



Wohnungsmarktanalyse Kreis Heinsberg

Vorstellung im Kreistag

19. Februar 2019
Dr. Torsten Bölting
InWIS Forschung & Beratung GmbH

AGENDA

- Rückblick auf das Verfahren
- Übersicht über die Ergebnisse
- Vorstellung ausgewählter Empfehlungen
- Ausblick

RÜCKBLICK AUF DAS VERFAHREN

VORGEHEN

Erarbeitung einer Wohnungsmarktstudie

- Juni 2017: Kreistagsbeschluss
- Juli 2017: Auftrag InWIS Forschung & Beratung GmbH

Modul 1 Durchführung einer Grundlagenanalyse

Modul 2 Empirische Vertiefung

Modul 3 Soziale Wohnraumversorgung, Zielgruppen und Schwerpunktthemen

Modul 4 Prognoseberechnungen

Modul 5 Kleinräumige Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation

Modul 7 Ziele, Strategien und Maßnahmen

Modul 6 Diskussions- und
Kommunikationsprozess

VORGEHEN

Empirische Vertiefung: Bewohnerbefragung

Zielgruppe

Bewohner des Kreises Heinsberg ab 18 Jahre (die Analyseebene ist demnach die Bewohnerebene)

Stichprobe, Erhebung

Teilstandardisierter Fragebogen, telefonische Befragung, befragt wurden 1.001 Bewohner, durchgeführt von Oktober bis Dezember 2017, Befragungsdauer ca. 24 Minuten

Untersuchungsziele

Die Ermittlung von Hinweisen für Handlungsfelder wie:

- Herausarbeitung der Stärken, Schwächen und Herausforderungen des Kreises
- Herausarbeitung der Anforderungen der Bürger an verschiedene Bereiche wie Wohnungsmarkt, Wohnumfeld/Wohnquartier, Infrastruktur
- Ergänzung und Spezifikation von allgemeinen und gebiets- und zielgruppenorientierten Handlungsfeldern für die Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

VORGEHEN

Studie als Ergebnis eines intensiven Kommunikationsprozesses

3 Workshops

- 13.03.2018: Soziale Wohnraumversorgung
- 19.03.2018: Junges Wohnen und Migration
- 11.04.2018: Bezahlbares Wohnen im Alter (mit Kommunaler Konferenz Pflege und Alter)
 - Teilnehmende: Kreis, Kommunen, Soziale Träger, Jobcenter, Makler, Architekten...

5 Sitzungen der Steuerungsgruppe (Vertreter von Kreis und Kommunen)

Expertengespräche mit Marktakteuren



ÜBERSICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE

WOHNUNGSMARKTANALYSE KREIS HEINSBERG

Inhalte der Studie

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

KOMMUNALSTECKBRIEF_HÜCKELHOVEN

LAGE



CHARAKTERISTIKA

Hückelhoven ist im Osten des Kreises zu verorten. Hückelhoven besteht aus einer Gesamtfläche von rd. 61 km² und ist ein ehemaliger Bergbaustandort. Mit insgesamt zwölf Quartieren zählt die Stadt zu den bevölkerungsstärksten Kommunen. In den letzten Jahren konnten neue Arbeitsplätze und neuer Wohnraum geschaffen werden, letzteres auch durch einen vermehrten Fokus auf Nachverdichtung.

AUSGANGSSITUATION

	Kommune	Kreis
Einwohnerzahl zum 31.12.2015	39.531	252.527
Einwohnerentwicklung 2011-2015	2,0 %	1,8 %
Wanderungssaldo je 1.000 EW 2011-2013	0,3	2,7
Wanderungssaldo je 1.000 EW 2014-2015	12,3	11,1
Anteil der Einwohner unter 18 Jahren 2015	18,4 %	16,9 %
Anteil der Einwohner über 65 Jahren 2015	19,2 %	18,6 %
Billeter-Maß 2015	-0,62	-0,68
Anteil der Wohnungen in MFH	27,2 %	8,3 %
Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	21,9 %	k.A.
Ø Bauintensität 2013-2015 je 1.000 EW	3,2	3,9
Ø Bauintensität MFH	1,2	1,1
Ø Bauintensität EZFH	2,0	2,8
Ø Nachfrage nach MW in Hits/Monat	1.049	1.036
Ø Preis von MW in €/m ²	5,82	5,86
Ø Wohnfläche MW in m ²	75	80
Ø Nachfrage nach ETW in Hits/Monat	342	394
Ø Preis von ETW in €/m ²	1.235	1.352
Ø Wohnfläche ETW in m ²	81	88
Ø Nachfrage nach FEFH in Hits/Monat	544	583
Ø Preis von FEFH in €	218.927	231.366
Ø Wohnfläche FEFH in m ²	141	148
Ø Grundstücksfläche FEFH in m ²	597	675

Bsp. Kommunalsteckbrief

Einordnung der Ergebnisse:

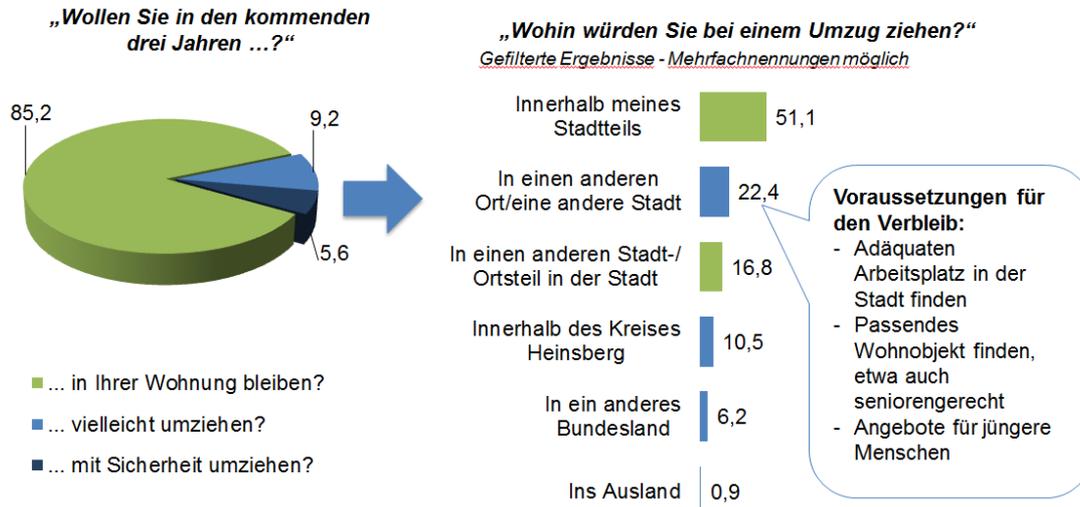
- Wohnungsmarktstudie ist als Handreichung für Kreis und Kommunen zu verstehen, soll aber nicht in die kommunale Steuerungshoheit eingreifen
- Empfehlungen als Maßnahmensammlung und Orientierungsrahmen
- Prognosen sind Modellrechnungen und immer mit Unsicherheiten verbunden
 - Sie treffen nur ein, wenn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

AUSGANGSLAGE IM KREIS UND IDENTIFIZIERTE HERAUSFORDERUNGEN

WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

Ausgangslage und Herausforderungen im Kreis

- Trendumkehr von Bevölkerungsrückgang zu -wachstum (unterschiedliche Dynamik in den Kommunen)
- Wanderungen sind heute und künftig entscheidende Determinante für Bevölkerungsdynamik
 - Zuzüge v.a. aus dem Umland (insb. Städtereion Aachen): Wassenberg und Gangelt konnten durch Neubaugebiete in jüngster Vergangenheit Einwohner gewinnen
 - Fortzüge v.a. in Großstädte (insb. junge Haushalte)
- Aber Befragung verdeutlicht zum Thema Umzugsabsichten:
 - Die Hälfte derjenigen, die umziehen möchten, suchen etwas innerhalb des eigenen Stadtteils, 17 % in der gleichen Stadt, 10 % im Kreis



WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

Ausgangslage und Herausforderungen im Kreis

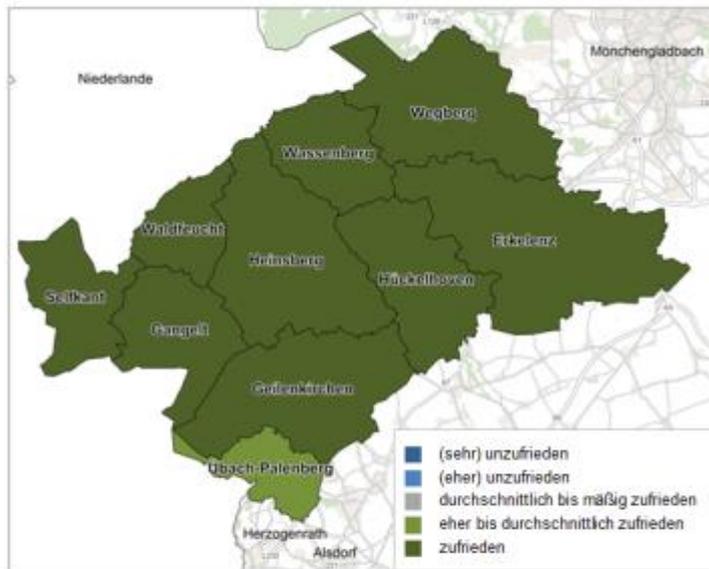
- Zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes
 - 22 % der Bewohner sind unzufrieden oder völlig unzufrieden mit den Miet-/Immobilienpreisen im Kreis (Bewertung aber noch etwas positiver als Städtebenchmark)
 - Vor allem bei kleinen Mietwohnungen (ein bis zwei Zimmer) bestehen Engpässe
 - „Bezahlbarkeit“ als Herausforderung
 - Zurückhaltende Investitionen im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei gleichzeitigem Rückgang des preisgebundenen Bestands
 - Moderne Qualitäten und Seniorengerechtigkeit gewinnen an Bedeutung
- (Mind.) Zweiteilung des Marktes
 - Neubau: individueller Wohnungsbau erfährt großes Interesse bei jungen Familien mit gehobener Kaufkraft (auch Rückkehrer); Wohneigentumsbildung momentan auch im Kreis sehr attraktiv
 - Differenzierterer Bestandsimmobilienmarkt: zu Teilen sehr gute Nachfrage (auch z.B. nach preiswerten, renovierungsbedürftigen Objekten), Probleme bspw. bei Beständen in alten Ortskernen oder ländlichen Lagen mit eingeschränkter Infrastruktur (z.B. ÖPNV)
- Hohe Bauintensität bei Eigenheimen steht einer vglw. geringen Bauintensität bei Mehrfamilienhäusern gegenüber (Ausnahme: Erkelenz, Wassenberg)
 - 40 bis 60 Prozent des Wohnungsbedarfs in den Kommunen erstreckt sich aber künftig auf das Mehrfamilienhaussegment (Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose)

WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

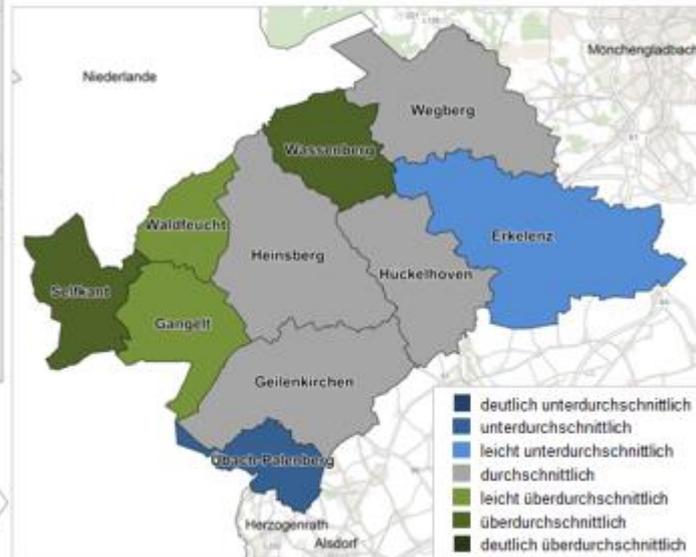
Ausgangslage und Herausforderungen im Kreis

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

Zufriedenheitsindizes absolut



Abweichungen vom Mittelwert



Abweichungen der Zufriedenheit mit der Wohnsituation vom Gesamtmittelwert

+ unmittelbare Wohnsituation (Wohnung/Wohngebäude) und direktes Wohnumfeld (Nachbarschaft, Sauberkeit, Grünflächen)

- Angebot an Sport- und Freizeitangeboten, Spielplätze, Internetanbindung

WOHNUNGSMARKTSTUDIE KREIS HEINSBERG

Ausgangslage und Herausforderungen im Kreis

- Den einen Wohnungsmarkt im Kreis Heinsberg gibt es nicht → ein Nebeneinander ganz unterschiedlicher Herausforderungen (z.B. verdichtete Lagen und dörfliche Lagen, sozioökonomische Unterschiede wie z.B. vom Strukturwandel geprägte Kommunen)
- V.a. im ländlichen Raum bestehen große Herausforderungen in Bezug auf Demografie, Wohnen und Infrastruktur
 - 19 % sind mit der Internetverbindung am konkreten Wohnort unzufrieden oder völlig unzufrieden
 - 16 % mit dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten am konkreten Wohnort unzufrieden oder völlig unzufrieden
- Qualitäten werden vor dem Hintergrund eines alternden Gebäudebestandes wichtiger (Modernisierung)

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN FÜR DAS WOHNEN IM KREIS HEINSBERG

ZIELE, STRATEGIEN UND MAßNAHMEN FÜR DAS WOHNEN IM KREIS HEINSBERG



VORSTELLUNG AUSGEWÄHLTER EMPFEHLUNGEN

QUALITÄTSMIXTER WOHNUNGSNEUBAU FÜR VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN

Soziale und bauliche Mischung in Neubauquartieren

- Gemischte Stadt als Leitbild: Wohnungsneubau für verschiedene Zielgruppen (soziale und bauliche Mischung)
 - Fokus auf kleine Wohnungen
 - Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Neubau kompensieren → Anteile des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an Neubauvorhaben erhöhen
 - Nachfrage kaufkräftiger Haushalte ebenso bedienen: nachwachsende Generationen mit Kapital im Kreis vorhanden, Zuzugspotenziale aus der Niederlande (insb. Familien)
- Neubauvorhaben mit Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Raum kombinieren (*Bewohnerbefragung zeigt Bedarf auf*)
- Quantitative und qualitative Ausweitung des Wohnungsangebots für Senioren: möglichst große Vielfalt an Wohnformen ermöglichen: Wohnen mit Betreuungsoption, Förderung neuer/besonderer Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen etc. (*Bewohnerbefragung zeigt Bedarf auf*)

BÜNDNISSE EINGEHEN/NEUE AKTEURE GEWINNEN

Vielfältige Akteurslandschaft fördern

**WOHLFAHRTS-
PFLEGE**

-
Zielgruppenspezifischer
Wohnungsbau

BANKEN

-
Sonderkreditprogramme,
Modernisierungsförderung

**NEUGRÜNDUNG
GENOSSENSCHAFT**

-
Zielgruppenspezifischer
Wohnungsbau

BÜNDNISSE EINGEHEN/NEUE AKTEURE GEWINNEN

Beispiele Sonderkreditprogramme

Beispiel Düsseldorf: Investorenprogramm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“

- Kooperation zwischen Stadt Düsseldorf und Sparkasse
- Bereitstellung vergünstigter Grundstücke für den preisgedämpften Wohnungsneubau (Mietpreisbindung 8,50 Euro/m²)
- Kredit Sparkasse: langfristige Zinsbindung von 20 Jahren, Finanzierungsmöglichkeit ohne Einsatz von Eigenmitteln

Beispiel Sparkasse Schwelm „Unsere Stadt soll schöner werden“

- Sparkasse vergibt Kredit-Sonderkontingent in Höhe von einer Million Euro in 2017
- Verwendung: Modernisierung von Außenfassaden von Privathäusern
- Finanziell attraktiver Anreiz für private Eigentümer
- Umsetzung durch örtliche Handwerksbetriebe
- Für Nettodarlehensbeträge zwischen 5.000 und 20.000 Euro stellt die Sparkasse einen Zinssatz in Höhe von 0,5 Prozent p.a. in Rechnung

Beispiel Solingen: Sonderkreditprogramm „Wohnraum für Solingen“

- Kooperation zwischen Stadt Solingen und Sparkasse
- Förderfähig: Neubau von Mietwohnungen; Umwidmung von Gewerbe in Wohnimmobilien
- Aktionskontingent von 20 Mio. Euro, Aktionszins 0,99%
- Aufgrund positiver Resonanz bereits Verlängerung

BÜNDNISSE EINGEHEN/NEUE AKTEURE GEWINNEN

Beispiel Genossenschaftsgründung

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



• **LebensWeGe Aachen eG**

- Von Aachener BürgerInnen in 2013 gegründet
- Ziel: Wohnraum für Menschen zur Verfügung zu stellen, „die in einem solidarischen Nachbarschaftsverhältnis“ leben wollen
- Erstes Wohnprojekt Anfang 2016: 15 Wohnungen (7 öffentlich gefördert) von 35 bis 119 m², barrierefrei, Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse, gemeinschaftlicher Garten, Gästezimmer etc.
- Aufgrund der langfristig angelegten Finanzierung und der Verzicht auf Profiterwirtschaftung ergibt sich eine stabile Miete
- Aktive Unterstützung bei der Grundstückssuche seitens der Stadt Aachen
- Kooperation mit Bürgerstiftung Lebensraum Aachen

• **Gründung einer Dachgenossenschaft bietet Vorteile**

Förderfähig!

- *Finanzierung*
- *Gründungsgutachten*
- *Zinsgünstiges Darlehen*



*Beratungsangebote und Begleitung
beim Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft (VdW)*

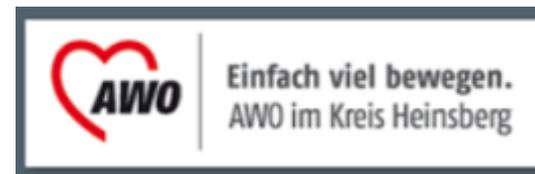


Foto: Christian Lord Otto

BÜNDNISSE EINGEHEN/NEUE AKTEURE GEWINNEN

Wohnungsbau durch Wohlfahrtspflege

- Seniorengerechter/ behindertengerechter Wohnraum fehlt
- Breite Akteurslandschaft der Wohlfahrtspflege
- „Ambulantisierung“ als Chance: erkennbare Nachfrage institutioneller Anleger (Pensionsfonds etc.) am Markteinstieg
- **Quartiersentwicklung** stets mitdenken:
 - Gemeinschaftsangebote/ Dienstleistungen, von denen nicht nur die Bewohner profitieren (z.B. Mittagstisch, Freizeitangebote), Bildung von Quartierszentren
- **Versorgung in ländlichen Räumen:**
 - Gesundheitskiosk, Medizinische Versorgungszentren, Multifunktionshäuser usw. als Ankerpunkte (auch) für wohnbauliche Entwicklung und für Sicherung der medizinischen Versorgung (u.a. in Kombination mit Telemedizin)



WOHNUNGSBESTAND ATTRAKTIV HALTEN UND ENTWICKELN

Qualitäten im Bestand sichern

- Ein Großteil der Menschen im Kreis Heinsberg lebt in Bestandsimmobilien
- Durch Neubau kann der qualitative Bedarf am Wohnungsmarkt nicht gedeckt werden
- Vor dem Hintergrund eines immer älter werdenden Wohnungsbestands gewinnen Qualitäten an Bedeutung

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

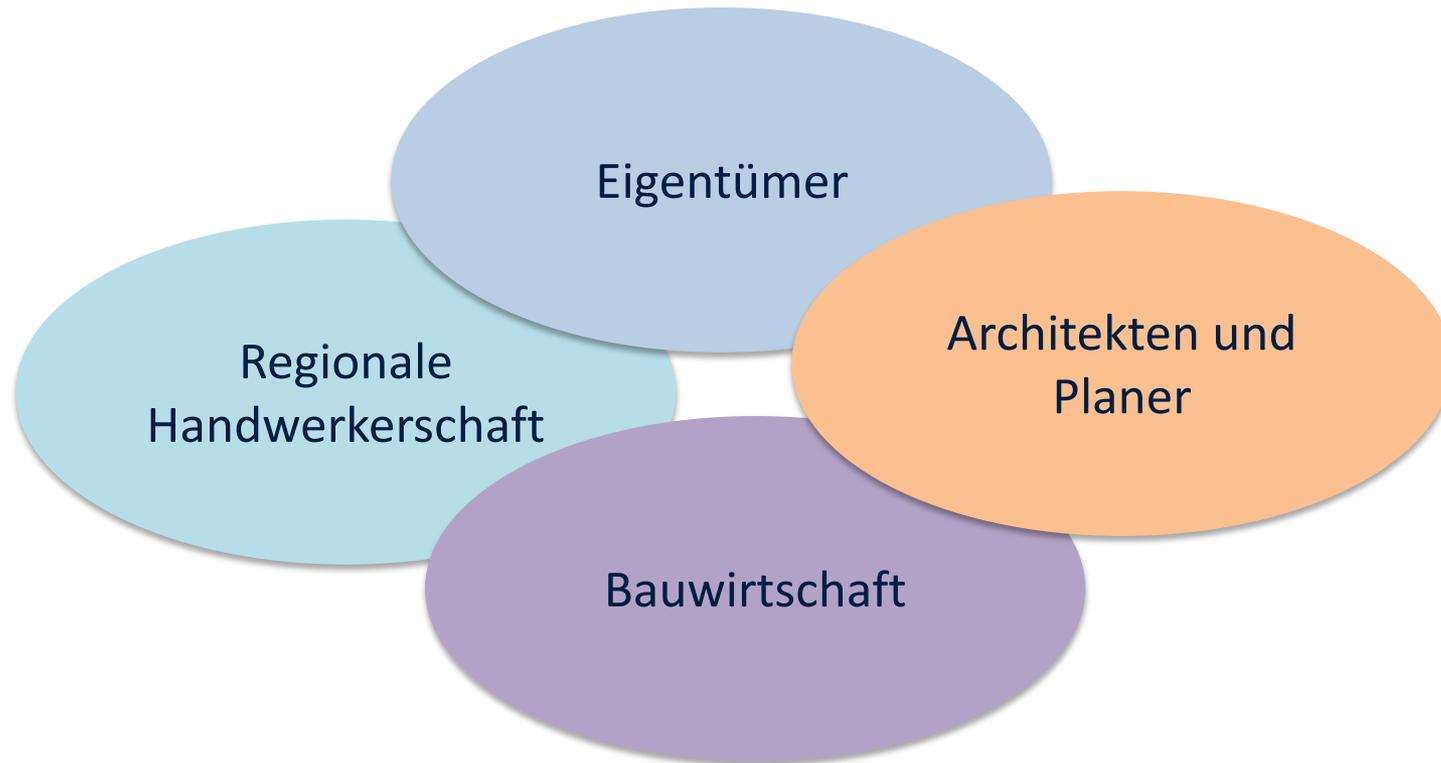


→ Qualitäten im Bestand auch mithilfe der Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes erhöhen (**Modernisierungsoffensive** Wohneigentum und Mietwohnungen)

- Steigerung der Energieeffizienz
- Verbesserung des Umweltschutzes
- Barrierefreier Umbau
- Wohnumfeld (Mietwohnungen)

WOHNUNGSBESTAND ATTRAKTIV HALTEN UND ENTWICKELN

Modernisierungsoffensive Kreis Heinsberg



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

Beispiel Solingen: Kompetenznetz für Gebäudemodernisierung

- Zusammenschluss von qualifizierten Handwerkern, Architekten, Ingenieuren, Planern und Energieberatern
- Ziel ist es Eigentümern bei der energetischen Modernisierung ihres Gebäudes zu unterstützen
- Kompetenzen verschiedener Disziplinen unter einem Dach



WOHNUNGSBESTAND ATTRAKTIV HALTEN UND ENTWICKELN

Beispiel Unterstützung beim Erwerb einer Bestandsimmobilie

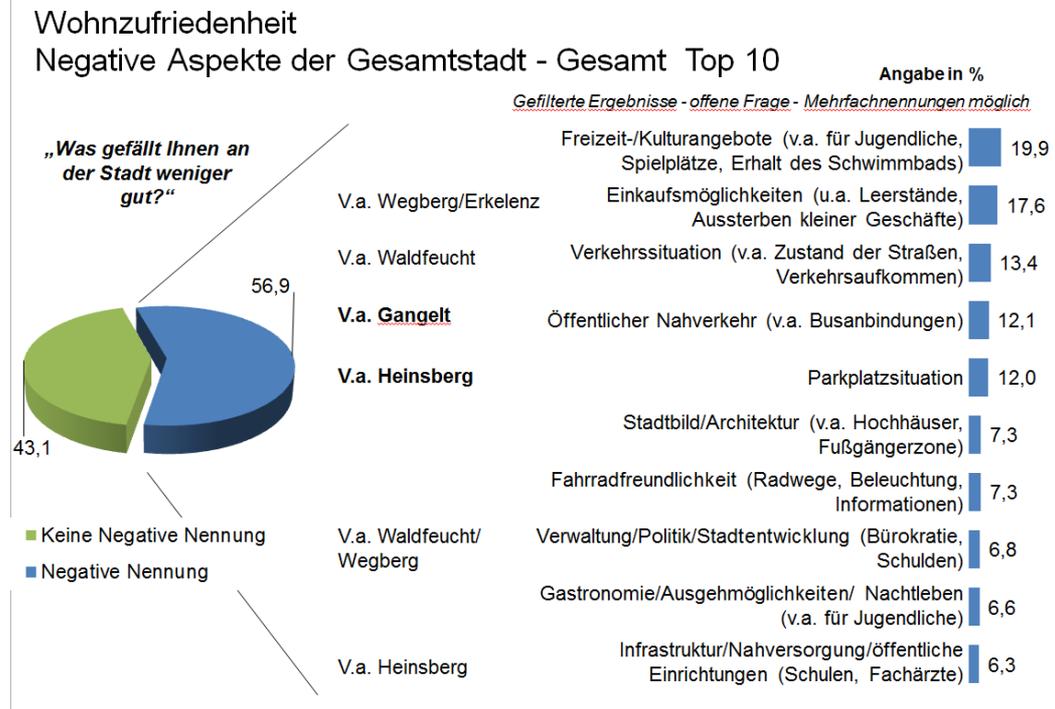
- **Begleitung des Generationenwechsels im Bestand**
 - Unterstützung beim Erwerb einer Bestandsimmobilie (Bsp. Jung kauft Alt): Durch Einrichtung eines Förderprogramms wird der Blick junger Menschen „weg vom Neubau – hin zum Altbau gelenkt“ → Nachnutzung für Bestandsimmobilien und keine Neuausweisung von Flächen
 - Begleitung Generationenwechsel (Bsp. Cuxhavener Wohnlotsen):
 - Zusammenschluss: Stadtverwaltung, Finanzinstitute, Sachverständige für Wertermittlung, Architekten, Makler
 - Beratungsleistungen: Substanzermittlung, Wertermittlung, Energieberatung, altersgerechte Anpassungsmöglichkeiten, Objektsuche
 - Förderung für Gutachtenerstellung und jährlichen Festbetrag für 6 Jahre



STABILISIERUNG VON LÄNDLICHEN WOHNLAGEN

Infrastrukturengpässe gar nicht entstehen lassen

- Befragung zeigt, dass die Bewohner des Kreises Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten und die verkehrliche Anbindung negativ bewerten
- Im Rahmen der Workshops wurde eine Stabilisierung der Potenziale im ländlichen Raum gewünscht
- Sicherung der Infrastrukturen im ländlichen Raum (mobile Angebote schaffen, ÖPNV, Ärzte) insb. für mobilitätseingeschränkte Personen von großer Bedeutung



STABILISIERUNG VON LÄNDLICHEN WOHLNLAGEN

Stärkung der Dorfkerne

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

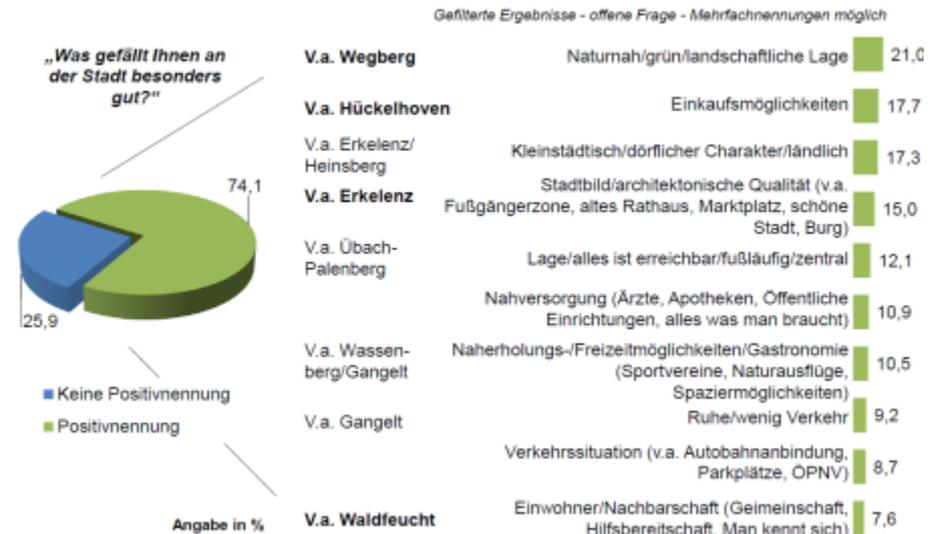


- Dorferneuerungsprogramm NRW 2018 (Anträge 1. Runde bis 28.02.2019 !!!
via Bezirksregierung)
 - Orte/Ortsteile bis 10.000 Einwohner
 - Öffentlicher/gemeinschaftlicher Bereich (max. 250.000 Euro), aber auch private Vorhaben (max. 50.000 Euro)
 - Förderfähig z.B. Orte der Begegnung, Sicherung der Grundversorgung, Behebung baulicher Missstände, Sicherung ortsbildprägender Bausubstanz
- „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen“ Heimatförderung des MHKBG.NRW
 - Unterschiedliche Programme für Kommunen, Initiativen und Private: Heimat-Scheck, Heimat-Preis, Heimat-Werkstatt, Heimat-Fonds, Heimat-Zeugnis
 - Heimatprojekte: z.B. Stärkung des Gemeinschaftsgefühls, Pflege des ortsprägenden Charakters
- „Dorfkerne-Fonds“: kreisweites Förderprogramm (z.B. 1.000 bis 5.000 Euro pro Projekt - Sponsoren einbinden) für gute Projektideen in den Dorfkernen, z.B.
 - kreativer Umgang mit Leerstand
 - (Freizeit)-angebote für Jugendliche, Senioren, Menschen mit Unterstützungsbedarf
 - Sicherung von Infrastrukturen, Dienstleistungszentren (Dorfläden etc.)
 - Sicherung von Baukultur und historischer Bausubstanz

PROFILIERUNG ALS WOHNSTANDORT

Image/Marketing

- Weiche Standortfaktoren gewinnen an Bedeutung (auch z.B. für Standortentscheidungen von Unternehmen)
- Wohnzufriedenheit im Kreis ist sehr hoch
- Befragungsergebnisse zur Vermarktung des Wohnstandortes Kreis Heinsberg nutzen
- Vorzüge (z.B. auch Verbesserung der verkehrlichen Anbindung durch B56n) noch stärker bekannt machen



PROFILIERUNG ALS WOHNSTANDORT

Image/Marketing

- Wie können Starterhaushalte nach der Ausbildung zurück in den Kreis Heinsberg geholt werden?
 - Zunehmende Initiativen und Ideen zum „Zurückholen“ in die Region

Bsp. HEIMVORTEIL HSK

- Karrierenetzwerk im Hochsauerlandkreis
- Unterstützung bei Wohnungs-/Baulandsuche, KiTa-Platz etc.

HEIMVORTEIL
Kreis Heinsberg

ALLES ECHT!

DEIN HEIMVORTEIL HSK

Dein Karrierenetzwerk für Rückkehrer und für die, die es noch werden möchten

DEINE KARRIERE

In deiner Heimat warten zahlreiche Bestmännchen, erfolgreiche Familienbetriebe und spannende Karrierechancen. Warte sie nicht zurückkommen!

KARRIERE IN DER HEIMAT!

DEINE FREIZEIT

Von den zahlreichen Freizeitangeboten aus Sport, Kultur und Gemeinschaft bis hin zu günstigen Wohnmöglichkeiten, bietet unsere Region beste Voraussetzungen für ein gutes Leben.

ENTDECK HEIMVORTEILE!

DEINE RÜCKKEHR

Du bist in deiner Heimat genau so sehr wie wir! Perfekt - dann komm zu uns zurück. Deine Familie, Freunde und Bekannte warten bereits auf dich. Nur dein Heimort.

LASS DICH WILKOMMEN UMZUGELTEN!

AUSBLICK



Wir laden Sie herzlich zur Abschlussveranstaltung der
Wohnungsmarktstudie ein:

8. April 2019 | 16 - 18 Uhr

Kreissparkasse Heinsberg - Filiale Erkelenz

Dr. Eberle-Platz 1

41812 Erkelenz

> Einladung mit Programm folgt <



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Dr. Torsten Bölting

Malin Leidecker, M.Sc.

E-Mail: torsten.boelting@inwis.de

Tel. 0234/89034-20

InWIS Forschung und Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

www.inwis.de