

Wohnungsmarkt in Geilenkirchen

Quelle: Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg durch InWIS, Bochum, aus April 2019

Analyse

Entwicklung der Bevölkerung

Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** (Saldo Geburten und Sterbefälle) in Geilenkirchen hat sich bis 2015 negativ entwickelt (2015 -87, siehe Wohnungsmarktstudie für den Kreis Heinsberg aus April 2019, Seite 20). Geilenkirchen profitiert aber von Zuzügen, sodass insgesamt die Bevölkerungsentwicklung leicht positiv verläuft. Hierin wurde die Migration aus 2015/2016 noch nicht eingerechnet. Selbst die Gruppe der sog. „**Starterhaushalte**“, das ist die Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen, also hauptsächlich Schüler, Auszubildende, Studierende und Berufsanfänger, steigt in Geilenkirchen entgegen dem kreisweiten Trend leicht an. In dieser Gruppe sind in Geilenkirchen mehr Zuzüge als Wegzüge zu verzeichnen (S. 90/91 der Studie). Mit 9,1 % lebt in Geilenkirchen der höchste Anteil dieser Altersgruppe im Kreis Heinsberg.

Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** beträgt in Geilenkirchen 2,4 Personen. Der Anteil der unter 18-jährigen dabei 17,0 %, der über 65-jährigen 18,8 % (Seite 24 der Studie). Bereits diese Zahlen deuten darauf hin, dass in Geilenkirchen relativ viele Familienhaushalte leben. Dabei weist Hünshoven bezogen auf den gesamten Kreis Heinsberg den niedrigsten Wert mit 14,8 % auf, während in Bauchem kreisweit die meisten Familienhaushalte (21,5 %) ansässig sind. Relativ gering ist demzufolge in diesem Quartier der Anteil der älteren Menschen über 65 Jahre.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Von 2011 – 2015 stieg die Anzahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in Geilenkirchen um 10,2 %. 2015 lag die **Beschäftigungsquote** zwischen 40 und 50 % (Seite 28/29 der Studie). Die **Arbeitslosenquote** lag im Kreis Heinsberg im Dezember 2016 bei 5,7 % und somit unter dem damaligen Landesdurchschnitt von 7,4 % und den Vergleichswerten im Umland (Kreis Viersen 6,5 %, Düsseldorf 7,4 %, Köln 8,1 %, Seite 30 der Studie). Der **Kaufkraftindex** lag 2016 für Geilenkirchen zwischen 100,0 und 110,0 und somit in etwa im landesweiten Durchschnitt.

Bevölkerungsprognose

Für Geilenkirchen wird kreisweit für den Zeitraum 2014 – 2030 mit 9,3 % der höchste Bevölkerungszuwachs prognostiziert (Seite 32 der Studie). Bei den unter 18-jährigen ist bis 2030 mit einem Rückgang von 4,8 % zu rechnen. Kreisweit ist mit einem Rückgang der 30- bis unter 50-jährigen um 6,5 % zu rechnen. Davon wird Geilenkirchen nicht betroffen sein (Seite 33). Der Anteil der Senioren über 75 Jahre wird bis 2030 um bis zu 60 % zunehmen (S. 34). Aufgrund der absehbaren Änderung der Altersstruktur wird die quantitative Bedeutung der Familienhaushalte abnehmen und somit auch die Nachfrage nach familiengerechten Wohnraum, während der Bedarf an altengerechten Wohnungen steigen wird (Seite 34 der Studie).

Analyse des Wohnungsangebots und –bestands

Aufgrund seiner ländlichen Prägung dominiert im Kreis Heinsberg das Ein- und Zweifamilienhaus. Dies trifft auch auf Geilenkirchen, insbesondere auf die Außenorte, zu. Dennoch liegt Geilenkirchen mit einem Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 27,4 % oder 12.522 Wohnungen kreisweit

auf dem zweiten Platz. Hiervon wurden 19,4 % öffentlich gefördert. Der weitaus größte Anteil dieser Wohnungen liegt im Stadtkern. Mit einer Einwohnerdichte von 1200 Einwohnern/km² kann das Stadtzentrum von Geilenkirchen als städtisches Quartier bezeichnet werden. Der Geschosswohnungsbau hat in Geilenkirchen in den letzten Jahren (bis 2015) erheblich nachgelassen.

Mietwohnungsmarkt

Laut der Studie (Seite 40) liegt der mittlere Mietwohnungspreis, nettokalt, im Zeitraum 2012 – 2017 zwischen 5,60 € und 5,80 €. Im Stadtkern betragen die Mieten auch durchaus über 6,00 €. Das Angebot an Mietwohnungen in den einzelnen Quartieren ist differenziert. So werden im Stadtkern und stadtkernnah mehr Mietwohnungen angeboten als bsw. in den Außenorten. Mietwohnungen erfreuen sich kreisweit einer zunehmenden Nachfrage, insbesondere durch jüngere und ältere Single- und Paarhaushalte. Letztere bevorzugen schwellenarme bis barrierefreie Wohnungen an infrastruktureichen Standorten.

Sehr kleine Singlewohnungen bis 50 m² erfahren das größte Interesse, obwohl sie der höchsten Preisklasse angehören, aber auch Wohnungen mit einer Größe von 51 – 65 m² sind überdurchschnittlich gefragt. Mittlere Wohnungen mit ca. 3 Zimmern werden durchschnittlich gefragt. Sie bilden aber auch das größte Angebot am Markt. Größere Wohnungen ab 95 m² erfahren ein geringes Interesse. Allerdings konkurrieren diese zumeist familiene geeigneten Wohnungen mit denen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Seite 46 der Studie).

Insbesondere bei den kleinen Wohnungen bestehen deutliche Engpässe. Die starke Nachfrage kann bereits derzeit nicht bedient werden. Dafür sprechen die Wartelisten bei den Vermietern (siehe auch Seite 47 der Studie). Sehr große Wohnungen erfahren auch aufgrund der hohen Gesamtmiete das geringste Interesse. Aufgrund der aktuellen Zinslage ist es für Nachfrager oftmals attraktiver Wohneigentum zu bilden.

Ein Drittel des kreisweiten marktaktiven Angebots stammt aus den Nachkriegsjahrzehnten (1950 bis 1979) sowie aus den 1980ern und 1990ern Jahren. Neuwertige Wohnungen ab Baujahr 2010 sind etwas weniger gefragt, was sich vermutlich auf den höheren durchschnittlichen Angebotspreis zurückführen lässt. In Geilenkirchen befinden sich die meisten dieser Wohnungen in einem gepflegten/renovierten Zustand. Das hat die Befragung zum Mietspiegel ergeben. Allerdings ist der Mangel an barrierefreien Wohnungen insbesondere in zentralen Lagen laut Marktexperten als kritisch einzustufen. Nachfrager nach Mietwohnungen präferieren kleinere Gebäudeeinheiten. Bei sechs Wohneinheiten pro Gebäude ist bereits die Schmerzgrenze erreicht.

Markt für Eigenheime

In Geilenkirchen sind die Bodenrichtwerte mit 110,00 € in mittlerer Lage, kreisweit betrachtet, relativ gering. Der mittlere Kaufpreis pro frei stehendem Einfamilienhaus betrug zwischen 2012 – 2017 bis unter 240.000,00 €, durchschnittlich 200.000,00 €. Für den Neubaumarkt sehen Experten eine Preisgrenze bei etwa 350.000,00 €. Selbst im exklusiven Segment wird selten mehr als 500.000,00 € investiert. Im Neubau bleibt das freistehende Einfamilienhaus in der Größe zwischen 130 und 160 m² das dominante Segment. Reihenhäuser sind dagegen kaum vertreten. Kleine Eigenheime in Form von Bungalows in zentralen Lagen werden von Senioren und Best-Agern (55+) nachgefragt. In den Geilenkirchener Quartieren korreliert ein hohes Interesse mit einem niedrigen Angebotspreis. Zuweilen aber gestaltet sich die Vermarktung von Bestandsimmobilien in alten Ortskernen (Außenorte) recht schwierig.

Besondere Herausforderungen bestehen in den Einfamilienhausquartieren der Nachkriegsjahrzehnte. Bei vielen, der damals als junge Familien eingezogenen Haushalte, steht heute ein Umzug an, da die Eigenheime nach dem Auszug der Kinder zu groß sind und ein altengerechter Umbau mit hohen Kosten verbunden ist. Die oftmals homogene Altersstruktur in den Quartieren führt dazu, dass regelrechte Generationenwechsel stattfinden. Allerdings werden die in die Jahre gekommenen Häuser den Ansprüchen der heutigen Nachfrager nicht gerecht. Kleine, unmoderne Grundrisse, eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, ein modernisierungsbedürftiger Zustand der Immobilie infolge

ausgebliebener Investitionen, verbunden mit hohen Preiserwartungen der Verkäufer, hemmen die Veräußerung und damit den notwendigen „Generationenwechsel“ in den Außenorten.

Markt für Eigentumswohnungen

In den Geilenkirchener Quartieren Tripsrath, Niederheid und Süggerath werden mit 2.261 € kreisweit mit die höchsten Preise für Eigentumswohnungen gefordert. Insgesamt besteht eine hohe Nachfrage nach diesem Segment, insbesondere durch Best-Ager (55+) und Senioren, die aus ihrem zu groß gewordenen Haus ausziehen möchten und etwas Altengerechtes suchen.

Zielgruppen am Wohnungsmarkt

Soziale Wohnraumversorgung

Bundesweit geben viele Haushalte einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf den angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten eine passende Wohnung zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Wohnungswünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. Hier könnte Abhilfe geschaffen werden neben der Schaffung von preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungen, auch durch öffentlich geförderte, die der Preisbindung unterliegen. Allerdings werden in den letzten Jahren aufgrund der derzeitigen Zinspolitik kaum noch Fördermittel durch evtl. Investoren abgerufen, da Kredite zurzeit relativ einfach und preiswerten bei den Banken zu erhalten sind.

Die Zahl der Wohnungssuchenden hat in Geilenkirchen in den letzten Jahren abgenommen (in 2016 83). Den größten Anteil machen dabei Ein- und Zweipersonenhaushalte aus.

Die SGB II-Bedarfsgemeinschaften haben in Geilenkirchen von 2007 bis 2016 um 6 % zugenommen (2016: 895). Dies entspricht bis zu 10 % aller Geilenkirchener Haushalte. 1,5 % der hiesigen Haushalte beziehen Wohngeld.

In Geilenkirchen beträgt der Anteil an geförderten Wohnungen im Mehrfamilienhaus mehr als 15 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 9,6 %. Der Bestand ist jedoch rückläufig. 2016 betrug er gegenüber 2006 -20,2 %. Dies liegt vor allem daran, dass in den letzten 10 Jahren öffentliche Darlehen durch die Eigentümer frühzeitig zurückgezahlt wurden (siehe die Ausführungen oben, derzeitige Zinspolitik). Stärker ist dies im öffentlich geförderten Wohneigentum zu beobachten. In diesem Segment betrug der Rückgang von 2006 bis 2016 -65,4 %. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden seit 2013 lediglich 3 Mehrfamilienhäuser fertig gestellt. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird bis 2030 13,9 % betragen. Dies ist der geringste, prognostizierte Rückgang im Kreis Heinsberg. Dennoch trägt er künftig zu einer noch stärkeren Anspannung im unteren Preissegment bei. Bezahlbarer Wohnraum wird jedoch auch künftig an Bedeutung gewinnen, Dazu trägt auch das steigende Risiko für Altersarmut, insbesondere für Frauen, bei.

Junges Wohnen

Geilenkirchen hat mit 9,1 % den höchsten Anteil an 18 – 25jährigen. Hierzu tragen die für diese Altersgruppe günstige Verkehrsanbindung bei und die Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten vor Ort, insbesondere der Campus in Geilenkirchen der Rheinischen FH Köln und des Studienkollegs der FH Aachen. Von Geilenkirchen aus sind die Studienorte Aachen und Köln relativ einfach per Bahn zu erreichen. Das kommt jungen Leuten entgegen, die eine nachhaltige Lebensweise bevorzugen und eher in ein gutes Smartphone investieren als in einen PKW. Für diese Altersgruppe kommen ebenfalls kleine, preiswerte Wohnungen in verkehrlich gut angebundenen Lagen mit Freizeit- und Lifestyleangeboten infrage. Dennoch plant etwa die Hälfte dieser Altersgruppe die spätere Anschaffung von Wohneigentum, insbesondere, wenn eine Familiengründung angedacht ist. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose von IT.NRW, veröffentlicht am 15.07.2019, wird in Geilenkirchen der Anteil der 19-25-jährigen für den Zeitraum von 2018 – 2040 um +12 % zunehmen.

Geflüchtete

Nach Erteilung der Aufenthaltserlaubnis bzw. Anerkennung, treten Geflüchtete als neue Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt auf und können eine eigene Wohnung beziehen. Sie konkurrieren zunächst oftmals mit anderen einkommensschwachen Zielgruppen um preisgünstigen Wohnraum. Dadurch ergibt sich kurzfristig eine zusätzliche Anspannung im unteren Preissegment. Auch hier werden vor allem Kleinst- und Zweipersonenwohnungen benötigt.

Wohnen im Alter

Altengerechtes Wohnen ist ein Markt mit steigender Nachfrage. Barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen ermöglichen es älteren Menschen oftmals bis ins hohe Alter ihre Selbstständigkeit zu bewahren. Diese Menschen benötigen sehr spät und oftmals erst gar nicht die Unterbringung in einem Pflegeheim. Dies entlastet nicht nur die Rentner, sondern auch die öffentlichen Kassen. Altengerechter Wohnraum kann sich über das gesamte Wohnungsangebot erstrecken: von der geförderten Mietwohnung über das Betreute Wohnen bis hin zum barrierefreien Eigenheim.

Die „Alten“ von heute sind keine homogene Gruppe. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen- und Lebensstilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Der Bedarf kann über die unterschiedlichsten Angebote gedeckt werden, wie z. B. über Mehrgenerationenhäuser, Begleithöfe, Frauenprojekte, Wohngemeinschaften, ambulant betreutes Wohnen (Wohnen mit Service bzw. Dienstleistungsangeboten), heimverbundenen Wohnen, wobei die Bewohner weitestgehend selbstständig leben, im Bedarfsfalle jedoch – auch pflegerische – Unterstützung durch das angegliederte Heim erhalten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW, veröffentlicht am 15.07.2019, für die Jahre 2018 – 2040 geht für Geilenkirchen von einem Anteil der 65- bis 80jährigen von 47 % aus, der Anteil der über 80jährigen wird 58,78 % betragen. Dadurch entsteht künftig auch quantitativ ein noch größerer Bedarf an altengerechten Wohnraum. Zurzeit gibt es weder quantitativ noch qualitativ ausreichend altengerechten Wohnraum im Kreisgebiet. Besonders kleine Wohnungen in der Größe von 50 bis 65 m² in zentrumsnahen Lagen fehlen am Markt. Zum 31.12.2016 standen in Geilenkirchen für 5.148 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gerade einmal 3 Servicewohnungen zur Verfügung. Damit hat bzw. hatte Geilenkirchen das größte Defizit an Betreutem Wohnen bzw. Service-Wohnen im Kreis.

Wohnwünsche der Senioren

41 % der Geilenkirchener haben den Wunsch geäußert, im Alter oder bei körperlichen Beschwerden/Einschränkungen in ihrer jetzigen Wohnung zu verbleiben. 34 % möchten das ebenfalls, sofern die jetzige Wohnung ihren spezifischen Bedürfnissen im Alter angepasst wird. 25 % möchten ihren Lebensabend in einer altersgerechten Wohnform verbringen (Stand 2018). Die Hälfte derjenigen, die in einer altersgerechten Wohnung leben möchten, bevorzugt eine barrierefreie bzw. -arme Wohnung. Die übrigen 50 % möchten in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens (mit oder ohne Pflegeheimanschluss) wohnen. Für fast ein Drittel kommt auch ein Mehrgenerationenprojekt in Frage. Drei Viertel der Befragten zeigen Interesse, bei körperlichen Beschwerden/Einschränkungen kostenpflichtig auf die Unterstützung durch gewerbliche Betreiber zurückgreifen zu können. Von Interesse sind dabei: Betreuungs- und Pflegedienste, Hilfe bei Putz- und Aufräumarbeiten in der Wohnung bzw. im Wohngebäude, 24-Stunden-Notrufsysteme, Handwerkerservice, Einkaufsservice, Fahrdienst.

Fast die Hälfte der Senioren bezahlt momentan eine Netto-Kaltmiete von 375,00 – 500,00 Euro. Dies entspricht auch der Zahlungsbereitschaft dieser Gruppe, wovon knapp 30 % auch bis zu 650,00 € für eine Wunschwohnung ausgeben würden. Mehr würden 16 % der Senioren bezahlen wollen (InWIS-

Befragung aus 2018). 12,5 % der befragten Senioren wünschen sich eine Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 60 m², damit deutlich mehr als momentan mit 5 % bewohnt werden. Das gegenteilige Bild zeigt sich bei Wohnungen ab 100 m². Die Hälfte der Senioren wünscht sich trotzdem in einem Einfamilienhaus wohnen zu können. Dies wäre möglich in barrierefreien, kleinen Eigenheimen, wie Bungalows mit 90 bis 120 m² oder in Einliegerwohnungen.

Die InWIS-Studie aus April 2019 geht davon aus, dass im gesamten Kreis Heinsberg bis 2030 noch rd. 4.500 barrierearme Wohneinheiten bereit gestellt werden müssen, um den Bedarf bis dahin zu decken (Seite 110). Davon beträgt der Bedarf an Wohnungen in betreuten Wohnanlagen 1500 Wohnungen bis 2030.

Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Aufgrund der sich abzeichnenden Verkleinerung der Haushalte ist davon auszugehen, dass deren Anzahl steigen wird. Für Geilenkirchen geht man von einer Entwicklung der Haushalte von 2014 – 2030 von +1.043 bzw. +9% aus. Dabei wurde die Migration nicht eingerechnet. Dies entspricht einem zusätzlichen Wohnungsbedarf im gleichen Zeitraum von +107 Wohnungen/Jahr (+1.713 insgesamt). Zieht man die hinzugezogenen Flüchtlinge für den gleichen Zeitraum hinzu und geht man von einer durchschnittlichen Größe der Flüchtlingshaushalte von zwei Personen aus, erhöht sich der Bedarf auf 118 Wohnungen/Jahr (+1.890 gesamt). Die Wohnungsbedarfsprognose beruht auf der IT.NRW-Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2014.

Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur (demografischer Wandel), dem anhaltenden Trend zur Singularisierung (mehr Alleinstehende) und einem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist von einem zunehmenden Bedarf im Mehrfamilienhaussegment auszugehen (61 % am Gesamtbedarf in Geilenkirchen bis 2030). Bei den Interessenten für Eigenheime ist bis 2030 von einem Rückgang bis zu 7 % auszugehen.

Mögliche Strategien und Maßnahmen (Auswahl)

- Forcierung des Geschosswohnungsbaus im Neubau und damit verbunden, die Errichtung kleiner Mietwohnungen für Singles (bis 65 m²) und Paare (bis 75 m²), möglichst in zentraler Lage mit guter Infrastruktur. Dies erleichtert den Bewohnern die Alltagsgestaltung. Möglichkeiten hierfür ergeben sich z. B. durch Nachverdichtung in innenstadtnahen Wohngebieten oder durch Ersatzbauten.
- Eine breite Bandbreite an Ausstattungsstandards realisieren, z. B. durch Schaffung von Angeboten mit und ohne Aufzug, und so sowohl alten-/behindertengerechten Wohnraum, aber auch preiswerten zu schaffen. Die Schaffung von gehobenen Neubauwohnungen kann dazu beitragen, dass Besserverdienende in diese einziehen und damit ihre bisherigen, preiswerteren Wohnungen für Einkommensschwächere freimachen. Davon können sowohl „altes“ als auch „junges“ Wohnen profitieren. Frei werdende Wohnungen im Altbestand könnten vor einem Neubezug saniert werden (z. B. Anbau eines „Aufzugturms“), um barrierefrei und/oder nachhaltig zu werden.
- Bau von Eigentumswohnungen für Eigennutzer, insbesondere für Seniorenhaushalte und Best-Ager (+55er). Diese verlassen oftmals ihre zu groß gewordenen Eigenheime am Ortsrand und in den Außenorten und tauschen sie gerne in eine kleinere, aber attraktive Wohnung in guter Lage. Alleinstehende bevorzugen hier Wohnungen von 60 – 79 m², ältere Paarhaushalte 70 – 90 m².
- Sollten Eigentumswohnungen in weniger integrierten Lagen gebaut werden, sollte eine Zusammenarbeit mit Sozialverbänden und Dienstleistern in Betracht gezogen werden, um haushaltsbezogene Dienstleistungen und Hilfestellung (auch Fahrdienste) vor Ort zu gewährleisten.
- Zu Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Bau könnten seniorengerechte Bungalows im Außenbereich eine Alternative für die zweite Eigentumbildung darstellen.

- Ein attraktives Angebot an Eigentumswohnungen kann älteren Zielgruppen zum Auszug aus dem Eigenheim ermuntern und den sogenannten Generationenwechsel vorantreiben, indem die Eigenheime, die zumeist in den Außenorten liegen, von jungen Familien, die sich oftmals ein alleinstehendes Haus mit Garten wünschen, bezogen werden. Dies könnte der Überalterung der oft homogen bewohnten Außenorte und dem Sterben der alten Dorfkerne entgegen wirken, aber auch einer weiteren Flächenversiegelung.
- Eine weitere Möglichkeit um seniorengerechtes Wohnen sicherzustellen, können Verbundkonzepte mit Pflegeheimen (Betreutes Wohnen, Quartier Bauchem) bieten.
- Den Wohnungsbestand attraktiv halten und entwickeln. Dabei könnte privaten Eigentümern z. B. ein Bauverein helfen.
- Sowohl für Sanierungsmaßnahmen im Bestand als auch beim Neubau von Wohnungen stehen im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes zinsgünstige Darlehen mit erheblichen Tilgungsnachlässen zur Verfügung.
- Stabilisierung von ländlichen Wohnlagen durch Erhöhung der Bleibeperspektive verschiedener Zielgruppen. Dies kann beispielhaft erreicht werden, durch Förderung von Umbaumaßnahmen (Schaffung von Einliegerwohnungen, barrierefreie Bungalows), durch Sicherstellung der Versorgung, Attraktivitätssteigerung der Dorfkerne, Bereitstellung kultureller Angebote, Förderung örtlicher Vereine, Bürgerbusse/Bürgertaxis, Bereitstellung von Kita-Plätzen vor Ort. Durch solche Maßnahmen könnte Druck vom innerstädtischen Wohnungsmarkt genommen werden.

(Penners)