Handlungskonzept Wohnen Marl



Schulten

Stadt- und Raumentwicklung

Klever Straße 5 44141 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0 Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de www.ssr-stadtentwicklung.de

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE STADT MARL

Auftraggeber

Stadt Marl
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung
Carl-Duisberg-Straße 165
45772 Marl

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung Klever Straße 5 44141 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0 Fax: 0231 39 69 43-29 kontakt@ssr-dortmund.de www.ssr-stadtentwicklung.de

Hinweis

Wir legen auf eine verständliche Schreibweise Wert und favorisieren geschlechtsneutrale und geschlechterspezifische Formulierungen. Wir orientieren uns an den Empfehlungen und Regelwerken des Rates für deutschen Rechtsschreibung (www.rechtsschreibrat.com).

Hinweis zur Gewähr der sachlichen Richtigkeit

Die hier vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Stand

Dortmund, November 2022

EINLE	EITUNG	4
1	REGIONALE EINORDNUNG	6
1.1 1.2	Stadtprofil und Lage in der Region Regionale Rahmenbedingungen	6
2	WOHNUNGSMARKTANALYSE	12
2.1 2.2	Allgemeine Angebotsentwicklung Allgemeine Nachfrageentwicklung	12 17
3	VERTIEFENDE ANALYSEN	22
3.1 3.2	Soziale Wohnraumversorgung Qualitative Daten	22 26
4	KLEINRÄUMIGE ANALYSEN	30
4.1 4.2 4.3	Kleinräumige Lageanalyse Vergleichende Stadtteilanalyse Stadtteilprofile	30 34 43
5	PROGNOSE	84
5.1 5.2 5.3 5.4	Bevölkerungsprognose Haushaltsprognose Wohnungsnachfrageprognose Wohnungsbedarfsprognose preisgebundener Wohnraum	84 88 90 93
6	MARKTBEWERTUNG	95
7	ZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	98
7.1 7.2 7.3	Ziele Handlungsfelder Starterprojekte	98 100 107
8	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	110
VERZ	EICHNISSE	113

EINLEITUNG

Die Stadt Marl mit aktuell rund 87.000 Einwohnern hat im Jahr 2016 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen, in dem die Entwicklung der Stadtteile betrachtet wurde und dazu Zielstellungen für die künftige Entwicklung formuliert wurden. Die Überarbeitung des ISEK steht an und soll sich u. a. mit dem bisher nicht stark ausgeprägten Themenbereich Wohnen und seinen verschiedenen Facetten befassen.

Die Grundlagen des 2011 erstellten Wohnungsmarktgutachtens sind durch die demografischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen inzwischen überholt. Daher soll das vorliegende Handlungskonzept Wohnen zentrale Fragen auf Basis aktueller Trends beleuchten. Es geht dabei um die zukünftigen qualitativen Wohnungs- und Wohnumfeldanforderungen der Bevölkerung sowie die Prognose quantitativer Wohnraumbedarfe. Dabei soll aus dem Blickwickel der Stadtentwicklung auch beleuchtet werden, wie die Bedienung der erkannten Bedarfe durch eine aktive Wohnungsmarktpolitik unterstützt werden kann. Dabei sind auch Fragen von Rückbau nicht mehr marktfähiger Immobilien sowie der schonende Umgang mit Baulandressourcen zu beantworten.

Herangehensweise

Im Handlungskonzept Wohnen werden für die benannten Ziele und erkannten Chancen und Probleme fachliche Handlungsempfehlungen für die praktische Umsetzung formuliert. Folgende Herangehensweise lag der Erarbeitung des Konzepts zu Grunde:

- In der Orientierungsphase erfolgte ein Screening vorliegender Konzepte und Datengrundlagen. Erwartungen, Hintergründe, Ziele wurden abgesteckt und die Datenanforderungen und der Bewertungsmaßstab für die Analyse- und Konzeptphase definiert.
- In der Analyse- und Prognosephase erfolgte die Auswertung von Daten, Gutachten und Experteneinschätzungen zur Wohnungsmarktentwicklung auf regionaler, gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene sowie die Berechnung einer Wohnungsbedarfsprognose als Trendvariante bis zum Jahr 2036. Die Ergebnisse und Einschätzungen wurden mit den Aufgabenverantwortlichen und Entscheidungsträgern vor Ort diskutiert.
- Die Nachfrage- und Bedarfssituation wurde anhand vorliegender Daten, Konzepte und Gutachten sowie Informationen lokaler Experten beleuchtet. In die Nachfrageprognose flossen vorliegende Gutachten und Prognosen (z. B. Gemeindemodellrechnung IT.NRW) ein. Die Wohnungsbedarfe wurden differenziert nach Marktsegmenten in Form von Wohneinheiten / Fläche beziffert.
- Die Angebotssituation wurde durch eine r\u00e4umliche Analyse der Wohnquartiere und des Wohnungsbestands, die Bewertung vorhandener Wohnbaufl\u00e4chenpotenziale sowie Informationen lokaler Experten beleuchtet.
- In der Strategie- und Konzeptphase erfolgte die Zusammenführung der Angebots- und Nachfragekennziffern in einer Bedarfsdeckungsanalyse und Marktbewertung. Diese

4

umfasst die Abbildung von Handlungsstrategien in Form von Strategieskizze und passender Nachfrageprognose. In Abstimmung mit den Aufgabenverantwortlichen und Entscheidungsträgern vor Ort konnten passende Empfehlungen sowie geeignete bzw. prioritäre Handlungsansätze der Wohnungsmarktsteuerung für die Zielvariante entwickelt werden.

In der Ergebnisphase wurden die Erkenntnisse in den vorliegenden Ergebnisbericht überführt.

Die Abb. 1 stellt den Prozess mit seinen aufeinander folgenden Arbeitsschritten schematisch dar.



Abb. 1: Prozess der Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Marl Quelle: SSR

Anmerkungen zum Analysezeitraum

Die wesentlichen Datenanalysen und Prognosen für das Konzept erfolgten im Jahr 2021 basierend auf kommunalen Meldedaten der Jahre 2017 bis 2020. In diesem Zeitraum verzeichnete die Stadt Marl ein deutliches Bevölkerungswachstum von 86.831 auf 87.903 Einwohnern. Zum Zeitpunkt der Endredaktion zum Bericht wurden Bevölkerungsdaten für das Jahr 2021 vorgelegt, in welchem eine deutliche Registerbereinigung stattfand. So sank die Bevölkerungszahl auf das Niveau von 2018 und beträgt am 31.12.2021 87.154. Die im Bericht präsentierten demografischen Analysen basieren auf dem Datenstand Ende 2020. Jedoch wurde die Ausgangsbevölkerung für die Prognosen in Kapitel 5 mit Bestandsdaten vom 31.12.2021 aktualisiert. Die Modellparameter basieren weiterhin auf den Auswertungen des Stützzeitraum von 2017 bis zum 31.12.2020. Durch die Berechnungsvarianten werden verschiedene mögliche Entwicklungsszenarien dargestellt.

5

1 REGIONALE EINORDNUNG

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über den Standort Marl und die maßgeblichen regionalen Rahmenbedingungen, die den lokalen Wohnungsmarkt beeinflussen. Neben einer kurzen Einordnung der Besonderheiten der Stadt und ihrer Lage innerhalb der Region, werden wesentliche Kennzahlen zur Entwicklung der Zahl der Einwohner und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dargestellt, die als Indikatoren für die regionale Wohnund Arbeitsmarktentwicklung herangezogen werden.

1.1 STADTPROFIL UND LAGE IN DER REGION

Die Stadt Marl ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Nordwesten Nordrhein-Westfalens und liegt im nördlichen Ruhrgebiet. Das Gemeindegebiet befindet sich zentral im Kreisgebiet und grenzt im Nordwesten an die Kreisstadt Recklinghausen sowie im Süden an die Stadt Gelsenkirchen. Des Weiteren ist die Stadt von den ebenso kreisangehörigen Städten Dorsten, Haltern am See, Oer-Erkenschwick sowie Herten umgeben (s. Abb. 2). Regional betrachtet liegt Marl trotz seiner Zugehörigkeit zum Ruhrgebiet bzw. zum Verwaltungsgebiet des Regionalverbands Ruhr bereits im aufgelockerten Bereich des nördlichen Ruhrgebiets an der Lippe, der den Übergang zum Münsterland bildet.



Abb. 2: Lage von Marl in der Region Quelle: SSR

In Marl lebten Ende 2021 laut Meldedaten 87.154 Einwohner, die sich auf die insgesamt elf Stadtteile Stadtkern (7.619), Alt-Marl (9.557), Brassert (11.104), Drewer-Nord (9.058), Drewer-Süd (9.625), Hüls-Nord (6.424), Hüls-Süd (12.304), Marl-Hamm (9.377), Chemiezone (0), Polsum (4.516) und Sinsen-Lenkerbeck (7.570) verteilen (s. Abb. 3).



Abb. 3: Übersicht der Stadtteile

Quelle: SSR

Bei einer Gesamtfläche von ca. 88 km² entspricht dies einer mittleren Einwohnerdichte von rund 1.000 Einwohnern je km², die über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte der Gemeinden des Kreises Recklinghausen (810 EW/km²) oder Gemeinden des gleichen Typs (768 EW/km²) liegt.

Von den 8.776 ha Stadtfläche handelt es sich bei 3.906 ha um Siedlungs- und Verkehrsflächen und bei 4.869 ha um Freiflächen außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Anteilig entfallen somit etwa 44,5 % auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche und 55,5 % auf die Freifläche. Im Vergleich zum Kreisgebiet, aber auch Gemeinden gleichen Typs, liegen höhere Anteile bei der Siedlungs- und Verkehrsfläche vor, anhand dessen auf eine relativ urbane Siedlungsstruktur geschlossen werden kann (vgl. IT.NRW 2020).

Stadtstruktur

Das heutige Mittelzentrum Marl war lange Zeit vom Steinkohleabbau, Zechenstandorten und den dazugehörigen Siedlungen geprägt. Nach dem Rückgang der Bergbauindustrie

wurde die Chemiebranche mit der im nördlichen Stadtteil "Chemiezone" gelegenen Produktionspark zum charakteristischen Merkmal für das heutige Marl. Eine weitere Besonderheit liegt in der Entwicklung des Marler Stadtzentrums. Die Marler "Mitte" rund um den "Marler Stern" hat sich erst in den 1960-70er Jahren herausgebildet.

Stadtstrukturell weist die Stadt Marl insgesamt einen kompakten Siedlungskörper auf, dessen Stadtteile sich um den Stadtkern nach innen gerichtet verteilen (s. Abb. 3). Ausnahmen bilden hierbei der Ortsteil Polsum, welcher am Ortsausgang Richtung Gelsenkirchen liegt und der Stadtteil Sinsen-Lenkerbeck, welcher durch die Autobahn 43 im Osten abgegrenzt wird. Prägend für die Siedlungsstruktur ist zum einen die Autobahn 52, welche den Stadtkörper nördlich tangiert und zwischen Chemiepark im nördlichen Stadtgebiet und dem restlichen Siedlungsbereich eine Barriere darstellt sowie die Bahnlinie, welche die Stadt aus Südwesten nach Nordosten durchquert.

Die Stadt Marl ist heute von einem neuen Stadtkern gekennzeichnet, der die historisch gewachsenen Ortschaften, wie etwa Hüls und Brassert, verbinden und vereinen soll. Hierzu sind neben der zentralen Haltestelle Marl Mitte einige Großstrukturen zum Wohnen, ein Einkaufscenter, diverse Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie wichtige Verwaltungseinrichtungen an einem Standort konzentriert worden.

In den Randzonen ist Marl nur geringfügig bebaut und überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen und Wälder geprägt. Im Stadtteil Hüls-Nord befinden sich zudem die zwei größeren Berghalden Brinkfortsheide und lassen die bergbaulich geprägte Geschichte Marls erkennen. Am Nordrand bildet der Fluss Lippe mit seiner Auenlandschaft und dem südlich liegenden Wesel-Datteln-Kanal die natürliche Grenze des Gemeindegebiets.

Die große kreisangehörige Stadt Marl ist in vielerlei Hinsicht mit anderen Städten dieses Typs wie Gladbeck oder Bocholt vergleichbar, zeichnet sich jedoch durch die bergbaulich geprägte Stadtgeschichte, die besondere zentrumsgerichtete Stadtgenese sowie der auffallend groß dimensionierten Industriefläche des Chemieparks aus. Als Mittelzentrum kann die Stadt Marl aufgrund ihrer Lage von den Vorteilen der Metropolregion Ruhr profitieren.

Anbindung

Marl ist verkehrsstrukturell gut an das weitere Ruhrgebiet angebunden. Die A52 verbindet Marl nach Süden direkt mit den Großstädten Gelsenkirchen und Essen, also dem zentralen Ruhrgebiet, sowie nach Norden mit dem Münsterland. Hingegen bindet die A43 unmittelbar nach Süden die Großstädte Herne und Bochum an. Die südlich des Stadtkerns verlaufende B225 verbindet Marl in West-Ost-Richtung mit den benachbarten Städten Dorsten und Recklinghausen. Aufgrund der guten Anbindung sind viele Städte des Ruhrgebiets in kurzer Zeit mit dem PKW zu erreichen. So ist Recklinghausen mit dem PKW in ca. 20 Minuten, Gelsenkirchen in ca. 35 Minuten zu erreichen. Bis Essen und Bochum dauern die Fahrten über die A52 bzw. A43 rund 35-45 Minuten.

8

Die vorhandenen Bahnlinien binden die Stadt über die Haltestellen Marl-Mitte und Marl-Hamm auf der Strecke Haltern - Gelsenkirchen Buer - Essen an, auf der regelmäßig eine S-Bahnlinie verkehrt. Hiermit sind große Teile der Bewohnerschaft sowie die zentralen Einrichtungen im Stadtkern an den SPNV angebunden. Zudem bindet der östlich gelegene Bahnhof Marl-Sinsen das Stadtgebiet an die Strecke Essen - Recklinghausen - Münster an. Vom Bahnhof Marl-Sinsen aus werden nach Recklinghausen mit dem SPNV nur 5 Minuten und nach Gelsenkirchen 20 Minuten benötigt, vom Bahnhof Marl-Mitte ist die benötigte Fahrtzeit aufgrund des erforderlichen Umstiegs etwas länger. Zu den Hauptbahnhöfen in Essen und Bochum, an denen der Fernverkehr verkehrt, beträgt die Fahrtzeit ebenfalls rund 20 Minuten.

1.2 REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Marl ist auf vielfältige Art und Weise mit den Städten in ihrer unmittelbaren Umgebung und der Region verflochten. Die Entwicklung des regionalen Wohnungs- und Arbeitsmarktes wirkt sich daher auch unmittelbar auf die Nachfrageentwicklung am Marler Wohnungsmarkt aus. Im Folgenden wird daher die Entwicklung der Bevölkerung und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Marl mit der Entwicklung im Kreis Recklinghausen und den kreisangehörigen Städten Gladbeck, Recklinghausen und Dorsten verglichen.

Demografische Entwicklung

Der Blick auf die demografische Entwicklung des Kreises Recklinghausen und einiger Umlandgemeinden zeigt ein recht differenziertes Bild (s. Abb. 4). Während die Einwohnerentwicklung in Marl und der Stadt Recklinghausen zwischen 2011 und 2019 relativ stabil verlief, nahm die Bevölkerungszahl im gesamten Kreis um insgesamt rund 3,7 % ab. Die Stadt Dorsten wies einen ähnlichen Verlauf wie der Kreis auf. Hier nahm die Bevölkerungszahl um rund 2 % im Vergleich zum Ausgangsjahr ab. Eine positive Ausnahme bildete die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gladbeck. Nach einer stabilen Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2014 konnte im Jahr 2015 ein Wachstum von rund 2 % verzeichnet werden, welches bis 2019 gehalten wurde.

9

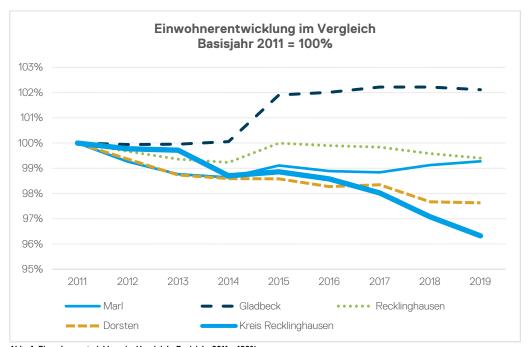


Abb. 4: Einwohnerentwicklung im Vergleich; Basisjahr 2011 = 100%

Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

Arbeitsmarktentwicklung

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Entwicklung des Arbeitsmarktes ein weiterer, wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage. Städte und Gemeinden, die sich in stabilen und wachsenden Arbeits- und Ausbildungsmarktregionen befinden, konnten in jüngster Vergangenheit durchschnittlich einen deutlichen Zuwachs bei der Wohnungsnachfrage erleben.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dient hier als maßgeblicher Indikator (s. Abb. 5). Während im Kreis Recklinghausen und den anderen kreisangehörigen Vergleichsstädten Recklinghausen, Dorsten und Gladbeck seit 2011 ein deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen zwischen 10 und 26 % zu verzeichnen war, gab es in Marl zunächst einen Rückgang, der sich u.a. mit der endgültigen Schließung der Zeche Auguste Victoria Ende 2015 begründen lässt. Seit 2017 ist wieder ein Wachstum zu verzeichnen, sodass die Beschäftigtenzahl mit knapp 29.000 annährend auf dem Niveau von 2011 verblieben ist. Für die Arbeitsmarktregion lässt sich somit eine positive Entwicklung ausmachen, was vor dem Hintergrund überwiegend stagnierender bis abnehmender Einwohnerzahlen im selben Zeitraum in den genannten Räumen hervorzuheben ist und als Indikator für eine steigende Nachfrage auf den Wohnungsmärkten Marls und der Umlandgemeinden hindeuten kann.

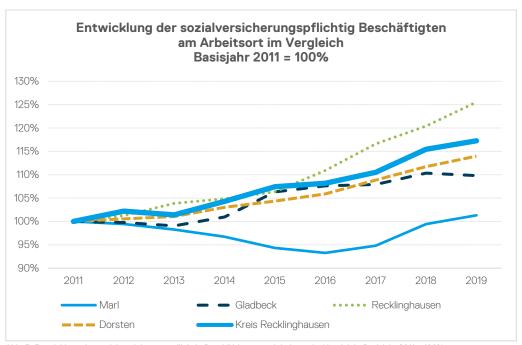


Abb. 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich; Basisjahr 2011 = 100% Guelle: SSR, Daten: IT.NRW

2 WOHNUNGSMARKTANALYSE

Im folgenden Kapitel wird die bisherige Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Marl näher betrachtet. Hierzu gehören die Auswertung typischer Nachfrage- und Angebotsindikatoren, wie z. B. der Einwohnerentwicklung insgesamt, der Entwicklung spezifischer Altersgruppen, der Wanderungsverflechtungen und der Entwicklung des Wohnungsbestandes.

2.1 ALLGEMEINE ANGEBOTSENTWICKLUNG

Der Wohnungsbestand in der Stadt Marl umfasste im Jahr 2019 insgesamt 42.853 Wohnungen. Gegenüber 2011 ist die Gesamtzahl damit um ca. 1,7 % gestiegen. Mit einem Anteil von 58 % handelte es sich bei der Mehrheit des gezählten Wohnungsbestandes um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (s. Abb. 6).

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen schwankte im Verlauf der letzten Jahre deutlich. Im Durchschnitt von 2016 bis 2019 betrug diese rund 122 Wohneinheiten pro Jahr. Nachdem im Jahr 2015 laut Angaben des statistischen Landesamtes lediglich eine Wohnung in Marl fertiggestellt wurde, zog die Bautätigkeit in den folgenden Jahren deutlich an. Während in den darauffolgenden zwei Jahren jeweils 130 Wohnungen fertiggestellt wurden, wurde im Jahr 2018 ein Höchstwert von 152 erreicht, der sich bis 2019 jedoch auf 74 halbierte (s. Abb. 7). Im regionalen Vergleich liegt die Bautätigkeit in Marl, die hier als Betrachtung der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner erfolgt, mit einem Wert von durchschnittlich 0,88 pro Jahr im Mittelfeld der betrachteten Umlandgemeinden (s. Abb. 8). Ein ähnliches Bild zeigt auch die Anzahl der Verkaufsfälle von Baugrundstücken pro 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich (s. Abb. 9). Lagen diese bis 2016 noch über dem regionalen Durchschnitt, sank die Anzahl der verkauften Baugrundstücke seit 2017 deutlich.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Marl stieg laut Angaben der Preisdatenbank des Internetportals ImmoScout24 von 2.033 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2019 auf 2.379 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 an. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von etwa 17 % und somit auch dem durchschnittlichen Anstieg im regionalen Vergleich (s. Abb. 10). Bei den Kaufpreisen für Wohnungen wurde im gleichen Zeitraum ein Preisanstieg von 1.385 auf 1.679 Euro pro Quadratmeter verzeichnet. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 21 %. Auch hier liegen der Kaufpreis und dessen Steigerung im regionalen Mittel (s. Abb. 11). Im Mietsegment konnte im gleichen Betrachtungszeitraum ein Preisanstieg von 5,79 auf 6,08 Euro pro Quadratmeter beobachtet werden. Der Anstieg verlief mit 5,0 % leicht unterdurchschnittlich gegenüber der Region, die einen durchschnittlichen Anstieg von 5,3 % verzeichnete (s. Abb. 12).

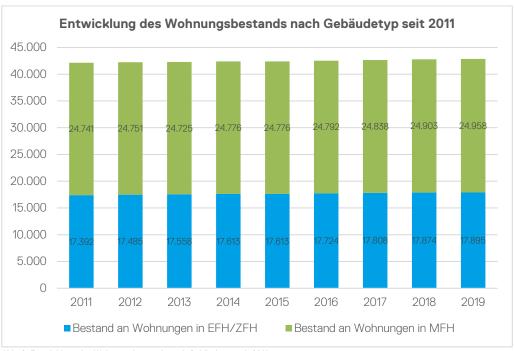


Abb. 6: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp seit 2011

Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

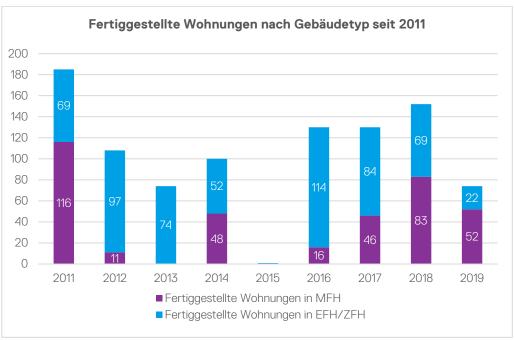


Abb. 7: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2011

Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

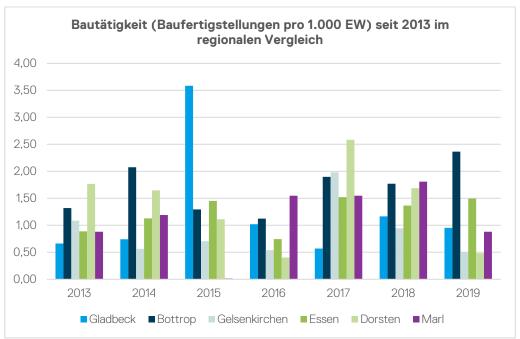


Abb. 8: Bautätigkeit (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) seit 2013 im regionalen Vergleich Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

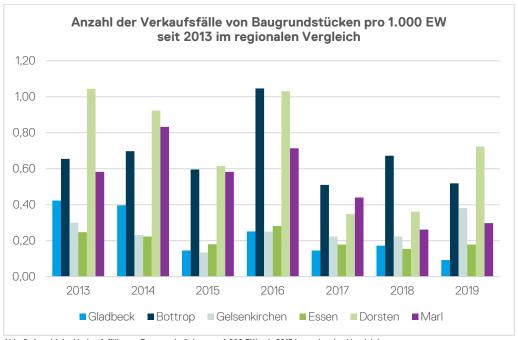


Abb. 9: Anzahl der Verkaufsfälle von Baugrundstücken pro 1.000 EW seit 2013 im regionalen Vergleich Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

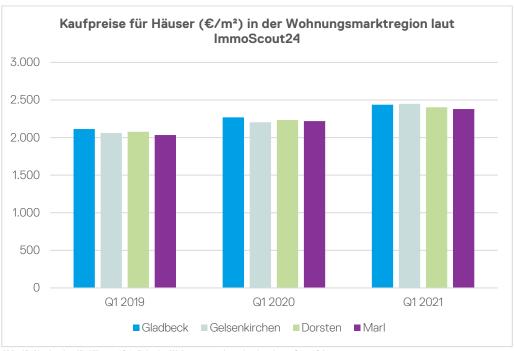


Abb. 10: Kaufpreise für Häuser (€/m²) in der Wohnungsmarktregion laut ImmoScout24

Quelle: SSR, Daten: ImmoScout24-Preisdatenbank 2021

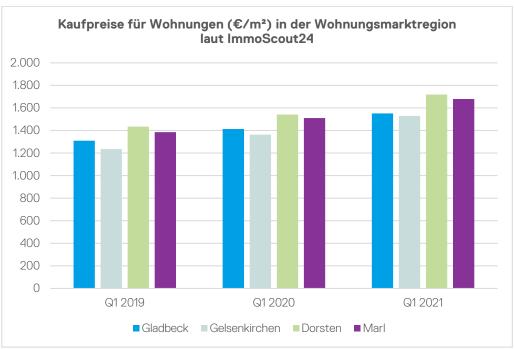


Abb. 11: Kaufpreise für Wohnungen (€/m²) in der Wohnungsmarktregion laut ImmoScout24 Quelle: SSR, Daten: ImmoScout24-Preisdatenbank 2021

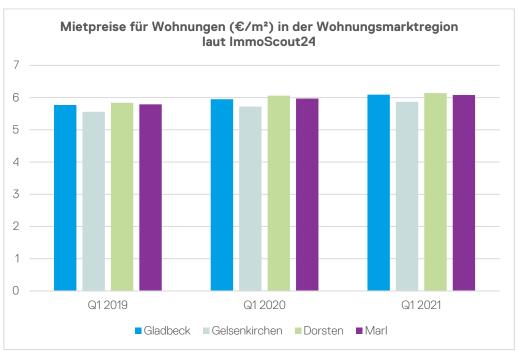


Abb. 12: Mietpreise für Wohnungen (€/m²) in der Wohnungsmarktregion laut ImmoScout24 Quelle: SSR, Daten: ImmoScout24-Preisdatenbank 2021

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



2.2 ALLGEMEINE NACHFRAGEENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl der Stadt Marl stieg zwischen 2017 und 2020 um absolut 1.072 Personen auf insgesamt 87.903 Einwohner an, was einem relativen Anstieg von 1,2 % entspricht Wie eingangs erwähnt, gab es im Jahr 2021 wieder einen Rückgang der Bevölkerung um 749 Personen auf 87.154, was ungefähr dem Niveau von 2018 entspricht (s. Abb. 13). Alle Aussagen in diesem Kapitel beziehen sich auf den Analysezeitraum bis zum 31.12.2020.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen, so lassen sich einige Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur erkennen (s. Abb. 14). Gewinne werden hauptsächlich von den Altersgruppen der 0- bis 10-Jährigen und über 79-Jährigen getragen, wohingegen es bei den der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen zu leichten Verlusten kam (s. Abb. 15).

Da im Beobachtungszeitraum ein durchgängiges, im Zeitverlauf zunehmendes Geburtendefizit auftrat, war der wachsende positive Wanderungssaldo der maßgebliche Motor der Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum (s. Abb. 16). Dies ist hauptsächlich auf die positiven Wanderungssalden der unter 18-Jährigen und der 30- bis 39-Jährigen zurückzuführen, in geringerem Maße auch auf die 25- bis 29-Jährigen. Diese Salden fallen normiert auf die jeweilige Bevölkerungszahl höher aus als in den Umlandgemeinden Gladbeck und Dorsten sowie der Stadt und dem Kreis Recklinghausen (s. Abb. 17). Das Wanderungssaldo bei älteren Personen fällt in Marl negativ aus. Der Zuwachs in dieser Altersgruppe ist daher kein Wanderungseffekt, sondern wird durch die natürliche Alterung der Wohnbevölkerung erklärt.

Die meisten Wanderungsbewegungen finden mit den direkten Umlandgemeinden Gelsenkirchen, Herten, Recklinghausen, Oer-Erkenschwick, Haltern am See und Dorsten statt, aber auch Herne, Bochum, Essen, Dortmund und Münster befinden sich unter den 10 Gemeinden mit den meisten Zu- und Wegzügen (s. Abb. 18 u. Abb. 19). Betrachtet man die Wanderungssalden, so werden die mit Abstand meisten Einwohner aus Gelsenkirchen gewonnen, gefolgt von Herten und Herne, welche alle südlich in der Nähe von Marl liegen. Die meisten Einwohnerverluste werden an das nördlich angrenzende Haltern am See verzeichnet, gefolgt von Münster und Düsseldorf, welche aus wohnungsmarkttechnischer Sicht nicht mehr zum Nahbereich der Stadt Marl zählen (s. Abb. 20). Abwanderungen in Städte außerhalb des Nahbereichs sind in der Regel durch einen Arbeitsplatzwechsel oder Ausbildungen bedingt.

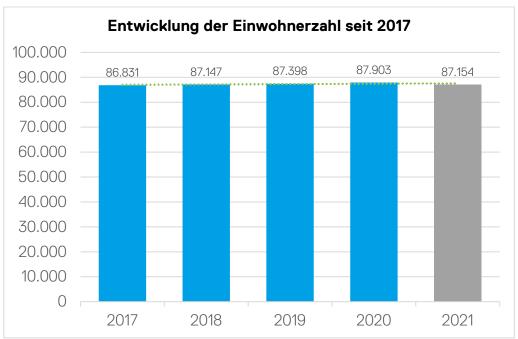


Abb. 13: Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2017 Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

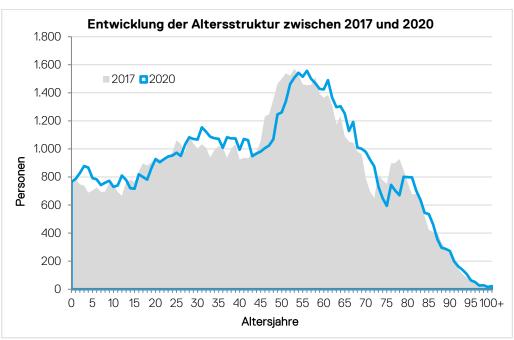


Abb. 14: Entwicklung der Altersstruktur zwischen 2017 und 2020 Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

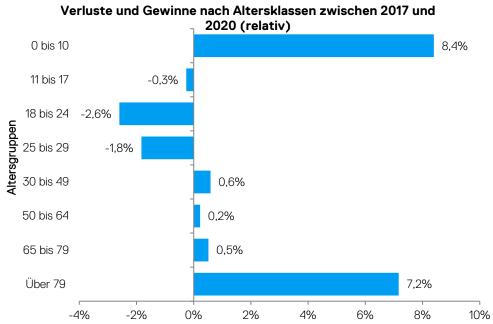


Abb. 15: Verluste und Gewinne nach Altersklassen zwischen 2017 und 2020 (relativ) Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

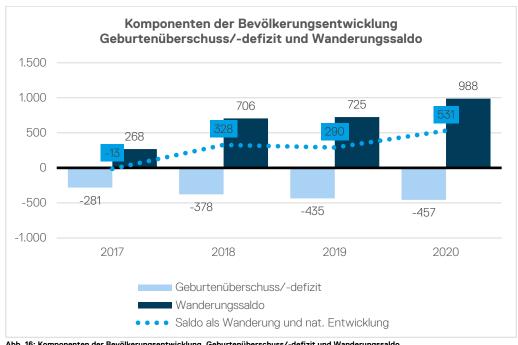


Abb. 16: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss/-defizit und Wanderungssaldo Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl



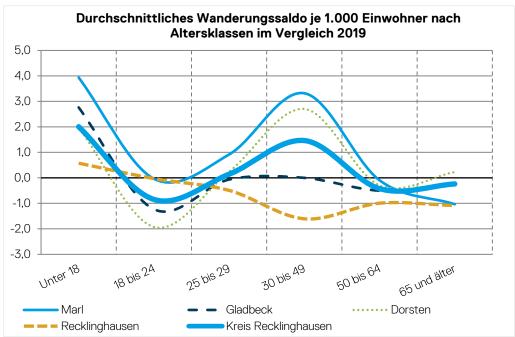


Abb. 17: Durchschnittliches Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner nach Altersklassen im Vergleich 2019 Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

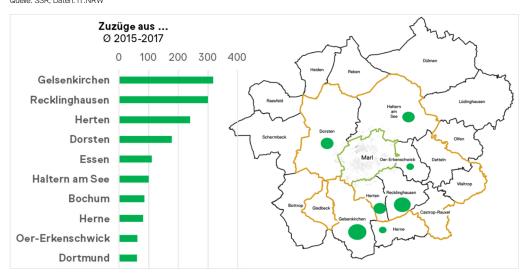


Abb. 18: Die höchsten durchschnittlichen Zuzüge 2015-2017

Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

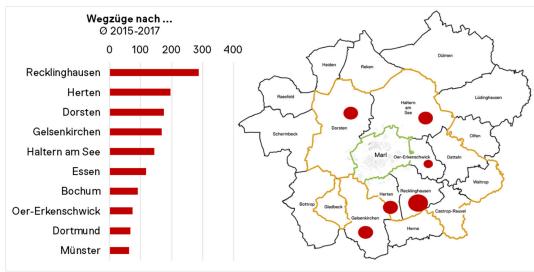


Abb. 19: Die höchsten durchschnittlichen Wegzüge 2015-2017 Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

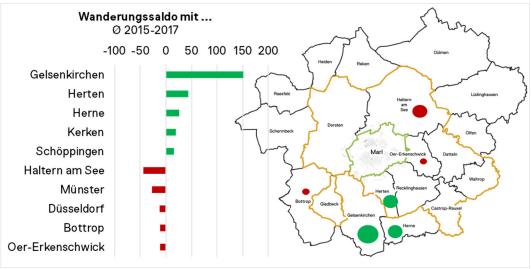


Abb. 20: Die höchsten und niedrigsten Wanderungssalden 2015-2017

Quelle: SSR, Daten: IT.NRW

3 VERTIEFENDE ANALYSEN

In diesem Kapitel werden ausgewählte Wohnungsmarktthemen vertiefend betrachtet. Hierzu gehören die soziale Wohnraumversorgung (Kapitel 3.1) sowie qualitative Aussagen zum Marler Wohnungsmarkt, die mit Hilfe von Befragungen und durch im Prozess beteiligte Akteure in Erfahrung gebracht wurden (Kapitel 3.2).

3.1 SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Auch für die Bewertung der sozialen Wohnraumversorgung einer Stadt stellen das Angebot und die Nachfrage die entscheidenden Faktoren dar. Im Folgenden werden beide Faktoren im Hinblick auf die soziale Wohnraumversorgung erläutert und ihre Entwicklung näher betrachtet.



Abb. 21: Haushalte im Niedrigeinkommen in Marl Quelle: SSR Daten: IT.NRW, NRW.Bank 2021, BBSR 2010

Auf der Nachfrageseite ist die Gesamtzahl der Haushalte relevant, die sich im sogenannten Niedrigeinkommensbereich befinden. In der amtlichen Statistik wird nur ein Teil der Haushalte erfasst, die dem Niedrigeinkommensbereich zugeordnet werden. Hierzu gehören in der Regel die Haushalte, die staatliche Unterstützungsleistungen erhalten.

In Marl bezogen im Jahr 2019 insgesamt 12.8111 Personen eine Form der Unterstützungsleistung und zählten somit zu den sogenannten "Beziehern von Mindestsicherung". Umgerechnet entsprach dies annäherungsweise 9.123 Haushalten, die zum Stichtag eine entsprechende Leistung bezogen. Zu diesen Leistungen zählen:

- Gesamtregelleistungen (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitslose, sogenanntes Hartz IV)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (SGB XII)
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Bei den Zahlen der Haushalte, die Sozialhilfe nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG beziehen, ist zu beachten, dass diese jeweils nur eine Annäherung darstellen. Da die kommunale Statistik diese lediglich als "Empfänger" bzw. "Anspruchsberechtigte" ausgibt, wurden die hier erfassten Personen mithilfe der Struktur der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II beziehen, in Haushalte umgerechnet (NRW.Bank 2021).

Zusätzlich zu den 9.123 Haushalten, die eine Form der Mindestsicherung bezogen, erhielten 750 Haushalte Wohngeld als eine weitere Form der staatlichen Unterstützungsleistung, die nicht als sogenannte Mindestsicherungsmaßnahme bezeichnet wird. Neben diesen insgesamt rund 10.000 Haushalten existieren jedoch auch Haushalte, die zwar keine staatlichen Unterstützungsleistungen beziehen, aber dennoch aufgrund ihres niedrigen Haushaltseinkommens auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Bei diesen spricht man auch von Haushalten, die sich unterhalb der Armutsrisikogrenze befinden.

Die Armutsrisikogrenze wird dabei als 60% des Medians des äquivalenzgewichteten Haushaltsnettoeinkommens definiert. Eine Studie des BBSR (2010) geht davon aus, dass sich in Deutschland rund 7,5% der Haushalte, die keine Mindestsicherung oder Wohngeld beziehen, in dieser Situation befinden. Auf Marl bezogen wären dies 2020 rund 3.000 Haushalte. Fasst man die Haushalte in Mindestsicherung, Haushalte, die Wohngeld beziehen, und letztere zusammen, so befinden sich rund 13.000 Haushalte in Marl im Niedrigeinkommensbereich (s. Abb. 21).



Abb. 22: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands bis 2035

Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2020 rund 3.400 Wohneinheiten. Bis 2036 wird dieser sich nach Angaben der Stadt zu den bestehenden Bindungsfristen um 23% auf rund 2.600 Wohneinheiten reduzieren (s. Abb. 22). Bezogen auf die oben betrach-

tete Anzahl der Haushalte mit Bezug von Grundsicherung und Wohngeld ergibt sich für 2020 eine Versorgungsquote von 34 %. bzw. von 26 % unter Einbezug der weiteren Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze. Bezieht man die gleiche Anzahl von Haushalten auf den errechneten Wohnungsbestand von 2036, reduziert sich die Versorgungsquote auf 26 % bzw. 20 %.

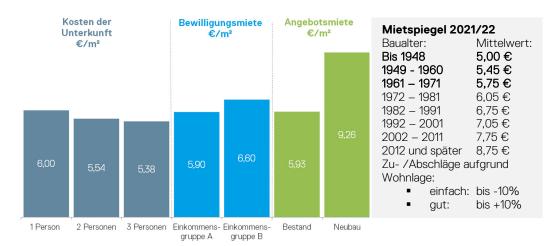


Abb. 23: Kosten der Unterkunft, Bewilligungsmiete und Angebotsmiete

Quellen: NRW.Bank 2020, Mietspiegel 2021/22, Wohnraumförderbestimmungen 2021, empirica (Schlüssiges Konzept) 2021

In diesem Kontext betrachtet zeigt der Vergleich der relevanten Mietpreishöhen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete im Bestand mit 5,93 Euro pro Quadratmeter etwas über den im schlüssigen Konzept festgelegten Kosten der Unterkunft (§ 35SGB XII) für Haushalte mit zwei oder drei Personen, aber unterhalb derer für eine Person liegt. (s. Abb. 23). Laut Mietspiegel liegen die durchschnittlichen Mieten der Baualtersklassen bis 1971 unterhalb des letzteren Wertes.

Somit ist davon auszugehen, dass ein Teil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich sich auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt versorgen kann. Zu berücksichtigen sind hier jedoch die bis 2021 bereits gestiegenen Mietpreise. Im ersten Quartal 2021 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei ca. 6,08 Euro und somit bereits über den akzeptierten Kosten der Unterkunft (s. Kapitel 2.1).

Neubauten mit einer durchschnittlichen Miete von 9,26 Euro pro Quadratmeter liegen weit über den Kosten der Unterkunft. Somit stellt die Schaffung von gefördertem Wohnraum mit einer Bewilligungsmiete von 5,90 bzw. 6,60 Euro pro Quadratmeter eine wichtige Möglichkeit dar, moderne Wohnqualitäten für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich zu ermöglichen. Denn die Qualität der Wohnungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, die den Kosten der Unterkunft entsprechen, liegen im Regelfall, wie die Auswertung der Mieten nach Baualter vermuten lässt, unter den Qualitäten einer neu errichteten, preisgebundenen Wohnung.

Für den preisgebundenen Wohnungsbestand kann somit weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion attestiert werden. So sichert der Bestand den Marktzugang für Haushalte mit geringem Einkommen sowie für hilfsbedürftige Personen, die sich am freien Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Für die bedarfsgerechte Wohnungsangebotsentwicklung spielt der geförderte Wohnraum aufgrund der aktuellen Preisentwicklung eine wichtige Rolle. Gerade wenn es um die Angebotserweiterung bei kleinen Wohnungen sowie barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen geht, die oftmals nicht im Wohnungsbestand realisiert werden können. Der zu erwartende Rückgang der Zahl der Wohnungen in Preis- und Belegungsbindung um rund 23 % bis zum Jahr 2036 ist deshalb als problematisch zu bezeichnen.

Alter und stationäre Pflege

Die elf Marler Pflegeinrichtungen sind nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Vorwiegend konzentrieren sie sich im Bereich Alt-Marl, Brassert, Stadtkern und Hüls. Als unterversorgt gelten laut zuständiger Stadtverwaltung aktuell der Bereich Sinsen und Hamm. Es ist zu beachten, dass der Kreis Recklinghausen für die Standortplanung zuständig ist. Es gibt keine direkte Handhabe der Stadt Marl, den Bau neuer Einrichtungen für bestimmte Stadtteile vorzuschreiben.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung des Kreises zeigt, dass der Bedarf für weitere stationäre Pflegeeinrichtungen schneller als erwartet steigt. Bis zum Jahr 2040 werden auf Kreisebene 20 statt - wie bisher angenommen - 18 neue Einrichtungen benötigt. Im letzten Jahr wurde seitens des Kreises für Marl noch ein Bedarf an einer neuen Pflegeinrichtung bis zum Jahr 2035 und einer weiteren bis 2040 prognostiziert. Die neuen Aussagen des Kreises deuten nun daraufhin, dass dieser Bedarf deutlich früher eintreten wird.

3.2 QUALITATIVE DATEN

Neben der Analyse quantitativer Daten zu Angebot und Nachfrage wurden im Aufstellungsprozess des Handlungskonzepts Wohnen auch die Einschätzungen von Akteuren im Rahmen von Befragungen und Beteiligungsveranstaltungen abgefragt, darunter zwei Expertenforen und eine Entscheiderrunde. Diese qualitativen Daten werden im Folgenden dargestellt.

Allgemeiner Wohnungsmarkt

Die beteiligten Experten sehen eine hohe Nachfrage und attestieren eine eher angespannte Marktlage auf dem Wohnungsmarkt in Marl. Dies betreffe insbesondere Grundstücke sowie altengerechten und preisgünstigen Wohnraum. Es wird ein hohes Investitionsinteresse gesehen, auch würden viele Bauanträge für die Aktivierung von Bestandsreserven gestellt. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft "neuma" sei sehr aktiv. Problematisch sei jedoch, dass die Stadt Marl selbst, mit wenigen Ausnahmen wie dem Grimme-Quartier, keine aktive Baulandentwicklung betreibe. Zudem finde keine Flächenbevorratung statt. So sei man auf wenige lokale Bauträger angewiesen, wodurch eine Abhängigkeit entstehe. Bei diesen würden häufig auch Zielgruppenansätze fehlen und damit auch der Anstoß, neue Konzepte erfolgreich anzugehen. Die Stadt Marl benötige deshalb bessere Kenntnisse über Zielgruppen und die qualitative Nachfrage sowie eine aktive und umsetzbare Aktivierungsstrategie. Im Sommer 2022 wird ergänzt, dass das zuvor hohe Investitionsinteresse aktuell deutlich gedämpft sei durch die Folgen des Kriegs in der Ukraine und insbesondere aufgrund der enorm gestiegenen Baukosten.

Bestand

Im Bestand wird die negative Bausubstanz kritisiert. Teilweise wird sogar von einer Verwahrlosung der Wohngebäude gesprochen. Die Gesamtzahl der Leerstände sei dennoch sehr gering. Bei den möglichen Gründen werden verschiedene Verantwortliche genannt. Einige sehen Investoren und Verwaltungen aus dem Ausland oder anderen Regionen mit wenig Bezug zur Stadt bzw. zum Quartier als problematisch an. Großen Bestandshaltern wird vorgeworfen, zu wenig für die Aufwertung ihrer Bestände zu tun. Andere wiederum sehen das Problem nicht bei den "großen Playern", sondern bei kleineren Beständen in Privatbesitz. Als Potenziale in der Bestandsentwicklung werden die energetische Sanierung, eine Aufstockung und Nachverdichtung genannt. Dies solle mit Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung begleitet und neue Qualitätsstandards etabliert werden, bei denen bestimmte städtische Gebäude als Vorbild dienen könnten.

Wohnumfeld

Bezüglich des Wohnumfelds nennen die Experten zahlreiche Problemfelder im Bereich der Aufenthaltsqualität und der Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, loben jedoch auch die starke Durchgrünung und die gute soziale Infrastruktur. Der Standort Marl brauche neue

urbane Qualitäten in den Bereichen Gastronomie, Einkauf und Freizeit. Die Stadtteile würden jeweils kleine Teilmärkte mit eigenem Image bilden, die es kleinteilig zu ergänzen gelte. In einigen Stadtteilen, insbesondere Marl-Hamm, wird erhöhter Handlungsbedarf gesehen. Um kleinräumige Entwicklungen besser zu erkennen, wird der Bedarf für ein stadtteilbezogenen Monitoring betont. So würden geeignete Marktdaten fehlen, um Wohnungsbau- und Quartiersentwicklungsprojekte zielgruppengerecht zu initiieren bzw. zu begleiten.

Nachfrage

Für die Nachfragesituation wird die positive Situation am Arbeitsmarkt als wichtiger Einflussfaktor angesehen. Anhand von Beispielen wie dem Gewerbegebiet "gate.ruhr" wird der Zuwachs von tausenden Arbeitsplätzen hervorgehoben, Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ergebe sich daraus nicht zwangsweise Nachfragedruck für Marl. Es wird aber auch kritisch gesehen, dass viele Arbeitskräfte im Umland wohnen und einpendeln. Dennoch biete der weitere Zuwachs an Arbeitsplätzen die Chance Bevölkerung und Arbeitskräfte besser an den Wohnstandort Marl zu binden und somit zu wachsen.

Die folgenden Abbildungen aus dem Prozess zeigen die Sammlung der geäußerten Expertenstimmen.

Wohnungsmarkt

Angespannte Marktlage - hohe Nachfrage.

Wohnstandort Marl bietet schöne Ecken und gute soziale Infrastruktur.

Stadtteile bilden jeweils kleine Teilmärkte mit eigenem Image – Aufgabe ist kleinteilige Ergänzung in Quartieren (Mischung, Nischen).

Problem sind kleinere Bestände in Privatbestand – nicht die Bestände "großer Player".

Perspektive / Zukunftsfrage

1.500 – 5.000 neue Arbeitsplätze = Wohnungsbaubedarf in Marl.

Nachfragedruck Arbeitskräfte / Pendler eher gering u.a. wegen guter Verkehrsanbindung.

Stadtentwicklung

Der Standort Marl braucht neue urbane Qualitäten (Gastro, Einkauf, Freizeit etc.)

Es gibt Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf (z.B. Hamm).

Leerstand in gewerblichen Objekten als Potenzi-

Steueruna

Flächenpotenzial ist verfügbar – wo ist das Aktivierungsproblem?

Geringer Stellenwert bzw. geringes Problembewusstsein für Neubaubedarf in Politik.

Langwierige Planungsprozesse und politische Widerstände für Wohnungsneubau.

Lokale Bauvorgaben oft Hindernis bzw. Preistreiber (z.B. Stellplätze).

"Ausbaufähiger" Austausch zwischen Wohnungsmarktakteuren.

Abb. 24: Ergebnisse der Experteninterviews

Wohnstandortqualität entwickeln (Alle Stadtteile müssen mehr Qualität bieten)
Freizeitangebote in Marl für Jung und Alt (Konkurrenz)

Freiflächen in Mietwohnquartieren brauchen neues Nutzungs- und Pflegekonzept (heutige Mieter nicht mehr so aktiv) Abstimmungsprozesse und formelle Regelungen (z.B. Bauanträge) sind zu langsam

Professionellere Strukturen bei Verwaltung schaffen ("Partner")

Verzahnung Wirtschaftsförderung & Wohnungsangebote

Fehlender Konsens zum Thema Schaffung von Wohnraum und Bauland

Politische Unterstützung für Belange der Wohnungswirtschaft

Stadt der Stadtteile", aber was ist die übergeordnete Qualität / Identität?

→ Potential und Herausforderung
Gesamtstadt (oder) Stadtteile
Gezielte Qualitäten und Quartiere ergänzen
Möglichkeiten für neuen Wohnraum im

- > Potentiale in der Bestandsentwicklung:
- Energetische Sanierung
- Aufstockung
- Nachverdichtung (Konflikt mit urbaner Naherholungsflächen)
- Leerstand

FOKUS Marl-Hamm'

Preiswertes Eigentum für Familien-Haushalte mit geringerem Einkommen

Wohnungsangebot auf Stadtteilebene wenig differenziert

Investitionsinteresse vorhanden

Starke Nachfrage nach Grundstücken

Große Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum

Enger Markt in allen Bereichen: preisgünstige Wohnungen

Wenig öffentlich geförderte Eigentumsbildung

 $\begin{tabular}{lll} \textbf{Abb. 25: Ergebnisse aus dem ersten Expertenforum} \\ \textbf{Quelle: SSR} \end{tabular}$

Das muss sich ändern! / Das stört.

Darauf sind wir stolz! Das läuft gut.

Standortqualität / Wohnumfeld im Quartier attraktiver machen

Aufenthaltsqualität, Marler Stern, Creiler Platz, Forumsplatte, Busbahnhof, Fußgängerzone Hüls

Fehlende Bänke, Toiletten, Sicherheit, soziale Kontrolle

Qualität der Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet

Keine Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche

Vermüllung

Mangelnde Gestaltung von Freiflächen

Unterstützung der Stadtteilbüros Drewer Nord und Hamm nutzen

Bei sozialen Konflikten rechtzeitig eingreifen

Betrachtung auf Quartiersebene herunterbrechen

Wohnen im Grünen

Hohe Freizeitqualität in den Randbereichen, z. B. Haard, Lippe

Integration der Stadtteilbüros

Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim Wohnen sicherstellen

Mehr Vorbilder bei städtischen Gebäuden

Qualitätsstandards

für Neubauten etablieren

Gute Alternativen zum eigenen Auto, auch um die Baugebiete von ruhendem Verkehr zu entlasten

Hohe Versiegelung bei Neubauvorhaben

Starke Durchgrünung der Stadt mit Bäumen, gesichert durch Baumschutzsatzung

Hoher Anteil Fernwärme vereinfacht Anpassung an nachhaltige Energieformen

Nachverdichtung mit begleitenden Maßnahmen zu Klimaanpassung und Klimaschutz

Leerstände und negative Bausubstanz abbauen

Es fehlt ein stadtteilbezogenes Monitoring, um Entwicklungen zu erkennen.

→ Im Bereich "Soziales" wird dafür eine Stelle geschaffen

Mehrfamilienhäuser in "Zechensiedlungen"

Wenig Leerstände - "Anbietermarkt"

Negative Bausubstanz führt zu ad-hoc-Auszügen

Problem sind Investoren und Verwaltung aus dem Ausland / andere Regionen

Verwahrlosung von Immobilien ("Restlaufzeit ausnutzen")

Große Bestandshalter machen zu wenig zur Bestandsaufwertung + innovativen Wohnraumaufstockung

- → Aktivierung der Eigentümer (Beispiele, Information)
- → Sanierung im Bestand über Aufstockung

Fachstelle für Wohnungsnotfälle sehr gut aufgestellt

Dezentrale Unterbringung von Einkommensschwachen / Flüchtlingen

Städtische NEUMA ist aktiv ("muss sich vor anderen Städten nicht verstecken")

Wenig Leerstände

Viele Bauanträge für Aktivierung von Bestandsreserven werden gestellt (Eigentümer mit Bezug zu Marl sind aktiv (diese wohnen in Marl))

Abb. 26: Ergebnisse aus dem zweiten Expertenforum

Quelle: SSF

4 KLEINRÄUMIGE ANALYSEN

In diesem Kapitel werden zusätzliche kleinräumige Analysen auf Ebene der Stadtteile präsentiert. Zunächst wird die Infrastrukturversorgung des Stadtgebietes im Rahmen einer kleinräumigen Lageanalyse erfasst (Kapitel 4.1), dann eine Auswahl an kleinräumig verfügbaren Indikatoren vergleichend auf Stadtteilebene ausgewertet (Kapitel 4.2). Abschließend werden die kleinräumigen Daten in Form von Stadtteilprofilen für jeden Stadtteil dargestellt (Kapitel 4.3).

4.1 KLEINRÄUMIGE LAGEANALYSE

Um die Eignung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau und Nachverdichtungsvorhaben für bestimmte Zielgruppen abzuschätzen, wurde das Stadtgebiet einer kleinräumigen Lageanalyse unterzogen. Die Lagebewertung basiert auf zuvor festgelegten Erreichbarkeiten bestimmter Infrastruktureinrichtungen, die für die jeweilige Zielgruppe relevant sind und kann entsprechend der Methodik flexibel ausgeweitet und angepasst werden. Darüber hinaus bietet die Lagebewertung die Möglichkeit, räumliche Versorgungsdefizite zu erkennen und diesen im Rahmen der weiteren Flächenentwicklung ebenfalls zu begegnen. Die Ergebnisse der Bewertung lassen sich zudem mit weiteren Indikatoren verknüpfen, welche kleinräumig verfügbar sind (s. Kapitel 3.4)

Standortanforderungen (Luftlinie)	Haushalte ohne Kinder	Haushalte mit Kindern	Senioren	Pendler
Nahversorgung	Unter 1.000m	Unter 1.000m	Unter 500m	
ÖPNV (Bushaltestellen)	Unter 500m	Unter 400m	Unter 400m	
Medizinische Versorgung (Apotheke, Arzt)	-	-	Unter 750m	
Senioreneinrichtung	-	-	Unter 750m	
Grundschulen	-	Unter 750m	-	
Kindergarten	-	Unter 500m	-	
SPNV-Anschluss				Unter 1.000m
Fernstraßen-Anschluss				Unter 1.500m

Tab. 1: Kriterien für die integrierte Lagebewertung

Als Zielgruppen mit jeweils unterschiedlichen Standortanforderungen wurden Haushalte mit und ohne Kinder, Senioren und Pendler betrachtet. Um die relevanten Infrastruktureinrichtungen wurde ein Radius nach Luftlinienentfernung gelegt, welcher eine gute Erreichbarkeit

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



nach diesem Kriterium anzeigt (s. Tab. 1). Je nach Anzahl der gut erreichbaren Standortanforderungen ergibt sich eine Lagebewertung von A bis C (s. Tab. 2). Je dunkler der Farbton in den folgenden Karten dargestellt ist, desto besser die Lagebewertung anhand dieser Kriterien.

Lagebewertung	4 Kriterien	2 Kriterien
A-Lage	4 von 4	2 von 2
B-Lage	3 von 4	1 von 2
C-Lage	2 von 4	-

Tab. 2: Lagebewertung nach zutreffenden Kriterien

Bei der Betrachtung der Karten auf den nächsten Seiten fällt zunächst auf, dass ein großer Teil des zentralen Siedlungskörpers der Stadt Marl eine gute Erreichbarkeit zu den Infrastruktureinrichtungen aufweist. Dies gilt insbesondere für die Zielgruppe der Haushalte ohne Kinder in Bezug auf Nahversorgung und ÖPNV-Anschluss (s. Abb. 27). Bei den Haushalten mit Kindern und Senioren ergeben sich hingegen einige weniger gut versorgte Bereiche an den Siedlungsrändern (s. Abb. 28 u. Abb. 29). Für Pendler sind Polsum, Teile von Alt-Marl und Marl-Hamm nicht gut mit SPNV- und Fernstraßen-Anschluss versorgt (s. Abb. 30). Bei den Bodenrichtwerten lässt sich ein Nord-Süd-Gefälle erkennen mit überwiegend höheren Bodenpreisen im Süden (s. Abb. 31).

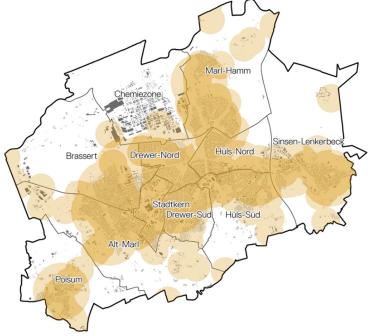
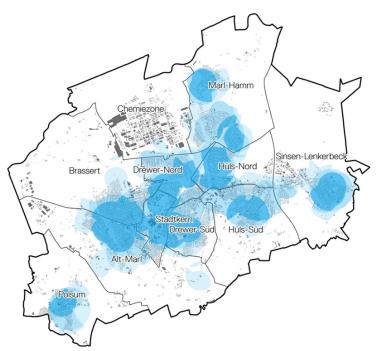


Abb. 27: Integrierte Lagebewertung - Haushalte ohne Kinder Quelle: SSR 2021





 $\begin{tabular}{lll} \textbf{Abb. 28: Integrierte Lagebewertung - Haushalte mit Kindern} \\ \textbf{Quelle: SSR} \end{tabular}$

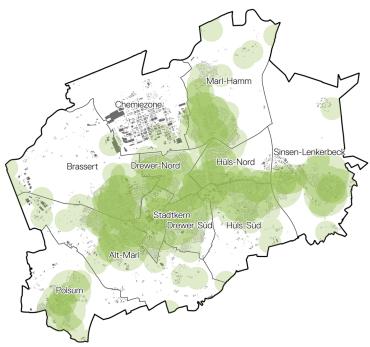


Abb. 29: Integrierte Lagebewertung – Senioren

Quelle: SSR



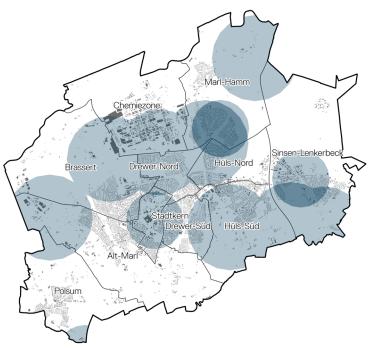


Abb. 30: Integrierte Lagebewertung – Pendler Quelle: SSR

Abb. 31: Integrierte Lagebewertung - Bodenrichtwerte

Quelle: SSR

Chemiezone:

Chemiezone:

Chemiezone:

Chemiezone:

Chemiezone:

Chemiezone:

Chemiezone:

Chagebewertung Familien

A Lage

B Lage

C Lage

Bodenrichtwerte

115 - 210

210 - 250

250 - 350

33

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



4.2 VERGLEICHENDE STADTTEILANALYSE

In Marl lebten Ende 2020 laut Angaben aus den städtischen Meldedaten 87.903 Einwohner, die sich auf die insgesamt elf Stadtteile verteilen Da der Stadtteil Chemiezone keine Einwohner aufweist, wird er in den folgenden Auswertungen nicht betrachtet. Einige der nachfolgend betrachteten Indikatoren beziehen sich neben der Einwohnerzahl auch auf die Zahl der Haushalte oder Adressen in den Stadtteilen. Im gesamtstädtischen Durchschnitt kommen auf eine Adresse rund zwei Haushalte und vier Einwohner. (s. Tab. 3). ermöglicht einen Vergleich nach den höchsten (grün) und niedrigsten (rot) Anteilen der verschiedenen Stadtteile an der Gesamtstadt für die drei Größen. Die Farbintensität der jeweiligen Tabellenzellen wird geringer, je mehr sich der Wert dem Durchschnitt einer theoretisch gleichmäßigen Verteilung zwischen den Stadtteilen nähert.

	Einwo	ohner	er Haushalte		Adressen	
Stadtkern	7.803	8,9%	3.364	7,9%	1.296	6,3%
Alt-Marl	9.610	10,9%	4.992	11,8%	2.335	11,3%
Brassert	11.152	12,7%	5.823	13,7%	3.350	16,2%
Drewer-Nord	9.074	10,3%	4.351	10,2%	1.466	7,1%
Drewer-Süd	9.447	10,7%	4.688	11,0%	2.323	11,2%
Hüls-Nord	6.615	7,5%	3.006	7,1%	1.428	6,9%
Hüls-Süd	12.380	14,1%	5.817	13,7%	2.600	12,6%
Marl-Hamm	9.443	10,7%	4.409	10,4%	2.978	14,4%
Polsum	4.597	5,2%	2.376	5,6%	1.228	5,9%
Sinsen-Lenkerbeck	7.782	8,9%	3.637	8,6%	1.713	8,3%
Gesamt Marl	87.903	100,0%	42.463	100,0%	20.717	100,0%

Tab. 3: Einwohner (31.12.2020), Haushalte und Adressen (31.12.2019) in den Stadtteilen

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl und Infas360

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Marl stieg zwischen 2017 und 2020 um insgesamt 1,2%. Die Bevölkerungszahl in den Stadtteilen Marls hat sich unterschiedlich entwickelt. Während Marl-Hamm (+0,7%) einen leichten Anstieg wie die Gesamtstadt verzeichnete, stieg die Bevölkerung in Drewer-Nord (+8,5%) und Drewer-Süd (+5,4%) sowie dem Stadtkern (+3,3%) deutlich stärker an. In allen anderen Stadtteilen sank die Bevölkerung hingegen leicht (-0,7% bis -1,4%). Das Wachstum konzentriert sich also auf die Kernstadt, während in den Randlagen eine konstante oder abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten war. Auch an dieser Stelle ist zu beachten, dass die inzwischen vorliegenden Meldedaten von 2021 nicht in die Analyse einflossen. Die geringere Bevölkerungszahl zeigt sich auch in den Stadtteilen mit Ausnahme von Drewer-Süd. An der Rangfolge der Stadtteile bezogen auf die Entwicklung der Einwohnerzahl ändert sich bei Berücksichtigung von 2021 wenig mit Ausnahme von Hüls-Nord (s. Abb. 32).



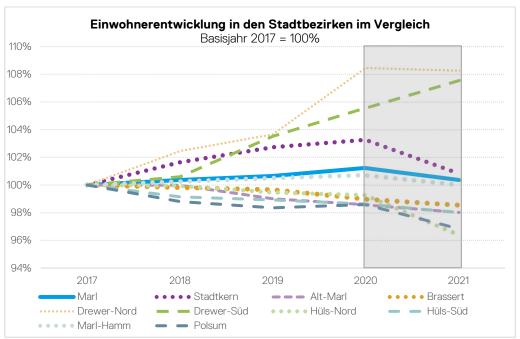


Abb. 32: Einwohnerentwicklung in den Stadtbezirken im Vergleich 2017 bis 2020

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl



Abb. 33: Salden der Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteil 2017 bis 2020

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl



	Gesamt- saldo	Natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo	Außen- wanderungs- saldo	Binnen- wanderungs- saldo
Stadtkern	3,3%	0,2%	3,3%	5,6%	-2,4%
Alt-Marl	-1,4%	-3,1%	1,9%	0,3%	1,6%
Brassert	-1,0%	-1,8%	0,7%	1,6%	-0,8%
Drewer-Nord	8,5%	0,5%	8,2%	9,0%	-0,8%
Drewer-Süd	5,6%	-0,9%	6,5%	4,4%	2,1%
Hüls-Nord	-0,7%	-3,9%	3,2%	1,6%	1,6%
Hüls-Süd	-1,4%	-2,6%	1,3%	0,1%	1,2%
Marl-Hamm	0,7%	-0,4%	1,2%	1,5%	-0,3%
Polsum	-1,4%	-2,2%	0,9%	2,7%	-1,8%
Sinsen-Lenkerbeck	1,2%	-0,1%	1,4%	3,4%	-2,0%
Gesamt Marl	1,2%	-1,5%	2,8%	2,8%	0,0%

Tab. 4: Salden der Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteil 2017 bis 2020

In Abb. 33 werden die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung differenziert betrachtet. Das Gesamtsaldo wird nach natürlichem Saldo (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen) und Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) aufgeschlüsselt und letzteres wiederum nach Außen- und Binnenwanderungssaldo getrennt dargestellt. Außenwanderungen sind alle Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus, Binnenwanderungen beschreiben die Wanderungen, die lediglich über die Stadtteilgrenze hinaus erfolgen. Tab. 4 ermöglicht einen Vergleich nach den höchsten (grün) und niedrigsten (rot) Salden für jede Kategorie. Die Farbintensität der jeweiligen Tabellenzellen wird geringer, je mehr sich der Wert einem ausgeglichenen Saldo von Null nähert.

Es fällt auf, dass die Wanderungen den Wachstumsmotor darstellen. Die Stadtteile Drewer-Nord und Drewer-Süd mit den höchsten Wachstumsraten im Gesamtsaldo weisen auch die höchsten Wanderungssalden auf. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo der Geburten- und Sterbefälle ist hingegen ist den meisten Stadtteilen negativ und kann nur teilweise durch die Wanderungen ausgeglichen werden. Hier fällt der Stadtteil Hüls-Nord auf, der trotz vierthöchstem Wanderungssaldo aufgrund des höchsten Geburtendefizits an Einwohnern verliert. Drewer-Nord und der Stadtkern haben als einzige Stadtteile einen leichten Geburtenüberschuss.

Der Stadtkern und Drewer-Nord weisen zwar hohe Außenwanderungssalden auf, verlieren aber Einwohner an andere Stadtteile, was in geringerem Ausmaß auch auf Polsum, Sinsen-Lenkerbeck und Brassert zutrifft. Drewer-Süd gewinnt zusätzlich zum Außenzuzug auch aus anderen Stadtteilen im Saldo Einwohner. Dies ist auch in Hüls-Nord, Alt-Marl und Hüls-Süd zu beobachten.

Alters- und Sozialstruktur

Tab. 5 bis Tab. 8 zeigen ausgewählte Indikatoren zur Alters- und Sozialstruktur im Jahr 2020 sowie deren Veränderung von 2017 bis 2020 in den Stadtteilen. Die höchsten Anteile der jeweiligen Gruppen an der Gesamtbevölkerung sind in Grün, die niedrigsten in Rot dargestellt mit jeweils abnehmender Farbintensität in Richtung des Gesamtstadtwerts. Auch auf alle folgenden Abbildungen in diesem Kapitel wird das genannte Farbschema angewendet, wobei sich die Anteile teilweise auch auf Haushalte oder Adressen beziehen.

	unter 18 Jahre	ab 65 Jahre	Ausländer	Arbeits- lose	SVB*
Stadtkern	18,5%	23,4%	26,6%	7,3%	27,9%
Alt-Marl	13,3%	27,0%	7,2%	4,1%	36,4%
Brassert	14,7%	21,9%	9,4%	4,8%	37,6%
Drewer-Nord	18,6%	17,3%	23,0%	7,1%	34,1%
Drewer-Süd	16,8%	23,7%	15,5%	5,2%	32,3%
Hüls-Nord	17,6%	21,3%	19,4%	6,3%	31,0%
Hüls-Süd	16,4%	21,7%	12,4%	4,8%	35,9%
Marl-Hamm	16,2%	20,2%	10,8%	3,9%	36,3%
Polsum	12,2%	31,0%	3,0%	1,2%	35,5%
Sinsen-Lenkerbeck	14,8%	21,4%	14,4%	5,2%	34,0%
Gesamt Marl	16,0%	22,5%	14,2%	5,1%	34,4%

Tab. 5: Indikatoren der Alters- und Sozialstruktur 2020 in den Stadtteilen

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

^{*}SVB \rightarrow Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	unter 18 Jahre	ab 65 Jahre	Ausländer	Arbeitslose	SVB
Stadtkern	13,2%	7,8%	21,2%	-1,3%	3,1%
Alt-Marl	-1,5%	5,3%	11,9%	-0,3%	1,9%
Brassert	-0,4%	-1,3%	17,8%	-0,5%	11,0%
Drewer-Nord	13,1%	-0,4%	72,7%	0,3%	2,1%
Drewer-Süd	21,7%	-1,3%	54,2%	0,1%	4,3%
Hüls-Nord	2,6%	-1,8%	4,2%	-0,5%	1,6%
Hüls-Süd	-3,3%	4,6%	-1,2%	-0,6%	3,9%
Marl-Hamm	2,8%	3,1%	5,3%	-0,2%	0,9%
Polsum	0,5%	5,3%	-3,5%	-0,4%	-0,5%
Sinsen-Lenkerbeck	3,1%	5,5%	6,7%	-1,3%	2,0%
Gesamt Marl	4,9%	2,6%	20,7%	-0,5%	1,8%

Tab. 6: Veränderung der Indikatoren der Alters- und Sozialstruktur 2017-2020 in den Stadtteilen

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

^{*}SVB → Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die zentral gelegenen Stadtteile mit steigender Bevölkerungszahl weisen einen hohen Anteil an unter 18-Jährigen auf. Ebenfalls weisen sie überdurchschnittliche Anteile an Ausländern und Arbeitslosen auf, wobei der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten unterdurchschnittlich ausfällt. Hohe Anteile bei der Bevölkerung ab 65 Jahren lassen sich vor allem in den südwestlichen Stadtteilen finden. Polsum weist dabei den höchsten Anteil auf bei gleichzeitig geringstem Anteil von unter 18-Jährigen, Ausländern und Arbeitslosen. Umgekehrt weist der Stadtkern bei diesen Indikatoren den jeweils höchsten, bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den niedrigsten Wert auf.

Tab. 6 zeigt die Veränderungsraten der oben gezeigten Indikatoren für den Zeitraum 2017 bis 2020. Bei allen Indikatoren bis auf die Arbeitslosen, deren Anteil nur in Drewer anstieg, gab es in diesem Zeitraum gesamtstädtisch einen Anstieg. Der Anstieg des Anteils von Minderjährigen und Ausländern war in den zentralen Lagen besonders hoch. Tab. 7 und Tab. 8 zeigen ein noch differenzierteres Bild der Altersgruppen.

	<16	16 bis 24	25 bis 60	61 bis 80	> 80
Stadtkern	16,7%	8,5%	45,0%	24,0%	5,8%
Alt-Marl	11,7%	7,6%	46,1%	27,3%	7,3%
Brassert	12,9%	8,8%	50,2%	22,3%	5,9%
Drewer-Nord	16,8%	10,7%	50,0%	18,0%	4,7%
Drewer-Süd	15,0%	8,9%	47,2%	20,8%	8,2%
Hüls-Nord	15,2%	9,9%	48,0%	19,4%	7,5%
Hüls-Süd	14,3%	9,7%	48,2%	21,0%	6,9%
Marl-Hamm	14,3%	9,7%	49,5%	20,7%	5,9%
Polsum	10,7%	6,1%	45,3%	28,4%	9,5%
Sinsen-Lenkerbeck	13,4%	8,9%	49,9%	23,1%	4,7%
Gesamt Marl	14,2%	9,0%	48,1%	22,2%	6,5%

Tab. 7: Differenzierte Altersgruppen 2020 in den Stadtteilen

Qu	elle:	SSR,	D	aten:	St	adt	M	arl	

	<16	16 bis 24	25 bis 60	61 bis 80	> 80
Stadtkern	2,2%	-0,3%	-0,5%	1,2%	0,8%
Alt-Marl	0,1%	-1,0%	-2,4%	1,7%	0,1%
Brassert	-0,1%	-0,6%	-0,6%	0,4%	-0,2%
Drewer-Nord	2,7%	0,9%	4,5%	-0,4%	0,8%
Drewer-Süd	3,1%	0,5%	2,4%	-1,4%	1,0%
Hüls-Nord	0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,1%	0,0%
Hüls-Süd	-0,3%	-0,7%	-2,1%	1,1%	0,6%
Marl-Hamm	0,7%	-0,7%	-0,5%	1,0%	0,3%
Polsum	0,0%	-0,5%	-2,1%	-0,1%	1,3%
Sinsen-Lenkerbeck	0,9%	-0,1%	-1,2%	1,2%	0,4%
Gesamt Marl	0,9%	-0,3%	-0,3%	0,5%	0,5%

Tab. 8: Veränderung der differenzierten Altersgruppen 2017 bis 2020 in den Stadtteilen

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

Die zentral gelegenen Stadtteile mit steigender Bevölkerungszahl weisen einen hohen Anteil an unter 16-Jährigen auf, deren Anteil in Drewer-Nord und -Süd seit 2017 überdurchschnittlich stark angestiegen ist. Im Stadtkern und der Gesamtstadt waren leichte Verluste zu verzeichnen. Drewer-Nord fällt durch die höchsten Anteile bei den bis 60-Jährigen und die niedrigsten Anteile bei den über 60-Jährigen auf. In Polsum ist es genau umgekehrt. Die Veränderungsraten zeigen ein ähnliches Bild, was darauf hindeutet, dass diese Stadtteile für die jeweiligen Altersgruppen attraktiv sind.

	mit	in	Baualter			
	Kindern	EZFH	bis 1949	1950-1979	1980-1999	ab 2000
Stadtkern	21,3%	24,8%	3,6%	39,6%	48,3%	8,5%
Alt-Mari	21,8%	36,7%	12,1%	45,5%	33,9%	7,9%
Brassert	21,8%	42,9%	25,5%	50,1%	10,4%	14,0%
Drewer-Nord	26,6%	22,9%	28,1%	63,8%	6,4%	1,7%
Drewer-Süd	18,4%	41,3%	16,6%	59,1%	14,7%	9,5%
Hüls-Nord	26,7%	26,5%	48,6%	29,5%	12,0%	9,8%
Hüls-Süd	26,9%	33,8%	15,4%	38,1%	21,7%	24,6%
Marl-Hamm	29,6%	61,7%	7,7%	60,0%	23,7%	8,0%
Polsum	23,0%	46,2%	7,5%	52,5%	30,3%	9,4%
Sinsen-Lenkerbeck	22,6%	29,6%	9,3%	62,9%	18,6%	8,5%
Gesamt Marl	23,9%	37,1%	17,5%	50,3%	21,1%	10,9%

Tab. 9: Haushalte mit Kindern, in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Gebäuden nach Baualter - Anteil an allen Haushalten (2019) nach Stadtteil

Quelle: SSR, Daten: Infas

Betrachtet man die Wohnformen der Haushalte, so lassen sich aus dem Anteil der Haushalte mit Kindern und dem Anteil der Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, Rückschlüsse auf die Beliebtheit des Standorts für Familien ziehen. Hier fällt Marl-Hamm mit den jeweils höchsten Werten auf, der Standkern mit niedrigen Anteilen.

Rund die Hälfte des Marler Wohnungsbestand wurde zwischen 1950 und 1979 errichtet. Der Anteil dieses Baualters liegt in vielen Stadtteile wie Drewer-Nord und-Süd, Marl-Hamm und Sinsen-Lenkerbeck noch deutlich darüber. Der Stadtkern wird hingegen mehr durch die Baualtersklassen 1980 bis 1999 dominiert und weist besonderes wenige Altbauten auf, welche wiederum besonders prägend für Hüls-Nord sind. In Hüls-Süd hingegen lässt sich der höchste Anteil von Neubauten ab dem Jahr 2000 erkennen, deren Anteil in Drewer-Nord am geringsten ist (s. Tab. 9).

	< 1.000 €	1.001 € - 1.500 €	1.501 € - 2.500 €	2.501 € - 3.500 €	3501 € - 5000 €	5.001 € und mehr
Stadtkern	28,2%	30,2%	21,4%	8,9%	6,1%	5,2%
Alt-Marl	21,0%	19,6%	26,2%	13,6%	9,7%	9,8%
Brassert	35,5%	24,3%	21,3%	9,9%	5,5%	3,5%
Drewer-Nord	19,5%	26,6%	30,1%	12,4%	7,1%	4,4%
Drewer-Süd	17,7%	19,4%	27,0%	14,9%	8,8%	12,3%
Hüls-Nord	17,1%	22,1%	36,5%	14,5%	6,4%	3,4%
Hüls-Süd	21,6%	22,4%	23,7%	13,3%	9,4%	9,6%
Marl-Hamm	17,3%	21,3%	28,7%	14,8%	9,4%	8,5%
Polsum	9,8%	12,8%	29,9%	18,6%	13,8%	15,0%
Sinsen-Lenkerbeck	35,4%	27,1%	16,4%	8,5%	5,7%	7,0%
Gesamt Marl	23,1%	22,8%	25,6%	12,7%	8,1%	7,7%

Tab. 10: Durchschnittliches Haushaltseinkommen nach Adresse - Anteil an allen Haushalten (2019) nach Stadtteil Quelle: SSR, Daten: Infas

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen pro Adresse bietet einen Hinweis auf die Nachfrage nach Wohnraum im preisgünstigen oder oberen Preissegment. Besonders niedrige Haushaltseinkommen sind in Sinsen-Lenkerbeck, Brassert und dem Stadtkern zu erkennen. Polsum weist mit Abstand die höchsten Einkommen auf, doch auch Drewer-Süd, Hüls-Süd, Marl-Hamm und Alt-Marl liegen hier oberhalb des Durchschnitts der Gesamtstadt (s. Tab. 10).

	WE 2020 pro Haushalte 2019	Anzahl 2020-2035
Stadtkern	23,2%	-19,1%
Alt-Marl	6,4%	-49,8%
Brassert	8,2%	-48,0%
Drewer-Nord	1,0%	-53,5%
Drewer-Süd	5,3%	-9,2%
Hüls-Nord	4,2%	-37,8%
Hüls-Süd	11,6%	-14,2%
Marl-Hamm	13,1%	-5,2%
Polsum	1,0%	-66,7%
Sinsen-Lenkerbeck	4,1%	-24,7%
Gesamt Marl	8,1%	-23,7%

Tab. 11: Öffentlich geförderte Wohnungen (2020) – Anteil an den Haushalten (2019) und Veränderung der Anzahl bis 2035 Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl, Infas

Eine Möglichkeit die Nachfrage im preisgünstigen Segment zu bedienen sind öffentlich geförderte Wohnungen. Einen quantitativen Anhaltspunkt für die Versorgungssituation der

Bevölkerung mit öffentlich geförderten Wohnungen bietet der Anteil an Haushalten, für den theoretisch eine geförderte Wohnung zur Verfügung steht. Dieser Anteil ist im Stadtkern am höchsten, auch Hüls-Süd und Marl-Hamm weisen noch überdurchschnittliche Quoten auf. In diesen Stadtteilen ist zudem der Rückgang der Zahl der geförderten Wohneinheiten bis 2035 unterdurchschnittlich, was ebenfalls auf Drewer-Süd zutrifft. Brassert und Sinsen-Lenkerbeck, welche durch niedrige Haushaltseinkommen auffallen, weisen dafür einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen und zudem höhe Rückgänge auf (s. Tab. 11).

Generationenwechsel in Einfamilienhäusern

Für die strategische Ausrichtung der Wohnungsbautätigkeit ist die Rolle des Gebrauchtimmobilienangebots bei der Nachfrageversorgung wichtig. Gebrauchte Einfamilienhäuser können einen Teil des Wohnungsbedarfs junger Familien decken oder einen zusätzlichen Nachfrageeffekt bewirken. Zwar liegen keine exakten Datengrundlagen zum Generationenwechsel vor, durch eine Verschneidung demografischer Kenndaten mit Angaben zur Wohnadresse können jedoch näherungsweise Abschätzungen zur heutigen und zukünftigen Entwicklung des Gebrauchtimmobilienbestands im Segment des Einfamilienhauses erfolgen.

	Anteil Adressen	uavoii.				
	mit 1 Haushalt	max. 2 Pers.	Alter ≥65	Alter ≥75	Alter ≥85	
Stadtkern	52,9%	73,5%	37,5%	17,2%	3,2%	
Alt-Marl	52,8%	73,6%	31,2%	14,9%	3,7%	
Brassert	65,8%	75,9%	25,6%	12,1%	3,9%	
Drewer-Nord	44,8%	60,7%	27,2%	13,7%	4,0%	
Drewer-Süd	67,9%	79,1%	31,0%	18,5%	5,8%	
Hüls-Nord	47,3%	70,0%	21,4%	10,2%	2,8%	
Hüls-Süd	61,3%	56,6%	20,6%	8,3%	2,6%	
Marl-Hamm	74,1%	68,3%	23,8%	11,7%	4,5%	
Polsum	48,5%	74,3%	41,8%	21,0%	6,2%	
Sinsen-Lenkerbeck	44,8%	63,0%	35,5%	17,5%	4,7%	
Gesamt Marl	58,8%	70,0%	27,8%	13,7%	4,1%	

Tab. 12: Adressen mit max. 2 Personen und Anteile der Altersgruppen ab 65, 75 und 85 Jahren

Quelle: SSR, Daten: Infas, Stadt Marl

Um die Stadtteile miteinander vergleichen zu können wurde zunächst der Anteil der Adressen, an denen nur ein Haushalt gemeldet ist, bestimmt. Dieser entspricht ungefähr dem Anteil der Einfamilienhäuser. Von diesen lässt sich wiederum der Anteil der Adressen beziffern, an welchen maximal 2 Personen gemeldet sind. Die so identifizierten Haushalte und Adressen werden anschließend nach Altersgruppen differenziert dargestellt (s. Tab. 12). So kann der Zeithorizont eines anstehenden Generationenwechsels abgeschätzt

werden. Nach diesen Kriterien liegt ein besonderes Augenmerk auf den Stadtteilen Polsum, Sinsen-Lenkerbeck und Drewer-Süd, die hier deutlich überdurchschnittliche Anteile aufweisen und für die das Thema Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand somit voraussichtlich größere Bedeutung haben wird.

Wohnbaupotenziale

Laut Angaben der Stadt Marl teilen sich die bis 2026 geplanten Wohnbaupotenziale von insgesamt 1.595 Wohneinheiten wie in Tab. 13 dargestellt auf die Stadtteile auf. Die meisten Potenziale weist Hüls-Süd auf, gefolgt von Alt-Marl. Die meisten Potenzialflächen für Eigenheime befinden sich in Marl-Hamm.

	Eigenheime	WE im Geschoss- wohnungsbau	Gesamt
Stadtkern	22	140	162
Alt-Marl	96	270	366
Brassert			
Drewer-Nord		40	40
Drewer-Süd	65	50	115
Hüls-Nord	76	100	176
Hüls-Süd	65	357	422
Marl-Hamm	139	57	196
Polsum	32	86	118
Sinsen-Lenkerbeck			
Gesamt Marl	495	1.100	1.595

Tab. 13: Wohnbaupotentiale 2021-2026 nach Stadtteilen, Stand 12.04.2022

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

Bei den Wohnbaupotenzialen handelt es sich bei 46 % um unbebaute Flächen im Außenbereich. 20 % der Wohneinheiten können durch Wiedernutzung bereits genutzter Flächen oder durch Ersatzneubau geschaffen werden. Nur ein kleiner Anteil kann durch Nachverdichtung bzw. Hinterlandbebauung realisiert werden (s. Tab. 14).

	Anzahl WE
Abriss und Neubau (zusätzliche WE)	189
Nachverdichtung, Hinterlandbebauung	160
Wiedernutzung bereits (baulich) genutzter Flächen	132
Unbebaute Flächen im Siedlungszusammenhang	198
Unbebaute Flächen im Außenbereich	731
Kleinere Flächen ohne Angabe	185
SUMME	1.595

Tab. 14: Wohnbaupotentiale 2021-2026 nach Vornutzung, Stand 12.04.2022

Quelle: SSR, Daten: Stadt Marl

4.3 STADTTEILPROFILE

Im Anschluss an die vergleichende Betrachtung der Kennwerte nach thematischer Gliederung, erfolgt nun eine räumliche Betrachtung in Form von Stadtteilprofilen. Diese enthalten neben Karten und Kenndaten eine textliche Einordnung zu Lage und Besonderheiten, Potenzialen und Herausforderungen sowie Empfehlungen zur Eignung der Umsetzung bestimmter Handlungsfelder im jeweiligen Stadtteil.

Die zuvor betrachteten Daten werden auf Stadtteilebene zusammengestellt und jeweils als absolute und relative Werte angegeben. Die relativen Werte beziehen sich in der Regel auf den Anteil des jeweiligen Indikators an der Bezugsgröße im Stadtteil. Dazu zählen die Bevölkerungszahl, die Zahl der Haushalte, Adressen und öffentlich geförderten Wohnungen. Diese Bezugsgrößen werden im oberen Bereich der Steckbriefe eingangs aufgeführt mit ihrem jeweiligen Anteil an der Gesamtstadt in Klammern dahinter. Für die Einwohnerdichte dient der Gesamtstadtwert als Vergleichsgröße.

Zur besseren Einordnung erfolgt für alle darunter aufgeführten Daten ein Vergleich mit dem Gesamtstadtwert, wobei überdurchschnittliche Werte mit Pluszeichen und unterdurchschnittliche Werte mit Minuszeichen gekennzeichnet werden. Je nach Stärke der Abweichung werden ein bis drei Plus- bzw. Minuszeichen angezeigt. Werte nah am Gesamtstadtwert werden mit "o" bezeichnet. Die Einordnung richtet sich nach einer zu diesem Zwecke berechneten standardisierten Abweichung vom Gesamtstadtwert bzw. dem Anteil an der Gesamtstadt als Bezugsgröße. Je nach Skalierung wurde der Faktor für die einbezogene Standardabweichung angepasst, um Unterschiede zwischen den Stadtteilen bestmöglich sichtbar zu machen. Bei den Anteilen verschiedener Bevölkerungs- und Altersgruppen wird zusätzlich die relative Entwicklung von 2017 bis 2020 mit dargestellt.

Weiterhin erfolgt die tabellarische und kartografische Darstellung der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen bis 2026. Die in Kapitel 4.1 aufgeführten Stadtortfaktoren werden auf den

Stadteilkarten Legende

	Wohnbaupotentialfläche
1	Seniorenwohnungen
	Altenpflegeeinrichtung
K	Kita
S	Grundschule
#	Nahversorger
•	Krankenhaus
A	Apotheke
♣ A	Allgemeinmediziner
● _F	Facharzt
DB	SNV Haltestelle
H	Bushaltestelle
0	Anschlusspunkt Fernstraße
	Zentraler Versorgungsbreich
	Gemeindegrenze
	Stadtteilgrenze

Kartenausschnitten ebenfalls mit dargestellt, entsprechend der nebenstehenden Legende.

Es erfolgen keine separaten Quellenangaben in diesem Unterkapitel. Die Karten stammen von der Stadt Marl, ebenso die Daten zur Bevölkerung und öffentlich geförderten Wohnungen. Die Daten zu Haushalten, Adressen, Einkommen und Baualter stammen von Infas.

STADTKERN



Fläche in ha:		190	(2,4%)
Einwohner 2020:		7.803	(8,9%)
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):		41,1	(11,3)
Haushalte 2019:		3.364	(7,9%)
Adressen 2019:		1.296	(6,2%)
Öffentlich geförderte	2020:	782	(22,8%)
Wohnungen	2035:	633	(24,2%)

Einordnung

Der Stadtkern ist der flächenmäßig kleinste und am dichtesten besiedelte Stadtteil von Marl und weist auch an vielen anderen Stellen Superlative im Vergleich zu den anderen Stadtteilen auf. Im zentralen Versorgungsbereich liegt mit dem Marler Stern eines der größten innerstädtischen Shoppingcenter in Nordrhein-Westfalen.

Die Einwohnerzahl wuchs von 2017 bis 2020 überdurchschnittlich, was auf die zweithöchsten Außenwanderungsgewinne aller Stadtteile zurückzuführen ist. Allerdings weist der Stadtkern auch die höchsten Binnenwanderungsverluste auf. Der Anteil von unter 16-Jährigen ist der zweithöchste der Stadtteile und zudem von 2017 bis 2020 überdurchschnittlich gestiegen. Der Anteil der Personen von 25 bis 60 Jahre ist hingegen am geringsten. Mit 26,6% weist der Stadtkern den mit Abstand höchsten Ausländeranteil auf, auch der Anteil von Arbeitslosen ist stadtweit der höchste. Niedrige Haushaltseinkommen dominieren den Stadtteil. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist mit 27,9% mit Abstand am niedrigsten, allerdings ist dieser stark gestiegen. Der Anteil der Arbeitslosen ging stark zurück. Somit kann trotz auffälliger Sozialstruktur eine positive Entwicklung beobachtet werden.

Entsprechend dieser Sozialstruktur lässt sich auch der höchste Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtkern finden. Fast jeder vierte Haushalt lebt in einer preisgebundenen Wohnung. Deren Anzahl wird sich bis 2035 voraussichtlich um rund 24% reduzieren, was jedoch als durchschnittlich einzuordnen ist. Der Gebäudebestand ist vom Baualter 1950 bis 1979 geprägt. Fast jede zweite Wohnung wurde in dieser Zeit errichtet - mehr als doppelt so viel wie in der Gesamtstadt. Der Altbaubestand ist hingegen der niedrigste unter den Stadtteilen und der Anteil an Einfamilienhäusern der zweit niedrigste. Im Rahmen der Entwicklung des Grimme-Quartiers sollen auch 22 Einfamilienhäuser gebaut werden. Insgesamt stehen bis 2026 Wohnbaupotenzialflächen für 162 WE zur Verfügung, was knapp 10% der stadtweiten Potenziale entspricht.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.305	16,7%	++	2,2%
16 bis 24 Jahre	666	8,5%	0	-0,3%
25 bis 60 Jahre	3.508	45,0%		-0,5%
61 bis 80 Jahre	1.872	24,0%	+	1,2%
über 80 Jahre	452	5,8%	-	0,8%
Ausländer	2.079	26,6%	+++	21,2%
Arbeitslose	573	7,3%	++	-1,3%
SVB*	2.175	27,9%		3,1%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	247	3,3%	+
Natürlich	12	0,2%	++
Wanderung	248	3,3%	0
Außenwanderung	426	5,6%	++
Binnenwanderung	-178	-2,4%	

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	716	21,3%	-
in EFH/ZFH*	834	24,8%	

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	504	73,5%	+
davon ≥ 65*	257	37,5%	++
davon ≥ 75*	118	17,2%	++
davon ≥ 85*	22	3,2%	-

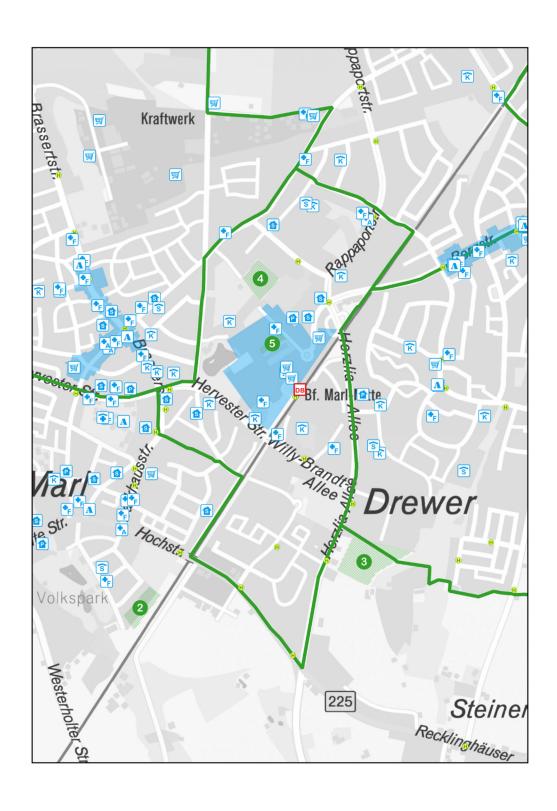
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	782	23,2%*	+++
2020 - 2035	-149	-19,1%	0

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	948	28,2%	++
1.001 € - 1.500 €	1.015	30,2%	++
1.501 € - 2.500 €	721	21,4%	-
2.501 € - 3.500 €	298	8,9%	-
3.501 € - 5.000 €	206	6,1%	0
5.001 € und mehr	176	5,2%	0

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	121	3,6%	
1950 - 1979	1.626	48,3%	+++
1980 - 1999	1.332	39,6%	
ab 2000	285	8,5%	0





ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
4	Grimme-Quartier	22	60	82	Wiedernutzung bereits (baulich) genutzter Flächen	< 2 Jahre
5	Vor Wohnen Ost		80	80	Unbebaute Flächen im Siedlungszusammen- hang	2-5 Jahre

Empfehlungen

Aufgrund der auffälligen Sozialstruktur ist im Stadtkern ein besonderes Augenmerk auf Wohnangebote im preisgünstigen Segment zu richten. Zwar besteht noch ein hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen, doch rund ein Viertel der bestehenden Bindungen wird bis 2035 auslaufen. Die Infrastrukturversorgung ist breit gegeben und macht den Stadtkern attraktiv für verschiedene Zielgruppen, somit ist ein ebenfalls breit gefächertes Wohnungsangebot erstrebenswert. Die vorhandenen Potenzialflächen bieten trotz der bereits hohen Dichte gute Möglichkeiten neue Qualitäten zu schaffen. Die hohe Attraktivität als Wohnstadtort zeigt sich vor allem durch das positive Außenwanderungssaldo, allerdings verlassen auch viele Marler den Stadtkern in Richtung anderer Stadtteile, was darauf hindeutet, dass auch Defizite bestehen. Die Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns als Aushängeschild für die gesamte Stadt, aber auch zur Bindung der vorhandenen Bewohnerschaft, sollte daher hohe Priorität haben.

ALT-MARL



Fläche in ha:		1.250	(16,1%)
Einwohner 2020:	9.610	(10,9%)	
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):			(11,3)
Haushalte 2019:		4.992	(11,8%)
Adressen 2019:	Adressen 2019:		(11,3%)
Öffentlich geförderte	2020:	319	(9,3%)
Wohnungen	2035:	160	(6,1%)

Einordnung

Alt-Marl ist flächenmäßig der zweitgrößte Stadtteil, woraus sich die geringe Einwohnerdichte ergibt. Der dicht besiedelte Bereich grenzt nördlich an Brassert und nordöstlich an den Stadtkern. Im Süden von Alt-Marl liegt das ländlich geprägte Fentrop, an welches südlich der Stadtteil Polsum angrenzt. Im Südosten liegt das ebenfalls ländlich geprägte Steinernkreuz, welches nordöstlich an die Stadtteile Drewer-Süd und Hüls-Süd angrenzt. Die Infrastrukturversorgung im Hauptsiedlungsbereich von Alt-Marl ist gut, insbesondere in der Nähe der zentralen Versorgungsbereiche von Brassert und dem Stadtkern.

Alt-Marl konnte von 2017 bis 2020 ähnlich der Gesamtstadt Einwohner gewinnen. Dieses Wachstum wurde hauptsächlich durch Binnenwanderungen erzielt, der Außenwanderungssaldo ist hingegen negativ. Der Ausländeranteil liegt deutlich unter dem Durchschnitt, der Anteil von älteren Menschen über 60 ist hingegen stark überdurchschnittlich. Letzteres spiegelt sich allerdings nicht in einem auffälligen Anteil von Einfamilienhäusern im Generationenwechsel wider. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern und Haushalten mit Kindern ist durchschnittlich, ebenso die Verteilung der Haushaltseinkommen. Auffällig ist hingegen der besonders starke erwartete Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes, der sich bis 2035 halbieren wird. Der Gebäudebestand ist gekennzeichnet durch den zweithöchsten Anteil an Adressen mit Baualter 1950 bis 1979 und vergleichsweise geringen Anteilen an Alt- und Neubauten. Mit 366 realisierbaren WE bis 2026 verfügt Alt-Marl über die zweitgrößten Reserven an Wohnbaupotenzialen, darunter 96 Eigenheime.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.126	11,7%	1	0,1%
16 bis 24 Jahre	735	7,6%		-1,0%
25 bis 60 Jahre	4.427	46,1%	-	-2,4%
61 bis 80 Jahre	2.623	27,3%	+++	1,7%
über 80 Jahre	697	7,3%	+	0,1%
Ausländer	688	7,2%		11,9%
Arbeitslose	390	4,1%	-	-0,3%
SVB*	3.496	36,4%	+	1,9%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	-139	-1,4%	
Natürlich	-301	-3,1%	
Wanderung	181	1,9%	0
Außenwanderung	26	0,3%	
Binnenwanderung	155	1,6%	++

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	1.089	21,8%	0
in EFH/ZFH*	1.830	36,7%	0

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	907	73,6%	+
davon ≥ 65*	385	31,2%	+
davon ≥ 75*	184	14,9%	0
davon ≥ 85*	46	3,7%	0

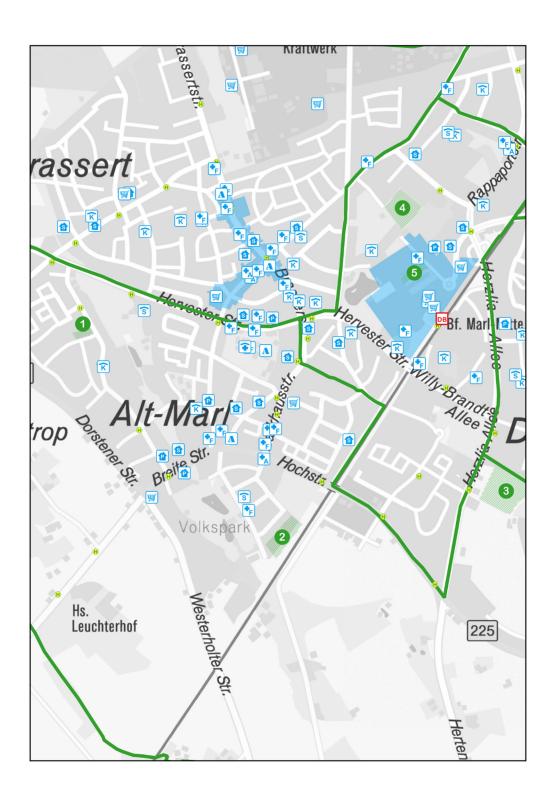
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	319	6,4%*	0
2020 - 2035	-159	-49,8%	

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	1.050	21,0%	0
1.001 € - 1.500 €	980	19,6%	1
1.501 € - 2.500 €	1.308	26,2%	0
2.501 € - 3.500 €	677	13,6%	0
3.501 € - 5.000 €	486	9,7%	0
5.001 € und mehr	491	9,8%	0

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	602	12,1%	
1950 - 1979	1.693	33,9%	+++
1980 - 1999	2.271	45,5%	-
ab 2000	394	7,9%	ı





ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
1	Holbeinstraße		50	50	Wiedernutzung bereits (baulich) genutzter Flächen	< 2 Jahre
2	Trainingsplätze Ophoffstraße	12	38	50	Unbebaute Flächen im Siedlungszusammen- hang	2-5 Jahre
3	Gartenstadt Süd	80	136	216	Unbebaute Flächen im Außenbereich	2-5 Jahre
	Kleinere Flächen	4	46	50	Ohne Verortung	2-5 Jahre

Empfehlungen

Aufgrund der Altersstruktur sollten die Bedürfnisse älterer Menschen in Alt-Marl besondere Berücksichtigung finden. Der Stadtteil ist durch Zuzug aus anderen Stadtteilen geprägt und bietet demnach bereits Qualitäten, die für Marler aus anderen Stadtteilen attraktiv sind. Die umfangreichen Wohnbaupotenziale ermöglichen es, weitere zielgruppenspezifische Angebote zu schaffen. Dabei sollte aufgrund der Altersstruktur vor allem auf Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut geachtet werden, aber die ansonsten gemischte und ähnlich der Gesamtstadt aufgebaute Sozialstruktur spricht für vielfältige Wohnangebote für alle Einkommensgruppen. Aufgrund des starken Rückgangs der öffentlich geförderten Wohnungen sollte zudem geprüft werden, inwieweit sich die Kompensation der auslaufenden Bindungen hier realisieren lässt.

BRASSERT



Fläche in ha:		1.232	(15,9%)
Einwohner 2020:	11.152	(12,7%)	
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):	9,1	(11,3)	
Haushalte 2019:		5.823	(13,7%)
Adressen 2019:	Adressen 2019:		(16,2%)
Öffentlich geförderte	2020:	477	(13,9%)
Wohnungen	2035:	248	(9,5%)

Einordnung

Brassert ist bezogen auf Fläche und Einwohner ein großer Stadtteil mit der zweithöchsten Einwohnerdichte. Die Zahl der Haushalte und Adressen ist größer als in allen anderen Stadtteilen. Der Stadtteil liegt im Westen der Stadt mit Alt-Marl im Süden und der Chemiezone im Nordosten. Östlich grenzt Alt-Brassert an Drewer-Nord und den Stadtkern. Ganz im Süden befindet sich ein flächenmäßig großer zentraler Versorgungsbereich mit guter Infrastrukturausstattung zwischen Alt-Brassert und der ECA-Siedlung. Nördlich davon schließt sich die Rheinstahlsiedlung an mit der ehemaligen Zeche Brassert östlich davon. Die genannten Siedlungen sind dicht besiedelt im Gegensatz zum nordwestlich durch die A 52 abgetrennten ländlichen Bereich.

Die Bevölkerungszahl sank von 2017 bis 2020, da der niedrigste Wanderungssaldo unter den Stadtteilen das Geburtendefizit nicht ausgleichen konnte. Brassert ist der Stadtteil, in dem sich in diesem Zeitraum der Anteil von über-80-Jährigen am stärksten reduziert hat. Weiterhin weist er den höchsten Anteil von 25- bis 60-Jährigen auf. Ebenfalls ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und deren Anstieg unter allen Stadtteilen am höchsten. Der Anteil an unter-24-Jährigen ist unterdurchschnittlich.

Der Anteil von Haushalten, die in Altbauten, Neubauten und Einfamilienhäusern leben, ist jeweils überdurchschnittlich. Brassert ist der Stadtteil mit dem höchsten Anteil an Haushaltseinkommen unter 1.000 € und unterdurchschnittlichen Anteilen in allen Einkommensklassen über 1.500 €. Die Versorgung der Haushalte mit öffentlich geförderten Wohnungen ist sehr nah am Gesamtstadtwert, allerdings wird sich die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen bis 2035 deutlich stärker reduzieren und rund die Hälfte der 2020 verfügbaren aus der Bindung fallen. Wohnbaupotenzialflächen bis 2026 sind in Brassert nicht vorhanden.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.438	12,9%	1	-0,1%
16 bis 24 Jahre	981	8,8%	0	-0,6%
25 bis 60 Jahre	5.593	50,2%	+	-0,6%
61 bis 80 Jahre	2.485	22,3%	0	0,4%
über 80 Jahre	655	5,9%	0	-0,2%
Ausländer	1.050	9,4%	-	17,8%
Arbeitslose	531	4,8%	0	-0,5%
SVB*	4.196	37,6%	++	11,0%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	-115	-1,0%	-
Natürlich	-202	-1,8%	0
Wanderung	83	0,7%	-
Außenwanderung	178	1,6%	0
Binnenwanderung	-95	-0,8%	-

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	1.268	21,8%	0
in EFH/ZFH*	2.498	42,9%	++

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	1.673	75,9%	++
davon ≥ 65*	563	25,6%	0
davon ≥ 75*	266	12,1%	-
davon ≥ 85*	86	3,9%	0

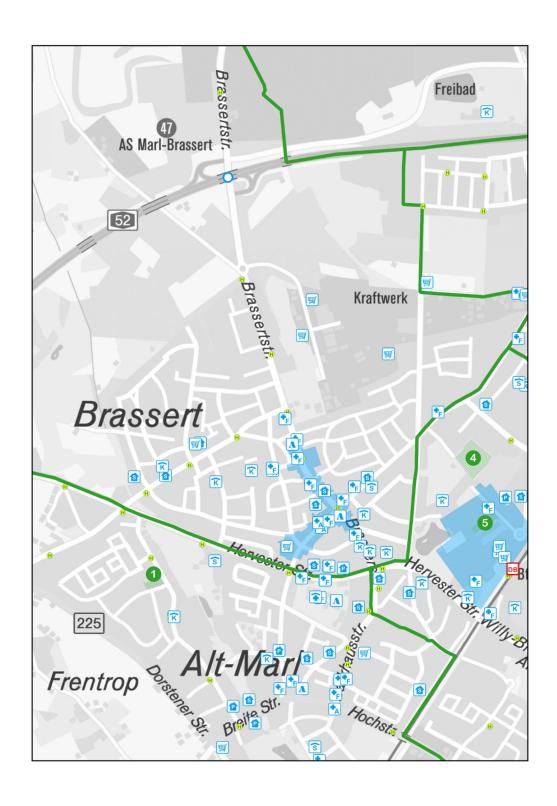
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	477	8,2%*	0
2020 - 2035	-229	-48,0%	

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	2.070	35,5%	+++
1.001 € - 1.500 €	1.415	24,3%	0
1.501 € - 2.500 €	1.241	21,3%	-
2.501 € - 3.500 €	578	9,9%	-
3.501 € - 5.000 €	318	5,5%	-
5.001 € und mehr	201	3,5%	-

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	1.483	25,5%	++
1950 - 1979	608	10,4%	
1980 - 1999	2.917	50,1%	0
ab 2000	813	14,0%	+





ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit

Empfehlungen

Aufgrund des hohen Anteils an Altbauten, der dichten Siedlungen und nicht vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen, sollte in Brassert der Schwerpunkt auf die Bestandsentwicklung gelegt werden. Angesichts des niedrigen Wanderungssaldos und Rückgängen bei der Bevölkerung über 80 Jahre sollte die Qualität von Wohnungsbestand und Wohnumfeld überprüft und so gut es geht gesteigert werden, um Wohnbevölkerung zu halten und neu zu gewinnen. Die gute Infrastrukturausstattung und zentrale Lage bieten dabei Potenziale. Zu achten ist angesichts des hohen Anteils von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich und des starken Rückgangs von öffentlich geförderten Wohnungen auf ausreichende Angebote im preisgünstigen Segment. Aufgrund des bereits hohen Bevölkerungsanteils von Personen im erwerbsfähigen Alter, von sozialversicherungspflichtig Beschäftigen sowie der Nähe zum Gewerbegebiet am Standort der ehemaligen Zeche Brassert und der Chemiezone, lassen sich zudem Erwerbstätige als wichtige Zielgruppe definieren, auf deren Bedürfnisse verstärkt eingegangen werden sollte.

DREWER-NORD



Fläche in ha:	Fläche in ha:		(3,4%)
Einwohner 2020:	9.074	(10,3%)	
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):	34,4	(11,3)	
Haushalte 2019:	4.351	(10,2%)	
Adressen 2019:	Adressen 2019:		(7,1%)
Öffentlich geförderte	2020:	43	(1,3%)
Wohnungen	2035:	20	(0,8%)

Einordnung

Drewer-Nord liegt zentral im Stadtgebiet von Marl und grenzt im Süden an den Stadtkern sowie mit einem gemeinsamen zentralen Versorgungsbereich an Drewer-Süd. Im Osten grenzt Hüls-Nord und im Westen Brassert an. Nördlich liegen abgegrenzt durch die A 52 die Chemiezone und Marl-Hamm. Es handelt sich aufgrund der geringen Fläche um den Stadtteil mit der zweithöchsten Bevölkerungsdichte. Von 2017 bis 2020 gewann Drewer-Nord am stärksten an Einwohnern, was sowohl auf den höchsten Wanderungssaldo als auch den höchsten positiven natürlichen Saldo zurückzuführen ist. Die Anteile und Wachstumsraten bei den Altersgruppen bis 60 Jahren, bei Ausländern und bei Arbeitslosen sind stark überdurchschnittlich, bei den Altersgruppen über 60 Jahre hingegen stark unterdurchschnittlich.

Die Wohnsituation der Haushalte ist ähnlich polarisiert. So ist trotz überdurchschnittlichem Anteil von Haushalten mit Kindern der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am niedrigsten. Der Anteil der Baualtersklassen 1950-1979 und ab 2000 ist ebenfalls stadtweit am niedrigsten, dafür ist der Anteil von Adressen mit Baujahr 1980-1990 am höchsten und bis 1949 am zweithöchsten. Ebenfalls am niedrigsten ist die Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen, deren Anzahl sich zudem bis 2035 mehr als halbiert. Bei den Haushaltseinkommen sind die niedrigsten und höchsten Klassen unterdurchschnittlich vertreten, die Einkommen zwischen 1.001 und 2.500 € überdurchschnittlich. An der nördlichen Stadtteilgrenze bestehen Wohnbaupotenziale in geringem Umfang durch Nachverdichtung.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.522	16,8%	++	2,7%
16 bis 24 Jahre	967	10,7%	++	0,9%
25 bis 60 Jahre	4.535	50,0%	+	4,5%
61 bis 80 Jahre	1.630	18,0%		-0,4%
über 80 Jahre	423	4,7%		0,8%
Ausländer	2.090	23,0%	++	72,7%
Arbeitslose	646	7,1%	++	0,3%
SVB*	3.097	34,1%	0	2,1%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	708	8,5%	+++
Natürlich	39	0,5%	++
Wanderung	686	8,2%	+++
Außenwanderung	753	9,0%	+++
Binnenwanderung	-67	-0,8%	-

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	1.156	26,6%	+
in EFH/ZFH*	996	22,9%	

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	399	60,7%	
davon ≥ 65*	179	27,2%	0
davon ≥ 75*	90	13,7%	0
davon ≥ 85*	26	4,0%	0

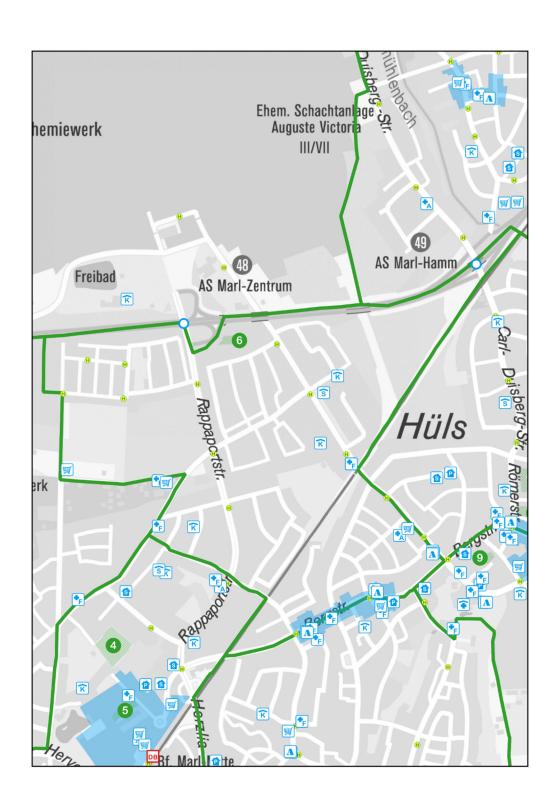
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	43	1,0%*	
2020 - 2035	-23	-53,5%	

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	847	19,5%	-
1.001 € - 1.500 €	1.156	26,6%	+
1.501 € - 2.500 €	1.311	30,1%	+
2.501 € - 3.500 €	540	12,4%	0
3.501 € - 5.000 €	307	7,1%	0
5.001 € und mehr	190	4,4%	-

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	1.224	28,1%	+++
1950 - 1979	278	6,4%	
1980 - 1999	2.774	63,8%	+++
ab 2000	75	1,7%	



ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
6	Südlich Lipper Weg		40	40	Nachverdichtung, Hinterlandbebauung	2-5 Jahre

Empfehlungen

Angesichts der auffälligen Altersstruktur lassen sich junge Menschen und Familien als die wesentlichen Zielgruppen in Drewer-Nord ausmachen. Die vorhandenen Wohnbaupotenziale sollten zur sinnvollen Ergänzung des zielgruppenspezifischen Angebots genutzt werden. Darüber hinaus gilt es den vergleichsweise alten Wohnungsbestand zu überprüfen und ggf. an die Bedürfnisse anzupassen und aufzuwerten. Die Infrastruktur ist angesichts der deutlichen Bevölkerungszuwächse im Auge zu behalten und ggf. zu ergänzen. Aufgrund des geringen und stark zurückgehenden Angebotes an öffentlich gefördertem Wohnraum ist zudem auf ausreichende Angebote im preisgünstigen Segment zu achten.

DREWER-SÜD



Fläche in ha:		302	(3,9%)
Einwohner 2020:	9.447	(10,7%)	
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):	31,3	(11,3)	
Haushalte 2019:		4.688	(11,0%)
Adressen 2019:	Adressen 2019:		(11,2%)
Öffentlich geförderte	2020:	250	(7,3%)
Wohnungen	2035:	227	(8,7%)

Einordnung

Die Bergstraße mit dem zentralen Versorgungsbereich trennt Drewer-Süd vom nördlich angrenzenden Drewer-Nord. Im Westen befindet sich der Stadtkern und im Osten Hüls-Süd. Südlich grenzen die ländlichen Bereiche von Alt-Marl an. Ähnlich zu Drewer-Nord weist auch Drewer-Süd eine vergleichsweise geringe Fläche mit hoher Bevölkerungsdichte auf und die Bevölkerung wuchs nach Drewer-Nord am stärksten. Abweichend trägt hier das höchste Binnenwanderungssaldo, welches in Drewer-Nord negativ ist, deutlich zum Wachstum bei, wohingegen das natürliche Saldo negativ ausfällt. Die Altersgruppen bis 60 Jahre weisen zwar nur durchschnittliche Anteile auf, haben jedoch von 2017 bis 2020 stark überdurchschnittlich zugenommen. Der Anteil und Zuwachs der über-80-Jährigen sind die zweithöchsten aller Stadteile. Weiterhin gab es die zweithöchsten Zuwächse an Ausländern, Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigen in diesem Zeitraum bei teils durchschnittlichen, teils unterdurchschnittlichen Anteilen dieser Bevölkerungsgruppen.

Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist am geringsten. Der Ein- und Zweifamilienhausanteil sowie die Anteile der Adressen mit einem Haushalt und maximal zwei Personen, in denen aufgrund des Alters der Bewohner ein Generationenwechsel ansteht, sind überdurchschnittlich. Haushalte mit Einkommen bis 1.500 € sind unterdurchschnittlich vertreten, Einkommen mit über 5.000 Euro hingegen weisen in Drewer-Süd den zweithöchsten Anteil aller Stadtteile auf. Die Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen gestaltet sich durchschnittlich, bei deutlich geringerem Rückgang bis 2035 im Vergleich zu den anderen Stadtteilen. Es gibt kleinere Flächen mit Wohnbaupotenzialen bis 2026 für Einfamilienhäuser.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.417	15,0%	0	3,1%
16 bis 24 Jahre	839	8,9%	0	0,5%
25 bis 60 Jahre	4.455	47,2%	0	2,4%
61 bis 80 Jahre	1.963	20,8%	1	-1,4%
über 80 Jahre	773	8,2%	++	1,0%
Ausländer	1.463	15,5%	0	54,2%
Arbeitslose	487	5,2%	0	0,1%
SVB*	3.056	32,3%	-	4,3%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	498	5,6%	++
Natürlich	-83	-0,9%	0
Wanderung	581	6,5%	++
Außenwanderung	393	4,4%	+
Binnenwanderung	188	2,1%	++

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	862	18,4%	
in EFH/ZFH*	1.935	41,3%	+

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	1.248	79,1%	++
davon ≥ 65*	489	31,0%	+
davon ≥ 75*	292	18,5%	++
davon ≥ 85*	91	5,8%	++

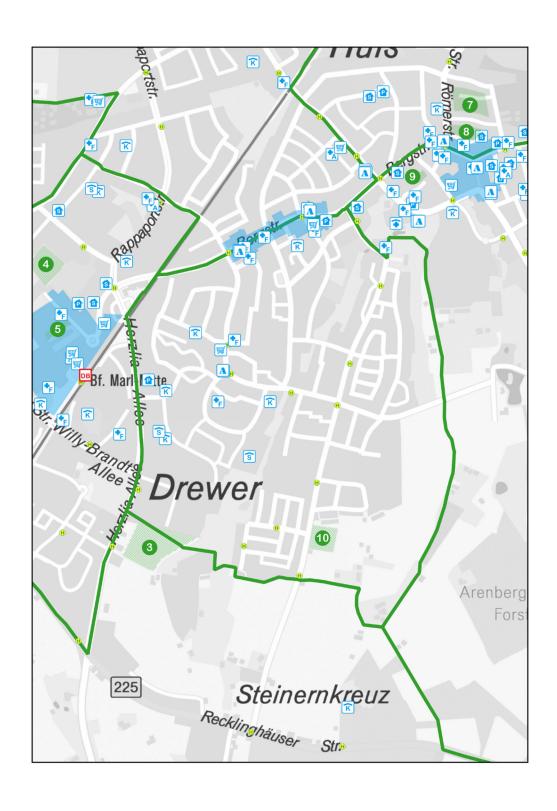
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	250	5,3%*	-
2020 - 2035	-23	-9,2%	++

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	831	17,7%	
1.001 € - 1.500 €	909	19,4%	-
1.501 € - 2.500 €	1.264	27,0%	0
2.501 € - 3.500 €	698	14,9%	0
3.501 € - 5.000 €	411	8,8%	0
5.001 € und mehr	575	12,3%	+

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	778	16,6%	0
1950 - 1979	688	14,7%	
1980 - 1999	2.770	59,1%	++
ab 2000	445	9,5%	0



SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



Wohnbaupotenziale 2021 bis 2026

ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
10	Loebrauck / Langehegge	40	50	90	Unbebaute Flächen im Außenbereich	2-5 Jahre
	Kleinere Flächen	25		25	Ohne Verortung	2-5 Jahre

Empfehlungen

Drewer-Süd scheint von 2017 bis 2020 attraktiver für junge Altersgruppen geworden zu sein, da deren Anteil, trotz negativem natürlichem Saldo und geringstem Anteil von Haushalten mit Kindern in 2020, deutlich gestiegen ist. Somit ergibt sich die Empfehlung die Attraktivität insbesondere für diese Zielgruppen weiter zu stärken. Einen weiteren Schwerpunkt stellt das Altenwohnen dar aufgrund von hohem Anteil und Zuwächsen bei den über-80-Jährigen. In diesem Kontext ist auch zu beachten, dass in vielen Einfamilienhäusern ein Generationenwechsel aufgrund der Altersstruktur ansteht. Die Einkommensverteilung lässt den Schluss zu, dass auch Haushalte mit Nachfrage im gehobenen Preissegment in Drewer-Süd eine Zielgruppe darstellen könnten. Neben kleineren Flächenpotenzialen ist mit dem Baugebiet Lobrauck / Langehegge in der Endredaktion eine attraktive Potenzialfläche am Siedlungsrand hinzugekommen. Die Lage der Potenzialflächen in der Nähe mehrerer zentraler Versorgungsbereiche bietet Potenziale für verschiedene Zielgruppen.

HÜLS-NORD



Fläche in ha:		385	(5,0%)
Einwohner 2020:		6.615	(7,5%)
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):		17,2	(11,3)
Haushalte 2019:		3.006	(7,1%)
Adressen 2019:	Adressen 2019:		(6,9%)
Öffentlich geförderte	2020:	127	(3,7%)
Wohnungen	2035:	79	(3,0%)

Einordnung

Der Stadtteil Hüls liegt östlich des Stadtkerns und des Stadtteils Drewer und wird im Osten durch die A43 von Sinsen-Lenkerbeck getrennt. Er teilt sich entlang der zentralen Verkehrsachse Victoriastraße in einen nördlichen und südlichen Statistikbezirk.

Hüls-Nord umfasst den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Hüls sowie die Enke- und die Silvertsiedlung. An letztere schließt sich im Norden Marl-Hamm mit der Neuen Waldsiedlung an. Im östlichen Bereich liegt das Gelände der ehemaligen Zeche Auguste Viktoria.

Hüls-Nord ist ein kleiner Stadtteil bezogen auf Fläche sowie Anzahl der Einwohner und Haushalte. Obwohl er das zweithöchste Binnenwanderungssaldo unter den 10 Stadtteilen und ein durchschnittliches Außenwanderungssaldo aufweist, lässt sich aufgrund des stärksten Geburtendefizits unter den Stadtteilen dennoch zwischen 2017 und 2020 ein leichter Bevölkerungsrückgang feststellen. Es handelt sich um einen jungen Stadtteil mit hohem Anteil von Minderjährigen und Haushalten mit Kindern. Der Anteil von Ausländern und Arbeitslosen ist überdurchschnittlich. Die Haushaltseinkommen liegen 2019 überwiegend im mittleren Bereich und es gibt wenige Haushalte mit besonders hohem oder niedrigem Einkommen. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist vergleichsweise gering. Vielmehr ist der Wohnungsbestand durch den stadtweit höchsten Anteil an Altbauten geprägt. Fast jeder zweite Haushalt lebt in einem Gebäude, welches vor 1950 errichtet worden ist.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.007	15,2%	0	0,3%
16 bis 24 Jahre	657	9,9%	+	-0,4%
25 bis 60 Jahre	3.175	48,0%	0	-0,5%
61 bis 80 Jahre	1.283	19,4%		-0,1%
über 80 Jahre	493	7,5%	+	0,0%
Ausländer	1.282	19,4%	++	4,2%
Arbeitslose	417	6,3%	+	-0,5%
SVB*	2.050	31,0%		1,6%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	-49	-0,7%	-
Natürlich	-260	-3,9%	
Wanderung	213	3,2%	0
Außenwanderung	105	1,6%	0
Binnenwanderung	108	1,6%	++

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	802	26,7%	+
in EFH/ZFH*	797	26,5%	

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	473	70,0%	0
davon ≥ 65*	145	21,4%	
davon ≥ 75*	69	10,2%	
davon ≥ 85*	19	2,8%	

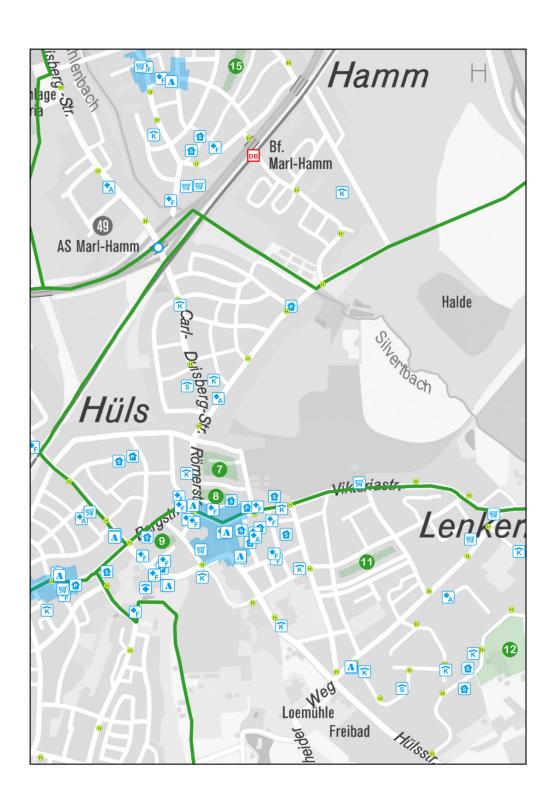
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	127	4,2%*	-
2020 - 2035	-48	-37,8%	

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	515	17,1%	-
1.001 € - 1.500 €	665	22,1%	0
1.501 € - 2.500 €	1.097	36,5%	+++
2.501 € - 3.500 €	437	14,5%	0
3.501 € - 5.000 €	191	6,4%	0
5.001 € und mehr	101	3,4%	-

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	1.462	48,6%	+++
1950 - 1979	361	12,0%	
1980 - 1999	887	29,5%	
ab 2000	296	9,8%	0



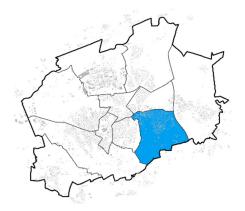


ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
7	Akazienweg	56	-	56	Abriss und Neubau (zusätzliche WE)	2-5 Jahre
8	Ahornweg	-	100	100	Abriss und Neubau (zusätzliche WE)	2-5 Jahre
	Kleinere Flächen	20		20	Ohne Verortung	< 2 Jahre

Empfehlungen

Durch den zentralen Versorgungsbereich ist die Infrastrukturausstattung für verschiedene Zielgruppen ansprechend. Die zwei Wohnbaupotenzialflächen im Zentrum bieten daher hohes Potenzial zielgruppenspezifische Wohnangebote zu realisieren, die im Altbau nicht umsetzbar sind. Die zahlreichen Altbaubestände gilt es auf ihren Zustand zu überprüfen und Potenziale für (energetische) Sanierung und Modernisierung zu nutzen. Da der Stadtteil nur unterdurchschnittlich mit öffentlich geförderten Wohnungen versorgt ist und von diesen Bindungen auffallend viele bis 2035 auslaufen werden, gilt es angesichts der oben genannten Sozialstruktur ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu legen. Der hohe Anteil von Familien bei geringem Einfamilienhausanteil zeigt, dass es in Hüls-Nord sinnvoll sein kann, einen Schwerpunkt auf qualitätvolles und bezahlbares Familienwohnen zu legen – sowohl im Neubau als auch im sanierten Altbau.

HÜLS-SÜD



Fläche in ha:		746	(9,6%)
Einwohner 2020:	12.380	(14,1%)	
Einwohnerdichte 202 (EW/ha):	16,6	(11,3)	
Haushalte 2019:		5.817	(13,7%)
Adressen 2019:		2.600	(12,5%)
Öffentlich geförderte	2020:	675	(19,7%)
Wohnungen	2035:	579	(22,1%)

Einordnung

Der Stadtteil Hüls liegt östlich des Stadtkerns und des Stadtteils Drewer und wird im Osten durch die A43 von Sinsen-Lenkerbeck getrennt. Er teilt sich entlang der zentralen Verkehrsachse Victoriastraße in einen nördlichen und südlichen Statistikbezirk.

Hüls-Süd umfasst den südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Hüls sowie Alt-Hüls und die Komponistensiedlung. Im südlichen Bereich ist die Bebauung aufgelockert und von Freiflächen geprägt.

Hüls-Süd ist der einwohnerstärkste Stadtteil mit überdurchschnittlicher Einwohnerdichte. Die Bevölkerungszahl war 2017 bis 2020 rückläufig aufgrund des stadtweit niedrigsten Außenwanderungssaldos bei ebenfalls unterdurchschnittlichem natürlichem Saldo. Die Alters- und Sozialstruktur liegen nah am Durchschnitt der Gesamtstadt.

Hüls-Süd ist der Stadtteil mit dem höchsten Anteil von Neubauten. Knapp ein Vierteil der Wohnadressen wurde seit dem Jahr 2000 errichtet. Stark unterdurchschnittlich fällt dafür der Anteil des Baualters 1980 bis 1999 aus. Rund 37% der stadtweit bis 2026 verfügbaren Wohnbaupotenziale liegen in Hüls-Süd, davon sind 90% für den Geschosswohnungsbau vorgesehen und befinden sich in der Nähe von vielfältigen Infrastruktureinrichtungen, teilweise nahe dem zentralen Versorgungsbereich.

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.771	14,3%	0	-0,3%
16 bis 24 Jahre	1.195	9,7%	+	-0,7%
25 bis 60 Jahre	5.965	48,2%	0	-2,1%
61 bis 80 Jahre	2.596	21,0%	0	1,1%
über 80 Jahre	853	6,9%	0	0,6%
Ausländer	1.535	12,4%	0	-1,2%
Arbeitslose	600	4,8%	0	-0,6%
SVB*	4.450	35,9%	+	3,9%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	-172	-1,4%	
Natürlich	-327	-2,6%	-
Wanderung	159	1,3%	-
Außenwanderung	8	0,1%	
Binnenwanderung	151	1,2%	+

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	1.563	26,9%	+
in EFH/ZFH*	1.966	33,8%	-

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	903	56,6%	
davon ≥ 65*	329	20,6%	
davon ≥ 75*	132	8,3%	
davon ≥ 85*	41	2,6%	

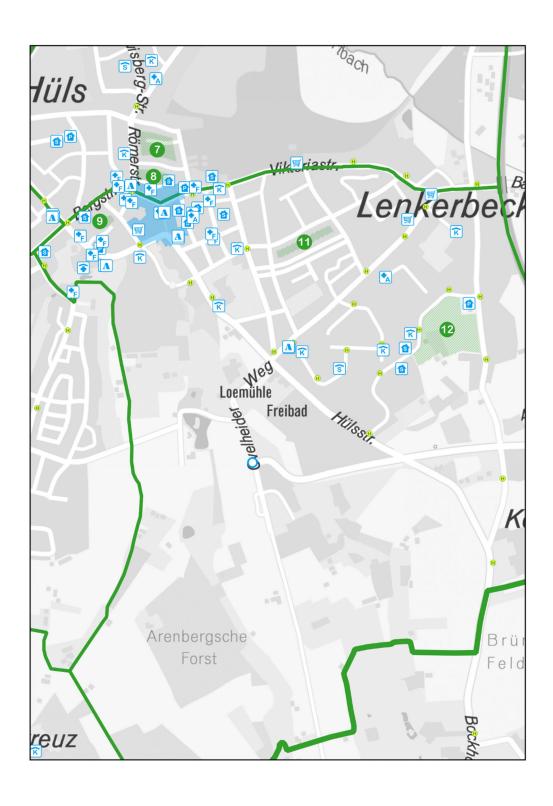
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	675	11,6%*	+
2020 - 2035	-96	-14,2%	+

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	1.254	21,6%	0
1.001 € - 1.500 €	1.303	22,4%	0
1.501 € - 2.500 €	1.377	23,7%	0
2.501 € - 3.500 €	775	13,3%	0
3.501 € - 5.000 €	549	9,4%	0
5.001 € und mehr	559	9,6%	0

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	898	15,4%	0
1950 - 1979	1.265	21,7%	0
1980 - 1999	2.215	38,1%	
ab 2000	1.429	24,6%	+++

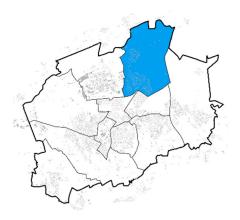


ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
9	Lipper Weg		40	40	Nachverdichtung, Hinterlandbebauung für besondere Wohnbedarfe	< 2 Jahre
11	DrKlausener-Straße	25	55	80	Nachverdichtung, Hinterlandbebauung	< 2 Jahre
12	Breewiese Nord	40	250	290	Unbebaute Flächen im Außenbereich	2-5 Jahre
	Kleinere Flächen		12	12	Ohne Verortung	2-5 Jahre

Empfehlungen

Die großflächigen Wohnbaupotenziale bieten die Möglichkeit, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sowie spezielle Zielgruppen gleichermaßen zu schaffen. Zielführend und vorrangig zu entwickeln sind dabei die größeren Potenziale der Nachverdichtung und Hinterlandbebauung. Im Neubau können besonders gut Anforderungen energetischer Art und spezielle Anforderungen wie Barrierefreiheit umgesetzt werden – diese Chancen gilt es zu nutzen. Auch in den zahlreichen bereits bestehenden Neubauten lassen sich gewünschte Anpassungen vermutlich mit geringerem Aufwand umsetzen als in Altbauten. Die großflächigen Neuentwicklungen haben einen Einfluss auf das Stadtbild und prägen die Wahrnehmung des Stadtteils. Durch eine anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung und eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit können positive Effekte für den Stadtteil und die Gesamtstadt erzielt und der Wohnstandort Marl insgesamt gestärkt werden.

MARL-HAMM



Fläche in ha:		1.176	(15,1%)
Einwohner 2020:		9.443	(10,7%)
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):		8,0	(11,3)
Haushalte 2019:		4.409	(10,4%)
Adressen 2019:		2.978	(14,4%)
Öffentlich geförderte Wohnungen	2020	577	(16,9%)
	2035	547	(20,9%)

Einordnung

Der Stadtteil Marl-Hamm liegt im Norden der Stadt Marl und grenzt im Westen an die Chemiezone sowie im Süden an die Stadtteile Drewer-Nord und Hüls-Nord und im Osten an Sinsen-Lenkerbeck.

Marl-Hamm ist ein flächenmäßig großer Stadtteil unterdurchschnittlicher Bevölkerungsdichte. Der Stadtteil weist ein vergleichsweise niedriges Wanderungs- und Außenwanderungssaldo auf, weist jedoch im Zeitraum 2017 bis 2020 aufgrund des nur leicht negativen natürlichen Saldos und Binnenwanderungssaldos dennoch ein leichtes Bevölkerungswachstum auf. Der Ausländeranteil ist gering und stieg nur wenig an. Auch der Anteil von Arbeitslosen stellt sich vergleichsweise gering und der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hoch dar.

Der Stadtteil weist sowohl den höchsten Anteil von Haushalten, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, als auch von Haushalten mit Kindern auf. Es gibt vergleichsweise viele Gebäude mit einem Baualter zwischen 1980 und 1999, aber wenige Alt- als auch Neubauten. Die Einkommensstruktur in Marl-Hamm weist lediglich in den Einkommen unter 1.000 € einen unterdurchschnittlichen Anteil auf stellt sich ansonsten als nah am Gesamtstadtwert dar. In Marl-Hamm fällt der Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen am geringsten aus. Somit bleibt die gute Versorgungsquote entgegen des stadtweiten Trends annähernd erhalten.

Ausgewählte Kenndaten

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.346	14,3%	0	0,7%
16 bis 24 Jahre	912	9,7%	+	-0,7%
25 bis 60 Jahre	4.677	49,5%	+	-0,5%
61 bis 80 Jahre	1.955	20,7%	-	1,0%
über 80 Jahre	554	5,9%	-	0,3%
Ausländer	1.016	10,8%	-	5,3%
Arbeitslose	368	3,9%	-	-0,2%
SVB*	3.426	36,3%	+	0,9%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	67	0,7%	0
Natürlich	-38	-0,4%	+
Wanderung	117	1,2%	-
Außenwanderung	143	1,5%	-
Binnenwanderung	-26	-0,3%	0

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	1.304	29,6%	++
in EFH/ZFH*	2.722	61,7%	+++

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	1.509	68,3%	0
davon ≥ 65*	525	23,8%	-
davon ≥ 75*	258	11,7%	-
davon ≥ 85*	99	4,5%	0

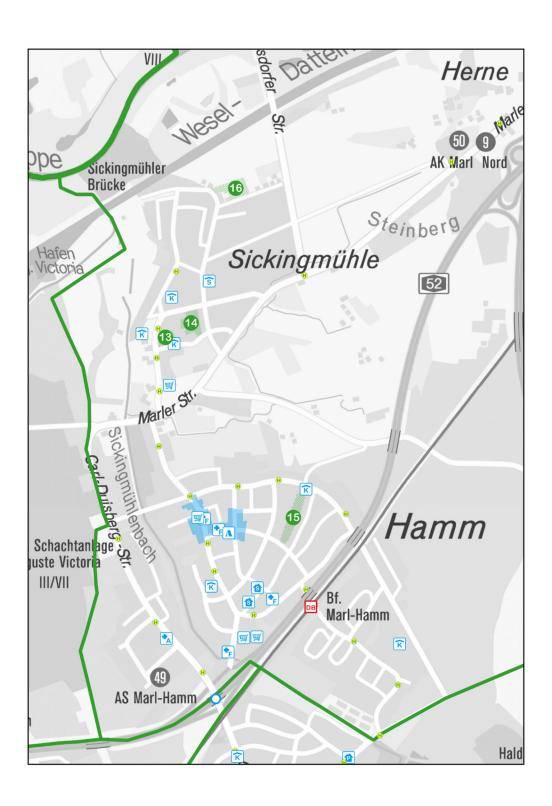
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	577	13,1%*	++
2020 - 2035	-30	-5,2%	++

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	762	17,3%	
1.001 € - 1.500 €	938	21,3%	0
1.501 € - 2.500 €	1.264	28,7%	+
2.501 € - 3.500 €	654	14,8%	0
3.501 € - 5.000 €	416	9,4%	0
5.001 € und mehr	375	8,5%	0

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	340	7,7%	
1950 - 1979	1.044	23,7%	+
1980 - 1999	2.647	60,0%	++
ab 2000	354	8,0%	-





Wohnbaupotenziale 2021 bis 2026

ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
13	Nördlich Gartenstraße		34	34	Unbebaute Flächen im Siedlungszusammen- hang	< 2 Jahre
14	Hof Vahnstiege	20	14	34	Unbebaute Flächen im Siedlungszusammen- hang	2-5 Jahre
15	Finkenstr./ Zeisigstraße	33		33	Abriss und Neubau	< 2 Jahre
16	Im Kamp	26	9	35	Unbebaute Flächen im Außenbereich	2-5 Jahre
	Kleinere Flächen	60		60	Ohne Verortung	< 2 Jahre

Empfehlungen

Eine vorherrschende Zielgruppe in Marl-Hamm sind Haushalte mit Kindern und Nachfrager von Einfamilienhäusern. Aufgrund der durchschnittlichen Alters- und Einkommensstruktur in Verbindung mit dem hohen Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum eignet sich der Stadtteil für breite Bevölkerungsschichten. Die in Marl-Hamm vorhandenen Wohnbaupotenziale ermöglichen es im Stadtteil attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Die für den Neubau vorgesehenen Flächen können mit modernen und energetisch effizienten Gebäuden versehen werden, die zudem barrierefrei gestaltet werden, sodass sie grundsätzlich von Personen jeden Alters bewohnt werden können. Auch wenn der Anteil an Einfamilienhäusern, in denen ein Generationenwechsel ansteht, sich durchschnittlich zeigt, sollte das Thema aufgrund des hohen Bestands im Auge behalten werden. Die Schaffung attraktiver, seniorengerechter Wohnungen auf den Neubauflächen kann auch den frühzeitigen Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern.

POLSUM



Fläche in ha:		783	(10,1%)
Einwohner 2020:	4.597	(5,2%)	
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):		5,9	(11,3)
Haushalte 2019:		2.376	(5,6%)
Adressen 2019:		1.228	(5,9%)
Öffentlich geförderte	2020:	24	(0,7%)
Wohnungen	2035:	8	(0,3%)

Einordnung

Der Stadtteil Polsum befindet sich im Süd-Westen der Stadt Marl und grenzt nord-östlich an Alt-Marl. Er ist als einziger Stadtteil nicht mit dem großen Siedlungskörper verbunden und sehr peripher gelegen, weist jedoch einen zentralen Versorgungsbereich mit Grundversorgung auf.

Bevölkerungszahl und -dichte sind als vergleichsweise gering einzustufen. Die Altersstruktur in Polsum sticht stark heraus. In den Altersgruppen über 60 gibt es keinen anderen Stadtteil, in dem mehr ältere Personen leben als hier und in der Altersgruppe bis 24 gibt es keinen, in dem weniger junge Personen leben. Eine weitere Auffälligkeit des Stadtteils ist der geringste Anteil an Ausländern und Arbeitslosen sowie der stärkste Rückgang bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Ein hoher Anteil der Haushalte lebt in Einund Zweifamilienhäusern. Diese werden zukünftig stark vom Generationenwechsel betroffen sein. Betrachtet man die Haushaltseinkommen, fällt auf, dass Polsum ein einkommensstarker Stadtteil ist. Der Stadtteil liegt in allen Einkommensgruppen über 2.500 € auf dem obersten Rang und zudem auf dem untersten Rang in den Einkommensgruppen unter 1.500 €. Passend dazu hat Polsum auch die niedrigste Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen.

Ausgewählte Kenndaten

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	491	10,7%		0,0%
16 bis 24 Jahre	279	6,1%		-0,5%
25 bis 60 Jahre	2.082	45,3%		-2,1%
61 bis 80 Jahre	1.307	28,4%	+++	-0,1%
über 80 Jahre	437	9,5%	+++	1,3%
Ausländer	137	3,0%		-3,5%
Arbeitslose	55	1,2%		-0,4%
SVB*	1.631	35,5%	0	-0,5%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	-66	-1,4%	
Natürlich	-102	-2,2%	-
Wanderung	42	0,9%	-
Außenwanderung	125	2,7%	0
Binnenwanderung	-83	-1,8%	

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	547	23,0%	0
in EFH/ZFH*	1.097	46,2%	++

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	442	74,3%	+
davon ≥ 65*	249	41,8%	+++
davon ≥ 75*	125	21,0%	+++
davon ≥ 85*	37	6,2%	++

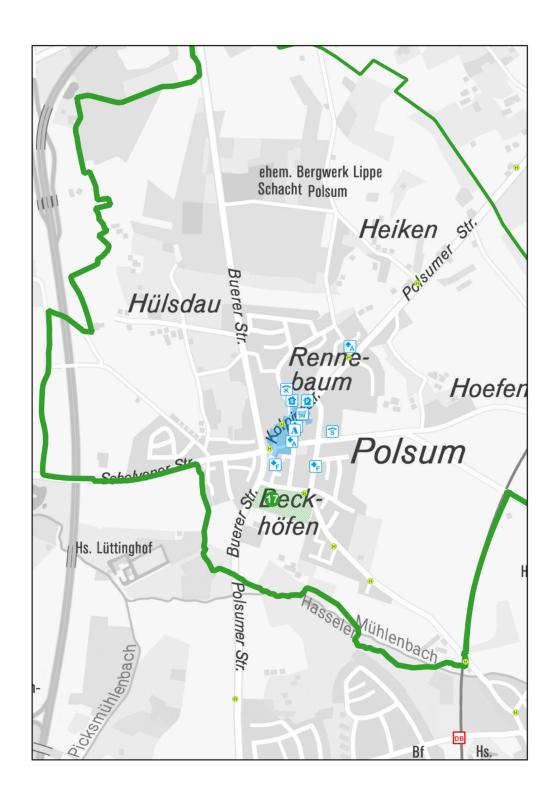
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	24	1,0%*	
2020 - 2035	-16	-66,7%	

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	234	9,8%	
1.001 € - 1.500 €	305	12,8%	-
1.501 € - 2.500 €	711	29,9%	+
2.501 € - 3.500 €	441	18,6%	++
3.501 € - 5.000 €	329	13,8%	++
5.001 € und mehr	356	15,0%	++

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	179	7,5%	
1950 - 1979	720	30,3%	++
1980 - 1999	1.247	52,5%	0
ab 2000	223	9,4%	0



Wohnbaupotenziale 2021 bis 2026

ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit
17	Beckhöfen, 1. Bauabschnitt	30	70	100	Unbebaute Flächen im Außenbereich, ISEK- Prozess	2-5 Jahre
	Kleinere Flächen	2	16	18	Ohne Verortung	2-5 Jahre

Empfehlungen

Für Polsum ist in der Endredaktion zum Bericht eine große Wohnbaupotenzialfläche hinzugekommen. Die zentrale Lage bietet mit insgesamt 100 Wohneinheiten ein großes Potenzial und wird einen starken Impuls für den Stadtteil bedeuten. Der Fokus sollte aber auch darauf liegen, den Bestand in Polsum zu optimieren in Bezug auf Energieeffizienz und Attraktivität generell zu verbessern. Vor allem die barrierefreie Gestaltung des überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Bestands spielt hier eine wichtige Rolle, da die Bevölkerung relativ alt ist. Gleichzeitig sollte mit den Neubauimpulsen versucht werden, den Stadtteil auch für jüngere Generationen attraktiver zu gestalten. Die Schaffung attraktiver, seniorengerechter Wohnungen auf den Neubauflächen kann auch den frühzeitigen Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand fördern.

SINSEN-LENKERBECK



Fläche in ha:	Fläche in ha:		(18,6%)
Einwohner 2020:		7.782	(8,9%)
Einwohnerdichte 2020 (EW/ha):		5,4	(11,3)
Haushalte 2019:		3.637	(8,6%)
Adressen 2019:		1.713	(8,3%)
Öffentlich geförderte	2020:	150	(4,4%)
Wohnungen	2035:	113	(4,3%)

Einordnung

Sinsen-Lenkerbeck ist der östlichste Stadtteil und grenzt im Westen an Marl-Hamm, Hüls-Nord und Hüls-Süd. Der Stadtteil ist mit einer Fläche von 1.443 ha der größte in Marl, hat allerdings die geringste Bevölkerungsdichte im Stadtgebiet. Die Altersstruktur ist größtenteils unauffällig und als durchschnittlich zu bewerten. Lediglich die Anzahl der Personen im Alter von über 80 Jahren liegt deutlich unterhalb des Durchschnitts. Weiterhin fällt auf, dass der Anteil an Ausländern im Vergleich zur Gesamtstadt nur geringfügig anstieg und der Anteil von Arbeitslosen am stärksten gesunken ist. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist relativ niedrig. In Sinsen-Lenkerbeck gibt es sehr viele Gebäude, die zwischen 1980 und 1999 errichtet wurden und nur wenige, die vor 1949 gebaut wurden. Betrachtet man die Einkommensstruktur des Stadtteils, wird deutlich, dass der Stadtteil als einkommensschwach einzustufen ist, da die unteren Einkommensbereiche unter 1.500 € die zweithöchsten Anteile unter den Stadtteilen ausmachen. Obwohl es nur wenige Adressen gibt, die von nur einem Haushalt und maximal zwei Personen bewohnt werden, ist der Anteil dieser, in denen aufgrund der Altersstruktur ein Generationenwechsel erwartet wird, überdurchschnittlich. Der Anteil von öffentlichen geförderten Wohnungen liegt unterhalb des Durchschnitts.

Ausgewählte Kenndaten

Bevölkerung 2020	absolut	relativ	Ø	2017-2020
unter 16 Jahre	1.044	13,4%	0	0,9%
16 bis 24 Jahre	690	8,9%	0	-0,1%
25 bis 60 Jahre	3.881	49,9%	+	-1,2%
61 bis 80 Jahre	1.797	23,1%	0	1,2%
über 80 Jahre	369	4,7%		0,4%
Ausländer	1.123	14,4%	0	6,7%
Arbeitslose	401	5,2%	0	-1,3%
SVB*	2.646	34,0%	0	2,0%

^{*}Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Salden 2017-2020	absolut	relativ	Ø
Gesamt	93	1,2%	0
Natürlich	-7	-0,1%	++
Wanderung	109	1,4%	-
Außenwanderung	262	3,4%	0
Binnenwanderung	-153	-2,0%	

Haushaltstyp	absolut	relativ	Ø
mit Kindern	823	22,6%	0
in EFH/ZFH*	1.075	29,6%	

^{*} laut Bautypologie in groben Klassen

Adressen	absolut	relativ	Ø
1 HH max. 2 Pers.	483	63,0%	
davon ≥ 65*	272	35,5%	++
davon ≥ 75*	134	17,5%	++
davon ≥ 85*	36	4,7%	0

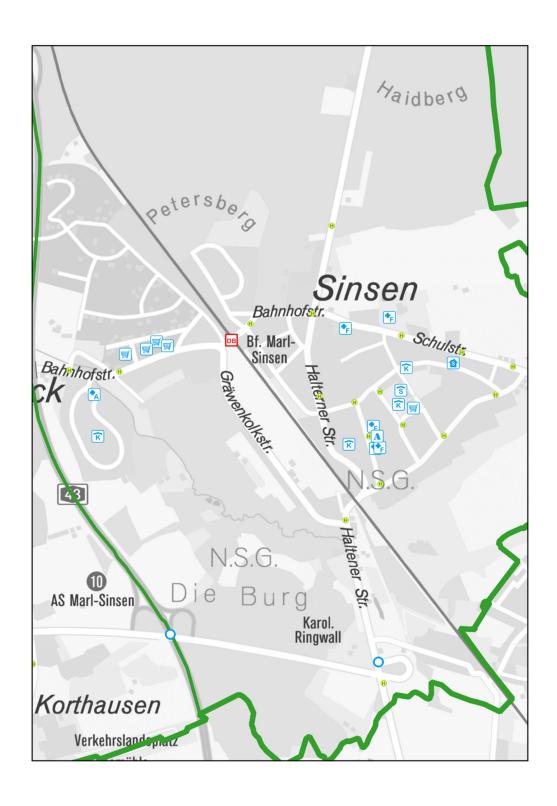
^{*} laut Melderegister Stand 31.05.2021

Wohnungen	absolut	relativ	Ø
Gesamt 2020	150	4,1%*	-
2020 - 2035	-37	-24,7%	0

^{*} Anteil an Haushalten 2019

Haushaltseinkommen	absolut	relativ	Ø
bis zu 1.000 €	1.287	35,4%	+++
1.001 € - 1.500 €	985	27,1%	+
1.501 € - 2.500 €	595	16,4%	
2.501 € - 3.500 €	309	8,5%	-
3.501 € - 5.000 €	206	5,7%	0
5.001 € und mehr	255	7,0%	0

Baualter Gebäude	absolut	relativ	Ø
bis 1949	340	9,3%	
1950 - 1979	678	18,6%	0
1980 - 1999	2.288	62,9%	+++
ab 2000	308	8,5%	0



Wohnbaupotenziale 2021 bis 2026

ID	Baugebiet	WE in EFH	WE MFH	WE gesamt	Anmerkungen	Markt- verfügbarkeit

Empfehlungen

In Sinsen-Lenkerbeck liegen keine Wohnbaupotenziale vor, weshalb es hier weniger um den Neubau, sondern viel mehr um die Entwicklung und Aufwertung des Bestands geht. Dabei muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Bevölkerung von Sinsen-Lenkerbeck trotz der schwachen Einkommensstruktur weiterhin dazu in der Lage ist, die Miete zu bezahlen und nicht indirekt dazu gezwungen wird, wegzuziehen. Auch die Schaffung zusätzlicher öffentlich geförderter Wohnungen ist zu empfehlen, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Weiterhin ist der Generationenwechsel ein Thema in den Einfamilienhausbeständen des Stadtteils.

5 PROGNOSE

Eine wesentliche Aufgabe des Handlungskonzepts Wohnen ist es, die zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darzustellen, um daraus zusammen mit der Situationsanalyse passgenaue Handlungsempfehlungen abzuleiten. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose dargestellt.

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Marl basiert auf einem komplexen Modellansatz, der sich von den einfachen Trendfortschreibungen deutlich unterscheidet (s. Abb. 34). Die Bevölkerungsprognose...

- erfolgt altersscharf und geschlechtsspezifisch für jedes Prognosejahr bis 2036,
- basiert auf der Auswertung eines vierjährigen Stützzeitraums und nutzt Kenndaten aus dem Meldewesen (Mortalität, Fertilität, Migration, Außenzuzug, Wegzug und Umzug). Sofern die entsprechenden Zahlen aus dem Stützzeitraum nicht ausreichend belastbar sind, werden diese mit regionalen Trends abgeglichen,
- bereinigt die Sondereffekte der internationalen Migration in den Jahren 2015 und 2016.

Da eine Bereinigung der genannten Sondereffekte anhand der verfügbaren Datenbasis nicht möglich war, wurde das stark betroffene Jahr 2016 ausgeschlossen und der Stützzeitraum entsprechend auf drei Jahre verkürzt. Die Ausgangsbevölkerung der Prognose bildet die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2021, sodass auch die Folgen der Registerbereinigung im Jahr 2021 statistisch einfließen.

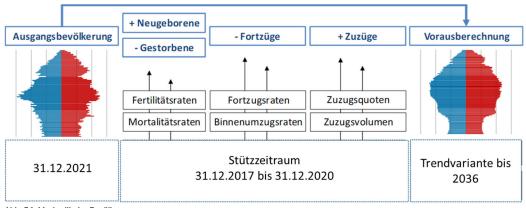


Abb. 34: Methodik der Bevölkerungsprognose

Quelle: SSR

Die für die Prognose verwendete Software wurde in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dortmund entwickelt. Sie basiert auf der sogenannten Komponentenmethode (oder auch Cohort-Survival-Method), bei der alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten genutzt werden. Die

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



Software ermöglicht so die Berechnung demografischer Prozesse auf Ebene von kleinräumigen Modellzonen.

Mit dem Prognosemodell können verschiedene Varianten berechnet werden. Für die Stadt Marl erfolgte die Berechnung einer sogenannten Trendvariante und zusätzlich ein Minimum- und ein Maximum-Szenario. Die Trendvariante stellt eine Prognosevariante dar, die die wahrscheinliche Bevölkerungsentwicklung abbildet, wenn die demografischen Entwicklungen des gewählten Stützzeitraums auch in Zukunft gelten. Entsprechend werden die Entwicklungskomponenten des Stützzeitraums (2017 bis 2020) gemittelt und bis 2036 fortgeschrieben. Während bei der Trendvariante das gemittelte Zuzugsvolumen über den gesamten Stützzeitraum fortgeschrieben wird, wird beim Minimum-Szenario der Wert des Jahres mit dem kleinsten Zuzugsvolumen und beim Maximum-Szenario der Wert des Jahres mit dem größten Zuzugsvolumen fortgeschrieben. Dadurch ergibt sich ein Entwicklungskorridor, der eine plausible Ausgangsbasis für Ableitung der Wohnungsnachfrageentwicklung bis zum Jahr bis 2036 bildet.

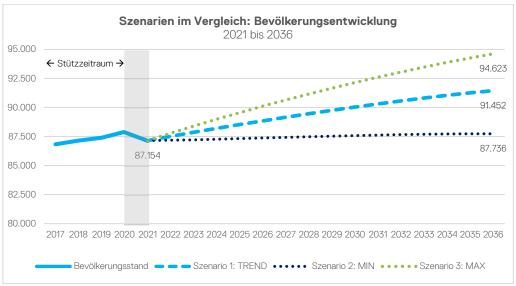


Abb. 35: Szenarien im Vergleich: Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2036

Quelle: SSI

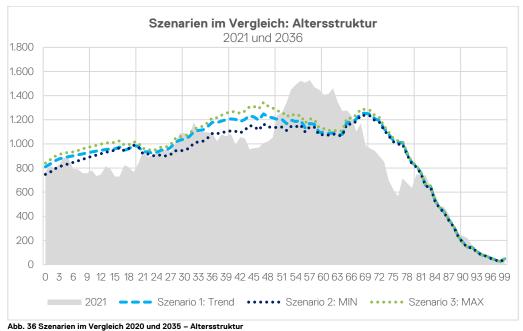
Das Ergebnis der drei Prognosevarianten für Marl wird in Abb. 35 dargestellt. Unter den oben beschriebenen Annahmen entwickelt sich die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung in der gesamtstädtischen Betrachtung bis 2036 in den drei Varianten unterschiedlich. Ausgehend von einem Bestand von 87.154 Personen zum Ende des Jahres 2021, führt die Trendvariante (Szenario 1: TREND) zu einem Bevölkerungsanstieg von 4.298 Personen auf 91.452 Personen im Jahr 2036, was einem Wachstum von 4,9 % entspricht.

Bei der Minimum-Variante (Szenario 2: MIN) bleibt die Bevölkerungszahl hingegen mit 87.736 Einwohnern im Jahr 2036 nahezu konstant bei einem geringen Wachstum von 582 Personen bzw. 0,7 %.

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



Bei der Maximum-Variante (Szenario 3: MAX) steigt die Einwohnerzahl um 7.469 Personen auf 94.623, was einem Wachstum um 8,6 % entspricht. Die Prognosen zeigen somit einen Korridor zwischen ausgeglichener Bevölkerungsentwicklung und deutlichem Wachstum auf.



Doch nicht nur die Anzahl der Einwohner, auch deren Altersstruktur wird sich bis 2036 deutlich verändern (s. Abb. 36). Einen Zuwachs gegenüber 2021 gibt es vor allem in den Altersjahren bis 20, zwischen 35 und 50 Jahren sowie zwischen 70 und 80. Bei den 50- bis 70-Jährigen kommt es hingegen zu einem Rückgang. In den jüngeren Altersgruppen, welche häufiger wandern, sind die Unterschiede zwischen den Szenarien am größten (s. Abb. 36 und Abb. 37). So kommt es in der Minimum-Variante zu einem deutlichen Rückgang bei den 25- bis -60-Jährigen um -7,2 %, wohingegen in der Maximum-Variante ein Wachstum von 3,2% vorliegt. Bei den unter 16-Jährigen ist das Wachstum mit rund 20 % in der Maximum-Variante mehr als doppelt so hoch wie in der Minimum-Variante mit rund 9 %. Bei den über 60-Jährigen sind die Abweichungen zwischen den Varianten nur gering (s. Abb. 38).





Abb. 37: Szenarien im Vergleich 2020 und 2035 – Absolute Veränderung nach Altersgruppen

Quelle: SSR 2021

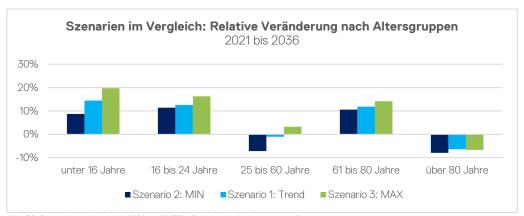


Abb. 38: Szenarien im Vergleich 2020 und 2035 – Relative Veränderung nach Altersgruppen

Quelle: SSR 2021

5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Maßgebend für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Unter der Annahme, dass eine Wohnung durch maximal einen Haushalt bewohnt wird, ist die Haushaltsprognose eine geeignete Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose. Hierzu wird das Ergebnis der Bevölkerungsprognose über ein sogenanntes Haushaltsmitgliederquotenverfahren in private Haushalte umgerechnet. So kann eine haushaltsgrößenspezifische Entwicklung prognostiziert werden. Die so berechnete Struktur nach Haushaltsgröße zum 31.12.2021 ist in Abb. 39 dargestellt. Bei 37 % der Haushalte handelt es sich um Einpersonenhaushalte gefolgt von 36 % Zweipersonenhaushalten. Mit zunehmender Haushaltsgröße wird der Anteil jeweils deutlich geringer.

Im direkten Vergleich der Szenarien zeigt sich, dass die Minimum-Variante zu einer ausgeglichenen Haushaltsentwicklung führt, welche durch einen Rückgang der Zwei- und Dreipersonenhaushalte gekennzeichnet ist. Die Trend- und Maximum-Varianten hingegen zeigen steigende Haushaltszahlen, welche durch Zuwächse in allen Haushaltsgrößen, besonders der Einpersonenhaushalte, gekennzeichnet sind (s. Abb. 40 u. Abb. 41).

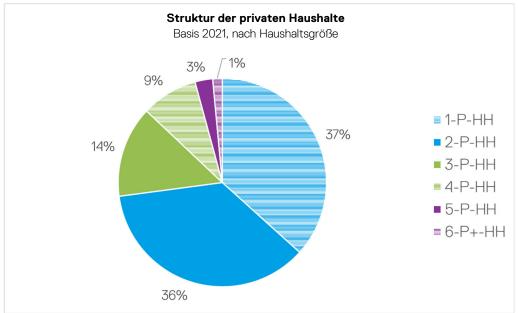


Abb. 39: Struktur der privaten Haushalte 2021 nach Haushaltsgröße

Quelle: SSR, Daten: Zensus 2011



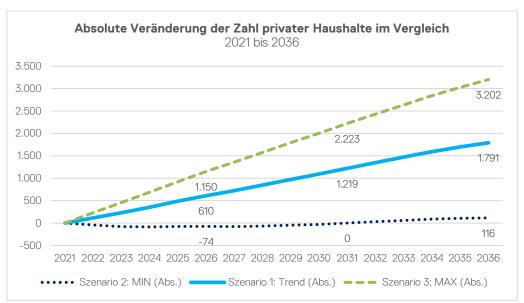


Abb. 40: Szenarien im Vergleich: Absolute Veränderung der Zahl privater Haushalte 2021 bis 2036

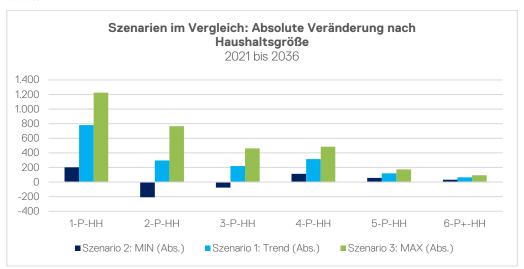


Abb. 41: Szenarien im Vergleich: Absolute Veränderung nach Haushaltsgröße 2021 bis 2036

Quelle: SSR

5.3 WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE

Auf Basis der Haushaltsprognose kann eine Wohnungsnachfrageprognose berechnet werden. Dabei werden neben der Haushaltsprognose weitere Berechnungskomponenten berücksichtigt. Hierzu gehören die Fluktuationsreserve, die eine strukturell notwendige Leerstandsquote sicherstellt, und der Ersatzbedarf. Der Ersatzbedarf kompensiert den Wohnungsabgang, der bspw. durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung bestehender Wohnungen entsteht. Die Berechnung erfolgt jährlich über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand. Für dieses Gutachten wird eine Quote von 0,2 % p.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 0,3 % p.a. für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angesetzt.

Der errechnete Wohnungsbedarf wird in Tab. 15 zusammengeführt. Dabei wird anhand der unterschiedlichen Prognosevarianten eine Spanne für den kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Neubaubedarf hergeleitet. Die Prognose unterscheidet zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die jährliche Entwicklung kann in Abb. 42 bis Abb. 44 näher betrachtet werden. Die Quotierung des Bedarfs nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern entspricht dabei dem Anteil an der Bautätigkeit der letzten Jahre. Hierbei wird davon ausgegangen, dass dieser die aktuelle Nachfrage realistischer darstellt als der Anteil der Wohnungstypen am gesamten Wohnungsbestand.

Wohnungsbedarf Min – Max, Anteil nach Neubauquote 2016-2019	Kurzfristig (2022 - 2026)	Mittelfristig (2027 - 2031)	Langfristig (2032 - 2036)	Gesamt
Ein- und Zweifamilien- häuser	222 - 722	283 - 696	300 - 665	805 - 2.083
Mehrfamilienhäuser	207 - 953	297 - 913	323 - 862	827 - 2.728
Gesamt	428 - 1.674	580 - 1.610	623 - 1.528	1.631 - 4.812

Tab. 15: Kurz-, mittel- und langfristige Prognose des Wohnungsbedarfs

Quelle: SSR



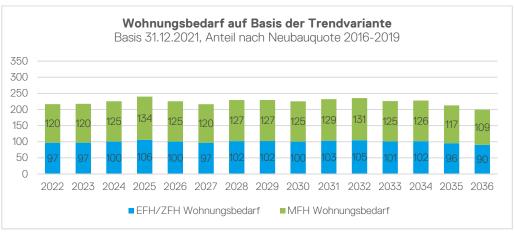


Abb. 42: Wohnungsbedarf auf Basis der Trendvariante

Quelle: SSR

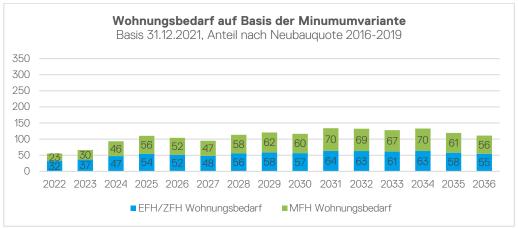


Abb. 43: Wohnungsbedarf auf Basis der Minimumvariante

Quelle : SSR

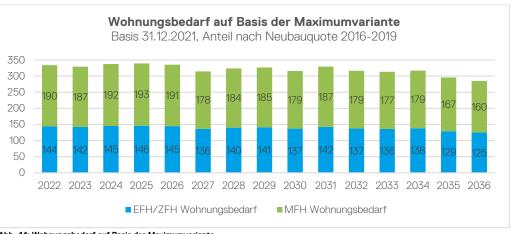


Abb. 44: Wohnungsbedarf auf Basis der Maximumvariante

Quelle: SSF

Die Abb. 45 zeigt die zuvor dargestellten Zahlen zum jährlichen Wohnungsbedarf bis 2036 im direkten Vergleich. Die Abbildung enthält zusätzlich die durchschnittliche Bautätigkeit von 2016 bis 2019, welche 122 WE pro Jahr betrug. Der Wohnungsbedarf für die Minimumvariante liegt als einzige mit durchschnittlich rund 110 WE pro Jahr unterhalb der Bautätigkeit der letzten Jahre. Die Trendvariante liegt mit rund 220 WE deutlich darüber. Zur Erreichung der Bevölkerungsentwicklung laut Maximumvariante müssten rund 320 WE pro Jahr zusätzlich errichtet werden.

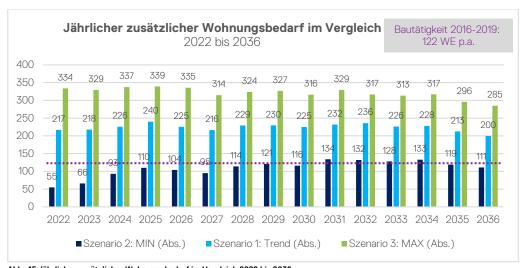


Abb. 45 Jährlicher zusätzlicher Wohnungsbedarf im Vergleich 2022 bis 2036

Quelle: SSR

Marl wird sowohl unter den Annahmen der Trendvariante als auch der Maximalvariante in unterschiedlichem Umfang wachsen. Ob dieses Wachstum auch realisierbar ist, hängt zu einem großen Teil von der Anzahl der Wohneinheiten ab, die über den Ersatzbedarf hinaus zukünftig geschaffen werden.

Der Blick auf die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt Marl erlaubt hierzu eine erste Einschätzung. Laut Angaben der Stadt Marl von November 2022 sind 1.595 Wohneinheiten im Zeitraum bis 2026 auf vorhandenen Flächenpotenzialen realisierbar. Abb. 46 stellt diese den errechneten Wohnungsbedarfen laut der drei Berechnungsvarianten gegenüber. Im Vergleich mit den Bedarfen lässt sich erkennen, dass die Potenziale für diesen Zeitraum ausreichend sind, um den Bedarf laut Minimum- und Trendvariante zu decken. Der errechnete Bedarf der Maximumvariante entspricht ungefähr der Anzahl der geplanten Wohneinheiten, sodass bei Realisierung dieser Variante die Wohnbaupotenziale ausgeschöpft werden. Zur Befriedigung der weiteren Bedarfe im Prognosezeitraum müssen dann zusätzliche Wohnbaupotenziale geschaffen werden.

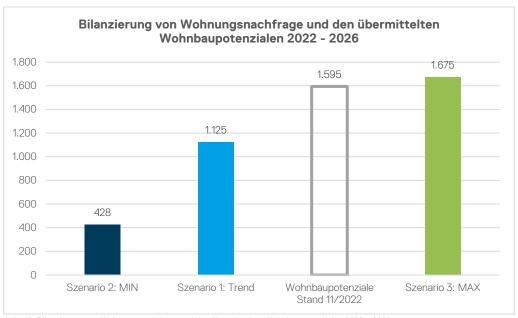


Abb. 46: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage und den übermittelten Wohnbaupotenzialen 2022 – 2026

5.4 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE PREISGEBUNDENER WOHNRAUM

Sowohl die Daten zur Entwicklung der preisgebundenen Wohnungen in der Stadt Marl (s. Kapitel 3.1) als auch die Aussagen aus dem Prozess (s. Kapitel 3.2) deuten darauf hin, dass bis 2036 zusätzliche preisgebundene Wohnungen geschaffen werden müssen. Mit Hilfe der vorausberechneten Entwicklung des preisgebundenen Bestands und der Quote von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich können Spannen für den kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf hergeleitet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Quote der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich konstant bei rund 31 % bleibt (s. Abb. 47). Um die aktuelle Versorgungsquote von 26% zu halten, müssen auslaufende Bindungen kompensiert und zudem zusätzliche Nachfrage aus der Haushaltsentwicklung, die ebenfalls den Niedrigeinkommensbereich beeinflusst, gedeckt werden. Rechnerisch ergibt sich somit bis 2036 ein Gesamtbedarf von 820 bis 1.777 preisgebundenen Wohnungen. Dies entspricht im Schnitt jährlich 55 bis 118 Wohnungen. Der Großteil dieses Bedarfs wird mittelfristig von 2027 bis 2031 entstehen, da in diesem Zeitraum besonders viele Preis- und Belegungsbindungen auslaufen (s. Abb. 48).

Ergänzend sei noch auf den zusätzlichen Bedarf von bis aktuell zwei stationären Seniorenpflegeinrichtungen bis zum Jahr 2040 hingewiesen (siehe S. 25).



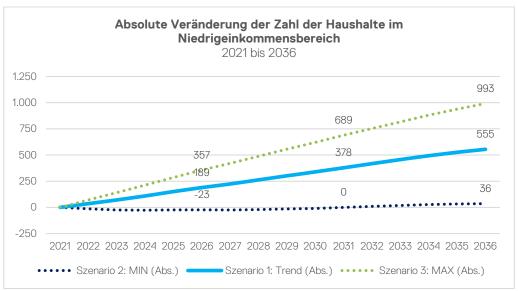


Abb. 47: Absolute Veränderung der Zahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2020 bis 2035

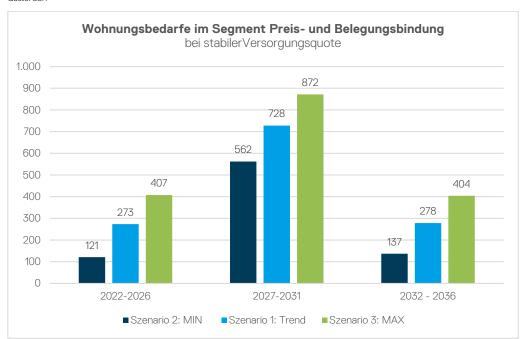


Abb. 48: Entwicklung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen bei stabiler Versorgungsquote $\mathsf{Quelle} : \mathsf{SSR}$

6 MARKTBEWERTUNG

Die Marktbewertung dient der zusammenfassenden Einordnung der aktuellen Situation des Wohnungsmarktes in der Stadt Marl. Im Rahmen der Marktbewertung werden die bisher vorgestellten Ergebnisse und Erkenntnisse der Angebots- und Nachfrageentwicklung, der vertiefenden und der kleinräumigen Analysen, der Nachfrageprognosen sowie der qualitativen Experteneinschätzungen zusammengeführt, um ein ganzheitliches Bild zu vermitteln. Diese werden in Tab. 16 in Form einer SWOT-Matrix dargestellt.

Stärken

Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung in Richtung Wachstum seit 2017

- Ansteigender Wanderungssaldo in den letzten Jahren kann zunehmendes Geburtendefizit ausgleichen. (2017-2020)
- Überdurchschnittliche Wanderungssalden bei unter 18- und 30 bis 49-Jährige im regionalen Vergleich (2019)
- Wanderungsgewinne aus den südlichen Umlandgemeinden, insbesondere Gelsenkirchen (2015-2017)
- Steigender Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und sinkender Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung (2017-2020)
- Viele Arbeitsplätze und Einpendler
- Kleinräumige Lageanalyse zeigt gute Versorgung mit allgemeiner (Nahversorgung, ÖPNV) und zielgruppenspezifischer (Familien, Senioren) Infrastruktur fast im gesamten Siedlungsgebiet
- Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis 2036 zeigen Korridor von gleichbleibender Bevölkerungszahl bis zu 8% Wachstum. Ähnliche Szenarien bei der Haushaltsentwicklung.
- Zentrale Lage im Kreis und Ruhrgebiet, kompakter Siedlungskörper mit guter Verkehrsanbindung

Schwächen

- Einwohnerverluste in der Altersgruppe der 18- 29-Jährigen (2017-2020)
- Hohe Wanderungsverluste an Haltern am See und Münster (2015-2017)
- Langfristiger Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geringer als in der Region aufgrund der Zechenschließung
- Starker Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen von rund 3.400 auf 2.600 bis 2036
- Kosten der Unterkunft ermöglichen laut Mietspiegel nur das Wohnen in Beständen mit Baujahr bis 1971, im Neubau nur durch öffentliche Förderung
- Polsum sowie Teile von Alt-Marl und Marl-Hamm für die Zielgruppe der Pendler nicht gut mit SPNV- und Fernstraßen-Anschluss versorgt.
- Geringe Aufenthaltsqualität an verschiedenen öffentlichen Orten, insbesondere im Stadtzentrum (z. B. Marler Stern, Creiler Platz, Forumsplatte, Busbahnhof) und im Nebenzentrum Hüls (z.B. Fußgängerzone)
- Fehlen eines hochwertigen, kleinteiligen und modernen Warenangebots
- Fehlende Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche
- Es fehlt ein stadtteilbezogenes Monito-

- Viele Möglichkeiten zum Wohnen im Grünen
- Starke Durchgrünung der Stadt, gesichert durch Baumschutzsatzung
- Hohe Freizeitqualität in den Randbereichen, z. B. Haard, Lippe
- Integration der Stadtteilbüros
- Wenige Leerstände
- Fachstelle für Wohnungsnotfälle
- Viele Bauanträge zur Aktivierung von Bestandsreserven werden gestellt
- Hohe Aktivität lokaler Eigentümer mit Bezug zur Stadt Marl

ring, um Entwicklungen zu erkennen

Chancen

- Zunehmende Wohnungsnachfrage in der Region
- Vorausberechnungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2036 zeigt Wachstumsperspektive auf
- Insbesondere die Altersgruppen unter 18 sowie 35 bis 55 k\u00f6nnen laut Vorausberechnungen deutlich zunehmen, je nach Szenario – sofern ausreichend Wohnraum geschaffen wird
- Die aktuellen Planungen im Wohnungsneubau bis 2026 ermöglichen das Erreichen einer Bevölkerungsentwicklung zwischen Trend- und Max-Variante.
- Durch Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes "gate.ruhr" entstehen im Nordosten Marls ca. 1.000 neue Arbeitsplätze
- Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat Chance auf weiteres Wachstum nach erfolgreicher Trendwende nach Zechenschließung
- Es besteht die Chance Pendler als neue Wohnbevölkerung zu gewinnen
- Positive Arbeitsmarktentwicklung in der

Risiken

- Trends wie vermehrtes Arbeiten vom Homeoffice k\u00f6nnten Wachstumsaussichten d\u00e4mpfen
- Das Erreichen einer Bevölkerungsentwicklung wie in der Trend- oder Max-Variante würde eine deutliche Steigerung der Bautätigkeit erfordern
- Hohe Steigerungen bei Material- und Baukosten
- Hohe Steigerungen bei Kauf- und Mietpreisen in der Region
- Geringe Steuerungsmöglichkeiten bei Bodenpreisen
- Angesichts der aktuellen Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt und der erwarteten Steigerung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich birgt der erwartete Rückgang der preisgebundenen Wohnungen das Risiko von Versorgungsengpässen
- Hohe Bedarfe im Segment der Preisund Belegungsbindungen von über 100 WE pro Jahr zwischen 2027 und 2031, um Versorgungsquote stabil zu halten
- Übermäßige Schaffung von günstigem

- Arbeitsmarktregion mit der Chance auf höhere Wohnungsnachfrage
- Alternativen zum Auto können Baugebiete von ruhendem Verkehr entlasten
- In der Stadtverwaltung wurde im Bereich "Soziales" eine Stelle für Monitoring geschaffen
- Möglichkeit der Aktivierung der Eigentümer
- Potenzial den frühzeitigen Generationenwechsel in Einfamilienhäusern durch den Bau seniorengerechter
 Wohnungen im Quartier zu fördern
- Möglichkeit der Sanierung im Bestand über Aufstockung
- Gewinn neuer Einwohner kann die finanzielle Situation im kommunalen Haushalt verbessern durch Stärkung von Steuer- und Kaufkraft
- Außerhalb der sozialen Wohnraumversorgung hat die Kommune normative Entscheidungsfreiheit zu Art und Umfang des Wohnungsbaus
- Trends wie Klimaschutz und steigende Energiepreise machen Pendeln unattraktiver, was gleichzeitig Wachstum bei steigendem Arbeitsplatzangebot verspricht
- Hoher Anteil an Fernwärme bietet die Chance, neue Wohnungen mitzuversorgen

Tab. 16: SWOT-Analyse zur Marktbewertung

- Wohnraum könnte Zuzug von einkommensschwacher Klientel befördern
- Schlechter Zustand von Immobilien kann zu Negativspiralen in Wohnquartieren führen
- Große Bestandshalter und Investoren von außerhalb mit wenig Interesse am Standort
- Wenige Leerstände führen zu "Anbietermarkt" mit dem Risiko der Vernachlässigung von Qualität
- Fehlendes Entwicklerinteresse und Flächenverfügbarkeit könnten Bedienung der Nachfrage hemmen
- Konkurrenz zwischen den Zielen Klimaschutz und Bezahlbarkeit
- Trend der Verkleinerung der Haushalte
- Geringe Umzugsbereitschaft bei Senioren könnte Generationenwechsel in familiengerechten Beständen verzögern

7 ZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im folgenden Kapitel werden die Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung in der Stadt Marl vorgestellt. Diese ergeben sich einerseits aus den erkannten Stärken- und Schwächen des Wohnungsmarktes, übergeordneten Zielvorgaben sowie den normativen Zielen der kommunalen Stadtentwicklung in Marl. Aus diesen Grundlagen werden Ziele und Leitbilder für das Handlungskonzept Wohnen abgeleitet. Es werden Instrumente dargestellt, die sich für die Erreichung der Ziele besonders eignen. Die Instrumente sind verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet. Aus den dargestellten Instrumenten- und Maßnahmenvorschlägen werden abschließend Starterprojekte hervorgehoben, die sich als "Sofortprogramm" für die kommenden Jahre eignen.

7.1 ZIELE

Fasst man die geltenden Gesetze zur baulichen Raum- und Siedlungsentwicklung in Deutschland zusammen, so muss die Wohnungsbaupolitik in der Stadt Marl grundsätzlich soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang bringen. Sie muss eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung gewährleisten. Der Wohnungsbau soll dabei die prägende städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild fördern sowie im Sinne eines schonenden Umgangs mit Flächenressourcen vorrangig durch Innenentwicklung und Umnutzungen im Bestand erfolgen. So soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigt werden.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025+ (ISEK) hat die Stadt Marl im Jahr 2016 eine breit angelegte und umfassende Grundlage geschaffen, auf der eine nachhaltige Stadtentwicklung aufgebaut werden soll. Unter der Leitlinie 3 "Neues Wohnen" wurden folgende Zielvorstellungen formuliert (vgl. Stadt Marl 2016)

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Zusätzliche Wohnangebote im mittleren Standard
- Altengerechte und generationenübergreifende Wohnprojekte
- Alternative und innovative Wohnprojekte
- Sozialer Wohnungsbau zur Sicherung von Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen (u.a. Flüchtlinge)

Das ISEK wird aktuell fortgeschrieben. Bei den im Rahmen der Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen stattgefundenen Beteiligungsveranstaltungen wurden ebenfalls Aussagen zu den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung mit Bezug zum Thema Wohnen genannt:

- "Marl soll wachsen" (Oberziel);
- Sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der lokalen Wohnbedürfnisse;
- Nachhaltige Wohnungsbaupolitik unter vorrangiger Nutzung der Potenziale in der Innenentwicklung;
- Förderung der prägenden städtebaulichen Gestalt, des Orts- und Landschaftsbildes;
- Aktive Wohnungsbausteuerung zur Erreichung kommunaler Zielvorstellungen der Stadt- und Wohnungspolitik.

Zentrales Thema ist dabei die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als maßgebliche Größe für die Wohnungsmarktsteuerung. Aufgrund der guten Entwicklung bei den Arbeitsplätzen (z. B. Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes "gate.ruhr") und des positiven Pendlersaldos wird die Chance gesehen, dass Marl auch als Wohnstandort für Arbeitskräfte an Bedeutung gewinnen kann. Daraus abgeleitet ergibt sich ein Wachstumsziel bezogen auf die Einwohnerzahl, welches bei der Auftaktveranstaltung zur Fortschreibung des ISEK formuliert wurde.

Im Rahmen des Integrationskonzepts von 2020 wurden zudem folgende Ziele und Werte in der integrativen Wohnraumpolitik genannt (vgl. Stadt Marl 2020):

- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit angemessenem Wohnraum;
- Förderung eines eigenständigen und selbstbestimmten Lebens im privaten Wohnraum;
- Stärkung der Partizipation in den Quartieren und Schaffung einer Identifikation mit den Quartieren;
- Förderung der sozialen Stabilität in den Quartieren;
- Befähigung von Menschen mit besonderem Hilfsbedarf zu einem eigenständigen Leben:
- Sensibilisierung f
 ür die Belange hilfsbed
 ürftiger Menschen;
- Einsatz für die Identitätsbildung in den einzelnen Quartieren in Marl.

Basierend auf den hier genannten Zielen sowie den erkannten Stärken und Schwächen des Marler Wohnungsmarktes wurden im Rahmen des Prozesses der Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen vier Handlungsfelder abgeleitet, die im folgenden Kapitel erläutert werden.

7.2 HANDLUNGSFELDER

Die Umsetzung der Ziele für die Stadtentwicklung und Wohnungsmarktsteuerung zur Behebung erkannter Funktionsschwächen und zur Nutzung erkannter Potenziale erfolgt durch Maßnahmen und Instrumente der Umsetzungssteuerung. Diese wurden in einem Dialog mit Entscheidungsträgern, Marktakteuren und Umsetzungsverantwortlichen entwickelt. Die entwickelten Instrumenten- und Maßnahmenvorschläge lassen sich vier verschiedenen Handlungsfeldern zuordnen. Diese sind gemeinsam mit den zugeordneten Empfehlungen in Abb. 49 dargestellt.

Zielgruppen- orientierte Schaffung von Wohnraum	Qualitäts- standards und Klimaschutz	Wohnumfeld- und Standortqualität verbessern	Transformation und Optimierung von Beständen
Angebotsbedingte Abwanderung aus Marl vermeiden Regionale Woh- nungsnachfrage an Marl binden Neue Qualitäten Schaffen und aus- differenzieren Wohnungsbedarfe bedienen ("geför- dertes Wohnen")	Klimabilanz im Wohnungsbestand verbessern Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau verankern Architekturqualität im Wohnungsbau verbessern	Standortimage und Identität stärken Standortfaktoren ergänzen und optimieren Wohnumfeld in den Quartieren aufwerten	Quartiers- und stadtbildprägende Wohnungsbestände aufwerten Sanierung und Modernisierung im Wohnungsbestand fördern

Abb. 49: Übersicht der Handlungsfelder und Ziele

Quelle: SSR

Die Handlungsfelder behandeln die Neuschaffung von Wohnungsangeboten, den Umgang mit Wohnungsbeständen, bauliche Standards im Wohnungsbau sowie das Wohnumfeld und den Wohnstandort Marl im Allgemeinen. Im Folgenden werden die vier Handlungsfelder im Detail dargestellt. Hierzu erfolgt jeweils eine Problemdefinition mit Darstellung der besonderen Herausforderungen sowie die Darlegung von spezifischen Zielen. Zusätzlich wird pro Handlungsfeld eine Übersicht zu möglichen weiteren Handlungsansätzen gegeben.

ZIELGRUPPENORIENTIERTE SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

Problem

Die quantitative und qualitative Analyse hat gezeigt, dass trotz ausreichend vorhandener Flächenpotenziale zu wenig neue Wohnungen in Marl realisiert werden. Die geschaffenen Angebote konnten den quantitativen Wohnungsbedarf nicht decken und orientierten sich nur begrenzt an den Bedürfnissen zentraler Nachfragegruppen. Dies kann als ein Grund für die analysierte Wohnstandortverlagerung in die Umlandgemeinden benannt werden. In den letzten Jahren entstanden primär "klassische" Wohnformen und wenig neue Wohnungsqualitäten. Für die Ansprache der aktuellen Wohnungsnachfrager müssen sowohl mehr Quantitäten als auch ein diversifiziertes Qualitätsangebot in Marl entstehen.

Ziele

- Angebotsbedingte Abwanderung aus Marl vermeiden;
- Regionale Wohnungsnachfrage an Marl binden;
- Neue Qualitäten schaffen und ausdifferenzieren:
- Wohnungsbedarfe bedienen ("gefördertes Wohnen").

Herausforderungen

- Die Wohnungsbedarfsprognose weist Neubaubedarfe im freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau aus;
- Neben dem quantitativen Bedarf differenziert sich die Wohnungsnachfrage auch qualitativ aus;
- Es gibt nur wenige Bauträger, Investoren, Projektentwickler etc., (im Folgenden "Entwickler") am lokalen Markt;
- Planungsprozesse dauern lange und Entwickler arbeiten oft nicht kontinuierlich an einem Projekt ("ineffiziente Prozesse");
- Es gibt kaum noch Flächenpotenziale im kommunalen Eigentum;
- Es fehlen Impulse für die Schaffung neuer Wohnformen und den Bau innovativer Wohnkonzepte.

Handlungsansätze

Verbindliche Ziele und Verfahrensvorgaben, die bereits in übergeordneten Konzepten wie Leitbildern oder Stadtentwicklungskonzepten benannt werden, fördern die Akzeptanz und Sicherung von kommunalen Qualitätsansprüchen. Spielregeln bringen Verbindlichkeit. Gerade private Partner befürworten verbindliche Vorgaben, weil sie zum Beispiel Zeit und Kosten sparen können.

Im Wesentlichen muss es darum gehen, stringente Rahmenvorgaben für den Wohnungsbau in der Stadt Marl zu schaffen. Dafür müssen kommunale Ziele und Vorgaben der Wohnungsmarktsteuerung auf konkrete Standorte übersetzt werden. Dies kann über einen differenzierten Katalog von Planungszielen auf Stadt-, Stadtteil- und Quartiersebene in

Verbindung mit abgestuften Prozessvorgaben für das Planen und Bauen erfolgen, So können räumliche Besonderheiten berücksichtigt und gleichzeitig allgemeingültige Vorgaben für alle Marktteilnehmer kombiniert werden. Je konkreter zum Beispiel Zielvorgaben für eine Wohnbauflächenentwicklung vorliegen, umso schneller und besser können Planung und Umsetzung erfolgen. Durch die Verlagerung von Zieldiskussionen auf übergeordnete Rahmenplanungsebene können Einzelfalldiskussionen entschlackt und optimiert werden. Zu den in den Expertengesprächen abgestimmten Handlungsansätzen zählen:

- Frühzeitige Entwicklung aussagekräftiger Rahmensetzungen und Zielvorstellungen für ausgewählte Bestände und Flächen (u.a. städtebauliche, soziale und ökologische Entwicklungsvorstellungen);
- Vorausschauende Bodenbevorratung und Abschöpfung von Planungsvorteilen im Rahmen des Entwicklungsprozesses;
- Eine städtische Entwicklungsgesellschaft tritt als aktiver Grundstücksentwickler am Wohnungsmarkt auf;
- Entwicklung von klaren Spielregeln und Vorgaben für die Grundstücksentwicklung und verbindliche Information der Wohnungsmarktakteure über Spielregeln und Vorgaben ("Marler Baulandmodell");
- Überregionales Marketing für den Standort Marl betreiben z.B. Messen, Modellprojekte und überregionale Wettbewerbe;
- Leuchtturmprojekt an zentraler Stelle intensiv betreuen und damit Beispiele für neue Wohnformen, neue Qualitäten sowie Nutzungsmischung und Vielfalt schaffen.

QUALITÄTSSTANDARDS UND KLIMASCHUTZ

Problem

Im Baugesetzbuch sind Klimaschutz- und Klimaanpassung fest verankert. In Zukunft wird eine neue Flächeninanspruchnahme schwieriger. Energiestandards und Qualitätsstandards für Gestaltung und Nutzungsstruktur machen klassisches Bauen zunehmend teurer. Um weiterhin preiswerten Wohnraum anbieten zu können, der einer breiten Schicht der Bevölkerung zur Verfügung steht, müssen kluge Konzepte entwickelt werden, die Klimaschutz und Bezahlbarkeit miteinander vereinbaren.

Ziele

- Klimabilanz im Wohnungsbestand verbessern;
- Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau verankern;
- Architekturqualität im Wohnungsbau verbessern.

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



Herausforderungen

- Neben gesetzlichen Mindeststandards kann die Stadt Marl in der Regel nur über Bauplanungsrecht Einfluss auf Qualität, Klimaschutz und Kosten neuer Wohnbauprojekte nehmen;
- Im Wohnungsbestand gibt es kaum direkte Eingriffsmöglichkeiten zur energetischen und qualitativen Aufwertung;
- Einzelfalldiskussionen aufgrund fehlender Standards führen oft zu langen Planungsprozessen:
- Eine Qualitätsdiskussion muss sich an regionaler Marktsituation orientieren, wenn Abwanderungen aufgrund hoher Kosten / Standards und wenig Qualitätsgewinn vermieden werden sollen.

Handlungsansätze

Die Anforderungen an Klimaschutz, Klimawandelresilienz und Energieeffizienz haben einen starken Einfluss auf das Planen und Bauen. Dabei setzen gesetzliche Vorgaben und auch die Förderkulisse im Wohnungsneubau starke Rahmen für entsprechende Bauqualitäten. Der hohe Anspruch führt aber auch zu steigenden Herstellungskosten, die zusammen mit allgemeinen Kostensteigerungen ein Hemmnis insbesondere für preisgünstige Wohnungsangebote darstellen. Zur Sicherstellung eines ökologisch wertvollen und sozial gerechten Wohnungsangebots gilt es, den Prozess des Planen und Bauens auch vor dem Hintergrund der Kosteneffizienz zu optimieren. Hierfür müssen die aktuellen Spielregeln und eigenen Baustandards (z.B. Stellplatzvorgaben, Dichtekennwerte, Ver- und Entsorgungsstandards) überprüft und optimiert werden. Auch eigene finanzielle Anreizsysteme sollten sondiert werden. Die Stadt Marl muss eine beispielgebende Vorreiterrolle bei eigenen Entwicklungsprojekten übernehmen. Zu den in den Expertengesprächen abgestimmten Handlungsansätzen zählen:

- Vorreiter im Klimaschutz sein und hohe Qualitätsstandards bei öffentlicher Infrastruktur und Erschließung umsetzen;
- Energieeffizienz und Klimaschutz beim Wohnungsbau ganzheitlich verstehen und im Projekt entsprechend bilanzieren bzw. bewerten (z.B. Mobilität, graue Energie, Regenwasser, Energieerzeugung, ökologische Qualität etc.).
- Vorrang zur verträglichen Entwicklung von Innenentwicklungsflächen für neue Wohnungs-, Freiraum- und Wohnumfeldqualitäten;
- Förderung innovativer Energiekonzepte, autarker Versorgungskonzepte, Nutzung der Synergien durch energetische Vernetzung und dezentrale Versorgungskonzepte zur Kosteneinsparung;
- Formulierung kommunaler energetischer Mindeststandards für Wohnungsneubau und förderfähige Wohnungsbestände;
- Nutzung intelligenter Anreizsysteme z.B. in Form eines Bonussystems für energetisches Bauen und energetische Sanierung im Bestand.

WOHNUMFELD- UND STANDORTQUALITÄT VERBESSERN

Problem

Heutige Anforderungen an städtische Wohnstandortqualitäten werden von funktionaler, baulicher, sozialer und kultureller Vielfalt und Mischung geprägt. Sie zeichnen sich durch kurze Wege, eine Differenzierung privater und öffentlicher Räume sowie durch "Aufenthaltsqualität" und "städtische Architektur" aus. So sollen die Vorzüge städtischen Lebens mit sozialer und wirtschaftlicher Durchmischung und mit einer erheblichen Einsparung von Ressourcen verbunden werden. Die Qualität des Wohnumfelds und des Wohnstandorts spielt eine bedeutende Rolle im Wettbewerb der Städte um Einwohner und Wirtschaftskraft.

Ziele

- Standortimage und Identität stärken;
- Standortqualitäten ergänzen und optimieren;
- Wohnumfeld in den Quartieren aufwerten.

Herausforderungen

- Die Stadt Marl zeichnet sich durch eine gute Ausstattung mit Grundangeboten der Daseinsvorsorge aus. Die Ausstattung mit "städtischen" bzw. "urbanen" Qualitäten ist jedoch "ausbaufähig";
- Die Stadt Marl ist eine Stadt der vielen Stadtteile und Standorte und muss daher kleinräumig differenziert betrachtet werden;
- Es fehlen übergeordnete Handlungsprioritäten und konkrete Zielvorgaben für die Qualitätsentwicklung in den unterschiedlichen Stadtteilen, Quartieren und Wohnlagen;
- Eine älter werdende Gesellschaft sowie veränderte Erwerbs- und Lebensbiografien verändern den Anspruch an Wohnen und Wohnumfeld.

Handlungsansätze

Städtebauliche Qualität ist mehrdimensional. Gute städtebauliche Qualität kann nur entstehen, wenn alle Qualitätsdimensionen betrachtet werden. Dann wird deutlich, dass funktionale und wirtschaftliche Interessen nicht im Widerspruch zu gestalterischen Zielen stehen. Nur ein gutes Zusammenspiel von Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Beständigkeit sichert bezahlbare, nutzbare sowie attraktive und nachhaltige Lösungen. Hierzu dienen die bereits oben geforderten verbindlichen Ziele und Verfahrensvorgaben.

Nach Jahrzehnten der Funktionstrennung entwickelt sich, getragen von der Nachfrage einer neu entstehenden stadtaffinen und zahlungskräftigen Schicht, wieder eine Nachfrage nach Wohnen in zentralen Lagen. Gastronomie, Wohnen, Freizeit und auch Arbeiten in der Stadt werden (wieder-)entdeckt. Stadt- und Ortsteilzentren sind nicht nur Visitenkarten, sondern auch Identitätsmerkmal und wichtige Standortfaktoren. Für einen attraktiven und

zukunftsfähigen Wohnstandort müssen die funktionalen, städtebaulichen und atmosphärischen Qualitäten des Ortes in den Fokus gerückt werden. Zu den in den Expertengesprächen abgestimmten Handlungsansätzen zählen:

- Durch differenzierte Neubauprojekte, eine Durchmischung von Wohnformen und die Integration preisgünstiger Wohnungen mehr Nutzungsmischung und Vielfalt in Stadtteilen und Quartieren erreichen. Die gesunde soziale Durchmischung als Chance für eine gesteigerte Wohnumfeldqualität begreifen;
- Schaffung attraktiver und seniorengerechter Angebote mit individuellen Serviceangeboten (auch im Wohnungsbestand) sowie neuer Wohn-Pflege-Formen mit engem Stadtteil- und Quartiersbezug;
- Information über alternative Wohnformen geben und Beratungsangebote für interessierte Anbieter und Nachfrager etablieren;
- Quartiersnahe robuste und nachhaltige Freiräume sichern und neue Freiraumqualitäten durch intelligente Bau- und Finanzierungskonzepte schaffen (u.a. Dachlandschaften, Pocket-Parks, Mehrfachnutzung);
- Durch gezielte Begleit- und Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Ausbau von Radwegen, Ladeinfrastrukturen etc.) im öffentlichen Raum die Qualität des Wohnumfelds erhöhen.

TRANSFORMATION UND OPTIMIERUNG VON BESTÄNDEN

Problem

Bisherige Erfahrungen zeigen, dass Wohnungsbestände die größte Herausforderung für eine klimaresiliente und zukunftsfähige Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung darstellen. Die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei privaten Immobilienbeständen sind jedoch gering und erfordern Kooperation, Beratung und entsprechende Ressourcen.

Ziele

- Quartiers- und stadtbildprägende Wohnungsbestände aufwerten;
- Sanierung und Modernisierung im Wohnungsbestand f\u00f6rdern.

Herausforderungen

- Die Stadtverwaltung Marl hat nur geringe Beratungs- und Planungskapazitäten für kleinteilige Aufgabenstellungen;
- Themen, Fördermöglichkeiten und fachliche Kompetenzen sind in verschiedenen Fachabteilungen / Ämtern der Stadtverwaltung verteilt;
- Es fehlen Informationen über Strategien und Möglichkeiten der Bestandsvitalisierung bei privaten Bestandshaltern;

• Wahrnehmbare Qualitätsgewinne in Quartier und Wohnumfeld sind nur mit größeren Vorhaben bzw. vielen Einzelobjekten zu erreichen.

Handlungsansätze

Für die Umsetzung der Ziele der Wohnungsmarktentwicklung bedarf es einer guten Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure. Hierbei sollte die Stadt Marl eine federführende Rolle übernehmen, zumal sie durch Maßnahmenplanungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern Entwicklungsimpulse für die Qualität der Wohnstandorte und Wohnungsbestände vorgibt. Die Zusammenarbeit ist als Prozess zu verstehen, der in Gang gesetzt und in Bewegung gehalten werden muss, damit Erfolge erzielt werden können. Selbst bei teilweise divergierenden Verhandlungspositionen führen die damit verbundenen Diskussionen für alle Seiten zu großen Lerneffekten; dies zeigen Erfahrungen in anderen Kommunen.

Die meisten Wohnungsmarktakteure befürworten einen kontinuierlichen Erfahrungsaustausch und regelmäßige Informationen zu kommunalen Wohnungsmarktindikatoren sowie den Handlungsstrategien der Kommune. Für die Stadt Marl besteht die Chance, Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wohnungswirtschaft und Serviceanbietern für neue Wohnkonzepte im Bestand auszuloten und umzusetzen (z.B. Betreutes Wohnen, Wohnen mit Service, Energetische und barrierearme Modernisierung / Sanierung). Zu den in den Expertengesprächen abgestimmten Handlungsansätzen zählen:

- Entwicklung einer ganzheitlichen und fachübergreifenden Transformationsstrategie für Wohnungsbestände unter Einbeziehung größerer Bestandshalter;
- Fachliche Bündelung von Themen und Beratungsleistungen in der Stadtverwaltung;
- Schaffung von einheitlichen Planungs- und Beratungsstandards für typische Einzelfragen;
- Zusammenstellung der Informationen für Einzeleigentümer und interessierte Akteure in einem Informationsportal;
- Strategische Kooperation mit größeren Bestandshaltern, um die Strategien und Möglichkeiten zur Bestandsvitalisierung mit kommunalen Planungen abzustimmen;
- Lokale Akteure (Ingenieure, Architekten, Makler, Banken, Handwerk) einheitlich informieren und als Multiplikatoren nutzen;
- Räumliche Bündelung von Beratung, Planung und Umsetzung in zeitlich befristeten Projekten ("alle 5 Jahre ein anderes Quartier").

7.3 STARTERPROJEKTE

Aus den zahlreichen Handlungsansätzen zu den vier Handlungsfeldern wurden gemeinsam mit den beteiligten Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungsmarkt Bereiche identifiziert, welche themenübergreifend dazu geeignet sind, Umsetzungsstrukturen zu schaffen und Einzelmaßnahmen mit klarem Ziel zu bündeln. Aus strategischer Perspektive ist es daher sinnvoll, mit diesen Starterprojekten zu beginnen, um eine robuste Umsetzungskultur zu schaffen und die dringendsten Handlungsbedarfe in der Marler Wohnungsmarktsteuerung effizient anzugehen.

Marler Baulandmodell

Ein Baulandmodell ist ein verbindliches Regelwerk zur Steuerung der Bodennutzung, zur Umsetzung von Qualitätszielen der Stadtentwicklung und zur Refinanzierung der Siedlungsentwicklung. Die Entwicklung eines Marler Baulandmodells bündelt kommunale Vorgaben, welche insbesondere Neubauprojekte im Wohnungsbau betreffen und schafft darüber hinaus für alle Beteiligten Klarheit und Planungssicherheit. Dabei sollten einheitliche Zielvorgaben um ein Verfahrensweg der individuellen Abweichung im Einzelfall ergänzt werden.

Ein gutes Baulandmodell muss also auf individuelle Besonderheiten und Rahmenbedingungen einer Projektentwicklung reagieren können. Dazu gehört auch die Folgenabschätzung etwaiger qualitativer oder quantitativer Vorgaben für einen Projektentwicklung. Eine solches Baulandmodell basiert also auf einem möglichst genauen Marktwissen. Eine entsprechende Wohnungsmarktbeobachtung sollte unter anderem aktuelle Information über

- die demografische Nachfragesituation,
- die Bedürfnisse und Bedarfe einzelner Zielgruppen,
- die Situation im Wohnungsbestand in Bezug auf Struktur, Zustand und Nutzung (Leerstand),
- das Angebot und die Aktivierbarkeit (planerisch sowie Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer) vorhandener Wohnbauflächen nach Art, Umfang und Zielgruppeneignung im Innen- und Außenbereich sowie
- Zwänge privater Projektentwicklung (Bauvorgaben, Baukosten, Kauf- und Mietpreise, Förderkonditionen) zusammentragen und für den Planungs- und Entwicklungsprozess nutzbar machen.

Durch einen kommunalen Baulandbeschluss kann die formale Umsetzung des Baulandmodells erfolgen. Dieser beschreibt die Ziele und Wege der Baulandbereitstellung und kann alle Regelungen umfassen, welche die Prozesse zwischen den Akteuren auf inhaltliche und organisatorische Weise festlegen. Dazu zählen:

- Aufbau einer Organisation und finanzielle Ausstattung für eine aktive Bodenbevorratung durch die Stadt Marl;
- Entwicklung abgestimmter "Marler Wohnungsbaustandards" für Bebauungspläne (Festsetzungskanon) sowie städtebauliche Verträge;
- Konzept "Perspektivquartiere Wohnen": Vorprüfung ausgewählter Potenziale der Innenverdichtung und Außenentwicklung sowie Formulierung von Rahmenvorgaben (Städtebau, Nutzungsstruktur, Freiraumqualität, Wirtschaftlichkeit etc.);
- Überarbeitung der kommunalen Stellplatzsatzung differenziert für unterschiedliche Gebiete in Marl zur Optimierung von alternativen Mobilitätsangeboten und Wohnungsbaukosten.

Grundsätzlich können alle für die Stadtentwicklung wichtigen Ziele in ein Baulandmodell aufgenommen und mit entsprechenden Festlegung umgesetzt werden. Dies können neben den explizit genannten auch weitere aus den verschiedenen Handlungsfeldern sein. Wichtig ist, dass der Baulandbeschluss transparent und einheitlich, verbindlich für alle Beteiligten und längerfristig angelegt ist. Für die Erarbeitung des Baulandmodells bietet sich die Zusammenarbeit mit einem geeigneten Beratungsdienstleister an.

Entwicklungsgesellschaft

Ein mögliches Instrument, um die verschiedenen Elemente des Baulandmodells umzusetzen, ist die Nutzung einer städtischen Entwicklungsgsellschaft. Dabei handelt es sich um ein Unternehmen im vollständigen oder zumindest mehrheitlichen Eigentum der Stadt, zum Beispiel in der typtischen Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Eine Einlage aus dem städtischen Haushalt wird in der Regel in die Gesellschaft eingebracht, mit welcher diese dann im Rahmen der Unternehmensziele und der Vorgaben der Gesellschafter eigenständig wirtschaften kann.

Der Vorteil liegt darin, dass die Gesellschaft aktiv am Wohnungsmarkt auftreten kann, während eine Stadtverwaltung in der Regel nur über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge steuernd eingreifen kann. Die städtische Gesellschaft kann vielfältige Aufgaben der Projektentwicklung übernehmen – außerhalb des städtischen Haushalts und mit eigener Bilanzierung. So kann die Gesellschaft eventuelle Überschüsse nutzen, um unwirtschaftliche Projekte, wie z.B. die Schaffung preiswerter Wohnungsangebote oder die Sanierung nicht mehr marktgerechter Wohnungen, gegenzufinanzieren.

Es ist notwendig, die Gesellschaft entsprechend des Unternehmenszwecks personell und monetär ausreichend auszustatten. Zu empfehlen ist ein möglichst breiter Handlungsspielraum, um auf individuelle Herausforderungen und sich ändernde Marktbedingungen schnell und effizient reagieren zu können.

In der Stadt Marl sollte vor der Gründung einer neuen Gesellschaft die Aktivierung bzw. Erweiterung der Geschäftsaufgaben vorhandener Strukturen, z.B. der Neue Marler Baugesellschaft mbH (neuma), geprüft werden.

Kooperations- und Transformationsstrategie Marler Wohnungsbestände

Während das Baulandmodel schwerpunktmäßig Strategien und Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsneubaus enthält, sollen unter dem Starterprojekt "Kooperations- und Transformationsstrategie Marler Wohnungsbestände" insbesondere die Maßnahmen zur Akteurs- und Eigentümeraktivierung auf dem Bestandsmarkt zusammengefasst werden. Diese kann unter anderem folgende Maßnahmen umfassen:

- Aktivierung von lokalen Akteuren als Multiplikatoren und Etablierung regelmäßiger Diskussionsforen ("Dialogreihe Wohnen und Stadtentwicklung in Marl");
- Schaffung einer zentralen Service- und Beratungsstelle rund um das Thema Wohnen in Marl.

Die Akteure und Eigentümer sollten an der Entwicklung und Abstimmung der Strategie beteiligt werden.

Konzept zur Quartiers- und Projektentwicklung

Als rahmengebende Steuerung der quantitativen und qualitativen Wohnungsbauentwicklung dient das "Konzept zur Quartiers- und Projektentwicklung". In diesem Konzept sollen die quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfe auf die konkrete Quartiers- und Projektebene gelenkt werden. Auf Basis einer Potenzialanalyse sollte das Konzept die Zielvorgaben für die Quartiers- und Projektentwicklung definieren, die zum Beispiel über das Baulandmodell und die Planung umgesetzt werden. Es geht dabei um eine Ausdifferenzierung der städtebaulichen und funktionalen Qualitätsanforderungen je nach der konkreten Situation und den Bedarfen der Quartiere und Projektflächen. Diese lassen sich je nach Art sowohl in einem Baulandmodell als auch in der Kooperations- und Transformationsstratgie aufgreifen und beinhalten unter anderem folgende Aspekte:

- Entwicklung konkreter Zielvorgaben (Städtebau, Freiraum, Nutzungsstruktur, Infrastruktur etc.) für Stadtteile und Wohnlagen und daraus konkrete Bewertungsstandards für Projekte definieren;
- Aufbau eines Quartiersmonitorings zur laufenden Beobachtung und zur Identifizierung von Quartiersbedarfen:
- Partizipative Entwicklung von Quartierskonzepten zur Identifizierung baulicher
 Potenziale und deren Entwicklung, zur Stärkung von Quartiersqualitäten sowie zur besseren Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier;
- Räumliche und fachübergreifende Bündelung unterschiedlicher Maßnahmen im Rahmen einer Quartiersplanung und eines Umsetzungsprojekts;
- Frühzeitige Beteiligung von Freiraumplanern / Landschaftsarchitekten sowie fachübergreifender Arbeitsgruppen in der konkreten Projektentwicklung.

8 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Durch ihre zentrale Lage im Kreis Recklinghausen und dem Ruhrgebiet, die gute Verkehrsanbindung und die zukunftsweisende Unternehmensstruktur kann die Stadt Marl von der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Arbeitsmarktregion profitieren. Die ehemalige Bergbaustadt ist heute geprägt durch den großen Chemiepark, weist viele Arbeitsplätze auf und ist sowohl für Ein- als auch für Auspendler attraktiv.

Seit 2017 zeigt die Stadt Marl ein leichtes Bevölkerungswachstum. Bei größer werdendem Geburtendefizit sind die Außenwanderungen der wesentliche Wachstumsmotor. Wanderungsgewinne werden vor allem aus den südlichen Umlandgemeinden wie Gelsenkirchen und durch eine Zuwanderung von Familien (Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis 49-Jährigen) erzielt. Negative Wanderungssalden lassen sich insbesondere in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen erkennen. Hierbei handelt es sich häufig um ausbildungsbezogene Abwanderungen. Die meisten Einwohner verliert die Stadt Marl im Saldo an die Gemeinde Haltern am See und die Stadt Münster. Abwanderungen in den Nahbereich, wie z.B. nach Haltern, sind dabei häufig angebots- bzw. preisinduziert.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich stellen in Marl eine wichtige Nachfragegruppe dar. Mit rund 10.000 Haushalten mit Beziehern von Mindestsicherung oder Wohngeld und geschätzten 3.000 weiteren Haushalten unter der Armutsrisikogrenze handelt es sich bei knapp einem Drittel der Marler Haushalte um Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Im Jahr 2020 standen diesen Haushalten rund 3.400 preisgebundene Wohnung zur Verfügung, was einer Angebotsquote von 26 % entspricht. Der Wohnungsbestand mit Preis- und Belegungsbindung wird sich bis 2036 auf voraussichtlich 2.400 Wohneinheiten verringern.

Die an der Konzepterstellung beteiligten Marktexperten beobachten insgesamt ein hohes Nachfragepotenzial. Trotz auffälliger Defizite im Bestand gebe es kaum Leerstände. Diesem hohen Nachfragepotenzial stehe eine zurückhaltende Angebotsentwicklung gegenüber. Kritisiert wurde vor allem die fehlende aktive Baulandentwicklung durch die Stadt und die Abhängigkeit von wenigen privaten Entwicklern. Die Teilmärkte der Stadtteile gelte es durch zielgruppenspezifische Angebote und Projekte zu qualifizieren, wobei ein kleinräumiges Monitoring und eine aktive Kooperation mit größeren Bestandshaltern notwendig sei.

Die Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung zeigen in der Trendvariante ein Wachstum um 4,9 % auf rund 91.500 Einwohner bis zum Jahr 2036. Durch zwei weitere Varianten wird ein Korridor von fast gleichbleibender Bevölkerungszahl bei 87.700 für die Minimumvariante und einem noch stärkeren Wachstum um 8,6 % auf rund 94.600 Einwohner für die Maximumvariante aufgespannt. Der zukünftige Wohnungsneubaubedarf liegt in der Minimumvariante mit rund 110 Wohneinheiten pro Jahr leicht unter der durchschnittlichen Neubautätigkeit von 2016 bis 2019. Um ein Bevölkerungswachstum laut Trendvariante

zu erreichen, müssten rund 220 und laut Maximumvariante rund 320 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden. Im Segment des preisgebundenen Wohnraums ist angesichts des starken Rückgangs der Preis- und Belegungsbindungen und der voraussichtlich steigenden Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich bis zum Jahr 2036 mit einem zusätzlichen Bedarf von rund 800 bis 1.800 preisgebundenen Wohnungen auszugehen, um die heutige Versorgungsguote zumindest stabil zu halten.

Das erklärte Ziel der Stadt Marl ist ein Bevölkerungswachstum und insbesondere die Bindung von qualifizierten Arbeitskräften an den Wohnstandort Marl. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, passende Wohnungsangebote zu schaffen, was mit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbautätigkeit verbunden ist. Die aktuellen Wohnungsbaupotenziale reichen mittelfristig zur Realisierung der Maximumvariante der Nachfrageprognose aus. Angesichts der steigenden Miet- und Kaufpreise und dem gleichzeitigen Rückgang preisgebundener Wohnungen bestehen dabei besondere Herausforderungen in der sozialen Wohnraumversorgung und der Schaffung preisgünstiger Wohnungsangebote. Es kann aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen zunehmend zu Zielkonflikten bezüglich Bezahlbarkeit, Qualität und Klimaschutz in der Wohnungsbauentwicklung kommen. Zudem bergen der schlechte Zustand vieler Bestände soziale Trading-Down-Risiken für betroffene Quartiere und benachbarte Wohnungsbestände.

Auf Basis der erkannten Stärken und Schwächen der Marler Wohnungsmarktes, der grundsätzlichen Aufgaben einer sozialen Wohnraumversorgung und der spezifischen Zielvorgaben der Stadtentwicklung in Marl wurden die Empfehlungen zur zielgerichteten Wohnungsmarktsteuerung in vier Handlungsfelder übersetzt:

- Zielgruppenorientierte Schaffung von Wohnraum;
- Qualitätsstandards und Klimaschutz;
- Wohnumfeld- und Standortqualität verbessern;
- Transformation und Optimierung von Beständen.

Handlungsfeldübergreifend wurden in einem Dialog- und Abstimmungsprozess folgende Starterprojekte für die mittelfristige Wohnungsmarktsteuerung mit hoher Priorität definiert.

Durch ein Marler Baulandmodell sollen die Ziele und Wege der Baulandbereitstellung für alle Akteure verbindlich in Form eines Baulandbeschlusses festgelegt werden. Dies eröffnet neue Wege zur Finanzierung, Bodenbevorratung und Anpassung verschiedener Festsetzungen von städtebaulichen Kriterien bis hin zur sozialen Wohnraumversorgung. Als wichtige Grundlage sollte der Aufbau einer umfassende Wohnungsmarktbeobachtung angestrebt werden. Eine Flankierung der Verwaltungsaufgaben durch eine Entwicklungsgesellschaft bietet dabei im operativen Umsetzungsprozess zahlreiche Vorteile.

- Durch eine Kooperations- und Transformationsstrategie sollen die Wohnungseigentümer und Marktakteure aktiviert und der Dialog zwischen ihnen gefördert und verstetigt werden. Maßnahmen wie die Schaffung einer zentralen Service- und Beratungsstelle rund um das Thema Wohnen leisten dazu einen ergänzenden Beitrag.
- Mit dem rahmengebenden "Konzept zur Quartiers- und Projektentwicklung" sollen die quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfe auf die konkrete Quartiers- und Projektebene gelenkt werden. Dabei sollen die Maßnahmen unterschiedlicher Fachbereiche räumlich und zeitlich gebündelt und je nach Lage und Problemstellung eng mit dem Baulandmodell oder der Kooperations- und Transformationsstrategie verknüpft werden.

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Prozess der Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt	
Marl	5
Abb. 2: Lage von Marl in der Region	6
Abb. 3: Übersicht der Stadtteile	7
Abb. 4: Einwohnerentwicklung im Vergleich; Basisjahr 2011 = 100%	10
Abb. 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich; Basisjahr 2011 = 100%	. 11
Abb. 6: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp seit 2011	13
Abb. 7: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2011	13
Abb. 8: Bautätigkeit (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) seit 2013 im regionalen Vergleich	. 14
Abb. 9: Anzahl der Verkaufsfälle von Baugrundstücken pro 1.000 EW seit 2013 im regionalen Vergleich	14
Abb. 10: Kaufpreise für Häuser (€/m²) in der Wohnungsmarktregion laut ImmoScout24	15
Abb. 11: Kaufpreise für Wohnungen (€/m²) in der Wohnungsmarktregion laut ImmoScout24	. 15
Abb. 12: Mietpreise für Wohnungen (€/m²) in der Wohnungsmarktregion laut ImmoScout24	. 16
Abb. 13: Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2017	18
Abb. 14: Entwicklung der Altersstruktur zwischen 2017 und 2020	18
Abb. 15: Verluste und Gewinne nach Altersklassen zwischen 2017 und 2020 (relativ)	. 19
Abb. 16: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss/- defizit und Wanderungssaldo	19
Abb. 17: Durchschnittliches Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner nach Altersklassen im Vergleich 2019	.20
Abb. 18: Die höchsten durchschnittlichen Zuzüge 2015-2017	20
Abb. 19: Die höchsten durchschnittlichen Wegzüge 2015-2017	21
Abb. 20: Die höchsten und niedrigsten Wanderungssalden 2015-2017	21

Abb. 21: Haushalte im Niedrigeinkommen in Marl	22
Abb. 22: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands bis 2035	23
Abb. 23: Kosten der Unterkunft, Bewilligungsmiete und Angebotsmiete	24
Abb. 24: Ergebnisse der Experteninterviews	27
Abb. 25: Ergebnisse aus dem ersten Expertenforum	28
Abb. 26: Ergebnisse aus dem zweiten Expertenforum	29
Abb. 27: Integrierte Lagebewertung - Haushalte ohne Kinder	31
Abb. 28: Integrierte Lagebewertung - Haushalte mit Kindern	32
Abb. 29: Integrierte Lagebewertung – Senioren	32
Abb. 30: Integrierte Lagebewertung – Pendler	33
Abb. 31: Integrierte Lagebewertung - Bodenrichtwerte	33
Abb. 32: Einwohnerentwicklung in den Stadtbezirken im Vergleich 2017 bis 2020)35
Abb. 33: Salden der Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteil 2017 bis 2020	35
Abb. 34: Methodik der Bevölkerungsprognose	84
Abb. 35: Szenarien im Vergleich: Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2036	85
Abb. 36 Szenarien im Vergleich 2020 und 2035 – Altersstruktur	86
Abb. 37: Szenarien im Vergleich 2020 und 2035 – Absolute Veränderung nach Altersgruppen	87
Abb. 38: Szenarien im Vergleich 2020 und 2035 – Relative Veränderung nach Altersgruppen	87
Abb. 39: Struktur der privaten Haushalte 2021 nach Haushaltsgröße	88
Abb. 40: Szenarien im Vergleich: Absolute Veränderung der Zahl privater Haushalte 2021 bis 2036	89
Abb. 41: Szenarien im Vergleich: Absolute Veränderung nach Haushaltsgröße 2021 bis 2036	89
Abb. 42: Wohnungsbedarf auf Basis der Trendvariante	91
Abb. 43: Wohnungsbedarf auf Basis der Minimumvariante	91
Abb. 44: Wohnungsbedarf auf Basis der Maximumvariante	91
Abb. 45 Jährlicher zusätzlicher Wohnungsbedarf im Vergleich 2022 bis 2036	92
Abb. 46: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage und den übermittelten Wohnbaupotenzialen 2022 – 2026	93
Abb. 47: Absolute Veränderung der Zahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2020 bis 2035	94

Abb. 48: Entwicklung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen bei stabiler Versorgungsquote	.94
Abb. 49: Übersicht der Handlungsfelder und Ziele	100
TABELLENVERZEICHNIS:	
Tab. 1: Kriterien für die integrierte Lagebewertung	.30
Tab. 2: Lagebewertung nach zutreffenden Kriterien	31
Tab. 3: Einwohner (31.12.2020), Haushalte und Adressen (31.12.2019) in den Stadtteilen	.34
Tab. 4: Salden der Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteil 2017 bis 2020	36
Tab. 5: Indikatoren der Alters- und Sozialstruktur 2020 in den Stadtteilen	37
Tab. 6: Veränderung der Indikatoren der Alters- und Sozialstruktur 2017-2020 in den Stadtteilen	. 37
Tab. 7: Differenzierte Altersgruppen 2020 in den Stadtteilen	38
Tab. 8: Veränderung der differenzierten Altersgruppen 2017 bis 2020 in den Stadtteilen	.38
Tab. 9: Haushalte mit Kindern, in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Gebäuden nach Baualter - Anteil an allen Haushalten (2019) nach Stadtteil	.39
Tab. 10: Durchschnittliches Haushaltseinkommen nach Adresse - Anteil an allen Haushalten (2019) nach Stadtteil	.40
Tab. 11: Öffentlich geförderte Wohnungen (2020) – Anteil an den Haushalten (2019) und Veränderung der Anzahl bis 2035	.40
Tab. 12: Adressen mit max. 2 Personen und Anteile der Altersgruppen ab 65, 75 und 85 Jahren	. 41
Tab. 13: Wohnbaupotentiale 2021-2026 nach Stadtteilen, Stand 12.04.2022	.42
Tab. 14: Wohnbaupotentiale 2021-2026 nach Vornutzung, Stand 12.04.2022	42
Tab. 15: Kurz-, mittel- und langfristige Prognose des Wohnungsbedarfs	90
Tab. 16: SWOT Analyse zur Marktbewertung	.97

QUELLENVERZEICHNIS:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) / Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) 2010: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte – Auswirkungen und Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen, abgerufen unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschung en/2009/Heft142.html, zuletzt abgerufen am 05.05.2022.

NRW.Bank 2021: Marl Wohnungsmarktprofil 2020. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

Stadt Marl 2016: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ | Band 1, abgerufen unter:

 $https://www.marl.de/fileadmin/dokumente/Pressestelle2015/aemter/61/isek_Band_1_Teil_5.pdf, zuletzt abgerufen am 05.05.2022$

Stadt Marl 2020: Integrationskonzept Marler Kodex, abgerufen von:

https://www.marl.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Amt_40/Integrationskonzept_ Marler_Kodex_Neu.pdf, zuletzt abgerufen am 05.05.2022

Vielen Dank