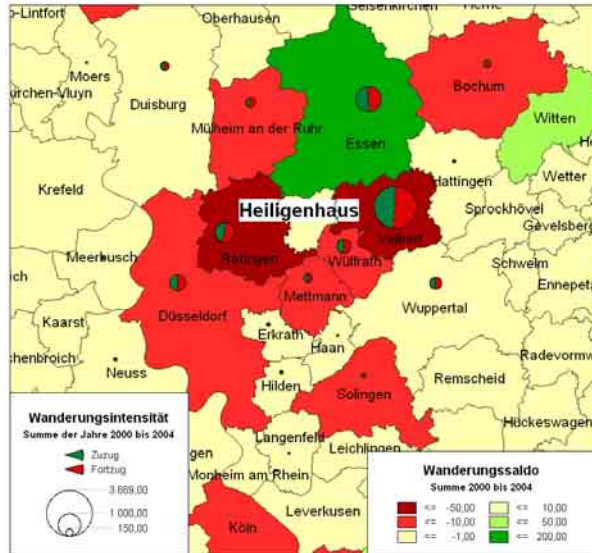
© InWIS F&B GmbH 2005

- **1995 – 2004:** bedingt durch deutliche Verluste zwischen 2002 und 2004 sinkt der Bevölkerungsbestand in Heiligenhaus mit rd. 5,8% besonders stark und sogar deutlicher als in der Großstadt Essen.
- **Aktueller Trend:** durchschnittlicher Verlust 1995-2004 rd. 0,6% p.a., Verlust 2004-2005 mit 0,1% deutlich unter diesem Durchschnittswert. Grund: v.a. ausgeglichener Wanderungssaldo



## Heiligenhaus konnte sich bislang nicht klar positionieren

Gut die Hälfte der Abwanderungsbewegungen sind auf den Nahbereich gerichtet. Diese Bewegungen korrespondieren mit wohnungsmarktspezifischen Prozessen und nicht bspw. mit der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen.



Saldoergebnisse im Überblick (LDS NRW)	
Jahr	Saldo
2000	-133
2001	-7
2002	-20
2003	-282
2004	-191
2005	0

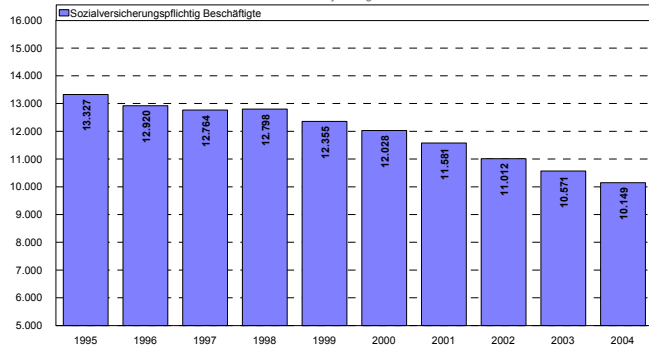
- Wanderungen 2000 – 2004: Heiligenhaus verliert in besonderem Maße an die angrenzenden Städte, hier sind die Wanderungssalden durchweg negativ. Einzige Ausnahme bildet die Stadt Essen.
- Aus den Austauschbeziehungen mit den Städten Ratingen, Mettmann, Wülfrath und Velbert ergibt sich ein Bevölkerungsverlust von durchschnittlich 57 Personen pro Jahr, dies entspricht über **45% des jährlichen wanderungsbedingten Saldoverlustes** (rd. 130 Personen).
- Neben der Landeshauptstadt Düsseldorf können auch die Ruhrgebietsstädte Bochum und Mülheim Bevölkerungsanteile aus Heiligenhaus an sich binden.
- **Aktueller Trend Wanderungen:** auf Grundlage stadteigener Daten scheint der negative Abwanderungstrend derzeit gestoppt zu sein. Es existiert zwar weiterhin ein Sterbefallüberschuss bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen, der Saldo aus Zu- und Abwanderung ist jedoch derzeit ausgeglichen. Der Wanderungssaldo für das Jahr 2005 ist nach Angaben des LDS NRW ebenfalls ausgeglichen (1.082 Zu- und Fortzüge).

# Traditioneller Standort des Verarbeitenden Gewerbes

## Trotz rückläufiger Beschäftigungsentwicklung insbesondere seit der Jahrtausendwende zeigen Berufseinpenderüberschüsse die Bedeutung des lokalen Arbeitsmarktes auf.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort  
Heiligenhaus

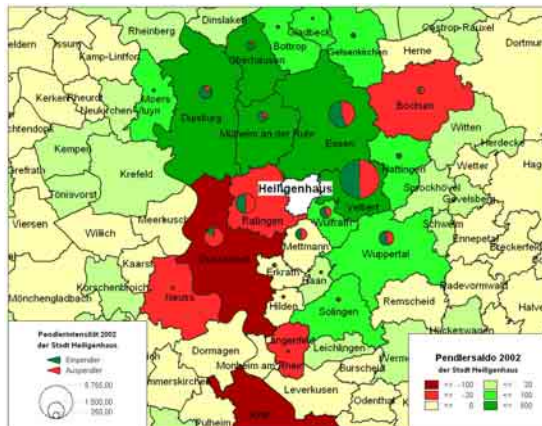
1995 bis 2004  
Stand 30.06. des jeweiligen Jahres



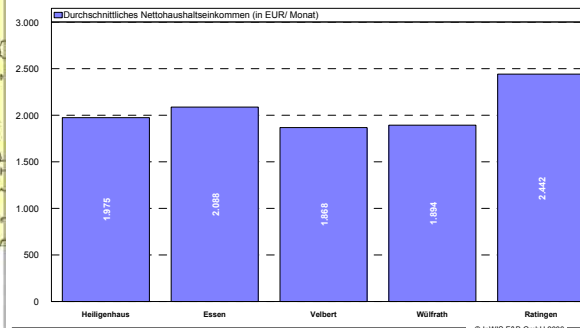
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2005

- 1994 – 2004: Beschäftigungsniveau hat sich um rd. ein Viertel vermindert.
- Im Jahre 2004 lag der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes bei rd. 66%. Die rückläufige Beschäftigungsentwicklung ist schwerpunktmäßig auf diesen Wirtschaftszweig zurückzuführen.
- **Pendlerbilanz 2002:** Einpendlerüberschuss insgesamt rd. 450; Berufspendler + rd. 1.000 / Ausbildungspendler – rd. 550; weiterhin bedeutsamer Arbeitsmarkt, Ausbildungspendler zieht es v.a. in Richtung Rheinschiene.
- Durchschnittliches **Haushaltsnettoeinkommen:** mit 1.975 Euro pro Monat leicht über dem Niveau von Velbert und Wülfrath. Besonders hohe Einkommen in Ratingen mit rd. 2.440 Euro.



Haushaltseinkommen



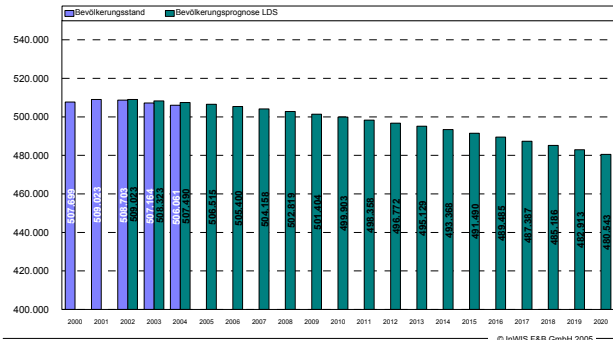
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2006

# Zukünftig weiter abnehmende Bevölkerung prognostiziert

## Zu erwartende Entwicklung im Vergleich zum Kreis Mettmann insgesamt eher unterdurchschnittlich. Auswirkungen der 3 Prognoseszenarien zeigen die Dringlichkeit, Bemühungen zum Halten der ansässigen Bevölkerung zu forcieren.

Bevölkerungsprognose für den Kreis Mettmann



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2005

- Die Bevölkerung im **Kreis Mettmann** soll laut Prognose des LDS NRW (Basisvariante) zwischen 2002 – 2020 um 5,6% abnehmen.
- Der Vergleich der Prognosewerte für die Jahre 2002 bis 2004 mit den tatsächlichen Einwohnerzahlen lässt einen stärkeren Rückgang vermuten.
- Bevölkerungsprognose 2020 für Heiligenhaus (InWIS):** Die Berechnung erfolgte in **3 Szenarien** auf Grundlage des LDS-Datenkranzes (Altersaufbau, Fertilität, Mortalität, Wanderungen).
- Aufgrund deutlicher Wanderungsverluste in den Jahren 2003 und 2004 fällt dieses Szenario mit einem Bevölkerungsrückgang von rd. 20% bis zum Jahr 2020 besonders negativ aus.
- Sollte die derzeitig **ausgeglichene Wanderungsbilanz** dauerhaft gehalten werden können, würde sich der **Verlust auf etwa 8%** reduzieren. 2020 würden rd. 25.570 Personen in der Stadt wohnen.
- Aufgrund der aktuellen Ausprägung von Einwohnerbewegungsdaten fokussieren wir auf dieses Szenario.** Damit würde sich Heiligenhaus allerdings weiterhin im Vergleich mit der prognostizierten Entwicklung für den Kreis Mettmann eher unterdurchschnittlich entwickeln.
- Wie die Analyse der Wanderungsbewegungen zeigen konnte, sind durch Wohnungs- sowie Immobilienmarktprozesse zu beeinflussende **Nahwanderungen von großer Bedeutung.**
- Um Haushalte in der Stadt zu halten und nicht an umliegende Städte zu verlieren, müssen nachfragegerechte Angebote am Wohnungsmarkt in den Segmenten Eigentum und Miete vorgehalten werden. **Die differenzierte Nachfrage sollte auf ein differenziertes Angebot stoßen.**

Bevölkerungsprognose 2020 für Heiligenhaus		
Szenario	Bevölkerungsstand 2020	Veränderung gegenüber 2004 (in %)
Wanderungsbilanz 2003 - 2004	22.291	-19,8
Wanderungsbilanz 2000 - 2004	23.842	-14,2
Ausgeglichener Wanderungssaldo	25.568	-8,0

# Nachfrageprognose Wohneigentum

**Ziel: Qualitative Aspekte des zukünftigen Wohnungsbaus ermitteln, um der Nachfragesituation gerecht zu werden. Ermittlung von Zielgruppen und deren Wohnwünschen, Ableitung von Nachfragepotenzialen in den Segmenten.**

Typische Zielgruppe (Beispiel):  
Paar mit Kindern, 35-39 Jahre,  
2.600-4.000 Euro, deutsch



**Erwerber-Potenzial:**  
Potenzielle Eigentümerhaushalte  
(max. Eigentümerquote von ca. 70  
Prozent) abzüglich vorhandener  
Eigentümerhaushalte



**Erwartete Milieus  
(innovativer Zielgruppenansatz):**

- Kleinbürgerliches Milieu
- Aufstiegsorientiertes Milieu
- Modernes bürgerliches Milieu
- Modernes Arbeitnehmermilieu
- Liberal-intellektuelles Milieu



## Beispielberechnung (Zahl der Haushalte):

Typische Zielgruppe in der Wettbewerbsregion	5.000
Maximales Erwerberpotenzial	3.500
Vorhandene Eigentümerhaushalte	2.250
Potenzial an Eigentümerserwerbern	1.250
davon Erwerber von neuen Immobilien (56%)	700
davon im kleinbürgerlichem Milieu (ca. 20%)	140



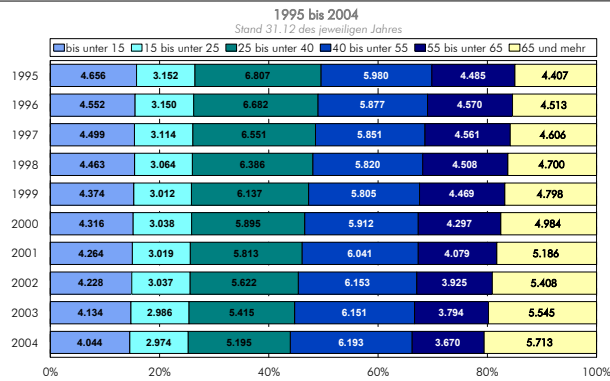
**Quantifizierung des Potenzials und  
Ermittlung der Wohnpräferenzen der  
Milieugruppen**

Quelle: Einkommens- und Verbrauchsstichproben, Mikrozensus.

# Nachfrage nach Wohnraum wird von Demografie beeinflusst

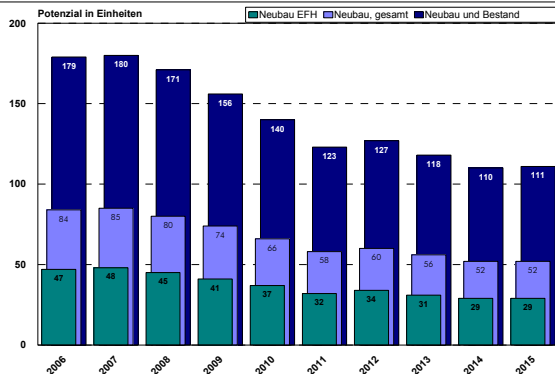
## Zukünftig wird die Nachfrage nach Wohneigentum zurückgehen. Zudem werden sich die Nachfragemuster weiter ausdifferenzieren. Qualitative Aspekte sind verstärkt zu berücksichtigen, dies betrifft auch den Mietwohnungsmarkt.

Altersstruktur der Bevölkerung im Überblick



- Altersstruktur der Bevölkerung 1995 - 2004: Anteil über 65-Jähriger wächst, Zunahme annähernd 30%. 25- bis 40-Jährige dagegen Abnahme um 24%.
- Nachfragende Haushalte werden abnehmen: derzeit etwa 180 in 2006 erwartet, Rückgang auf etwa 110 in 2015
- Aktuelle Wohnbauprojekte werden gut nachgefragt:
  - Linderfeldquartier (Vermarktung 1. BA abgeschl.; weitere BA in Vermarktung; Projekt voraussichtlich in 2009 komplett vermarktet)
  - B-Plan 74: 12 RH ab rd. 216.000 Euro in kurzer Zeit vermarktet; Nachfrage v.a. aus Heiligenhaus, Velbert doch auch aus Ratingen, Essen, Wuppertal
  - Sportplatz Jahnstr.: bereits zahlreiche Anfrage für in Teilbereich vorgesehenen 8 Grundstücke für individuell geplante Eigenheime

Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2015 in Heiligenhaus



- Struktur der Nachfrage wird sich ändern:
  - Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird weiter steigen
  - Wohnwünsche werden individueller
  - Qualitative Aspekte der Nachfrage (Lagebegabung, Zustand, Zuschnitt, etc.) gewinnen zunehmend an Bedeutung
  - Differenzierte Nachfrage muss auf differenziertes Angebot treffen
  - Bestand: insbesondere Objekte mit Ausstattungsdefiziten, schlechtem Modernisierungszustand sowie Lagedefiziten geraten verstärkt unter Druck
- Schaffung nachfragegerechter Angebote durch Bestandsentwicklung sowie gezielten Neubauprojekten in den Segmenten Eigentum und Miete:
  - Attraktivierung des Wohnungsbestandes (Modernisierung, Wohnungszusammenlegung, Wohnungsanpassung)
  - Bedienung der Nachfrage nach modernem, zusätzlichem Wohnraum

## Unterdurchschnittliche Bautätigkeit in der Vergangenheit

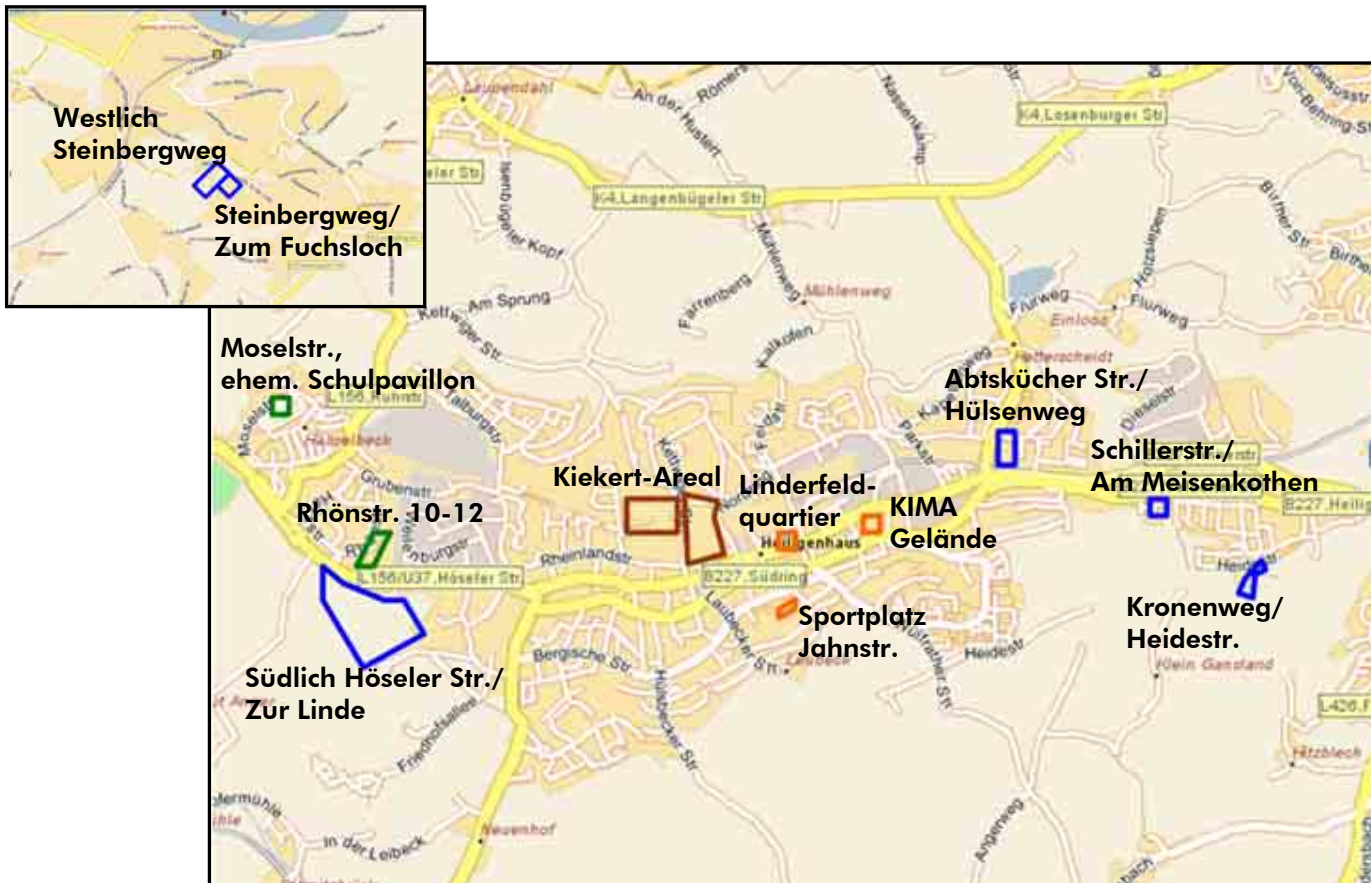
Zwischen 1995 und 2005 wurden pro Jahr durchschnittlich rd. 2 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt, mit Ausnahme von Essen liegen die Werte in der Wohnungsmarktregion sowie im Kreis Mettmann deutlich höher.

	Fertigstellung neuer Wohnungen pro Jahr zwischen 1995-2005 (Mittelwert)		
	Insgesamt	Wohnungen in EFH/ZFH	Geschosswohnungen
Heiligenhaus	61	29	32
Essen	1.002	278	724
Ratingen	368	181	186
Velbert	307	96	211
Wülfrath	94	34	60
Kreis Mettmann	1.815	724	1.091

	Einwohnerbestand 1995-2005 (Mittelwert)	Fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr zwischen 1995-2005 (Mittelwert)		
		Insgesamt	Wohnungen in EFH/ZFH	Geschosswohnungen
Heiligenhaus	28.579	2,1	1,0	1,1
Essen	597.614	1,7	0,5	1,2
Ratingen	90.968	4,0	2,0	2,0
Velbert	89.351	3,4	1,1	2,4
Wülfrath	22.423	4,2	1,5	2,7
Kreis Mettmann	506.368	3,6	1,4	2,2

- Fertigstellungen im Segment Geschosswohnungsbau:
  - Heiligenhaus liegt mit 1,1 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr an letzter Stelle
  - Durchschnittswert des Kreises Mettmann fällt doppelt so hoch aus
  - Stärkste Bautätigkeit in Relation zum gemittelten Einwohnerbestand ist in Wülfrath mit 2,7 Wohnungen auszumachen
- Fertigstellungen im Eigenheimsegment (EFH, ZFH):
  - Erwartungsgemäß wurden in der Großstadt Essen mit 0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr deutlicher weniger Eigenheime errichtet als in den übrigen Städten der Wohnungsmarktregion, im Kreis Mettmann insgesamt wurde ein Wert von 1,4 Wohnungen erreicht
  - Nach Essen belegt Heiligenhaus mit 1,0 Wohnungen den vorletzten Rang, Wülfrath liegt mit 1,1 Wohnungen auf vergleichbarem Niveau
  - Ratingen setzt sich mit 2,0 Wohnungen deutlich nach Oben hin ab

**Bauflächen mit heterogenen Begabungen für verschiedene Zielgruppen**  
Wohnbaulandpotenzial ermöglicht es, verschiedene Nachfragergruppen mit differierenden Wohnwünschen sowie finanziellen Möglichkeiten anzusprechen. Gegenseitige Konkurrenz ist nur unter bestimmten Flächen zu erwarten.



## InWIS-Standortbewertung zeigt unterschiedliche Qualitäten auf

Die Bewertung erfolgt über 5 Hauptkategorien, welche zu einer Gesamtbewertung aggregiert werden. Der Standort Isenbügel hat trotz unterdurchschnittlicher Anbindung sowie Infrastruktur die beste Gesamtbewertung erhalten.

Standort	Bewertungsergebnis
Beidseits Steinbergweg	380
südlich Höselers Straße / Zur Linde (B-Plan 50)	370
Sportplatz Jahnstraße	368
Kronenweg / Heidestraße	363
Schillerstraße / Am Meisenkothfen	361
Abtskücher Straße / Hülsenweg (B-Plan 74)	347
Kiekert-Areal	347 (modifiziertes Ergebnis)
Linderfeldquartier	315
Moselstraße	300
ehemaliges KIMA Gelände	297
Rhönstraße 10-12	275

Die Bewertungsspanne bewegt sich zwischen 100 Punkten (deutlich unterdurchschnittlich) über 300 Punkte (neutrale Bewertung) bis hin zu 500 Punkten für eine deutlich überdurchschnittliche Bewertung.

- Die Fläche an der **Abtskücher Straße (B-Plan 74)** ist im Rahmen der Vermarktung auf großes Interesse gestoßen, die 12 vorgesehenen Reiheneigenheime sind bereits **vermarktet**. Aufgrund nur geringfügig differierender Qualitäten wird für die **Standorte Schillerstraße und Kronenweg** mit einem **vergleichbaren Vermarktungserfolg** gerechnet. Hier besteht somit u.a. die Chance, durch die Bereitstellung eines zur Nachfrage passenden Angebotes umzugswillige Haushalte in der Stadt zu halten und Abwanderung entgegenzuwirken.
- Über **vergleichbare Lagebegabungen** verfügen die **Standorte Schillerstraße sowie Kronenweg**. Diese Potenzialflächen zeichnen sich durch die gute Erreichbarkeit familienorientierter Infrastruktureinrichtungen aus und bieten zudem einen direkten Zugang zum Landschaftsraum. Nach unserer Einschätzung wird eine Bebauung **insbesondere lokal vorhandene Nachfragepotenziale** bedienen. Für diese Standorte werden **schwerpunktmäßig Familienhaushalte mittleren bis gehobenen Status** als Nachfrager zu erwarten sein. Die **Flächen sollten zeitversetzt entwickelt werden**, gegenseitige Konkurrenz ist somit auszuschließen.
- Linderfeldquartier**: Bedingt durch die **rege Nachfrage im ersten Bauabschnitt**, erfolgt bereits die **Vermarktung der Bauabschnitte 2 und 3**, etliche Reservierungen sind schon erfolgt. Bauantrag ist für die gesamte Anlage – aufgeteilt in 6 Bauabschnitte – gestellt. Das Linderfeldquartier ist unter aktuellen Bedingungen als **Selbstläufer** zu bezeichnen, neben fehlender Konkurrenz ist die Abdeckung des vorhandenen (qualitativen) Bedarfes nach gut ausgestatteten, zentral gelegenen Wohnungen als Grund für den Erfolg zu nennen. Die Vermarktung wird in 2009 aller Voraussicht nach abgeschlossen sein.

## Perspektive einzelner Potenzialflächen anhand von Beispielen

Aufgrund spezifischer Stärken ist für die aufgeführten Bauflächen mit unterschiedlichen Zielgruppenansprachen zu rechnen. Gegenseitige Konkurrenz ist somit auszuschließen.

Standort	Stärken	Schwächen	Zielgruppen	Status Nachfrager	Perspektive
<b>Beidseits Steinbergweg</b>	Image, Landschaftliche Lage	Nahversorgung	Jüngere (bedingt) sowie ältere Paarhaushalte, Familien	deutlich gehoben	Läuft <b>ohne Konkurrenz</b> weiterer Potenzialflächen, wird <b>Nachfrage aus Essen</b> generieren, Isenbügel <b>überdurchschnittlich hochpreisig</b>
<b>südlich Höselers Straße / Zur Linde (B-Plan 50)</b>	Nähe zu vorgesehenem Innovationspark, Nahversorgung (gemäß B-Plan), Energiekonzept (v.a. für bestimmte Nachfragergruppen), Sportinfrastruktur, Deutlicher Preisvorteil gegenüber Bauflächen mit vergleichbarer Qualität im benachbarten Ratingen-Hösel	Medizinische Infrastruktur	Jüngere sowie ältere (bedingt) Paarhaushalte, Familien	gehoben	Aufgrund unterschiedlicher Lagebegabung sowie Entwicklungszeitpunkt <b>keine Konkurrenz zu Jahnstraße</b> zu erwarten, Energiekonzept für <b>moderne Zielgruppen</b> nachfragegerecht, mit 250 EUR/ m <sup>2</sup> <b>Baulandpreis</b> deutlich unter Niveau Ratingen-Hösel („Fängerskamp“ 430 EUR/ m <sup>2</sup> bei vergleichbarer Qualität), weiterer Vermarktungsvorteil bei zeitgleicher Entwicklung mit <b>Innovationspark</b> „Grüner Jäger“
<b>Sportplatz Jahnstraße</b>	Erreichbarkeit Innenstadt, Erreichbarkeit Landschaftsraum, Umfeld, Image, familienorientierte Infrastruktur	ÖPNV-Anbindung (v.a. für bestimmte Nutzergruppen)	Jüngere (bedingt) sowie ältere Singles, Jüngere sowie ältere Paarhaushalte, Familien, Alleinerziehende	gehoben	Lagebegabung: <b>Bindeglied zwischen Stadt und Landschaft</b> , sehr <b>rege Nachfrage</b> nach GR für individuellen Eigenheimbau, differenziertes Bebauungskonzept (Interboden): 16 Geschosswohnungen, 17 RH, 4 DHH Projekt <b>läuft ohne Konkurrenz</b> innerhalb der Stadt, möglicher <b>Vermarktungszeitraum etwa 1 Jahr</b>
<b>Kiekert-Areal</b>	Zentrale Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit wesentlicher Einrichtungen, Möglichkeit zur Neuordnung der Innenstadt	Lage an Hauptstraße/ zukünftiger Entflechtungsstraße	Jüngere sowie ältere Singles, Jüngere sowie ältere Paarhaushalte, Familien (bedingt) Alleinerziehende	mittel bis gehoben	Langfristige Realisation: bei Entwicklung keine weiteren zentralen Potenzialflächen verfügbar, Standort <b>für das gesamte Zielgruppenspektrum geeignet</b> , Alleinstellungsmerkmal ebenfalls Möglichkeit zur Entwicklung von EFH in zentraler Lage, auch: Möglichkeit zur Umsetzung von Wohnprojekten (z.B. generationsübergreifendes Wohnen, gemeinschaftsorientiertes Wohnen)



InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20

44795 Bochum

Telefon + 49 (0) 2 34/94 47 - 700

Telefax + 49 (0) 2 34/94 47 - 777

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)