STADT ERKELENZ

ERKELENZ
Tradition und Fortschritt

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/416/2017 Status: öffentlich AZ:
Federführend: Planungsamt	Datum: 14.11.2017 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth

Handlungskonzept Wohnen der Stadt Erkelenz

hier: Beschluss zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.12.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe

Tatbestand:
In seiner Sitzung am 24.05.2011 beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen. Das in einem moderierten Prozess unter Mitwirkung von Akteuren des Wohnungsmarktes erarbeitete Handlungskonzept wurde in der Sitzung am 23.04.2013 als Leitlinie für die zukünftige Wohnbauentwicklung und städtebauliches Konzept i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Zur Aktualisierung der wesentlichen Rahmendaten des Erkelenzer Wohnungsmarktes, u. a. der Bevölkerungsentwicklung bzw. Zuwanderung, der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, Entwicklung des Wohnungsbestandes und zur Einschätzung der Auswirkungen der wichtigsten Indikatoren auf das Handlungskonzept bzw. Ziele und Handlungsempfehlungen, wurde das Handlungskonzept Wohnen in einem moderierten Prozess unter Mitwirkung von Akteuren des Wohnungsmarktes fortgeschrieben.

Die Einbindung im Erarbeitungsprozess und der Austausch mit den unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren erfolgt durch eine Lenkungsgruppe in mehreren Veranstaltungen.
Am 16.06.2016, 27.10.2016 und 14.06.2017 fanden die Sitzungen der Lenkungsgruppe statt, an der an der Wohnungswirtschaft beteiligte Akteure und Institutionen (Wohnungsbauunternehmen, Banken, Bauträger, Immobilienmakler, Förderbehörden) und die Verwaltung teilnahmen.

In der Sitzung des Ausschusses sollen die wesentlichen Erarbeitungsergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen durch das beauftragte Gutachterbüro InWIS –Forschung und Beratung GmbH, Bochum vorgestellt werden. Der Bericht ist der Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Das Handlungskonzept Wohnen Erkelenz soll in der Sitzung beschlossen werden. Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen sollen u. a. in informellen Stadtentwicklungsplanungen, in der Bauleitplanung und in der Wohnungsbauförderung Berücksichtigung finden.

Im Handlungskonzept wird darauf hingewiesen, dass für eine effiziente Nutzung der Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept eine Fortführung in einem auf die lokale Situation abgestimmten Prozess sinnvoll ist. Hierzu zählt das regelmäßige „Berichtswesen“, mit jährlichen Analysen in Form von „Steckbriefen“ auch für verschiedene räumliche Ebenen sowie unterschiedliche Zeitdimensionen und einem „Wohnungsmarktbericht“ im Abstand von ca. 5 Jahren. Dem regelmäßigen Berichtswesen sollten demografische Kennziffern, soziale und ökonomische Kennziffern und Wohnungsmarktkennziffern unterliegen. Bestandteil dieses Prozesses sollte ein intensiver Kommunikationsfluss mit Marktakteuren sein, ebenso die Einbindung der privaten Eigentümer als zentrale Akteure in dem Prozess.

Es ist beabsichtigt auch die Fortschreibung des Handlungskonzept Wohnen der Öffentlichkeit in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):
„Die Fortschreibung des Handlungskonzept Wohnen der Stadt Erkelenz wird als Leitlinie für die zukünftige Wohnbauentwicklung und städtebauliches Konzept i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.“

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlage:
Bericht Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen

inwis

Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen

Stadt Erkelenz

Stand: 08.11.2017

Ansprechpartner

Carolin Krüger-Willim, M.Sc.

Tina Steltner, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: carolin.krueger@inwis.de
Internet: www.inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

Inhalt

1. Einleitung 6

2. Aktualisierung der Rahmendaten 7

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen 7
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen 11

3. Analyse des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit 13

3.1. Entwicklung des Wohnungsbestands 13
3.2. Entwicklung der Neubautätigkeit 17

4. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen 21

5. Entwicklung der Angebotspreise in den Teilsegmenten des Erkelenzer Wohnungsmarktes 24

6. Abgleich von Prognosen und Auswirkungen auf den künftigen Wohnungsbedarf 28

7. Rolle der untersuchten Quartiere für den Wohnungsneubau 32

8. Überprüfung der relevanten Handlungsfelder und Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen auf Aktualität 38

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsfortschreibung Erkelenz, Haupt- und Nebenwohnsitze (01.01.) 7

Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz 9

Abbildung 3: Neuaufnahme von Flüchtlingen in Erkelenz seit dem Jahr 2007 10

Abbildung 4: Altersspezifische Wanderungen in Erkelenz 2011-2015 11

Abbildung 5: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden 13

Abbildung 6: Wohnungsbestand der Stadt Erkelenz nach der Wohnfläche 14

Abbildung 7: Gebäudestruktur der Stadt Erkelenz nach dem Baualter (2011) 14

Abbildung 8: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2000 = 100%) 18

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 19

Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 20

Abbildung 11: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragewerte für freistehende Einfamilienhäuser in Erkelenz 25

Abbildung 12: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragewerte für Eigentumswohnungen in Erkelenz 26

Abbildung 13: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragewerte für Mietwohnungen in Erkelenz 27

Abbildung 14: Variantenvergleich der Bevölkerungsprognose für Erkelenz bis zum Jahr 2030 29

Abbildung 15: Untersuchte Quartiere in der Stadt Erkelenz 32

Abbildung 16: Geringes Flächenpotenzial erschwert Wohnungsneubau 33

Abbildung 17: Neubaupotenziale als Chance der qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers 34

Abbildung 18: Quartier mit Unterstützungsbedarf 36

Abbildung 19: Generationenwechsel erfordert Unterstützungsbedarf 37

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 10
Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Erkelenz und der Region 12
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Erkelenz und der Region 12
Tabelle 4: Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2016 12
Tabelle 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilsegmenten 2001 bis 2016 17
Tabelle 6: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Erkelenz 22
Tabelle 7: Baufertigstellungen im Segment des öffentlich geförderten Teilsegmentes in Erkelenz.....23
Tabelle 8: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten 30
Tabelle 9: Zusammenfassung Handlungsfelder und Empfehlungen 38

1. Einleitung

Handlungskonzept Wohnen ist wichtige Grundlage für die Begegnung wohnungspolitischer Herausforderungen

Die Stadt Erkelenz hat mit der Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen im Jahr 2013 eine wichtige Grundlage für die Begegnung wohnungspolitischer Herausforderungen erarbeitet. Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren der Stadt Erkelenz wurden für die zentralen Handlungsfelder geeignete Instrumentarien zur Steuerung im Bestand und Neubau und zur Marktbeobachtung diskutiert und entwickelt. Die Strategien und Maßnahmen sind mit den Akteuren des Wohnungsmarktes abgestimmt und erarbeitet worden. Durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen soll der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung begegnet aber auch ein Beitrag für eine langfristige Stärkung der Stadt als Wohnstandort in der Region geleistet werden.

Aktuelle Trendveränderung im Zuzug mit Auswirkungen auf die Einwohnerzahlen

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde bei der Analyse der Einwohnerentwicklung, des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeiten die Zeitreihe bis zum Jahr 2011 betrachtet. Diese kann aktuell bereits um fünf Jahre fortgeschrieben werden. Eine stetige Beobachtung der Entwicklungen am Wohnungsmarkt ist anzuraten, da Trendveränderungen Auswirkungen auf den künftigen Wohnungsbedarf haben können. Hierzu trägt u.a. die erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland in den Jahren 2015 und 2016 bei, die auch in Erkelenz in jüngster Vergangenheit zu einem erneuten Anstieg der Einwohnerzahl geführt hat. Die Stadt Erkelenz hat die aktuellen Trends am Wohnungsmarkt zum Anlass genommen, die Rahmendaten des Handlungskonzeptes Wohnen zu aktualisieren und die Diskussion im begleitenden Lenkungsgremium erneut aufzugreifen.

Erneute Einbindung der Wohnungsmarktakteure im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen 2017

Wie im Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz beschrieben, ist die Einbindung und der Austausch mit den unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren der Stadt Erkelenz ein wichtiger Baustein zur Steuerung des Wohnungsmarktes. Im Rahmen der Termine des Lenkungskreises wurden zu wichtigen Themenschwerpunkten, wie der Bestandsentwicklung und möglicher Fördermöglichkeiten, externe Referenten des zuständigen Bauministeriums und der NRW.BANK eingeladen. Innerhalb der Sitzungen des Lenkungsgremiums, dessen Kreis um weitere Wohnungsmarktakteure ergänzt wurde, standen folgende Themen im Vordergrund:

- Vorstellung und Diskussion der aktualisierten Rahmendaten,
- Diskussion aktueller Trends und Entwicklungen am Wohnungsmarkt,
- Vertiefung der Schwerpunktthemen Wohnungsneubau und -bestand,
- Rückblick auf die bisherige Zielerreichung der im Handlungskonzept Wohnen benannten Handlungsschwerpunkte und -empfehlungen,
- Blick auf die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen untersuchten Teilquartiere der Stadt Erkelenz hinsichtlich aktueller Entwicklungen,
- Überprüfung der Handlungsempfehlungen auf ihre Aktualität.

Fortschreibung umfasst Aktualisierung der Rahmendaten und Diskussionsergebnisse des Begleitgremiums

Die vorliegende Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen umfasst sowohl die Fortschreibung und Aktualisierung der wesentlichen Rahmendaten des Wohnungsmarktes (darunter Einwohnerentwicklung, Wanderungen, Entwicklung des Wohnungsbestands, Neubautätigkeiten) als auch die Diskussionsergebnisse des Lenkungskreises, der im Rahmen der Fortschreibung zu drei Terminen zusammengekommen ist.

2. Aktualisierung der Rahmendaten

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

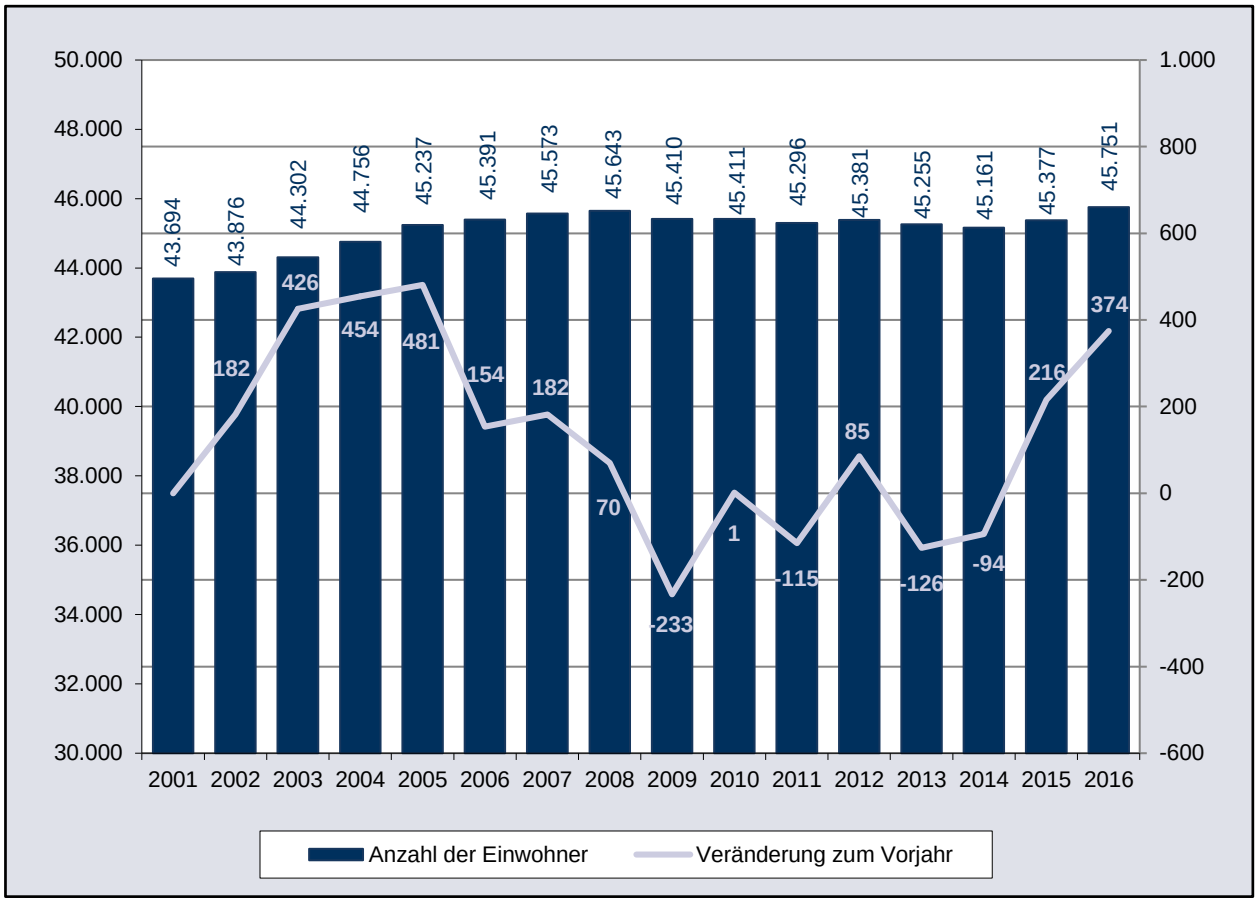
Entwicklung der Einwohnerzahl als eine der wichtigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante, wenngleich nicht einzelne Personen Wohnraum nachfragen, sondern Haushalte. Zu den Einflussfaktoren zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, die im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt. Das folgende Kapitel geht der Frage nach, wie sich die demografischen Rahmenbedingungen seit der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen im Jahr 2013 weiterentwickelt haben.

Seit Anfang 2015 wieder positive Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz

Nach einer Phase des Einwohnerzuwachses im Zeitraum 2001 bis 2008 war die Zeit zwischen 2009 und 2014 durch leichte, jährliche Verluste gekennzeichnet, wobei die Entwicklung des Jahres 2009 auf die durchgeführte Melderegisterbereinigung im Jahr 2008 zurückzuführen ist. Im Jahr 2015 und 2016 konnte, auch ausgelöst durch die (krisenbedingte) Zuwanderung aus dem Ausland, ein erneuter Bevölkerungszuwachs in Höhe von 216 bzw. 374 Personen erzielt werden. Mit rd. 45.700 Einwohnern zu Anfang 2016 lag die Bevölkerungszahl daher wieder auf dem Niveau des Jahres 2007. Zum 31.12.2016 lag die Einwohnerzahl in Erkelenz bei 46.111 Einwohnern.

Abbildung 1: Bevölkerungsfortschreibung Erkelenz, Haupt- und Nebenwohnsitze (01.01.)



Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

Um die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erkelenz weiter zu analysieren, werden im Folgenden die für einen Bevölkerungswachstum bzw. -rückgang wichtigen Determinanten beleuchtet. Hierbei handelt es sich neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch um das Wanderungsverhalten.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im vergangenen Jahrzehnt durchgängig negativ

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich aus dem Verhältnis von Geburten und Sterbefällen ergibt, ist in der Stadt Erkelenz in der vergangenen Dekade durchgängig negativ. Der Sterbefallüberschuss betrug in diesem Zeitraum zwischen 40 und 250 Personen pro Jahr und ist auf die gesunkene Fertilitätsrate und die damit geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen. Ähnlich wie viele weitere Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Erkelenz daher seit mehreren Jahren im Zuge des demografischen Wandels mit dem Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung konfrontiert.

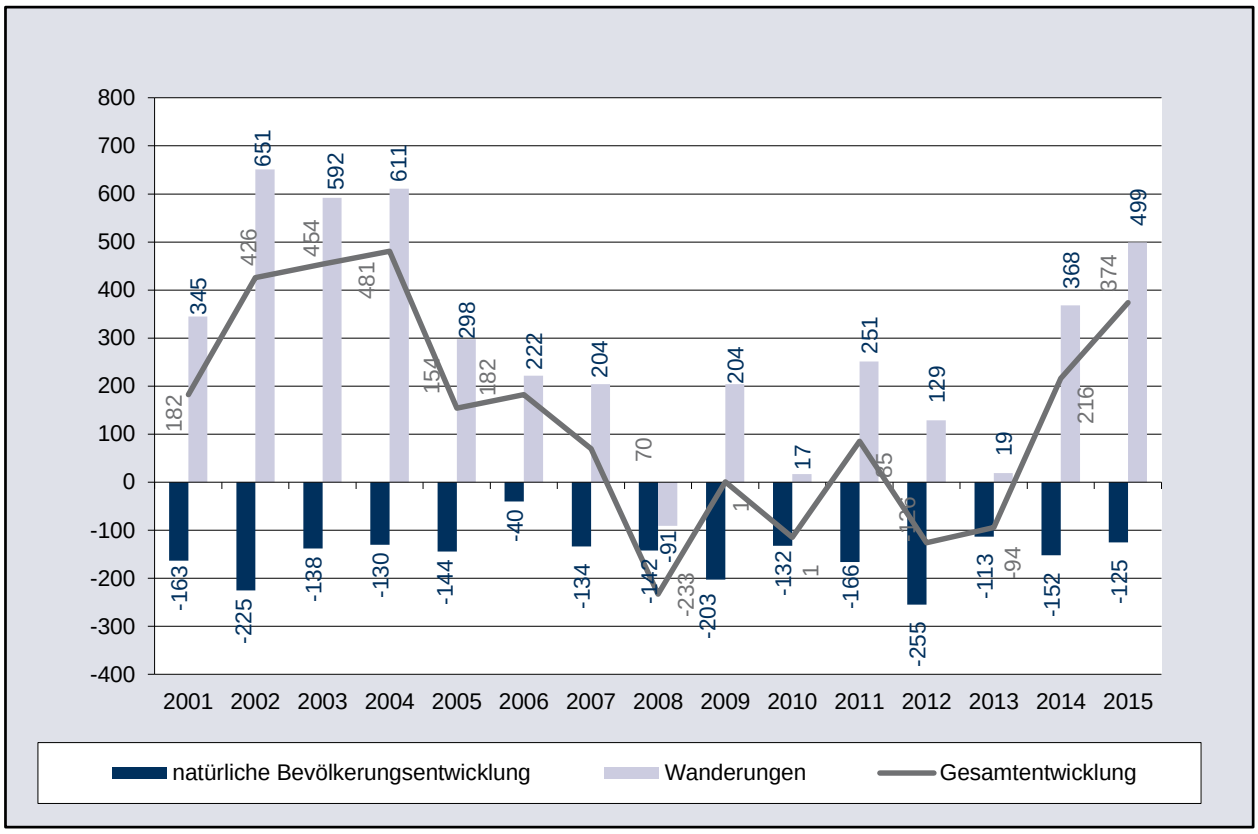
Zuwanderung (u.a. aus dem Ausland und flüchtlingsbedingt) führt zu positiver Bevölkerungsentwicklung in den letzten 2 Jahren

Differenzierter ist das Wanderungsverhalten der Stadt Erkelenz zu betrachten. Mit Ausnahme des Jahres 2008 (Melderegisterbereinigung) ist im Untersuchungszeitraum ein durchgehend positiver Wanderungssaldo festzustellen. Dieser hat zunächst bis 2007 ausgereicht, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen.

Im sich anschließenden Zeitraum bis 2013 konnte der Sterbefallüberschuss nicht kompensiert werden. Neben der Melderegisterbereinigung im Jahr 2008 ist als weiterer Grund die Umsiedlung infolge des Braunkohlebergbaus im Bereich Garzweiler II anzuführen, die in 2008 eine erste starke Phase erreichten. Seit dem Jahr 2014 führt der positive Wanderungssaldo zu einer erneuten Kompensation der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und in der Folge zu einem erneuten Bevölkerungswachstum. Wie oben bereits skizziert, ist diese Entwicklung insbesondere auf die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland (u.a. Osteuropa) und den Krisengebieten dieser Welt zurückzuführen.

An dieser Stelle lässt sich daher festhalten, dass das Wanderungsverhalten für die Stadt Erkelenz auch künftig die entscheidende Determinante der Bevölkerungsentwicklung darstellen wird.

Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Erkelenz



Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

Erneuter Bevölkerungsgewinn seit 2015

Im Vergleich zur Analyse im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen, in dem die Zeitreihen nur bis zum Jahr 2011 abgebildet werden konnten, zeigte sich im Jahr 2014 zunächst eine weitgehende Stabilisierung der Einwohnerzahl und zuletzt (2015 und 2016) ein erneuter Einwohnergewinn. Im regionalen Vergleich fällt dieser Einwohnergewinn leicht unterdurchschnittlich aus. Einen wesentlichen Einfluss nahm zuletzt die (auch krisenbedingte) Zuwanderung aus dem Ausland – ablesbar neben dem Wanderungssaldo an der Entwicklung der Anzahl an zugewiesenen Flüchtlingen in der Stadt Erkelenz.

Flüchtlingsbedingte Zuwanderung übt Einfluss auf den Wanderungssaldo

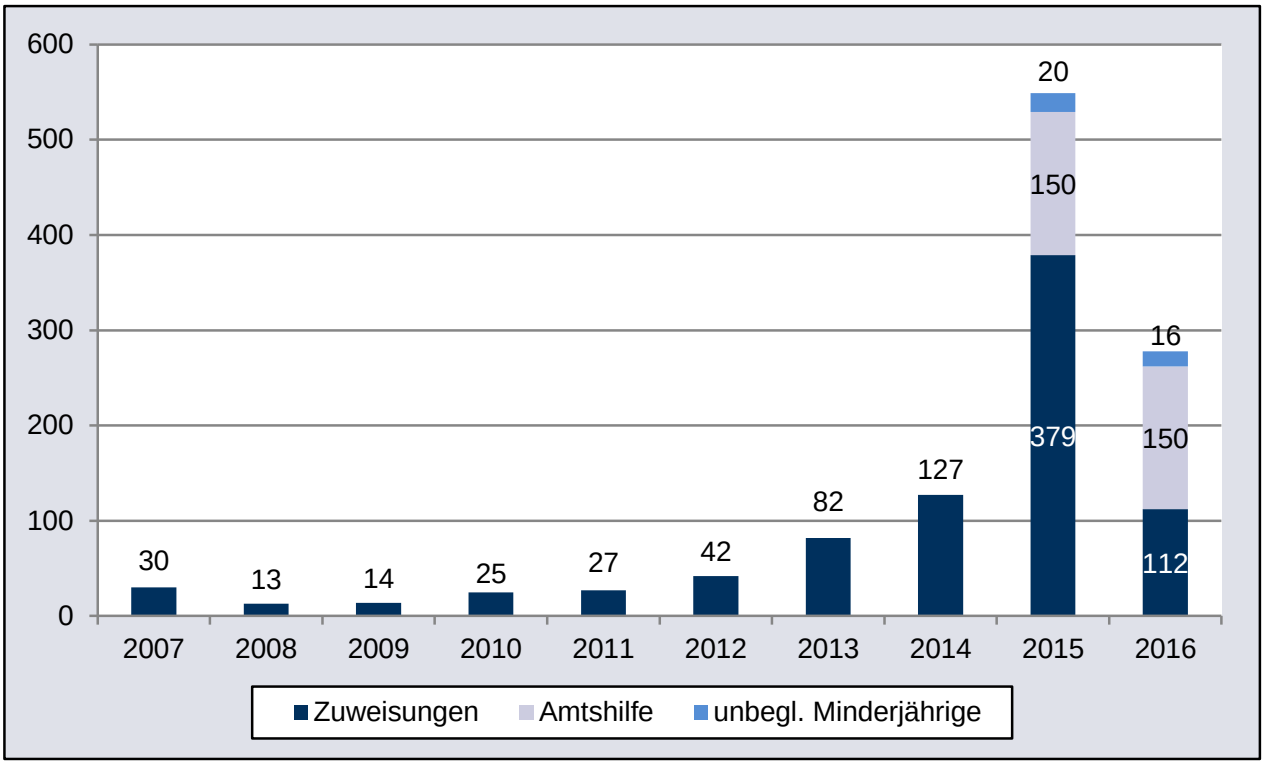
Der Einfluss auf den Wanderungssaldo durch die flüchtlingsbedingte Zuwanderung ist deutlich anhand der nachstehenden Abbildung erkennbar. So ist die Zahl der Neuaufnahmen von Flüchtlingen in der Stadt Erkelenz seit dem Jahr 2007 kontinuierlich angestiegen und fiel im Jahr 2015 mit allein 379 Zuweisungen am stärksten aus. Im Jahr 2016 ist die Zahl an neuen Zuweisungen bereits deutlich zurückgegangen.

Fokus auf dezentrale Unterbringung der Flüchtlinge in Kooperation mit privaten Eigentümern

Die bisherige Unterbringung der Flüchtlinge erfolgte nach Angabe der Stadt Erkelenz vorrangig in städtisch angemieteten sowie städtischen Wohnungen und Übergangsheimen. Da die Zahl der Zuweisungen im Jahr 2015 die Zahl der Unterbringungsplätze überstieg, erfolgte eine kurzfristige Schaffung von weiteren Plätzen in Turnhallen und Containerlösungen. Generell wird jedoch die dezentrale Unterbringung fokussiert und hierfür auch Angebote privater Eigentümer genutzt. Nach Einschätzung der Stadt Erkelenz hat sich hierdurch die Wohnungsmarktlage verschärft, da die „Reserve“ des Wohnungsmarktes für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wurde. Darüber hinaus wird mit einem Nachzug von Familienmitgliedern gerechnet.

Verlässliche Bedarfsprognosen für den langfristigen Unterbringungsbedarf existieren nicht, die NRW.BANK hat gemeinsam mit dem Bauministerium den Zusatzbedarf durch die Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 unter Berücksichtigung der bestehenden Leerstandsreserven für den Kreis Heinsberg auf etwa 800 zusätzlich zu schaffende Wohnungen bis zum Jahr 2020 beziffert.

Abbildung 3: Neuaufnahme von Flüchtlingen in Erkelenz seit dem Jahr 2007



Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

Nicht nur Erkelenz hat jüngst Einwohner hinzugewonnen, auch der Landkreis und NRW verzeichnen eine positive Entwicklung

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich der Einwohnerentwicklung der Stadt Erkelenz mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass der Kreis Heinsberg und das Land NRW in jüngerer Vergangenheit (2012-2015) Einwohner hinzugewonnen haben und die Zuwachsraten leicht über der Entwicklung in Erkelenz liegen. Zahlen zum Einwohnerstand 31.12.2016 liegen seitens des statistischen Landesamtes voraussichtlich erst Anfang 2018 vor.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Raumeinheit	Einwohner 2012	Einwohner 2015	Veränderung 2012-2015
Erkelenz	42.901	43.350	+1,05%
Kreis Heinsberg	247.827	252.527	+1,90%
NRW	17.554.329	17.865.516	+1,77%

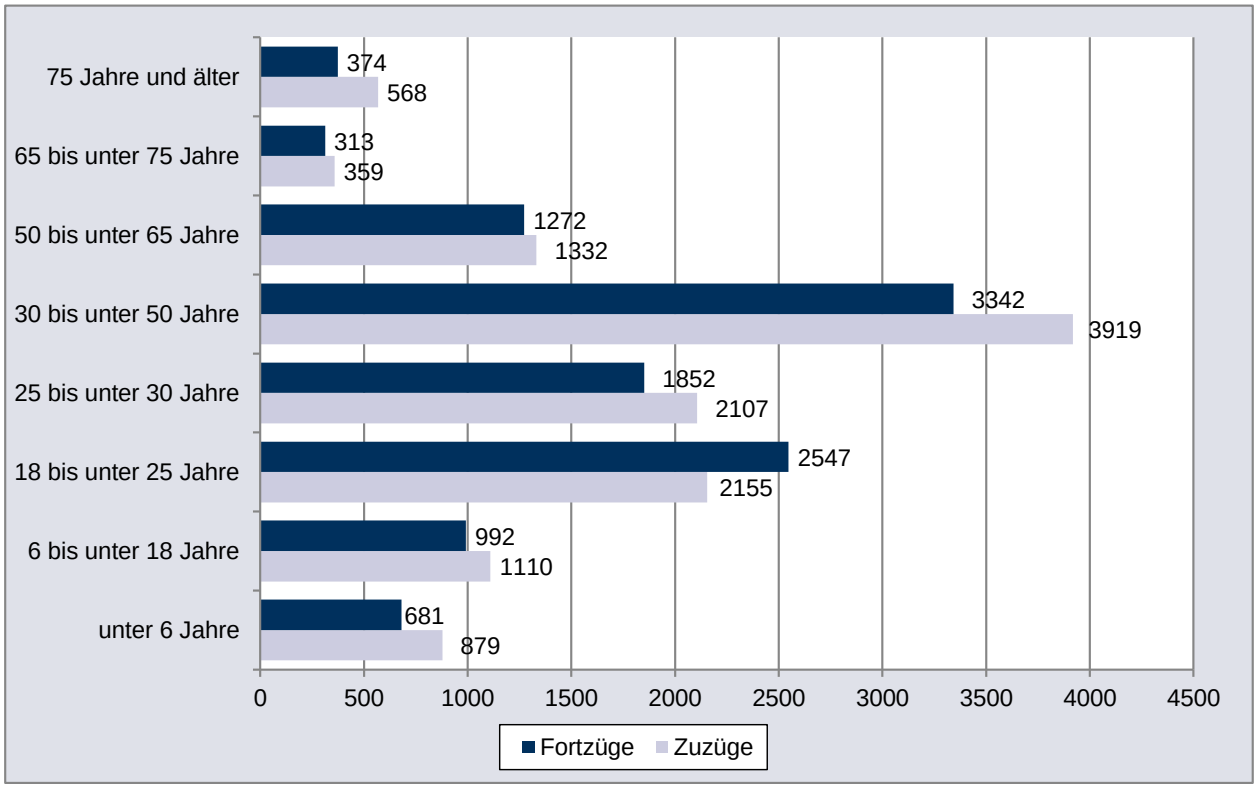
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Wanderungsgewinne in allen Altersklassen mit Ausnahme der „Starterhaushalte“

Da die Wanderungen die entscheidende Komponente für die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl darstellen, erfolgt an dieser Stelle der gesonderte Blick auf die altersspezifischen Wanderungen. Im Zeitraum 2011 bis 2015 hat die Stadt Erkelenz in allen Altersklassen mit Ausnahme der „Starter“ im Alter von 18 bis unter 25 Jahren Einwohner über Wanderungen gewonnen. Der Trend

der vergangenen Jahre hat somit Bestand: Erkelenz ist weiterhin für Familien (unter 18-Jährige und 30- bis unter 50-Jährige), „Konsolidierer“ (25- bis unter 30-Jährige), „Best Ager“ (50- bis unter 65 Jährige) und Senioren (über 65-Jährige) ein attraktiver Wohnstandort. Lediglich in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen findet eine zumeist ausbildungs- und berufsbedingte Abwanderung statt.

Abbildung 4: Altersspezifische Wanderungen in Erkelenz 2011-2015



Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Sozioökonomische Rahmenbedingungen beeinflussen Wohnungsnachfrage

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.

Überdurchschnittlicher Zuwachs an Beschäftigten in Erkelenz

Die Zuwachsrate bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag in Erkelenz im Zeitraum 2011 bis 2015 bei 12 Prozent und damit auf einem im Vergleich mit dem landesweiten Wert überdurchschnittlichen Niveau. Der Kreis Heinsberg hat im gleichen Zeitraum einen ähnlichen Zuwachs und damit eine ähnlich positive Entwicklung zu verzeichnen.

Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Erkelenz und der Region

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 30.06.					
Raumeinheit	Beschäftigte 2011	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 %

Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

Verringerung der Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Erkelenz

Spiegelbildlich zur Beschäftigungsentwicklung hat sich die Arbeitslosigkeit, gemessen am Arbeitslosenquotienten, der durch die Relation der Zahl der arbeitslosen Personen zur erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis 64 Jahren gebildet wird, seit 2011 in allen Betrachtungsräumen (Nordrhein-Westfalen, Kreis Heinsberg, Stadt Erkelenz) weiter verringert. Die Stadt Erkelenz verzeichnet des Weiteren im kreis- und landesweiten Vergleich mit 4,3 Prozent die geringste Arbeitslosigkeit.

Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Erkelenz und der Region

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 %

Quelle: IT.NRW, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

Überdurchschnittliche Kaufkraft und insgesamt positive sozioökonomische Rahmenbedingungen bedingen Potenziale für die Ausgestaltung von Wohnungsangeboten

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 110,8. Damit liegt die Stadt Erkelenz sowohl über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (101,2) als auch über dem Kreisdurchschnitt (101,1). 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 weiterhin bestehender Bedarf an kostengünstigem Wohnraum.

Tabelle 4: Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2016

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

Quelle: GfK, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

3. Analyse des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit

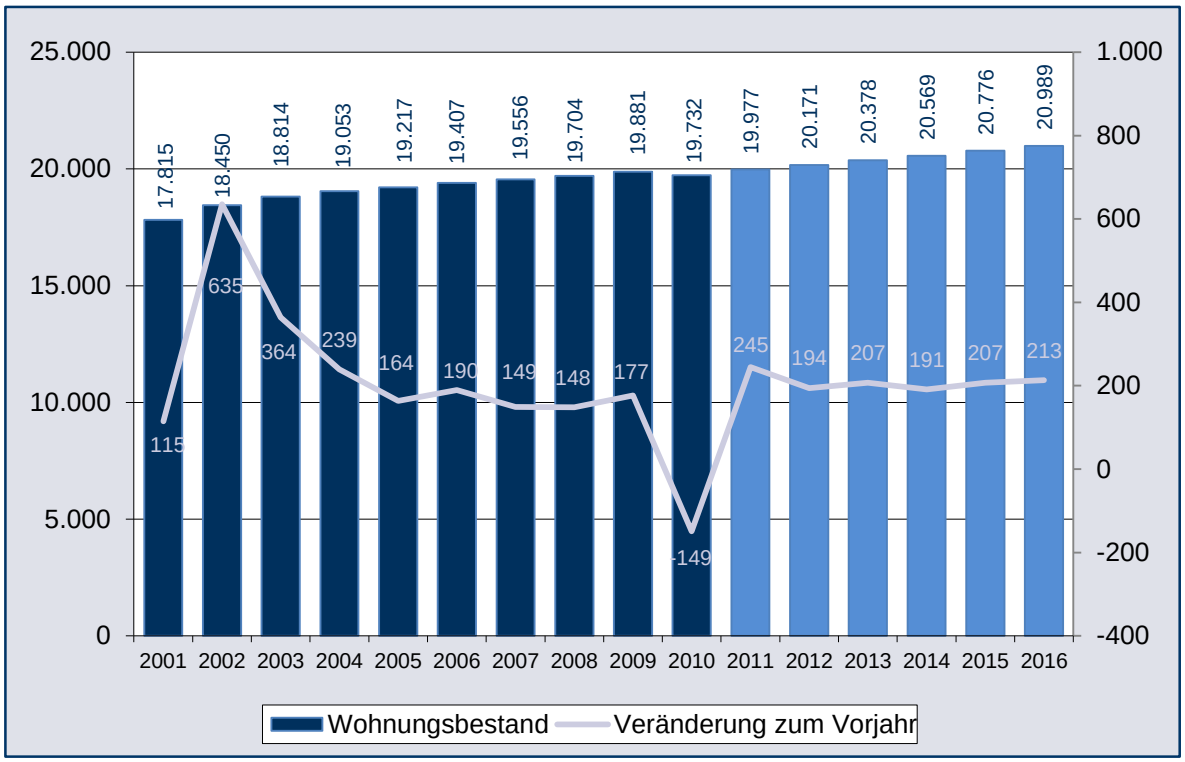
3.1. Entwicklung des Wohnungsbestands

Die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in der Stadt Erkelenz umfasst neben den Neubautätigkeiten auch Fragen zur Bestandsentwicklung. Diese nehmen eine zunehmende Bedeutung in der Diskussion um künftige Entwicklungen am Wohnungsmarkt ein, so dass an dieser Stelle einige wichtige Eckdaten zum Wohnungsbestand der Stadt Erkelenz aufgeführt werden.

Wohnungsbestand der Stadt Erkelenz wächst jährlich um rd. 200 Wohneinheiten an

In der Gesamtbetrachtung seit dem Jahr 2001 hat sich der Wohnungsbestand der Stadt Erkelenz kontinuierlich erhöht. Der einmalige Rückgang im Jahr 2010 ist auf die im Jahr 2011 durchgeführte bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Zensus zurückzuführen. So hat IT.NRW den Wohnungsbestand für das Jahr 2010 nachträglich angepasst und schreibt den Wohnungsbestand seitdem auf Basis der Erhebung des Zensus 2011 fort. Die jährlichen Zuwachsraten liegen auf einem stabilen Niveau von rd. 205 Wohneinheiten pro Jahr.

Abbildung 5: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden[1]



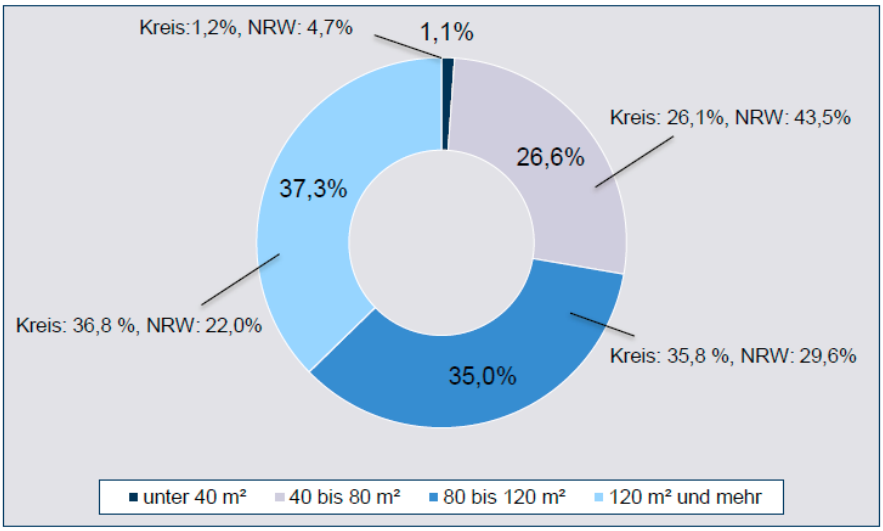
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Daten der Jahre ab 2011 beruhend auf der Zensus 2011-Fortschreibung)

[1] Ab dem Jahr 2010 werden die angegebenen Daten nach dem Zensus 2011 berechnet

Prägung durch Eigenheime und eine Vielzahl an privaten Eigentümern

Der Wohnungsmarkt der Stadt Erkelenz wird durch private Eigentümer geprägt. Fast 90 Prozent aller Gebäude befinden sich in Besitz von Privatpersonen. Dies korrespondiert mit dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern, die ¾ des Bestands stellen. Die Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern spiegelt sich auch in der Wohnflächenverteilung des Wohnungsbestands wider: Über 2/3 der Wohnungen verfügen über Wohnflächen oberhalb von 80 m². Hierbei entspricht die Wohnflächenverteilung der Struktur des Kreises Heinsberg, während auf Landesebene stärker kleinere Wohnflächen in der Bestandsstruktur vertreten sind.

Abbildung 6: Wohnungsbestand der Stadt Erkelenz nach der Wohnfläche

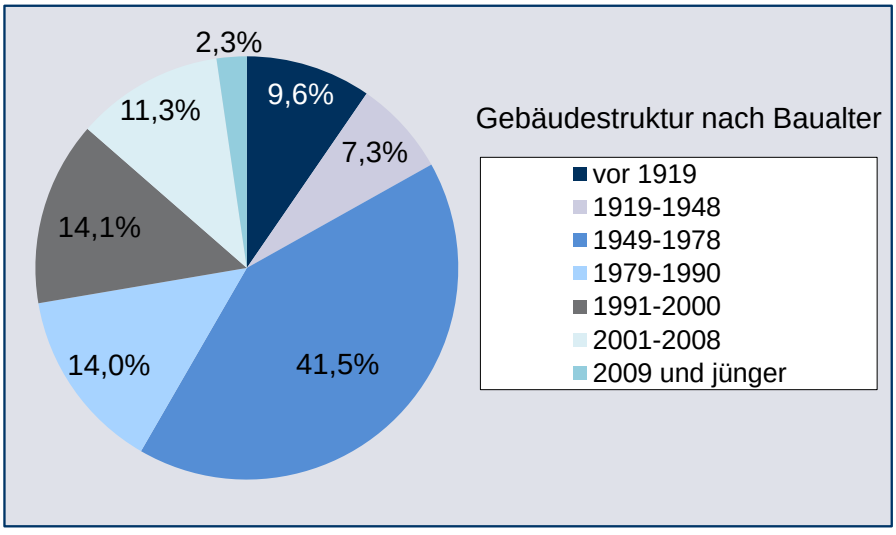


Quelle: Zensus 2011, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Prägung des Wohnungs- und Gebäudebestands durch Nachkriegsbestände

Der Wohnungs- und Gebäudebestand in der Stadt Erkelenz wird des Weiteren durch ältere Gebäude geprägt: Fast 60 Prozent aller Gebäude entstammen der Zeit vor 1978. Der größte Anteil entstammt mit über 40 Prozent der Nachkriegszeit. Dieser hohe Anteil weist auf Handlungsbedarfe hin, denn hier sind Modernisierungen in energetischer Hinsicht, aber auch hinsichtlich der Grundrisse und Ausstattungsmerkmale erforderlich.

Abbildung 7: Gebäudestruktur der Stadt Erkelenz nach dem Baualter (2011)



Quelle: Zensus 2011, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Handlungsfeld Wohnungsbestand war Vertiefungsthema im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes, unter Einbindung externer Fachleute

Aufgrund der Relevanz möglicher Modernisierungsbedarfe im Erkelenzer Wohnungsbestand wurde diesem Thema eine der Sitzungen des Lenkungskreises im Rahmen des Fortschreibungsprozesses des Handlungskonzeptes Wohnen gewidmet. Eine zentrale Rahmenbedingung für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand ist die Verfügbarkeit entsprechender Fördermittel. Diese stehen sowohl im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als auch über die NRW.BANK bzw. entsprechende Angebote der KfW zur Verfügung.

Mittel der Wohnraumförderung stehen sowohl für Neubau- als auch für Bestandsmaßnahmen zur Verfügung

Zu den Zielen der Wohnraumförderung des Landes NRW zählt die bauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung von Wohnquartieren im Rahmen energieeffizienter, barrierearmer und denkmalgerechter Maßnahmen sowie der Erhalt bezahlbarer und gleichzeitig zukunftsfähiger Wohnangebote durch Bestandserneuerung und Wohnungsneubau.

Handlungskonzept Wohnen kann Basis für die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten darstellen

Dabei ist die Wohnraumförderung an allen Standorten in NRW einsetzbar – d.h. unabhängig von den Gebietskulissen der Stadterneuerung/der Städtebauförderung oder auch in Kombination mit ebendiesen. Grundlage für den Einsatz der Fördermittel im Rahmen der Investiven Bestandsförderung (Richtlinie BestandsInvest) können kommunale, wohnungspolitische Handlungskonzepte darstellen. Auf Grundlage dieser können die Wohnraumfördermittel flexibel eingesetzt werden und ggf. projektbezogene Zusatzkontingente eingeworben werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Ministerium sind in diesem Zusammenhang auch Abweichungen von den Vorgaben der Förderrichtlinien möglich.

Nutzen von Tilgungsnachlässen, Kombination von energetischen und altersgerechten Umbaumaßnahmen erhöht max. Darlehenssumme

Eine weitere Besonderheit stellt der Verzicht auf Belegungsbindungen in der investiven Bestandsförderung in den Fördergebieten der sozialen Stadt und des Stadtumbaus dar. Im Rahmen energetischer Sanierungsmaßnahmen gewähren die Förderkonditionen der Richtlinie BestandsInvest ein maximales Darlehen in Höhe von 40.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim (davon max. Tilgungsnachlass in Höhe von 20 Prozent). Werden energetische Maßnahmen mit der Reduzierung von Barrieren verbunden, erhöht sich die Darlehenssumme auf maximal 65.000 Euro. Durch den Einsatz öffentlicher Wohnraumfördermittel bei der Bestandsmodernisierung entstehen, ähnlich wie beim Neubau mithilfe der Wohnraumförderung, Mietobergrenzen, die sich in Erkelenz auf 5,25 Euro/m² belaufen.[2]

KfW-Förderangebote für energetische und altersgerechte Umbaumaßnahmen

Das Fördermittelangebot der KfW bezieht sich beim Wohnungsbestand auf die Programme „Energieeffizient Sanieren“ (+Ergänzungskredit), „Altersgerecht Umbauen“ und wird ergänzt durch das NRW.BANK Gebäudesanierungsprogramm. Die Programme richten sich an Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden sowie Erwerber von neu sanierten Wohngebäuden.

Kredit- und Zuschussvarianten bei der Umsetzung von Bestandsmaßnahmen möglich

Zu den möglichen Maßnahmen bei der energieeffizienten Sanierung zählen die Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster und Außentüren, der Einbau einer Lüftungsanlage oder der Austausch der Heizung. Voraussetzung ist die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen. Die Ziele des Programms „Altersgerecht Umbauen“ umfassen die Reduzierung von Barrieren,

[2] Vortrag Rita Tölle/MBWSV.NRW 27.10.2016 im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen: Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz. Bedeutung/Einsatz der Wohnraumförderung 2016 für die Bestands- und Standortentwicklung in NRW.

die Verbesserung des Einbruchsschutzes, die Ermöglichung einer selbstbestimmten Lebensführung sowie die Vorbereitung der Wohngebäude auf den demografischen Wandel. Innerhalb des Programms werden Maßnahmen gefördert, die sich sowohl auf Wege und Stellplätze als auch auf Eingangsbereiche, die Überwindung von Treppen, die Anpassung der Raumgeometrie oder den Umbau des Bades beziehen.[3]

Möglichkeiten der Förderung werden über Erkelenzer Finanzierungsinstitute kommuniziert, bislang verhalten genutzt

Innerhalb des Lenkungskreises wird die Inanspruchnahme der genannten Förderprogramme in Erkelenz diskutiert. Laut Aussagen der Vertreter der Finanzierungsinstitute werden Fördermittel für energetische Sanierungsmaßnahmen häufiger nachgefragt als Mittel für altersgerechte Umbaumaßnahmen. Die Inanspruchnahme der Programme hängt jedoch auch mit dem jeweiligen Bekanntheitsgrad zusammen. Die Sparkasse und Volksbank in Erkelenz bieten die KfW-Förderprogramme aktiv in ihrem Portfolio an, diese werden jedoch bisher in geringem Umfang nachgefragt.

Als wesentliche Herausforderung für die Erneuerung des Erkelenzer Wohnungsbestands wird seitens der Mitglieder des Lenkungskreises die Sensibilisierung und Ansprache von privaten Wohnungseigentümern genannt.

[3] Vortrag Stephan Kunz/NRW.BANK 27.10.2016 im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen: Wohnen in Erkelenz – Barrieren abbauen, Energie sparen, Kosten senken.

3.2. Entwicklung der Neubautätigkeit

Rege Bautätigkeit bis 2004 im Zuge der Entwicklung von Baugebieten, aktuelle Bautätigkeit liegt leicht unter den ermittelten Bedarfszahlen

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. Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz hat mit der Ausweisung vieler neuer Baugebiete Anfang des 21. Jahrhunderts zu dieser Entwicklung beigetragen. Beispielhaft sei an dieser Stelle das Baugebiet „Oerather Mühlenfeld“ genannt, in dem seit 2003 etwa 300 Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen und verkauft wurden. 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 sichergestellt. Im darauf folgenden Zeitraum ab 2005 schwächten sich die Baufertigstellungszahlen ab. So hat sich die Anzahl an errichteten Wohnungen von ursprünglich über 400 Wohneinheiten auf 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. Im aktuellsten Zeitraum zwischen 2011 und 2016 wurden in Erkelenz durchschnittlich 208 Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Die aktuelle Bautätigkeit liegt somit noch leicht unter dem Niveau, das im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2013 für Erkelenz empfohlen wurde. Als Ergebnis der (aktualisierten) Wohnungsbedarfsprognose (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 6) entsteht ein Bedarf in Höhe von 256 Wohnungen pro Jahr, dieses Niveau entspricht somit eher den durchschnittlichen Baufertigstellungszahlen, die Anfang der 2000er Jahre in Erkelenz erzielt wurden.

Tabelle 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilsegmenten 2001 bis 2016

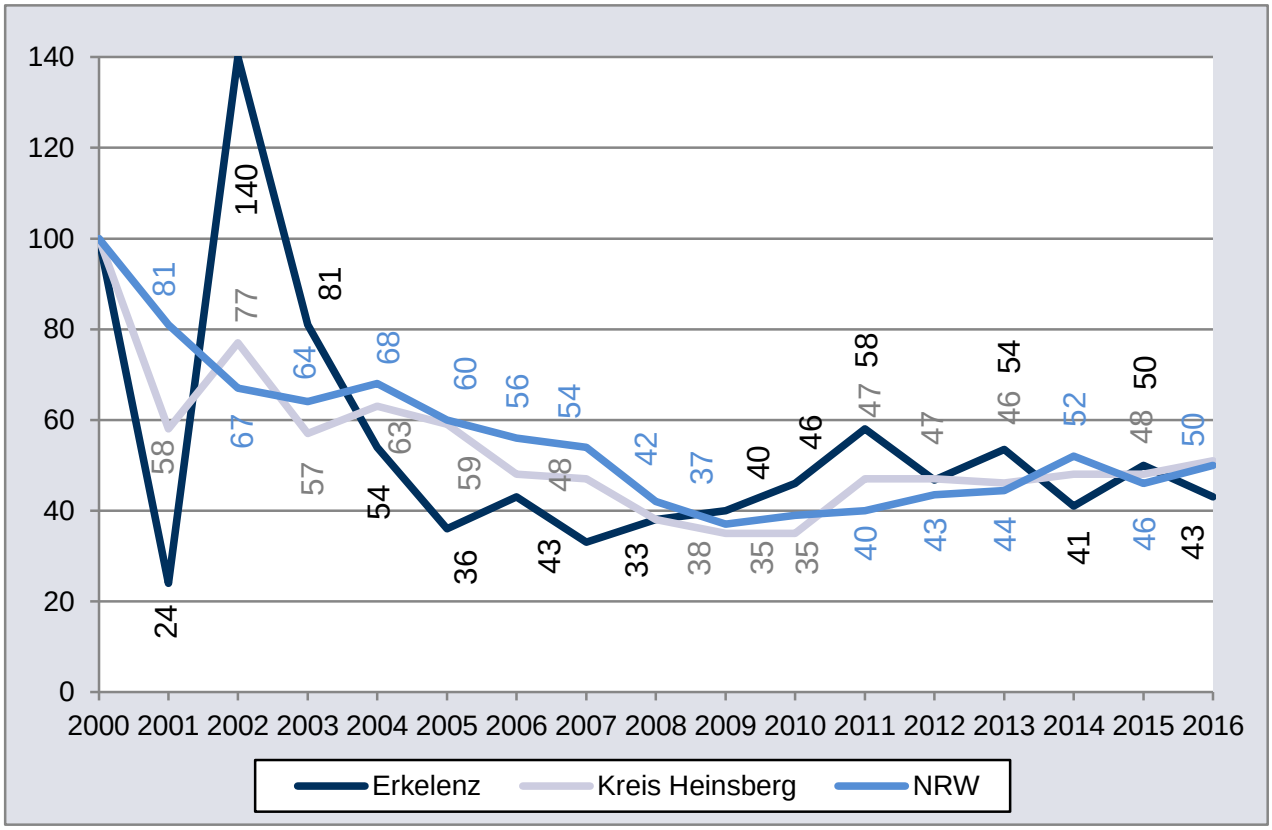
Jahr	WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	WE in Mehrfamilienhäusern	Summe Baufertigstellungen
2001	51	50	101
2002	384	213	597
2003	270	76	346
2004	171	59	230
2005	131	23	154
2006	164	21	185
2007	136	3	139
2008	127	37	164
2009	124	46	170
2010	154	42	196
2011	144	103	247
2012	140	59	199
2013	163	65	228
2014	113	63	176
2015	106	107	213
2016	111	71	182

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abschwächung der Bautätigkeit vollzieht sich nicht nur in Erkelenz, sondern in der Region und in NRW

Im regionalen Vergleich verzeichnet nicht nur die Stadt Erkelenz, sondern auch das Kreis- und Landesgebiet eine abgeschwächte Bautätigkeit. Im Jahr 2016 entsprach die Bautätigkeit in auf Landes- und Kreisebene noch rd. 50 Prozent des Ausgangsjahres 2000, während die Bautätigkeit in Erkelenz auf 43 Prozent zurückging.

Abbildung 8: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2000 = 100%)



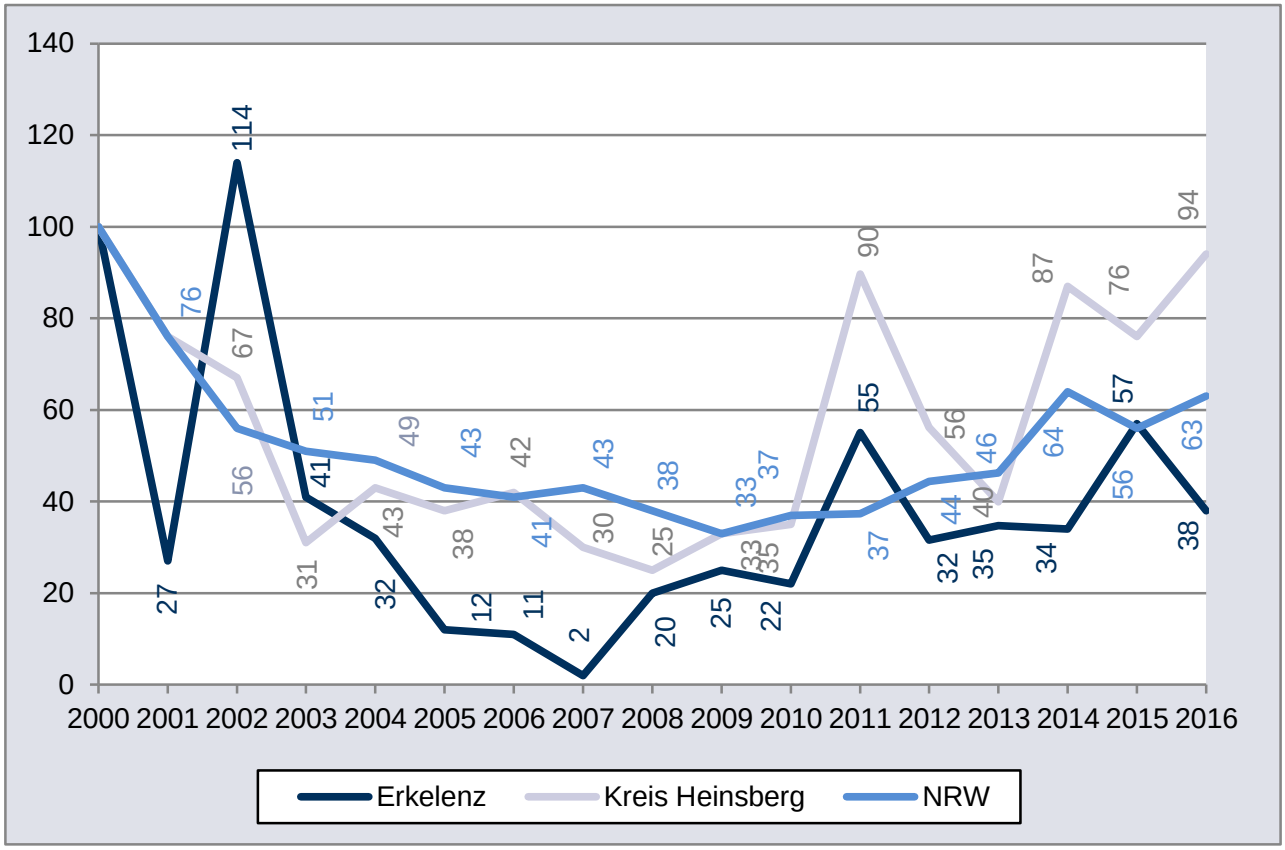
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Mehrfamilienhäuser

Im Segment der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt sich insgesamt ein schnellerer und nachhaltigerer Rückgang in der Bautätigkeit. Hinzu kommen starke Schwankungen in der Bautätigkeit, sowohl in Erkelenz als auch auf Ebene des Kreises Heinsberg.

Aktuell entspricht die Bautätigkeit in Erkelenz nur 38 Prozent des Ausgangswertes im Jahr 2000. Im Kreis Heinsberg konnte die Bautätigkeit zwischenzeitlich wieder auf das Niveau des Jahres 2000 angehoben werden, aktuell entspricht die Bautätigkeit rd. 94 Prozent des Ausgangswertes. Während der Kreis Heinsberg und die Stadt Erkelenz nennenswerte Schwankungen in der Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern verzeichnen, verläuft die Entwicklung in Nordrhein-Westfalen insgesamt gleichförmiger – allerdings hat sich auch hier die Bautätigkeit im Vergleich zum Jahr 2000 fast halbiert.

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Ein-/Zweifamilienhäuser

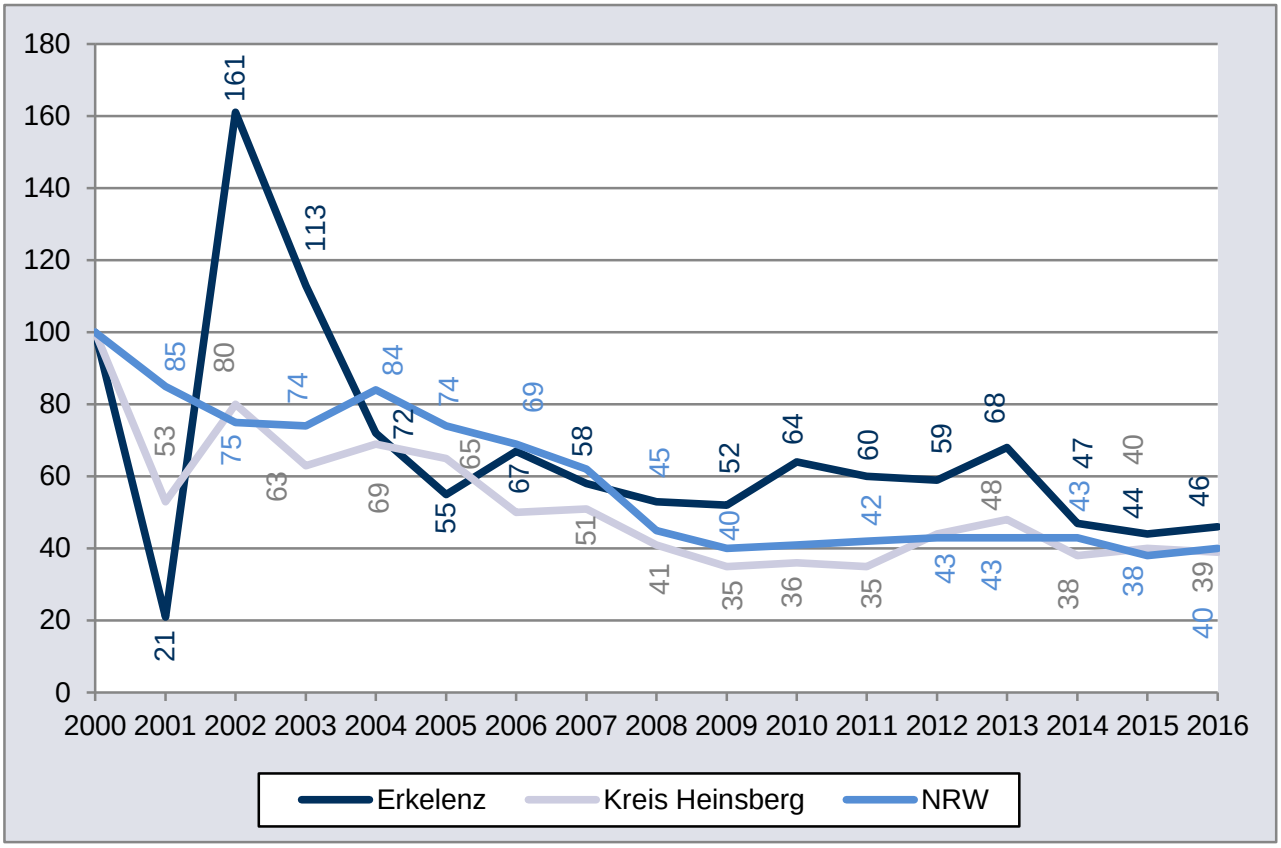
Geringere Abschwächung der Bautätigkeit von Eigenheimen in Erkelenz als im regionalen Vergleich

Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

Einfluss der Entwicklung der Umsiedlungsstandorte auf die Bautätigkeit

Im regionalen Vergleich hat sich die Abschwächung des Niveaus in Erkelenz in geringerem Maße bemerkbar gemacht: Die Baufertigstellungen in Erkelenz betrugen im Jahr 2016 noch 46 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 weiterhin in den Baufertigstellungszahlen niederschlägt. So soll die Umsiedlung der Bewohner der Stadtteile Immerath und Lützerath im Jahr 2017 bzw. 2019 abgeschlossen sein.

Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, bei Mehrfamilienhäusern insbesondere in zentralen Lagen

Insgesamt bestätigen die Mitglieder des Lenkungskreises, dass die Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau anhaltend hoch ist. Das aktuelle Angebot an Baugrundstücken reicht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Hierbei besteht sowohl für das Segment der Eigenheime als auch für Mehrfamilienhäuser eine gute Nachfrage. Während bei den Eigenheimen auch Reihenhäuser und Doppelhäuser gefragt sind, wird die Nachfrage bei Wohnungen in Mehrfamilienhäuser von der Lage beeinflusst. So erfahren Angebote im Stadtzentrum das größte Interesse. Lediglich Wohnungsangebote ohne direkte Infrastrukturanbindung benötigen im Vergleich zu besser angebundenen Standorten eine längere Vermarktungszeit.

Preissteigerung im Neubau und Bestand

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnangeboten ist derzeit so hoch, dass die entsprechenden Angebote nicht mehr zu Vermarktung auf Plattformen wie dem ImmobilienScout24 angeboten werden müssen, da sie häufig bereits vorher verkauft werden können. Hierzu zählen auch ältere Immobilien in den Ortslagen der Stadt Erkelenz. Der Wohnungsleerstand ist nach Einschätzung der Experten dementsprechend gering ausgeprägt. Eher kritisch werden die z.T. hohen Grundstückspreise bewertet, die den Bau bezahlbarer Wohnungsangebote erschweren. Generell hat sich nach Einschätzung der Experten in den vergangenen Jahren eine Preissteigerung abgezeichnet, die sich nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand abzeichnet.

4. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen

Öffentlich geförderte Wohnungen richten sich an breite Nachfragerschicht: Jeder zweite Haushalt in NRW kann einen Wohnberechtigungsschein erwerben

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand, der aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen nicht nur Bezieher von Grundsicherung, sondern auch zahlreiche Geringverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der steigenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig barrierearm sein muss. Gemäß der Auswertungen des MBWSV NRW sind alleine in Nordrhein-Westfalen über 50 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, in einer öffentlich geförderten Wohnung zu leben. Die gesetzliche Einkommensgrenze für einen Familien-Haushalt mit zwei Kindern liegt bei 33.730 Euro, nach Abzug der Werbungskostenpauschale und der Arbeitnehmer-Pauschbeträge darf ein solcher Haushalt beispielsweise über einen Brutto-Jahresverdienst von rd. 52.000 Euro verfügen, um noch einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Zu den Nachfragern nach preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum gehören somit zusammenfassend die Bezieher von Grundsicherung (SGB II, SGB XII), die Bezieher von Wohngeld (Mietzuschuss für Haushalte mit niedrigen Einkommen), Haushalte ohne Grundsicherung aber mit Einkommen unterhalb der Armutsrisikogrenze sowie ggf. Studierende und Auszubildende aber auch ältere Haushalte.

Insgesamt positive sozioökonomische Rahmenbedingungen in Erkelenz

Insgesamt lässt sich für Erkelenz feststellen, dass die dargestellten Indikatoren wie Kaufkraftindex, die Entwicklung des Arbeitslosenquotienten und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine positive Entwicklung verzeichnen. Auch der Anteil an SGB-II-Beziehern ist mit unter 7 Prozent (Stand 2015) im Vergleich zu NRW (9%) unterdurchschnittlich. Im Vergleich zum Kreis ist die Kaufkraft als überdurchschnittlich und der Arbeitslosenquotient als unterdurchschnittlich zu bewerten. Lediglich die Zunahme bei den Beschäftigten fällt in Erkelenz im Vergleich zum Kreis etwas weniger positiv aus.

Überdurchschnittliche Wohngeldzahlungen in Erkelenz als Indiz für angespannten Wohnungsmarkt

Eine weitere Kenngröße für den Bedarf bezahlbaren Wohnraums ist das Wohngeld. Die Zahl der Haushalte im Wohngeldbezug ist in NRW seit 2009 insgesamt rückläufig. Aufgrund der Wohngeldnovelle im Jahr 2016 ist künftig jedoch wieder mit einer ansteigenden Zahl der Wohngeldbezieher zu rechnen. Die Höhe des monatlichen Wohngeldanspruchs spiegelt in etwa die Mietpreisstruktur in NRW wider. In Regionen, die eine hohe Zuwanderung verzeichnet haben, die auf ein enges Mietwohnungsangebot stößt und die Preise dementsprechend angestiegen sind, liegen die Wohngeldzahlungen oberhalb des nordrhein-westfälischen Durchschnitts. Hierzu zählt auch Erkelenz mit einem Durchschnittswert zwischen 140 und 155 Euro/Monat. Insgesamt gestaltet sich die Vermittlung sozialwohnungsberechtigter Wohnungssuchender schwieriger. In Nordrhein-Westfalen ist die Zahl der Wohnungssuchenden (gemessen an den erteilten Wohnberechtigungsscheinen) zwischen 2014 und 2015 um 3 Prozent gesunken. Erkelenz zählt zu den Kommunen, die im gleichen Zeitverlauf eine Zunahme der wohnungssuchenden Haushalte um bis zu 5 Prozent verzeichnet haben. Die Anspannung des Wohnungsmarktes spiegelt sich zu-

dem in einer abnehmenden Vermittlungsquote, d.h. dem Anteil der wohnungssuchenden Bevölkerung, dem eine Wohnung vermittelt werden konnte, wider.[4]

Zahl preisgebundener Mietwohnungen kann seit 2011 auf stabilem Niveau von 650 Wohnungen gehalten werden

Zu Ende des Jahres 2016 bestehen in der Stadt Erkelenz noch 661 preisgebundene Mietwohnungen. Der Blick auf die vergangenen 15 Jahre zeigt, dass sich die Zahl preisgebundener Wohnungen im Wohneigentum kontinuierlich verringert hat und zwar von 513 Wohnungen im Jahr 2000 auf 206 Wohnungen in 2016. Die Entwicklung bei den preisgebundenen Mietwohnungen ist in Erkelenz demgegenüber von deutlichen Schwankungen geprägt: Während die Zahl preisgebundener Mietwohnungen von 2000 bis 2004 leicht gesteigert werden konnte, unterlag der Bestand zwischen 2005 und 2010 einer kontinuierlichen Verkleinerung, insbesondere ausgelöst durch auslaufende Bindungen. Die Baufertigstellungen neuer, öffentlich geförderter Wohnungen im Jahr 2011 haben dazu beigetragen, dass dieser Rückgang gestoppt werden konnte und sich die Zahl preisgebundener Mietwohnungen seit 2011 auf einem konstanten Niveau von 650 Wohnungen hält.

Bleibt weiterer Neubau aus, verringert sich Zahl preisgebundener Mietwohnungen bis 2030 auf 500 Wohnungen

Insofern kein weiterer Neubau in den kommenden Jahren erfolgt, geht die NRW.BANK in ihrer aktuellen Prognose (Oktober 2016) davon aus, dass der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen durch auslaufende Bindungen im Altbestand und durch vorzeitige Rückzahlungen von Krediten bis 2030 um 22,8 Prozent auf rd. 500 Wohnungen zurückgeht. Nach Angabe der Stadt Erkelenz findet diese Reduzierung durch auslaufende Bindungen ab dem Jahr 2021 statt und betrifft alle Wohnungsgrößen, mit einem Schwerpunkt auf den kleinen Wohnungen, die für Single-Haushalte geeignet sind.

Tabelle 6: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Erkelenz

Jahr	Aus der Bindung laufende Wohnungen	davon
2011	2	Zwei Vier-Zimmer-Wohnungen
2012	44	17 Ein-Zimmer-Wohnungen Sieben Zwei-Zimmer-Wohnungen 16 Drei-Zimmer-Wohnungen 4 Vier-Zimmer-Wohnungen
2013	4	Vier 3-Zimmer-Wohnungen
2014	3	Drei Drei-Zimmer-Wohnungen
2015 bis 2020	0	0
2021-2025	50	20 Ein-Zimmer-Wohnungen Fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen 13 Drei-Zimmer-Wohnungen Zwölf Vier-Zimmer-Wohnungen

Quelle: Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH 2017

Höchste Bautätigkeit geförderter Wohnungen im Jahr 2011, positive Entwicklung bei den Bewilligungen in 2016

Die nachstehende Tabelle zeigt auf, dass die Bautätigkeit im geförderten Segment im Jahr 2011 (Umsetzung insbesondere im Oerather Mühlenfeld) bislang nicht wiederholt werden konnte. In den Jahren 2012 und 2013 sind insgesamt 79 neue, öffentlich geförderte Mietwohnungen entstanden, seit diesem Zeitpunkt sind die Baufertigstellungszahlen wieder deutlich rückläufig und betrugen in 2015 nur noch 8 Wohnungen. Der Blick auf die Bewilligungszahlen zeigt jedoch auf, dass zeitnah mit einer erneuten Erhöhung der Baufertigstellungen zu rechnen ist, da in 2016 52 geförderte Wohnungen bewilligt wurden.

[4] NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht NRW 2016

Tabelle 7: Baufertigstellungen im Segment des öffentlich geförderten Teilsegmentes in Erkelenz

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: NRW.BANK, Stadt Erkelenz, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wohnbaulandbereitstellung als wesentliche Rahmenbedingung für die Neuschaffung geförderter Wohnungen in zentralen Lagen

Seitens der Stadtverwaltung Erkelenz wird durch die Anpassung der Wohnraumförderbestimmungen (insbesondere Erhöhung der Tilgungsnachlässe) eine erneute Erhöhung der Aktivitäten im geförderten Mietwohnungsbau erhofft. Nach Einschätzung der im Rahmen der Fortschreibung eingebundenen Wohnungsmarktakteure sind weitere Aktivitäten im geförderten Neubau in starkem Maße von der Verfügbarkeit entsprechender Wohnbaulandangebote abhängig. Die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum konzentriert sich auf innenstadtnahe Lagen, Angebote im Umland werden nach Experteneinschätzung deutlich weniger stark nachgefragt. Da Fördermittel für den Mietwohnungsneubau nur bei Gewährleistung einer nachhaltigen Vermietung bewilligt werden, sollte die Stadt Erkelenz für dieses Wohnungsteilsegment auch weiterhin zentrumsnahe Lagen in den Fokus der Wohnlandbereitstellung nehmen.

5. Entwicklung der Angebotspreise in den Teilsegmenten des Erkelenzer Wohnungsmarktes

Baukostensteigerung infolge der Verteuerung von Materialkosten, gestiegenen, technischen und nachfrageseitigen Anforderungen

Zu den allgemeinen Trends in Bezug auf Wohnungsneubau zählen steigende Baukosten: Im Zeitraum von 2000 bis 2013 sind allein die Materialkosten um über 30 Prozent angestiegen. Dies steht in Zusammenhang mit dem starken Anstieg der Weltmarktpreise für Metalle und Preissteigerungen für Ausbaugewerke (z.B. Abwasser- und Gasanlagen). Hinzu kommen Veränderungen von Regelungen und Normen, z.B. höhere technische Anforderungen infolge des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien und der Energieeinsparverordnung. Weitere Preissteigerungen ergeben sich durch den höheren Bedarf an Fachplanungen im Zuge der Änderungen des Regelrahmens. Auf der Nachfragerseite sind darüber hinaus gestiegene Anforderungen an den Wohnraum zu nennen, die sich nicht nur auf die Ausstattung, sondern insbesondere auf den Wunsch nach größeren Wohnflächen beziehen.

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 werden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Analyse der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Erkelenz mithilfe der Datenbank des ImmobilienScout24

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. 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. Im Folgenden werden für alle Teilsegmente des Wohnungsmarktes – Eigenheime, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen – Auswertungen hinsichtlich der Entwicklung der Angebotspreise und des Interesses an den Angeboten durchgeführt.

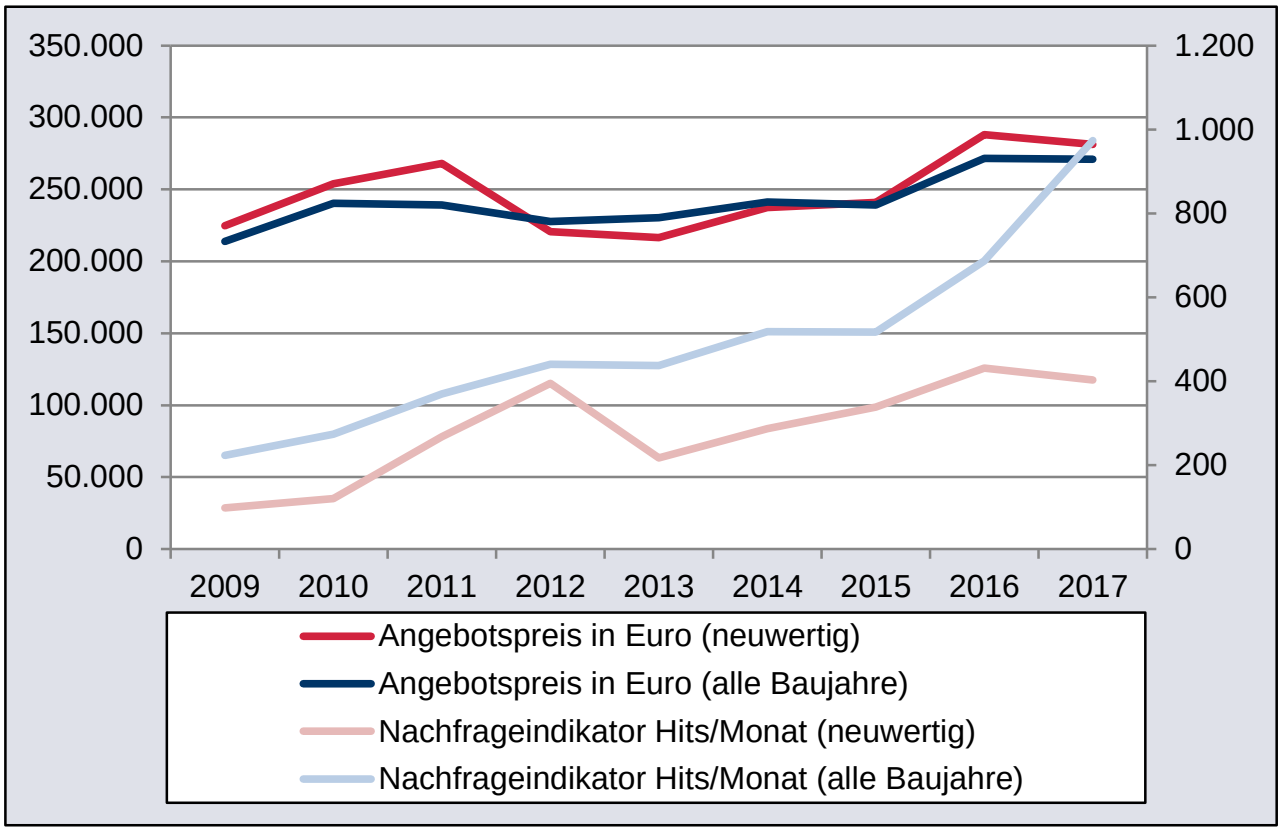
Der Markt für Eigenheime (hier: freistehende Immobilien)

Neuwertige und Bestandseigenheime liegen hinsichtlich der Durchschnittspreise dicht beieinander, bei gleichzeitiger Nachfragesteigerung

Die Angebotspreise für neuwertige (d.h. Immobilien, die bei der Einstellung in der Datenbank des ImmobilienScout24 nicht älter als zehn Jahre alt waren) und Objekte aller Baualtersklassen liegen in Erkelenz insgesamt dicht beieinander und haben in den vergangenen drei bis vier Jahren spürbar angezogen – von rd. 225.000 Euro im Durchschnitt im Jahr 2009 auf aktuell (Anfang 2017) 275.000 Euro. Nach Einschätzung der befragten Experten haben die Bestandsobjekte aufgrund des nur geringen Angebots an neuwertigen Objekten deutlich aufgeholt. Aufgrund fehlender Optionen im Neubau (geringes Grundstücksangebot) sind die Angebotspreise über alle Baujahre hinweg stark angestiegen. Gleichzeitig hat sich die Nachfrage deutlich erhöht – dies spiegelt auch die Auswertung des marktaktiven Eigenheimangebots wider.

Nach Einschätzung der Erkelenzer Wohnungsmarktakteure gehört Erkelenz zu den teuersten Wohnstandorten im Kreis Heinsberg: Die gute infrastrukturelle Ausstattung, die verkehrliche Anbindung (insbesondere an die Zentren Düsseldorf und Mönchengladbach) sowie die Qualitäten der Innenstadt zählen zu den zentralen Standortvorteilen.

Abbildung 11: **Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragewerte für freistehende Einfamilienhäuser in Erkelenz**



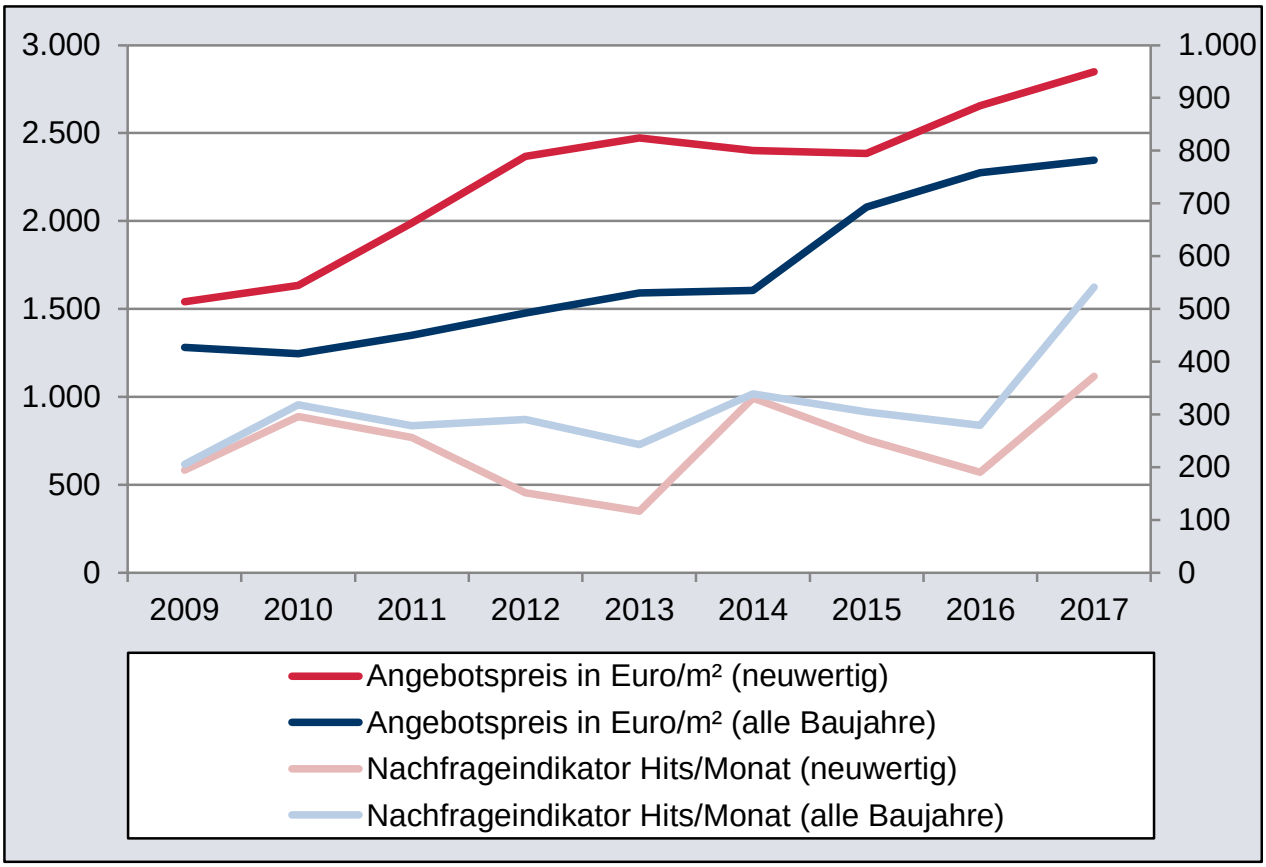
Quelle: ImmobilienScout24, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Deutlicher Preisanstieg bei Eigentumswohnungen bei gleichzeitig hoher Zahlungsbereitschaft der Nachfrager

Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen stärkere Preisunterschiede zwischen Bestands- und Neubauimmobilien. Während die Angebote über alle Baujahre hinweg aktuell im Durchschnitt noch unterhalb von 2.500 Euro/m² offeriert werden, liegen die Angebotspreise für neuwertige Wohnungen bei fast 3.000 Euro/m². Sowohl Bestands- als auch neuwertige Angebote haben eine starke Preisentwicklung zu verzeichnen: Der erste deutliche Preisanstieg vollzog sich bei den neuwertigen Objekten bereits zwischen 2010 und 2012, Objekte älteren Baualters zogen ab 2014 nach. Auch in jüngster Vergangenheit, d.h. ab Anfang 2015 haben sowohl die Preise als auch die Nachfragewerte nochmals angezogen. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure in Erkelenz sind im Segment der Eigentumswohnungen derzeit kaum Preisgrenzen auszumachen, ab denen sich keine Nachfrager für die Angebote mehr finden. Insbesondere in zentralen Lagen ist eine Zahlungsbereitschaft auch oberhalb von 3.000 Euro/m² noch vorhanden. Zwar wird ab diesem Preisniveau die Nachfragergruppe kleiner, die Vermarktung ist jedoch noch nicht problematisch. Während jüngere Zielgruppen auch Lagen an den Stadträndern akzeptieren, fokussiert sich das Interesse älterer Nachfragergruppen auf zentrale Lagen der Stadt Erkelenz, in denen Baulücken verstärkt mit hochpreisigen Neubaueigentumswohnungen geschlossen werden. Bei den Senioren, die ge-

zielt eine barrierefreie Eigentumswohnung in direkter Infrastrukturnähe suchen, handelt es sich zumeist um ehemalige Eigenheimbesitzer, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim veräußern und eine Eigentumswohnung suchen. Je nach erzieltem Preis für das Bestandseigenheim reicht der Erlös jedoch nicht aus, um eine neuwertige Eigentumswohnung im Stadtzentrum erwerben zu können. Neben „best agern“ und Senioren, die als Selbstnutzer im Segment der Eigentumswohnungen auftreten, ist dieses Segment derzeit auch für Kapitalanleger sehr attraktiv, so dass ein Teil der neu entstehenden Wohnungen als weiter vermietete Mietwohnungen auf den Markt kommen.

Abbildung 12: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragewerte für Eigentumswohnungen in Erkelenz



Quelle: ImmobilienScout24, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Spürbare Steigerung der Mietpreise ab 2012; eine neuwertige Wohnung (nicht älter als 10 Jahre) kostet aktuell im Durchschnitt 8,00 Euro/m².

Im Segment der Mietwohnungen sind die Angebotspreise insgesamt (alle Baualtersklassen) seit dem Jahr 2009 um insgesamt 17 Prozent, dies entspricht einer jährlichen Steigerung in Höhe von 2,1 Prozent. Neuwertige Angebote verzeichnen im gleichen Zeitverlauf eine Steigerung um rd. 22 Prozent und haben im ersten Quartal des Jahres 2017 einen Durchschnittspreis von 8,00 Euro/m² überschritten. Das Interesse hat seit 2014/2015 deutlich zugenommen.

Neubaupreise bis zu 10,00 Euro/m² in zentralen Lagen

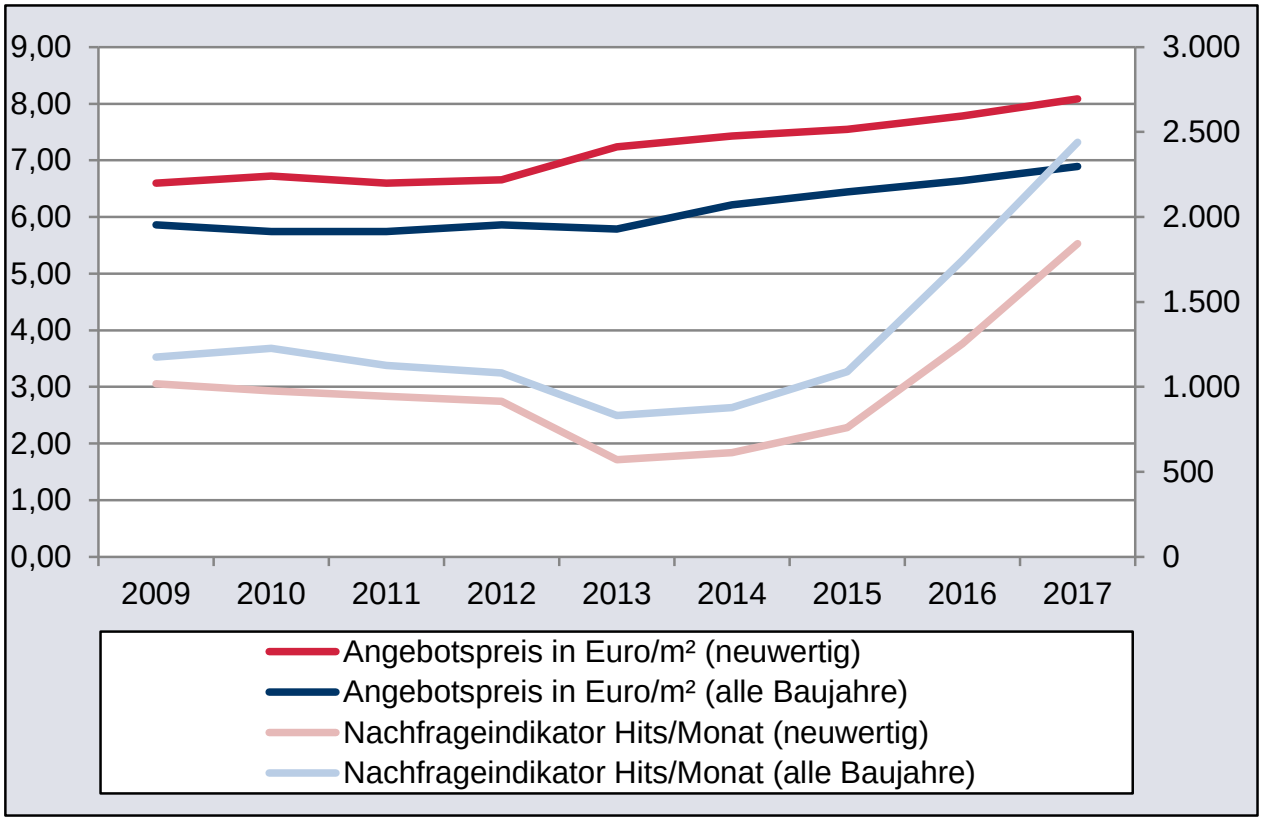
Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten findet der Neubau von Mietwohnungen aktuell vermehrt im hochpreisigen Segment (d.h. auch oberhalb von 8,00 Euro/m²) statt. In zentralen Lagen werden Neubaupreise von bis zu 10,00 Euro/m² aufgerufen, die bei Wohnungsgrößen bis 75 m² eine noch gute Nachfrage erfahren. Der aktuelle Mietspiegel, der z.B. im neuwertigen Seg-

ment ab Baujahr 2005 Durchschnittspreise von 7,00 bis 7,60 Euro/m² nettokalt ermittelt hat, wird seitens der Teilnehmer als realistisch eingeschätzt.

Quartier Lambertusweg als Beispiel für die Kombination von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und ergänzendem Neubau

Auch der ältere Mietwohnungsbestand differenziert sich hinsichtlich der Preise aus: Das Quartier um den Lambertusweg z.B. stellt ein Beispiel für die Verbindung von durchgeführten Neubau- und Bestandsmaßnahmen dar. Für die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen wurden keine Fördermittel der Wohnraumförderung in Anspruch genommen, es handelt sich demnach um eine frei finanzierte Maßnahme. Bei den Bestandsmietwohnungen in diesem Quartier werden die Einzelmodernisierungen der Wohnungen bei einem Mieterwechsel durchgeführt, die Miete wird im Anschluss nur leicht auf etwa 6,00 Euro/m² angehoben.

Abbildung 13: Entwicklung der Angebotspreise und Nachfragewerte für Mietwohnungen in Erkelenz



Quelle: ImmobilienScout24, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

6. Abgleich von Prognosen und Auswirkungen auf den künftigen Wohnungsbedarf

Bevölkerungsprognose wird durch Wanderungen maßgeblich beeinflusst

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.

Notwendiger Abgleich zwischen Bevölkerungsprognose und tatsächlicher Entwicklung

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde durch InWIS in 2012 eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Erkelenz in mehreren Varianten errechnet. Eine der Empfehlungen im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen ist das stetige Monitoring der Einwohnerzahlen und der Abgleich zwischen Prognose und tatsächlicher Entwicklung. Daher werden an dieser Stelle die Varianten der Bevölkerungsprognose mit der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen drei Jahre verglichen, um zu prüfen, inwiefern die Aussagen zum künftigen Wohnungsbedarf noch Bestand haben.

- Die 0-Variante: Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Erkelenz ohne den Einfluss von Zu- oder Abwanderungen entwickeln würde. 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.

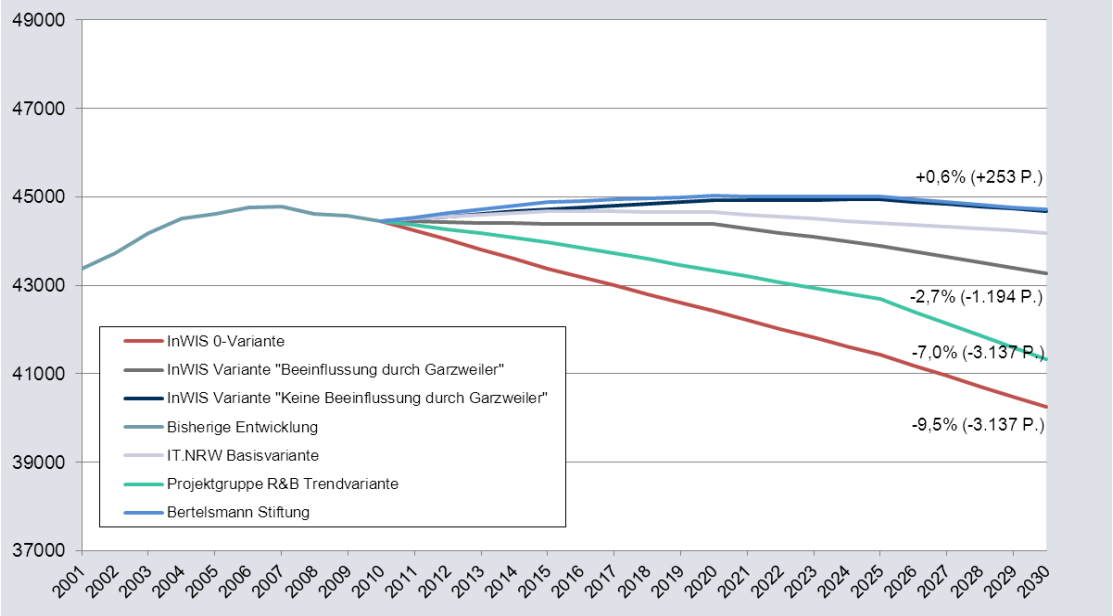
- Die Variante „keine Beeinflussung durch Garzweiler“: Diese Variante berücksichtigt neben den Geburten und Sterbefällen zudem das Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den Jahren 2001, 2005 und 2006. Da das Jahr 2008 durch eine Bereinigung des Melderegisters einen ungewöhnlich hohen Fortzug aufweist, 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.

- 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 Braunkohletagebau 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.

Während die Variante „Beeinflussung durch Garzweiler“ einen leichten Bevölkerungsrückgang um 2,7 Prozent prognostiziert, wird in der Variante „Keine Beeinflussung durch Garzweiler“ eine Stabilisierung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 erzielt.

Je nach Variante leichter Einwohnerverlust bis Stabilisierung der Einwohnerzahl möglich

Abbildung 14: Variantenvergleich der Bevölkerungsprognose für Erkelenz bis zum Jahr 2030



Quelle: Kreis Heinsberg, IT.NRW, InWIS, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Für das Jahr 2015 hat die Variante „Beeinflussung durch Garzweiler“ eine Bevölkerungszahl von 44.096 Personen und die Variante „keine Beeinflussung durch Garzweiler“ eine Personenanzahl von 44.425 prognostiziert. Die tatsächliche Entwicklung, die im Jahr 2015 durch den Zuwanderungstrend aus dem Ausland geprägt war, übertrifft zum aktuellen Zeitpunkt (45.751 Personen mit Hauptwohnsitz am 31.12.2015) die optimistische Variante der InWIS-Prognosevarianten. Für den künftigen Wohnungsbedarf bedeutet diese aktuelle Entwicklung Folgendes:

Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung liegt aufgrund der überdurchschnittlichen Zuwanderung in 2015 oberhalb der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

- Die Prognosevariante „Beeinflussung durch Garzweiler“, die die Basis der weiteren Bedarfsrechnungen im Handlungskonzept Wohnen darstellte, geht von einem Gesamtbedarf von 4.396 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 aus, dies entspricht einem Bedarf in Höhe von 220 Wohnungen pro Jahr.
- Wird aufgrund der aktuell deutlich positiveren Entwicklung der Einwohnerzahl die optimistischere Variante (keine Beeinflussung durch Garzweiler) als Grundlage für den Wohnungsbedarf genutzt, erhöht sich der Gesamtbedarf auf 5.112 Wohnungen, dies entspricht einem jährlichen Wohnungsbedarf von 256 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Der Abgleich mit den Baufertigstellungszahlen zeigt, dass im Zeitraum von 2011 bis 2016 in Erkelenz durchschnittlich rd. 220 Wohnungen pro Jahr neu errichtet wurden. Das zu empfehlende Niveau entspricht eher den durchschnittlichen Baufertigstellungszahlen zu Anfang der 2000er Jahre (2002-2008). Ziel sollte somit eine weitere, moderate Erhöhung der Bautätigkeit bis zum Jahr 2030 sein, um die erwarteten Bedarfe (bei einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl) befriedigen zu können.

Bei einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl (aktuell realistische Entwicklung) erhöht sich jährlicher Wohnungsbedarf auf rd. 260 Wohnungen pro Jahr

Der Bedarf in Höhe von 5.112 Wohnungen, ausgehend von der optimistischeren Bevölkerungsprognose, bezieht sich auf den Zeitraum 31.12.2010 bis 31.12.2030 inkl. der umsiedlungsbedingten Neubaubedarfe. Aus diesem Grund wird vom Gesamtbedarf sowohl der Ersatzbedarf durch Garweiler II (rd. 1.900 Wohneinheiten) als auch die Anzahl der Baufertigstellungen der Jahre 2011 bis 2016 (ohne umsiedlungsbedingte Baufertigstellungen) abgezogen, um den verbleibenden Wohnungsbedarf ab 2017 zu ermitteln.

Aus dieser Rechnung entsteht ein verbleibender Bedarf in Höhe von 2.200 Wohnungen für den Zeitraum 2017 bis 2030, der aus der Haushaltsentwicklung und dem regulären Ersatzbedarf (ohne umsiedlungsbedingte Ersatzbedarfe) entsteht.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen der qualitative Zusatzbedarf berechnet. 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. Im Handlungskonzept Wohnen wurde im Rahmen der Neubaupotenzialanalyse ein jährlicher, qualitativer Zusatzbedarf in Höhe von 25 Wohnungen errechnet. Dieser wird auch für die folgende Unterteilung des Gesamtbedarfs auf die Teilsegmente weiter mitberücksichtigt. Im Ergebnis entsteht ein jährlicher Bedarf in Höhe von 185 Wohneinheiten (zum Vergleich: das Handlungskonzept Wohnen ermittelte einen Bedarf in Höhe von 155 Wohneinheiten pro Jahr). In die Aktualisierung der Tabelle ist die aktuelle Beeinflussung durch den erhöhten Zuzug der Jahre 2015 und 2016 berücksichtigt. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl wurde insbesondere durch den Zuzug aus dem Ausland, darunter krisen- und flüchtlingsbedingt – ausgelöst. Eine Gegenrechnung in Bezug auf die Zuweisung von Flüchtlingen in 2015 und 2016 zeigt Folgendes: In 2015 und 2016 wurden Erkelenz rd. 950 Flüchtlinge zugewiesen. Bei einer aktuellen Bleibeperspektive von rd. 47 Prozent, einem angenommenen Familiennachzug in Höhe von einer Person und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt entsteht hieraus ein Bedarf in Höhe von 26 Wohnungen pro Jahr. Dementsprechend wird empfohlen, den hieraus entstehenden Mehrbedarf in Höhe von ca. 30 Wohneinheiten pro Jahr dem Teilsegment des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes zuzusprechen.

Tabelle 8: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten

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

Quelle: InWIS, eigene Darstellung

Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2013 zeigt sich somit mit einem Verhältnis von 62 Prozent für das Wohneigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) und 38 Prozent für das Segment der Mietwohnungen eine höhere Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bis zum Jahr 2030. Mit 52 Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen in 2016 entspricht diese aktuelle Entwicklung der Empfehlung einer Erhöhung der Bautätigkeit in diesem Segment und sollte auch künftig möglichst beibehalten werden.

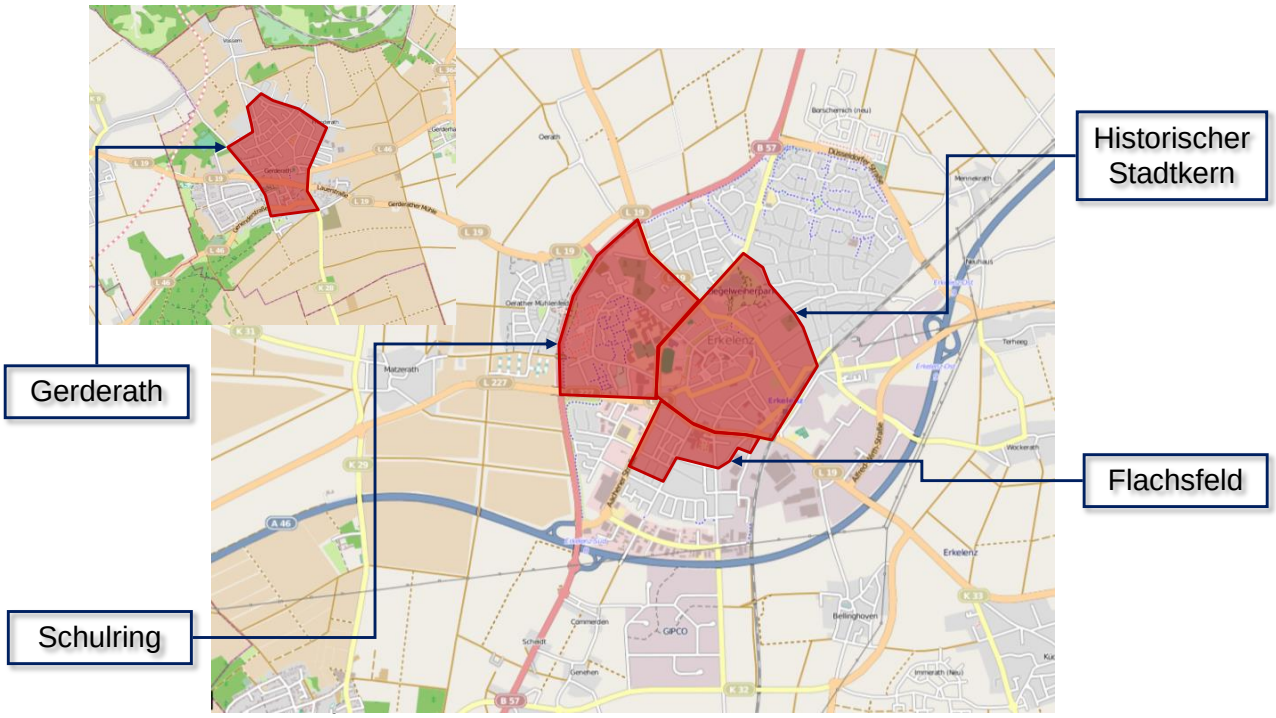
7. Rolle der untersuchten Quartiere für den Wohnungsneubau

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.

Fortschreibung des HKW umfasst erneuten Blick auf Untersuchungsquartiere

Innerhalb des Handlungskonzeptes Wohnen wurden vier Quartiere in Erkelenz untersucht, bei denen zwei Handlungsfelder im Vordergrund standen: die „Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt“ und das Themenfeld „Generationenwechsel in älteren Wohnquartieren“. Bei den Untersuchungsquartieren handelt es sich um den „Historischen Stadtkern“, „Gerderath“, das „Flachsfeld“ und das „Schulviertel“. Im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde der Frage nachgegangen, wie sich die Quartiere seit 2013 fortentwickelt haben, welche Maßnahmenvorschläge weiterhin zu verfolgen sind und wo weitere Aktivitäten erforderlich sind.

Abbildung 15: Untersuchte Quartiere in der Stadt Erkelenz



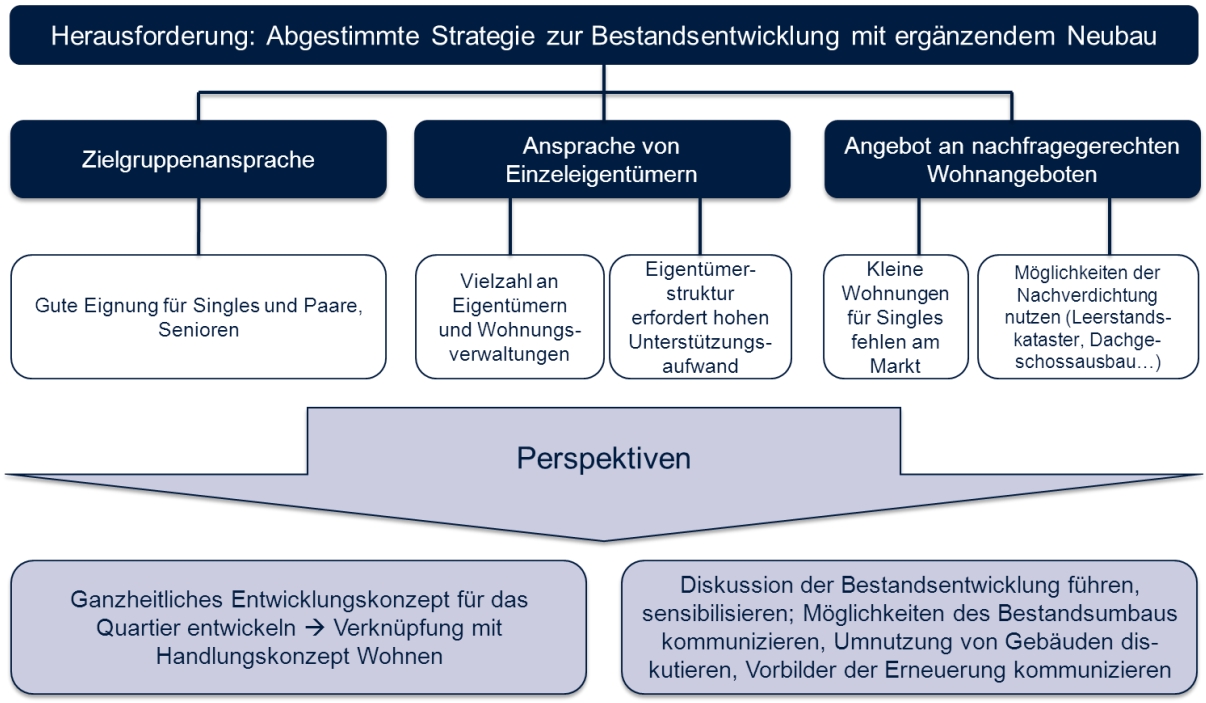
Quelle: OpenStreetMap, Darstellung InWIS Forschung & Beratung GmbH

Historischer Stadtkern: Rückblick auf die Ergebnisse des QuartiersChecks und aktuelle Entwicklungen im Quartier

Historischer Stadtkern profitiert aufgrund Infrastrukturausstattung von guter Wohnungsnachfrage

Zu den zentralen Stärken des historischen Stadtkerns zählen die Infrastrukturausstattung und die gute Mietwohnungsnachfrage. Als Strategien sind im Handlungskonzept Wohnen die Einbindung der privaten Einzeleigentümer, die Fokussierung auf Ausbaumöglichkeiten im Bestand und die Mobilisierung von verfügbaren Flächenpotenzialen benannt.

Abbildung 16: Geringes Flächenpotenzial erschwert Wohnungsneubau



Quelle: eigene Darstellung

Innenstadt ist Gegenstand mehrerer baulicher Veränderungen und Verbesserungen im Erscheinungsbild

Die Erkelenzer Innenstadt ist Gegenstand mehrerer, baulicher Veränderungen. Hierzu zählen neben größeren Neubauprojekten wie dem Bahnhof, der Kreissparkasse, der Volksbank, der Finanzamterweiterung und dem neuen Amtsgericht auch Wohnungsneubauprojekte. So ist z.B. in der Brückstraße ein Neubau mit acht barrierefreien Mietwohnungen zwischen 70 und 94 m² und zwei bis drei Zimmern entstanden. Das als historisches Bleidt-Haus bekannte Gebäude, das über die Jahrzehnte Gegenstand mehrerer Nutzungen war, wurde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Dieser berücksichtigt die historischen Stilelemente des ehemaligen Bleidt-Hauses, z.B. in der Fassadengestaltung.

Ersatzwohnungsneubau prägt aktuelle Wohnungsneubauprojekte

Ein weiteres Beispiel für aktuelle Wohnungsneubauvorhaben in der Erkelenzer Innenstadt ist das Vorhaben an der Burgstraße. In innenstadtnaher Lage entsteht im Rahmen eines Ersatzwohnungsneubaus (Abriss und anschließender Neubau) ein zweiteiliges Projekt aus Wohnen und Gewerbe. Hochwertiger Wohnungsbau, der die Silhouetten am Johannismarkt aufgreift, und Gewerbeflächen im Erdgeschoss bilden das Gesamtprojekt, dessen erster Bauabschnitt bis Sommer 2018 fertiggestellt sein soll.

Definition als Kerngebiet bedingt gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss

Innerhalb der Lenkungskreissitzungen im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde seitens der Wohnungsmarktakteure darauf verwiesen, dass durch die genannten Beispielprojekte des Ersatzwoh-

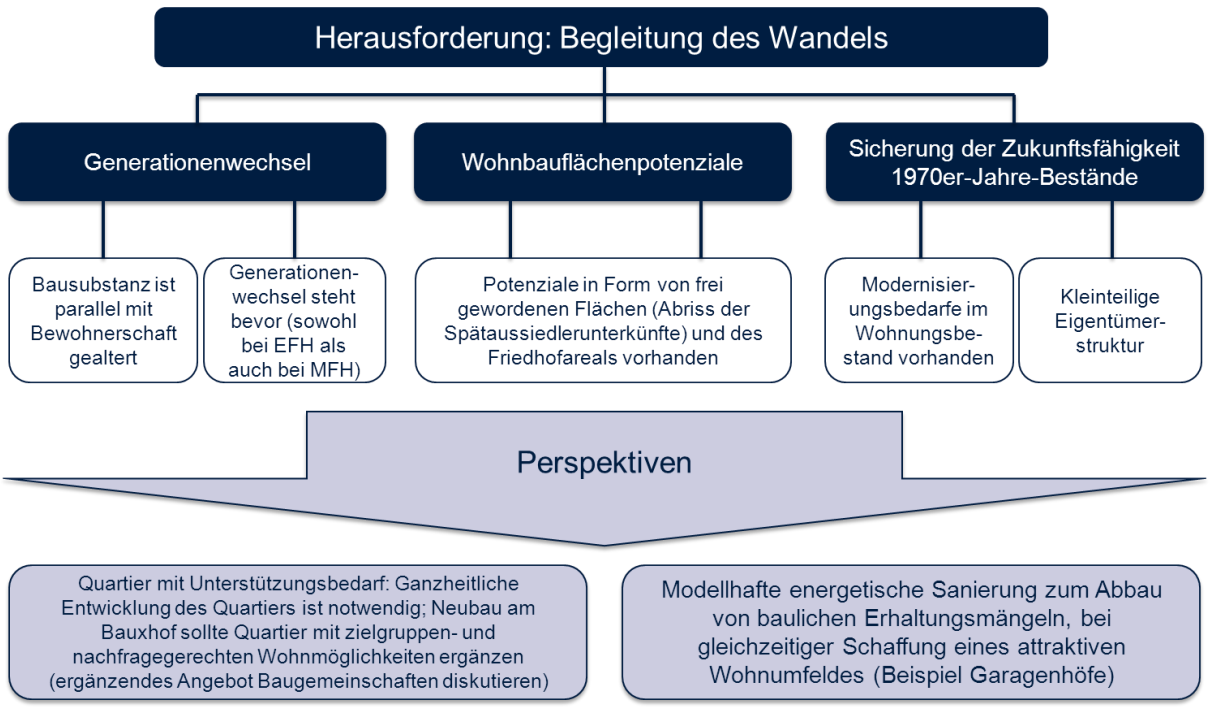
nungsneubaus das Wohnraumangebot in der Erkelenzer Innenstadt verbessert wird. Nachverdichtungspotenziale werden aktuell vermehrt genutzt, um hochwertige und gleichzeitig freifinanzierte, höherpreisige Angebote zu schaffen (so auch am Stadtpark in Innenstadtnähe). Die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung, die bei den Neubauprojekten z.T. umgesetzt wird, entsteht aufgrund rechtlicher Vorgaben im Kerngebiet. Seitens der Wohnungsmarktakteure wird die Herausforderung benannt, für die gewerblichen Flächen geeignete Nutzungen und Mieter zu finden. Gewerbliche Leerstände im Bestand sind in der Erkelenzer Innenstadt zwar nicht vermehrt zu finden, sondern stellen noch Einzelbeispiele dar – sie sollten künftig nach Einschätzung der lokalen Experten beobachtet werden. Mit Blick auf die im Handlungskonzept Wohnen benannten Handlungsstrategien ist somit weiterhin die Einbindung der privaten Einzeleigentümer in die Quartiersentwicklung zu verfolgen. Der Ausbau im Bestand und die Mobilisierung von Flächenpotenzialen (hier: Ersatzwohnungsneubau) wird bereits umgesetzt und ist weiter zu verfolgen. Einen Beitrag hierzu leistet auch das seitens der Stadtverwaltung entwickelte Baulückenkataster.

Schulring: Rückblick auf die Ergebnisse des QuartiersChecks und aktuelle Entwicklungen im Quartier

Quartier mit familienorientierter Grundausrichtung befindet sich durch Neubauprojekte im Wandel

Das Quartier „Schulring“ war zur Erstellungszeit des Handlungskonzeptes Wohnen ein Quartier im Wandel, das sich durch das Bestehen mehrerer Wohnbauflächenpotenziale und die Umsetzung mehrerer Neubauprojekte auszeichnete. Zu den zentralen Charakteristika des Quartiers zählen die familienorientierte Grundausstattung sowie die Nähe zur Innenstadt. Zu den Empfehlungen zählte, mit Nischenprodukten im Neubau qualitative Statements zu setzen, neue Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu schaffen und den Geschosswohnungsbau zu qualifizieren.

Abbildung 17: Neubaupotenziale als Chance der qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers



Quelle: eigene Darstellung

Klimaschutzsiedlung und Residenz Bauxhof tragen zur qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots und zur Imageaufwertung im Quartier bei

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung Erkelenz und der Wohnungsmarktexperten hat das Quartier „Schulring“ durch die Errichtung der Klimaschutzsiedlung und dem Wohnungsneubau auf der ehemaligen Friedhofsfläche eine positive Weiterentwicklung erfahren. Die Klimaschutzsiedlung trägt dazu bei, das teilweise negative Image des ehemaligen Bauxhofes, der durch Aussiedler bewohnt wurde, und durch einen Neubau ersetzt wurde, umzukehren. Die Neubauprojekte haben nicht nur zu einem Anstieg des Preisniveaus im umliegenden Bestand geführt, sondern auch zu einer Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum im Quartier. Neben der Klimaschutzsiedlung entsteht derzeit die „Residenz Bauxhof“, dessen zweiter Bauabschnitt im Herbst 2017 fertiggestellt sein soll. Im Rahmen dieses Projektes entsteht seniorengerechter Wohnraum, der bereits vor Beginn beider Bauabschnitte verkauft war. Die „Residenz Bauxhof“, dessen Konzept auf Individualität und Gemeinschaftsgeist setzt, ist das Ergebnis der Planungen des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“. Das Projekt wurde am runden Tisch entwickelt; dies umfasste auch die Durchführung einer Umfrage unter den künftigen Bewohnern, um eine nachfragegerechte Ausstattung zu realisieren. Die Wohnungen sind an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft worden. Die Mietpreise liegen zwischen 5,80 und 7,00 Euro/m² und stellen so preisgünstigen und gleichzeitig barrierefreien Wohnraum dar, der überwiegend von Auswärtigen nachgefragt wird.

Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten und Bestandsqualifizierung sind weiter zu verfolgen

Nach gutachterlicher Einschätzung ist somit der Strategie, durch Nischenprodukte qualitative Statements zu setzen, bereits in nennenswertem Umfang gerecht geworden. Empfehlenswert ist die weitere Verfolgung des Ansatzes, auch im öffentlichen Raum neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und den Geschosswohnungsbau gemeinsam mit den Eigentümern für die Zukunft „fit“ zu machen.

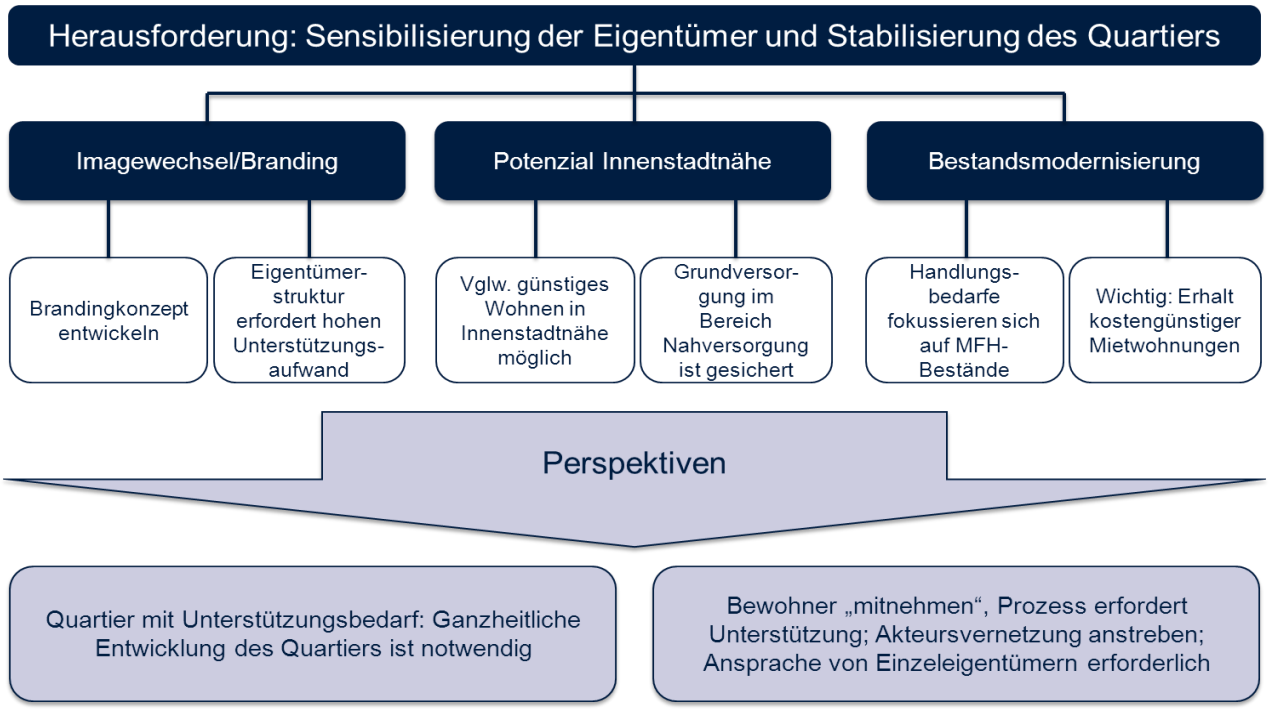
Flachsfeld: Rückblick auf die Ergebnisse des QuartiersChecks und aktuelle Entwicklungen im Quartier

Modernisierungsbedarfe im Nachkriegsbestand – private Einzeleigentümer als handelnde Akteure

Im Handlungskonzept Wohnen wurde das „Flachsfeld“ als Quartier mit Unterstützungsbedarf beschrieben. 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.

Zu der zentralen Handlungsstrategie zählt somit die gezielte Aktivierung der Einzeleigentümer im Quartier. 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.

Abbildung 18: Quartier mit Unterstützungsbedarf



Quelle: eigene Darstellung

Nachverdichtung und Dachgeschossausbau mögliche Ansätze – Überarbeitung bestehender B-Pläne erforderlich

Die Wohnungsmarktakteure des Lenkungskreises betonen, dass Ersatzwohnungsneubau im Quartier Flachsfeld derzeit keine Option sei, da das Preisniveau im Quartier zu hoch sei, um einzelne Objekte abzureißen. Prägend für das Quartier ist der Generationenwechsel, der sich insbesondere in den Eigenheimbeständen vollzieht. Vereinzelt wurden in jüngerer Vergangenheit Neubaumaßnahmen auf ehemaligen Garagenflächen realisiert. Die Erneuerung von Straßenkanälen bzw. der Straßenausbau hat nach Einschätzung der lokalen Akteure zu einer Verbesserung des Straßenbildes geführt. Die Teilnehmer der Lenkungsgruppe weisen darauf hin, dass das Thema Nachverdichtung (z.B. auf großen Grundstücken) insbesondere für das Quartier "Flachsfeld" von Relevanz ist. Kritisch wird erachtet, dass die B-Pläne für das Gebiet z.B. keinen Dachgeschossausbau als weiteres Vollgeschoss ermöglichen. Die entsprechenden B-Pläne befinden sich allerdings zum Teil bereits in der Überarbeitung. Zu den Strategien für das Quartier zählen demnach die weitere Beobachtung des Generationenwechsels im Gebiet sowie die Unterstützung privater Einzeleigentümer. Diese müssten für die Umsetzung entsprechender Nachverdichtungs- oder Ausbaumaßnahmen im Bestand gewonnen werden.

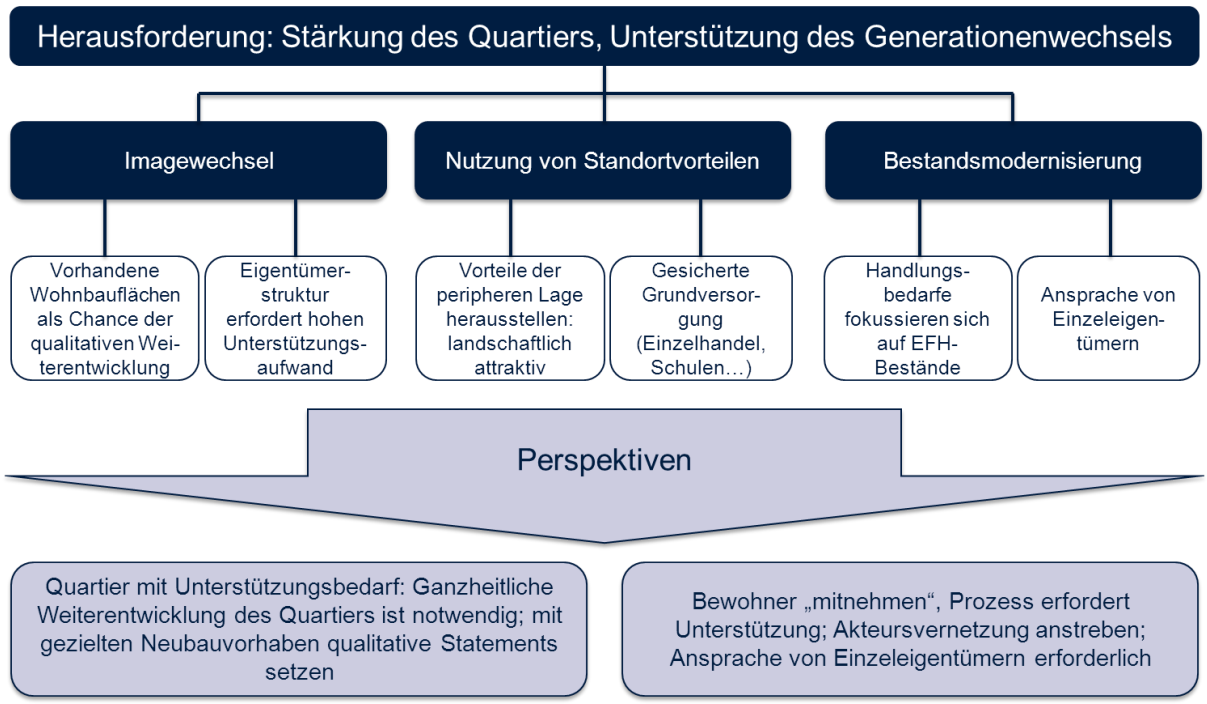
Gerderath: Rückblick auf die Ergebnisse des QuartiersChecks und aktuelle Entwicklungen im Quartier

Bergarbeitersiedlung prägendes Element des Stadtteils Gerderath, Bereitstellung von Baugrundstücken prägt Neubau vor Ort

Das Gebiet Gerderath ist, gemessen an den Einwohnerzahlen, der zweitstärkste Stadtteil in Erkelenz. Die Bergarbeitersiedlung, die in den 1940er und 1950er Jahren errichtet wurde, stellt ein quartiersbildprägendes Element dar. 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. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurden ein anzustrebender Imagewechsel, die Nutzung von Standortvorteilen (landschaftlich attraktive Lage, gesicherte

Grundversorgung) und die Bestandsmodernisierung als wesentliche Herausforderungen benannt.

Abbildung 19: Generationenwechsel erfordert Unterstützungsbedarf



Quelle: eigene Darstellung

Baugrundstücke erzielen gute Nachfrage, weitere Angebote geplant

Nach Einschätzung der lokalen Wohnungsmarktakteure wird der Wohnraum der Bergarbeitersiedlung vielfach von Haushalten mit Migrationshintergrund nachgefragt und bewohnt. Seit Beschluss des Handlungskonzeptes Wohnen hat es im Quartier bislang keine wesentlichen Veränderungen im Wohnungsbestand gegeben. Im Rahmen eines Neubaugebiets („An der Burg“; Baugrundstücke bereits veräußert) und weiterer geplanter Bereitstellungen von Wohnbauland (unter Berücksichtigung des Mehrfamilienhaussegments) wird das Neubauangebot vor Ort erhöht. Insgesamt wird die Entwicklung im Gebiet „Gerderath“ positiv eingeschätzt: Durch die Ansiedlung eines Supermarktes, der familienfreundlichen Infrastrukturen vor Ort sowie der guten Anbindung an Wassenberg hat der Wohnstandort an Attraktivität und Beliebtheit gewonnen. Das Ziel, mit Neubauvorhaben qualitative Statements zu setzen, konnte somit erreicht werden. Als langfristige Perspektive gilt es somit, die Akteursvernetzung vor Ort unter Einbindung der Bewohner zu verbessern und private Einzeleigentümer für die Quartiersentwicklung zu gewinnen.

8. Überprüfung der relevanten Handlungsfelder und Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen auf Aktualität

Monitoring umfasst Abgleich der gesetzten Ziele und Empfehlungen

Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Erkelenz umfasst neben der Betrachtung der Zeitreihen und der Entwicklungen auf kleinräumiger Ebene die Überprüfung der gesetzten Ziele und der Empfehlungen auf Aktualität und Relevanz. In der nachstehenden Tabelle sind die zentralen Handlungsfelder mit ihren dazugehörigen Maßnahmenempfehlungen zusammengefasst.

Tabelle 9: Zusammenfassung Handlungsfelder und Empfehlungen

Handlungsfeld	Maßnahmenempfehlungen
Mietwohnungsmarkt	• Breite Zielgruppenansprache, aber Fokussierung auf Senioren, best ager und Singles/Paare mit mittleren bis höheren Einkommen • Durch regelmäßigen Neubau auch moderne Ausstattungsmerkmale schaffen • Bestandserweiterung bei Kernsanierung 1950er/1960er Jahre-Bestände durch Grundrissveränderung • Bei Modernisierungen und Neubau auch im Kontext des Quartiers denken • Ansprache privater Einzeleigentümer • Bedienung der Nachfrage nach Mieteinfamilienhäusern
Soziale Wohnraumversorgung	• Bestandserneuerung inkl. Verlängerung/Neuvereinbarung von Sozialbindungen • Neubau mit Fokus auf kleinen Wohnungen und familiengerechten Möglichkeiten: Wohnungen für Single-Haushalte; Altersgerechte, barrierefreie Wohnungen; Mieteinfamilienhäuser • Energetische Sanierung: Anreize für Eigentümer schaffen (Klimabonus, Merkmal energetische Sanierung Mietspiegel)
Wohnen im Alter	• Schaffung zusätzlicher Angebote im Betreuten Wohnen (alle 3-4 Jahre ein Projekt) • Schwerpunktsetzung im Neubau und Bestand: unteres und mittleres Preissegment (u.a. durch Nutzung der sozialen Wohnraumförderung) • Verschiedene Akteure aktivieren, um im Bestand und im Neubau altersgerechte Wohnungen anzubieten (Wohnungsunternehmen, private Einzeleigentümer, Selbstnutzer) • Kommunikation der Umbaumöglichkeiten im Bestand (z.B. Wanderausstellungen)
Wohneigentumsbildung	• Angebot einer breiten Produktpalette, um unterschiedlichste Anforderungen an Ausstattung und Preiskategorien zu bedienen (Schwellenhaushalte, mittleres Einkommen, einkommensstarke Paare und Familien, best ager und Senioren) • Marktnischen bedienen (geringe Quantitäten: barrierefreie Eigenheime, Mehrgenerationenhäuser, Baugemeinschaften) • Begleitung Generationenwechsel in Bestandsgebieten • Eigentumswohnungen: breite Zielgruppenansprache, Schaffung von Mehrwerten
Wohnbauflächen	• Gewinnung neuer Flächenpotenziale (Prüfung der Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen, Nachverdichtungspotenziale, Wohnbauflächen- und Baulückenmanagement) • Zusammenarbeit mit Investoren intensivieren, z.B. durch Durchführung eines „Erkelenzer Wohnungsbauforums“ • Mobilisierungsquote von Baulücken erhöhen, z.B. durch Einrichtung eines Bauflächenpools • Grundstückseigentümer und Investoren „zusammenbringen“, z.B. durch Quartiersspaziergänge

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz

Ziele und Empfehlungen des HKW werden seitens des Lenkungskreises weiterhin als aktuell und relevant eingeschätzt

Innerhalb der Sitzungen des Lenkungskreises im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde seitens der Teilnehmer betont, dass seit dem Beschluss des Konzeptes bereits viele Projekte initiiert wurden. Diese wurden insbesondere im Neubau umgesetzt und haben zur Entwicklung einzelner Quartiere beigetragen. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf die realisierten Neubauprojekte in der Erkelenzer Innenstadt und im Quartier „Schulring" hingewiesen. Seitens des Lenkungskreises werden die Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge aus dem Handlungskonzept Wohnen weiterhin als aktuell und relevant eingestuft.

Bei konstant stabiler bis positiver Einwohnerentwicklung ist Erhöhung der Bautätigkeit anzuraten

Der Abgleich der aktuellen Einwohnerentwicklung mit der Bedarfsprognose hat jedoch aufgezeigt, dass sich bei einer weiterhin positiven Entwicklung der Neubau an der Variante „keine Beeinflussung durch Garzweiler" und damit an der optimistischeren Variante der Bevölkerungsprognose orientieren sollte. Dies entspricht einer Erhöhung der jährlichen Bauleistung von aktuell 208 Wohneinheiten auf rd. 260 Wohneinheiten. Allerdings steht hiermit die Frage nach entsprechenden Wohnbauflächen im direkten Zusammenhang. Innerhalb des Lenkungskreises wurde die Frage diskutiert, auf welchen Flächen der notwendige Mietwohnungsbau realisiert werden kann. Aufgrund der hohen Bedarfe wird angeregt, die Bestandsqualifizierung stärker in den Blick zu nehmen und auch Nachverdichtungs- und Ausbaumöglichkeiten zu prüfen (so z.B. im Quartier Flachsfeld).

Generelle Verfügbarkeit von Wohnbauflächen, aber erwartete Engpässe bei Flächen für den Mehrfamilienhausbau

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung stehen insgesamt betrachtet noch ausreichend Wohnbauflächenpotenziale in Erkelenz zur Verfügung. Von den Wohnbauflächen für die erwartete Nachfrage im Zeitraum 2001 bis 2017 stehen derzeit noch etwa 50 Prozent zur Verfügung. Durch die geplante Erweiterung des Oerather Mühlenfelds können weitere 35 ha Wohnbaufläche entstehen. Seitens der Stadtverwaltung wird allerdings bestätigt, dass für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Neubau der Baugebiete weniger Flächen geeignet sind und hier Bauflächen für Mehrfamilienhäuser konkret zu planen sind. Flächenknappheiten für Mehrfamilienhäuser bestehen unmittelbar im Stadtkern, Abhilfe könnte hier der Entwicklungsbereich „Altes Amtsgericht/Polizei/Gesundheitsamt" schaffen. Nach Einschätzung der Stadt Erkelenz ist eine Konzentrierung der Wohnbaulandentwicklung erforderlich, z.B. durch Fokussierung des Mietwohnungsbaus auf Erkelenz-Mitte und größere Ortslagen. Neue Baugebiete sind neben dem Oerather Mühlenfeld West noch in Katzem und Kückhoven geplant. Das Baugebiet Gerderath ist bereits abgeschlossen, ein weiteres, auch in Ortslage, in Vorbereitung.

Erstellung Baulückenkataster durch die Stadt Erkelenz

Eine weitere, bereits umgesetzte Maßnahme des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Erstellung eines Baulückenkatasters durch die Stadt Erkelenz. Dieses verfolgt die Ziele,

- zur Mobilisierung des Baulandpotenzials beizutragen,
- potenziellen Bauinteressenten als Erstinformation zu dienen,
- eine nachhaltige Entwicklung zu unterstützen,
- die zügige Bebauung im Innenbereich zu stärken und gleichzeitig den Außenbereich zu schützen.

Insgesamt rd. 180 Baulücken im Erkelenzer Stadtgebiet

Die Flächenerhebung stellt zunächst eine unverbindliche Zusammenstellung dar. Die Kartierung der Baulücken stellt keinen direkten Anspruch auf eine Baugenehmigung dar. So richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung nach bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Insgesamt befinden sich rd. 2.000 m² Fläche in Wohn- und Mischgebieten. 70 Baulücken sind allein Erkelenz-Mitte zuzuordnen, 50 weitere befinden sich in Gerderath und jeweils 30 weitere in Kückhoven und Lövenich.

Anregung: Kontaktaufnahme zu Grundstückseigentümern, um Verkaufsbereitschaft abzufragen

Aktuell bestehen bereits erste Reaktionen auf das Baulückenkataster: Privatpersonen bzw. Grundstückssuchende stellen Anfragen zu Grundstückseigentümern, wobei die Stadt Erkelenz keine Aussagen zu grundstücksbezogenen Daten und den Eigentümer treffen darf. Innerhalb des Lenkungskreises wurde die Anregung gegeben, eine Kontaktaufnahme zu den Eigentümern durch die Stadtverwaltung vorzunehmen, um die Bereitschaft zum Grundstücksverkauf abzufragen.

Mobilisierungshemmnisse bei Baulücken am größten

Bei Baulücken sind die Mobilisierungshemmnisse erfahrungsgemäß noch größer als z.B. bei neuen Beplanungsgebieten, u.a. wenn die Umsetzung technisch-baulich schwierig ist oder der Eigentümer sich nicht zu einer Neunutzung durchringen kann. Auch in der Stadt Erkelenz wird dieses Mobilisierungshemmnis seitens der Marktexperten und der Stadtverwaltung bestätigt.

Geringe Mobilisierungsquoten bei kleinen Baulücken unter 1.000 m²

Der Regionalverband Ruhr ermittelt in seinem Flächeninformationssystem für kleine Bauflächen bis zu 1.000 m² eine Mobilisierungsquote von 5 Prozent und für größere Bauflächen eine Mobilisierung von 100 Prozent. Die 100 Prozent werden aus gutachterlicher Sicht für zu hoch bewertet. InWIS verfügt aber mehreren Städten über empirisch gewonnene Werte zum Umfang der mobilisierbaren Baulücken im Innenbereich und in B-Plangebieten innerhalb eines Zehn-Jahres-Zeitraumes, die sich auf 63 Prozent aller Baulückenreserven belaufen. Auf die tatsächliche Mobilisierung der Baulücken hat die Stadt Erkelenz zwar geringen Einfluss, seitens des Lenkungskreises wird eine entsprechende Flächenentwicklung jedoch als wünschenswert eingestuft.

Fortführung und Verstetigung des Lenkungskreises empfehlenswert

Abschließend ist positiv zu bewerten, dass die Stadt Erkelenz nach Beschluss des Handlungskonzeptes Wohnen im Jahr 2013 die Fortschreibung des Konzeptes angeregt hat und drei weitere Sitzungen des Lenkungskreises durchgeführt hat. Dieser wurde für die Vertiefung der diskutierten Themen um weitere Wohnungsmarktakteure, die bei der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen z.T. über Expertengespräche eingebunden wurden, ergänzt. Empfehlenswert ist die Fortführung des Lenkungskreises als „Runder Tisch der Erkelenzer Wohnungswirtschaft“. Regelmäßige Treffen in einem Abstand von 6 bis 12 Monaten zum Austausch über aktuelle Neubauvorhaben, die Entwicklung von Baugebieten und die Erfahrung bei der Flächenmobilisierung (z.B. über das Baulückenkataster) könnten künftige Themen für den Austausch im Lenkungskreis darstellen.