Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg

Ergebnispräsentation in Geilenkirchen

Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadt Geilenkirchen

19. Juni 2019

Prof. Dr. Torsten Bölting

InWIS Forschung & Beratung GmbH

AGENDA

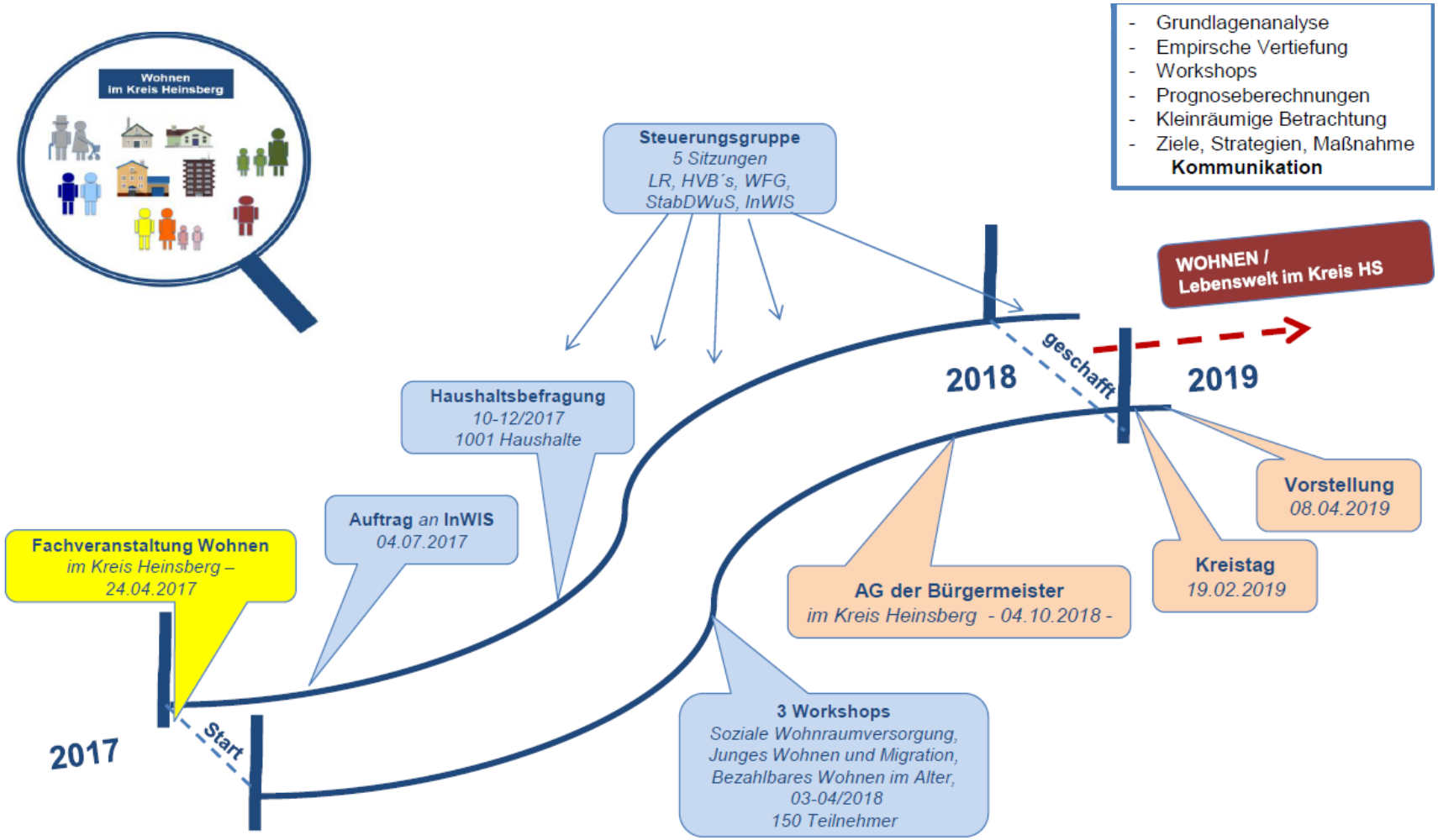
- Vorgehen und zentrale Fragestellungen der Wohnungsmarktstudie
- Trends am Wohnungsmarkt im Kreis Heinsberg
- Vorstellung zentraler Empfehlungen
- Fragen und Diskussion

Fokus:
-Geilenkirchen
-Soziale Wohnraumversorgung

VORGEHEN UND FRAGESTELLUNGEN DER WOHNUNGSMARKTSTUDIE

VORGEHEN

Erarbeitung einer Wohnungsmarktstudie

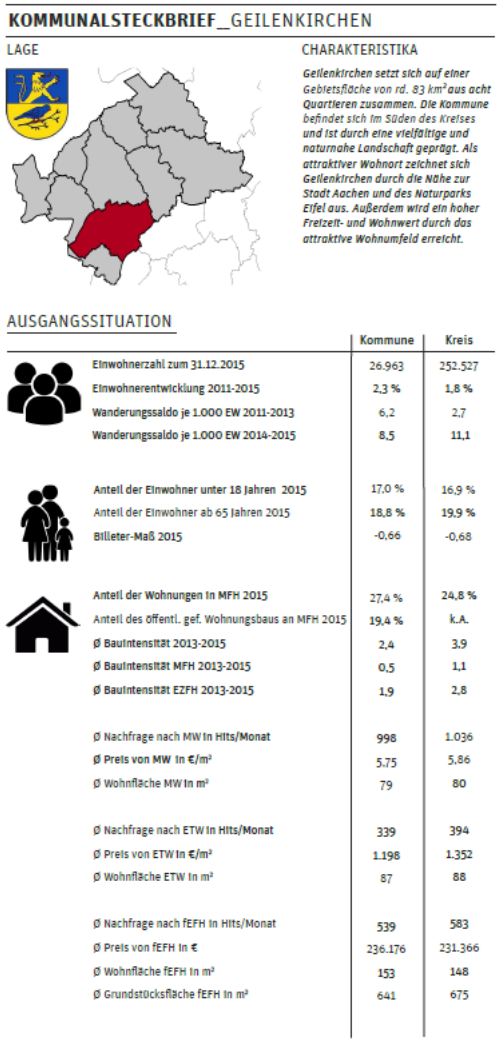


WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

Inhalte der Studie

- Wohnungsmarktstudie als **Grundlage zur Diskussion über die zukünftige Ausgestaltung der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik** im Kreis Heinsberg

- Die Studie enthält:
  - Detaillierte Analyse des Wohnungsmarktes auf Ebene des Kreises, der Kommunen und der Quartiere
  - Analyse und Bewertung der Wohnsituation verschiedener Zielgruppen und Darstellung der Wohnwünsche
  - Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs und der Wohnungsnachfrage bis 2030
  - Ziele für das Wohnen im Kreis Heinsberg
  - Strategien und Maßnahmenvorschläge zum Erreichen der Ziele
  - Für jede Kommune einen zweiseitigen Steckbrief mit einer kompakten Darstellung der Ergebnisse



KOMMUNALSTECKBRIEF_GEILENKIRCHEN

LAGE

CHARAKTERISTIKA

Geilenkirchen setzt sich auf einer Gebietsfläche von rd. 83 km² aus acht Quartieren zusammen. Die Kommune befindet sich im Süden des Kreises und ist durch eine vielfältige und naturnahe Landschaft geprägt. Als attraktiver Wohnort zeichnet sich Geilenkirchen durch die Nähe zur Stadt Aachen und des Naturparks Eifel aus. Außerdem wird ein hoher Freizeit- und Wohnwert durch das attraktive Wohnumfeld erreicht.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2015	26.963	252.527
Einwohnerentwicklung 2011-2015	2,3 %	1,8 %
Wanderungssaldo je 1.000 EW 2011-2013	6,2	2,7
Wanderungssaldo je 1.000 EW 2014-2015	8,5	11,1
Anteil der Einwohner unter 18 Jahren 2015	17,0 %	16,9 %
Anteil der Einwohner ab 65 Jahren 2015	18,8 %	19,9 %
Billeter-Maß 2015	-0,66	-0,68
Anteil der Wohnungen in MFH 2015	27,4 %	24,8 %
Anteil des öffentl. gef. Wohnungsbaus an MFH 2015	19,4 %	k.A.
Ø Bauintensität 2013-2015	2,4	3,9
Ø Bauintensität MFH 2013-2015	0,5	1,1
Ø Bauintensität EZFH 2013-2015	1,9	2,8
Ø Nachfrage nach MW in Hits/Monat	998	1.036
Ø Preis von MW in €/m²	5,75	5,86
Ø Wohnfläche MW in m²	79	80
Ø Nachfrage nach ETW in Hits/Monat	339	394
Ø Preis von ETW in €/m²	1.198	1.352
Ø Wohnfläche ETW in m²	87	88
Ø Nachfrage nach fEFH in Hits/Monat	539	583
Ø Preis von fEFH in €	236.176	231.366
Ø Wohnfläche fEFH in m²	153	148
Ø Grundstücksfläche fEFH in m²	641	675

Bsp. Kommunalsteckbrief Geilenkirchen

Einordnung der Ergebnisse:

- Wohnungsmarktstudie ist als Handreichung für Kreis und Kommunen zu verstehen, soll aber nicht in die kommunale Steuerungshoheit eingreifen
- Empfehlungen als Maßnahmensammlung und Orientierungsrahmen
- Prognosen sind Modellrechnungen und immer mit Unsicherheiten verbunden
  - → Sie treffen nur ein, wenn die gesetzten Rahmenbedingungen als zutreffend eingeschätzt werden konnten
- Wohnungsmärkte sind dynamisch
  - → Ziele, Strategien und Maßnahmen sollten regelmäßig hinsichtlich ihrer Wirksam- und Bedeutsamkeit überprüft werden

TRENDS AM WOHNUNGSMARKT IM KREIS HEINSBERG

TREND 1

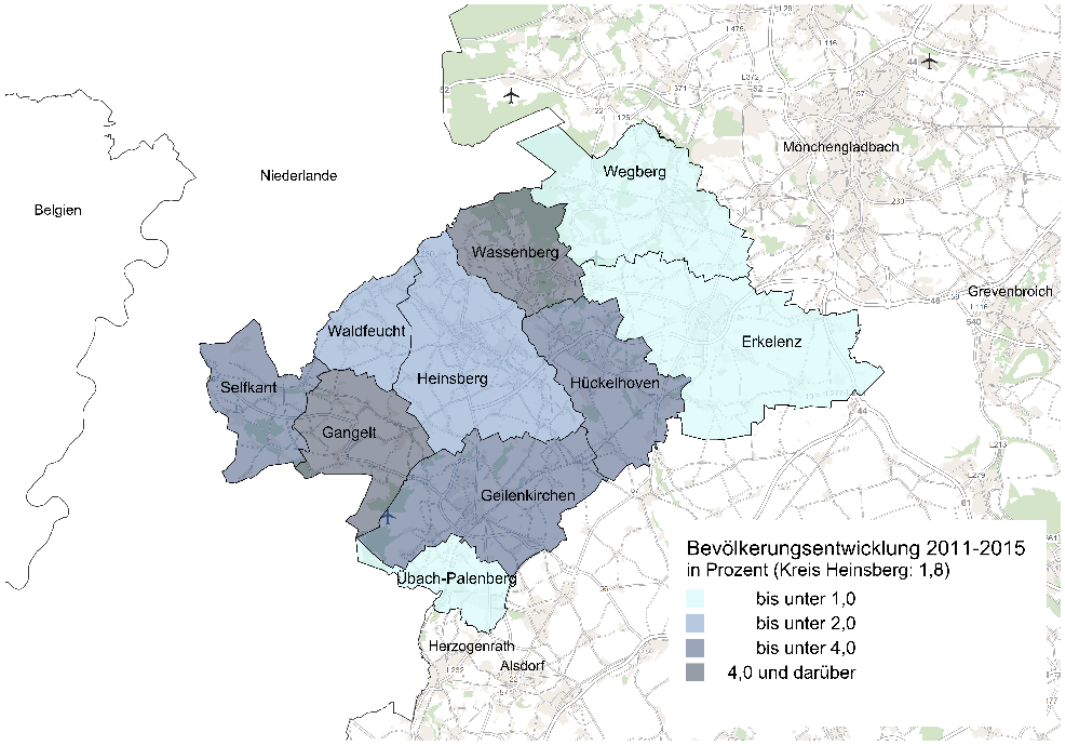
ERNEUTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM UND STABILER ARBEITSMARKT

ERNEUTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Seit 2013 wächst die Kreisbevölkerung aufgrund von Zuwanderung

- Natürliche Bevölkerungs-entwicklung durch Sterbeüberschüsse geprägt
- Wanderungssaldo größtenteils positiv
- Ähnliche Entwicklung in Geilenkirchen
  - Einwohnerentwicklung (2011-2015) +2,3 %
  - Positiver Wanderungssaldo ist ausschlaggebend

Bevölkerungsentwicklung im Kreis Heinsberg



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

SOZIODEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Leichte Unterschiede in der soziodemografischen Zusammensetzung

- Geilenkirchen im Kreisvergleich etwas jünger
  - Durchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen
  - Leicht unterdurchschnittlicher Anteil der Senioren
  - Keine Wanderungsverluste bei „Starterhaushalten“ (18-25 J.) → Ausnahme im Kreis Heinsberg
  - Ausbildungsangebote in Geilenkirchen der FH Aachen und Rheinischen FH Köln förderlich

Kommune	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Pers.)	Anteil unter 18-Jähriger (in %)	Anteil über 65-Jähriger (in %)
Erkelenz	2,3	16,6	20,6
Gangelt	2,5	16,1	18,8
Geilenkirchen	**2,4**	**17,0**	**18,8**
Heinsberg	2,3	16,6	20,3
Hückelhoven	2,3	18,4	19,2
Selfkant	2,5	17,1	18,8
Übach-Palenberg	2,1	16,6	19,5
Waldfeucht	2,4	16,6	19,1
Wassenberg	2,4	18,0	20,2
Wegberg	2,2	16,3	22,1

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktprofile, eigene Darstellung

TREND 2

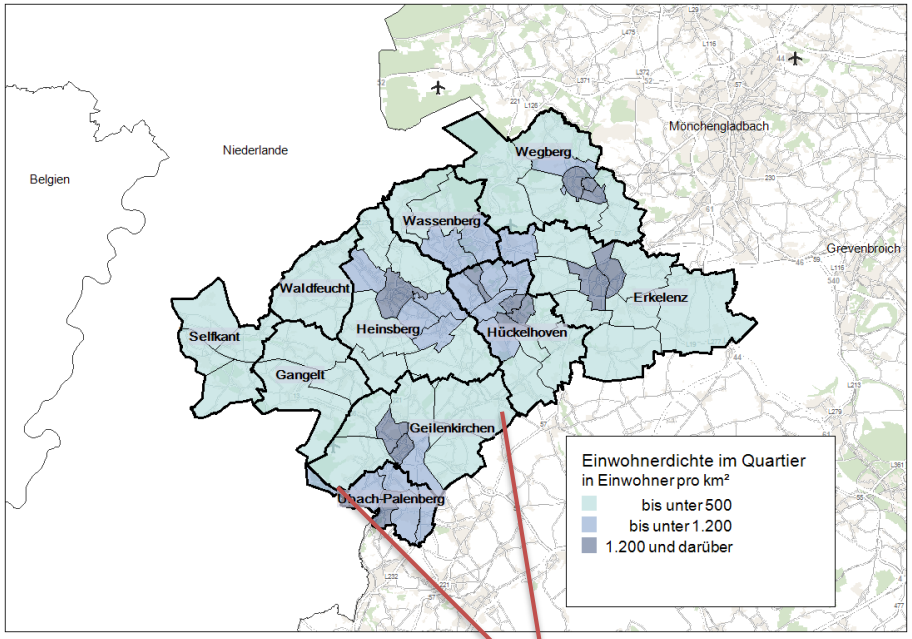
HETEROGENITÄT AM WOHNUNGSMARKT

HETEROGENITÄT AM WOHNUNGSMARKT

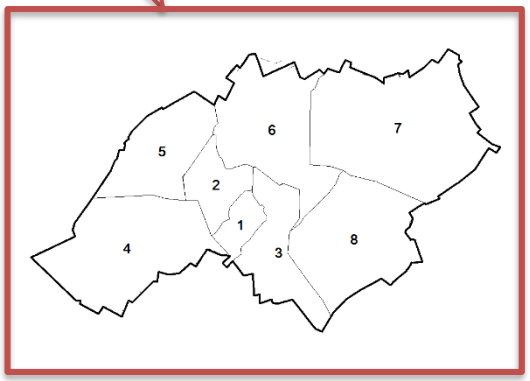
Unterschiedliche Entwicklungen, Strukturen und Herausforderungen

- Kreis Heinsberg besteht nicht nur aus ländlichem Raum
- Heterogenität im Kreis
  - z. B. hinsichtlich der Wanderungs- und Bauintensität, der Kaufkraft oder der Arbeitslosigkeit in Folge des Strukturwandels
- Auch in Geilenkirchen ein Nebeneinander von städtischem und ländlichem Raum → kreisweit höchster Anteil an Wohnungen in MFH (27%, genau wie Erkelenz und Hückelhoven)
- Unterschiedliche quartiersbezogene Rahmenbedingungen, wie z.B.
  - Hoher Anteil älterer Menschen südlich des Zentrums in Hünshoven (Quartier 3)
  - Hoher Anteil junger Menschen in Bauchem (Quartier 2)

Bevölkerungsdichte in den Quartieren



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Kreis Heinsberg, eigene Darstellung

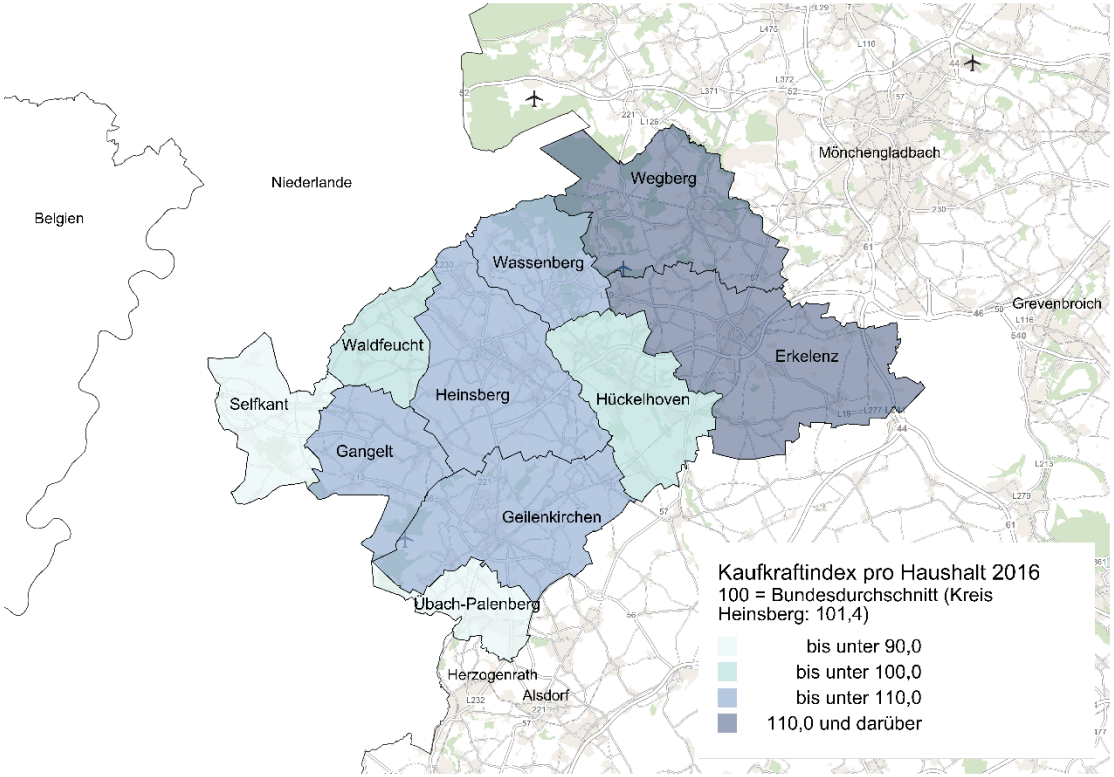


HETEROGENITÄT AM WOHNUNGSMARKT

Unterschiede bei sozioökonomischen Rahmenbedingungen

- Durchschnittlicher Kaufkraftindex
  - NRW: 101,1
  - Kreis Heinsberg: 101,4
  - Geilenkirchen: 101,5

- In Selfkant, Übach-Palenberg, Waldfeucht und Hückelhoven liegt Kaufkraft unterhalb des bundesweiten Durchschnitts



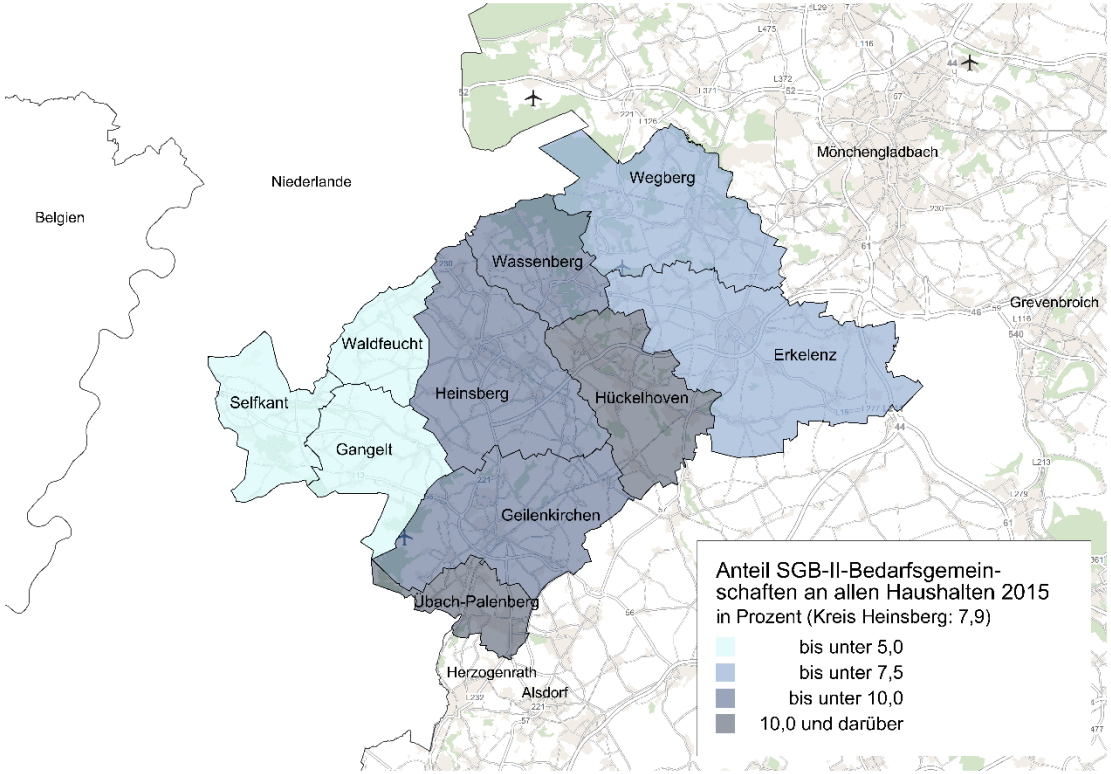
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

HETEROGENITÄT AM WOHNUNGSMARKT

Bedeutung einkommensschwacher Haushalte am Bsp. SGB II

- Hückelhoven und Übach-Palenberg besonders stark vom Strukturwandel betroffen → erhöhte Arbeitslosigkeit

- Geilenkirchen: durchschnittlicher Anteil der Empfänger von SGB II mit 7,2% (Kreis: 7,9%)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit eigene Darstellung

TREND 3

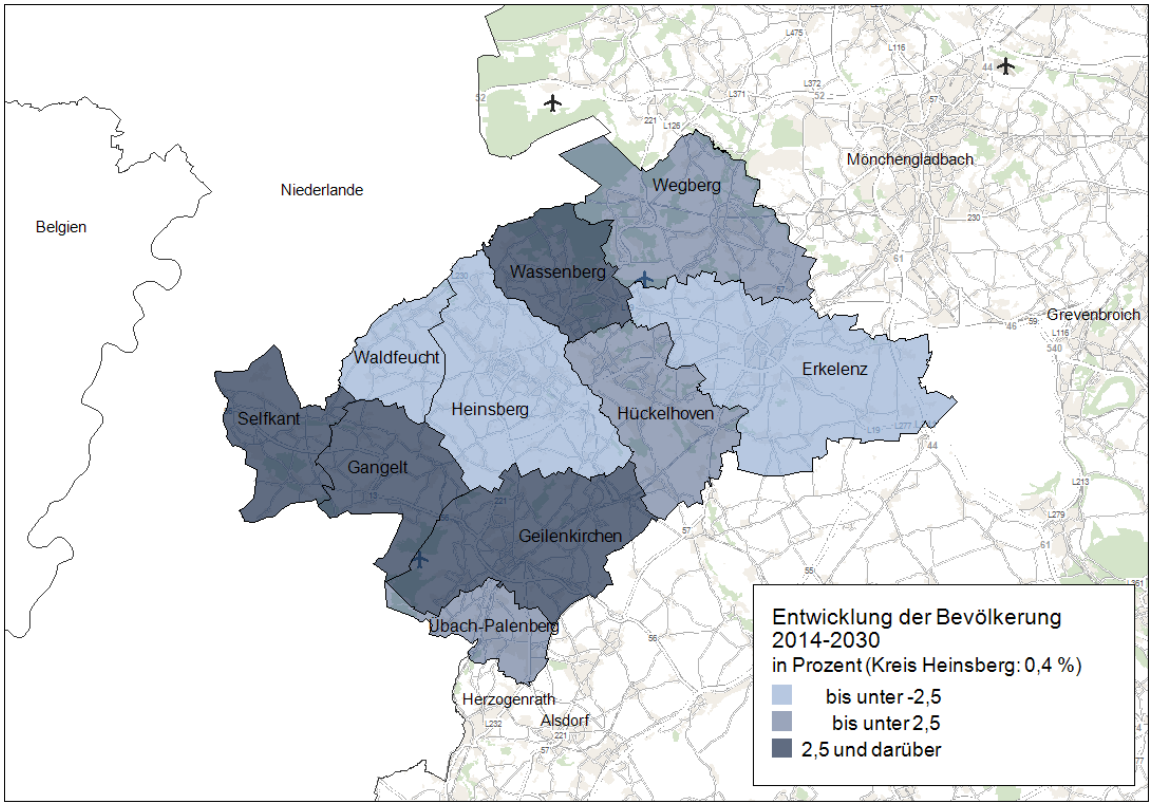
STEIGENDE NACHFRAGE AM WOHNUNGSMARKT

STEIGENDE NACHFRAGE AM WOHNUNGSMARKT

Neubaubedarfe am Wohnungsmarkt

- Stabile Bevölkerung bei gleichzeitig steigender Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf im Kreis
  - → Neubaubedarf
- Besondere Potenziale in Geilenkirchen
  - → Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030 von +6,5 %
- Wachstum vor allem bei den älteren Zielgruppen zu erwarten (rd. +30% im Kreis und auch in Geilenkirchen)
  - → Bedarf an altengerechtem Wohnraum

Bevölkerungsprognose (IT.NRW 2014-2030)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

TREND 4

ANSPANNUNG DES WOHNUNGSMARKTES UND MODERNISIERUNGSBEDARFE

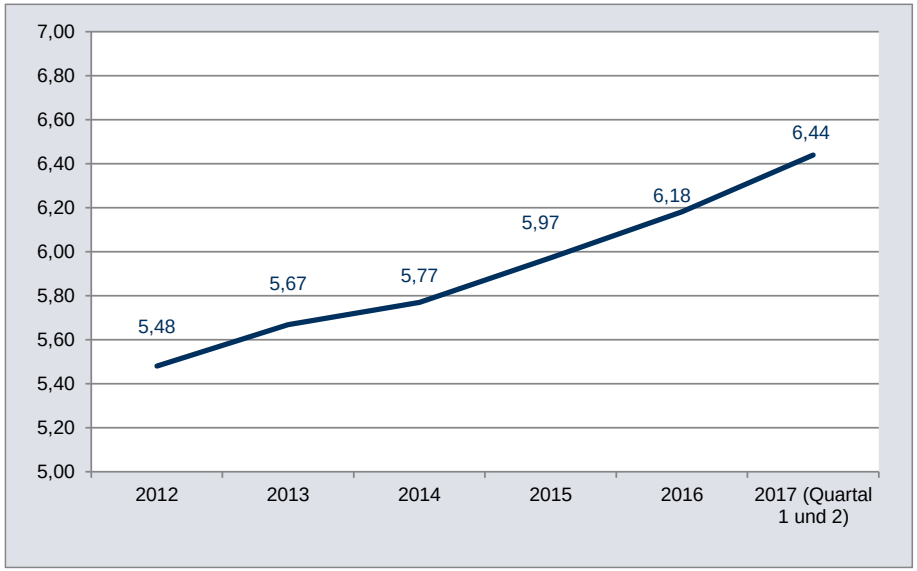
ANSPANNUNG DES WOHNUNGSMARKTES

Unterschiede bei Segmenten bzw. zielgruppenspezifischen Angeboten

- U.a. in Folge geringer Bautätigkeit ist der durchschnittliche Mietpreis im Kreis Heinsberg seit 2012 um knapp 1 €/m² angestiegen
  - Unterdurchschnittliche Bauintensität (Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) in Geilenkirchen mit 2,4 (Kreis: 3,9)

- Kreisweit Nachfrageüberhänge bei kleinen Wohnungen, weil um diese Wohnungen ganz unterschiedliche Zielgruppen konkurrieren
  - wachsender Bedarf an preiswertem Wohnraum
  - barrierefreier Wohnraum gewinnt an Bedeutung

Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete im Kreis Heinsberg

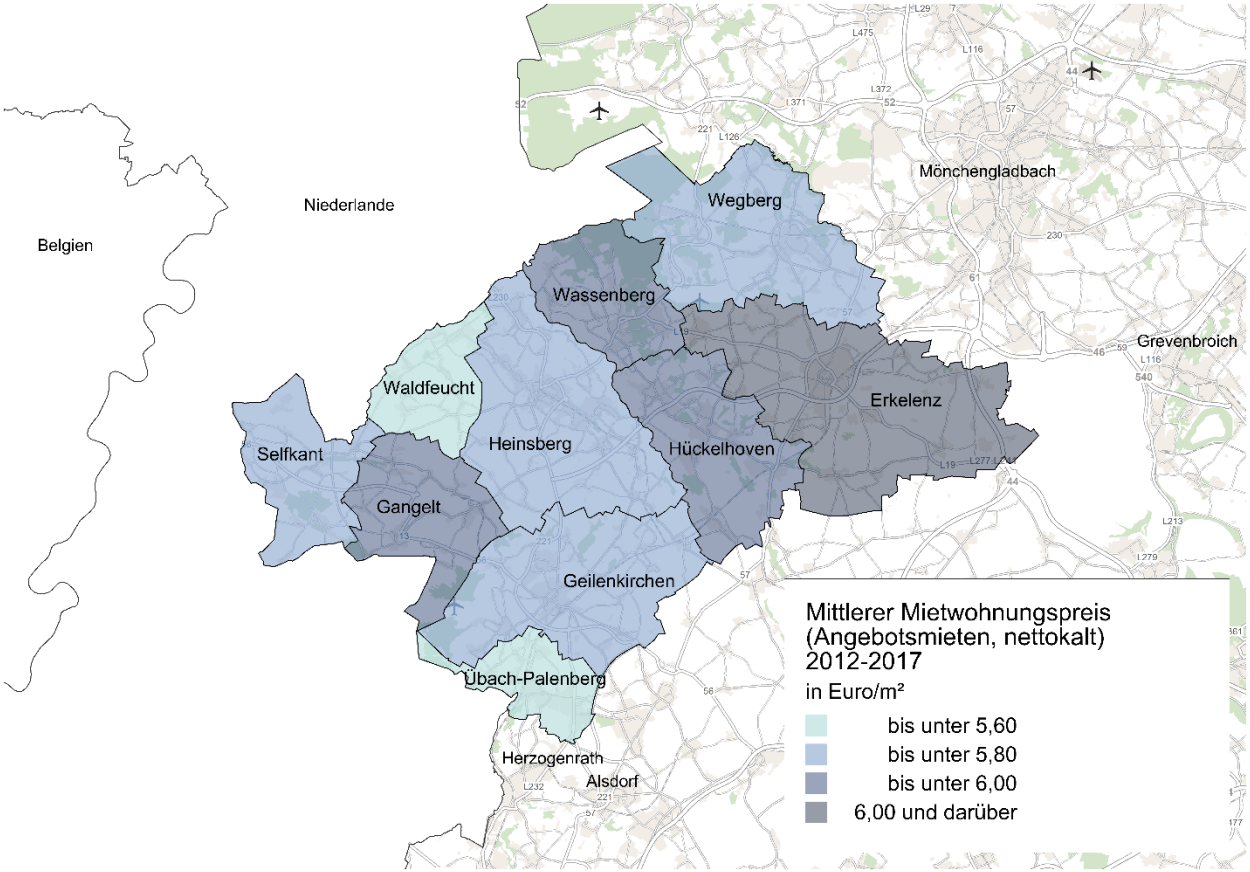


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

MIETWOHNUNGSMARKT

Durchschnittsmiete von 5,85 Euro/m² im Kreis

- Erkelenz hat höchstes Mietpreisniveau mit mittlerer Nettokaltmiete von 6,33 Euro/m²
- Geilenkirchen mit 5,75 Euro/m² leicht unterdurchschnittlich
  - Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen ebenso leicht unterdurchschnittlich (rd. 1.200 Euro/m²)
  - Mittlerer Preis für Einfamilienhaus (freistehend) mit 236.000 Euro leicht überdurchschnittlich



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

FOKUS

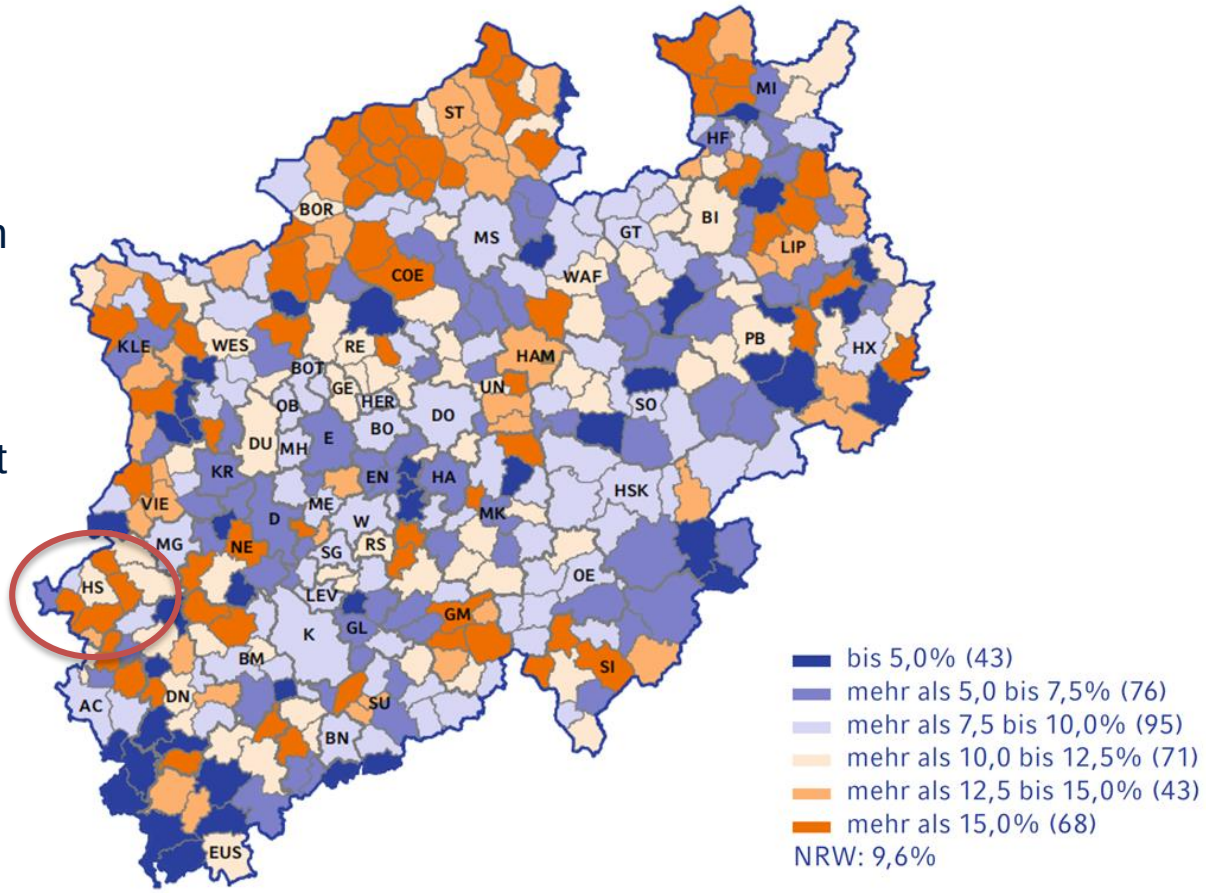
SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSMARKT

Anteil öffentlich geförderter Wohnungen variiert im Kreis

- Wegberg, Erkelenz, Geilenkirchen, Gangelt mit mehr als 15 Prozent vglw. hohe Anteile an preisgebundenen Wohnungen in MFH
- Selfkant und Waldfeucht mit unter 7,5 bzw. unter 5 Prozent geringste Anteile im Kreis
- Entwicklung des öff.-gef. Mietwohnungsbestands in Geilenkirchen **2006-2016: -20%** (von 873 auf 697 WE); Prognose **2016-2030: -14%** (noch höhere Rückgänge im Kreis- und Landesdurchschnitt)

Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis und Darstellung: NRW.BANK

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSMARKT

Öffentlich geförderter Wohnungsbau aktuell auf niedrigem Niveau

- Fertigstellungen bei öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis insgesamt rückläufig
- Bisher war Schwerpunkt der Bautätigkeit in diesem Segment in Erkelenz und Heinsberg
- Geringe Bautätigkeit in Geilenkirchen
- Zuletzt merkliche Fertigstellungen in Wassenberg und Wegberg

Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen

Kommune	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erkelenz	95	45	34	13	8	14
Gangelt	12	2	0	0	0	0
Geilenkirchen	12	2	0	0	0	0
Heinsberg	36	12	0	35	0	0
Hückelhoven	1	29	10	5	5	0
Selfkant	1	1	0	0	0	0
Übach-Palenberg	49	11	3	0	0	0
Waldfeucht	1	0	3	0	1	0
Wassenberg	9	27	6	10	50	25
Wegberg	2	17	2	60	0	0
Kreis Heinsberg	218	146	58	123	64	39

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

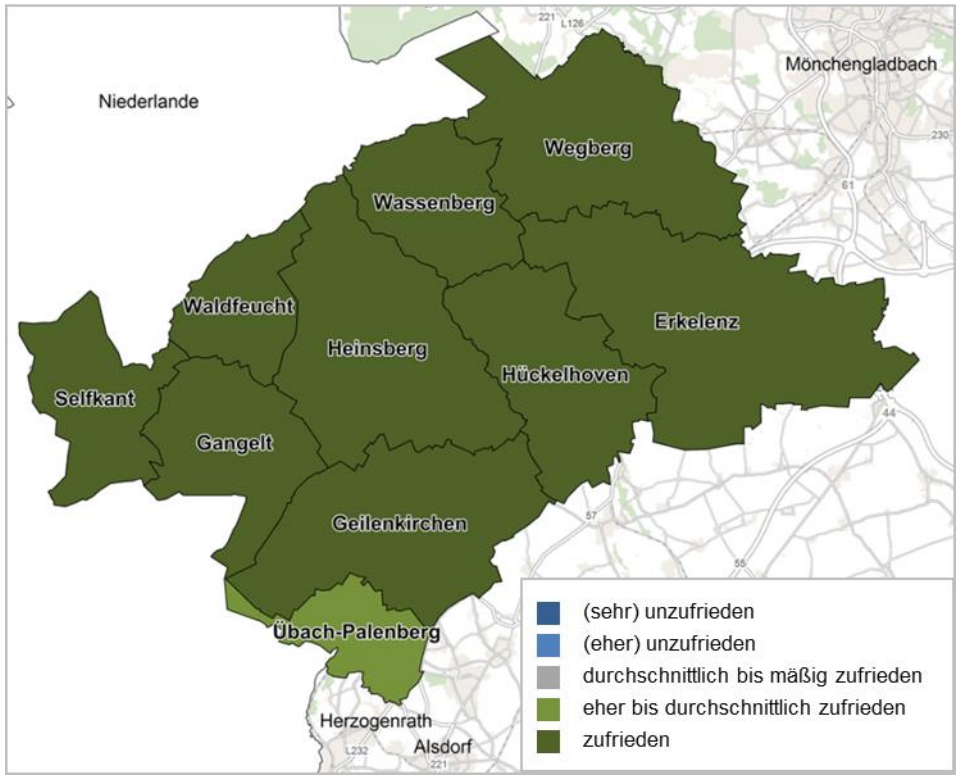
TREND 5

HOHE ZUFRIEDENHEIT IM KREIS

WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

Dörfliche/Kleinstädtische Idylle als Standortvorteil

- Sehr hohe Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Wohnsituation im Kreis Heinsberg
  - 91 % sind mit ihrer Wohnsituation völlig zufrieden oder zufrieden
  - 94 % sind mit ihrer Wohnung völlig zufrieden oder zufrieden



\+

unmittelbare Wohnsituation (Wohnung/Wohngebäude) und direktes Wohnumfeld (Nachbarschaft, Sauberkeit, Grünflächen), Naturnähe, dörflicher Charakter

\-

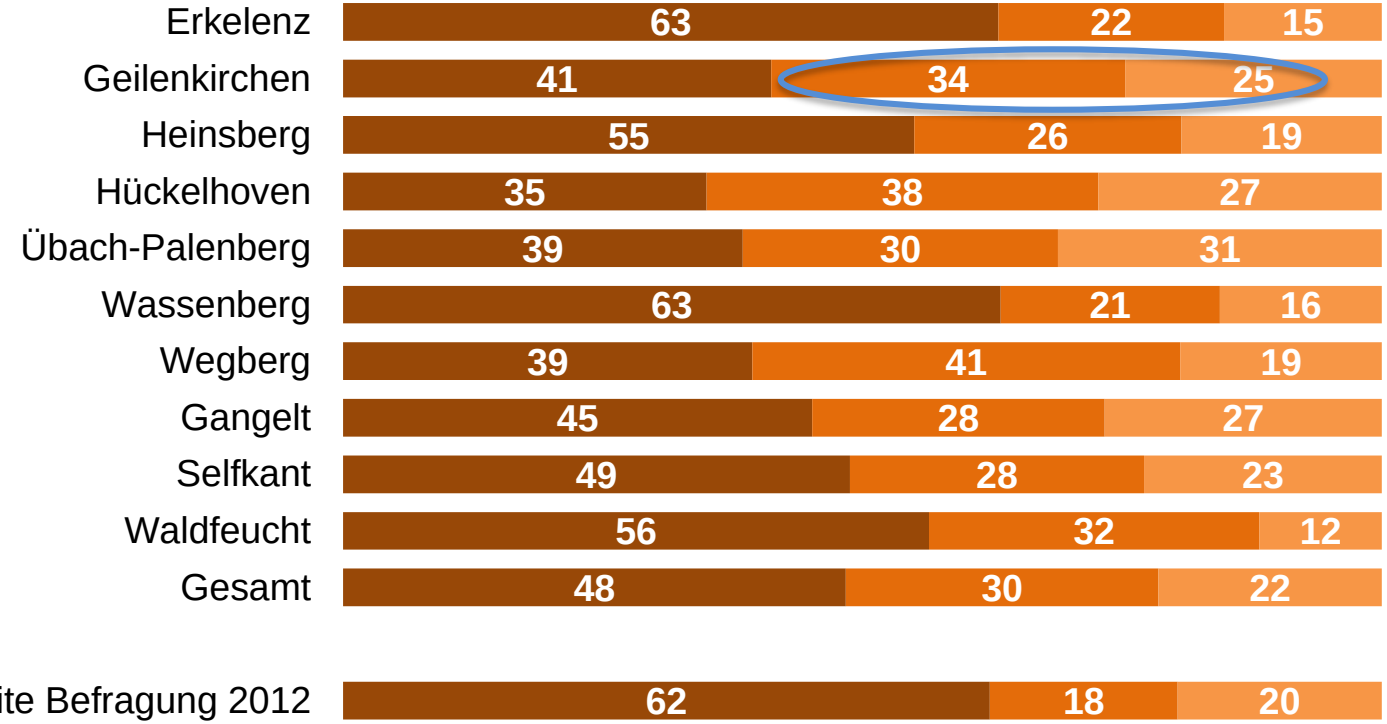
Angebot an Sport- und Freizeitangeboten, Spielplätze, Internetanbindung, Aussterben des Einzelhandels, Leerstände

WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

Aber auch: Teils hohe Anpassungs-/Umzugsbereitschaft im Alter

Angabe in %

„Wie möchten Sie im Alter oder bei körperlichen Beschwerden/Einschränkungen wohnen?“



- Ich möchte in meiner jetzigen Wohnung, so wie sie ist, alt werden.
- Ich möchte in meiner jetzigen Wohnung alt werden, wenn diese meinen spezifischen Bedürfnissen im Alter angepasst werde
- Ich möchte in einer altersgerechten Wohnform wohnen.

VORSTELLUNG ZENTRALER EMPFEHLUNGEN

ZIEL 1

QUALITÄTSVOLLER NEUBAU FÜR VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN

QUALITÄTSVOLLER WOHNUNGSNEUBAU FÜR VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN

Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland als Basis

- Wohnungsbedarfsprognose: rd. 11.000 WE von 2018 bis 2030
- Kurz- bis mittelfristig (bis 2025) mind. 1.100 WE jährlich
  - → Unter Berücksichtigung des Trends der neuen Bevölkerungsprognose von IT.NRW ist davon auszugehen, dass die ermittelten Bedarfe eher das untere Mindestmaß bilden

Kommune	Wohnungsbedarf ab 2018	Jährlicher Wohnungsbedarf 2018-2025	Jährlicher Wohnungsbedarf 2026-2030	Vergleich Ø jährliche Bautätigkeit 2013-2017
Erkelenz	2.405*	185*	185*	218
Gangelt	673	66	29	81
Geilenkirchen	1.607	157	70	82
Heinsberg	1.284	177	-26	140
Hückelhoven	1.829	202	43	155
Selfkant	672	66	29	32
Übach-Palenberg	925	105	17	53
Waldfeucht	163	21	-1	38
Wassenberg	734	74	28	120
Wegberg	634	52	44	74
Kreis Heinsberg	10.924	1.105	418	992

GEILENKIRCHEN

- → Kurzfristig ist Verdopplung der jährlichen Bautätigkeit anzustreben, mittelfristig heutiges Niveau
- → Deutliche Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienhäusern ist bedarfsgerecht

Gesamtbedarf 2018 - 2030	1.607
Bedarf an Ein- / Zweifamilienhäusern 2018-2030	625
Bedarf an Eigentumswohnungen 2018-2030	161
Bedarf an Mietwohnungen 2018-2030	821
Anteil MFH am Gesamtbedarf	61 %
Vergleich: Anteil MFH an der Bautätigkeit 2017	36 %

ZIEL 2

BÜNDNISSE EINGEHEN UND AKTEURE AKTIVIEREN

BÜNDNISSE EINGEHEN UND AKTEURE AKTIVIEREN

Vielfältige Akteurslandschaft fördern

- Stärkere Interaktion mit den vorhandenen Akteuren im Kreis und auch neue Partner für den Wohnungsbau gewinnen
- Durch Aktivierung verschiedener Akteure soll der Wohnstandort Kreis Heinsberg gemeinsam bedarfsgerecht weiterentwickelt werden

BANKEN	GRÜNDUNG (bewohnergetragene) GENOSSENSCHAFT	WOHLFAHRTS-PFLEGE
Sonderkreditprogramme, Modernisierungsförderung	Zielgruppenspezifischer Wohnungsbau	Zielgruppenspezifischer Wohnungsbau

ZIEL 3

WOHNUNGSBESTAND ATTRAKTIV HALTEN UND ENTWICKELN

WOHNUNGSBESTAND ATTRAKTIV HALTEN UND ENTWICKELN

Qualitäten im Bestand sichern und veranlassen

- Vor dem Hintergrund eines immer älter werdenden Wohnungsbestands gewinnen Qualitäten an Bedeutung

- Bestand muss qualifiziert werden, sodass er heutigen und künftigen Wohnanforderungen ganz unterschiedlicher Zielgruppen gerecht wird
  → Aktivierung von Einzeleigentümern als zentrale Herausforderung

Bildquelle: InWIS

Bildquelle: InWIS

WOHNUNGSBESTAND ATTRAKTIV HALTEN UND ENTWICKELN

Qualitäten im Bestand sichern und veranlassen

- Qualitäten im Bestand auch mithilfe der Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes erhöhen
  - → Modernisierungsoffensive Wohneigentum und Mietwohnungen

- Fokus auf die Bestandsentwicklung setzen!
  - Netzwerkbildung
  - Marketing und Öffentlichkeitsarbeit (z.B., mobile Modernisierungssprechstunde, Dachmarke, online Bürgerportal etc.)
  - Bündelung beim Kreis

So.Ko GEBÄUDE

Beispiel Solingen, Bildquelle: https://www.solingen.de/de/inhalt/solinger-kompetenznetz-fuer-ihre-gebaeudemodernisierung/

ZIEL 4

STABILISIERUNG VON LÄNDLICHEN WOHNLAGEN

STABILISIERUNG VON LÄNDLICHEN WOHNLAGEN

Sicherung der weichen Standortfaktoren in den Quartieren

- Sicherung der Mobilität durch flexibles ÖPNV-Angebot
  - Auch durch alternative Maßnahmen wie Anrufsammeltaxis und bürgerschaftliche Angebote

- Sicherung der Infrastruktur
  - Familienfreundliche Angebote (z.B. Kita-Plätze)
  - Für mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Senioren) ist die Sicherung der Nahversorgung und medizinischer Infrastruktur (Hausärzte und Apotheken) im Wohnumfeld von wesentlicher Bedeutung
  - Leerstand in Wohn- und Geschäftshäusern (z.B. in den Dorfkernen) weiter beobachten; Nachnutzungskonzepte für leerstehende Immobilien entwickeln (z.B. Nachbarschaftstreff)

Bildquelle: InWIS

ZIEL 5

BERATUNGSANGEBOTE UND BEGLEITUNG VON ZIELGRUPPEN

BERATUNGSANGEBOTE UND BEGLEITUNG VON ZIELGRUPPEN

Integration und Teilhabe aller Zielgruppen am Wohnungsmarkt

- Wohnen im Alter und Barrierearmut/-freiheit
  - Beratungsangebote und Wohnangebote für Senioren noch besser bekannt machen und bedarfsgerecht ausbauen
  - Verbleib in der eigenen Wohnung durch „Mini-Dienstleister“ im Quartier ermöglichen
  - Im Rahmen der Quartiers- und Stadtentwicklung Barrierearmut im öffentlichen Raum anstreben

Gute Beispiele der altengerechten Quartiersentwicklung gibt es in Geilenkirchen bereits…

Altengerechte Quartiere.NRW

Quartier Bauchem

Gut leben in Bauchem

Wo wir uns wohlfühlen

BERATUNGSANGEBOTE UND BEGLEITUNG VON ZIELGRUPPEN

Integration und Teilhabe aller Zielgruppen am Wohnungsmarkt

- Begleitung von Geflüchteten bei der Integration
  - Gutes Miteinander befördern: Vernetzung der Akteure rd. um das Thema Flüchtlinge
  - (Kreisweiten) Wohnungspool für am Wohnungsmarkt benachteiligte Zielgruppen: z.B. Flüchtlinge, Wohnungsnotfälle etc.

- Imageverbesserung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
  - z.B. durch die Durchführung einer Wohnungsmarktkonferenz oder einer Informationsveranstaltung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau oder der öffentlichkeitswirksamen Darstellung von guten Beispielen

Parkquartier Königsborn in Unna

Bildquelle: Schöneich & Heck GbR

ZIEL 6

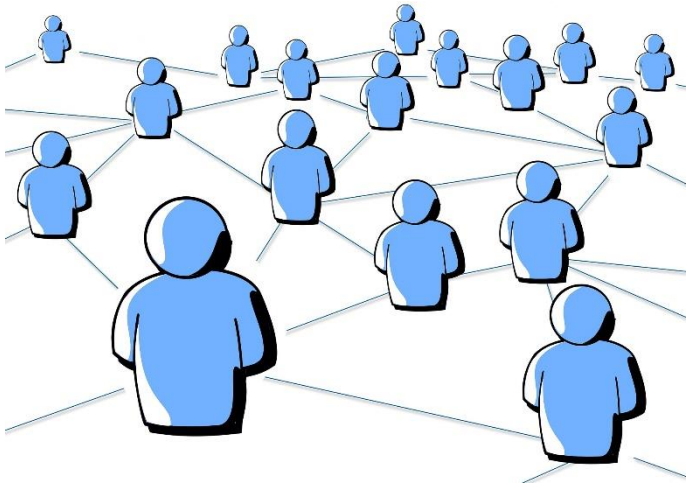
PROFILIERUNG ALS REGIONALER WOHNSTANDORT

PROFILIERUNG ALS REGIONALER WOHNSTANDORT

Image/Marketing: Im Kreis Heinsberg kann man gut wohnen

- Image als Wohnstandort festigen und kommunizieren
  → Befragungsergebnisse nutzen und nach Innen und Außen kommunizieren

- Profilierung als Wohnstandort kann auch dazu beitragen, die Fachkräftesicherung in der Region voranzutreiben
  → Hierfür ist z.B. die Etablierung eines Karrierenetzwerks anzugehen



Bildquelle: pixabay.com

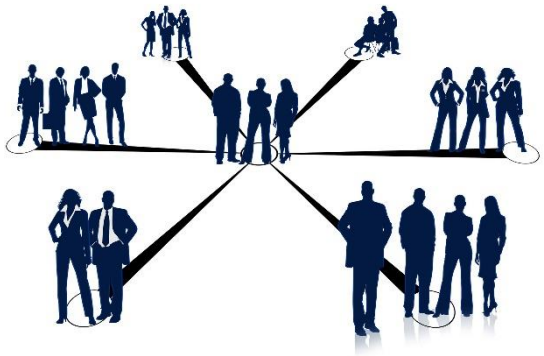
ZIEL 7

MARKTBEOBACHTUNG UND AUSTAUSCH

MARKTBEOBACHTUNG UND AUSTAUSCH

Dran bleiben! Austausch fortführen

- Analyseebene Quartier stärken/Sozialraummonitoring fortführen
  - Betrachtungsebene Quartier weiter nutzen und ausbauen
  - Kontinuierliche Fortschreibung der kleinräumigen Analysen, um anhand der Betrachtung von Zeitreihen positive und negative Entwicklungen aufzeigen zu können
- Interkommunalen Austausch zum Wohnungsmarkt fortführen
  - Fortführung der Steuerungsgruppe, Erweiterung um weitere relevante Akteure des Wohnungsmarktes
- Wohnungsmarktbeobachtung
  - Wohnungsmarktbeobachtung als Frühwarnsystem nutzen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:
Prof. Dr. Torsten Bölting
Malin Leidecker, M.Sc.
E-Mail: torsten.boelting@inwis.de; malin.leidecker@inwis.de
Tel. 0234/89034-20; -24

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
www.inwis.de