

# Handlungskonzept Wohnen Eschweiler

**Auftraggeber:**

**Stadt Eschweiler**

**Ansprechpartner:**

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Lukas Weiden

Projektnummer:  
2015138

Datum:  
27. März 2017

Büro:  
Bonn

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

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

## 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.

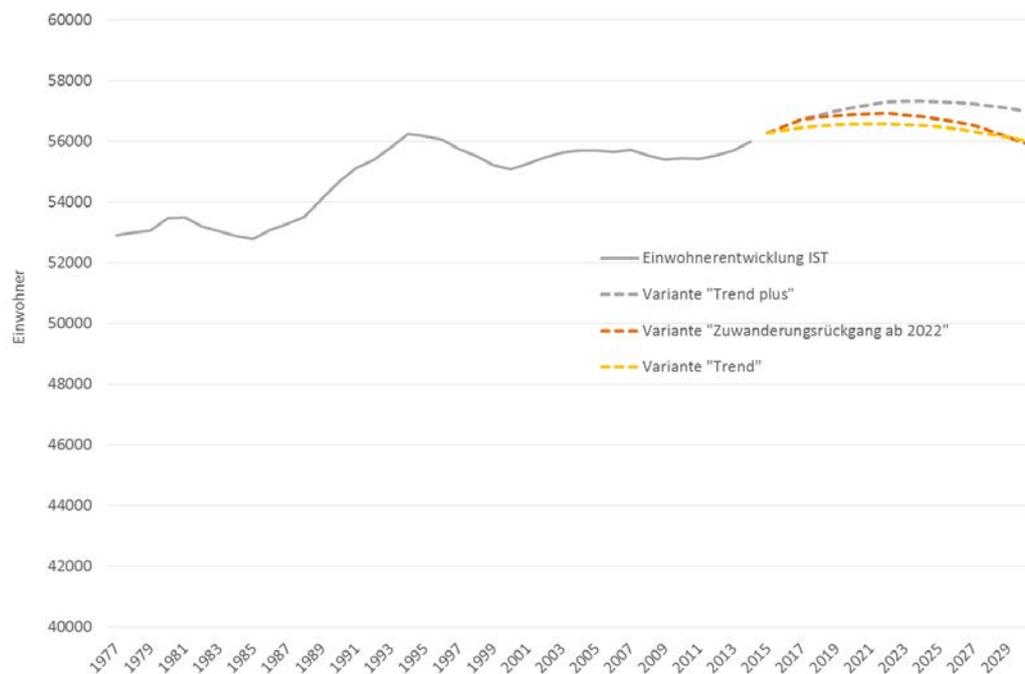
Die Stadt Eschweiler hat drei Entwicklungspfade untersucht, die bis zum Jahr 2030 das Spektrum von einem Rückgang von rd. 570 Personen bis zu einem Wachstum von rd. 500 Personen aufzeigen.

- 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, dass 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**



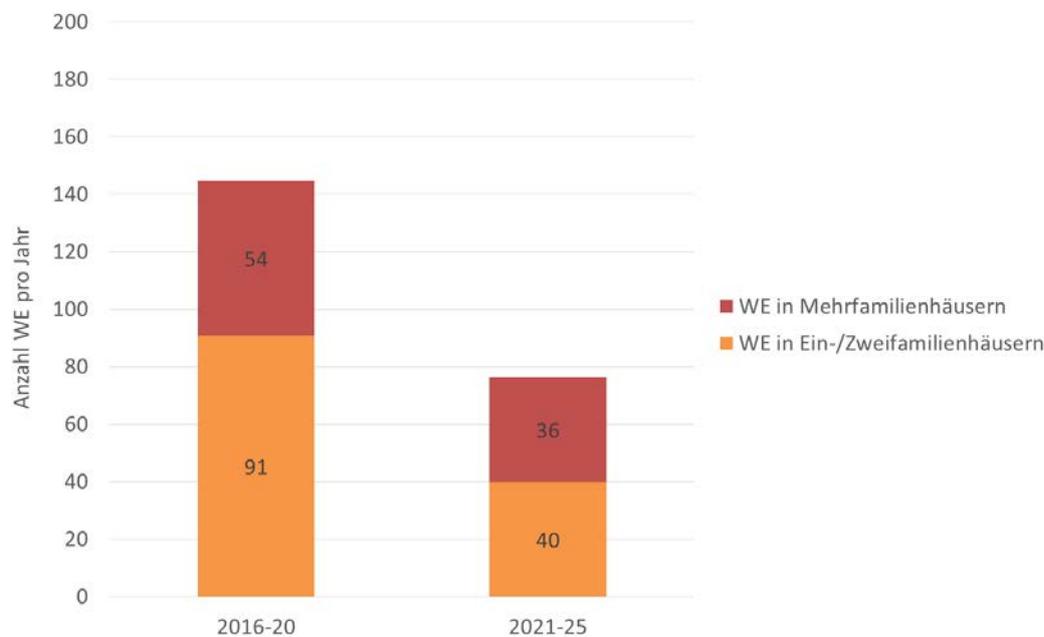
Quelle: Stadt Eschweiler

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 Neubaubedarf 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 fertiggestellten 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 Wohnungsmarkttakteuren 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<sup>2</sup>. 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.

---

## 4.3 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. Schwerpunktartig 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.