

Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz Präsentation der Ergebnisse

19. Februar 2013

Präsentation im Ausschuss

Carolin Krüger

INWIS

Anwendungsorientierte Forschung & Beratung

InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung GmbH

- ✓ Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ Bochum
- ✓ An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School
- ✓ Wissenschaftliche Bibliothek im EBZ mit 11.000 Bänden

InWIS Forschung & Beratung GmbH

- ✓ Anwendungsorientierte Forschung und Beratung
- ✓ Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis



HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE STADT ERKELENZ

Zielsetzungen

Entwicklung eines integrierten Konzepts, das...

... Aussagen zur quantitativen und qualitativen Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Erkelenz bis zum Jahr 2030 trifft

... durch die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage Aussagen zur quantitativen und qualitativen Bedarfen enthält

... durch die *Rückkopplung mit relevanten Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungsmarkt* eine größtmögliche Validität und Akzeptanz erreicht.

AGENDA

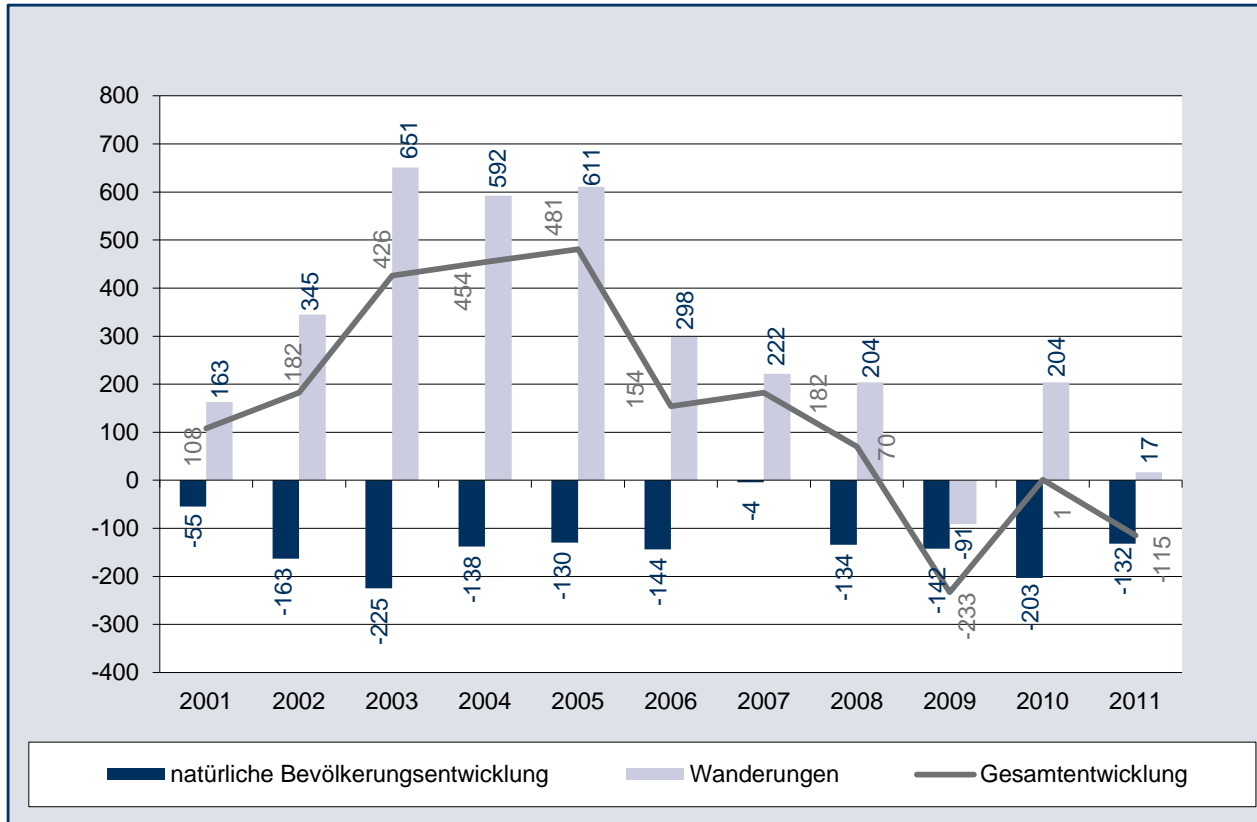
- Wohnungspolitische Herausforderung: demografischer Wandel
 - Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose
 - Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien
- Handlungsempfehlungen
 - Mietwohnungsmarkt
 - Wohnen im Alter
 - Wohneigentumsmarkt
- Wohnbauflächen: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage
- Ausblick: Kommunale Wohnungspolitik

WOHNUNGSPOLITISCHE HERAUSFORDERUNG: DEMOGRAFISCHER WANDEL

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND –STRUKTUR

Wanderungsgewinne reichen zeitweise nicht aus

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz



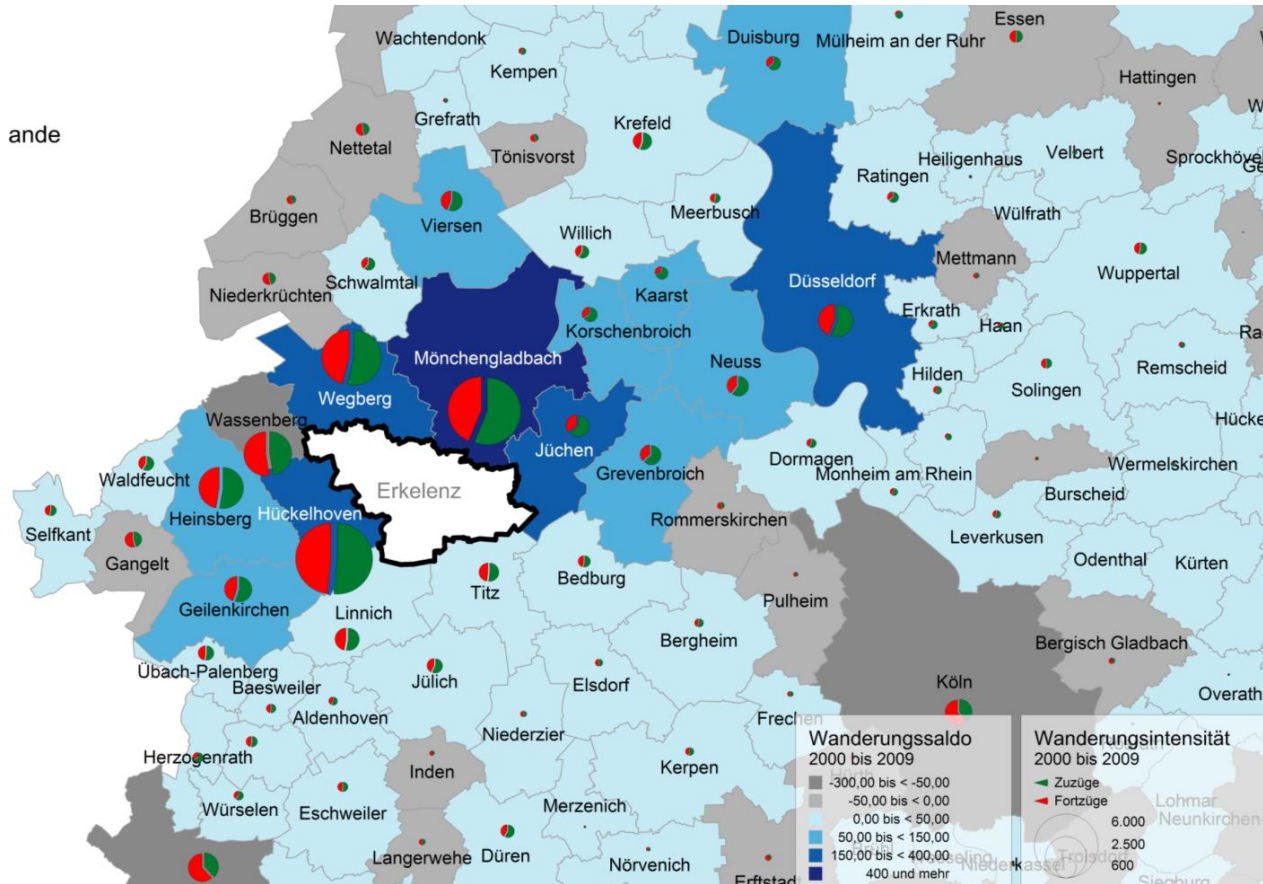
Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

- ✓ Natürliche Entwicklung ist durchgängig negativ
- ✓ Seit 2009 können Wanderungsgewinne negative natürliche Entwicklung nicht mehr kompensieren
- ✓ „Primus interparis Erkelenz“ passt sich damit dem regionalen Trend an
- ✓ Wanderung ist wichtigster Einflussfaktor: gewinnt für die kommenden Jahre deutlich an Bedeutung

VERFLECHTUNGEN MIT DER REGION

Hohe Attraktivität als Wohnstandort für viele Altersgruppen

Wanderungsverflechtungen der Stadt Erkelenz 2000-2009



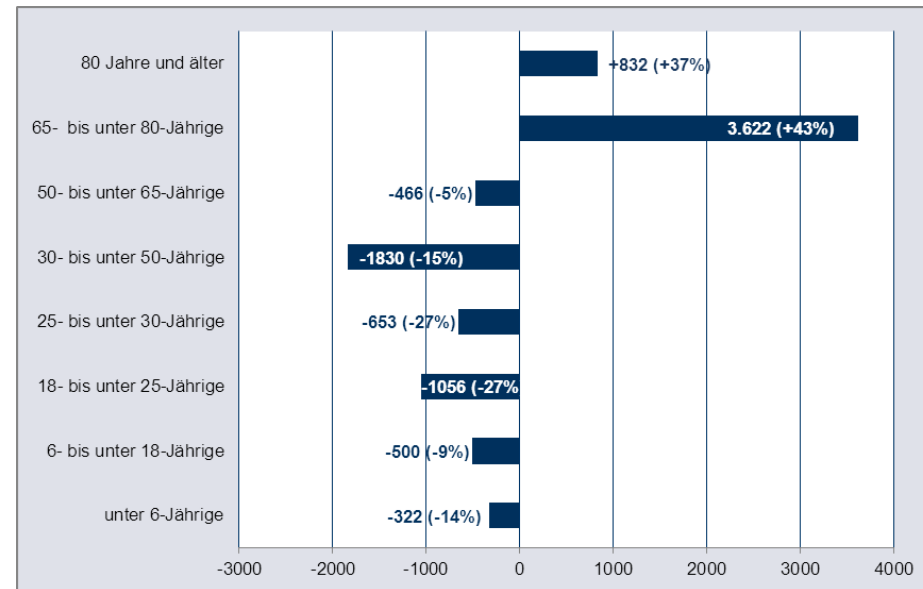
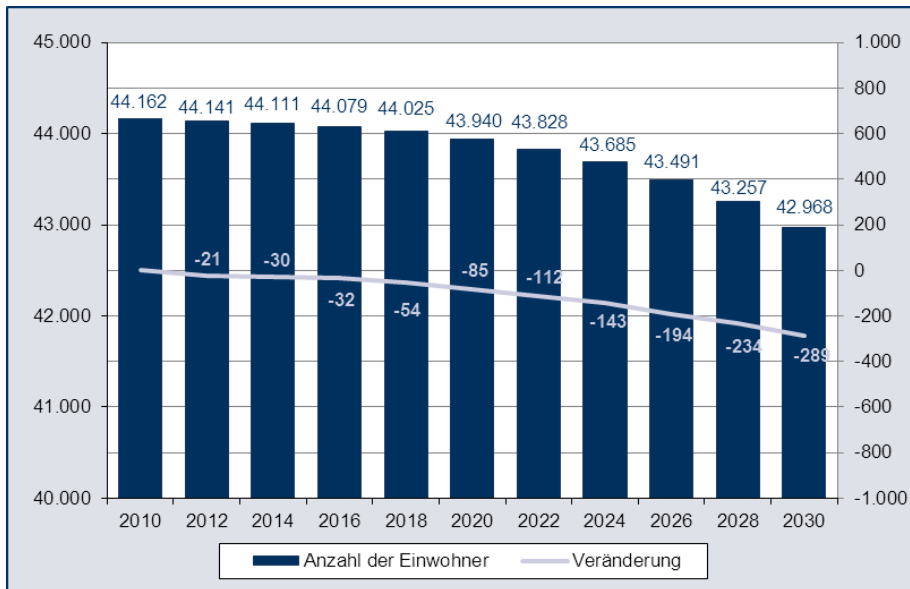
Quelle: Stadt Erkelenz, eigene Darstellung

- ✓ Wanderungsverflechtungen reichen bis in den Raum Düsseldorf
- ✓ Gewinne entlang der Achse Düsseldorf-Geilenkirchen
- ✓ Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen außer bei Starterhaushalten
- ✓ Gute Wirtschaftsentwicklung seit 2006: Potenziale für die Ausgestaltung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt vorhanden

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Trendwende im demografischen Wandel kommt

Ergebnis der InWIS-Bevölkerungsprognose für Erkelenz

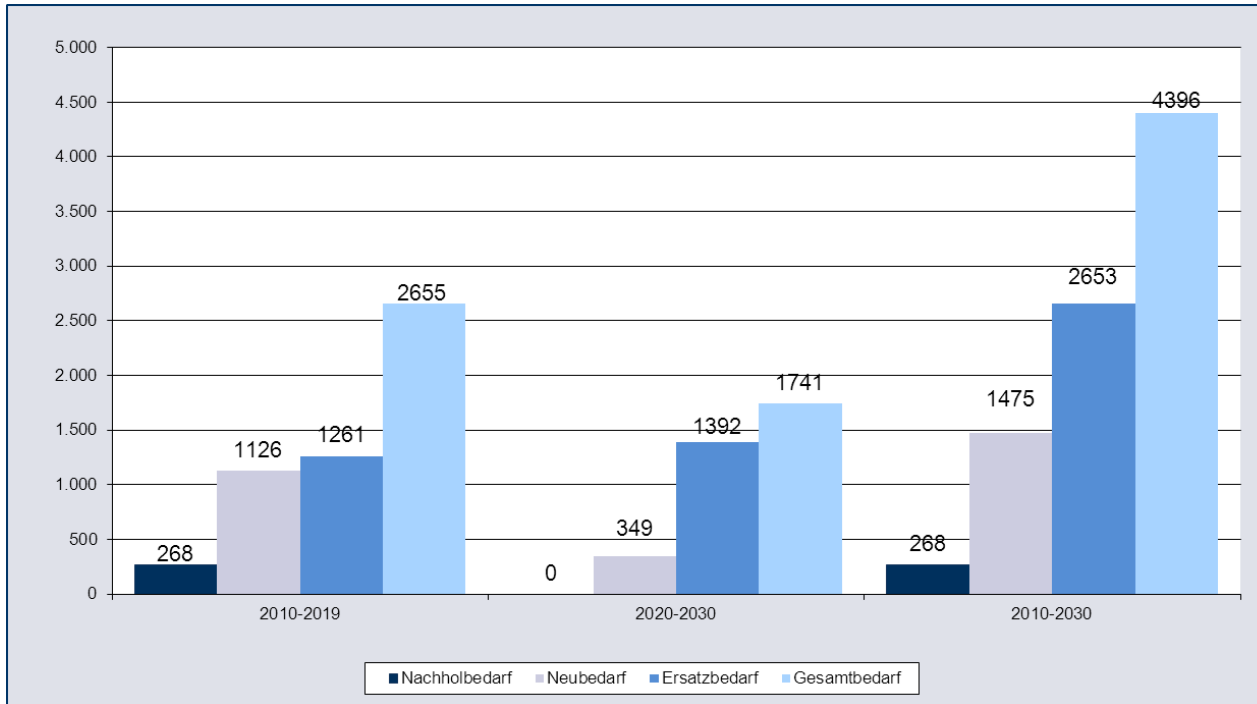


- ✓ Auch Erkelenz wird „weniger und älter“
- ✓ Leichter Bevölkerungsverlust in Höhe von -2,7 Prozent bis zum Jahr 2030
- ✓ 2001-2010: Zuwachs in allen Altersgruppen ab 50 Jahre
- ✓ Entwicklung bis 2030: Abnahme der jüngeren und Zunahme der älteren Altersgruppen
- ✓ Verluste bei Familienhaushalten (30- bis u. 50-Jährige und Kinder unter 18 Jahre)

ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Trotz sinkender Bevölkerungszahl ist Wohnungsneubau erforderlich

Kennwerte des Wohnungsbedarfs 2010 bis 2030 in Erkelenz



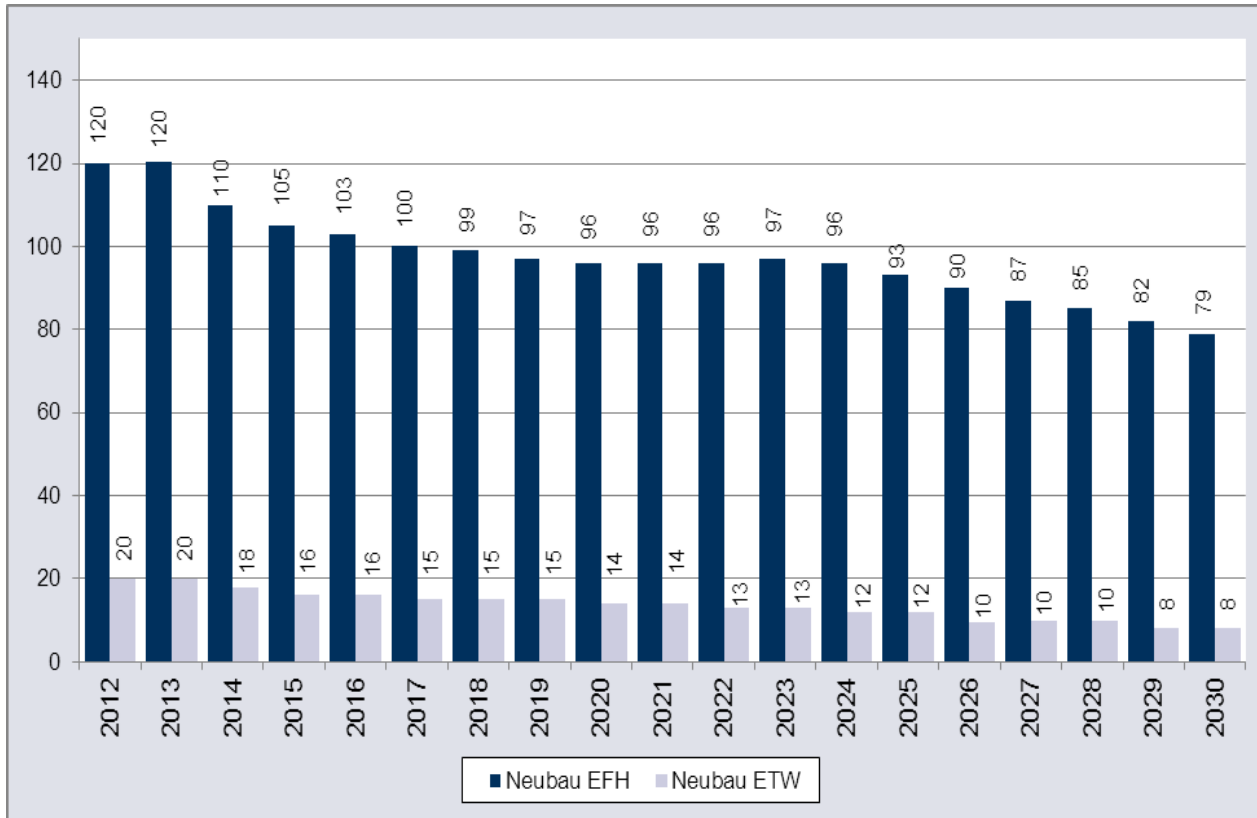
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

- ✓ Weiterhin steigende Haushaltszahl aufgrund kleinerer Haushaltsgrößen
- ✓ Bis 2030 Zuwachs um 1.440 Haushalte
- ✓ Wohnungsbedarf bis 2030: 4.396 WE
 - ✓ Etwa 1.900 WE Ersatzbedarf durch Garzweiler II
 - ✓ 268 WE Nachholbedarf
 - ✓ 750 WE regulärer Ersatzbedarf
 - ✓ 1.475 WE Neubedarf (aufgrund steigender Haushaltszahl)

ERMITTLUNG DES NACHFRAGEPOTENZIALS FÜR NEUBAUIMMOBILIEN

Nachfrage nach Eigenheimen dominiert

Neubaupotenzial in den Segmenten EFH und ETW



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

- ✓ Zeitraum 2012-2030: Nachfragepotenzial von 2.110 Haushalten für Kauf von Neubauimmobilien
- ✓ Das jährliche Käuferpotenzial geht von 140 WE in 2012 auf 87 WE in 2030 zurück
- ✓ Grund: demografische Entwicklung, Rückgang der Wohneigentums-erwerber
- ✓ Nachholbedarf im Segment der ETW vorhanden

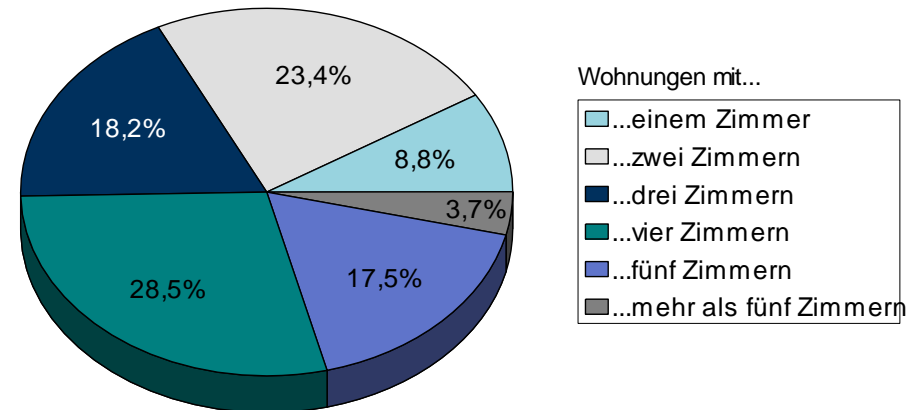
ANALYSEERGEBNISSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN MIETWOHNUNGSMARKT

DER MARKT FÜR PREISGÜNSTIGE MIETWOHNUNGEN

Starker Markt und hohe Nachfrage nach günstigen, kleinen Wohnungen

- ✓ Zahl der Wohnungssuchenden liegt auf hohem Niveau, hat sich seit 2007 vergrößert
- ✓ Einpersonen-Haushalte größte Nachfragergruppe
- ✓ Knappheit bei kleinen Sozialwohnungen: geringe Anteile von sehr kleinen Wohnungen
- ✓ Hoher Bedarf und hohe Bauintensität im sozialen Wohnungsbau
- ✓ „Überdurchschnittliches Bedarfsniveau“ bei Mietwohnungen
- ✓ Moderate Bindungsverluste, steigender Engpass bei kleinen Mietwohnungen
- ✓ Frei finanziert Markt bietet keine echte Versorgungsalternative

Wohnungsstruktur im preisgebundenen Wohnungsbestand



Baufertigstellungen Sozialwohnungen

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, NRW.Bank

DER MARKT FÜR PREISGÜNSTIGE MIETWOHNUNGEN

Empfehlung: Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen weiterhin verfolgen, in zentralen Lagen auch Umbau des Bestands fokussieren

- ✓ Empfehlung: im Zeitraum 2012-2030 **23 WE/Jahr** neu errichten (entspricht insgesamt 435 WE bis 2030)
- ✓ Fortführung des Neubaus mit klarer Ausrichtung auf ...
 - ✓ kleine WE, insbesondere für eine Person und altersgerechte WE
- ✓ Modernisierungsanreize für Eigentümer durch Ausgestaltung der Kosten (KdU) der Unterkunft bieten – „Energiebonus“
- ✓ Durch Umbau im Bestand neubauähnliche Angebote in integrierten Lagen schaffen
- ✓ Mieteigenheime: kleine, geförderte RH für vier Personen erfahren gute Nachfrage → Neubau von **7 WE/Jahr** (135 WE bis 2030) entspricht der Nachfrage



Kernsanierung MFH am Johannismarkt

DER MARKT FÜR FREI FINANZIERTER MIETWOHNUNGEN

Hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bis ins obere Preissegment

- ✓ Geringer Leerstand: jede Wohnung findet einen Nachfrager, wenn der Preis der Ausstattung und der Lage entspricht
- ✓ Auch im oberen Preissegment ab 6,90 Euro/m² kann bei entsprechenden Qualitäten Nachfrage erzielt werden
- ✓ Geringes verfügbares Angebot an Wohnungen <60 m², gleichzeitig hohe Nachfrage
- ✓ Je größer die Wohnung, desto preissensibler die Nachfrager



Nachfrage differenziert nach Wohnfläche und Mietpreis

€/m ²	Bis 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	91 + 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 IS24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Anfang 2011; eigene Berechnungen

*Anzahl der auswertbaren Fallzahlen

Legende:

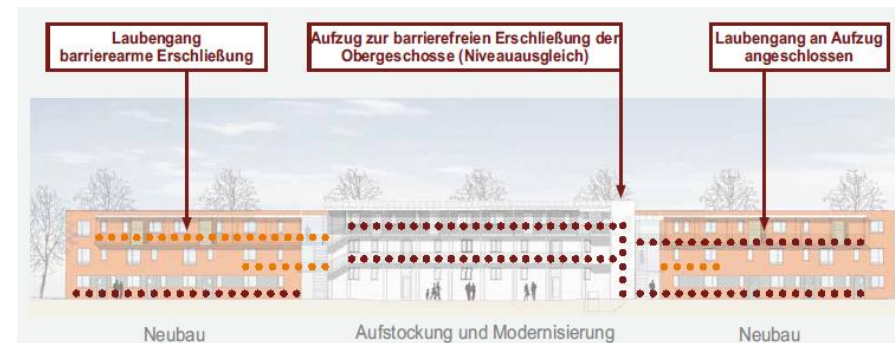
 sehr hoch
 hoch

 durchschnittlich
 gering
 sehr gering

DER MARKT FÜR FREI FINANZIERTE MIETWOHNUNGEN

Empfehlung: Im frei finanzierten Segment hochwertige Wohnungen mit Alleinstellungsmerkmalen anbieten (im Neubau und Bestand)

- ✓ Empfehlung: etwa **13 WE/Jahr** im Neubau schaffen (entspricht 244 WE bis 2030)
- ✓ Breite Zielgruppenansprache, aber Fokussierung auf Senioren, best ager und Singles/Paare mit mittleren bis höheren Einkommen
- ✓ Durch regelmäßigen Neubau moderne Ausstattungsmerkmale schaffen
- ✓ Fokus auf 60 bis 75 m² setzen
- ✓ Form: Stadtvillen mit 6-8 Wohneinheiten
- ✓ Möglichkeiten im Bestand:
Grundrissveränderungen, Wohnraumerweiterungen, zusätzliche Geschosse
- ✓ Ergänzung der Bestände durch Neubauelemente und Verbindung der Baukörper durch Laubengänge



DER MARKT FÜR FREI FINANZIERTE MIETWOHNUNGEN

In zentralen Lagen auf Ausbaumöglichkeiten im Bestand setzen

- ✓ Beispiel Historischer Stadtkern: wenig Flächen für den Wohnungsneubau, künftig Schwerpunkt auf Ausbau im Bestand setzen
- ✓ Möglichkeiten für das Arbeiten im Bestand:
 - ✓ Dachgeschossausbau
 - ✓ Aufstockung von kleinen MFH
 - ✓ Zusammenlegung/Trennung von Wohneinheiten
 - ✓ Umnutzung von Gebäuden

Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken
Neue Nutzungskonzepte zur Quartiersentwicklung

*Dachgeschossausbau als
Möglichkeit des Ausbaus im
Bestand*



*Bsp. Emsdetten: Aufstockung in
der Innenstadt*



*Kernsanierung eines MFH
in der Erkelenzer
Innenstadt*



DER MARKT FÜR FREI FINANZIERTE MIETWOHNUNGEN

Bei Modernisierungen und Neubau auch im Quartier denken

- ✓ Modernisierungsaktivitäten weiter forcieren
- ✓ Fokus dabei nicht nur auf energetische Standards richten
- ✓ Moderne Ausstattungsmerkmale schaffen
- ✓ Barrierearmut innerhalb der Wohneinheiten berücksichtigen
- ✓ Mietergärten schaffen
- ✓ Alle Maßnahmen unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung vorantreiben
- ✓ Durch „gebündelte“ Maßnahmen ganze Quartiere stärken
- ✓ Kooperation suchen, um gemeinsam Potenziale von Quartieren zu „heben“
- ✓ Quartiersentwicklung immer im gesamtstädtischen Kontext betreiben (Handlungskonzept)



Beispiel Lambertusweg:

- Bauverein Erkelenz als handelnder Akteur im Quartier
- Nachverdichtung einer 50er-Jahre-Siedlung, die bereits energetisch modernisiert wurde
- Neubau mit Niedrigenergiebauweise, Erdwärmennutzung, Fotovoltaik, Barrierefreiheit
- Neues, dreigeschossiges Gebäude mit Laubengängerschließung und Aufzug zum Abbau von Defiziten hinsichtlich barrierefreier Wohnungen in der Wohnsiedlung, in der heute noch viele Erstbezieher leben



Mietergarten



Geländeanschüttung

HERAUSFORDERUNG BESTANDSMANAGEMENT

Unterschiedliche Quartiere mit unterschiedlichen Bedarfslagen

Historischer Stadtkern: geringes Flächenpotenzial erschwert Reaktion auf hohe Nachfrage

- Vielfalt an Wohnmöglichkeiten für viele Zielgruppen, gleichzeitig hohe Nachfrage
- Teilweise erhaltener historischer Grundriss bietet städtebauliche Qualität
- Stadtkern übernimmt wichtige Versorgungsfunktion



Quartier Schulring: Chancen nutzen: neue Angebote im Neubau schaffen

- Innenstadtnahes, beliebtes Wohnquartier mit sehr guter Familieneignung
- Generationenwechsel im Eigenheimbestand steht aktuell an
- Wohnbauflächenpotenziale für qualitätsvolle Ergänzung vorhanden



Quartier Flachsfeld: heterogene Eigentümerstruktur erschwert Erneuerung des Quartiers

- Deutliche Modernisierungsbedarfe im MFH-Bestand (private Einzeleigentümer)
- Geringe Nachfrage nach MW und EFH: weniger qualitätsvoller Wohnstandort
- Erste Netzwerke bestehen, hieran anknüpfen!



HERAUSFORDERUNG BESTANDSMANAGEMENT

Herausforderung und gleichzeitig Empfehlung: Ansprache von privaten Einzeleigentümern

- ✓ Private Einzeleigentümer sind (oft) wohnungswirtschaftliche Laien und benötigen gezielt Unterstützung
 - ✓ Mieterbindung
 - ✓ Zielgruppenansprache
 - ✓ Bestandsentwicklung
 - ✓ Fördermöglichkeiten
- ✓ Ziel
 - ✓ Investitionsbereitschaft fördern
 - ✓ Modernisierungsaktivitäten quantitativ + qualitativ erhöhen
- ✓ Instrumente
 - ✓ Informationsveranstaltung (Sensibilisierung und inhaltliche Unterstützung)
 - ✓ Informationsmappe
 - ✓ Standortgemeinschaft
- ✓ Initiatoren und Mitwirkende („auf mehrere Schultern verteilen“)
 - ✓ Haus und Grund
 - ✓ Größere Vermieter
 - ✓ Stadtverwaltung
 - ✓ Finanzierer
 - ✓ Engagierte Eigentümer
 - ✓ Architekten, Handwerkerschaft



Quelle: eigenes Foto

ANALYSEERGEBNISSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WOHNEIGENTUMSMARKT

DER MARKT FÜR EIGENHEIME

Preissensible Nachfrage im unteren Preissegment vs. anspruchsvolle Nachfrage im oberen Preissegment

- ✓ FEFH: gute Auswahlmöglichkeiten am Markt zwischen 160.000 und 260.000 Euro; Altbaubestand ist wegen großer Grund-/Wohnflächen begehrt
- ✓ Preissensible Nachfrage bei DHH und RH: Preisgrenze im Bestand liegt bei 190.000 Euro
- ✓ Nachfrage streut über Wohn- und Grundstücksflächen, Experten sehen Fokussierung auf 120-130 m² Wohnfläche und 300-400 m² Grundfläche

Preisklassen im Segment der freistehenden Eigenheime

Kaufpreis in €	Anteilig	Nachfrage
Bis <110.000	10%	Sehr hoch
110.000 bis <160.000	14%	Hoch
160.000 bis <200.000	27%	Sehr gering
200.000 bis <260.000	24%	Gering
260.000 bis <320.000	15%	Durchschnittlich
Über 320.000	10%	Durchschnittlich

Preisklassen im Segment der Reiheneigenheime

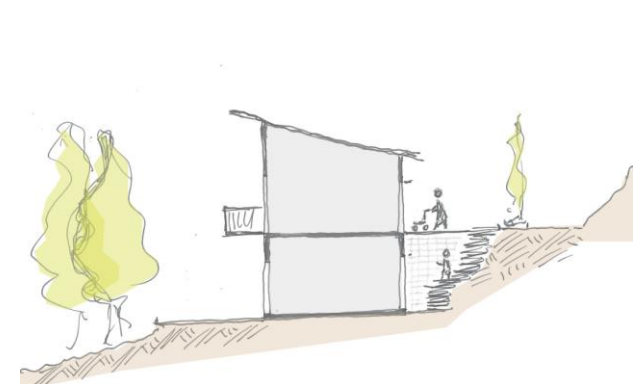
Kaufpreis in €	Anteilig	Nachfrage
Bis <130.000	28%	Sehr hoch
130.000 bis <195.000	45%	Durchschnittlich
195.000 und mehr	27%	Sehr gering

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung und Darstellung

DER MARKT FÜR EIGENHEIME

Empfehlung Neubau: Große Produktvielfalt bieten, um verschiedene Zielgruppen des Wohnungsmarktes zu erreichen

- ✓ Weiterhin Schwerpunkt im Neubau im Segment der Eigenheime:
 - ✓ Empfehlung **98 WE/Jahr** bis 2030
- ✓ Wichtige Nachfragergruppen: junge Familien, die zum 1. Mal Eigentum bilden, aber auch ältere Haushalte, die ihr zu groß gewordenen Eigenheim verkaufen
- ✓ Angebot einer breiten Produktpalette, um unterschiedlichste Anforderungen an Ausstattung und Preiskategorien zu bedienen
- ✓ Arrondierung, Nutzung ehemaliger Gewerbe-Gemeinbedarfsflächen, Baulücken, Nachverdichtung
- ✓ Unterschiedliche Preisniveaus ansprechen: Weiterhin mittelpreisige + günstige Flächen anbieten (<150 €/m²)
- ✓ Auch **Marktnischen** bedienen: Beispiel altersgerechter Bungalow, Mehr-Generationen-Haus



DER MARKT FÜR EIGENHEIME

Empfehlung Bestand: Generationenwechsel in Teilräumen der Stadt
Erkelenz unterstützen – Beispiel Gerderath

Beispiel Bergarbeitersiedlung Gerderath

- ✓ Imageproblem der Bergarbeitersiedlung erschwert Generationenwechsel in **angrenzenden** Eigenheimbeständen

Stadt als aktiver Beobachter

- ✓ Marktbeobachtung als querschnittsorientierte Aufgabe
- ✓ Informationen sammeln über Immobilien zum Verkauf
- ✓ Schlüsselakteure identifizieren



Kontakt zu Eigentümern suchen und kontinuierlichen Dialog suchen

- ✓ Beratend, aufklärend, unterstützend auftreten (Informationen zu Fördermöglichkeiten...) → Beispiel der Cuxhavener Wohnlotsen

Prozesse anstoßen und Perspektiven für den Standort entwickeln

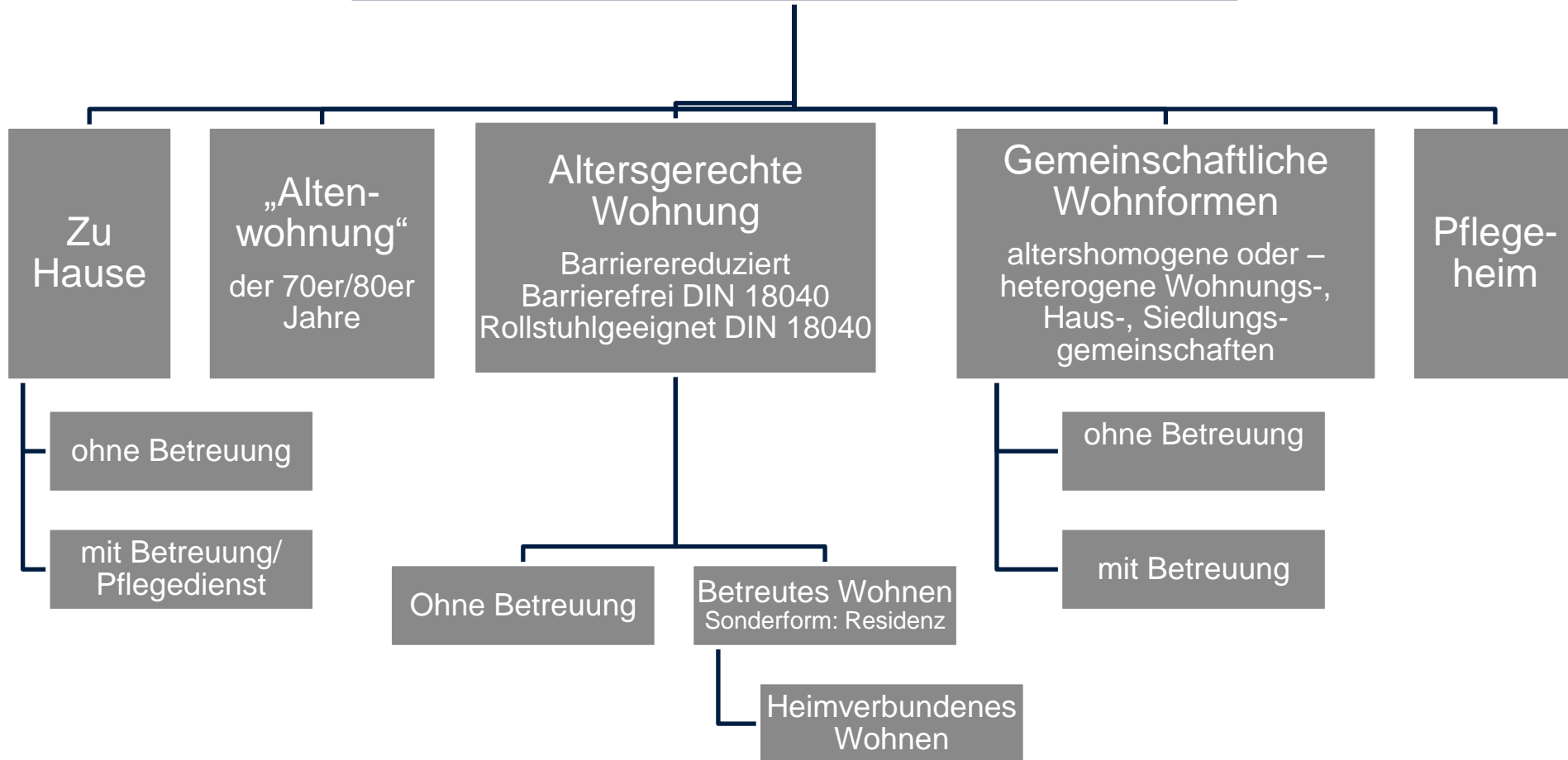
- ✓ Grundrisse und Modernisierungszustand entsprechen oftmals nicht den heutigen Anforderungen, Vermarktung daher erschwert
- ✓ Potenziale der Bestandshäuser aufzeigen (Best-Practice mit Kostenabschätzung)
- ✓ Imagearbeit: „Stärken Stärken“: Potenziale des Wohnstandortes Gerderath kommunizieren, Kampagne „Jung kauft Alt“

ANALYSEERGEBNISSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DAS WOHNEN IM ALTER

DER MARKT FÜR ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Welche Wohnformen im Alter gibt es?

Altersgerechte Wohn- und Lebensformen



DER MARKT FÜR ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Marktaktivitäten sind am Markt zwar spürbar, aber es besteht hoher Neubaubedarf bis 2030

Angebotssituation altersgerechte Wohnungen

- ✓ Derzeitiges Angebot umfasst frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen
- ✓ Derzeitiger Bestand an „Altenwohnungen“ in Erkelenz: 91 Wohnungen, darunter Wohnungen, die in den 1970ern/80ern entstanden sind und nicht mehr den heutigen Anforderungen älterer Menschen entsprechen
- ✓ Neubau- und Umbauaktivitäten sind am Markt spürbar
- ✓ Geschätztes Angebot an altersgerechten Wohnungen in Erkelenz: 200 WE
- ✓ Bedarf bis 2030 (errechnet): 955 WE
- ✓ Potenzial lässt sich nicht mit Neubaupotenzial gleichsetzen, aber: im Neubau etwa die Hälfte des Bedarfs decken
- ✓ Neubauempfehlung: durchschnittlich **18 WE/Jahr** altersgerecht errichten (entspricht 329 WE bis 2030)

Marktaktivitäten sind im Neubau und im Bestand spürbar!



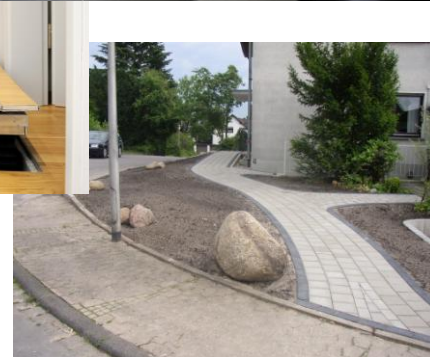
DER MARKT FÜR ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Empfehlung: Verschiedene Akteure aktivieren, um im Bestand und im Neubau altersgerechte Wohnungen anzubieten

- ✓ Barrieren im Bestand verringern: DIN ist keine Pflicht
- ✓ **Wohnungsunternehmen:** Strategie fortsetzen, Anpassung des Bestandes, Partnerschaften mit Dienstleistern intensivieren, Wohnberatung etablieren (in Kooperation mit Stadtverwaltung)
- ✓ **Stadt Erkelenz:** Netzwerk aufbauen zur Vermittlung von Anfragen für Projekte
- ✓ **Kleinvermieter:** sensibilisieren und informieren, Anreize schaffen, Kooperation mit der Kreishandwerkerschaft anstreben, ganzheitliches Modernisieren bewerben
- ✓ **Selbstnutzer:** Zuschüsse Kranken- und Pflegekassen nutzen, Infrastrukturen in Quartieren stärken. Kommunizieren, dass bereits kleine Maßnahmen helfen



Lösung: abgesenkte Mülltonnen



DER MARKT FÜR BETREUTES WOHNEN

Angebot von 214 Wohnungen steht errechneter Nachfrage von 320 Wohneinheiten gegenüber

Angebotssituation betreute Wohnungen

- ✓ Vergleichsweise großes Angebot an altersgerechten Wohnungen mit Service (5,3 WE/1.000 EW) im Vergleich mit weiteren Städten des Kreises
- ✓ Insgesamt 7 Wohnprojekte im Betreuten Wohnen, davon ein Projekt mit Zielgruppe psychisch Erkrankter
- ✓ Sowohl öffentlich gefördertes Wohnen (Betreutes Wohnen im Oerather Mühlenfeld) als auch höherpreisiges Wohnen (Bsp. Pro Seniore Residenz)
- ✓ Laut Aussage befragter Marktexperten hohe Nachfrage nach betreuten Wohnungen, insbesondere nach günstigen/mittelpreisigen Angeboten für Singles
- ✓ Bestehende Wartelisten in Vielzahl der Einrichtungen
- ✓ Neubauempfehlung: durchschnittlich **6 WE/Jahr** erreichten (bzw. alle drei bis vier Jahre ein Projekt)
- ✓ Unterschiedliche Betreuungsleistungen anbieten: Basisservice (pauschal) und Wahlservice



Pro Seniore Residenz Erkelenz



Johanniter-Stift Erkelenz



Haus Marion

WOHNBAUFLÄCHEN: BILANZIERUNG VON ANGEBOT UND NACHFRAGE

WOHNBAUFLÄCHEN

Bilanzierung: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage

Zusammenführung aller Wohnbaulandpotenziale

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, eigene Berechnung und Darstellung

*entstammt der Ermittlung des Nachfragepotenzials, vgl. Folie 8 und 10 (Anzahl WE in MFH umfasst dabei nicht nur Eigentumswohnungen, sondern auch Mietwohnungen)

- ✓ Auf den ausgewiesenen Flächen in Baulücken, im FNP und in B-Plänen können künftig insgesamt 2.131 WE entstehen
- ✓ Der deutliche Schwerpunkt liegt auf den Eigenheimen

WOHNBAUFLÄCHEN

Bilanzierung: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter Nachfrage

Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage

Flächenpotenzial	Anzahl WE bei 100% Ausschöpfung	Anzahl WE bei 2/3 Ausschöpfung
Wohnungsbedarf der Stadt Erkelenz	2.950	2.950
Summe aller 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, eigene Berechnung und Darstellung

- ✓ Bei einer 100%-igen Ausschöpfung der Flächen verbleibt eine Nachfrage in Höhe von 819 WE, die nicht bedient werden kann
- ✓ Erfahrungsgemäß werden Flächen nicht zu 100% bebaut
- ✓ Baulücken: Mobilisierungshemmnisse
- ✓ Unattraktivere Restflächen von neuen Bepanungsgebieten
- ✓ Daher: weitere Flächen für den Bau von EFH und MFH sind erforderlich!

WOHNBAUFLÄCHEN

Empfehlungen zur Gewinnung von Flächenpotenzialen

- ✓ Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen und von aufgegebenen Infrastrukturflächen für den Wohnungsbau
- ✓ Quote der Ausschöpfung von Flächenreserven als „Stellschraube“ erkennen
- ✓ Nachverdichtungspotenziale in sehr locker bebauten Eigenheimquartieren nutzen: auf 700 bis 1.000 m² großen Abrissgrundstücken können auch zwei Eigenheime entstehen
- ✓ Verbesserung der Verfügbarkeit von Potenzialflächen mithilfe von Wohnbauflächen- und Baulückenmanagement
- ✓ Weitere Schaffung von Potenzialflächen durch Stadtumbau: Abriss nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestände und Neubau von qualitativ hochwertigem Wohnraum

Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken
Neue Nutzungskonzepte zur Quartiersentwicklung



Aus einem Einfamilienhaus wird ein
Zweifamilienhaus
(Quelle Foto: ngz-online.de)

WOHNBAUFLÄCHEN

Empfehlung: Zusammenarbeit mit Investoren intensivieren, transparente Darstellung der vorhandenen Potenziale

- ✓ Durch städtische Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft (GEE) wird Entwicklung und Vermarktung von Wohnbauflächen unterstützt
- ✓ Zusammenarbeit der Akteure weiter intensivieren, z.B. durch Immobilien tagging
- ✓ Input zur Tagung: Fachreferenten, mögliche Themen: Nutzung alternativer Energien, Modernisierung, Wohnen im Alter
- ✓ Baulückenpool: bietet Eigentümern und Investoren Möglichkeit der Kontaktaufnahme → Mobilisierungshemmnis durch gezielte Eigentümeransprache reduzieren
- ✓ Beispiel für kleinteiliges Instrument: Quartiersspaziergänge
- ✓ Chance: Schaffung von Wohnungen im Neubau in begehrten, integrierten Lagen



HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN ERKELENZ: ÜBERBLICK

Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik Erkelenz

Die Trendwende im demografische Wandel kommt, daher: frühzeitig auf neue Herausforderungen einstellen

Hohe Nachfrage und hoher Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnens

Hohe Nachfrage nach Qualitäten auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt

Wohnbauflächen in begehrten Lagen sind rar, daher: in zentralen Lagen auf Ausbaumöglichkeit im Bestand setzen

Wohneigentum: breite Produktvielfalt bieten und Nischen besetzen, um verschiedene Zielgruppen auch künftig zu erreichen

Wohnen im Alter: Vorhandene Marktaktivitäten reichen noch nicht aus

Heterogene Wohnquartiere mit unterschiedlichen Bedarfslagen vorhanden

Bei Modernisierungen und Neubaumaßnahmen auch im Quartier denken

Ansprache von privaten Einzeleigentümern und Sensibilisierung für Handlungserfordernisse als zentrale Herausforderung

Diskussion um Verteilung und Gewinnung von neuen Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

AUSBLICK

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR LANGFRISTIGEN LOKALEN VERNETZUNG

Vorliegendes Konzept ist nicht Prozessende, sondern Auftakt!



Andauernder Austausch mit allen Wohnungsmark-
akteuren unter kommunaler Moderation „Runder
Tisch der Wohnungsmarktakeure“

Jährlicher Wohnungsmarktsteckbrief

Wohnungs-
markt-
barometer

Workshops und Schwerpunktanalysen auf lokaler
und kleinräumiger Ebene

Berücksich-
tigung von
Initiativen,
z.B. „IdEE“

Kooperationen initiieren, kleinteilige Maßnahmen in
Anlehnung an Empfehlungen des HKW anstoßen

Kontakt

Dr. Sonja Borchard
Carolin Krüger, M.Sc.
E-Mail: sonja.borchard@inwis.de
E-Mail: carolin.krueger@inwis.de
Tel. 0234/89034-27 oder -31

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

www.inwis.de

