

„MASTERPLAN WOHNEN“  
FÜR DIE GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN



## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Laurentiusstraße 19  
41372 Niederkrüchten

### AUFTRAGNEHMER



plan-lokal Körbel + Scholle  
Stadtplaner PartmbB  
Bovermannstraße 8  
44141 Dortmund  
0231.952083.0  
[www.plan-lokal.de](http://www.plan-lokal.de)

Alfred Körbel  
Kathrin Feigs  
Katharina Ruhr

Bildquellen Fotos: eigene Fotos (sofern nicht anders vermerkt)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

APRIL 2019

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Methodik	4
<b>2</b>	<b>Wohnungsmarkt Niederkrüchten</b>	<b>8</b>
2.1	Image des Wohnstandortes Niederkrüchten	8
2.2	Struktur des Wohnungsbestandes	10
2.3	Marktgeschehen / Mieten und Immobilienpreise	18
1.3.1	Eigentumssegment	18
1.3.2	Mietsegment	22
2.4	Geförderter Wohnungsbau	25
2.5	Bautätigkeit	28
2.6	Reserven	31
1.6.1	Wohnbaulandreserven nach Planungsrecht	33
1.6.2	Wohnbaulandreserven nach Ortslagen	35
2.7	Zusammenfassung Wohnungsmarkt	37
<b>3</b>	<b>Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt - Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf</b>	<b>39</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	39
2.1.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung / Ortsteile	39
2.1.2	Bevölkerungs- und Altersstrukturprognose	43
2.2	Haushaltsentwicklung und -prognose	47
2.3	Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose	49
2.4	Bedarfe nach Wohnungsgrößen	52
2.5	Bedarfe im Segment „Preisgünstiges Wohnen“	54
2.6	Bedarfe im Segment „Wohnen für Ältere“	57

2.6.1	Selbständiges Wohnen in der eigenen bzw. gemieteten Wohnung	58
2.6.2	„Service-Wohnen“	59
2.6.3	Ambulant betreute Wohngemeinschaften und Stationäre Unterbringung (Altenwohneinrichtung/Pflegeheim)	61
2.6.4	Bedarfe „Wohnen im Alter“	61
2.7	Zusammenfassung	62
<b>4</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>64</b>
3.1	Handlungsempfehlungen nach Themen und Segmenten	64
3.1.1	Bestandsentwicklung	65
3.1.2	Wohnbauflächenentwicklung	67
3.1.3	Besondere Zielgruppe: Ältere Menschen	70
3.1.4	Besondere Zielgruppe: Finanzschwächere Haushalte	71
3.2	Bedarfe/Handlungsempfehlungen nach Ortslagen	74
3.2.1	Siedlungsschwerpunkte	74
3.2.2	Größere Dörfer	78
3.2.3	Kleinere Dörfer	81
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>87</b>
<b>6</b>	<b>Literatur</b>	<b>88</b>

## 1 EINLEITUNG

Niederkrüchten ist mit gut 15.000 Einwohnern kreisangehörige Gemeinde im Kreis Viersen. Siedlungsstrukturell geprägt ist sie durch zwei größere und einige kleinere Ortschaften, eingebettet in ein landschaftlich attraktives Umfeld.

Wie andere Kommunen auch spürt Niederkrüchten zunehmend die Auswirkungen des demografischen Wandels – insbesondere auch im Hinblick auf veränderte Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt. Aber auch andere Faktoren beeinflussen die Entwicklung der Gemeinde. Zu nennen ist in erster Linie die anstehende, regionalwirtschaftlich bedeutende gewerbliche Entwicklung auf dem ehemaligen Militärareal der „Javelin Barracks“. Hier ist vorgesehen, mehr als 100 Hektar (netto) für gewerbliche Zwecke zu entwickeln.<sup>1</sup> Mit den entstehenden Arbeitsplätzen steigt die Nachfrage nach Wohnungen in Niederkrüchten, aber auch die Verpflichtung der Gemeinde, für Arbeitskräfte Wohnmöglichkeiten anzubieten. Gleichzeitig stellt sich die Frage, inwieweit die Anspannung der Wohnungsmärkte der Rheinschiene Auswirkungen auf Niederkrüchten hat.

Diesen Entwicklungen gegenüber stehen in Niederkrüchten kleine und mittlere Ortslagen mit teilweise überalternder Bevölkerung, mit ungleich verteilten Baulandreserven und unterschiedlichen Potenzialen hinsichtlich der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung. Sie sehen sich mit der Frage konfrontiert, welche Wohnungsbedarfe in Zukunft bestehen und wo und wie diese in der Gemeinde erfüllt werden können. Und auch die Frage, wie mit vorhandenen, nicht mehr den Bedarfen entsprechenden Wohnungsangeboten umgegangen werden soll, steht im Raum.

Auf diese Fragestellungen soll der Masterplan Wohnen Antworten geben. Zudem soll er Empfehlungen dazu formulieren, welche Schritte seitens der Gemeinde erfolgen sollten, um für zukünftige Bedarfe gut vorbereitet zu sein und dabei gleichzeitig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

In der Frage, welche Spielräume für die Entwicklung kleinerer Ortslagen besteht, gibt es aktuell Bewegung. Nachdem hier von Landesseite bislang eine sehr restriktive Haltung verfolgt worden war, sollen mit dem aktuell zur Änderung anstehenden Landesentwicklungsplan Kommunen mehr Flexibilität bei der Entwicklung kleinerer Ortsteile

---

<sup>1</sup> prognos 2017

erhalten. Voraussetzung soll die Aufstellung eines „gesamtgemeindlichen Konzeptes“ sein, das Entwicklungsbedarfe und -potenziale klar darlegt.<sup>2</sup> Diese Funktion soll der Masterplan Wohnen für Niederkrüchten erfüllen. Angesichts der Tatsache jedoch, dass für die Änderung des Landesentwicklungsplanes zunächst nur der Kabinettsbeschluss vorliegt (19.02.19), die Zustimmung des Landtags jedoch noch aussteht, ist es auf kommunaler Ebene noch nicht möglich, die Anforderungen an ein „gesamtgemeindliches Konzept“ mit klarer Benennung von Baulandbedarfen und Entwicklungsperspektiven in den kleinen Ortslagen zu erfüllen. Insofern hat der hier vorgelegte Masterplan vorläufigen Charakter. Sobald der LEP Rechtskraft hat, sollen diese Themenfelder jedoch konkretisiert werden.

Wichtig ist der Hinweis, dass der Wohnungsmarkt grundsätzlich dem Marktgeschehen unterliegt. Eine Vielzahl von Akteuren – nicht zuletzt private Grundstückseigentümer, Bauherren und Mieter – verfolgen individuelle Interessen. Der Einfluss der Kommunen ist begrenzt. Wohnen ist jedoch ein Grundbedürfnis, und die Verantwortung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung liegt bei der öffentlichen Hand. Daher ist es wichtig, dass die Kommune an den Stellen korrigierend und steuernd eingreift, an denen der Markt die Erfüllung dieses Grundbedürfnisses nicht gewährleistet oder eine nachhaltige Gemeindeentwicklung gefährdet ist.

## 1.1 AUFGABENSTELLUNG

Gegenstand des vorliegenden Masterplanes ist die Analyse des Angebotes auf dem Niederkrüchtener Wohnungsmarkt einerseits und die Vorausschätzung von zukünftigen Bedarfen aufgrund der demografischen Entwicklung andererseits. Der Masterplan mündet in konzeptionelle Handlungsempfehlungen dazu, wie die Gemeinde dazu beitragen kann, das Wohnungsangebot zukunftssicher und nachfragegerecht zu entwickeln.

## 1.2 METHODIK

Zur Erarbeitung der Inhalte des Gutachtens wurden verschiedene methodische Schritte vollzogen.

---

<sup>2</sup> Geplante Änderungen des LEP NRW (Entwurf gemäß Kabinettsbeschluss vom 19.02.2019) [https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/lep-ae\\_-\\_entwurf\\_-\\_k-beschluss\\_19-02-2019.pdf](https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/lep-ae_-_entwurf_-_k-beschluss_19-02-2019.pdf) [Stand: 25.03.2019]

Zur Analyse der aktuellen Situation im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt wurden folgende vorhandene Datenquellen ausgewertet:

- > IT.NRW bzw. Landesdatenbank
- > Zensus-Daten
- > NRW.BANK
- > Gutachterausschuss Kreis Viersen
- > Daten der Gemeinde Niederkrüchten

Im Allgemeinen beziehen sich analytische Aussagen auf das Gesamtgebiet der Gemeinde Niederkrüchten und ihre Ortsteile. Einige Ortsteile werden dabei zusammengefasst:

- > Elmpf
- > (Alt-)Niederkrüchten, Ryth
- > Venekoten
- > Overhetfeld
- > Heyen, Laar
- > Brempt, Gützenrath
- > Dam, Birth, Boscherhausen
- > Oberkrüchten
- > Blonderath, Silverbeek, Varbrook

Im Anhang wird zudem auf die drei Beispielquartiere „An der Wae bis Holunderweg“ (Elmpf), Oberkrüchten und „Mittelstraße“ (Alt-Niederkrüchten) Bezug genommen (Abb. 1).



Abb. 1: Gemeinde Niederkrüchten, Ortsteile und Beispielquartiere



Abb. 2: Gemeinde Niederkrüchten und regionales Umfeld

Neben der gesamtgemeindlichen und kleinräumigen Betrachtung werden, wo sinnvoll, Vergleiche zu Entwicklungen in Nachbarkommunen, im Kreis Viersen sowie im Land Nordrhein-Westfalen gezogen (Abb. 2).

Ein wichtiges Element zur Datenermittlung und v. a. zur Einschätzung von Situation und Trends auf dem Wohnungsmarkt sind Gespräche, die mit lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt wurden. Die Gespräche fanden im Oktober und November 2018 mit folgenden Gesprächspartnern statt:

- > Kreis Viersen, Wohnungsbauförderung: Sabine Pulter (25.10.2018)
- > Gemeinde Niederkrüchten, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt: Tobias Hinsen (07.11.2018 u. a.)
- > Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Viersen AG: Stefanie Holleis/Elke Wellessen (08./09.11.2018); Mike Zander (12.11.2018)
- > Gemeinde Niederkrüchten, Fachbereich Ordnung, Soziales und Zentrale Dienste: Hermann-Josef Schippers, André Janßen, Marion Küpper (21.11.2018)
- > Volksbank Immobilien GmbH: Volker Kox (27.11.2018)

## 2 WOHNUNGSMARKT NIEDERKRÜCHTEN

Die Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen fokussiert sich auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes sowie das Image des „Wohnstandortes Niederkrüchten“ aus Nachfragersicht. Die Wohnungsmarktsituation in Niederkrüchten stellt sich aktuell als vergleichsweise entspannt dar.

### 2.1 IMAGE DES WOHNSTANDORTES NIEDERKRÜCHTEN



Alt-Niederkrüchten



Heyen, Straße Dam



Hariksee (www.wikipedia.de)

Die Gemeinde Niederkrüchten wird mit ihren kleineren und größeren Ortsteilen als attraktiver und beliebter Wohnstandort wahrgenommen. Dies belegen beispielsweise Interessenbekundungen für Bauplätze im neuen Baugebiet „Heineland“. Zahlreiche „Ehemalige“, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und dann z. B. ausbildungsbedingt weggezogen waren, sind nach Niederkrüchten zurückgekehrt. Diesen Rückschluss lassen verschiedentliche Bebauungen in Baulücken, aber auch die Einschätzung der Fachleute vor Ort zu. Dabei gilt die Heimatbindung nicht so sehr der Gesamtgemeinde, sondern dem jeweiligen Ortsteil.<sup>1</sup>

Seitens der Volksbank wird beobachtet, dass sich der Trend „vom Land in die Stadt“ mit dem Trend „von der Stadt aufs Land“ in etwa die Waage halten und es vielmehr darum geht, individuelle Wohnwünsche zu realisieren.<sup>2</sup>

Im Vergleich zu Niederkrüchten wird die Nachbarkommune Brüggen als attraktiver (und damit auch hochpreisiger) wahrgenommen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper), 21.11.2018

<sup>2</sup> Gespräch Volksbank (Hr. Kox), 27.11.18

<sup>3</sup> ebd.

Qualitäten, die in Niederkrüchten gesucht werden, sind die Folgenden

- > Ländliches Wohnen / ruhiges Wohnen
- > Landschaftliche Qualität, Freizeit, Erholungsmöglichkeiten: Hier spielt die Lage im Naturpark Schwalm-Nette und die Nähe zu vielen attraktiven Seen (Venekotensee, Hariksee) eine wichtige Rolle.
- > Erschwingliche Preise: Im regionalen Vergleich sind die Preise erschwinglich, so dass sich hier individuelle Wohnwünsche z. B. im Hinblick auf Größe von Haus und Grundstück vergleichsweise gut realisieren lassen.
- > Nachbarschaft / Zusammenhalt: In den einzelnen Ortslagen herrscht ein guter Zusammenhalt. Diese Qualität ist – neben familiären Bindungen – vermutlich gerade für „Rückkehrer“ ein wesentlicher Grund, sich für Niederkrüchten als Wohnstandort zu entscheiden.
- > Gute Autobahnanbindung: Niederkrüchten verfügt über einen Auspendler-Überschuss; zahlreiche Bewohner arbeiten in den umliegenden größeren Kommunen (z. B. Mönchengladbach, Düsseldorf). Das tägliche Pendeln wird durch die sehr gute Anbindung über die BAB 52 erleichtert.
- > „Schnelles Internet“: Die Gemeinde verfügt nahezu flächendeckend über eine Breitbandversorgung.



Elmpt, Dürenstraße



Oberkrüchten (Bebauung in einer Baulücke)

Verschiedene der oben genannten Faktoren sowie auch die gute Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungsangebote – zumindest in den größeren Ortslagen – machen Niederkrüchten in den Augen vieler Nachfrager zu einem sehr familienfreundlichen Wohnstandort. Entsprechend waren in den vergangenen Jahren auch Familien die Hauptzielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, wie Baufertigstellungszahlen beweisen (Kap. 2.5).

## 2.2 STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Gemeinde Niederkrüchten verfügt über etwa 7.300 Wohnungen und 5.600 Wohngebäude (Stand: 31.12.2017). Der Wohnungsbestand hat von 2011 bis 2017 rechnerisch um knapp 10 % zugenommen.<sup>4</sup> Im Jahr 2015 ist ein sprunghafter Anstieg um ca. 530 Wohnungen bzw. knapp 8 % zu verzeichnen. Dabei handelt es sich überwiegend nicht um eine tatsächliche Zunahme der verfügbaren Wohnungen in Niederkrüchten, sondern um eine Umwidmung von ca. 500 Wohneinheiten (v. a. Einfamilienhäuser), die bis zu ihrem Wegzug 2015 von den britischen Streitkräften genutzt

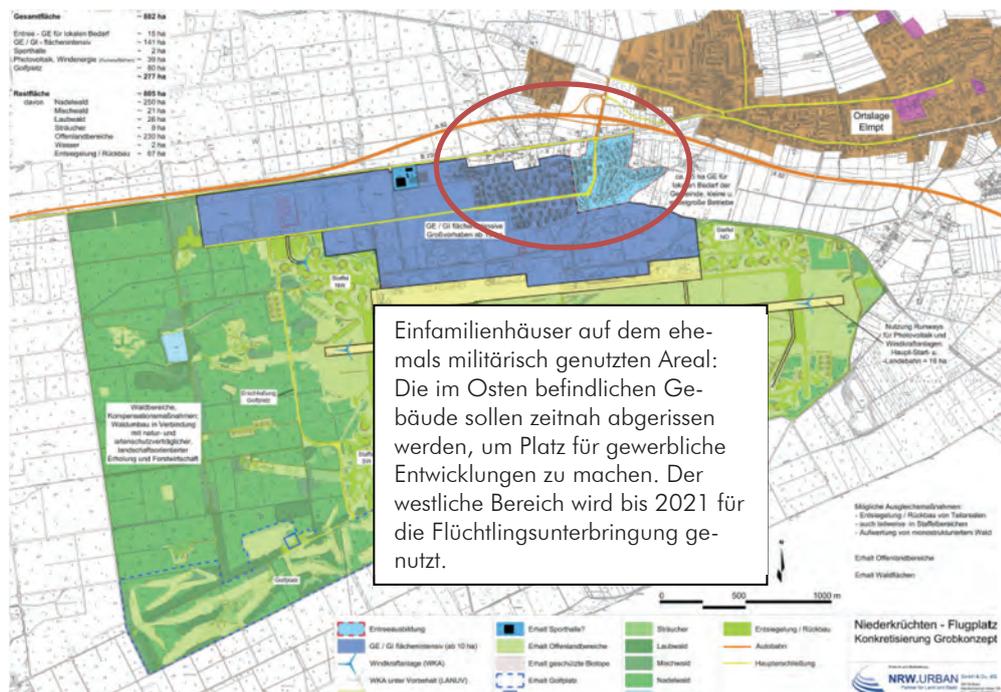


Abb. 4: Einfamilienhäuser auf dem ehemals militärisch genutzten Areal in Niederkrüchten (eigene Darstellung auf Basis NRW.URBAN 2012 und Gemeinde Niederkrüchten 2018)

<sup>4</sup> Eine längerfristige Betrachtung der Entwicklung (der absoluten Bestandsdaten) ist aufgrund der durch den Zensus bedingten Zahlen-Korrekturen im Jahr 2011 nur schwer möglich.

wurden (Abb. 4, Abb. 5).<sup>5</sup> Angesichts der Tatsache, dass diese Wohneinheiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, wird die statistische Betrachtung um diese Zahl (500 Wohnungen / 500 Wohngebäude) reduziert. Werden diese Wohneinheiten nicht berücksichtigt, so hat Niederkrüchten im Zeitraum 2011 bis 2017 eine Zunahme der Wohnungsanzahl von 2,4 % zu verzeichnen.

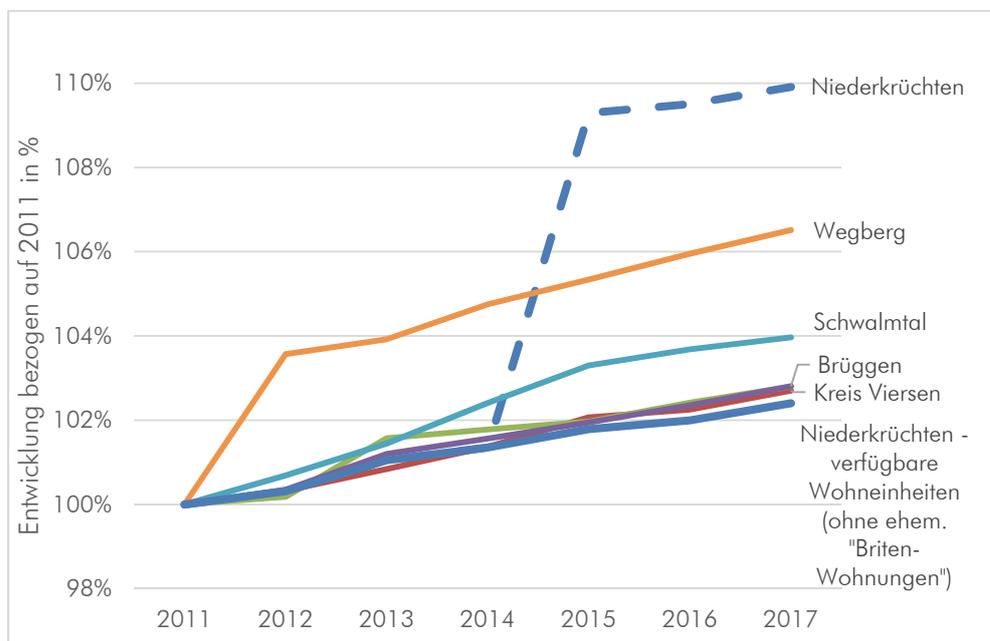


Abb. 5: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 bis 2017: Gemeinde Niederkrüchten und regionaler Vergleich (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2018) (Tab. I)

Im regionalen Vergleich hatte Niederkrüchten in den letzten Jahren damit die niedrigsten Zuwachsraten. Am stärksten gewachsen ist die Nachbargemeinde Wegberg

<sup>5</sup> Seitens der Gemeinde ist ein Abriss dieser Wohneinheiten vorgesehen, um hier die geplante Ansiedlung von Gewerbe und Industrie zu ermöglichen. Dieser Abriss kann im östlichen Teil relativ zeitnah erfolgen. Im westlichen Teil ist er erst ab 2021 möglich, da dort aktuell die Gebäude noch als Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge genutzt werden (Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Hinsen), 13.08.18).

mit plus 6,5 %.<sup>6</sup> Der Durchschnitt des Kreises Viersen lag bei plus 2,7 %; die Wohnungszahl in Schwalmtal hat um 4,0 % zugenommen, die in Brüggen um 2,8 %.

Hinsichtlich der Struktur des Wohnungsmarktes ist Niederkrüchten deutlich ländlich geprägt. So liegt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bei 82 % und damit deutlich höher als im Durchschnitt des Kreises Viersen (61,5 %) und Nordrhein-Westfalens (knapp 43 %) (Abb. 6).

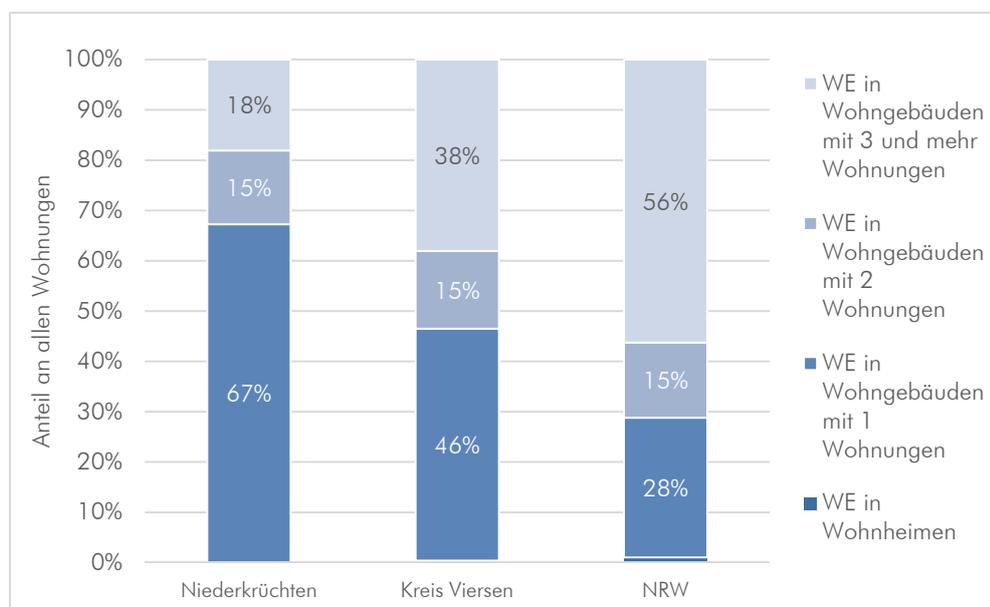


Abb. 6: Anteil Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern im Vergleich: Niederkrüchten, Kreis Viersen, NRW am 31.12.2017 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2018) (Tab. II)

Angesichts des hohen Einfamilienhausanteils ist es wenig überraschend, dass auch der Anteil der großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen in Niederkrüchten überdurchschnittlich hoch ist (64 %; Kreis Viersen 48 %, NRW 37 %). Dementsprechend liegt der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen in Niederkrüchten mit 5 % nur gut halb so hoch wie im Kreis Viersen (9 %); noch deutlicher ist die Differenz im Vergleich zum Durchschnittswert Nordrhein-Westfalens (13 %) (Abb. 7).

<sup>6</sup> Hinweis: Auch in Wegberg hat ein auffällig sprunghafter Anstieg der Wohnungszahl stattgefunden. Inwiefern dieser auf ähnliche Rahmenbedingungen wie der in Niederkrüchten zurückgeführt werden kann, lässt sich an dieser Stelle nicht klären.

Bereits jetzt registrieren verschiedene Wohnungsmarktakeure und Fachleute wie die Gemeinde Niederkrüchten, GWG oder Volksbank im Zuge älter und kleiner werdender Haushalte einen wachsenden, zum Teil nicht gedeckten Bedarf an kleinen Wohnungen.<sup>7</sup>

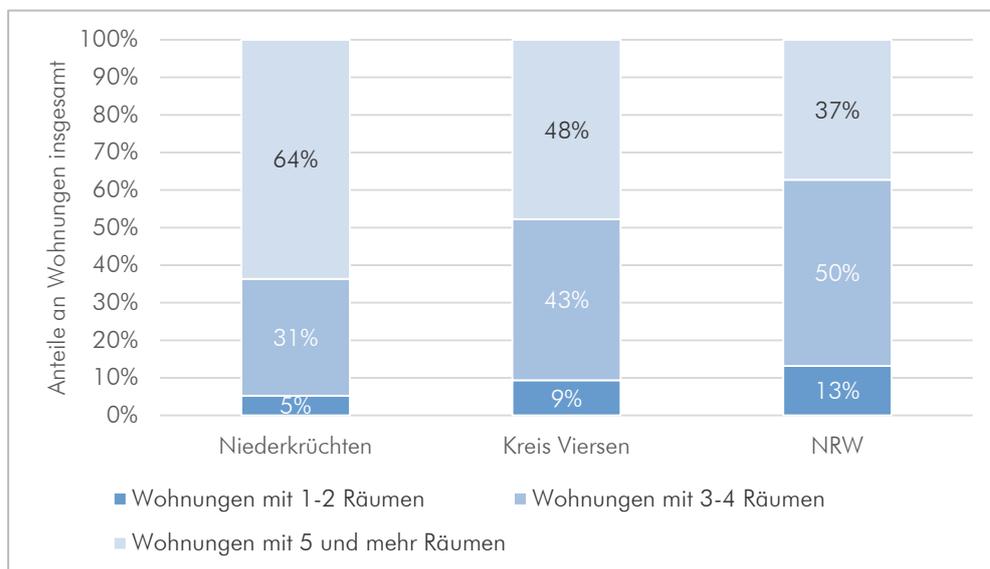


Abb. 7: Wohnungen nach Anzahl der Räume am 31.12.2017: Gemeinde Niederkrüchten, Kreis Viersen und NRW (eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2018) (Tab. III)

Der hohe Anteil an Einfamilienhäusern bzw. großen Wohnungen spiegelt sich auch in der Wohnflächennachfrage wider: In Niederkrüchten liegt der Wohnflächenverbrauch Ende 2017 bei fast 49 m<sup>2</sup> pro Kopf und damit deutlich über dem Durchschnitt des Landes NRW (fast 44 m<sup>2</sup>) und des Kreises Viersen (fast 46 m<sup>2</sup>) (Abb. 8). Der Wohnflächenverbrauch hat sowohl in Niederkrüchten als auch im Kreis Viersen und im Land bis 2014 ein Wachstum erfahren. Seit 2015 stagniert er. Erst im letzten Jahr ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen, der in Niederkrüchten eher deutlich, im Kreis und in NRW weniger stark ausfällt.

Eine Stagnation oder ein Rückgang der Wohnflächennachfrage pro Kopf ist grundsätzlich ein Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Dies ist sicherlich in

<sup>7</sup> Expertentespräche, s. Kap. 1.2

den Ballungsräumen NRWs und dabei insbesondere für die „Flüchtlingsjahre“ 2015 und 2016 der Fall. Für Niederkrüchten hingegen deuten die Zahlen auf einen vergleichsweise entspannten Wohnungsmarkt hin: Es kann davon ausgegangen werden, dass Niederkrüchtener sich vor Ort ihre Wohnwünsche – weitgehend – erfüllen können.

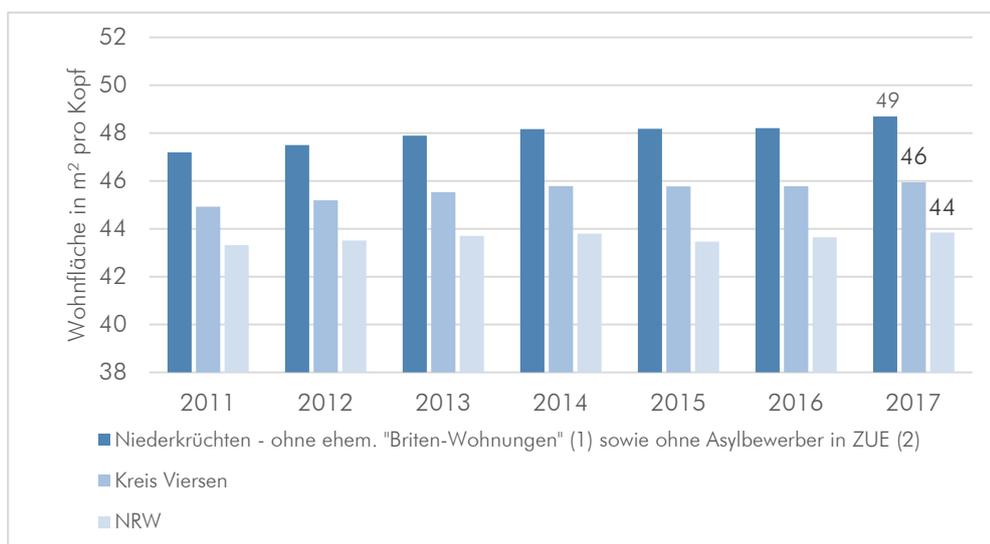


Abb. 8: Durchschnittliche Inanspruchnahme von Wohnflächen pro Person: Gemeinde Niederkrüchten, Kreis Viersen und NRW (eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2018; Gemeinde Niederkrüchten 2018) (Tab. IIIa)

Hinweise: (1) Ab dem Jahr 2015 werden bei der Wohnungs- und Wohnflächenzählung in Abzug gebracht: 500 Wohnungen mit einer angenommenen durchschnittlichen Größe von je 100 m<sup>2</sup> (Konkrete Daten liegen nicht vor). Dies entspricht 50.000 m<sup>2</sup> an Wohnfläche.

(2) Ab dem Jahr 2015 werden bei der Bevölkerungszahl in Abzug gebracht: Asylbewerber, die temporär in der ZUE untergebracht waren/sind.

Hinsichtlich des Gebäudealters liegen nur Daten aus dem Zensus vor; diese Daten bilden die Bautätigkeit seit 2011 nicht mit ab. Zum Stand 2011 war festzustellen, dass nur knapp 15 % des Gebäudebestandes in Niederkrüchten vor dem Zweiten Weltkrieg erbaut wurde. Vergleichsweise viel gebaut wurde zwischen 1949 und 2000 (Abb. 9). Seit Anfang des neuen Jahrtausends sind hingegen im Vergleich zum Kreis- und Landesdurchschnitt eher weniger Wohnungen entstanden.

Informationen zum Renovierungsstand wurden nicht ausgewertet, jedoch lässt ein hohes Gebäudealter einen vergleichsweise hohen Renovierungsbedarf zumindest hinsichtlich des Energieverbrauchs vermuten.

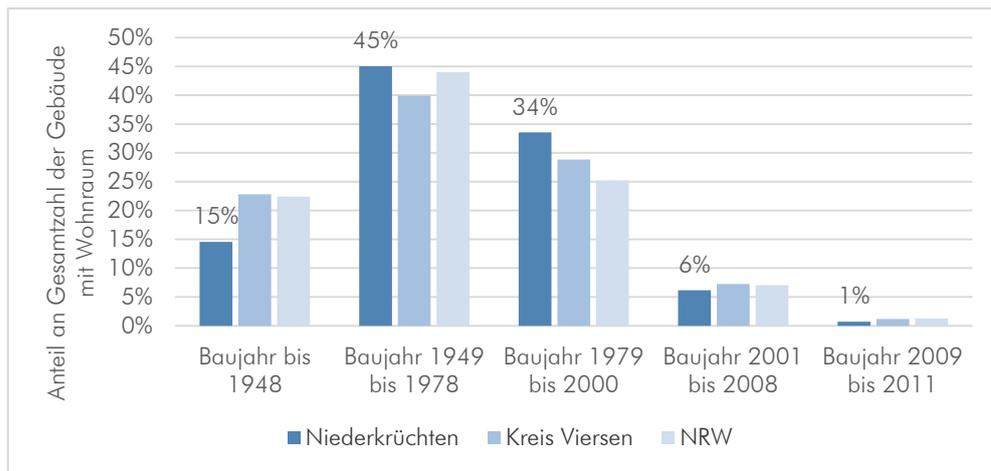


Abb. 9: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Zensus 2011): Niederkrüchten, Kreis Viersen, NRW (eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. IV)

Auch zu den Wohnungseigentumsverhältnissen liegen nur Daten aus der Zensus-Erhebung von 2011 vor; ihre strukturellen Aussagen werden aber nach wie vor als zutreffend eingeschätzt.

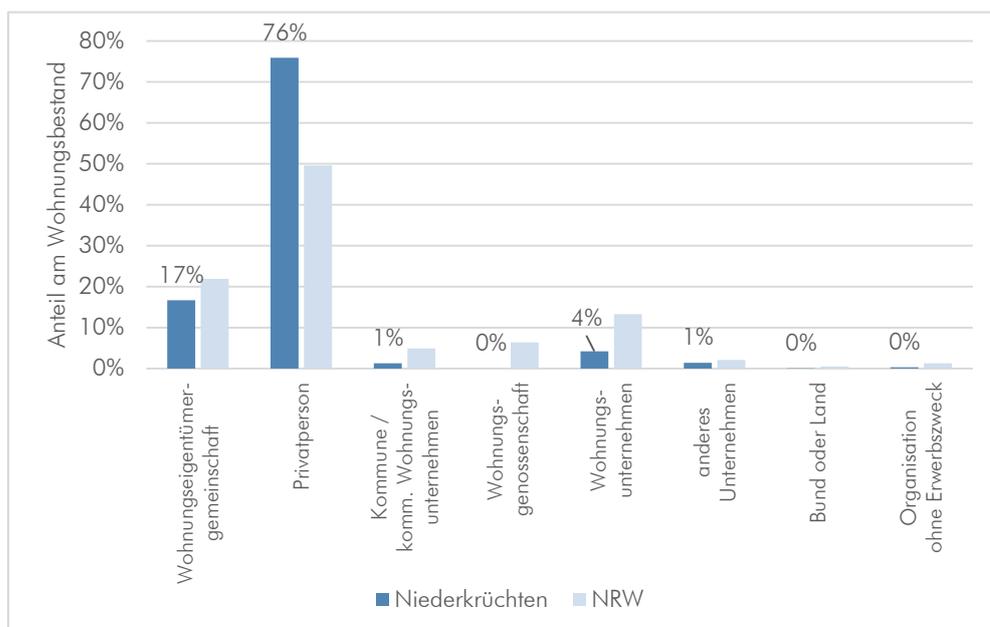


Abb. 10: Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers (2011) in Niederkrüchten und NRW (eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. VI)

Entsprechend der ländlichen Struktur der Gemeinde Niederkrüchten mit ihrem hohen Anteil an Einfamilienhäusern ist auch der Anteil der Wohnungen, die sich im Privateigentum befinden, mit fast 93 % sehr hoch (Abb. 10).

Im vergleichsweise kleinen, nicht-privaten Wohnungsmarkt spielen die Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von 4,2 % am Gesamtbestand die größte Rolle. Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG nimmt hier eine zentrale Rolle ein. In Niederkrüchten verfügt sie über 42 Mietwohnungen.<sup>8</sup> 16 davon befinden sich im öffentlich geförderten Segment.

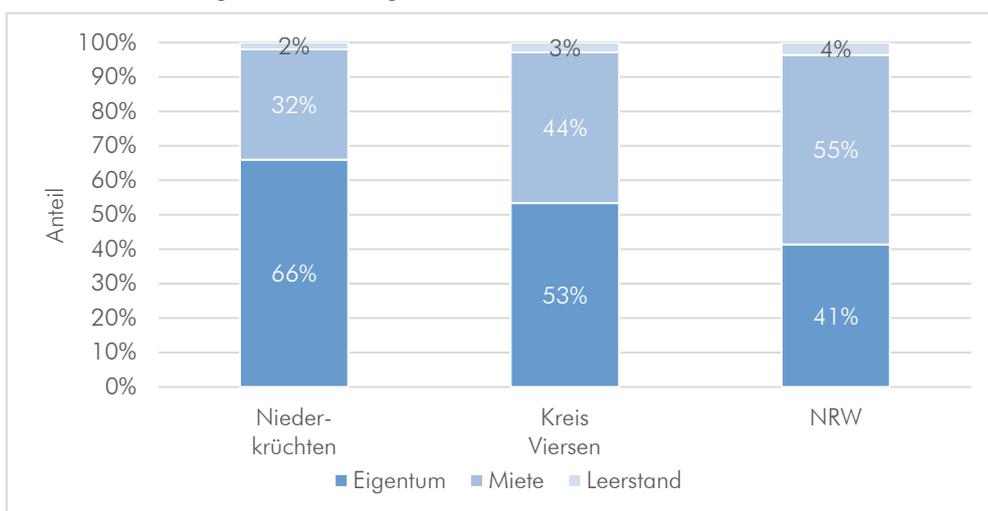


Abb. 11: Wohnungseigentum und Anteil der Mietwohnungen: Gemeinde Niederkrüchten, Kreis Viersen und NRW (Zensus 2011) (eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. VII)

Der Anteil der Wohnungen, die von ihren Eigentümern bewohnt werden, ist mit 66 % überdurchschnittlich hoch (Kreis Viersen 53 %, landesweiter Durchschnitt 41 %) (Abb. 11). Dennoch existiert mit ca. 32 % ein für eine ländliche Kommune durchaus beachtlicher Anteil an Mietwohnungen. Die Differenz zu der in Abb. 10 genannten Eigentumsquote von über 90 % lässt sich durch einen entsprechenden Anteil an privat gehaltenen Mietwohnungen erklären.

Die Leerstandsquote lag 2011 mit 2,3 % vergleichsweise niedrig. Eine Auswertung aktueller Daten der Abfallentsorgung lässt auf eine niedrigere Leerstandsquote von ca.

<sup>8</sup> Insgesamt verfügt die GWG über mehr als 4.500 Wohnungen im Kreis Viersen sowie den Städten Krefeld, Meerbusch und Geldern (GWG 2018)



Leerstand in ehem. gewerblicher Nutzung (Mittelstraße, Alt-Niederkrüchten)



Leerstand an der Hauptstraße in Elmpt

1,5 % schließen.<sup>1</sup> Ein Rückgang der Leerstände wird auch von verschiedenen Wohnungsmarktfaktoren beobachtet. Am geringsten ist die Quote der Leerstände in Elmpt und Oberkrüchten, am höchsten stellt sie sich in den kleineren Ortslagen dar (Heyen, Laar sowie Blonderath, Silverbeek, Varbrook).

Im Zuge der Untersuchung wurden per Augenschein nur einzelne Leerstände wahrgenommen. Beobachtet wurden diese in weniger attraktiven Wohnlagen (z. B. an der Hauptstraße in Elmpt) oder in Situationen, die durch einen Funktionswandel gekennzeichnet sind (z. B. an der Mittelstraße in Alt-Niederkrüchten). Hinzu kommen individuell begründete Leerstände. Eine deutliche Häufung von strukturellen Leerständen in bestimmten Situationen wie beispielsweise Dorfmitten („Donut-Effekt“) konnte nicht identifiziert werden.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Hinweis: Die Daten aus der Abfallstatistik sind nur bedingt aussagekräftig, da Leerstände in Mehrfamilienhäusern nicht erfasst sind. Es ist anzunehmen, dass die Leerstandsquote leicht über dem dargestellten Wert liegt.

<sup>2</sup> Hinweis: Eine gezielte Leerstandsuntersuchung wurde nicht durchgeführt.

## 2.3 MARKTGESCHEHEN / MIETEN UND IMMOBILIENPREISE

Zunächst wird die Entwicklung im Eigentums-, dann im Mietsegment dargestellt.

### 1.3.1 EIGENTUMSSEGMENT

Im Eigentumssegment wird zunächst auf die Kauffallzahlen eingegangen. Kauffallzahlen für die Gesamtheit aller Immobilien-Transaktionen liegen nur auf Kreisebene vor. Die Zahlen lagen in den letzten sieben Jahren zwischen 2.300 und 2.700 (Abb. 13); ein eindeutiger Entwicklungstrend lässt sich nicht ablesen. Den größten Teil machten mit regelmäßig ca. 44 % der Handel mit bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Zunehmende Bedeutung im Bereich der Kauffälle erlangten in den letzten Jahren Eigentumswohnungen (Anstieg von 22 % im Jahr 2011 auf 28 % im Jahr 2017). Der Handel mit Bauland für den individuellen Wohnungsbau hat im Vergleich zum Handel mit bestehenden Häusern und Wohnungen eine deutlich geringere Bedeutung (zwischen 9 % und 15 % aller Transaktionen). Noch geringer ist der Anteil der Transaktionen im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Aber auch hier ist festzustellen, dass Kauffälle im Bestand deutlich häufiger auftreten als Kauffälle in Bezug auf Bauland.

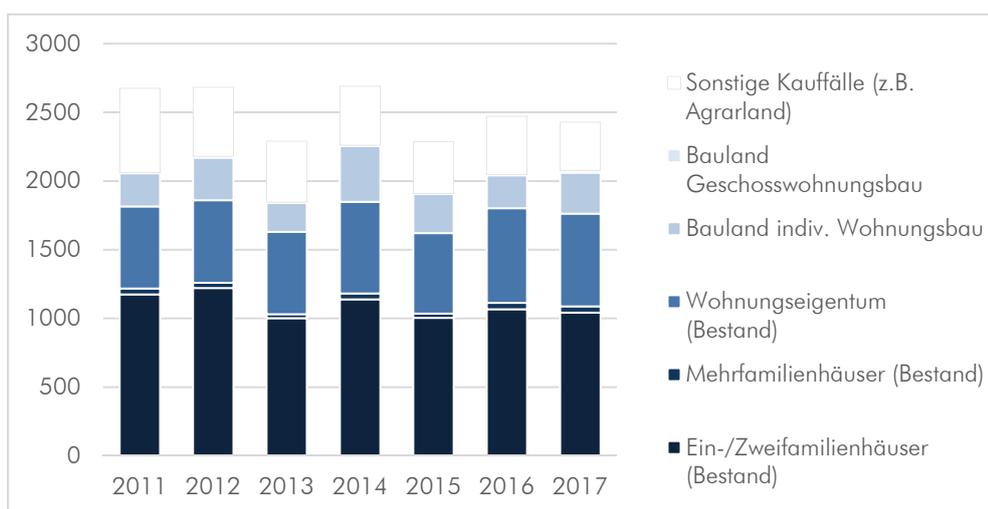


Abb. 13: Kreis Viersen: Immobilien-Kauffälle 2011 – 2017 (Eigene Berechnung unter Berücksichtigung der auswertbaren Kauffälle auf Basis der Grundstücksmarktberichte für den Kreis Viersen 2012 – 2018) (Tab. VIII)

Für Niederkrüchten liegen Kauffallzahlen lediglich für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohneigentum im Bestand vor (Abb. 14). Das Wohnungsmarktgeschehen ist

auf gemeindlicher Ebene noch stärkeren Schwankungen unterworfen als auf Kreisebene. Die Kauffallzahlen für die genannten Segmente liegen im Zeitraum 2011 und 2017 zwischen gut 80 (2016) und gut 130 (2014). Der auf Kreisebene sowie auch im Landesdurchschnitt zu beobachtende Bedeutungszuwachs von Eigentumswohnungen<sup>11</sup> ist auf gemeindlicher Ebene nicht erkennbar. So wurden im Jahr 2016 in Niederkrüchten nur 0,9 Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohnern gehandelt; im Kreis Viersen waren es 2,3. Demgegenüber ist das Marktgeschehen in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser in Niederkrüchten intensiver als auf Kreisebene (2016: 4,6 Kauffälle je 1.000 Einwohner in Niederkrüchten; 3,6 im kreisweiten Durchschnitt).<sup>12</sup>



Abb. 14: Gemeinde Niederkrüchten: Kauffälle (Ein-/Zweifamilienhäuser u. Wohnungseigentum) 2011 – 2017 (Eigene Berechnung unter Berücksichtigung der auswertbaren Kauffälle auf Basis der Grundstücksmarktberichte für den Kreis Viersen 2012 – 2018) (Tab. VIII)

Die Preise für unbebautes Wohnbauland betragen durchschnittlich bis 150 €/m<sup>2</sup>. Die Immobilienpreise bewegen sich damit in Niederkrüchten im nordrhein-westfälischen Vergleich im unteren Drittel. Und auch im kreisweiten Vergleich ist Wohnbauland in Niederkrüchten damit eher günstig (Abb. 15).

<sup>11</sup> Abb. 13. Zudem lässt sich auf großräumiger Ebene beobachten, dass angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen Anleger zunehmend in Wohnungseigentum investieren („Betongold“).

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen auf Basis der Grundstücksmarktberichte des Kreises Viersen 2018 und IT.NRW 2018

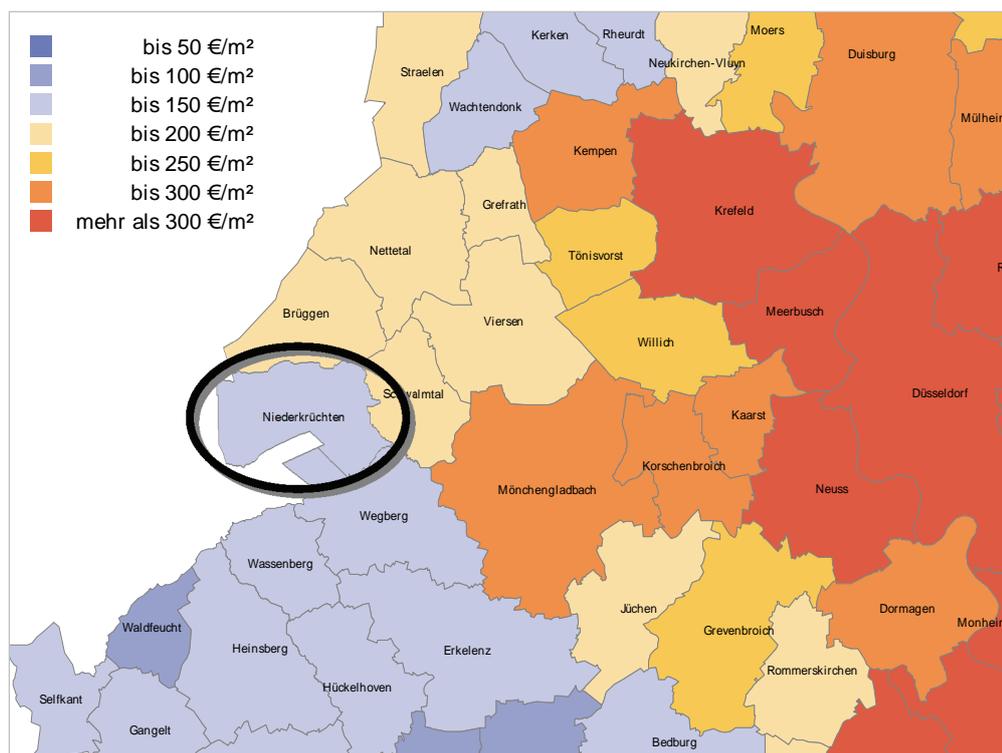


Abb. 15: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2017 (€/m<sup>2</sup>) (Quelle: NRW.BANK 2018, S. 28) [Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW]

Für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Niederkrüchten sind aktuell durchschnittlich ca. 220.000 € auszugeben.<sup>13</sup>

Die Eigenheim-Erschwinglichkeit stellt sich in Niederkrüchten zum Teil positiver dar als in anderen Kommunen des Kreises Viersen wie Viersen, Willich, Kempen und Tönisvorst. Durchschnittlich müssen bis zu 5 Jahresgehälter aufgebracht werden, um ein Eigenheim zu kaufen (Abb. 16). Im landesweiten Vergleich bewegt sich Niederkrüchten damit im Mittelfeld.

<sup>13</sup> Gutachterausschuss im Kreis Viersen (2011-2018)



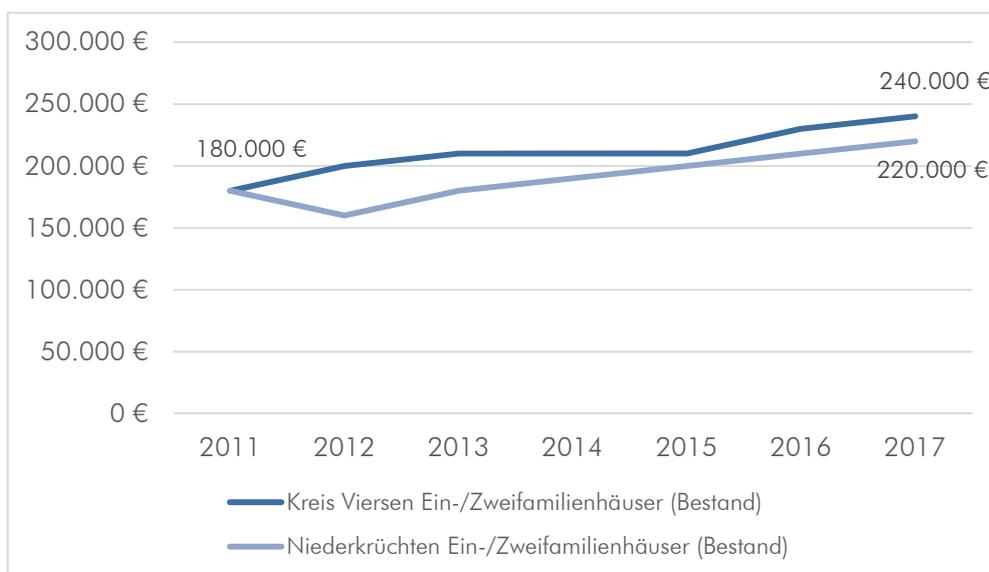


Abb. 17: Kreis Viersen und Niederkrüchten: Durchschnittlicher Geldumsatz je Kauffall bei bestehenden Ein-/Zweifamilienhäusern 2011-2017 (Eigene Berechnung unter Berücksichtigung der auswertbaren Kauffälle auf Basis der Grundstücksmarktberichte für den Kreis Viersen 2012-2018) (Tab. VIII)

### 1.3.2 MIETSEGMENT

Wie bereits erwähnt beträgt der Anteil der Mietwohnungen in Niederkrüchten etwa ein Drittel. Die Miethöhe ist im Zeitraum 2008 bis 2017 um durchschnittlich 9 % gestiegen. Aktuell liegen die mittleren Angebotsmieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen bei durchschnittlich knapp 6 €/m<sup>2</sup> netto kalt (Abb. 18, Abb. 19). Günstige Mietwohnungen sind bereits um 5 €/m<sup>2</sup> verfügbar; für teure Wohnungen sind um 8 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen (Abb. 19). Das Mietniveau entspricht damit in etwa dem der übrigen Kommunen des Kreises Viersen, liegt jedoch unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (6,70 €/m<sup>2</sup>).<sup>15</sup> Angesichts der leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft der Einwohner Niederkrüchtens (Index-Wert Niederkrüchten 112 – Landesdurchschnitt 100)<sup>16</sup> kann damit davon ausgegangen werden, dass das Wohnen in der Gemeinde sowohl im Eigenheim-Bereich als auch im Mietwohnungssegment – erschwinglich ist.

<sup>15</sup> NRW.BANK 2017. S. 29

<sup>16</sup> NRW.BANK 2018. S. 27 (Daten: GfK)

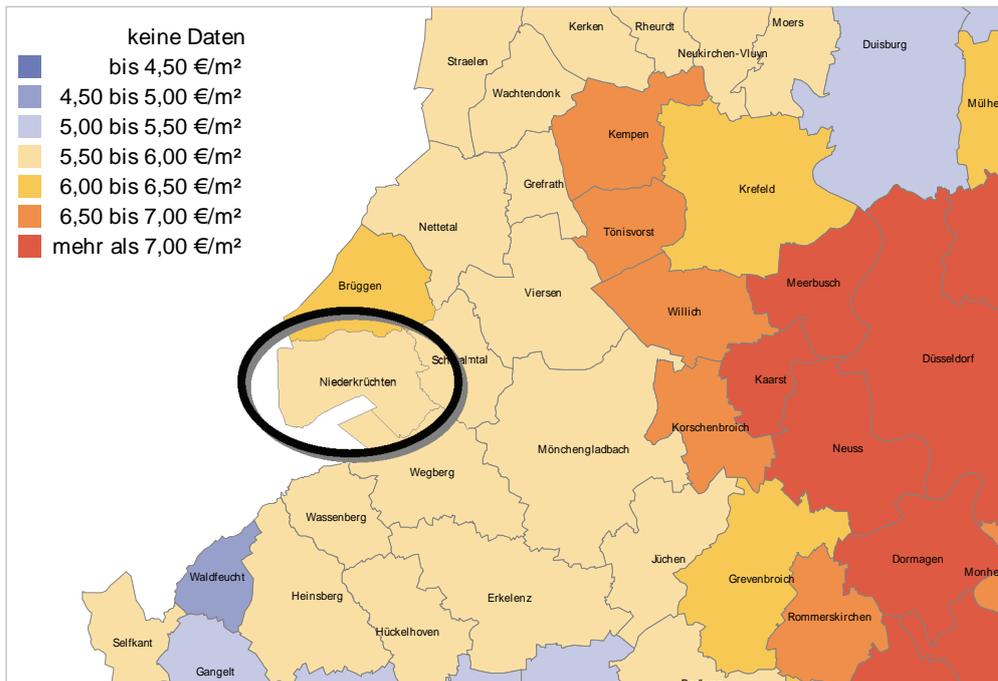


Abb. 18: Mittlere Angebotsmieten Wiedervermietung (Bestand) 2016 in Niederkürchten und Nachbarkommunen (eigene Darstellung nach NRW.BANK 2018, S. 30 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)])

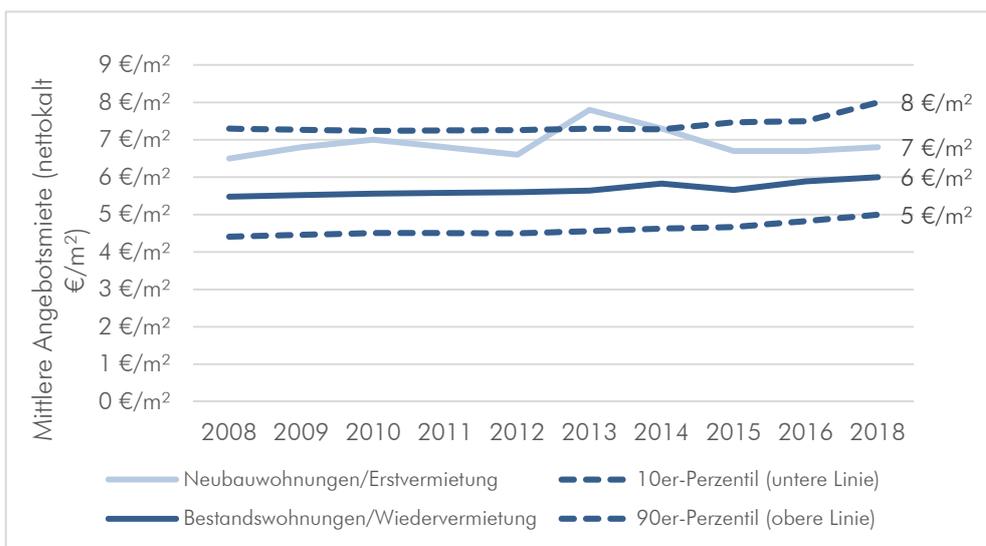


Abb. 19: Entwicklung der mittleren Angebotsmiete in Niederkürchten (nettokalt €/m<sup>2</sup>) (Quelle: NRW.BANK 2018, S. 31 [bearbeitete Darstellung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten)])

Zu beachten ist jedoch, dass die Miethöhen vor allem im preisgünstigen Segment überdurchschnittlich stark gestiegen sind (+13 %).<sup>17</sup> Der Anstieg der Miethöhen im preisgünstigen Segment ist aus folgenden Gründen als problematisch zu beurteilen:

- > Der überdurchschnittliche Anstieg deutet weniger auf Mieterhöhungen bei günstigen Wohnungen als mehr auf einen Rückgang der Anzahl preisgünstiger Wohnungen hin. Für finanzschwächere Mieterhaushalte und insbesondere die Bezieher von Transferleistungen ist es bereits jetzt aufgrund des geringen Angebotes schwierig, in der Gemeinde Niederkrüchten eine bezahlbare Wohnung zu finden.<sup>18</sup>
- > Für finanzschwache Haushalte können bereits geringfügige Mieterhöhungen dazu führen, dass Wohnungen für sie nicht mehr bezahlbar sind. Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass neben der Miete vor allem die Mietnebenkosten deutlich gestiegen sind.
- > U. a. bedingt durch den demografischen Wandel ist für die Zukunft eine ansteigende Zahl von Miethaushalten mit geringen Einkommen („kleine Renten“) zu erwarten.

Neubaumieten liegen bei knapp 7 €/m<sup>2</sup> und damit noch im mittleren Bereich (Abb. 19). Dies lässt darauf schließen, dass neugebaute Mietobjekte sich nicht nur an ein finanzstarkes Klientel, sondern an ein breites Mieterspektrum richten. Die Entwicklung der Miethöhen im Neubaubereich verlief in den letzten Jahren uneinheitlich. Ein deutlicher Anstieg – wie er z.B. in den Ballungsräumen des Landes zu beobachten ist – war bislang in Niederkrüchten nicht zu verzeichnen. Auch dieses Merkmal weist darauf hin, dass der in den Agglomerationen prägende Nachfrage- und Preisdruck nur sehr bedingt in Niederkrüchten zu spüren ist.

---

<sup>17</sup> Eigene Berechnung auf Basis NRW.BANK 2018. S. 31

<sup>18</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

## 2.4 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau – insbesondere der Mietwohnungsbau – spielt eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, weniger zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen zu versorgen.

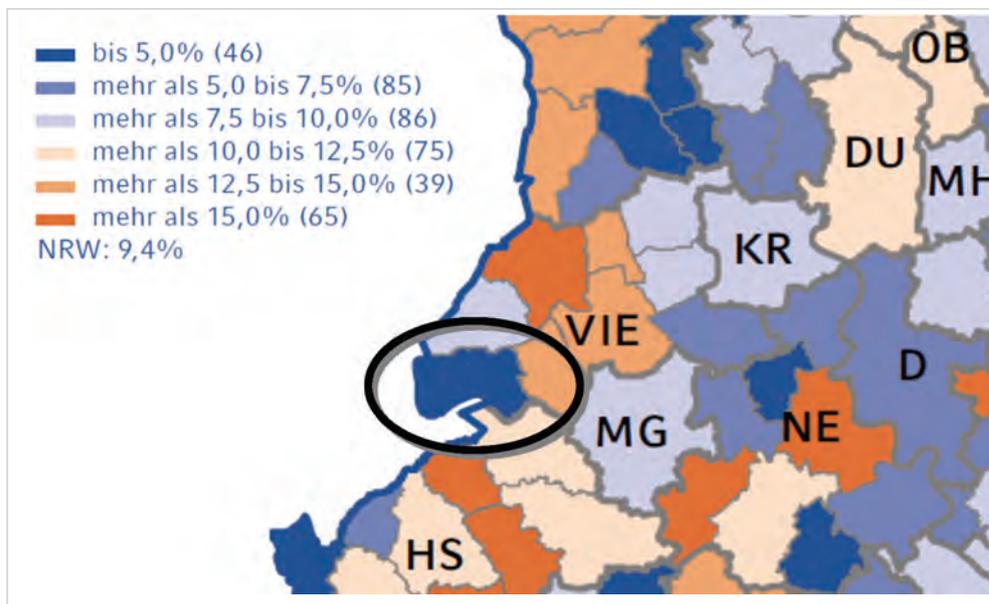


Abb. 20: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2017 (Näherungswert) (NRW.BANK 2018b, S. 4)

Auch in Niederkrüchten wurden in der Vergangenheit im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus Wohnungen errichtet; ihr Anteil am Bestand der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt mit 3,4 % jedoch deutlich unter dem Landesdurchschnitts (9,4 %).<sup>19</sup> Auch im kreisweiten Vergleich hat Niederkrüchten den geringsten Anteil an geförderten Mietwohnungen (Abb. 20).

Die Anzahl der geförderten Wohnungen in Niederkrüchten ist laut NRW.BANK seit 2008 von 53 auf 44 (2017) zurückgegangen (Abb. 21). In diesen Zeitraum fiel eine „sprunghafte“ Reduzierung um 30 Wohneinheiten im Jahr 2009 (vermutete Ursache: Auslaufen der Belegungsbindungen für die entsprechenden Objekte), aber auch die Neuschaffung von 11 geförderten Wohneinheiten (z. B. Uhlandstraße).

<sup>19</sup> NRW.BANK 2018, S. 4

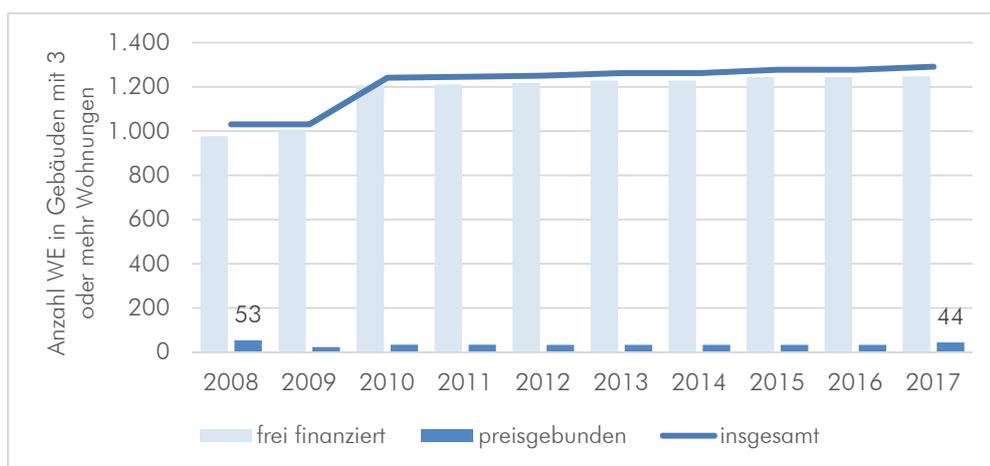


Abb. 21: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Niederkrüchten 2008 - 2017 (Quelle: NRW.BANK 2018, S. 6 [Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung])

Geförderte Mietwohnungen liegen in der Gemeinde nicht konzentriert, sondern verteilen sich auf verschiedene Ortsteile. Die Hälfte liegt in Elmpt (Uhlandstraße), ein weiteres Drittel in Niederkrüchten (z.T. Miet-Einfamilienhäuser, verschiedene Lagen), die übrigen verteilen sich auf Oberkrüchten und Brempt/Gützenrath.<sup>20</sup>

Ein wichtiger Akteur bei der Errichtung geförderter Mietwohnungen ist die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen (GWG). Bei Neubauvorhaben wird häufig ein Anteil von 50 % als geförderte Wohnungen errichtet.<sup>21</sup>

Ohne die Neuerrichtung geförderten Wohnraumes wäre für die Zukunft damit zu rechnen, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in Niederkrüchten – wie in beinahe allen anderen Kommunen in NRW auch – weiter zurückgehen wird: von 44 (2017) auf ca. 30 im Jahr 2035 (Abb. 22).

<sup>20</sup> Gemeinde Niederkrüchten 2018

<sup>21</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

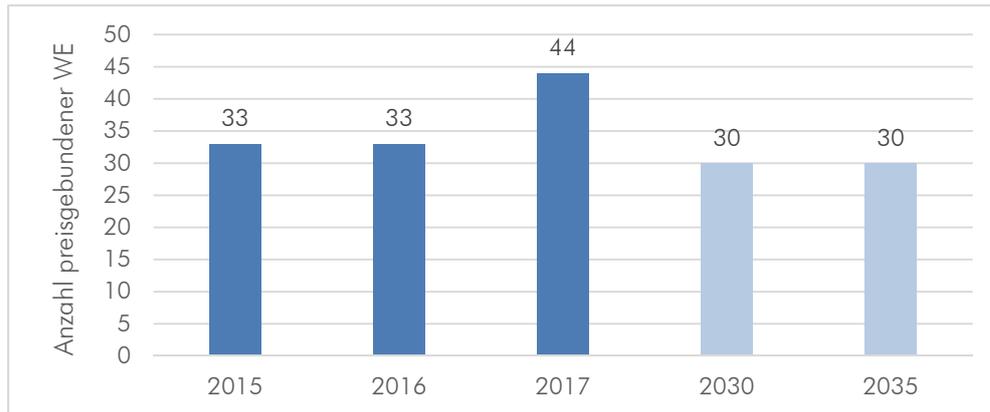


Abb. 22: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Wohnungen) in Niederkrüchten (Quelle: NRW.BANK 2018, S. 7 [Daten: eigene Berechnung NRW.BANK Wohnraumförderung])

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung sind wissenschaftlich ermittelte Gebietskulissen, die vor dem Hintergrund der weiteren sektoralen und regionalen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte im Jahr 2017 aktualisiert wurden und bei der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung angewandt werden.<sup>22</sup> Die Bedarfsniveaus für Niederkrüchten – gültig ab 2018 – liegen sowohl für die Miete als auch für das Eigentum auf der zweithöchsten Stufe (3 = überdurchschnittlich).<sup>23</sup> Das Niveau für Niederkrüchten ist für den aktuellen Förderzeitraum ab Anfang 2018 angehoben worden. Das hat zur Folge, dass sich die Bedingungen für Investoren verbessert haben (höhere Mieteinnahmen möglich, Förderbedingungen verbessert).<sup>24</sup> Das Bedarfs- und Kostenniveau befindet sich damit für Niederkrüchten auf demselben Niveau wie das der Nachbarkommunen (Brüggen, Schwalmtal, Wegberg, Viersen).

Hinsichtlich der anzusetzenden Miete im geförderten Mietwohnungsbau ist Niederkrüchten damit der Mietenstufe M3 zugeordnet (Miethöhe (Anfangsmiete) für Einkommensgruppe A 5,55 €/m<sup>2</sup>, Einkommensgruppe B 6,30 €/m<sup>2</sup>).<sup>25</sup>

<sup>22</sup> Land NRW, MHKBG 2018. WoFP. S. 7

<sup>23</sup> Vier mögliche Stufen (niedrig, unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich, hoch) (Land NRW, MHKBG 2018. WoFP. Anhang)

<sup>24</sup> Bewilligungsstelle für Wohnungsbauförderung des Kreises Viersen (Gespräch mit Frau Pulter am 25.10.18)

<sup>25</sup> Land NRW, MBWSV 2006. WFB. Nr. 2.4.1. S. 11 und Anlage

Hinsichtlich der Erschwinglichkeit ist jedoch festzustellen, dass die Bewilligungsmieten im geförderten Wohnungsbau tendenziell über dem Wert liegen, der als angemessene Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger zulässig ist. Diese dürfen maximal bei 5,00 €/m<sup>2</sup> (5-Personen-Haushalte / bis 110 m<sup>2</sup>) bis 5,40 €/m<sup>2</sup> (1-Personen-Haushalte / bis 50 m<sup>2</sup>) liegen.<sup>26</sup> Gerade im Falle neu errichteter geförderter Mietwohnungen können diese aus Kostengründen nicht von Bedarfsgemeinschaften bezogen werden.

Die Tatsache, dass preisgünstige Mietwohnungen nur begrenzt vorhanden sind bzw. die Miete geförderte Mietwohnungen für Bedarfsgemeinschaften noch zu hoch ist, wird in der Gemeinde Niederkrüchten als drängendes Problem wahrgenommen<sup>27</sup> (siehe auch Kap. 4.5).

Die Mittel des geförderten Wohnungsbaus werden durch den Kreis Viersen bewilligt. Im Jahr 2018 standen 8,5 Mio. Euro zur Verfügung. Grundsätzlich sollen die Mittel allen kreisangehörigen Kommunen gleichermaßen zur Verfügung stehen. Der Kreis verzeichnete in den letzten Jahren eine wachsende Nachfrage nach Mitteln der Wohnbauförderung.<sup>28</sup>

## 2.5 BAUTÄTIGKEIT

Im Folgenden dargestellt sind sowohl die Baugenehmigungen (gemeindliche Daten) als auch Baufertigstellungen (Daten IT.NRW).

Die Baufertigstellungszahlen schwankten in den Jahren 2007 bis 2017 zwischen 17 und 43 Wohneinheiten pro Jahr; ein eindeutiger Trend lässt sich nicht erkennen (Abb. 23). Der Durchschnittswert in diesem Zeitraum liegt bei 30 Wohneinheiten pro Jahr. Durchschnittlich wurden 79 % der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern gebaut. Festzustellen sind einzelne Häufungen von Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in Einzeljahren. 2010 entstanden z. B. Mehrfamilienhäuser an der Goe-

---

<sup>26</sup> Kreis Viersen (Hg.) / empirica 2016. S. 24

<sup>27</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

<sup>28</sup> Bewilligungsstelle a.a.O.

thestraße in umfangreicherem Maße. Die Häufungen 2015 und 2017 sind zurückzuführen auf einzelne Mehrfamilienhausstandorte (z. B. am Halenderfeld oder an der Umlandstraße).

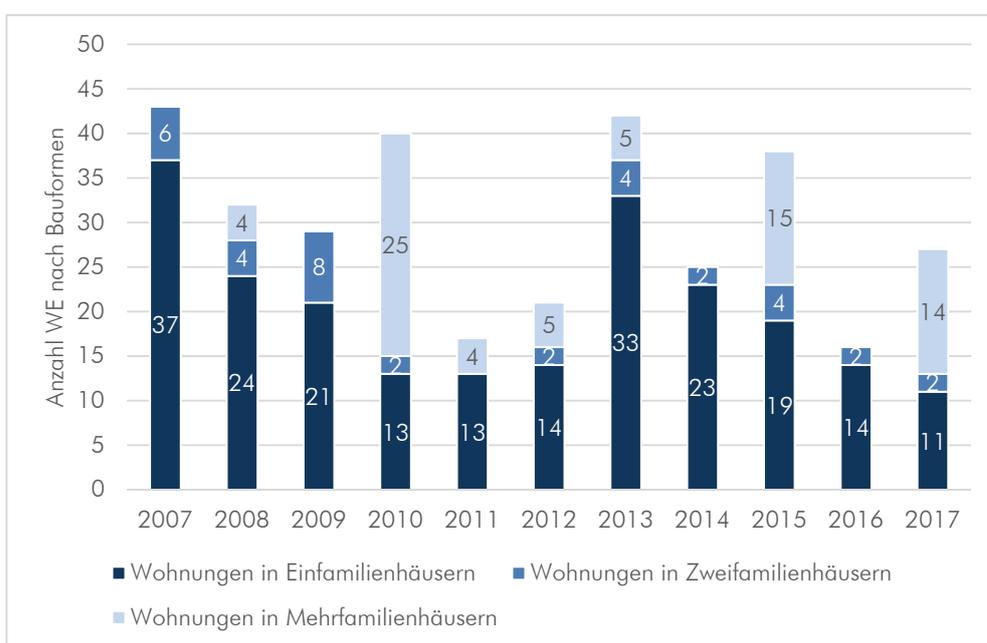


Abb. 23: Baufertigstellungen in Niederkrüchten 2007 bis 2017 (absolute Zahlen) (eigene Darstellung nach IT.NRW 2018) (Tab. V)

Die Anzahl der Baugenehmigungen weicht u. a. aufgrund von zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf leicht von der der Baufertigstellungen ab. Im Zeitraum 2007 bis 2017 wurden in der Gemeinde Niederkrüchten 274 Baugenehmigungen erteilt.<sup>29</sup> Mit 137 entfiel die Hälfte auf den Ortsteil Elmpt. Mit deutlichem Abstand folgt zunächst der Ortsteil Niederkrüchten (55) und dann Overhettfeld (27). Betrachtet man die Anzahl der Baugenehmigungen in Bezug auf die Einwohnerzahl, so ist der Wert in den Ortsteilen Dam, Birth und Boscherhausen (zusammengenommen) gemeindeweit am höchsten (durchschnittlich 2,2 Baugenehmigungen pro Jahr und 1.000 Einwohner im Zeitraum 2007 bis 2017). Der zweithöchste Wert entfällt wiederum auf Elmpt (2,1) (Abb. 24).

<sup>29</sup> Gemeinde Niederkrüchten 2018. Tab. V

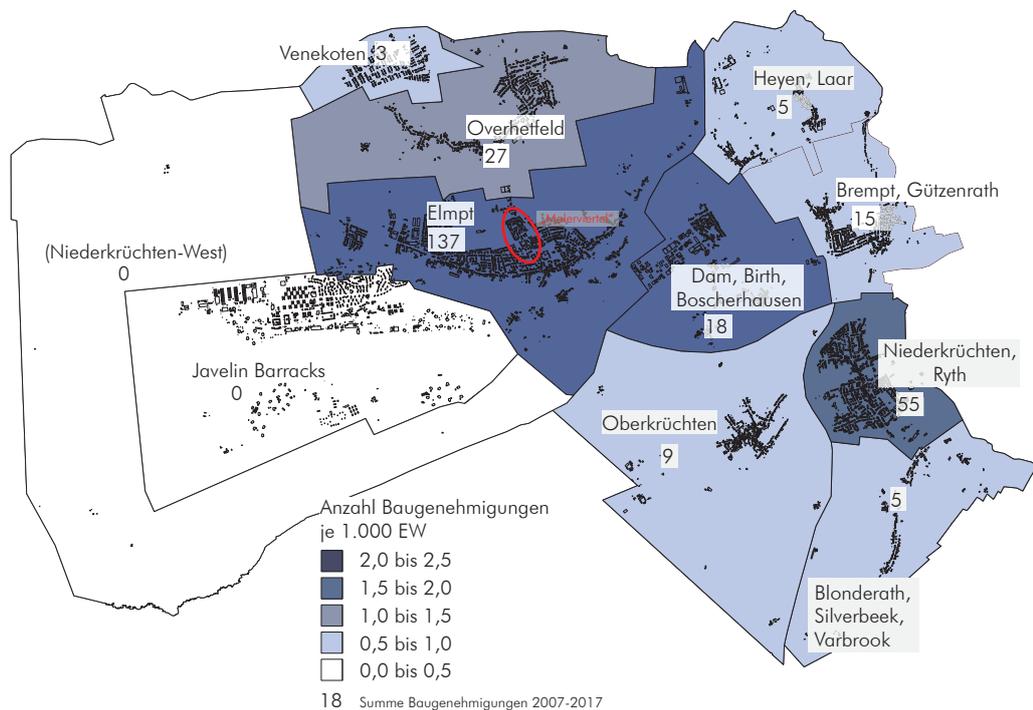


Abb. 24: Baugenehmigungen in den Ortsteilen Niederkrüchtens 2007 – 2017. Jährliche Durchschnittswerte je 1.000 Einwohner und Summe 2007-2017 (eigene Darstellung auf Basis der Daten der Gemeinde Niederkrüchten 2018) (Tab. V)

Neubautätigkeiten konzentrierten sich in den letzten Jahren deutlich auf das sogenannte „Malerviertel“ zwischen Schulstraße, Overheffelder Straße und Lehmkul in Elmpt (Abb. 24). In den letzten 10 Jahren entfiel ein Viertel aller Baugenehmigungen auf das neue Wohnquartier, das im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf einem ehemaligen Wohnstandort britischer Streitkräfte entstand.<sup>1</sup>

Darüber hinaus lassen sich hinsichtlich der Bautätigkeit bzw. der Baugenehmigungen kaum Konzentrationen im Gemeindegebiet erkennen; überwiegend handelt es sich um die Entwicklung von Einzelgrundstücken. Eine leichte Häufung von Bauvorhaben ist lediglich in den Jahren 2016/2017 im Bereich Pestalozzistraße/Montessoristraße im Ortsteil Niederkrüchten zu verzeichnen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> [www.nrw-urban.de/projekte/niederkruechten-malerviertel/](http://www.nrw-urban.de/projekte/niederkruechten-malerviertel/) [Stand 24.10.2018]

<sup>2</sup> Gemeinde Niederkrüchten 2018. Tab. V

## 2.6 RESERVEN

Auf Niederkrüchtender Gemeindegebiet sind aktuell insgesamt ca. 19 Hektar an Wohnbauflächen-Reserven vorhanden. Sie unterscheiden sich jedoch deutlich hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Festsetzungen und ihrer Verfügbarkeit. Dies entspricht – je nach baulicher Dichte – etwa 440 Wohneinheiten. Hinzu kommen rechnerisch gut 15 Hektar an Flächen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen voraussichtlich nicht verfügbar sind (Baulücken) (Abb. 25, Abb. 26).

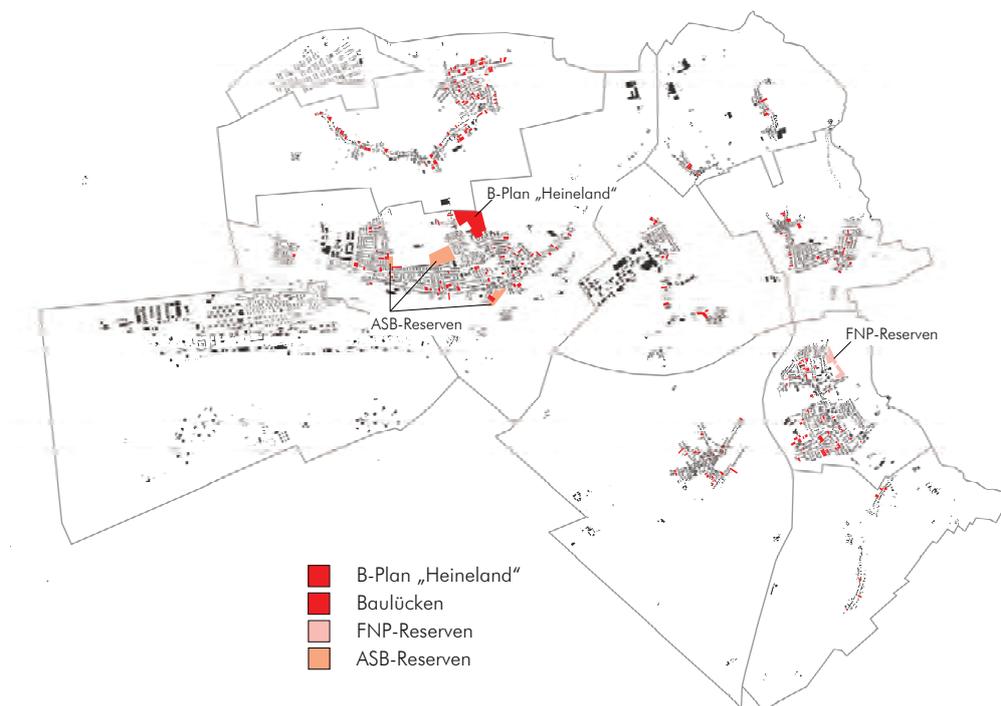


Abb. 25: Übersicht über Wohnbaulandreserven in Niederkrüchten, Stand: 2018 (eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018, Bezirksregierung Düsseldorf 2018 und eigenen Berechnungen (Tab. XIII)) - Karte

	Wohnbaufläche in ha <sup>1</sup>	Wohneinheiten (ca.) / (Dichte) <sup>2</sup>
<b>Kurz- bis mittelfristig nutzbare Reserven</b>		
Bebauungsplan „Overhettfelder Straße/Heineland“ (gemäß 1. Änd.)	5,1 ha	150 WE (29 WE/ha)
Kurzfristig nutzbare Baulücken (Anteil 10 %) <sup>3</sup>	2,2 ha	30 WE (15 WE/ha)
FNP-Reserven	2,3 ha	60 WE (25 WE/ha)
<b>Summe</b>	<b>9,6 ha</b>	<b>240</b> <b>(25 WE/ha netto)</b>
<b>Mittel- bis längerfristig nutzbare Reserven</b>		
Mittelfristig verfügbare Baulücken (Anteil 20 %)	4,5 ha	70 WE (15 WE/ha)
Reserveflächen ASB <sup>4</sup>	5,3 ha	130 WE (25 WE/ha)
<b>Summe</b>	<b>9,8 ha</b>	<b>200 WE</b>
<b>Voraussichtlich nicht verfügbare Reserven</b>		
Baulücken / Verf. nicht gesichert (Anteil: 70 %)	15,6 ha	230 WE (15 WE/ha)
<b>Summe</b>	<b>15,6 ha</b>	<b>230 WE</b>

Abb. 26: Übersicht über Wohnbaulandreserven in Niederkrüchten, Stand: 2018 (eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018, Bezirksregierung Düsseldorf 2018 und eigenen Berechnungen (Tab. XIII)) - Tabelle

<sup>1</sup> Hinweis: Angesichts des überschlägigen Charakters der Berechnungen wird auf eine Unterscheidung in Netto- und Bruttowohnbauland verzichtet.

<sup>2</sup> Angaben zu Dichte und Wohneinheiten: Bei B-Plan und Baulücken lt. Angaben der Gemeinde Niederkrüchten 2018; weitere Dichtewerte unter Orientierung am Regionalplan (Dichtevorgabe für Grundzentren: 25 WE/ha)

<sup>3</sup> Angaben zu Baulücken: eigene Berechnungen auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018; siehe auch Ausführungen im Folgenden

<sup>4</sup> Eigene Ermittlung auf Basis: Bezirksregierung Düsseldorf. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gemäß Bekanntmachung vom 13.04.18, eigene Kartierung.

### 1.6.1 WOHNBAULANDRESERVEN NACH PLANUNGSRECHT

#### ■ *Bebauungsplan „Overhettfelder Straße / Heineland“*

Der Bebauungsplan „Overhettfelder Straße / Heineland“ sieht auf einer Fläche von 5,1 Hektar 147 Wohneinheiten im Norden von Elmpt vor, hat im Sommer 2018 Rechtskraft erlangt und befindet sich aktuell in der Entwicklung. Die Entwicklung und die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde. Der Anteil der geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist mit 63 Wohnungen bzw. 43 % vergleichsweise hoch. Damit trägt die Gemeinde den sich abzeichnenden demografischen Veränderungen Rechnung.

#### ■ *Baulücken*

Nach dem aktuellen Stand des Baulückenkatasters (November 2018) sind im Gemeindegebiet fast 300 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 26 Hektar verzeichnet. Seitens der Gemeinde werden davon gut 22 Hektar (256 Baulücken) als „verfügbar“, also planungsrechtlich gesichert und erschlossen, bezeichnet.

Die Frage, inwiefern Baulücken tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen, hängt entscheidend mit der Interessenlage der Eigentümer zusammen. Erfahrungen zeigen, dass nur ein geringer Teil der Eigentümer kurzfristig bereit ist, die eigene Baulücke zu veräußern oder selbst zu bebauen. Hinderungsgründe für eine Bebauung oder einen Verkauf können u.a. die folgenden sein:

- > Das Grundstück soll als Reserve bzw. Bauplatz für Kinder oder Enkel bewahrt werden. Diese Motivation spielt gerade in vielen ländlichen Ortslagen eine wichtige Rolle und wird auch von verschiedenen Wohnungsmarktakteuren für Niederkrüchten bestätigt;<sup>5</sup>
- > Das Grundstück wird – gerade in Zeiten niedriger Zinsen – als weitgehend wertstabile Geldanlage behalten;
- > Das Grundstück befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft (z. B. Erbengemeinschaft), so dass eine schnelle Einigung über Verkauf und Bebauung aufgrund der Vielzahl der Beteiligten erschwert ist.

---

<sup>5</sup> Gespräch Volksbank (Hr. Kox) am 27.11.18; Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

Die Gemeinde Niederkrüchten hat in der Vergangenheit alle Eigentümer von Baulücken mit dem Ziel kontaktiert, Baulücken vermehrt einer Bebauung zuzuführen. Die dabei erzielte Erfolgsquote war gering.<sup>6</sup>

Die genannten Faktoren führen dazu, dass die Baulücken nicht voll umfänglich als tatsächlich verfügbare Baulandreserven angesehen werden können. Eine Einschätzung des verfügbaren Anteils kann nur näherungsweise erfolgen. An dieser Stelle wird davon ausgegangen, dass sich insgesamt etwa 30 % der Baulücken für eine Bebauung mobilisieren lassen,<sup>7</sup> davon 10 % kurz- bis mittelfristig und 20 % mittel- bis langfristig (Abb. 26).<sup>8</sup> Es wird entsprechend angenommen, dass 70 % der Baulücken entweder gar nicht oder nur langfristig für eine Bebauung zur Verfügung steht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bezirksregierung Düsseldorf mit 50 % von einer insgesamt deutlich höheren Aktivierungsquote für Baulücken ausgeht.<sup>9</sup>

■ *FN*P-Reserven

Die Gemeinde verfügt aktuell laut Flächennutzungsplan nur noch über 2,3 Hektar an ungenutzten Wohnbauflächen. Sie liegen im Ortsteil Alt-Niederkrüchten.

Im FNP noch als Wohnbauflächen ausgewiesene Reserven im Bereich der „Javelin Barracks“, auf denen die Wohnhäuser der ehemals hier ansässigen Streitkräfte verortet sind, werden zukünftig Teil des neu entstehenden Gewerbe- und Industrieparks. Damit entfällt die Nutzbarkeit als Wohnbaufläche.

■ *Reserveflächen* ASB

Die Gemeinde Niederkrüchten verfügt insgesamt über mehr als 28 Hektar an Flächen, die im gültigen Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen und entsprechend mittelfristig als Wohnbaufläche nutzbar sind. Eine Prüfung durch die Gemeinde hat jedoch ergeben, dass sich davon nur 5,3 Hektar siedlungsstrukturell sinnvoll nutzen lassen. Wichtig ist zudem der Hinweis, dass ASB-Flächen nicht nur für Wohn- sondern auch auf anderweitige Nutzungen (z. B. Infrastruktur, gewerbliche

---

<sup>6</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Hinsin) am 07.11.18

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Diese Werte werden durch Erfahrung der Gemeinde Burbach/Siegerland bestätigt, einer ähnlich wie Niederkrüchten großen und strukturierten Gemeinde, die sich seit einigen Jahren gezielt um die Aktivierung ihrer Baulücken kümmert (Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planen der Gem. Burbach am 13.09.18).

<sup>9</sup> Bezirksregierung Düsseldorf 2017. Begründung für die Aufstellung des Regionalplans Düsseldorf (RPD). Düsseldorf 14.12.2017. S. 192

Nutzungen) in Anspruch genommen werden können. Die übrigen gut 23 Hektar könnten nach Ansicht der Gemeinde der Bezirksregierung als Tauschfläche für besser geeignete Flächenpotenziale angeboten werden.

■ *Mögliche ASB-Erweiterung*

Aufgrund großer Wohnbaulandbedarfe vor allem in den Ballungszentren der Rheinschiene hat die Bezirksregierung Düsseldorf im Frühjahr 2018 ein Regionalplan-Änderungsverfahren angestoßen. Angesichts der vergleichsweise weiten Entfernung Niederkrüchtens zum Ballungsraum Rheinschiene sowie aufgrund des Fehlens einer SPNV-Anbindung lehnte die Bezirksregierung die Ausweitung von ASB-Flächen in Niederkrüchten bislang jedoch ab.<sup>10</sup>

### 1.6.2 WOHNBAULANDRESERVEN NACH ORTSLAGEN

Mit Ausnahme von Venekoten<sup>11</sup> verfügen grundsätzlich alle Ortslagen in der Gemeinde über Wohnbaulandreserven, so dass in diesem Rahmen Eigenentwicklungsmöglichkeiten gegeben sind (Abb. 27). Zu unterscheiden ist jedoch zwischen den Siedlungsschwerpunkten Elmpt und Niederkrüchten und den übrigen kleineren Ortslagen. Größere zusammenhängende Baulandreserven (z. B. B-Plan-, FNP- oder ASB-Reserven) gibt es ausschließlich in den beiden Siedlungsschwerpunkten. So liegen zwei Drittel der gesicherten Reserven in Elmpt und beinahe ein Fünftel im Ortsteil Niederkrüchten. Die verbleibenden knapp 20 % verteilen sich auf die kleineren Ortslagen. Hier bestehen die Reserven ausschließlich aus Baulücken.

---

<sup>10</sup> Bezirksregierung Düsseldorf. Stand 13.02.2019

<sup>11</sup> Venekoten als Ferienhausgebiet hat einen eigenen Charakter und nimmt im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung eine Sonderstellung ein.

Ortsteil	Summe kurz- bis längerfristig verfügbare Baulandreserven		
	Reserven	Anteil an Reserven Gesamt-gemeinde	Reserven in ha je 1.000 Einwohner
Elmpt	12,3 ha	63 %	2,1
Venekoten	0,0 ha	0 %	0,0
Overhettefeld	1,9 ha	10 %	1,0
Heyen, Laar	0,2 ha	1 %	0,5
Brempt, Gützenrath	0,6 ha	3 %	0,4
Dam, Birth, Boscherhausen	0,4 ha	2 %	0,6
Niederkrüchten, Ryth	3,4 ha	18 %	1,2
Oberkrüchten	0,4 ha	2 %	0,5
Blonderath, Silverbeek, Varbrook	0,2 ha	1 %	0,4
<b>Gemeinde insgesamt</b>	<b>19,4 ha</b>	<b>100%</b>	<b>1,3</b>

Abb. 27: Wohnbaulandreserven in der Gemeinde Niederkrüchten nach Ortsteilen (Hinweis: Baulückenanteil 30 %) (eigene Berechnung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018, Regionalplan Düsseldorf 2018, Rheinruhr.Stadtplaner 2017) (Tab. XIII)

Die vergleichsweise großen Unterschiede in der Reservenverteilung relativieren sich, wenn sie in Bezug zur jeweiligen Einwohnerzahl der Ortsteile gesetzt werden: Im Durchschnitt verfügt die Gemeinde über 1,3 Hektar an Baulandreserven je 1.000 Einwohner. Überdurchschnittlich umfangreiche Baulandreserven pro Kopf hat mit 2,1 Hektar nur Elmpt; alle anderen Ortsteile liegen unter dem gemeindeweiten Durchschnitt und bewegen sich zwischen 1,2 Hektar (Alt-Niederkrüchten, Ryth) und 0,4 Hektar (Blonderath, Silverbeek, Varbrook und Brempt, Gützenrath).

Werden lediglich die Reserven in Form von Baulücken betrachtet, so verfügt im gemeindeweiten Vergleich Overhettefeld über die umfangreichsten Reserven (1,0 Hektar je 1.000 Einwohner), gefolgt von Dam, Birth, Boscherhausen (0,6 Hektar) und Heyen, Laar bzw. Oberkrüchten (jeweils 0,5 Hektar). Die großen Ortsteile Elmpt und Niederkrüchten verfügen über vergleichsweise wenig Baulücken (0,3 bzw. 0,4 Hektar pro 1.000 Einwohner) (Abb. 27).

## 2.7 ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGSMARKT

Die Ergebnisse der Analyse des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Niederkrüchten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- > In Niederkrüchten gibt es aktuell ca. 7.300 Wohnungen und ca. 5.600 Wohngebäude.
- > Niederkrüchten wird im regionalen Wettbewerb als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Hauptzielgruppe auf dem Wohnungsmarkt sind die Familien.
- > Die Siedlungs- und Wohnungsmarktstruktur ist ländlich geprägt: der Einfamilienhausanteil und der Wohnflächenverbrauch sind hoch; der weit überwiegende Anteil des Wohnungsbestands ist in privater Hand.
- > Die Lage auf dem Niederkrüchtener Wohnungsmarkt kann insgesamt als relativ entspannt beurteilt werden. Preise für das Wohnen sowohl zur Miete als auch im Eigentum sind erschwinglich bei einer gleichzeitig vergleichsweise hohen Kaufkraft.
- > Leerstände sind in den letzten Jahren zurückgegangen. Einzelne leerstehende Ladenlokale in Ortszentren spiegeln eher den Strukturwandel im Einzelhandel als die mangelnde Attraktivität als Wohnstandorte wider.
- > Im Eigentumsbereich sind die Preise in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen, liegen jedoch noch deutlich unter dem Niveau nördlich und östlich angrenzender Kommunen und Regionen. Für ein gebrauchtes Einfamilienhaus sind im Durchschnitt 220.000 € zu bezahlen.
- > Der Handel mit Gebrauchts-Immobilien hat einen deutlich höheren Marktanteil als der mit Wohnbauland.
- > Mieten in Niederkrüchten sind mit durchschnittlich 6 €/m<sup>2</sup> eher günstig und in den vergangenen Jahren deutlich weniger stark angestiegen als die Kaufpreise. Überdurchschnittlich stark angestiegen sind jedoch die Mieten im preisgünstigen Segment.
- > Im preisgünstigen Mietwohnungssegment ist vor allem die geringe Angebotsmenge problematisch für die Bezieher kleiner Einkommen. Der Anteil geförderter Mietwohnungen in Niederkrüchten ist mit 3,1 % im kreisweiten Vergleich der niedrigste. Hier besteht deutlicher Nachholbedarf, auch angesichts

der Tatsache, dass zukünftig weitere Belegungsbindungen auslaufen. Die Konditionen für Investoren haben sich für Niederkrüchten seit Anfang 2018 verbessert.

- > Jedoch: Bewilligungsmieten in neuen geförderten Mietwohnungen liegen noch über den angemessenen Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften. D. h. einige Zielgruppen können mit geförderten Wohnungen nicht erreicht werden.
- > Pro Jahr werden durchschnittlich 30 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Durchschnitt der letzten Jahre bei fast 80 %.
- > In der Gemeinde stehen etwa 19 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung, davon jedoch nur 5 Hektar in einem neu erschlossenen Baugebiet. Ein großer Teil der weiteren Reserven liegt in Baulücken, deren Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit jedoch immer von individuellen Interessen abhängt und nicht planbar ist. Reserven im Flächennutzungsplan und Regionalplan sind nur relativ begrenzt vorhanden und erst mittelfristig verfügbar. Spielräume, um als Kommune auch im Zuge des Zwischenerwerbs flexibel handeln zu können, sind nur noch sehr eingeschränkt vorhanden.

### 3 NACHFRAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGS- BEDARF

In diesem Kapitel werden Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerungszahl, der Anzahl der Haushalte sowie des zu erwartenden Bedarfes an Wohnungen und Wohnbauland dargestellt.

Bei allen Prognosen ist Folgendes zu beachten:

„Bei der Interpretation solcher Vorausberechnungsergebnisse ist grundsätzlich zu bedenken, dass die aufgezeigten Verläufe nur unter der Bedingung stattfinden können, dass auch die getroffenen Annahmen eintreten. Insofern sind diese Ergebnisse nicht als präzise zu erwartende Entwicklungen aufzufassen, sondern bilden für die Zukunft ausschließlich ‚Wenn-dann-Aussagen‘ ab.“<sup>12</sup>

#### 2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND –PROGNOSE

Für die Gemeinde Niederkrüchten wurde im Jahr 2016 eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung erstellt.<sup>13</sup> Im ersten Schritt fand ein Abgleich der Prognose-Werte mit der tatsächlich eingetretenen Entwicklung der letzten Jahre statt (Abb. 28).

##### 2.1.1 BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / ORTSTEILE

Aktuell liegt die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Niederkrüchten bei 15.200.<sup>14</sup> In den letzten drei Jahren ist sie – u. a. in Zusammenhang mit dem temporären Zuzug von Flüchtlingen – spürbar angestiegen. Die Entwicklung fiel damit deutlich positiver

---

<sup>12</sup> IT.NRW 2015. S. 3

<sup>13</sup> plan-lokal 2016. S. 26

<sup>14</sup> Hinweis: Der Datensprung zwischen dem Jahr 2010 und 2011 ist weniger auf einen tatsächlichen Bevölkerungsverlust als mehr auf eine Zensus-bedingte Datenbereinigung zurückzuführen.

aus als die im Jahr 2016 als wahrscheinlich erachtete Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Abb. 28).<sup>15</sup> Sie liegt sogar noch leicht über den Werten der Modellrechnung von IT.NRW.<sup>16</sup>

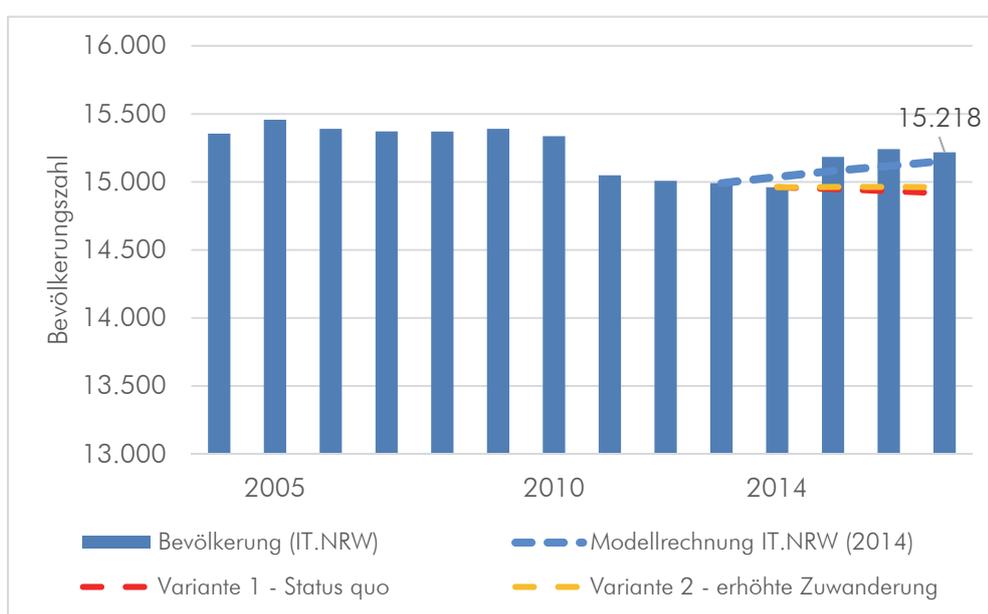


Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung Niederkrüchten 2004 bis 2017 und Vergleich mit Prognosevarianten (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b, 2018, plan-lokal 2016) (Tab. XV)

In den Ortsteilen Niederkrüchtens ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre sehr uneinheitlich verlaufen (Abb. 29). Zugewinne mit beinahe + 2 % erzielte vor allem Elmpt.<sup>17</sup> Dies ist vermutlich weitgehend auf die Entwicklung des „Malerviertels“ zurückzuführen. Zugewinne konnten mit + 5 % zudem in Venekoten erzielt werden. Hier wird davon ausgegangen, dass zunehmend Menschen ihren permanenten Wohnsitz in die dortige Ferienhaussiedlung verlegt haben.

<sup>15</sup> plan-lokal 2016, S. 26f.

<sup>16</sup> IT.NRW 2015b

<sup>17</sup> Ohne Berücksichtigung Asylbewerber in der ZUE

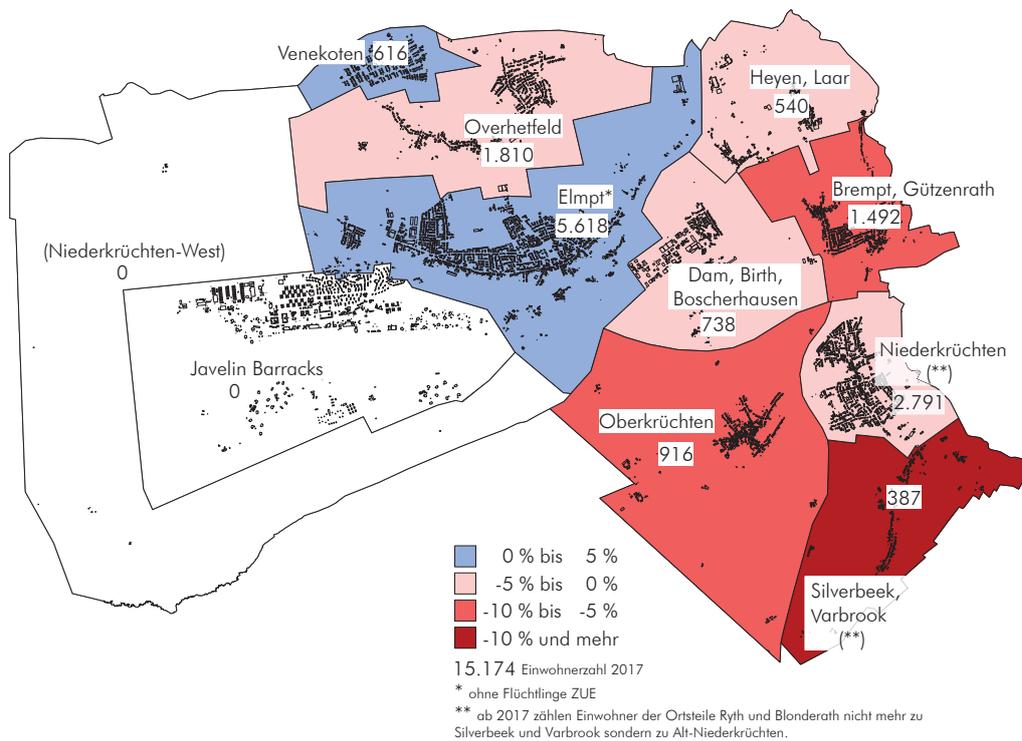


Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Niederkrüchens 2008 – 2017 (eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018) (Tab. XVI)

Alle anderen Ortsteile haben an Bevölkerung verloren. In einigen Ortsteilen wie Overhoffeld, Alt-Niederkrüchten und Heyen/Laar waren die Verluste mit - 2 bis - 4 % moderat; deutlicher fielen sie hingegen in Brempt/Gützenrath und Oberkrüchten aus (- 9 %). Für Silverbeek/Varbrook ergibt sich ein rechnerischer Bevölkerungsverlust von - 30 %. Dies ist in dieser Höhe jedoch weniger auf tatsächliche Verluste als mehr darauf zurückzuführen, dass Einwohner der Ortslagen Ryth und Blonderath ab 2017 zu Alt-Niederkrüchten gezählt werden. Betrachtet man die Entwicklung von 2008 bis 2016, so hatte Silverbeek/Varbrook einen Bevölkerungsverlust von - 10 % zu verzeichnen.

Hinsichtlich der Verteilung der Altersgruppen gibt es zwischen den Ortsteilen der Gemeinde keine extremen Unterschiede bzw. eindeutig als sehr junge oder überaltert zu bezeichnende Ortsteile (s. folgende Abbildungen). Einzige Ausnahme bildet Venekoten: Hier ist der Anteil der Kinder mit 7 % sehr gering (kommunaler Durchschnitt:

16 %), während der Anteil der Menschen zwischen 66 und 80 mit 27 % deutlich erhöht ist (kommunaler Durchschnitt: 15 %). Überalterung und Generationenwechsel werden also hier in den nächsten Jahren wichtige Themen werden.

Im gemeindlichen Durchschnitt beträgt der Anteil der unter 18-Jährigen 16 %.

Ein relativ etwas höherer Anteil an Kindern findet sich in den Siedlungsschwerpunkten Alt-Niederkrüchten (17 %) und Elmpt (18 %), aber auch in Oberkrüchten und Boscherhausen/Dam/Birth (je 17 %) (Abb. 30). In den Siedlungsschwerpunkten hängt dies mit den Baugebietsentwicklungen der letzten Jahre zusammen; in den kleineren Ortslagen liegt die Vermutung nahe, dass diese für (Rückkehrer-) Familien hohe Attraktivität haben. Vergleichsweise niedrig ist der Anteil in Silverbeek/Varbrook (13 %).

Im gemeindlichen Durchschnitt beträgt der Anteil der 66- bis 80-Jährigen 15 %. Ein relativ höherer Anteil dieser Altersgruppe ist in den Ortsteilen Overheffeld (18 %) und Brempt/Gützenrath (18 %) und Oberkrüchten (17 %) (Abb. 31).

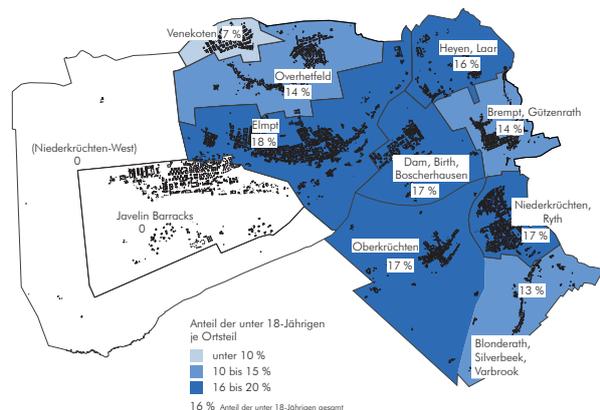


Abb. 30: Anteil der unter 18-Jährigen in den Ortsteilen Niederkrüchtens (2018)

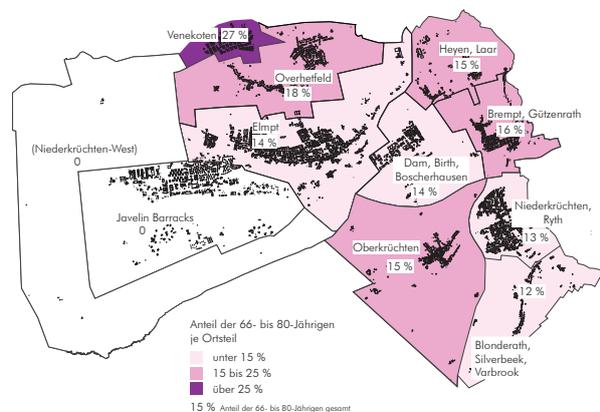


Abb. 31: Anteil der unter 66- bis 80-Jährigen in den Ortsteilen Niederkrüchtens (2018)

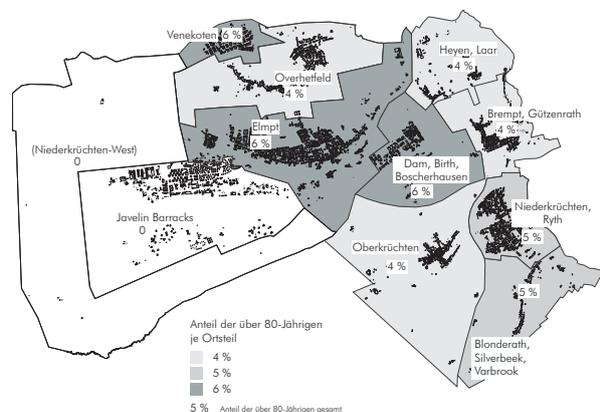


Abb. 32: Anteil der über 80-Jährigen in den Ortsteilen Niederkrüchtens (2018)  
(alle Abb.: eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018)

(16 %) zu finden (Abb. 31). Dies deutet darauf hin, dass in den nächsten Jahren Überalterung und Generationenwechsel hier zunehmend zu Themen werden könnten. Am niedrigsten ist der Anteil in Silberbeek/Varbrook (12 %) und in Alt-Niederkrüchten (13 %).

Bei den über 80-Jährigen herrschen nur sehr geringfügige Unterschiede zwischen den Ortsteilen (Abb. 32): Bei einem gemeindlichen Durchschnittswert von 5 % schwanken die Werte in den Ortsteilen zwischen 4 % und 6 %. Vergleichsweise hoch sind sie in Elmpt sowie Boscherhausen/Dam/Birth (je 6 %). Vergleichsweise niedrig sind sie in Overhetfeld, Heyen/Laar, Oberkrüchten und Brempt/Gützenrath (je 4 %). Es ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl der Anteil als auch die Unterschiede in Zukunft im Zuge des demografischen Wandels wachsen werden.

### 2.1.2 BEVÖLKERUNGS- UND ALTERSSTUKTURPROGNOSE

Für die Zukunft gilt es, die gewerbliche Entwicklung des Militär-Areals als zentrale Einflussgröße für die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Gewerbeflächenentwicklung hat für die gesamte Region einen hohen Stellenwert und wird auch von der Bezirksregierung als zwingend erforderlich eingeschätzt: „Die GIB mit der Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben und Industrie in Niederkrüchten, [...] sind aus qualitativer Sicht erforderlich, weil die sonstigen Reserven und Entwicklungspotenziale im Regionalplan keinen ausreichenden Spielraum bieten, den Bedarf für solche Vorhaben zu decken und den Forderungen der Wirtschaft sowie den Leitlinien gerecht zu werden.“<sup>1</sup>

Genau lassen sich die Einwohnereffekte in Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung nicht abschätzen. Prognos geht davon aus, dass bis zum Jahr 2035 etwa 5.000 bis 5.500 Menschen hier ihren Arbeitsplatz finden könnten, davon 4.200 bis 4.800 mit Wohnsitz im Kreis Viersen.<sup>2</sup> Wird eine durchschnittliche Haushaltgröße von von 2,1 Personen je Haushalt angenommen, so könnten die Einwohnereffekte bei

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Düsseldorf 2017. S. 323

<sup>2</sup> Prognos 2017. S. 49, 52

8.300 bis 9.600 liegen.<sup>1</sup> Prognos geht jedoch davon aus, dass „bei weitem nicht alle Effekte neu und zusätzlich“ sein werden.<sup>2</sup>

Angesichts des aktuellen und absehbar zunehmenden Arbeitskräftemangels ist es insbesondere auch für die anzusiedelnden Betriebe von besonderer Bedeutung, zumindest für einen Teil der Beschäftigten arbeitsnah Wohnraum anbieten zu können. Auch wenn umliegende Kommunen ebenfalls ihren Teil dazu beitragen werden, so liegt doch die Hauptverpflichtung bei der Gemeinde Niederkrüchten. Genaue Prognosen dazu, wieviele Personen in Niederkrüchten wohnen möchten und werden und entsprechend zuwandern werden, sind kaum möglich. Zentral hängt dies mit der Möglichkeit zusammen, ausreichenden Wohnraum vorzufinden.

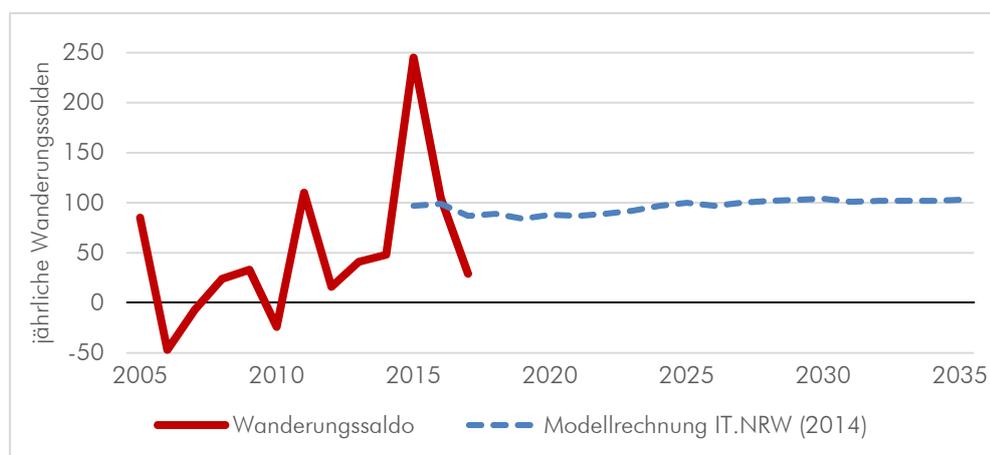


Abb. 33: bisherige Wanderungssalden und Wanderungsannahmen für Niederkrüchten bis 2035 (Tab. XVa)

An dieser Stelle wird angenommen, dass die Bevölkerungsmodellrechnung von IT.NRW (2014) ein wahrscheinliches Szenario abbildet. Sie geht von einem im Verlauf der nächsten Jahre dauerhaft bestehenden Zuwanderungsplus aus von + 80 bis + 100 Personen pro Jahr aus, das deutlich über dem durchschnittlichen Wanderungssaldo der vergangenen Jahre liegt (etwa + 50) (Abb. 33).<sup>3</sup> In der Folge käme es – bezogen auf den Wert von 2017 – zu einem Einwohnerzuwachs bis 2035 um 460

<sup>1</sup> Ebd. S. 52

<sup>2</sup> Ebd. S. 52

<sup>3</sup> Der Wert für 2015 (+245) wird dabei nicht berücksichtigt, denn er bildet einen Ausnahmewert aufgrund des Flüchtlingszustroms.

Einwohnern, so dass die Einwohnerzahl dann bei etwa 15.700 Personen liegen würde (Abb. 34).

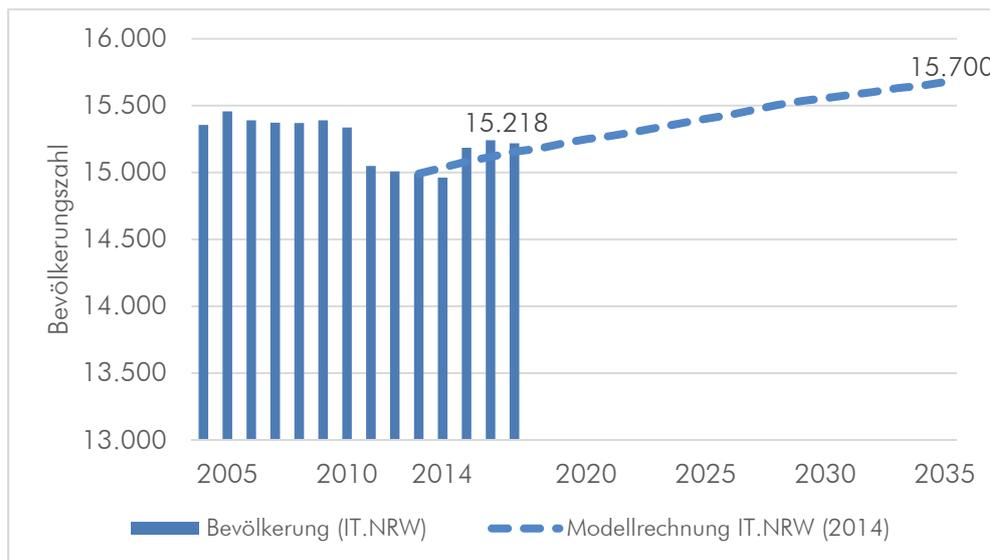


Abb. 34: Bevölkerungsprognose Niederkrüchten bis 2035 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2018, 2015b) (Tab. XV)

Trotz angenommener Zuwanderung insbesondere von Arbeitskräften und ihren Familien wird sich der demografische Wandel mit einer deutlich spürbaren Zunahme des Anteils älterer Menschen weiter fortsetzen. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Modellrechnung von IT.NRW die Veränderungstrends richtig widerspiegelt. Zu hinterfragen ist jedoch, ob angesichts der hier unterstellten Zuwanderung von Personen im Alter zwischen 25 und 65 mit ihren Familien die Überalterung in der IT.NRW-Prognose zu stark ausfällt.

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungstrends sind die Folgenden:

- > Die Anzahl und der Anteil älterer Menschen wird zukünftig sehr deutlich ansteigen. Damit findet eine strukturelle Veränderung von Wohnbedarfen statt (mehr kleine, barrierearme Wohnungen; weniger Einfamilienhäuser).
- > Die Anzahl der 25- bis 40-Jährigen wird zunehmen. Dies sind die Personen in der Familiengründungsphase und klassischerweise Nachfrager nach Einfamilienhäusern. Bei der Planung neuer Baugebiete ist jedoch zu berücksichtigen, dass zunehmend gebrauchte Einfamilienhäuser auf den Markt kommen,

und dass zuwandernde Arbeitnehmer zum Teil aufgrund ihrer Einkommenssituation eher Mietwohnungen als Eigenheime benötigen.

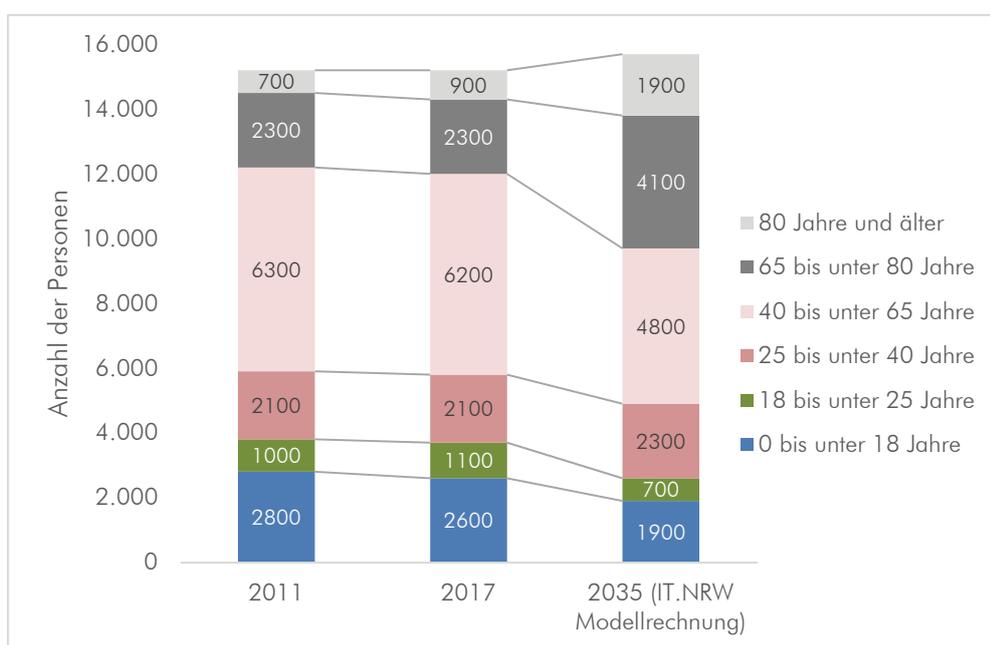


Abb. 35 : Altersstruktur Niederkrüchten 2011, 2017 und 2035 (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2015b, 2018) (Tab. XVII)

Insbesondere bei der Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen sowie bei den unter 18-Jährigen ist zu beobachten, dass die tatsächliche Entwicklung ggf. positiver abläuft als in der IT.NRW-Modellrechnung dargestellt.

## 2.2 HAUSHALTSENTWICKLUNG UND –PROGNOSE

Die Zahl der Haushalte ist eine wichtige Determinante für den Wohnungsmarkt, da Haushalte und nicht einzelne Personen als Nachfrager nach Wohnungen auftreten.

Aktuelle Daten zur Zahl der Haushalte liegen auf gemeindlicher Ebene nicht vor, ebensowenig wie eine Haushaltsprognose. Laut eigener Berechnungen leben in der Gemeinde Niederkrüchten aktuell knapp 6.700 Haushalte (Abb. 36). Die Erstellung der Haushaltsprognose erfolgte in Anlehnung an die Bevölkerungsmodellrechnung (IT.NRW 2014).

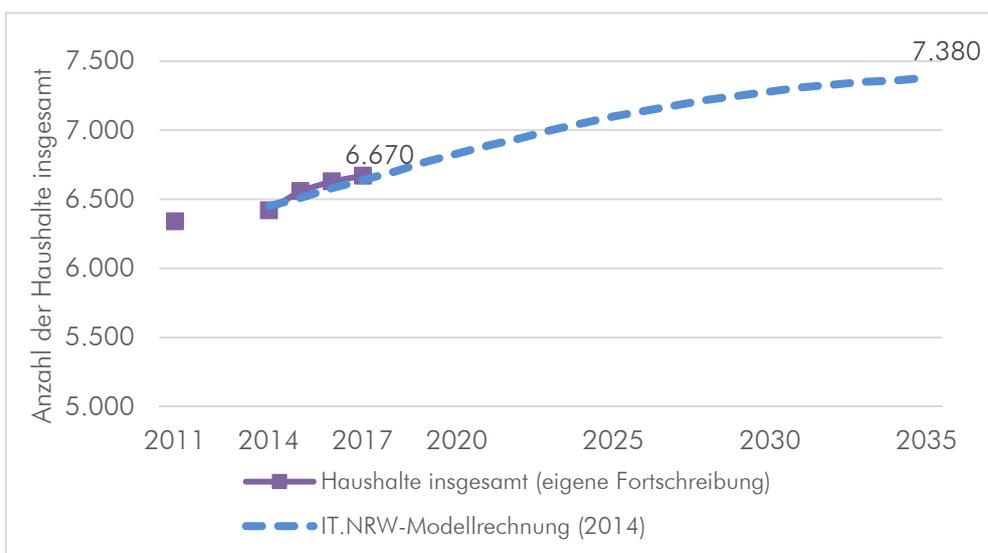


Abb. 36 : Haushaltsprognose für Niederkrüchten (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2018 und eigener Berechnungen) (Tab. XXII)

Angesichts der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft ist mit einer weiteren Verkleinerung der Haushalte zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von aktuell von 2,28 Personen pro Haushalt (2017) auf 2,12 Personen pro Haushalt im Jahr 2035 absinkt. Dementsprechend fällt die Haushaltsprognose positiver aus als die Bevölkerungsprognose. Bis 2035 ist mit einem Zuwachs an Haushalten um knapp 11 % zu rechnen. Dies entspricht einem Zuwachs an Haushalten um etwa 710 im Vergleich zu 2017 (Abb. 36).

Entscheidender noch als die Gesamtentwicklung der Haushaltszahl werden die strukturellen Verschiebungen sein, die ganz erhebliche Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnungen haben werden.

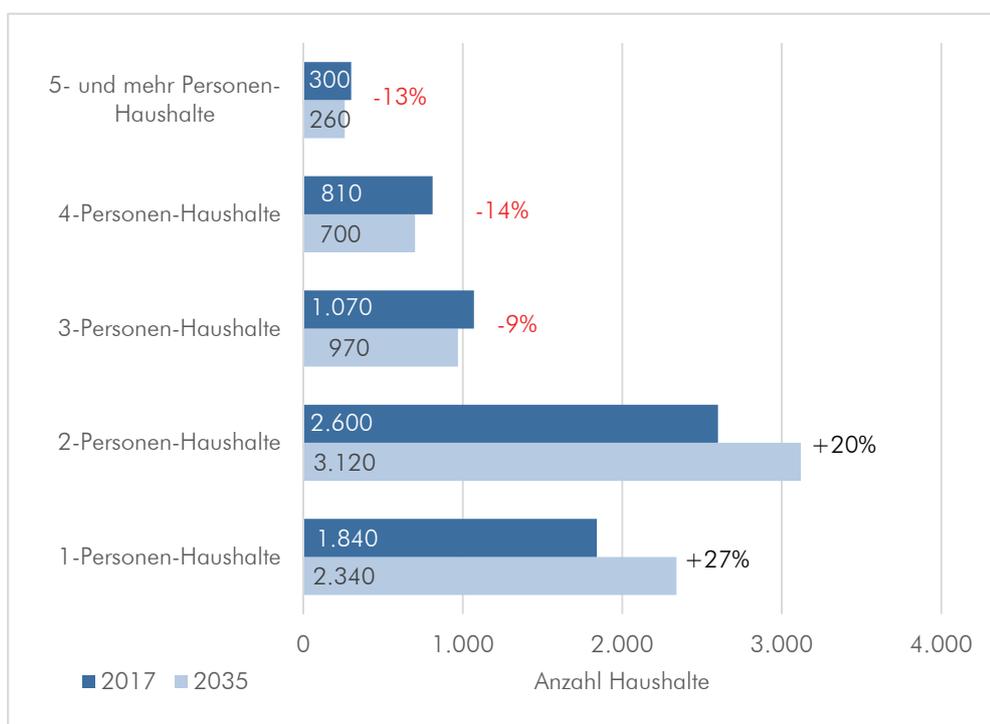


Abb. 37: Anzahl der Haushalte in verschiedenen Größen in der Gemeinde Niederkrüchten 2017 und 2035 (IT.NRW 2015b, 2018, eigene Berechnungen) (Tab. XXII)

Die Zahl der kleinen Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) wird deutlich ansteigen (+ 27 % bzw. + 20 %), während die Zahl der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen rückläufig sein wird (- 9 % bis - 14 %) (Abb. 37).

### 2.3 WOHNUNGS- UND WOHNBAULANDBEDARFSPROGNOSE

Eine zentrale Frage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ist die Frage nach dem zukünftigen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarf. Die hier durchgeführte Berechnung erfolgt auf Basis der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Methode (Abb. 38).<sup>1</sup>



Abb. 38: Methode zur Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs (eigene Darstellung auf Basis LEP 2016, BR Düsseldorf 2017 und eigenen Berechnungen)

Neben dem Zuwachs an wohnungsnachfragenden Haushalten (N) werden bei der Berechnung folgende Faktoren berücksichtigt:

- > Ersatzbedarf (E), also Neubedarf aufgrund von wegfallenden Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen, Umnutzungen). Es wird davon ausgegangen,

<sup>1</sup> Land NRW. LEP. Düsseldorf 2016. S. 30/31

dass im landesweiten Durchschnitt pro Jahr 0,2 % des Wohnungsbestandes wegfällt und entsprechend ersetzt werden muss.<sup>2</sup>

- > Fluktuationsreserve (F), also kurzzeitig leerstehende Wohnungen, die für ein Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig sind. Laut Regionalplan wird die Fluktuationsreserve für Niederkrüchten mit 1,5 % angesetzt.<sup>3</sup>
- > Dichte: Im Regionalplan wird Niederkrüchten dem „grundzentralen Siedlungsstrukturtyp“ zugeordnet. Als Dichte sind entsprechend 25 Wohneinheiten pro Hektar anzunehmen.<sup>4</sup> Dies stellt den Brutto-Wert dar und beinhaltet damit einen Flächenanteil von 20 % für Infrastrukturen wie z. B. verkehrliche und technische Erschließung, öffentliche Grundstrukturen sowie soziale Infrastrukturen.

Unter Anwendung der oben genannten Parameter ergibt sich für die Gemeinde Niederkrüchten insgesamt ein rechnerischer Bedarf an mehr als 1.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 (Abb. 39).

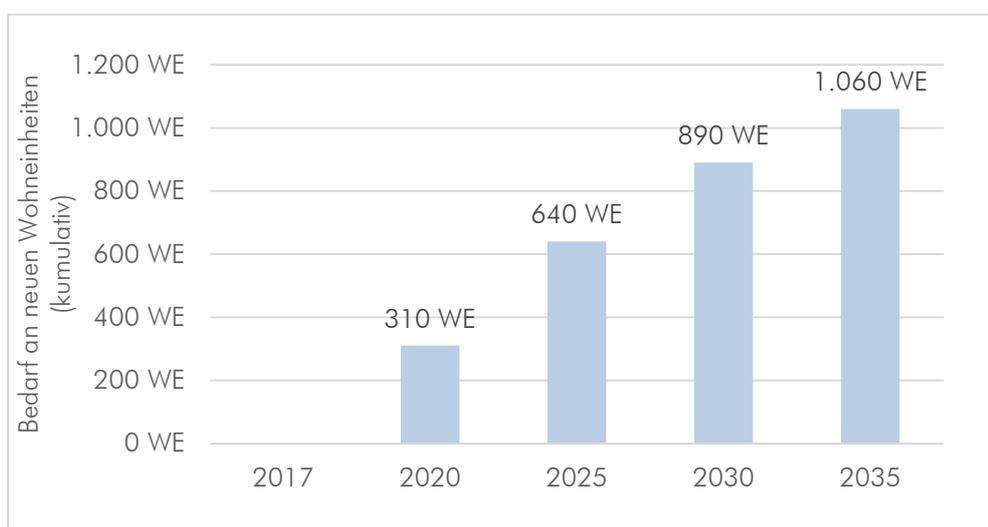


Abb. 39: Wohnungsbedarf Gemeinde Niederkrüchten bis 2035 (eigene Berechnung) (Tab. XXIV)

<sup>2</sup> Bezirksregierung Düsseldorf 2017. S. 187

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> Ebd. S. 190/191

Rein rechnerisch stehen den Bedarfen von 1.060 Wohneinheiten bis 2035 insgesamt 440 mögliche Wohneinheiten in verfügbaren Reserveflächen gegenüber (s. Kap. 2.6). Für mehr als die Hälfte der benötigten Wohneinheiten (620) stehen also rein rechnerisch keine verfügbaren Reserveflächen zur Verfügung.

Insbesondere für die nächsten 10 Jahre ergibt sich damit ein hoher zusätzlicher Wohnungsbedarf, der – mit Blick auf bisherige Baufertigstellungszahlen in Niederkrüchten – als hoch eingeschätzt wird.

Wird für den prognostizierten Bedarf an Wohnungen eine Dichte von 25 Wohneinheiten je Hektar (brutto) angenommen (s.o.) so ergibt sich bis 2035 ein zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf von ca. 42 Hektar (Abb. 40). Demgegenüber stehen gut 19 Hektar an Reserveflächen (s. Kap. 2.6). Der größte Teil des Neubedarfs kommt erwartungsgemäß durch den prognostizierten Zuwachs an Haushalten zustande. Einen Teil macht jedoch insbesondere auch der Faktor „Ersatzbedarf“ aus, als Ersatz für wegfallende Wohneinheiten. Können neue Wohneinheiten auf der Fläche von abgängigen Wohnhäusern errichtet werden und ggf. die Dichte erhöht werden (Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäusern), so wird entsprechend weniger Fläche benötigt. Insofern werden die dargestellten Bedarfe als maximale Werte und Orientierungsgrößen eingeschätzt.



Abb. 40: Wohnsiedlungsflächenbedarf Gemeinde Niederkrüchten bis 2035 (eigene Berechnung) (Tabelle XXIV)

Ein wichtiger Trend – der sich auch in anderen Kommunen vergleichbar darstellt – ist der kurzfristig hohe Bedarf, der gegen Ende des Prognosezeitraums deutlich abflacht.

Einerseits bedeutet dies, dass vor allem kurz- bis mittelfristig der Bedarf besteht, Wohnungen bzw. Wohnbauland bereitzustellen, um Wohnungsbedarfen ein Angebot gegenüberstellen zu können. Andererseits gilt es aber auch mit Blick auf die Langzeitperspektive, Bedarfe und Angebote fortlaufend miteinander abzugleichen, neue Baugebiete in Stufen zu entwickeln und gleichzeitig immer auch der Bestandsentwicklung eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Langfristig ist davon auszugehen, dass Wohnungsentwicklung beinahe ausschließlich innerhalb bestehender Siedlungsgebiete stattfindet – in Form von Generationenwechsel, Umbau, Abriss und Neubau sowie Baulückenschließungen.

## 2.4 BEDARFE NACH WOHNUNGSGRÖßEN

Eine Abschätzung des Wohnungsbedarfs nach Größen ist nur annäherungsweise möglich, da er von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird.

Bei einer Gegenüberstellung der Wohnungen und Haushalte zeigen sich bereits jetzt erhebliche Diskrepanzen hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der prognostizierten Bedarfe (Abb. 41): Entsprechend der ländlich geprägten Struktur ist die Anzahl an Einfamilienhäusern mit mehr als 4.000 in der Gemeinde hoch. Ihnen gegenüber stehen aktuell nur etwa 300 Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte. Ihre Zahl wird – wie oben beschrieben – zukünftig weiter sinken.

Demgegenüber ist das Angebot an Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit knapp 400 sehr gering. Ihnen stehen aktuell mehr als 4.000 Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte gegenüber, deren Anzahl bis 2035 auf über 5.000 ansteigen wird.

Im Bereich der Wohnungen mit drei bis vier Räumen bzw. der Drei- bis Vier-Personen-Haushalte sind die Diskrepanzen weniger groß.

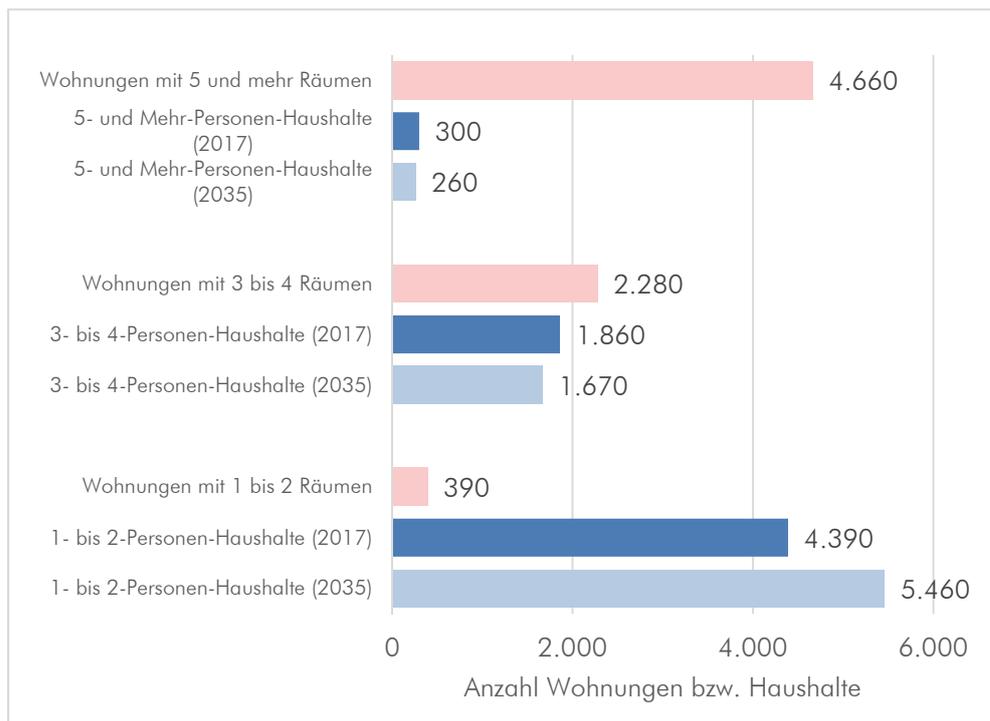


Abb. 41: Gegenüberstellung Wohnungsangebot und Haushalte in Niederkrüchten 2017 und 2035 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b, 2018 und eigener Berechnungen) (Tabelle XXIII)

An dieser Stelle ist relativierend zu sagen, dass von Haushaltsgrößen nicht unmittelbar auf Wohnungsbedarfe geschlossen werden kann. So zeigt vor allem die steigende Wohnflächennachfrage pro Kopf, dass Haushalte tendenziell größere Wohnungen bewohnen als unmittelbar rechnerisch ableitbar. Einerseits ist dies eine Frage des Einkommens und des gewählten Lebensstandards, andererseits ist dies auf ein zunehmendes Verbleiben von älter und kleiner werdenden Haushalten im Einfamilienhaus zurückzuführen. Insofern stellt sich die Situation aktuell (noch) nicht so dramatisch dar, wie die Gegenüberstellung der Zahlen es vermuten lässt.

Dennoch ist unbestreitbar, dass im Bereich der kleinen Wohnungen ein wachsendes Defizit besteht, während es im Bereich der Einfamilienhäuser zunehmende Überhänge gibt. Insbesondere das bereits jetzt deutlich spürbare Defizit im Bereich der kleinen Wohnungen, gerade auch im niedrigeren Preissegment, wird durch verschiedene

Wohnungsmarktakeure bestätigt.<sup>5</sup> Überhänge im Bereich der Einfamilienhäuser hingegen werden (noch) nicht so stark wahrgenommen: Leerstände sind kaum zu verzeichnen; Generationenwechsel beginnt jedoch zunehmend, ein Thema zu werden.<sup>6</sup> Zukünftig wird der Bedarf an kleinen Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte weiter wachsen, während der Bedarf an großen Wohnungen und Einfamilienhäusern zurückgeht. Hier sollte eine stärkere Konzentration auf den Generationswechsel im Bestand erfolgen, um Leerstände zu vermeiden.

## 2.5 BEDARFE IM SEGMENT „PREISGÜNSTIGES WOHNEN“

Im überörtlichen Vergleich stellt sich die sozio-ökonomische Situation der Einwohner Niederkrüchtens relativ positiv dar: Die Kaufkraft ist hoch, während Mieten und Kaufpreise im Vergleich eher niedrig ausfallen (s. Kap.2.3). Auch der Anteil an finanziell schwächer gestellten Personen ist überschaubar: Der Anteil der SGB II-Empfänger ist mit 4,3 % im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt (9,4 %) niedrig.<sup>7</sup>

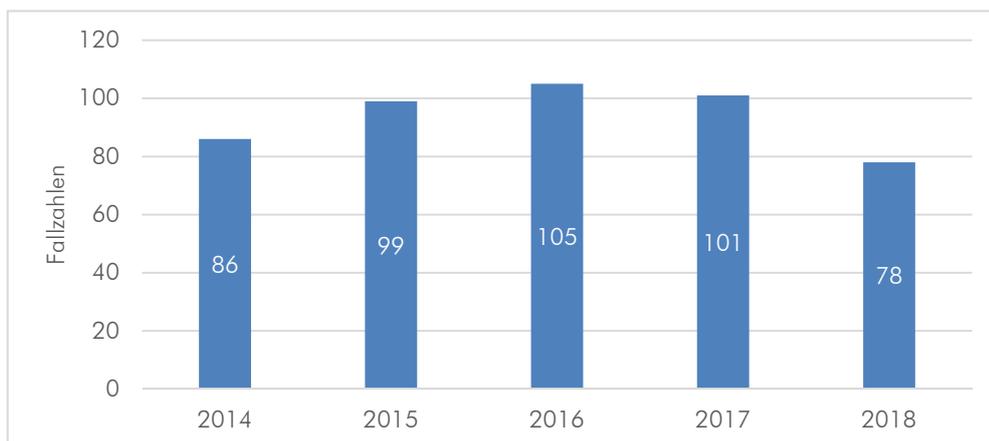


Abb. 42: Entwicklung der Zahl der Bezieher von Leistungen nach SGB XII in der Gemeinde Niederkrüchten 2014 bis 2018 (jeweils zum 01.01.) (eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018) (Tab. XXVII)

<sup>5</sup> Gespräch GWG (Hr. Zander) am 12.11.18; Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

<sup>6</sup> Gespräch Volksbank (Hr. Kox) am 27.11.18

<sup>7</sup> NRW.BANK 2018. S. 4

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII bewegt sich in einem relativ niedrigen Bereich und weist in den letzten Jahren keinen eindeutigen Trend auf (Abb. 42). Nach Einschätzung der Gemeinde ist mit einer Zunahme ausschließlich in Zusammenhang mit der wachsenden Zahl älterer Menschen insgesamt zu rechnen.<sup>8</sup>

Die Arbeitslosenquote im Kreis Viersen liegt aktuell bei 6,4 % und damit unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt. Entsprechend dem Landestrend sinkt die Quote seit 2013 kontinuierlich.

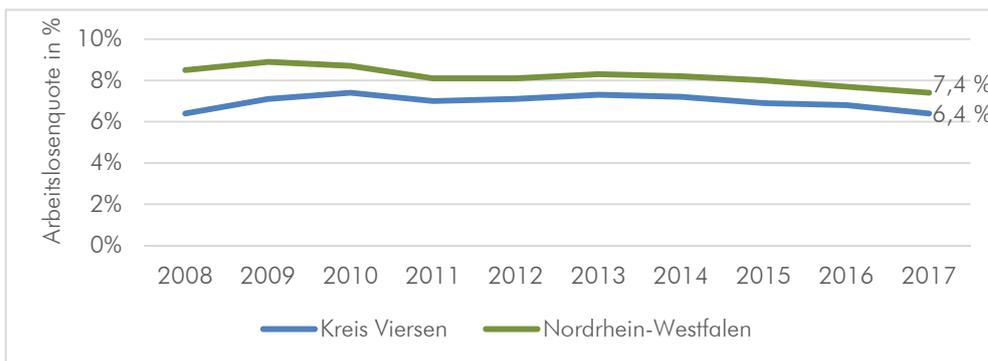


Abb. 43: Arbeitslosenquote im Kreis Viersen und in NRW 2008 bis 2017 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2018) (Tab. XXIX)

Die Kosten für das Wohnen in der Gemeinde können als erschwinglich betrachtet werden: Sowohl Mieten als auch Kaufpreise liegen niedriger als in den nördlich und östlich angrenzenden Kommunen (s. Kap. 2.3).

Trotz dieser grundsätzlich als positiv zu bewertenden sozio-ökonomischen Situation wird für die Zukunft von einem wachsenden Bedarf an Wohnungen im preisgünstigen Segment ausgegangen. Folgende Faktoren sind dabei entscheidend:

- > Es gibt zu wenig preisgünstige Mietwohnungen: Bereits jetzt wird seitens der Gemeinde ein nicht gedeckter Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen (vor allem in kleinen Größen) registriert.<sup>9</sup>
- > Gerade für Transferleistungsbezieher sind die Wohnungen meist zu teuer: Bedarfsgemeinschaften haben Probleme, Wohnungen mit Miethöhen zu finden, die im Rahmen der Transferleistungen bewilligt werden. Bewilligungsmieten

<sup>8</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

<sup>9</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18

liegen derzeit mit umgerechnet 5,00 € bis 5,40 €/m<sup>2</sup> (kalt)<sup>10</sup> unter den Miethöhen im geförderten Wohnungsbau (5,55 €/m<sup>2</sup>, Neubau, Einkommensgruppe A) (Kap. 2.4) und erst recht unterhalb der durchschnittlichen Miethöhe in Niederkrüchten (6,00 €/m<sup>2</sup>) (Kap.2.3).

- > Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen ist zu gering: Die Gemeinde verfügt aktuell mit 3,1 % über einen extrem niedrigen Anteil an geförderten Wohnungen (Kap. 2.4). Der Anteil beträgt nur ein Drittel des nordrhein-westfälischen Durchschnittswertes und ist im kreisweiten Vergleich der niedrigste Wert. Für die Zukunft kann in Zusammenhang mit auslaufenden Belegungsbindungen mit einem weiteren Rückgang an preisgebundenen Wohnungen gerechnet werden.
- > Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen wird weiter steigen: Zukünftig ist – gemäß der demografischen Entwicklung – mit einem Anstieg der Anzahl an SGB XII-Beziehern zu rechnen. Diese zumeist kleinen Haushalte sind auf Wohnungen im unteren Mietwohnungsmarktsegment angewiesen.
- > Mietpreise vor allem im unteren Mietpreissegment sind in den letzten Jahren in Niederkrüchten stärker gestiegen als der Durchschnitt der Mieten (+ 13 % in den letzten 10 Jahren, s. Kap. 2.3). Ein Faktor dabei sind meist Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zwar einerseits zu einer Steigerung der Wohnqualität, andererseits aber auch zu wachsenden Mietkosten beitragen. Insofern nimmt die Menge an bezahlbaren bzw. zu bewilligenden Wohnungen im unteren Preissegment ab.

Angesichts der skizzierten Entwicklungstrends erscheint es zwingend notwendig, mehr preisgünstigen Mietwohnraum (v. a. kleine Wohnungen) zu schaffen. Geschieht dies nicht, so sind die Wohnalternativen von Beziehern „kleiner“ Einkommen begrenzt. Finden sie keinen preisgünstigen Wohnraum in Nachbarkommunen, was angesichts der allgemeinen Wohnungsmarktsituation schwierig erscheint, so bleibt für einige Personen noch das Wohnen auf dem Campingplatz bzw. das Altenheim (siehe dazu auch

---

<sup>10</sup> Hinweis: Im Bereich der Bewilligung hat es eine Neustrukturierung gegeben. Die Genehmigungsfähigkeit bemisst sich nicht mehr zwingend nach der Größe der Wohnung sondern nach der Nettokaltmiete gesamt pro Wohnung (Gespräch Gemeinde Niederkrüchten 22.11.18).

Kap. 2.6).<sup>11</sup> Mietwohnungen im geförderten Segment sind zwar nicht für alle Mietergruppen erschwinglich, jedoch kann eine Ausweitung des Angebotes einen wichtigen Beitrag zur Entspannung im unteren Wohnungsmarktsegment leisten.

## 2.6 BEDARFE IM SEGMENT „WOHNEN FÜR ÄLTERE“

Im Alter ergeben sich für die meisten Menschen eine Verkleinerung des Haushaltes (z. B. durch Auszug der Kinder, Versterben des Partners) sowie zunehmende körperliche Beeinträchtigungen. Insofern verändern sich im Alter die Wohnbedürfnisse. Wie bereits beschrieben wird die Zahl älterer und alter Menschen in Niederkrüchten zukünftig deutlich spürbar zunehmen.

An Wohnformen für ältere Menschen kann zwischen den Folgenden unterschieden werden. Ihre Wahl hängt eng mit der Frage zusammen, ob ein selbständiges Wohnen noch möglich ist, wie hoch sich der Unterstützungsbedarf darstellt, aber auch welche finanziellen Voraussetzungen vorliegen:

- > Selbständiges Wohnen in der eigenen bzw. gemieteten Wohnung
- > Wohnen in barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen
- > „Service-Wohnen“ (genaue Definition Kap. 2.6.2)
- > Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- > Stationäre Unterbringung (Altenwohneinrichtung/Pflegeheim)

Die Sozialgesetzgebung in Deutschland formuliert den Grundsatz „ambulant vor stationär“,<sup>12</sup> also den Vorrang des Wohnens zuhause vor einer Unterbringung in einer Einrichtung für pflegebedürftige Personen. Vorrangig werden an dieser Stelle daher die ersten drei der genannten Möglichkeiten betrachtet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bedarfe in allen Bereichen die aktuellen Angebote übersteigen.

---

<sup>11</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten 21.11.18 (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper)

<sup>12</sup> § 3 SGB XI

### 2.6.1 SELBSTÄNDIGES WOHNEN IN DER EIGENEN BZW. GEMietetEN WOHNUNG

Ältere Menschen möchten meist gerne so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Ein Umzug ist oft so lange kein Thema, wie keine Notlage auftritt oder ein Wohnenbleiben aufgrund körperlicher oder finanzieller Einschränkungen sehr erschwert ist – dies zeigen auch die Erfahrungen aus Niederkrüchten.<sup>13</sup> Will man zuhause wohnen bleiben, so stellt sich einerseits die Frage, wie das Haus bzw. die Wohnung altengerecht gestaltet werden kann, und andererseits, ob der Wohnstandort hinsichtlich seiner infrastrukturellen Ausstattung bzw. Nähe zu entsprechenden Versorgungsangeboten für ein Wohnen im Alter geeignet ist.

Die altengerechte Gestaltung der eigenen Wohnung ist eine individuelle Frage, für die Beratungsangebote zur Verfügung stehen (Beratung durch den Kreis Viersen). Über Qualität und Menge der Beratung lässt sich an dieser Stelle nicht urteilen. Kritisch gesehen wird jedoch die Tatsache, dass die Beratungsleistung vergleichsweise wohnortfern in Nettetal (ca. 15 km entfernt) angeboten wird.

Neben dem Umbau vorhandener Wohnungen und Häuser ist die Neuschaffung altengerechter Wohnungen ein wichtiges Handlungsfeld. Nur so können Wohnalternativen für ältere Menschen geschaffen werden, die nicht mehr in ihrem ursprünglichen Haus bzw. ihrer Wohnung wohnen wollen oder können.

Daten zu barrierefreien Wohnungen stehen nur auf Kreisebene zur Verfügung. In den letzten Jahren ist die Zahl auf 823 Wohnungen angestiegen. Damit hat sich auch die Versorgungsquote verbessert (46 Wohnungen je 1.000 Ältere ab 80 Jahren).<sup>14</sup> Für Niederkrüchten sind 28 Wohnungen erfasst; dabei handelt es sich ausschließlich um die Wohneinheiten im Malerviertel (s. u.). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es weitere barrierefreie/barrierearme Wohnungen in der Gemeinde gibt. Zielwerte seitens der Pflegeplanung im Hinblick auf einen anzustrebenden Versorgungsgrad mit barrierefreien Wohnungen existieren nicht. Es kann jedoch sicher angenommen werden, dass der Umbaubedarf in den nächsten Jahren zunehmen wird.

---

<sup>13</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten am 21.11.18 (Fr. Küpper)

<sup>14</sup> Kreis Viersen 2018. S. 42. Hinweis: „In diesem Bereich ist die Bestandserhebung jedoch unvollständig, da die Wohnungsbestände im privaten Bereich untererfasst sind, da hier Datenschutzbestimmungen greifen.“ Jedoch wird seit Juni 2015 eine Datensammlung zur besseren Erfassung aller barrierefreien Wohnungen aufgebaut (ebd. S. 105).

### Beispiel: Barrierefreie Bungalows im Malerviertel (Elmpt)



28 Bungalows mit je 72 bis 85 m<sup>2</sup> Größe;  
Errichtung 2014

Diese Bungalows werden gut nachgefragt und sind aktuell vollständig von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten bewohnt. 40 % der Bewohner sind jünger als 60 Jahre, d. h. offensichtlich ist die angebotene Wohnform auch für jüngere Menschen attraktiv. Alle Häuser befinden sich im Privateigentum; seitens der Gemeinde besteht kein Einfluss auf die Belegung.



Fast 80 % der Bewohner kommen nicht aus Niederkrüchten, sondern sind von außerhalb (v. a. regionales Umfeld) hierher gezogen. Dies deutet einerseits auf die auch regional wahrgenommene Attraktivität des Projektes hin, andererseits konnte das Projekt damit nur begrenzt einen Beitrag dazu leisten, Niederkrüchtener mit Wohnraum zu versorgen.

Elmpt, Stefan-Lochner-Weg

### 2.6.2 „SERVICE-WOHNEN“

„Service-Wohnen“ bezeichnet barrierefreie Wohnungen mit einem Service-Angebot wie Hausmeister/„Concierge“ als Ansprechpartner in allen Lebenslagen, Wohnungsreinigung und Nutzung eines Gemeinschaftsraumes.<sup>1</sup> Die Dienstleistungen sind anteilig durch die Mieter mit zu bezahlen.

In den letzten Jahren konnte die Zahl der Wohneinheiten mit Service in der Gemeinde Niederkrüchten von 20 auf 30 gesteigert werden. Service-Wohnen wird bislang ausschließlich im Ortsteil Elmpt an der Uhlandstraße angeboten.

<sup>1</sup> Gespräch GWG am 08./09.11.18 (Fr. Wellessen/Fr. Holleis), Gespräch Gemeinde Niederkrüchten am 21.11.18 (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper)

### Beispiel: Service-Wohnen an der Uhlandstraße (Kooperation GWG / Stiftung St. Laurentius Elmpt)



Elmpt, Uhlandstraße: Projekt GWG/Stiftung



Elmpt, Uhlandstraße: Projekt Ev. Kirche

20 Wohneinheiten mit Service;  
davon 10 öffentlich gefördert;<sup>1</sup>

überwiegend 2-Raum-Wohnungen mit 58 m<sup>2</sup> Größe,  
einzelne 3-Raum-Wohnungen; Errichtung 2011

Miethöhe regulär: 7,43 €/m<sup>2</sup> kalt / 11,04 €/m<sup>2</sup> inkl.  
Betreuungszuschlag und Betriebskosten (Reinigung,  
Concierge)

Miethöhe gefördert: 4,90 €/m<sup>2</sup> kalt + 30 € Betreu-  
ungszuschlag

Die Service-Wohneinheiten entstanden in unmittelbarer  
Nachbarschaft der Altenwohneinrichtung Stiftung  
St. Laurentius. Die Nähe ermöglicht es den Bewohnern,  
zusätzliche Dienstleistungen des Altenwohnheims  
bei Bedarf mitzunutzen (z. B. Mittagessen).

Die Wohneinheiten sind aktuell voll belegt. Die Nachfrage  
ist sehr hoch,<sup>2</sup> es existiert eine Warteliste.

An der Uhlandstraße ist – unmittelbar gegenüber des  
Altenwohnheims – ein weiteres Angebot an Service-Wohnen mit 10 Wohneinheiten entstanden,  
das von der Evangelischen Kirchengemeinde betrieben wird.<sup>3</sup>

Laut Pflegeplanung des Kreises Viersen wird der Bedarf mit 8 Service-Wohneinheiten je  
100 Personen über 80 Jahre angesetzt. Aktuell liegt die Quote in der Gemeinde bei 4  
Wohneinheiten und damit unter dem kreisweiten Durchschnitt von 5,3.<sup>4</sup> Folgt man den  
Zielwerten des Kreises so liegt der aktuelle Bedarf bei 52 Wohneinheiten, d. h. kurzfristig  
sollten weitere 22 Wohneinheiten mit Service geschaffen werden. Bis 2035 erhöht  
sich der Bedarf insgesamt auf über 150 Wohneinheiten<sup>5</sup> (Ergänzungsbedarf: etwa 120  
Wohneinheiten).

<sup>1</sup> Alle Angaben – falls nicht anders vermerkt -: Gespräch GWG am 08./09.11.18

<sup>2</sup> Dies bestätigt auch die Gemeinde Niederkrüchten (21.11.18)

<sup>3</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (21.11.18)

<sup>4</sup> Kreis Viersen 2018. S. 66

<sup>5</sup> Berechnung auf Basis der Bevölkerungsmodellrechnung von IT.NRW (2014)

### 2.6.3 AMBULANT BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFTEN UND STATIONÄRE UNTERBRINGUNG (ALTENWOHNEINRICHTUNG/PFLEGEHEIM)

Ambulant betreute Wohngemeinschaften gibt es bislang in der Gemeinde Niederkrüchten nicht. Auch wenn die Pflegeplanung dazu keine verbindlichen Zielwerte formuliert,<sup>21</sup> kann davon ausgegangen werden, dass hier Bedarfe bestehen.

Die Anzahl der Plätze in der vollstationären Unterbringung ist seit einigen Jahren konstant (96 Plätze).<sup>22</sup> Die Entwicklung zukünftiger Bedarfe kann an dieser Stelle nicht abgeschätzt werden, hängt sie doch entscheidend damit zusammen, inwieweit es gelingt, ausreichende Wohnangebote „zu Hause“ zu schaffen.<sup>23</sup>

### 2.6.4 BEDARFE „WOHNEN IM ALTER“

Grundsätzlich können die Bedarfe an altengerechten Wohnungen wie folgt eingeschätzt werden:

Es besteht insgesamt ein hoher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum für Ältere. Eine genaue Bezifferung ist jedoch nicht möglich. Diese barrierefreien Wohnangebote können in Form von Neubau, vor allem auch durch Umbau entstehen. Besonders bieten sich hier Bungalows, wie z. B. im Quartier „An der Wae“, an.

Neben der Barrierefreiheit/-armut ist die Größe der Wohnung ein wichtiger Aspekt: Es besteht ein hoher Bedarf an kleinen Wohneinheiten als mögliche Alternative zum (zu groß gewordenen) Einfamilienhaus. Auch hier lässt sich eine Bedarfszahl nicht genau quantifizieren, da – neben der Entwicklung von Altersgruppen und Haushaltzahlen – hier persönliche Vorlieben und Möglichkeiten der Bewohner eine wichtige Rolle spielen. Verschiedene Gesprächspartner bestätigen jedoch bereits für die aktuelle Situation einen spürbaren, nicht gedeckten Bedarf.<sup>24</sup> Für die Zukunft geht beispielsweise die GWG davon aus, dass mehr als die Hälfte bis drei Viertel der zukünftigen Nachfrage von Senioren ausgehen wird.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Kreis Viersen 2018. S. 12

<sup>22</sup> Ebd. S. 66

<sup>23</sup> Siehe dazu auch plan-lokal 2016. S. 66

<sup>24</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (21.11.18), Gespräche GWG (08./09.11.18)

<sup>25</sup> Gespräch GWG (12.11.18), Hr. Zander

Diese Wohnungen sollten für alle Preissegmente geschaffen werden. Die Größenordnungen sollten sich in etwa zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> bewegen; es sollten im Schwerpunkt Mietwohnungen, aber zum Teil auch Eigentumswohnungen entstehen.<sup>26</sup>

Wichtig ist zudem die Lage im Gemeindegebiet. Hier sind zwei widersprüchliche Bedarfslagen zu erkennen: Einerseits besteht der Wunsch vieler Menschen, in ihrer – ggf. sehr dörflichen – Nachbarschaft zu bleiben, so dass im Quartier der Bedarf an einer Ergänzung durch altengerechte Wohnungen besteht. Andererseits sind viele Menschen im Alter auf eine gewisse Zentralität und Nähe zu Versorgungsinfrastruktur, öffentlichem Personennahverkehr und sozialen Treffpunkten angewiesen. Zu den zentraleren Lagen werden insbesondere die Siedlungsschwerpunkte von Elmpt (hier gibt es bereits einige auf Senioren zugeschnittene Wohnangebote inklusive eines Altenheims) und Alt-Niederkrüchten gezählt. Alt-Niederkrüchten hat trotz seiner guten Infrastrukturausstattung und Anbindung bislang nur wenige Wohnangebote für ältere Menschen.

## 2.7 ZUSAMMENFASSUNG

- > Vor dem Hintergrund der regional bedeutsamen gewerblichen Entwicklungen besteht für die Gemeinde Niederkrüchten der Bedarf, in gewissem Umfang Wohnraum für die dann hier beschäftigten Arbeitskräfte bereit zu stellen. Hinsichtlich des Umfangs können lediglich Schätzungen vorgenommen werden
- > Die kurz- bis langfristig verfügbaren Baulandreserven (19 Hektar / 440 mögliche Wohneinheiten) reichen nicht aus, um die Bedarfe bis 2035 (42 Hektar/1.0500 Wohneinheiten) zu decken.
- > Der demografische Wandel und insbesondere die Zunahme älterer, kleiner Haushalte führt zu tiefgreifenden Verschiebungen hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum.
- > Es besteht ein bereits jetzt deutlich spürbarer Bedarf im Bereich der kleinen Wohnungen, vor allem von Seiten der älteren Menschen.

---

<sup>26</sup> Gespräch Volksbank am 27.11.18, Hr. Kox

- > Ältere Menschen haben – abgesehen von der Wohnungsgröße – besondere Wohnbedarfe, denen in Niederkrüchten aktuell nur ein sehr begrenztes Angebot gegenübersteht: Sie benötigen barrierefreie/-arme Wohnungen als Wohnalternativen in ihrem Quartier, altengerechte Wohnungen in zentralen Lagen sowie – bedingt – weitere Wohnangebote (Wohnen mit Service, ambulant betreute Wohngemeinschaften).
- > Im Bereich der Einfamilienhäuser ist rein rechnerisch ein Überangebot vorhanden, das sich aber (noch) nicht in Form von Leerständen äußert. Zukünftig wird hier der Generationenwechsel ein zentrales Thema sein.
- > Bezogen auf Durchschnittswerte ist das Wohnen in Niederkrüchten erschwinglich; die Kaufkraft ist relativ hoch, die Wohnkosten sind vergleichsweise niedrig. Dennoch bestehen nicht gedeckte Bedarfe im Segment des preisgünstigen Wohnens. Diese werden bedingt vor allem durch ein sehr geringes Angebot, überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen sowie eine absehbar wachsende Zielgruppe (v. a. ältere Menschen mit kleinen Renten). Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus besteht deutlicher Nachholbedarf.

## 4 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen formuliert, die einerseits Antworten auf aktuelle Fragen geben sollen, gleichzeitig aber auch absehbare Entwicklungstrends soweit wie möglich berücksichtigen. Eingeflossen sind die Einschätzungen der lokalen Wohnungsmarktakteure. Viele der Handlungsempfehlungen finden sich – in separater Form – in den einzelnen thematischen Kapiteln wieder. An dieser Stelle werden sie gebündelt dargestellt. Seitens der Gemeinde ist genau zu prüfen, welche Handlungsempfehlungen sinnvoll und zielführend erscheinen. Entscheidend ist jedoch nicht nur die Umsetzung einzelner Empfehlungen, sondern vor allem die Verknüpfung zu einer langfristig angelegten wohnungspolitischen Gesamtstrategie.

Zunächst sind die grundsätzlichen Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Niederkrüchten dargestellt (Kap.3.1). Im zweiten Schritt werden Handlungsempfehlungen auf die einzelnen Ortslagen Niederkrüchtens bezogen (Kap. 3.2).

Hinweis: *In der Frage, welche Spielräume für die Entwicklung kleinerer Ortslagen besteht, gibt es aktuell Bewegung. Nachdem hier von Landesseite bislang eine sehr restriktive Haltung verfolgt worden war, sollen mit dem aktuell zur Änderung anstehenden Landesentwicklungsplan Kommunen mehr Flexibilität bei der Entwicklung kleinerer Ortsteile erhalten.<sup>27</sup> Insofern sind die in Kapitel 3.2 formulierten Handlungsempfehlungen als vorläufig zu betrachten und bedürfen der Konkretisierung.*

### 3.1 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN NACH THEMEN UND SEGMENTEN

Grundsätzlich sollte es das Ziel in einer Kommune sein, vorausschauend, zielgruppengerecht und in ausreichendem Umfang Wohnraum bereit zu halten. Einerseits ist es das Ziel, ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (Kap. 3.1.2), andererseits wird es zukünftig zunehmend darum gehen, Bestände zu entwickeln und vorhandene Siedlungsstrukturen lebendig und nachfragegerecht zu erhalten (Kap. 3.1.1). Viele Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt sind selbst in der Lage, für ihren eigenen Wohnraum zu sorgen – vorausgesetzt es stehen in ausreichendem Maße nachfragegerechte Bestandsimmobilien oder Bauland bereit. Einige Zielgruppen sehen sich aber

---

<sup>27</sup> <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> [Stand: 25.03.2019]

im Wohnungsmarkt systematisch benachteiligt: Dies sind vor allem die Bezieher kleiner Einkommen, aber auch ältere Menschen. Hier ist die öffentliche Hand gefragt, steuernd einzuwirken, damit alle Zielgruppen über bedarfsgerechten Wohnraum verfügen (Kap. 3.1.3 und 3.1.4).

### 3.1.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Neben der Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen sollte das Augenmerk gleichberechtigt auf die Weiterentwicklung der Siedlungsbestände gelegt werden. Die im Zuge des demografischen Wandels stattfindende Veränderung der Wohnbedarfe (v. a. kleinere und ältere Haushalte) hat zur Folge, dass auch die Wohnungsbestände angepasst und weiterentwickelt werden müssen, um langfristig eine nachhaltige Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Hinzuweisen ist darauf, dass Bestandsentwicklung mit einem hohen personellen und finanziellen Aufwand verbunden ist, da es immer um den Umgang mit Einzelsituationen und Fragestellungen geht. Es gelten folgende Handlungsempfehlungen

- > **Förderung des Umbaus vorhandener Häuser und Wohnungen zur Schaffung von mehr kleinen, barrierearmen Wohnungen:** So kann es der wachsenden Gruppe der älteren Menschen ermöglicht werden, möglichst lang im Quartier wohnen zu bleiben. Eine besondere Eignung für einen barrierefreien Umbau bieten z. B. Bungalows.

Will die Gemeinde in diesem Bereich stärker aktiv werden, so kann sie Umbauvorhaben durch eigene Beratungsleistungen oder auch Informationsveranstaltungen – zusätzlich zur Wohnberatung des Kreises Viersen – gezielt fördern. Detaillierter wird dieser Aspekt im Kap. 3.1.3 behandelt.

- > **Förderung des Generationenwechsels:** Bereits jetzt ist der Handel mit Gebraucht-Immobilien deutlich umfangreicher als der Handel mit Bauland (s. Kap. 1.3.1). Im Zuge der demografischen Entwicklung ist abzusehen, dass der Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern zukünftig an Bedeutung zunehmen wird.

Mit der gezielten Förderung kann die Kommune unterschiedliche Ziele erreichen: Haus-Interessenten wird eine Alternative zum Neubau auf der „grünen Wiese“ geboten, bestehende Nachbarschaften und Dorfgemeinschaften er-

neuern sich durch den Zuzug junger Familien, Leerstände werden vermieden, Immobilienwerte bleiben stabil und Ortschaften behalten so ihren lebendigen Charakter.

Fördern lässt sich der Generationenwechsel durch die Kommune einerseits durch Beratungsangebote für Verkäufer und Käufer z. B. im Hinblick auf finanzielle, bautechnische oder rechtliche Aspekte. Zudem können (kommunale) Fördermittel z.B. für die Erstellung von Altbaugutachten oder für den Erwerb geleistet werden. Gerade diese finanziellen Anreizinstrumente können so gestaltet werden, dass bestimmte Zielgruppen (z. B. Einheimische oder Familien mit Kindern) bevorzugt werden. Verschiedene Kommunen haben mit diesen Instrumenten bereits gute Erfahrungen gemacht.<sup>28</sup>

- > **Aktivierung vorhandener Baulücken:** Gerade in den kleineren Ortslagen stellen Baulücken gegenwärtig die einzigen planungsrechtlich verfügbaren Baulandreserven dar. Die Aktivierung von Baulücken ist aufgrund der Vielzahl an Eigentümern und Motivationslagen erfahrungsgemäß schwierig. Die aktuell niedrigen Zinsen senken die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern zusätzlich. Dennoch sollte seitens der Gemeinde der Versuch unternommen werden, Baulücken mit Vorrang einer Entwicklung zuzuführen. Folgende Instrumente können dabei zur Anwendung kommen: Systematische Erhebung der Baulücken (dies ist in Niederkrüchten bereits erfolgt und wird kontinuierlich fortgeschrieben), Kontaktierung der Eigentümer und Abfrage der Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft (dies ist ebenfalls einmalig geschehen, jedoch mit relativ überschaubarem Rücklauf<sup>29</sup>), Veröffentlichung derjenigen Baulücken im Internet, deren Eigentümer verkaufsbereit sind, finanzielle Förderung der Bebauung von Baulücken.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Z. B. Programm „Jung kauft Alt“ der Gemeinden Hiddenhausen, Wulfen am Harz oder Bönen, s. [www.hiddenhausen.de](http://www.hiddenhausen.de), [www.boenen.de](http://www.boenen.de)

<sup>29</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Hinsin) am 07.11.18

<sup>30</sup> Beispiele für Baulückenkataster im Internet: Gemeinde Burbach/Siegerland <https://www.o-sp.de/burbach/bauluecken/start.php> und Attendorn <https://www.attendorn.de/Bauen-Wohnen/Baul%C3%BCcken-und-Leerstandskataster>; Beispiel für die finanzielle Förderung der Bebauung von Baulücken (u. a.): Verbandsgemeinden Wallmerod und Westerburg <http://www.lebenimdorf.de/foerderrichtlinien/foerderrichtlinien.html>

Wichtig ist es auch, vorbeugend gegen das Entstehen neuer Baulücken vorzugehen. Diesen Schritt geht die Gemeinde Niederkrüchten bereits, indem sie bei der Entwicklung neuer Baugebiete den Bauherren zeitlich festgelegte Bauverpflichtungen auferlegt.<sup>31</sup>

- > **Förderung von Abriss- und Neubauvorhaben in Bestandsquartieren:** Abriss und Neubau kann beispielsweise dort eine Rolle spielen, wo vorhandene Wohnbauten aufgrund ihres Zustandes oder Zuschnitts keine Nachfrager finden, oder wo es das Ziel ist, vorhandene lockere durch dichtere Bebauung mit mehr und kleineren Wohneinheiten zu ersetzen. Die Förderung kann einerseits eine Beratung im Hinblick auf baurechtliche Möglichkeiten umfassen (wenn z. B. bei Neubauvorhaben höhere Dichten/mehr Wohneinheiten angestrebt werden). Andererseits kann die Kommune auch eigene finanzielle Förderprogramme auflegen, um Abriss und Neubau zu fördern.<sup>32</sup>

### 3.1.2 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Grundsätzlich sollte die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Allein auf Basis innenliegender Potenziale lassen sich jedoch Niederkrüchtener Wohnbaulandbedarfe nicht decken – insbesondere dann, wenn Wohnraum für Arbeitskräfte auf dem neu entstehenden Gewerbeareal bereitgestellt werden sollen.

Bis 2035 belaufen sich die Wohnbaulandbedarfe der Gemeinde Niederkrüchten auf etwa 42 Hektar. Demgegenüber stehen verfügbare Reserven (inklusive mobilisierbare Baulücken) von etwa 19 Hektar, die rein rechnerisch bis etwas zum Jahr 2024 ausreichen. Für die verbleibenden 23 Hektar sind Baulandreserven gegenwärtig nicht verfügbar. Sollen Bedarfe gedeckt werden, so sind jährlich bis zu 4 Hektar an Wohnbauland (entsprechend Wohnraum für etwa 100 Wohneinheiten) zu entwickeln. Dieser Wert liegt etwa dreimal so hoch wie der Durchschnitt der bisherigen Baufertigstellungen. Einerseits erfordern diese Bedarfe den Dialog mit der Bezirksregierung Düsseldorf

---

<sup>31</sup> <https://www.niederkruechten.de/de/aktuelles/verkauf-von-baugrundstuecken/> [23.01.2019]

<sup>32</sup> Beispiel: Verbandsgemeinden Wallmerod und Westerburg <http://www.lebenimdorf.de/foerder-richtlinien/foerderichtlinien.html>

zur Mobilisierung bislang planerisch nicht gesicherter Flächen. Andererseits ist absehbar, dass die dargestellte „Schlagzahl“ der Entwicklung ohne einen deutlich höheren personellen Einsatz seitens der Kommune nicht machbar sein wird.

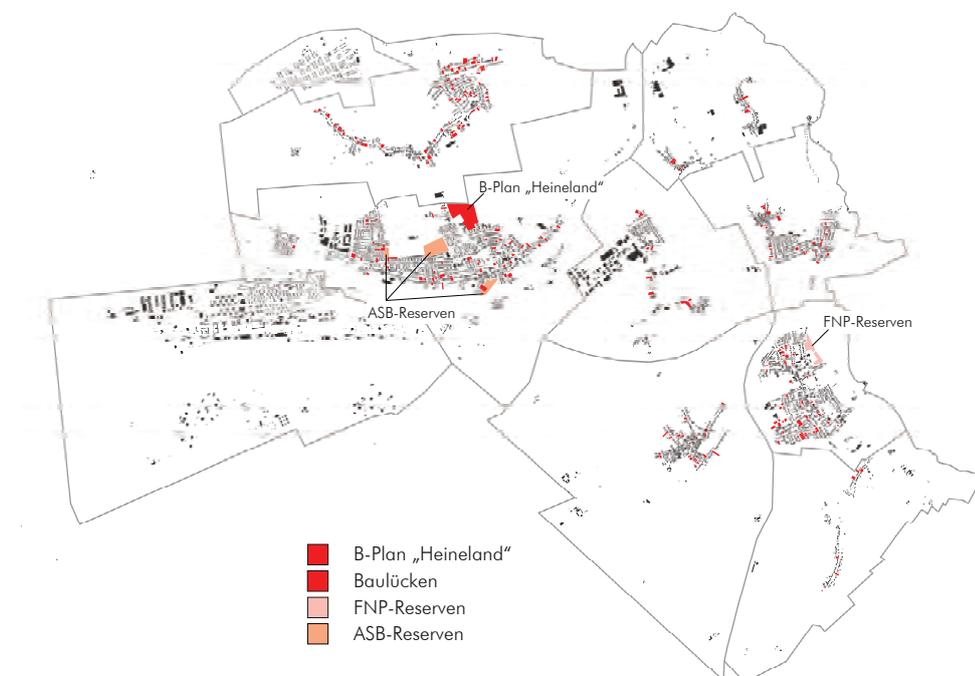


Abb. 44: Übersicht über Wohnbaulandreserven in Niederkrüchten, Stand: 2018 (eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018, Bezirksregierung Düsseldorf 2018 und eigenen Berechnungen (Tab. XIII)) - Karte

Sollen die genannten Fertigstellungszahlen erreicht werden, so gilt es, vorhandene Reserven in folgenden Zeitkorridoren zu entwickeln:

- > Fortlaufend: **Bebauung von Baulücken**
- > Kurzfristig (2019 bis 2020):  
**Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Overhefelder Straße / Heineland“**  
in Elmpt (5,1 Hektar)
- > Kurz- bis mittelfristig (2020 bis 2021):  
**Aktivierung der FNP-Wohnbaulandreserven im Nordosten von Alt-Niederkrüchten**  
(2,3 Hektar)

- > **Mittelfristig (2021 bis 2024):**  
**Aktivierung der Regionalplan-Reserven in Elmpt** (Krummer Weg, westlich des Malerviertels, westlich An der Wae). Diese Flächen sind insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung auf dem Militärareal und den damit verbundenen Wohnungsbedarf von Bedeutung und sollten zeitlich und hinsichtlich der angebotenen Segmente auf die dortige Entwicklung abgestimmt werden (5,3 Hektar)

Rechnerisch sollten ab dem Jahr 2025 weitere 23 Hektar an Siedlungsflächenreserven für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Dies ist ohne eine Änderung des Regionalplanes nicht möglich. Folgende Handlungsempfehlung wird gegeben:

- > **Dialog mit der Bezirksregierung über die Ausweitung der Allgemeinen Siedlungsbereiche:** An dieser Stelle ist nicht möglich, eine fundierte Empfehlung zu sinnvollen neuen Siedlungsflächen zu geben. Ein Argument für Siedlungsflächenenerweiterungen im Ortsteil Elmpt ist die Nähe zum Gewerbeflächenstandort. Für Erweiterungen in Alt-Niederkrüchten hingegen spricht eine weitere Stärkung des dortigen Siedlungsbereichs, auch im Hinblick auf eine bessere Auslastung vorhandener soziale und Versorgungsinfrastruktur.
- > **Stufenweise Entwicklung langfristiger Potenziale:** Je weiter der Blick in die Zukunft reicht, desto unsicherer ist es, konkrete Aussagen zu treffen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf langfristige Siedlungsflächenbedarfe. Daher sollte seitens der Kommune der Markt sowie der Umsatz an Wohnbauflächen genau beobachtet werden. Entsprechend sollten neue Potenzialflächen in zeitlichen Stufen als Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Vorstellbar ist es, mit der Bezirksregierung eine Vereinbarung über eine mögliche Rücknahme von Siedlungsflächenpotenzialen zu treffen, sollte sich abzeichnen, dass diese nicht benötigt werden.

Ohne Siedlungsflächenenerweiterung wäre die Möglichkeit zur arbeitsplatznahen Unterbringung von neuen Arbeitskräften deutlich eingeschränkt. Als Folge könnte der wohnungsmarktbezogene Druck auf umliegende Kommunen wachsen und Pendlerverkehre zunehmen. Zudem könnte die Attraktivität der Arbeitsplätze sinken, wenn Wohnungsmöglichkeiten im Umfeld nur sehr begrenzt gegeben sind.

Ausreichende Siedlungsflächenpotenziale sind für die Kommune von entscheidender Bedeutung, um handlungsfähig zu bleiben. Gerade bei einer Kommune, die wie Niederkrüchten Flächenentwicklungen nur auf Basis eines Zwischenerwerbs vornimmt, ist es wichtig, Alternativen zu haben, sollten Flächeneigentümer nicht verkaufsbereit sein.

### 3.1.3 BESONDERE ZIELGRUPPE: ÄLTERE MENSCHEN

Für die Zukunft ist absehbar, dass die Zahl älterer und kleinerer Haushalte sehr stark wachsen wird und es damit zu einer spürbaren strukturellen Verschiebung der Wohnungsbedarfe kommt. Bereits jetzt gibt es eine starke Differenz der Zahl kleiner Haushalte und der Zahl kleiner Wohnungen; Zudem werden seitens verschiedener Wohnungsmarktakteure deutliche Nachfrageüberhänge in Bezug auf kleine, für Senioren gut geeignete Wohnungen festgestellt.<sup>33</sup>

Die Kommune tritt nicht selbst als Bauherr auf. Jedoch hat sie die Möglichkeit, im Sinne der Verpflichtung für das Gemeinwohl Akteure zu fördern, die entsprechende Wohnangebote schaffen. Einerseits kann dies durch Beratung von Einzeleigentümern erfolgen (s. Kap. 3.1.1). Andererseits kann die Vergabe kommunaler Grundstücke vorrangig an solche Partner erfolgen, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet haben und Konzepte vorlegen, die die Schaffung der benötigten Wohnqualitäten gewährleisten. Dies sollte Vorrang vor ökonomischen Zielsetzungen haben.

Folgendes wird empfohlen:

- **Förderung der Bereitstellung eines ausreichenden, barrierearmen Wohnungsangebotes für ältere und alte Menschen in verschiedenen Segmenten, z. B.:**
  - Eigentumssegment: ausreichend dimensionierte Eigentumswohnungen oder seniorengerechte Häuser (drei bis vier Zimmer, 75 m<sup>2</sup> und größer) als attraktive Alternative zum bislang bewohnten „großen“ Einfamilienhaus,<sup>34</sup>
  - Mietwohnungssegment: kleine Wohnungen (zwei Zimmer, 45 bis maximal 70 m<sup>2</sup>)

<sup>33</sup> Gespräch Gemeinde Niederkrüchten (Hr. Schippers, Hr. Janßen, Fr. Küpper) am 21.11.18, Gespräch GWG (Hr. Zander) am 12.11.18, Gespräch Volksbank (Hr. Kox) am 27.11.18

<sup>34</sup> Im Baugebiet „Heineland“ ist ein Teilbereich explizit für Senioren bzw. seniorengerechte Immobilien vorgesehen (<https://www.niederkruechten.de/de/aktuelles/verkauf-von-baugrundstuecken/>) [Stand: 23.01.19]

(Hinweis: Das Mietsegment wird auch für junge kleinere Haushalte zunehmend wichtig, bedingt durch die wachsende Mobilität auf dem Arbeitsmarkt.)

Den Vorrang bei gemeindlichen Bemühungen sollte die Schaffung von Wohneinheiten im Mietsegment haben. Wohnungen sollten in Form von Umbau aber auch Neubau geschaffen werden.

- > **Förderung der Schaffung eines ergänzenden Angebotes von Wohnen mit „Service“:** Bis 2035 sollten noch weitere knapp 120 Wohneinheiten mit Service geschaffen werden.
- > **Zentrale Lage/Lage im Quartier:** Einerseits sollten in vorhandenen Quartieren Ergänzungen durch kleine Wohneinheiten erfolgen, andererseits sollten Wohnungen vor allem in den zentralen Siedlungsbereichen entstehen (Nähe zu ÖPNV und Versorgungsinfrastruktur).

#### **Exkurs: Mögliches Projekt „Wohnen mit Service“ in der ehemaligen Grundschule Alt-Niederkrüchten**

Verschiedene Akteure berichten von Überlegungen, in der demnächst leer stehenden Grundschule in Alt-Niederkrüchten (Dr.-Lindemann-Straße) bzw. auf dem Schulgelände ein Projekt umzusetzen, dass „Wohnen mit Service“, Tagespflegeplätze sowie ein Café miteinander kombiniert (gut 20 Wohneinheiten).

Im Hinblick auf die zukünftige Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung wird diese Projektidee als sehr positiv beurteilt, weil sie verschiedenste Ziele erfüllt: Neben Erweiterung des allgemein dringend benötigten Angebots an „Wohnen mit Service“ weist der Standort eine sehr gute Eignungen für ein solches Projekt auf: Hier kann die für Senioren so wichtige zentrale und integrierte Lage in Alt-Niederkrüchten genutzt werden. Nicht zuletzt gelänge mit einem solchen Projekt die Nachnutzung von nicht mehr benötigten Immobilien im Bestand.

### 3.1.4 BESONDERE ZIELGRUPPE: FINANZSCHWÄCHERE HAUSHALTE

Angesichts des vergleichsweise kleinen Angebotes an preisgünstigen und kleinen Mietwohnungen besteht für die Gemeinde Handlungsbedarf, um finanzschwächere Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die öffentliche Hand hat hier eine besondere Verantwortung, denn (wohnungs-)marktwirtschaftliche Prozesse sind wenig geeignet, ein ausreichendes Maß an weniger lukrativen, preisgünstigen Wohnungen bereit zu stellen. Dies gilt gerade in Zeiten spürbarer Nachfrage. Auch hier gilt, dass die Kommune nicht als Bauherr auftritt und somit eher indirekt für die Erhaltung und Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum sorgen kann. Folgendes wird empfohlen:

- > **Sozialgerechter Wohnungsmarkt als kommunales Ziel:** Ein sozialgerechter Wohnungsmarkt sollte als zentrales Ziel der Gemeindeentwicklung politisch verankert werden. Die Schaffung (und Erhaltung) preisgünstigen Wohnraums bildet den Kern eines sozialgerechten (und auch nachhaltigen) Wohnungsmarktes. Schwerpunkt sollte dabei das Mietwohnungssegment bilden.
- > **Mehr geförderter Mietwohnungsbau:** Zur Gewähr von dauerhaft preisgünstigen Mieten ist – angesichts hoher Baukosten und hoher allgemeiner Wohnungsnachfrage – in erster Linie der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau ein geeignetes Instrument und sollte zukünftig in Niederkrüchten verstärkt praktiziert werden. Klar ist, dass die Anfangsmiete in neu geschaffenen geförderten Mietwohnungen mit 5,55 €/m<sup>2</sup> (netto, kalt) immer noch über den Bewilligungsmieten liegt und die Wohnungen von Transferleistungsempfängern entsprechend nicht bezogen werden können. Dennoch kann die Neuschaffung geförderter Mietwohnungen zu einer Entspannung im preisgünstigen Segment und ggf. im Laufe der Zeit eintretenden Filtereffekten beitragen. Eine genaue Zielzahl für den Bedarf an geförderten Wohnungen festzulegen ist kaum möglich. Findet jedoch eine Orientierung am Landesdurchschnitt des Anteils geförderter Wohnungen – der in etwa dem Kreisdurchschnitt entspricht – statt, so läge die Zielzahl bei etwa 9 % (aktuell ca. 3 %). Um diesen Wert zu erreichen, wären etwa 75 geförderte Wohneinheiten im Mietwohnungssegment neu zu schaffen. Auch im preisgünstigen Segment sollte der deutliche Schwerpunkt auf der Schaffung kleiner Wohneinheiten liegen. Angestrebt werden sollte zudem eine soziale Durchmischung in den Quartieren, um eine Stigmatisierung von geförderten Wohnsiedlungen zu vermeiden.

Auch hier hat die Kommune die Möglichkeit, eigene Grundstücke mittels Konzeptvergabe an die Bauherren zu vergeben, die sich – zumindest teilweise – zum Bau von gefördertem Wohnraum verpflichten. Inwiefern für neue Baugebiete eine politisch festgelegte Quote sinnvoll ist, sollte u. a. im Dialog mit der Bewilligungsstelle im Kreis Viersen diskutiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit Hochstufung Niederkrüchtens in die Bedarfsstufe 3 und den damit verbesserten Förderkonditionen auch das Interesse von Investoren an der Errichtung öffentlich geförderter Mietwohnungen in Niederkrüchten wächst.

- > **Architektonische Qualität und Aufklärung der Öffentlichkeit zur Akzeptanzsteigerung des geförderten Wohnungsbaus:** „Sozialer Wohnungsbau“ ist in der allgemeinen Wahrnehmung noch immer stigmatisiert. Hier sollte einerseits darauf geachtet werden, hohe architektonische Qualitätsstandards im geförderten Wohnungsbau umzusetzen und auf eine soziale Durchmischung Wert zu legen. Andererseits sollte Aufklärungsarbeit geleistet werden, um Widerstände gegen Projekte des geförderten Wohnungsbaus zu überwinden.
- > **Vermeidung deutlicher Mietpreissteigerungen im Bestand:** Niedrige Mieten finden sich v. a. in älteren Bestandswohnungen. Sanierungen sollten hier „mit Augenmaß“ und nicht zwingend orientiert an baulichen und energetischen Höchststandards stattfinden, um Mietpreissteigerungen zu begrenzen und die Verdrängung von finanzschwachen Mietern zu vermeiden.
- > **Aktive Baulandpolitik:** Neben Baukosten sind es vor allem die hohen Bodenpreise, die zur Verteuerung des Wohnens beitragen. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete geht die Gemeinde Niederkrüchten grundsätzlich in den Zwischenerwerb. Bei der Vergabe von Baugrundstücken kann sie damit einerseits preisdämpfend einwirken, andererseits hat sie aber auch die Möglichkeit, Sozialkriterien zur Auswahl der Bauherren anzuwenden. Dies funktioniert sowohl im Einfamilienhausbereich als auch im Geschosswohnungsbau. Beides wird in Niederkrüchten bereits praktiziert.<sup>35</sup> So werden Familien mit Kindern und Einheimische bei der Bauplatzvergabe für Einfamilienhäuser bevorzugt und Bauträger ausgeschlossen.

---

<sup>35</sup> <https://www.niederkruechten.de/de/aktuelles/verkauf-von-baugrundstuecken/> [Stand: 23.01.2019]

- > **Bodenvorratspolitik:** Es wird empfohlen zu prüfen, inwiefern eine längerfristig angelegt Bodenvorratspolitik finanziell durchführbar ist. Je frühzeitiger Flächen erworben werden können, desto weniger muss die Gemeinde sich mit Bodenspekulationen auseinandersetzen. Zudem wächst ihr Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Ausweisung von Baugebieten, wenn Rahmenbedingungen sich kurzfristig ändern.
- > **Konzeptvergabe:** Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird empfohlen, die Vergabe von Grundstücken nicht als Höchstpreisvergabe sondern auf Basis der niedrigsten Startmiete oder auf Basis des Konzeptes erfolgen sollte, das den kommunalen Zielsetzungen (hinsichtlich Zielgruppen, Baustandards, Miethöhe) am ehesten entspricht.<sup>36</sup> Die Umsetzbarkeit hängt allerdings entscheidend davon ab, wie hoch das Investoreninteresse ist.

### 3.2 BEDARFE/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN NACH ORTSLAGEN

Handlungsbedarfe und -optionen unterscheiden sich deutlich je nach Größe und Lage der einzelnen Ortsteile der Gemeinde. Unterschieden wird im Folgenden zwischen

- > Siedlungsschwerpunkten (Elmpt und Alt-Niederkrüchten)
- > Größeren Dörfern (Overhetfeld, Oberkrüchten und Brempt/Gützenrath)
- > Kleineren Dörfern (Heyen/Laar, Dam/Birth/Boscherhauen, Blonderath/Silverbeek/Varbrook)

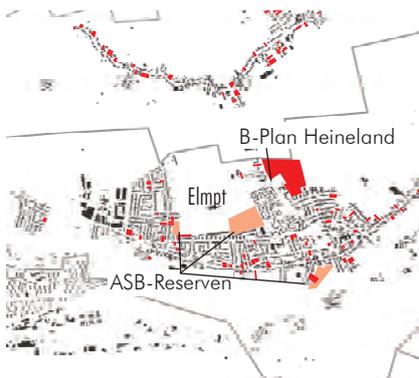
Venekoten nimmt als planerisch festgelegtes Wochenendhausgebiet eine Sonderrolle ein.

#### 3.2.1 SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE

Flächenhafte, größere Wohnbaulandentwicklungen sollten sich auf die größeren Ortsteile konzentrieren. Dies sind – wie auch im Regionalplan festgelegt – in erster Linie Elmpt und Alt-Niederkrüchten aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung. Folgende Empfehlungen werden gegeben:

---

<sup>36</sup> Beispiel: „Modell zur sozialgerechten Bodennutzung der Stadt Münster“ u.a. <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/sozialgerechte-bodennutzung.html> [Stand: 13.01.2019]



Reserveflächen Elmpt



„Malerviertel“



Service-Wohnen Uhlandstraße



Hauptstraße

## ELMPT

**5.600 Einwohner (2017)**

**Wachstum (+ 2 % seit 2008)**

**Anteil 66 - 80-Jähriger:**

leicht unterdurchschnittlich: 14 %  
(15 % Durchschn. Gemeinde)

**Reserveflächen:**

B-Plan „Heineland“ (5,1 ha),  
ASB-Reserven „Nordwestl. Dürerstraße“ (4,6 ha),  
Baulücken (verf. Anteil: 1,9 ha)

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

**Ziel:**

Siedlungsschwerpunkt - weiter stärken; Wohnangebote u. a. für Arbeitskräfte „Javelin Barracks“ vorhalten; besondere Zielgruppe: kleine und ältere Haushalte.

**Charakter:**

mit Abstand größter Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde; historischer Kern vorhanden; frühere Siedlungsentwicklung: Straßendorf entlang der Hauptstraße; hier einige Leerstände wahrnehmbar; deutliche Siedlungserweiterungen (Wohngebiete) Richtung Norden, die jedoch nicht immer funktional gut mit dem Ortsteilzentrum verbunden sind; z. T. urbanere Wohnlagen; Gewerbegebiete, Versorgungsinfrastruktur und Bildungsangebote vorhanden; aktuelles Baugebiet „Heineland“ wird gut nachgefragt.

**Empfehlung:**

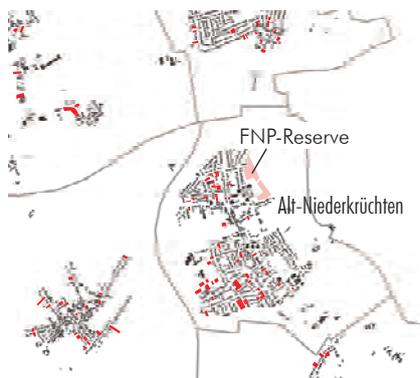
Gut geeigneter Wohnstandort für Senioren: Schwerpunkt bereits im Bereich Umlandstraße; auch in anderen Siedlungsbereichen weitere unterschiedliche Wohnangebote für Senioren schaffen (Umbau und Neubau; kleine Wohneinheiten, Wohnen mit Service, geförderte Wohnungen; Generationenwohnen, hochpreisigere Seniorenbungalows);

Gleichzeitiger Fokus auf Bestandsentwicklung (Baulücken, Umbau) und Neubauflächen;

Neben dem „Heineland“ sollte kurz- bis mittelfristig auch die ASB-Reserve nordwestlich der Dürerstraße - in Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung der „Javelin Barracks“ - als Wohnbaufläche entwickelt werden;

Wichtig bei der Entwicklung der Neubaugebiete ist die gute soziale Durchmischung (inklusive geförderter Mietwohnungen) sowie die gute städtebauliche Verknüpfung mit dem Ortskern, um das dörfliche Gemeinschaftsgefühl zu erhalten und monotone Wohnquartiere zu vermeiden

Langfristige Entwicklung: Dialog mit Bezirksregierung Düsseldorf über ASB-Erweiterung in Zusammenhang mit Entwicklung Gewerbestandort.



Reserveflächen Alt-Niederkrüchten



Ortszentrum Mittelstraße



Pestalozzistraße



Grundschule

## ALT-NIEDERKRÜCHTEN

2.800 Einwohner (2017)

leichter Bev.-Rückgang (-3 % seit 2008)

Anteil 66 - 80-Jähriger:

leicht unterdurchschnittlich: 13 %  
(15 % Durchschn. Gemeinde)

Reserveflächen:

FNP-Reserve Hauptstraße (2,3 ha),  
Baulücken (verf. Anteil: 1,1 ha)

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

**Ziel:**

Siedlungsschwerpunkt - weiter stärken;  
Hier wird gegenüber Elmpt Nachholbedarf gesehen: Einerseits war die Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre begrenzt, andererseits gilt es - angesichts der ggw. vergleichsweise geringen Bevölkerungszahl - die Einwohnerzahl zu erhöhen, um das gute Angebot an Infrastruktur und Nahversorgung nachhaltig zu stützen.

**Charakter:**

historischer, gewachsener Ortskern mit hoher Identifikationskraft und Aufenthaltsqualität; Versorgungsinfrastruktur und sehr gutes Bildungsangebot vorhanden; stark nachgefragte Wohnlage

**Empfehlung:**

gut geeigneter Wohnstandort für Senioren: Angebote sind bislang nur begrenzt vorhanden, daher besteht insbesondere für das Segment kleine und barrierearme Wohnungen, aber auch andere

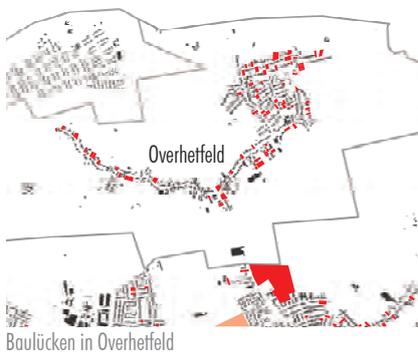
Wohnangebote für Senioren Ergänzungsbedarf („Service-Wohnen“, Seniorenbungalows);  
Bedarf an Ergänzung kleiner, preisgünstiger Wohnungen;  
Gleichzeitiger Fokus auf Bestandsentwicklung (Baulücken, Umbau) und Neubauf Flächen;  
Langfristige Entwicklung: Dialog mit Bezirksregierung Düsseldorf über ASB-Erweiterung

#### 4.2.2 GRÖßERE DÖRFER

Zu den größeren Dörfern zählen Overhelfeld, Oberkrüchten und Brempt/Gützenrath. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie über eine deutlich ablesbare dörfliche Struktur mit Dorfkern verfügen und eine Einwohnerzahl zwischen 900 und 1.800 Einwohnern haben.

Die größeren Dörfer sehen sich mit einer widersprüchlichen Situation hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsentwicklung konfrontiert. Aus ihrer Perspektive erscheint Zuzug unabdingbar, um eine durchmischte Bevölkerungsstruktur zu bewahren und Infrastruktur und Dorfgemeinschaftsleben aufrecht und lebendig zu erhalten („Die Alten bleiben – Die Jungen gehen – Wir brauchen Zuzug“ (Dorf im Gespräch in Gützenrath (17.05.18)). Aus gesamtgemeindlicher Perspektive wird die Ausweisung von umfangreichen neuen Baugebieten in kleinen Ortslagen als kritisch gesehen, denn Infrastruktur wie z. B. Nahversorgung, Kinderbetreuung oder medizinische Versorgung ist hier meist nicht vorhanden und die langfristige Erhaltung von Erschließungsstrukturen in dezentralen Siedlungsstrukturen stellt sich für die Gemeinde als kostspielig dar. Zudem tragen dezentrale Siedlungsstrukturen erheblich zur Verkehrserzeugung bei. **Bislang waren Entwicklungsziele auf regionaler und Landesebene klar dahingehend formuliert, größere Ortsteile zu stärken, und die Entwicklung in kleineren Ortslagen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung möglichst gering zu halten. Die aktuell anstehende Änderung des Landesentwicklungsplanes eröffnet für die kleineren Ortsteile, die nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan dargestellt sind, jedoch Entwicklungsspielräume. Diese sind auf Basis eines „gesamtgemeindlichen Konzeptes“ jedoch zu konkretisieren.<sup>1</sup> Diese Konkretisierung steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch aus. Insofern sind die nachfolgenden Ausführungen insbesondere zu den größeren Dörfern als vorläufig anzusehen.**

<sup>1</sup> [https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/lep-ae\\_-\\_entwurf\\_-\\_k-bechluss\\_19-02-2019.pdf](https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/lep-ae_-_entwurf_-_k-bechluss_19-02-2019.pdf) [Stand: 25.03.2019]



Elmpter Kapelle / An der Heiden

## OVERHETFELD

**1.800 Einwohner (2017)**

**leichter Bev.-Rückgang (-3 % seit 2008)**

**Anteil 66 - 80-Jähriger:**

überdurchschnittlich: 18 %  
(15 % Durchschn. Gemeinde)

**Reserveflächen:**

nur in Baulücken (verf. Anteil 1,9 ha; Anteil an Baulückenreserven ist im gemeindeweiten Vergleich der höchste)

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

**Ziel:**

**Entwicklungsziele überprüfen!**

Bevölkerungszahl und Altersstruktur stabilisieren,  
Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen,  
Gemeinschaftsgefühl erhalten

### **Charakter:**

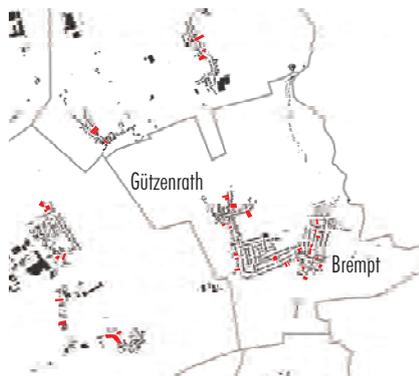
größter Siedlungsschwerpunkt nach Elmpt und Alt-Niederkrüchten; landschaftlich attraktive Lage; historischer Kern deutlich ablesbar; hohes Gemeinschaftsgefühl; jedoch kaum Versorgungsinfrastruktur

### **Empfehlungen:**

barrierearmer Umbau von Bestandshäusern; Neubau von kleinen, barrierefreien Wohnungen; auch: Generationenwohnen;

Generationenwechsel fördern (Verjüngung der Altersstruktur);

**Zu überprüfen: Eigenentwicklung ermöglichen v. a. in Form von Baulückenschließungen (relativ hoher Baulückenanteil) und ggf. Arrondierungen (Menge Bauplätze ist zu konkretisieren)**



Baulücken in Brempt/Gützenrath



Brempt, Harikseestraße

## BREMPT / GÜTZENRATH

1.500 Einwohner (2017)

deutlicher Bev.-Rückgang (-9 % seit 2008)

Anteil 66 - 80-Jähriger:

leicht überdurchschnittlich: 16 % (15 % Durchschn. Gemeinde)

Reserveflächen:

nur in Baulücken (verf. Anteil: 0,6 ha; Anteil an Baulückenreserven ist im gemeindeweiten Vergleich der niedrigste (mit Blonderath/Silv./Varbr.))

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

Ziel:

Entwicklungsziele überprüfen!

Bevölkerungszahl und Altersstruktur stabilisieren, Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, attraktive Bauplätze in kleinem Maßstab bereitstellen

**Charakter:**

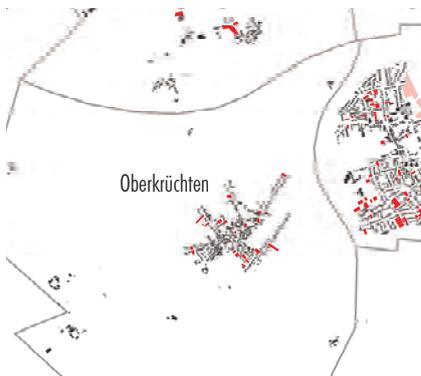
zwei eigenständige Siedlungskerne, die zusammengewachsen sind; starke Prägung durch Naherholung/Tourismus (v. a. Brempt); landschaftlich attraktive Lage am Hariksee; z. T. stark nachgefragte und teure Wohnlage (v. a. Brempt); gute Dorfgemeinschaft; hohe Identifikation; kaum Versorgungsinfrastruktur

**Empfehlungen:**

barrierearmer Umbau von Bestandshäusern; Neubau von kleinen, barrierefreien Wohnungen; auch: Generationenwohnen;

Generationenwechsel fördern (Verjüngung der Altersstruktur);

Zu überprüfen: moderate Eigenentwicklung ermöglichen; Baulücken sind jedoch nur begrenzt vorhanden, daher könnten Arrondierungen eine größere Rolle spielen (Menge Bauplätze ist zu konkretisieren)



Baulücken in Oberkrüchten



Oberkrüchten

## OBERKRÜCHTEN

900 Einwohner (2017)

deutlicher Bev.-Rückgang (-9 % seit 2008)

Anteil 66 - 80-Jähriger:

entspricht dem Gemeindedurchschnitt mit 15 %

Reserveflächen:

nur in Baulücken (verf. Anteil: 0,4 ha; Anteil an Baulückenreserven ist im gemeindeweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich)

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

Ziel:

Entwicklungsziele überprüfen!

Bevölkerungszahl und Altersstruktur stabilisieren, Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, Bauplätze für Rückkehrer anbieten

### Charakter:

gewachsener, gut ablesbarer Dorfkern; z. T. landwirtschaftliche Strukturen, jedoch zunehmend durch Wohnen geprägt; neuere Wohngebäude entlang der „Ausfallstraßen“; kein Einzelhandel mehr; Kinderbetreuung, Kirche und Vereinsstrukturen vorhanden; gute Dorfgemeinschaft; hohe Identifikation; viele „Rückkehrer“

### Empfehlungen:

barrierearmer Umbau von Bestandshäusern; Neubau von kleinen, barrierefreien Wohnungen; auch: Generationenwohnen;

Generationenwechsel fördern (Verjüngung der Altersstruktur);

Zu überprüfen: Eigenentwicklung ermöglichen in Form von Baulückenschließungen und begrenzten Arrondierungen (Menge Bauplätze ist zu konkretisieren);

Ausweisung größerer Baugebiete nicht sinnvoll

(Detailinformationen s. Quartierssteckbrief)

### 4.2.3 KLEINERE DÖRFER

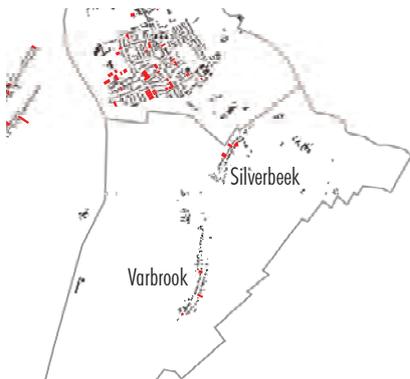
Zu den kleineren Dörfern werden Heyen/Laar, Dam/Birth/Boscherhauen, Blonderath/Silverbeek/Varbrook gezählt. Sie haben jeweils zwischen knapp 380 und gut 720 Einwohnern. Allerdings verteilen diese sich nicht auf kompakte dörfliche Strukturen, sondern sind überwiegend als kleinere Ansiedlungen entlang von Straßen entstanden. Ein dörflicher Kern ist nicht erkennbar; über eine Ausstattung mit sozialer Infrastruktur oder Versorgungseinrichtungen verfügen die Ortsteile nicht.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung besteht auch in den kleineren Ortsteilen der Wunsch nach neuen Wohnbauflächen. Angesichts der sehr geringen Größe der Siedlungsbereiche und ihrer dispersen Strukturierung ist jedoch eine Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf wenig empfehlenswert. **Die Frage der planungsrechtlichen Spielräume ist auf Basis des aktuell zur Änderung anstehenden Landesentwicklungsplanes<sup>1</sup> zu prüfen.**

Venekoten wird in diesem Kapitel mit dargestellt, auch wenn dieser Ortsteil als Wochenendhausgebiet eine Sonderstellung einnimmt.

---

<sup>1</sup> <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> [Stand: 25.03.2019]



Baulücken in Blonderath/Silverbeek/Varbrook



Silverbeek

## SILVERBEEK / VARBROOK

**400 Einwohner (2017)**

**deutlicher Bev.-Rückgang:**

rechnerisch -32 % seit 2008<sup>1</sup>;

2008 - 2016: -10 %

**Anteil 66 - 80-Jähriger:**

leicht unterdurchschnittlich: 13 %

(15 % Durchschn. Gemeinde)

**Reserveflächen:**

nur in Baulücken (verf. Anteil: 0,2 ha; Anteil an Baulückenreserven ist im gemeindeweiten Vergleich der niedrigste (mit Brempt/Gützenrath))

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

**Ziel:**

Bevölkerungszahl und Altersstruktur stabilisieren, Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, Zersiedelung nicht weiter fördern

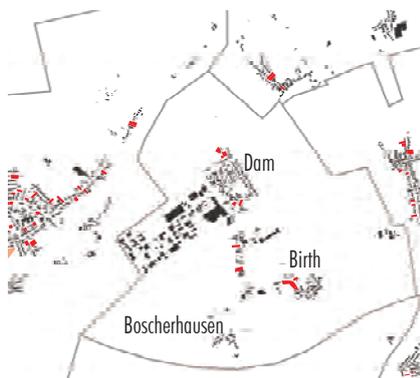
**Charakter:**

Straßendörfer ohne städtebaulich ablesbaren Kern; stark landwirtschaftlich geprägt; ergänzende Wohnbebauung; landschaftlich attraktive Lage; hohes Gemeinschaftsgefühl; z. T. relative Nähe zu Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur in Alt-Niederkrüchten

**Empfehlungen:**

Generationenwechsel fördern; **Zu prüfen: Eigenentwicklung auf Baulücken beschränken; Ausweisung von Wohnbauflächen über Baulücken hinaus nicht sinnvoll, um die Zersiedelung nicht weiter zu fördern**

<sup>1</sup> Hinweis: Der Rückgang ist in dieser Höhe weniger auf tatsächliche Verluste als mehr darauf zurückzuführen, dass Einwohner der Ortslagen Ryth und Blonderath ab 2017 zu Alt-Niederkrüchten gezählt werden. Siehe auch S. 41.



Baulücken in Dam/Birth/Boscherhausen



Birth

**DAM / BIRTH / BOSCHERHAUSEN****700 Einwohner (2017)****mittlerer Bev.-Rückgang (-4 % seit 2008)****Anteil 66 - 80-Jähriger:**

leicht unterdurchschnittlich: 14 % (15 % Durchschn. Gemeinde)

**Reserveflächen:**

nur in Baulücken (verf. Anteil: 0,4 ha; Anteil an Baulückenreserven ist im gemeindeweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich)

**THEMEN / EMPFEHLUNGEN****Ziel:**

Bevölkerungszahl und Altersstruktur stabilisieren, Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, Zersiedelung nicht weiter fördern

**Charakter:**

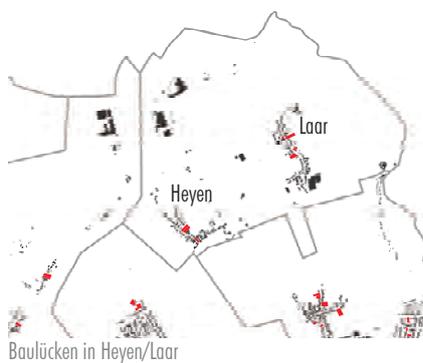
Splittersiedlungen z. T. mit dem Charakter eines Straßendorfes (Birth), aber auch kompaktere Siedlungsbereiche (Dam); deutliche landwirtschaftliche Prägung (Hoflagen + ergänzende Wohnbebauung); Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Dam); starkes Gemeinschaftsgefühl und Vereinsleben

**Empfehlungen:**

barrierearmer Umbau von Bestandshäusern; Neubau von kleinen, barrierefreien Wohnungen; auch: Generationenwohnen;

Generationenwechsel fördern (Verjüngung der Altersstruktur);

**Zu prüfen: Eigenentwicklung auf Baulücken beschränken;****Ausweisung von Wohnbauflächen über Baulücken hinaus nicht sinnvoll, um die Zersiedelung nicht weiter zu fördern**



Heyen, Damer Straße

## HEYEN / LAAR

550 Einwohner (2017)

leichter Bev.-Rückgang (-3 % seit 2008)

Anteil 66 - 80-Jähriger:

entspricht dem Gemeindedurchschnitt mit 15 %

Reserveflächen:

nur in Baulücken (verf. Anteil 0,2 ha; Anteil an Baulückenreserven ist im gemeindeweiten Vergleich unterdurchschnittlich)

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

**Ziel:**

Bevölkerungszahl und Altersstruktur stabilisieren, Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, Zersiedelung nicht weiter fördern

**Charakter:**

zwei kleinere Straßendörfer ohne städtebaulich ablesbaren Dorfmittelpunkt; landwirtschaftlich geprägt (Hoflagen); ergänzende Wohnbebauung; landschaftlich attraktive Lage; hohes Gemeinschaftsgefühl

**Empfehlungen:**

barrierearmer Umbau von Bestandshäusern; Neubau von kleinen, barrierefreien Wohnungen; auch: Generationenwohnen; Generationenwechsel fördern (Verjüngung der Altersstruktur);

Zu prüfen: Eigenentwicklung auf Baulücken beschränken;

Ausweisung von Wohnbauflächen über Baulücken hinaus nicht sinnvoll, um die Zersiedelung nicht weiter zu fördern



Venekoten (keine Reserveflächen vorhanden)



Venekoten, Am Kupenberg

## VENEKOTEN

**600 Einwohner (2017)**

**deutlicher Bev.-Anstieg (+5 % seit 2008)**

**Anteil 66 - 80-Jähriger:**

sehr hoch: 27 %

(15 % Durchschn. Gemeinde)

**Reserveflächen:**

keine Reserveflächen vorhanden; planungsrechtlicher Sonderstatus als Ferienhausgebiet

## THEMEN / EMPFEHLUNGEN

**Ziel:**

Venekoten bildet als Ferienhausgebiet einen Sonderfall unter Niederkrüchtens Ortsteilen; Entwicklungsziele lassen sich aus einer wohnungsbezogenen Perspektive heraus nicht formulieren,

sondern sollten aus einer integrierten, gesamtgemeindlichen Sichtweise heraus z. B. auch unter Berücksichtigung technischer Fragestellungen (Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) entwickelt werden.

**Charakter:**

Ferienhausgebiet mit landschaftlich attraktiver Lage am See; zunehmend werden Hauptwohnsitze hierhin verlegt (insbesondere von Senioren); extreme Altersstruktur mit wenigen Kindern und überwiegend Senioren; keine Versorgungsinfrastruktur; Grundsätzlich wird aus wohnungsmarktbezogener Sicht der sehr hohe Altersdurchschnitt angesichts der peripheren Lage als problematisch beurteilt, da Versorgungsinfrastruktur kaum vorhanden ist.

## 5 FAZIT

Die Gemeinde Niederkrüchten ist ein Wohnstandort mit hoher Qualität – beliebt wegen ihrer landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Attraktivität, der ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, der Familienfreundlichkeit und dem großen Gemeinschaftsgefühl in den Ortslagen. Für die Zukunft stellen sich jedoch Herausforderungen vor allem in Form des demografischen Wandels und der gewerblichen Entwicklung auf dem Militärareal, einhergehend mit einem hohen Wohnsiedlungsflächenbedarf.

Hinsichtlich des Siedlungsflächenbedarfs wird es darum gehen, im Dialog mit der Bezirksregierung zukunftsfähige Lösungen zu finden. Wichtig dabei ist es, neben Siedlungsflächenerweiterungen in den Ortsteilen Elmpt und Alt-Niederkrüchten auch den Bedarfe in den weiteren Ortslagen zu decken. Letzteres ist von großer Bedeutung, sollen die kleinen Ortslagen dauerhaft lebensfähig bleiben. **Eine genaue Bezifferung und Verortung von Bedarfen und Entwicklungsmöglichkeiten steht noch aus.** Grundsätzlich sollte die Kommune – gerade bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen – die tatsächlichen Entwicklungen immer mit Prognosewerten abgleichen und dort nachsteuernd einwirken, wo es nötig ist.

Beim Umgang mit dem demografischen Wandel wird die Beschäftigung mit den Wohnungsbeständen eine zentrale Rolle spielen. Kleine und ältere Haushalte, die in großen Einfamilienhäusern leben, sich eigentlich aber kleine Wohnungen wünschen, sind heute bereits ein Thema. Die Förderung des Umbaus sowie die Schaffung kleiner, barrierearmer Wohnungen als Wohnalternativen für Ältere ist wichtig, wenn es darum geht, Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt möglich zu machen, den Generationenwechsel zu fördern und damit letztendlich bedarfsgerechtes Wohnen für alle zu ermöglichen.

Bei allen Aktivitäten, die die Kommune zur Steuerung des Wohnungsmarktes unternimmt, sollte das Ziel des Gemeinwohles, also eines sozialgerechten Wohnungsmarktes, im Vordergrund stehen.

## 6 LITERATUR

- Bezirksregierung Düsseldorf 2017 Begründung für die Aufstellung des Regionalplans Düsseldorf (RPD). Düsseldorf 14.12.2017
- Bezirksregierung Düsseldorf 2018 Regionalplan und Begründung und „Mehr Wohnbauland am Rhein“
- GWG 2018 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG. Geschäftsbericht 2017. Viersen 2018. Online unter <https://www.gwg-kreis-viersen.de/index.php/downloads-menuitem-2/geschaeftsberichte> [Stand: 21.08.2018]
- Gutachterausschuss im Kreis Viersen (2011-2018) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen (Hrsg.): Grundstücksmarktberichte den Kreis Viersen. Viersen (2011-2018)
- IT.NRW 2018 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Onlineangebot der Landesdatenbank NRW
- IT.NRW 2015 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Band 84
- IT.NRW 2015b Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040 (Gemeindemodellrechnung). Online unter [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) [27.08.2018]
- Kreis Viersen 2018 Kommunale Pflegeplanung. Bericht 2018 inkl. Aktualisierung der verbindlichen Pflegeplanung. Viersen
- Kreis Viersen (Hg.) / empirica 2016 Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Viersen. Aktualisierung 2016. Bonn
- Land NRW, MBWSV 2006 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 - v. 26.1.2006 – zuletzt geändert durch RdErl. Vom 29.01.2018 – 402-2010-03/18 -.

Land NRW, MHKBG 2018	Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 (WoFP). Runderlass vom 29.01.2018, 404-250-1/18
Land NRW, MwiDE 2019	Landesentwicklungsplan NRW, Stand 2018 sowie anstehende Änderungen lt. Kabinettsbeschluss vom 19.02.2019 <a href="https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung">https://www.wirtschaft.nrw/landes- planung</a> [Stand: 25.03.2019]
NRW.BANK 2018	Wohnungsmarktprofil Niederkrüchten 2018. Düsseldorf
NRW.BANK 2018b	Preisgebundener Wohnungsbestand 2017. Düsseldorf
NRW.BANK 2017	Wohnungsmarktbericht NRW 2017. Düsseldorf
plan-lokal 2016	Demografiekonzept Gemeinde Niederkrüchten. Demografische Entwick- lung bis 2035 und Auswirkungen auf die Gemeinde. Dortmund
Statistische Äm- ter des Bundes und der Länder 2014	Daten des Zensus 2011. Online unter: <a href="https://ergebnisse.zensus2011.de/">https://ergebnisse.zensus2011.de/</a> [Stand: 15.08.2018]