empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

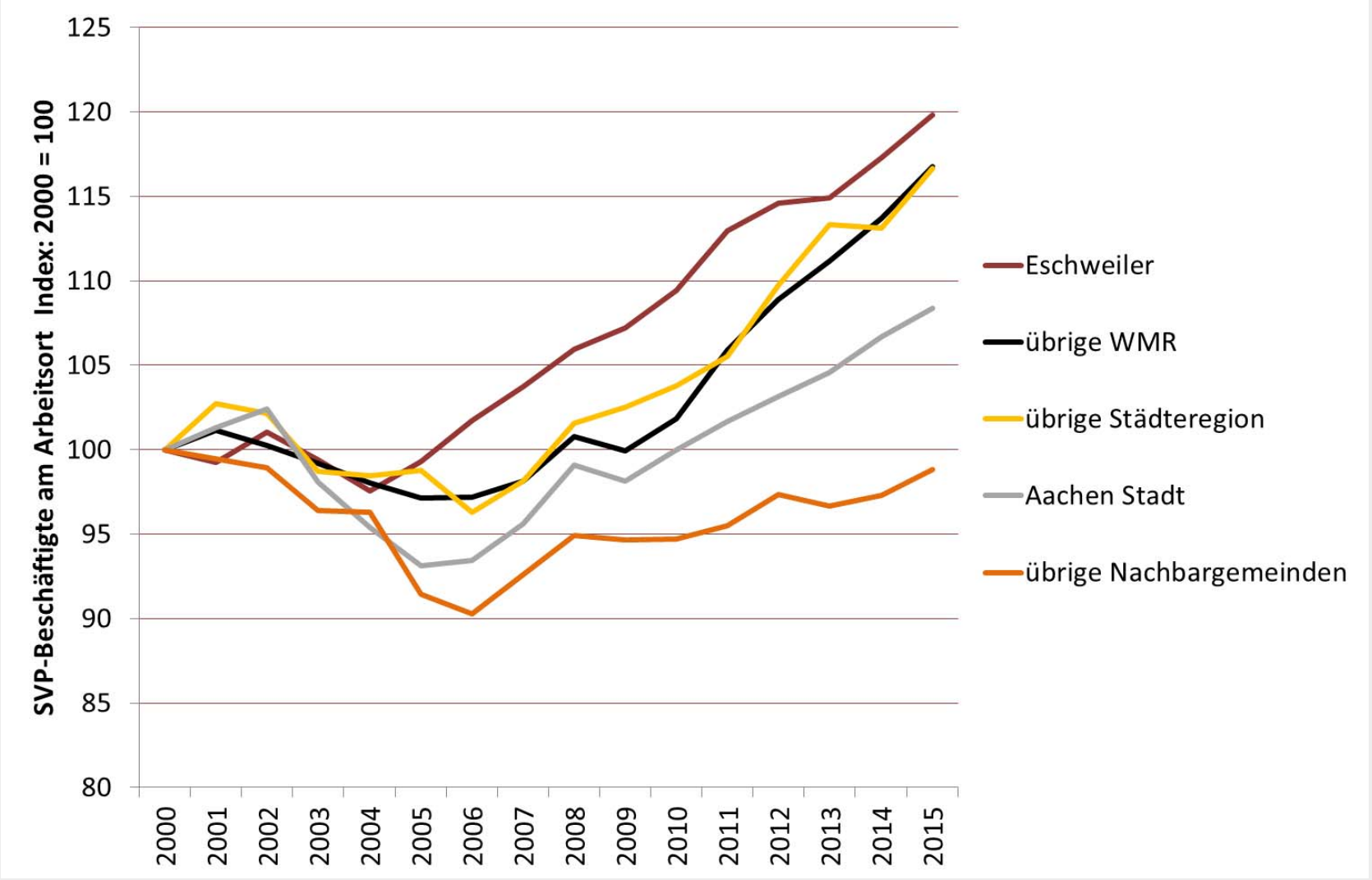
Handlungskonzept Wohnen Eschweiler

Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses

Thomas Abraham
Eschweiler, 6. April 2017

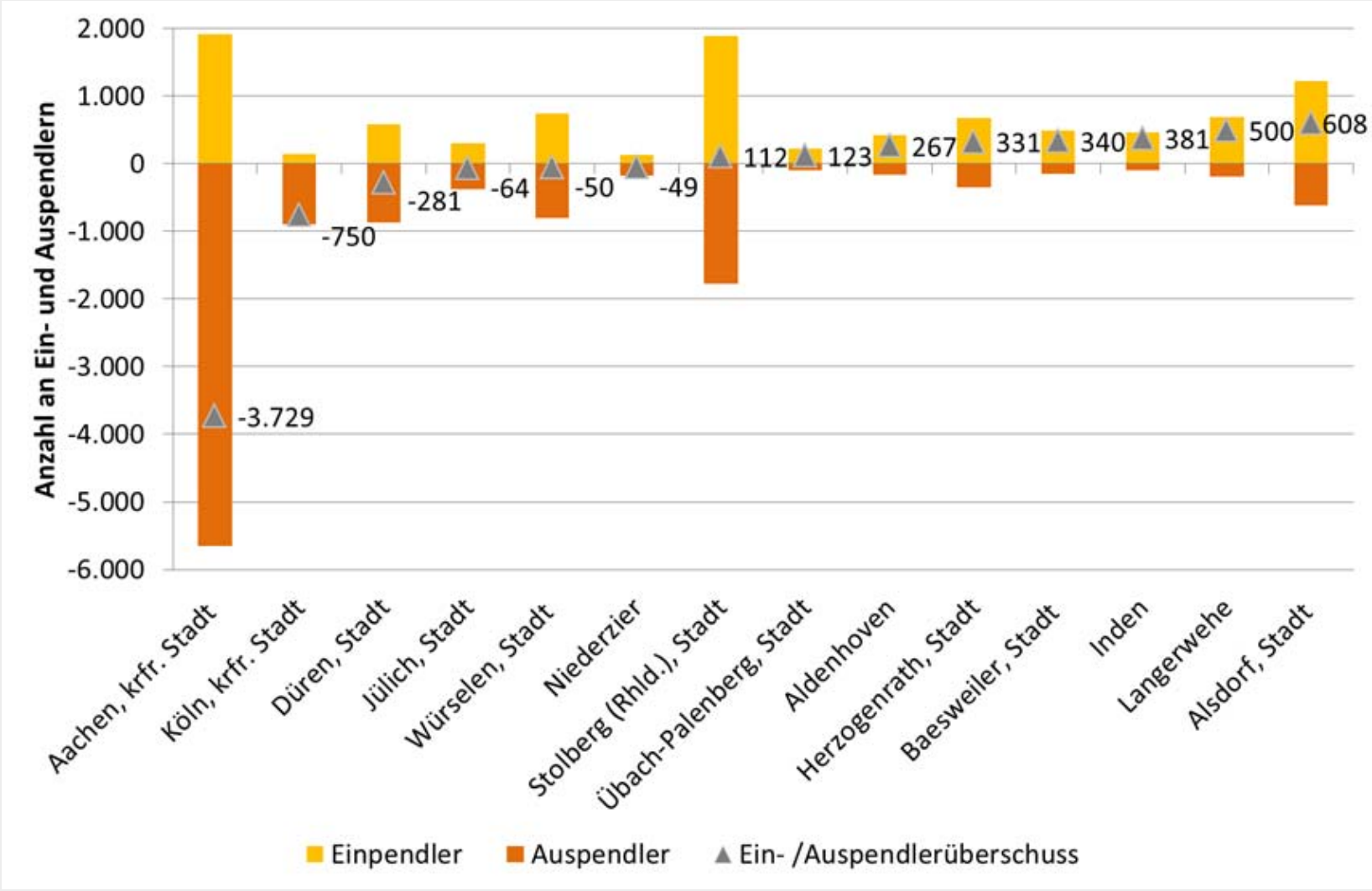
a) Ausgangssituation des Eschweiler Wohnungsmarktes

Wirtschaft in der Region wächst



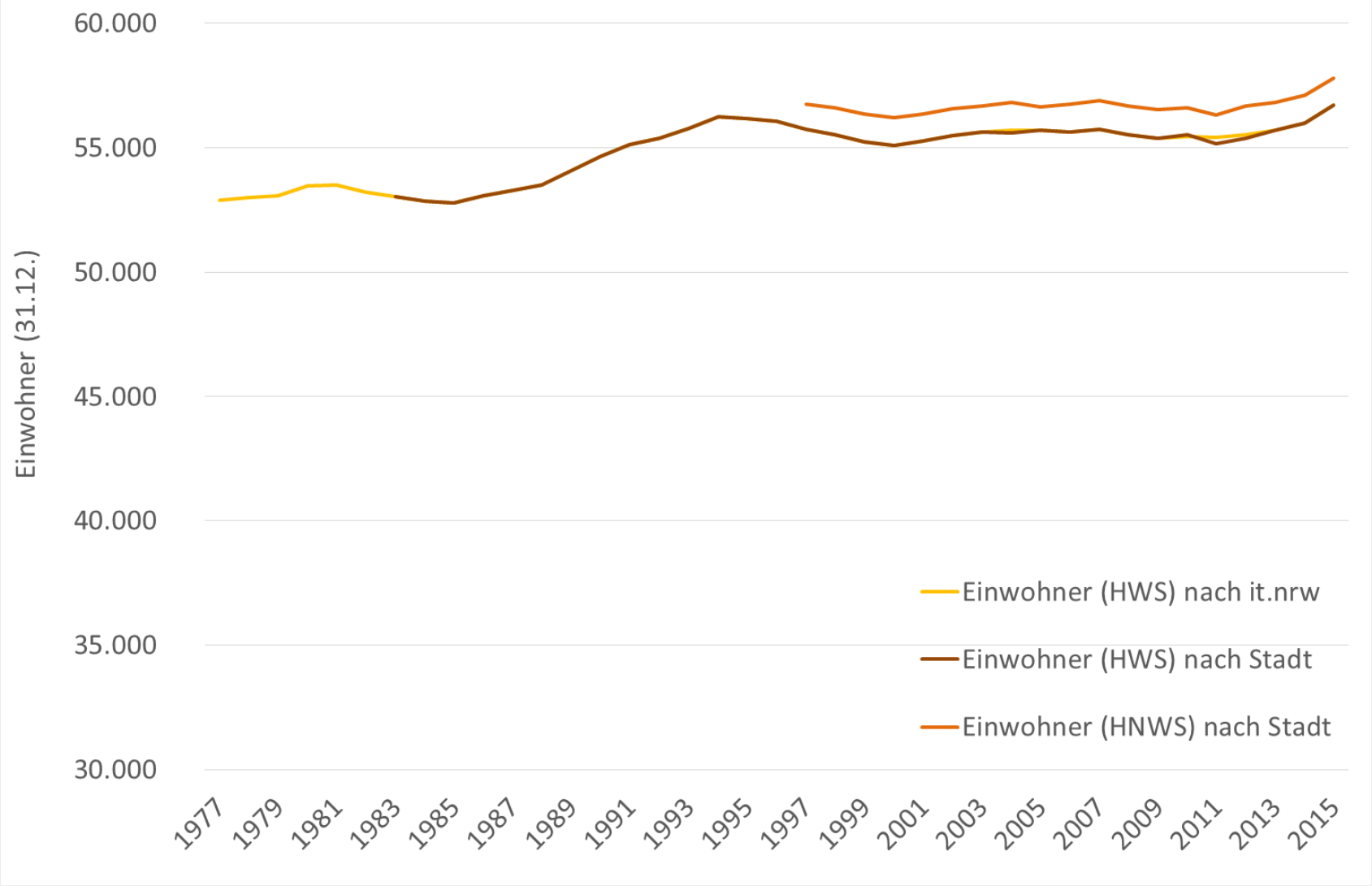
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

Auspendlerüberschüsse



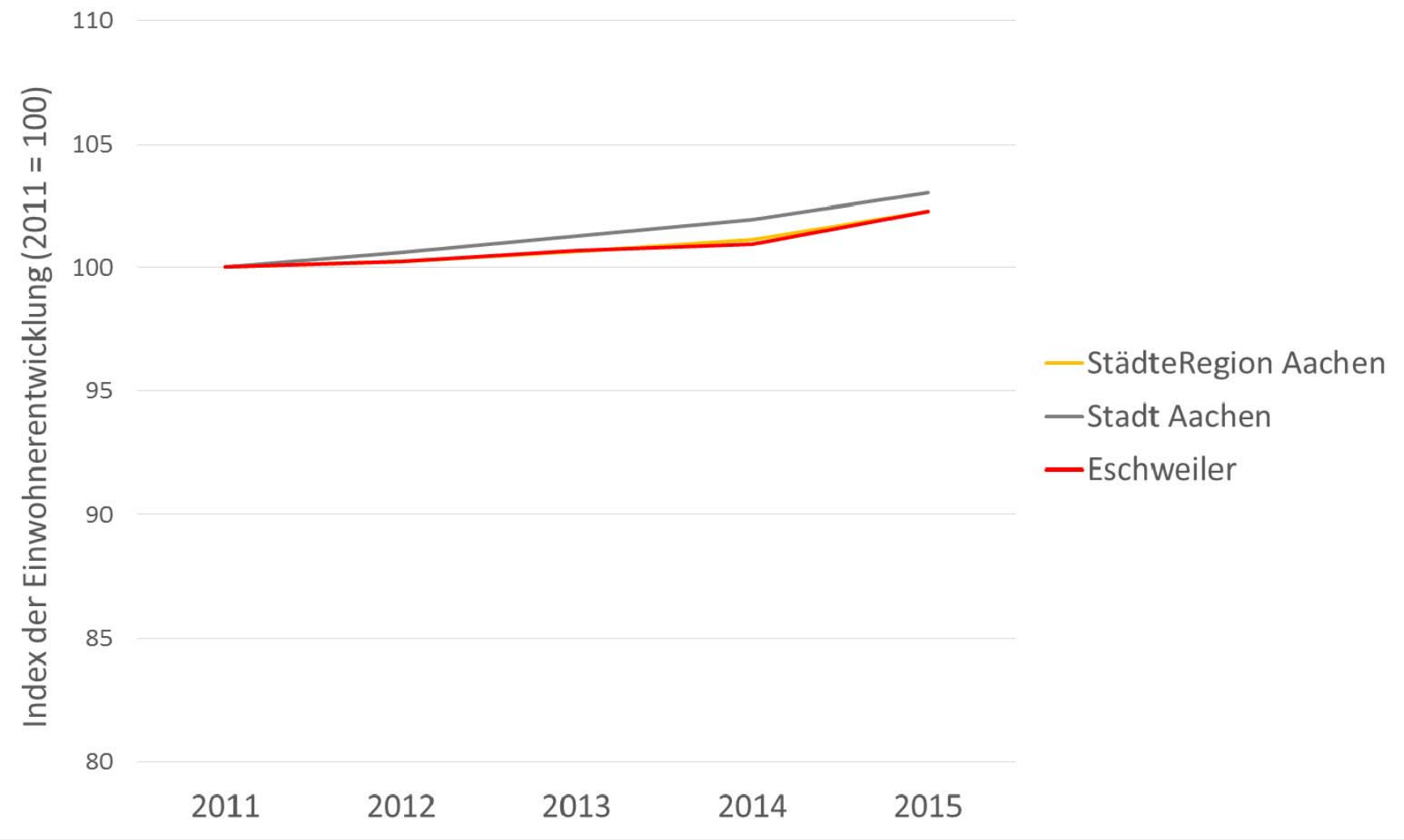
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

Bevölkerung wächst wieder in Eschweiler



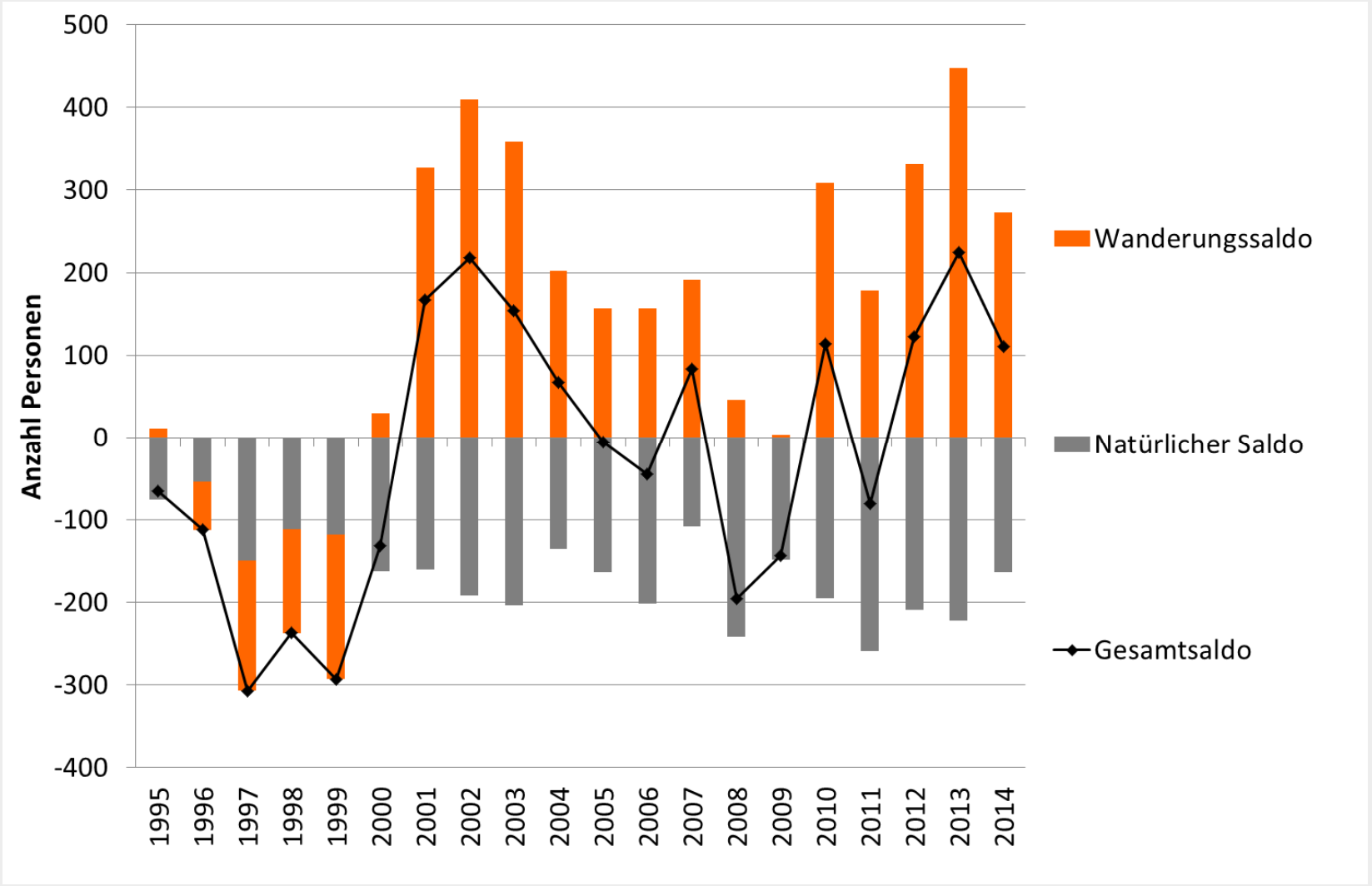
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Eschweiler und IT.NRW

Eschweiler auf Positivpfad der Region



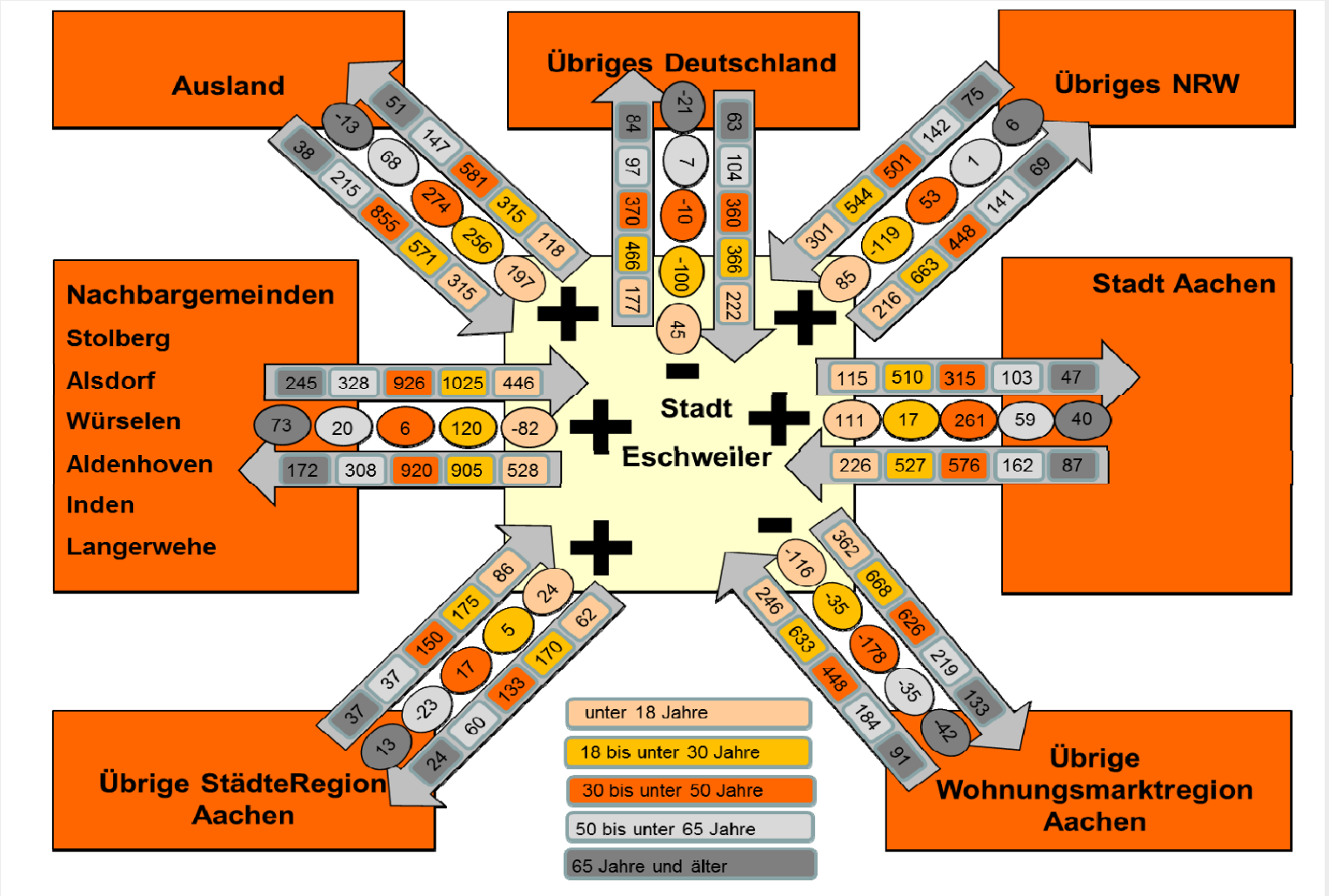
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

Wanderungen sind maßgeblicher Faktor



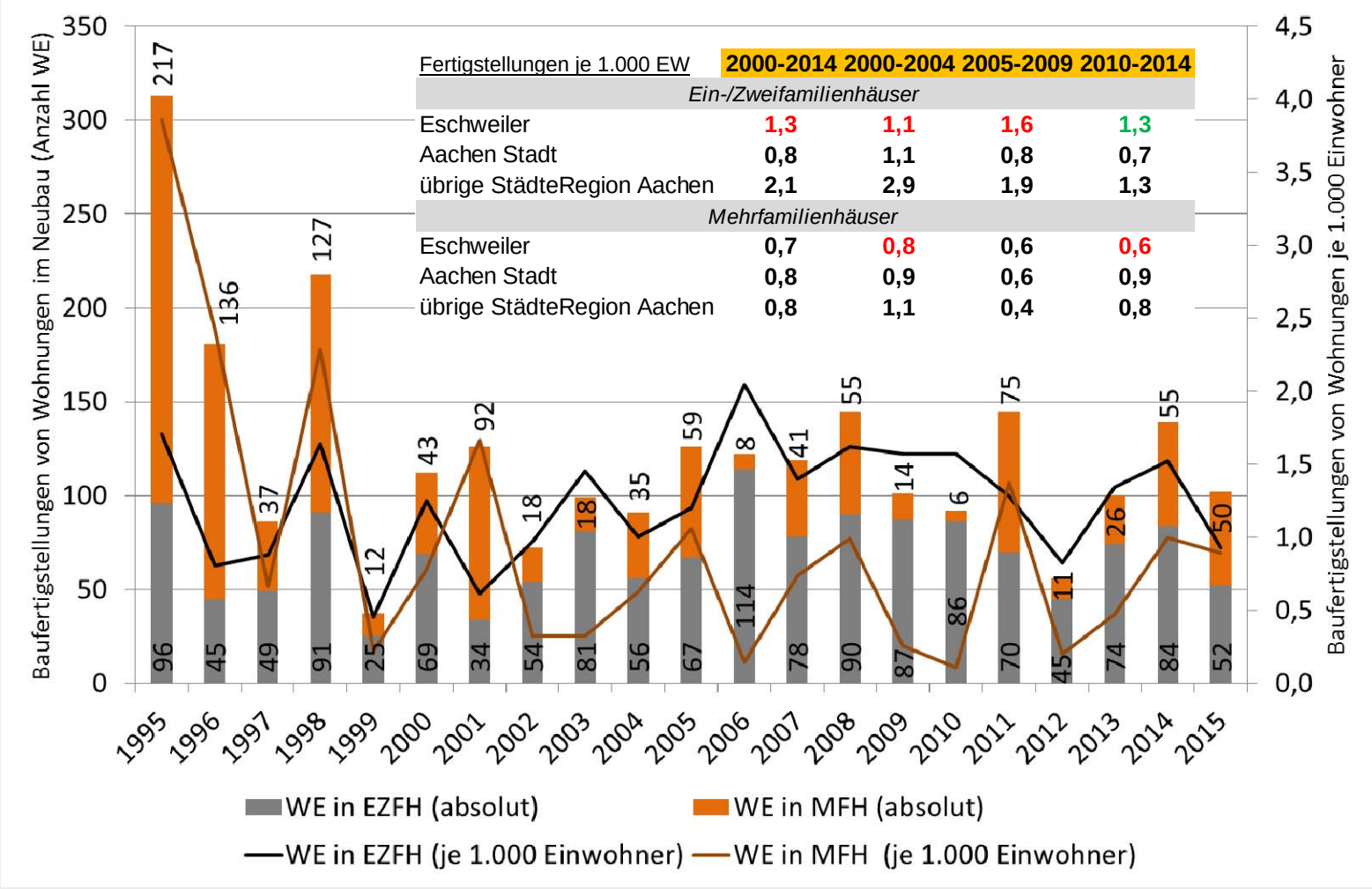
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

Wanderungsbeziehungen (2010-2014)



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

Wohnungsbau beeinflusst Wanderungen und damit Bevölkerungsentwicklung



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

Einfamilienhäuser

- Nachfrageüberhänge: Familien aus Eschweiler, aus Aachen und der StädteRegion suchen Wohnraum in Eschweiler
- Größter Nachfragedruck bei Neubauten und preiswerten Objekte
- Aktuell gebaute rd. 50 WE / Jahr sind zu wenig
- Neubau in allen Lagen gefragt

Ringofen (Stich)

Dampfziegelei (Stich)

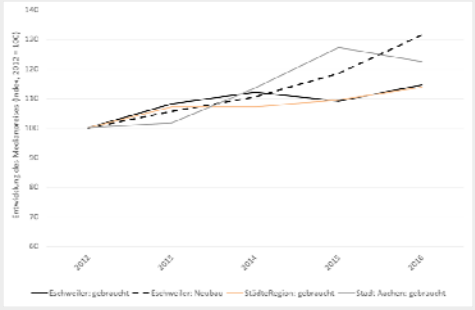
Erich-Kästner-Straße (Dürwiß)

Hagedornweg (Waldsiedlung)

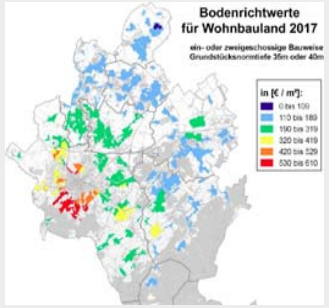
Weisweiler Straße (Dürwiß)

Westerwaldstraße (Kinzweiler)

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



Teilräumliche Bodenrichtwert-Niveaus in der StädteRegion



Quelle: eigene Fotos, Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen, empirica Preisdatenbank

Mehrfamilienhäuser: Miet- und Eigentumswohnungen

- Nachfrageüberhänge: Ältere und Ein-/Zweipersonenhaushalte aus Eschweiler
- Nähe zu Infrastrukturen wichtig
- Aktuell gebaute rd. 50 WE / Jahr könnten beibehalten werden
- Bei Neubauten Mischung aus Eigentumswohnungen (bis max. rd. 3.000 €/m²) und Mietwohnungen (Niveau von 7,50 bis 8,50 €/m², selten über 9 €/m²)

Fuchshofweg (Dürwiß)

Jülicher Straße (Dürwiß)

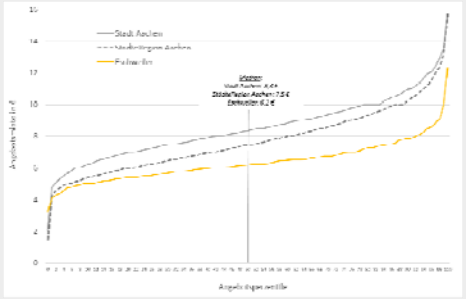
Martinstraße (Dürwiß)

Martinstraße (Dürwiß)

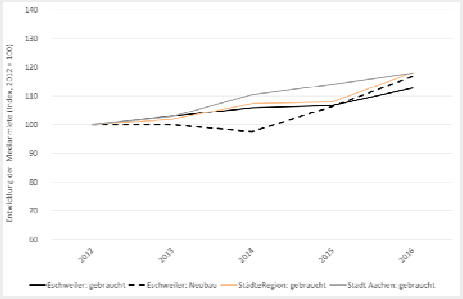
Preyerstraße (Stadtzentrum)

Peter-Paul-Straße (Stadtzentrum)

Angebotsmietspanne von Mietwohnungen in Eschweiler im Vergleich, 2016



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

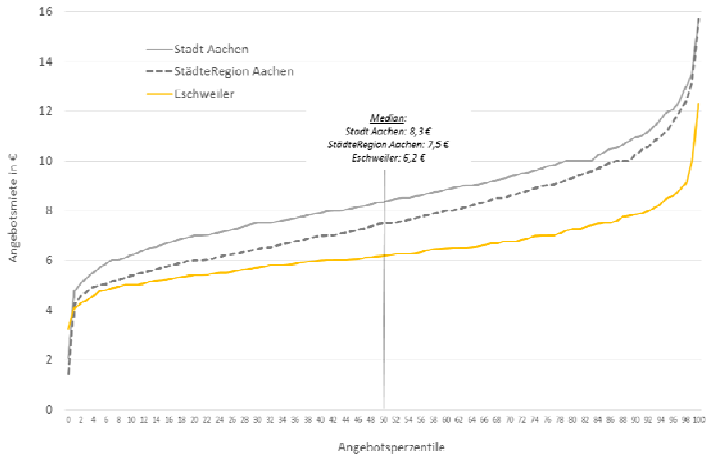


Quelle: eigene Fotos, empirica Preisdatenbank

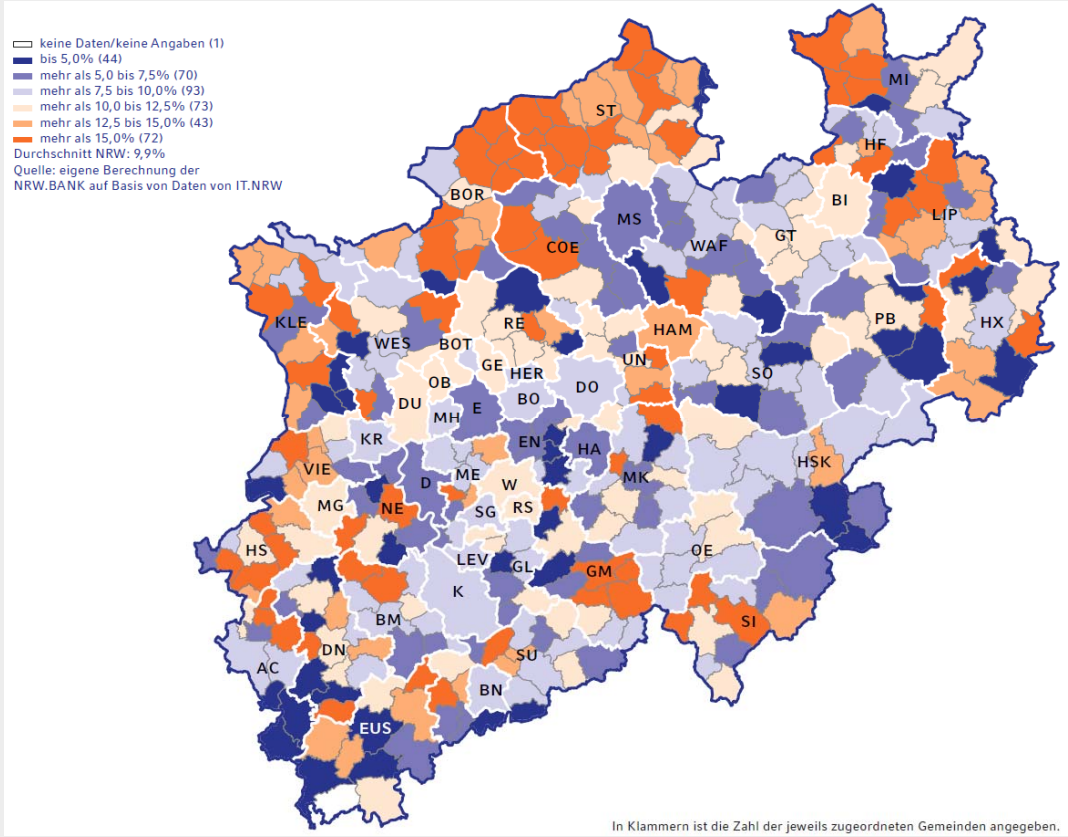
Preiswerte / geförderte Mietwohnungen (1)

- Es gibt noch relativ viele geförderte Mietwohnungen in Eschweiler
- Eschweiler ist auch bei freifinanzierten Wohnungen nicht so teuer

Angebotsmietspanne von Mietwohnungen in Eschweiler im Vergleich, 2016



Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in den NRW-Kommunen, 2015

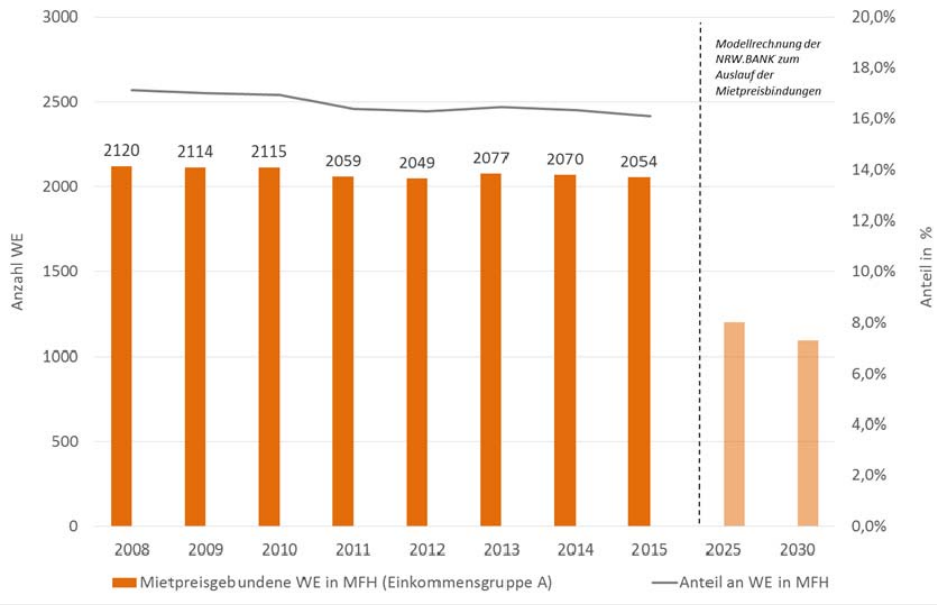


Quelle: empirica Preisdatenbank, NRW.BANK

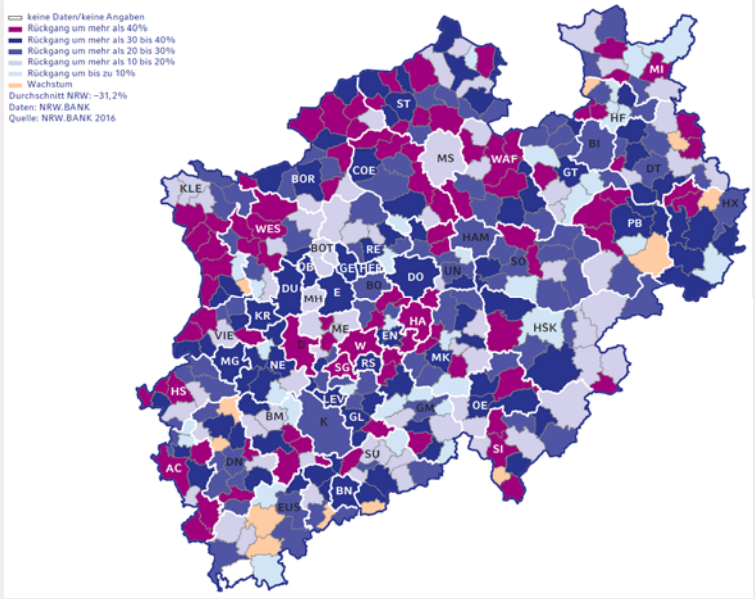
Preiswerte / geförderte Mietwohnungen (2)

- Aktuell spannt sich die Lage im preiswerten Segment aber an (Fluktuation unter 5%)
- Nachfrager sind kleinere Haushalte, Ältere und Familien mit geringen Einkommen
- Durch Bindungsausläufe Halbierung des mietpreisgebundenen Bestands in Eschweiler bis 2030

Mietpreisgebundener Wohnungsbestand in Eschweiler, 2007-2030

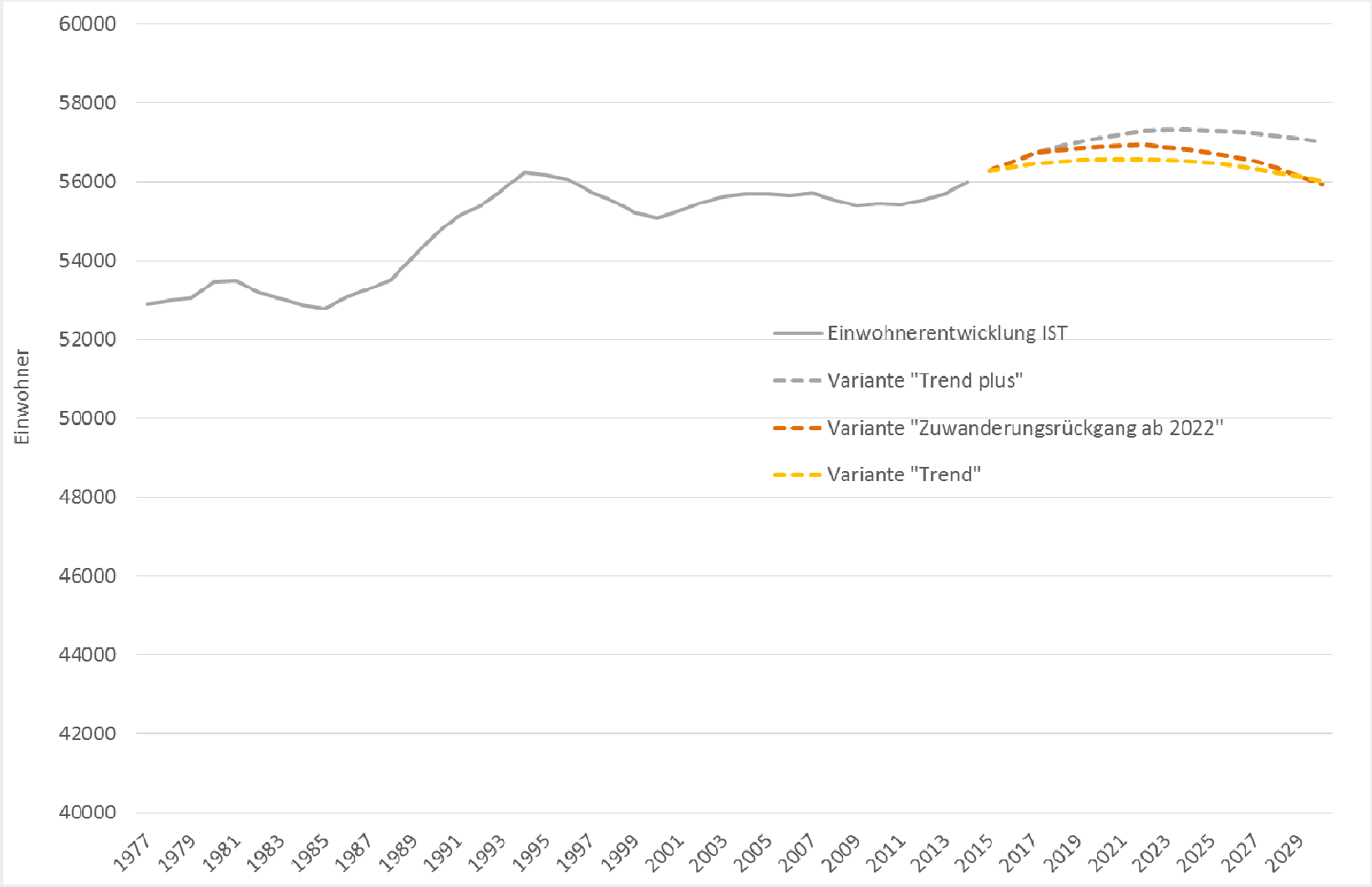


Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungs-bestands in den NRW-Kommunen, 2015-2030



Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

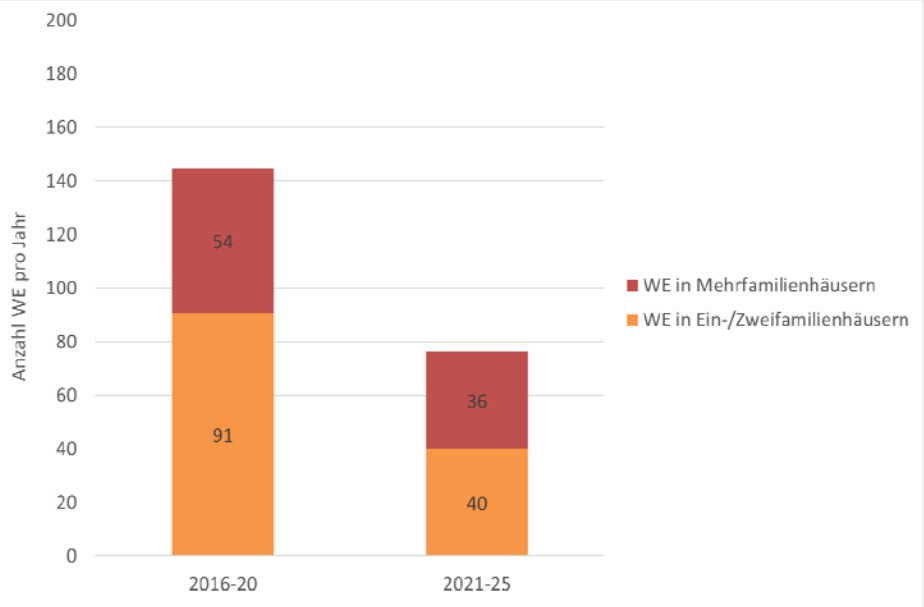
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Eschweiler, eigene Darstellung

Fokussierung auf ein Zielszenario: Bauland bereitstellen für 1.000 bis 1.200 Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren

- Steigende Haushaltszahl bis 2020 (quantitative Neubaunachfrage)
- Nach 2022 lässt Dynamik nach, qualitative Neubaunachfrage wird wichtiger
- Strategische Ziele:
  - Zuwanderungspotenziale der Region nutzen
  - Abwanderungen in die Region reduzieren
- Attraktive Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Eschweiler



- Die Stadt Eschweiler verfügt über ein theoretisch ausreichendes Wohnbaulandpotenzial. Bestehende Restriktionen verhindern jedoch eine ausreichende und zeitnahe Mobilisierung.

Quelle: eigene Berechnungen

b) Ziele der zukünftigen Eschweiler Wohnungspolitik

Wohnungspolitische Ziele der Stadt Eschweiler

- **Einwohnerzahl von Eschweiler bis 2030 wenigstens halten**
  - *Abwanderung von Bewohnern in die Region reduzieren*
  - *Zusätzliche Haushalte nach Eschweiler ziehen*
- **Gute Rahmenbedingungen sicherstellen (Wirtschaft, Bildung, Attraktivität des Standortes, soziales Klima, Infrastrukturen)**
- **Bau von 1.000 – 1.200 Wohneinheiten (WE) bis 2025**
  - *ca. die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern*
  - *ca. die Hälfte in Mehrfamilienhäusern*
- **Optimierung des Wohnens für unterschiedliche Zielgruppen**
  - *Eschweiler ist ein wichtiger Wohnort für Familien*
  - *Ältere finden in Eschweiler attraktive Wohnangebote*
  - *Junge Menschen sind wichtig für die Zukunftsperspektive von Eschweiler*
  - *Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum benötigen, finden Angebote*
- **Attraktivierung des Wohnungsbestandes in der Stadt Eschweiler**
- **Mögliche weitere Wachstumspotenziale erkennen und nutzen (v.a. Baulandangebot in der Stadt Aachen)**

c) Maßnahmen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler: Maßnahmen

Neubau & strategisches Flächenmanagement	Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt	Preiswertes Wohnen	Bestandsentwicklung
Entwicklung Nachverdichtungsstrategie	Familiengerechte Baugrundstücke	Preisgebundener Wohnraum im Bestand	Eigentümerstandortgemeinschaften
Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht	Barrierearmut im Bestand	Neubau von geförderten Wohnungen	
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	Altersgerechte Neubauangebote		
Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb	Mehrgenerationenangebote		
Etablierung einer Wohnbaukoordination			

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen		
Strategische Steuerung der Umsetzung	Wohnungsmarktbeobachtung	Runder Tisch Wohnen

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler: Maßnahmen

Neubau & strategisches Flächenmanagement	Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt	Preiswertes Wohnen	Bestandsentwicklung
Entwicklung Nachverdichtungsstrategie	Familiengerechte Baugrundstücke	Preisgebundener Wohnraum im Bestand	Eigentümerstandortgemeinschaften
Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht	Barrierearmut im Bestand	Neubau von geförderten Wohnungen	
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	Altersgerechte Neubauangebote		
Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb	Mehrgenerationenangebote		
Etablierung einer Wohnbaukoordination			

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen

Strategische Steuerung der Umsetzung	Wohnungsmarktbeobachtung	Runder Tisch Wohnen

Maßnahme „Entwicklung einer Nachverdichtungs-strategie“

- Ziel:
  - ***Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bestand für die zukünftige Wohnbauentwicklung von Eschweiler***
- Bestehende Baulücken
  - *Aufbau des Baulückenkatasters*
  - *Prüfung konkreter Rahmenbedingungen einzelner Baulücken (auch als Entscheidungsgrundlage für potenzielle Investoren)*
  - *Nutzung der Erfahrungen anderer Städte*
  - *Überlegungen zu Zielgruppen im jeweiligen Quartierskontext*
  - *Eigentümeransprache mit dem Ziel einer stärkeren Grundstücksmobilisierung als bislang*
- Weitere Flächen im Bestand
  - *Identifikation weiterer möglicher Potenziale für Wohnnutzungen*
  - *Analyse der Eignung möglicher Flächen für eine Wohnbebauung*

Maßnahme „Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht “

- Ziel:
  - ***Zügige Aktivierung der Flächen, die über Baurecht verfügen***
- 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)

Maßnahme „Ausweisung zusätzlicher Wohnbau-flächen“

- Ziel:
  - ***Suche nach weiteren Wohnbaulandpotenzialen für die langfristige Entwicklung***
- 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)

Maßnahme „Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb“

- Ziel:
  - ***Sicherstellen der wohnungspolitischen Handlungsfähigkeit der Kommune um stetig ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu haben, um so die Wachstumspotenziale von Eschweiler in der StädteRegion Aachen aktiv zu nutzen***

- *Welches Organisationsmodell soll gewählt werden?*
- *Austausch mit anderen Kommunen, die solche Modelle eingeführt haben*
- *Bewertung (Pro/Contra) der unterschiedlichen Modelle*
- *Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen (z.B. Bocholt, Münster)*

Maßnahme „Etablierung einer Wohnbaukoordination“

- Ziel:
  - ***Mobilisierung von Neubau in Eschweiler durch Schaffung einer Schnittstelle von Angebot und Nachfrage***
- Aufbau eines Instruments zur Wohnungsmarktbeobachtung
- Strategische Planung zur nachfrageorientierten Schaffung von Wohnraumangeboten
- Einbindung von Experten des Wohnungsmarktes
- „Netzwerken“
- Gremienarbeit (politische Überzeugung)
- Entwicklung eines Aufgabenkatalogs für die Tätigkeit der Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler: Maßnahmen

Neubau & strategisches Flächenmanagement	Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt	Preiswertes Wohnen	Bestandsentwicklung
Entwicklung Nachverdichtungsstrategie	Familiengerechte Baugrundstücke	Preisgebundener Wohnraum im Bestand	Eigentümerstandortgemeinschaften
Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht	Barrierearmut im Bestand	Neubau von geförderten Wohnungen	
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	Altersgerechte Neubauangebote		
Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb	Mehrgenerationenangebote		
Etablierung einer Wohnbaukoordination			

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen		
Strategische Steuerung der Umsetzung	Wohnungsmarktbeobachtung	Runder Tisch Wohnen

Maßnahme „Schaffung familiengerechter Baugrund-stücke“

- Ziel:
  - **Durch Neubaumaßnahmen wird das Wohnungsangebot für Familien in Eschweiler mengenmäßig und qualitativ verbessert**
- 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.)
- an soziale Kriterien (familienfokussiert) gebundene Vermarktung bestehender und neu zu schaffender Baugrundstücke, evtl. mit Preisnachlass für Familien
- Ausweisung weiterer Neubaugebiete

Maßnahme „Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung der Barrieren in Bestandsgebäuden“

- Ziel:
  - **Alters- und behindertengerechte Anpassung des Wohnungsbestands in Eschweiler**
- 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
- Stadtweite Übertragung der Erfahrungen des Projektes „Innenstadtnahes Wohnen für ältere Menschen in Eschweiler“
- Einbindung des Themas in Eigentümerstandortgemeinschaften/ Beratungs-netzwerk

Maßnahme „Mobilisierung altersgerechter Neubau-angebote“

- Ziel:
  - **Verbesserung der Wohnsituation für ältere Haushalte in Eschweiler durch entsprechende Neubaumaßnahmen**
- „Normales“ Wohnen als auch betreutes Wohnen mit Dienstleistungen
- Investoren zu höheren Anteilen barrierefreier Wohnungen motivieren als nach Landesbauordnung vorgeschrieben
- Neubau im betreuten Segment, auch mit Verbundlösungen (betreutes Wohnen neben einer stationären Pflegeeinrichtung, baulich getrennt)

Maßnahme „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***
- Berücksichtigung von Service- und Dienstleistungsangeboten bei den Anforderungen von Familien und Älteren an das Wohnen (d.h. auch die Initiierung von sozialen Netzwerken)
- Weniger einzelne Immobilien als Angebote im Quartierszusammenhang
- Bestands- und Neubauquartiere

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler: Maßnahmen

Neubau & strategisches Flächenmanagement	Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt	Preiswertes Wohnen	Bestandsentwicklung
Entwicklung Nachverdichtungsstrategie	Familiengerechte Baugrundstücke	Preisgebundener Wohnraum im Bestand	Eigentümerstandortgemeinschaften
Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht	Barrierearmut im Bestand	Neubau von geförderten Wohnungen	
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	Altersgerechte Neubauangebote		
Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb	Mehrgenerationenangebote		
Etablierung einer Wohnbaukoordination			

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen

Strategische Steuerung der Umsetzung	Wohnungsmarktbeobachtung	Runder Tisch Wohnen

Maßnahme „Preisgebundener Wohnraum im Bestand“

- Ziel:
  - ***Erhaltung bzw. Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum im Wohnungsbestand von Eschweiler***
- Weiterführen der Mietpreisbindung nach Auslauf
- Kauf von Belegungsrechten im Bestand
- Mittelbare Belegungsrechte (Nutzen der Landesmittel der sozialen Wohnraumförderung für Neubau bei gleichzeitiger Mietpreisbindung im Bestand

Maßnahme „Neubau geförderten Wohnraums“

- Ziel:
  - ***Erhöhung des Volumens an neu gebauten, öffentlich geförderten Neubauwohnungen zur Miete***
- 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.
- Überprüfen, ob und inwieweit die Stadt vergünstigte Grundstücke an potenzielle Investoren abgeben kann – mit der Verpflichtung, dort mietpreisgebunden zu bauen
- Gezielte Ansprache von Investoren

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler: Maßnahmen

Neubau & strategisches Flächenmanagement	Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt	Preiswertes Wohnen	Bestandsentwicklung
Entwicklung Nachverdichtungsstrategie	Familiengerechte Baugrundstücke	Preisgebundener Wohnraum im Bestand	Eigentümerstandortgemeinschaften
Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht	Barrierearmut im Bestand	Neubau von geförderten Wohnungen	
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	Altersgerechte Neubauangebote		
Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb	Mehrgenerationenangebote		
Etablierung einer Wohnbaukoordination			

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen		
Strategische Steuerung der Umsetzung	Wohnungsmarktbeobachtung	Kommunikation des Handlungskonzepts Wohnen

Maßnahme „Erprobung von Beratungsnetzwerken“

- Ziel:
  - ***Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften mit dem Ziel, Modernisierungen im Wohnungsbestand zu unterstützen***
- Suche nach Eigentümerstandortgemeinschaften bzw. Initiierung, z.B. in der Eschweiler Innenstadt
- Eigentümerbefragung (Modernisierungszustände, Vermietungssituation etc.)
- ggf. Ansprache möglicher Beratungsnetzwerkpartner und
- Etablierung eines Netzwerks

Handlungskonzept Wohnen Eschweiler: Maßnahmen

Neubau & strategisches Flächenmanagement	Zielgruppenorientierter Wohnungsmarkt	Preiswertes Wohnen	Bestandsentwicklung
Entwicklung Nachverdichtungsstrategie	Familiengerechte Baugrundstücke	Preisgebundener Wohnraum im Bestand	Eigentümerstandortgemeinschaften
Entwicklung von Grundstücken mit Baurecht	Barrierearmut im Bestand	Neubau von geförderten Wohnungen	
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	Altersgerechte Neubauangebote		
Bodenvorratspolitik/ Zwischenerwerb	Mehrgenerationenangebote		
Etablierung einer Wohnbaukoordination			

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen

Strategische Steuerung der Umsetzung	Wohnungsmarktbeobachtung	Runder Tisch Wohnen

Maßnahme „Strategische Steuerung der Umsetzung“

- Ziel:
  - ***Steuerung und Monitoring der Umsetzung der Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen***
- 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)

Maßnahme „Wohnungsmarktbeobachtung“

- Ziel:
  - ***Die Wohnungsmarktbeobachtung soll unterstützend für die strategische Steuerung der Umsetzung des Handlungskonzeptes wirken***
- Darstellung der wesentlichen Nachfrage- und Angebotsparameter (lokal und in der StädteRegion, um Trends zu erkennen und die Umsetzungserfolge des Handlungskonzeptes Wohnen zu beobachten
- Regelmäßige (z.B. jährliche) Berichterstattung gegenüber den Gremien und der Öffentlichkeit

Maßnahme „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***
- Diskussion Angebot und Nachfrage auf dem Eschweiler Wohnungsmarkt
- Strategie zur Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen
- Strategie für ein Standortmarketing (Wohnort Eschweiler)
- Initiierung von Wohnbauprojekten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
Mail: berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
Mail: bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
Mail: leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de