



# Handlungskonzept Wohnen 2025

Voraussetzungen und Folgerungen für die Wohnungsmarktentwicklung



## **Impressum**

### **Redaktion**

Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

### **Gestaltung**

Susanne Peters, designlieb Köln

### **Bildnachweis**

Titelfoto: Mehrgenerationenwohnprojekt Brunnenstraße in Troisdorf, Fertigstellung 2012

## Vorwort

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und geht uns alle an. Die Privatsphäre der eigenen Wohnung ist ein ganz persönlicher Lebensbereich, der uns wichtig ist, uns Geborgenheit und Sicherheit gibt. Die Schaffung und Sicherung guter Wohnverhältnisse ist deshalb eine hochrangige stadtentwicklungspolitische Aufgabe - auch in unserer Stadt.

In den Jahren des Wiederaufbaus und des Bevölkerungswachstums ist es gelungen, die Wohnungsbauleistung so weit zu steigern, dass es bald keine Wohnungsnot mehr gab. Dabei war der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine wichtige soziale Errungenschaft für diejenigen, die sich keine angemessene Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt leisten konnten. Und die Wohnqualität nahm immer weiter zu. Noch nie hat eine Person statistisch gesehen so viel Wohnfläche zur Verfügung gehabt wie heute. Trotzdem bleibt Wohnungsbaupolitik eine Daueraufgabe, weil sich die Rahmenbedingungen ständig ändern und das Zusammenwirken von Politik und Wohnungswirtschaft immer wieder neu auf eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung abgestimmt werden muss.

Troisdorf ist Teil einer Region mit guter wirtschaftlicher Entwicklung und anhaltendem Wohnbedarf.

Ein gutes Angebot an Wohnungen ist daher für Troisdorf als größter Stadt des Rhein-Sieg-Kreises ein wichtiger Standortfaktor. Die sehr unterschiedliche Wohnungsnachfrage heute verlangt ein differenziertes Wohnungsangebot, zugeschnitten auf viele Zielgruppen und das zu bezahlbaren Preisen.

Dem stehen erhöhte Aufwendungen für Energieeinsparung und Klimaschutz bei weiter steigenden Kosten für die Energieversorgung entgegen. Aber auch die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien, die für die Kapitalanlage wichtig ist, könnte zukünftig infrage gestellt werden, wenn auch in Troisdorf der demographische Wandel einsetzt. Um diesen Herausforderungen der nächsten Jahre gerecht zu werden, hat die Stadt Troisdorf auf Grundlage der regionalen Wohnungsmarktuntersuchungen ein kommunales Handlungskonzept Wohnen erarbeitet. Die mit dieser Broschüre vorliegende Kurzfassung gibt einen Überblick über Ziele und Handlungsstrategien. Eine zentrale öffentliche Aufgabe der Stadt Troisdorf ist dabei die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland, die im Sinne einer



nachhaltigen Siedlungsentwicklung zuerst alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausnutzt. Allerdings gehen die Prognosen davon aus, dass eine angemessene Wohnraumversorgung für die nächsten Jahre auch noch einen gewissen Anteil an Wohnbauflächen in Form von Neubaugebieten benötigt. Für besonders wichtig halte ich es aber, dass die Verwirklichung des Handlungskonzeptes Wohnen darüber hinaus von einem „Runden Tisch“ der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsnutzer begleitet wird, zu dem die Stadt Troisdorf im Jahr 2013 erstmals einlädt. Mögen diese gemeinsamen Bemühungen dazu beitragen, dass es auch in Zukunft attraktiv bleibt, in Troisdorf zu wohnen.

Klaus-Werner Jablonski

Bürgermeister



## Handlungsfeld Wohnungsbau

Die Sicherung eines attraktiven Angebots an Wohnungen ist eine zentrale kommunale Aufgabe. Zur Klärung der Rahmenbedingungen und Ziele in der Stadt Troisdorf wurde ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2025 erarbeitet.

Ziel dieses Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen 2025 ist es, die Folgen des demografischen Wandels und des noch zu erwartenden Zuzugs in die Region für die Stadt Troisdorf zu analysieren und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erarbeiten. Dies beinhaltet auch eine Übersicht über

die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarkts und des Standorts Troisdorf.

Zusammenfassend wird ein städtebaulicher und organisatorischer Rahmen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnens in der Stadt Troisdorf formuliert.

Von vornherein wurde deutlich, dass der Wohnungsmarkt nicht nur durch die Stadt Troisdorf Impulse erhält. Viel wichtiger sind in dieser Hinsicht die Grundstücks- und Immobilieneigentümer, die mit ihren individuellen Investitionsentscheidungen den Wohnungsmarkt in Troisdorf maßgeblich beeinflussen. Die vorliegende Ergebniszusammenfassung des Handlungskon-

zepts Wohnen 2025 soll daher auch für alle Akteure am Wohnungsmarkt Hilfestellung und Leitfaden sein, Investitionen im Sinne einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Wohnungsmarktpolitik zu tätigen.



## Das Resümee vorweg

In den letzten Jahren und Jahrzehnten konnte der Troisdorfer Wohnungs- und Immobilienmarkt von der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt sowie im Ballungsraum Köln/Bonn profitieren. Auch für die nächsten Jahre sind Bevölkerungszuwächse zu erwarten, allerdings wird das Wachstum deutlich nachlassen. Diese Perspektive sollte jedoch jetzt schon in Betracht gezogen werden, denn durch ein geringeres Wachstum verändert sich auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Lange Zeit war der Wohnungsmarkt durch eine wachsende Nachfrage geprägt – mit den Chancen auf Erhöhungen von Miete und Rendite. Bei zurückgehender Nachfrage sinken allerdings die

Preise und damit sinkt erfahrungsgemäß auch die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer. Es drohen Sanierungsstau, Leerstände und damit insgesamt negative Auswirkungen für die ganze Stadt. Diesen potenziellen Risiken kann nur begegnet werden, indem rechtzeitig und sozusagen „gegen den Trend“ investiert wird. Denn eines ist bereits heute erkennbar: Wer nicht investiert, wird zu den Verlierern des demografischen Wandels und den damit einhergehenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gehören.

Aus der demografischen Entwicklung ergibt sich die Notwendigkeit, zunehmend barrierefreie und den Anforderungen von Senioren genü-

gende Wohnangebote bereitzustellen. Weitere gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen (z. B. immer mehr Single-Haushalte, steigende Energiepreise) lösen veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt aus. Das modifiziert zunehmend auch den Blick des Nachfragers: Vielfältige und individuelle Wohnungen mit einem Mindestmaß an Standard und Qualität sind gefragt. Aber nicht nur die Wohnung, sondern auch die Immobilie insgesamt sowie das Standortumfeld werden in die Entscheidungsfindung einbezogen. Das bedeutet: die Stadt und die privaten Eigentümer müssen an einem Strang ziehen und die Rahmenbedingungen für marktgerechte Immobilien verbessern.



## Wohnen in Troisdorf

Die Stadt Troisdorf hat zwölf Stadtteile, auf die sich die rund 75.000 Einwohner verteilen (Stand vor Fortschreibung Zensus 2011):

Troisdorf (ca. 21 %)  
 Spich (17 %)  
 Sieglar (11 %)  
 Friedrich-Wilhelms-Hütte (ca. 10 %)  
 Oberlar (ca. 8 %)  
 Bergheim (ca. 7 %)  
 Troisdorf-West (ca. 7 %)  
 Rotter See (ca. 5 %)  
 Eschmar (ca. 4 %)  
 Kriegsdorf (ca. 4 %)  
 Altenrath (ca. 3 %)  
 Müllekoven (ca. 2 %)

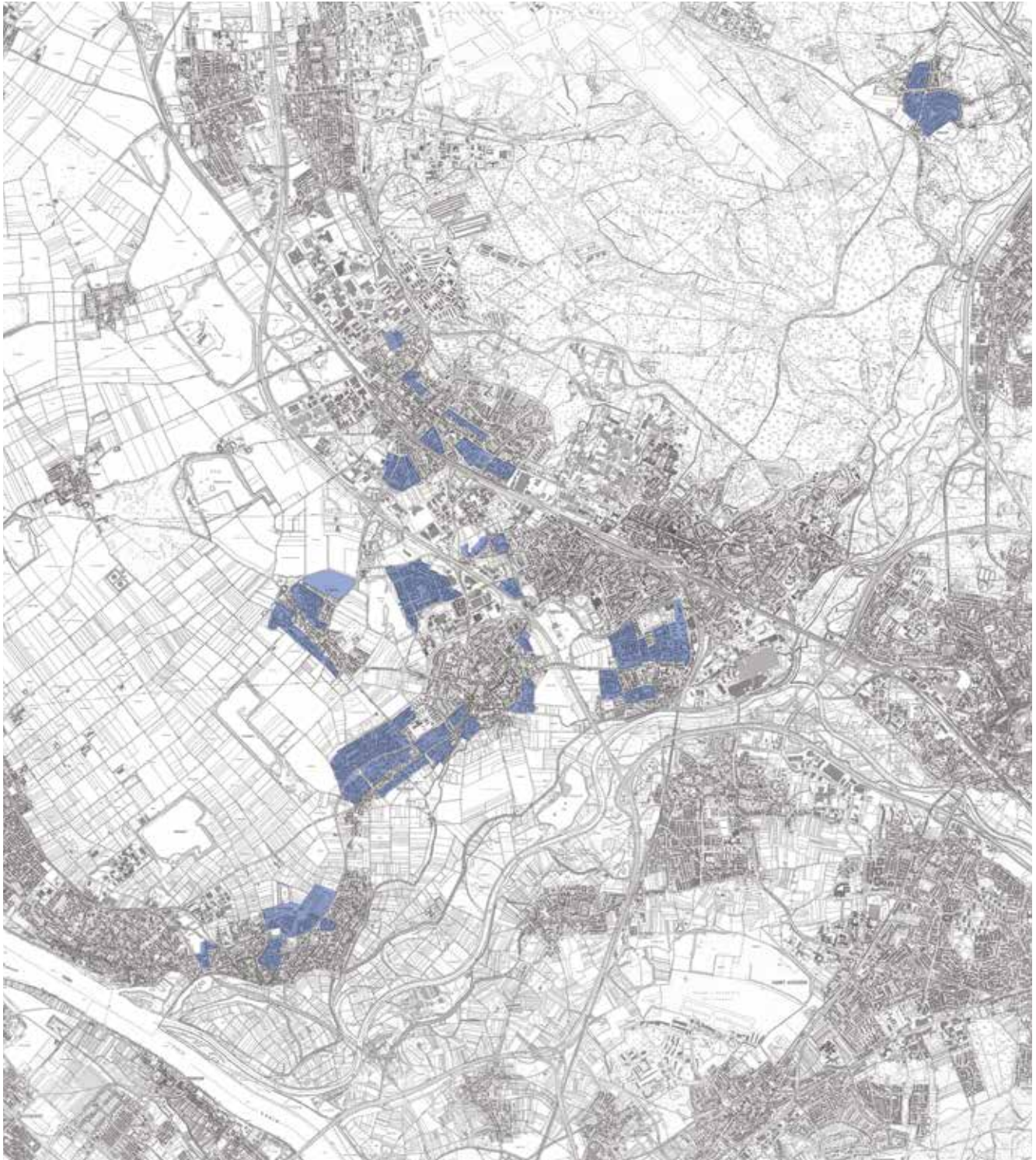
Einige der zwölf Stadtteile gehen unmittelbar ineinander über, ohne jedoch ihren stadtteileigenen Charakter zu verlieren. Dies gilt insbesondere für Troisdorf (Mitte), Troisdorf-West, Oberlar und Friedrich-Wilhelms-Hütte. Aus diesen Stadtteilen setzt sich im

Wesentlichen das Kerneinzugsgebiet der Troisdorfer Innenstadt zusammen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und eine zunehmend älter werdende Gesellschaft haben diese Stadtteile mit ihrer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die wohnortnahe Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur besonders geeignete Voraussetzungen für eine langfristige Belegung.

Vergleichbares gilt für die Stadtteile Sieglar, Eschmar und Rotter See sowie Bergheim und Müllekoven, die am südwestlichen Rand Troisdorfs in der Nähe von Rhein und Siegaue liegen. Kriegsdorf und insbesondere Altenrath sind dagegen typische Einzellagen. Troisdorf verfügte zum 01.01.2012 insgesamt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 3.047.600 qm, verteilt auf ca. 35.000 Wohnungen. Die Wohnfläche verteilt sich dabei zu 57 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 43 % auf Mehr-

familienhäuser. Das ergibt eine mittlere Wohnfläche von ca. 88 qm pro Wohnung. Damit stehen jedem Troisdorfer Bürger bzw. jeder Bürgerin durchschnittlich knapp 42 qm Wohnraum zur Verfügung. Bemerkenswert ist ein Rückblick in die Vergangenheit: 1960 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bundesweit nur 16 qm.

Im Rhein-Sieg-Kreis liegt der Schwerpunkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anteil von 74 %. In Bonn kehrt sich das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern dagegen von 40 % zu 60 % um. Damit zeigt sich, dass die Stadt Troisdorf am Ballungsrand eine höhere städtische Dichte aufweist als der gesamte Rhein-Sieg-Kreis mit seinen teilweise ländlich geprägten Städten und Gemeinden. Das ist eine Situation, die für Städte und Gemeinden am Ballungsrand typisch ist.

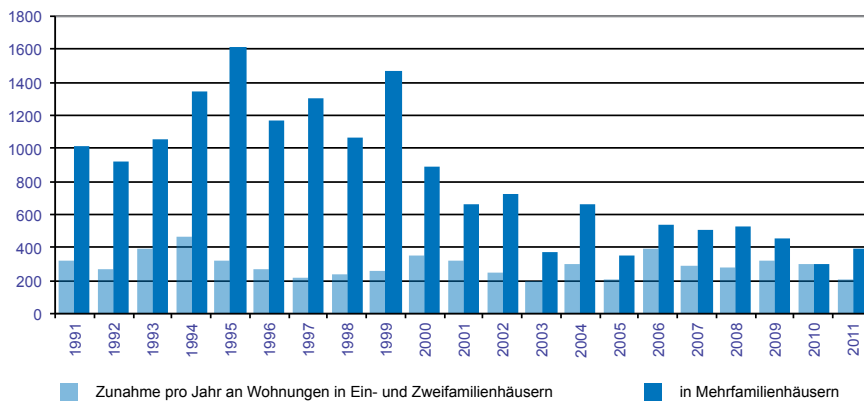


Wohnbauflächenentwicklung 1973 - 2012

Einem allgemeinen Trend folgt auch die jeweilige Bautätigkeit bzw. die Zunahme pro Jahr an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Mehrfamilienhausbau. Die Grafik auf der

Folgeseite zeigt diese Entwicklung zwischen 1991 und 2011 (Stichtag 31.12.2011). Es ist sehr deutlich erkennbar, wie die Neubautätigkeit in beiden Segmenten seit zehn Jahren erheblich zurückgeht.

Entstanden im Jahr 2000 noch 350 neue Wohnungen im Einfamilienhausbau und 280 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, so waren es im Jahr 2011 nur noch 34 respektive 29 Wohnungen. Selbst in Zeiten



Entwicklung der Wohnungszahl seit 1991

demografischer Strukturbrüche ist das aktuelle Niveau absehbar zu wenig. Das zeigt sich in den folgenden Erläuterungen, in denen

auf die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgeleiteten künftigen Wohnungsbedarf eingegangen wird.



## Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung und dem daraus entstehenden Bedarf der Privathaushalte bestimmt.

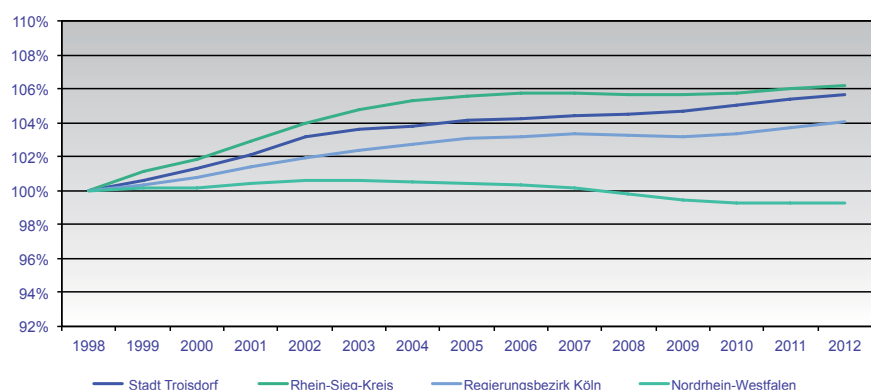
Troisdorf liegt in einer bisher prosperierenden Region. Während im Regierungsbezirk Köln und im Rhein-Sieg-Kreis die Bevölkerungszahl seit 1999 stetig zugenommen hat, ist sie in Nordrhein-Westfalen insgesamt gesunken. In der Gesamtbetrachtung ist allerdings auch in der Region eine Abschwächung des Bevölkerungswachstums zu erkennen.

Neben der absoluten Bevölkerungszahl ist besonders die Bevölkerungszusammensetzung von Bedeutung für den künftigen Wohnungsbedarf. Hier spielt zunächst der Altersaufbau eine wichtige Rolle, denn je nach Alter verändern sich die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Wohnung

deutlich. Während in der Haushaltsgründungsphase, die meist in einem Alter zwischen 18 und unter 29 Jahren erfolgt, eher kleinere Mietwohnungen nachgefragt werden, verschiebt sich diese Nachfrage mit zunehmendem Alter in Richtung Familienwohnen, möglichst als Eigenheim mit Garten. Die Gruppe der ca. 45- bis unter 60-Jährigen bewegt sich dagegen – zumindest statistisch gesehen – vergleichsweise wenig auf dem Wohnungsmarkt. Erst, wenn die Kinder aus dem Haus sind, beginnt eine neue Nachfrage in Richtung

kleinerer Wohnungen, möglichst in zentraler und integrierter Lage mit der Nähe zu Kultur- und Versorgungsangeboten sowie medizinischen Einrichtungen.

In den Grafiken der Bevölkerungspyramiden (Seite 9) ist diese Gruppe an der Bezeichnung „Wachsende Bedeutung der Rückkehr in die Städte“ erkennbar.



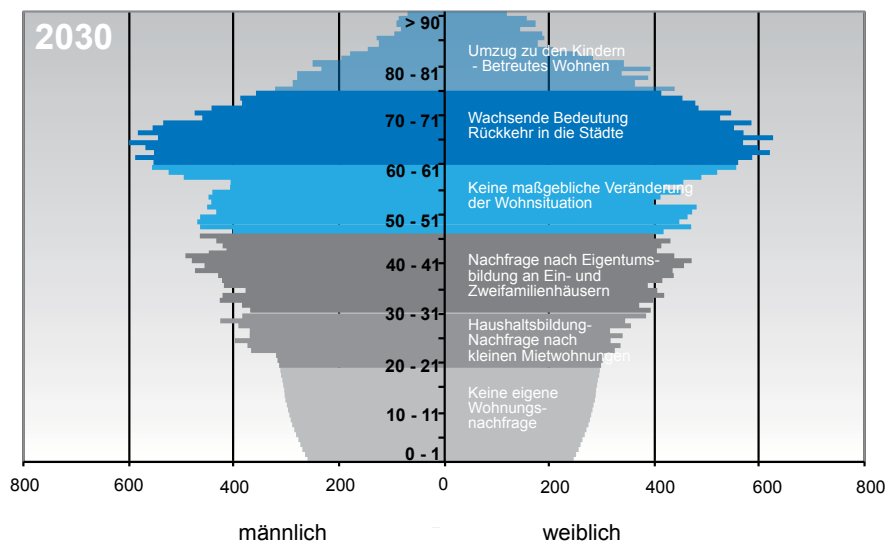
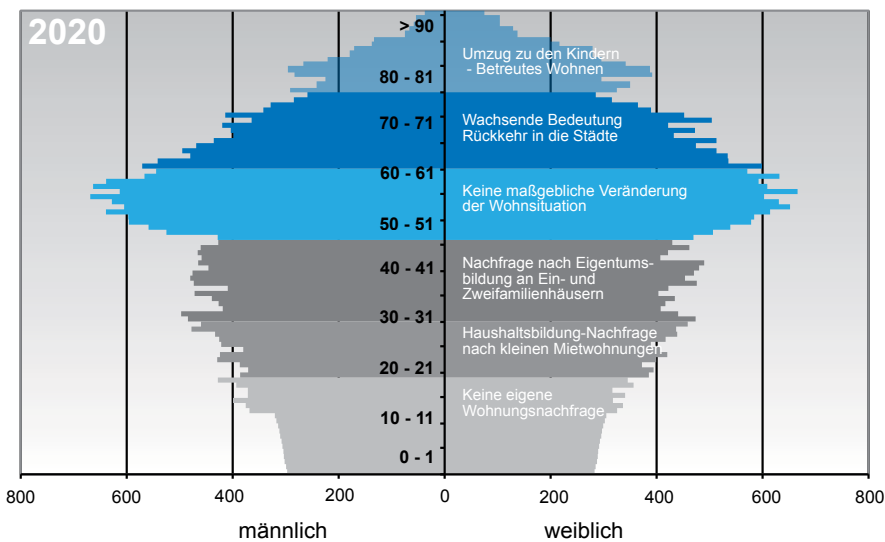
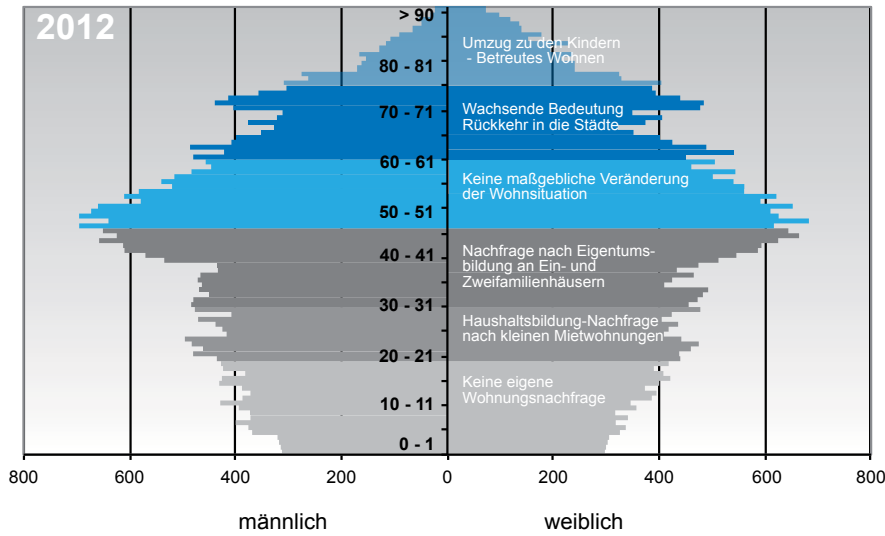
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Ab einem Alter von ca. 75 Jahren setzt ein Trend zu betreutem Wohnen ein, oder es kommt ein Umzug zu den Kindern in Frage. In der Fortschreibung dieser Troisdorfer

Bevölkerungspyramide bis zum Jahr 2030 wird sehr deutlich, wo aufgrund der Alterszusammensetzung die Wohnpräferenzen liegen werden.

Schon heute ist erkennbar, dass die Nachfragegruppe des Familienwohnens (30 bis ca. 45 Jahre) stark zurückgeht. Die Anzahl der potenziellen Interessenten in der



dargestellten Altersgruppe wird bis zum Jahr 2030 um ca. ein Drittel abnehmen. Nachfrage ist aktuell zwar noch vorhanden, aber der Zenit des Bedarfspotenzials wird in den kommenden fünf Jahren bereits überschritten sein, d. h. die Nachfrage nach Eigentumsbildung für Familien wird deutlich zurückgehen.

Steigen wird dagegen die Nachfrage in der Gruppe der über 60-Jährigen. Es ist abzusehen, dass die Wohnungswirtschaft von Anfragen nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in gut integrierter und zentraler Lage überschwemmt sein wird. Um diese Entwicklung vorzubereiten, müssen bereits heute die geeigneten Rahmenbedingungen geschaffen werden.



## Wohnungsbedarf der Zukunft

Wie groß ist nun der künftige Wohnungsbedarf? Gibt es in Troisdorf ausreichend Wohnungen in einer marktfähigen Qualität? Werden überhaupt noch neue Wohnungen benötigt? In Anbetracht sinkender Bevölkerungszahlen ist diese Frage durchaus berechtigt. Der Korridor, der sich aus den aktuellen Prognoserechnungen der Stadt Troisdorf ergibt, bewegt sich zwischen ca. 73.500 und ca. 75.700 Einwohnern im Jahr 2025 auf Basis der Zahlen vor dem Zensus 2011. Das bedeutet einen leichten Rückgang von bis zu vier Prozent. Diesen Prognosen liegen (neben allgemeinen demografischen Entwicklungstrends) stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zugrunde, bei denen ein qualitativ volles Wohnen und nicht das Bevölkerungswachstum im Vordergrund steht. Dazu gehört auch eine nur sparsame Erweiterung der Siedlungsfläche zur Erhaltung von Natur und Landschaft. Bei bisher steigenden

Bevölkerungszahlen ist in Troisdorf demnach eine Trendwende zu erwarten. Das bedeutet, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt künftig unter anderen Vorzeichen stehen wird als in den vergangenen Jahren.

Die Frage, ob bei diesem Bevölkerungsrückgang noch neue Wohnungen benötigt werden, muss dennoch eindeutig mit Ja beantwortet werden. Folgende Trends sind hierfür verantwortlich:

- Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner
- Nachfrage nach vielfältigeren Wohn- und Lebensformen

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird unterschieden nach:

- Ersatzbedarf für Wohnungen durch Abriss, Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen

- Bedarf auf Basis der Einwohnerentwicklung
- Leerstandsreserve, welche die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt und zwingend erforderlich ist, um die Umzugsbewegungen auf dem Wohnungsmarkt zu ermöglichen
- Auflockerungsbedarf aus der Veränderung der Wohnansprüche (Tendenz zu mehr Wohnfläche je Person) und Veränderungen der Haushaltsstruktur (Entwicklung zu mehr kleineren Haushalten)

Eine deutliche Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung ist in Troisdorf – wie auch bundesweit – zu beobachten. Dafür verantwortlich sind Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles.

Aber auch das zunehmende Alter der Bevölkerung bewirkt eine Verkleinerung der Haushalte und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf: Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug der Kinder oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum ist die Kindergeneration auf der Suche nach Wohnraum.

Damit wird deutlich: Selbst bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen sind zusätzliche Wohnungen erforderlich.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Troisdorf im Jahr 2030 bei unter zwei Personen je Haushalt liegen wird. Unter den aktuellen Vorzeichen gehen die städtischen Planungen

davon aus, dass der Zusatzbedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Troisdorf bis zum Jahr 2020 bei ca. 900 Wohnungen liegen wird. In gleicher Zeitspanne von 8 Jahren wurden zwischen 2003 und 2011 auch durchschnittlich noch 1.125 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Troisdorf gebaut; ein Niveau, das etwa wieder erreicht werden müsste. Das gilt auch für den Mehrfamilienhausbau. Hier ist damit zu rechnen, dass noch ca. 450 neue Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 erforderlich sein werden. Seit 2003 sind im Segment „Mehrfamilienhaus“ 631 Wohnungen neu entstanden.

Mit diesen Zahlen kann aktuell (noch) ein starker Bedarf an Bauland festgestellt werden. Diese Prognosewerte, die vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2020 reichen, zeigen allerdings nur die halbe Wahrheit:

Die demografischen Prozesse sinkender Bevölkerungszahlen bedingen, dass der Bedarf ungefähr ab dem Jahr 2020 zurückgehen wird. In der Berechnung bis zum Jahr 2030 liegt der Bedarf nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich bei insgesamt 660 Wohnungen, das sind ca. 240 Wohnungen weniger als der Bedarf bis zum Jahr 2020.

Bei den Mehrfamilienhäusern sieht es ähnlich aus: Bis zum Jahr 2030 kann nur noch ein Zusatzbedarf von knapp 300 Wohnungen festgestellt werden, das sind ca. 150 Wohnungen weniger als bis zum Jahr 2020.

Auch eine Wohnungsmarktentwicklung, die sich bis zum Jahr 2020 an der unteren Prognosegrenze bewegt, könnte schon im Jahre 2030 zu Wohnungsüberhängen führen. Bedingt durch die langfristig wirkenden demografischen



Faktoren wird dieser Wandel auf dem Troisdorfer Wohnungsmarkt in jedem Fall einsetzen. Es wird dann – bezogen auf die Troisdorfer Bevölkerung – zu viele Wohnungen geben. Wohnungsleerstände werden sich insbesondere dort entwickeln, wo Troisdorf auf dem regionalen Wohnungsmarkt kein konkurrenzfähiges Angebot vorzuweisen hat. Sie werden sich demnach auf diejenigen Bestände konzentrieren, die nicht nachfragegerecht sind. Betroffen sein wer-

den also vor allem Wohnungen in Schlichtbauten mit Sanierungsstau und energetisch unzureichenden Standards, die nicht barrierefrei bzw. barrierearm ausgestattet sind.

Angesichts dieser Perspektive ist es wichtig, dass Eigentümer ihre Immobilien bereits jetzt und in naher Zukunft marktgerecht ertüchtigen.

In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass die Geschosswohnungen, d. h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend zentral – vielfach in Form von Baulückenschließungen – realisiert werden. Besondere Eignung weisen dabei Standorte in der Nähe von Einkaufslagen, sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung...) und im direkten Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs auf, insbesondere nahe der Bahn-

höfe des Regionalverkehrs.

Neue Wohngebiete, die überwiegend an den Ortsrändern entstehen, werden für den Geschosswohnungsbau geringere Bedeutung haben.

In erster Linie dürften es kleinere Haushalte sein, die Wohnungen im Mehrgeschossbau nachfragen. Es handelt sich dabei insbesondere um Senioren, für die das wohnungsnahe Einkaufen, die gute Erreichbarkeit von Ärzten und öffentlichem Nahverkehr besonders wichtig sind. Auch für junge Erwachsene, die sich in Ausbildung oder am Berufsanfang befinden, sind kleinere Wohnungen attraktiv.

Selbst Familien können wieder eine größere Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage entwickeln und sich bewusst – und nicht alleine aus finanziellen Überlegungen – gegen eine Wohnung in Randlage entscheiden.

Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen müssen Mehrfamilienhäuser Mindeststandards erfüllen, die sie als „Ruhestands-Appartements“ geeignet machen. Damit ist klar: Ob Eigentümer oder Mieter ihre Immobilien langfristig belegen, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab. Barrierearm bis barrierefrei

sind daher die entscheidenden Kriterien für eine zukünftige Marktfähigkeit dieser Wohnungen.

In den Neubaugebieten am Stadtrand wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Dabei dürften allerdings auch weiterhin diejenigen Bereiche bessere Vermarktungschancen aufweisen, die näher an Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Sportanlagen gelegen sind.



## Maßnahmen

In der Zusammenführung aller Ergebnisse gibt es für die Stadt Troisdorf drei wichtige Aufgaben:

- Wohnungsbestand entwickeln,
- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft,
- Neubaugebiete ausweisen oder entwickeln

### Entwicklungen im Wohnungsbestand

Für die Stadtteilentwicklung ist die Sicherung des baulichen Bestands besonders wichtig: Entstehen in Nachbarschaften Leerstände oder bauliche Vernachlässigung, werden diejenigen Bewohner und Bewohnerinnen den Stadtteil verlassen, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind. Zurück bleiben dann noch mehr Leerstände, gepaart mit einer sozial benachteiligten Bewohnerstruktur. Damit Nachbarschaften stabil bleiben, ist die Sicherung der sozialen Strukturen in den Bestandsquartieren demnach

besonders wichtig. Zu beachten ist dabei, dass auf die Stadtteile Veränderungen zukommen, die sich wohnungswirtschaftlich äußern.

Dies gilt beispielsweise für

- nur noch bedingt marktgerechte kleine Altbauten in den zentralen Ortslagen,
- Einfamilienhausbaugebiete aus den 50er/60er und 70er Jahren.

### Altbaubestand in Stadtteilzentren

Die Zentren sind die „Visitenkarte“ in jedem Stadtteil. Ein negatives Wohnimage einzelner zentraler Ortslagen kann sich auf das gesamte Image des Stadtteils auswirken und hat damit meistens auch Einfluss auf die Nachfrage. Obwohl in vielen Stadtteilzentren in den 80er Jahren Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt wurden, sind heute teilweise wieder ergänzende Maßnahmen erforderlich.

Dies sollte in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern erfolgen. Die gewachsenen und zentralen Ortslagen können auch für junge Menschen in der Haushaltsgründungsphase wieder mehr zu attraktiven Wohnstandorten werden. Ein selbstbestimmtes Wohnen der jungen Generation kann hier preisgünstig möglich sein. Die gezielte Schaffung von besseren Rahmenbedingungen für diese Zielgruppe auch in zentralen Lagen ist eine wichtige Maßnahme, um ein generationenübergreifendes Zusammenleben von Jung und Alt im Sinne der Familienstadt Troisdorf zu ermöglichen.

Folgende Maßnahmen zur Bestandsentwicklung stehen im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts zur Diskussion:

- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen: In der Troisdorfer



Innenstadt ist im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt mit vielfältigen Maßnahmen bereits begonnen worden. Nach Bedarf sind auch in den Orts- teilzentren Erneuerungsmaßnahmen nach einem städtebaulichen Planungskonzept durchzuführen. Dazu gehört auch die Gestaltung des öffentlichen Raums. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten.

- „Jung kauft Altbau“: Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Modernisierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand kann sich als

wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, könnte die Erstellung von Altbau-Gutachten gefördert werden. Die Förderung wäre verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, das Gutachten der Stadt Troisdorf zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter. Dieses innovative Instrument müsste zunächst in einem Ortsteil beispielhaft getestet werden.

## Erhaltungsmaßnahmen im Bestand

Der Bestand muss so erhalten werden, dass keine größeren Leerstände entstehen. Hier ist zunächst an das eigene und gemeinschaftliche Interesse am Werterhalt der Immobilie und der Quartiersbedeutung zu appellieren. Gerade in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten findet aktuell ein Generationenwechsel statt. Nach Auszug der Kinder fragt die älter gewordene Elterngeneration in der Regel kleinere, integrierte und barrierefreie Wohnungen nach und versucht, das Einfamilienhaus samt Grundstück zu veräußern. Dies gelingt nicht immer bzw. die Preisvorstellungen decken sich nicht immer mit der Nachfrage.



Vorrangige Themen für individuelle Erhaltungsmaßnahmen sind dabei:

- energetische Sanierung (Dämmung), Heizung, Haustechnik, erneuerbare Energien
- Wohnraummodernisierung und -erneuerung
- barrierefreie Wohnungen

- Aufstockung, Anbau, Dachausbau

Nicht immer wird der Handlungsbedarf vom Eigentümer erkannt und als dringlich eingestuft. Vielfach wird erst bei der Mietersuche oder beim geplanten Verkauf des Hauses festgestellt, dass die Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Allgemeine Beratungsfelder,

wie z. B. Mietersuche, Recht/Versicherung und Abschreibungsmöglichkeiten oder Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten sind der Einstieg in eine gemeinsame Quartiersentwicklung. Der Prozess kann durch die Initiierung von Beratungsplattformen, in Kooperation mit anderen Vertretern der Wohnungswirtschaft (z. B. Haus &



Grund-Verein, örtliches Kreditgewerbe), unterstützt werden. Im Idealfall schließen sich in den Standortlagen mit erhöhtem Handlungsbedarf mehrere private Immobilieneigentümer zusammen und setzen sich gemeinsam für eine Aufwertung und Wiederbelebung des Quartiers ein. Mit überschaubarem finanziellem Einsatz möchte die Stadt Troisdorf den Anstoß für solche privaten Initiativen der privaten Immobilieneigentümer geben. Sofern die Initiative erfolgreich ist, kann ein gemeinsames Konzept entwickelt werden, das folgende Maßnahmen beinhaltet:

- private Erhaltungsmaßnahmen an der Immobilie
- gemeinschaftliche oder abgestimmte Maßnahmen der Immobilieneigentümer, z. B. in Bezug auf das Erscheinungsbild (z. B. Farbkonzept für Fassaden) im Quartier und
- Maßnahmen der Kommune im öffentlichen Raum
- „Verschönerungsmaßnahmen“:

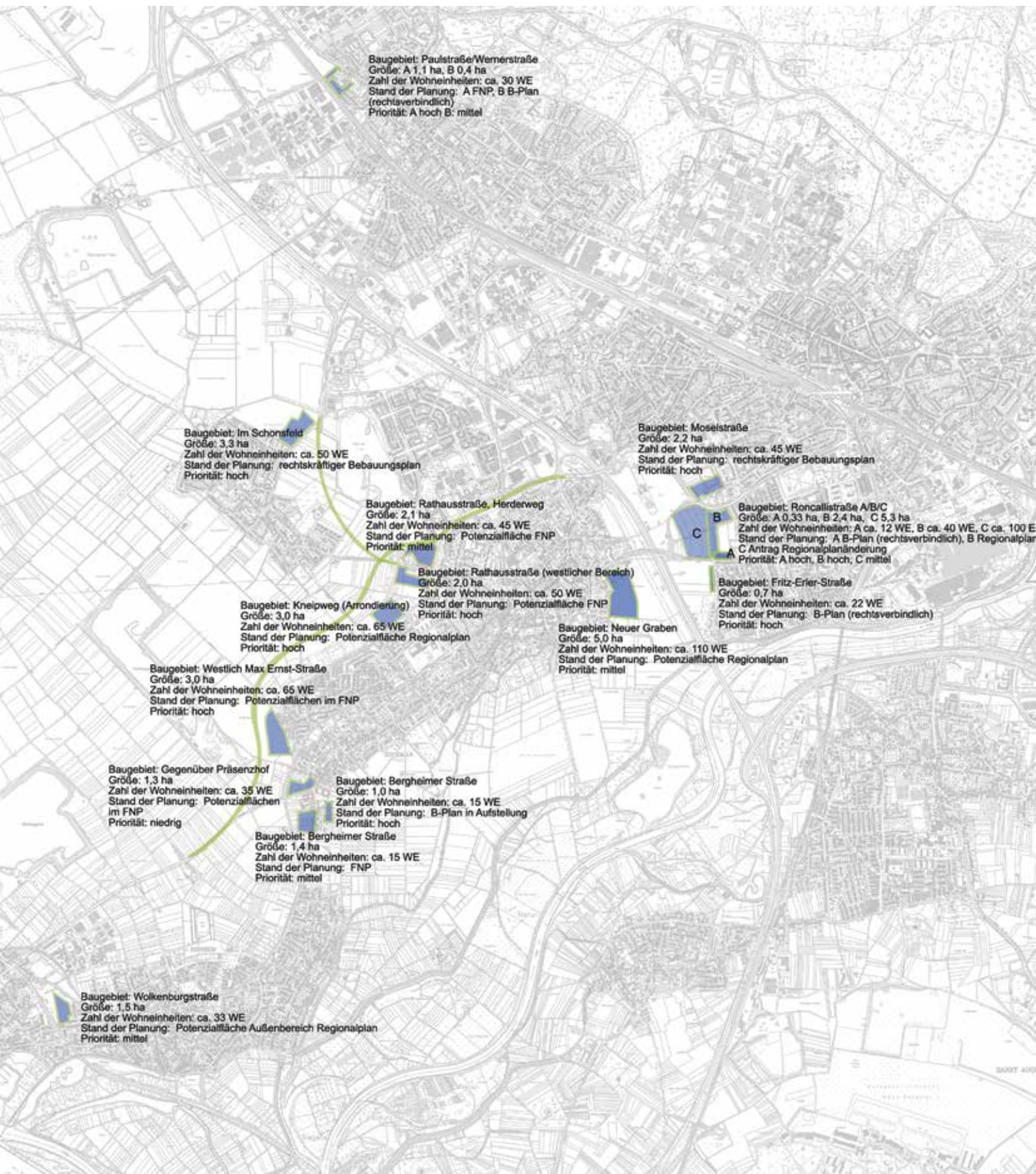
Auch der Effekt von Hof- und Fassadenwettbewerben sollte nicht unterschätzt werden und kann positiv auf die Bestands- und Stadtbildpflege wirken. Mit Mitteln des Landes NRW und mit städtischen Eigenmitteln lässt sich die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern fördern, wenn diese ihre Fassaden oder ihr Wohnumfeld neu gestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten. Der Zuschuss in Hof- und Fassadenprogrammen liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal jedoch bei 30 EUR pro Quadratmeter umgestalteter Wand- oder Hoffläche. Die Eigenleistung des Antragsstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen.

### Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

Altengerechte Wohnungen sind i. d. R. barrierearm bis barrierefrei, auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig bzw. mit einem Aufzug erreichbar.

Seniorenerechte Wohnungen lassen sich durch Neubauten und eine Umstrukturierung des Bestands erzielen. Dabei bietet die Bestandserneuerung die Möglichkeit, ohne Umzug und die damit verbundene Veränderung des Lebensraums weiterzuleben, was von vielen älteren Menschen bevorzugt werden dürfte. Allerdings sind nicht alle Siedlungsbereiche in Troisdorf dafür geeignet, Senioren eine eigene Versorgung auch außerhalb ihres Wohnumfelds zu ermöglichen. Hierzu sind beispielsweise die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Lebensmittelmärkte, ärztliche Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Entfernung sowie die fußläufige Anbindung an Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsangebote notwendig.

Neben den Umbauten im Bestand werden daher perspektivisch auch Neubaumaßnahmen erforderlich, um die wachsende Nachfrage abzudecken.



Potenzialflächenuntersuchung Handlungskonzept Wohnen, Stand: 2012



### Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Bei Neubaumaßnahmen muss zunächst ein besonderes Augenmerk auf die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gelegt werden, die zusammen eine Flächenkapazität von ca. 45 ha darstellen. Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung dieser Flächen liegen allerdings weitgehend außerhalb des direkten Einflussbereichs der Stadt Troisdorf, da es sich um private Flächen handelt und die individuellen Investitionsentscheidungen der Eigentümer maßgeblich für die Belegung dieser Flächen sind.

In Anbetracht der stattgefundenen Baulückenschließungen und Nachverdichtungen seit Anfang der 90er Jahre ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2025 ca. 18 ha dieser Flächen entwickelt und belegt werden. Diese Größenordnung ist nicht ausreichend, um den Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 zu decken. Insoweit wird auch die Entwicklung neuer Wohngebiete eine Rolle spielen müssen.

### Neue Wohngebiete

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen 2025 wurde eine Reihe potenzieller Wohnbaulandflächen einer Prüfung unterzogen.

Es wurden mögliche Standorte ermittelt und im Hinblick auf die Flächengröße die Zahl realisierbarer Wohneinheiten geschätzt, die Restriktionen ermittelt und der Erschließungsaufwand bewertet. Für die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und medizinischen Angebote entscheidend. Auch die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr spielt eine wichtige Rolle.

Kurzfristig verfügbar sind ca. 8 ha Wohnbaufläche, davon bestehen für ca. 5 ha rechtsverbindliche Bebauungspläne, für ca. 3 ha befinden sich die Bebauungspläne in der Aufstellung.

Weitere ca. 11 ha sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ca. 16 ha sind als Potenzialflächen (ASB – Allgemeine



Siedlungsbereiche) im Regionalplan vorgesehen. Ca. 2 ha Potenzialfläche werden darüber hinaus ergänzend zu der im Regionalplan vorgesehenen Fläche zur Diskussion gestellt.

In der Summe ergibt sich daraus ein Potenzial von ca. 37 ha. Dieses Potenzial beinhaltet einen zwingend erforderlichen Planungsspielraum von ca. 5 ha. Die Stadt Troisdorf ist bestrebt, die Erschließung der Wohngebiete zügig voranzutreiben.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass mit dem vorliegenden Handlungskonzept Wohnen 2025 in einer Zeit demografischer Veränderungen langfristig gültige Leitlinien definiert sind, damit die Stadt Troisdorf im Wettbewerb um die besten Wohnstandorte in der Region auch weiterhin bestehen kann.

# Troisdorfer Wohnungsmarkt in Zahlen

Anzahl der Gebäude mit Wohnraum	16.585
Anzahl der Wohngebäude	16.121
Sonstige Gebäude mit Wohnungen	464
Anzahl der Wohnungen insgesamt	35.055
<hr/>	
Gebäude mit Wohnraum Baujahr vor 1950	3.104
Gebäude mit Wohnraum Baujahr 1950-1969	4.680
Gebäude mit Wohnraum Baujahr 1970-1989	5.105
Gebäude mit Wohnraum Baujahr 1990 u. später	3.696
<hr/>	
Gesamtwohnfläche	3,1 Mio. qm
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	88 qm
Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner	42 qm
Durchschnittliche Belegungsdichte (Bewohner je Wohnung)	2,0
<hr/>	
Gebäude mit 1 Wohnung (= Wohnungen in Einfamilienhäusern)	10.655 (30,4 %)
Gebäude mit 2 Wohnungen	2.325
Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	3.605
Wohnungen in Zweifamilienhäusern	4.584 (13,1 %)
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	19.816 (56,5 %)
<hr/>	
Wohnungen in Einzeleigentum	21.611
Wohnungen in Gemeinschaft von Eigentümern	9.140
Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften	2.372
Wohnungen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen	1.079
Sonstige (Bund, Land, Stadt, etc.)	853
Gebundene öffentlich geförderte Mietwohnungen (Sozialwohnungen)	2.387 (6,8 %)

(Stand Zensus 2011)



**STADT  
TROISDORF**

**Stadtplanungsamt**

Kölner Straße 176

53840 Troisdorf

Telefon (02241) 900- 611

Telefax (02241) 900- 8061

E-Mail [rathaus@troisdorf.de](mailto:rathaus@troisdorf.de)

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