

Handlungskonzept Wohnen Stadt Marl

Kurzfassung

Dezember 2011

Übersicht

✓ Bevölkerungsentwicklung	Seite 03
✓ Wanderungsverhalten	Seite 04
✓ Wanderungsmotivanalyse	Seite 05
✓ Prognosen	Seite 06
✓ QuartiersCheck	Seite 09
✓ Neubaupotential	Seite 10
✓ Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt	Seite 11
✓ Handlungsfeld Markt für Mieteigenheime	Seite 13
✓ Handlungsfeld Wohnen im Alter	Seite 14
✓ Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung	Seite 16
✓ Handlungsfeld Markt für Eigentumswohnungen	Seite 18
✓ Handlungsfeld Markt für Eigenheime	Seite 20
✓ Handlungsfeld Wohnbauland	Seite 22

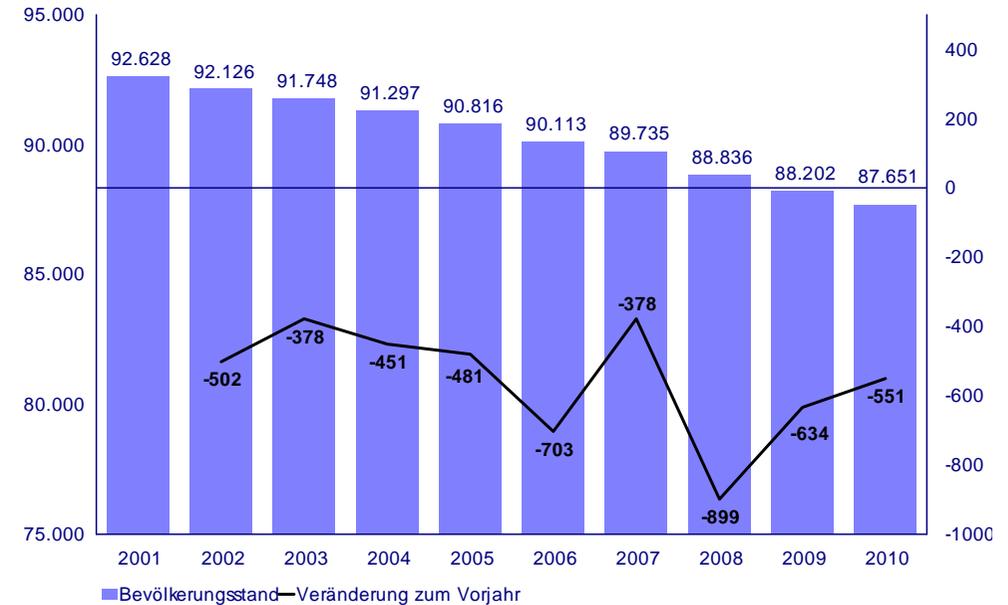
Bevölkerungsentwicklung

- ✓ Marl verzeichnet in den letzten zehn Jahren kontinuierliche Bevölkerungsverluste von durchschnittlich rund 550 Personen pro Jahr.
- ✓ Die Ursachen liegen zum einen in der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Geburten ist in der letzten Dekade um 30% gesunken. Folglich können die Geburten die Sterbefälle nicht mehr ausgleichen.
- ✓ Zum anderen führen negative Wanderungssalden zu weiteren Bevölkerungsverlusten. Durchschnittlich verliert die Stadt Marl darüber rund 250 Personen pro Jahr.
- ✓ Das derzeitige Wanderungsverhalten kann den Bevölkerungsrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung wie in früheren Jahren nur nicht mehr kompensieren sondern führt sogar zu zusätzlichen Verlusten.
- ✓ Eine Trendwende zu deutlichen Wanderungsgewinnen ist für die Zukunft nicht zu erkennen.

Bevölkerungsentwicklung

2001 bis 2010

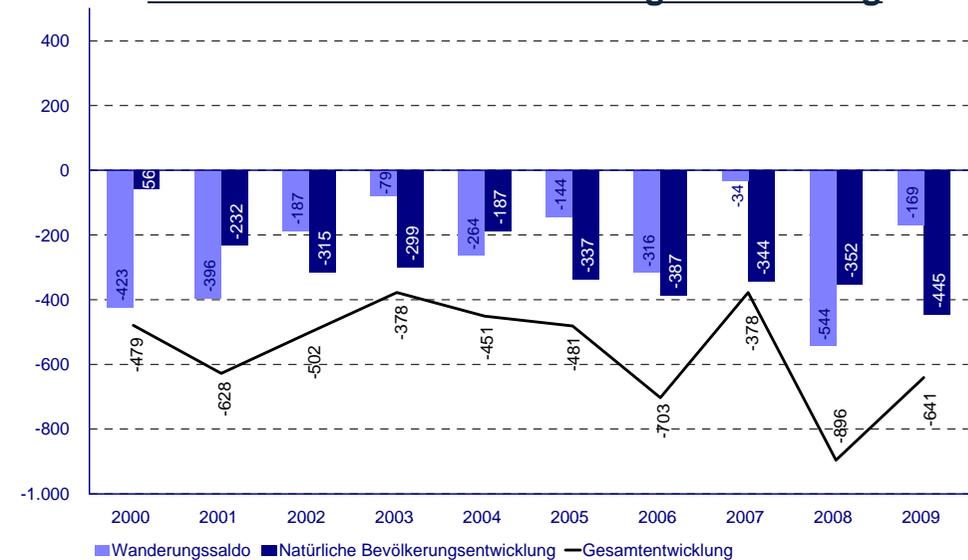
Stand jeweils 31.12. des Jahres, 2010: 31.11



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



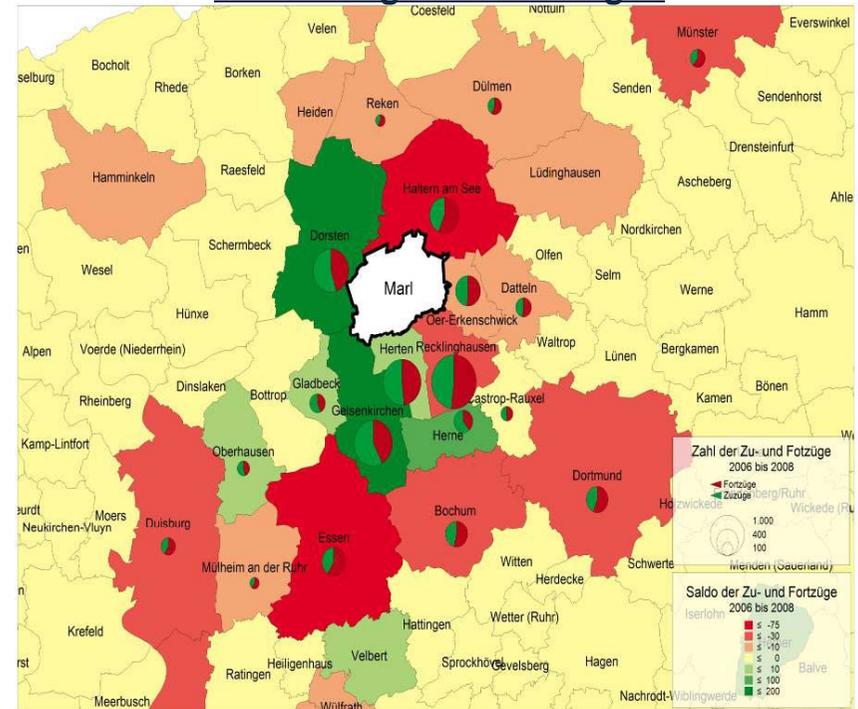
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Wanderungsverhalten

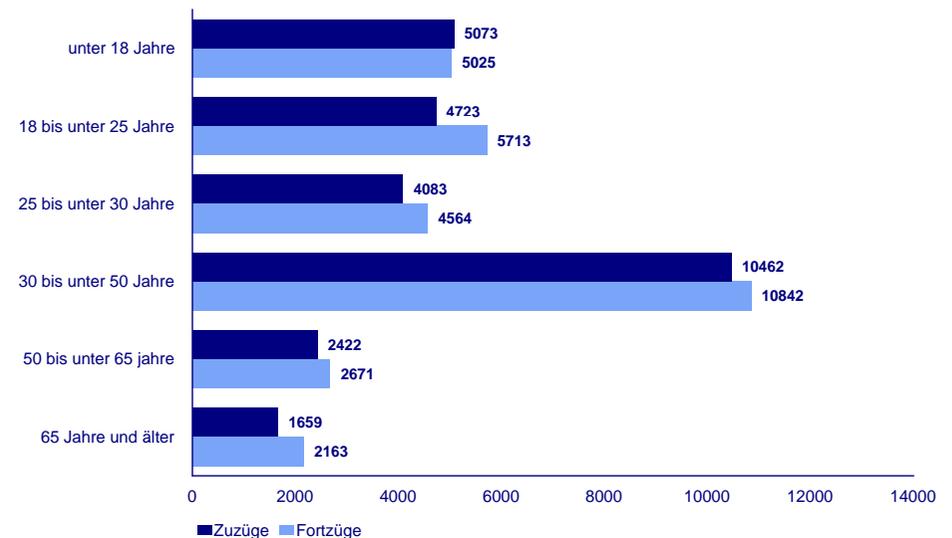
- ✓ Wanderungsverluste an die nord-östlich liegenden Kommunen und die größeren Ruhrgebietsstädte.
- ✓ Wanderungsgewinne aus südlich und westlich liegenden Kommunen.
- ✓ Wanderungsverluste bei
 - ✓ Starterhaushalten (18-25 Jahre),
 - ✓ jungen Haushalten (25-30 Jahre) in Familienbildungsphase und meist hohen Geburtenraten,
 - ✓ potentiellen Erwerberhaushalten (30-50 Jahre), insbesondere Singles und Paarhaushalte ohne Kinder,
 - ✓ best agern (50-65 Jahre),
 - ✓ Senioren (über 65 Jahre).
- ✓ Wanderungsausgleich
 - ✓ Kinder (unter 18 Jahre), ein Indiz dafür, dass auch das Wanderungsverhalten der Familien weitgehend ausgeglichen ist.

Wanderungsverflechtungen



Wanderungen nach Altersklassen

2000 bis 2009



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Wanderungsmotivanalyse

- ✓ Die Befragung zeigt vier gleichwertige Handlungsfelder im Hinblick auf eine stärkere Bindung von Bewohnern an Marl und die Reduzierung von Fortzügen ins Umland auf:
- ✓ Die **Stärkung des örtlichen Arbeits- und Ausbildungsmarktes**: Allerdings werden diese Fortzugsgründe bei jeder Motivbefragung an vorderster Stelle genannt, sie stellen damit keine ortsspezifische Besonderheit dar.
- ✓ Die **Verbesserung des (sozialen) Wohnumfeldes** hat eine hohe Priorität bei den Wanderungsmotiven und wird insbesondere von der Zielgruppe der Haushalte mit höherer Kaufkraft genannt.
- ✓ Die **Stärkung der freizeitorientierten Infrastruktur**. Das Handlungsfeld wird oft bemängelt, gilt aber nicht als wichtigster Fortzugsgrund.
- ✓ Die **Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten** in Marl. Handlungsbedarfe werden ebenfalls überwiegend von Haushalten mit höherer Kaufkraft formuliert.

Wichtigster Grund für den Wohnungswechsel (generelle Gründe in Klammern)

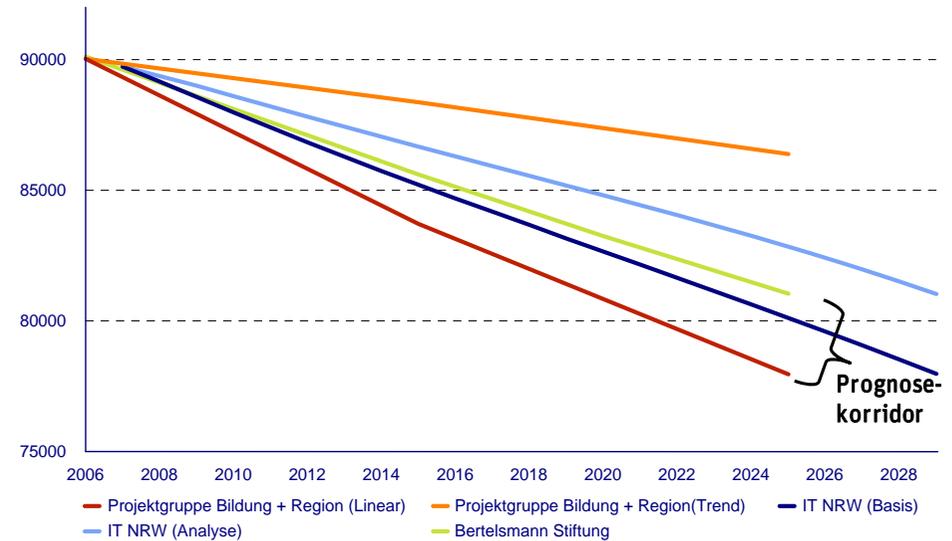
Fortzug in %			Zuzug in %		
1	Berufliche Gründe	19,6 (38,0)	1	Persönliche Gründe	17,7 (48,7)
2	Familiäre Gründe	16,9 (39,8)	2	Familiäre Gründe	15 (43,4)
3	Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	15,2 (37,0)	3	Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	10,1 (32,3)
4	Soziales Wohnumfeld	8,2 (36,3)	4	Berufliche Gründe	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)
17	Immobilienpreis in Marl waren zu hoch	1,2 (7,2)	17	Verkehrsbindung 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)

Bevölkerungsprognose

- ✓ Zukünftig sind weitere Bevölkerungsverluste vorausgesagt. Nach gutachterlicher Sicht wird sich die Einwohnerentwicklung in einem Prognosekorridor zwischen einem Rückgang von -13 Prozent (-12.072 Personen) und -10 Prozent (9.074 Personen) bis zum Jahr 2025 bewegen.
- ✓ Betrachtet man die gesamte Wohnungsmarktregion, zeigt sich auch hier ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang .
- ✓ Deutlich schrumpfen werden die Altersgruppen
 - ✓ der 30-49-Jährigen und damit auch die Zahl der typischen Erwerber von Wohneigentum,
 - ✓ 18-30 Jahre, insbesondere durch den ausbildungsbedingten Fortzug.
- ✓ Stark wachsende Gruppen sind die
 - ✓ „jungen Alten“ zwischen 50 und 65 Jahre,
 - ✓ Senioren zwischen 65 und 75 Jahren,
 - ✓ Hochaltrigen ab 75 Jahre.
- ✓ Insgesamt wird es zu einer Verschiebung der Altersstruktur kommen, die sich in einer Abnahme der jüngeren Altersklassen und einer Zunahme der älteren Altersklassen zeigt.

Bevölkerungsprognose

Stand jeweils 31.12. des Jahres

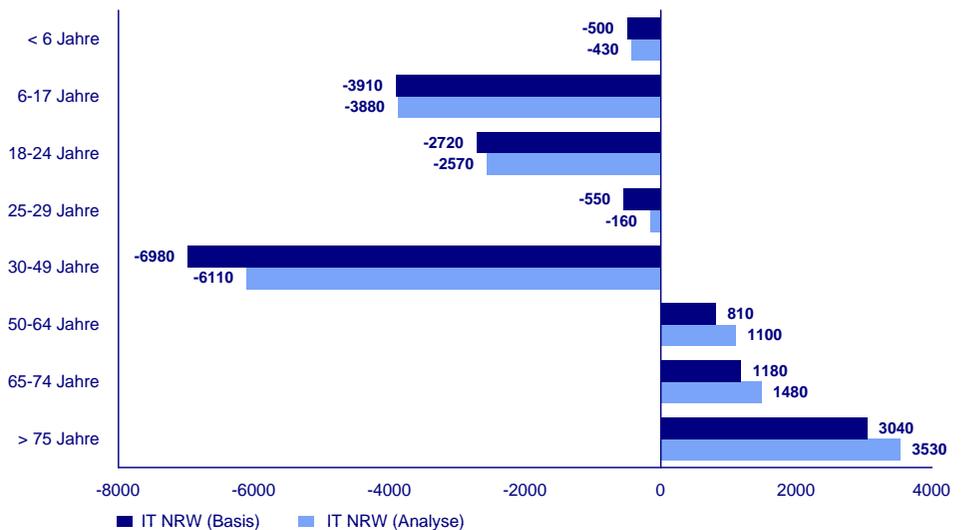


Quelle: Information und Technik NRW, Städtenetzwerk NRW, Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Veränderung der Altersstruktur bis 2025

2007 bis 2025

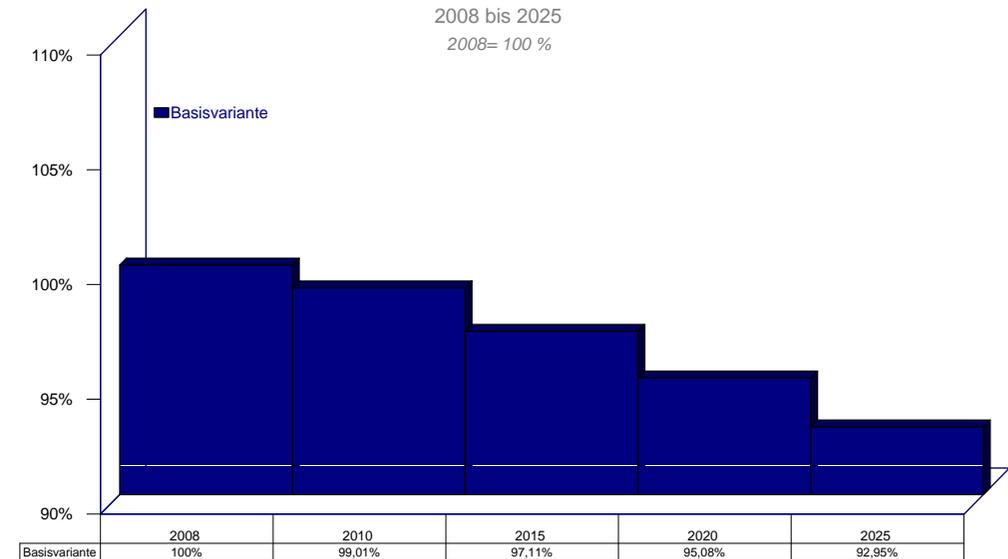


Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Wohnungsbedarfsprognose

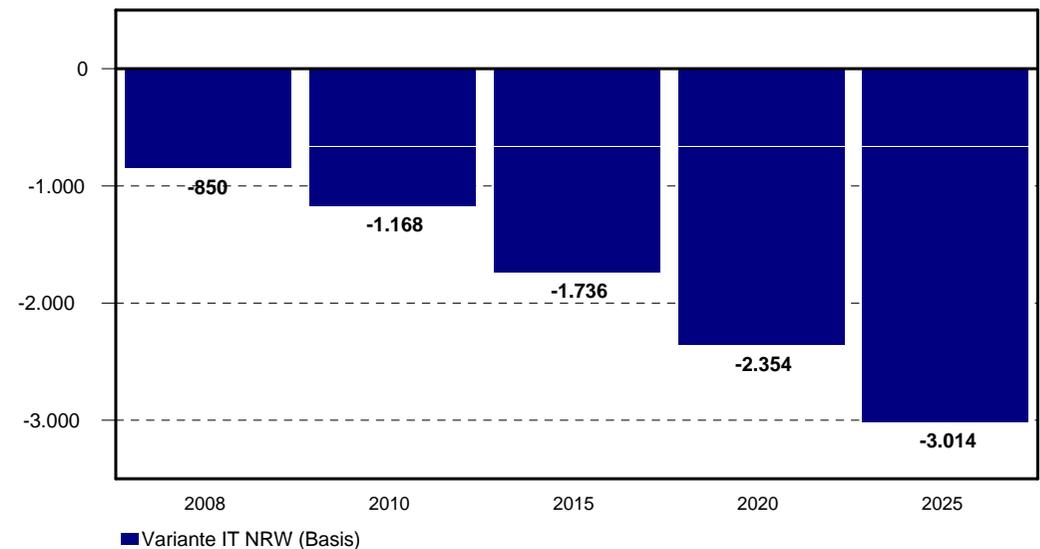
- ✓ Der Prozess der Haushaltsverkleinerung kann die Abnahme der Bevölkerung nicht kompensieren.
- ✓ Die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf wird bis zum Jahr 2025 um rund 7 Prozent (2.856 HH) abnehmen.
- ✓ Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs, dem Neubaubedarf sowie dem Ersatzbedarf.
- ✓ Für das Jahr 2008 wird ein Wohnungsüberhang von 850 Wohnungen (2 % Leerstandsquote) ermittelt. Bei diesem rechnerischen Überhang handelt es sich um Wohnungen, die der Markt nicht mehr nachfragt (struktureller Leerstand).
- ✓ Für die Zukunft ist damit zu rechnen, dass der Wohnungsbedarf weiter sinken wird.



Quellen: eigene Berechnung, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: eigene Berechnungen, eigene Darstellung

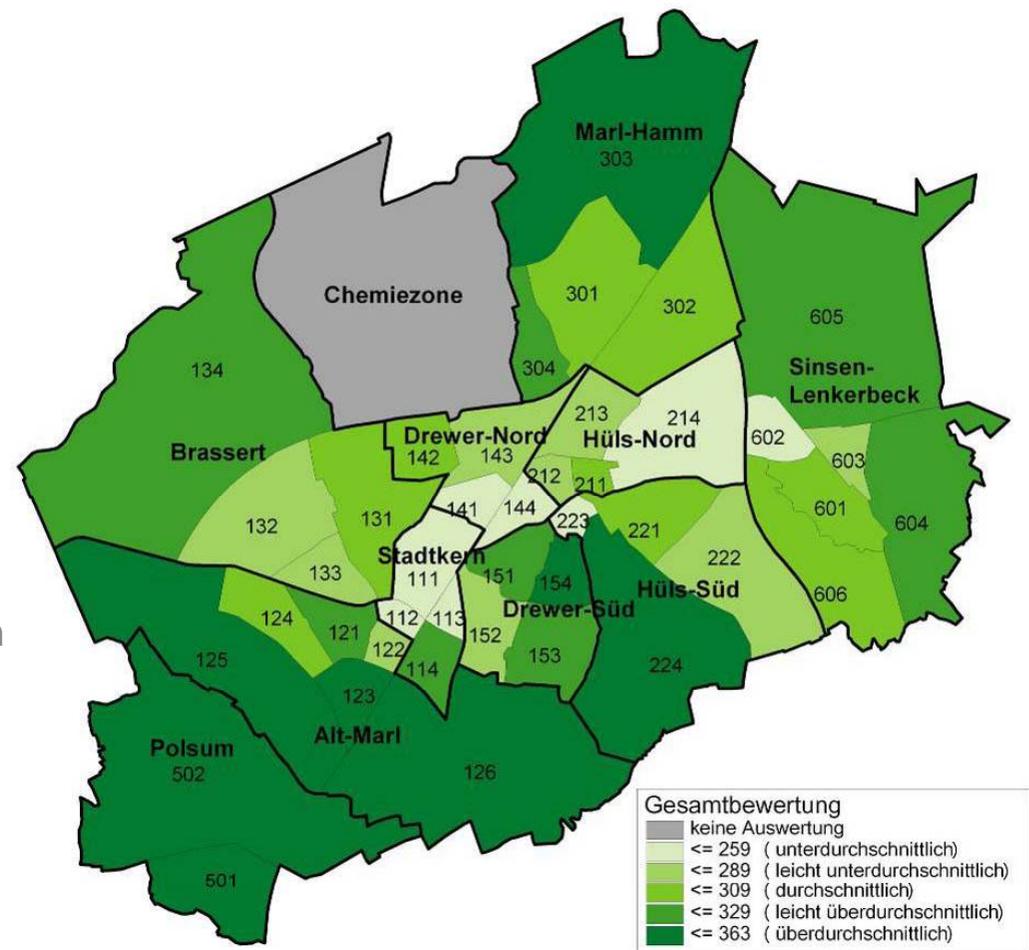
© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Bedeutung für den Wohnungsmarkt

- ✓ Vor dem Hintergrund, dass auch die Wohnungsmarktregion Bevölkerung verlieren wird, wird es für Marl immer schwieriger, Zuwanderungen aus dem Umland zu generieren. Der Wettbewerb der einzelnen Kommunen um Einwohner wird schärfer.
- ✓ Auf dem Wohnungsmarkt werden sich demographische Veränderungen immer deutlicher zeigen:
 - ✓ Die Neubautätigkeit belastet zunehmend den Altbestand.
 - ✓ In Wohnungen mit Qualitätsdefiziten und an schlechten Standorten ist mit strukturellen Leerständen zu rechnen.
- ✓ Trotz des Wohnungsüberhangs und sinkendem quantitativen Wohnungsbedarf wird es dennoch eine Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten geben, die mit dem derzeitigen Bestand am Markt nicht gestillt werden kann, da veränderte Altersstruktur und andere Anforderungen an das Wohnen neue und zusätzliche Produkte am Wohnungsmarkt erfordern.
 - ✓ Marktnischen zur Wohneigentumsbildung, um potentielle Erwerberhaushalte (30-45 Jahre) zu halten.
 - ✓ Auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einstellen und attraktive und unterschiedliche Angebote für das Wohnen im Alter schaffen, insbesondere mit Service und Betreuung.
 - ✓ Adäquate Angebote für best ager mit hohen Ansprüchen an Wohnung / Wohnstandort bereithalten.
- ✓ 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.

QuartiersCheck - Gesamtbewertung

- ✓ Die Standorte mit der besten Wohnstandortqualität liegen im Süden und Norden der Stadt.
- ✓ 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.
- ✓ 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.



Neubaupotential

- ✓ Die Neubaupotentiale sind als Richtwerte zu verstehen und sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert und teilmarktbezogen geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten anzubieten und damit in Marl ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten vorzuhalten.
- ✓ In den Jahren 2011 bis 2025 sollten insgesamt 1.580 Wohnungen neu geschaffen werden.

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		Bis 2015	Bis 2020	Bis 2025
Eigenheime		73	58	53
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

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		Bis 2015	Bis 2020	Bis 2025
Etagenwohnungen		50	43	39
Eigentumswohnungen	Haushalte 55+ mittleres Einkommen, kaufkräftig	11	8	7
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	25	25	25
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	14	10	7
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
altengerechte Wohnungen	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

Mietwohnungsmarkt – insgesamt eher zurückhaltende Nachfrage

- ✓ Vermietungshemmnisse
 - ✓ Hohe Nebenkosten-Zweite Miete,
 - ✓ stark veraltete Standards,
 - ✓ Wohnungen ohne Freisitz (Balkon/Garten)
 - ✓ große Wohnanlagen,
 - ✓ Mängel im Wohnumfeld,
 - ✓ hochpreisiges Mietniveau,
 - ✓ starke (Verkehrs-) belastungen.
- ✓ Vermietungschancen
 - ✓ Neuwertige oder modernisierte Wohnungen,
 - ✓ Wohnungen mit Garten,
 - ✓ kleinere Wohnanlagen → keine Großwohnsiedlung,
 - ✓ WE mit ungewöhnlichen Grundrissen, z.B. Maisonette,
 - ✓ zentrumsnahe Lagen,
 - ✓ hohe Wohnqualität.
- ✓ Generell gut nachgefragt: kleine Wohnungen bis 45m², die für einen Singlehaushalt mit geringem Einkommen besonders prädestiniert sind und große Wohnungen über 110 qm. Neben Familien treten hier auch berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen als Nachfrager auf.

Objektzustand	Angebote 06-09 in %	Nachfrage
Saniert/modernisiert/ neuwertig	14	höher
Erstbezug	1	mittel
Gepflegt/renoviert	21	höher
Renovierungsbedürftig	1	mittel
Sonstige	63	gering
Wohnungsart		
Dachgeschoss	12	mittel
Erdgeschoss	8	höher
Etagenwohnung	41	geringer
Maisonette	2	hoch
Besondere (Penthouse , Loft, TerrassenWE)	1	hoch
Sonstige	36	gering
Baujahr		
bis 1945	8	mittel
46 bis 59	16	mittel
60 bis 79	41	gering
80 bis 89	6	höher
90 bis 2000	21	höher
ab 2001	8	höher
Mit Balkon	59	mittel
Ohne Balkon	41	gering
Mit Garten	13	höher
Ohne Garten	87	geringer

Quelle: ImmobilienScout24

Mietwohnungsmarkt - Handlungsempfehlungen

- ✓ Angesichts der quantitativen Bedeutung des Wohnungsbestandes und teilw. erheblicher Modernisierungsbedarfe ist der Erneuerung des Wohnungsbestandes eine hohe Priorität beizumessen.
- ✓ Für die Zukunft ist ein Neubauvolumen von anfangs 14 Wohnungen (frei finanziert) pro Jahr anzuraten, das sich bis 2025 auf sieben Wohnungen reduziert. Ziel ist es, dadurch auch einmal neue und moderne Qualitäten und Ausstattungsstandards zu schaffen. Der Fokus sollte auf die Zielgruppe der best ager, Senioren sowie berufstätigen jungen Paare gerichtet werden.
- ✓ Der Neubau sollte vorzugsweise auf revitalisierten, wiedergenutzten und durch Abriss frei gewordener Flächen stattfinden, um unter dem Vorzeichen einer schrumpfenden Mieterschaft bestehende Siedlungskerne mit ihrem Infrastrukturangebot zu stärken.
- ✓ Auch der Rückbau von Wohnungen ist – wenn er wirtschaftlich sinnvoll erscheint, städtebauliche Qualitäten bzw. Neubaupotenziale für nachgefragte neue Nutzungen schafft – seitens aller Akteure der kommunalen Wohnungspolitik zu fördern.
- ✓ Es sind barrierearme Wohnstandards zu schaffen, die nicht nur Senioren ansprechen, sondern auch jüngeren Haushalten einen gewissen Wohnkomfort bieten.
- ✓ Die Produktpalette sollte kleine Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche, mit 2-2,5 Zimmern zu einer bezahlbaren Qualität für 5 bis 6 Euro/qm, umfassen. Aber auch große Wohnungen ab 110 qm Wohnfläche mit mind. 4 Zimmern, Balkon oder Garten, für max. 6,50 Euro/qm
- ✓ 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. 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 kann der Einbau eines Fahrstuhls ausreichend Wohnungen erreichen, um sich auch wirtschaftlich positiv darzustellen.

Mieteigenheime: Kleines Angebot trifft hohe Nachfrage

- ✓ Nachgefragt werden diese Eigenheime von unterschiedlichen Nachfragergruppen:
- ✓ **Familien mit Kindern**, 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.
- ✓ **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.

Handlungsempfehlungen

- ✓ Ein kleines öffentlich gefördertes Angebot von 10 Wohnungen p.a. für einkommensschwächere Familien, in Form von Reiheneigenheimen, mit 90 qm bis 120 qm Wohnfläche, 4 Zimmern und geringen Grundstücksgrößen.
- ✓ Mieteinfamilienhäusern mit ebenfalls Marktnischencharakter (2-3 WE p.a.), für berufstätige mobile Haushalte. Häuser in Form von Doppelhaushälften, mit einer Wohnfläche von rund 110 qm bis 130 qm mit 4 bis 5 Zimmern, geringere Grundstücksgrößen (ca. 250 qm) und einer Miete von ca. 7 EUR/qm (nettokalt).
- ✓ 2-3 Mieteigenheime p.a. für ältere Haushalte 55+ in guten Wohnlagen mit guter Infrastrukturausstattung, ggf. auch als Nachverdichtung in gewachsenen Wohnsiedlungen. 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. 3 Zimmern errichtet werden.

Nachfrage	Miete EUR/qm	Miete EUR	m² Wohnfläche	Angebote in %
mittel	7,01	911	132	27
sehr hoch	6,28	740	119	73
Insgesamt				
hoch	6,48	787	123	100

Wohnen im Alter – Ein Markt mit wachsender Nachfrage

- ✓ Die Zahl der Personen über 65 Jahre wird sich in Marl in den kommenden Jahren bis 2025 um rund 22 Prozent erhöhen. Das entspricht einer Zunahme von ca. 4.240 Personen.
- ✓ Der Neubau von altersgerechten Wohnungen in den letzten Jahren hat die Nachfrage im oberen Preissegment zunächst abgeschöpft. Ein sehr enger Markt besteht jedoch schon heute im unteren und mittleren Preissegment. Zukünftig ist noch mit einem Anstieg der Nachfrage zu rechnen.
- ✓ Auch im Segment der betreuten Wohnungen trifft eine hohe Nachfrage auf ein nur knappes Angebot.
- ✓ Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist 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.
- ✓ Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere 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 voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringt.



Neubau Evonik, Hüls: Wohnpark Auguste Victoria, hochpreisig, 9,30€/m², gehobene Ausstattung



Neubau Immobilien Bierwirth, Brassert: teils höherpreisig/ gefördert, 7,30€/m², gehobene Ausstattung



Neubau Onnebrink Immobilien, 78 Wohnungen mit Betreuung, Eigentum + Miete, 8,60€/m², hochwertige Ausstattung, Grundpauschale 30€, Betreuungsservice/Notruf 66€, Zusatzleistungen extra



Wohnen im Alter - Handlungsempfehlungen

- ✓ Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials nach altersgerechten Wohnungen sind ohne einen Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Bestand nicht zu realisieren. Ein Prinzip sollte auf jeden Fall 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.
- ✓ Es bleiben rund 250 Wohneinheiten – 15-20 Wohnungen p.a. – deren Bedarf bis 2025 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen gedeckt werden kann – zunächst nur im unteren bis mittleren Preisniveau (bis 6,50 €/m²), ab 2015 auch im oberen Preisniveau.
- ✓ Die Zahl der Zimmer sollte auch bei alleinstehenden Älteren mindestens 2 Zimmer - kleine Küche, Wohn-/Essraum und abgetrenntes Schlafzimmer - betragen. Für einen Einpersonenhaushalt sind mindestens 50 qm (47qm im geförderten Segment), für Zweipersonenhaushalte je nach Preisniveau 60 bis 85 qm nachfragegerecht.
- ✓ Generell sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. 10 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, um kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts zu gewähren.
- ✓ Der Nachfrageüberhang im Segment der betreuten Wohnungen ist durch den Neubau von ca. 10-15 Wohnungen p.a. mit einem Schwerpunkt im unteren bis mittleren Preissegment zu decken.
- ✓ Das Angebot sollte unterschiedliche Betreuungsleistungen umfassen: Vom Basisservice (Notruf, Hausmeister, Kontaktperson, etc.) bis zum temporär und kurzfristig nutzbaren Wahlservice (Wohnungsreinigung, Pflege, etc.).
- ✓ Ergänzend sind Nischenprodukte wie das Produkt „Gruppenwohnen“ und die Demenz-WG am Markt zu schaffen.

Soziale Wohnraumversorgung – sinkendes Angebot aber hoher Bedarf

- ✓ In der Stadt Marl existierten Ende des Jahres 2010 3.610 preisgebundene Wohnungen (9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes). 84 Prozent der geförderten Wohnungen sind dem Segment der Mietwohnungen zuzuordnen.
- ✓ Bis zum Jahr 2029 wird sich der Bestand an Sozialmietwohnungen um rund 7 Prozent reduzieren, sofern in diesem Zeitraum kein Neubau statt findet.
- ✓ Die Bindungsverluste der kommenden Jahre werden kaum Versorgungsprobleme aufwerfen, da der Markt wenig Potenzial für Mietsteigerungen dieser Bestände birgt, wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen. In einzelnen Teilsegmenten bzw. für bestimmte Zielgruppen werden sich jedoch die bereits aktuell bestehenden Versorgungslücken weiter verschärfen.
 - ✓ **Singles:** Das Angebot an geförderten Wohnungen bis 45 m² ist kaum ausreichend, sodass frei werdende Wohnungen sofort wieder vermietet werden.
 - ✓ **Familien mit vielen Kindern:** Während sich andere Zielgruppen auch am freien Markt versorgen können, stößt diese Gruppe immer wieder auf Zugangsschwierigkeiten durch Vorbehalte von Vermieterseite, und ist daher noch stärker auf das geringe Angebot an geförderten Wohnungen angewiesen.
 - ✓ **Senioren:** Sowohl aktuell als auch in Anbetracht des Wachstums der Zielgruppe ist die Marktsituation für barrierearme Wohnungen im geförderten Preissegment als angespannt zu betrachten. Ein großer Teil der Wohnungen stammt noch aus den 1960er Baujahren und entspricht damit kaum den heutigen Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung.

Soziale Wohnraumversorgung – Handlungsempfehlungen

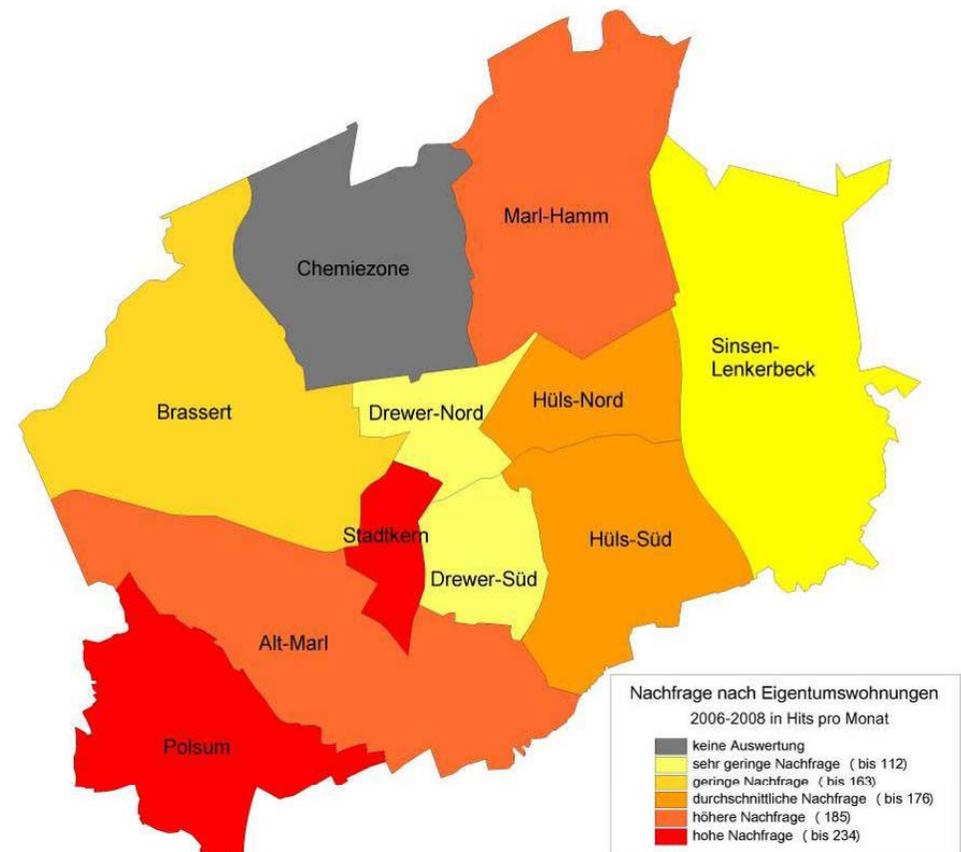
- ✓ Im Neubau ist auf eine stadträumliche Verteilung der geförderten Wohnungen zu achten. Empfehlenswert ist ein gezielter Neubau von insgesamt 30 bis 35 Wohnungen (Etagenwohnungen und Einfamilienhäuser) pro Jahr:
 - ✓ Miet-Reiheneigenheime, 100-120 m² für Familien,
 - ✓ kleine Wohnungen bis 47 m² für Singles und Wohnungen bis 62 m² für Paare,
 - ✓ infrastrukturell gut ausgestattete Lagen für Senioren.
- ✓ Im Interesse der Stadtentwicklung und der Nachhaltigkeit der Wohnungsbestände sind verstärkte Modernisierungsinvestitionen zur (energetischen) Erneuerung der Sozialwohnungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren wünschenswert.
- ✓ Zwecks der Begrenzung der Mietpreissteigerung ist 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 einzuplanen wäre.
- ✓ Der bereits 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. Job-Center 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 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.
- ✓ 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.

Eigentumswohnungen – mit insgesamt mäßiger Nachfrage

- ✓ Die Akzeptanz ist weitgehend auf exponierte Mikrolagen in innerstädtischen integrierten Lagen begrenzt, aber auch auf Stadtrandlagen mit sehr guter Wohnstandortqualität.
- ✓ Gesunkenes Preisniveau im Bestand (Verkauf der Restbestände aus der Privatisierungswelle), leichter Preisanstieg im Neubau (Anstieg der Baukosten).
- ✓ Kaum nachgefragt sind Wohnungen mit weniger als 75 m² Wohnfläche.
- ✓ Unterhalb von 1.000€/m² werden Wohnungen verstärkt von Haushalten mit geringen Einkommen nachgefragt, die diese als Alternative zur Mietwohnung sehen.
- ✓ Nachfragepotentiale
 - ✓ Größere Wohnungen ab 80m² Wohnfläche,
 - ✓ barrierearm, seniorenrecht,
 - ✓ zentrale Lagen,
 - ✓ kleinere Gebäudekomplexe,
 - ✓ sanierte Bestandswohnungen,
 - ✓ besondere Grundrisse,
 - ✓ Balkon, Stellplatz.

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



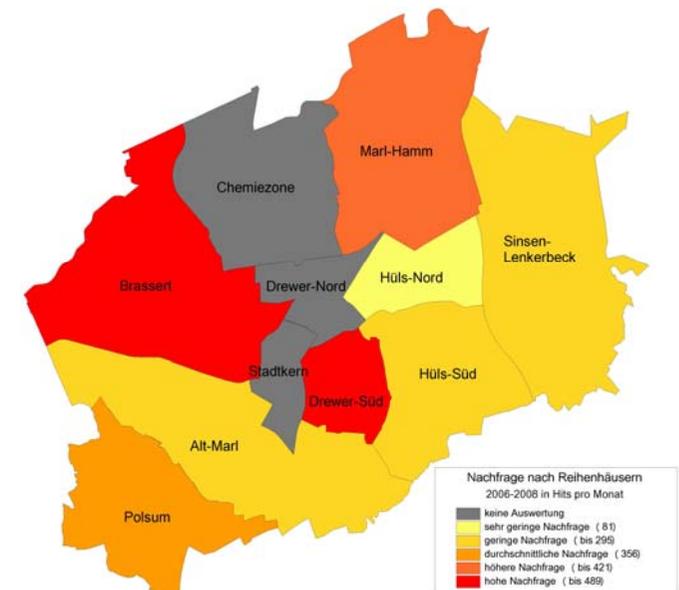
Eigentumswohnungen – Handlungsempfehlungen

- ✓ Marktgerecht ist ein Neubauniveau von vorerst 10 bis 12 Wohnungen, das sich bis 2025 auf 7 Wohnungen pro Jahr reduziert.
- ✓ Die Nachfrage älterer Haushalte wird zukünftig den Markt maßgeblich dominieren.
- ✓ **Best ager:** Fragen ausgewählte Lagen nach, Wohnungen mit 80-120 m² Wfl. in überschaubaren Gebäuden, hochwertige Ausstattung, großes Bad, großzügiger Balkon, Lift und Stellplatz.
- ✓ Kaufkraftpotential durch den Verkauf des älteren Eigenheims liegt bei ca. 150.000-180.000 Euro.
- ✓ **Senioren:** 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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 Wohnqualität.

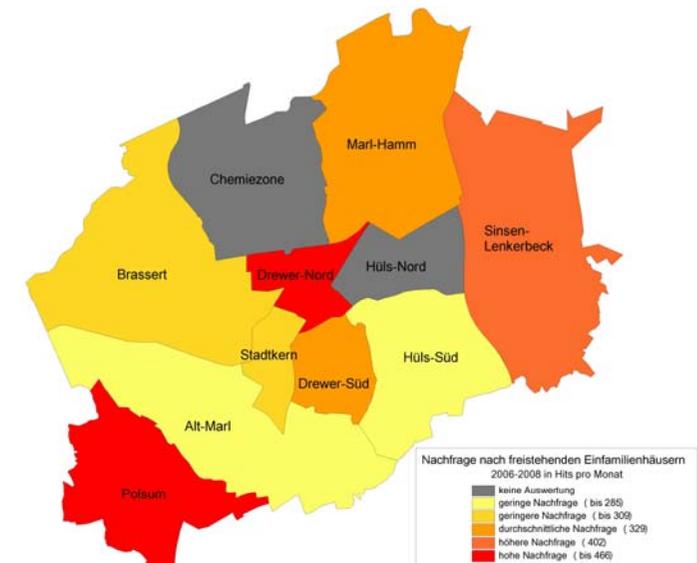
Eigenheime – ein solider Markt

- ✓ 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.
- ✓ Der Markt ist durch eine rege Bautätigkeit geprägt, rund jedes dritte Angebot ist dem Neubau zuzuordnen (definiert als Objekte mit dem Baujahr 2000 und jünger).
- ✓ Aufgrund der hohen Bodenpreise ist bei den freistehenden Eigenheimen eine Kaufzurückhaltung zu erkennen. Die stärkste Nachfrage konzentriert sich eher auf das Segment der Reihenhäuser.
- ✓ Als Nachfrager treten Familien jeden Alters sowie auch die best ager am Markt auf.
- ✓ Die begrenzte Einkommenssituation der Nachfrager wird sich auch zukünftig nachfragedämpfend auf die Vermarktungssituation auswirken. Zukünftig ist daher zu überlegen, den Grundstücksmarkt hinsichtlich des Preisniveaus nach unten anzupassen.

Nachfrage nach günstigen Eigenheimen



Nachfrage nach höherpreisigen Eigenheimen



Eigenheime - Handlungsempfehlungen

- ✓ Bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben ist eine breite Zielgruppenansprache mit einem Mix unterschiedlicher Wohnangebote zu empfehlen, die im Hinblick auf Kaufkraft und -preis zu der Wertigkeit des Standortes passen.
- ✓ 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.

Junge Familien mit geringen Einkommen / Schwellenhaushalte

- ✓ Als Standardprodukt das klassische Reihenhauses: 110-130 qm Wohnfläche, 4 bis 5 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, 3 bis 5 Zimmer ggf. Dachstudio, ,150 bis 180 qm Grundstücksfläche → Qualitätsansprüche nicht verlieren.

Familien mit mittleren Einkommen

- ✓ Kleine von Bauträgern errichtete freistehende Eigenheime, ca. 130 qm Wohnfläche, 4 bis 5 Zimmer, ca. 250 - 350 qm Grundstück, ausbaufähiges Dachgeschoss, aus preislichen Gründen ggf. ohne Keller. Die Herausforderung besteht darin, günstiges Bauland in präferierter Lage zur Verfügung zu stellen
- ✓ Doppelhaushälften im Fertighausstil mit 120-130 qm Wohnfläche, 4 bis 5 Zimmern und max. 300 qm Grundstücksfläche, ausbaufähiges Dachgeschoss.

Best ager

- ✓ Barrierefreie kleine Reiheneigenheime in Bungalowform, 300 qm Grundstück, 100qm Wohnfläche, Garage.

Wohnbauflächen

- ✓ In der Gegenüberstellung zeigt sich ein Überangebot an Wohnbauflächen von insgesamt 547 Wohneinheiten.
- ✓ Im Geschosswohnungsbau besteht noch ein Bedarf von 202 Wohneinheiten. Hier wird es zukünftig darauf ankommen, verstärkt Baulücken zu aktivieren, da es sich dabei häufig um integrierte Standorte handelt, die gerade im Geschossbau (ETW und altersgerechte Wohnungen) sehr gut nachgefragt werden.

Mobilisierbare Wohnbauflächenpotentiale

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

Bedarf an neuen Wohnbauflächen

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

Wohnbauflächen

- ✓ 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:**

139 Wohneinheiten, 8 Bauflächen, 36 Prozent des Bedarfs in diesem Segment.

- ✓ **Mittleres Preisniveau:**

41 Wohneinheiten, 4 Bauflächen, 15 Prozent des Bedarfs.

- ✓ **Oberes Preisniveau:**

253 Wohneinheiten, 9 Bauflächen, 95 Prozent des Bedarfs.

Aktuell Bebauung möglich

B-Plan-Nr.	Bereich	noch verfügbare		Stadtteil
		EFH	MFH	
aktuell Bebauung möglich				
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

Wohnbauflächen

- ✓ Die Rangfolge der Flächen wurde anhand der Bewertung folgender Kriterien erstellt:
 - ✓ Preisniveau,
 - ✓ Wohnstandortqualität,
 - ✓ Realisierungszeitraum,
 - ✓ Infrastrukturangebot,
 - ✓ Eigentümer.

- ✓ 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 Potentialflächen frei werden oder sich der Bedarf auch unvorhergesehen ändern könnte.

Zeitliche Rangfolge zur Entwicklung empfohlener Flächen 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
	oberes Preisniveau				
2016-2020	unteres Preisniveau				
	A-Z 1/4	Gerhard-Jüttner-Stadion	35		Drewer-Nord
	A-Z Jahnst.	Jahnstadion	40		Hüls Süd
	mittleres Preisniveau				
	175 e Nord 2	Drewer-Süd (Gartenstadt) 2. BA	67	33	Alt Marl
	62	Breewiese	53	27	Hüls Süd
	2021-2025	unteres Preisniveau			
173		Drewerstraße	33	17	Drewer Süd
131 b		Erlbrüggestraße/ Schachtstraße	10		Alt Marl
171		Brassertstraße (Hintergelände)	35		Brassert
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

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./Halturner Str./ Südl. Haard	160		Sinsen/Lenkerbeck
176	Stübbenfeld	113	57	Alt Marl

Nicht zur Entwicklung empfohlene Flächen

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

Kontakt

Dipl.-Ing. Janine Constant
E-Mail: Janine.Constant@inwis.de
Tel. 0234-89034-23

InWIS Forschung & Beratung
Springorumallee 5
44795 Bochum

www.inwis.de

