

Handlungskonzept Wohnen Stadt Erkelenz Fortschreibung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und
Betriebe

12.12.2017

Carolin Krüger, M.Sc. (Leitung Kommunale Prozesse und Konzepte)

AGENDA

- Rückblick auf den Erstellungsprozess des HKW 2012/2013
- Aktualisierung der Rahmendaten
 - Demografie und Wanderungen
 - Sozioökonomie
 - Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit
 - Wohnungsteilmärkte
- Abgleich von Prognosen und Auswirkungen auf den künftigen Wohnungsbedarf
- Rolle der untersuchten Quartiere
- Überprüfung der relevanten Handlungsfelder und Empfehlungen auf Aktualität

RÜCKBLICK AUF DEN ERSTELLUNGS- PROZESS DES HANDLUNGSKONZEPTES WOHNEN 2012/2013

RÜCKBLICK HKW 2012/2013

Projekttablauf



RÜCKBLICK HKW 2012/2013

Wesentliche Handlungsfelder

Handlungsfeld
Mietwohnungsmarkt

Handlungsfeld Soziale
Wohnraumversorgung

Handlungsfeld Wohnen
im Alter

Handlungsfeld
Wohneigentumsbildung

Handlungsfeld
Weiterentwicklung des
Wohnstandortes
Innenstadt

Handlungsfeld
Generationenwechsel
in älteren
Wohnquartieren

Handlungsfeld Wohnbauflächen

AKTUELLER STAND

Ziele der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen

- ✓ Aktualisierung der Rahmendaten um zwei bis drei Jahre sowie eine Prüfung der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose auf Aktualität
- Aktueller Umsetzungsstand des HKW
- Auswirkung der Entwicklung der wichtigsten Indikatoren auf die Ziele des HKW
- Überprüfung der Handlungsempfehlungen auf ggf. veränderte Rahmenbedingungen
- Fortführung des kommunikativen Prozesses: 3 weitere Steuerungsrunden unter Einbindung der NRW.BANK und des zuständigen Ministeriums

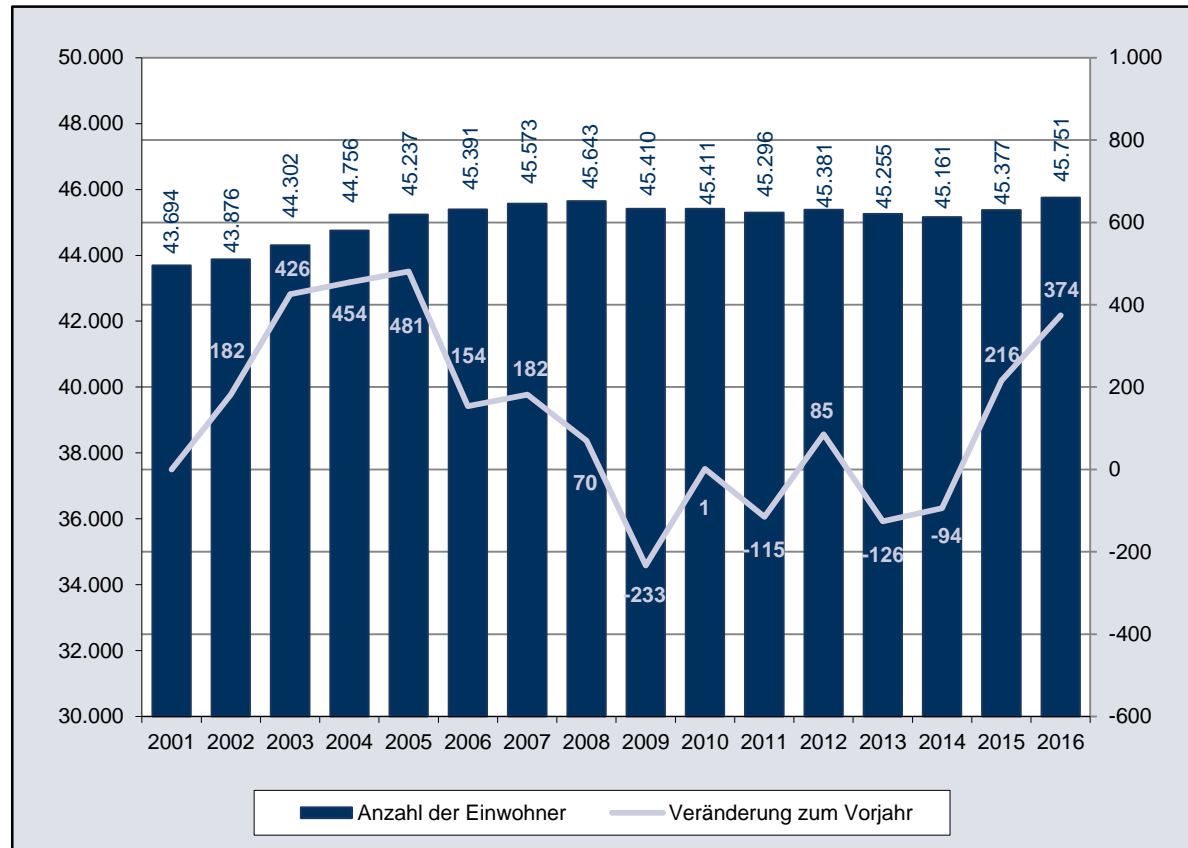
AKTUALISIERUNG DER RAHMENDATEN

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Stabile bzw. steigende Einwohnerzahl seit 2005

- ✓ Seit 2001: Bevölkerungszuwachs um 4,7 Prozent
- ✓ Stabile Bevölkerungszahl seit 2005 mit nur leichten Schwankungen; Bevölkerungszuwachs seit 2014 um 1,3 Prozent
- ✓ 2008 Bereinigung durch Einführung Steuer ID
- ✓ 31.12.2016: 46.111 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz 2001 bis 2016 (01.01.); Haupt- und Nebenwohnsitze



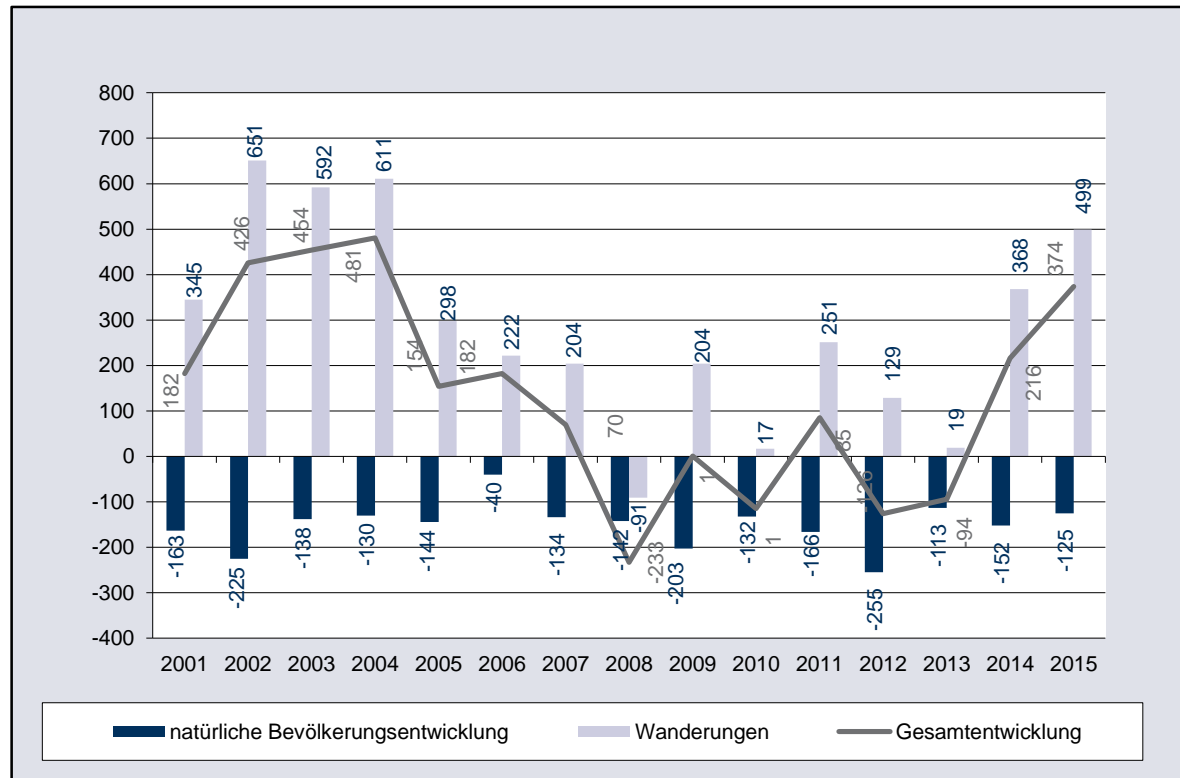
Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS 2016

DETERMINANTEN

Erkelenz profitiert von positiver Wanderungsbilanz in jüngster Vergangenheit

- ✓ Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung prägt die vergangenen 15 Jahre
- ✓ Wanderungen mit mehreren Trends:
 - ✓ Positive Dynamik bis einschließlich 2007
 - ✓ Trendwende, u.a. durch Umsiedlungen infolge von Garzweiler II; abschwächender Zuzug seit 2005
 - ✓ 2011, 2014 und 2015: Zuwanderung kann negative natürliche Entwicklung erneut kompensieren → Bevölkerungsgewinne

Bevölkerungsdeterminanten in Erkelenz 2001 bis 2015 (01.01.)



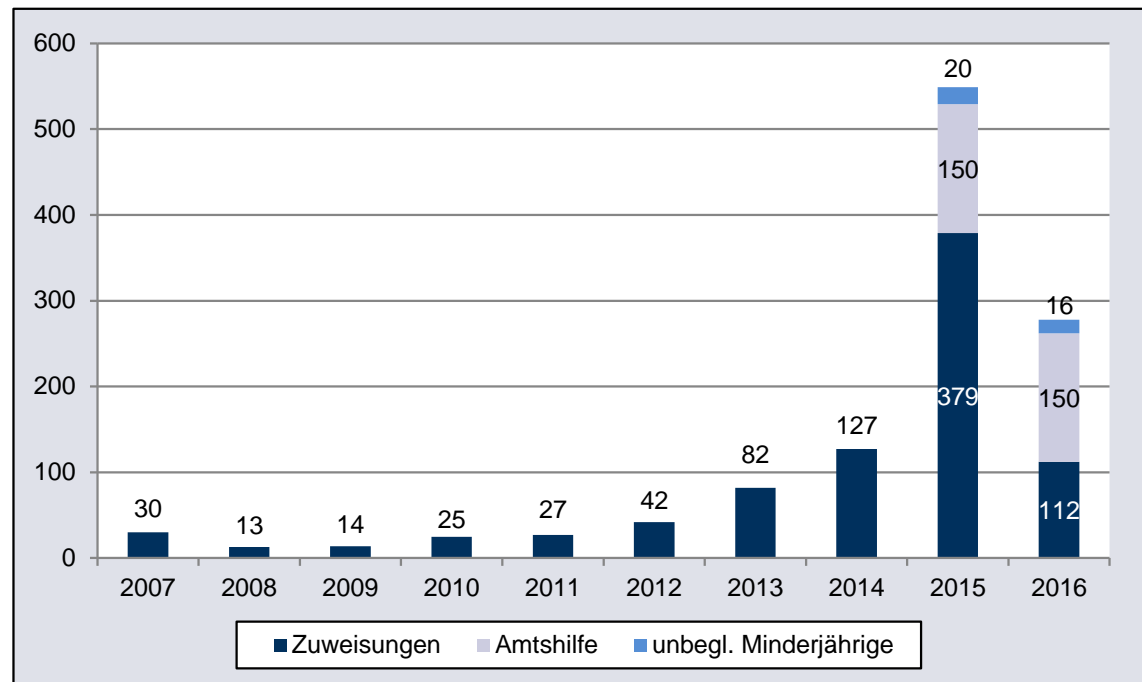
Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS 2016

FLÜCHTLINGSZUWANDERUNG

Starker Anstieg der Flüchtlingszahlen in der jüngsten Vergangenheit

- ✓ Anstieg der Flüchtlingszahlen seit 2014, Spitze in 2015
- ✓ Unterbringung erfolgte vorrangig in städtisch angemieteten sowie städtischen Wohnungen und Übergangsheimen
- ✓ Zahl der Zuweisungen überstieg die Zahl der Unterbringungsplätze → kurzfristige Schaffung von weiteren Plätzen in Turnhallen und Containern
- ✓ Bislang keine verlässlichen Bedarfsprognosen für die kommenden Monate und für die langfristigen Unterbringungsbedarfe

Neuaufnahme von Flüchtlingen

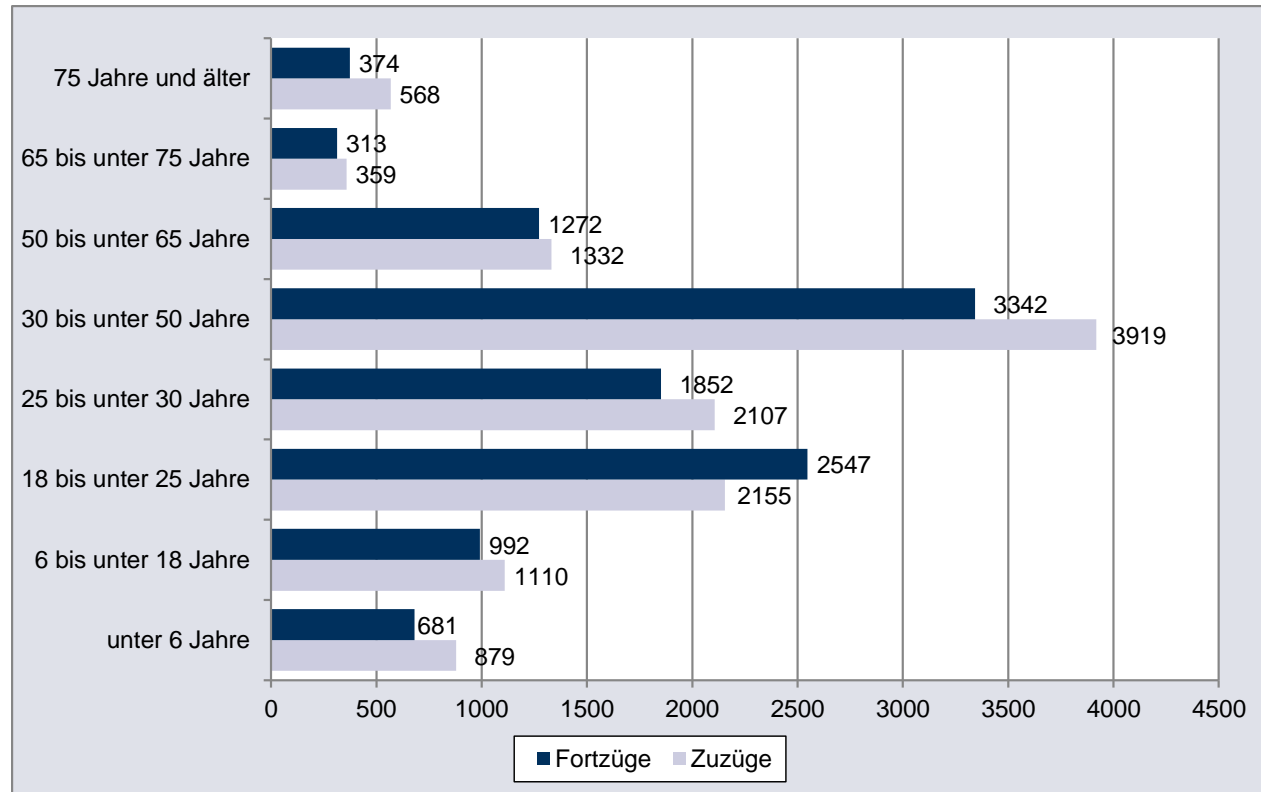


Quelle: Stadt Erkelenz, Stand Januar 2016), Darstellung InWIS 2016

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND –STRUKTUR

Wanderungsgewinne bei den Familien, Verluste nur bei den „Starterhaushalten“ zwischen 18 und 25 Jahren

Altersspezifische Wanderungen in Erkelenz 2011 bis 2015, Stand jeweils 31.12.



Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS 2016

- ✓ Trend der vergangenen Jahre hat weiterhin Bestand
- ✓ Wanderungsverluste in der Altersklasse der Starter zwischen 18 und 25 Jahren
- ✓ Wanderungsgewinne in der Altersklasse der Familien (Kinder unter 18 und 30-bis unter 50-Jährige)
- ✓ Gewinne auch bei Bestagern (50 bis 65), Senioren und Hochaltrigen

SOZIOÖKONOMISCHE SITUATION IN ERKELENZ

Deutlicher Gewinn an Beschäftigten bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosigkeit

- ✓ Zuwachsrate der Beschäftigten in Erkelenz 2011 bis 2015: rd. 12 %, fällt deutlich positiver aus als im Vergleich zu NRW und auf ähnlichem Niveau zum Kreis Heinsberg
- ✓ Arbeitslosigkeit hat sich in allen Bezugsräumen verringert; Erkelenz verzeichnet geringste Arbeitslosigkeit
- ✓ Hohe haushaltsbezogene Kaufkraftkennziffer in Erkelenz
- ✓ Insgesamt positive ökonomische Rahmenbedingungen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Raumeinheit	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort jeweils zum 30.06				
	Beschäftigte 2001	Beschäftigte 2011	Beschäftigte 2015	Veränderung 2001 - 2011	Veränderung 2011 - 2015
NRW	5.929.580	6.030.050	6.407.112	+1,7 %	+6,3 %
Kreis Heinsberg	51.393	57.654	64.773	+12,2 %	+12,3 %
Erkelenz	10.579	11.406	12.749	+7,8%	+11,8 %

Arbeitslosenquotient*

Raumeinheit	Arbeitslosenquotient* 2007	Arbeitslosenquotient* 2011	Arbeitslosenquotient* 2015
NRW	7,2 %	6,3 %	6,3 %
Kreis Heinsberg	7,0 %	5,8 %	5,1 %
Erkelenz	6,5 %	5,0 %	4,3 %

* Der Arbeitslosenquotient wird definiert als Anteil der Arbeitslosenzahlen an der Summe der erwerbsfähigen Bevölkerung in der jeweiligen Kommune

Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2015

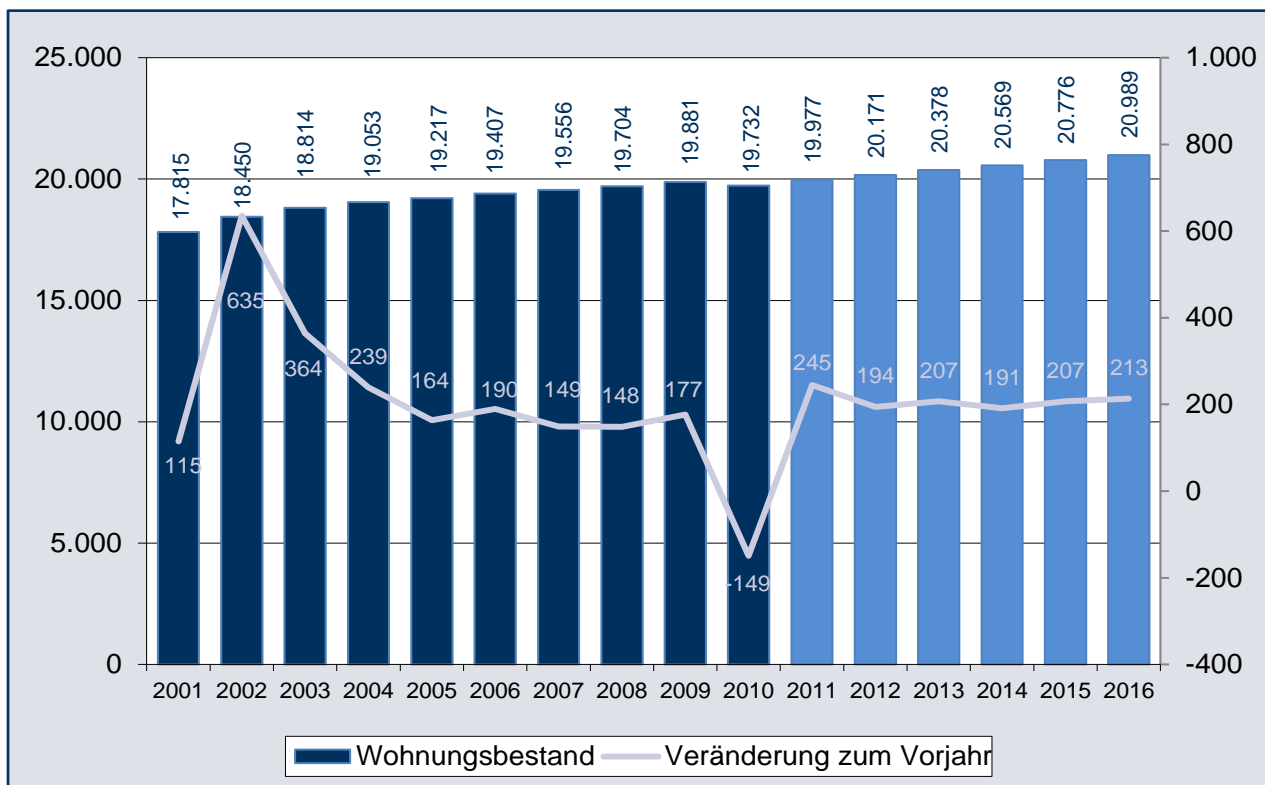
Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Person	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	100,0	101,2
Kreis Heinsberg	90,6	101,1
Erkelenz	100,6	110,8

Quellen: IT.NRW, GfK Marktforschung 2016, eigene Berechnung, Darstellung InWIS 2016

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DES NEUBAUS

Stetige Zunahme des Wohnungsbestands

Entwicklung des Wohnungsbestandes (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)



- ✓ Starke Zuwächse in den Jahren 2002 und 2010 (Umstellung auf Zensus)
- ✓ seit 2011 Zuwachs um 205 WE/Jahr
- ✓ Rd. 90% der Gebäude in Besitz privater Eigentümer, hoher Nachkriegsanteil → Sensibilisierung und Ansprache
- ✓ Bislang verhaltene Inanspruchnahme von KfW-Mitteln; energetische Maßnahmen häufiger als altersgerechte Umbauten

¹⁾ Daten der Jahre ab 2011 beruhen auf Zensus
Quelle: IT.NRW, InWIS 2016, eigene Darstellung

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DES NEUBAUS

Leichter Anstieg der Bautätigkeit

- ✓ Regsame Bautätigkeit zu Anfang des 21. Jahrhunderts zurückzuführen auf mehrere Baugebiete
- ✓ Seit 2011 wurden in Erkelenz durchschnittlich 208 WE/Jahr neu errichtet
- ✓ Aktuelle Bautätigkeit liegt damit unter dem Niveau, das im HKW 2013 empfohlen wurde
- ✓ Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose: Bedarf in Höhe von 256 WE/Jahr

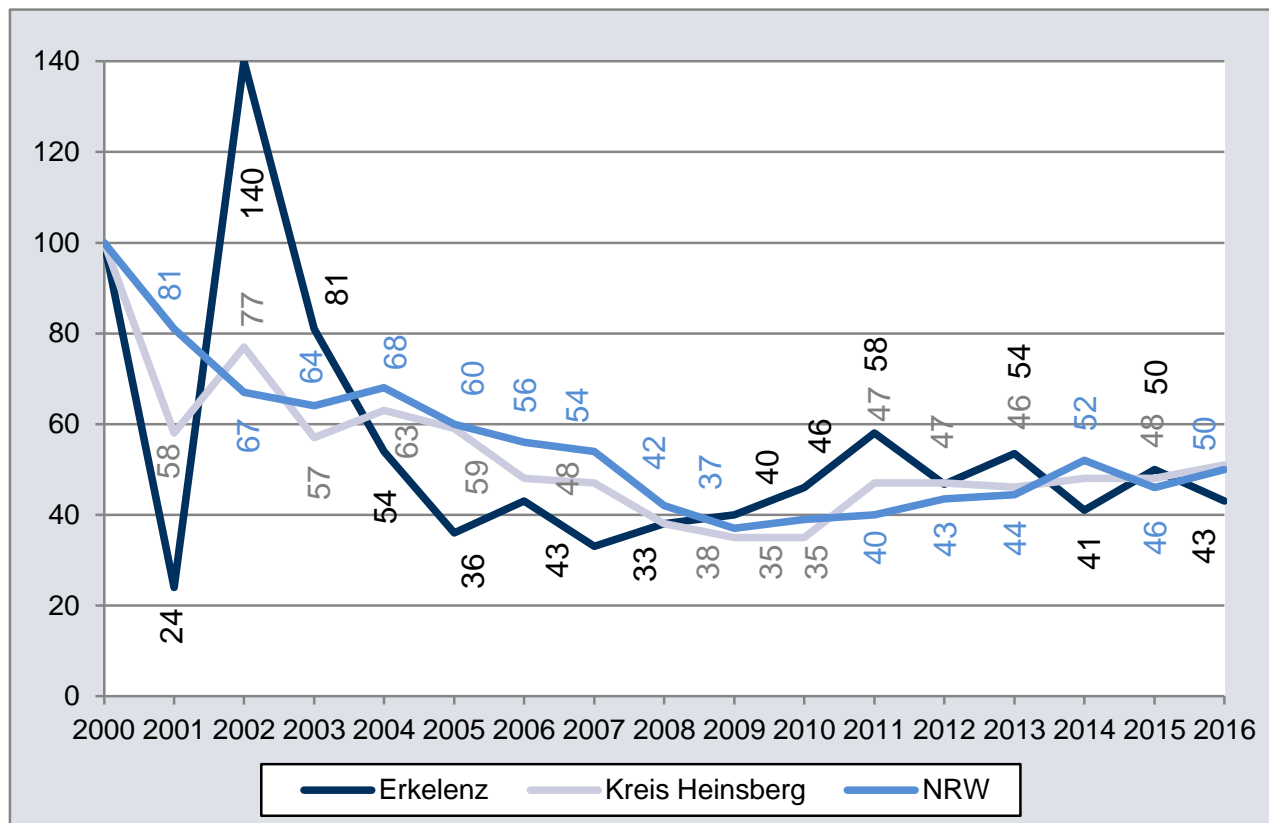
Baufertigstellungen von Wohnungen in den einzelnen Segmenten
2001 bis 2016

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
2011	144	103	247
2012	140	59	199
2013	163	65	228
2014	113	63	176
2015	106	107	213
2016	111	71	182

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DES NEUBAUS

Abschwächung des Baufertigstellungsniveaus in Erkelenz, dem Kreis und dem Land NRW

**Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich
(2000 = 100 %)**



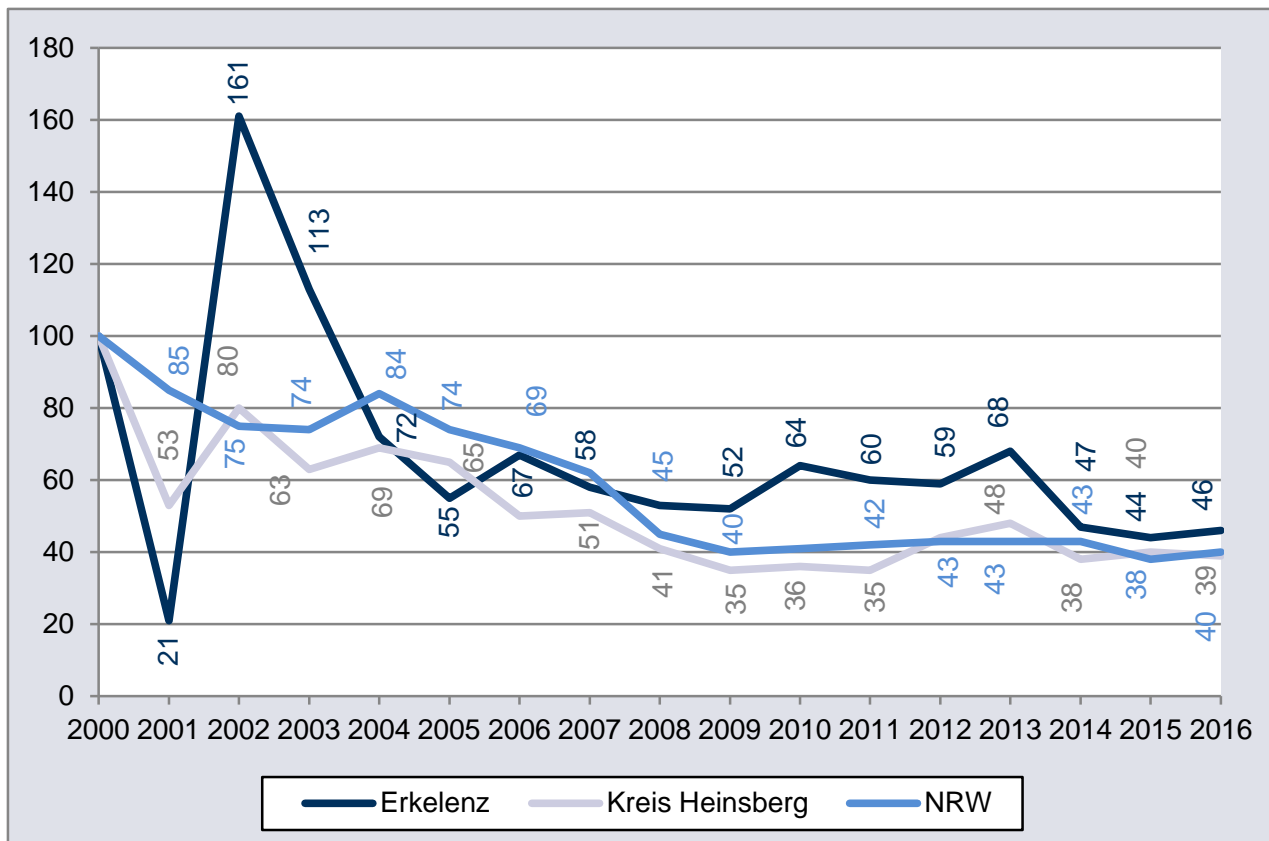
- ✓ Vergleichbare Entwicklung der Bautätigkeit in Erkelenz, dem Kreis und dem Land NRW, insbesondere seit 2005/2006
- ✓ Rückläufige Entwicklung in allen drei Vergleichsräumen

Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS 2016

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DES NEUBAUS

Geringere Abschwächung der Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Erkelenz im regionalen Vergleich

Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



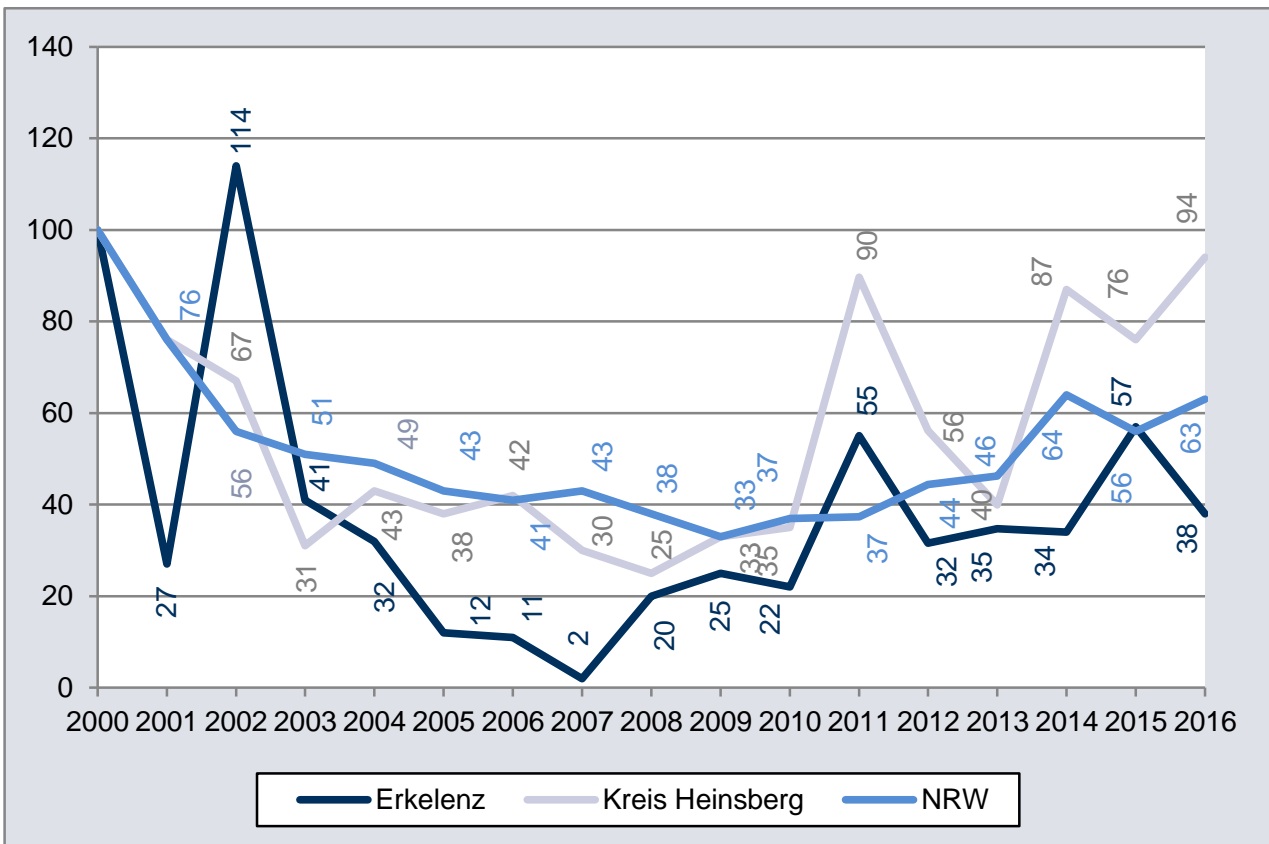
- ✓ Im Vergleich zu 2000 hat sich Bautätigkeit halbiert, im Kreis beträgt aktueller Wert sogar nur 39% des Ausgangswertes
- ✓ Auswirkungen der Umsiedlungsstandorte in Bautätigkeit weiterhin ablesbar
- ✓ Marktexperten konstatieren: Nachfrageüberhang bei Baugrundstücken

Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS 2016

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DES NEUBAUS

Schnellerer und nachhaltigerer Rückgang bei der Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS 2016

- ✓ Starke Schwankungen der Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser in Erkelenz
- ✓ Aktuell: Bautätigkeit entspricht noch rd. 1/3 im Vergleich zum Ausgangsjahr
- ✓ Nachfrage durch Lage beeinflusst: Angebote im Stadtzentrum am besten nachgefragt; Standorte ohne direkte Infrastrukturanbindung mit längeren Vermarktungszeiten

ENTWICKLUNG IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN TEILSEGMENT

Deutlich geringere Zahl an Neubaumaßnahmen seit 2011

Neubaumaßnahmen im öffentlich geförderten Segment 2006 bis 2016

Jahr	Baufertigstellungen geförderter Wohnungen insgesamt	Bewilligungen geförderter Wohnungen insgesamt
2006	24	37
2007	36	33
2008	12	14
2009	26	65
2010	18	80
2011	95	61
2012	45	14
2013	34	26
2014	13	0
2015	8	14
2016	13	52

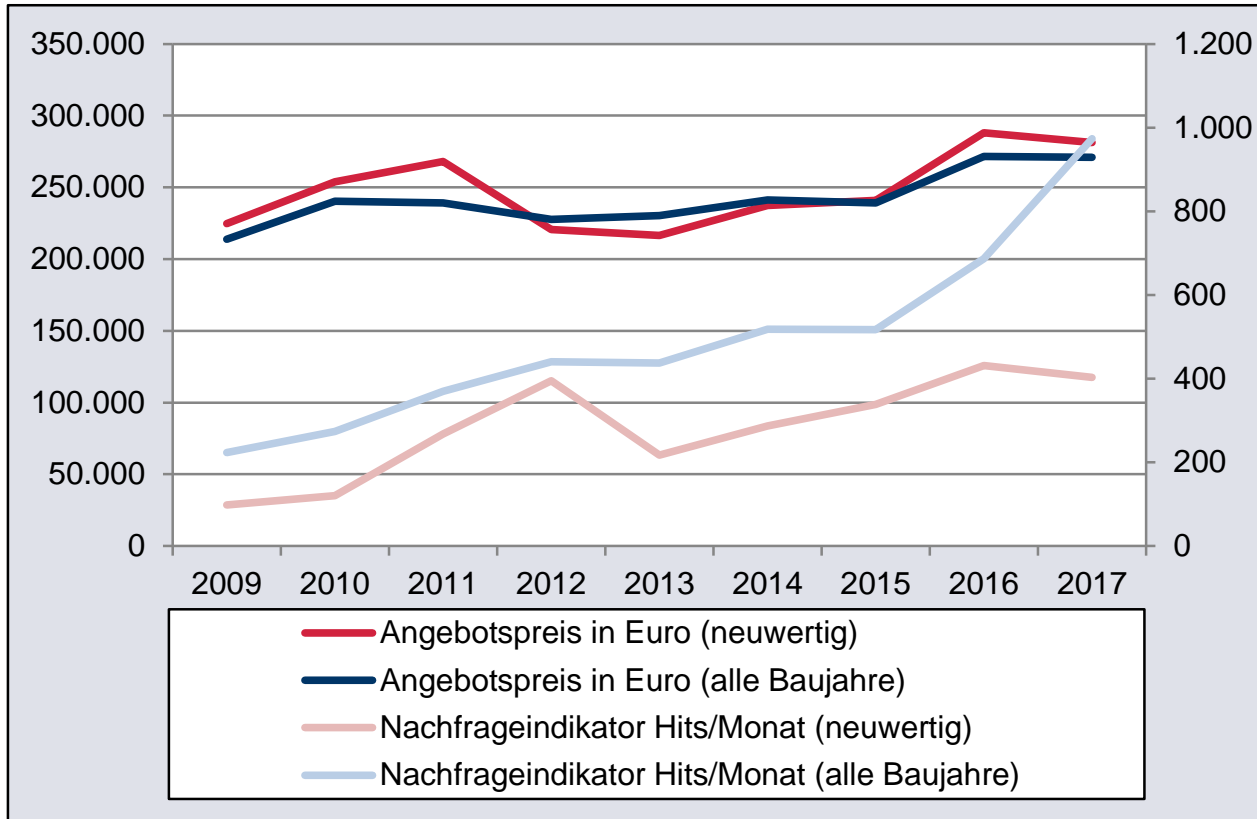
Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS 2016

- ✓ Überdurchschnittliche Wohngeldzahlungen, Zunahme der wohnungssuchenden Haushalte, abnehmende Vermittlungsquote als Indizes für Bedarfe im geförderten Segment
- ✓ Auslaufende Bindungen führen aktuell und künftig zu Verringerung des preisgebundenen Bestands (-23%) bis 2030
- ✓ Positiver Trend bei Bewilligungen in 2016
- ✓ Wohnbaulandbereitstellung zentrale Voraussetzung für künftigen Neubau

PREISENTWICKLUNG - EIGENHEIME

Ähnliche Entwicklung der Angebotspreise im Neubau und Bestand

Angebotspreise und Nachfragewerte für FEFH



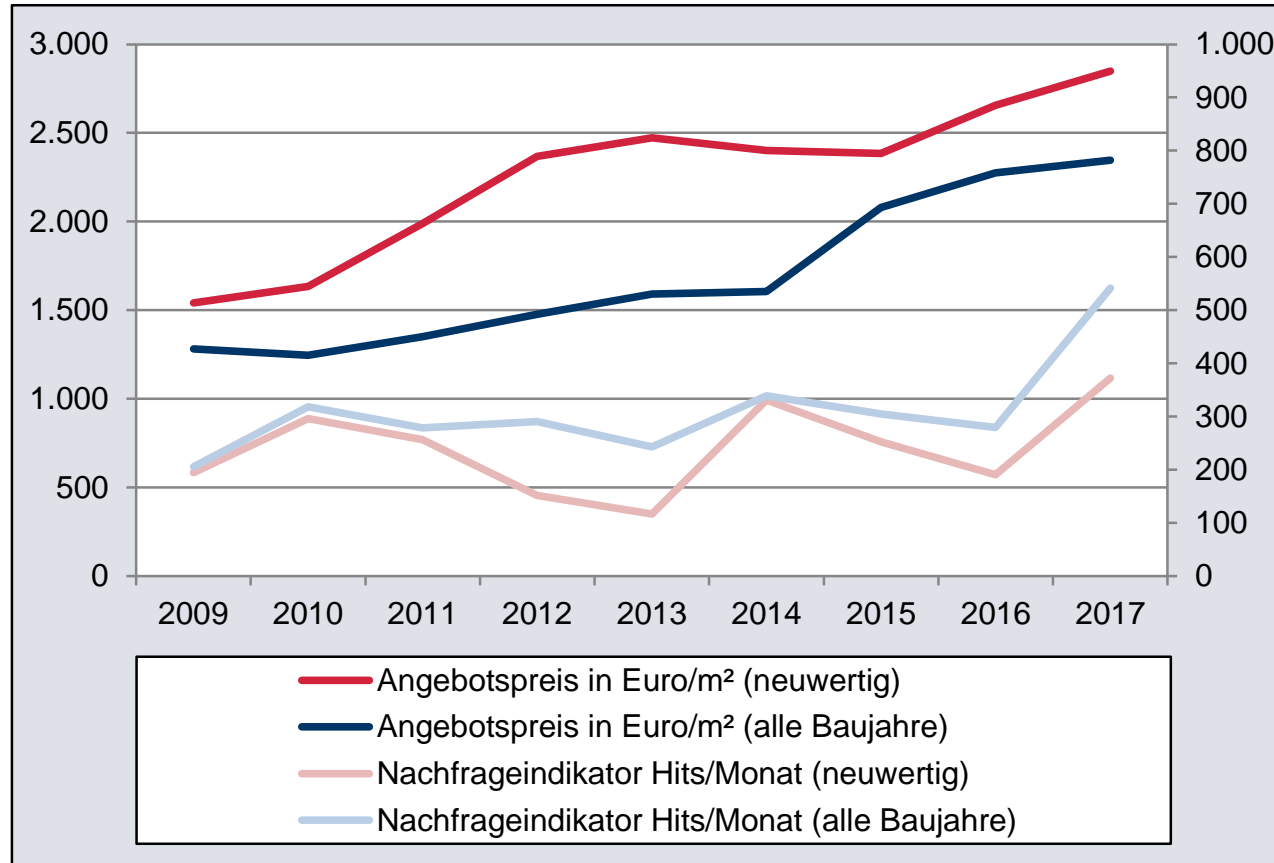
Quelle: InWIS 2017; Datenbasis: ImmobilienScout24

- ✓ Ähnliche Entwicklung der Preiskurve bei neuwertigen und Bestandsobjekten
- ✓ Interesse an Bestandsobjekten hat gerade in jüngerer Vergangenheit deutlich zugenommen
- ✓ Marktexperten konstatieren: Erkelenz zählt zu den teuersten Wohnstandorten im Kreis → Infrastruktur, verkehrliche Anbindung, Qualitäten der Innenstadt

PREISENTWICKLUNG - EIGENTUMSWOHNUNGEN

Angebotspreise von Eigentumswohnungen sind sowohl im Neubau als auch im Bestand deutlich angestiegen

Angebotspreise und Nachfragewerte für ETW



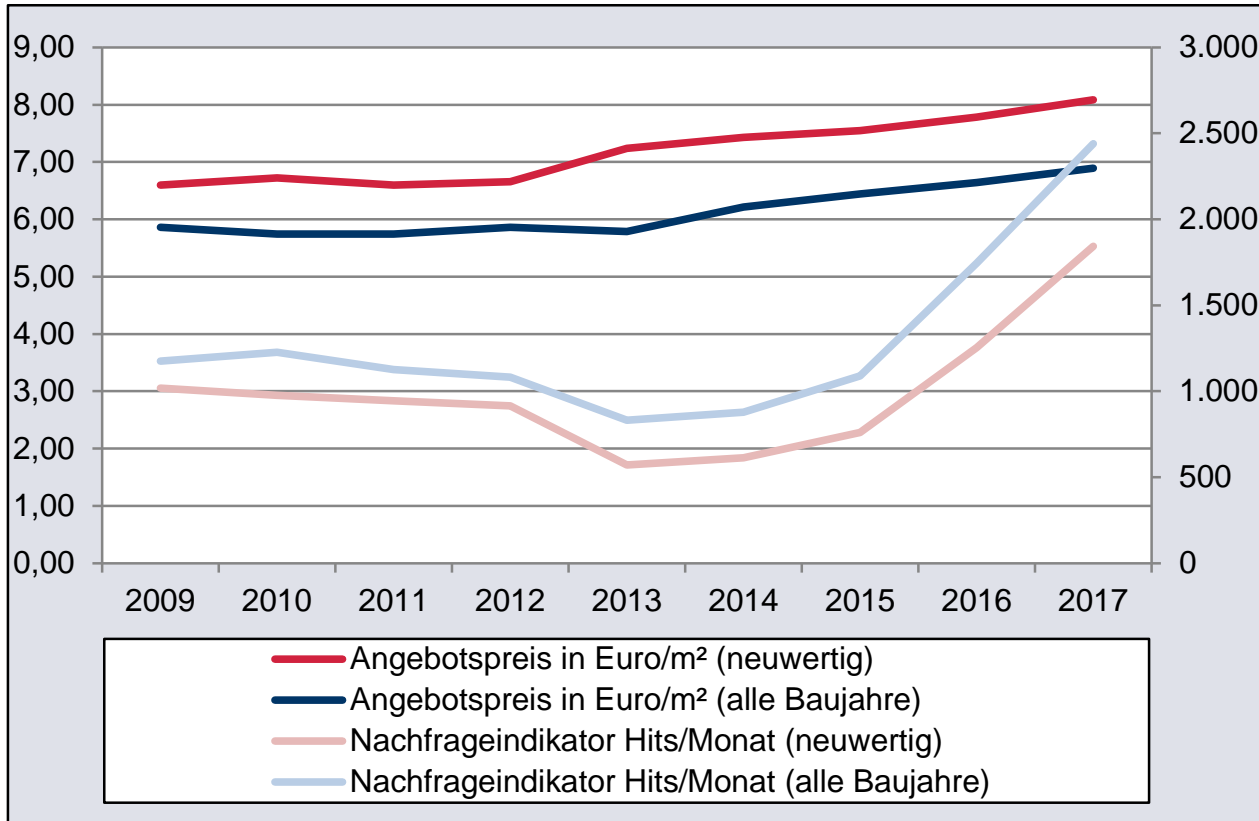
Quelle: InWIS 2017; Datenbasis: ImmobilienScout24

- ✓ Die Angebotspreise sind seit 2009 im Bestand und Neubau über 80% angestiegen
- ✓ Der Preisanstieg vollzog sich bei den neuwertigen Objekten zwischen 2010 und 2012, Objekte älteren Baualters zogen ab 2014 nach
- ✓ Derzeit kaum Preisgrenzen
- ✓ Ältere Nachfrager fokussieren Interesse auf zentrale Lagen
- ✓ Kapitalanleger weitere Nachfragergruppe

PREISENTWICKLUNG - MIETWOHNUNGEN

Anstieg der Angebotsmieten und der Nachfragewerte

Angebotspreise und Nachfragewerte für MW



Quelle: InWIS 2017; Datenbasis: ImmobilienScout24

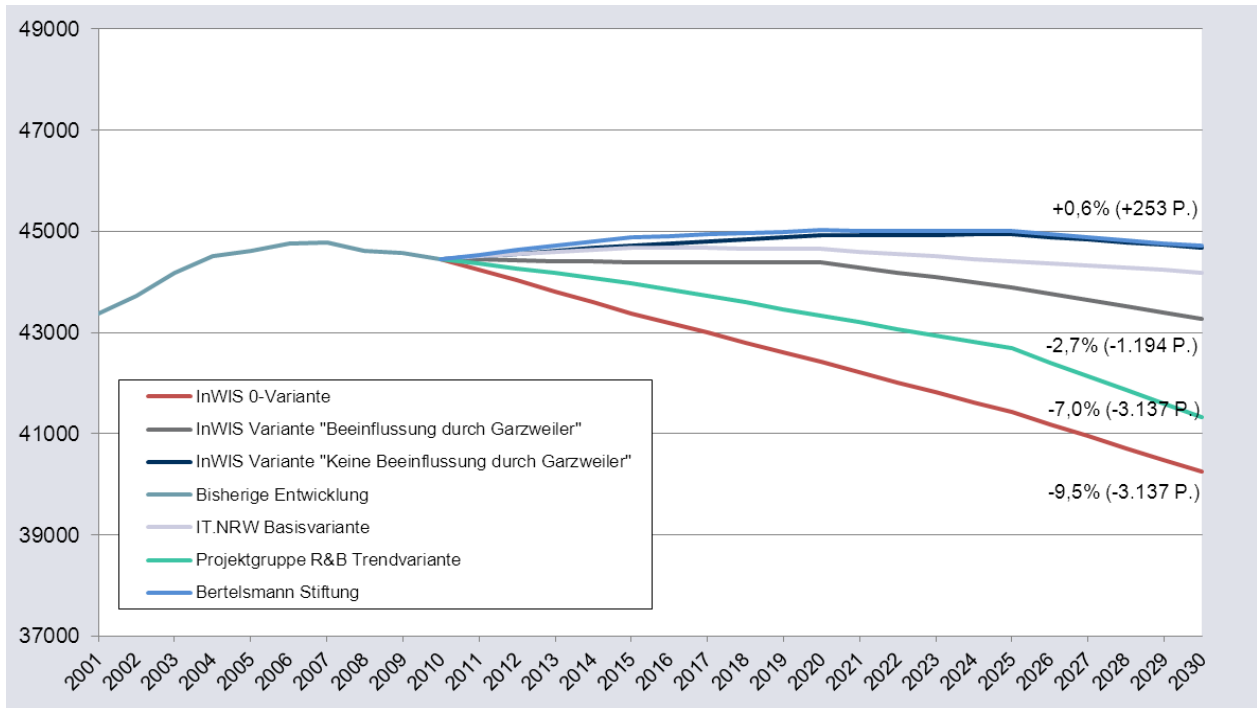
- ✓ Angebotsmieten für Bestandsobjekte sind seit 2009 um rd. 17% gestiegen; neuwertige Objekte verzeichnen Preisanstieg von rd. 22%; im ersten Quartal 2017 8,00 Euro/m² „geknackt“ → in zentralen Lagen auch 10,00 Euro/m² realistisch
- ✓ Das Interesse hat seit 2014/2015 sowohl bei neuwertigen Objekten als auch bei Bestandsobjekten deutlich zugenommen

ABGLEICH VON PROGNOSEN UND AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSBEDARF

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND WOHNUNGSBEDARF

Aktuellster Zuwanderungstrend beeinflusst Bevölkerungszahl positiv

Bevölkerungsprognose für Erkelenz bis 2030



Quelle: Kreis Heinsberg, IT.NRW, eigene Berechnungen, Darstellung InWIS 2015

- ✓ Aktueller Trend der Zuwanderung beeinflusst Entwicklung positiv
 - ✓ Aktuelle Entwicklung übertrifft derzeit sogar die optimistische Variante der Bevölkerungsprognose
- Künftigen Neubau an der optimistischen Variante orientieren, d.h. rd. 256 WE/Jahr bis 2030 (inkl. umsiedlungsbedingte Ersatzbedarfe)

WOHNUNGSBEDARFE NACH TEILSEGMENTEN

Aktuellster Zuwanderungstrend beeinflusst Bevölkerungszahl positiv

Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten (ohne umsiedlungsbedingte Ersatzbedarfe) 2017-2030

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr
		2017-2030
Eigenheime		100
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	92
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen; ältere Paare 55+, die im Eigenheim leben wollen	1
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	7
Etagenwohnungen		85
Eigentumswohnungen	Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	15
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	55
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	15

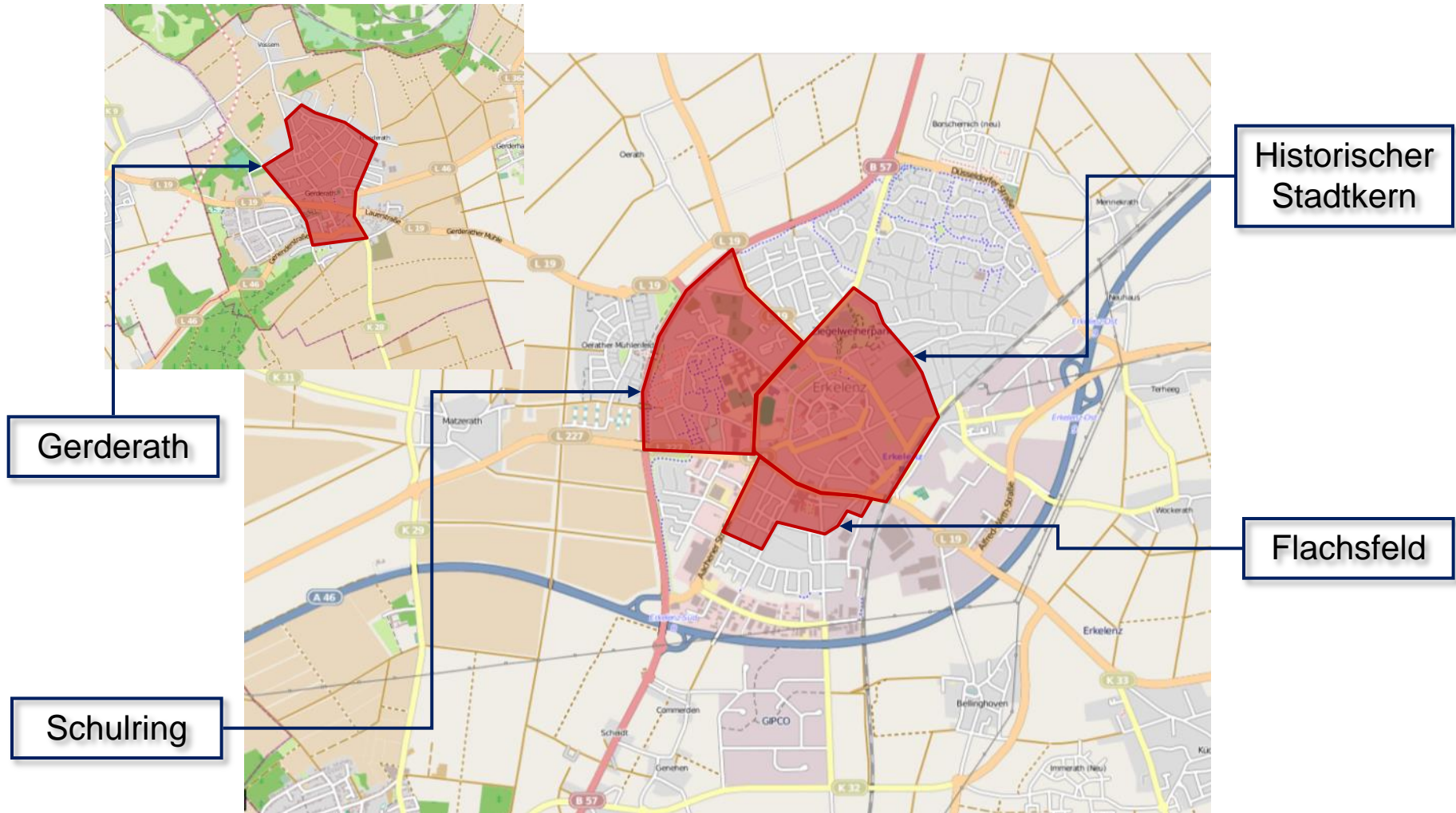
- ✓ Vergleich zum HKW 2013: Erhöhung des jährlichen Bedarfs von 155 auf 185 WE/Jahr
- ✓ Zusatzbedarfe in Höhe von rd. 30 WE/Jahr dem öffentlich geförderten Segment zugeordnet → damit höhere Bedeutung des MFH-Baus

ROLLE DER UNTERSUCHTEN QUARTIERE

RÜCKBLICK HKW 2012/2013

Handlungsfelder

Handlungsfeld QuartiersCheck



Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Historischer Stadtkern



Doppelhaushälften im Neubau



Neubaumaßnahme am
Ziegelweiherpark

- ✓ Ersatzneubau führt zu Verbesserung des Wohnraumangebots in der Innenstadt
- ✓ Beitrag Kommune: Baulückenkataster
- ✓ Teils Mischung von Wohnen und Gewerbe → Beobachtung gewerblicher Leerstände erforderlich

Schulring



Mehrfamilienhausbebauung mit
Flachdach



Barrieren im Wohnungsbestand

- ✓ Positive Weiterentwicklung durch Klimaschutzsiedlung und Wohnungsneubau auf ehem. Friedhofsfläche
- ✓ Residenz Bauxhof als Ergebnis des AK „Wohnen im Alter“
- ✓ Künftig verfolgen: neue Aufenthaltsqualitäten im öff. Raum schaffen

Flachsfeld



Modernisierungsbedarf der Fassaden



MFH mit Modernisierungsbedarf

- ✓ Ersatzwohnungsneubau derzeit keine Option; Generationenwechsel im EFH-Bestand
- ✓ Vereinzelter Neubau auf Garagenflächen
- ✓ Erneuerung von Straßenkanälen hat zu Verbesserung Straßenbild geführt
- ✓ Überarbeitung von B-Plänen

Gerderath



Sanierungsbedürftige RH der Bergmannssiedlung



Durchgeführte Erweiterungsmaßnahmen auf dem Grundstück

- ✓ Häuser der Bergarbeitersiedlung häufig von Haushalten mit Migrationshintergrund bewohnt
- ✓ Neubau wird weiterhin umgesetzt
- ✓ Ansiedlung Supermarkt: Standort hat an Attraktivität gewonnen
- ✓ Künftig: Akteursvernetzung, Quartiersentwicklung gemeinsam mit Eigentümern

ÜBERPRÜFUNG DER RELEVANTEN HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN AUF AKTUALITÄT

HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

- Breite Zielgruppenansprache
- Schaffung moderner Ausstattungsmerkmale durch Neubau
- Bestandserweiterung bei Kernsanierung
- Berücksichtigung Quartierskontext
- Ansprache privater Einzeleigentümer
- Mieteinfamilienhäuser

Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

- Bestandserneuerung (inkl. Verlängerung/ Neuvereinbarung von Sozialbindungen)
- Neubau mit Fokus auf kleinen WE und familiengerechten Möglichkeiten
- Energetische Sanierung: Anreize für Eigentümer schaffen

Handlungsfeld Wohnen im Alter

- Schaffung zusätzlicher Angebote im Betreuten Wohnen
- Schwerpunkt auf unteres und mittleres Preisniveau (Nutzung soz. Wohnraumförderung)
- Aktivierung von Akteuren
- Kommunikation der Umbaumöglichkeiten im Bestand

HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Handlungsfeld Wohneigentumsbildung

- Angebot einer breiten Produktpalette
- Bedienung von Marktnischen
- Begleitung Generationenwechsel in Bestandsgebieten
- Breite Zielgruppenansprache im Segment der Eigentumswohnungen

Handlungsfeld Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt

- Verbindung von Funktionen und Nutzungen
- Bündelung von Angeboten und Infrastrukturen: „Stadt der kurzen Wege“
- Wohnfunktion als stabilisierende Stütze

Handlungsfeld Generationenwechsel in älteren Wohnquartieren

- Bestandsqualifizierung, um Bedürfnissen aktueller und zukünftiger Bewohner besser zu entsprechen (auch Beratung)
- Ausschöpfen der planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf An- und Ausbau
- Schaffung von Wohnalternativen im Quartier
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements

HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Handlungsfeld Wohnbauflächen

- Gewinnung neuer Flächenpotenziale
- Zusammenarbeit mit Investoren intensivieren
- Mobilisierungsquote von Baulücken erhöhen
- Grundstückseigentümer und Investoren „zusammenbringen“

- ✓ Resümee aus Lenkungskreis: seit Beschluss des HKW viele Projekte initiiert
- ✓ Handlungsempfehlungen werden seitens LK als weiterhin relevant eingestuft
- ✓ Empfehlung: leichte Erhöhung der Bautätigkeit in Orientierung an „optimistische Variante“ → Prüfung von Nachverdichtungs- und Ausbaumöglichkeiten
- ✓ Generell gute Verfügbarkeit von Wohnbauflächen, aber weniger Flächen für MFH geeignet → Konzentrierung der Wohnbaulandentwicklung, Bauflächen für MFH planen
- ✓ Baulückenkataster als konkretes Umsetzungsbeispiel des HKW → Empfehlung: Kontaktaufnahme zu Eigentümern bezgl. Verkaufsbereitschaften
- ✓ Lenkungskreis fortführen als „Runder Tisch der Erkelenzer Wohnungswirtschaft“

Kontakt

Carolin Krüger, M.Sc.
E-Mail: carolin.krueger@inwis.de
Tel. 0234/89034-31

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

www.inwis.de

