

Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Emmerich am Rhein

Endbericht



empirica

Auftraggeber

Stadt Emmerich am Rhein

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax 0322 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Arthur Rachowka, Philipp Schwede, Lukas Weiden

Projektnummer

2018076

Bonn, 30.7.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Kurzfassung.....	1
2.	Einleitung.....	6
3.	Lage, Wirtschaft, Wohnungsnachfrage und -angebot in Emmerich	7
3.1	Lage und Erreichbarkeit	7
3.2	Beschäftigung	8
3.3	Bevölkerung und Haushalte	11
3.4	Sozioökonomische Struktur	14
3.5	Wanderungen.....	17
3.6	Wohnungsangebot	21
3.7	Zwischenfazit.....	23
4.	Ausgewählte Aspekte des Emmericher Wohnungsmarktes	25
4.1	Wohnbau land und Einfamilienhäuser.....	25
4.2	Miet- und Eigentumswohnungen.....	31
4.3	Preiswertes Segment.....	35
4.4	Wohnen im Alter	43
4.5	Ausländische Haushalte als Wohnungsnachfrager	46
4.6	Zwischenfazit.....	51
5.	Perspektive auf den Emmericher Wohnungsmarkt 2032	54
5.1	Zukünftige Wohnungsnachfrage	54
5.2	Wohnbaupotenziale	62
5.3	Abgleich von zukünftiger Nachfrage und Angebotspotenzialen.....	70
5.4	Zwischenfazit.....	72
6.	Handlungsempfehlungen	74
6.1	Mengengerüst für den Wohnungsneubau	74
6.2	Sicherung ausreichender Wohnbauflächen	75
6.3	Nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung	76
6.4	Entwicklung des Bestands	84
6.5	Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen.....	86
7.	Anhang.....	88
7.1	Interviewte Wohnungsmarktakeure.....	88
7.2	Teilnehmer des Workshops am 11.12.2018.....	89
7.3	Methodik der Wohnungsnachfrageprognose	90
7.4	Ergänzende Grafiken	93

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN EMMERICH - EMPFEHLUNGEN	5
ABBILDUNG 2:	LAGE VON EMMERICH	7
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT, 2008 - 2018	8
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN AM ARBEITSORT EMMERICH, 2008 - 2017	9
ABBILDUNG 5:	PENDLERSALDO VON EMMERICH, 2009 - 2018	10
ABBILDUNG 6:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN EMMERICH, 1990 - 2010	11
ABBILDUNG 7:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN EMMERICH, 2011 - 2017	12
ABBILDUNG 8:	HAUSHALTSSTRUKTUR IN EMMERICH, 2011	13
ABBILDUNG 9:	ALTERSSTRUKTUR IN EMMERICH, 2017	13
ABBILDUNG 10:	AUSLÄNDERANTEIL VON EMMERICH, 2007 UND 2017	14
ABBILDUNG 11:	ARBEITSLOSIGKEIT IN EMMERICH, 2008 - 2017	15
ABBILDUNG 12:	VERFÜGBARES EINKOMMEN DER PRIVATEN HAUSHALTE JE EINWOHNER, 2016	16
ABBILDUNG 13:	ENTWICKLUNG DES VERFÜGBAREN EINKOMMENS DER PRIVATEN HAUSHALTE JE EINWOHNER, 2011 - 2016	16
ABBILDUNG 14:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN EMMERICH, 2007 - 2017	17
ABBILDUNG 15:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN UND AUSLÄNDERN IN EMMERICH, 2008 - 2017	18
ABBILDUNG 16:	WANDERUNGSSALDO VON AUSLÄNDERN IN EMMERICH NACH STAATEN, 2007 - 2017	19
ABBILDUNG 17:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN IN EMMERICH NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN, 2008-2017	20
ABBILDUNG 18:	ECKDATEN ZUM WOHNUNGSBESTAND IN EMMERICH	21
ABBILDUNG 19:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN EMMERICH, 2007 - 2017	22
ABBILDUNG 20:	BEISPIELE FÜR EINFAMILIENHAUSSTANDORTE DER LETZTEN JAHRE IN EMMERICH	26

ABBILDUNG 21:	BODENRICHTWERTNIVEAU FÜR WOHNBAULAND IN MITTLERER LAGE (1.1.2018) IN €/M ²	27
ABBILDUNG 22:	ENTWICKLUNG DES BODENRICHTWERTNIVEAUS FÜR WOHNBAULAND IN MITTLERER LAGE IM KREIS KLEVE, 2011 - 2018	28
ABBILDUNG 23:	ANGEBOTSPREISE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER (GEBRAUCHT) IN EMMERICH IM VERGLEICH, 2012 - 2018	29
ABBILDUNG 24:	ANGEBOTSPREISSPANNE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER (GEBRAUCHT) IN EMMERICH, 2012, 2016 UND 2018	29
ABBILDUNG 25:	VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU JE 1.000 EINWOHNER, 2008 - 2017	30
ABBILDUNG 26:	VERKÄUFE VON EIN-UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN JE 1.000 EINWOHNER IM KREIS KLEVE, 2013 - 2017	31
ABBILDUNG 27:	BEISPIELE FÜR MEHRFAMILIENHAUSNEUBAUPROJEKTE DER LETZTEN JAHRE IN EMMERICH	32
ABBILDUNG 28:	ANGEBOTSMIETEN (MEDIAN, NETTOKALT) FÜR MIETWOHNUNGEN (GEBRAUCHT) IN EMMERICH IM VERGLEICH, 2012 - 2018	33
ABBILDUNG 29:	ANGEBOTSKAUFPREISE (MEDIAN) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (GEBRAUCHT) IN EMMERICH IM VERGLEICH, 2012 - 2018	34
ABBILDUNG 30:	VERKÄUFE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER IN EMMERICH, 2008 - 2012 UND 2013 - 2017	35
ABBILDUNG 31:	ENTWICKLUNG DER ZAHL VON TRANSFERLEISTUNGSEMPFÄNGERN IN EMMERICH, 2007 - 2016	36
ABBILDUNG 32:	HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN UND WOHNGELDHAUSHALTE IN EMMERICH	37
ABBILDUNG 33:	ANTEIL DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS AM GESAMTEN WOHNUNGSBESTAND IN MEHRFAMILIENHÄUSERN, 2017	38
ABBILDUNG 34:	HAUSHALTSGRÖßEN DER WBS-HAUSHALTE IN EMMERICH, 2013-2017	39
ABBILDUNG 35:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSWECHSEL VON WBS-HAUSHALTEN IN EMMERICH, 2013 - 2017	40
ABBILDUNG 36:	SCHÄTZUNG ZUR ZAHL DER HAUSHALTE MIT ANSPRUCH AUF EINEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN IN EMMERICH	41
ABBILDUNG 37:	PREISSPANNE DER ANGEBOTSMIETEN (FREIFINANZIERTE GEBRAUCHTE WOHNUNGEN) IN EMMERICH, 2012 UND 2018	42

ABBILDUNG 38:	ANTEILE NIEDERLÄNDISCHER KÄUFER VON WOHNIMMOBILIEN IM KREIS KLEVE	49
ABBILDUNG 39:	DREI VARIANTEN DER ZUKÜNFTIGEN BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FÜR DIE STADT EMMERICH, 2017 - 2032	55
ABBILDUNG 40:	DREI VARIANTEN DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG FÜR DIE STADT EMMERICH, 2017 - 2032	56
ABBILDUNG 41:	JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE IN EMMERICH IN DER VARIANTE „STADT“, 2018 -2032	57
ABBILDUNG 42:	JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE IN EMMERICH IN DER VARIANTE „BAUEN“, 2018 -2032	58
ABBILDUNG 43:	JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE IN EMMERICH IN DER VARIANTE „STATUS QUO“, 2018 -2032	59
ABBILDUNG 44:	NEUBAUNACHFRAGE IN EMMERICH (ANZAHL WE), 2018 - 2032	59
ABBILDUNG 45:	QUANTITATIVE UND QUALITATIVE NEUBAUNACHFRAGE IN EMMERICH, 2018 -2032	60
ABBILDUNG 46:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN EMMERICH IM KONTEXT DER EINWOHNER- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG, 1997 - 2000	61
ABBILDUNG 47:	BAUALTER DES EMMERICHER WOHNUNGSBESTANDS IM VERGLEICH, 2011	62
ABBILDUNG 48:	ABSEHBARE WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN EMMERICH, 2018 UND SPÄTER	63
ABBILDUNG 49:	ANSTEHENDE PLANERISCHE WOHNBAULANDVORBEREITUNGEN IN EMMERICH – LAGE DER STANDORTE	64
ABBILDUNG 50:	LAGE DER BAUSTEINE AUF DEM AREAL DER EHEMALIGEN MORITZ-VON-NASSAU-KASERNE IN EMMERICH	65
ABBILDUNG 51:	GEPLANTE BEBAUUNG DES KATJESQUARTIERS IN EMMERICH	66
ABBILDUNG 52:	VORHANDENE BAULÜCKEN IN EMMERICH	67
ABBILDUNG 53:	RESERVEN WOHNEN IN EMMERICH	68
ABBILDUNG 54:	RESERVE WOHNEN AUS DEM FNP IN EMMERICH	69
ABBILDUNG 55:	ANGEBOTSPOTENZIALE IN EMMERICH (ANZAHL WE), 2018 – 2032	70
ABBILDUNG 56:	GEGENÜBERSTELLUNG VON ZUKÜNFTIGER NEUBAUNACHFRAGE UND ANGEBOTSPOTENZIALEN IN EMMERICH, 2018 – 2032	71
ABBILDUNG 57:	GEWICHT DER TEILSEGMENTE UND NACHFRAGEGRUPPEN AN DEN JÄHRLICHEN TRANSAKTIONEN IN EMMERICH	77

ABBILDUNG 58:	QUARTIERSPFLEGEKERN	81
ABBILDUNG 59:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	90
ABBILDUNG 60:	PENDLERVERFLECHTUNGEN VON EMMERICH, 2016	93
ABBILDUNG 61:	ARBEITSPLATZZENTRALITÄT VON EMMERICH, 2016	93
ABBILDUNG 62:	KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN DEN KOMMUNEN IM KREIS KLEVE, 2016	94
ABBILDUNG 63:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN IN EMMERICH NACH ALTERSKLASSEN, 2008 - 2017	94
ABBILDUNG 64:	WANDERUNGSSALDO VON AUSLÄNDERN IN EMMERICH NACH ALTERSKLASSEN, 2008 - 2017	95
ABBILDUNG 65:	WANDERUNGSSALDO VON AUSLÄNDERN IN EMMERICH NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN, 2008 - 2017	95
ABBILDUNG 66:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN IN EMMERICH NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN IN NRW, 2008 - 2017	96
ABBILDUNG 67:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN IN EMMERICH MIT DEM ÜBRIGEN KREIS KLEVE, 2008 - 2017	96
ABBILDUNG 68:	WANDERUNGSSALDO VON EMMERICH MIT DEM ÜBRIGEN KREIS KLEVE NACH ALTERSKLASSEN, 2008 - 2017	97
ABBILDUNG 69:	VERKÄUFE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN EMMERICH, 2009 - 2017	97
ABBILDUNG 70:	ERST- UND WEITERVERKÄUFE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN EMMERICH, 2013 - 2017	98
ABBILDUNG 71:	ENTWICKLUNG DER ZAHL VON TRANSFERLEISTUNGSEMPFÄNGERN IN EMMERICH IM VERGLEICH, 2007 - 2016	98
ABBILDUNG 72:	ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS 2017-2030	99
ABBILDUNG 73:	EINKOMMENSCHWELLEN FÜR GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN IN NRW	99
ABBILDUNG 74:	WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE JE 100 PREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGEN IM VERGLEICH, 2017	100
ABBILDUNG 75:	ZAHL DER WBS-HAUSHALTE IN EMMERICH, 2013-2017	100
ABBILDUNG 76:	TRANSFERLEISTUNGSBEZUG VON WBS-HAUSHALTEN IN EMMERICH, 2013-2017	101

1. Kurzfassung

Der Rahmen: Wirtschaft und Demografie

Die **Lage von Emmerich** im Korridor des Rhein-Ruhr-Raums in die Niederlande und eine gute Erreichbarkeit sind **gute Standortvoraussetzungen für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Emmerich**. Die **Emmericher Wirtschaft ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen** (Mitte 2018: rd. 10.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Auch auf niederländischer Seite wurden in der Region Arnheim-Nimwegen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Aufgrund dieser dynamischen Wirtschaftsentwicklung in der Region war die Stadt Emmerich Ziel von arbeitsplatzmotivierten Zuwanderungen.

Der Überschuss der Berufseinpender unterstreicht die **Bedeutung von Emmerich als Arbeitsstandort**. Die meisten Einpendler nach Emmerich kommen aus dem Kreis Kleve. Für einen Teil davon mag Emmerich auch als potenzieller Wohnstandort in Frage kommen. Dies setzt allerdings entsprechende Wohnangebote voraus.

In der Stadt Emmerich lebten Ende 2017 nach der amtlichen Statistik rd. 31.000 Einwohner¹ in geschätzten 14.200 Haushalten. **Seit 2011 ist die Einwohnerzahl von Emmerich überdurchschnittlich gewachsen, stagniert jedoch seit 2015**. Mit hoher Wahrscheinlichkeit war die Bevölkerungszunahme von Emmerich aber stärker. Es ist davon auszugehen, dass ein nicht bezifferbarer Teil der ost- und südosteuropäischen Zeitarbeitskräfte melderechtlich und damit statistisch nicht erfasst ist.²

Die Einwohnerzahl von Emmerich ist gewachsen aufgrund von Wanderungsgewinnen. Der natürliche Saldo war negativ (mehr Sterbefälle als Geburten). Die **Wanderungsgewinne konzentrierten sich auf Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit**, insbesondere aus den ost- und südosteuropäischen Staaten. Ein Sondereffekt war die Flüchtlingszuwanderung 2015. Mit den Niederlanden gab es in den letzten Jahren Wanderungsverluste, da nach 2008 deutlich weniger Niederländer nach Emmerich gezogen sind.

Emmerich hat in den letzten Jahren **Bewohner mit deutscher Staatsangehörigkeit durch Wanderungen insbesondere an den Kreis Kleve verloren**. Es wanderten sowohl mehr Familien als auch junge Menschen und ältere Bewohner aus Emmerich fort als neu hinzugezogen sind.

Der **Anteil an Bewohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Emmerich ist überdurchschnittlich**. 26% waren es 2017 in Emmerich (NRW: 13 %, Kreis Kleve: 14 %). Der im Vergleich sehr hohe Anteil ist allerdings verzerrt, da fast jeder zweite Emmericher Bewohner mit ausländischem Pass niederländischer Herkunft ist und ein großer Teil davon seit langem in Emmerich lebt. Nichtsdestoweniger hat Emmerich einen überdurchschnittlichen Ausländeranteil. Das bedeutet überdurchschnittlich viele jüngere Bewohner, aber auch eine unterdurchschnittliche sozioökonomische Ausgangssituation der Bevölkerung. Die Arbeitslosigkeit in Emmerich ist überdurchschnittlich und folglich ist das verfügbare Einkommen unterdurchschnittlich, das in den letzten Jahren zudem in geringerem Maße gestiegen ist als in NRW und im Kreis Kleve.

¹ Zu den Abweichungen von amtlicher und kommunaler Einwohnerstatistik siehe Kapitel 3.3

² Eine Meldung muss erst nach drei Monaten erfolgen.

Der Wohnungsmarkt: Angebote und Nachfrager

Der **Wohnungsbestand in Emmerich ist überdurchschnittlich alt** und durch den Wiederaufbau in den 1950er und 60er Jahren geprägt. Die Baualtersstruktur bedeutet auch einen im kreisweiten Vergleich **erhöhten Anteil an kleinen und mittelgroßen Wohnungen**. Der Wohnungsbau in der Stadt Emmerich war 2013 – 2017 durch den Bau von Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bauintensität in diesem Segment war im Vergleich mit dem Kreis Kleve hoch. Demgegenüber spielte der Ein- und Zweifamilienhausbau eine geringere Rolle.

Im **Ein- und Zweifamilienhaussegment übersteigt die Nachfrage in Emmerich das verfügbare Angebot**. Die geringe Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren (28 WE pro Jahr) hatte nicht nur Wanderungsverluste von Familien zur Folge. Wohnungsuchende Familien wichen auf Bestandsangebote aus, auch wenn diese aufgrund der Knappheit an Einfamilienhausbauland in Emmerich zunehmend überteuert (gemessen an der Angebotsqualität) angeboten wurden. Die Verhandlungsspielräume der Kaufinteressenten sind geschrumpft. 2017 betrug der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Eigenheim rd. 200.000 €. In Emmerich fragen nicht nur Familien Einfamilienhäuser nach, sondern auch jüngere bis ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Idealvorstellung einer Familie ist das freistehende Einfamilienhaus. Die wenigen neu bebauten Einfamilienhäuser in Emmerich entstanden als Lückenschlüsse in Neubaugebieten der letzten zehn Jahre sowie in gewachsenen älteren Einfamilienhausgebieten.

Mit geschätzten derzeit rd. 500 Wohnungswechseln pro Jahr (v.a. im Bestand) ist der **Mietwohnungsmarkt das größte Segment in Emmerich**. Die Fluktuationsquote (Wohnungswechsel pro Jahr) ist rückläufig und signalisiert, dass sich der Mietwohnungsmarkt angespannt hat. Marktbedingte Leerstände gibt es kaum. Seit 2013 wurden pro Jahr durchschnittlich rd. 30 Mietwohnungen neu gebaut, vor allem im Kernort Emmerich. Mietwohnungen in Emmerich werden von allen Nachfragegruppen gesucht. Schwerpunkt sind jüngere bis ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Aber auch Familien mit geringeren Einkommen, darunter viele ausländische Familien, fragen größere Mietwohnungen nach, wobei eine ausreichende Zimmerzahl wichtiger ist als die Wohnfläche. Gebrauchte Mietwohnungen in Emmerich wurden 2018 mit 6,20 € / m² im Median günstiger als im Kreis und in der Stadt Kleve angeboten. Neubauten lagen 2018 im Median bei 8,25 € / m².

Der Emmericher **Eigentumswohnungsmarkt ist kleiner als der Mietwohnungs- und Einfamilienhausmarkt** und war in den letzten fünf Jahren gekennzeichnet durch den Verkauf von rd. 40 gebrauchten und 25 neu gebauten Eigentumswohnungen pro Jahr. Neubauten sind fast ausschließlich im Kernort Emmerich entstanden, darunter auch in der Emmericher Toplage Rheinpromenade. Außer in dieser Toplage werden Neubauten in Emmerich selten für mehr als 3.000 € / m² angeboten. Für gebrauchte Eigentumswohnungen lässt sich in Emmerich – im Unterschied zur benachbarten Kreisstadt Kleve – keine gestiegene Marktanspannung beobachten. Im Vergleich mit 2012 lag der Medianangebotspreis 2018 sogar niedriger. Neue Eigentumswohnungen in Emmerich werden vor allem von älteren Selbstnutzern erworben. Aber auch jüngere und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte erwerben Eigentumswohnungen, kaufen aber eher gebrauchte Wohnungen als Einstiegsimmobilie.

Im **preiswerten Mietwohnungssegment** in Emmerich fragen Haushalte mit geringen Einkommen Wohnraum nach. Geschätzte 40 % der Haushalte in Emmerich fallen in die Einkommensgrenzen der nordrhein-westfälischen Landeswohnraumförderung und ha-

ben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für eine geförderte Mietwohnung. Ein Drittel dieser Haushalte sind Transferleistungsempfänger (gemessen an allen Emmericher Haushalte rd. 13 %). **Ein- und Zweipersonenhaushalte fragen am häufigsten preiswerten Wohnraum in Emmerich nach.** Im Zuge des demografischen Wandels wächst die Bedeutung älterer Haushalte. Es fragen aber auch Familien mietpreisgebundene geförderte Wohnungen nach, oftmals weil die aktuelle Wohnung zu klein ist. Zu hohe Wohnkosten (Nettokaltmiete, Nebenkosten) sind als Grund für den Umzug in eine geförderte Wohnung unwichtig, d.h. Haushalte mit geringen Einkommen in Emmerich werden nicht aufgrund zu hoher Mieten verdrängt.

Auch wenn der Bestand an **geförderten Mietwohnungen** in Emmerich in den letzten Jahren zurückgegangen ist, verbleiben die aus der Bindung gelaufenen Wohnungen zu meist im preiswerten Segment. Zudem wurden und werden zukünftig geförderte Mietwohnungen in Emmerich neu gebaut. Diese kompensieren einen Großteil der in den nächsten Jahren aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen. Darüber hinaus sind freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen in Emmerich günstig. Fast jede dritte in 2018 angebotene freifinanzierte gebrauchte Mietwohnung in Emmerich lag unterhalb der Fördermiete für mietpreisgebundene Wohnungen. Bei den Transferleistungsempfängern, für die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen werden, hat sich das KdU-geeignete Angebot seit 2017 allerdings verknappt, am stärksten für 2- und 3-Personenhaushalte.

30 % der Haushalte in Emmerich sind ältere Haushalte. Sie leben zumeist als Ein- und Zweipersonenhaushalte in gebrauchten selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Ältere Haushalte, die im Mehrfamilienhaus in einer Geschosswohnung leben, wohnen zumeist zur Miete im Kernort Emmerich. Durch den Verkauf von Eigenheimen an junge Familien findet der Generationswechsel im Wohnungsbestand statt. Ältere Haushalte ziehen dann aus ihrem Eigenheim aus, wenn es barrierefreie Neubauangebote in zentraler Lage in Emmerich gibt. Sie sind Hauptnachfrager nach Neubauwohnungen in Emmerich. Ältere Haushalte mit Betreuungs- und Unterstützungsbedarf, die noch nicht ins Pflegeheim ziehen müssen, wählen Betreutes Wohnen. Hier übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Die meisten älteren Haushalte möchten aber in ihrer jetzigen Wohnung / Haus wohnen bleiben. Die vertraute Umgebung und bestehende soziale Kontakte spielen eine große Rolle. Dies bedeutet einen hohen Bedarf für **altersgerechte Anpassungen der Bestandsimmobilien**, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierfür kann auch die Wohnberatung des Kreises Kleve in Anspruch genommen werden.

Ausländische Haushalte spielen als Wohnungsnachfrager in Emmerich eine nennenswerte Rolle. Die Nachfrage nach Zeitarbeitskräften am niederländischen Arbeitsmarkt hat zu einem starken Anstieg der Bewohner aus Ost- und Südosteuropa in Emmerich geführt. Das Geschäftsmodell der niederländischen Zeitarbeitsfirmen, in den erworbenen oder angemieteten Häusern und Wohnungen in Emmerich einzelne Betten an männliche Einzelpersonen aus Ost- und Südosteuropa zu vermieten, belastet die Wohnqualität und das Image von einigen Wohnquartieren insbesondere im Hauptort Emmerich. In Emmerich fragen auch viele ost- und südosteuropäische Familien größere Mietwohnungen und bei entsprechenden Einkommen auch gebrauchte Einfamilienhäuser nach. Die Wohnungsnachfrage niederländischer Haushalte ist seit 2008 gesunken und der Anteil niederländischer Käufer in Emmerich ist mittlerweile sehr gering. Gleichzeitig kommen vermehrt relativ teure gebrauchte Eigenheime von Niederländern in Emmerich, häufig in Elten, auf den Markt. Eine weitere Gruppe der ausländischen Bevöl-

kerung sind die vor allem in 2015 nach Emmerich gekommenen Flüchtlinge. Auch wenn noch einige bereits anerkannte Flüchtlinge in Emmerich in Unterkünften bzw. im Rahmen des Konzepts der dezentralen Unterbringung angemieteten Wohnungen wohnen, weil sie keinen preisgünstigen Mietwohnraum in Emmerich finden (u.a. aufgrund von Vorbehalten insbesondere von privaten Vermietern), spielt das im Kontext des Emmericher Wohnungsmarkts mengenmäßig eine untergeordnete Rolle.

Die Zukunft: Neubaunachfrage und Wohnbaupotenziale

Ausgehend von **drei unterschiedlichen Pfaden der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung** reicht die Spanne der zukünftigen Neubaunachfrage in der Stadt Emmerich im Zeitraum von 2018 bis 2032 von rd. 1.050 bis rd. 1.650 Wohneinheiten.

- Der obere Pfad (**Variante „Stadt“**) wird markiert durch eine fast linear ansteigende Einwohner- und Haushaltszahl (abgeleitet aus der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Emmerich, die dem 6. Demografiebericht zu Grunde liegt) und einer dementsprechend kontinuierlich hohen Neubaunachfrage über den gesamten Zeitraum.
- Beim unteren Pfad (**Variante „Status Quo“**) wird von einer deutlich gebremsterten Einwohnerentwicklung ausgegangen, die die mengenmäßigen demografischen Trends der jüngsten Zeit fortschreibt (unbeeinflusst von dem Flüchtlingsjahr 2015).
- Der mittlere Pfad (**Variante „Bauen“**) mit einer Neubaunachfrage von insgesamt rd. 1.250 Wohneinheiten in den 15 Jahren der Vorausschau basiert darauf, dass für die kurze und die mittlere Frist angenommen wird, dass es der Stadt Emmerich gelingt, mit entsprechenden Wohnungsneubauangeboten sowohl Haushalte in der Stadt zu halten als auch zusätzliche Haushalte von außerhalb anzuziehen.

Etwa die Hälfte der in Emmerich zu erwartenden Neubaunachfrage entfällt auf das Segment des familienorientierten Wohnens (gilt in allen drei Varianten), d.h. auch wenn die absolute Zahl der Familien in der Stadt Emmerich in Zukunft demografisch bedingt zurückgehen wird, bleiben Familien eine wichtige Nachfragegruppe am Emmericher Wohnungsmarkt, gerade auch im Neubausegment.

Wohnungsneubau in Emmerich ist erforderlich, da die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt. Wohnungsneubau ist aber auch notwendig, weil sich die Präferenzen der Wohnungsnachfrager verändern, und das nicht mehr gänzlich im Wohnungsbestand bedient werden kann. Eine Familie, die ein modernes Einfamilienhaus im Neubaustandard sucht, wird nicht in eine Geschosswohnung mittlerer Größe ziehen. Ebenso wenig wird ein älterer Haushalt, der eine barrierefreie neue Eigentumswohnung in zentraler Lage sucht, in eine Bestandswohnung mit vielen Barrieren am Stadtrand ziehen. So kommt es zu einem Nebeneinander von leer stehenden Wohnungen und einer Nachfrage nach Neubauten. Qualitativer Wohnungsneubau ist für Emmerich nichts Neues. Bereits Ende der 1990er Jahre wurden trotz einer rückläufigen Haushaltszahl neue Wohnungen aus qualitativen Gründen gebaut.

In Emmerich stehen **Wohnbaupotenziale** im Umfang von rd. 1.400 Wohneinheiten zur Verfügung (beantragte / genehmigte Bauvorhaben, planerische Wohnbaulandvorbereitungen, Baulücken, Reserve Wohnen). Etwa die Hälfte davon kann bzw. wird in kurzer Frist bis 2022 realisiert werden, u.a. auf dem Areal der ehemaligen Moritz-von-Nassau-

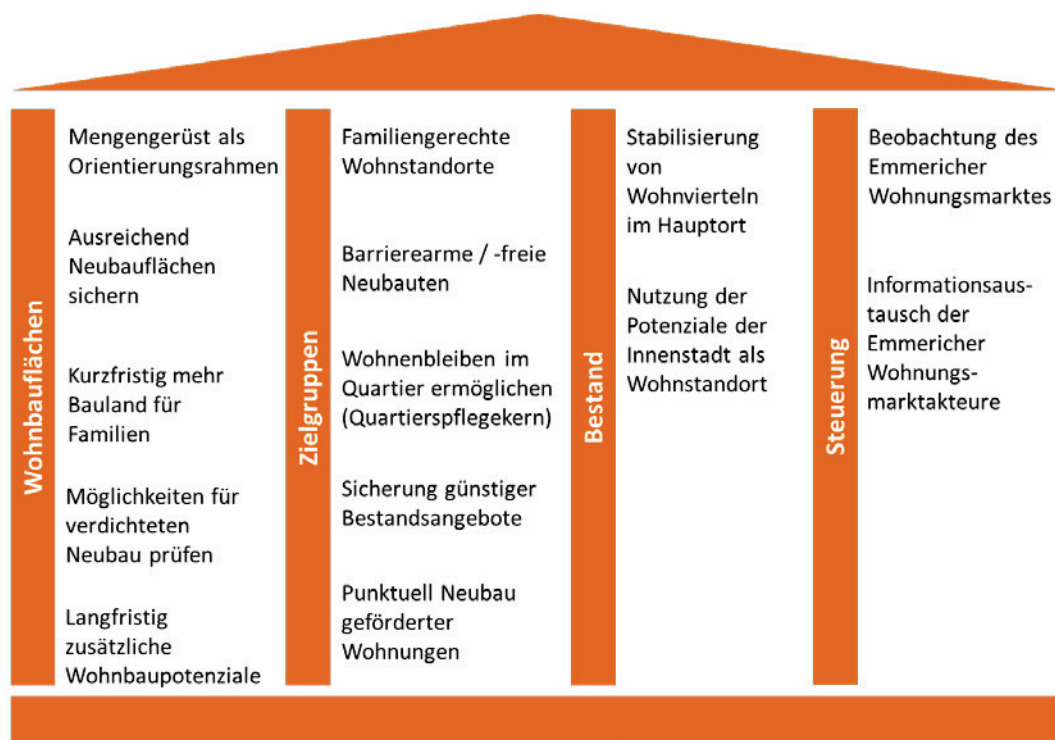
Kaserne und im Katjesquartier. Die übrigen, größtenteils aus der Reserve Wohnen stammenden Potenziale, kommen aus dem Flächennutzungsplan. Unklar ist aber zum jetzigen Zeitpunkt, wie viel davon tatsächlich für Wohnbau aktiviert werden kann. Eine Hälfte des rechnerischen Wohnbaupotenzials entfällt auf Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und die andere Hälfte auf Geschosswohnungen. Baulücken haben aufgrund der geringen Mobilisierungswahrscheinlichkeit nur ein geringes Gewicht bei den Wohnbaupotenzialen.

Rein rechnerisch reicht das Wohnbaupotenzial in Emmerich bis 2032 für die Nachfragevariante „Bauen“. In der ersten Phase (2018 – 2022) ist sogar noch ein stärkeres Haushalts- und Einwohnerwachstum möglich, da potenziell mehr Wohnungen fertig gestellt werden können. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die kurzfristigen Angebotspotenziale bis 2022 vor allem im Mehrfamilienhaussegment realisiert werden. Gegenüber der Aufteilung in der Nachfrageprognose bleibt aber eine Angebotslücke bei Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit besteht das Risiko, dass einerseits Emmericher Familien in den kommenden fünf Jahren Einfamilienhäuser im Umland suchen und fortziehen und andererseits wohnungssuchende Familien aus der Region, gar nicht erst nach Emmerich ziehen. In mittlerer und langer Frist stimmen Anteile der beiden Neubausegmente bei der Nachfrageprognose und den Wohnbaupotenzialen wieder überein.

Handlungsempfehlungen

Auf nachfolgender Abbildung sind die Handlungsempfehlungen zum Emmericher Wohnungsmarkt dargestellt.

Abbildung 1: Handlungskonzept Wohnen Emmerich - Empfehlungen



Quelle: eigene Darstellung

empirica

2. Einleitung

Wie in fast allen Kommunen in NRW sind auch in der Stadt Emmerich am Rhein in den letzten Jahren die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien gestiegen. Vor diesem Hintergrund wurde das vorliegende „Handlungskonzept Wohnen“ von der Stadt Emmerich beauftragt. In einem Handlungskonzept Wohnen werden alle Teilsegmente und Nachfragegruppen eines Wohnungsmarkts untersucht, da diese in Wechselbeziehungen stehen. Für das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Emmerich bedeutet das den Fokus nicht nur auf das preiswerte Wohnen zu richten, sondern auch die übrigen Teilsegmente, d.h. etwa auch den Einfamilienhausmarkt, in Augenschein zu nehmen.

Der vorliegende Bericht des Handlungskonzepts Wohnen ist folgendermaßen gegliedert:

- In Kapitel 3 ist die Ausgangslage am Emmericher Wohnungsmarkt dargestellt. Hier werden v.a. die quantitativen Rahmendaten des Wohnungsmarkts in ihrer Entwicklung aufgezeigt, d.h. Wirtschaft, Wohnungsnachfrage und –angebot.
- In Kapitel 4 werden ausgewählte Segmente und Themen des Wohnungsmarkts in einer qualitativen Sichtweise analysiert. Dargestellt werden Trends auf den Ein-/Zweifamilienhaus-, Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsmärkten. Ein Fokus liegt auf dem Segment des preiswerten Wohnens. Zudem werden das Wohnen im Alter sowie ausländische Haushalte als Wohnungsnachfrager am Emmericher Wohnungsmarkt untersucht.
- In Kapitel 5 werden Pfade der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2032 aufgezeigt. Ausgehend von Bevölkerungsvorausschätzungen wird das in den jeweiligen Pfaden erforderliche Neubauvolumen abgeleitet. Die Wohnungsnachfrage wird den in Emmerich vorhandenen Wohnbaupotenzialen gegenüber gestellt.
- In Kapitel 6 werden auf der Grundlage der Bewertung der Ausgangssituation und der Entwicklung der zukünftigen Wohnungsnachfrage Empfehlungen für den Emmericher Wohnungsmarkt abgeleitet.

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Emmerich basiert auf unterschiedlichen methodischen Elementen:

- Interviews mit Wohnungsmarktakteuren aus der Emmericher Immobilienwirtschaft und der Stadtverwaltung (vgl. Kapitel 7.1);
- Ein Workshop mit Wohnungsmarktakteuren aus der Emmericher Immobilienwirtschaft und der Stadtverwaltung sowie Vertretern der Ratsfraktionen (vgl. Kapitel 7.2) zur Bewertung der Ausgangssituation und der Diskussion von Handlungsbedarfen
- Vor-Ort-Begehungen von Wohnvierteln und Neubaustandorten einschließlich von ad-hoc Bewohnergesprächen;
- Statistische Auswertungen der Beschäftigungsentwicklung und –struktur, der demografischen Trends (Einwohner, Haushalte, Wanderungen, natürliche Bevölkerungsentwicklung), des Wohnungsangebots und –nachfrage;
- Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung (vgl. Kapitel 7.3)

3. Lage, Wirtschaft, Wohnungsnachfrage und -angebot in Emmerich

3.1 Lage und Erreichbarkeit

Lage an der deutsch-niederländischen Grenze

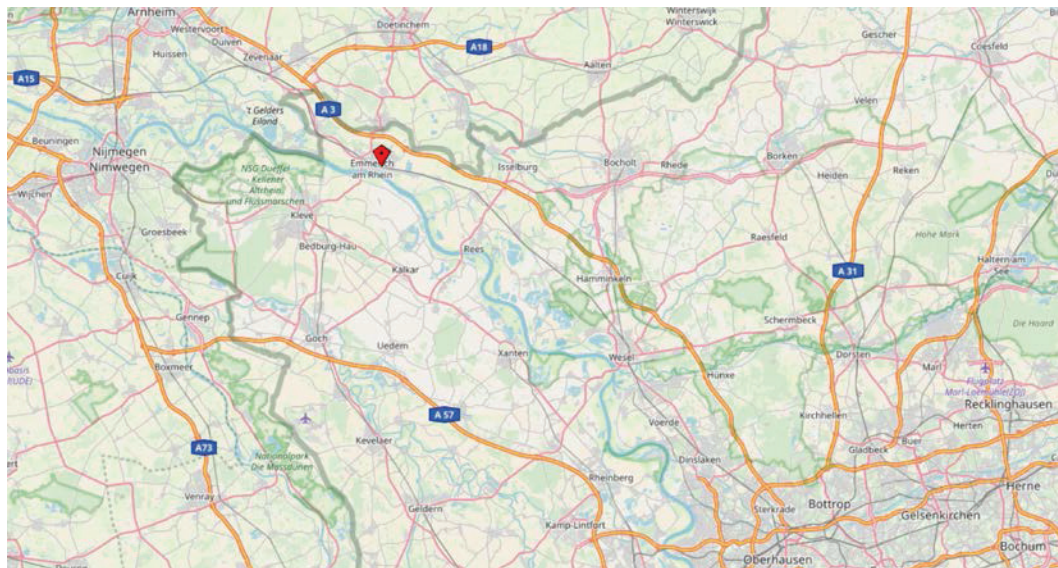
Die 31.000 Einwohner zählende Stadt Emmerich liegt 60 km nordwestlich des Ruhrgebiets im Kreis Kleve an der deutsch-niederländischen Grenze. Im Norden und Westen grenzen die niederländischen Kommunen Oude IJsselstreek (rd. 40.000 Einwohner), Monferland (36.000 Einwohner) und Zevenaar (43.000 Einwohner) an. Der Rhein bildet die südliche Stadtgrenze von Emmerich. Auf der südlichen Rheinseite liegt die Kreisstadt Kleve, im Südosten grenzt die Stadt Rees an.

Die nächsten Großstädte liegen auf der niederländischen Seite in der Provinz Gelderland. Die Provinzhauptstadt Arnheim (157.000 Einwohner) und Nimwegen (176.000 Einwohner) sind jeweils 40 km von Emmerich entfernt.

Emmerich verfügt mit drei Anschlussstellen an die Autobahn 3 über eine sehr gute über-regionale Straßenverkehrsanbindung. Die Distanz nach Amsterdam ist mit rd. 130 km genauso weit wie nach Köln.

Über den Regionalbahnhof ist Emmerich mit dem RE 5 an das Ruhrgebiet (Fahrzeit z.B. nach Oberhausen eine Stunde) und die Rheinschiene (Fahrzeit nach Düsseldorf rd. anderthalb Stunden) angebunden. Nach Arnheim benötigt der Stoptrein ohne Umstieg eine halbe Stunde. Nimwegen ist über einen Umstieg in Arnheim in 43 Minuten oder per Schnellbuslinie (SB 58) ohne Umstieg in einer guten Stunde zu erreichen.

Abbildung 2: Lage von Emmerich



Quelle: www.openstreetmap.de

empirica

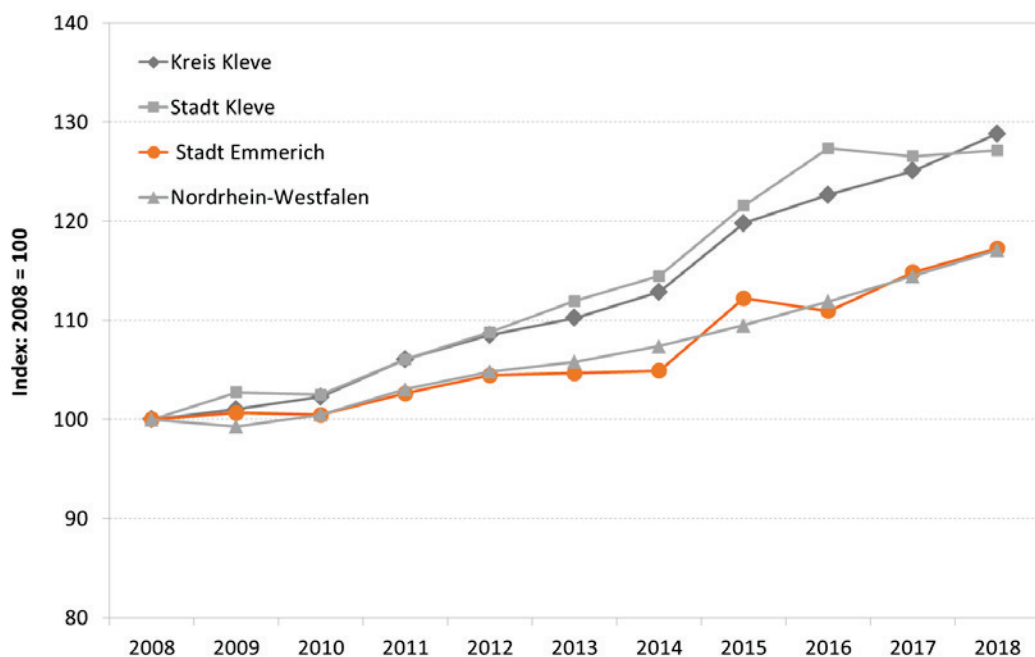
3.2 Beschäftigung

Beschäftigtenzahl in Emmerich wächst – aber nicht so stark wie im Kreis

Am Arbeitsort Emmerich sind aktuell (30.6.2018) rd. 10.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP-Beschäftigte) tätig. Die Bedeutung Emmerichs als Arbeitsplatzstandort entspricht mit rd. 340 SVP-Beschäftigten je 1.000 Einwohner dem Kreisdurchschnitt (Kreis Kleve: rd. 350 SVP-Beschäftigte/1.000 Einwohner); sie ist jedoch geringer als im Landesdurchschnitt (NRW: rd. 380 SVP-Beschäftigte/1.000 Einwohner). Einen deutlich höheren Beschäftigtenbesatz im Kreis hat z.B. die Stadt Kleve (rd. 430 SVP-Beschäftigte/1.000 Einwohner).

Die Zahl der SVP-Beschäftigten in Emmerich ist zwischen 2008 und 2018 um 1.500 Personen bzw. um 17,3 % gestiegen (vgl. Abbildung 3). Damit folgt der Arbeitsstandort Emmerich dem Landestrend. Stärker als in Emmerich ist die Beschäftigtenzahl im Kreis Kleve insgesamt (+ 28,8 %) und in der Stadt Kleve (+ 27,2 %) gestiegen.

Abbildung 3: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort, 2008 - 2018



Quelle: eigene Darstellung, Daten der Arbeitsagentur

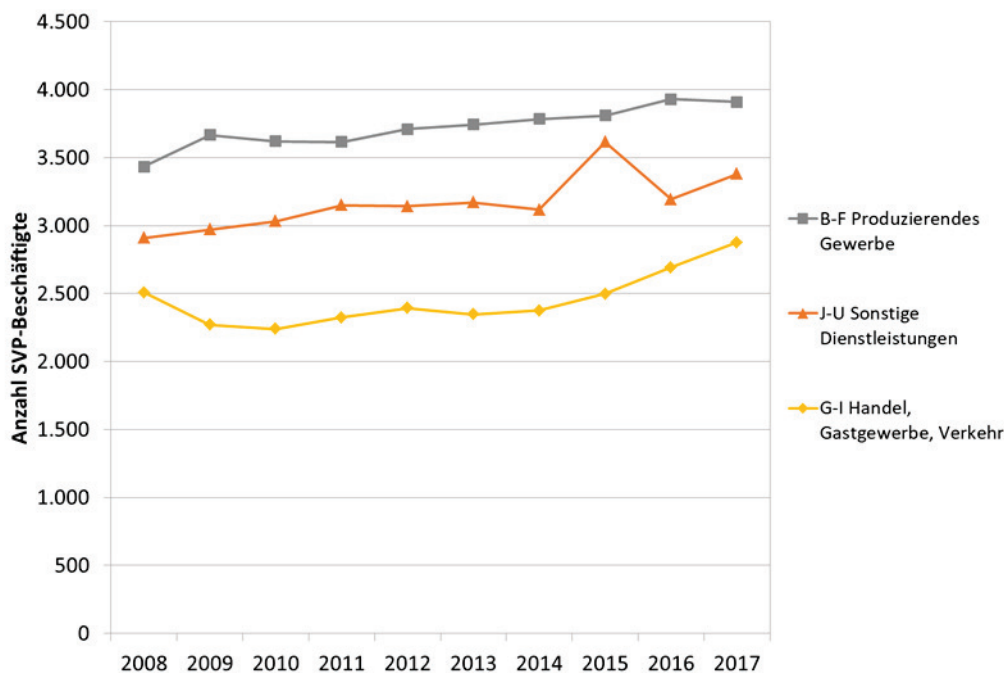
empirica

Arbeitsplatzwachstum in allen Wirtschaftsbereichen

In allen Wirtschaftsbereichen ist die Zahl der SVP-Beschäftigten in Emmerich in den letzten Jahren gestiegen. Die meisten SVP-Beschäftigten in Emmerich arbeiten im Produzierenden Gewerbe (38%) (vgl. Abbildung 4) – am 30.6.2017 waren es rd. 3.900 Personen. Die größten produzierenden Unternehmen in Emmerich sind der Süßwarenhersteller Katjes und Probat (Kaffeeröstmaschinenhersteller) mit jeweils fast 500 Mitarbeitern, der Medizinprodukteproduzent BSN Jobst (rd. 350 Mitarbeiter) und die beiden chemischen Betriebe von KLK Oleo (rd. 300 Mitarbeiter) und Kao Chemicals (rd. 300 Mitarbeiter). Im

zweitgrößten Wirtschaftsbereich der sonstigen Dienstleistungen waren 2017 in Emmerich rd. 3.400 SVP-Beschäftigte tätig. Zu den großen Arbeitgebern gehören das St. Willibrord-Spital mit fast 700 Mitarbeitern, die Emmericher Stadtverwaltung (rd. 300 Mitarbeiter) sowie die Volksbank und die Sparkassen mit jeweils ca. 200 Mitarbeitern. Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr gab es 2017 rd. 2.800 Beschäftigte am Arbeitsort Emmerich. Emmerich ist aufgrund der Lage zwischen den Niederlanden und der Rhein-Ruhr-Schiene ein wichtiger und wachsender Logistikstandort.

Abbildung 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Emmerich, 2008 - 2017



Quelle: eigene Darstellung, Daten der Arbeitsagentur

empirica

Einpendlerüberschüsse unterstreichen die Bedeutung als Arbeitsstandort

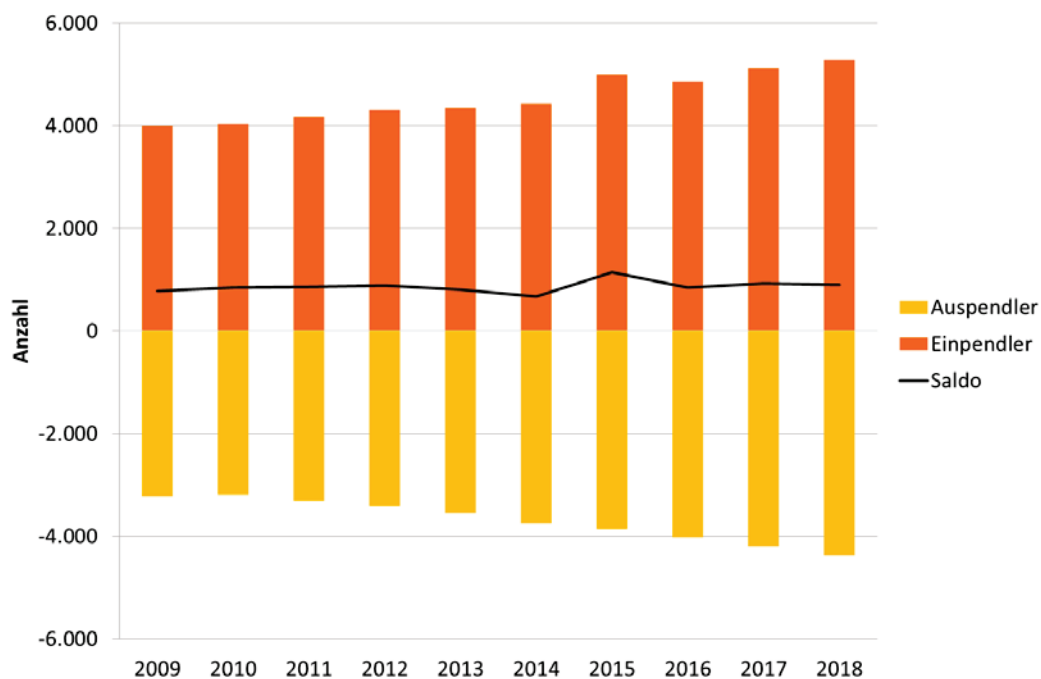
Das Pendlersaldo von Emmerich ist positiv (vgl. Abbildung 5). 2018 pendelten rd. 5.300 SVP-Beschäftigte ein und rd. 4.400 SVP-Beschäftigte aus, d.h. der Pendlerüberschuss betrug rd. 900 SVP-Beschäftigte. Seit 2009 ist der Pendlerüberschuss von Emmerich geringfügig gestiegen.

Die engsten Pendlerverflechtungen bestehen mit dem Nahbereich (vgl. Abbildung 60 im Anhang). Die höchsten Pendlerüberschüsse gibt es mit den Kommunen Rees, Kalkar, Hamminkeln, Bedburg-Hau und Goch. Aus den Niederlanden pendeln rd. 380 Personen täglich nach Emmerich ein. Zahlen zu den Auspendlern aus Emmerich in die Niederlande liegen nicht vor. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Wohnungsmarktakeure haben aber darauf hingewiesen, dass viele ost- und südosteuropäische Arbeitskräfte, die in den Niederlanden arbeiten, in der Stadt Emmerich wohnen. Einen Hinweis auf das Volumen gibt eine Auswertung im Rahmen eines INTERREG-Förderprogramms. Danach pendeln täglich 620 polnische Arbeitnehmer von Deutsch-

land in die Arbeitsmarktregion Arnheim/Nimwegen.³ Aufgrund der räumlichen Nähe ist davon auszugehen, dass der größte Teil davon im Kreis Kleve wohnt. Die höchsten Pendlerverluste bestehen mit der Stadt Kleve und Wesel. Zudem ist der Saldo mit einigen Städten im Ruhrgebiet negativ.

Die Bedeutung der Stadt Emmerich als Arbeitsplatzstandort ist etwas höher als die Bedeutung als Wohnstandort (vgl. Abbildung 61 im Anhang). Dieses Verhältnis wird aus der sogenannten Arbeitsplatzzentralität ersichtlich, welche die SVP-Beschäftigten am Arbeitsort ins Verhältnis zu den SVP-Beschäftigten am Wohnstandort Emmerich setzt. Der entsprechende Wert lag 2017 in Emmerich bei 1,1. Innerhalb des Kreises ist der Wert nur in Weeze (1,2) und der Kreisstadt Kleve (1,3) höher.

Abbildung 5: Pendlersaldo von Emmerich, 2009 - 2018



Quelle: eigene Darstellung, Daten der Arbeitsagentur

empirica

³ <https://www.it.nrw/38-600-erwerbstaetige-pendeln-von-deutschland-die-niederlande-94749>

3.3 Bevölkerung und Haushalte

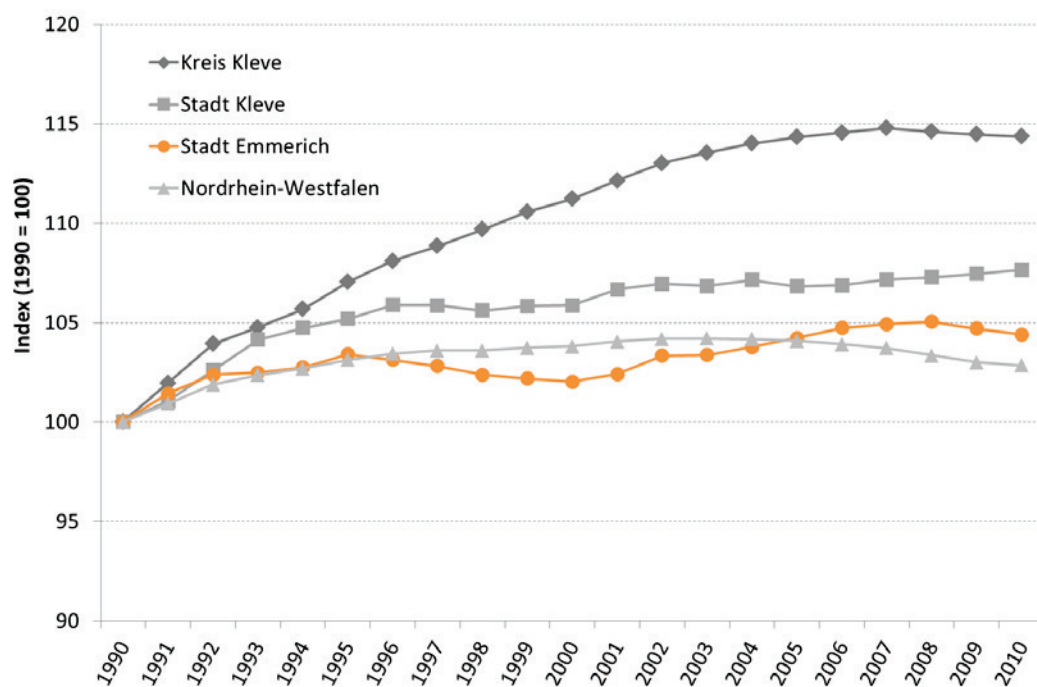
Einwohnerwachstum von Emmerich bis 2010 verhalten

In der Stadt Emmerich lebten nach Daten von IT.NRW Ende 2017 insgesamt 30.845 Einwohner (Hauptwohnsitz).⁴ Von 1990 bis 2010 stieg die Einwohnerzahl von Emmerich um 4,4% (vgl. Abbildung 6), blieb aber unter der Wachstumsdynamik im Kreis Kleve insgesamt (+14,4%) und in der Kreisstadt Kleve (+7,6%).

In den beiden Dekaden gab es ein Auf und Ab:

- Von 1990 bis 1995 nahm die Bevölkerungszahl in Emmerich zu und sank dann in den folgenden fünf Jahren bis 2000 wieder.
- Zwischen 2000 und 2008 konnte Emmerich Einwohner hinzugewinnen.
- Zwischen 2008 und 2010 nahm die Einwohnerzahl wieder ab.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Emmerich, 1990 - 2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

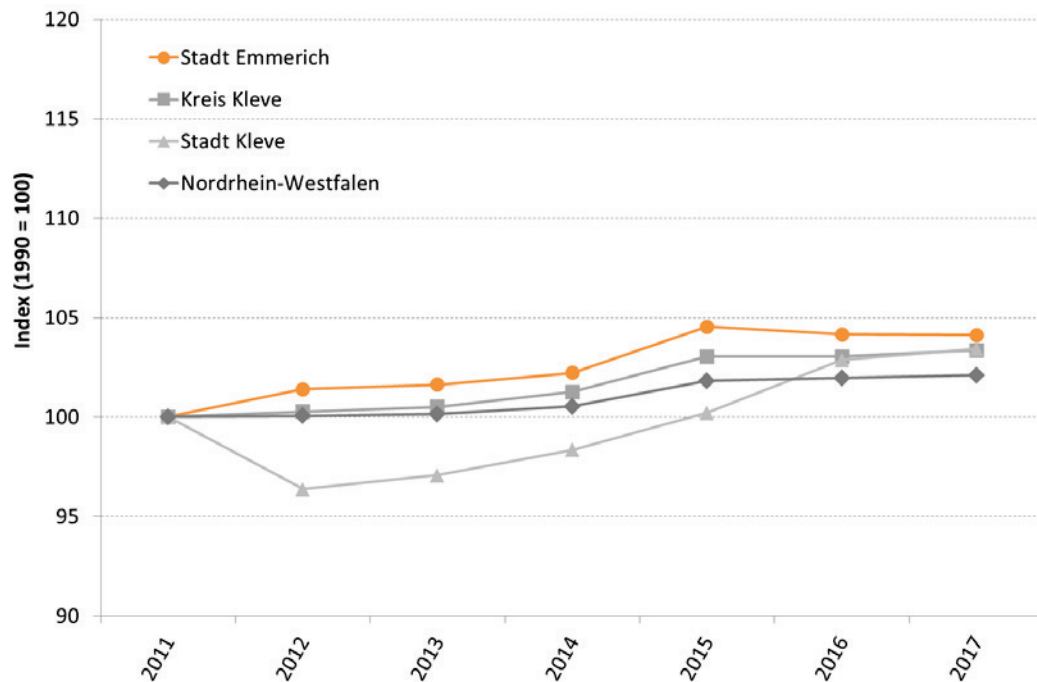
empirica

⁴ Nach den Daten des Meldeamtes der Stadt Emmerich lag die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) am 1.1.2018 (=31.12.2017) bei 32.145 Personen. Damit lebten nach der kommunalen Statistik 1.300 Personen mehr in Emmerich als nach der amtlichen Statistik des Landes NRW. Abweichungen zwischen kommunalen und amtlichen (von IT.NRW) Einwohnerdaten sind bundesweit und auch in NRW üblich und auf unterschiedliche Erfassungsmethoden zurück zu führen. Die Stadt Iserlohn hat die Abweichungen untersucht und kommt zu folgendem Ergebnis: „Mit Sicherheit entspricht der tatsächliche Bevölkerungsstand nie genau dem Stand des Melderegisters, viele Wanderungsbewegungen werden erst mit deutlicher Verspätung gemeldet. Andererseits handelt es sich bei der amtlichen Zahl (von IT.NRW) um eine Schätzung, bei der grundsätzlich von einer gewissen Ungenauigkeit auszugehen ist.“ (abrufbar unter: https://www.iserlohn.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Statistik/Einwohnerzahlen_Verwendung.pdf)

Seit 2011 überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme

Seit dem Zensusjahr 2011 stieg die Emmericher Einwohnerzahl bis Ende 2017 um 4,1 % (vgl. Abbildung 7) und damit stärker als im Kreis Kleve insgesamt (+ 3,4 %) und als in NRW (+ 2,1 %). Seit dem durch die Flüchtlingszuwanderung beeinflussten Jahr 2015 nahm die Bevölkerungszahl in Emmerich leicht ab – entgegen dem nach wie vor leicht positiven Trend im Kreis Kleve, in der Stadt Kleve sowie in NRW.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Emmerich, 2011 - 2017



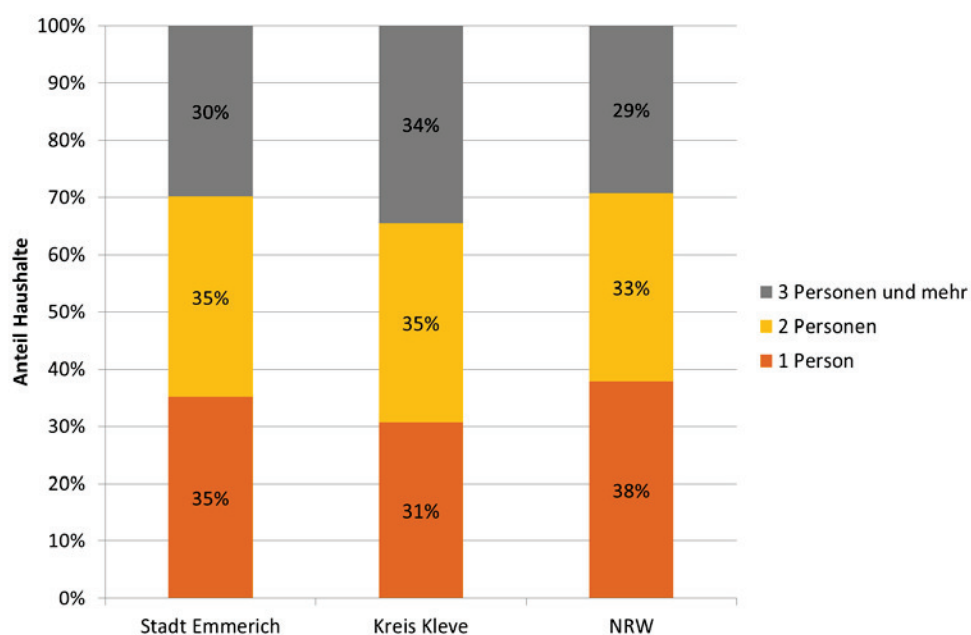
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Rund 14.200 wohnungsnachfragende Haushalte in Emmerich

Daten zu den Haushalten in Emmerich liegen lediglich aus dem Zensus 2011 vor. Danach gab es in Emmerich in 2011 insgesamt rd. 13.600 Haushalte. Den größten Anteil machten mit 70 % Ein- und Zweipersonenhaushalte aus. 30 % waren größere Haushalte, d.h. insbesondere Familienhaushalte. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Stadt Emmerich lag 2011 auf dem Niveau von NRW. Im Kreis Kleve insgesamt war der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geringer bzw. es gab anteilig mehr Familienhaushalte als in Emmerich.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Stadt Emmerich ermittelt. Diese lag 2017 bei rd. 14.200 Haushalten. Dies bedeutet im Vergleich mit 2011 ein Wachstum von 4,4 %. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße in Emmerich von 2011 bis 2017 zurückging, war das Haushaltswachstum auch stärker als das Einwohnerwachstum. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Emmerich lag 2017 bei rd. 2,2 Personen.

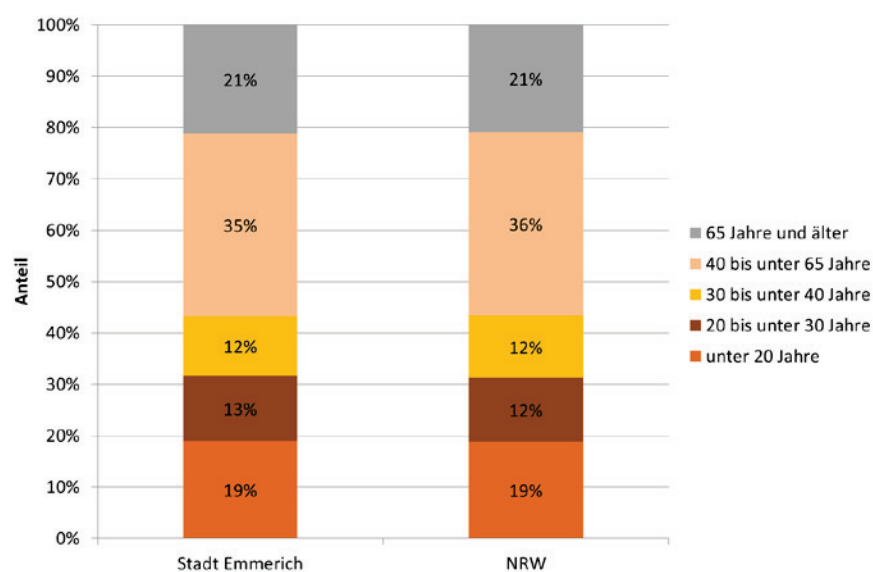
Abbildung 8: Haushaltsstruktur in Emmerich, 2011

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

Anteilig mehr jüngere Bewohner als in NRW

Die Altersstruktur der Einwohner in Emmerich unterscheidet sich nur geringfügig von der in NRW insgesamt (vgl. Abbildung 9). Die Altersklasse der 20- bis unter 30-Jährigen ist in Emmerich anteilig leicht stärker besetzt als im Land (höher Ausländeranteil in Emmerich) und dafür die Altersklasse 40- bis unter 65-Jährigen etwas geringer.

Abbildung 9: Altersstruktur in Emmerich, 2017

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

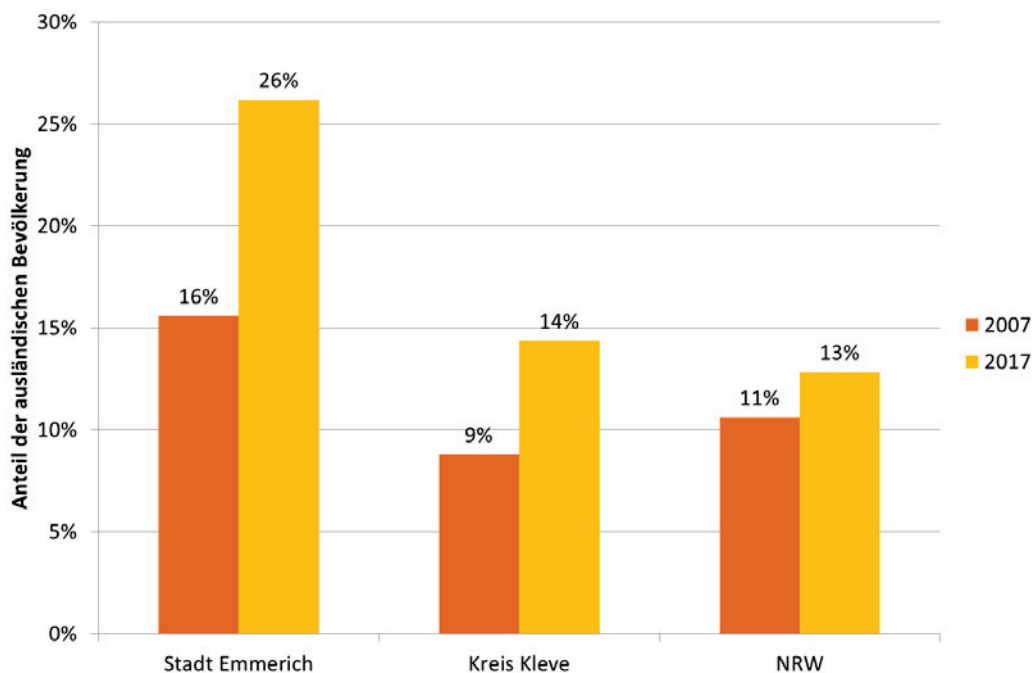
3.4 Sozioökonomische Struktur

Überdurchschnittlicher Ausländeranteil – fast jeder zweite Bewohner mit ausländischem Pass ist Niederländer

Der mit 26 % überdurchschnittliche Anteil ausländischer Bewohner in Emmerich (vgl. Abbildung 10) ist im Vergleich mit dem Kreis (14 %) und dem Land NRW (13 %) verzerrt, da fast die Hälfte der ausländischen Bevölkerung in Emmerich (45 % bzw. 3.800 Personen von rd. 8.100 Personen) die niederländische Staatsangehörigkeit besitzt. Diese Sondersituation ist Folge, dass der Stadtteil Elten bis 1963 unter niederländischer Auftragsverwaltung stand.

Nichtsdestoweniger ist der Ausländeranteil von Emmerich auch unter Herausrechnung der Bewohner mit niederländischem Pass höher als im Land und im Kreis Kleve. Zwischen 2007 und 2017 ist der Ausländeranteil in Emmerich gestiegen. Ursache waren einerseits die Zuwanderung von Arbeitskräften aus Ost- und Südosteuropa und andererseits der Zuzug von Geflüchteten (v.a. in 2015).

Abbildung 10: Ausländeranteil von Emmerich, 2007 und 2017

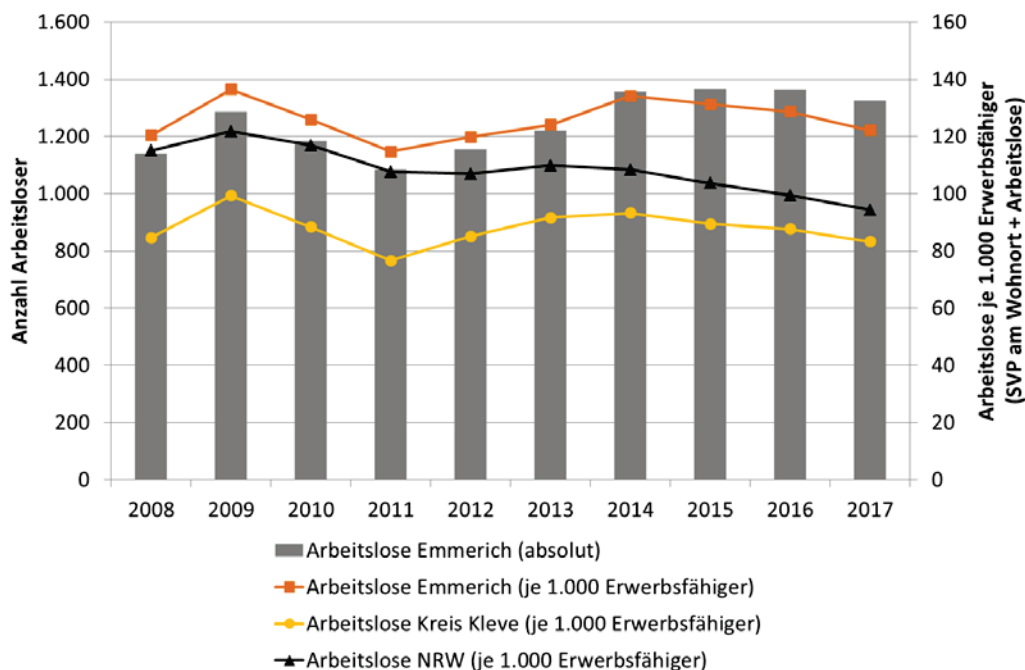


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Arbeitslosigkeit in Emmerich höher als im Kreis und in NRW

In Emmerich gab es 2017 insgesamt rd. 1.300 Arbeitslose. Gegenüber 2016 ist die Zahl der Arbeitslosen in 2017 in Emmerich im Landestrend zurückgegangen (-3%). Die Arbeitslosigkeit – bezogen auf die erwerbsfähige Bevölkerung – ist in Emmerich jedoch wesentlich höher als im Kreis Kleve und NRW insgesamt.

Abbildung 11: Arbeitslosigkeit in Emmerich, 2008 - 2017

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

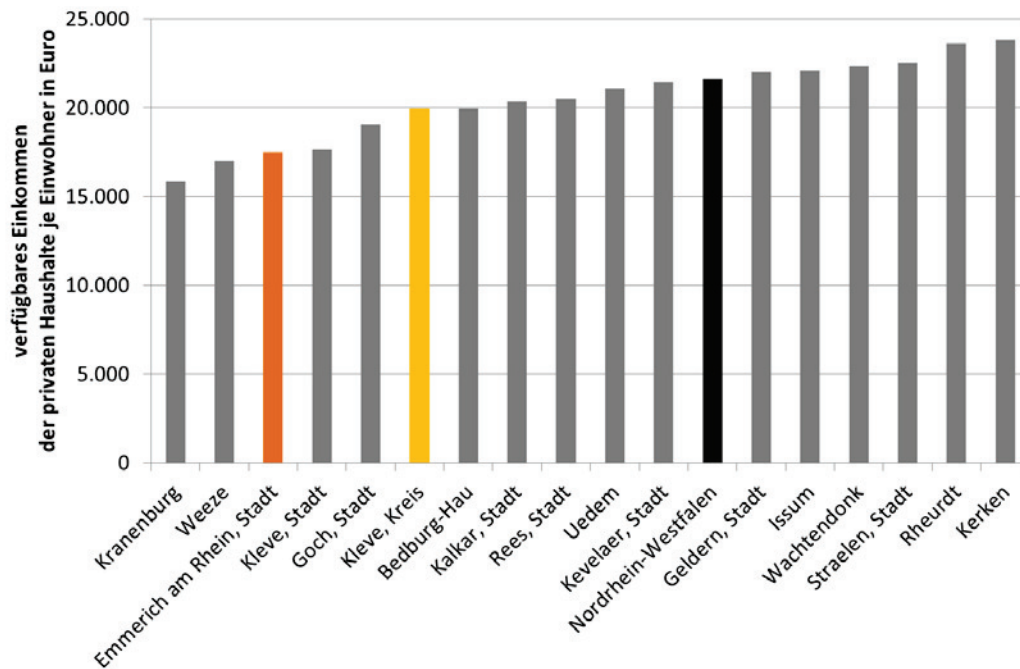
empirica

Einkommen in Emmerich unterdurchschnittlich und weniger stark gewachsen

Einem Bewohner eines privaten Haushalt stand 2016 in Emmerich ein Einkommen von rd. 17.500 € zur Verfügung (vgl. Abbildung 12) und damit weniger als im Kreis Kleve insgesamt (rd. 19.900 €). Nur in Weeze und Kranenburg ist das verfügbare Einkommen noch geringer. Auch im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (rd. 21.600 €) ist das verfügbare Einkommen im Kreis Kleve insgesamt und Emmerich geringer. Der Einkommensverteilung folgend, ist auch die Kaufkraft je Einwohner in der Stadt Emmerich im kreisweiten Vergleich relativ gering. (vgl. Abbildung 62 im Anhang).

Das verfügbare Einkommen in Emmerich ist in den letzten Jahren gestiegen, seit 2011 um 4 % (vgl. Abbildung 13). In NRW (+ 8%), im Kreis Kleve (+ 8%) sowie in der Stadt Kleve (+ 8 %) war der Anstieg jedoch stärker.

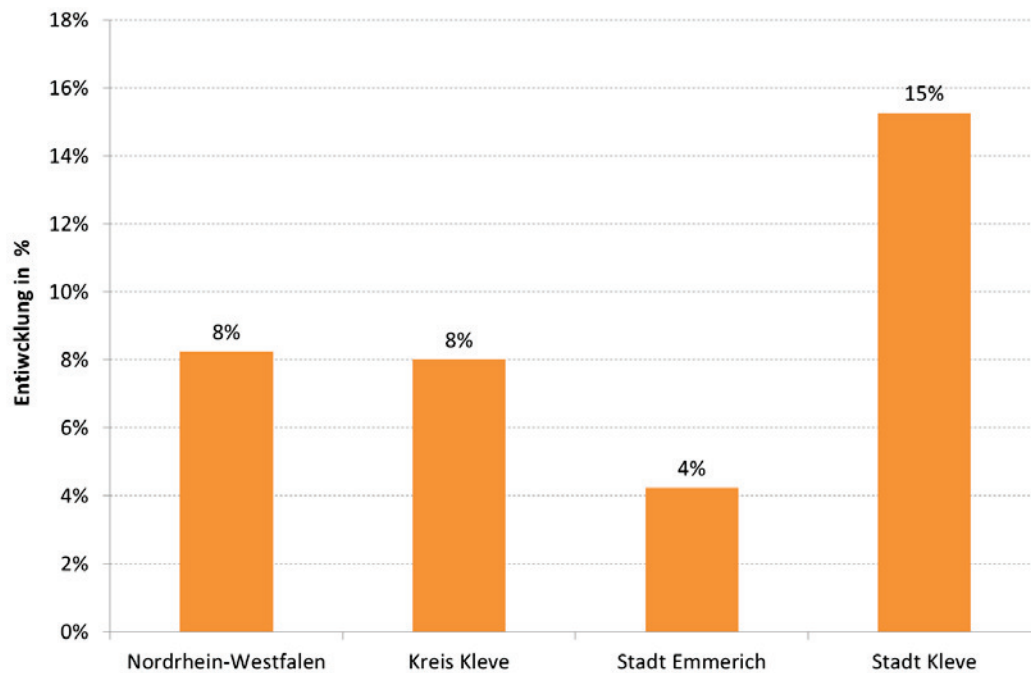
Abbildung 12: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner, 2016



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 13: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner, 2011 - 2016



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

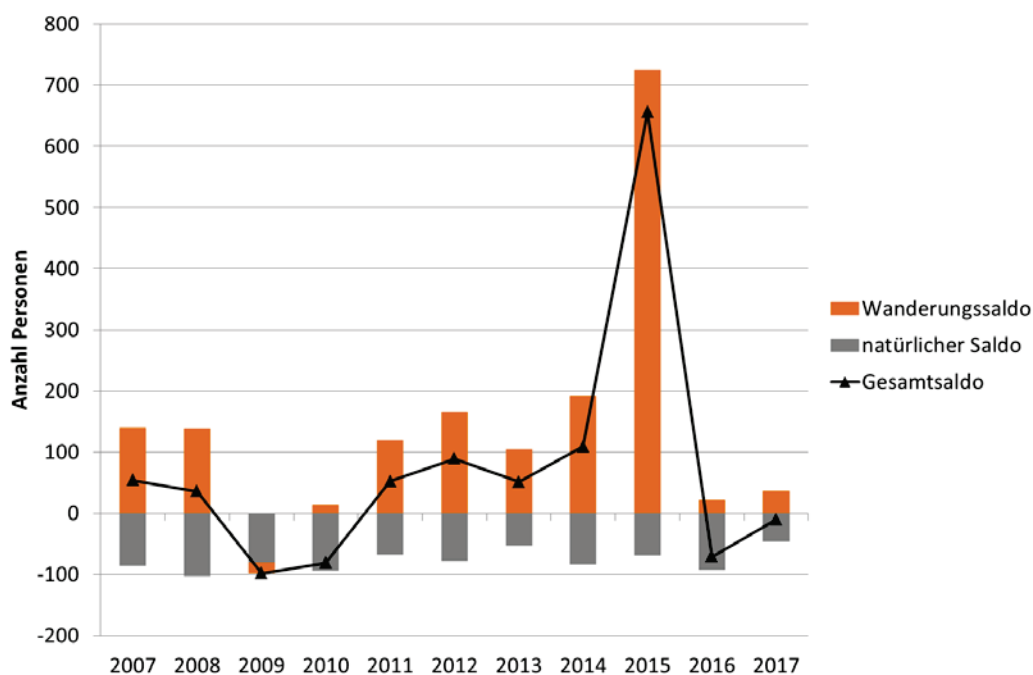
empirica

3.5 Wanderungen

Grund für Einwohnerwachstum: Wanderungsgewinne

Die Einwohnerzahl von Emmerich wächst durch Wanderungsgewinne. Der natürliche Saldo – also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – ist seit Jahren negativ. Die Einwohnerzuwächse zwischen 2011 und 2015 wurden durch steigende Wanderungsgewinne erzielt, die 2015 einen Höchststand erreichten. In 2016 und 2017 war der Wanderungssaldo zwar insgesamt auch positiv, reichte in der Höhe aber nicht aus, um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren, in der Folge ging die Einwohnerzahl zurück.

Abbildung 14: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Emmerich, 2007 - 2017



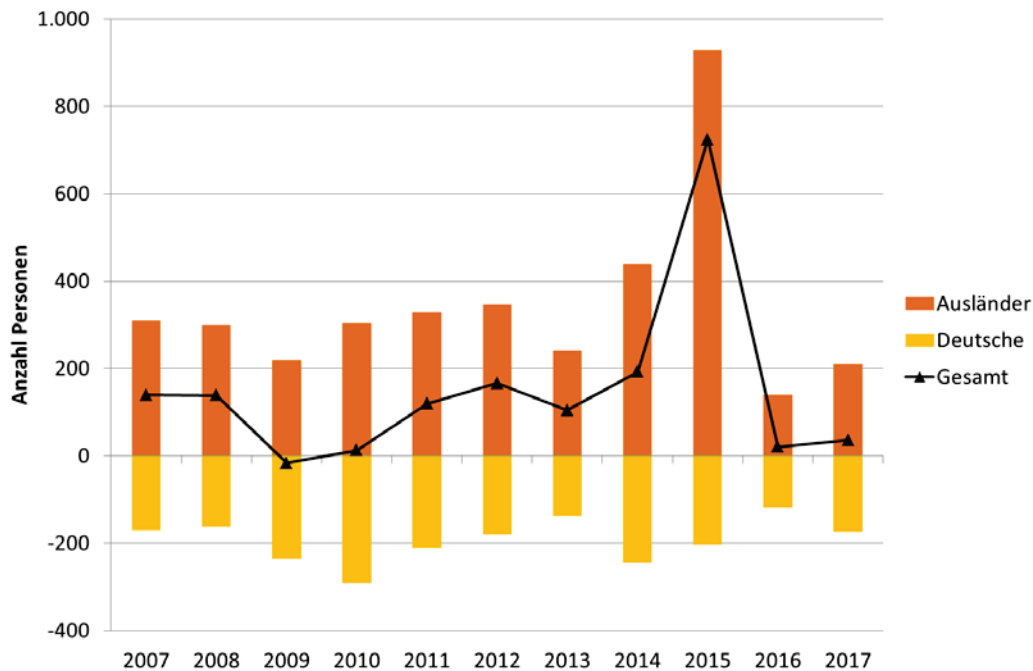
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Wanderungsgewinne bei ausländischen Personen – Verluste bei der deutschen Bevölkerung

Wanderungsgewinne werden ausschließlich bei der ausländischen Bevölkerung erzielt (vgl. Abbildung 15). Besonders hohe Gewinne wurden bei der ausländischen Bevölkerung 2015 erzielt. Dies steht vor allem im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland. Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung ist seit Jahren negativ und bewegt sich auf einem Niveau von rd. 100 bis 200 Personen pro Jahr.

Abbildung 15: Wanderungssaldo von Deutschen und Ausländern in Emmerich, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Deutsche Bevölkerung: Wanderungsverluste bei Familien, jungen Menschen und älteren Bewohnern

Bei der deutschen Bevölkerung waren die Wanderungssalden in den Jahren 2008 bis 2012 als auch 2013 bis 2017 in allen Altersklassen negativ (vgl. Abbildung 63 im Anhang). Besonders hoch sind die Wanderungsverluste bei (jungen) Erwachsenen im Alter zwischen 18 und unter 25 Jahren bzw. 25 bis unter 30 Jahren. Die Wanderungsverluste in beiden Altersklassen stiegen zudem in den letzten 5 Jahren nochmals an. Junge Menschen verlassen die Stadt Emmerich zumeist ausbildungsbedingt in Richtung der Großstädte. Auch deutsche Familien (30 bis unter 50 Jahre und unter 18 Jahre) wanderten in den letzten Jahren im Saldo aus Emmerich ab. Der Wanderungsverlust hat sich in den letzten 5 Jahren aber reduziert. Auch bei Bewohnern ab 50 Jahren hat Emmerich Einwohner verloren, jedoch gingen die Wanderungsverluste dieser Altersgruppe zurück.

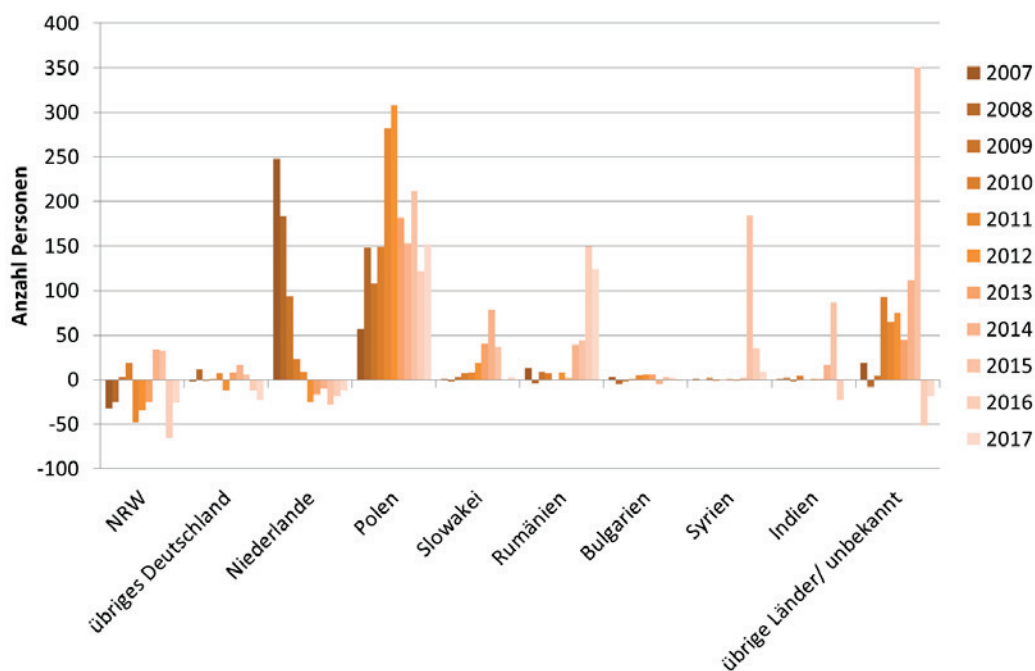
Wanderungsgewinne bei der ausländischen Bevölkerung in allen Altersklassen

Bei der ausländischen Bevölkerung ist das Bild anders. Wanderungsgewinne gab es mit Ausnahme der Einwohner ab 65 Jahre und älter in allen Altersklassen (vgl. Abbildung 64 im Anhang). Die Zuwanderung der ausländischen Bevölkerung nach Emmerich erfolgte in den letzten Jahren fast ausschließlich direkt aus dem Ausland (vgl. Abbildung 65 im Anhang). Sowohl in Summe der Jahre 2008 bis 2012 als auch 2013 bis 2017 war der Wanderungssaldo stark positiv. Nach NRW wanderten Ausländer im Saldo geringfügig ab. Der Wanderungssaldo mit dem übrigen Deutschland war nahezu ausgeglichen.

Wanderungsüberschüsse durch osteuropäische Arbeitskräfte

Eine wachsende Bedeutung für Emmerich haben Wanderungsüberschüsse der ausländischen Bevölkerung aus Ost- und Südosteuropa (vgl. Abbildung 23). Dies ist auf den hohen Arbeitskräftebedarf in den benachbarten Niederlanden zurückzuführen. Da das Wohnen in den Niederlanden teurer ist als in Emmerich, wohnen viele Ost- und Südosteuropäer in der Stadt Emmerich. Im Schwerpunkt sind Menschen aus Polen nach Emmerich gezogen. Auf einem geringen Niveau, aber mit steigender Tendenz, lagen in den letzten Jahren die Wanderungsüberschüsse mit der Slowakei und Rumänien.

Abbildung 16: Wanderungssaldo von Ausländern in Emmerich nach Staaten, 2007 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Sondereffekte durch Flüchtlingszuwanderung in 2015

Im Zuge der Flüchtlingsdynamik war die Zuwanderung aus Syrien und weiteren Ländern nach Emmerich im Jahr 2015 besonders hoch. Alleine mit Syrien gab es in 2015 einen Wanderungsüberschuss von rd. 180 Personen. 2015 gab es zudem einmalig eine höhere Zuwanderung aus Indien. Seitdem ist die Flüchtlingszuwanderung nach Emmerich dem bundes- und landesweiten Trend folgend auf ein sehr geringes Niveau zurückgegangen.

Mittlerweile Wanderungsverluste mit den Niederlanden

Noch in den 2000er Jahren zogen viele Niederländer nach Emmerich, um Wohneigentum zu erwerben. Gründe waren die hohen Immobilienpreise in den Niederlanden sowie

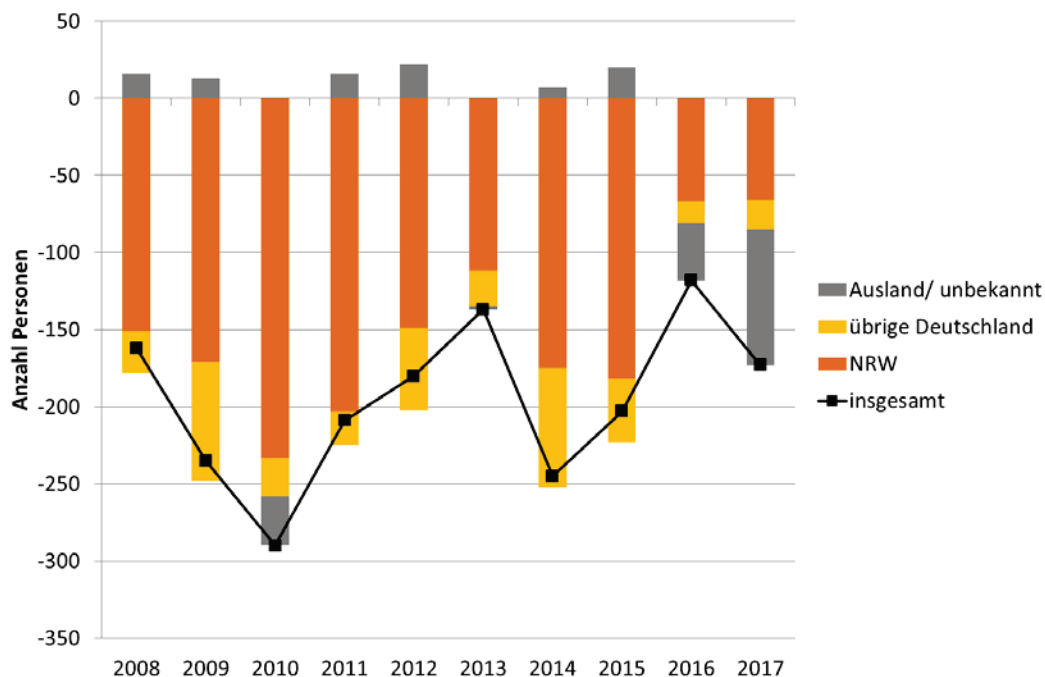
steuerliche Anreize.⁵ Im Zuge der Finanzkrise sank die Zuwanderung aus den Niederlanden seit 2007/2008 aber deutlich und seit 2012 sind die Wanderungssalden mit dem Nachbarland sogar negativ.

Wanderungsverluste der deutschen Bevölkerung mit dem Kreis Kleve

Bei der deutschen Bevölkerung verliert Emmerich durch Wanderungen Einwohner vor allem an Kommunen in NRW (vgl. Abbildung 17), aber auch an andere Bundesländer und das Ausland. Innerhalb von NRW gibt es Wanderungsverluste vor allem mit dem Kreis Kleve. Geringeren Umfang haben Wanderungsverluste mit den Kreisen Wesel und Borken sowie mit Düsseldorf und Ruhrgebietsstädten (vgl. Abbildung 66 im Anhang).

Die höchsten Wanderungsverluste bei der deutschen Bevölkerung innerhalb des Kreises Kleve bestehen mit der Kreisstadt Kleve sowie im geringen Umfang mit der Stadt Rees (vgl. Abbildung 67 im Anhang). In den letzten fünf Jahren sind die Wanderungsverluste mit den beiden Städten aber zurückgegangen. Daten zu den Wanderungen nach Alter mit den Kommunen im Kreis liegen nur für die Bevölkerung insgesamt vor und nicht differenziert nach Deutschen und Ausländern. Wanderungsverluste mit den Kommunen im Kreis bestehen in allen Altersklassen (vgl. Abbildung 68 im Anhang). Vor allem junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre), ältere Menschen (65 Jahre und älter) sowie Familien (unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre) wandern im Saldo in den Kreis ab. In den letzten fünf Jahren hat sich der Wanderungsverlust aber reduziert.

Abbildung 17: Wanderungssaldo von Deutschen in Emmerich nach ausgewählten Raumeinheiten, 2008-2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

⁵ Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018, S. 41

3.6 Wohnungsangebot

Emmericher Wohnungsbestand: relativ alt - überdurchschnittlich viele kleine und mittelgroße Wohnungen – anteilig mehr Geschosswohnungen als im Kreis

Nachfolgende Abbildung zeigt die Eckdaten des Emmericher Wohnungsbestands.

Abbildung 18: Eckdaten zum Wohnungsbestand in Emmerich

	Stadt Emmerich WE	Anteil	Kreis Kleve Anteil	NRW Anteil
Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur, 2017				
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	8.719	57,0%	66,4%	41,3%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	5.653	37,0%	28,4%	54,4%
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	704	4,6%	4,2%	3,3%
Wohnungen in Wohnheimen	216	1,4%	1,0%	1,0%
Wohnungen insgesamt	15.292	100%	100%	100%
Wohnungsbestand nach Baualter, 2011				
bis 1918	809	5,5%	10,1%	10,8%
1919 bis 1948	1.188	8,0%	8,3%	9,8%
1949 bis 1978	8.454	57,2%	42,0%	50,5%
1979 bis 1990	1.545	10,5%	14,2%	11,5%
1991 bis 2000	1.448	9,8%	16,0%	11,4%
ab 2011	1.335	9,0%	9,5%	6,0%
Wohnungen insgesamt (in Wohngebäuden)	14.779	100%	100%	100%
Wohnungen nach Wohnungsgrößen (m² Wohnfläche), 2011				
unter 40 m ²	254	1,7%	1,5%	4,7%
40 - 59 m ²	1.949	13,2%	10,5%	17,9%
60 - 79 m ²	3.124	21,1%	18,1%	25,7%
80 - 99 m ²	2.723	18,4%	16,7%	18,0%
100 - 119 m ²	2.653	18,0%	17,7%	11,6%
120 - 139 m ²	1.895	12,8%	16,6%	10,2%
140 m ² und mehr	2.181	14,8%	18,9%	11,9%
Wohnungen insgesamt (in Wohngebäuden)	14.779	100%	100%	100%
Wohnungen nach Art der Nutzung, 2011				
Vom Eigentümer bewohnt	7.754	52,5%	54,8%	40,4%
Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	6.517	44,1%	42,4%	55,8%
Ferien- und Freizeitwohnungen	27	0,2%	0,2%	0,2%
leer stehend	481	3,3%	2,6%	3,7%
Wohnungen insgesamt (in Wohngebäuden)	14.779	100%	100%	100%
Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes, 2011				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	2.579	17,5%	14,4%	23,0%
Privatperson/-en	10.802	73,1%	80,2%	60,2%
Wohnungsgenossenschaft	419	2,8%	1,5%	3,7%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	35	0,2%	0,2%	2,9%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	480	3,2%	2,2%	7,8%
Sonstige (Unternehmen, Bund/Land, Org. o. Erwerbszweck)	464	3,1%	1,4%	2,4%
Wohnungen insgesamt (in Wohngebäuden)	14.779	100%	100%	100%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

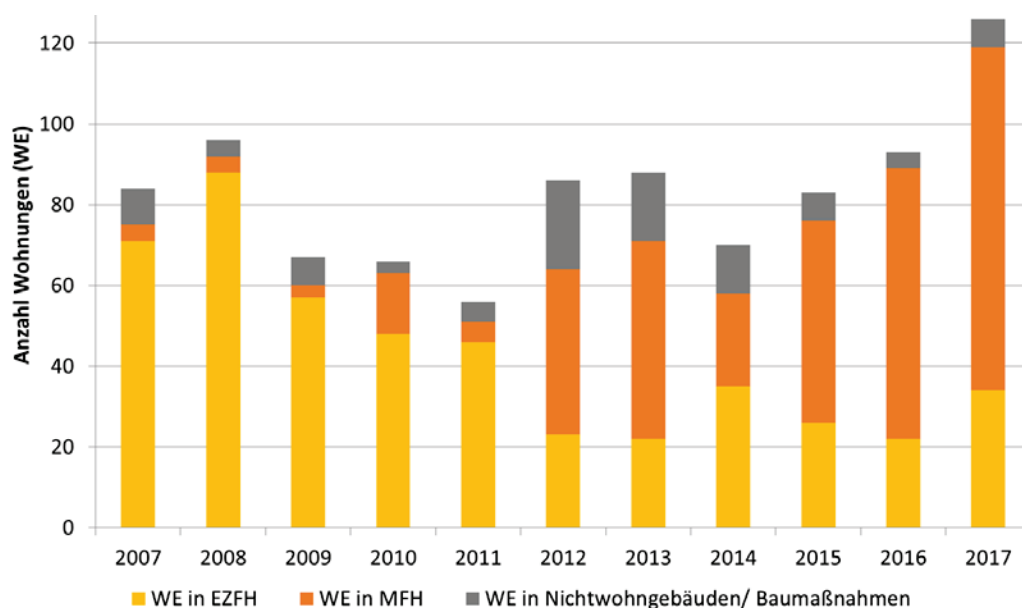
In Emmerich gab es 2017 insgesamt rd. 15.300 Wohnungen (vgl. Abbildung 18). Im Vergleich mit dem Kreis Kleve ist der Wohnungsbestand in Emmerich stärker geprägt durch

- Geschosswohnungen (in Mehrfamilienhäusern) und anteilig weniger Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- einen höheren Anteil älterer Wohngebäude von 1949 bis 1978 und relativ wenig Gebäuden der 1980er und 1990er Jahre,
- höhere Anteile kleiner und mittelgroßer Wohnungen von 40 bis 99 m² und relativ wenigen großen Wohnungen ab 120 m²,
- einen höheren Anteil vermieteter Wohnungen,
- Wohnungseigentumsgemeinschaften, Wohnungsgenossenschaften und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (wobei wie auch im Kreis Kleve in Emmerich die Privatperson als Eigentümer dominiert).

Zunahme der Wohnungsbaufertigstellungen seit 2014 – Schwerpunkt Mehrfamilienhausbau

Seit 2012 wurden wieder mehr neue Wohnungen in Emmerich gebaut als in den Vorjahren (vgl. Abbildung 19). Im Schnitt der letzten 5 Jahre (2013 – 2017) sind in Emmerich rd. 83 Wohnungen pro Jahr im Wohnungsbau neu entstanden und damit mehr als in den 5 Jahren davor (66 Wohnungen im Schnitt pro Jahr). Der Anstieg der Fertigstellungszahlen ist auf die Ausweitung des Geschosswohnungsbaus zurückzuführen. Während in den letzten 5 Jahren rd. 55 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern neu gebaut wurden, waren es in der Phase 2008-2012 nur rd. 14 Wohnungen pro Jahr. Die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind demgegenüber in den letzten 5 Jahren zurückgegangen. Während zwischen 2013 und 2017 im Schnitt pro Jahr 28 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neue gebaut wurden, waren es in der Phase 2008-2012 noch rd. 54 Wohnungen pro Jahr. Darüber hinaus entstehen pro Jahr noch rd. 9 Wohnungen in Nichtwohngebäuden bzw. durch Baumaßnahmen im Bestand.

Abbildung 19: Wohnungsbaufertigstellungen in Emmerich, 2007 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Bauintensität: überdurchschnittlich im Mehrfamilienhausbau – relativ gering im Ein- und Zweifamilienhausbau

Die Bauintensität – fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner - im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Emmerich in den letzten 5 Jahren gesunken und liegt unter dem Niveau des Kreises und der meisten Nachbarkommunen. Die Bauintensität im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser in Emmerich ist dagegen in den letzten 5 Jahren gestiegen und liegt über dem Niveau des Kreises und der meisten Nachbarkommunen. Mit der hohen Bauintensität in der Kreisstadt Kleve konnte Emmerich jedoch nicht mithalten.

3.7 Zwischenfazit

Die **Lage von Emmerich** im Korridor des Rhein-Ruhr-Raums in die Niederlande ist eine **gute Standortvoraussetzung für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Emmerich**. Die Anbindung über drei Anschlussstellen im Stadtgebiet an die Autobahn 3 sowie die Lage an der Schienengüterverkehrsstrasse der Betuwelinie und die unmittelbare Lage am Rhein als bedeutende Wasserstrasse sind wichtige Standortfaktoren für die Stadt Emmerich.

Die **Emmericher Wirtschaft ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen**. Seit 2008 sind sowohl in Emmerich als auch im gesamten Kreis Kleve zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen worden. Mitte 2018 waren am Arbeitsort Emmerich rd. 10.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Auch auf niederländischer Seite wurden in der Region Arnhem-Nimwegen seit 2013 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Aufgrund dieser dynamischen Wirtschaftsentwicklung war die Stadt Emmerich Ziel von arbeitsplatzmotivierten Zuwanderungen.

Der Überschuss der Berufseinpender in der Pendlerstatistik unterstreicht die **Bedeutung von Emmerich als Arbeitsstandort**. Die meisten Einpendler nach Emmerich kommen aus dem Kreis Kleve. Für einen Teil davon mag Emmerich auch als potenzieller Wohnstandort in Frage kommen. Dies setzt allerdings auch entsprechende Wohnangebote voraus.

In der Pendlerstatistik sind allerdings nicht die **zahlreichen Auspendler von Emmerich in die Niederlande** erfasst. Das sind häufig als Zeitarbeitskräfte beschäftigte Ost- und Südosteuropäer (Schwerpunkt Polen), die vorwiegend im niederländischen Niedriglohnsektor in der Industrie arbeiten und in Emmerich wohnen. Nach Schätzungen sind das bis zu 2.000 Personen.

In der Stadt Emmerich lebten Ende 2017 rd. 31.000 Einwohner in geschätzten 14.200 Haushalten. Vor 2011 war das Einwohnerwachstum von Emmerich verhalten und lag unter dem Wachstum im Kreis Kleve insgesamt. **Seit 2011 ist die Einwohnerzahl von Emmerich überdurchschnittlich gewachsen, sie stagniert jedoch seit 2015**. Mit hoher Wahrscheinlichkeit war die Bevölkerungszunahme von Emmerich aber stärker. Es ist davon auszugehen, dass ein nicht bezifferbarer Teil der ost- und südosteuropäischen Zeitarbeitskräfte melderechtlich und damit statistisch nicht erfasst ist.⁶

⁶ Dies ist korrekt, da eine Meldung erst nach drei Monaten erfolgen muss.

Die Einwohnerzahl von Emmerich ist gewachsen aufgrund von Wanderungsgewinnen. Der natürliche Saldo war dagegen negativ (mehr Sterbefälle als Geburten). Die **Wanderungsgewinne konzentrierten sich auf Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit**, insbesondere aus den ost- und südosteuropäischen Staaten. Ein Sondereffekt waren die Flüchtlingszuwanderungen im Jahr 2015. Mit den Niederlanden gab es in den letzten Jahren Wanderungsverluste, da nach 2008 deutlich weniger Niederländer nach Emmerich gezogen sind.

Emmerich hat in den letzten Jahren **Bewohner mit deutscher Staatsangehörigkeit durch Wanderungen verloren**. Dabei gab es nicht nur Verluste bei einer Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt. Es wanderten sowohl mehr Familien als auch junge Menschen und ältere Bewohner aus Emmerich fort als neu hinzugezogen sind. Ein nennenswerter Teil der Wanderungsverluste der deutschen Bevölkerung hat die Stadt Emmerich mit den Kommunen im Kreis Kleve.

Der **Anteil an Bewohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Emmerich ist überdurchschnittlich**. 26% waren es 2017 in Emmerich (NRW: 13 %, Kreis Kleve: 14 %). Der erhöhte Ausländeranteil in Emmerich bedeutet nicht nur anteilig mehr jüngere Bewohner, sondern auch eine unterdurchschnittliche sozioökonomische Ausgangssituation der Bevölkerung. Die Arbeitslosigkeit in Emmerich ist überdurchschnittlich und folglich das verfügbare Einkommen unterdurchschnittlich, das in den letzten Jahren zudem in geringerem Maße gestiegen ist als in NRW und im Kreis Kleve.

Der **Wohnungsbestand in Emmerich ist überdurchschnittlich alt** und durch den Wiederaufbau in den 1950er und 60er Jahren geprägt. Die Baualtersstruktur bedeutet auch einen im kreisweiten Vergleich **erhöhten Anteil an kleinen und mittelgroßen Wohnungen**. Der Wohnungsbau in der Stadt Emmerich war 2013 – 2017 durch den Bau von Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bauintensität in diesem Segment war im Vergleich mit dem Kreis Kleve hoch. Im Schnitt der Jahre 2013 bis 2017 wurden in der Stadt Emmerich 55 Geschosswohnungen pro Jahr fertig gestellt. Demgegenüber spielte der Ein- und Zweifamilienhausbau eine geringere Rolle. Die zwischen 2013 und 2017 im Schnitt pro Jahr 28 fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bedeuten im Kreisvergleich eine geringe Bauintensität.

4. Ausgewählte Aspekte des Emmericher Wohnungsmarktes

4.1 Wohnbauland und Einfamilienhäuser

4.1.1 Nachfragesituation

Nachfrage übersteigt das Angebot

Nach Aussage befragter Wohnungsmarkttakteure übersteigt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Baugrundstücken in Emmerich das verfügbare Angebot. In den letzten Jahren hätten mehr Baugrundstücke verkauft werden können. In bestehenden Baugebieten in Emmerich gibt es nach Aussage befragter Wohnungsmarkttakteure kaum noch freie Bauplätze. Die noch verfügbaren Bauplätze für Einfamilienhäuser in Emmerich sind häufig in Erbpacht, die aber angesichts des niedrigen Baukreditzinsniveaus „ungerne gekauft werden“.

Aufgrund der Angebotsknappheit bei individuell bebaubaren Grundstücken in Emmerich hat sich die Nachfrage auf gebrauchte Eigenheime konzentriert. Der Einfamilienhausmarkt in Emmerich ist im durchschnittlichen Segment stärker angespannt als im höherwertigen Segment. Das höherwertige Segment in Emmerich ist durch die in den letzten zehn Jahren rückläufige Nachfrage aus den Niederlanden geprägt.

Nicht nur Familien fragen Einfamilienhäuser nach

60 – 70 % der Käufer von Einfamilienhäusern und Baugrundstücken in Emmerich sind Familien mit Kindern. Den Rest machen jüngere bis ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte aus. Für ältere Haushalte ab ca. 60 Jahren spielt beim Hauskauf insbesondere das Argument des „sich kleiner Setzens“ eine Rolle. Sie verkaufen ihre zumeist freistehenden Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken präferieren überschaubarere Objekte, gerne auch Bungalows, da dort alles größtenteils auf einer Etage organisiert ist.

Der überwiegende Teil der Käufer kommt aus der Stadt Emmerich. Schätzungen der befragten Wohnungsmarkttakteure gehen von ca. drei Vierteln der Käufer aus. Die übrigen Käufer kommen zumeist aus der Region. Dabei spielt der Niederrhein bzw. der Kreis Kleve die wichtigste Rolle. Nach wie vor erwerben auch Niederländer Immobilien in Emmerich, auch wenn ihr Anteil bei weitem nicht mehr so hoch ist wie noch vor zehn Jahren (vgl. Kapitel 4.5.2). In dem an die Niederlande angrenzenden Stadtteil Elten spielen Niederländer als Käufer aber immer noch eine große Rolle.

Auch die in Emmerich wohnenden ost- und südosteuropäischen Arbeitskräfte, die in den Niederlanden arbeiten, fragen Einfamilienhäuser in Emmerich nach. Mehrheitlich als selbstnutzende Familien, die ein preiswertes, gebrauchtes Eigenheim suchen. In geringerem Maß kaufen niederländische Zeitarbeitsfirmen günstige Einfamilienhäuser für bis zu 100.000 € und vermieten dann einzelne Schlafplätze an ost- und südosteuropäische Arbeitskräfte (vgl. Kapitel 4.5.1).

Idealvorstellung freistehendes Einfamilienhaus

Die Idealvorstellung von Familien in Emmerich ist ein freistehendes Einfamilienhaus. Es werden aber auch Doppelhaushälften nachgefragt bzw. akzeptiert. Entscheidend ist eine ausreichende Zimmerzahl im Objekt. Vier Zimmer mit zwei Kinderzimmern ist das Mindestmaß. Die nachgefragten Wohnflächen reichen im Schwerpunkt von 100 bis 130 m². Wenn Baugrundstücke gesucht werden, können diese trotz des dominierenden Wunsches nach einer freistehenden Bebauung auch kleiner sein (d.h. ca. 450 m²). Ansonsten werden vor allem Grundstücke bis 600 m² nachgefragt.

Lagen, für die überdurchschnittliche Preise gezahlt werden sind Hoher Weg, Von Eyck-Str./Minervastr., Stadtgarten/Mittelstraße sowie Elten. Ebenfalls beliebte, aber preisgünstigere Lagen sind Vrsasselt und Praest. Die befragten Wohnungsmarkttakteure berichten davon, dass einige Quartiere im Hauptort Emmerich zu den am wenigsten nachgefragten Lagen zählen.

4.1.2 Neubaustandorte

Die Einfamilienhausbautätigkeit der letzten Jahre in Emmerich konzentrierte sich nicht auf die Entwicklung größerer Neubaustandorte, sondern auf die Schließung von Lücken einerseits in gewachsenen Einfamilienhausgebieten, andererseits in bestehenden Einfamilienhausneubaugebieten in den Stadtteilen Emmerich, Elten, Hüthum und Praest. Abriss und Neubau spielte kaum eine Rolle. Mehrheitlich wurden freistehende Einfamilienhäuser gebaut. Dies entspricht der eingangs dargestellten Präferenz der Nachfrager von Einfamilienhäusern in Emmerich.

Abbildung 20: Beispiele für Einfamilienhausstandorte der letzten Jahre in Emmerich



Elten, Prinz-Claus-Straße



Hüthum, In den Seisen



Praest, Praestsches Feld



Vrsasselt, Hauptstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

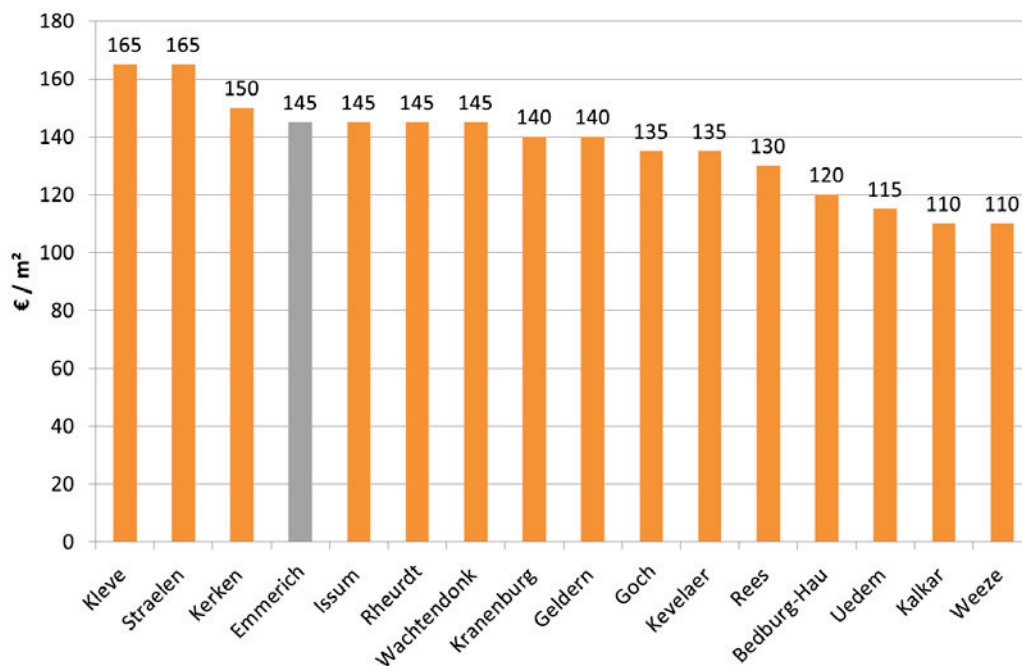
empirica

4.1.3 Kaufpreise und Transaktionen

Emmericher Wohnbaulandpreis im oberen Preisdrittel im Kreis Kleve

Gemessen am Bodenrichtwertniveau für mittlere Lagen liegt Emmerich mit einem durchschnittlichen Wohnbaulandpreis von 145 € / m² im oberen Preisdrittel im Kreis Kleve (vgl. Abbildung 21). Teurer ist Wohnbauland in der Stadt Kleve (165 € / m²), in Straelen (165 € / m²) und in Kerken (150 € / m²).

Abbildung 21: Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland in mittlerer Lage (1.1.2018) in €/m²



Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte

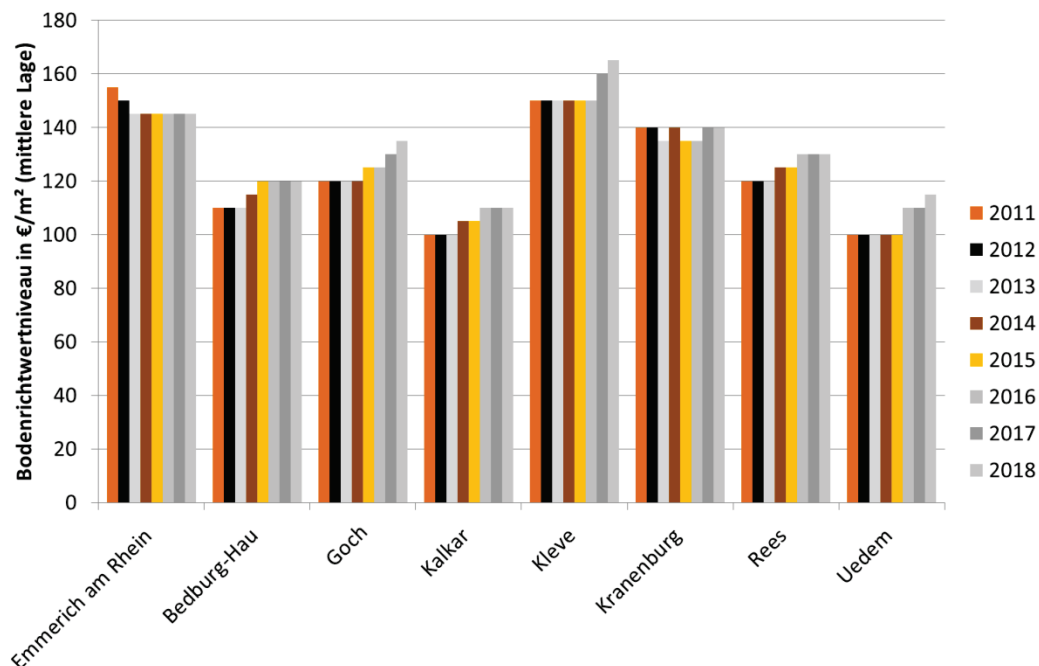
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

Wohnbaulandpreis in Emmerich seit 2013 stabil

Der Bodenwert für Wohnbauland in mittlerer Lage ist in Emmerich zwischen 2011 und 2018 um 6% gesunken (vgl. Abbildung 22). Dies liegt an dem Rückgang zwischen 2011 und 2013. Seit 2013 hat sich der Bodenwert in Emmerich bei 145 € / m² stabilisiert. In den übrigen Kommunen des nördlichen Kreisgebietes ist der Wert seit 2011 angestiegen bzw. in Kranenburg konstant geblieben.

Abbildung 22: Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland in mittlerer Lage im Kreis Kleve, 2011 - 2018



Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

Steigende Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser – Verhandlungsspielraum für Käufer wird geringer

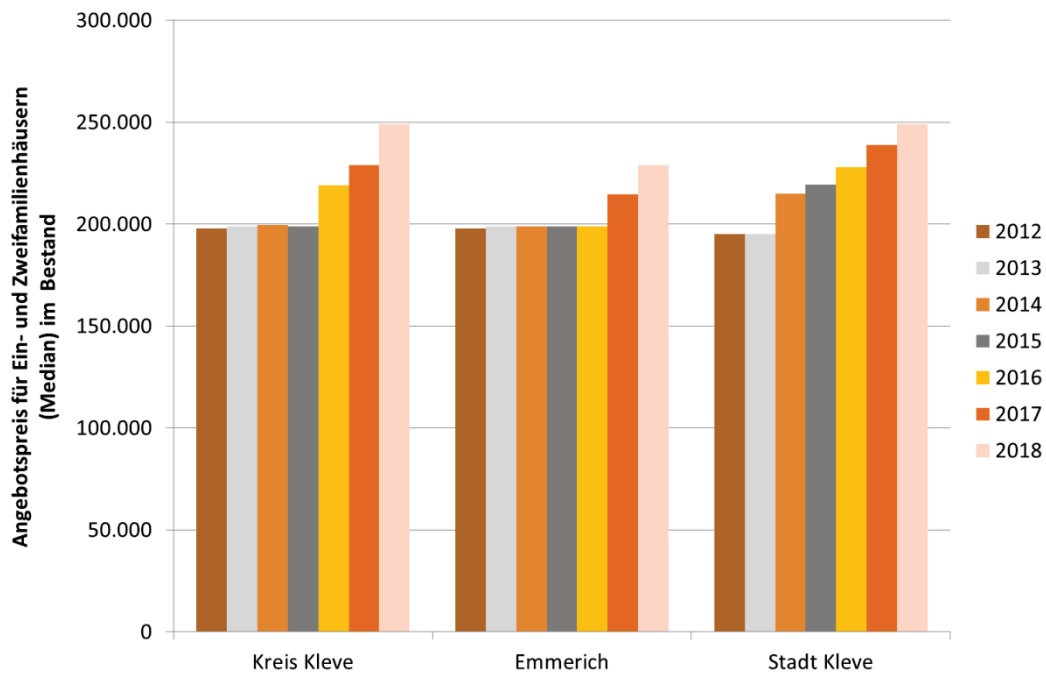
2018 wurde ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Emmerich für 229.000 € und damit zu einem 8 % geringeren Preis angeboten als in der Stadt Kleve und im Kreis Kleve (jeweils 249.000 €) (vgl. Abbildung 23). Zwischen 2012 und 2018 stieg der Angebotspreis in Emmerich um 16 % und damit weniger stark als im Kreis Kleve insgesamt (+ 26 %) und in der Stadt Kleve (+ 28 %).

Der Preisanstieg der angebotenen gebrauchten Einfamilienhäuser in Emmerich ist darauf zurückzuführen, dass seit 2016 vermehrt teurere Objekte angeboten wurden (vgl. Abbildung 24). Die Preise für preiswertere Objekte stiegen zwischen 2012 und 2018 dagegen nur geringfügig.

Nach den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve lag der durchschnittliche Verkaufspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emmerich in 2018 bei rd. 204.000 €. Dies waren rd. 11 % weniger als der o.g. Angebotspreis und kann als Verhandlungsspielraum zwischen Verkäufer und Käufer interpretiert werden. Der Verhandlungsspielraum ist gesunken. 2012 lag der Transaktionspreis in Emmerich mit rd. 162.000 € noch 18 % unter dem Angebotspreis.⁷

⁷ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Kreis Kleve, div. Jg.; Die genannten durchschnittlichen Verkaufspreise wurden aus dem Umsatzvolumen und der Anzahl der Verkaufsfälle berechnet.

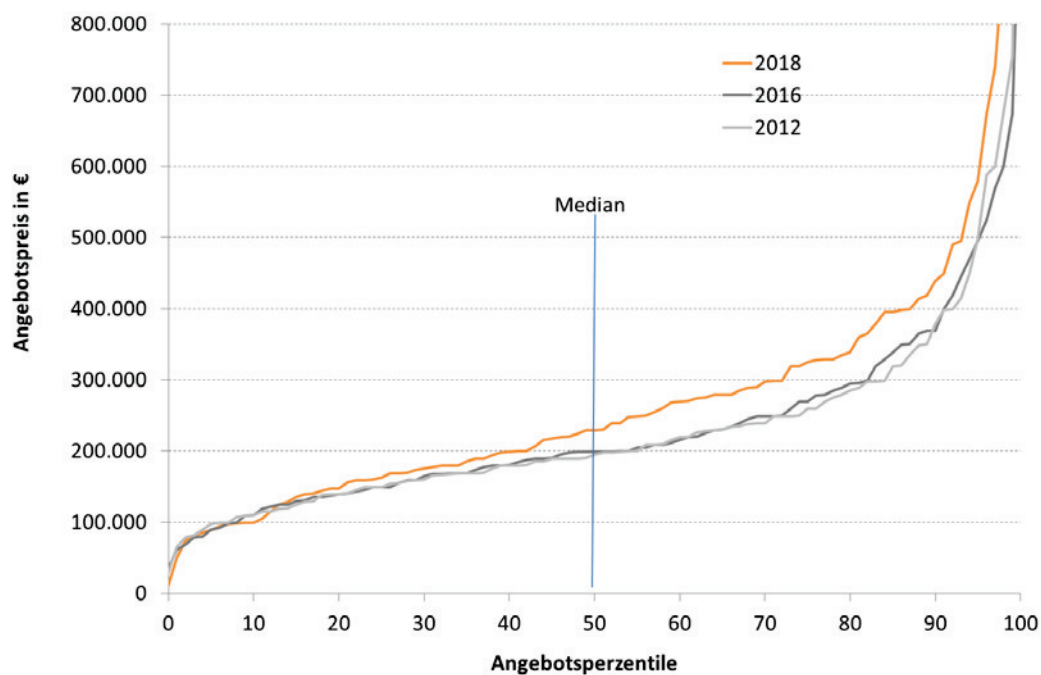
Abbildung 23: Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser (gebraucht) in Emmerich im Vergleich, 2012 - 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 24: Angebotspreisspanne für Ein-/Zweifamilienhäuser (gebraucht) in Emmerich, 2012, 2016 und 2018



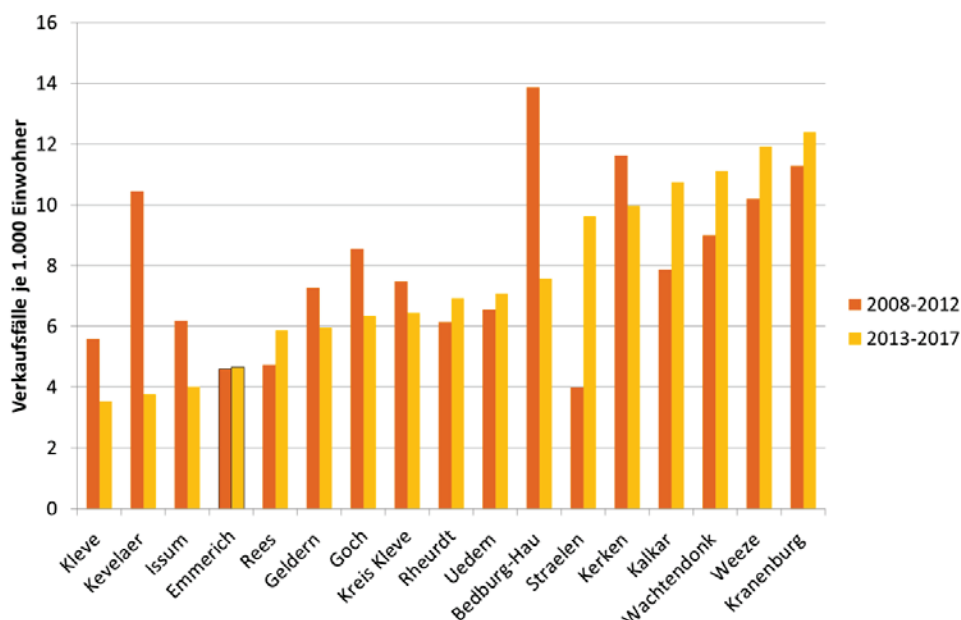
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Geringe Verkaufsintensität bei Einfamilienhausbaugrundstücken aufgrund fehlender Angebote

2013 – 2017 wurden in Emmerich rd. 30 Grundstücke pro Jahr für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Dies waren in der Phase 2013 – 2017 rd. 5 Grundstücke pro 1.000 Einwohner (vgl. Abbildung 25). Im Vergleich mit den Kommunen im Kreis Kleve ist die Verkaufsintensität in Emmerich gering. Nach Aussage der befragten Wohnungsmarktakeure ist dies jedoch kein Zeichen einer Nachfrageschwäche, sondern Ausdruck eines zu geringen Angebots. Die geringe Verkaufsintensität bei Baugrundstücken resultiert in einer geringen Wohnungsbauintensität im Einfamilienhausbereich (vgl. Kapitel 3.6). Beispielsweise wurden in Kranenburg und Weeze 2013 - 2017 mehr als doppelt so viele Grundstücke wie in Emmerich verkauft (rd. 12 Grundstücke pro 1.000 Einwohner).

Abbildung 25: Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner, 2008 - 2017



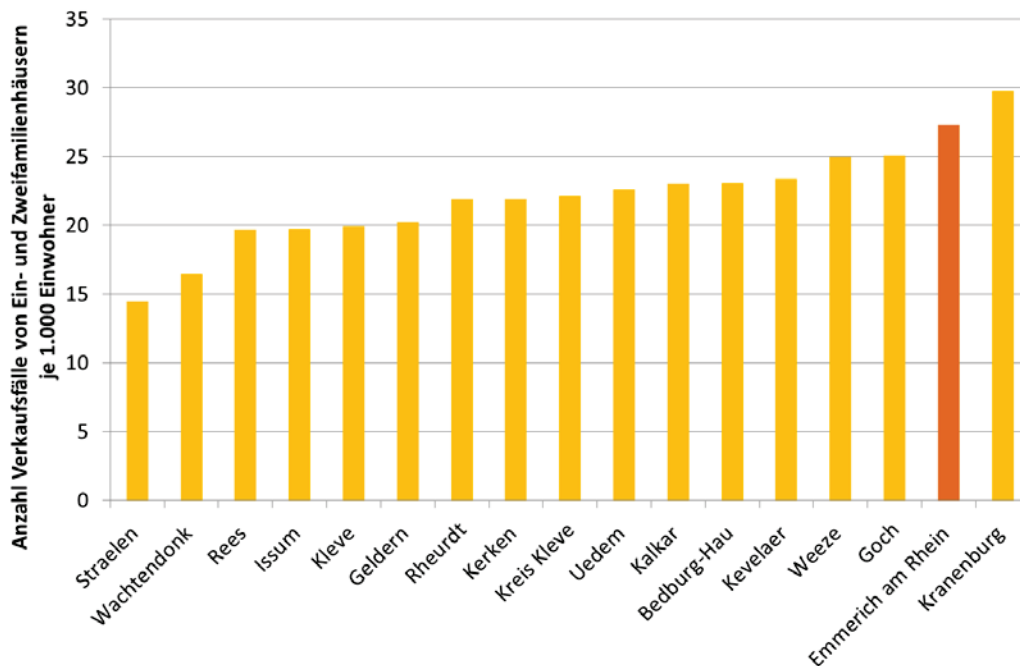
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

Verkaufsintensität gebrauchter Einfamilienhäuser aufgrund von geringem Neubauangebot gestiegen

Angesichts der geringen Neubautätigkeit im Einfamilienhaussegment (vgl. Kapitel 3.6) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser in Emmerich in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Abbildung 69 im Anhang). Von 2013 bis 2017 waren es im Schnitt pro Jahr rd. 168 Verkaufsfälle. Wie die befragten Wohnungsmarktakeure berichten, weichen Kaufinteressenten „zwangsläufig“ auf gebrauchte Objekte aus. Gemessen an der Einwohnerzahl wurden in Emmerich in den letzten Jahren mehr Einfamilienhäuser verkauft als im Kreis Kleve. Emmerich war nach Kranenburg die Kommune mit der höchsten Verkaufsintensität (je 1.000 Einwohner) von Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten 5 Jahren. Mehrheitlich wurden freistehende Einfamilienhäuser verkauft.

Abbildung 26: Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Kreis Kleve, 2013 - 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

4.2 Miet- und Eigentumswohnungen

4.2.1 Nachfragesituation

Mietwohnungen vor allem von Jüngeren und Familien gesucht

Der Mietwohnungsmarkt in Emmerich ist nach Aussage befragter Wohnungsmarkttakteure angespannt. Insbesondere im preiswerten Segment übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot. Ausdruck dessen ist auch eine in den letzten Jahren gesunkene Fluktuation bei befragten Bestandshaltern. Vielfach werden Mietwohnungen in Emmerich gar nicht mehr inseriert, sondern durch Mund-zu-Mund Propaganda vermittelt.

Im Schwerpunkt fragen jüngere Menschen Mietwohnungen in Emmerich nach. Diese sind auf preiswerte Wohnungen angewiesen. Hierzu zählen auch zahlreiche Arbeitskräfte aus Ost- und Südosteuropa, die in den Niederlanden arbeiten und in Emmerich wohnen. Auch Familien (darunter auch Familien aus Ost- und Südosteuropa), die größere Wohnungen zur Miete suchen, sind eine wichtige Nachfragegruppe in Emmerich. Zudem fragen ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, die aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen und eine Mietwohnung in einer vernünftigen Lage (akzeptables soziales Umfeld, Nähe zum Einkaufen/Versorgen) suchen, Mietwohnungen in Emmerich nach.

Eigentumswohnungen werden vor allem von älteren Selbstnutzern erworben

Eigentumswohnungen in Emmerich werden mehrheitlich von Selbstnutzern gekauft. Bei Neubauten sind es mehr als die Hälfte der verkauften Wohnungen. Gebrauchte Objekte werden zu 70 – 80 % von Selbstnutzern erworben. Unter den Selbstnutzern sind ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 60 Jahren die Hauptkäufer. Sie suchen zentrale Standorte in Emmerich mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zu Ärzten. Nachgefragte Wohnungsgrößen liegen zwischen 80 und 100 m². Die übrigen selbstnutzenden Käufer neuer Eigentumswohnungen in Emmerich sind im Schwerpunkt Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 50 Jahren. Kapitalanleger, die in Emmerich neue Eigentumswohnungen erwerben, sind vor allem Privatpersonen aus einem Radius von ca. 50 km; sie fragen im Schwerpunkt Wohnungen bis 70 m² nach. Je mehr kleine Wohnungen in den einzelnen Projekten vorhanden sind, desto höher ist der Anteil an Kapitalanlegern.

4.2.2 Neubauprojekte

Neubauten vor allem im Hauptort Emmerich

Schwerpunkt der Neubaubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment (Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) in Emmerich in den letzten Jahren war der Hauptort Emmerich. Knapp 90 % der Wohnungsbaufertigstellungen seit 2017 entfallen nach städtischen Angaben auf den Hauptort Emmerich. Dort entstanden Neubauten an der Rheinpromenade, an ruhigeren Standorten in den Wohnquartieren (z.B. im Bereich Speelberg) sowie an einigen Hauptstraßen.

Abbildung 27: Beispiele für Mehrfamilienhausneubauprojekte der letzten Jahre in Emmerich



Emmerich, Rheinpromenade



Emmerich, Speelberger Straße

Emmerich, Wallstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Jede vierte Neubauwohnung auf vormaligen Einfamilienhausgrundstücken – im Schnitt ersetzen 8 WE im Mehrfamilienhaus eine WE im Einfamilienhaus

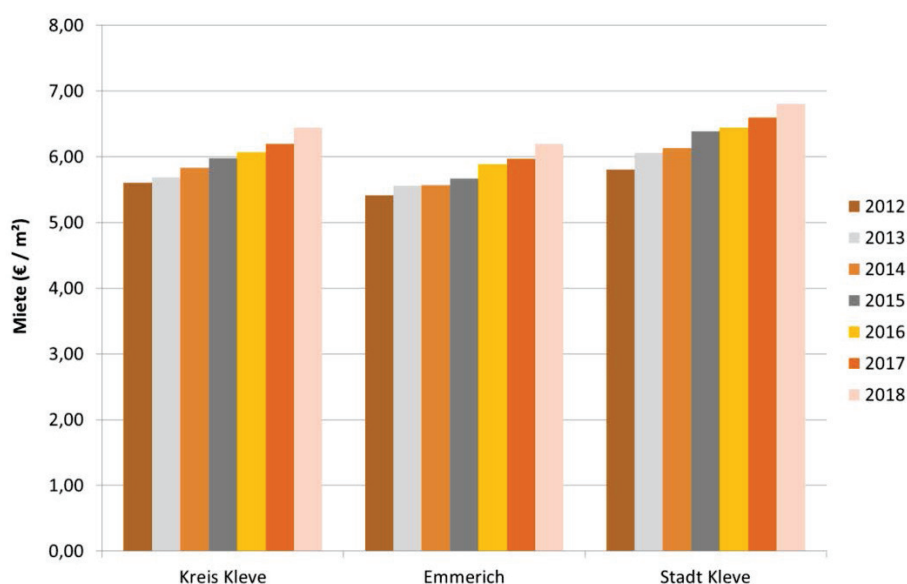
Mehrfamilienhäuser in Emmerich werden teilweise auf Grundstücken gebaut, auf denen Einfamilienhäuser abgerissen wurden. Von den seit 2017 in Emmerich fertig gestellten und genehmigten rd. 530 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden bzw. entstehen 134 Wohnungen (25 %) auf 17 vormaligen Einfamilienhausgrundstücken. Dies entspricht einer Quote von rd. 8 Geschosswohnungen durch den Abriss eines Einfamilienhauses. Der Abriss von Mehrfamilienhäusern und nachfolgender Geschosswohnungsneubau spielt in Emmerich kaum eine Rolle (was angesichts der Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern nachvollziehbar ist). In lediglich zwei Projekten entstanden bzw. entstehen 14 Geschosswohnungen nach Abriss von zwei Mehrfamilienhäusern mit 13 Wohnungen (3 %). Die übrigen Mehrfamilienhäuser mit rd. 380 Wohnungen (72 %) wurden/werden auf bislang unbebauten Grundstücken gebaut.

4.2.3 Mieten, Kaufpreise und Transaktionen

Gebrauchte Mietwohnungen in Emmerich mit 6,20 € / m² günstiger als im Kreis und in der Stadt Kleve – Neubauten im Median bei 8,25 € / m²

Eine gebrauchte Mietwohnung in Emmerich wurde 2018 für 6,20 €/m² (Median) angeboten (vgl. Abbildung 28). Der Mietanstieg seit 2012 lag mit 14,6 % auf Kreisniveau (+15,0 %), blieb aber unter dem Trend in der Stadt Kleve (+17,4 %). Gebrauchte Wohnungen in Emmerich sind 3,7 % günstiger als im Kreis Kleve (6,44 € / m²) und 9,0 % preiswerter als in der Stadt Kleve (6,81 € / m²). Neubauten in Emmerich werden selten inseriert. Die Aussagekraft ist eingeschränkt. Der Median für eine Neubauwohnung in Emmerich lag 2018 bei 8,25 € / m² und damit 17,0 % höher als 2012 (Kreis Kleve + 12,7 % auf 8,14 € / m², Stadt Kleve + 9,3 % auf 8,45 € / m²).

Abbildung 28: Angebotsmieten (Median, nettokalt) für Mietwohnungen (gebraucht) in Emmerich im Vergleich, 2012 - 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Sinkende Fluktuation: Zahl der jährlichen Mietwohnungswechsel in Emmerich rückläufig

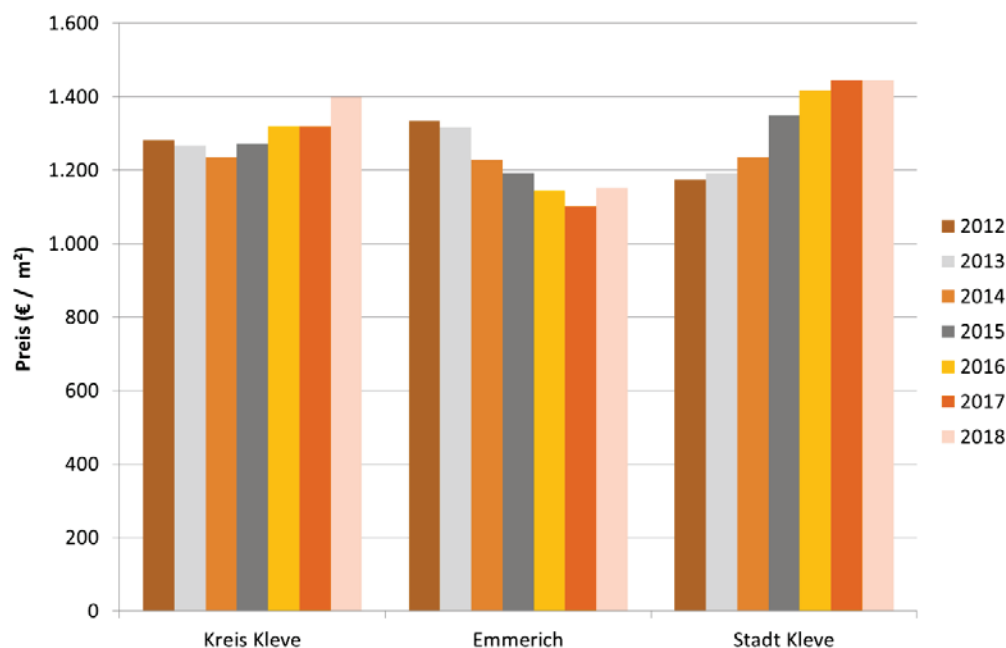
Die Zahl der Mietwohnungswechsel in Emmerich und damit die Zahl der jährlich neu angemieteten Wohnungen wird im Unterschied zu den verkauften Immobilien nicht erfasst. Basierend auf Angaben befragter Wohnungsmarktakeure in Emmerich werden derzeit geschätzte 500 Wohnungen pro Jahr neu in Emmerich angemietet. Dies entspricht einer Fluktuation im vermieteten Emmericher Wohnungsbestand von rd. 7 % (inkl. der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser). In den letzten Jahren ist diese Zahl aufgrund der gewachsenen Anspannung auf dem Emmericher Mietwohnungsmarkt zurückgegangen.

Gebrauchte Eigentumswohnungen in Emmerich heute günstiger als 2012 – Neubauten im Median bei 2.250 € / m².

Der Median-Angebotspreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Emmerich betrug 2018 rd. 1.150 € / m² (vgl. Abbildung 29). Seit 2012 sankt der Median in Emmerich um 13,7 %, während er im Kreis Kleve um 9,3 % und in der Stadt Kleve um 23,1 % gestiegen ist. Damit hat sich das Preisgefüge verschoben: War eine gebrauchte Eigentumswohnung in Emmerich 2012 noch teurer als in der Stadt und Kreis Kleve und im gesamten Kreis, so ist Emmerich mittlerweile günstiger.

Die wenigen angebotenen Neubauwohnungen in Emmerich wurden 2018 im Median-für rd. bei 2.250 € / m². Seit 2012 ist der Median im Emmerich um 28% gestiegen. Im Kreis Kleve lag die Steigerung bei + 26 % (auf rd. 2.550 € / m²), in der Stadt Kleve bei + 28 % (auf rd. 2.800 €/m²).

Abbildung 29: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen (gebraucht) in Emmerich im Vergleich, 2012 - 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

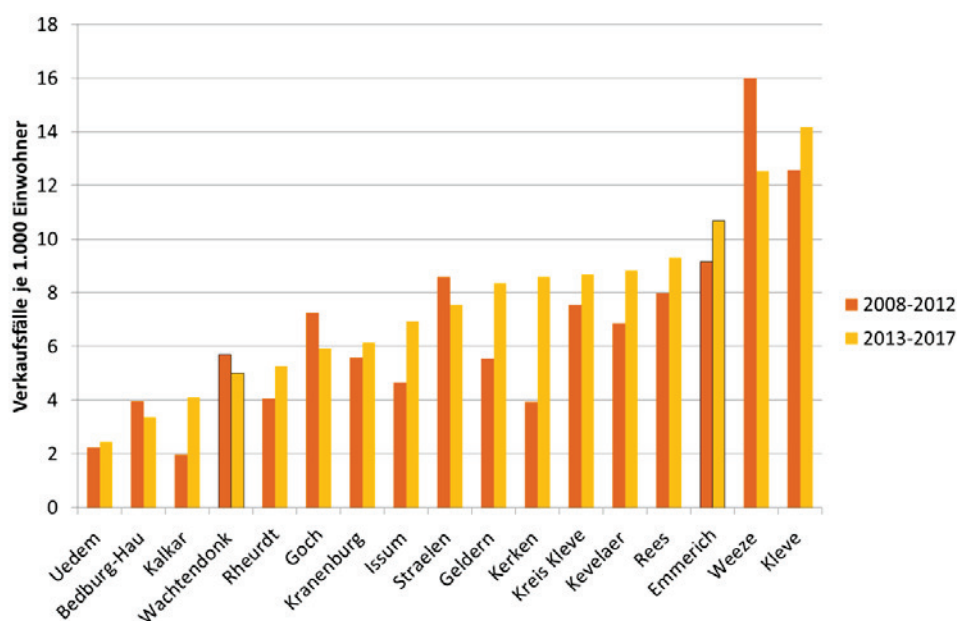
empirica

Hohe Verkaufsintensität bei Eigentumswohnungen in Emmerich –durchschnittlich 25 verkaufte Neubauwohnungen pro Jahr

Von 2013 bis 2017 wurden in der Stadt Emmerich rd. 330 Eigentumswohnungen verkauft, d.h. im Schnitt 66 Eigentumswohnungen pro Jahr. Gegenüber 2008 bis 2012 sind die Verkaufszahlen leicht gestiegen (2008 – 2012: rd. 55 Eigentumswohnungen pro Jahr). Ein Drittel der zwischen 2013 und 2017 verkauften Eigentumswohnungen in Emmerich waren Neubauten (Erstverkäufe) (vgl. Abbildung 70 im Anhang). Bezogen auf die o.g. durchschnittlich 66 verkauften Wohnungen pro Jahr bedeutet das rd. 25 verkaufte Neubauwohnungen pro Jahr.

Die Verkaufsintensität in Emmerich lag damit in der Phase 2013 - 2017 bei rd. 11. Wohnungen je 1.000 Einwohner (vgl. Abbildung 62). Nur in Weeze und in der Kreisstadt Kleve wurden in dieser Phase noch mehr Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner verkauft. Die hohe Verkaufsintensität in Emmerich steht auch im Zusammenhang mit der kreisweit relativ hohen Bauintensität bei Geschosswohnungen (vgl. Kapitel 3.6).

Abbildung 30: Verkäufe von Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner in Emmerich, 2008 - 2012 und 2013 - 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

4.3 Preiswertes Segment

4.3.1 Haushalte mit geringem Einkommen

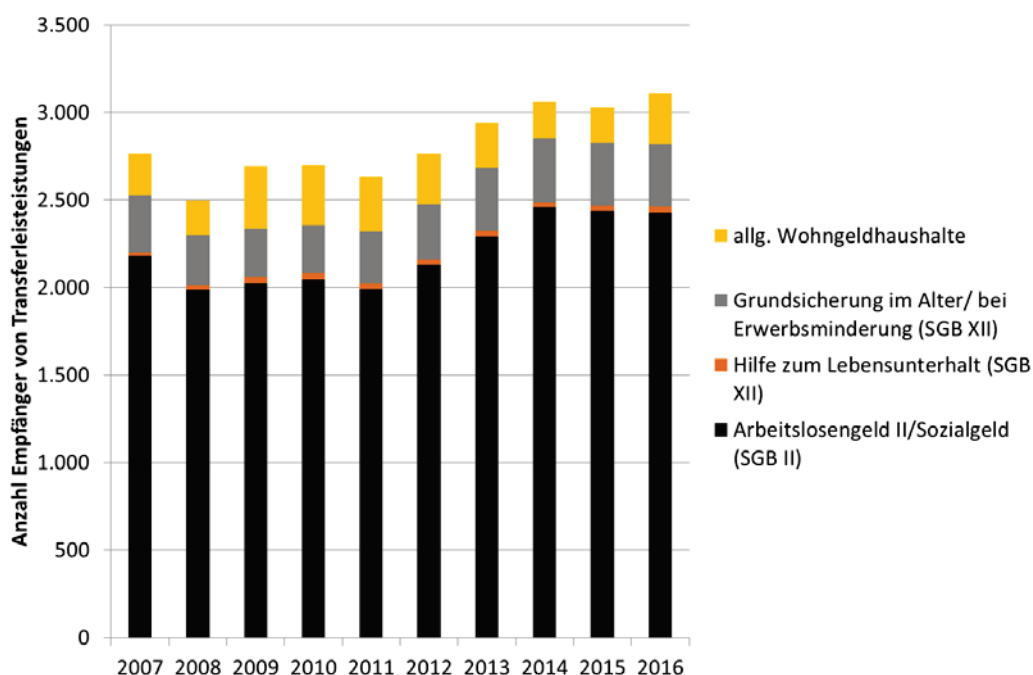
Zahl der Transferleistungsempfänger in Emmerich gestiegen

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushal-

ten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieher von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

2016 wohnten rd. 3.100 Transferleistungsempfänger in Emmerich (vgl. Abbildung 31). Das waren 12 % mehr als 2007. Der Zuwachs in Emmerich war geringer als im Kreis Kleve (+ 19 %). In NRW stieg die Zahl der Transferleistungsempfänger nur um 7 % (vgl. Abbildung 71 im Anhang). Absolut stieg die Zahl der SGB-II-Empfänger am stärksten - von 2007 bis 2016 um 246 Personen (+ 11 %). Den stärksten prozentualen Zuwachs gab es bei den Empfängern von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII mit 67%, was absolut aber nur einem Zuwachs von 14 Personen entspricht. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung nahm zwischen 2007 und 2016 um 10% zu, das sind insgesamt 34 Personen.

Abbildung 31: Entwicklung der Zahl von Transferleistungsempfängern in Emmerich, 2007 - 2016



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Die Zahl der allgemeinen Wohngeldhaushalte stieg von 2015 auf 2016 stärker an, weil durch eine Wohngeldreform der potenzielle Empfängerkreis durch eine Anpassung der Einkommensgrenzen ausgeweitet wurde. Gegenüber 2007 stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte um 21%, was einem Zuwachs von 50 Haushalten entspricht. In NRW war der Anstieg im selben Zeitraum wesentlich geringer (+9%). Auch die Zahl der SGB-II-Empfänger stieg im selben Zeitraum in NRW geringer an (+2%). Demgegenüber nahm die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung (+39%) und Hilfe zum Lebensunterhalt (+80%) in NRW wesentlich stärker zu.

13 % der Emmericher Haushalte sind Transferleistungsempfänger

Die Übersicht mit den jeweils aktuellsten verfügbaren Zahlen zu den Haushalten mit Transferbezug zeigt, dass rund 1.900 Haushalte in Emmerich Transferleistungen erhalten (vgl. Abbildung 32). Dies entspricht einem Anteil von 13% an allen Haushalten. Der Großteil der Haushalte bezieht Leistungen nach dem SGB-II (64%). Ein Viertel der Haushalte erhält Leistungen nach dem SGB-XII (20%) und die übrigen Haushalte bekommen allgemeines Wohngeld (15%).

Abbildung 32: Haushalte mit Transferleistungen und Wohngeldhaushalte in Emmerich

Transferleistung	Anzahl Haushalte	Anteil
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Jul. 2018)	1.199	64%
davon mit		
1 Person	650	
2 Personen	220	
3 Personen	146	
4 Personen	110	
5 und mehr Personen	73	
Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII* (2017)	379	20%
allg. Wohngeldhaushalte (2016)	289	15%
Insgesamt	1.867	100%
Anteil an allen Haushalten		13%

*Grundsicherung u. Hilfe zum Lebensunterhalt (Schätzung der Haushalte)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

4.3.2 Mietpreisgebundene geförderte Wohnungen

Geförderter Bestand in geringerem Maß geschrumpft als in NRW

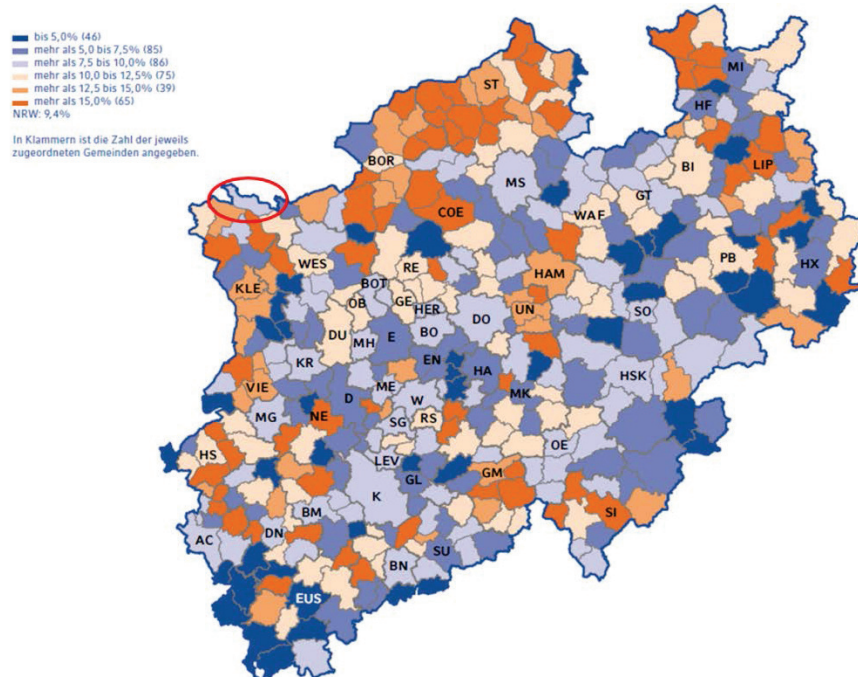
Im Jahr 2017 gab es in Emmerich insgesamt 444 preisgebundene Mietwohnungen. Für die Wohnungen besteht ein Miet- oder Belegungsbindung und zum Einzug in eine solche Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Bezogen auf alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil der Sozialwohnungen in Emmerich bei 7,9 % und damit unter dem Schnitt des Landes (9,4 %) (vgl. Abbildung 33). Im Jahr 2008 lag die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen noch bei 651 Wohnungen. Der Bestand hat sich seitdem deutlich reduziert (- 32%), war aber geringer als in NRW insgesamt (- 45 %).

Geförderter Bestand in Emmerich wird weiter zurückgehen

In einer Modellrechnung hat die NRW.BANK berechnet, wie sich die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen in den Kommunen in NRW bis 2030 entwickeln wird. Berücksichtigt wurden dabei alle bis Juli 2017 auf Basis des II. WoBauG, des WoFG beziehungsweise des WFNG geförderten Wohnungen. Ausgehend vom Basisjahr 2017 und unter Berücksichtigung von Bindungsausläufen und aktuellen Bewilligungen wurde der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen bis zum Jahr 2030 vorausberechnet. Für in den vergangenen Jahren bewilligte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen wurde

angenommen, dass diese innerhalb der nächsten zwei Jahre bezugsfertig werden. Nach der Modellrechnung wird die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Emmerich bis 2030 auf 350 Wohnungen zurückgehen (- 20,3 % bzw. 94 Wohnungen). In NRW insgesamt fällt der Rückgang noch stärker aus (-36,8%) (vgl. Abbildung 72 im Anhang).

Abbildung 33: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, 2017



Quelle: NRW.BANK

empirica

Zahl der WBS-Haushalte schwankt auch mit dem Angebot geförderter Wohnungen

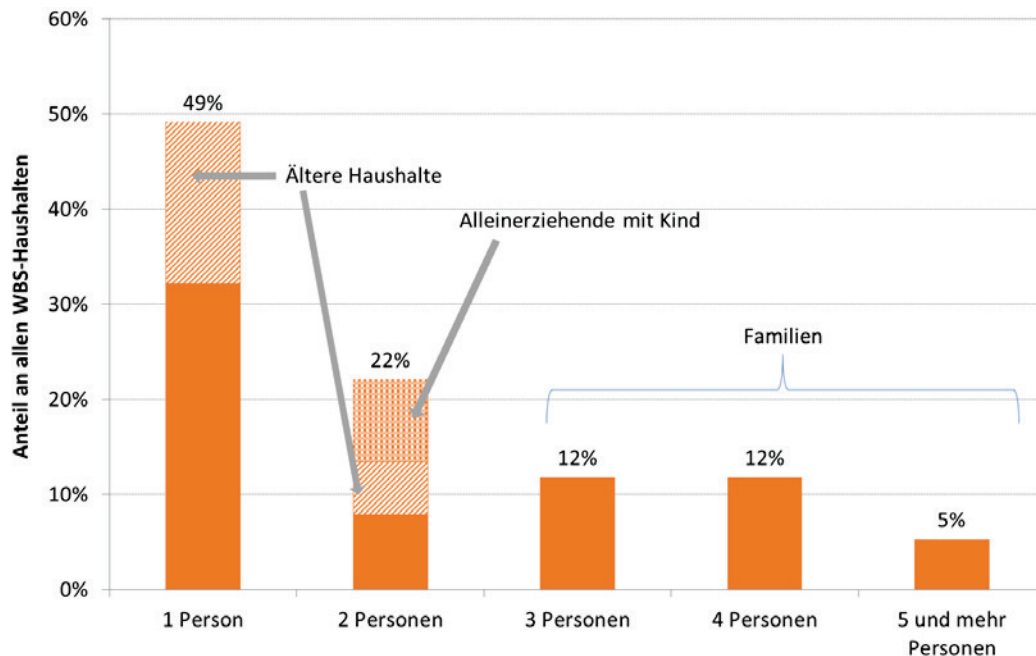
Für den Bezug einer preisgebundenen Mietwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Dieser wird von der Kommune ausgestellt, wenn die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung eingehalten werden (vgl. Abbildung 73 im Anhang). Nach der Wohnungssuchenden-Statistik gab es in Emmerich 2017 insgesamt 98 WBS-Haushalte und damit mehr als in den Vorjahren (vgl. Abbildung 75 im Anhang). Der Grund hierfür war der Bezug eines geförderten Mietwohnungsneubaus in 2017. Daher lag die Zahl der WBS-Haushalte je 100 preisgebundene Mietwohnungen in 2017 mit 22 Haushalten in Emmerich höher als in den Städten Kleve, Rees und Kalkar (vgl. Abbildung 74 im Anhang).

Ein- und Zweipersonenhaushalte überwiegen bei WBS-Haushalten

Haushalte, die in Emmerich eine mietpreisgebundene Wohnung suchen, sind v.a. kleine Haushalte (vgl. Abbildung 34). 49% der WBS-Haushalte sind Einpersonenhaushalte, in jedem dritten davon lebt ein älterer Mensch. Zwei Drittel sind jüngere Haushalte und Haushalte im mittleren Alter. 22% der WBS-Haushalte sind Zweipersonenhaushalte, davon ist jeder dritte ein alleinerziehender Haushalt mit Kind und jeder vierte Haushalt

ein älterer Zweipersonenhaushalt. In 29% der WBS-Haushalte leben 3 und mehr Personen, d.h. Familien.

Abbildung 34: Haushaltsgrößen der WBS-Haushalte in Emmerich, 2013-2017



Quelle: Stadt Emmerich, eigene Berechnungen

empirica

Geringer Anteil der WBS-Haushalte beziehen Transferleistungen

Nur 22% aller wohnungssuchenden WBS-Haushalte in Emmerich erhalten Transferleistungen (SGB II, SGB XII). Während Ein- und Zweipersonenhaushalte unterdurchschnittlich mit Transferleistungsempfängern besetzt sind, spielen die Transferleistungen für Familienhaushalte eine größere Rolle. Mit steigender Personenzahl steigt daher der Transferleistungsanteil an. Bei Haushalten mit 5 und mehr Personen (die allerdings einen kleinen Anteil aller WBS-Haushalte ausmachen, ist es jeder zweite Haushalt (vgl. Abbildung 76 im Anhang).

Unpassende Wohnungsgröße Hauptgrund für die Suche nach einer geförderten Mietwohnung in Emmerich – zu hohe Mietkosten spielen keine Rolle

Der Hauptumzugsgrund für WBS-Haushalte ist die Wohnungsgröße, wobei eine zu kleine Wohnung in stärkerem Maß ins Gewicht fällt als eine zu große Wohnung (vgl. Abbildung 35). Die übrigen Themen sind nachrangig. Qualitative Mängel in der Ausstattung einer Wohnung spielt dabei noch die wichtigste Rolle.

Bemerkenswert ist, dass finanzielle Aspekte offensichtlich keine Rolle spielen, d.h. weder die Nettokaltmiete noch die Neben- bzw. Heizkosten sind Gründe, warum WBS-Haushalte eine mietpreisgebundene geförderte Wohnung suchen.

Abbildung 35: Gründe für den Wohnungswechsel von WBS-Haushalten in Emmerich, 2013 - 2017



Quelle: Stadt Emmerich, eigene Berechnungen

empirica

Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte...

- sind zu ca. einem Drittel ältere Einzelpersonen und zu zwei Dritteln sowohl junge Starterhaushalte als auch Einzelpersonen im mittleren Alter
- wohnen derzeit zumeist in frei finanzierten Wohnungen
- suchen häufig eine Wohnung, weil die jetzige Wohnung zu groß ist (dies dürfte auch auf ältere Haushalte zutreffen, bei denen der Partner/die Partnerin verstorben ist)
- wohnen teilweise noch bei ihren Eltern und möchten ihren eigenen ersten Haushalt gründen

Wohnungssuchende Zweipersonenhaushalte...

- sind zu ca. einem Drittel alleinerziehende Elternteile mit Kind, zu ca. einem Viertel ältere Paare und zu ca. 40% jüngere bis mittelalte Haushalte
- wohnen derzeit zumeist in frei finanzierten Wohnungen
- suchen häufig eine Wohnung, weil die jetzige Wohnung zu klein ist
- suchen auch eine Wohnung, weil die jetzige Wohnung zu groß ist

Wohnungssuchende Drei- und mehr Personenhaushalte...

- sind mehrheitlich Familien mit bis zu zwei Kindern
- wohnen derzeit in freifinanzierten Wohnungen
- suchen fast ausschließlich eine Wohnung, weil die jetzige Wohnung zu klein ist

Rund 40 % aller Haushalte liegen in den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung

Das Einkommen definiert die WBS-Berechtigung (zu den Einkommensgrenzen vgl. Abbildung 73 im Anhang). Einkommensbezogene Daten zu den Haushalten, differenziert nach Haushaltsgröße, liegen auf kommunaler Ebene nicht vor. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung mithilfe einer Modellrechnung die Zahl der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, grob geschätzt. Ausgehend von Mikrozensusdaten zu NRW haben geschätzte rd. 36 - 42 % aller rd. 14.200 Haushalte in Emmerich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, was in Summe rd. 5.250 bis 6.000 Haushalten entspricht. Es ist zu betonen, dass diese Haushalte bereits eine Wohnung in Emmerich bewohnen und die meisten derzeit nicht auf der Wohnungssuche sind. Die Modellrechnung zeigt auch, wie weit gefasst die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung in NRW sind, d.h. es fallen nicht nur Haushalte mit den geringsten Einkommen darunter, sondern auch Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen. Transferleistungsempfänger-Haushalte (vgl. Abbildung 32) machen nur einen geschätzten Anteil von rd. einem Drittel an den WBS-berechtigten Haushalten in Emmerich aus. Den relativ geringen Anteil von Transferleistungsempfängern zeigt auch die Auswertung der Wohnungssuchenden-Statistik (vgl. Abbildung 76).

Abbildung 36: Schätzung zur Zahl der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein in Emmerich

Haushaltsgröße	Anzahl WBS-berechtigte Haushalte
1 Person	2.600-2.900
2 Personen	1.200-1.400
3 Personen	600-700
4 Personen	500-600
5 und mehr	350-400
alle Haushalte	5.250-6.000

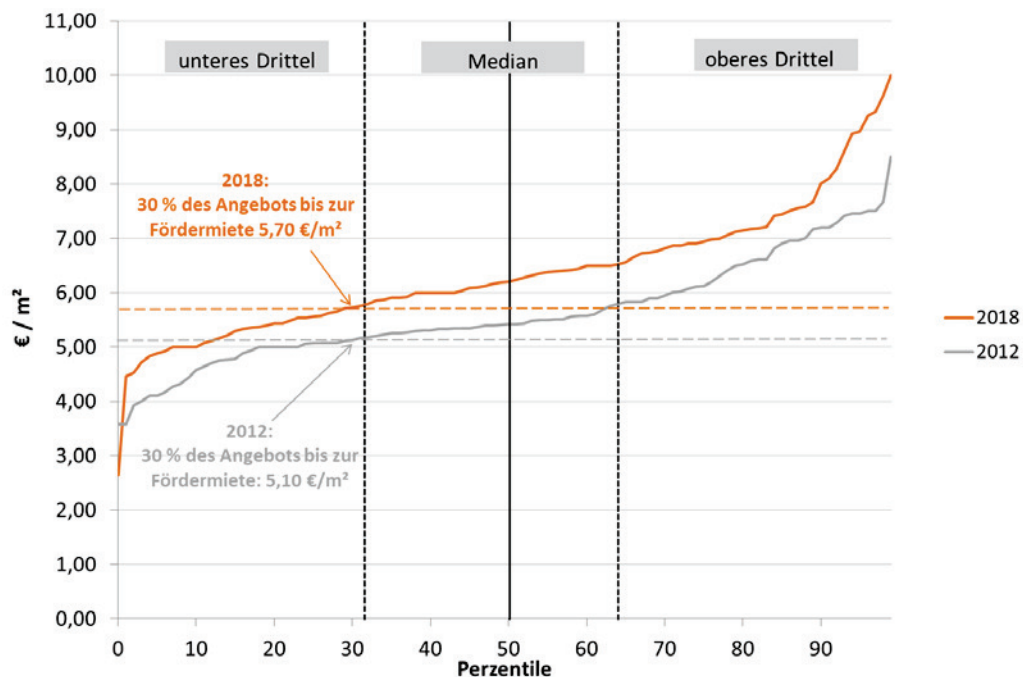
Quelle: Stadt Emmerich, eigene Berechnungen

empirica

30 % des freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungsangebots in Emmerich preiswerter als eine geförderte Mietwohnung

Ein großer Teil des preisgünstigen Segmentes in Emmerich wird durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Legt man die im vorherigen Kapitel dargestellte maximale Fördermiete für mietpreisgebundenen Wohnraum nach Landeswohnraumförderung als Maßstab an (Mietstufe 3 in Emmerich: 5,70 € / m² nettokalt), dann waren 30 % der im vergangenen Jahr angebotenen freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungen in Emmerich günstiger als die Fördermiete (vgl. Abbildung 37). In einer landesweiten Perspektive ist die Verfügbarkeit von preiswerten Wohnungen in der Stadt Emmerich damit als gut zu bezeichnen. Zum Vergleich: in stark angespannten Wohnungsmärkten wie Düsseldorf und Köln liegt die Verfügbarkeit auf einem deutlich geringeren Niveau von weniger als 5 %. Der Vergleich mit dem Jahr 2012 zeigt zudem, dass die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen (Maßstab die damals gültige Fördermietgrenze von 5,10 € / m²) in Emmerich in den letzten Jahren nicht geringer geworden ist. Auch 2012 lagen 30 % des freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungsangebots unterhalb der maximalen Fördermiete.

Abbildung 37: Preisspanne der Angebotsmieten (freifinanzierte gebrauchte Wohnungen) in Emmerich, 2012 und 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Rückgang des KdU-geeigneten Wohnungsangebotes in Emmerich

Empfänger von Leistungen nach den SGB II und XII sind ein Teil der Haushalte mit geringen Einkommen. Sie können beim Kreis Kleve Kosten der Unterkunft (KdU) beantragen. Übernommen werden die Kosten für Unterkunft und Heizung. Bemessungsgrundlage sind die im schlüssigen Konzept definierten Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft.⁸ Die Stadt Emmerich ist darin dem Vergleichsraum Nordost zugeordnet. Nach der Aktualisierung des Konzepts in 2017 gelten folgende Werte:

- 1-Person-Haushalt (rd. 50 m² Wohnfläche): 300 € pro Monat nettokalt
- 2-Personen-Haushalt (rd. 50 m² Wohnfläche): 350 € pro Monat nettokalt
- 3-Personen-Haushalt (rd. 50 m² Wohnfläche): 440 € pro Monat nettokalt
- 4-Personen-Haushalt (rd. 50 m² Wohnfläche): 480 € pro Monat nettokalt
- 5-Personen-Haushalt (rd. 50 m² Wohnfläche): 600 € pro Monat nettokalt
- Für jede weitere Person werden 75 € pro Monat nettokalt anerkannt

Grundlage für die Ermittlung der KdU ist die Festlegung, dass ein Drittel des Mietwohnungsangebotes als angemessen im Sinne der KdU angesehen wird. Danach wurden die Mietobergrenzen festgelegt. Aufgrund der seit 2017 gestiegenen Mieten in Emmerich liegen aktuell (Basis: in 2018 angebotene Mietwohnungen) weniger als ein Drittel des

⁸ <https://www.kreis-kleve.de>

Angebotes im Rahmen der KdU, wobei sich die Werte je nach Haushaltsgröße unterscheiden. Am stärksten hat sich das Wohnungsangebot für 2- und 3-Personen-Haushalte verknappt (2-Personen-Haushalte: rd. 16 % des Angebots in 2018 lag im Rahmen der Mietobergrenze; 3-Personen-Haushalte: rd. 18 % des Angebots in 2018 lag im Rahmen der Mietobergrenzen). Bei 1- und 4-Personen-Haushalten standen 2018 zwar auch weniger Wohnungen anteilig zur Verfügung (1-Personen-Haushalte: rd. 26 % des Angebots in 2018 lag im Rahmen der Mietobergrenze; 4-Personen-Haushalte: rd. 22 % des Angebots in 2018 lag im Rahmen der Mietobergrenzen), der Rückgang war aber weniger stark als bei den 2- und 3-Personen-Haushalten.

4.4 Wohnen im Alter

4.4.1 Ältere Haushalte und ihre Wohnformen

30 % ältere Haushalte in Emmerich – drei Viertel davon Ein- und Zweipersonenhaushalte

Ende 2017 lebten rd. 6.550 Personen ab 65 Jahren in der Stadt Emmerich, d.h. 21 % der Emmericher Bevölkerung (vgl. Kapitel 3.3). Nach der Erhebung im Rahmen des Zensus waren im Jahr 2011 rd. 30 % aller Haushalte in der Stadt Emmerich ältere Haushalte.⁹ Übertragen auf die derzeit in Emmerich lebenden rd. 14.200 Haushalte sind das ca. 4.300 bis 4.400 ältere Haushalte. Nach den Zensusdaten sind drei Viertel der älteren Haushalte in Emmerich Ein- und Zweipersonenhaushalte und ein Viertel Mehrpersonenhaushalte. Der überwiegende Teil der älteren Haushalte in Emmerich hat die deutsche Staatsangehörigkeit (ca. 80 – 90 %).

Ältere leben im Schwerpunkt als kleiner Haushalt im Ein- und Zweifamilienhaus

Geschätzte zwei Drittel der älteren Haushalte in der Stadt Emmerich wohnt in Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 2.800 – 2.900 Haushalte), der überwiegende Teil als selbstnutzender Ein- und Zweipersonenhaushalt auf Wohnflächen über 100 m².¹⁰ Ein größerer Teil der von älteren Haushalten bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern befindet sich im Kernort Emmerich. Etwas weniger werden außerhalb des Hauptortes Emmerich in den durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten übrigen Stadtteilen wohnen. Schwerpunkte sind Elten und Hüthum. Dort leben auch überdurchschnittlich viele Rentner.¹¹

Etwa ein Drittel der älteren Haushalte in Emmerich lebt in Mehrfamilienhäusern (ca. 1.400 – 1.500 Haushalte). Dabei handelt es sich vor allem um Mieterhaushalte, die in Wohnungen mit Wohnflächen bis zu 70 m² leben. Die meisten älteren Haushalte in Mehrfamilienhäusern wohnen im Hauptort Emmerich, da sich dort der Hauptanteil der Geschosswohnungen befindet.

⁹ Seniorenhaushalte nach dem Zensus 2011 sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsvorstand 65 Jahre alt ist, d.h. in diesen Haushalten können auch jüngere Personen leben.

¹⁰ Schätzung auf Basis des Zensus 2011

¹¹ Angaben aus dem 6. Demografiebericht der Stadt Emmerich, 2018

4.4.2 Ältere Selbstnutzer zwischen Generationswechsel und Wohnraumanpassung

Jährlich verkaufen 4 % der älteren Eigenheimhaushalte in Emmerich ihre Immobilie vor allem an Familien

In den Jahren von 2013 bis 2017 wurden in der Stadt Emmerich im Schnitt rd. 170 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (vgl. Kapitel 4.1.3). Die Befragung von Emmericher Wohnungsmarktakteuren lässt darauf schließen, dass insbesondere ältere Haushalte ihre Eigenheime verkauft haben. Geht man davon aus, dass zwei Drittel der Verkäufer von Ein- und Zweifamilienhäusern in Emmerich ältere Haushalte waren, dann entspricht dies rd. 110 von älteren Haushalten verkauften Eigenheimen pro Jahr. Gemessen an den o.g. 2.800 bis 2.900 älteren Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Emmerich haben demnach ca. 4 % der in Ein- und Zweifamilienhäusern lebenden älteren Haushalte in Emmerich ihre Immobilie verkauft. Käufer der Eigenheime waren in den letzten Jahren im Schwerpunkt Familien mit Kindern (vgl. Kapitel 4.1.1).

Je mehr altersgerechte Neubauwohnungen desto höher ist die Verkaufsbereitschaft älterer Eigenheimhaushalte

Die Zahl der in Emmerich den letzten Jahren verkauften gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser ist gewachsen (vgl. Kapitel 4.1.3). Dies hängt auch mit der gestiegenen Anzahl von neu gebauten Miet- und Eigentumswohnungen zusammen, die in hohem Maß von älteren Haushalten bezogen wurden (vgl. Kapitel 4.2.1). Befragte Wohnungsmarktakteure in Emmerich bestätigen dies. Eigene bundesweite Haushaltsbefragungen in älteren Einfamilienhausgebieten zeigen, dass die Umzugs- bzw. Verkaufsbereitschaft älterer Haushalte von der Verfügbarkeit altersgerechter, d.h. barrierefreier, Wohnimmobilien beeinflusst wird.¹² Nach den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gewonnenen Erkenntnissen einerseits durch die Gespräche mit Wohnungsmarktakteuren, andererseits durch die Auswertung der Verkaufsstatistiken des Gutachterausschusses, sind von den rd. 110 älteren Haushalten, die pro Jahr ihr Eigenheim verkauft haben, geschätzte 30 bis 40 Haushalte in neu gebaute Miet- und Eigentumswohnungen gezogen. Die übrigen älteren Haushalte sind entweder verstorben oder ins Pflegeheim, in Betreutes Wohnen oder in ein Einfamilienhaus gezogen. Teilweise sind sie auch aus Emmerich weggezogen.

Die meisten Älteren möchten so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen bleiben – hoher Bedarf für altersgerechte Anpassungen

Die meisten älteren Haushalte möchten so lange wie möglich in ihrer derzeitigen Wohnung bzw. im Haus wohnen bleiben. Bundesweite empirische Befragungen von älteren Haushalten zeigen, dass zwei Drittel der über 50-Jährigen im Alter nicht mehr umziehen möchten. Auch die Befragung älterer Menschen im Rahmen des Demografiegutachtens für den Kreis Kleve im Jahr 2010 zeigt die hohe Präferenz für das Wohnenbleiben. Da-

¹² Beispielsweise hat empirica 2015 im Rahmen einer Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Bocholt eine schriftliche Haushaltsbefragung in einem älteren Ein- und Zweifamilienhausgebiet aus den 1960er und 70er Jahren durchgeführt (Studie abrufbar unter www.bocholt.de)

nach möchten rd. 40 % auch im Alter in ihrer Wohnung bzw. im Haus leben.¹³ In der Realität liegt der Anteil der älteren Haushalte, die tatsächlich in ihrer Wohnung / im Haus wohnen bleiben, deutlich höher als in den o.g. Befragungen. Dies liegt zum einen an einer auch von befragten Wohnungsmarktakteuren genannten Trägheit, sich etwas Neues zu suchen, und die mit zunehmendem Alter steigt. Zum anderen spielt das bereits o.g. fehlende Angebot altersgerechter Immobilien eine Rolle. Das hat unterschiedliche Facetten und reicht von einem absoluten stadtweiten Mangel über nicht vorhandene Angebote an gewünschten Standorten bzw. in der Nähe bis hin zu preislich nicht realisierbaren Optionen. In einer früheren empirica Untersuchung hat die Hälfte der bundesweit befragten Haushalte ab 50 Jahren die Absicht geäußert, die derzeitige Wohnung / Haus altersgerecht zu optimieren. Überträgt man die Werte auf die Wohnsituation der älteren Haushalte in Emmerich, dann möchten von den angenommenen 4.300 bis 4.400 älteren Haushalten in Emmerich etwa 2.800 bis 2.900 Haushalte in ihrer Wohnung / im Haus wohnen bleiben und davon jeder zweite Haushalt, d.h. 1.400 bis 1.450 Haushalte, das Objekt altersgerecht anpassen. Über die aktuelle Situation der altersgerechten Wohnraumanpassung in Emmerich liegen keine detaillierten Informationen vor. Befragte Wohnungsvermieter in Emmerich modernisieren üblicherweise auf Mieterwunsch die Wohnung. Ältere Haushalte, die überwiegend im selbstgenutzten Eigenheim leben, können sich an die Wohnberatung des Kreises Kleve wenden.¹⁴

4.4.3 Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen für rd. 20 % der älteren Haushalte im Kreis Kleve wünschenswert

Betreutes Wohnen ist eigenständiges Wohnen für Ältere, bei dem einige Grundleistungen obligatorisch sind und wahlweise weitere Leistungen hinzugebucht werden können. Für einen Teil der umzugsbereiten älteren Haushalte kommt Betreutes Wohnen in Frage. Nach der o.g. Befragung von älteren Haushalten im Kreis Kleve ist das für rd. 17 % der Haushalte, die sich nähere Gedanken zu möglichen Wohnformen im Alter gemacht haben, die bevorzugte Wohnform.¹⁵

Bestand an Betreutem Wohnungen in Emmerich geringer als in den 30 größten deutschen Städten

In der Stadt Emmerich gibt es zwei Einrichtungen, in denen Wohnungen des Betreuten Wohnens im Verbund mit stationären Pflegeplätzen angeboten werden. Das St. Martinus-Stift im Stadtteil Elten hat 94 Wohnungen (Nettokaltmiete liegt bei 8,50 € / m²) und die Einrichtung Willikensoord im Kernort Emmerich 60 Wohnungen (Warmmiete inkl. Strom für frei finanzierte Wohnungen beträgt zwischen 14,40 und 16,10 € / m², Brutto-

¹³ Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., 2010: Demografiekonzept für den Kreis Kleve, S. 96

¹⁴ Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., 2016: Fortschreibung des Demografiekonzeptes und Erstellung des Pflegebedarfsplanes 2016 für den Kreis Kleve, S. 212: „Der Kreis Kleve hat die Relevanz des Themas Wohnberatung für die Bewältigung des demografischen Wandels bereits vor einiger Zeit erkannt und im Rahmen eines zweijährigen Pilot-Projektes „Kostenfreie Wohnberatung vor Ort“, welches zunächst bis Dezember 2015 befristet war, adressiert. Das Projekt wurde durch Beschluss des Kreistages am 17.03.2016 aufgrund der positiven Erfahrungen noch einmal verlängert, sodass der Kreis seiner Verantwortung zur Förderung von altersgerechtem und sozialem Wohnraum auch weiterhin nachkommt.“

¹⁵ Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., 2010: Demografiekonzept für den Kreis Kleve, S. 96

warmmiete ohne Strom für geförderte Wohnungen liegt zwischen 6,60 und 7,30 € / m²). Gemessen an der Einwohnerzahl gibt es damit in Emmerich rd. 3,3 Wohnungen des Betreuten Wohnens je 100 Einwohner ab 70 Jahren. Zum Vergleich: in den 30 größten deutschen Städten liegt der Durchschnitt bei 4,5 Wohnungen je 100 Einwohner ab 70 Jahren.¹⁶ Emmerich liegt mit seiner Angebotsdichte auf dem Niveau von Düsseldorf, Bonn und Aachen und oberhalb des Niveaus in den Ruhrgebietsstädten Dortmund, Bochum, Duisburg und Gelsenkirchen.

Nachfrage übersteigt das Angebot im Betreuten Wohnen in Emmerich – Trend: es fragen vermehrt Ältere mit einem Pflegegrad nach

Die Angebote des Betreuten Wohnens in Emmerich sind nach Information befragter Wohnungsmarktakeure in hohem Maße nachgefragt und gut ausgelastet. Es gibt Wartelisten und bis zum Einzug müssen üblicherweise mehrere Monate gewartet werden. Die Nachfrager kommen aus dem gesamten Stadtgebiet von Emmerich und in geringeren Umfang auch aus Kleve. Ein geringer Teil der Nachfrager kommt aus den Niederlanden. War Betreutes Wohnen in der Vergangenheit eher von älteren Haushalten ohne einen Pflegegrad nachgefragt, so hat sich das in den letzten Jahren gewandelt. Der Trend geht dahin, dass vermehrt Ältere mit einem Pflegegrad in Betreutes Wohnen ziehen. Nach einer aktuellen Studie zu Betreutem Wohnen in Deutschland fragen verstärkt „Hochaltrige, stärker Pflegebedürftige und mehr demenziell Erkrankte“ Betreutes Wohnen nach.¹⁷ Kommt es zur erhöhten Pflegebedürftigkeit, dann ist in den Verträgen geregelt, dass ein Übertritt in das Pflegeheim möglich ist.

4.5 Ausländische Haushalte als Wohnungsnachfrager

4.5.1 Ost- und Südosteuropäische Arbeitskräfte

Anstieg der Bewohner aus Ost- und Südosteuropa in Emmerich aufgrund des niederländischen Arbeitsmarkts

Emmerich ist als Wohnstandort für Arbeitskräfte aus Ost- und Südosteuropa, die in den benachbarten Niederlanden arbeiten, attraktiv. Das Wohnen ist in Emmerich günstiger als in den Niederlanden. In den Niederlanden besteht *„traditionell ein hoher Bedarf an Zeitarbeit, den die betreffenden Firmen nicht mit niederländischen (oder deutschen) Arbeitnehmern decken können. So kam es seit (Einführung) der EU-Freizügigkeit (...) zu einer teilweisen massiven Anwerbung polnischer Arbeitskräfte für den niederländischen Markt durch niederländische Zeitarbeitsfirmen, vorwiegend für die fleisch-verarbeitende*

¹⁶ Terragon, 2015: Versorgungssituation der 30 größten deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen

¹⁷ Kuratorium Deutsche Altenhilfe, BFS Service GmbH (2019): Betreutes Seniorenwohnen – Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung, S. 33

*Industrie und Logistikbetriebe.*¹⁸ Schätzungen von befragten Emmericher Wohnungsmarktakteuren gehen von rd. 2.000 Ost- und Südosteuropäern aus, die in den Niederlanden arbeiten. Nach städtischen Angaben wohnten Ende 2017 rd. 2.900 Personen aus Polen, der Slowakei, Ungarn und Rumänien in der Stadt Emmerich, vorwiegend im Hauptort Emmerich.¹⁹

Geschäftsmodell der Bettenvermietung an Einzelpersonen aus Ost- und Südosteuropa belastet Image von Wohnquartieren

*„Da entsprechende Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis in den Niederlanden häufig nicht zur Verfügung standen, begannen die niederländischen Zeitarbeitsfirmen, ihre polnischen Mitarbeiter in angemieteten (Werks-)Wohnungen in Emmerich unterzubringen“.*²⁰ Befragte Wohnungsmarktakteure berichten von vier bis fünf niederländischen Zeitarbeitsfirmen, die in den letzten Jahren günstige Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Emmerich gekauft bzw. tlw. auch angemietet haben. Viele dieser Gebäude befinden sich in einem qualitativ unterdurchschnittlichen Zustand und hätten ohne die Nachfrage von ost- und südosteuropäischen Arbeitskräften kaum verkauft werden können bzw. stünden leer. Es werden einzelne Betten an männliche Einzelpersonen für 250 bis 300 € monatlich vermietet. So liegen die Einnahmen z.B. für ein Einfamilienhaus, in dem acht bis neun Arbeitskräfte untergebracht sind, bei 2.000 – 2.500 € pro Monat. Die von ost- und südosteuropäischen Arbeitskräften bewohnten Gebäude liegen nach Auskunft befragter Wohnungsmarktakteure in „normalen Wohnvierteln“. Der Stadt Emmerich sind alleine 53 Mehrfamilienhäuser bekannt, die von Zeitarbeitsfirmen aus den Niederlanden für die Unterbringung von überwiegend polnischen und rumänischen Arbeitskräften genutzt werden.²¹ Aufgrund der hohen Belegung pro Gebäude und dem Verhalten der Bewohner (Lärm/ Alkoholkonsum) führt dies zu Spannungen mit den Bewohnern in der unmittelbaren Nachbarschaft und prägt ein negatives Image dieser Wohnviertel. Die Handhabe seitens der Stadt ist begrenzt. Zum einen werden sehr selten gesetzlichen Vorschriften verletzt (etwa im Hinblick auf das Wohnungsaufsichtsgesetz). Die Stadt hat die rechtlichen Instrumente alle geprüft. Zum anderen wechseln die Bewohner häufig, da in Deutschland eine Meldepflicht erst nach 3 Monaten besteht, d.h. es ist zu vermuten, dass viele der so untergebrachten Personen gar nicht in Emmerich angemeldet sind. Nach drei Monaten kommen dann „neue Belegschaften“. Die Stadt Emmerich steht auch im Austausch mit den niederländischen Zeitarbeitsfirmen.

¹⁸ Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018 S. 45; Stadt Emmerich, 2019: Verwaltungsvorlage 06 - 16 1774/2019/1 vom 26.2.2019: Seit Mai 2011 gilt für die 2004 beigetretenen EU-Mitgliedstaaten Polen, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Slowenien, Estland, Lettland und Litauen die uneingeschränkte Arbeitnehmer-freizügigkeit, für die 2007 beigetretenen Mitgliedstaaten Rumänien und Bulgarien gilt diese seit Januar 2014, für das im Jahr 2013 beigetretene Kroatien seit 1. Juli 2015. Arbeitnehmer aus diesen Ländern haben damit das Recht, frei und ohne Einschränkungen in europäischen Mitgliedsstaaten zu wohnen und zu arbeiten. Die Arbeitnehmerfreizügigkeit gibt Staatsangehörigen der EU-Mitgliedstaaten das Recht, ihren Arbeitsplatz innerhalb der EU frei zu wählen. Sie benötigen keine Arbeitserlaubnis. Sie haben in jedem anderen Mitgliedstaat den gleichen Zugang zu Beschäftigung wie die Staatsangehörigen dieses Mitgliedstaats.

¹⁹ Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018, S. 33

²⁰ Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018, S. 45

²¹ Stadt Emmerich, 2019: Verwaltungsvorlage 06 - 16 1774/2019/1 vom 26.2.2019

Ost- und südosteuropäische Familien fragen Mietwohnungen und gebrauchte Einfamilienhäuser nach

Viele ost- und südosteuropäische Arbeitskräfte sind in den letzten Jahren in Emmerich heimisch geworden und haben dort ihren Lebensmittelpunkt. Dies geht üblicherweise einher mit dem Nachzug von Familienangehörigen bzw. der Familiengründung. *„Mittlerweile leben sehr viele polnische Frauen und Kinder mit ihren Familien in unserer Stadt. (...) Im Bereich der Kindertagesbetreuung ist deutlich ein steigender Anteil polnischer Kinder zu erkennen, sowohl im Bereich der Kindertageseinrichtungen, als auch im Bereich der Kindertagespflege. Da häufig beide Elternteile arbeiten gehen (müssen), besteht bei polnischen Eltern häufig die Tendenz, ihre Kinder früh in entsprechende Einrichtungen zu geben. Im Bereich der sechs Emmericher Grundschulen steigt der Anteil polnischer Schüler kontinuierlich und setzt sich in den Sekundarstufe I und II fort, sowohl im Bereich des städtischen Gymnasiums, als auch bei der städtischen Gesamtschule. Der Emmericher Einzelhandel hat sich für die neue Kundengruppe geöffnet, es sind sogar in der Innenstadt mehrere Geschäfte entstanden, die sich primär an polnische Käufer wenden.“*²² Nach Information befragter Emmericher Wohnungsmarkttakteure fragen ost- und südosteuropäische Familien (Schwerpunkt polnische Familien) vor allem Mietwohnungen nach. Gesucht werden Wohnungen im Hauptort Emmerich, bevorzugt im Erdgeschoss mit Garten und mit einem Stellplatz in der Nähe. Wenn nur eine Person arbeitet, werden zwischen 25 und 30 % des Nettoeinkommens für die Miete aufgewendet, wobei zu berücksichtigen ist, dass ost- und südosteuropäische Familien auch relativ geringe Wohnflächen von weniger als 80 m² akzeptieren. Wenn beide Elternteile arbeiten (Nettoeinkommen ca. 2.500 € im Monat), dann werden auch Einfamilienhäuser nachgefragt. In der Regel sind das gebrauchte Objekte, die dann mit Eigenleistung an die Bedürfnisse angepasst werden.

4.5.2 Niederländer

Niederländer größte Gruppe unter den ausländischen Einwohnern in Emmerich

Die niederländischen Einwohner haben nach wie vor eine große Bedeutung in der Stadt Emmerich. Mit rd. 3.800 Personen bilden Einwohner mit niederländischer Staatsangehörigkeit die größte Gruppe unter den ausländischen Bewohnern in Emmerich.²³ Ein großer Teil der Niederländer wohnt im Stadtteil Elten, der an die Niederlande angrenzt. In Elten gibt es Bereiche, in denen die niederländische Bevölkerung überwiegt (z.B. Am Dudel). 12 % der Emmericher Bevölkerung hat die niederländische Staatsangehörigkeit. Allerdings ist ihre Zahl in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Dies liegt daran, dass sich seit 2008 die Zahl der nach Emmerich zuwandernden Niederländer halbiert hat, jedoch nach wie vor so viele Niederländer jährlich wegziehen. Mittlerweile ist der Wanderungssaldo von Emmerich mit den Niederlanden negativ. Nach dem Demografiebericht der Stadt Emmerich arbeiten die seit dem Jahr 2000 nach Emmerich zugezogenen „Niederländer (...) überwiegend in den Niederlanden und (schicken) ihre Kinder dort auch zur

²² Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018, S. 45

²³ <https://www.emmerich.de/de/inhalt/bevoelkerungsstatistik/> (Stand: 1.1.2017)

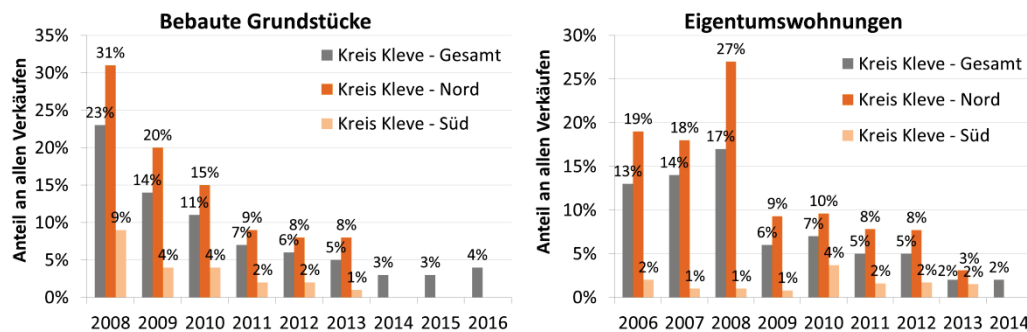
Schule (...). Dies bedeutet in der Praxis, dass sie für sich und ihre Kinder von einem zukünftigen Leben in den Niederlanden ausgehen und planen, dorthin zurückzukehren.“²⁴

Bedeutung der Niederländer als Käufer von Immobilien stark gesunken

Die Wohnungsnachfrage niederländischer Haushalte in Emmerich war in den letzten zehn Jahren rückläufig. 2008 wurden im nördlichen Teil des Kreises Kleve 31 % der verkauften bebauten Grundstücke (v.a. gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser) von Niederländern erworben (vgl. Abbildung 38). Absolut waren das rd. 300 Objekte. Ein großer Teil davon dürfte in Emmerich verkauft worden sein. Fünf Jahre später, 2013, waren es nur noch 8 % bzw. knapp 80 Objekte im nördlichen Kreisgebiet. Befragte Emmericher Wohnungsmarkttakteure berichten davon, dass die Nachfrage aus den Niederlanden nach Einfamilienhäusern in Emmerich aber wieder anzieht.

Niederländer fragen in Emmerich vor allem Einfamilienhäuser und in geringem Maße auch Eigentumswohnungen nach. Nach 2008 ist auch die Bedeutung von Niederländern als Käufer von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve gesunken. Lag ihr Anteil im nördlichen Kreisgebiet 2008 noch bei 27 % (d.h. knapp 70 Wohnungen), so waren es 2013 nur noch 3 % (rd. 10 Wohnungen).

Abbildung 38: Anteile niederländischer Käufer von Wohnimmobilien im Kreis Kleve



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

Es kommen vermehrt höherpreisige Einfamilienhäuser von Niederländern auf den Markt

Die befragten Wohnungsmarkttakteure berichten davon, dass in den letzten Jahren vermehrt Niederländer ihre gebrauchten Einfamilienhäuser am Emmericher Wohnungsmarkt anbieten. „In den Niederlanden ist es üblich, häufiger umzuziehen als in Deutschland. Nach Angaben des Eigentümerverbandes „Vereniging Eigen Huis“, verkaufen Niederländer statistisch gesehen alle 15 Jahre ihr Wohneigentum. Hauptgrund ist im Wesentlichen das Anpassen der individuellen Wohnsituation an die dann erreichten persönlichen (familiären) Bedürfnisse. Erleichtert wurde dies durch die Tatsache, dass die gesetzlichen Modalitäten des „Hypotheekrenteaftrek“, also der Möglichkeit, die Hypothe-

²⁴ Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018, S. 43 f.

kenzinsen bis zu 52 % bei der Einkommenssteuererklärung in Ansatz zu bringen, dafür sorgte, dass in der mittel- und langfristigen Konsequenz Kauf günstiger war als Miete. In diesen Bereich hat der niederländische Gesetzgeber mittlerweile etwas restriktiver eingegriffen, sodass etliche der im Bereich Elten wohnenden Niederländer mittlerweile Schwierigkeiten haben, ihre Objekte so zu veräußern, dass sie sich mit dem Erlös z.B. ein ihren Vorstellungen entsprechendes Haus in den Niederlanden kaufen können.“²⁵ Die angebotenen Einfamilienhäuser sind tlw. sehr lange im Angebot, insbesondere wenn sie für mehr als 300.000 € angeboten werden.

4.5.3 Flüchtlinge

Zahl der Flüchtlinge in Emmerich seit 2016 rückläufig

In Spitzenzeiten 2015/2016 wurden mehr als 400 Flüchtlinge in Emmerich untergebracht. Seitdem ist die Zahl rückläufig. Anfang 2017 waren es noch 323 Asylbewerber und 90 Personen waren anerkannt und bezogen Leistungen nach SGB II.²⁶ Die Landesstatistik zählte am 31.12.2017 noch 282 Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Stadt Emmerich. Mittlerweile dürfte die Zahl noch geringer sein.

Konzept der dezentralen Unterbringung

Im Zuge der hohen Flüchtlingszahlen hat die Stadt Wohnraum angemietet. Emmerich verfolgt das Konzept einer dezentralen Unterbringung. Es wurden nach Auskunft der Stadt 20 Wohnungen angemietet, hinzu kamen einige Einfamilienhäuser und Wohnungen vom Bund, ein Hotel sowie ein Mehrfamilienhaus. Noch heute leben einige anerkannte Flüchtlinge in diesen Wohnungen

Zur Akquisition von Wohnraum für Flüchtlinge hat die Stadt Emmerich Anzeigen geschaltet, um so Eigentümer leer stehender Wohnungen anzusprechen. Zudem wurden Wohnungsmarktakeure kontaktiert (u.a. Emmericher Baugenossenschaft, Hausverwaltungen sowie verschiedene Stiftungen, die über Wohnungen verfügen).

Anerkannte Flüchtlinge haben Probleme bei der Wohnungssuche

Einige anerkannte Flüchtlinge wohnen noch in den Unterkünften, da sie keinen verfügbaren Wohnraum gefunden haben. Die Anmietung für Flüchtlinge ist aufgrund eines ohnehin mengenmäßig begrenzten Mietwohnungsmarktes und teilweise bestehenden Vorbehalten von Privatvermietern Flüchtlingen gegenüber schwierig. Die genaue Anzahl an fehlenden Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge ist unbekannt.

Was passiert nach dem Ende der Wohnsitzauflage?

In welchem Maße sich die Wohnungsnachfrage anerkannter Flüchtlinge in der Stadt Emmerich zukünftig entwickelt ist kaum abschätzbar. Ein großer Unsicherheitsfaktor ist

²⁵ Stadt Emmerich, 2018: 6. Demografiebericht 2017/2018, S. 44

²⁶ Stadt Emmerich, 11. Januar 2017: Sachstandsbericht Asylbewerber / Flüchtlinge

die Frage, was nach Ablauf der Wohnsitzauflage (dürfte für die meisten Flüchtlinge in den Jahren 2020 / 2021 gelten) passiert. Werden die Flüchtlinge in Emmerich wohnen bleiben oder ziehen sie in Richtung der Großstädte der Rheinschiene und des Ruhrgebiets? Fraglich ist auch der Umfang des Familiennachzugs, da ein nennenswerter Anteil der Flüchtlinge allein reisende Männer waren.

4.6 Zwischenfazit

Im **Ein- und Zweifamilienhaussegment übersteigt die Nachfrage in Emmerich das verfügbare Angebot**. Die geringe Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren (28 WE pro Jahr) hatte nicht nur Wanderungsverluste von Familien zur Folge. Die wohnungsuchenden Familien wichen zwangsläufig auf Bestandsangebote aus, auch wenn diese aufgrund der Knappheit an Einfamilienhausbauland in Emmerich zunehmend überteuert (gemessen an der Angebotsqualität) angeboten wurden. Die Verhandlungsspielräume der Kaufinteressenten sind geschrumpft. 2017 betrug der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Objekt rd. 200.000 €. In Emmerich fragen nicht nur Familien Einfamilienhäuser nach, sondern auch jüngere bis ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind Käufer der durchschnittlich rd. 170 Verkaufsobjekte pro Jahr. Die Idealvorstellung ist das freistehende Einfamilienhaus, was nicht nur bei den verkauften Bestandsobjekten die nachgefragteste Wohnform ist, sondern auch im Neubausegment. Die wenigen Einfamilienhäuser, die in den letzten Jahren in Emmerich gebaut wurden, entstanden als Lückenschlüsse einerseits in Neubaugebieten der letzten zehn Jahre, andererseits in gewachsenen älteren Einfamilienhausgebieten. Große Neubaugebiete aus den letzten fünf Jahren gibt es in Emmerich nicht.

Mit geschätzten derzeit rd. 500 Wohnungswechseln pro Jahr (v.a. im Bestand) ist der **Mietwohnungsmarkt das größte Segment in Emmerich**. Die Fluktuationsquote (Wohnungswechsel pro Jahr) ist rückläufig und signalisiert, dass sich der Mietwohnungsmarkt angespannt hat. Marktbedingte Leerstände gibt es kaum. Seit 2013 wurden pro Jahr durchschnittlich rd. 30 Mietwohnungen neu gebaut, vor allem im Kernort Emmerich. Mietwohnungen in Emmerich werden von allen Nachfragegruppen gesucht. Schwerpunkt sind jüngere bis ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Aber auch Familien mit geringeren Einkommen, darunter viele ausländische Familien, fragen größere Mietwohnungen nach, wobei eine ausreichende Zimmerzahl wichtiger ist als die Wohnfläche. Gebrauchte Mietwohnungen in Emmerich wurden 2018 mit 6,20 € / m² im Median günstiger als im Kreis und in der Stadt Kleve angeboten. Neubauten lagen 2018 im Median bei 8,25 € / m².

Der Emmericher **Eigentumswohnungsmarkt ist kleiner als der Mietwohnungs- und Einfamilienhausmarkt** und war in den letzten fünf Jahren gekennzeichnet durch den Verkauf von rd. 40 gebrauchten und 25 neu gebauten Eigentumswohnungen pro Jahr. Die Neubauten sind fast ausschließlich im Kernort Emmerich entstanden, darunter auch in der Emmericher Toplage Rheinpromenade. Außer in dieser Toplage werden Neubauten in Emmerich selten für mehr als 3.000 € / m² angeboten. Für gebrauchte Eigentumswohnungen lässt sich in Emmerich – im Unterschied zur benachbarten Kreisstadt Kleve – keine gestiegene Marktanspannung beobachten. Im Vergleich mit 2012 lag der Medianangebotspreis 2018 sogar niedriger. Eigentumswohnungen in Emmerich werden vor allem von älteren Selbstnutzern erworben. Aber auch jüngere und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte erwerben Eigentumswohnungen. Für jüngere Haushalte ist die gebrauchte Eigentumswohnung in der Regel die Einstiegsimmobilie.

Im **preiswerten Mietwohnungssegment** in Emmerich fragen Haushalte mit geringen Einkommen Wohnraum nach. Geschätzte 40 % der Haushalte in Emmerich fallen in die Einkommensgrenzen der nordrhein-westfälischen Landeswohnraumförderung und haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für eine geförderte Mietwohnung. Ein Drittel dieser Haushalte sind Transferleistungsempfänger (gemessen an allen Emmericher Haushalte rd. 13 %). Unter den Haushalten mit geringen Einkommen überwiegen kleine Haushalte mit einer Person (ein Drittel davon Ältere) und mit zwei Personen (ein Viertel sind Ältere, ein Drittel Alleinerziehende). Sie machen ca. drei Viertel der Haushalte mit geringen Einkommen aus. Ein Viertel sind Familien. Haushalte, die eine mietpreisgebundene geförderte Wohnung in Emmerich suchen, möchten vor allem umziehen, weil die jetzige Wohnung zu klein oder zu groß ist. Zu hohe Wohnkosten (Nettokaltmiete, Nebenkosten) spielen als Umzugsgrund keine Rolle, d.h. Haushalte mit geringen Einkommen in Emmerich werden nicht aufgrund zu hoher Mieten verdrängt. Auch wenn der Bestand an geförderten Mietwohnungen in Emmerich in den letzten Jahren zurückgegangen ist, verbleiben die aus der Bindung gelaufenen Wohnungen zumeist im preiswerten Segment. Zudem wurden und werden zukünftig geförderte Mietwohnungen in Emmerich neu gebaut. Diese kompensieren einen Großteil der in den nächsten Jahren aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen. Darüber hinaus sind freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen in Emmerich günstig. Fast jede dritte in 2018 angebotene freifinanzierte gebrauchte Mietwohnung in Emmerich lag unterhalb der Fördermiete für mietpreisgebundene Wohnungen. Bei den Transferleistungsempfängern, für die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen werden, hat sich das KdU-geeignete Angebot seit 2017 allerdings verknappt, am stärksten für 2- und 3-Personenhaushalte.

30 % der Haushalte in Emmerich sind ältere Haushalte. Sie leben zumeist als Ein- und Zweipersonenhaushalte in gebrauchten selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Die meisten älteren Haushalte, die im Mehrfamilienhaus in einer Geschosswohnung leben, wohnen zur Miete im Hauptort Emmerich. Jährlich verkaufen geschätzte 4 % der älteren Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern in Emmerich ihre Immobilie. Käufer sind in erster Linie Familien. Die Umzugsbereitschaft älterer Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern hängt auch von dem verfügbaren Angebot an altersgerechten barrierefreien Neubauwohnungen in zentralen Lagen ab. Ältere suchen vor allem Wohnstandorte mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zum Versorgen. Je mehr altersgerechte Neubauwohnungen errichtet werden, desto höher ist die Verkaufsbereitschaft älterer Eigenheimhaushalte. Für einen Teil der älteren Haushalte in Emmerich, die nochmal umziehen, kommt ein Angebot im Betreuten Wohnen in Frage. Der Sicherheitsaspekt im Fall einer Pflegenotwendigkeit ist dabei ein wichtiges Argument. Da die Ausstattung an Wohnungen im Betreuten Wohnen in Emmerich leicht unterdurchschnittlich ist, übersteigt die Nachfrage nach Betreutem Wohnen das Angebot. Anbieter von Betreutem Wohnen in Emmerich haben längere Wartelisten von interessierten älteren Haushalten. Zum überwiegenden Teil möchten ältere Haushalte aber so lange wie möglich im eigenen Haus oder der Wohnung wohnen bleiben. Hier unterscheidet sich Emmerich nicht vom bundesweiten Trend. Die vertraute Umgebung und bestehende soziale Kontakte spielen eine große Rolle. Dies bedeutet einen hohen Bedarf für altersgerechte Anpassungen der Bestandsimmobilien, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierfür kann auch die Wohnberatung des Kreises Kleve in Anspruch genommen werden.

Ausländische Haushalte spielen als Wohnungsnachfrager in Emmerich eine nennenswerte Rolle. Die Nachfrage nach Zeitarbeitskräften am niederländischen Arbeitsmarkt hat zu einem starken Anstieg der Bewohner aus Ost- und Südosteuropa in Emmerich geführt. Das Geschäftsmodell der niederländischen Zeitarbeitsfirmen, in den erworbe-

nen oder angemieteten Häusern und Wohnungen in Emmerich einzelne Betten an männliche Einzelpersonen aus Ost- und Südosteuropa zu vermieten, belastet die Wohnqualität und das Image von einigen Wohnquartieren insbesondere im Hauptort Emmerich. Nicht jeder Bewohner aus Ost- und Südosteuropäer, der in Emmerich wohnt, hat aber eine kurze durch die Zeitarbeit bedingte Perspektive auf den Wohnstandort. In Emmerich fragen auch viele ost- und südosteuropäische Familien größere Mietwohnungen und bei entsprechenden Einkommen auch gebrauchte Einfamilienhäuser nach. Die Wohnungsnachfrage der traditionell am Emmericher Wohnungsmarkt bedeutsamen Gruppe der niederländischen Haushalte ist seit 2008 geringer geworden. Es sind weniger Niederländer nach Emmerich gezogen, da der Anreiz im niederländischen Steuersystem, eine Immobilie zu erwerben, geringer geworden ist. Aufgrund des Preisunterschieds kauften oder bauten Niederländer gerne im günstigeren Emmerich ein Einfamilienhaus. Der Anteil niederländischer Käufer in Emmerich ist mittlerweile sehr gering. Gleichzeitig kommen vermehrt relativ teure gebrauchte Eigenheime von Niederländern in Emmerich, häufig in Elten, auf den Markt. Eine weitere Gruppe der ausländischen Bevölkerung sind die vor allem in 2015 nach Emmerich gekommenen Flüchtlinge. Auch wenn noch einige bereits anerkannte Flüchtlinge in Emmerich in Unterkünften bzw. im Rahmen des Konzepts der dezentralen Unterbringung angemieteten Wohnungen wohnen, weil sie keinen preisgünstigen Mietwohnraum in Emmerich finden (u.a. aufgrund von Vorbehalten insbesondere von privaten Vermietern), spielt das im Kontext des Emmericher Wohnungsmarkts insgesamt mengenmäßig eine untergeordnete Rolle.

5. Perspektive auf den Emmericher Wohnungsmarkt 2032

5.1 Zukünftige Wohnungsnachfrage

5.1.1 Unterschiedliche Pfade der Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognose in drei Varianten – Stabilität der Einwohnerzahl bis zu knapp 5 %-igem Wachstum

Ausgehend von Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) und zur Wanderungsdynamik (Zu- und Abwanderung) wurden für die Stadt Emmerich drei Bevölkerungspfade für den Zeitraum von 2017 bis 2032 berechnet. Diese stellen den möglichen Entwicklungskorridor der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emmerich dar:

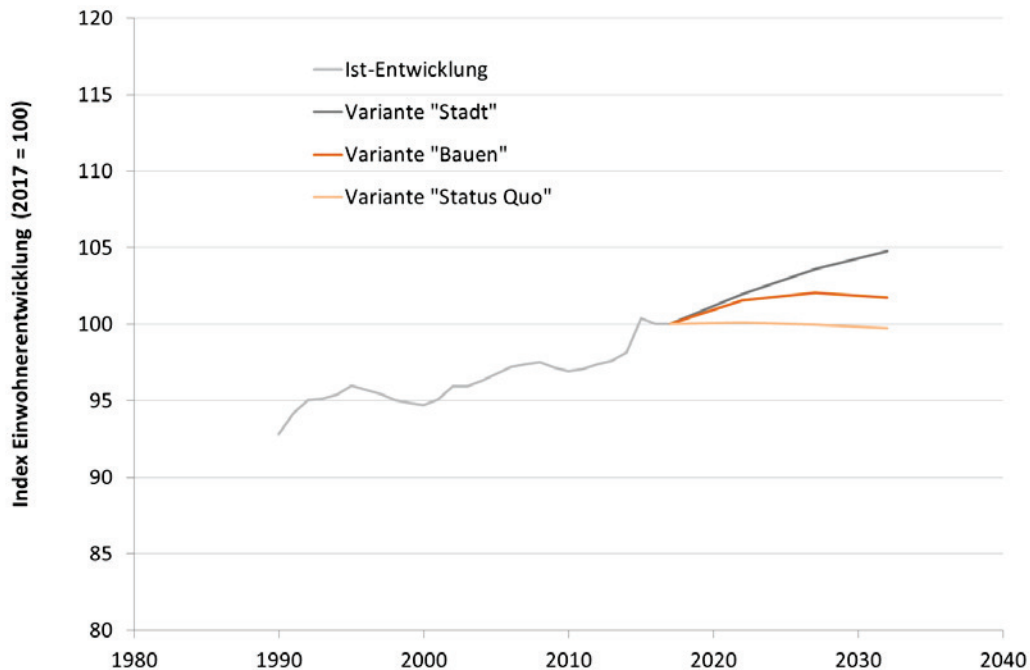
- Die Variante „Stadt“ ist die dem 6. Demografiebericht zugrunde liegende Bevölkerungsprognose, die von der Stadt Emmerich selbst ermittelt wurde. Wesentliche Annahme dieser Variante ist das Wanderungsverhalten in den letzten zehn Jahren. Das bedeutet, dass auch die insbesondere durch die Flüchtlingszuwanderung beeinflussten Wanderungen des Jahres 2015 berücksichtigt wurden (vgl. auch Kapitel 3.5).
- Die Variante „Bauen“ wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung berechnet. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es der Stadt Emmerich in den kommenden Jahren gelingt, durch Wohnungsneubau Abwanderungen zu verhindern und Zuwanderungen zu mobilisieren. Die Annahmen zu den Wanderungen basieren auf den Jahren 2011 bis 2015, wobei die Werte für das Ausnahmejahr 2015 (Flüchtlingszuwanderung) anhand des Durchschnitts der übrigen Jahre geglättet wurden.
- Auch die Variante „Status Quo“ wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung berechnet. Diese Variante schreibt die Wanderungstrends zwischen 2013 und 2017 fort. Die Option der Stadt Emmerich, die Wanderungen durch Wohnungsbautätigkeit maßgeblich zu beeinflussen, ist in dieser Variante nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis der drei Varianten der Bevölkerungsprognose für die Stadt Emmerich zeigt die Abbildung 39:

- In der Variante „Stadt“ kommt es zwischen 2017 und 2032 zu einem knapp 5 %-igen Zuwachs der Einwohnerzahlen um rd. 1.500 Personen – insbesondere aufgrund stetiger Wanderungsüberschüsse auf hohem Niveau.
- In der Variante „Bauen“ beträgt das Wachstum von 2017 bis rd. 2 %. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 550 Personen. Der Zuwachs findet insbesondere in den ersten zehn Jahren des Prognosezeitraums aufgrund von Wanderungsgewinnen statt.
- In der Variante „Status Quo“ stagniert die Einwohnerzahl von Emmerich auf dem heutigen Niveau bzw. sie nimmt rein rechnerisch um 0,3 % ab. Zwar gibt es

auch in dieser Variante kontinuierliche Wanderungsgewinne, die allerdings langfristig von wachsenden Sterbefallüberschüssen überkompensiert werden.

Abbildung 39: Drei Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Emmerich, 2017 - 2032



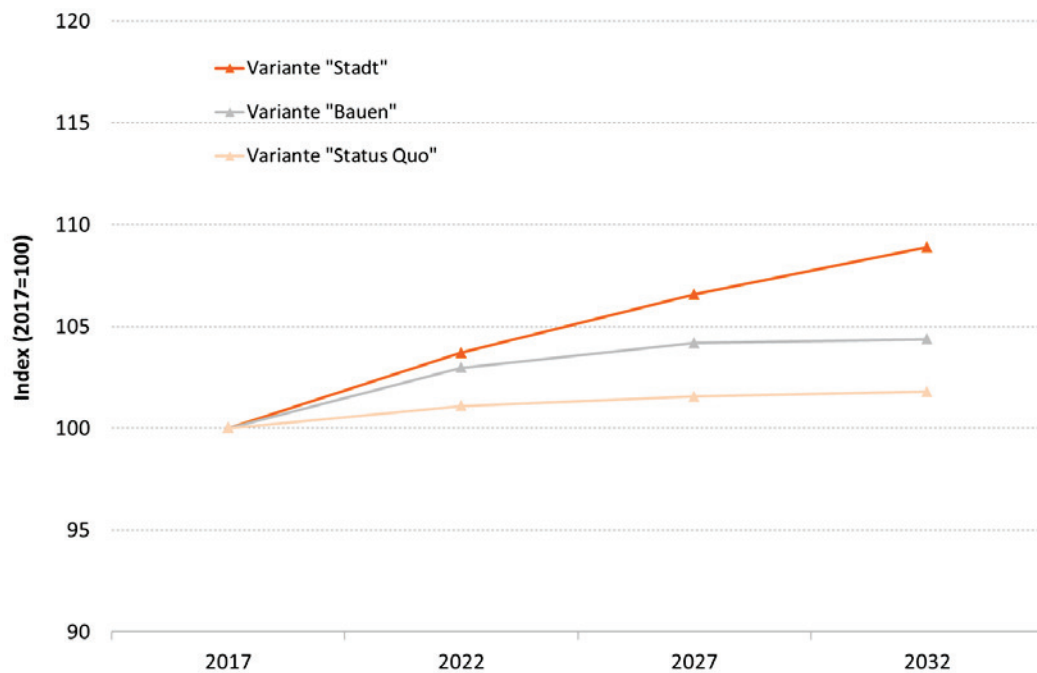
Quelle: eigene Berechnungen, Stadt Emmerich

empirica

Zahl der Haushalte wächst auch bei Stabilität der Einwohnerzahl

In allen drei Varianten der Bevölkerungsvorausschau steigt die Zahl der privaten Haushalte in Emmerich zwischen 2017 und 2032 stärker als die Einwohnerzahl. In der Variante „Stadt“ um rd. 8,9 %, in der Variante „Bauen“ um 4,4 % und in der Variante „Status Quo“ um 1,8 % (vgl. Abbildung 40). Der Grund dafür: der Prozess der Haushaltsverkleinerung setzt sich fort, einerseits aufgrund des Remanenzeffekts (ältere Haushalte verbleiben in ihren Wohnungen und gleichzeitig sinkt die Zahl der Haushaltsmitglieder im einzelnen Haushalt), andererseits da der Anteil der jüngeren und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt. Im Ergebnis steigt die Haushaltszahl in der Stadt Emmerich zwischen 2017 und 2032 um rd. 200 Haushalte (Variante „Status Quo“) bis rd. 1.200 Haushalte (Variante „Stadt“).

Abbildung 40: Drei Varianten der zukünftigen Haushaltsentwicklung für die Stadt Emmerich, 2017 - 2032



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

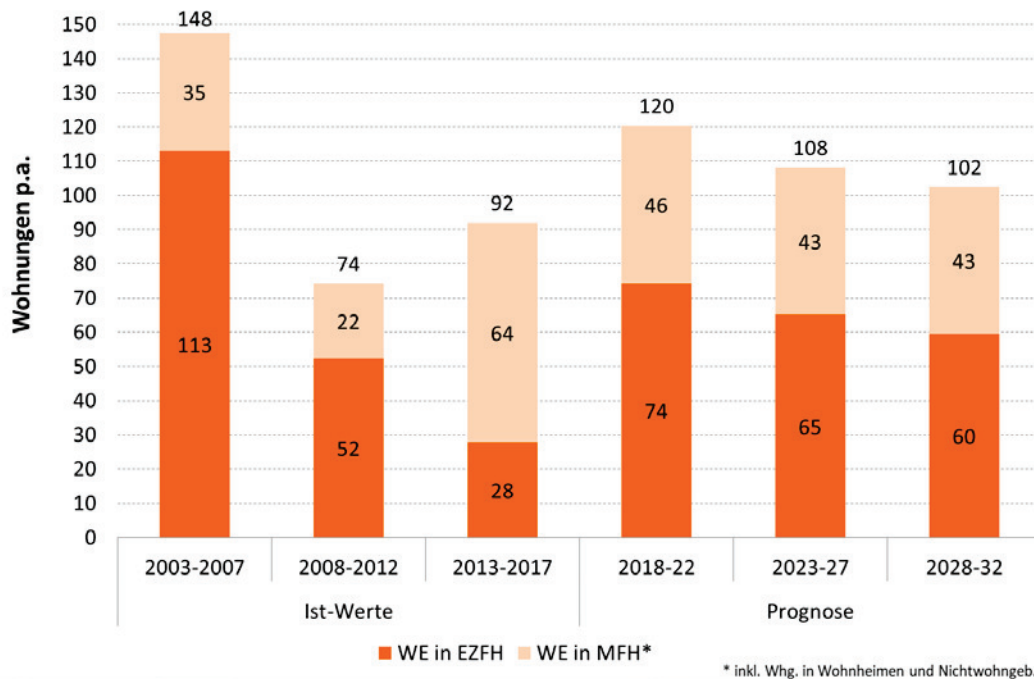
5.1.2 Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage

Variante „Stadt“: Langfristig hohe Neubaunachfrage zwischen 100 und 120 Wohnungen jährlich

Ausgehend von der Haushaltsmodellrechnung in der Variante „Stadt“ wird aufgrund der nahezu linear ansteigenden Anzahl an Haushalten die Neubaunachfrage auch langfristig auf einem hohen Niveau liegen.

- Kurzfristig, d.h. in den Jahren 2018 bis 2022 ist eine Neubaunachfrage von durchschnittlich rd. 120 Wohnungen pro Jahr zu erwarten. Etwa 60 % davon werden in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 40 % davon in Mehrfamilienhäusern (MFH) nachgefragt.
- In den Jahren 2023 bis 2032 beträgt die Neubaunachfrage immer noch im Schnitt 100 bis 110 WE pro Jahr – aufgeteilt auf rd. 60 % WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 40 % WE in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 41: Jährliche Neubaunachfrage in Emmerich in der Variante „Stadt“, 2018 -2032



Quelle: eigene Berechnungen

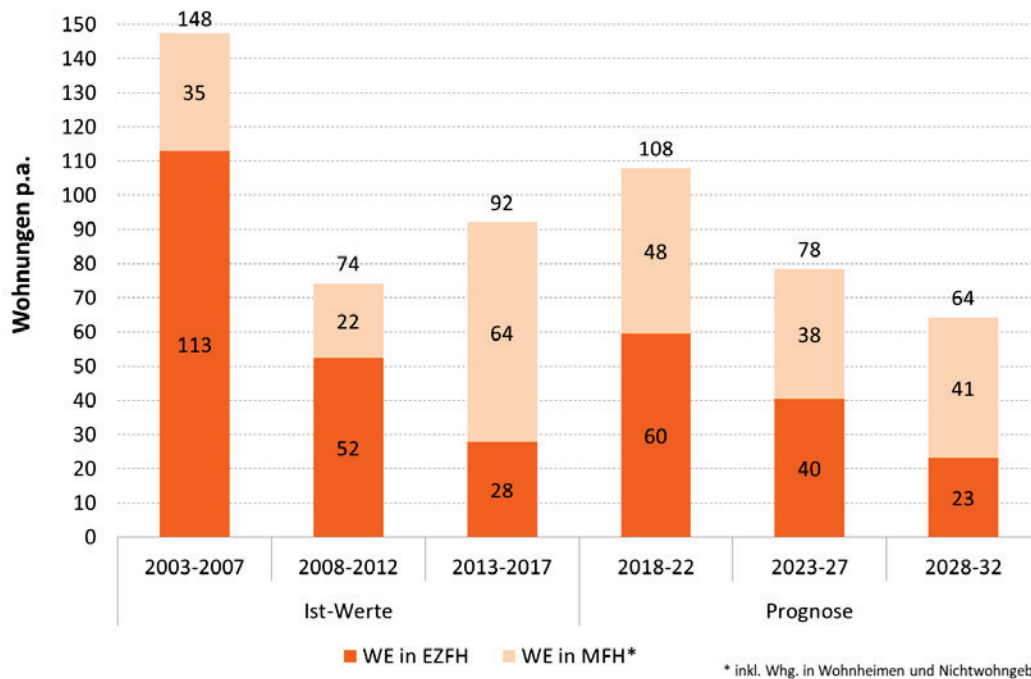
empirica

Variante „Bauen“: Kurzfristig hohe Neubaunachfrage von 110 Wohnungen pro Jahr

In der Variante „Bauen“ steigt die Einwohner- und Haushaltszahl bis 2022 noch stärker an, wächst dann noch leicht bis 2027, um in der letzten Phase des Prognosezeitraums auf nahezu unverändertem Niveau zu liegen. Für die Neubaunachfrage bedeutet das (vgl. Abbildung 42):

- Im Zeitraum von 2018 bis 2022 liegt die Neubaunachfrage mit durchschnittlich rd. 110 WE pro Jahr über dem Niveau der letzten Jahre. 55 % davon werden in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt, 45 % in Mehrfamilienhäusern.
- Von 2023 bis 2027 beträgt die Neubaunachfrage im Schnitt rd. 80 WE pro Jahr und liegt damit im Mittel der vergangenen zehn Jahre. Jeweils die Hälfte entfällt auf WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und WE in Mehrfamilienhäusern.
- In den letzten fünf Jahren des Prognosezeitraums (2028 – 2032) geht die Neubaunachfrage auf rd. 65 WE pro Jahr zurück. Der Anteil an WE in Mehrfamilienhäusern steigt auf rd. zwei Drittel, da im Rahmen einer mehr oder weniger nicht mehr wachsenden Haushaltsanzahl die Erfordernis wächst, verstärkt die qualitativ Neubaunachfrage im Mehrfamilienhaussegment zu bedienen.

Abbildung 42: Jährliche Neubaunachfrage in Emmerich in der Variante „Bauen“, 2018 -2032



Quelle: eigene Berechnungen

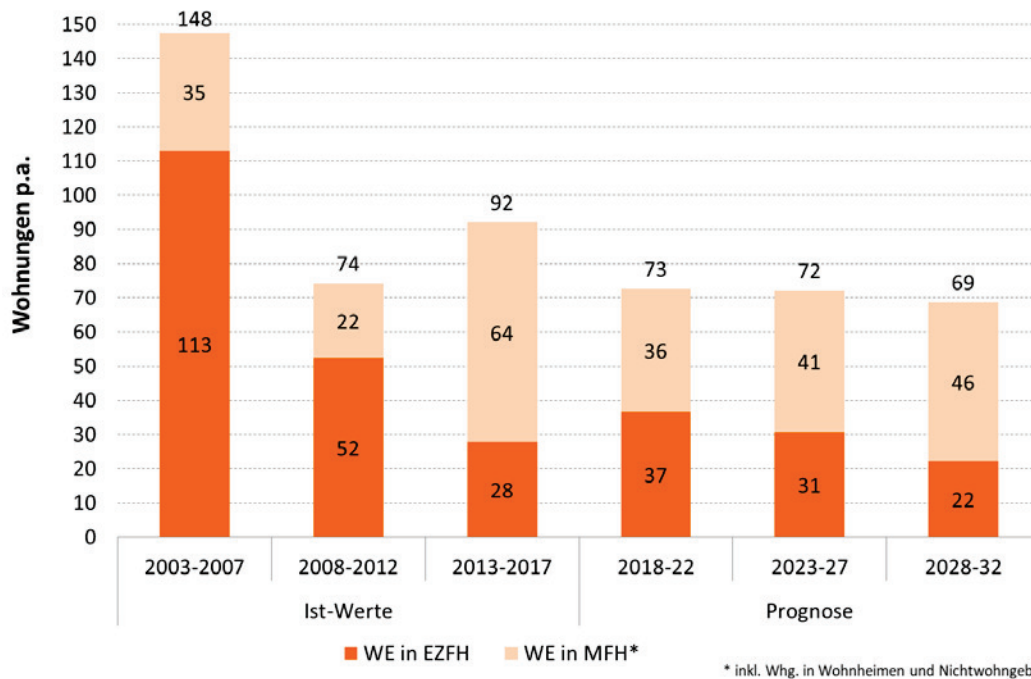
empirica

Variante „Status Quo“: Geringe Neubaunachfrage von 70 bis 75 Wohnungen pro Jahr

Die Variante „Status Quo“ ist gekennzeichnet durch eine kurzfristig mengenmäßig noch wachsende Haushaltsnachfrage (bis 2022) und eine mittel- und langfristig mehr oder weniger stabile Haushaltszahl. Für die Neubaunachfrage bedeutet das (vgl. Abbildung 43):

- Von 2018 bis 2022 beträgt die Neubaunachfrage im Schnitt rd. 75 Wohnungen pro Jahr, die Hälfte davon in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Zwischen 2023 bis 2027 sinkt die Neubaunachfrage auf ein Niveau von rd. 70 Wohnungen ab. Der Anteil an WE in Mehrfamilienhäusern steigt auf ca. 57 %, da die insbesondere auf Mehrfamilienhäuser entfallende qualitative Neubaunachfrage in dieser Phase deutlich anwächst.
- Im letzten Prognosezeitraum (2028 – 2032) beträgt die Neubaunachfrage immer noch rd. 70 WE. Der Mehrfamilienhausanteil steigt nochmals und liegt auf einem Niveau von rd. zwei Drittel.

Abbildung 43: Jährliche Neubaunachfrage in Emmerich in der Variante „Status Quo“, 2018 -2032



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Neubaunachfrage von 2018 bis 2032 insgesamt zwischen 1.050 und 1.650 WE

Je nach Variante der Wohnungsnachfrageberechnung wird im Zeitraum von 2018 bis 2032 eine Neubaunachfrage zwischen 1.50 WE (Variante „Status Quo“) bis 1.650 WE (Variante „Bauen“) in der Stadt Emmerich wirksam (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Neubaunachfrage in Emmerich (Anzahl WE), 2018 - 2032

	2018 - 2022	2023 - 2027	2028 -2032	2018 - 2032
Variante "Stadt"	602	541	512	1.654
Variante "Bauen"	539	392	321	1.252
Variante "Status Quo"	363	361	343	1.067

Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

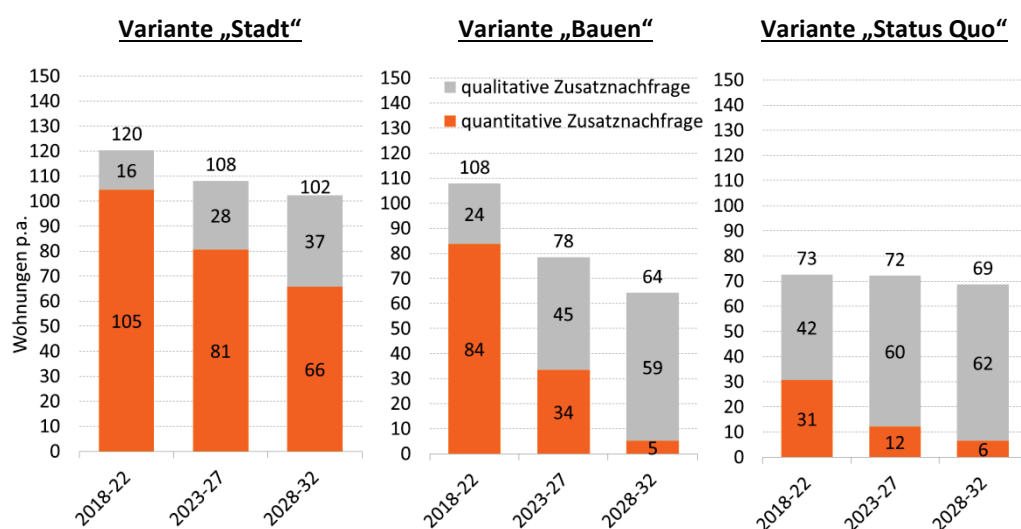
Je geringer der Zuwachs der Haushaltszahlen, desto höher ist die qualitative Neubaunachfrage

Die Nachfrage der Haushalte nach Neubauwohnungen hängt von zwei Faktoren ab. Zum einen von dem mengenmäßigen Zuwachs der Haushaltszahlen. Je stärker der Zuwachs, desto höher ist die mengenmäßig Neubaunachfrage. Darüber hinaus gibt es eine qualitätsbedingte Neubaunachfrage. Sie entsteht durch veränderte Wohnpräferenzen (z.B. altersgerechte Ausstattung, größere Wohnflächen, zentralere Lagen), die nicht mehr im Wohnungsbestand in der Stadt Emmerich bedient werden können. Die angebotenen

Qualitäten entsprechen nicht mehr den Präferenzen der Nachfrager. Gelingt es den Immobilieneigentümern nicht, den Wohnraum an die veränderten Präferenzen der Nachfrager durch entsprechende bauliche Maßnahmen anzupassen, droht Leerstand. Gleichzeitig fragt ein Haushalt die Qualitäten im Neubau nach. So kommt es zu der nur scheinbar paradoxen Situation, dass es ein Nebeneinander von Leerstand und Neubaunachfrage gibt.

Die qualitative Neubaunachfrage wird bedeutsamer, wenn der Zuwachs der Haushaltszahlen nach und nach absinkt. Bei wachsenden Haushaltszahlen wird noch quantitativ gebaut und das verjüngt den Wohnungsbestand. Der Neubau hat auch Auswirkungen auf den Bestand. Sowohl Wohnungsnachfrager als auch Eigentümer von gebrauchten Immobilien orientieren sich am Neubaumarkt als qualitativer Maßstab. Fällt der quantitative Neubau weg, dann altert der Wohnungsbestand überproportional. Gleichzeitig fällt aber nicht die Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Wohnungen weg, nur weil es diese in einer Kommune nicht mehr gibt. Nachfrager orientieren sich dann räumlich anderweitig und suchen ihren Präferenzen entsprechende adäquate Immobilien in den Nachbarkommunen. Im Ergebnis wandern dann wohnungssuchende Haushalte ab. In den drei Varianten der Wohnungsnachfrageprognose für Emmerich wird das deutlich (vgl. Abbildung 45). Während in der Variante „Stadt“ die Neubaunachfrage überwiegend quantitativ ist, da von einem fast linearen Wachstum der Haushaltszahlen im gesamten Prognosezeitraum ausgegangen wird, überwiegt in der Variante „Status Quo“ die qualitative Neubaunachfrage. Beim „Status Quo“ wird erwartet, dass sich der sehr mäßige Einwohnerzuwachs zwischen 2013 und 2017 (2015 mit den durch Flüchtlingszuwanderung verursachten Einwohnerzuwächsen außen vor gelassen) langfristig fortsetzt. Das bedeutet: mengenmäßig gibt es kaum eine Neubaunachfrage, die Nachfrage ist vor allem qualitativ.

Abbildung 45: Quantitative und qualitative Neubaunachfrage in Emmerich, 2018-2032



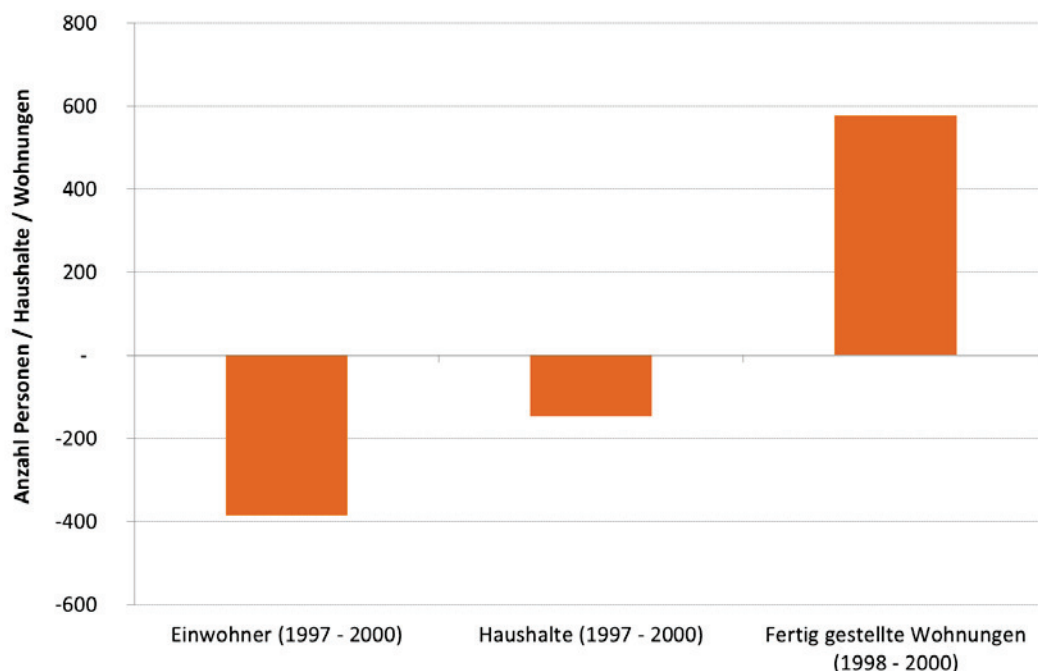
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Auch in der Vergangenheit wurde in Emmerich qualitativ neu gebaut

In den letzten zwanzig Jahren gab es in Emmerich bereits Phasen, in denen vor allem qualitativ neu gebaut wurde. Zwischen 1997 und 2000 ging die Einwohnerzahl um fast 400 Personen bzw. um geschätzte rd. 180 Haushalte zurück (vgl. Abbildung 46). Mengenmäßig musste also nicht neu gebaut werden. Dennoch sind in den Jahren 1998, 1999 und 2000 insgesamt rd. 600 Wohnungen in Emmerich fertig gestellt worden, d.h. im Schnitt rd. 190 Wohnungen pro Jahr. Gemessen am Emmericher Wohnungsbestand waren das jährlich 1,4 % des Wohnungsbestands, der neu gebaut wurde. Auch im Kreis Kleve insgesamt lässt sich in diesem Zeitraum die über die mengenmäßige Neubaunachfrage hinausgehende qualitative Wohnungsbautätigkeit nachweisen. Einem Wachstum von rd. 2.000 Haushalten im Kreis Kleve zwischen 1997 und 2000 stand der Bau von rd. 5.800 Wohnungen gegenüber.

Abbildung 46: Wohnungsbautätigkeit in Emmerich im Kontext der Einwohner- und Haushaltsentwicklung, 1997 - 2000



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

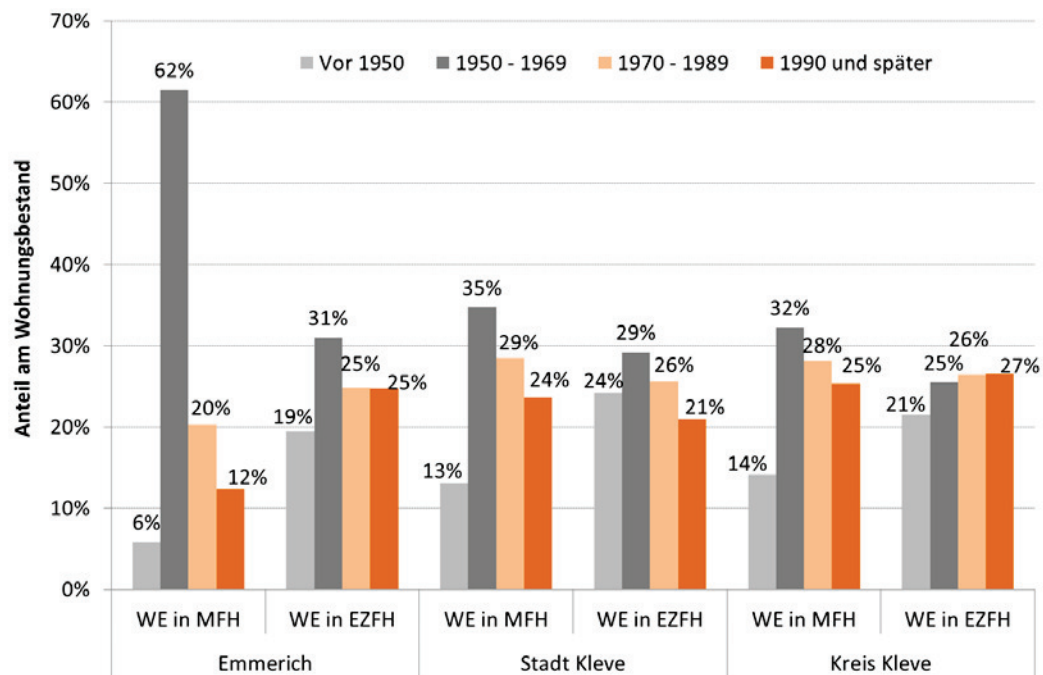
Qualitativ bedingte Wohnungsüberhänge im älteren Wohnungsbestand in Emmerich zu erwarten

Die Qualität des Wohnungsbestands korrespondiert mit dem Alter der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Der Emmericher Wohnungsbestand ist relativ alt. 57 % des Wohnungsbestands wurde in der Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg zwischen 1949 und 1978 gebaut (vgl. Kapitel 3.6). Eine differenzierte Auswertung des Zensus zeigt, dass geschätzte 62 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Emmerich in den 1950er und 1960er Jahren entstanden sind (vgl. Abbildung 47). Dieser Anteil ist im Vergleich mit der Kreisstadt Kleve (35 %) und dem gesamten Kreis Kleve (32%) außerordentlich hoch. Demzufolge gibt es in der Stadt Emmerich relativ wenige Geschosswohnungen jüngeren Baudatums. Während zum Zeitpunkt des Zensus jede

vierte Geschosswohnung in der Stadt Kleve 1990 und später entstanden ist, waren es in der Stadt Emmerich nur 12 %.

Wenn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Emmerich nicht mehr oder nur noch in geringem Maße wachsen sollte (wie etwas in der Variante „Status Quo“ unterstellt) dann wird ältere Mehrfamilienhausbestand aus den 1950er und 1960er Jahren unter Druck kommen. In einem entspannten Wohnungsmarkt können Wohnungsnachfrager zwischen mehreren Wohnungsangeboten wählen. Der rationale Wohnungsnachfrager wird dann seine Wohnsituation optimieren und ein Objekt wählen, das seinem Ermessen nach das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bietet. Wohnungen in schlechtem Zustand oder / und in einer weniger nachgefragten Lage werden dann nicht gewählt und fallen in der Konsequenz dann leer. Es wäre utopisch anzunehmen, dass solche Wohnungen dann von Haushalten gewählt werden, die sich aufgrund ihrer Kaufkraft eine Neubauwohnung leisten können und diese auch suchen werden.

Abbildung 47: Baualter des Emmericher Wohnungsbestands im Vergleich, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

5.2 Wohnbaupotenziale

Unterschiedliche Kategorien von Wohnbaupotenzialen

Zur Abschätzung der zukünftig möglichen Neubaufertigstellungen in der Stadt Emmerich müssen die verschiedenen Angebotspotenziale betrachtet werden:

- Die in den nächsten Jahren absehbaren Wohnungsbaufertigstellungen der heute bereits beantragten und genehmigten Wohnungen (vgl. Kapitel 5.2.1);

- Anstehende planerische Wohnbauandvorbereitungen, für die teilweise bereits erste Baugenehmigungen vorliegen (vgl. Kapitel 5.2.2);
- Baulücken (vgl. Kapitel 5.2.3);
- Reserven Wohnen nach §§ 30 und 34 BauGB und im Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel 5.2.4).

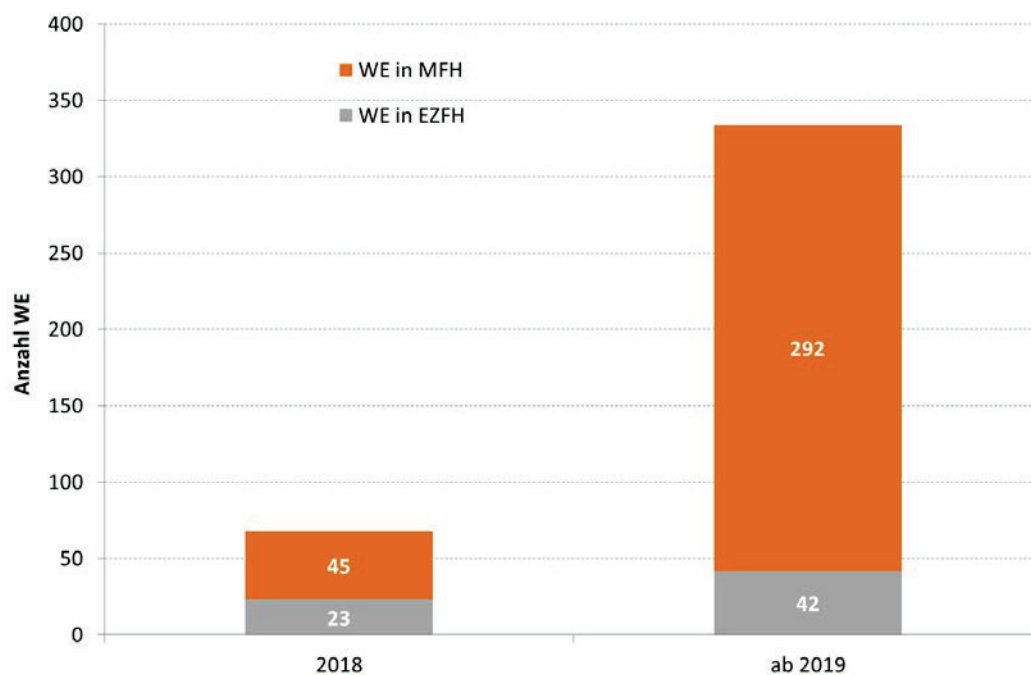
In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Kategorien der Angebotspotenziale dargestellt.

5.2.1 Absehbare Wohnungsbaufertigstellungen

402 WE - mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bis 2022 gebaut

Mit Stand 1.1.2019 wies die Bauantrags- und –genehmigungsstatistik der Stadt Emmerich insgesamt 402 Wohnungen in der Stadt Emmerich aus, die in 2018 bereits fertig gestellt wurden bzw. in den nächsten Jahren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit fertig gestellt werden.²⁷ Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil bis 2022 fertig gestellt werden wird. Der größte Anteil entfällt auf den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rd. 84 % aller WE).

Abbildung 48: Absehbare Wohnungsbaufertigstellungen in Emmerich, 2018 und später



Quelle: Stadt Emmerich, eigene Berechnungen

empirica

²⁷ Nicht berücksichtigt sind die auf der Fläche der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne bereits beantragten / genehmigten Wohnungen. Das Potenzial auf der Fläche ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne wird im Kapitel 5.2.2

Einfamilienhausbau vermutlich auf dem geringen Niveau der Vorjahre

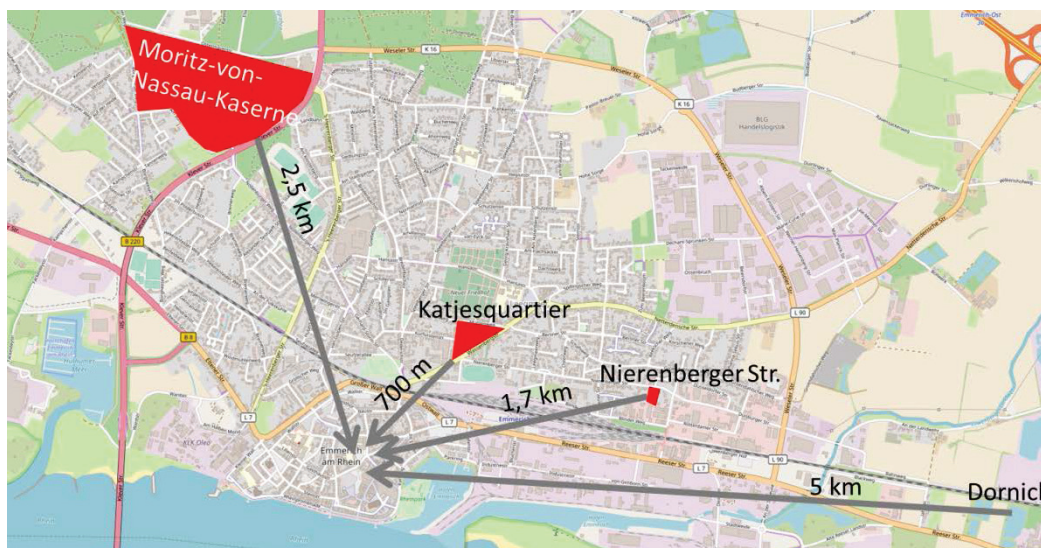
Von 2013 bis 2017 wurden in der Stadt Emmerich im Schnitt weniger als 30 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr gebaut. Die Bauantrags- und –genehmigungsstatistik der Stadt Emmerich lässt darauf schließen, dass auch in den kommenden Jahren dieses Niveau kaum höher liegen dürfte. Für 2018 liegt die Fertigstellungszahl in dem Segment bei gerade einmal 23 WE. Ab 2019 sind weitere 42 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Projektion, die vermutlich insbesondere in 2019 und 2020 gebaut werden.

5.2.2 Anstehende planerische Wohnbaulandvorbereitungen

470 WE in konkreter Vorbereitung

In der Stadt Emmerich gibt es vier Standorte, an denen planerisch Wohnbauland vorbereitet wird (vgl. Abbildung 49).

Abbildung 49: Anstehende planerische Wohnbaulandvorbereitungen in Emmerich – Lage der Standorte



Quelle: www.openstreetmap.de, eigene Ergänzungen

empirica

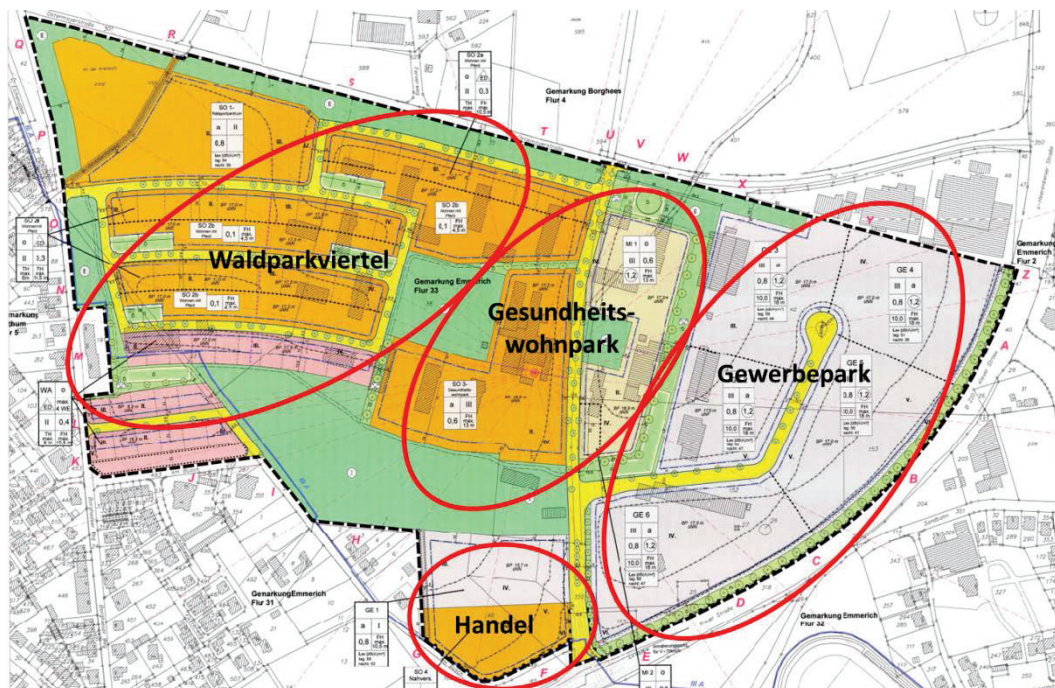
Moritz-von-Nassau-Kaserne: Mehr als 300 Wohnungen bis 2027

Die bis 2008 von der Bundeswehr genutzte Moritz-von-Nassau-Kaserne liegt rd. 2,5 km nördlich der Emmericher Innenstadt. Dort plant und entwickelt die mona Projektentwicklungsgesellschaft seit 2013 auf einem Areal von rd. 35 ha ein gemischt genutztes Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsquartier, das aus folgenden Bausteinen besteht:²⁸

²⁸ www.mona-emmerich.de

- Der Gesundheitswohnpark liegt zentral auf dem Areal und umfasst ein Medizinisches Zentrum (Fachärzte, Physiotherapie, Apotheke, Sanitätshaus, Optiker, Hörgeräteakustiker, Café und ein Wellness Center mit Sauna, Poolanlage, Massageangeboten und einer Sonnenterrasse im Dachgarten) und eine psychosomatische Klinik mit 140 Plätzen (Baubeginn für beide im Sommer 2019). Im Sommer 2019 werden die Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen und einer Tagespflege sowie 48 Wohnungen im Betreuten Wohnen fertig gestellt. Die ersten 24 Mietwohnungen sollen im Herbst 2019 fertig gestellt sein. Die Kita wurde Ende 2018 eröffnet.
- Im Waldparkviertel ist auf 6,5 ha eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, Seniorenbungalows mit Servicemöglichkeiten, Reihenhäusern, Doppelhäusern, kleinen Einfamilienhäusern und Villengrundstücken für großzügige bis luxuriöse freistehende Häuser geplant. Vermarktungsbeginn für die Reihenhäuser, Mietwohnungen und Baugrundstücke soll in der zweiten Jahreshälfte 2019 sein. Geplant sind ca. 200 Wohneinheiten.
- Zur Versorgung der auf dem Areal lebenden und arbeitenden Menschen sind auch Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Ende 2018 erfolgte bereits der Baubeginn für einen Discounter.
- Auf rd. 9 ha wird ein Gewerbepark realisiert. Hier sollen Büro- und Verwaltungsgebäude für Unternehmen aus Emmerich und von außerhalb entstehen. Die Planungen sind teilweise abgeschlossen und Bauanträge in der Vorbereitung. Vorgesehen sind zudem ein Parkhaus für das Gesundheitszentrum (500 Stellplätze) und gastronomische Angebote.

Abbildung 50: Lage der Bausteine auf dem Areal der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne in Emmerich



Quelle: Stadt Emmerich eigene Ergänzungen

empirica

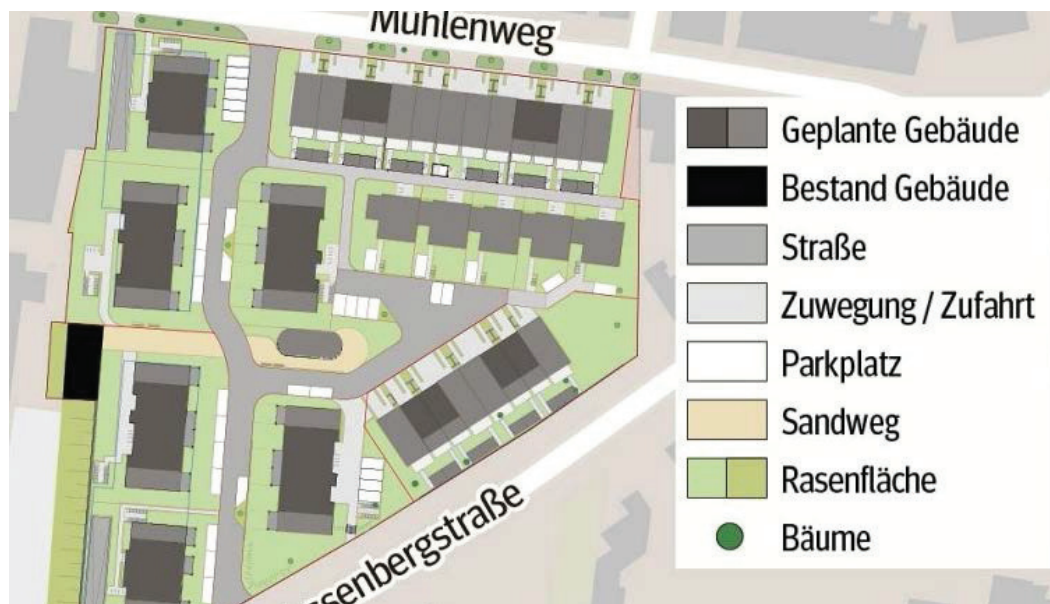
Insgesamt sind nach städtischen Angaben auf dem ehemaligen Kasernenareal 309 Wohnungen projektiert. Ein Teil davon ist genehmigt. Nach Information der Stadt Emmerich werden bis 2022 rd. 60 - 70 Wohnungen fertig gestellt sein. Die übrigen rd. 240 - 250 Wohnungen (Schwerpunkt Ein- und Zweifamilienhäuser) werden dann im Zeitraum von 2023 bis 2027 gebaut werden.

Katjesquartier: 103 Wohnungen bis 2022

Das Katjesquartier wird auf dem ehemaligen Produktionsstandort von Katjes nördlich der Wassenbergstraße realisiert. Das rd. 2,1 ha große Grundstück liegt rd. 700 m von der Emmericher Innenstadt entfernt. Südlich des Areals verläuft als städtebauliche Barriere zwischen Plangebiet und Innenstadt die Bahnstrecke Oberhausen – Arnheim. Das Grundstück soll *für innerstädtische, verdichtete Wohnbebauung in unterschiedlichen Wohnformen vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau genutzt werden. Es soll ein energetisch optimiertes Quartier im Sinne der von der Landesregierung NRW ins Leben gerufenen Initiative für klimaschonende Siedlungen („100 Klimaschutzsiedlung in NRW“) entstehen.*²⁹

Nach dem städtebaulichen Vertrag errichtet der Vorhabenträger des Katjesquartiers (Reppco Architekten GmbH aus Kleve) die bis zu dreigeschossigen Gebäude als Passivhäuser bzw. als KfW-Effizienzhäuser 55. Vorgesehen sind insgesamt 103 Wohnungen in 17 Einfamilienhäusern und als 86 Geschosswohnungen (vgl. Abbildung 51). Nach Aussage der Stadt Emmerich werden die Wohnungen im Katjesquartier bis 2022 fertig gestellt werden.

Abbildung 51: Geplante Bebauung des Katjesquartiers in Emmerich



Quelle: NRZ v. 4.12.2018

empirica

²⁹ Stadt Emmerich, 2018: Bebauungsplan Nr. E 8/6 „Wassenbergstraße/Katjes“ Begründung (Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1552/2018), S. 6

Sonstige: 58 Wohnungen bis 2022

Neben den beiden größeren Wohnbaupotenzialen stehen an zwei Standorten Entwicklungen mit insgesamt 58 Wohnungen an:

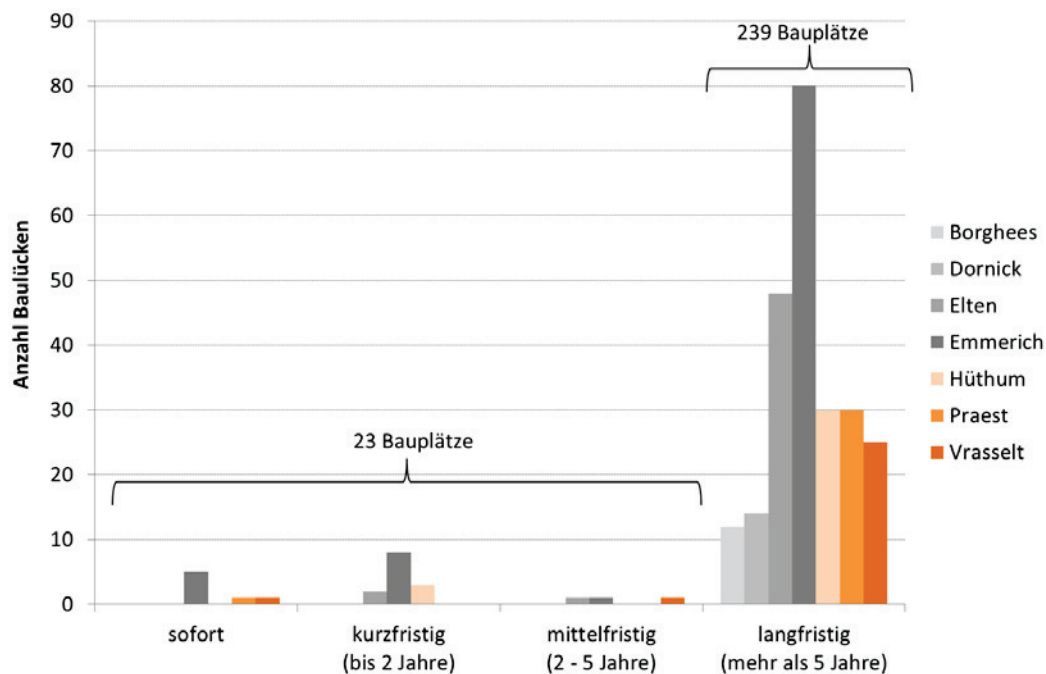
- In der Nierenbergerstr. 136 sollen 48 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Fertigstellung soll nach städtischer Information bis 2022 erfolgen.
- In Dornick sollen ebenfalls bis 2022 10 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden.

5.2.3 Baulücken

Derzeit 262 erfasste Baulücken in Emmerich

Die Stadt Emmerich erfasst Baulücken im Stadtgebiet. Baulücken sind unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke, bei denen die äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden ist und keine oder nur geringe bodenordnende Maßnahmen für eine bauliche Aktivierung erforderlich sind. Nach aktuellem Stand (1.1.2019) gibt es in Emmerich 262 erfasste Baulücken. Nach Einschätzung der Stadt Emmerich stünde der weitaus größte Teil der Baulücken in der Stadt nur langfristig, d.h. in einem Zeithorizont von mehr als 5 Jahren, grundsätzlich zur Verfügung (vgl. Abbildung 52).

Abbildung 52: Vorhandene Baulücken in Emmerich



Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

10 % der vorhandenen Baulücken werden als aktivierbar angenommen = 26 Wohnungen

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Aktivierung von Baulücken ist die Bereitschaft des Eigentümers, das Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen bzw. die Fläche an potenzielle Investoren zu veräußern. Das größte Hemmnis bei der Aktivierung von Baulücken ist das fehlende Verkaufsinteresse der Eigentümer. In diesem Rahmen spielen auch unterschiedliche Interessenlagen mehrerer Teileigentümer, etwa im Fall von Erbengemeinschaften, eine Rolle. Zudem kann die aktuelle Nutzung von Baulücken einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Solche konkurrierenden Nutzungen sind z.B. Stellplätze, Garagen, gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen. Dabei können auch langfristige Pachtverhältnisse eine kurzfristige bauliche Nutzung erschweren. Vor diesem Hintergrund ist eine realistische Annahme über die tatsächlich für Wohnungsbau zu aktivierenden Baulücken in Emmerich zu treffen. Basierend auf gutachterlichen Erfahrungen aus anderen Kommunen und in Abstimmung mit der Stadt Emmerich werden daher 10 % als Aktivierungsquote angesetzt. Das bedeutet, dass von den vorhandenen 262 Baulücken rd. 26 für Wohnungsbau aktiviert werden können. Der größte Teil davon stünde allerdings erst ab 2025 zur Verfügung. Nach Einschätzung der Stadt Emmerich können in einer Baulücke im Schnitt nicht mehr als 1 Wohneinheit gebaut werden, d.h. in Summe 26 Wohneinheiten. Der größte Teil davon wäre erst ab 2028 zu realisieren.

5.2.4 Reserve Wohnen

460 Wohnungen, davon 82 % langfristig verfügbar

Zu der Kategorie der Reserveflächen für Wohnen zählen einerseits Flächen nach bestehendem Baurecht gemäß §§ 30 und 34 BauGB und andererseits Flächen des Flächennutzungsplans (FNP). In Summe sind das in Emmerich 28,1 ha bzw. 460 Wohneinheiten (WE). Drei Viertel davon entfallen auf den FNP (vgl. Abbildung 53). Aus diesem Grund stehen auch die meisten Flächen erst langfristig zur Verfügung, d.h. 82 % des Potenzials von 460 Wohnungen.

Abbildung 53: Reserven Wohnen in Emmerich

	sofort / kurzfristig verfügbar		Mittefristig verfügbar		Langfristig verfügbar		Summe	
	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE
§§ 30 / 34 BauGB	2,7	52	1,3	21	1,9	36	5,9	109
FNP			0,7	8	21,5	343	22,2	351
Summe	2,7	52	1,9	29	23,4	379	28,1	460

Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

Hohe Realisierungswahrscheinlichkeit bei Flächen mit Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB

Für die 14 Flächen mit einem Potenzial von 109 WE, für die Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB besteht, gibt es bei wenigstens 5 Flächen derzeit Hemmnisse auf der Eigentümerseite (25 WE). Daher werden diese Potenziale als langfristig verfügbar verbucht. Bei den sofort bis mittelfristig verfügbaren Potenziale (73 WE) handelt es sich vor allem um Restgrundstücke in bestehenden Neubaugebieten (z.B. Haagsches Feld in Elten, Auf dem Hundshövel Süd in Hüthum) bzw. um weitere Bauabschnitte von Neubaugebieten (z.B. Beeker Straße Süd in Elten). In der Zusammenschau ist davon auszugehen, dass der größte Teil des Potenzials von 109 WE auch realisiert werden kann.

FNP-Potenziale sind kleinteilig – im Schnitt nur 14 WE pro Fläche

Das FNP-Potenzial in der Kategorie Reserve Wohnen in Emmerich ist kleinteilig. Es fehlen große Flächenpotenziale. Auf den 25 Einzelflächen können nach städtischen Schätzungen zusammen rechnerisch 351 WE realisiert werden. Dies sind im Schnitt lediglich 14 WE je Fläche. Die größte Fläche hat ein Potenzial von gerade einmal 40 WE. Fast die Hälfte des Potenzials von 351 WE entfällt auf Flächen, auf denen weniger als 20 WE realisiert werden können (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 54: Reserve Wohnen aus dem FNP in Emmerich

	unter 10 WE	10 bis unter 20 WE	20 bis 40 WE	Summe
Anzahl Flächen	11	8	6	25
Anzahl WE	64	102	185	351

Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

50 % Ausfall bei den FNP-Potenzialen nicht unwahrscheinlich

Nach Einschätzung der Stadt Emmerich gibt es bei vielen Flächen des FNP Entwicklungshemmnisse:

- Bei wenigstens 8 Flächen mit einem Potenzial von zusammen rd. 90 WE erwartet die Stadt Emmerich Entwicklungsrestriktionen aufgrund eines mangelnden Interesses des Eigentümers. Dies ist rd. ein Viertel des gesamten FNP-Potenzials.
- Für ein weiteres Viertel des Gesamtpotenzials (mit rd. 90 WE) geht die Stadt Emmerich von Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft aus (z.B. Bahnnahe und Landwirtschaft)
- Auch bei den übrigen Flächen gibt es Restriktionen, etwa aufgrund schwierigen verkehrlicher Erschließung, Entwässerungsproblemen und baurechtlichen Herausforderungen.

Eine realistische Einschätzung dazu, in welchem Maße die derzeit absehbaren Aktivierungshemmnisse eine Entwicklung verhindern oder reduzieren, ist nicht möglich. Der Fokus der Hemmnisse richtet sich einerseits auf die Eigentümer der Flächen und ande-

rerseits auf Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft. Sollten diese Aufgaben nicht gelöst werden können, dann ist es nicht unwahrscheinlich, dass kaum mehr als die Hälfte des gesamten FNP-Potenzials von 351 WE tatsächlich realisiert werden kann.

5.2.5 Wohnbaupotenziale in Emmerich im Überblick

1.358 WE auf der Angebotsseite – 50 % davon bis 2022 gebaut

In Emmerich gibt es derzeit ein Wohnbaupotenzial von 1.358 WE für den Zeitraum von 2018 bis 2032. Die Hälfte davon (689 WE) wird mit hoher Wahrscheinlichkeit bis 2022 fertig gestellt werden können. Der größte Teil davon wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit gebaut werden, da Bauanträge bereits gestellt bzw. genehmigt wurden.

Die mengenmäßig größte Unsicherheit besteht bei der Reserve Wohnen. Hier ist unklar, in welchem Maße die FNP-Potenziale langfristig für den Wohnungsbau aktiviert werden können. Gelingt es nicht, die wesentlichen Hemmnisse der mangelnden Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer einerseits und andererseits die Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft zu lösen, dann dürfte sich das FNP-Potenzial wenigstens halbieren.

Quantitativ nachrangig sind die Baulücken. Auch wenn die Aktivierungsquote von 10 % auf 20 % verdoppelt werden könnte, wären das gerade einmal 26 weitere WE.

Abbildung 55: Angebotspotenziale in Emmerich (Anzahl WE), 2018 – 2032

	gesamt	Zeitraum der Fertigstellung		
		2018-2022	2023-2027	2028-2032
Absehbare Fertigstellungen	402	402		
Anstehende planerische Wohnbaulandvorbereitung	470	233	237	
Baulücken	26	2	2	22
Reserve Wohnen	460	52	29	379
Summe	1.358	689	268	401

Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

5.3 Abgleich von zukünftiger Nachfrage und Angebotspotenzialen

Angebotspotenziale passen zur Nachfragevariante „Bauen“

Die rechnerischen Angebotspotenziale in der Stadt Emmerich reichen in der Zusammenschau der gesamten Phase 2018 bis 2023 für die Realisierung der Nachfragevariante „Bauen“ (vgl. Abbildung 56). In kurzfristiger Perspektive würden die absehbaren möglichen Wohnungsbaufertigstellungen im Zeitraum 2018 bis 2022 einerseits sogar eine positivere Einwohnerentwicklung, wie in der Variante „Stadt“ angenommen, ermöglichen. Andererseits gibt es auch fließende Übergänge zwischen den Phasen, d.h. das rechnerische mögliche Überangebot in der Phase 2018 bis 2022 könnte in der darauf folgenden Phase 2023 bis 2027 – die durch eine Unterdeckung der Nachfrage mit Angeboten gekennzeichnet ist – einen Teil der Nachfrage abdecken. Es ist auch vorstellbar, dass Nachfrage, die im Modell der Nachfrageberechnung der Phase 2023 bis 2027 zuge-

ordnet ist, vorgezogen und bereits zwischen 2018 und 2022 wirksam wird. Einen solchen Effekt könnte es mit attraktiven Wohnungsangeboten auf der Fläche der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne oder im Katjesquartier geben.

Abbildung 56: Gegenüberstellung von zukünftiger Neubaunachfrage und Angebotspotenzialen in Emmerich, 2018 – 2032

	Phase 2018 - 2022	Phase 2023 - 2027	Phase 2028 - 2032	Gesamt 2018 - 2032
<i>Variante "Stadt "</i>				
Nachfrage Variante "Stadt"	602	541	512	1.654
Angebotspotenziale	689	268	401	1.358
Differenz	87	-273	-111	-296
<i>Variante "Bauen"</i>				
Nachfrage Variante "Bauen"	539	392	321	1.252
Angebotspotenziale	689	268	401	1.358
Differenz	150	-124	80	106
<i>Variante "Status Quo"</i>				
Nachfrage Variante "Status Quo"	363	361	343	1.067
Angebotspotenziale	689	268	401	1.358
Differenz	326	-93	58	291

Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

Risiko eines zu geringen Neubauangebots im Einfamilienhaussegment in kurzer Frist

In allen drei Varianten der zukünftigen Wohnungsnachfrage macht die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den nächsten fünfzehn Jahren in Emmerich wenigstens die Hälfte der gesamten Neubaunachfrage aus. Demgegenüber ist bei den Angebotspotenzialen in dieser Frist ein Schwerpunkt bei Mehrfamilienhäusern liegt. Werden die vorhandenen Angebotspotenzialen auch genutzt, dann ist davon auszugehen, dass nur rd. 20 % der bis 2022 entstehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 80 % in Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Das bedeutet, dass ein Teil der Neubaunachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussegment nicht bedient wird. In dem Zusammenhang ist die Frage zu stellen, in wie weit die Neubaunachfrage von Familien auch mit Geschosswohnungsangeboten bedient werden kann. Das ist eine besondere Herausforderung, wenn man bedenkt, dass die Präferenz von Familien in Emmerich sich auf Einfamilienhäuser, im Idealfall auf freistehende Objekte, richtet. Der kurzfristige Angebotsengpass bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern löst sich erst nach 2022 auf. Für die Phase 2023 bis 2027 beträgt der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die auf den dann vorhandenen Wohnbaupotenzialen vermutlich mehr als 80 %. Auch im Zeitraum 2028 bis 2032 dürfte das Potenzial im Ein- und Zweifamilienhaussegment der Schwerpunkt bei den vorhandenen Wohnbaupotenzialen sein.

5.4 Zwischenfazit

Ausgehend von **drei unterschiedlichen Pfaden der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung** reicht die Spanne der zukünftigen Neubaunachfrage in der Stadt Emmerich im Zeitraum von 2018 bis 2032 von rd. 1.050 bis rd. 1.650 Wohneinheiten.

- Der obere Pfad (**Variante „Stadt“**) wird markiert durch eine fast linear ansteigende Einwohner- und Haushaltszahl (abgeleitet aus der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Emmerich, die dem 6. Demografiebericht zu Grunde liegt) und einer dementsprechend kontinuierlich hohen Neubaunachfrage über den gesamten Zeitraum.
- Beim unteren Pfad (**Variante „Status Quo“**) wird von einer deutlich gebremsterten Einwohnerentwicklung ausgegangen, die die mengenmäßigen demografischen Trends der jüngsten Zeit fortschreibt (unbeeinflusst von dem Flüchtlingsjahr 2015).
- Der mittlere Pfad (**Variante „Bauen“**) mit einer Neubaunachfrage von insgesamt rd. 1.250 Wohneinheiten in den 15 Jahren der Vorausschau basiert darauf, dass für die kurze und die mittlere Frist angenommen wird, dass es der Stadt Emmerich gelingt, mit entsprechenden Wohnungsneubauangeboten sowohl Haushalte in der Stadt zu halten als auch zusätzliche Haushalte von außerhalb anzuziehen.

Etwa die Hälfte der in Emmerich zu erwartenden Neubaunachfrage entfällt auf das Segment des familienorientierten Wohnens (gilt in allen drei Varianten), d.h. auch wenn die absolute Zahl der Familien in der Stadt Emmerich in Zukunft demografisch bedingt zurückgehen wird, bleiben Familien eine wichtige Nachfragegruppe am Emmericher Wohnungsmarkt, gerade auch im Neubausegment.

Die Neubaunachfrage in Emmerich ist einerseits quantitativ begründet aufgrund wachsender Haushaltszahlen. Andererseits ist die **Neubaunachfrage qualitativ** und entsteht aufgrund von sich verändernden Nachfragepräferenzen, die nicht mehr im Wohnungsbestand bedient werden können. Eine Familie, die ein modernes Einfamilienhaus im Neubaustandard sucht, wird nicht in eine Geschosswohnung mittlerer Größe ziehen. Ebenso wenig wird ein älterer Haushalt, der eine barrierefreie neue Eigentumswohnung in zentraler Lage sucht, in eine Bestandswohnung mit vielen Barrieren in peripherer Lage ziehen. So kommt es zu einem Nebeneinander von leerstehenden Wohnungen und einer Nachfrage nach Neubauten. Qualitativer Wohnungsneubau ist für Emmerich nichts Neues. Bereits Ende der 1990er Jahre wurden trotz einer rückläufigen Haushaltszahl neue Wohnungen aus qualitativen Gründen gebaut. Berücksichtigt man den sehr hohen Anteil an Geschosswohnungen in Emmerich, der in den 1950er und 1960er Jahren gebaut wurde, wird die potenzielle Angebotsqualitätslücke deutlich. Je geringer das Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen in Emmerich, desto anteilig stärker ist die qualitative Neubaunachfrage. Daher ist ein Großteil der Neubaunachfrage im unteren Pfad (Variante „Status Quo“) qualitativ. Im oberen Pfad ist der größte Teil der Neubaunachfrage dagegen in hohem Maße quantitativ.

Auf der Angebotsseite gibt es unter heutiger Perspektive ein **Wohnbaupotenzial** in Emmerich im Umfang von rd. 1.400 Wohneinheiten. Berücksichtigt sind die beantragten und genehmigten Bauvorhaben, die ab 2018 fertig gestellt werden, die anstehenden planerischen Wohnbaulandvorbereitungen, die Baulücken sowie die Reserve Wohnen. Etwa die Hälfte des Wohnbaupotenzials kann in kurzer Frist bis 2022 realisiert werden.

Dabei handelt es sich vor allem um die **absehbaren Fertigstellungen** und die **anstehenden planerischen Wohnbaulandvorbereitungen**, u.a. auf dem Areal der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne und im Katjesquartier. Die übrigen, größtenteils aus der **Reserve Wohnen** stammenden Potenziale, kommen aus dem Flächennutzungsplan. Eine Hälfte des vorhandenen Wohnbaupotenzials entfällt auf Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und die andere Hälfte auf Geschosswohnungen. In der Zusammenschau der Emmericher Wohnbaupotenziale wurde für die **Baulücken** eine auf Erfahrungen basierende Aktivierungswahrscheinlichkeit von 10 % unterstellt. Das sind weniger als 30 Wohneinheiten. Selbst wenn es gelingt, die Aktivierungswahrscheinlichkeit zu verdoppeln auf 20 % hat das mengenmäßig kaum Effekte. Bei den Potenzialen der Reserve Wohnen wurde angenommen, dass diese zu 100 % aktivierbar sind. Bei der Reserve Wohnen gemäß §§ 30 und 34 BauGB erscheint das möglich. Bei der Reserve aus dem Flächennutzungsplan ist angesichts mangelnder Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft der privaten Flächeneigentümer und absehbarer Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft allerdings von Abschlüssen der Aktivierungswahrscheinlichkeit auszugehen. Dies wird sich aber erst in langer Frist herausstellen.

Rein rechnerisch reicht das Wohnbaupotenzial in Emmerich insgesamt betrachtet bis 2032 für die Nachfragevariante „Bauen“. In der ersten Phase (2018 – 2022) ist sogar noch ein stärkeres Haushalts- und Einwohnerwachstum möglich, da potenziell mehr Wohnungen fertig gestellt werden können. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die kurzfristigen Angebotspotenziale bis 2022 vor allem im Mehrfamilienhaussegment realisiert werden. Gegenüber der Nachfrageprognose kann jedoch nicht genug Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden. Es besteht das Risiko, dass Emmericher Familien in den kommenden fünf Jahren Einfamilienhäuser im Umland suchen und fortziehen. Gleichzeitig besitzt Emmerich damit wenig Attraktivität für wohnungssuchende Familien aus der Region, d.h. insbesondere aus dem Kreis Kleve. Zuzugspotenziale können so nicht genutzt werden. In mittlerer und langer Frist stimmen Anteile der beiden Neubausegmente bei der Nachfrageprognose und den Wohnbaupotenzialen wieder überein. Allerdings ist fraglich, in welchem Umfang das derzeit rein rechnerisch vorhandene Potenzial aus dem Flächennutzungsplan auch aktiviert werden kann. Es wäre unrealistisch von einer 100 % Aktivierungsquote auszugehen.

6. Handlungsempfehlungen

6.1 Mengengerüst für den Wohnungsneubau

Aus gutachterlicher Perspektive sollte die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Emmerich auf den Pfad nach der Variante „Bauen“ ausgerichtet werden. Danach können kurzfristig (2018 – 2022) rd. 110 WE pro Jahr gebaut werden. In mittlerer und längerer Frist sind es zwischen rd. 65 und 80 WE pro Jahr (2023 – 2032).

Folgende nachfragegerechte Aufteilung auf beiden Segmente ist in der Zusammenschau der Phase 2018 – 2032 anzustreben:

- Ca. 50 % der Neubaunachfrage entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser
- Ca. 50 % der Neubaunachfrage im Segment von Mehrfamilienhäusern

Auf Basis der Analyseergebnisse schlagen wir folgende Eckpunkte in einer differenzierten Betrachtung vor:

- Ca. 60 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr bis 2022, danach 30 bis 40 Wohnungen pro Jahr
 - Mittleres bis gehobenes Preissegment
 - Etwa zwei Drittel als freistehende Einfamilienhäuser
 - Etwa ein Drittel als Doppelhaushälften / Reihenhäuser
- Ca. 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr bis 2022, danach ca. 40 Wohnungen pro Jahr
 - Ca. zwei Drittel kleine Wohnungen
 - Ca. ein Drittel mittelgroße / große Wohnungen
 - Etwa die Hälfte als Wohneigentum
 - Etwa die Hälfte als Mietwohnung
 - Alle Preissegmente (auch gefördert)

In der Wohnungsnachfrageprognose wird unterschieden in die quantitative und die qualitative Neubaunachfrage. Die mengenmäßige Nachfrage entsteht aus dem Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushaltszahlen. Die qualitative Nachfrage entsteht dadurch, dass Haushalte, die eigentlich Neubauqualitäten nachfragen, nicht mit entsprechenden Wohnungsangeboten aus dem Emmericher Wohnungsbestand bedient werden können. Werden diese Haushalte nicht mit adäquaten Angeboten bedient, dann suchen sie Wohnraum in einer anderen Kommune und verlassen Emmerich oder sie ziehen erst gar nicht zu. Muss das gesamte rechnerische Volumen der qualitativen Neubaunachfrage auch tatsächlich neu gebaut werden? Sofern es gelingt, den Wohnungsbestand, der leer zu fallen droht, wieder durch Modernisierungen bzw. Sanierungen auf ein Qualitätsniveau von Neubauten zu heben, müssten diese Wohnungen nicht neu gebaut werden. Die Ausgangsbedingungen der einzelnen Immobilien im Hinblick auf ihre Bausubstanz und ihre Lage sind zu vielfältig, um das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung abzuschätzen. Es ist aber vorstellbar, dass ein Teil der zukünftigen Wohnungsüberhänge (Leerstände) in Emmerich modernisiert / saniert werden kann, so dass die qualitative

Neubaunachfrage nicht vollumfänglich tatsächlich neu gebaut werden muss. Qualitativer Neubau spielt in der Variante „Bauen“ kurzfristig eine untergeordnete Rolle, wird aber ab 2023 relativ bedeutender. Den größten Anteil hat die qualitative Neubaunachfrage in der Phase 2028 bis 2032.

6.2 Sicherung ausreichender Wohnbauflächen

In der Zusammenschau reichen die derzeit rechnerisch darstellbaren Wohnbaupotenziale in Emmerich zwar aus, um die in der Variante „Bauen“ der Wohnungsnachfrageprognose ermittelte Neubaunachfrage abzudecken. Allerdings zeigt sich:

- Zum einen gibt es in kurzer Frist eine Angebotsunterdeckung mit Neubauoptionen im Ein- / Zweifamilienhaussegment.
- Zum anderen wird davon ausgegangen, dass die Potenziale der Reserve Wohnen zu 100 % aktiviert werden können, was aber angesichts von geringen Verkaufsbereitschaften von Flächeneigentümern und potenziellen Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft als sehr ambitionierte Annahme zu bewerten ist.

Die möglichen Knappheiten auf der Angebotsseite in Emmerich haben zwei negative Effekte: Zum einen kann die Nachfrage nicht bedient werden – mit der Folge, dass der Pfad der Einwohnerentwicklung weniger positiv ausfällt und dass die Bevölkerung in Emmerich schneller altert, da weniger junge Menschen zuwandern. Zum anderen wird sich der Preisauftrieb der letzten Jahre fortsetzen.

Daraus ergeben sich folgende Aufgaben:

- Aktivierung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in kurzer Frist
- Mobilisierung zusätzlicher Wohnbauflächenpotenziale

6.2.1 Kurzfristig mehr Bauland für Einfamilienhäuser aktivieren

Nach der Wohnungsnachfrageprognose in der Variante „Bauen“ entfällt mehr als die Hälfte der Neubaunachfrage in Emmerich zwischen 2018 und 2022 auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Auf der Angebotsseite beträgt der Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch lediglich 20 %.

Daher sollte die Stadt Emmerich versuchen, Einfamilienhauspotenziale der mittleren und längeren Frist (d.h. aus den Phasen 2023 – 2027 und 2028 – 2032) vorzuziehen, um so die absehbare kurzfristige Nachfrage nach Neubauobjekten in Emmerich auch bedienen zu können.

Eine konkrete, zu prüfende, Option ist das Areal der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne. Dort sind umfangreiche Einfamilienhausbau-Potenziale vorgesehen – die allerdings aus der derzeitigen Perspektive vermutlich erst in der Phase 2023 – 2027 fertig gestellt werden. Die derzeitige Nachfragesituation in Emmerich erfordert einen möglichst raschen Vermarktungs- und Baustart im Einfamilienhaussegment.

Weitere vorziehfähige Optionen bei den übrigen Wohnbaupotenzialen in der Stadt Emmerich sind zu prüfen.

6.2.2 Schon heute mit der Suche nach zusätzlichen Wohnbaupotenzialen beginnen

Die Mobilisierung zusätzlicher, über die Reserve Wohnen hinausgehender Wohnbaupotenziale in Emmerich ist erforderlich, da die absehbaren Potenziale vermutlich nicht ausreichen werden. Ein Umfang von weiteren 10 ha Wohnbauland-Reserve erscheint nicht unrealistisch.

Hierfür müssen zunächst mögliche Wohnbauflächenpotenziale identifiziert und geprüft werden. Hierfür ist auch die Diskussion mit der Bezirksregierung Düsseldorf nötig, insbesondere um auch längerfristig weitere Potenziale planungsrechtlich (FNP) zu sichern. Dabei sollten der Stadt Emmerich ausreichend Wohnbauflächenpotenziale im FNP zur Verfügung gestellt werden, um Planungsalternativen zu ermöglichen.

Nächste Schritte:

- Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Identifizierung weiterer Wohnbaulandpotenziale
- Einbindung aller relevanten Akteure (Ämter der Stadt Emmerich, Politik, Flächen-eigentümer, Investoren)
- Schaffung von Akzeptanz in der Bevölkerung

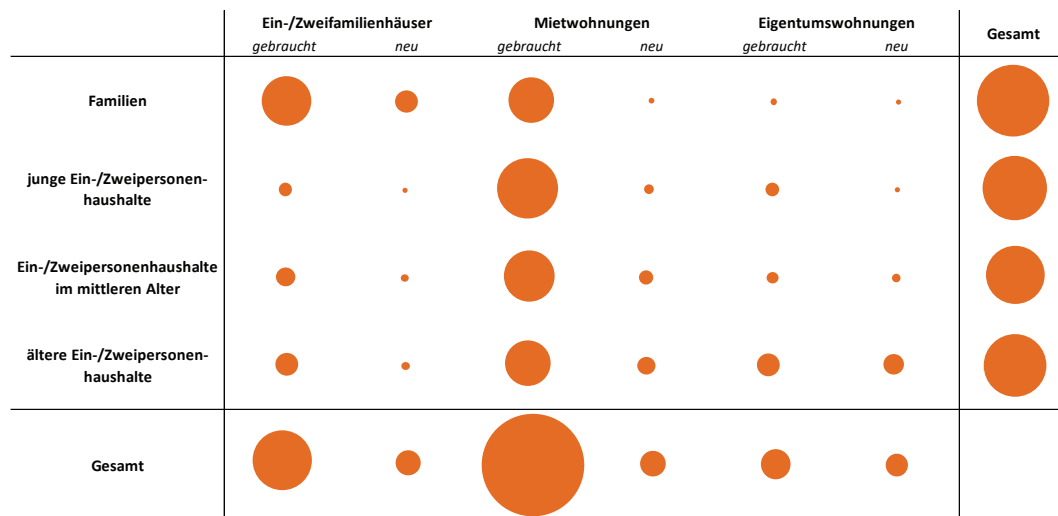
6.3 Nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung

Die nachfolgende Abbildung (vgl. Abbildung 57) zeigt die Größenordnung der jährlichen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Emmerich. Dies ist die derzeitige Situation. Sie zeigt, dass Familien und ältere Haushalte mehr als die Hälfte der Nachfrage ausmachen. Berücksichtigt man

- zum einen, dass sich bei Familien bzw. im Segment des familiengerechten Wohnraums in Emmerich in den letzten Jahren Nachfrageüberhänge aufgebaut haben, die durch eine entsprechende verstärkte Neubauentwicklung abgebaut werden sollten, und
- zum anderen die steigende Zahl älterer Haushalte,

dann wird deutlich, dass der Fokus bei den Nachfragegruppen insbesondere auf Familien und älteren Haushalten liegen sollte. Diese beiden Nachfragegruppen werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt. Darüber hinaus wird auf Haushalte mit geringen Einkommen als querschnittsorientierte Nachfragegruppe eingegangen.

Abbildung 57: Gewicht der Teilsegmente und Nachfragegruppen an den jährlichen Transaktionen in Emmerich



Quelle: eigene Darstellung

empirica

6.3.1 Familien: Verstärkten Einfamilienhausbau ermöglichen und Möglichkeiten für verdichteten Neubau prüfen

Bauplätze für Familien anbieten

Familien sind eine wichtige Nachfragegruppe am Emmericher Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum in Emmerich ist hoch. Familien leben bevorzugt in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der wenigen Neubauangebote in den letzten Jahren mussten Familien in Emmerich auf gebrauchte Einfamilienhäuser ausweichen. Dies hat die Verkaufspreise stark ansteigen lassen. Familien, die kein passendes Angebot in Emmerich gefunden haben, sind fortgezogen. Familien von außerhalb erst gar nicht zugezogen (Fokus ist dabei der Kreis Kleve). Daher sollten mehr familien-gerechte Baugrundstücke in Emmerich angeboten werden als in den vergangenen Jahren.

Nächste Schritte

- Bereitstellung von familiengerechten Baugrundstücken für den Neubau (Berücksichtigung von Standort- und Objektpräferenzen, s.u.)

Wohnpräferenzen von Familien in der Planung berücksichtigen

Wohnpräferenzen unterscheiden sich in Standort (inkl. Wohnumfeld) und die Immobilie. Der größte Teil der Neubaunachfrage von Familien in Emmerich entfällt auf freistehende Einfamilienhäuser. Hierfür sollten Baugrundstücke bereitgestellt werden, die die Standortpräferenzen von Familien berücksichtigen (siehe unten). Es ist aber auch eine Nachfrage nach Bauträgerobjekten (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in Emmerich zu vermuten, auch wenn diese in den letzten Jahren kaum bedient wurde. Das sind üblicherweise Familien mit geringeren Kaufbudgets als Familien, die ein freistehendes Ei-

genheim suchen. Neben den Standortfaktoren sind dabei auch die Präferenzen von Familien hinsichtlich der Immobilie zu beachten. Im Rahmen von neuen Baugebieten sollte immer geprüft werden, ob Baufelder für Reihenhäuser vorgesehen werden, die durch Bauträger realisiert werden können.

Insbesondere in Großstädten fragen Familien auch Geschosswohnungen nach. In Emmerich war das bislang im Neubau kaum eine Option. Familien, die sich Neubau leisten konnten, haben das Einfamilienhaus gewählt. Daher sind die Chancen, Familien für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Emmerich zu gewinnen, eher gering. Dennoch sollte die Option bei Neubauten mitgedacht werden. Eine Möglichkeit wäre im Katjesquartier, da dort knapp 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Grundvoraussetzung für die Akzeptanz von Familien ist es, die nachfolgend dargestellten Wohnpräferenzen im Hinblick auf den Standort und den Wohnraum zu berücksichtigen.

Für Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, entstehen Vorteile, wenn sie in räumlicher Nähe zu anderen Familien leben. Familien sind zeitarm und auf Einrichtungen (Kita, Schulen, Versorgung, Freizeit etc.), Kontakte und gegenseitige Unterstützung im Nahumfeld angewiesen. Erfüllen Nachbarschaften diese Kriterien, so ist das ein zentrales Akzeptanzkriterium für die Wohnstandortwahl. Durch eine gezielte Verknüpfung von adäquaten Wohnangeboten (inkl. Wohnungsgrößen, Bautypologien) und, im Idealfall, der Möglichkeit, soziale Netze zu bilden bzw. zu unterstützen, kann daher ein wesentlicher Standortvorteil erreicht werden. Familien haben folgende Standort und Objektpräferenzen:

Standort / Wohnumfeld

- Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleine Kinder mit Sichtbeziehung zum Wohnraum
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege: 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
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Wohnraum

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte/Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden,
- Mindestens vier, oft fünf und mehr Zimmer
- 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, lärm-dämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten 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 Straßenraum
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

6.3.2 Ältere Haushalte: Barrierearme / -freie Neubauten und das Wohnen-bleiben im Quartier ermöglichen

Altersgerechte Neubauangebote

Ältere Haushalte sind eine wichtige und zukünftig wachsende Nachfragegruppe für Wohnraum in Emmerich. Die in den letzten Jahren gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Emmerich wurden in hohem Maße von älteren Haushalten nachgefragt. Ältere suchen zentrale Standorte (Infrastruktur fußläufig erreichbar), so dass Neubaulprojekte im Hauptort Emmerich als auch in den Zentren der größeren Stadtteile (insbesondere in Elten) weiterhin altengerecht gestaltet werden sollten. Die Nachfrage bleibt aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin hoch.

Beim Neubau von altengerechten Wohnungen sind die nachfolgend dargestellten Anforderungen von Älteren zu berücksichtigen. Alle Anforderungen, die die Wohnungen für Ältere betreffen, können in den Planungsprozess einfließen. Die Aspekte, wie Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung, sollten bei der Konzeption berücksichtigt werden. Nicht alle älteren Haushalte können bzw. wollen eine Eigentumswohnung erwerben. Aus diesem Grund sollten auch Mietwohnungen angeboten und dafür Kapitalanleger gefunden werden. Standort und Objektpräferenzen von älteren Haushalten sind:

Standort / Wohnumfeld

- Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung
- Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität (Durchgrünung, Belebung)
- ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung
- Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen
- Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft
- Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit
- Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch für den Fall der Zunahmen an Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.
- Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege (Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit)

Wohnraum

- Barrierearme oder -freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage

- Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude
- Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (Rad, Rollator)
- Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich
- Im EG geschützte Lage (Sichtschutz, erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt))
- Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür
- Mind. 2 Zimmer (1-Personen Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare
- Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung
- Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Wohnenbleiben im Quartier: Quartierspflegekern

Der Anstieg Älterer in Emmerich wird dazu führen, dass auch der Bedarf nach Unterstützung für das Wohnenbleiben im Quartier zunimmt. Die Mehrheit der älteren Haushalte in Emmerich wohnt derzeit im Eigentum in Einfamilienhäusern. Wie bundesweite Untersuchungen belegen, möchten die meisten Älteren auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Verschiedene bundesweite empirica-Studien belegen aber auch, dass Ältere eine Alternative zu ihrem nicht altersgerechten Eigenheim suchen, um nicht einsam alt zu werden und hoffen, dass ein möglichst langes eigenständiges Leben realisierbar ist.

Vor diesem Hintergrund bietet sich die Konzeption eines Quartierspflegekerns an einem zentralen Standort in Emmerich an. empirica hat, basierend auf einer 25-jährigen Erfahrung mit dem Thema „Wohnen im Alter“, das Konzept „Quartierspflegekern“ entwickelt. Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebieten integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Einrichtung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an.³⁰ Das Mehrgenerationen-wohnen wird gewährleistet, wenn der Quartierspflegekern zentral gelegen ist und sich mit der Konzeption an alle Altersgruppen in Emmerich richtet. In erster Linie ist das eine Option für den Hauptort Emmerich.

³⁰ Im Rahmen einer aktuellen Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilf-/Pflegebedürftige eine weitgehende Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll. Für die GKV Studie siehe: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

Abbildung 58: Quartierspflegekern



Quelle: eigene Darstellung

empirica / Mia Sedding

Entsprechend der Konzeption des Quartierpflegekerns sollte in einem zentral gelegenen Wohngebäude/-komplex neben barrierefreien Wohnungen ein ambulanter Pflegedienst integriert werden. Der Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohner, die im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns wohnen, sondern auch für andere Bewohner, die an anderen Orten in Emmerich leben, anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte der ambulante Pflegedienst als Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z.B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe) oder auch Freizeitangebote, anbieten. Dieser Servicestützpunkt kann eine Rund-um-die-Uhr Versorgungssicherheit (ohne Grundpauschale) bieten, wenn er (aus Rentabilitätsgründen) ein Vorschlagsrecht bei der Belegung von Pflegewohnungen (integriert in die Gebäude des Quartierspflegekerns) hat. Diese Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Mit Hilfe der Pflegewohnungen kann ein Umzug in eine stationäre Einrichtung i.d.R. verhindert werden.³¹ Es müsste ein Anbieter in Emmerich gefunden werden, der bereit ist, vor Ort im Servicestützpunkt präsent zu sein und wohnortnahe Dienstleistungen zu erbringen.

³¹ GKV Studie: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

Der Eigentümer der Pflegewohnung ist der Vermieter. Der Kooperationspartner (Betreiber des Servicestützpunktes) schließt mit den Bewohnern einen Dienstleistungsvertrag ab. Für die Pflegewohnungen hat der Betreiber des Servicestützpunktes das Vorschlagsrecht. Laut Praxiserfahrungen muss er für mindestens sechs Wohnungen das Vorschlagsrecht haben, damit die 24h-Bereitschaft rentabel angeboten werden kann, wobei zusätzlich mit weiteren Bewohnern aus der Nachbarschaft Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden müssen.³² Durch die Kombination von barrierefreien Wohnungen mit einem ambulanten Pflegedienst, der eine Tag- und Nachbereitschaft bietet, und die Ergänzung durch Pflegewohnungen kann in den meisten Fällen ein Umzug in ein Pflegeheim verhindert werden.

Für Pflegebedürftige, die eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen, bietet sich eine ambulant betreute Wohngemeinschaft an. In einer solchen Wohngemeinschaft leben i.d.R. Demenzerkrankte. Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer, darüber hinaus gibt es einen großen Gemeinschaftsraum und eine Wohnküche. Die meisten Wohngemeinschaften werden von ambulanten Pflegediensten als anbieterverantwortete Wohngemeinschaften gegründet. Die Bewohner haben allerdings die Möglichkeit, den Pflegedienst frei zu wählen.

Für ein gemeinschaftliches Wohnen in Emmerich sind Anlässe zu schaffen. Dazu ist ein Gemeinschaftsraum (Nachbarschaftscafé) notwendig. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Er ist von der Gestaltung, aber auch vom inhaltlichen Programm so auszurichten, dass er auch von Bewohnern von außerhalb genutzt werden kann.³³ Zu Beginn ist die Unterstützung durch eine externe Moderatorin notwendig. Die Moderatorin ist z.B. verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z.B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnern zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte.

6.3.3 Preiswertes Wohnen: Sicherung günstiger Bestandsangebote und punktueller Neubau geförderter Wohnungen

Preiswertes Wohnen im Bestand sichern

Der Emmericher Wohnungsmarkt hat sich im preiswerten Mietwohnungssegment in den letzten Jahren angespannt, ist aber weit entfernt von den Engpässen, die es auf den stark angespannten nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten der Rheinschiene sowie in Aachen und Münster gibt. Dort kommt es auch zu Verdrängungen von Haushalten mit geringen Einkommen, mit der Folge, dass diese Haushalte tlw. in das Umland ziehen. Das gibt es in Emmerich nicht. Der Emmericher Mietwohnungsbestand ist relativ preiswert. Fast jede dritte angebotene Wohnung ist günstiger als die Miete für geförderte Wohnungen.

³² Vgl. BGW, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, Bielefeld; GKV Studie: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

³³ Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015), online verfügbar über: http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/PDF/Age_Dossier_2015.pdf

Jede zukünftig neu gebaute Wohnung in Emmerich nimmt Nachfragedruck vom Wohnungsbestand und trägt damit zur Stabilisierung der Mieten im Bestand bei. Durch Neubauten werden „Umzugsketten“ ausgelöst: Haushalte, die in einen Neubau ziehen, machen andernorts eine Wohnung frei, die üblicherweise günstiger ist. Diese Umzugsketten setzen sich über mehrere Wohnungen fort, mit dem Ergebnis, dass durch den Neubau letztlich auch preiswerter Wohnraum gesichert wird.

Die Sicherung preiswerter Mieten im Wohnungsbestand bedeutet auch eine insgesamt moderate Modernisierungsaktivität der Eigentümer. Es mag in einzelnen Quartieren sinnvoll sein, diese durch Modernisierungstätigkeiten zu stabilisieren (vgl. auch Kapitel 6.4.1 und 6.4.2). Keinesfalls sollte aber eine stadtweite Sanierungsquote proklamiert bzw. zum Ziel erhoben werden. Dies würde angesichts fehlender Sanierungsmittel auch zu wenigen Aktivitäten der Immobilieneigentümer führen.

Seit der letzten Anpassung der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsbezieher durch den Kreis Kleve in 2017 ist die Verfügbarkeit KdU-geeigneter Wohnungen in Emmerich zurückgegangen. Bei der nächsten Aktualisierung der KdU durch den Kreis Kleve sollte die Stadt Emmerich darauf achten, dass die Grenzen so festgelegt werden, dass der Versorgungsgrad wieder höher ausfällt.

Eine mögliche und im Weiteren zu prüfende Option wäre es, dass die Stadt Emmerich versucht, bislang ungenutzten oder leerstehenden Wohnraum dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Hierfür könnte die Stadt Eigentümer bei der Vermietung unterstützen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Eigentümer, die Wohnung für einen festgelegten Zeitraum an Haushalte mit geringem Einkommen zu vermieten. Diese Option wäre allerdings im Kontext einer Aufwand-Nutzen-Abwägung zu prüfen.

Nächste Schritte:

- Neubauangebote schaffen und Umzugsketten nutzen
- Einwirken auf die vom Kreis Kleve festgelegten Kosten der Unterkunft bei der nächsten Aktualisierung
- Prüfen, ob und in wie weit die Stadt private Vermieter mit ungenutzten / leerstehenden Wohnungen unterstützen kann

Zusätzlicher punktueller geförderter Neubau und Prüfung von Förderoptionen für Bestandswohnungen

Der Bestand an mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen in Emmerich trägt mit zur Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen bei. Derzeit gibt es in Emmerich noch rd. 440 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Bis 2030 ist davon auszugehen, dass es knapp 100 geförderte Wohnungen weniger geben wird als heute. Tatsächlich wird der Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestands in Emmerich aber deutlich geringer sein, da vermutlich in der Phase von 2018 – 2022 mehr als 100 neu gebaute geförderte Mietwohnungen wieder dazu kommen. Somit ist davon auszugehen, dass auch in 2030 der geförderte Bestand mengenmäßig auf dem heutigen Niveau liegen wird. Aus diesem Grund und weil der Mietwohnungsbestand in Emmerich nicht so stark angespannt ist wie andernorts in NRW (Rheinschiene, Aachen, Münster) sollte über den schon absehbaren geförderten Neubau in Emmerich hinaus nur noch punktuell geförderter Neubau in geringen Mengen erfolgen. Andernfalls besteht ein zusätzliches Risiko von leerstehenden preisgünstigen Mietwohnungen in Emmerich.

Die nordrhein-westfälische Landeswohnraumförderung bietet neben dem Neubau geförderter Wohnungen weitere Möglichkeiten für das preiswerte Segment. Einerseits ist das die mittelbare Belegung. Dabei wird mit den Mitteln der Landeswohnraumförderung ein nicht mietpreisgebundener Neubau gefördert (in den Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein einziehen können) und im Gegenzug muss der Vorhabenträger bzw. der Fördermittelempfänger im eigenen Bestand Wohnungen mit einer Mietpreisbindung belegen. Diese Option kommt vor allem für Bestandshalter mit relativ vielen Wohnungen in Betracht, da diese über die geeignete Tauschmasse verfügen. Dies wäre im Detail zu prüfen. Die andere Möglichkeit der Förderung bezieht sich auf den Bestand. Für die Modernisierung von gebrauchten Wohnungen stehen Fördermittel zur Verfügung. Im Gegenzug werden die modernisierten Wohnungen über einen bestimmten Zeitraum mit einer Mietpreisbindung belegt und an Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung vermietet.

- Ansprache von Eigentümern mietpreisgebundener Wohnungen über deren Perspektive nach Bindungsauslauf und Darstellung möglicher Optionen
- Ansprache von Bestandhaltern, die auch Neubauten realisieren (können), um die Option der mittelbaren Belegung zu prüfen
- Bekanntmachung der Option der Landeswohnraumförderung Wohnungen zu modernisieren

6.4 Entwicklung des Bestands

Während die Wohnviertel in den Emmericher Stadtteilen außerhalb des Hauptortes keine wohnungsmarktpolitischen Interventionen erfordern, fällt die Bewertung für den Emmericher Hauptort unterschiedlich aus. Folgende Themen stehen im Fokus:

- Stabilisierung von Wohnvierteln im Hauptort Emmerich
- Nutzung der Potenziale der Emmericher Innenstadt als Wohnstandort

6.4.1 Stabilisierung von Wohnvierteln im Hauptort Emmerich

Insbesondere aufgrund der Geschäftspraktik einiger niederländischer Zeitarbeitsfirmen Arbeitskräfte aus Ost- und Südosteuropa in Emmerich unterzubringen haben sich in einigen Wohnvierteln im Hauptort Emmerich kleinräumig Problembereiche gebildet. Die männlichen Einzelpersonen zumeist aus Polen, Ungarn und Rumänien belasten durch öffentliches Alkoholtrinken und tlw. Lärm die gefühlte Lebensqualität der ansässigen langjährigen Bewohner in den jeweiligen Vierteln. Dadurch ist das Image dieser Viertel abgesackt. Weitere negative Auswirkungen sind bislang unbekannt, z.B. ob und in wie weit die Immobilienpreise davon beeinflusst werden. Aus anderen sozialräumlichen Zusammenhängen in deutschen Städten ist allerdings bekannt, dass eine Verfestigung der Situation möglicherweise unter einer räumlichen Ausweitung dieser Mikrolagen mit Risiken behaftet ist. Die negativsten Folgen wären, dass ansässige Bewohner aufgrund der Situation aus dem Viertel fortziehen und potenzielle Zuzügler solche Viertel meiden.

Die Stadt Emmerich hat bereits die rechtlich zur Verfügung stehenden Optionen geprüft und hier bieten sich bis auf einige wenige und auch schon in Anspruch genommene Möglichkeiten kaum Ansatzpunkte (vgl. Kapitel 4.5.1). Daher können auch nur „weiche Maßnahmen“ überhaupt Ansatzpunkte zur Verbesserung der Situation sein. Es sollten

einige wenige solcher belasteten Mikrolagen in den Beobachtungs- und Aktivitätsfokus genommen werden. Ein Ansatzpunkt hierfür sind die der Stadt Emmerich bekannten 53 von 4 -5 niederländischen Zeitarbeitsfirmen erworbenen oder angemieteten Mehrfamilienhäuser.³⁴ Hinzu kommen möglicherweise einige Einfamilienhäuser. Für die ausgewählten Mikrolagen (Auswahlkriterien z.B. Zahl der untergebrachten Arbeitskräfte) wären mögliche Lösungsansätze zu entwickeln. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheinen harte, rechtliche Maßnahmen wenig zielführend. Vielmehr werden Kompromisslösungen in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Stadt, ansässigen langjährigen Bewohnern, den ost- und südosteuropäischen Arbeitskräften und den niederländischen Zeitarbeitsfirmen gefunden werden müssen (z.B. ein von allen akzeptierter Verhaltenskodex). Die im Haupt- und Finanzausschuss beschlossenen Bürgerinformationsveranstaltungen, ein Bürgertelefon sowie eine regelmäßige Berichterstattung im Haupt- und Finanzausschuss sind in die Aktivitäten zu integrieren.

6.4.2 Nutzung der Potenziale der Emmericher Innenstadt als Wohnstandort

Die Emmericher Innenstadt bietet Potenziale für eine forcierte Entwicklung als attraktiver Wohnstandort. Es gibt mehrere Teillagen, die sich für eine solche Weiterentwicklung gut eignen. Um die Potenziale der Innenstadt als Wohnstandort für unterschiedliche Nachfragegruppen stärker als bislang zu nutzen, müssen nachfragegerechte Wohn- und Wohnumfeldangebote entwickelt werden. Ein Bereich, der sich hierfür gut anbietet, ist die Steinstraße in zweiter Reihe zur beliebten Rheinpromenade. Einerseits die zentrale Lage, andererseits der durch Leerstandsprobleme in den Erdgeschossen ausgelöste Handlungsdruck lässt die Steinstraße für eine gezielte Weiterentwicklung als Wohnstandort geeignet erscheinen.

Die leerstehenden Ladenlokale weisen auf die Schwierigkeit der Steinstraße, ihre Einzelhandelsfunktion zu erhalten hin. Daher sollten sowohl die Erdgeschosse aber auch die darüber liegenden Einheiten (i.d.R. Wohnungen) für unterschiedliche Nachfragegruppen entwickelt werden. Für die Nachfragegruppe der älteren Haushalte können Dienstleistungs- und Unterstützungsangebote (ambulante Pflegedienste, haushaltsnahe Dienstleistungen etc.) in den Erdgeschossen angesiedelt werden. Es ist aber auch vorstellbar, Erdgeschosse an junge Menschen, die eine Geschäftsidee haben, zu vermieten, etwa auch in der Kombination aus Arbeiten und Wohnen. Dies kann auch aus dem Kreativbereich sein. Ein öffentlicher Aufruf zur Ideensammlung kann weitere Impulse geben. Im Ergebnis können solche neu entstehenden Angebote auch dazu beitragen, die traditionelle Versorgungsfunktion der Steinstraße in einer zeitgemäßen Interpretation zu sichern.

Wichtig wäre es, eine verstärkte Entwicklung der Emmericher Innenstadt als Wohn- und Lebensstandort schrittweise und eher experimentell als im Rahmen eines Gesamtkonzeptes voranzutreiben. Dies setzt eine Beteiligung potenzieller Interessenten voraus. Die Steinstraße ist nur ein erstes Beispiel.

³⁴ Stadt Emmerich, 2019: Verwaltungsvorlage 06 - 16 1774/2019/1 vom 26.2.2019

6.5 Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen

Sollte sich der Rat der Stadt Emmerich am Rhein nach Beratung dazu entscheiden, das Handlungskonzept Wohnen umzusetzen, wäre die Steuerung durch die Verwaltung erforderlich. Wichtige Steuerungsgrundlagen wären die folgenden Punkte in den Kapiteln 6.5.1 und 6.5.2).

6.5.1 Beobachtung des Emmericher Wohnungsmarktes

Eine kontinuierliche Beobachtung von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist unerlässlich, um zu erkennen, auf welchem Entwicklungspfad sich der Wohnungsmarkt in Emmerich befindet. Nur so besteht die Möglichkeit zu prüfen, ob die gewählten Strategien zum gewünschten Erfolg führen oder ob nachgesteuert werden muss. Bausteine einer regelmäßigen Beobachtung des Wohnungsmarktes sind z. B.:

- Datenanalysen (Abstimmung zur Beobachtung eines Sets an Indikatoren zur Nachfrage und Marktentwicklung)
- Wohnbaulandmonitoring

Eine solche Beobachtung des Wohnungsmarktes ist nicht mit einer umfassenden Wohnungsmarkbeobachtung wie in Großstädten mit einem großen Einsatz an personellen Kapazitäten zu vergleichen, sondern sollte sich auf die Auswertung zentraler Indikatoren beschränken.

Geeignete Wohnungsmarktindikatoren sind die Einwohnerentwicklung, die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebieten, die Entwicklung der Neubauzahlen, die Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie die Transaktionsmengen insgesamt. Diese quantitativen Kennzahlen können durch qualitative Informationen ergänzt werden, z.B. durch ein Wohnungsbarometer auf Basis einer regelmäßigen schriftlichen Abfrage bei den Emmericher Wohnungsmarktakteuren (vgl. Kapitel 7.1 und 7.2).

Nächste Schritte:

- Festlegung der quantitativen und qualitativen Beobachtungsparameter (Quellen, ggf. Kosten)
- Festlegung des Beobachtungsintervalls (z.B. jährlich)
- Festlegung der Berichtsform und des –inhalts (z.B. Kurzbericht, Presseinfo)
- Festlegung von Informationskanälen (z.B. im Rat, beim Informationsaustausch der Wohnungsmarktakteure, vgl. Kapitel 6.5.2)

6.5.2 Informationsaustausch der Emmericher Wohnungsmarktakteure

Bisher gibt es in Emmerich kein Gremium zur Information, Vernetzung und zum Austausch zwischen den Akteuren am Emmericher Wohnungsmarkt. Der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Workshop (vgl. Kapitel 7.2) ist ein erster Ansatz hierfür.

Ein solches informelles Gremium hat die Aufgabe, alle relevanten Wohnungsmarktteure regelmäßig zu versammeln und über die Wohnungsmarktentwicklung in Emmerich zu berichten, zu diskutieren und Maßnahmen anzustoßen.

Nächste Schritte:

- Festlegung der Teilnehmer (vgl. Kapitel 7.1 und 7.2)
- Festlegung der Sitzungshäufigkeit (z.B. einmal jährlich)
- Festlegung der Themen, Erwartungen abfragen und Ressourcen klären
- Arbeitsstruktur schaffen und festlegen

7. Anhang

7.1 Interviewte Wohnungsmarktakeure

Name	Institution / Unternehmen
Jens Bartel	Stadt Emmerich am Rhein
Otto Baumann	S-Immobilien GmbH Emmerich-Rees
Horst Boch	Emmericher Baugenossenschaft eG
Markus Dahms	Stadt Emmerich am Rhein
Rainer Elsmann	Rainer Elsmann Immobilien GmbH
Hr. Flintrop	Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.
Stephan Glapski	Stadt Emmerich am Rhein
Florian Heuvelmann	Heuvelmann Grundbesitz GmbH
Peter Hinze	Stadt Emmerich am Rhein
Jochen Kemkes	Stadt Emmerich am Rhein
Herr Lockmann	RZS GmbH & Co KG
Albert Mosterts	Immobilien Nuys & Mosterts
Hans-Wilhelm Paeßens	St. Martinus-Stift Elten
Karin Schlitt	Stadt Emmerich am Rhein
Karin Schmidt	Stadt Emmerich am Rhein
Dr. Stefan Wachs	Stadt Emmerich am Rhein
Anke Wilke	Emmericher Baugenossenschaft eG
Udo Wittenhorst	VOBA Immobilien eG (Volksbank Emmerich-Rees eG)

7.2 Teilnehmer des Workshops am 11.12.2018

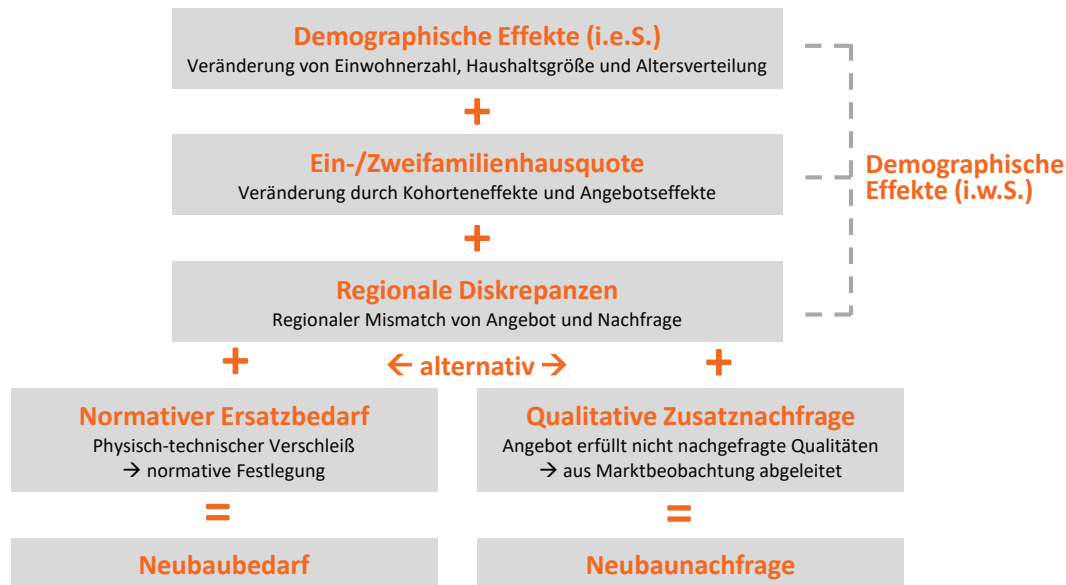
Name	Institution / Unternehmen
Thomas Abraham	empirica ag
Arnfried Barfuß	Stadt Emmerich am Rhein
Jens Bartel	Stadt Emmerich am Rhein
Gerd Bartels	UWE-Fraktion
Andreas Belting	Emmericher Baugenossenschaft eG
Botho Brouwer	CDU-Fraktion
Markus Dahms	Stadt Emmerich am Rhein
Peter Hinze	Stadt Emmerich am Rhein
Herbert Kaiser	Bündnis 90 / Die GRÜNEN
Jochen Kemkes	Stadt Emmerich am Rhein
Dennis Kraayvanger	Emmericher Baugenossenschaft eG
Irmgard Kulka	CDU-Fraktion
Maik Leyboldt	Emmericher Baugenossenschaft eG
Manfred Mölder	SPD-Fraktion
Albert Mosterts	Immobilien Nuys & Mosterts
Ludger Niemann	Stadt Emmerich am Rhein
Leonie Pawlak	Seniorenbeirat
Andrea Schaffeld	SPD-Fraktion
Karin Schlitt	Stadt Emmerich am Rhein
Karin Schmidt	Stadt Emmerich am Rhein
Franz Schöttler	VOBA Immobilien eG (Volksbank Emmerich-Rees eG)
Philipp Schwede	empirica ag
Dr. Stefan Wachs	Stadt Emmerich am Rhein
Anke Wilke	Emmericher Baugenossenschaft eG
Udo Wittenhorst	VOBA Immobilien eG (Volksbank Emmerich-Rees eG)

7.3 Methodik der Wohnungsnachfrageprognose

7.3.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 59, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 59: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: eigene Darstellung

empirica

7.3.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des Zensus 2011 übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

7.3.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Emmerich nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Emmerich, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Emmerich zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

7.3.4 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine qualitative Zusatznachfrage (vgl. Kapitel 7.3.5).

7.3.5 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses

Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

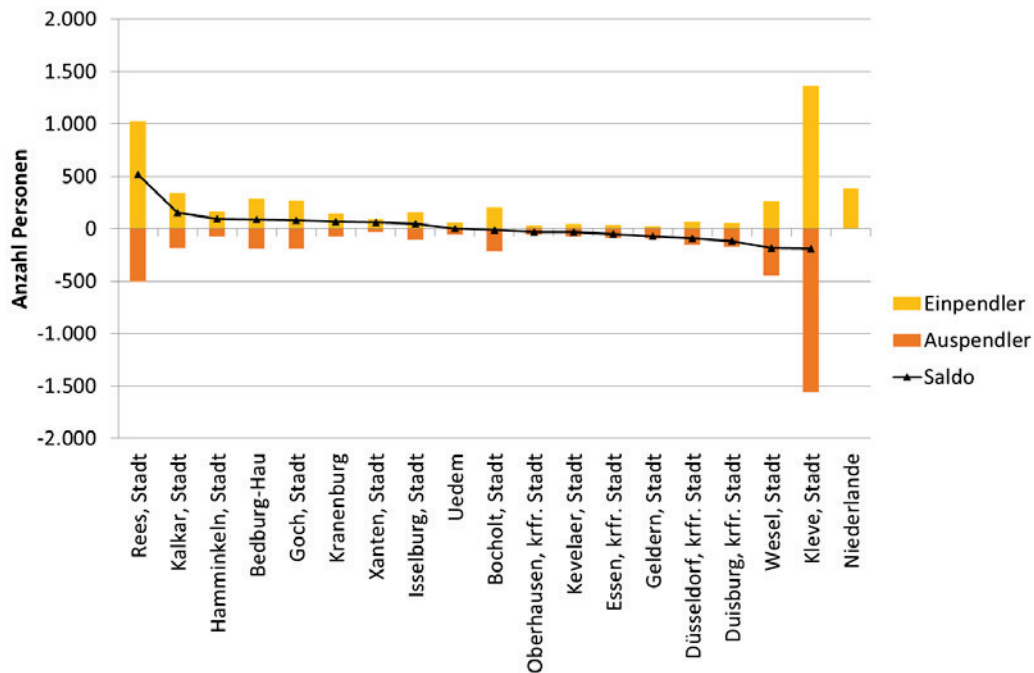
Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 7.3.2 bis 7.3.3 beschrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 7.3.2 bis 7.3.3 zusammen mit Kapitel 7.3.5 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

7.3.6 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leerstehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut. Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine Obergrenze dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leerstehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

7.4 Ergänzende Grafiken

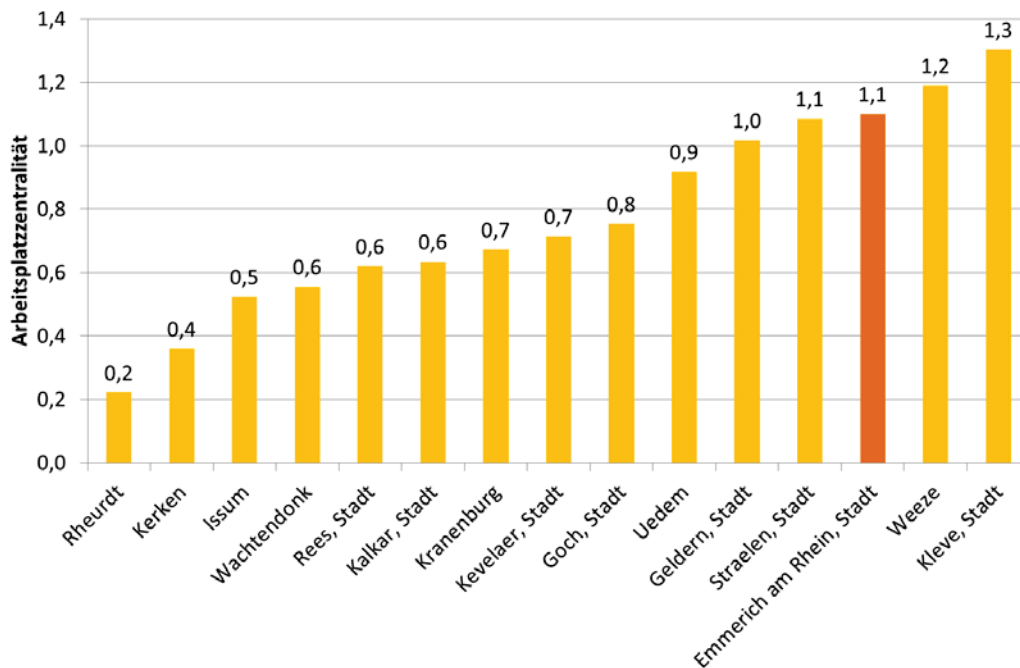
Abbildung 60: Pendlerverflechtungen von Emmerich, 2016



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

empirica

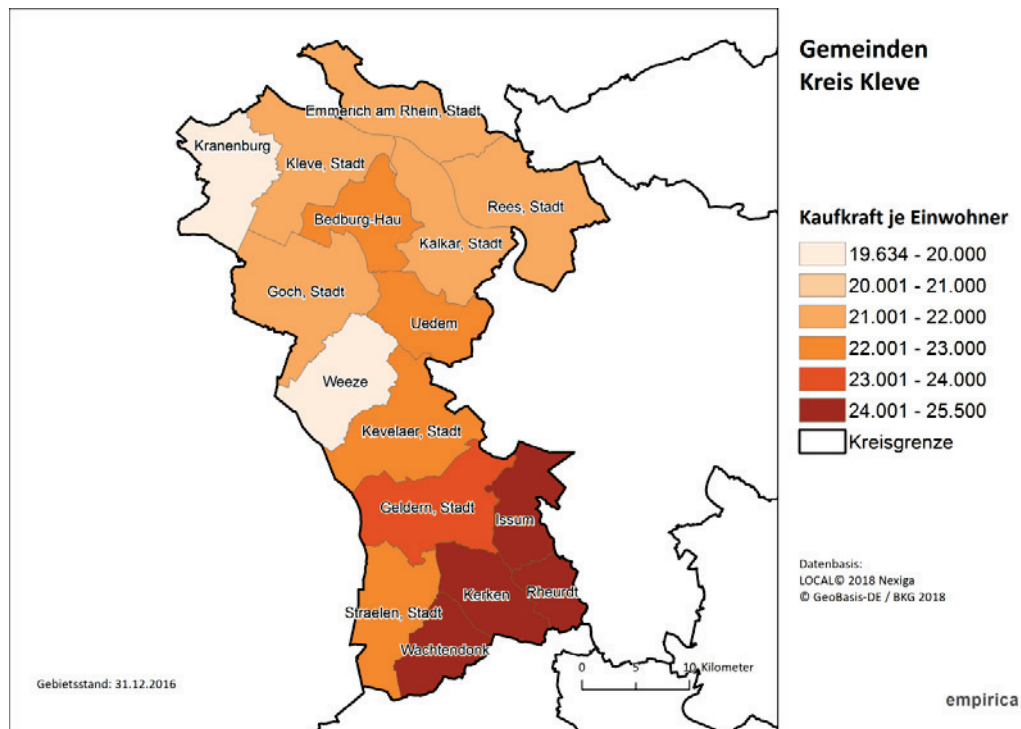
Abbildung 61: Arbeitsplatzzentralität von Emmerich, 2016



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

empirica

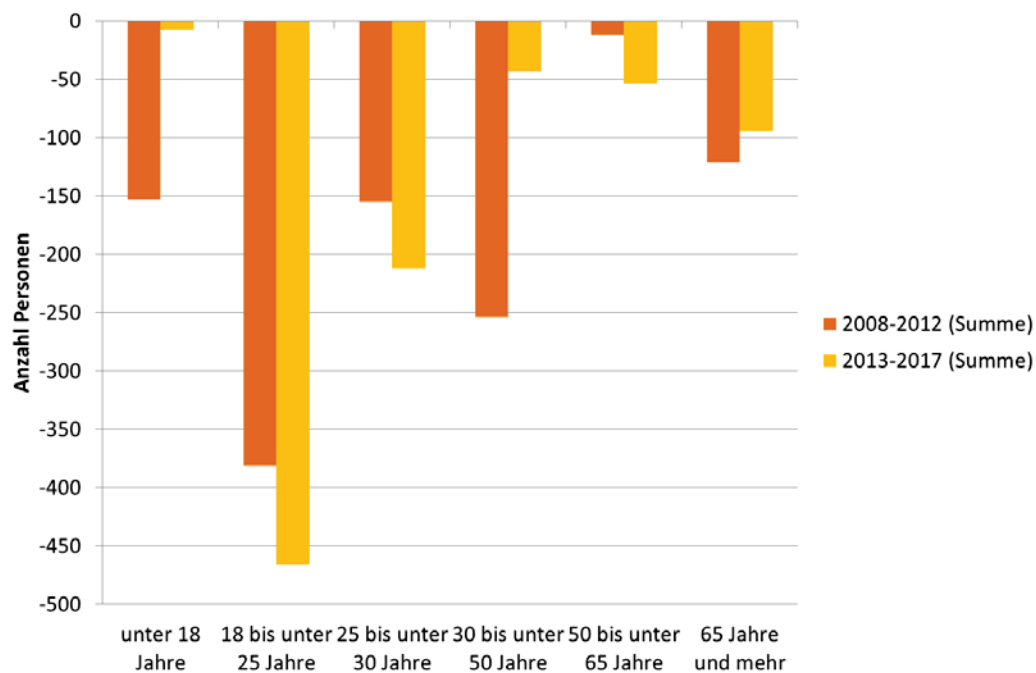
Abbildung 62: Kaufkraft je Einwohner in den Kommunen im Kreis Kleve, 2016



Quelle: LOCAL© 2018 Nexiga, eigene Darstellung

empirica

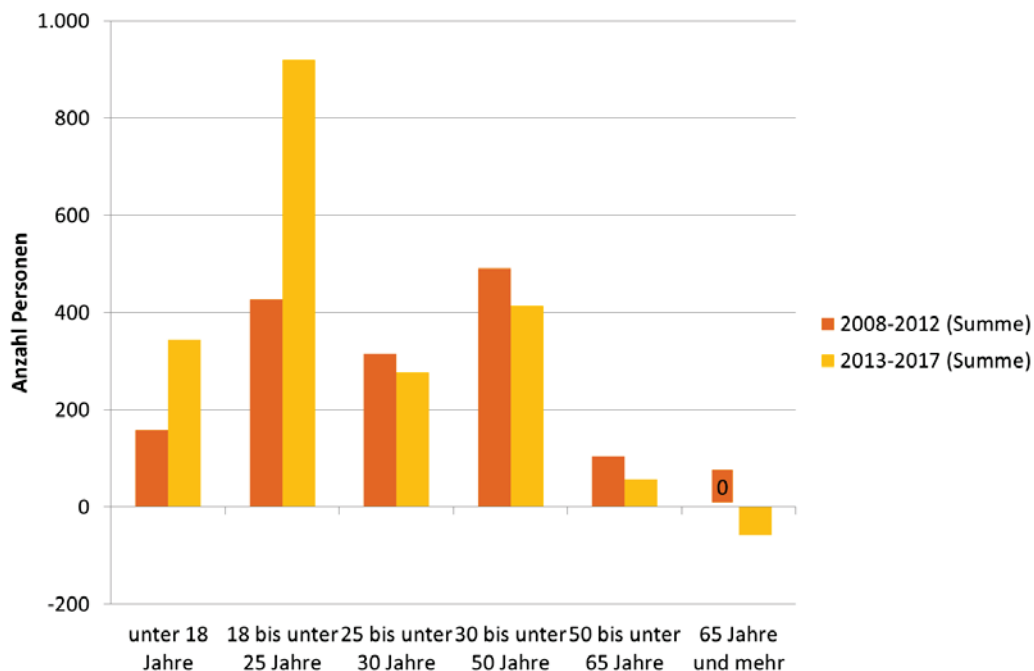
Abbildung 63: Wanderungssaldo von Deutschen in Emmerich nach Altersklassen, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

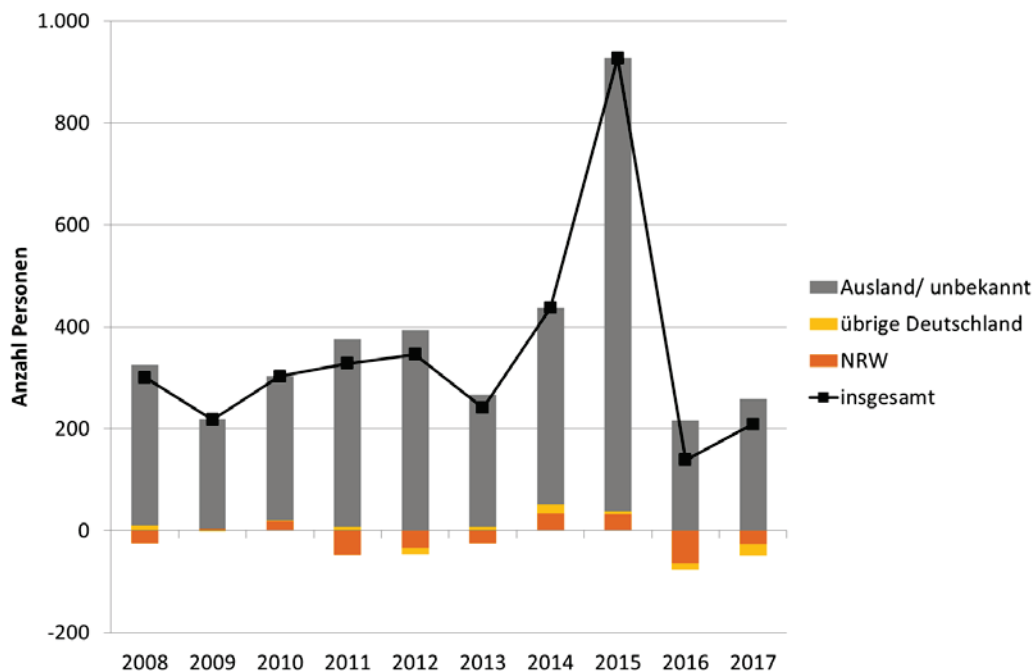
Abbildung 64: Wanderungssaldo von Ausländern in Emmerich nach Altersklassen, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

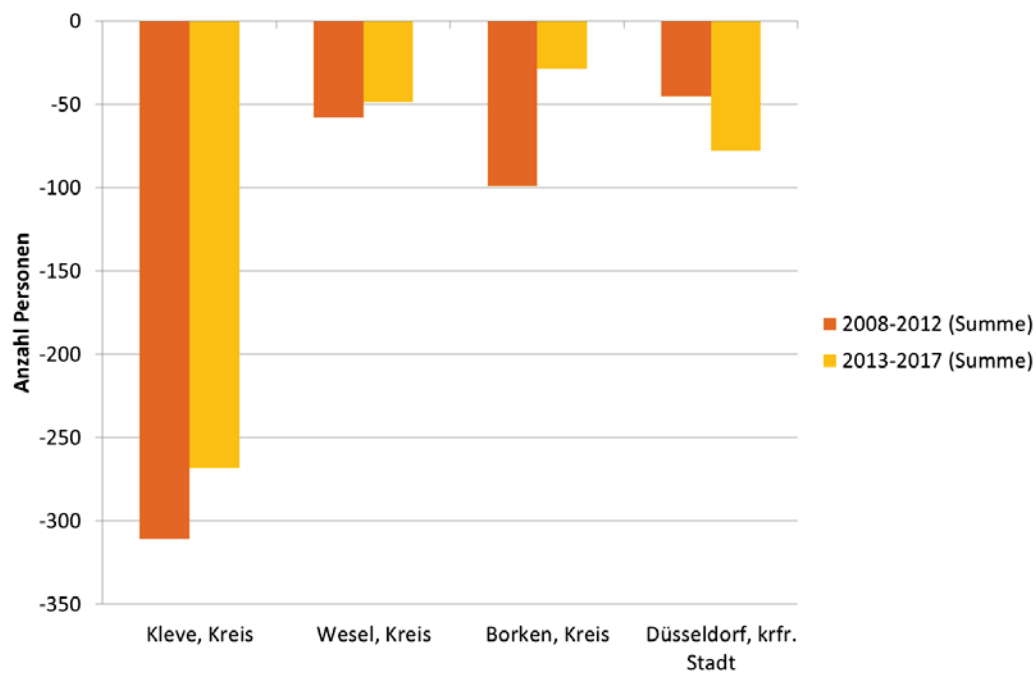
Abbildung 65: Wanderungssaldo von Ausländern in Emmerich nach ausgewählten Raumeinheiten, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

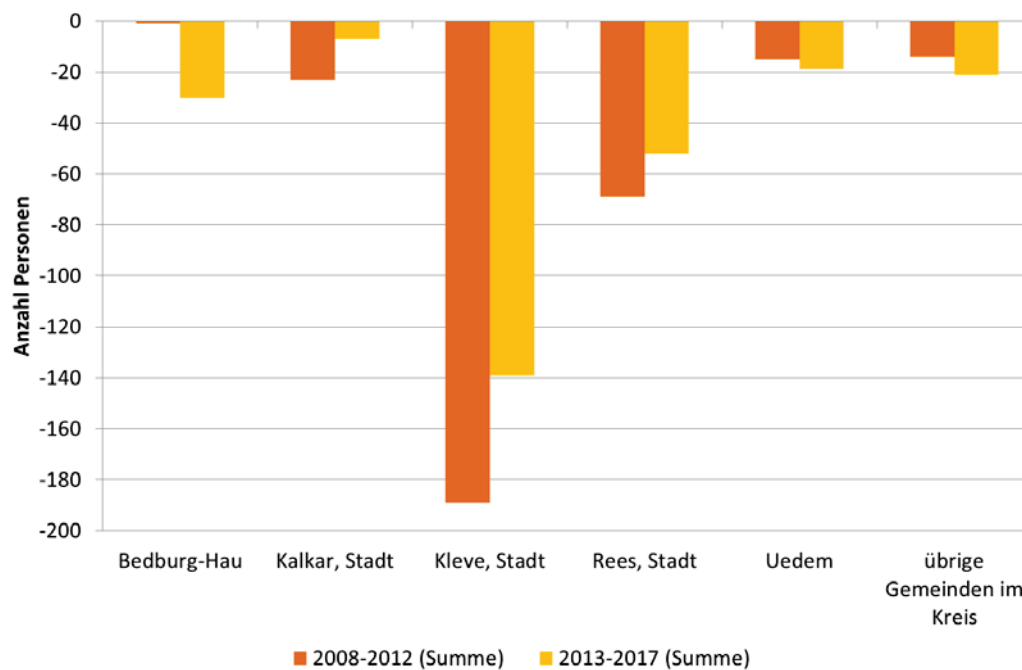
Abbildung 66: Wanderungssaldo von Deutschen in Emmerich nach ausgewählten Raumeinheiten in NRW, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

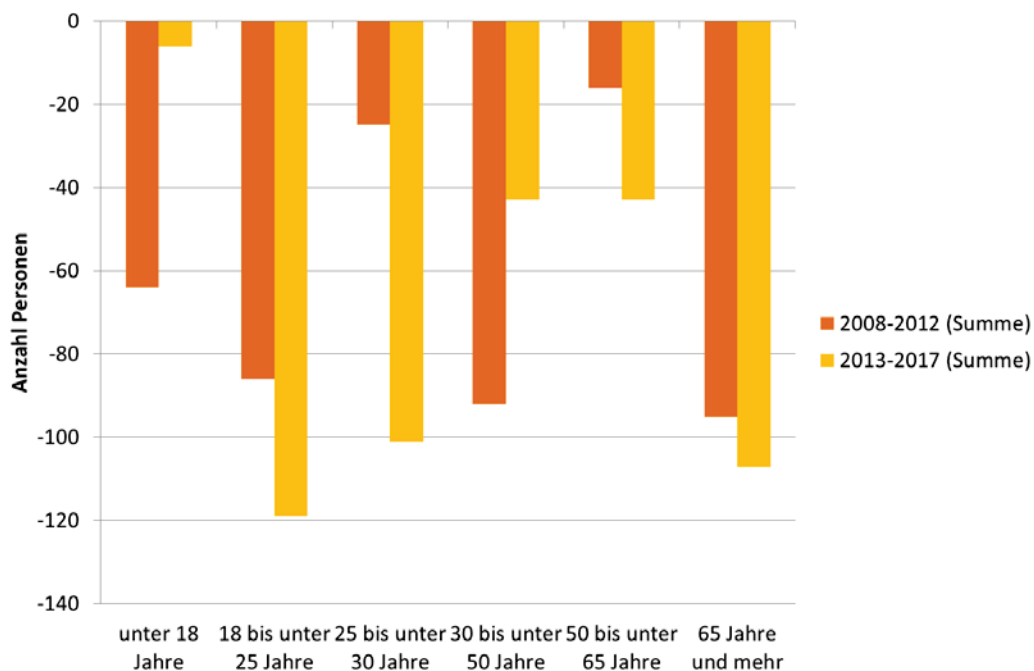
Abbildung 67: Wanderungssaldo von Deutschen in Emmerich mit dem übrigen Kreis Kleve, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

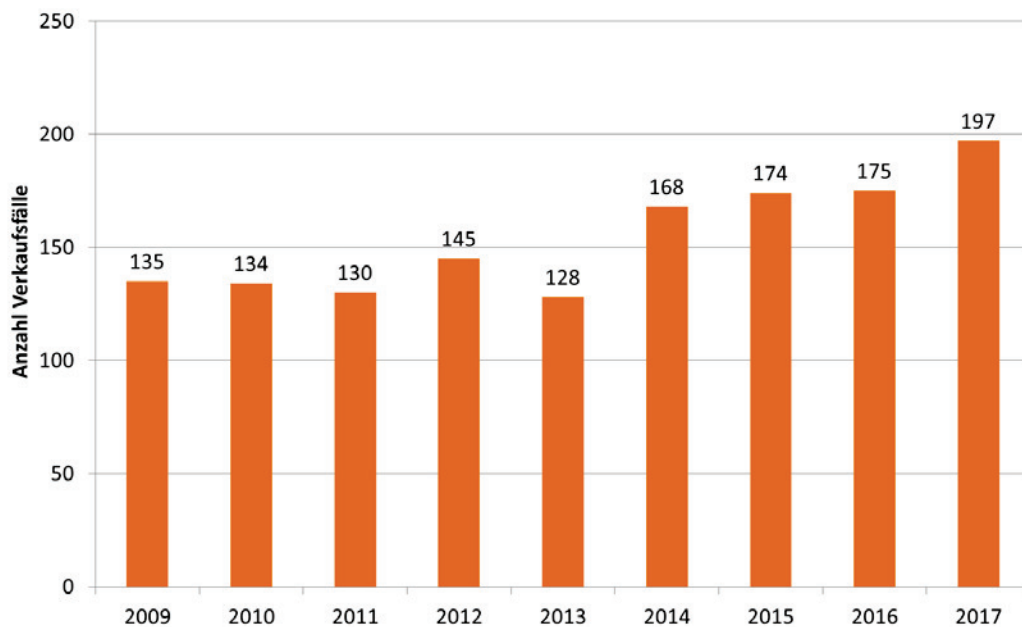
Abbildung 68: Wanderungssaldo von Emmerich mit dem übrigen Kreis Kleve nach Altersklassen, 2008 - 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

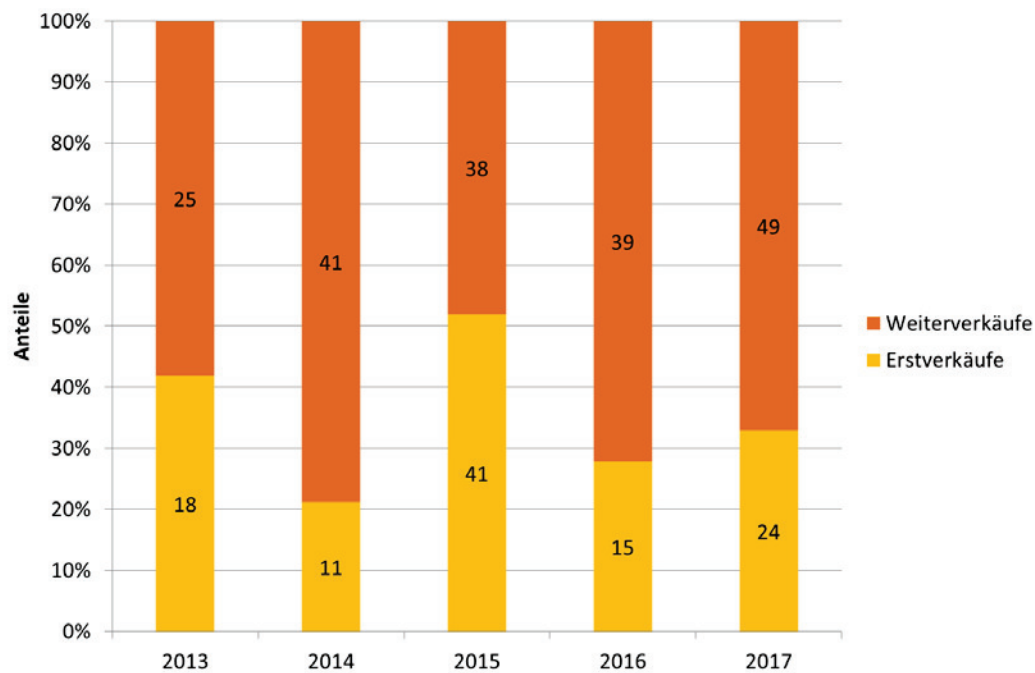
Abbildung 69: Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Emmerich, 2009 - 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

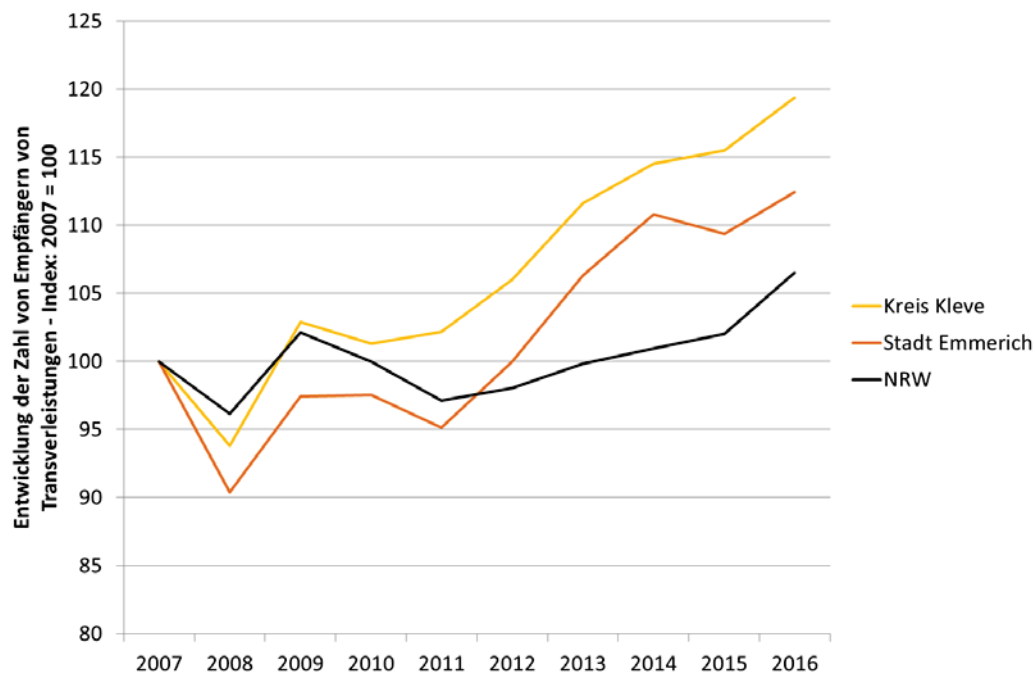
Abbildung 70: Erst- und Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Emmerich, 2013 - 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve, eigene Darstellung

empirica

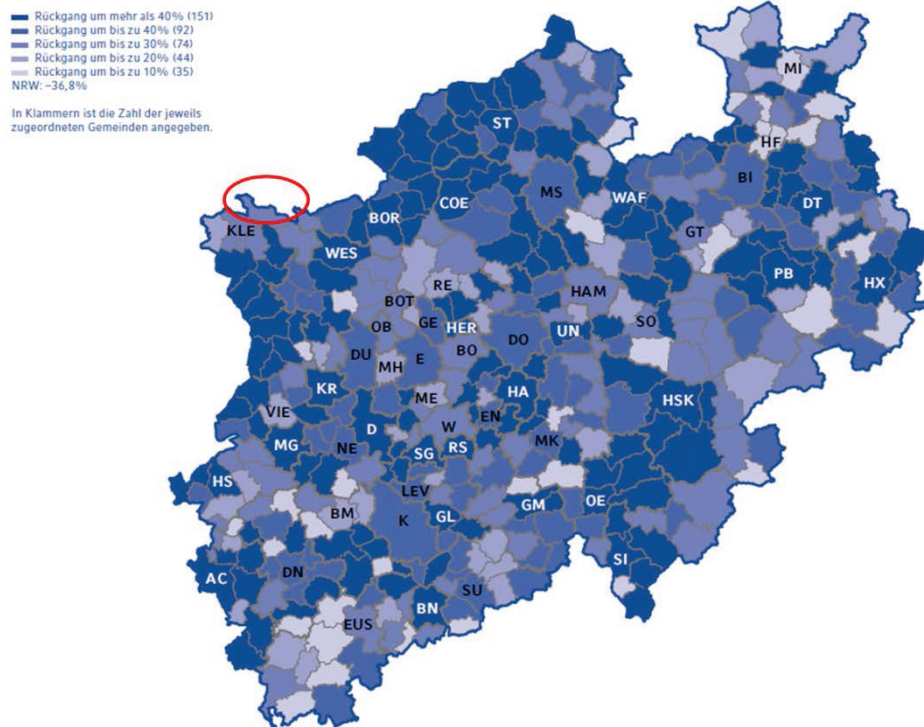
Abbildung 71: Entwicklung der Zahl von Transferleistungsempfängern in Emmerich im Vergleich, 2007 - 2016



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 72: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2017-2030



Quelle: NRW.BANK

empirica

Abbildung 73: Einkommensgrenzen für geförderte Mietwohnungen in NRW

Einkommensgrenzen ab 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2021

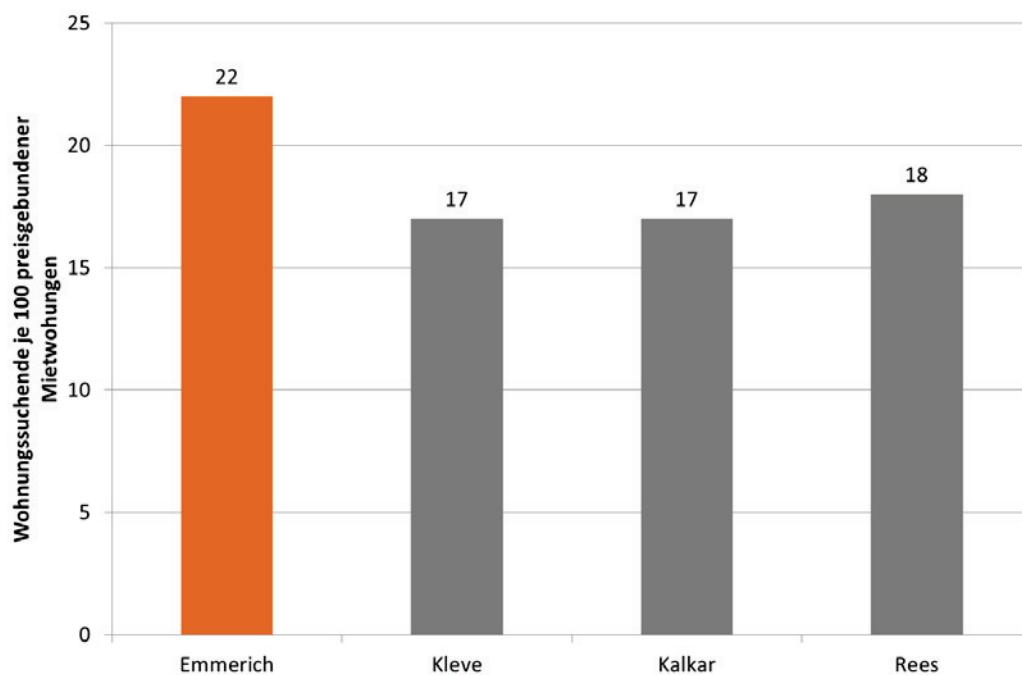
nach §13 Abs. 1 i.V.m. §13 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW v. 13.11.2018 - 402-2010-608/18 **)

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
	75%	80%	85%	100%	115%	125%	130%	140%
Netto-Einkommen								
Haushalt mit:								
1 Person	14.513 €	15.480 €	16.448 €	19.350 €	22.253 €	24.188 €	25.155 €	27.090 €
2 Personen	17.483 €	18.648 €	19.814 €	23.310 €	26.807 €	29.138 €	30.303 €	32.634 €
2 Personen davon 1 Kind	18.008 €	19.208 €	20.409 €	24.010 €	27.612 €	30.013 €	31.213 €	33.614 €
3 Personen	21.503 €	22.936 €	24.370 €	28.670 €	32.971 €	35.838 €	37.271 €	40.138 €
3 Personen davon 1 Kind	22.028 €	23.496 €	24.965 €	29.370 €	33.776 €	36.713 €	38.181 €	41.118 €
3 Personen davon 2 Kinder	22.553 €	24.056 €	25.560 €	30.070 €	34.581 €	37.588 €	39.091 €	42.098 €
4 Personen davon 2 Kinder	26.573 €	28.344 €	30.116 €	35.430 €	40.745 €	44.288 €	46.059 €	49.602 €
5 Personen davon 3 Kinder	31.118 €	33.192 €	35.267 €	41.490 €	47.714 €	51.863 €	53.937 €	58.086 €
6 Personen davon 4 Kinder	35.663 €	38.040 €	40.418 €	47.550 €	54.683 €	59.438 €	61.815 €	66.570 €
Brutto-Einkommen *								
Haushalt mit:								
1 Person	22.989 €	24.455 €	25.920 €	30.318 €	34.716 €	37.648 €	39.114 €	42.045 €
2 Personen	33.549 €	35.255 €	37.081 €	42.379 €	47.677 €	51.208 €	52.974 €	56.506 €
2 Personen davon 1 Kind	34.345 €	36.103 €	37.983 €	43.439 €	48.896 €	52.534 €	54.353 €	57.991 €
3 Personen	33.580 €	35.752 €	37.923 €	44.439 €	50.955 €	55.299 €	57.471 €	61.815 €
3 Personen davon 1 Kind	34.375 €	36.600 €	38.825 €	45.500 €	52.175 €	56.625 €	58.850 €	63.300 €
3 Personen davon 2 Kinder	35.170 €	37.448 €	39.727 €	46.561 €	53.395 €	57.951 €	60.229 €	64.785 €
4 Personen davon 2 Kinder	41.261 €	43.945 €	46.630 €	54.682 €	62.734 €	68.102 €	70.786 €	76.155 €
5 Personen davon 3 Kinder	48.148 €	51.291 €	54.434 €	63.864 €	73.293 €	79.580 €	82.723 €	89.009 €
6 Personen davon 4 Kinder	55.034 €	58.636 €	62.239 €	73.045 €	83.852 €	91.057 €	94.659 €	101.864 €

Quelle: NRW.BANK

empirica

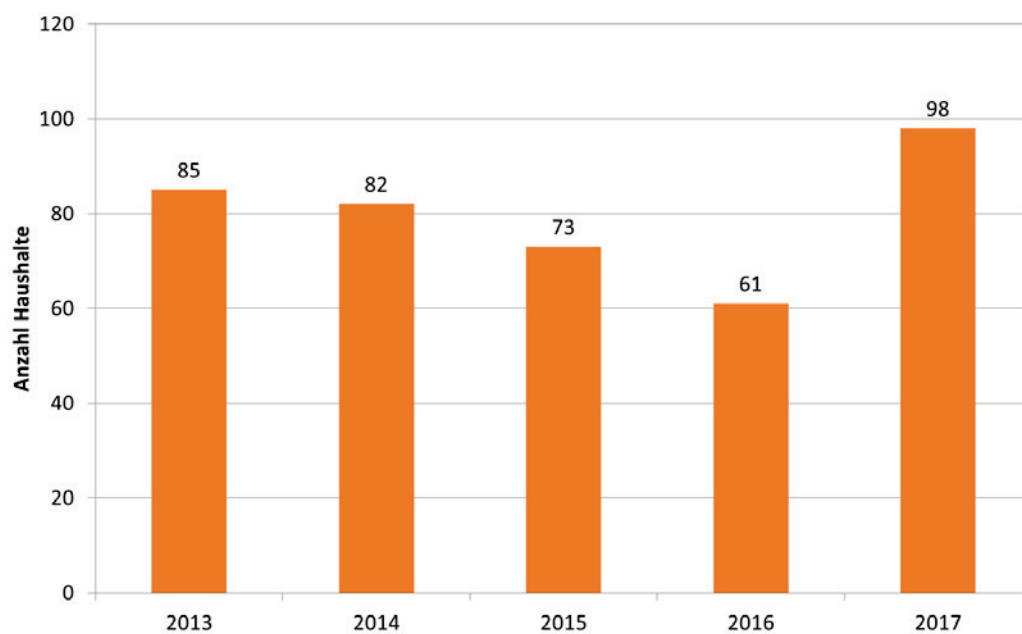
Abbildung 74: Wohnungssuchende Haushalte je 100 preisgebundene Mietwohnungen im Vergleich, 2017



Quelle NRW.BANK, eigene Darstellung

empirica

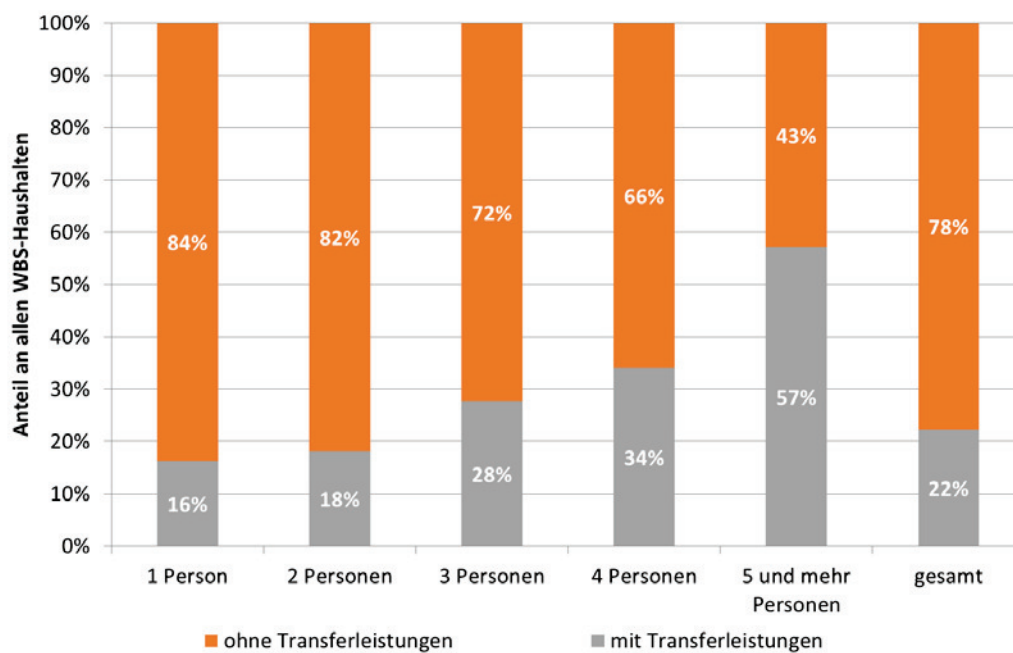
Abbildung 75: Zahl der WBS-Haushalte in Emmerich, 2013-2017



Quelle: Stadt Emmerich, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 76: Transferleistungsbezug von WBS-Haushalten in Emmerich, 2013-2017



Quelle: Stadt Emmerich, eigene Berechnungen

empirica