

# **Handlungskonzept Wohnen**

## **Stadt Marl**

**Im Auftrag der Stadt Marl**

**Ansprechpartner**

Dipl.-Ing. Janine Constant

Dipl.-Ing. Regina Höbel

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 5  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-23

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [Janine.Constant@inwis.de](mailto:Janine.Constant@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

## Inhalt

<b>Einleitung .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
1.1. Bevölkerungsentwicklung und –struktur .....	9
1.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	10
1.3. Wanderungsbewegungen .....	12
1.4. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt in Marl .....	15
1.5. Exkurs: Wandernsmotivanalyse .....	17
1.5.1 Methodik und Konzeption der Befragung.....	17
1.5.2 Ziel und Herkunftsgemeinden.....	17
1.5.3 Wandernsmotive der Fortzugs- und Zuzugshaushalte .....	18
1.5.4 Wohnzufriedenheit .....	23
1.5.5 Schlussfolgerung .....	25
<b>2. Prognosen .....</b>	<b>26</b>
2.1. Bevölkerungsprognose .....	26
2.2. Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion.....	30
2.3. Wohnungsbedarfsprognose .....	31
<b>3. Wohnungsangebot und Immobilienmarkt.....</b>	<b>37</b>
<b>4. QuartiersCheck .....</b>	<b>41</b>
4.1. Bewertung der städtebaulichen Kriterien .....	43
4.2. Bewertung der Sozialstruktur .....	44
4.3. Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur.....	45
4.4. Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung.....	46
4.5. Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen .....	47
4.6. Gesamtbewertung der Bezirke in Marl .....	48
<b>5. Handlungsfeld Wohnungsneubau .....</b>	<b>49</b>
<b>6. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt .....</b>	<b>51</b>
6.1. Handlungsfeld Mieteigenheime .....	62
<b>7. Handlungsfeld Wohnen im Alter .....</b>	<b>64</b>
<b>8. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung .....</b>	<b>72</b>
<b>9. Handlungsfeld Wohneigentumsbildung.....</b>	<b>77</b>
9.1. Nachfragepotentiale im Eigenheimsegment .....	77
9.2. Der Markt für Eigentumswohnungen .....	79
9.3. Der Markt für Eigenheime .....	87
<b>10. Handlungsfeld Wohnbauflächenpotenziale .....</b>	<b>95</b>
10.1. Quantitative Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale .....	95
10.1.1 Quantifizierung der verfügbaren Flächenpotenziale .....	95
10.1.2 Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächenbedarfen .....	98
10.2. Qualitative Bewertung der Wohnbauflächen .....	99
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>108</b>

## Abbildungen

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung .....	9
Abbildung 2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	10
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion .....	11
Abbildung 4	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	11
Abbildung 5	Wanderungsverflechtungen der Stadt Marl.....	12
Abbildung 6	Altersspezifische Wanderungen .....	13
Abbildung 7	Verschiebung der Altersstruktur.....	14
Abbildung 8	Durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen (in Euro).....	16
Abbildung 9	Arbeitslosenquote in der Wohnungsmarktregion .....	16
Abbildung 10	Bevölkerungsprognose .....	27
Abbildung 11	kleinräumige Bevölkerungsprognose.....	28
Abbildung 12	Absolute Veränderung der Altersgruppen nach IT.NRW Prognose .....	29
Abbildung 13	Bevölkerungsprognose für die Wohnungsmarktregion .....	30
Abbildung 14	Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2025 .....	33
Abbildung 15	Wohnungsbedarfe bis 2025 .....	34
Abbildung 16	Entwicklung der Wohnungsbedarfe in Relation zu den erwarteten Baufertigstellungen .....	35
Abbildung 17	Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in der Stadt Marl.....	37
Abbildung 18	Entwicklung des Wohnungsbestands in der Wohnungsmarktregion.....	37
Abbildung 19	Wohngebäude nach Bauform (2009).....	38
Abbildung 20	Anzahl Wohnungen nach Bauform (2009) .....	39
Abbildung 21	Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden .....	40
Abbildung 22	Baufertigstellungen von Wohnungen.....	40
Abbildung 23	Bewertungsgewichte des InWIS-QuartiersCheck (1 = 100%).....	41
Abbildung 24	Städtebauliche Charakterisierung .....	43
Abbildung 25	Bewertung der soziodemographischen Kriterien.....	44
Abbildung 26	Bewertung der verkehrlichen Anbindung.....	45
Abbildung 27	Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung .....	46
Abbildung 28	Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen.....	47
Abbildung 29	Gesamtbewertung.....	48
Abbildung 30	Angebot an Mietwohnungen.....	53
Abbildung 31	Nachfrage nach Mietwohnungen .....	54
Abbildung 32	Angebot und Nachfrage in den Stadtteilen .....	55
Abbildung 33	Mietpreisentwicklung .....	56
Abbildung 34	Angebot und Nachfrage nach Preissegmenten .....	57
Abbildung 35	Angebot und Nachfrage nach Größenklassen .....	58
Abbildung 36	Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten .....	77
Abbildung 37	Neubaupotenziale im Eigentumssegment .....	78
Abbildung 38	Angebote Eigentumswohnungen .....	79
Abbildung 39	Nachfrage nach Eigentumswohnungen .....	80
Abbildung 40	Angebot und Nachfrage nach Eigentumswohnungen .....	81
Abbildung 41	Kauffälle nach Preisklassen .....	82
Abbildung 42	Baulandpreisentwicklung .....	87

Abbildung 43	Wohnstandortqualität von Wohnbauflächenreserven im Eigenheimbau.....	100
Abbildung 44	Infrastrukturbewertung von Wohnbauflächenreserven im Eigenheimbau .....	102
Abbildung 45	Aktuell Bebauung möglich .....	105
Abbildung 46	Zeitliche Rangfolge zur Entwicklung empfohlener Bauflächen bis 2025.....	105
Abbildung 47	Zur Entwicklung nach 2025 empfohlene Flächen .....	106
Abbildung 48	Nicht zur Entwicklung empfohlene Fläche .....	106

## Tabellen

Tabelle 1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Wohnungsmarktregion .....	15
Tabelle 2	Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung bis 2025 .....	32
Tabelle 3	Wohnungsbestand .....	38
Tabelle 4	Künftige Neubaupotenziale Eigenheime .....	49
Tabelle 5	Künftige Neubaupotenziale Etagenwohnungen .....	49
Tabelle 6	Nachfrage nach Mietwohnungen in der Wohnungsmarktregion .....	52
Tabelle 7	Angebot und Nachfrage nach Baujahren .....	58
Tabelle 8	Angebot und Nachfrage nach Ausstattung .....	59
Tabelle 9	Angebot und Nachfrage nach Objektzustand.....	59
Tabelle 10	Angebot und Nachfrage nach Mieteigenheimen .....	62
Tabelle 11	Anteil Senioren in den statistischen Bezirken.....	64
Tabelle 12	Entwicklung wohnungssuchender Haushalte .....	72
Tabelle 13	Entwicklung Bedarfsgemeinschaften .....	72
Tabelle 14	Preisgebundener Wohnungsbestand .....	73
Tabelle 15	Zukünftige Entwicklung preisgebundener Mietwohnungsbestand.....	73
Tabelle 16	Anteil und Struktur angemessenen Wohnraums für Hartz IV-Haushalte .....	74
Tabelle 17	Angebotspreise von Eigentumswohnungen.....	82
Tabelle 18	Preise nach Baualtersklassen.....	83
Tabelle 19	Angebotspreise im Neubausegment .....	83
Tabelle 20	Baualtersklassen .....	84
Tabelle 21	Wohnungsgrößen.....	84
Tabelle 22	Bauform .....	84
Tabelle 23	Ausstattung .....	85
Tabelle 24	Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen .....	87
Tabelle 25	Angebot und Nachfrage nach Baujahren .....	91
Tabelle 26	Angebot und Nachfrage nach Preisklassen.....	91
Tabelle 27	Baulandpotenziale in Baulücken bis 2025 .....	96
Tabelle 28	Theoretische Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen .....	96
Tabelle 29	Mobilisierbare Baulandpotenziale auf Abrissflächen bis 2025 .....	97
Tabelle 30	Flächenpotenziale aus B-Plan und FNP-Gebieten .....	97
Tabelle 31	Mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale.....	98
Tabelle 32	Berechnung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bis 2025 .....	98
Tabelle 33	Wohnungsbedarfe bis 2025 nach Preisniveau.....	99
Tabelle 34	Wohneinheiten im Eigenheimbau nach Wohnstandortqualität.....	100
Tabelle 35	Wohneinheiten im Eigenheimbau nach Infrastrukturbewertung .....	102



## Einleitung

Der demografische Wandel und seine Merkmale, die Abnahme, die Internationalisierung, die Alterung sowie die Verarmung breiter Schichten der Bevölkerung, gelten als eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Städte stehen aktuell vor der Herausforderung, trotz sinkender Bevölkerungszahlen und einer zunehmenden Alterung der Bewohner eine nachhaltige Nutzung städtischer Räume und Wohnquartiere zu gewährleisten. Die differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte wird unter anderem durch die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den einzelnen Kommunen verursacht. Eine uneinheitliche Entwicklung von Bedarf und Angebot sowie eine sich differenzierende Nachfrage nach Wohnraum erfordern daher spezifische Reaktionen der Wohnungswirtschaft betroffener Städte und Gemeinden. Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich somit nicht nur in einer strukturellen Anpassungskrise, sondern differenziert sich auch in sachlicher Hinsicht weiter aus.

Diese Situation hängt maßgeblich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren erheblich gewandelt hat. Aufgrund des gesellschaftlichen und demografischen Wandels bilden sich auf dem Wohnungsmarkt immer kleinere Zielgruppen mit spezifischen Bedürfnissen und Wünschen an das Gut "Wohnen" heraus. Insbesondere für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung ergeben sich neue Handlungsfelder, wenn sich Ansprüche an den Wohnraum und an das Wohnumfeld verändern und differenzieren und damit Handlungsbedarf in Geschosswohnungs- und Einfamilienhausgebieten entsteht. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle. In diesem Zuge schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen und hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während auf vielen Märkten großzügig geschnittene Wohnungen in urbanen Lagen fehlen, stoßen auf der anderen Seite die gleichförmigen Massenbestände in den Siedlungen der 1950er und vor allem der 1970er Jahre nur noch auf eine geringere Nachfrage. Verschiebungen ergeben sich auch in den Segmenten Wohnen im Eigentum und Wohnen zur Miete.

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus der demografischen Entwicklung und der sich daraus ableitenden Wohnungsmarktentwicklung zwar Risiken, aber auch Chancen. Die Risiken sind immanent und resultieren aus der Bevölkerungsstruktur der Städte, die häufig von einem höheren und weiter steigenden Anteil älterer Menschen und einer Abnahme von Familien mit Kindern geprägt ist. Die Stadt Marl hat die sozialen und demografischen Veränderungen zum Anlass genommen, die bereits im Jahr 2004 aufgestellte Wohnungsmarktprognose für den Wohnungsmarkt der Stadt Marl fortzuschreiben und sich somit ein Bild über die Stärken und Schwächen ihres Wohnungsmarktes zu verschaffen. Das Handlungskonzept soll die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben.

Demografischer Wandel, Strukturwandel und Ausdifferenzierung der Wohnungs-(teil)märkte sind somit zusammenfassend die zentralen Herausforderungen zukünftiger Stadtentwicklung. Die kommunalen Verwaltungen als zentrale Akteure stehen hier vor einer enormen Aufgabe. Die Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte mit klassischen Planungsinstrumenten sind dabei stark eingeschränkt. Immer deutlicher wird, dass sich die öffentliche Hand als Initiatorin und Moderatorin von Prozessen verstehen muss, um Akteuren Hilfestellungen zu leisten. Wohnungspolitische Handlungskonzepte sind hier ein verbreitetes Instrument, um grundlegende Daten zu erheben und zu analysieren sowie strategische Empfehlungen für eine Stadt abzuleiten.

Das vorliegende Gutachten gliedert sich grob in zwei Teile. Als erster Schritt werden die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Marl erörtert. Aus zurückliegender Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Altersstrukturen sowie aus der Analyse der Wanderungs- und Pendlerverflechtungen ergeben sich hierbei bereits wichtige Anhaltspunkte zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung. Im Anschluss daran werden die Bevölkerungs- und die Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Marl vorgestellt und der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 berechnet. Darüber hinaus werden Indikatoren zum Wohnungsangebot und zum Immobilienmarkt der Stadt Marl ausgewertet. Durch die Analysen erhalten die Stadt

und die Akteure des Wohnungsmarktes damit zuverlässige Informationen über die derzeitige und vor allem die zukünftige Marktlage.

Im Anschluss werden aus den erarbeiteten Grundlagen und den erstellten Prognosen konkrete Handlungsfelder für die einzelnen Teilbereiche des Wohnungsmarktes abgeleitet und durch Handlungsempfehlungen ergänzt. Die Handlungsempfehlungen richten sich sowohl an die kommunalen Akteure als auch die Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarktes. Folgende Handlungsfelder werden ausführlich vorgestellt:

- Wohnungsneubau
- Mietwohnungsmarkt
- Wohnen im Alter
- Soziale Wohnraumversorgung
- Wohneigentumsbildung
- Wohnbauflächenpotenziale

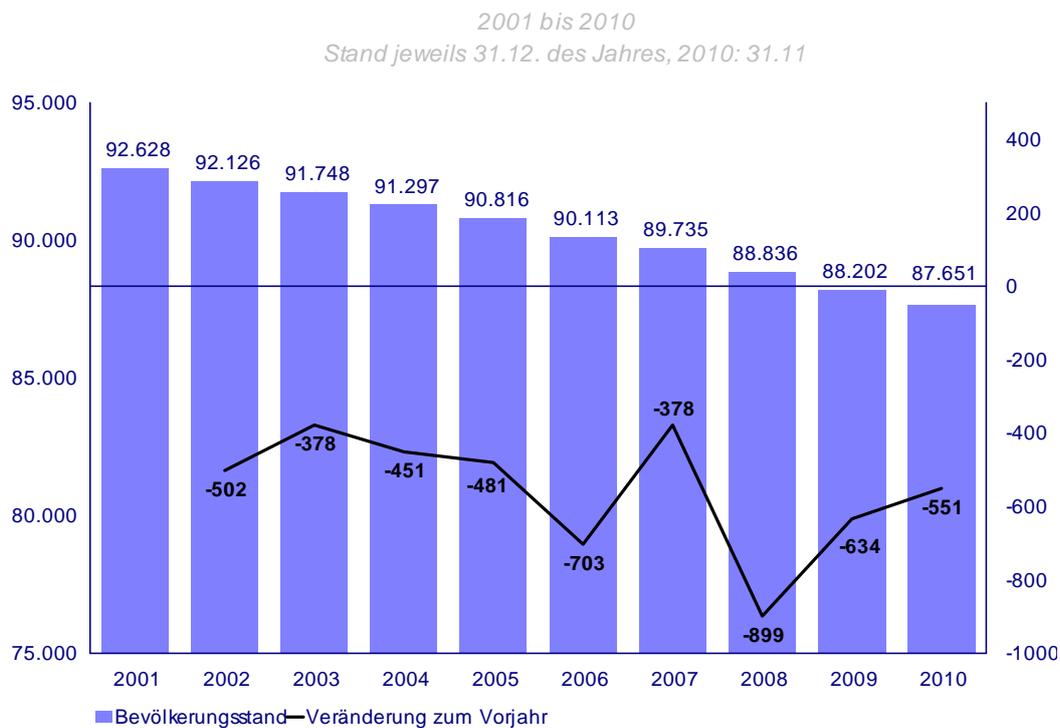
Begleitet wurde die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen durch einen verwaltungsinternen Arbeitskreis: Regelmäßig wurden Ergebnisse des Handlungskonzeptes mit der Verwaltung rückgekoppelt und diskutiert.

# 1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

## 1.1. Bevölkerungsentwicklung

Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar.

**Abbildung 1** Bevölkerungsentwicklung



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

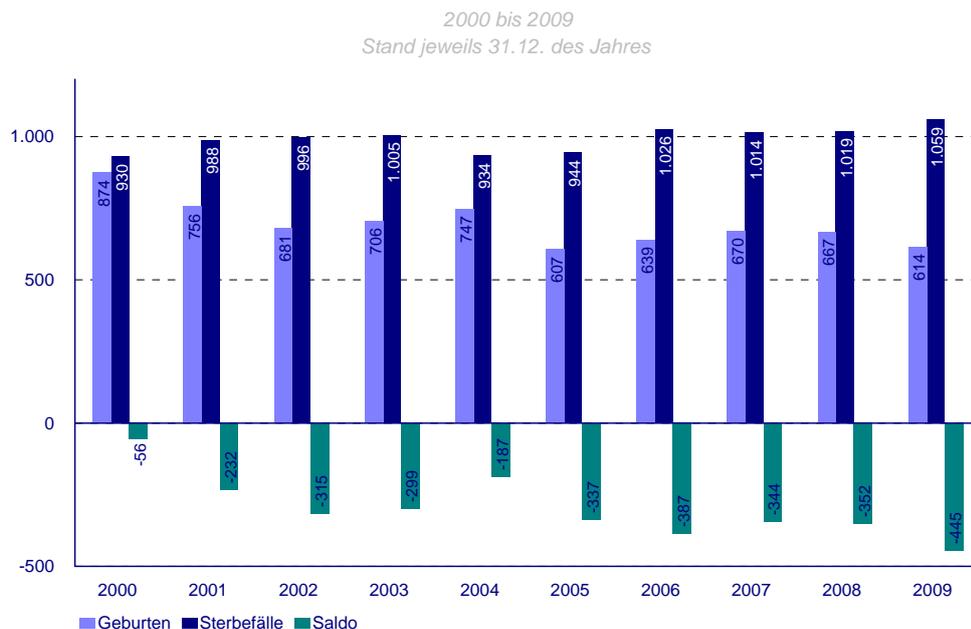
© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Über einen Zeitraum von zehn Jahren (2001 bis 2010) hat sich die Bevölkerung von 92.628 Einwohnern um 4.977 auf 87.651 Einwohner reduziert. Dies entspricht einem Rückgang von -5,4 Prozent. Marl verzeichnete damit kontinuierliche Verluste in Höhe von durchschnittlich 553 Einwohnern pro Jahr. Somit hat die Stadt eine Bevölkerungsmenge verloren, die in ihrer Größenordnung dem Stadtteil Polsum entsprechen würde.

## 1.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Der Rückgang der Bevölkerung in Marl ist wie auch in anderen Städten durch den demographischen Wandel geprägt, genauer gesagt durch eine rückläufige Geburtenentwicklung. Ursache hierfür ist keineswegs eine rückläufige Anzahl der Geburten pro Frau im gebärfähigen Alter, sondern ein anderer Effekt. Die nachwachsenden Altersjahrgänge junger Frauen, die im gebärfähigen Alter von 20 bis 40 Jahren sind, wurden (und werden) immer kleiner. Damit hat sich die Zahl der Geburten in den letzten zehn Jahren um rund 30 Prozent verringert. Folglich können die Geburten die Sterbefälle keineswegs mehr ausgleichen. Der Sterbefallüberschuss der letzten fünf Jahre beträgt mittlerweile durchschnittlich 373 Personen.

Abbildung 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

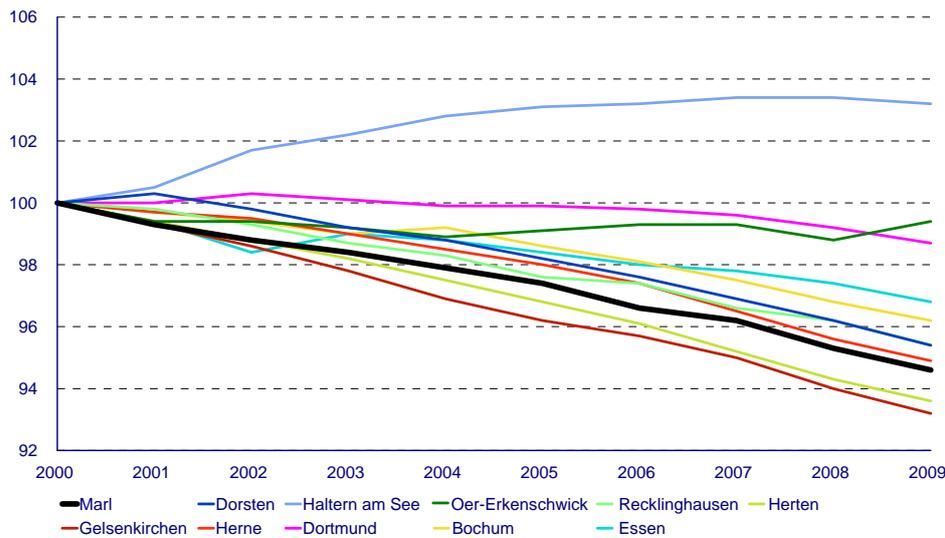


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Der demographische Wandel, der die Schrumpfungsprozesse mit sich bringt, ist auch in der Wohnungs-marktregion spürbar. Mit Ausnahme der Stadt Haltern am See, die in den letzten Jahren (2000 bis 2009) noch einen Bevölkerungsanstieg von 3,2 Prozent verzeichnen konnte, haben alle anderen Marl umliegenden Kommunen wie Dorsten, Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, Herten, Gelsenkirchen und Herne, aber auch die größeren Ruhrgebietsstädte wie Dortmund, Essen und Bochum kontinuierlich an Bevölkerung verloren. Marl kann sich in diesem Feld nur im unteren Drittel positionieren. Nur Gelsenkirchen und Herten haben mit 6,8 Prozent bzw. 6,4 Prozent einen noch größeren Anteil der Bevölkerung verloren, als Marl mit 5,4 Prozent.

**Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion (2000=100%)**

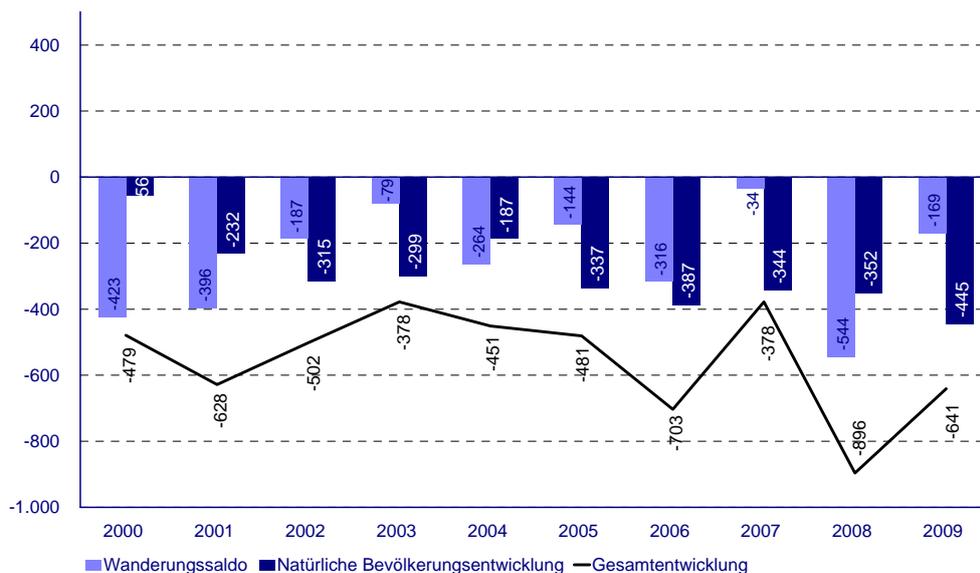


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Ebenso stark wie das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten wiegen in Marl die Wanderungsverluste in Höhe von bis zu 550 Personen pro Jahr. Im Durchschnitt bedeutet dies einen Wanderungsverlust von 256 Einwohnern jährlich. Der besonders hohe negative Wanderungssaldo im Jahr 2008 basiert auf einem außergewöhnlich hohen Fortzug in diesem Jahr. Dieser könnte, wie auch in anderen Städten zu beobachten ist, auf die Einführung der neuen Steuernummern zurückgeführt werden: Aufgrund nicht zustellbarer Anschriften wurden die Statistiken vieler Kommunen um die Personen bereinigt, die noch in der Stadt gemeldet waren, aber nicht mehr dort leben, indem diese Personen als Fortzug nach Unbekannt verbucht wurden. Diese Vorgehen könnte auch in Marl den außergewöhnlich hohen Fortzug im Jahr 2008 begründen. Wie in vielen anderen Kommunen auch, erhöht die Wanderungsentwicklung zusätzlich die Dynamik des demographischen Wandels, statt die negative Bevölkerungsentwicklung durch die rückläufige Geburtenrate zu kompensieren. Diese Entwicklung ist bereits in den vergangenen Jahren seit 2000 in Marl zu beobachten. Um die Einwohnerzahl in Marl konstant zu halten, müssten zukünftig deutliche Wanderungsgewinne erzielt werden, bzw. Wanderungsverluste minimiert werden.

**Abbildung 4 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

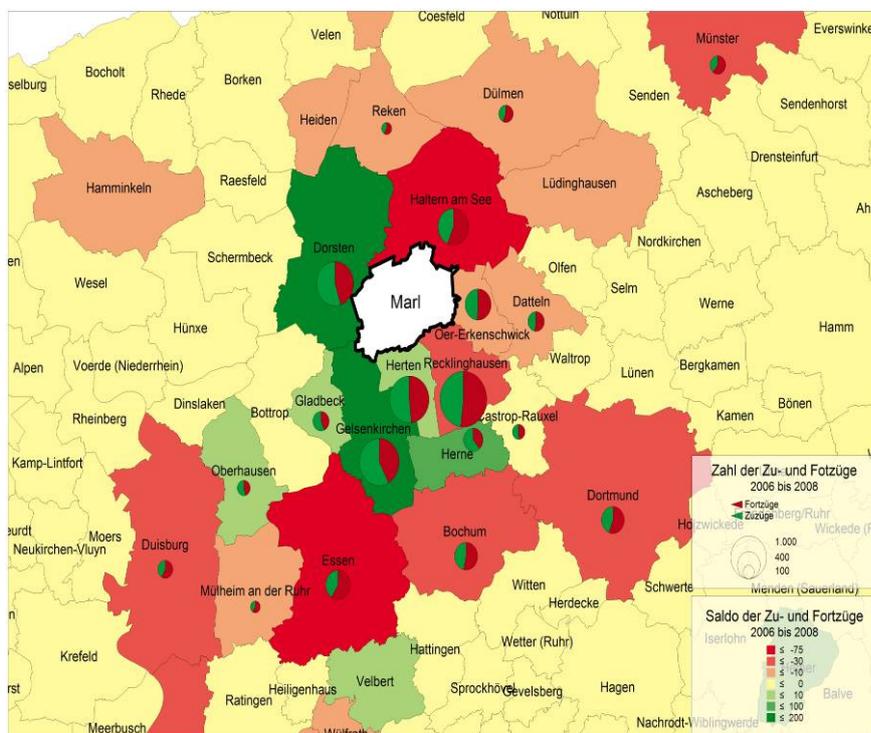
© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

### 1.3. Wanderungsbewegungen

Zur Abgrenzung einer zusammenhängenden Wohnungs- und Immobilienmarktregion sind zum einen die Salden, die sich über einen längeren Zeitraum aus den Fort- und Zuzügen ergeben interessant, zum anderen aber auch die Richtung der Wanderungen, mit den Quell- und Zielorten der wandernden Bevölkerung. In einem engeren Umkreis um die Stadt Marl herum wird angezeigt, welche Standorte für die Bevölkerung in einem Wettbewerbsraum als annähernd gleichwertig angesehen werden und als Wohnstandort gleichermaßen in Frage kommen.

Insgesamt gibt es starke Verflechtungen im Kranz um Marl und mit den großen Ruhrgebietsstädten. Die folgende Grafik macht deutlich, dass die größten Wanderungsverluste der Stadt Marl an die nord-östlich umliegenden Kommunen wie Haltern am See oder Recklinghausen und insbesondere an die größeren Ruhrgebietsstädte wie Dortmund, Essen und Bochum geht. Gewinne kann die Stadt Marl aus den südlich und westlich liegenden Kommunen wie Dorsten, Gelsenkirchen, Herne und Herten erlangen.

**Abbildung 5** Wanderungsverflechtungen der Stadt Marl



Quelle: Information und Technik NRW, Landesdatenbank NRW, eigene Berechnung

Die Wanderungsstatistik erlaubt zwar keine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Fortzüge ins Umland von Marl, wohl aber können die Wanderungen insgesamt nach Altersgruppen unterschieden werden. Die Altersgruppen, die gewählt wurden, bilden verschiedene Nachfragetypen am Wohnungsmarkt ab.

Ein Wanderungsausgleich zeigt sich ...

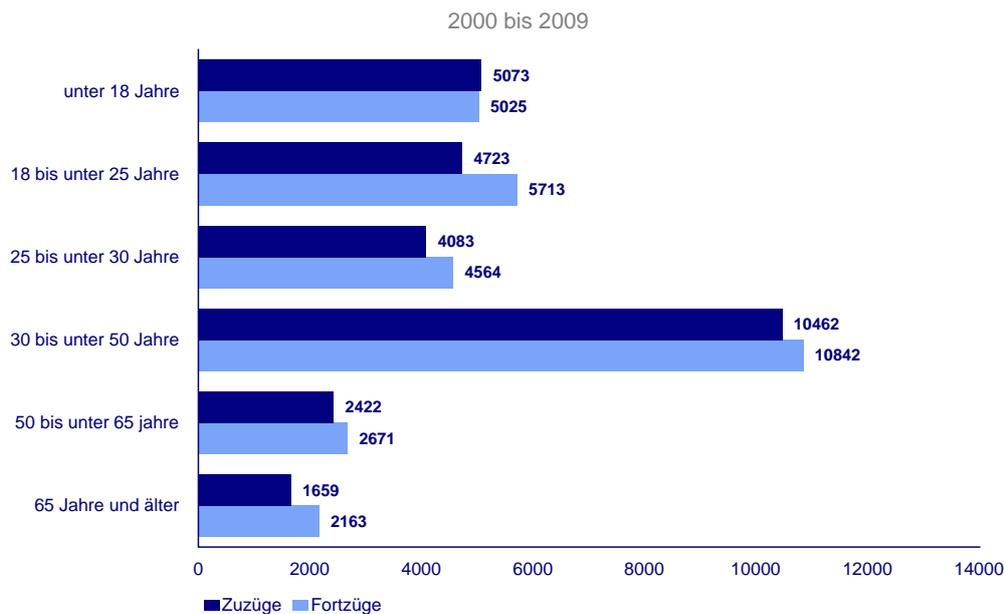
- bei den Kindern unter 18 Jahre, also somit den Familien. Der Wanderungssaldo schwankt jährlich vom positiven in den negativen Bereich. Im Ergebnis sind die Wanderungen jedoch fast ausgeglichen

Wanderungsverluste gibt es bei...

- den Haushalten zwischen 18 und 25 Jahren, den sog. Starterhaushalten, die bei der Gründung ihrer ersten eigenen Wohnung meist kleinere günstige Wohnungen nachfragen

- jungen Personen in der Familienbildungsphase und jungen Frauen im Alter zwischen 25 und 30 Jahren (meist mit hohen Geburtenraten)
- den Haushalten zwischen 30 und 50 Jahren, den potentiellen Erwerberhaushalten. Aufgrund des ausgeglichenen Wanderungssaldos der Kinder ist hier verstärkt von einem Wegzug von Singles und Paaren ohne Kinder auszugehen. Diese Annahme bestätigt sich auch durch die im Auftrag der Stadt vom InWIS durchgeführte Wanderungsmotivanalyse<sup>1</sup>. Der überwiegend negative Wanderungssaldo ist für die Stadt bedenklich, da damit ein wichtiges demographisches Potenzial verloren geht.
- bei den Haushalten zwischen 50 und 65 Jahre, z.B. Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder), Familien mit erwachsenen Kindern, häufig aber kinderlose Singles und Paare. Diese Altersgruppe wird auch als Best Ager bezeichnet, ein Begriff aus der Marktforschung, der übersetzt „Bestes Alter“ bedeutet und damit auch auf das Konsumverhalten dieser Gruppe anspielt.
- Senioren über 65 Jahre. Innerhalb der Senioren gibt es laut Ergebnissen der Marktforschung eine Teilgruppe, die eine eindeutige Präferenz für das Wohnen in der Stadt hat, begründet durch das ungleich bessere medizinische, kulturelle, unterhaltungsorientierte und (Nah-) Versorgungsangebot der Zentren im Vergleich zu dem ländlichen Umland. Sie lässt sich aber (noch) nicht in der Wanderungsbilanz erkennen, was evtl. ein Hinweis für ein noch zu geringes attraktives Angebot für das Wohnen im Alter in Marl sein könnte.

**Abbildung 6** Altersspezifische Wanderungen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Zusätzlich zum Bevölkerungsrückgang, der ein Indikator für eine nachlassende Wohnungsnachfrage ist (wenngleich die Zahl der Haushalte eine wichtige Bedeutung zukommt), hat sich auch die Struktur der Nachfrage durch den Alterungsprozess verändert:

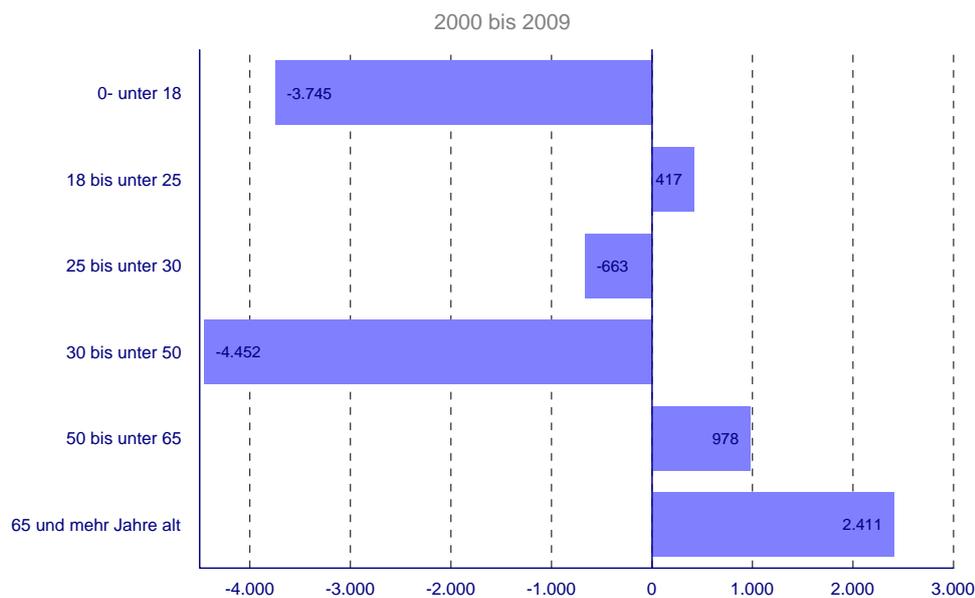
- Die Zahl der Familien, Paare und Singles im Alter zwischen 30 und 50 Jahre hat sich deutlich verringert.
- Gleichzeitig ist auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen spürbar geschrumpft.

<sup>1</sup> Vgl. InWIS: Wanderungsmotivanalyse für die Stadt Marl, 2010

- Die Verluste bei den 30 bis 50-Jährigen bedeuten zukünftig sinkende Geburtenzahlen.
- Die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 ist in der letzten Dekade noch angestiegen. Dieser Anstieg ist allein auf ein endogenes Potenzial zurückzuführen und könnte sich noch durch die Nachkommen der Geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre begründen. Für das Jahr 2008 ist jedoch bereits eine rücklaufende Tendenz zu beobachten.
- Die Gruppe der Seniorinnen und Senioren hat – alterungsbedingt – merklich an Umfang zugenommen.

Im Ergebnis bedeuten diese Veränderungen, dass der Slogan „wir werden weniger und älter“, der oft mit dem demographischen Wandel verbunden ist, auch für die Stadt Marl zutrifft.

**Abbildung 7**      **Verschiebung der Altersstruktur**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

## 1.4. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt in Marl

Zur Beurteilung der Wohnkaufkraft in Marl und seinem Umland sind die Indikatoren Kaufkraftkennziffer und Haushaltseinkommen bzw. Kaufkraft pro Einwohner ausschlaggebend, aber auch die Entwicklung der Beschäftigten bzw. der Arbeitslosen, die wichtige Impulse für die Kaufkraftentwicklung setzen kann.

In der nachfolgenden Tabelle wird deutlich, dass Marl in den vergangenen Jahren zwischen 1999 und 2010 (Stichtag ist jeweils der 30.6. des Jahres) eine Abnahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Höhe von 1.500 Personen und somit -4,8 Prozent zu verzeichnen hatte. Dieser Verlust ist verglichen mit den Kommunen der Wohnungsmarktregion als eher durchschnittlich zu betrachten. Im Vergleich zu NRW ist der Wert jedoch überdurchschnittlich. Zukünftig besteht jedoch durch die noch nicht gesicherte Zukunft des Zechenstandortes Auguste Victoria eine zusätzliche Arbeitsplatzverlustgefahr. Durch den Beschluss, den Kohleabbau an diesem Standort zukünftig zu stoppen, besteht die Gefahr, dass sich eine ähnliche Entwicklung wie in den Städten Dorsten und Herten abzeichnet, die durch die Schließung ihrer Zechen zahlreiche Arbeitsplätze verloren haben.

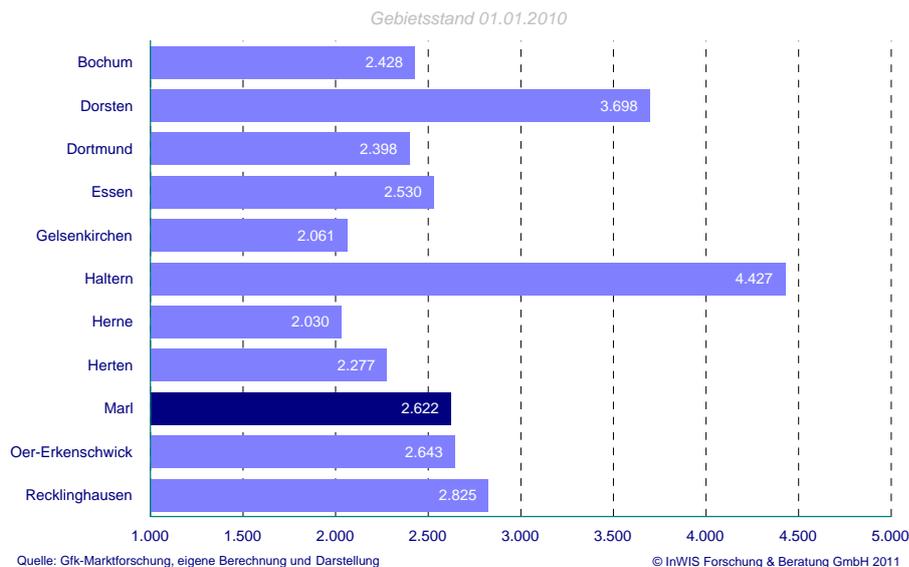
**Tabelle 1** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Wohnungsmarktregion

Raumeinheiten	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.1999	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2010	Veränderung zum Jahr 1999 in Prozent
Marl	30.060	28.603	-4,8%
Bochum	133.668	121.673	-8,9%
Dorsten	19.213	14.976	-22,1%
Dortmund	191.059	200.352	4,8%
Essen	216.858	216.620	-0,1%
Gelsenkirchen	73.456	71.760	-2,3%
Haltern	6.365	6.357	-0,1%
Herne	46.036	45.561	-1,03%
Herten	18.475	15.585	-15,6%
Oer-Erkenschwick	4.483	4.221	-5,8%
Recklinghausen	37.323	33.423	-10,4%
Kreis Recklinghausen	161.409	144.555	-10,4%
NRW	5.806.864	5.820.035	0,2%

Quelle: Information und Technik NRW, Landesdatenbank NRW, eigene Berechnung

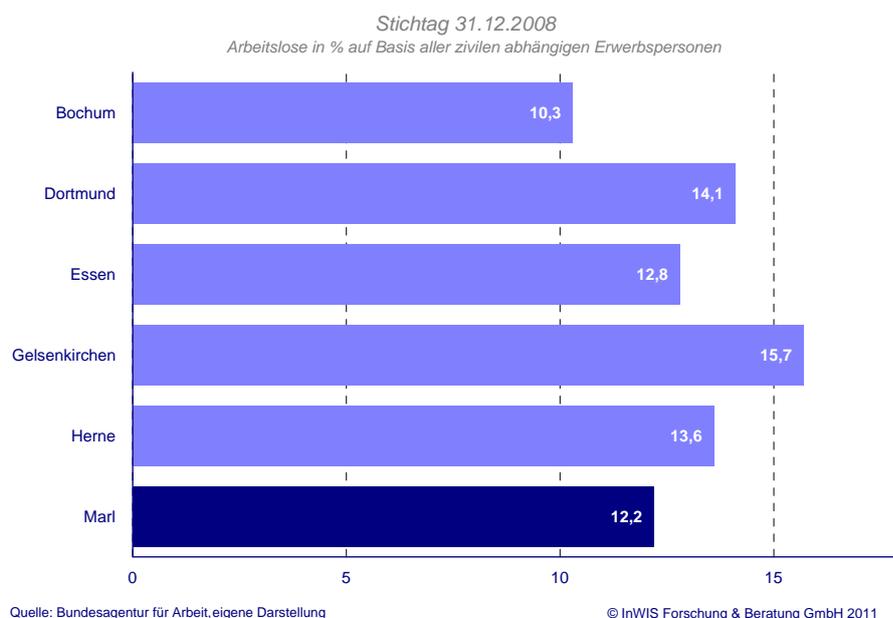
Bei der Betrachtung des durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen in Marl ist erkennbar, dass Marl mit 2.622 Euro pro Monat und Haushalt eine mittlere Position im Vergleich zu den Kommunen der Wohnungsmarktregion aufweist. Im Vergleich zum Kreis Recklinghausen, der ein durchschnittliches Haushaltseinkommen von 2.803 Euro aufweist, liegt Marl jedoch unterdurchschnittlich.

**Abbildung 8 Durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen (in Euro)**



Zur weiteren Analyse der Einkommenssituation wird an dieser Stelle die Kaufkraft untersucht. Anhand dessen wird das verfügbare Einkommen der Bevölkerung einer Region dargestellt. Die Kaufkraft der Stadt Marl beträgt für das Jahr 2009 1.589 Millionen Euro. Im Vergleich der Kaufkraft mit dem Bundesweiten Durchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, ergibt sich für die Stadt Marl eine Kaufkraftkennziffer von 93,5. Bei diesem Indikator liegt die Stadt noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt und auch unter dem Durchschnitt für den Kreis Recklinghausen (96). Im Vergleich mit den Kommunen der Wohnungsmarktregion kann sich Marl jedoch wieder im Mittelfeld positionieren. Auch im Vergleich der Arbeitslosenzahlen zeigt sich, dass Marl mit einer Quote von 12,2 Prozent kein Alleinstellungsmerkmal im Kreis Recklinghausen aufweist, der eine durchschnittliche Quote von 12,1 Prozent aufweist. Im Vergleich zu einigen Kommunen aus der Wohnungsmarktregion positioniert sich Marl unter den oberen Plätzen. Städte wie Dortmund, Essen, Gelsenkirchen und Herten sind durch stärkere Arbeitslosigkeit gekennzeichnet, als Marl.

**Abbildung 9 Arbeitslosenquote in der Wohnungsmarktregion**



Die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Entwicklung der Einkommen und der Kaufkraft sowie die Zahl der Arbeitslosen sind für die Gutachter Determinanten, die im Hinblick auf die künftige Wohnungsmarktentwicklung einerseits nicht auf eine sprunghaft ansteigende Nachfrage oder auch Kaufkraft schließen lassen, andererseits aber auch keine gravierend negative Entwicklung erwarten lassen.

## 1.5. Exkurs: Wanderungsmotivanalyse

### 1.5.1 Methodik und Konzeption der Befragung

Die Wanderungsmotivbefragung diente dazu, Erkenntnisse über die Motive und Strukturen von Haushalten zu erheben und zu charakterisieren, die nach Marl zuziehen oder Marl durch einen Fortzug verlassen. Sie stellte die notwendige Informationsgrundlage dar, um geeignete Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes Marl und Reduzierung von Abwanderungen ableiten zu können.

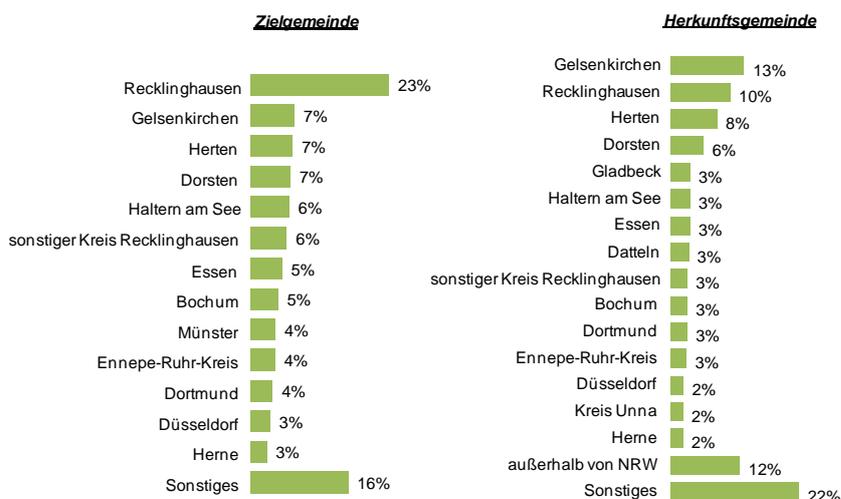
Im Zentrum der Befragung standen die individuellen Beweggründe, die dazu führen, dass jemand aus Marl wegzieht bzw. nach Marl zuzieht. Dies umfasste u.a. die Bereiche Eigentumserwerb im Verhältnis zum Wohnen zur Miete, die gewünschte Nähe zum Arbeitsplatz, die Wohnstandortpräferenzen, die Realisierung spezifischer Wohnwünsche, die Verbesserung der Wohnverhältnisse, die Reduzierung der Wohnkostenbelastung, die Verbesserung der Lebensqualität, die Bindungen an den ehemaligen Wohnstandort sowie die Einkommensverhältnisse der Umziehenden und die berufliche Qualifikation als wichtige Rahmenbedingungen. Die Befragung der zu- und fortziehenden Haushalte wurde Ende November 2009 bis Anfang Januar 2010 in Form eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Angeschrieben wurden 1.700 Zuzugs- und 1.350 Fortzugshaushalte. Die Zahl der Fortzugshaushalte ist geringer, da bei diesen nur sogenannte „Nahwanderungen“ erfasst wurden, d.h. Wanderungen, die sich in einem Radius von max. 100 km vollzogen haben. Bei ihnen ist im Unterschied zu den Fernwanderungen eher davon auszugehen, dass nicht arbeitsmarktbezogene Gründe im Vordergrund stehen, sondern eine Verbesserung der Wohnqualitäten Anstoß für den Wohnungswechsel war.

Insgesamt umfasste der Rücklauf 339 auswertbare Fragebögen. Davon konnten 158 Fragebögen den Fortzugs- und 181 den Zuzugshaushalten zugeordnet werden. Mit den gültigen Fragebögen, die für die Auswertung berücksichtigt werden konnten, wurde eine Rücklaufquote von rund 11% erreicht, die die Gütekriterien einer Repräsentativitätsmessung erfüllt.

### 1.5.2 Ziel und Herkunftsgemeinden

Die Auswertung der Zielorte der Fortgezogenen zeigt, dass im Nahbereich um Marl (Radius von max. 100 km) insbesondere die Stadt Recklinghausen von den Fortziehenden bevorzugt wird. Zuziehende hingegen stammen überwiegend aus den Städten Gelsenkirchen, Recklinghausen und Herten.

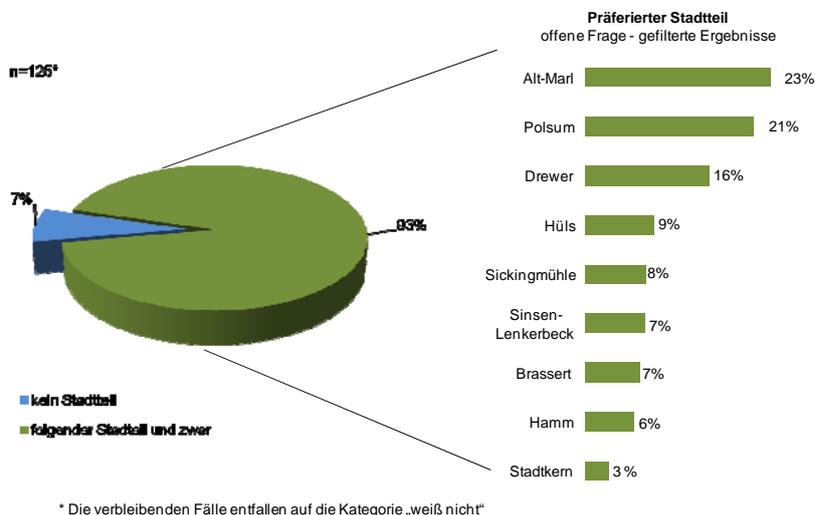
Abbildung 10 Ziel- und Herkunftsgemeinden/-regionen



Auf die Frage nach der Standortattraktivität einzelner Stadtteile geben Fort- als auch Zuziehende vorrangig Alt-Marl, Polsum und Drewer als bevorzugte Stadtteile an. Der Zuzug erfolgte jedoch vornehmlich nach

Brassert, obgleich dieser Stadtteil nur von 7 Prozent der Befragten präferiert wird. Somit kann die Entscheidung der Zuziehenden eher als eine Second-Best-Lösung betrachtet werden. Begründet mitunter dadurch, dass eine gewünschte Eigentumsbildung in den präferierten Stadtteilen aus Sicht der Zuziehenden finanziell nicht gestemmt werden kann, jedoch das Eigentumsangebot privatisierter Bestände der Zechenhaussiedlungen in Brassert eine preisgünstige Alternative darstellte.

Abbildung 10 Präferierte Stadtteile der Zugezogenen in Marl



### 1.5.3 Wanderungsmotive der Fortzugs- und Zuzugshaushalte

Die Fort- und Zuziehenden sind gebeten worden, zunächst alle generellen Gründe zu nennen, wieso sie aus Marl weggezogen bzw. nach Marl zugezogen sind. Entsprechend waren an dieser Stelle auch Mehrfachnennungen möglich. Im Anschluss ist nach dem wichtigsten Grund für den Fort- oder Zuzug gefragt worden. Anschließend wurde untersucht, welche Haushalte aus welchen Motiven zu- oder abwanderten.

Tabelle 2 Wichtigster Grund für den Wohnungswechsel (generelle Gründe in Klammern) (Teil 1)

Fortzug in %			Zuzug in %		
1	Berufliche Gründe	19,6 (38,0)	1	Persönliche Gründe	17,7 (48,7)
2	Familiäre Gründe	16,9 (39,8)	2	Familiäre Gründe	15 (43,4)
3	Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	15,2 (37,0)	3	Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	10,1 (32,3)
4	Soziales Wohnumfeld	8,2 (36,3)	4	Berufliche Gründe	8,9 (23,4)
5	Persönliche Gründe	7 (35,2)	5	Rückkehr in die Heimatstadt	7,4 (26,4)
6	Rückkehr in die Heimatstadt	3,6 (13,5)	6	Passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum in Marl	5,7 (19,7)
7	Kein passendes Wohnungsangebot an Mietwohnungen in Marl	2,9 (23,3)	7	Passendes Wohnungsangebot an Mietwohnungen in Marl	4,1 (20,1)
8	Gesundheitliche Gründe	2,7 (8,1)	8	Immobilienpreis haben in Marl überzeugt	3,4 (10,3)
9	Lifestyleangebote	2,6 (30,1)	9	Wohnung/Haus/Grundstück in Marl geerbt	3,4 (5,6)
10	Kein passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum in Marl	2,3 (7,5)	10	Wohnlage	2,9 (20,2)
11	Wohnlage	1,8 (19,9)	11	Mietpreise in Marl haben überzeugt	2,5 (12,0)
12	Grundstücks-/Baulandpreise in Marl waren zu hoch	1,8 (6,5)	12	Gesundheitliche Gründe	1,8 (9,5)
13	Kein passendes Angebot an Grundstücken/Freiflächen zum Bau von Wohneigentum in Marl	1,8 (4,8)	13	Zentralität	1,6 (11,8)
14	Freizeit- und Sportangebot	1,7 (20,1)	14	Soziales Wohnumfeld	1,3 (19,7)
15	Mietpreise in Marl waren zu hoch	1,3 (13,9)	15	Kinder- und Familienfreundlichkeit	1,3 (13,9)
16	Sauberkeit des Wohnumfelds	1,3 (29,0)	16	Sauberkeit des Wohnumfelds	1,2 (21,8)

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

### Generelle Wanderungsgründe

Bei der Analyse der generellen Wanderungsmotive wird ersichtlich, dass für die **Fortziehenden** „weiche“ Standortfaktoren Marls zwar nicht fortzugsentscheidend gewesen sind, jedoch definitiv zum Fortzug beigetragen haben. So nennt jeder dritte Fortziehende das soziale Wohnumfeld als generelles Wanderungsmotiv. Einigen Haushalten bietet unter anderem auch die Sauberkeit im Wohnumfeld und das Ambiente der vorherigen Wohngegend Anlass zu Kritik.

Jeder sechste **Fortziehende** beanstandet aber auch das qualitative Angebot kultureller Einrichtungen und Veranstaltungen in Marl. 18% der Fortziehenden empfinden die Einzelhandelsinfrastrukturen als unzureichend. Hierbei dürfte der Attraktivitätsverlust des Marler Sterns aufgrund der Schließung eines großen Kaufhauses eine Rolle gespielt haben. Die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Marl wird v.a. hinsichtlich der Bahnanbindung als ausbaufähig betrachtet.

**Tabelle 3** Wichtigster Grund für den Wohnungswechsel (generelle Gründe in Klammern) (Teil 2)

Fortzug in %			Zuzug in %		
17	Immobilienpreis in Marl waren zu hoch	1,2 (7,2)	17	Verkehrsanbindung mit dem PKW	1,2 (22,1)
18	Einzelhandelsinfrastrukturen	1,2 (18,4)	18	Grundstücks-/Baulandpreise in Marl haben überzeugt	0,8 (6,1)
19	Bahnanbindung	1,0 (24,8)	19	Passendes Angebot an Grundstücken/ Freiflächen zum Bau von Wohneigentum in Marl	0,8 (5,0)
20	Busanbindung	1,0 (18,5)	20	Bahnanbindung	0,8 (11,6)
21	Medizinische Infrastrukturen	0,6 (8,4)	21	Busanbindung	0,8 (10,5)
22	Kulturelle Einrichtungen	0,6 (15,8)	22	Ambiente der Wohngegend	0,8 (18,0)
23	Kinder- und Familienfreundlichkeit	0,5 (13,4)	23	Soziale Infrastrukturen	0,8 (6,7)
24	Umweltsituation	0,5 (13,9)	24	Einzelhandelsinfrastrukturen	0,8 (7,5)
25			25	Medizinische Infrastrukturen	0,8 (9,6)
26			26	Gastronomische Angebote	0,8 (4,3)
27			27	Lifestyleangebote	0,4 (1,6)
28			28	Freizeit- und Sportangebot	0,4 (3,3)
29			29	Kulturelle Einrichtungen	0,4 (2,8)
30			30	Umweltsituation	0,4 (11,0)
31			31	Image/Prestige	0,4 (11,0)
32	Sonstiges	2,8 (5,8)	32	Sonstiges	1,3 (1,3)

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

### Wichtigster Wanderungsgrund

Die detaillierte Analyse des wichtigsten Wanderungsgrundes ergibt, dass beim **Fortzug** berufliche und familiäre Gründe sowie die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz dominieren. So nennt gut jeder fünfte Fortziehende berufliche Gründe, jeder Sechste familiäre Gründe und schließlich 15% die Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz. Allerdings gibt auch noch nahezu jeder zehnte Fortziehende das soziale Wohnumfeld als Motiv für den Fortzug aus Marl an. Wohnungsrelevante Parameter, wie das Wohnungsangebot an Mietwohnungen (3%) oder an Wohneigentum in Marl (2%), treten bei den wichtigsten Gründen für die Fortzugsentscheidung in den Hintergrund.

**Zuziehende** messen unterdessen persönlichen (die Nähe zu Verwandten/Bekanntem/Freunden etc.) und familiären Gründen mehr Bedeutung bei als beruflichen Motiven oder der Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz. So geben rund 18% persönliche Gründe und 15% familiäre Gründe an. Jeweils gut jeder Zehnte benennt die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz sowie berufliche Gründe als Grund. Anschließend folgen mit höheren Prozentsätzen als bei den Fortzügen ein passendes Wohnungsangebot an Wohneigentum (6%)

oder Mietwohnungen in Marl (4%). Das Angebot an Wohneigentum und die örtlichen Immobilienpreise stellen somit so genannte Pull-Faktoren, d.h. Anziehungspunkte, für Marl dar.

Die **wichtigsten** Wanderungsgründe werden im Folgenden - basierend auf einer Faktorenanalyse - zu sieben Kategorien zusammengefasst:

- Familiäre/persönliche Wanderungsmotive: Wohnung/Haus/Grundstück geerbt, familiäre Gründe, persönliche Gründe, Rückkehr in die Heimatstadt.
- Berufliche Wanderungsmotive: Berufliche Gründe, Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz.
- Wohnungsspezifische Wanderungsmotive: Mietpreise, Immobilienpreise (für Eigenheime/Eigentumswohnungen), Grundstücks-/Baulandpreise, Wohnungsangebot an Mietwohnungen, Wohnungsangebot an Wohneigentum (Eigenheime/ Eigentumswohnungen), Angebot an Grundstücken/Freiflächen zum Bau von Wohneigentum.
- Wohnlage/Wohnumfeld: Wohnlage, Sauberkeit des Wohnumfelds, Ambiente der Wohngegend, Umweltsituation, soziales Wohnumfeld, Image/Prestige der Wohngegend, Kinder- und Familienfreundlichkeit.
- Verkehrsinfrastrukturen: Bahnanbindung, Busanbindung, Verkehrsanbindung mit dem PKW, Zentralität.
- Freizeitorientierte Infrastruktur: Freizeit- und Sportangebot, Lifestyleangebote, kulturelle Einrichtungen, gastronomische Angebote.
- Sonstige Infrastrukturen: Soziale Infrastrukturen, Einzelhandelsinfrastrukturen, medizinische Infrastrukturen.

Die kategorisierte Darstellung der wichtigsten Wanderungsmotive zeigt auf, dass berufliche Wanderungsgründe den Fortzug von jungen Singles, die einen Ausbildung- oder Studienplatz gefunden haben, und von Familien sowie Haushalten mit geringer Kaufkraft dominieren. Zudem ist ersichtlich, dass die Wohnlage und das Wohnumfeld, insbesondere das soziale Umfeld, häufig als Fortzugsgrund genannt werden. Dazu gehören vorzugsweise Haushalte mit hoher Kaufkraft, die ihre Ansprüche an das Wohnen in Marl nicht umsetzen können, weil sie kein hinreichendes soziales Umfeld finden, in dem sie sich dauerhaft wohl fühlen.

Im Hinblick auf den Zuzug sind familiäre bzw. persönliche Gründe wanderungsentscheidend. Weiterhin ist festzustellen, dass etwa jeder fünfte zuziehende Haushalt wohnungsspezifische Wanderungsmotive benennt. Es handelt sich hierbei vor allem um Paare und Mehrpersonenhaushalte, darunter auch solche mit einer hohen Wohnkaufkraft, für die das hiesige Angebot an Wohneigentum hohe Attraktivität ausstrahlte.

**Tabelle 3** Kategorisierte Darstellung der Wanderungsmotive

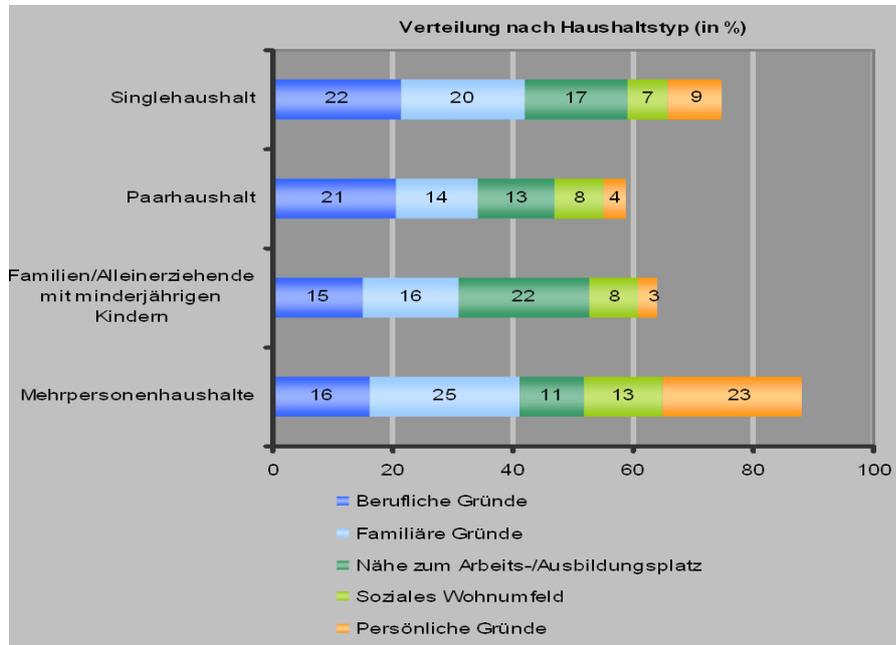
Wanderungsmotive* (in %)		
	Fortzug	Zuzug
Familiäre/persönliche Wanderungsmotive	32,2	46,2
Berufliche Wanderungsmotive	37,6	20,8
Wohnungsspezifische Wanderungsmotive	7,3	19,6
Wohnlage/Wohnumfeld	11,9	5,8
Verkehrsinfrastrukturen	1,7	3,6
Freizeitorientierte Infrastrukturen	4,2	1,0
Sonstige Infrastrukturen	2,0	1,5
Sonstiges	3,2	1,6

\* Die einzelnen Wanderungsgründe - gemäß des Fragebogens - sind mittels Faktorenanalyse zu Kategorien zusammengefasst worden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die Grundgesamtheit der Befragten bei dieser Darstellung gegenüber jener der detaillierten Darstellung der Wanderungsgründe teilweise verringert. Dies liegt darin begründet, dass bei der Frage nach den wichtigsten Wanderungsgründen Mehrfachantworten vorerst zugelassen wurden, um auch diejenigen Befragten zu erfassen, die sich nicht auf einen wichtigsten Wanderungsgrund festlegen wollten. Letztlich sind diese Angaben bei der detaillierten Darstellung auf 100% transformiert worden. Mehrfachnennungen konnten bei der Kategorisierung jedoch nicht berücksichtigt werden.

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

Die zielgruppenspezifische Analyse der wichtigsten Fortzugsmotive liefert, dass v.a. Single- oder Paarhaushalte berufliche Gründe angeben. Vor allem (junge) Singlehaushalte messen darüber hinaus der Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz eine erhöhte Relevanz bei der Fortzugsentscheidung bei. Auch bei fortziehenden Familien bzw. Alleinerziehenden überwiegt die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz.

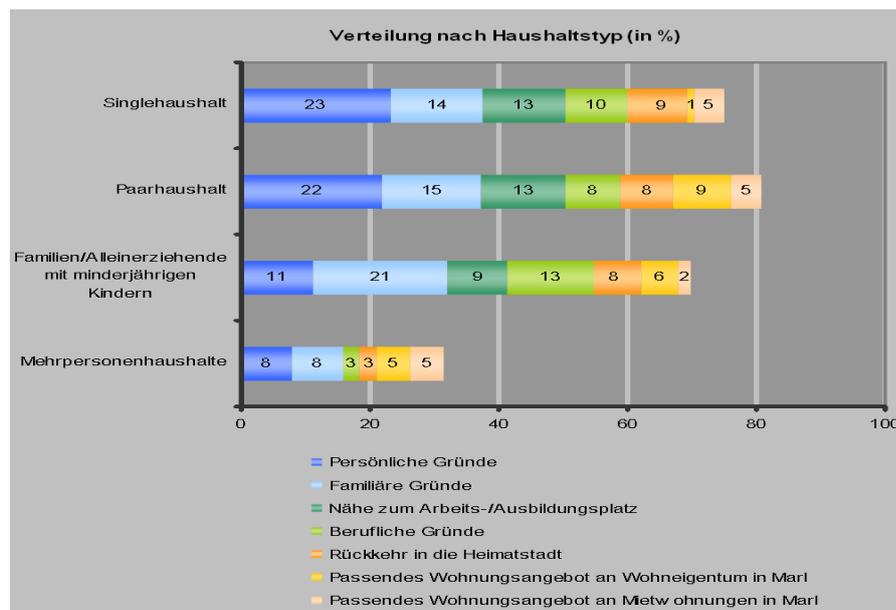
**Abbildung 10 Fortzug: Verteilung der wichtigsten Motive - nach Haushaltstyp**



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

Auch bei zuziehenden Single- oder Paarhaushalten dominieren mit dem Beruf zusammenhängende Motive, explizit die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Zuzugsentscheidend waren bei Familien bzw. Alleinerziehenden häufig letztlich familiäre und berufliche Gründe. Weiterhin konnte aber vermehrt das Angebot an Wohneigentum Familien, Alleinerziehende und auch Paarhaushalte zum Zuzug nach Marl motivieren.

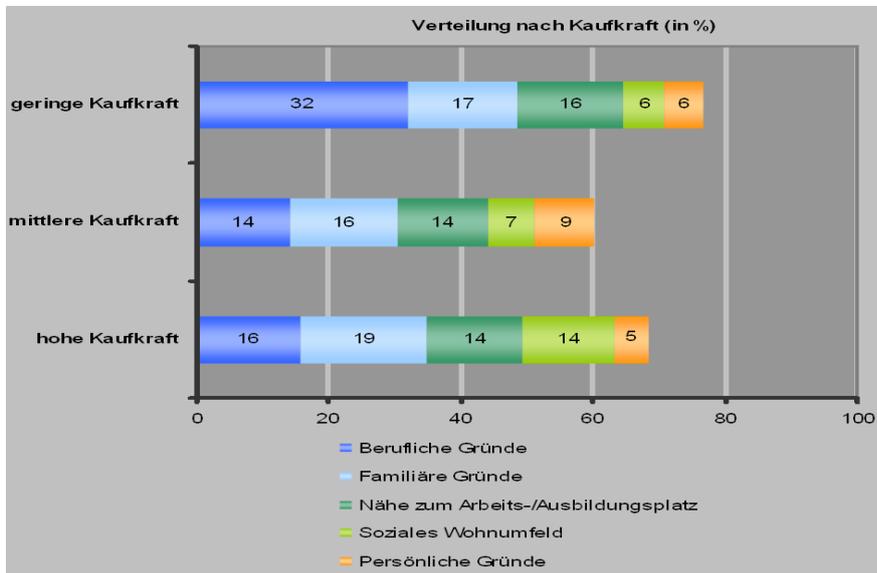
**Abbildung 11 Zuzug: Verteilung der wichtigsten Motive - nach Haushaltstyp**



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

Nach der Kaufkraft der Fortzugshaushalte differenziert, zeigt sich, dass gerade bei Haushalten mit geringer Kaufkraft berufliche Gründe maßgebliche Wanderungsmotive darstellen. Demgegenüber treten bei Haushalten mit hoher Kaufkraft vermehrt familiäre Gründe als auch die Kritik am sozialen Wohnumfeld in Marl in den Vordergrund der Fortzugsentscheidung.

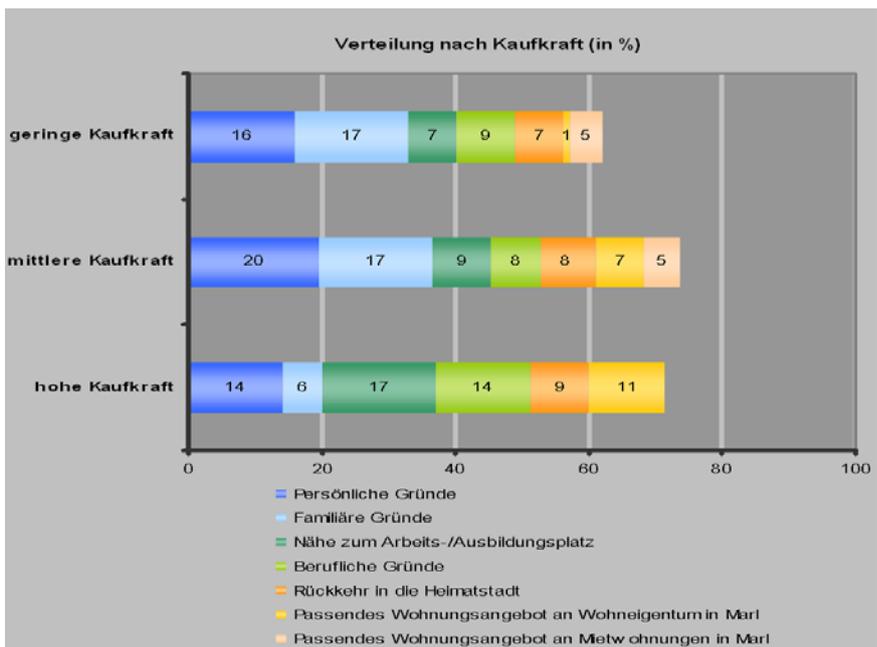
**Abbildung 12 Fortzug: Verteilung der wichtigsten Motive - nach Kaufkraft**



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

Bei den zuziehenden Haushalten mit hoher Kaufkraft wurde relativ häufig neben beruflichen Gründen und der Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz auch der Erwerb von Wohneigentum als Motiv genannt. Die erhöhte Relevanz beruflicher Motive resultiert auch daraus, dass vergleichsweise häufig die (Ehe-)Partner – im Fall von Mehrpersonenhaushalten – gegenüber den Zuziehenden mit dem Wohnungswechsel auch den Arbeitsplatz bzw. -ort gewechselt haben (29% der fortziehenden gegenüber 20% der zuziehenden Haushalte).

**Abbildung 13 Zuzug: Verteilung der wichtigsten Motive - nach Kaufkraft**



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

### 1.5.4 Wohnzufriedenheit

Die Darstellung der Wohnzufriedenheit erfolgt auf einer Skala von 0 (=sehr geringe Zufriedenheit) bis 100 (=sehr hohe Zufriedenheit). Auf der verwendeten Skala ist ein Wert

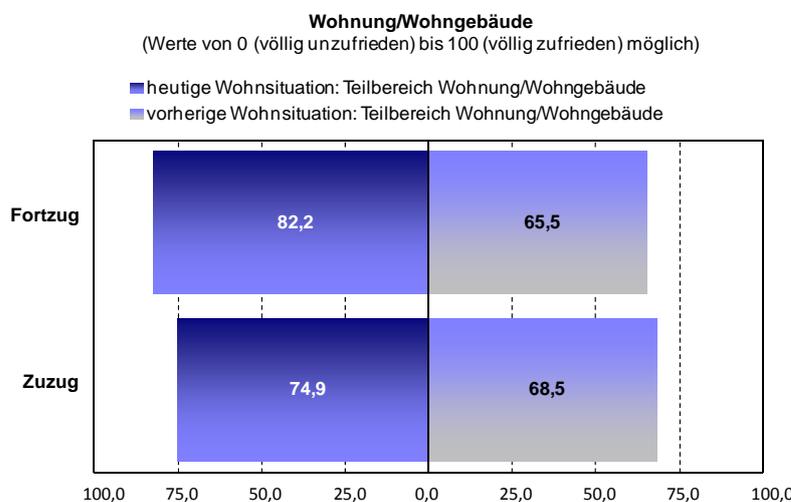
- ab 75 als zufrieden,
- 75 bis 68,75 als eher zufrieden bis durchschnittlich zufrieden,
- 68,75 bis 62,50 als durchschnittlich zufrieden bis mäßig zufrieden,
- 62,50 bis 50 als eher unzufrieden und
- unter 50 als völlig unzufrieden zu interpretieren.

Die bewerteten Teilbereiche umfassen folgende Merkmale:

Wohnung/ Wohngebäude	Näheres Wohnumfeld		Weiteres Wohnumfeld	
Wohnung	Nachbarschaftliches Umfeld	Angebot an Kindergärten	Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf	Bahnanbindung
Wohngebäude	Sauberkeit	Angebot an Schulen	Einkaufsmöglichkeiten mittel- und langfristiger Bedarf	Busanbindung
	Sicherheit	Möglichkeiten Sport zu treiben	Angebot an Ärzten u. Apotheken	Verkehrsanbindung PKW
	Einkaufsmöglichkeiten	Spielmöglichkeiten für Kinder	Angebot an Schulen	Zustand der Straßen
	Grünflächenangebot	Image/Prestige des Wohnumfeldes	Betreuungsangebote für Kinder	Arbeitsplatzangebot
	Ambiente		Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten	Wohnungsangebot
			Gastronomisches Angebot	Miet- und Immobilienpreise
			Kulturelles Angebot	Optische und bauliche Attraktivität des Stadtbildes
			Landschaftliche Lagequalitäten	Image der Stadt

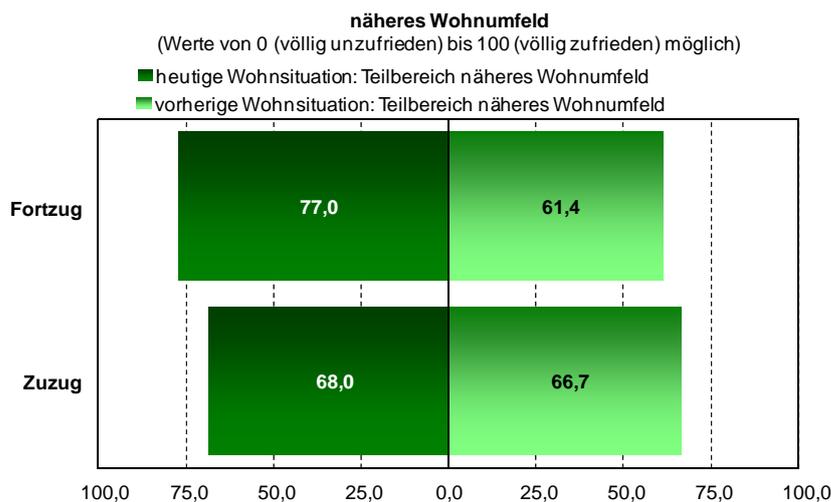
Die Auswertung der Wohnzufriedenheit zeigt, dass fortgezogene Personen deutlich zufriedener mit ihrer neuen Wohnung und dem Wohngebäude sind, als Personen, die nach Marl gezogen sind. Während die Fortziehenden vor dem Wechsel nur mäßig zufrieden waren, bekunden sie aktuell an ihrem neuen Wohnort eine sehr hohe Zufriedenheit. Entgegengesetzt dazu verzeichnen die Zuziehenden nur einen geringen Zufriedenheitsgewinn zwischen der vorherigen und der aktuellen Wohnsituation.

**Abbildung 13** Wohnzufriedenheit Teilbereich Wohnung/Wohngebäude



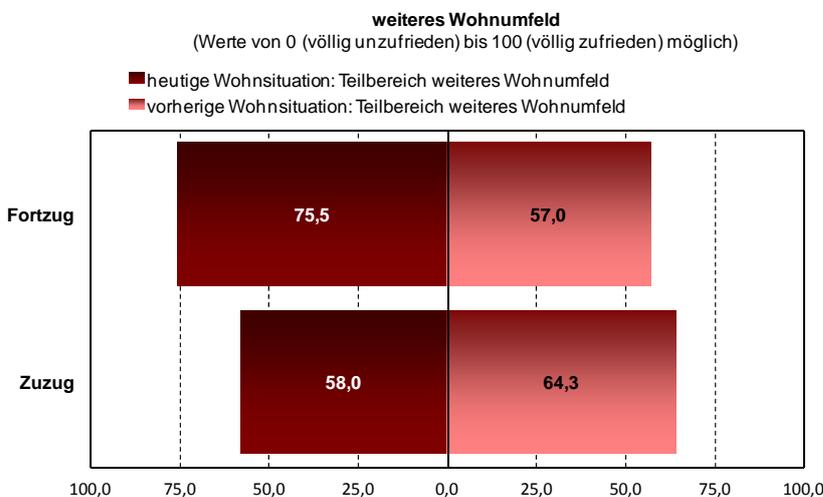
Hinsichtlich des Teilbereichs „näheres Wohnumfeld“ verzeichnen die Fortziehenden einen Anstieg der Zufriedenheit und erreichen mit 77 Punkten eine hohe Zufriedenheit. Diese Steigerung erstreckt sich über alle Merkmale, insbesondere aber auf die Merkmale Sauberkeit im Wohnumfeld, Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Image/Prestige/Ansehen der Wohngegend und nachbarschaftliches Umfeld. Zuziehende nach Marl hingegen erzielen nur eine mäßige Zufriedenheitssteigerung auch bezüglich der Merkmale Sauberkeit und nachbarschaftliches Umfeld. Die Zufriedenheit mit dem Ambiente des Wohnumfeldes stagniert, während u.a. für das Merkmal Image/Prestige der Wohngegend eine Abnahme der Zufriedenheit zu erkennen ist. Insgesamt bewegt sich der aktuelle Zufriedenheitswert der Zuziehenden bezüglich des näheren Wohnumfeldes weiterhin im durchschnittlichen Bereich.

**Abbildung 13 Wohnzufriedenheit Teilbereich näheres Wohnumfeld**



Noch deutlicher fällt der Zufriedenheitsgewinn der Fortziehenden bei dem Teilbereich „weiteres Wohnumfeld“ aus. Die Zufriedenheit stieg von eher unzufrieden auf zufrieden an. Nach Marl Zuziehende hingegen sind weniger zufrieden, als an ihrem ehemaligen Wohnort. Als defizitär betrachten die Zuziehenden v.a. den Zustand der Straßen, die optische bzw. bauliche Attraktivität der Stadt, das Image/Prestige/Ansehen, sowie das Arbeitsplatz- und gastronomische Angebot. Leichte Zufriedenheitsgewinne zeigen sich bezüglich der Verkehrsanbindung mit dem PKW, dem Angebot an Ärzten und Apotheken, dem Wohnungsangebot und den Miet- und Immobilienpreisen.

**Abbildung 13 Wohnzufriedenheit Teilbereich weiteres Wohnumfeld**



### 1.5.5 Schlussfolgerung

Die Befragung zeigt vier gleichgewichtige Handlungsfelder im Hinblick auf eine stärkere Bindung von Bewohnern an Marl und die Reduzierung von Fortzügen ins Umland auf. Sie umfassen:

- Die Stärkung des örtlichen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes. Allerdings werden diese Fortzugsgründe bei jeder Motivbefragung an vorderster Stelle genannt, sie stellen somit keine ortsspezifische Besonderheit dar,
- die Verbesserung des (sozialen) Wohnumfeldes,
- die Stärkung der freizeitorientierten Infrastruktur sowie
- die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten in Marl.

Die Verbesserung des (sozialen) Wohnumfeldes hat eine hohe Priorität bei den Wanderungsmotiven und ist in Marl auffällig oft von den Fortziehenden benannt worden. Im Hinblick auf die Zielgruppe wird der Handlungsbedarf vor allem von Haushalten mit höherer Kaufkraft und/oder mit Kindern formuliert. Zu dem Handlungsbedarfen zählen:

- die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens,
- die Erhöhung des subjektiven Sicherheitsempfindens,
- mehr Sauberkeit im (halb-)öffentlichen Raum,
- die Steigerung der optischen und baulichen Attraktivität im Stadtbild,
- die Konzentration auf zwei räumliche Handlungsschwerpunkte: Stadtkern und Hamm,
- die Steigerung des Image und des Prestige der Stadt hinsichtlich der Familien- und Kinderfreundlichkeit (zumal ein hinreichendes Wohnungsangebot und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung häufig als Zuzugsgründe genannt werden).

Bei der Stärkung der freizeitorientierten Infrastruktur ist einschränkend hinzuzufügen, dass die Freizeitmöglichkeiten zwar von etlichen Befragten bemängelt werden, aber nicht als einer der wichtigsten Wanderungsgründe benannt werden. Der Handlungsbedarf wird vor allem von Haushalten mit höherer Kaufkraft und/oder mit Kindern formuliert. Sie stellen somit die Hauptzielgruppe von entsprechenden Gegenmaßnahmen dar. Zu den Handlungsfeldern zählen:

- der Ausbau des gastronomischen Angebotes (qualitativ und quantitativ),
- die Steigerung der Qualität des Kulturangebotes,
- die Attraktivitätssteigerung des Freizeit- und Sportangebotes, wobei umliegende Naherholungsflächen als Stärke zu betrachten sind.

Die Stärkung der Einkaufsmöglichkeiten wird ebenso wie bei der freizeitorientierten Infrastruktur zwar von zahlreichen Befragten kritisiert, aber nicht als einer der wichtigsten Wanderungsgründe benannt. Die folgenden Handlungsbedarfe werden vor allem von Haushalten mit höherer Kaufkraft und/oder mit Kindern formuliert:

- Ausbau der Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs (nicht Nahversorgung). Hier dürfte die Attraktivität des Marler Sterns (Veränderungen im Geschäftsbesatz) eine nicht unerhebliche Rolle spielen.

## 2. Prognosen

### 2.1. Bevölkerungsprognose

Die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die daraus abzuleitende Stadtentwicklung dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. wirtschaftlichen oder politischen Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Um die sich aus der Entwicklung der Wanderungsströme einer Stadt ergebenden Unsicherheiten abzuschwächen, werden in der Regel verschiedene Varianten/Szenarien von Bevölkerungsprognosen gerechnet.

Aus diesem Grund werden für die Stadt Marl drei Bevölkerungsprognosen mit insgesamt fünf Varianten dargestellt.

- Projektgruppe Bildung und Region (Lineare Variante)
- Projektgruppe Bildung und Region (Trendfortschreibung)
- Information und Technik NRW (Basisvariante)
- Information und Technik NRW (Analysevariante)
- Bertelsmann Stiftung

Die zu vergleichenden Bevölkerungsprognosen bauen auf unterschiedlichen Ausgangsbevölkerungen auf. Die Varianten des Landesbetriebes Information und Technik NRW sowie die Bertelsmann Stiftung Prognose basieren auf den Daten des Landesbetriebes Information und Technik NRW. Die Prognose der Projektgruppe Bildung und Region hingegen basiert auf den Daten der Kommunalstatistik der Stadt Marl. Zwischen den Daten liegen zwar Abweichungen in den letzten Jahren vor, diese sind jedoch nicht sehr erheblich. Für das Jahr 2006 hat das IT NRW einen Bevölkerungsstand von 90.113 Einwohnern ausgewiesen, während die kommunale Einwohnerstatistik einen Stand von 90.027 Einwohnern angibt. Die Differenz hier liegt also bei 86 Personen, was sich auf eine zuverlässige Vorausschätzung der Bevölkerungszahl und des sich daraus ableitenden Bedarfs an Wohnraum nicht erheblich auswirken wird.

Im Folgenden werden die Grundannahmen der verschiedenen Prognosen herausgearbeitet.

Die Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes Information und Technik NRW wurde auf Grundlage des Bevölkerungsstandes des Jahres 2008 der Statistik des IT NRW erstellt. Stichpunkt der Datenangabe ist jeweils der 1.1. des jeweiligen Jahres. Somit entspricht die Prognose jedoch auch dem Basisjahr 2007, womit sich ein Vergleich mit den anderen Prognosen besser aufstellen lässt, da deren Stichtag jeweils der 31.12. des jeweiligen Jahres ist. Die Prognose des IT NRW beinhaltet 2 Varianten, die die Wanderungsbeziehungen in unterschiedlichem Maße berücksichtigt.

**Basisvariante:** Die Basisvariante der Bevölkerungsprognose berücksichtigt alle demographischen Komponenten. Das heißt, Kriterien wie Geburten, Sterbefälle und Wanderungen werden in der Prognose berücksichtigt.

**Analysevariante:** Die Analysevariante der Bevölkerungsprognose blendet die Wanderungsbewegungen der Stadt Marl in vollem Umfang aus, d.h. sie bildet damit nur die natürliche Veränderung der Bevölkerung ab, und ist damit eher unwahrscheinlich.

Bei dieser Prognose ist zu berücksichtigen, dass sie nicht direkt auf Daten der Stadt Marl basiert. „Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050 dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise für den Zeitraum 2008 bis 2030 werden in einem Top-down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt.“<sup>2</sup>

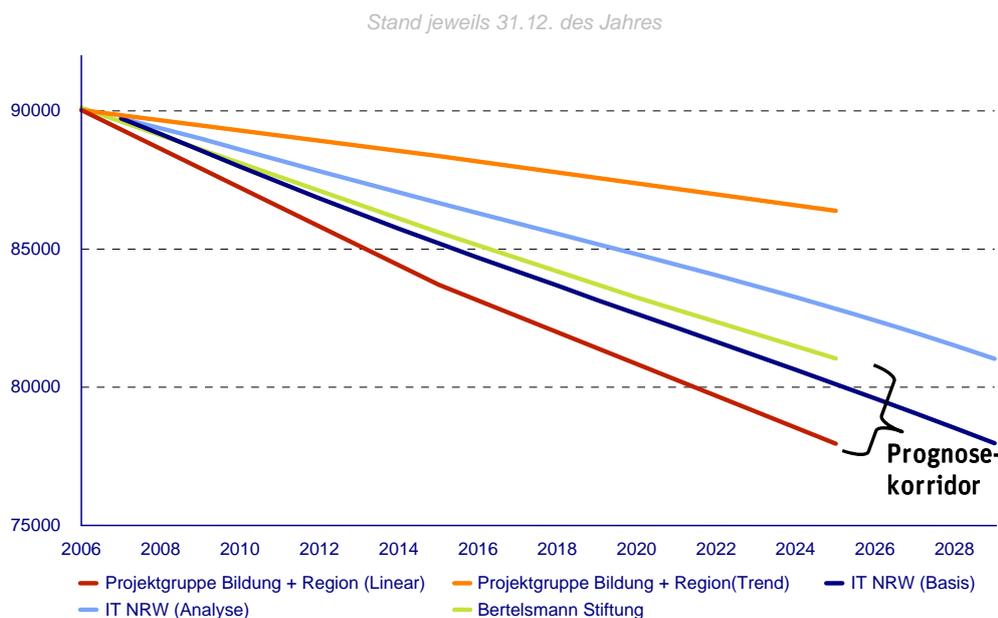
Die Bevölkerungsprognose der Projektgruppe Bildung und Region basiert auf den Daten der kommunalen Statistik des Basisjahrs 2006. Auch die Projektgruppe Bildung und Region hat im Rahmen der Prognose zwei Varianten für die Stadt Marl gerechnet.

**Lineare Variante:** Diese Variante wurde unter der Voraussetzung gerechnet, dass sich die Rahmenbedingungen in der Stadt Marl nicht verändern.

**Trendfortschreibung:** Die Variante Trendfortschreibung lässt sich eher als Szenario definieren, da sie aufgrund von zukünftigen geplanten Bebauungen eine Trendgewichtung der Wanderungen vorgenommen hat. Somit basiert diese Variante auf positiv veränderten Rahmenbedingungen.

Die Prognose der Bertelsmann Stiftung gründet sich auf dem Basisjahr 2006 und nutzt die Daten des Landesbetriebes Information und Technik. Diese Prognose umfasst nur eine Variante, die die gegenwärtigen Trends und Entwicklungen insbesondere bei den Wanderungsbewegungen berücksichtigt.

**Abbildung 10**      **Bevölkerungsprognose**



Quelle: Information und Technik NRW, Städtetzwerk NRW, Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

In allen Prognosen ist zukünftig von einer negativen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Ursächlich ist die Schrumpfung der Bevölkerung auf das Übergewicht der Sterbefälle zu den Geburten in Verbindung mit Wanderungsverlusten zurückzuführen. Bis zum Jahr 2025 zeigt sich in den Prognosen ein Bevölkerungsverlust von -13 Prozent (Projektgruppe Bildung + Region, Linear) bis zu -4 Prozent (Projektgruppe Bildung + Region, Trend). Alle anderen Prognosen bewegen sich in dieser Entwicklungsspanne.

Nach gutachterlicher Sicht wird sich die zukünftige Einwohnerentwicklung in einem Korridor zwischen

<sup>2</sup> Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Geschäftsbereich Statistik; Referat 311 (2009): Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030. Rahmen und methodische Beschreibung.

- einem Rückgang von -13 Prozent bzw. -12.072 Personen (Projektgruppe Bildung+Region linear) und
- einem Rückgang von -10 Prozent bzw. 9.074 Personen (Bertelsmann Stiftung) bewegen.

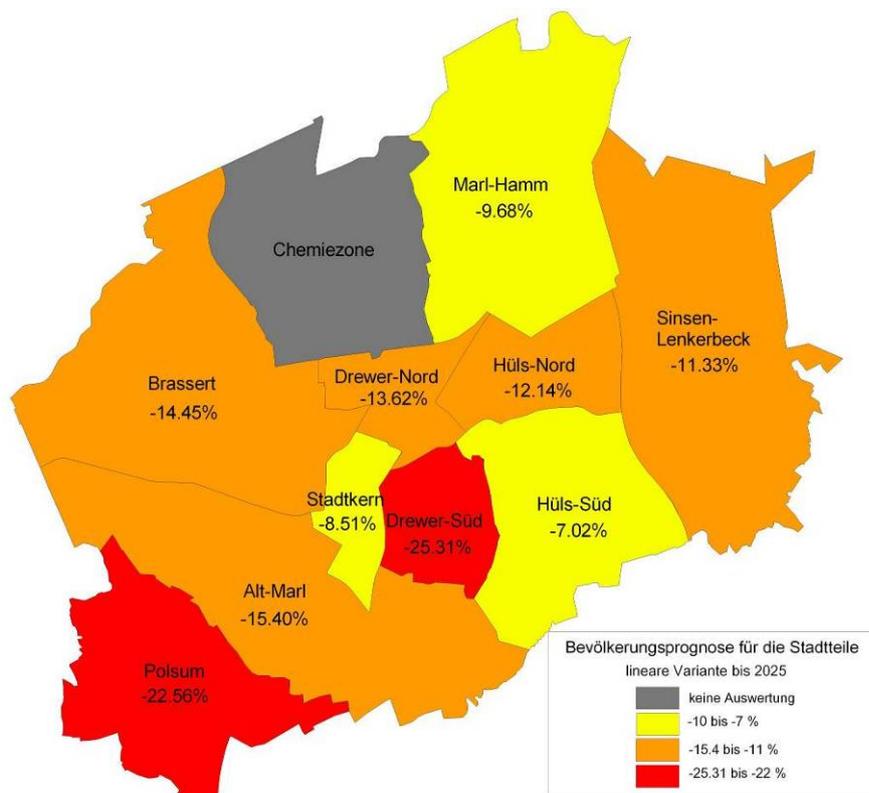
Für die weitere Bearbeitung wird daher die Basis-Variante der IT-Prognose verwendet, da diese Prognose genau innerhalb des genannten Prognosekorridors liegt.

Die Trendvariante der Projektgruppe Bildung + Region als auch die Analysevariante des IT NRW sind eher als Szenarien zu definieren und bilden somit keine wahrscheinliche Entwicklung ab. Dennoch wird im Weiteren als Ergänzung zur relevanten Basis-Variante auch die Analysevariante mit dargestellt, um aufzuzeigen, wie sich die Bevölkerung ohne das Wanderungsverhalten entwickeln würde.

Da sich Marl aus unterschiedlichen Stadtteilen zusammensetzt und die zukünftige demographische Entwicklung, wie auch in der Vergangenheit geschehen, teilträumlich unterschiedlich verlaufen wird, ist es sinnvoll, auch teilträumliche Prognosen in die Analyse mit einfließen zu lassen. Hierzu wird die Analysevariante der Projektgruppe Bildung + Region dargestellt, die ihre Prognose auch auf Ebene der Stadtteile in Marl gerechnet hat. Dieser Prognose nach werden insbesondere die Stadtteile Polsum und Drewer Süd zukünftig den größten Bevölkerungsanteil verlieren. Mit -22,5 Prozent bis -25 Prozent liegen die Quoten doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Schnitt. Beide Stadtteile sind aber bereits heute von einer starken Überalterung der Bevölkerung geprägt, die sich in dieser Entwicklung widerspiegelt. Der hohe Anteil nachreproduktiver Personen (über 45 Jahre) forciert den Überschuss der Sterbefälle zu den Geburten, die durch den positiven Wanderungssaldo der beiden Stadtteile nicht kompensiert werden kann.

Mit einem unterdurchschnittlich prognostizierten Bevölkerungsrückgang stellen sich die Stadtteile Hüls-Süd, Stadtkern und Marl Hamm als „Gewinner“ der Prognose dar. Im gesamten Stadtgebiet gibt es jedoch keinen Stadtteil, der unter den gegebenen Umständen einen Bevölkerungszuwachs erlangen wird.

Abbildung 11 kleinräumige Bevölkerungsprognose



Quelle: Bevölkerungsprognose Projektgruppe Bildung+Region

Es ist sinnvoll, neben der quantitativen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auch die qualitativen Veränderungen zu betrachten, die sich aus dem künftigen demographischen Wandel ergeben werden. Betrachtet wird hier die Zu- und Abnahme der verschiedenen Altersgruppen, ausgehend von dem Basisjahr 2007.

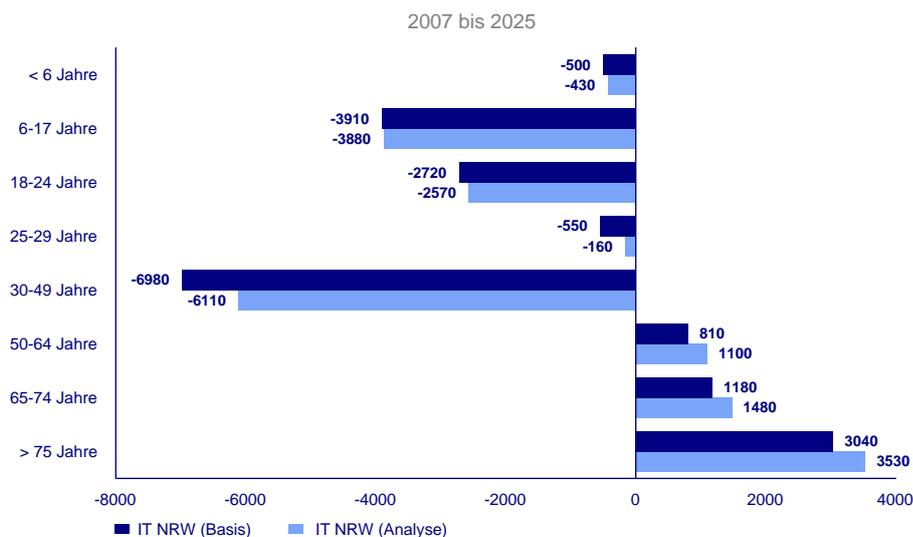
Deutlich schrumpfen werden die Altersgruppen

- der 30 bis 49-Jährigen. Die Zahl der Familien, Paaren mittleren Alters und somit auch der Erwerber von Wohneigentum wird sinken.
- der Haushalte zwischen 18 und 30 Jahre, insbesondere durch den ausbildungsbedingten Fortzug (Studium/ Lehre)

Stark wachsende Gruppen sind

- die „jungen Alten“, Haushalte zwischen 50 und 65 Jahren
- Senioren, Haushalte zwischen 65 und 75 Jahre
- Hochaltrige, Haushalte ab 75 Jahre

**Abbildung 12 Absolute Veränderung der Altersgruppen nach IT.NRW Prognose**



Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Insgesamt wird es zu einer Verschiebung der Altersstruktur kommen, die sich in einer Abnahme in den jüngeren Altersklassen und einer Zunahme in den älteren Altersklassen zeigt. Aus diesen qualitativen Veränderungen ergibt sich ein Handlungsbedarf, die öffentliche Infrastruktur an diese neuen Strukturen anzupassen. Für den Wohnungsmarkt der Zukunft bedeuten die aufgezeigten Veränderungen:

- Weitere Marktnischen zur Wohneigentumsbildung schaffen, um potentielle Erwerberhaushalte (30-45 Jahre) zu halten.
- Auf Wohnpräferenzen älterer Haushalte einstellen, attraktive Angebote für das Wohnen im Alter schaffen, die auch die Aspekte Service und Betreuung berücksichtigen.
- Mit steigendem Bedarf nach Pflegeplätzen rechnen.

- Adäquate Angebote für die Zielgruppen der jungen Alten mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung bereithalten.
- Die klassische Kleinfamilie wird nicht mehr die zentrale Rolle spielen, aber Trend durch Schaffung familiengerechter Wohn- und Wohnumfeldangebote beeinflussen.
- Attraktive Wohnangebote für Auszubildende und junge Familien anbieten – studentisches Wohnen fördern, um Ruhrgebietsstudenten zu halten.

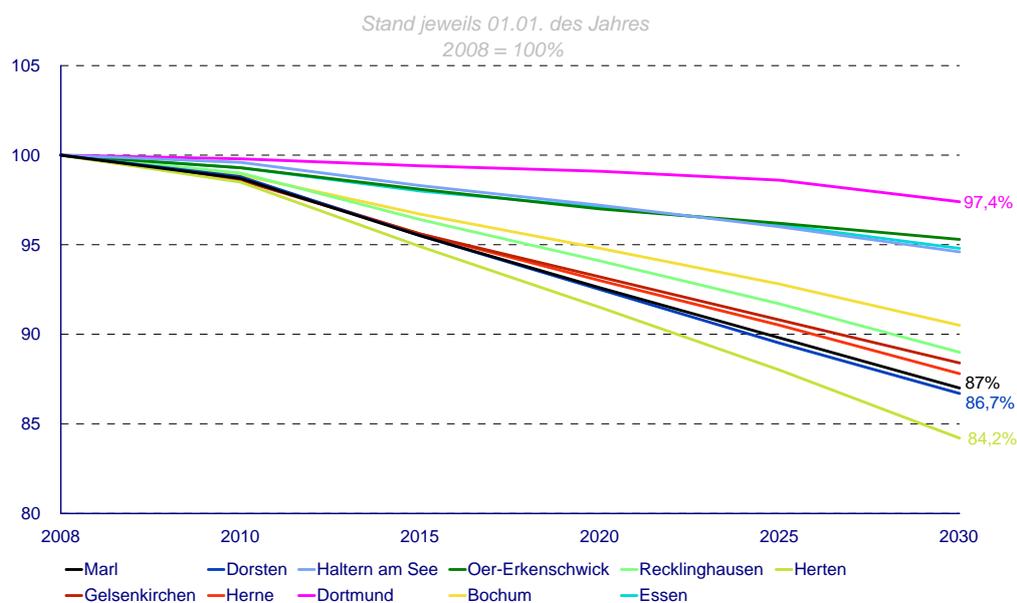
## 2.2. Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion

Vor dem Hintergrund einer intensiven Wanderungs- und Pendlerverflechtung der Stadt Marl mit den umliegenden Gemeinden wird für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Marl auch die Entwicklung der umliegenden Gemeinden eine wichtige Rolle spielen. Im Folgenden wird daher die Bevölkerungsentwicklung der Wohnungsmarktregion im Rahmen der Prognose des Landesbetriebs Information und Technik genauer betrachtet. Die Wohnungsmarktregion wird gebildet aus den umliegenden Städten Dorsten, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, Herten, Herne und Gelsenkirchen sowie den großen Ruhrgebietsstädten Dortmund, Bochum und Essen.

Insgesamt wird der Wohnungsmarktregion ein Verlust von rund 135.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 vorhergesagt, der alle Städte der Wohnungsmarktregion betrifft. Die prognostizierten Verluste fallen für die einzelnen Städte allerdings unterschiedlich stark aus. So wird die Stadt Herten voraussichtlich bis zu zwölf Prozent ihrer Bevölkerung verlieren, während Nachbarstädte wie Haltern am See, Essen, Oer-Erkenschwick sowie Dortmund nur ein Verlust von 2-4 Prozent der Bevölkerung vorausgesagt wird. Im Vergleich zu den anderen Städten positioniert sich die Stadt Marl mit einem prognostizierten Verlust von rund zehn Prozent im unteren Drittel.

Insgesamt bedeutet dieser Rückgang um rund sechs Prozent in der gesamten Wohnungsmarktregion, dass es für die Stadt Marl in Zukunft noch schwieriger sein wird, Bevölkerung aus dem Umland zu gewinnen.

**Abbildung 13** Bevölkerungsprognose für die Wohnungsmarktregion



Quelle: Landesbetrieb für Information und Technik NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

## 2.3. Wohnungsbedarfsprognose

Für die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Marl wird in der Prognoserechnung auch die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung berücksichtigt. Die folgenden Berechnungen greifen hierzu auf die für die Stadt Marl aktuellste Prognose des IT NRW zurück, die bereits unter anderem im vorherigen Kapitel vorgestellt wurde. Die Wohnungsbedarfsprognose umfasst zwei Varianten, die auf den beiden Varianten der IT NRW Bevölkerungsprognose beruhen, und im Folgenden daher auch Variante IT NRW (Basis) und Variante IT NRW (Analyse) genannt werden. Richtungsweisend für die zukünftige Entwicklung ist die Variante IT NRW (Basis), während die Analysevariante lediglich einen Vergleich darstellt, wie sich der Wohnungsbedarf entwickeln würde, sofern keine Wanderungsbewegungen in Marl stattfinden würden.

### Vorausschätzung der Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2025

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist abhängig von der Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt. Da als Nachfrager jedoch nicht Personen, sondern Haushalte auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Entwicklung der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wurde die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demographische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z.B. ländliche Regionen aufgrund des demographischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Allerdings ist die Vorausschätzung der Haushalte mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate)
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten weisen eine höhere Kinderzahl auf),
- der Wohnungsmarktlage (bei angespannter Wohnungsmarktlage werden Haushaltsgründungen aufgeschoben),
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gebildet)

Die für Marl bzw. den Kreis Recklinghausen aktuellste Prognose der Haushaltsgrößen wurde vom Statistischen Amt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ im Jahr 2009 im Rahmen der „Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen“<sup>3</sup> erstellt. Sie reicht bis zum Jahr 2030 und geht für den Kreis Recklinghausen von einer Fortsetzung des langfristigen Trends zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Diese Entwicklung wurde für die aktuelle Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Marl zugrunde gelegt. Die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Marl bei 2,158 Personen. Dieser Wert basiert auf den Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Aufgrund der geringen Grundgesamtheit, auf der die Berechnung der Daten der GfK basieren, wurden zur Berechnung der durchschnittlichen Haushaltszahlen in Marl zusätzlich die Werte der umliegenden vergleichbar großen Städte herangezogen. Der daraus resultierende Durchschnittswert kann aus gutachterlicher Sicht für die Stadt Marl

<sup>3</sup> Cicholas, Ulrich, Ströker Dr., Kerstin; Information und Technik NRW (Hrsg.) (2009): Auswirkungen des demographischen Wandels. Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64, Düsseldorf.

als valider angesehen werden als zum Beispiel die Daten für den Kreis Recklinghausen, da dieser auch eher ländlich geprägte Regionen umfasst und daher die Haushaltsgröße einer Mittelstadt wie Marl nicht optimal widerspiegeln kann.

**Tabelle 2** Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung bis 2025

Jahr	Durchschnittliche Haushaltsgröße
2008	2,158
2010	2,150
2015	2,128
2020	2,107
2025	2,087

Quelle: eigene Berechnungen

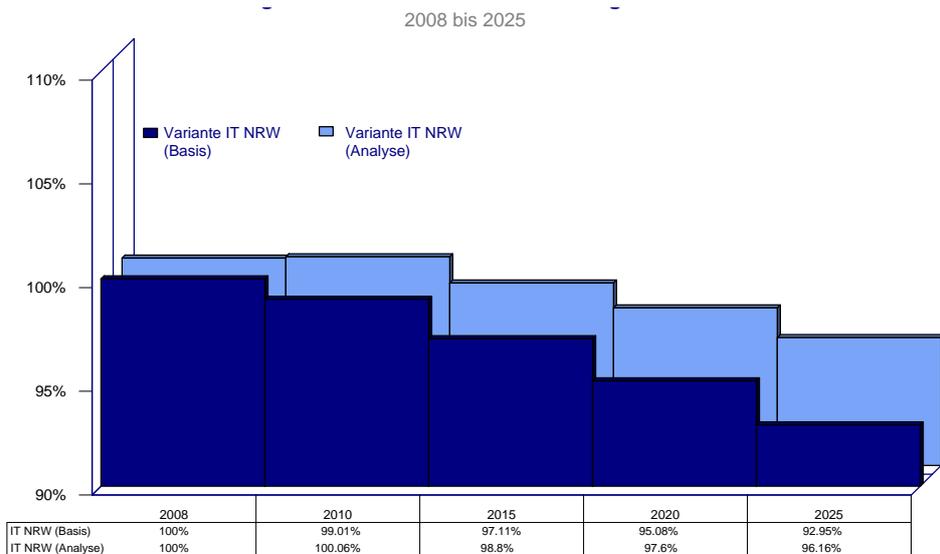
#### Weitere Komponenten zur Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2025 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Die amtliche Statistik der Stadt Marl weist hierzu zum Jahr 2008, dem Basisjahr der Prognose, 3.518 Personen aus. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus hauptsächlich folgenden drei Personengruppen zusammen: 1. Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen. 2. Personen, die zu Studien- bzw. Ausbildungszwecken nach Marl gezogen sind, als Erstwohnsitz aber noch das Elternhaus angeben und 3. Personen, die in Marl mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber längst auf einen anderen Ort verlagert haben. Wie sich an Beispielen anderer Städte zeigt, wird sich diese Gruppe nach Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Stadt abmelden. Die tatsächliche Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz mit Wohnungsbedarf in der Stadt Marl muss daher um diese Gruppe reduziert werden, um nicht einen überhöhten Bedarf auszuweisen. Anhand von Erfahrungen aus anderen Wohnungsmarktanalysen kann hier aus gutachterlicher Sicht eine Quote von 25 Prozent angesetzt werden. Für die Stadt Marl ergibt sich somit eine Zahl von 2.638 Personen mit Nebenwohnsitz mit tatsächlichem Wohnungsbedarf.
- **Asylbegehrende:** Nach Auskunft der Stadt Marl gab es im Jahr 2008 313 asylbegehrende Personen
- **Untermieterverhältnisse:** Die Wohnungsbedarfsprognose rechnet mit einem Anteil an Untermieterverhältnissen von rund 2 Prozent an allen Privathaushalten. Dieser Annahme liegt eine Quote der Wohnungs- und Gebäudezählung von 1987 für Marl zugrunde. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollte Untermieterverhältnisse sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet, da sie als ungewollt eingestuft werden. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen u. ä.**

Die so ermittelten Haushalte in Marl stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar und umfassen im Jahr 2008 40.517 Haushalte.

Im Ergebnis zeigt sich eine rückläufige Entwicklung der Zahl der Haushalte in einer Größenordnung von bis zu 7,05 Prozent bzw. 2.856 Haushalten bis zum Jahr 2025 in der Variante IT NRW (Basis) und 3,84 Prozent bzw. 1.556 Haushalte in der Variante IT NRW (Analyse).

**Abbildung 14**      **Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2025**


Quellen: eigene Berechnung, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Weitere Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potentiell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- **Freizeitwohnungen:** Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wurde hierfür eine Quote aus der Wohnungszählung von 1987 errechnet.

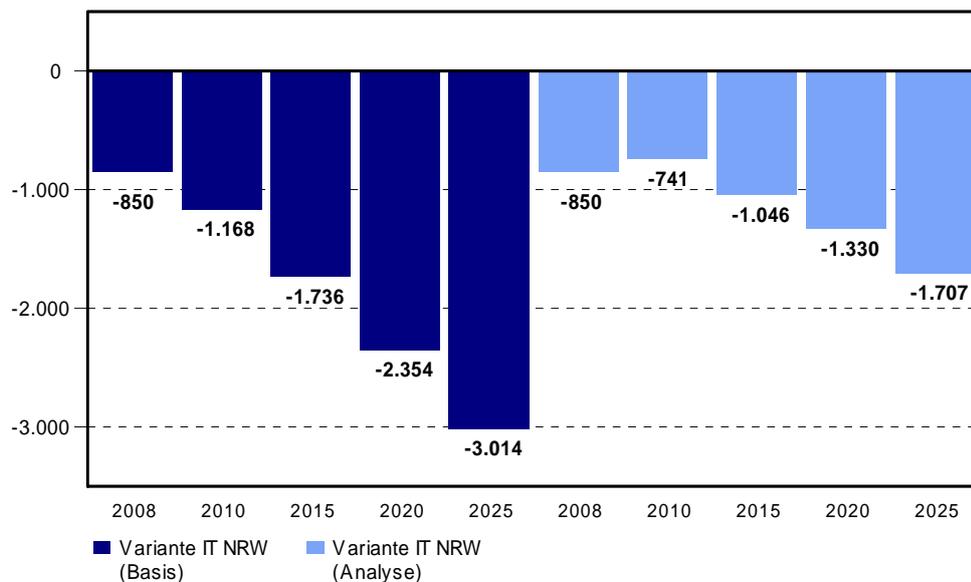
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot.

- Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf wird eine Quote von 0,1 Prozent pro Jahr angesetzt wodurch sich ein durchschnittlicher Wert von 42 Wohnungen pro Jahr ergibt.

## Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2008, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Mobilitäts-/ Funktionsreserve von 0,5 Prozent errechnet sich dann der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Mobilitäts-/ Funktionsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen müssen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Abbildung 15 Wohnungsbedarfe bis 2025



Quelle: eigene Berechnungen, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH

In der Variante IT NRW (Basis) wird für das Jahr 2008 ein Wohnungsüberhang in Höhe von 850 Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von zwei Prozent des Wohnungsbestandes. Bei diesem rechnerischen Wohnungsüberhang handelt es sich um Wohnungen, die der Markt nicht mehr nachfragt (so genannter struktureller Leerstand).

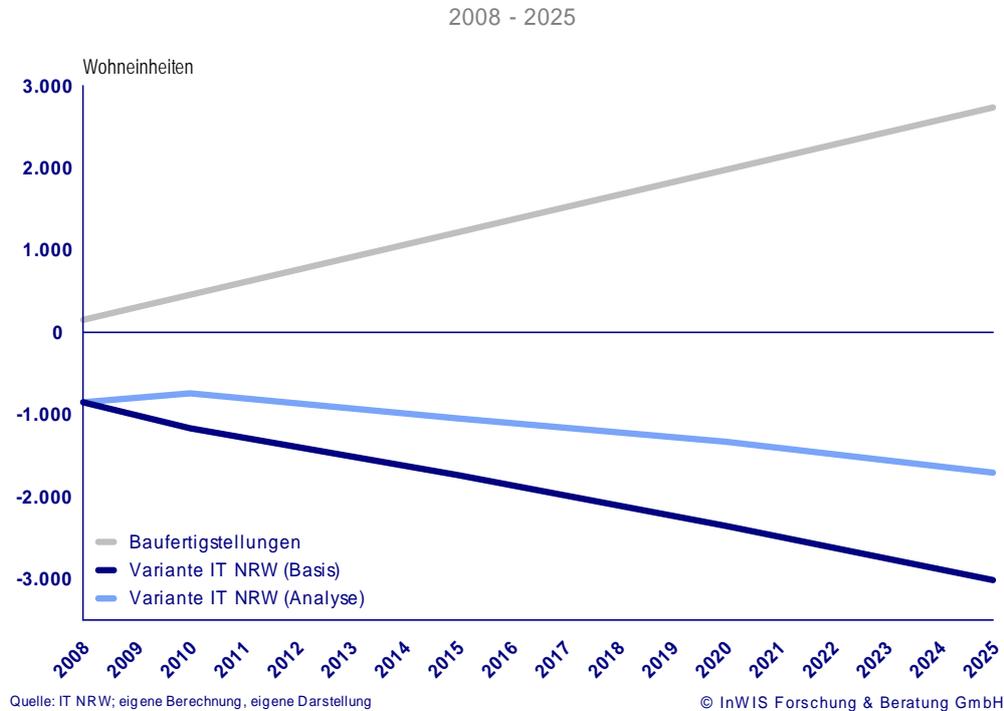
Der jährliche durchschnittliche Bedarf an Wohnungsneubau berechnet sich aus dem Gesamtbedarf, verteilt auf die Prognosejahre. Bis zum Jahr 2025 ergibt sich ein negativer Bedarf in Höhe von -167 Wohnungen pro Jahr in der Variante IT NRW (Basis) und -95 Wohnungen in der Variante IT NRW (Analyse).

Für die Zukunft ist also damit zu rechnen, dass der Wohnungsbedarf weiter sinken wird. Dabei wird jedoch manchmal übersehen, dass sich der Bedarf bzw. die Nachfrage auch qualitativ verändert: durch den demographischen Wandel ebenso wie durch die Veränderung von Wohnwünschen. Konnten vor 30 Jahren noch Wohnungen mit Kohleöfen und einfach verglasten Fenstern vermietet werden, so finden diese Wohnungen, sofern es sie überhaupt noch gibt, keine Abnehmer mehr. Und wie steht es morgen um Wohnungen, die zwar eine Etagenheizung haben, aber ansonsten noch ein Ausstattungsniveau aus den 1950er Jahren, mit zudem hohen Heizkosten aufgrund einer schlechten energetischen Bausubstanz? Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass der Druck auf unattraktive Wohnungsbestände steigen wird. Das betrifft sowohl unmodernisierte Wohnungen aus den 1950er und 1960er Baujahren und älter als auch Straßenrandbebauung an verkehrsreichen Straßen, aber auch Wohnungen mit sehr hohen Nebenkosten.

Aufschlussreich ist eine Gegenüberstellung des vorausgeschätzten Wohnungsbedarfs und der Neubautätigkeit. Für diesen Vergleich wird eine konstante Bautätigkeit von 152 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr angenommen, was den durchschnittlichen Fertigstellungszahlen der Jahre 2005 bis 2008 entspricht. Der Vergleich zwischen dem prognostizierten Wohnungsbedarf und den erwarteten Baufertigstellungen zeigt,

inwiefern für die nächsten Jahre Wohnungsengpässe oder -überhänge am Markt zu erwarten sind. Zwischen dem Bedarf laut der Variante IT NRW (Basis) und den zu erwartenden fertig gestellten Wohnungen läge im Jahr 2025 eine Differenz von 5.850 Wohnungen. Bei konstanter Bautätigkeit und ohne Rückbauaktivitäten wird sich zukünftig demnach ein stark zunehmendes Leerstandsrisiko abzeichnen.

**Abbildung 16** Entwicklung der Wohnungsbedarfe in Relation zu den erwarteten Baufertigstellungen



Wie erwähnt, handelt es sich bei der Wohnungsbedarfsprognose um rein quantitative Betrachtungen, die sich zum einen an Versorgungsnormen anlehnen und zum anderen keine Aussagen über den qualitativen Bedarf bzw. die Nachfrage in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten enthalten. Somit erfolgt an dieser Stelle nur eine eingeschränkte Betrachtung des Wohnungsmarktes.

In der Realität der Wohnungsmärkte einer Stadt oder einer Region zeigt sich aber Folgendes: Selbst wenn in quantitativer Betrachtung kein Wohnungsbedarf besteht, wird es eine Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten geben, z.B. nach altersgerechten Wohnungen oder Einfamilienhäusern, es kann sogar ein Angebotsmangel in einem Teilmarkt bestehen. Umgekehrt wird es auch bei einem rechnerischen Wohnungsbedarf durchaus Leerstände in einzelnen Segmenten geben, z.B. bei Wohnungen in Wohnlagen mit einem sehr schlechten Image oder Wohnungen mit starken baulichen Mängeln. Im weiteren Verlauf wird sich das Gutachten mit diesen qualitativen Komponenten des Wohnungsbedarfs näher auseinandersetzen.

Aus der Wohnungsbedarfsprognose lassen sich als Zwischenfazit folgende Konsequenzen für den Wohnungsmarkt in Marl ableiten:

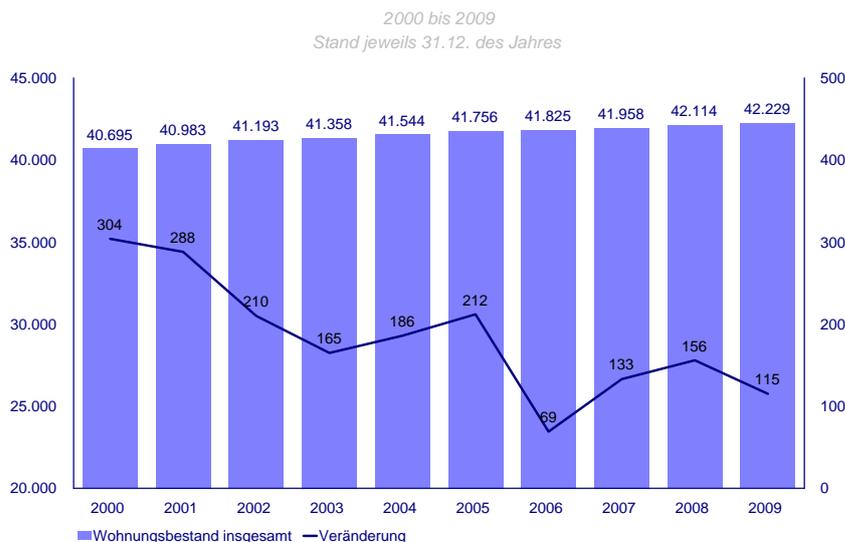
- Bis zum Jahr 2025 wird die Bevölkerung weiter absinken. Vor dem Hintergrund, dass auch die Wohnungsmarktregion in den letzten Jahren Bevölkerung verloren hat und verlieren wird, wird es für Marl schwieriger, positive Wanderungssalden aus dem Umland zu erzielen. Der Wettbewerb der einzelnen Kommunen um neue Zuwanderer wird intensiver.
- Auf dem Wohnungsmarkt werden sich die demographischen Veränderungen immer deutlicher zeigen:

- Die Neubautätigkeit belastet zunehmend den Altbestand.
- In Wohnungen mit Qualitätsdefiziten und an schlechten Standorten ist mit strukturellen Leerständen zu rechnen.
- Wohnungen mit Qualitätsdefiziten (kleine Wohnungen aus den 1950er Baujahren, 1970er Jahre-Wohnungen in komplexen Gebäudestrukturen) sollten zunehmend vom Markt genommen werden.
- Der demographische Wandel bietet jetzt Chancen für den Stadtumbau, d.h. für den Umbau städtischer Strukturen im Hinblick auf sich wandelnde und zukünftige Erfordernisse.

### 3. Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

Die Betrachtung des Wohnungs- und Immobilienmarktes der Stadt Marl umfasst neben den Neubautätigkeiten auch Fragen zur Bestandsentwicklung, welche eine zunehmend relevantere Rolle in der Diskussion der zukünftigen Entwicklungen einnehmen. Ende des Jahres 2009 gab es in der Stadt Marl 42.229 Wohnungen. Somit umfasst der Wohnungsmarkt rund 3,8 Prozent mehr Wohnungen (1.534) als noch zum Jahr 2000. Der Wohnungsbestand ist zwar kontinuierlich gestiegen, der jährliche Zugang an Wohnungen hat sich aber seit Ende der 1990er Jahre bis heute in etwa halbiert, insbesondere bedingt durch einen verhalteneren Wohnungsneubau.

**Abbildung 17** Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in der Stadt Marl

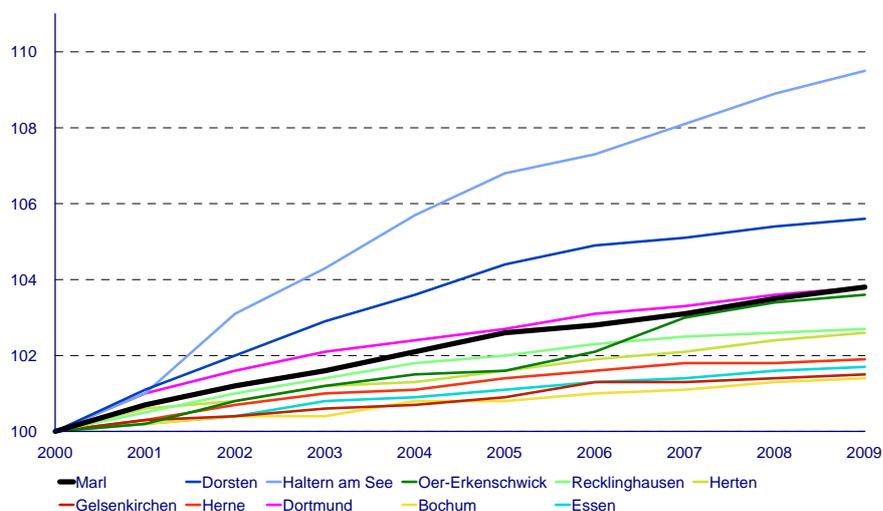


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Auch in der Wohnungsmarktregion sind ähnliche Tendenzen zu erkennen. Alle umliegenden Städte sowie auch die größeren Ruhrgebietsstädte haben in den letzten Jahren ihren Wohnungsbestand kontinuierlich vergrößert. Die Städte Dorsten und Haltern am See zeigen hierbei den größten Zuwachs mit 5,6 Prozent bzw. 9,5 Prozent auf. Marl kann sich im Vergleich mit der Wohnungsmarktregion mit knapp vier Prozent Zuwachs in einem guten Mittelfeld positionieren.

**Abbildung 18** Entwicklung des Wohnungsbestands in der Wohnungsmarktregion (2000=100%)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

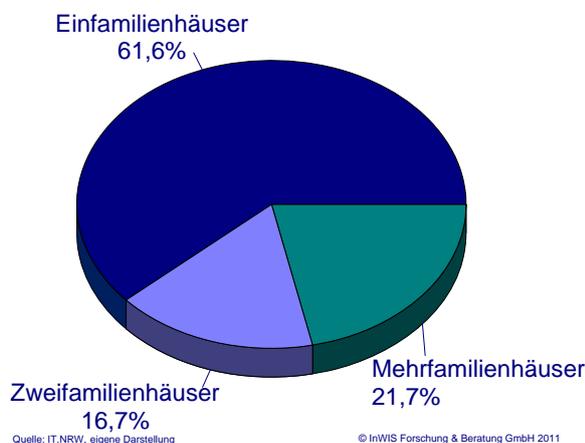
Der durchschnittliche Wohnungszuwachs um knapp vier Prozent in der Stadt Marl konzentriert sich, differenziert nach den Segmenten Einfamilienhausbebauung, Zweifamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung, verstärkt auf den Einfamilienhausbereich. Mit acht Prozent liegt der Zuwachs in den letzten zehn Jahren hier doppelt so hoch wie im Durchschnitt der Segmente. Das Mehrfamilienhaussegment kann eine Zuwachsrate an Wohnungen von 2,5 Prozent aufweisen. Der jährliche Zuwachs hat sich zudem in der letzten Dekade um rund 70 Prozent verringert, während die Zuwachsraten im Einfamilienhaussegment zwar schwanken, bis zum Jahr 2005 aber noch gewachsen sind.

**Tabelle 3      Wohnungsbestand**

Jahr	Wohnungen in Wohngebäuden am 31.12.						
	Insgesamt	Davon in Gebäuden mit ... Wohnungen					
		1	Entwicklung zum Vorjahr	2	Entwicklung zum Vorjahr	3 und mehr	Entwicklung zum Vorjahr
2000	40.299	10.299		5.924		24.076	
2001	40.583	10.402	+103	5.934	+ 10	24.247	+171
2002	40.793	10.456	+ 54	5.952	+ 18	24.385	+138
2003	40.958	10.551	+ 95	5.962	+ 10	24.445	+60
2004	41.143	10.677	+ 126	5.972	+ 10	24.494	+49
2005	41.355	10.813	+ 136	5.990	+ 18	24.552	+58
2006	41.423	10.875	+ 62	5.994	+ 4	24.554	+2
2007	41.556	11.008	+ 133	6.004	+ 10	24.544	-10
2008	41.710	11.064	+ 56	6.024	+ 20	24.622	+78
2009	41.824	11.124	+ 60	6.032	+ 8	24.668	+ 46

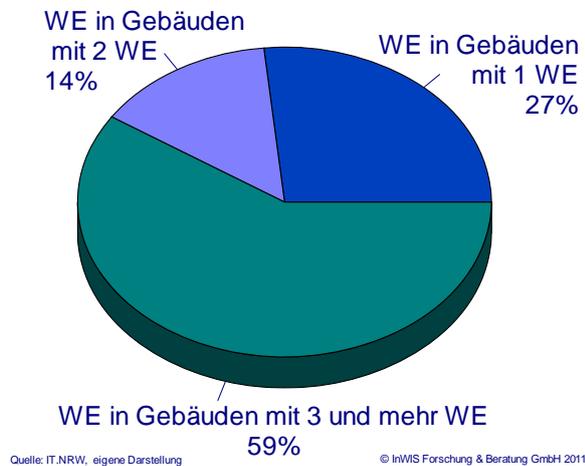
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Struktur der Wohngebäude nach Bauform zeigt eine Verteilung, wie sie auch in den anderen Kommunen des Kreises Recklinghausen überwiegend zu finden ist. So zeigt die folgende Abbildung die Struktur des Wohnungsmarktes in der Stadt Marl, welcher deutlich vom Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert wird. Die mehrgeschossigen Gebäude nehmen demnach nur einen Anteil von 21,7 Prozent ein, während die Ein- und Zweifamilienhäuser, zu denen neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften gezählt werden, mit einem Anteil von 78,3 Prozent deutlich den Wohnungs- und Immobilienmarkt der Stadt prägen. Die größeren Ruhrgebietsstädte weisen im Vergleich dazu Anteile zwischen 50 und 60 Prozent auf (Dortmund: 60%; Essen: 47%; Bochum: 56%).

**Abbildung 19      Wohngebäude nach Bauform (2009)**


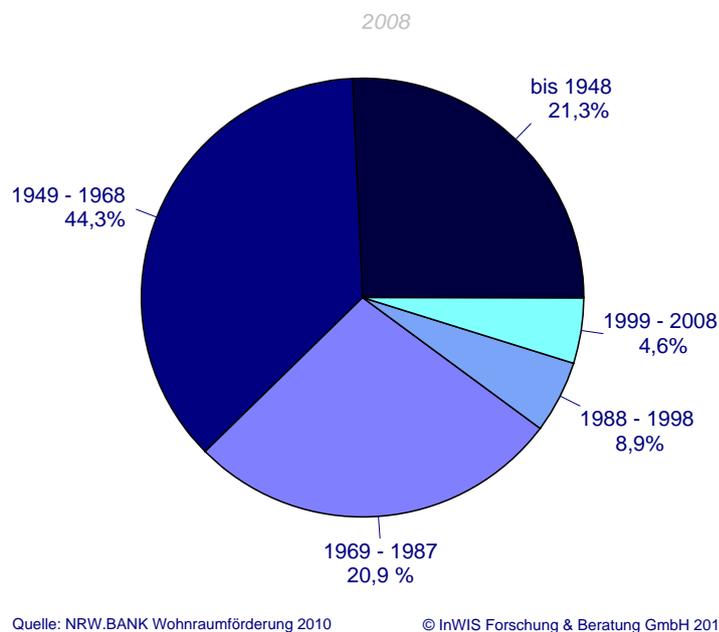
Betrachtet man die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden, zeigt sich eine umgekehrte Situation. Rund 60 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Marl in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, also in Gebäuden, die dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen sind. Nur 40 Prozent des Wohnungsbestandes befindet sich in den Eigenheimen.

**Abbildung 20 Anzahl Wohnungen nach Bauform (2009)**



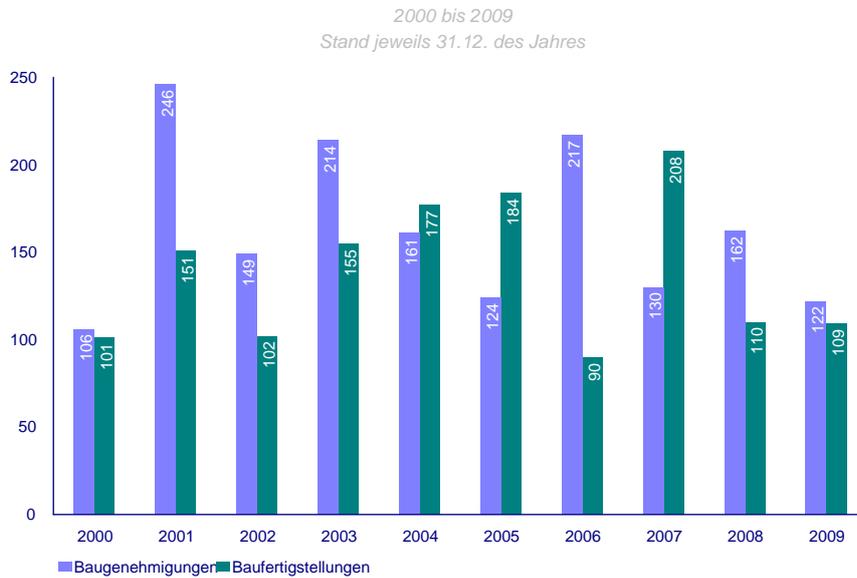
Bezüglich des Baualters hingegen unterscheidet sich Marl insofern vom Durchschnitt des Kreises, als dass die Stadt mit 44 Prozent einen höheren Anteil an Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1968 aufweist, die sich in der Regel in Form von Zeilenbebauungen im Stadtbild zeigen. Ebenfalls überdurchschnittlich stark vertreten sind die Wohnungen der Baujahre 1960 bis 1970, insbesondere durch den Zentrumsbau in den 1960er und 1970er Jahren bedingt.

**Abbildung 21 Wohnungsbestand nach Baualter**



Die Zahl der Baufertigstellungen unterlag in den letzten Jahren starken Schwankungen, die insgesamt einen Rückgang der Bautätigkeit widerspiegeln.

**Abbildung 21 Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**



Quelle: Information und Technik NRW, Landesdatenbank NRW eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2010

Differenziert man die Bautätigkeit in die Segmente Eigenheimbau und Mehrfamilienhausbebauung, dann zeigt sich

- im Eigenheimbau ein insgesamt konstantes Niveau mit positiven Ausschlägen und einer positiveren Entwicklung der Bauintensität im Vergleich zu NRW und dem Kreis Recklinghausen
- im Geschosswohnungsbau nach dem Spitzenwert von 242 Wohnungen im Jahr 2000 ein Einbruch der Bautätigkeit auf knapp 60 Wohnungen im Jahr 2003, die sich unter leichten Ab- und Zunahmen bis zum Jahr 2009 in dieser Größenordnung hält

**Abbildung 22 Baufertigstellungen von Wohnungen**



Quelle: Information und Technik NRW, Landesdatenbank NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

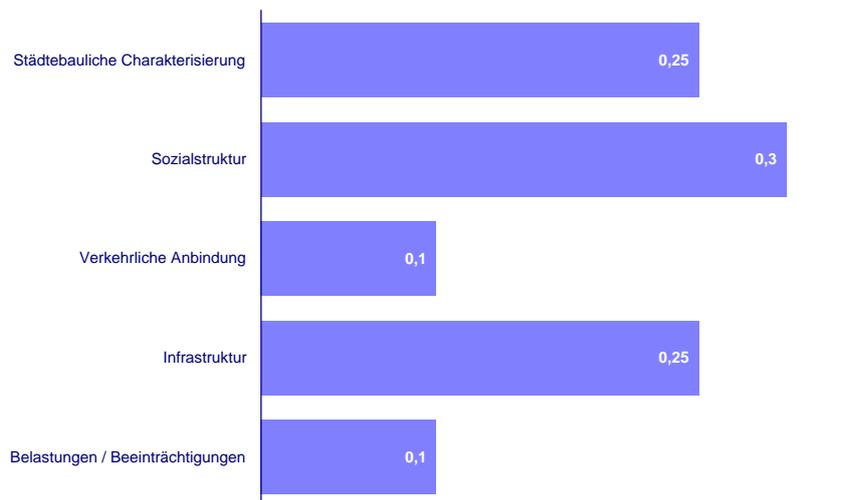
## 4. QuartiersCheck

Der InWIS-QuartiersCheck dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen eines Wohnquartiers in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der Stadtquartiere anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht.

Der InWIS-QuartiersCheck verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer einer Stadt zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren, sondern die Heterogenität der Wohnlagen in einer Stadt darzustellen.

Für die standardisierte Bewertung werden die Hauptkategorien anhand der Relevanz, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet. Jede Hauptkategorie wird systematisch in weitere Unterkategorien ausdifferenziert. Haupt- und Unterkriterien werden durch Bewertungsgewichte in Beziehung zueinander gesetzt. Die Bewertungsgewichte resultieren aus der gutachterlichen Erfahrung (erfahrungsbasierter Ansatz).

**Abbildung 23** Bewertungsgewichte des InWIS-QuartiersCheck (1 = 100%)



Quelle: eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Die Bewertungen im InWIS-QuartiersCheck erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) über 300 (= durchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Dieses Bewertungsschema wird einheitlich auch bei den Bewertungen in den Unterkategorien verwandt. Mit Hilfe standardisierter Bewertungskriterien in allen Kategorien wird eine Vergleichbarkeit der zugeteilten Punktwerte zwischen den einzelnen Quartieren gewährleistet. Sind alle Unterkriterien anhand dieser Systematik mit Punktzahlen zwischen 100 und 500 bewertet, werden diese zunächst innerhalb ihrer Hauptkategorie gewichtet, so dass sich für jede Hauptkategorie ein gewichteter Punktwert ergibt. In einem zweiten Schritt wird jede der fünf Hauptkategorien mit der Bedeutung, die den Hauptkategorien an der Gesamtbeurteilung zukommt (erfahrungsbasierter Ansatz), gewichtet, so dass sich für jeden statistischen Bezirk ein aggregierter Gesamtpunktwert zwischen 100 und 500 ergibt.

Zur Bestimmung der einzelnen Kategorien kommen verschiedene Methoden zur Anwendung. Während einige der benötigten Faktoren durch eine Begehung vor Ort erhoben wurden, wie z. B. die Kriterien der städtebaulichen Charakterisierung, werden andere Faktoren durch die amtliche Statistik (z.B. soziodemografische Kriterien) oder durch Auswertungen von Sekundärquellen (z.B. die Fahr-/Linienetzpläne des Verkehrsverbund Rhein-Ruhr) erhoben.

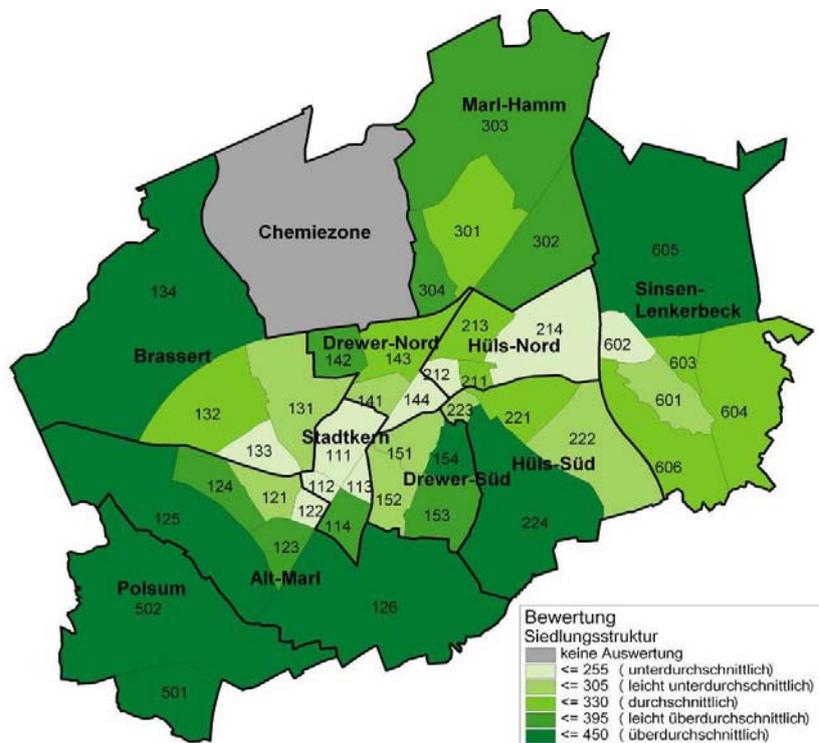
Als räumliche Grundlage für den InWIS-QuartiersCheck wurden die 42 statistischen Bezirke in Marl zu Grunde gelegt, auf deren Ebene auch kleinräumige Daten zur Verfügung stehen.

Ziel des QuartiersChecks ist die Bewertung der Wohnqualitäten in den einzelnen Bezirken. Nicht einbezogen wurde der Bereich „Chemiezone“, da er durch andere Nutzungen geprägt ist.

Die kartografischen Darstellungen, die nun folgen, zeigen die Bewertungen für die verschiedenen Bezirke der Stadt Marl. Die Aufteilung der Bezirke auf die jeweils fünf Bewertungsdimensionen „unterdurchschnittlich“, „leicht unterdurchschnittlich“, „durchschnittlich“, „leicht überdurchschnittlich“ und „überdurchschnittlich“ erfolgt durch die Bildung von Quantilen, also der Aufteilung in gleich große Gruppen, so dass jede Bewertungsdimension gleich viele Bezirke enthält. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass vermieden wird, eine Rangliste von Quartieren zu erstellen. Es sollte jedoch beachtet werden, dass Bezirke in gleichen Kategorien (z.B. Unterdurchschnittlich) dennoch sehr unterschiedlich sein können.

## 4.1. Bewertung der städtebaulichen Kriterien

Abbildung 24 Städtebauliche Charakterisierung



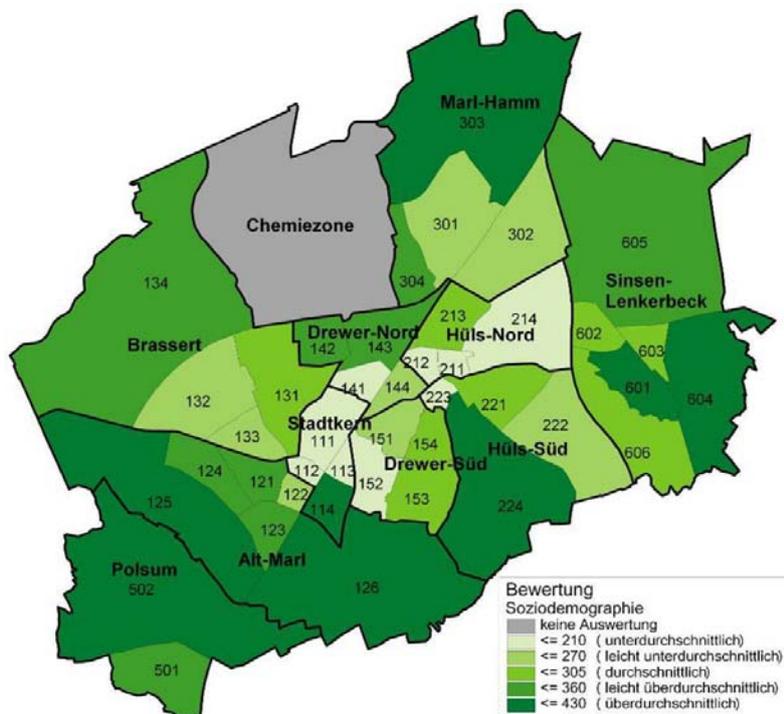
Für die Bewertung des städtebaulichen Charakters sind vor allem Faktoren wie Siedlungsdichte, Geschossigkeit, Beschaffenheit der Wohnbebauung und städtebauliche Dominanten von Bedeutung, die durch Begehung erhoben wurden.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt Marl ist sehr vielseitig. In den 1960er und 1970er Jahren plante die durch die chemische Industrie und den Bergbau geprägte Stadt mit einer zukünftigen Bevölkerung von 160.000 Einwohnern. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist im gleichen Zeitraum ein neues Stadtzentrum entstanden, welches sowohl von dörflichen als auch von industriellen Strukturen umgeben ist. Eine dichte hochgeschossige Bebauungsstruktur, die zu hohen Anteilen starken Sanierungsbedarf aufweist, kennzeichnet nicht nur die Bezirke im Stadtkern: Ebenso reihen sich weitere Bezirke, z.B. Hüls-Nord Enkesiedlung (212), Drewer-Nord Nibelungensiedlung (144) oder Alt-Marl Ost (122), mit hoher Dichte, starkem Sanierungsbedarf, wenig Platz für Grünflächen und oft nur unattraktivem Wohnumfeld (hohe Bedeutung bei Fortzugsgründen in der Wanderungsmotivbefragung) in Form einer Ost-West-Achse ein.

Eine andere städtebauliche Erscheinung und damit auch deutlich überdurchschnittliche Bewertungen stellen die Stadtrandgebiete dar. Dort bestimmt vielfach eine ansprechende dörfliche bis kleinstädtische Struktur und eine attraktive landschaftliche Lage das Erscheinungsbild (Zugang zur Haard, Arenbergischer Forst oder südlichem Landschaftsraum), zudem herrscht durch den überwiegenden Anteil an Eigenheimbebauung (Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäusern) mit nennenswertem Neubauteil eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur. Neben diesen Stadtrandlagen wie z.B. Polsum (502; 501) Teile von Alt-Marl (125,126) oder auch Marl-Hamm Sickingmühle (303) weisen aber auch einige innenstadtnahen Bezirke, die einen hohen Anteil an Eigenheimen umfassen, diese überdurchschnittlichen Bewertungen auf. Zu nennen wären hier die Bezirke Stadtkern-Kreuzstraße (114), Drewer-Süd Wellerfeld (154) oder Drewer-Nord Blumensiedlung (142), die entsprechend ihrer Bebauungsstrukturen eine niedrige Geschossigkeit aufweisen, zudem wirkt auch hier das Wohnumfeld gepflegt und sicher.

## 4.2. Bewertung der Sozialstruktur

Abbildung 25 Bewertung der soziodemographischen Kriterien



Für die Bewertung der Sozialstruktur wurden sozio-demographische Faktoren wie Arbeitslosigkeit, Zahl der Transfereinkommensbezieher, Einkommen, Erwerbsstatus und Altersstruktur für jeden statistischen Bezirk untersucht.

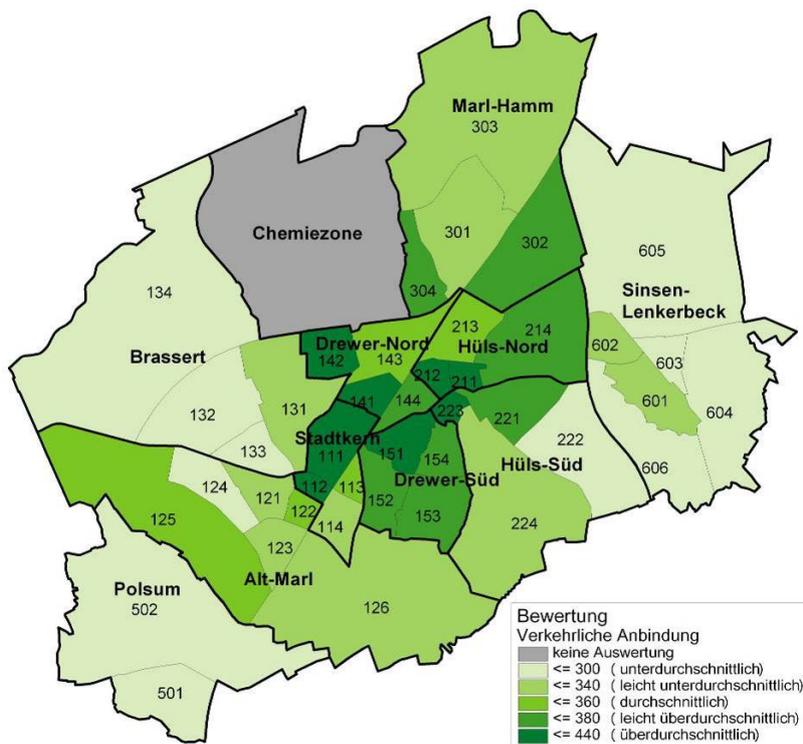
Die für die soziodemographische Bewertung zu Grunde gelegten Daten zeigen, dass die sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft in den einzelnen statistischen Bezirken durchaus nennenswerte Unterschiede aufweist. Typisch auch für andere Städte ist in Marl die Konzentration von Bevölkerungsstruktur mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnern in sozialen oder finanziellen Bedarfslagen in den zentraleren, stark verdichteten Stadtteilen und einfachen Bebauungsstrukturen zu finden. Als Beispiele wären hier die Stadtteile Stadtkern (Ausnahme Bezirk 114: Kreuzstraße) sowie die alte Buna-Siedlung in Drewer-Nord (141) oder Westfalenstraße (152) in Drewer-Süd zu nennen.

Besonders positiv sind die Stadtteile Polsum und Alt-Marl, sowie die Bezirke Stadtkern-Kreuzstraße (114), Hüls-Süd Auf Höwings Feld (224), Sinsen Bahnhof (601) Schulstraße (604) und Haard (605), Marl-Hamm Sickingmühle (303) und Zollvereinsiedlung (304), Drewer-Nord Blumensiedlung (142) und Bereitschafts-siedlung (143) sowie Brassert Schlenkesiedlung (134) bewertet. Diese Bezirke stellen in Bezug auf Haushaltseinkommen, Arbeitslosenanteil, der Quote der Bezieher von Transfereinkommen und der Altersstruktur eine besonders vorteilhafte sozioökonomische Lage der Bewohner dar. In Polsum, Alt-Marl Frentrop (125), Süd (126), Volkspark (123) und Hüls-Süd Auf Höwings Feld (224) verhält sie sich spiegelbildlich zu dem besonders gut bewerteten städtebaulichen Charakter der Wohngebiete. In Alt-Marl-Mitte (121), Sinsen Bahnhof (601), Schulstraße (604) und Drewer-Nord Bereitschaftssiedlung (143) fällt die Bewertung der sozialen Kriterien besser aus als die der städtebaulichen Charakterisierung. Die Bewohnerschaft dieser Bezirke kann aber auch leichte Vorteile verbuchen: In Sinsen Schulstraße hat z.B. eine recht junge Altersstruktur zu der überdurchschnittlichen Bewertung geführt. In Sinsen Bahnhof ist zudem eine besonders positive Dynamik in der Entwicklung des sozialen Status - gemessen am städtischen Durchschnitt - zu erkennen.

Einige Bezirke wie etwa Alt-Marl Volkspark (123) oder Polsum Süd (501) schneiden zwar sehr positiv ab, allerdings wirken hier der hohe Anteil an älteren Menschen an der Altersstruktur und das damit verbundene geringere demographische Entwicklungspotenzial abschwächend auf das Bewertungsergebnis ein.

### 4.3. Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur

Abbildung 26 Bewertung der verkehrlichen Anbindung

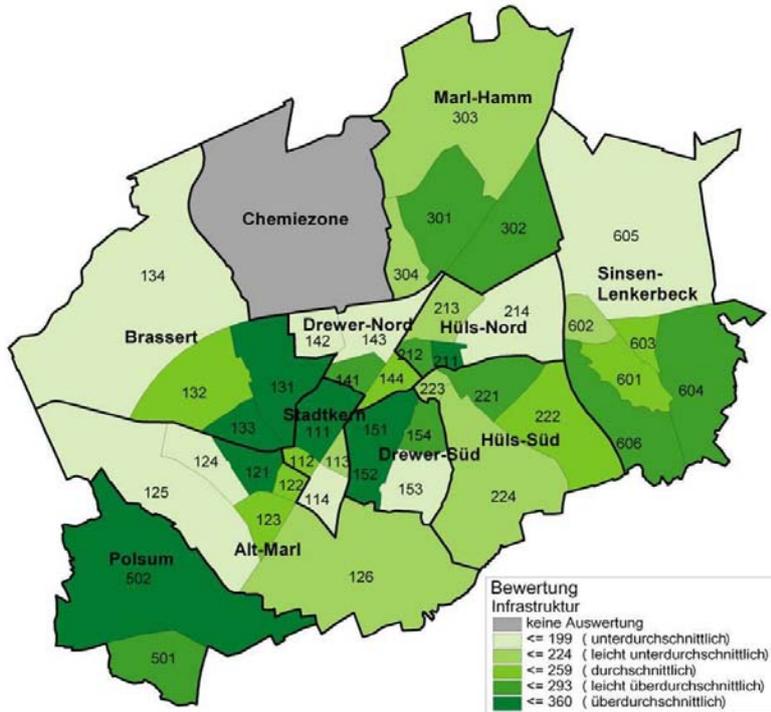


Bei der Bewertung der Verkehrsanbindung wurden die Faktoren Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Anbindung an das innerstädtische ÖPNV-Netz sowie die regionale ÖPNV-Anbindung berücksichtigt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wurde auf der Grundlage der Erreichbarkeit einer nächsten Autobahn ermittelt. Die Untersuchung des innerstädtischen ÖPNV-Netzes basiert auf dem Zeitaufwand, der benötigt wird, um von einem bestimmten Stadtbezirk aus den Marler Stern mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Um die überregionale ÖPNV-Anbindung zu bewerten, wurde die Zeit ermittelt, um den Bahnhof Sinsen zu erreichen, der über einen Anschluss an das überregionale Streckennetz verfügt.

Mit Ausnahme von drei statistischen Bezirken (Polsum Süd, Sinsen Schulstraße und Sinsen Haard) werden alle Bezirke mit einer Punktzahl zwischen 300 und 500 Punkten bewertet. Dies ist ein Indikator dafür, dass in Marl alle Wohnstandorte relativ gut erschlossen sind. Zum einen sorgen dafür ein dichtes Autobahnnetz und zum anderen ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz. In der Gesamtbewertung ist auffällig, dass sich die verkehrlich am besten erschlossenen Standorte nördlich und östlich des Marler Stadtkerns bis zum Stadtteil Hüls befinden. Erklärbar ist dies für den Stadtteil Drewer-Nord durch die gute Autobahnanbindung an die A 52 und für Hüls durch die Anbindung an die A 43. Das Marler Stadtzentrum zeichnet sich besonders durch eine gute ÖPNV- Erreichbarkeit aus.

## 4.4. Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung

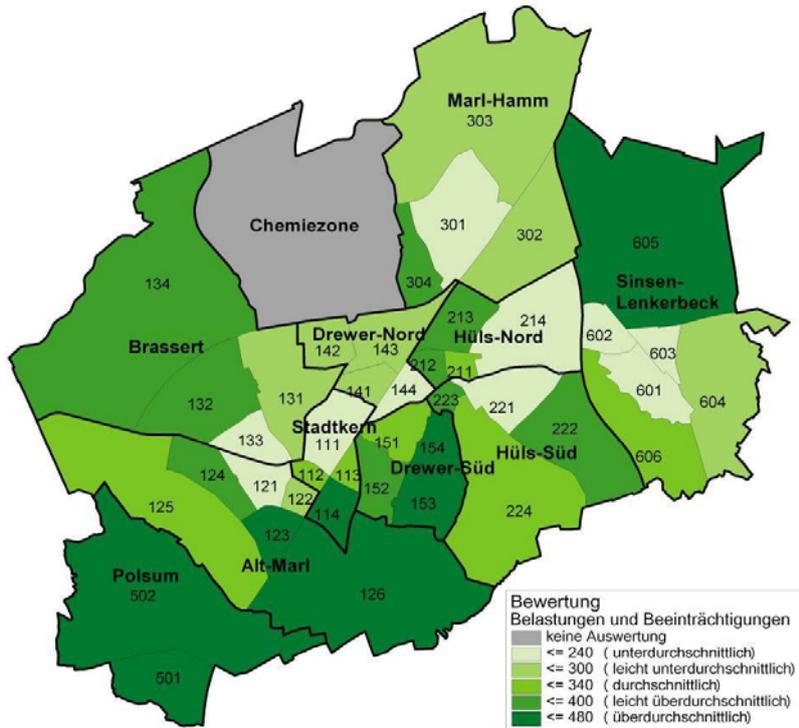
Abbildung 27 Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung



Bewertungskriterien für die infrastrukturelle Ausstattung der statistischen Bezirke waren vor allem die Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und Spielplätzen sowie das Nahversorgungsangebot, aber auch die medizinische-, kulturelle-, sport- und freizeitorientierte Infrastruktur flossen in die Analyse mit ein. Die beste Bewertung erhalten das Stadtzentrum sowie auch die umliegenden Stadtteilzentren wie z.B. Polsum Nord (502), Alt-Brassert (131) oder Alt-Marl Mitte (121). Diese Bezirke weisen eine Vielzahl an infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten auf, zudem findet sich aber auch ein differenziertes Angebot an medizinischen- und Nahversorgungsangeboten. Deutliche Unterversorgungen zeigen sich insbesondere in den ländlich geprägten Bezirken der Stadtteile Sinsen, Brassert, Hamm und Alt-Marl. Aber auch in einigen innerstädtischen zentrumsnäher gelegenen Bezirken finden sich weniger gut bewertete Infrastrukturausstattungen. So fehlen z.B. insbesondere in der Blumensiedlung (142) und in der Bereitschafts-siedlung (143) in Drewer-Nord ortsnahe Nahversorgungsangebote sowie medizinische Versorgungsstrukturen und Betreuungsangebote für Kinder.

## 4.5. Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen

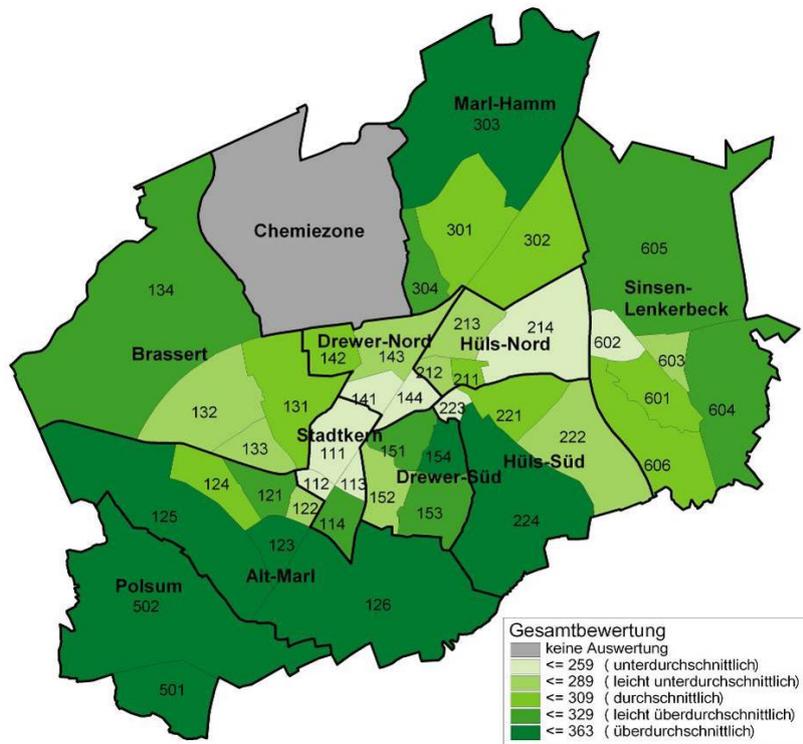
Abbildung 28 Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen



Für die Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigung wurden zum einen Faktoren herangezogen, die bei den durchgeführten Ortsbegehungen festgestellt wurden. Im Vordergrund standen Lärmemissionen und optische Beeinträchtigungen. Durch einen Auszug aus dem Altlastenkataster konnten zusätzliche Altstandorte, Altablagerungen wie auch kontaminationsverdächtige Flächen auf Stadtbezirksebene ermittelt und bewertet werden. Trotz einer über hundert Jahre alten Industriegeschichte weist Marl im westlichen und südlichen Stadtgebiet, z.B. Polsum (502/501), Alt-Marl (123-126) oder Brassert Rheinstahlsiedlung (132) und Schlenkesiedlung (134) kaum Beeinträchtigungen auf. Lärm- und Schadstoffemissionen finden sich insbesondere in den innerstädtischen Lagen wie z.B. im Stadtkern Mitte (11) oder Alt-Brassert (131) durch ein starkes Verkehrsaufkommen oder z.B. in Drewer-Nord durch die Belastungen durch die Autobahn. Zechenbetrieb und Gewerbegebiet beeinträchtigen insbesondere die Standorte Hüls-Nord (214) und Sinsen Gewerbegebiet (602).

## 4.6. Gesamtbewertung der Bezirke in Marl

Abbildung 29 Gesamtbewertung



Die Gesamtbewertung zeigt eine Zusammenstellung aller durchgeführten Bewertungskriterien in den einzelnen Kategorien. Aus der Abbildung wird deutlich, dass die am besten bewerteten Standorte im Süden und Norden der Stadt Marl zu finden sind. Getrennt werden diese Bereiche durch ein Band an Bezirken mit überwiegend unterdurchschnittlicher bis durchschnittlicher Wohnstandortqualität, welches sich von West nach Ost durch das Stadtgebiet zieht.

Die unterdurchschnittlich bewerteten Bezirke sind vor allem diejenigen, die hinsichtlich des städtebaulichen Charakters eine vorwiegend höhergeschossige oder auch Zeilenbebauung aufweisen, mit hoher Verdichtung, starkem Sanierungsbedarf und meist geringen oder unattraktiven funktionsarmen Freiflächen (Abstandsgrün). Im Hinblick auf die Sozialstruktur weisen sie einen höheren Anteil an Haushalten in finanziellen und sozialen Problemlagen auf. Es betrifft vor allem die innerstädtischen und innenstadtnahen Bezirke in einer Ost-West Ausrichtung im Stadtgebiet. Zu nennen sind hier insbesondere der Stadtkern, die Alte Bunasielung (141) und die Nibelungensiedlung (144) in Drewer-Nord.

Zu den besonders vorteilhaft bewerteten Bezirken zählen zum einen solche, die eher randstädtisch gelegen sind, eine weniger differenzierte Infrastruktur aufweisen, aber einen sehr ansprechenden städtebaulichen Charakter, wenig Belastungen und eine gut situierte Sozialstruktur aufweisen. Dazu gehört z.B. der Stadtteil Alt-Marl und Teilbereiche von Marl Hamm und Sinsen-Lenkerbeck. Ebenso weist Polsum eine insgesamt gute Wohnstandortqualität auf, kann zudem aber noch mit einer guten Infrastrukturbewertung punkten.

Kleinräumlich gesehen, z.B. auf Baublockebene, also der sog. Mikrostandort, kann die Bewertung durchaus im positiven oder negativen Sinne abweichen.

## 5. Handlungsfeld Wohnungsneubau

Die Ergebnisse der nachfolgenden Handlungsfelder vorweggenommen, ist ein Wohnungsneubau in Marl in folgenden Marktsegmenten vorrangig zu empfehlen (die jeweils angegebene Zahl der Wohnungen ist als Richtwert zu verstehen).

**Tabelle 4** Künftige Neubaupotenziale Eigenheime

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		Bis 2015	Bis 2020	Bis 2025
<b>Eigenheime<sup>4</sup></b>		<b>73</b>	<b>58</b>	<b>53</b>
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommen	58	43	40
Miete	Mobile Paare mittlere Einkommen, ältere Paare 55+; die im Eigenheim leben wollen	5	5	3
	Familien mit mehreren Kindern, einkommensschwach und Schwellenhaushalte	10	10	10

Quelle: eigene Berechnung

**Tabelle 5** Künftige Neubaupotenziale Etagenwohnungen

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		Bis 2015	Bis 2020	Bis 2025
<b>Etagenwohnungen</b>		<b>50</b>	<b>43</b>	<b>39</b>
Eigentumswohnungen <sup>5</sup>	Haushalte 55+ mittleres Einkommen, kaufkräftig	11	8	7
Mietwohnungen öffentlich gefördert <sup>6</sup>	Einkommensschwache Haushalte	25	25	25
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	14	10	7
<b>Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:</b>				
altengerechte Wohnungen <sup>7</sup>	Ältere Haushalte, unteres bis mittleres Einkommen	20	15	15
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, ab ca. 70 Jahre mit geringen bis mittleren Einkommen	15	15	10

Quelle: eigene Berechnung

Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen in Marl entstammen den nachfolgenden Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Voraussetzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit in Marl ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten. Die Zielwerte liegen mit einem zukünftigen Nachfragepotenzial von insgesamt 1.580 Wohnungen bis 2025 (615 WE im Zeitraum bis 2015, 505 WE im Zeitraum 2016 bis 2020, 460 WE im Zeitraum 2021 bis 2025) deutlich über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose, die einen negativen Neubaubedarf in Höhe von -3.014 Wohnungen (Trendvariante) bis 2025 prognostizierte, sich aber an normativ festgelegten, allgemeingültigen Bedarfsnormen orientierte und in Kapitel 2.3 dargestellt ist.

Diese Differenz ist jedoch kein Widerspruch und lässt sich folgendermaßen erklären: Rein rechnerisch reicht die derzeit in Marl bestehende Anzahl an Wohnungen bis zum Jahr 2025 vollkommen aus, um jeden dort wohnenden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Nur: Die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten werden nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. Eine Etagenwohnung lässt sich eben nicht in ein Eigenheim mit Garten umwandeln,

<sup>4</sup> Vgl. Berechnung der Nachfragepotenziale im Eigenheimsegment, Kapitel 9.1 Nachfragepotenziale im Eigenheimsegment

<sup>5</sup> .ebd

<sup>6</sup> Die Höhe des Potenzials (Gefördert und frei finanziert) basiert auf gutachterlicher qualitativer Einschätzung beruhend auf den Marktanalysen

<sup>7</sup> Das Neubaupotenzial für altersgerechte und betreute Wohnungen wurde aus den Analysen und Potenzialberechnungen zum Thema Wohnen im Alter abgeleitet, Kapitel 7 Handlungsfeld Wohnen im Alter

ebenso wenig wie sich ein Altbau aus den 1950er Jahren ohne enorme Anstrengungen und Kosten in eine Wohnanlage des betreuten Wohnens für ältere Menschen umbauen lässt. Auch unter bereits erwähnten Kostenaspekten wird ein Investor abwägen, ob er seine Bestandsimmobilie zu Neubaukosten in ein modernes Wohnhaus umwandelt oder ob er eher an Ort und Stelle einen Neubau errichtet, um seine "Produkt-idee" zu verwirklichen.

Es kann also resümiert werden: In Marl sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren, die aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervor gehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Wohnungsneubau zu realisieren, auch durch einen Neubau, der dazu führen kann, dass der Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand und damit das Leerstandsrisiko wächst. Um dieses Dilemma zu überbrücken, zeigen sich für den Marler Wohnungsmarkt zwei Wege, die parallel zu begehen sind:

- Die Entwicklung der Wohnungsbestände auch durch Rückbau von Wohnraum zu steuern, um an dessen Stelle qualitätsvollen Neubau zu schaffen bzw. den Druck auf die übrigen Wohnungsbestände bezgl. Leerstandsrisiko zu verringern.
- Die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch eine umfassende Modernisierung im Bestand, um dem Neubau ähnliche Qualitäten zu schaffen.

Wie diese Wege zu begehen sind, zeigen die nachfolgenden Kapitel zu den unterschiedlichen Teilmärkten auf.

## 6. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

Im Folgenden wird zunächst eine Einordnung der Entwicklung im Mietwohnungssegment in den regionalen Markt vorgenommen, bevor der Teilmarkt in Marl differenziert nach einzelnen Angebotsmerkmalen betrachtet wird.

Um der sachlichen wie auch räumlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedene Teilmärkte und in verschiedene Teilquartiere einer Stadt gerecht zu werden, werden im Folgenden die einzelnen Marler Teilmärkte getrennt analysiert und im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und -quantitäten bewertet.

In die Bewertung der Marler Teilmärkte sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben:

- Die Auswertung von sekundärstatistischen Quellen, so z.B. Daten der Kommunalstatistik und des Grundstücksmarktberichtes
- Die Auswertung der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24. Diese umfasste eine Auswertung aller Wohnungsangebote der Jahre 2006 bis 2009 in Marl, die das Internetportal ImmobilienScout24 offerierte.
- Gespräche mit Experten/Akteuren des Wohnungsmarktes in Marl, darunter Bauträger, Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute und Vertreter der relevanten Fachämter.
- Ergebnisse der Wanderungsmotivanalyse für die Stadt Marl.

Da die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale erst von wenigen Forschungsinstituten und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK eingesetzt wird, werden an dieser Stelle einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- Die folgenden Analyseschritte basieren auf den Auswertungen der Angebotsdatenbank ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde die Messung der Hits ausgewählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können.
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.

## Angebot und Nachfrage

Insgesamt wurden in Marl über den ImmobilienScout24 für die Jahre 2006 bis 2009 1.333 auswertbare Mietwohnungsobjekte angeboten. Dem Angebot steht eine Nachfrage gegenüber, die für das gesamte Stadtgebiet mit durchschnittlich 390 Hits/Monat/Wohnung als eher zurückhaltend bezeichnet werden kann. Im Vergleich zur Wohnungsmarktregion spiegeln sich ähnliche Nachfragewerte nur in den Städten Herne und Gelsenkirchen wieder. Aber auch Herten, Dorsten und Oer-Erkenschwick können sich mit einer mäßigen Nachfrage nicht deutlich vom Mietwohnungsmarkt in Marl abgrenzen. Intensivere Nachfragewerte verzeichnen die größeren Ruhrgebietsstädte Essen, Dortmund und Bochum sowie auch Recklinghausen und Haltern am See.

**Tabelle 6 Nachfrage nach Mietwohnungen in der Wohnungsmarktregion**

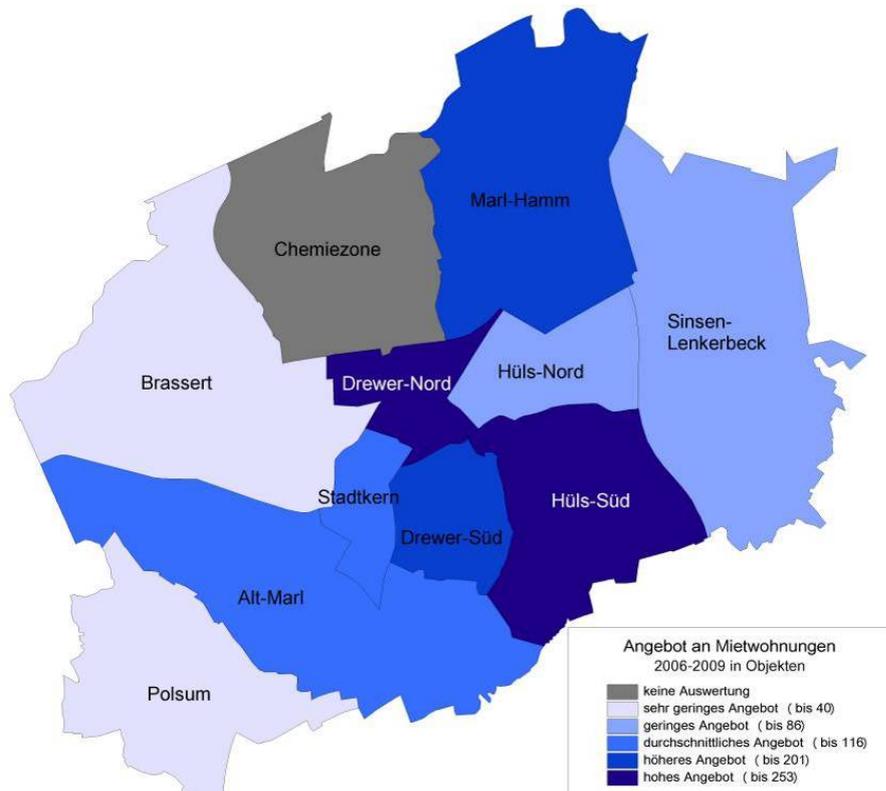
Stadt/Gemeinde	Hits/ Monat (pro Objekt)	Nachfrage
Herne	321	zurückhaltend
Gelsenkirchen	336	zurückhaltend
Marl	390	zurückhaltend
Herten	428	mäßig
Dorsten	437	mäßig
Oer-Erkenschwick	474	mäßig
Dortmund	541	solide
Essen	576	solide
Haltern am See	593	solide
Recklinghausen	601	solide
Bochum	733	gut

*Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung*

Innerhalb des Stadtgebiets Marl wurden die Angebote auf Ebene der zehn Stadtteile ausgewertet (mit Ausnahme der Chemiezone). Um eine gesicherte Aussage aus den Daten ableiten zu können, ist eine Datengrundlage von mindestens 17 Angeboten erforderlich. In allen Stadtteilen wurde diese Vorgabe erfüllt.

Das stärkste Angebot konzentriert sich auf die vier Stadtteile Hüls Süd, Drewer-Nord und Süd und Marl-Hamm. Mit rund 40 Angeboten weisen die beiden Stadtteile Brassert und Polsum das geringste Mietwohnungsangebot im Auswertungszeitraum auf.

**Abbildung 30** Angebot an Mietwohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung und Darstellung

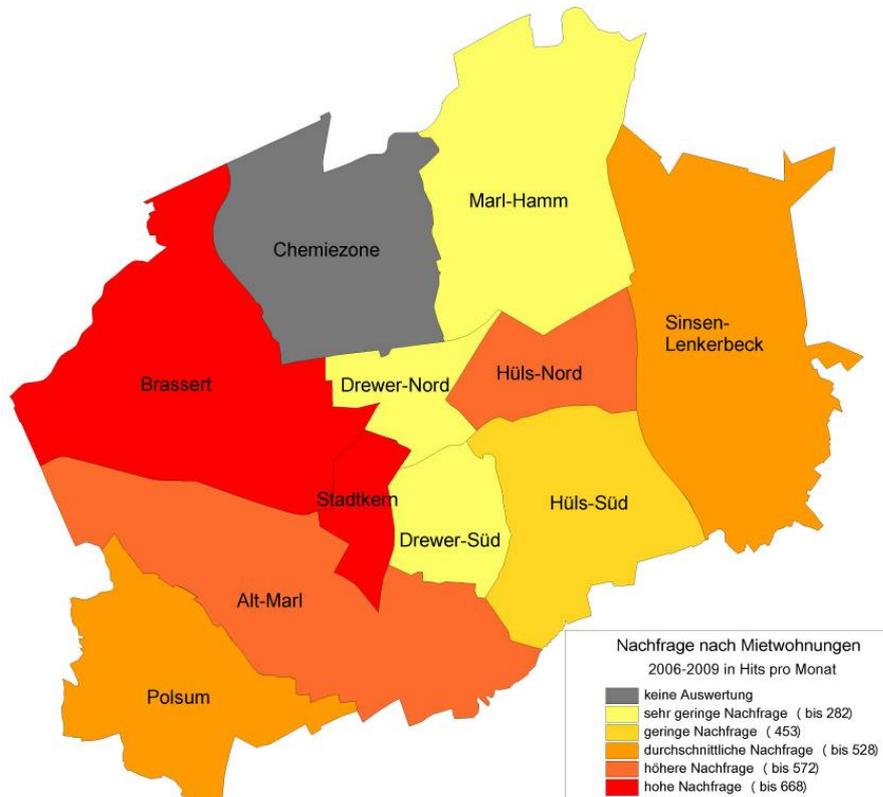
Die Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich auf die zentralen Lagen wie den Stadtkern. Genauere Auswertungen zeigen, dass hier insbesondere der statistische Bezirk „Kreuzstraße“ (bei einem eher geringen Angebot) die höchsten Nachfragewerte verzeichnet. Aber auch die Bezirke West, Ost und Mitte treffen aufgrund ihrer zentralen Lage auf eine überdurchschnittliche Nachfrage.

Ebenso hohe Nachfragewerte finden sich für den Stadtteil Brassert. Auch hier sind die starken Nachfragewerte insbesondere auf die zentrumsnahen Lagen „Alt-Brassert“ und „ECA- Siedlung“ zurückzuführen. Weitere Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich auf Stadtteile, die laut dem QuartiersCheck eine überdurchschnittliche Wohnstandortqualität aufweisen, wie z.B. der Stadtteil Alt-Marl. Im Gegensatz dazu ist dem Stadtteil Hüls-Nord eine nur unterdurchschnittliche Wohnstandortqualität zuzuweisen. Dennoch trifft das Mietwohnungsangebot dieses Stadtteils auch auf eine höhere Nachfrage, die auf das günstige Mietniveau des Stadtteils zurückzuführen ist, das mit durchschnittlich 4,97 EUR/qm fast einen Euro unterhalb der Durchschnittsmiete der Gesamtstadt liegt.

Drewer-Nord hingegen, mit ebenfalls unterdurchschnittlicher Wohnqualität aber ohne den günstigen Preisvorteil, kann innerhalb des Stadtgebietes eine nur sehr geringe Nachfrage verbuchen. Ebenso wie der Stadtteil Drewer-Süd, dessen geringe Nachfragewerte insbesondere auf die Bebauungsstruktur (Großwohnsied-

lung und große Mehrfamilienhaussiedlungen) und den Sanierungsstau zurückzuführen sind. Neben Wohnqualität und Preis entscheidet auch die Lage eines Objektes im Stadtgebiet über die Nachfrage. Während die zentraleren Lagen gute Nachfragewerte aufweisen, treffen die Mietwohnungsobjekte im peripher gelegenen Stadtteil Marl-Hamm, der zudem auch durch hohe Verkehrsbelastungen gekennzeichnet ist, auf eine nur sehr geringe Nachfrage.

**Abbildung 31 Nachfrage nach Mietwohnungen**



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung und Darstellung

Von besonderem Interesse ist jedoch die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf der kleinräumigen Ebene und die damit verbundene Frage, ob beide Faktoren einher gehen oder ein Ungleichgewicht zu verzeichnen ist.

Ein sog. „positiver Mismatch“, also ein starker kleinräumiger Markt, ist gekennzeichnet durch ein geringes Angebot bei gleichzeitiger hoher Nachfrage. Dies trifft auf insgesamt zwei ausgewertete Stadtteile zu:

- Brassert
- Hüls-Nord

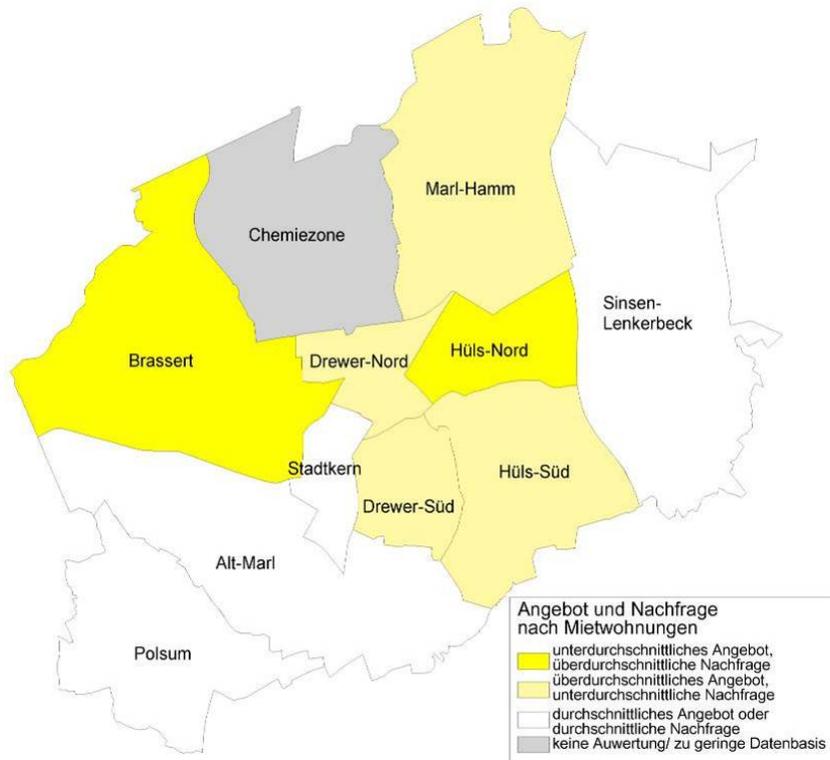
Ein „negativer Mismatch“, also ein eher schwacher teilräumlicher Markt, entsteht bei überdurchschnittlichem Angebot und unterdurchschnittlicher Nachfrage. Es betrifft insgesamt vier Stadtteile:

- Marl-Hamm
- Drewert-Nord
- Drewert-Süd

- Hüls-Süd

Allen genannten Stadtteilen ist besondere Aufmerksamkeit in der Entwicklung der Wohnungsbestände zu schenken, da sie besondere Potenziale oder Risiken bergen.

**Abbildung 32** Angebot und Nachfrage in den Stadtteilen



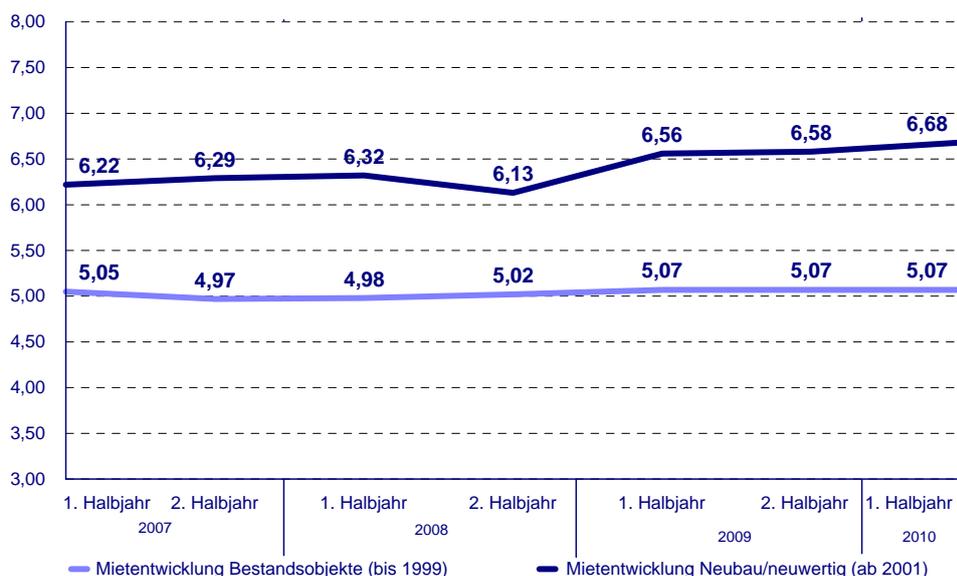
Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung und Darstellung

Nachdem in einem ersten Schritt der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Marl kleinräumig skizziert wurde, werden im Folgenden die Angebotssegmente differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen.

Laut der Mietrichtwerttabelle der Stadt Marl liegen die Mieten in Marl, je nach Baujahr und Ausstattung, zwischen 4,05 EUR/qm und 7,66 EUR/qm. Der Mietrichtwerttabelle liegt jedoch kein qualifizierter Mietspiegel zugrunde. Für die genaue Abgrenzung von Mietpreisspannen ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu empfehlen. Nach dem Wortlaut des Gesetzgebers muss ein qualifizierter Mietspiegel nach „... anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt [...] worden ...“ sein. Da ein Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel verweisen muss, sofern dieser Angaben zu einer betrachteten Wohnung enthält, wird ein qualifizierter Mietspiegel quasi zum Maßstab für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher kann ein qualifizierter Mietspiegel in hohem Maße dazu beitragen, Mietstreitigkeiten zu verhindern sowie Zivilprozesse über Mietstreitigkeiten zu vermeiden bzw. zu verkürzen.

Die ImmobilienScout24-Datenbank weist eine Durchschnitts-Angebotsmiete von 5,82 EUR/qm aus. Im Bestand hat sich die Durchschnittsmiete in den Jahren seit 2007 auf einem konstanten Niveau von rund 5,05 EUR/qm gehalten. Im Bereich des Neubaus bzw. bei neuwertigen Wohnungen (Wohnungen mit dem Baujahr 2001 und jünger) hat sich der Mietpreis seit Anfang des Jahres 2007 leicht erhöht. Mit Einsetzen der Immobilienmarktkrise fand auch in Marl ein Einbruch der Neubaumieten statt. Bis zu Beginn des Jahres 2010 hat sich das Mietniveau jedoch wieder erholt und ist auf einen durchschnittlichen Wert von 6,68 EUR/qm angestiegen.

**Abbildung 33 Mietpreisentwicklung**



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

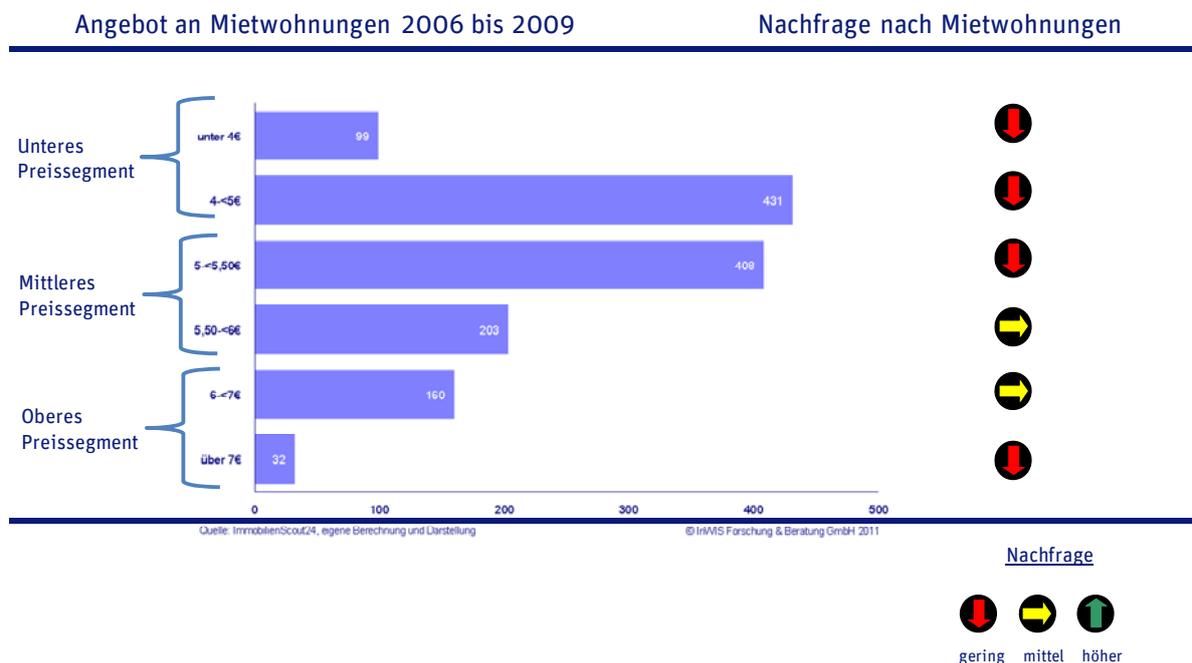
Neben der generellen Preisentwicklung ist insbesondere die Betrachtung der einzelnen Preissegmente, die im Folgenden dargestellt werden, von Bedeutung:

- Das untere Preissegment reicht bis zu einem Quadratmeterpreis von fünf EUR/qm. In diesem Segment findet sich das größte Angebot, stößt dabei aber insgesamt nur auf eine geringe Nachfrage.

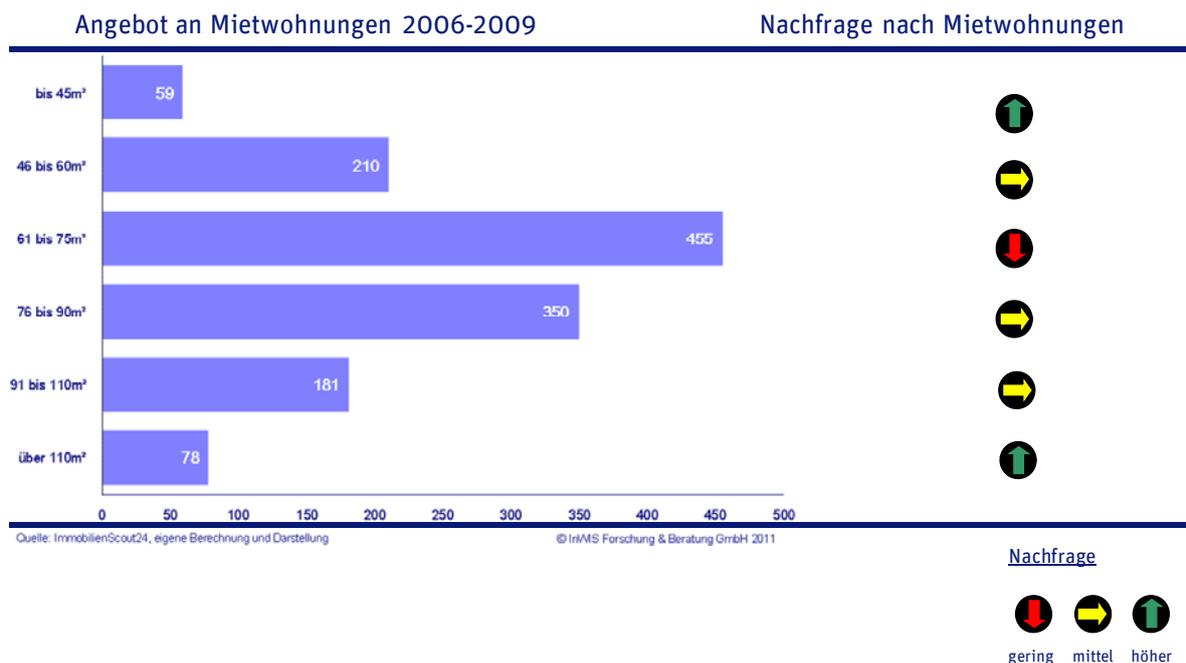
- Das mittlere Preissegment umfasst eine Preisspanne von fünf EUR/qm bis sechs EUR/qm. Die Mehrzahl dieser Angebote liegt unterhalb eines Preises von 5,50 EUR/qm und ist ebenfalls durch geringere Nachfragewerte gekennzeichnet. Das obere Mittel wiederum kann eine durchschnittliche solide Nachfrage verzeichnen.
- Ebenso wie Wohnungen in der Preisspanne zwischen sechs EUR/qm und sieben EUR/qm. Das geringe Angebot über sieben EUR/qm trifft wieder auf eine weniger starke Nachfrage. Beide Kategorien sind dem oberen Preissegment zuzuordnen.

Insgesamt erstreckt sich somit über fast alle Preissegmente eine eher zurückhaltende Nachfrage nach Mietwohnraum. Die weiteren Auswertungen konzentrieren sich daher auf weitere Wohnungsmerkmale, um für die Zukunft wichtige nachfragegerechte Kriterien ableiten zu können.

**Abbildung 34 Angebot und Nachfrage nach Preissegmenten**



Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind in der Nachfragsituation deutliche Unterschiede zu erkennen. So werden insbesondere kleine Wohnungen bis 45 qm Wohnfläche, die für einen Singlehaushalt mit geringen Einkommen besonders prädestiniert sind, und auch im Rahmen der Bemessungsgrenze von Hartz IV-Singlehaushalten liegen, stark nachgefragt. Auch große Wohnungen über 110qm Wohnfläche zeigen hohe Nachfragewerte auf. Neben Familien treten in dieser Wohnungsgrößenklasse auch berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen als Nachfrager auf, deren Nachfrage sich jedoch auf moderne, sanierte Wohnungen konzentriert. Insgesamt geringe Nachfragen treten bei einer Wohnungsgröße zwischen 60 qm und 76qm auf. Die Wohnungen sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung, da sie nicht nur von Singles und Paaren nachgefragt werden, sondern bei einem guten Zuschnitt der Wohnung auch einer Kleinfamilie mit einem Kind noch Platz bieten. Diese Wohnungen bilden mit 34 Prozent das größte Angebot am Markt und sind zumindest bei jüngerem Baujahr (ab 1990) durchschnittlich bis höher nachgefragt, da das Baujahr in der Regel auf modernere Wohnqualitäten hinsichtlich Grundrissgestaltung und Ausstattung sowie energetischem Zustand der Gebäude hoffen lässt.

**Abbildung 35 Angebot und Nachfrage nach Größenklassen**


Im Bezug auf die Baualtersklassen der angebotenen Wohnungen in Marl sind deutliche Unterschiede zu erkennen. Der Großteil des angebotenen Wohnungsbestandes wurde in den Baujahren 1946 bis 1979 errichtet. Insgesamt bilden diese Wohnungen 57 Prozent des gesamten Angebotes ab. Insbesondere die Wohnungen der 1960er Baujahre treffen nur auf eine geringe Nachfrage, da sie aufgrund des Alters Ausstattungs- und Modernisierungsdefizite erwarten lassen. Trotz des geringeren Preisniveaus (4,68 EUR/qm) ist die Nachfrage nach diesen Wohnungen entsprechend gering. Zeichnen sich die Wohnungen dieser Baujahre jedoch durch das Merkmal modernisiert oder saniert aus, steigen die Nachfragewerte an. Da Wohnungen mit jüngerem Baualter meist auf modernere Ausstattungs- und Gestaltungsqualitäten hoffen lassen, treffen die angebotenen Wohnungen aus den Baujahren ab 1980 auf ein gesteigertes Interesse. Sogar neuwertige Wohnungen (Baujahr 2001 und jünger), die in der Regel einem höheren Preisniveau zuzuordnen sind (6,39 EUR/qm), sind in Marl überdurchschnittlich nachgefragt.

**Tabelle 7 Angebot und Nachfrage nach Baujahren**

Baujahr der Wohnung	Angebote 2006 – 2009 in %	Nachfrage
bis 1945	8	mittel
1946 bis 1959	16	mittel
1960 bis 1979	41	gering
1980 bis 1989	6	höher
1990 bis 2000	21	höher
ab 2001	8	höher

Quelle: ImmobilienScout24

Unterschiede im Nachfrageverhalten der relevanten Zielgruppen werden jedoch nicht nur durch die Größe und Aufteilung, Preis und das Alter der Wohnung beeinflusst, sondern maßgeblich auch durch die Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Während sich ein Freisitz in Form eines Balkons mittlerweile zu einer Mindestanforderung an eine Wohnung entwickelt hat und die Nachfrageintensität kaum noch steigert, ist die wohnungsbezogene Gartennutzung eher noch ein besonderes Ausstattungsmerkmal, das durch eine hohe Nachfrage honoriert wird. Das Ausstattungsmerkmal „Aufzug“ bewirkt bei den betrachteten Angeboten einen doppelt so hohen Nachfragewert wie bei Wohnungen ohne Aufzug. Insgesamt ist die Nachfrage nach

Wohnungen mit Aufzug eher durchschnittlich, was jedoch auf die jeweilige Mikrolage bzw. den Zustand des Objektes zurückzuführen ist. So sind Wohnungen aus den 1960/1970er Baujahren, die über einen Fahrstuhl verfügen, nur mäßig nachgefragt (z.B. in Drewer-Nord), während Wohnungen in Gebäuden mit Fahrstuhl neueren Baujahres höhere Nachfragewerte verzeichnen (z.B. in Alt-Marl).

**Tabelle 8 Angebot und Nachfrage nach Ausstattung**

Ausstattung	Angebote 2006 – 2009 in %	Nachfrage
Balkon	59	mittel
Garten	13	höher
Aufzug	3	mittel

Quelle: ImmobilienScout24

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung inserieren, machen häufig keine Angaben zum Zustand ihrer Objekte (36%), vor allem, wenn es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen handelt. Daher beläuft sich der Anteil der Angebote in der Datenbank des ImmobilienScout24, bei denen der Wohnungszustand mit renovierungsbedürftig angegeben wurde, in Marl auf lediglich ein Prozent aller Angebote. Insgesamt haben nur bei knapp jeder siebten Wohnung Neubau- oder Erneuerungsaktivitäten stattgefunden, die demnach moderne Wohnqualitäten bezüglich Grundrissgestaltung und Ausstattung erwarten lassen.

Die Nachfragewerte spiegeln ein Interesse an unterschiedlichen Objektzuständen wieder: Sanierete, modernisierte aber auch gepflegte und renovierte Wohnungen weisen die höchsten Nachfragewerte auf. Aber auch renovierungsbedürftige Wohnungen treffen aufgrund ihres günstigen Preisniveaus auf ein gesteigertes Interesse.

**Tabelle 9 Angebot und Nachfrage nach Objektzustand**

Objektzustand	Angebote 2006 – 2009 in %	Nachfrage
saniert/modernisiert/ neuwertig	14	höher
Erstbezug	1	mittel
gepflegt/renoviert	21	höher
renovierungsbedürftig	1	mittel
sonstige	63	gering

Quelle: ImmobilienScout24

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes, aber auch Expertengespräche, Wanderungsmotivbefragung und Bewertungen durch die Begehungen durch InWIS weisen auf spürbare Erneuerungsbedarfe im Wohnungsbestand hin. Insbesondere betroffen sind die Bestände der 1950er und 1960er Baujahre sowie mehrgeschossige Wohngebäude der 1970er Jahre. Die Modernisierungen umfassen in der Regel:

- Den Ausstattungsstandard innerhalb der Wohnung, der vor allem dann veraltet ist, wenn die Wohnungen noch von der Generation der Erstbezieher bewohnt werden.
- Den Anbau von Freisitzen (Balkonen).
- Die Wärmeisolierung der Gebäude.
- Die Beheizung der Wohnanlagen mit Heizungsanlagen, die nicht den energiesparenden neueren Normen entsprechen.
- Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des näheren Umfeldes z.B. Hauseingangssituation (Haustüren, Briefkastenanlage, Vordächer), Fassadengestaltung, Grünflächen.

Hier bestehen erhebliche Schwierigkeiten in der Neuvermietung. Selbst untere Einkommensgruppen suchen Wohnkomfort und haben entsprechende Auswahlmöglichkeiten. Vermieter sind daher aufgefordert, laufend zu modernisieren, um die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen zu sichern. Tun sie es nicht, wird ein Modernisierungstau zum hohen Leerstandsrisiko, das dann zum Leerstand führt, wenn die Altmietler ausziehen. Die Qualitätsdefizite können auch nicht durch einen vergleichsweise günstigen Mietpreis kompensiert werden, sondern fördern Akzeptanzprobleme und Vermietungsschwierigkeiten.

## Handlungsempfehlungen

Als quantitativer Rahmen für eine Bautätigkeit im Mietwohnungssegment ist ein Neubauvolumen in Höhe von anfangs 14 Wohnungen pro Jahr anzuraten, das sich im Zeitraum 2016 bis 2020 auf zehn Wohnungen pro Jahr und auf sieben Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2021 bis 2025 reduziert. Ziel ist es, durch diesen vereinzelt Neubau am Markt auch einmal neue und moderne Qualitäten und Ausstattungsstandards zu schaffen.

Der Neubau sollte vorzugsweise nicht auf der „grünen Wiese“, sondern auf revitalisierten, wiedergenutzten und durch Abriss bestehender Nutzungen frei gewordener Flächen stattfinden, um unter dem Vorzeichen einer schrumpfenden Mieterschaft mit dem zukünftigen Neubau bestehende Siedlungskerne mit ihrem Infrastrukturangebot zu stärken.

Vor dem Hintergrund des sinkenden Wohnungsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass jede neu gebaute Wohnung den Druck auf den Wohnungsbestand erhöht. Daher ist auch der Rückbau von Wohnungen – wenn er wirtschaftlich sinnvoll erscheint, städtebauliche Qualitäten bzw. Neubaupotenziale für nachgefragte neue Nutzungen schafft – seitens aller Akteure der kommunalen Wohnungspolitik zu fördern. Einen besonderen Mehrwert weist der Rückbau auf, wenn drei Zielsetzungen miteinander verbunden werden können:

- Eine Marktberreinigung.
- Die Schaffung städtebaulicher Qualitäten, indem z.B. statt der Wohnbebauung ein Stadtteilpark entsteht (Nicht nur als Nutzungsangebot für Bewohner sondern auch im Sinne der Stärkung des Kleinklimas)
- Die Nutzung der Flächen für den Neubau von ergänzenden Wohnangeboten, die es bisher am Markt nicht in hinreichendem Umfang gab.

Zu bedenken ist bei jedem Abriss: Ein Abriss von maroden Wohnungen und gleichzeitiger Neubau von Wohngebäuden kann der Quartiersentwicklung einen neuen Schub geben.

Angesichts der quantitativen Bedeutung des Wohnungsbestandes und zum Teil erheblichen Modernisierungsbedarfen ist der Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestandes eine hohe Priorität im Rahmen künftiger Wohnungspolitik, aber auch in der Stadtentwicklung beizumessen. Denn von nicht mehr nachfragegerechten und leer stehenden Wohnungen gehen Gefahren für die soziale Stabilität im Umfeld aus, die bereits heute laut der Wanderungsmotivbefragung ein ausschlaggebender Grund für den Umzug vieler Haushalte aus der Stadt ausschlaggebend war.

Die Wohnungsmodernisierung erfordert auf einem Mietwohnungsmarkt mit zurückhaltender Nachfrage und nur mittlerem Mietniveau wirtschaftliche Anstrengungen. Investitionsbereite Eigentümer sind daher beim Zugang zu öffentlichen Fördermitteln zu unterstützen.

Qualitative Verschiebungen in der Zusammensetzung der zukünftigen Mieterhaushalte erfordern Anpassungsbedarfe im Bestand und spezifische Angebote im Neubau. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen im Bestandsumbau und die Neubauaktivität verstärkt den „best agern“ im Alter zwischen 50 bis 65 Jahren

und auf Seniorenhaushalte auszurichten, also auf zwei Zielgruppen, die künftig spürbar an Bedeutung zunehmen werden. Andere Zielgruppen wie z.B. die jungen, berufstätigen Paare, aber auch insbesondere die jungen Familien mit mittleren Einkommen, sind ebenfalls zu berücksichtigen, um eine möglichst breite Mieterschicht anzusprechen.

Neben der Barrierefreiheit bzw. –armut werden sich auch andere qualitative Anforderungen an die Wohnung von Mietern aller Altersklassen verändern. Für viele Haushalte werden ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung und der energetische Standard der Wohnung ein sehr wichtiges Nachfragekriterium sein. Die Wohnung wird stärker zum Pflegestandort und das Badezimmer wandelt sich von der Nasszelle zu einem Gesundheitsort, für Haushalte mit höheren Einkommen auch zum Wellnessort; zudem gewinnen Sicherheitsmaßnahmen an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund, dem in den letzten Jahren kaum statt gefundenem Neubau sowie der quantitativen Bedeutung kommt auch der Bestandserneuerung aber auch einem kleinteiligen Neubau eine hohe Priorität zu, um den kommenden Entwicklungen ein adäquates Angebot entgegen zu setzen.

Der Neubau und die Wohnungsmodernisierung/Sanierung sollten sich auf kleine Wohnungen bis zu 60 qm Wohnfläche mit 2-2,5 Zimmer für die Zielgruppe der Singles und Paare konzentrieren und im Rahmen einer bezahlbaren Qualität ein Mietniveau zwischen fünf und sechs EUR/qm anvisieren.

Auch für die Zielgruppe der Familien mit mittleren Einkommen ist ein Mietniveau nach Umbau zwischen fünf und sechs Euro/qm zu empfehlen, im Neubau bis zu 6,50 EUR/qm. Nachfragegerecht sind größere Wohnungen zwischen 110 und 120 qm mit mind. vier Zimmern, Balkon oder Garten.

Im Bestand sind diese Wohnungen z.B. durch Dachgeschossausbau und Wohnungszusammenlegungen zu schaffen. Dadurch können neue Wohnungen geschaffen werden und gleichzeitig der Flächenverbrauch in Grenzen gehalten werden. Im Bestand eignet sich besonders der Aufbau von einer zusätzlichen Etage oder Staffelgeschossen auf den Zeilenbaubeständen der 1950er/1960er Jahre. Durch diese zusätzliche Etage könnten neue Grundrissgestaltungen und Ausstattungsmerkmale geschaffen werden. Durch die geringere Grundfläche bei den Staffelgeschossen zum Rest des Gebäudes kann die überstehende Fläche zusätzlich als Terrasse genutzt werden. Ebenso empfehlen sich Neubauprojekte als ergänzende Bebauung bestehender Gebäude. Ziel sollte es sein, das Bestehende aufzunehmen, etwas Neues hinzuzufügen und damit zukunftsfähige Bestände zu entwickeln. Durch die Erschließung und Verbindung der Gebäude über Laubengänge könnte der Einbau eines Fahrstuhls ausreichend Wohnungen erreichen, um sich auch wirtschaftlich positiv darzustellen.

Während sich Balkone inzwischen hinsichtlich der Nachfrage nach Mietwohnungen zu einem Standardelement entwickelt haben, kann das Angebot eines Gartens bzw. einer wohnungsbezogenen Terrasse die Nachfrageintensität steigern. Bei zukünftigen Neubau- und Umbauvorhaben ist daher darauf zu achten, je nach Möglichkeit, auch diese Angebote zu schaffen. Ebenso ist zu empfehlen, Abstandsflächen zu attraktiven nutzbaren Grünflächen umzuwandeln und damit das wohnungsnahe Wohnumfeld aufzuwerten. Für kleinräumige Aufwertungen sind sowohl Investitionen in den Bestand anzuregen als auch gleichzeitig Schwachstellen im öffentlichen Raum zu beseitigen, um die Standortqualität insgesamt zu verbessern. Anzuraten ist daher eine enge Abstimmung zwischen privaten und öffentlichen Investitionen.

## 6.1. Handlungsfeld Mieteigenheime

Für das Segment der Mieteigenheime, also Eigenheime, die am Markt gezielt zur Vermietung angeboten werden, weisen die Nachfragekennwerte des Internetanbieters Immobilienscout24 auf eine hohe Nachfrage hin. Die Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich auf Häuser mit einer Wohnfläche von rund 120 qm zu einem Mietpreis von rund 750 Euro nettokalt. Angeboten wurden in den Jahren 2006 bis 2009 insgesamt 87 Mietobjekte. Es handelt sich, vom Angebot her, damit um ein recht kleines Marktsegment.

**Tabelle 10** Angebot und Nachfrage nach Mieteigenheimen

Nachfrage	Miete EUR/qm Wfl.	Miete in EUR	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebote in %
mittel	7,01	911	132	27
sehr hoch	6,28	740	119	73
<u>Insgesamt</u>				
hoch	6,48	787	123	100

Quelle: ImmobilienSout24

Befragte Marktexperten aus Marl bestätigen, dass im Bereich der Mieteigenheime Angebotsengpässe bestehen. Nachgefragt werden diese Eigenheime von unterschiedlichen Nachfragergruppen:

- Die größte Gruppe dürften Familien mit Kindern darstellen, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern ein adäquates Umfeld für Bewegung und Spiel bieten wollen.
- Eine weitere Gruppe sind mobile, erwerbstätige Haushalte mit mittleren Einkommen, die z.B. als Angestellte in einem Unternehmen in Marl arbeiten, nur einen Zeitvertrag erhalten haben, bzw. für zukünftige Arbeitsplatzwechsel mobil bleiben wollen, aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. – nutzen möchten.
- Ältere Paare, die im dritten Lebensabschnitt kein (neues) Eigenheim erwerben wollen, aber alle Vorzüge desselben genießen möchten und vor allem infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen.

Zwar ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot an Mieteigenheimen auf dem Marler Wohnungsmarkt vorhanden ist, wenn die Erben die Häuser nicht selbst nutzen, sondern mit einem guten Modernisierungsstandard vermieten wollen, aber hierbei gilt zu bedenken:

- Die meisten nicht selbst nutzenden Eigentümer von Eigenheimen wollen diese nicht vermieten sondern verkaufen, um das notwendige Kapital für den Erwerb einer neuen Immobilien zu erhalten.
- In der Vergangenheit gab es kaum Kapitalanleger in Marl, die Eigenheime zur Vermietung errichtet haben.
- Zudem fragt hier eine Gruppe Mietobjekte nach, die vor zehn bis 15 Jahren noch Eigentum gebildet hätte. Die Entstehung dieser Nachfragergruppe ist ursächlich mit der notwendigen höheren Arbeitsmarktflexibilität der Menschen verbunden, die z.B. durch die Befristung von Arbeitsplatzverträgen entsteht.

## Handlungsempfehlungen

Für den Markt der Mieteigenheime können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Für die einkommensschwächeren Familien mit Kindern dürfte ein kleines Neubauangebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen, vorzugsweise in der Bauform von Reiheneigenheimen, mit 90 qm bis 120 qm Wohnfläche, vier Zimmern und geringen Grundstücksgrößen, in einem Umfang von zehn Wohnungen pro Jahr marktgerecht sein. Das Wohnprodukt ist ungewöhnlich, weil es eine reguläre öffentliche Förderung, die normalerweise in den Geschosswohnungsbau fließt, zur Errichtung von Eigenheimen nutzt. Es ist jedoch in anderen Städten von spezialisierten Bauträgern sehr erfolgreich umgesetzt worden.
- Für die berufstätigen mobilen Haushalte ist ein Angebot an Mieteinfamilienhäusern zu schaffen, das ebenfalls nur Marktnischencharakter aufweist. Die Häuser in Form von Doppelhaushälften, in einem Umfang von zwei bis drei Wohneinheiten pro Jahr, sollten eine Wohnfläche von rund 110 qm bis 130 qm mit vier bis fünf Zimmern aufweisen, mit geringeren Grundstücksgrößen (ca. 250 qm) und einer Miete von ca. sieben EUR/qm pro Monat (nettokalt). Da sie in der Grundausstattung weder Keller noch ausgebauten Dachboden besitzen, sind ebenerdig einige Abstellmöglichkeiten in der Wohnung (Abstellkammer), auf dem Grundstück (Gartenhaus) oder in der Garage vorgesehen.
- Für ältere Haushalte 55+ sind Mieteigenheime in guten Wohnlagen mit guter Infrastruktur zu errichten, ggf. auch als Nachverdichtung in gewachsenen Wohnsiedlungen, in einer Größenordnung von ebenfalls zwei bis drei Wohneinheiten pro Jahr. Es sollte sich dabei in jedem Fall um barrierearme Wohngebäude handeln, die im Bungalowstil als Reiheneigenheim oder Doppelhaushälfte mit 80 bis 100 qm Wohnfläche und mind. drei Zimmern errichtet werden.

## 7. Handlungsfeld Wohnen im Alter

Das Wohnen im Alter ist in Marl ein Markt mit wachsender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren von momentan 19.160 Personen bis zum Jahr 2025 um ca. 22 Prozent auf rund 23.400 Personen vergrößern. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen 75+ – die häufig allein stehend sind – als in der Gruppe derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind.

Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Seniorinnen und Senioren eine Vielzahl von Lebenslage und -stilgruppen gebildet haben, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegeln und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern.

Der demographische Wandel verläuft innerhalb einer Stadt nicht einheitlich, da Stadtteile und Stadtbezirke mit einem besonders hohen Anteil älterer Menschen, einem hohen Anteil jüngerer Haushalte gegenüber stehen. Die folgende Abbildung veranschaulicht die Verteilung der Altersgruppen der über 65-Jährigen auf die verschiedenen statistischen Bezirke in Marl. In 23 der 42 Bezirke wohnen im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Personen über 65 Jahre. Rund 14.000 Senioren und Seniorinnen leben in Bezirken, die laut QuartiersCheck eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche infrastrukturelle Ausstattung aufweisen. Damit sind bereits 53 Prozent aller Senioren an ihrem Wohnstandort mit einem ausreichenden Infrastrukturangebot versorgt.

**Tabelle 11 Anteil Senioren in den statistischen Bezirken**

Statistischer Bezirk	Senioren über 65 Jahren	Anteil an Gesamtbevölkerung	Statistischer Bezirk	Senioren über 65 Jahren	Anteil an Gesamtbevölkerung
Stadtkern-Mitte	584	23,21	Huels-Nord-Zentrum	239	23,32
Stadtkern-West	322	23,52	Huels-Nord-Enkesiedlung	433	27,01
Stadtkern-Ost	211	11,30	Huels-Nord-Silvertsiedlung	606	18,24
Stadtkern-Kreuzstrasse	404	20,32	Huels-Nord-Auguste Victoria I/II	197	36,55
Alt-Marl-Mitte	545	22,76	Alt-Huels	898	19,69
Alt-Marl-Ost	476	24,25	Huels-Sued-Komponistensiedlung	1.006	16,57
Alt-Marl-Volkspark	242	24,95	Huels-Sued-Zentrum	367	52,88
Alt-Marl-Riegefeld	583	16,53	Huels-Sued-Auf Hoewings Feld	157	20,08
Alt-Marl-Frentrop	97	22,93	Marl-Hamm-Alte Waldsiedlung	802	18,64
Alt-Marl-Sued	147	20,11	Marl-Hamm-Neue Waldsiedlung	518	23,71
Alt-Brassert	781	18,28	Marl-Hamm-Sickingmuehle	417	16,87
Brassert-Rheinstahlsiedlung	763	23,23	Marl-Hamm-Zollvereinsiedlung	284	22,81
Brassert-ECA-Siedlung	929	23,69	Polsum-Sued	377	27,62
Brassert-Schlenkesiedlung/Arenbergischer Forst	67	20,68	Polsum-Nord	788	23,18
Drewer-Nord-Alte Bunasiedlung	436	20,97	Sinsen-Bahnhof Sinsen	187	16,48
Drewer-Nord-Blumensiedlung	226	21,71	Sinsen-Gewerbegebiet Lenkerbeck	34	20,24
Drewer-Nord-Bereitschaftssiedlung	584	20,58	Sinsen-Zentrum	248	23,75
Drewer-Nord-Nibelungensiedlung	650	23,74	Sinsen-Schulstrasse	768	17,87
Drewer-Sued-Zentrum	755	23,17	Sinsen-Haard	6	4,55
Drewer-Sued-Westfalenstrasse	784	29,00	Sinsen-Nonnenbusch	252	19,53
Drewer-Sued-Langehegge	603	30,97			
Drewer-Sued-Wellerfeldweg	276	37,50			

### Infrastrukturelle Ausstattung

	unterdurchschnittlich
	leicht unterdurchschnittlich
	durchschnittlich
	leicht überdurchschnittlich
	überdurchschnittlich

Quelle: Stadt Marl, eigene Erhebung und Berechnung

In Marl werden verschiedene Wohnformen des altengerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen, betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service und Pflege- und Altenheime. Alten- und Pflegeheime bieten als Sonderimmobilien

keine selbstständige Wohnform und werden daher im Weiteren nicht nähergehend untersucht<sup>8</sup>. Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in diesem Gutachten vom Service- bzw. betreuten Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot wie z.B. einen Hausnotruf aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes schwierig. Grenzen zu Normalwohnungen sind nicht immer deutlich, so dass sich eine genaue Zuordnung zu den verschiedenen Formen als problematisch gestaltet.

Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß diesem Gutachten bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen wie Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge, eine größere Türbreite und eine bestimmte Mindestgröße und Raumzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen der Beweglichkeit eignen, z.B. bezüglich der Türbreiten.

Das Angebot des betreuten Wohnens unterscheidet sich insofern von den altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer barrierefreien Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen, und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinsamung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Das Angebot an betreuten Wohnungen in Marl, das für die Zielgruppe der Senioren bisher errichtet wurde, umfasst ca. zwei Wohnanlagen im Stadtgebiet mit rund 105 Wohnungen zur Miete und als Eigentum:

- Senioren-Service-Wohnungen Bartholomäus-Polsum mit 27 frei finanzierten Wohnungen zwischen 45 qm bis 67 qm. Mit 8,90 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter ist die Wohnanlage dem oberen Preisniveau zuzuordnen. Zum integrierten Service für monatl. rund 45 Euro zählen Betreuungsservice (z.B. Ansprechpartner, Hausbesuch ein Mal/Monat, Betreuung im Krankheitsfall max. zehn Tage/Jahr, wöchentlichen telefonisches Kontaktgespräch, u.a), Hausmeisterdienste (z.B. Pflege Grünanlagen, Hausflurreinigung, Winterdienst, Übernahme kleinerer Reparaturen) und Notruforganisation. Wahlservice in Form individueller pflegerischer und hauswirtschaftlicher Unterstützung können bei Bedarf zugebucht werden.
- Seniorenresidenz Am Loekamptor umfasst insgesamt 78 Wohnungen zur Miete und als Eigentum. Mit einem Mietpreis von 8,60 Euro pro Quadratmeter ist auch diese Anlage dem oberen Preissegment zuzuordnen. Zusätzlich zur Grundpauschale von 30 Euro/Monat können für 66 Euro/Monat Betreuungsservice und Notruforganisation gebucht werden. Insgesamt umfasst die Betreuung demnach ebenfalls Betreuungsservice, Hausmeisterdienste und Notruf. Zusatzleistungen in Form von Pflege oder hauswirtschaftlichen Hilfen sind ebenfalls zusätzlich zu vergüten.
- Weitere zehn Wohnungen sind einer Demenzwohngruppe zuzuordnen (Alte Schmiede).

Das Angebot an altersgerechten Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot, das gezielt für die Gruppe der Senioren errichtet wurde, umfasst ca. 316 Wohnungen, davon 186 Wohnungen im geförderten Segment. Der in den letzten Jahren statt gefundene Neubau hat die Nachfrage im oberen Preissegment zunächst abgeschöpft. Anbieter altersgerechter Wohnungen ist unter anderen die Caritas-Tochter cbt, die z.B. 21 neue barrierefreie Seniorenwohnungen an der Krimhildstraße anbieten. Ebenfalls von der Caritas angeboten werden zwölf barrierefreie geförderte Wohnungen an der Neulandstraße.

<sup>8</sup> Eine Auflistung der Alten- und Pflegeheime ist über das BIP des Kreise Recklinghausen zu beziehen

Die Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen in Marl wird von den befragten Marktexperten als groß und wachsend eingeschätzt. Auch wenn die Nachfrage im oberen Preissegment durch den Neubau der letzten Jahre zunächst größtenteils abgeschöpft ist, ist der Markt im mittleren und unteren Preissegment als sehr angespannt zu bezeichnen. Im Betreuten Wohnen bestehen derzeit Wartelisten, auch hier treffen insbesondere günstige und mittelpreisige Angebote auf eine hohe Nachfrage. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbsfähigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und –stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegeln und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern.

### **Künftige Nachfragepotenziale für altersgerechte Wohnungen**

Zur Bedarfs- und Nachfrageermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, die die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen:

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter von 60 bis 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen zwischen 60 und 80 Jahren beträgt laut der Basisvariante der Bevölkerungsprognose des IT NRW im Jahr 2025 rund 22.270 Personen.
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“<sup>9</sup> wird für Marl ein nach Alter und Geschlecht gewichteter Durchschnitt von 1,44 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rund 15.359 Haushalten.
- Im Projekt „Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen“ im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen zwischen 65 und 80 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht.<sup>10</sup> Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren. Überträgt man die Ergebnisse auf die Marler Haushalte und berücksichtigt, dass nur für die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht gilt, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 4.032 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altengerechter Wohnalternativen in Frage kommen. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotenzial zu einem Umzug in eine altengerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von zwei wichtigen Bedingungen ab: Die entscheidende Bedingung, die an einen Umzug geknüpft wird, ist das Angebot einer attraktiven altengerechten Wohnung. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret. Immerhin erwarten noch ein Viertel der Befragten, dass ihnen Umzugshilfen geboten werden.

<sup>9</sup> Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2005): Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 25, Düsseldorf

<sup>10</sup> Vgl. hierzu Heinze, Rolf g. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter - Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften - Praxis. Darmstadt

- Die Befragung ergab zudem, dass 40 Prozent der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Marl, so erhält man ein Potenzial von 1.613 Haushalten, die eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen gegenüber (316 WE) ergibt sich für das Jahr 2025 für die barrierearme, altengerechte Wohnung (als Idealbild einer Normalwohnung) ein Bedarf von rund 1.300 Wohnungen.
- Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden.

### **Nachfragepotenzial im betreuten Wohnen**

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen mit niedrigschwelligem Betreuungsangebot für die Stadt Marl berechnet.

- Im Rahmen der Analyse wird die Betrachtung auf die Zielgruppen der Personen in einem Alter ab 60 Jahren gerichtet. In Marl werden laut der Basisvariante der Bevölkerungsprognose des IT NRW im Jahr 2025 rund 30.230 Personen in diesem Alter leben.
- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2025 rund 1.843 Personen in Marl leben.<sup>11</sup>
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“ wird für Marl ein Durchschnitt von 1,37 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von 1.341 Haushalten.
- Laut der Pflegestatistik des statistischen Bundesamtes werden rund 32 Prozent der Pflegebedürftigen die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. In Marl betrifft dies im Jahr 2025 rund 430 Haushalte.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber (105 WE), ergibt sich zukünftig ein Nachfragepotenzial von 325 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen.

Bei diesem Vorgehen werden Mieter und Eigentümer gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

Des Weiteren sei auf folgende Entwicklungstrends hingewiesen, die das Wohnen im Alter beeinflussen können:

- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichend private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-)vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringt.

<sup>11</sup> Die Pflegequoten wurden anhand der Pflegestatistik des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des statistischen Bundesamtes errechnet

- Die Studie Wohntrends 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass im Segment altengerechten Wohnens nur mit einem vergleichsweise langsamen Vordringen neuer Technologien in den Wohnbereichen zu rechnen ist - quasi durch die natürliche Alterung jüngerer Pioniergruppen, die technische Innovationen nutzen und im Markt etablieren. Für die Verbreitung des ambient assisted living (Konzepte, Produkte und Dienstleistungen, die neue Technologien und soziales Umfeld miteinander verbinden, um die Lebensqualität zu erhöhen) und für Smart Home Technologien (ermöglichen die Haussteuerung von elektrischen Geräten und der Heizung) wird es also noch etwas Zeit brauchen. Die Nachfrage nach technischer Ausstattung konzentriert sich auf technische Lösungen zur Erhöhung der hausinternen Sicherheit, d.h. auf Sicherheits-Meldesysteme.<sup>12</sup>

## Handlungsempfehlungen

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung altersgerechter Wohnformen in Marl und vor dem Hintergrund der im Folgenden genannten Empfehlungen wird vorgeschlagen, eine Sammlung geeigneter Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu erstellen, die zum einen Informationen zur Fläche und Bebauungsmöglichkeiten ebenso wie zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfe aufzeigen, und damit eine Grundlage für die Investorenansprache bilden.

### *Empfehlungen für die Schaffung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen*

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials sind ohne einen Umbau im Wohnungsbestand nicht zu realisieren. Der Bedarf von rund 1.300 Wohnungen ist zu vier Fünfteln durch Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Bestand zu decken. Somit bleiben rund 250 Wohneinheiten, deren Bedarf bis 2025 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen gedeckt werden kann. Im Schnitt können somit pro Jahr 15-20 neue Wohnungen für die Zielgruppe der Senioren ab 60 Jahre errichtet werden.

Im Bereich des Wohnungsneubaus ist sowohl das Segment der Mietwohnungen als auch der Markt für Eigentumswohnungen abzudecken, um auch diejenige Nachfrage älterer Menschen zu bedienen, die vom großzügigen Eigenheim in die "handliche" Eigentumswohnung wechseln möchten.

Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. zehn bis 30 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Beförderung eines generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Eine Barrierefreiheit nach Din 18025-1/2 Wohnungen für Rollstuhlbewohner und barrierefreie Wohnungen ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht erforderlich, je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Die barrierefreie Erschließung der Wohnung sollte in jedem Fall durch ebenerdige Zugänge bzw. Rampen und Fahrstühle gesichert sein. Empfehlenswert sind zudem möglichst wenig Schwellen und Stufen in der Wohnung und ausreichend Bewegungsflächen für Rollatoren, Rollstühle oder auch Pflegemaßnahmen. Im Sanitärbereich ist insbesondere auf leicht zugängliche Waschmöglichkeiten zu achten, z.B. bodengleiche Duschen, sowie auf rutschfeste Bodenbeläge. Bei der Wandgestaltung sind Vorkehrungen zur Nachrüstung von Sicherheitssystemen wie Haltegriffen zu treffen. Nicht alle Nutzer sind auf diese Hilfen angewiesen, ergibt sich jedoch der Bedarf, gewährleisten diese Vorkehrungen einen schnellen und unkomplizierten Einbau der Hilfen, um weiterhin ein möglichst selbstständiges Wirtschaften zu fördern, denn insbesondere im Bad möchten sich viele Menschen mehr als bei anderen alltäglichen Bereichen ihre Selbstständigkeit bewahren. Weitere empfehlenswerte Maßnahmen sind der Einbau von breiteren Türen oder Schiebetüren, um den Zugang auch mit Rollstühlen oder Rollatoren zu erleichtern, die Einrichtung

<sup>12</sup> Vgl. hierzu GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V. (Hg.) (2008): Wohntrends 2020, Studie, GdW Branchenbericht 3; Druckerei Schlesener. Berlin

einer Gegensprechanlage oder auch leicht zu verstehende und gut sichtbare Bedienelemente für Licht und Rolladensteuerung.

Für die kommenden Jahre sind insbesondere Wohnungen im mittleren Preisniveau, mit einem Mietpreis bis zu 6,50 EUR/qm, und Wohnungen im unteren oder auch geförderten Segment, bis zu fünf EUR/qm, zu schaffen. Im hochpreisigen Segment (> 6,50EUR/qm Miete oder >2.000 EUR/qm Kaufpreis) ist ein Neubau erst wieder ab dem Jahr 2015 zu empfehlen, da durch den Neubau der letzten Jahre die Nachfrage derzeit abgeschöpft wurde. Zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen zählen hier u.a. hochwertige Bodenbeläge, wohnliches Bad mit Tageslicht, separates WC bzw. Gästebad, Stellplatz/Garage, moderne Baumaterialien (Glas, Holz, Beton) geringer Energiebedarf, geringe bis mäßige Verdichtung, eine Wohnlage, die sich kennzeichnet durch "mittendrin und dennoch ruhig" gelegen und einer Sozialstruktur im Umfeld, die zur Zielgruppe passt.

Die Zahl der Zimmer sollte auch bei alleinstehenden Älteren mindestens zwei Zimmer - kleine Küche, Wohn-/Essraum und abgetrenntes Schlafzimmer - betragen. Von einem Neubau von Ein-Zimmer-Wohnungen ist zukünftig abzuraten, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen der Senioren entsprechen und bei einem ausreichenden Angebot an altersgerechten Wohnungen auch auf Nachfrageschwächen treffen. Für einen Einpersonenhaushalt sind mindestens 50 qm (47qm im geförderten Segment), für Zweipersonenhaushalte je nach Preisniveau 60 bis 85 qm nachfragegerecht.

Neben dem Wohnungsneubau sollte der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums mehr in den Fokus gerückt werden. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung daher oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist jedoch der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Zudem kommt eine altersgerechte Anpassung nicht nur älteren Nutzern zugute. Ebenso erfreuen sich jüngere Altersgruppen, z.B. Familien (mit Kinderwagen) an einem stufenlosen Eingang, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen. Die Vorteile der Barrierearmut liegen daher nicht nur in der Erleichterung des Wohnens für ältere Bewohner, sondern sichern aufgrund der Nutzungsflexibilität auch eine langfristige Vermietbarkeit, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen diese Kriterien nachfragen. So entstehen stabile und gemischte Nachbarschaften und jeder Bewohner profitiert von einem Zuwachs an Wohnqualität für Senioren. Ein Prinzip sollte bei dem Umbau von Wohnungsbeständen berücksichtigt werden: Besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere schaffen, wenn deren Abbau (baulich, wirtschaftlich) nicht möglich ist, als die Barriere bestehen zu lassen. So ist es einfacher, zwei bis drei Stufen zur Wohnung mit einem Handlauf zu überwinden, als sie frei unsicher zu gehen. Ebenso ist es für einen älteren Menschen leichter eine Stufe zu einem Balkon zu überwinden, als eine Schwelle zu übersteigen, oder eine flache Duschtasse zu betreten als eine mit einer hohen Kante. Als Barrieren wirken jedoch nicht nur Stufen und Schwellen sondern z.B. auch schwergängige Armaturen im Sanitär/Küchenbereich, schwer erreichbare Griffe von Fenstern, Steckdosen oder Lichtschalter, fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle (oder auch Kinderwagen) im Hausflurbereich (Lösung: z.B. kleine „Rollatorgaragen“ vor der Haustür) oder Mülltonnen/ Müllcontainer, die aufgrund ihrer Größe nur mit Mühe geöffnet werden können (Lösung: z.B. abgesenkter Mülltonnenstellplatz).

#### *Empfehlungen für die Schaffung eines Angebotes an betreuten Wohnanlagen*

Der Vergleich der vorhandenen Angebote und der errechneten Nachfragepotenziale offenbart zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Nachfrageüberhang in diesem Teilmarkt. Marktexperten und Betreiber von betreuten Wohnanlagen bestätigen anhand vorhandener Wartelisten und Wohnungsgesuchen, dass der Bedarf nicht gedeckt ist. In allen Preissegmenten sind in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote in einer Größenordnung von 10-15 Wohnungen im Neubau pro Jahr zu schaffen. Der größte Nachholbedarf konzentriert sich jedoch auf das mittlere und untere Preissegment mit Mieten bis 6,50 Euro/qm bzw. bis fünf EUR/qm. Im unteren Preissegment erlaubt der anvisierte Mietpreis keinen frei finanzierten Neubau, allenfalls die Umnutzung eines bedarfsgerechten Gebäudes zum Zwecke des betreuten Wohnens. Zudem können

über die Wohnraumförderung geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung in frei finanzierte Wohnanlagen integriert werden.

Das Wohnungsangebot sollte unterschiedliche Betreuungsleistungen umfassen, die in Form einer monatlichen Grundpauschale vergütet werden. Je nach Preissegment kann das Angebot des Basisservices unterschiedlich gestaltet sein, in jedem Fall ist jedoch ein Hausmeisterservice (in Form von Winterdienst, Flurreinigung, kleine Reparaturen), eine Ansprechperson (Organisation/Vermittlung weiterer Leistungen) und ein Notrufservice anzubieten. Optional sollte ein Wahlservice, z.B. Reinigung der Wohnung, Hilfe im Krankheitsfall, Begleitung zu Ärzten, Pflegeleistungen u.ä. angeboten werden, die je nach Leistung zusätzlich zu vergüten sind. Empfehlenswert ist, diese Leistungen auch temporär (z.B. Reinigungskraft nur während vorübergehender Krankheit nutzen) und kurzfristig anzubieten. Neben der Miete ist zu beachten, dass auch der Betreuungsumfang für die Seniorenhaushalte mit geringen Einkommen nicht zu hoch liegen darf. Einen passenden preiswerten, wengleich vom Leistungsumfang her beschränkten Service im Sinne einer Minimalversorgung können nur soziale Anbieter leisten, die für ein geringes monatliches Entgelt eine telefonische Erreichbarkeit in Bedarfsfällen und die Organisation professioneller Altenhilfe sicher stellen, notfalls auch kleinere unentgeltliche Leistungen erbringen.

Die betreuten Wohnanlagen sollten in klein dimensionierten Gebäuden angeboten werden. Empfohlen wird eine Größenordnung von 30 Wohnungen, bei multifunktionalen Anlagen mit integriertem Freizeitangebot, z.B. in Form eines Cafés, eines Schwimmbades oder Kultur und Freizeitangebotes, auch bis zu 60 Wohnungen. Der Wohnstandort für eine Wohnanlage im betreuten Wohnen sollte in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Ausstattung besitzen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung sind neue Wohnanlagen, die medizinische oder Nahversorgungsangebote im Gebäude integrieren. Standorte auf der "grünen Wiese" sind zu vermeiden, da sie nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sollten in fußläufiger Entfernung vorhanden sein (Einkaufsmöglichkeit, Ärzte, Bankinstitut, Friseur usw.)

Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

- ein differenzierteres Dienstleistungsangebot, das den Bewohnern gewährleistet, auch bis zum Lebensende in der Einrichtung verbleiben zu können,
- höhere finanzielle Spielräume für die Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, Mahlzeitservice, Reinigungsdiensten usw.).

Bei größeren Wohnanlagen sollte letztendlich eine Mikrostandortanalyse Sicherheit über die Attraktivität und Marktgängigkeit eines Standortes geben. Durch Expertengespräche, Begehungen und Wanderungsanalysen lässt sich klären, ob ein Standort über genügend Ausstrahlungskraft auf andere Stadtteile verfügt bzw. vor Ort ein Nachfragepotenzial vorhanden ist. Zu vorteilhaften Mikrostandortfaktoren gehören: gute Anbindung an den ÖPNV zum Stadtzentrum, ansprechendes äußeres Erscheinungsbild des Wohnquartiers, sichere fußläufige Anbindung an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Nähe zu Erholungs- und/oder Freizeiteinrichtungen, durchschnittliche bis gute Sozialstruktur des Wohnquartiers, keine oder geringe Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe.

Die Schaffung von Nischenprodukten, wie Wohngemeinschaften für Senioren, eignen sich auch für die Projekte des betreuten Wohnens. So sollten auch hier unterschiedliche Angebote in einer Größenordnung von ein bis zwei Projekten im Stadtgebiet geschaffen werden:

- Gruppenwohnen für Senioren: Das Gruppenwohnen wird durch das Land NRW gefördert und richtet sich an Personen ab 60 Jahre. Neben einem individuellen Wohnbereich mit Sanitäreinrichtung und Kochgelegenheit steht den Bewohnern gemeinsame Nutzfläche in Form einer Gemeinschaftsküche und eines Gemeinschaftsraums zur Verfügung. Eine Wohngemeinschaft umfasst ca. acht bis zwölf Personen. Optional kann zudem eine Betreuung als Unterstützung für die Bildung von Sozialkontakten, z.B. durch Organisation von Gruppenveranstaltungen und als Ansprechpartner, eingerichtet werden.
- Für Demenzkranke sind weitere ein bis zwei Angebote an ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Stadtgebiet zu schaffen. Nachfragegerecht sind Wohngemeinschaften mit acht bis zwölf Personen (ist in dieser Größenordnung zudem nicht dem Heimgesetz unterzuordnen), die neben ihren individuellen Wohnbereichen, die im besten Fall mit den Möbeln der Betroffenen ausgestattet werden, über gemeinsame Küche und Aufenthaltsraum verfügen. Die Demenz-WG kann auch als Ergänzung eines Pflegeheims oder einer betreuten Wohnanlage entstehen, die freie Wahlmöglichkeit des Betreuungsdienstes muss für die Nutzer jedoch bestehen bleiben.

## 8. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

### Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A oder B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab.

Die Berechtigten der Einkommensgruppe A verfügen über ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumversorgung, für die Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung stehen. Berechtigte der Einkommensgruppe B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreiten, für sie kommen Wohnungen des 2. und 3. Förderweges in Betracht.

**Tabelle 12** Entwicklung wohnungssuchender Haushalte

Jahr	Insgesamt	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
2005	115	115	0
2006	k.A.	k.A.	k.A.
2007	125	125	0
2008	536	506	30
2009	474	469	5

Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2005-2009

Der Erhebung zufolge hat sich die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Marl im erfassten Zeitraum 2005 bis 2009 spürbar erhöht bzw. vervierfacht.

Relativiert wird der Anstieg jedoch, wenn man sich die Versorgungs- bzw. Vermittlungsquote vor Augen führt. Die Stadt Marl gehört nach Ermittlungen der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) zu dem knappen Drittel (31%) aller Gemeinden in NRW, bei der fast alle Wohnungssuchenden durch Belegungen versorgt werden konnten.<sup>13</sup> Diese Bewertung gilt für das Jahr 2008, in dem Marl den bisher höchsten Stand an Wohnungssuchenden mit insgesamt 536 Haushalten verzeichnete.

Bedarfsgemeinschaften sind allein Lebende oder Mehrpersonenhaushalte. Sie sind laut § 7 Absatz 3 SGB II Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II und SGB XII. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich in der Stadt Marl in dem Zeitraum von 2007 bis 2008 leicht reduziert (-2,6%). Die anteilige Verteilung der Haushaltsgrößenklasse hat sich bei dieser Dynamik nicht verändert. Die größte Gruppe bilden die Singlehaushalte mit rund 50 Prozent gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 20 Prozent.

**Tabelle 13** Entwicklung Bedarfsgemeinschaften

Jahr	BG	BG mit 1 Person	BG mit 2 Personen	BG mit 3 Personen	BG mit 4 Personen	BG mit 5 und mehr Personen
2007	5.313	2.644	1.108	748	476	337
2008	5.173	2.591	1.086	677	472	347

Quelle: Vestische Arbeit Kreis Recklinghausen, Jahresbericht 2008 Bezirksstelle Marl; BG=Bedarfsgemeinschaft

### Bestand und Entwicklung preisgebundener Wohnraum

In der Stadt Marl existieren Ende des Jahres 2009 4.753 preisgebundene Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 42.229 Wohnungen entspricht dies elf Prozent des gesamten Bestandes. Im Vergleich zu anderen Städten in NRW ist das ein relativ hoher Anteil an sozial gebundenen Wohnungen. In nur zehn Prozent aller

<sup>13</sup> Vgl. hierzu Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen 2009: Preisgebundener Wohnungsbestand 2008. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, S. 8.

Kommunen in NRW überschreitet der Sozialwohnungsbestand den Anteil von elf Prozent. Der Mittelwert aller Kommunen liegt bei 7,6 Prozent.<sup>14</sup>

**Tabelle 14 Preisgebundener Wohnungsbestand**

Jahr	Summe geförderter WE	Selbst genutztes Wohneigentum	Mietwohnungen		
			Insgesamt	1. Förderweg	2.u. 3. Förderweg
2008	6.100	550	5.550	5.395	155
2009	4.753	562	4.191	4.072	119

Quelle: Stadt Marl, Wfa: Preisgebundener Wohnungsbestand 2009

Die 4.753 preisgebundenen Wohnungen teilen sich zu 88 Prozent aus Mietwohnungen und zwölf Prozent aus selbst genutztem Eigentum auf. Die Mietwohnungen wiederum sind überwiegend dem 1. Förderweg zuzuordnen und damit auch der niedrigeren Einkommensgrenze. Rund 24.700 Wohnungen bzw. rund 60 Prozent des Wohnungsbestandes in Marl befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Unter der Annahme, dass alle diese Wohnungen Mietwohnungen wären, würde sich der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen auf eine Quote von 17 Prozent belaufen.<sup>15</sup>

Bis zum Jahr 2025 wird sich der Bestand an Sozialmietwohnungen – verglichen mit dem Ausgangswert 2008 – um rund 50 Prozent reduzieren, sofern in diesem Zeitraum kein Neubau von gefördertem Wohnraum stattfinden wird. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass bis zum Ende des Jahres 2025 2.706 Wohnungen mit Belegungsbindung weniger vorhanden sein werden, als noch im Jahr 2008. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre in Marl fort.

Laut Statistiken der NRW.Bank lag der Umfang neu geförderter Wohnungen in Marl in den vergangenen fünf Jahren (2005-2009) zwischen 20 und 35 Wohnungen je 10.000 Einwohnern<sup>16</sup>

**Tabelle 15 Zukünftige Entwicklung preisgebundener Mietwohnungsbestand**

Jahr	WE in Einkommensgruppe A	WE in Einkommensgruppe B	WE insgesamt	WE-Bestand in % zu 2008	Veränderung zu 2008 in %
2008	5.395	155	5.550		
2010	4.072	98	4.170	75,1	-24,9
2015	3.413	0	3.413	61,5	-38,5
2020	3.090	0	3.090	55,7	-44,3
2025	2.844	0	2.844	51,2	-48,8

Quelle: Wfa Info-Center Wohnungsmarktbeobachtung

Die umfangreichen Bindungsverluste der kommenden Jahre werden nach Einschätzung der befragten Marktexperten insgesamt kaum Versorgungsprobleme aufwerfen, da die Mieten bisher ausgelaufener Wohnungsbestände kaum oder gar nicht gestiegen sind und somit diese Wohnungen den Nachfragern im günstigen Preissegment zur Verfügung stehen. In einzelnen Teilsegmenten bzw. für bestimmte Zielgruppen werden sich jedoch die bereits aktuell bestehenden Versorgungsengpässe weiter verschärfen.

- Versorgungsengpass für Single-Haushalte: Laut Aussagen lokaler Marktexperten in Marl ist der Bedarf an gefördertem Wohnraum für Singles unterschiedlichen Alters (Auszubildende bis mittlere Altersgruppen, Senioren) allgemein als hoch zu beurteilen. Das Angebot an geförderten Wohnungen bis 45 qm im Stadtgebiet ist kaum ausreichend, sodass frei werdende Wohnungen sofort wieder vermietet werden können.

<sup>14</sup> Eigene Auswertung auf Grundlage einer Datei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa).

<sup>15</sup> In der Realität dürfte diese Quote aufgrund vorhandener, selbst genutzter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern spürbar höher sein

<sup>16</sup> NRW.BANK 2009: Soziale Wohnraumförderung 2009. Statistischer Bericht NRW. S.42. Düsseldorf

- Geringes Angebot für Familien mit vielen Kindern: Nach Ansicht der Marktexperten bestehen auch für Großfamilien Versorgungsprobleme am Markt. Die Zielgruppe ist zwar vergleichsweise klein, dennoch ist die Nachfrage nach Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sehr hoch. Während die Single-Haushalte zum Teil noch auf eine günstige Wohnung am freien Markt zurück greifen können, stellt sich für die Großfamilien das Problem der Zugangsschwierigkeit durch Vorbehalte von Vermieterseite im Hinblick auf den Umgang mit der Mietsache oder Beeinträchtigung anderer Mieter.
- Hoher Bedarf an seniorengerechten Wohnungen: Sowohl aktuell als auch in Anbetracht des Wachstums der Gruppe der Senioren in den kommenden Jahren, ist die Marktsituation für barrierearme Wohnungen im geförderten Preissegment in Marl als angespannt zu betrachten. Laut Marktexperten stammt ein großer Teil des geförderten Wohnungsbestandes aus den 1960er Baujahren, die sich größtenteils noch in Originalzustand befinden, also weder saniert noch modernisiert wurden und dementsprechend kaum den heutigen Anforderungen an eine seniorengerechte Wohnung genügen. Das sehr hohe Interesse an einem Seniorenneubauprojekt der Neuma an der Lothar-Hentschel-Straße bestätigt die angespannte Marktsituation.

### Angebot angemessener frei finanzierter Wohnungen

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, inwieweit auch der frei finanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Marl zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. Betrachtet wird dabei das Wohnungsangebot, dessen Mietpreis und Wohnungsgröße innerhalb der Bemessungsgrenze für SGB II-Empfänger liegt.

In welcher Höhe die Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Als Orientierung gelten die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes und insbesondere die jeweiligen marktüblichen Wohnungsmieten vor Ort. Die Bemessungsgrenze der Stadt Marl richtet sich nach dem Durchschnitt der unteren drei Stufen des Mietspiegels und beträgt demnach 4,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (4,89EUR/qm seit Anfang 2010), ausgewiesen als Netto-kalt-Miete, d.h. das Nebenkosten wie z.B. Kosten für die Straßenreinigung, Abwasser, Müllgebühren usw. nicht in den Mietgrenzen enthalten sind.

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebotes i.S.v. SGB II / XII angemessen ist, wurden aktuelle Wohnungsangebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenüber gestellt. Verwendet wurde die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, das heißt die Immobilienangebote, die von den Anbietern zur Miete im Jahr 2008 in die Plattform eingestellt wurden. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschaften wurden dabei nur solche Angebote gegenüber gestellt, die den Bemessungsgrenzen hinsichtlich der maximalen Netto-kalt-Miete für die gesamte Wohnung und hinsichtlich der Wohnungsgröße entsprechen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ermittlungen: Demnach sind je nach Wohnungsgröße mindestens 33 Prozent bis zu 71 Prozent des jeweiligen Wohnungsangebotes als angemessen im Sinne von SGB II-Empfängern anzusehen. Im Vergleich zu anderen Regionen mit einem sehr angespannten Mietwohnungsmarkt, etwa dem Kölner oder Düsseldorfer Raum, in dem die Quoten angemessener Mietwohnungen stets unter zehn Prozent liegen, weisen die für die Stadt Marl ermittelten Quoten auf einen weniger angespannten Markt hin.

**Tabelle 16** Anteil und Struktur angemessenen Wohnraums für Hartz IV-Haushalte

Angemessen für BG mit ...	Angemessene WE-Wfl in m <sup>2</sup>	Max. KdU (netto-kalt)/Monat	Angemessene WE (nach Wfl + KdU)	Angemessene WE (nur nach Wfl)	Anteil angemessener WE (nach Wfl, KdU) an allen Angeboten
1 Person	Bis 45	216	10	22	45
2 Personen	46 – 60	288	20	60	33
3 Personen	61 – 75	360	89	125	71
4 Personen	76 – 90	432	59	91	65
5 und mehr Personen	15 m <sup>2</sup> je zusätzlicher Person	4,80EUR/m <sup>2</sup>	64	128	50

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung; BG=Bedarfsgemeinschaft, Wfl=Wohnfläche, KdU=Kosten der Unterkunft

Ebenso wie der geförderte Wohnungsbestand stammt auch ein großer Teil der frei finanzierten Wohnungen noch aus den 1950er bis 1970er Jahren, und der überwiegende Teil ist bis dato gar nicht oder nur teilsaniert worden. Dementsprechend stoßen diese Bestände angesichts gestiegener Anforderungen an Wohnstandards aber auch üblicher Qualitätsstandards auch im unteren Preissegment auf eine sehr geringe Nachfrage.

Ob das Angebot am frei finanzierten Markt tatsächlich ausreichend für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten in Marl ist, kann nur näherungsweise berechnet werden, zur Beantwortung der Frage sind vielmehr Einschätzungen von Experten vor Ort ausschlaggebend. Eine erste Annäherung bietet aber bereits eine rechnerische Gegenüberstellung von Bedarfsgemeinschaften und Anzahl angemessener Wohnungen am freien Wohnungsmarkt.

Es lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige Bedarfsgemeinschaft (nach Größe), der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht. In der Stadt Marl sind das die Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Sie umfassen nur sieben Prozent aller Bedarfsgemeinschaften, aber ihnen stehen insgesamt 64 Wohnungsangebote (26% aller angemessenen Angebote) in 2008 gegenüber. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine - für die jeweilige Personenzahl - angemessene Wohnung

- 48 Mal so viele Single-Bedarfsgemeinschaften
- 10 Mal so viele 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 1,4 Mal so viele 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 1,5 Mal so viele vier Personen-Bedarfsgemeinschaften

Demnach hätten es also 2-Personen-BG – zumindest rechnerisch – zehn Mal so schwer wie eine Bedarfsgemeinschaft mit fünf und mehr Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Besonders schwierig stellt sich die Situation für die Single-Bedarfsgemeinschaften dar, die es in der Stadt Marl 48 Mal so schwer haben, eine angemessene Wohnung zu finden, wie Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Dieser rechnerische Engpass stellt jedoch kein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Marl dar: "In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber"<sup>17</sup>.

## Handlungsempfehlungen

Im Interesse der Stadtentwicklung und der Nachhaltigkeit der Wohnungsbestände sind verstärkte Modernisierungsinvestitionen zur (energetischen) Erneuerung der Sozialwohnungsbestände aus der 1950er bis 1970er Jahren wünschenswert, um die Zukunftsfähigkeit der Bestände zu sichern.

Insbesondere der energetischen Erneuerung wird - spätestens bei wieder steigenden Energiepreisen - künftig erhebliche Bedeutung zukommen. Eine solche Erneuerung ist jedoch nur in den seltensten Fällen kostendeckend für den Eigentümer. Daher ist an dieser Stelle die Anregung, die energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes gezielt zu fördern. Der bereits in diesem Sinne angebotene Klimabonus des Kreises Recklinghausen berechtigt einen Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards modernisiert hat, die Netto-kalt-Miete, die von der Stadt bzw. ARGE getragen wird, um einen gewissen Betrag über die regulär geltende Mietobergrenze anzuheben. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, so dass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Sowohl Wohnungsanbietern als auch Wohnungsnachfragern scheint dieses Instrument derzeit

<sup>17</sup> Vgl. Wfa 2009: Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte. S.75. Düsseldorf

noch nicht bewusst zu sein, so dass in diesem Rahmen die Anregung gegeben wird, den "Klimabonus" durch eine gezielte Pressearbeit (Zeitungsartikel, Internetauftritt, Flyer mit Beispielberechnungen) zu aktivieren, und möglichst viele Eigentümer dadurch anzusprechen.

Neben den Handlungsbedarfen in der Wohnraummodernisierung ist aber auch nicht der Blick dafür zu verlieren, dass auch zukünftig preiswerter Wohnraum erhalten werden muss. Daher ist eine Staffelung der Modernisierungsmaßnahmen und dementsprechend auch der Mietpreise in Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Mieter erstrebenswert.

Zudem ist zwecks der Begrenzung der Mietpreissteigerung die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zu begrüßen, die im Rahmen der Wohnungsbauförderung bereitzustellen und indirekt auch im Rahmen der Städtebauförderung (Stadtumbau, Soziale Stadt usw.), etwa für die Fassadengestaltung, in Marl einzuplanen wäre.

Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit fragwürdiger Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen ist der Rückbau als guter Weg zur Marktberreinigung und als Potenzial für die Quartiersneugestaltung zu betrachten, vorausgesetzt, es kann adäquater Ersatzwohnraum geschaffen werden.

Im Neubau ist auf eine stadträumliche Verteilung der geförderten Gebäude zu achten. Empfehlenswert ist ein gezielter Neubau von insgesamt 30 bis 35 Wohnungen (Etagenwohnungen und Einfamilienhäuser) pro Jahr, der als nachfragegerecht erachtet werden kann. Die Förderung sollte stärker auf die Zielgruppen der Singles, Familien mit vielen Kindern und Senioren ausgerichtet werden, da hier entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Insbesondere sollte versucht werden, Investoren für innovative und nachgefragte Produkte zu gewinnen, die zur positiven Imagebildung im Quartier und der Gesamtstadt beitragen.

Dies betrifft zum einen den Neubau von öffentlich geförderten Miet-Reihenhäusern für Familien mit Kindern, mit zwei bis drei Kinderzimmern auf 100 bis 120 qm Wohnfläche, in einem Umfang von zehn Wohnungen pro Jahr.

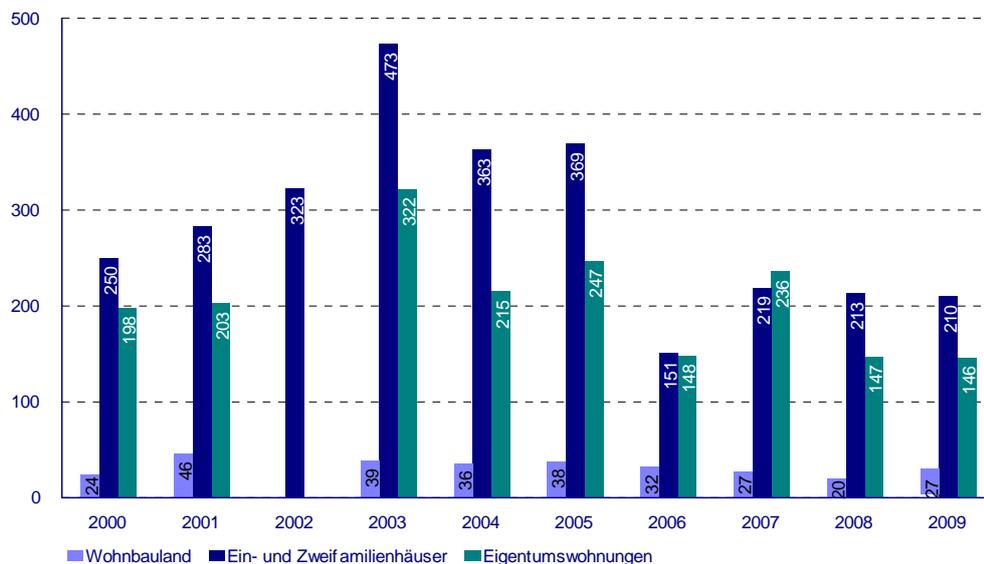
Zum Anderen sind Wohnungen mit Schwerpunkt Singlehaushalt bis zu 47 qm Wohnfläche (alle Altersgruppen) und seniorengerechte Wohnungen für Paare (bis 60 qm) nachgefragt, Sie sollten ausschließlich in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen in einem Umfang von 15-20 Wohnungen pro Jahr durch Neubau oder Umbau geschaffen werden.

## 9. Handlungsfeld Wohneigentumsbildung

Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht die Frage, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohneigentum in Marl entwickeln wird und welches Wohnungsangebot zu schaffen ist, um die Wohnwünsche der Nachfragehaushalte realisieren zu können. Im Hinblick auf die Entwicklung in den verschiedenen Teilmärkten gibt der Grundstücksmarktbericht für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl Aufschluss über Erwerbsvorgänge im Eigenheimbereich.

Die größte Kaufaktivität in Marl findet im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser statt. Hier wurden im Schnitt der letzten zehn Jahre rund 285 Kauffälle registriert. Bis zum Jahr 2005 ist eine sehr stabile Entwicklung am Immobilienmarkt in Marl abzulesen, wobei der Anstieg in den Jahren (2003 bis 2005) überwiegend auf den Vorzieheffekt durch den Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen ist. In den letzten vier Jahren hat die Kaufintensität jedoch um rund 40 Prozent abgenommen. Dieser Trend ist nicht nur bei den Eigenheimen zu erkennen, auch am Markt der Eigentumswohnungen, der über den Zeitraum der letzten zehn Jahre durch einige Schwankungen gekennzeichnet ist, ist insgesamt eine Abnahme der Kauffälle zu beobachten, die unter anderem auf das Abklingen der Privatisierungswelle zurückzuführen ist.

Abbildung 36 Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, eigene Darstellung © InWIS F&B GmbH 2010  
\* Kein Angaben für Wohnbauland und ETW im Jahr 2002 vorhanden

### 9.1. Nachfragepotentiale im Eigenheimsegment

Am Beginn der Analyse steht die Ermittlung des Nachfragepotenzials für Neubauwohnungen zur Eigentumsbildung in der Stadt Marl. Um das Nachfragepotenzial bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagenansatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslagenindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien mit Kindern, die eine hohe Neigung zur Bildung von

Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern.

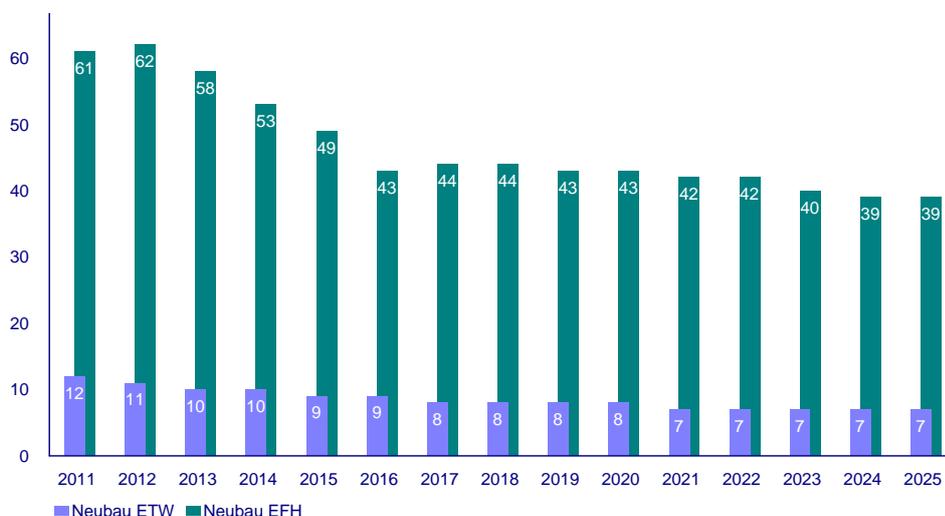
Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben, oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 Euro pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 3.000 Euro erforderlich.

Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann.

Für die Stadt Marl resultiert aus der Anwendung der Informationen ein Nachfragepotential von 830 Haushalten, die im Zeitraum 2011 bis 2025 als Potenzial für die Nachfrage nach Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Eigenheime) zur Eigentumsbildung in Frage kommen.

Das jährliche Marktpotenzial für den Kauf von neuen Eigenheimen und Eigentumswohnungen geht von noch über 70 Einheiten im Jahr 2011 kontinuierlich zurück und wird sich in den Jahren 2024 bis 2025 bei rund 46 Einheiten einpendeln. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der demographischen Entwicklung. Die geburtenstarken Jahrgänge werden sich – sofern der Wunsch nach Eigentum bei den Haushalten bestanden hat – mit Wohneigentum versorgt haben. Sie verlassen jetzt das typische Erwerbssalter von 30 bis 45 Jahren. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass sich trotz des negativen Wanderungssaldos eine Nachfrage aus der Zuwanderung von Haushalten nach Marl ergibt. Hierbei ist allerdings zweierlei zu beachten: Erstens bildet nur ein Teil der Zugewanderten sofort Eigentum in Marl, während ein durchaus relevanter Teil zuerst zur Miete wohnen und später erst Eigentum bilden wird. Zweitens nimmt auch die Zuwanderung von Haushalten im erwerbsfähigen Alter ab. Laut Angaben des Grundstücksmarktberichtes werden insgesamt rund 30 Prozent der Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch zugewanderte Haushalte abgebildet.

**Abbildung 37** Neubaupotenziale im Eigentumssegment



Quelle: eigene Berechnung

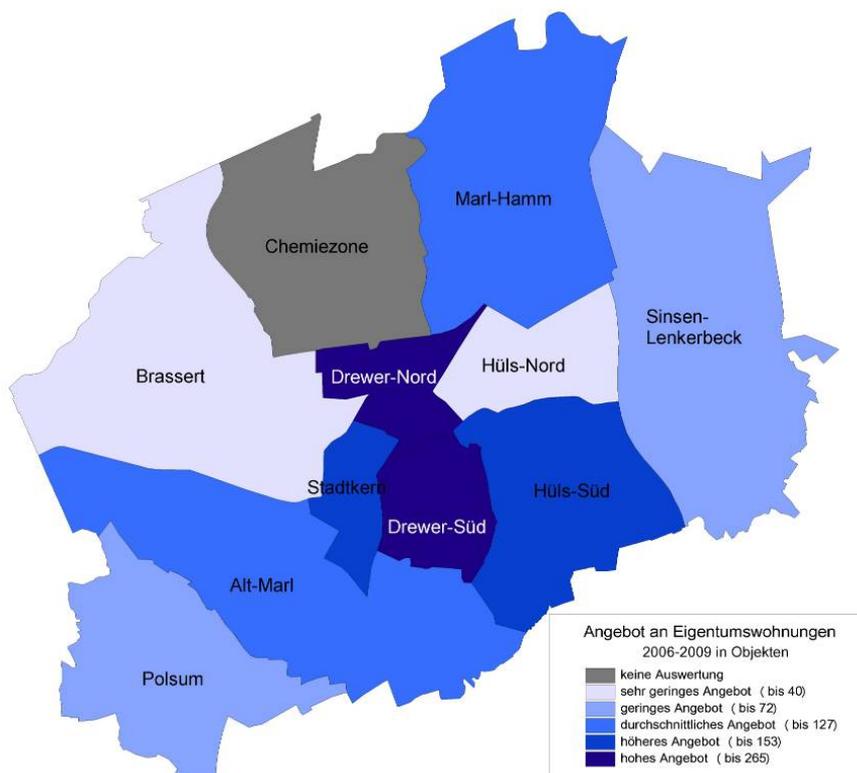
© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

## 9.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

Der in den letzten Jahren statt gefundene Erstverkauf von Eigentumswohnungen spiegelt sich auch in der Berechnung des Neubaupotenzials wieder. Im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2009 wurden laut dem Grundstücksmarktbericht durchschnittlich elf neu gebaute Eigentumswohnungen pro Jahr verkauft. Diese Größe entspricht auch in etwa dem Nachfragepotential nach Eigentumswohnungen in diesen Jahren. Dieser Neubau wird bei einer konstanten Bautätigkeit jedoch das Nachfragepotential im Jahr 2017 übersteigen. Die stärkste Marktaktivität ist im Weiterverkauf von Wohnungen in Marl zu erkennen.

Laut der Auswertung der ImmobilienScout24- Datenbank wurden in den Jahren 2006 bis 2009 rund 1.200 Objekte in Marl angeboten, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Die Angebotsschwerpunkte konzentrieren sich auf die beiden Stadtteile Drewer-Nord und Drewer-Süd. In beiden Stadtteilen wurden in den Jahren 2006 bis 2009 jeweils mehr als 150 Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Ebenfalls hohe Angebotskennzahlen weisen die Stadtteile Stadtkern und Hüls-Süd auf. Insgesamt konzentrieren sich damit die Angebotsschwerpunkte auf die zentrumsnahen Stadtteile. Demnach findet sich in den Stadtrandlagen ein geringeres Angebot an Eigentumswohnungen. Insgesamt ist ein Angebot an vorwiegend Gebrauchtimmobiliien in unterschiedlichen Wohnlagequalitäten zu finden.

Abbildung 38 Angebote Eigentumswohnungen

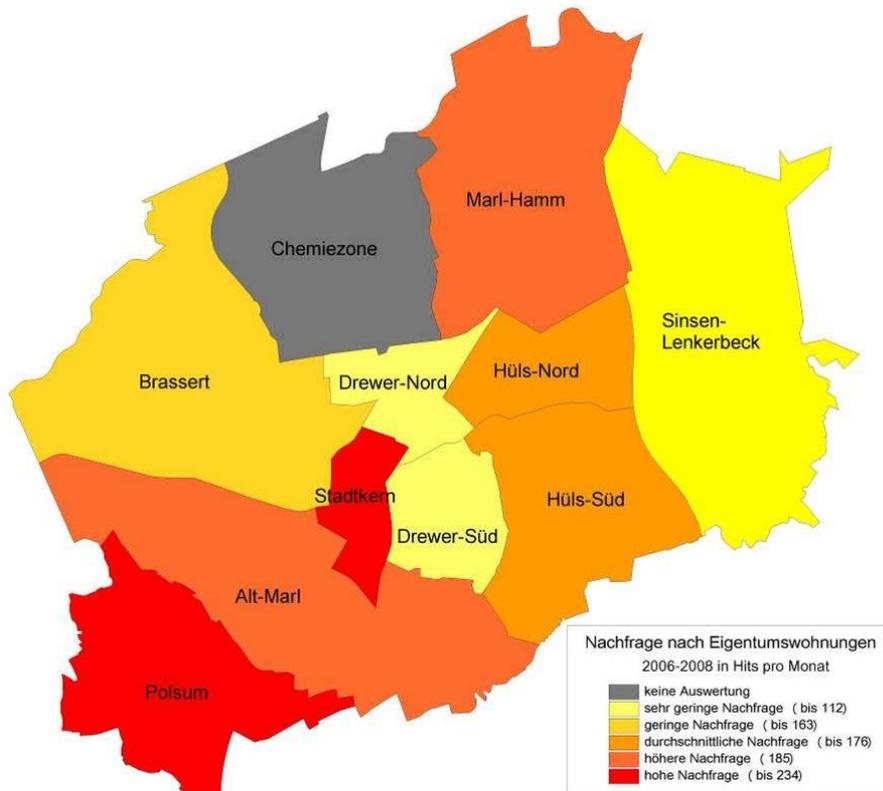


Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Nachfragewerte für Eigentumswohnungen spiegeln für Marl nur eine insgesamt mäßige Nachfrage wieder, ein Umstand, der für viele Mittelstädte im Ruhrgebiet und darüber hinaus besteht. Die Akzeptanz der Eigentumswohnung ist weitgehend auf exponierte Mikrolagen in innerstädtisch integrierte Lagen begrenzt, die dort auf eine hohe Nachfrage treffen. Auch in Marl konzentriert sich die höchste Nachfrage auf die integrierten Lagen wie z.B. den Stadtkern. Die Nachfragekarte zeigt aber ebenfalls, dass auch Stadtrandlagen

bei einer sehr guten Wohnstandortqualität und ansprechender Wohnung seine Käufer finden. So verzeichnet der Stadtteil Polsum, der neben der städtebaulichen Qualität auch ein ausreichendes Infrastrukturangebot vorhält, eine sehr gute Nachfrage. Der zügige Verkauf von zahlreichen neu gebauten Eigentumswohnungen im Stadtteil in den letzten Jahren untermauert diese Ergebnisse des ImmobilienScout24. Schwache Nachfragewerte verzeichnen die beiden Stadtteile mit dem größten Angebot, Drewer-Nord und Drewer-Süd. Der starke Sanierungsbedarf der Zeilenbebauung dieser Stadtteile forciert hier eine geringe Nachfrage.

**Abbildung 39 Nachfrage nach Eigentumswohnungen**



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Ein starker kleinräumiger Markt ist gekennzeichnet durch ein hohes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage oder aber durch einen positiven Missmatch im Sinne eines geringen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Dies trifft auf insgesamt zwei der zehn Stadtteile zu:

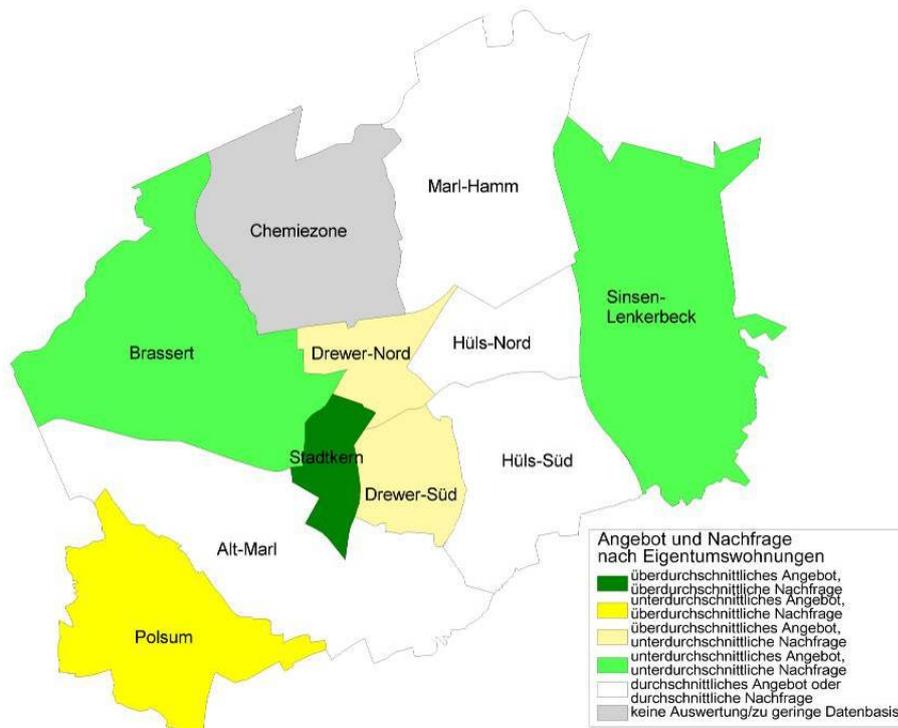
- Den Stadtkern als integrierten Innenstadtbereich
- Polsum als Stadtrandlage mit hoher Wohnqualität und ausreichendem Infrastrukturangebot

Diese Teilgebiete bergen aufgrund ihrer guten Nachfragesituation weitere Entwicklungspotenziale im Teilssegment der Eigentumswohnungen.

Eine Marktschwäche besteht in denjenigen Teilmärkten, in denen ein negatives Ungleichgewicht aufgrund eines hohen Angebots bei nur unterdurchschnittlicher Nachfrage besteht oder ein insgesamt geringes Angebot auf eine geringe Nachfrage stößt. Es betrifft folgende Stadtteile:

- Drewer-Nord und –Süd als zentrumsnahe Stadtteile mit teilweise starkem Sanierungsbedarf und teilweise hochgeschossiger Bauweise
- Brassert und Sinsen-Lenkerbeck mit durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Wohnstandortqualität

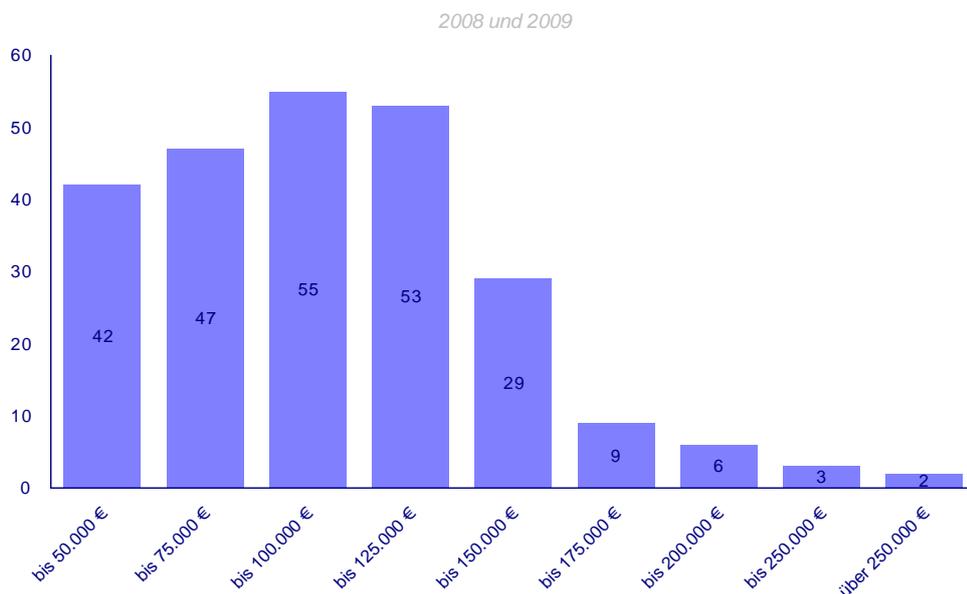
**Abbildung 40** Angebot und Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

In den Jahren 2008 und 2009 sind die meisten Eigentumswohnungen unterhalb eines Preises von 125.000 Euro veräußert worden. Demnach liegt das Kaufpreinsniveau für Eigentumswohnungen in Marl durchschnittlich bei 1.560 EUR/qm Wohnfläche bei einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 80 qm.

**Abbildung 41 Kauffälle nach Preisklassen**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl: Grundstücksmarktbericht 2009 und 2010, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2010

Die stärkste Nachfrage konzentriert sich auf Wohnungen, die innerhalb einer Preisspanne von 1.200 EUR/qm und 1.800 EUR/qm liegen oder unterhalb eines Preises von 1.000 EUR/qm veräußert werden. Letztere werden verstärkt von Haushalten mit geringen Einkommen nachgefragt, die den Kauf der Wohnung als günstige Alternative zur Mietwohnung sehen. Laut Marktexperten beginnt ab einem Preis von 1.800 EUR/qm das hohe Preissegment und nur in Top-Lagen und bei gehobener Ausstattung finden auch Wohnungen mit einem Preis von über 2.000 EUR/qm einen Abnehmer.

**Tabelle 17 Angebotspreise von Eigentumswohnungen**

Kaufpreis	Angebote	Hits pro Monat	Nachfrage
300 – 800 EUR	7 %	178	höher
801 – 1.000 EUR	17 %	156	mittel
1.001 – 1.200 EUR	34 %	123	geringer
1.201 – 1.500 EUR	20 %	196	höher
1.501 – 1.800 EUR	14 %	195	höher
1.801 – 2.300 EUR	8 %	98	gering

Quelle: ImmobilienScout24

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Preise nach Bestandwohnungen je nach Baujahr konstant geblieben bzw. auch gesunken sind. So hat sich das Preisniveau für Wohnungen der 1970er und 1980er Baujahre um 17 Prozent bzw. 20 Prozent verringert, was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass in jüngster Vergangenheit Wohnungen am Markt angeboten und verkauft wurden, die als Restbestände der

Privatisierungswelle nur eine geringere Qualität aufweisen und daher im Preis gesunken sind. Das Preisniveau von Bestandswohnungen neueren Baujahres konnte in den letzten Jahren konstant gehalten werden.

**Tabelle 18** Preise nach Baualterklassen

Baujahr	Durchschnittspreise in EUR/qm Wfl.							
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Neubau	2.150	2.020	2.020	2.010	1.990	1.990	1.990	1.860
ab 2000	1.820	1.910	1.870	--	1.850	1.870	1.930	--
1990 - 1999	1.400	1.350	1.430	1.430	1.490	1.520	1.530	1.380
1980 - 1989	1.050	1.060	1.260	1.260	1.160	1.250	1.190	1.320
1970 - 1979	930	870	870	890	960	950	920	1.130
1960 - 1969	1.040	870	890	895	730	950	910	910
bis 1959	1.000	760	1.050	920	--	950	--	1.150

Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl, 2010

Im Gegensatz zu den Bestandswohnungen ist im Neubausegment noch ein Preisanstieg in den letzten Jahren zu beobachten. Seit dem Jahr 2002 haben sich die Kaufpreise um rund 15 Prozent erhöht, was in erster Linie auf die gestiegenen Baukosten zurück zu führen ist. Im Vergleich zur Wohnungsmarktregion werden laut ImmobilienScout24 neu errichtete Wohnungen zu einem Preis von rund 1900 EUR/qm angeboten. Damit ist das Niveau im Neubausegment als relativ hoch einzuordnen. Nur die größeren Ruhrgebietsstädte sowie Recklinghausen und Haltern am See übertreffen die Angebotspreise für neu gebaute Eigentumswohnungen im Marl.

**Tabelle 19** Angebotspreise im Neubausegment

Stadt	Angebote	Angebotspreis in EUR	Wohnfläche in qm
Essen	661	2.277	114
Haltern am See	44	2.144	87
Bochum	521	2.055	107
Recklinghausen	70	1.989	102
Dortmund	452	1.957	99
<b>Marl</b>	<b>57</b>	<b>1.908</b>	<b>88</b>
Oer-Erkenschwick	9	1.840	91
Gelsenkirchen	109	1.801	88
Herten	19	1.739	80
Herne	33	1.718	108
Dorsten	51	1.614	93

Quelle: ImmobilienScout24

Fünf Prozent aller am Markt angebotenen Eigentumswohnungen sind als Neubau (hier definiert mit Baujahr 2006 und jünger) einzustufen. Das Gros umfasst die Baualtersklassen 1946 bis 1999, elf Prozent sind Wohnungen in gründerzeitlichen und Fachwerksbauten. Die besten Nachfragerwerte konzentrieren sich auf die Angebote der 1980er und 1990er Jahre.

**Tabelle 20 Baualtersklassen**

Baualter	Angebote	Nachfrage	Kaufpreis
bis 1945	11 %	geringer	1.049
1946 – 1959	23 %	gering	1.080
1960 – 1979	26 %	höher	1.072
1980 – 1989	13 %	hoch	1.254
1990 – 1999	21 %	hoch	1.485
2000 - 2005	2 %	höher	1.815
ab 2006	5 %	gering	1.906

Quelle: ImmobilienScout24

Es ist ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorhanden, wobei ein Schwerpunkt bei 60 qm bis 120 qm Wohnfläche liegt. Kaum nachgefragt werden Wohnungen unter 75 qm Wohnfläche. Somit trifft gut ein Drittel des Angebots auf eine geringe Nachfrage. Je größer die Wohnung ist desto höher zeichnet sich auch die Nachfrage ab. Damit einher geht auch die Nachfrage nach der Zimmerzahl. Besonders beliebt sind Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern, die einer Kleinfamilie auch noch die Möglichkeit der Einrichtung eines Arbeits- oder Gästezimmers oder eines Hauswirtschaftsraums gibt. Sehr schwach nachgefragt sind Wohnungen mit nur einem Zimmer.

**Tabelle 21 Wohnungsgrößen**

Wohnungsgröße in qm	Angebote	Nachfrage
bis 50	5 %	gering
51 - 60	4 %	gering
61 - 75	28 %	gering
76 - 90	28 %	höher
91 - 120	27 %	hoch
121 u.m.	8 %	hoch

Quelle: ImmobilienScout24

Besonders beliebt sind ausgefallene Grundrisse in Form von Maisonettewohnungen, Wohnungen mit Garten bzw. Terrasse und Wohnungen im Erdgeschoss, da diese meist barrierearm zu erreichen sind und daher auch von älteren Haushalten gerne nachgefragt werden.

**Tabelle 22 Bauform**

Bauform	Angebot in %	Nachfrage
Dachgeschoss	5	mittel
Erdgeschoss	9	höher
Etagenwohnung/ k.A.	78	gering
Maisonette	6	hoch
Terrassenwohnung	2	hoch

Quelle: ImmobilienScout24

Im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind Balkon und Stellplatz selbstverständliche Merkmale. Aber auch Einbauküche und Aufzug sind gerne gesehen und stellen einen Mehrwert dar.

**Tabelle 23**                      **Ausstattung**

Ausstattungsmerkmal	Angebot in %
Balkon	57
Aufzug	13
Betreut	1
Einbauküche	12
Stellplatz	36

Quelle: ImmobilienScout24

## Handlungsempfehlungen

Um die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen in Marl zu decken, ist ein Neubauniveau von vorerst zehn bis zwölf Wohnungen, das sich bis zum Jahr 2020 zunächst auf acht Wohnungen und dann auf sieben Wohnungen pro Jahr reduziert, marktgerecht. Die leichte Verringerung im Prognosezeitraum resultiert aus dem Abschmelzen der Altersgruppen (30 bis 45 Jahre) mit den höchsten Wohneigentumsquoten. Insgesamt können somit bis zum Jahr 2025 130 neue Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Das Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen in Marl ist ein Teilmarkt, der zukünftig maßgeblich von der Nachfrage älterer Haushalte, der best ager sowie der Senioren über 65 Jahre dominiert sein wird. Für diese Gruppe ist nach Experteneinschätzung bisher ein zu geringes Angebot an attraktiven seniorenge-rechten Wohnungen in Marl vorhanden. Daher sollten, gleichwohl bei jedem Neubau oder jeder Bestands-umwandlung eine breite Zielgruppenansprache am wirtschaftlichsten ist, diese Zielgruppen besonders in den Fokus gerückt werden. Generell sollte ein hohes bis mittleres Preissegment angesprochen werden.

### Gezielte Angebote für „best ager 50+“

Es handelt sich hierbei – im Vergleich zu anderen Altersgruppen – häufig um gut situierte Singles und Paa-re mit einem höheren Einkommen, die noch eine hohe Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Wohnstandort miteinander zu verbinden. Sie fragen nur ausge-wählte Wohnlagen nach, quasi „zwischen Park und Fußgängerzone“, also mittendrin in Kultur, Freizeit, Konsum, aber dennoch so weit entfernt, dass ein ruhiges, gehobenes Wohnen möglich ist. Nachgefragt wer-den Wohnungen mit 80 bis 120 qm Wohnfläche in überschaubaren Gebäuden mit sechs bis acht Wohnein-heiten, z.B. im Charakter von Stadtvillen errichtet. Die Nachfrage ist recht anspruchsvoll: eine hochwertige Wohnungsausstattung, ein großes Badezimmer mit Tageslicht, ein großzügiger Freisitz, ein Lift ab dem dritten Geschoss sowie ein Stellplatz sind ein „Muss“. Dachterrasse, Tiefgarage und Barrierefreiheit im Eingangsbereich bieten ebenfalls einen Mehrwert.

Ein nennenswerter Anteil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotential ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Das InWIS schätzt diesen Preis in Marl und Umgebung auf durchschnittlich 150.000 bis 180.000 EUR ein. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen sollte die Preisspanne nicht zu weit überschreiten, um marktgerecht zu bleiben.

### *Gezielte Angebote für Senioren*

Ein vorhandenes und noch unterschätztes Nachfragepotential besteht für die Gruppe der Seniorenhaushalte. Da diese Nachfragergruppe hinsichtlich ihrer Wohnwünsche – auch abhängig vom Alter – sehr heterogen ist, sollten hier auch unterschiedliche Angebote geschaffen werden.

- Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnungen durch Neubau oder Umbau in bestehenden Siedlungen, z.B. in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenschließung, im mittleren Preissegment zwischen 1.500 und 1.700 EUR/qm mit einer Wohnfläche von 60 bis 85 qm.
- Neubauobjekte im höherpreisigen Segment zwischen 1.800 und 2.100 EUR/qm und Wohnungsgrößen bis zu 120 qm, dazu eine hochwertige Architektur und Wohnungsausstattung. Obligatorisch sind bei allen Planungen eine großzügige Terrasse oder Balkon, eine verkehrssarme, aber zentrale Wohnlage in einem guten Wohnumfeld, mit fußläufigen Nahversorgungseinrichtungen und Anschluss an den ÖPNV, sowie ein (Tief-)Garagenstellplatz. Die Größe der Objekte sollte drei bis vier Geschosse nicht überschreiten.

Vorteilhaft ist, wenn zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau/Umbau integriert werden können. Dazu gehören vor allem Lebensmittelgeschäfte, Frisör, Apotheke, Ärzte. Hilfreich ist auch die Nachbarschaft zu einem Pflege- oder Seniorenheim, dessen Dienstleistungsangebot bei Bedarf gegen entsprechendes Entgelt in Anspruch genommen werden kann.

### *Generelle Empfehlungen bei der Konzeption von Eigentumswohnungen*

Bei aller Zielgruppenorientierung dürfen aber andere jüngere Zielgruppen nicht vergessen werden, sondern sind in der Konzeption mit einzuplanen. Im Hinblick auf jüngere berufstätige Paare und Singles mit mittleren bis teils höheren Einkommen besteht ein wenngleich auch schmales Nachfragepotential für qualitativ hochwertigere Eigentumswohnungen in urbaner Wohnlage in zumindest durchschnittlich guter Wohnlage.

Insbesondere neue Wohnformen werden auf eine gute Nachfrage treffen:

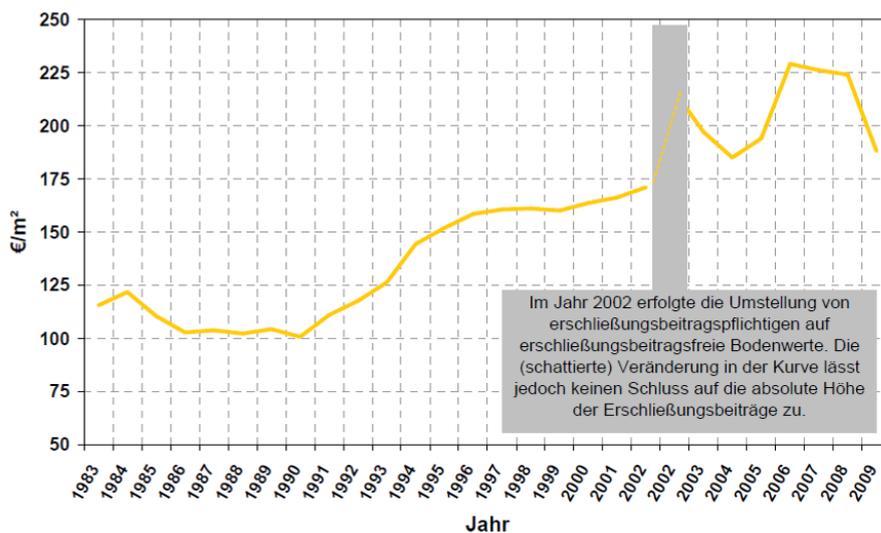
- Stadtvillen, die ihren repräsentativen Charakter durch den freistehenden Bebauungstyp, einen großzügigen Eingangsbereich und individuelle Gestaltungselemente an der Fassade erhalten. Freisitze und Terrassen bzw. private Gärten im Erdgeschoss sind obligatorisch.
- Neue Wohnhäuser, deren Architektur einer modernen Gestaltungs- und Ausstattungsqualität folgt: Große Fensterflächen und Balkone, Verwendung von Holz, Glas und Metall als Bau- und Gestaltungsmaterial, großzügige Bäder, offene bzw. außergewöhnliche Grundrisse z.B. Maisonettewohnungen.

Von einem Neubau von Eigentumswohnungen zum Erwerb an Selbstnutzer im unteren Preissegment ist klar abzuraten. Die Neigung zur Eigentumsbildung ist bei den für diese Eigentumswohnungen in Frage kommenden Zielgruppen per se gering ausgeprägt. Die aktuelle ökonomische Entwicklung Deutschlands trägt nicht dazu bei, dass diese Gruppen ein gesteigertes Interesse an einer Eigentumswohnung aufweisen.

### 9.3. Der Markt für Eigenheime

Die Bodenpreise sind in Marl in den vergangenen Jahren seit 1990 weiter angestiegen. Im Betrachtungszeitraum erhöhten sich die Preise von durchschnittlich rund 100 EUR/qm erschließungsbeitragspflichtig auf ein Niveau von 185 bis 225 EUR/qm erschließungsbeitragsfrei in den Jahren seit 2002. Die Schwankungen in jüngster Vergangenheit sind auf die Baulandverkäufe in den Gebieten mit jeweils niedrigen bzw. hohen Bodenpreisen zurückzuführen. So ist auch der gesunkene Bodenpreis im Jahr 2009 auf die Verkäufe in überwiegend niedrigpreisigen Lagen zurückzuführen. Das hohe Preisniveau, das derzeit am Markt abgerufen wird, hat sich auf Basis der arbeitsmarktbedingten Zuwanderungen früherer Jahre entwickelt. Dieses Preisniveau ist jedoch angesichts eines abgeschwächten Marktes nicht mehr nachfragegerecht. Mit 240 EUR/qm für ein Grundstück in guter Lage sind auch die Bodenrichtwerte im Vergleich zu umliegenden Kommunen als relativ hoch einzuordnen. So liegen die Preise für vergleichbare Grundstücke in den Städten Gladbeck, Datteln, Herten und Waltrop nur bei 220 bis 235 EUR/qm.

Abbildung 42 Baulandpreisentwicklung



Quelle: Gutachterausschuss in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, Grundstücksmarktbericht 2010

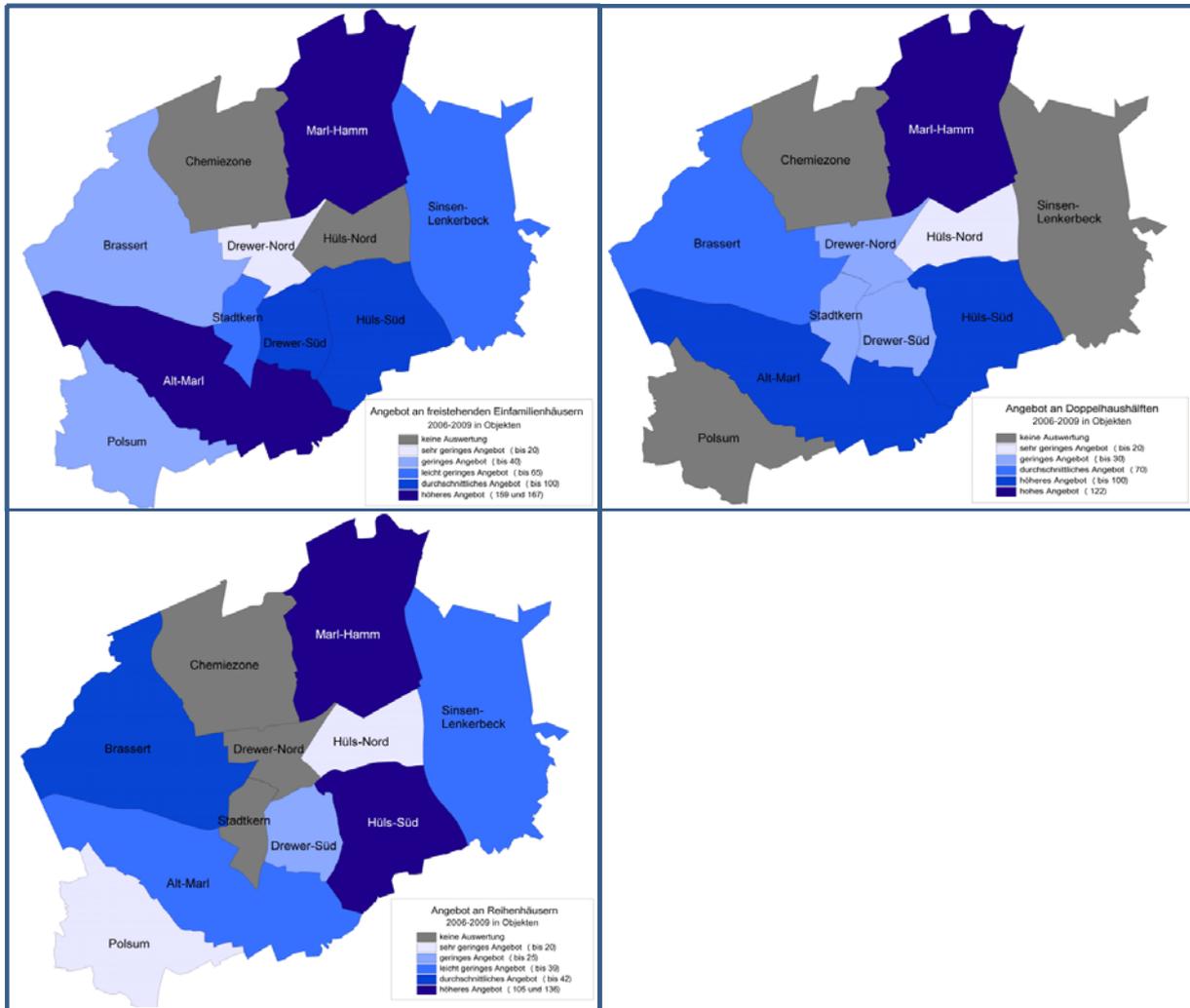
Die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank zeigt für die Stadt Marl eine Nachfragesituation, die mit durchschnittlich 330 Hits pro Monat (in den Jahren 2006 bis 2009) als solide zu bewerten ist. Bezüglich der Bauform lassen sich keine Präferenzen in der Nachfrage ableiten. Es sind sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser gleichsam nachgefragt. Die Angebotsseite zeigt jedoch eine leichte Dominanz der freistehenden Einfamilienhäuser, gefolgt von den Doppelhaushälften, während das Reihnhaus das kleinste Segment bildet.

Tabelle 24 Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen

Segment	Angebote 2006 – 2009 in %	Nachfrage
Freistehende Einfamilienhäuser	41	mittel
Doppelhaushälften	31	mittel
Reihenhäuser	27	mittel

Quelle: ImmobilienScout24

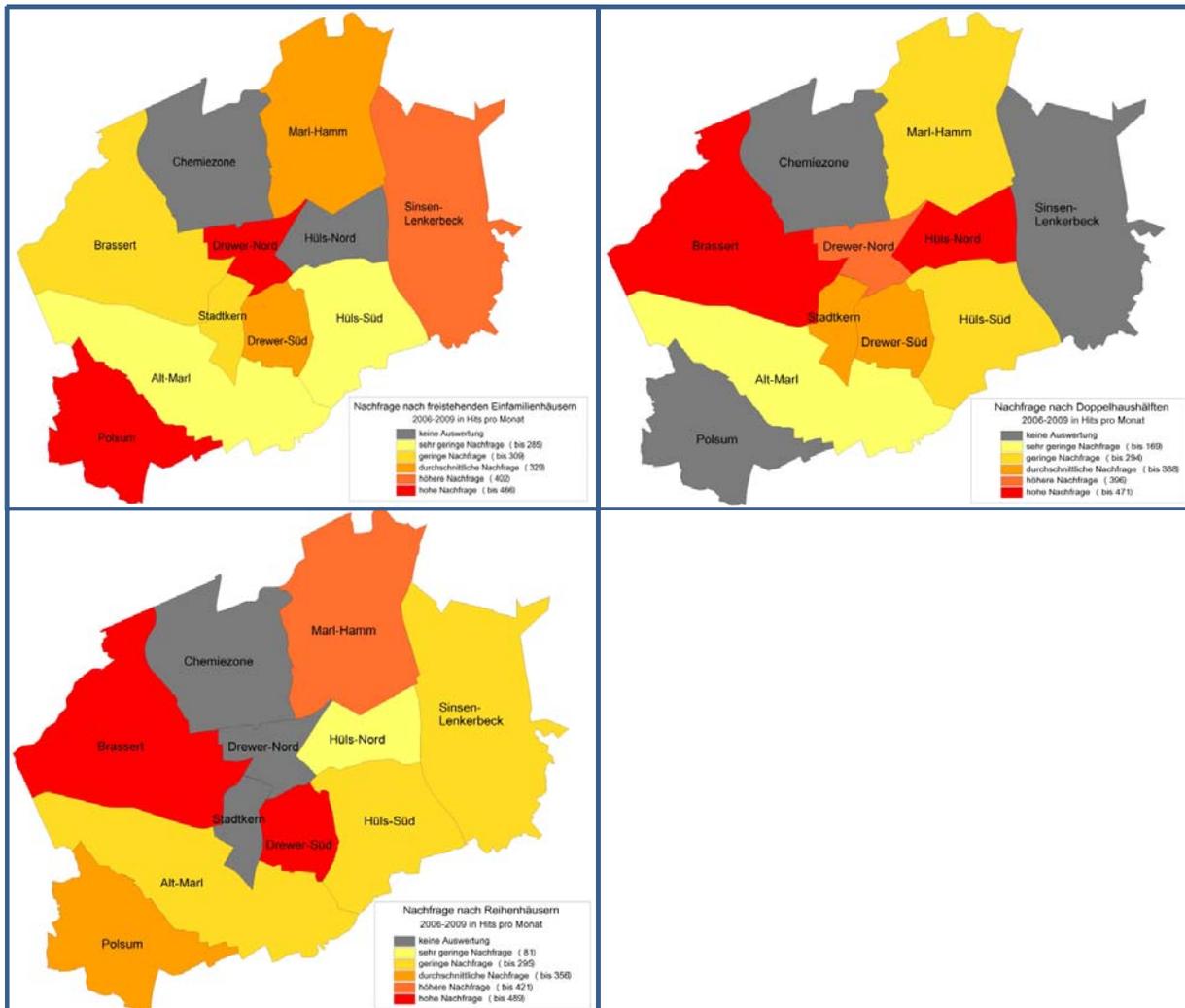
Angebotsschwerpunkte aller Segmente finden sich im Stadtteil Hamm. Ein überdurchschnittliches Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern findet sich zudem im Stadtteil Alt-Marl, während das Groß der Reihenhausangebote im Stadtteil Hüls-Süd angesiedelt ist.



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

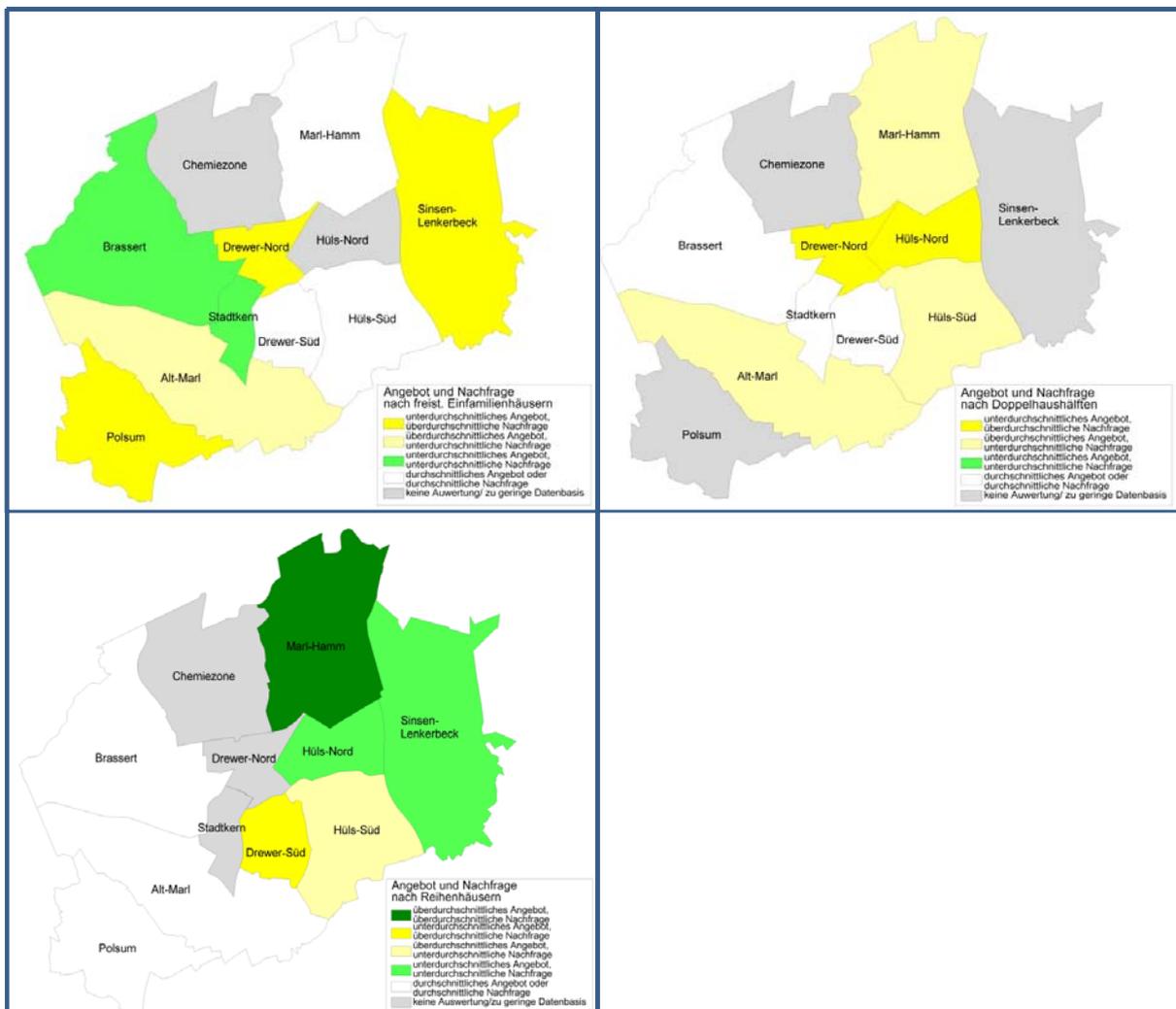
Hinsichtlich der Nachfrage treten insbesondere Stadtteile mit hoher Wohnqualität hervor. So konzentriert sich die Nachfrage nach höherpreisigen Eigenheimen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern z.B. auf den Stadtteil Polsum. Ebenso ist in diesem Segment auch der Stadtteil Drewer-Nord gefragt, der besonders hinsichtlich der zentraleren Lage bei den Nachfragern punkten kann. Geringere Nachfragewerte weist trotz der insgesamt guten Wohnqualität und auch einer hohen Adressqualität (in Form eines guten Images) der Stadtteil Alt-Marl auf. Diese zurückhaltende Nachfrage ist vor allem auf das Preisniveau zurückzuführen, das mit durchschnittlich 280.000 EUR neben Polsum und Drewer-Süd zu den hochpreisigsten Lagen zählt.

Günstigere Eigenheime in Form von Reihenhäusern werden verstärkt in den Stadtteilen Brassert und Drewer-Süd nachgefragt.



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Auch im Eigenheimsegment kristallisieren sich durch die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage die Lagen heraus, die aufgrund ihres positiven oder negativen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zukünftig besonderer Aufmerksamkeit in der Entwicklung bedürfen. Zu den positiven Märkten (unterdurchschnittliches Angebot, überdurchschnittliche Nachfrage) zählen über alle Segmente hinweg die Stadtteile Polsum, Drewer-Nord, Drewer-Süd, Hüls-Nord und Sinsen-Lenkerbeck. Herausforderungen bei der Entwicklung konzentrieren sich auf die Stadtteile Alt-Marl, Hüls-Süd und Marl-Hamm.



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Nachfrage setzt ihren Schwerpunkt im Bestand der Baujahre bis 1960, im Segment der Reihenhäuser bis 1970, die meist noch über recht große Grundstücke verfügen und aufgrund des Bualters vergleichsweise günstig sind. Aufgrund des Generationenwechsels in den älteren Eigenheimgebieten findet sich daher ein höheres Angebot in den Baualtersklassen 1945 bis 1969. Hinter den Wohnungsangeboten verbergen sich hinsichtlich der Größe, Ausstattungsniveaus und Kaufpreis sehr unterschiedliche Objekte. Etliche Gebäude sind wie ihre Eigentümer „in die Jahre gekommen“ und weisen Modernisierungsbedarf auf. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der Dekra konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 EUR pro qm Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten.<sup>18</sup> Auf die Käufer kommt also mitunter zusätzlich zum Kaufpreis eine nicht unerhebliche Summe an Investitionskosten zu.

Der Markt in Marl ist durch eine rege Bautätigkeit geprägt, rund jedes dritte Angebot ist dem Neubau zuzuordnen (definiert als Objekte mit dem Baujahr 2000 und jünger), wobei sich das größte Angebot auf das

<sup>18</sup> Vgl. Dekra 2008: Bauschadensbericht 2008

Segment der Doppelhaushälften konzentriert. Insgesamt ist die Nachfrage nach Neubauobjekten eher mäßig einzustufen, da die Baukosten und insbesondere die Baulandkosten für viele Haushalte nicht zu finanzieren sind. Die stärkste Nachfrage nach neu errichteten Eigenheimen konzentriert sich daher auf das Segment der Reihenhäuser und ist hier als solide zu bezeichnen.

**Tabelle 25 Angebot und Nachfrage nach Baujahren**

Baujahr	Freistehende EFH		Doppelhaushälften		Reihenhäuser	
	Angebot in %	Nachfrage	Angebot in %	Nachfrage	Angebot in %	Nachfrage
Bis 1945	9	Höher	20	Hoch	6	Hoch
1946-1959	17	Hoch	10	Höher	35	Höher
1960-1969	16	Mittel	3	Mittel	8	Hoch
1970-1979	11	Mittel	2	Mittel	*	*
1980-1989	9	Mittel	4	Höher	16	Mittel
1990-1999	11	Mittel	14	Mittel	11	Mittel
Ab 2000	28	Gering	47	Gering	19	Mittel

Quelle: ImmobilienScout24; \* zu geringe Datenbasis

Auch die Marktexperten in Marl bestätigen die Kaufzurückhaltung bei freistehenden Eigenheimen aufgrund der hohen Bodenpreise. Generell ist zu erkennen, je günstiger der Preis, desto höher ist die Nachfrage. Laut dem Gutachterausschuss wechseln die meisten Objekte den Besitzer unterhalb eines Preises von 225.000 EUR. Die stärkste Nachfrage konzentriert sich auf ein Preisniveau bis zu 200.000 EUR (160.000 EUR bei Reiheneigenheimen), darüber hinaus flacht sie deutlich ab.

**Tabelle 26 Angebot und Nachfrage nach Preisklassen**

Preis in Euro	Freistehende EFH		Doppelhaushälften		Reihenhäuser	
	Angebot in %	Nachfrage	Angebot in %	Nachfrage	Angebot in %	Nachfrage
< 120.000	6	Hoch	5	Hoch	17	Hoch
120-160.000	8	Hoch	14	Höher	31	Höher
160-200.000	20	Höher	34	Mittel	40	Gering
200-240.000	16	Gering	30	Gering	9	Gering
240-280.000	17	Gering	15	Gering	3	Gering
280-320.000	11	Gering	*	*	*	*
320-360.000	8	Gering				
360-400.000	7	Mittel				
400-500.000	6	Gering				

Quelle: ImmobilienScout24; \* zu geringe Datenbasis

Die Nachfrage wird laut Experteneinschätzung von Familien mit Kindern unterschiedlichster Kaufkraft dominiert, die in allen Preissegmenten auftritt, insbesondere aber das untere und mittlere Preissegment nachfragen. Der Nachfrageschwerpunkt im unteren Preissegment liegt bei jungen Familien, während im mittleren Segment Familien aller Altersklassen vertreten sind. Aber auch die best aged über 50 Jahre, die ihr zu groß gewordenen Eigenheim verkaufen wollen, treten am Markt der Eigenheime als Nachfrager auf. Sie suchen verstärkt barrierearme Bungalows, die im Angebot jedoch kaum zu finden sind.

Aus Sicht der Marktexperten wird sich die begrenzte Einkommenssituation der Nachfrager auch zukünftig nachfragedämpfend auf die Vermarktungssituation auswirken. Zukünftig ist daher zu überlegen, den Grundstücksmarkt hinsichtlich des Preisniveaus nach unten anzupassen.

## Handlungsempfehlungen

Um die Nachfrage nach Wohneigentum in Marl zu befriedigen, ist im Eigenheimneubau ein Niveau von zunächst rund 60 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2015 nachfragegerecht, das sich aller Wahrscheinlichkeit nach im Laufe der Jahre durch den demographischen Wandel – d.h. sich immer stärker verringernden Altersjahrgängen der 30 bis 45 Jährigen – auf ca. 43 Wohnungen p.a. bis zum Jahr 2020 und rund 40 Wohnungen p.a. bis zum Jahr 2025 reduzieren wird. Insgesamt können somit bis zum Jahr 2025 920 Wohnungen in Eigenheimen verwirklicht werden. Hinzuzurechnen ist jeweils noch eine geringe Menge von jährlich 15 Wohneinheiten im Eigenheimneubau, die nicht zur Wohneigentumsbildung dienen, sondern als Mieteigenheime bestimmten Zielgruppen offeriert werden (vgl. hierzu Kap. 6.1 und 8).

Im Eigenheimneubau wird es zukünftig noch stärker als in der Vergangenheit darauf ankommen, zielgruppenspezifische Angebote zu unterbreiten, um ein kleiner werdendes und sich differenzierendes Nachfragepotenzial auszuschöpfen.

Die Zielgruppen, die – abgeleitet aus den bisherigen Analysen und Prognosen sowie den Expertengesprächen – über das bisherige Maß hinaus am örtlichen Markt zu „bedienen“ sind, sind:

- Best ager über 50 Jahre mit mittleren bis höheren Einkommen
- Junge Familien mit geringen Einkommen sowie Schwellenhaushalte
- Familien mit mittleren Einkommen

### *Gezielte Angebote für Familien mit Kindern mit mittleren Einkommen*

Für diese Zielgruppe ist als Reaktion auf die im Preissegment bis 225.000 EUR bestehenden Angebotsengpässe im Segment der freistehenden Eigenheime und Doppelhaushälften folgendes Wohnraumangebot im Neubau zu schaffen:

- Ein Angebot an kleinen, von Bauträgern errichteten Eigenheimen mit ca. 130 qm Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern und ca. 250 - 350 qm Grundstücksfläche mit Option auf ausbaufähiges Dachgeschoss, aber aus preislichen Gründen ggf. ohne Keller. Die Herausforderung besteht vor allem darin, Bauland für einen günstigeren Bodenpreis in präferierten Lagen zur Verfügung zu stellen.
- Ein Angebot an kleinen, im Fertighausstil errichteten Doppelhaushälften mit 120-130qm Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern und max. 300qm Grundstücksfläche mit Option auf ausbaufähiges Dachgeschoss.

### *Gezielte Angebote für einkommensschwache Familien mit Kindern*

Für einkommensschwache Familien ist besonders das Reiheneigenheim nachfragegerecht, das die preiswerteste Möglichkeit der Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich bildet.

Für die Zielgruppe lassen sich zwei Produkte formulieren:

- Als Standardprodukt das klassische Reihenmittelhaus oder –endhaus: 110-130 qm Wohnfläche, vier bis fünf Zimmer, max. 200 qm Grundstücksfläche, für ca. 160.000 EUR

- Als Zusatzprodukt, das der großen Nachfrage nach preiswerten Produkten unterhalb der Grenze von 160.000 EUR sehr entgegenkommt, das stark standardisierte Fertighaus ohne Unterkellerung: 110 bis 120 qm Wohnfläche, drei bis fünf Zimmer ggf. Dachstudio, 150 bis 180 qm Grundstücksfläche.

Bei diesem Produkt sind in stadtgestalterischer Hinsicht wie auch im Hinblick auf einen Werterhalt der Reiheneigenheime trotz des Niedrigpreisniveaus Qualitätsansprüche an die Wohnbebauung zu stellen. Denn gerade bei dem stark vereinheitlichten und architektonisch schlichten Produkt besteht durch eine monotone Gestaltung des öffentlichen Raumes und langer, sich wiederholender Baureihen die Gefahr, ein Neubaugebiet „zu verbrennen“ und ein Negativ-Image zu erzeugen. Darüber hinaus sollten die Baugebiete im Stadtgebiet dispers auf geeignete Wohnstandorte mit kleineren Mengen von ca. 12 bis 15 Wohneinheiten verteilt werden, um eine Dominanz innerhalb eines Siedlungsgebietes zu vermeiden.

#### *Gezielte Produkte für best ager über 50 Jahre*

In Zukunft wird die Nachfragegruppe der Altersgruppe 50+ zunehmend an Umfang gewinnen. Sie ist bedingt durch ihre Wohnbiographie qualitätsbewusst und vor allem an Wohnlagen und -formen interessiert, die auch mit zunehmendem Alter die Alltagsbewältigung unterstützen. Daraus erwächst die Präferenz für integrierte Standorte mit großer Nähe zu Infrastrukturangeboten sowie für Wohnformen, die im Hinblick auf ein zunehmendes Alter den Ansprüchen an Handhabbarkeit, Überschaubarkeit und Barrierearmut genügen können – für diejenigen unter ihnen, die nicht in größerem Maße haushaltsnahe Dienstleistungen finanzieren können. Wenngleich die meisten best ager eine Eigentumswohnung nachfragen, so wollen manche unter ihnen, die schon zuvor in einem Eigenheim gelebt haben, wohl auf das „Zuviel“ an Grundstücksfläche verzichten, aber nicht auf ein Stückchen Garten. Es ist daher die Schaffung eines Angebotes an barrierefreien, kleinen Eigenheimen in Bungalowform zu empfehlen. Im Hinblick auf die Dimensionierung sind max. 300 qm Grundstück und bis zu 100 qm Wohnfläche, ohne Keller aber mit Garage nachfragegerecht. Einen Mehrwert stellt ein ausbaufähiges Dachgeschoss dar, das bei Bedarf als Gästezimmer genutzt werden kann. Es ist eine Reihenhausbauung zu präferieren, die das Knüpfen von nachbarschaftlichen Beziehungen unter Gleichgesinnten erleichtert.

#### *Generelle Empfehlungen*

Bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben ist in jedem Fall eine breite Zielgruppenansprache mit einem Mix unterschiedlicher Wohnangebote zu empfehlen, die im Hinblick auf Kaufkraft und -preis zu der Wertigkeit des Standortes passen. Mit dem Mix ist sichergestellt, dass auch bei einer schwankenden Nachfrage ein flexibles Angebot bereit gestellt werden kann.

Generell sind im Wohnungsbau, insbesondere bei Reiheneigenheimen, stadtgestalterische Qualitäten zu schaffen, die sich positiv auf das Prestige und das Image von Quartieren auswirken. Solche Qualitäten können durch eine Variation von Typenhäusern statt sich ständig wiederholender Bautypen zuzüglich einer Aufteilung des Straßenraumes durch Pflasterung, Möblierungselemente und Vorgärten geschaffen werden und bewirken ein abwechslungsreiches Quartiersbild. Bei Reihenhäusern ist eine Bebauung in „kurzen Reihen“ vorzuziehen, da sie auf eine deutlich höhere Akzeptanz bei der Nachfrage stoßen.

Um die Themenstellung des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren zu thematisieren und zukünftig geeignete Strategien zum Umgang mit diesen entwickeln zu können, werden folgende Analyse-schritte empfohlen:

- Entwicklung der Verkäufe im Eigenheimbestand: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl verfügt über eine Kaufpreissammlung von Immobilienverkäufen in Marl. Aufschlussreich wäre eine Aufbereitung der Kaufpreissammlung mit dem Ziel, die Entwicklung der Kauffälle bei älteren Eigenheimen der 1950er und 1960er Baujahre in einer längeren Zeitreihe darzustellen und durch einen proportionalen Anstieg der Kauffälle Erkenntnisse zu Zeitpunkt und Umfang der Verkäufe durch Generationswechsel zu erhalten.
- Beobachtung der Prozesse im Eigenheimbestand der Ü70: Ein anderer Analyseschritt setzt bei den Eigentümern der älteren Eigenheimquartiere an. Auf Grundlage einer adresshaften Identifizierung der älteren Eigenheimquartiere der 1950er, 1960er und 1970er Jahre wird aus der Einwohnermeldedatei das Alter der Bewohner pro Adresse hinzu gespielt. Für einzelne, räumlich abgegrenzte Eigenheimquartiere kann dann der Anteil der Bewohner bzw. Eigentümer im Alter von 70 und mehr Jahren (Ü70) ermittelt und die Gebäude adressscharf identifiziert werden. Führt man dieses Vorgehen auch für zurückliegende Jahre durch, erhält man eine Längsschnittanalyse der älteren Eigenheimquartiere und es lassen sich Prozesse des Generationswechsels beobachten. Im Ergebnis kann aufgezeigt werden, welche Eigenheimquartiere besonders stark von einem Generationswechsel betroffen sind, welche Eigenheimquartiere stark überaltert sind, in welchem Umfang sich bereits ein Generationswechsel vollzogen hat und wo er demnächst zu erwarten ist.

## 10. Handlungsfeld Wohnbauflächenpotenziale

### 10.1. Quantitative Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale

#### 10.1.1 Quantifizierung der verfügbaren Flächenpotenziale

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen.

Bei der Quantifizierung der in Marl verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale werden drei Arten von Flächenreserven betrachtet:

- Die Flächenpotenziale in bestehenden Baulücken
- Die Flächenpotenziale, die durch den künftigen Abriss von Wohngebäuden entstehen (zukünftig entstehende Baulücken)
- Die Flächenpotenziale in vorhandenen B-Plan- und FNP-Gebieten

#### *Flächenpotenziale in Baulücken*

Ein Teil der Baufertigstellungen rekrutiert sich aus der Bebauung in bestehenden Baulücken. Über die Größenordnung der in Marl vorhandenen Baulücken liegen keine empirisch ermittelten Informationen vor. Baulückenschließungen finden erfahrungsgemäß sowohl im Segment der Geschosswohnungen als auch im Eigenheimbau statt.

Das Baulückenpotenzial wird daher anhand von Erfahrungswerten anderer Kommunen abgeleitet. Die von InWIS durchgeführten Auswertungen von Baulückenkatastern umliegender Städte ergaben, dass durchschnittlich 0,16 Prozent der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus Baulücken besteht. Für Marl ergibt sich mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche von insgesamt rd. 3.800 ha somit ein Baulückenpotenzial im Umfang von 61.317 qm. Geht man ferner von einer durchschnittlichen, erfahrungsbasierten Größe von 700 qm für eine Baulücke aus, errechnet sich für Marl ein Flächenpotenzial im Umfang von 88 Baulücken. Dieses Baulückenpotenzial befindet sich häufig in den verdichteten Siedlungsbereichen. Die Auswertungen von Baulückenkatastern haben ergeben, dass sich rund 20 Prozent der Flächenpotenziale für eine Eigenheimbebauung eignen, 80 Prozent für den Geschosswohnungsbau. Dieses Verhältnis wird auch für Marl zu Grunde gelegt. Eine Fläche von 700 qm ist aus Sicht der Gutachter sowohl für die Errichtung von neun Geschosswohnungen (bei durchschnittlich drei Geschossen) oder zwei bis drei (Mittelwert 2,5) Eigenheimen geeignet. Im Ergebnis ergibt sich über den Planungszeitraum von 2010 bis 2025 ein rechnerisches Baulückenpotenzial im Umfang von 662 Geschosswohnungen und 40 Eigenheimen.

**Tabelle 27 Baulandpotenziale in Baulücken bis 2025**

	Anzahl Baulücken	Summe WE	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Theoretisches Potenzial	88	702	40	662
Mobilisierungshemmnisse in %	95	95	95	95
Mobilisierbares Potenzial	4	35	2	33

Quelle: eigene Berechnung

Dieses theoretische Mobilisierungspotenzial kann jedoch nur umgesetzt werden, wenn keine Mobilisierungshemmnisse in Form von baulich-technischen oder eigentumsrechtlichen Aspekten besteht. Die Erfahrungen aus einem früheren Baulückenkataster der Stadt Marl haben gezeigt, dass die in Marl vorhandenen Baulücken nicht marktgängig waren. Die Mobilisierungshindernisse definierten sich darüber, dass die Eigentümer und Eigentümergemeinschaften ihre Grundstücke unter keinen Umständen verkaufen wollen. Auch aktuell haben sich diese Umstände laut Einschätzung der Stadtverwaltung kaum verändert. Demnach kann aus dem theoretischen Potenzial an Baulücken in der Stadt Marl nur ein geringes tatsächliches Potenzial von insgesamt 35 Wohnungen abgeleitet werden.

### Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

In der Wohnungsbedarfsprognose haben wir unterstellt, dass durch Umwidmung von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen oder auch Abriss von Objekten jährlich 42 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Aufsummiert bis zum Jahr 2025 entsteht so ein Ersatzbedarf von rd. 714 Wohneinheiten. Aus der Bautätigkeitsstatistik geht hervor, dass rd. 16 Prozent des Ersatzbedarfes auf den Abriss von Wohnungen zurückzuführen ist, während 84 Prozent vor allem durch die Zusammenlegung von Wohnungen, etwa in den Zeilenbau-Beständen der 1950er Baujahre, vom Markt genommen werden.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden. Gemäß der Bautätigkeitsstatistik NRW werden in der Regel rd. 60 Prozent der Flächen wieder für eine Neubebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung stehen, die restlichen 40 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Die Auswertung von kommunalen Baulückenkatastern zeigt darüber hinaus, dass auf Abrissflächen zu rd. 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen können; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für das Einfamilienhaussegment.

Als zusammengefasstes Ergebnis können somit - theoretisch - bis zum Jahr 2025 elf Einfamilienhäuser und 58 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen) auf Abrissgrundstücken entstehen.

**Tabelle 28 Theoretische Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen**

	Summe WE Abrissflächen	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Marl	69	11	58

Quelle: eigene Berechnung

Diese Potenzialberechnung setzt zwei Annahmen voraus: Zum einen müsste im Altbaubestand eine spürbare Erneuerung stattfinden, die auch den Abriss und Neubau von Wohnungen an gleicher Stelle umfasst. Zum anderen geht sie davon aus, dass nach dem Wohnungsabriss keine Hemmnisse bestehen, die frei gewordenen Flächen wieder einer Wohnbebauung zuzuführen. Nicht selten bestehen aber derartige Hemmnisse, deren Ursachen darauf zurückzuführen sind, dass

- die Umsetzung technisch-baulich schwierig ist, weil z. B. die Erschließung nicht gesichert oder die Entwässerung problematisch oder die Fläche altlastenverdächtig ist,

- sich der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht zu einer Neunutzung durchbringen kann.

InWIS hat aus mehreren Städten empirisch gewonnene Werte zum Umfang der nicht mobilisierbaren Baulücken im Innenbereich und in B-Plangebieten innerhalb eines Zehn-Jahres-Zeitraumes erfasst, die sich auf 37 Prozent aller Baulückenreserven belaufen. Diese Quote ist auch auf die Abrissgrundstücke zu übertragen. Demnach sind 63 Prozent der Abrissgrundstücke bis zum Jahr 2025 mobilisierbar.

In der Summe umfasst das mobilisierbare Wohnbaulandpotenzial auf Abrissgrundstücken 43 Wohneinheiten, darunter sieben Wohneinheiten im Eigenheimbau und 36 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau.

**Tabelle 29 Mobilisierbare Baulandpotenziale auf Abrissflächen bis 2025**

	Summe WE	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Theoretisches Potenzial	69	11	58
Abzgl. Mobilisierungshemmnisse	26	4	22
Mobilisierbares Potenzial	43	7	36

Quelle: eigene Berechnung

### Flächenpotenziale in B-Plan-Gebieten und FNP-Flächen

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen, die sich durch Baulückenschließung ergeben, sind in Marl weitere Wohnbauflächenpotenziale in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Insgesamt verteilen sich 43 Baugebiete über das Stadtgebiet, deren Bebauung bereits möglich ist bzw. die einen kurzfristigen (1-3 Jahre) bis langfristigen (5-8 Jahre) Realisierungszeitraum aufweisen. In der Summe bestehen Flächenreserven in einem Umfang von 2.049 Wohnungen, darunter Potenziale im individuellen Wohnungsbau im Umfang von 1.660 Wohneinheiten, bzw. 80 Prozent der Flächen und 389 Wohneinheiten, 20 Prozent der Flächen, für den Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen). Planungsschwerpunkte konzentrieren sich auf die Stadtteile Alt-Marl und Hüls-Süd, in denen 45 Prozent bzw. 13 Prozent der potenziellen Wohnbauflächen geplant sind.

**Tabelle 30 Flächenpotenziale aus B-Plan und FNP-Gebieten**

Stadtteil	Anzahl Baugebiete	Wohneinheiten		
		Insgesamt	Im Eigenheimbau	Im Geschosswohnungsbau
Alt-Marl	9	909	627	282
Brassert	3	61	61	
Drewer-Nord	4	75	75	
Drewer-Süd	5	202	145	57
Marl-Hamm	6	170	147	23
Hüls-Nord	1	64	64	
Hüls-Süd	5	260	233	27
Polsum	5	63	63	
Sinsen-Lenkerbeck	4	205	205	
Stadtkern	1	40	40	
<b>Summe</b>	<b>44</b>	<b>2.049</b>	<b>1.660</b>	<b>389</b>

Quelle: Stadt Marl, eigene Berechnung

## 10.1.2 Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächenbedarfen

Im Folgenden werden die vorhandenen Flächen in Baulücken, Potenzialflächen auf künftigen Abrissgrundstücken sowie die Wohnbauflächenpotenziale auf bestehenden Baulücken und neuen Wohnbauflächen (B-Plan/FNP-Gebiete) den zu erwartenden Neubaubedarfen bzw. der zu erwartenden Wohnungsnachfrage gegenübergestellt. Die Summe aller bis 2025 mobilisierbaren Wohnbauflächenpotenziale in Marl zeigt nachfolgende Tabelle.

**Tabelle 31 Mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale**

	Summe WE	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Flächenpotenzial in bestehenden Baulücken	35	2	33
Potenziale auf zukünftigen Abrissgrundstücken	43	7	36
Flächenpotenzial in B-Plan/FNP-Gebieten	2.049	1.660	389
<b>Summe verfügbarer mobilisierbarer Flächenpotenziale</b>	<b>2.127</b>	<b>1.669</b>	<b>458</b>

Quelle: Stadt Marl, eigene Berechnung

Bis zum Jahr 2025 sind demnach in Marl Wohnbauflächenpotenziale im Umfang von 2.127 Wohneinheiten mobilisierbar und in die Gegenüberstellung mit den Neubaubedarfen einzubeziehen. Die 2.127 Wohneinheiten teilen sich zu 3/4 in Wohneinheiten im Eigenheimsegment auf und zu 1/4 in Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Den Potenzialen steht eine Wohnungsnachfrage bzw. ein Neubaubedarf im Umfang von 1.580 Wohneinheiten gegenüber.

**Tabelle 32 Berechnung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bis 2025**

	Summe WE	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Wohnungsnachfrage/ Neubaubedarf	1.580	920	660
abzgl. mobilisierbares Potenzial	2.127	1.660	458
<b>=Überangebot an Neubauflächen</b>	<b>547</b>	<b>740</b>	<b>-202</b>

Quelle: eigene Berechnung

In der Gegenüberstellung zeigt sich ein Überangebot an Wohnbauflächen von insgesamt 547 Wohneinheiten. Die Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt jedoch ein differenzierteres Bild: Im Eigenheimbau steht einer Neubaunachfrage im Umfang von 920 Haushalten ein mobilisierbares Flächenpotenzial von 1.660 Wohneinheiten gegenüber. Demnach besteht ein Potenzialflächenüberhang von 740 Wohneinheiten. Im Geschosswohnungsbau dagegen besteht bis zum Jahr 2025 noch ein zusätzlicher Bedarf von 202 Wohneinheiten. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Baulückenpotenzial sehr gering ist. Da insbesondere die Nachfrager von Eigentumswohnungen aber auch von Mietwohnungen in der Regel integrierte Wohnstandorte nachfragen, wird es zukünftig auch darauf ankommen, Potenziale aus Baulücken zu aktivieren; damit jedoch auch gleichzeitig das Flächenpotenzial anzuheben.

## 10.2. Qualitative Bewertung der Wohnbauflächen

### Potenzialflächen für Einfamilienhäuser

Auf 42 Wohnbauflächenreserven ist zukünftig ein Neubau von 1.660 Wohneinheiten möglich. Demgegenüber steht ein Bedarf von 920 Wohneinheiten, der sich sowohl aus einem Bedarf an Wohnungen zur Wohneigentumsbildung als auch Eigenheimen zur Miete zusammen setzt. Ohne Berücksichtigung der Potenziale aus Abrissgrundstücken und Baulücken besteht demzufolge ein Angebotsüberhang von insgesamt 740 Wohneinheiten auf Reserveflächen. Um zu entscheiden, welche vorhandenen Flächenreserven in B-Plan- und FNP-Gebieten ggf. eine vorrangige oder nachrangige Priorität in der Entwicklung erhalten, wird der bestehende Bedarf nach Preiskategorien unterteilt, um diesem dann im weiteren Vorgehen qualitativ passende Flächen zuzuordnen. Die Analyse des Handlungsfeldes Wohneigentumsbildung hat gezeigt, dass in Marl insbesondere Angebote für Familien mit geringerem bis mittlerem Einkommen, also Reiheneigenheime und Doppelhaushälften, geschaffen werden sollten. Weiterhin besteht aber auch ein Bedarf an Eigenheimen für die Gruppe der Best Ager ab 55 Jahren, die in der Regel hohe Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld haben und sich die Nachfrage daher wahrscheinlich auf das freistehende Eigenheim bzw. den Bungalow, sowohl als Eigentum als auch zur Miete, konzentrieren wird. Demnach werden die Bedarfe in folgende Kategorien eingeteilt:

**Tabelle 33** Wohnungsbedarfe bis 2025 nach Preisniveau

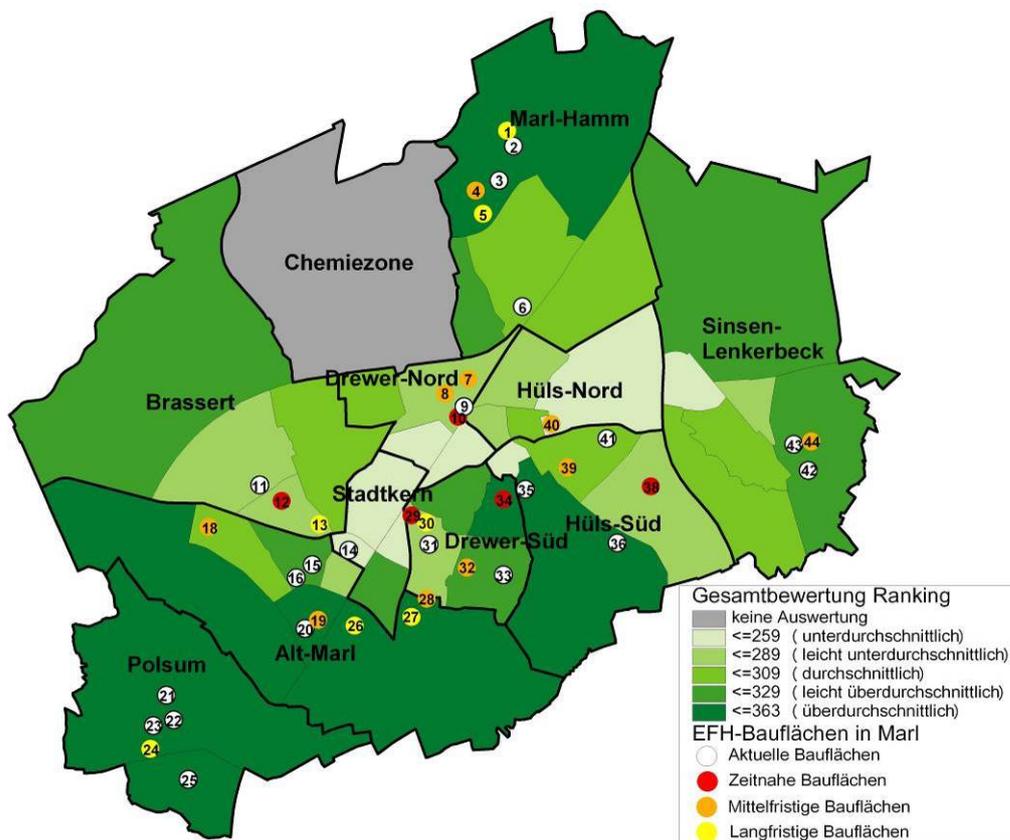
Preisniveau	WE Bedarf bis 2015	WE Bedarf bis 2020	WE Bedarf bis 2025	Gesamtbedarf bis 2025
Unteres	147	122	116	385
Mittleres	109	85	76	270
Oberes	109	83	73	265
<b>Summe</b>	<b>365</b>	<b>290</b>	<b>265</b>	<b>920</b>

Quelle: eigene Berechnung

Dem unteren Preissegment sind in der Regel Reihenhäuser zuzuordnen, Doppelhäuser bilden das mittlere Segment und freistehende Einfamilienhäuser das obere.

Die Wohnstandortqualität der einzelnen statistischen Bezirke wurde in Kapitel 4 QuartiersCheck untersucht und dargestellt. In die Bewertung flossen unterschiedliche Kriterien ein, die die Qualität einer Wohnlage maßgeblich prägen: Das städtebauliche Umfeld, Sozial- und Altersstruktur der Bewohner, die verkehrliche Anbindung, die infrastrukturelle Ausstattung sowie Belastungen bzw. Emissionen, die auf die Bezirke einwirken. Die Verschneidung der Ergebnisse des QuartiersChecks mit den Potenzialflächen zeigt, dass 16 der 42 Flächen in Bezirken mit einer überdurchschnittlichen Gesamtbewertung liegen. Weitere sechs Flächen befinden sich in leicht überdurchschnittlich bewerteten Bezirken und sieben Flächen sind Bezirken zuzuordnen, die immerhin noch eine durchschnittliche Bewertung aufweisen können. Die restlichen 14 Flächen befinden sich in Bezirken, die der Kategorie (leicht) unterdurchschnittlich zuzuordnen sind.

Abbildung 43 Wohnstandortqualität von Wohnbauflächenreserven im Eigenheimbau



Somit sind rund 60 Prozent der Wohneinheiten (967 WE) in Bezirken mit (leicht) überdurchschnittlicher Bewertung geplant. 567 Wohneinheiten (1/3 aller Wohneinheiten) liegen in Bezirken mit unterdurchschnittlichen Wohnstandortqualitäten und weisen somit eine geringere Wertigkeit auf.

Tabelle 34 Wohneinheiten im Eigenheimbau nach Wohnstandortqualität

Wohnstandortqualität	WE im Eigenheimbau	Anteil in %
Unterdurchschnittlich	64	4
Leicht unterdurchschnittlich	503	30
Durchschnittlich	126	8
Leicht überdurchschnittlich	106	6
Überdurchschnittlich	861	52
Summe	1.660	100

Die Wertigkeit einer Baufläche im Hinblick auf ihre Wohnstandortqualitäten spielt eine wichtige Rolle. Es gilt als Faustregel, vorrangig die Flächenreserven mit überdurchschnittlichen Qualitäten zu entwickeln, denn damit ist am ehesten sichergestellt, dass die Flächen am Markt angenommen werden, sich die angestrebten städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Ziele verwirklichen lassen und Einwohner in Marl gehalten oder auch zu einem Zuzug bewegt werden können. Angesichts der Bedarfe in den unterschiedlichen Preisklassen ist jedoch zu berücksichtigen, dass Wohnlagen mit überdurchschnittlicher Wohnqualität in der Regel auch einem höheren Preisniveau zuzuordnen sind. In diesem Sinne sind in Marl nicht nur die Reserveflächen zu entwickeln, die eine besonders hohe Wertigkeit aufweisen, sondern auch Flächen, die z.B. durch ihre nur durchschnittliche Bewertung einen geringeren Preis veranschlagen.

Um zu entscheiden, welche Flächenreserven vorrangige oder nachrangige Priorität in der Entwicklung erhalten sollten, ist neben der Wertigkeit der Fläche auch der mögliche Realisierungszeitraum wichtig, der auch bisher geleistete Vorarbeiten zur Realisierung des Wohnbauvorhabens einschließt. Hierzu hat die Stadtverwaltung Marl die vorhandenen Flächenpotenziale in vier verschiedene Umsetzungszeiträume unterschieden: Für aktuell zu bebauende Flächen liegen bereits B-Pläne vor und zeitnah zu realisierende Flächen stehen kurz vor der Erlangung des Planungsrechts. Für mittelfristig bis langfristig zu entwickelnde Flächen hingegen sind noch keine Vorarbeiten geleistet worden und es besteht die Möglichkeit, die Entwicklung dieser Flächen bei Bedarf noch einige Jahre zurückzustellen.

### **Aktuelle Bauflächen**

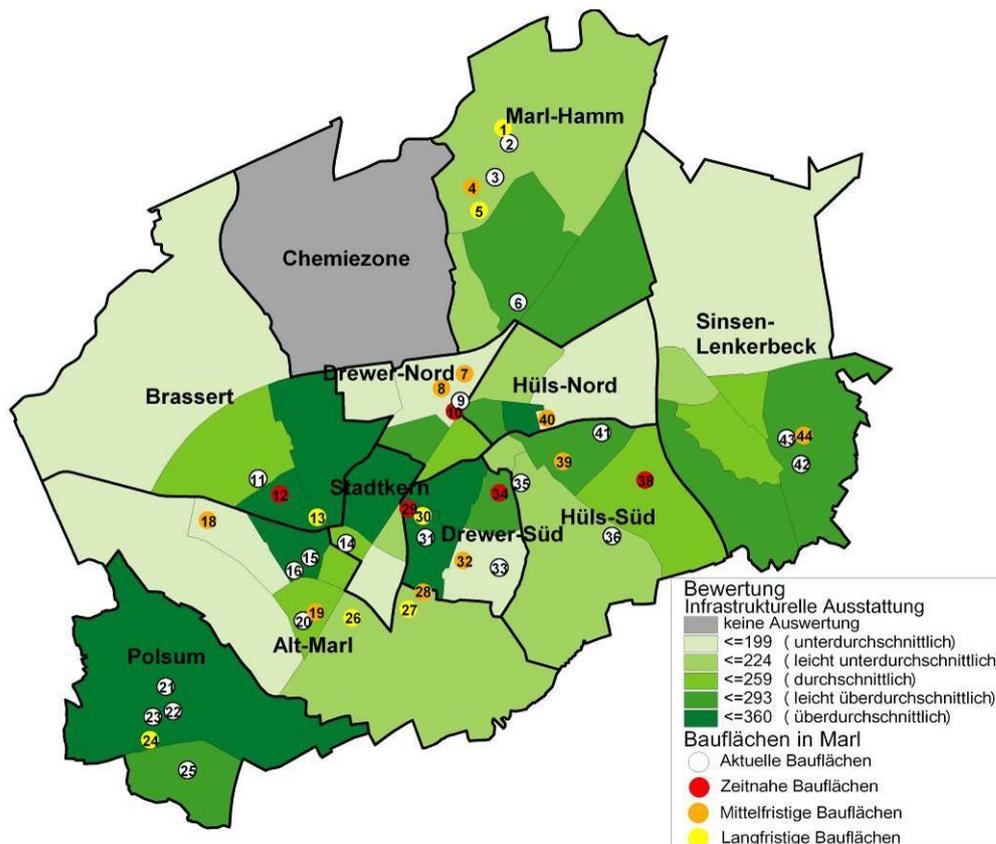
Gemäß der Realisierbarkeit der Flächen stehen aktuell insgesamt 21 Flächen mit einem Potenzial von 433 Wohneinheiten zur Verfügung. Allein durch die Bebauung dieser Flächen werden bereits 47 Prozent der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2025 gedeckt. Nach Preisniveau unterteilt zeigt sich folgendes Bild:

- **Unteres Preisniveau:** Durch die aktuell zur Bebauung stehenden Flächen wird im unteren Preissegment, also Flächen mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Wohnstandortqualität, mit 139 Wohneinheiten auf acht Bauflächen bereits der Neubaubedarf bis Mitte des Jahres 2015 abgedeckt. Insgesamt bilden diese Bauflächen 36 Prozent des Gesamtbedarfs in diesem Segment bis zum Jahr 2025 ab. Es bleibt ein Rest von 246 Wohneinheiten, der auf zukünftig zu entwickelnden Flächen gedeckt werden muss.
- **Mittleres Preisniveau:** Mit 41 Wohneinheiten auf vier Bauflächen können 15 Prozent des Gesamtbedarfs bis 2025 gedeckt werden, so dass sich der zukünftige Bedarf auf 229 Wohneinheiten reduziert. Die 41 Wohneinheiten decken den Neubaubedarf bis einschließlich zum Jahr 2012.
- **Oberes Preisniveau:** Auf den aktuellen Bauflächen können bereits 253 Wohneinheiten und damit 95 Prozent des Bedarfs realisiert werden. Somit bleibt ein Rest von nur 12 Wohnungen, die in diesem Segment auf zukünftig zu entwickelnden Flächen geschaffen werden sollten. Das aktuelle Angebot deckt den Bedarf bis zum Jahr 2024.

### **Zukünftig zu entwickelnde Bauflächen**

Um zu entscheiden, welche der Flächen nach den aktuell zur Bebauung stehenden Flächen vorrangig entwickelt werden sollten, wird neben den Kriterien Realisierbarkeit und Wohnstandortqualität der Aspekt Infrastrukturbewertung mit aufgenommen. Im Rahmen des QuartiersChecks wurde neben der Bewertung der gesamten Wohnstandortqualität die Situation des Infrastrukturangebotes auf Ebene der statistischen Bezirke untersucht. Diese Bewertung wird den potenziellen Wohnbauflächen zugespielt. Diese Flächen sind insofern wichtig, da sie durch eine vorrangige Entwicklung vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung vorhandene Infrastrukturen stärken und zukünftig besser auslasten können.

Abbildung 44 Infrastrukturbewertung von Wohnbauflächenreserven im Eigenheimbau



Der Angebotsschwerpunkt infrastrukturell überdurchschnittlich gut eingebundener Wohnbauflächen (ohne aktuell zu bebauende Flächen) findet sich mit 135 Wohneinheiten im unteren Preissegment. Im oberen Preisniveau hingegen liegt der größte Anteil der potenziellen Bauflächen in Bezirken mit leicht unterdurchschnittlicher Infrastruktur. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein relevanter Anteil der nachfragenden Haushalte, insbesondere Familien, einen Wohnstandort in landschaftlich attraktiver Lage, mit geringerer Dichte und geringen Belastungen oft einem Standort mit weniger Qualität, aber umfangreicher Infrastruktur vorziehen.

Wichtig sind in der Regel Grundschulen und Kitas, während kulturelle, gastronomische und medizinische Infrastrukturen bei der Wohnstandortwahl dieser Zielgruppe einen geringeren Stellenwert einnehmen. Im Gegensatz dazu legt die Nachfragergruppe der Best Ager, der Haushalte ab 55 Jahren, neben der hohen Wohnstandortqualität auch besonderen Wert auf ein differenziertes Infrastrukturangebot in Form von Nahversorgung, medizinischen aber auch kulturellen und freizeitorientierten Angeboten. Diese Aspekte sollten bei der Entwicklung zukünftiger Bauflächen berücksichtigt werden.

Tabelle 35 Wohneinheiten im Eigenheimbau nach Infrastrukturbewertung

Infrastrukturbewertung	WE auf Wohnbauflächenreserven (ohne aktuelle Bauflächen)		
	Unteres Preisniveau	Mittleres Preisniveau	Oberes Preisniveau
Unterdurchschnittlich	75	35	
Leicht unterdurchschnittlich	67		568
Durchschnittlich	213		25
Leicht überdurchschnittlich	40	30	15
Überdurchschnittlich	95		

## Unteres Preisniveau

Nach Abzug der aktuellen Baulandpotenziale besteht weiterhin ein Bedarf an 246 Wohneinheiten. Demgegenüber steht ein Potenzial von 490 Wohneinheiten auf Reserveflächen mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Wohnqualität gegenüber. Gemäß der Auslastung von Infrastrukturangeboten ist anzuraten, in erster Linie die Reserveflächen zu entwickeln, die eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche Infrastrukturbewertung erhalten. Dieses Potenzial kann aber den anstehenden Bedarf nicht komplett decken, daher ist anzuraten, weiteren Flächen Vorrang zu geben, die aufgrund ihrer Mikrolage Potential für eine zukünftige Bebauung bieten. In diesem Sinne wäre als Beispiel die Fläche A-Z 1/4 Drewer-Nord- Gerhard-Jüttner-Stadion (Nr. 7 in der Karte) zu empfehlen. Es handelt sich bei dieser Fläche um ein städtisches Grundstück am Rande der Bereitschaftssiedlung im Stadtteil Hüls-Süd. Die Infrastruktur ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Harkort-Grundschule und ein Kindergarten, die für Familien von hoher Bedeutung sind, sind jedoch fußläufig zu erreichen. Insgesamt sind im unteren Preissegment folgende Flächen zur Entwicklung zu empfehlen:

- A-Z Jahnstr. Hüls-Süd Jahnstadion
- 173 Drewer-Süd Drewerstraße
- 171 Brassert Brassertsraße (Hintergelände)
- A-Z 1/4 Drewer-Nord Gerhard-Jüttner-Stadion
- A-Z 5/1 Drewer-Süd Aloysius-Schule
- 136 Drewer-Nord Lipper Weg
- 41 3. Änderung Drewer-Nord Troisdorfer Straße
- 131b Alt-Marl Erlbrüggestraße / Schachtstraße

Insgesamt können somit 210 neue Wohneinheiten im unteren Preissegment geschaffen werden. Das Nachfragepotenzial von 246 Wohnungen wird damit fast gedeckt. Die fehlenden Flächen können über einzelne Grundstücke in Baugebieten höherer Preisklassen, die keine optimale Lage aufweisen (z.B. an Zufahrtsstraßen) und dadurch günstiger vermarktet werden, abgedeckt werden.

## Mittleres Preisniveau

Nach Abzug der Potenziale aus aktuellen Bauflächen bleibt für die kommenden Jahre ein Nachfrageüberhang von 229 Wohneinheiten. Auf den vorhandenen Reserveflächen kann jedoch nur ein Potenzial von 65 Wohneinheiten im mittleren Preissegment realisiert werden. Aus gutachterlicher Sicht wäre zu empfehlen auch die Fläche 175 e Nord 2. BA Drewer-Süd Gartenstadt (Nr. 28 auf der Karte) als Reservefläche in diesem Preissegment zu entwickeln. Als zweiter Bauabschnitt der Gartenstadt in Drewer-Süd liegt sie auf der Grenze zweier Bezirke die einerseits überdurchschnittliche andererseits nur leicht unterdurchschnittliche Infrastrukturbewertungen aufweist. Insbesondere kann aber die Wohnstandortqualität durch die im ersten Bauabschnitt geschaffenen Neubauqualitäten aufgewertet werden. Auch das Gebiet 62 Hüls-Süd Breewiese wird aufgrund der Mikrolage zu Entwicklung im mittleren Preissegment empfohlen. Weiterhin ist zu empfehlen, rund 70 Wohneinheiten auf aktuell zu bebauenden Flächen des oberen Preissegments auch im mittleren Preissegment zu vermarkten, da viele Grundstücke aufgrund ihrer Lage im jeweiligen Baugebiet (an Zufahrtsstraßen, Eckgrundstücke usw.) nicht dieses hohe Preisniveau erreichen können. Insgesamt sind im mittleren Preissegment folgende Flächen zu entwickeln.

- 62 Hüls-Süd Breewiese
- 222 Sinsen/Lenkerbeck ehemalige Haardschule
- 175 e Nord 2. BA Alt Marl Drewer-Süd (Gartenstadt) 2. BA

Insgesamt kann dadurch ein Angebot von 220 Wohneinheiten geschaffen werden, das somit den Bedarf weitgehend in diesem Segment bis zum Jahr 2025 abdeckt.

## Oberes Preisniveau

Im oberen Preisniveau können auf den aktuellen Bauflächen noch 183 (nach Abzug der 70 WE, die im mittleren Preissegment genutzt werden) neue Wohneinheiten geschaffen werden. Demnach besteht ein weiterer Bedarf in Höhe von 82 Wohneinheiten auf zukünftigen Bauflächen. Die bisher geplanten Flächen umfassen ein Potenzial von insgesamt 608 Wohneinheiten und sollten daher nicht komplett entwickelt werden, um Überkapazitäten zu vermeiden. Zur Entwicklung empfohlen werden zunächst folgende Flächen:

- A-Z 3/2 Alt-Marl Volksparkstadion: Diese Fläche ist als sog. Top-Standort einzuordnen. Neben überdurchschnittlicher Wohnqualität des gesamten Bezirks grenzt die Fläche direkt an den Volkspark (mit Freibad) an. Reithalle/Platz und Tennisanlagen schließen sich ebenfalls an, so dass das Angebot eines Themenwohnens zu überdenken wäre: z.B. „Wohnen am Sportpark“. Zudem sind auch Infrastrukturen gut zu erreichen.
- 196 Hamm Gartenstraße
- 90a Polsum Brüggenpoth

Insgesamt können auf diesen Flächen 65 neue Wohneinheiten geschaffen werden, wodurch eine zukünftige Nachfrage abgedeckt wäre.

Auch wenn in diesem Preissegment der Bedarf durch die aktuell zu bebauenden Flächen bereits bis zum Jahr 2024 gedeckt sein wird, ist zu empfehlen, die Entwicklung der Fläche A-Z 3/2 aufgrund ihrer Top-Qualitäten kurzfristig zu entwickeln. Zudem hat die Stadt Marl als Eigentümerin dieser Fläche die Möglichkeit, die Baulandpreise aktiv zu steuern und damit die Chance, ein attraktives Baulandangebot zu schaffen, dass sich auch von Konkurrenzangeboten des Umlandes absetzen kann.

Über alle Preissegmente hinweg werden folgende Flächen vorrangig für die kommende Entwicklung bis zum Jahr 2025 empfohlen. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die aktuellen Bauflächen und die zur Entwicklung empfohlenen Flächen nach ihrer empfohlenen zeitlichen Rangfolge:

**Abbildung 45**      **Aktuell Bebauung möglich**

B-Plan-Nr.	Bereich	noch verfügbare		Stadtteil
		EFH	MFH	
<b>aktuell Bebauung möglich</b>				
006 d	Halterner Straße	5		Sinsen/Lenkerbeck
007 c	Brüderstraße	40		Stadtkern
041 2. Änderung	Troisdorfer Straße	10		Drewer Nord
063 e	Femstraße	60		Alt-Marl
093 1. Änderung	Bartholomeusstr./ Linnenkampstr.	15		Polsum
135 c	Am Hidding	5		Hamm
150 a	Gerhard-Jüttner-Straße	10		Hüls Süd
152	Franz-Knauschner-Straße/ Im Örtchen	3		Alt Marl
170	Am Pastorat	3		Polsum
175 e Nord 1. BA	Drewer-Süd (Gartenstadt) 1. BA	40	40	Drewer Süd
178	Loekamp-Gymnasium	10		Hüls Süd
188	Obersinsener Straße (Wessel)	10		Sinsen/Lenkerbeck
199	Schachtstraße/ Plaggenbrauckstraße	12		Brassert
205	Polsumer Straße (Ortmann)	20		Polsum
208	Bachackerweg (Einzelh. und Wohnen)	10		Hamm
214	Hülsstraße südl. Freibad (Kleverbeck)	120		Hüls Süd
219	Loestraße/ Germannstraße	16		Alt Marl
VEP 2	Wellerfeldweg	10		Drewer Süd
A-Z 3/1	Hellweg ev. KIGA	10		Polsum
A-Z 4/6	Hammer Str. (Anschl. Bpl. Nr. 135 a)	10		Hamm
A-Z 5/8	ehem. Hauptschule an der Goethestr.	14		Brassert

**Abbildung 46**      **Zeitliche Rangfolge zur Entwicklung empfohlener Bauflächen bis 2025**

Zeitraum	B-Plan-Nr.	Bereich	WE verfügbar in		Stadtteil
			EFH	MFH	
2011-2015	unteres Preisniveau				
	A-Z 5/1	Aloysius-Schule	27		Drewer-Süd
	mittleres Preisniveau				
	222	ehem. Haardschule	30		Sinsen/Lenkerbeck
2016-2020	oberes Preisniveau				
	A-Z 3/2	Volkspark-Stadion	25		Alt Marl
	unteres Preisniveau				
	A-Z 1/4	Gerhard-Jüttner-Stadion	35		Drewer-Nord
	A-Z Jahnst.	Jahnstadion	40		Hüls Süd
2021-2025	mittleres Preisniveau				
	175 e Nord 2	Drewer-Süd (Gartenstadt) 2. BA	67	33	Alt Marl
	62	Breewiese	53	27	Hüls Süd
	oberes Preisniveau				
	173	Drewerstraße	33	17	Drewer Süd
	131 b	Erlbrüggestraße/ Schachtstraße	10		Alt Marl
	171	Brassertstraße (Hintergelände)	35		Brassert
2021-2025	136	Lipper Weg	20		Drewer Nord
	041 3. Änder	Troisdorfer Straße	10		Drewer Nord
	oberes Preisniveau				
	196	Gartenstraße	25		Hamm
	090 a	Brüggenpoth	15		Polsum

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu schaffen, ist die Entwicklung von derzeitigen Wohnbauflächen, die insgesamt 738 Wohneinheiten umfassen, auf den Zeitraum nach 2025 zu verlegen. Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

**Abbildung 47** Zur Entwicklung nach 2025 empfohlene Flächen

B-Plan-Nr.	Bereich	noch		Stadtteil
		EFH	MFH	
168	Gärtnerei Lauf	35		Drewer Süd
194	Gartenstraße (südlich)	47	23	Hamm
A-Z 5/0	Sickingmühle (Nordrand)	50		Hamm
175	Drewer-Süd (Abschnitt) südl. Freerbruch	333	167	Alt Marl
A-Z 5/4	Bahnhofstr./Halterner Str./ Südl. Haard	160		Sinsen/Lenkerbeck
176	Stübbenfeld	113	57	Alt Marl

Nur von der Entwicklung einer einzelnen Fläche raten die Gutachter ab, da diese Fläche sowohl aufgrund der Wohnqualität als auch der infrastrukturellen Ausstattung keine Qualitäten bietet, und daher zukünftig kaum auf einen Nachfrage stoßen wird. Es handelt sich dabei um folgende Fläche:

**Abbildung 48** Nicht zur Entwicklung empfohlene Fläche

B-Plan-Nr.	Bereich	noch		Stadtteil
		EFH	MFH	
A-Z Gers.	Gersdorffstr.	64		Hüls Nord

Für eine gesicherte langfristige Entwicklung von Bauflächen ist eine regelmäßige Fortschreibung des Konzepts (ca. alle fünf Jahre) zu empfehlen, da z.B. aufgrund von künftigen weiteren Schließungen von Schulstandorten oder Sportplätzen neue Potenzialflächen frei fallen oder sich der Bedarf auch unvorhergesehen ändern könnte.

### Potenzialflächen im Geschossbau

Auf fünf der insgesamt 35 zur Entwicklung empfohlenen Wohnbauflächenreserven ist zum Teil Geschosswohnungsbau anvisiert und möglich. Insgesamt ist auf diesen Flächen ein Neubau von 174 Wohnungen möglich. Die Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Marl hat zwar aktuell als auch zukünftig einen Wohnungsüberhang prognostiziert, in der Realität der Wohnungsmärkte zeigt sich jedoch, dass auch bei einem Wohnungsüberhang in Teilsegmenten Nachhol- bzw. Neubaubedarf sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht vorhanden sein kann. Ursächlich hierfür sind die nur langsam fortschreitende Sanierung von Bestandswohnungen und die Anpassung der Wohnqualitäten im vorhandenen Wohnungsbestand. Mehrere Gründe sind hierfür anzuführen, die wichtigsten sind wie folgt zu nennen: Die vorhandene Altbausubstanz ist nur mit erheblichem Investitionsaufwand an moderne Wohnstandards bzgl. Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit und Ausstattungsstandards heranzuführen, die nicht selten in die Nähe von Neubaukosten rücken. Die im Altbau häufig vorzufindenden Einzeleigentümer scheuen diese Investitionen, da sie keinen ausreichenden Marktüberblick haben und zumeist auch nicht die notwendige Professionalität aufbringen, um zu entscheiden, ob ihr Wohnhaus an dem betreffenden Standort die Marktfähigkeit besitzt, die notwendigen hohen Marktmieten zu erzielen, um eine wirtschaftliche Sanierung zu gewährleisten. Aber auch einige größere Wohnungsunternehmen in Marl verstehen sich nicht als Projektentwickler und entwickeln ihre ältere Wohnsubstanz nicht weiter. So fehlen in Marl nicht nur barrierearme Wohnungen für Senioren sowohl als Eigentum als auch zur Miete, sondern auch Miet- und Eigentumswohnungen für jüngere Zielgruppen, die den aktuellen Wohnstandards z. B. bezüglich Küchen- und Badausstattung oder Grundriss und Wohnungsgröße entsprechen. Im Hinblick auf die vorhandenen Angebotslücken am Marler Wohnungsmarkt ist zu empfehlen, den Bedarf zumindest teilweise durch Neubautätigkeit zu decken. Das vorhandene Potenzial auf den zur Entwicklung empfohlenen Flächen von 174 Wohneinheiten und das berechnete Potenzial aus Ab-

rissflächen und Baulückennutzung von 69 Wohneinheiten (insgesamt 243 WE) kann die prognostizierte Nachfrage von 660 Wohnungen bis zum Jahr 2025 nicht abdecken. Es sind daher rund 400 Wohnungen auf anderem Wege zu schaffen.

- Um das Potenzial der Baulücken für den Geschossbau voll ausschöpfen zu können, empfiehlt es sich, aktiv auf die Eigentümer der Baulücken zuzugehen. Gezielte Anschreiben, Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Verkauf des Grundstückes sowie zu Nutzungsmöglichkeiten können dabei helfen, die Eigentümer zu aktivieren, ihre Grundstücke selbst zu nutzen bzw. zu veräußern. Um Eigentümer von Baulücken und sonstigen Potenzialflächen und mögliche Investoren zu aktivieren, empfiehlt es sich, einen Bauflächenpool einzurichten, der sowohl den Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre zum Verkauf stehenden Flächen anzubieten als auch den Investoren bei der Suche nach Potenzialflächen dient. Unterstützend wäre zudem die Aufbereitung von Informationen zur Fläche und zu Bebauungsmöglichkeiten ebenso wie zu zielgruppenspezifischen Wohnungsbedarfen in Marl, sowie Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Erläuterung von passenden Förderprogrammen). Könnten die Mobilisierungshemmnisse von derzeit 95 Prozent auf 66 Prozent reduziert werden, könnten allein dadurch bereits 185 Wohneinheiten mehr geschaffen werden. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass Mobilisierungshemmnisse häufig bei rund 40 Prozent liegen und eine Reduzierung auf 66 Prozent in Marl daher nicht unwahrscheinlich ist.
- Neben den Baulücken sind weitere Flächen zu entwickeln. Um einen zielgruppengerechten Neubau zu gewährleisten, sind diesbezüglich innerstädtische integrierte Lagen zu bevorzugen. Zu empfehlen ist die Entwicklung von ehemaligen Sportplätzen oder auch Schulstandorten. Dabei ist jedoch weiterhin auf die Qualität der Flächen zu achten. Insbesondere von der Entwicklung von Flächen an stark befahrenen Straßen oder durch andere Belastungen erheblich beeinträchtigter Standorte ist trotz integrierter Lage abzuraten. Denn insbesondere für den Neubau von Eigentumswohnungen spielt die Wertigkeit der Wohnbauflächen eine wichtige Rolle, da das Teilssegment der Eigentumswohnungen sich als ein sehr qualitätssensibler Markt zeigt.

## Literaturverzeichnis

- Cicholas, Ulrich, Ströker Dr., Kerstin; Information und Technik NRW (Hrsg.) (2009): Auswirkungen des demographischen Wandels. Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64, Düsseldorf.
- Dekra (2008): Bauschadensbericht 2008. Saarbrücken.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V. (Hg.) (2008): Wohntrends 2020, Studie, GdW Branchenbericht 3; Druckerei Schlesener. Berlin.
- Heinze, Rolf g. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter - Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften - Praxis. Darmstadt.
- InWIS (2010): Wanderungsmotivanalyse für die Stadt Marl, Bochum.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Geschäftsbereich Statistik; Referat 311 (2009): Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030. Rahmen und methodische Beschreibung.
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2005): Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 25, Düsseldorf.
- NRW.BANK (2009): Soziale Wohnraumförderung 2009. Statistischer Bericht NRW. Düsseldorf.
- Wfa (2009): Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte. Düsseldorf.
- Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (2009): Preisgebundener Wohnungsbestand 2008. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.



