

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Erkelenz

Auftraggeber: Stadt Erkelenz

Ansprechpartner

Dr. Sonja Borchard

Dipl.-Ing. Regina Höbel

M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel.: 0234/890 34 0

Fax: 0234/890 34 49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Teilnehmer des Lenkungskreises:

Name	Institution
Herr Balling	VoBa Immobilien e.G.
Herr Banritzer	Baubetriebs- und Grünflächenamt Stadt Erkelenz
Herr Börstinghaus	Volksbank Erkelenz e.G.
Herr Bürgers	Amt für Kinder, Jugend und Soziales Stadt Erkelenz
Herr Evertz	Geschäftsführer Immobilienabteilung Kreissparkasse Heinsberg
Frau Grünter	Baubetriebs- und Grünflächenamt Stadt Erkelenz
Herr Heinrichs	Baubetriebs- und Grünflächenamt Stadt Erkelenz
Frau Körlings	Volksbank Erkelenz
Herr Kurth	Direktor Abteilung Baufinanzierung Kreissparkasse Heinsberg
Herr Lurweg	Technischer Beigeordneter Stadt Erkelenz
Herr Orth	Planungsamt Stadt Erkelenz
Herr Reimann	Prokurist S-Immobilien
Herr Schnitzler	Bauverein Erkelenz
Herr Schnitzler	Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz
Herr Schöbel	Planungsamt Stadt Erkelenz
Frau Wellens	Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg
Herr Zündorf	Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg

Inhalt

Einleitung	9
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
1.1. Geografische Einordnung und Kurzportrait der Stadt Erkelenz	11
1.2. Bevölkerungsstruktur und –entwicklung	12
1.3. Wanderungsbewegungen	17
1.4. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
1.5. Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	21
2. Prognosen	24
2.1. Bevölkerungsprognose	24
2.2. Kleinräumige demografische Entwicklungspotenziale	28
2.3. Wohnungsbedarfsprognose	29
2.4. Ermittlung des Nachfragepotenzials für Neubauimmobilien	34
2.5. Erforderlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten	35
3. Vorgehensweise in der Analyse und Bewertung der Wohnungsteilmärkte	37
4. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt.....	38
4.1. Rahmenbedingungen des Erkelenzer Mietwohnungsmarktes	38
4.2. Angebot und Nachfrage auf dem Erkelenzer Mietwohnungsmarkt.....	39
4.2.1 Regionale Einordnung des Erkelenzer Mietwohnungsmarktes	39
4.2.2 Gesamtstädtische Angebots- und Nachfragesituation	42
4.2.3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	47
4.3. Der Markt für Mieteigenheime	50
5. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung	53
6. Handlungsfeld „Wohnen im Alter“	65
6.1. Angebotssituation in Erkelenz	67
6.2. Nachfragepotenzial im betreuten Wohnen.....	69
6.3. Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen ohne Betreuung	70
6.4. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	71
7. Handlungsfeld Wohneigentumsbildung	75
7.1. Aspekte der Eigenheimnachfrage.....	75
7.2. Der Markt für Eigenheime	77
7.2.1 Der Markt für freistehende Einfamilienhäuser.....	82
7.2.2 Der Markt für Doppelhaushälften	84
7.2.3 Der Markt für Reihenhäuser	86
7.2.4 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	87
7.3. Der Markt für Eigentumswohnungen	92
7.3.1 Regionale Einordnung des Erkelenzer Marktes für Eigentumswohnungen	92
7.3.2 Gesamtstädtische Angebots- und Nachfragesituation	96
7.3.3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	98

8. QuartiersCheck	101
8.1. Methodik des QuartiersChecks.....	102
8.2. Inhaltliche Gliederung des QuartiersChecks	103
8.2.1 Handlungsfeld „Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt“	103
8.2.2 Handlungsfeld „Generationenwechsel in älteren Wohnquartieren“	103
8.3. Quartier „Historischer Stadtkern“	106
8.4. Quartier „Schulring“	115
8.5. Quartier „Flachsfeld“	123
8.6. Quartier „Gerderath“	132
9. Handlungsfeld Wohnbauflächen	140
9.1. Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude	141
9.2. Flächenpotenziale in Baulücken und weiteren Reserveflächen mit Verfügbarkeitsproblemen	141
9.3. Flächenpotenziale in B-Plänen und FNP-Gebieten	142
9.4. Bilanzierung: Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächenbedarfen	145
9.5. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	146
10. Hinweise zur Prozessfortführung	148
Anhang	149
Erläuterung zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24	149
Literaturverzeichnis	151

Abbildungen

Abbildung 1: Geographische Einordnung der Stadt Erkelenz und Nachbargemeinden	12
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz 2001 – 2011*	12
Abbildung 3: Zu- und Fortzüge in Erkelenz	13
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Stand jeweils 01.01.)	14
Abbildung 5: Umsiedlungszeiträume infolge des Braunkohletagebaus in Erkelenz	15
Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Erkelenz mit dem Umland	17
Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen in Erkelenz 2005 bis 2009, Stand jeweils 31.12.	18
Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen im regionalen Vergleich	19
Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden).....	21
Abbildung 10: Wohnungsbestand nach Baualter	21
Abbildung 11: Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden	22
Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2000 = 100%)	23
Abbildung 13: Gegenüberstellung der berechneten Bevölkerungsprognosen für Erkelenz	25
Abbildung 14: Ergebnis der InWIS-Variante „Beeinflussung durch Garzweiler II“	26
Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur in der Variante „Beeinflussung durch Garzweiler II“	27
Abbildung 16: Komponenten des Wohnungsbedarfs 2010 bis 2030 in Erkelenz	32
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbedarfs 2010 bis 2030 in Erkelenz	33
Abbildung 18: Neubaupotenzial in den Segmenten EFH und ETW, mit Zuwanderung	35
Abbildung 19: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	38
Abbildung 20: Angebot und Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich	39
Abbildung 21: Preise für Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich	40
Abbildung 22: Angebot und Nachfrage nach Neubaumietwohnungen im regionalen Vergleich	41
Abbildung 23: Preise für Neubaumietwohnungen im regionalen Vergleich	42
Abbildung 26: Modernisierungs- und Neubautätigkeiten des Erkelenzer Bauvereins	49
Abbildung 27: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften April 2011	54
Abbildung 28: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (Stand April des jeweiligen Jahres).....	55
Abbildung 29: Größenstruktur des preisgebundenen Wohnungsbestandes der Stadt Erkelenz (Stand Juli 2011).....	56
Abbildung 30: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2000 bis 2010	57
Abbildung 31: Geförderte Mietwohnungen je 10.000 Einwohner im Zeitraum 2005-2009	57
Abbildung 32: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Erkelenz.....	59
Abbildung 33: Veränderung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2039	59
Abbildung 34: Klimabonus der Stadt Bielefeld	64
Abbildung 35: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen.....	65
Abbildung 36: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten in der Stadt Erkelenz.....	75
Abbildung 37: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	76
Abbildung 38: Angebot und Nachfrage nach Bestandseigenheimen im regionalen Vergleich	78
Abbildung 39: Preise für Bestandseigenheime im regionalen Vergleich	79
Abbildung 40: Angebot und Nachfrage nach Neubaueigenheimen im regionalen Vergleich	80
Abbildung 41: Preise für Neubaueigenheime im regionalen Vergleich.....	81
Abbildung 44: Angebot und Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen im regionalen Vergleich	93
Abbildung 45: Preise für Bestandseigentumswohnungen im regionalen Vergleich	94
Abbildung 46: Angebot und Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen im regionalen Vergleich	95
Abbildung 47: Preise für Neubaueigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	95
Abbildung 48: Lage der vier analysierten Quartiere innerhalb der Stadt Erkelenz	101

Abbildung 49: Gewichtung der Bewertungskriterien	102
Abbildung 50: Nutzungs- und Investitionszyklus eines Wohnquartiers	104
Abbildung 51: Die Lage des Quartiers "Historischer Stadtkern"	106
Abbildung 52: Neubau- und Modernisierungsaktivitäten im Quartier „Historischer Stadtkern“	106
Abbildung 53: Von Einzeleigentümern geprägte Eigentümerstruktur	107
Abbildung 54: Gründerzeitgebäude und Modernisierungsbedarf bei Mehrfamilienhausbeständen	107
Abbildung 55: Altersstruktur des Quartiers „Historischer Stadtkern“ im Vergleich zur Gesamtstadt	108
Abbildung 56: Ranking für das Quartier „Historischer Stadtkern“	109
Abbildung 57: Die Struktur des IS24-Angebots im Quartier „Historischer Stadtkern“	110
Abbildung 58: Geringes Flächenpotenzial erschwert Wohnungsneubau	112
Abbildung 59: Einbindung privater Eigentümer in Quartiersentwicklungsprozesse	113
Abbildung 60: Die Lage des Quartiers "Schulring"	115
Abbildung 61: Starke Prägung des Quartiers „Schulring“ durch MFH-Bebauung der 1970er Jahre	115
Abbildung 62: Starke Prägung des Quartiers „Schulring“ durch MFH-Bebauung der 1970er Jahre	116
Abbildung 63: Vorhandene Flächenpotenziale im Quartier „Schulring“	116
Abbildung 64: Altersstruktur des Quartiers „Schulring“ im Vergleich zur Gesamtstadt	117
Abbildung 65: Ranking für das Quartier „Schulring“	118
Abbildung 66: Die Struktur des IS24-Angebots im Quartier "Schulring"	119
Abbildung 67: Neubaupotenziale als Chance der qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers	121
Abbildung 68: Die Lage des Quartiers "Flachsfeld"	123
Abbildung 69: Nebeneinander von modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern... ..	123
Abbildung 70: ... und gepflegten Eigenheimbeständen sowie kleinteiligen Erneuerungsmaßnahmen	124
Abbildung 71: Altersstruktur des Quartiers „Flachsfeld“ im Vergleich zur Gesamtstadt	125
Abbildung 72: Ranking für das Quartier „Flachsfeld“	126
Abbildung 73: Struktur des IS24-Angebots im Quartier "Flachsfeld"	126
Abbildung 74: Quartier mit Unterstützungsbedarf	128
Abbildung 75: Zusammensetzung und beteiligte Akteure bei einer ESG	130
Abbildung 76: Unterscheidung von Modernisierungsmaßnahmen	131
Abbildung 77: Die Lage des Quartiers "Gerderath"	132
Abbildung 78: Bergarbeitersiedlung als quartiersbildprägendes Element	132
Abbildung 79: Generationenwechsel im Eigenheimbestand der 1960er bis 1970er Jahre	133
Abbildung 80: Historische Strukturen in Alt-Gerderath	133
Abbildung 81: Altersstruktur des Quartiers „Gerderath“ im Vergleich zur Gesamtstadt	134
Abbildung 82: Ranking für das Quartier „Gerderath“	135
Abbildung 83: Struktur des IS24-Angebots im Quartier "Gerderath"	136
Abbildung 84: Generationenwechsel erfordert Unterstützungsbedarf	138
Abbildung 85: Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen im Bereich Erkelenz-Mitte	142
Abbildung 86: Entwicklungsreserven Wohn- und gemischte Bauflächen in Erkelenz	144

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	15
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung von Immerath/Pesch/Lützerath und Immerath (neu)	16
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung von Borschemich und Borschemich (neu)	16
Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06	20
Tabelle 5: Arbeitslosenquotient* 2006 und 2010 in Erkelenz und der Region	20
Tabelle 6: Kaufkraftindex 2010 für Erkelenz und die Region	20
Tabelle 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in den einzelnen Segmenten 2001 bis 2010	23
Tabelle 8: Demografische Entwicklungspotenziale der statistischen Bezirke in Erkelenz	29
Tabelle 9: Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2030	30
Tabelle 10: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030	31
Tabelle 11: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten	36
Tabelle 12: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment	43
Tabelle 13: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen	44
Tabelle 14: Nachfrage nach Mietwohnungen differenziert nach Größe und Preis	45
Tabelle 15: Nachfrage nach Mietwohnungen differenziert nach Wohnfläche und Zimmeranzahl	46
Tabelle 16: Zustand der Mietwohnungen	46
Tabelle 18: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Segment der Mieteigenheime	51
Tabelle 19: Wohnungsgrößenklassen der Mieteigenheime	51
Tabelle 20: Größe der Mieteigenheime nach der Zimmeranzahl	51
Tabelle 21: Baualtersklassen der Mieteigenheime	52
Tabelle 22: Wohnungssuchende Haushalte in Erkelenz	53
Tabelle 23: Neubaumaßnahmen im öffentlich geförderten Segment 2000 bis 2011	58
Tabelle 24: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Erkelenz	58
Tabelle 25: Anteil und Struktur angemessenen Wohnraums für Hartz IV-Haushalte	60
Tabelle 26: Anzahl altersgerechter Wohnungen mit Service-Angebot im regionalen Vergleich	68
Tabelle 27: Übersicht Bodenrichtwerte	77
Tabelle 28: Struktur des Eigenheimangebotes in Erkelenz	81
Tabelle 29: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser	83
Tabelle 30: Baualtersklassen der freistehenden Einfamilienhäuser	83
Tabelle 31: Wohnungsgrößenklassen im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser	84
Tabelle 32: Grundstücksgrößenklassen im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser	84
Tabelle 34: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Doppelhaushälften	85
Tabelle 35: Baualtersklassen der Doppelhaushälften	85
Tabelle 36: Wohnungsgrößenklassen im Segment der Doppelhaushälften	86
Tabelle 37: Grundstücksgrößenklassen im Segment der Doppelhaushälften	86
Tabelle 38: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Reihenhäuser	87
Tabelle 39: Wohnungsgrößenklassen im Segment der Reihenhäuser	87
Tabelle 40: Grundstücksgrößenklassen im Segment der Reihenhäuser	87
Tabelle 41: Kauffälle Wohneigentum in Erkelenz und dem Kreis Heinsberg	92
Tabelle 42: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Segment der Eigentumswohnungen	96
Tabelle 43: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen	97
Tabelle 44: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen	97
Tabelle 45: Zustand der angebotenen Eigentumswohnungen	97
Tabelle 46: Ausstattung der angebotenen Eigentumswohnungen	98
Tabelle 47: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungstyp	98

Tabelle 48: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Historischer Stadtkern“ ...	108
Tabelle 49: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Historischer Stadtkern“	110
Tabelle 50: Struktur des Angebots an Eigentumswohnungen im Quartier „Historischer Stadtkern“	111
Tabelle 51: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Historischer Stadtkern“	111
Tabelle 52: SWOT-Matrix für das Quartier „Historischer Stadtkern“	111
Tabelle 53: Zielgruppeneignung für das Quartier "Historischer Stadtkern"	112
Tabelle 54: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Schulring“	117
Tabelle 55: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Schulring“	119
Tabelle 56: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Schulring“	119
Tabelle 57: SWOT-Matrix für das Quartier „Schulring“	120
Tabelle 58: Zielgruppeneignung für das Quartier "Schulring"	120
Tabelle 59: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Flachsfeld“	124
Tabelle 60: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Flachsfeld“	127
Tabelle 61: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Flachsfeld“	127
Tabelle 62: SWOT-Matrix für das Quartier „Flachsfeld“	127
Tabelle 63: Zielgruppeneignung für das Quartier "Flachsfeld"	128
Tabelle 64: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Gerderath“	134
Tabelle 65: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Gerderath“	136
Tabelle 66: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Gerderath“	137
Tabelle 67: SWOT-Matrix für das Quartier „Gerderath“	137
Tabelle 68: Zielgruppeneignung für das Quartier "Gerderath"	137
Tabelle 69: Theoretische Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen.....	141
Tabelle 70: Baulandpotenziale in Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen.....	142
Tabelle 71: Verfügbare Wohnbauflächen in Erkelenz im FNP und B-Plänen*	143
Tabelle 72: Vorhandene Flächen und Wohneinheiten für die Wohnbebauung in der Stadt Erkelenz.....	144
Tabelle 73: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und –nachfrage in der Stadt Erkelenz	145

Einleitung

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland unter einem permanenten Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. Viele Regionen Ostdeutschlands, aber zunehmend auch die strukturschwachen Regionen Westdeutschlands - wozu neben dem Saarland und Nordhessen auch das Ruhrgebiet zählt - sind bereits heute von Bevölkerungsverlusten geprägt.

Aber auch in sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle. In diesem Zuge schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen und hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während auf vielen Märkten großzügig geschnittene Wohnungen in städtischen Wohnlagen fehlen, stoßen auf der anderen Seite unmodernisierte Mietwohnungsbestände der 50er und der 60er Jahre, aber auch manche ältere Eigenheime in randstädtischen Dorflagen nur noch auf eine geringere Nachfrage und der Druck auf unattraktive Wohnstandortlagen und Wohnungen sowie auf Siedlungen mit unvorteilhaften Images wächst. Verschiebungen ergeben sich auch in den Segmenten Wohnen im Eigentum und Wohnen zur Miete.

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus einer rückläufigen Einwohnerentwicklung - je nach Höhe der Abnahme - zwar Risiken für die Wohnungsmarktentwicklung, aber auch Chancen. Die Stadt Erkelenz hat die sozialen und demografischen Veränderungen zum Anlass genommen, sich im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen ein Bild über die Stärken, die Schwächen und die Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes zu verschaffen. Es soll zudem die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik (mit starken Querbezügen zur Stadtentwicklungspolitik) und Investitionsempfehlungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben, als auch Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln der sozialen Wohnraumversorgung sein.

Demografischer Wandel, Strukturwandel und Ausdifferenzierung der Wohnungs(teil)märkte sind somit zusammenfassend die zentralen Herausforderungen zukünftiger Stadtentwicklung. Die kommunalen Verwaltungen als zentrale Akteure stehen hier vor einer enormen Aufgabe. Die Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte mit klassischen Planungsinstrumenten sind dabei stark eingeschränkt. Immer deutlicher wird, dass sich die öffentliche Hand als Initiatorin und Moderatorin von Prozessen verstehen muss, um Akteuren Hilfestellungen zu leisten. Wohnungspolitische Handlungskonzepte sind hier ein verbreitetes Instrument, um grundlegende Daten zu erheben und zu analysieren sowie strategische Empfehlungen für eine Stadt abzuleiten.

Das vorliegende Gutachten gliedert sich grob in zwei Teile. Als erster Schritt werden die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Erkelenz erörtert. Aus zurückliegender Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Altersstrukturen sowie aus der Analyse der Wanderungs- und Pendlerverflechtungen ergeben sich hierbei bereits wichtige Anhaltspunkte zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung. Im Anschluss daran werden die Bevölkerungs- und die Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erkelenz vorgestellt und der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 berechnet. Darüber hinaus werden Indikatoren zum Wohnungsangebot und zum Immobilienmarkt der Stadt Erkelenz ausgewertet, welche die aktuelle Marktsituation auch im regionalen Vergleich widerspiegeln. Durch die Analysen erhalten die Stadt und die Akteure des Wohnungsmarktes damit zuverlässige Informationen über die derzeitige und vor allem die zukünftige Marktlage. Im Anschluss werden aus den erarbeiteten Grundlagen und den erstellten Prognosen konkrete

Handlungsfelder für die einzelnen Teilbereiche des Wohnungsmarktes abgeleitet und durch Handlungsempfehlungen ergänzt. Die Handlungsempfehlungen richten sich sowohl an die kommunalen Akteure als auch an die Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarktes.

Folgende Handlungsfelder werden ausführlich vorgestellt:

- Mietwohnungsmarkt
- Soziale Wohnraumversorgung
- Wohnen im Alter
- Wohneigentumsbildung
- Wohnbauflächen

Methodik

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (ehemals Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr) und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Erkelenzer Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalyse, sekundärstatistische Analyse, Auswertung einer Preisdatenbank (ImmobilienScout24), Literatur- und Quellenanalyse, Begehungen und Experteninterviews. Im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes basiert die Erstellung auf einem kommunikativen, kooperativen Forschungsansatz, der eine Rückkopplung aller Teilergebnisse mit den Marktakteuren im Lenkungsreis erfordert. Hierbei flossen ein:

- Die Auswertung vorliegender Studien und Statistiken, so z. B. Kommunalstatistik, Statistik und Kommunalprofile der NRW.BANK, Grundstücksmarktbericht, IVD¹-Statistik, Angaben BORIS.NRW, Einzelhandelskonzept für die Stadt Erkelenz.
- Expertengespräche mit Vertretern des ansässigen Wohnungsunternehmens, der Fachplanungen der kommunalen Verwaltung, Maklern, Finanzierungsinstituten zu Marktsituationen und -trends, Wohnpräferenzen, Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes sowie Handlungsbedarf. Um subjektive Informationen zu überprüfen, wurde vom Crosschecking Gebrauch gemacht und mehrere Akteure zum gleichen Sachverhalt befragt. Die Auswahl der Experten erfolgte nach der Vorgabe, dass einzelne Akteursgruppen abgedeckt sein müssen (Verwaltung, Makler, Finanzierer). Anschließend wurden die konkreten Ansprechpartner mittels Mitglieder des Lenkungsreises und Absprache mit der Erkelenzer Stadtverwaltung identifiziert.
- Preisdatenbank: Es erfolgte eine Auswertung von rd. 3.100 Wohnungsannoncenaus den Jahren 2006 bis Anfang 2011, die über die Internetplattform ImmobilienScout24 in Erkelenz offeriert wurden. Die Angebote enthalten Informationen zur Wohnungs-/Grundstücksgröße, zu Ausstattungsniveaus, zu Wohnformen und Wohnlagen, zum Baualter und dem Angebotspreis sowie zum Interesse der Nachfrager an den betreffenden Objekten. Weitere Hinweise zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24 befinden sich im Anhang.

Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgten in mehreren Sitzungen eines begleitenden Lenkungsgremiums, in dem die wichtigen Akteursgruppen des Wohnungsmarktes vertreten waren. Somit bestand abschließend die Gelegenheit, die Validität der Untersuchungsergebnisse durch die Rückkopplung an die maßgeblichen Marktakteure zu erhöhen.

Ergänzende Details zur Vorgehensweise sind in den einzelnen Unterkapiteln bei Bedarf eingangs erläutert.

¹Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Fester Bestandteil eines Handlungskonzeptes Wohnen ist gemäß der Empfehlungen des BBSR und des MBWSV NRW eine Analyse der Ausgangssituation. Die folgende IST-Analyse untersucht daher die demografischen, sozialen, ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Erkelenz.

1.1. Geografische Einordnung und Kurzportrait der Stadt Erkelenz

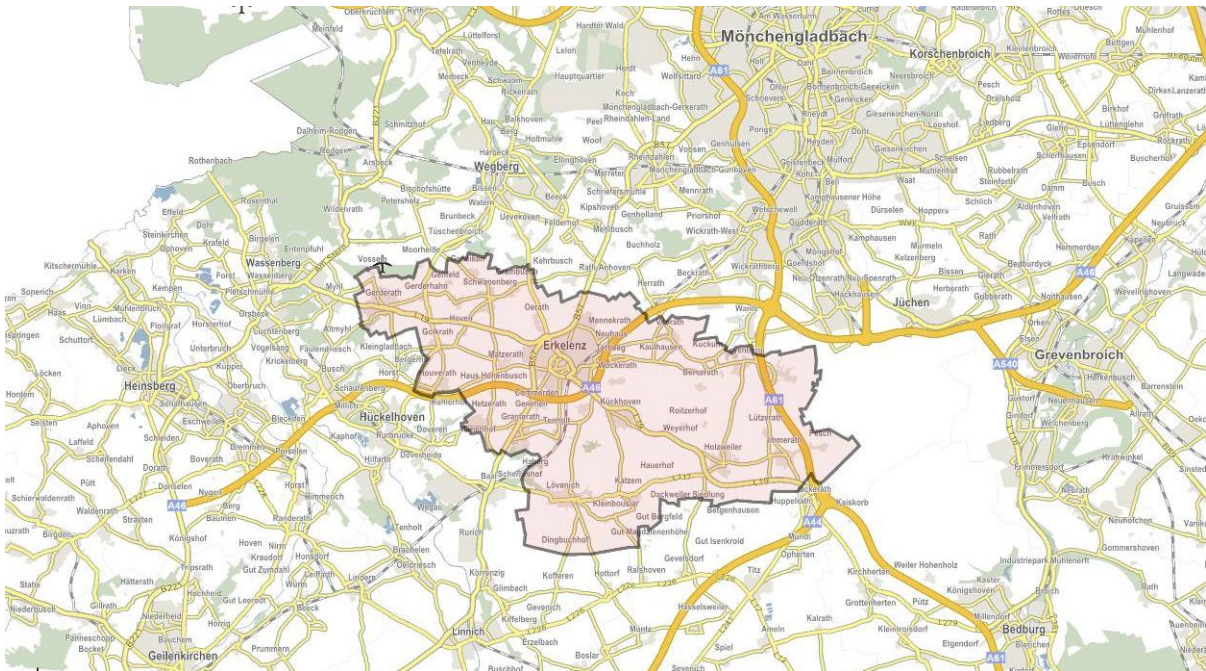
Die Stadt Erkelenz im Rheinland, in der auf einer Fläche von 117 km² etwa 45.000 Menschen leben, ist die größte Stadt des Landkreises Heinsberg. Erkelenz liegt verkehrsgünstig zwischen den Oberzentren Aachen und Mönchengladbach, grenzt an die Gemeinden Wegberg, Wassenberg, Hückelhoven, Mönchengladbach, Titz, Linnich und Jüchen und befindet sich nur wenige Kilometer von der holländischen Grenze entfernt. Die Gliederung der Stadt in neun Stadtbezirke mit 46 Dörfern und Weilern hat ihren Ursprung in der Eingemeindung zuvor selbstständiger Gemeinden in den 1970er Jahren. Das Ortsbild hat somit eher dörflichen Charakter, welcher durch den hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche noch verstärkt wird. Die Siedlungsstruktur der Stadt Erkelenz zeichnet sich durch den historisch gewachsenen Ortskern, welcher die wesentliche infrastrukturelle Versorgung gewährleistet, sowie durch die umgebenden gewachsenen Wohngebiete aus.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Erkelenz wird zum einen durch etwa 300 Betriebe im produzierenden Gewerbe und im Handwerk mit Schwerpunkt auf dem Maschinenbau sowie zum anderen durch 800 Dienstleistungsbetriebe, insbesondere im Einzelhandel, geprägt. Hinzu kommen 250 landwirtschaftliche Betriebe, welche die Wirtschaftsstruktur der Stadt Erkelenz ergänzen. Wenngleich Erkelenz aufgrund von Neu- und Eingliederungen seine Funktion als Kreisstadt verloren hat, übernimmt die Stadt aufgrund seiner vielfältigen Angebote, zum Beispiel im Sport- und Kulturbereich, eine wichtige Rolle für die Region.

Die Bundesstraße 57 führt über das Stadtgebiet und ist gleichzeitig die Verbindung an die angrenzende Großstadt Mönchengladbach. Durch die A 46, die Erkelenz in West-Ost Richtung durchläuft, ist eine schnelle Verbindung nach Osten über Neuss in das etwa 50 Kilometer entfernte Düsseldorf gegeben, wo sich auch der nächst gelegene größere Flughafen befindet. Die gemeinsame Anschlussstelle der Autobahnen 61 und 44 befindet sich nicht in Erkelenz selbst, sondern in der benachbarten Gemeinde Titz. Der Bahnhof Erkelenz, welcher an der Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach liegt, wird von einem Regionalexpress und einer Regionalbahn angefahren, mit denen man in die Städte Mönchengladbach, Düsseldorf oder auch Aachen gelangt, welche wiederum über einen ICE-Anschluss verfügen. Der Bahnhof Erkelenz hat darüber hinaus die Funktion einer Umsteigemöglichkeit auf den Schnellbus-, Regionalbus- und Stadtbusverkehr, welcher wiederum über drei zentrale Omnibusbahnhöfe verfügt.

Das Tagebaugelände Garzweiler II im Osten befindet sich teilweise auf dem Erkelenzer Stadtgebiet, sodass in der Folge seit 2006 die östlich gelegenen Teile des Stadtgebietes durch Braunkohletagebau abgetragen werden. Da ausgehend von diesen Entwicklungen etwa 5.000 Menschen umgesiedelt werden müssen, sind in der jüngsten Vergangenheit neue Baugebiete, darunter Immerath (neu) und Borschemich (neu) entstanden. Da die Umsiedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld zu bereits bestehenden Siedlungsflächen entstehen, verändert sich die bisher als dispers zu bezeichnende Siedlungsstruktur hin zu einer stärkeren Konzentration auf den Kernbereich der Stadt Erkelenz.

Abbildung 1: Geographische Einordnung der Stadt Erkelenz und Nachbargemeinden

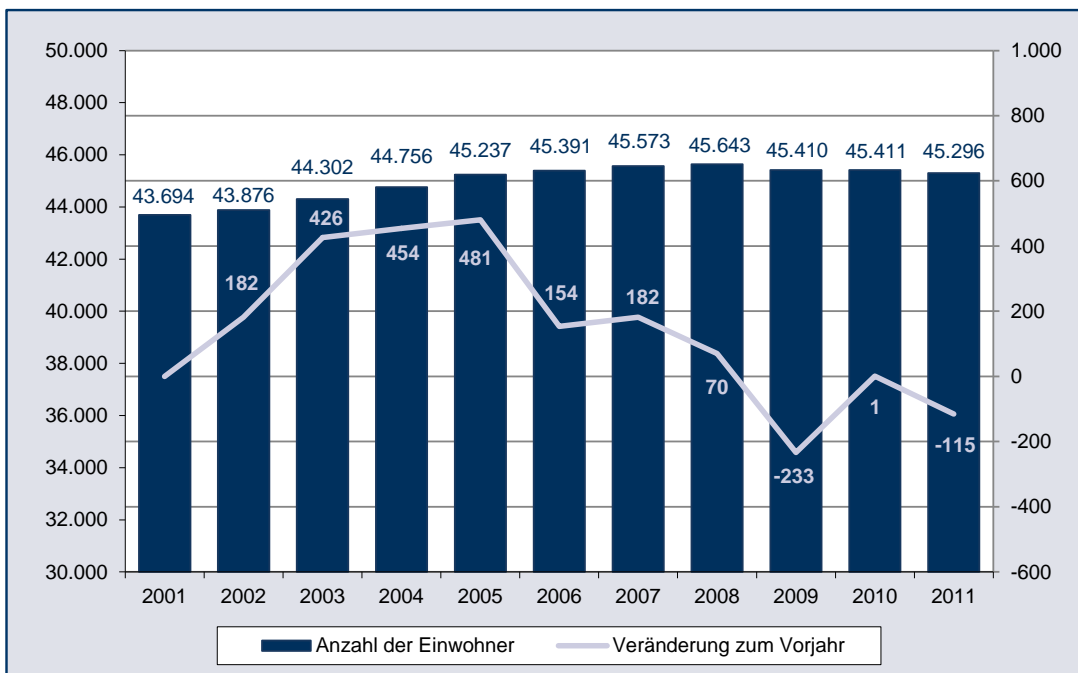


Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Regiograph Analyse 11

1.2. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Wichtige Determinanten für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt stellen die Veränderung der Bevölkerungszahl und die Entwicklung der Altersstruktur dar. Während zahlreiche Städte Nordrhein-Westfalens in den letzten Jahren Bevölkerungsverluste verzeichnen mussten, stellt sich für Erkelenz die Situation anders da. Diese soll in den folgenden Ausführungen näher betrachtet werden.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz 2001 – 2011*



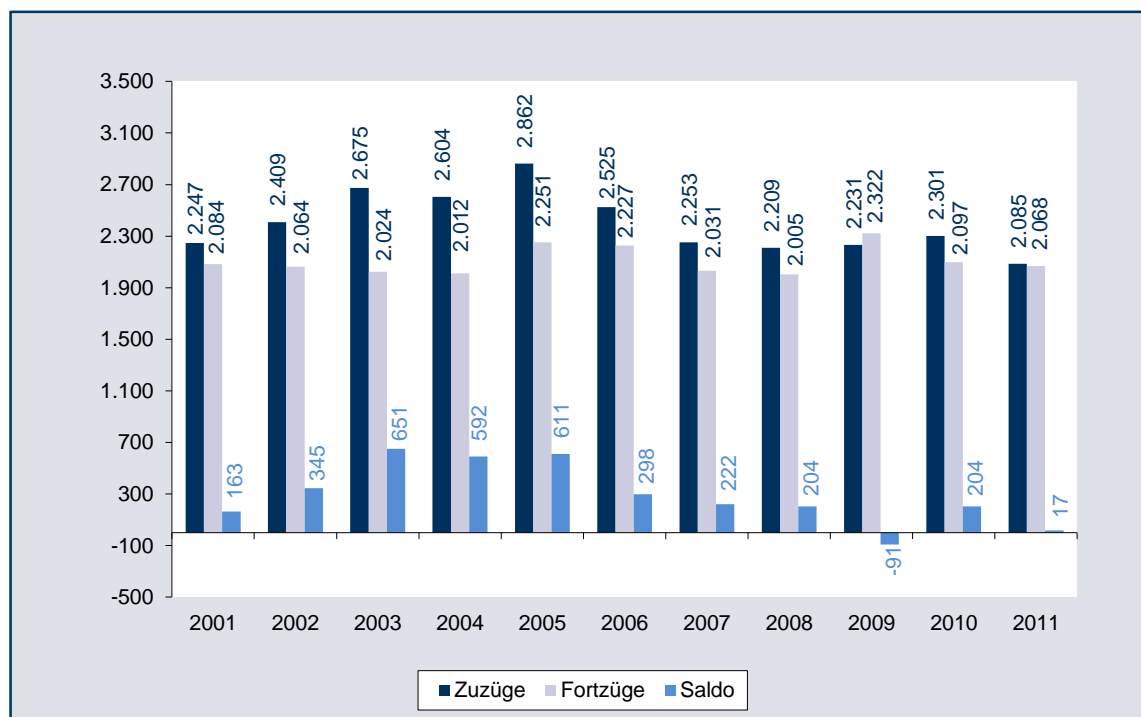
*2008 Bereinigung aufgrund der Einführung der Steuer ID; Stand jeweils 01.01.

Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

Über einen Zeitraum von elf Jahren (2001 bis 2011) ist die Bevölkerungszahl der Stadt Erkelenz von 43.694 um 3,7 Prozent auf 45.296 Einwohner gestiegen. Seit dem Jahr 2006 sind die jährlichen Zuwachsraten jedoch rückläufig. Während in der ersten Hälfte des neuen Jahrtausends noch Spitzenwerte von über 400 Personen erreicht wurden, fällt die Zuwachsrate in den folgenden Jahren zuerst auf unter 200 Personen und in den Jahren 2009 und 2011 sind sogar Bevölkerungsrückgänge zu beobachten. Insbesondere im Jahr 2009 ist diese Entwicklung jedoch auf die Bereinigung des Melderegisters zurückzuführen, welche im Jahr 2008 durchgeführt wurde. Trotz der Bevölkerungsverluste, die sich auch Anfang 2011 abgezeichnet haben, ist die Entwicklung in Erkelenz als noch vergleichsweise stabil zu bezeichnen. Neben der Registerbereinigung haben auch die Umsiedlungen, als Folge der Veränderung des Stadtgefüges im Rahmen des Braunkohleletagebaus, Einfluss auf die jüngsten Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung.

Um die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz weiter zu analysieren, werden im Folgenden die für einen Bevölkerungswachstum oder -rückgang wichtigen Determinanten – natürliche Entwicklung und Wanderungsverhalten – untersucht. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, gemeint ist das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen, ist in Erkelenz in der letzten Dekade durchgehend negativ. Der Sterbefallüberschuss in Erkelenz betrug in den letzten Jahren zwischen 21 und 225 Personen pro Jahr, der auf die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und damit geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen ist. Ähnlich wie viele andere deutsche Städte und Kreise ist somit auch Erkelenz seit mehreren Jahren im Zuge des demografischen Wandels mit dem Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung konfrontiert. Abgesehen vom Jahr 2008 mit der Sondersituation der Melderegisterbereinigungen ist im Untersuchungszeitraum ein durchgehend positiver Wanderungssaldo festzustellen: Zwischen den Jahren 2001 und 2010 bewegt sich der jährliche Saldo im Durchschnitt bei +300 Personen. Der positive Wanderungssaldo hat bis 2007 ausgereicht, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen. In der Folge hat sich die wohnberechtigte Bevölkerung aufgrund des Übergewichtes des positiven Wanderungssaldos gegenüber des Sterbefallüberschusses bis 2007 erhöht. Die aktuellsten Zahlen aus 2010 zeigen jedoch auf, dass der Wanderungssaldo zwar noch positiv ausfiel, aber der negativen natürlichen Entwicklung nicht mehr hinreichend gegenwirken konnte.

Abbildung 3: Zu- und Fortzüge in Erkelenz

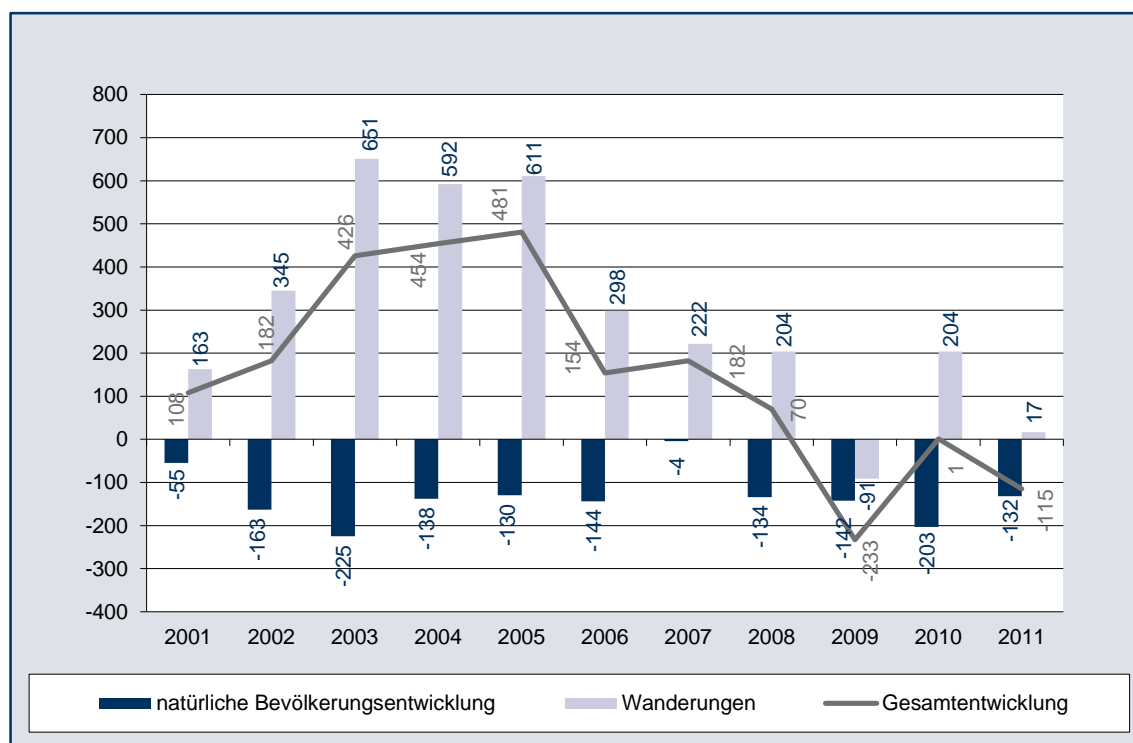


Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz in einer Zusammenschau zeigt sich, dass während das Saldo aus Geburten und Sterbefällen in den letzten zehn Jahren bereits durchgängig negativ war, das Wanderungssaldo bis einschließlich 2008 eine positive Dynamik zeigte und in der Folge noch ein Einwohnerzuwachs erzeugt werden konnte. Dann folgte eine Trendwende, welche sich in einer Verringerung der Wanderungsgewinne ausdrückt. Wichtige Einflussfaktoren, welche auf diese Veränderung einwirken, sind neben der Registerbereinigung im Jahr 2008 auch die ersten Umsiedlungen infolge des Braunkohlebergbaus im Bereich Garzweiler II, welche in 2008 eine erste starke Phase erreichten und sich negativ auf das Wanderungssaldo auswirkten, da nicht alle Umsiedler in der Stadt Erkelenz gehalten werden konnten. Die Umsiedlungen und die dadurch ausgelösten Fortzüge aus Erkelenz können jedoch nur als eine Ursache für die Trendabschwächung im Wanderungsverhalten gelten. Die Wanderungsstatistik der Stadt zeigt noch weitere Einflussfaktoren, zum Beispiel einen sich abschwächenden Zuzug seit dem Jahr 2004, unter anderem aufgrund der sich verstärkenden Diskussion um den Braunkohleabbau und die damit verbundenen Veränderungen im Gefüge der Stadt Erkelenz.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass das Wanderungsverhalten die entscheidende Determinante ist, welche die Gesamtentwicklung in Erkelenz in den letzten Jahren geprägt hat und auch künftig prägen wird. Für ein erneutes Bevölkerungswachstum müsste Erkelenz in den nächsten Jahren somit wieder Wanderungsgewinne in Höhe von über 200 Personen pro Jahr verzeichnen.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Stand jeweils 01.01.)



Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Ähnlich wie der Kreis Heinsberg konnte die Stadt Erkelenz in den letzten Jahren noch ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnen. Mit +2,5 Prozent im Zeitraum von 2001 bis 2010 fielen die Gewinne jedoch höher aus als im Kreisdurchschnitt, während das Land Nordrhein-Westfalen im gleichen Zeitraum bereits leichte Verluste verzeichnen musste. Der Blick auf die jüngsten Entwicklungen zwischen 2006 und 2010 zeigt jedoch auf, dass sich der „Primus“ Erkelenz dem regionalen Trend anpasst und demnach in diesem Zeitraum leichte Verluste zu verzeichnen hatte.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

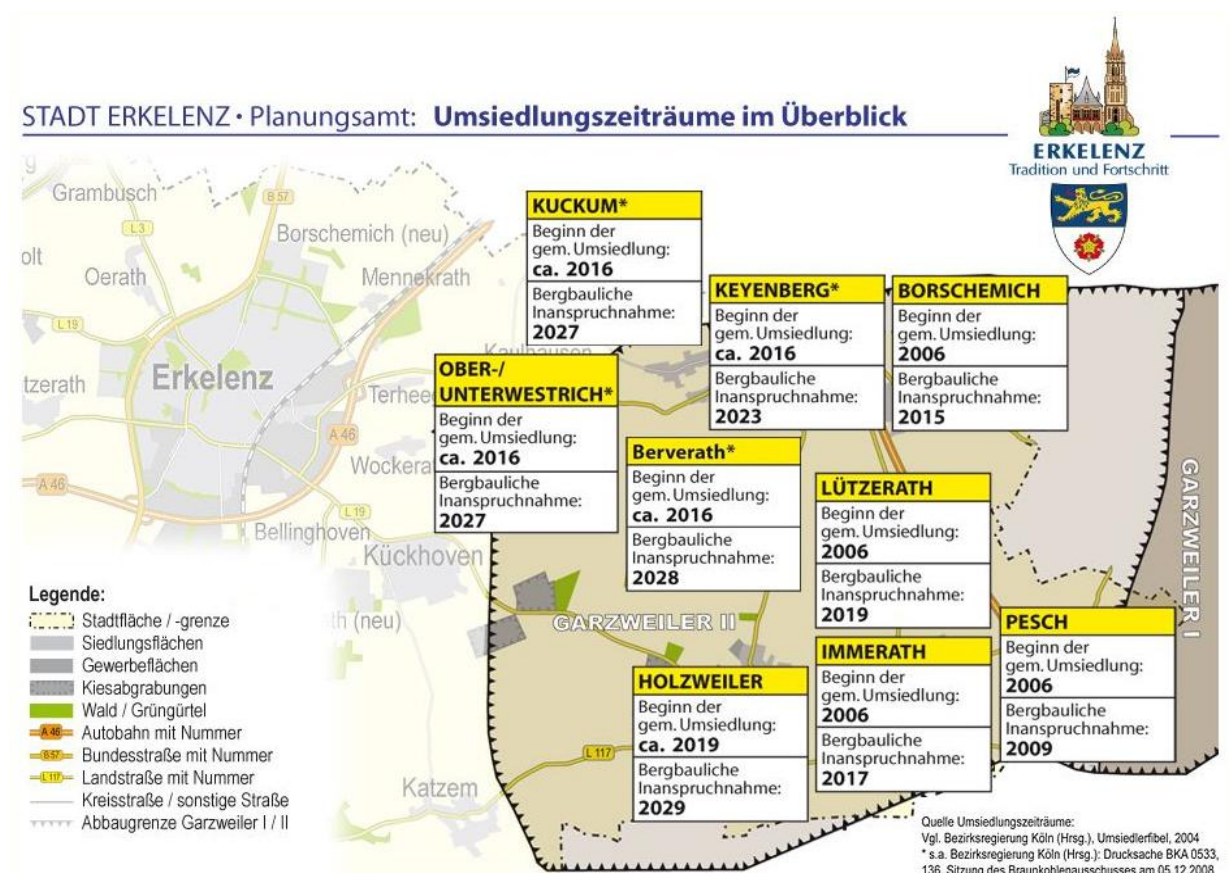
Raumeinheit	Einwohner 2001	Einwohner 2006	Einwohner 2010	Veränderung 2001 - 2010	Veränderung 2006 - 2010
Erkelenz	43.364	44.759	44.457	+2,5%	-0,7%
Kreis Heinsberg	252.275	257.282	254.936	+1,1%	-1,0%
NRW	18.052.092	18.028.745	17.845.154	-1,1%	-1,0%

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Wie bereits kurz erwähnt, haben die Umsiedlungen in Folge des Braunkohletagebaus Garzweiler II nicht nur Einfluss auf das Stadtgefüge von Erkelenz, sondern auch auf das Wanderungsverhalten der betroffenen Personen und damit auch auf die Bevölkerungsentwicklung. Dies wird in den folgenden Ausführungen mithilfe von Befragungsergebnissen der RWE Power AG und der städtischen Bewegungsstatistik näher erläutert.

Im Abbaubereich lebten zu Beginn der Umsiedlungen insgesamt etwa 7.600 Menschen. Innerhalb von Erkelenz müssen etwa 5.100 Personen bis 2029 umgesiedelt werden. Während in einem ersten Umsiedlungsschritt etwa 2.500 Einwohner in den Jüchener Orten Otzenrath, Spenrath und Holz umgesiedelt wurden, umfasst der zweite Umsiedlungsschritt die Erkelenzer Ortsteile Immerath, Pesch, Lützerath und Borschemich. In einem dritten Schritt wird die Bevölkerung der Ortsteile Keyenberg, Kuckum, Ober-/Unterwestrich und Berverath in ihrem Wohnort verlagert, bevor in einem letzten Schritt der Ort Holzweiler umgesiedelt wird. Da die Umsiedlungsflächen in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Siedlungsflächen ausgewiesen und entwickelt werden, kommt es in der Folge zu einer stärkeren Konzentration der Bevölkerung im Kernstadtbereich.

Abbildung 5: Umsiedlungszeiträume infolge des Braunkohletagebaus in Erkelenz



Quelle: Stadt Erkelenz, Planungsamt

Bereits bei der Befragung der betroffenen Eigentümer an den Umsiedlungsorten Immerath mit Pesch und Borschemich, die durch die RWE Power AG durchgeführt wurde, wurde deutlich, dass nicht alle der betroffenen Haushalte einen Umzug an den jeweiligen geplanten Umsiedlungsstandort präferierten. So gaben 23 bis 30 Prozent der Befragten an, nicht in der Stadt Erkelenz verbleiben zu wollen, sondern in umliegende Städte zu ziehen. Seit Beginn der Umsiedlung im Jahr 2006, von der in einem ersten Schritt die Ortsteile Immerath mit Pesch und Lützerath und Borschemich betroffen waren, hat sich die Einwohnerzahl an den Altstandorten und Umsiedlungsstandorten ungleichmäßig entwickelt. So zeigt die folgende Auswertung für die Orte Immerath mit Pesch und Lützerath, dass zwischen 2006 und 2007 bereits Einwohner den Altstandort verlassen haben. Am neu entwickelten Standort wurde jedoch erst im Jahr 2007 mit dem Bau neuer Häuser durch Umsiedler begonnen, sodass sich die Ansiedlung neuer Bewohner erst ab dem Jahr 2008 in der Statistik niederschlägt.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung von Immerath/Pesch/Lützerath und Immerath (neu)

Stand	Einwohner Immerath mit Pesch und Lützerath	Einwohner Immerath (neu)
30.06.2006	1.010	0
30.06.2007	953	0
30.06.2008	891	20
30.06.2009	738	121
30.06.2010	533	238
30.08.2011	377	357

Quelle: Stadt Erkelenz

Die Stadt Erkelenz verfügt darüber hinaus über eine Bewegungsstatistik, in welcher die Weg-, Zu- und Umzüge erfasst sind und mit deren Hilfe sich abbilden lässt, wohin die von der Umsiedlung betroffenen Bewohner gezogen sind. Für den Zeitraum vom 01.06.2006 bis zum 31.10.2011 ergibt sich für den Standort Immerath mit Pesch und Lützerath folgende Aufschlüsselung: Insgesamt sind im genannten Zeitraum 392 Personen in andere Kommunen außerhalb von Erkelenz gezogen (oder sind verstorben). Der etwa gleiche Anteil an Personen hat sich wiederum für einen Zuzug an den Umsiedlungsstandort Immerath (neu) entschieden (391 Personen), während weitere 222 Personen in andere Ortsteile der Stadt Erkelenz gezogen sind. Festzuhalten bleibt somit, dass sich etwa 38 Prozent der Ausgangsbevölkerung von Immerath dazu entschlossen haben, aus Erkelenz fortzuziehen. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Betrachtung des zweiten von der Umsiedlung betroffenen Standortes Borschemich. Auch hier wurde bereits im Jahr 2006 mit der Umsiedlung der ansässigen Bevölkerung begonnen. Am Standort Borschemich (neu) waren die ersten Häuser ab 2008 bezugsfertig, sodass sich ab diesem Zeitpunkt das Gebiet anfang zu füllen.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung von Borschemich und Borschemich (neu)

Stand	Einwohner Borschemich	Einwohner Borschemich (neu)
30.06.2006	590	0
30.06.2007	541	0
30.06.2008	482	15
30.06.2009	418	43
30.06.2010	302	126
30.08.2011	213	193

Quelle: Stadt Erkelenz

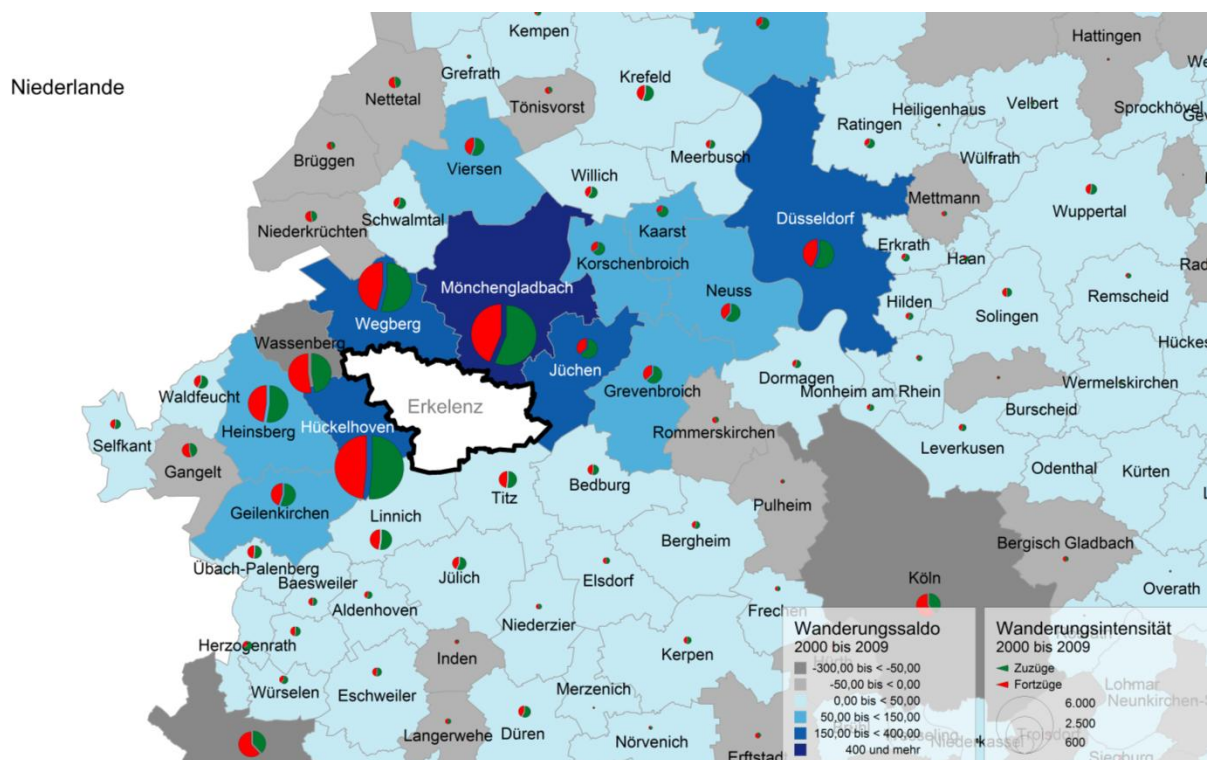
Auch für Borschemich belegt die Auswertung der Bewegungsstatistik der Stadt Erkelenz, dass nicht alle von der Umsiedlung betroffenen Personen in der Stadt Erkelenz gehalten werden können. 185 Personen – dies entspricht 32 Prozent der Ausgangsbevölkerung des Standortes – haben sich bis zum 31.10.2011 außerhalb von Erkelenz neu angesiedelt. Die Auswertungen zeigen somit deutliche Parallelen zu den Ergebnissen der von der RWE Power AG durchgeführten Befragung und belegen, dass zum aktuellen Stand etwa 1/3 der von der Umsiedlung betroffenen Personen nicht in der Stadt Erkelenz gehalten werden kann.

1.3. Wanderungsbewegungen

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Erkelenz betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

Bei Betrachtung der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass sich die Stadt Erkelenz als Kommune darstellt, welche nicht nur aus den direkt angrenzenden Gemeinden und Städten Bevölkerung gewinnt, sondern auch aus weiter entfernten Kommunen. Die Wanderungsströme der vergangenen Jahre zeigen, dass Erkelenz insbesondere für die Städte Mönchengladbach, Wegberg, Hückelhoven und Heinsberg einen attraktiven Wohnstandort darstellt. Es handelt sich hierbei um Städte, mit denen der größte Wanderaus-tausch besteht und zugleich hohe Wanderungsgewinne erzielt werden. Mit Jüchen und Grevenbroich bestehen zwar keine intensiven Wanderungsbeziehungen, aber ebenfalls spürbare Wanderungsgewinne. Anders stellt sich die Situation für Wassenberg dar. Bei den skizzierten intensiven Wanderungsströmen handelt es sich um Wanderungsverluste. Insgesamt gesehen gewinnt Erkelenz sowohl an Bevölkerung aus den direkt angrenzenden Städten und Gemeinden (Ausnahme: Wassenberg) als auch von weiter entfernten Städten wie beispielsweise Düsseldorf und Neuss. Wanderungsverluste bestehen insbesondere über größere Distanzen, zum Beispiel nach Aachen, Ertstadt, Köln sowie in Städte und Gemeinden an der niederländischen Grenze, wie beispielsweise Niederkrüchten, Brüggen und Nettetal. Während Wanderungsverluste, die über größere Distanzen zu verzeichnen sind (Beispiel Köln, Aachen), vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt sind, nehmen bei Nahwanderungen, zum Beispiel nach Wassenberg, wohnwertorientierte Motive eine hohe Bedeutung ein.

Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Erkelenz mit dem Umland



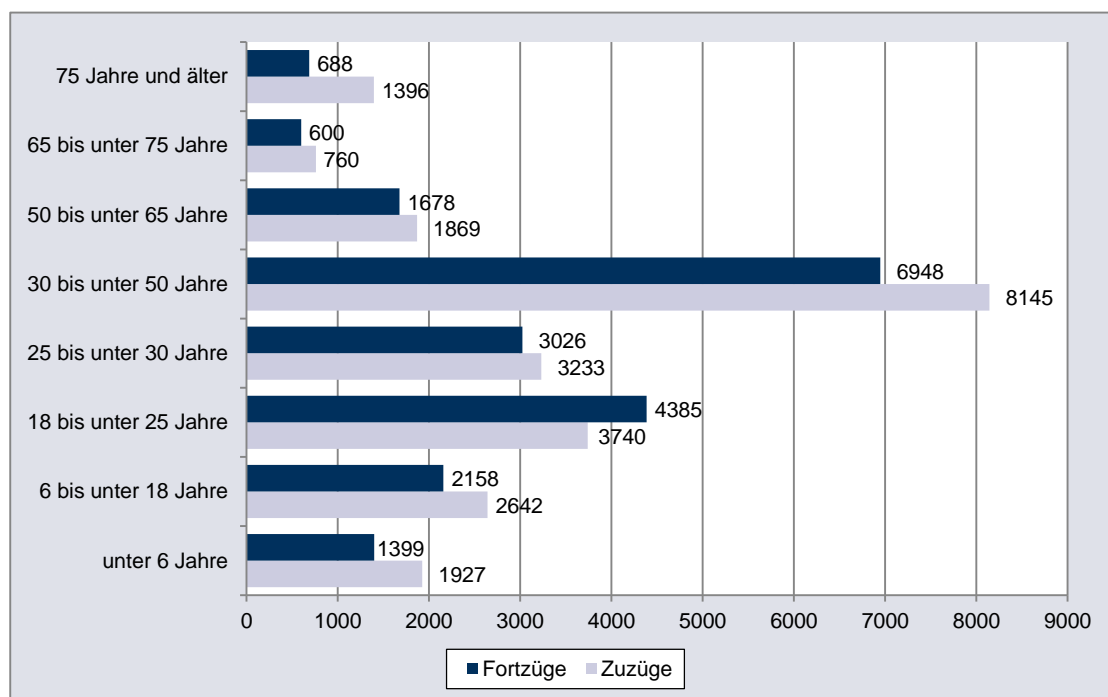
Quelle: Datengrundlage IT.NRW, eigene Darstellung

Für die kommenden Jahre wird es für die weitere Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz von Bedeutung sein, wie sich die Zahl der Einwohner in denjenigen Städten und Regionen entwickeln wird, mit denen die Stadt bedeutsame Wanderungsbeziehungen hat. Denn es gilt, durch einen langfristigen, positiven Wanderungs-

saldo die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung mit dem Übergewicht der Sterbefälle zu den Geburten auszugleichen. Für einen ersten Blick in die Zukunft ist der Fokus auf die voraussichtliche demografische Entwicklung in den relevanten Verflechtungsräumen zu lenken. Insbesondere in der Stadt Heinsberg werden die Auswirkungen des demografischen Wandels bis 2030 spürbar. So wird sich bis 2030 die Einwohnerzahl um 8,6 Prozent verringern. Verluste werden jedoch auch für die Stadt Mönchengladbach prognostiziert. Hier geht IT.NRW von einem prozentualen Rückgang von 3,6 Prozent bis zum Jahr 2030 aus. Geringer fällt die Abnahme der Bevölkerung in den Städten Hückelhoven (-1,2%) und Wegberg (-1,5%) aus. Für Erkelenz bestehen also nur eingeschränkte Chancen, durch den Wanderungsaustausch vor allem im unmittelbaren regionalen Umfeld zukünftig noch Neubürger gewinnen zu können. Zu begründen ist dies unter anderem damit, dass der demografische Wandel hauptsächlich den Zuwachs bei den älteren Altersgruppen fördert, diese jedoch oft nicht mehr die Mobilität jüngerer Alterskohorten aufbringen.

In der Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt sich, dass nur in einer Altersgruppe die Fortzüge überwiegen. Hierbei handelt es sich um die Ausbildungswanderer im Alter von 17 bis unter 25 Jahren, die zum Zwecke des Beginns einer Ausbildung oder eines Studiums die Stadt Erkelenz verlassen und zum Beispiel in die größeren Städte Köln und Aachen mit ihren Universitäten ziehen. Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt Erkelenz neben der Gruppe der Familien auch bei der heterogenen Altersgruppe der 50- bis 70-Jährigen, also derjenigen, die sich in der nachfamiliären Phase und noch vor dem Ruhestand oder seit Kurzem in Rente befinden. Diese Altersgruppe umfasst die 50- bis unter 65-Jährigen, die auch „best ager“ genannt werden, weil sie über eine vergleichsweise hohe Kaufkraft und noch eine hohe Mobilität verfügen und auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum suchen, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Gleichzeitig umfasst sie die 65- bis unter 70-Jährigen, die „jungen Alten“, die sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ggf. auch ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den „best agern“ und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. Die Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie der 30- bis unter 50-Jährigen lassen darauf schließen, dass die Stadt Erkelenz für Familien mit Kindern als Wohnstandort eine hohe Attraktivität besitzt. Aber auch für Seniorinnen und Senioren, vor allem im fortgeschrittenen Alter ab 75 Jahren, übt die Stadt eine Anziehungskraft als Wohnsitz aus – u.a. aufgrund des guten Angebotes an altersgerechten Wohnmöglichkeiten, z.B. im Betreuten Wohnen.

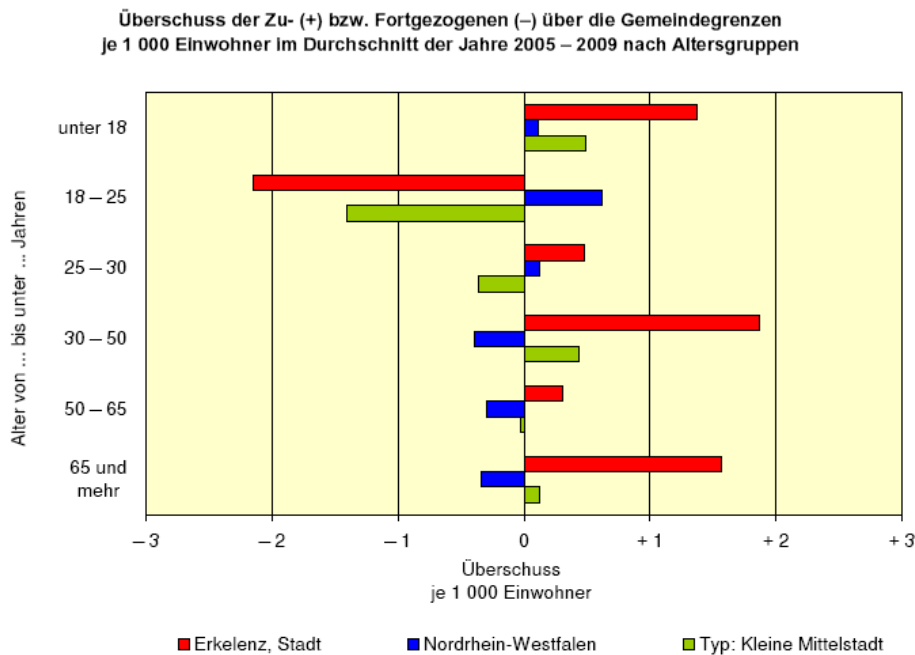
Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen in Erkelenz 2005 bis 2009, Stand jeweils 31.12.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Im interkommunalen Vergleich und in Relation zum Landesdurchschnitt kommen die Spezifika des altersspezifischen Wanderungsverhaltens in der Stadt Erkelenz besonders gut zur Geltung: So zeigen sich in allen Altersgruppen deutliche Wanderungsgewinne – eine Situation, die weder mit anderen kleinen Mittelstädten noch mit der landesweiten Entwicklung zu vergleichen ist. Erkelenz verfügt demnach über eine hohe Standortattraktivität. Lediglich in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen ist eine überdeutliche Abwanderung zu den Bildungs- und Ausbildungsstandorten in Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen.

Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen im regionalen Vergleich



Quelle: Kommunalprofil IT.NRW

1.4. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Determinanten der Nachfragesituation näher beleuchtet. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote, um das Niveau des Haushaltseinkommens sowie der Kaufkraft, da hieraus Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungskonsum getroffen werden können.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Erkelenz wird durch Maschinen- und Bohrgerätefirmen, metall- und kunststoffverarbeitende Unternehmen, Logistikbetriebe und viele weitere kleinere und mittlere Unternehmen geprägt. Zusammen mit den ansässigen Betrieben der Landwirtschaft und des Handwerks bilden diese eine vielfältige Struktur. In den vier Gewerbegebieten der Stadt Erkelenz sind darüber hinaus Branchen des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und des Einzelhandels ansässig. Als Mittelzentrum mit Sitz vieler Dienststellen und Behörden ist die Stadt Erkelenz nicht nur Anlaufstelle für die eigenen Bewohner, sondern gleichzeitig auch für die Nachbarstädte zuständig. Von Bedeutung ist für die Stadt Erkelenz darüber hinaus das breit gefächerte medizinische Angebot. So bietet die Hermann-Josef-Stiftung des gleichnamigen ansässigen Krankenhauses insgesamt 100 Ausbildungsplätze an und präsentiert sich aus diesem Grund nicht nur als überregionaler Ausbilder, sondern als größter Ausbildungsbetrieb des Kreises Heinsberg sowie als größter Arbeitgeber der Stadt Erkelenz. Nichtsdestotrotz weist die Stadt Erkelenz einen negativen Pendlersaldo auf: Täglich pendeln somit mehr Personen aus Erkelenz in weitere Städte, um dort ihrer Beschäftigung nachzugehen als in die Stadt Erkelenz. Ende des Jahres 2009 standen einer Anzahl von 6.540 Einpendlern insgesamt 10.110 Auspendler gegenüber, woraus sich ein negativer Pendlersaldo von -3.570 Personen ergibt.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, zumeist ein Indikator für das örtliche Arbeitsplatzangebot, hat sich konjunkturell bedingt bis 2006 abgeschwächt, um dann bis 2010 wieder einen Anstieg zu vollziehen. In der Zeitreihe hat Erkelenz einen leichten Gewinn an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen. Hierbei liegt die prozentuale Zuwachsrate mit einem Wert von 3,5 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Kreis Heinsberg, aber gleichzeitig deutlich über dem Schnitt des Landes Nordrhein-Westfalens, welches im gleichen Zeitraum einen leichten Verlust an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen musste.

Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06

Raumeinheit	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06					
	Beschäftigte 2001	Beschäftigte 2006	Beschäftigte 2010	Veränderung 2001 – 2006	Veränderung 2006 - 2010	Veränderung 2001 - 2010
NRW	5.929.580	5.560.958	5.820.035	-6,2 %	4,7 %	-1,8 %
Kreis Heinsberg	51.393	49.821	53.655	0,0 %	7,7 %	4,4 %
Erkelenz	10.579	10.496	10.954	-0,8 %	4,4 %	3,5 %

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Im regionalen Vergleich ist das Niveau der Arbeitslosigkeit in Erkelenz – gemessen an dem Arbeitslosenquotienten, der durch die Relation der Zahl der arbeitslosen Personen zur erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis 64 Jahren gebildet wird – mit einer Quote von 4,8 Prozent unterdurchschnittlich. Sowohl der Kreis als auch das Land NRW verzeichnen eine höhere Arbeitslosigkeit. Spiegelbildlich zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und ähnlich wie im Kreis Heinsberg und im Land NRW hat sich der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung in der Stadt Erkelenz in den letzten fünf Jahren deutlich von 7,4 Prozent auf 4,8 Prozent verringert.

Tabelle 5: Arbeitslosenquotient* 2006 und 2010 in Erkelenz und der Region

Raumeinheit	Arbeitslosenquotient* 2006	Arbeitslosenquotient* 2010
NRW	7,7 %	6,2 %
Kreis Heinsberg	7,7 %	5,6 %
Erkelenz	7,4 %	4,8 %

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

*die Arbeitslosenquote wird berechnet als Anteil der Zahl der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Beurteilung eines Wohn- und Arbeitsstandortes ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen. Das verfügbare Einkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft dargestellt und ist ein wesentlicher Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Erkelenz bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von 112,1. Damit liegt die Stadt Erkelenz sowohl über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (102,1) als auch über dem Kreisdurchschnitt (102,9). Hieraus ergeben sich Potenziale für die zukünftige Ausgestaltung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Berücksichtigt werden müssen aber eine kleinräumig heterogene Verteilung des Kaufkraftpotenzials in der Stadt sowie ein bestehender hoher Bedarf an kostengünstigem Wohnraum.

Tabelle 6: Kaufkraftindex 2010 für Erkelenz und die Region

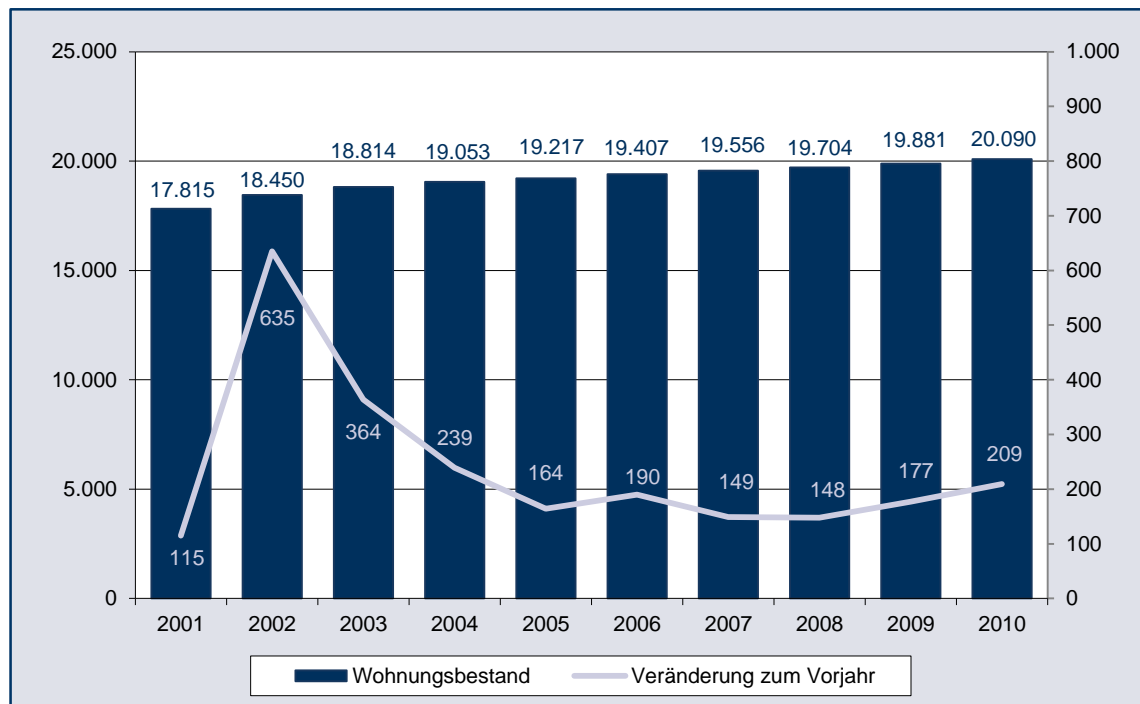
Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Person	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	101,5	102,8
Kreis Heinsberg	91,7	102,9
Erkelenz	101,2	112,1

Quelle: GfK Marktforschung 2010

1.5. Entwicklung des Wohnungsbestandes

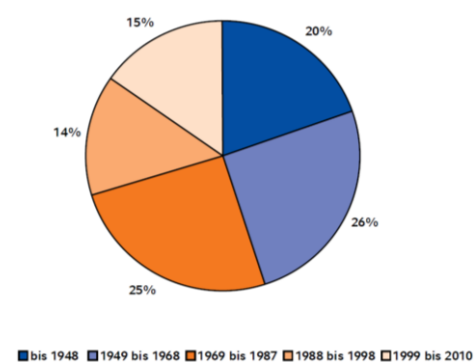
Die Betrachtung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in der Stadt Erkelenz umfasst neben den Neubautätigkeiten auch Fragen zur Bestandsentwicklung, die eine zunehmend relevante Rolle in der Diskussion der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. Ende des Jahres 2010 umfasste der Wohnungsbestand in Erkelenz 20.090 Wohnungen und hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2001 um etwa neun Prozent erhöht. Während das Jahr 2002 mit einem Zuwachs an 635 Wohneinheiten eine Spitze bildet, zeigt sich im darauf folgenden Zeitraum ein relativ konstanter Zuwachs in Höhe von durchschnittlich 205 Wohnungen pro Jahr.

Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abbildung 10: Wohnungsbestand nach Baualter²



Aufgrund der großen Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges zeigt sich in der Struktur des Wohnungsbestandes mit 80 Prozent ein hoher Anteil an Gebäuden, welcher erst nach dem Jahr 1948 entstanden ist. Altbaubestände sind somit in der Stadt Erkelenz nur noch vereinzelt vorhanden und bilden etwa 20 Prozent des gesamten Bestandes. Jede vierte Wohnung ist zudem in den 1950er und 1960er Jahren entstanden. Der damit hohe Anteil des Bestandes, der in der Nachkriegszeit entstanden ist, weist auf Handlungsbedarfe hin, denn hier sind Modernisierungen in energetischer Hinsicht, aber auch hinsichtlich der Grundrisse und Ausstattungsmerkmale erforderlich.

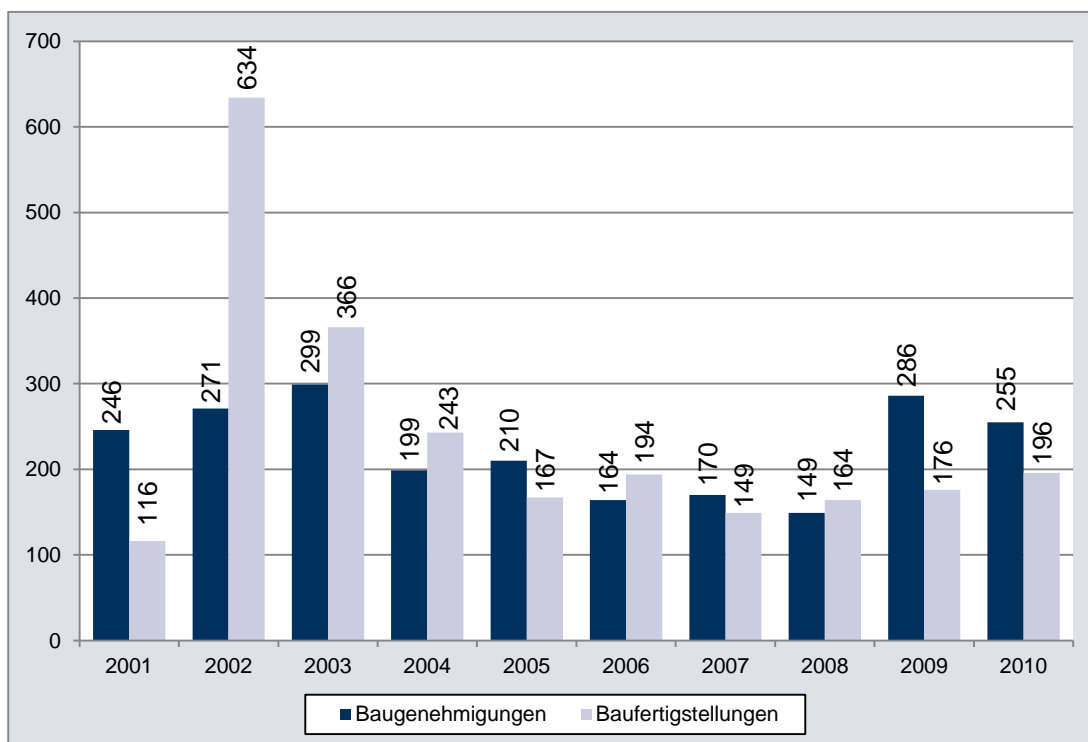
73 Prozent des Wohnungsbestandes bilden in Erkelenz darüber hinaus Ein- und Zweifamilienhäuser, während Mehrfamilienhäuser einen Anteil von 27 Prozent stellen. Die deutliche Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser in Erkelenz ist mit der Situation im Kreis Heinsberg zu vergleichen. So weisen die weiteren Städte des Kreises eine ähnliche Struktur des Wohnungsbestandes auf.

² Quelle: NRW.BANK

Der skizzierte Einwohnerzuwachs zu Beginn des neuen Jahrtausends wurde in Erkelenz von einer regsamen Bautätigkeit begleitet, zu erkennen in den hohen Baufertigstellungszahlen bis einschließlich 2004. Durch gezielte Wohnbaulandausweisungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sollen in Erkelenz ausreichende und nachfragegerechte Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um diejenigen Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen, in der Stadt zu halten. Die Bautätigkeit ermöglichte somit auch den Zugewinn an neuen Bewohnern. Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz hat mit der Ausweisung vieler neuer Baugebiete Anfang des 21. Jahrhunderts zu dieser Entwicklung beigetragen. Beispielhaft seien an dieser Stelle das Baugebiet „Oerather Mühlenfeld“ genannt, in dem seit 2003 etwa 300 Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen und verkauft werden. Aber auch in den Jahren davor wurde, so zum Beispiel in den Baugebieten „Grabenstraße“, „In der Schlei“ und „In der Hütte“ durch die Ausweisung neuer Baugebiete die Wohnbaulandversorgung für die Bewohner der Stadt Erkelenz sichergestellt.

Im darauf folgenden Zeitraum ab 2005 schwächten sich die Baufertigstellungszahlen jedoch ab. So hat sich die Anzahl an errichteten Wohnungen von ursprünglich über 400 Wohneinheiten auf nunmehr rund 150 bis 200 Wohneinheiten pro Jahr reduziert. Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 wurden jährlich 241 Wohnungen neu errichtet, ab 2005 sank der Durchschnitt auf 175 Wohnungen. Auch die Höhe der Baugenehmigungen ist in der Zehnjahresbetrachtung leicht rückläufig. Im Mittel der Jahre 2001 bis 2010 wurden 225 Wohnungen genehmigt. In den Jahren 2009 und 2010 hat sich mit einer Anzahl von 286 bzw. 255 Genehmigungen ein Bauüberhang aufgebaut, der auf einen kurzfristigen Anstieg der zukünftigen Baufertigstellungen hindeutet.

Abbildung 11: Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Abschwächung des Fertigstellungsniveaus vollzog sich sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei den Mehrfamilienhäusern.

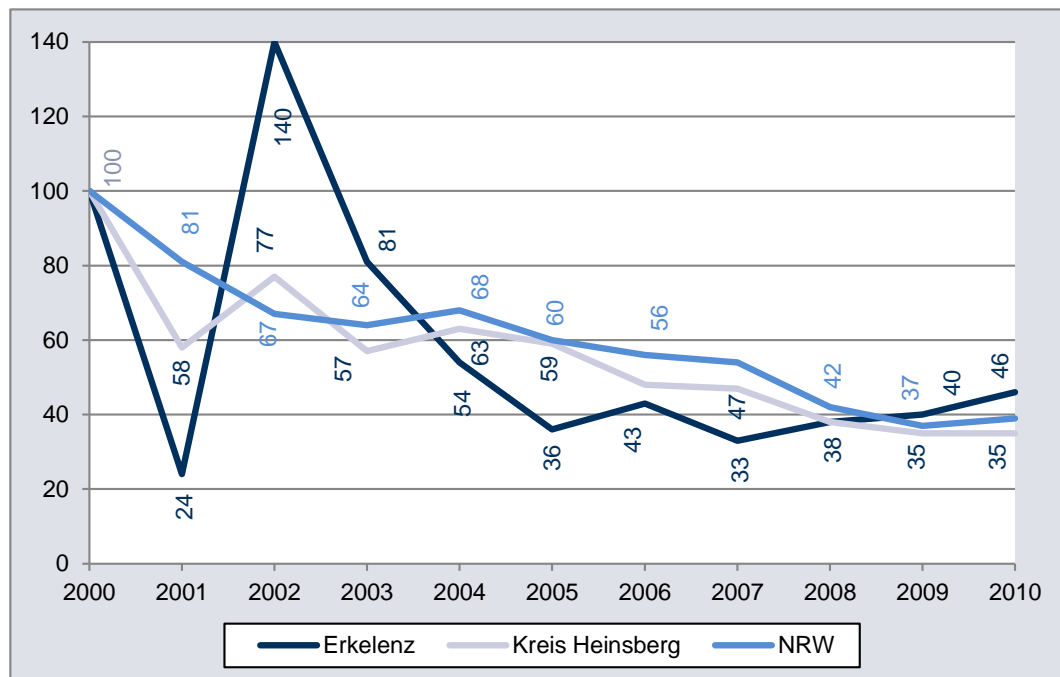
Während sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Eigenheimbereich seit 2005 auf einem Niveau von 120 bis 150 Fertigstellungen stabilisiert hat, ist die Anzahl der Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich demgegenüber deutlicheren Schwankungen unterworfen.

Tabelle 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in den einzelnen Segmenten 2001 bis 2010

Jahr	WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	WE in Mehrfamilienhäusern	Gesamt
2001	51	50	101
2002	384	213	597
2003	270	76	346
2004	171	59	230
2005	131	23	154
2006	164	21	185
2007	136	3	139
2008	127	37	164
2009	124	46	170
2010	154	42	196

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Gründe für die Abschwächung des Niveaus sind jedoch nicht ortsspezifisch, denn der Rückgang vollzog sich auch im Kreisgebiet und auch landesweit. Im Vergleich der Jahre 2000 bis 2010 zeigt sich in Erkelenz ein Rückgang des Baufertigstellungsniveaus von etwa 50 Prozent. Zu beachten ist an dieser Stelle jedoch, dass sich diese zeitliche Betrachtung auf ein sehr starkes Ausgangsjahr bezieht, denn das Jahr 2000 war in Erkelenz das Jahr mit der dritthöchsten Bautätigkeit seit 1987.

Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2000 = 100%)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

2. Prognosen

2.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Um die sich aus der Entwicklung der Wanderungsströme einer Stadt ergebenden Unsicherheiten abzuschwächen, werden in der Regel verschiedene Varianten/Szenarien von Bevölkerungsprognosen berechnet.

Neben der aktuellen InWIS-Prognose, die drei Varianten umfasst, bestehen drei weitere Prognosen aus den Jahren 2006, 2008 und 2011. Im Folgenden werden die Grundannahmen der einzelnen Prognosen vorgestellt.

- Information und Technik NRW
- Demographische Studie zur Entwicklung der Bevölkerung im Kreis Heinsberg im Rahmen des Projektes „Älter werden im Kreis Heinsberg“ (Projektgruppe BILDUNG und REGION)
- Trendprognose der Bertelsmann-Stiftung im Rahmen des „Wegweiser Demographie“
- InWIS-Prognose

Die zu vergleichenden Bevölkerungsprognosen bauen aufgrund unterschiedlicher Basisjahre auf unterschiedlichen Bevölkerungsangaben auf. Alle Prognosen beruhen jedoch auf den Daten des Statistischen Landesamtes. Da die Stadt Erkelenz einen leicht veränderten Bevölkerungsbegriff zu Grunde legt als die amtliche Bevölkerungsstatistik des IT.NRW, wurden bei der InWIS-Prognose in einem Zwischenschritt die Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung an der amtlichen Bevölkerungsentwicklung kalibriert.

Die Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs für Information und Technik NRW wurde auf Grundlage des Bevölkerungsstandes des Jahres 2007 erstellt. Stichpunkt der Datenangabe ist jeweils der 01.01. des jeweiligen Jahres. Bei dieser Prognose ist zu berücksichtigen, dass diese nicht direkt auf Daten der Stadt Erkelenz beruht. „Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050 dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise werden in einem Top-Down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt“. Die Berechnung der Quoten basiert auf einem relativ kurzen Referenzzeitraum von drei Jahren (2005 bis 2007) und spiegelt die Entwicklung drei eher zuzugsschwacher Jahre der Stadt Erkelenz wider. Im Ergebnis verliert die Stadt Erkelenz bis zum Jahr 2030 -1,5 Prozent seiner Bevölkerung.

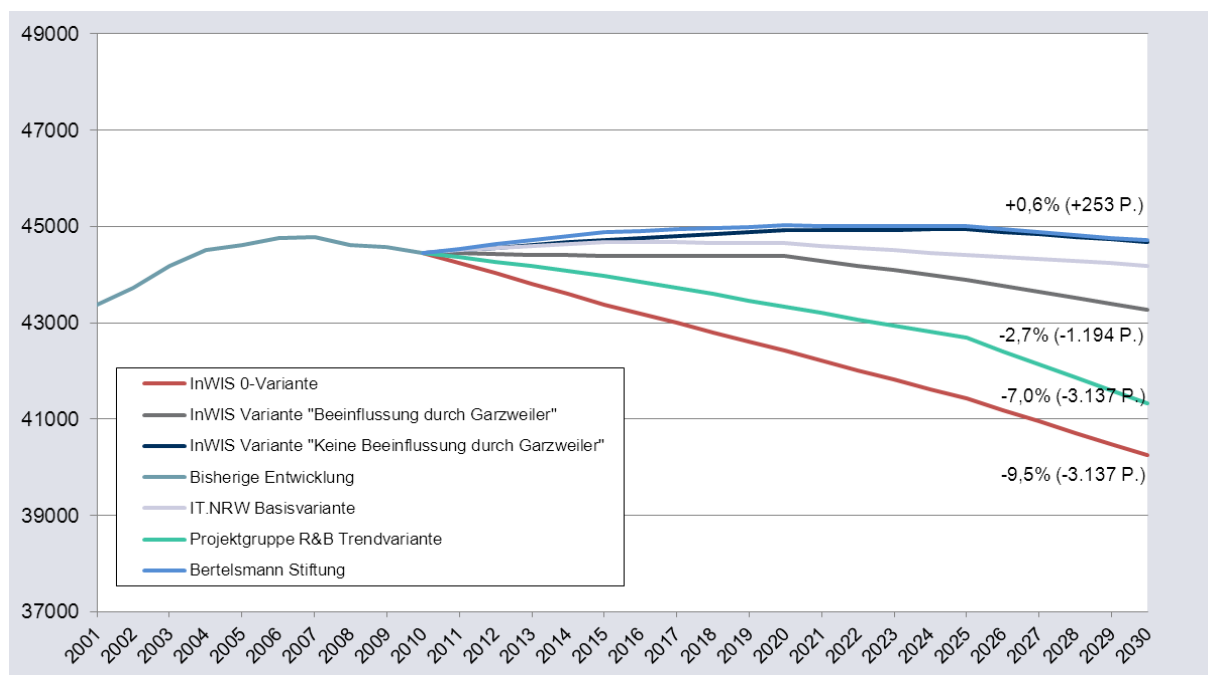
Im Rahmen des Projekts „Älter werden im Kreis Heinsberg“ wurde von der Projektgruppe BILDUNG und REGION ebenfalls eine Langzeitprognose der Bevölkerung errechnet. Berechnet wurden hierbei zwei Varianten mit dem Basisjahr 2005 und einem Prognosezeitraum bis 2035. Neben einer linearen Fortschreibung, bei der unterstellt wird, dass es keine Zu- und Fortzüge mehr gibt und daher nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung widergespiegelt wird, wurde eine Trendvariante gerechnet. Die Prognose der Bevölkerungszahl orientiert sich hierbei für die zukünftigen Zuzugsbewegungen in der Stadt Erkelenz an den ausgewiesenen Neubauvorhaben. Während in der linearen Fortschreibung bis zum Jahr 2035 ein Bevölkerungsverlust in Höhe von -14 Prozent prognostiziert wird, zeigen sich in der Trendfortschreibung geringere Ver-

luste in Höhe von -10,5 Prozent.

Für den Wegweiser Kommune ist von der Bertelsmann-Stiftung eine Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2030 für alle Kommunen Deutschlands mit mindestens 5.000 Einwohnern erstellt worden. Die Prognose wurde anhand der Datenbasis zum 31.12.2009 errechnet. Die Daten zu den Referenzzeiträumen beruhen hierbei auf den Angaben des Statistischen Landesamtes. Es handelt sich bei der Bevölkerungsprognose um eine Trendvariante, welche die Trends der Jahre 2006 bis 2009 bei den Geburten, Sterbefällen und Zuzügen und die Trends der Jahre 2005 bis 2009 für die Fortzüge in die Zukunft verlängert. Im Ergebnis zeigen sich für die Stadt Erkelenz bis zum Jahr 2030 noch leichte Bevölkerungsgewinne in Höhe von 0,6 Prozent.

Zusammenfassend lässt sich somit an dieser Stelle festhalten, dass alle bereits bestehenden Bevölkerungsvorausberechnungen für die Stadt Erkelenz bis zum Jahr 2030 keine Bevölkerungsgewinne auf dem Niveau der letzten Jahre prognostizieren, sondern von einer stagnierenden bis negativen Bevölkerungsentwicklung ausgehen. Aufgrund der Umsiedlungen im Rahmen von Garzweiler II, durch welche sich im Stadtgefüge der Stadt Erkelenz deutliche Veränderungen ergeben und Einfluss auf das Wanderungs- und Ansiedlungsverhalten der Bewohner und potenziellen Zuzügler nehmen, hat auch InWIS eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Erkelenz errechnet und in einer der drei Varianten die Umsiedlungen in die Berechnung miteinfließen lassen.

Abbildung 13: Gegenüberstellung der berechneten Bevölkerungsprognosen für Erkelenz



Quelle: Kreis Heinsberg, IT.NRW, eigene Berechnungen

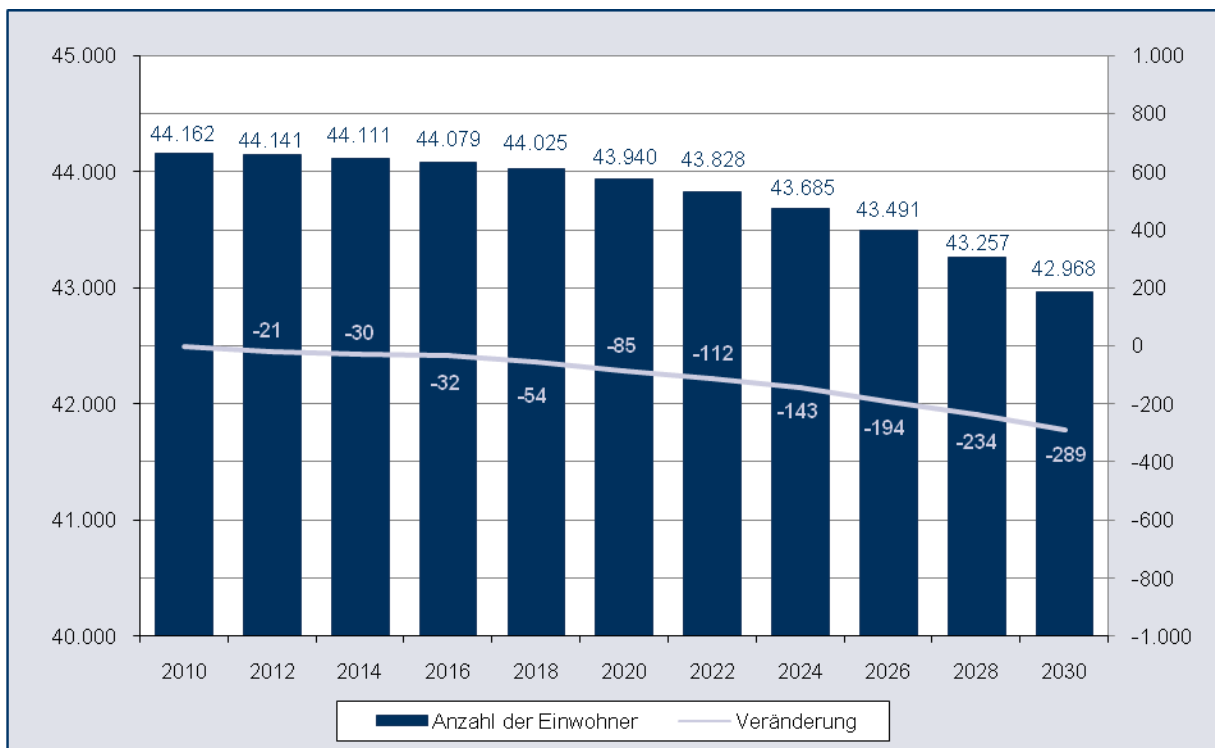
Basisjahr der InWIS-Prognose ist das Jahr 2010. Die Geburten- und Sterberaten beruhen auf einem Referenzzeitraum von zehn Jahren und schreiben damit die Entwicklung der Jahre 2001 bis 2010 in die Zukunft fort. Die InWIS-Prognose umfasst drei Varianten:

- Die 0-Variante: Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Erkelenz ohne den Einfluss von Zu- oder Abwanderungen entwickeln würde. Berücksichtigt wurden Daten zum Bevölkerungsstand sowie zu Geburten und Sterbefällen in der Stadt Erkelenz. Diese Variante bildet somit lediglich ein statistisches Modell ab, um zu verdeutlichen, wie sich die Stadt nur aufgrund ihrer natürlichen Faktoren, der Geburten und Sterbefälle, entwickeln würde.

- Die Variante „keine Beeinflussung durch Garzweiler“: Diese Variante berücksichtigt neben den Geburten und Sterbefällen zudem das Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den Jahren 2001, 2005 und 2006. Da das Jahr 2008 durch eine Bereinigung des Melderegisters einen ungewöhnlich hohen Fortzug aufweist, wurde dieses Jahr nicht mit in den Referenzzeitraum einbezogen. Mit dem genannten Referenzzeitraum schreibt die Prognose einen Trend fort, der hinsichtlich des Wanderungsverhaltens noch als unbeeinflusst von den Umsiedlungen durch Garzweiler II bezeichnet werden kann. Abgebildet werden somit nicht die starken Jahre (2002 bis 2004) und sehr schwachen Jahre (2007 bis 2010) im Wanderungsverhalten, sondern mittlere Wanderungssalden. Das Jahr 2006, in dem die ersten Auswirkungen der Umsiedlungen im Wanderungsverhalten deutlich wurden, wurde durch eine doppelte Gewichtung der Jahre 2001 und 2005 abgeschwächt.
- Die Variante „Beeinflussung durch Garzweiler II“: Diese Variante berücksichtigt, wie in der Variante ohne Beeinflussung, das Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den Jahren 2001, 2005 und 2006. Um den Einfluss, den die Umsiedlungen durch den Braunkohleabbau im Gebiet Garzweiler II auf das Wanderungsverhalten der Bevölkerung haben, in die Prognose miteinzubeziehen, wurde auf Erfahrungswerte und statistische Daten der Stadt Erkelenz zurückgegriffen. So wurde aufgrund der Erfahrungen, die in den bisherigen Umsiedlungsschritten gemacht wurden, in der Prognosevariante von einem höheren Fortzug aus Erkelenz bis zum Jahr 2020 ausgegangen und die Personenzahl berücksichtigt, welche innerhalb von Erkelenz von den Umsiedlungen betroffen ist.

Neben der O-Variante, die allein durch die natürliche Entwicklung den Bevölkerungsstand in Erkelenz nicht konstant halten kann (-9,5%), zeigt auch die Variante, in welcher die Umsiedlungen infolge des Braunkohleabbaus berücksichtigt werden, bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang um -2,7 Prozent. Damit spiegelt die Prognose die Entwicklung der letzten Jahre in Erkelenz wider, die durch einen abgeschwächten Zuzug und damit durch ein geringeres positives Wanderungssaldo in Kombination mit einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet war.

Abbildung 14: Ergebnis der InWIS-Variante „Beeinflussung durch Garzweiler II“



Quelle: eigene Berechnung

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung soll an dieser Stelle auch die qualitative Veränderung betrachtet werden, die sich aus dem demografischen Wandel in Erkelenz ergibt. Betrachtet wird hier die Zu- und Abnahme der einzelnen Altersgruppen, ausgehend von dem Basisjahr 2010 bis zum Jahr 2030.

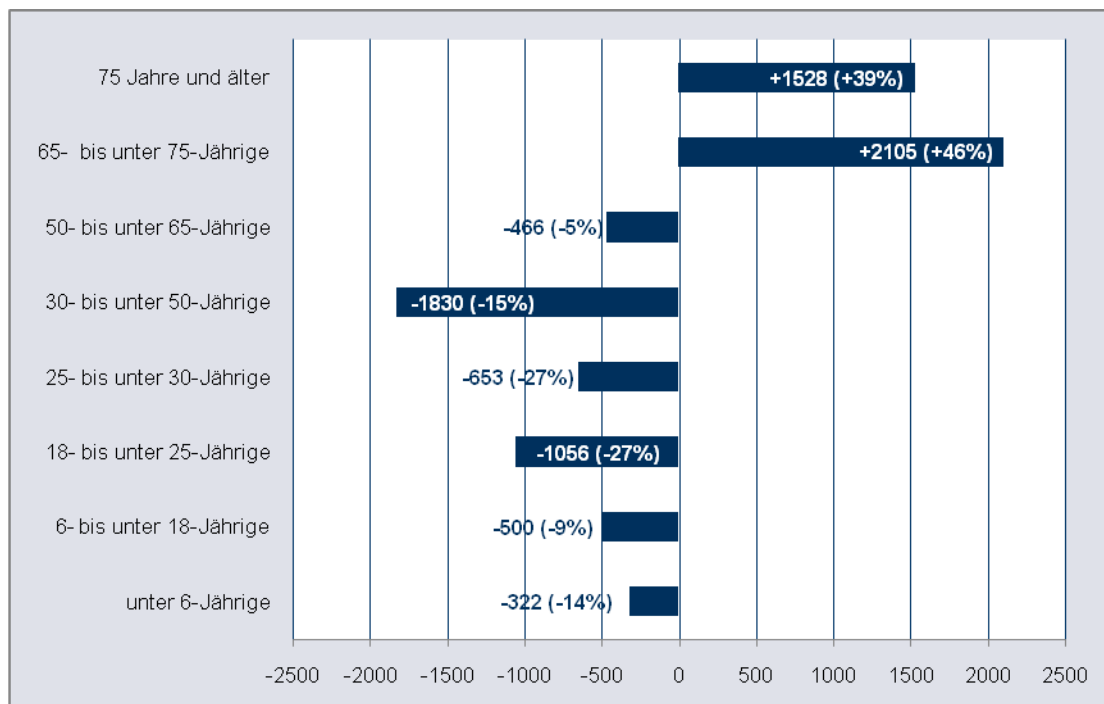
Schrumpfende Zielgruppen:

- Ein deutlicher Rückgang (-15%) von Haushalten mittleren Alters (30 bis unter 50 Jahre), vornehmlich Familienhaushalte (in Kombination mit der Abnahme der jungen Kinder unter sechs Jahren und der älteren Kinder zwischen sechs und 18 Jahren), aber auch Paare und Singles.
- Ein sehr deutlicher Rückgang (jeweils -27%) sowohl bei den Starterhaushalten (18 bis unter 25 Jahre), die als Haushaltsgründer am Wohnungsmarkt auftreten, als auch bei den Berufseinsteigern zwischen 25 und 30 Jahren, die teilweise auch junge Familien gründen und eine heterogene Kaufkraft aufweisen.
- Ein geringer Rückgang (-5%) bei den „best agern“, also den Personen im Alter von 50 bis unter 65 Jahren, die noch über eine vergleichsweise hohe Mobilität verfügen.

Wachsende Zielgruppen:

- Die jungen, mobilen Senioren im Alter von 65 bis unter 75 Jahren (+46%)
- Die hochaltrigen Senioren ab 75 Jahren (+39%), die zum Teil schon Einschränkungen in der Alltagsbewältigung erfahren und Unterstützungsbedarfe im Wohnen aufweisen.

Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur in der Variante „Beeinflussung durch Garzweiler II“



Quelle: eigene Berechnungen

Hierbei handelt es sich um eine Entwicklung, die sich nicht erst in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zeigen wird, denn bereits in den letzten zehn Jahren haben sich die Auswirkungen des demografischen Wandels in der Altersstruktur der Bevölkerung widerspiegelt. So ist auch die bereits stattgefundenen Ent-

wicklung im Aufbau der Altersstruktur von einer starken Zunahme der älteren Personen ab 50 Jahren und einem Schrumpfen der Familienhaushalte geprägt.

Für die Akteure am Wohnungsmarkt bedeuten die Veränderungen folgende Herausforderungen:

- Während Regionen wie das Ruhrgebiet bereits seit mehreren Jahren von einem Alterungsprozess betroffen sind, wird sich dieser Prozess im Kreis Heinsberg und damit in Erkelenz verstärkt in den kommenden Jahren zeigen.
- Es ist ratsam, sich auf die Wohnpräferenz älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen, aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.
- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel verschieben. Die typische Erwerbergruppe, die Familie mit Kindern, wird deutlich schwächer. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Eigentum bilden, wird an Bedeutung gewinnen. Es sind daher in diesem Segment neue Käufergruppen anzusprechen; ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum für junge Familien oder das barrierefreie Wohneigentum für Senioren.

2.2. Kleinräumige demografische Entwicklungspotenziale

Für die Betrachtung der Entwicklung der einzelnen statistischen Bezirke der Stadt Erkelenz ist eine Bevölkerungsprognose nur bedingt ein geeignetes Instrument, da hierbei der Einfluss der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus in quantitativer Hinsicht und bezgl. der Altersstruktur erheblich ist und in Folge einzelner Baumaßnahmen erheblichen Schwankungen unterworfen sein kann. Auf einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren sind diese Einflüsse nur mit einem hohen Unsicherheitsgrad zu prognostizieren.

Als adäquater Ersatz für eine Bevölkerungsprognose auf kleinräumiger Ebene zeigt das sogenannte Billetermaß die demografischen Entwicklungspotenziale der verschiedenen Teilräume einer Stadt auf. Dieses Maß ist ein Indikator für die Alterszusammensetzung der Bevölkerung und setzt die nicht mehr reproduktionsfähige Generation (im Alter von 50 Jahren und älter) ins Verhältnis zur reproduktiven (Altersgruppe der 18- bis 49-Jährigen) und vorreproduktiven Bevölkerung (bis unter 18 Jahre). Das Billetermaß macht zwar keine Angaben über die zu erwartenden Bevölkerungszahlen, zeigt aber das sogenannte endogene Entwicklungspotenzial eines Teilraums und somit Tendenzen der künftigen Entwicklung auf. Berücksichtigt ist hierbei somit nicht das Wanderungsverhalten, welches u.a. seitens der Umsiedlungen in Erkelenz stattfindet.

Die Ergebnisse für die Stadt Erkelenz zeigen, dass sowohl für die Gesamtstadt als auch für alle betrachteten statistischen Bezirke negative demografische Entwicklungsmöglichkeiten konstatiert werden müssen.

Neben der isolierten Betrachtung der einzelnen statistischen Bezirke ist ein Vergleich der Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Bezirke untereinander und vor allem in Relation zur Situation der Gesamtstadt interessant. Hierfür wird die errechnete Maßzahl nach Billeter in Beziehung zu den demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtstadt gesetzt, um so zu zeigen, inwiefern ein Bezirk über- oder unterdurchschnittliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweist. Demnach weisen leicht überdurchschnittliche Entwicklungsmöglichkeiten im Vergleich zur Gesamtstadt die Bezirke Schwanenberg und Lövenich auf, während Borschemich und Keyenberg im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterdurchschnittliche Werte erzielen.

Tabelle 8: Demografische Entwicklungspotenziale der statistischen Bezirke in Erkelenz

Statistischer Bezirk	Maßzahl nach Billeter	Billeter im Verhältnis zur Gesamtstadt
Borschemich	-0,98	-0,44
Erkelenz	-0,52	+0,02
Gerderath	-0,53	+0,01
Golkrath	-0,52	+0,02
Granterath	-0,51	+0,03
Hetzerath	-0,54	+0,00
Holzweiler	-0,58	-0,04
Immerath	-0,59	-0,05
Keyenberg	-0,75	-0,21
Kückhoven	-0,74	-0,20
Lövenich	-0,50	+0,04
Schwanenberg	-0,39	+0,15
Venrath	-0,53	+0,01
Gesamtstadt	-0,54	

Quelle: Altersstrukturen Stadt Erkelenz, eigene Berechnung

Wichtig ist aber anzumerken, dass die Betrachtung der demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der statistischen Bezirke eine Status-quo Betrachtung darstellt. Das heißt, hiermit werden keine Prognosen über die tatsächliche Entwicklung der statistischen Bezirke getroffen, sondern vielmehr ihre natürlichen Potenziale aufgezeigt. Inwieweit es einem statistischen Bezirk beispielsweise gelingen wird, sein Entwicklungspotenzial auszuschöpfen, ist von einer Reihe von Faktoren – beispielhaft seien die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und das Arbeitsplatzangebot in Erkelenz, vor allem aber das Wohnungsangebot und die Infrastruktur des statistischen Bezirks genannt – abhängig. Für statistische Bezirke mit im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlichen Entwicklungsmöglichkeiten wird es dabei vor allen darauf ankommen, die Bevölkerung zu halten, bzw. wenn ein temporärer Wegzug unvermeidlich ist, ausreichende und attraktive Angebote für eine spätere Rückkehr vorzuhalten. Statistische Bezirke mit unterdurchschnittlichen Potenzialen haben ggf. die Möglichkeit, durch Zuwanderung die eigene Altersstruktur zu verjüngen und so die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Allen statistischen Bezirken der Stadt Erkelenz ist gemein, dass sie aus sich heraus ihre Bevölkerungszahl nicht halten können. Die bereits vorgestellte Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt hat bereits gezeigt, welche Relevanz Zuwanderungen nach Erkelenz für die künftige Bevölkerungsentwicklung besitzen.

In Zukunft wird es daher darauf ankommen, den Schrumpfungsprozess wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch gezielt zu steuern. Eine Steuerung sollte dabei das Ziel verfolgen, die vorhandenen, infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkte und die zentralen Siedlungsbereiche zu stützen und langfristig zu stabilisieren.

2.3. Wohnungsbedarfsprognose

Vorausschätzung der Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2030

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist abhängig von der Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt. Da als Nachfrager jedoch nicht nur Einzelpersonen, sondern ebenso Haushalte auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Entwicklung der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z.B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Allerdings ist die Vorausschätzung der Haushalte mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgenden eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannter Wohnungsmarktlage werden Haushaltsgründungen aufgeschoben),
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die aktuellste Prognose der Haushalte in NRW wurde vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW im Jahr 2008 gerechnet. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte in NRW bis zum Jahr 2022 noch weiter ansteigen wird. Bis zum Jahr 2050 werden die Haushaltszahlen dann abnehmen. Die Prognose wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bereitgestellt. Sie beinhaltet zwei Varianten, die sog. Konstante Variante, die die Entwicklung der Jahre 2006 bis 2008 anhand von Durchschnittswerten in die Zukunft fortsetzt und die sog. Trendvariante, die auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte die Mikrozensusergebnisse der Jahre 2005 bis 2008 berücksichtigt.³ Die Entwicklung der Trendvariante für den Kreis Heinsberg wird für die Haushaltsprognose zu Grunde gelegt. Die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße in Erkelenz liegt laut der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bei 2,27 Personen pro Haushalt. In Anlehnung an die Trendvariante der Haushaltsgrößenentwicklung im Kreisgebiet wird in Erkelenz in Folge der Haushaltsverkleinerung eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,04 erreicht.

Tabelle 9: Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2030

Jahr	Ø HH-Größe
2010	2,27
2015	2,20
2020	2,13
2025	2,08
2030	2,04

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von GfK

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich hauptsächlich aus den folgenden drei Personengruppen zusammen: 1. Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen. 2. Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Erkelenz gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben und 3. Personen, die in Erkelenz mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen nach, sodass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Erkelenz umfasst diese Gruppe 2,2 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.

³ Vgl. hierzu: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Hg.) (2009): Auswirkungen des demographischen Wandels - Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64. Düsseldorf

- Untermietverhältnisse: Bei der Volkszählung 1987 wurden in Erkelenz 169 Untermietverhältnisse gezählt. Dies entspricht 1,2 Prozent aller Privathaushalte. Es muss davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollte Untermietverhältnisse sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermietverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet, da sie als ungewollt eingestuft werden. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen u.ä.: Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden sie nicht in die Haushaltsprognose einbezogen.

Die so ermittelten Haushalte in Erkelenz stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Im Ergebnis zeigt sich eine anwachsende Haushaltsentwicklung in einer Größenordnung von plus 7,4 Prozent (1.438 Haushalte) bis zum Jahr 2030. Der Trend der Haushaltsverkleinerung wird die zukünftige leichte Bevölkerungsabnahme mehr als kompensieren, sodass sich auch der Umfang der Wohnungsnachfrage am Erkelenzer Wohnungsmarkt erhöhen wird. Allerdings wird sich die Haushaltsverkleinerung ab etwa 2020 abschwächen, was sich in den Jahren danach in einer geringeren Dynamik der Haushaltszunahme ausdrücken wird.

Tabelle 10: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Jahr	Ø HH-Größe	Anzahl an Haushalten
2010	2,27	19.400
2015	2,20	19.919
2020	2,13	20.499
2025	2,08	20.763
2030	2,04	20.838

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Weitere Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potentiell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

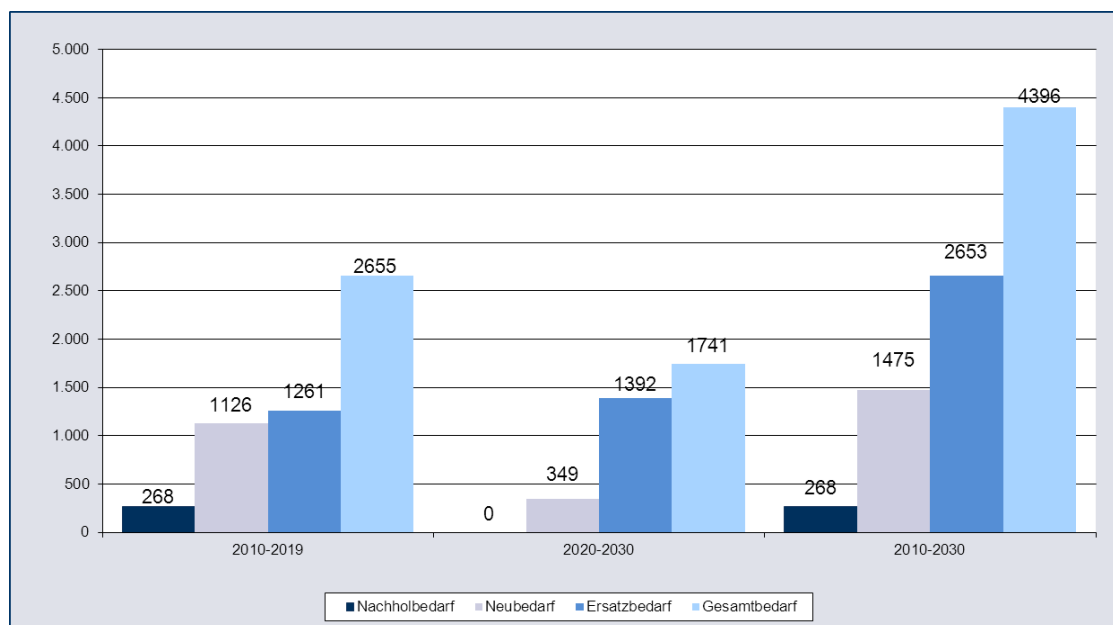
- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wurde hierfür eine Quote aus der Wohnungszählung von 1987 errechnet.
- Der Wohnungsbestand vermindert sich beständig durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Dadurch entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in Erkelenz ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,19 Prozent bzw. 35 Wohnungen pro Jahr.
- Speziell für Erkelenz ergibt sich darüber hinaus ein Ersatzbedarf, welcher aus den Abbrüchen im vom Garzweiler II betroffenen Areal und dem Bedarf, die bisherigen Siedlungsstandorte weiter nach Westen zu verlagern, ergibt. Aktuell (Stand August 2011) sind noch etwa 1.900 Haushalte (=Nachfrager von Wohnungen) von der Umsiedlung durch Garzweiler II betroffen.

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2010, dem Neubedarf durch die zukünftige Haushaltentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für reguläre Wohnungsabgänge und Wohnungsabbrüche im Rahmen von Garzweiler II. Unter Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve von 2,5 Prozent, angelehnt an die landesweite Wohnungsbedarfsprognose für NRW, errechnet sich dann der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Mobilitätsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen. Für das Ausgangsjahr der Prognose ist ein Nachholbedarf in Höhe von 268 Wohnungen vorhanden, der sich aus der Gegenüberstellung der 19.885 Haushalte mit Wohnungsbedarf und den verfügbaren 19.617 Wohneinheiten ergibt. Der Nachholbedarf bildet sich durch die im Ausgangsjahr der Prognose noch unversorgten Haushalte am Erkelenzer Wohnungsmarkt, für die zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Es handelt sich hierbei z.B. um junge Menschen, die einen Haushalt bilden würden, wenn es entsprechenden Wohnraum am Erkelenzer Wohnungsmarkt gäbe oder auch um potenzielle Erwerber von Eigenheimen, die am Markt kein ausreichendes Angebot finden und ihren Wohnwunsch zurückstellen. Der Nachholbedarf entspricht bei bisher durchschnittlich 171 gebauten Wohnungen im Jahr (Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010) einer Bautätigkeit von rd. 1,5 Jahren.

Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubedarf, der aus der Haushaltentwicklung resultiert, positiv und erreicht bis 2030 einen Wert in Höhe von 1.475 WE. Hinzu kommt der Ersatzbedarf als wichtigste Säule des Wohnungsbedarfes. Er steigt kontinuierlich bis zum Jahr 2030 auf 2.653 WE an, beinhaltet jedoch auch die Wohneinheiten, die aufgrund des Braunkohletagebaus Garzweiler II von der Umsiedlung betroffen sind und demnach abgebrochen werden müssen. Für die Haushalte, die bislang an diesen Standorten gelebt haben, müssen an weiter westlich gelegenen Standorten in Erkelenz entsprechende Ausweichstandorte entstehen.

Abbildung 16: Komponenten des Wohnungsbedarfs 2010 bis 2030 in Erkelenz



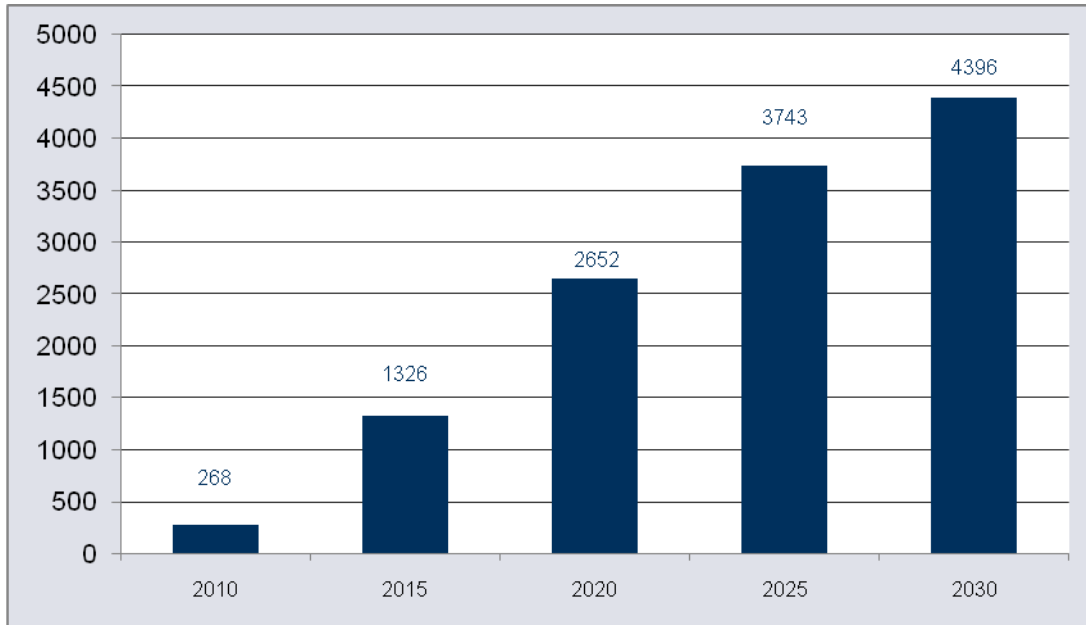
Quelle: eigene Berechnungen

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.

Im Vergleich zur Neubautätigkeit der vergangenen zehn Jahre mit durchschnittlich 241 Wohnungen pro Jahr

liegt der zukünftige Neubaubedarf, der sich aus den dargestellten Bedarfsnormen ableitet, auf einem nur leicht geringeren Niveau. Nimmt man die Spitze der Baufertigstellungen im Jahr 2002 aus der Betrachtung heraus, ergeben sich im Mittel noch etwa 200 Baufertigstellungen, sodass der prognostizierte Wohnungsbedarf pro Jahr in etwa der durchschnittlichen Bautätigkeit der letzten Jahre und dem langfristigen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Erkelenz entspricht.

Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbedarfs 2010 bis 2030 in Erkelenz



Quelle: eigene Berechnungen

Bei der Wohnungsbedarfsprognose handelt es sich, wie bereits erläutert, um rein quantitative Betrachtungen, die sich zum einen an Versorgungsnormen anlehnen und zum anderen keine Aussagen über den qualitativen Bedarf bzw. die Nachfrage in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten enthalten. Somit erfolgte in einem ersten Schritt nur eine eingeschränkte Betrachtung des Wohnungsmarktes.

In der Realität der Wohnungsmärkte einer Stadt oder Region zeigt sich aber Folgendes: Selbst wenn in quantitativer Betrachtung kein Wohnungsbedarf besteht, wird es eine Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten geben, z.B. nach altersgerechten Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Umgekehrt wird es aber auch bei einem rechnerischem Wohnungsbedarf durchaus Leerstände in einzelnen Segmenten geben, z.B. in Wohnlagen mit schlechterem Image oder Wohnungen mit baulichen Mängeln.

Im weiteren Verlauf wird sich das Gutachten mit diesen qualitativen Komponenten des Wohnungsbedarfs näher auseinandersetzen.

Aus der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose lassen sich als Zwischenfazit folgende Konsequenzen für den Wohnungsmarkt in Erkelenz ableiten:

- Der Ausspruch „Wir werden älter und bunter“ ist auch in Erkelenz die Formel für den demografischen Wandel. Langfristig (ab dem Jahr 2025 etwa) wird auch der Trend „Wir werden weniger“ hinzukommen. In der Alterung der Bevölkerung werden die ländlichen Gebiete in Nordrhein-Westfalen, so auch Erkelenz, aufholen und den Abstand zu den Großstädten verkleinern. Vor dem Hintergrund, dass auch der Kreis Heinsberg und Mönchengladbach an Einwohnern verlieren werden, wird es für Erkelenz künftig schwieriger, ein hohes Niveau an Zuwanderungen zu erzielen.
- Auf dem Wohnungsmarkt werden sich die demografischen Veränderungen künftig immer stärker zeigen. So entstehen neue Anforderungen an das Wohnen aufgrund veränderter Altersstrukturen, sodass sich der vorhandene Wohnungsbestand und die Bautätigkeit stärker als bisher auf veränderte Nachfragestrukturen einstellen und passgenaue Angebote geschaffen werden müssen. Um trotz des derzeit noch vorhandenen Nachholbedarfs das Risiko, Überkapazitäten in bestimmten Segmenten zu forcieren, zu vermeiden, ist es wichtig, passgenaue Angebote zu schaffen, die den Bedürfnissen der Zielgruppen am Markt entsprechen.

2.4. Ermittlung des Nachfragepotenzials für Neubauimmobilien

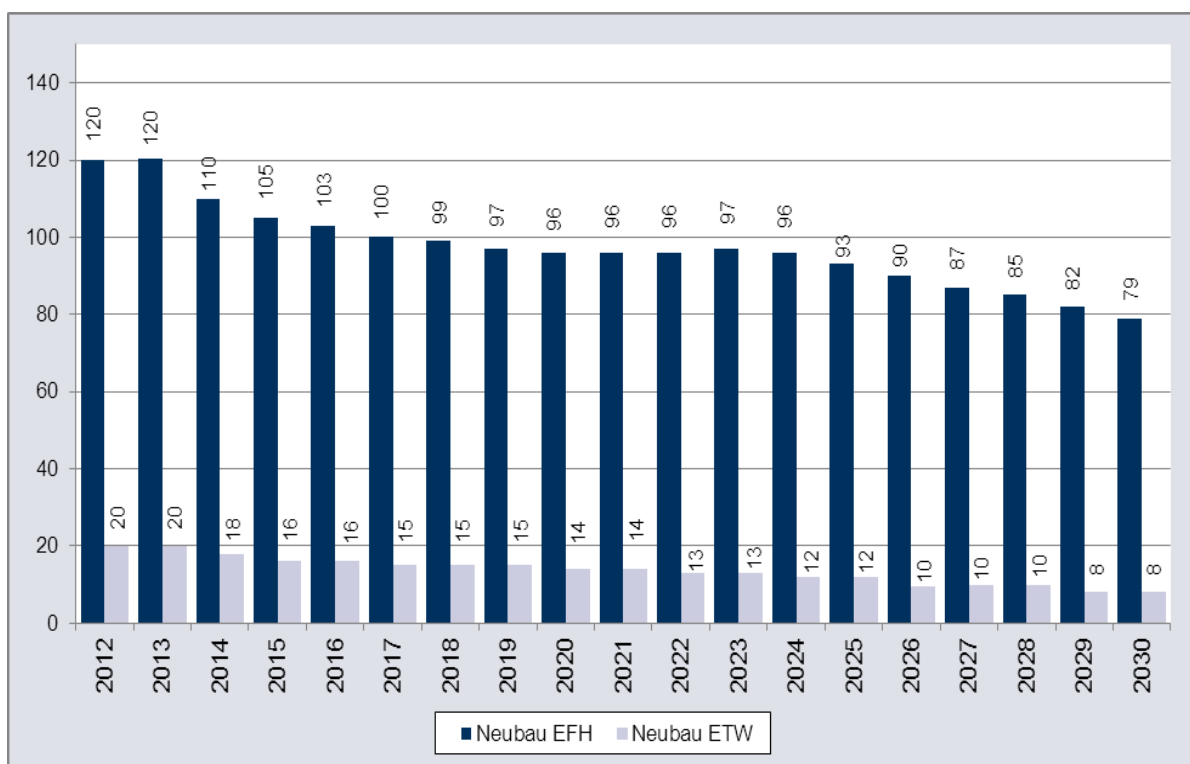
Anknüpfend an die vorgestellten Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose wird in einem nächsten Schritt das Nachfragepotenzial für Neubauwohnungen zur Eigentumsbildung in der Stadt Erkelenz ermittelt. Um das Nachfragepotenzial bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagesatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslageindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen auch einen neuen Trend auf: Auch Haushalte, die die Altersgrenze der 50 bis 55 Jahre überschritten haben, bilden verstärkt Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder, zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde und vorzugsweise nur in zentralen Lagen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben, oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 Euro pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltseinkommen in der Klasse ab 3.000 Euro und mehr erforderlich. Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann.

Für die Stadt Erkelenz resultiert aus der Anwendung der Informationen ein Nachfragepotenzial von 2.110 Haushalten, die im Zeitraum 2012 bis 2030 als Potenzial für die Nachfrage nach Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Eigenheime) in Frage kommen. Das jährliche Käuferpotenzial geht von 140 Wohneinheiten im Jahr 2012 leicht zurück und wird im Jahr 2030 ca. 87 Wohneinheiten erreichen. Der Rückgang findet sowohl im Segment der Eigenheime als auch im Segment der Eigentumswohnungen statt und resul-

tiert im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung, mit der ein Rückgang der typischen Wohneigentümererwerber (Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahre) einhergeht. Im Segment der Eigentumswohnungen herrscht aktuell ein noch hoher Nachholbedarf, der innerhalb der nächsten fünf Jahre gedeckt werden sollte. Danach schwächt sich das Neubaupotenzial für Eigentumswohnungen ab und erreicht 2030 ein Niveau von etwa einem zu errichtenden Wohngebäude mit acht Wohneinheiten. Der Rückgang der Zahl der typischen Eigenheimererwerber kann hierbei durch die Zunahme der Best Ager, die zum zweiten Mal Eigentum bilden und in Erkelenz eine wichtige Zielgruppe für Neubaueigentumswohnungen darstellen, zum Teil kompensiert werden – vorausgesetzt, es wird ein passendes Angebot geschaffen, um diese Zielgruppe in der Stadt zu halten. Neben dem endogenen Potenzial wird berücksichtigt, dass sich auch eine Nachfrage aus der Zuwanderung von Haushalten nach Erkelenz ergibt. Hierbei ist allerdings zweierlei zu berücksichtigen: Erstens bildet nur ein Teil der Zugewanderten sofort Eigentum, während ein durchaus relevanter Teil zuerst zur Miete wohnt und später erst Eigentum bilden wird. Zweitens konstatieren Marktexperten, dass der deutlich überwiegende Anteil der Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen aus der Stadt selber generiert wird und nur etwa 15 bis 20 Prozent der Nachfrage auf Auswärtige entfällt.

Abbildung 18: Neubaupotenzial in den Segmenten EFH und ETW, mit Zuwanderung



Quelle: InWIS, eigene Darstellung

2.5. Erforderlicher Wohnungsneubau in den Teilssegmenten

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen in Erkelenz entstammen den jeweiligen Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Voraussetzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten – sowohl im Segment der Etagenwohnungen als auch im Bereich der Eigenheime.

Tabelle 11: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr			
		2012-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Eigenheime		125	108	103	91
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	114	99	96	85
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen; ältere Paare 55+, die im Eigenheim leben wollen	1	1	1	1
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	10	8	6	5
Etagenwohnungen		60	54	47	39
Eigentumswohnungen	Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	19	15	13	9
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	25	25	22	20
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	16	14	12	10
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:					
altersgerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	21	19	16	14
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	6	6	5	5

Quelle: InWIS, eigene Darstellung

Die Unterteilung des Neubaupotenzials in die Teilsegmente offenbart die hohe Bedeutung des Wohneigentums gegenüber der Miete. Das Neubaupotenzial für Wohneigentumsformen in Höhe von 1.856 Eigenheimen und 261 Eigentumswohnungen umfasst fast zwei Drittel (71%) des gesamten Potenzials. Der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf das Segment der öffentlich geförderten Wohnungen, da in diesem Segment ein deutlicher Nachfrageüberhang in Erkelenz besteht. Eine hohe Bedeutung nimmt beim Neubau von Wohnungen auch die Schaffung altersgerechter Wohneinheiten ein, sowohl im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen als auch bei den frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Zielwerte liegen mit einem künftigen Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt **2.950 Wohneinheiten** erwartungsgemäß über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose. Diese unterstellte einen anhaltenden Wohnungsbedarf bis 2030 in Höhe von insgesamt 2.470 Wohneinheiten (ohne die zusätzlich erforderliche Neubautätigkeit an den Umsiedlungsstandorten in Folge von Garzweiler II). Die Neubaupotenzialanalyse ermittelt das gesamte Potenzial der Region in Form von Haushalten, die bei entsprechenden Angeboten Eigentum über Neubau bilden würden. Das Modell kalkuliert mit einem dynamischen Marktverhalten und berücksichtigt damit auch, dass bereits in der Stadt Erkelenz wohnhafte Personen künftig ihre Wohnform noch ändern könnten und bei entsprechenden Angeboten Eigentum bilden.

Die Wohnungsbedarfsprognose vergleicht den verfügbaren Wohnungsbestand mit der Anzahl der Haushalte. Ein positiver Wohnungsbedarf ergibt sich, wenn die Haushaltszahl größer ist als die Anzahl der Wohnungen. Die Wohnungsbedarfsprognose orientiert sich an normativ festgelegten, allgemeingültigen Bedarfsnormen und errechnet, angelehnt an die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose die Anzahl der Wohnungen, die bis 2030 mindestens erforderlich sein müssen, um jeden Bewohner (sowohl die bereits in der Stadt Lebenden als auch neu Hinzuziehende) mit Wohnraum zu versorgen. Das Neubauniveau der vergangenen Jahre ist beizubehalten, um dem wachsenden Wohnungsbedarf in der Stadt Erkelenz gerecht zu werden. Das Angebot sollte sich an den Wohnwünschen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen und die in den folgenden Kapiteln dargestellt werden. Zu beachten ist jedoch, dass das berechnete Neubaupotenzial in Höhe von 2.950 Wohneinheiten den Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand erhöht, da bei einem Wohnformwechsel in Folge von Neubaueigentumsbildung das Leerstandsrisiko im Bestand erhöht wird.

3. Vorgehensweise in der Analyse und Bewertung der Wohnungsteilmärkte

Um der sachlichen wie auch räumlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedene Teilmärkte und in verschiedene Teilquartiere einer Stadt gerecht zu werden, werden im Folgenden die einzelnen Teilmärkte der Stadt Erkelenz getrennt analysiert und im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und -quantitäten bewertet.

In die Bewertung der Erkelenzer Teilmärkte sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben:

- Die Auswertung von sekundärstatistischen Quellen, so z.B. Daten der Kommunalstatistik, des Grundstücksmarktberichtes und der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24. Letzteres umfasste eine Auswertung aller Wohnungsangebote der Jahre 2006 bis Anfang 2011 in Erkelenz, die das Internetportal ImmobilienScout24 offerierte.
- Eine Diskussion der Ergebnisse der sekundärstatistischen Analyse mit örtlichen Wohnungsmarktakteuren, darunter Bauträgern, Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, und Vertretern der relevanten Fachämter.

Da die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale erst von wenigen Forschungsinstituten und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank eingesetzt wird, werden an dieser Stelle einige methodische Erläuterungen vorangestellt.

Die folgenden Analyseschritte basieren auf den Auswertungen der Angebotsdatenbank ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde die Messung der Hits ausgewählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können.

Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.

4. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

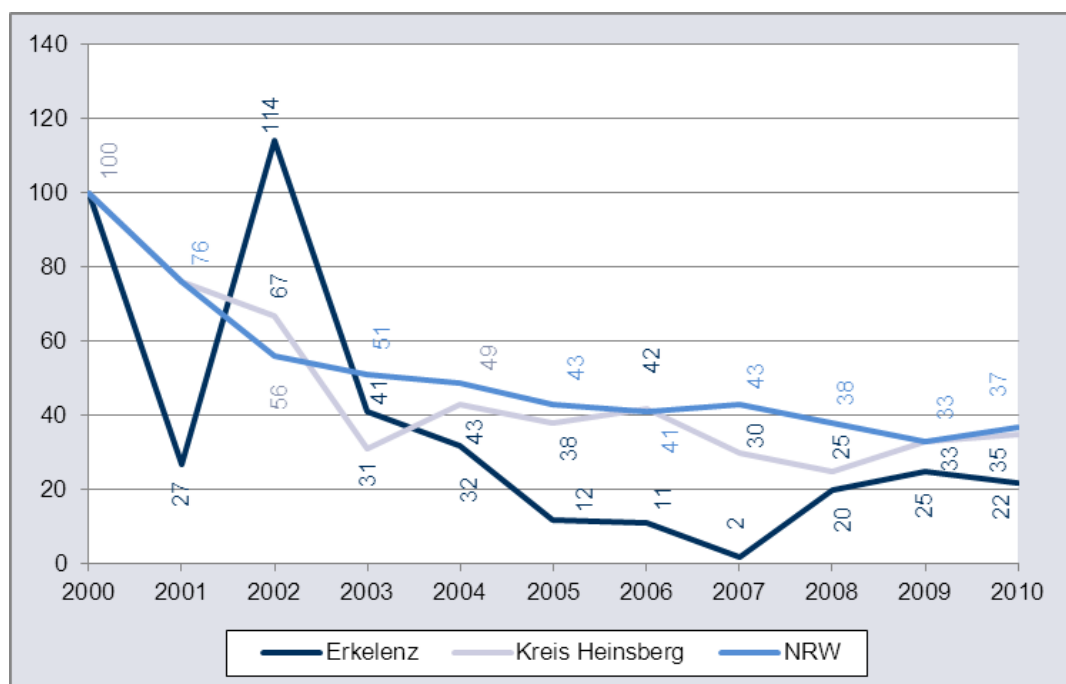
Der Wohnungsbestand ist sowohl für das Stadtbild als auch für das Wohnungsangebot einer Stadt prägend. In Erkelenz nimmt neben den Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Mietwohnungsbestand eine wichtige Versorgungsrolle ein.

4.1. Rahmenbedingungen des Erkelenzer Mietwohnungsmarktes

Innerhalb der letzten zehn Jahre wurden im Geschosswohnungsbereich der Stadt Erkelenz rund 57 Wohnungen jährlich im Stadtgebiet neu errichtet. Ein gebräuchlicher Indikator, welcher die Höhe der Bautätigkeit im regionalen Vergleich misst, ist die so genannte Bautintensität. Dieser Indikator bemisst das Verhältnis von neu gebauten Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen.

Im Segment der Geschosswohnungen lag die Bautintensität im Mittel des Zeitraums von 2000 bis 2010 in Erkelenz bei 0,37 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, was im Vergleich mit dem nordrhein-westfälischen Wert von 0,21 Wohneinheiten und dem Wert für den Kreis Heinsberg in Höhe von 0,19 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen als überdurchschnittlich bezeichnet werden kann, wenngleich sich die Fertigstellungszahlen in Erkelenz in den letzten Jahren eher rückläufig entwickelt haben. Wie bereits in Kapitel 1.5 dargestellt, handelt es sich hierbei aber nicht um stadtspezifische Entwicklungen, sondern um regional und national ablesbare Entwicklungstrends. Im regionalen Vergleich der Baufertigstellungszahlen wird deutlich, dass sich die Entwicklung in Erkelenz mit Ausnahme zweier Spitzen in den Jahren 2001 und 2002 ähnlich zur Entwicklung im Kreis Heinsberg und in Nordrhein-Westfalen vollzogen hat. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in Erkelenz im Zeitraum 2000 bis 2010 um 78 Prozent von ehemals 187 auf nunmehr 42 Wohnungen im Jahr 2010 zurückgegangen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich beim Vergleichsjahr 2000 um ein Jahr mit starker Bautätigkeit handelt, ist es die Stadt Erkelenz, welche im Vergleich zum Jahr 2000 die stärksten Rückgänge im Baufertigstellungsniveau verzeichnen muss, während sich die Entwicklung im Kreis Heinsberg fast analog zu NRW vollzogen hat. Der Rückgang der Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser hat sich somit zusammenfassend in Erkelenz schneller und nachhaltiger vollzogen als im Kreis und im Land NRW.

Abbildung 19: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

4.2. Angebot und Nachfrage auf dem Erkelenzer Mietwohnungsmarkt

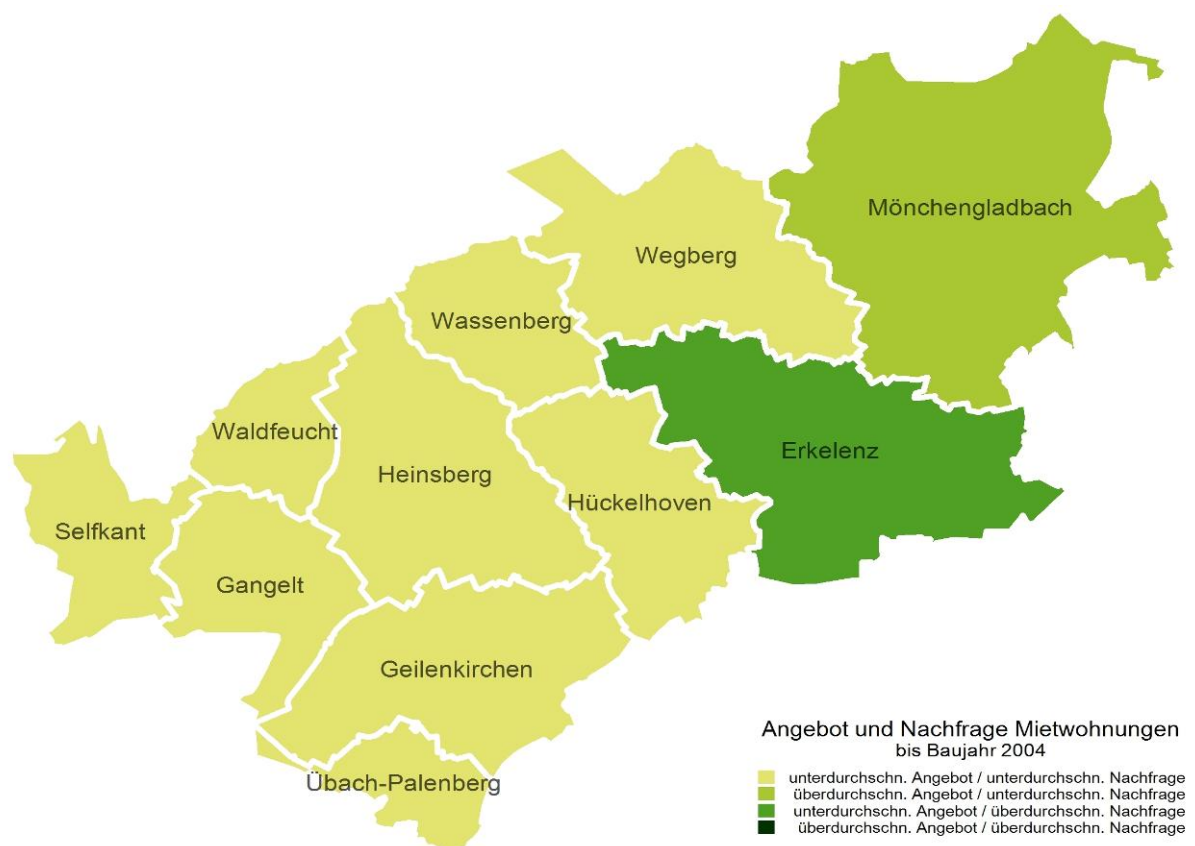
4.2.1 Regionale Einordnung des Erkelenzer Mietwohnungsmarktes

Die folgende regionale Einordnung des Erkelenzer Mietwohnungsmarktes beruht auf Auswertungen der ImmobilienScout24-Datenbank, die im Rahmen der Erstellung des Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen durchgeführt wurde. Es handelt sich um ein „Blitzlicht“ aus dem Jahr 2009, welches die Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Erkelenz im Vergleich mit der Region abbildet.

In Erkelenz ist der Bestandsmietwohnungsmarkt ein Segment, welches stark nachgefragt wird. Im Vergleich mit anderen Städten im regionalen Umkreis kennzeichnet sich der Erkelenzer Mietwohnungsmarkt zwar durch ein unterdurchschnittliches Angebot, dafür aber durch eine Nachfrage, welche im Verhältnis als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Hierbei handelt es sich um einen positiven Mismatch, der einen Hinweis auf einen starken Markt gibt. Marktexperten verweisen in diesem Zusammenhang auf die Lagevorteile der Stadt Erkelenz. So bestehen sowohl im MIV als auch im ÖPNV gute regionale Anbindungsmöglichkeiten und auch die infrastrukturelle Ausstattung, zum Beispiel mit familienorientierten Angeboten, stellt sich gut da, sodass sich Erkelenz als beliebter Wohnstandort im Kreis Heinsberg darstellt.

Demgegenüber stehen die Städte und Gemeinden, bei denen einer unterdurchschnittlichen Anzahl von angebotenen Objekten auch eine unterdurchschnittlichen Nachfrage gegenübersteht. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Wegberg, Heinsberg und um Gangelt.

Abbildung 20: Angebot und Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich

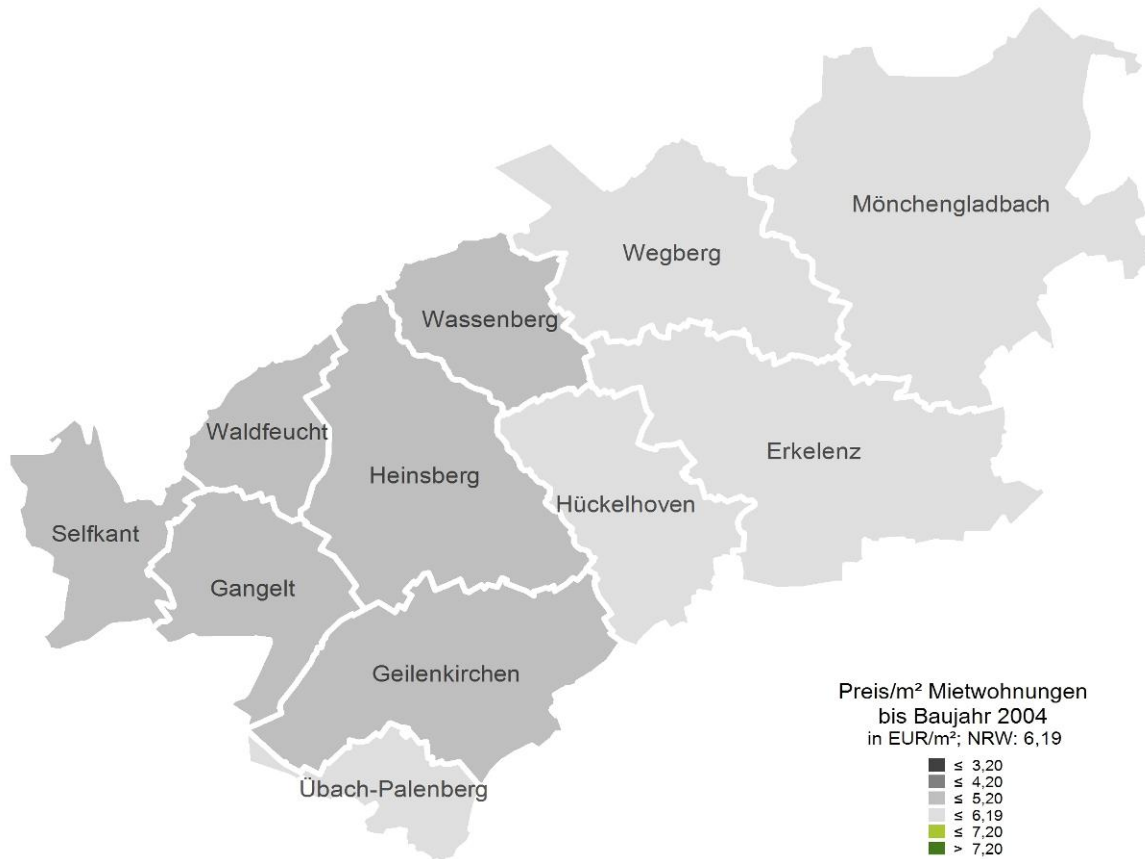


Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Auch hinsichtlich der Mietpreise für Bestandsmietwohnungen zeigen sich im regionalen Vergleich Unterschiede zwischen den betrachteten Städten. Während sich die westlichen Städte und Gemeinden des Kreises Heinsberg, welche gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze liegen, durch ein

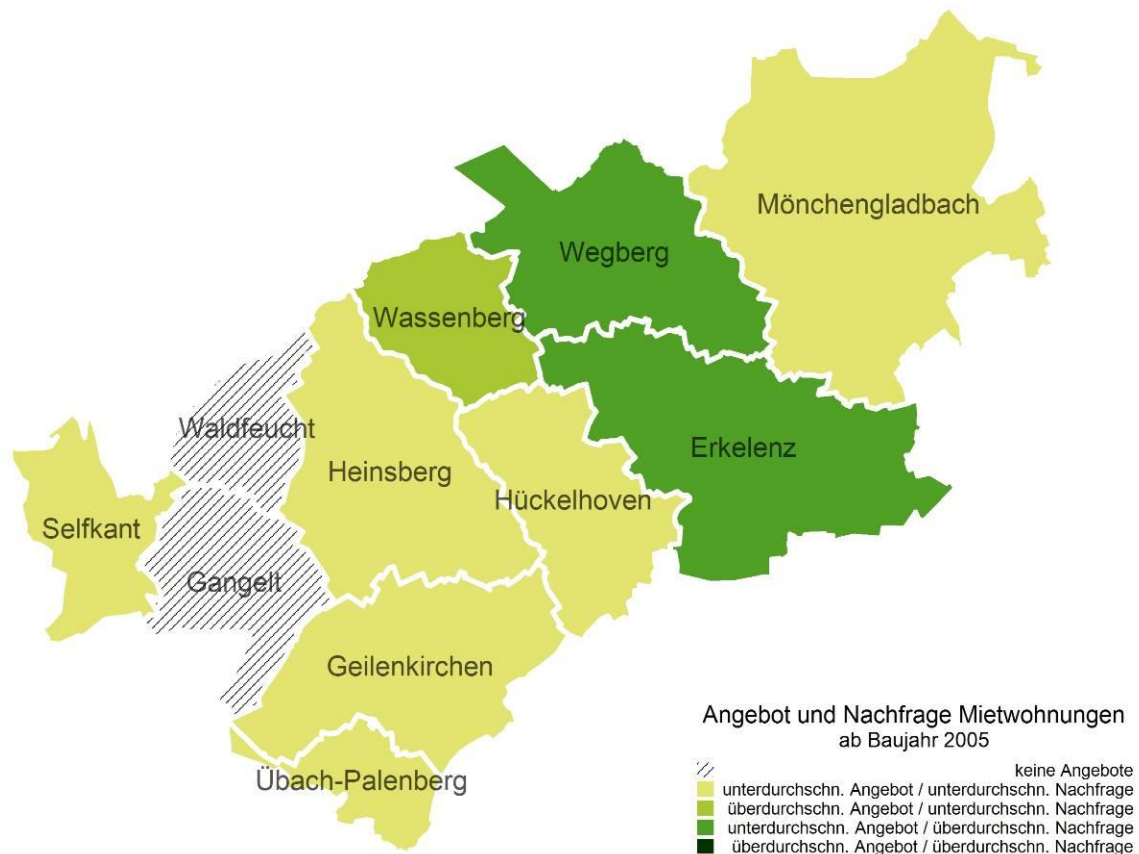
Mietpreisniveau von bis zu 5,20 Euro/m² auszeichnen, liegt der durchschnittliche Mietpreis in den östlich gelegenen Städten Erkelenz, Wegberg und Hückelhoven sowie in der kreisfreien Stadt Mönchengladbach zwischen 5,20 Euro/m² und 6,19 Euro/m². Der Mietwohnungsmarkt in Erkelenz und den weiteren Städten des Kreises Heinsberg wird somit noch nicht von der Nähe zum Düsseldorfer Raum beeinflusst, in denen Mietpreise von über 6,20 Euro/m² bzw. teilweise von über 7,20 Euro/m² erzielt werden.

Abbildung 21: Preise für Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

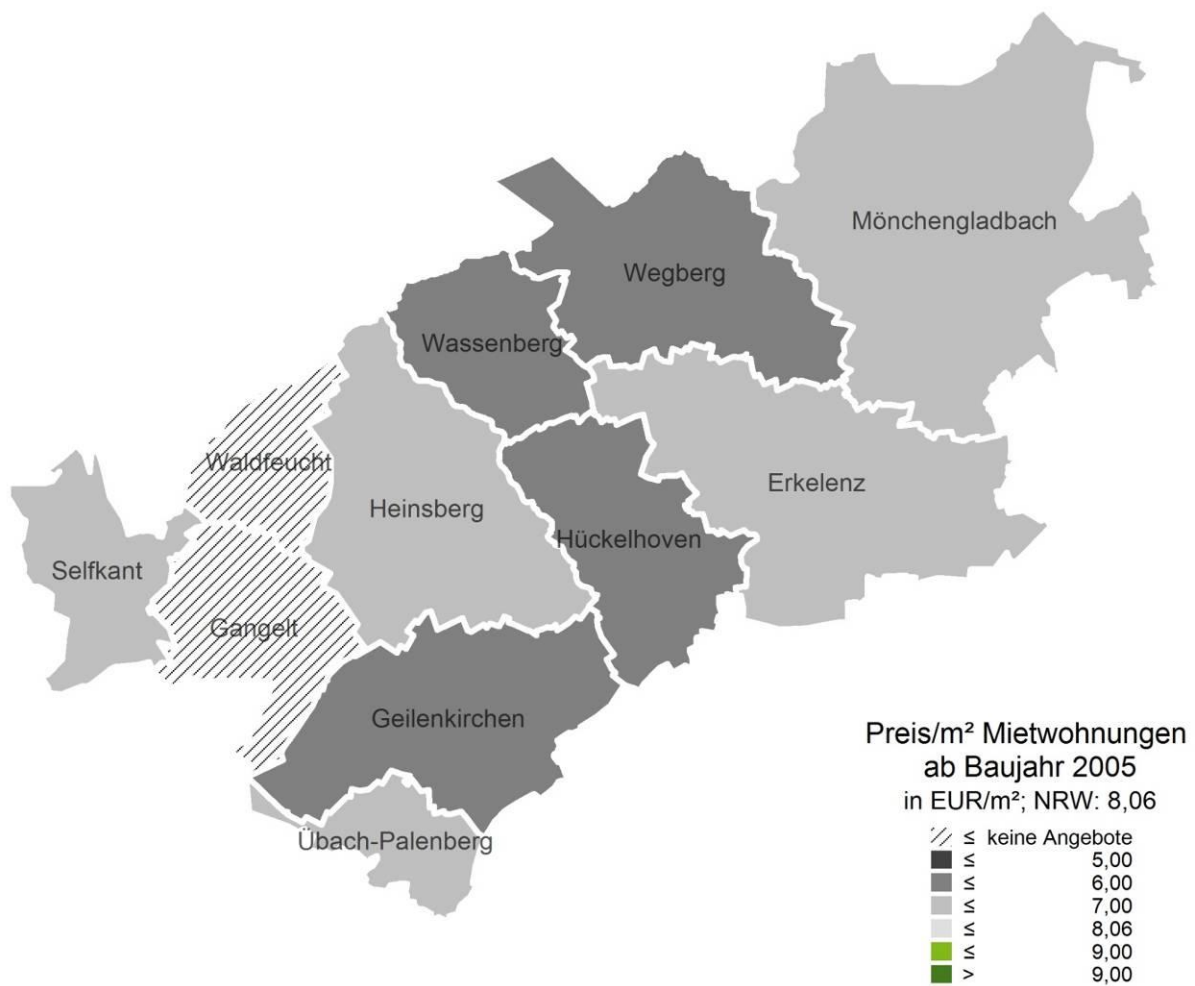
Im Markt für Neubaumietwohnungen kann für die Stadt Erkelenz ebenfalls ein starker Markt konstatiert werden, ebenso für die Stadt Wegberg. Hinweise auf einen schwachen Markt finden sich zum einen in Wassenberg, wo einem überdurchschnittlichen Angebot eine unterdurchschnittliche Nachfrage gegenübersteht, als auch in den weiteren betrachteten Städten und Gemeinden des Kreises sowie in Mönchengladbach. Diese Kommunen zeichnen sich durch ein unterdurchschnittliches Angebot an Neubaumietwohnungen aus, welches eine nur geringe Nachfrage erfährt.

Abbildung 22: Angebot und Nachfrage nach Neubaumietwohnungen im regionalen Vergleich


Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Weitet man die Betrachtung des regionalen Vergleichs der Mietpreise auf das Segment des Neubaus aus, ergeben sich ebenfalls räumliche Differenzierungen. Während Wegberg, Wassenberg, Hückelhoven und Geilenkirchen in der Mietpreiskategorie liegen, welche bis zu 6,00 Euro/m² reicht, weisen die Kommunen Selfkant, Heinsberg, Übach-Palenberg, Mönchengladbach und auch Erkelenz mit durchschnittlichen Mietpreisen zwischen 6,00 Euro/m² und 7,00 Euro/m² ein höheres Neubaupreisniveau auf, welches im NRW-Vergleich jedoch noch in die preiswertere Preishälfte einzuordnen ist. Ähnlich wie im Bestandsmietwohnungsmarkt werden die Städte im Kreis Heinsberg noch nicht von der Nähe zum Düsseldorfer Raum beeinflusst. Hier werden für Neubaumietwohnungen Preise von teilweise über 9,00 Euro/m² erzielt.

Abbildung 23: Preise für Neubaumietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

4.2.2 Gesamtstädtische Angebots- und Nachfragesituation

Nachdem in einem ersten Schritt der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Erkelenz im Vergleich mit den umliegenden Städten skizziert wurde, werden im folgenden Schritt die Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Erkelenz differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen. Hierbei wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 950 bis 1.050 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 850 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 850 bis 950 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 1.050 und 1.150 Hits/Monat eine gute und ab 1.150 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Durchschnittlich werden in Erkelenz 1.010 Hits pro Wohnung und Monat für Mietwohnungen erreicht. Hierbei handelt es sich um eine vergleichsweise hohe Kennziffer, die einen weiteren Hinweis auf eine hohe Mietwohnungsnachfrage in Erkelenz gibt. Die örtlichen Angebotsmieten schwanken hierbei laut ImmobilienScout24 zwischen 3,38 Euro/m² für unmodernisierte Wohnungen bis zu etwa 10,00 Euro/m² für hochwertige Neubau-Mietwohnungen, wobei Ausreißer nach oben und nach unten nicht mitberücksichtigt werden. Der durchschnittliche Mietpreis einer in ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnung liegt bei etwa 5,74 Euro/m². Dieser Durchschnittspreis berücksichtigt sowohl Bestands- als auch Neubauobjekte und entspricht damit den obigen Auswertungen zur regionalen Preiseinschätzung.

Der Mietspiegel der Stadt Erkelenz aus dem Jahr 2012 ermittelt eine ähnliche Preisspreizung für Mietwohnungen: Während Mietwohnungen in Gebäuden bis Baujahr 1960 in mittlerer Wohnlage etwa 4,00 Euro/m² kosten, liegt der durchschnittliche Preis für neuwertige Mietwohnungen bis Baujahr 2004 bei bis zu 7,00 Euro/m²⁴.

Preisniveau

Interessant scheint an dieser Stelle auch die Betrachtung der Preissegmente, welche im Folgenden mithilfe der Auswertung der IS24-Datenbank abgebildet werden.

- Die zehn Prozent günstigsten Wohnungen liegen unter 4,70 Euro/m²/Monat; bis hierhin reicht das unterste Preissegment. Die 4,75 Euro/m²/Monat stellen zudem die Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft in der Stadt Erkelenz dar, die für Wohnungen von SGB-II-Empfängern gilt.
- Das günstigste Viertel des Angebotes (24%) liegt unter 5,10 Euro/m²/Monat; bis hierhin reicht das untere Preissegment.
- Die Hälfte der Angebote (50%) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 5,60 Euro/m²/Monat (Median).
- Das teure Viertel des Angebotes (25%) liegt oberhalb von 6,30 Euro/m²/Monat; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.
- Neun Prozent der Wohnungen haben einen Angebotsmietpreis von 6,90 und mehr Euro/m²/Monat; eine teure Wohnung kostet somit mehr als 6,90 Euro.

Tabelle 12: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment

Mietpreis in €/m ²	Angebote absolut	Angebote	Hits pro Monat	Nachfrage	Segment
Bis <4,70	81	10%	1.295	Sehr hoch	unterstes
4,70 bis <5,10	109	14%	1.026	Hoch	unteres
5,10 bis <5,60	198	25%	1.105	Hoch	mittleres
5,60 bis <6,30	196	25%	1.065	Hoch	mittleres
6,30 bis <6,90	124	16%	972	Durchschnittlich	oberes
>6,90	73	9%	882	Gering	hochpreisiges

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Die höchste Nachfrage nach Mietwohnungen wird in Erkelenz im preisgünstigen Segment bis 4,70 Euro/m² erzielt. Hierbei handelt es sich um Wohneinheiten, die den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft entsprechen⁵. Marktexperten bestätigen den hohen Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen, insbesondere für einkommensschwache Single- und Zweipersonen-Haushalte.

Die Unterteilung der ausgewerteten Wohnungsannoncen in verschiedene Preiskategorien bestätigt darüber hinaus die von Marktakteuren beobachtete Zahlungsbereitschaft von wohnungssuchenden Haushalten für moderne Ausstattungsstandards, denn die Nachfrage ist bis zu einem Preis von unter 6,90 Euro/m² als solide bis gut zu bezeichnen. Hierbei handelt es sich um Wohnungsangebote, welche zu einem großen Teil als neuwertig bezeichnet werden können bzw. aufgrund ihres verhältnismäßig jungen Baualters auf moderne Ausstattungsqualitäten hoffen lassen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Erkelenz schwächt sich erst ab einem Preis von 6,90 Euro/m² ab. Dieses höherpreisige Angebot richtet sich an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit erhöhter Kaufkraft. Grundsätzlich gilt: Im hochpreisigen Segment sind in

⁴ Vgl. Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Erkelenz, Stand 01.01.2012

⁵ In Erkelenz liegen die Kosten der Unterkunft auf einem Niveau von 4,75 Euro/m²

Erkelenz überdurchschnittliche Lagequalitäten und hochwertige Alleinstellungsmerkmale notwendig, um objektweise eine gute Nachfrage zu erzielen.

Aktuelle Neubauprojekte in Innenstadtlage (Beispiel Neubau an der Ostpromenade) belegen die hohe Zahlungsbereitschaft für gut ausgestattete, zentral gelegene und barrierefreie Mietwohnungen in Erkelenz. Nachfrager in diesem Preissegment sind neben den Doppelverdienerhaushalten ohne Kinder (die sogenannten DINKS) auch Haushalte mittleren Alters sowie ältere Haushalte, die im Vorfeld ihr zu groß gewordenes Eigenheim veräußern, um in möglichst zentraler Lage von Erkelenz eine Mietwohnung zu beziehen.

Das Preisniveau von Neubau- oder modernisierten Mietwohnungen wird von den Erkelenzer Marktexperten folgendermaßen widerspiegelt:

- Die höchsten Preise werden in den Innenstadtlagen verzeichnet. Hier sind auch Preise von durchschnittlich 8,00 Euro/m² realistisch, die auf eine nennenswerte Nachfrage stoßen.
- Mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt nehmen die Angebotspreise im Neubau ab; bei guten Ausstattungsstandards werden aber auch in diesem Bereich noch Neubaupreise von über 6,00 Euro/m² erzielt.
- Marktkenner verweisen darüber hinaus auf eine Preissteigerung, welche sich in den letzten Jahren auch im Segment der Mietwohnungen niedergeschlagen hat.
- Zusammenfassend besteht sowohl im preisgünstigen Mietwohnungssegment als auch im oberen bis höherpreisigen Bereich eine deutliche Marktanspannung, welcher künftig durch Neubau begegnet werden sollte.

Wohnungsgrößen

Auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind in der Nachfragesituation deutliche Unterschiede zu erkennen. So werden insbesondere kleine Wohnungen bis 45 m², die für einen Single-Haushalt mit geringem Einkommen besonders prädestiniert sind und im Rahmen der Bemessungsgrenze für Hartz-IV-Single-Haushalte liegen, stark nachgefragt. Aber auch Wohnungen mit 46 bis 60 m² Wohnfläche, die vor allem für einkommensschwächere Zweipersonen-Haushalte und Singles mit mittleren Einkommen geeignet sind, besonders gefragt.

Auch größere Wohnungen ab 61 m² bis einschließlich 90 m² zeigen solide bis gute Nachfragewerte auf. Diese Wohnungen sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung, da sie nicht nur von Singles und Paaren, sondern bei einem guten Zuschnitt des Objektes auch einer Familie mit einem Kind noch ausreichend Platz bieten.

Tabelle 13: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 45	48	6%	6,64	1.059	Hoch
46 bis 60	133	17%	6,07	1.542	Sehr hoch
61 bis 75	188	24%	5,75	1.144	Hoch
76 bis 90	206	26%	5,68	965	Durchschnittlich
91 bis 110	128	16%	5,60	785	Sehr gering
Über 110	78	10%	5,08	780	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Wohnungsgrößen und Mietpreis

Der Mietwohnungsmarkt in Erkelenz ist jedoch stärker ausdifferenziert, sodass im Folgenden die jeweilige Wohnungsgröße in Zusammenhang mit dem Preissegment gebracht wird.

Deutlich wird, dass die kleinen und mittelgroßen Wohnungen bis einschließlich 75 m² eine hohe bis sehr hohe Nachfrage erfahren. Lediglich im höherpreisigen Segment ab 6,30 Euro/m² schwächt sich die Nachfrage auf ein mittleres Niveau ab. Im Segment der kleinen bis mittelgroßen Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche ist somit eine deutliche Marktanspannung zu verzeichnen.

Mit zunehmender Wohnungsgröße und steigendem Preis nimmt die Nachfrage deutlich ab. Je größer die Wohnung ist, desto preissensibler werden die Nachfrager. Während Wohnungen mit 76 bis 90 m² Wohnfläche zumindest noch im unteren und mittleren Preissegment eine noch geringe bis durchschnittliche Nachfrage erzielen, stellt sich das Interesse bei den größeren Wohnungen ab 90 m² in allen Preissegmenten deutlich verhaltener dar.

Die Rückkopplung mit Marktexperten hat ergeben, dass Nachfrager zwar mit zunehmender Wohnungsgröße und gleichzeitig steigender Gesamtmiete preissensibler werden, aber fast jede Wohnung in Erkelenz einen Nachfrager findet, solange der Preis dem Zustand und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung entspricht. Diese Situation verdeutlicht sich vor dem Hintergrund, dass in Erkelenz kein nennenswerter Leerstand im Mietwohnungssegment besteht. Sowohl auf dem frei finanzierten als auch auf dem öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -preisen.

Tabelle 14: Nachfrage nach Mietwohnungen differenziert nach Größe und Preis

€/m ²	Bis 60 m ²	61 bis 75 m ²	76 bis 90 m ²	91 und mehr m ²
Bis 5,09	22*	45	43	80
5,10 bis 6,29	83	97	117	97
6,30 und mehr	76	46	46	29

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen
(*Anzahl auswertbarer Fallzahlen)

Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl

Unterscheidet man das Wohnungsangebot weiter nach der Anzahl der Zimmer, so zeigt sich, dass in Erkelenz in hohem Maße 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nachgefragt werden. Während bei den Wohnungen zwischen 46 und 60 m² sowohl 2- und 3-Zimmer-Wohnungen eine sehr hohe Nachfrage erfahren, liegt der Nachfrageschwerpunkt bei den 61 bis 75 m² großen Objekten bei den Dreizimmer-Wohnungen.

Eine Ausnahme bilden die Einzimmer-Wohnungen, die häufig auch bei einkommensschwächeren Haushalten nicht mehr den Wohnwünschen und zeitgemäßen Wohnstandards nach getrennten Lebensbereichen in der Wohnung, in diesem Fall einer Abgrenzung des Schlafräumens von der Wohnnutzung, entsprechen und daher eine nur geringe Nachfrage erzielen.

Bei den größeren Wohnungen mit 76 bis einschließlich 110 m² sind es die Vierzimmer-Wohnungen, die im Vergleich das größte Interesse erzielen. Begründet liegt diese Situation u.a. im Trend in der Arbeitswelt, sich Arbeit auch mit nach Hause zu nehmen, sodass ein zusätzliches Arbeitszimmer benötigt wird. Auch Familienhaushalte mit einem Kind bevorzugen häufiger eine Wohnung mit vier Zimmern, um neben dem Kinderzimmer noch über ein Gäste-, Arbeits- oder Hauswirtschaftszimmer verfügen zu können.

Tabelle 15: Nachfrage nach Mietwohnungen differenziert nach Wohnfläche und Zimmeranzahl

Wohnfläche in m ²	Zahl der Zimmer	Nachfrage	Angebot in %
< 46	1	Gering	4
< 46	2	Sehr hoch	2
46 – 60	2	Sehr hoch	13
46 – 60	3	Sehr hoch	2
61 – 75	2	Durchschnittlich	11
61 – 75	3	Sehr hoch	12
76 – 90	2	Sehr gering	3
76 – 90	3	Durchschnittlich	20
76 – 90	4	Hoch	2
91 – 110	3	Sehr gering	10
91 – 110	4	Durchschnittlich	5
111 und mehr	4	Sehr gering	6
111 und mehr	5 und mehr	Gering	3

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Zustand und Ausstattungsmerkmale

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung bei ImmobilienScout24 inserieren, machen häufig keine Angaben zum Zustand ihrer Objekte, insbesondere wenn es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen handelt. Der Anteil an Wohneinheiten, bei denen keine oder nachteilige Angaben zum Zustand gemacht werden, beläuft sich in Erkelenz auf 26 Prozent. Die Nachfragekennwerte spiegeln jedoch ein breites Interesse an unterschiedlichen Objekten wider. Gepflegte, renovierte, modernisierte oder sanierte Wohnungen weisen eine hohe bis sehr hohe Nachfrage auf. Selbst Objekte, bei denen keine oder nachteilige Angaben zum Zustand gemacht werden, stoßen auf ein solides Interesse, was auf den im Vergleich günstigen Angebotspreis zurückzuführen ist. Neuwertige Angebote spiegeln einen geringen Angebotsumfang wider und weisen aufgrund des Preisniveaus von durchschnittlich 6,42 Euro/m² eine geringere Nachfrage auf als viele Bestandsobjekte.

Tabelle 16: Zustand der Mietwohnungen

Objektzustand	Angebote	Anteilig	Durchschnittlicher Mietpreis in €/m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Hits pro Monat	Nachfrage
Erstbezug	27	4%	5,80	81	1.053	Hoch
Gepflegt	343	45%	5,64	82	1.129	Hoch
Keine Angabe, renovierungsbedürftig	200	26%	5,56	75	1.022	Durchschnittlich
Modernisiert, saniert, Erstbezug nach Sanierung	57	7%	5,63	81	1.281	Sehr hoch
Neuwertig	100	13%	6,42	84	922	Gering
Vollständig renoviert	44	6%	5,57	76	1.056	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Zusammenfassend lässt sich somit an dieser Stelle festhalten, dass vermietungshemmende Faktoren und Vermietungschancen auf der jeweiligen Ausstattung, dem Zustand, der Größe, dem Preis und nicht zuletzt – dies werden die folgenden Analysen weiter stützen – auf der Lage der jeweiligen Mietwohnung basieren. Darüber hinaus kann konstatiert werden, dass in Erkelenz sowohl im preisgünstigen Mietwohnungssegment (Mietpreis, der den Kosten der Unterkunft entspricht) als auch im höherpreisigen Bereich eine deutliche Marktanspannung zu verzeichnen ist.

4.2.3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Der derzeitigen Marktsituation und künftigen Wohnungsnachfrageentwicklung entspricht ein Neubau von jährlich rd. 13 frei finanzierten Mietwohnungen. Hierbei handelt es sich um den gemittelten Wert aus den Jahren 2012 bis 2030. In der Unterscheidung nach kürzeren Zeiträumen ergeben sich leicht variierende Werte (vgl. Tab. 10).

Die Hauptzielgruppe im Mietwohnungsbau bilden die älteren Haushalte mit ihren spezifischen Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld. Darüber hinaus sind jedoch auch Singles und Paare mit mittleren bis höheren Einkommen, die kein Eigentum bilden sowie Best Ager ins Blickfeld zu nehmen. Im Hinblick auf die Kaufkraft ist somit eine breite Spannweite bezüglich der Zahlungsfähigkeit zu berücksichtigen. In Erkelenz besteht neben der erhöhten Nachfrage im oberen Mietpreissegment auch ein hoher Bedarf an kostengünstigen Wohnungen, die den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft entsprechen. Gesonderte Handlungsempfehlungen zu diesem wichtigen Teilsegment sind dem Kapitel „Soziale Wohnraumversorgung“ zu entnehmen. Die nachstehenden Empfehlungen richten sich an das frei finanzierte Mietwohnungssegment, in dem in Erkelenz für die kommenden Jahre ein anhaltender Bedarf konstatiert wird.

Qualitätvoller Neubau weiterhin erforderlich

Die Prognosen haben verdeutlicht, dass es in Erkelenz zu einer Zunahme der älteren Bevölkerung kommen wird, sodass das „Wohnen im Alter“ immer weiter an Bedeutung gewinnt und sich die gewünschten Wohnformen weiter ausdifferenzieren (Empfehlungen zu diesem Teilsegment sind dem Kapitel „Wohnen im Alter“ zu entnehmen). Darüber hinaus werden sich aber qualitative Anforderungen an die Wohnung von Mietern aller Altersklassen verändern. Für viele Haushalte werden ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung und der energetische Standard der Wohnung wichtige Nachfragekriterien sein. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist anzuraten, in den kommenden Jahren durch Neubau modernen Wohnraum zu schaffen, der den kommenden Entwicklungen ein adäquates Angebot entgegensetzt.

Für den Neubau sind einerseits z.B. Stadtvillen oder freistehende Mehrfamilienhäuser mit sechs bis max. zehn Wohneinheiten zu verwirklichen (u.a. in zentrumsnahen Baulücken oder an integrierten Standorten mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen), andererseits sind auch durch den Ausbau im Bestand oder durch Nachverdichtung neue Wohnungen zu schaffen, um auch den Flächenverbrauch in Grenzen zu halten. Da insbesondere in zentrumsnahen Lagen kaum Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind, auf denen Neubau realisiert werden kann, sind der Ausbau im Bestand und die Nachverdichtung wichtige Schwerpunkte für den Neubau von Mietwohnungen.



Im Bestand eignet sich z.B. der Aufbau von einer zusätzlichen Etage oder Staffelgeschossen auf den Zeilenbaubeständen der 1950er/1960er Jahre. Durch diese zusätzliche Etage können neue Grundrissgestaltungen und Ausstattungsmerkmale geschaffen werden. Bei der Verwirklichung eines Staffelgeschosses kann durch die geringere Grundfläche die überstehende Fläche zusätzlich als Terrasse genutzt werden. Das nebenstehende Foto zeigt ein Vorhaben in der Innenstadt der Mittelstadt Emsdetten, bei dem auf einem Bestandsgebäude eine zusätzliche Etage verwirklicht wurde (Foto entstammt der ImmobilienScout24-Datenbank).

Ebenso empfehlen sich Neubauprojekte als ergänzende Bebauung bestehender Gebäude. So können z.B. Zeilenbauten der 1950er/1960er Jahre seitlich durch jeweils einen Neubau ergänzt werden. Durch das Anbringen eines Laubenganges, der vor die Gebäude gesetzt wird und durch den Anbau eines Aufzuges können alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Barrierearmut ist hierbei nicht nur als altersgerechtes Ausstattungsmerkmal zu sehen, sondern kann als Qualitätsmerkmal des generationengerechten Wohnens gelten, das mehrere Zielgruppen anspricht – Senioren, aber auch Familien mit Kindern.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind die Schwerpunkte im Neubau zum einen bei den kleinen Wohnungen bis etwa 60 m² zu setzen, die sich für Single- und Zweipersonen-Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen eignen sowie bei den mittleren Wohnungsgrößen bis 75 bzw. 90 m².



In Erkelenz werden derzeit an verschiedenen Stellen Neubau- bzw. Bestandsentwicklungsprojekte umgesetzt, die sich bereits an diesen Handlungsempfehlungen orientieren. Beispielhaft seien an dieser Stelle die Umbaumaßnahmen am Johannismarkt genannt. In zentraler Lage, in direkter Nähe zu den infrastrukturellen Angeboten der Innenstadt, werden hier im Bestand Wohnungen so in ihrer Größe und dem Zuschnitt verändert, dass nachfragegerechte, kleinere Wohnungen entstehen. Es handelt sich dabei um eines der größten Wohngebäude im Erkelenzer Stadtzentrum. Aktuell wird das Gebäude kernsaniert und um eine zusätzliche Etage aufgestockt (s. Foto).

Durch das Zusammenlegen mehrerer Wohnungen, die ursprünglich bis zu 150 m² aufwiesen, entstehen somit 18 Mietwohnungen. Durch den Anbau eines Aufzuges sind alle Wohnungen künftig barrierefrei zu erreichen. Dadurch, dass das Projekt mit öffentlichen Fördermitteln des Landes entsteht, wird künftig ein Wohnberechtigungsschein erforderlich sein, um eine der Wohnungen zu beziehen⁶. Vor dem Hintergrund, dass in Erkelenz kostengünstige Wohnungen, die den Kosten der Unterkunft entsprechen, stark nachgefragt sind, ist ein solches Projekt, insbesondere aufgrund der zentralen Lage, als nachfrage- und zielgruppengerecht zu bezeichnen.

Ansprache von Einzeleigentümern in der Bestandserneuerung

Die Eigentümerstruktur der Wohnungsbestände in der Stadt Erkelenz wird neben einzelnen größeren Wohnungsanbietern, darunter der Erkelenzer Bauverein, insbesondere von Einzeleigentümern geprägt, die somit eine wichtige Akteursgruppe auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Erkelenz darstellen.

Einzeleigentümer sind oftmals wohnungswirtschaftliche Laien, sie agieren entsprechend und benötigen gezielt Unterstützung in der Bestandserneuerung, so die Ergebnisse aus der Praxis der Städtebauförderung. Der Unterstützungsbedarf ist vielfältig und besteht hauptsächlich in Fragen der Mieterbindung, der „richtigen“ Belegungsmischung, der geeigneten Zielgruppenansprache, der altersgerechten Wohnraumanpassung, der baulichen Erneuerung und der Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen. In Erkelenz ist eine gezielte Unterstützung für diese Vermietergruppe zu leisten, um die Investitionsbereitschaft zu fördern, die Qualität und Menge an modernisierten Wohnungen zu erhöhen und Perspektiven in der Vermietung aufzuzeigen, die eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Investitionen gewährleisten.

In verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens wurden in den letzten Jahren bereits Instrumente in der Unterstützung von privaten Einzeleigentümern erprobt, so z.B. in der Landesinitiative „IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“. Die Maßnahmen, die in diesen Instrumenten angewandt wurden, reichen von

⁶ Vgl. RP Online: Zeitungsartikel „Neues Bild am Johannismarkt“ vom 20.10.2011

Informationsveranstaltungen zur Sensibilisierung der Eigentümer für ihre Handlungsmöglichkeiten über die Gründung von Eigentümerstammtischen bis zur Formierung von Standortgemeinschaften. Hierbei werden die Initiativen oftmals auch von Wohnungsunternehmen, die in der Nähe Bestände besitzen, unterstützt. Die Empfehlung an die Erkelenzer Stadtverwaltung besteht darin, Unterstützung zu leisten, wenn sich in bestimmten Quartieren der Stadt Einzeleigentümer bemerkbar machen, die etwas für ihren Bestand leisten wollen. Die Aufgabe der Stadt besteht dann darin, gemeinsam mit anderen professionellen Marktakteuren ein Netzwerk aufzubauen, das die Unterstützungsleistungen, die Eigentümer benötigen, auf mehrere Schultern verteilt. Zu den Mitwirkenden können z.B. der örtliche Haus- und Grundeigentümergeverein, größere Vermieter oder Finanzierungsinstitute vor Ort gezählt werden, die ihr spezifisches Knowhow vermitteln können.

Bei Modernisierungen und Neubau auch im Quartier denken

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandsanpassung ist es ratsam, nicht nur die Wohnung und den jeweiligen Wohnblock als strategischen Handlungsrahmen zu setzen, sondern auch das Wohnquartier, das ebenso wichtig für die Wohnstandortwahl der Mieterhaushalte ist. Alle Maßnahmen, sei es die energetische Bestandserneuerung als auch der Neubau, sind daher unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung voranzutreiben. Durch die Bündelung verschiedener Maßnahmen an Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld können ganze Quartiere gestärkt und nachhaltig entwickelt werden. Die Aufwertung und Weiterentwicklung von Quartieren kann dabei in den meisten Fällen nur durch ein gemeinsames Handeln der Akteure erzielt werden. Die Entwicklung von Quartieren steht in der Stadt Erkelenz bereits im Fokus von Bestandserneuerungen und Neubaumaßnahmen. So hat der Bauverein Erkelenz als handelnder Akteur im Gebiet rund um den Lambertusweg durch gezielte energetische Maßnahmen an den Bestandsbauten der 1950er und 1960er Jahre und einen sich anschließenden altersgerechten, barrierefreien Neubau auf die Entwicklungen im Quartier reagiert. So sind die Gebäude, die in den 1950er und 1960er Jahren errichtet wurden, zu großen Teilen mit ihren Bewohnern gemeinsam gealtert. Während die Wohnungen der Bestandsgebäude zwar aus wirtschaftlichen und baulichen Gründen nicht barrierefrei erneuert werden konnten und der Fokus somit auf der energetischen Verbesserung lag, wurde durch den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Laubengangschließung und Aufzug eine altersgerechte Ergänzung des Wohnungsangebotes im Quartier geschaffen. Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden daher gemeinsam mit der Stadtverwaltung Erkelenz vier Quartiere identifiziert, in denen Handlungsbedarf besteht und die als Anknüpfungspunkt für Quartiersmaßnahmen gesehen werden können. Die Vorstellung der Quartiere inklusive Handlungsempfehlungen ist Kapitel 8 des vorliegenden Konzeptes zu entnehmen.

Abbildung 24: Modernisierungs- und Neubautätigkeiten des Erkelenzer Bauvereins



Quelle: Erkelenzer Bauverein

4.3. Der Markt für Mieteigenheime

Mietefamilienhäuser stellen im Zuge der sich wandelnden Lebens- und Arbeitsverhältnisse für einige Bauträger eine interessante Marktnische dar, da mit der Alternative "Vermietung statt Verkauf" Interessenten erschlossen werden können, für die der Kauf eines Eigenheimes aus finanziellen oder persönlichen Gründen nicht in Frage kommt. Mit Mieteigenheimen wird den Interessenten eine Alternative geboten, ein eigenheimähnliches Wohnen ohne Eigentumserwerb zu ermöglichen. Aus diesem Grund widmet sich der folgende Abschnitt der Angebots- und Nachfragesituation von Mieteigenheimen in der Stadt Erkelenz.

Nachgefragt werden die Mieteigenheime von unterschiedlichen Nachfragegruppen:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen.
- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und recht gut verdienende Haushalte. Sie haben zum Beispiel als Angestellte nur einen befristeten Arbeitsvertrag oder suchen einen attraktiven Zweitwohnsitz in Erkelenz. Sie wollen sich an Erkelenz nicht durch Wohneigentum binden, aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. -nutzen.
- Die dritte, kleinere Gruppe bilden Paare ab 50 Jahren, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen, aber alle Vorteile desselben genießen möchten und vor allem infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen.

Differenziert man bei den Mieteigenheimen wie auch zuvor bei den Mietwohnungen nach Angebot und Nachfrage, und legt als empirische Basis die Datenbank des ImmobilienScout24 zu Grunde, so muss in diesem Marktsegment der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt werden: Ein Nachfragewert von 900 bis 1.100 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 700 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 700 bis 900 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 1.100 und 1.300 Hits/Monat eine gute und ab 1.300 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Insgesamt konnten für den Betrachtungszeitraum 2006 bis Anfang 2011 428 Mieteigenheimangebote in der Stadt Erkelenz ausgewertet werden. Korrespondierend zu den Kaufeigenheimen werden hierbei freistehende Einfamilienhäuser am häufigsten angeboten, gefolgt von den Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Es handelt sich somit um ein durchaus nennenswertes Angebot, das in den letzten fünf Jahren auf den Erkelenzer Wohnungsmarkt gekommen ist. Mit durchschnittlich 1.027 Hits/Monat handelt es sich beim Teilmarkt der Mieteigenheime um ein Segment, das in Erkelenz auf einem ähnlich hohen Nachfrageniveau wie Mietwohnungen liegt. Differenziert nach Preisen, Ausstattungs- und Größenmerkmalen ergibt sich jedoch wiederum eine differierende Nachfrage, welche im Folgenden dargestellt wird.

Festzuhalten bleibt, dass die ausgewerteten Angebote ein Mietpreisniveau von durchschnittlich 6,18 Euro/m² aufweisen und damit erwartungsgemäß über dem Mietpreis von Mietwohnungen liegen. Die Analyse der Preisklassen zeigt deutlich, dass sich die Nachfrage mehrheitlich auf das untere bis mittlere Segment konzentriert. Besonders begehrt sind Immobilien bis zu einem Preis von unter 5,50 Euro/m², aber auch Miethäuser mit einem Angebotspreis von bis zu 6,90 Euro/m² werden noch solide nachgefragt. Erst im oberen Segment oberhalb von 6,90 Euro/m² schwächt sich die Nachfrage deutlich ab. Begründet ist die sehr hohe Nachfrage im untersten Preissegment auch durch ein gewisses Angebot an größeren Eigenheimen mit 140 und mehr m², die zu einer günstigen Gesamtmiete von rd. 700 Euro offeriert werden.

Tabelle 17: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Segment der Mieteigenheime

Mietpreis in €/m ²	Angebote absolut	Anteilig	Wohnfläche	Grundfläche	Hits/Monat	Nachfrage	Segment
Bis <4,80	40	9%	156	445	1.956	Sehr hoch	unterstes
4,80 bis <5,50	67	16%	135	417	1.404	Sehr hoch	unteres
5,50 bis <6,25	104	24%	129	355	989	Durchschnittlich	mittleres
6,25 bis <6,90	114	27%	130	398	922	Durchschnittlich	mittleres
6,90 bis <7,50	48	11%	134	424	736	Gering	oberes
>7,50	55	13%	162	729	436	Sehr gering	hochpreisiges

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Die Wohnfläche hat ebenfalls Einfluss auf die Nachfrage nach einem Mieteigenheim. Deutlich wird in der nachstehenden Tabelle, dass sich die Präferenz der Nachfrage auf die kleinen Objekte unter 120 m² Wohnfläche richtet. Letztendlich verbirgt sich hinter den Wohnungsgrößen eine Preissensibilität der Nachfrager: Besonders begehrt sind die kleineren Eigenheime mit bis zu 120 m² und einem Gesamtmietpreis von rd. 700 Euro/Monat, denn für größere Immobilien sind in der Regel bereits 1.000 Euro im Monat an Gesamtmiete (kalt) aufzubringen.

Tabelle 18: Wohnungsgrößenklassen der Mieteigenheime

Wohnungsgröße in m ²	Angebote absolut	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Mietpreis in €	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <100	41	10%	6,26	535	1.525	Sehr hoch
100 bis <120	93	22%	6,16	666	1.299	Hoch
120 bis <140	133	31%	6,22	803	937	Durchschnittlich
140 bis <160	76	18%	6,32	895	787	Gering
Über 160	85	20%	6,00	1.259	844	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Korrespondierend zu den Wohnflächen sind insbesondere Mieteigenheime mit drei bis vier Zimmern aufgrund ihres vergleichsweise geringen Mietpreisniveaus von rd. 700 Euro im Monat sehr begehrt. Der Schwerpunkt des Angebots liegt auf den Objekten mit fünf Zimmern, die gleichzeitig eine noch solide Nachfrage erfahren.

Tabelle 19: Größe der Mieteigenheime nach der Zimmeranzahl

Zimmeranzahl	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Mietpreis in €	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 4	164	38%	6,25	722	1.213	Hoch
5 bis 5,5	181	42%	6,15	813	925	Durchschnittlich
6 und mehr	83	19%	6,13	1.206	882	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Die befragten Marktexperten bestätigen eine durchaus wahrnehmbare Preissensibilität der Nachfrager: So stehen insbesondere die günstigen Objekte (oftmals öffentlich gefördert) im Fokus der Nachfrager. Ein Beispiel hierfür sind die öffentlich geförderten Mieteigenheime in Form von Reihenhäusern im Oerather Mühlenfeld, die für Familien mit mehreren Kindern geeignet und aufgrund der Förderung finanzierbar sind. Insbesondere für Familien mit mehreren Kindern besteht in Erkelenz ein hoher Bedarf an mietbaren Eigenheimen. Dieses Thema wird aus diesem Grund im Themenfeld des Sozialen Wohnungsbaus erneut aufgegriffen.

Das Groß der Mieteigenheime wird durch neu errichtete Gebäude ab dem Baujahr 1990 (59%) gestellt. Der Altbau, hier definiert als Eigenheimsiedlungen bis Baujahr 1969, bildet auf der anderen Seite nur 23 Prozent des Angebotes.

Zwar ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er bis 1970er errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot auch künftig dem Markt zugeführt wird, wenn sich Alteigentümer dazu entschließen, im Alter eine neue Wohnform anzustreben, die Neigung der Alteigentümer (oder auch der Erben) ihre Immobilie am Markt zu vermieten, statt sie zu verkaufen, ist – und dies hat auch die Rückkopplung mit den örtlichen Marktexperten ergeben – jedoch als gering einzuschätzen. Insbesondere ältere Eigentümer scheuen die Mühen, die die Pflichten eines Vermieters mit sich bringen: der Verwaltungsaufwand oder auch die Instandhaltungspflicht. Der Generationenwechsel dürfte zwar das Angebot an Mieteigenheimen etwas erhöhen, aber nicht die Mengeneffekte erzeugen, um einen künftigen Neubau zu ersetzen.

Tabelle 20: Baualtersklassen der Mieteigenheime

Baujahre	Angebote	Anteilig	Mietpreis in €/m ²	Mietpreis gesamt	Wohnfläche	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1949	44	13%	6,48	1.063	154	1.255	Hoch
1950 bis 1969	36	11%	5,36	706	136	1.549	Sehr hoch
1970 bis 1989	58	17%	5,75	792	139	1.264	Hoch
1990 bis 1999	59	17%	6,21	844	136	822	Gering
Ab 2000	145	42%	6,67	888	133	669	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Im Segment der Mieteigenheime herrscht in Erkelenz ein Nachfrageüberhang. Letztendlich ist es jedoch die Frage des Mietpreises, der über die Vermarktungschancen von Mieteigenheimen entscheidet. Mieteigenheime werden in Erkelenz nachgefragt, sofern sie einen Mietzins in Höhe von 6,90 Euro/m² bzw. eine Gesamtmiete von rd. 700 Euro pro Monat nicht wesentlich überschreiten. Korrespondierend zum Mietpreis sind es vor allem Objekte mit unter 120 m² Wohnfläche, die eine besondere Nachfragegunst aufweisen und solche, die zentrumsnah liegen. Vor dem Hintergrund der angespannten Marktlage in diesem Segment und der Tatsache, dass der Altbau nicht immer den Kern der Nachfrage trifft und damit keine echte Alternative darstellt, ist auch für die kommenden Jahre ein Neubau von Mieteigenheimen zu empfehlen. Angesichts dessen, dass Familien nach wie vor eine große, aber auch schrumpfende Nachfragegruppe darstellen, während die Gruppe der Best Ager und Senioren wächst, sind für die Zielgruppenorientierung folgende Empfehlungen zu formulieren:

Für die einkommensschwächeren Familien mit zwei bis drei Kindern ist ein Neubauangebot an öffentlich geförderten Mieteigenheimen, vorzugsweise in Form der Reiheneigenheime, mit etwa 90 bis 110 m² Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern und geringen Grundstücksgrößen marktgerecht. Dieses Wohnprodukt ist ungewöhnlich, weil es eine reguläre öffentliche Förderung, die normalerweise in den Geschosswohnungsbau fließt, zur Errichtung von Eigenheimen nutzt. Die Erfahrungen der Stadt Erkelenz zeigen, dass in diesem Segment ein sehr hoher Bedarf besteht und auch künftig der Neubau von geförderten Mieteigenheimen verfolgt werden sollte. Empfohlen wird der Neubau von durchschnittlich sieben öffentlich geförderten Miet Häusern pro Jahr (vgl. Tab. 10: Schwerpunkt auf den Zeitraum 2012-2015 setzen, um den Nachholbedarf abzubauen). Eine wachsende Bedeutung erhält auch die Zielgruppe der Best Ager und Senioren, die allerdings mit zunehmendem Alter auch Anforderungen an eine Barrierearmut stellen. Für sie sind spezielle Angebotstypen, z.B. mit einer Möglichkeit des Einbaus eines Treppenliftes und/oder altersgerechten Grundrissen zu entwickeln. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel sind neue Mieteigenheime vorzugsweise an integrierten Standorten mit Nähe zu Infrastrukturangeboten zu errichten. Bei den Zielgruppen der Best Ager und Senioren ist aufgrund der vorhandenen größeren Kaufkraft stärker als bei den einkommensschwächeren Familienhaushalten auf eine mittlere bis gute Wohnlage zu achten.

5. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutsrisikogrenze befindet⁷. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende.

Entwicklung der einkommensschwachen Wohnungsnachfrage in Erkelenz

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A und B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Die Berechtigten der Einkommensgruppe A verfügen über ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumversorgung, für die Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung stehen. Berechtigte der Einkommensgruppe B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreiten, für sie kommen Wohnungen des 2. und 3. Förderweges in Betracht.

Tabelle 21: Wohnungssuchende Haushalte in Erkelenz

Jahr	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Insgesamt
2007	150	0	150
2008	188	0	188
2009	201	0	201
2010	196	0	196

Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2007-2010

Durch die Umstellung der Statistik der wohnungssuchenden Haushalte ist die Zeitreihe dieses Indikators unterbrochen. Die Methodik zur Erhebung der Wohnungssuchenden wurde im Jahr 2007 vollständig umgestellt, sodass keine Vergleichbarkeit zu den Vorjahren gegeben ist. Während vor 2007 diejenigen Haushalte ermittelt wurden, denen keine Wohnung vermittelt werden konnte, handelt es sich seit 2007 um die Wohnungssuchenden, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Der Erhebung zufolge ist die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Erkelenz in den Jahren danach, also im Zeitraum 2007 bis 2010, deutlich angestiegen, wobei die Wohnungssuchenden vollständig der Einkommensgruppe A zuzuordnen sind. Für das Jahr 2010 liegt darüber hinaus eine Auswertung der Wohnungssuchendenstatistik nach

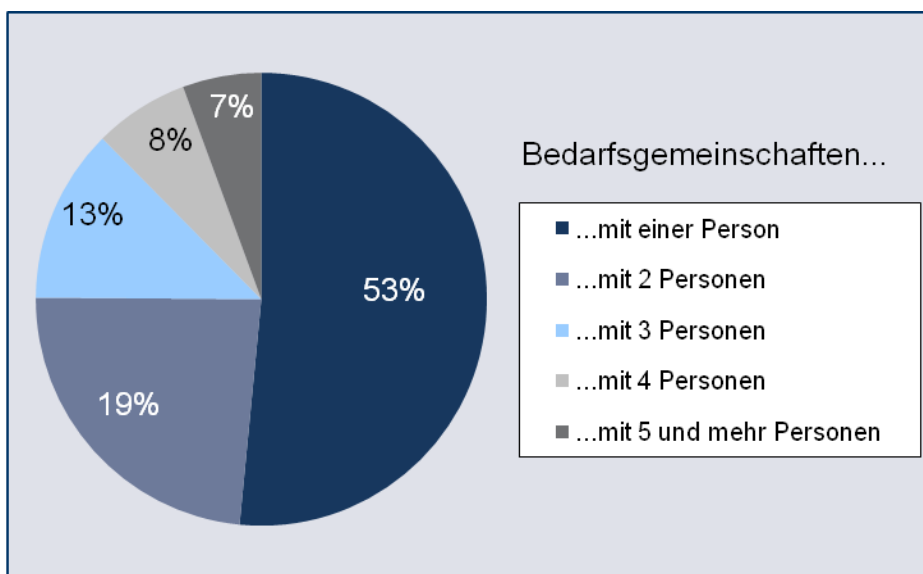
⁷ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte

Haushaltsgröße vor. Demnach bilden die Einpersonenhaushalte den größten Anteil der Wohnungssuchenden, gefolgt von den 2- und 3-Personen-Haushalten. Aktuelle Zahlen aus dem Mai 2011 verdeutlichen darüber hinaus, dass korrespondierend zur Haushaltsgröße insbesondere Einzimmer-Wohnungen verstärkt nachgefragt werden – so bezogen sich insgesamt 68 der insgesamt 191 Anfragen und damit 36 Prozent auf Einzimmer-Wohnungen.

Im Landesvergleich zeigt sich eine differierende Situation: So hat sich die Zahl der Wohnungssuchenden zwischen 2007 und 2010 von 116.000 Haushalten auf 107.388 Haushalte deutlich um etwa sieben Prozent verringert.

Ein weiterer relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Struktur und Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften, wozu allein Lebende und Mehrpersonenhaushalte zählen, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II und SGB XII ist. Insgesamt gab es im April des Jahres 2011 in der Stadt Erkelenz 1.294 Bedarfsgemeinschaften. Die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften nach Zahl der Personen zeigt, dass die größte Gruppe die Singlehaushalte mit rund 53 Prozent sind, gefolgt von den Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen. Größere Bedarfsgemeinschaften, insbesondere mit fünf und mehr Personen, machen im Gegenzug einen Anteil von nur sieben Prozent aus.

Abbildung 25: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften April 2011



Quelle: JobCenter Erkelenz, eigene Darstellung

Im Zeitverlauf von 2006 bis 2011 zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften. Gab es im April 2006 noch insgesamt 1.658 Bedarfsgemeinschaften, waren es im April 2011 nur noch 1.294 Bedarfsgemeinschaften, dies entspricht einem Rückgang von 21 Prozent.

Abbildung 26: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (Stand April des jeweiligen Jahres)

Quelle: Jobcenter der Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

Im Ergebnis lässt sich für Erkelenz feststellen, dass sich die Folgen der Wirtschaftskrise nicht in einem Anstieg arbeitsloser oder einkommensschwacher Personen niedergeschlagen haben. Die dargestellten Indikatoren wie Kaufkraftindex, die Entwicklung des Arbeitslosenquotienten, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (vgl. hierzu Kap 1.4) und die Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften, weisen im Zeitverlauf bis zum Jahr 2009 bzw. 2010 eine positive Entwicklung auf und zeigen erfreulicherweise, dass der Umfang einkommensschwacher Haushalte eher rückläufig ist und sich der Bedarf in der sozialen Wohnraumversorgung vermindert hat. Der Indikator wohnungssuchende Haushalte zeigt jedoch an, dass der Umfang der Haushalte, die sich bei der Wohnungssuche registrieren lässt, nach wie vor konstant ist.

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

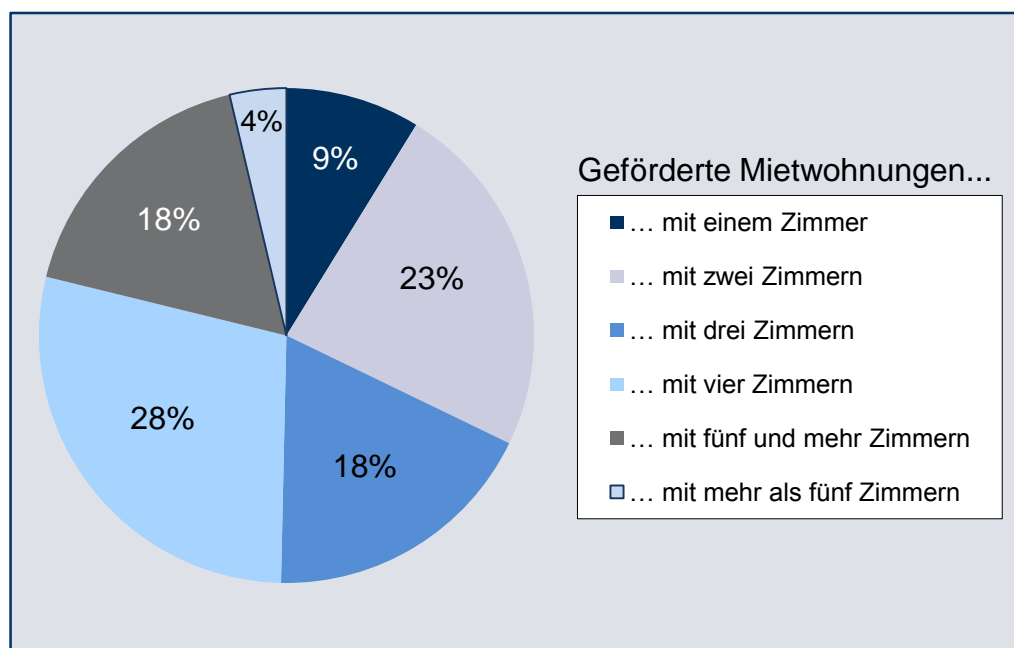
In der Stadt Erkelenz existierten im Juli des Jahres 2011 insgesamt 958 preisgebundene Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 20.090 Wohnungen entspricht dies etwa fünf Prozent des gesamten Bestandes. Im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Anteil von etwa 7,6 Prozent kann diese Quote als leicht unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Der Vergleich mit weiteren nordrhein-westfälischen Städten zeigt jedoch, dass Erkelenz damit die Mehrheit der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden widerspiegelt: In 53 Prozent der Städte beträgt der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand fünf bis zehn Prozent⁸.

Innerhalb der preisgebundenen Wohnungen bilden Mietwohnungen den überwiegenden Anteil. Die Mietwohnungen wiederum sind überwiegend dem 1. Förderweg zuzuordnen und damit auch der niedrigeren Einkommensgrenze. Speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtete Wohnungen, so genannte „Altenwohnungen“ bilden einen Anteil von 9,5 Prozent des Sozialwohnungsbestandes. Nach Angabe der Stadt Erkelenz wird die Größenstruktur der vorhandenen preisgebundenen Wohneinheiten zum einen durch Wohnungen mit zwei Zimmern, welche 23,4 Prozent des Bestandes darstellen sowie zum anderen durch 4-Zimmer-Wohnungen dominiert, welche einen Anteil von 28,5 Prozent bilden. Auch Wohnungen mit drei Zimmern sind mit etwa 18 Prozent mit einem nennenswerten Anteil vertreten. Kleine Wohnungen mit nur

⁸ Eigene Auswertung auf Grundlage einer Datei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA).

einem Zimmer sowie Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern sind anteilmäßig hingegen nur sehr schwach vertreten.

Abbildung 27: Größenstruktur des preisgebundenen Wohnungsbestandes der Stadt Erkelenz (Stand Juli 2011)



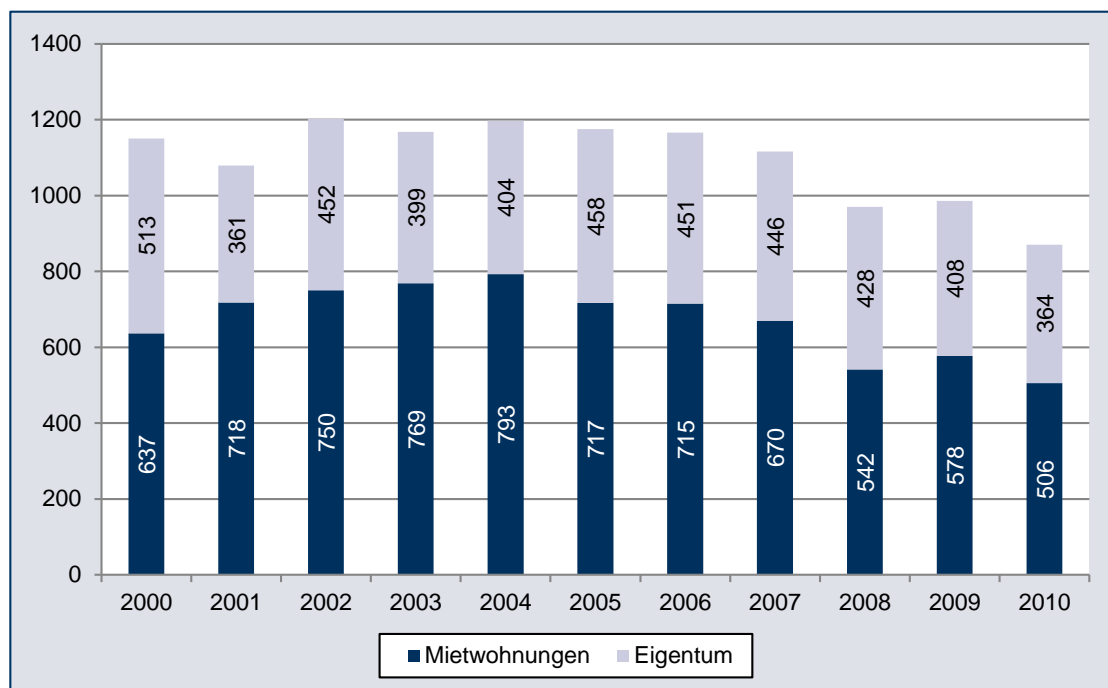
Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

Stellt man nun die Wohnungsgrößen den Größen der Bedarfsgemeinschaften gegenüber, ergibt sich für die Stadt Erkelenz folgendes Bild: Die Bedarfsgemeinschaften mit ein und zwei Personen umfassen zusammen insgesamt 932 Bedarfsgemeinschaften. Dieser Gruppe steht eine Anzahl von 308 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand gegenüber. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein Verhältnis von drei Bedarfsgemeinschaften auf eine preisgebundene Mietwohnung. Spiegelbildlich stellt sich die Situation der 362 Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen dar. Dieser Gruppe steht auf dem preisgebundenen Mietwohnungsmarkt eine Anzahl von 650 Wohnungen gegenüber, woraus sich ein Verhältnis von ungefähr 0,6 Bedarfsgemeinschaften auf eine preisgebundene Mietwohnung ergibt.

Die Gegenüberstellung zeigt sehr eindrücklich, dass die Versorgungssituation für einkommensschwache 1- und 2-Personen-Haushalte im sozialen Mietwohnungsbestand - rein rechnerisch betrachtet - schwieriger sein muss als für größere Haushalte. Zugleich, dies zeigten bereits vorherige Analysen, ist die Marktlage am freifinanzierten Wohnungsmarkt für diese Kleinhaushalte als angespannt zu bezeichnen, sodass außerhalb der sozialen Wohnraumversorgung keine echten Versorgungsalternativen für diese Haushalte bestehen.

Der Blick auf die folgende Abbildung verdeutlicht, dass im preisgebundenen Wohnungsbestand in Erkelenz innerhalb der letzten zehn Jahre zwar bereits leichte Verluste zu konstatieren waren, die Schwankungen innerhalb des betrachteten Zeitraumes jedoch gleichzeitig auf eine regsame Neubautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau hinweisen, da zwischenzeitlich die Anzahl der geförderten Wohneinheiten sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigenheimsegment deutlich gesteigert werden konnte.

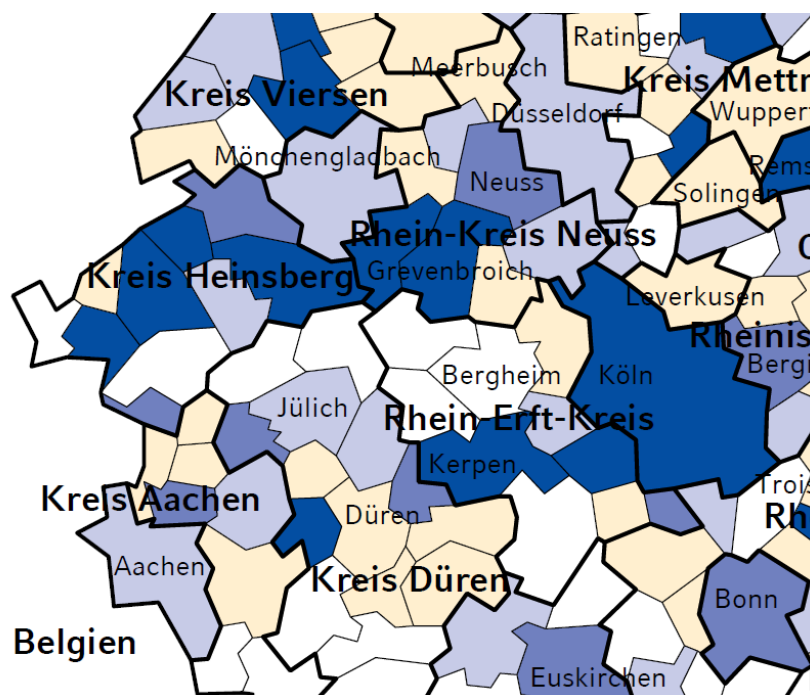
Abbildung 28: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2000 bis 2010



Quelle: WfA NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2007-2010

Der Neubau von öffentlich geförderten Wohneinheiten konnte in der Zeitreihe von 2000 bis 2010 zwar die Bindungsverluste nicht komplett kompensieren, der rückläufigen Entwicklung jedoch entgegen wirken. Auch der regionale Vergleich, verdeutlicht an der folgenden Abbildung, zeigt auf, dass Erkelenz über überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbereich verfügt. So liegt Erkelenz in der höchsten Kategorie mit über 25 fertiggestellten öffentlich geförderten Mietwohnungen auf 10.000 Einwohner. Auch die Einstufung der Stadt Erkelenz in die Kategorie „überdurchschnittliches Bedarfsniveau bei Mietwohnungen“ verdeutlicht die Bedeutung des geförderten Mietwohnungssegmentes.

Abbildung 29: Geförderte Mietwohnungen je 10.000 Einwohner im Zeitraum 2005-2009



Quelle: NRW.BANK; Soziale Wohnraumförderung 2009

Auch der Blick auf die Zeitreihe von 2006 bis 2011 verdeutlicht die hohe Anzahl an Baufertigstellungen im Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen, die durch Eigenheim- und Eigentumswohnungsmaßnahmen ergänzt werden. Insbesondere das vergangene Jahr ist durch hohe Fertigstellungszahlen im Bereich der Mietwohnungen (Einkommensklasse A und B) gekennzeichnet, da insgesamt drei Wohnprojekte in Erkelenz fertiggestellt wurden – eine Tatsache, die sich in den Zahlen widerspiegelt und den hohen Bedarf in diesem Teilsegment verdeutlicht.

Tabelle 22: Neubaumaßnahmen im öffentlich geförderten Segment 2000 bis 2011

Jahr	Mietwohnungen, Anzahl WE	Eigenheime/Eigentumswohnungen, Anzahl WE
2006	24	13
2007	26	13
2008	6	18
2009	38	8
2010	12	12
2011	105	5

Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

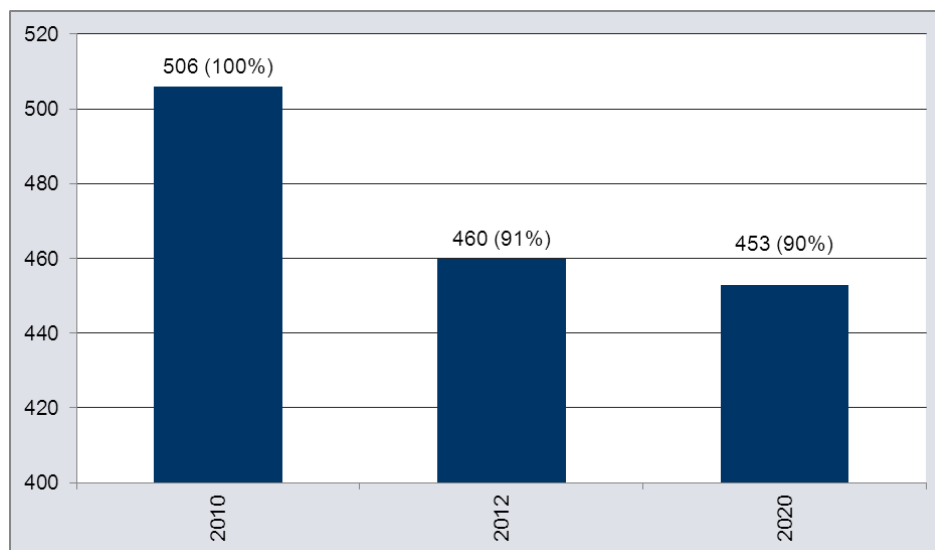
Betrachtet man die Prognosedaten der Stadt Erkelenz, welche den Bindungsverlauf der öffentlich geförderten Mietwohnungen für die nächsten zehn Jahre darstellen, so wird deutlich, dass aufgrund der regsameren Neubautätigkeit das Auslaufen der Bindungen in älteren Beständen zu keinem gravierendem kurz- bis mittelfristigen Abschrumpfen des Sozialwohnungsbestandes führen wird.

Bis zum Jahr 2020 werden anzahlmäßig die meisten Wohneinheiten in Erkelenz im Jahr 2012 aus der Bindung laufen. Hierbei handelt es sich konkret um 44 Wohnungen. Von dem Auslaufen der Bindungen werden hierbei insbesondere die Einraumwohnungen, die aktuell nur mit einem Anteil von etwa acht Prozent vertreten sind, sowie die Dreiraumwohnungen betroffen sein.

Tabelle 23: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Erkelenz

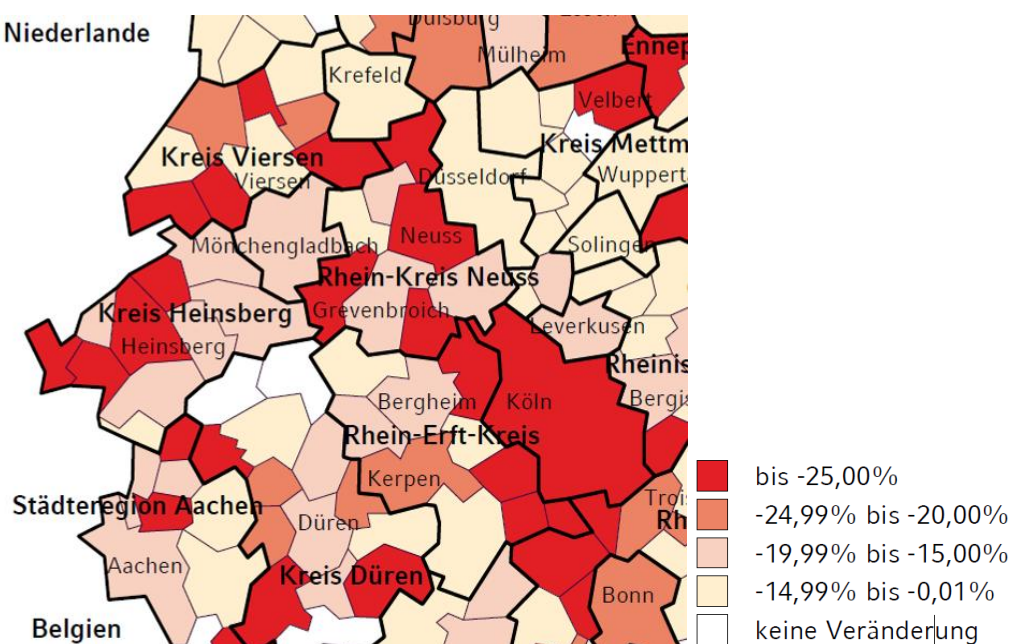
Jahr	Aus der Bindung laufende Wohnungen	davon
2011	2	2 4-Zimmer-Wohnungen
2012	44	17 1-Zimmer-Wohnungen 7 2-Zimmer-Wohnungen 16 3-Zimmer-Wohnungen 4 4-Zimmer-Wohnungen
2013	4	4 3-Zimmer-Wohnungen
2014	3	3 3-Zimmer-Wohnungen
2015 bis 2020	0	0

Quelle: Stadt Erkelenz

Abbildung 30: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Erkelenz

Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

Die aktuellen Prognosedaten der NRW.BANK, welche eine Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2039 vorgenommen hat, belegen, dass sich die Bindungsverluste erst im langfristigen Verlauf in Erkelenz bemerkbar machen werden. Während im Zeitverlauf von 2010 bis zum Jahr 2029 sogar noch mit Gewinnen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand zu rechnen ist (+17,5%), werden sich Bindungsverluste in der darauffolgenden Dekade bis zum Jahr 2039 abzeichnen. Im Zeitraum von 2029 bis 2039 wird damit ein Rückgang von 530 auf etwa 380 Wohneinheiten (-28,3%) im preisgebundenen Mietwohnungsbestand prognostiziert⁹. Die Bindungsverluste, die Erkelenz von 2010 bis 2039 verzeichnen wird (-15,7%), sind im interkommunalen Vergleich in die mittlere (Abnahme zwischen -15 und -20%) von insgesamt fünf Verlustkategorien in NRW einzuordnen. Im Ergebnis wird die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren rückläufig sein, allerdings in deutlich schwächerem Umfang als noch 2008 von der NRW.BANK berechnet.

Abbildung 31: Veränderung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2039

Quelle: NRW.BANK; Preisgebundener Wohnungsbestand 2010

⁹ NRW.BANK 2010: Preisgebundener Wohnungsbestand 2010. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft für SGBII-Empfänger liegen, für die Wohnraumversorgung in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Erkelenz künftig leicht zurückgeht, wird im Folgenden der Frage nachgegangen, inwieweit auch der freifinanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Erkelenz zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. Betrachtet wird dabei das Wohnungsangebot, dessen Mietpreis innerhalb der Bemessungsgrenzen für SGB II-Empfänger liegt. In welcher Höhe die Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Als Orientierung dienen die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes und insbesondere die jeweiligen marktüblichen Mieten vor Ort. Die Bemessungsgrenze der Stadt Erkelenz beträgt 4,75 Euro/m², ausgewiesen als Nettokaltmiete.

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebotes i. S. v. SGB II / XII angemessen ist, wurden aktuelle Wohnungsangebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Verwendet wurde die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, das heißt die Immobilienangebote, die von den Anbietern zur Miete im Jahr 2010 in die Plattform eingestellt wurden. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschaften wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, die den Bemessungsgrenzen hinsichtlich der maximalen Nettokaltmiete für die gesamte Wohnung und hinsichtlich der Wohnungsgrößen entsprechen. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ermittlungen.

Tabelle 24: Anteil und Struktur angemessenen Wohnraums für Hartz IV-Haushalte

Angemessen für BG mit...	Angemessene Wfl. in m ²	Max. KdU (netto-kalt)/Monat	Angemessene WE (nach Wfl. + KdU)	Angemessene WE (nur nach Wfl.)	Anteil angemessener WE (nach Wfl., KdU) an allen Angeboten
1 Person	Bis 47	223,25	4	20	20,0%
2 Personen	Bis 62	294,5	11	40	27,5%
3 Personen	Bis 77	365,75	18	53	34,0%
4 Personen	Bis 92	437,0	16	56	28,6%
5 Personen	Bis 107	508,25	9	29	31,0%
6 Personen	Bis 122	579,5	9	39	23,1%
7 Personen	Bis 137	650,75	8	25	32,0%
8 Personen	Bis 152	722,0	11	30	36,7%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Berechnung und Darstellung

Demnach sind je nach Wohnungsgröße mindestens 20 Prozent und bis zu 37 Prozent des jeweiligen Wohnungsangebotes als angemessen im Sinne von SGB II-Empfängern anzusehen. Im Vergleich zu anderen Regionen mit einem sehr angespannten Mietwohnungsmarkt, etwa dem Kölner oder Düsseldorfer Raum, in dem die Quoten angemessener Mietwohnungen stets unter zehn Prozent liegen, weisen die für die Stadt Erkelenz ermittelten Quoten darauf hin, dass das vorhandene Angebot relativ häufig auch angemessen im Sinne der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ist. Ob es insgesamt ausreichend ist, um alle wohnungssuchenden Haushalte zu versorgen, kann mit den dargestellten Daten jedoch nicht beantwortet werden. Es lässt sich aber rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige Bedarfsgemeinschaft (nach Größe), der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht. In der Stadt Erkelenz sind das die Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Sie umfassen sieben Prozent aller Bedarfsgemeinschaften, aber ihnen stehen insgesamt 51 Wohnungsangebote (50% aller angemessenen Angebote) in 2010 gegenüber.

Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine - für die jeweilige Personenzahl - angemessene Wohnung

- 96 Mal so viele Single-Bedarfsgemeinschaften,
- zwölf Mal so viele 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften,
- fünf Mal so viele 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften,
- vier Mal so viele 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften.

Demnach hätten es also 2-Personen-BG – zumindest rechnerisch – zwölf Mal so schwer wie eine Bedarfsgemeinschaft mit drei und mehr Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Besonders schwierig stellt sich die Situation für die Single-Bedarfsgemeinschaften dar, die es in der Stadt Erkelenz 96 Mal so schwer haben, eine angemessene Wohnung zu finden, wie Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Dieser rechnerische Engpass stellt jedoch kein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Erkelenz dar: "In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber."¹⁰

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Die in 2008 entstandene Wirtschaftskrise hat nicht zu einer Erhöhung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in der Stadt Erkelenz geführt. Befürchtete, drastische Auswirkungen auf die Wohnkaufkraft haben sich somit nicht eingestellt. Die dargestellten Indikatoren zeigen vielmehr eine eher rückläufige Bedarfslage einkommensschwacher Haushalte an. Der Indikator wohnungssuchende Haushalte zeigt jedoch an, dass der Umfang der Haushalte, der sich bei der Wohnungssuche registrieren lässt, nach wie vor konstant ist und die Knappheit im Wohnungsangebot eine stetige Anzahl an Wohnungssuchenden erzeugt.

Der nennenswerte Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in der Stadt Erkelenz garantiert jedoch nicht für alle auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte gleichermaßen Versorgungschancen: Während Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen rechnerisch ein doppelt so hoher Bestand an Wohnraum mit drei und mehr Zimmern gegenübersteht, ist die Situation bei den 1- und 2-Personen-Haushalten genau umgekehrt. Bei ihnen weist die Statistik ganz deutlich auf ein Versorgungsproblem hin. Angesicht der prognostizierten Bindungsverluste, von denen in den nächsten Jahren insbesondere die 1- und 3-Zimmer-Wohnungen betroffen sein werden, werden sich die Versorgungsengpässe für Singlehaushalte tendenziell erhöhen, zumal aufgrund des demografischen Wandels die kleinen Haushalte noch weiter zunehmen werden.

Auch der frei finanzierte Wohnungsbestand bietet keine echte Versorgungsalternative für 1- und 2-Personen-Haushalte, also Singles, Paare und Alleinerziehende mit einem Kind: Das Angebot ist so gering, dass eine angespannte Marktsituation besteht, und die Chancen insbesondere für einen Single-Haushalt, eine Wohnung mit einem Mietpreis unterhalb der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft anzumieten, sind ungleich geringer als bei größeren Haushalten.

Die Versorgungssituation in der sozialen Wohnraumversorgung muss demnach differenziert betrachtet werden: Bei den preisgünstigen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche besteht aufgrund eines Angebotsengpasses eine sehr angespannte Marktsituation, während sich die Situation bei den mittelgroßen und großen Wohnungen als ausgeglichener darstellt. Die Tatsache, dass zum aktuellen Zeitpunkt¹¹ alle preisgebundenen Wohnungen in der Stadt Erkelenz vermietet sind und kein Leerstand besteht, deutet jedoch auch auf konstante Bedarfe im Segment der mittelgroßen bis großen Wohnungen hin. Marktexperten weisen darüber hinaus auf Wartelisten im Segment der öffentlich geförderten Mieteigenheime hin, die hinsichtlich der Zielgruppenansprache für Familien mit Kindern geeignet sind. Aktuelle Neubauprojekte (u.a. im Oerather Mühlenfeld) zeigen auf, dass in diesem Segment ebenfalls hohe Bedarfe bestehen.

¹⁰ Vgl. WfA (2009): Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte, Düsseldorf, S.75

¹¹ Zeitpunkt der Erfassung November 2011

Die Bindungsverluste der kommenden Jahre, die derzeit durch eine hohe Neubauintensität im geförderten Segment versucht werden zu kompensieren, können dann das Versorgungsproblem verschärfen, wenn kleine Wohnungen nach Bindungsende umfangreich erneuert werden und demnach ihre Mieten steigen und die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft insoweit überstiegen werden, dass sie weder auf dem Teilmarkt der Sozialwohnungen noch bei den frei finanzierten Wohnungen zur Disposition stehen.

Der künftige Bedarf an preisgünstigen Wohnungen kann zwar nicht quantitativ vorausgeschätzt werden, da die Entwicklung der Einkommenssituation nicht zuverlässig prognostiziert werden kann, im Hinblick auf zukünftige Veränderungen in der Kaufkraft können aber einige Entwicklungstrends aufgezeigt und plausible Überlegungen getroffen werden.

Auch an Erkelenz wird der sich in der Gesellschaft fortsetzende Trend zu einem höheren Armutsrisiko einerseits und wachsenden Einkünften Einkommensstarker andererseits nicht vorbeiziehen, der im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung aufgezeigt wird. Demnach nimmt die Polarisierung der Kaufkraft in Deutschland zu. Besonders alarmierend ist, dass auch immer mehr Menschen mit Arbeit drohen, in die Armut abzurutschen. So lag im Jahr 2005 bei mehr als einem Drittel der Beschäftigten der Verdienst unterhalb der Niedriglohnschwelle. Anfang der 1990er Jahre war dies nur bei etwas mehr als einem Viertel der Fall. Während in Deutschland die Einkünfte der Reichen wachsen, sinken sie im unteren Bereich leicht und stagnieren im mittleren Einkommensbereich. Eine Veränderung des gesellschaftlichen Trends einer zunehmenden Vermögens- und Kaufkraftungleichheit ist zunächst nicht in Sicht.

Die Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) warnt in ihrer Studie zur Alterssicherung in OECD-Ländern vor einer Zunahme der Altersarmut, die derzeit gering sei: Nur 2,3 Prozent der deutschen Rentner sind auf die Grundsicherung angewiesen. Mittelfristig drohe jedoch ein massiver Anstieg der Altersarmut. „Zurzeit sei die Lage noch solide. Weniger gut stehe es jedoch in der Zukunft um die Versorgung von Geringverdienern sowie der zunehmenden Zahl von Menschen, die nicht durchgehend Rentenbeiträge gezahlt hätten“. Auch der Paritätische Wohlfahrtsverband erwartet in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der Altersarmut in Deutschland. Insbesondere vor dem Hintergrund sinkender gesetzlicher Rentenniveaus geht er davon aus, dass es in Deutschland im Jahr 2020/2030 eine Altersarmut von zehn Prozent oder mehr geben werde. In einer überschlägigen Kalkulation würde dies für die Stadt Erkelenz bedeuten: Rund zwei Prozent der derzeitigen Senioren ab 65 Jahren würde einen Umfang von rd. 169 Personen ergeben. Im Jahr 2030 würde ein Anteil von zehn Prozent Altersarmut (bei einer gestiegenen Zahl von Älteren) insgesamt 1.209 Personen betreffen.

In Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklungen kann für Erkelenz nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen in den kommenden Jahren ausgegangen werden. Zwar liegt eine Abnahme von einkommensschwachen Haushalten mit Kindern aufgrund der demografischen Entwicklung (Abnahme von Haushalten mit mehreren Kindern) im Bereich des Wahrscheinlichen. Dafür dürfte jedoch die Zahl der kleinen, einkommensschwachen Haushalte – ebenfalls demografisch bedingt und aufgrund des sinkenden gesetzlichen Rentenniveaus – zunehmen, insbesondere der Singles und Paare im Seniorenalter.

Gleichzeitig sind von den künftigen Bindungsverlusten insbesondere die kleinen Single-Wohnungen und Wohnungen mit drei Zimmern betroffen, sodass aus heutiger Sicht davon auszugehen ist, dass sich der bestehende Versorgungsengpass bei einkommensschwachen Singles noch erhöhen wird. Aufgrund der Haushaltsentwicklung und der Entwicklung in der Altersvorsorge wird voraussichtlich ein zusätzlicher Engpass bei den Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte entstehen.

Dieser sich verschärfende Engpass kann nur durch große Anstrengungen im Wohnungsneubau wie auch in der Förderung der Bestandserneuerung in Verbindung mit einer Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen oder neuen Vereinbarungen zu Sozialbindungen abgebaut werden.

Für die soziale Wohnraumversorgung in der Stadt Erkelenz ist daher zum einen eine Fortführung des bisherigen Neubauniveaus zu empfehlen, wobei der Neubau ganz klar Wohnprodukte umfassen sollte, für die es

bisher kein hinreichendes Angebot gibt. Dies betrifft insbesondere

- kleine Wohnungen für Haushalte mit einer,
- altersgerechte, barrierefreie Wohnungen, die dem Zuwachs an älteren, einkommensschwachen Haushalten gerecht werden,
- Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnformen, die durch das nachbarschaftliche Miteinander und das soziale Unterstützungsnetzwerk innerhalb der Bewohnerschaft auch eine Form der Altersvorsorge darstellen. Da es sich hierbei eher um Nischenprodukte handelt, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt noch nicht etabliert sind, ist eine transparente Kommunikation und Darstellung der Vorteile solcher Wohnformen bei den Nachfragerhaushalten eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg solcher geförderten, gemeinschaftlichen Wohnprojekte.
- Mieteigenheime für Familien mit zwei Kindern, mit einer Wohnfläche von bis zu 95 m², gebaut als Reihenhäuser.

Von entscheidender Bedeutung ist die Lage neuer Objekte. Zentrale Lagen sind zwar wünschenswert, um eine möglichst selbstständige Versorgung der älteren Haushalte zu gewährleisten, aber nicht immer zu leisten. Es sind zumindest Lagen zu wählen, die über den ÖPNV gut an die infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen der Stadt Erkelenz angebunden sind bzw. über eine eigenständige infrastrukturelle Grundversorgung verfügen. Ein Beispiel stellt hierfür der Ortsteil Gerderath dar, welcher sich zwar am westlichen Stadtrand befindet und damit vergleichsweise weit vom Stadtzentrum entfernt ist, jedoch über eine eigenständige Versorgung mit infrastrukturellen Angeboten (darunter auch Kindergärten und Schulen sowie Nahversorgungsangebote) verfügt.

Es wird empfohlen, sich an der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre zu orientieren und damit einen Zielwert von etwa 23 Wohnungen pro Jahr anzustreben. Hierbei handelt es sich um einen Wert, der im Durchschnitt mit der Neubautätigkeit der vergangenen zehn Jahre zu vergleichen ist und sich nur auf die Anzahl der zu verwirklichenden öffentlich geförderten Mietwohnungen bezieht. Hinzuzurechnen ist noch die empfohlene Menge an Mieteinfamilienhäusern, die dem jeweiligen Kapitel sowie Tabelle 10 zu entnehmen ist.

Dem bestehenden Versorgungsengpass bei kleineren und perspektivisch auch älteren Haushalten kann jedoch nicht ausschließlich durch Mietwohnungsneubau begegnet werden. Daher ist zusätzlich zum Wohnungsneubau auch die Wohnraumerneuerung bei gleichzeitiger Verlängerung oder Neuvereinbarung von Sozialbindungen in Beständen mit kleineren Wohnungen zu fördern.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und der Gefahr zu hoher Unterkunftskosten durch steigende Energiekosten ist zu empfehlen, im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen im Bestand Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen sowie energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung zu unterstützen. Insbesondere der energetischen Erneuerung wird - spätestens bei wieder steigenden Energiepreisen - künftig erhebliche Bedeutung zukommen. Eine solche Erneuerung ist jedoch nur in den seltensten Fällen kostendeckend für den Eigentümer. Daher ist an dieser Stelle die Anregung, die energetische Erneuerung gezielt zu fördern und diese Förderung als Beitrag zur CO₂-Minderung bzw. als Klimaschutz in Ennepetal zu verstehen, indem ein so genannter Klimabonus eingeführt wird. Das Prinzip des Klimabonus ist einfach: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines fest gelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und XII-Empfängern von der Stadt bzw. dem JobCenter getragen wird, um einen gewissen Betrag über die regulär geltende Mietobergrenze anheben. Dadurch erhält er einen Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, sodass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Der maximale Energieverbrauch wird durch einen Energieausweis nachgewiesen. Die Stadt Bielefeld hat als eine der ersten bundesdeutschen Städte einen solchen Klimabonus eingeführt. Folgende Tabelle verdeutlicht die dortigen Unterschiede zwischen der Netto-Kaltmiete im Rahmen der Kosten der Unterkunft bei entsprechenden Energieverbräuchen.

Abbildung 32: Klimabonus der Stadt Bielefeld

Klimabonus bei KdU Grenzwerten für Hartz IV-Haushalte			
Klimabonus	Nettokaltmiete	max. Energieverbrauch	
		inkl. Warmwasser	ohne Warmwasser
pro m ²	pro m ²		
-	4,64 €	-	-
0,35 €	4,99 €	175 kwh/m ² a	160 kwh/m ² a
0,50 €	5,14 €	125 kwh/m ² a	110 kwh/m ² a
0,65 €	5,29 €	75 kwh/m ² a	60 kwh/m ² a

Die Unterschreitung der Grenzwerte ist durch einen Energieausweis nachzuweisen.

Stadt Bielefeld, Bauamt

Quelle: http://www.kommen.nrw.de/_database/_data/datainfopool/Vortrag_Birgit_Reher.pdf

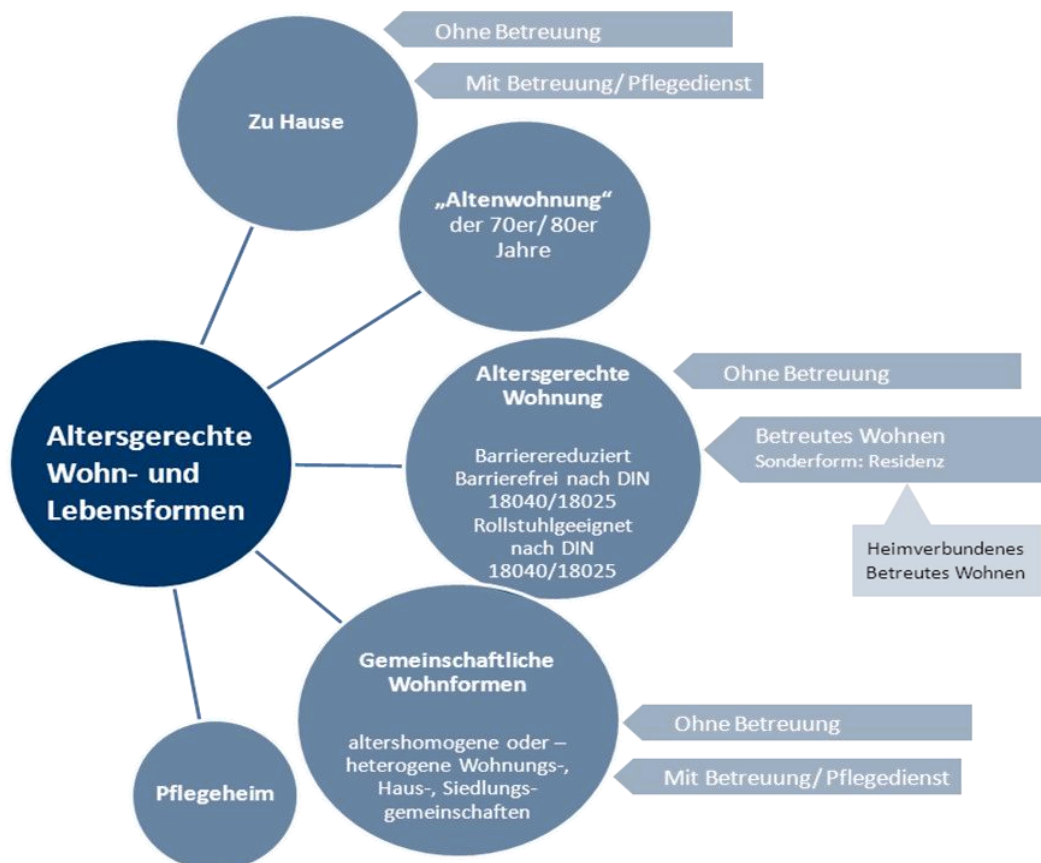
Neben den Handlungsbedarfen in der Wohnraummodernisierung ist aber auch nicht der Blick dafür zu verlieren, dass auch zukünftig preiswerter Wohnraum erhalten werden muss. Daher ist eine Staffelung der Modernisierungsmaßnahmen und dementsprechend auch der Mietpreise in Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Mieter erstrebenswert. Mit dem Ziel der Begrenzung der Mietpreissteigerung in Folge von Modernisierungen ist die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zu begrüßen, vorausgesetzt, es werden seitens der Landesregierung entsprechende Kontingente im Rahmen der Wohnungsbauförderung bereitgestellt. Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit fragwürdiger Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen ist der Rückbau als guter Weg zur Marktbereinigung und als Potenzial für die Quartiersneugestaltung zu betrachten.

6. Handlungsfeld „Wohnen im Alter“

Das Wohnen im Alter ist in Erkelenz ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 60 Jahre von momentan 11.078 Personen laut der Variante „Beeinflussung durch Garzweiler“ der InWIS-Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 um ca. 40 Prozent auf rund 15.528 Personen vergrößern. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen 75+ – die häufig alleinstehend sind – als in der Gruppe derjenigen, die erst vor Kurzem in den Ruhestand getreten sind.

Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten. Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung. Die folgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter.

Abbildung 33: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung

In Erkelenz werden verschiedene Wohnformen des altengerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen einerseits und betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service andererseits. Betreute Wohnungen zeichnen sich neben der barrierefreien Wohnungsausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden-Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinigung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in dieser Analyse vom Service- bzw. betreuten Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet, da die Grenzen zu Normalwohnungen nicht immer deutlich sind. Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß dieser Analyse bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen, wie die Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Zimmeranzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen der Beweglichkeit eignen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verlängerung des Lebensabschnittes nach der Erwerbstätigkeit ist die Gestaltung der nachberuflichen und -familiären Phase zu einem wichtigen Aufgabenfeld geworden. Aus diesem Grund haben sich in der Stadt Erkelenz bereits Institutionen gegründet, welche sich den Bedürfnissen der Senioren hinsichtlich der Gestaltung der postberuflichen und -familiären Phase widmen.

Als Beispiel sei an dieser Stelle das Generationenportal der Stadt Erkelenz genannt, über welches Informationen an Senioren herangetragen werden. Neben Hilfs- und Beratungsstellen werden hierbei auch Kontaktadressen und Hinweise zu Veranstaltungen und Wohnprojekten transparent und öffentlich gemacht. Darüber hinaus engagiert sich die Senioreninitiative e.V. Erkelenz (S.I.E.) für die Förderung und Verbesserung der Lebensqualität der älteren Generationen. Die Initiative besteht aus Mitgliedern der Kirche, Seniorengruppen, karitativen und sozialen Einrichtungen und führt verschiedene Arbeitskreise zu unterschiedlichen Themen durch. Neben der Information und der Weiterbildung der älteren Bewohner steht hierbei auch das Projekt „Heinzelmännchen“ im Fokus, bei dem Hilfeleistungen, z.B. kleinere Reparaturen im Haushalt, von ehrenamtlichen Helfern vorgenommen werden.

Darüber hinaus hat im Jahr 2005 der Rat der Stadt Erkelenz beschlossen, einen Runden Tisch einzurichten. Aus diesem hat sich der Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ gebildet, welcher sich zum Ziel gesetzt hat, die Wohnverhältnisse in Erkelenz unter Beachtung der vorrangigen Bedarfe weiterzuentwickeln und die Verwirklichung altersgerechter Wohnprojekte anzustoßen. Aus diesem Grund hat der Arbeitskreis im Jahr 2007 eine Fragebogenaktion durchgeführt, bei welcher Bewohner der Stadt Erkelenz schriftlich zu ihrer Wohnzufriedenheit und ihren Umzugswünschen befragt wurden.

Die Umfrage zeigte auf, dass dem Thema „Wohnen im Alter“ eine hohe Bedeutung zugesprochen werden muss, da ein hoher Anteil der Befragten eine Affinität für altersgerechte Wohnmöglichkeiten zeigte. Während z.B. etwa 40 Prozent aller befragten 60- bis unter 80-Jährigen den Wunsch äußerten, in eine seniorengerechte Wohnung (ohne Service-Leistungen) zu ziehen, zeigten insbesondere die „jungen Alten“ zwischen 60 und 69 Jahren ein großes Interesse (etwa 50%) für das „Betreute Wohnen“. Alternative Wohnmöglichkeiten in Form von Nischenprodukten (Wohngemeinschaften, Mehr-Generationen-Wohnprojekte) wurden auf der anderen Seite eher bei der Gruppe der jüngeren Haushalte unter 60 Jahren als gewünschte Wohnform genannt. Neben der Wohnzufriedenheit und den Umzugswünschen wurden im Rahmen der Befragung auch die Aspekte beleuchtet, welche für das Thema „Wohnen im Alter“ eine hohe Relevanz haben. Von den Befragten wurden hierbei insbesondere die Themenfelder „Einkaufsmöglichkeiten“, „medizinische Versorgung“ und „Erhalt der Selbstständigkeit“ in den Fokus gestellt.

6.1. Angebotssituation in Erkelenz

Betreutes Wohnen

In der Stadt Erkelenz gibt es ein differenziertes Angebot an betreuten Wohnformen für ältere Menschen. Die insgesamt etwa 244 Wohnungen im öffentlich geförderten und frei finanzierten Betreuten Wohnen verteilen sich dabei sowohl auf größere Wohnprojekte als auch auf kleinere Wohngemeinschaften.

In Erkelenz-Lövenich besteht bereits seit 1999 eine Wohnanlage im Betreuten Wohnen, welche insgesamt 30 Wohnungen zwischen 45 und 78 m² offeriert. Nach der Umgestaltung eines Bauernhofes konnten hierbei in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage barrierefreie Wohneinheiten errichtet werden, welche auf Wunsch ein Leistungsangebot umfassen. Die barrierefreien Wohnungen zeichnen sich durch einen eigenen Kochbereich, ein separates Schlafzimmer, Rollläden an allen Fenstern sowie durch ein senioren- und behindertengerechtes Badezimmer aus. Alle Wohnungen sind über den Innenhof erreichbar, welcher gleichzeitig einen Kommunikations- und Aufenthaltsraum darstellt. Das Leistungsangebot umfasst neben der Nutzung aller gemeinschaftlichen Flächen und Aufenthaltsräume einen Münzwaschsalon, einen täglichen Mahlzeitendienst, die Wohnungsreinigung sowie die Inanspruchnahme des Pflegepersonals und der Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten. Bei der Zielgruppe dieses Wohnprojektes handelt es sich nicht nur um ältere Haushalte, sondern auch um psychisch erkrankte Personen jeden Alters, die Hilfestellungen in der Haushaltsführung benötigen. Der überwiegende Anteil der Wohnungen in diesem Wohnprojekt, welche teilweise nur mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden können und einen Nettokaltpreis von 5,50 Euro/m² aufweisen, wird derzeit nicht an ältere Haushalte, sondern von der Gruppe psychisch erkrankter Personen bewohnt. Die Nachfrage stellt sich aus diesem Grund recht heterogen dar: Phasen mit hoher Nachfrage und bestehenden Wartelisten wechseln sich mit Phasen geringerer Nachfrage ab.

Bei der Pro Seniore Residenz Erkelenz handelt es sich um eine Mischung aus Pflege- und Wohnplätzen. So existieren neben den 149 Pflegeplätzen auch 69 seniorengerechte, betreute Wohnungen. Alle Bewohner des Hauses haben die Möglichkeit, die Angebote der Residenz zu nutzen. Zu diesen zählen neben einem Restaurant und einem Café auch eine Gartenanlage, eine Bibliothek, ein Gymnastikraum sowie ein Musik- und TV-Raum. Die barrierefreien Wohnungen der Anlage verfügen über ein behindertengerechtes Badezimmer, meist über einen Balkon oder eine Terrasse, eine eigene Küche, einen Notrufschalter und sind auf Wunsch teil- oder vollmöbliert. Das Serviceangebot dieses Wohnprojektes umfasst neben einem Mahlzeitendienst auch kleinere Näh- und Hausmeisterdienste, Einkaufsfahrten sowie ein Betreuungs- und Freizeitangebot.

Bei dem Johanniter-Stift in Erkelenz handelt es sich um ein ähnliches altersgerechtes Wohnprojekt, welches Pflegewohnplätze mit Wohneinheiten im Betreuten Wohnen verbindet. Neben 117 Pflegeplätzen werden in dieser Anlage auch 29 seniorengerechte Wohnungen sowie Wohnplätze für demenziell erkrankte Personen angeboten. Das im Zentrum der Stadt Erkelenz gelegene Wohnprojekt unter der Trägerschaft der Johanniter Seniorenhäuser GmbH wurde im Jahr 1994 eröffnet und kann als hochpreisiges, frei finanziertes Angebot im Betreuten Wohnen bezeichnet werden. So kostet eine 35 m² große Wohnung insgesamt 1.191 Euro warm. In diesen Gesamtkosten sind nicht nur der eigentliche Mietpreis, sondern auch die Kosten für Strom, Wasser, Heizung und Nebenkosten enthalten. Darüber hinaus umfasst der Gesamtpreis auch die wöchentliche Reinigung der Wohnung, die Nutzung der Waschmaschine, eine vierteljährliche Fensterreinigung, den Rezeptionsdienst, den Hausnotruf, Hilfen bei Behördengängen, eine Hausdame, kleinere Hausmeisterleistungen, Pflegeleistungen bei akuten Erkrankungen bis zu 14 Tage im Jahr, Betreuungs- und Freizeitangebote sowie die Nutzung der Räumlichkeiten und der Gartenanlage. Weitere Dienste, z.B. zusätzliche Reinigungsstunden, ein Zimmerdienst, ein Wäschereiservice oder Hol- und Bringdienste, können hinzugebucht werden.

Im Wohnprojekt „Haus Marion“ werden 22 barrierefreie Wohneinheiten offeriert, welche sich auf 14 Einzimmer-Wohnungen und acht Zweizimmerwohnungen verteilen. Die Einzimmerwohnungen wurden zu drei Gruppenwohnungen zusammengelegt, welche jeweils über eine größere Küche verfügen und so den Gemeinschaftsgedanken aufgreifen. Der verbindliche Betreuungsvertrag, der bei Einzug in die Wohnanlage abgeschlossen werden muss, umfasst die tägliche Präsenz eines Ansprechpartners, einen Notrufdienst, die Koordination von Terminen sowie die Vermittlung von weiteren Leistungen. Wenngleich das Projekt mit

Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalens errichtet wurde, ist für den Bezug einer Wohnung nicht zwangsweise ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, wenn eine Fehlbelegungsabgabe gezahlt wird.

Die evangelische Kirchengemeinde der Stadt Erkelenz unterhält darüber hinaus ein Altenwohnprojekt, welches bereits Anfang der 1970er Jahre errichtet wurde und seit 2006 „Paul-Pfeiffer-Haus“ heißt. Insgesamt gibt es in der Wohnanlage 13 Wohnungen, die mit Wohnflächen zwischen 40 und 65 m² für ein bis zwei Personen geeignet sind und deren Bewohner von einer Betreuungskraft Unterstützung in der Lebensführung erhalten. Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung in dieser Anlage ist ein Wohnberechtigungsschein. Darüber hinaus ist das „Paul-Pfeiffer-Haus“ Treffpunkt für regelmäßig stattfindende Treffen.

Ein Projekt im Betreuten Wohnen aus dem Jahr 2001 ist der „Wohnpark Glück Auf“ des Caritasverbandes für die Region Heinsberg. In zwei Häusern werden insgesamt 60 Wohnungen offeriert, welche ähnlich wie die bereits vorgestellten Wohnanlagen über ein Grundbetreuungsangebot verfügen. Durch ein abgestuftes Angebot an sozialen Leistungen wird zur Aufrechterhaltung der sozialen Kontakte und der Lebensaktivitäten beigetragen. Der Grundbetreuungsservice umfasst unter anderem einen Hausnotruf, regelmäßige Sprechzeiten mit einer Betreuungskraft, Beratungs- und Hilfsangebote bei persönlichen oder dienstleistungsbezogenen Fragestellungen, die Vermittlung von Diensten, Hilfe bei Behördengängen sowie die Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Freizeitaktivitäten.

Im Neubaugebiet „Oerather Mühlenfeld“ wird aktuell (Fertigstellung 2011) eine Wohnanlage mit insgesamt 26 Wohnungen errichtet, welche sich sowohl an die Zielgruppe der Senioren als auch an alleinerziehende Eltern richtet. 22 der Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 65 m² werden Seniorenhaushalten vorbehalten. Die Wohnungen verfügen jeweils über zwei Zimmer, um Schlaf- und Wohnbereich voneinander trennen zu können und teilweise über einen Balkon. Die vier weiteren Wohnungen sind für alleinerziehende Eltern bestimmt, verfügen über 55 bis 59 m² und drei Zimmer und haben teilweise einen Dachterrassenzugang. Auf Wunsch können niedrigschwellige Betreuungsleistungen in Anspruch genommen werden. Aufgrund öffentlicher Förderung sind die Mietkosten für die Wohnungen mit 4,85 Euro/m² niedrig angesetzt, sodass für den Bezug einer Wohnung in diesem Wohnprojekt ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.

Im regionalen Vergleich stellt sich das Angebot an altersgerechten Wohnungen, die über ein Serviceangebot verfügen, in Erkelenz vergleichsweise gut dar. So verfügt die Stadt Erkelenz in absoluten Zahlen an 244 Plätzen und wird demnach nur von Hückelhoven mit insgesamt 317 altersgerechten Wohnungen überboten. Gemessen an der Einwohnerzahl zeigt sich, dass das Niveau in Erkelenz als überdurchschnittlich bezeichnet werden kann: So kommen auf 1.000 Einwohner derzeit etwa 5,3 altersgerechte Wohnungen mit Serviceangebot. Der Spitzenreiter ist hierbei mit 8,1 Plätzen pro 1.000 Einwohner ebenfalls die Stadt Hückelhoven.

Tabelle 25: Anzahl altersgerechter Wohnungen mit Service-Angebot im regionalen Vergleich

Stadt/Gemeinde	Anzahl altersgerechter Wohnungen mit Service-Angebot	Anzahl altersgerechter Wohnungen mit Service-Angebot auf 1.000 EW
Hückelhoven	317	8,1
Gangelt	64	5,5
Erkelenz	244	5,3
Geilenkirchen	81	2,9
Heinsberg	120	2,9
Übach-Palenberg	70	2,8
Wassenberg	49	2,8
Selfkant	23	2,2
Waldfeucht	11	1,2
Wegberg	2	0,07

Quelle: Kreis Heinsberg, IT.NRW, eigene Berechnungen

Altersgerechte Wohnungen ohne Betreuung

Die Anzahl an altersgerechten Wohnungen ohne Servicepauschale ist nur schwer genau einzuschätzen. An dieser Stelle erfolgt jedoch eine Aufschlüsselung der bei der Recherche und den durchgeführten Experteninterviews identifizierten altersgerechten Wohnanlagen.

Aktuell entsteht an der Xantener Straße in Erkelenz ein Mehrfamilienwohnhaus, welches über zwölf Wohnungen mit etwa 50 m² und über eine Gruppenwohnung, in der Platz für bis zu acht Bewohner ist, verfügt. Zu der Gruppenwohnung gehört eine Gemeinschaftsaufenthaltsfläche sowie ein Büro, in dem der Betreuungsdienst untergebracht ist. Die weiteren altersgerechten Wohnungen verfügen auf den 50 m² über zwei Zimmer, um einen separaten Schlafraum zur Verfügung stellen zu können. In der Gruppenwohnung finden sich insgesamt acht kombinierte Wohn- und Schlafräume auf einer Fläche von jeweils 30 bis 35 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen.

Auch der Erkelenzer Bauverein ist seit einigen Jahren sowohl im Umbau als auch im Neubau von altersgerechten, barrierearmen Wohnungen tätig. Beispielhaft seien an dieser Stelle zwei Projekte genannt, welche dem steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten entgegenkommen. So investiert der Bauverein derzeit in die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses an der Ostpromenade im Erkelenzer Innenstadtbereich. Während im Erdgeschoss des neuen Gebäudes Gewerbe- und Dienstleistungsflächen entstehen, werden in den Obergeschossen barrierefreie Mietwohnungen mit einer Fläche von 53 bis 73 m² errichtet. Ein weiteres Neubauprojekt wurde im Lambertusweg verwirklicht. Im Lambertusweg startete der Bauverein seine Neubauprogramme bereits nach dem II. Weltkrieg. Viele der Bewohner, die Anfang der 1950er Jahre in diese Wohnungen gezogen sind, leben noch heute dort und sind gemeinsam mit den Gebäuden gealtert. Die Häuser am Lambertusweg waren seit dem Jahr 2003 Gegenstand einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme, die jedoch insbesondere die Energieeffizienz in den Vordergrund stellte. Die Schaffung barrierefreier Standards im Bestand ist jedoch in den wenigsten Fällen technisch oder ökonomisch zu verwirklichen. Das in den Bestandswohnungen im Lambertusweg fehlende Angebot an barrierefreien Wohnungen konnte jedoch durch eine Nachverdichtungsmaßnahme ausgeglichen werden. Der Erkelenzer Bauverein hat mit einem ergänzenden Neubau in der Bestandssiedlung insgesamt neun Wohnungen mit Niedrigenergiehausstandards und Barrierefreiheit geschaffen. Das Gebäude wurde in der Größe und Farbgestaltung der umgebenden Bebauung angepasst. Die Erschließung erfolgt über verglaste Laubengänge sowie über einen Aufzug.

6.2. Nachfragepotenzial im betreuten Wohnen

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen mit niedrigschwelligem Betreuungsangebot für die Stadt Erkelenz berechnet.

- Im Rahmen der Analyse wird die Betrachtung auf die Zielgruppen der Personen in einem Alter ab 60 Jahren gerichtet. In Erkelenz werden laut der verwendeten Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 rund 15.528 Personen in diesem Alter leben.
- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2030 rund 854 Personen in Erkelenz leben.¹²
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“ wird für Erkelenz ein Durchschnitt von 1,35 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von 632 Haushalten.

¹² Die Pflegequoten wurden anhand der Pflegestatistik des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des statistischen Bundesamtes errechnet

- Laut der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes werden derzeit rund 32 Prozent der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Quote, welche den bundesdeutschen Durchschnitt angibt und nicht zwischen ländlichen und städtischen Gebieten differenziert. Die Analyse des Marktes für betreute Wohnungen in Erkelenz hat ergeben, dass bereits aktuell eine sehr hohe Nachfrage nach dieser Wohnform besteht. Vor dem Hintergrund, dass laut Pflegestatistik ein Trend hin zur professionellen Pflege erwartet wird und die Befragung der Erkelenzer Haushalte eine hohe Affinität für das Betreute Wohnen ergab¹³, wird die Quote von 32 auf 50 Prozent angehoben. In Erkelenz betrifft dies somit im Jahr 2030 rund 320 Haushalte.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen und sich in Neuplanung befindlichen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber (244 WE), und zieht das Wohnprojekt in Erkelenz-Lövenich mit seinen 30 Wohneinheiten davon ab, da sich dieses Projekt nicht explizit an ältere Haushalte richtet, ergibt sich zukünftig noch ein Potenzial von etwa 110 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen.

Bei diesem Vorgehen werden Mieter und Eigentümer gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

6.3. Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen ohne Betreuung

Zur Bedarfs- und Nachfrageermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen:

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter zwischen 60 und 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren beträgt im Jahr 2030 rund 9.039 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in dem Alter rd. 1,4 Personen pro Haushalt.
- Im Projekt "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen ab 60 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht. Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte in hochverdichteten Kreisen in Westdeutschland eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren.
- Überträgt man die Ergebnisse auf die Erkelenzer Haushalte und berücksichtigt, dass innerhalb der Gruppe der älteren Haushalte die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht aufweist und folglich nicht einbezogen werden dürfen, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 2.386 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altengerechter Wohnalternativen in Frage kommen.
- In einer Befragung der Erkelenzer Haushalte im Jahr 2007 wurden die Wohnwünsche getrennt nach Altersgruppen untersucht. Demnach äußerten etwa 40 Prozent der Haushalte zwischen 60 und 80 Jahren eine Umzugsbereitschaft in eine seniorengerechte Wohnung ohne Service-Leistungen. Dies entspricht einem Potenzial von 955 Haushalten, die in Erkelenz eine altersgerechte barrierearme Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.

¹³ Die Befragung „Altersgerechte Wohnformen“, welche 2007 in Erkelenz durchgeführt wurde, ergab, dass 50 Prozent der 60- bis unter 69-Jährigen und 40 Prozent der 70- bis unter 79-Jährigen den Umzug in das „Betreute Wohnen“ als erstrebenswert erachten.

- In einem nächsten Schritt wird diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen gegenüber gestellt. Für die Stadt Erkelenz existieren nur näherungsweise Schätzungen über den Bestand an altersfreundlichen und altersgerechten Wohnungen. Unter Berücksichtigung vorhandener öffentlich geförderter, barrierefreier und frei finanzierten Wohnungen im Neubau schätzt InWIS den Bestand an altersgerechten Wohnungen auf etwa 200 Wohneinheiten. Aus diesem Grund kann für dieses Teilssegment ein deutlicher Nachholbedarf von mindestens 750 Wohneinheiten konstatiert werden.
- Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad oder eine Rampe im Hauseingang), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher keineswegs mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden.

Des Weiteren sei auf folgende Entwicklungstrends hingewiesen, die das Wohnen im Alter beeinflussen können:

- Marktexperten weisen auf eine spürbare Gruppe von älteren Haushalten hin, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, um ihre dritte Lebensphase in zentraler infrastrukturell gut ausgestatteter Lage in Erkelenz zu verbringen. Solange die Immobilien an jüngere Familien verkauft werden können, wird diese Gruppe auch weiterhin am Markt zu finden sein. Neben der Möglichkeit, betreutes Wohnen in einem der Wohnprojekte in Erkelenz in Anspruch zu nehmen, äußern die ehemaligen Hausbesitzer jedoch auch den Wunsch, in einer altersgerechten und barrierefreien Eigentumswohnung ihren Lebensabend zu verbringen. Aus diesem Grund muss dieser Gruppe von Nachfragern ebenfalls eine wichtige Bedeutung zugesprochen werden.
- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichend private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-)vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringt.
- Die Studie Wohntrends 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass im Segment altersgerechten Wohnens nur mit einem vergleichsweise langsamen Vordringen neuer Technologien in den Wohnbereichen zu rechnen ist - quasi durch die natürliche Alterung jüngerer Pioniergruppen, die technische Innovationen nutzen und im Markt etablieren. Für die Verbreitung des ambient assisted living und für Smart Home Technologien wird es also noch etwas Zeit brauchen. Die Nachfrage nach technischer Ausstattung konzentriert sich auf technische Lösungen zur Erhöhung der hausinternen Sicherheit, d.h. auf Sicherheits-Meldesysteme.

6.4. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Betreutes Wohnen

Der Vergleich der vorhandenen Angebote und der errechneten Nachfragepotenziale offenbart zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Nachfrageüberhang in diesem Teilmarkt. Marktexperten und Betreiber von betreuten Wohnanlagen bestätigen anhand vorhandener Wartelisten und Wohnungsgesuchen, dass der Bedarf nicht gedeckt ist. Insbesondere im preisgünstigen und mittelpreisigen Segment sind in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen.

Insgesamt sind bis 2030 etwa 110 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen zu verwirklichen. Es wird empfohlen, etwa alle drei bis vier Jahre jeweils ein Wohnprojekt mit etwa 20 Wohneinheiten zu schaffen, um der Nachfrage in diesem Teilmarkt gerecht zu werden. Der Fokus sollte hierbei auf klein dimensionierten Ge-

bäuden liegen.

Der Wohnstandort für eine Wohnanlage im betreuten Wohnen sollte in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Ausstattung besitzen, welche eine fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsangebotes gewährleistet. Die Schaffung betreuter Wohneinheiten sollte sich aus diesem Grund auf die integrierten Lagen in der Stadt Erkelenz konzentrieren. Hierzu zählen neben dem eigentlichen Stadtkern als zentraler Siedlungsbereich auch die direkt angrenzenden Ortsteile, die über den ÖPNV gut an den Stadtkern angebunden sind. Auch der Ortsteil Gerderath verfügt über Nachfragepotenziale für altersgerechte Wohneinheiten, da in den Beständen der 1960er bis 1970er Jahre ein Generationenwechsel ansteht und somit für die älteren Generationen Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten im angestammten Wohnquartier besteht.

Das Versorgungsangebot sollte über die reine Lebensmittelversorgung hinausgehen und auch medizinische Angebote und Dienstleistungen, z.B. in Form einer Sparkasse oder einer Poststelle, umfassen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung sind neue Wohnanlagen, die medizinische oder Nahversorgungsangebote im Gebäude integrieren. Standorte auf der "grünen Wiese" sind zu vermeiden, da sie nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

- ein differenzierteres Dienstleistungsangebot, das den Bewohnern gewährleistet, auch bis zum Lebensende in der Einrichtung verbleiben zu können
- höhere finanzielle Spielräume für die Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, Mahlzeitenservice, Reinigungsdiensten usw.)

Bei der Verwirklichung von betreuten Wohnanlagen, die sich in direkter Nähe zu einem Alten-/Pflegeheim befinden, ist jedoch auf eine Abgrenzung zu achten, die das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung berücksichtigt. Denkbar ist hierbei zum Beispiel die Abgrenzung der betreuten Wohneinheiten vom angegliederten Alten-/Pflegeheim durch architektonische Alleinstellungsmerkmale (z.B. andere Fassadengestaltung, Gestaltung des Eingangsbereiches).

Im Neubau und im Bestand sind zwei wichtige Schwerpunkte zu setzen:

- Im unteren Preissegment bis max. 5,50 Euro/m² erlaubt der anvisierte Mietpreis keinen frei finanzierten Neubau, allenfalls die Umnutzung eines bedarfsgerechten Gebäudes zum Zwecke des betreuten Wohnens. Zudem können über die Wohnraumförderung geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung in frei finanzierte Wohnanlagen integriert werden. Neben der Miete ist zu beachten, dass auch der Betreuungsumfang für die Seniorenhaushalte mit geringen Einkommen nicht zu hoch liegen darf. Einen passenden preiswerten, wenngleich vom Leistungsumfang her beschränkten Service im Sinne einer Minimalversorgung können nur soziale Anbieter leisten, die für ein geringes monatliches Entgelt eine telefonische Erreichbarkeit in Bedarfsfällen und die Organisation professioneller Altenhilfe sicherstellen, notfalls auch kleinere unentgeltliche Leistungen erbringen. Im unteren Preissegment sind kleine Wohnungen mit max. 65 m² und zwei Zimmern, für ein bis zwei Personen, nachfragegerecht.

- Bei der Verwirklichung von Wohnprojekten im frei finanzierten Bereich im mittleren Preissegment, welches von 5,50 bis etwa 7,00 Euro/m² reicht, sollte, ähnlich wie im preisgünstigen Segment, eine niedrige Grundbetreuung angestrebt werden, welche jedoch mithilfe eines breiten Angebots an Wahlleistungen, die auf Wunsch hinzu gebucht werden können, erweitert werden kann. Wohnungen für Paare und Singles mit zwei bis drei Zimmern und einer Größe von maximal 70 m² können in diesem Preissegment als nachfragegerecht bezeichnet werden. Ein niedriger Grundservice, der auf Wunsch auf weitere Leistung erweiterbar ist und auch kurzfristige und temporäre Leistungen umfasst, stellt eine flexible Möglichkeit dar, sich an den ändernden Bedürfnissen der Zielgruppe zu orientieren. Das Angebot eines Wahlkatalogs mit verschiedenen Dienstleistungen, darunter z.B. pflegerische Dienste oder Essens- und Wäschedienste, bietet den Vorteil der transparenten Kostenaufschlüsselung nach Miete, Nebenkosten, Serviceleistungen und hinzugebuchten Zusatzleistungen.
- Von der Realisierung hochpreisiger Angebote (> 7,00 Euro/m²) ist kurz- bis mittelfristig in Erkelenz abzuraten. Die Nachfragesituation belegt, dass im Fokus der Nachfrager insbesondere kleine und günstige Wohnungen stehen, die für ein bis zwei Personen geeignet sind. Größere Wohnungen mit über 70 m² werden am Markt verhaltener nachgefragt, da die Gesamtkosten mit der Wohnfläche deutlich ansteigen und in vielen Fällen nicht zu finanzieren sind.

Altersgerechte Wohnungen ohne Betreuung

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials für altersgerechte Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot sind, ohne einen Umbau im Bestand nicht zu realisieren. Der zukünftige Bedarf von mindestens 755 Wohneinheiten ist zu etwa zwei Dritteln durch Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Bestand zu decken. Somit bleiben etwa 252 Wohneinheiten, deren Bedarf bis zum Jahr 2030 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen gedeckt werden sollte.

Im Bereich des Wohnungsneubaus ist sowohl das Segment der Mietwohnungen als auch der Markt für Eigentumswohnungen abzudecken, um auch die Zielgruppe der älteren Menschen anzusprechen, die vom großzügigen Eigenheim in die kleinere Eigentumswohnung ziehen möchten. In Gesprächen mit Marktexperten wurde darüber hinaus deutlich, dass auch im Segment der altersgerechten Eigenheimformen in Erkelenz ein hoher Bedarf besteht (z.B. in Form von altersgerechten Bungalows). Diese werden im Kapitel „Wohneigentumsbildung“ bei den Handlungsempfehlungen zum Eigenheimbau weiter vertieft, während sich die Empfehlungen an dieser Stelle an den Neubau von seniorengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau beziehen.

Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. zehn bis 20 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Beförderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Eine Barrierefreiheit nach DIN 18025 ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht erforderlich, je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Darüber hinaus ist beim Neubau von altersgerechten Wohnungen darauf zu achten, ein abgetrenntes Schlafzimmer zu verwirklichen. Generell ist festzuhalten, dass der Schnitt einer Wohnung, der ausreichend Bewegungsflächen erlaubt, wichtiger ist, als die reine Größe einer Wohnung.

Die Barrierereduzierung fängt jedoch nicht erst in der Wohnung, sondern bereits an der Haustür an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag und sollen insbesondere beim Neubau von Wohnungen vermieden werden. Haus- und Wohnungseingänge mit schwellenfreiem Zugang sind darüber hinaus ideal, um eine langfristige Selbstständigkeit des älteren Personenkreises zu gewährleisten. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Lifte, Rampen und Treppenlifte stellen beispielhafte Maßnahmen dar, die beim Neubau von altersgerechten Wohnungen in der Planung mit bedacht werden sollten. Ebenso müssen Barrierereduzierungen

im öffentlichen Raum umgesetzt werden: z.B. abgesenkte Bürgersteige oder verlängerte Grünphasen bei Ampeln.

Auch innerhalb der Wohnung existieren oftmals Hindernisse und Barrieren, welche die Bewegungsfähigkeit älterer Menschen einschränken und beim Neubau von Wohnungen vermieden werden können. So haben ältere oder bewegungseingeschränkte Personen insbesondere in kleinen Zimmern die größten Probleme. Das Badezimmer solle beim Neubau von Wohnraum nicht nur groß genug dimensioniert sein, um ausreichend Bewegungsfläche zu gewährleisten, sondern darüber hinaus in puncto Funktionalität und Sicherheit geplant werden. Hierbei sind schon kleine Maßnahmen, wie das Anbringen von Haltegriffen sinnvoll. Dazu müssen Wände jedoch ausreichend Stabilität gewährleisten. Die Schaffung von niedrigpreisigen und quartiersnahen Wohnmöglichkeiten, die zum einen eine Bezahlbarkeit und zum anderen einen Bezug zum Lebensraum der Betroffenen gewährleisten, stellt ein wichtiges künftiges Handlungsfeld in Erkelenz dar. Die Bedeutung dieses Handlungsfeldes zeigt sich an der steigenden Anzahl an einkommensschwachen Haushalten. Die Schaffung altersgerechter Wohnmöglichkeiten in Form barrierearmer Wohnungen im unteren Preissegment, welche den Anforderungen der festgelegten Kosten der Unterkunft entsprechen, hat somit eine immer wichtiger werdende Bedeutung.

Neben dem Wohnungsneubau sollten der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums gleichermaßen im Fokus stehen. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Maßnahmen, welche die Aufrechterhaltung des selbstständigen Lebens gewährleisten, können den Umzug in eine ungewohnte Umgebung ersparen und das selbstbestimmte Leben im eigenen Zuhause ermöglichen. Eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums kommt nicht nur den älteren Bewohnern zu Gute, sondern erleichtert allen Altersgruppen das Wohnen und Leben. So erfreuen sich auch Familien mit Kinderwagen über einen stufenlosen Haus- oder Wohnungseingang und ein Bad, in dem es ausreichend Bewegungsflächen gibt. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer Anpassung des Wohnraums. Um Kosten zu sparen, bietet es sich in vielen Fällen an, alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit ohnehin notwendig werdenden Modernisierungsaktivitäten zu verbinden. Hierbei ergibt sich nicht nur der Vorteil der Kostenersparnis, sondern es lässt sich auf der anderen Seite auch vermeiden, dass zum Beispiel Grundrissveränderungen durchgeführt werden, welche im Nachhinein nicht mehr an die Bedürfnisse Älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen anpassbar sind.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass es hinsichtlich der Schaffung altersgerechter Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen und Wohnungsumbau von absoluter Notwendigkeit ist, dass dies nicht ausschließlich von Wohnungsunternehmen getragen werden kann. Im Gegenteil liegt der größte Handlungsbedarf bei den Gruppen der Selbstnutzer und privaten Kleineigentümer. Private Eigentümer, als Selbstnutzer oder Kleinvermieter sind gefordert, ihre Wohnungsbestände an die veränderten Marktbedürfnisse und die besonderen Ansprüche älterer und/oder mobilitätseingeschränkter Personen anzupassen. Bekannt ist jedoch, dass Umbaumaßnahmen von privaten Einzeleigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Erkelenz kommt daher die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern zu fördern. Hierbei kann für die Zielgruppe ein transparenter Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Wohnraumförderprogramm NRW 2011, Krankenkassen) ebenso hilfreich sein wie eine breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen, beispielsweise über die Bekanntmachung von bereits umgesetzten und bedarfsgerechten Maßnahmen in der Stadt Erkelenz auf der städtischen Homepage oder durch Kooperationen mit der Kreishandwerkerschaft. Deutlich werden kann dabei, dass bereits kleine Maßnahmen helfen. Wichtig ist es, diese Zielgruppe zu sensibilisieren, zu informieren und Anreize zu schaffen. Hier könnten beispielsweise zukünftig gemeinsam mit Erkelenzer Finanzierungsinstituten neue Kreditangebote diskutiert werden oder gemeinsam mit Haus & Grund Informationsabende organisiert werden. Im Rahmen dieser Bemühungen sollte direkt ganzheitlich agiert werden und neben dem altersgerechten Umbau auch das energetische Modernisieren mit angesprochen werden.

7. Handlungsfeld Wohneigentumsbildung

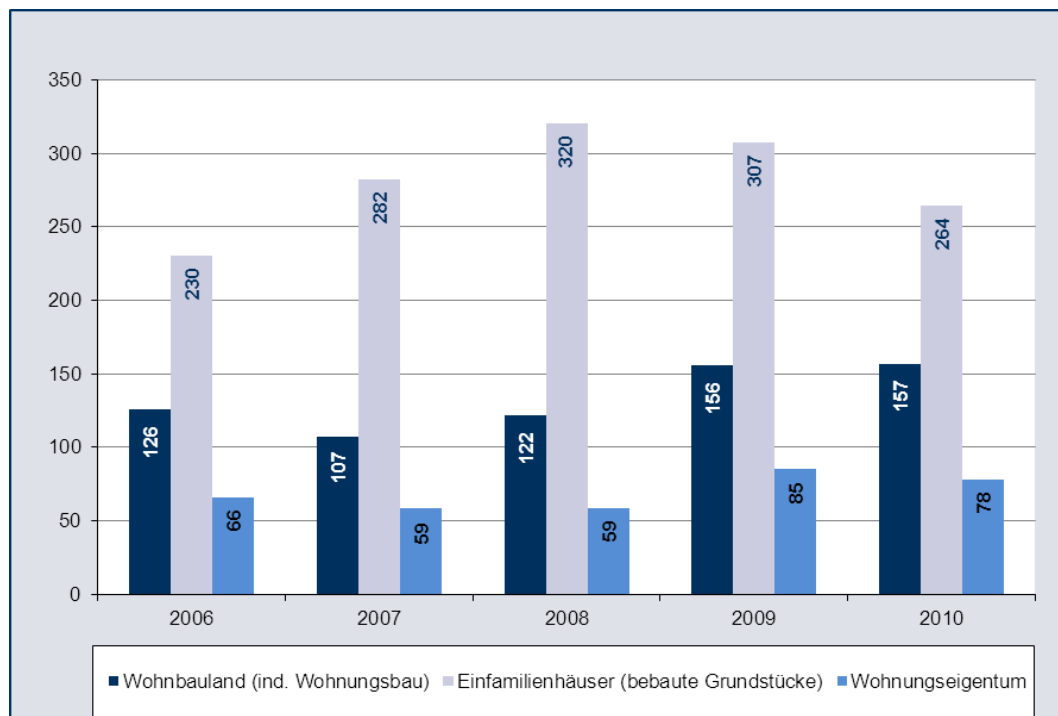
Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht die Frage, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohneigentum in Erkelenz entwickeln wird und welches Wohnungsangebot zu schaffen ist, damit die Wohnwünsche realisiert werden können.

7.1. Aspekte der Eigenheimnachfrage

Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Die größte Kaufaktivität in Erkelenz findet im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser statt, hier wurden im Zeitraum 2006 bis 2010 insgesamt 1.403 Kauffälle registriert. Mit einem nennenswerten Abstand folgt der Verkauf von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, also den Eigenheimneubau und an dritter Stelle der Verkauf von Eigentumswohnungen. Im Segment der Eigentumswohnungen sind innerhalb des Betrachtungszeitraums nur geringfügige Schwankungen in der Höhe der Verkaufszahlen und somit eine Marktstabilität festzustellen. Dies stellt sich in den Teilmärkten des Wohnbaulandes und der bebauten Grundstücke anders dar. Hier sind zwischen den Betrachtungsjahren deutlichere Schwankungen in der Höhe der Kaufaktivitäten abzulesen. Während bei den bebauten Grundstücken bis zum Jahr 2008 eine Steigerung der Verkaufsfälle abzulesen ist, welche in den darauf folgenden Jahren wieder an Dynamik verliert, zeigt sich im Segment des Wohnbaulandes eine Steigerung der Verkaufsfälle von ehemals 126 Flächen im Jahr 2006 auf 157 Fälle im Jahr 2010 – eine Tatsache, die u.a. auf den den durch die Umsiedlungen entstehenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen zurückzuführen ist.

Abbildung 34: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten in der Stadt Erkelenz

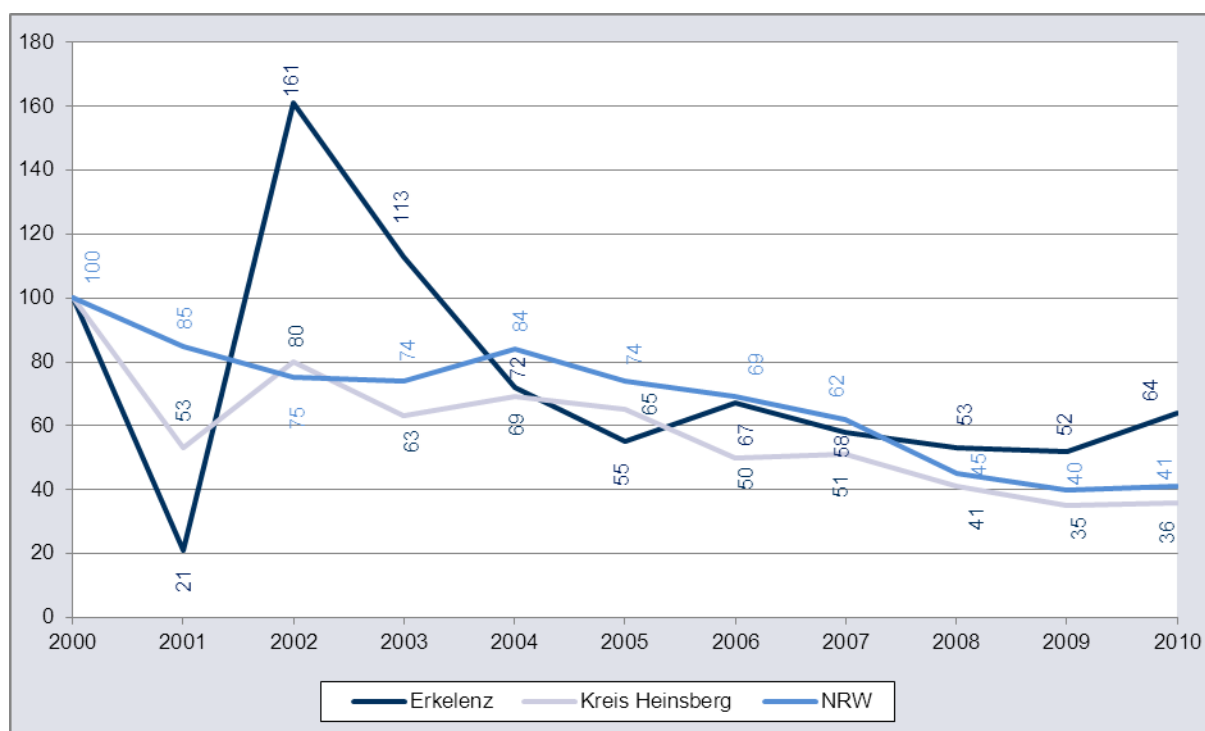


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg, eigene Darstellung

Im Segment der Eigenheime lag der Mittelwert der Bauintensität von 2000 bis 2010 bei 0,94 Wohneinheiten pro 100 Bestandswohnungen und lag damit leicht über dem Kreiswert von 0,84 und deutlich über dem Landesdurchschnitt von 0,34. Auch in diesem Segment ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im betrachteten Zeitraum rückläufig. Das Niveau der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich in Erkelenz seit 2004 vergleichbar zum Kreis Heinsberg und zum Landesdurchschnitt entwickelt. Das Jahr 2002 stellt demgegenüber eine Spitze im Baufertigstellungsniveau in Erkelenz dar, welche deutlich von den Kreis- und Landeswerten abweicht. Diese ist auf zahlreiche Neuausweisungen von Baugebieten im Erkelenzer Stadtgebiet zurückzuführen.

Im regionalen Vergleich hat sich die Abschwächung des Niveaus in Erkelenz in geringerem Maße bemerkbar gemacht: Die Baufertigstellungen in Erkelenz betragen im Jahr 2010 noch 64 Prozent ihres Ausgangswertes im Jahr 2000, während sich im Kreis Heinsberg und in NRW die Abschwächung deutlicher vollzogen hat. Seit dem Jahr 2008 ist darüber hinaus eine positive Dynamik in der Bautätigkeit von Eigenheimen zu erkennen, die maßgeblich auf den durch die Umsiedlungen bedingten Neubau an den Umsiedlungsstandorten zurückzuführen ist. Die ersten beiden Umsiedlungsstandorte Erkelenz-Kückhoven und Erkelenz-Nord waren zur Mitte des Jahres 2007 erschlossen, so dass im Anschluss daran erste Umsiedler mit dem Bau ihrer neuen Eigenheime begannen – eine Tatsache, die sich auch in den Baufertigstellungszahlen niederschlägt.

Abbildung 35: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg ausgewiesenen Baulandpreise eignen sich für einen regionalen Vergleich der Erkelenz umgebenen Städte und Gemeinden. Demnach beträgt der durchschnittliche Preis für Grundstücke für den Eigenheimbau in mittleren Wohnlagen der Stadt Erkelenz 120 Euro. Im Jahr 2010 wurden innerhalb des Kreises Heinsberg die höchsten Bodenpreise in Erkelenz, Wegberg sowie in bevorzugten Wohnlagen der Städte Geilenkirchen und Heinsberg erzielt. Überboten werden diese Bodenpreise im regionalen Vergleich nur noch von der Großstadt Mönchengladbach, welche sich östlich des Kreises anschließt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen gemittelten Durchschnittswert, der laut Einschätzung von Marktexperten das tatsächliche Bodenpreisniveau in Erkelenz nur unzureichend widerspiegelt. Der Gutachterausschuss hat daran anknüpfend eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Wohnquartieren in Erkelenz veröffentlicht. Demnach staffeln sich die Bodenrichtwerte im Stadtkern Erkelenz wie folgt: Im Neubaugebiet Oerather Mühlenfeld werden Preise von

durchschnittlich 145 Euro/m² erzielt, während die Wohngebiete Schulring und Marienviertel z.B. Preise um 170 Euro/m² aufweisen. Mit zunehmender Nähe zum Stadtkern steigen die Bodenpreise an. So wird für den Zentrumsbereich im Marktbereich ein Preis von durchschnittlich 400 Euro/m² angegeben, während beispielsweise das Gebiet am Promenadenring einen Wert von 250 Euro/m² erreicht. Der gemittelte Wert in Höhe von 200 Euro/m² verdeutlicht somit nicht die deutliche Preisspreizung der Bodenpreise in Erkelenz und berücksichtigt damit nicht, dass auch deutlich günstigere Bodenpreise, u.a. in den derzeit entwickelten Neubaugebieten, verwirklicht werden.

Tabelle 26: Übersicht Bodenrichtwerte

Stadt	Gute Lage (€/m ²)	Mittlere Lage (€/m ²)	Einfache Lage (€/m ²)
Waldfeucht	110	105	100
Gangelt	125	115	95
Hückelhoven	135	115	100
Übach-Palenberg	140	115	105
Selfkant	145	130	120
Wassenberg	150	95	90
Heinsberg	150	110	100
Wegberg	150	120	115
Geilenkirchen	155	100	90
Erkelenz	200	120	105
Mönchengladbach	300	220	150

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

Bereits im Jahr 1997 wurden in den politischen Gremien der Stadt Erkelenz Gespräche über die damalige Situation auf dem Grundstücksmarkt geführt, welche dadurch gekennzeichnet war, dass zu wenig baureife Grundstücke vorhanden waren bzw. die vorhandenen Flächen nicht auf dem freien Grundstücksmarkt angeboten wurden, da sie von Alteigentümern zurückgehalten wurden. Die daraus resultierende überdurchschnittliche Steigerung der Baulandpreise und Bodenrichtwerte führte dazu, dass im Jahr 1998 die Grundstücksentwicklungsgesellschaft gegründet wurde – mit dem Ziel, preiswertes Wohnbauland zu schaffen, das auf dem freien Grundstücksmarkt verfügbar sein sollte. Seit Gründung der GEE wurden bereits über 500 Grundstücke entwickelt, die von der GEE meist unter dem jeweiligen Bodenrichtwert veräußert wurden¹⁴.

7.2. Der Markt für Eigenheime

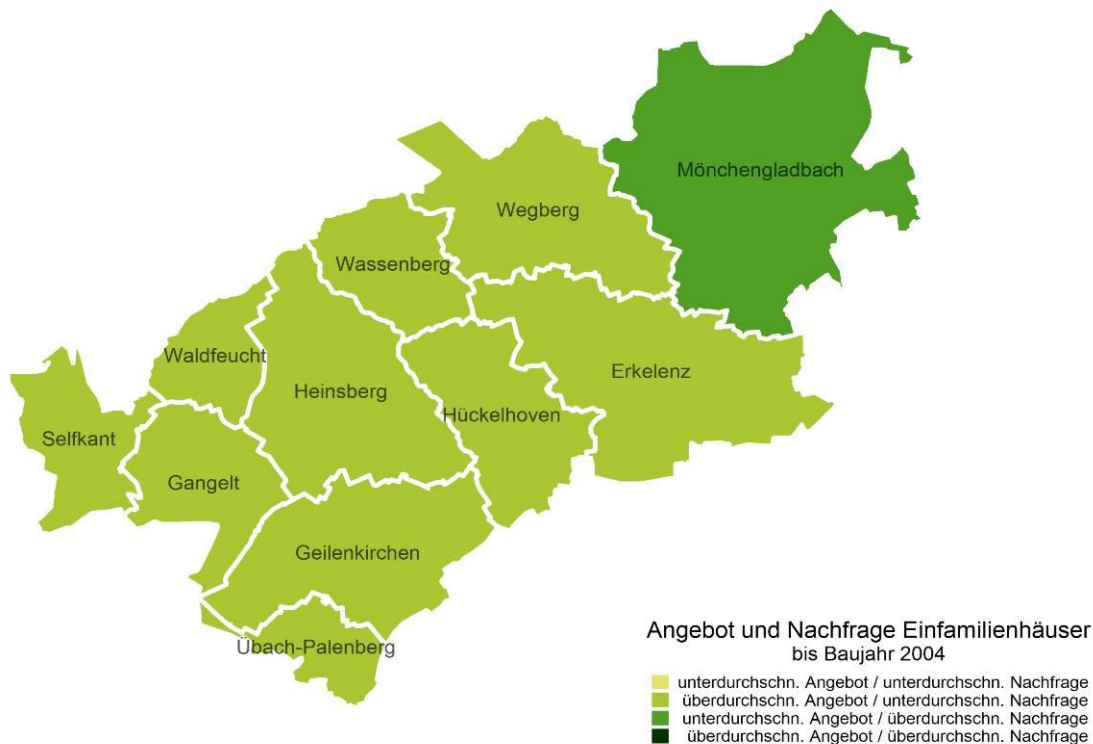
Die folgenden Abbildungen zeigen, wie sich der Eigenheimmarkt in der Stadt Erkelenz im regionalen Wettbewerb aufstellt. Stellvertretend wird im Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser das Angebot an Häusern, die Nachfrage und das Preisniveau teilräumlich abgebildet und Erkelenz mit angrenzenden Städten und Gemeinden verglichen.

Im Bereich der Bestandseigenheime zeigt sich in Erkelenz eine Situation, welche mit allen weiteren Städten und Gemeinden des Kreises Heinsberg vergleichbar ist: Ein relativ großes Angebot trifft in diesen Kommunen auf eine nur verhaltene Nachfrage. Im regionalen Vergleich zeigen sich erst in Mönchengladbach Hinweise auf einen starken Teilmarkt, da ein unterdurchschnittliches Angebot auf eine erhöhte Nachfrage trifft. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Marktlage, die nicht nur für die Region des Kreises Heinsberg zutreffend ist, sondern fast den gesamten ländlichen Raum außerhalb der Ballungszentren kennzeichnet. Geschuldet ist diese Situation unter anderem der Tatsache, dass das Angebot an Bestandsimmobilien in den dicht besiedelten Regionen NRWs aufgrund des höheren Anteils an Geschosswohnungen und der höheren Baulandpreise deutlich geringer ist als in den ländlicheren Regionen. Die Rückkopplung mit Marktexperten hat jedoch ergeben, dass in Erkelenz auch im Eigenheimbereich ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau vorherrscht. So hat sich der Markt für Eigenheime in den letzten Jahren durchaus positiv entwickelt und sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment wird auf eine zufriedenstellende Nachfrage verwiesen.

¹⁴ Vgl. www.gee-erkelenz.de

Hinzu kommt, dass ein Teil der Nachfrage aus der umsiedlungsbedingten Entwicklung auf dem Eigenheimmarkt resultiert. So sind von der Umsiedlung betroffene Haushalte nicht nur an einem Neubaeigenheim an den Umsiedlungsstandorten interessiert, sondern fragen auch Bestandsimmobilien nach, die sich zumeist in integrierten Lagen der Stadt befinden. Im Vergleich mit weiteren Städten des Kreises Heinsberg weist Erkelenz darüber hinaus einige wichtige Lagevorteile auf, welche die Eigenheimnachfrage positiv beeinflussen: Neben der sehr guten familienorientierten Infrastruktur in Form von Kindergärten und Schulen (z.B. am Schulring) ist auch die gute verkehrliche Anbindung ein Vorteil, der es Pendlern ermöglicht, in Erkelenz zu wohnen und in einer anderen Stadt zu arbeiten.

Abbildung 36: Angebot und Nachfrage nach Bestandseigenheimen im regionalen Vergleich

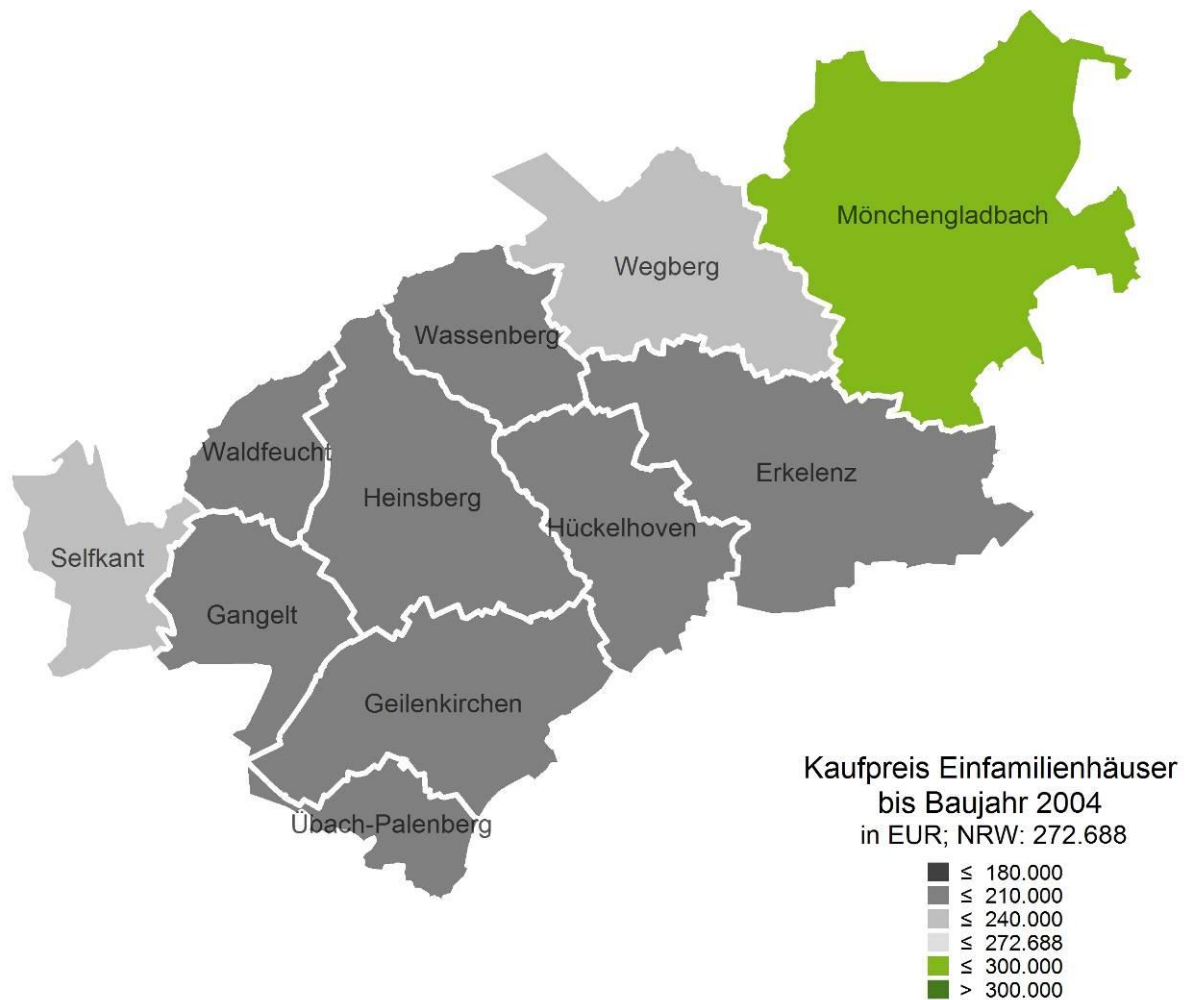


Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Einfamilienhäuser aus dem Bestand werden in NRW und auch in der Region des Kreises Heinsberg in vielfältigen Qualitätsstandards und Preisklassen angeboten. Neben der Ausstattung eines Objektes ist es jedoch die Grundstücksgröße, welche für den Preis entscheidend ist.

Die Angebotspreise von freistehenden Eigenheimen im Kreis Heinsberg liegen deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 272.688 Euro. Während Erkelenz, ähnlich wie Hückelhoven, Wassenberg, Heinsberg, Geilenkirchen, Übach-Palenberg, Gangelt und Waldfeucht ein günstiges Preisniveau von bis zu 210.000 Euro erzielt, weisen die Städte Wegberg und Selfkant ein Preisniveau auf, welches der darüber liegenden Kategorie von bis zu 240.000 Euro zugehörig ist. Mönchengladbach sticht bei Betrachtung der Preise hervor, da in dieser Stadt im Vergleich zum Kreis Heinsberg überdurchschnittliche Preise von bis zu 300.000 Euro für ein freistehendes Eigenheim erzielt werden und sich Mönchengladbach somit hinsichtlich der Preise für Bestandsimmobilien eher in Richtung des Düsseldorfer Raumes orientiert.

Abbildung 37: Preise für Bestandseigenheime im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

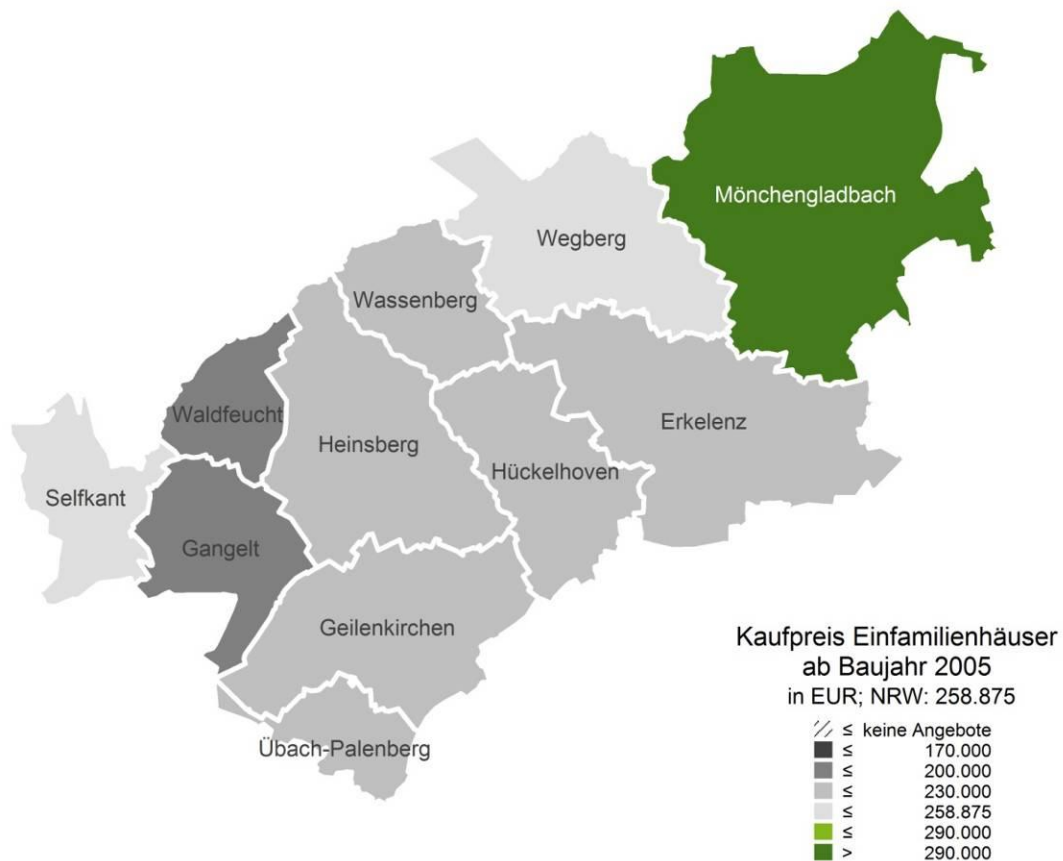
Hinweise auf einen vergleichsweise schwachen Markt zeigen sich in Erkelenz und den umliegenden Kommunen auch bei Betrachtung der Neubaeigenheime, da das vergleichsweise große Angebot wiederum auf eine nur unterdurchschnittliche Nachfrage trifft. Anders als auf dem Markt für Bestandseigenheime verzeichnet das geringe Angebot an Neubaeigenheimen in der Stadt Mönchengladbach eine nur verhaltene Nachfrage, eine Situation, die sich Mönchengladbach im regionalen Vergleich mit Selfkant teilt.

Abbildung 38: Angebot und Nachfrage nach Neubaueigenheimen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Bei Betrachtung der Preise für Neubaueigenheime zeigen sich im regionalen Vergleich deutliche Unterschiede. Während Mönchengladbach Preise von über 290.000 Euro erzielt und damit in die höchste Kategorie einzuordnen ist, liegen Erkelenz, Wassenberg, Hückelhoven, Heinsberg, Geilenkirchen und Übach-Palenberg in der Kategorie, welche bis 230.000 Euro reicht. Nur Gangelt und Waldfeucht erzielen ein noch geringeres Kaufpreisniveau von bis zu 200.000 Euro, während Selfkant und Wegberg innerhalb des Kreises die höchsten Neubaupreise erzielen und gleichzeitig in der Kategorie liegen, die auch den Landesdurchschnitt von 258.875 Euro beinhaltet.

Abbildung 39: Preise für Neubaueigenheime im regionalen Vergleich

Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank ermöglicht einen Vergleich der Angebots- und Nachfragesituation in den einzelnen Teilsegmenten „Freistehende Einfamilienhäuser“, „Doppelhaushälften“ und „Reihenhäuser“. Die größte Nachfrage erzielen in Erkelenz demnach die gleichzeitig preisgünstigen Reihenhäuser, während freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften in etwa gleich stark präferiert werden. Generell besteht in Erkelenz somit in allen Teilsegmenten der Eigenheime eine spürbare Nachfrage – dies bestätigen auch die befragten Marktexperten.

Der Angebotsschwerpunkt liegt jedoch deutlich bei den freistehenden Eigenheimen, gefolgt von den Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die Wohnungsgrößen liegen mit durchschnittlich 127 m² bei Reihenhäusern und 150 m² bei freistehenden Einfamilienhäusern nicht allzu weit auseinander. Die großen Qualitätsunterschiede, die sich auch im Kaufpreis bemerkbar machen, sind u.a. bei der Grundstücksgröße zu finden, die bei den freistehenden Objekten mehr als doppelt so groß ist wie bei den Reihenhäusern.

Tabelle 27: Struktur des Eigenheimangebotes in Erkelenz

Segment	Angebote	Hits/Monat	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	733	288	214.587	150	722
Doppelhaushälften	607	268	195.215	123	413
Reihenhäuser	264	334	161.554	127	321

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Der Grundstücksmarktbericht weist – ohne Neubau – bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Preise zwischen 115.000 für ältere Bestandshäuser mit Baujahr zwischen 1920 und 1949 und 210.000 Euro für Bestandsimmobilien ab Baujahr 1975 aus. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften variieren die

Preise zwischen 85.000 Euro für eine Immobilie bis Baujahr 1949 und 190.000 Euro für einen Neubau ab Baujahr 2008.

Wichtige Nachfragergruppen im Segment der Eigenheime sind nach Einschätzung der befragten Marktexperten nicht nur junge Familienhaushalte, die nach dem Bewohnen einer Mietwohnung zum ersten Mal Eigentum bilden, sondern vermehrt auch ältere Haushalte, die nach dem Auszug der Kinder zum zweiten Mal Eigentum bilden, um sich kleiner zu setzen. Die Nachfrager kommen zu überwiegendem Anteil aus Erkelenz selber, ein nur kleiner Anteil der Käufer stammt aus Expertensicht aus den angrenzenden oder weiter entfernten Kommunen. Insbesondere Grundstücke und Eigenheime, die sich in den zentralen Lagen der Stadt Erkelenz befinden, z.B. in Erkelenz-Mitte, sind bei den Bewohnern der Stadt sehr begehrt und werden überwiegend von diesen gekauft.

7.2.1 Der Markt für freistehende Einfamilienhäuser

Um Angebot und Nachfrage auf dem Erkelenzer Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser zu skizzieren, wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat wiederum an die spezielle Marktsituation im Eigenheimbereich angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 250 bis 350 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 200 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 200 bis 250 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 350 und 450 Hits/Monat eine gute und ab 450 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Zur Darstellung der Nachfragepräferenzen wurden Preis-, Baualters-, Wohnungsgrößen- und Grundstücksgrößenklassen ermittelt, welche im Folgenden näher vorgestellt werden.

Preisniveau

Betrachtet man die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser bei den Immobilien-Scout24-Angeboten, lassen sich so genannte Perzentile bilden, mit denen sich die Preissegmente abbilden lassen.

- Die zehn Prozent günstigsten Angebote liegen unter 110.000 Euro, bis hierhin reicht das unterste Preissegment.
- Das günstigste Viertel des Angebots (24%) liegt unter 160.000 Euro, bis hierhin reicht das untere Preissegment.
- Etwa die Hälfte der Angebote (48%) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 200.000 Euro (Median).
- Das teure Viertel des Angebotes (22%) liegt oberhalb von 260.000 Euro, das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.
- sieben Prozent der Immobilien haben einen Angebotspreis von 320.000 Euro und mehr, ein teures freistehendes Einfamilienhaus kostet somit mehr als 320.000 Euro.

Im hohen Maße werden erwartungsgemäß die preisgünstigen freistehenden Einfamilienhäuser mit einem Preis von bis zu 160.000 Euro nachgefragt. Oberhalb dieser Preisgrenze dünnt die Nachfrage aus. Erst das anspruchsvollere, obere und hochpreisige Segment – mit Preisen ab etwa 260.000 Euro – kann wieder durchschnittliche Nachfragekennwerte erzielen. Eine preissensible Nachfrage im unteren Preissegment steht somit einer anspruchsvollen Nachfrage im oberen Preissegment gegenüber.

Tabelle 28: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser

Kaufpreis in €	Angebote absolut	Angebote	Segment	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Bis <110.000	76	10%	Unterstes	555	119	Sehr hoch
110.000 bis <160.000	100	14%	Unteres	727	131	Hoch
160.000 bis <200.000	196	27%	Mittleres	605	137	Sehr gering
200.000 bis <260.000	177	24%	Mittleres	573	145	Gering
260.000 bis <320.000	110	15%	Oberes	675	179	Durchschnittlich
Über 320.000	35	7%	Hochpreisiges	698	178	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Baualtersklassen

Hinsichtlich des Baualters der angebotenen Immobilien sind die Bestandsobjekte einschließlich der 1960er Jahre außerordentlich beliebt. Hierbei spielen mehrere Faktoren eine wichtige Rolle: Der relativ günstige Angebotspreis, gemessen in Euro/m², ist in diesen Baualtersklassen relativ gering, so dass auch bei großen Grundstücken von bis zu 1.200 m² ein Gesamtkaufpreis von 170.000 Euro nicht überstiegen wird.

In den Baualtersklassen zwischen 1970 und 1999 ist ebenfalls eine hohe Nachfrage zu verzeichnen. Die Immobilien sind mit einem Kaufpreis von über 200.000 Euro vergleichsweise teuer, verfügen gleichzeitig aber über großzügige Wohn- und Grundstücksgrößen.

Die Nachfrage nach neu errichteten freistehenden Einfamilienhäusern ist im Vergleich zu den anderen Baualtersklassen zwar deutlich geringer, einem potenziellen Käufer offeriert sich aber auch ein sehr großes Angebot. Zudem prägen qualitative Gesichtspunkte die Nachfrage bei Neubauten: Die Immobilien sind hinsichtlich der Wohn- und Grundstücksfläche deutlich kleiner dimensioniert als ältere Häuser, verfügen über weniger Zimmer und kleinere Grundstücke. Führende Bauträger und Marktexperten am Erkelenzer Eigenheimmarkt kennzeichnen die Nachfragesituation im Neubau jedoch als durchaus zufriedenstellend bis gut. Hinzu kommt, dass wenngleich sich das Interesse in einem ersten Schritt auf die kostengünstigen Bestandsimmobilien fokussiert, die Kaufentscheidung oftmals doch zu einem neueren Objekt tendiert, bei dem die Modernisierungsaufwendungen moderater und überschaubarer sind.

Tabelle 29: Baualtersklassen der freistehenden Einfamilienhäuser

Baujahre	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundfläche	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	66	11%	913	154.535	163	1.177	576	Sehr hoch
1950 bis 1959	39	7%	1.264	156.110	123	751	405	Hoch
1960 bis 1969	47	8%	1.267	169.851	145	786	451	Sehr hoch
1970 bis 1979	69	12%	1.351	223.114	166	904	378	Hoch
1980 bis 1999	113	19%	1.632	285.059	179	690	375	Hoch
Ab 2000	251	43%	1.612	221.188	137	550	141	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Wohnungs- und Grundstücksgrößen

Bei Betrachtung der Wohnungsgrößenklassen der angebotenen Objekte zeigt sich ein breites Angebotsspektrum, welches sich hinsichtlich der Angebotszahl auf die großzügigeren Immobilien mit 160 und mehr m² konzentriert. Freistehende Einfamilienhäuser in dieser Wohnungsgrößenklasse bilden am Markt über 30 Prozent aller Angebote. Hierbei handelt es sich auch um die Wohnfläche, welche die größte Nach-

frage generiert, wenngleich auch kleinere Immobilien mit einer Wohnfläche von bis zu 120 m² eine solide Nachfrage erfahren.

Tabelle 30: Wohnungsgrößenklassen im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <120	177	24%	1.426	149.105	292	Durchschnittlich
120 bis <140	199	27%	1.530	196.856	228	Gering
140 bis <160	120	16%	1.474	217.718	278	Durchschnittlich
160 und mehr	237	32%	1.363	276.795	342	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Bei Betrachtung der Grundstücksgrößen fällt auf, dass sich die Nachfrage auf großzügige Immobilien mit einer Grundstücksfläche von 1.000 und mehr m² konzentriert. Hierbei handelt es sich zumeist um ehemalige Gehöfte, die angesichts eines schmalen Angebotes und eines moderaten Kaufpreises (für die gesamte Immobilie) sehr beliebt sind.

Kleinere Grundstücke mit weniger als 500 m² entsprechen den vorherrschenden Wohnwünschen nur in einem geringeren Umfang. Ein solides Interesse wird in dieser Kategorie lediglich den kleinen Grundstücken bis 300 m² entgegengebracht, was wiederum auf den deutlich unterdurchschnittlichen Angebotspreis (sowohl bezogen auf den m²-Preis als auch auf den Gesamtpreis) zurückzuführen ist.

Tabelle 31: Grundstücksgrößenklassen im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser

Grundfläche in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <300	83	12%	1.245	160.500	269	Durchschnittlich
300 bis <500	182	27%	1.495	201.814	231	Gering
500 bis <700	192	28%	1.548	234.104	316	Durchschnittlich
700 bis <1.000	148	22%	1.440	228.151	285	Durchschnittlich
1.000 und mehr	79	12%	1.444	265.606	474	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Marktexperten konstatieren darüber hinaus, dass bei freistehenden Einfamilienhäusern, stärker als bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern, die Lage der jeweiligen Immobilie mit preisbestimmend ist. So sind Interessenten bei einer guten Lage (möglichst integriert, gewachsene Wohngebiete, Nähe zu Infrastrukturen) bereit, auch höhere Preise zu bezahlen.

7.2.2 Der Markt für Doppelhaushälften

Die Doppelhaushälfte stellt für viele Nachfrager, die auf der Suche nach einem Eigenheim sind, eine Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus dar. Im Allgemeinen verfügen Doppelhaushälften über im Vergleich kleinere Grundstücke und zum Teil auch über geringere Wohnflächen. Aus diesem Grund bewegen sie sich auf einem niedrigeren Preisniveau als freistehende Einfamilienhäuser.

Preisniveau

Nach Bildung der Perzentile lassen sich auch für das Segment der Doppelhaushälften Preisklassen ablesen. Ähnlich wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern besteht die größte Nachfrage im Segment der preisgünstigen Angebote bis zu 140.000 Euro, welche elf Prozent des Gesamtangebotes darstellen. Auch die sich daran anschließende Preisklasse mit Preisen bis zu 170.000 Euro verzeichnet eine noch solide Nach-

frage. Ein Kaufpreis von etwa 190.000 Euro bildet auch nach Ansicht der Marktexperten in Erkelenz im Bestand eine Preisgrenze, darüber wird für potenzielle Erwerber einer Doppelhaushälfte eher der Neubau interessant.

Tabelle 32: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Doppelhaushälften

Kaufpreis in €	Angebote absolut	Angebote	Segment	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Bis <140.000	65	11%	Unterstes	323	111	Hoch
140.000 bis <170.000	105	17%	Unteres	338	115	Durchschnittlich
170.000 bis <190.000	146	24%	Mittleres	299	118	Gering
190.000 bis <215.000	140	23%	Mittleres	342	126	Sehr gering
215.000 bis <240.000	98	16%	Oberes	378	133	Gering
Über 240.000	53	9%	Hochpreisiges	1.218	137	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Baualtersklassen

Bei Betrachtung der Angebote an Doppelhaushälften nach dem jeweiligen Baualter wird deutlich, dass in Erkelenz ein verhältnismäßig geringes Angebot an älteren Bestandsobjekten auf dem Markt offeriert wurde: Objekte bis einschließlich Baujahr 1979 machen einen Anteil von nur insgesamt 18 Prozent aus. Am stärksten gefragt sind die Doppelhaushälften, die in den 1960er Jahren errichtet wurden, da der durchschnittliche Kaufpreis in dieser Baualtersklasse am geringsten ist (wenngleich hier auch die Wohnfläche mit durchschnittlich 105 m² vergleichsweise gering ist). Im Vergleich dazu werden Neubauangebote oder neuwertige Doppelhaushälften ab Baujahr in geringerem Maße nachgefragt. Diese stellen jedoch auch fast die Hälfte des Angebotes, so dass eine sehr gute Auswahl am Markt besteht. Hinzu kommt, dass diese Objekte oftmals auch ohne einen vollwertigen Keller errichtet wurden, sie bieten also weniger Nutzfläche und erzielen im Gegenzug eine nur verhaltene Nachfrage.

Tabelle 33: Baualtersklassen der Doppelhaushälften

Baujahre	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundfläche	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1959	30	6%	1.234	147.880	119	500	332	Durchschnittlich
1960 bis 1969	31	6%	1.376	142.466	105	439	646	Sehr hoch
1970 bis 1979	30	6%	1.452	161.920	113	322	249	Gering
1980 bis 1989	64	13%	1.740	185.958	109	331	268	Durchschnittlich
1990 bis 1999	84	17%	1.488	184.596	125	312	486	Sehr hoch
Ab 2000	246	51%	1.738	219.359	129	512	179	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Wohnungs- und Grundstücksgrößen

Kleinere Eigenheime mit bis zu 120 m² weisen preisbedingt solide Nachfragerwerte auf, da ihr mittlerer Angebotspreis mit knapp 170.000 Euro deutlich unterhalb der Angebotspreise größerer Häuser liegt. Kleine Eigenheime verzeichnen zwar ein deutliches Interesse, das jedoch häufig durch veraltete Grundrisse und kleine Badezimmer und geringe Zimmergrößen geschmälert wird. Im Mittelpunkt der Nachfrage stehen laut der befragten Marktexperten daher Wohnflächen zwischen 120 und 130 m², wobei – dies belegen die ImmobilienScout24-Auswertungen – auch größere Wohnflächen ab 140 m² eine solide Nachfrage erfahren.

Tabelle 34: Wohnungsgrößenklassen im Segment der Doppelhaushälften

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <120	282	47%	1.634	171.860	294	Durchschnittlich
120 bis <140	210	35%	1.697	217.028	236	Gering
140 bis <160	97	16%	1.467	211.509	277	Durchschnittlich
160 und mehr	18	3%	1.136	218.801	207	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Beim Merkmal der Grundstücksgröße zeigt sich in fast allen Größenklassen eine solide Nachfrage. Eine Ausnahme bildet das Segment der mittelgroßen Grundstücke zwischen 300 und 500 m², die gleichzeitig jedoch den deutlichen Angebotsschwerpunkt bilden: Jede zweite Doppelhaushälfte, die in den letzten Jahren über ImmobilienScout24 in Erkelenz angeboten wurde, hat eine Grundstücksgröße zwischen 300 und 500 m² - kostet aber, oftmals aufgrund des jüngeren Baualters, mit etwa 204.000 Euro im Durchschnitt deutlich mehr als Doppelhaushälften mit größeren Grundstücksflächen.

Tabelle 35: Grundstücksgrößenklassen im Segment der Doppelhaushälften

Grundfläche in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <300	263	44%	1.584	188.734	289	Durchschnittlich
300 bis <500	285	48%	1.687	204.205	244	Gering
500 und mehr	47	8%	1.349	178.747	343	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

7.2.3 Der Markt für Reihenhäuser

Das Reihnhaus als "urbane" Form der Eigenheimvarianten wird vermehrt in stärker verdichteten Gebieten angeboten und liegt im Vergleich mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auf einem deutlich niedrigerem Preisniveau. In der Folge spricht das Reihnhaus hinsichtlich der Kaufkraft eine größere Zielgruppe an.

Reiheneigenheime bilden das kleinste Angebotssegment in Erkelenz, sowohl im Neubau als auch bei den Gebrauchtimmobilien. Weil sie die preisgünstigste Gelegenheit für die Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich darstellen, sind die Nachfragekennziffern für diese Objekte im Allgemeinen als auch in Erkelenz als durchaus gut zu bezeichnen.

Preisniveau

Ähnlich wie im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser und der Doppelhaushälften besteht die größte Nachfrage im Segment der preisgünstigsten Angebote, die bei den Reiheneigenheimen bis zu 130.000 Euro reicht und etwa 30 Prozent des Gesamtangebotes bilden. Während im mittleren Preissegment bis zu 195.000 Euro eine noch solide, durchschnittliche Nachfrage erzielt wird, schwächt sich die Nachfrage deutlich im höherpreisigen Segment, welches bei 195.000 Euro startet, ab – eine Situation, die auch von den in Erkelenz tätigen Maklern bestätigt wird. Die Nachfragewerte bei den Reihenhäusern sind ebenso wie bei den Doppelhaushälften an den Faktor Kosten gebunden, welcher dazu führt, dass höherpreisige Angebote in geringerem Maße nachgefragt werden. Günstige Reihenhäuser haben darüber hinaus eine anderes Nachfragerklientel als z.B. im Segment der höherpreisigen freistehenden Objekte.

Tabelle 36: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Reihenhäuser

Kaufpreis in €	Angebote absolut	Angebote	Segment	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Bis <130.000	73	28%	Unteres	426	109	Sehr hoch
130.000 bis <195.000	119	45%	Mittleres	277	131	Durchschnittlich
195.000 und mehr	72	27%	Oberes	286	139	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Wohn- und Grundstücksflächen

Im Hinblick auf die Wohnfläche liegen die Nachfragepräferenzen korrespondierend zu den Kaufpreisen, bei den kleinen, kompakteren und dadurch preisgünstigen Reihenhäusern mit bis zu 120 m². Auch Angebote mit 140 und mehr m² erfahren eine spürbare Nachfrage, wenn der Gesamtpreis einen Maximalwert von 195.000 Euro nicht überschreitet. Wer noch mehr Wohnfläche benötigt, richtet seine Wohnwünsche eher auf die insgesamt geräumigere Doppelhaushälfte.

Tabelle 37: Wohnungsgrößenklassen im Segment der Reihenhäuser

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <120	92	35%	1.186	118.850	426	Hoch
120 bis <140	111	42%	1.367	179.204	231	Gering
140 und mehr	61	23%	1.251	193.841	383	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Bei den Grundstücksgrößen zeigt sich, dass zwar größere Grundstücke in der Nachfragepräferenz an oberster Stelle stehen, eine mitunter begrenzte Kaufkraft lässt aber ebenso kleinere Grundstücke unter 300 m² in den Mittelpunkt des Käuferinteresses rücken.

Tabelle 38: Grundstücksgrößenklassen im Segment der Reihenhäuser

Grundfläche in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <300	177	68%	1.318	165.619	318	Durchschnittlich
300 und mehr	82	32%	1.182	152.765	373	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

7.2.4 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Um die Nachfrage nach Wohneigentum in Erkelenz zu befriedigen, ist im Eigenheimbau ein Niveau von zunächst 114 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015 nachfragegerecht, das sich aller Wahrscheinlichkeit nach im Laufe der Jahre durch den demografischen Wandel – d.h. durch die sich immer stärker verringernden Altersjahrgänge der 30- bis 49-Jährigen – auf 96 Wohneinheiten jährlich bis 2025 und 85 Wohneinheiten jährlich bis 2030 reduzieren wird. Berücksichtigt ist in diesen Zahlen noch nicht, dass durch die Umsiedlungen ein zusätzlicher Neubaubedarf entsteht, wobei anzumerken ist, dass nicht jeder betroffene Haushalt an den Umsiedlungsstandorten einen Neubau errichtet, sondern auch im Bestand seine Eigenheimnachfrage befriedigt. Dennoch wird deutlich, dass der Neubau von Eigenheimen weiterhin sehr wichtig für den Erkelenzer Wohnungsmarkt ist und auch neben der Entwicklung der Umsiedlungsstandorte eine wichtige Relevanz aufweist.

Schaffung von Angeboten im Neubau: breite Zielgruppenansprache und Bandbreite an Produkten erforderlich

Alle drei Eigenheimformen – das freistehende Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus – erfahren in Erkelenz eine spürbare Nachfrage, so dass in allen drei Bauformen Neubau zu betreiben ist. Folgende Zielgruppen sind hierbei in den Fokus zu rücken, da sie die Eigenheimnachfrage prägen:

- Paare und Familien, die als Schwellenhaushalte auftreten,
- Paare und Familien mit mittlerem Einkommen,
- Einkommensstarke Paare und Familien,
- Best ager im Alter zwischen 50 und 65 Jahren und Seniorenhaushalte ab 65 Jahren.

Für Schwellenhaushalte bietet der Eigenheimbestand in Erkelenz ein Potenzial für die Eigentumsbildung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch den Einsatz von Eigenleistung in Form von Muskelhypotheken der aufzubringende Gesamtbetrag gesenkt werden kann. Aber auch ein Teil dieser Haushalte wird künftig den Neubau präferieren und nicht auf ein Bestandseigenheim zurückgreifen wollen. Für diese Zielgruppe ist aus diesem Grund das Reiheneigenheim nachfragegerecht, da es die preisgünstigste Möglichkeit der Eigentumsbildung im Segment der Eigenheime darstellt. Das Standardprodukt ist das klassische Reihenmittel- oder -endhaus mit 100 bis 140 m² Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern und einer Grundstücksfläche von etwa 150 bis 300 m². Bei einem stark vereinheitlichten und architektonisch schlichten Produkt besteht jedoch bei zu monotoner Gestaltung in Form von langen, sich wiederholenden Baureihen die Gefahr, eine nur verhaltene Nachfrage zu erzeugen. Neubauprojekte mit stark standardisierten Häusern sollten daher künftig nur in kleineren Mengen und dispers im Stadtgebiet verteilt werden.

Paare und Familien mit mittlerem Einkommen sind die Hauptzielgruppe im Eigenheimbau in Erkelenz. Für diese Zielgruppe ist eine große Produktvielfalt hinsichtlich der Bauformen vorzusehen, wobei sich der Neubau auf freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften fokussieren sollte.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der Renaissance der Innenstädte wird darüber hinaus empfohlen, in qualitativer Hinsicht ein Produkt anzubieten, welches für verschiedene Alters- und Zielgruppen, die eine innenstadtnahe Wohnlage schätzen, attraktiv sein kann: das Stadthaus. Hierbei handelt es sich um ein Produkt, welches in integrierten, möglichst innenstadtnahen Lagen angeboten werden sollte. Es handelt sich um eine seit jeher repräsentative Wohnform für die gutbürgerlichen Schichten der Bevölkerung, die sich heutzutage in Form der historischen Stadtvillen in den zentralen Lagen einer Stadt wiederfinden lässt. Das Stadthaus knüpft als Nischenprodukt an diese Tradition an.

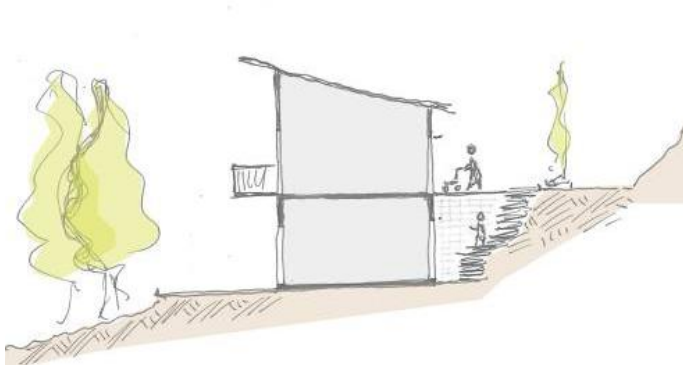
Für einkommensstarke Haushalte sind kleine und gleichzeitig anspruchsvolle Baugebiete zu entwickeln. Vorteilhaft sind Grundstücke am Rand von gewachsenen und gefragten Wohnquartieren ohne größere Verkehrseinträge. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen dabei individuelle Häuser, die vom Architekten oder Bauträger mit hochwertigem Angebot errichtet werden und sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Architektur von den bereits bestehenden Angeboten in der Stadt Erkelenz abheben dürfen.

Generell fokussiert sich die Nachfrage nach Eigenheimen auf die zentraleren Lagen der Stadt, die auch an die jeweiligen Infrastrukturen angeschlossen sind. So erzielen Wohnlagen, die sich an den Stadtkern anschließen, im Vergleich die beste Nachfrage. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die gleichzeitig auch die höchsten Preise erzielen. 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.

Marktnischen bedienen: das barrierefreie Eigenheim

In Zukunft wird die Nachfrage der best ager zwischen 50 und 65 Jahren und der Seniorenhaushalte ab 65 Jahren an Umfang gewinnen. Sie sind bedingt durch ihre Wohnbiographie qualitätsbewusst und vor allem an Wohnlagen und –formen interessiert, die auch mit zunehmendem Alter die Alltagsbewältigung unterstützen. Hieraus erwächst die Präferenz für integrierte Standorte mit großer Nähe zu Infrastrukturangeboten sowie für Wohnformen, die im Hinblick auf ein zunehmendes Alter den Ansprüchen der Handhabbarkeit, Überschaubarkeit und Barrierearmut genügen können. Wenngleich viele best ager und Senioren im Alter vom großen Eigenheim in die kleinere und handlichere Eigentumswohnung wechseln möchten, besteht bei einigen, insbesondere bei denen, die im Vorfeld über ein großes Eigenheim mit großem Grundstück verfügt haben, der Wunsch nach einem „Stück“ Garten. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines Angebotes an barrierearmen, kleinen Eigenheimen in Bungalowform zu empfehlen, mit kleinem Garten und Terrasse. Im Hinblick auf die Dimensionierung sind 100 bis 200 m² Grundstück und 100 bis 110 m² Wohnfläche bei einer insgesamt eher hochwertigen Ausstattung bis zu ca. 220.000 Euro nachfragegerecht. Es handelt sich hierbei um ein Nischenprodukt, welches nur in kleiner Menge in Baugebieten, zusätzlich zu den üblichen Bauformen, errichtet werden sollte. Es ist davon abzuraten, ganze Baugebiete mit barrierefreien Bungalows zu füllen, da damit der Eindruck einer sehr zielgruppenspezifischen Siedlung entstehen kann. Barrierefreie Bungalows sind in Erkelenz jedoch ein gefragtes Segment: Dies bestätigen nicht nur die befragten Marktexperten, sondern auch der Blick auf die im Neubau entstandenen Eigenheime an den Umsiedlungsstandorten zeigt auf, dass dieses Segment an Bedeutung gewinnt. Hinsichtlich der Bauart orientieren sich die Bungalowarten, die aktuell von Bauträgern oder Architekten angeboten werden, nicht zwangsweise an der Bauart, die zum Beispiel in den 1970er Jahren üblich war. So haben sehr moderne Arten des Bungalows Einzug in den Markt gefunden, die nicht nur ältere Haushalte ansprechen. So ist das ebenerdige Eigenheim nicht nur für ältere Haushalte aufgrund der Barrierearmut sehr attraktiv, sondern kann auch familiengerecht ausgestattet sein, z.B. mit direktem Zugang zum Garten und der Terrasse, die im Sommer zur Wohnraumerweiterung beitragen kann. Den Vorteilen, die sich aus der Offenheit und Barrierearmut ergeben, steht jedoch ein Nachteil gegenüber: Da ein Bungalow ebenerdig auf einer Etage errichtet wird, ist der Grundstücksbedarf vergleichsweise hoch, da nicht in die Höhe gebaut wird¹⁵.

Marktnischen bedienen: das Mehrgenerationenhaus



Eine weitere Marktnische, die am Erkelenzer Wohnungsmarkt Absatzchancen birgt, ist das sogenannte Mehrgenerationenhaus. Dieses kann als Ergänzung zum barrierefreien Eigenheim gesehen werden, spricht jedoch eine leicht abweichende Zielgruppe an. Es handelt sich um ein Eigenheim, welches die Möglichkeit bietet, in einer separaten Wohnung auch „Oma oder Opa“ unterzubringen, um sich dadurch einerseits die Kosten teilen zu können, andererseits aber auch von der Nähe zum Anderen profitieren zu können. Ein Angebot wie das Mehrgenerationenhaus stellt eine Möglichkeit dar, sowohl der jüngeren Generation als auch der Elterngeneration im Alter ein eigenheimähnliches Wohnen zu gewährleisten. Getrennte Wohneinheiten, ob auf einer Ebene oder verschiedenen Geschossen, in einem Baukörper integriert oder auch als Anbau konzipiert, gewährleisten ausreichend Privatsphäre. Dieses Nischenprodukt sollte ebenfalls nur in geringem Umfang am Markt angeboten werden.

¹⁵ Vgl. tz-online.de: Presseartikel „Großzügig und barrierefrei: Bungalows liegen im Trend“

Marktnischen bedienen: Baugemeinschaften

Im Eigenheimbau sollten angesichts der Pluralisierung der Lebensformen Chancen ergriffen werden, gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form von Baugemeinschaften auf den Weg zu bringen. Baugemeinschaften können genutzt werden, um die Renaissance der Städte zu fördern, Impulse für innovative Lebensweisen zu geben und experimentellen Wohnungsbau zu ermöglichen. In einigen Städten in Nordrhein-Westfalen ist die Entwicklung von Baugemeinschaften bereits so weit fortgeschritten, dass sie neben den Bauträgern als zweiter Weg zur Erhöhung der Wohneigentumsquote beitragen und damit als Förderung der Eigentumsbildung gesehen werden. Negative Auswirkungen, die von Baugemeinschaften ausgehen, sind bisher nicht bekannt. Ausgehend von ihren Potenzialen ist es daher empfehlenswert, ihre Bildung kommunal zu unterstützen. Das Bauen in Baugemeinschaften stellt insbesondere für Haushalte, die sich experimentell an der Wohneigentumsbildung beteiligen möchten, ein wichtiges Angebot dar. Erfahrungen aus anderen Kommunen belegen, dass mindestens ein Prozent aller Haushalte sich für Baugemeinschaften interessieren. Um das Bauen in Baugemeinschaften in Erkelenz zu fördern, werden folgende Empfehlungen formuliert, die sich auch im Handbuch für Kommunen des Ministeriums wiederfinden lassen:

- Politisches Signal geben: Zur Unterstützung von Baugemeinschaften müssen zahlreiche Akteure mobilisiert werden, die Interessenten unterstützen und Rahmenbedingungen schaffen, damit dieses Angebot überhaupt erst ermöglicht werden kann. Dazu ist eine breite Steuerung notwendig, die auch im politischen Raum durch eine entsprechende Positionierung verankert sein muss.
- Netzwerk schaffen: Um Akteure und Interessierte zusammenzubringen, sowie potenzielle Unterstützer einzubinden, ist es notwendig, dass ein niedrighschwelliges Netzwerk durch die Verwaltung aufgebaut wird.
- Zentrale Koordination: Zur Realisierung der Ziele und der verstärkten Förderung von Baugemeinschaften wird der Aufbau einer zentralen Koordinierungsstelle empfohlen, die sich um alle übergeordneten Fragen kümmert. Diese Stelle muss vor allem dadurch geprägt sein, dass sie eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den unterschiedlichen Stellen in der Verwaltung, aber auch zu den Marktakteuren und Vereinen gewährleistet. Es wird empfohlen, diese Stelle neutral bei der Verwaltung einzurichten.
- Grundstücke: Es müssen unterschiedliche Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sein könnten, identifiziert und bereitgestellt werden. Hierfür bieten sich insbesondere die Nachverdichtungspotenziale in der Stadt Erkelenz, darunter zum Beispiel Baulücken, an. Bedacht werden sollte darüber hinaus, dass auch bestehende Immobilien für Umnutzungsprojekte Potenzial bieten und für Baugemeinschaften relevant sein können.

Baugemeinschaften können sowohl in guten als auch in mittleren Wohnlagen realisiert werden, da durchaus positive Impulse durch Baugemeinschaften erzielt werden, die sich in Quartieren befinden, die durch eine Umbruchsituation gekennzeichnet sind. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung einer Baugemeinschaft ist die gute Basisstruktur, die auch die Unterstützung (z.B. durch einen externen Moderator der Planungs- und Umsetzungsphase) umfasst.

Begleitung des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren – das Beispiel der Cuxhavener Wohnlotsen

Der Generationswechsel in den älteren Eigenheimsiedlungen Nordrhein-Westfalens findet bereits seit mehreren Jahren statt und hat auch in der Stadt Erkelenz hohe Relevanz. In den Eigenheimen der 1920er und 1930er Baujahre sind demografisch bedingt, keine der früheren Eigentümer mehr vorzufinden. Dafür findet in den Beständen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre derzeit ein Wechsel statt. Die Eigentümer dieser Immobilien sind in den meisten Fällen noch die Erstbesitzer, was dazu führt, dass betroffene Quartiere zumeist durch eine sehr homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer „in die Jahre gekommen“ und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Der für

Deutschland geltende Bauschadensbericht der „Dekra“ konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 Euro pro m² Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten¹⁶. Als Ladenhüter erweisen sich dabei kleinere Immobilien dieser Baujahre, die gemessen an heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen von unter 100 m² aufweisen und deren Ausstattungsstandards mitunter veraltet sind. Als ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des veralteten Bestandes erweisen sich marktferne Kaufpreisvorstellungen der jetzigen Eigentümer und Bewohner oder Erben. Das hierdurch forcierte fehlende Nachrücken junger Haushalte kann zum Leerstand führen – erst dann wird der Generationenwechsel zu einem Problem.

In der Stadt Erkelenz wurde im Rahmen der Expertengespräche, der Vor-Ort-Begehungen und der QuartiersChecks überprüft, inwiefern das Thema des Generationenwechsels Relevanz für die Stadt besitzt. In den Gesprächen und Begehungen wurde deutlich, dass ein nennenswerter Anteil der Eigenheime der Stadt Erkelenz in der Zeit zwischen 1950 und 1970 entstanden ist und sich demnach bereits im Generationenwechsel befindet bzw. kurz davor steht. Aus diesem Grund wurde der Thematik innerhalb des Handlungskonzeptes Wohnen eine wichtige Bedeutung zugesprochen und im Rahmen des QuartiersChecks stärker aufgegriffen. An dieser Stelle sollen jedoch übergreifende Empfehlungen zur Begleitung des Generationenwechsels in betroffenen Quartieren der Stadt Erkelenz aufgeführt werden.

Im Rahmen durchgeführter Modellvorhaben und Forschungsprojekte des Bundes wurden bereits Maßnahmen zur Begleitung des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren erprobt, die auch für die Stadt Erkelenz als Orientierung genutzt werden können. Eine Maßnahme, die im Rahmen des Forschungsprojektes „Kommunale Konzepte: Wohnen“ näher untersucht wurde und derzeit verstetigt wird, ist das Modell der „Cuxhavener Wohnlotsen“, bei dem die Aktivierung neuer Zielgruppen für ältere Eigenheimbestände und die altersgerechte Anpassung des Bestandes im Vordergrund steht. Da ein gewisses Transferpotenzial dieses Modellvorhabens besteht, wird das Projekt an dieser Stelle genauer dargestellt.

Der Wohnungsbestand in Cuxhaven ist von Eigenheimen geprägt, die in der Zeit zwischen 1950 und 1970 entstanden sind und sich daher derzeit im tiefgreifenden Generationenwechsel befinden. Vermehrte Leerstände, insbesondere bei den Eigenheimen, haben dazu geführt, dass sich die Stadtverwaltung intensiv mit der Wieder- und Weiternutzung des älteren Eigenheimbestandes auseinandersetzen musste. Als Reaktion auf diese Problemstellung wurde im Rahmen des geförderten Forschungsfeldes „Kommunale Konzepte: Wohnen“ das Modell der „Cuxhavener Wohnlotsen“ entwickelt, bei dem es sich um eine Beratungsinstitution handelt, die das immobilienwirtschaftliche Fachwissen vieler Akteure bündelt und dieses an Bewohner und potenzielle Erwerber von Bestandseigenheimen weitervermittelt. Die Wohnlotsen agieren hierbei als Ansprechpartner und Anlaufstelle für Nachfrager und Anbieter von Bestandsimmobilien. Geplant und umgesetzt wurde das Modell unter der Beteiligung der relevanten Wohnungsmarktakteure. Zahlreiche Partner, darunter die Stadt Cuxhaven, Finanzierungsinstitute, Sachverständige für Wertermittlung, Architekten und Makler haben sich zusammengeschlossen und bieten verschiedene Beratungsleistungen rund um das Bestandseigenheim an. Neben der Substanzermittlung steht auch die Wertermittlung, die Energieberatung, die Vermittlung von Informationen zu Förderprogrammen sowie die eigentliche Objektsuche im Vordergrund der Leistungen. Vorteile entstehen hierbei nicht nur für die derzeitigen und potenziellen Besitzer der älteren Eigenheime, sondern auch für die Kommune selbst, denn diese erhält mithilfe des Projektes einen guten Überblick über den Bestandsimmobilienmarkt, erkennt frühzeitig Quartiere mit Handlungs- und Unterstützungsbedarf und kann daraus geeignete Maßnahmen entwickeln. Im Rahmen der Cuxhavener Wohnlotsen wurden bereits viele, auch kleinteilige Maßnahmen zur Unterstützung des Generationenwechsels durchgeführt: Angefangen beim Alt-Bauherren-Stammtisch über die Vernetzung von bestehenden Beratungsangeboten bis hin zu geführten Exkursionen unter dem Motto „Altbau-Mobil“, bei denen Best-Practice-Beispiele zur zielgruppengerechten Anpassung von älteren Bestandseigenheimen besucht wurden. Im Jahr 2010 wurde das Träger- und Finanzierungsmodell entschieden. Wurde in der Anfangsphase des Modellprojekts noch diskutiert, einen Verein zur Trägerschaft zu gründen, hat sich inzwischen eine Projektgruppe gebildet, die als ehrenamtlicher Träger des Projekts fungiert.

¹⁶ Vgl. Dekra 2008: Bauschadensbericht 2008

7.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

In einem nächsten Schritt wird der Teilmarkt der Eigentumswohnungen in seiner Angebots- und Nachfragesituation analysiert. Die Analyse beginnt mit einer Einordnung der Entwicklung und der Situation auf dem Markt für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich, bevor der Teilmarkt differenziert nach einzelnen Angebotsmerkmalen dargestellt wird.

7.3.1 Regionale Einordnung des Erkelenzer Marktes für Eigentumswohnungen

Die Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg zeigt, dass sich die Anzahl an Kauffällen von Wohnungseigentum in Erkelenz in den letzten fünf Jahren auf einem stabilen Niveau befunden hat. Der kreisweite Vergleich verdeutlicht, dass in Erkelenz und Heinsberg im Verlauf der letzten fünf Jahre jeweils die meisten Eigentumswohnungen veräußert wurden. Die Auswertungen des Gutachterausschusses geben jedoch keinen Aufschluss darüber, inwiefern es sich hierbei um Neubau- oder Bestandsobjekte gehandelt hat. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden in Erkelenz jährlich 66 Kauffälle von Wohneigentum registriert.

Tabelle 39: Kauffälle Wohneigentum in Erkelenz und dem Kreis Heinsberg

Jahr	Kauffälle ETW in Erkelenz	Kauffälle ETW im gesamten Kreis Heinsberg
2006	66	342
2007	59	269
2008	59	291
2009	85	364
2010	78	335

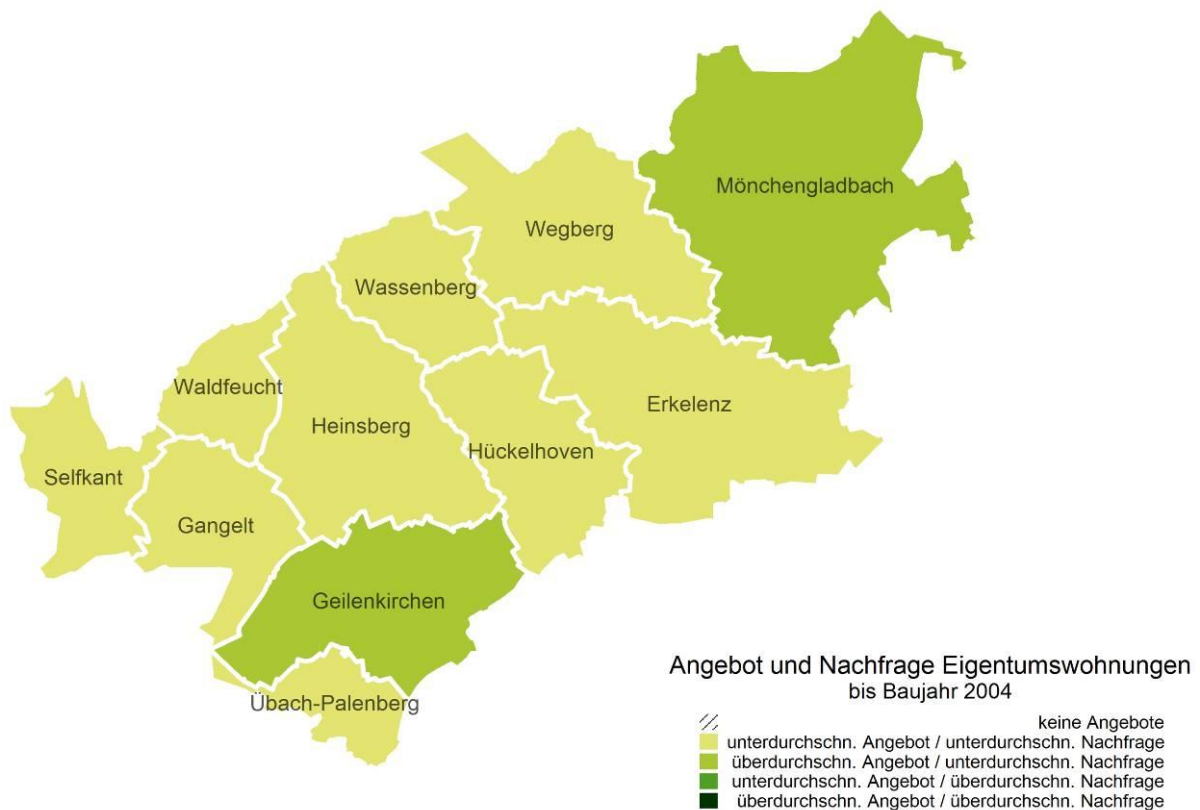
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

Nach Einschätzung befragter Marktexperten sind auf dem Markt für Eigentumswohnungen in Erkelenz sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger tätig, die sich wiederum sowohl für Bestands- als auch für Neubawohnungen interessieren.

Mit einer durchschnittlichen Nachfragekennziffer von 255 Hits pro Wohnung und Monat ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Erkelenz im Vergleich zum Mietwohnungsbereich ungleich geringer und weist auf ein insgesamt schwierigeres Marktumfeld hin. Der Markt für Eigentumswohnungen ist jedoch generell ein schwieriger Markt, der nur in sehr exponierten Wohnlagen großer Städte eine hohe Nachfrage erzielt.

Diese Situation zeigt sich auch im regionalen Vergleich der Angebots-, Nachfrage- und Preissituation von Eigentumswohnungen. Das Blitzlicht aus dem Jahr 2009, dargestellt in der folgenden Angebots- und Nachfragekarte, zeigt, dass sich Erkelenz hinsichtlich der Angebotszahl zusammen mit den weiteren Städten des Kreises Heinsberg (Ausnahme: Geilenkirchen) im unteren Bereich befindet. Diesem vergleichsweise geringen Angebot steht eine abgeschwächte Nachfrage gegenüber. Sowohl Angebot als auch Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Kernstädte an Rhein und Ruhr, so z.B. auf Düsseldorf und Köln.

Laut Einschätzung der befragten Marktexperten handelt es sich beim Teilmarkt für Eigentumswohnungen jedoch auch in Erkelenz um einen Markt, der in den letzten Jahren verstärkt an Bedeutung gewonnen hat. So ist eine positive Dynamik zu spüren, welche sich gleichermaßen auf das Bestands- und Neubausegment verteilt. Da es sich bei Erkelenz um die größte Stadt des Kreises Heinsberg handelt, in der verstärkt auch ältere Haushalte nach dem Auszug aus dem zu groß gewordenen Eigenheim auf der Suche nach der „handlicheren“ Wohnung sind, handelt es sich bei dem Segment der Eigentumswohnungen um einen Teilmarkt, der für Erkelenz noch Potenzial bietet.

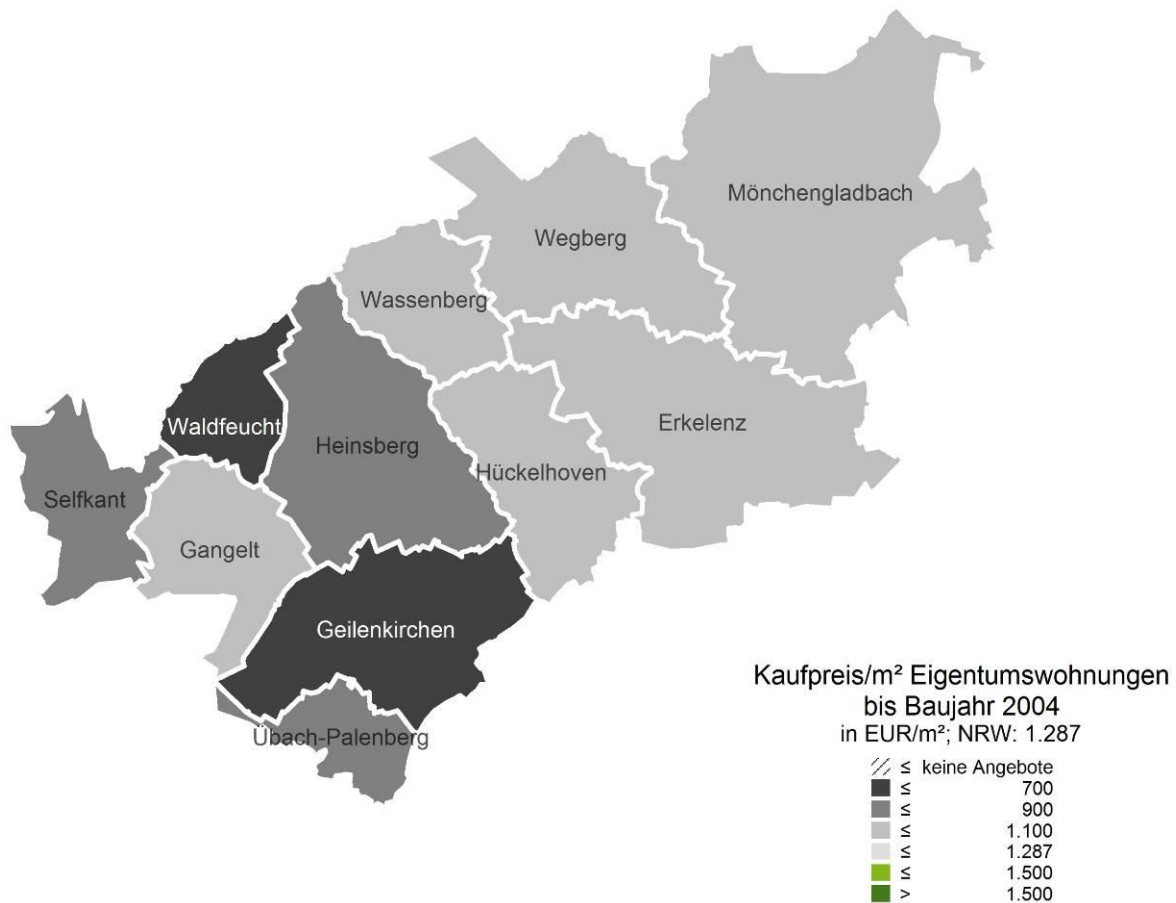
Abbildung 40: Angebot und Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen im regionalen Vergleich


Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Die Preisspanne für Bestandseigentumswohnungen geht im regionalen Vergleich weit auseinander: So ist der durchschnittliche Angebotspreis für Bestandseigentumswohnungen in Erkelenz mit den benachbarten Städten Mönchengladbach, Wegberg, Wassenberg und Hückelhoven vergleichbar (1.100 bis etwa 1.300 Euro/m²), während die westlichen Kommunen des Kreises, die sich näher an der niederländischen Grenze befinden, ein geringeres Kaufpreisniveau aufweisen (700 bis etwa 900 Euro/m²). Diese Zweiteilung des Kreises hinsichtlich der Kaufpreise ist somit mit der Situation im Mietwohnungsmarkt zu vergleichen, denn auch hier weisen die westlich gelegenen Städte des Kreises ein geringeres Preisniveau auf.

Deutlich teurer sind Bestandseigentumswohnungen wiederum im Düsseldorfer Raum. Während in Düsseldorf selbst Preise von über 1.500 Euro/m² verzeichnet werden, befindet sich das Preisniveau in den direkt angrenzenden Städten in der zweithöchsten Kategorie von etwa 1.300 bis 1.500 Euro/m² und damit auf einem höheren Niveau als im Kreis Heinsberg.

Abbildung 41: Preise für Bestandseigentumswohnungen im regionalen Vergleich

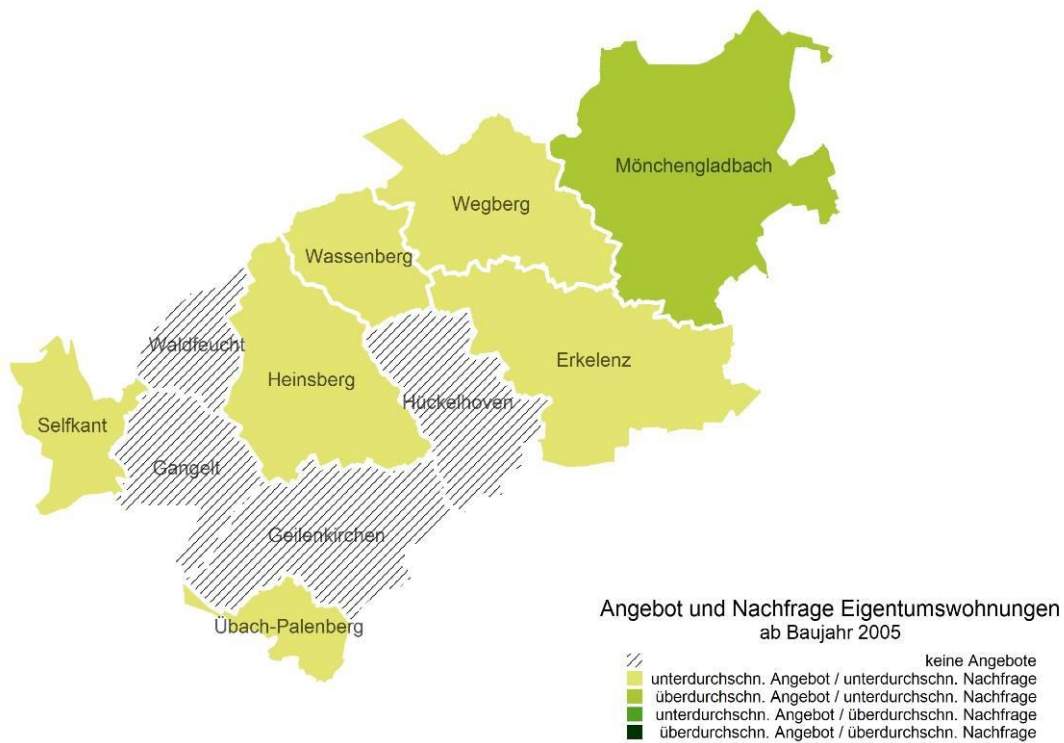


Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Im Teilmarkt der Neubaueigentumswohnungen ab Baujahr 2005 zeigt sich im regionalen Vergleich, dass in einigen Kommunen des Kreises Heinsberg im Jahr 2009 keine Angebote registriert wurden. Erkelenz weist, ähnlich wie z.B. Heinsberg oder Wassenberg, ein geringes Angebotsniveau auf. Neubauangebote bilden innerhalb des Kreises Heinsberg somit eine nur schmale Angebotsmenge. In Richtung Düsseldorf erhöht sich die Angebotsmenge schrittweise: So weist bereits Mönchengladbach ein vergleichsweise überdurchschnittliches Angebot an Neubaueigentumswohnungen auf, welches aber ähnlich wie im Kreis Heinsberg, auf eine verhaltene Nachfrage trifft.

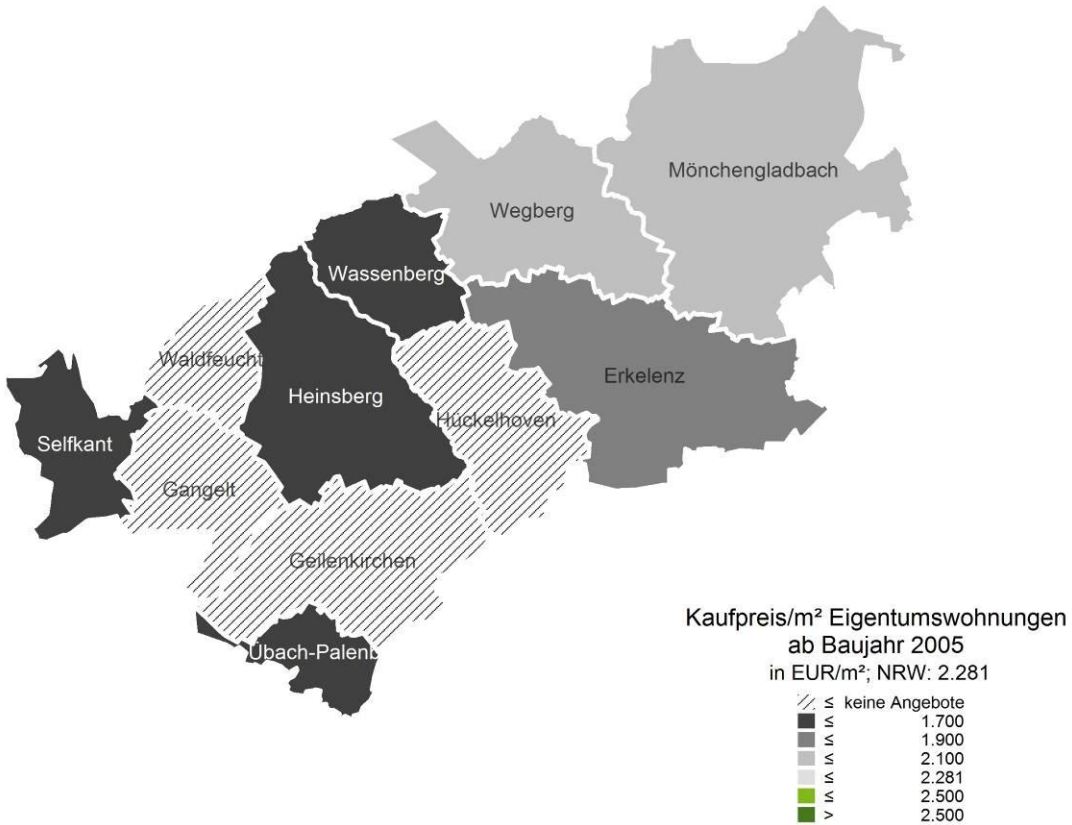
Hinsichtlich der Preise für Neubaueigentumswohnungen zeigt sich im regionalen Vergleich eine deutliche Differenzierung. Während in den Großstädten, darunter z.B. Düsseldorf, Preise oberhalb von 2.500 Euro/m² verzeichnet werden, liegen weite Teile des Landes, insbesondere die ländlichen Regionen, unterhalb des Landesdurchschnittes von knapp 2.300 Euro/m². Während Wegberg und Mönchengladbach in der Preiskategorie liegen, welche bis 2.100 Euro/m² reicht, werden in Erkelenz Angebotspreise von durchschnittlich bis zu 1.900 Euro/m² erzielt. Die weiteren Kommunen des Kreises, die im Westen gelegen sind, sind der untersten Preiskategorie zugehörig, welche bis 1.700 Euro/m² reicht.

Abbildung 42: Angebot und Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Abbildung 43: Preise für Neubaueigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

7.3.2 Gesamtstädtische Angebots- und Nachfragesituation

Nachdem die Erkelenzer Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Eigentumswohnungen in den regionalen Vergleich eingebettet wurde, erfolgt nun eine gesamtstädtische Analyse, differenziert nach einzelnen Angebotsmerkmalen.

Der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat wird hierfür an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende, vom Mietwohnungsbereich abweichende, Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 200 bis 250 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 150 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 150 bis 200 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 250 und 300 Hits/Monat eine gute und ab 300 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab. Für Erkelenz weist der durchschnittliche Nachfragewert von 255 Hits pro Wohnung und Monat auf eine solide Nachfrage hin, die jedoch nach Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmalen spürbar differiert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt in seiner Immobilienpreisübersicht für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in Erkelenz einen Durchschnittspreis von 1.570 Euro/m² an, Bestandswohnungen werden je nach Baualter zwischen 780 Euro/m² (Baujahr 1960-1969) und 1.400 Euro/m² (Baujahr 2000-2007) gehandelt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen konzentriert sich in Erkelenz auf untere bis mittlere Angebotspreise bis unter 1.700 Euro/m². Ab einem Angebotspreis von 1.700 Euro/m² schwächt sich die Nachfrage ab und erreicht im höherpreisigen Niveau von über 2.000 Euro/m² eine nur noch verhaltene Nachfrage. In diesem höherpreisigen Niveau überwiegt eine sehr qualitätssensible Käuferstruktur, die hohe Ansprüche an die Wohnlage und die Ausstattungsqualitäten legt. Laut Aussage befragter Marktexperten ist in dieser Preisklasse z.B. ein Aufzug ein zentrales Nachfragekriterium. Nachgefragt werden insbesondere zentrale Lagen im Stadtkern, bei denen eine fußläufige Erreichbarkeit von Infrastrukturen gegeben ist. Aufgrund der beschränkten Neubaupotenziale in dieser Stadtlage konzentriert sich hierbei die Nachfrage auf Bestandsimmobilien. Marktexperten verweisen in diesem Zusammenhang auf die sehr kurze Vermarktungszeit von Bestandseigentumswohnungen. Sobald eine Wohnung freigezogen wird, ist diese in kürzester Zeit wieder verkauft.

Neubaueigentumswohnungen starten laut Experteneinschätzung auf dem Erkelenzer Markt bei einem Preis von etwa 2.000 Euro/m². Insbesondere altersgerechte Neubauwohnungen in integrierten Lagen sind verstärkt gefragt und erzielen auch oberhalb von 2.000 Euro/m² noch eine spürbare Nachfrage. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im oberen bis hochpreisigen Segment ist somit in Erkelenz stark von der Lage- und Ausstattungsqualität abhängig.

Tabelle 40: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Segment der Eigentumswohnungen

Kaufpreis in €/m ²	Angebote absolut	Angebote	Hits pro Monat	Nachfrage	Segment
Bis <870	28	10%	316	Sehr hoch	unterstes
870 bis <1.050	40	14%	247	Durchschnittlich	unteres
1.050 bis <1.300	77	27%	309	Sehr hoch	mittleres
1.300 bis <1.700	76	26%	250	Hoch	mittleres
1.700 bis <2.000	35	12%	167	Gering	oberes
>2.000	34	12%	194	Gering	hochpreisiges

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Unterscheidet man das Angebot an Eigentumswohnungen hinsichtlich der Wohnfläche, so weisen lediglich die größeren Wohnungen ab 75 m² gute, zufriedenstellende Nachfragewerte auf. Je geringer die Wohnflä-

che, desto geringer stellt sich auch die Nachfrage dar – ein Phänomen, das in vielen Städten wiederzufinden ist. Wohnungen mit weniger als 60 m² werden am Markt kaum angenommen, sie sind häufig eher für die Gruppe der Kapitalanleger und weniger für Selbstnutzer attraktiv und bilden mit zwölf Prozent auch nur einen geringen Anteil der angebotenen Eigentumswohnungen.

Tabelle 41: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße in m ²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 45	2	1%	867	30.200	k.A.	k.A.
46 bis 60	31	11%	1.234	65.602	127	Sehr gering
61 bis 75	85	29%	1.358	96.040	222	Durchschnittlich
76 bis 90	75	26%	1.389	114.275	295	Hoch
91 und mehr	97	33%	1.411	165.704	296	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Experten betonen die große Nachfrage nach größeren Eigentumswohnungen: Insbesondere Wohnungen mit 75 bis 90 m² und drei bis vier Zimmern, in guter Lage und zumindest im gepflegtem Zustand, sind verstärkt gefragt. Das größte Interesse besteht im Vergleich bei den großen Wohnungen mit vier Zimmern, so dass neben dem Wohn- und Schlafzimmer zwei Räume als Kinderzimmer oder Gäste- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch Eigentumswohnungen mit drei Zimmern erzielen eine hohe Nachfrage, während kleinere Wohnungen, insbesondere mit nur ein bis zwei Zimmern, korrespondierend zu den Wohnungsgrößen, nur sehr schwer eine Interessentenschicht finden.

Tabelle 42: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen

Zimmeranzahl	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
1 bis 1,5	3	1%	1.098	49.667	k.A.	k.A.
2 bis 2,5	71	24%	1.324	86.241	165	Gering
3 bis 3,5	155	53%	1.403	118.733	270	Hoch
4 bis 4,5	41	14%	1.384	154.461	372	Sehr hoch
5 und mehr	20	7%	1.246	194.640	228	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Die Differenzierung der angebotenen Eigentumswohnungen nach dem jeweiligen Objektzustand verdeutlicht die hohe Nachfrage nach sanierten, modernisierten und vollständig renovierten Eigentumswohnungen, während Wohnungen mit Erstbezug aufgrund ihres überdurchschnittlichen Angebotspreis von knapp 2.000 Euro/m² verhaltener nachgefragt werden.

Tabelle 43: Zustand der angebotenen Eigentumswohnungen

Objektzustand	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Erstbezug	42	15%	1.983	170.670	187	Gering
Erstbezug nach Sanierung, modernisiert, saniert	19	7%	1.173	93.876	362	Sehr hoch
Gepflegt, vollständig renoviert	107	37%	1.211	105.532	281	Hoch
Keine Angabe, renovierungsbedürftig	92	32%	1.224	111.124	241	Durchschnittlich
Neuwertig	30	10%	1.622	147.809	232	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf das Ausstattungsmerkmal Freisitz wird deutlich, dass dieser einen hohen Stellenwert im Segment der Eigentumswohnungen einnimmt. So erfahren sowohl Wohnungen mit Balkon als auch mit Garten, hohe Nachfragerwerte. Ähnlich begehrt – dies haben auch die Gespräche mit Marktexperten ergeben – ist die Nachfrage nach Wohnungen mit Aufzugnutzung. Mit 36 Angeboten bilden diese Wohnungen in Erkelenz jedoch ein nur schmales Angebot.

Tabelle 44: Ausstattung der angebotenen Eigentumswohnungen

Ausstattung	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
Balkon	200	69%	260	Hoch
Garten	71	24%	272	Hoch
Aufzug vorhanden	36	12%	265	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Wohnungsart stehen besondere Wohnungstypen im Fokus der Nachfrage. Als Beispiel sei an dieser Stelle die Maisonette-Wohnung genannt, bei der es sich um einen Wohnungstyp handelt, bei dem der Wohnraum zusammenhängend auf mindestens zwei Etagen innerhalb eines Gebäudes angeordnet ist und damit ein eigenheimähnliches Wohnen ermöglicht. Bei diesem besonderen Wohnungstyp handelt es sich um ein nur schmales Angebotssegment innerhalb des Erkelenzer Marktes für Eigentumswohnungen, welches durch eine hohe Nachfrage honoriert wird. Das Beispiel der Terrassenwohnung zeigt jedoch auf, dass Nachfrager in diesem Segment auch preissensibel sind. So weisen die angebotenen Terrassenwohnungen ein deutlich überdurchschnittliches Preisniveau auf, so dass in der Folge eine nur verhaltene Nachfrage erzielt wird.

Tabelle 45: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungstyp

Wohnungstyp	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche	Hits pro Monat	Nachfrage
Dachgeschoss	24	8%	1.262	92.290	73	253	Hoch
Erdgeschoss	46	16%	1.461	129.200	88	212	Durchschnittlich
Etagenwohnung	75	26%	1.327	101.852	77	254	Hoch
Maisonette	31	11%	1.392	159.408	114	269	Hoch
Terrassenwohnung	18	6%	1.653	145.106	88	196	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

In der stadträumlichen Differenzierung der Angebote an Eigentumswohnungen liegt der Schwerpunkt deutlich auf dem gebildeten Bereich Erkelenz-Mitte. Hier wurden im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011 knapp 80 Prozent aller inserierten Eigentumswohnungen offeriert. Ein geringer Anteil (6%) wurde in Gerderath angeboten, während sich die restlichen 15 Prozent aller Angebote auf das restliche Stadtgebiet von Erkelenz verteilen. Aufgrund des deutlichen Angebotsschwerpunktes im zentralen Bereich Erkelenz-Mitte wurde an dieser Stelle darauf verzichtet, Angebots- und Nachfragekarten zu erstellen.

7.3.3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Gemäß den Vorausschätzungen der Wohnungsnachfrageprognose und der Eigentumspotenzialanalyse ist im Teilmarkt der Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2030 ein Neubau im Umfang von jährlich 14 Wohnungen nachfragegerecht (zum Vergleich der gebildeten Zeiträume s. Tab. 10), wobei sich die Nachfrage vor allem aus selbstnutzenden Eigentümern, aber auch aus Kapitalanlegern speist.

Für folgende Marktsegmente ist in Erkelenz derzeit und auch künftig ein Nachfragepotenzial vorhanden:

- Gut renovierte oder sanierte Wohnungen ab 75 m², möglichst zentral gelegen

- Barrierefreie, seniorenrechtliche Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten
- Maisonette-Wohnungen in vorteilhafter, möglichst integrierter Wohnlage
- Kleinere Gebäudekomplexe mit architektonischen Herausstellungsmerkmalen (Abheben vom Mietwohnungsmarkt wird so ermöglicht)

Folgende Wohnungsmerkmale können sich auf der anderen Seite nachteilig auf die Vermarktung auswirken:

- Wohnungen in komplexen Gebäudestrukturen ohne besondere Herausstellungsmerkmale
- Kleine Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche bzw. mit ein oder zwei Zimmern
- Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen oder anderen bedeutenden Emissionsquellen.

Übergreifende Empfehlungen

Vom Neubau von kleinen Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist abzuraten, da für diese Wohnungsgröße nur ein äußerst geringes Nachfragepotenzial vorhanden ist. Ein Schwerpunkt sollte beim Neubau oder Bestandsentwicklung bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ab 75 m² gesetzt werden, um den bestehenden Angebotsengpass abzubauen. 4-Zimmer-Wohnungen entsprechen zunehmend dem Trend nach einem separaten Arbeitszimmer oder einem Gäste-/Hauswirtschaftszimmer. Ungewöhnliche Grundrisslösungen in Form von Maisonette-Wohnungen sind sehr stark nachgefragt und werden für den Neubau und die Bestandsentwicklung (z.B. in Form von Dachgeschossausbauten) empfohlen.

Konzentration auf die Zielgruppe 50+

Die demografischen Entwicklungen weisen darauf hin, dass für die Zukunft mit einem nachhaltigen Absatz bei der Zielgruppe 50+ und den Senioren zu rechnen ist, eine Altersgruppe, die laut der Bevölkerungsprognose künftig an Umfang zunehmen wird.

Gleichwohl bei jedem Neubau oder jeder Bestandsumwandlung eine breite Zielgruppenansprache (d.h. Familien und Paare, jüngere wie ältere Haushalte) das wirtschaftliche Risiko, am Markt vorbei zu bauen, minimiert und daher zu empfehlen ist, sind derzeit und auch künftig zwei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, weil sie vergleichsweise kaufkräftig sind:

- Best Ager ab dem Alter von 50 Jahren
- Seniorenhaushalte 65+.

Bei den "best agern" handelt es sich – im Vergleich zu anderen Altersgruppen - häufig um gut situierte Singles und Paare mit einem höheren Einkommen, die noch eine hohe Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Wohnstandort miteinander zu verbinden. Sie fragen vorwiegend ausgewählte Wohnlagen nach, die eine Nähe zu Freizeit- und Konsumangeboten bieten, aber dennoch von dort so weit entfernt sind, dass ein ruhiges, gehobenes Wohnen möglich ist.

Ein Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Im Neubau ist daher eine Preisgrenze von ca. 2.300 Euro/m² nicht zu überschreiten.

Für die Zielgruppe der Senioren ist sowohl der Neubau als auch der Umbau im Bestand anzuraten. Damit kann für diese sehr heterogene Gruppe, die sich durch unterschiedliche Kaufkraftpotenziale auszeichnet, ein differenziertes Angebot an Eigentumswohnungen geschaffen werden. Während im Bestandsbau Prei-

se von max. 1.700 Euro/m² anzustreben sind, sollten im Neubau auch für diese Zielgruppe Preise von max. 2.300 Euro/m² kalkuliert werden.

Um bei älteren Menschen vorhandene soziale Netze im Wohnumfeld zu erhalten, ist die Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnungen durch Neubau oder Umbau in bestehenden Siedlungen zu empfehlen, z. B. im Rahmen von Nachverdichtung oder Baulückenschließung in Eigenheimsiedlungen.

Der Neubau von seniorenrechtlichen Eigentumswohnungen kann auch in älteren Eigenheimsiedlungen eine Wohnperspektive für ältere Eigentümer bieten, deren Immobilie nicht die notwendige Barrierearmut bietet oder die diese nicht mehr hinreichend bewirtschaften können, aber in jedem Fall in ihrem angestammten Umfeld wohnen bleiben möchten. Zu prüfen wäre, ob die Siedlungen noch eine hinreichende infrastrukturelle Ausstattung bieten, um ein möglichst langes selbstständiges Wohnen vor Ort zu ermöglichen. Darüber hinaus ist das Wohnbauflächenpotenzial für altersgerechten Neubau in bestehenden Siedlungsbereichen zu überprüfen.

8. QuartiersCheck

Der QuartiersCheck, der von InWIS entwickelt wurde, um kleinräumige Stärken und Schwächen abzubilden, gibt einen differenzierten Überblick über die Standortqualität ausgewählter Wohnquartiere in der Stadt Erkelenz und identifiziert die Einflussfaktoren, die zu einer guten oder einer ungünstigen Bewertung geführt haben. Zu den Bewertungskategorien zählen die städtebauliche Charakterisierung, sozialstrukturelle Merkmale, Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur und Belastungen/Beeinträchtigungen.

Der QuartiersCheck gibt einen guten Überblick über die Qualitäten, Chancen und Risiken des Wohnungsbestandes der ausgewählten, betrachteten Standorte und bildet eine Grundlage für weitere Stadtentwicklungsprozesse, da es die Qualitäten von Quartieren und die Präferenzen der Nachfrage herausarbeitet. Ergänzt wird der QuartiersCheck durch die Daten des ImmobilienScout24: Neben Stärken und Schwächen können dadurch auch Aussagen zu Nachfrage und Angebot in den jeweiligen Quartieren getroffen werden und somit ein vielschichtiges Bild des Quartiers abzeichnen. Damit bilden sie eine umfassende Analysegrundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen in den jeweiligen Teilräumen.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden vier Quartiere in Erkelenz ausgewählt, die bei der Analyse von Stärken und Schwächen in den Vordergrund gerückt werden sollen. Hierbei handelt es sich um die Quartiere „Historischer Stadtkern“, „Gerderath“, „Flachsfeld“ und „Schulring“ (s. folgende Abbildung).

Der QuartiersCheck dient dem Ziel, die folgenden Fragestellungen zu beantworten:

- Wie stellt sich die Ausgangslage im jeweiligen Wohnquartier da?
- Welche Potenziale sind im jeweiligen Wohnquartier zu identifizieren?
- Welche Defizite weist das jeweilige Wohnquartier auf?
- Für welche Nachfrager ist das Wohnungsangebot weiterzuentwickeln?
- Welche Strategien sind zu empfehlen?
- Wer kann im Quartier aktiv werden?

Abbildung 44: Lage der vier analysierten Quartiere innerhalb der Stadt Erkelenz



Quelle: GoogleMaps, eigene Bearbeitung

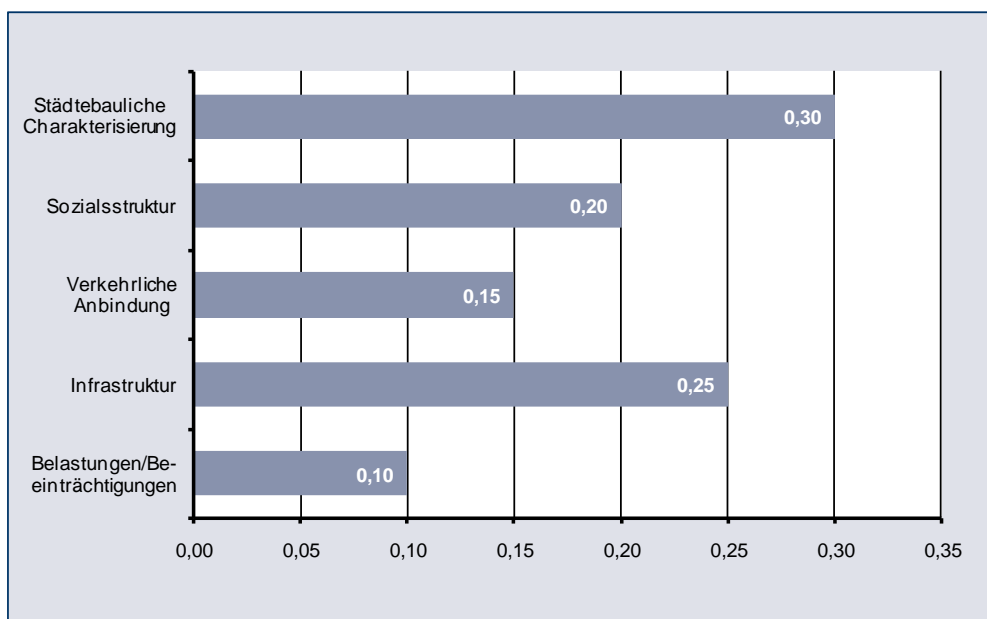
8.1. Methodik des QuartiersChecks

Zur kleinräumigen Beurteilung von Quartieren hat das InWIS einen standardisierten Bewertungskatalog entwickelt. Insgesamt werden 27 Einzelkriterien in fünf Hauptkategorien geprüft und mit einem Punkteschema bewertet. Die fünf Hauptkategorien umfassen:

- Die **Analyse des Wohnumfeldes** unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte, der Bebauungsart, des Modernisierungszustandes der umliegenden Wohnbebauung und ggf. von Gewerbe- und Industrieansiedlungen. In diesem Punkt kommt der Erfassung und Auswertung der Wohnbebauung in den einzelnen Quartieren und Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.
- Eine Einschätzung wichtiger **sozialstruktureller Merkmale** in den Quartieren (Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt, Arbeitslosenquoten, Altersstrukturen).
- **Verkehrliche Anbindung** (ÖPNV, MIV) innerhalb der jeweiligen Analyseregion sowie die Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Wichtig ist hierbei die Anbindung an zentrale Versorgungszentren.
- Die Erfassung der **infrastrukturellen Ausstattung** (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, etc.).
- Beurteilung möglicher **Belastungen und Beeinträchtigungen**, die auf die Quartiere einwirken und eine Vermarktung erschweren können (z.B. Lärmemissionen aufgrund großer Verkehrsachsen).

Die Bewertungen in den fünf Hauptkategorien werden mithilfe von Bewertungsgewichten, die aus gutachterlicher Erfahrung resultieren, zu einem Gesamtergebnis verdichtet.

Abbildung 45: Gewichtung der Bewertungskriterien



Quelle: eigene Darstellung

Die Bewertungen erfolgen auf Basis von Begehungen, durch Auswertung von Fahrplänen (z.B. im ÖPNV), anhand von Informationsmaterial der Stadt Erkelenz (z.B. über Art und Umfang der Schulen) sowie anhand von statistischen Daten, die seitens der Stadt Erkelenz zur Verfügung gestellt wurden.

Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Quartiere nicht isolierte Raumeinheiten darstellen, sondern sich in einem städtischen Kontext befinden. So wurden z.B. bei der Bewertung der Infrastruktur auch umliegende Quartiere berücksichtigt – wenn in Quartier x beispielsweise keine Schule vorhanden ist, aber in den angrenzenden Wohnbereichen familienorientierte Infrastruktur fußläufig zu erreichen ist. In jeder der fünf Hauptkategorien wurden fünf Abstufungen gebildet, die von einer unterdurchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Bewertung reichen.

8.2. Inhaltliche Gliederung des QuartiersChecks

Bei der Auswahl der vier Quartiere standen zwei Handlungsfelder im Vordergrund des QuartiersChecks, die im Folgenden kurz skizziert werden: die „Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt“ und das Themenfeld „Generationenwechsel in älteren Wohnquartieren“.

8.2.1 Handlungsfeld „Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt“

Die Thematik „Weiterentwicklung von Innenstädten und Stärkung der Wohnfunktion“ wird aktuell stark in der Fachliteratur, bei Verbänden und auch bei Interessensvertretungen diskutiert. Die Innenstadt ist nicht nur Wohn- und Arbeitsort der Bürger, sondern verbindet weitere Funktionen und Nutzungen. Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen prägen das Bild einer Innenstadt und werden durch kulturelle Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie Verwaltungen ergänzt. Zugleich ist die Innenstadt ein Identifikationsort einer Stadt und bildet einen Kristallisationspunkt für das Alltagsleben der Bewohnerschaft. Die Bündelung von Angeboten und Infrastrukturen in der Innenstadt birgt einige Vorteile. So entstehen für den Nutzer und Bewohner einer Stadt kurze Wege, die nicht zwangsweise mit dem PKW erledigt werden müssen. Dies wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität einer Innenstadt aus. Die Wohnfunktion in der Innenstadt stellt in diesem Zusammenhang eine wichtige stabilisierende Stütze dar, da sie außerhalb von Ladenöffnungszeiten für Belebung sorgt. Die Wohnfunktion ist des Weiteren die Grundlage für die innerstädtische Nahversorgung, sie sorgt für ein individuelles Erscheinungsbild und kann zu einer Identifizierung der Bewohner mit dem Wohnstandort führen. Herausforderungen in der Innenstadt ergeben sich auf der anderen Seite aus den im Vergleich zu peripheren Stadt- oder Ortsteilen oftmals höheren Miet- und Immobilienpreisen, den mangelnden Parkflächen sowie durch Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. Gastronomie und Events).

Auch in Erkelenz wird dem Themenfeld „Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches“ eine wichtige Bedeutung zugesprochen. Dies zeigt sich an verschiedenen Initiativen, die bislang die Entwicklung des Einzelhandels fokussieren. Am 18.06.2008 wurde z.B. das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Rat der Stadt Erkelenz beschlossen, mit dem Hauptziel, das Geschäftsleben in der Innenstadt zu stützen und auszubauen und so Erkelenz als attraktive Einkaufsstadt zu erhalten. Darüber hinaus haben sich Gewerbetreibende in Erkelenz im sogenannten „Gewerbering“ zusammengeschlossen, welcher das Ziel verfolgt, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Das Handlungskonzept Wohnen bietet in diesem Zusammenhang die wichtige Chance, die vorhandenen Konzepte aufzugreifen und im Folgenden mit der wichtigen Funktion „Wohnen“ zu verknüpfen. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der Erkelenzer Stadtverwaltung der historische Stadtkern als Untersuchungsquartier im Handlungskonzept Wohnen ausgewählt.

8.2.2 Handlungsfeld „Generationenwechsel in älteren Wohnquartieren“

Aus den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen ergeben sich spezifische Entwicklungsperspektiven und Herausforderungen in den Wohnquartieren einer Stadt. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäudesubstanz gleichermaßen altern und sich aus dem daran anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der derzeitigen und künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Unter einem Generationenwechsel wird somit der Eigentümer- oder Bewohnerwechsel von Gebäuden verstanden, der durch die Alterung der Bewohnerschaft ausgelöst wird.

Eine Herausforderung für Einfamilienhausgebiete, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ergibt sich aus der Dauerhaftigkeit und dem Nutzungszyklus der Gebäude. Eine Immobilie kann eine Nutzungsdauer von über 100 Jahren aufweisen, so dass der Wohnraum über die Jahrzehnte hinweg an die jeweilige Bewohnerschaft angepasst werden muss, um den jeweiligen Nachfragewünschen zu entsprechen. Ein Einfamilienhaus wurde in den vergangenen Jahrzehnten zumeist als Wohnsitz auf Lebensdauer errichtet. Hieraus ergibt sich der Umstand, dass sich viele der Einfamilienhäuser, die in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet wurden, erst im ersten oder zweiten Nutzungszyklus befinden. Zukünftig kann davon aus-

gegangen werden, dass ein häufigerer Bewohner- bzw. Eigentümerwechsel in Eigenheimquartieren stattfindet, da sich Lebensstile verändern und die Wohnlage öfters gewechselt wird, z.B. aufgrund von beruflichen Veränderungen¹⁷.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den Nutzungs- und Investitionszyklus eines Wohnquartiers, welcher durch die vier Phasen „Entwicklung“, „Wachstum und Erweiterung“, „Alterung und Stagnation“ und „Abnutzung und Ausdünnung“ charakterisiert wird.

Abbildung 46: Nutzungs- und Investitionszyklus eines Wohnquartiers



Quelle: eigene Darstellung nach Bizer et al. 2009

Die Beobachtung von Quartieren, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ist dringend erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der betroffenen Bestände zu sichern und rechtzeitig bei negativen Entwicklungstendenzen eingreifen zu können. Es sind jedoch nicht nur die Einfamilienhausbestände, in denen der Generationenwechsel stattfindet, sondern auch die Geschosswohnungsbestände des gleichen Errichtungszeitraums, in denen in vielen Fällen noch die Erstbezieher leben, oftmals in Wohnungszuschnitten und -größen, die der derzeitigen Lebensphase nicht mehr gerecht werden (z.B. den Auszug der Kinder und der damit zu groß gewordenen Wohnung). In der Praxis kommen Eigenheimquartiere und Geschosswohnungsbestände in Wohnsiedlungen als Mischform vor, so dass sich die spezifischen Herausforderungen dieser zwei Haustypen überlagern.

Hinter den Wohnungsangeboten, die durch den Generationenwechsel auf den Markt kommen, verbergen sich hinsichtlich der Größe, Ausstattungsniveaus und Kaufpreis sehr unterschiedliche Objekte. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer "in die Jahre gekommen" und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der Dekra konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 Euro pro m² Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten. Auf die Käufer kommt also mitunter zusätzlich zum Kaufpreis eine nicht unerhebliche Summe an Investitionskosten zu.

Ein unsanierter Altbau ist in Erkelenz jedoch kein Ladenhüter: Gehört zu dem betreffenden Haus ein großes Grundstück und bestehen keine erschließungstechnischen oder planungsrechtlichen Hemmnisse, werden Anpassungen der Grundrisse und Anbauten vorgenommen, um die oftmals geringe Wohnfläche zu erweitern. Auch bei Hobbyhandwerkern sind diese Bestandsimmobilien gefragt, die ihre Eigenleistung einsetzen, vorausgesetzt, die Häuser sind nicht zu klein und die Ausstattungsqualitäten nicht so alt, dass sich ein Neubau eher rechnet. Die Gefahr, ein Ladenhüter zu werden, besteht bei kleinen Siedlungshäusern älterer Baujahre, die gemessen an den heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen aufwei-

¹⁷ Vgl. Nierhoff o.J., S. 339-340)

sen. Ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des Bestands stellen überzogene und marktferne Kaufpreisvorstellungen der aktuellen Eigentümer und Bewohner dar.

Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen wird somit zusammenfassend erst dann zu einem Problem, wenn keine jüngeren Haushalte mehr nachrücken, die die betroffenen Bestandsimmobilien erwerben und damit Leerstand droht.

Um den Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen zu unterstützen, sind daher die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines baulichen An- und Ausbaus auszuschöpfen bzw. unter Berücksichtigung aller Belange zu schaffen, um Handlungsalternativen für die potenziellen Eigentümer zu ermöglichen.

In homogen gealterten Eigenheimquartieren mit einem hohen Anteil an älteren Eigentümern ist eine zugehende Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten und Vorteile einer Wohnraumanpassung zur Schaffung eines barrierearmen Wohnens hilfreich, um ein möglichst langes, selbständiges Leben im angestammten "Zuhause" zu ermöglichen. Zudem sind in diesen Gebieten auch alternative Wohnmöglichkeiten für ältere Eigentümer zu schaffen, etwa in Form von barrierefreien Eigentums- oder Mietwohnungen, die einen Anreiz für einen Wohnungswechsel bieten, aber gleichzeitig den Verbleib im vertrauten Quartier ermöglichen. Fehlt zudem auch noch eine hinreichende Nahversorgung, so sind Ansätze bürgerschaftlichen Engagements zu fördern und zu unterstützen, die durch Nachbarschaftshilfe Hol- und Bringdienste für die älteren Bewohner organisieren.

Um die Modernisierung älterer Eigenheime zu fördern und dadurch auch eine Quartiersaufwertung zu erzielen, kann eine gezielte Information und Beratung der Eigentümer zielführend sein, wobei der Stadt Erkelenz die Rolle der Initiierung eines solchen Angebotes zukommen würde. Bewährt haben sich in der Regel Eigentümerversammlungen, Eigentümerworkshops und eine Homepage als Informations- und Kommunikationsplattform, in denen Themen wie z.B. "Wohnraumerweiterungen", "seniorengerechter Umbau" oder "energiebewusste Sanierung" vermittelt werden. Als Mitwirkende an einem solchen Angebot bieten sich z.B. die örtlichen Finanzierungsinstitute, der Haus- und Grundeigentümergeverein, Architekten und die Verbraucherberatung an.

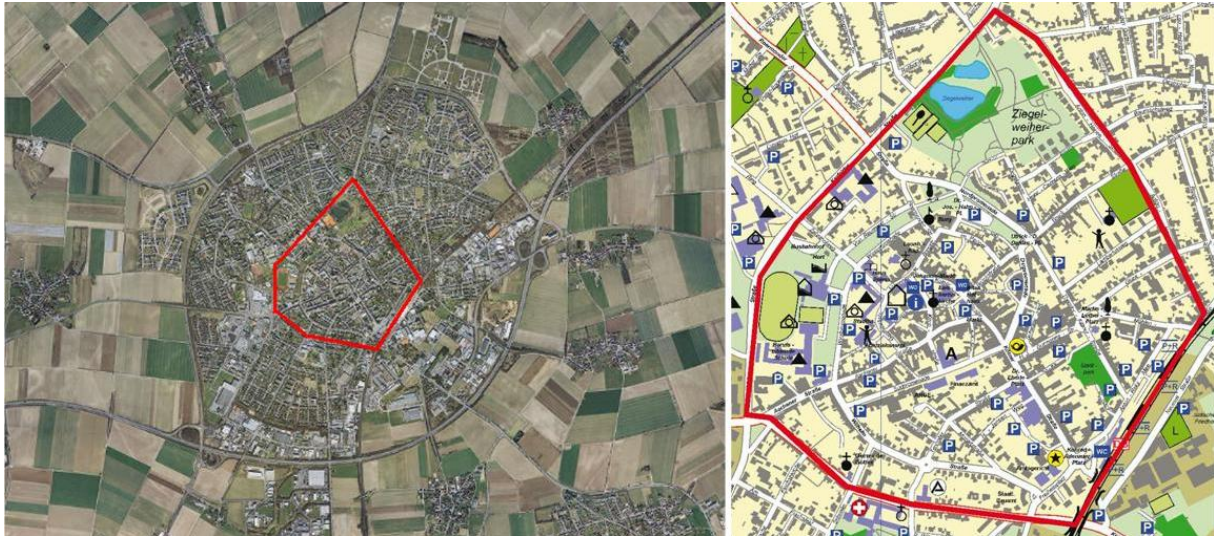
Für die Quartiersanalyse in Erkelenz wurden drei Quartiere ausgewählt, in denen sich erste Hinweise auf einen bevorstehenden bzw. sich vollziehenden Generationenwechsel abbilden. Aus diesem Grund werden die Quartiere „Schulring“, „Flachsfield“ und „Gerderath“ unter anderem unter Berücksichtigung der Herausforderungen, die sich durch einen Generationenwechsel ergeben können, näher betrachtet.

8.3. Quartier „Historischer Stadtkern“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier befindet sich im zentralen Siedlungsbereich Erkelenz und stellt sowohl den Bereich der Fußgängerzone als auch daran direkt angrenzende Bereiche dar. So handelt es sich im Wesentlichen um den statistischen Unterbezirk „Stadtkern“, der nordöstlich durch ein weiteres Wohngebiet ergänzt wird. Abgegrenzt wird der Historische Stadtkern durch die Kölner-, Goswin-, Krefelder- und Anton-Heinen-Straße sowie durch die Mühlenstraße und die im Südosten angrenzende Bahnlinie.

Abbildung 47: Die Lage des Quartiers "Historischer Stadtkern"



Quelle: Google Maps, eigene Darstellung; Stadt Erkelenz

Die folgenden Fotos zeigen die Heterogenität der Wohnbebauung im Quartier. Deutlich wahrnehmbar sind Neubau- und Modernisierungsaktivitäten, z.B. am Lambertusweg oder auch in Nähe des Ziegelweiherparks.

Abbildung 48: Neubau- und Modernisierungsaktivitäten im Quartier „Historischer Stadtkern“



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Neben dem Bauverein Erkelenz, der in diesem Quartier über einen nennenswerten Bestand an Wohnungen verfügt und als wichtiger handelnder Akteur im Quartier sowohl Modernisierungs- als auch Neubauaktivitäten verfolgt, zeigt sich eine Eigentümerstruktur, die von zahlreichen privaten Einzeleigentümern mitgeprägt wird.

Abbildung 49: Von Einzeleigentümern geprägte Eigentümerstruktur



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Die Qualität des Wohnungsbestandes zeichnet sich neben den bereits modernisierten bzw. neu errichteten Wohnungen auch durch einen nennenswerten Bestand an Gründerzeitgebäuden aus, die sich in sehr unterschiedlichem Erhaltungszustand befinden. Jüngere Mehrfamilienhäuser der 1950er bis 1960er Jahre zeichnen sich teils, insbesondere an stärker befahrenen Straßen, durch Modernisierungsbedarfe aus.

Abbildung 50: Gründerzeitgebäude und Modernisierungsbedarf bei Mehrfamilienhausbeständen



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers, unterteilt in die Bereiche städtebauliche Charakterisierung, statistische Daten und Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen und Beeinträchtigungen, betrachtet.

Tabelle 46: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Historischer Stadtkern“

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
----------------	--------------	-----------

Städtebau

Bei dem Quartier „Historischer Stadtkern“ handelt es sich um ein dicht bebautes Innenstadtquartier, das sich durch einen hohen Anteil an Altbaubeständen auszeichnet. So weist das Quartier, welches u.a. den historischen Stadtkern umfasst, innerhalb der Stadt Erkelenz den ältesten Wohnungsbestand auf. Das heutige Ortsbild ist noch immer geprägt von der mittelalterlichen Funktion der Stadt Erkelenz als Marktort und Festung. So sind z.B. der Lamberteturm und das alte Rathaus noch heute stadtbildprägende Elemente und bilden den städtebaulichen Mittelpunkt des Quartiers. An den beiden zentralen Plätzen, dem Markt und dem Johannismarkt, befinden sich die öffentlichen Gebäude. Die zu den Märkten führenden Straßen sind bei weitgehender geschlossener Bauweise als Wohn- und Geschäftsstraßen erhalten. Trotz großer Kriegszerstörung und zahlreicher neu entstandener Gebäude, u.a. zwischen Johannismarkt und Franziskanerplatz, hat der Ortskern sein historisches Erscheinungsbild bewahrt. Neben zahlreichen privaten Einzeleigentümern ist der Erkelenzer Bauverein wichtiger handelnder Akteur im Quartier. Er besitzt unter anderem Wohnungsbestände am Lambertusweg und in der Anton-Heinen-Straße. Während im Lambertusweg die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre bereits seit 2003 energetisch modernisiert wurden und sich daher in gutem Zustand befinden, besteht in der Anton-Heinen-Straße noch deutliches Aufwertungspotenzial. Der barrierefreie Neubau am Lambertusweg, welcher die in den 1950ern und 1960ern entstandene Siedlung ergänzt, zeigt aber auf, dass im Quartier in den letzten Jahren auch neuwertige und hochwertige Wohnungen entstanden sind und damit positive Entwicklungspotenziale konstatiert werden können. Auch in weiteren Teilen des Quartiers, so zum Beispiel im Heinrich-Clemens-Weg und in der Anton-Aretz-Straße, sind in den letzten Jahren neue Mehrfamilienhäuser entstanden. Städtebaulich prägend sind auch die Stadtvillen in Form zweigeschossiger, freistehender Mehrfamilienhäuser, unter anderem in der Wilhelm- und Mozartstraße, die teilweise einen erhöhten Modernisierungsbedarf hinsichtlich energetischer Aspekte aufweisen. Modernisierungsbedarfe zeigen sich darüber hinaus bei den mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen an den stärker befahrenen Straßen des Quartiers, z.B. an der Tenholter Straße.

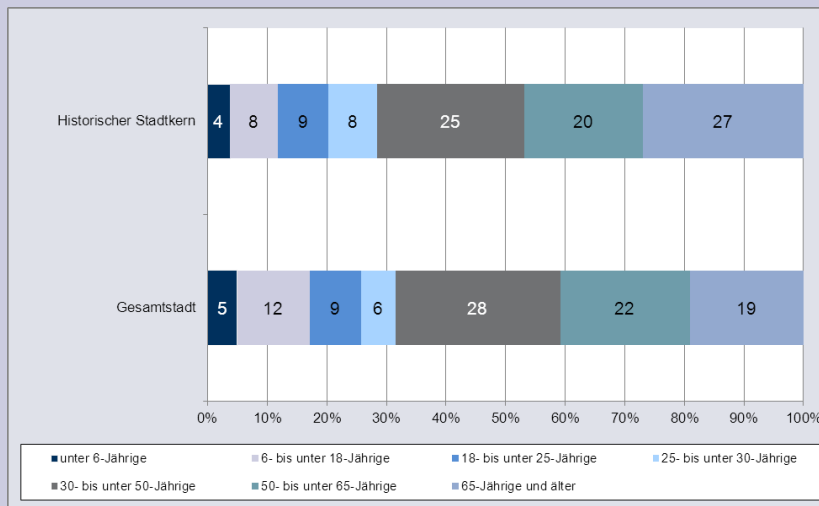





Eigentümerstruktur	Aufteilung Wohngebäude
<ul style="list-style-type: none"> Durchmischt, sowohl Wohnungsunternehmen als auch private Einzeleigentümer 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>EFH</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>MFH</p> </div> </div>

Soziodemografie

Im Quartier leben derzeit (Stand 31.12.2011) 3.687 Einwohner. Dies entspricht 8,1 Prozent aller Einwohner der Stadt Erkelenz. Es handelt sich somit um eins der einwohnerstärksten Wohngebiete in Erkelenz. Die Merkmale Transfereinkommensbezieher und Wohngeldberechtigte weisen mit 10,1 bzw. 6,3 Prozent auf einen im Vergleich mit der Gesamtstadt leicht erhöhten Anteil benachteiligter Bevölkerungsgruppen hin. Hinsichtlich der Altersstruktur zeichnet sich das Quartier durch einen erhöhten Anteil an älteren Personen über 65 Jahre aus. Mit 27 Prozent liegt dieser Anteil deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 19 Prozent.

Abbildung 51: Altersstruktur des Quartiers „Historischer Stadtkern“ im Vergleich zur Gesamtstadt

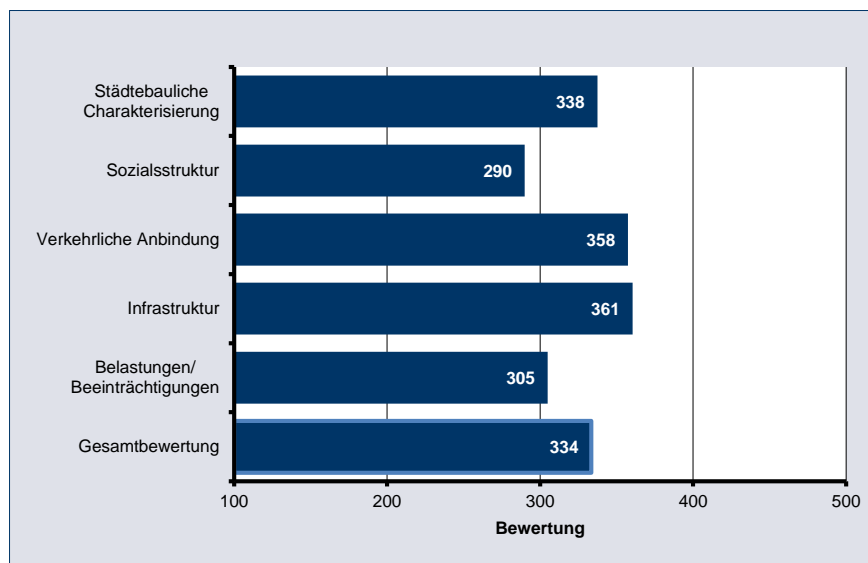


Verkehrliche Anbindung	<p>Die Anbindung an den ÖPNV stellt sich im Quartier aufgrund der zentralen Lage als sehr gut dar. So umfasst das Quartier u.a. den zentral gelegenen ZOB Kölner Tor sowie im Süden den DB-Bahnhof als wichtige verkehrsinfrastrukturellen Einrichtungen. Sowohl die Bushaltestelle am Bahnhof als auch der ZOB am Kölner Tor werden von allen Bussen des Stadt-, Regional- und Schnellbusverkehrs angefahren. Somit besteht eine gute Verbindung sowohl in andere Stadtteile als auch in die Gemeinden der Region. Jeder Bus fährt durchschnittlich einmal pro Stunde. Auch die Anbindung an den MIV ist positiv zu bewerten. Die Bundesstraße 57 sowie mehrere Landstraßen ermöglichen eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Autobahn 46 befindet sich etwa 2km entfernt und kann vom Quartier aus innerhalb weniger Fahrminuten erreicht werden.</p>	
Infrastruktur	<p>Das Quartier ist mit seiner Fußgängerzone Versorgungsmittelpunkt der Stadt und bietet eine gut ausdifferenzierte Infrastruktur. So verfügt das Quartier sowohl über zwei Grundschulen als auch über eine Hauptschule sowie über ein Berufskolleg, die alle fußläufig zu erreichen sind. Zwei Kindergärten und zwei Kindertageseinrichtungen befinden sich ebenfalls im Quartier, zudem vervollständigen mehrere Spielplätze die familienorientierte Infrastruktur.</p> <p>Die medizinische Versorgung im historischen Stadtkern ist überdurchschnittlich gut, da zahlreiche Arztpraxen sowie Apotheken fußläufig zu erreichen sind. Auch im Hinblick auf die Nahversorgung bestehen im Quartier aufgrund dessen, das es sich um die Innenstadtlage handelt, zahlreiche Möglichkeiten für die Bewohner, sich zu versorgen. Hierbei übernimmt der im Hauptgeschäftsbereich angesiedelte Einzelhandel eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion. Ein Angebot an Lebensmitteln ist sowohl im Niedrigpreissegment als auch im mittleren Preissegment vorhanden. Die sportorientierte Infrastruktur ist sehr gut und zeichnet sich über ein vielfältiges Angebot an Fitnessstudios, eine Kampfsportschule, bis hin zu einem Schwimmbad aus. Verschiedene Sportvereine komplettieren das Angebot. Trotz der für einen Citybereich typischen dichten Bebauung finden sich im Quartier einige Freiflächen, z.B. in Form des Zielweiher- und Stadtparks. Relativ schwach ausgeprägt ist hingegen die kulturelle Infrastruktur, da abgesehen von der Stadthalle Erkelenz kaum weitergehende Angebote vorhanden sind.</p>	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	<p>Aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Stadt Erkelenz ergeben sich an den stärker befahrenen Straßen, die den Ring um den Innenstadtkern bilden, Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärm. Dieser wirkt sich jedoch nur auf die direkt angrenzende Wohnbebauung aus und hat damit nur in Teilbereichen schmälernden Einfluss auf die Bewertung dieser Kategorie.</p>	

Quelle: eigene Darstellung

Mit **334 Punkten** erzielt das Quartier „Historischer Stadtkern“ eine **gute Bewertung**. Stärken des Standortes bilden die verkehrliche Anbindung und die gute infrastrukturelle Ausstattung, die durch die Zentrums- lage bedingt sind. Auch die Bewertungskategorie Städtebau erzielt eine gute Bewertung, da der Wohnungsbestand der Innenstadt neben gründerzeitlichen Gebäuden auch einen nennenswerten Anteil an neuen und neuwertigen Wohnungen aufweist und damit verschiedene Zielgruppen bedient werden können. Unterdurchschnittliche Bewertungen erhält das Kriterium Sozialstruktur, da nicht nur ein erhöhter Anteil an Personen in finanziellen und sozialen Problemlagen im Quartier ansässig ist, sondern auch der Blick auf die Altersstruktur eine deutliche Überalterungstendenz offenbart. Beeinträchtigungen sind im Quartier in Form von Lärmeinträgen seitens der umgebenden, stärker befahrenen Straßen möglich – diese bewegen sich aber für ein innerstädtisches Quartier in einem verträglichen Rahmen.

Abbildung 52: Ranking für das Quartier „Historischer Stadtkern“

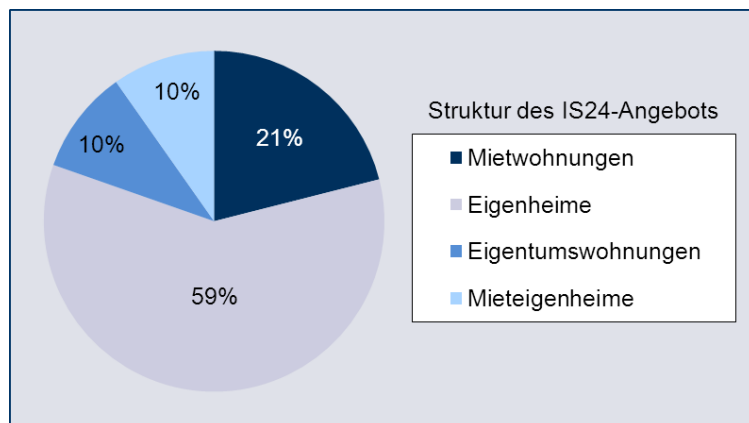


Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Insgesamt können für das Quartier „Historischer Stadtkern“ 896 Angebote, die zwischen 2006 und Anfang 2011 in ImmobilienScout24 eingestellt wurden, ausgewertet werden. Den überwiegenden Anteil bilden hierbei die Eigenheime in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Aber auch Mietwohnungen bilden einen wesentlichen und nennenswerten Anteil des Bestandes im Quartier „Historischer Stadtkern“.

Abbildung 53: Die Struktur des IS24-Angebots im Quartier „Historischer Stadtkern“



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Im Segment der Mietwohnungen herrscht im Quartier „Historischer Stadtkern“ eine gute Marktsituation. Dies bestätigt sowohl die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank als auch die Rückkopplung mit den Marktkennern und -experten. Diese beschriebene Situation beruht auf einer Nachfrage, die von unterschiedlichen Gruppen ausgelöst wird. So ist der historische Stadtkern nicht nur für einkommensschwächere Haushalte interessant, die die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur schätzen, weil sie auf einen (zusätzlichen) PKW verzichten können, sondern auch für kaufkraftstärkere, urban orientierte Gruppen, die auch das gastronomische und freizeitorientierte Angebot nutzen und daher eine räumliche Nähe suchen.

Die Innenstadtlage bedingt mit knapp 6,00 Euro/m² ein hohes Mietpreisniveau. Der Mietpreis relativiert sich jedoch gegenüber anderen Quartieren der Stadt Erkelenz, wenn man berücksichtigt, dass sich aufgrund der zentralen Lage Mobilitätskosten reduzieren.

Tabelle 47: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Historischer Stadtkern“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaltmiete	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 75 m ²
Gesamtstadt	781	1.062	5,74	451	80	1983	23%	47%
„Stadtkern“	209	1.169	5,99	472	81	1983	39%	47%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Als Stärke des Quartiers „Historischer Stadtkern“ ist das nennenswerte Angebot an größeren Eigentumswohnungen hervorzuheben: Knapp 70 Prozent der angebotenen Wohnungen sind größer als 75 m² und stoßen aus diesem Grund auf eine vergleichsweise hohe Nachfrage. Die Innenstadtlage ist eine prädestinierte Lage für neu errichtete Eigentumswohnungen, allerdings ist ein guter Mikrostandort Voraussetzung für eine gute Vermarktungssituation. Dieses Prädikat können offensichtlich nicht alle Neubauten der vergangenen Jahre für sich beanspruchen, denn die Neubaunachfrage (ab Baujahr 2000) ist vergleichsweise gering ausgeprägt. Dies mag aber auch in Zusammenhang mit dem erhöhten Kaufpreisniveau von 165.000 Euro liegen, ein Betrag, bei dem sich bereits der Erwerb eines gebrauchten Eigenheims (z.B. Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser) als Wohn- und Kaufalternative eröffnet.

Tabelle 48: Struktur des Angebots an Eigentumswohnungen im Quartier „Historischer Stadtkern“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE über 75 m ²
Gesamtstadt	290	255	1.367	120.350	88	1988	30%	59%
„Stadtkern“	98	276	1.457	131.320	89	1990	45%	69%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Das Quartier „Historischer Stadtkern“ beherbergt ein umfangreiches Angebot an Eigenheimen, das auf eine solide, mit der Gesamtstadt vergleichbare Nachfrage trifft. Haushalte, die ein günstiges, großes Eigenheim in Erkelenz suchen, und gleichzeitig auf die Citylage verzichten können, orientieren sich oftmals in andere Teilbereiche der Stadt, denn im Kern der Stadt Erkelenz wird – dies bestätigen auch Marktkenner – ein höheres Preisniveau gefordert als in den umliegenden Ortschaften.

Tabelle 49: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Historischer Stadtkern“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	1.604	288	1.480	198.527	130	535	1985	44%
„Stadtkern“	589	286	1.515	203.723	135	582	1991	57%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synapse: Stärken- und Schwächenprofil des Quartiers

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Historischer Stadtkern“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 50: SWOT-Matrix für das Quartier „Historischer Stadtkern“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Vglw. gute ÖPNV-Anbindung aufgrund fußläufiger Erreichbarkeit mehrerer Bushaltestellen und des Bahnhofs - Schneller Anschluss an Bundesstraßen/Autobahnen - Gut ausdifferenzierte familienorientierte Infrastruktur - Über täglichen Bedarf hinausgehende Angebote des Einzelhandels, vielfältiges Angebot an freizeitorientierter Infrastruktur - In Teilbereichen erhaltener historischer Grundriss bietet städtebauliche Qualität - Große Vielfalt an Wohnmöglichkeiten für viele Zielgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> - Leicht überdurchschnittlicher Anteil an Personen mit Hilfen zum Lebensunterhalt - Stadtkernumgebender Ring mit stärker befahrenen Straßen und Bahntrasse führt zu Staub-/Lärmemissionen - Hohe bauliche Verdichtung schränkt Wohnqualität in Teilbereichen ein - Teils Modernisierungsbedarfe bei Mehrfamilienhausbeständen an stärker befahrenen Straßen des Quartiers
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Gute Markt- und Nachfragesituation für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen - Stadtkern übernimmt aktuell und auch künftig eine wichtige Versorgungsfunktion (u.a. aufgrund der Fußgängerzone) - Im Zuge des demografischen Wandels und dem Zuwachs an älteren Altersgruppen sind Wohnungen mit fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen bei urban orientierten Nachfragern mit nennenswerter Kaufkraft besonders begehrt - Langfristig ist mit einer innerstädtischen Nachfrage nach Wohnraum seitens verschiedener Nachfrager zu rechnen - Das Quartier beherbergt auch Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte und leistet damit einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung - Erkelenzer Bauverein als handelnder Akteur im Quartier (Neubau-/Modernisierungen am Lambertusweg, Aufwertungspotenziale in der Anton-Heinen-Straße) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaum vorhandene Flächen für den Wohnungsneubau bei gleichzeitig hoher Nachfrage vorhanden (für Eigenheime und Mehrfamilienhausbau) - Der Innenstadtlage geschuldet überdurchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen - Die durch zahlreiche Einzeleigentümer geprägte Struktur macht es erforderlich, unterschiedliche Interessenslagen zu berücksichtigen und zusammenzuführen, was erfahrungsgemäß einen enormen organisatorischen Unterstützungsaufwand in der Erneuerung der Wohnsubstanz erfordert

Quelle: eigene Darstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 51: Zielgruppeneignung für das Quartier "Historischer Stadtkern"

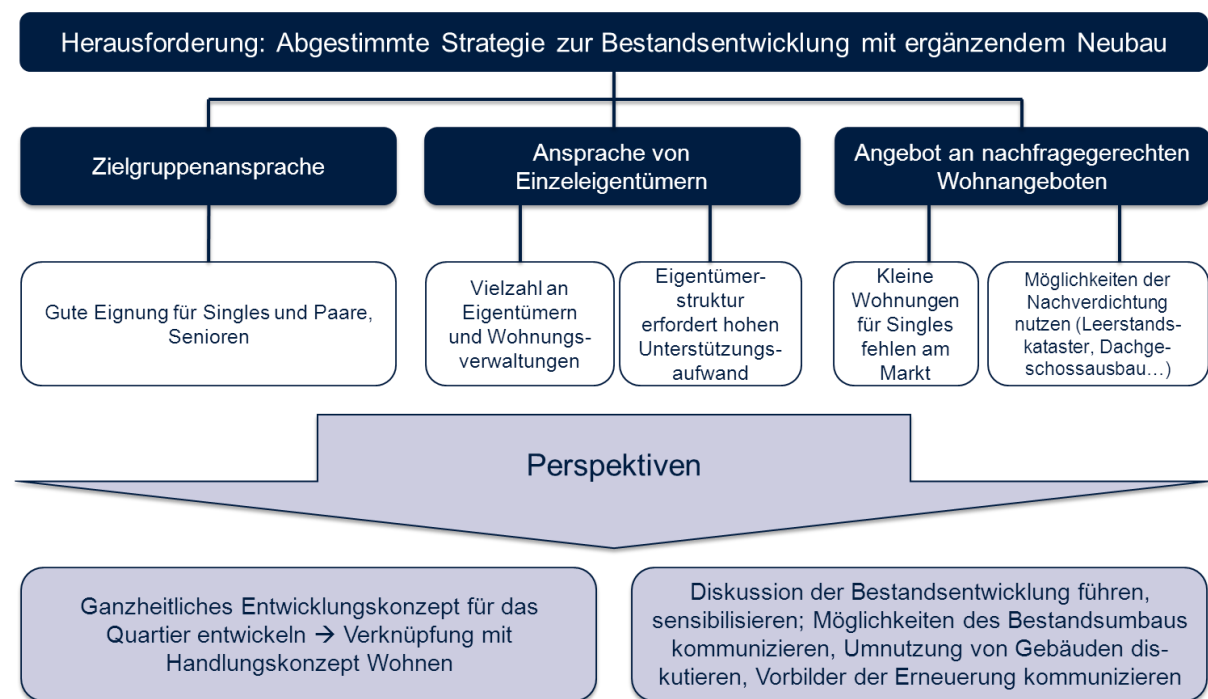
Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Singles und Paare	Sehr gute Eignung für Singles und Paare jeden Alters, da sich im innerstädtischen Bereich Freizeit- und Infrastrukturangebote konzentrieren, die für diese Zielgruppe sehr relevant sind. Wohnungsbestand bietet nennenswerten Anteil an kleinen und mittelgroßen Wohnungen, die im Fokus dieser Zielgruppe stehen.	
Senioren	Hohe Eignung, da Pflegeheime, betreutes Wohnen, Nahversorgungsangebote, medizinische Infrastruktur und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten (u.a. Seniorentreff) vorhanden sind.	
Familien	Gute Eignung für Familien, sowohl für diejenigen mit jüngeren, als auch mit älteren Kindern, da das Quartier über eine sehr gute familienorientierte Infrastruktur in Form von Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Schulen sowie über Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten verfügt. Aber: vglw. teure Preisstrukturen.	

Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Historischer Stadtkern“

Auf den Wohnangeboten in der Innenstadt lastet ein Nachfragedruck: Leerstand besteht nicht, vielmehr kann die Nachfrage nicht erfüllt werden. Die Erkelenzer Innenstadt bietet den Vorteil, dass für verschiedene Zielgruppen Wohnraum unterschiedlichster Qualität geboten wird: So sind hier nicht nur kaufkraftschwächere Haushalte ansässig, sondern auch anspruchsvolle Haushalte, die in Miet-, Eigentumswohnungen oder dem Eigenheim Wohnraum nachfragen. Als Herausforderung ist die Eigentümerstruktur zu nennen, die sich neben dem Erkelenzer Bauverein durch viele private Einzeleigentümer auszeichnet. Diese Eigentümerstruktur erfordert einen hohen Unterstützungsaufwand, z.B. hinsichtlich der qualitätsvollen Erneuerung der Wohnungsbestände. Hinzu kommt, dass kleine Wohnungen für Singles in verschiedenen Preiskategorien am Markt fehlen. Diese können aufgrund fehlender Flächen nur begrenzt im Neubau verwirklicht werden. Künftig muss daher ein wichtiger Schwerpunkt auf umsetzbare Maßnahmen im Bestand gesetzt werden.

Abbildung 54: Geringes Flächenpotenzial erschwert Wohnungsneubau

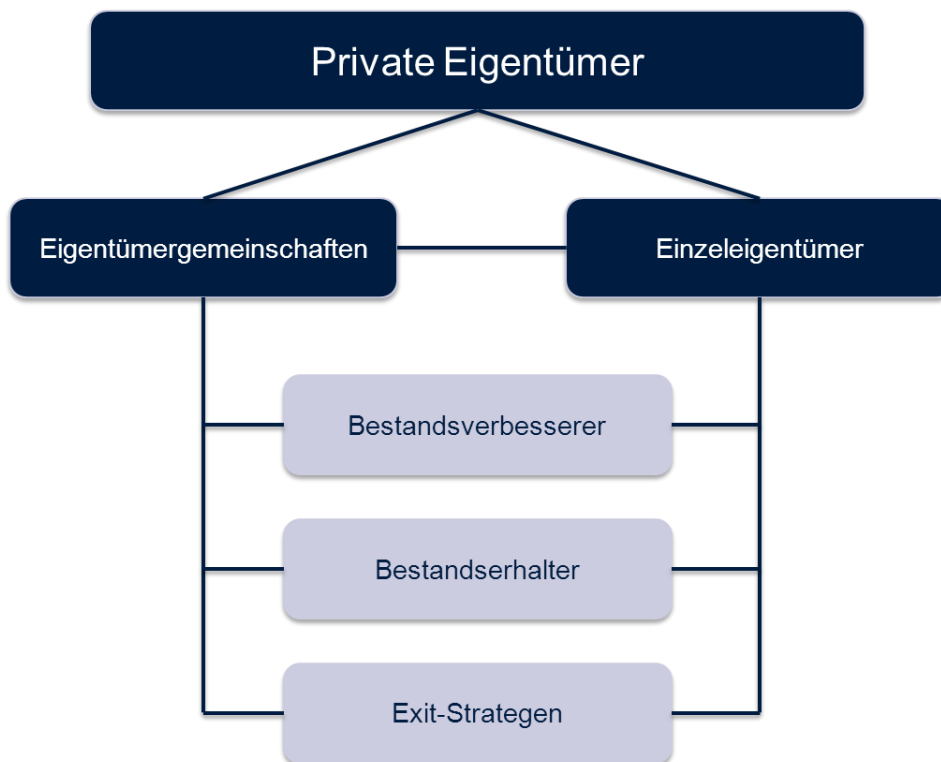


Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Einbindung der privaten Einzeleigentümer

Private Eigentümer lassen sich unterscheiden in Eigentümergemeinschaften (z.B. bei Eigentumswohnungen) und private Einzeleigentümer, die als Kleinvermieter oder als Selbstnutzer in Erscheinung treten. Private Einzeleigentümer unterscheiden sich wiederum nicht nur hinsichtlich der Nutzung ihrer Immobilie, sondern u.a. auch hinsichtlich ihres Lebensalters, ihres Wohnortes, ihrer kulturellen Prägung und ihrer Bereitschaft, in ihre Immobilie zu investieren. Entscheidend ist darüber hinaus die Art und Weise wie private Einzeleigentümer ihre Immobilie bewirtschaften. Das BBR unterscheidet in ihrer Studie zu privaten Eigentümern im Stadtumbau zwischen den „Bestandsverbesserern“ (Eigentümer, die Investitionen vornehmen, die über reine Instandhaltung hinausgehen), „Bestandshaltern“ (sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit, u.a. weil die die Immobilie selber nutzen oder Mieter halten wollen) und „Exit-Strategen“ (haben die Absicht, sich von ihrer Immobilie zu trennen).

Abbildung 55: Einbindung privater Eigentümer in Quartiersentwicklungsprozesse



Quelle: BBR 2007: Private Eigentümer im Stadtumbau, eigene Darstellung

Auch im „Historischen Stadtkern“ der Stadt Erkelenz finden sich die beschriebenen Arten von privaten Einzeleigentümern. Angesichts der beschriebenen Heterogenität der Eigentümer gibt es für die Mobilisierung dieser Gruppe keine einheitliche Lösung. Generell ist es wichtig, niedrighschwellige Angebote zu schaffen, die sich an den jeweiligen Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer orientieren. Ziel kann es hierbei sein, aus einem „Bestandshalter“ z.B. einen „Bestandsverbesserer“ zu machen. Information und Beratung sind dabei zwei zentrale Bausteine, um die kommunalen Interessen mit den Interessen der Eigentümer in Einklang zu bringen und sich auszutauschen. Konkret bieten sich die folgenden Maßnahmen an, um private Einzeleigentümer in die Quartiersentwicklung im historischen Stadtkern einzubinden:

- Öffentlichkeitwirksame Darstellung von best-practice-Beispielen von „Bestandsverbesserern“ zur Motivation weiterer Eigentümer, z.B. in Form von Handbüchern
- Ausschreibung kleinerer Wettbewerbe mit dotiertem Preis
- Konkrete Beratungsangebote etablieren: Beispiel „Start-up-Check“ für Immobilie: Analyse von Standort, Grundstück, Wohnungen, ansprechbaren Zielgruppen, Weiterentwicklung der Immobilie

Strategieempfehlung II: Fokussierung auf Ausbaumöglichkeiten im Bestand

Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenressourcen im Innenstadtbereich wird künftig das Thema „Ausbaumöglichkeiten im Bestand“ an Bedeutung gewinnen. Hierbei sind nicht nur größere Wohnungsanbieter wie der Erkelenzer Bauverein für diese Thematik zu sensibilisieren, sondern vor allem private Eigentümer. Diese benötigen die direkte Ansprache bei Beratungs- und Planungshilfen, Umbau- und Umnutzungsinitiativen und bei quartiersbezogenen Bestandsverbesserungsmaßnahmen. Kommunale Kontakt- und Servicestellen sowie Quartiersarchitekten oder Quartiersbeauftragte sind Beispiele für Möglichkeiten, die Ausbaumöglichkeiten im Bestand transparent und offen kommunizieren können. Ausbaumöglichkeiten, die neuen Wohnraum im Bestand schaffen, sind z.B. der Dachgeschossausbau, die Geschossaufstockung sowie der Anbau. Der Ausbau des Dachgeschosses wird oftmals als „Klassiker“ des Ausbaus von Bestandsobjekten bezeichnet. Der Vorteil dieser Maßnahmen liegt in den vergleichsweise geringen Kosten zur zusätzlichen Wohnraumschaffung, da keine zusätzliche Infrastruktur wie Straßen oder Kanalisation geschaffen werden muss. Bei einer Geschossaufstockung wird auf einem bestehenden Haus oder angrenzenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen, indem eine zusätzliche Etage aufgesetzt wird. In Kombination mit einer neuen Dachkonstruktion bietet sich somit die Möglichkeit, im Bestand neuen Wohnraum zu schaffen. Viele solcher Maßnahmen, die der Wohnraumschaffung im Bestand dienen, werden seitens des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Dieses bietet Finanzierungshilfen über zinsgünstige Darlehen in der Regel ausschließlich im Zusammenhang mit Mietpreis- bzw. Belegungsbindungen. Folgende Maßnahmen kommen hierbei in Frage:

- Mietwohnungsneubau und Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau im Bestand,
- investive Maßnahmen im Bestand zur Reduzierung von Barrieren.

Neben diesen Ausbaumöglichkeiten im Wohnungsbestand existiert des Weiteren die Möglichkeit, Nutz- oder Büroflächen zu Wohnraum umzunutzen. Geeignete Gebäude können hierbei z.B. gewerblich genutzte Gebäude, Kleingewerbe- und Bürobauten sowie Flächen über Ladenlokalen im Erdgeschoss eines Hauses sein. Mit der Umnutzung von Nichtwohngebäuden besteht die Chance, die Vielfalt des Wohnens zu erhöhen und neue Zielgruppen anzusprechen, die nach passendem Wohnraum in städtischer Lage mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Ein weiteres Instrument zur Mobilisierung von Flächen- und Wohnraumpotenzialen ist die Einführung eines Baulückenkatasters, in dem systematisch Baulücken, aber auch leer stehende Objekte und Umnutzungspotenziale im Bestand erfasst werden.

Strategieempfehlung III: Mobilisierung von verfügbaren Flächenpotenzialen

Nach Einschätzung befragter Marktexperten existieren insbesondere im Stadtkern von Erkelenz Flächenpotenziale in Form von Baulücken und privaten Grundstücken, die bis dato noch keiner Bebauung zugeführt werden konnten. Es gilt künftig, Möglichkeiten zu nutzen, um die Mobilisierungsquote dieser vorhandenen Potenziale zu erhöhen. Der Schlüssel für die bedarfsgerechte Entwicklung der Potenziale im Stadtkernbereich ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die sich in Erkelenz derzeit als schwierig erweist. Die Bereitschaft von privaten Eigentümern, das jeweilige Grundstück zu veräußern bzw. bebauen zu lassen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Sie kann gefördert werden, wenn die Notwendigkeit der Bebauung offen und transparent kommuniziert wird. Von hoher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, auch städtische Grundstücke zügig einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Die verfügbaren Flächenpotenziale werden aus verschiedenen Gründen nicht für eine Bebauung oder den Verkauf freigegeben. Für eine zielführende Ansprache von Grundstückseigentümern ist es daher notwendig, die jeweiligen Motive frühzeitig abzufragen. Verschiedene Instrumente bieten sich für die Ansprache der Grundstückseigentümer an: Die Etablierung eines Runden Tisches zwischen Stadtverwaltung, Investoren, Bauträgern und Eigentümern bietet die Möglichkeit zur aktiven Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren und trägt zum Informationsfluss bei. Hieran anschließend bieten sogenannte Quartiersspaziergänge die Chance, Eigentümer gezielt für das Quartier zu sensibilisieren und die Möglichkeiten, die sich durch eine Bebauung des jeweiligen Grundstückes ergeben, aufzuzeigen. Darüber hinaus sind Best-Practice-Beispiele zur Eigentümeransprache, wie sie u.a. im REFINA-Projekt „Eigentümeransprache bei Baulücken“ aufgezeigt werden, zu nutzen und mögliche Transferpotenziale für Erkelenz zu untersuchen.

8.4. Quartier „Schulring“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier „Schulring“ liegt nordwestlich des Stadtkerns von Erkelenz und umfasst den gleichnamigen statistischen Unterbezirk „Schulring“. Das Quartier wird von der Venloer-, Krefelder- und Antwerpener Straße sowie von der Bundesstraße 57 abgegrenzt.

Abbildung 56: Die Lage des Quartiers "Schulring"



Quelle: Google Maps, eigene Darstellung; Stadt Erkelenz

Die folgenden Fotos geben einen Überblick über die Heterogenität der Wohnbebauung im Quartier „Schulring“, die durch ein Nebeneinander von Geschosswohnungs- und Eigenheimbebauung gekennzeichnet ist.

Eine starke Prägung erfährt das Quartier durch Mehrfamilienhausbebauung der 1970er Jahre.

Abbildung 57: Starke Prägung des Quartiers „Schulring“ durch MFH-Bebauung der 1970er Jahre



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Diese wird ergänzt durch Eigenheimbestandsbebauung, die ebenfalls in den 1970er Jahren entstanden ist und damit die für diese Bauzeit typischen Merkmale aufweist. Bungalows und Reihenhäuser, teils mit Flachdächern, überwiegen in der Angebotsstruktur.

Abbildung 58: Starke Prägung des Quartiers „Schulring“ durch MFH-Bebauung der 1970er Jahre



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Darüber hinaus zeichnet sich das Quartier durch das Vorhandensein von Flächenpotenzialen aus, auf denen künftig nachfrage- und zielgruppengerechte Wohnangebote im Neubau entstehen können. Unterschieden werden kann die Erweiterungsfläche des Friedhofes mit etwa 4.000 m², auf der künftig Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen entstehen sollen sowie die Fläche am Bauxhof mit insgesamt 15.000 m². Hier sieht die derzeitige Planung sowohl die Verwirklichung einer Klimaschutzsiedlung als auch die Bebauung mit einem seniorengerechten Wohnprojekt vor.

Abbildung 59: Vorhandene Flächenpotenziale im Quartier „Schulring“



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

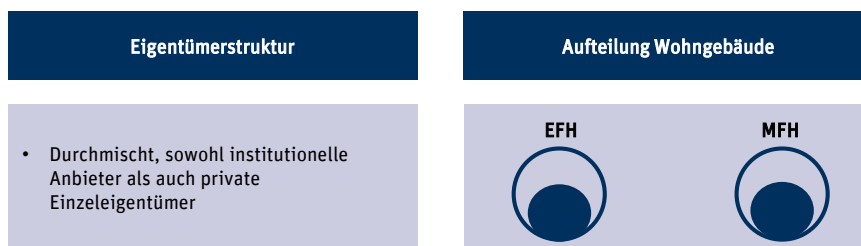
Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers, unterteilt in die Bereiche städtebauliche Charakterisierung, statistische Daten und Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen und Beeinträchtigungen, betrachtet.

Tabelle 52: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Schulring“

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
----------------	--------------	-----------

Städtebau

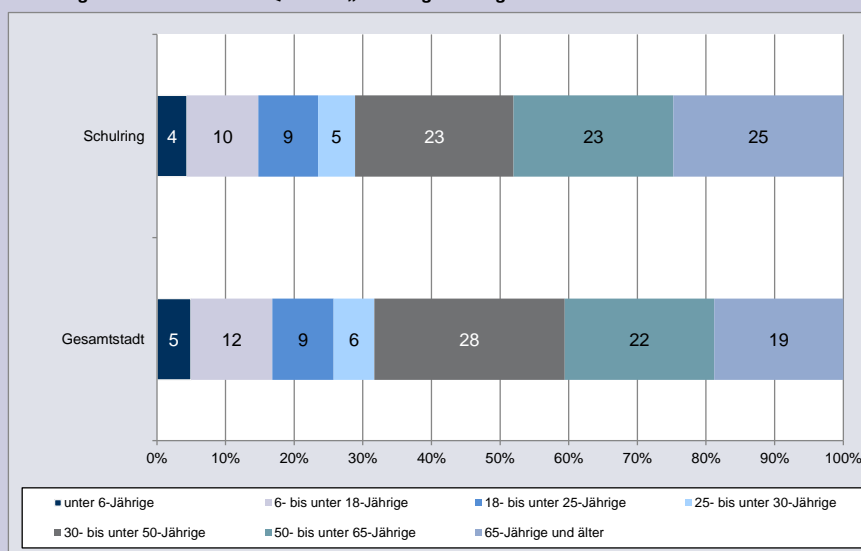
Mit dem Neubau eines Jungen-Gymnasiums begann 1965/1966 die Bebauung des Quartiers Schulring. Der städtebauliche Charakter ist aus diesem Grund stark geprägt durch die Wohnbebauung, die in dieser Zeit entstanden ist. Im Quartier befinden sich sowohl mehrgeschossige Mietwohnungsbestände als auch Eigenheimbestände in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Im Quartier zeigt sich darüber hinaus ein nennenswerter Bestand an Bungalows, die ebenfalls vorwiegend in den 1970er Jahren entstanden sind. Während sich die mehrgeschossigen Mietwohnungsbestände entlang des Schulrings konzentrieren, befindet sich ein Großteil der Eigenheimbestände in den vom Schulring abgehenden Stichstraßen. Aufgrund des einheitlichen Baualters der Wohngebäude ergibt sich im Quartier ein vergleichsweise homogenes Erscheinungsbild. In den letzten Jahren haben nur wenig Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden. Eine Ausnahme bilden die Maßnahmen am Bauhof. Dieser Teilbereich des Quartiers wird durch großmaßstäbliche Mietwohnungsbestände gekennzeichnet, die sich in unterdurchschnittlichem Modernisierungszustand befinden. Ein Teil der Gebäude, der u.a. durch asylsuchende Personen bewohnt wurde, unterlag in den letzten Jahren bereits Rückbautätigkeiten. Auf den frei werdenden Flächen, die durch eine Freifläche westlich des Friedhofes ergänzt wird, ergeben sich damit Potenziale für die künftige Ausgestaltung des Wohnungsangebotes im Quartier. Auch wenn das Quartier vergleichsweise dicht bebaut ist, sorgen kleinere Frei- und Grünflächen und der begrünte Weg parallel zur Bundesstraße 57 für eine ausreichende Begrünung des Quartiers.






Soziodemografie

Im Quartier leben derzeit (Stand 31.12.2011) 2.623 Bewohner. Dies entspricht 5,8 Prozent aller in Erkelenz wohnhaften Personen. Die Gruppe der SGB II- und SGB XII-Empfänger umfasst im Quartier 10,5 Prozent der Bewohner. Gleichzeitig sind 7,8 Prozent der Einwohner des Quartiers wohngeldberechtigt. Diese Quoten sind im Vergleich mit den Anteilen in der Gesamtstadt fast doppelt so hoch und demnach als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Auch der Blick auf die Altersstruktur zeigt eine von der Gesamtstadt abweichende Situation: So zeichnet sich das Quartier „Schulring“ durch einen erhöhten Anteil an Personen über 65 Jahren aus: Viele der Erstbezieher wohnen noch heute im Quartier und sind gemeinsam mit der Bausubstanz gealtert. Hieraus ergeben sich Hinweise auf einen anstehenden Generationenwechsel, insbesondere bei den Eigenheimen, die in den 1970er Jahren im Schulring entstanden sind.

Abbildung 60: Altersstruktur des Quartiers „Schulring“ im Vergleich zur Gesamtstadt

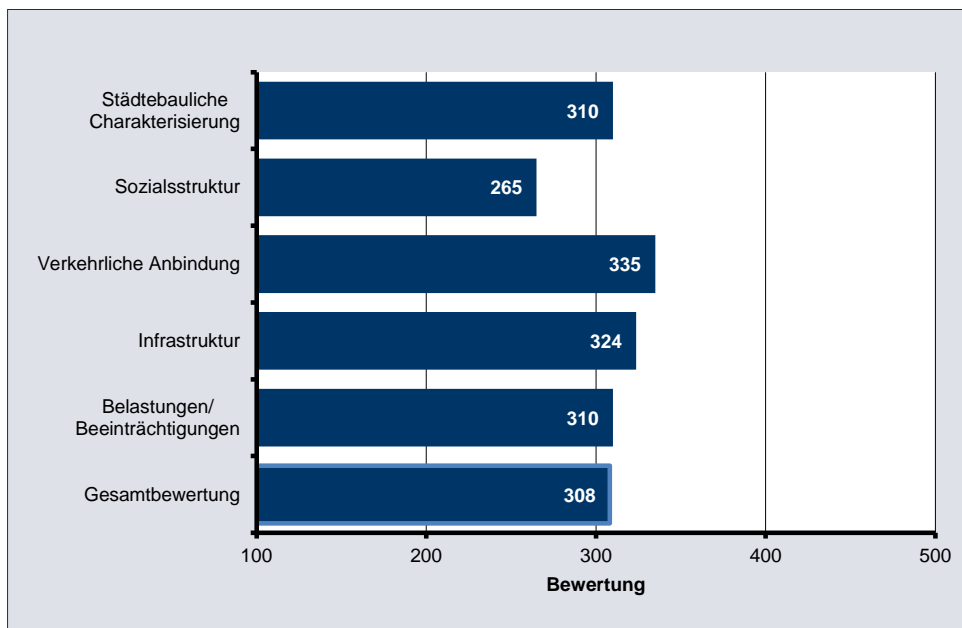


<p>Verkehrliche Anbindung</p>	<p>Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über fünf Haltestellen, die alle fußläufig zu erreichen sind und dreimal pro Stunde eine Verbindung in die Stadtmitte ermöglichen. Zu den Stoßzeiten morgens und am frühen Nachmittag fahren die Busse öfter. Der ÖPNV ist allgemein sehr auf die Beförderung von Schülern ausgerichtet, weshalb am Wochenende nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen, den ÖPNV zu nutzen. Durch die angrenzende Haltestelle ZOB-Krefelder-Straße können jedoch die Busse des Schnellverkehrs genutzt werden, womit auch eine Beförderung am Wochenende gewährleistet ist. Die Fahrzeit zur Haltestelle Kölner-Tor beläuft sich auf etwa zehn Minuten.</p> <p>Die Anbindung an den MIV ist sehr gut. Die Autobahn 46 sowie die Bundesstraße 57 befinden sich in etwa 2,5 km Entfernung und sind so in wenigen Minuten zu erreichen. Zusätzlich grenzen an das Quartier Landstraßen, die eine Verbindung in andere Stadtteile ermöglichen.</p>	
<p>Infrastruktur</p>	<p>Im Quartier befindet sich ein Großteil der weiterführenden Schulen der Stadt Erkelenz. Zwei Gymnasien, eine Realschule, aber auch eine Förderschule befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander. Das Angebot an familiärer Infrastruktur wird durch zwei Kindergärten vervollständigt. Durch die am Adam-Steigerwald-Hof gelegene Skateranlage mit Bolz- und Spielplatz, in fußläufiger Entfernung zu den Schulen, stellt ein attraktives Angebot für die Kinder und Jugendlichen des Quartiers dar. Die medizinische Infrastruktur ist hingegen weniger gut zu bewerten, da sich keine Ärzte innerhalb des Quartiers befinden und die sich in der Innenstadt befindenden Arztpraxen nicht mehr fußläufig zu erreichen sind. Der Einzelhandel wird in verschiedenen Bereichen abgedeckt. Einige Bekleidungsgeschäfte sowie Einkaufsmöglichkeiten durch kleinere Shops, wie beispielsweise Kioske oder Tabakläden, sind vorhanden. Die Versorgung mit Lebensmitteln im mittleren Preissegment ist durch einen Kaufland und ein Feinkostgeschäft gegeben, ein Discounter befindet sich außerhalb des Quartiers, jedoch ist dieser fußläufig nicht mehr zu erreichen.</p>	
<p>Belastungen/ Beeinträchtigungen</p>	<p>Die stärker befahrene Bundesstraße 57 verläuft westlich entlang des Quartiers und stellt, aufgrund der durch den Grüngürtel bedingten Distanz zur Wohnbebauung, nur für westliche Teilbereiche des Quartiers eine Beeinträchtigung in Form von Verkehrslärm dar. Umgeben wird das Quartier jedoch auch von der Venloer-, Krefelder- und Antwerpener Straße, die ebenfalls stärker befahren sind. In der Folge ergibt sich eine leichte Schmälerung der Bewertung dieses Themenfeldes.</p>	

Quelle: eigene Darstellung

Mit **308 Punkten** erzielt das Quartier „Schulring“ eine **durchschnittliche Bewertung**. Stärken des Standortes bilden die verkehrliche Anbindung und die gute infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere mit familienorientierten Angeboten in Form von Schulen. Unterdurchschnittliche Bewertungen erhält das Kriterium Sozialstruktur, da nicht nur ein erhöhter Anteil an Personen in finanziellen und sozialen Problemlagen im Quartier ansässig ist, sondern auch der Blick auf die Altersstruktur eine deutliche Überalterungstendenz offenbart. Beeinträchtigungen sind im Quartier in Form von Lärmeinträgen seitens der umgebenden und in das Quartier führenden, stärker befahrenen Straßen möglich.

Abbildung 61: Ranking für das Quartier „Schulring“

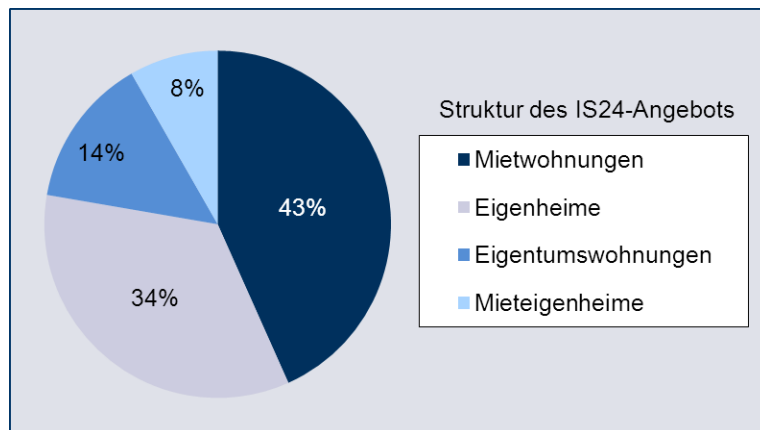


Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Bei dem Quartier „Schulring“ handelt es sich um ein Wohngebiet, welches sich durch ein Nebeneinander von mehrgeschossigen Miethäusern und Eigenheimen auszeichnet. In den letzten fünf Jahren wurden in diesem Quartier über ImmobilienScout24 jedoch mehrheitlich Mietwohnungen angeboten. Mit 34 Prozent bilden jedoch auch Eigenheime ein wichtiges Segment.

Abbildung 62: Die Struktur des IS24-Angebots im Quartier "Schulring"



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die im Quartier „Schulring“ angebotenen Mietwohnungen zeichnen sich durch ein vergleichsweise hohes Baualter aus. Dementsprechend ist auch der Anteil an neuwertigen Wohnungen, die ab 2000 errichtet wurden, mit sieben Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt deutlich unterdurchschnittlich. Das günstigere Mietpreisniveau von durchschnittlich 5,60 Euro/m² und der hohe Anteil an kleinen Wohnungen bis 75 m² bedingen jedoch eine gute Mietwohnungsnachfrage.

Tabelle 53: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Schulring“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaltmiete	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 75 m ²
Gesamtstadt	781	1.062	5,74	451	80	1983	23%	47%
„Schulring“	68	1.035	5,60	378	68	1975	7%	65%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Bei den im Quartier offerierten Eigenheimen handelt es sich vorwiegend um Bestandsgebäude. Hierauf gibt nicht nur das vergleichsweise hohe Baualter, sondern auch der geringe Neubauanteil einen Hinweis. In der Struktur des Angebotes überwiegen mit 60 Prozent deutlich die Reiheneigenheime – eine Tatsache, die sich in der im Vergleich mit der Gesamtstadt kleineren Grundstücksfläche dieser Angebote widerspiegelt. Mit knapp 176.000 Euro sind die Eigenheime vergleichsweise günstig und erfahren somit eine solide Nachfrage, die auf einem mit der Gesamtstadt vergleichbarem Niveau liegt.

Tabelle 54: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Schulring“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	1.604	288	1.480	198.527	130	535	1985	44%
„Schulring“	54	283	1.406	176.617	127	351	1980	6%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synopse: Stärken- und Schwächenprofil des Quartiers

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Schulring“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 55: SWOT-Matrix für das Quartier „Schulring“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Innenstadtnahes Quartier mit kurzen Fahrzeiten ins Zentrum - Sehr gut ausdifferenziertes Angebot an familienorientierter Infrastruktur in Form von Schulen und Kindergärten 	<ul style="list-style-type: none"> - Am Wochenende eingeschränkte Möglichkeit der ÖPNV-Nutzung, da Konzentration auf Schülerbeförderung - Eingeschränktes Angebot an medizinischen Infrastrukturangeboten - Hoher Anteil an Wohnungen, die in den 1970er Jahren entstanden sind und teils Erneuerungsbedarfe aufweisen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Es besteht eine familienfreundliche Grundausrichtung des Quartiers, da alle wesentlichen familienorientierten Infrastrukturangebote fußläufig zu erreichen sind - Generationenwechsel steht an: Geeignete Angebote für Familien im Bestand kommen auf den Markt (keine Probleme bei korrekter Einpreisung – keine Nachverdichtungspotenziale im Bestand vorhanden) - Die Mehrheit der angebotenen Mietwohnungen weist ein moderates Preisniveau auf und verzeichnet im Gegenzug eine gute Nachfrage - Im Quartier befinden sich Wohnbauflächenpotenziale, auf denen künftig zielgerichtete und nachfragegerechte Wohneinheiten entstehen können 	<ul style="list-style-type: none"> - Für Familien als wichtige Nachfragergruppe im Quartier sind nur unterdurchschnittlich viele Mietwohnungen vorhanden, da Bestand eher von kleinen Wohnungen unter 75 m² geprägt ist - Da zahlreiche Haushalte vor Ort eine nur eingeschränkte Wohnkaufkraft aufweisen (Anteil an SGB II und SGB XII-Empfängern ist doppelt so hoch wie in Gesamtstadt), bestehen nur wenig Mieterhöhungsspielräume (z.B. in Folge von Modernisierungen)

Quelle: eigene Darstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 56: Zielgruppeneignung für das Quartier "Schulring"

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Hohe Eignung, da sowohl Kindergärten als auch Schulen im Quartier vorhanden sind und das Angebot darüber hinaus durch einen Spiel- und Bolzplatz sowie eine Skateanlage ergänzt wird.	
Senioren	Mittlere Eignung: kaum medizinische Infrastruktur in fußläufiger Entfernung vorhanden; bis auf ein Pflegeheim aktuell noch keine Hinweise auf seniorengerechte Wohnmöglichkeiten vorhanden. Eigenheime (darunter auch Bungalows) werden in vielen Fällen noch durch Erstbezieher bewohnt. Wohnbauflächenpotenziale bieten aber Chance, altersgerechte Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Ambulante Pflegedienste können Abhilfe schaffen.	

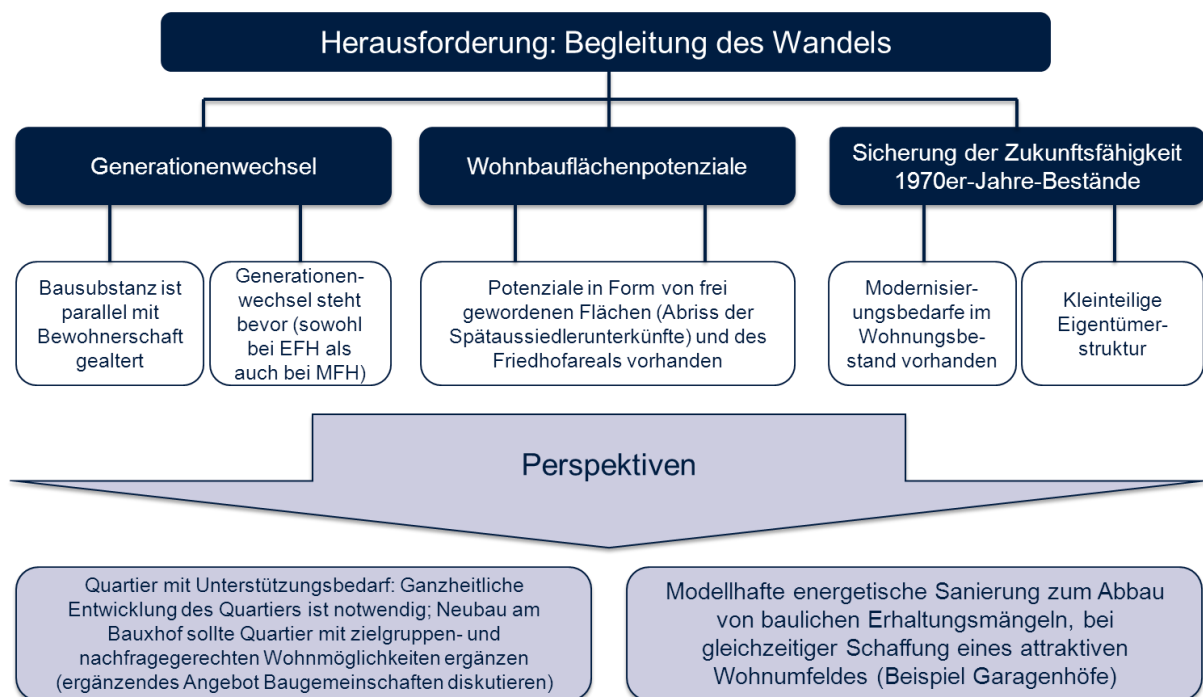
Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Schulring“

Die Analyse und Rückkopplung der Ergebnisse mit lokalen Marktexperten hat ergeben, dass es sich beim „Schulring“ um ein beliebtes Wohnquartier handelt. Da das Quartier überwiegend in den 1970er Jahren entstanden ist, ist der Generationenwechsel eine wichtige und aktuelle Herausforderung. Der Mietwohnungsbestand zeichnet sich aufgrund seines Baualters durch Modernisierungsbedarfe aus und ist in den wenigsten Fällen barrierearm ausgestattet. Die aktuelle Altersstruktur belegt jedoch, dass aktuell noch ein hoher Anteil an Erstbeziehern im Quartier ansässig ist, welcher künftig auf barrierearmen Wohnraum ange-

wiesen sein wird. Handlungsbedarfe ergeben sich somit sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigenheimbestand. Aktuell kommen einige Bestandsimmobilien aus den 1970er Jahren auf den Wohnungsmarkt, da die Erstbezieher u.a. vom zu groß gewordenen Eigenheim in die „handlichere“ Miet- oder Eigentumswohnung ziehen. Insbesondere für junge Familien, die zum ersten Mal Eigentum bilden möchten, sind diese Bestandsimmobilien sehr attraktiv, da es sich um Gebäude in einem gewachsenen Wohnquartier mit guter familienorientierter Infrastruktur und guter Anbindung an die Innenstadt handelt. Diese Attraktivität zeigt sich in den erzielbaren Preisen für die Eigenheime, dessen Angebotsstruktur von Reihenhäusern, oftmals in Flachdachbauweise, gekennzeichnet ist. Marktexperten konstatieren, dass Preise von 120.000 bis 170.000 Euro im Bestand realistisch sind, aber stark vom Objektzustand abhängen. Der Generationenwechsel findet somit im Eigenheimsegment aktuell bereits statt und funktioniert aufgrund korrekt eingepreister Immobilien gut. Ein besonderes Augenmerk ist jedoch auf den Mietwohnungsbestand zu richten. Finden hier vermehrt Auszüge aufgrund von Alterung statt, ist der bestehende Wohnraum an aktuelle Wohnbedürfnisse und -trends anzupassen – eine Herausforderung, die sich insbesondere vor dem Hintergrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur im Quartier schwierig gestalten kann. Der Sensibilisierung von Eigentümern kommt somit künftig auch im Quartier „Schulring“ eine wichtige Bedeutung zu. Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind im Quartier in Form von frei gewordenen Flächen vorhanden. Hier besteht die wichtige Chance, das Wohnraumangebot des Quartiers qualitativ zu erweitern und der Wohnraumnachfrage der verankerten Bewohner des Quartiers und neu Hinzuziehenden entgegen zu kommen – u.a. in Form altersgerechter Mietwohnungen und der Möglichkeit zur Eigenheimbebauung.

Abbildung 63: Neubaupotenziale als Chance der qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers



Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Mit Nischenprodukten im Neubau qualitative Statements setzen

Im Eigenheimbau sollten angesichts der Pluralisierung der Lebensformen Chancen ergriffen werden, gemeinschaftliche Wohnformen, darunter z.B. das Bauen in Baugemeinschaften, zu realisieren. Es stellt einen wichtigen qualitativen Aspekt dar, welcher dazu beiträgt, Impulse für innovative Lebensweisen, experimentellen Wohnungsbau und neue Wohnformen im Alter zu geben. Da das Quartier „Schulring“ über nennenswerte Flächenpotenziale verfügt, auf denen künftig im Neubau qualitative Statements gesetzt werden können, wird das Bauen in Baugemeinschaften im Folgenden als Nischenprodukt empfohlen und weiter erläutert.

In einigen Städten ist die Entwicklung von Baugemeinschaften bereits so weit vorangeschritten, dass sie als zweiter Weg – neben den traditionellen Bauträgern – zur Erhöhung der Wohneigentumsquote betrachtet werden und eine wesentliche Nachfrage im Bereich der Eigentumbildung darstellen (s. hierzu auch S. 93). Um das Bauen in Baugemeinschaften in Erkelenz zu fördern, werden folgende Empfehlungen formuliert, die auch im Handbuch für Kommunen des MWEBWV NRW enthalten sind:

- **Zentrale Koordination:** Zur Realisierung der Ziele und der verstärkten Förderung von Baugemeinschaften wird eine zentrale Koordinationsstelle empfohlen, die sich um alle übergeordneten Fragen kümmert. Diese Stelle muss vor allem dadurch geprägt sein, dass sie eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den unterschiedlichen Stellen in der Verwaltung, aber auch zu den Marktakteuren und Vereinen gewährleistet. Es wird empfohlen, diese Stelle neutral bei der Verwaltung einzurichten.
- **Grundstücke:** Es müssen unterschiedliche Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sein können, identifiziert und bereitgestellt werden. Die Flächenpotenziale im Quartier „Schulring“, insbesondere das ursprünglich zur Erweiterung des Friedhofs vorgesehene Flächenareal, wird hierfür als geeignet betrachtet. Beachtet werden sollte aber auch, dass bereits bestehende Immobilien für Umnutzungsprojekte großes Potenzial bieten und für Baugemeinschaften durchaus relevant sein können.

Strategieempfehlung II: Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum und neuer Qualitäten im Geschosswohnungsbau

Im Zuge der sich ausdifferierenden Wohnwünsche rückt neben der eigentlichen Wohnung auch immer stärker die Wohnumgebung in den Fokus von Wohnungsnachfragern. Im Quartier „Schulring“ sind die Garagenhöfe ein Element, welches gleichzeitig mit der Wohnbebauung in den 1970er Jahren entstanden ist und die Wohnumgebung entscheidend mit prägt. Zur ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers wird empfohlen, künftig die Eigentümer der Wohnungsbestände auch stärker für die Wohnumfeldgestaltung zu sensibilisieren, um so eine Attraktivierung des gesamten Quartiers zu erzielen. Insbesondere die versiegelten Flächen der Garagenhöfe schmälern den Gesamteindruck, die Reflexionsflächen aus Beton und Stahl fördern zusätzlich die Lärmausbreitung, z.B. wenn die Garagenhöfe als Spielraum von Kindern genutzt werden. Durch die Belebung dieser bislang eher funktional genutzten Flächen können neue Aufenthaltsqualitäten im Quartier geschaffen werden. Verschiedene Maßnahmen, die als Lösungsansätze fungieren, sind hier beispielhaft zu nennen:

- Unterbrechung „langer Reihen“ von Garagen
- „Fluchtinseln“ für spielende Kinder schaffen (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen)
- Begrünung von Garagendächern

Zur Schaffung neuer Qualitäten im Geschosswohnungsbau sind die Eigentümer der Bestände darüber hinaus dafür zu sensibilisieren, kleine Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, z.B. beim Auszug eines Mieters (Gestaltung von Badezimmern, Küchen). Auch die gestalterische Aufwertung der Hauseingangsbereiche kann zu einer Steigerung des Gesamterscheinungsbildes beitragen. Zur Reduzierung von Barrieren sind hier bereits kleine Maßnahmen, wie das Anbringen von Haltegriffen, sinnvoll. Zu größeren Maßnahmen, die wiederum als Anstoß bzw. Anreiz für weitere Maßnahmen fungieren können, zählt z.B. die Nutzung der Flachdächer im Mehrfamilienhaussegment als Dachterrasse für die Bewohner des jeweiligen Gebäudes (diese Maßnahme trägt darüber hinaus zur Förderung nachbarschaftlicher Kontakte bei).

8.5. Quartier „Flachsfeld“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier „Flachsfeld“ gehört zum statistischen Unterbezirk Schächer, der sich im südlichen Stadtgebiet befindet. Die Goswinstraße markiert den nördlichen Abschluss des Quartiers, während die Grenze im Osten durch die Graf-Reinald-Straße und im Westen durch die Aachener Straße gebildet wird. Im Süden verläuft die Grenze des Quartiers zwischen der Commerderner Höhe und Am Hagelkreuz.

Abbildung 64: Die Lage des Quartiers "Flachsfeld"



Quelle: Google Maps, eigene Darstellung; Stadt Erkelenz

Die folgenden Fotos geben einen Überblick über die Heterogenität der Wohnbebauung im Quartier „Flachsfeld“. Die ambivalente Struktur des Quartiers zeichnet sich durch Geschosswohnungsbauten mit teils deutlichem Modernisierungsbedarf im Westen und Südwesten der ansässigen Klinik und einer gepflegten Einfamilienhausstruktur im Osten der Hermann-Josef-Klinik aus.

Abbildung 65: Nebeneinander von modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern...



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Kleinteilige Erneuerungsmaßnahmen zeigen sich in Form von kleineren Neubauten sowie energetischen Modernisierungen (Erneuerung von Fassaden, Anbringen von Solarkollektoren auf den Dächern).

Abbildung 66: ... und gepflegten Eigenheimbeständen sowie kleinteiligen Erneuerungsmaßnahmen



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers, unterteilt in die Bereiche städtebauliche Charakterisierung, statistische Daten und Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen und Beeinträchtigungen, betrachtet.

Tabelle 57: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Flachsfeld“

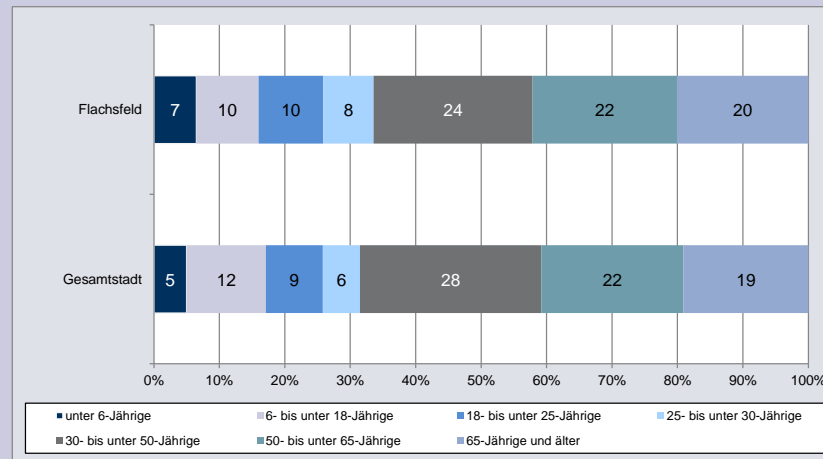
Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	<p>Das Quartier „Flachsfeld“ ist im Wesentlichen nach dem Zweiten Weltkrieg in den 1950er Jahren entstanden. Demnach wird die städtebauliche Struktur durch einen hohen Anteil an Wohngebäuden, die in diesem Zeitraum entstanden sind, geprägt. Bei dem im Quartier angesiedelten Hermann-Josef-Krankenhaus handelt es sich um einen Gebäudekomplex, der als städtebaulich prägendes Element in Augenschein tritt. Zugleich trennt es die städtebauliche Struktur des Quartiers, das sich durch eine vergleichsweise hohe Dichte auszeichnet. Während die Wohnbebauung westlich des Krankenhauses von bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt wird, die teilweise deutliche Erneuerungs- und Modernisierungsbedarfe hinsichtlich Fassaden, Dächern und Hauseingängen aufweisen, überwiegen im östlich des Krankenhauses gelegenen Bereich aufgelockere Strukturen mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Dieser Eigenheimbereich stellt jedoch einen nur geringen Anteil der Wohnbebauung im Quartier: Es überwiegen demnach mehrheitlich mehrgeschossige, ältere Wohngebäude mit einfacher Architektursprache, die das Gesamterscheinungsbild des Quartiers maßstäblich mit prägen. Vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen deuten auf einen Erneuerungsprozess hin (mögliches Anzeichen für einen Generationenwechsel).</p> <p>Insgesamt verfügt das Quartier damit über mäßige städtebauliche Qualitäten.</p>	
	<table border="1"> <tr> <td> <p>Eigentümerstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Durchmischte, sowohl Wohnungsunternehmen als auch private Einzeleigentümer </td> <td> <p>Aufteilung Wohngebäude</p> <p>EFH MFH</p> </td> </tr> </table>	
<p>Eigentümerstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Durchmischte, sowohl Wohnungsunternehmen als auch private Einzeleigentümer 	<p>Aufteilung Wohngebäude</p> <p>EFH MFH</p>	

In dem Quartier leben derzeit (Stand 31.12.2011) 1.298 Bewohner. Dies entspricht 2,9 Prozent aller in Erkelenz wohnhaften Personen. Es handelt sich somit um ein, gemessen an der Einwohnerzahl, kleineres Wohngebiet der Stadt Erkelenz. Mit 18,2 bzw. 11,6 Prozent ist der Anteil der SGBII/SGBXII-Empfänger bzw. der Wohngeldberechtigten im Quartier deutlich überdurchschnittlich und deutet auf einen hohen Anteil an Haushalten in finanziellen und sozialen Problemlagen hin.

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen sich im Quartier „Flachsfield“ im Vergleich zur Gesamtstadt keine stärkeren Auffälligkeiten, die z.B. auf eine deutliche Überalterung der Bewohnerschaft hindeuten. So entspricht der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen und der über 65-Jährigen dem der Gesamtstadt, lediglich bei den jüngeren Altersgruppen zeigen sich leichte Verschiebungen hin zu einem größeren Anteil jüngerer Bewohner unter 30 Jahren.

Abbildung 67: Altersstruktur des Quartiers „Flachsfield“ im Vergleich zur Gesamtstadt

Soziodemografie



Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Haltestellen innerhalb und am Rande des Quartiers, wodurch zweimal pro Stunde eine Verbindung in Richtung Innenstadt und dreimal pro Stunde eine Verbindung zum Bahnhof besteht. Die Fahrtzeit beträgt etwa neun Minuten.

Die Bundesstraße 57 und die Aachener Straße als wichtige Verkehrsachse für das Quartier ermöglichen eine schnelle Anbindung an die im Süden gelegene Autobahn 46.

Infrastruktur

Die wohnungsnahen, infrastrukturellen Ausstattung am Standort ist eher schwach ausgeprägt. Eine Stärke des Quartiers bildet jedoch die medizinische Versorgung. So ist nicht nur das Hermann-Josef-Krankenhaus im Quartier angesiedelt, sondern auch mehrere Ärzte.

Der Einzelhandel, mit einem vielfältigen Angebot, konzentriert sich angrenzend im Gewerbegebiet/Sondergebiet Erkelenz-West und befindet sich damit in noch fußläufiger Entfernung zum Flachsfield. Angebote der sportorientierten- und freizeitorientierten Infrastruktur sind ebenfalls überwiegend außerhalb des Quartiers vorzufinden, diese sind teilweise noch fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus gehende Angebote, insbesondere Kindergärten und Schulen, befinden sich jedoch mehrheitlich in den angrenzenden Wohnquartieren.

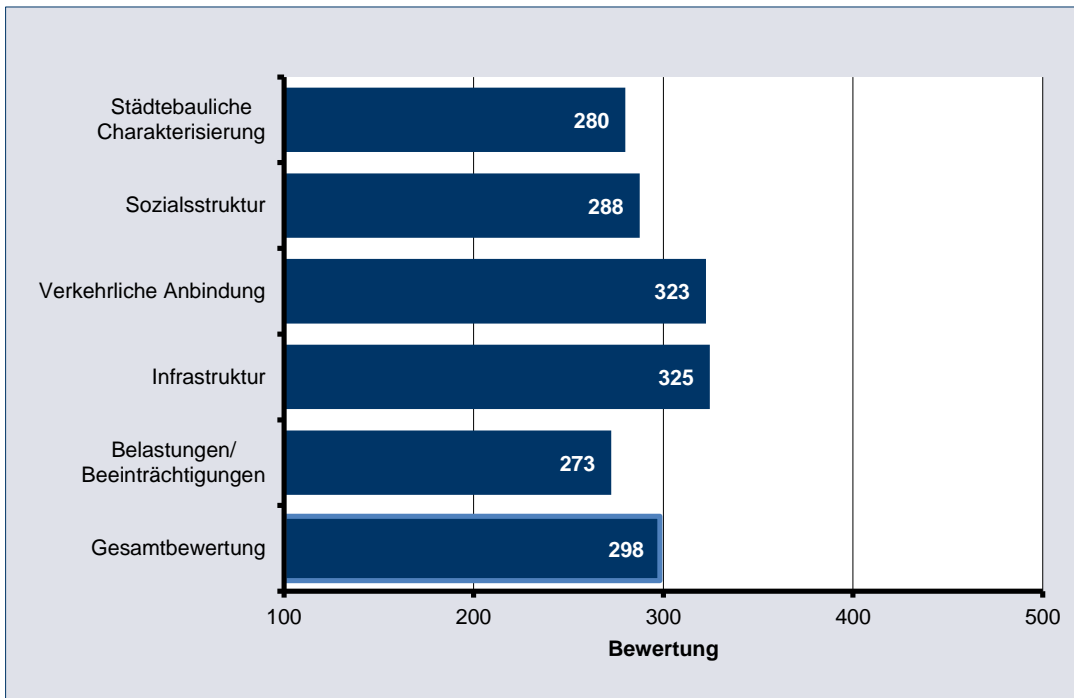
Belastungen/ Beeinträchtigungen

Belastungen und Beeinträchtigungen ergeben sich im Quartier hinsichtlich optischer Dominanten in Form von vergleichsweise großmaßstäblichen Gewerbegebieten entlang der Aachener Straße und der Graf-Reinald-Straße. Darüber hinaus bilden einige stärker befahrene Straßen, darunter die Aachener Straße und die Tenholter Straße, die Grenzen des Quartiers und haben damit leicht schmälernden Einfluss auf die Bewertung. Optische Beeinträchtigungen zeigen sich in Form der unmodernisierten Mietwohnungsbestände im Quartier, so dass sich in der Zusammenschau eine leicht abgeschwächte Bewertung des Themenfelds „Belastungen und Beeinträchtigungen“ ergibt.

Quelle: eigene Darstellung

Mit **298 Punkten** erzielt das Quartier „Flachsfield“ eine **durchschnittliche Bewertung**. Die wesentlichen Stärken des Quartiers beruhen auf der verkehrlichen Anbindung und der infrastrukturellen Ausstattung, die mit der integrierten Lage und der Nähe zum Sondergebiet/Gewerbegebiet Erkelenz-West zu begründen sind. Schwächen zeigen sich auf der anderen Seite hinsichtlich der städtebaulichen Charakterisierung: So befindet sich ein nennenswerter Anteil an älteren Bestandsgebäuden im Quartier, die Modernisierungsbedarfe in (energetischer) Hinsicht aufweisen.

Abbildung 68: Ranking für das Quartier „Flachsfeld“

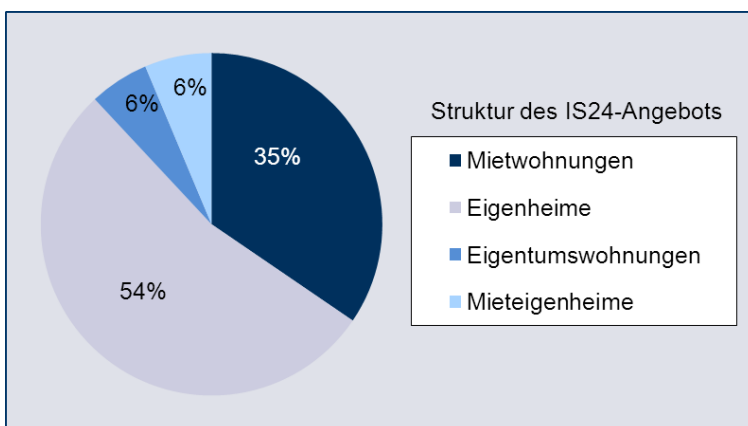


Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Der Wohnungsbestand des Quartiers „Flachsfeld“ zeichnet sich durch einen hohen Besitz mit Eigenheimen aus, welcher durch mehrgeschossige Mietwohnungsbestände ergänzt wird. Dieses Bild zeichnet sich auch in den verfügbaren Daten des ImmobilienScout24 ab, denn das eingestellte Angebot wird durch Eigenheime dominiert. Mietwohnungen bilden mit 35 Prozent jedoch einen weiteren wesentlichen Schwerpunkt, während Mieteinfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nur sehr schwach vertreten sind.

Abbildung 69: Struktur des IS24-Angebots im Quartier "Flachsfeld"



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die im Quartier „Flachsfeld“ angebotenen Mietwohnungen kennzeichnen sich durch eine leichte Nachfrageschwäche, wenngleich ein hoher Anteil der Wohnungen eine Wohnungsgröße von unter 75 m² aufweist und damit dem generellen Nachfrageschwerpunkt entspricht. Mit 5,99 Euro/m² liegt der durchschnittliche Angebotspreis jedoch auf einem mit der Innenstadtlage vergleichbaren Niveau, so dass in der Folge eine schwächer ausgeprägte Mietwohnungsnachfrage erzielt wird.

Tabelle 58: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Flachsfeld“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaltmiete	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 75 m ²
Gesamtstadt	781	1.062	5,74	451	80	1983	23%	47%
„Flachsfeld“	49	960	5,99	380	66	1983	7%	80%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Das Quartier „Flachsfeld“ umfasst darüber hinaus ein nennenswertes Angebot an Eigenheimen. Diese liegen hinsichtlich ihres Angebotspreises jedoch leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und erfahren eine vergleichsweise schwächere Nachfrage. Begründet liegt dies unter anderem in dem im Vergleich zur Gesamtstadt schlechterem Preis-Leistungsverhältnis, denn bei einem durchschnittlichen Angebotspreis von 200.000 Euro erzielen die angebotenen Eigenheime im Flachsfeld eine unterdurchschnittliche Wohnungs- und Grundstücksgröße. Hinzu kommt, dass es sich beim Eigenheimbestand im Flachsfeld um einen vergleichsweise alten Bestand handelt. Hierauf gibt bereits das durchschnittliche Baualter (1979) der angebotenen Eigenheime, aber auch der nicht vorhandene Neubauanteil ab Baujahr 2000 einen ersten Hinweis. Es handelt sich somit um einen Bestandsmarkt, Neubauaktivitäten sind zu vernachlässigen.

Tabelle 59: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Flachsfeld“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	1.604	288	1.480	198.527	130	535	1985	44%
„Flachsfeld“	76	253	1.699	200.598	121	375	1979	0%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synopse: Stärken- und Schwächenprofil des Quartiers

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Flachsfeld“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.





Tabelle 60: SWOT-Matrix für das Quartier „Flachsfeld“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße 57 und der Autobahn 46 - Zumindest fußläufige Erreichbarkeit des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West mit Nahversorgungsmöglichkeiten - Gute medizinisch orientierte Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Überdurchschnittlicher Anteil an Personen in finanziellen und sozialen Problemlagen - Wohnungsnahe Infrastruktur ist nur gering bis durchschnittlich ausgeprägt; befindet sich außerhalb des Quartiers (und ist somit nur teilweise fußläufig zu erreichen) - Deutliche Modernisierungsbedarfe im MFH-Bestand
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnungsbestand mit einem hohen Anteil an kleinen Wohneinheiten mit unter 75 m², die in Erkelenz generell stark gefragt sind (aber derzeit noch Modernisierungsbedarfe vorhanden) - Quartier weist in Teilbereichen hochwertige Eigenheimbebauung auf, an die bei Weiterentwicklung angeknüpft werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Vergleich zur Gesamtstadt geringere Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen deutet auf einen eher weniger qualitätsvollen Wohnstandort hin - Da zahlreiche Haushalte vor Ort eine nur eingeschränkte Wohnkaufkraft aufweisen, bestehen nur wenig Mieterhöhungsspielräume - Geringer Anteil an neuwertigen Mietwohnungen - Deutliche Dominanz an älteren Eigenheimen, die vor 1990 errichtet wurden, gleichzeitig aber überdurchschnittlichen Angebotspreise

Quelle: eigene Darstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 61: Zielgruppeneignung für das Quartier "Flachsfeld"

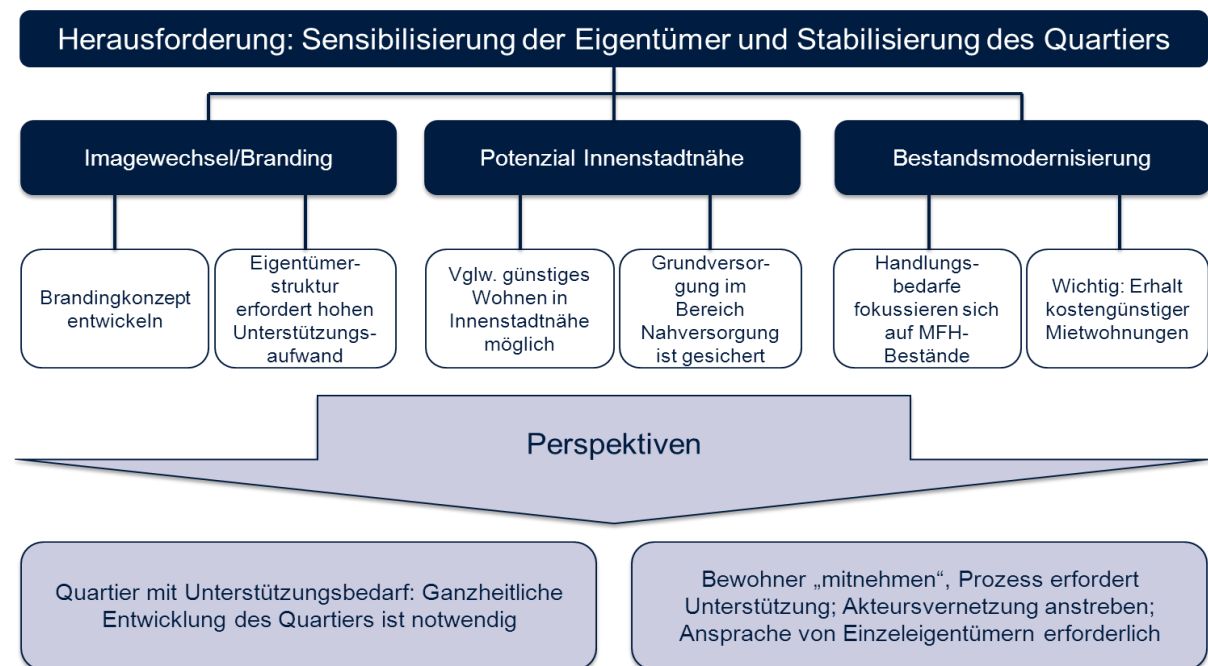
Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Mittlere bis gute Eignung für Familien mit jungen Kindern, da zumindest ein Kindergarten und ein Spielplatz fußläufig zu erreichen sind. Eignung für Familien mit älteren Kindern eingeschränkt, u.a. aufgrund fehlender schulischer Einrichtungen und ansprechender Wohnangebote im Bestand (hoher Anteil kleiner Mietwohnungen)	 
Senioren	Kleine Wohnungen im modernisierungsbedürftigen MFH-Bestand sind nicht seniorengerecht. Darüber hinaus keine Hinweise auf altersgerechte Wohnmöglichkeiten im Quartier. Nahversorgung und medizinische Versorgung ist aber ausreichend differenziert.	 

Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Flachsfeld“

Das Quartier „Flachsfeld“ ist kein homogenes Einfamilienhausgebiet, sondern zeichnet sich durch unterschiedliche Mikrolagen mit differierenden Qualitäten aus. Die zentrale Herausforderung besteht im Quartier hinsichtlich der Ansprache der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern. Während die Eigenheimbestände zu großen Teilen hinsichtlich vorhandener Handlungsbedarfe als unkritisch einzustufen sind, bestehen deutliche Modernisierungsbedarfe im Segment der Mietwohnungen. Der Mietwohnungsbestand im Quartier wird durch die Bauweise der 1950er Jahre dominiert. Nur an wenigen Gebäuden wurden bereits umfassende Modernisierungen vorgenommen, das Gros der Immobilien befindet sich noch im Ursprungszustand. Die Modernisierungsbedarfe beziehen sich hierbei auf energetische Aspekte, zum Beispiel hinsichtlich der Fassaden und Dächer sowie auf die Wohnumfeldgestaltung. Viele der Mehrfamilienhäuser verfügen darüber hinaus über keine Balkone – diese stellen jedoch im Segment der Mietwohnungen inzwischen ein zentrales Nachfragekriterium dar. Seitens der befragten Marktexperten und der Lenkungsgruppe wird die kleinteilige, differenzierte Eigentümerstruktur mit unterschiedlichen Vorstellungen zur Umgehensweise mit dem eigenen Bestand als zentrale Herausforderung benannt. Es ist im Quartier kein größer handelnder Akteur tätig (wie in anderen Quartieren z.B. der Erkelenzer Bauverein), der die Rolle des Vorbilds übernehmen und weitere Maßnahmen anstoßen könnte. Aufgrund der Vielzahl an modernisierungsbedürftigen Geschosswohnungsgebäuden wird empfohlen, das Quartier hinsichtlich seiner divergierenden Mikrolagen zu analysieren und so in kleinen Schritten Eigentümer zu sensibilisieren und aktivieren.

Abbildung 70: Quartier mit Unterstützungsbedarf



Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Gezielte Aktivierung der Einzeleigentümer

Private Einzeleigentümer stellen im Quartier „Flachsfeld“ eine wichtiger Eigentümergruppe dar, die zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bestände gezielt zu aktivieren versucht werden sollten. In den bisherigen Ausführungen wurde bereits deutlich, dass es sich bei Einzeleigentümern um eine heterogene Gruppe handelt, die sich hinsichtlich ihrer Handlungsfähigkeit deutlich voneinander unterscheiden. Unterschiedliche Umgehensweisen mit dem eigenen Bestand kennzeichnen die Situation und finden sich auch im Quartier „Flachsfeld“ wieder, welches durch eine städtebaulich sehr heterogene Situation geprägt ist.

Mit der Bürgergemeinschaft hat sich im Quartier Flachsfeld bereits ein engagiertes Netzwerk aus Bewohnern und weiteren Akteuren gebildet, die sich in Form eines Vereins für ihren Stadtteil einsetzen. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes und seiner Wohnungsbestände wird empfohlen, eine gezielte Eigentümeransprache vorzunehmen, um diese von der Handlungserfordernis im Quartier hinsichtlich Modernisierungen zu sensibilisieren. Zur Ansprache und Aktivierung von Einzeleigentümern haben sich in den vergangenen Jahren bereits einige Netzwerke bzw. Initiativen gebildet, darunter zum Beispiel das seitens des Ministeriums geförderte Projekt „IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer“. Darüber hinaus wurden im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ 15 Modellvorhaben zur Einführung von Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland in ihrer Initiierung bis hin zur Verstetigung begleitet und in ihren Effekten für die jeweiligen Quartiere analysiert. In den Modellvorhaben, die in diesem Prozess erprobt wurden, arbeiten viele verschiedene Akteure zusammen. Die Privateigentümer wurden hierbei von den Kommunen in ihrer Arbeit im Quartier unterstützt. Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur im Quartier „Flachsfeld“ und den deutlichen Modernisierungsbedarfen im Mehrfamilienhausbestand wird angeraten, Eigentümer gezielt anzusprechen und für eine solche Quartiersmaßnahme zu aktivieren. Im Rahmen der Initiative „IdEE“ haben sich Einzeleigentümer auf verschiedene Weisen zusammengeschlossen, um gemeinsam im Quartier zu agieren. Eine Möglichkeit, das Handeln der Eigentümer in einer organisierten Gemeinschaft zu bündeln, ist die Gründung einer Eigentümerstandortgemeinschaft. Aus diesem Grund wird das Vorgehen bei der Initiierung einer Eigentümerstandortgemeinschaft im Folgenden kurz skizziert. Die Aussagen entstammen hierbei der aktuellen Veröffentlichung des BMVBS „Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften“.

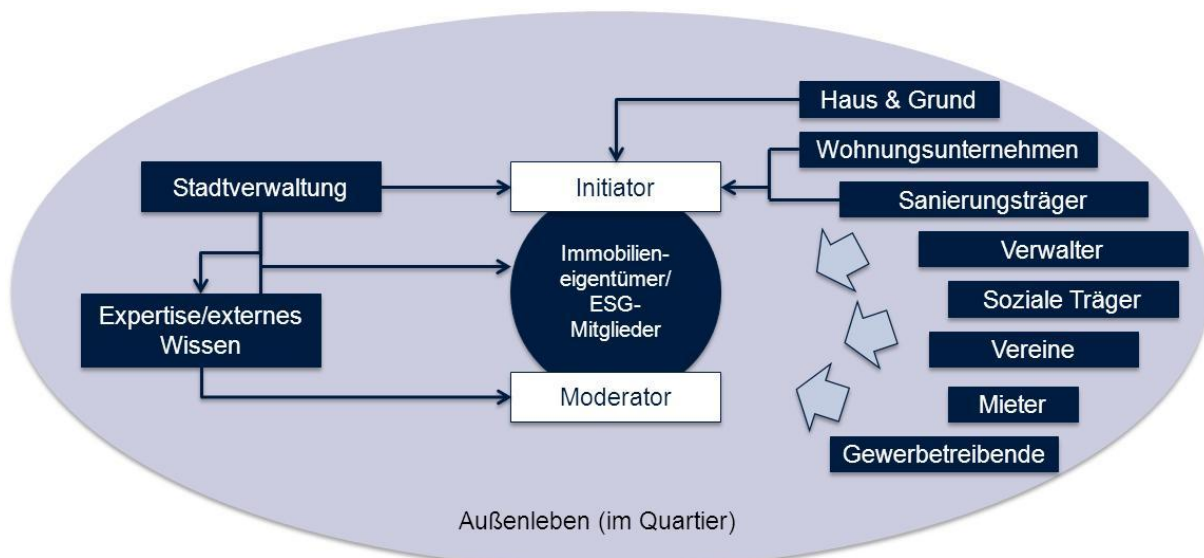
Im Idealfall geht die Gründung einer ESG zwar von den Eigentümern im Quartier selbst aus, der Impuls zur Gründung einer ESG kann aber auch seitens der Kommune erfolgen. Basis erfolgreichen Handelns ist jedoch das Bewusstsein der beteiligten Akteure, dass Problematiken innerhalb des Quartiers nur durch gemeinsames Handeln verbessert werden können. Als vorteilhaft erweist sich für das Quartier „Flachsfeld“ hierbei, dass die Vorarbeit – die Darstellung der Rahmenbedingungen und Ausgangslage – im Rahmen des Quartierschecks im Handlungskonzept Wohnen bereits geleistet wurde. Eine Analyse der Stärken und Schwächen des Quartiers sowie die Identifikation von Problemlagen wurde bereits durchgeführt, so dass in einem nächsten Schritt die Aktivierung und Ansprache von Eigentümern im Quartier erfolgen könnte. Innerhalb der 15 Modellvorhaben des Bundesministeriums zeigten sich verstärkt Fälle, in denen der Anstoß für die Gründung einer ESG zwar von außen, z.B. durch die Kommune, gegeben wurde, die Basis für die ESG jedoch bereits bestand, da vor Ort z.B. ein schon engagierter und aktiver Bürgerverein tätig war. Eine ähnliche Ausgangslage zeichnet sich auch im Quartier Flachsfeld ab, so dass das Potenzial besteht, mithilfe einer ESG gezielt Eigentümer zu sensibilisieren und zu aktivieren. Eine potenzielle ESG sollte laut Erfahrung des Bundesministeriums über folgende Eigenschaften verfügen, um erfolgsversprechend agieren zu können:

- Es handelt sich um ein Quartier mit stadtentwicklungspolitischer Relevanz.
- Die Eigentümer erkennen den immobilienwirtschaftlichen Handlungsdruck.
- Im Quartier ist ein ausreichend großes Potenzial an kooperationswilligen Eigentümern vorhanden.
- Die engagierten Eigentümer können auf vorhandene Netzwerke/Initiativen im Quartier zurückgreifen.

Die Aktivierung der Eigentümer und die Motivation zur Zusammenarbeit stellt die größte Herausforderung für die Gründung einer ESG dar. Die Erfahrungen in den 15 Modellvorhaben haben aufgezeigt, dass es sich als positiv erweist, einen Eigentümermoderator hinzuzuziehen, der eine Art Anschubhilfe für den Prozess darstellt. Neben Planungsbüros eignet sich hierfür auch die örtliche Vertretung des Eigentümervereins

„Haus & Grund“. Neben den Hauptakteuren – den Immobilienbesitzern – sind in einer ESG jedoch noch eine Vielzahl weiterer Akteure integriert. Die Einbeziehung weiterer Akteure erweist sich als sinnvoll, da damit Kompetenzen und Ressourcen erweitert werden. Neben der Stadtverwaltung können Akteure wie Haus & Grund, fachliche Berater, städtische Wohnungsunternehmen, soziale Träger, Vereine und auch Gewerbetreibende wichtige Rollen im Prozess übernehmen. Bei einer ESG handelt es sich grundsätzlich um einen freiwilligen Zusammenschluss, für die Verstetigung und Weiterführung des Prozesses bietet es sich jedoch im Einzelfall auch an, eine Formalisierung der ESG anzustreben. Diese kann z.B. durch eine Vereinsgründung umgesetzt werden, wobei sich bestehende Netzwerke und Stadtteilvereine als Anknüpfungspunkt verstehen können. Ein Verein ist für eine ESG dann eine sinnvolle Form, wenn keine oder nur eng begrenzte wirtschaftliche Aktivitäten geplant sind. Maßnahmen ohne Gewinnabsichten, z.B. Stadtteilstunden oder kostenlose Beratungsangebote, stehen hierbei dann im Vordergrund.

Abbildung 71: Zusammensetzung und beteiligte Akteure bei einer ESG



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.), eigene Darstellung

Die Erfahrungen in den Modellvorhaben zeigen auf, dass die Stadtverwaltung bei der Initiierung und der Begleitung einer ESG eine wichtige Rolle übernimmt. Empfehlenswert ist eine stärkere Unterstützung in der Anfangsphase, während im weiteren Verlauf die Prozesssteuerung etwas zurückgenommen werden sollte. Die Kommune kann in verschiedenen Feldern Aufgaben zur Förderung einer ESG übernehmen.

Neben der bereits angesprochenen Initiierung einer ESG, die von außen durch die Kommune erfolgen kann, kann die Stadtverwaltung eine wichtige Beratungsrolle einnehmen, da sie über Kompetenzen verfügt, die für die ESG von Bedeutung sind (Beratungsangebote, Kontakte zu Netzwerkpartnern...). Als hilfreich hat es sich darüber hinaus erwiesen, wenn seitens der Stadtverwaltung Unterstützung bei organisatorischen Aufgaben gewährleistet werden kann. Hierzu zählen zum Beispiel der Versand von Anschreiben an die Eigentümer im Quartier, die Bereitstellung von Räumlichkeiten oder die Organisation der ersten Veranstaltungen oder Zusammenkünfte. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten können Kommunen des Weiteren konzeptionell-planerische Unterstützungsaufgaben übernehmen, u.a., wenn es darum geht, konkrete Maßnahmen umzusetzen, bei denen z.B. eine Visualisierung von Maßnahmen hilfreich ist. Eine wichtige Aufgabe seitens der Stadtverwaltung besteht auch darin, zu speziellen planerischen und rechtlichen Fragen Auskunft zu geben bzw. an relevante Experten weiter zu vermitteln. Eine Unterstützung der ESG durch die Stadtverwaltung ist somit in vielen Handlungsfeldern wünschenswert und hilfreich. Sinnvoll ist die Benennung eines konkreten Ansprechpartners bei der Stadtverwaltung, welcher die Kommunikation zur ESG bewahrt und eine Schnittstelle zwischen der Kommune und der ESG darstellt.

Strategieempfehlung II: Eigentümer sensibilisieren – Zukunftsfähigkeit der Bestände sichern

Im Rahmen der Eigentümeraktivierung im Quartier Flachsfeld ist nicht anzustreben, den gesamten Wohnungsbestand in allen Facetten zu modernisieren, vielmehr kommt es darauf an, eine Modernisierung auf unterschiedlichem Niveau zu verwirklichen, um die Zukunftsfähigkeit derjenigen Bestände zu sichern, für die unter Wirtschaftlichkeitsmaßstäben Handlungsmöglichkeiten bestehen.

Minimale Investitionen sind somit für diejenigen Bestände zu empfehlen, die wenig langfristige Perspektiven aufweisen. Ziel ist es hierbei, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern, insbesondere vor dem Hintergrund der ausgeprägten Mietwohnungsnachfrage in Erkelenz. „Kleine Maßnahmen“ umfassen neben einem Fassadenanstrich auch die Erneuerung der Eingangsbereiche, die Reduzierung von Schwellen im Hauseingangsbereich oder auch die Aufwertung im Außenbereich.

Umfangreiche Modernisierungen sind bei denjenigen Beständen vorzunehmen, die auch langfristig eine Perspektive für den Wohnungsmarkt aufweisen. Um die Vermietbarkeit in diesen Beständen langfristig zu sichern, wird empfohlen, neben der Anpassung der „hardware“ auch der „software“ eine wichtige Bedeutung zuzusprechen.

Für die Bestandsanpassung bedeutet dies, dass neben energetischer Erneuerung, Barrierearmut und zielgruppengerechter Wohnungsausstattung und weiteren baulichen Maßnahmen (wie der Anbau von Freisitzen) auch darüber hinausgehende Angebote verwirklicht werden sollten. Anzuraten ist in diesem Zusammenhang z.B. die Schaffung von wohnungsnahen Dienstleistungen, da diese eine wichtige Bedeutung in der Kundenbindung spielen. Haustechnische Leistungen wie der Winterdienst, die Gebäudereinigung oder ein Hausmeisterservice stellen hierbei niedrigschwellige Angebote dar, welche zur qualitätsvollen Entwicklung des Mietwohnungsbestandes im Quartier Flachsfeld beitragen können. Durch Kooperationen mit Dienstleistern kann darüber hinaus das selbstständige Wohnen im Alter erleichtert werden.

Abbildung 72: Unterscheidung von Modernisierungsmaßnahmen

<p style="text-align: center;">Minimal-investiv</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerwiegende Mängel in Bausubstanz beseitigen - Erscheinungsbild verbessern - Kleinere Reparaturarbeiten, Fassadenanstrich - Erneuerung der Eingangsbereiche (Tür, Beleuchtung, Vordach) - Aufarbeitung von Wohnungstüren und Treppenhaus (Anstrich) - Ziel: Mieterbindung 		
<p style="text-align: center;">Mittlere Modernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - In guten Mikrolagen verwirklichen (in Richtung Krankenhaus) - Zusätzlich zu minimal-investiven Maßnahmen z.B. Balkone anbauen - Keine zu massiven Veränderungen anstreben, z.B. Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegungen - Ziel: Mieterbindung 		
<p style="text-align: center;">Umfangreiche Modernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anstreben, wenn Wohnungsgrößen und Zuschnitte für Zielgruppen akzeptabel sind und weitere Komfortmerkmale mit vertretbarem Aufwand verwirklicht werden können - Ggf. Wohnungszusammenlegungen/Grundrissveränderungen - Eignet sich für Bestände, die „sichtbare Rolle“ im Quartier spielen und positiven Einfluss auf umliegende Bebauung haben können - Ziel: Attraktivierung der Bestände auch für neue Zielgruppen 		

Quelle: eigene Darstellung

8.6. Quartier „Gerderath“

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier liegt im Stadtteil Gerderath am westlichen Stadtrand von Erkelenz. Die Meister-Gerhard-Straße grenzt das Quartier im Norden ab, die Fronderath-Straße sowie die Gerderather Burgstraße im Osten und die Genender-Straße bzw. Am Floßbach im Süden. Westlich markieren die Friedhofs-Straße, der Weidbruchsweg und die Sparta- und Vossemer-Straße die Grenzen des Quartiers. Gerderath ist ein peripher gelegener Standort und wird zu großen Teilen von Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Abbildung 73: Die Lage des Quartiers "Gerderath"



Quelle: Google Maps, eigene Darstellung; Stadt Erkelenz

Die folgenden Fotos geben einen Überblick über die Heterogenität der Wohnbebauung im Quartier „Gerderath“. Die Bergarbeitersiedlung, die in den 1940er und 1950er Jahren errichtet wurde, stellt ein quartiersbildprägendes Element dar. In diesen Wohnungsbeständen hat der erste Generationenwechsel bereits stattgefunden, die Bestände zeichnen sich jedoch durch deutliche Modernisierungsbedarfe aus.

Abbildung 74: Bergarbeitersiedlung als quartiersbildprägendes Element



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Die Bergarbeitersiedlung wird ergänzt um jüngere Eigenheime der 1960er bis 1970er Jahre, überwiegend in Form von Reihenhaus- und Doppelhausstrukturen, die sich aktuell teils im Generationenwechsel befinden und hierbei laut Experteneinschätzung Unterstützung bedürfen.

Abbildung 75: Generationenwechsel im Eigenheimbestand der 1960er bis 1970er Jahre



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Im südlichen Teilbereich des Quartiers befindet sich „Alt-Gerderath“, ein Wohnbereich, der noch stärker vom historischen Ortskern Gerderaths geprägt ist und demnach vglw. alte Bestandsgebäude, die um die Jahrhundertwende herum entstanden sind, aufweist.

Abbildung 76: Historische Strukturen in Alt-Gerderath



Quelle: eigene Fotos (Aufnahmen vom 19.03.2012)

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers, unterteilt in die Bereiche städtebauliche Charakterisierung, statistische Daten und Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen und Beeinträchtigungen, betrachtet.

Tabelle 62: Kurzbeschreibung der bewerteten Hauptkategorien im Quartier „Gerderath“

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
----------------	--------------	-----------

Städtebau

Gerderath ist der westlichste Ortsteil von Erkelenz und stellt einen der vier zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Erkelenz dar. Bis zum Jahr 1972 war Gerderath eigenständig, wurde jedoch im Zuge der Gebietsreform nach Erkelenz eingemeindet. Das Quartier, durch dessen Mitte die Lauerstraße verläuft, wird durch ein ambivalentes städtebauliches Umfeld geprägt. Südlich der Lauerstraße befindet sich „Alt-Gerderath“, ein Wohnbereich, der noch stärker vom historischen Ortskern Gerderaths geprägt ist und demnach vglw. alte Bestandsgebäude, die um die Jahrhundertwende herum entstanden sind, aufweist.

Nördlich der Lauerstraße befindet sich die Bergmannssiedlung des Ortsteils, die Ende der 1950er Jahre für die Arbeiter, die in den Zechen in Hückelhoven und Ratheim beschäftigt waren, errichtet wurde. Die Wohnbebauung dieses Teilbereiches des Quartiers wird durch einen großen Anteil an Reihenhäusern geprägt. Diese weisen zum Teil deutliche Modernisierungsbedarfe hinsichtlich der Fassaden, Dächer und Fenster auf. Vereinzelt ergänzt wird die Reihenhausbauung in Form von Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern. Diese konzentrieren sich insbesondere Richtung Johann-Sebastian-Bach-Straße und Franz-Nekes-Straße. In diesem Teilbereich sind vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen festzustellen: So werden derzeit nicht nur Fassaden erneuert, sondern auch Dachgeschosse ausgebaut, um die kleine Wohnfläche der Bestandsimmobilien zu erweitern. Diese Maßnahmen deuten auf einen Erneuerungsprozess und auf Anzeichen eines möglichen Generationenwechsels hin, der mit dem Baualter der Eigenheime im Quartier korrespondiert. Insbesondere die Eigenheime im und um die Bergmannssiedlung wurden verstärkt ab 1959 errichtet, so dass die Erstbezieher in vielen Fällen derzeit ein Alter erreicht haben, in dem das Eigenheim verkauft werden könnte.

Das Angebot an Bestandseigenheimen wird durch vereinzelte mehrgeschossige Bestände ergänzt, die sich an den Durchfahrtsstraßen des Quartiers, so zum Beispiel an der Vossemer Straße, konzentrieren. Im Norden des Quartiers an der Meister-Gerhard-Straße und am Specherwald schließt sich ein kleines Neubaugebiet an, so dass sich insgesamt ein hinsichtlich des Baualters und des Erhaltungszustands heterogenes Quartier ergibt.

Aufgrund der Lage am westlichen Stadtrand von Erkelenz wird das Quartier von Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, so dass eine direkte Nähe zu Erholungs- und Freiflächen gegeben ist.

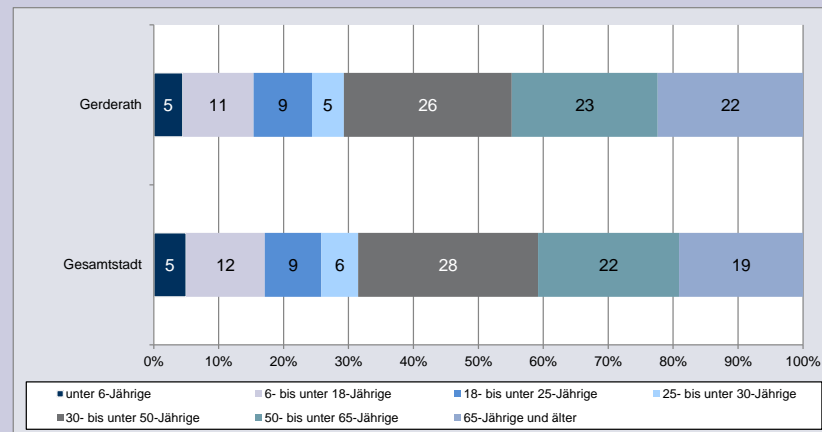
Eigentümerstruktur	Aufteilung Wohngebäude
<ul style="list-style-type: none"> Durchmischt, sowohl institutionelle Anbieter als auch private Einzeleigentümer 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>EFH</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>MFH</p> </div> </div>






Soziodemografie

Im Quartier leben derzeit (Stand 31.12.2011) 2.270 Personen. Dies entspricht 5,0 Prozent aller in Erkelenz wohnhaften Personen. Während der Anteil der Wohnberechtigten im Quartier „Gerderath“ mit der Gesamtstadt vergleichbar ist, liegt der Anteil der SGB II- und SGB XII-Empfänger auf einem leicht erhöhten Niveau.

Abbildung 77: Altersstruktur des Quartiers „Gerderath“ im Vergleich zur Gesamtstadt

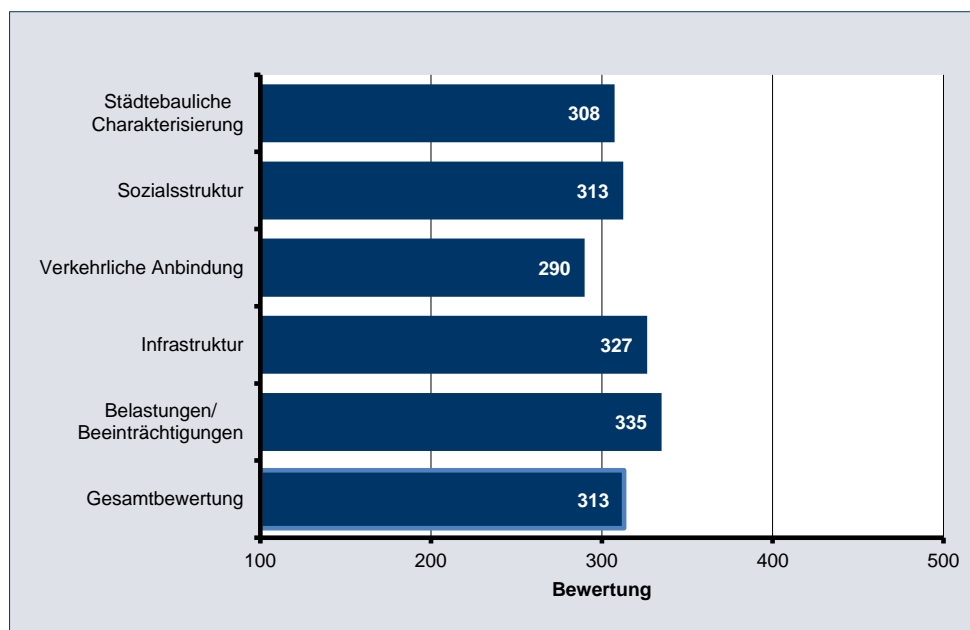


Verkehrliche Anbindung	Die Anbindung an den ÖPNV ist durch zwei fußläufig erreichbare Haltestellen gewährleistet. Ab der Haltestelle „Gerderath Sparkasse“ können der Bahnhof und der ZOB sowohl Wochentags als auch am Wochenende zweimal pro Stunde, in einer Fahrzeit von etwa 25 Minuten, erreicht werden. Über die umliegenden Landstraßen ist Gerderath an die weiteren Stadtteile und an den Innenstadtbereich angebunden. Zudem liegt die Bundesstraße 221 nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine Verbindung in anliegende Dörfer oder nach Heinsberg. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Autobahn 46 liegt in 5 km Entfernung.	
Infrastruktur	Die infrastrukturelle Ausstattung des Standortes zeichnet sich vor allem durch familienorientierte Angebote in Form von zwei Kindergärten, einer Grund- und Hauptschule, einem evangelischen Kinder- und Jugendzentrum sowie durch einen Bolz- und Spielplatz aus. Im Bereich der medizinischen Infrastruktur wird zumindest die Grundversorgung gewährleistet. Neben dem gewachsenen Ortskern mit verstreut liegenden Einzelhandelsbetrieben, die vom Quartier aus fußläufig zu erreichen sind, gibt es noch einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt an der Spartastraße, welcher wichtige Nahversorgungsmöglichkeiten des kurzfristigen Bedarfs bietet (u.a. ein „Norma“). Generell übernimmt das Einzelhandelsangebot in Gerderath eine wichtige Versorgungsfunktion auch für weitere westliche, angrenzende Ortsteile. Ein Sportangebot ist durch eine Schwimmhalle, einen Tennisclub und durch einen Sportplatz, der zwar außerhalb liegt, jedoch noch fußläufig zu erreichen ist, gegeben. Grünflächen befinden sich an das Quartier angrenzend und sind teilweise fußläufig zu erreichen. Das Angebot im Bereich Gastronomie ist als unterdurchschnittlich zu bewerten, da sich neben einer Pizzeria nur eine weitere Gasstätte in Gerderath befindet, welche zudem nicht mehr fußläufig zu erreichen ist.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Bei dem Quartier handelt es sich um eine verkehrsarme, vglw. unbelastete Wohnlage, die von Grün- und Erholungsflächen umgeben wird. Optische Beeinträchtigungen ergeben sich im Quartier jedoch durch den nennenswerten Bestand an unmodernisierten, älteren Eigenheimbeständen in Form von Reihenhäusern, die schmalernd auf das Gesamterscheinungsbild des Quartiers einwirken.	

Quelle: eigene Darstellung

Mit **313 Punkten** erzielt das Quartier „Gerderath“ eine **durchschnittliche Bewertung**. Mit Ausnahme des Kriteriums „Verkehrliche Anbindung“ erzielen alle weiteren Bewertungskategorien eine solide, durchschnittliche Bewertung. Der leicht unterdurchschnittliche Wert im Bereich der verkehrlichen Anbindung beruht auf der vergleichsweise peripheren Lage des Quartiers innerhalb der Stadt Erkelenz. So sind mit der Lage am westlichen Stadtrand längere Fahrzeiten, u.a. ins Stadtzentrum, mit MIV und ÖPNV erforderlich. Die Lage am Stadtrand bedingt auf der anderen Seite jedoch auch eine gute Bewertung im Bereich der Belastungen und Beeinträchtigungen, da es sich um ein vergleichsweise aufgelockertes Quartier in direkter Nähe zu Grün- und Freiflächen handelt. Als Stärke des Quartiers erweist sich die infrastrukturelle Ausstattung, da sowohl Nahversorgungsangebote als auch familienorientierte Infrastrukturen vorhanden sind, so dass Bewohner des Quartiers nicht zwangsweise darauf angewiesen sind, den Stadtkern der Stadt Erkelenz aufzusuchen, um sich zu versorgen.

Abbildung 78: Ranking für das Quartier „Gerderath“

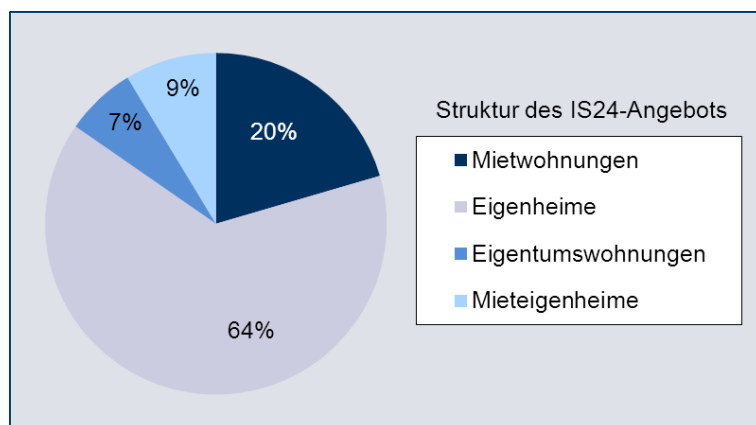


Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Der Ortsteil und auch das Quartier „Gerderath“ sind stark vom Einfamilienhaussegment geprägt. Dementsprechend hoch ist der Anteil der Eigenheime an allen bei ImmobilienScout24 angebotenen Objekten im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011. Bei etwa jedem fünftem Inserat handelt es sich darüber hinaus um eine Mietwohnung. Mit etwa neun Prozent bilden jedoch auch die Mieteigenheime ein kleines, nennenswertes Angebot.

Abbildung 79: Struktur des IS24-Angebots im Quartier "Gerderath"



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Der Mietwohnungsmarkt des Quartiers Gerderath kennzeichnet sich durch eine leichte Nachfrageschwäche. Aufgrund des erhöhten Anteils an Wohnungen, die vor 1980 entstanden sind, kann der Anteil an neuwertigen Objekten im Vergleich mit der Gesamtstadt als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Es handelt sich somit vorwiegend um einen Bestandsmarkt, der hinsichtlich der Nachfrage insgesamt eher schwach ausgeprägt ist. Ein relativ günstiges Mietpreisniveau kann die Nachteile, die sich aus der peripheren Lage und den damit verbundenen langen Fahrzeiten in die zentraleren Gebiete der Stadt Erkelenz ergeben, somit nicht kompensieren. Größere Wohnungen, insbesondere mit einer Wohnfläche von 75 m² bis 110 m² und vorwiegend drei bis vier Zimmern, prägen das Mietwohnungsangebot im betrachteten Quartier und sind damit eher für größere Haushalte bzw. für Familienhaushalte geeignet.

Tabelle 63: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Gerderath“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaltmiete	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 75 m ²
Gesamtstadt	781	1.062	5,74	451	80	1983	23%	47%
„Gerderath“	52	937	5,38	449	85	1977	15%	44%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Mit 163 inserierten Eigenheimen findet sich im Quartier Gerderath ein nennenswertes Angebot an Eigenheimen, dessen Struktur insbesondere von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geprägt wird. Reihenhäuser bilden am Standort eine nur geringe Angebotsmenge. Mit 294 Hits/Monat zeichnet sich eine solide Eigenheimnachfrage im Quartier ab, welche sich, differenziert nach der Objektart, auf die Doppelhaushälften konzentriert, welche das beste Preis-Leistungs-Verhältnis (gemessen an Wohnfläche und Angebotspreis) aufweisen. Mit durchschnittlich 190.000 Euro sind die im Quartier angebotenen Eigenheime darüber hinaus günstiger als im Gesamtdurchschnitt der Stadt Erkelenz.

Tabelle 64: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Gerderath“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	1.604	288	1.480	198.527	130	535	1985	44%
„Gerderath“	163	294	1.419	190.000	138	494	1980	25%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synopse: Stärken- und Schwächenprofil des Quartiers

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Gerderath“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.



Tabelle 65: SWOT-Matrix für das Quartier „Gerderath“

SWOT-Matrix	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Hinweise auf eine deutliche Konzentration an Personen in finanziellen und sozialen Problemlagen - Ausreichend differenziertes Angebot an familienorientierter Infrastruktur - Grundversorgung im medizinisch orientierten Bereich gegeben - Landschaftlich attraktive Lage durch direkte Nähe zu Frei- und Erholungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedingt durch periphere Lage am westlichen Stadtrand vglw. lange Fahrzeiten ins Stadtzentrum - Modernisierungsbedarfe, insbesondere bei den älteren Eigenheimen der Bergarbeitersiedlung - Bergarbeitersiedlung ist mit leicht negativem Außenimage behaftet
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Der Mietwohnungsbestand bietet auch für Familien, die die Lage des Quartiers und des Ortsteils Gerderath schätzen, ansprechende Wohnungsgrößen - Eine Grundversorgung in Form von Kindergärten und Grundschulen ist vorhanden. Es besteht somit eine familienfreundliche Grundausrichtung des Quartiers durch Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder und ein nennenswertes Angebot an größeren Wohnungen - Nennenswertes Angebot an Eigenheimen kommt derzeit durch den Generationenwechsel auf den Markt: günstige Angebotspreise als Chance für junge Familien 	<ul style="list-style-type: none"> - Vglw. geringe Nachfrage nach den angebotenen Mietwohnungen, die durch einen nur geringen Anteil an neuwertigen Objekten geprägt sind; hohes durchschnittliches Baualter, geringer Anteil an neuwertigen Ausstattungsstandards - Hoher Modernisierungsbedarf bei älteren Eigenheimen deutet auf Generationenwechsel hin, der laut Einschätzung der befragten Marktexperten Unterstützungsbedarf erfordert - Langfristige Sicherung der derzeit noch vorhandenen Infrastrukturen

Quelle: eigene Darstellung

In der nachstehenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Zielgruppen hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier aufgeführt.

Tabelle 66: Zielgruppeneignung für das Quartier "Gerderath"

Zielgruppe	Eignung	Bewertung
Familien	Gute Eignung, da sowohl Betreuungseinrichtungen in Form von Kindergärten als auch Schulen (Grundschule, Hauptschule) sowie ein Kinder- und Jugendzentrum in fußläufiger Entfernung vorhanden sind. Für Familien, die in einer Mietwohnung leben möchten, besteht ein großes Angebot an größeren Wohnungen.	
Senioren	Mittlere Eignung, da zumindest die medizinische Grundversorgung gewährleistet wird und Nahversorgungsmöglichkeiten fußläufig erreichbar sind. Betreute Wohnformen sind im Quartier und auch im Stadtteil nicht vorhanden. In Gerderath befindet sich nur ein Alten-/Pflegeheim. Durch die periphere Lage am Stadtteilrand vglw. lange Fahrzeiten ins Zentrum und damit auch zu Angeboten, die über täglichen Bedarf hinausgehen.	

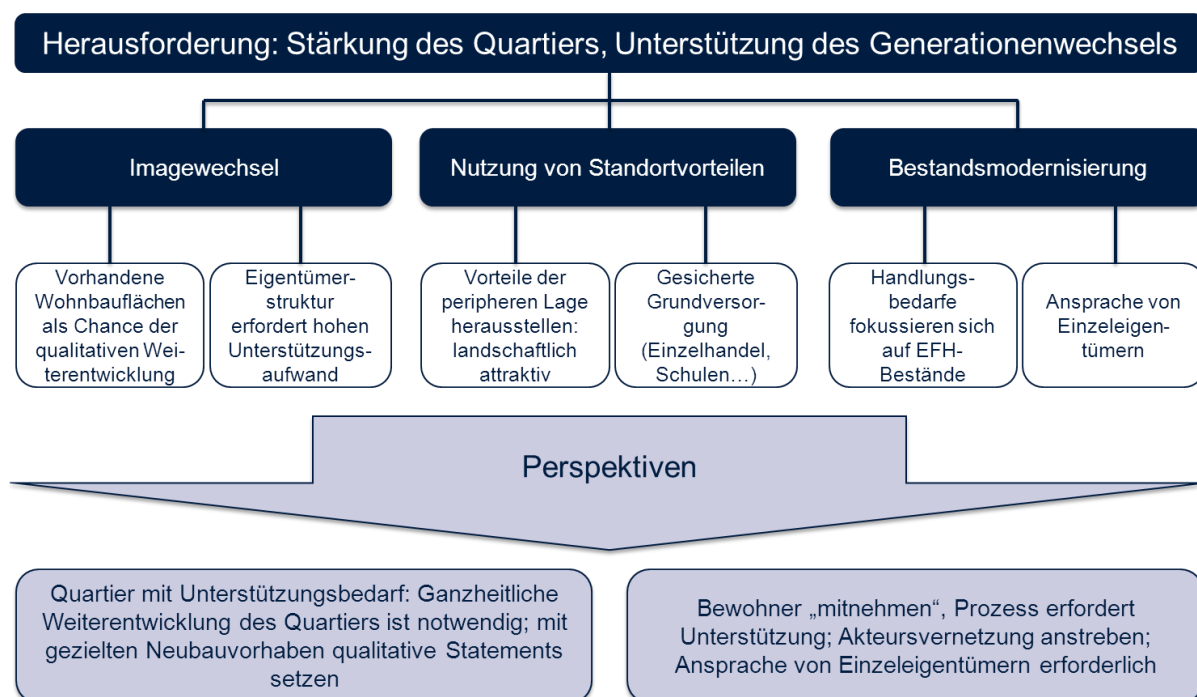
Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Gerderath“

In vielen Quartieren besteht oftmals hinsichtlich der Bewertung des Images ein großer Unterschied zwischen der Außenwahrnehmung (die Sicht von außen auf das Quartier) und der Innenwahrnehmung (aus Sicht der Quartiersbewohner selbst). Auch wenn die jeweiligen Bewohner ihr Quartier selbst in einem positiveren Licht sehen als dies von außen der Fall ist, kann ein negatives Image langfristige Auswirkungen auf das Quartier und dessen Entwicklungspotenziale haben. Auch im Quartier Gerderath ist das negativ behaftete Außenimage eines der zentralen Herausforderungen. Dieses geht jedoch nicht vom gesamten Quartier aus, sondern vom Teilgebiet der Bergarbeitersiedlung. Diese wurde in den 1920ern und 1930ern errichtet, der erste Generationenwechsel hat somit bereits stattgefunden. In vielen Fällen wurden die Reihenhäuser der Bergarbeitersiedlung auch von den Bewohnern, die in der zugehörigen Zeche gearbeitet haben, übernommen und gekauft. Die derzeitige Altersstruktur des Quartiers deutet bereits aktuell auf eine leichte Überalterung hin, die sich künftig aufgrund der demografischen Entwicklungen weiter verstärken wird. Auf diese demografische Betroffenheit ist die Bausubstanz, insbesondere die der Bergarbeitersiedlung, nicht ausgerichtet. Seitens befragter Marktexperten werden die Reihenhäuser der Bergarbeitersiedlung darüber hinaus als nicht mehr zeitgerecht angesehen. So bestehen nicht nur Handlungsbedarfe hinsichtlich der altersgerechten Ausstattung, sondern auch in Bezug auf Wohnungsgrößen, Grundrisse und Wohnumfeldgestaltung. Aus diesem Grund wurde in den durchgeführten Lenkungsgruppensitzungen und Expertengesprächen auch der langfristige Umgang mit den Reihenhausbeständen der Bergarbeitersiedlung thematisiert. Wenngleich die Gebäude derzeit noch bewohnt sind, wird sich nach Einschätzung der befragten Marktexperten die Nachfrage nach diesen Immobilien zurück deutlich abschwächen, da keine Anbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und die Häuser damit deutlich zu klein und zu veraltet sind, um Nachfragergruppen im Eigenheimsegment langfristig anzusprechen.

Wenngleich sich Gerderath am westlichen Stadtrand von Erkelenz befindet, handelt es sich um einen der zentralen Siedlungsbereiche, der eine eigenständige Infrastrukturausstattung aufweist. Bewohner des Quartiers und des Stadtteils sind somit nicht darauf angewiesen, in die Stadtmitte zu fahren, um sich zu versorgen. Hierbei handelt es sich, gemeinsam mit der landschaftlich attraktiven Lage, um einen der Standortvorteile von Gerderath. Befragte Marktexperten betonen, dass es künftig stark darauf ankommen wird, diese Stärken zu kommunizieren, um den Standort Gerderath zu stabilisieren.

Abbildung 80: Generationenwechsel erfordert Unterstützungsbedarf



Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Aktiven Imagewechsel anstreben – „Stärken stärken“

Es sollte prioritär am Quartiersimage und der Bewohnerzufriedenheit gearbeitet werden, bevor größere bauliche Maßnahmen oder Investitionen vorgenommen werden. Ein überzeugendes Außenimage kann darüber hinaus nur transportiert werden, wenn das Innenimage stimmig ist und die Bewohner gerne im Quartier leben. Strategische Entwicklungen, die im Quartier angestoßen werden, sollten daher für die dort wohnhaften Bewohner, aber auch für neue Zielgruppen interessant sein und neue Perspektiven öffnen. Daher sollten Maßnahmen immer in Zusammenarbeit mit den Anwohnern entwickelt und umgesetzt werden. Durch eine gesteuerte Imagebildung kann das Ansehen eines Quartier gesteigert, eine Abwärtsspirale vermieden und eine langfristige Preisstabilität bzw. eine langfristige Nachfrage gesichert werden. Ein Imagewandel ist hierbei über verschiedene Strategien möglich, wobei eine Kombination aus baulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Komponenten erfahrungsgemäß am erfolgreichsten ist. Um zielführende Maßnahmen zu identifizieren, sollten die Wünsche und Erwartungen der Anwohner untersucht werden, z.B. in Form von Befragungen. Hierbei bedarf es einer modularen Strategie, die für die unterschiedlichen Teilräume des Quartiers unterschiedliche Maßnahmen beinhaltet.

Strategieempfehlung II: Von guten Beispielen lernen – Qualifizierung der Bergarbeitersiedlung

Die derzeitige Altersstruktur des Quartiers deutet bereits aktuell auf eine leichte Überalterung der Bewohnerschaft hin, die sich künftig vermutlich noch verstärken wird. Auf diese demografische Betroffenheit ist die Bausubstanz, insbesondere die der Bergarbeiterhäuser, nicht ausgerichtet. Weder die Ausstattung der Immobilien noch der Zuschnitt entsprechen der zu erwartenden Nachfrage. Um die Attraktivität der Siedlung, die derzeit mit einem leicht negativen Außenimage behaftet ist, zu steigern, ist Unterstützungsbedarf von außen zu leisten. Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, dass Bergarbeitersiedlungen mit Modernisierungsbedarf und negativem Außenimage qualifiziert werden können, wenn die erforderlichen Akteure hierfür „ins Boot“ geholt werden. Als Herausforderung erweist sich die kleinteilige, von privaten Personen geprägte Eigentümerstruktur. In der Bergarbeitersiedlung in Gerderath hat der Generationenwechsel zu großen Teilen bereits stattgefunden, die Häuser befinden sich in Hand der zweiten Generation, die mit dem Erwerb der Häuser noch keine umfassenden Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt hat. Um die Handlungsbedarfe im Gebäudebestand anzugehen, ist ein bedarfsgerechtes Konzept zu entwickeln. Zu hinterfragen ist in diesem Zusammenhang, ob die Bestände der Bergarbeitersiedlung langfristig zu halten sind. Eine ganzheitliche Entwicklungsmaßnahme für das Quartier sollte jedoch auch die aktuelle Situation berücksichtigen. Kleine Maßnahmen, wie z.B. die Gestaltung des direkten Wohnumfeldes (Vorgärten) können jedoch das Gesamterscheinungsbild verbessern und zu einer Beteiligung der Bewohner und Eigentümer führen, wenn diese gezielt für diese Maßnahmen zu sensibilisieren sind.

Strategieempfehlung III: Begleitung und Unterstützung des Generationenwechsels in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre

Um den Generationenwechsel in den Beständen der 1960er bis 1970er Jahre im Quartier Gerderath zu unterstützen, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines baulichen An- oder Ausbaus und ggf. einer Bebauung in zweiter Reihe auszuschöpfen bzw. neu zu schaffen, um bei ausreichend großen Grundstücksflächen aber gleichzeitig kleinen Wohnungsgrößen und veralteten Grundrissen Handlungsalternativen für die potenziellen Neuerwerber aufzuzeigen. Um ein möglichst langes und selbstständiges Leben im angestammten Zuhause zu ermöglichen, ist eine zugehende Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten und Vorteile einer Wohnraumanpassung zur Schaffung eines barrierearmen Wohnens hilfreich. Gleichzeitig ist für die älteren Bewohner und Eigentümer im Quartier ein alternatives Wohnangebot zu schaffen, z.B. in Form barrierefreier Mietwohnungen, die einen Anreiz für einen Wohnungswechsel bieten, aber gleichzeitig den Verbleib im angestammten Quartier ermöglichen. Um die Modernisierung der älteren Eigenheime zu fördern und dadurch eine Quartiersaufwertung zu erzielen, kann eine gezielte Information und Beratung der Eigentümer zielführend sein, wobei der Stadt Erkelenz die Rolle der Initiierung eines solchen Angebots zukommen würde. Eigentümerversammlungen, Workshops oder eine Homepage, welche die Themen Wohnraumerweiterung, Sanierung oder altersgerechtes Umbauen vermittelt, bieten sich hierbei an. Sollten künftig im Quartier Nahversorgungsmöglichkeiten wegbrechen, sind Ansätze bürgerschaftlichen Engagements zu fördern, z.B. durch Nachbarschaftshilfe in Form von Hol- und Bringdiensten.

9. Handlungsfeld Wohnbauflächen

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 (vgl. Kapitel 2.4 und 2.5) und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment.

Wie in der Analyse des Nachfragepotenzials im Segment der Eigenheime bereits aufgezeigt wurde, entsteht bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 1.856 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau zzgl. eines geschätzten Potenzials in Höhe von 154 Mieteigenheimen. Im Segment der Eigentumswohnungen ergibt sich auf Grundlage der Prognose des Nachfragepotenzials bis zum Jahr 2030 ein Bedarf in Höhe von 261 Wohneinheiten.

Im Segment der Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert) ergibt sich über einen Zeitraum von 19 Jahren (2012 bis 2030) ein Bedarf von 679 Wohnungen.

Bei der Bilanzierung von Wohnbauflächenangebot und -bedarf werden in Erkelenz drei Arten von Flächenreserven betrachtet:

- Die Flächenpotenziale, die durch den künftigen Abriss von Wohngebäuden entstehen (zukünftig entstehende Baulücken),
- die Flächenpotenziale in bestehenden Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen,
- die Flächenpotenziale in FNP-Gebieten und vorhandenen B-Plänen.

9.1. Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

In der Wohnungsbedarfsprognose wurde unterstellt, dass durch Umwidmung von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen und Abriss jährlich etwa 36 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Bis zum Jahr 2030 entsteht damit aufsummiert ein Ersatzbedarf von 727 Wohneinheiten. Dieser Wert lässt die Anzahl an Wohnungen, die durch Garzweiler II rückgebaut werden unberücksichtigt, da für diese Wohneinheiten an gezielten Umsiedlungsstandorten Ersatz geschaffen wird, dessen Umsetzung bereits umfassend geplant ist. Aus Erfahrungswerten anderer untersuchter Städte in Nordrhein-Westfalen kann auf die Unterteilung des Ersatzbedarfes geschlossen werden. Aus der analysierten Bautätigkeitsstatistik geht hervor, dass rd. 16 Prozent des Ersatzbedarfs auf den Abriss von Wohnungen zurückzuführen ist, während 84 Prozent vor allem durch die Zusammenlegung von Wohnungen, z.B. in den älteren Beständen der 1950er Jahre, vom Markt genommen werden. Durch den Abriss von Wohnungen entsteht bis 2030 in Erkelenz somit ein Potenzial von 116 Wohneinheiten, für die Ersatz geschaffen werden sollte. Da nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden, wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 rund 60 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 40 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen. Demnach wurden im Jahr 2010 rd. 60 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt.¹⁸ Überträgt man diese Quote auf Erkelenz, ergibt sich ein Potenzial von 70 Wohneinheiten, die auf diesen Abrissflächen entstehen könnten. Die Auswertung von kommunalen Baulückenkatastern zeigt darüber hinaus, dass auf Abrissflächen zu rd. 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen können; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für den Einfamilienhausbau.

Als zusammengefasstes Ergebnis können damit theoretisch bis zum Jahr 2030 **14 Einfamilienhäuser und 56 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** (und damit sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen) auf Abrissgrundstücken entstehen.

Tabelle 67: Theoretische Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen

Stadt	Summe WE auf Abrissflächen	Darunter Anzahl WE in EFH	Darunter Anzahl WE in MFH
Erkelenz	70	14	56

Quelle: eigene Berechnung

9.2. Flächenpotenziale in Baulücken und weiteren Reserveflächen mit Verfügbarkeitsproblemen

Ein weiterer Teil der Baufertigstellungen rekrutiert sich aus der Bebauung in Baulücken. Baulücken sind Flächen

- in einer Größe von ein bis zwei Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe,
- die sofort bzw. kurzfristig bebaubar sind,
- die an einer bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen
- und die möglicherweise zunächst von ihrer bisherigen Nutzung freizustellen sind.

Im Erkelenzer Stadtgebiet bestehen mehrere dieser Baulücken, die nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaut werden dürfen. Zusätzlich zu diesen Baulücken existieren in älteren, bereits bestehenden Bebauungsplänen noch Restflächen, die künftig auch einer Wohnbebauung zugeführt werden

¹⁸ Vgl. IT.NRW (2011): Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2010.

können. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die bestehenden Flächenpotenziale in Baulücken und weiteren Restflächen in B-Plänen. Nach Einschätzung der Stadt Erkelenz handelt es sich hierbei um Flächen, für die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Frage kommt. Insgesamt besteht auf den genannten Flächen ein Potenzial für 394 WE in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 68: Baulandpotenziale in Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen

Gebiet	Potenzial für Wohneinheiten in MFH
Erkelenz-Mitte	250
Erkelenz-Gerderath	58
Erkelenz-Lövenich	62
Erkelenz-Kückhoven	24
Summe	394

Quelle: Stadt Erkelenz, Planungsamt, eigene Darstellung

Das größte Potenzial an Baulücken und Wohneinheiten für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern besteht im Bereich Erkelenz-Mitte. Dieses ist in seiner räumlichen Verortung in der folgenden Karte dargestellt, um den Lagevorteil hervorzuheben. Es handelt sich um Flächen, die insbesondere für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern prädestiniert sind und sich in einer zentralen und nachgefragten Lage befinden.

Abbildung 81: Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen im Bereich Erkelenz-Mitte



Quelle: Stadt Erkelenz, Planungsamt, eigene Bearbeitung und Darstellung

9.3. Flächenpotenziale in B-Plänen und FNP-Gebieten

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen, die sich durch Baulückenschließung ergeben, sind in Erkelenz weitere Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan sowie in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Nicht berücksichtigt werden hierbei Flächen, die von der Umsiedlung betroffen sind und an denen daher keine weitere Entwicklung stattfindet. Berücksichtigt werden in der Aufschlüsselung jedoch die Flächen an den Umsiedlungsstandorten Neu-Immerath und Neu-Borschemich. Nachdem die Umsiedlung absehbar bis auf

einzelne Anwesen abgeschlossen war, wurde das Angebot an Flächen für Nicht-Umsiedler geöffnet. Der Umfang an Potenzialflächen hängt somit stark mit der Umsiedlungsbeteiligung zusammen, die mit Werten zwischen 50 und 60 Prozent deutlich hinter der erwarteten Beteiligung von 70 Prozent zurückblieb. Es werden alle Potenziale auf Flächen berücksichtigt, die aktuell noch nicht bebaut sind, d. h., bei Bebauungsplänen mit einem Realisierungszeitraum ab dem Jahr 2006 werden in die Berechnung nur die Teilflächen miteinbezogen, die ab 2012 noch verfügbar und bebaubar waren.

Insgesamt können auf den genannten Flächen im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen ab dem Jahr 2012 **1.507 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 160 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern** entstehen. Der deutlich überwiegende Teil der Flächen steht damit zusammenfassend für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung. Die Planungsschwerpunkte konzentrieren sich auf die Statistischen Bezirke Erkelenz, Gerderath, Kückhoven und Lövenich und somit auf die vier zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Erkelenz.

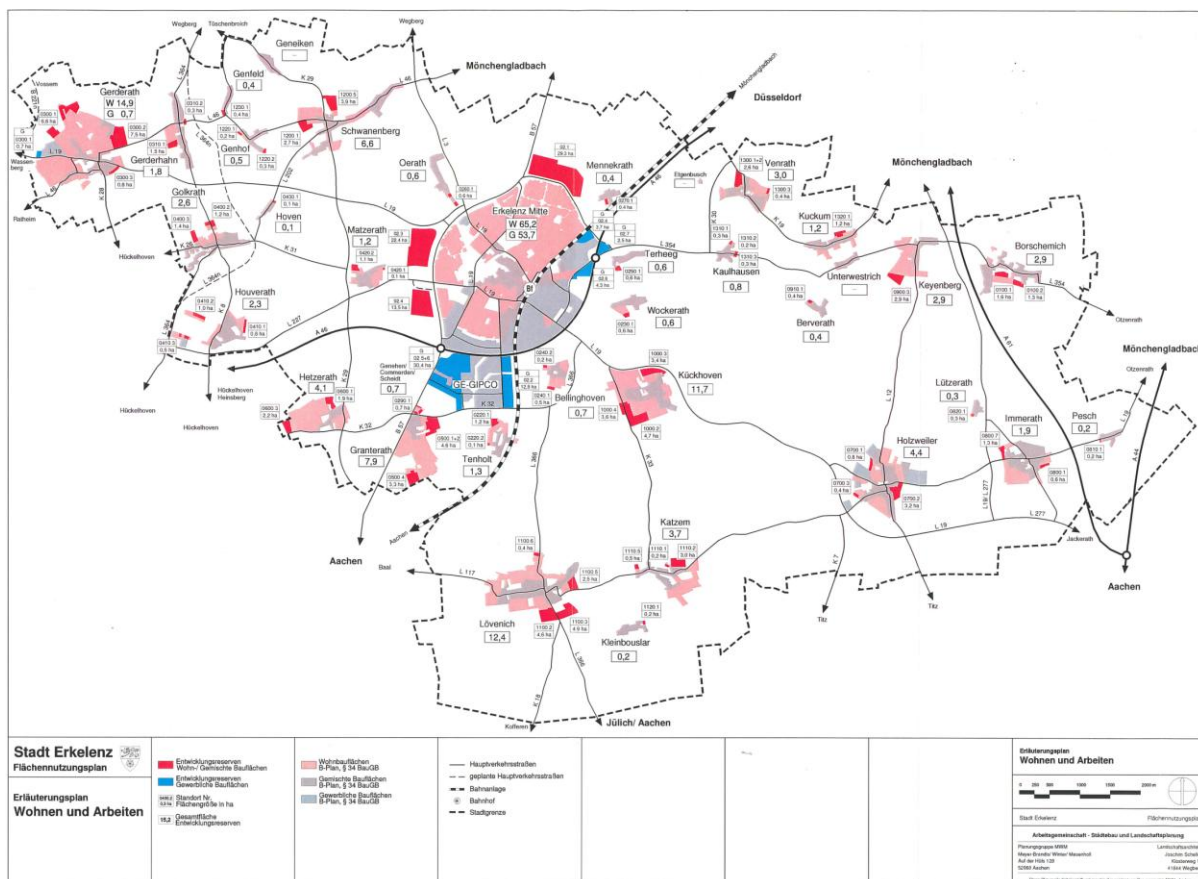
Tabelle 69: Wohnbauflächen in Erkelenz im FNP und B-Plänen*

Unterbezirke	Wohneinheiten für EFH	Wohneinheiten für MFH	WE gesamt
0200-0214 – Erkelenz-Mitte	578	82	660
0220 – Tenholt	40	0	40
0230 – Wockerath	10	0	10
0240 – Bellinghoven	14	0	14
0250 – Terheeg	8	0	8
0260 – Oerath	3	0	3
0270 – Mennekrath	1	0	1
0290 – Genehen	1	0	1
0300 – Gerderath	191	0	191
0310 – Gerderhahn	20	0	20
0400 – Golkrath	36	0	36
0410 – Houverath	45	0	45
0420 – Matzerath	7	0	7
0430 – Hoven	2	0	2
0500 – Granterath	60	0	60
0600 – Hetzerath	40	0	40
1000 – Kückhoven	207	78	285
1100 – Lövenich	160	0	160
1110 – Katzem	18	0	18
1120 – Kleinbouslar	4	0	4
1200 – Schwanenberg	35	0	35
1220 – Genhof	8	0	8
1230 – Genfeld	5	0	5
1300 – Venrath	6	0	6
1310 – Kaulhausen	8	0	8
Gesamt	1.507	160	1.667

Quelle: Stadt Erkelenz, Planungsamt (*berücksichtigt wurden Flächenpotenziale ab dem Jahr 2012)

Insbesondere integrierte und zentrale Lagen stehen in Erkelenz im Fokus der Nachfrage. Es sind viele kleinere Wohnbauflächenpotenziale vorhanden, die zur Arrondierung der bestehenden Siedlungen beitragen können. Positiv ist daher zu werten, dass in fast allen Stadtbezirken Reserveflächen vorhanden sind. Die Flächenpotenziale sind gut über das Stadtgebiet verteilt. In unterschiedlichen Wohnlagequalitäten sind damit Flächenreserven vorhanden, so dass sowohl höhere Preisniveaus als auch preisgünstige Mietwohnungen und Eigenheime bereit gestellt werden können. Mit der Entfernung zum Stadtkern nehmen in Erkelenz generell die erzielbaren Preise ab: Am gefragtesten sind der Stadtkern (der jedoch aufgrund des historisch gewachsenen Stadtkerns über keine größeren Flächenreserven verfügt) und die daran anschließenden Gebiete, während peripher gelegene Unterbezirke in der Nachfrage nachgestellt sind.

Abbildung 82: Entwicklungsreserven Wohn- und gemischte Bauflächen in Erkelenz



Quelle: Stadtplanungsamt Erkelenz; Erläuterungsplan zum Flächennutzungsplan

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass in der Stadt Erkelenz auf den genannten Flächen (Abrissgrundstücke, Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) insgesamt künftig **2.131 Wohneinheiten** entstehen können. Hierbei entfallen **1.521 Wohneinheiten auf das Segment der Eigenheime** und **610 Wohneinheiten auf das Segment der Mehrfamilienhäuser**.

Tabelle 70: Vorhandene Flächen und Wohneinheiten für die Wohnbebauung in der Stadt Erkelenz

Flächenpotenzial	Anzahl WE für EFH	Anzahl WE für MFH	Anzahl WE gesamt
Abrissflächen (künftige Baulücken)	14	56	70
Baulücken und Restflächen in B-Plänen	0	394	394
Flächen im FNP und in B-Plänen	1.507	160	1.667
Summe	1.521	610	2.131

Quelle: Stadt Erkelenz, Planungsamt, eigene Berechnungen

9.4. Bilanzierung: Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächenbedarfen

Im Folgenden werden die Flächenpotenziale auf künftigen Abrissgrundstücken, in Baulücken sowie in FNP-Gebieten und Bebauungsplänen den zu erwartenden Neubaubedarfen bzw. der zu erwartenden Wohnungsnachfrage gegenübergestellt.

Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ergibt sich für die Stadt Erkelenz folgende Situation:

Tabelle 71: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage in der Stadt Erkelenz

Flächenpotenzial	Anzahl WE bei 100% Ausschöpfung der Flächen	Anzahl WE bei 2/3 Ausschöpfung der Flächen
Wohnungsbedarf der Stadt Erkelenz	2.950	2.950
Summe an WE, darunter...	2.131	1.421
... Abrissflächen (künftige Baulücken)	70	47
... Baulücken und Restflächen in B-Plänen	394	263
... Flächen im FNP und in B-Plänen	1.667	1111
Bedarf/Unterdeckung	-819	-1.529

Quelle: Stadt Erkelenz, Planungsamt, eigene Berechnungen

Bei einer 100%-igen Ausschöpfung der Wohnbaupotenzialflächen in Baulücken, der Flächen im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen verbleibt ein Nachfragepotenzial in Höhe von 819 Wohneinheiten, das nicht bedient werden kann.

Erfahrungsgemäß werden neue Beplanungsgebiete jedoch nicht zu 100 Prozent bebaut, sondern es bleiben noch z.B. unattraktive Restflächen übrig, die erst zu einem viel späteren Zeitpunkt bebaut werden. Auch bei Baulücken bestehen oftmals Mobilisierungshemmnisse, u.a., wenn die Umsetzung technisch-baulich schwierig ist, die Erschließung nicht gesichert ist, Altlastenverdacht besteht oder der Eigentümer sich nicht zu einer Neunutzung durchringen kann. InWIS hat aus mehreren Städten empirisch gewonnene Werte zum Umfang der nicht mobilisierbaren Baulücken und Abrissgrundstücke sowie der Ausschöpfung von Wohnbaupotenzialen in B-Plänen und Flächennutzungsplänen. Für den in Erkelenz zugrunde gelegten Prognosezeitraum bis 2030 wird daher eine Ausschöpfungsquote von 2/3 (entspricht etwa 66%) angenommen.

Berücksichtigt man diesen Ausnutzungsgrad, so reduzieren sich die Bebauungspotenziale auf einen Umfang von 1.421 Wohneinheiten. Einer Neubaunachfrage von 2.950 Wohneinheiten steht damit ein mobilisierbares Flächenpotenzial von 1.421 Wohneinheiten gegenüber. In der Differenz übersteigt die voraussichtliche Nachfrage in der Stadt Erkelenz das verfügbare Flächenangebot um 1.529 Wohneinheiten.

Als Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass selbst bei einer 100%-igen Ausschöpfung der vorhandenen Wohnbauflächen weitere Flächen für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Erkelenz benötigt werden, da mit den geplanten Wohnbauflächenausweisungen kein ausreichendes Baulandpotenzial zur Verfügung steht. Hinzu kommt, dass sich die Verteilung auf die Segmente derzeit als noch unausgewogen darstellt und stärker den Bedarfen angepasst werden sollte.

Wichtig ist jedoch zu beachten, dass nicht alle Nachfragepotenziale zwangsläufig im Freiraum verwirklicht werden müssen. Im Folgenden werden daher kurz wichtige Einflussfaktoren genannt, welche bei der Gewinnung von Flächenpotenzialen für den Neubau eine Rolle spielen und die Ausdehnung in den Freiraum vermindern können:

- Die Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen bzw. von aufgegebenen Infrastrukturflächen (Schulen, Sportflächen, kirchliche Einrichtungen) für den Wohnungsbau.
- Die Quote der Ausschöpfung von Flächenreserven als „Stellschraube“ erkennen: Wird eine höhere Quote erreicht, sinkt der Bedarf an neuen Flächen.
- Nachverdichtungspotenziale in sehr locker bebauten Eigenheimquartieren nutzen: So können auf 700 bis 1.000 m² großen Abrissgrundstücken auch zwei Eigenheime entstehen oder ein Einfamilienhaus mit sehr großem Grundstück kann durch An- und Umbau in ein Zweifamilienhaus umgewandelt werden.
- Verbesserung der Verfügbarkeit vorhandener Potenzialflächen mit Mobilisierungshemmnissen mithilfe von Instrumenten wie Wohnbauflächen- und Baulückenmanagement.
- Weitere Schaffung von Potenzialflächen durch Stadtumbau, d.h. Abriss nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestände und Neubau von qualitativ hochwertigem Wohnraum.

9.5. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen des kommunalen Baulandmanagements wird empfohlen, die Kooperation von städtischer Verwaltung und privaten Grundstückseigentümern weiter zu intensivieren. Hierzu bieten sich einige Maßnahmen an, die im Folgenden erläutert werden.

Es wird empfohlen, eine Wohnungsbaumesse durchzuführen, die Informations- und Beratungsangebote für Bauwillige bereithält. Sie dient der ausführlichen Präsentation der Wohnbauentwicklung und der Wohnungsbauinvestoren und kann mithilfe einer Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung und Finanzierungsinstituten geplant und durchgeführt werden. Neben der Ansprache von Bauwilligen kann eine solche Wohnungsbaumesse jedoch auch genutzt werden, um gezielt Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche über aktuelle Wohnungsmarktthemen zu informieren, die Themen mit ihnen zu diskutieren und Handlungsempfehlungen für Investoren, Wohnungseigentümer und die Stadt Erkelenz zu erörtern. Die Inputs zur Tagung, die auch als Ausstellung konzipiert sein kann, sollten durch einen oder mehrere Fachreferenten geleistet werden. Mögliche Themen, die genauer vorgestellt werden könnten, sind zum Beispiel die Nutzung alternativer Energien im Wohnungsbau, neue Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau, oder auch Projekte des Wohnens im Alter. Hierbei besteht die Möglichkeit, die Wohnungsbaumesse mit der Wanderausstellung zum Thema altersgerechtes Wohnen zu verknüpfen, um verschiedene Zielgruppen für die Veranstaltung zu interessieren und anzusprechen.

Darüber hinaus wird angeraten, die Kommunikation zwischen den relevanten Vertretern der Wohnungswirtschaft zu erhalten. Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde ein Lenkungskreis initiiert, der sich in regelmäßigen Abständen getroffen hat, um gemeinsam die relevanten Handlungsfelder der Wohnungspolitik zu diskutieren. Es wird empfohlen, den engen Informationsaustausch im Rahmen eines „Runden Tisches der Erkelenzer Wohnungswirtschaft“ fortzuführen. In einer z.B. halbjährlich durchgeführten Veranstaltung kann seitens der Stadtverwaltung eine Darstellung aktueller Entwicklungen erfolgen, während die Teilnehmer über eigene Projekte, z.B. im Rahmen von Neubau und Modernisierung, berichten. Die Veranstaltung kann auch genutzt werden, um über aktuelle Trends in der Region zu diskutieren und mögliche Entwicklungshemmnisse zu identifizieren. Ein Runder Tisch ist damit nicht nur eine Informationsplattform zum Austausch unter den Marktakteuren, sondern gewährleistet auch die Identifizierung von gemeinsamen Interessen, aus denen Kooperationen geknüpft und gemeinsame Projekte initiiert werden können.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen hat in Erkelenz bisher zu positiven Effekten für den Immobilienmarkt geführt. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist jedoch nicht nur im Hinblick auf eine ausreichende Dimensionierung von Wohnbaulandpotenzialen und die Schaffung eines differenzierten Angebotes zu betrachten. Auch der Aspekt des Baufortschritts und der Vermarktungsdauer von Baugebieten ist eine wichti-

ge Bedeutung zuzusprechen. Anzustreben ist, dass sich die künftigen Baugebiete gut vermarkten lassen. Aus diesem Grund ist künftig der Blick darauf zu lenken, dass Nachfragepotenzial im Eigenheimsegment zwar vorhanden ist, aber aufgrund der sich verschiebenden Altersstrukturen leicht rückläufig ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, mehrere kleine Baugebiete zu entwickeln bzw. bei größeren Bauvorhaben eine sukzessive, abschnittsweise Entwicklung zu verfolgen.



Den Nachverdichtungspotenzialen, z.B. in Form der bestehenden Baulücken, ist künftig die größte Priorität beizumessen. Die Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Eigenheimsiedlungen sind systematisch zu heben, indem der Aus- und Umbau im Bestand planungsrechtlich unterstützt und eine höhere bauliche Ausnutzung von bebauten Eigenheimgrundstücken zugelassen wird. Beispielmaßnahmen im Eigenheimbestand sind z.B. der Ausbau von Dachgeschossen (s. Beispielfoto¹⁹), die Grundstücksteilung und Bebauung in zweiter Reihe.

In der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und der erwarteten Nachfrage bis 2030 wurde darüber hinaus deutlich, dass in der derzeitigen Verteilung der verfügbaren Flächenpotenziale auf die Segmente nicht nur ein zusätzlicher Bedarf an Flächen besteht, sondern auch ein Missverhältnis besteht. Da den Eigenheimen eine übergeordnete Rolle bei den noch verfügbaren Flächen im Flächennutzungsplan beigegeben wird, bezieht sich das Potenzial für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorwiegend auf die Nachverdichtungspotenziale in Baulücken und bestehenden B-Plänen der Stadt Erkelenz. Eine angemessene Versorgung mit neuem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern setzt damit voraus, dass die seitens InWIS angenommene Verteilung auf die Segmente umgesetzt wird. Empfohlen wird daher eine verstärkte Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Bau von Mehrfamilienhäusern.

¹⁹ Das Beispielfoto wurde in einem Bestandseigenheimquartier in Erkelenz aufgenommen.

10. Hinweise zur Prozessfortführung

Im Sinne des MBWSV NRW und der Erkenntnisse des BBSR stellt die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen nur den Auftakt für einen Prozess dar. Aus diesem Grund ist für eine effiziente Nutzung der Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen eine **Fortführung in einem Prozess** unerlässlich. Dieser Prozess muss jedoch individuell auf die lokale Situation abgestimmt sein. Das wesentliche Element der Prozessfortführung ist das **regelmäßige Berichtswesen**, zu dem ein intensiver Kommunikationsfluss, der aufrechterhalten werden soll, gehört. Ein regelmäßiges Berichtswesen ist eine wesentliche Voraussetzung zur strategischen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik. Fester Bestandteil sollte eine jährliche Analyse in Form eines **Steckbriefes** sein, der durch einen **Wohnungsmarktbericht** ergänzt werden kann, der allerdings nicht jährlich, sondern in Abständen von etwa fünf Jahren erbracht wird. Folgende Kennziffern sollten einem regelmäßigen Berichtswesen unterliegen: demografische Kennziffern (Bevölkerungsentwicklung, Altersstrukturen, Wanderungen), soziale und ökonomische Kennziffern (Kaufkraft, Einkommen, Transfereinkommensbezieher, Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit), Wohnungsmarktkennziffern (Baufertigstellungen, Kauffälle und -preise, Mietentwicklung, ggf. Leerstandsanalyse).

Diese Analysen sind in unterschiedlichen Zeitdimensionen und auf verschiedenen räumlichen Ebenen (Gesamtstadt, Statistische Bezirke, Vergleich mit dem Kreis und dem Land NRW) vorzunehmen. Diese Analyse stellt den zentralen Baustein im Steuerungskreislauf für den Gesamtprozess dar. Idealerweise enthält ein Wohnungsmarktbericht nicht nur analytische Betrachtung, sondern gibt auch Hinweise auf strategische Elemente zur Wohnungspolitik. Die Ergebnisse sollten weiterhin regelmäßig mit den Marktakteuren rückgekoppelt und diskutiert werden. In jährlich stattfindenden Treffen sollten die zentralen Marktakteure (Wohnungswirtschaft, Makler, Finanzierer, Vertreter der Verbände) zu **gemeinsamen Runden** mit unterschiedlichen Vertretern der Politik eingeladen werden. Dabei kann sehr gut an den bestehenden Lenkungsreis angeknüpft werden, der künftig auch um weitere Akteure ergänzt werden kann. Eine solche Ergänzung sollte jedoch mit den aktuellen Mitgliedern des Lenkungsreises diskutiert werden. Unter kommunaler Federführung sollte durch die Diskussion auch die Chance genutzt werden, zukünftige Handlungsfelder und Maßnahmen zu diskutieren. Dabei fungiert der **Lenkungsreis als Experimentierraum**, in dem bereits frühzeitig Überlegungen diskutiert werden können, die nicht sofort an die Öffentlichkeit gelangen und nach diesen Runden auch nochmals überworfen werden können. Zur Vermeidung von Closed-Shop-Situationen wird jedoch empfohlen, wichtigen Marktakteuren, die bislang noch nicht Mitglied des Lenkungsreises sind, nicht den Zugang zu dieser Expertenrunde zu verwehren. Zentraler Aspekt ist es, dass sich alle Beteiligten auf eine **Kooperationsstruktur** einigen, in die sie sich aktiv einbringen können.

Bislang wurde z.B. noch kein Weg gefunden, die zahlreichen privaten **Einzeleigentümer** in der Stadt Erkelenz in den Prozess einzubinden. Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden daher innerhalb der Quartiersanalysen Standorte identifiziert, an denen Einzeleigentümer zentrale Akteure sind, die es gilt, gezielt anzusprechen. Künftig wird es darauf ankommen, neue Instrumente zu entwickeln und zu erproben, um diesen Wohnungsmarktakteur in Aufwertungsprozesse miteinzubinden. Gute Erfahrungen konnten in Nordrhein-Westfalen in diesem Zusammenhang mit dem Projekt „IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer“ gesammelt werden. Eine gute Eignung für eine Einzeleigentümeraktivierung weist in Erkelenz z.B. das Quartier „Flachsfeld“ auf.

Hinter diesen beschriebenen Bausteinen sollte idealerweise ein **Monitoring- und Evaluationssystem** stehen. Das Monitoring beinhaltet die regelmäßige Prüfung und Entwicklung des Berichtswesens. Dies macht eine **regelmäßige Datenerhebung** erforderlich. Ein Monitoring-System kann damit auch als Frühwarnsystem fungieren. Eine jährliche Veröffentlichung der zentralen Ergebnisse des Monitoring schafft Transparenz und sichert den Diskurs mit den Marktakteuren, denen Verbindlichkeiten in der Wohnungspolitik wichtig sind. Eine Evaluation zu festgelegten Zeitpunkten dient der systematischen Untersuchung des Nutzens der gewählten Maßnahme und der Bewertung des Erzielten. Die Wirkung von Programmen, Projekten und Maßnahmen kann auf diesem Weg überprüft werden. Die Ergebnisse des Monitorings bilden hierbei eine wichtige Grundlage für die Evaluation, die auch der Anpassung von gewählten Handlungsmaßnahmen dient.

Anhang

Erläuterung zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes bereits ein intensiveres Interesse signalisiert und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.
- Die NRW.BANK hat in 2011 folgende Zahlen zur Marktabdeckung vorgestellt: Angebote in NRW in 2009/2010 (bereinigt):
 - ImmobilienScout24: 350.418 Wohneinheiten
 - Immopool: 67.215 Wohneinheiten
 - Immowelt: 104.078 Wohneinheiten
 - Immonet: 65.456 Wohneinheiten
- Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten - Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern usw. - diskutiert, überprüft und verifiziert.

- Die Validität der Daten lässt sich auch an einem Rechenbeispiel belegen: Die ausgewerteten Mietwohnungsangebote bilden schätzungsweise 27 Prozent aller in den Jahren 2006 bis Anfang 2011 in Erkelenz auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen ab²⁰ und liefern somit objektive Informationen über Nachfrage und Angebote auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt. Darüber hinaus wurde die Validität der Ergebnisse durch die Einbeziehung von Expertenwissen in Form von persönlichen Interviews erhöht.

Auf der Basis von Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Erkelenz folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

- Mietwohnungen 2006 bis Anfang 2011 - 781 Angebote
- Eigentumswohnungen 2006 bis Anfang 2011 - 290 Angebote
- Eigenheime 2006 bis Anfang 2011 - 1.604 Angebote
- Mieteigenheime 2006 bis Anfang 2011 - 428 Angebote

Sollte es in der Auswertung der Datenbank Abweichungen zu den zuvor genannten Erhebungszeiträumen geben, werden diese im Text oder in der Grafik gesondert hervorgehoben.

²⁰ Bei etwa 5.385 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Erkelenz und einer geschätzten Eigentumsquote von rund 15 Prozent (selbst genutzte Eigentumswohnungen) im Geschosswohnungsbau beträgt die Zahl der Mietwohnungen 4.577. Bei einer durchschnittlichen Fluktuation von zehn Prozent werden pro Jahr 458 Wohnungen zur Vermietung angeboten. Die ausgewerteten 781 Mietwohnungen aus der Datenbank des Immobilienscout24 für 2006 bis Anfang 2011 bilden eine Schnittmenge von rund 27 Prozent.

Literaturverzeichnis

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 - 2000. Bonn

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG; BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)

DEKRA REAL ESTATE EXPERTISE GMBH (Hg.) 2008: Zweiter DEKRA-Bericht zur Baumängeln an Wohngebäuden. Saarbrücken

GRUNDSTÜCKS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT DER STADT ERKELENZ MBH & CO.KG (Hg.) o.J.: Gründung der GEE. Wie es war – wie es werden sollte. Homepage der GEE Erkelenz (<http://www.gee-erkelenz.de>) [zuletzt abgerufen am 12.03.2012]

HEINZE, ROLF G.; EICHNER, VOLKER; NAEGELE, GERHARD; BUCKSTEEG, MATHIAS; SCHAUERTE, MARTIN 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt

INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN. GESCHÄFTSBEREICH STATISTIK (Hg.) 2011: Kommunalprofil Erkelenz, Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln, Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt. Düsseldorf

INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN. GESCHÄFTSBEREICH STATISTIK (Hg.) 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels – Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64. Düsseldorf

INWIS FORSCHUNG UND BERATUNG GMBH (Hg.) 2010: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010. Bochum

JUNKER UND KRUSE STADTFORSCHUNG UND PLANUNG (Hg.) 2011: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz. Partiiell aktualisierte Fassung, Stand Januar 2011. Dortmund

MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hg.) 2010: Kommunale Handlungskonzepte "Wohnen". Ideen und Beispiele. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnung i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte. Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2011: Preisgebundener Wohnungsbestand 2010. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2011: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Kommunalprofil 2011 Erkelenz. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

RP ONLINE (Hg.) 2011: Zeitungsartikel „Neues Bild am Johannismarkt“ vom 20.10.2011. (<http://www.rp-online.de/niederrhein-sued/erkelenz/nachrichten/neues-bild-am-johannismarkt-1.2519109>) [zuletzt abgerufen am 12.03.2012]

STADT ERKELENZ (Hg.) 2007: Grundausswertung der Befragung altersgerechte Wohnformen 2007. (http://www.erkelenz.de/de/Generationen_Portal/Fragebogen.html) [zuletzt abgerufen am 12.03.2012]. Erkelenz

STADT ERKELENZ (Hg.) 2012: Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen. Einfacher Mietspiegel Stadtgebiet Erkelenz. Erkelenz

