empirica
Forschung und Beratung

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler

Auftraggeber:

Stadt Eschweiler

Ansprechpartner:

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Lukas Weiden

Projektnummer:	Datum:	Büro:
2015138	27. März 2017	Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10
bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund und Aufgabe ... 1

2. Bestandsaufnahme ... 3

2.1 Wirtschaftlicher Rahmen ... 3

2.1.1 Beschäftigungsentwicklung ... 3

2.1.2 Pendlerverflechtungen ... 4

2.1.3 Kaufkraftniveau ... 6

2.2 Nachfrageperspektive auf den Wohnungsmarkt Eschweiler ... 7

2.2.1 Einwohner und Haushalte ... 7

2.2.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen ... 9

2.2.3 Alters- und Sozialstrukturen ... 12

2.2.4 Ausgewählte Zielgruppen des Wohnungsmarktes Eschweiler ... 14

2.2.5 Flüchtlinge ... 22

2.3 Angebotsperspektive auf den Wohnungsmarkt Eschweiler ... 23

2.3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit ... 23

2.3.2 Ein-/Zweifamilienhäuser ... 27

2.3.3 Mietwohnungen / Preisgünstiges Angebot ... 32

2.3.4 Eigentumswohnungen ... 39

2.3.5 Seniorengerechtes Wohnungssegment ... 41

2.3.6 Neubauprojekte der letzten Jahre ... 43

2.4 Teilräumlicher Blick auf den Wohnungsmarkt Eschweiler ... 48

3. Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes Eschweiler ... 63

3.1 Variante „Langfristiger Trend“ ... 63

3.2 Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“ ... 66

3.3 Variante „Trend *plus*“ ... 68

4. Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen ... 71

4.1 Handlungsfeld „Neubau und Strategisches Flächenmanagement“ ... 71

4.1.1 Thema „Zukünftiges Mengengerüst“ ... 71

4.1.2 Thema „Nachverdichtungspotenziale“ ... 74

4.1.3 Thema „Wohnbaulandpotenziale“ ... 75

4.1.4 Maßnahmen ... 76

4.2 Handlungsfeld Familien und ältere Menschen ... 81

4.2.1 Thema „Familien“ ... 81

4.2.2 Thema „Ältere Menschen“ ... 81

4.2.3 Maßnahmen ... 83

4.3 Handlungsfeld Preiswertes Wohnen ... 87
4.3.1 Thema „Einkommensschwächere“ ... 87
4.3.2 Maßnahmen ... 89
4.4 Handlungsfeld Weiterentwicklung des Bestands ... 91
4.4.1 Thema „Weiterentwicklung von Quartieren“ ... 91
4.4.2 Thema „Selektive Modernisierungen im Bestand“ ... 91
4.4.3 Maßnahmen ... 93
4.5 Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen ... 94
4.5.1 Ausgangssituation und Ziele ... 94
4.5.2 Maßnahmen ... 94

1. Hintergrund und Aufgabe

Die Stadt Eschweiler zählte nach Angaben der IT.NRW Ende 2014 knapp 55.200 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Im Unterschied zu den 2000er Jahren hat sich die demografische Entwicklung Eschweilers seit 2011 wieder verbessert. Grund für den Einwohnerzuwachs sind vor allem Wanderungsgewinne, zum einen aus Wanderungsüberschüssen mit dem Ausland, zum anderen mit der Aachener Region. Ein zunehmender Anteil der Auslandszuwanderungen war (vor allem in 2015) durch Flüchtlinge verursacht. Im vergangenen Jahr 2016 hat sich diese Situation wieder entspannt. Dennoch werden über Anerkennung, Wohnsitzauflage, Standortwahl und entstehende Haushalte (inkl. Familiennachzug) Flüchtlinge relevant für den Eschweiler Wohnungsmarkt. Hieran knüpfen Fragen an, wie diese neuen Haushalte mit Wohnraum versorgt und in die Stadtgesellschaft integriert werden können.

Gleichzeitig wird Eschweiler im Zuge des demografischen Wandels in den kommenden Jahren weiter altern. Insbesondere die Zahl der über 60-Jährigen wird zunehmen. Der Großteil der zukünftigen Älteren lebt heute schon in Eschweiler. Von Bedeutung für den Wohnungsmarkt sind daher die Schaffung altersgerechter Wohn- und Lebensqualitätsangebote, die Weiterentwicklung von Betreuungsangeboten und auch Anpassungen im Wohnungsbestand. Dies betrifft nicht nur innerstädtische Quartiere, sondern auch gewachsene Einfamilienhausgebiete, in denen schon heute relativ viele ältere Haushalte leben. Diese Viertel müssen nicht nur altersgerecht angepasst werden (baulich im Hinblick auf das einzelne Haus und das Quartier, sowie durch Betreuungsmöglichkeiten), sondern zukunftsgerichtet als Mehrgenerationenquartiere weiterentwickelt werden.

Wie die Wanderungszahlen belegen und Vor-Ort Erfahrungen zeigen, ist Eschweiler für Familien attraktiv. Familien verlassen das relativ teure Aachen und lassen sich in Eschweiler nieder. Geschätzt werden die Möglichkeiten „im Grünen“ zu wohnen und Betreuungs- und Bildungsangebote in einem im Vergleich mit Großstädten überschaubaren Umfeld vorzufinden. Diese Qualitäten gilt es auszubauen. Um auch weiterhin für Familien attraktiv zu bleiben, spielt der Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle, d.h. neben den schon angesprochenen Möglichkeiten im Bestand sollten Familien auch weiterhin ausreichend Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) angeboten werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Familien am Wohnstandort Eschweiler nicht ausschließlich in (EZFH) leben, sondern häufig auch zur Miete in Mehrfamilienhäusern (MFH). Hierbei spielen Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, eine Rolle.

Im Vergleich mit Aachen ist Eschweiler ein preiswerter Wohnstandort. So kostet eine etwa 60 bis 80m² große Mietwohnung in Eschweiler ein Fünftel weniger als in Aachen. Dies hat dazu geführt, dass Wohnen in Eschweiler in den letzten Jahren teurer geworden ist. Dies gilt für alle Wohnungstypen und damit auch für unterschiedliche Zielgruppen. Angesichts der eingangs dargestellten Trends bei Flüchtlingen und im Hinblick auf weniger zahlungskräftige ältere Haushalte ist zu

erwarten, dass sich der Wettbewerb um Wohnraum im preiswerten Segment in den kommenden Jahren verschärfen wird.

Angesichts der schlaglichtartig geschilderten Trends integriert das vorliegende Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Eschweiler unterschiedliche Themen bzw. Handlungsfelder. Es soll als langfristige Leitlinie nicht nur der Eschweiler Wohnungspolitik sondern der gesamten Stadtentwicklungspolitik dienen.

Das vorliegende Konzept basiert auf umfangreichen quantitativen und qualitativen Analysen, drei Workshops mit Akteuren des Eschweiler Wohnungsmarktes und einer abschließenden verwaltungsinternen Abstimmung des Konzeptes. Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 erfolgt eine Bestandsaufnahme des Eschweiler Wohnungsmarktes aus dem Blickwinkel der Rahmenbedingungen und der Nachfrage und des Angebotes.
- In Kapitel 3 werden die möglichen zukünftigen Pfade der demografischen Entwicklung von Eschweiler aufgezeigt und die jeweiligen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.
- In Kapitel 4 werden die aus der Analyse und der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung abgeleiteten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmenempfehlungen für Eschweiler dargestellt.

2. Bestandsaufnahme

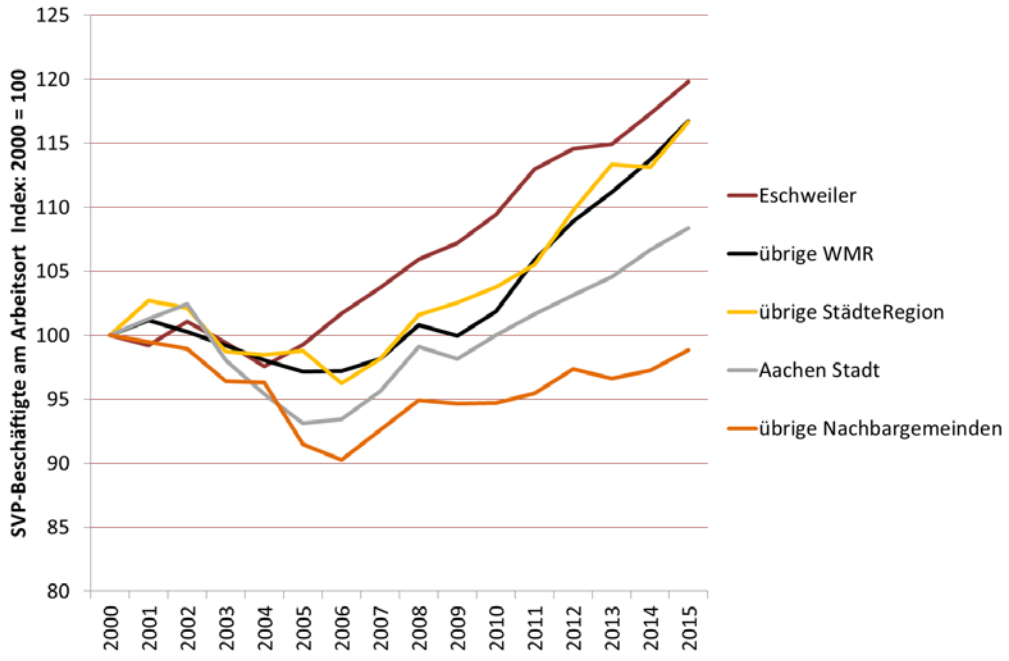
2.1 Wirtschaftlicher Rahmen

2.1.1 Beschäftigungsentwicklung

Sehr positive Beschäftigungsentwicklung

In der Stadt Eschweiler arbeiten rd. 17.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Die Beschäftigungsentwicklung verlief in den letzten Jahren sehr positiv. Nach einem konjunkturbedingten Tiefstand im Jahr 2004 ist die Beschäftigung seitdem fast von Jahr zu Jahr gestiegen. Die Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Eschweiler war damit positiver als in der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen sowie der übrigen Wohnungsmarktregion (WMR).[1] Auch die Nachbarkommunen konnten mit dieser positiven Entwicklung nicht mithalten. Die Beschäftigtenzahlen gingen hier sogar leicht zurück.

Abbildung 1: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort Eschweiler, 2000-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (revidierte Daten), eigene Berechnungen **empirica**

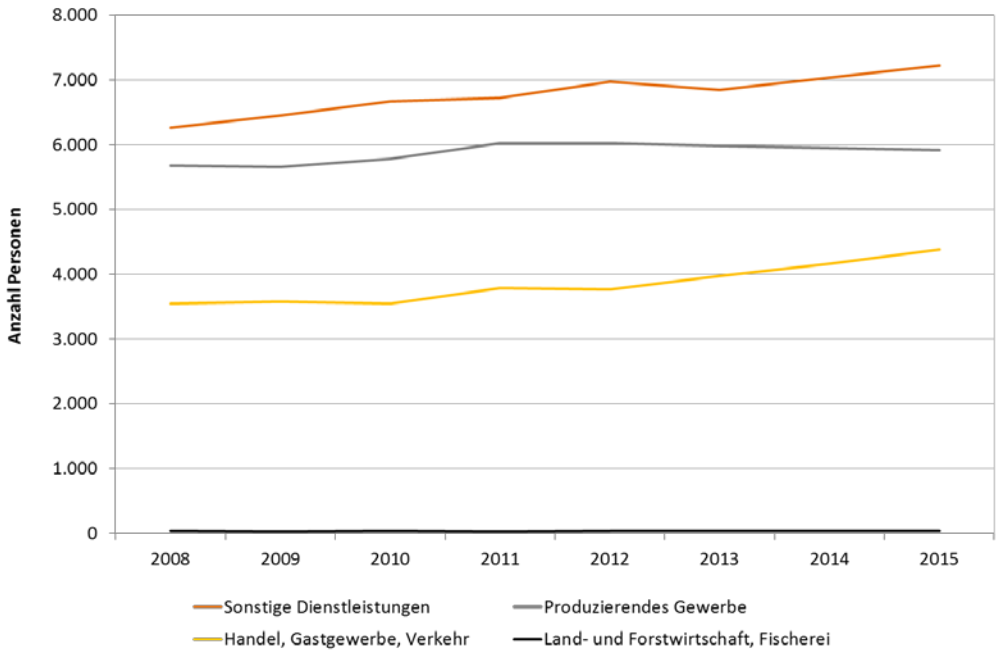
Treiber sind Handel, Gastgewerbe u. Verkehr sowie sonstige Dienstleistungsbereich

Ursächlich für die positive Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Eschweiler ist insbesondere der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Hier stieg die Beschäftigtenzahl in den letzten Jahren am stärksten an. Ein Beschäftigungszuwachs gab es auch im beschäftigungsstärksten Wirtschaftsbereich, dem sog. sonstigen

[1] Zur WMR zählen die StädteRegion Aachen sowie die Kreise Düren und Heinsberg

Dienstleistungsbereich, der Zuwachs viel jedoch insgesamt moderater aus. [2] Im produzierenden Gewerbe blieb die Zahl der Beschäftigten demgegenüber nahezu konstant. Der Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei spielt keine bedeutende Rolle in der Stadt Eschweiler.

Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort Eschweiler nach Wirtschaftsbereichen, 2008-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (revidierte Daten) **empirica**

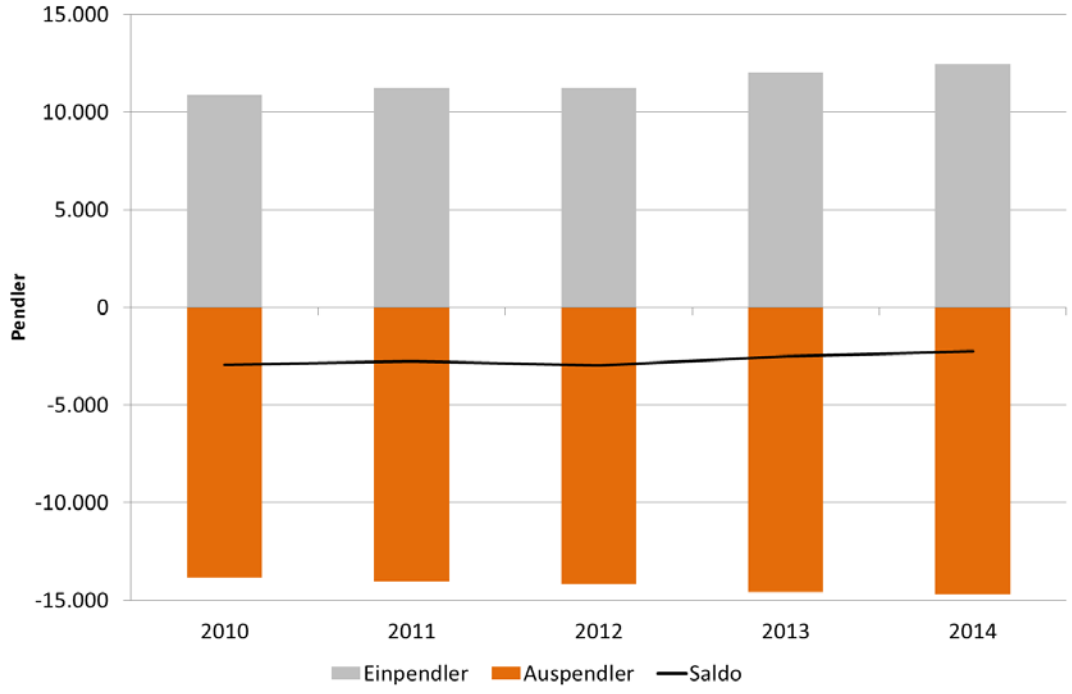
2.1.2 Pendlerverflechtungen

Pendlerverluste auf Grund der Nähe zu Aachen und Köln

Die Zahl der in der Stadt Eschweiler Beschäftigten (SVP) ist in den letzten Jahren gewachsen. Die Funktion der Stadt als Arbeitsstandort fällt insgesamt jedoch etwas geringer aus, als die Funktion als Wohnstandort: In der Stadt arbeiten weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als dort wohnen. Der Pendlersaldo ist damit insgesamt negativ.

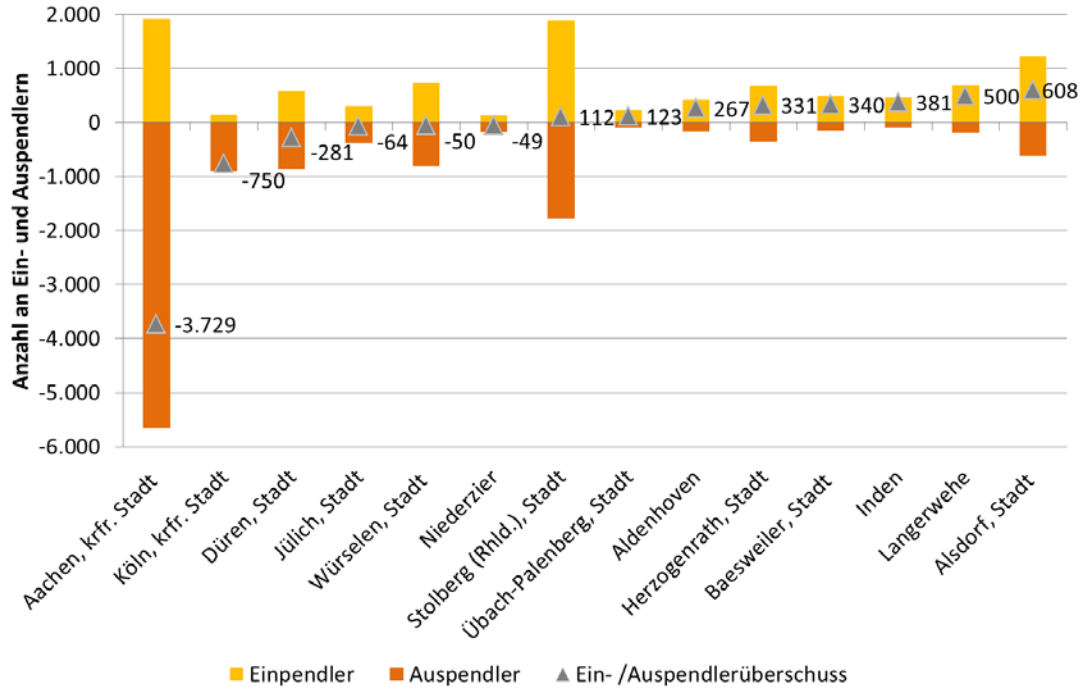
[2] *„Sonstigen Dienstleistungen“: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks-/ Wohnungswesen, wissenschaftliche/ technische Dienstleistungen, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Kunst, Unterhaltung und Erholung.

Abbildung 3: Pendlersaldo der Stadt Eschweiler, 2010 - 2014



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 4: Pendlerverflechtungen von Eschweiler, 2014



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

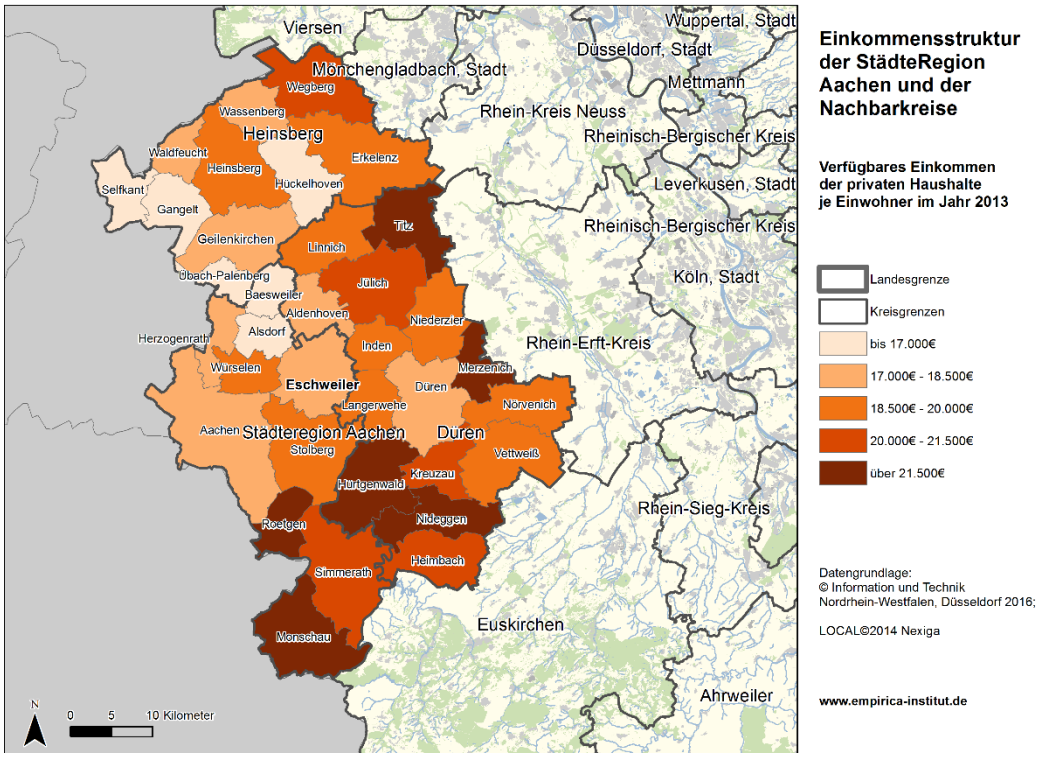
Die engsten Pendlerverflechtungen bestehen mit dem Nahbereich, den angrenzenden Städten Aachen, Stolberg (Rhld.), Alsdorf und Würselen sowie mit der Stadt Düren. Während der Pendlersaldo mit der Stadt Aachen als Oberzentrum erwartungsgemäß deutlich negativ ausfällt, besteht bei den anderen Nachbarstädten ein Pendlerüberschuss. Der Saldo mit Düren ist negativ. Intensivere Pendlerverflechtungen bestehen darüber hinaus mit dem Oberzentrum Köln sowie der Stadt Herzogenrath. Die Arbeitsmarktregion der Stadt umfasst also insbesondere die StädteRegion Aachen, den Kreis Düren und in Teilen den Kreis Heinsberg. Die Auspendlerströme richten sich darüber hinaus aber auch auf die Großstadt Köln.

2.1.3 Kaufkraftniveau

unterdurchschnittliches Einkommen und moderater Anstieg im Vergleich

Das Einkommensniveau (verfügbares Einkommen) in Eschweiler ist im regionalen Vergleich eher gering (vgl. Abbildung). Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner lag 2013 in Eschweiler bei rd. 17.900 Euro und damit unter dem Landesschnitt von NRW mit rd. 20.500 Euro sowie einem Großteil der anderen Kommunen in der Region.

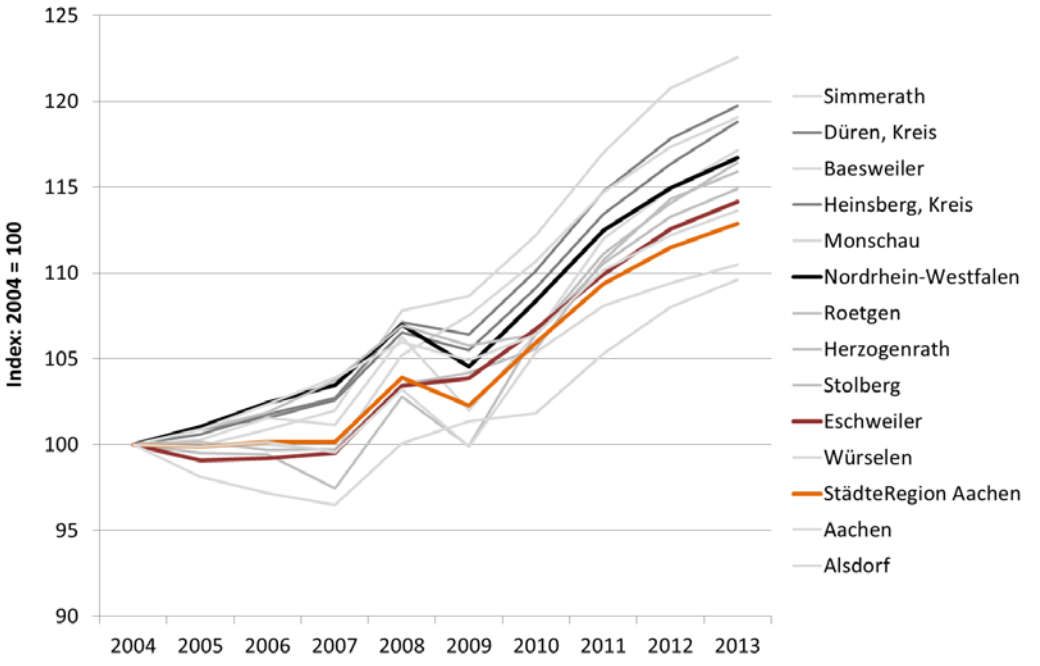
Abbildung 5: Verfügbares Einkommen in der Wohnungsmarktregion, 2013



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist in Eschweiler in den letzten Jahren – wie in der gesamten Region und NRW – gestiegen. Im Vergleich war der Anstieg jedoch moderater als in einem Großteil der anderen Kommunen der StädteRegion Aachen und lag auch unter dem Anstieg im Land.

Abbildung 6: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner in der Wohnungsmarktregion, 2004-2013



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

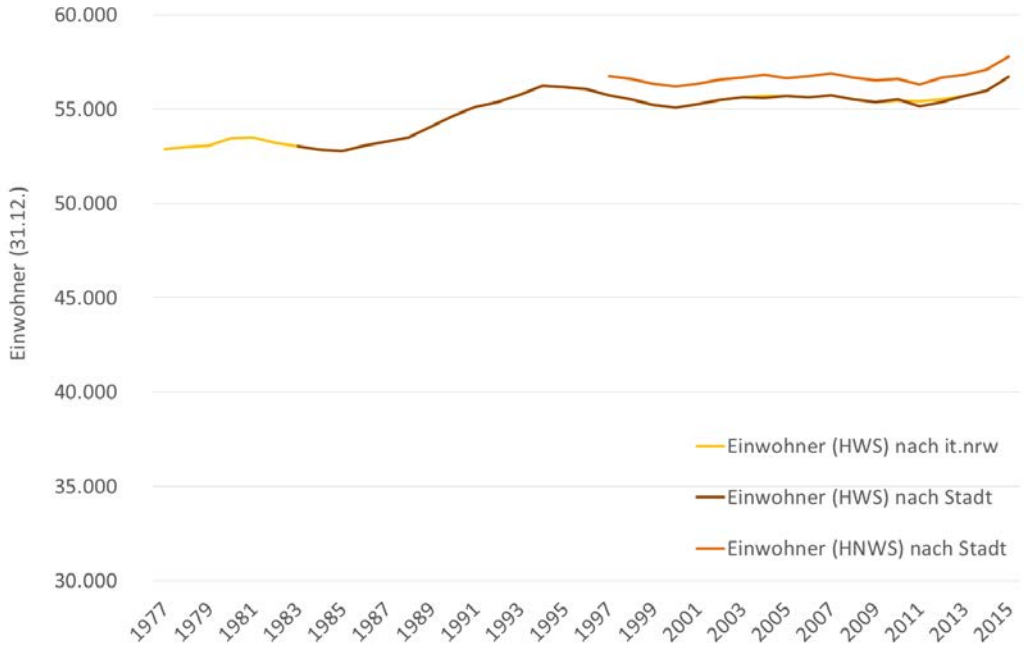
2.2 Nachfrageperspektive auf den Wohnungsmarkt Eschweiler

2.2.1 Einwohner und Haushalte

Einwohnerzuwachs seit 2011

In der Stadt Eschweiler leben derzeit (Stand: März 2017) rd. 57.120 Einwohner, die dort ihren Hauptwohnsitz haben (HWS). Zählt man die Einwohner mit Nebenwohnsitz (NWS) hinzu, umfasst die Einwohnerzahl rd. 1.000 Einwohner mehr und liegt bei gut 58.200 Einwohnern. Zwischen 2000 und 2011 blieb die Einwohnerzahl mehr oder weniger konstant und bewegte sich auf einem Niveau von rd. 55.500 Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Seit 2011 ist ein leichtes Ansteigen der Einwohnerzahlen zu beobachten. Den stärksten Zuwachs gab es dabei im letzten Jahr (2014 auf 2015). Ein Unterschied zwischen den Einwohnerdaten der Stadt und des Statistischen Landesamtes besteht nicht (vgl. Abbildung). Dieser Unterschied ist in anderen Städten manchmal auf Grund von Unterschieden in der Erfassung und Fortschreibung gegeben.

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in Eschweiler, 1977-2015

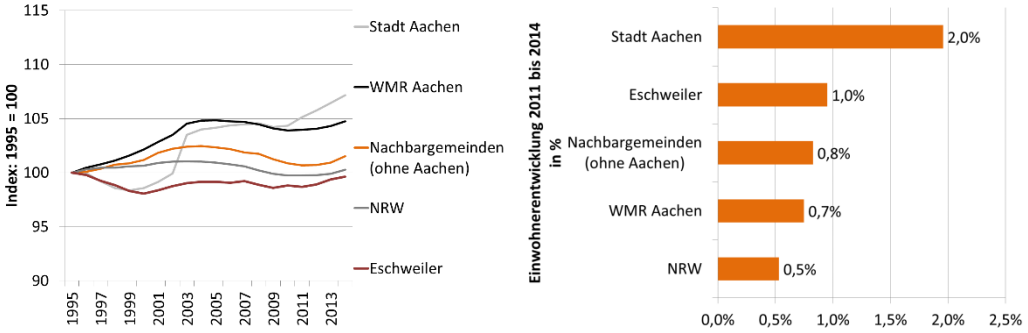


Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Zuwachs im regionalen Vergleich stärker

Auch in der gesamten WMR steigt die Einwohnerzahl seit 2011 leicht an. Wesentlicher Motor der Entwicklung in der WMR ist die Stadt Aachen. Aber auch die Entwicklung der Stadt Eschweiler stellt sich im regionalen Vergleich positiv dar. Während im langfristigen Vergleich die Entwicklung in Eschweiler hinter der WMR und den Nachbarkommunen blieb, wächst die Einwohnerzahl in Eschweiler seit 2011 stärker als in der WMR insgesamt und den Nachbarkommunen.

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung im Vergleich, 1995-2013



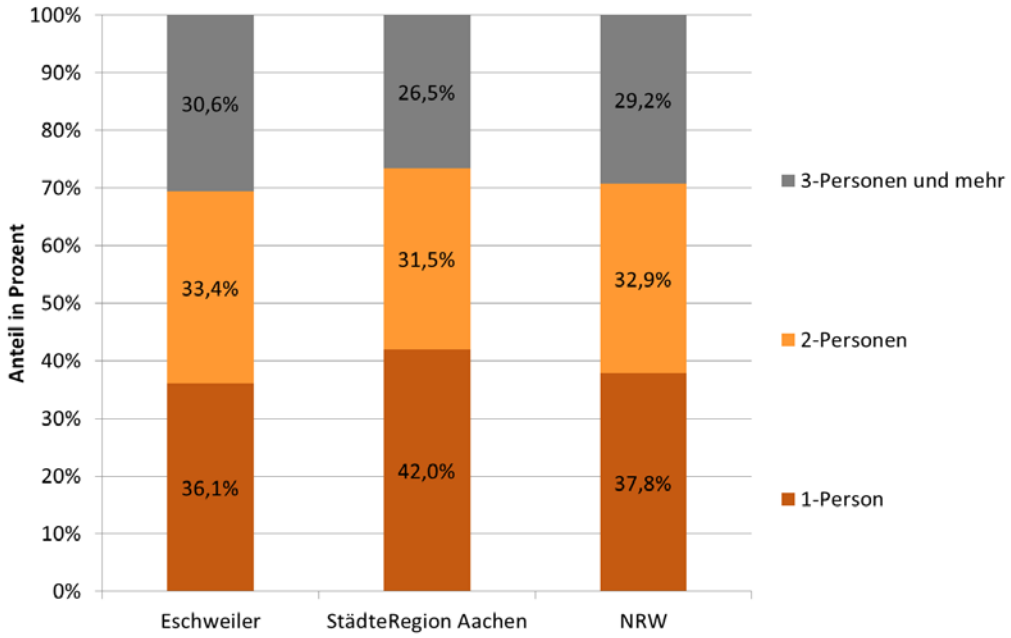
Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Anteilig mehr größere Haushalte

In der Stadt Eschweiler gibt es nach dem Zensus 2011 rd. 25.000 Haushalte, die durchschnittliche Größe eines Haushaltes liegt damit bei 2,2 Personen und entspricht der des Landes NRW. Die meisten Haushalte in der Stadt sind, wie in der StädteRegion Aachen und NRW, Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte fällt in Eschweiler aber im Vergleich geringer aus und die 2-

Personenhaushalte sowie Haushalte mit 3 und mehr Personen sind im Vergleich anteilig stärker vertreten.

Abbildung 9: Haushaltsgrößen im Vergleich, 2011



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

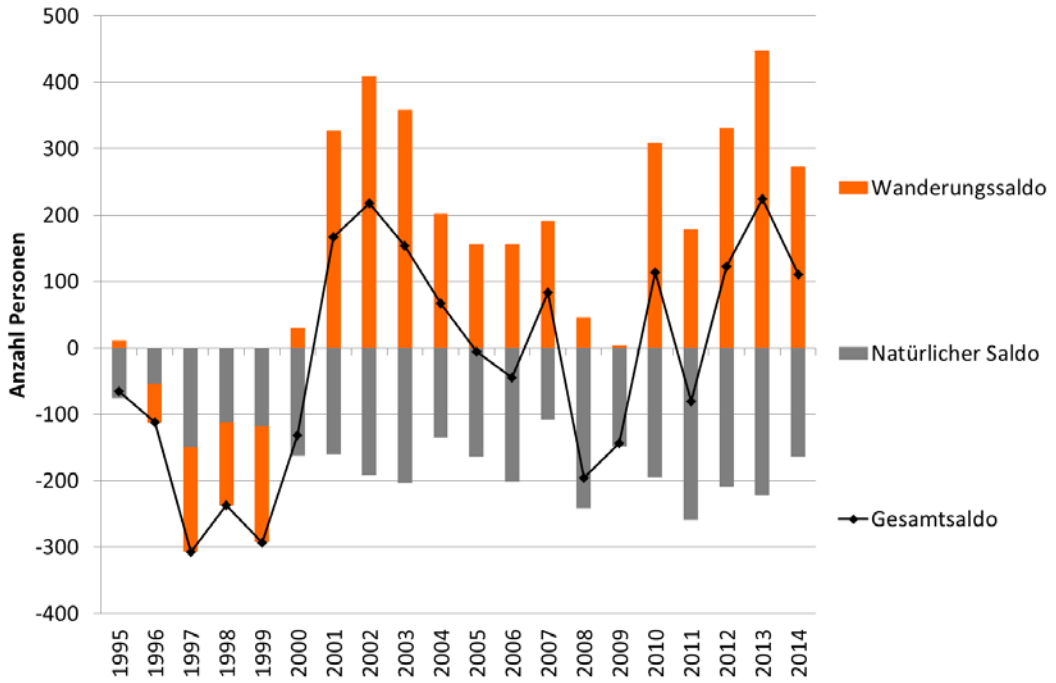
2.2.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen

Wanderungsüberschüsse lassen Einwohnerzahl steigen

Ursächlich für die positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011 sind die gestiegenen Wanderungsüberschüsse. Während der Saldo aus Geburten- und Sterbefällen seit Jahren negativ ist, haben die Wanderungsüberschüsse in den letzten drei Jahren für einen Bevölkerungszuwachs in der Stadt gesorgt.

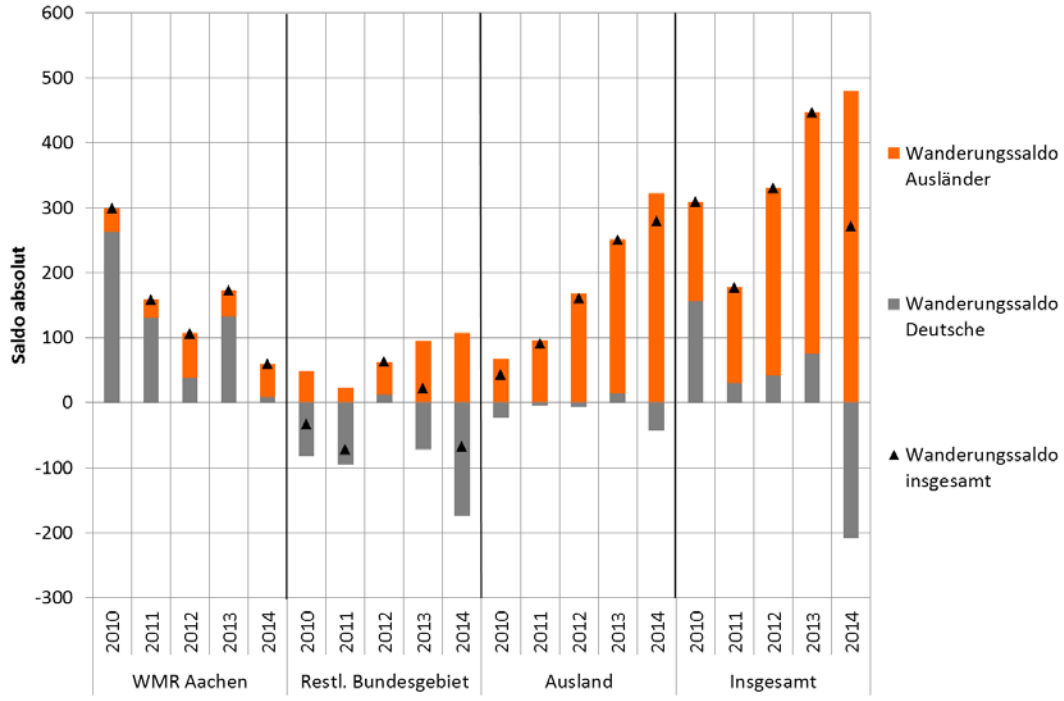
Der Einwohnerzuwachs in den letzten drei Jahren ist insbesondere auf Einwohnergewinne aus dem Ausland sowie Wanderungsgewinne von Deutschen und Ausländern aus der WMR zurückzuführen.

Abbildung 10: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung von Eschweiler, 1995-2014



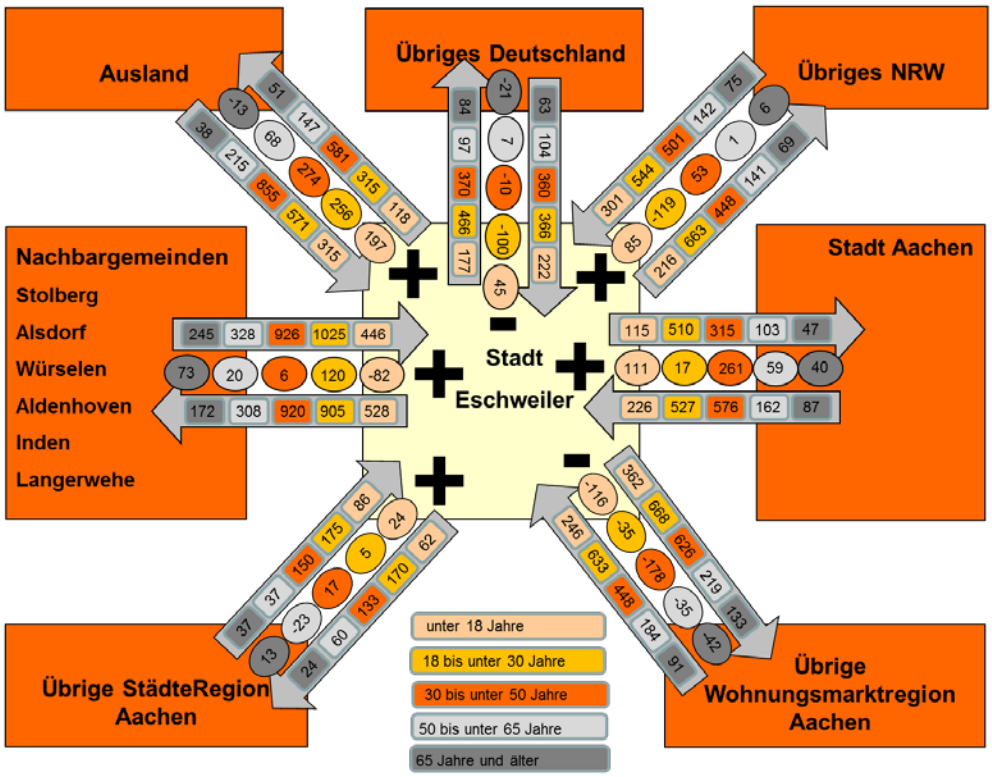
Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 11: Wanderungssaldo von Eschweiler nach Nationalität sowie Ziel- und Herkunft, 2010-2014



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 12: Wanderungssaldo von Eschweiler nach Alter sowie Quelle und Ziel, 2010-2014



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Eine detaillierte Betrachtung der Wanderungen nach Altersgruppen sowie Quelle und Ziel in Summe der letzte vier Jahre zeigt folgendes Bild:

Wanderungsgewinne durch Zuzug von Familien aus Aachen und Ausländern aus dem Ausland

- Die Wanderungsgewinne aus der gesamten WMR speisen sich aus starken Wanderungsüberschüssen mit der Stadt Aachen sowie im geringeren Umfang mit den Nachbarkommunen und in sehr geringen Umfang mit der übrigen StädteRegion Aachen. Der Wanderungssaldo mit der übrigen WMR ist demgegenüber negativ.
  - Aus der Stadt Aachen gewinnt Eschweiler bei allen Altersklassen. Am höchsten sind die Wanderungsgewinne bei Familien (unter 18 Jahre und 30 bis 50 Jahren).
  - Aus den Nachbargemeinden ziehen insbesondere junge Erwachsene (18 bis unter 30 Jahre) sowie Ältere (65+) zu.
  - Aus der übrigen StädteRegion Aachen kommen überwiegend Familien nach Eschweiler. Der Umfang ist jedoch im Vergleich zur Stadt Aachen sehr viel geringer.
  - An die übrige WMR verliert die Stadt in allen Altersklassen.

Ausbildungsabwanderung nach NRW u. in andere Bundesländer

- In das übrige NRW wandern junge Erwachsene ab. Durch Wanderungsgewinne bei den anderen Altersgruppen, gewinnt die Stadt aber hier ganz leicht an Einwohnern.

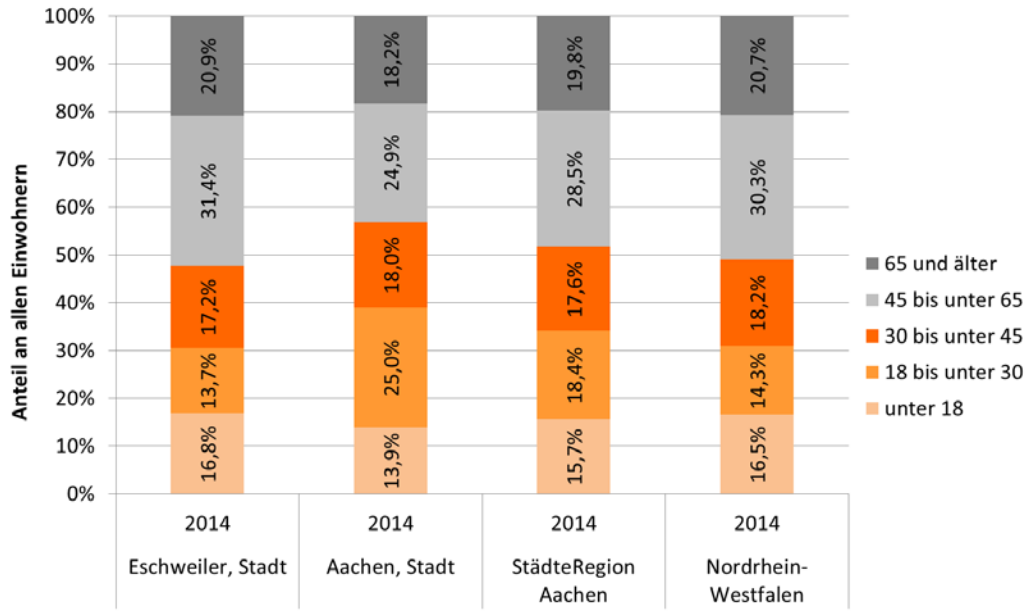
- Der Saldo mit den anderen Bundesländern ist insgesamt negativ. Insbesondere die jungen Erwachsenen wandern ausbildungsbedingt ab.
- Die deutlichen Wanderungsgewinne aus dem Ausland werden bei den Personen bis unter 50 Jahre erzielt.

2.2.3 Alters- und Sozialstrukturen

Viele Familien und überdurchschnittlich viele Ältere

Die Stadt Eschweiler ist ein Wohnstandort für Familien. In der Stadt leben anteilig mehr Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren als in der Stadt Aachen sowie in der StädteRegion Aachen insgesamt. Einen deutlich geringeren Anteil hat Eschweier bei jungen Menschen zwischen 18 und unter 30 Jahren. Während in der gesamten StädteRegion Aachen 18,4% der Bevölkerung in diese Altergruppe fällt, sind es in Eschweiler gerade einmal 13,7%. Hier zeigt Eschweiler das Bild, das viele Mittelstädte – gerade auch im Umfeld von Großstädten mit Hochschulen – auszeichnet: junge Menschen verlassen die Stadt zum Studium (nach Aachen und in andere große Hochschulstandorte) oder für die Berufsausbildung. Der Anteil der über 64-Jährigen in Eschweiler liegt schon heute über dem Schnitt in der StädteRegion Aachen und dürfte angesichts des überdurchschnittlichen Anteils von 45 bis unter 65-Jährigen, die in Eschweiler weiter altern werden, zukünftig deutlich erhöhen.

Abbildung 13: Altersstruktur von Eschweiler im Vergleich, 2014

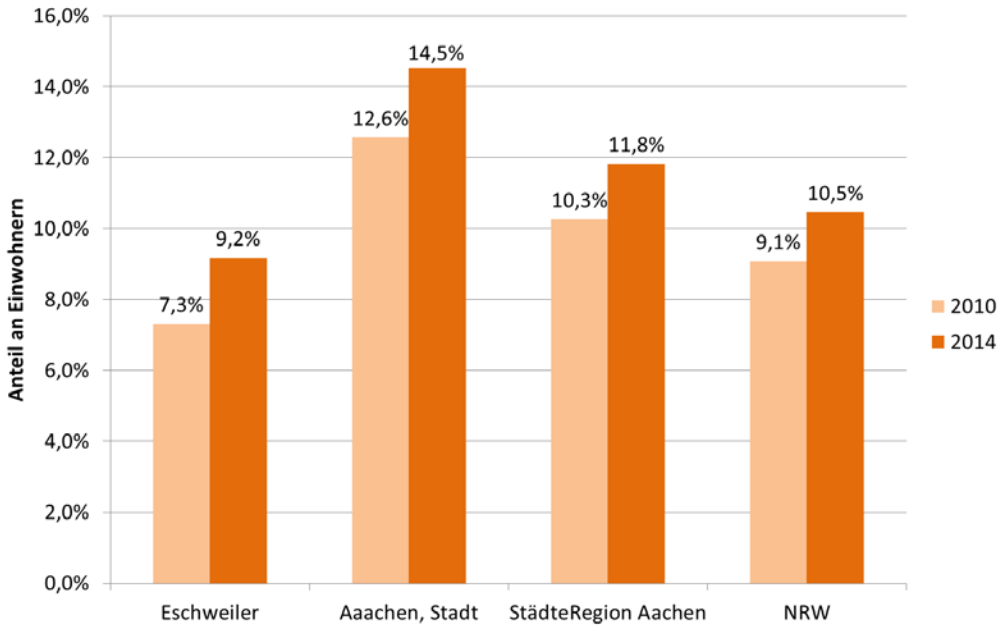


Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil

Gut jeder elfte Einwohner von Eschweiler hat einen ausländischen Pass. Der Ausländeranteil liegt damit unter dem Landesschnitt und unter dem Anteil in der StädteRegion Aachen. Wie im gesamten Bundesland und der StädteRegion Aachen ist der Ausländeranteil in den letzten Jahren angestiegen. Der Zuwachs in Eschweiler – prozentual gesehen – war dabei stärker als in der StädteRegion Aachen und als in NRW.

Abbildung 14: Ausländeranteil

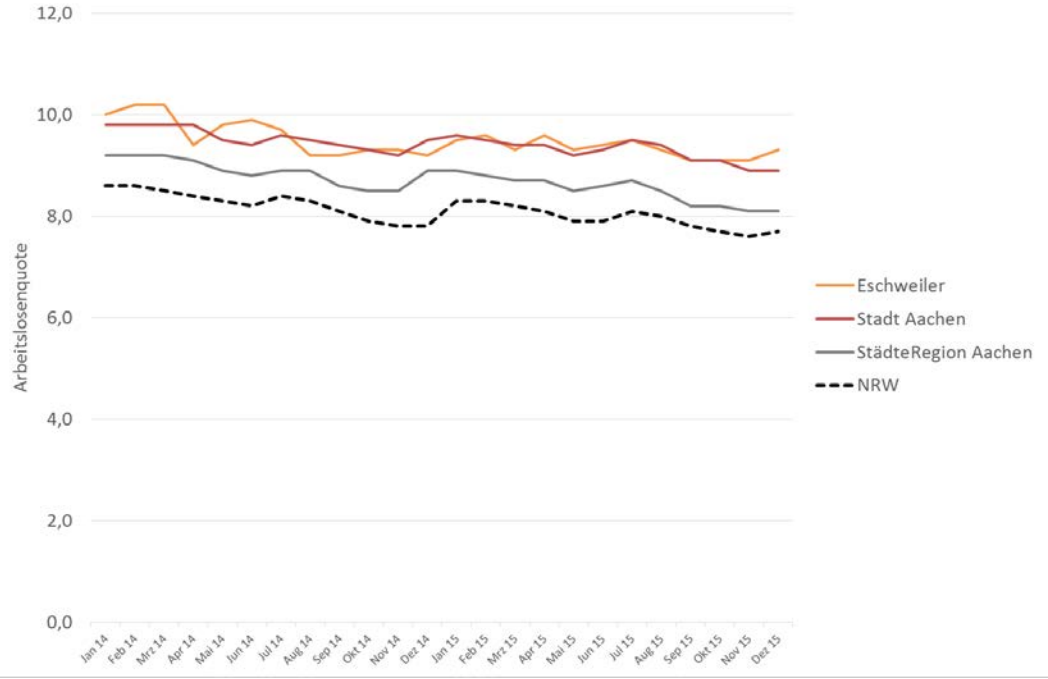


Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Arbeitslosenquote auf Aachener Niveau

Die Arbeitslosenquote der Eschweiler Bevölkerung liegt auf dem Niveau der Stadt Aachen, jedoch über dem landesweiten Niveau von NRW. Ende 2015 waren 9,3% in Eschweiler arbeitslos gemeldet. Eschweiler folgte in den letzten beiden Jahren dem positiven Trend der StädteRegion Aachen insgesamt und des Landes NRW. Seit Anfang 2014 ist die Arbeitslosenrate in Eschweiler bis heute von 10,0% kontinuierlich gesunken auf 8,9% (Stand: Februar 2017; Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

Abbildung 15: Arbeitslosenquote von Eschweiler im Vergleich, 2014 und 2015



Quelle: eigene Darstellung nach StadteRegion Aachen **empirica**

2.2.4 Ausgewählte Zielgruppen des Wohnungsmarktes Eschweiler

2.2.4.1 Familien

Familien sind eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt von Eschweiler. Im Schnitt der letzten fünf Jahre wurden in Eschweiler nach Angaben des Gutachterausschusses pro Jahr 240 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 60 Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau verkauft. Nach Aussagen der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Akteure des Wohnungsmarktes besteht derzeit eine starke Nachfrage in Eschweiler nach preiswerten EZFH und nach Grundstücken für den Neubau von EZFH. Die Nachfrage nach Grundstücken fokussiert sich auf eine freistehende Bebauung. Niedrige Zinsen haben die Nachfrage kaufkraftschwächerer Familien beflügelt. In Eschweiler fragen nicht nur Familien aus der Stadt selbst nach, sondern in den letzten beiden Jahren kamen auch zunehmend Familien aus dem mittlerweile sehr teuren Aachen sowie aus der gesamten Region. Für die Zukunft erwarten die Marktakteure, dass die Nachfrage nach EZFH im Neubau und auch bei preiswerten gebrauchten Objekten weiter steigt.

Gefragt sind Objekte mit Größen um die 120 m^2 und 4 bis 5 Zimmern und Grundstücksgrößen von 350 m^2 und mehr. Die Suche nach preiswerten Objekten bedeutet in Eschweiler einen Fokus auf unter 150.000 €. Das mittlere Segment bewegt sich um die 200.000 €. Im Bereich von 250.000 bis 300.000 € fragen Familien mit gehobenen Einkommen nach. Bei den Standortfaktoren ist eine gute

Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen im Umfeld entscheidend. Bei Neubaugebieten steht eine gute verkehrliche Anbindung (Autobahn) im Vordergrund.

Bevorzugte Lagen von Familien sind auf Grund der Infrastrukturausstattung Dürwiß und Bergrath. In der Innenstadt von Eschweiler unterscheiden sich die Nachfragepräreferenzen kleinräumig. Es gibt sehr beliebte Lagen wie z.B. die Moltkestraße, aber auch weniger nachgefragte Bereiche. In Weisweiler ist die Nachfrage abhängig von der Blickbeziehung zum Kraftwerk. Aber auch für dörflich geprägte Lagen wie Sankt Jöris gibt es eine Nachfrage von Familien, trotz geringer Infrastruktausstattung .

Abbildung 16: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld
▪ Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen ▪ Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung ▪ Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume ▪ Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten ▪ Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen ▪ Verkehrssichere, verkehrsarme Wegeverbindungen ▪ Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Ortsteil als Treffpunkte ▪ Sport-/Bewegungsflächen ▪ Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern ▪ Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort ▪ Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz
Gebäude und Wohnung
▪ Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer; jedoch Priorität einer hohen Zimmeranzahl gegenüber der Wohnfläche ▪ Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse) ▪ Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken ▪ Abstellmöglichkeiten (inklusive verschließbare) im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder) ▪ Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen ▪ Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten hausnahen Raum

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

2.2.4.2 Ältere

Wie in Kapitel 2.2.3 dargestellt, leben schon heute überdurchschnittlich viele ältere Menschen in Eschweiler. Diese Gruppe wird absehbar weiter wachsen. Nach einer Befragung Älterer im Rahmen des Projektes „Innenstadtnahes Wohnen in Eschweiler“ leben 55% der Älteren im eigenen Haus, 36% in einer Mietwohnung und 4% in einer Eigentumswohnung.[3] Der überwiegende Teil möchte auch dort wohnen bleiben, wo sie derzeit leben – eine Erkenntnis, die sich mit bundesweiten Befragungen und Untersuchungen von empirica deckt. Der Aspekt, möglichst lange ein selbständiges Leben führen zu können, auch für den Fall, wenn die Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit zunimmt, äußert sich in der Befragung dahingehend, dass es für 80% der befragten älteren Menschen in Eschweiler wichtig ist, möglichst lange ohne fremde Hife zu leben und es für 76% der Befragten wichtig ist, möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können. Im Hinblick auf gewünschte altersgerechte Wohnungen betonen befragte Ältere, dass diese nicht nur in der Innenstadt sondern auch in den Ortsteilen von Eschweiler geschaffen werden.

Abbildung 17: Standort- und Objektpräferenzen von Älteren

Standort / Wohnumfeld
▪ Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung ▪ Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche ▪ ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung ▪ Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen ▪ Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft ▪ Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft ▪ Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit ▪ Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege in das Quartier (z.B. durch Betreutes Wohnen, Pflegekerne im Quartier)
Wohnraum
▪ Barrierearme oder –freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage ▪ Barrierefreie bzw. –arme Erschließung der Gebäude ▪ Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator) ▪ Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich ▪ Im EG geschützte Lage, z.B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt) ▪ Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür ▪ Wohnungen mit mindestens 1,5, besser zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. drei Zimmern oder mehr für Paare ▪ Großzügige private Freiflächen (Balkon/ Terrassen/ Mietergarten) ▪ Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung ▪ Abstellmöglichkeit in der Wohnung ▪ Bodengleiche Dusche im Bad ▪ Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

[3] Stadt Eschweiler - Amt für Soziales, Senioren und Integration, 5/2015, Projektbericht Konzept Innenstadtnahes Wohnen, S. 23

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Experten unterstreichen die Bedeutung der Ortsteile von Eschweiler als Wohnlagen, die von älteren Haushalten bei einem Umzug im Alter nachgefragt werden. Hierbei spielt die Nähe zu Einkaufs- und Versorgungsangeboten (einschließlich ärztliche Versorgung) eine Rolle. Besonders beliebt bei Älteren sind daher Lagen wie Dürwiß oder auch Bergrath. Aber auch in der Eschweiler Innenstadt fragen Ältere Eigentums- und auch Mietwohnungen nach, achten dabei aber stärker als jüngere Haushalte auf das soziale Umfeld. Aus Sicht der Marktakteure würden mehr ältere Eigennutzer von EZFH ihr Objekt verkaufen, wenn sie als Alternative eine seniorengerechte Wohnung zum Kauf oder zur Miete finden würden. Hier besteht ein Nachfrageüberhang.

2.2.4.3 Einkommensschwächere Haushalte

Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen

Im Hinblick auf mietpreisgebundene Wohnungen sind im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG) Einkommensgrenzen definiert. Nur innerhalb dieser Einkommensgrenzen (siehe Abbildung 18)[4] können wohnungsnachfragende Personen bzw. Haushalte einen Wohnberechtigungsschein erhalten, der für die Anmietung preisgebundener Wohnungen erforderlich ist.

Abbildung 18: Einkommensgrenzen nach WFNG NRW

Haushaltsgröße	Maximales Jahreseinkommen	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	18.430 €	50 m²
2 Personen	22.210 €	65 m²
3 Personen	27.310 €	80 m²
4 Personen	32.410 €	95 m²
5 Personen	37.510 €	110 m²
6 Personen	42.610 €	125 m²
7 Personen	47.710 €	140 m²
jede weitere Person	5.100 €	plus 1 Wohnraum oder 15 m²

Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Eschweiler **empirica**

10.000 – 11.500 WBS-berechtigte Haushalte in Eschweiler

Die Stadt Eschweiler verfügt nicht über einkommensbezogene Daten ihrer Bevölkerung. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung in einer Modellrechnung die ungefähre Größenordnung der Haushalte in Eschweiler ermittelt, die ausgehend von den o.g. Einkommensgrenzen Anspruch auf einen WBS haben und damit eine mietpreisgebundene Mietwohnung beziehen können. Ausgehend von Mikrozensusdaten zu NRW[5] haben danach geschätzte 40-50% aller Haushalte in der Stadt Eschweiler Anspruch auf einen WBS. Absolut entspricht dies einem Volumen von 10.000 bis 11.500 Haushalten (Abbildung 19).

[4] § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

[5] Aus dem Mikrozensus ergibt sich die Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen in Mikrozensus Einkommensklassen

Abbildung 19: Anzahl der WBS-berechtigten Haushalte in Eschweiler

Haushaltsgröße	Anzahl WBS-berechtigte Haushalte
1 Person	5.500 - 6.000
2 Personen	2.000 - 2.500
3 Personen	1.000 - 1.200
4 Personen	700 - 900
5 und mehr	800 - 1.000
alle Haushalte	***10.000 - 11.500***

Quelle: eigene Berechnung **empirica**

40-45% der WBS berechtigten Haushalte erhalten Transferleistungen

40-45% der in der Modellrechnung ermittelten einkommensschwachen Haushalte in der Stadt Eschweiler entfallen auf Haushalte, die staatliche Transferleistungen nach SGB II, SBG XII und Wohngeld erhalten (Abbildung 20). Drei Viertel der Haushalte mit Transferleistungen in Eschweiler machen Bedarfsgemeinschaften nach SGB II aus. Ende 2016 waren dies knapp 3.350 Haushalte. Etwa jeder fünfte Transferleistungshaushalt erhält Leistungen nach SGB XII (hierzu zählen auch viele ältere Haushalte).

Abbildung 20: Anzahl von Haushalten mit Transferleistungen in Eschweiler

	Anzahl Haushalte		Anteil
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	3.337		74%
davon			
mit 1 Person	*1.655*	*50%*	
mit 2 Personen	*718*	*22%*	
mit 3 Personen	*440*	*13%*	
mit 4 Personen	*279*	*8%*	
mit 5 und mehr Personen	*245*	*7%*	
Haushalte mit Leistungen nach SGB XII	800		18%
Wohngeld-Haushalte	363		8%
Summe	***4.500***		**100%**

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von it.nrw, Arbeitsagentur **empirica**

SGB II-Haushalte machen größten Teil der Transferleistungsempfänger aus

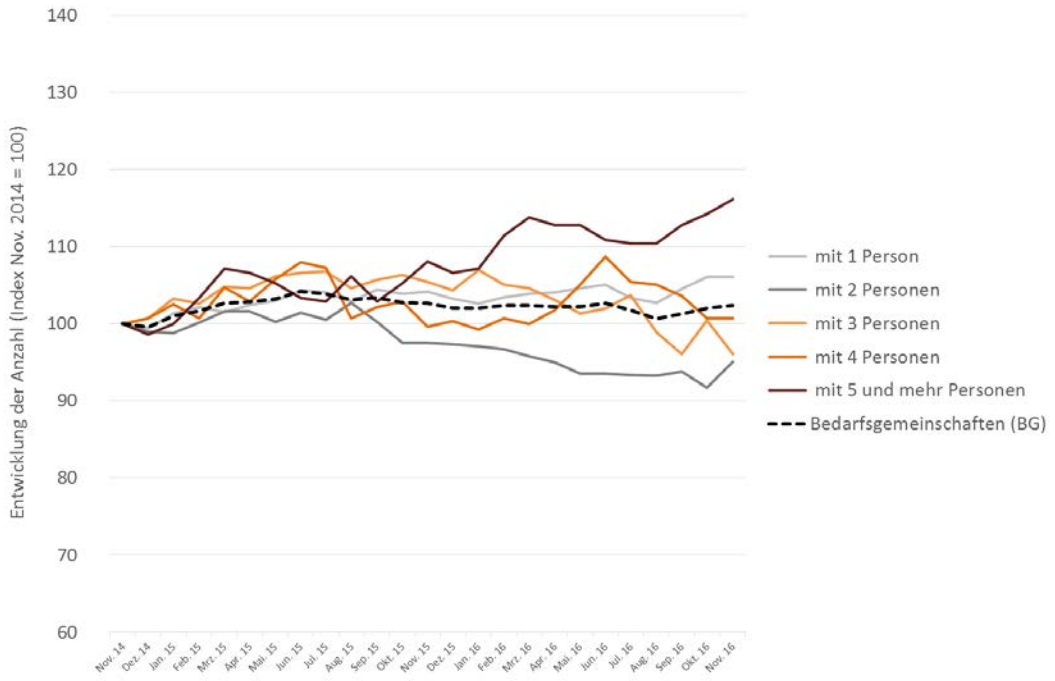
Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Eschweiler ist seit Ende 2014 bis Ende 2016 um 2,1% gewachsen (Abbildung 21). Dies liegt insgesamt (+2,1%) im Trend der StädteRegion Aachen. Den prozentual stärksten Anstieg gab es in Eschweiler bei großen Haushalten mit 5 und mehr Personen – allerdings machen diese nur 7% aller Bedarfsgemeinschaften aus (Ende 2016: absolut 245 Haushalte bzw. Zuwachs von Ende 2014 bis Ende 2016 um 34 Haushalte). Jede zweite Bedarfsgemeinschaft in Eschweiler ist ein Einpersonenhaushalt (in der StädteRegion Aachen insgesamt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte unter den Bedarfsgemeinschaften mit 54% höher als in Eschweiler). Ihre Zahl hat seit 2014 leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt zugenommen (+6,1%). Der gleiche Trend ist in der StädteRegion Aachen zu verzeichnen (+6,5%).

Anteil der SBG XII Empfänger steigt auch aufgrund der Alterung stark an

Sehr viel stärker gewachsen sind Haushalte, in denen Personen leben, die Leistungen nach SGB XII beziehen (Abbildung 22). Dies sind zum einen ältere Menschen, zum anderen nicht mehr erwerbsfähige Personen. Insbesondere die Gruppe der älteren Empfänger ist angesichts des fortschreitenden demografischen Strukturwandels größer geworden – ein Trend der nicht nur für Eschweiler zutrifft.

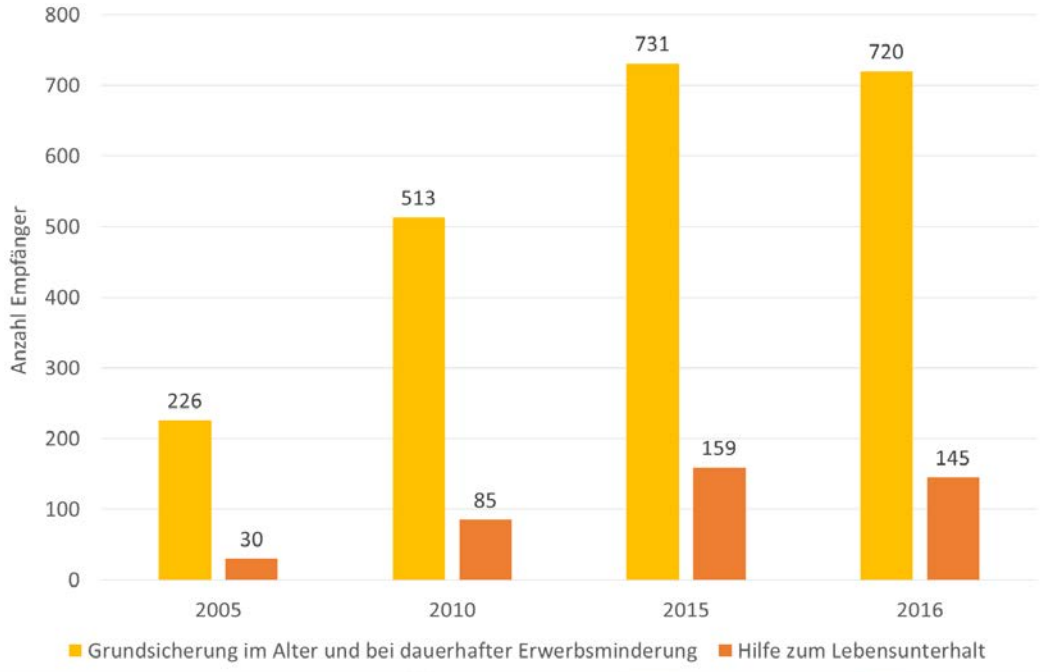
Diese beiden Gruppen machen das Gros aus. Darüber hinaus gibt es Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen bekommen. Ihre Anzahl ist aber relativ gering (rd. 15% aller Empfänger von SGB XII-Leistungen).

Abbildung 21: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften SBG II in der Stadt Eschweiler, 2014 - 2016



Quelle: eigene Darstellung nach Arbeitsagentur **empirica**

Abbildung 22: Entwicklung der Anzahl der Empfänger von SBG XII in der Stadt Eschweiler, 2007 - 2014



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Eschweiler **empirica**

Rund 500 Wohngeld-Haushalte

2014 bezogen in Eschweiler insgesamt 462 Haushalte Wohngeld, davon 391 reine Wohngeld-Haushalte (alle Haushaltsmitglieder erhalten Wohngeld) und 71 sog. Mischhaushalte (nur ein Teil der Haushaltsmitglieder bezieht Wohngeld).[6] Nach Angaben der Stadt Eschweiler bezogen in 2014 insgesamt 1.314 Personen Wohngeld in den o.g. Haushalten – dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,8 Personen. 2015 ist die Zahl der Empfänger auf 1.390 Personen gestiegen - unter Annahme der o.g. durchschnittlichen Besetzung sind dies 496 Haushalte. Anfang 2016 führte eine Wohngeldreform zu bundesweit ansteigenden Empfängerzahlen. Alleine im ersten Halbjahr 2016 betrug die Zahl der Wohngeldempfänger in Eschweiler 1.145 Personen.

5.500 bis 7.000 Haushalte mit Einkommen im mittleren Bereich haben Anspruch auf eine Sozialwohnung

Der hohe Anteil an WBS-berechtigten Haushalten in Eschweiler (bis zur Hälfte aller Haushalte, die in Eschweiler leben) und die Erkenntnis, dass nur 40-45% davon zu den vermutlich am stärksten bedürftigen Haushalten zählen (d.h. diejenigen, die bereits Transferleistungen beziehen), zeigt, dass das Konzept der öffentlichen Förderung des Mietwohnungsbaus bis weit in die mittleren Einkommensschichten hinein reicht bzw. anders gesagt: auch Durchschnittsverdiener haben Anspruch auf eine mietpreisgebundene Wohnung.

Sinkende Fluktuation im mietpreisgebundenen Bestand in Eschweiler

Ein Indikator der Nachfrage im mietpreisgebundenen Bestand ist die Fluktuationsrate von geförderten Wohnungen. Diese lag 2015 in der Stadt Eschweiler nach Erhebung der NRW.BANK bei weniger als 5%. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Fluktuation in Eschweiler gesunken – diese Entwicklung folgt dem NRW-Trend (2014: 9,4%, 2015: 8,7%). Im räumlichen Vergleich fällt auf, dass die Fluktuation im mietpreisgebundenen Bestand in Eschweiler geringer ist als in der StädteRegion Aachen und im benachbarten Kreis Düren.

Jährlich rd. 600 ausgestellte WBS in Eschweiler

Haushalte, die in die Einkommensklassen des WFNG NRW fallen, können sich einen WBS ausstellen lassen – unabhängig davon, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. Im Vergleich mit der rechnerisch abgeschätzten Zahl der WBS-Berechtigten ist die jährlich ausgestellte Zahl von WBS in Eschweiler (2010: 571, 2011: 599, 2012: 555, 2013: 644, 2014: 566; 2015: 569) verschwindend gering. Dies liegt daran, dass der größte Teil der WBS-Berechtigten bereits irgendwo in Eschweiler wohnt und nur dann einen WBS beantragt, wenn er umzieht. Die zwischen 2013 auf 2015 gesunkene Anzahl von WBS kann auch Ausdruck eines engen Wohnungsmarktes sein, da potenziell wohnungssuchende Haushalte erst gar keinen WBS beantragen, da sie annehmen, dass „dies ohnehin nicht dazu führt, dass man eine mietpreisgebundenen Wohnung bekommt“.

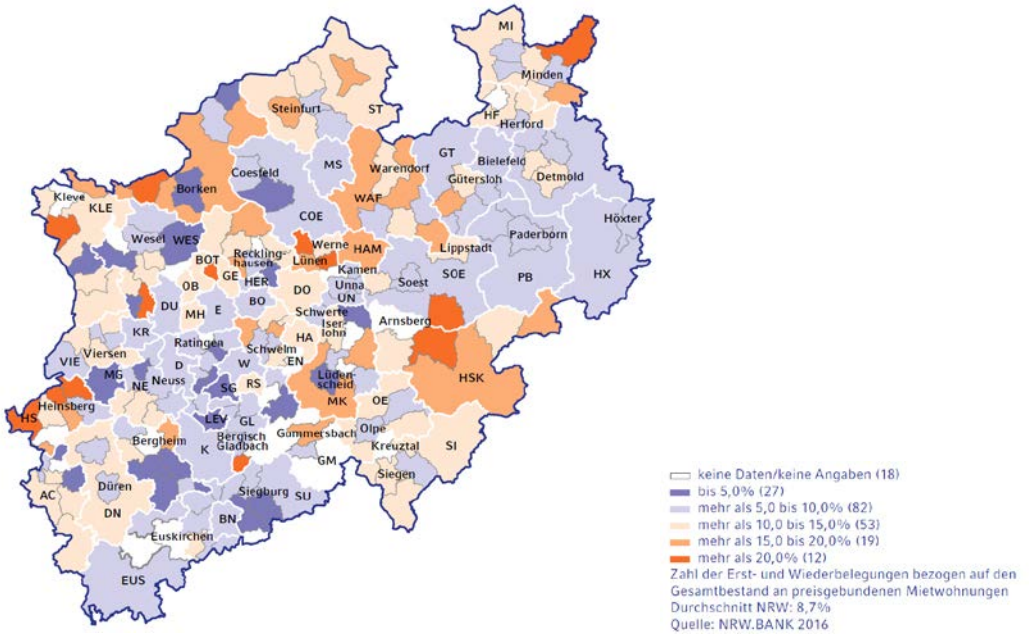
Es suchen vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte

Der überwiegende Teil dieser wohnungssuchenden Haushalte in Eschweiler sind Ein- und Zweipersonenhaushalte (Abbildung 24), die 2015 70% ausmachten. Dies entspricht in etwa dem Anteil der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Eschweiler (Abbildung 20). Bei den größeren Haushalten gibt es geringe Abweichungen.

[6] Quelle: it.nrw

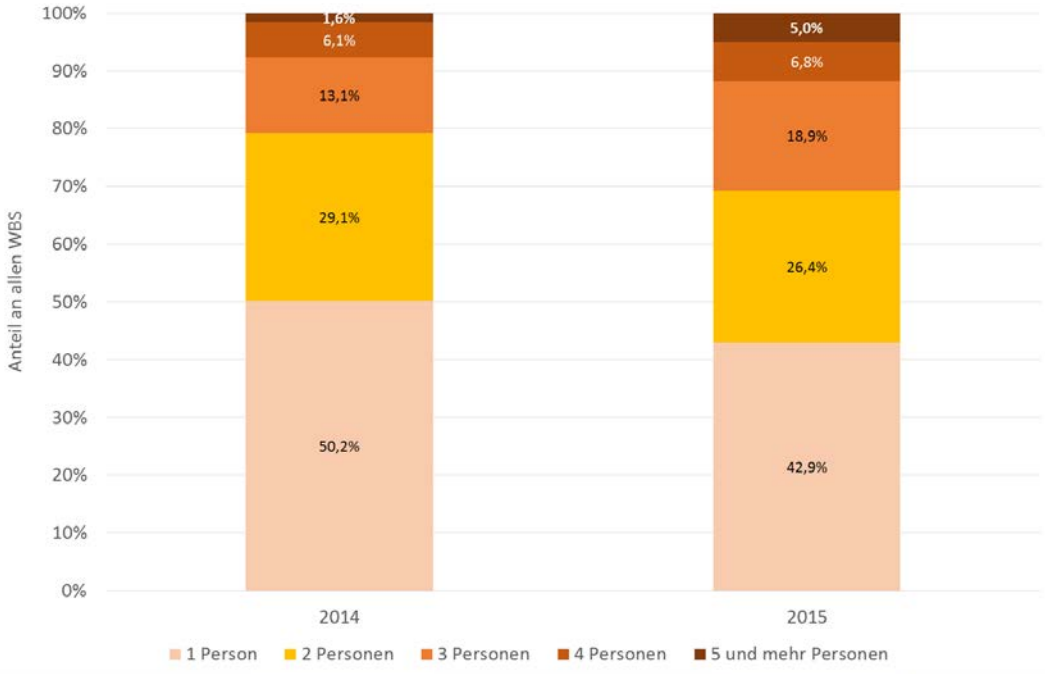
Während knapp 19% „aller“ Wohnungssuchenden Dreipersonenhaushalte sind, macht diese Größe bei den Bedarfsgemeinschaften nur 13% aus.

Abbildung 23: Fluktuationsquoten im mietpreisgebundenen Wohnungsbestand in NRW, 2015



Quelle: NRW.BANK **empirica**

Abbildung 24: Haushaltsgrößen der in Eschweiler wohnungsuchenden (WBS)-Haushalte, 2014 und 2015

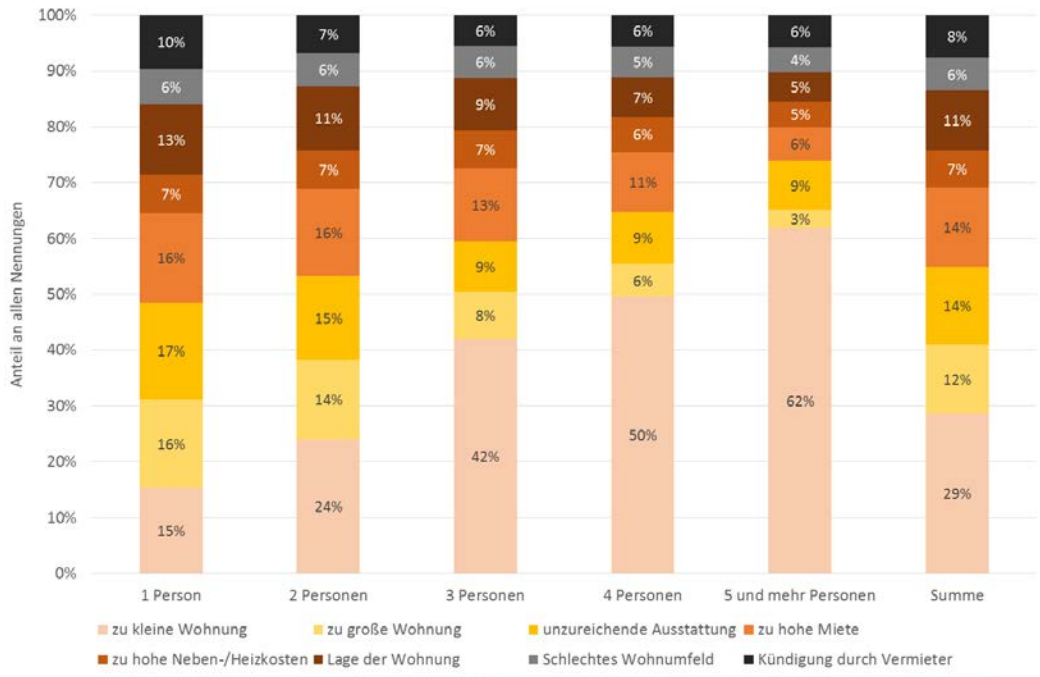


Quelle: eigene Darstellung nach NRW.BANK **empirica**

Für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte, die stärkster Nachfrager nach mietpreisgebundenen Wohnungen ist, veranlassen qualitätsbedingte Gründe am häufigsten zum Umzug.

- Bei Einpersonenhaushalten spielen eine zu kleine Wohnung und eine unzureichende Ausstattung zu 32% (aller Nennungen) eine Rolle, bei Zweipersonenhaushalten sind es 39%. Zu hohe Kosten (Nettokaltmiete und Neben-/Heizkosten) haben bei Ein- und Zweipersonenhaushalten einen Anteil von 23%. Je größer ein wohnungsuchender Haushalt ist, desto weniger wichtig werden die Kosten. Kleine Haushalte achten stärker auf den Standort (Lage, Wohnumfeld) als größere Haushalte.
- Für größere Haushalte (Familien) ist vor allem eine zu kleine Wohnung Hauptmotiv für einen Umzug. Mit zunehmender Haushaltsgröße tritt dieser Aspekt in den Vordergrund und gleichzeitig werden Kosten-, Qualitäts- und lagebedingte Aspekte unbedeutender.

Abbildung 25: Gründe für den Wohnungswechsel im mietpreisgebundenen Bestand in NRW nach Haushaltsgröße, 2015



Quelle: eigene Darstellung nach NRW.BANK **empirica**

2.2.5 Flüchtlinge

Anfang August 2016 waren in Eschweiler knapp 1.000 Flüchtlinge registriert. Etwa ein Drittel davon war in den folgenden städtischen Unterkünften untergebracht:

- Severinstraße: 85 Personen, davon 3 Familien
- Grachtstraße: In einer alten Werksbaracke wohnten 16 Personen (acht Familien). Sie sollen nach der Fertigstellung der Containerwohnungen auf

dem gleichen Grundstück dorthin umziehen. Gebaut werden zwei Blöcke mit je zehn Wohnungen.

- Hüttenstraße: In diesen Unterkünften sind 72 Menschen untergebracht, darunter sind 20 Familien. Nach städtischen Angaben wird eine Konzeptentwicklung für Neubauten an der Hüttenstraße erarbeitet.
- Stich: Hier leben 65 Personen, darunter 15 Familien.
- RWE-Container: Dort und in den Monteursunterkünften leben zusammen 62 Einzelpersonen.
- Gutenbergstraße: Dort wohnen 66 Menschen, darunter 13 Familien. Dort werden einige wenige weitere Wohnungen renoviert und sollen für Flüchtlinge bereit stehen.

Die meisten der in Eschweiler lebenden Flüchtlinge kamen bereits im Jahr 2015. Das Jahr 2016 war durch eine geringe Erhöhung der Flüchtlingszahlen gekennzeichnet.

Die rund 600 Flüchtlinge außerhalb der o.g. städtischen Einrichtungen leben auf dem freien Wohnungsmarkt. Über den Anerkennungsstatus der Flüchtlinge liegen bisher keine Informationen vor.

2.3 Angebotsperspektive auf den Wohnungsmarkt Eschweiler

2.3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Etwa gleich viele Wohnungen in EZFH und MFH

Insgesamt gibt es fast 26.000 Wohnungen in Eschweiler. Der Wohnungsbestand in Eschweiler verteilt sich in etwa zu gleichen Teilen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern - EZFH (51%) sowie Mehrfamilienhäuser - MFH (49%).

Wohnungsbestand der 1950er-bis 1970er Jahre überwiegt – Neubau leicht unterrepräsentiert

Beim Baualter dominieren – wie in NRW und der StädteRegion Aachen – Wohnungen aus der Nachkriegszeit und den 1960er und 1970er Jahren. Nicht ganz ein Viertel der Wohnungen stammen aus den Jahren vor dem Krieg. Der jüngere Wohnungsbestand (2001 und jünger) ist im Vergleich zu NRW leicht unterrepräsentiert, liegt aber auf dem Niveau der StädteRegion Aachen.

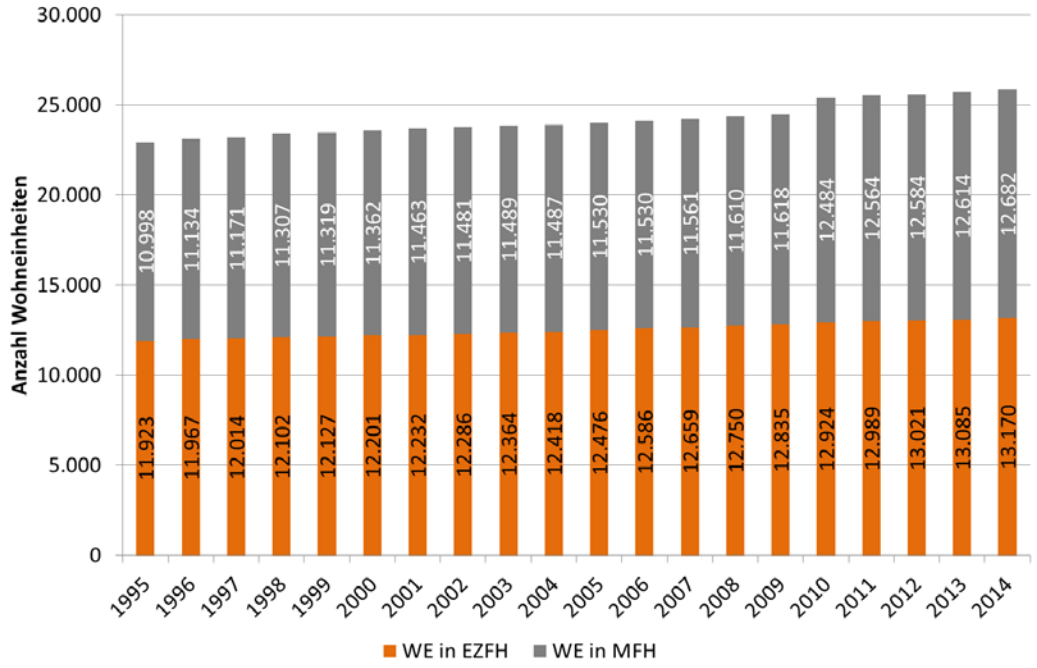
Private Eigentümer sind vorherrschend

Der Wohnungsmarkt in Eschweiler wird durch private Eigentümer dominiert. Fast Dreiviertel des Wohnungsbestandes ist im Eigentum von Privatpersonen. Die zweitgrößte Eigentümergruppe sind Gemeinschaften von Wohnungseigentümern – also Eigentümer von Eigentumswohnungen. Im Vergleich zur StädteRegion Aachen und NRW ist die Gruppe jedoch deutlich unterrepräsentiert. Gut 8% befinden sich darüber hinaus im Eigentum von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen und gut 800 Wohnungen (3%) im Eigentum von Genossenschaften. Die anderen Eigentumsformen spielen in Eschweiler kaum eine Rolle.

Unauffällige Leerstandsquote

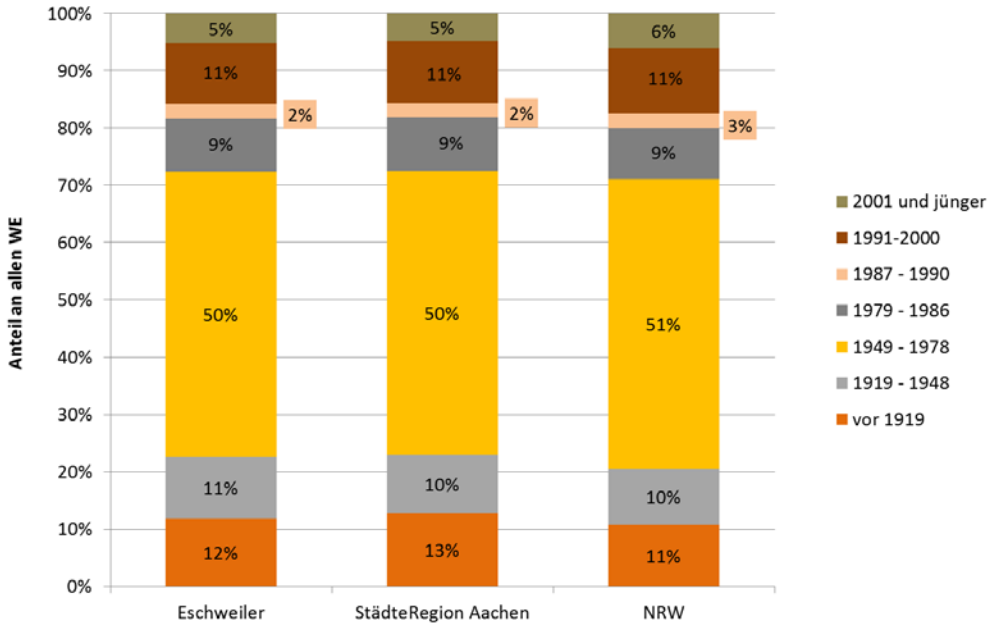
In Eschweiler überwiegt der Mietwohnungsanteil. Die Leerstandsquote nach dem Zensus 2011 ist mit 3,7% unauffällig und liegt auf Landesniveau.

Abbildung 26: Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH)



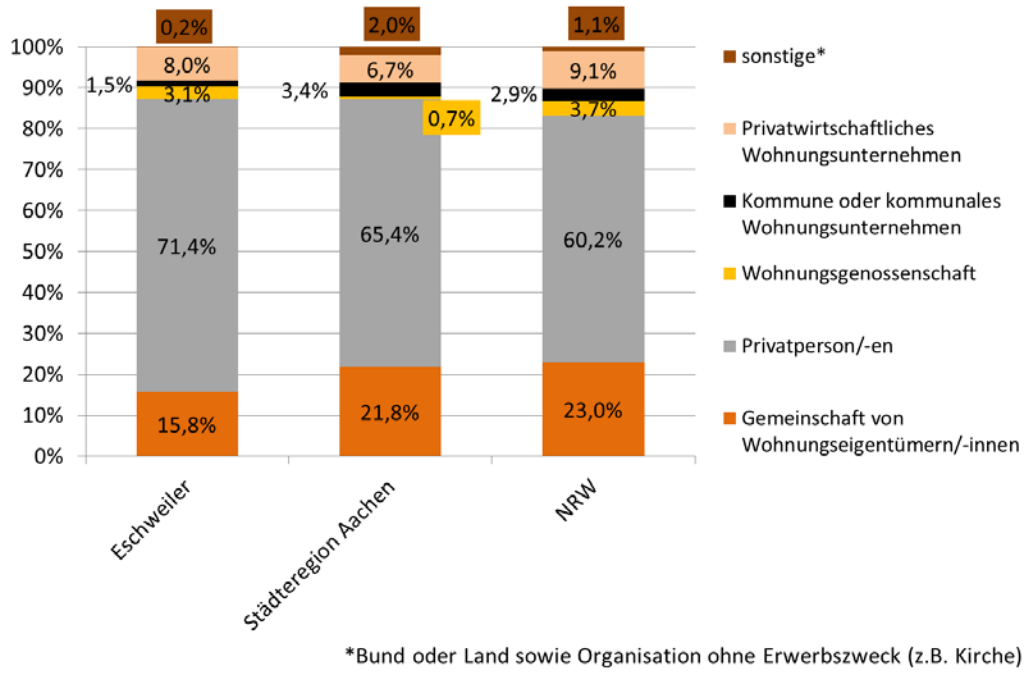
Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 27: Wohnungsbestand nach Baualter



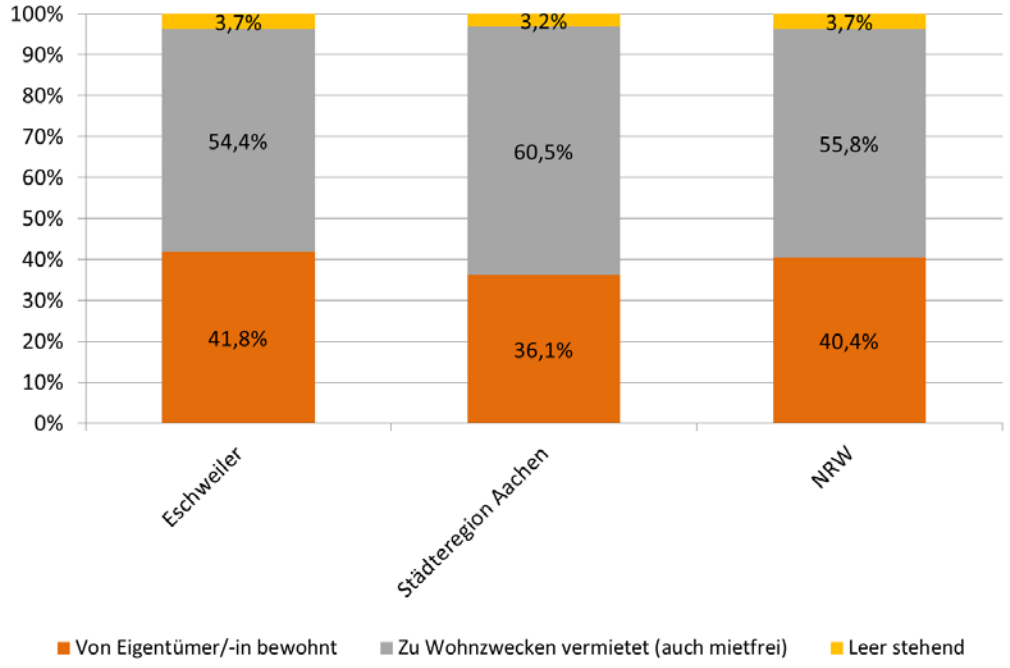
Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 28: Wohnungsbestand nach Eigentumsform



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 29: Wohnungsbestand nach Art der Wohnnutzung



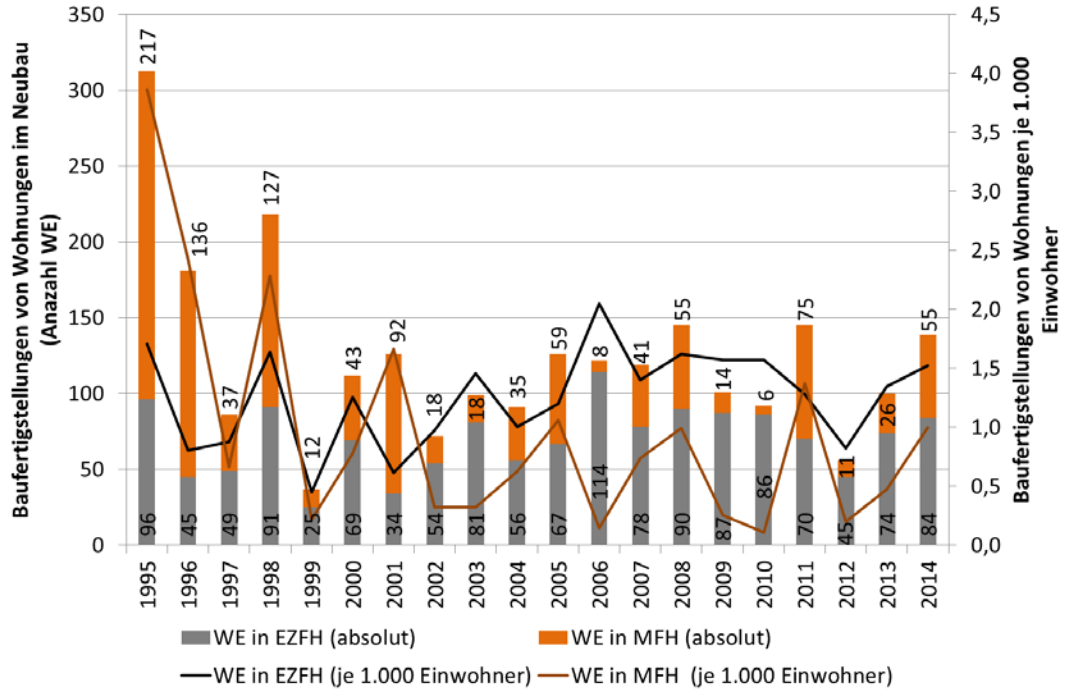
Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen **empirica**

Fertigstellungszahlen der letzten 5 Jahre entspricht langfristigem Niveau

Neubau von EZFH überwiegt

Zu Beginn des neuen Jahrtausends gingen die Fertigstellungsraten von neuen Wohnungen in Eschweiler deutlich zurück. Während zwischen 1995-1999 noch rd. 176 Wohnungen pro Jahr gebaut wurden, lag die jährliche Fertigstellungsrate seitdem nur noch bei 110 Wohnungen pro Jahr (Schnitt 2000-2014). Die Fertigstellungsraten der letzten fünf Jahre entsprachen in etwa diesem langfristigen Niveau. So wurden zwischen 2010 und 2014 rd. 106 Wohnungen im Jahr neu gebaut. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt seit der Jahrtausendwende in der Stadt. Gut zwei Drittel aller fertiggestellten Wohnungen waren seitdem Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, während ein Drittel der Wohnungen in MFH entstanden. Seit 2000 wurden pro Jahr im Schnitt 73 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und 37 Wohnungen in MFH. Das Fertigstellungsniveau der letzten fünf Jahre in den beiden Segmenten entsprach in etwa diesem langfristigen Niveau.

Abbildung 30: Baufertigstellungen

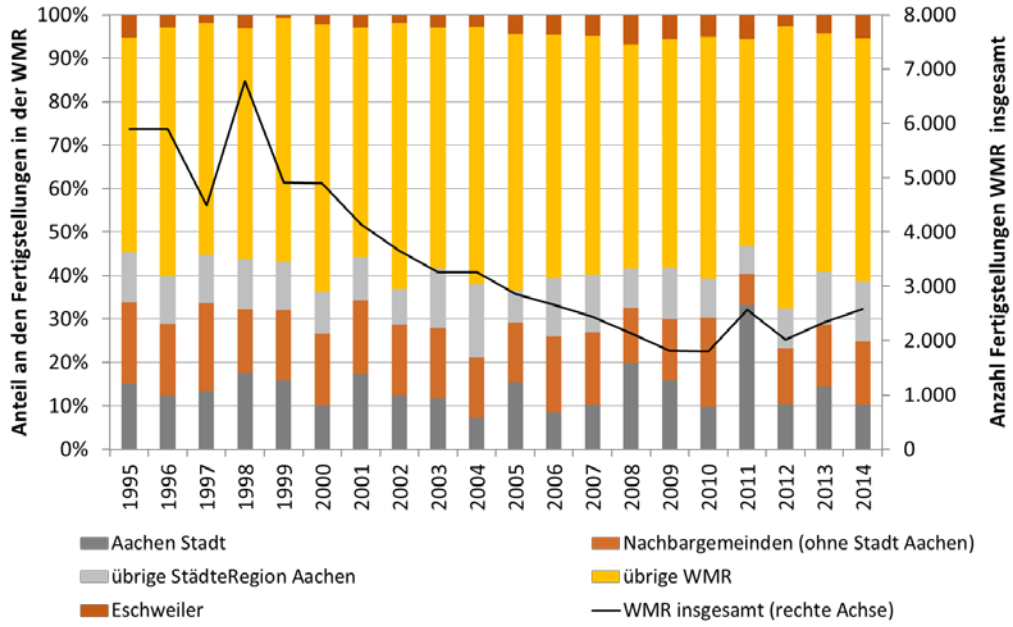


Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Anteil an Fertigstellungen in der Region leicht gestiegen

Auch in der gesamten WMR ging die Fertigstellungsrate zum Anfang des neuen Jahrtausends deutlich zurück. Während zwischen 1995 und 1999 im Schnitt noch 5.500 Wohnungen pro Jahr gebaut wurden, lag die Fertigstellungsrate seit 2000 nur bei rd. 2.800 WE pro Jahr (Schnitt 2000-2014). Die zeitliche Entwicklung zeigt dabei einen nahezu kontinuierlichen Rückgang bis 2010 und in der Folge einen leichten Wiederanstieg. In den letzten fünf Jahren wurden im Schnitt rd. 2.300 WE pro Jahr in der WMR errichtet.

Abbildung 31: Baufertigstellungen



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

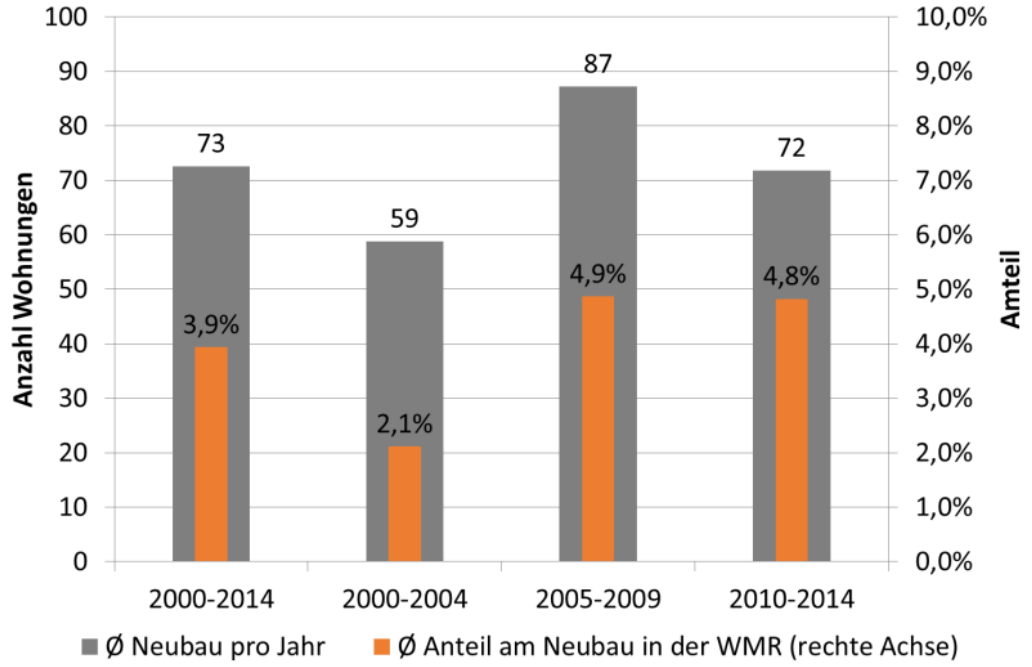
Der Anteil, den die Stadt Eschweiler an den Fertigstellungen in der WMR trägt, hat sich in den letzten fünf Jahren leicht erhöht und lag bei 4,7% gegenüber 3,9% im gesamten Zeitraum 2000 bis 2014.

2.3.2 Ein-/Zweifamilienhäuser

Konstante Fertigstellungen von EZFH bei Rückgang in der Region

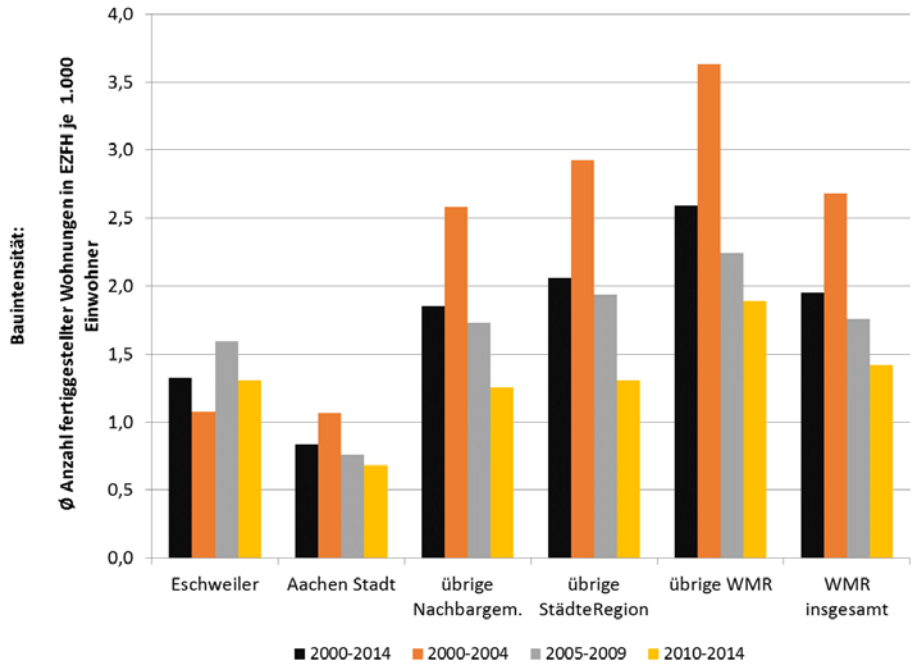
In Eschweiler gibt es rd. 13.000 Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und damit etwas mehr WE als in Mehrfamilienhäusern (MFH). Seit der Jahrtausendwende wurden in Eschweiler mit durchschnittlich 70 WE pro Jahr fast doppelt so viele WE in EZFH neu errichtet wie WE in MFH (**Abbildung 32**). In den letzten fünf Jahren entsprach das Eschweiler Fertigstellungsniveau dem langfristigen Mittel. Der Anteil Eschweilers an den Baufertigstellungen in der WMR (WMR) stieg jedoch an. Anders ausgedrückt: Während in Eschweiler weiterhin etwa gleichviel WE in EZFH gebaut wurden, ging die Fertigstellungszahl in der WMR insgesamt zurück. Dabei hat nicht nur die Stadt Aachen ihre Bautätigkeit im EZFH-Bereich „zurück gefahren“, sondern auch die übrigen Kommunen in der WMR.

Abbildung 32: Fertiggestellte WE in EZFH in Eschweiler, 2000-2014



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 33: EZFH-Bautätigkeit Eschweilers im Vergleich



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

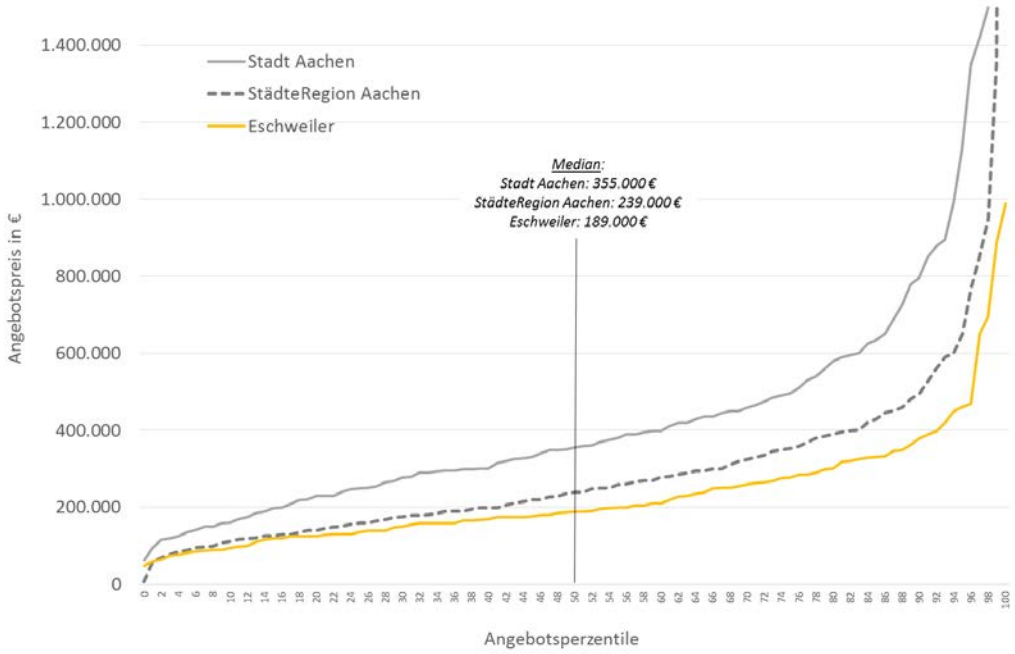
Die Zahlen zur Bauintensität – Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner - im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verdeutlichen nochmal, dass in Eschweiler in den letzten 5 Jahren etwa gleich viele Wohnungen, wie im langfristigen Mittel gebaut

Bauintensität im Vergleich unterdurchschnittlich

wurden. Die einzelnen Zeiträume zeigen, dass in Eschweiler die höchste Bauintensität in der Phase 2005 bis 2009 zu verzeichnen war. Im Vergleich mit der Region wird deutlich, dass Eschweiler die geringste Bauintensität um Umfeld der Stadt Aachen hat. Sowohl in den Nachbargemeinden (Summe) als auch in der übrigen StädteRegion Aachen und WMR wurden wesentlich mehr Wohnungen im Verhältnis zu den Einwohnern errichtet.

Gebrauchte EZFH in Eschweiler wurden 2016 im Median für 189.000€ angeboten (**Abbildung 34**) – bei einer Spanne von 100.000 bis 380.000 € (ohne die preiswertesten und die teuersten 10% des Angebotes). Damit lag Eschweiler 20,9% unter dem Median der StädteRegion Aachen insgesamt und 46,7% unter dem Aachener Median. Anders ausgedrückt: Das, was in Eschweiler die Spitze des Marktes im gebrauchten Segment ist (Preise um die 400.000 €), stellt in der Stadt Aachen gerade einmal das durchschnittliche Segment dar.

Abbildung 34: Angebotspreisspanne gebrauchter Einfamilienhäuser in Eschweiler im Vergleich, 2016

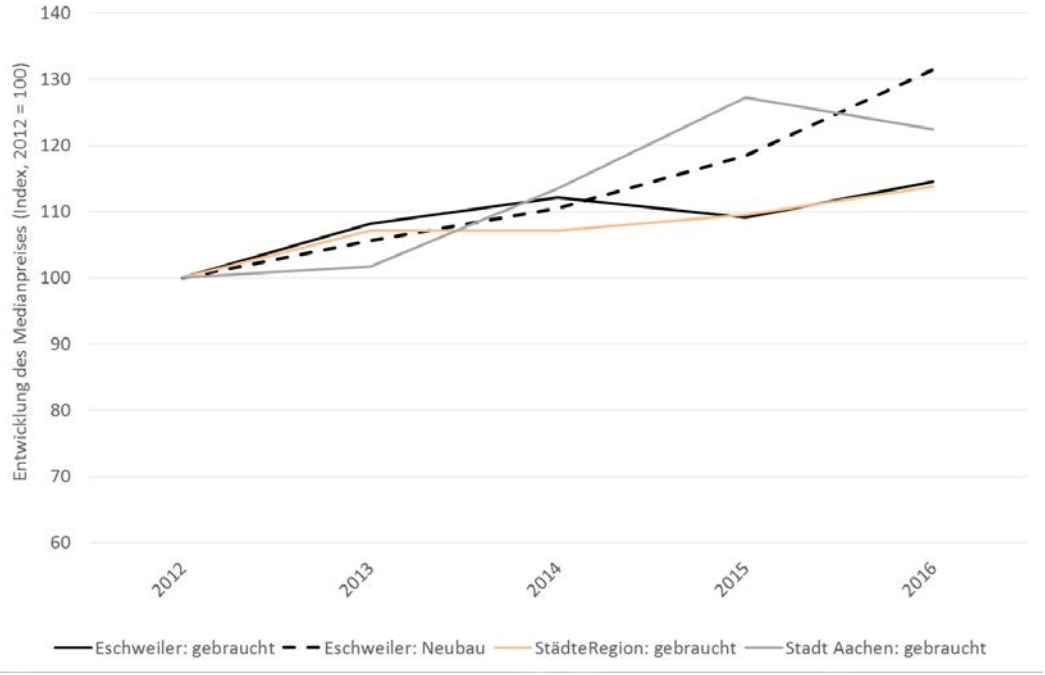


Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH) **empirica**

Steigende Preise signalisieren Nachfrageüberhänge

Seit 2012 sind die Angebotspreise für gebrauchte EZFH in Eschweiler um 14,5% und damit leicht stärker als in der gesamten StädteRegion Aachen (+13,8%) gestiegen (**Abbildung 35**). In der Stadt Aachen lag der Zuwachs im gleichen Zeitraum bei 22,4%. Im Unterschied zur Stadt Aachen sind die Angebotspreise für gebrauchte EZFH in Eschweiler und in der gesamten StädteRegion Aachen von 2015 auf 2016 weiter gestiegen. Neue EZFH wurden in Eschweiler im Median in 2016 für knapp 300.000 € angeboten. Seit 2012 ist der Medianpreis für Neubauten in Eschweiler stark gestiegen (+31%).

Abbildung 35: Entwicklung des Medianpreises für Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler im Vergleich, 2012-2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH) **empirica**

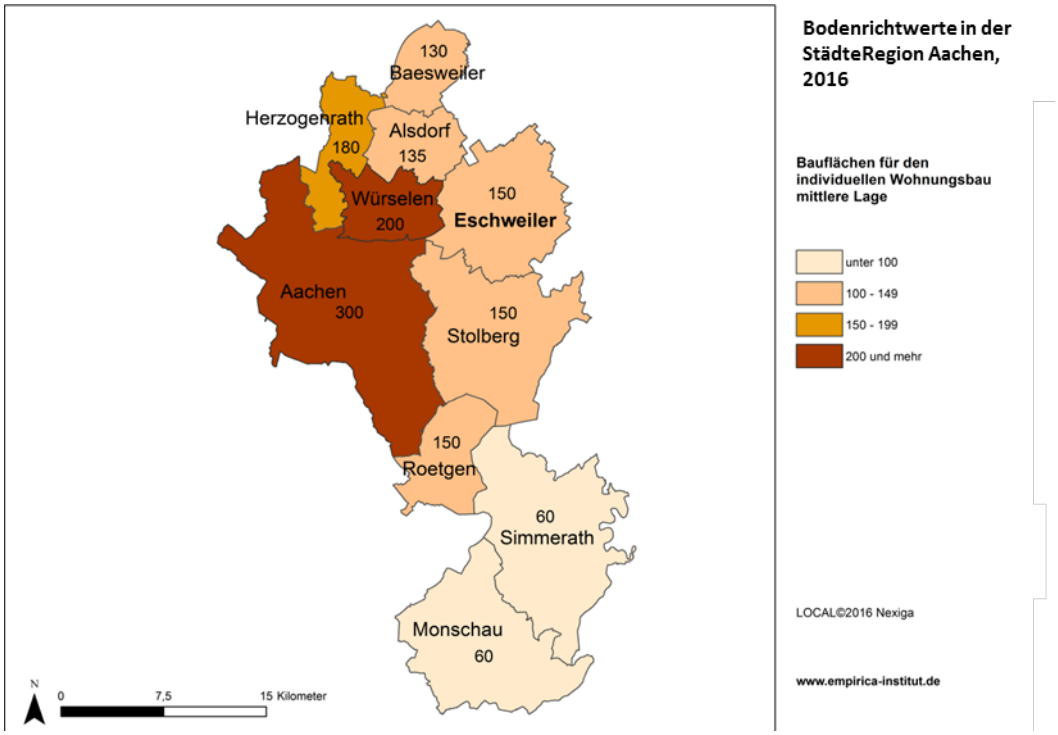
Baugrundstücke in Eschweiler halb so teuer wie in der Stadt Aachen

Baugrundstücke für EZFH in Eschweiler sind relativ preisgünstig. Der Bodenrichtwert für eine mittlere Lage für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Eschweiler lag nach Angaben des Gutachterausschusses 2016 bei durchschnittlich 150€/m² (**Abbildung 36**). In Aachen selbst betrug der Bodenrichtwert 300€/m². Teurer als Eschweiler sind Würselen (200€/m²) und Herzogenrath (180€/m²). Preiswerter sind Alsdorf (135€/m²) und Baesweiler (130€/m²). Der Süden der StädteRegion Aachen, deren Kommunen Simmerath und Monschau bereits in der ländlich geprägten Eifel liegen, ist mit durchschnittlich 60€/m² am preiswertesten.

Dürwiß und nördliches Stadtzentrum auf dem Niveau des Aachener Stadtrands

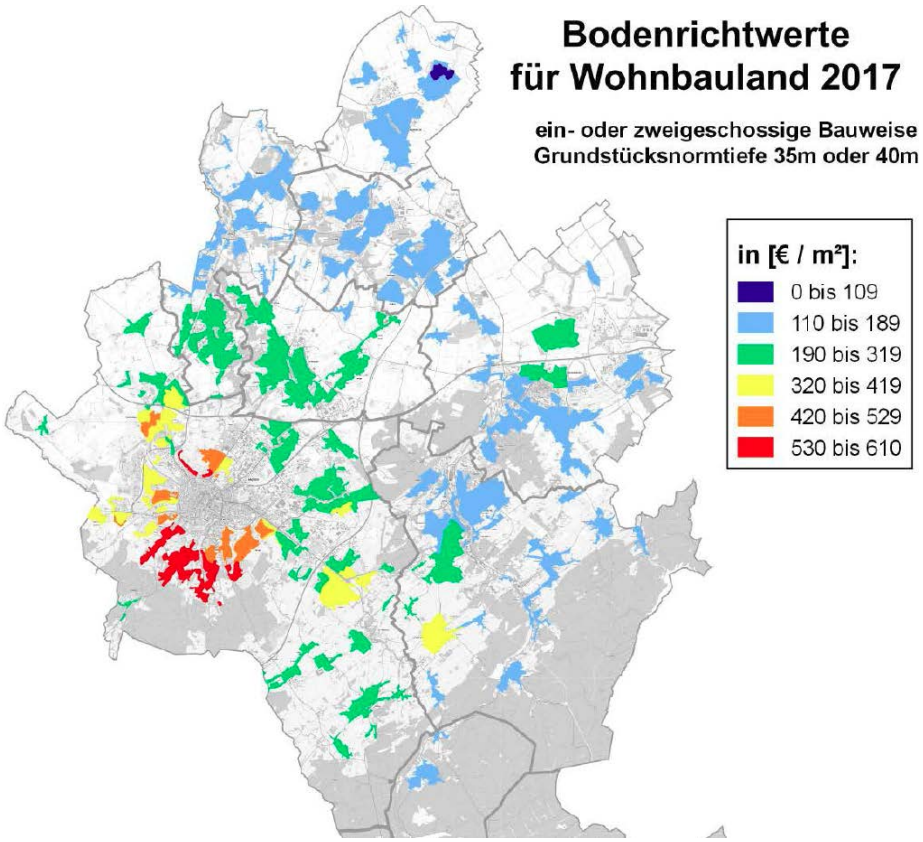
Abbildung 37 zeigt teilräumliche Unterschiede in den Bodenrichtwerten in den Kommunen in der StädteRegion Aachen. Im Unterschied zur gesamtstädtischen Betrachtung wird deutlich, dass Eschweiler mit Dürwiß und dem nördlichen Teil des Stadtzentrums, für die der Gutachterausschuss für individuelles Wohnbauland für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Spanne von 190 bis 319 €/m² angibt, Lagen hat, die auf dem Niveau von Randlagen in der Stadt Aachen und von Würselen liegen.

Abbildung 36: Bodenrichtwerte für individuell bebaubares Wohnbauland für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, 2016



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen **empirica**

Abbildung 37: Teilräumliche Bodenrichtwert-Niveaus in der StädteRegion



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen **empirica**

2.3.3 Mietwohnungen / Preisgünstiges Angebot

Private Vermieter dominieren in Eschweiler

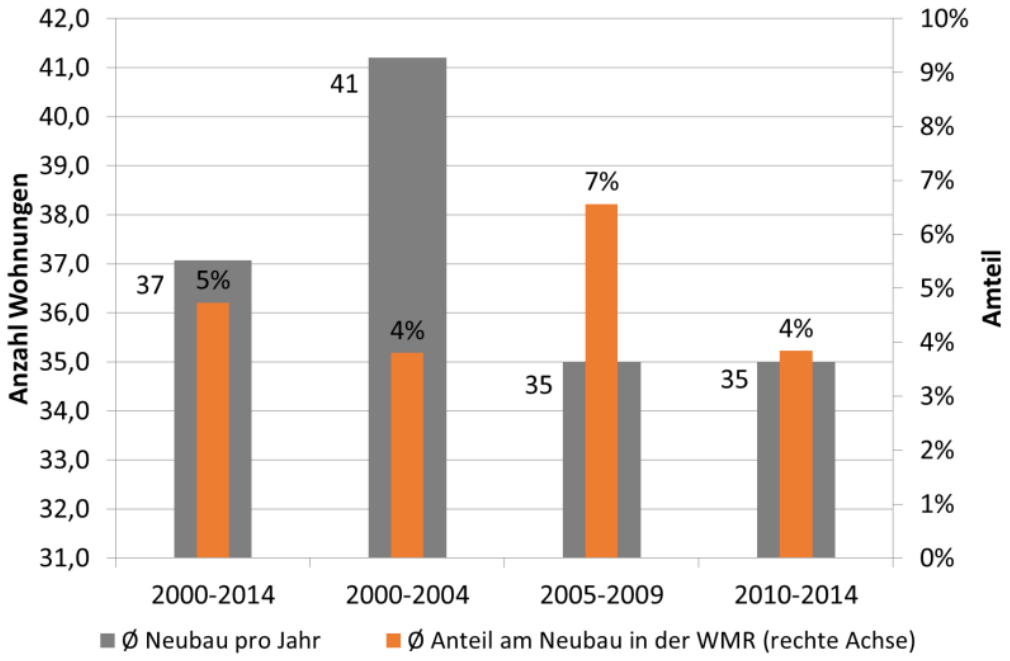
In der Stadt Eschweiler gibt es rd. 13.500 Wohnungen in MFH, das sind 50% des Wohnungsbestandes. Der überwiegende Teil davon (84%) ist vermietet. 50% der vermieteten WE in MFH in Eschweiler befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. 21% sind Eigentumswohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz, d.h. auch hier handelt es sich um Privatpersonen, die vermieten. 14% der Mietwohnungen gehören privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, 7% Genossenschaften und 3% der Kommune bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen.

Bauintensität in Eschweiler liegt unter Regionsniveau

In den letzten Jahren wurden in Eschweiler im Schnitt 35 WE in MFH pro Jahr gebaut (**Abbildung 38**). Baufertigstellungen von neuen WE in MFH fallen im Vergleich zur Bautätigkeit in EZFH in Eschweiler damit wesentlich geringer aus. Der Anteil an den Fertigstellungen in der WMR lag in den letzten 5 Jahren bei 4% und hat sich zum Zeitraum davor deutlich verringert und liegt leicht unter dem langfristigen Niveau. Die Bauintensität im Geschosswohnungsbau liegt unter dem Niveau der übrigen StädteRegion Aachen und der übrigen WMR (**Abbildung 39**). Nur in den Nachbargemeinden von Eschweiler wurden in den letzten Jahren anteilig gemessen an den Einwohnern weniger WE in MFH neu gebaut.

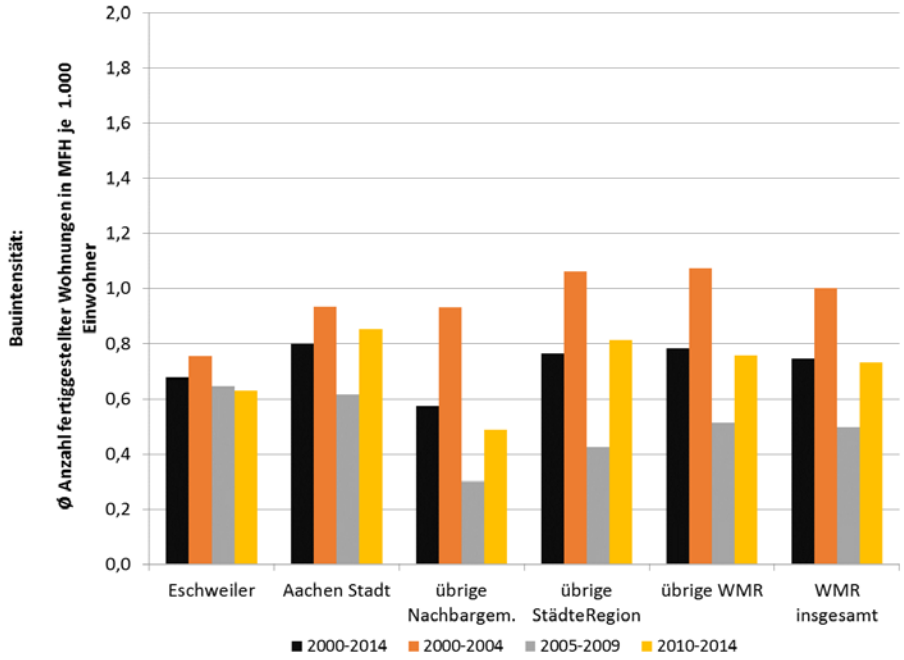
Ein Teil der in den letzten Jahren in Eschweiler neu gebauten WE in MFH waren Mietwohnungen. Ausgehend von den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Expertengespräche gehen wir davon aus, dass 20-30% des jährlichen Neubauvolumens in MFH Mietwohnungen waren (d.h. im Schnitt 7-10 WE pro Jahr).

Abbildung 38: Fertiggestellte WE in MFH in Eschweiler, 2000-2014



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 39: MFH-Bautätigkeit Eschweilers im Vergleich



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

Mietwohnung in Eschweiler im Median bei 6,20 €/m²

Eine Mietwohnung in Eschweiler wurde in 2016 für einen Median von 6,20 €/m² (nettokalt) angeboten – bei einer Spanne von 5,00 bis 7,80 €/m² (ohne die preiswertesten und die teuersten 10% des Angebotes) (**Abbildung 40**). Da kaum Neubauwohnungen zur Miete in Eschweiler in 2016 angeboten wurden, entspricht der Median für gebrauchte Mietwohnungen in Eschweiler auch dem Gesamtmedian, d.h. 6,20 €/m² (nettokalt). Die wenigen neu gebauten Mietwohnungen, die in Eschweiler in 2016 angeboten wurden, lagen im Median bei 8,20 €/m² (nettokalt).

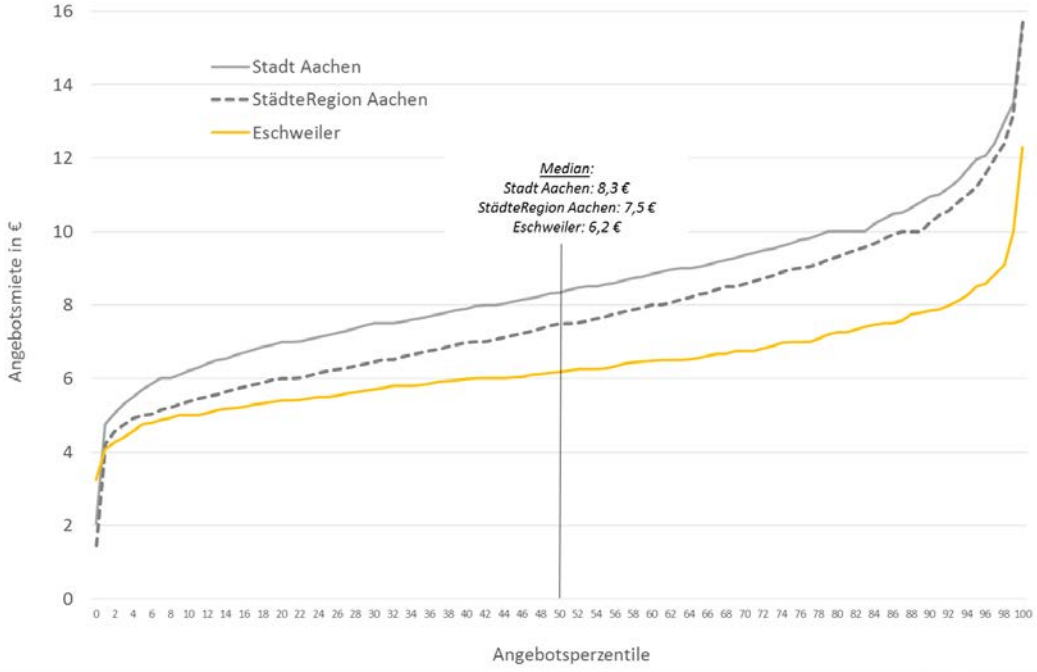
Angebotslücke im hochwertigen Segment in Eschweiler

Die Medianmiete in Eschweiler lag 2016 17,3% unter der der gesamten StädteRegion Aachen und 25,3% unter dem Aachener Median (wobei zu berücksichtigten ist, dass in der Stadt Aachen das Neubauangebot sich stärker auf den Gesamtmedian auswirkt, da dort anteilig mehr Neubauwohnungen zur Miete angeboten wurden). Es fällt auf, dass das Angebot in Eschweiler im hochwertigen Segment geringer mit Angeboten besetzt ist als in der StädteRegion Aachen und in der Stadt Aachen insgesamt. Anders ausgedrückt: Für die Miete, die jemand für ein Top-Objekt in Eschweiler zahlt (d.h. ab ca. 8 €/m² aufwärts) kann man in der Stadt Aachen gerade einmal eine Wohnung in durchschnittlicher Qualität (hinsichtlich Lage und Wohnung) bekommen.

Mieten in Eschweiler steigen – aber weniger stark als in der StädteRegion Aachen

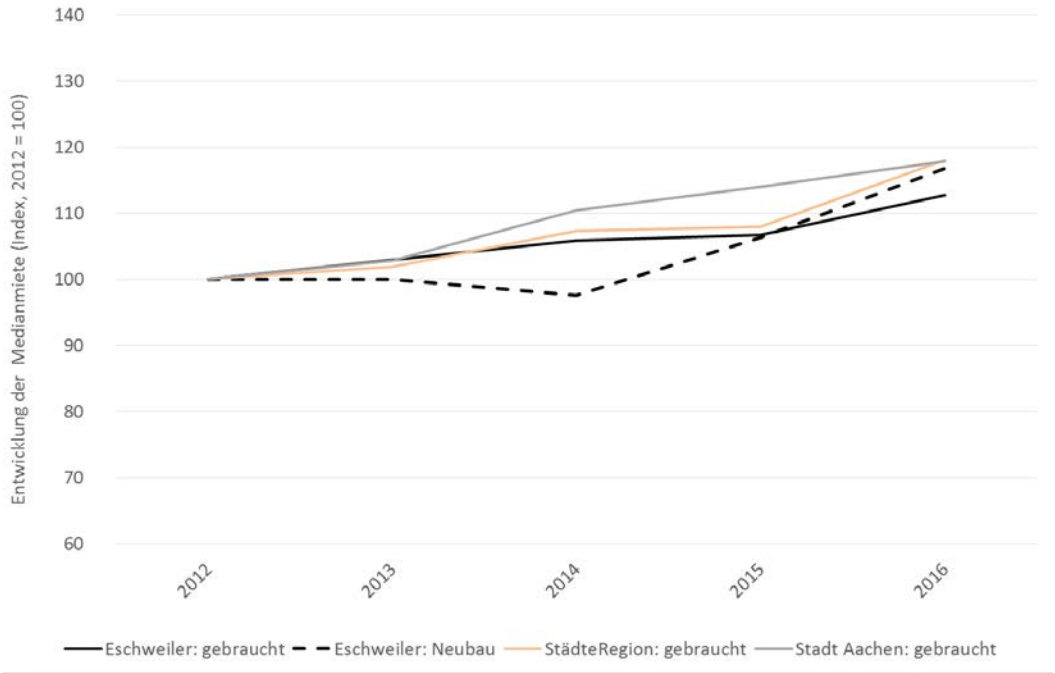
Die Medianmieten in Eschweiler sind in den letzten Jahren gestiegen: zwischen 2012 und 2016 für gebrauchte Wohnungen um 12,8%, für Neubauten um 16,7% (**Abbildung 41**). Der im Vergleich mit der StädteRegion Aachen und mit der Stadt Aachen geringere Mietpreisanstieg bei gebrauchten Wohnungen in Eschweiler deutet darauf hin, dass mit der Qualität des bestehenden Wohnungsangebotes in Eschweiler keine Mietpreissteigerungen wie in der Region zu errreichen sind.

Abbildung 40: Angebotsmietspanne von Mietwohnungen in Eschweiler im Vergleich, 2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH) **empirica**

Abbildung 41: Entwicklung der Medianmiete in der Stadt Eschweiler im Vergleich, 2012-2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH) **empirica**

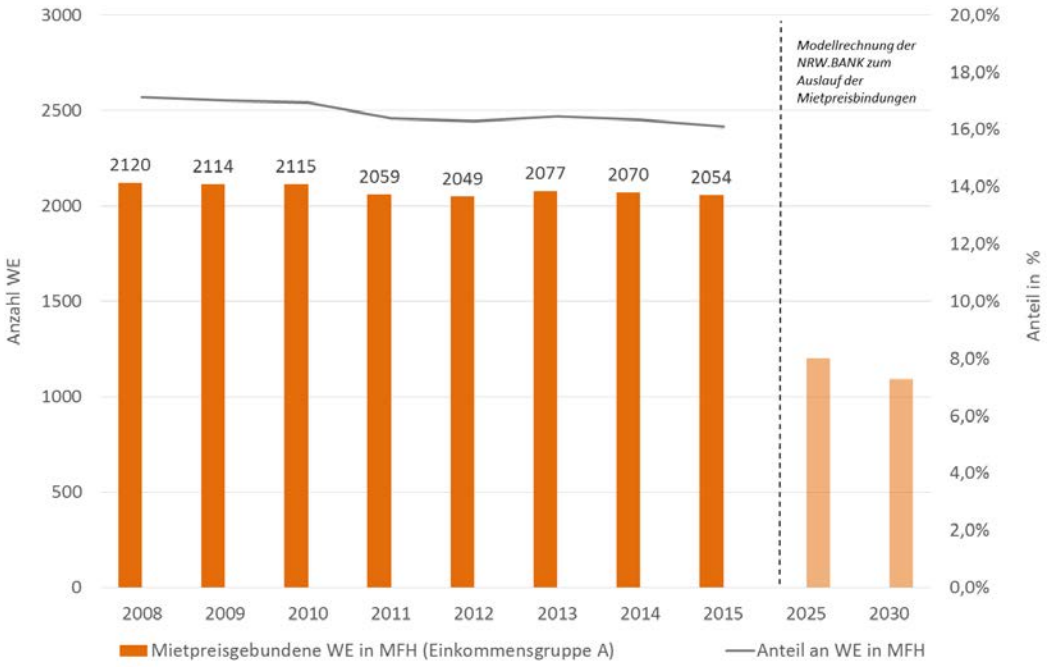
2.036 Mietpreisgebundene Wohnungen in Eschweiler

In Eschweiler gab es im Jahr 2015 rd. 2.050 öffentlich geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe A (**Abbildung 42**).[7] Das sind rd. 16% aller WE in MFH in der Stadt. Im landesweiten Vergleich ist das relativ viel (NRW: 9,9%) und auch höher als in der Stadt Aachen und den meisten übrigen Kommunen in der StädteRegion Aachen. Lediglich Alsdorf und Baesweiler weisen ähnlich hohe Niveaus wie Eschweiler auf (**Abbildung 43**). Seit 2008 ist der mietpreisgebundene Bestand in Eschweiler um 3,1% geschrumpft (um 66 WE). Im Vergleich war der Rückgang aber nicht so stark wie in der gesamten StädteRegion Aachen (minus 10,3%) und in der Stadt Aachen (minus 11%).

Kaum neue Wohnungen in der Mietpreisbindung in Eschweiler

In den letzten Jahren wurden in Eschweiler nur wenige Wohnungen neu in die Förderung aufgenommen. Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2014 waren es gerade einmal 7 WE pro Jahr, in Summe 26 WE. Ob diese Wohnungen neu gebaut wurden oder Wohnungen aus dem Bestand mit Mietpreisbindungen belegt wurden, ist nicht bekannt.

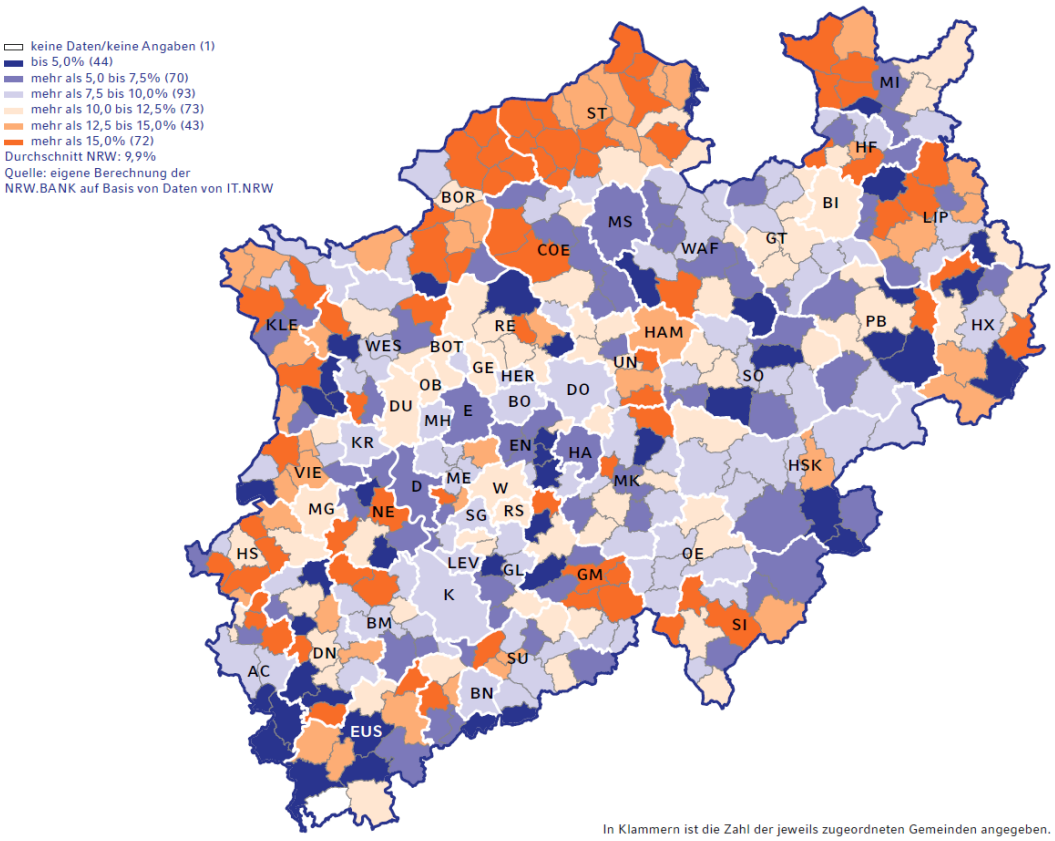
Abbildung 42: Mietpreisgebundener Wohnungsbestand in Eschweiler, 2007-2030



Quelle: NRW.BANK, it.nrw, eigene Berechnung **empirica**

[7] Bei der Einkommensgruppe A handelt es sich um Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW liegen.

Abbildung 43: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, 2015



Quelle: NRW.BANK **empirica**

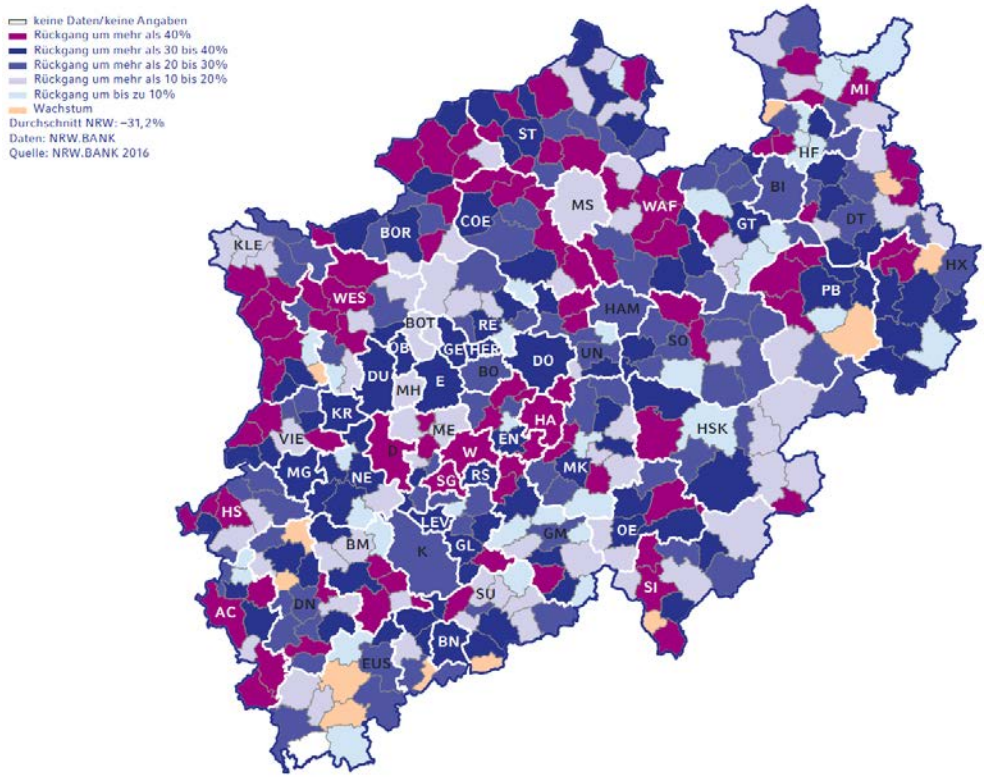
Halbierung des mietpreisgebundenen Bestands in Eschweiler bis 2030

Nach Modellrechnungen der NRW.BANK – die die zukünftig auslaufenden Mietpreisbindungen berücksichtigen – reduziert sich der mietpreisgebundene Bestand in Eschweiler bis 2025 um 42% um knapp 850 WE auf 1.200 WE (**Abbildung 42**). Bis 2030 folgt eine weitere Reduzierung um 110 WE. Bei den Modellrechnungen der NRW.BANK wird allerdings kein Neubau geförderter Wohnungen angenommen – da Prognosen hierzu mit sehr hoher Unsicherheit behaftet sind. Zudem lassen sich Auswirkungen von Zinsänderungen auf die Bindungsausläufe kaum seriös modellieren.[8] Nach den angenommenen Bindungsausläufen der NRW.BANK wird der geförderte Bestand in Eschweiler stärker abgebaut werden als in NRW insgesamt (**Abbildung 44**). Während landesweit von einem Rückgang um 31,2% auszugehen ist, sind es in der Stadt Eschweiler 46,9%. Mit Ausnahme der Stadt Aachen sind die übrigen Kommunen in der StädteRegion Aachen in geringerem Maße vom Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes durch auslaufende Mietpreisbindungen betroffen als Eschweiler. In der Zusammenschau mit der bisherigen Entwicklung des geförderten Bestands (s.o.) ist zu vermuten, dass der

[8] NRW.BANK, November 2016, Preisgebundener Wohnungsbestand 2015 – Entwicklung geförderter Wohnungen, S. 31f.

geförderte Wohnungsbestand in Eschweiler noch relativ jung ist und der Abbau, der in den meisten Kommunen der StädteRegion Aachen schon stattgefunden hat, in Eschweiler noch aussteht.

Abbildung 44: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2015-2030



Quelle: NRW.BANK **empirica**

50% der Sozialwohnungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen – Wohnflächen von 50 bis 80m² dominieren

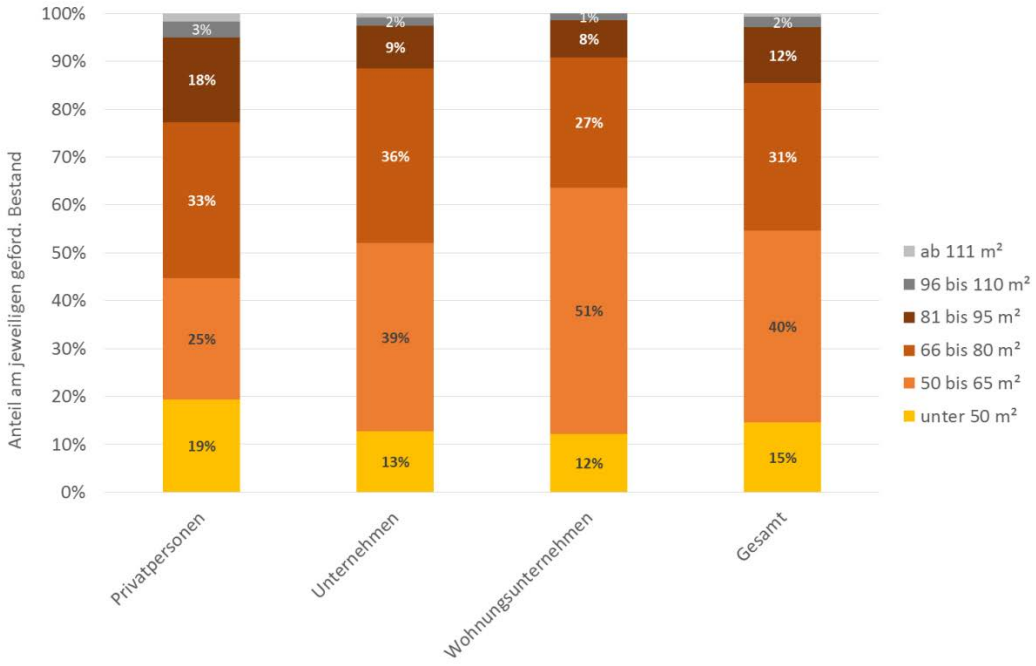
Der mietpreisgebundene Wohnungsbestand in der Stadt Eschweiler ist zu knapp 50% im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Ein rundes Drittel gehört Privatpersonen, etwa 20% privatwirtschaftlichen Unternehmen. Der weitaus größte Teil der WE hat Wohnflächen zwischen 50 und 80 m² (71%) und ist nach WFNG NRW damit für Zwei- und Dreipersonenhaushalte geeeignet. Wohnungen bis 50 m² (für Einpersonenhaushalte) machen 15% des Bestandes aus, 81 bis 95 m² große Wohnungen (für Vierpersonenhaushalte) 12%. Wohnungen ab 96 m² für Haushalte mit fünf und mehr Personen machen lediglich einen Anteil von 3% des mietpreisgebundenen Bestands aus. Während Wohnungsunternehmen einen überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen zwischen 50 und 80 m² haben (78%), machen diese Wohnungsgrößen bei Privatpersonen nur 58% aus. Privatpersonen haben anteilig mehr kleine Wohnungen bis 50 m² (19%) und größere Einheiten zwischen 81 und 110 m² (zusammen 21%).

Weniger kleine Wohnungen bis 65m² im jährlichen Angebot

Die Zahl der inserierten Mietwohnungen mit WBS in Eschweiler ist in den letzten Jahren stetig gesunken. Dies entspricht der gesunkenen Fluktuation im mietpreisgebundenen Wohnungsbestand in Eschweiler (siehe Kapitel 2.2.4.3). Die Größenstruktur hat sich dabei verschoben (Abbildung 46): Während der Anteil

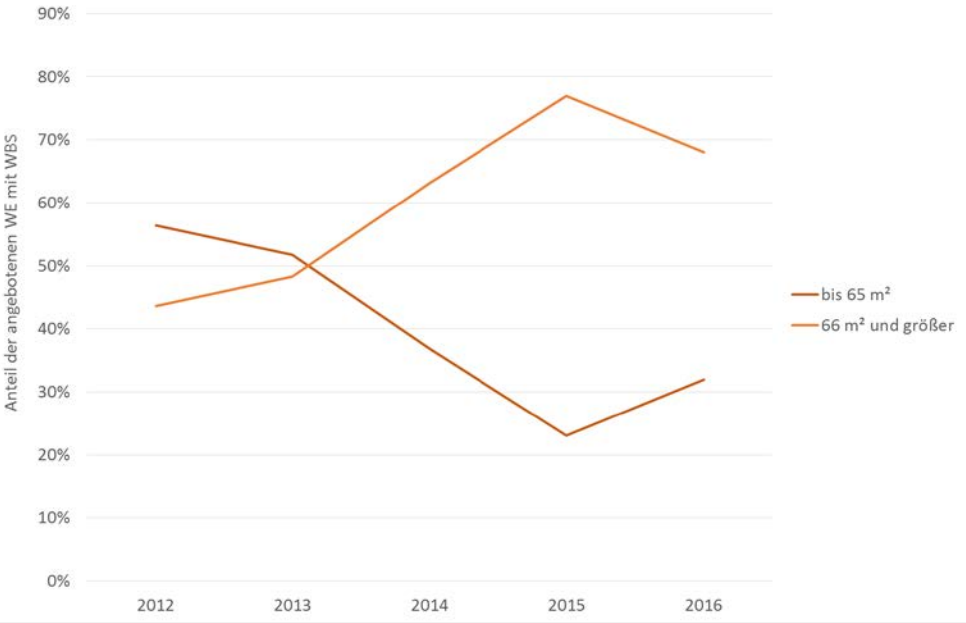
kleiner Wohnungen (bis 65 m² Wohnfläche) gesunken ist, stieg der Anteil von Wohnungen ab 66 m² Wohnfläche. Dies kann als ein Nachfrageüberhang gerade bei kleinen mietpreisgebundenen Wohnungen in Eschweiler interpretiert werden.

Abbildung 45: Wohnflächen nach Eigentümergruppen im mietpreisgebundenen Wohnungsbestand in Eschweiler, 2016



Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Berechnung **empirica**

Abbildung 46: Inserierte Mietwohnungen mit WBS in Eschweiler nach Wohnflächen, 2012-2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH) **empirica**

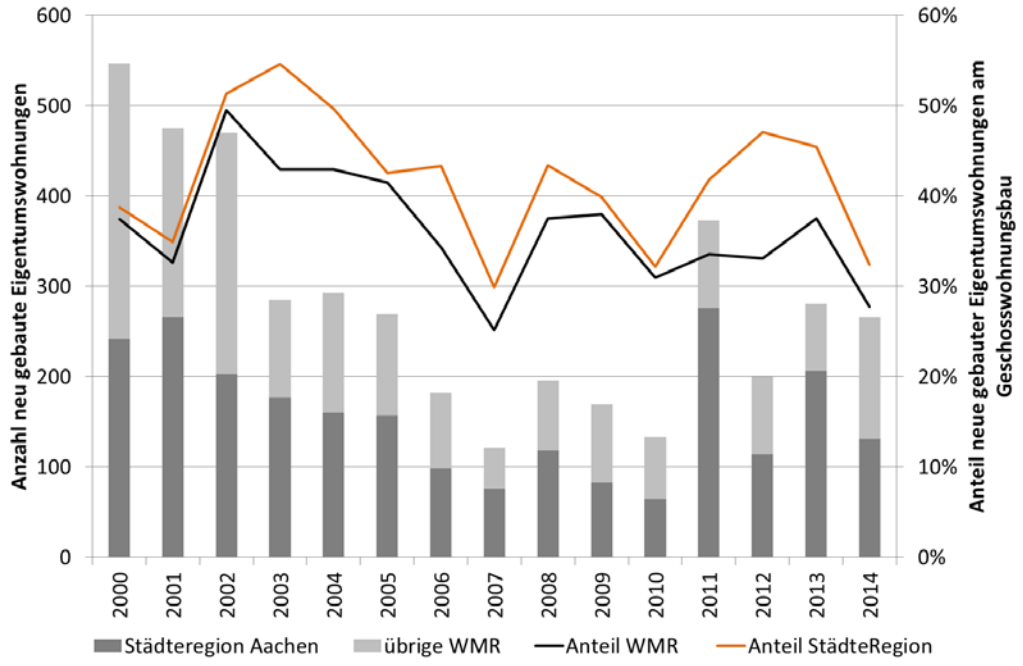
2.3.4 Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Anteil von Eigentumswohnungen

40% des Geschosswohnungsbaus in der StädteRegion Aachen sind Eigentumswohnungen

In der Stadt Eschweiler gibt es laut Zensus rd. 4.200 Eigentumswohnungen (Gemeinschaft von Wohnungseigentümern), das entspricht gut 16% des gesamten Wohnungsbestandes. Der Anteil entspricht dem der StädteRegion Aachen ohne die Stadt Aachen. In der Stadt Aachen liegt der Anteil erwartungsgemäß wesentlich höher (28%). Zahlen zu den neu gebauten Eigentumswohnungen liegen auf Ebene der StädteRegion Aachen bzw. der WMR vor. Im Schnitt der letzten 5 Jahren wurden in der WMR rd. 250 Eigentumswohnungen pro Jahr neu gebaut. Der Großteil der Bautätigkeit entfiel dabei auf die StädteRegion Aachen. Bezogen auf die Geschosswohnungsbautätigkeit wurden in den letzten 5 Jahren gut 40% aller Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen errichtet. Das entspricht dem Landesschnitt. In der gesamten StädteRegion Aachen waren es mit gut einem Drittel etwas weniger.

Abbildung 47: Baufertigstellungen von Eigentumswohnungen



Quelle: it.nrw, eigene Berechnungen **empirica**

2000 ETWs werden in der StädteRegion Aachen pro Jahr Ø gebaut

Zahlen zu den Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, Umwandlungen sowie Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern) liegen auf Ebene der StädteRegion Aachen vor. Im Jahr 2015 wurden insgesamt rd. 1.900 Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen verkauft. Im Schnitt der letzten 5 Jahren waren es nicht ganz 2.000 Wohnungen pro Jahr. Der Großteil davon waren Wiederverkäufe. Der Anteil von Erstverkäufen lag demgegenüber bei nur 13% (Summe 2011-2015) und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen machten einen Anteil von 8% aus. Unbedeutend ist das Wohnungseigentum in EZFH mit einem Anteil von 3% an allen Verkäufen.

Abbildung 48: Verkaufsfälle: Wohnungs- und Teileigentum: StädteRegion Aachen

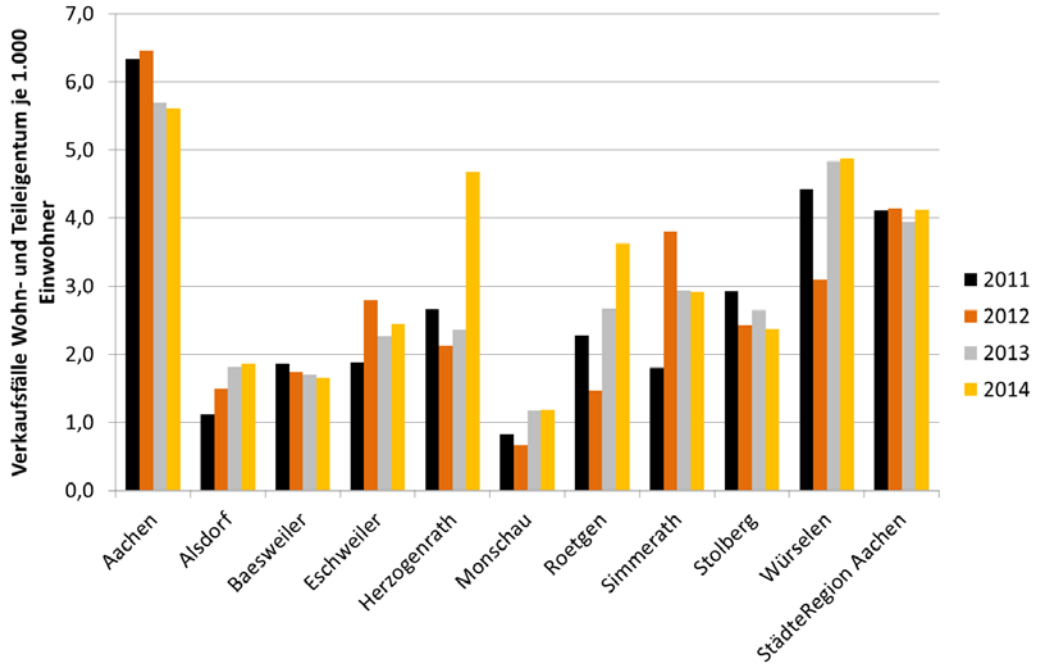
Art des Objektes	2011	2012	2013	2014	2015
			Anzahl		
Wohnungseigentum Erstverkäufe	211	202	186	366	351
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.625	1.612	1.592	1.440	1.325
Wohnungseigentum Umwandlungen	148	175	120	163	150
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	44	47	76	76	76
Wohnungseigentum insgesamt	**2.028**	**2.036**	**1.974**	**2.045**	**1.902**
Teileigentum	197	210	176	209	216
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	**2.225**	**2.246**	**2.150**	**2.254**	**2.118**
Anteil Teileigentum	9%	9%	8%	9%	10%
Anteil Wohnungseigentum	91%	91%	92%	91%	90%

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen **empirica**

Ø 125 Verkaufsfälle pro Jahr in Eschweiler

Neben dem Wohnungseigentum gibt es noch das sogenannte Teileigentum. Dies sind überwiegend Ladenlokale, Praxis- und Büroräume sowie Stellplätze. Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes spielt diese Kategorie keine Rolle. Daten zu den Verkaufsfällen von Wohnungseigentum auf Ebene der Gemeinden in der StädteRegion Aachen liegen allerdings nur in Summe mit dem Teileigentum vor. In der gesamten StädteRegion Aachen macht das Teileigentum einen Anteil von rd. 9% an den Verkäufen aus. In der Stadt Eschweiler gab es im Schnitt der letzten 5 Jahre gut 125 Verkäufe im Segment des Wohn- und Teileigentums. Bezogen auf die Einwohnerzahl sind das 2 Verkäufe je 1.000 Einwohner und Jahr. Abgesehen von der Stadt Aachen ist die Verkaufsintensität insbesondere in Würselen und Herzogenrath im Vergleich zu Eschweiler höher.

Abbildung 49: Verkaufsfälle: Wohnungs- und Teileigentum

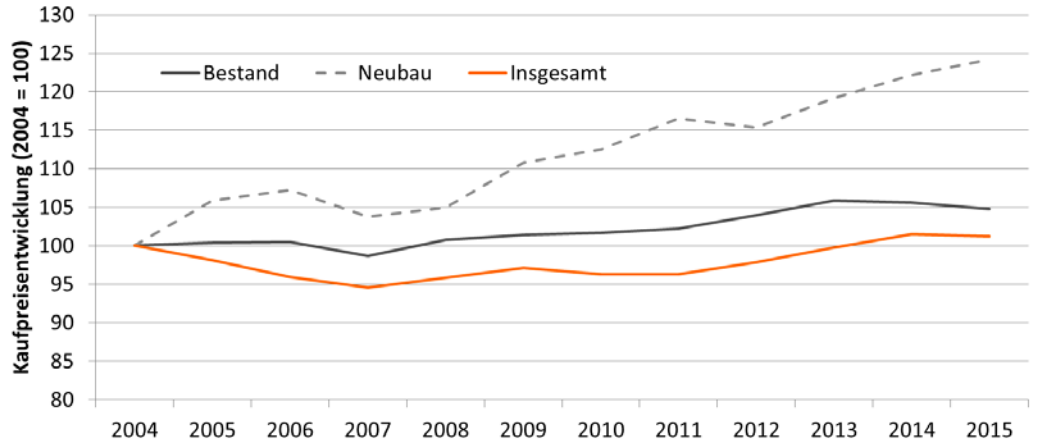


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen **empirica**

Leichter Preisanstieg bei neuen ETWs

Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stagnieren, während Neubauten preislich weiter anziehen. Marktakteure aus der StädteRegion Aachen berichten davon, dass für Neubauten in Eschweiler Preise von 2.200 bis 2.500 €/m² zu veranschlagen sind – in der Spitze liegen die Preise knapp unter 3.000 €/m².

Abbildung 50: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Eschweiler



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH, IDN Immodaten GmbH) **empirica**

2.3.5 Seniorengerechtes Wohnungssegment

Barrierearmut im Bestand schwierig zu realisieren

Ein altersgerechtes Wohnungsangebot lässt sich unterschiedlich definieren. Zum einen bedeutet dies auf der Ebene der Immobilie Barrierefreiheit, die aber häufig eher eine Barrierearmut bzw. Schwellenarmut ist. Dabei geht es vor allem darum, schwellenfrei in das Wohngebäude zu gelangen (etwa nachträglich durch Rampenanbau möglich), innerhalb des Gebäudes ohne Einschränkungen zu seiner Wohnung zu kommen (die entweder im Erdgeschoss liegt oder mit einem Aufzug zu den oberen Geschossen) und schließlich sich barrierearm innerhalb der Wohnung zu bewegen (bodengleiche Dusche, schwellenfreier Zugang zum Balkon/Garten, ausreichende Türbreiten).

4% des jährlichen Vermietungsangebotes barrierearm

Es liegen keine Daten zum Grad der Barrierearmut des Wohnungsbestands in der Stadt Eschweiler vor. Nach Auswertung der Mietwohnungsinserate sind ca. 4% des jährlichen Angebotes in Eschweiler als barrierearm von den Anbietern klassifiziert. Hierzu zählen auch Neubauten, die in der Regel barrierearm gestaltet sind (nach Landesbauordnung NRW muss mindestens eine Etage eines neu gebauten MFH mit barrierefreien Wohnungen konzipiert sein). Der barrierenarmen Modernisierung sind im Wohnungsbestand Grenzen gesetzt. So ist es häufig nicht möglich, bodengleiche Duschen aufgrund zu geringer Deckenstärken zu realisieren. Auch ist die nachträgliche Anbringung von Aufzügen tlw. nicht möglich. Insofern ist davon auszugehen, dass auch zukünftig im Wohnungsbestand in Eschweiler kein signifikanter Sprung zu einem höherem Grad der Barrierearmut im Bestand erreicht werden kann.

Neubauobjekte in Eschweiler in der Regel altersgerecht

Nach Gesprächen mit Marktakteuren im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist davon auszugehen, dass fast jede neu gebaute Wohnung in Eschweiler für die Zielgruppe der Älteren geeignet ist. Wichtiger als die Immobilie ist ein Standort nahe an der Versorgung. In den letzten Jahren sind einige Neubauten entstanden – sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich – die altersgerecht konzipiert waren. Das altersgerechte Wohnungsangebot in Mietsegment hat sich in den Stadtteilen von Eschweiler in den letzten Jahren verbessert. So sind etwa in Dürwiß 31 barrierearme Mietwohnungen gebaut worden.

150 Mietwohnungen im Betreuten Segment in Eschweiler

An der Schnittstelle zwischen dem normalen Wohnungsmarkt und dem Pflegebereich liegt das Segment des Betreuten Wohnens. Dort leben ältere Haushalte, die noch keinen Pflegebedarf haben und eigenständig leben können, jedoch die Sicherheit schätzen, die Option zu haben, zusätzliche Serviceleistungen in Anspruch nehmen zu können.

Abbildung 51: Anlagen des Betreuten Wohnens in Eschweiler

AGO Seniorenzentrum

Pro Seniore Residenz

Pro Seniore Residenz

Senioren- und Betreuungszentrum der StädteRegion Aachen

In Eschweiler gibt es rd. 150 Mietwohnungen im betreuten Bereich an folgenden Standorten:

- AGO Seniorenzentrum Eschweiler (Ringofen 25, 27) mit 25 WE im betreuten Bereich und Wohnflächen zwischen 38 und 70 m².
- Pro Seniore Residenz Eschweiler (Odilienstr. 46-70) mit 74 Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments von 24 bis 57 m²
- Wohnen im Stöckli (Ardennenstr. 28a) mit 5 betreuten Wohnungen mit Wohnflächen von 38 bis 65 m²
- Senioren- und Betreuungszentrum der StädteRegion Aachen (Johanna-Neumann-Str. 4) mit 38 WE von 39 bis 48 m²

Die Anlagen sind ausgelastet, tlw. gibt es längere Wartelisten.

2.3.6 Neubauprojekte der letzten Jahre

Einfamilienhäuser

Einfamilienhausneubau in Eschweiler fand in den letzten Jahren in unterschiedlich großen Baugebieten statt (von 10 bis 90 Grundstücken). Klassische Hausformen (Satteldach, ein bis zwei Geschosse, ausgebautes Dach) sind typischer Ausdruck der Einfamilienhausnachfrage in Eschweiler und werden häufig realisiert (siehe nachfolgende Abbildungen). Moderne Haustypologien gibt es in einigen wenigen Baugebieten. Es werden sowohl Grundstücke erworben und dann in Eigenregie gebaut als auch von Typenhausherstellern angebotene Objekte einschließlich Grundstück gekauft. Die Preise in Eschweiler beginnen bei knapp 200.000 €. Z.B. in der Waldsiedlung werden preiswerte Ausbauhäuser zu Preisen von 240.000 € angeboten. In der absoluten Spitze werden freistehende Objekte mit Wohnflächen von i.d.R. ab 150 m² angeboten, für die Preise deutlich oberhalb von 400.000 € gefordert werden. Die Zahlungsbereitschaft entwickelt sich aber derzeit mit der Realisierung der Neuen Höfe Dürwiß deutlich nach oben – Grund hierfür ist das Interesse von Aachener Haushalten am Standort Eschweiler.

Abbildung 52 Neubauareale mit Einfamilienhäusern in Eschweiler

Ringofen (Stich)

Dampfziegelei (Ringofen-Stich)

Erich-Kästner-Straße (Dürwiß)

Hagedornweg (Waldsiedlung)

Weisweilerstraße (Dürwiß)

Westerwaldstraße (Hehlrath)

Zu den Einfamilienhaus-Baugebieten jüngeren Datums zählen folgende Standorte:

- Im Baugebiet „Wohnen am Stadtwald“ an der Hagedornstraße wurden 35 Grundstücke vorwiegend mit Doppelhäusern auf Grundstücken von 200 bis 350 m² bebaut. Fast alle Familien, die dort gebaut haben, kamen aus der Stadt Eschweiler. Im Schnitt kosteten die Häuser einschließlich Grundstück rund 210.000 €. Die Käufer haben sich für den Standort entschieden aufgrund der Preisgunst in Verbindung mit der unmittelbaren Lage am Stadtwald.
- In der Sperlichstraße wurde in einem kleinen Baugebiet etwa 10 Grundstücke v.a. mit kleinen Doppelhaushälften ohne Keller für Budgets von durchschnittlich 220.000 € realisiert. Die Käufer kamen zu 70 % aus Eschweiler und zu 30 % von außerhalb (vor allem aus Aachen). Während aus Aachen vor allem Akademiker kamen, die in Aachen zu Miete wohnten, war das Klientel aus Eschweiler gemischt, d.h. vom Akademiker bis zum Facharbeiter.
- Das Ringofen-Areal ist ein ehemaliges Fabrikgelände, auf dem ca. 80-90 Grundstücke verkauft und bebaut wurden. Es dominieren Doppelhaushälften und freistehende Häuser, Reihenhäuser sind in geringem Maße vertreten. Verkaufsargument für das Ringofen-Gelände ist die zentrale Lage in Eschweiler – zur City sind es nur knapp 1 km. Es bestehen noch Potenziale für MFH in einer Größenordnung von rund 40 WE. Hier gibt es Anfragen von Investoren.

- In der Westerwaldstraße in Kinzweiler entwickelte die RWE ab 2012 rund 25 Einfamilienhausgrundstücke in ruhiger Umgebung und mit Bezügen in die begrünte Umgebung.

In Dürwiß entsteht derzeit das innovative Neubaugebiet „Neue Höfe Dürwiß“. Dort wird ein Gebiet mit 50-60 Grundstücken im Schwerpunkt für EZFH, ergänzt um 30 bis 40 Wohnungen in MFH, entwickelt. Idee ist es, ein Baugebiet zu realisieren, bei dem bereits beim Bau Ressourcen geschont werden. Das Gebiet ist einzigartig in Deutschland. Der Baustart erfolgte Ende 2016. Die Vermarktung läuft gut, fast alle Grundstücke sind reserviert bzw. schon verkauft. Für die Einfamilienhausgrundstücke interessieren sich zu gleichen Anteilen zahlungskräftige Familien aus Eschweiler und aus Aachen sowie ältere Haushalte ab 60 Jahren, die mehrheitlich aus Eschweiler kommen. Familien interessieren sich für Grundstücksgrößen von rd. 400 m², die Älteren wollen kompakte Grundstücke von rd. 300 m². Ein kleiner Anteil der Nachfrager interessiert sich für genossenschaftliche, gemeinschaftliche Wohnformen. Auch Bauträger engagieren sich auf dem Areal mit Miet- und Eigentumswohnungen.

Einfamilienhäuser sprechen aber nicht nur Familien an. Ein Bauträger hat in Bergrath 18 seniorengerechte Bungalows als „Seniorenresidenz Bergrath“ realisiert (Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Häuser). Die älteren Nachfrager kommen aus Eschweiler und der Umgebung. Realisiert wurden zwei Typen mit Wohnflächen von 68 m² und 87 m². Die Häuser sind barrierefrei (überbreite Türen, Bad mit befahrbarer Dusche). Für 35 € pro Monat wird ein Hausmeisterservice für kleine Reparaturen und für die Pflege der Grün- und Außenanlagen angeboten. Verkauft wurden die Häuser zu Preisen ab ca. 200.000 €.

Mehrfamilienhäuser

Im Mehrfamilienhaussegment wurden in Eschweiler in den letzten Jahren sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen realisiert. Die Projekte waren überwiegend im kleineren Bereich, d.h. es gab selten Objekte mit mehr als 10 WE. Die Investoren bauten nicht nur im Zentrum von Eschweiler, sondern auch in ausgewählten Stadtteillagen – wobei das beliebte Dürwiß einen Schwerpunkt der Bautätigkeit darstellte. Ausgewählte Projekte:

- In der Jülicher Straße in Dürwiß wurden 2014 31 WE zu einer Durchschnittsmiete von 8,50 €/m² realisiert. Nachfrager waren vor allem Ältere zwischen 65 und 70 Jahren aus dem Stadteil, die bereits Mieter waren, tlw. aber auch im eigenen Haus lebten. Dachgeschosswohnungen wurden von Jüngeren Zweipersonenhaushalten nachgefragt.
- In Bergrath sind 32 barrierefreie Mietwohnungen entstanden, die für durchschnittlich 8,30 €/m² vermietet werden. Die Wohnungen wurden vor der Fertigstellung in einem Zeitraum von einem Jahr vermietet.
- In der Peter-Paul-Straße im Stadtzentrum wurden im Jahr 2012 5 Mietwohnungen errichtet.

- In der Preyerstraße in ruhiger Lage im Stadtzentrum wurden 7 Mietwohnungen 2015 fertig gestellt.
- In der Karl-Arnold-Straße in Dürwiß wurden 6 Mietwohnungen in 2014 an ein Bestandsgebäude angebaut.
- In der Martinstraße in Dürwiß sind 2014 8 Mietwohnungen entstanden, die vor allem von jüngeren Haushalten nachgefragt wurden, die große Wohnungen von 90 bis 100 m² präferieren.
- In der Eichendorffstraße im Stadtzentrum entstehen 17 barrierefreie Mietwohnungen, die für durchschnittlich 7,50 € /m² vermietet werden. Nachfrager sind sowohl Ältere als auch Jüngere.
- In der Kolpingstraße im Stadtzentrum entstehen derzeit 7 Eigentumswohnungen für durchschnittlich 2.400 €/m². Nachfrager sind vor allem ältere Selbstnutzer aus Eschweiler sowie einige Jüngere, sowohl zur Selbstnutzung als auch zu Vermietung.
- In der Burgstraße in Röthgen werden sechs Eigentumswohnungen zu Preisen von ca. 2.400 €/m² realisiert.

Abbildung 53 Neubauprojekte mit Mehrfamilienhäusern in Eschweiler

Fuchshofweg (Dürwiß)

Jülicher Straße (Dürwiß)

Martinstraße (Dürwiß)

Martinstraße (Dürwiß)

Preyerstraße (Stadtzentrum)

Peter-Paul-Straße (Stadtzentrum)

2.4 Teilräumlicher Blick auf den Wohnungsmarkt Eschweiler

Stadtzentrum	
Soziodemo-grafie	▪ Einwohnerstärkster Ortsteil mit rd. 12.000 Einwohnern (20% der Einwohner von Eschweiler) ▪ Leichter Einwohnerzuwachs seit 2011 ▪ Hoher Ausländeranteil ▪ Überdurchschnittlicher Kinder- und Jugendlichenanteil
Wohnungsmarkt	▪ Mischung aus Ein-/Zweifamilienhäusern - EZFH (im Norden des Bezirks) und Mehrfamilienhäusern - MFH (im Bereich der Innenstadt) ▪ Ein-/Zwei- sowie Mehrfamilienhausbestand überaltert ▪ Wenig Neubau (v.a. in Baulücken) ▪ Höchster Anteil an Sozialwohnungen unter den Bezirken ▪ Wohnungsleerstand leicht überdurchschnittlich ▪ Hoher Anteil vermieteter Wohnungen
Fazit	Das Stadtzentrum von Eschweiler ist heterogen und durch eine Mischung aus verdichteter Mehrfamilienhausbebauung im Süden des Ortsteils und gewachsener Einfamilienhausbebauung im Norden geprägt. Hinzu kommt im Süden des Ortsteils die Versorgungsfunktion der zentralen Lage. Während die verdichteten Lagen im Süden nur eine unterdurchschnittliche Anziehungskraft bzw. Qualität besitzen, sind Teile des nördlichen Ortsteils, die durch ein ruhiges und aufgelockertes Wohnumfeld gekennzeichnet sind, stark nachgefragte Bereiche. Zielgruppen sind sowohl Familien als auch ältere und jüngere Haushalte. Herausforderungen liegen in der Modernisierung des Wohnungsbestands und einer Attraktivierung der verdichteten Lagen im Süden des Ortsteils und ergänzendem, auch altersgerechtem Neubau im Norden des Stadtzentrums.

Innenstadt	
Soziodemo-grafie	▪ Hohe Einwohnerdichte mit rd. 4.800 Bewohner ▪ Einwohnerzuwachs seit 2011 wie in der Gesamtstadt ▪ Höchster Ausländeranteil unter den Ortsteilen ▪ Höchster Anteil von jungen Erwachsenen
Wohnungs-markt	▪ Höchster Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ▪ Überalterter Wohnungsbestand (Ein-/Zweifamilienhausbestand am ältesten unter den Ortsteilen) ▪ Wenig Neubau ▪ Höchster Anteil von Mietwohnungen ▪ Höchste Leerstandsquote ▪ Mieterhaushalte durch Singles geprägt ▪ Überdurchschnittlich viele Ein- und Zweipersonenhaushalte bei den Eigentümern ▪ Zweithöchster Anteil an Sozialwohnungen
Fazit	Die Innenstadt von Eschweiler hat eine hervorgehobene Rolle als Versorgungsstandort mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz. Die Kaufkraft der Bewohner ist unterdurchschnittlich. In der mietergeprägten Innenstadt wohnen auch viele sozial Schwächere, was die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort einschränkt. Zu den Herausforderungen für die Innenstadt zählen die Modernisierung des in erhöhtem Maße überalterten Wohnungsbestands, dort wo es geht in altersgerechter Form. Ob und inwieweit ggf. zukünftig entstehende Ladenleerstände in eine wohnungsmarktbezogene Strategie für die Innenstadt einbezogen werden können, ist zu prüfen. Die wohnungsmarktbezogenen Aktivitäten sollten durch sozial stabilisierende Strategien flankiert werden.

Röthgen	
Soziodemo-grafie	▪ Mit 4.800 Einwohnern einer der größeren Ortsteile ▪ Überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 ▪ Überdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Unterdurchschnittliche Kaufkraft ▪ Höchster Anteil von älteren Bewohner ab 65 auf Pro Seniore Residenz und das Senioren- und Betreuungszentrum der StädteRegion Aachen zurückzuführen
Wohnungs-markt	▪ Mietergeprägter Standort (70% der Wohneinheiten (WE) sind vermietet) ▪ Zwei Drittel der WE sind in Mehrfamilienhäusern (MFH) ▪ Überalterter Gebäudebestand (MFH und EZFH) ▪ Geringster Anteil jüngerer Baualter in MFH (ab 1990er) ▪ Familienhaushalte wohnen überwiegend zur Miete ▪ Überdurchschnittlicher Anteil Singlehaushalte an Eigentümern ▪ Überdurchschnittliche Leerstandsquote ▪ 9% Sozialwohnungsanteil an WE in MFH
Fazit	Das südlich der Innenstadt liegende Röthgen ist geprägt durch einen hohen Anteil von Mietern in Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand ist modernisierungsbedürftig (u.a. erhöhter Leerstand). Zielgruppen sind Familien, die zur Miete wohnen, aber auch jüngere und ältere Haushalte. Zur sozialen Stabilisierung von bislang sozial belasteten Mikrolagen kann auch darüber nachgedacht werden, Eigentumsprojekte anzustoßen. Potenziale hierfür könnten sich durch Sanierungen im Bestand oder/und Abriss und Neubau ergeben. Die Herausforderungen für Röthgen fokussieren aufgrund vermutlich fehlender Neubauflächen auf die Bestandsentwicklung.

Röhe	
Soziodemo-grafie	▪ Mittelgroßer Ortsteil mit rund 2.500 Einwohnern ▪ Überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 ▪ Überdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Unterdurchschnittliche Kaufkraft ▪ Leicht überdurchschnittlicher Anteil von Familien
Wohnungs-markt	▪ Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) überwiegt ▪ Unterdurchschnittlicher Anteil von Mietwohnungen ▪ überalterter MFH und EZFH Bestand ▪ überdurchschnittliche Anteil von MFH im Neubau (ab 1990er) ▪ Leicht überdurchschnittlicher Anteil von Familien an allen Selbstnutzern ▪ Unauffällige Leerstandsquote ▪ Marginale Anzahl an Sozialwohnungen
Fazit	Das im Westen der Eschweiler Innenstadt liegende Röhe ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser und durch Selbstnutzer geprägt. Der Ortsteil ist durch zwei Verkehrsachsen zerschnitten (BAB A4, Aachener Straße), Angebote der täglichen Versorgung gibt es nicht. Röhe gilt in Eschweiler als preiswerte Lage und kann dementsprechend verstärkt preissensible Familienhaushalte adressieren. Ein geplantes Einfamilienhausgebiet im Norden von Röhe für ca. 70 Wohneinheiten könnte in erster Linie die in den letzen Jahren aufgestaute Nachfrage aus dem Ortsteil selbst decken. Die zukünftigen Herausforderungen für Röhe liegen weniger in der Modernisierung des Wohnungsbestands. Es sollten auch in den kommenden Jahren preiswerte Grundstücke für Familien entwickelt werden.

St. Jöris	
Soziodemo-grafie	▪ Kleinster Ortsteil von Eschweiler mit rd. 820 Einwohnern ▪ Einwohnerzuwachs in den letzten fünf Jahren unterdurchschnittlich ▪ Überdurchschnittlicher Anteil Älterer ▪ Relativ viele ältere Familien ▪ Überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Hoher Anteil von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) ▪ Familien wohnen neben dem EZFH im Eigentum auch häufiger zur Miete ▪ Kaum Neubau in den letzten Jahren ▪ Viele ältere Haushalte im selbstgenutzten Einfamilienhaus ▪ Keine Sozialwohnungen ▪ Leerstand nicht relevant
Fazit	Am westlichen Stadtrand von Eschweiler liegt St. Jöris, das bei Familien aufgrund des dörflichen Charakters beliebt ist. Zwar sind Versorgungsangebote im Ortsteil Mangelware, aber dies spielt für Familien, die vorrangig im eigenen Haus, aber auch relativ häufig zur Miete wohnen, eine nachrangige Rolle. Im angrenzenden Alsdorf-Mariadorf sind zahlreiche Nahversorger ansässig. Die zukünftigen Herausforderungen für St. Jöris liegen darin, den Generationenwandel im Einfamilienhausbestand zu ermöglichen – hier müssen den älteren Bewohnern auch Alternativen angeboten werden. So ist zu prüfen, ob altersgerechte Wohnungen realisiert werden können. Es gilt auch den Ortsteil langfristig attraktiv zu halten für Familien, die den ländlichen Charme von St. Jöris schätzen.

Kinzweiler	
Soziodemo-grafie	▪ Mittelgroßer Ortsteil mit rund 1.800 Einwohnern ▪ Seit 2011 leicht negative Einwohnerentwicklung ▪ Geringfügig überdurchschnittlicher Anteil von über 80-Jährigen ▪ Höchster Anteil von Familienhaushalten in Eschweiler ▪ Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ▪ Geringer Anteil von vermieteten Wohnungen ▪ Ein- und Zweifamilienhausbestand jünger als in der Gesamtstadt (u.a. Neubaugebiet „Begauer Mühlenweg“ von 2008/2009 mit 48 Grundstücken) ▪ Wohnungsleerstand zu vernachlässigen ▪ Stadtweit höchster Anteil von Familien mit Eigentum ▪ Überdurchschnittlicher Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Unterdurchschnittlicher Anteil von Sozialwohnungen an vermietetem Wohnraum
Fazit	Das 1.800 Einwohner zählende Kinzweiler liegt am westlichen Stadtrand von Eschweiler und ist ein ruhiger und beliebter Wohnstandort insbesondere für Familien. Das Image von Kinzweiler wird auch geprägt durch den angrenzenden Golfplatz. Ausdruck der überdurchschnittlichen Kaufkraft ist ein über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegendes Preisniveau für Immobilien. Der Bezirk verfügt über eine Grundschule und eine Kita. Der Einzelhandelsbesatz ist jedoch gering. Insbesondere aufgrund der Pflegeeinrichtung „Haus Regina“ ist der Anteil Älterer in Kinzweiler erhöht. Auch wenn Kinzweiler das Image eines „Orts ohne Ortskern“ hat, ist Bauland für Einfamilienhäuser stark nachgefragt. Das kürzlich erschlossene Neubaugebiet an der Ackerstraße mit 54 innerhalb kürzester Zeit verkauften Grundstücken wird in den kommenden zwei bis drei Jahren zu einem Anstieg der Einwohnerzahl von Kinzweiler führen. Besonderer wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht für Kinzweiler nicht – auch wenn eine Herausbildung eines Ortskerns in Verbindung mit Einkaufsangeboten wünschenswert wären.

Hehlrath	
Soziodemo-grafie	▪ Mittelgroßer Ortsteil mit rund 1.300 Einwohnern ▪ Einwohnerentwicklung seit 2011 positiver als in der Gesamtstadt ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von über 65-Jährigen ▪ Hoher Anteil von Familienhaushalten ▪ Überdurchschnittliche Kaufkraft ▪ Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil
Wohnungs-markt	▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ▪ Geringer Anteil von vermieteten Wohnungen ▪ Ein- und Zweifamilienhausbestand jünger als in der Gesamtstadt (u.a. Baugebiet „Westerwaldstraße“ von 2012/2013 mit 19 Grundstücken) ▪ Wohnungsleerstand zu vernachlässigen ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Familien im Eigentum an allen Familien ▪ Durchschnittlicher Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Keine Sozialwohnungen
Fazit	Das südlich an Kinzweiler angrenzende Hehlrath ist ähnlich wie Kinzweiler ein beliebter, ruhiger Wohnort für Familien. Das Baugebiet „Westerwaldstraße“ hat die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren ansteigen lassen. Es gibt bis auf ein paar gastronomische Angebote keine Nahversorgungsangebote im Ort. Unter 6-Jährige in Hehlrath nutzen die Grundschule im benachbarten Kinzweiler. Der gleiche Betreiber, der im benachbarten Kinzweiler eine Pflegeeinrichtung hat, betreibt in Hehlrath das Haus Maria. Der Anteil Älterer in Hehlrath ist überdurchschnittlich. Besondere wohnungspolitische Herausforderungen für Hehlrath lassen sich nicht ableiten. Sollten Wohnbaupotenziale für den Einfamilienhausbau in Hehlrath mobilisiert werden können, ist von einer guten Akzeptanz durch Familien auszugehen.

Dürwiß	
Soziodemo-grafie	▪ Zweitgrößter Ortsteil mit 7.500 Einwohnern ▪ Überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 ▪ Altersstruktur entspricht dem gesamtstädtischen Muster ▪ Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Stark überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäuser halten sich die Waage ▪ Rund die Hälfte der Wohnungen sind vermietet, die Hälfte selbstgenutzt ▪ Relativ junger Wohnungsbestand sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern (kontinuierliche Neubautätigkeit u.a. Baugebiet „Verkeskopf II“ von 2005 mit ca. 90 Grundstücken, verschiedene Mehrfamilienhäuser) ▪ Geringe Leerstandsquote ▪ Hoher Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Durchschnittlicher Anteil von Sozialwohnungen an Mietwohnungen
Fazit	Der zweigrößte Eschweiler Ortsteil Dürwiß wird von allen Zielgruppen des Wohnungsmarktes (Familien, Jüngere Ein-/Zweipersonenhaushalte, Senioren) sowohl aus Eschweiler als auch aus der Stadt Aachen stark nachgefragt. Dürwiß prägt als Wohnstandort in hohem Maß die Wahrnehmung Eschweilers in der StädteRegion Aachen, insbesondere durch die hohe Dichte an Freizeit- und Naherholungsräumen, wie dem Freibad, dem Blaustein-See, dem Sportpark und einem Freizeitgelände. Als Standort mit dem nach der Innenstadt höchsten Einzelhandelsbesatz ist Dürwiß ein eigenständiger Wohnstandort. Es gibt eine Grundschule sowie mehrere Kitas. Mit dem in Entwicklung befindlichen „Neuen Höfen Dürwiß“ werden nicht nur die Reihe größerer Neubaugebiete in Dürwiß fortgesetzt, sondern gezielt zukunftsgerichtete Wohnformen in einem bundesweit innovativen Projekt realisiert. Eine wichtige Herausforderung für Dürwiß ist es, auch in den kommenden Jahren ausreichend Flächen bereit zu stellen für Wohnbauentwickungen für die unterschiedlichen Zielgruppen an einem stark nachgefragten Standort. Ein Fokus ist dabei auch auf eine preislich ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung zu richten.

Fronhoven / Neu-Lohn	
Soziodemo-grafie	▪ Zweitkleinster Ortsteil mit 850 Einwohnern ▪ Leichter Einwohnerrückgang seit 2011 ▪ Leicht überdurchschnittlicher Anteil von über 65-Jährigen ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Familienhaushalten ▪ Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ▪ Hoher Anteil von Selbstnutzern, nur wenige vermietete Wohnungen ▪ Junger Wohnungsbestand, bedingt durch die Entstehungsgeschichte als neuer Standort im Rahmen des Braunkohletagebaus ▪ Unauffällige Leerstandsquote ▪ Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser geringer als im gesamtstädtischen Schnitt ▪ Stark unterdurchschnittlicher Anteil von Sozialwohnungen an Mietwohnungen
Fazit	Frohnhoven / Neu-Lohn ist der nördlichste Ortsteil von Eschweiler und mit 850 Einwohner nach St. Jöris auch der kleinste. Es gibt keine Nahversorgungsangebote und keine Schule, jedoch eine Kita. Neben dem Charakter des „neuen Dorfs“ prägt der alte historische Teil Fronhoven und der nahe Blaustein-See die Wahrnehmung von Neu-Lohn als Wohnstandort. Zu dem in der gesamten StädteRegion Aachen beliebten Ausflusgziel sind es von Neu-Lohn aus nur wenige hundert Meter. Diese Qualitäten als ländlicher Standort mit kurzen Wegen in die Natur spricht Familien mit Kindern an, die den Charakter des „abgelegenen Dorfs“ als reizvoll empfinden. Als besondere Herausforderungen für die Zukunft stellt sich die fortschreitende Alterung der in den 1960ern und 1970ern hinzugezogenen Erstbewohnern dar. Auf diesen Prozess des Generationenwechsels ist zu achten.

Weisweiler	
Soziodemo-grafie	▪ Drittgrößter Ortsteil mit rund 6.100 Einwohnern ▪ Einwohnerentwicklung seit 2011 leicht über dem städtischen Durchschnitt ▪ Altersstruktur entspricht dem gesamtstädtischen Muster ▪ Leicht überdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungsmarkt	▪ Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt leicht ▪ Hälfte der Wohnungen ist vermietet, Hälfte selbstgenutzt ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1970er und 1980er Jahren ▪ Überdurchschnittlicher Leerstand ▪ Gemischte Mieter- und Eigentümerstruktur ▪ Günstiger Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser, durchschnittliches Mietpreisniveau ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Sozialwohnungen an Mietwohnungen
Fazit	Das am östlichen Stadtrand liegende 6.100 Einwohner zählende Weisweiler ist geprägt durch den Kraftwerkstandort von RWE. Der Blick auf das Kraftwerk bestimmt auch die Qualitäten der Wohnlagen – insofern ist Weisweiler neben der Innenstadt und dem Stadtzentrum der Ortsteil, in dem die Mikrolage entscheidend ist. Für einen Ortsteil mit der Größe Weisweilers ist der Einzelhandelsbesatz gering. Es gibt eine Grundschule, eine Förderschule sowie drei Kitas. Gemessen an der Größe des Ortsteils war die Wohnungsbautätigkeit in Weisweiler in der Vergangenheit gering. Lediglich „Auf dem Driesch“ wurden in 2009/2010 25 Einfamilienhausgrundstücke vermarktet. Herausforderungen für Weisweiler liegen darin, die Chancen, die sich durch die in den vergangenen Jahren stattgefundenen Stabilisierungsprozesse ergeben, weiter zu nutzen und Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen.

Nothberg	
Soziodemo-grafie	▪ Mittelgroßer Ortsteil mit 2.100 Einwohnern ▪ Leichter Einwohnerrückgang seit 2011 ▪ Leicht überdurchschnittlicher Anteil von 50- bis 64-Jährigen ▪ Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Leicht überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ▪ Überdurchschnittlich viele Selbstnutzer ▪ Überdurchschnittlicher Anteil älterer Wohngebäude (vor 1970) ▪ Unauffällige Leerstandsquote ▪ Gehobener Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Leicht höherer Anteil von Sozialwohnungen an Mietwohnungen
Fazit	Das 2.100 Einwohner zählende Nothberg verliert bereits seit 16 Jahren kontinuierlich Einwohner. Wohnungsneubau gab es in den letzten Jahren so gut wie nicht. Nahversorgungsangebote gibt es in Nothberg kaum. Es gibt keine Schulen jedoch zwei Kitas. Besondere Herausforderungen für Nothberg bestehen einerseits darin, Wohnbauland zu finden und zu entwickeln, andererseits in der Gestaltung des Generationenwandels in den gewachsenen Einfamilienhausvierteln des Ortsteils.

Bergrath, Bohl, Volkenrath	
Soziodemo-grafie	▪ Viertgrößter Ortsteil mit 5.500 Einwohnern ▪ Überdurchschnittlicher Einwohnerrückgang seit 2011 ▪ Altersstruktur entspricht dem gesamtstädtischen Muster ▪ Leicht überdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Heterogene Kaufkraftstruktur in Abhängigkeit der Mikrolage (von unter- bis überdurchschnittlich)
Wohnungs-markt	▪ Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt leicht ▪ Mieter- und Eigentümerstandort: etwas über die Hälfte der Wohnungen sind vermietet ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden aus dem Zeitraum1970 bis 1989 ▪ Unauffällige Leerstandsquote ▪ Gehobener Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser und überdurch-schnittliches Mietpreisniveau ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Sozialwohnungen an Mietwohnungen
Fazit	Bergrath ist viertgrößter Ortsteil von Eschweiler. Auch wenn der Einzelhandelsbesatz gering ist, hat Bergrath das Image einer Wohnlage mit vorhandener Infrastruktur. Dies dürfte auch an den beiden Grundschulen und den zwei Kitas liegen. Die weitgehend fehlende Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre hat zu einem überdurchschnittlichen Einwohnerrückgang Bergraths geführt. Aktuell hat ein Bauträger im Maarfeld erfolgreich eine Bungalowsiedlung mit 18 Häusern für Senioren errichtet. Die Herausforderungen für Bergrath liegen im Neubau sowohl im Ein- als auch Mehrfamilienhausbereich und der Mobilisierung des Generationswechsels.

Hastenrath, Scherpenseel	
Soziodemo-grafie	▪ Mittelgroßer Ortsteil mit 2.100 Einwohnern ▪ Konstante Einwohnerzahl seit 2011 ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von 50- bis 64-Jährigen ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Familienhaushalten ▪ Unterdurchschnittlicher Anteil von Ausländern ▪ Stark überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Höchster Anteil von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern ▪ Selbstnutzerstandort: stark unterdurchschnittlicher Mietwohnungs-anteil ▪ Auch jüngerer Ein- und Zweifamilienhausbestand: überdurch-schnittlicher Anteil von Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden ▪ Unauffällige Leerstandsquote ▪ Überdurchschnittlicher Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Kein Sozialwohnungsbestand
Fazit	Hastenrath ist mit 2.100 Einwohnern ein mittelgroßer Ortsteil von Eschweiler, der seine Einwohnerzahl in den letzten Jahren halten konnte. Im Bezirk leben vor allem selbstnutzende Familien in Ein- und Zweifamilien-häusern. Hasenrath gilt als bevorzugte Wohnlage. Die Kaufkraft ist überdurchschnittlich, ebenso das Immobilienpreisniveau. Es gibt minimalen Einzelhandelsbesatz und einige wenige gastronomische Angebote. Hastenrath verfügt über zwei Kitas, Schulen sind im Ortsteil nicht vorhanden. Die Herausforderung ist es, in Hastenrath in den kommenden Jahren auch wieder Neubaumaßnahmen im Einfamilienhausbereich zu mobilisieren. Für die älter werdenden Haushalte in den Einfamilienhäusern des Bezirks besteht Potenzial, altersgerechte Mehrfamilienhäuser auch im Übergang zum benachbarten Bergrath zu realisieren.

Stich	
Soziodemo-grafie	▪ Größerer Ortsteil mit 3.000 Einwohnern ▪ Stärkster Einwohnerzuwachs unter den Eschweiler Ortsteilen seit 2011 (Neubaugebiet „Ringofen“) ▪ Überdurchschnittlicher Anteil über 65-Jähriger (Pflegeinrichtung) ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Kindern und Jugendlichen ▪ Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Überdurchschnittliche Kaufkraft
Wohnungs-markt	▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ▪ Selbstnutzerstandort: unterdurchschnittlicher Mietwohnungsanteil ▪ Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt jüngere Baustruktur ▪ Durchschnittlicher Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Kaum Sozialwohnungen
Fazit	Mit 3.000 Einwohnern ist Stich einer der größeren Eschweiler Ortsteile in kurzer Entfernung zur Innenstadt. Der überdurchschnittliche Bevölkerungszuwachs ist auf das in den letzten Jahren realisierte Neubaugebiet Ringofen zurückzuführen. Dort wurden mehr als 200 WE in Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen. Auf dem Areal besteht noch Potenzial für Mehrfamilienhäuser im Umfang von rund 40 WE. Mit mehreren Kitas, einer Grundschule, einer weiterführenden Schule und einer Förderschule verfügt Stich über ein gutes Infrastrukturangebot im Bildungs- und Betreuungsbereich. Im Bezirk gibt es außerdem eine Pflegeeinrichtung für Ältere. Für Stich bestehen keine besonderen wohnungspolitischen Herausforderungen. Kurzfristig besteht nach Schließung der letzten Lücken im bestehenden Neubaugebiet keine besondere Notwendigkeit für Neubau.

Pumpe, Aue, Waldsiedlung	
Soziodemo-grafie	▪ Mittelgroßer Ortsteil mit 2.700 Einwohnern ▪ Leichter Einwohnerzuwachs seit 2011 (im Schnitt der Stadt) ▪ Leicht überdurchschnittlicher Anteil von Familienhaushalten ▪ Leicht unterdurchschnittlicher Ausländeranteil ▪ Kaufkraft nach Lage: von unter- bis überdurchschnittlich
Wohnungs-markt	▪ Leicht überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ▪ Selbstnutzerstandort: unterdurchschnittlicher Mietwohnungsanteil ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Zeitraum 1950 bis 1969 ▪ Überdurchschnittliche Leerstandsquote ▪ Mittlerer Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser ▪ Kaum Sozialwohnungen
Fazit	Der südlich von Stich liegende Ortsteil Pumpe/Aue ist mit 2.700 Einwohnern eine durch eine ältere Ein-/Zweifamilienhausbebauung aus den 1950ern und 1960ern geprägte Lage. Das in den letzten Jahren mit 35 Grundstücken entwickelte Einfamilienhaus-Neubaugebiet am Stadtwald hat zu einer überdurchschnittlichen Bevölkerungszunahme geführt (v.a. Familien aus Eschweiler). Einkaufsangebote (Supermärkte) liegen im Süden des Ortsteils an der Stolbergerstraße. In Pumpe/Aue gibt es eine Kita, ein schulisches Angebot fehlt. Eine Herausforderung ist die älter werdende Bevölkerung in den Einfamilienhäusern. Sofern Neubauflächen vorhanden sind, sollte dieses Potenzial genutzt werden.

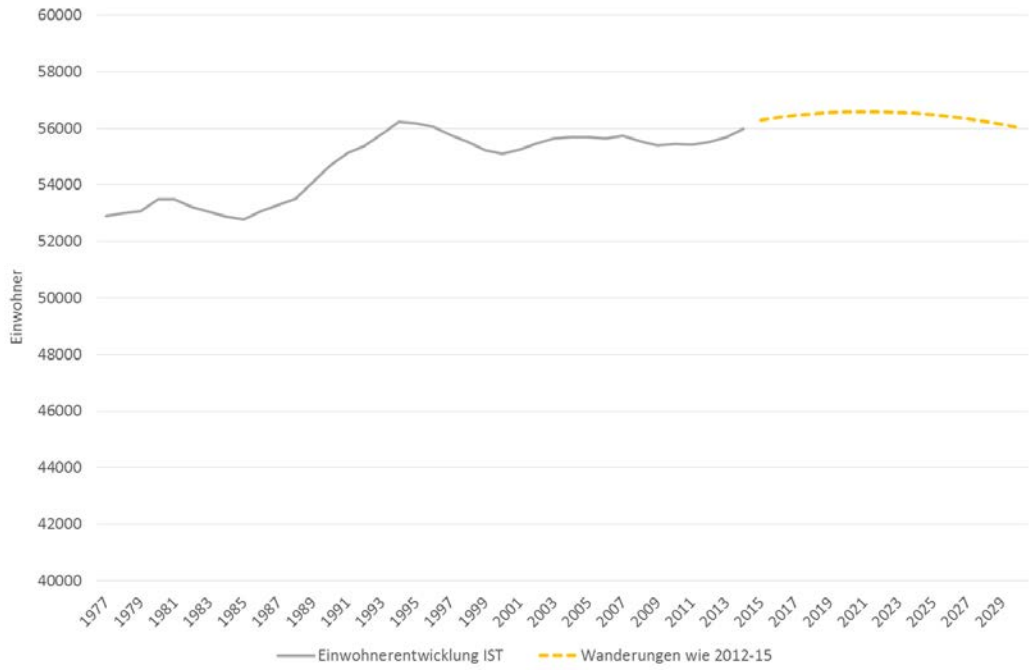
3. Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes Eschweiler

3.1 Variante „Langfristiger Trend“

Bevölkerung

Der langfristige Trend der Einwohnerentwicklung von Eschweiler ist geprägt durch die auch in Kapitel 2.2.2 dargestellten Wanderungsbeziehungen. Schreibt man die aktuellen Geburten- und Sterberaten in die Zukunft fort und modelliert die zukünftigen Wanderungen anhand der Wanderungsdynamik der Jahre 2012 bis 2015, dann bleibt die Einwohnerzahl von Eschweiler im Zeitraum von 2015 bis 2030 weitgehend stabil (Abbildung 54). Trotz der fortgesetzten Wanderungsgewinne können nicht die hohen und steigenden Sterbefallüberschüsse in den nächsten zehn Jahren kompensiert werden.

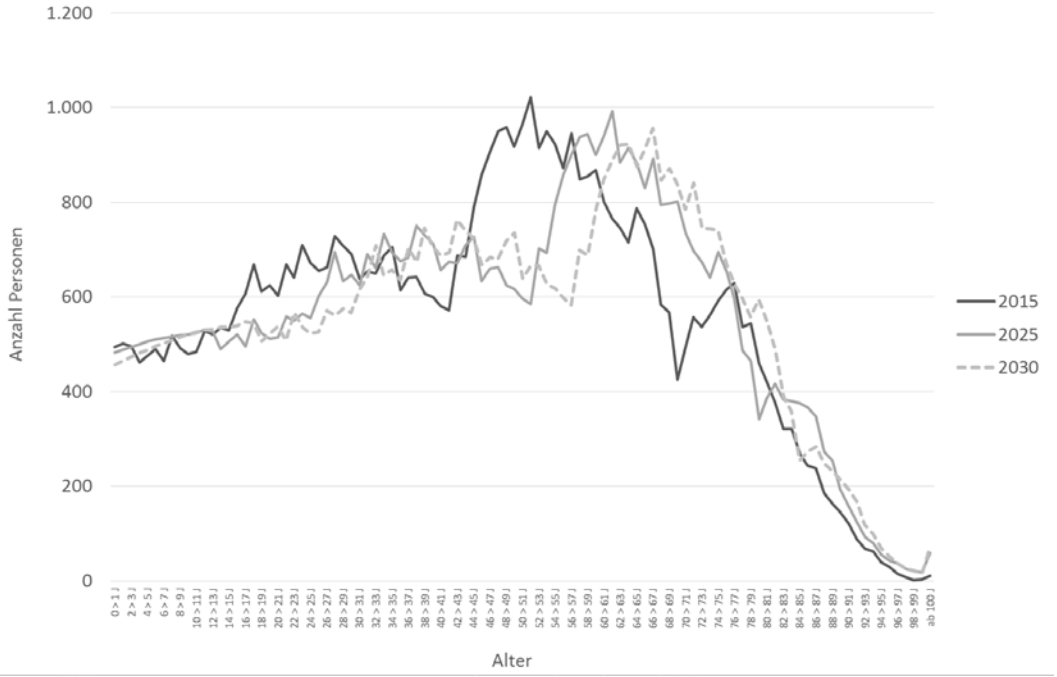
Abbildung 54: Entwicklung der Einwohnerzahl von Eschweiler in der Variante „Trend“, 2015-2030



Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung **empirica**

Die Wanderungsgewinne reichen nicht aus, die Altersstruktur von Eschweiler in den nächsten Jahren zu verjüngen. Eschweiler wird 2030 im Schnitt deutlich älter sein als heute. Die heute am stärksten besetzte Altersgruppe der 45 bis 59-Jährigen wird 2030 im Alter von 60 bis 74 Jahren die am stärksten besetzte Altersgruppe sein. Der Anteil der 65 Jahre und älteren Einwohner wird bis 2030 von heute 20% auf dann 27% steigen. Aufgrund der auch zukünftig anzunehmenden Wanderungsverluste bei den 18 bis 24-Jährigen verringert sich das Potenzial junger Menschen in Eschweiler in den kommenden Jahren. Von 2015 bis 2030 wird der Anteil dieser Altersgruppe von 7% auf 5% abnehmen.

Abbildung 55: Entwicklung der Altersstruktur von Eschweiler in der Variante „Trend“, 2015-2030



Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung **empirica**

Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen wird nur indirekt durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die entscheidende Größe ist vielmehr die Zahl der Haushalte. In den letzten Jahrzehnten ist auf Grund einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung die Zahl der Haushalte stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dies ist ein Prozess, der sich auch in Eschweiler vollzogen hat. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung verwendete Haushaltsprognose wurde für verschiedene Alters- und Haushaltsgrößenklassen erstellt. Bei der Haushaltsprognose werden Zahl und Struktur (Alter der Bezugsperson, Haushaltsgröße) der Haushalte auf Basis des empirica-Haushaltsprognosemodells prognostiziert. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit Hilfe von alters- und kohortenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berechnet.

Da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt oder eine Wohnung besitzt, müssen bei der Abschätzung der zukünftigen Haushaltszahlen die Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt werden. Hier wird auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückgegriffen. Die um diese Quoten und statistischen Sondereffekte von empirica bereinigten Haushaltszahlen liefern die Zahl der künftig Wohnraum nachfragenden Haushalte.

Im nächsten Schritt wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aufgeteilt in die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-

/Zweifamilienhäusern erfolgt anhand eines Kohortenmodells, das die regionalen Unterschiede, die zeitliche Entwicklung sowie die altersspezifischen Strukturen der Ein-/Zweifamilienhausquoten in Deutschland berücksichtigt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern in Eschweiler nimmt nach dem Einwohnerpfad der Variante „Trend“ bis 2030 um rund 270 Haushalte zu. Dieser Positivtrend ergibt sich auch aufgrund des steigenden Anteils älterer Haushalte in Eschweiler, die zu höheren Anteilen in Ein- und Zweifamilienhäusern leben als jüngere Haushalte.

Die Einfamilienhausprognose ist ein wesentlicher Baustein auf dem Weg zur Prognose der Geschosswohnungsnachfrage als maßgeblicher preisbildender Faktor für den Mietwohnungsmarkt. In vielen Regionen Deutschlands ist der Einfamilienhausbau zum direkten Konkurrenten der Geschosswohnungen geworden, sodass sich die Geschosswohnungsprognose als Differenz aus Haushalts- und Einfamilienhausprognose ergibt. Danach sinkt die Zahl der nach Geschosswohnungen nachfragenden Haushalte in Eschweiler nach der Variante „Trend“ bis 2030 um ca. 560 Haushalte.

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten.

- Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage (quantitativen Zusatznachfrage) Neubau erforderlich.
- Daneben gibt es aber auch eine auf den Zustand bezogene Neubaunachfrage, die daraus resultiert, dass Haushalte Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht (mehr) bietet. In der Folge übersteigt der Neubau in vielen Regionen den Zuwachs an Haushalten.

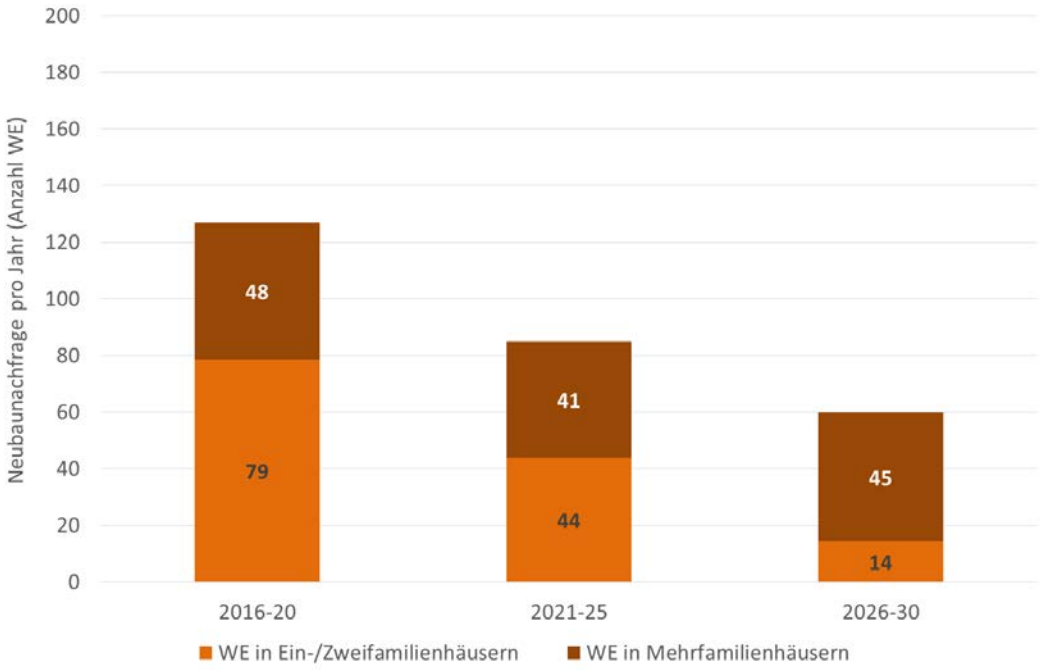
Während hohe Qualitäten in Zeiten kräftiger Haushaltszuwächse automatisch durch die quantitative Neubaunachfrage auf den Markt kommen, verlangsamt sich dieser Prozess künftig im Zuge der demografischen Schrumpfung. In der Folge können sich Leerstände ergeben, die sich auf weniger attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren. Wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen fragen aber auch dann noch Neubau nach – im Eschweiler Kontext sind das sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf größeren Grundstücken als auch kleine, überschaubare Einheiten mit sechs bis acht Wohnungen - die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Traditionelle Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen nur unzureichend. Je ähnlicher eine Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus einem Einfamilienhaus gleicht, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit der Selbstnutzung durch die Eigentümer.

Diese qualitative Zusatznachfrage wird für Eschweiler alternativ zum klassischen Ersatzbedarf gesehen. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dabei ergibt sich das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage durch einen Vergleich der prognostizierten Mengengerüste der Wohnungsnachfrage mit den Qualitäten im vorhandenen Bestand.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass rein mengenmäßig zukünftig kein Neubaubedarf mehr besteht, da die Zahl der Haushalte in Eschweiler langfristig zurückgeht und ausreichend Wohnraum theoretisch zur Verfügung steht. Während es noch bis 2020 mengenmäßigen Zuwachs und dafür erforderlichen Neubau gibt, besteht rein rechnerisch kein Neubaubedarf mehr ab 2021.

Die tatsächliche Nachfrage nach Neubau in Eschweiler fokussiert in der Variante „Trend" jedoch fast ausschließlich auf die qualitative Zusatznachfrage (siehe oben), die bis 2025 auf einem Niveau von durchschnittlich 80 WE pro Jahr liegt (ca. die Hälfte davon in EZFH). Bis 2030 sinkt die Nachfrage nach Neubauten auf 60 WE pro Jahr ab.

Abbildung 56: Jährlicher Neubaubedarf in Eschweiler in der Variante „Trend", 2015-2030



Quelle: eigene Berechnungen **empirica**

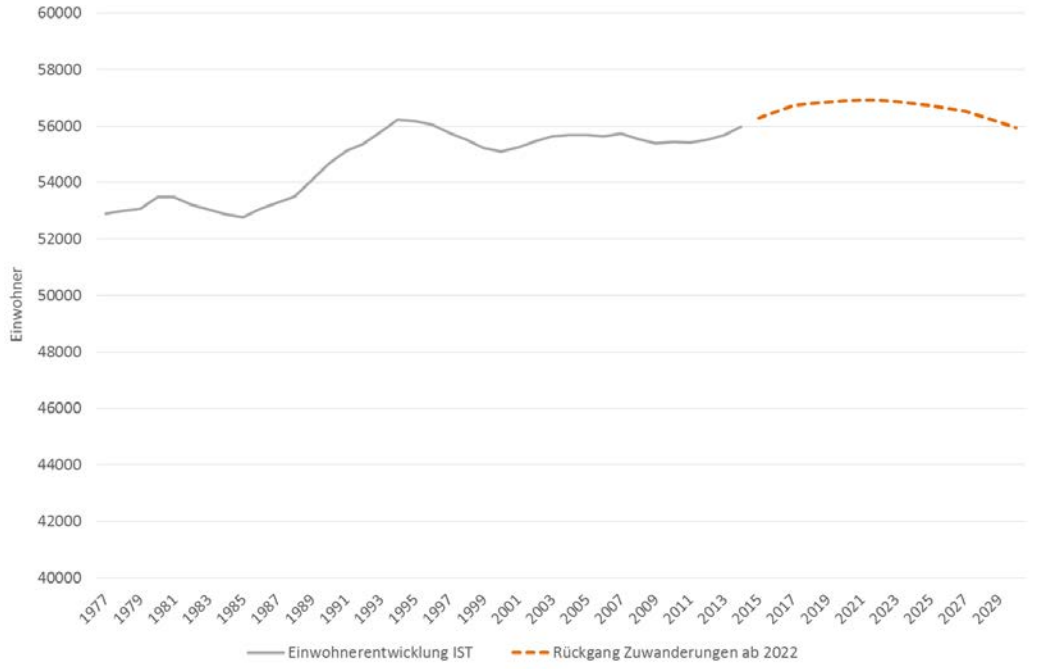
3.2 Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022"

Bevölkerung

Geht man in einer weiteren Variante davon aus, das die Zuwanderung ab dem Jahr 2022 auf 60% der durchschnittlichen Zuwanderung von 2011-2015 sinkt, dann lässt sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022" ermitteln. Danach sinkt die Einwohnerzahl von Eschweiler in dieser Variante bis 2030 um rund 350 Personen (minus 0,6%). Auch in dieser Variante werden die hohen und steigenden Sterbefallüberschüsse nicht durch Wanderungsgewinne kompensiert. Im Unterschied zur ersten Variante „Trend" steigt die Einwohnerzahl von Eschweiler in der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022" im Zeitraum von 2015 bis 2020 um mehr als 600 Personen und geht

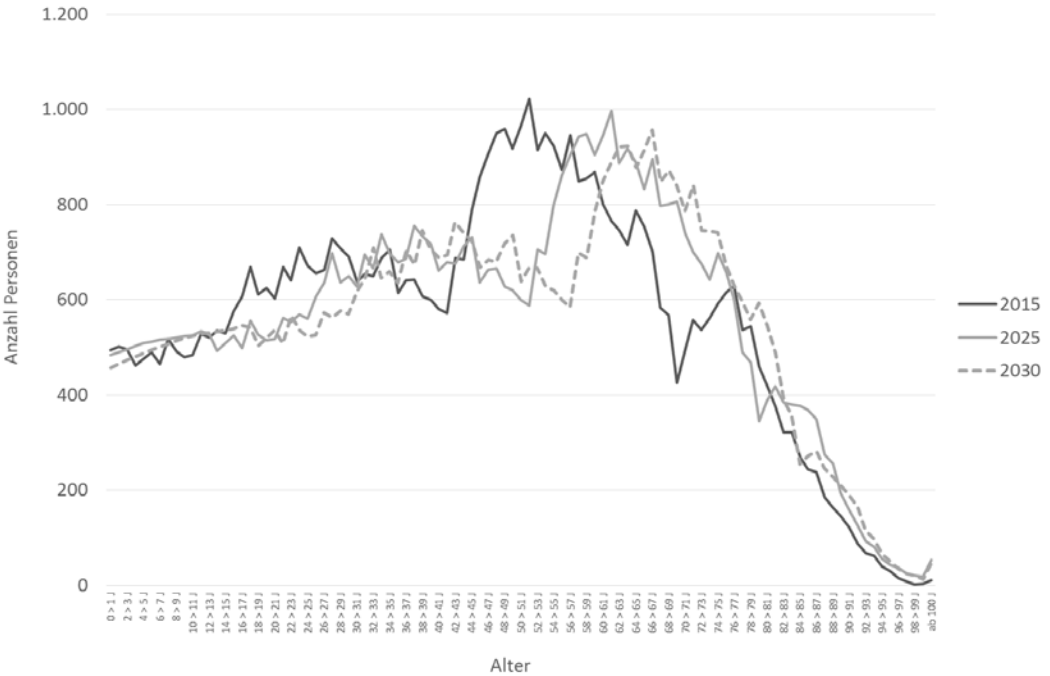
danach kontinuierlich zurück. Auch in dieser Variante wird die Bevölkerung von Eschweiler zukünftig altern.

Abbildung 57: Entwicklung der Einwohnerzahl von Eschweiler in der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“, 2015-2030



Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 58: Entwicklung der Altersstruktur von Eschweiler in der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“, 2015-2030



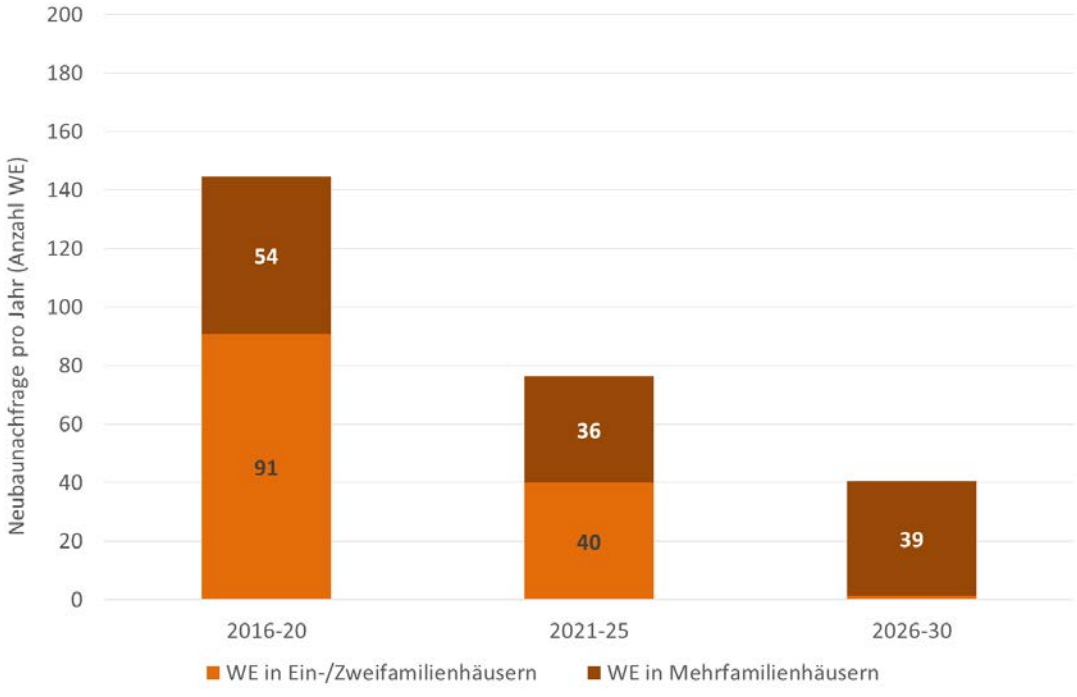
Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung **empirica**

Wohnungsnachfrage

Die methodischen Schritte zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage werden im vorherigen Kapitel erläutert. Hier nur die Eckpunkte der Ergebnisse der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“:

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Eschweiler steigt bis 2020 um rund 320 Haushalte und sinkt danach kontinuierlich bis 2030 um 560 Haushalte.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern in Eschweiler nimmt bis 2020 um rund 350 Haushalte zu und kann dieses Niveau mehr oder weniger bis 2030 halten.
- Die Zahl der Geschosswohnungen nachfragenden Haushalte nimmt bis 2030 um rund 600 Haushalte ab.
- Die Neubaunachfrage in Eschweiler liegt in dieser Variante bis 2020 bei ca. 140 WE pro Jahr (siehe nachfolgende Abbildung).
- Auch in dieser Variante führen Haushaltszuwächse bis 2020 noch zu einer mengenmäßigen Neubaunachfrage. Ab 2021 entsteht der Neubaubedarf aber auch in dieser Variante vor allem durch die qualitative Zusatznachfrage.

Abbildung 59: Jährlicher Neubaubedarf in Eschweiler in der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“, 2015-2030



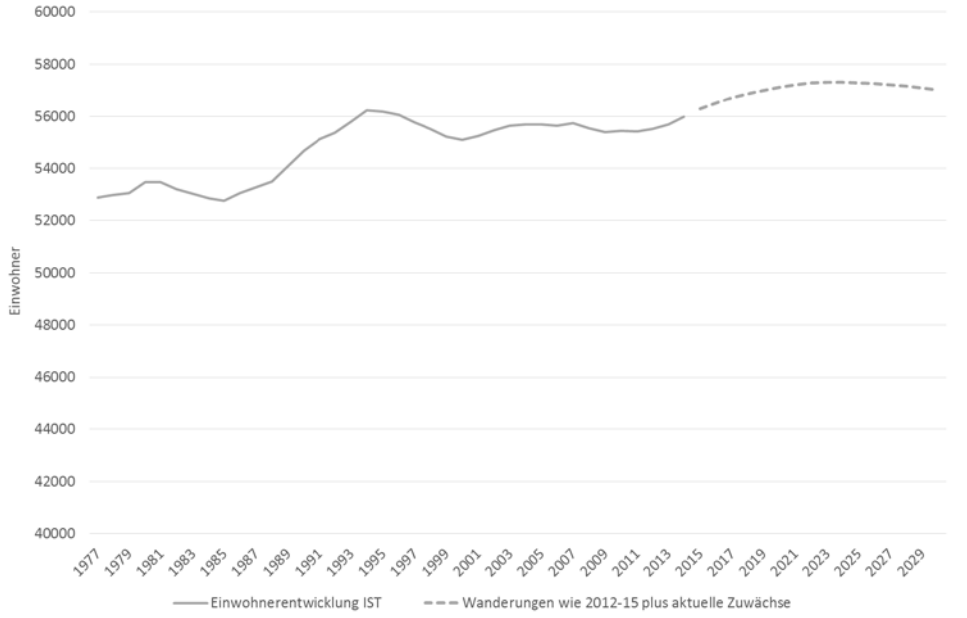
Quelle: eigene Berechnungen **empirica**

3.3 Variante „Trend *plus*“

Eher didaktischen Charakter hat die dritte Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Sie soll nur aufzeigen, wie sich die Bevölkerungsentwicklung von Eschweiler fortsetzt, wenn sich die Wanderungen der Jahre 2012-2015 fortsetzen

und zusätzlich die aktuellen überproportionalen Zuwächse in 2015 und 2016 bis 2022 angenommen werden. Das hohe Wanderungsvolumen bzw. die deutlichen Wanderungsüberschüsse lassen die Einwohnerzahl von Eschweiler bis 2025 deutlich ansteigen. Der Zuwachs in der Variante „Trend *plus*“ liegt bis 2025 bei knapp 1.000 Personen, d.h. die Einwohnerzahl von Eschweiler würde in den kommenden zehn Jahren um knapp 2% steigen.

Abbildung 60: Entwicklung der Einwohnerzahl von Eschweiler in der Variante „Trend *plus*“, 2015-2030



Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 61: Entwicklung der Altersstruktur von Eschweiler in der Variante „Trend *plus*“, 2015-2030

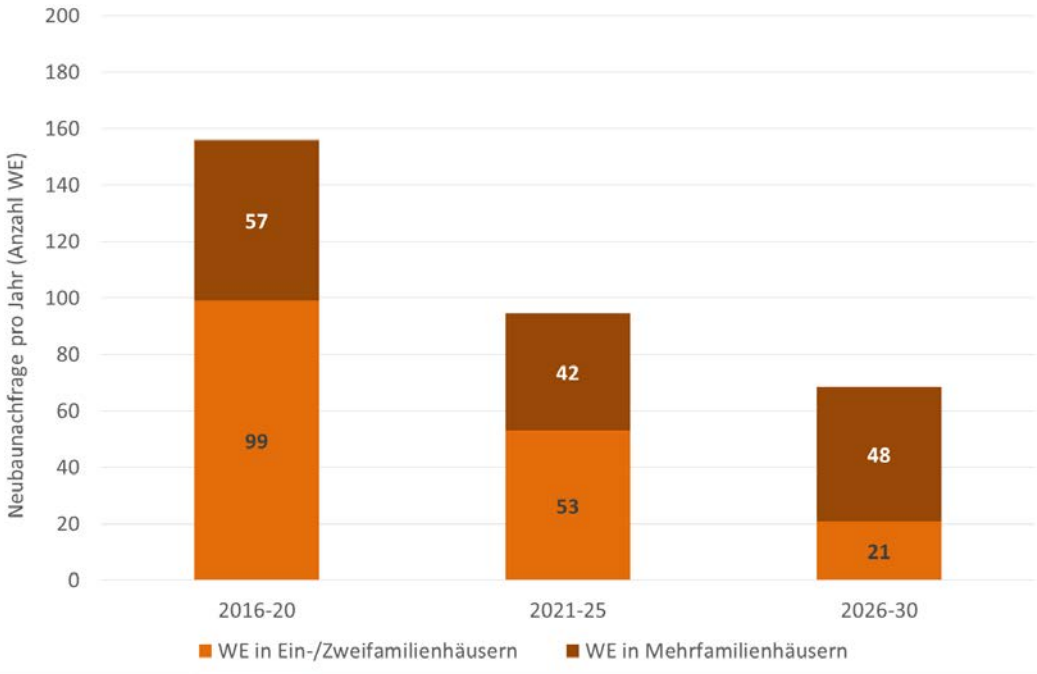
Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung **empirica**

Wohnungsnachfrage

Die methodischen Schritte zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage werden im Kapitel 3.1 erläutert. Hier nur die Eckpunkte der Ergebnisse der Variante „Trend *plus*“:

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Eschweiler steigt bis 2025 um rund 400 Haushalte, geht dann bis 2030 aber wieder leicht zurück .
- Die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt bis 2025 um rund 550 Haushalte zu. Danach geht sie leicht zurück.
- Die Zahl der nach Geschosswohnungen nachfragenden Haushalte nimmt bis 2025 um rund 150 Haushalte ab.
- Die Neubaunachfrage liegt in dieser Variante bis 2020 bei ca. 160 WE pro Jahr. (siehe nachfolgende Abbildung) und sinkt nach 2020 auf ein Niveau von 70-90 EW jährlich ab. Der größte Teil der Neubaunachfrage richtet sich auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment.

Abbildung 62: Jährlicher Neubaubedarf in Eschweiler in der Variante „Trend *plus*“, 2015-2030



Quelle: eigene Berechnungen **empirica**

4. Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

4.1 Handlungsfeld „Neubau und Strategisches Flächenmanagement“

4.1.1 Thema „Zukünftiges Mengengerüst“

4.1.1.1 Ausgangssituation

Die Einwohnerzahlen der Stadt Eschweiler unterlagen in der Vergangenheit periodischen Schwankungen, mit moderaten Zuwächsen und Abnahmen, einem starken Anstieg in den 80er Jahren und einer deutlichen, kontinuierlichen Zunahme in der jüngsten Phase seit 2010. Ursächlich für den jüngsten Trend sind in erster Linie Wanderungsüberschüsse, insbesondere bei Personen mit ausländischer Nationalität. So stieg die Bevölkerungszahl von 2010-2016 um insgesamt ca. 1.500 auf 58.124 Einwohner, der Anteil ausländischer Einwohner an der Gesamtbevölkerung dagegen überproportional um ca. 2.800 auf 7.573. 2015 und 2016 waren dies in sehr hohem Maße Flüchtlinge, allein 414 aus Syrien, aber auch ca. 180 Zuwanderer aus Südosteuropa und ca. 170 aus Rumänien. Aufgrund uneinheitlicher Trends in der Bevölkerungsentwicklung und einer generellen Unsicherheit bei Bevölkerungsprognosen sollte der Blick in die Zukunft durch verschiedene Varianten abgebildet werden.

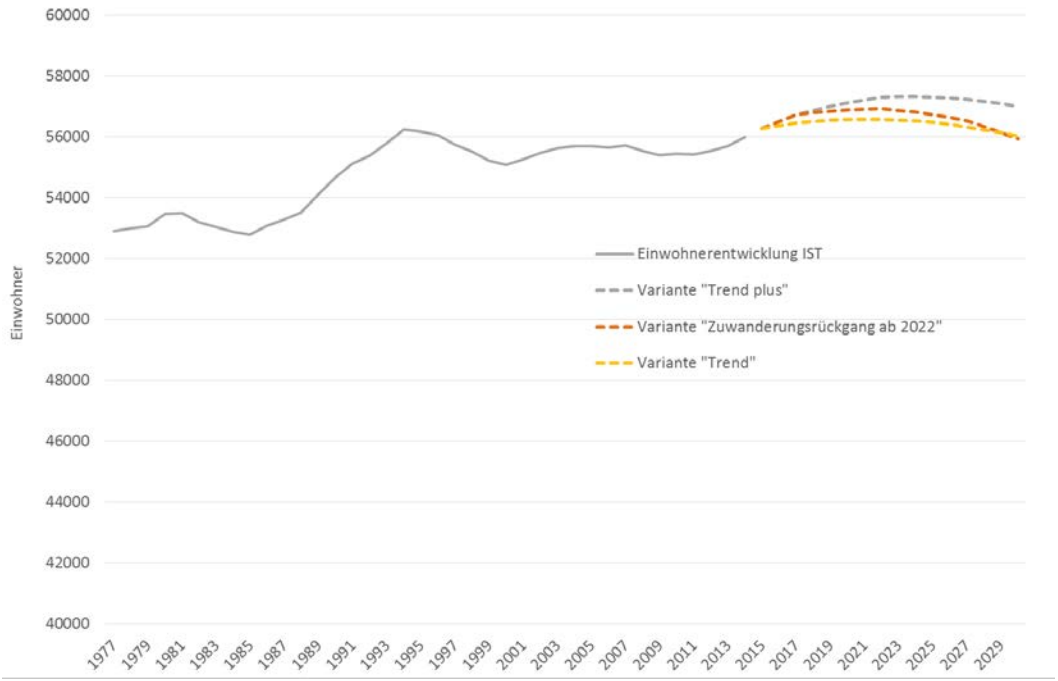
Die Stadt Eschweiler hat drei Entwicklungspfade untersucht, die bis zum Jahr 2030 das Spektrum von einem Rückgang von rd. 570 Personen bis zu einem Wachstum von rd. 500 Personen aufzeigen.

- Variante „Trend“: Legt man der Berechnung die Annahme zugrunde, dass die Wanderungen der Jahre 2012 bis 2015 – allerdings ohne die durch die Flüchtlingsdynamik verursachten hohen positiven Ausschläge in 2015 - fortgeschrieben werden, dann wächst die Bevölkerungszahl von Eschweiler zwischen 2015 und 2022 moderat, das Plus fällt aber mit rund 200 Einwohnern geringer aus als in Variante 1. Insgesamt verliert Eschweiler in dieser Variante bis zum Jahr 2030 rund 350 Einwohner.
- Variante “Zuwanderungsrückgang ab 2022: Die Variante mit der Annahme, dass ab dem Jahr 2022 das Zuwanderungsvolumen nach Eschweiler auf 60% der durchschnittlichen Zuwanderung in den Jahren 2011-2015 absinkt, geht davon aus, dass das Wanderungsvolumen in Eschweiler in den nächsten Jahren höher ausfällt als der Durchschnitt seit 2000 , dieser Trend aber nur bis 2022 anhält und sich das Wanderungsgeschehen danach „normalisiert“. Danach wächst Eschweiler von 2015 bis 2022 um 420 Personen, verliert jedoch ab 2022 durch einen deutlichen Rückgang des Zuwanderungsvolumens wieder Einwohner, so dass im Ergebnis bis 2030 rd. 570 Personen weniger in der Stadt wohnen werden.
- Variante “Trend *plus*“: Schreibt man die Wanderungsentwicklung der letzten Jahre einschließlich der durch die Flüchtlinge verursachten

Wanderungsdynamik der jüngsten Vergangenheit fort, dann wächst Eschweiler im Ergebnis der Jahre 2015 bis 2022 um rund 800 Einwohner. Bis 2030 steigt nach dieser Variante die Bevölkerung um ca. 500 Einwohner, bleibt also bis 2030 nahezu konstant.

Aus gutachterlicher Perspektive sollte die Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“ als wahrscheinlichste Variante gewählt werden. Zum einen ist davon auszugehen, dass sich die Flüchtlingstrends in den hohen Ausmaßen des Jahres 2015 nicht langfristig fortsetzen werden, aber in den kommenden Jahren damit zu rechnen ist, das die Flüchtlingswanderungen höher liegen werden als vor 2015. Zum anderen repräsentiert der Rückgang der Zuwanderung nach 2022 auch gesamtgesellschaftliche Trends und damit rückläufige Wanderungsvolumina aufgrund geringerer Anzahlen junger Menschen.

Abbildung 63: Modellrechnungen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von Eschweiler, 2015-2030



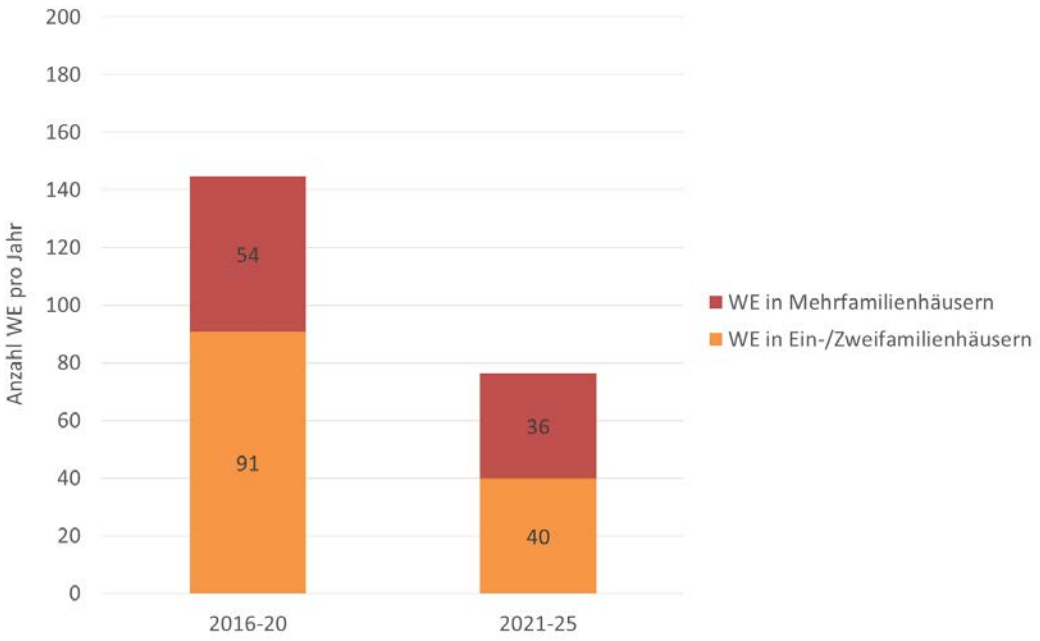
Quelle: Stadt Eschweiler

Aus der zukünftigen Einwohnerentwicklung leitet sich für die bevorzugte Prognosevariante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“ folgender Neubaubedarf ab. Bis 2020 müssten pro Jahr rund 90 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 55 Geschosswohnungen in Eschweiler gebaut werden. Danach sinkt die Nachfrage auf ein Niveau von 40 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 40 Geschosswohnungen.

Sollte sich der Trend der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum und Grundstücken in den nächsten Jahren noch weiter erhöhen, insbesondere durch die deutliche Verknappung von Wohnraum und Fläche in der Stadt Aachen und Umland, dann ist die zukünftige Einwohnerentwicklung und der entsprechende

Neubaubedarf anzupassen. Grundsätzlich sollte dies im Rahmen einer noch einzurichtenden Wohnungsmarktbeobachtung (vgl. Kapitel 5.2.2) kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Abbildung 64: Neubaubedarf in der Variante „Zuwanderungsrückgang ab 2022“



Quelle: eigene Berechnungen

Der ermittelte Neubaubedarfe in Relation zur bisherigen Wohnungsneubautätigkeit in der Stadt Eschweiler:

- In den letzten fünf Jahren (2011 bis 2015) wurden pro Jahr im Durchschnitt rd. 100 WE in Eschweiler fertig gestellt.
- Auch in der Phase davor, d.h. von 2000 bis 2010 lag die Wohnungsbautätigkeit in Eschweiler auf diesem Niveau.

Eingeordnet in den derzeitigen Marktkontext stellt sich das aktuelle Niveau von 100 fertigstellten WE pro Jahr wie folgt dar:

- Die Bodenpreise für individuell bebaubares Wohnbauland in Eschweiler sind in den letzten Jahren gestiegen, ebenso wie die Preise für Einfamilienhäuser.
- Der Wohnungsmarkt Eschweiler hat sich in den letzten Jahren insgesamt angespannt (Einfamilienhäuser, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen).
- In den letzten fünf Jahren bestanden Nachfrageüberhänge in fast allen Wohnungsmarktsegmenten, so dass in Eschweiler auch mehr hätte gebaut werden können.

4.1.1.2 Positionierung / Ziele

- Die Stadt Eschweiler strebt an, in den kommenden 15 Jahren das bisherige Bevölkerungswachstum zu sichern und die Bevölkerungszahlen langfristig zu stabilisieren. Dies wird auch von den Wohnungsmarktakteuren in Eschweiler im Rahmen einer insgesamt wachsenden Region als realistischer Pfad eingestuft.
- Hierzu müssen zusätzliche Zuwandernde für Eschweiler gewonnen und die Zahl der in die Region abwandernden Personen bzw. Haushalte reduziert werden. Hier sollte gezielt die Chance genutzt werden, für die in der Stadt Aachen nicht mehr zu bedienende Wohnungs- und Grundstücksnachfrage ein attraktives Angebot zu entwickeln.
- Die Identifizierung der Ursachen der Abwanderung und die Erarbeitung geeigneter Strategien gegen diesen Trend sollten im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung (s. auch Kapitel 5.2.2) erfolgen.
- Für die nächsten zehn Jahre (bis 2025) sollte daher Bauland im Umfang von mindestens insgesamt 1.000 bis 1.200 Wohneinheiten in der Stadt Eschweiler bereitgestellt werden. Die durchschnittliche Neubauleistung in Eschweiler sollte daher auf einem Niveau von 100 bis 120 WE pro Jahr liegen. Bei der Annahme, dass pro ha Nettobaufläche (NBF - reine Baugrundstücksfläche) zwischen 30 und 40 WE geschaffen werden können (60 WE je ha NBF bei mehrgeschossiger Wohnbebauung) ergibt sich ein jährlicher Bedarf an Nettobaufläche von 1,7 ha – 4 ha.

4.1.2 Thema „Nachverdichtungspotenziale“

4.1.2.1 Ausgangssituation

In der Eschweiler Verwaltung befindet sich derzeit ein Baulückenkataster im Aufbau. Die aktuelle Zahl der Baulücken liegt bei rund 400 Stück, mit einer Gesamtfläche von rund 240.000 m^2. Erfahrungsgemäß werden Baulücken nur zu einem relativ geringen Teil mobilisiert, da die Eigentümer aus verschiedenen Gründen nicht verkaufen. Der Vorteil von Baulücken ist aber grundsätzlich, dass diese dem Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung stehen, da für Baulücken Baurecht besteht und eine Erschließung gesichert ist. Neben Baulücken zählen Flächen, die für die aktuelle bzw. ursprüngliche Nutzung nicht mehr benötigt werden (z.B. derzeitige oder absehbare gewerbliche Brachen) und theoretisch einer Wohnbaunutzung zugeführt werden könnten, zum Nachverdichtungspotenzial. Ein weiterer Flächentyp sind unterausgenutzte, großzügige Wohngrundstücke, auf denen zumindest theoretisch nachverdichtet werden könnte. Diese Flächen werden derzeit im Rahmen der Baulandkartierung bzw. Siedlungsflächenmonitorings von der Stadt Eschweiler erhoben.

4.1.2.2 Positionierung / Ziele

- Bevor neue Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden, legt das im Baugesetzbuch verankerte Prinzip der Innen- vor der Außenentwicklung eine Nachverdichtung im Innenbereich nahe.
- Nachverdichtungspotenziale bei z.B. Baulücken (siehe auch vorheriges Kapitel), gewerblichen Brachen und unterausgenutzten Grundstücken sind zu erschließen.
- Erste Aktivierungsanstrengungen bei Baulücken wurden mit der Erstellung eines systematischen Baulückenkatasters begonnen. Ziel ist es, eine möglichst hohe Mobilisierungsquote für Baulücken zu erreichen.

4.1.3 Thema „Wohnbaulandpotenziale“

4.1.3.1 Ausgangssituation

Neben Nachverdichtungspotenzialen gibt es Wohnbaulandpotenziale in Form von Reserve- und Ausbauflächen, die sich nach Angaben der Stadt Eschweiler auf ein Volumen von rund 70 ha Bruttobauland (Gesamtfläche inkl. Straßen, Wege und Grünflächen) bemessen. Reserveflächen sind dabei Flächen, die über einen Bebauungsplan, Ausbauflächen sind Flächen, die über den Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesichert sind.

Unter der Annahme, dass im Mittel in Eschweiler je ha Nettobauland (ca. 70% des Bruttobaulandes) zwischen 30 und 40 Wohneinheiten geschaffen werden, reicht das Potential theoretisch aus, das angestrebte Nachfragevolumen (siehe vorheriges Kapitel), das in den nächsten zehn Jahren einen Bedarf von 1.000 bis 1.200 WE umfasst, zu decken. Fraglich ist jedoch, ob das gesamte genannte Potenzial mobilisiert werden kann, da zahlreiche Restriktionen wie z.B. unzureichende Entwässerung, Bodenkontaminationen, aufwändige Erschließung und vor allem unklare Eigentümerverhältnisse dem entgegenstehen.

4.1.3.2 Positionierung / Ziele

- Die Stadt Eschweiler verfügt über ein theoretisch ausreichendes Wohnbaulandpotenzial. Bestehende Restriktionen verhindern jedoch eine ausreichende und zeitnahe Mobilisierung.
- Die Stadt Eschweiler sollte daher gezielt die umsetzbaren Wohnbaulandpotenziale für Neubauten im Stadtgebiet identifizieren, den zusätzlichen Bedarf planungsrechtlich sichern und diesen mit Nachdruck entwickeln.
- Das aktuell durchgeführte Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans bietet die Chance, neue Wohnbauflächen zu mobilisieren.

4.1.4 Maßnahmen

4.1.4.1 Entwicklung einer Nachverdichtungsstrategie

Titel	Entwicklung einer Nachverdichtungsstrategie
Ziel	Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bestand für die zukünftige Wohnbauentwicklung von Eschweiler
Inhalt	Bestehende Baulücken ▪ Aufbau des Baulückenkatasters ▪ Prüfung konkreter Rahmenbedingungen einzelner Baulücken (auch als Entscheidungsgrundlage für potenzielle Investoren) ▪ Nutzung der Erfahrungen anderer Städte (z.B. Kölner Baulückenprogramm) ▪ Überlegungen zu Zielgruppen im jeweiligen Quartierskontext ▪ Eigentümeransprache mit dem Ziel einer stärkeren Grundstücksmobilisierung als bislang Weitere Flächen im Bestand (z.B. Dachaufstockung/-ausbau, gewerbliche Brachen, unterausgenutzte Grundstücke) ▪ Identifikation weiterer möglicher Potenziale für Wohnnutzungen ▪ Analyse der Eignung möglicher Flächen für eine Wohnbebauung
Nächste Schritte	▪ Abstimmung der konzeptionellen Inhalte und Zeitplanung Entscheidung, ob (Teil)Leistungen (z.B. Flächen- und Projektentwicklung) an Dritte vergeben werden (z.B. Flächenpool NRW)
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ (Kap. 4.1.4.5) ▪ Fachämter der Stadt Eschweiler ▪ Flächenpool NRW (Reaktivierung Brachen)
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz

4.1.4.2 Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht

Titel	Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht (Reserveflächen)
Ziel	Zügige Aktivierung der Flächen, die über Baurecht verfügen
Inhalt	Zielgruppenorientierte Entwicklung der Potenziale als attraktive Wohngebiete ▪ Standortangepasste Mischung aus Einfamilienhaustypologien, Mehrfamilienhäusern und ergänzenden Nutzungen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen (u.a. Familien, Ältere, Einkommensschwächere) ▪ Bildung von sinnvollen Teilquartieren (wo sinnvoll bzw. eine ausreichende Größe vorhanden) ▪ Attraktive Außenraumgestaltung (Wegeführung, Plätze)
Nächste Schritte	▪ Prüfen der Rahmenbedingungen der einzelnen Flächen (z.B. Nutzungshemmnisse) ▪ Erarbeitung von Nutzungskonzepten und Priorisierung von Baustufen ▪ Ansprache der Flächeneigentümer (tlw. Flächenerwerb) ▪ Soziale Baulandentwicklung (NRW Urban Kommunale Entwicklung GmbH) im Rahmen der Baulandoffensive NRW ▪ Möglichst frühzeitiger Start mit der Bebauung
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ (Kap. 4.1.4.5) ▪ Fachämter der Stadt Eschweiler ▪ Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG ▪ NRW Urban Kommunale Entwicklung GmbH ▪ Eigentümer / Investoren
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz, ggf. Vorfinanzierung der Entwicklungskosten

4.1.4.3 Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen

Titel	Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen
Ziel	Suche nach weiteren Wohnbaulandpotenzialen für die langfristige Entwicklung
Inhalt	In Ergänzung der beiden Maßnahmen „Nachverdichtungspotenziale“ und „Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht“ sollten zusätzliche Potenzialflächen geprüft werden, damit Eschweiler auch nach 2020 handlungsfähig bleibt, um attraktive Wohnangebote im Neubau schaffen zu können.
Nächste Schritte	▪ Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Identifizierung weiterer Wohnbaulandpotenziale (derzeit in Umsetzung) ▪ Diskussion mit der Bezirksregierung über die Notwendigkeit, auch längerfristig weitere Potenziale planungsrechtlich (FNP) zu sichern, evtl. im Gegenzug zur Rücknahme bestehender aber nicht umsetzbarer FNP-Flächen ▪ Intensivierung der Bodenvorratspolitik der Stadt ▪ Frühzeitige Einbindung der politischen Gremien ▪ Akzeptanz schaffen ▪ Einbindung aller Akteure ▪ Prüfen/Optimieren der bisherigen Akquisewege (verschiedenste Foren, Vermarktungsnetzwerke)
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ (Kap. 4.1.4.5) ▪ Fachämter der Stadt Eschweiler ▪ Politik ▪ Grundstückseigentümer ▪ Investoren ▪ NRW Urban Kommunale Entwicklung GmbH
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz ▪ Finanzielle Mittel

4.1.4.4 Bodenvorratspolitik/Zwischenerwerb

Titel	Prüfung der Möglichkeiten für eine Bodenvorratspolitik / einen Zwischenerwerb
Ziel	Sicherstellen der wohnungspolitischen Handlungsfähigkeit der Kommune, um stetig ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu haben und die Wachstumspotenziale von Eschweiler in der StädteRegion Aachen aktiv zu nutzen
Inhalt	▪ Welches Organisationsmodell soll gewählt werden? ▪ Austausch mit anderen Kommunen, die solche Modelle eingeführt haben ▪ Bewertung (Pro/Contra) der unterschiedlichen Modelle
Nächste Schritte	▪ Suche nach Kommunen, die für einen Erfahrungsaustausch geeignet sind (z.B. Bocholt, Münster)
Beteiligte	▪ Fachämter der Stadtverwaltung ▪ ggf. externe Wohnungsmarktakteure
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz

4.1.4.5 Etablierung einer Wohnbaukoordination

Titel	Etablierung einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“
Ziel	Mobilisierung von Neubau in Eschweiler durch Schaffung einer Schnittstelle von Angebot und Nachfrage
Inhalt	▪ Aufbau eines Instruments zur Wohnungsmarktbeobachtung ▪ Strategische Planung zur nachfrageorientierten Schaffung von Wohnraumangeboten ▪ Einbindung von Experten des Wohnungsmarktes ▪ „Netzwerken“ ▪ Gremienarbeit (politische Überzeugung)
Nächste Schritte	▪ Entwicklung eines Aufgabenkatalogs für die Tätigkeit der Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Entwicklung der organisatorischen Einbindung in die Stadtverwaltung ▪ Bereitstellung vorhandener oder neuer personeller Ressourcen zur Koordination der Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“; Zuordnung der Leitung / Koordination der Arbeitsgruppe zu einem Fachamt („Kümmerer“) ▪ Aufbau eines Netzwerkes und Mitarbeit in Gremien
Beteiligte	▪ Fachämter der Stadtverwaltung ▪ ggf. externe Wohnungsmarktakteure
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz

4.2 Handlungsfeld Familien und ältere Menschen

4.2.1 Thema „Familien“

4.2.1.1 Ausgangssituation

Eschweiler ist ein bei Familien beliebter und nachgefragter Wohnort in der Wohnungsmarktregion Aachen. Überschaubarkeit, Preisgunst und ein gutes Umfeld für Familien sprechen für die Stadt. Anspannung auf dem Eschweiler Wohnungsmarkt gibt es derzeit am stärksten bei Baugrundstücken für individuelle Einfamilienhausbebauung und bei preiswerteren Objekten. Gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser werden zu überhöhten Preisen angeboten, finden aber dennoch Nachfrage, da das Angebot knapp ist. Familien, die ihre Wohnpräferenzen nicht durch entsprechende Angebote in Eschweiler bedient sehen, bleiben entweder in der aktuellen Wohnung (häufig zur Miete), in einer suboptimalen Lösung oder wandern ab in die umliegenden Gemeinden. Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung wird es zukünftig auch zu Familiennachzügen bislang alleine lebender, anerkannter Flüchtlinge kommen.

4.2.1.2 Positionierung / Ziele

- Eschweiler ist ein wichtiger Wohnort für Familien, die in allen Segmenten geeignete und an das Budget angepasste Wohnangebote finden sollten.
- Eschweiler muss im Neubaubereich eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken für die gesamte Bandbreite an Haustypen (vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau) schaffen.
- Neben Grundstücken für das klassische Einfamilienhaus in den ländlicheren Ortsteillagen sollte auch urbaner orientierten Familien anspruchsvoller, familiengerechter Wohnraum in zentralen Lagen angeboten werden können.
- Preiswerter Geschosswohnungsbau sollte in allen Ortsteillagen der Stadt realisiert werden.
- Ein großer Teil der zukünftig als anerkannte Flüchtlinge in Eschweiler lebenden Menschen wird im Familienverbund leben. Die Stadt bietet Flüchtlingsfamilien durch entsprechende familienorientierte Wohnraumangebote eine Chance, sich in die Stadtgesellschaft zu integrieren.

4.2.2 Thema „Ältere Menschen“

4.2.2.1 Ausgangssituation

Der Anteil älterer Bevölkerungsschichten in Eschweiler und somit die Nachfrage nach altersgerechten Wohnraum steigt stetig. Die Gruppe der über 65-Jährigen ist die zukünftig am stärksten wachsende Altersgruppe. Im Wohnungsbestand geht es um eine stärkere altersgerechte Anpassung, der aber aus Gründen der Bausubstanz

oftmals Grenzen gesetzt sind. Im Neubau müssen vermehrt barrierefreie Angebote geschaffen werden. Mit der bundesweiten politischen Prämisse „ambulanter vor stationärer Versorgung“ werden die Anforderungen an eine Integration von Wohnen und Pflege steigen. Mit dem Projekt „Innenstadtnahes Wohnen für ältere Menschen in Eschweiler“ wurden für das Eschweiler Zentrum erste wichtige Erfahrungen gemacht.

4.2.2.2 Positionierung / Ziele

- Eschweiler bietet älteren Menschen ein gutes Infrastruktur- und Versorgungsangebot. Dieses Angebot muss erhalten und flächendeckend ausgebaut werden.
- Ältere Menschen sollten so lange wie möglich in ihren eigenen Wänden wohnen bleiben können. Dies erfordert einerseits einen altersgerechten Umbau. Andererseits muss angesichts der demografischen Prozesse in stärkerem Maße als bislang über ambulante Pflegelösungen nachgedacht werden, die eine optimale Versorgung älterer, hilfebedürftiger Menschen an ihrem jetzigen Wohnort sicherstellen.
- Neubau (barrierefreie Wohnungen und Betreutes Wohnen) sollte noch stärker als bislang in stadtzentralen Lagen und an ausgewählten Standorten in den Quartieren fokussiert werden (kurze Versorgungswege als Kriterium). Da dort jedoch die Grundstückspreise hoch sind, ist hier vor allem das Instrument der sozialen Wohnraumförderung zu beachten.
- Die Schaffung von Wohnangeboten für ältere Menschen bietet die Möglichkeit, die von diesen bisher genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern jungen Familien als Wohnraum anbieten zu können.
- Bei der Entwicklung von Neubaustandorten sollten Wohnangebote für Ältere mitgedacht und –geplant werden. Solche Gebiete sollten als Mehrgenerationenquartiere konzipiert werden (auch im Sinne von Familien).
- Die Wohnbedürfnisse im Alter haben sich schon in den letzten Jahren verändert und werden sich auch zukünftig wandeln. Ältere von morgen werden anders leben als die heutigen Älteren. Aktuelle Befragungen zeigen, dass das gemeinschaftliche Wohnen eine zunehmende Bedeutung hat. Eschweiler sollte stärker als bislang die Rahmenbedingungen für die Entwicklung innovativer Wohnangebote für ältere Menschen verbessern.

4.2.3 Maßnahmen

4.2.3.1 Schaffung familiengerechter Baugrundstücke

Titel	Schaffung familiengerechter Baugrundstücke
Ziel	Durch Neubaumaßnahmen wird das Wohnungsangebot für Familien in Eschweiler mengenmäßig und qualitativ verbessert.
Inhalt	▪ Angebot von familiengerechten Wohnbaugrundstücken (in hohem Maße für eine freistehende Bebauung geeignet) ▪ Hohes Maß an Sicherheit im Gebiet ▪ Familieneignung auch im Außenraum (Wege, Grünflächen, Kommunikationsplätze, etc.)
Nächste Schritte	▪ an soziale Kriterien (familienfokussiert) gebundene Vermarktung bestehender und neu zu schaffender Baugrundstücke, evtl. mit Preisnachlass für Familien ▪ Ausweisung weiterer Neubaugebiete ▪ Soziale Baulandentwicklung
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Fachämter der Stadt Eschweiler ▪ Grundstückseigentümer ▪ Projektentwickler, z.B. NRW.Urban
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz, ▪ ggf. Vorfinanzierung Projektentwicklung ▪ Kosten Grundstücksvergünstigungen

4.2.3.2 Barrierearmut in Bestandsgebäuden

Titel	Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung der Barrieren in Bestandsgebäuden
Ziel	Alters- und behindertengerechte Anpassung des Wohnungsbestands in Eschweiler
Inhalt	▪ Zielgruppen sind Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser sowohl im Bestand privater Eigentümer als auch von Wohnungsgesellschaften ▪ Herstellung eines schwellenfreien Zugangs zum Gebäude (Rampen) ▪ Barrierearmut im Gebäude (z.B. Handläufe, Treppenlifte, wo kein Aufzug möglich bzw. vorhanden ist) ▪ Schaffung von Abstellflächen für Rollatoren ▪ Anpassung der Badsituation ▪ Zugang zum Balkon/Garten
Nächste Schritte	▪ Stadtweite Übertragung der Erfahrungen des Projektes „Innenstadtnahes Wohnen für ältere Menschen in Eschweiler“ ▪ Einbindung des Themas in Eigentümerstandortgemeinschaften/Beratungsnetzwerk
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ StädteRegion Aachen ▪ Haus & Grund ▪ Architekten / Handwerk ▪ Wohnungsgesellschaften ▪ AltbauPlus / Verbraucherzentrale
Aufwand / Kosten	▪ Finanzierung des altersgerechten Umbaus durch die Eigentümer, ggf. unter Berücksichtigung von Fördermitteln ▪ Kosten für Personaleinsatz, Informationsangebote, Infokampagne u.ä. liegen bei der Stadt Eschweiler

4.2.3.3 Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote

Titel	Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote
Ziel	Verbesserung der Wohnsituation für ältere Haushalte in Eschweiler durch entsprechende Neubaumaßnahmen
Inhalt	▪ Die Maßnahme bezieht sich sowohl auf „normales“ Wohnen als auch betreutes Wohnen mit obligatorischen Dienstleistungen ▪ Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist üblicherweise immer auch eine Verbesserung des Angebots für ältere Haushalte. Hier ist es möglich, dass der Bauträger einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen als nach Landesbauordnung vorgeschrieben errichtet. Die höchste Nachfrage nach Neubauten durch Ältere ist an zentralen Standorten (Nähe zur Innenstadt und zu Quartierszentren). Auch hier ist das Instrument der sozialen Wohnraumförderung zu beachten, da die zentralen Standorte teuer sind. ▪ Es besteht auch eine Nachfrage nach zusätzlichen Neubauten im betreuten Segment. Diese sollten immer auch im Zusammenhang mit einer später erforderlich werdenden Pflege gedacht werden, entweder als Verbundangebote (betreutes Wohnen neben einer stationären Pflegeeinrichtung, aber baulich möglichst getrennt) oder aber durch Sicherstellung eines späteren mobilen Angebotes (u.a. Pflegestützpunkte in der Nähe).
Nächste Schritte	▪ Gezielte Ansprache von Investoren und Bauträgern ▪ Überprüfen von vorgesehenen Wohnbaupotenzialen hinsichtlich der Eignung für altersgerechten Neubau
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Fachämter der Stadt Eschweiler ▪ Strukturförderungsgesellschaft der Stadt Eschweiler ▪ Investoren
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz

4.2.3.4 Mehrgenerationenangebote

Titel	Mehrgenerationenangebote
Ziel	Familien und ältere Menschen sind in erhöhtem Maße auf Betreuung angewiesen. Im Rahmen von Mehrgenerationsangeboten wird die Wohnsituation und damit stärker als bei anderen Zielgruppen auch die Lebenssituation der beiden Zielgruppen verbessert.
Inhalt	▪ Für Mehrgenerationenangebote sind nicht nur einzelne Immobilien, in denen verschiedene Generationen zusammenleben, erforderlich, sondern Mehrgenerationenwohnen funktioniert gerade auch auf Ebene eines Quartiers (sowohl Neubau als auch Weiterentwicklung von Bestandsquartieren) ▪ Es geht sowohl um die Berücksichtigung von zielgruppenspezifischen Anforderungen von Familien und älteren Haushalten an Standort, Wohnumfeld und Immobilie als auch um die Einbeziehung von Service- bzw. Dienstleistungsaspekten.
Nächste Schritte	▪ Auswahl geeigneter Standorte für Mehrgenerationenquartiere im Neubau ▪ Auswahl geeigneter Quartiere im Bestand. Dies können auch ältere Einfamilienhausgebiete sein, die im Hinblick auf ihre Eignung für Familien und ältere Haushalte zu überprüfen sind
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Fachämter der Stadt Eschweiler ▪ Investoren ▪ Bauträger ▪ Eigentümer in Bestandsquartieren
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz

4.3 Handlungsfeld Preiswertes Wohnen

4.3.1 Thema „Einkommensschwächere“

4.3.1.1 Ausgangssituation

Wie in vielen Nordrhein-westfälischen Städten so hat sich auch in Eschweiler der Markt für preiswerte Mietwohnungen in den letzten zwei Jahren angespannt. Dies zeigen auch die Analysen im vorliegenden Bericht. Bisher konnte die Nachfrage gedeckt werden. Das Angebot an wertigem, bezahlbarem Wohnraum war jedoch auch in Vergangenheit zu gering und hat sich aktuell deutlich verschlechtert.

Wie sich die Versorgungssituation in den kommenden Jahren entwickelt, hängt von Angebot und Nachfrage ab. In den kommenden zehn Jahren (bis 2025) fallen in der Stadt Eschweiler rd. 570 Wohnungen aus der Mietpreisbindung. Ein Teil der Vermieter wird dann versuchen, höhere Mieten durchzusetzen. Dies dürfte aber nur in zentralen Lagen und bei Objekten in guter Qualität (d.h. jüngere Baujahre) zutreffen, was die oben genannte Situation noch verschärfen wird.

Das Interesse von Investoren, in Eschweiler geförderten Wohnraum zu bauen, war bisher gering, auch wenn Eschweiler in der Mietstufe 3 des Landes NRW liegt (überdurchschnittliches Mietpreisniveau).

Vor diesem Hintergrund ist in den kommenden Jahren gerade auch angesichts der noch ausstehenden Anerkennungen zugewiesener Flüchtlinge, wahrscheinlicher Familiennachzüge und fortgesetzten Zuwanderungen aus Süd- und Osteuropa sowie anhaltenden Zuzügen einkommensschwächerer Haushalte zu erwarten, dass sich das preiswerte Segment in Eschweiler weiter anspannen wird.

Im Kontext der auch in den Bevölkerungsprognosen für Eschweiler sichtbaren demografischen Alterungsprozesse (siehe Kapitel 2.2.3) ist davon auszugehen, dass die Zahl der einkommensschwächeren, älteren Haushalte zukünftig stark zunehmen dürfte. Schon in den letzten Jahren sind die SGB XII gerade bei Älteren deutlich angestiegen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und altersgerechten Wohnraum wird in allen Ortslagen der Stadt entsprechend ihrer jeweiligen Größen zunehmen.

4.3.1.2 Positionierung / Ziele

- Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind (diese sind in allen Zielgruppen und Ortslagen zu finden), sollen ausreichenden Wohnraum finden können. Schwerpunktmäßig sind dies Familien, anerkannte Flüchtlinge und deren nachziehenden Familien sowie einkommensschwache ältere (Senioren-) Haushalte.

- Eschweiler verfolgt auch das Ziel, Investoren wieder stärker als bislang für geförderten Neubau in der Stadt zu motivieren.
- Auch die Stadt Eschweiler wird zukünftig in den geförderten Neubau von Wohnraum investieren.
- Die Stadt Eschweiler fokussiert sich beim Thema preiswerter Wohnraum aber auch in hohem Maße auf den Wohnungsbestand und nutzt die zur Verfügung stehenden Instrumente.
- Um auch einkommensschwächeren Haushalten das Bauen zu ermöglichen, könnten soziale Kriterien bei der Grundstücksvergabe und Bonusregelungen beim Grundstücksverkauf berücksichtigt und ein Angebot an kleineren Grundstücken geschaffen werden.
- Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen gibt es in allen Stadtbezirken. Daher sollte keine Fokussierung beim preiswerten Wohnungsbau auf bestimmte Stadtteile erfolgen (auch im kleinen St. Jöris besteht ggf. Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch die älteren schon seit Jahrzehnten dort ansässigen Bewohner).
- Einige Städte in NRW (insbesondere Großstädte mit einem angespannten Wohnungsmarkt) haben eine soziale Quotierung für Neubauflächen, die mit B-Plänen entwickelt werden, beschlossen. Üblicherweise liegen diese Quoten für den geförderten Neubau im Bereich von 20-30%. Da weniger eine abstrakte Quote von Bedeutung ist, als vielmehr die absolute Anzahl von möglichen Wohneinheiten prüft die Stadt Eschweiler im Einzelfall, welche Anteile für eine positive Entwicklung des gesamten Neubaugebietes und seiner Umgebung förderlich sind.

4.3.2 Maßnahmen

4.3.2.1 Preisgebundener Wohnraum im Bestand

Titel	Preisgebundener Wohnraum im Bestand
Ziel	Erhaltung bzw. Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum im Eschweiler Wohnungsbestand
Inhalt	Zum einen sollen Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, ihre Bindungen nicht auslaufen zu lassen bzw. zu verlängern, zum anderen sollen Eigentümer bislang nicht mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, Belegungsrechte an die Kommune für einen festgelegten Zeitraum zu verkaufen. Grundsätzlich kann dies erreicht werden durch: ▪ Kauf von Belegungsrechten im Bestand: Die Stadt kann Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) jedoch dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Diese Option wäre auch für die aus der Mietpreisbindung gelaufenen Wohnungen vorstellbar. ▪ Schaffung mittelbarer Belegungsrechte: Der Neubau von Mietwohnungen ohne Bindung wird mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes gefördert, wenn im Gegenzug Besetzungsrechte an freien oder frei werdenden Ersatzwohnungen im Bestand eingeräumt werden.
Nächste Schritte	▪ Ansprache von Eigentümern mietpreisgebundener Wohnungen über deren Perspektive nach Bindungsauslauf und Darstellung möglicher Optionen ▪ Ansprache von größeren Bestandshaltern, die auch Neubauten realisieren (können), um die Option der mittelbaren Belegungsrechte zu prüfen.
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Strukturförderungsgesellschaft der Stadt Eschweiler ▪ Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen (Option Verlängerung Belegungsrechte)Wohnungsunternehmen ▪ StädteRegion Aachen ▪ NRW.Bank
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz, ▪ Umsetzungsbudget

4.3.2.2 Neubau von gefördertem Wohnraum

Titel	Neubau von gefördertem Wohnraum
Ziel	Erhöhung des Volumens an neu gebauten, öffentlich geförderten Neubauwohnungen zur Miete
Inhalt	Auf Grund des geringen Angebotes an geförderten Wohnungen und der guten Nachfragesituation in Eschweiler sollte die Stadt versuchen, in stärkerem Maße als bislang Investoren zu finden, die bereit sind, in dieses Segment zu investieren.
Nächste Schritte	▪ Überprüfen, ob und inwieweit die Stadt vergünstigte Grundstücke an potenzielle Investoren abgeben kann – mit der Verpflichtung, dort mietpreisgebunden zu bauen ▪ Gezielte Ansprache von Investoren
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Strukturförderungsgesellschaft der Stadt Eschweiler ▪ Politik ▪ Investoren ▪ StädteRegion Aachen
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz, ▪ Kosten Grundstücksvergünstigungen

4.4 Handlungsfeld Weiterentwicklung des Bestands

4.4.1 Thema „Weiterentwicklung von Quartieren“

4.4.1.1 Ausgangssituation

Die Eschweiler Stadtteile haben nicht nur unterschiedliche nachfrage- und angebotsseitige Ausgangssituationen (im Hinblick u.a. auf Sozial- und Altersstrukturen, Zielgruppen, Kaufkraft, Gebäudetypologien, Versorgungsinfrastrukturen), sondern haben sich auch unterschiedlich in den letzten Jahren entwickelt. Ortsteile mit kräftigen Einwohnerzuwächsen aufgrund von umfangreichem Neubau stehen stagnierenden Ortsteilen gegenüber, in denen kein Wohnungsneubau stattfindet. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ortsteilen wird von den Wohnungsmarktakteuren sehr unterschiedlich beurteilt. Auf der einen Seite werden Nachfrageschwächen in Ortsteilen gesehen, die klein sind, peripher gelegen und über keine attraktive Infrastruktur verfügen, auf der anderen Seite spricht gerade dieser dörfliche Charakter in einer durch eine Großstadt geprägten Wohnungsmarktregion Haushalte an, die genau diese Qualitäten suchen.

4.4.1.2 Positionierung / Ziele

- Im Kontext einer insgesamt auch längerfristig wachsenden Wohnungsnachfrage in der Wohnungsmarktregion Aachen bieten sich für alle Eschweiler Ortsteile Chancen. Im Unterschied zu nachfrageschwächeren Regionen/Städten in NRW ist das Risiko eines Auseinanderdriftens der Stadtteile relativ gering. Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung sollte allerdings diese Entwicklung im Auge behalten.
- Der Augenmerk auf die unterschiedlichen Stadtteile darf keine ausschließliche Wohnungsmarktperspektive sein, sondern sollte im Rahmen einer nachhaltigen Eschweiler Stadtentwicklung gesehen werden.
- Es ist Ziel der Stadt Eschweiler, alle Stadtteile in ihren Funktionen als attraktive Wohnstandorte zu stärken – entsprechend den jeweiligen Qualitäten und Potenzialen.
- Insbesondere Sozialräume mit strukturellen und sozialen Problemlagen, wie z.B. Eschweiler-West, sollten als Entwicklungsschwerpunkte gesehen werden und entsprechend entwickelt werden (Soziale Stadt).

4.4.2 Thema „Selektive Modernisierungen im Bestand“

4.4.2.1 Ausgangssituation

Die Hälfte des Eschweiler Wohnungsbestands stammt aus den 1950er und 1960er Jahren. Neubauten sind im Landesvergleich unterrepräsentiert. Damit einhergehend sind Wohngebäude oftmals unzureichend altersgerecht ausgestattet, weisen nicht

mehr nachfragegerechte Größen und Grundrisse aus und haben zudem Mängel im energetischen Zustand.

Eine begrenzte Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte verhindert häufig eine aus wohnungswirtschaftlichen Erwägungen sinnvolle Investition in den Bestand, da der Eigentümer auf einem zu großen Anteil der Investitionskosten „sitzen bleibt". Hierdurch ergibt sich eine Abwärtsspirale aus mangelnder Zahlungsbereitschaft und fehlenden Investitionen, die perspektivisch mit strukturellem Leerstand enden kann.

In diesem Kontext entsteht die qualitative Zusatznachfrage, bei der Wohnraum im Bestand nicht mehr am Markt akzeptiert wird, da moderne Ansprüche an das Wohnen nicht mehr erfüllt werden können. Zwar kann billig gewohnt werden, aber nicht mehr qualitativ ausreichend.

Erfahrungsgemäß lässt sich nicht der gesamte modernisierungsnotwendige Wohnungsbestand in einer Stadt an sich verändernde Wohnpräferenzen anpassen. Bausubstanzielle Gründe und lagespezifische Ursachen setzen der Modernisierung Grenzen (z.B. Denkmalschutz, Statik, nicht mehr nachgefragte Lagen). Ein Teil des Wohnungsbestands lässt sich jedoch durch Modernisierungen anpassen.

4.4.2.2 Positionierung / Ziele

- Die Stadt verfolgt die Strategie einer selektiven Modernisierung des Wohnungsbestands, d.h. Modernisierungen machen dort Sinn, wo auch längerfristig eine Nachfrage nach Wohnraum adäquat befriedigt werden kann. Die Anpassung bzw. Schaffung von Baurecht nach zukunftsfähigen städtebaulichen Kriterien kann insbesondere in den Altbeständen erforderlich sein.
- Dort, wo selektive Modernisierung nicht sinnvoll ist, sollte die qualitative Zusatznachfrage durch entsprechenden Neubau bedient werden.
- Um auch private Eigentümer zur Modernisierung ihres Bestandes zu motivieren, sind entsprechende Instrumente zu finden und anzuwenden. Wie in den Kapiteln 2.3.2 und 4.3.1 sind auch hier beispielsweise Eigentümerstandortgemeinschaften oder Beratungsnetzwerke zu gründen.

4.4.3 Maßnahmen

4.4.3.1 Eigentümerstandortgemeinschaften

Titel	Entwicklung von Standorteigentümergemeinschaften
Ziel	Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften mit dem Ziel, Modernisierungen im Wohnungsbestand zu unterstützen.
Inhalt	Eigentümerstandortgemeinschaften sind eine Möglichkeit, in Quartieren oder Teilen von Quartieren erforderliche Investitionen anzustoßen. Je nach Quartier behandelt eine Eigentümerstandortgemeinschaft auch weitere Themen neben Wohnen (u.a. Gewerbe/Einzelhandel). Es ist vorstellbar, dass solche Gemeinschaften von Seiten der Stadt initiiert und auch von einem zu gründenden Beratungsnetzwerk flankiert werden. Hierbei wird informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt. Das Beratungsnetzwerk zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung (z.B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen).
Nächste Schritte	▪ Suche nach Eigentümerstandortgemeinschaften bzw. Initiierung, z.B. in der Eschweiler Innenstadt ▪ Eigentümerbefragung (Modernisierungszustände, Vermietungssituation etc.) ▪ ggf. Ansprache möglicher Beratungsnetzwerkpartner und ▪ Etablierung eines Netzwerks
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Eigentümer ▪ Potenzielle Netzwerkakteure
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz

4.5 Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen

4.5.1 Ausgangssituation und Ziele

Das Handlungskonzept Wohnen Eschweiler soll nach Verabschiedung durch den Rat umgesetzt werden. Hier stellt sich die Frage, wo verwaltungsintern die strategische Steuerung der Umsetzung liegt. Als wichtige Steuerungsgrundlage ist eine effiziente Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich. Wie die Diskussionen im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes gezeigt haben, sollte das Handlungskonzept auch durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit begleitet sein.

4.5.2 Maßnahmen

4.5.2.1 Strategische Steuerung der Umsetzung

Titel	Strategische Steuerung der Umsetzung
Ziel	Steuerung und Monitoring der Umsetzung der Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen.
Inhalt	Damit die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen auch erfolgversprechend realisiert werden, ist eine strategische Steuerung des Umsetzungsprozesses unerlässlich.
Nächste Schritte	▪ Aufgabendefinition ▪ Zusammenstellung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“, sowie Benennung eines/r Koordinators/in ▪ Festlegung der Organisationsstruktur, Zuweisung von Ressourcen (Finanzielle Mittel und Personalkapazitäten) ▪ Festlegung eines Fahrplans mit entsprechendem Zeitplan (konkrete Schritte der Umsetzung)
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Verwaltungsvorstand / Bürgermeister ▪ evtl. externe Expertise
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz ▪ Finanzielle Mittel

4.5.2.2 Wohnungsmarktbeobachtung

Titel	Wohnungsmarktbeobachtung
Ziel	Die Wohnungsmarktbeobachtung soll unterstützend für die strategische Steuerung der Umsetzung des Handlungskonzeptes wirken.
Inhalt	Eine Wohnungsmarktbeobachtung muss nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen in regelmäßigen Abständen darstellen, um so die Trends auf dem Wohnungsmarkt Eschweiler zu erkennen und entsprechend zu handeln. Nachfrageseitig kommen in erster Linie als Parameter in Frage: Einwohnerentwicklung, Wanderungsdynamik, Geburten/Sterbefälle, sozioökonomische Strukturen (z.B. Arbeitslosigkeit, Ausländeranteil). Auf der Angebotsseite stehen: Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnungsbautätigkeit, Leerstände, Immobilienpreise (Mieten und Kaufpreise). Diese quantitativen Kennzahlen können bzw. sollten unterstützt werden durch qualitative Informationen (z.B. im Rahmen eines Wohnungsmarktbarometers).
Nächste Schritte	▪ Festlegung der quantitativen und qualitativen Beobachtungsparameter (Quellen, ggf. Kosten) ▪ Lokale und regionale Beobachtung ▪ Festlegung des Beobachtungsintervalls (z.B. jährlich) ▪ Festlegung der Berichtsform bzw. des –inhalts (z.B. Kurzbericht, Presseinfo)
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ Demografiebeauftragter ▪ Ggf. externe Expertise
Aufwand / Kosten	▪ Personelle Kapazitäten in der Verwaltung schaffen ▪ Ein Großteil der Kennzahlen liegen in der Verwaltung und beim Gutachterausschuss vor bzw. stehen bei IT.NRW kostenlos zur Verfügung (ggf. Optimierung vorhandener Instrumente) ▪ regelmäßiges Wohnungsmarktbarometer: Aufwand für Befragung von 20-30 Marktakteuren und Auswertung ▪ Ggf. geringe Kosten für Daten (z.B. Mietpreise) von Dritten

4.5.2.3 Etablierung eines Runden Tisches Wohnen

Titel	Etablierung eines Runden Tisches Wohnen
Ziel	Ein Runder Tisch hat die Aufgabe, alle relevanten Wohnungsmarktakteure regelmäßig zu versammeln und über die Wohnungsmarktentwicklung Eschweilers zu berichten, zu diskutieren und Maßnahmen anzustoßen.
Inhalt	▪ Diskussion Angebot und Nachfrage auf dem Eschweiler Wohnungsmarkt ▪ Strategie zur Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen ▪ Strategie für ein Standortmarketing (Wohnort Eschweiler) ▪ Initiierung von Wohnbauprojekten
Nächste Schritte	▪ Festlegung der Teilnehmer des Runden Tisches ▪ Festlegung des Sitzungshäufigkeit (z.B. einmal jährlich) ▪ Festlegung der Themen
Beteiligte	▪ Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ ▪ externe Wohnungsmarktakteure ▪ gfs. externe Expertise (Experten, Moderatoren, u.a.)
Aufwand / Kosten	▪ Personaleinsatz ▪ ggf. Kosten für Aufträge (z.B. externer Moderator)