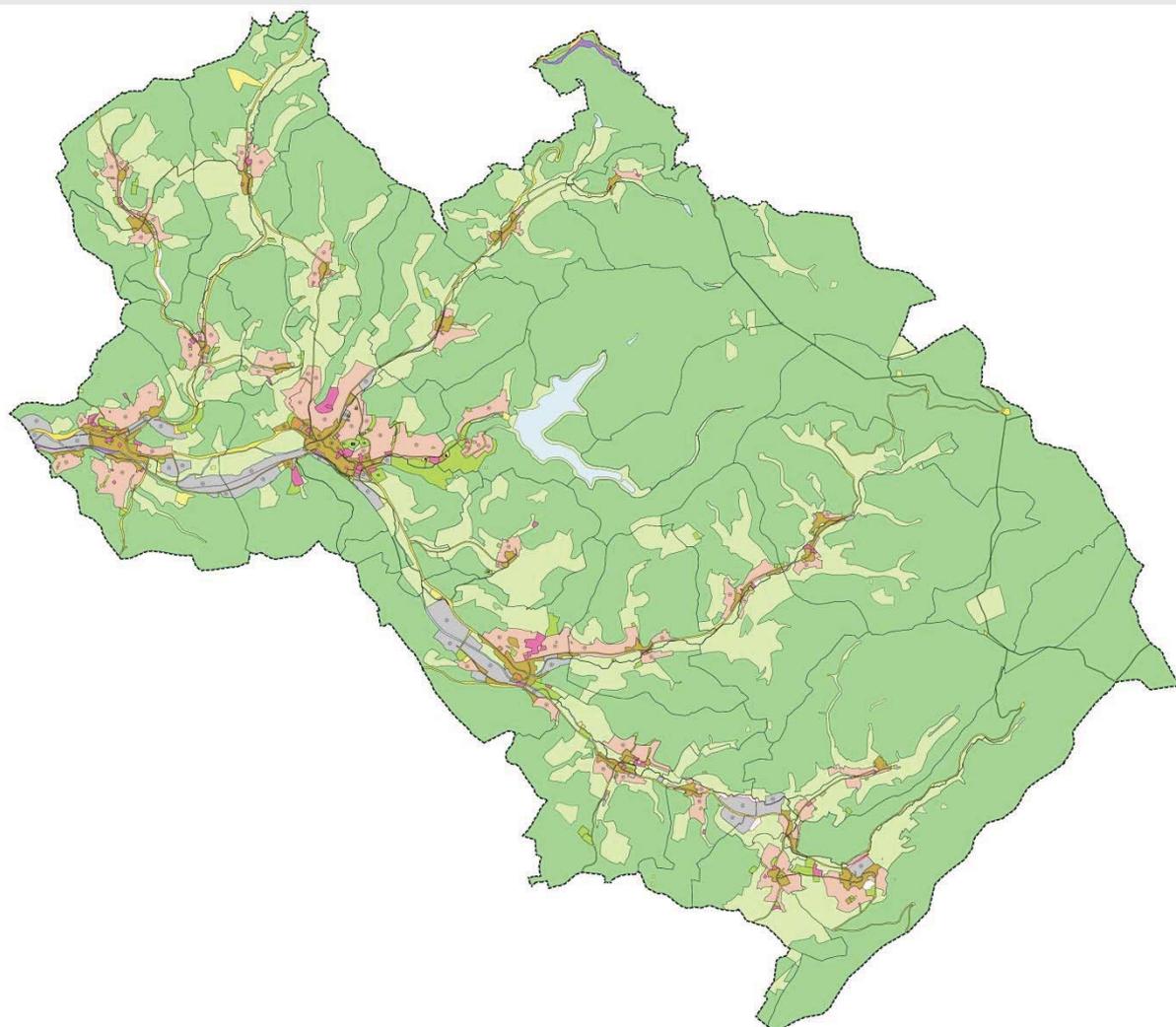




**Stadt Netphen**  
Bereich II/2: Stadtplanung

# STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IN NETPHEN

## STANDORTANALYSE WOHNEN



Stand Juni 2014



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Demografie-Daten</b> .....	<b>6</b>
2.1	Einwohnerstruktur in der Stadt Netphen.....	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet.....	8
2.3	Bevölkerungsdichte, Siedlungs- und Verkehrsdichte.....	9
2.4	Natürliche Bevölkerungsentwicklung + Wanderungsbewegung.....	9
2.4.1	Wanderungsbewegungen.....	11
2.5	Bevölkerungsstruktur.....	14
2.6	Jugendquotient, Altenquotient, Ageing-Index.....	14
2.7	Bevölkerungsprojektion.....	17
2.8	Einpersonenhaushalte.....	18
2.9	Haushalte mit Kindern.....	19
2.10	Wohnflächenentwicklung.....	19
2.11	Wohnflächenprojektion.....	20
<b>3</b>	<b>Indikatoren für eine wohnbauliche Entwicklung</b> .....	<b>21</b>
3.1	Antrag auf Baugenehmigung.....	21
3.2	Baufertigstellungsstatistik.....	21
<b>4</b>	<b>Erfassung der wohnbaulichen Situation mit Stand 2014</b> .....	<b>23</b>
4.1	Wohnobjekte.....	23
4.2	Wohnobjekte ohne Einwohnermeldedatensatz - Leerstand.....	25
4.3	Wohnobjekte, ausschließlich bewohnt von Personen über 65 bzw. 80 Jahren.....	28
4.4	Veränderungspotenzial: Leerstand oder Generationswechsel?.....	31
4.5	Baulücken Stand 10.06.2014.....	34
<b>5</b>	<b>Kommunale Handlungsfelder</b> .....	<b>38</b>
5.1	Das wurde bereits angestoßen.....	38



### Verzeichnis Diagramme:

Diagramm 1: Einwohnerstruktur im Stadtgebiet Stand 12/2013 .....	7
Diagramm 2: Bevölkerungsfortschreibung .....	8
Diagramm 3: Erfassung der Bevölkerungsentwicklung .....	9
Diagramm 4: natürliche Bevölkerungsentwicklung / Wanderungsbewegung .....	10
Diagramm 5: Wanderungssaldo je Wanderungsmotiv .....	11
Diagramm 6: Zu-/Fortgezogene nach .....	13
Diagramm 7: Bevölkerungspyramide 2009 und Prognose 2030 .....	14
Diagramm 8: Jugendquotient 2010 und 2013 .....	15
Diagramm 9: Altenquotient 2010 und 2013 .....	15
Diagramm 10: Ageing-Index 2010 und 2013 .....	16
Diagramm 11: Bevölkerungsvorausberechnung .....	17
Diagramm 12: Anteil der Einpersonenhaushalte .....	18
Diagramm 13: Anteil der Haushalte mit Kindern .....	19
Diagramm 14: Wohnflächenentwicklung .....	19
Diagramm 15: m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner .....	20
Diagramm 16: prognostizierter Wohnflächenzuwachs .....	20
Diagramm 17: Bauantragstellungen .....	21
Diagramm 18: Baufertigstellungen .....	22
Diagramm 19: prozentuale Verteilung der Wohnobjekte (Str.+Hsnr.) im Stadtgebiet - 06.03.2014 .....	24
Diagramm 20: Wohnobjekte ohne Meldedaten - Leerstand in Bezug auf die Wohnobjekte je Ortsteil/Stadtgebiet - 06.03.2014 .....	27
Diagramm 21: Anteil der Wohnobjekte mit Bewohnern ab 65/80 Jahren Leerstand in Bezug auf die Wohnobjekte je Ortsteil/Stadtgebiet - 06.03.2014 .....	29
Diagramm 22: Leerstand oder Generationswechsel in Bezug auf Veränderungsmöglichkeiten je Ortsteil/Stadtgebiet - 06.03.2014 .....	32
Diagramm 23: Baulücken je 10 Wohnobjekte – 10.06.2014 .....	36
Diagramm 24: Baulücken je 100 Einwohner – 10.06.2014 .....	37

### Verzeichnis Tabellen:

Tabelle 1: Bevölkerung der einzelnen Ortsteile/Gesamtstadt 2009 und 2013; Prozentualer Anteil 2013 .....	7
Tabelle 2: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes .....	8
Tabelle 3: natürliche Bevölkerungsentwicklung + Wanderungsbewegung .....	10
Tabelle 4: Wanderungsbewegung über die Stadtgrenze Netphens nach Altersgruppen .....	11
Tabelle 5: Zu- bzw. Fortgezogene nach Ziel-/Quellorten exemplarisch für das Jahr 2012 .....	12
Tabelle 6: Wohnobjekte .....	23
Tabelle 7: Wohnobjekte ohne Einwohnermeldedatensatz, Dauerleerstand .....	25
Tabelle 8: Wohnobjekte, ausschließlich bewohnt von Personen über 65 bzw. 80 Jahren – potenzieller Leerstand .....	28
Tabelle 9: Wohnobjekte, ausschließlich bewohnt von Personen über 65 bzw. 80 Jahren – potenzieller Leerstand .....	31
Tabelle 10: Bauflächen / Baulücken Stand 10.06.2014 .....	34

### Verzeichnis Grafiken:

Grafik 1: Stadtstruktur .....	6
-------------------------------	---

### Ortskürzel für die entsprechende Gemarkung

AF	<b>Afholderbach</b>	FH	<b>Frohnhausen</b>	NO	<b>Netphen</b>
BV	<b>Beienbach</b>	GI	<b>Grissenbach</b>	OL	<b>Oelgershausen</b>
BS	<b>Brauersdorf</b>	HC	<b>Hainchen</b>	SF	<b>Salchendorf</b>
DE	<b>Deuz</b>	HL	<b>Helgersdorf</b>	SC	<b>Sohlbach</b>
DR	<b>Dreis-Tiefenbach</b>	HZ	<b>Herzhausen</b>	UN	<b>Unglinghausen</b>
EC	<b>Eckmannshausen</b>	IR	<b>Irmgarteichen</b>	WP	<b>Walpersdorf</b>
EB	<b>Eschenbach</b>	NB	<b>Nenkersdorf</b>	WB	<b>Werthenbach</b>



## 1 Einleitung

Die im Jahre 2010 vorgelegte „Standortanalyse Wohnen“, die im Rahmen der Mitteilungs-Vorlage 172/2010 zunächst dem Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2010 und anschließend dem Rat am 23.09.2010 zur Kenntnis gegeben wurde, soll nunmehr durch die hier vorliegende Ausarbeitung auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Damit wird auch einem der Leitziele des im Dezember 2012 beschlossenen „Leitbild Stadt Netphen 2025“ Rechnung getragen, indem der Fokus auf die turnusmäßige Fortschreibung der Eckdaten der städtischen, insbesondere der wohnbaulichen Entwicklung gelegt wird.

Aus dem aktuellen Anlass der Flächennutzungsplanaufstellung wurden erst kürzlich einige Indikatoren für die wohnbauliche und demografische Entwicklung aktualisiert und der Begründung zur Neuaufstellung beigefügt. Diese Ausführungen werden im Rahmen dieser Standortanalyse vorgeschaltet und mit den verfügbaren statistischen Daten wie gewohnt fortgeschrieben und interpretiert.

Darüber hinaus wird als Bestandsaufnahme und weitere Arbeitsgrundlage die „Standortanalyse Wohnen“ neu aufgelegt und eine Einschätzung hinsichtlich der vorzufindenden Wohnobjekte ohne Einwohnermeldedaten (sog. Leerstand), des potenziellen Leerstandes und der Baulückenerfassung mit dem Erfassungsstand Februar/März 2014 vorgelegt.

Beabsichtigt war es, die Erkenntnisse aus dem Jahre 2010 mit den heutigen Erfassungen gegenüberzustellen, um damit unmittelbar eine Entwicklung ableiten zu können. Eine solche „Fortschreibung“ lässt sich nach jetzigen Erkenntnissen nicht fundiert aufbereiten, da die Erfassungsmodalitäten nicht 1 zu 1 übernommen und angewendet werden können. Dies liegt wesentlich an der Änderung der Katasterinformationen. Anfang 2012 wurden die für 2010 zugrunde gelegten ALK-Daten in das ALKIS-System überführt. Dadurch ergeben sich Verscheidungsunterschiede bei den Abfragen.

Bei der Ermittlung der sog. Leerstände wurde die Abfrage der Einwohnermeldedaten zum Stichtag 31.01. und 06.03.2014 durchgeführt, um die kurzfristigen Um- und Anmeldevorgänge zu erfassen. Die Einwohnermeldedaten wurden mit den ALKIS-Katasterdaten, also den Objekten mit Wohnfunktion (Wohngebäude, -haus), verschnitten. So ließen sich „automatisiert“ ~ 180 Leerstände für das gesamte Stadtgebiet herausfiltern. Bei genauer Betrachtung wurde jedoch festgestellt, dass manche sog. „Leerstände“ aus Anmeldefehlern entstehen, so dass jeder einzelne Datensatz zunächst einer genauen manuellen Überprüfung unterzogen werden musste. Um herauszufiltern, welche Leerstände möglicherweise als problematisch anzusehen sind, wurden die Leerstände, die sowohl 2008, 2010 und 2014 als solches verifiziert wurden, aufgeführt.

Eine weitere Vertiefung der Leerstands-Thematik durch eine flächendeckende Inaugenscheinnahme vor Ort wurde nicht durchgeführt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass einige „Leerstände“, die derzeit renoviert oder umgebaut werden, sehr wahrscheinlich kurzfristig wieder bewohnt sein werden.

Aufgrund der geschilderten Vorgehensweise, die nicht in der gleichen Art und Weise in 2010 so abgearbeitet wurde, ist eine absolute Vergleichbarkeit/Interpretation nicht angeraten und auch nicht vorgenommen worden.

Gleiches gilt für die Erfassung der potenziellen Leerstände. Schon die Gegenüberstellung der zugrunde zu legenden Wohngebäude/Hausnummern von 2010 und 2014 wirft Fragen auf, die sich durch die unterschiedlichen Katastergrundlagen ALK und ALKIS erklären lassen, somit aber keinem belastbaren Vergleich/Fortschreibung standhalten.

Vergleichbares gilt auch für die Interpretationsfähigkeit der Baulückenerfassung.

Bei der Kartierung der Baulücken ergeben sich bei Ermittlung der absoluten Zahlen Diskrepanzen, die daher kommen, dass es freie Bauflächen gibt, die aber mit unterschiedlich vielen Gebäuden bebaubar sind. Daraus lassen sich die sog. Baulücken ableiten. Bei der Kartie-



zung im Jahre 2010 ist dieser Sachverhalt nicht eindeutig spezifiziert worden, so dass hier lediglich in Bauflächen und große Bauflächen unterschieden wurde. Im Sinne einer zukünftigen, turnusmäßigen Fortschreibung und „Buchführung“ ist nunmehr auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine differenzierte Betrachtungsweise zum Tragen gekommen. Damit ist jedoch der absolute Vergleich zwischen den Erfassungszeiträumen nicht gegeben.

Daher soll im Weiteren darauf verzichtet werden, konkrete Zahlen aus 2010 und 2014 gegenüberzustellen und zu interpretieren. Lediglich der ortsteilweise Vergleich in Bezug auf die Gesamtstadt soll aufgezeigt und vergleichbar gemacht werden. Dies wird wie gewohnt mittels Diagrammen visuell sichtbar gemacht.

Die hiermit vorgelegte Standortuntersuchung legt aus Datenschutzgründen keine grafische Darstellung je Ort vor. Natürlich liegen alle Daten und Erhebungen pro Ortsteil vor und können bei Bedarf einzeln herangezogen werden.

Als weiterer Baustein werden die Ortsteilprofile für jeden der 21 Ortsteile Netphens, die zuletzt im Rahmen des Leitbildprozesses 2011 erstellt wurden, aktualisiert und eingearbeitet.

## 2 Demografie-Daten

Im Folgenden werden zunächst die soziodemografischen Indikatoren wie die Bevölkerungssituation, die Bevölkerungsstruktur aber auch die Wanderungsbewegungen, sowie die geänderten Wohnformen und -bedürfnisse für Netphen aktualisiert aber auch im Vergleich mit den benachbarten Kommunen für den Zeitraum von 2003-2011 aufgeführt. Durch die statistisch zu ermittelnden Daten wird die „demografische Entwicklung“, die sich in Netphen in den letzten Jahren vollzogen hat, ablesbar. Die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse werden sich im Weiteren auf die verschiedensten Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse auswirken.

### 2.1 Einwohnerstruktur in der Stadt Netphen

Zum Stadtgebiet Netphen gehören insgesamt 21 Ortsteile, die hinsichtlich ihrer Größe und Entwicklung sehr unterschiedlich in Erscheinung treten. Dies ergibt sich insbesondere aufgrund der topografisch-räumlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten.

Die zersiedelte Siedlungsstruktur, die an den zahlreichen kleinen Ortschaften in den Tallagen ablesbar ist, ergibt sich aufgrund der Mittelgebirgslage und den hieraus resultierenden topografischen Gegebenheiten.

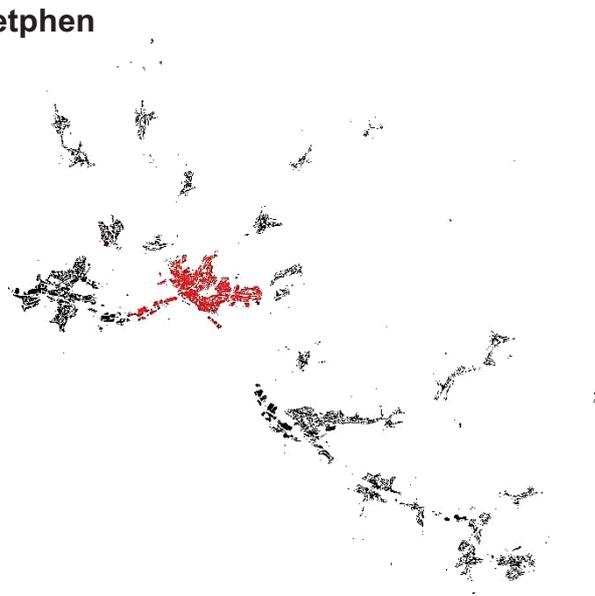
Größter Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsteil Netphen, danach folgen Dreis-Tiefenbach und Deuz. Sie befinden sich allesamt im Siegtal.

Die nebenstehende Grafik macht diese Unterschiedlichkeit auf räumlicher und siedlungsstruktureller Ebene sehr deutlich.

Anhand der im Weiteren aufgeführten Einwohnerzahlen werden die Größenverhältnisse noch einmal herausgestellt und die Ortsteile ins Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl gesetzt.

Anhand der unten stehenden Bevölkerungsdaten der einzelnen Ortsteile lassen sich sehr gut die unterschiedliche Siedlungsstruktur und die damit verbundenen heterogenen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet Netphen ablesen.

Da die jeweiligen Gegebenheiten und Voraussetzungen in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich zu bewerten sind, wurden im Rahmen dieser erarbeiteten Standortanalyse auch die Ortsteilprofile für die 21 Ortschaften aktualisiert. Die Punkte 2 und 3 beziehen sich im Weiteren lediglich auf die gesamtstädtischen Entwicklungen/Erkenntnisse. Das anschließende Kapitel 4 wird jedoch die Bestandsaufnahme je Ortsteil in Bezug auf die Gesamtstadt widerspiegeln.



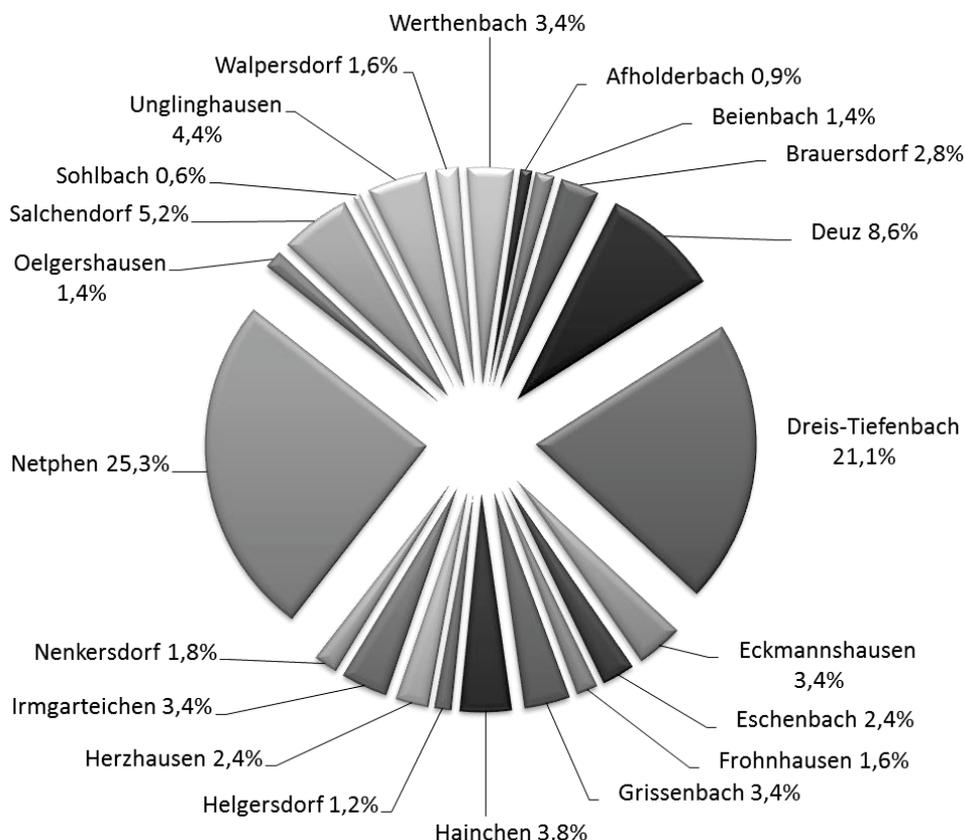
**Grafik 1: Stadtstruktur**



**Tabelle 1: Bevölkerung der einzelnen Ortsteile/Gesamtstadt 2009 und 2013; Prozentualer Anteil 2013**

Quelle: KDZ

	Standortanalyse 2010 Erhebung 31.12.2009	Standortanalyse 2014 Erhebung 31.12.2013	
Afholderbach	209	205	0,9 %
Beienbach	330	338	1,4 %
Brauersdorf	663	684	2,8 %
Deuz	2.159	2.080	8,6 %
Dreis-Tiefenbach	5.167	5.073	21,1 %
Eckmannshausen	843	830	3,4 %
Eschenbach	619	587	2,4 %
Frohnhausen	401	377	1,6 %
Grissenbach	821	810	3,4 %
Hainchen	958	908	3,8 %
Helgersdorf	324	300	1,2 %
Herzhausen	616	579	2,4 %
Irmgarteichen	888	828	3,4 %
Nenkersdorf	438	423	1,8 %
Netphen	6.159	6.104	25,3 %
Oelgershausen	339	331	1,4 %
Salchendorf	1.321	1.249	5,2 %
Sohlbach	142	134	0,6 %
Unglinghausen	1.085	1.054	4,4 %
Walpersdorf	426	393	1,6 %
Werthenbach	839	809	3,4 %
Stadtgebiet	24.747	24.096	100 %



**Diagramm 1: Einwohnerstruktur im Stadtgebiet Stand 12/2013**



## 2.2 Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet

Das Wachstum einer Stadt lässt sich zum einen hinsichtlich ihrer Wirtschaftskraft, zum anderen an ihrer Bevölkerungsentwicklung und -dichte messen. Für die Stadt Netphen liegen folgende Zahlen der Bevölkerungsentwicklung vor:

**Tabelle 2: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes**

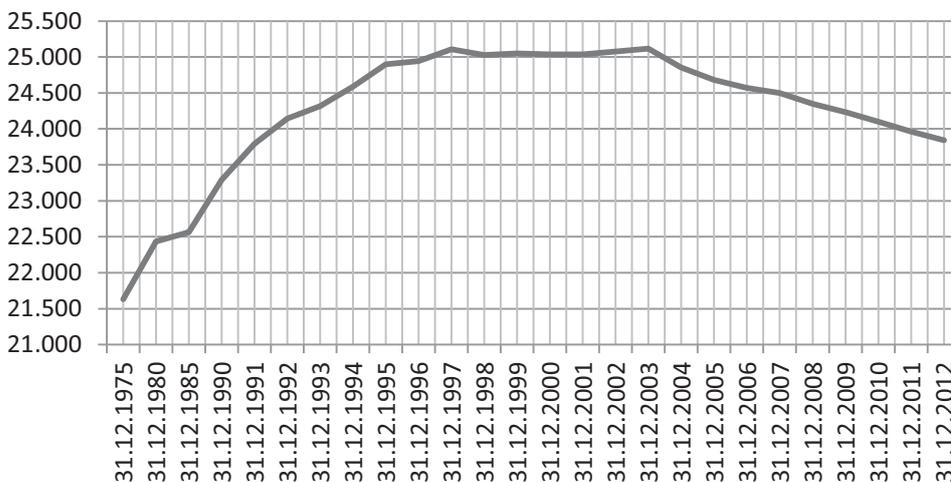
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

In den statistischen Bevölkerungszahlen ist für die Stadt Netphen eine grundsätzliche Veränderung durch den Vollzug der kommunalen Neugliederung am 01.01.1969 zu verzeichnen. Mit diesem Stichtag wurde die Stadt Netphen in den heutigen Grenzen mit ihren 21 Ortsteilen gebildet.

Es wird deutlich, dass seit der kommunalen Neugliederung 1969 bis zum 31.12.2003 eine kontinuierliche Steigerung der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist. Die Wachstumsrate beträgt insgesamt 35 %, das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von ungefähr 1 %.

Der Blick auf die letzten Jahre der Aufstellung verdeutlicht jedoch, dass seit dem Stichtag 31.12.2004 ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen ist. Hierbei ergibt sich ein Rückgang um 5 % (durchschnittlicher jährlicher Rückgang 0,6 %), bezogen auf die Erhebungen 2003 bis 2012.

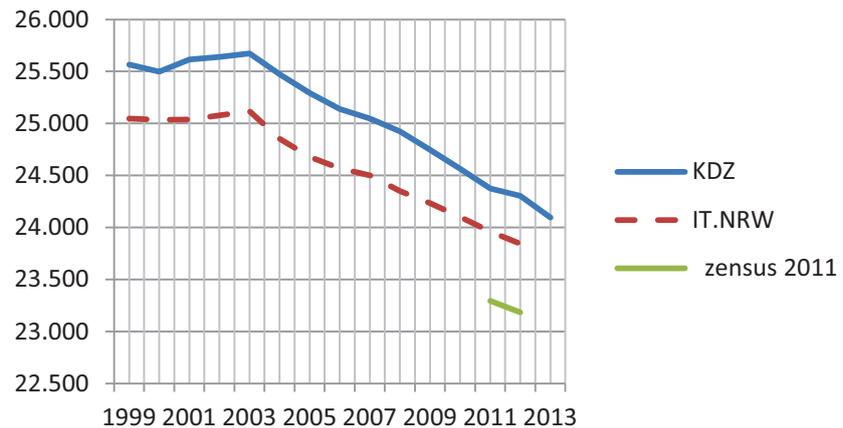
1900	9.092
1919	11.106
1939	14.416
1960	21.200
Gemeinde Netphen 1.1.1969	
01.01.1969	18.543
31.12.1975	21.630
31.12.1980	22.437
31.12.1985	22.564
31.12.1990	23.293
31.12.1991	23.792
31.12.1992	24.146
31.12.1993	24.319
31.12.1994	24.588
31.12.1995	24.897
31.12.1996	24.943
31.12.1997	25.106
31.12.1998	25.027
31.12.1999	25.048
Stadt Netphen 1.1. 2000	
31.12.2000	25.034
31.12.2001	25.038
31.12.2002	25.078
31.12.2003	25.117
31.12.2004	24.855
31.12.2005	24.679
31.12.2006	24.568
31.12.2007	24.500
31.12.2008	24.349
31.12.2009	24.234
31.12.2010	24.101
31.12.2011	23.961
21.12.2012	23.844



**Diagramm 2: Bevölkerungsfortschreibung**



Durch die nebenstehende Grafik soll an dieser Stelle noch einmal deutlich gemacht werden, dass die Datengrundlagen je nach Erhebungsquelle sehr unterschiedlich sind und wie groß die Differenz ist. Die Unterschiede resultieren aus den verschiedenen Quellen, zum Einen die Daten der Kommunalen Datenzentrale Westfalen-Süd (KDZ) und zum Anderen die Daten des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), die unterschiedliche Kriterien für ihre Auswertung zu Grunde legen. Die Kommunale Datenzentrale Westfalen-Süd (KDZ) berücksichtigt bei ihren Einwohnerzahlen auch die angemeldeten 2. Wohnsitze im Stadtgebiet.



**Diagramm 3: Erfassung der Bevölkerungsentwicklung**

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Kommunale Datenzentrale Westfalen-Süd (KDZ), zensus 2011

Das Ergebnis des Zensus 2011 wurde am 31.05.2013 veröffentlicht und zeigt den Stand der Erhebung für den Stichtag 09.05.2011 und deren Fortschreibung zum 31.12.2012 auf. Diese Datengrundlage wird im Weiteren nicht zugrunde gelegt, da keine Entwicklungstendenzen ableitbar sind, weil frühere Vergleichszahlen fehlen. Gleichwohl soll an dieser Stelle auf die Unterschiedlichkeit der Einwohnerdaten verwiesen werden.

Der Zensus 2011 gibt für den 09.05.2011 für die Stadt Netphen eine Bevölkerungszahl von 23.326 Einwohnern an, wohingegen IT.NRW für Mai 2011 660 Personen mehr, nämlich 23.986 Einwohner, ermittelt hat.

### 2.3 Bevölkerungsdichte, Siedlungs- und Verkehrsdichte

Für Netphen mit einer Größe von 137,39 km<sup>2</sup> (Quelle IT.NRW) ergibt sich mit Stand 12/2012 eine Bevölkerungsdichte von 174 Einwohnern pro Quadratkilometer. Im Vergleich dazu liegt die Bevölkerungsdichte im Kreis Siegen-Wittgenstein bei 248 (1,4-fache von Netphen) und im Land NRW bei 523 (3-fache von Netphen) Einwohnern je Quadratkilometer. Werden die Einwohner in Bezug auf die tatsächlichen Siedlungs- und Verkehrsflächen gesetzt, ergibt sich eine weniger große Diskrepanz beim Vergleich der unterschiedlichen räumlichen Verwaltungseinheiten. Bei einer vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsfläche von 17,81 km<sup>2</sup> (entspricht 13 % der Gesamtfläche) in Netphen ergibt sich eine „Siedlungs- und Verkehrsdichte“ von 1.339 Einwohner je Quadratkilometer, für den Kreis von 1.566 (1,2-fache von Netphen) und für NRW von 2.310 (1,7-fache von Netphen) Einwohnern je Quadratkilometer.

### 2.4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung + Wanderungsbewegung

Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch die zwei Faktoren Geburtenüberschuss / Sterbefallüberschuss und durch den Wanderungssaldo, also dem Unterschied zwischen Zu- und Fortzügen. Aus dem Geburtenüberschuss - das ist die Differenz aus der Summe der geborenen und der gestorbenen Personen - resultiert die natürliche Bevölkerungszunahme, während der Wanderungssaldo die durch räumliche Mobilität der Bevölkerung entstandene Veränderung kennzeichnet.



Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 18 Jahre wird in der folgenden Tabelle auf der Grundlage der Daten des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen dargestellt.

**Tabelle 3: natürliche Bevölkerungsentwicklung + Wanderungsbewegung**

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo natürl. Entwicklung	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Wanderungsbewegung	Gesamtveränderungen
1995	248	222	26	1.582	1.299	283	309
1996	280	191	89	1.352	1.395	-43	46
1997	272	208	64	1.533	1.434	99	163
1998	268	215	53	1.267	1.399	-132	-79
1999	243	188	55	1.230	1.264	-34	21
2000	207	253	-46	1.297	1.265	32	-14
2001	207	202	5	1.215	1.216	-1	4
2002	211	237	-26	1.214	1.148	66	40
2003	214	186	28	1.187	1.176	11	39
2004	190	220	-30	1.015	1.247	-232	-262
2005	169	211	-42	1.083	1.217	-134	-176
2006	192	211	-19	952	1.044	-92	-111
2007	181	220	-39	1.135	1.164	-29	-68
2008	164	245	-81	1.173	1.242	-69	-150
2009	177	239	-62	1.088	1.141	-53	-115
2010	172	249	-77	1.127	1.183	-56	-133
2011	162	227	-65	1.067	1.143	-76	-141
2012	163	248	-85	1.119	1.153	-34	-119

Anhand dieser Tabelle / diesem Diagramm wird deutlich, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen bis ins Jahr 2003 überwiegend positive Bilanzen aufweisen und so zu einem maximalen Einwohnerstand von 25.117 Einwohnern in 2003 geführt haben.

Seit dem Jahre 2004 weisen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen durchgängig negative Entwicklungen auf, womit ein permanenter Bevölkerungsrückgang einhergeht.



**Diagramm 4: natürliche Bevölkerungsentwicklung / Wanderungsbewegung**



### 2.4.1 Wanderungsbewegungen

Mit einem vertiefenden Blick auf die Wanderungsbewegungen werden im Folgenden zunächst die Wanderungsbewegungen nach unterschiedlichen Altersgruppen und den Wandermotiven für die Jahre 2004-2012 aufgeführt und alsdann der Fokus auf die Quell- und Zielgemeinden beispielhaft für das Jahr 2013 gerichtet.

**Tabelle 4: Wanderungsbewegung über die Stadtgrenze Netphens nach Altersgruppen**

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Zuzüge nach Netphen, davon:	1.015	1.083	952	1.135	1.173	1.088	1.127	1.067	1.119	1.144
unter 18 Jahre	171	195	126	150	169	142	190	139	144	176
18 bis unter 25 Jahre	193	208	183	240	232	212	244	209	261	234
25 bis unter 30 Jahre	134	189	159	192	218	216	207	215	187	230
30 bis unter 50 Jahre	383	367	344	407	387	361	353	341	362	364
50 bis unter 65 Jahre	75	70	85	89	96	88	84	103	99	95
65 Jahre und mehr	59	54	55	57	71	69	49	60	66	45
Fortzüge, davon:	1.247	1.217	1.044	1.164	1.242	1.141	1.183	1.143	1.153	1.257
unter 18 Jahre	207	192	120	156	179	133	149	129	130	157
18 bis unter 25 Jahre	246	258	205	231	256	250	250	281	266	287
25 bis unter 30 Jahre	190	204	190	226	228	236	226	224	217	218
30 bis unter 50 Jahre	438	385	382	395	415	368	382	335	325	407
50 bis unter 65 Jahre	101	97	95	100	106	106	106	110	126	119
65 Jahre und mehr	65	81	52	56	58	48	70	64	89	69
Saldo	-232	-134	-92	-29	-69	-53	-56	-76	-34	-113

Im Weiteren lohnt sich ein Blick auf die verschiedenen Wandermotive, die sich aus den o.a. Altersgruppen ergeben und mit unterschiedlich starker Wanderungsneigung ausgestattet sind, zu richten. Die Zuordnung Altersgruppe – Wandermotive sehen wie folgt aus:

- 18- bis unter 25 Jahre: Bildungswanderer  
 Die Altersgruppe der 18- bis unter 25jährigen wandert vornehmlich aus Bildungsmotiven. Diese Personengruppe ist aus zwei Gründen besonders wichtig: Zum einen stellt sie das zukünftige Arbeitskräftepotenzial dar, und zum anderen ist es die Gruppe der zukünftigen Elternjahrgänge.
- 25- bis unter 30 Jahre: Berufswanderer  
 Auch in der Altersgruppe spielt Bildung noch eine hohe Rolle; berufliche Aspekte gewinnen jedoch an Bedeutung und sind das vorherrschende Wandermotiv.
- unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre: Familienwanderer  
 Die Gründe für eine Familienwanderung sind u.a. in den Rahmenbedingungen: Arbeits-

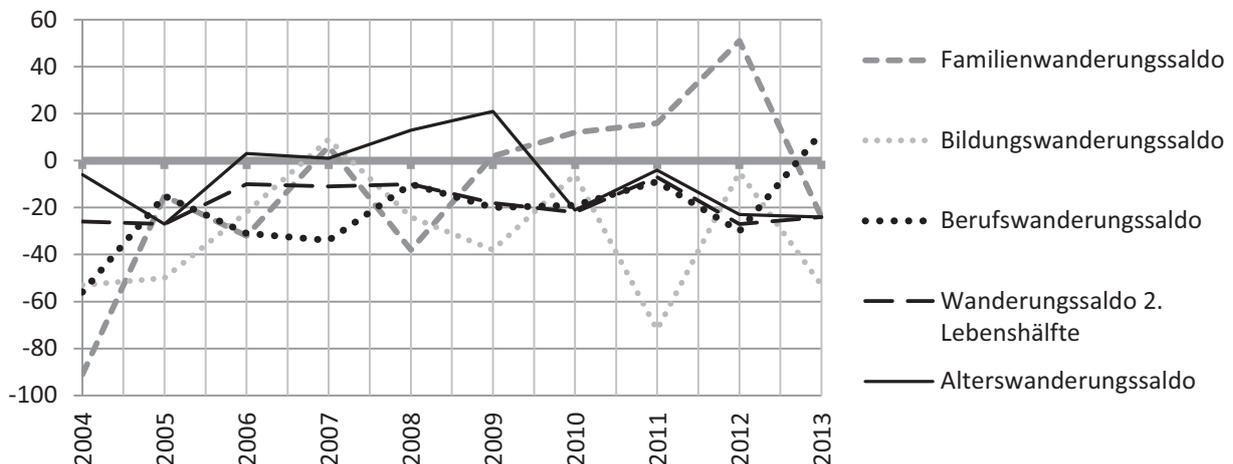


Diagramm 5: Wanderungssaldo je Wandermotiv



markt, Betreuungsangebot, Kindergärten und Schulen, Ärzteversorgung, Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten und v.m. zu suchen.

- 50 bis unter 65 Jahre: Wanderer zu Beginn der 2. Lebenshälfte  
Die Motive zur Wanderung in der sog. 2. Lebenshälfte sind sehr unterschiedlich. Bedeutender Grund ist die Anpassung der Wohnbedürfnisse auch in Bezug auf die Arbeitsplatzsituation in der Nachfamilienphase.
- 65 Jahre und mehr: Alterswanderer  
Die Wanderungen sind gekennzeichnet durch Motive wie Anpassung der Wohnbedürfnisse, Familiennähe, Gesundheit und das Bedürfnis nach einem „Altersruhesitz“

Interessant ist auch zu betrachten, wohin die Netpher Bürgerinnen und Bürger umziehen und aus welchen Städten und Gemeinden die Neubürgerinnen und –bürger kommen. Dafür kann die folgende Tabelle, die exemplarisch die Wanderungsbewegungen der Ziel- und Quellorte für das Jahr 2012 auflistet, herangezogen werden.

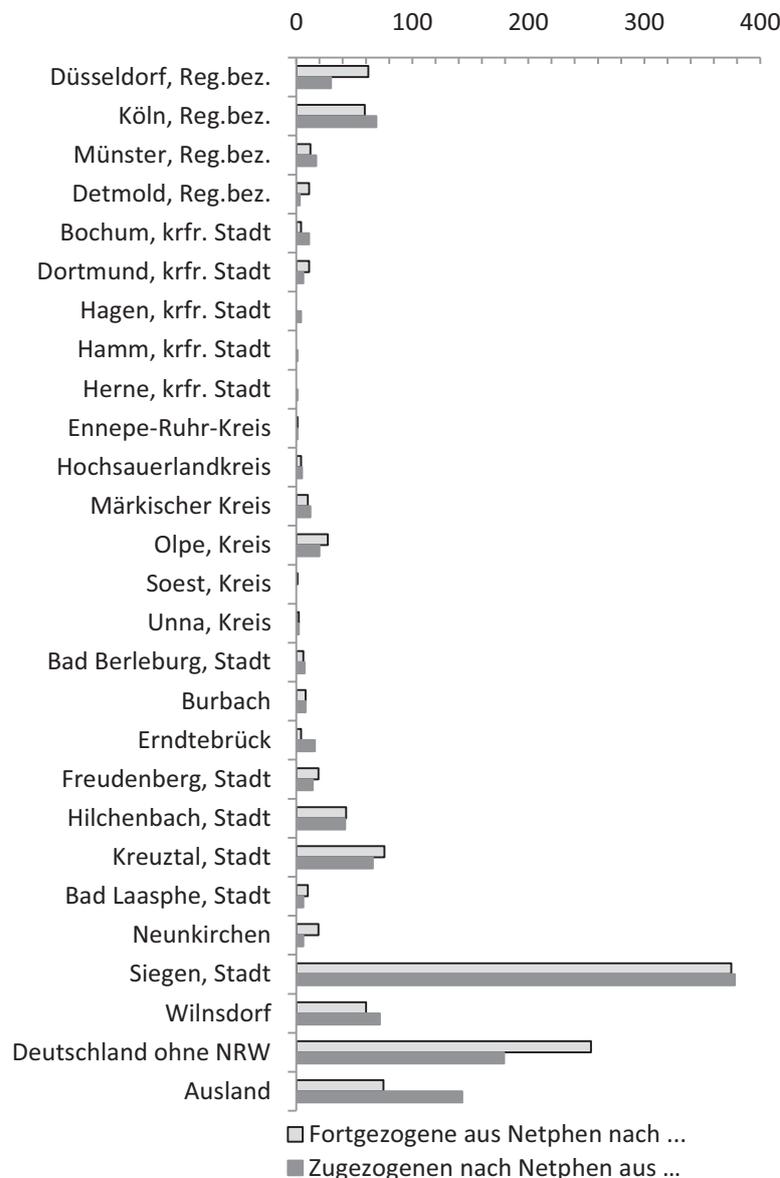
**Tabelle 5: Zu- bzw. Fortgezogene nach Ziel-/Quellorten exemplarisch für das Jahr 2012**

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Gemeinden (Quelle/Ziel)	Fortgezogene aus Netphen nach ...	Aufteilung prozentual	Zugezogenen nach Netphen aus ...	Aufteilung prozentual	Saldo der Zu- bzw. Fortgezogenen
Nordrhein-Westfalen	824	71%	797	71%	-27
Düsseldorf, Regierungsbezirk	62	5%	30	3%	-32
Köln, Regierungsbezirk	59	5%	69	6%	10
Münster, Regierungsbezirk	12	1%	17	2%	5
Detmold, Regierungsbezirk	11	1%	3	0%	-8
Arnsberg, Regierungsbezirk	680	59%	678	61%	-2
Bochum, krfr. Stadt	4	0%	11	1%	7
Dortmund, krfr. Stadt	11	1%	6	1%	-5
Hagen, krfr. Stadt	0	0%	4	0%	4
Hamm, krfr. Stadt	0	0%	1	0%	1
Herne, krfr. Stadt	0	0%	1	0%	1
Ennepe-Ruhr-Kreis	1	0%	1	0%	0
Hochsauerlandkreis	4	0%	5	0%	1
Märkischer Kreis	10	1%	12	1%	2
Olpe, Kreis	27	2%	20	2%	-7
Soest, Kreis	1	0%	0	0%	-1
Unna, Kreis	2	0%	2	0%	0
Siegen-Wittgenstein, Kreis	620	54%	615	55%	-5
Bad Berleburg, Stadt	6	1%	7	1%	1
Burbach	8	1%	8	1%	0
Erndtebrück	4	0%	16	1%	12
Freudenberg, Stadt	19	2%	14	1%	-5
Hilchenbach, Stadt	43	4%	42	4%	-1
Kreuztal, Stadt	76	7%	66	6%	-10
Bad Laasphe, Stadt	10	1%	6	1%	-4
Neunkirchen	19	2%	6	1%	-13
Siegen, Stadt	375	33%	378	34%	3
Wilnsdorf	60	5%	72	6%	12
Deutschland ohne NRW	254	22%	179	16%	-75
Ausland	75	7%	143	13%	68
insgesamt	1.153	100%	1.119	100%	-34



Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Quellorten ist festzustellen, dass um 55 % der Wanderungsbewegungen innerhalb des Kreisgebietes abgewickelt werden und für Netphen bei 620 Fortzügen 615 Zuzüge aus dem Kreisgebiet (somit ein Saldo von -5 Personen) zu verzeichnen ist.



**Diagramm 6: Zu-/Fortgezogene nach Ziel-/Quellorten Stand 2012**

Wilnsdorf, Kreuztal und Hilchenbach sind zwischen 4% und 7% aller für Netphen verzeichneten Wanderungsbewegungen erkennbar. Nach Kreuztal und Hilchenbach hat Netphen Einwohner verloren, aus Wilnsdorf ist ein entsprechender Zuwachs erfolgt, sodass insgesamt ein ausgeglichener Saldo erzielt wird.

Über das Kreisgebiet hinaus finden rege gegenseitige Wanderungsbewegungen mit den Regierungsbezirken Düsseldorf und Köln statt.

In das Gebiet des Regierungsbezirks Düsseldorf sind demnach im Verlauf des Jahres 2012 62 Personen aus Netphen umgezogen, wohingegen lediglich 30 Personen von dort nach Netphen gezogen sind (Saldo -32 Personen).

Ein Wanderungsgewinn von 10 Personen im Jahr 2012 ist aus dem Regierungsbezirk Köln abzulesen.

59 Personen sind aus Netphen in Richtung Köln umgezogen. Demgegenüber steht ein Zuzug aus dem Regierungsbezirk Köln von 69 Personen.

Innerhalb des Kreisgebietes finden die stärksten Wanderungsbewegungen (~33% aller Wanderungsbewegungen, die für Netphen verzeichnet sind) zwischen Netphen und der benachbarten Stadt Siegen statt. Hier zeichnet sich ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo ab.

Zwischen den ebenfalls angrenzenden Kommunen

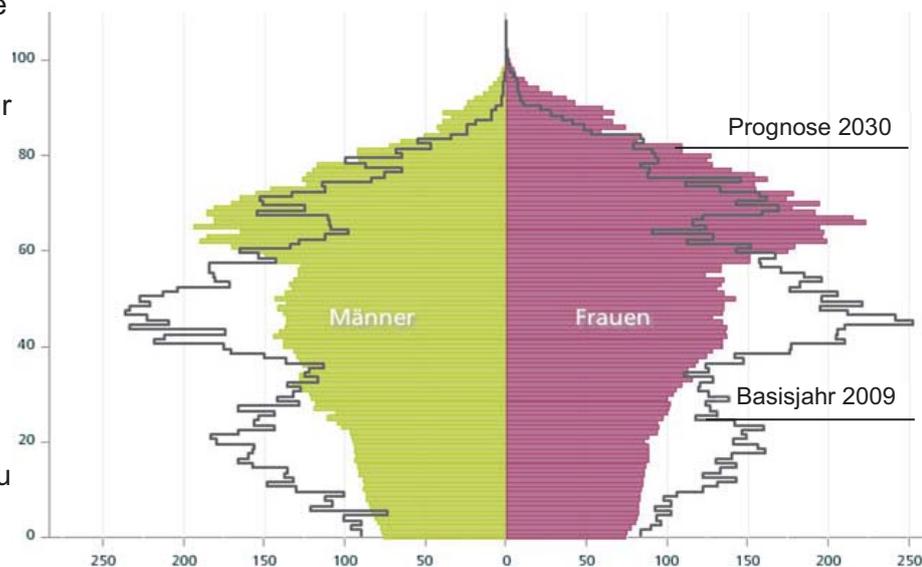
## 2.5 Bevölkerungsstruktur

Die aufgezeigte Bevölkerungsstruktur entspricht der allgemeinen Tendenz in Deutschland, dass einer höheren Lebenserwartung eine geringere Kinderzahl gegenübersteht. Dementsprechend ist auch in Netphen zu erwarten, dass sich die Altersstruktur ebenfalls erheblich ändern wird.

Der Bevölkerungsschwerpunkt wird sich weiter zu den älteren Personen verschieben.

Das Durchschnittsalter in der Stadt Netphen lag nach den Veröffentlichungen der Bertelsmann-Stiftung – Wegweiser Kommune, basierend auf den Zahlen von IT.NRW im Jahre 2008 noch bei 42,6 Jahren, für das Jahr 2011 wurde bereits ein Durchschnittsalter von 43,7 Jahren festgestellt. Das prognostizierte Durchschnittsalter für 2030 wird mit 48,6 Jahren angegeben (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)).

Im Jahr 2003 wurde noch ein Durchschnittsalter von 40,4 Jahren ermittelt. Für den Zeitraum 2003-2011 ist somit eine Steigerung um 8 % festzustellen (durchschnittlich 1 %). Die Prognose geht von einer weiteren Steigerung bis 2030 um 11,2 % aus. Das nebenstehende Diagramm zeigt die zu erwartende Veränderung anhand des Vergleichs der Bevölkerungsstruktur von 2009 und 2030.



**Diagramm 7: Bevölkerungspyramide 2009 und Prognose 2030**

Quelle: BertelsmannStiftung - Wegweiser Kommune - interaktive Grafik

## 2.6 Jugendquotient, Altenquotient, Ageing-Index

Einen weiteren Indikator im Rahmen der Darstellung der Demografieentwicklung ist die Ermittlung des sogenannte Jugend- und Altenquotienten sowie eines Ageing-Indexes.

Die im Folgenden zur Ermittlung der Quotienten herangezogenen Altersgrenzen sind bei den in der Recherche vorgefundenen Erfassungen und Ausarbeitungen unterschiedlich gewählt worden. Es gibt also keine generelle Festlegung, so dass eine überörtliche Vergleichbarkeit nicht vorausgesetzt werden kann oder aber man muss die im Einzelfall vorliegenden Altersgrenzen genau prüfen.

### Jugendquotient

Der Jugendquotient<sup>1</sup> gibt das Verhältnis der Anzahl „junger“ Menschen, das sind Menschen, die noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind, zu der Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter an. In den folgenden Auswertungen wurden insbesondere für Netphen als „junge“ Menschen die Einwohner unter 15 Jahren (0 bis einschließlich 14 Jahre) berücksichtigt. Die Menschen im erwerbsfähigen Alter sind für Netphen alle Einwohner ab 15 Jahren bis einschließlich 64 Jahren. Der Jugendquotient wird regelmäßig in Bezug auf je 100 Menschen im erwerbsfähigen Alter angegeben.

Der Jugendquotient für die Stadt Netphen lag im Jahr 2010 (31.12.2010) bei 19 unter 15-jährigen je 100 15 bis 64-jährigen. Innerhalb der einzelnen Ortsteile variiert der Quotient zwischen 11 und 29 Kindern und Jugendlichen in Bezug auf 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

<sup>1</sup> Definition: Wikipedia: <http://de.wikipedia.org/wiki/Jugendquotient>



Für das Jahr 2013 (31.12.2013) lag dieser Quotient auf Stadtgebietsebene bereits nur noch bei 18 Kindern und Jugendlichen je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter. Für die einzelnen Ortsteile ergab sich für 2013 eine Spanne zwischen 11 und nur noch 25 unter 15-jährigen je 100 15 bis 65-jährigen.

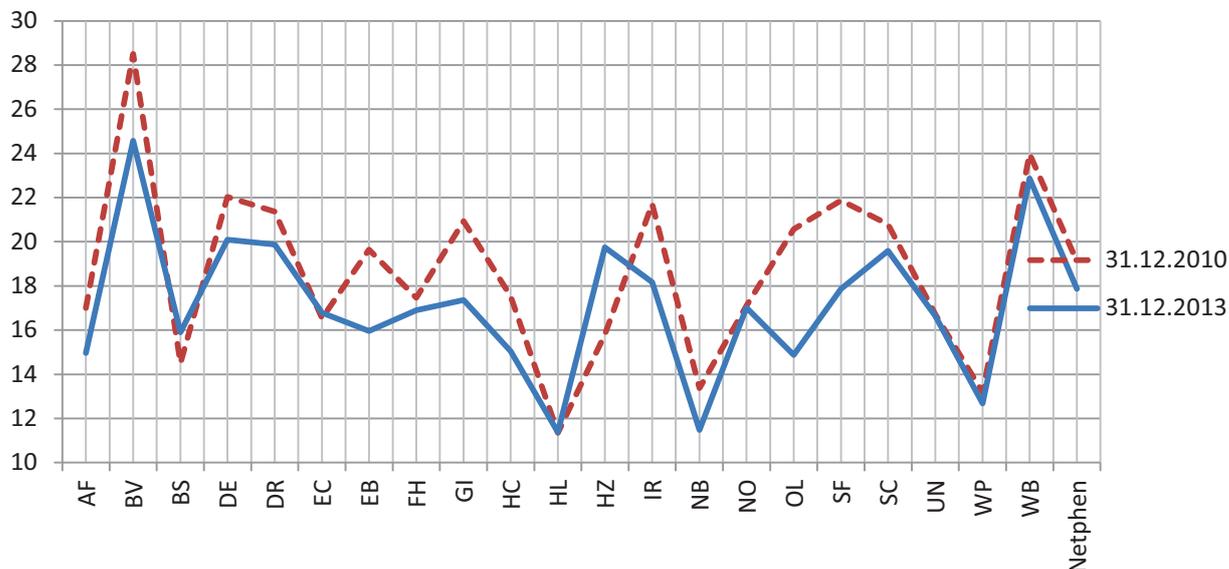


Diagramm 8: Jugendquotient 2010 und 2013

### Altenquotient

Im Altenquotient<sup>2</sup> wird die ältere (nicht mehr erwerbsfähige) Bevölkerung auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bezogen. Es gibt dazu keine vorgeschriebenen Altersgrenzen, jedoch Orientierungswerte, so dass im Weiteren für diese Aufstellung die Abgrenzungen bei 15 Jahren nach unten und 65 Jahren nach oben gewählt wurde, also:

Die Bevölkerungszahl im Alter ab 65 Jahre wird dividiert durch die Bevölkerungszahl zwischen 15 und 65 Jahren. Angegeben wird regelmäßig der Bezug je 100 Personen.

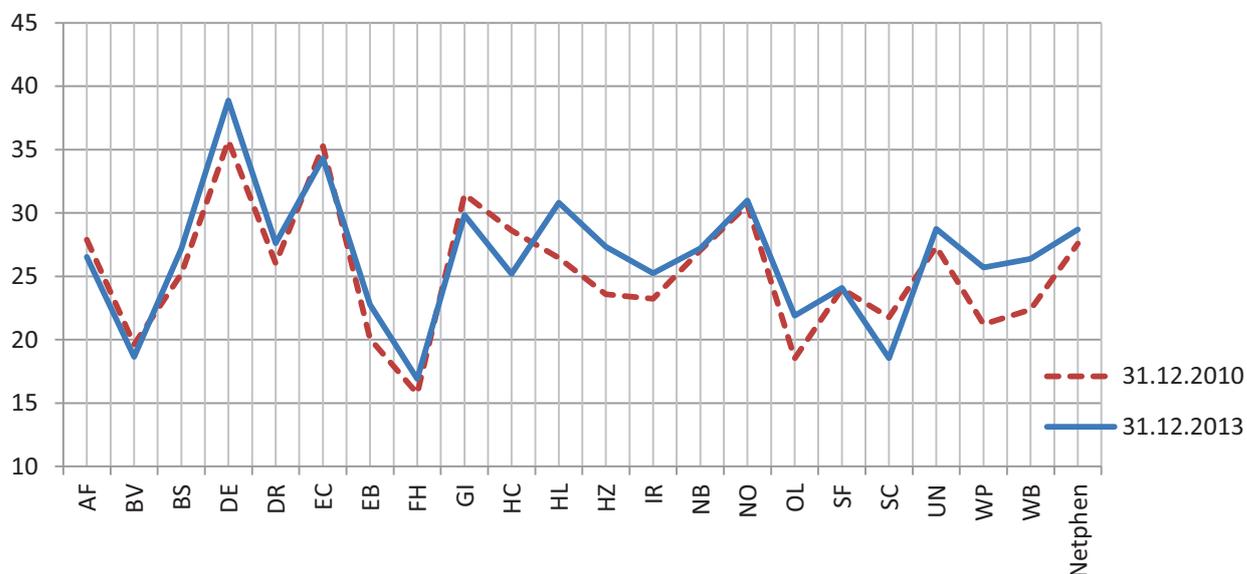


Diagramm 9: Altenquotient 2010 und 2013

Bezogen auf Netphen ergab sich für den Stichtag 31.12.2010 ein Altenquotient von 28 älteren Menschen ab 65 Jahren im Verhältnis zu 100 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter. Innerhalb der Ortsteile ergab sich eine Bandbreite zwischen 17 und 36 älteren Menschen je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

<sup>2</sup> Definition: Bundesamt für Bevölkerungsforschung: <http://www.bib-demografie.de>



Für den Stichtag 31.12.2013 ließ sich ein Quotient von 29 Personen ab 65 Jahren je 100 Menschen zwischen 15 und 65 Jahren ermitteln. Innerhalb der Ortsteile ergibt sich eine Spanne zwischen 17 und 39 älteren Menschen je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

### Ageing-Index

Der Ageing-Index zeigt das Verhältnis älterer Menschen, für Netphen wurde das Alter ab 65 Jahren gewählt, zu der Bevölkerung unter 15 Jahren auf. Hierbei wird die Bevölkerung ab 65 Jahren durch die Personen unter 15 Jahren dividiert. Zur besseren Verständlichkeit wird auch hier der Bezug je 100 Personen gewählt. Eine alternative Bezeichnung für dieses Verhältnis ist die Greis-Kind-Relation.

Für Netphen wird der Vergleich zwischen den zwei Erhebungsdaten 31.12.2010 und 31.12.2013 aufgeführt.

Ende 2010 ergaben sich je 100 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren im Vergleich zu 144 Personen ab 65 Jahren. Innerhalb der Ortsteile sind entsprechend 69 bis 233 Menschen ab 65 je 100 Personen unter 15 Jahren.

Eine deutliche Steigerung des Verhältnisses der älteren Menschen zu den Kindern und Jugendlichen lässt sich beim zweiten Stichtag 31.12.2013 feststellen. Hier ergaben sich auf Stadtebene bereits 161 ältere Menschen ab 65 Jahren in Bezug auf 100 Personen unter 15 Jahren. Im örtlichen Kontext bildete sich eine Spanne zwischen 76 und 271 Personen ab 65 Jahren je 100 Kinder und Jugendliche ab.

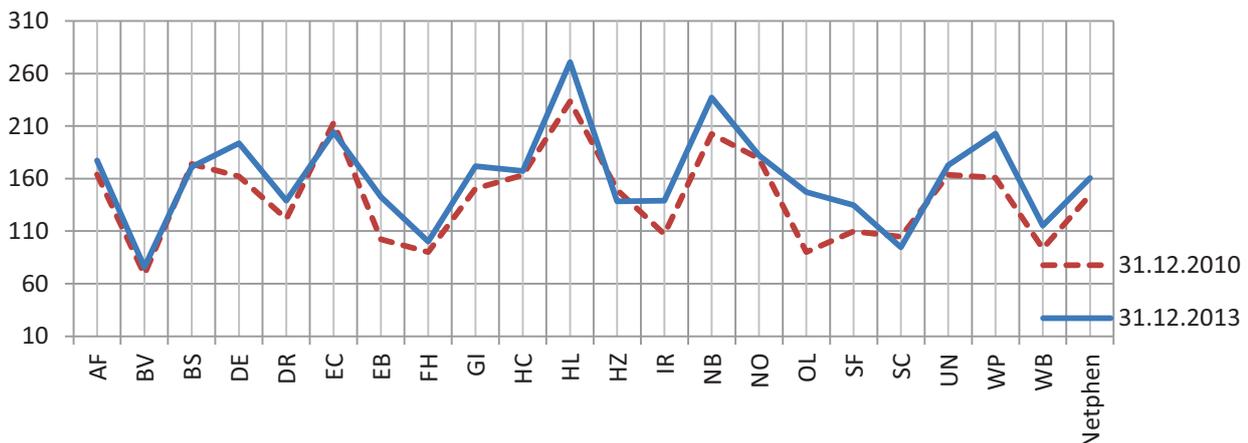


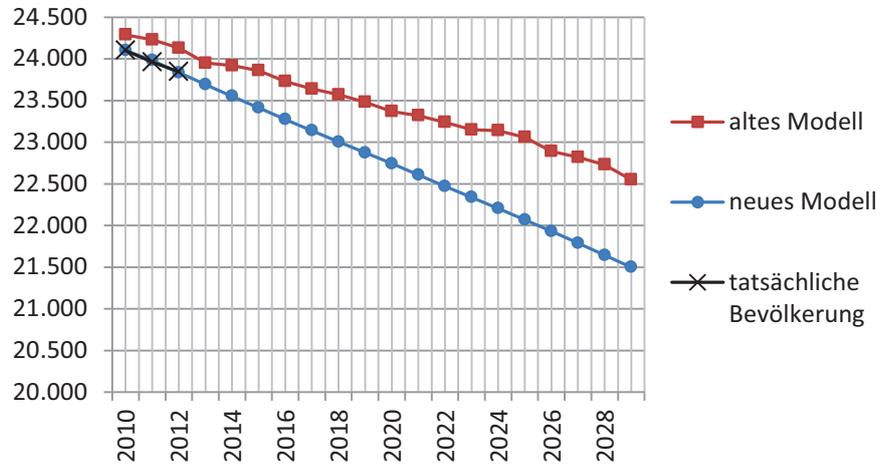
Diagramm 10: Ageing-Index 2010 und 2013



## 2.7 Bevölkerungsjrojektion

IT.NRW legt regelmäßig eine Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden des Landes vor. Die erste Veröffentlichung prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung aufgrund des Standes von 12/2008 und ist im Diagramm als altes Modell dargestellt und bezeichnet.

Analog dazu steht die Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung des Landes-  
betriebs Information  
und Technik Nordrhein-  
Westfalen (IT.NRW)  
aktualisiert zur Verfü-  
gung (neues Modell).  
IT.NRW prognostiziert  
auf der Grundlage der  
Zahlen von 12/2010  
zum Beispiel für den  
Stichtag 01.01.2022 eine  
angenommene Be-  
völkerungszahl von  
22.608 Menschen. Für  
den 01.01.2030 wird ein  
weiterer Rückgang auf



**Diagramm 11: Bevölkerungsvorausberechnung**

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik  
Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)-Gemeindemodellrechnung

21.499 Bewohner vorausberechnet (aktualisiertes Modell).

Im Vergleich der beiden Prognosen wird deutlich, dass die aktualisierte Prognose deutlich negativer ausfällt als noch vor zwei Jahren zu erwarten war (altes Modell). Demgegenüber zeigen die tatsächlich erfassten Bevölkerungszahlen, dass die neue Prognose mit Grundlagendaten 12/2010 zumindest für die Folgejahre 2011 und 2012 zutreffende Zahlen ermittelt hat.

Gleichzeitig wird weiter deutlich, dass für alle Prognosen, also auch für die hier aufgeführte, gilt, dass diese lediglich derzeit vorhandene Trends weiter fortschreiben können. Jedoch kann nicht erwartet werden, dass exakte Vorhersagen gemacht werden, sondern es wird ein mögliches Szenario aufgezeigt. In jedem Fall muss von einem weiteren deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen ausgegangen werden. Jedoch kann es, falls sich die Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen ändern, zu einer drastischeren oder aber zu einer abgeschwächten Entwicklung kommen. Grundlegend wird erfahrungsgemäß Zeitstabilität angenommen, das heißt, man geht davon aus, dass der Kontext und die Einflussfaktoren stabil bleiben und sich der Trend ähnlich entwickelt wie in der Vergangenheit beobachtet wurde.

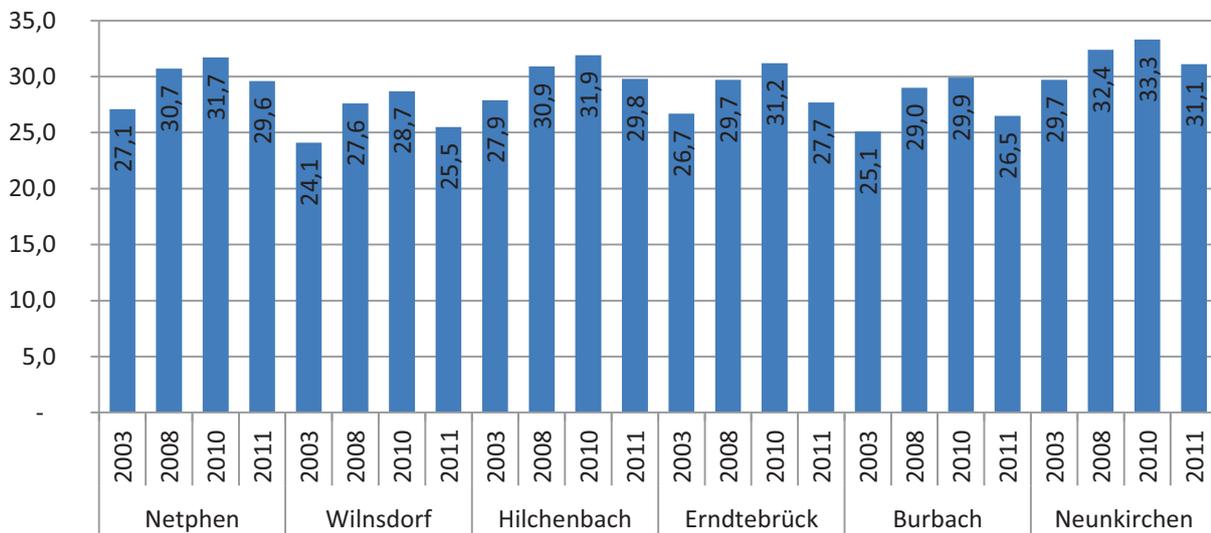
Es ist davon auszugehen, dass auf Basis des Zensus 2011 die Vorausberechnung nochmals deutlich nach unten korrigiert werden wird.

## 2.8 Einpersonenhaushalte<sup>3</sup>

Die Zusammensetzung der Haushalte in Deutschland hat sich insgesamt deutlich gewandelt und lässt sich durch gesamtgesellschaftliche Veränderungen begründen. Ablesbar werden die Auswirkungen durch die Darstellung der Entwicklung z.B. der Einpersonenhaushalte, die auch hier im Kreisgebiet erkennbar sind.

Ursachen für die Zunahme der Einpersonenhaushalte bei gleichzeitigem Rückgang des Anteils der Mehrpersonenhaushalte sind „zum einen demografische Faktoren wie der Rückgang der Geburtenziffer und die Zunahme der Lebenserwartung. Beide Entwicklungen tragen zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei. Die erste durch eine geringere Kinderzahl je Elternpaar, die zweite durch den zunehmenden Anteil der älteren Menschen, welche hauptsächlich in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben. ...Zum anderen beeinflussen das Heiratsverhalten und die Familiengründung die Veränderung der Haushaltsgröße. ...

Auch zukünftig erwartet das Statistische Bundesamt eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten: Die weiter zunehmende Lebenserwartung führt zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten mit Haushaltsmitgliedern im Seniorenalter. Hinzu kommen die niedrige Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität, was für kleinere Haushalte auch bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter spricht“ . (zitiert<sup>4</sup>)



**Diagramm 12: Anteil der Einpersonenhaushalte**

Quelle: BertelsmannStiftung - Wegweiser Kommune

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Netphen im Vergleichsjahr 2011 beträgt 29,6 % und liegt damit im Vergleich zu den Nachbargemeinden im mittleren Bereich (Wilnsdorf 25,5 %, Neunkirchen bei 31,1 %).

Die Entwicklung für 2011 stellt sich in den aufgeführten Vergleichskommunen erstmals seit 2003 rückläufig dar. Für Netphen zeigt sich seit 2003 (27,1 %) insgesamt eine Steigerung um 9 %, im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch ein Rückgang von 7 % zu verzeichnen.

In den Nachbarkommunen entwickelt sich die Zunahme der Einfamilienhaushalte für den gesamten Betrachtungszeitraum um 4 % in Erndtebrück (resultiert aus dem Rückgang um 11 % im Zeitraum 2010/2011) und 7 % in Hilchenbach (Rückgang 2010/2011 um 7 %).

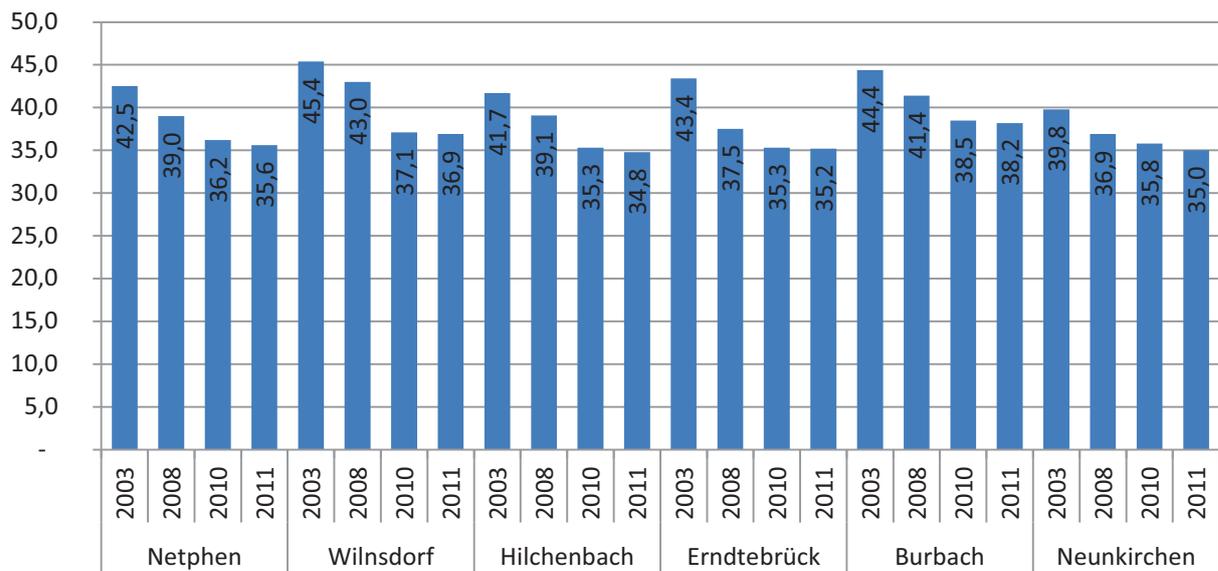
<sup>3</sup> Die Diagramme zu Pkt.2.8, 2.9, 2.10, 2.11 basieren auf Daten der BertelsmannStiftung:

<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action>

<sup>4</sup> <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61587/haushalte-nach-zahl-der-personen> (Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2011, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Statistisches Jahrbuch 2007)



## 2.9 Haushalte mit Kindern

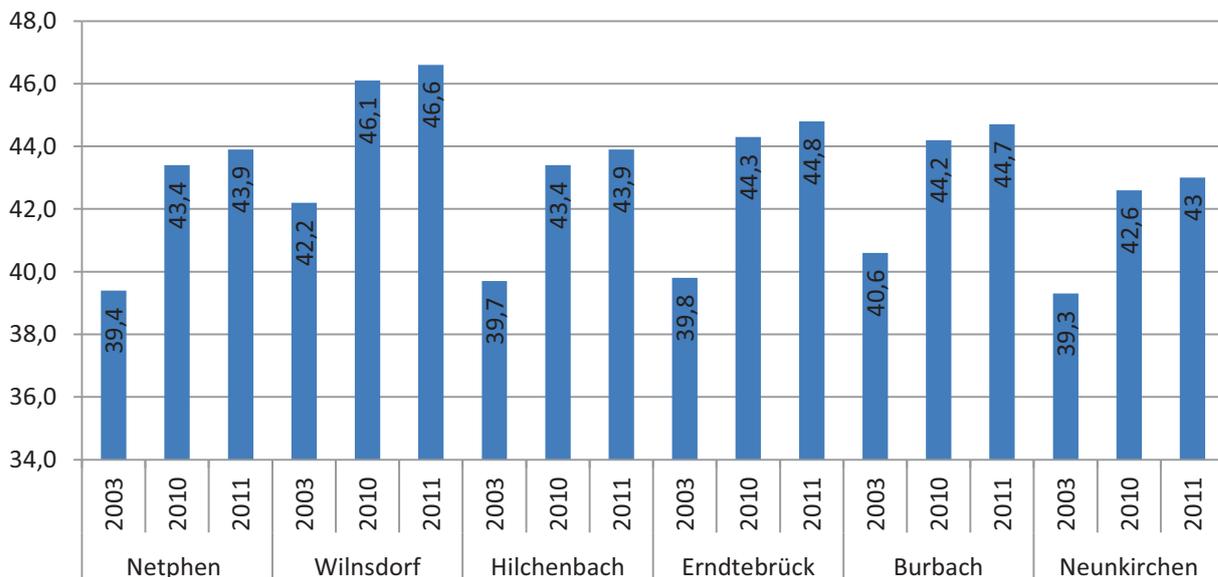


**Diagramm 13: Anteil der Haushalte mit Kindern**

Quelle: BertelsmannStiftung - Wegweiser Kommune

Der Anteil der Haushalte mit Kindern wird in Netphen für das Jahr 2011 mit einem Anteil von 35,6 % der Gesamthaushalte angegeben. Im Vergleich zum Jahr 2003, als der Anteil noch 42,5 % betrug, bedeutet dies für den Zeitraum einen Rückgang um 16 %. Auch hier liegt Netphen im Mittelfeld im Vergleich mit den Nachbargemeinden (Hilchenbach 34,8 %, Burbach 38,2 %). Die Entwicklung für den Zeitraum 2003 bis 2011 beträgt in den Nachbarkommunen zwischen 12 % in Neunkirchen und 19 % in Erndtebrück und Wilnsdorf (Netphen 16 %).

## 2.10 Wohnflächenentwicklung



**Diagramm 14: Wohnflächenentwicklung**

Quelle: BertelsmannStiftung - Wegweiser Kommune

Die Wohnflächenentwicklung pro Einwohner ist für den Betrachtungszeitraum in Netphen und den Vergleichskommunen kontinuierlich angestiegen. Für Netphen ist nachweislich ein Anstieg um 11 % von 39,4 m²/EW in 2003 auf 43,9 m²/EW in 2011 aufzuführen. Hiermit lässt sich ein durchschnittlicher Anstieg um ~ 1,2 % pro Jahr feststellen.



In Neunkirchen fällt der Zuwachs um 9 % (von 39,3 auf 43 m<sup>2</sup>/EW) vergleichsweise moderat aus, in Erndtebrück wird der größte Zuwachs mit 13 % (von 39,8 auf 44,8 m<sup>2</sup>/EW) verzeichnet.

## 2.11 Wohnflächenprojektion

Zwar sieht ein weiterer negativer Einwohnertrend = Bevölkerungsrückgang bevor. Demgegenüber steht jedoch der Trend wie oben aufgeführt, dass die Wohnfläche pro Einwohner kontinuierlich steigt, ebenso wie die Anzahl der Wohnungen trotz Bevölkerungsrückgang weiterhin gestiegen ist. Das ist darauf zurückzuführen, dass insgesamt die Anzahl der Einpersonenhaushalte zunimmt und die Anzahl der Haushalte mit 5 und mehr Personen abnimmt.

Dokumentiert wird dies durch die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes durch den Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Für den Zeitraum 2003 bis 2012 sind die Gebäude im Wohnungsbau um 436 Gebäude von 6.221 auf 6.657<sup>5</sup> angestiegen (Steigerung um 7 %). Die in dem Zusammenhang aufgeführte Wohnflächenzunahme für Netphen im Wohnungsbau wird für 2003 mit 990.400 m<sup>2</sup> dokumentiert. Für das Jahr 2012 wurden 1.132.901 m<sup>2</sup> festgestellt. Dies bedeutet einen Zuwachs um 14 %. Die starke Zunahme der Wohnfläche im Vergleich zu der Gebäudeentwicklung im Wohnungsbau ergibt aus der starken Bautätigkeit im Bereich der Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen. Hier ist ein Zuwachs um 36 % für den Zeitraum 2003-2012 zu verzeichnen (im Vergleich dazu: Gebäude mit 1 Wohnung=7%; Gebäude mit 2 Wohnungen=1%).

Insgesamt verteilten sich 2012 die Wohngebäude nach ihrer Anzahl in Netphen auf ~ 60 % Gebäude mit 1 Wohnung, auf ~ 31 % Gebäude mit 2 Wohnungen und 9 % Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen.

Aufgrund der Darstellung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung („Wohnflächenbedarf pro Kopf in der Region Siegen“) wird deutlich, dass von einer zukünftigen Wohnfläche pro Kopf im Jahre 2022 von über 49 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann.

Setzt man den entsprechenden ermittelten bzw. anzunehmenden Wohnflächenbedarf pro Kopf in Relation zu der jeweiligen erfassten bzw. prognostizierten Einwohnerzahl der jeweiligen Jahre 2003 bis 2022, ist zu erkennen, dass die berechnete Wohnflächenentwicklung in dem Zeitraum um 12 % steigen wird. Und dies trotz drastischen Rückgangs der Einwohnerzahl im Zeitraum 2003 bis 2022 um fast 10 % von 25.117 (2003: siehe Tabelle 2: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes) auf 22.608 (Prognose

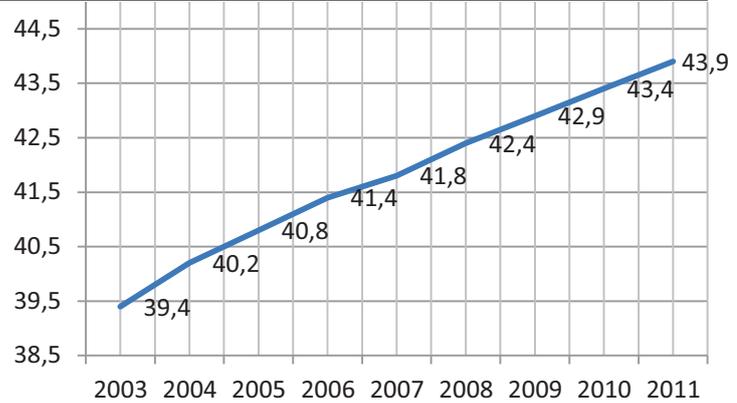


Diagramm 15: m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner

Quelle: BertelsmannStiftung - Wegweiser Kommune

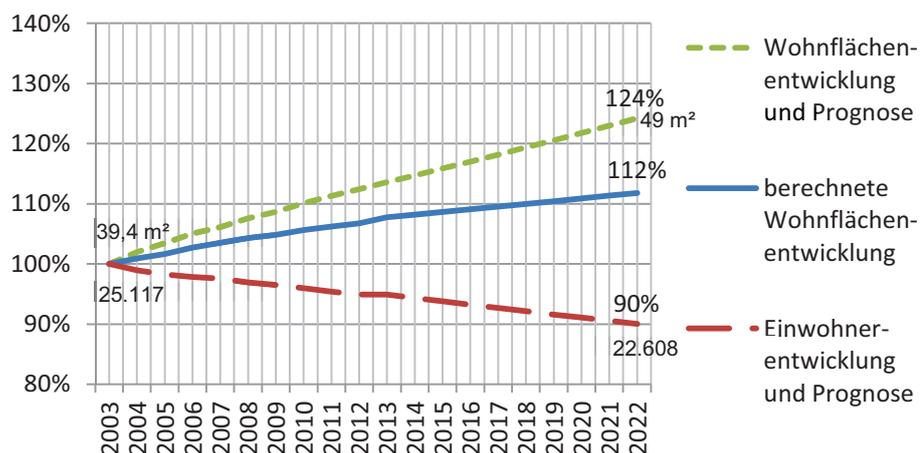


Diagramm 16: prognostizierter Wohnflächenzuwachs

<sup>5</sup> Die Ermittlung des Wohngebäudebestandes ist nicht vergleichbar mit den Wohnobjekten, die auf Grundlage der Datenbestände der KDZ ermittelt und auf die in Kapitel 4.1 bezuggenommen wird.



2022: siehe Punkt 2.6). Bezogen auf den Gesamtzeitraum ergibt sich ein durchschnittlich erforderlicher Wohnflächenzuwachs von ca. 0,6 % pro Jahr. Für die Zukunft bedeutet das, dass auch weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen wird.

### 3 Indikatoren für eine wohnbauliche Entwicklung

#### 3.1 Antrag auf Baugenehmigung

Die Anzahl der Bauantragstellungen sowohl für Neubauten als auch für An- und Umbauten im Bereich des Wohnungsbaus in Netphen stellt sich aufgrund der Bauantragsstatistiken für den Zeitraum von 2000 bis einschließlich 2013 wie folgt dar. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Antragstellungen nicht zwangsläufig umgesetzt und realisiert werden. Manchmal erfolgt die Umsetzung erst Jahre später oder aber niemals. Konkreter lässt sich die Bautätigkeit durch die Ausführungen im folgenden Kapitel 3.2 feststellen.

##### Wohnhausneubau

Im Jahr 2002 wurde mit 128 gestellten Bauanträgen der absolute Höchstwert für den abgebildeten Zeitraum erreicht. Schon seit Mitte der 1990er Jahre wurden durchschnittlich 80 – 90 Anträge auf Genehmigung von Einfamilienwohnhäusern, Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern gestellt.

Im Jahr 2010 ist der Tiefstwert mit 28 gestellten Bauanträgen verzeichnet.

Ein deutlicher Rückgang auf 30 Antragstellungen konnte aber bereits im Jahr 2006 verzeichnet werden. Dies entspricht jedoch dem deutschlandweit zu verzeichnenden Rückgang aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage. Aus gleichem Grund gab es dagegen im Jahr 2005 einen Anstieg der Antragstellungen auf 66.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass seit 2000 die Anzahl der Bauanträge zwischen 28 und 106 Anträgen pro Jahr variiert, womit ein Durchschnittswert von 59 Anträgen pro Jahr ermittelt werden kann. Für die Jahre nach 2005 (also 2006 - 2013) ergeben sich ein Minimalwert von 28 und ein Maximum von 53

Antragstellungen. Durchschnittlich sind das für den Zeitraum 37 Anträge pro Jahr.

##### Wohnhausan- und -umbauten

Die Entwicklung im Bereich der An- und Umbauten zeichnet eine etwas gleichmäßigere Entwicklung auf. Im Jahr 2000 wurden noch 65 An-

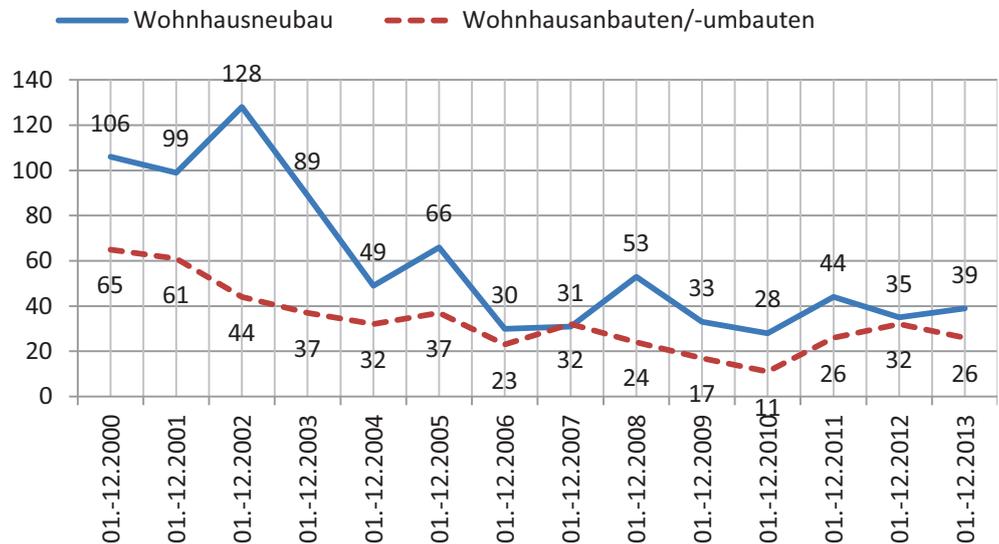


Diagramm 17: Bauantragstellungen

tragstellungen, als Höchstwert der Auflistung, bei der Bauverwaltung der Stadt Netphen vorgelegt. Wohingegen vergleichbar mit den o.g. Anträgen auf Neubauten im Jahr 2010 mit 17 Anträgen der Tiefstwert der Erfassung zu verzeichnen ist. Durchschnittlich ergeben sich für den Zeitraum 2000 – 2013 durchschnittlich 33 Anträge pro Jahr. Für den Zeitraum 2006 - 2013 ergeben sich durchschnittlich 24 Anträge auf An- oder Umbauten pro Jahr.

#### 3.2 Baufertigstellungsstatistik

Anhand der Baufertigstellungsstatistik lässt sich aufzeigen, wie viele Wohnungsbauvorhaben pro Jahr tatsächlich fertiggestellt wurden unabhängig davon, wann die Bauantragstellung er-



folgt ist. Unterschieden wurde bei der Ausgabe in Wohnhausan- bzw. -umbauten und Wohnhausneubauten. Bei diesen handelt es sich sowohl um Ein- und Zweifamilienhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Mehrfamilienwohnungsbaus in Netphen wurde keine Differenzierung vorgenommen. An- und Umbauaktivitäten können ein Indiz sein für die Nachfrage und den Umgang mit den gebrauchten Immobilien.

### Wohnhausneubau

Für den gesamten Betrachtungszeitraum ergibt sich ein Durchschnittswert von 62 Neubauten pro Jahr. Dabei ist ein Höchstwert von 141 Neubauten für das Jahr 2006 und ein Tiefstwert von 18 Neubauten für das Jahr 2012 zu verzeichnen. Dagegen sind für den eingeschränkten Betrachtungszeitraum 2006-2013 nur noch durchschnittlich 58 Neubauten pro Jahr anzugeben.

Ab dem 1. Januar 2006 wurde die Eigenheimzulage für neue Fälle nicht mehr gewährt, wohingegen bis dahin erfasste Bauantragstellungen noch in den Genuss der Zulage kamen, so dass für 2006 und 2007 Spitzenwerte im Hinblick auf die Neubauten pro Jahr abzulesen sind.

### Wohnhausan- und -umbauten

Ähnlich sieht es hier bei den Wohnhausan- und -umbauten aus. Auch hier ergeben sich die meisten realisierten Vorhaben für die Jahre 2006 und 2007.

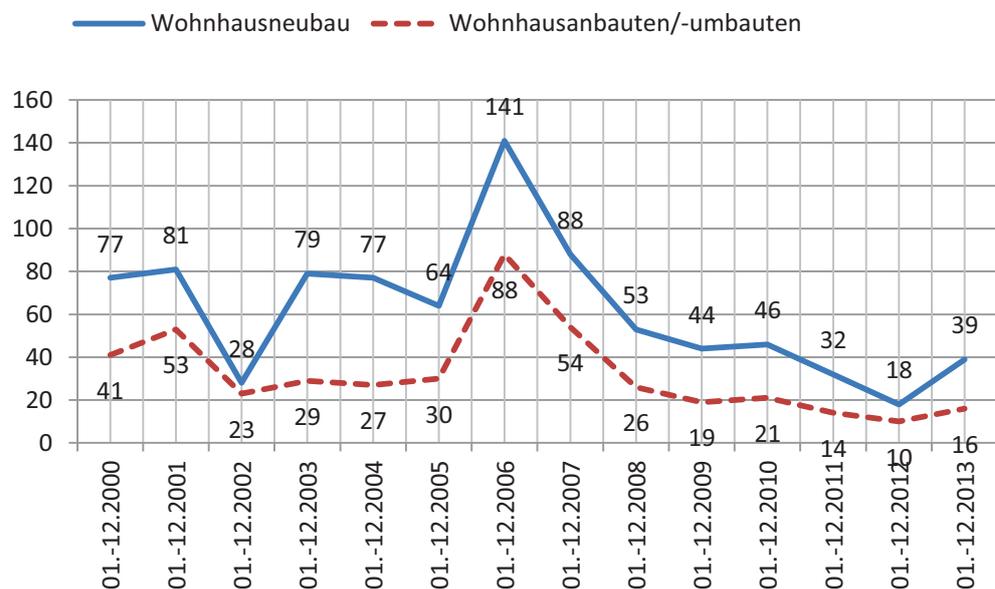


Diagramm 18: Baufertigstellungen

Die wenigsten Vorhaben dieser Art wurden mit 10 im Jahr 2010 und die meisten mit 88 im Jahr 2006 verzeichnet.

Für den gesamten Betrachtungsraum (2000-2013) ergibt sich ein Durchschnittswert von 32, für den eingeschränkten Zeitraum (2006-2013) ein Durchschnittswert von 31 realisierten Vorhaben.

Bei der örtlichen Zuordnung der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes wird deutlich, dass überwiegend in den Siedlungsschwerpunkten gebaut wird, weil hier ein größeres Angebot an freien Baugrundstücken, die dem Markt zur Verfügung stehen, vorhanden ist. Analog dazu ist auch das Umbaupotenzial in den Siedlungsschwerpunkten größer.

Aber auch die vorhandene Infrastruktur und Erreichbarkeit spielen bei der Standortwahl eine entscheidende Rolle.



## 4 Erfassung der wohnbaulichen Situation mit Stand 2014

### 4.1 Wohnobjekte

**Tabelle 6: Wohnobjekte**

Quelle: KDZ, Stadt Netphen

	Wohnobjekte (Straße + HSNR) Stand 06/03/2014	
	absolut	prozentuale Aufteilung
<b>Stadtgebiet</b>	<b>6.730</b>	<b>100,0%</b>
Afholderbach	65	1,0%
Beienbach	95	1,4%
Brauersdorf	178	2,6%
Deuz	572	8,5%
Dreis-Tiefenbach	1.219	18,1%
Eckmannshausen	264	3,9%
Eschenbach	157	2,3%
Frohnhausen	115	1,7%
Grissenbach	271	4,0%
Hainchen	291	4,3%
Helgersdorf	102	1,5%
Herzhausen	177	2,6%
Irmgarteichen	269	4,0%
Nenkersdorf	141	2,1%
Netphen	1.607	23,9%
Oelgershausen	94	1,4%
Salchendorf	369	5,5%
Sohlbach	34	0,5%
Unglinghausen	324	4,8%
Walpersdorf	146	2,2%
Werthenbach	240	3,6%

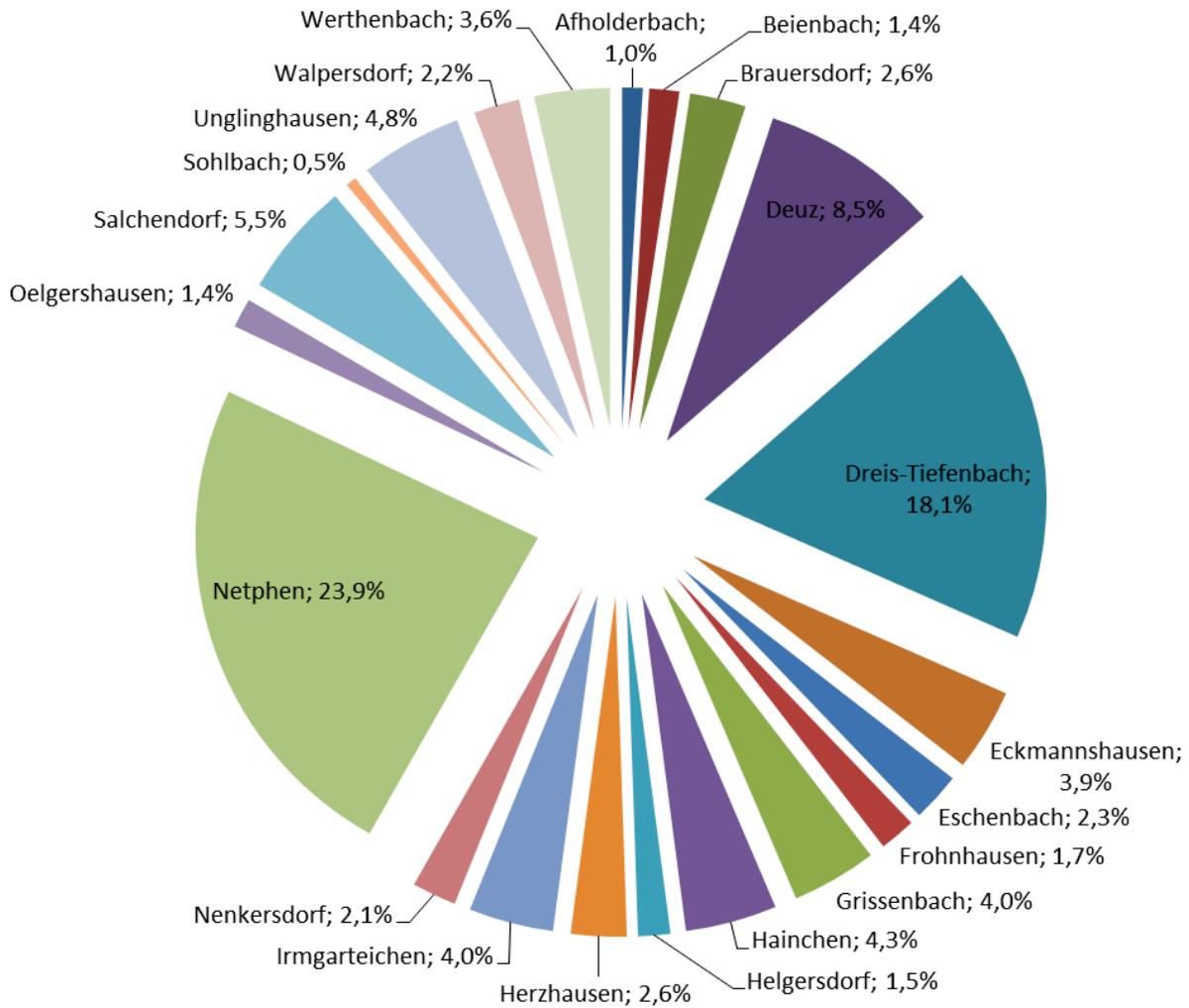
Die Grundlagendaten wurden aus den Datenbeständen des Fachservice Kataster und Vermessung des Kreises Siegen-Wittgenstein und der Kommunalen Datenzentrale Westfalen-Süd (KDZ-WS) zur Verfügung gestellt und durch die Verwaltung weiter bereinigt und spezifiziert.

Diese Daten sind nicht vergleichbar mit den in Kapitel 2.11 aufgeführten Wohngebäudebeständen, die durch die IT.NRW ermittelt wurden.

Basis für weitere Betrachtung und Einschätzung der wohnbaulichen Situation sind die vorhandenen reinen Wohngebäude, die in Netphen bzw. in den einzelnen Ortsteilen vorzufinden sind.

Dazu wurden sämtliche Objekte mit zusätzlichen anderen Nutzungsarten oder aber mit einer temporären oder teilweisen Wohnnutzung, z. B. „Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen“, „gemischt genutztes Gebäude mit Wohnen“, „Wochenendhaus“ etc. aus der Ermittlung herausgefiltert.

Die hier ermittelten Objekte wurden anschließend mit den Adressen aus ALKIS verschnitten, um damit die Anbauten und Nebengebäude zu ermitteln und anzuschließen. Auf diesem Wege ließen sich für Netphen zum Stichtag 06.03.2014 6.730 Wohnobjekte (Straße + Hausnummer) ermitteln. Nebenstehend ist die Aufteilung auf die 21 Ortsteile absolut und prozentual ersichtlich. Diese Zahlen dienen im Weiteren als Grundlage für die Gegenüberstellungen und Interpretationen.



**Diagramm 19: prozentuale Verteilung der Wohnobjekte (Str.+Hsnr.) im Stadtgebiet - 06.03.2014**



## 4.2 Wohnobjekte ohne Einwohnermeldedatensatz - Leerstand

Die Modalitäten hinsichtlich der Erfassung der Wohnobjekte wurden unter 4.1 erläutert und die ermittelten Daten im Weiteren zugrunde gelegt.

Um An- und Abmeldevorgänge zu erfassen und auszuschließen, wurde die Datenerhebung zu den zwei Stichtagen 31.01.2014 und 06.03.2014 vorgenommen. Dabei wurden die AL-KIS-Daten in Bezug auf Wohngebäude/Hausnummern und Wohnhäuser/Hausnummern, nicht aber auf Objekte mit anderen Nutzungskombinationen wie z.B. „Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen“, „gemischt genutztes Gebäude mit Wohnen“, „Wochenendhaus“ herangezogen, um diese dann mit den Meldedaten zu verschneiden.

Im Weiteren wird Bezug genommen auf die Ergebnisse vom 06.03.2014.

**Tabelle 7: Wohnobjekte ohne Einwohnermeldedatensatz, Dauerleerstand**

Quelle: KDZ, Stadt Netphen

	Wohnobjekte (Straße + HSNR) Stand 06/03/2014	Wohnobjekte ohne Meldedatensatz - manuell (Leerstand)			Dauerleerstand 2008, 2010, 2014		
		absolut	absolut	prozentual bezogen auf Wohnobjekte	prozentuale Aufteilung	absolut	prozentual bezogen auf Wohnobjekte
<b>Stadtgebiet</b>	<b>6.730</b>	<b>111</b>	<b>1,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>17</b>	<b>0,3%</b>	<b>100,0%</b>
Afholderbach	65	3	4,6%	2,7%	0	0,0%	0,0%
Beienbach	95	0	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
Brauersdorf	178	5	2,8%	4,5%	0	0,0%	0,0%
Deuz	572	7	1,2%	6,3%	2	0,3%	11,1%
Dreis-Tiefenbach	1.219	14	1,1%	12,6%	1	0,1%	5,6%
Eckmannshausen	264	3	1,1%	2,7%	0	0,0%	0,0%
Eschenbach	157	6	3,8%	5,4%	0	0,0%	0,0%
Frohnhausen	115	1	0,9%	0,9%	0	0,0%	0,0%
Grissenbach	271	5	1,8%	4,5%	1	0,4%	5,6%
Hainchen	291	9	3,1%	8,1%	2	0,7%	11,1%
Helgersdorf	102	4	3,9%	3,6%	1	1,0%	5,6%
Herzhausen	177	2	1,1%	1,8%	0	0,0%	0,0%
Irmgarteichen	269	6	2,2%	5,4%	1	0,4%	5,6%
Nenkersdorf	141	1	0,7%	0,9%	1	0,7%	11,1%
Netphen	1.607	25	1,6%	22,5%	3	0,2%	16,7%
Oelgershausen	94	1	1,1%	0,9%	0	0,0%	0,0%
Salchendorf	369	4	1,1%	3,6%	1	0,3%	5,6%
Sohlbach	34	3	8,8%	2,7%	0	0,0%	0,0%
Unglinghausen	324	0	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
Walpersdorf	146	6	4,1%	5,4%	2	1,4%	11,1%
Werthenbach	240	6	2,5%	5,4%	2	0,8%	11,1%

Aufgrund der ermittelten Wohnobjekte in einer Größenordnung von 6.730 wurden nach Verschneidung mit den Meldedatensätzen zunächst 180 Leerstände für das gesamte Stadtgebiet Netphen ausgegeben.

Eine manuelle Überprüfung war erforderlich, denn sowohl Ferienhäuser, Gästehäuser, aber auch nicht bzw. falsch angemeldete Personen verfälschen das Bild. Das bedeutet, dass die 180 Datensätze noch einmal im Einzelnen überprüft wurden. Dabei konnte eine Minderung um 69 Wohnobjekte vorgenommen werden, wobei damit immer noch nicht die „problemati-



schen Leerstände“ herausgefiltert wurden. Hierzu wäre notwendigerweise eine Prüfung in der Örtlichkeit vorzunehmen, wobei auch dabei nicht sicher eine abschließende Beurteilung möglich ist.

Ein direkter Vergleich zu den Erhebungen 2008 und 2010 soll nicht gemacht werden, denn bereits im Hinblick auf die ermittelten Wohnobjekte/Hausnummern ergeben sich nicht nachvollziehbare Unstimmigkeiten, die sich durch die unterschiedlichen Datengrundlagen ALK und ALKIS erklären lassen. Diese Ungereimtheiten lassen sich nicht aufarbeiten, so dass von einem zeitübergreifenden Vergleich abgesehen wird.

Lediglich die Dauerleerstände 2008, 2010 und 2014 werden aufgeführt. 17 Wohnobjekte sind in allen drei Erhebungszeitpunkten aufgefallen.

Die Wohngebäudeleerstände wurden für den Stichtag 06.03.2014 in absoluten Zahlen aber auch im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnobjekten des jeweiligen Ortes ermittelt.

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind mit den 111 absolut ermittelten Objekten ohne Einwohnermeldedaten 1,6 % der Wohnobjekte als Leerstand zu vermuten.

Bei der Unterscheidung auf Ortsteilebene wird deutlich, dass eine Spanne von 0 % in Beienbach und Unglinghausen bis zu ~ 9 %, bezogen auf die Wohnobjekte des jeweiligen Ortes, in dem Fall Sohlbach festzustellen ist. Dies sind in Sohlbach 3 mögliche Leerstände von insgesamt 34 Wohnobjekten. In Afholderbach wurden ebenfalls 3 Wohnobjekte ermittelt. In Bezug auf die dort vorhandenen 65 Wohnobjekte schlagen diese mit 4,6 % zu Buche.

### **Fazit**

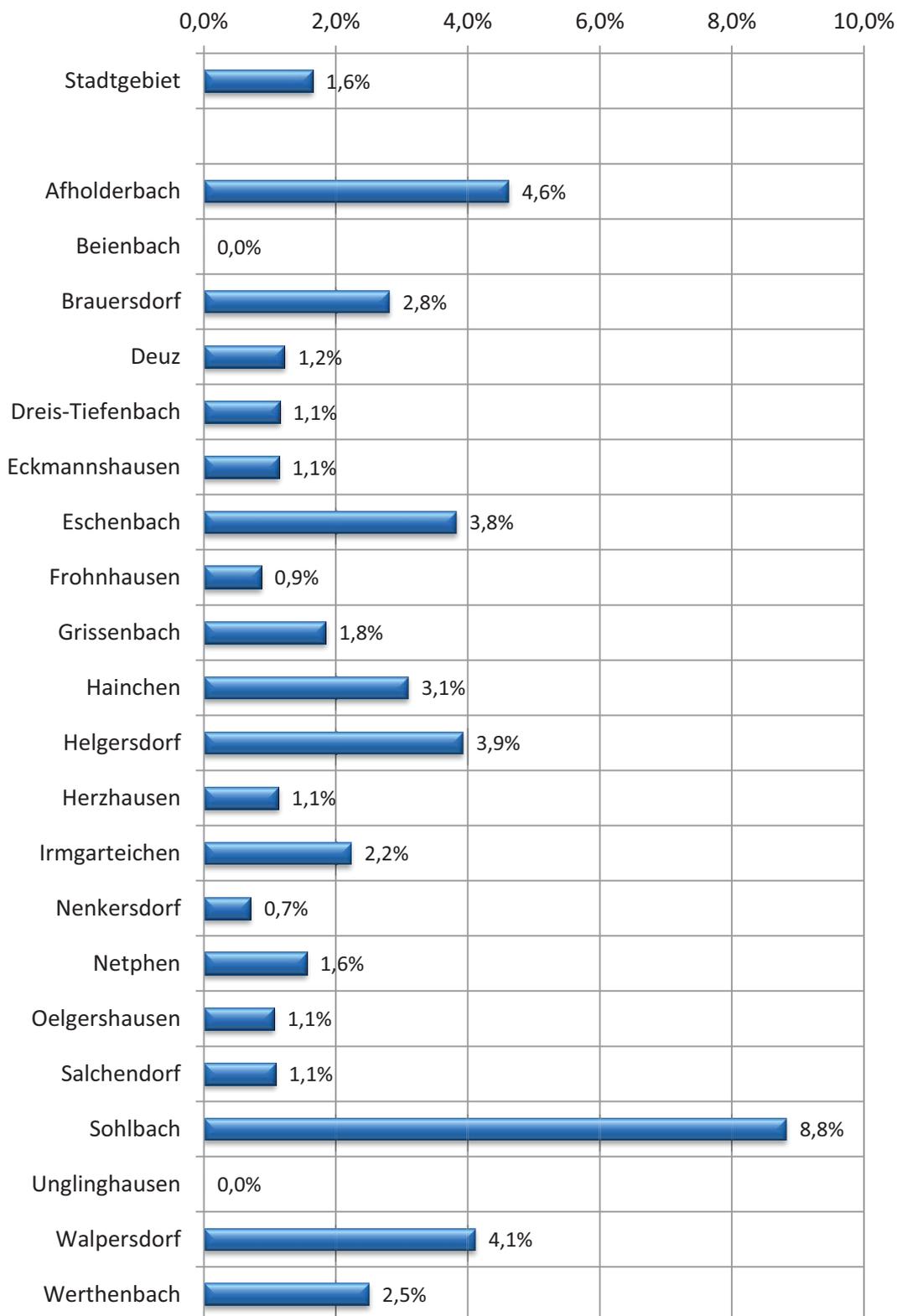
Die hier aufgeführten Wohnobjekte ohne Meldedatensatz sind nicht ausschließlich als Leerstände zu bezeichnen, denn im Einzelfall können spezielle Gründe (Umbau und Renovierungsmaßnahmen) vorliegen, so dass lediglich von einem temporären Leerstand auszugehen ist. Weil dies nicht immer eindeutig feststellbar ist und natürlich nicht sichergestellt ist, wann und ob das jeweilige Objekt tatsächlich wieder bewohnt wird, tauchen sie folglich auch als „Leerstand“ auf.

Bei den herausgefilterten „Dauerleerständen“ ist davon auszugehen, dass diese als problematisch einzustufen sind. Die Zahl von 17 Wohnobjekten bei 21 Ortsteilen macht deutlich, dass dieser Anteil als sehr gering anzusehen ist keine Dauerleerstandsproblematik erkennbar ist.

Aufgrund einschlägiger Literaturrecherche zu dem Thema wird deutlich, dass eine Leerstandsquote von 0,5-5%<sup>6</sup> bzw. ~ 3%<sup>7</sup> als durchaus normal zu betrachten ist, weil sie als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist. Dieses wird bereits deutlich, wenn die Zahl der Verkäufe von Wohngebäuden mit in den Fokus gerückt wird. Diese bewegt sich seit 2001 zwischen 60 und 80 Verkäufen pro Jahr. Darüber hinaus ist die Umzugsquote bundesweit in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Um hier ein ausreichendes Angebot vorhalten zu können, sind ebenfalls gewisse Fluktuationsreserven nötig.

<sup>6</sup> Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen - Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Harald Spehl (Hrsg.) – Hannover 2011

<sup>7</sup> <http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Wohnungswirtschaft/Statistik/Statistik/Statistik/Leerstand%20Berlin.html>



**Diagramm 20: Wohnobjekte ohne Meldedaten - Leerstand in Bezug auf die Wohnobjekte je Ortsteil/Stadtgebiet - 06.03.2014**



### 4.3 Wohnobjekte, ausschließlich bewohnt von Personen über 65 bzw. 80 Jahren

Das Leerstandskataster für sich alleine stellt nur eine Momentaufnahme dar. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit entstehenden Altersstruktur ist damit zu rechnen, dass besonders Gebäudebestände mit älteren Bewohnern zunehmen.

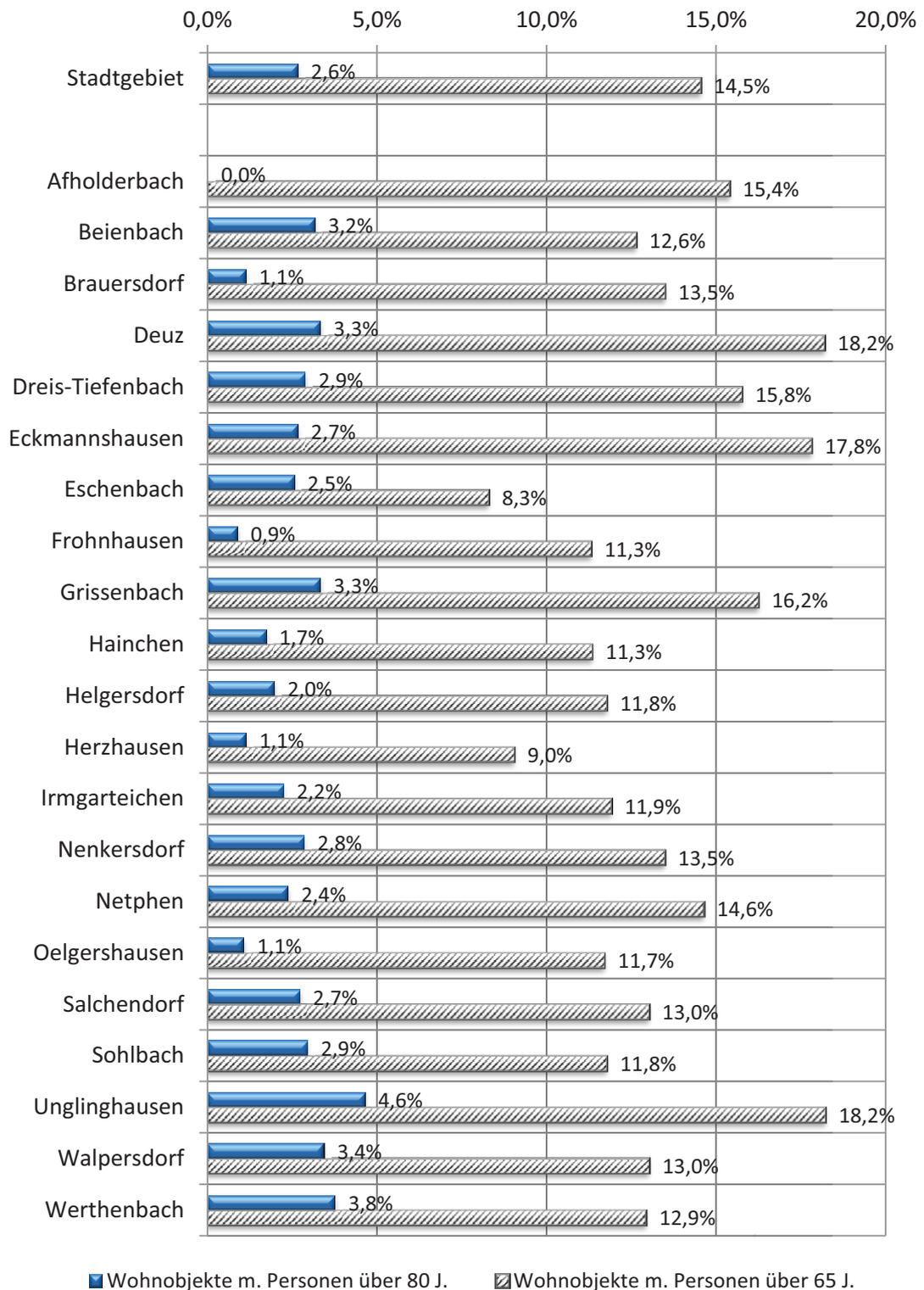
Zur Dokumentation wurden die zur Verfügung stehenden Datenbanken dahingehend ausgewertet, in welchen Wohnobjekten ausschließlich Personen ab 65 Jahren, also geboren vor dem 01.01.1949 und älter, und in welchen ausschließlich Personen ab 80 Jahren, also geboren vor dem 01.01.1934 und älter, gemeldet sind.

In den weiteren Ausführungen ist der prozentuale Anteil der Wohnobjekte, die ausschließlich von Personen ab 65/80 Jahren bewohnt werden, im Vergleich zu den gesamten im jeweiligen Ortsteil vorzufindenden Wohnobjekten/im Stadtgebiet dargestellt.

**Tabelle 8: Wohnobjekte, ausschließlich bewohnt von Personen über 65 bzw. 80 Jahren – potenzieller Leerstand**

Quelle: KDZ, Stadt Netphen

	Wohnobjekte (Straße + HSNR) Stand 06/03/2014	Wohnobjekte nur mit Personen über 65 Jahre (vor 1.1.1949 geboren)			Wohnobjekte nur mit Personen über 80 Jahre (vor 1.1.1934 geboren)		
		absolut	absolut	prozentual bezogen auf Wohnobjekte	prozentuale Aufteilung	absolut	prozentual bezogen auf Wohnobjekte
<b>Stadtgebiet</b>	<b>6.730</b>	<b>978</b>	<b>14,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>178</b>	<b>2,6%</b>	<b>100,0%</b>
Afholderbach	65	10	15,4%	1,0%	0	0,0%	0,0%
Beienbach	95	12	12,6%	1,2%	3	3,2%	1,7%
Brauersdorf	178	24	13,5%	2,5%	2	1,1%	1,1%
Deuz	572	104	18,2%	10,6%	19	3,3%	10,7%
Dreis-Tiefenbach	1.219	192	15,8%	19,6%	35	2,9%	19,7%
Eckmannshausen	264	47	17,8%	4,8%	7	2,7%	3,9%
Eschenbach	157	13	8,3%	1,3%	4	2,5%	2,2%
Frohnhausen	115	13	11,3%	1,3%	1	0,9%	0,6%
Grissenbach	271	44	16,2%	4,5%	9	3,3%	5,1%
Hainchen	291	33	11,3%	3,4%	5	1,7%	2,8%
Helgersdorf	102	12	11,8%	1,2%	2	2,0%	1,1%
Herzhausen	177	16	9,0%	1,6%	2	1,1%	1,1%
Irmgarteichen	269	32	11,9%	3,3%	6	2,2%	3,4%
Nenkersdorf	141	19	13,5%	1,9%	4	2,8%	2,2%
Netphen	1.607	235	14,6%	24,0%	38	2,4%	21,3%
Oelgershausen	94	11	11,7%	1,1%	1	1,1%	0,6%
Salchendorf	369	48	13,0%	4,9%	10	2,7%	5,6%
Sohlbach	34	4	11,8%	0,4%	1	2,9%	0,6%
Unglinghausen	324	59	18,2%	6,0%	15	4,6%	8,4%
Walpersdorf	146	19	13,0%	1,9%	5	3,4%	2,8%
Werthenbach	240	31	12,9%	3,2%	9	3,8%	5,1%



**Diagramm 21: Anteil der Wohnobjekte mit Bewohnern ab 65/80 Jahren Leerstand in Bezug auf die Wohnobjekte je Ortsteil/Stadtgebiet - 06.03.2014**



Bei den Wohnobjekten, die ausschließlich von Personen über 65 Jahren bewohnt werden, ergibt sich in Bezug auf die vorgefundenen Wohnobjekte je Ortsteil/Stadtgebiet ein Durchschnittswert bezogen auf die Gesamtstadt von 14,5 % (978 Wohnobjekte von 6.730 insgesamt).

Dies differiert in den Ortsteilen sehr stark, so dass sich ein Tiefstwert von 8,3 % in Eschenbach (das sind 13 von insg. 157 Wohnobjekten) und ein Höchstwert von 18,2 % in Deuz (hier handelt es sich um 104 von 572 Wohnobjekten) und Unglinghausen (mit 59 von 324 Wohnobjekten).

Bei den Wohnobjekten, die ausschließlich von Personen über 80 Jahren bewohnt werden, wurden im Stadtgebiet zum Stichtag 06.03.2014 178 Objekte, welche einen Anteil an den Wohnobjekten insgesamt von 2,6 % ausmachen, vorgefunden.

In den einzelnen Ortsteilen spiegelt sich ein differenziertes Bild wieder. In Afholderbach gab es zum Stichtag kein Wohnobjekt, welches nur von Personen über 80 Jahren bewohnt wird. Dahingegen ist in Unglinghausen ein Anteil von 4,6 % (=15 Objekte) der 324 vorhandenen Wohnobjekte ausschließlich von Personen über 80 Jahren bewohnt.

### **Fazit**

Aufgrund der Datenerhebung 2010 kann ein räumlicher Vergleich durchgeführt werden und es erfolgt eine verwaltungsseitige Sensibilisierung für das Themenfeld. Potenzieller Leerstand von gesamten Straßenzügen ist nicht erkennbar, jedoch könnten die Gebäude entlang der Ortsdurchfahrten zukünftig stärker betroffen sein.

Mit dem Aufbereiten dieser Daten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen ist den möglicherweise bevorstehenden Herausforderungen zwar noch nicht entgegengewirkt aber das Bewusstsein und ein schnelleres Handeln kann hierdurch vorbereitet werden.

Unter Einbeziehung der Leerstandsdaten (Wohnobjekte ohne Meldedatensatz) kann dann bei turnusmäßiger Fortschreibung festgestellt werden, ob und in welchen Ortsteilen räumlich-strukturelle Defizite entstehen, die ein Ausbluten der Ortskerne zur Folge haben (Donut-Effekt). Vorbereitend könnte aber schon ein Maßnahmenkatalog in der allgemeinen Diskussion entwickelt werden.



#### 4.4 Veränderungspotenzial: Leerstand oder Generationswechsel?

Um zu beleuchten, ob der Begriff „Potenzieller Leerstand“ tatsächlich gerechtfertigt ist, wurden im Folgenden die erfassten Wohngebäude aus 2010, die ausschließlich von Personen ab 65 Jahren bewohnt wurden (sog. potenziellen Leerstände), mit den in 2014 erhobenen Wohngebäuden mit Personen ab 65 Jahren verglichen.

Dabei wurde festgestellt, dass ein Großteil der Erfassungsobjekte identisch ist. In den Fällen hat sehr wahrscheinlich keine Veränderung in Form eines Bewohner- oder Eigentümerwechsels stattgefunden.

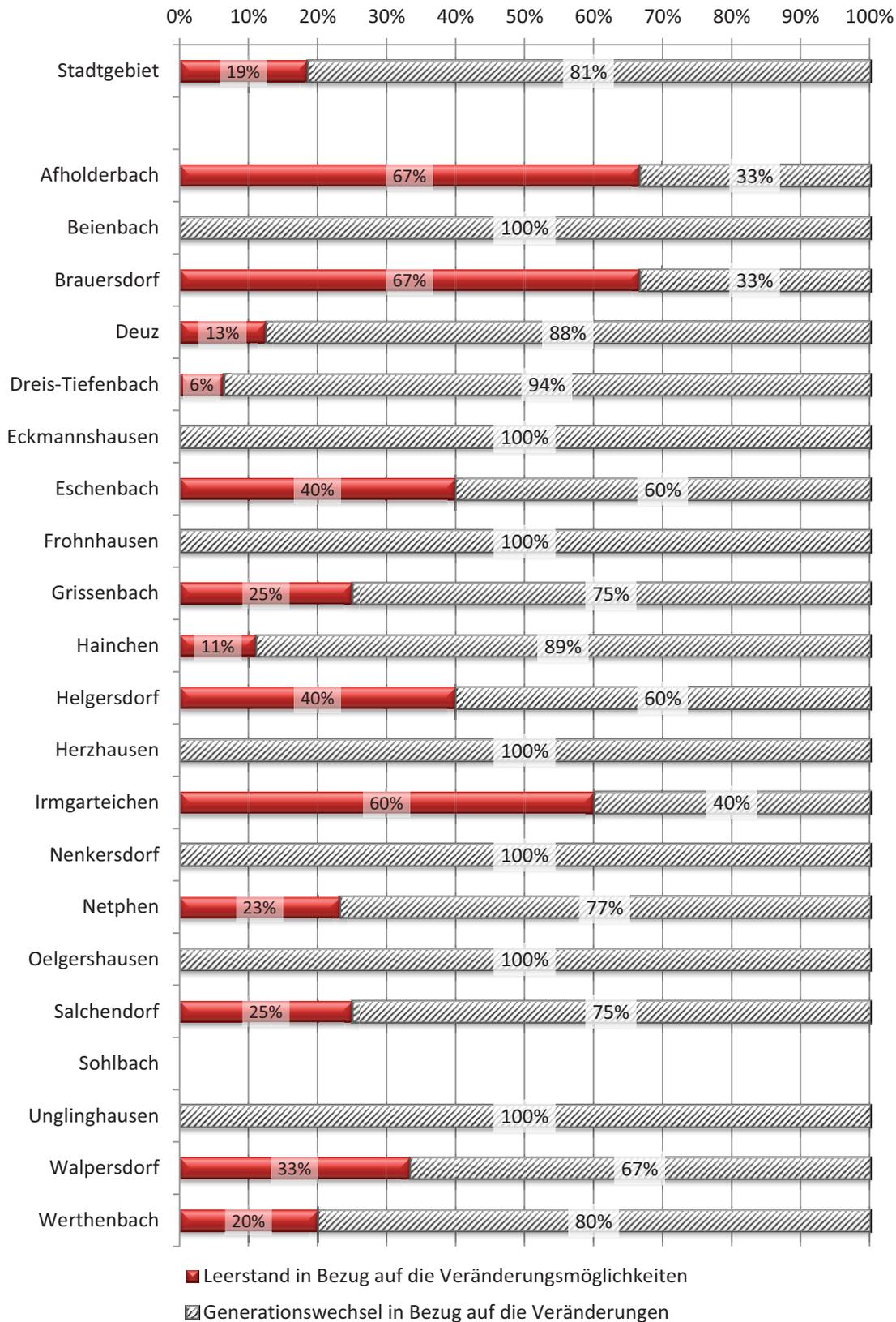
**Tabelle 9: Wohnobjekte, ausschließlich bewohnt von Personen über 65 bzw. 80 Jahren – potenzieller Leerstand**

Quelle: KDZ, Stadt Netphen

Gemarkung	ermittelte Veränderungsmöglichkeiten 2010 bis 2014		davon Leerstand 2014		stattgefundener Generationswechsel		Leerstand in Bezug auf die Veränderungsmöglichkeiten	Generationswechsel in Bezug auf die Veränderungen
	absolut	%	absolut	%	absolut	%		
<b>Stadtgebiet</b>	<b>189</b>	<b>25%</b>	<b>35</b>	<b>5%</b>	<b>154</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>	<b>81%</b>
Afholderbach	3	30%	2	20%	1	10%	67%	33%
Beienbach	1	14%	0	0%	1	14%	0%	100%
Brauersdorf	3	15%	2	10%	1	5%	67%	33%
Deuz	24	29%	3	4%	21	25%	13%	88%
Dreis-Tiefenbach	31	22%	2	1%	29	20%	6%	94%
Eckmannshausen	6	17%	0	0%	6	17%	0%	100%
Eschenbach	5	42%	2	17%	3	25%	40%	60%
Frohnhausen	4	44%	0	0%	4	44%	0%	100%
Grissenbach	8	22%	2	5%	6	16%	25%	75%
Hainchen	9	28%	1	3%	8	25%	11%	89%
Helgersdorf	5	42%	2	17%	3	25%	40%	60%
Herzhausen	4	36%	0	0%	4	36%	0%	100%
Irmgarteichen	5	19%	3	11%	2	7%	60%	40%
Nenkersdorf	2	18%	0	0%	2	18%	0%	100%
Netphen	56	29%	13	7%	43	22%	23%	77%
Oelgershausen	2	25%	0	0%	2	25%	0%	100%
Salchendorf	4	13%	1	3%	3	10%	25%	75%
Sohlbach	0	0%	0	0%	0	0%		
Unglinghausen	9	18%	0	0%	9	18%	0%	100%
Walpersdorf	3	25%	1	8%	2	17%	33%	67%
Werthenbach	5	23%	1	5%	4	18%	20%	80%

Es lassen sich aber auch Veränderungspotenziale/-möglichkeiten dahingehend feststellen, dass Treffer (potenzielle Leerstände) aus 2010 nicht mehr in 2014 erfasst wurden. Das kann daran liegen, dass ein Generationswechsel stattgefunden hat, also jüngere Bewohner in das Wohnobjekt eingezogen sind, oder aber, dass das Gebäude im Rahmen dieser Untersuchung (06.03.2014) als Leerstand (Wohnobjekt ohne Meldedatensatz) erfasst wurde.

Diese Differenzierung wurde herausgearbeitet und ist anhand des folgenden Diagramms auf Ortsteilebene und für die Gesamtstadt ablesbar.



**Diagramm 22: Leerstand oder Generationswechsel in Bezug auf Veränderungsmöglichkeiten je Ortsteil/Stadtgebiet - 06.03.2014**



Bezieht man sich lediglich auf die Veränderungsmöglichkeiten wird feststellbar, dass z.B. für das Stadtgebiet Netphen 19 % der Veränderungsmöglichkeiten in einen Leerstand mündeten, wohingegen 81 % der Veränderungsmöglichkeiten durch jüngere Menschen bewohnt werden.

Damit wird deutlich, dass auf Stadtgebietsebene die Bezeichnung der „Wohngebäude, die ausschließlich von Personen ab 65 Jahren bewohnt werden,“ als sogenannte potenzielle Leerstände nicht gerechtfertigt ist, denn über 80 % dieser vorgenannten potenziellen Leerstände wurden eben nicht zu dem prognostizierten Leerstand, sondern dienen als Reserve, um den Wohnflächenbedarf zu ergänzen.

Diese Feststellung lässt sich jedoch nicht auf jeden Ortsteil herunterbrechen. Das Diagramm zeigt nämlich, wie unterschiedlich sich die Veränderungsmöglichkeiten je Ortsteil entwickelt haben. In manchen Orten resultierte aus den Veränderungsmöglichkeiten kein einziger Leerstand, in anderen Orten sind es 60 bzw. 67 %, die als Leerstand in 2014 erfasst wurden.

Interessant erscheint auch, dass in den Siedlungsschwerpunkten das Thema „Veränderungsmöglichkeit wird Leerstand“ weniger gravierend ist als in manch einem der übrigen Ortsteile. Insgesamt lässt sich beispielsweise für Netphen ein Generationenwechsel in 43 Fällen verzeichnen, 13 Leerstände stehen dem gegenüber. In Deuz sind es 21, in Dreis-Tiefenbach 29 Generationswechsel zu 3 Leerständen in Deuz und 2 in Dreis-Tiefenbach.

Bestehende Immobilien dienen also insbesondere in den großen Ortsteilen als Fluktuationsreserve.

**Fazit:**

Aufgrund der beiden Erfassungen in 2010 und 2014 lässt sich ein Bild darüber zeichnen, inwieweit der Begriff „potenzieller Leerstand“ für die Wohngebäude, die ausschließlich von Personen ab 65 Jahren bewohnt werden, gerechtfertigt ist. Weiteren Aufschluss und mögliche neue Tendenzen kann man bei Gegenüberstellung einer weiteren turnusmäßigen Erhebung in den nächsten Jahren erwarten.



## 4.5 Baulücken Stand 10.06.2014

Die Baulückenerfassung erfolgt auf der Grundlage der örtlich zur Verfügung stehenden Daten, Katasterunterlagen, Luftbilder usw. Dabei spielt die Bebaubarkeit aufgrund topographischer Rahmenbedingungen ebenso wie die gesicherte Erschließung eine Rolle. Auch die Bebaubarkeit der Hofräume wurde im Einzelfall bewertet.

Im Vergleich zur Erfassung der Baulücken im Jahr 2010 wurde nunmehr eine differenziertere Betrachtung gewählt und herangezogen, um dauerhaft eine Vergleichbarkeit sicherzustellen. Hierzu wurden die vorgefundenen „Bauflächen“ dahingehend untersucht, wie viele Bauvorhaben auf eben dieser realisierbar sein könnten. Daraus resultiert, dass die 429 Bauflächen durch 655 Bauvorhaben bebaubar wären. Als Referenzwert wurde eine Grundstücksbreite je Bauvorhaben von ca. 20 m angesetzt, welche aber je nach Zuschnitt und vorgefundenen Rahmenbedingungen in der Nachbarschaft geringfügig variiert. Damit werden tatsächlich „Baulücken“ erfasst, die zukünftig turnusmäßig aufgrund der hier vorgelegten Baubeginnanzeigen aktualisiert und ausgegeben werden können. Damit kann ein echtes zeitnahes Flächenmonitoring stattfinden. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass die ermittelten Zahlen nicht zwingend realisiert werden, denn die Grundstücksteilung kann individuell anders gestaltet werden.

**Tabelle 10: Bauflächen / Baulücken Stand 10.06.2014**

Quelle: KDZ, Stadt Netphen

	Wohnobjekte (Straße + HSNR) Stand 06/03/2014	Bauflächen	Baulücken				Einwohner
	absolut	absolut	absolut	prozentuale Aufteilung	Baulücken je 10 Wohnob- jekten	Baulücken je 100 Einwohner	absolut
<b>Stadtgebiet</b>	<b>6.730</b>	<b>429</b>	<b>655</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,0</b>	<b>2,7</b>	<b>24096</b>
Afholderbach	65	13	21	3,0%	3,2	10,2	205
Beienbach	95	5	6	1,2%	0,6	1,8	338
Brauersdorf	178	18	43	4,2%	2,4	6,3	684
Deuz	572	26	38	6,1%	0,7	1,8	2080
Dreis-Tiefenbach	1.219	40	54	9,3%	0,4	1,1	5073
Eckmannshausen	264	11	12	2,6%	0,5	1,4	830
Eschenbach	157	10	13	2,3%	0,8	2,2	587
Frohnhausen	115	7	9	1,6%	0,8	2,4	377
Grissenbach	271	26	41	6,1%	1,5	5,1	810
Hainchen	291	29	38	6,8%	1,3	4,2	908
Helgersdorf	102	11	11	2,6%	1,1	3,7	300
Herzhausen	177	12	17	2,8%	1,0	2,9	579
Irmgarteichen	269	17	20	4,0%	0,7	2,4	828
Nenkersdorf	141	21	37	4,9%	2,6	8,7	423
Netphen	1.607	67	117	15,6%	0,7	1,9	6104
Oelgershausen	94	14	24	3,3%	2,6	7,3	331
Salchendorf	369	33	51	7,7%	1,4	4,1	1249
Sohlbach	34	2	5	0,5%	1,5	3,7	134
Unglinghausen	324	23	45	5,4%	1,4	4,3	1054
Walpersdorf	146	12	16	2,8%	1,1	4,1	393
Werthenbach	240	32	37	7,5%	1,5	4,6	809



Um eine Vergleichbarkeit auf Ortsteilebene herzustellen, werden die Baulücken bezogen auf 100 Einwohner ins Verhältnis gesetzt und im Vergleich dazu auch die Baulücken je 10 bestehender Wohnobjekte.

Der Durchschnittswert der Baulücken je 100 Einwohner für die Gesamtstadt liegt bei 2,7. Die wenigsten Baulücken sind in Dreis-Tiefenbach (1,1 Baulücken je 100 Einwohner) und Eckmannshausen (1,6 Baulücken je 100 Einwohner) zu finden. Die meisten Baulücken gibt es in Afholderbach (10,2 Baulücken je 100 Einwohner), gefolgt von Nenkersdorf (8,7 Baulücken je 100 Einwohner) und Oelgershausen (7,3 Baulücken je 100 Einwohner).

Bezogen auf die Baulücken je 10 Wohnobjekte sind für die Gesamtstadt 1 Baulücke je 10 Wohnobjekte festzustellen.

Auch hier weisen Dreis-Tiefenbach und Eckmannshausen verhältnismäßig die wenigsten Baulücken auf – 0,5 Baulücken je 10 bestehende Wohnobjekte je Ortsteil.

Die meisten Baulücken sind in Afholderbach (3,2 Baulücken je 10 Wohnobjekte), gefolgt von Nenkersdorf und Oelgershausen (2,6 Baulücken je 10 Wohnobjekte)

### **Fazit**

Baulücken stehen dem Wohnungsmarkt regelmäßig aus privaten Gründen der Eigentümer nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Um nähere Informationen über die Verfügbarkeit zu erhalten, wäre eine Befragung der Eigentümer der Baulückengrundstücke durchzuführen.

Auf der Grundlage der Standortanalyse Wohnen aus 2010 hat die Verwaltung der Stadt Netphen 2011 bereits eine Eigentümerabfrage durchgeführt. In dem Zusammenhang wurden 666 Eigentümer von Baulückengrundstücken angeschrieben und nach ihren Vermarktungsabsichten befragt. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass zu diesem Zeitpunkt 108 Grundstücke, dies waren 16 % aller Baulücken, dem Markt grundsätzlich zur Verfügung standen. Unterdessen sind diese in der Immobilienbörse der Stadt Netphen veröffentlicht und teilweise verkauft bzw. bereits bebaut worden. Eine erneute Befragung ist aktuell nicht beabsichtigt.

Es zeigt sich aber, dass die Einführung der Immobilienbörse der Stadt Netphen richtungsweisend war, denn so kann konkret durch Kontaktherstellung zwischen Grundstückseigentümer und –suchendem die Innenentwicklung vorangetrieben werden.

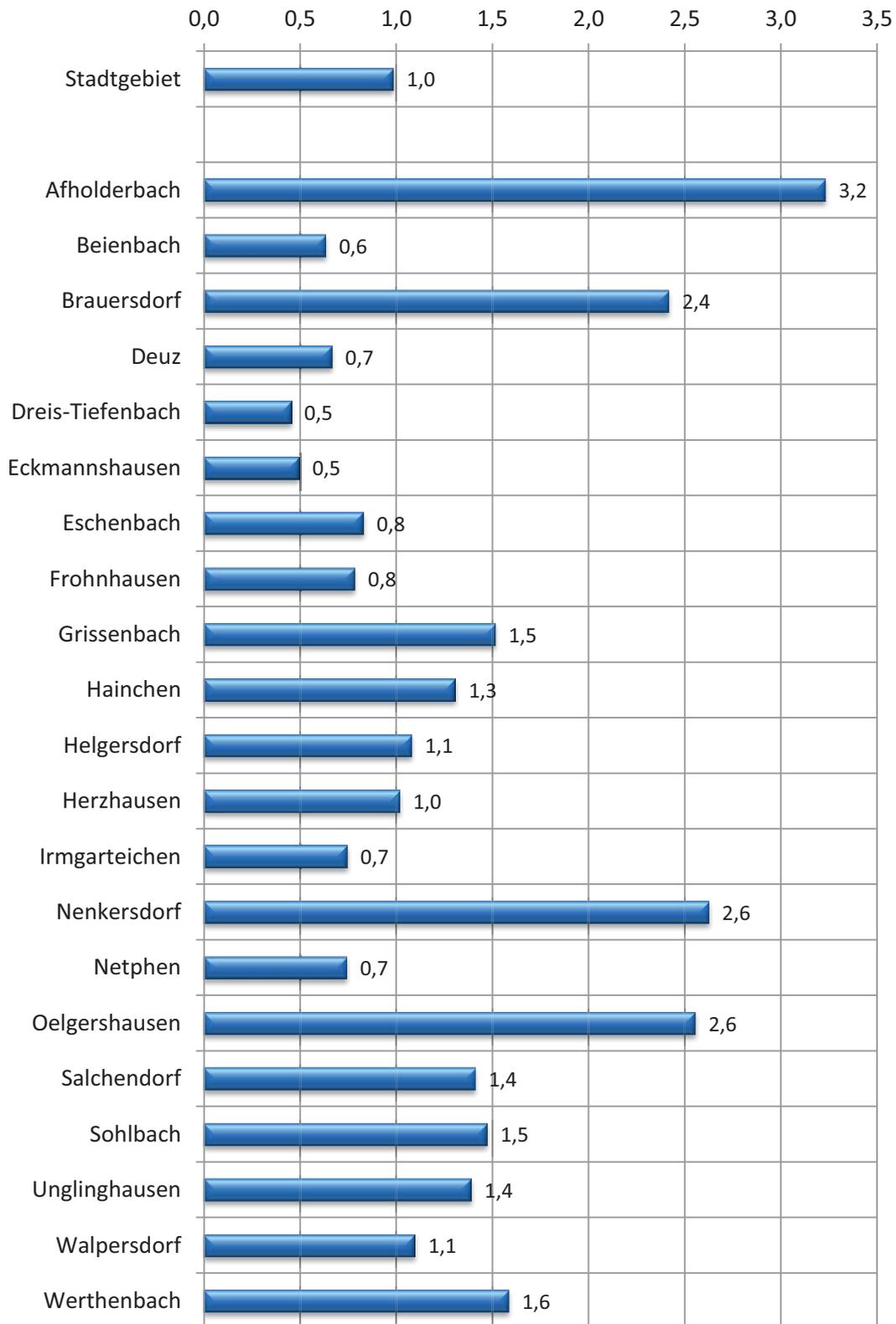
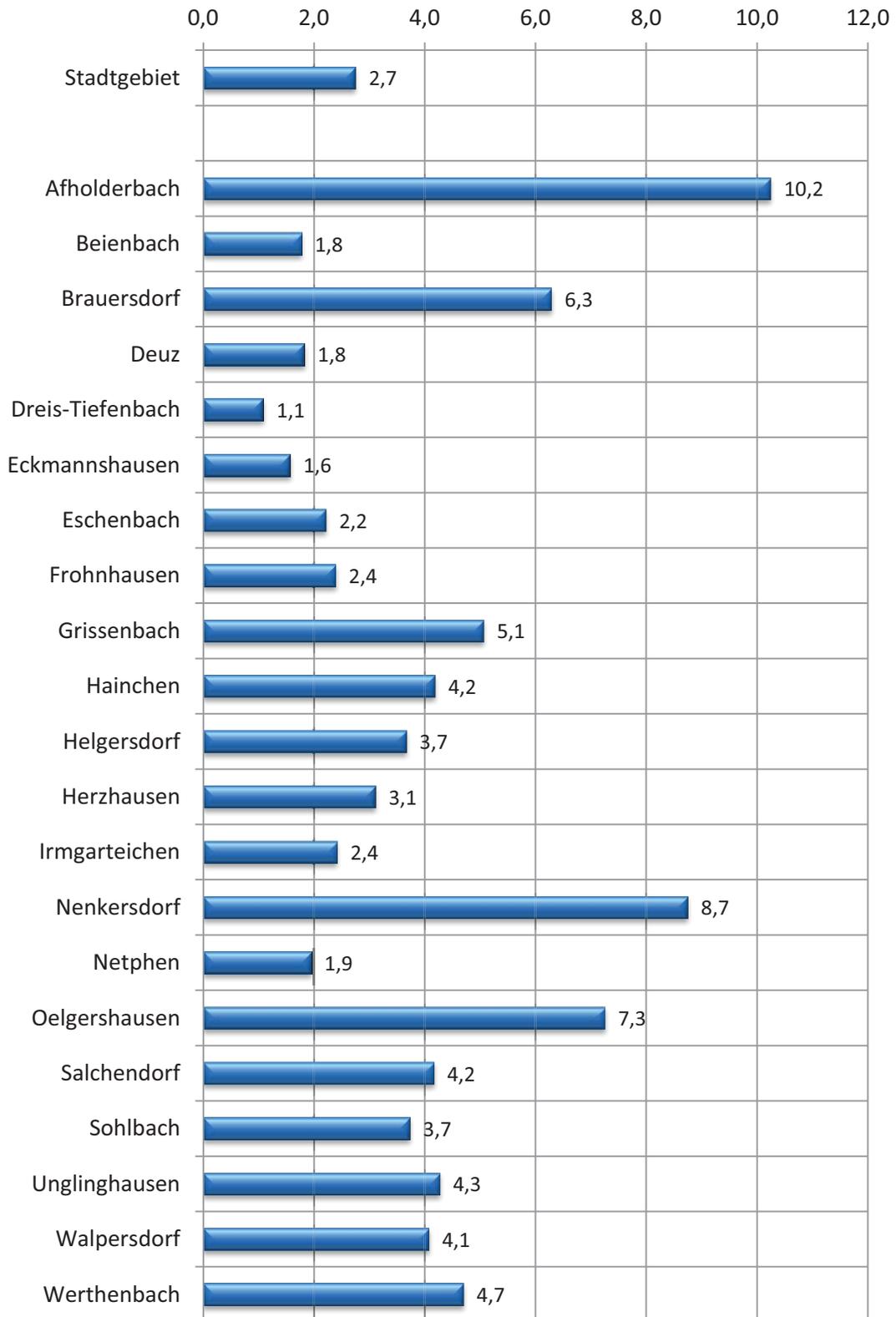


Diagramm 23: Baulücken je 10 Wohnobjekte – 10.06.2014



**Diagramm 24: Baulücken je 100 Einwohner – 10.06.2014**



## **5 Kommunale Handlungsfelder**

Die vorstehende umfassende Darstellung der Demografie-Daten und der vorzufindenden wohnbaulichen Entwicklung dient keinem Selbstzweck sondern soll herausstellen, welche kommunalen Handlungsansätze verwaltungsseitig und politisch verfolgt werden können und welche strategische Ausrichtung die Zukunftsfähigkeit Netphens unterstützen kann.

Unter dem Gesichtspunkt können die sich bereits abzeichnenden und absehbaren gesamtgesellschaftlichen Veränderungen einen Wandel herbeiführen, der durch die unterschiedlichen kommunalen Handlungsmöglichkeiten gezielt mitgestaltet werden kann. Hilfreich kann es dabei sein, sich die vorhandenen Stärken bewusst zu machen und sie zu nutzen aber gleichzeitig auch auf mögliche Defizite zu reagieren.

### **5.1 Das wurde bereits angestoßen**

Bereits im Jahr 2007 hat sich der Stadtentwicklungsausschuss für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung durch die kontinuierliche Bereitstellung von Wohnbauflächen ausgesprochen. Mit Blick auf die demographische Entwicklung sollen jedoch vorrangig Baugebiete in den Siedlungsschwerpunkten erschlossen werden. In den übrigen Ortsteilen sollen Baugebiete nur entwickelt werden, wenn sich der entsprechend Bedarf aus dem jeweiligen Ort heraus ergibt. Bei den Überlegungen ist aber mehr als bisher zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.

Diese strategische Ausrichtung findet auch Berücksichtigung im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans (08/2013). Die Offenlage dieses Planentwurfes wurde im Oktober 2013 durch den Rat der Stadt Netphen beschlossen und Anfang des Jahres 2014 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung ist beabsichtigt, neben der Ausweisung neuer kleinerer Reserveflächen auch nicht mehr benötigte Flächen zurückzunehmen. Für das gesamte Stadtgebiet Netphen ergibt sich eine Rücknahmebilanz zwischen der rechtskräftigen Fassung und dem Stand der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung zur Offenlage (Stand August 2013) von -7,6 ha. Gleichwohl verfügt die Stadt insgesamt noch über ein erhebliches Maß an Flächenreserven.

Insgesamt ist beabsichtigt, eine Flächengröße von 566 ha als Wohnbaufläche darzustellen. Dies entspricht 4,1 % des Stadtgebietes. Diese Fläche beinhaltet bereits genutzte und bebaute Wohnbauflächen aber auch großzügige Reserveflächen, die für die Siedlungsschwerpunkte entsprechend großzügig ausfallen, da es hier insbesondere um die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Infrastruktureinrichtungen geht. Aber auch für die kleinen Ortsteile sind jeweils Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die eine bedarfsgerechte Entwicklung aus den Orten heraus ermöglichen soll.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmungen mit der Bezirksregierung wurden der Stadt Netphen die derzeit dargestellten Reserven zugestanden. Jedoch mit Blick auf die insgesamt neue Ausrichtung auf Landes- und Bundesebene (z.B. Entwurf des LEP NRW) werden zukünftig hier restriktivere Bedarfsberechnungen angesetzt, die dann als Grundlage für den Umfang der zugestandenen Reserveflächen dienen werden.

Um dem Gedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen und damit dem umfangreichen Flächenverbrauch entgegenzuwirken, wurde die Online-Baulückenbörse der Stadt Netphen eingerichtet. Diese stellt eine wichtige Plattform zur Umsetzung der o.a. Strategie dar. Daher sollte sie dauerhaft etabliert, turnusmäßig beworben und stetig weiterentwickelt werden.

Mit dem Beschluss der 11 Leitziele der Leitbild-Version 3.0 im Dezember 2012 durch den Rat der Stadt Netphen wurde bereits ein umfassendes Maßnahmenpektrum angestoßen. Die Verwaltung wurde beauftragt, jährlich über die Umsetzung bzw. den Stand der Maßnahmen zu berichten. Damit wird sichergestellt, dass die formulierten Leitziele nicht ins Leere laufen.



Eine erste Berichterstattung in Form der Vorlage 46/2014 erfolgte im März 2014. Sie gibt Aufschluss, welche Themenschwerpunkte bereits angestoßen wurden und welchen noch in Angriff genommen werden.

Zur Findung von weiteren Handlungsfeldern könnten zum Beispiel die Ergebnisse einer großen Studierendenbefragung zur „Attraktivität von Städten und Regionen“, die das Forschungskolleg „Zukunft menschlich gestalten“ (FoKoS) der Universität Siegen in einem Arbeitsbericht<sup>8</sup> vorgelegt hat, herangezogen werden. Die Befragung des FoKoS ist der Frage nachgegangen, was die Attraktivität von Städten aus der Sicht von Studierenden ausmacht und welche Merkmale Städte hierfür aufweisen müssen. Gleichzeitig wurde abgefragt, wie die Studierenden die Attraktivität ihrer Stadt einschätzen. Konkret für Netphen wurde ausgewertet, was den Studierenden wichtig ist, die in der Stadt Netphen wohnen und wie sie die Stadt Netphen einschätzen.

Im Ergebnis kann gesagt werden, dass die Auswertung für Netphen deutlich zeigt, welche Maßnahmen sich als Interventionsfelder zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Netphen als Wohnort für die Studierenden anbieten, soweit diese durch die Stadt beeinflussbar sind, nämlich:

- bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Ausbau des ÖNVP
- Ausbau des Telekommunikationsnetz
- berufliche Chancen verbessern
- breites kulturelles Angebot bieten.

Die Ergebnisse liefern ein weiteres Indiz für die Betätigungsfelder, die die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit den Politischen Gremien, offensiv gestalten kann.

Diese Handlungsfelder sind bei der Stadtverwaltung Netphen auf die unterschiedlichen Fachbereiche bzw. Bereiche aufgeteilt und reichen von Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Mobilität, Kultur, Bildung über die Geschäftsfelder Kinder/Jugend//Familie/Schule/Sport bis hin zu den eigentlichen Sozial- und Seniorenangelegenheiten. Hier gilt es noch mehr als bisher, die bereichsübergreifende Zusammenarbeit zu praktizieren oder aber die Koordinierung des Handlungsfelds „Gestaltung des demografischen Wandels“ zu organisieren.

---

<sup>8</sup> Strück, Christoph; Luschei, Frank (2013): Attraktivität von Städten und Regionen. Ergebnisse einer Online-Befragung von Studierenden in Siegen und Paderborn. Arbeitsbericht Oktober 2013. Universität Siegen, Siegen