

Kurzfassung

Ziel: Einwohnerzahl halten	Die Einwohnerzahl Langenfelds ist in den vergangenen Jahren mit ca. 59.000 Personen weitgehend konstant geblieben. Erklärtes Ziel ist es, die Einwohnerzahl langfristig zu halten.
Bis 2013 geringe Bautätigkeit	Die Bautätigkeit in Langenfeld verharrte bis 2013 auf niedrigem Niveau, weil keine Neubauflächen mehr erschlossen wurden. Perspektivisch wird sich die Zahl der Fertigstellungen wieder erhöhen. Mehrere hundert Wohnungen sind derzeit in der Planung.
Steigende Immobilienpreise - stagnierende Mieten	Während das Preisniveau für Wohneigentum in den letzten Jahren erheblich gestiegen ist, stagnierten die Mieten weitgehend.
Wohnungsmarkt noch ausgeglichen	Die Wohnungsmarktbilanz zeigt im Ausgangsjahr 2012 der Prognose ein rechnerisch noch ausgeglichenes Verhältnis von nachfragenden Haushalten und Wohnungen bei einer notwendigen Mindestreserve von 2 % des Bestands.
Mindestbedarf 1.900 Wohneinheiten bis 2030	Die Wohnbedarfsprognose zeigt in Variante 1 den Neubaubedarf bis 2030, wenn die Einwohnerzahl gehalten und ein leichter Wohnungsüberhang von 2 % sichergestellt werden soll, der normale Wohnungswechsel gerade noch ermöglicht, aber viele individuelle Bedarfe nicht deckt. Unter diesen Voraussetzungen ist der Bau von mindestens 1.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erforderlich.
2.400 neue Wohneinheiten für einen entspannten Markt	Variante 2 der Prognose verdeutlicht, dass bis 2030 jeweils ca. 1.200 Wohnungen Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern neu gebaut werden müssen, damit bei konstanter Einwohnerzahl ein Wohnungsüberhang von 4 % erreicht wird, der eine Entspannung des Marktes zur Folge hat. Wohnungswechsel sind dann leichter möglich und der Wettbewerbsdruck steigt, was dämpfend auf die Mietenentwicklung wirkt und zur Verbesserung der Qualität des Wohnungsangebots beiträgt.

**Abschöpfung
des Nachfrage-po-
tenzials möglich**

Die starke Nachfrage im Raum Köln/Düsseldorf und die Standortvorteile Langenfelds ermöglichen es aber auch, ein zusätzliches Nachfragepotenzial abzuschöpfen, die Einwohnerzahl zu erhöhen und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Dazu müssten bis 2030 in Langenfeld mehr als 2.400 Wohneinheiten errichtet werden.

**Zusatzbedarf an
70 kleinen, preis-
günstigen Wohnun-
gen**

Die Bedarfsanalyse für das preisgünstige Segment zeigt, dass derzeit nur ein begrenzter zusätzlicher Bedarf an 70 Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht. Nachfrager sind vor allem Seniorenhaushalte und Alleinerziehende mit Kindern. Perspektivisch wird sich der Bedarf bis 2023 um 105 Wohnungen erhöhen, die als Sozialwohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung fallen. Derzeit befinden sich bereits 60 geförderte Wohnungen in der konkreten Planung, so dass abzuwarten bleibt, ob die Bedarfe durch den Markt gedeckt werden. Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune sind begrenzt.

**Empfehlung:
Sukzessive Bauflä-
chen entwickeln**

GEWOS empfiehlt, das in absehbarer Zeit weiter bestehende hohe Nachfragepotenzial im Raum Köln/Düsseldorf zu nutzen und in Langenfeld weiter sukzessive Bauflächen zu entwickeln um insbesondere zuziehenden Familie ein adäquates Angebot machen zu können. Durch eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl lässt sich die Alterung in der Bevölkerungsstruktur abschwächen, die Auslastung der Infrastruktur sicherstellen, ein höheres Steueraufkommen erzielen und es können Impulse für die lokale Wirtschaft gesetzt werden. Nachteile wären ein höherer Flächenverbrauch, höhere Infrastrukturkosten und ein stärkeres Verkehrsaufkommen.