

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Recklinghausen

Auftraggeber: Stadt Recklinghausen

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Janine Constant

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Inhalt

1. Einleitung	7
2. Wohnstandort	9
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
2.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	18
3. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung.....	24
3.1. Bevölkerungsprognose	24
3.2. Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	26
4. Der Markt für Mietwohnungen	31
4.1. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnungen	31
4.2. Mieteigenheime	39
5. Der Markt für Wohneigentum.....	41
5.1. Eigentumswohnungen	41
5.2. Eigenheime	48
6. Handlungsfeld Soziale Wohnraumförderung	54
7. Wohnen im Alter.....	64
8. Stadtteilbetrachtungen.....	70
8.1. Suderwich	70
8.2. Hillen	77
8.3. König-Ludwig	82
9. Handlungsempfehlungen.....	89
9.1. Wohnungsneubau	89
9.2. Freifinanzierter Mietwohnungsmarkt	92
9.3. Soziale Wohnraumversorgung	96
9.4. Altersgerechtes Wohnen	99
9.5. Eigenheime	104
9.6. Eigentumswohnungen	108
9.7. Ausgewählte Stadtteile	109
9.8. Monitoring	115
9.8.1 Fortsetzung des kommunikativen Prozesses	115
9.8.2 Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung	115
9.8.3 Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen	116
Anhang.....	124
Wohnstandortqualitäten	125
Kriterienkatalog - Bewertungsraster	126
StadtteilCheck	130
Verwendung der IS24-Datenbank	137

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2006-2012.....	9
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken, 2007 bis 2012.....	10
Abbildung 3: Zu- und Fortzüge 2003-2012	11
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2003-2012	12
Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland.....	13
Abbildung 6. Altersspezifische Wanderungen 2003-2012.....	14
Abbildung 7: Arbeitslosenquote 2007-2012.....	16
Abbildung 8: Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich, Juni 2012	16
Abbildung 9: Kaufkraft pro Haushalt (in Euro) 2012	17
Abbildung 10: Haushaltsnettoeinkommensverteilung 2012	18
Abbildung 11: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden.....	19
Abbildung 12: Wohnungen nach Bauart 9.5.2011.....	20
Abbildung 13: Wohnungen nach Baualter in Recklinghausen 9.5.2011	21
Abbildung 14: Baufertigstellungen Wohnungen.....	22
Abbildung 15: Leerstand in den statistischen Bezirken	23
Abbildung 16: Bevölkerungsprognose im regionalen Vergleich 2011-2030	24
Abbildung 17: Verschiebung der Altersgruppen 2011 bis 2030	26
Abbildung 18: Entwicklung Haushalte nach Anzahl der Mitglieder in der Stadt Recklinghausen.....	27
Abbildung 19: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in der Stadt Recklinghausen.....	28
Abbildung 20: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfs	29
Abbildung 20: Quantitativer Wohnungsbedarf der Stadt Recklinghausen bis 2030	30
Abbildung 21: Entwicklung der Angebotsmieten.....	35
Abbildung 22: Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 für Deutschland	36
Abbildung 23: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgröße	36
Abbildung 24: Nachfrage nach Mietwohnungen auf Stadtteilebene.....	38
Abbildung 25: Baufertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 2003=100%	43
Abbildung 26: Nachfrage Eigentumswohnungen nach Preis und Wohnfläche.....	44
Abbildung 27: Nachfrage nach Eigentumswohnungen.....	47
Abbildung 28: Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	49
Abbildung 29: Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	49
Abbildung 30: Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten.....	50
Abbildung 31: Nachfrage nach Eigenheimen (alle Segmente) in den Stadtteilen.....	53
Abbildung 32: Nachfragergruppen im preisgünstigen Mietsegment	55
Abbildung 33: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	56
Abbildung 34: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	56
Abbildung 35: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im regionalen Vergleich 2011.....	57
Abbildung 36: Anteil SGB II in den statistischen Bezirken	58
Abbildung 37: Empfänger Grundsicherung im Alter	59
Abbildung 38: Haushalte mit Wohngeldbezug	60
Abbildung 39: Geförderter Wohnungsbestand.....	62
Abbildung 40: Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand	63
Abbildung 41: Geförderter Mietwohnungsbestand in den statistischen Bezirken.....	63
Abbildung 42: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen.....	65
Abbildung 43: Ranking StadtteilCheck Suderwich	71
Abbildung 44: Quartiersübersicht Suderwich.....	73

Abbildung 45: Quartier 1-rund um die Friesenstraße	74
Abbildung 46: Nachverdichtung Zechensiedlungen Quartier 2-Suderwich Süd	75
Abbildung 47: Quartier 2- Suderwich Süd	76
Abbildung 48: Quartier 3-Suderwich Nord	77
Abbildung 49: Ranking QuartiersCheck Hillen.....	78
Abbildung 50: Quartiersübersicht Hillen.....	79
Abbildung 51: Quartier 1-MFH Quartiere	80
Abbildung 52: Quartier 2-Hillen Mitte-Ost	81
Abbildung 53: Quartier 3-Hillen Süd-West.....	82
Abbildung 54: Ranking QuartiersCheck König-Ludwig	83
Abbildung 55: Quartiersübersicht König-Ludwig	85
Abbildung 56: Quartier 2-König-Ludwig Nord.....	86
Abbildung 57: Quartier 2-König-Ludwig Süd.....	87
Abbildung 58: Quartier 2-König-Ludwig Süd	88
Abbildung 59: Wohnungsneubaupotenzial in Recklinghausen	90
Abbildung 60: Strategien im Handlungsfeld Miete	92
Abbildung 61: Energiepass Kreis Recklinghausen.....	99
Abbildung 62:Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg - Gebäude	102
Abbildung 63:Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg – individuelle Zimmer	102
Abbildung 64:Seniorenhausgemeinschaft Gütersloh	103
Abbildung 65: Beispiel einer Wohnungszusammenlegung	110
Abbildung 66: Strategieempfehlung Suderwich	111
Abbildung 67: Strategieempfehlung Hillen.....	112
Abbildung 68: Strategieempfehlung König-Ludwig.....	114
Abbildung 69: Bewertung der städtebaulichen Situation.....	131
Abbildung 70: Bewertung der soziodemographischen Kriterien.....	132
Abbildung 71: Bewertung der verkehrlichen Anbindung	133
Abbildung 72: Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung.....	134
Abbildung 73: Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen	135
Abbildung 74: Gesamtbewertung.....	136

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) im regionalen Vergleich	15
Tabelle 3: Nachfrage Mietwohnungen, regionaler Vergleich.....	31
Tabelle 4: Objektzustand im Mietwohnungsangebot.....	33
Tabelle 5: Wohnungsart im Mietwohnungsangebot.....	33
Tabelle 6: Ausstattungen im Mietwohnungsangebot.....	34
Tabelle 7: Nachfrage nach Mietwohnungsgrößen und Mietpreisen	37
Tabelle 8: Preissegmente Mieteigenheime	39
Tabelle 9: Wohnungsgrößen Mieteigenheime.....	40
Tabelle 10: Nachfrage Eigentumswohnungen, regionaler Vergleich	41
Tabelle 11: Kauffälle Wohnungseigentum	42
Tabelle 12: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (MFH)	42
Tabelle 13: Preisniveau Wohnungseigentum	43

Tabelle 14: Objektzustand Eigentumswohnungen.....	45
Tabelle 15: Wohnungsart Eigentumswohnungen.....	45
Tabelle 16: Ausstattung.....	46
Tabelle 17: Nachfrage Eigenheimen (alle Segmente), regionaler Vergleich.....	48
Tabelle 18: Preisniveau Eigenheime.....	51
Tabelle 19: Bodenrichtwerte am 1.1.2013.....	51
Tabelle 20: Angebot und Nachfrage Eigenheime.....	52
Tabelle 21: Angemessene Nettokaltmieten in Recklinghausen	61
Tabelle 22: Angebot an Mietwohnungen.....	71
Tabelle 23: Angebot an Eigentumswohnungen.....	72
Tabelle 24: Angebot an Eigenheimen	72
Tabelle 25: Angebot an Mietwohnungen.....	78
Tabelle 26: Angebot an Eigentumswohnungen	78
Tabelle 27: Angebot an Eigenheimen	79
Tabelle 28: Angebot an Mietwohnungen	83
Tabelle 29: Angebot an Eigentumswohnungen	84
Tabelle 30: Angebot an Eigenheimen	84
Tabelle 31: Neubaupotentiale nach Teilsegmenten	91
Tabelle 32: Leistungen im betreuten Wohnen.....	104
Tabelle 33: Matrix Monitoring.....	117
Tabelle 34: Bewertungsgewichte des InWIS - QuartiersCheck.....	125

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle.

In diesem Zuge schließen sich – innerhalb einer Stadt oder Region - Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während vielerorts großzügig geschnittene Wohnungen und altersgerechte Wohnformen auch zur (erneuten) Eigentumsbildung in städtischen Wohnlagen fehlen, wächst auf der anderen Seite häufig der Handlungsdruck auf unmodernisierte Bestände der 1950er bis 1970er Jahre sowie auf Wohnanlagen mit unvorteilhaften Images. Ältere Eigenheime, nicht selten mit veralteten Ausstattungsstandards und energetischen Handlungsbedarfen, stehen unter Anpassungsdruck. Verschiebungen ergeben sich zwischen dem Wohnen im Eigentum und dem Wohnen zur Miete. Auch in regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. Für die Weiterentwicklung des Wohnens in Recklinghausen ist die kleinräumige Perspektive unverzichtbar, denn erst auf dieser räumlichen Ebene zeigen sich Stärken und Entwicklungspotenziale, die es aufzugreifen gilt, denn das Produkt „Wohnen“ umfasst nicht nur die Wohnung, sondern auch das nahe Umfeld ebenso wie das gesamte Wohnquartier.

In der Stadt Recklinghausen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels spürbar. Die demografische Entwicklung ist bereits seit Mitte der 1990er Jahre durch Schrumpfung geprägt. Für die Zukunft stellt sich die Frage, wie dieser demografische Wandel von den Wohnungsmarktakeuren, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik gesteuert und begleitet werden kann. Die Stadt Recklinghausen will sich daher mit der Aufstellung des integrierten Handlungskonzeptes Wohnen den Herausforderungen stellen und im Gegenzug neue Qualitäten im Wohnen schaffen.

Methodik: Handlungskonzept Wohnen

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (ehemals MWEBWV) und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Recklinghausener Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalyse, sekundärstatistische Analyse, Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24, Literatur- und Quellenanalyse, Begehungen und Experteninterviews. Diese Methodik basiert auf einem kommunikativen, kooperativen Forschungsansatz, der zudem eine Rückkopplung aller Teilergebnisse mit den Marktakteuren im Lenkungsreis ermöglicht. Gegenstand der Untersuchung waren u.a.:

- Die Auswertung vorliegender Studien und Statistiken, so z. B. Kommunalstatistik, Statistik und Kommunalprofile der NRW.BANK, Grundstücksmarktbericht, IVD¹-Statistik, Angaben BORIS.NRW, ...
- Expertengespräche z.B. mit Vertretern der ansässigen Wohnungsunternehmen, der Fachplanungen der kommunalen Verwaltung, Maklern, Finanzierungsinstituten, Bauträger zu Marktsituationen und -trends, Wohnpräferenzen, Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes sowie Handlungsbedarfen. Um subjektive Informationen zu überprüfen, wurde vom Crosschecking Gebrauch gemacht und mehrere Akteure zum gleichen Sachverhalt befragt. Die Auswahl der Experten erfolgte nach der Vorgabe, dass einzelne Akteursgruppen abgedeckt sein müssen. Anschließend wurden konkrete Ansprechpartner in Absprache mit der Auftraggeberin abgestimmt.

¹ Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

- Preisdatenbank: Es erfolgte eine Auswertung von rd. 8.200 Wohnungsannoncen aus den Jahren 2008 bis 2012, die über die Internetplattform ImmobilienScout24 in Recklinghausen offeriert wurden. Die Angebote enthalten Informationen zur Wohnungs- und Grundstücksgröße, zu Ausstattungsniveaus, zu Wohnformen und Wohnlagen, zum Baualter und dem Angebotspreis sowie zum Interesse der Nachfrager an den betreffenden Objekten. Weitere Hinweise zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24 befinden sich im Anhang.

Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgte in drei Sitzungen eines begleitenden Lenkungsgremiums, in dem auch wichtige Akteure des Wohnungsmarktes vertreten waren. Somit bestand abschließend die Gelegenheit, die Validität der Untersuchungsergebnisse durch die Rückkopplung an die maßgeblichen Marktakteure zu erhöhen. Die Lenkungsgruppe wurde mit Teilnehmern aus der Stadtverwaltung und des Wohnungsmarktes in Recklinghausen besetzt. Gemeinsam wurde so von Anfang an das Vorgehen gesteuert, Ergebnisse diskutiert und Strategien beschlossen.

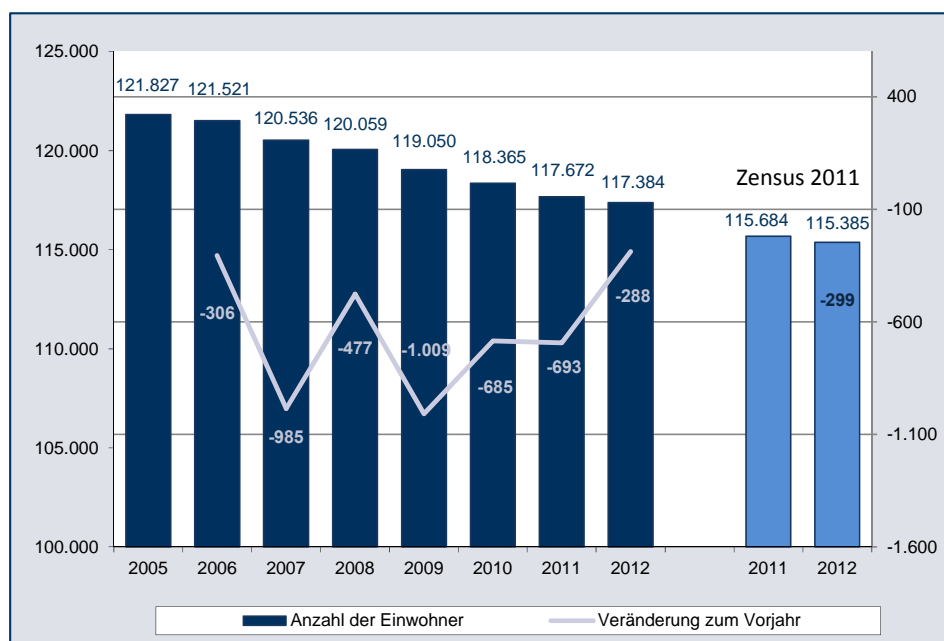
Um der sachlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedene Teilmärkte gerecht zu werden, werden die einzelnen Recklinghäuser Teilmärkte getrennt analysiert und im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und -quantitäten bewertet. In die Bewertung sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben:

2. Wohnstandort

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

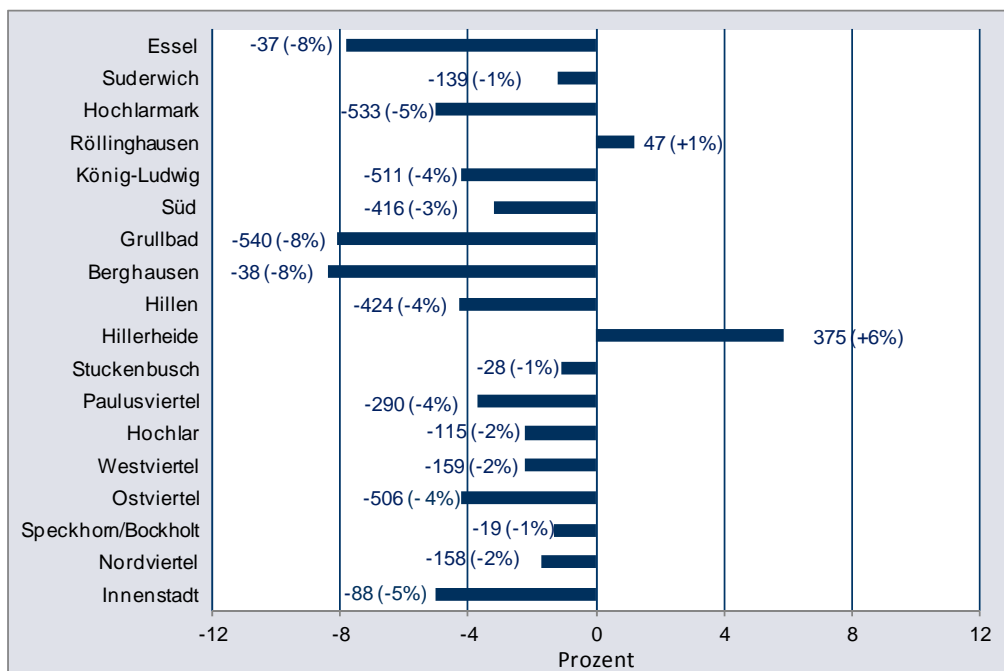
Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarkts einer Stadt stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar. In den letzten acht Jahren hat die Stadt Recklinghausen rd. 3,6 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Jährlich schrumpft die Stadt um -288 bis -1.009 Einwohner. Damit zeigt sich die jährliche Entwicklung als schwankend. In den letzten drei Jahren ist zumindest ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen: Die jährlichen Verlustraten haben etwas abgenommen. Damit wurde im Jahr 2012 ein Bevölkerungsstand von 117.384 Personen erreicht. Mit dem Zensus 2011 wurde eine neue amtliche Bevölkerungszahl ermittelt, die in Recklinghausen Ende des Jahres 2011 bei 115.684 Personen lag. Der Trend der abnehmenden Bevölkerung bleibt jedoch bestehen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2006-2012



Quelle: Information und Technik NRW

Die einzelnen Stadtteile Recklinghausens sind in der Vergangenheit unterschiedlich stark von der Schrumpfung der Bevölkerung betroffen gewesen. Nur ein Stadtteil konnte im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2012 Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Mit 375 Personen konnte Hillerheide seinen Bevölkerungsstand um sechs Prozent erhöhen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung wahrscheinlich auf das Neubaugebiet im Stadtteil. Weitere vier Stadtteile verzeichneten eine konstante Entwicklung (+/- 1 Prozent), darunter z.B. Röllinghausen und Suderwich. Stärkere Verluste bis zu acht Prozent der Einwohner sind in u.a. in den Stadtteilen Essel oder Grullbad vorgefallen. Von Einwohnerverlusten sind insbesondere Stadtteile mit einer geringen Infrastrukturdichte (wie Grullbad oder Hochlarmark) oder mit einer insgesamt unterdurchschnittlichen Wohnstandortqualität (vgl. Kapitel StadtteilCheck) z.B. König-Ludwig oder Ostviertel betroffen.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken, 2007 bis 2012


Quelle: Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte 2007 und 2012; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsverluste in Recklinghausen stellen keine Besonderheit dar. Auch in den Kommunen des Verflechtungsraums mussten in den letzten Jahren Bevölkerungsverluste verbucht werden. Mit einer Abnahme von -2,6 Prozent zeigt sich die Entwicklung ähnlich wie im Kreis Recklinghausen. Der demografische Wandel ist demnach in der gesamten Region spürbar.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Einwohner 2007	Einwohner 2009	Einwohner 2012	Veränderungsrate 2007 bis 2012	Veränderungsrate 2009 bis 2012
Nordrhein-Westfalen	17.996.621	17.872.763	17.848.113	-0,8 %	-0,1 %
Haltern am See	38.018	37.961	37.613	-1,1 %	-0,9 %
Datteln	36.016	35.757	35.470	-1,5 %	-0,8 %
Essen	582.140	576.259	574.441	-1,3 %	-0,3 %
Oer-Erkenschwick	30.483	30.499	29.793	-2,3 %	-2,3 %
Bochum	381.542	376.319	373.499	-2,1 %	-0,7 %
Kreis Recklinghausen	639.811	632.535	623.409	-2,6 %	-1,4 %
Recklinghausen	120.536	119.050	117.384	-2,6 %	-1,4 %
Herne	168.454	165.632	163.928	-2,7 %	-1,0 %
Castrop-Rauxel	76.876	75.762	74.725	-2,8 %	-1,4 %
Marl	89.735	88.020	86.556	-3,5 %	-1,7 %
Dorsten	78.547	77.309	75.734	-3,6 %	-2,0 %
Gelsenkirchen	264.765	259.744	256.227	-3,2%	-1,4 %
Herten	63.713	62.639	61.460	-3,5%	-1,9 %

Quelle: Information und Technik.NRW, eigene Darstellung

Verschiedene Indikatoren nehmen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Recklinghausen. Die natürliche Entwicklung, also das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen, ist in Recklinghausen

in den letzten zehn Jahren durchweg negativ gewesen. Im Durchschnitt lag der Sterbefallüberschuss bei 574 Personen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Zahl der Geburten, die seit dem Jahr 2003 um rd. neun Prozent abgenommen haben. Ursache hierfür ist nicht die rückläufige Anzahl der Geburten pro Frau im gebärfähigen Alter. Die Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter ist in den letzten Jahren immer kleiner geworden, ein Effekt, der auch zukünftig zu erwarten ist.

Neben der natürlichen Entwicklung ist das Wanderungsverhalten ebenso bedeutend für die Gesamtentwicklung der Einwohnerzahl. Im Betrachtungszeitraum lassen sich zwei Phasen der Entwicklung abzeichnen:

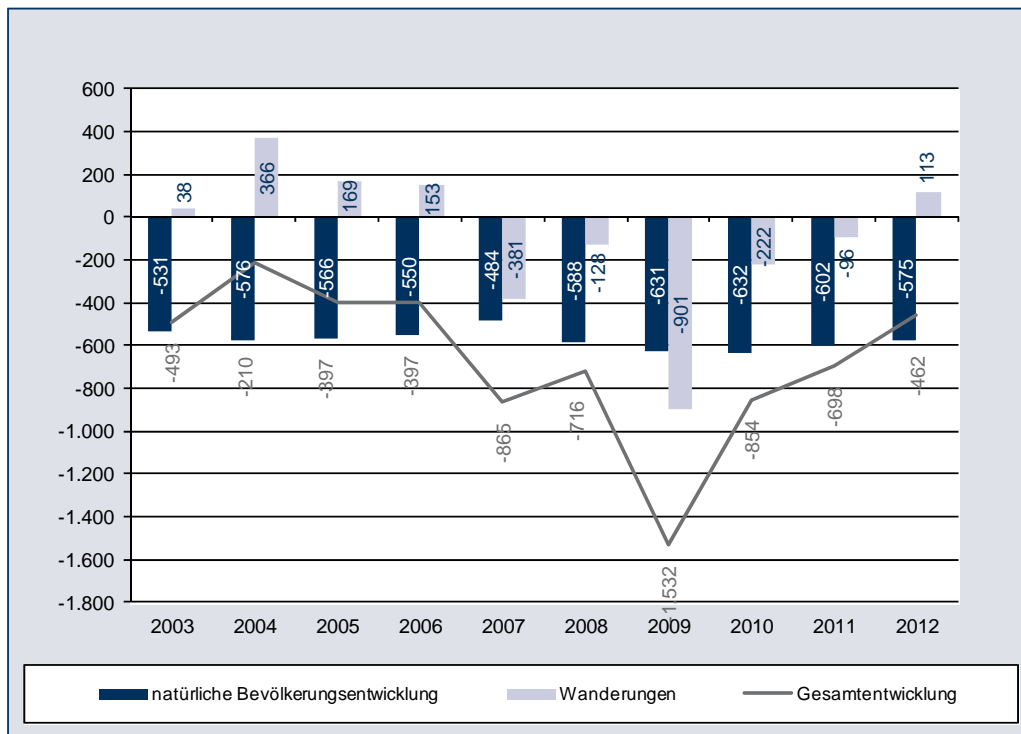
- Die Jahre 2003 bis 2006, die durch einen positiven Wanderungssaldo gekennzeichnet sind, d. h. durch die Wanderungen konnte durchschnittlich ein Einwohnerzuwachs von rd. 180 Personen pro Jahr generiert werden.
- Die Jahre 2007 bis 2011 zeigen eine Trendumkehr der Wanderungsbilanz. Jährlich hat die Stadt durchschnittlich 346 Einwohner verloren. Erst im Jahr 2012 konnte wieder ein positiver Wert verzeichnet werden. Inwiefern dieser einen erneuten Trendwechsel hervorruft, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeleitet werden. Belastbare Aussagen können dazu erst die Analysen der folgenden Jahre liefern.

Abbildung 3: Zu- und Fortzüge 2003-2012



Quelle: Stadt Recklinghausen; eigene Darstellung

Bei der Zusammenschau der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass trotz der positiven Wanderungsbilanz, die Verluste aus der natürlichen Entwicklung nicht kompensiert werden konnten und die Stadt Recklinghausen damit Bevölkerung verloren hat. Ab dem Jahr 2007 verstärkt die Wanderungsbilanz das Übergewicht der Sterbefälle. Um die Bevölkerungszahl von Recklinghausen zumindest konstant zu halten, müssten daher langfristig deutliche Wanderungsgewinne erzielt werden.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2003-2012


Quelle: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

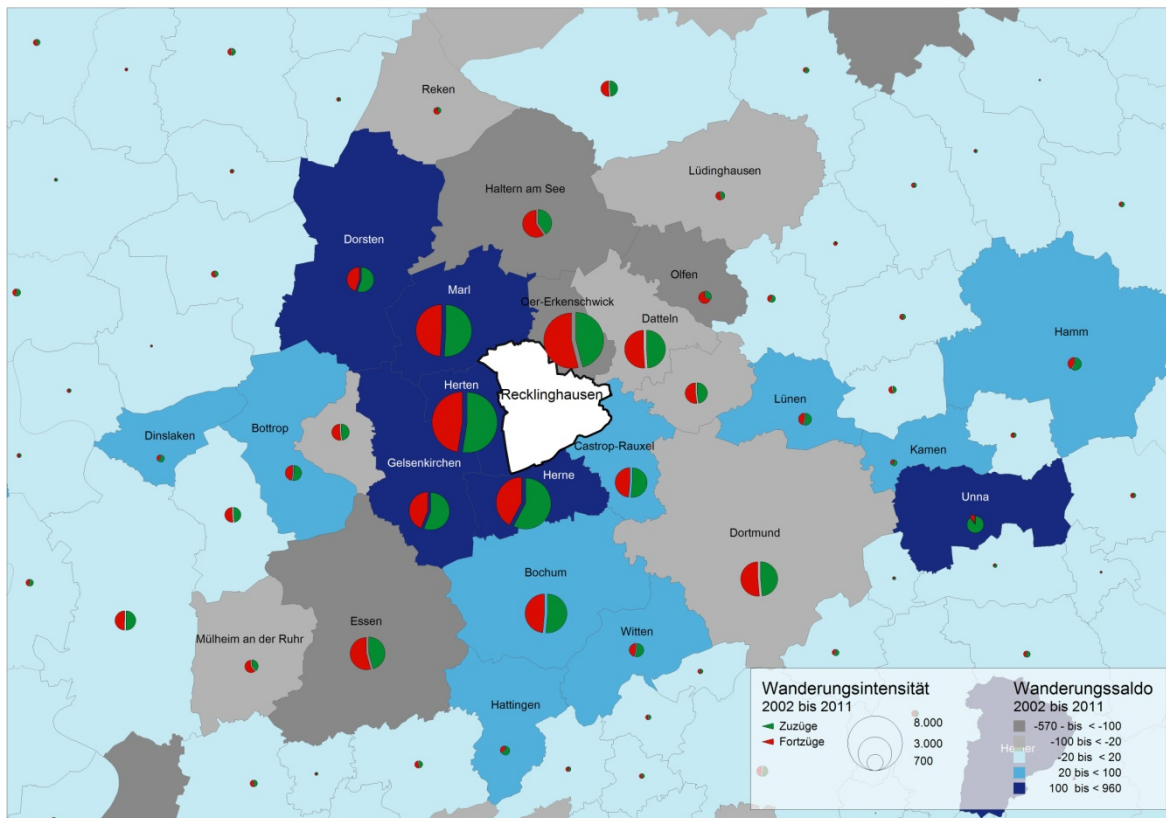
Jährlich wandern durchschnittlich rd. 4.740 Personen nach bzw. aus Recklinghausen fort. 51 Prozent findet im Austausch mit dem nahen Umland (Kreis Recklinghausen) statt. Bei Hinzunahme der größeren Ruhrgebietsstädte Dortmund, Essen und Bochum, betrifft es sogar 64 Prozent des gesamten Migrationsvolumens. Während Wanderungen über weite Entfernungen meist arbeitsmarktbedingt oder aus persönlichen Motiven stattfinden, sind die Nahwanderungen häufig wohnwertbedingt. Das heißt, die wandernden Haushalte finden an ihrem Standort nicht die gewünschten Wohnqualitäten vor – wohnwertentscheidende Faktoren sind z.B. Wohnumfeld, Miet- und Kaufpreise, Baulandangebote, zielgruppengerechte Produktgestaltung wie altersgerechte Wohnungen – und wählen die Standorte, die dem Wohnwunsch am nächsten kommen.

Bevölkerungsgewinne kann Recklinghausen insbesondere durch die Wanderungsverflechtungen mit den süd-westlich liegenden Kommunen erzielen. Der positive Wanderungssaldo, der durch die Verflechtungen mit der Stadt Unna erzielt werden kann, ist maßgeblich auf die dort ansässige Landesstelle Unna-Massen zurückzuführen, welche zwar im Jahr 2009 geschlossen wurde, aber bis zu diesem Zeitpunkt Aussiedler aufgenommen und auf Wohnstandorte in Nordrhein-Westfalen verteilt hat.

Wanderungsverluste entstehen für Recklinghausen durch Abwanderungen in die nord-östlich liegenden Kommunen. Die Verluste an die größeren Städte Dortmund und Essen sind zum Teil auf ausbildungsbedingte Wanderungen zurückzuführen.

Für die kommenden Jahre ist zu erwarten, dass es bei unveränderten Rahmenbedingungen schwieriger werden wird, Einwohner aus dem näheren Umfeld zu gewinnen. Denn auch in den Kommunen, aus denen Recklinghausen Bevölkerung gewinnen kann, sind in den letzten Jahren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen gewesen. Dem schärfer werdenden Wettbewerb unter den Kommunen um Einwohner geschuldet, wird es für Recklinghausen immer schwieriger, Wanderungsgewinne aus dem Umland zu erzielen.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland



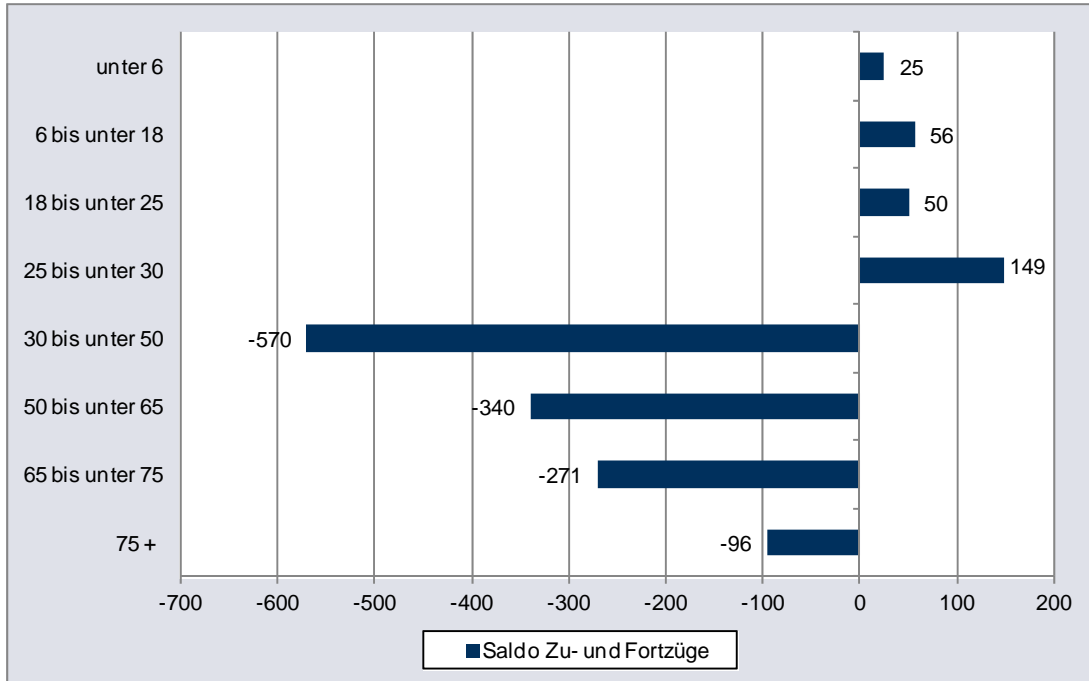
Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

Für die Differenzierung der Wanderungen nach Altersjahren wurden Altersgruppen gewählt, die verschiedene Nachfragergruppen am Markt abbilden. Im Ergebnis des Austauschprozesses von Fort- und Zuzügen zeigt sich Folgendes:

- Wanderungsgewinne sind bei den Kindern und den Personen zwischen 18 und 30 Jahre zu verzeichnen. Recklinghausen übt eine hohe Anziehungskraft auf junge Familien aus.
- Wanderungsverluste sind bei der Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen zu verzeichnen, einer Nachfragergruppe, die ein hohes Potenzial zur Wohneigentumsbildung aufweist. Der positive Wanderungssaldo der Kinder lässt vermuten, dass die Verluste hauptsächlich Paare und Singles betreffen. Großes Potenzial liegt für die Zukunft diesbezüglich in ausreichenden zielgruppengerechten Angeboten zur Wohneigentumsbildung für Familien– nicht nur um neue Einwohner zu gewinnen, sondern auch um Haushalte, die in der Region arbeiten, in der Stadt zu halten.
- Die Gruppe der 50 bis 65-Jährigen Personen verzeichnete in den letzten Jahren Wanderungsverluste. Bei dieser Gruppe handelt es sich z.B. um Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder), Familien mit erwachsenen Kindern und häufig auch kinderlose Paare und Singles. Diese Gruppe wird auch als Best Ager bezeichnet, ein Begriff aus der Marktforschung, der übersetzt "Bestes Alter" bedeutet und damit auf das Konsumverhalten dieser Gruppe anspielt. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte zumeist hohe Ansprüche. Häufig ist eine Abwanderung in stark urbanisierte Kommunen zu beobachten. Mit dem passenden Wohnungsangebot bietet sich jedoch das Potenzial, diese Haushaltsgruppe verstärkt in der Stadt zu halten.
- Auch bei der Altersgruppe der Senioren waren in der Vergangenheit Abwanderungstendenzen zu

beobachten. Innerhalb dieser Altersgruppe gibt es aufgrund der zahlreichen Infrastrukturen starke Präferenzen für das Wohnen in der Stadt. Diese Wohnwünsche spiegeln sich in der Wanderungsstatistik jedoch noch nicht wider, was darauf schließen lässt, dass es bislang noch an ausreichend nachfragegerechten Wohnraum in Recklinghausen fehlt.

Abbildung 6. Altersspezifische Wanderungen 2003-2012



Quelle: Information und Technik NRW; eigene Darstellung

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Zu den wichtigsten Indikatoren, aus denen Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnkonsum getroffen werden können, zählen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Zahl der Arbeitslosen und die Einkommenssituation.

Im Beobachtungszeitraum 2003 bis 2012 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) nicht nur in Recklinghausen, sondern in der gesamten Region erhöht. Nur wenige Kommunen wie Herne oder Oer-Erkenschwick bilden eine Ausnahme. Mit einer Zunahme von 3,3 Prozent positioniert sich Recklinghausen im unteren Feld der Gewinner. Dennoch ist die Entwicklung als positiv einzustufen, zumal auch die Zahl der Personen, die in Recklinghausen wohnen und arbeiten, zugenommen hat. Laut Information und Technik NRW (IT.NRW) hat ihre Zahl um 3,1 Prozent zugenommen.

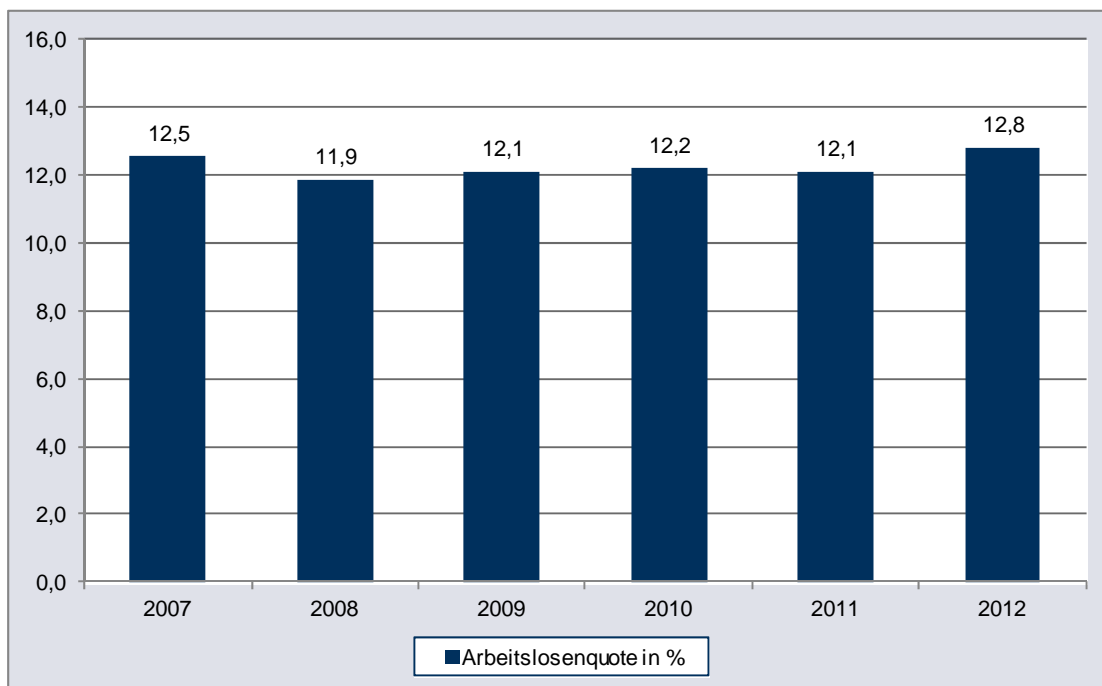
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2003	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2012	Veränderung zum Jahr 2003 in Prozent
Herten	13.021	16.477	26,5%
Marl	25.960	29.245	12,7%
Dorsten	14.312	15.530	8,5%
Haltern am See	6.287	6.587	4,8%
Essen	214.055	224.130	4,7%
Recklinghausen	33.384	34.486	3,3%
Castrop-Rauxel	13.359	13.684	2,4%
Gelsenkirchen	72.930	73.781	1,2%
Bochum	127.794	125.864	-1,5%
Datteln	8.999	8.523	-5,3%
Oer-Erkenschwick	4.436	4.090	-7,8%
Herne	48.820	43.244	-11,4%
Kreis Recklinghausen	140.387	149.042	6,2%
Nordrhein-Westfalen	5.736.058	6.050.508	5,5%

Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

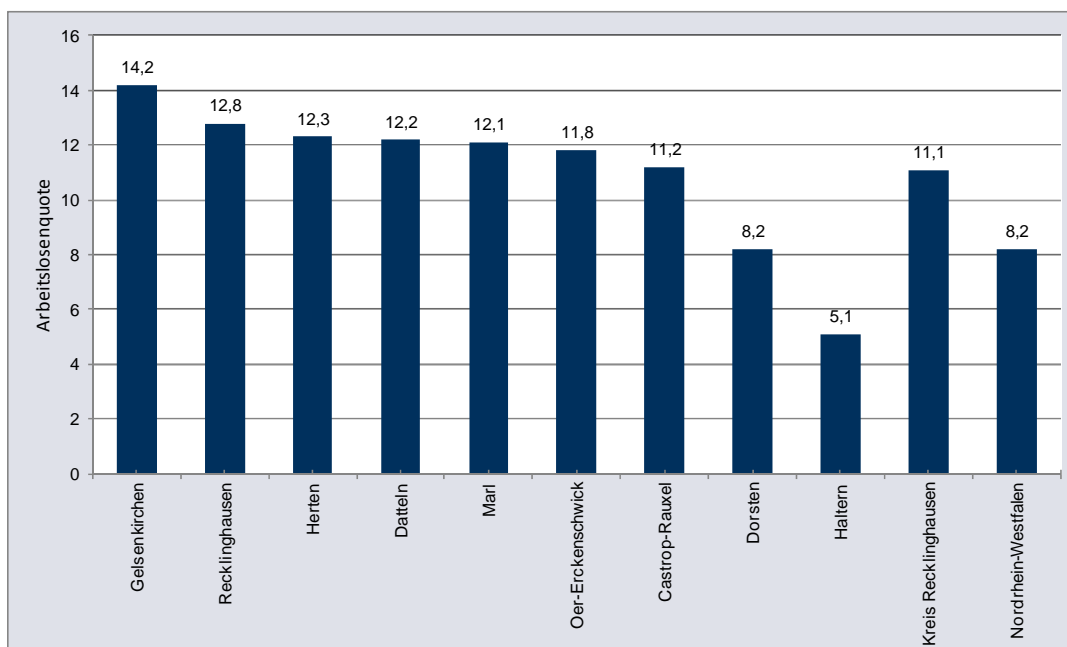
Die Betrachtung des Pendleraufkommens zeigt, dass trotz der in den letzten Jahren positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Lage, der Pendlersaldo negativ ist, d.h. dass mehr Menschen die Stadt zu Arbeitszwecken verlassen, als in die Stadt kommen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist das Potenzial aus dem Pendlereinkommen daher geringer als bei Kommunen, die einen starken Pendlerüberschuss aufweisen. Dennoch ist auch für den örtlichen Markt in Recklinghausen ein Nachfragepotenzial erzielbar, wenn ein Teil der bisherigen Einpendler zu einem Wohnungswechsel nach Recklinghausen zu bewegen wäre. Warum jedoch Menschen täglich zu ihrer Arbeit pendeln, statt an ihren Arbeitsort zu ziehen, hat unterschiedliche Gründe. Ein sehr starkes Motiv sind z.B. familiäre Bindungen am Wohnort.

Spiegelbildlich zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich die Arbeitslosenquote leicht erhöht. Trotz eines leichten Abfalls im Jahr 2008 hat sich die Arbeitslosigkeit bis 2012 auf 12,8 Prozent erhöht.

Abbildung 7: Arbeitslosenquote 2007-2012


Quelle: Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte 2007 bis 2012, eigene Darstellung

Auch im regionalen Vergleich weist Recklinghausen eine überdurchschnittlich hohe Quote auf. Lediglich Gelsenkirchen verzeichnet mit 14,2 Prozent einen höheren Wert. Dennoch bietet Recklinghausen insgesamt einen soliden Arbeits- und Wirtschaftsmarkt, von dem zunächst keine negativen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.

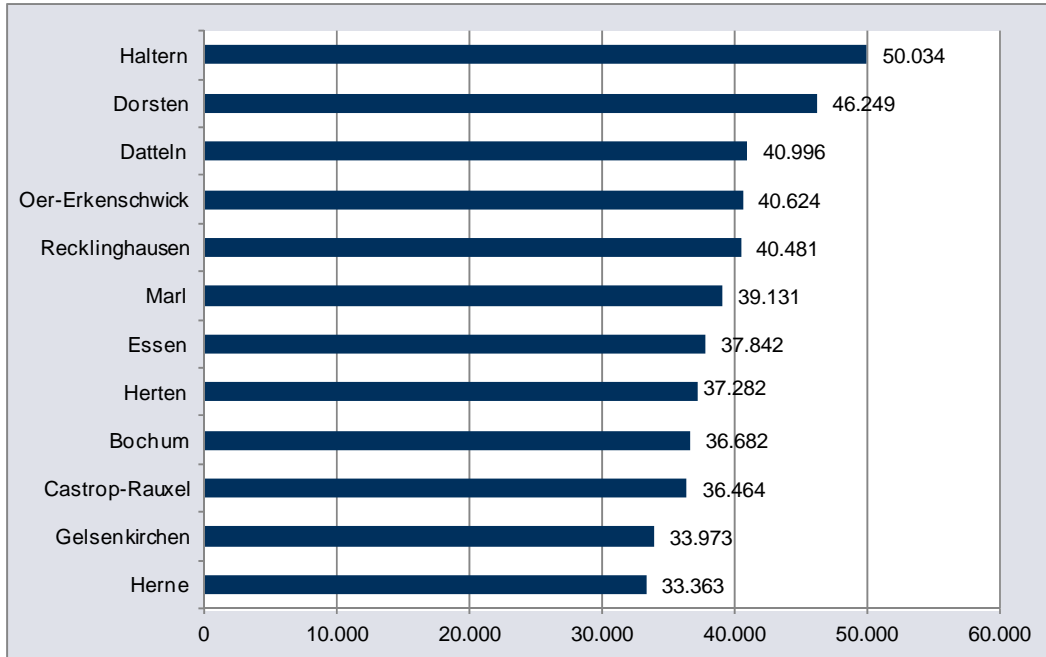
Abbildung 8: Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich, Juni 2012


Quelle: Kreis Recklinghausen, eigene Darstellung

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Beurteilung eines Wohn- und Arbeitsstandortes ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen. Mit einem Kaufkraftindex von 98,4 positioniert sich Recklinghausen leicht unter dem

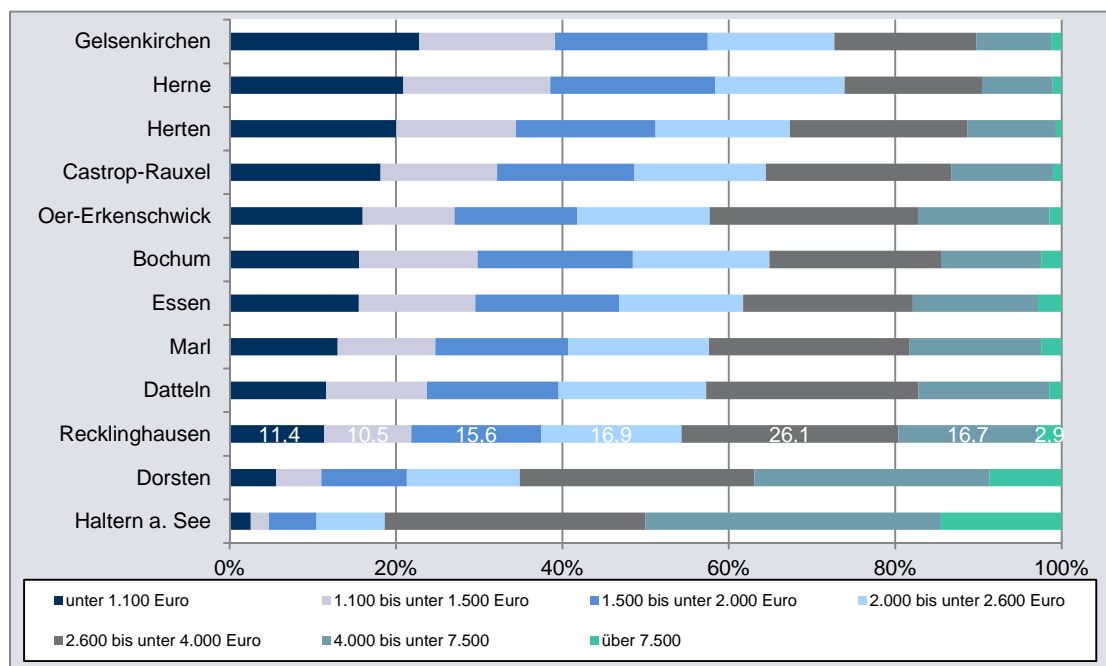
bundesdeutschen Durchschnitt. Innerhalb der Region liegt die Stadt mit einer Kaufkraft (verfügbares Einkommen) von 40.481 Euro pro Haushalte im Jahr 2012 jedoch im oberen Mittelfeld.

Abbildung 9: Kaufkraft pro Haushalt (in Euro) 2012



Quelle: GfK-Marktforschung, eigene Darstellung

Wird das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen nach einzelnen Einkommensklassen unterteilt, wird deutlich, dass Recklinghausen im Vergleich zur Region einen unterdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit sehr geringem Haushaltsnettoeinkommen bis zu 1.100 Euro/Monat verzeichnet. Dennoch ist bei der Steuerung des Wohnungsmarktes zu berücksichtigen, dass immerhin rd. 20 Prozent aller Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, da ihr Haushaltsnettoeinkommen unterhalb von 1.500 Euro/Monat liegt. Den größten Anteil stellt die Gruppe der Mittelverdiener mit Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.500 und 4.000 Euro/Monat – eine Gruppe, die im Vergleich zum Umland auch in Recklinghausen überdurchschnittlich stark vertreten ist. Um Einwohner in Recklinghausen zu halten, ist daher nicht nur hochpreisiger Wohnraum am Markt zu schaffen, sondern vielmehr ein Angebot in den mittleren Preisklassen sowohl im Eigentum als auch im Mietsegment.

Abbildung 10: Haushaltsnettoeinkommensverteilung 2012


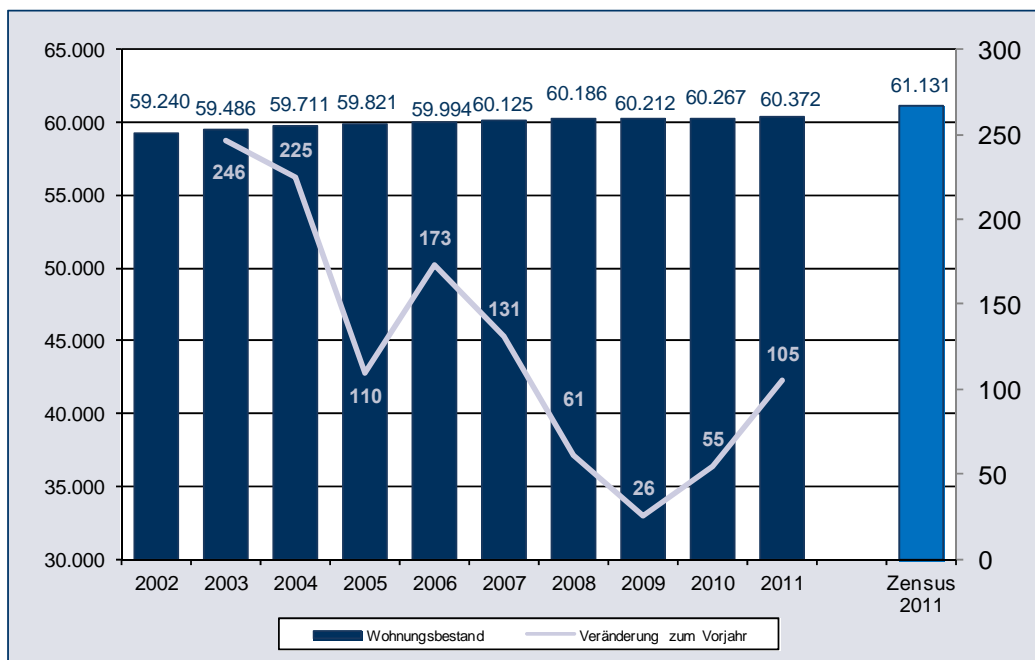
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung; eigene Darstellung

Die wirtschaftlichen Eckdaten der Stadt Recklinghausen lassen insgesamt für die nahe Zukunft zwar keine zusätzlichen Impulse erwarten, für die Nachfrageentwicklung sind jedoch stabile Rahmenbedingungen gegeben. Wie sich weitere Wirtschafts- und Finanzmarktentwicklungen im europäischen Raum auf der nationalen und lokalen Ebene auswirken werden, ist bislang nicht abzuschätzen.

2.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

In der Diskussion um die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung spielt zunehmend auch die Bestandsentwicklung eine wichtige Rolle, sodass auch diese neben der Neubautätigkeit betrachtet wird. Ende des Jahres 2011 umfasste der Wohnungsbestand in Recklinghausen 60.372 Wohnungen. Mit dem Zensus 2011 wurde eine neue Bestandszahl ermittelt, die mit 61.131 Wohnungen rd. ein Prozent höher liegt, als bisher gedacht. Zurückzuführen ist dieser höhere Wohnungsbestand auf die zugrunde liegende Definition des Zensus und der bisherigen Fortschreibung. Während bislang eine Wohnung nur dann als Wohnung gezählt wurde, sofern sie auch über eine Küche oder eine Kochnische verfügte, so ist dies für die Zählung als Wohnung im Zensus 2011 keine Voraussetzung mehr, sodass auch eine Ansammlung von Räumen ohne Küche als Wohnung definiert und gezählt wird.

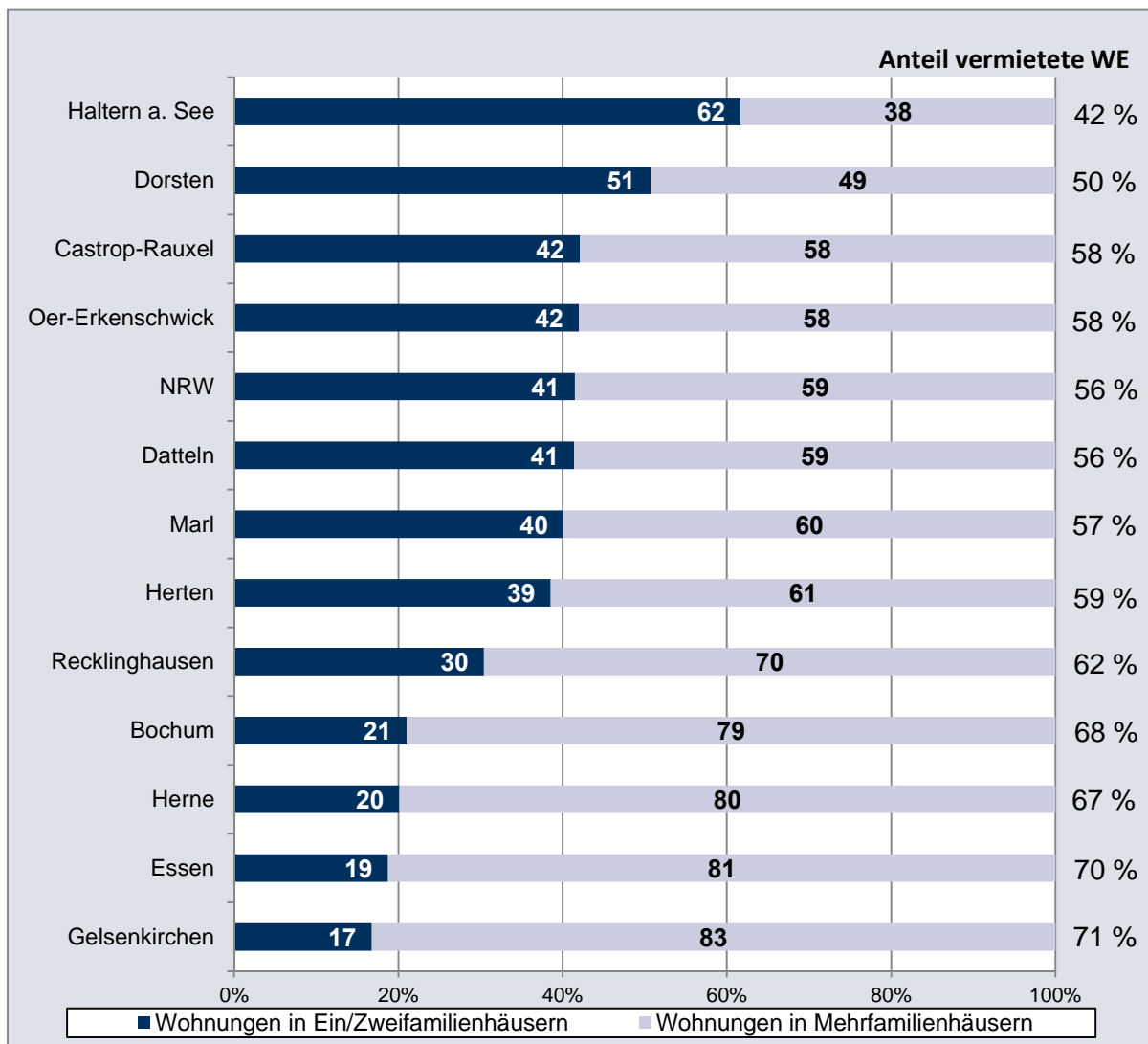
Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten zehn Jahren um rd. zwei Prozent erhöht. Die jährlichen Zuwachsraten sind jedoch im Laufe der Zeit gesunken – ein Trend, der bundesweit zu beobachten ist. Eine Ausnahme bilden jedoch die Jahre 2010 und 2011, in denen durch die Ausweisung neuer Baugebiete die Bautätigkeit intensiver wurde und dies einen stärkeren Anstieg des Wohnungsbestandes zu Folge hatte.

Abbildung 11: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

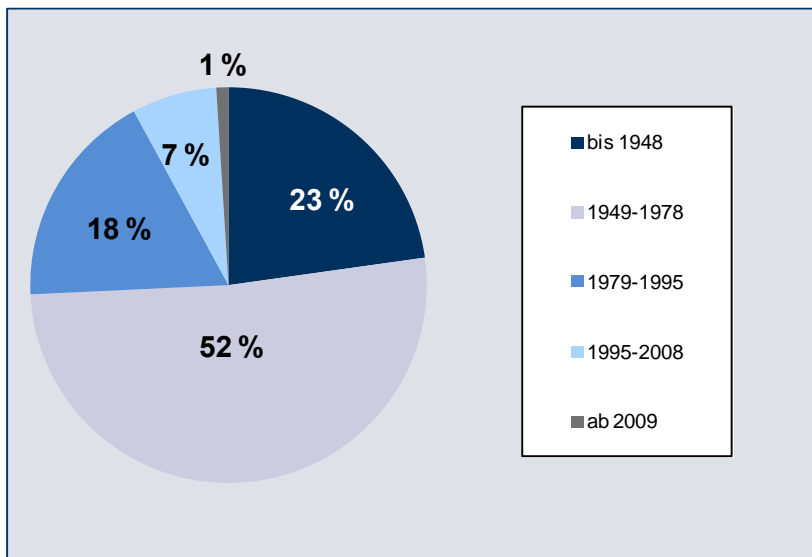
Nur jede dritte Wohnung befindet sich in Recklinghausen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Mit diesem geringen Anteil weist Recklinghausen einen urbaneren Charakter als die anderen Kreiskommunen auf, deren Anteile zwischen rd. 40 und 60 Prozent liegen. Mit dem höheren Anteil an Wohnungen im Geschossbau geht auch ein überdurchschnittlicher Anteil an vermieteten Wohnungen einher. 62 Prozent aller Wohnungen in Recklinghausen werden vermietet, während es in den Kommunen des Kreises im Schnitt 57 Prozent sind. Als Vermieter treten häufig institutionelle Unternehmen² am Markt auf. In ihrer Hand liegen rd. 13.000 Wohnungen – das entspricht 21 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Allein in der Hand der Wohnungsunternehmen, die sich im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen engagieren liegen rd. 8.100 Wohnungen - gemeinsam bergen sie damit ein großes Potenzial, den Wohnungsmarkt zu steuern und positiv zu beeinflussen.

² Darunter Genossenschaften, kommunale und private Wohnungsunternehmen und andere Unternehmen wie Versicherungen und Finanzierungsinstitute

Abbildung 12: Wohnungen nach Bauart 9.5.2011


Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

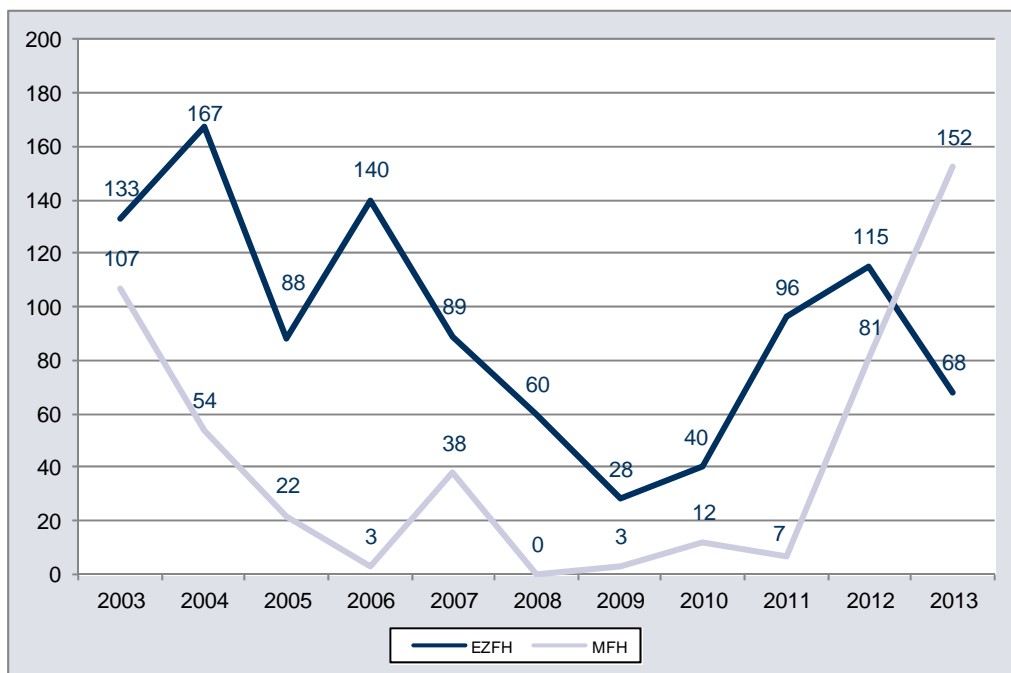
Gut jede fünfte Wohnung stammt aus den Baujahren vor 1948. In vielen Städten geht von diesen Baujahren, sofern es sich um Mehrfamilienhäuser mit „Gründerzeitcharme“ in innerstädtischen Lagen handelt, eine besondere Attraktivität aus. Mehr als jede zweite Wohnung in Recklinghausen wurde in den Nachkriegsjahren zwischen 1949 und 1978 errichtet. Hier spiegelt sich der Wiederaufbau nach den Kriegszerstörungen wider. Zwar umfasst die Statistik lediglich das Jahr der Errichtung der Gebäude, d.h. evtl. stattgefundene Modernisierungen spiegeln sich an dieser Stelle nicht wider, dennoch ist die Baujahresstatistik ein Indiz dafür, dass auch in Recklinghausen die Bestandserneuerung bzw. der Ersatzbau in den kommenden Jahren eine hohe Relevanz haben wird. Aufgrund der Baualtersklassen ist anzunehmen, dass gerade moderne attraktive Angebote mit modernen Grundrissen sowie altersgerechte Angebote und energetische Standards am Markt fehlen.

Abbildung 13: Wohnungen nach Baualter in Recklinghausen 9.5.2011

Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

Der seit Ende der 1990er Jahre auf Bundes- und Landesebene festzustellende Trend nachlassender Bautätigkeiten lässt sich auch auf Recklinghausen übertragen. Im Zeitraum 1950 bis 2003 wurden im Schnitt noch 242 Wohnungen pro Jahr errichtet. Seit dem Jahr 2004 hat sich das Fertigstellungsniveau auf rd. 104 Wohnungen Pro Jahr reduziert. Der stadtentwicklungspolitische Fokus lag in den letzten Jahren auf der Errichtung neuer Eigenheime. Dieses Vorgehen spiegelt sich in den Baufertigungszahlen wider: Neben Jahren mit sehr geringer Bautätigkeit gab es sogar Jahre, in denen gar keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden. Allein aufgrund der Statistik ist davon auszugehen, dass das Angebot an Wohnungen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen z.B. moderne Grundrisse, energetischer Standards oder Barrierearmut einen Nachholbedarf aufweist.

Abbildung 14: Baufertigstellungen Wohnungen



Quelle: Information und Technik NRW, eigene Darstellung

Der Zensus 2011 weist für Recklinghausen eine Leerstandsquote in Höhe von 4,2 Prozent aus. Dies ist jedoch eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Befragung und schließt sowohl die sogenannte Mobilitätsreserve, d.h. den für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendigen kurzfristigen Wohnungsleerstand als auch modernisierungsbedingten Leerstand mit ein. Ein Vergleich mit anderen Regionen ist jedoch möglich. Es zeigt sich sowohl zum Kreis Recklinghausen (3,8 Prozent) als auch zum Land NRW (3,7 Prozent) keine besondere Abweichung, diese Tatsache darf jedoch nicht über folgende Effekte hinwegtäuschen:

- Wohnungen mit unzeitgemäßen Wohnstandards haben mittel- bis langfristig keine Zukunftsperspektive am Wohnungsmarkt und bergen ein hohes Leerstandsrisiko, sobald die Altmietern ausziehen.
- Derzeitige Leerstände konzentrieren sich auf bestimmte Standorte, erzeugen dort aber negative externe Effekte – z.B. auf das Image, auf Vermarktungschancen, auf Segregationstendenzen – im nahen Umfeld.

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen war es möglich, mittels Stromzählermethode den strukturellen Wohnungsleerstand, definiert als Wohnungen, die länger als 6 Monate nicht genutzt werden, in der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Die RWE AG ermittelte im September 2013 einen Leerstand von 690 Wohnungen – das entspricht rd. 1,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Damit ist der strukturelle Leerstand noch als relativ gering einzuschätzen. „Nach lokalen Leerstandserhebungen liegen die Leerstandsquoten der kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr zwischen 3 und 10 Prozent“.³ Die Leerstandsquoten der Wohnungsunternehmen liegen laut eigenen Angaben zwischen 2,4 und 3,7 Prozent (jeweils bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand). Überschlägig gerechnet ergibt sich damit ein Leerstand von ca. 250 bis 300 Wohnungen im Mietsegment.⁴ Die hohe Differenz zum Gesamtleerstand lässt darauf schließen, dass ein Großteil der Leerstände auch bei den privaten Einzeleigentümern zu finden ist, denn diese sind i.d.R. weitaus weniger professionell. Ggf. sind zudem Leerstände in den älteren Eigenheimgebieten zu finden. Für die Zukunft ist vor dem Hintergrund der Schrumpfung der Bevölkerung gerade in

³ Vgl: AG Wohnungsmarkt Ruhr (2012): Wohnungsmarkt Ruhr – Zweiter regionaler Wohnungsmarktbericht; S. 59. Dortmund-Agentur

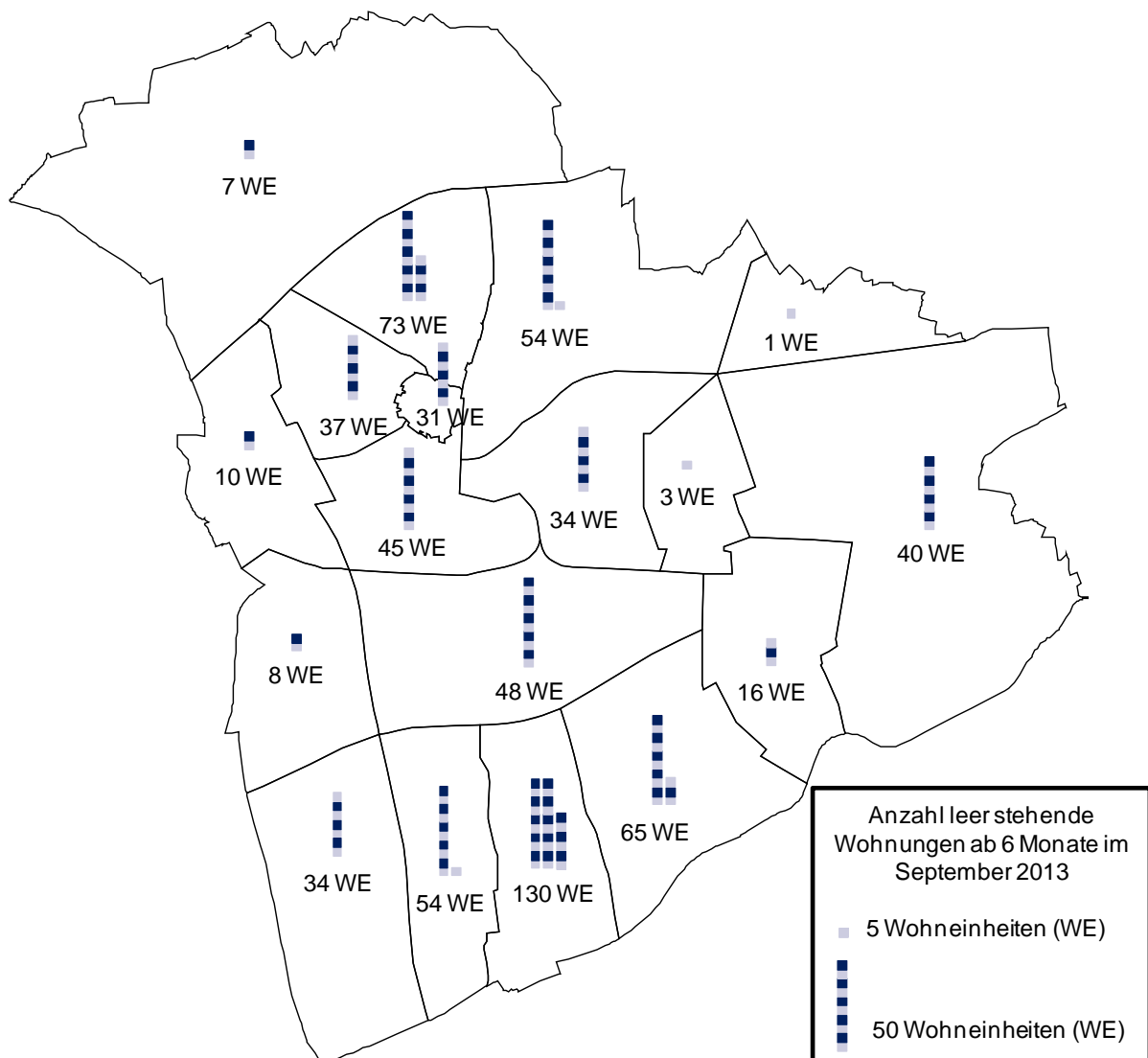
⁴ Berechnung basiert auf Angaben der am Lenkungsreis beteiligten Wohnungsunternehmen

den abgelegenen älteren Eigenheimgebieten, die kaum Zugang zu vorhandenen Infrastrukturen aufweisen, ein steigender Leerstand zu erwarten.

Über das Stadtgebiet lassen sich durchaus Leerstandskonzentrationen erkennen:

- Zum einen konzentrieren sich diese auf Quartiere, in denen die vorhandenen Wohnqualitäten nicht ausreichen, um die qualitativen Anforderungen an das Wohnen zu befriedigen. Häufig handelt es sich um Wohnungsbestände mit starkem Sanierungsbedarf in Lagen mit negativem Image, z.B. entlang der Bochumer Straße im Stadtteil Süd (in Süd findet sich mit 130 Wohnungen der absolut höchste Wohnungsleerstand) oder auch entlang der Dortmunder Straße im Ostviertel.
- Zum anderen sind auch bestimmte Mikrolagen in zentralen Stadtteilen mit gutem Image von Leerständen betroffen. Es handelt sich dabei in der Regel um Wohnungen, die durch starke Verkehrsbelastungen beeinträchtigt werden, z.B. Oerweg und Börster Weg im Nordviertel, Westerholter Weg im Westviertel, Herner Straße und Wildermannstraße im Paulusviertel.

Abbildung 15: Leerstand in den statistischen Bezirken



Quelle: RWE Leerstandserhebung September 2013, eigene Darstellung

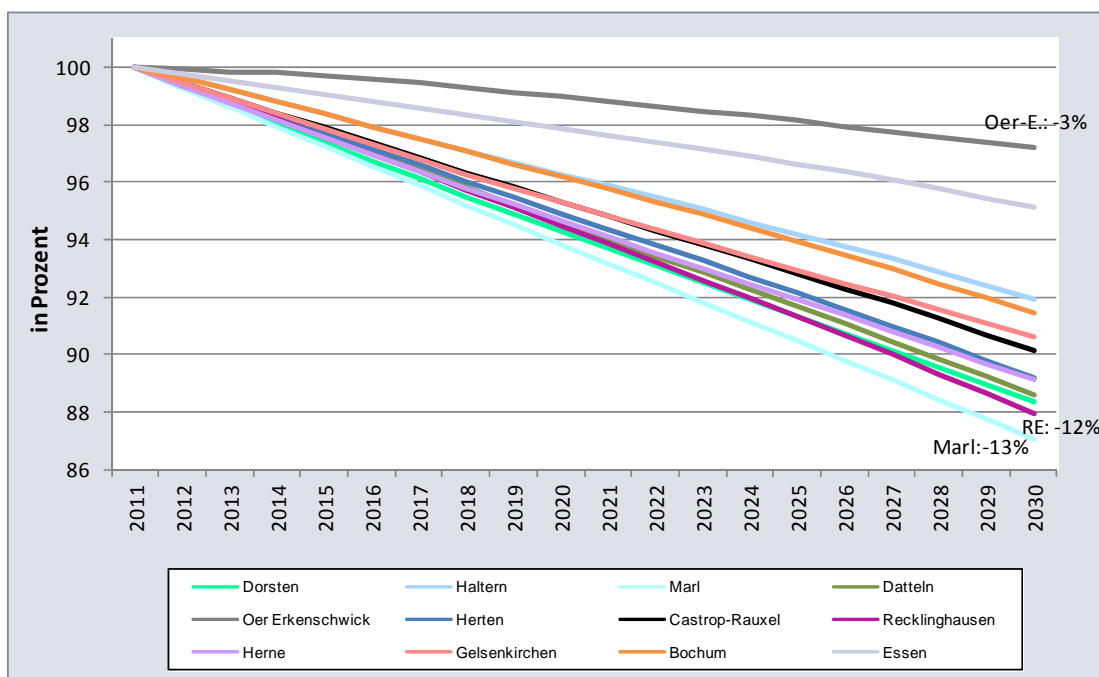
3. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung

3.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Die aktuellste Prognose für die Stadt Recklinghausen wurde durch das Statistische Landesamt Information und Technik NRW mit dem Basisjahr 2011 (Stichtag 1.1) bis zum Prognosehorizont 2030 berechnet. Demnach werden in diesem Zeitraum alle Kommunen des Kreises Recklinghausen an Bevölkerung verlieren. Unter gegebenen Voraussetzungen wird sich der prognostizierte Rückgang jedoch nicht in allen Kommunen gleich vollziehen: Während in den Städten Oer-Erkenschwick und Essen lediglich ein Rückgang von drei bzw. fünf Prozent zu erwarten sind, wird für alle anderen Kommunen mit einem höheren Verlust gerechnet. Der stärkste Rückgang ist mit minus dreizehn Prozent in der Stadt Marl zu erwarten. Recklinghausen zählt mit einer Abnahme von minus zwölf Prozent zu den Kommunen mit den voraussichtlich stärksten Schrumpfungprozessen. Die Bevölkerungsprognose verdeutlicht, dass der demografische Wandel, mit dem neben der Alterung auch eine Schrumpfung der Bevölkerung einhergeht, längst in der Region angekommen ist. Sofern sich die Rahmenbedingungen in der Stadt nicht ändern, wird sie demnach in den kommenden Jahren einen großen Teil ihrer Bevölkerung verlieren. Durch eine gezielte Steuerung der Rahmenbedingungen zu denen neben wirtschaftlichen Entwicklungen und infrastruktureller Ausstattung u.a. auch zielgruppengerechte Wohnungsangebote und attraktive Wohnqualitäten zählen, kann der Trend jedoch positiv beeinflusst und langfristig abgemildert werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es in der Region immer schwieriger werden wird, Einwohner aus den anderen Kommunen durch Zuwanderung zu gewinnen, da auch diese an Bevölkerung verlieren und der Wettbewerb um Einwohner schärfer werden wird.

Abbildung 16: Bevölkerungsprognose im regionalen Vergleich 2011-2030



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Neben der quantitativen Perspektive soll an dieser Stelle auch die qualitative Veränderung der Bevölkerung betrachtet werden, die sich aus dem demografischen Wandel für die Stadt Recklinghausen ergibt. Betrachtet wird hier die Zu- und Abnahme der einzelnen Altersgruppen ausgehend von dem Basisjahr 2011. Damit wird deutlich, welche Zielgruppen am Markt in Recklinghausen schrumpfen und welche zunehmen werden.

Schrumpfen werden die Altersgruppen ...

- der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre um insgesamt 33 Prozent. Diese Entwicklung weist auf einen demografisch bedingten Rückgang der Familien hin (bislang sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen).
- der Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 25 Jahre. Neben dem demografischen Effekt der Abnahme dieser Gruppe wird der Umfang zusätzlich durch den ausbildungsbedingten Fortzug beeinflusst.
- der Berufseinsteiger – Personen im Alter zwischen 25 und 30 Jahre. Obwohl ihre Entwicklung positiv durch die Zuwanderung junger Familien beeinflusst wird, wird diese Altersgruppe demografisch bedingt um 23 Prozent abnehmen.
- der 30 bis unter 50-Jährigen um 19 Prozent. Damit wird auch die Zahl der Erwerber von Wohneigentum aller Voraussicht nach sinken.
- der 50 bis unter 65-Jährigen, der sog. Best Ager, die – häufig nach dem Auszug der erwachsenen Kinder – als Paar- oder Singlehaushalte leben. Bis zum Jahr 2018 ist noch mit einem Wachstum der Gruppe zu rechnen, der dann in einen abnehmenden Trend umschlägt. Insgesamt ist mit einer Abnahme von 12 Prozent zu rechnen.
- der sog. Hochaltrigen ab 80 Jahre. In dieser Altersgruppe sind häufig Einschränkungen in der Alltagsbewältigung anzunehmen. Im Gegensatz zu den anderen Altersgruppen, die kontinuierlich abnehmen, ist die Entwicklung der Hochaltrigen eher als schwankend zu bezeichnen. Insgesamt ist mit einer Abnahme von acht Prozent zu rechnen.

Wachsen wird lediglich die Gruppe der jüngeren Senioren zwischen 64 und 80 Jahre.

Insgesamt wird es damit zu einer Verschiebung der Altersstruktur kommen, die sich in einer Abnahme der jüngeren Altersgruppen und einer Zunahme in den älteren Altersklassen zeigt. Aus diesen qualitativen Veränderungen ergibt sich auch ein Handlungsbedarf, die öffentlichen Infrastrukturen an die Nachfrageverschiebung anzupassen.

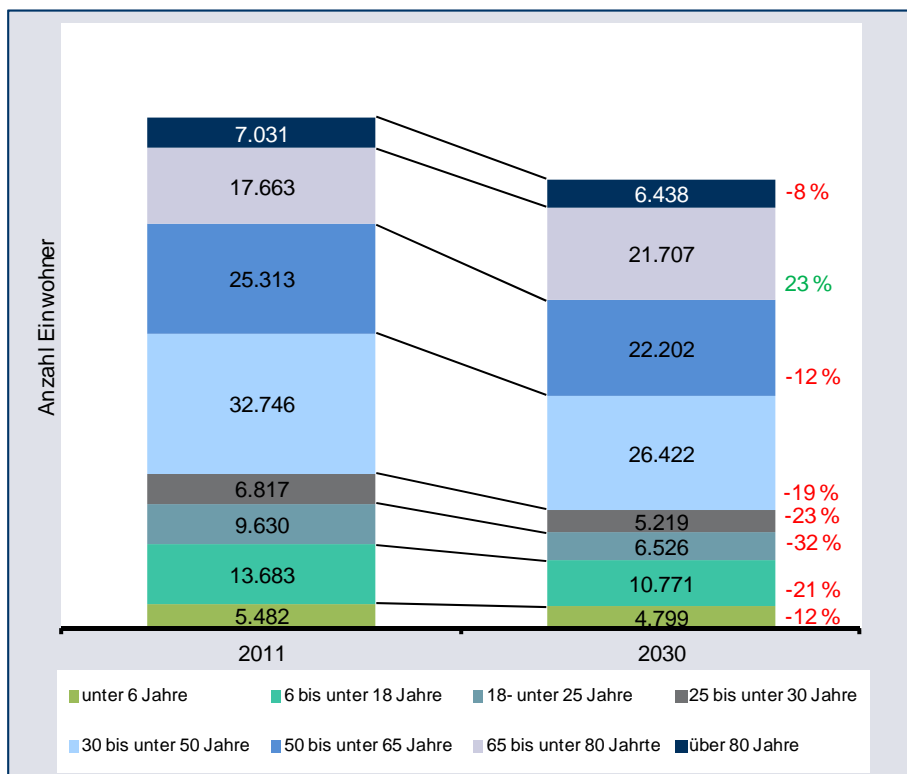
Für den Wohnungsmarkt der Zukunft bedeuten die aufgezeigten Veränderungen,...

- weitere Angebote zur Wohneigentumsbildung zu schaffen, um potenzielle Erwerberhaushalte von Wohneigentum (30-50 Jahre) in der Stadt zu halten. Insbesondere durch die Schaffung weiterer familiengerechter Infrastrukturangebote und Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung (unterschiedlicher Preissegmente) kann dem Trend der Abnahme der Familien durch die Gemeinde entgegengewirkt werden.
- dass sich Wohnungsanbieter verstärkt auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einstellen und demnach attraktive und unterschiedliche Angebote für das Wohnen im Alter schaffen sollten – darunter vor allem auch Angebote mit Service und Betreuung.
- dass auch adäquate Angebote für die Zielgruppe der Best Ager mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung bereitgehalten werden sollten. Insbesondere im Umfeld größerer

Kommunen findet häufig eine Abwanderung dieser Gruppen aus kleineren Städten und Gemeinden in die urbaneren Gebiete statt. Mit entsprechenden Wohnungsangeboten kann diesem Trend entgegengewirkt werden.

Welche Zielgruppen, Wohnformen und Wohnangebote in Zukunft in den Fokus der Gemeindeentwicklung zu rücken sind, wird im Rahmen der qualitativen Wohnungsbedarfsprognose in Kapitel 3.2 näher erläutert.

Abbildung 17: Verschiebung der Altersgruppen 2011 bis 2030



Quelle: IT NRW, eigene Berechnung

3.2. Quantitative Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Privathaushalte vorzuschätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

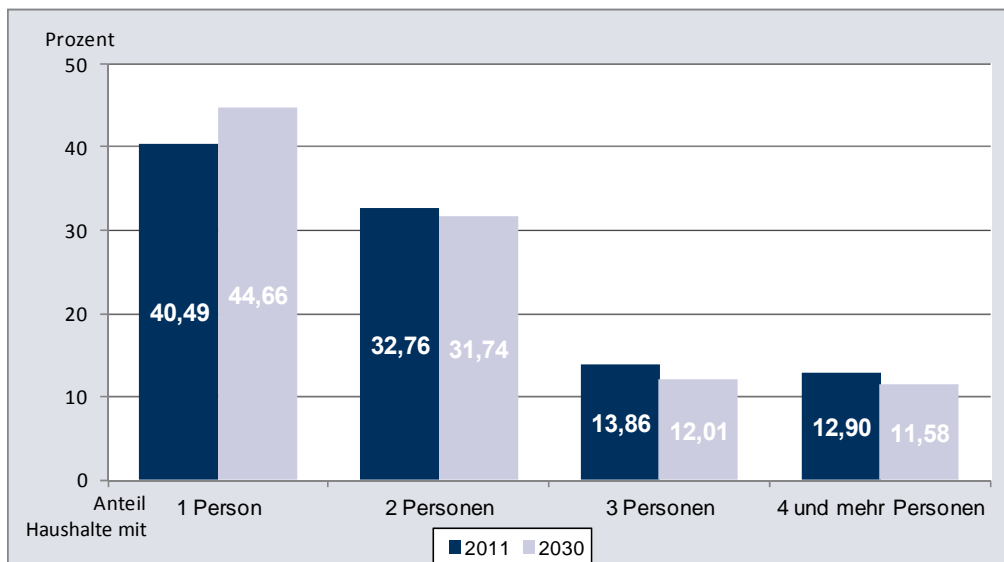
Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von ...

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),

- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die aktuellste Prognose der Haushalte in NRW wurde vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW im Jahr 2011 erstellt. Die Prognosen wurden auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet. Die Prognose der Haushalte für die Stadt Recklinghausen wird sich an diese vorausgesagte Entwicklung anlehnen. Im Ausgangsjahr der Haushaltsprognose liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Recklinghausen laut Zensus 2011 bei rd. 2,1 Personen pro Haushalt. Sie wird sich gemäß der Tendenzen der Prognose von IT NRW in den kommenden Jahren weiter reduzieren. Zurückzuführen ist dies auf die Abnahme der Haushalte mit zwei und mehr Haushaltsmitgliedern. Lediglich die Zahl der Singlehaushalte wird zunächst noch weiter steigen. Wenngleich auch hier langfristig wahrscheinlich mit einer stagnierenden bis abnehmenden Entwicklung zu rechnen ist.

Abbildung 18: Entwicklung Haushalte nach Anzahl der Mitglieder in der Stadt Recklinghausen

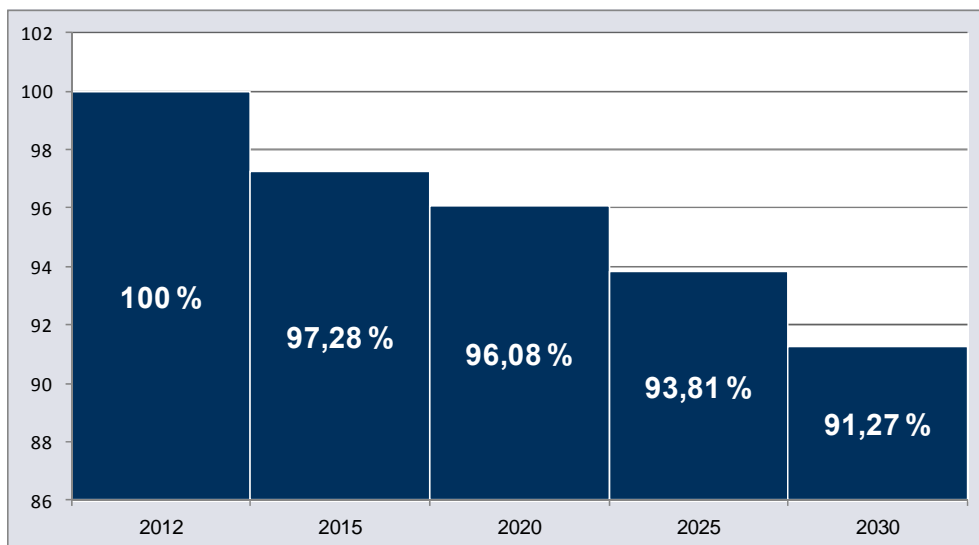


Quelle: Zensus 2011 und eigene Berechnung

Bei der Vorausschätzung der Haushalte wurden neben den Personen mit Hauptwohnsitz auch Personen mit Nebenwohnsitz und Personen in Untermieterverhältnissen berücksichtigt, da diese ebenfalls einen Wohnungsbedarf aufweisen. Keinen Wohnungsbedarf im Sinne der IT NRW haben Personen, die in Anstalten, Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften⁵ untergebracht sind und dementsprechend keinen selbstständigen Haushalt führen. Diese Personen bleiben bei der Berechnung der Haushaltszahlen unberücksichtigt.

Trotz des Trends der Haushaltsverkleinerung wird sich die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Recklinghausen in den kommenden Jahren weiter verringern, da der Trend den voraussichtlichen Rückgang der Einwohnerzahlen nicht kompensieren kann. Bis zum Jahr 2030 ist daher mit einer Abnahme von rd. 9 Prozent zu rechnen. Die Auswirkungen der vorausgeschätzten Bevölkerungsabnahme werden sich dabei im Laufe der Jahre immer deutlicher zeigen. Der Umfang der Wohnungsnachfrage wird sich daher bei einer Fortführung des Trends und unveränderten Rahmenbedingungen immer weiter verringern.

⁵ Neben Pflegeheimen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung auch Kinderheime, Mutter-Kind-Heime, Justizvollzugsanstalten, Kliniken mit langfristiger Aufenthaltsdauer, Obdachlosenunterkünfte usw.

Abbildung 19: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in der Stadt Recklinghausen

Quelle: eigene Berechnung

Um den Wohnungsbedarf vorzuschätzen, muss der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wurden hierfür Angaben aus dem Zensus 2011 verwendet.

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

Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden in Anlehnung an das BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,2 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt⁶. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Recklinghausen ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,26 Prozent pro Jahr (rd. 160 WE p.a.).

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2012, des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent, angelehnt an die Prognose des Pestel-Institutes für das Land NRW⁷, errechnet sich schließlich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

⁶ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010: Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. BBSR-Berichte KOMPAKT. Bonn

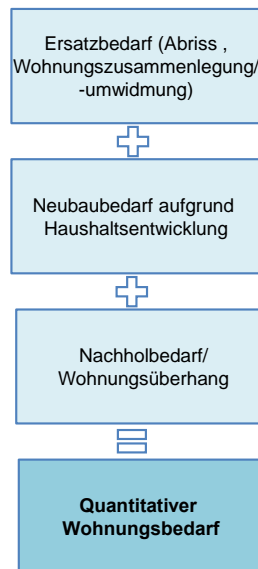
⁷ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Der Nachholbedarf bildet sich durch die im Ausgangsjahr der Prognose noch unterversorgten Haushalte in Recklinghausen, für die zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Es handelt sich hierbei z.B. um junge Menschen, die einen Haushalt bilden würden, wenn es entsprechenden Wohnraum gäbe. In Recklinghausen sind rein quantitativ jedoch ausreichend Wohnungen vorhanden, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. So ergibt sich kein Nachholbedarf sondern ein Wohnungsüberhang: Die InWIS-Prognose ermittelt für das Ausgangsjahr 2012 einen Wohnungsüberhang von rd. 1.530 Wohnungen. Das heißt, es gibt bereits 1.530 Wohnungen, die derzeit nicht am Markt gebraucht werden und demnach leer stehen. Im Gegensatz zur Leerstandserhebung der RWE (Leerstand ab 6 Monate) fallen unter diese Wohnungen auch diejenigen mit einem Leerstand ab dem ersten Tag – damit ist die Zahl höher. Addiert man die Fluktuationsreserve von rd. 1.100 leeren Wohnungen noch hinzu, ergibt sich insgesamt eine Summe von rd. 2.600 leeren Wohnungen, ein Wert, der sich durch die Erhebungen des Zensus 2011 bestätigen lässt.

Der Neubaubedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung wird sich aufgrund der rückläufigen Haushaltszahl stetig negativ entwickeln und erreicht im Jahr 2030 voraussichtlich einen Wert von -6.754 Wohnungen.

Demgegenüber ist die tragende Säule des Wohnungsbedarfs der Ersatzbedarf. Er steigt bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf rd. 2.800 Wohnungen an.

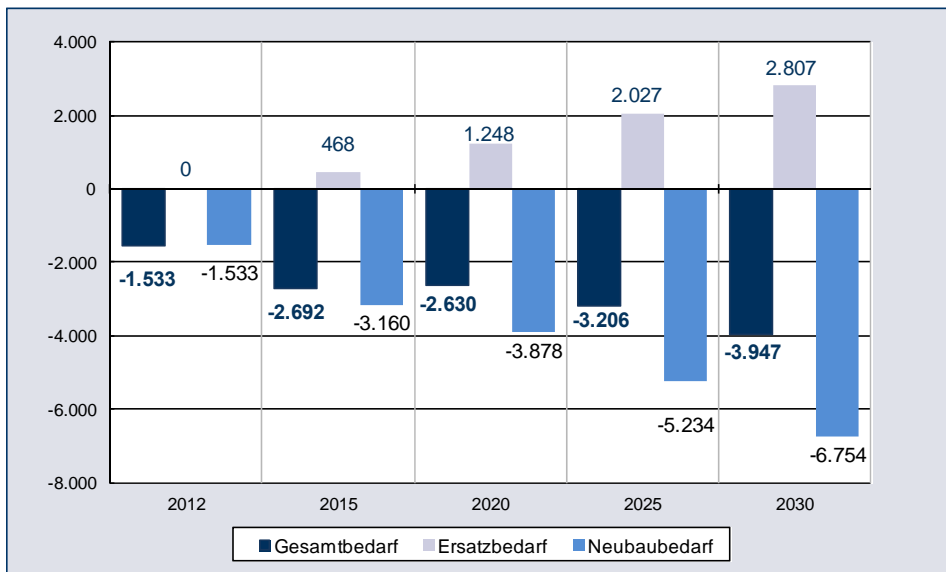
Abbildung 20: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfs



Quelle: Eigene Darstellung

Im Gesamtergebnis kann für die Stadt Recklinghausen im Zeitraum 2012 bis 2030 kein quantitativer Wohnungsbedarf ausgewiesen werden. Vielmehr wird der Wohnungsüberhang weiter wachsen. Die Zahl der Leerstände bzw. nicht mehr benötigten Wohnungen wird zunehmen und im Jahr 2030 voraussichtlich eine Höhe von rd. 3.950 Wohnungen erreichen. Bei dem aktuellen Wohnungsbestand entspräche dies einer Leerstandsquote von 6,4 Prozent. Sofern in den kommenden Jahren kein Rückbau von älteren nicht mehr benötigten Wohnungsbeständen stattfindet, würde sich der Leerstand damit mehr als verdoppeln.

Abbildung 21: Quantitativer Wohnungsbedarf der Stadt Recklinghausen bis 2030



Quelle: eigene Berechnung

4. Der Markt für Mietwohnungen

4.1. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnungen

Für die Jahre 2008 bis 2012 wurde eine Datenbasis von rd. 5.300 Mietwohnungsangeboten des ImmobilienScout24 in Recklinghausen ausgewertet. Ein regionaler Vergleich ermöglicht eine erste Einordnung und Bewertung der örtlichen Wohnungsmarktsituation. Die Nachfrage in Recklinghausen ist im Vergleich zu den umliegenden Kommunen als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Lediglich in den Großstädten Dortmund und Bochum und in der angrenzenden Stadt Haltern am See sind höhere Nachfragewerte zu verzeichnen. Im regionalen Vergleich zeigt sich Recklinghausen damit als ein recht starker Standort. Positiv hervorzuheben ist, dass bei der vergleichsweise leicht überdurchschnittlichen Nachfrage der durchschnittliche Mietpreis (Bestand und Neubau) mit 5,28 EUR/m² nettokalt in ein noch vergleichsweise mittleres Niveau einzuordnen ist.

Tabelle 3: Nachfrage Mietwohnungen, regionaler Vergleich

Stadt	Nachfrage	Durchschnittlicher Mietpreis in EUR/m ² , nettokalt
Marl	unterdurchschnittlich	5,11
Gladbeck	unterdurchschnittlich	5,16
Gelsenkirchen	unterdurchschnittlich	4,78
Herne	leicht unterdurchschnittlich	4,92
Herten	leicht unterdurchschnittlich	5,00
Castrop-Rauxel	leicht unterdurchschnittlich	5,23
Datteln	durchschnittlich	4,97
Oer-Erkenschwik	durchschnittlich	5,20
Dorsten	leicht überdurchschnittlich	5,38
Waltrop	leicht überdurchschnittlich	5,30
Recklinghausen	leicht überdurchschnittlich	5,28
Bochum	überdurchschnittlich	5,64
Dortmund	überdurchschnittlich	5,42
Haltern am See	überdurchschnittlich	5,96

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Bei einer Differenzierung des Wohnungsangebotes nach unterschiedlichen Aspekten wie Zustand der Wohnung, Baujahr, Preis usw., zeigen sich Unterschiede in Angebot und Nachfrage, die Hinweise auf Handlungsbedarfe und Herausforderungen im Hinblick auf die Entwicklung zukünftiger Wohnqualitäten und – quartiere geben.

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung inserieren, machen häufig dann keine Angabe zum Zustand ihrer Objekte, wenn sie modernisierungsbedürftig sind. Daher beläuft sich der Anteil der Angebote, die in Immo-

bilienScout24 als renovierungsbedürftig eingestuft werden, auf lediglich zwei Prozent. Insgesamt lässt sich jedoch vermuten, dass rd. 40 Prozent der Angebote (renovierungsbedürftig und keine Aussage) (starken) Modernisierungsbedarf aufweisen und daher auch nur auf eine sehr geringe Nachfrage treffen.

Auch Erkenntnisse aus den Expertengesprächen und Begehungen des InWIS weisen auf spürbare Erneuerungsbedarfe im Wohnungsbestand hin. Modernisierungsbedarfe betreffen in der Regel:

- Den Ausstattungsstandard innerhalb der Wohnung, insbesondere dann, wenn ältere Wohnungen, etwa der 1950/1960er Baujahre, noch von der Generation der Erstbezieher bewohnt werden.
- Die energetische Effizienz der Gebäude. Das betrifft vor allem die Wärmedämmung und die Beheizung mit Heizungsanlagen, die den neuen energiesparenden Normen entsprechen. Sie sind ein wichtiges Marketing- und Vermietungsargument.
- Die zum Teil ungünstigen oder veralteten Wohnungszuschnitte. Insbesondere kleine Bäder und Küchen sind außerhalb des günstigen Preissegmentes ein Vermietungsnachteil.
- Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, wie z. B. die Hauseingangssituation und die Gestaltung der Außenanlagen.
- Das Nachrüsten und auch Erneuern/Vergrößern von Balkonen – das bei mittel bis hochpreisigen Wohnungen erwartet wird – um die Vermietbarkeit zu fördern.

Einige befragte Unternehmen weisen bereits einen strukturellen Leerstand von rd. drei Prozent ihrer Wohnungen auf. Andere verweisen auf einen Anteil von rd. 20 Prozent des Bestandes, der sich nach Auszug der langjährigen Mieter ohne Sanierung kaum noch vermieten lasse. Der Generationenwechsel, der in vielen Quartieren ansteht, erfordert daher einen hohen Einsatz der Akteure, um die Bestände weiterhin marktfähig zu halten. Die befragten Akteure haben diese Herausforderung bereits erkannt und so sind seit einigen Jahren bereits zahlreiche Erneuerungsaktivitäten am Markt in Recklinghausen spürbar. Dazu zählen z.B. Modernisierungen an

- Fehmarnweg/Rügenstraße durch die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen,
- Hinsbergstraße/Marienburgstraße durch die Deutsche Annington,
- Pellwormstraße durch die Baugenossenschaft,
- Lansingfeld und Ortlohstraße durch VIVAWEST,

um nur einige wenige Beispiele zu nennen. Die Aktivitäten reichen von Maßnahmen an der Gebäudehülle, z.B. Dämmmaßnahmen, über Modernisierungen der Wohnungen selbst z.B. Bäder und Küchen bis hin zu Balkonanbau und Umgestaltung der Außenanlagen. Teilweise wurden Wohnungen in Einzelmodernisierungen nach Auszug der Mieter modernisiert, andere Projekte umfassen eine Gebäudesanierung in bewohntem Zustand oder nach Leerzug des Gebäudes.

Laut Auswertungen von ImmobilienScout24 lässt fast jede fünfte angebotene Wohnung (18 Prozent) auf moderne Wohnqualitäten hinsichtlich Grundrissgestaltung und Ausstattung hoffen, weil es sich um neuere oder neuwertige bzw. sanierte oder modernisierte Wohnungen handelt. Die Nachfrage gestaltet sich dementsprechend hoch. Lediglich Neubauangebote, d.h. solche mit Erstbezug, erzielen nur eine geringe Nachfrage, da sie mit durchschnittlich 7,11 EUR/m² dem hochpreisigen Mietniveau zuzuordnen sind und daher nur für einen mengenmäßig kleineren Teil aller Nachfrager bezahlbar sind. Mit lediglich einem Prozent umfassen sie auch nur einen sehr geringen Teil des Angebotes, in dem sich die geringen Neubauaktivitäten im Mietwohnungsbau der letzten Jahre widerspiegeln.

Tabelle 4: Objektzustand im Mietwohnungsangebot

Objektzustand	Angebote (in %)	Nachfrage
Modernisiert/saniert/neuwertig	18	Höher
Erstbezug	1	Durchschnittlich
Vollständig renoviert/gepflegt	41	Durchschnittlich
Renovierungsbedürftig	2	Sehr gering
Keine Angabe	38	Geringer

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Hinsichtlich der Wohnungsart sind besondere Grundrisszuschnitte sehr begehrt. Es handelt sich hierbei um Zielgruppen, die sich in ihrem Wohnkonsum gerne von der Masse abheben wollen und daher besondere Wohnungen wie Maisonettewohnungen nachfragen. Diese lassen sich am Markt gut vermieten, eine Situation, die aber auch der Exklusivität des Angebotes geschuldet ist: Die genannten Wohnformen umfassen insgesamt lediglich einen Marktanteil von drei Prozent. Ebenfalls gut nachgefragt werden Terrassenwohnungen. Es handelt sich dabei um Wohnungen mit einer Terrasse, die über die Größe eines Balkons oder einer Loggia hinaus geht oder auch einen Zugang zum Garten umfassten. Auch hier ist das Angebot mit lediglich knapp einem Prozent sehr gering.

Tabelle 5: Wohnungsart im Mietwohnungsangebot

Wohnungsart	Angebote (in %)	Nachfrage
Erdgeschoss	15	Durchschnittlich
Etagenwohnung	43	Geringer
Dachgeschoss	17	Geringer
Maisonette	3	Sehr hoch
Souterrain	1	Durchschnittlich
Terrassenwohnung	1	Sehr hoch
Hochparterre	1	Hoch

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung; auf 100 % fehlend = sonstige Wohnungen

Unterschiede im Nachfrageverhalten werden neben dem Objektzustand und der Wohnungsart auch durch die Ausstattung der Wohnung beeinflusst. Während sich z.B. ein Freisitz in Form eines Balkons oder einer Loggia mittlerweile zu einer Mindestanforderung entwickelt hat – wie auch die Marktexperten bestätigen können – stellt die wohnungsbezogene Gartennutzung noch ein besonderes Ausstattungsmerkmal dar und wird dementsprechend stark nachgefragt. Hervorzuheben ist, dass bereits mehr als jede zweite angebotene Wohnung über einen Balkon verfügt. Bei der Gartennutzung sind es hingegen nur 21 Prozent. Im Sinne der Barrierefreiheit ist der Aufzug ein sehr wichtiges Ausstattungsmerkmal. Darüber hinaus spricht er aber auch jüngere Zielgruppen an, da er einen gewissen Wohnkomfort bietet. Die „nur“ durchschnittliche Nach-

frage ist darauf zurück zu führen, dass sich Aufzüge häufig in Gebäuden älterer Baujahre befinden, die wiederum aufgrund ihres Objektzustandes die Nachfrage schmälern.

Tabelle 6: Ausstattungen im Mietwohnungsangebot

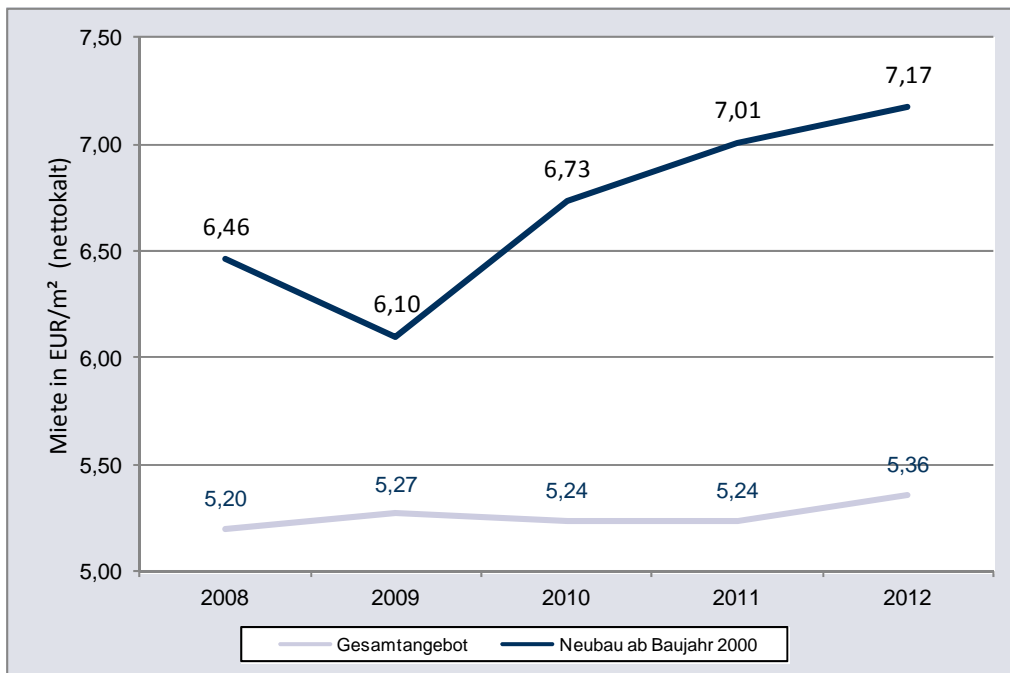
Ausstattung	Angebote (in %)	Nachfrage
Balkon	52	Hoch
Garten	21	Sehr hoch
Aufzug	5	Durchschnittlich
Betreut	2	hoch

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung; auf 100 % fehlend = sonstige Wohnungen

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass Vermietungshemmnisse und -chancen auf der jeweiligen Ausstattung und dem Zustand der Mietwohnung basieren. Während sich hohe Nebenkosten (Zweite Miete) und stark veraltete Standards, welche sich aus älteren, unmodernisierten Wohnungsbeständen ergeben, schmälern auf die Nachfrage auswirken, bergen neuwertige (energetisch) modernisierte Wohnungen, Wohnungen mit Garten oder Terrasse, ungewöhnliche Grundrisse und barrierearme Zugänge gute Vermietungschancen.

Eine wichtige Größe für die Anmietung einer Wohnung ist das Preisniveau. Die Mietpreise der befragten Wohnungsunternehmen weisen große Spannweiten auf. So werden einige Wohnungen zu Preisen unterhalb von 3,50EUR/m² angeboten, um einen Leerstand in diesen meist stark modernisierungsbedürftigen Wohnungen zu vermeiden. Neuwertige Wohnungen in sehr guten Lagen mit hochwertiger Ausstattung hingegen, können ein Preisniveau von ca. 8 bis 8,50 EUR/m² erreichen. Laut ImmobilienScout24 lag der durchschnittliche Angebotspreis für eine Mietwohnung im Jahr 2012 bei rd. 5,35 EUR/m² Wohnfläche. Das waren rd. drei Prozent mehr als noch im Jahr 2008. Einen wesentlich stärkeren Preisanstieg haben neuwertige Wohnungen mit einem Baujahr nach 2000 durchlaufen. Ihr Durchschnittspreis liegt mit 7,17 EUR/m² rd. 70 Cent/€ und damit elf Prozent höher als im Jahr 2008. Deutlich lässt sich ein Preiseinbruch in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009 ablesen. Das Preisniveau hat sich jedoch schnell erholt und ist weiter gestiegen.

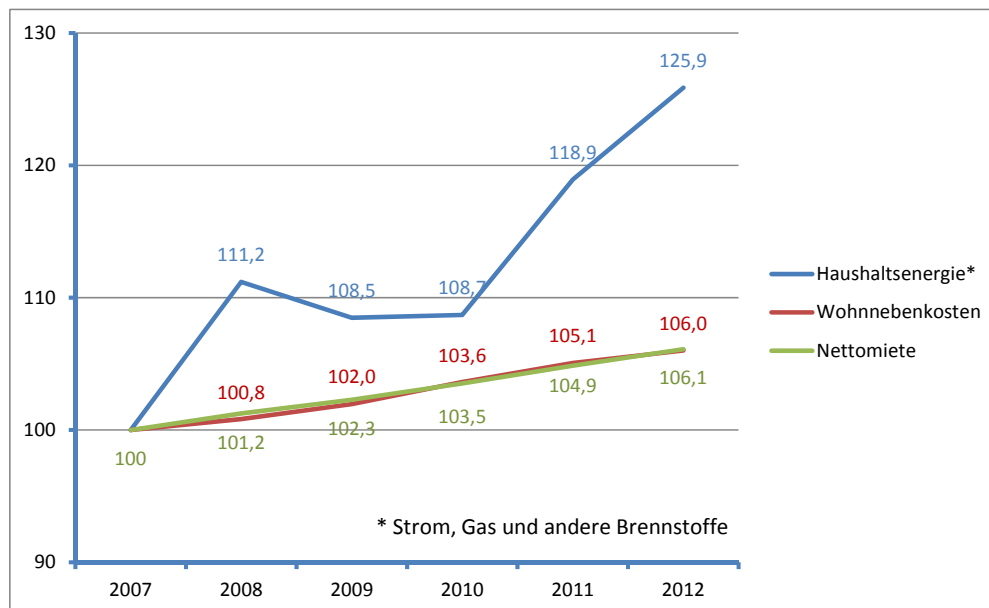
Abbildung 22: Entwicklung der Angebotsmieten



Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Die Nettomieten sind bundesweit seit 2007 um 6,1 Prozent gestiegen, seit 2008 um 4,9 Prozent. Die Preissteigerungen in den prosperierenden Regionen haben sich demnach noch nicht auf die allgemeine Mietpreisentwicklung ausgewirkt. Auch die Wohnnebenkosten haben eine moderate Entwicklung genommen, die ähnlich zu der Preisentwicklung der Nettomieten verläuft. Der Preistreiber bei den Wohnnebenkosten sind die Haushaltsenergien (Strom, Gas und andere Brennstoffe). Seit 2007 ist ihr Preisniveau um ein Viertel gestiegen. Ursächlich hierfür sind die Preissteigerungen für Heizöl und Strom. Der DMB rechnet in seinem Betriebskostenspiegel für NRW mittlerweile (Jahr 2012) mit 1,73 EUR/m² Wohnfläche (ohne Heizung, und ohne Aufzug, Gartenpflege, Gebäudereinigung). Der Heizenergieverbrauch wird mit durchschnittlich 0,96 EUR/m² angegeben, sodass die Betriebskosten bei rd. 2,70 EUR/m² Wohnfläche anzusetzen sind; der Stromverbrauch ist darin noch nicht enthalten.

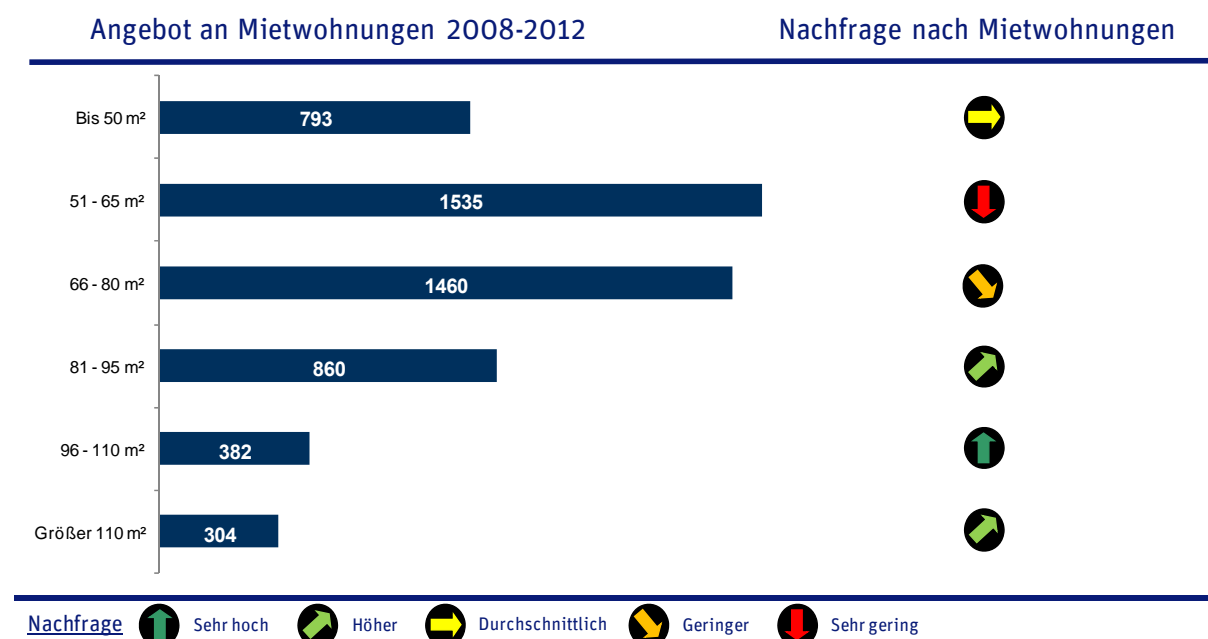
Abbildung 23: Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 für Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 05/2013, eigene Berechnungen; * Haushaltsenergie umfasst Strom, Gas und andere Brennstoffe; Nettomiete = Kaltmiete ohne Nebenkosten

Auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind erkennbare Unterschiede in der Nachfragesituation vorhanden. So werden insbesondere große Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche sehr gut nachgefragt. Neben Familien treten in dieser Größenklasse auch Singles und Paare mit höheren Einkommen als Nachfrager auf, die neuwertige oder modernisierte Wohnungen vor allem in guten und zentralen Lagen präferieren. Das quantitativ größte Angebot findet sich jedoch in der Größenklasse zwischen 60 und 80 m² Wohnfläche. Diese sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung, da sie nicht nur Singles und Paaren, sondern bei einem guten Zuschnitt auch einer Kleinfamilie mit einem Kind noch Platz bieten. Experten bestätigen die generell schwierige Vermarktungssituation in dieser Größenklasse.

Abbildung 24: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgröße



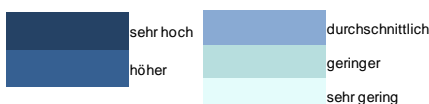
Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Die Wohnungsmärkte sind stärker ausdifferenziert als es die bisherigen Unterscheidungen suggerieren. Vor allem das Preisniveau spielt im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße eine enorme Rolle. Da die Datenbasis bei ImmobilienScout24 umfangreich genug ist, wird nachfolgend die Nachfrage in einer Zweifelder-matrix gemäß der Größe und dem Preis der Mietwohnung abgebildet. Folgende Erkenntnisse lassen sich ableiten:

- Das „schwierige“ Marktsegment der mittelgroßen Wohnungen zwischen 50 und 80 m² erstreckt sich über alle Preisklassen. Lediglich im oberen Preissegment lässt sich eine durchschnittliche Nachfrage konstatieren, die sich laut befragter Experten aber lediglich auf barrierearme Wohnungen in integrierter Lage konzentriert. Speziell für diese Zielgruppe bestehe auch in dieser Größenklasse durchaus noch ein Bedarf.
- Eine hohe Nachfrage konzentriert sich auf kleine Wohnungen unter 50 m² und große Wohnungen über 96 m². Es handelt sich dabei um Wohnungen, die bezüglich Größe und Preis angemessen für einen Singlehaushalt oder eine Familie mit drei und mehr Kindern sind, und deren Mieten damit im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.
- Bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m² besteht eine zusätzliche Konkurrenz durch Studierende, Auszubildende sowie Pendler, die nur unterhalb der Woche in Recklinghausen wohnen. Sie akzeptieren ein Preisniveau bis zu 5,15 EUR/m².
- Große Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche verzeichnen auch im mittleren und oberen Preisniveau eine sehr gute Nachfrage. Neben den Familien suchen vor allem berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen diese Wohnungen, in denen die Einrichtung eines zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmers oder eines Hauswirtschaftsraumes möglich ist. Lediglich ab einer Wohnflächengröße von 110 m² und einem Mietniveau oberhalb von 6,50 EUR/m² schwächt sich die Nachfrage ab, da sich zu diesen Konditionen auch der Blick auf ein Eigenheim bereits lohnt.

Tabelle 7: Nachfrage nach Mietwohnungsgrößen und Mietpreisen

€/m ² / m ²	≤ 50	51 – 65	66-80	81-95	96-110	>110
< 4,20	63	205	140	54	28*	27*
4,21-4,70	98	289	265	153	45	46
4,71-5,15	145	417	398	23*	103	50
5,15- 5,80	176	331	346	209	89	69
5,81- 6,50	181	215	211	161	75	55
> 6,50	130	78	100	80	42	57

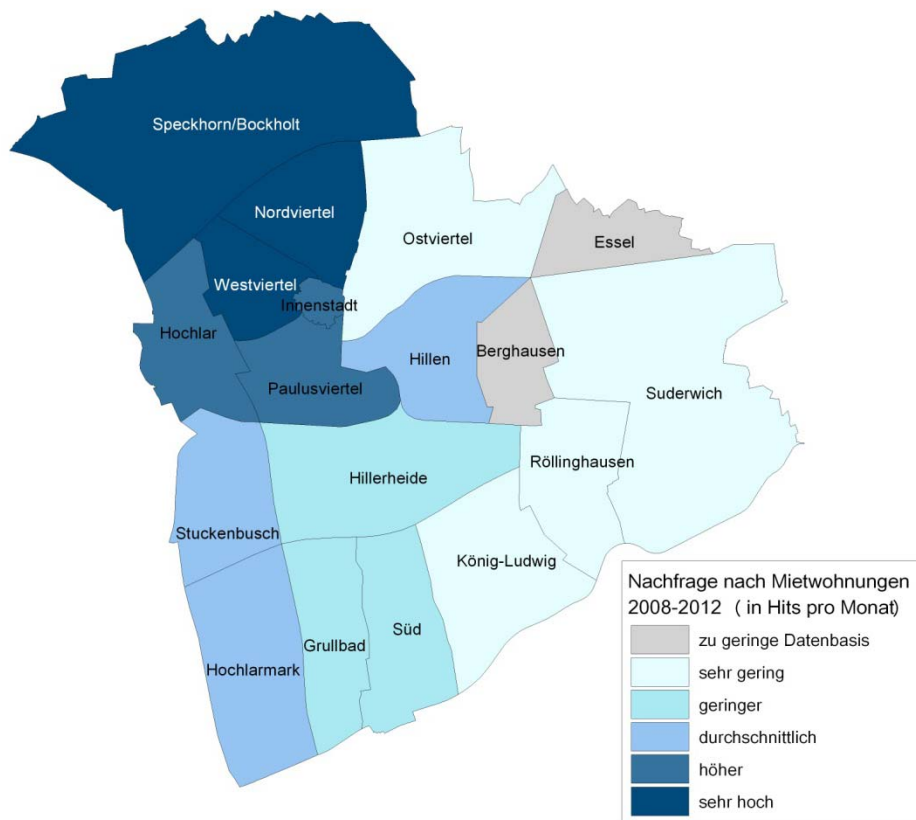


Quelle: Immobilienscout24, Auswertungen 2008 bis 2012

63 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum, *Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis = 30

Über das Stadtgebiet verteilt lassen sich eine differenzierte Nachfragestruktur sowie Vermietungschancen feststellen:

- Der Fokus der Nachfrager richtet sich auf die Innenstadt sowie die angrenzenden zentralen Stadtteile wie Westviertel, Nordviertel oder Paulusviertel. Das Ostviertel bildet hier mit einer nur sehr geringen Nachfrage eine Ausnahme. Zwar punktet der Stadtteil durch seine innenstadtnahe Lage, die angebotenen Mietwohnungsobjekte weisen mit 60 Prozent den vergleichsweise höchsten Anteil an Wohnungen auf, die renovierungsbedürftig sind, oder bei denen aufgrund keiner Aussage zum Zustand des Objektes davon auszugehen ist, dass ein höherer Modernisierungsbedarf besteht und die Nachfrage damit geringer ausfällt. In der Gesamtstadt liegt dieser Anteil bei rd. 35 Prozent. Zudem sind fast 73 Prozent der angebotenen Wohnungen zwischen 50 und 80 m² groß und zählen daher zu einem generell schwierigen Segment in der Stadt Recklinghausen.
- Geringere Nachfragewerte sind in den südlichen Stadtteilen festzustellen. Neben Herausforderungen bei der Qualität des angebotenen Wohnungsbestandes, stellen hier eine teils schwierige Sozialstruktur und ein negatives Image ein Hemmnis bei der Vermietung dar. Auch das geringe Preisniveau kann die Nachfrage kaum positiv beeinflussen. Lediglich Hochlarmark bildet mit einer soliden durchschnittlichen Nachfrage eine Ausnahme. Mit durchschnittlich 4,95 EUR/m² zählt Hochlarmark zu den stadtweit günstigsten Wohnstandorten (Ø Gesamtstadt = 5,28EUR/m²).
- Ebenfalls geringere Nachfragewerte konzentrieren sich auf die östlichen Stadtrandlagen wie Suderwich und Röllinghausen. Die Situation in Suderwich ist jedoch differenziert zu betrachten. Die meisten Angebote lassen sich im Süden des Stadtteil entlang der Adler-, Bussard- und Drosselstraße sowie im Osten rund um die Friesen-, Teutonen- und Langobardenstraße verorten. Bei den Angeboten handelt es sich in der Regel um ältere Bestandgebäude, die häufig noch nicht modernisiert wurden. Im Norden sowie im Zentrum des Stadtteils lässt sich jedoch eine gute Nachfragesituation feststellen, vor allem wenn es sich um neuwertige oder modernisierte Wohnungen handelt.

Abbildung 25: Nachfrage nach Mietwohnungen auf Stadtteilebene


Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

4.2. Mieteigenheime

Mieteigenheime stellen im Zuge der sich wandelnden Berufswelt mit ihren wachsenden Anforderungen an die Flexibilität der Arbeitnehmer, auch in der Wohnstandortwahl, eine wichtige und oft noch wenig beachtete Marktnische dar. Mit Mieteigenheimen wird Wohnungsnachfragern die Möglichkeit geboten, in einem Eigenheim zu wohnen, ohne es erwerben und sich somit räumlich binden zu müssen. Mieteigenheime werden in Recklinghausen insbesondere von folgenden Zielgruppen nachgefragt:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen.
- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und gut verdienende Haushalte. Sie haben z.B. als Angestellte nur einen befristeten Arbeitsvertrag und wollen sich an die Stadt nicht durch Wohneigentum binden, aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. – nutzen.
- Eine dritte Gruppe sind „normale“ Familien mit 1 bis 1,5 Gehältern, die ebenfalls gerne mobil bleiben möchten und daher den Kauf eines Eigenheims nicht in Erwägung ziehen.

In den Jahren 2008 bis 2012 wurden nur 100 Objekte angeboten. Es handelt sich damit um ein sehr kleines Marktsegment in Recklinghausen, das sich jedoch durch eine sehr hohe Nachfrage auszeichnet. So waren z.B. die 24 Mietreiheneigenheime in Hochlarmark bereits drei Monate vor Fertigstellung voll vermietet. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf preisgünstige aber auch mittelpreisige Angebote bis zu einem Mietpreis von 7,30 EUR/m². Auf die Größe bezogen sind es Wohnflächen zwischen 100 und 120 m², die gute Nachfragewerte verzeichnen. Bei größeren Wohnflächen flacht die Nachfrage aufgrund des damit verbundenen höheren Preises ab. Für viele Interessierte sind diese Margen nicht mehr bezahlbar oder stellen keine Alternative zur monatlichen Kreditrate für den Erwerb eines Eigenheimes dar.

Tabelle 8: Preissegmente Mieteigenheime

Mietpreis in €/m ²	Angebote (in %)	Nachfrage	Preissegment
Bis 5,75	25	Sehr hoch	Unterstes
5,76 bis 7,30	50	Hoch	Mittleres
Über 7,30	25	Durchschnittlich	Oberes

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Tabelle 9: Wohnungsgrößen Mieteigenheime

Wohnfläche in m ²	Angebote (in %)	Nachfrage	Preisdurchschnitt in €/Wohnung/Monat
Unter 100	17	Hoch	542
101 bis 120	30	Sehr hoch	702
121 bis 140	21	Durchschnittlich	809
Über 140	32	Geringer	960

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Es ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot dem Markt zugeführt wird, wenn sich Alteigentümer dazu entschließen, im Alter in eine neue, kleinere Immobilie in zentralerer Lage zu wechseln. Die Neigung der Alteigentümer, ihre Immobilie am Markt zu vermieten, statt sie zu verkaufen, ist jedoch als gering einzuschätzen. Gerade ältere Eigentümer scheuen die Mühen, die die Pflichten eines Vermieters mit sich bringen: der Verwaltungsaufwand, die Instandhaltungspflicht, die Frage, ob der Nachmieter auch sorgsam mit der Immobilie umgeht usw. Der Generationenwechsel dürfte zwar das Angebot an Mieteigenheimen etwas erhöhen, aber nicht die Mengeneffekte erzeugen, um einen künftigen Neubau zu ersetzen.

5. Der Markt für Wohneigentum

5.1. Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist oft ein schwieriger Markt, der nur in sehr exponierten Lagen großer Städte eine sehr hohe Nachfrage erzielt. So konzentriert sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vor allem auf die größeren Städte Bochum und Dortmund. Aber auch Recklinghausen kann innerhalb der Region eine vergleichsweise starke Marktposition einnehmen. Ausschlaggebend ist vor allem die höhere Urbanität im Vergleich zu umliegenden kleineren Kommunen aber auch das Preisniveau. So werden z.B. in Haltern am See, einem in der Region sehr beliebten Eigentumswohnstandort geringere Nachfragerwerte bei einem um 350 EUR/m² höheren Preisniveau verzeichnet. Kommunen mit geringerem Preisniveau können hingegen aufgrund fehlender Zentralität bei der Nachfrage kaum mithalten.

Tabelle 10: Nachfrage Eigentumswohnungen, regionaler Vergleich

Stadt	Nachfrage	Durchschnittlicher Angebotspreis in EUR/m ² (alle Baujahre)
Herne	unterdurchschnittlich	1.005
Gladbeck	unterdurchschnittlich	1.059
Gelsenkirchen	unterdurchschnittlich	924
Marl	leicht unterdurchschnittlich	1.213
Herten	leicht unterdurchschnittlich	1.130
Castrop-Rauxel	leicht unterdurchschnittlich	1.248
Datteln	durchschnittlich	1.146
Oer-Erkenschwik	durchschnittlich	1.280
Dorsten	leicht überdurchschnittlich	1.267
Waltrop	leicht überdurchschnittlich	1.318
Haltern am See	leicht überdurchschnittlich	1.630
Recklinghausen	überdurchschnittlich	1.287
Dortmund	überdurchschnittlich	1.239
Bochum	überdurchschnittlich	1.332

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Im Beobachtungszeitraum 2003-2012 fand die stärkste Aktivität im Bereich der Weiterverkäufe von Bestandswohnungen statt. Im Durchschnitt wurden pro Jahr 153 Wohnungen veräußert. Die seit einiger Zeit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen haben dazu geführt, dass die Nachfrage und damit auch die Verkaufsfälle gestiegen sind. Im Jahr 2012 wurde ein Peak von 195 verkauften Wohnungen erreicht. Die Zahl der Erstverkäufe hat sich mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2011 dagegen vergleichsweise konstant entwickelt. Zurückzuführen ist diese stagnierende Entwicklung jedoch weniger auf die Nachfrage, als auf das geringere Angebot an neu errichteten Eigentumswohnungen. Befragte Experten verweisen auf ein nicht

ausgeschöpftes Nachfragepotenzial an neu gebauten Wohnungen. Wobei die Investitionsbereitschaft gleichzeitig als gut, das vorhandene Baulandangebot aber als zu gering, eingeschätzt wird.

Neben dem Neubau werden auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zusätzliche Angebote zur Eigentumsbildung immerhin in ähnlichem Umfang wie der Neubau geschaffen, wengleich es sich dabei in der Regel um ältere Bestandsobjekte handelt, die laut Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen aber vor der Veräußerung oft renoviert wurden.

Tabelle 11: Kauffälle Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Durchschnitt p.a.
Erstverkäufe	29	21	20	22	36	20	28	28	40	28	27
Zweitverkäufe	157	147	141	126	123	147	158	164	167	195	153
Umwandlung	31	30	43	16	20	38	20	29	18	20	27
Summe	217	198	204	164	179	205	206	221	225	243	206

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, eigene Auswertung

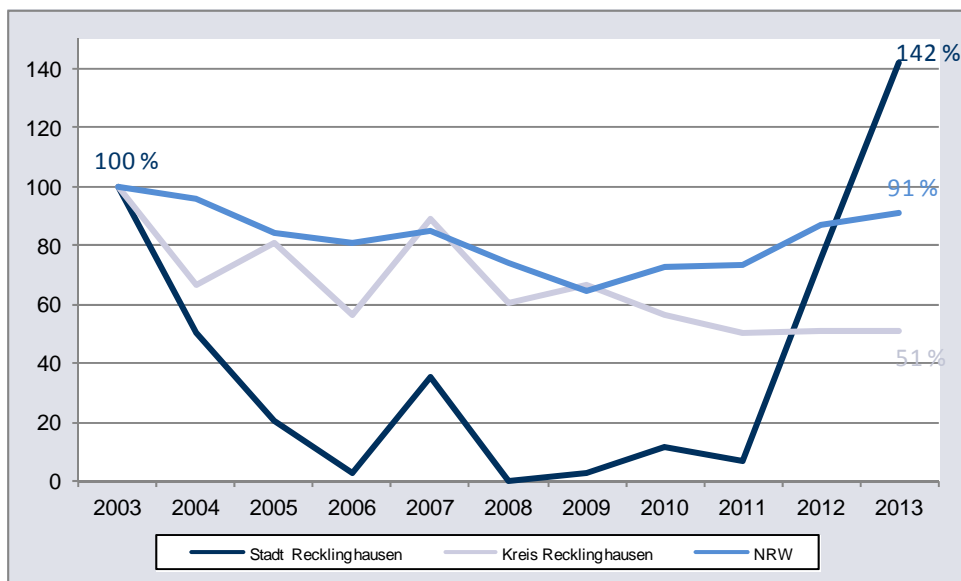
Wie die Zahl der Kauffälle vermuten lässt, war das Fertigstellungsniveau in den letzten Jahren nicht konstant. Während nach der Jahrtausendwende im Durchschnitt noch rd. 180 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr errichtet wurden, brach dieses Niveau in den Jahren 2004 bis 2011 auf nur 17 neue Wohnungen pro Jahr ein. Zurückzuführen ist dieser Einbruch laut Expertenaussage auf eine zu geringe Ausweisung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau. Erst in jüngster Vergangenheit hat wieder eine Belebung des Marktes stattgefunden. Zwar wird das Niveau der Vergangenheit nicht erreicht, mit durchschnittlich 117 Wohnungen pro Jahr in den Jahren 2012 und 2013 ist jedoch wieder ein nennenswertes Angebot geschaffen worden. Unter anderem handelt es sich dabei um Wohnungen, die im Baugebiet in Hillerheide errichtet wurden.

Tabelle 12: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (MFH)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungen in MFH	107	54	22	3	38	0	3	12	7	81	152
Ø 2000-2003	181										
Ø 2004-2011	17										
Ø 2012-2013	117										
Ø 2003-2013	44										

Quelle: Information und Technik NRW, eigene Auswertung

Der Vergleich zur Entwicklung im Kreis Recklinghausen und im Land NRW verdeutlicht noch einmal den starken Einbruch der Bautätigkeit in den Jahren 2004-2011. Andere Kommunen haben im gleichen Zeitraum deutlich mehr Wohnungen errichtet.

Abbildung 26: Baufertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 2003=100%

Quelle: Information und Technik NRW, eigene Auswertung

In den Jahren 2008 bis 2012 wurde laut Gutachterausschuss ein durchschnittliches Preisniveau von 1.240 EUR/m² (alle Kauffälle) erreicht. ImmobilienScout24 weist für den gleichen Zeitraum einen Durchschnittspreis von rd. 1.290 EUR/m² aus – es handelt sich hierbei jedoch um Angebotspreise. Die Differenz von 50 EUR/m² ist daher als Verhandlungsspielraum beim Kauf einer Wohnung einzuordnen.

Die Verkaufspreise für den Neubau lagen im Jahr 2012 im Schnitt bei 2.000 EUR/m². Seit den 1990er Jahren ist der Durchschnittspreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung um rd. 200EUR/m² gestiegen. Je nach Lage und Ausstattung kann laut Experten im Neubau ein Niveau von rd. 2.500 EUR/m² erreicht werden. In Ausnahmefällen und besonderer Ausstattung sogar bis zu 3.000EUR/m², wenngleich die Nachfrage dann jedoch eingeschränkter sei.

Eine Bestandswohnung wechselte in 2012 für durchschnittlich 1.150 EUR/m² den Eigentümer. Wohnungen der Baujahre 1991-2000 liegen im Schnitt 550EUR/m² unterhalb dieses Preises, ältere Wohnungen der Baujahre 1981-1990 nochmals ca. 220EUR/m². Die Preisspannen reichen von rd. 400 EUR/m² für ältere und stark modernisierungsbedürftige Wohnungen bis zu 2.000EUR/m² für neuwertige Objekte in guten Lagen. Die höchsten Preise (Ø 1.200-1.300 EUR/m²) erzielen Objekte in den Stadtteilen Nordviertel, Westviertel und Innenstadt.

Tabelle 13: Preisniveau Wohnungseigentum

	Durchschnittlicher Verkaufspreis
Erstverkäufe 2012	2.000 EUR/m ²
Zweitverkäufe 2012	1.150 EUR/m ²
Umwandlung 2012	985 EUR/m ²
Alle Kauffälle 2008-2012	1.240 EUR/m ²

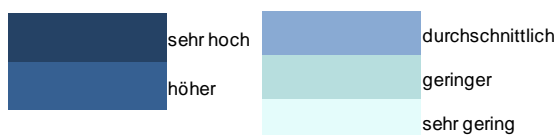
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, eigene Auswertung

Im Rahmen der ImmobilienScout24-Datenanalyse wurden für den Zeitraum 2008 bis 2012 rd. 1.270 angebotene Eigentums-Objekte ausgewertet. Nur sechs Prozent der Wohnungen wurden als Erstbezug angeboten. Darin spiegelt sich das oben beschriebene geringe Baufertigstellungsniveau wider.

Besonders signifikante Unterschiede zeigen sich in der Nachfrage nach unterschiedlichen Größenklassen der Wohnungen. Ein nennenswerter Markt beginnt erst bei einer Wohnfläche ab 75 m². Die kleinen Wohnungen werden nicht nur in Recklinghausen weniger stark nachgefragt, sondern auch andernorts, da sie die Wohnflächenansprüche der selbstnutzenden Wohneigentümererwerber nicht erfüllen können. Mehr als jede dritte angebotene Wohnung ist dieser Größenklasse zuzuordnen und damit am Markt kaum nachgefragt. Lediglich die Gruppe der Kapitalanleger tritt in diesem Segment als Käufer auf, um die erworbenen Wohnungen dann weiter zu vermieten. Dies ist auch bei den mittelgroßen Wohnungen vergleichsweise schwierig. Eine Ausnahme bilden hier wie im Mietwohnungssegment neuere Wohnungen mit entsprechend höherem Preisniveau, die den Anforderungen eines älteren Menschen gerecht werden – mit barrierearmen und modernen Ausstattungsniveaus stoßen sie auf ein hohes Interesse. Die stärkste Nachfrage konzentriert sich auf die großen Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche. Die Nachfrage ist hier weniger preisabhängig, vielmehr deuten die höheren Nachfragewerte in den oberen Preisniveaus auf den Wunsch nach modernen Ausstattungsqualitäten hin. Erst im obersten Preisniveau ist bei einer durchschnittlichen Nachfrage die Konkurrenz durch den Eigenheimmarkt spürbar, der in dieser Preisklasse durchaus eine Alternative darstellt.

Abbildung 27: Nachfrage Eigentumswohnungen nach Preis und Wohnfläche

€/m ² / m ²	≤ 60	61–75	76-90	91-110	111+
< 750	43	20	28	19	13
750- unter 1.000	51	62	59	27	32
1.000- unter 1.200	42	67	80	48	33
1.200- unter 1.600	38	70	87	84	59
1.600- unter 2.000	19	27	56	57	38
2.001 und mehr	8	19	31	27	16



Quelle: Immobilienscout24, Auswertungen 2008 bis 2012

43 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum, *Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis = 30

Ähnlich verhält sich die Nachfrage, wenn man die Zahl der Zimmer in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. Auch hier steigt die Nachfrage mit zunehmender Zahl der Zimmer an: die Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich dementsprechend auf die Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern. Experten bestätigen den Wunsch der Nachfrager nach der Möglichkeit, ein Arbeits-, oder Gästezimmer, einen Hauswirtschaftsraum oder ein zusätzliches Kinderzimmer (zur Reserve) einzurichten.

Wie bereits angesichts der hohen Nachfrage in den oberen Preissegmenten vermutet, werden neuwertige Wohnungen bzw. modernisierte Wohnungen besonders gut nachgefragt. Die geringe Nachfrage im Neubau begründet sich im Preisniveau des Neubaus, das nur für eine kleinere Grundgesamtheit an Nachfragern in Frage kommt. Wie Experten bestätigen, ist eine Nachfrage im Neubausegment jedoch vorhanden.

Tabelle 14: Objektzustand Eigentumswohnungen

Objektzustand	Angebote (in %)	Nachfrage
Modernisiert/saniert/neuwertig	18	Höher
Erstbezug	6	Sehr gering
Vollständig renoviert/gepflegt	39	Höher
Renovierungsbedürftig	3	Sehr gering
Keine Angabe	32	Geringer

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung; auf 100% fehlend =sonstige

Hinsichtlich der Wohnungsart stehen besondere Wohnungstypen im Fokus der Nachfrage. Als Beispiel sei an dieser Stelle die Maisonette Wohnung genannt, bei der es sich um einen Wohnungstyp handelt, bei dem der Wohnraum zusammenhängend auf mindestens zwei Etagen innerhalb eines Gebäudes angeordnet ist und damit ein eigenheimähnliches Wohnen ermöglicht. Ebenso wie die Terrassenwohnung, die den Zugang nach draußen ermöglicht, sind diese Angebote sehr gut nachgefragt, da sie hinsichtlich ihrer Grundrissgestaltung etwas Besonderes bieten. Die Erdgeschosswohnung, die ebenfalls vergleichsweise stark nachgefragt wird, bietet insbesondere älteren Eigentümern die Möglichkeit, die Wohnung barrierearm zu erreichen.

Tabelle 15: Wohnungsart Eigentumswohnungen

Wohnungsart	Angebote (in %)	Nachfrage
Erdgeschosswohnung	16	Höher
Etagenwohnung	37	Durchschnittlich
Terrassenwohnung	1	Sehr hoch
Maisonette	8	Sehr hoch
Penthouse/Loft	2	Sehr hoch
Keine Angabe	23	Sehr gering

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung; auf 100% fehlend =sonstige

Zu den nachgefragten Ausstattungsqualitäten zählen v.a. großzügige Bäder und Wohnungszuschnitte, moderne Elektrik und Fliesenspiegel, hochwertige Fußböden, hohe Energieeffizienz, moderne Treppenhäuser und Eingänge sowie großzügige Balkone oder der Zugang zu Garten oder Dachterrasse. Während ein Balkon im Neubau als Standard angesehen wird, sind Dachterrasse und eigene Gärten Elemente, die sich nachfragesteigernd auswirken. Im Sinne der Barrierefreiheit ist der Aufzug ein sehr wichtiges Ausstattungsmerk-

mal. Angebote mit dieser Eigenschaft werden in Recklinghausen allerdings nur verhalten nachgefragt, eine Situation, die allerdings auch in vielen anderen Städten bekannt ist. Sie ist darauf zurückzuführen, dass sich das Angebot eines Aufzuges in der Regel auf ältere und meist hochgeschossige Gebäude konzentriert, die aufgrund ihrer Architektur und ihres Objektzustandes oft nicht mehr den Ansprüchen der Nachfrager entsprechen. Neuwertige Objekte, die neben dem Aufzug auch moderne Wohnqualitäten aufweisen, werden hingegen sehr gut nachgefragt und auch die befragten Marktexperten bestätigen den Wunsch der (nicht nur älteren) Nachfrager nach einem Aufzug. Ebenfalls gering ist die Nachfrage nach einem der Wohnung zugehörigen Parkplatz einzustufen. Es ist jedoch zu bedenken, dass diese im Durchschnitt für rd. 8.000 Euro zusätzlich angeboten werden, die viele Nachfrager zunächst einsparen möchten. Im oberen Preisniveau und im Neubau ist das Angebot eines Parkplatzes für die zügige Vermarktung jedoch unbedingt erforderlich.

Tabelle 16: Ausstattung

Wohnungsart	Angebote (in %)	Nachfrage
Balkon	68	Höher
Garten	30	Höher
Aufzug	12	Durchschnittlich
Parkplatz	9	Sehr gering

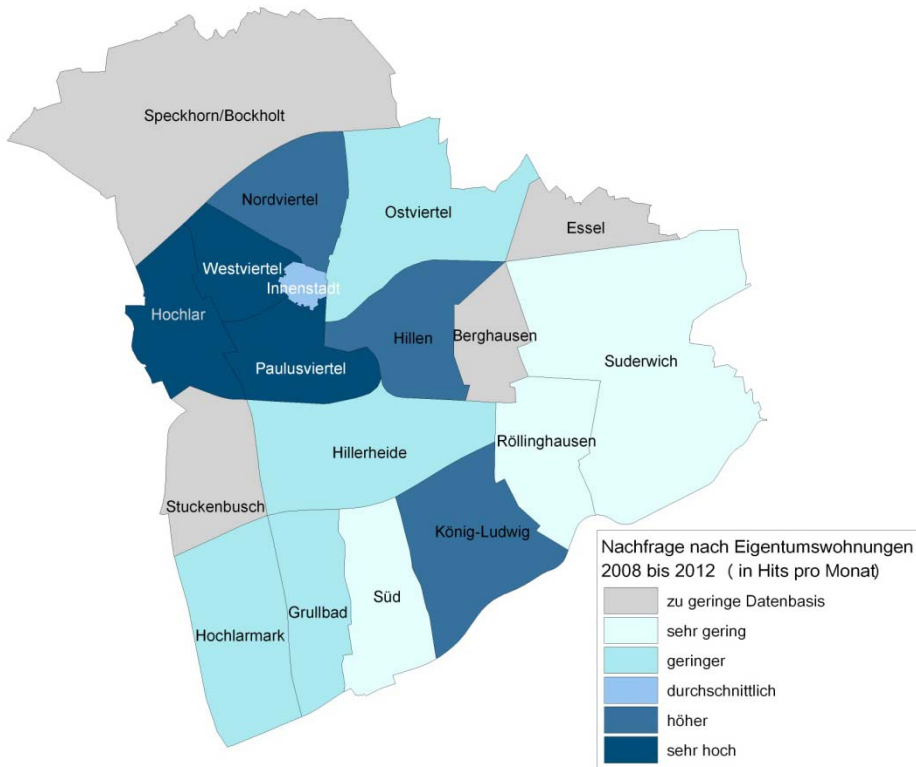
Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung; auf 100% fehlend =sonstige

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in den verschiedenen Teillagen der Stadt Recklinghausen unterschiedlich stark ausgeprägt. Für gute Qualität besteht auch Zahlungsbereitschaft, allerdings nur in der „richtigen“ Lage. Am begehrtesten sind die innenstadtnahen zentralen Lagen Westviertel, Nordviertel und Paulusviertel. Auch Hochlar verzeichnet eine sehr gute Nachfrage: Die Innenstadt ist noch nicht zu weit entfernt und zudem werden hier die meisten modernisierten oder sanierten Wohnungen im Stadtgebiet angeboten. Laut Experten stoßen auch die innenstadtnahen Lagen in Hillen auf reges Interesse, während im Ostviertel städtebauliche Herausforderungen die Nachfrage dämpfen.

Die Nachfrage konzentriert sich damit deutlich auf einen die Innenstadt umgebenden Ring. Eine Ausnahme bildet nur der Stadtteil König-Ludwig. Er präsentiert sich mit einem umfangreichen Infrastrukturangebot aber einem geringen Preisniveau ebenfalls als nachgefragter Wohnstandort. Das Preisniveau spricht mit 220 EUR/m² unterhalb des Durchschnittspreises der Gesamtstadt und 500EUR/m² unterhalb der Durchschnittspreise von Innenstadt und Westviertel eine andere Käuferschicht an.

Die geringsten Nachfragewerte sind trotz eines ebenfalls geringen Preisniveaus im Stadtteil Süd zu verzeichnen. Die geringe Nachfrage wird insbesondere dadurch ausgelöst, dass das vorhandene Angebot überwiegend nicht mehr nachfragegerecht ist. Süd ist der Stadtteil mit den wenigsten Angeboten an großen Wohnungen über 90 m² im Stadtgebiet. Mehr als 40 Prozent der angebotenen Wohnungen werden als renovierungsbedürftig ausgewiesen oder erhalten keine Information zum Erhaltungszustand. Imageprobleme sowie hohe Verkehrsbelastungen in einigen Lagen beeinflussen die Nachfrage zusätzlich negativ.

Abbildung 28: Nachfrage nach Eigentumswohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

5.2. Eigenheime

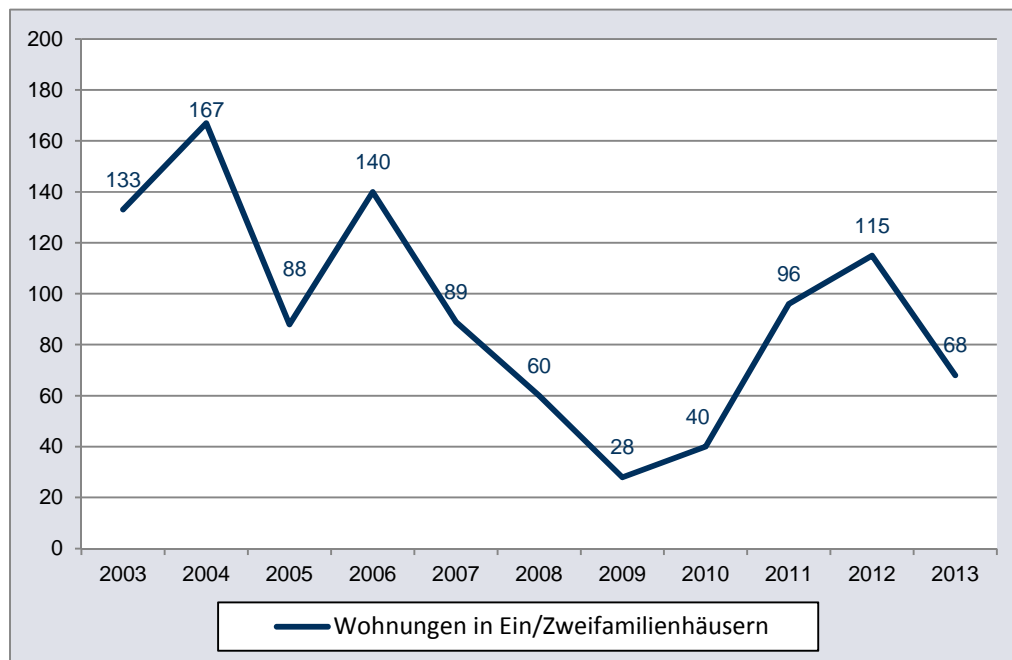
Der Wohnungsmarkt für Eigenheime ist in Recklinghausen, im regionalen Vergleich betrachtet, sehr stark. Die Stadt profitiert dabei von ihrer räumlichen Lage zwischen dem Münsterland und den großen Städten des Ruhrgebiets. Die hohen Nachfragewerte in Gelsenkirchen und Herne sind vor allem auf das geringe Preisniveau im Vergleich zur Region zurückzuführen.

Tabelle 17: Nachfrage Eigenheimen (alle Segmente), regionaler Vergleich

Stadt	Nachfrage	Durchschnittlicher Angebotspreis in EUR (alle Baujahre+Segmente)
Oer-Erkenschwick	unterdurchschnittlich	216.395
Datteln	unterdurchschnittlich	209.012
Gladbeck	unterdurchschnittlich	227.755
Haltern am See	leicht unterdurchschnittlich	252.763
Castrop-Rauxel	leicht unterdurchschnittlich	223.631
Marl	leicht unterdurchschnittlich	206.876
Dorsten	durchschnittlich	233.475
Waltrop	durchschnittlich	229.274
Dortmund	leicht überdurchschnittlich	257.414
Herten	leicht überdurchschnittlich	216.215
Recklinghausen	leicht überdurchschnittlich	229.224
Herne	überdurchschnittlich	214.342
Gelsenkirchen	überdurchschnittlich	213.065
Bochum	überdurchschnittlich	269.463

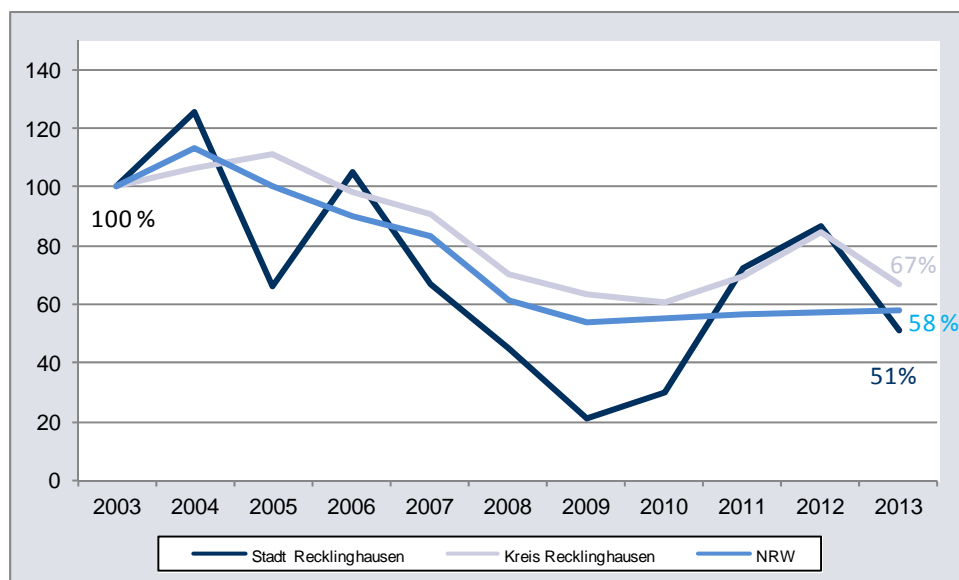
Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung

Der in Recklinghausen leicht überdurchschnittlichen Nachfrage steht jedoch ein Bauvolumen gegenüber, das vor allem in den Jahren 2007 bis 2010 stark abgenommen hat. Lediglich in den Jahren 2011 und 2012 konnte eine Belebung des Markts festgestellt werden. Während das Fertigstellungsniveau in den Jahren 1994 bis 2004 noch bei rd. 143 Wohneinheiten pro Jahr lag, waren es in den Jahren 2005 bis 2013 nur noch 80 fertig gestellte Wohneinheiten pro Jahr. In NRW wurden im Jahr 2012 mit rd. 1,02 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner fast doppelt so viele gebaut wie in Recklinghausen (0,59 WE/1.000EW). Und auch im Kreis Recklinghausen lag die Bauintensität mit 0,88 WE/1.000 EW höher als in der Stadt.

Abbildung 29: Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: Information und Technik NRW; eigene Auswertung

Ein Baufertigstellungsniveau, das sich in den letzten Jahren rückläufig entwickelt hat, ist für Recklinghausen keine Besonderheit. Dieser Trend lässt sich bundesweit in vielen Kommunen feststellen. Wie die Statistik jedoch zeigt, ist das Niveau in Recklinghausen, in genanntem Zeitraum 2007 bis 2010, stärker gesunken als im Kreis und im Land NRW. Experten verweisen für diese Entwicklung nicht auf eine gesunkene Nachfrage, sondern vielmehr auf ein quantitativ nicht ausreichendes Wohnbaulandangebot.

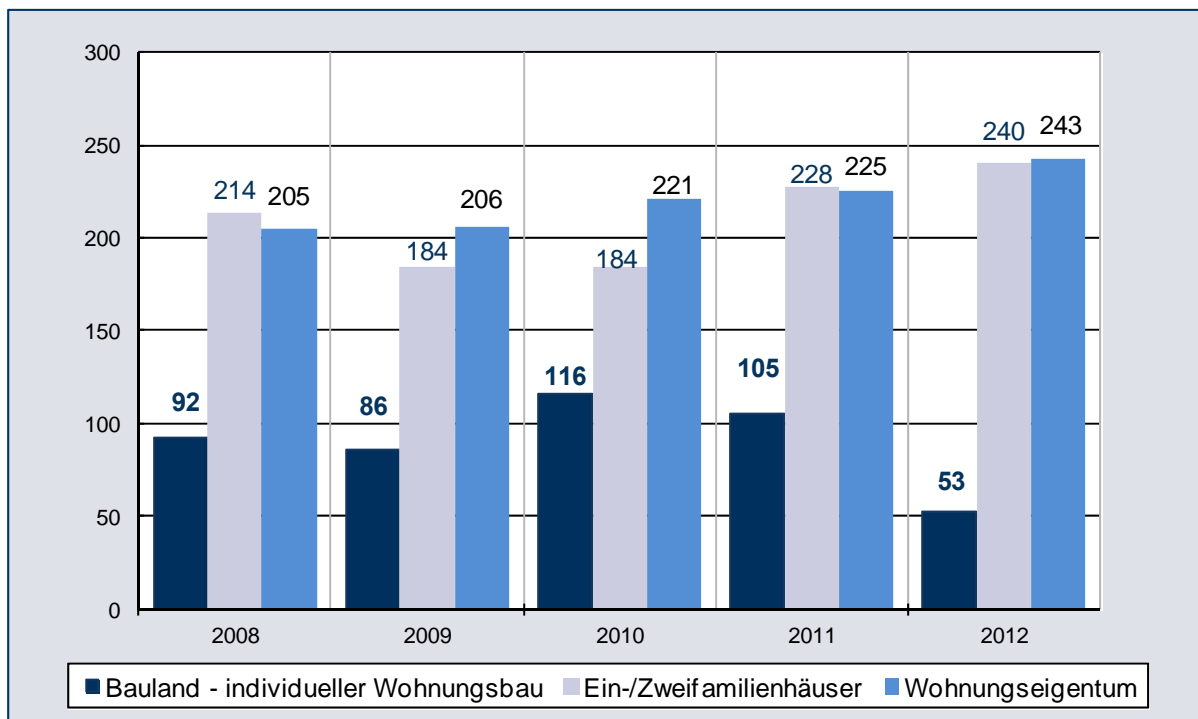
Abbildung 30: Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: Information und Technik NRW; eigene Auswertung

Die Analyse der Zahl der Kauffälle stützt diese Einschätzung, denn während sich die Zahl der Kauffälle für Bauland schwankend entwickelt, ist bei den Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser ein wachsender Trend zu beobachten. Der Anstieg der Nachfrage seit 2011 ist vor allem auf folgende Entwicklung zurückzuführen: Infolge des konjunkturellen Einbruchs nach der Finanzkrise kam es im Euroraum zu starken Leit-

zinsenkungen, die Geschäftsbanken gaben die günstigen Refinanzierungskosten ihrerseits über sinkende Hypothekenzinsen weiter, zumal die Baukonjunktur im Jahr 2008/2009 äußerst schwach war. Durch die seit längerer Zeit historisch niedrigen Hypothekenzinsen hat das selbstgenutzte Wohneigentum für private Haushalte inzwischen relativ zur Mietwohnung deutlich an Attraktivität gewonnen. Von vielen Kreditnachfragern werden künftig wieder steigende Zinssätze erwartet. Zahlreiche Haushalte, für die sich die Frage der Wohneigentumsbildung früher oder später ohnehin gestellt hätte, nutzen die derzeit ausgesprochen günstigen Finanzierungsbedingungen deshalb für einen vorzeitigen Immobilienkauf. Als zusätzlicher nachfragesteigernder Effekt kommt die im Jahr 2008 eingeführte Wohnriester-Förderung hinzu.

Abbildung 31: Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten



Quelle: Grundstücksmarktbericht Recklinghausen; eigene Darstellung

Ein gebrauchtes freistehendes Eigenheim wird laut Angaben des Gutachterausschusses in Recklinghausen für Grundstückswerte von rd. 260.000 Euro veräußert. Mit durchschnittlich 170 m² Wohnfläche und 830 m² Grundstück sind diese Angebote vergleichsweise großzügig geschnitten. Für 80.000 Euro weniger ist eine Doppelhaushälfte, allerdings mit 40 m² weniger Wohnfläche, zu haben. Ein Reihenhaus ist weitere 40.000 Euro günstiger, mit 105 m² aber für viele Nachfrager, insbesondere Familien, zu klein. Laut Aussagen der Experten erfordert der Bestand jedoch häufig zusätzliche Investitionen, um moderne Wohnstandards zu schaffen. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der „Dekra“ konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 EUR/m² Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten.⁸ Vor diesem Hintergrund sind allein mindestens 15.000 Euro Investition erforderlich, nur um den Gebrauchswert wieder herzustellen. Moderne Wohnqualitäten, die den aktuellen Anforderungen und Standards entsprechen, sind damit noch nicht abgedeckt und erfordern zusätzliche Investitionen.

Im Neubausegment freistehender Einfamilienhäuser gab es in den letzten Jahren nur wenige Kauffälle und auch nur wenig Neubau. Die Aktivitäten konzentrierten sich auf das Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die in der Regel über das Bauträgergeschäft an den Markt gelangt sind. Im Schnitt wurden für diese Objekte Preise zwischen 200.000 und 250.000 Euro aufgerufen. Einige Experten verweisen aber auch auf den Bedarf an freistehenden Eigenheimen, die auch die Möglichkeit bieten, individuell gestaltet zu werden, das heißt, nicht über das Bauträgergeschäft vermarktet werden.

⁸ Vgl. Dekra 2008: Bauschadensbericht 2008

Tabelle 18: Preisniveau Eigenheime

Jahr	Kauffälle freistehende EZFH	Kauffälle DHH	Kauffälle RH
Bestand 2004-2011			
Kaufpreis	258.000 €	181.500 €	141.500 €
Wohnfläche	168 m ²	128 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	833 m ²	496 m ²	299 m ²
Neubau 2004-2008			
Kaufpreis	k.A.	248.500 €	203.600 €
Wohnfläche	k.A.	133 m ²	125 m ²
Grundstücksgröße	k.A.	303 m ²	230 m ²

Quelle: Grundstücksmarktbericht Recklinghausen; eigene Darstellung

Mit einem Preis von durchschnittlich 200 EUR/m² ist der Bodenrichtwert in Recklinghausen in der Region als vergleichsweise mittelpreisig einzustufen und bietet damit gute Potenziale für die Entwicklung neuer Baugebiete.

Tabelle 19: Bodenrichtwerte am 1.1.2013

Stadt	Bodenrichtwert*
Essen	270
Bochum	260
Haltern am See	240
Gelsenkirchen	230
Recklinghausen	200
Dorsten	195
Datteln	190
Herten	190
Oer-Erkenschwick	190
Marl	180
Castrop-Rauxel	180
Herne	170

Quelle: Boris NRW; eigene Auswertung *Durchschnittswerte aller Lagen

Bei ImmobilienScout24 wurden im Segment der Eigenheime rd. 1.540 Angebote für den Zeitraum 2008 bis 2012 ausgewertet. Das Angebot umfasst freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser aller Baualtersklassen bis hin zum Neubau. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 38 Prozent bei den freistehenden Gebäuden dicht gefolgt von den Doppelhaushälften mit 36 Prozent aller Angebote. Die höchsten Nachfragerwerte konzentrieren sich jedoch auf das Segment der Reihenhäuser. Dieses Interesse ist, wie auch Marktexperten bestätigen konnten, preisbedingt. Die guten Nachfragerwerte nach günstigen Eigenheimen sind als Indikator für den auch in der Mittelschicht und bei Schwellenhaushalten stark verbreiteten Wunsch nach einem eigenen Haus mit viel Privatsphäre zu verstehen.

Tabelle 20: Angebot und Nachfrage Eigenheime

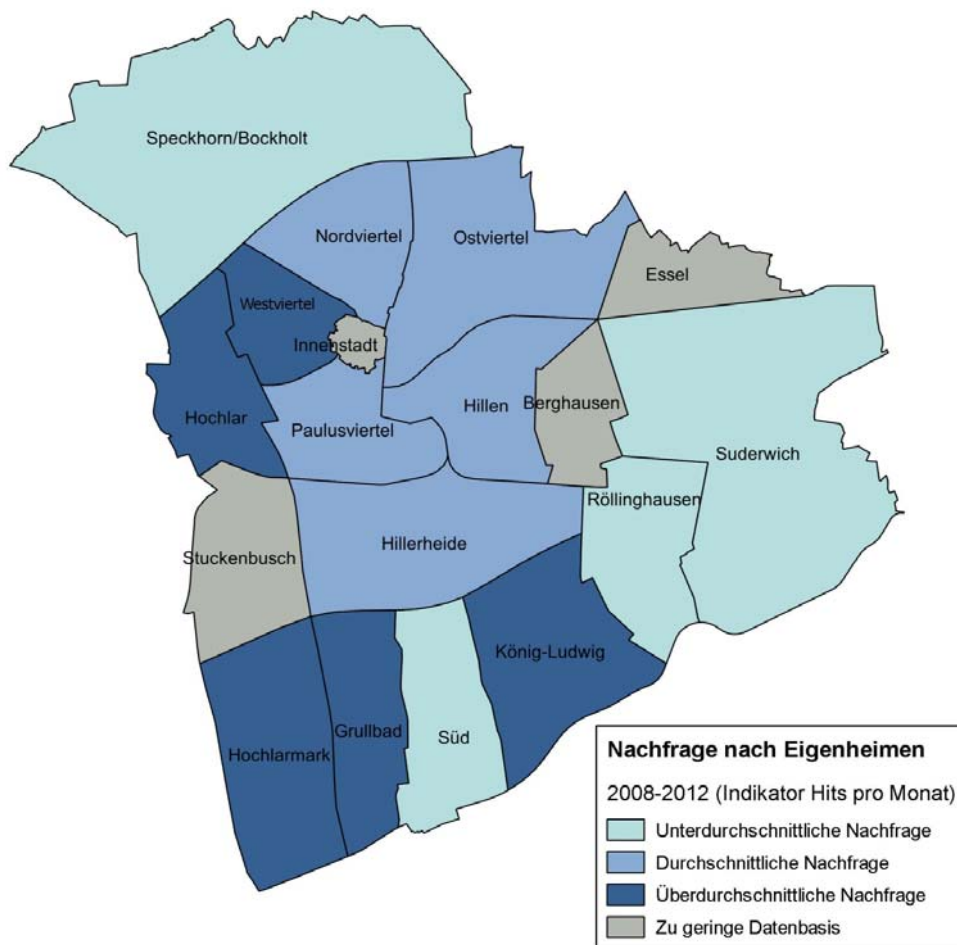
Segment	Angebote in %	Nachfrage
Freistehende Einfamilienhäuser	38	Durchschnittlich
Doppelhaushälften	36	Hoch
Reihenhäuser	25	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung und Darstellung

Während vielerorts die Nachfrage mit steigendem Preis sinkt, bildet sich in Recklinghausen bei den freistehenden Eigenheimen ein weiterer Nachfrageschwerpunkt bei den höherpreisigen Angeboten zwischen 350.000 und 500.000 Euro. Es handelt sich dabei um gut erhaltene oder modernisierte Bestandsgebäude in den sehr guten Lagen des Stadtgebiets. Die Ansprüche der Nachfrager sind jedoch dementsprechend hoch.

Die stadträumliche Verteilung der Nachfrage fokussiert sich auf die südlichen Stadtteile König-Ludwig, Grullbad und Hochlarmark. Die vergleichsweise sehr günstigen Preise von durchschnittlich 165.000 bis 190.000 Euro in Kombination mit durchaus attraktiven Mikrolagen in den genannten Stadtteilen bedingt diese hohe Nachfrage. Legt man den Fokus auf das mittlere bis obere Preissegment, verlagert sich die hohe Nachfrage auf die Stadtteile Westviertel, Hochlar und Nordviertel. Deutlich zeigt sich zudem, dass Standorte, die peripher gelegen und nur wenig Infrastruktur aufweisen, nur mäßig nachgefragt werden. So gestaltet sich die Vermarktung im Stadtteil Speckhorn/Bockholt schwieriger als noch vor einigen Jahren. Der einst angesehene und städtebaulich attraktive Stadtteil trifft aufgrund des sehr geringen Infrastrukturangebots, in Kombination mit einem weiterhin hohen Preisniveau, am aktuellen Markt nur noch auf eine mäßige Nachfrage. Marktexperten können diese Entwicklung bestätigen. Auch das Interesse am Standort Suderwich ist im Vergleich zur Vergangenheit leicht gesunken. Befragte Marktexperten bestätigen den stärkeren Fokus auf zentrale, innenstadtnahe Lagen, betonen jedoch auch, dass es durchaus auch für den Standort Suderwich noch Akzeptanz gibt. Ausschlaggebend ist, die vorhandenen Infrastrukturen am Standort zu sichern.

Abbildung 32: Nachfrage nach Eigenheimen (alle Segmente) in den Stadtteilen



Quelle: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012, eigene Auswertung und Darstellung

6. Handlungsfeld Soziale Wohnraumförderung

Die Versorgung mit adäquatem Wohnraum stellt ein Grundbedürfnis dar. Allerdings führen bestimmte Lebensumstände von Haushalten wie ein geringes Einkommen, eine Überschuldung oder aber soziale Merkmale, zu Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Bund, Länder und Kommunen können unterschiedliche Instrumente einsetzen, um die betroffenen Haushalte in der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dazu zählen vor allem die Übernahme der Kosten der Unterkunft, der Bezug von Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung. Die im Rahmen von so genannten „Schlüssigen Konzepten“ festgelegten Kriterien für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind zugleich Obergrenzen für die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte hinsichtlich Mietpreis und Wohnungsgröße. Einkommensschwache Haushalte sind solche, deren Einkommen unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt, die einer Konvention des Europäischen Rats aus dem Jahr 2001 folgt.⁹

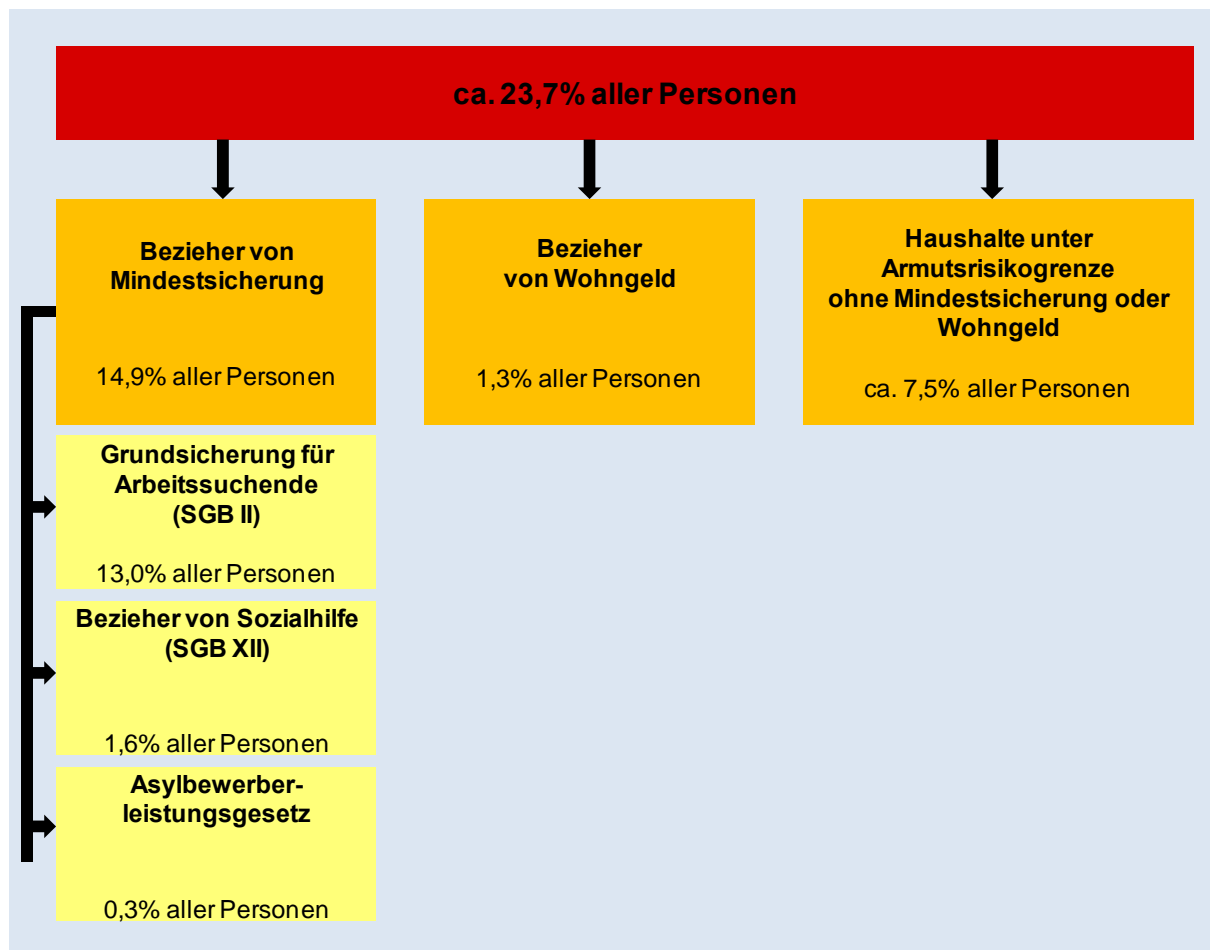
Demnach sind alle Haushalte, die staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, einkommensschwach. Sie erhalten entweder Grundsicherung für Arbeitssuchende (ALG-II) oder Sozialhilfe nach SGB XII oder beziehen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Auch Bezieher von Wohngeld zählen zu dieser Gruppe.

Als einkommensschwach gelten auch Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze, die aus diversen Gründen keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Sie werden in der Regel nicht in der Sozialstatistik erfasst, so dass ihr Umfang nur geschätzt werden kann. Eine Forschungsstudie des BBSR schätzte sie im Jahr 2006 auf 7,5 Prozent aller Haushalte.

Auf Grundlage der Angaben der Stadt Recklinghausen zum Umfang der Bezieher von Mindestsicherung und Angaben des Statistischen Landesamts zum Umfang von Wohngeldempfängern, lässt sich für die Stadt Recklinghausen ein Umfang von rd. 24 Prozent aller Einwohner in 2012 errechnen. Fast jeder Vierte würde demnach zu den unteren Einkommensgruppen zählen. Alle diese Gruppen suchen tendenziell Wohnraum im gleichen preisgünstigen Marktsegment.

⁹ Die Armutsrisikogrenze ist auf eine EU-Definition des „Armutsrisikos“ zurückzuführen. Die Armutsrisikogrenze liegt demnach bei 60% des Medians des äquivalenzgewichteten Haushaltsnettoeinkommens. Das Äquivalenzeinkommen ist das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen der Bevölkerung in Privathaushalten (# s. NRW-Bank 2013: Wohnungsmarktbericht NRW 2012...)

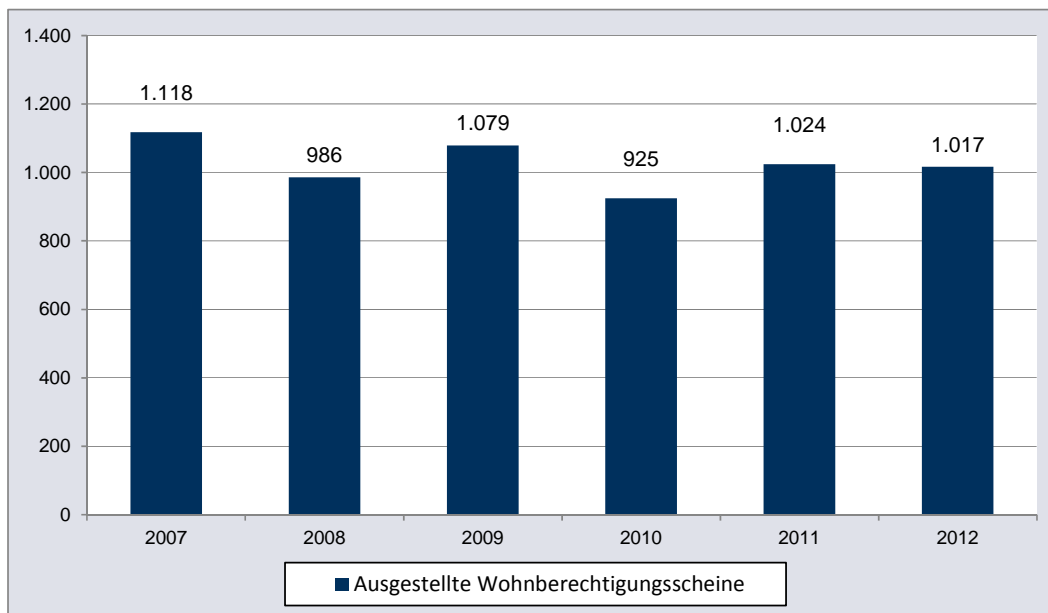
Abbildung 33: Nachfragergruppen im preisgünstigen Mietsegment



Quellen: Stadt Recklinghausen; IT NRW; BBSR (2012) : Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, S. 12

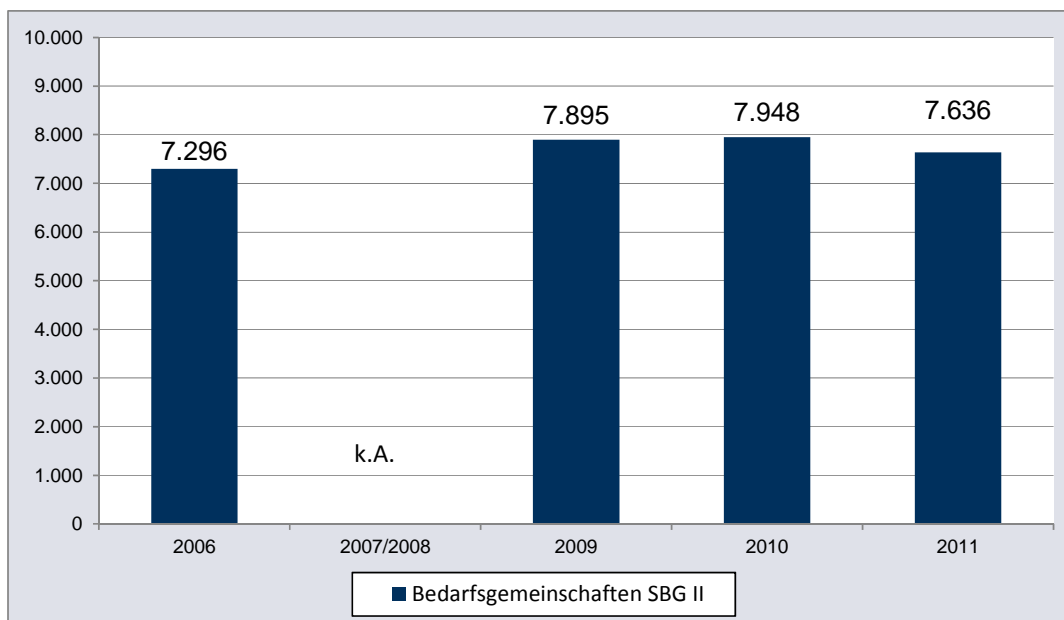
Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Recklinghausen

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Vergabe ist abhängig vom Einkommen des beantragenden Haushalts. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hat in den letzten Jahren eine schwankende Entwicklung vollzogen. Die Anzahl der tatsächlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine wird häufig als Indikator für eine zu- oder abnehmende Nachfrage nach Sozialwohnungen gewertet, aber sie bildet die Nachfrage nur bedingt ab. Die größten Schwankungen ergeben sich infolge von Wohnungsneubau. Da sich das Wohnungsangebot zumeist nur durch geförderten Wohnungsneubau vergrößert und Wohnberechtigungsscheine in der Regel für eine konkrete Wohnung ausgestellt werden, steigt in Zeiten umfangreichen Wohnungsneubaus auch die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine.

Abbildung 34: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine


Quelle: Stadt Recklinghausen; eigene Darstellung

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Anzahl und Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften. Bedarfsgemeinschaften sind Alleinlebende oder Mehrpersonenhaushalte. Sie sind laut §7 Absatz 3 SGB II Grundlage für die Bemessung und Gewährung der staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich in Recklinghausen in den Jahren 2006 bis 2010 um rd. neun Prozent erhöht. Im Jahr 2011 ist eine leichte Abnahme (-4 Prozent) zu verzeichnen. Es kann jedoch noch nicht von einem langfristigen Trend und einer damit abnehmenden Nachfrage ausgegangen werden.

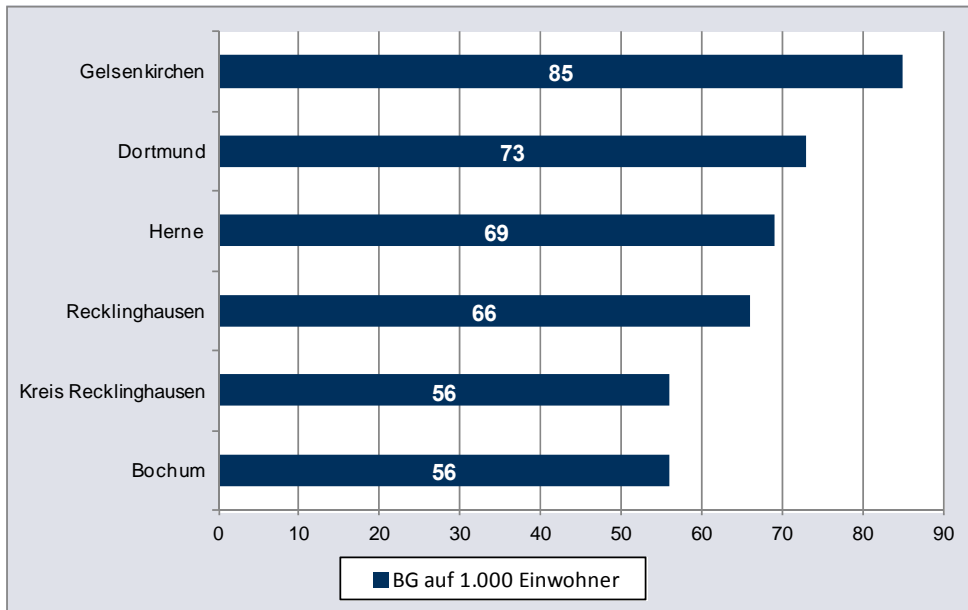
Abbildung 35: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II


Quelle: Stadt Recklinghausen – interne Erhebung ; eigene Darstellung

Mit 66 Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 Einwohner positioniert sich Recklinghausen im Vergleich zum Umland in einer mittleren Position. Aufgrund seines urbaneren Charakters liegt der Anteil im Vergleich zum

Durchschnitt des Kreises eher überdurchschnittlich, umliegende Großstädte hingegen weisen einen weitaus höheren Anteil auf.

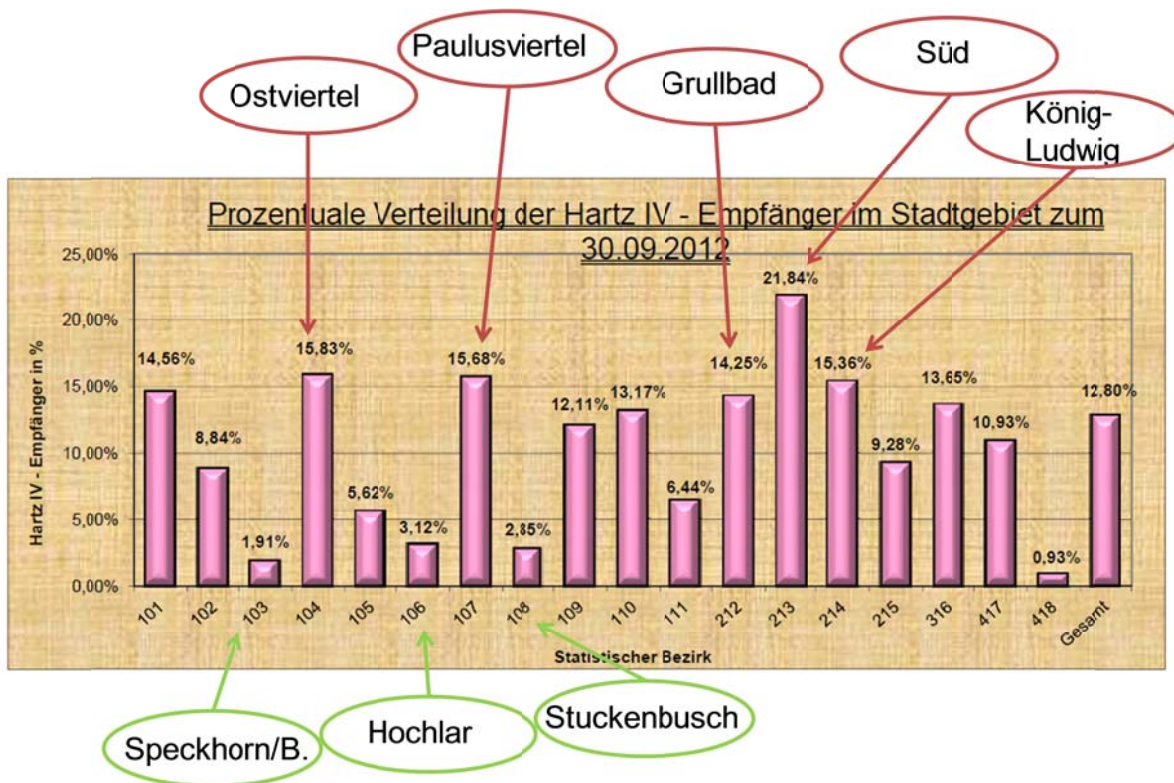
Abbildung 36: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im regionalen Vergleich 2011



Quelle: Bundesagentur für Arbeit / Information und Technik, eigene Darstellung

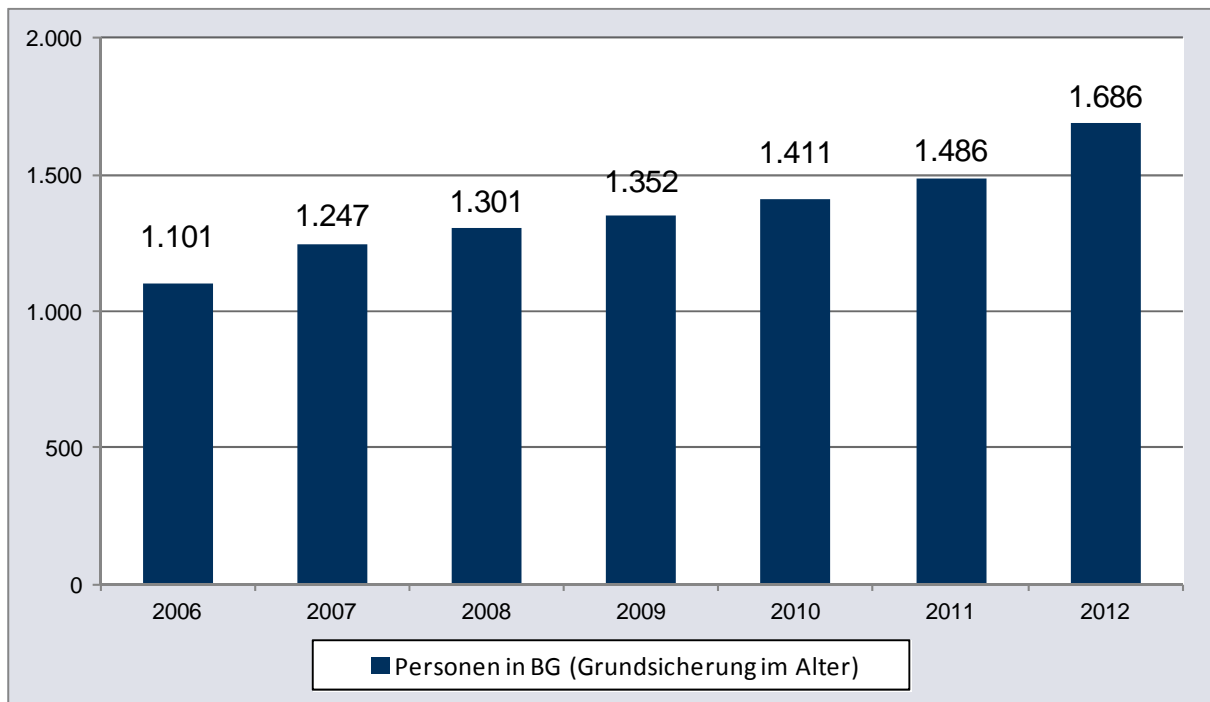
Innerhalb des Stadtgebietes weisen insbesondere die südlichen statistischen Bezirke Grullbad, Süd und König-Ludwig eine hohe Konzentration an Bedarfsgemeinschaften auf. Aber auch zentraler gelegene Bezirke wie das Ostviertel und das Paulusviertel weisen mit über 15 Prozent einen überdurchschnittlichen Anteil auf. Die wenigsten Bedarfsgemeinschaften leben in den Bezirken Speckhorn/Bockholt, Hochlar und Stuckenbusch.

Abbildung 37: Anteil SGB II in den statistischen Bezirken



Quelle: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

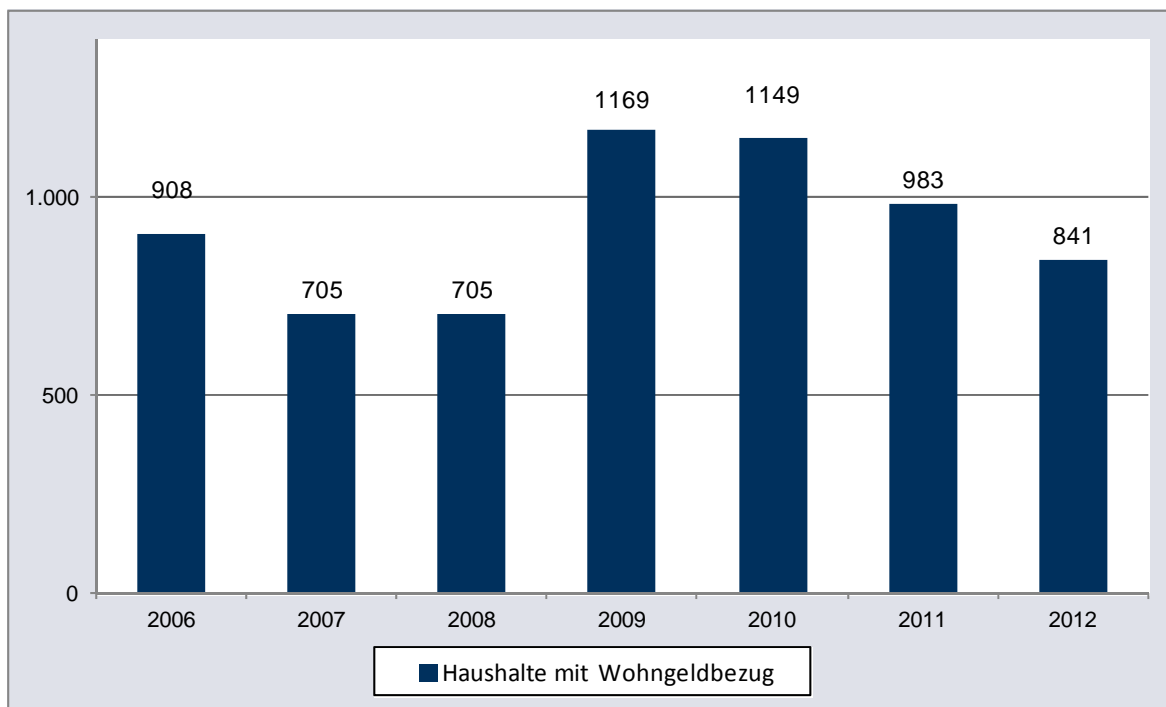
Personen, die dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen, können Leistungen nach dem SGB XII erhalten. Darunter fallen auch diejenigen, die Grundsicherung im Alter erhalten. Ihre Zahl ist in den letzten Jahren um rd. 53 Prozent gestiegen. Eine Entwicklung, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch auf die Zunahme älterer Menschen in Recklinghausen zurückzuführen ist. Sie verdeutlicht zudem den Bedarf an altersgerechten Wohnungen im preisgünstigen Segment. In Zukunft ist ein Anstieg dieser Gruppe wahrscheinlich.

Abbildung 38: Empfänger Grundsicherung im Alter

Quelle: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Neben den Beziehern von Mindestsicherung treten auch Haushalte mit Bezug von Wohngeld als Nachfrager preisgünstigen Wohnraums in Recklinghausen auf. Das Wohngeld ist ein Mietzuschuss für Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen und soll die Wohnkosten der betroffenen Haushalte abmildern und damit eine Angewiesenheit auf Mindestsicherung vermeiden. Im Jahr 2012 bezogen 841 Haushalte in der Stadt Recklinghausen Wohngeld. Im Vergleich zu den Vorjahren ist das ein geringerer Wert, der wiederum auf das bessere Arbeitsplatzverhältnis im Jahr 2012 zurück geführt werden könnte. Sowohl das Jahr 2009 als auch das Jahr 2010, waren durch Wachstumstendenzen der Haushalte mit Wohngeldbezug gekennzeichnet. Insgesamt hat die Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug von 2008 bis 2010 um rd. 63 Prozent zugenommen.

Abbildung 39: Haushalte mit Wohngeldbezug



Quelle: Information und Technik, eigene Darstellung

Zu der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Mindestsicherung oder Wohngeld gehören auch Haushalte, die aufgrund von Minijobs oder Teilzeitarbeit geringe Einkommen erzielen. Seit einigen Jahren vermelden die Arbeitsagenturen bundesweit einen Anstieg von prekären Beschäftigungsverhältnissen durch die Zunahme von Zeitarbeit und Minijobs als Neben- und Hauptberuf. Dadurch ist die Gruppe der Geringverdiener ohne Transferleistungen in den letzten Jahren deutlich angestiegen, während gleichzeitig die Zahl der SGB II-Bezieher rückläufig ist. Der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse dürfte demnach folgerichtig zu einer Zunahme von Haushalten unterhalb der Armutsrisikogrenze geführt haben, die weder Mindestsicherung noch Wohngeld erhalten. Einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben breite Schichten der Bevölkerung. Eine Anzahl lässt sich aus der Statistik nicht ohne Weiteres ablesen. Berechnungen der Wohnungsämter unterschiedlicher Großstädte entlang der Rheinschiene haben ergeben, dass ca. jeder zweite dort lebende Haushalt über ein Einkommen verfügt (inkl. Einkommensgruppe B), das ihm eine Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass auch in Recklinghausen damit breite Schichten der Bevölkerung Anspruch auf eine öffentliche geförderte Mietwohnung haben.

Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Recklinghausen

Die Bemessungsgrenzen für Unterkunftskosten für SGB-II und XII- Empfänger setzt der Kreis Recklinghausen als zuständige Behörde je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße unterschiedlich fest. Im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes wurden die Angemessensheitsgrenzen im Jahr 2013 neu festgelegt. Demnach stehen einem Einpersonenhaushalte max. 50 m² Wohnfläche für einen Mietpreis von 240 Euro netto-kalt zu, während der Preis für eine große Wohnung für einen 4-Personen-Haushalte bei 95 m² Wohnfläche und max. 440 Euro liegt.

Tabelle 21: Angemessene Nettokaltmieten in Recklinghausen

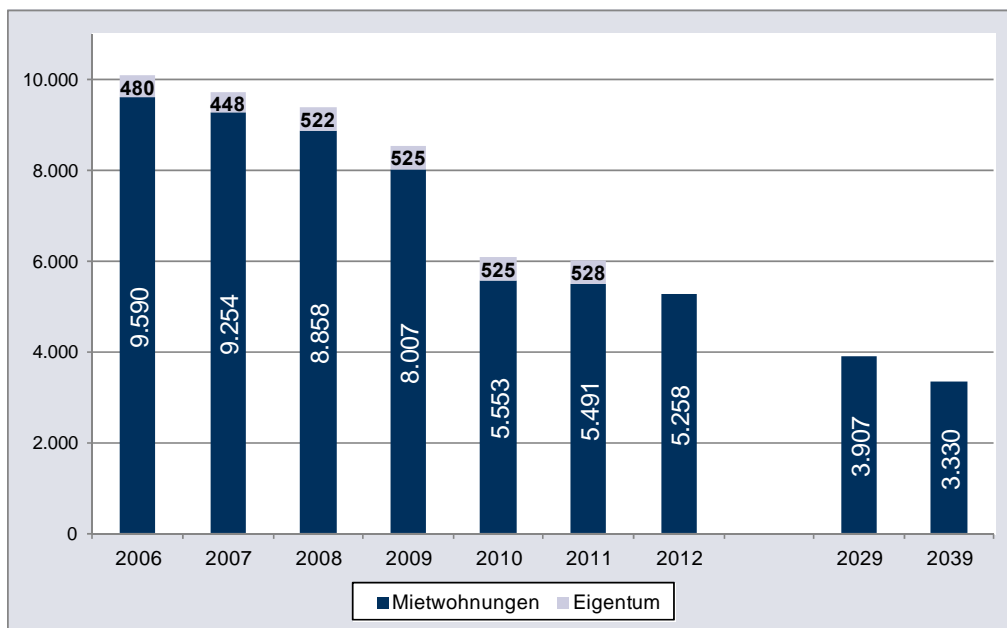
Segment	Angemessene Wohnungsgröße	Angemessene Netto-Monatskaltmiete
1- Personenhaushalt	50	240
2- Personenhaushalt	65	300
3- Personenhaushalt	80	370
4- Personenhaushalt	95	440
5- Personenhaushalt	110	530

Quelle: Kreis Recklinghausen, eigene Darstellung

Im Jahr 2012 gab es 5.258 geförderte Mietwohnungen in Recklinghausen. Der Bestand an gefördertem, selbstgenutztem Wohneigentum umfasst weitere rd. 500 Wohnungen. Ein Großteil der geförderten Wohnungsbestände wird durch die Wohnungsunternehmen in Recklinghausen gehalten. So sind rd. zwei Drittel des Bestandes des kommunalen Wohnungsunternehmens Wohnungsgesellschaft Recklinghausen gefördert. Teilweise sind diese Wohnungen durch eine Förderungsverlängerung noch einige Jahre in der Bindung. Mit rd. einem Drittel seines Wohnungsbestandes hält auch das Unternehmen VIVAWEST zahlreiche geförderte Wohnungen bereit. Laut eigenen Angaben werden zahlreiche Bindungen jedoch in naher Zukunft auslaufen. Weitere geförderte Wohnungen, wenngleich in geringerem Umfang, bieten die Deutsche Annington und die Baugenossenschaft an. Es ist anzunehmen, dass zudem ein größerer Teil des geförderten Mietwohnungsbestands der LEG Wohnen NRW zuzusprechen ist. Allein in den letzten sechs Jahren hat sich der geförderte Mietwohnungsbestand fast halbiert. Die Entwicklungen am Markt haben jedoch gezeigt, dass das Auslaufen einer Bindung in Recklinghausen nicht direkt eine Mietsteigerung zur Folge hat. Die Wohnungen, bei denen die Förderung ausgelaufen ist, sind daher überwiegend dem preisgünstigen Segment erhalten geblieben, wie auch die befragten Unternehmen bestätigen konnten.

Bis zum Jahr 2039 wird sich der Bestand an geförderten Wohnungen um ein weiteres Drittel reduzieren. Auch ein weiter geführter Neubau auf dem jetzigen Niveau von 25 Wohnungen pro Jahr (Ø 2000 bis 2011) kann dieser Entwicklung kaum entgegen wirken.

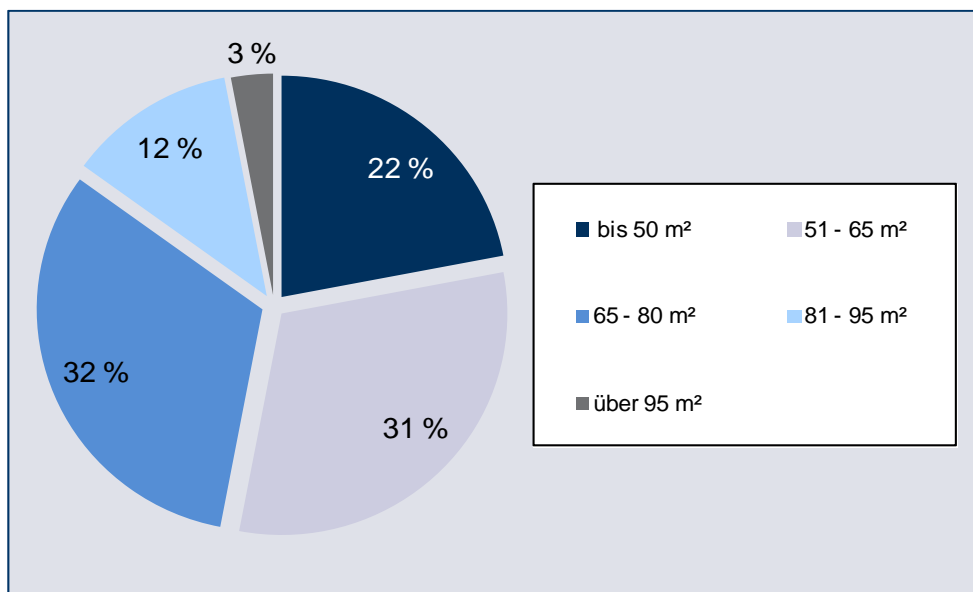
Abbildung 40: Geförderter Wohnungsbestand



Quelle: NRW BANK / Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Nach Angaben der Stadt Recklinghausen ist der größte Teil des geförderten Wohnungsbestandes zwischen 50 und 80 m² groß und damit angemessen für zwei bis drei Personen-Haushalte. In dieser Größenklasse liegt auch der Angebotsschwerpunkt an freifinanzierten Wohnungen, die häufig ebenfalls zu einer preisgünstigen Miete angeboten werden. Für Paarhaushalte oder Familien mit einem Kind ist es demnach in Recklinghausen keine Herausforderung, eine Wohnung mit angemessener Größe und angemessenem Mietpreis zu finden. Nur jede fünfte geförderte Wohnung ist allerdings für die Gruppe der Singlehaushalte geeignet. Auch am frei finanzierten Markt haben sich die Alternativen an kleinen preisgünstigen Wohnungen in den letzten Jahren verringert. Ein ebenfalls knappes Angebot an geförderten Wohnungen zeigt sich für die Gruppe der Familien mit zwei und mehr Kindern. Diese sind zwar eine vergleichsweise kleine Gruppe, sie stoßen am freifinanzierten Markt aber häufig auf Ablehnung durch Vorbehalte der Vermieter. Ein weiteres Fünftel der Wohnungen richtet sich an die Gruppe der Senioren und Seniorinnen. Ein Teil der Wohnungen entspricht jedoch aufgrund seines Baualters nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Barrierearmut. Rd. 60 Prozent der Wohnungen ist nach der Jahrtausendwende errichtet worden, sodass bei diesen tatsächlich von einer Senioreneignung ausgegangen werden kann. Die Erfahrungen der Marktexperten zeigen jedoch, dass dieses Angebot an preisgünstigen barrierearmen Wohnungen in Recklinghausen nicht ausreichend ist, um den Bedarf zu decken. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft ist zudem von einem wachsenden Bedarf auszugehen.

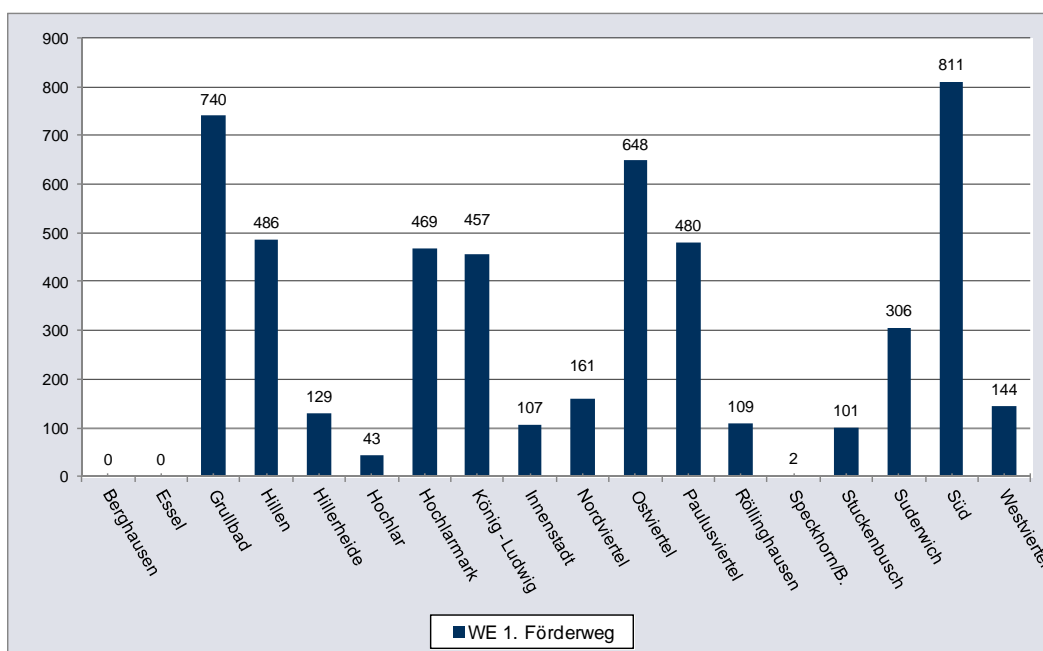
Abbildung 41: Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand



Quelle: Stadt Recklinghausen; eigene Darstellung

Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen ist weit über das gesamte Stadtgebiet gestreut. Lediglich in den kleineren Stadtteilen Essel und Berghausen gibt es keine geförderten Wohnungen. Fast 50 Prozent aller Sozialwohnungen liegen in den südlichen Stadtteilen Hochlarmark, Grullbad, Süd und König-Ludwig. Der Neubau von geförderten Wohnungen in diesen Stadtteilen ist daher mit besonderer Aufmerksamkeit auf die Mikrolagen zu planen, um eine zusätzliche Konzentration von Haushalten mit geringeren Einkommen und ggf. Mehrfachproblemlagen, die mit einem zusätzlichen Angebot an geförderten Wohnungen einhergehen können, zu vermeiden. Fast ein Drittel der geförderten Wohnungen liegt in den Innenstadt bzw. die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen und rd. 400 Wohnungen in den Stadtrandlagen Suderwich und Röllinghausen.

Abbildung 42: Geförderter Mietwohnungsbestand in den statistischen Bezirken



Quelle: Stadt Recklinghausen, Stand 15.5.2013

7. Wohnen im Alter

Das Wohnen im Alter ist in Recklinghausen ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren laut der Bevölkerungsprognose um rd. 14 Prozent erhöhen. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen über 75 Jahre – die häufig allein stehend sind – als bei denjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind.

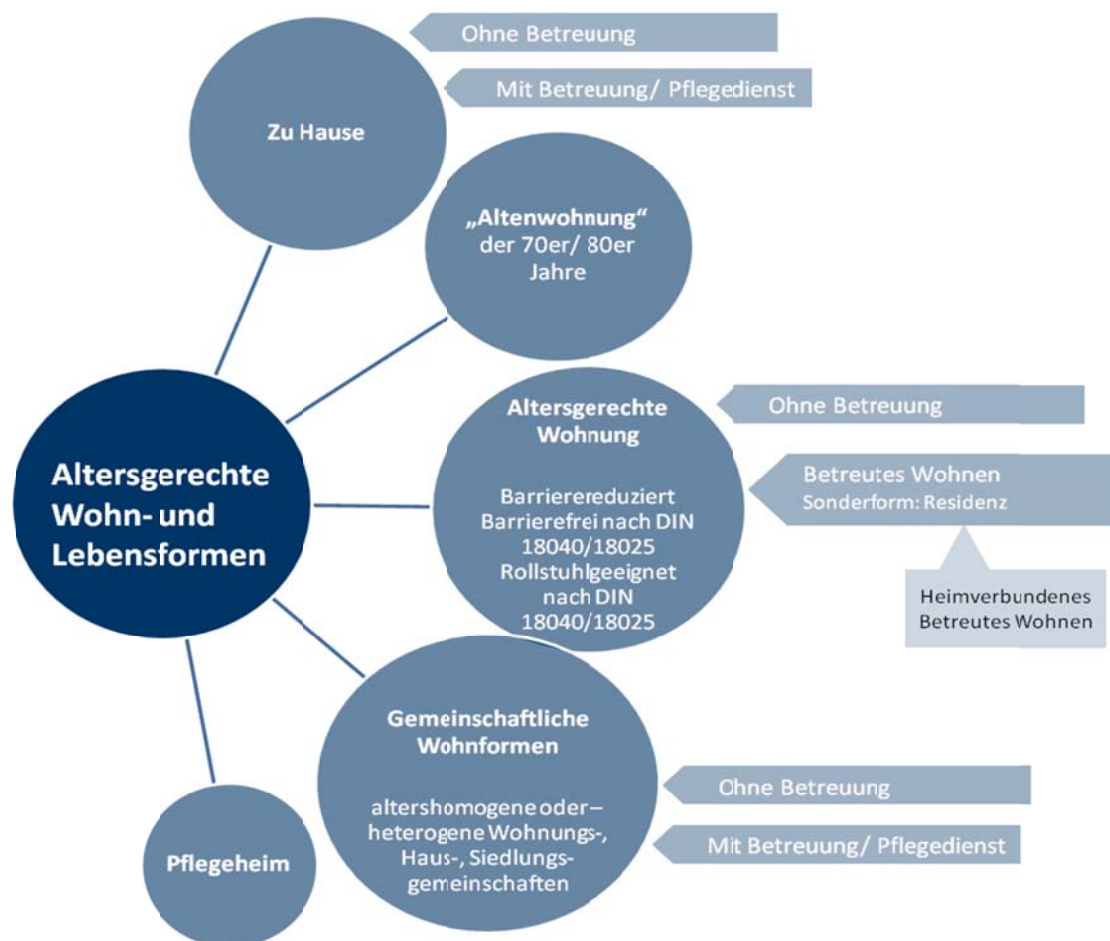
Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und seniorengerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen.

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

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen –verallgemeinerten– Überblick. Die klassischen **Alten- und Pflegewohnheime** nehmen hierunter weiterhin eine bedeutende Rolle ein, wobei der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen auf der Pflege und nicht mehr auf dem Wohnen liegt. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen, die Relevanz der Pflegeheime bleibt jedoch bestehen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen** der 1970er/1980er Jahre, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lage auszeichnen, gehören hierzu vor allem neue altersgerechte Wohnungen, die nach der aktuellen DIN 18040 barrierefrei sind. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, Beginenhöfe etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der älteren Bewohner lebt jedoch zu Hause und möchte auch zukünftig zu Hause wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit der Bedarf der Wohnraumanpassung.

Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt jedoch besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: ein barrierefreier und seniorengerechter Wohnraum kann die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. So gewinnen auch alternative Wohnformen insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

Abbildung 43: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: Eigene Darstellung

Betreutes Wohnen

Besonders herauszustellen sind Angebote des **betreuten Wohnens** bzw. des Service-Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Das Angebot des betreuten Wohnens unterscheidet sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören meist ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Auch können diese betreuenden Angebote sowohl im Komplettangebot mit einer Wohnung angeboten, als auch ergänzend zu den anderen aufgeführten Wohnformen "dazugebucht" werden.

Das Angebot an betreuten Wohnungen in Recklinghausen, das für die Zielgruppe der Senioren errichtet wurde, umfasst derzeit acht betreute Wohnanlagen mit insgesamt 374 Wohneinheiten. Dadurch ist in Recklinghausen bereits ein breites Angebot vorhanden. So wird durch die unterschiedlichen betreuten Wohnanlagen freifinanzierter, aber auch geförderter Wohnraum in unterschiedlichen Lagen und Preisklassen angeboten. Zudem sind Wohnanlagen mit oder ohne Anschluss an Seniorenheime und entsprechendem Service verfügbar.

- Die Residenz am Kuniberg in Recklinghausen liegt in direkter Nähe zum fußläufig erreichbaren Zentrum. Die als Familienunternehmen geführte Anlage verfügt über rd. 30 freifinanzierte Appartements

mit Größen zwischen 18 m² und 95 m² sowie unterschiedlicher Zimmeranzahl. Der Mietpreis für eine 68 m² große Wohnung liegt bei 715 EUR Kaltmiete zuzüglich 160 Euro Nebenkosten und Reinigungspauschale. Die angebotene Serviceleistung setzt sich zusammen aus einem festen Arrangement von Basisleistungen, z.B. einem verfügbaren ambulanten Pflegedienst, sowie weiteren zu wählenden Elementen, z.B. Behördengängen.

- Die Residenz Lipperland ist sowohl wirtschaftlich als auch räumlich an die Residenz am Kuniberg angebunden. Sie bietet 10 Wohneinheiten für eine Person sowie 18 Wohneinheiten ab 60 m² als Eigentumswohnungen an. Der Service ist identisch mit den Leistungen der Residenz am Kuniberg.
- Die Senioren-Residenz am Festspielhaus zeichnet sich durch ihre gute, zentrumsnahe Lage in ruhiger, gehobener Wohngegend unweit des Stadtgartens aus. Das vier Gebäude umfassende Anwesen bietet neben einer stationären Pflegeeinrichtung und einem Hotel 187 betreute Wohneinheiten zwischen 33 und 120 m² an. Das Ziel der Einrichtung ist, dass Bewohner bei einsetzender Hilfsbedürftigkeit nicht mehr zum Umzug gezwungen sind. So können alle Serviceleistungen in jeder Wohneinheit in Anspruch genommen werden, sind jedoch nicht zwingend. Das Objekt repräsentiert das hochpreisige Segment in Recklinghausen, so liegen die Warmmieten zwischen 43 und 48 EUR/m² und enthalten neben den reinen Miet- und Nebenkosten zusätzliche Leistungen wie beispielsweise einem Shuttleservice, Benutzung des Wellnessbereichs und der Bibliothek. Zusätzlich bietet die Residenz ihren Bewohnern ein reiches Angebot an Kultur- und Freizeitaktivitäten (z.B. Ausflüge) an.
- Das Seniorenzentrum Rosengarten liegt nah der Stadtmitte und gewährleistet somit eine gute Erreichbarkeit sowohl von Ärzten und Apotheken, als auch zahlreicher Freizeit- und Sportstätten. Allerdings ist die Umgebung von topografischen Steigungen gekennzeichnet, durch die Herausforderungen in der Erreichbarkeit der Infrastrukturen bestehen. In unmittelbarer Nachbarschaft ist jedoch ein Krnakenhaus zu erreichen. Mit 24 Wohneinheiten von denen 20 Einheiten eine Größe bis 45 m² aufweisen, stehen hauptsächlich kleinere 1-Personen-Appartments zur Auswahl. Das Seniorenzentrum bietet ebenfalls Basisleistungen, wie z.B. einen Hausnotruf, an, die durch Wahlleistungen eines externen Pflegedienstes aufgestockt werden können.
- Im Wohn- und Pflegezentrum Hohbrink in Recklinghausen-Hochlar stehen 20 Wohnungen des betreuten Wohnens zur Verfügung. Die Hälfte der Mietwohnungen ist öffentlich gefördert und setzt bei einer Miete von 4,30 EUR/m² zuzüglich Nebenkosten einen Wohnberechtigungsschein voraus. Die vom Recklinghäuser Zentrum abseits gelegene Anlage ist an das Pflegezentrum Hohbrink angegliedert und wurde mit dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen in NRW ausgezeichnet. Der separate Grundservice wird mit einem vergleichsweise geringen Pauschalbetrag von monatlich 24,95 Euro berechnet.
- Kennzeichnend für die Einrichtung des Service-Wohnen Elisabeth Krankenhaus GmbH ist die zentrale Lage im Stadtteil Recklinghausen-Süd. Sie gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen- und periodischen Bedarfs wie Einkaufsmärkte, Ärzte und Apotheken. Das Projekt offeriert 40 seniorengerechte Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 78m². Das Serviceangebot unterscheidet ebenfalls zwischen Grund- und Wahlservice, wobei eine monatliche Grundpauschale von 85,00 bis 140,00 Euro für u.a. die Notrufeinrichtung, ein kulturelles Angebot sowie die Beratung in persönlichen Fragen und Behördenangelegenheiten veranschlagt wird. Durch die Angliederung an das Elisabeth-Krankenhaus Recklinghausen erfahren die Bewohner eine bevorzugte Aufnahme in die Kurzzeit- oder Tagespflege.
- Die an das Haus Simeon angeschlossenen Altenwohnungen sind aufgeteilt in zwei Häuser mit jeweils 5 Wohneinheiten mit 40 bis zu 55 m² Wohnfläche. Träger der öffentlich geförderten Wohnanlage ist das Diakonische Werk im Kirchenkreis Recklinghausen, das die nahe der Recklinghäuser Altstadt liegenden Wohneinheiten zu Warmmieten von 6,60 m² anbietet.

- Das Haus Susanna in Recklinghausen-Suderwich ist an das räumlich entfernte Pflegezentrum Suderwich angeschlossen. Die Anlage liegt auf der Grenze zwischen der Fußgängerzone in der Suderwicher Ortsmitte mit dichter Nahversorgung für den täglichen und periodischen Bedarf sowie ländlicher Umgebung mit Einfamilienhaussiedlung zum Ortsausgang.

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen für die Stadt Recklinghausen berechnet.

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2030 rd. 1.950 Personen in Recklinghausen leben.
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“ wird für Recklinghausen ein Durchschnitt von 1,33 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 1.460 Haushalten.
- Laut der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes werden rd. 32 Prozent der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. In Recklinghausen betrifft dies im Jahr 2030 voraussichtlich ca. 470 Haushalte.
- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber (374 WE), ergibt sich zukünftig ein Potenzial von rd. 100 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen.

Altersgerechte Wohnungen

Untersuchungen haben gezeigt, dass neben neuen, alternativen Wohnformen das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen entspricht. Dennoch entstehen durch die eingeschränkte Mobilität im voranschreitenden Alter besondere Anforderungen an den eigenen Wohnraum. Eine seniorengerechte Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohnumfeld kann durchaus dazu beitragen, die häufig unvermeidbaren altersbedingten Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich, zu beseitigen, so doch abzumildern. Eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnung kann die Selbständigkeit bei der Bewältigung des Alltags daher bis ins hohe Alter ermöglichen und erleichtern.

Genauere Angaben über den Bestand an barrierefreien/-armen Wohnungen in Recklinghausen liegen nicht vor, da ein barrierefreier/-armer Umbau nicht genehmigungspflichtig ist und damit keine Statistiken vorliegen. Das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnungsgesellschaft Recklinghausen verfügt nach eigenen Angaben über etwa 140 altersgerechte Wohnungen. (z.B. Betrandishof) Der Bestand umfasst sowohl neu gebaute Wohnungen als auch Wohnungsbestandsanpassungen. Bei Wohnungsmodernisierungsprojekten wird darauf geachtet, sofern es baulich möglich ist, einen barrierearmen Standard zu schaffen. Ähnlich verfahren die anderen Wohnungsunternehmen: vornehmlich werden Erdgeschosswohnungen bei Mieterwechsel barrierearm modernisiert. Weitere rd. 60 speziell altersgerechte Wohnungen bietet das Unternehmen VIVAWEST z.B. in Suderwich an. Es ist davon auszugehen, dass weitere altersgerechte barrierearme und -freie Wohnungen auch durch private Akteure am Markt angeboten werden. So wurden durch einen privaten Bauträger im Jahr 2013 an der Maybachstraße zehn neue barrierefreie Mietwohnungen errichtet.

Zur Wohnraumanpassung hat die Stadt Recklinghausen eine Service-Stelle eingerichtet, die bezüglich der barrierearmen Wohnungsanpassung sowohl Mieter als auch Eigentümer berät. Es besteht eine aktive Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen VIVAWEST und der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen. Beide Unternehmen verweisen in ihren Mieterzeitungen auf die Arbeit der Service-Stelle, um diese so bekannter zu machen. Während die Mitarbeiter der Service-Stelle bei der Antragstellung bei den Pflegekassen

unterstützen, bietet das kommunale Unternehmen einen Zuschuss von 1.500 Euro für den barrierearmen Umbau des Bades. Die Service-Stelle bietet zudem eine Beratung zur altersgerechten Wohnungsgestaltung für Investoren, die einen Neubau planen.

Alle befragten Experten, sowohl Wohnungsunternehmen, Bauträger als auch Akteure der freien Wohlfahrts-
pflege sind sich einig, dass das vorhandene Angebot an altersgerechten Wohnungen nicht ausreichend ist,
um den Bedarf zu decken. Zusätzliche Bedarfe erstrecken sich über alle Preisklassen sowohl zur Miete als
auch als Eigentum.

Zur Bedarfs- und Nachfrageentwicklung von barrierearmen Wohnungen existieren bis dato keine Kennwer-
te, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umris-
sen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die Standards einer min-
destens barrierearmen Wohnung erfüllen.

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte mit Einwohnern ab einem Alter von 60 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen im Alter ab 60 Jahre beträgt in Recklinghausen laut der Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 rd. 36.700 Personen.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Recklinghausen ein Durchschnitt von rd. 1,43 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 25.600 Haushalten.
- Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 38 Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in einer altersgerecht ausgestatteten Wohnung leben wollen (dazu zählen sowohl der Umzug in eine solche Wohnung als auch die Wohnraumanpassung). Überträgt man diese Ergebnisse auf die rd. 25.600 Haushalte, so ergibt sich daraus eine Summe von rd. 9.730 Haushalten, die als potentielle Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen in Frage kommen. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotential zu einem Umzug in eine altengerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von einer wichtigen Bedingungen ab: Die entscheidende Bedingung, die an einen Umzug geknüpft wird, ist das Angebot einer attraktiven altersgerechten Wohnung. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret.
- Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)-Dienstleistungen wünschen. Überträgt man diesen Wert auf Recklinghausen, so erhält man ein Potenzial von rd. 2.530 Haushalten, die bis zum Jahr 2030 eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.
- Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht komplett mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden. Zudem besteht auch für diejenigen Haushalte, die bisher keine Umzugsbereitschaft äußerten, ein Anpassungsbedarf im Bestand, um ein möglichst langes selbstständiges Wirtschaften zu ermöglichen.

Zusätzlich ist auf verschiedene Entwicklungstrends hinzuweisen, die das Wohnen im Alter nachhaltig beeinflussen bzw. beeinflussen können und Handlungsbedarfe entstehen lassen:

- Die am Markt tätigen Experten weisen auf eine bereits spürbare Gruppe von älteren Haushalten in Recklinghausen hin, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim in peripher gelegenen Recklinghäuser Stadtteilen oder im ländlichen Umland verkaufen, um ihre dritte Lebensphase mit viel Wohnkomfort in zentraler, infrastrukturell gut ausgestatteter Lage zu verbringen. Die auch im Umland stattfindenden Alterungsprozesse lassen sogar mit einer Zunahme dieses Trends rechnen. Allerdings zeigt sich bereits heute, dass sich viele Eigenheime in den sehr peripheren Lagen nur schwer veräußern lassen und den älteren Eigentümern ohne den Verkauf ihrer Immobilie das Kapital für einen „Neustart in der Stadt“ fehlt.
- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichende private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-) Vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringen wird. Demnach dürfte die Nachfrage sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment ansteigen.
- Neben der soziodemographischen Situation ist ein weiterer, gesamtgesellschaftlicher Trend erkennbar: Die Veränderung der Lebensformen. Dieser Prozess ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen gekennzeichnet. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit sowie die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Seniorinnen und Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern. Neben dem barrierefreien Wohnen und den seniorengerechten Wohnungen gibt es verschiedenste alternative Wohnformen für Senioren, wozu z.B. auch Demenz-Wohngemeinschaften oder andere gemeinschaftliche Wohnformen gehören.
- Barrierearme Wohnungen werden nicht nur von älteren bewegungseingeschränkten Menschen, sondern mittlerweile von fast allen Alters- und Haushaltsgruppen geschätzt. Die Nachfragergruppe ist daher sehr groß bemessen und das vorhandene Angebot in Recklinghausen noch zu gering.

8. Stadtteilbetrachtungen

Im Folgenden sollen die Stadtteile Suderwisch, Hillen und König-Ludwig bezüglich ihrer Entwicklungspotenziale und Herausforderungen näher untersucht werden. Für die Analyse der drei Stadtteile wurden u.a. die Ergebnisse des StadtteilChecks genutzt. Der InWIS-StadtteilCheck dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen eines Wohnquartiers in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der Stadtquartiere anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht. Analysiert werden folgende Hauptkategorien:

- Städtebauliche Charakterisierung
- Soziodemografische Kriterien
- Verkehrliche Anbindung
- Infrastrukturelle Ausstattung
- Belastungen und Beeinträchtigungen
-

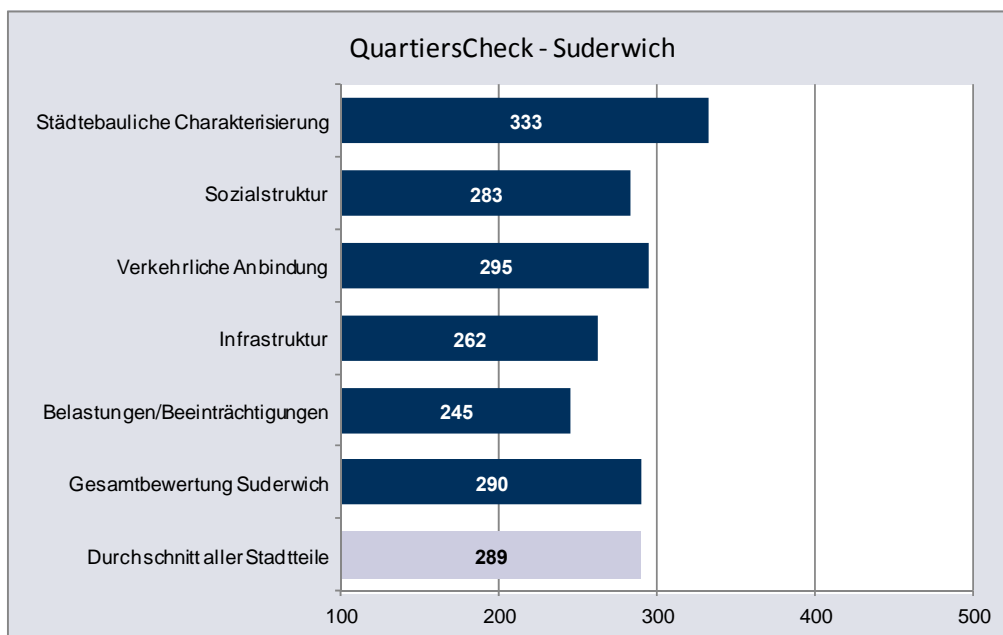
Ergänzt werden die Stadtteilbetrachtungen durch eine kleinräumige Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank sowie Ergebnissen der Expertenbefragungen. Weitere Informationen und Ergebnisse des gesamten StadtteilChecks finden sich im Anhang dieses Berichtes.

8.1. Suderwisch

Mit rd. 11.600 Einwohnern bildet Suderwisch den drittgrößten Siedlungsschwerpunkt in der Stadt Recklinghausen. Im Süden wird der Stadtteil durch die BAB 2 eingegrenzt, zudem führt die Güterbahnlinie von West nach Ost durch das Gebiet. Die Analysen im Rahmen des StadtteilChecks haben ergeben, dass die Wohnlagen in Suderwisch differenziert zu betrachten sind. Deren Einschätzung reicht von einfach bis sehr gut. Insgesamt ist die Wohnstandortqualität des Stadtteils als durchschnittlich zu betrachten. Die Leerstandserhebung der RWE identifiziert einen Leerstand von rd. 40 leer stehenden Wohnungen (ab 6 Monate). Das entspricht einem Anteil von rd. sechs Prozent aller leer stehenden Wohnungen.

Positiv zeigt sich, das – vor allem für einen Stadtteil am Rande des Stadtgebietes – noch differenzierte Infrastrukturangebot, das mit einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot vor allem die Zielgruppe der Familien anspricht. Mit der „neuen Mitte“ an der Schulstraße wurde zudem ein nachfragegerechtes Nahversorgungsangebot gesichert. Gleichzeitig finden sich aber auch ältere ungenutzte Ladenlokale in der näheren Umgebung, die sich bislang nicht gravierend auf den Standort auswirken, für die Zukunft jedoch ein Risiko bilden.

Abbildung 44: Ranking StadtteilCheck Suderwich



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in Suderwich als vergleichsweise sehr gering einzuschätzen. Für die Jahre 2008 bis 2012 konnten rd. 208 Mietwohnungsangebote des ImmobilienScout24 ausgewertet werden. Mit 5,09EUR/m² ist das aufgerufene Mietpreinsniveau als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Strukturell weist der Mietwohnungsbestand in Suderwich nur wenige, sowohl positive als auch negative, Besonderheiten auf. Zwar wurden durch einen privaten Wohnungsanbieter bereits einige Wohnungen altersgerecht modernisiert, insgesamt zeigt sich die Modernisierungsaktivität in Suderwich bislang jedoch als vergleichsweise unterdurchschnittlich. Auf der anderen Seite ist auch der Anteil an Wohnungen, die laut Anbieter Aufwertungsbedarf haben, mit 20 Prozent nicht so hoch wie in der Gesamtstadt. Nur ein Viertel aller angebotenen Wohnungen ist über 80 m² groß und zählt damit zu der Wohnungsgrößenklasse, die in Recklinghausen, auch aufgrund des geringen Angebotes, besonders gut nachgefragt ist.

Tabelle 22: Angebot an Mietwohnungen

Teilraum	Angebote	Preis in EUR/m ²	Anteil WE > 80m ²	Anteil modernisierte / neuwertige WE	Anteil WE mit Aufwertungsbedarf	Baujahr
Suderwich	279	5,09	25	15	20	1952
Gesamtstadt	5.334	5,28	29	18	39	1960

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Auch bezüglich der Größe der angebotenen Eigentumswohnungen kann sich Suderwich nicht vom gesamtstädtischen Trend absetzen. Nur jede dritte Wohnung verfügt (wie in der Gesamtstadt) über eine Wohnfläche von mehr als 90 m². Auch der vergleichsweise etwas günstigere Angebotspreis kann die Nachfrage nicht steigern, sodass sich diese im Stadtteil als stark unterdurchschnittlich zeigt. Fast jede zweite angebotene Wohnung weist einen Aufwertungsbedarf auf, wodurch die geringen Nachfragerwerte noch befördert werden.

Tabelle 23: Angebot an Eigentumswohnungen

Teilraum	Angebote	Preis in EUR/m ²	Anteil WE > 90m ²	Anteil modernisierte / neuwertige WE	Anteil WE mit Aufwertungsbedarf	Baujahr
Suderwich	94	1.103	36	16	44	1966
Gesamtstadt	1.265	1.287	36	18	35	1973

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Der Eigenheimmarkt in Suderwich zeigt sich stadtweit als vergleichsweise günstig. Freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften werden für rd. 25.000 Euro weniger angeboten als im städtischen Durchschnitt. Die Nachfrage ist dennoch insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen, was vor allem auf die randstädtische Lage zurückzuführen ist, wie Experten bestätigen können. Bestätigt wurde aber auch, dass es durchaus noch Akzeptanz für den Standort Suderwich gibt. So konnten z.B. neu errichtete Eigenheime an der Suderwichstraße gut vermarktet werden.

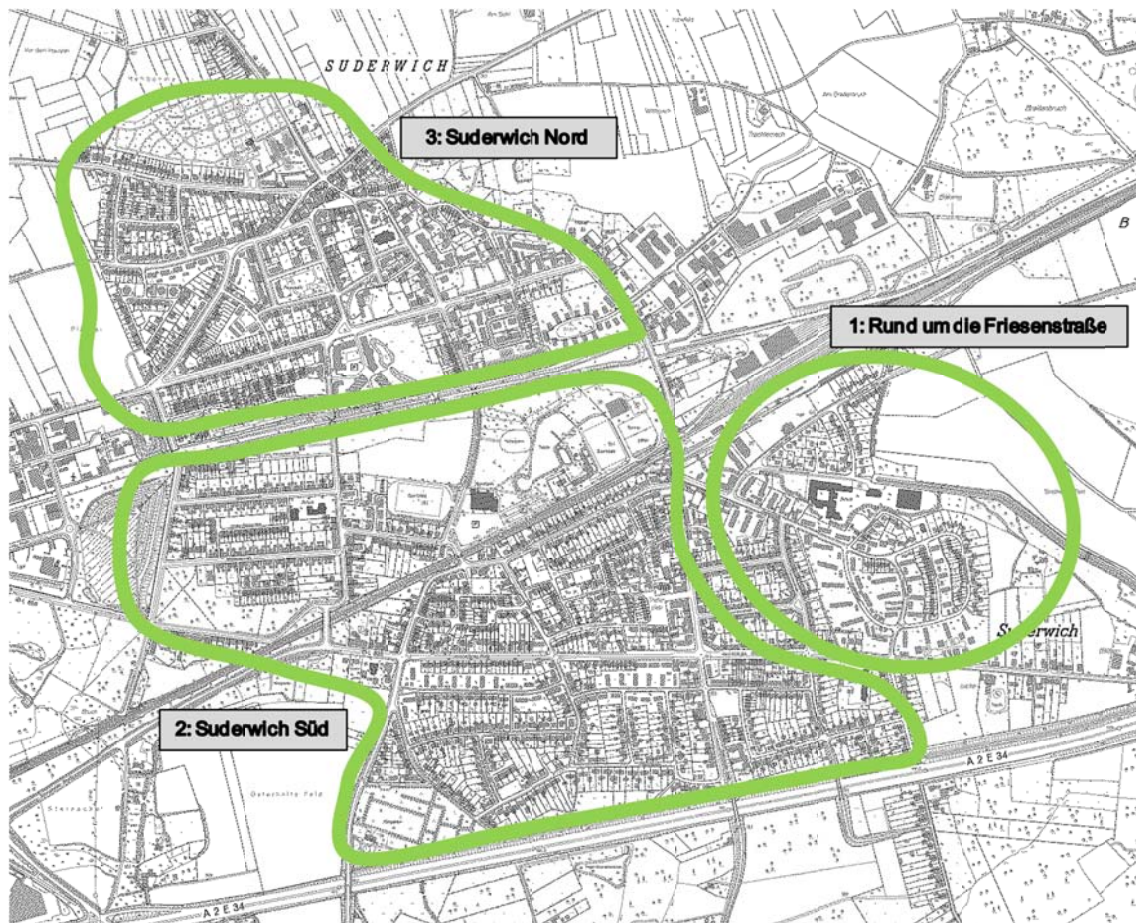
Tabelle 24: Angebot an Eigenheimen

Teilraum	Angebote alle EFH	Preis in EUR/m ²	Anteil frst. EFH + DHH	Preis frst. EFH + DHH	Anteil RH	Preis RH
Suderwich	145	214.892	78	221.320	22	192.191
Gesamtstadt	1.541	229.224	75	246.390	25	176.042

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Suderwich ist bezüglich seiner städtebaulichen Strukturen differenziert zu betrachten. Anhand einer Begehung des Stadtteils lassen sich grob drei Quartiere identifizieren:

Abbildung 45: Quartiersübersicht Suderwich



Quelle: Kartengrundlage DGK5, eigene Darstellung

1. Rund um Friesenstraße

Das Quartier „Rund um Friesenstraße“ liegt im Osten des Stadtteils. Es handelt sich um eine Siedlung der 1950/1960er Baujahre, die sich aufgrund ihrer Größe und ihrer Plansiedlungsstruktur deutlich vom Umfeld absetzt. Überwiegend sind dort Gebäude mit 2-3 Geschossen aufzufinden. Ein Teil der Gebäude wurde vor einigen Jahren bereits teilmodernisiert. In direkter Nachbarschaft finden sich jedoch stark modernisierungsbedürftige Immobilien, die den Charakter des Quartiers weiterhin dominieren. Die Bewohnerstruktur ist in einigen Bereichen bereits stark überaltert. Dies betrifft vor allem die Teutonen- und die Friesenstraße. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei vielen Bewohnern noch um die Erstbezieher handelt. Teilweise handelt es sich um Wohneigentumsanlagen, so dass kurzfristig keine großen Investitionen der älteren Eigentümer in die Gebäude zu erwarten sind. Ein Abverkauf nach Todesfall oder Auszug wird sich voraussichtlich aufgrund des Zustandes und der Lage als schwierig erweisen.

Die Wohnlage des Quartiers ist insgesamt als einfach einzuordnen. Eine Ausnahme bildet die Mikrolage „In der Mark“. Hier finden sich einige Mehrfamilienhäuser jüngerer Baujahre. Entlang der Langobardenstraße schließen sich zudem einige Einfamilienhäuser an, die aber den 1950/1960er Baujahren zuzuordnen sind und dementsprechend Modernisierungsbedarfe aufweisen.

Abbildung 46: Quartier 1-rund um die Friesenstraße



Quelle: Eigene Fotos

2. Suderwich Süd

Das Quartier „Suderwich-Süd“ schließt sich westlich an das Quartier „rund um Friesenstraße“ an. Es handelt sich um ein sehr großes heterogenes Quartier mit unterschiedlichen Bautypen. Die Bergbauzeiten lassen sich noch deutlich aus der Bebauungsstruktur im Quartier ablesen. So finden sich verschiedene Bautypen von ehemaligen Zechensiedlungen im Quartier, z.B. am Walter-Zillessen-Weg und der Wilhelminenstraße. Einige Bereiche der Zechensiedlungen wurden in den letzten Jahren durch den Neubau von Doppelhäufteften nachverdichtet. Dadurch konnte ein zusätzlicher Zuzug von Familien in das Quartier generiert werden.

Abbildung 47: Nachverdichtung Zechensiedlungen Quartier 2-Suderwich Süd

Quelle: Eigene Fotos

Aufgrund der Heterogenität des Quartiers lassen sich unterschiedliche Wohnlagen identifizieren. Einerseits wirken sich in Teilen des Quartiers die Lärmimmissionen der Güterzuglinie negativ auf den Wohnstandort aus, andererseits gibt es auch gute Wohnlagen, wie z.B. die Neubaugebiete/Nachverdichtungsgebiete oder die Mikrolage rund um den Töpferplatz. Die Bewohnerstruktur des Bereichs Töpferplatz ist charakterisiert durch eine hohe Überalterung, die sich aber bislang nicht negativ auswirkt. Aufgrund der guten Lage und Strukturen gestaltet sich die Vermarktung nicht schwierig: jüngere Haushalte rücken nach Auszug der ehemaligen Bewohner nach – der Generationenwechsel funktioniert. An den Quartiersrändern finden sich weitere Abschnitte mit jüngeren Eigenheim-Objekten und mittleren Wohnlagequalitäten.

Einfache Lagen lassen sich entlang der Drossel- und der Bussardstraße identifizieren. Einige der meist 2-geschossigen Mehrfamilienhausgebäude sind vor einigen Jahren zumindest energetisch modernisiert worden. In der Außenwirkung strahlen die Bestände einen einfachen, jedoch nicht vernachlässigten Charakter aus. Die Eigentümerin hat jedoch bereits signalisiert, die Bestände langfristig sanieren zu wollen. Die direkte Nachbarschaft ist mit überwiegend Eigenheimen als Reihen- und Doppelhäuser als stabil zu bezeichnen und wirkt sich positiv auf den Standort aus.

Abbildung 48: Quartier 2- Suderwich Süd



Quelle: Eigene Fotos

3. Suderwich-Nord

Das Quartier „Suderwich-Nord“ umfasst den gesamten nördlichen Bereich des Stadtteils. Hier sind auch die meisten Nahversorgungseinrichtungen verortet. Insgesamt lässt sich eine mittlere bis sehr gute Wohnlage identifizieren. Im Quartier befindet sich das historische Zentrum von Suderwich mit teils historischer Bebauung, z.B. an der „Alte Dorfstraße“. Durch die Neubauten im Westen des Quartiers konnten, wie in Suderwich-Süd, neue Familien für das Quartier gewonnen werden. Auch zahlreiche Mehrfamilienhausbestände in gutem Zustand z.B. an der Suderwichstraße wirken sich positiv auf die gute Wohnlage aus.

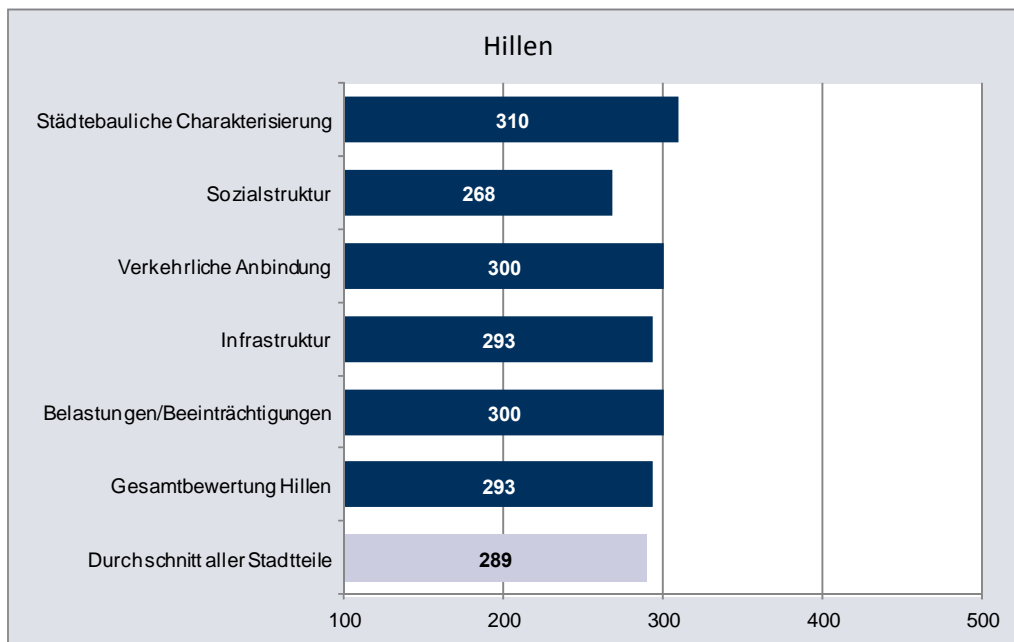
Abbildung 49: Quartier 3-Suderwich Nord



Quelle: Eigene Fotos

8.2. Hillen

Rd. 9.500 Personen leben im Stadtteil Hillen. Ein großes Potenzial des Stadtteils besteht vor allem in seiner Nähe zur Innenstadt. Allerdings zeigt sich durch die Bahnlinie, die den Stadtteil in nord-südlicher Richtung von der Innenstadt abtrennt, durchaus eine städtebauliche Barriere. Nur knapp fünf Prozent des in Recklinghausen identifizierten Leerstands sind in Hillen zu verorten. Der strukturelle Leerstand ist damit vergleichsweise gering. Infrastrukturell ist Hillen insgesamt sehr gut aufgestellt. Es gibt z.B. ausreichend Betreuungs- und Infrastrukturen im Stadtteil selbst oder diese sind gut in angrenzenden Gebieten zu erreichen. Vor allem die Nähe zur Innenstadt wirkt sich hier positiv auf die Angebotsstruktur aus. Der Stadtteil eignet sich damit gut für die Zielgruppe der Familien. Insgesamt ist auch das Nahversorgungsangebot im Stadtteil gut aufgestellt. Es konzentriert sich jedoch überwiegend auf den westlichen Bereich von Hillen, so dass es auch Bereiche gibt, in denen Einrichtungen der Nahversorgung nicht fußläufig erreicht werden können, z.B. durch die Schließung des Supermarktes an der Amelandstraße. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft und der zunehmenden Bedeutung infrastrukturell gut ausgestatteter Wohnlagen, wird Hillen aufgrund seines insgesamt differenzierten Angebotes zukünftig an Bedeutung zunehmen. Bezüglich der Sozialstruktur weicht Hillen vom Durchschnitt der Gesamtstadt ab. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die hohe Altersstruktur der Bewohner.

Abbildung 50: Ranking QuartiersCheck Hillen


Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung

Angebote Mietwohnungen in Hillen stoßen auf eine insgesamt solide Nachfrage. Mit 21 Prozent weisen vergleichsweise überdurchschnittlich viele Wohnungen ein positives Merkmal wie modernisiert, saniert oder neuwertig auf. Die Nachfrage für diese Wohnungsangebote ist als hoch einzustufen. Das leicht überdurchschnittliche Qualitätsniveau spiegelt sich auch in den aufgerufenen Mietpreisen wieder, die rd. 10 Cent/m² über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen.

Tabelle 25: Angebot an Mietwohnungen

Teilraum	Angebote	Preis in EUR/m ²	Anteil WE > 80m ²	Anteil modernisierte / neuwertige WE	Anteil WE mit Aufwertungsbedarf	Baujahr
Hillen	393	5,38	25	21	38	1970
Gesamtstadt	5.334	5,28	29	18	39	1960

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Eine überdurchschnittliche Nachfrage ist auch dem Segment der Eigentumswohnungen in Hillen zuzusprechen. Vor allem die westlichen innenstadtnahen Quartiere stehen laut Expertenaussage im Fokus der Nachfrager. Die zentrale Lage Hillens ist ein wichtiger Faktor für die Nachfrageentwicklung, denn die angebotenen Wohnungen weisen im Vergleich zur Gesamtstadt keine Besonderheiten auf: So sind z.B. nur unterdurchschnittlich viele Wohnungen größer als 90 m² oder weisen ein positives Merkmal zum Objektzustand auf. Der Preis liegt mit rd. 1.350 EUR/m² zudem leicht oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Tabelle 26: Angebot an Eigentumswohnungen

Teilraum	Angebote	Preis in EUR/m ²	Anteil WE > 90m ²	Anteil modernisierte / neuwertige WE	Anteil WE mit Aufwertungsbedarf	Baujahr
Hillen	95	1.341	31	16	26	1980
Gesamtstadt	1.265	1.287	36	18	35	1973

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Auch das Preisniveau der angebotenen Eigenheime liegt etwas oberhalb des Durchschnitts. Für ein freistehendes Eigenheim oder eine Doppelhaushälfte werden rd. 10.000 Euro mehr veranschlagt. Bei einem Reihenhaus sind es bereits fast 40.000 Euro. Mehr als jedes dritte angebotene Eigenheim ist ein Reihenhaus. Damit ist das Angebot vergleichsweise hoch. Die Nachfrage ist dennoch als solide einzustufen.

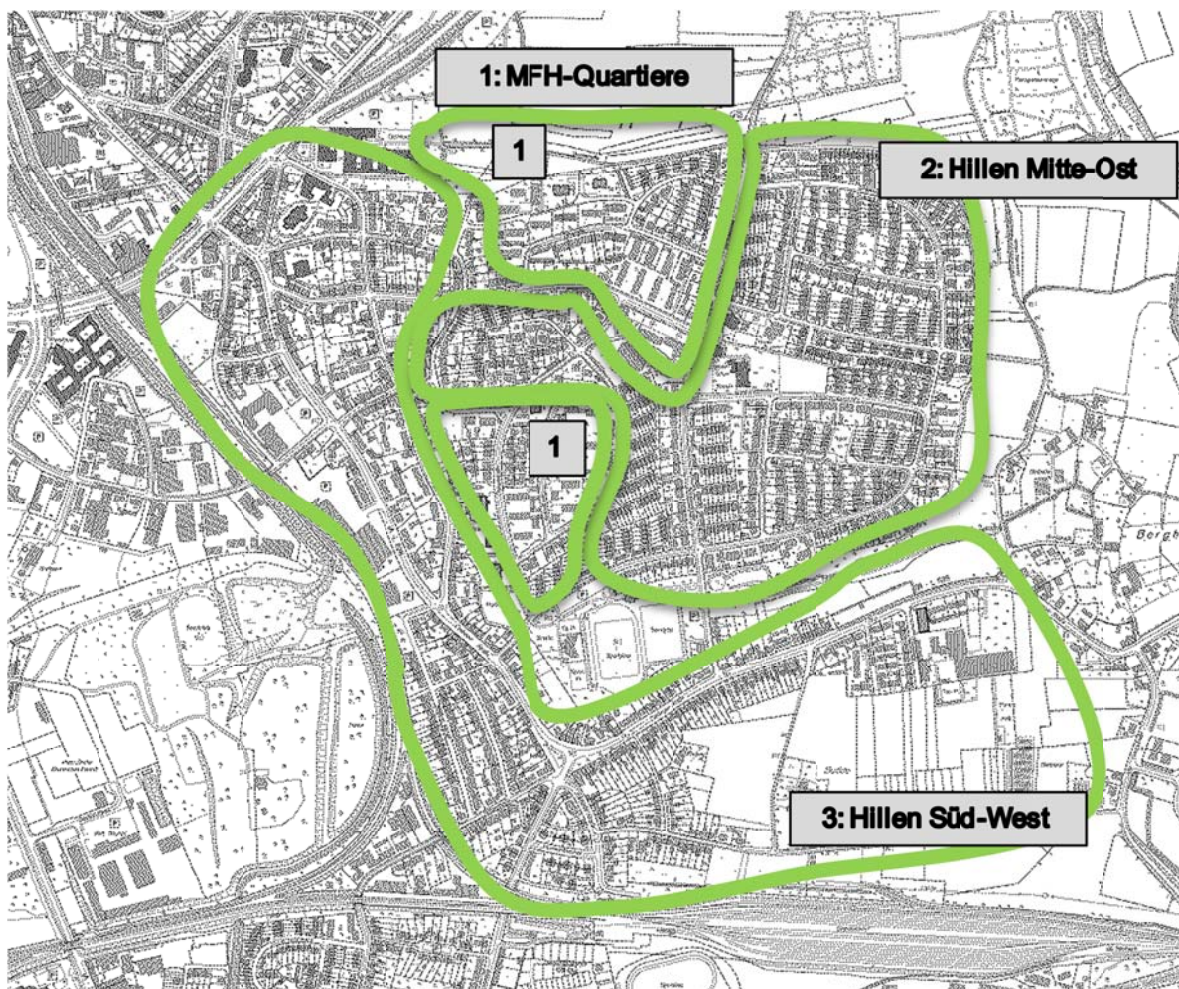
Tabelle 27: Angebot an Eigenheimen

Teilraum	Angebote alle EFH	Preis in EUR/m ²	Anteil frst. EFH + DHH	Preis frst. EFH + DHH	Anteil RH	Preis RH
Hillen	72	239.695	64	254.503	36	213.384
Gesamtstadt	1.126	229.224	73	246.390	25	176.042

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Für eine nähere Betrachtung lässt sich der Stadtteil in drei Bereich unterteilen.

Abbildung 51: Quartiersübersicht Hillen



Quelle: Kartengrundlage DGK5, eigene Darstellung

1. Mehrfamilienhaus(MFH)-Quartiere

In Hillen grenzen sich zwei Quartiere durch ihre Bebauungsstrukturen deutlich von den anderen Lagen ab. Es handelt sich um die „MFH-Quartiere“ die zum einen im nördlichen Stadtteil im Bereich „Pellworm-, Föhrrstraße“ und „Am Quellberg“ und zum anderen im Bereich „Ostseestraße/ Fehmarnweg“ liegen. Wie der Quartiersname bereits andeutet, definiert sich das Quartier überwiegend über einen hohen Anteil an mehr-

geschossiger Bebauung. Es handelt sich häufig um Wohnungsbestände aus den 1960er/1970er Baujahren. Mit teilweise acht Geschossen zählen sie zu den höchsten Gebäuden innerhalb des Stadtgebietes. Die Wohnlagebewertung reicht von einfach bis mittel. Positiv ist die Aktivität einiger Wohnungsunternehmen zu nennen, die einen Teil ihrer Bestände im Quartier bereits modernisiert und auch den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst haben. Dennoch strahlen einige unmodernisierte Gebäude einen immer noch eher einfachen Charakter aus.

Vor einigen Jahren wurde die Nahversorgungseinrichtung an der Amelandstraße geschlossen und bislang wurde noch kein Ersatz gefunden. Für die Bewohner der MFH-Quartiere bedeutet dies einen großen Qualitätsverlust, denn der nächste Supermarkt ist kaum noch fußläufig zu erreichen.

Abbildung 52: Quartier 1-MFH Quartiere



Quelle: Eigene Fotos

2. Hillen Mitte-Ost

Das Quartier Mitte-Ost ist als eine mittlere bis gute Wohnlage einzuordnen. Die Bebauungsstruktur weist überwiegend Reihenhäuser der 1960 bis 1980er Baujahre auf. Charakteristisch zeigt sich die häufig fußläufige Erschließung der Reihenhäuser. Eingestreut in die Eigenheimstrukturen finden sich einige 2,5-geschossige Mehrfamilienhäuser. Die Altersstruktur im Quartier ist teilweise sehr hoch. In anderen Bereichen spiegelt sich der funktionierende Generationenwechsel wider: die Altersstruktur ist geringer und Modernisierungsaktivitäten sind erkennbar.

Abbildung 53: Quartier 2-Hillen Mitte-Ost



Rund um Helgoland/Spiekeogstr.



Rund um Helgoland/Spiekeogstr.



Rund um Helgoland/Spiekeogstr.



Rund um Helgoland/Spiekeogstr.

Quelle: Eigene Fotos

3. Hillen Süd-West

Das Quartier Süd-West erstreckt sich entlang der Castroper Straße und verfügt über mittlere bis gute Wohnlagen. Ein Zentrum lässt sich an der Liebfrauenkirche im Nordwesten erkennen. Hier ist im Umfeld einige gut erhaltene Altbausubstanz zu finden. Es schließen sich Bereiche mit kleinteiligeren Strukturen an, teilweise in guten bis sehr guten Lagen. Weiter südlich ändert sich die Bebauungsstruktur: es finden sich häufiger zwei bis vier geschossige Mehrfamilienhäuser der Nachkriegsbebauung mit eher einfacher Architektur.

Die Castroper Straße ist relativ stark befahren, was die einfachere Entwicklung entlang dieser Achse nach Süden und nach Osten ins ruhige Wohngebiet hinein erklärt. Zudem finden sich einige Gewerbeeinheiten entlang dieser Achse. Im Osten des Quartiers liegen Bereiche mit gut erhaltenen Mehrfamilienhäusern und Eigenheimstrukturen verschiedener Baualtersklassen. Die Wohnlage ist als mittel bis gut einzuordnen.

Am Rand des Quartiers sind Belastungen durch die Bahnlinie erkennbar. Die dort angrenzenden Zechensiedlungsbestände z.B. am Tulpenweg scheinen davon jedoch weniger beeinträchtigt zu sein, denn es sind weder Leerstände noch Hinweise auf einen nicht funktionierenden Generationenwechsel erkennbar.

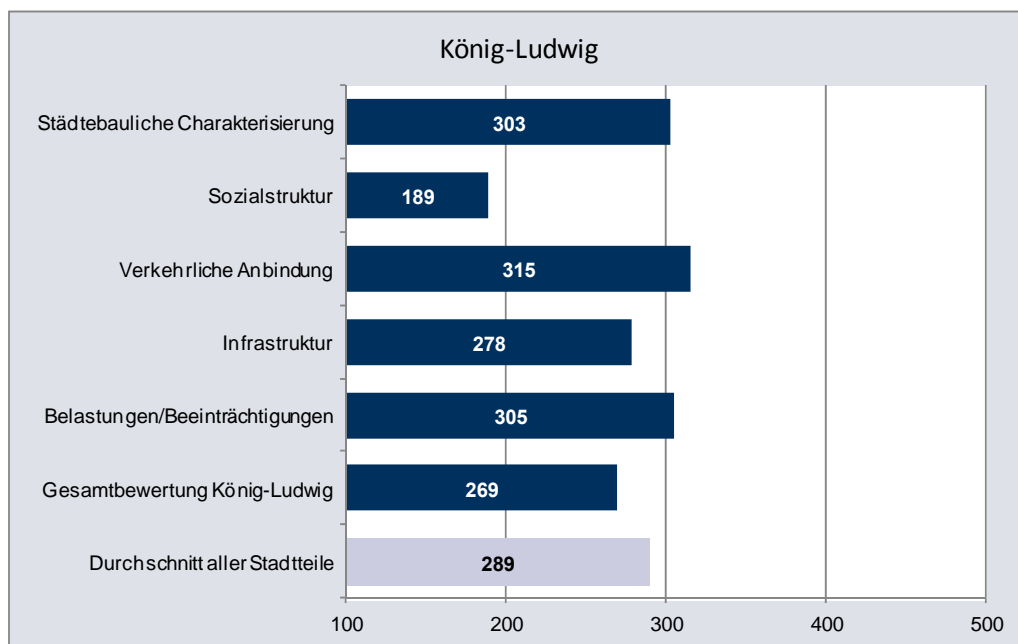
Abbildung 54: Quartier 3-Hillen Süd-West



Quelle: Eigene Fotos

8.3. König-Ludwig

Am südlichen Stadtrand Recklinghausens liegt der Stadtteil König-Ludwig. Im Jahr 2012 lebten hier rd. 11.760 Personen. König-Ludwig zeigt sich als ein sehr heterogener Stadtteil mit unterschiedlichsten Bauungsstrukturen in attraktiven Mikrolagen bis hin zu sog. „Brennpunktlagen“. Insgesamt ist die Wohnlagequalität im gesamtstädtischen Vergleich als unterdurchschnittlich einzustufen. Diese Bewertung basiert im Wesentlichen auf dem sozialen Status der Einwohner des Stadtteils, häufig geprägt durch geringe Einkommen, Erwerbslosigkeit oder Transfereinkommen. Stärken des Stadtteils liegen vor allem in der guten verkehrlichen Anbindung und dem differenzierten Infrastrukturangebot.

Abbildung 55: Ranking QuartiersCheck König-Ludwig

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Das Mietpreisniveau liegt mit rd. 4,60 EUR/m² fast 70 Cent/m² unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Nachfrage zeigt sich dennoch als vergleichsweise gering, ein Umstand der vor allem auf die Struktur und den Zustand der Mietwohnungsbestände zurückgeführt werden kann. So verfügt nur jede fünfte angebotene Wohnung über mehr als 80 m² Wohnfläche und nur jede sechste Wohnung kann mit einem positiven Merkmal wie modernisiert oder neuwertig angeboten werden. Zudem beeinflusst das negative Außenimage die Nachfrage im Stadtteil. Ebenso unterschiedlich wie die Bebauungsstruktur und die Beschaffenheit der Wohnungsbestände ist auch die Nachfrage. So treffen bestimmte Mikrolagen, wie z.B. „Am grünen Platz“ auf eine sehr geringe Nachfrage, während Lagen wie „Am Südpark“ bei den Nachfragern auf größeres Interesse stoßen.

Tabelle 28: Angebot an Mietwohnungen

Teilraum	Angebote	Preis in EUR/m ²	Anteil WE > 80m ²	Anteil modernisierte / neuwertige WE	Anteil WE mit Aufwertungsbedarf	Baujahr
König-Ludwig	506	4,63	21	15	30	1970
Gesamtstadt	5.334	5,28	29	18	39	1960

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich in König-Ludwig als vergleichsweise positiv. Die überdurchschnittliche Nachfrage ist vor allem auf das geringe Preisniveau zurückzuführen, das mit 1.065 EUR/m² Wohnfläche rd. 220 EUR/m² unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts liegt. In Kombination mit einem überdurchschnittlichen Anteil an großen Wohnungen mit mehr als 90 m² Wohnflächen und dem differenzierten Infrastrukturangebot im Stadtteil kann diese überdurchschnittliche Nachfrage generiert werden. Auch, wenn es sich um eine andere Zielgruppe handelt, als bei den Nachfragern, die mit hohem Anspruch an Wohnung und Lage die zentralen innenstadtnahen Lagen bevorzugen.

Tabelle 29: Angebot an Eigentumswohnungen

Teilraum	Angebote	Preis in EUR/m ²	Anteil WE > 90m ²	Anteil modernisierte / neuwertige WE	Anteil WE mit Aufwertungsbedarf	Baujahr
König-Ludwig	104	1.065	41	16	41	1969
Gesamtstadt	1.265	1.287	36	18	35	1973

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Die Nachfrage nach Eigenheimen ist in König-Ludwig ebenfalls als überdurchschnittlich einzustufen. Sie betrifft freistehende Immobilien und Doppelhaushälften gleichermaßen wie Reihenhäuser. Auch in diesem Segment spielt das niedrige Preisniveau eine wichtige Rolle bei der Nachfrage. Ein freistehendes Eigenheim oder eine Doppelhaushälfte sind fast 25.000 Euro, ein Reihnhaus sogar 40.000 Euro günstiger als im städtischen Durchschnitt. Während die Wohnungsgrößen bei freistehenden Eigenheimen und Doppelhaushälften jedoch vergleichbar mit Angeboten in der Gesamtstadt sind, verfügen Reihenhäuser in König-Ludwig im Schnitt über rd. 30 m² weniger Wohnfläche.

Tabelle 30: Angebot an Eigenheimen

Teilraum	Angebote alle EFH	Preis in EUR/m ²	Anteil frst. EFH + DHH	Preis frst. EFH + DHH	Anteil RH	Preis RH
König-Ludwig	176	190.422	62	223.311	38	136.916
Gesamtstadt	1.126	229.224	73	246.390	25	176.042

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008-2012, eigene Auswertung

Der Stadtteil König-Ludwig lässt sich grob in zwei Bereiche unterteilen:

Abbildung 56: Quartiersübersicht König-Ludwig



Quelle: Kartengrundlage DGK5, eigene Darstellung

1. König-Ludwig Nord

Der Anteil an Eigenheimen, insbesondere Reihenhäusern, ist im Quartier Nord sehr hoch. Die Wohnlagequalitäten sind als mittel bis teilweise gut einzuordnen. So ist z.B. die Mikrolage „Schieferbank“ als ein größtenteils modernisiertes Quartier der 1950/1960er Baujahre mit hoher Eigentumsquote und Nähe zu unterschiedlichen Infrastrukturen zu charakterisieren. Allerdings lassen sich die Immobilien, laut Aussagen befragter Experten, aufgrund ihrer geringen Wohnflächen schwieriger vermarkten. Die einfachen Lagen im Quartier sind häufig durch eine mehrgeschossige Bebauung mit starkem Modernisierungsbedarf geprägt. Diese liegen häufig an den Durchgangsstraßen, z.B. an der Bergknappenstraße, und hinterlassen dadurch einen prägenden Eindruck vom Quartier. Zu diesen einfachen Lagen zählt auch der Bereich „Im Hultenkamp“ / „Am grünen Platz“, den zum einen eine hohe Leerstandsquote kennzeichnet, und in dem sich zum anderen Haushalte mit multiplen Problemlagen konzentrieren, darunter z.B. zugewanderte Personen aus den osteuropäischen Ländern. Von städtischer Seite bestehen bereits Ansätze/Überlegungen zur Stabilisierung der Mikrolage. Da der Eigentümer aber bislang nicht ansprechbar ist, sind die Möglichkeiten der Stadt Recklinghausen bislang begrenzt.

Abbildung 57: Quartier 2-König-Ludwig Nord


Quelle: Eigene Fotos

2.König-Ludwig Süd

Neben dem nördlichen Quartier zeigt sich König-Ludwig Süd wiederum als eine sehr heterogene Lage. Immer wieder finden sich gute Mikrolagen im Quartier, die noch große Ausbaupotenziale bergen. So wurden einige Wohnungsbestände, z.B. „Am Bärenbach“, bereits modernisiert. Zudem wurde auch der öffentliche Raum durch eine neue Straßengestaltung aufgewertet, sodass insgesamt ein sehr gepflegter Eindruck vermittelt wird. In die Wohnungsbestände in direkter Nachbarschaft – vermutlich des gleichen Eigentümers – wurden augenscheinlich bislang noch keine Investitionen getätigt. Dieser Eindruck einfach wirkender Bestände strahlt auch auf die der nächsten Umgebung aus. Eine ähnliche Situation findet sich z.B. „Am Südpark“.

Abbildung 58: Quartier 2-König-Ludwig Süd

Quelle: Eigene Fotos

Attraktive Mikrolagen sind wie Inseln im Quartier positioniert, sie werden dabei immer wieder von eher einfachen Lagen umringt. Wenngleich es auch große Anteile an Zehensiedlungsbebauung gibt, führt das Nebeneinander von guter und sehr einfacher Wohnlage zu einer wenig identitätsstiftenden Situation im Quartier.

Die angesprochene hohe Nachfrage nach Eigenheimen im Stadtteil zeigt sich deutlich an einigen Mikrolagen. So ist der Generationenwechsel z.B. im Quartier rund um die „In der Mährenfurt“ deutlich wahrnehmbar. Investitionen neuer selbstnutzender Eigentümer in ihre Immobilien, z.B. Fassadenanstrich, -dämmung, Dachdeckung oder Solaranlagen, prägen die Mikrolage und führen zu einer deutlichen Aufwertung des Standortes.

Abbildung 59: Quartier 2-König-Ludwig Süd



Quelle: Eigene Fotos

9. Handlungsempfehlungen

9.1. Wohnungsneubau

Die quantitative Wohnungsbedarfsprognose spiegelt den Wohnungsmarkt nur aus rein rechnerischer Sicht wider. Das heißt, jede vorhandene verfügbare Wohnung wird einem Haushalt mit Wohnungsbedarf gegenüber gestellt. Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass sich der Bedarf bzw. die Nachfrage auch qualitativ verändert: durch den demographischen Wandel ebenso wie durch die Veränderung von Wohnwünschen. Konnten vor 30 Jahren noch Wohnungen mit Kohleöfen und einfach verglasten Fenstern vermietet werden, so finden diese Wohnungen, sofern es sie überhaupt noch gibt, keine Abnehmer mehr. Und wie steht es morgen um Wohnungen, die zwar eine Etagenheizung, aber ansonsten noch ein Ausstattungsniveau aus den 1950er Jahren haben und zudem hohe Heizkosten aufgrund einer schlechten energetischen Bausubstanz? Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass der Druck auf unattraktive Wohnungsbestände steigen wird. Das betrifft sowohl unmodernisierte Wohnungen aus den 1950/1960er Baujahren und älter, als auch Straßenrandbebauung an verkehrsreichen Straßen, oder Wohnungen mit sehr hohen Nebenkosten – Tendenzen, die sich heute bereits z.B. entlang der Bochumer Straße zeigen. Die rein quantitative Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose vernachlässigt daher die qualitativen Bedarfe und Nachfragen und stellt somit nur eine eingeschränkte Betrachtung des Wohnungsbedarfs dar. Rein rechnerisch ist der vorhandene Wohnungsbestand ausreichend, um jeden in Recklinghausen wohnenden Haushalt in Zukunft mit einer Wohnung zu versorgen. Nur: Die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten werden nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche und Anforderungen an das Produkt Wohnen zu befriedigen. Eine Etagenwohnung lässt sich eben nicht in ein Eigenheim mit Garten umwandeln, ebenso wenig wie sich ein Altbau aus den 1950er Jahren ohne enorme Anstrengungen und Kosten in eine Wohnanlage des betreuten Wohnens für ältere Menschen umbauen lässt. Abwanderungstendenzen bzw. geringere Zuwanderungen und eine stärkere Orientierung in das Umland – bzw. dahin, wo das gewünschte Wohnprodukt zu finden ist – werden folgen.

In Recklinghausen sind daher Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen und Bedürfnissen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Wohnungsneubau zu realisieren. Durch einen Neubau, der dazu führen kann, dass der Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand wächst und damit das Leerstandsrisiko fördert. Um diesem Dilemma entgegenzuwirken, nimmt der Rückbau von Wohnungsbeständen in Zukunft an Bedeutung zu.

Im Nachgang zur rein rechnerischen Wohnungsbedarfsprognose werden daher Angebotsengpässe und zukünftige Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilsegmenten identifiziert und Neubaupotenziale abgeleitet. Um ein nachfragegerechtes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot in der Stadt Recklinghausen zu schaffen, sind demnach aus gutachterlicher Sicht folgende Neubaupotenziale in den einzelnen Marktsegmenten zu empfehlen (die jeweils angegebene Zahl der Wohnungen ist als Richtwert zu verstehen)¹⁰:

¹⁰ Berechnungen zu den Neubaupotenzialen, die der gutachterlichen Einschätzung zugrunde liegen, sind den einzelnen Kapiteln zu den Teilmärkten zu entnehmen. Nicht allen Teilsegmenten kann eine Potenzialberechnung zugrunde gelegt werden, daher sind die Neubaupotenziale für frei finanzierte Mietwohnungen, sowie für Mieteigenheime aufbauend auf die qualitativen Untersuchungen gutachterlich eingeschätzt.

Abbildung 60: Wohnungsneubaupotenzial in Recklinghausen

		Wohnungen gesamt		Wohnungen in EZFH		Wohnungen in MFH	
Zeitraum	2015 - 2020	1.290	215/ Jahr	720	120/ Jahr	570	95/ Jahr
Zeitraum	2021 - 2025	950	190/ Jahr	525	105/ Jahr	425	85/ Jahr
Zeitraum	2026-2030	875	175/ Jahr	500	100/ Jahr	375	75/ Jahr
Zeitraum	2015 - 2030	3.115	195/ Jahr	1.745	109/ Jahr	1.370	86/ Jahr

Das Neubaupotenzial verteilt sich mit 44 Prozent auf den Geschossbau und 56 Prozent auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohneigentum und Mieteinfamilienhäuser). Im zeitlichen Verlauf zeigt sich ein Rückgang des Neubaupotenzials, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Entwicklung ist auf den demografischen Effekt einer sich verringernenden Zahl an Familienhaushalten bzw. Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahren (die typischen Erwerberhaushalte) zurückzuführen, die durch die Zunahme älterer Personen, die ggf. erneut Eigentum bilden, nicht kompensiert werden kann.

Tabelle 31: Neubaupotentiale nach Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		2015 2020	2021 2025	2026 2030
Eigenheime		120	105	100
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	110	95	90
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen; die im Eigenheim leben wollen	5	5	5
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	5	5	5
Etagenwohnungen		135	130	130
Eigentumswohnungen	Best Ager 55+, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters und Familien 30+ mit mittleren bis höheren Einkommen	40	35	30
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Niedrigeinkommensbezieher	25	25	25
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, Fokus auf best ager 55+, Senioren, Paare und Singles mittlere bis hohe Einkommen	30	25	20
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	30	30	30
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	6	6	6

Ein Viertel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf das Segment der seniorengerechten Wohnungen. Zudem sind auch die geförderten Wohnungen durch die Vorgaben der Barrierefreiheit für ältere Menschen geeignet. Aber auch die jüngeren Zielgruppen, darunter auch Familien, sind bei dem Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht zu vergessen. Um veränderten Anforderungen und Wünschen an das Wohnen gerecht zu werden und adäquaten Wohnraum in der Stadt bereit zu halten, ist ein Neubau von insgesamt rd. 70 Wohnungen zur Miete und als Eigentum pro Jahr zu empfehlen.

Um ein dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel entsprechendes Wohnungsangebot zu schaffen, um Fortzüge zu verhindern und weitere Zuzüge zu generieren, ist aus gutachterlicher Sicht ein Neubau von insgesamt rd. 3.100 Wohnungen bis zum Jahr 2030 erforderlich. Das entspräche im Durchschnitt einem jährlichen Neubau von 195 Wohnungen. Damit läge das Neubauvolumen im Rahmen der Fertigstellungszahlen der letzten drei Jahre (2011-2013 = 184 WE p.a.), jedoch deutlich über dem Wert der vergangenen Jahre 2005-2010, in denen das Bauvolumen mit durchschnittlich 94 Wohnungen pro Jahr sehr gering war. Der Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen kalkuliert einen Flächenbedarf von rd. 75.600 m². Das entspricht rd. 250 Wohneinheiten pro Jahr. Damit werden ausreichend Flächen für den hier qualitativ en Wohnungsbau bereit gestellt.

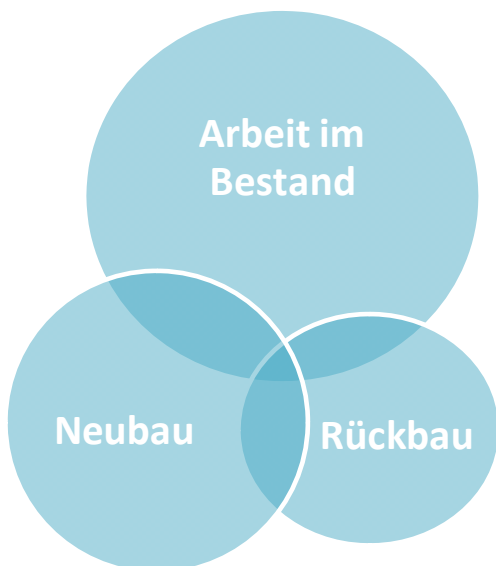
Welche Zielgruppen und Wohnprodukte mit dem Neubau anvisiert werden sollten, zeigen die nachfolgenden Kapitel zu den unterschiedlichen Teilmärkten. Es ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass der Neubau den Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand erhöht und daher der Rückbau von Wohnungsbeständen unbedingt erforderlich ist. Anbieten würde sich ein Qualitätsaustausch, d.h. der Neubau von Wohnungen auf Abrissgrundstücken.

9.2. Freifinanzierter Mietwohnungsmarkt

Aufgrund der in den kommenden Jahren weiter rückläufigen Entwicklung der Haushalte, werden sich weitere Entspannungstendenzen am Mietwohnungsmarkt zeigen. Vornehmlich werden sich diese auf die Objekte konzentrieren, die eine nachteilige Wohnlage und/oder unvorteilhafte Ausstattungsqualitäten aufweisen. Denn wenn die Altmieten, die oft noch als Erstbezieher die Wohnung bewohnen, ausziehen oder versterben, hinterlassen sie oftmals Wohnungen, die dann den zukünftigen Anforderungen der neuen Mieter nicht mehr entsprechen, deren Wertvorstellungen, Wohnwünsche und Kaufkraft sich verändern. Die Generation von Seniorenhaushalten, die als verlässliche und solide Mieter mit geringen Einkommen und geringen Ansprüchen an die Wohnungsausstattung, Wohnungen der 1950/1960er Zeilenbauweise bewohnt, ist demografisch auf dem Rückzug. Die nachwachsende Generation von Mieterhaushalten ist entweder gut situiert und stellt höhere Ansprüche an die Wohnung, die auch mit entsprechender Kaufkraft hinterlegt sind. Oder sie haben zwar ähnliche Wohnwünsche, können diese aber nicht realisieren, da es sich um Haushalte mit sehr geringen Einkommen, z.B. Transfereinkommensbezieher, handelt. Die erste Zielgruppe wird mit dem vorhandenen Angebot nicht erreicht, die zweite Gruppe bleibt unzufrieden.

Handlungs- und Investitionsschwerpunkte sind daher in drei Kategorien durchzuführen: Die Arbeit im Bestand, der Neubau und der Rückbau.

Abbildung 61: Strategien im Handlungsfeld Miete



Quelle: Eigene Darstellung

Erneuerung und Ausbau im Bestand

Angesichts der mengenmäßigen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes für das Wohnen in Recklinghausen ist der Erneuerung des Bestandes eine hohe Priorität in der kommunalen Wohnungspolitik und in der Stadtentwicklung beizumessen. Dabei geht es nicht darum, jeglichen Wohnungsbestand in allen Facetten zu modernisieren. Vielmehr kommt es darauf an, eine Modernisierung auf unterschiedlichem Niveau anzustreben, denn es wird vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht für alle Wohnungsbestände langfristig einen Bedarf geben.

Für den Bestandsumbau sind zwei Strategien anzuraten. Zum einen können in bewohnten Beständen mit Handlungsbedarf kleinere Maßnahmen, bei denen die Miete weitgehend stabil bleibt, hilfreich sein, um die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Diese „kleinen Maßnahmen“ sind z. B. ein Fassadenanstrich, die Erneuerung der Eingangsbereiche, die Reduzierung von Barrieren im Hauseingangsbereich oder auch eine Aufwertungen im Außenbereich. Diese Strategie ist vor allem bei Beständen anzuwenden, die sich an peri-

pheren Standorten, z.B. in Röllinghausen oder in unattraktiven Lagen, z.B. an stark befahrenen Straßen befinden und bei denen es schwierig ist, langfristig eine hohe Nachfrage zu erzielen. Zudem werden durch diese Maßnahmen finanzielle Spielräume für umfassendere Bestandsaufwertungen an anderer Stelle geschaffen.

Zum anderen sind umfangreichere Modernisierungen und Bestandsanpassungen bei den Beständen vorzunehmen, die sich in den zentralen, attraktiven Lagen in Recklinghausen befinden, z.B. zur Aufwertung der Bestände im Stadtteil Ostviertel. Die Modernisierungen sollten in jedem Fall eine energetische Erneuerung umfassen und barrierearme Standards zum Ziel haben. Wenn es sich aufgrund einer hohen Leerstandsrate in einem Gebäude anbietet, ist eine Komplettsanierung inkl. Grundrissänderungen zu überdenken, um so durch Trennung oder Zusammenlegung ein zusätzliches Angebot in den Größenklassen unter 50m² und über 80 m² Wohnfläche zu schaffen.

Um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern, nimmt neben der „hardware“ auch die Bedeutung der „software“ immer mehr zu. Für die Bestandsanpassung bedeutet dies, dass mittelfristig auch wohnungsnaher Dienstleistungen angeboten werden sollten. Diese spielen eine immer bedeutendere Rolle bei der Kundenbindung. Zu nennen sind insbesondere haustechnische Leistungen wie Winterdienst, Gebäudereinigung und Hausmeisterservice. Aber auch durch das Angebot der Koordination von Dienstleistungen, die z. B. das selbstständige Wohnen im Alter erleichtern (z. B. Pflegedienste oder Mahlzeitenservice), können neue Zielgruppen angesprochen werden. Zudem spielt auch der Dialog zwischen Vermieter und Mieter eine wichtige Rolle bei der Kundenbindung. Im Rahmen der Modernisierungen darf der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen jedoch nicht vergessen werden. Auch mittelpreisige Bestandsanpassungen sind anzuraten, um das Preisgefüge stabil zu halten und damit auch Haushalte mit mittlerer bis unterer Kaufkraft angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Das Angebot an Wohnungen mit modernen Ausstattungsstandards und vor allem in den engen Teilsegmenten der kleinen und großen Wohnungen ist auch durch den Ausbau im Bestand zu vergrößern, vorzugsweise in weniger verdichteten Wohnlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung. Hierfür eignet sich besonders der Dachgeschossausbau oder das Aufsetzen eines Staffelgeschosses. Durch den Anbau eines Fahrstuhls und eines zusätzlichen Laubengangsystems können zahlreiche Wohnungen angeschlossen und eine barrierefreie Erschließung wirtschaftlich dargestellt werden. Auch die Ergänzung bestehender Gebäude mit kleineren Neubaukomplexen bietet eine Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in integrierten Lagen zu schaffen. Besonders eignen sich dazu die Zeilenbaubestände der 1950/1960er Jahre, die aufgrund ihrer umfangreichen Abstandsflächen ausreichend Raum für einen zusätzlichen Baukörper bieten, der ggf. zwei ältere Gebäude miteinander verbinden kann. Gut vorbereitet und geplant ist ein solches Bauvorhaben preiswerter als der Neubau einer entsprechenden Wohnanlage auf einem neuen Grundstück.

Neben den institutionellen Wohnungsanbietern richten sich die empfohlenen Maßnahmen natürlich auch an die privaten Einzeleigentümer. Die Handlungsoptionen und Investitionsstrategien der privaten Eigentümer sind für die Erneuerung des Wohnungsbestandes und für die Stadtentwicklung von besonderer Relevanz. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind sie jedoch zumeist als „Laien“ zu bezeichnen – sie benötigen häufig Unterstützung bezüglich der Mieterbindung, der Zielgruppenansprache, der Bestandsentwicklung und der bestehenden Fördermöglichkeiten. Auch ist ihre Investitionsbereitschaft zu fördern und der Umfang ihrer Modernisierungsaktivitäten zu erhöhen. Die Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen und die Unterstützung der Eigentümer sind jedoch erfahrungsgemäß schwierige Handlungsfelder, die im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ vielfach erprobt wurden. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine unterstützende Moderation und eine fachliche Begleitung eine erfolgreiche Mobilisierung von Einzeleigentümern begünstigen kann. In Quartieren bzw. Beständen, in denen eine aktive Bürgerschaft inkl. Eigentümern Veränderungen im Quartier anstreben, kann der Stadt Recklinghausen hierbei ggf. die Rolle zukommen, eine Moderation zu übernehmen und eine fachliche Begleitung zu organisieren. Mit Verbänden und Institutionen kann vor Ort ein Beraterpool aufgebaut und Informationsveranstaltungen und Informationsmaterial organisiert werden. Die Beratungsbedarfe von Einzeleigentümern betreffen zumeist die Verbesserung der Vermietbarkeit ihrer Wohnungen, aber auch Beratung in Finanzierungs- und bautech-

nischen Fragen. Zudem ist es sinnvoll, dass sich Eigentümer von benachbarten Immobilien untereinander hinsichtlich ihrer Investitionsabsichten abstimmen, um durch gemeinsames Handeln einen Mehrwert zu erzielen. In einen Beraterpool sind vorzugsweise solche Institutionen, Ämter und Firmen einzubinden, die Know-how an Kleineigentümer vermitteln können.

Neubau

Der zielgruppenspezifische Neubau ist notwendig, da er moderne Ausstattungsqualitäten (z. B. hoher energetischer Standard, Barrierefreiheit, moderne Grundrissgestaltung und Architekturformen) und damit ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot schafft. Das führt dazu, dass Haushalte in der Stadt bleiben, die ihre Wohnwünsche bislang nicht in Recklinghausen erfüllen konnten und sich daher in das Umland orientiert haben. Aus gutachterlicher Sicht ist ein jährliches Neubauniveau von zunächst 30 Wohnungen ausreichend, dass sich im Laufe der Jahre auf 20 Wohnungen pro Jahr reduzieren sollte, um so langfristig die gefragten Qualitäten am Markt zu schaffen. Allein vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten – u.a. bedingt durch die gestiegenen Anforderungen an den energetischen Standard eines neu gebauten Gebäudes – und den derzeit am Markt realisierbaren Mieten ist ein Neubau nur schwer zu refinanzieren. Ein Neubau ist jedoch unbedingt erforderlich, um auch einmal neue moderne Standards am Markt zu schaffen, die im Bestand nicht so einfach umzusetzen sind, und dadurch entsprechende Haushalte auch mit höherer Kaufkraft in der Stadt zu halten. Sofern Lage und Ausstattung stimmen, kann auch ein entsprechendes Preisniveau erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum im oberen Preissegment ist auch insofern wichtig, als dass dies den Wohnungsunternehmen ermöglicht, durch diese Quersubventionierung an anderer Stelle auch preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Neubau sollte vorzugsweise nicht „auf der grünen Wiese“, sondern auf revitalisierten, wieder nutzbar gemachten und durch Abriss frei gewordenen Flächen stattfinden. Zentrale Lagen sind zu bevorzugen, um unter dem Vorzeichen einer schrumpfenden Mieterschaft mit dem zukünftigen Neubau bestehende Siedlungskerne mit ihrem Infrastrukturangebot zu festigen. Hinzu kommt, dass im Zuge der Alterung der Bevölkerung die infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen, vorzugsweise also integrierte Standorte, bei den wohnungssuchenden Mieterhaushalten an Bedeutung gewinnen. Im Sinne der Nachverdichtung ist ein Austausch zwischen Stadtverwaltung/Politik und Wohnungsanbietern anzustreben, um die Herausforderungen bezüglich Anpassungen älterer Bebauungspläne, Vorgaben zu Geschossflächenzahlen oder auch Stellplatzschlüsseln zu bewältigen.

Es wird empfohlen, folgende Produkte durch den Neubau in Recklinghausen zu schaffen:

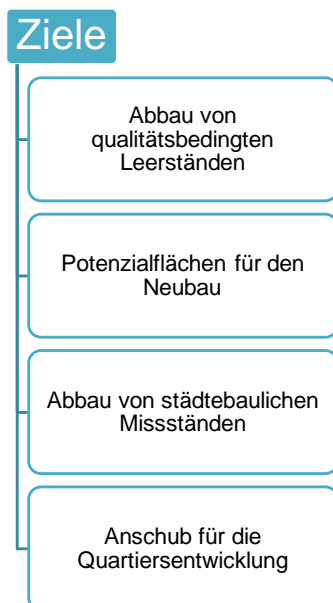
- 1. Priorität: Große Wohnungen zwischen 90 und 120 m² Wohnfläche; Preisniveau je nach Lage und Ausstattung zwischen 6,50 und 8,00EUR/m²; Zielgruppe: Senioren, Best Ager, berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen
- 2. Priorität: Kleinere Wohnungen bis max. 65 m² Wohnfläche; Preisniveau je nach Lage und Ausstattung 6,50 bis 7,50 EUR/m²; Zielgruppe; Senioren und jüngere Singles
- 3. Priorität: Ein nur kleines Angebot an mittelgroße Wohnungen zwischen 70 und 85 m² Wohnfläche, Preisniveau je nach Lage und Ausstattung 6,50 bis 8,00 EUR/m²; Zielgruppe: Senioren

Der Neubau sollte vorzugsweise barrierearme und -freie Wohnstandards anstreben, etwa durch den Einbau von Personenliften und bodengleichen Duschen. Diese Ausstattungsmerkmale sprechen nicht nur ältere Mieter an, sondern finden einen immer breiteren Konsens in unserer Gesellschaft und bieten auch jüngeren Zielgruppen einen gewissen Wohnkomfort. Insbesondere die großen Wohnungen sollten die Möglichkeit bieten, ein Gäste- oder Arbeitszimmer einzurichten und einen großzügigen Balkon sowie im Erdgeschoss eine Terrasse haben. Auch extravagant Grundrisse, wie z.B. bei Maisonnettewohnungen, sollten umgesetzt werden, um das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten.

Rückbau und Qualitätsaustausch

Der Rückbau von Wohnungen ist – wenn die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen fragwürdig ist – seitens aller Akteure der kommunalen Wohnungspolitik zu fördern. Er sollte sich auf Bauformen konzentrieren, die nicht mehr nachfragegerecht sind, z. B. auf unsanierte hochgeschossige Gebäude älterer Baujahre. Ein Rückbau sollte ebenfalls in Wohnlagen stattfinden, die bei einem zu erwartenden anhaltenden Bevölkerungsrückgang langfristig nicht mehr nachgefragt werden. Dies betrifft Standorte, die peripher gelegen sind, keine Infrastrukturen aufweisen und z. B. durch Lärm oder starken Verkehr beeinträchtigt werden. Weiterhin ist ein Qualitätsaustausch – ein Rückbau mit anschließendem Neubau – in integrierten zentralen Lagen zu empfehlen. Durch die öffentliche Hand ist der Rückbau jedoch erst nach Erwerb der betreffenden Wohnungsbestände zu realisieren. Auch private Einzeleigentümer zu einem Rückbau zu bewegen, ist ohne einen finanziellen Ausgleich eher schwierig. Für größere Bestandhalter ist der Rückbau ausgewählter Gebäude jedoch zu empfehlen, denn dadurch können neue Potenzialflächen, gerade in zentraleren Lagen neu bespielt werden.

Einen besonderen Mehrwert weist der Rückbau auf, wenn er mehrere Zielsetzungen miteinander verbindet:



Zu bedenken gilt für jeden Qualitätsaustausch: Ein Abriss von maroden Wohnungen und ein anschließender Neubau von Wohngebäuden kann der Quartiersentwicklung einen neuen Schub geben.

Im Quartier denken

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandsanpassung ist es zudem ratsam, nicht nur die Wohnung und den Wohnblock als strategischen Handlungsrahmen zu sehen, sondern auch das Wohnquartier. Dieses ist ebenso wichtig für die Wohnstandortwahl der Mieterhaushalte und birgt sowohl Probleme als auch Potenziale der Zielgruppenansprache. Alle Maßnahmen sind daher immer unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung voranzutreiben. Durch die Bündelung verschiedener Maßnahmen an Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld können ganze Quartiere gestärkt und so attraktive Wohnstandorte geschaffen werden. Die Aufwertung der Quartiere kann dabei in den meisten Fällen nur durch ein gemeinsames Handeln der unterschiedlichen Akteure erzielt werden. Um Kooperationen der einzelnen Akteure zu forcieren wäre ein erster einfacher Schritt die Erstellung einer Karte der Wohnungsbestände der einzelnen großen Akteure. Mit Hilfe der Karte können Quartiere identifiziert werden, in denen mehrere Akteure tätig sind. Anzustreben wäre, in Rahmen einer Kooperation, Investitionen in die betreffenden Wohnungsbestände miteinander abzustimmen und so ganze Quartiere zu stärken. Aufgabe der Stadtverwaltung/Politik ist es, diese Kooperationen und gezielten Quartiersentwicklungen ebenfalls zu unterstützen, denn neben dem privaten und halböffentlichen Wohnum-

feld spielt auch der öffentliche Raum z.B. Straßenbelag, Fuß-/Radwegeverbindungen oder barrierearmes Wohnumfeld eine wichtige Rolle.

Segment Mieteigenheime

Für den Markt der Mieteigenheime können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Für die einkommensschwachen Familien mit Kindern dürfte ein Neubauangebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen, vorzugsweise in der Form der Reiheneigenheime mit ca. 100 m² Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern und geringen Grundstücksgrößen in einem Umfang von rd. 5 Wohnungen pro Jahr marktgerecht sein. Das Wohnprodukt ist ungewöhnlich, weil es eine reguläre öffentliche Förderung, die normalerweise in den Geschosswohnungsbau fließt, zur Errichtung von Eigenheimen nutzt.
- Für einkommensstarke Familienhaushalte ist ein kleineres Angebot an Mieteigenheimen zu schaffen. Die Häuser in Form von Doppelhaushälften sollten flexibel gestaltbare Grundrisse aufweisen, um sich an klassische und moderne Wohnbedarfe anpassen zu können, eine Wohnfläche von rd. 100 bis 130 m² mit 4 bis 5 Zimmern umfassen und in guten bis sehr guten Lagen der Stadt angesiedelt werden. Ein Mietpreis von ca. 8 bis 8,50 EUR/m² nettokalt ist für dieses Produkt nachfragegerecht.
- Ebenfalls Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 100 und 130 m² sind für die „normalen“ Familien zu errichten. Im Gegensatz zu den einkommensstarken Haushalten ist die sehr gute Lage im Stadtgebiet nicht so von ausschlaggebender Bedeutung. Auch unvorteilhaftere Lagen z.B. mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden in diesem Segment durchaus akzeptiert. Dadurch werden auch die Lagen nachgefragt, die im Eigentumssektor Vermarktungsschwierigkeiten aufweisen würden. Wichtig sind aber eine gute Verkehrsanbindung und familiengerechte Infrastrukturangebote in der Umgebung. Der Mietpreis sollte zwischen 7 und 8 EUR/m² liegen.

Für beide Produkte („normale“ und einkommensstarke Familien) ist aus gutachterlicher Sicht ein Umfang von rd. fünf Wohnungen pro Jahr marktgerecht.

9.3. Soziale Wohnraumversorgung

Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 ordnet die Stadt Recklinghausen in ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau für das geförderte Mietwohnungssegment ein. Die Analysen im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen haben ergeben, dass die Versorgungssituation insgesamt durchaus als ausgewogen zu bewerten ist. Im Hinblick auf die Frage, ob es sich angesichts der Bindungsverluste im geförderten Wohnungsbestand auch zukünftig ein ausreichend preisgünstiges Angebot geben wird, sind verschiedene Schlussfolgerungen zu ziehen:

- Die umfangreichen Bindungsverluste der kommenden Jahre werden nach heutiger Erkenntnis kaum Versorgungsengpässe aufwerfen, da die Mieten bisheriger unmoderner Wohnungsbestände kaum oder gar nicht gestiegen sind und sich an dieser Situation angesichts eines weiterhin entspannten Mietwohnungsmarktes nichts ändern wird. Die ehemals geförderten Wohnungen werden voraussichtlich auch weiterhin im preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen.
- Zudem stehen bereits heute zumindest bei den mittelgroßen Wohnungen zahlreiche frei finanzierte Mietwohnungen im Rahmen der Angemessenheitskriterien zur Verfügung

Trotz einer allgemeinen Entwarnung angesichts zukünftiger Bindungsverluste ist auf folgende Gefahren in der adäquaten Versorgung einkommensschwacher Haushalte hinzuweisen:

- Es besteht mittel- bis langfristig die Gefahr, dass steigende Nebenkosten, insbesondere durch steigende Energiekosten, die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigen.
- Ehemalige geförderte bzw. preisgünstige Wohnungen weisen nicht selten Modernisierungs- bzw. Qualitätsdefizite auf. Der energetische Zustand von Gebäude und Wohnung nimmt daher in Zukunft an Bedeutung zu. Neben energetischen Standards entsprechen häufig auch Ausstattungsstandards von Bädern und Küchen nicht mehr den heutigen Qualitätskriterien. Die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher kann daher kaum qualitätssensibel sein.
- Ein enger Markt und Versorgungsengpässe zeigen sich bereits heute bei einigen Zielgruppen. Dazu zählen z.B. die Gruppe der Alleinerziehenden und Familien mit zwei und mehr Kindern, die neben einem fehlenden nachfragegerechten Angebot häufig auch auf Vorbehalte von Vermieterseite treffen. Versorgungsengpässe zeigen sich vor allem für die Gruppe der Singles in allen Altersklassen. Vor allem für ältere Singlehaushalte wird sich aufgrund ihrer Zunahme die Versorgungssituation in Zukunft weiter verschärfen.
- Aktuelle Auswertungen des MBWSV NRW belegen, dass etwa 56 Prozent aller Haushalte in NRW aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden, sofern sie einen Antrag stellen würden. Es handelt sich daher bei der Gruppe, die geförderten Wohnraum nachfragt (nachfragen kann) nicht nur um den „typischen“ SGB II / XII Empfänger, sondern um eine Gruppe, die die Vielfalt der Gesellschaft widerspiegelt und in den unterschiedlichsten Berufen tätig ist.

Vor dem Hintergrund dieser quantitativen und qualitativen Aspekte ist trotz der prognostizierten Bevölkerungsabnahme von einem Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in Recklinghausen auszugehen. Für die Zukunft lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

- Insgesamt ist ein jährlicher Neubau von rd. 25 Wohnungen pro Jahr anzustreben. Damit wird das Niveau der letzten zwölf Jahre fortgesetzt. Ziel dieses Neubaus ist es nicht, die auslaufenden Bindungen in Höhe von im Durchschnitt jährlich rd. 70 Wohnungen zu kompensieren, sondern vielmehr das Gesamtangebot an preisgünstigen Wohnungen (sowohl gefördert als auch freifinanziert) mit bestimmten qualitativen Aspekten zu erweitern. Dazu zählt beispielsweise der Neubau von kleinen Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von max. 50 m² für die Gruppe der Singles. Aufgrund der Fördervoraussetzung der Barrierefreiheit eignen sich diese Neubauwohnungen auch für die Gruppe der Senioren. Ausschlaggebend ist, dabei auf eine möglichst integrierte Lage zu achten, bzw. ein Erreichen von vor allem Nahversorgungsstrukturen und medizinischen Strukturen zu ermöglichen. Mit der Ausrichtung auf Senioren ist zudem zu empfehlen, auch Förderungen für die Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Gruppenwohnungen oder betreuten Wohnungen in Anspruch zu nehmen, um den unterschiedlichen

Lebensstilgruppen auch im Alter gerecht zu werden.

- Für die Gruppe der Alleinerziehenden empfiehlt sich der Neubau eines Wohnprojektes mit ca. acht Wohnungen. Wichtige Voraussetzung für ein bedarfsgerechtes Angebot für diese Zielgruppe sind individuelle Wohnbereiche mit 65 m² Wohnfläche (Mutter/Vater und Kind) und möglichst drei Zimmern. Ein Gemeinschaftsraum sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Garten und Terrasse dienen der Kommunikation und der Knüpfung von sozialen Kontakten. Die Lage sollte die Nähe zu Kindergarten und Grundschule gewährleisten.
- Für größere Familien hingegen ist der Neubau von geförderten Miet-Einfamilienhäusern zu empfehlen. Diese lassen sich problemlos in Neubau-Eigenheimquartiere einstreuen und tragen daher zu einer größeren Auslastung der Flächen z.B. auf den beim Kauf weniger beliebten Grundstücken an Zufahrtsstraßen oder Randlagen bei. Bei der Förderung von selbst genutztem Eigentum wird die Stadt Recklinghausen ebenfalls in ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau eingeordnet. Die Analyse der Bedarfslage hat ergeben, dass nicht nur im Rahmen anmietbarer Einfamilienhäuser Nachfrageüberhänge bestehen, sondern auch die Förderung des Ersterwerbs von Eigenheimen durch Schwellenhaushalte wünschenswert wäre.
- Für Investoren ist zu berücksichtigen, dass sich der Marktzins in den nächsten Jahren verändern kann, die Zinsen im öffentlich geförderten Teilmarkt aber für einen Zeitraum von 20 Jahren festgeschrieben sind (in Gebieten der Mietstufen 3 und 4 kann der Investor sogar zwischen einer 15-, 20- und 25-jährigen Zinsbindung wählen). Die aktuellen Marktangebote im frei finanzierten Segment bieten hingegen nur eine Zinssicherheit von 10 bis 15 Jahren. Darüber hinaus besteht ein weiterer Anreiz für Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau: So kann die Kombinationsförderung (Bindungstausch) genutzt werden, bei der die Preis- und Belegungsbindung eines geförderten Neubaus auf Bestandswohnungen im Quartier übertragen werden kann. In Recklinghausen bietet sich diese Variante vor allem für Stadtteile wie z.B. König-Ludwig an, in dem durch den frei finanzierten Neubau neue Zielgruppen für den Stadtteil gewonnen und die Sozialstruktur damit gestärkt werden kann. In anderen, an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen hingegen, kann durch diesen Förderweg neuer Wohnraum geschaffen und gleichzeitig Preisgünstigkeit im Bestand in attraktiven Lagen gesichert werden.
- Neben dem Neubau kommt auch der Bestandsanpassung eine wichtige Rolle zu. Im Fokus von Bestandsanpassungen sollte der barrierearme Umbau der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen stehen, der durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung - unter Verlängerung der Mietpreisbindungen - erfolgen sollte. Aufgrund des hohen Bedarfs an barrierearmen Wohnungen ermöglicht das Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017 auch die Arbeit im Bestand. Hierzu zählt z.B. die Förderung zum Abbau von Barrieren im Bestand, Umnutzung von Nichtwohngebäuden und baulichen Anpassung und Umbau von bestehenden Einrichtungen der Behindertenhilfe und vollstationären Pflegeeinrichtungen.
- Neben der Barrierarmut ist auch die energetische Anpassung preisgünstiger Wohnungsbestände zu empfehlen. Das Wohnraumförderungsprogramm bietet diesbezüglich die Bestandsförderung. Förderfähig sind hierbei alle Wohnungsbestände, die älter sind als Baujahr 1995 und für die Sozialbindungen im Rahmen der Modernisierung verlängert oder neu vereinbart werden. Die Förderung gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum und für Pflegeeinrichtungen. Das Programm ist so ausgestaltet, dass die Maßnahme für Mieter und Eigentümer gleichermaßen tragbar ist.
- Der Kreis Recklinghausen bietet vor dem Hintergrund des Ziels der energetischen Bestandsanpassung das Instrument des Energiepasses. Dieses ermöglicht eine Abweichung von den angemessenen Nettokaltmieten, sofern das betreffende Gebäude einen bestimmten energetischen Standard erreicht. Erfahrungen der Akteure haben gezeigt, dass dieses Instrument häufig sowohl

bei Wohnungsanbietern als auch bei Wohnungsnachfragern kaum bekannt ist. Daher sollte es in Zukunft im Rahmen der Möglichkeiten in der Öffentlichkeit bekannter gemacht werden.

Abbildung 62: Energiepass Kreis Recklinghausen

Anmerkung des Landkreises Recklinghausen: Der Energiepass kann zur Berücksichtigung einer höheren Grundmiete führen. Der Kreis Recklinghausen hat bereits Anfang 2009 beschlossen, dass von den Richtwerten für angemessene Nettokaltmiete nach oben abgewichen werden kann, wenn das Wohngebäude einen bestimmten Energieverbrauch nicht übersteigt. Die genauen Werte der Gebäude sind dem Gebäudeenergiepass zu entnehmen.

Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem Energieverbrauch von:

- maximal 175 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat
- maximal 125 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat
- maximal 75 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 65 Cent/m²/Monat

Wird ein Energiepass vorgelegt, ist anhand der im Einzelfall angemessenen Wohnfläche der Betrag zu errechnen, um den sich die Grundmiete erhöhen kann.

Quelle: Kreis Recklinghausen, Schlüssiges Konzept 2013

9.4. Altersgerechtes Wohnen

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials nach altersgerechten barrierearmen Wohnungen ist ohne eine Anpassung im Bestand nicht zu realisieren. Ein großer Teil ist daher durch Umbaumaßnahmen zu decken. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung daher oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist jedoch der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Zudem kommt eine altersgerechte Anpassung nicht nur älteren Nutzern zugute. Ebenso erfreuen sich jüngere Altersgruppen, z. B. Familien (mit Kinderwagen) an einem stufenlosen Eingang, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen. Die Vorteile der Barrierearmut liegen daher nicht nur in der Erleichterung des Wohnens für ältere Bewohner, sondern sichern aufgrund der Nutzungsflexibilität auch eine langfristige generationengerechte Vermietbarkeit, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen diese Kriterien nachfragen. So entstehen stabile und gemischte Nachbarschaften und jeder Bewohner profitiert von einem Zuwachs an Wohnqualität.

Ein Prinzip sollte bei dem Umbau von Wohnungsbeständen berücksichtigt werden: Besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere schaffen, wenn deren Abbau (baulich, wirtschaftlich) nicht möglich ist, als die Barriere bestehen zu lassen. So ist es einfacher, zwei bis drei Stufen zur Wohnung mit einem Handlauf zu überwinden, als sie frei unsicher zu gehen. Ebenso ist es für einen älteren Menschen leichter, eine Stufe zu einem Balkon zu überwinden, als eine Schwelle zu übersteigen, oder eine flache Duschtasse zu betreten als eine mit einer hohen Kante. Als Barrieren wirken jedoch nicht nur Stufen und Schwellen, sondern z. B. auch schwergängige Armaturen im Sanitär-/Küchenbereich, schwer erreichbare Griffe von Fenstern, Steckdosen oder Lichtschalter, fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle (oder auch Kinderwagen) im Hausflurbereich (Lösung: z. B. kleine „Rollatorgaragen“ vor der Haustür) oder Mülltonnen/Müllcontainer, die aufgrund ihrer Größe nur mit Mühe geöffnet werden können (Lösung: z. B. abgesenkter Mülltonnenstellplatz).

Wichtig ist aber auch eine gute Öffentlichkeitsarbeit. Die demografisch bedingten Veränderungen der Wohnungsnachfrage, die hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und die sich daraus ableitenden Vermarktungschancen sind Themen, für die ein Bewusstsein bei den Marktakteuren geschaffen werden sollte, insbesondere bei Kleineigentümern. Hilfreich wäre zudem eine Aufbereitung von Umsetzungsbeispielen z.B. eine Dokumentation über barrierefreie Hauseingangsbereiche.

Im Neubau sind in allen Preissegmenten in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen, um die Gruppe der älteren Menschen in der Stadt zu halten. Insgesamt ist in den Jahren 2015 bis 2030 ein Neubau von ca. 480 Wohnungen anzustreben. Das entspräche einem jährlichen Neubau von rd. 30 altersgerechten Wohnungen im Miet- als auch im Eigentumssegment. Die Einhaltung von Vorschriften und Empfehlungen nach DIN Norm ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht unbedingt erforderlich, aber je weniger Barrieren bestehen, desto einfacher sind alltägliche Anforderungen des Wohnens im Alter zu bewältigen. Die barrierefreie Erschließung der Wohnung sollte in jedem Fall durch ebenerdige Zugänge bzw. Rampen und Fahrstühle gesichert sein. Ein Teil der Wohnungen sollte dennoch komplett barrierefrei strukturiert sein, um damit nicht nur älteren sondern auch jüngeren Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, adäquate Wohnalternativen am Markt zu bieten.

Die Barrierearmut sollte sich grundsätzlich nicht allein auf Mobilitätseinschränkungen, sondern auch auf Seh- und Hörbehinderungen erstrecken (kontrastreiche Gestaltung, entsprechende Features im Fahrstuhl etc.). Empfehlenswert sind zudem möglichst wenig Schwellen und Stufen in der Wohnung und ausreichende Bewegungsflächen für Rollatoren, Rollstühle oder auch Pflegemaßnahmen. Im Sanitärbereich ist insbesondere auf leicht zugängliche Waschmöglichkeiten, z. B. bodengleiche Duschen, sowie auf rutschfeste Bodenbeläge zu achten. Bei der Wandgestaltung sind Vorkehrungen zur Nachrüstung von Sicherheitssystemen wie Haltegriffen zu treffen. Nicht alle Nutzer sind auf diese Hilfen angewiesen, ergibt sich jedoch der Bedarf, gewährleisten diese Vorkehrungen einen schnellen und unkomplizierten Einbau der Hilfen, um weiterhin ein möglichst selbstständiges Wirtschaften zu fördern. Insbesondere im Bad möchten sich viele Menschen mehr als bei anderen alltäglichen Bereichen ihre Selbstständigkeit bewahren. Weitere empfehlenswerte Maßnahmen sind der Einbau von breiteren Türen oder Schiebetüren, um den Zugang auch mit Rollstühlen oder Rollatoren zu erleichtern, die Einrichtung einer Gegensprechanlage oder auch leicht zu verstehende und gut sichtbare Bedienelemente für Licht und Rollladensteuerung.

Die Zahl der Zimmer sollte auch bei alleinstehenden Älteren mindestens zwei Zimmer – kleine Küche, Wohn-/Essraum und abgetrenntes Schlafzimmer – betragen. Von einem Neubau von Ein-Zimmer-Wohnungen ist zukünftig abzuraten, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen der Senioren entsprechen und bei einem ausreichenden Angebot an altersgerechten Wohnungen auch auf Nachfrageschwächen treffen. Für einen Einpersonenhaushalt sind mindestens 50 m², für Zweipersonenhaushalte je nach Preisniveau 65 bis 85 m² nachfragegerecht (im hochpreisigen Eigentumssegment auch größer).

Generell ist bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf zu achten, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. zehn bis 30 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Beförderung eines generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Die Wohnungen des hochpreisigen Niveaus sollten sich auf ausgewählte vorteilhafte, innerstädtische Lagen konzentrieren.

Um eine bedarfsgerechte Errichtung neuer Wohnanlagen des seniorengerechten Wohnens zu realisieren, wird empfohlen, eine Marktbeobachtung mit spezieller Ausrichtung auf das Wohnen im Alter einzurichten. Für Nutzer, Anbieter und Interessierte ist – quasi in Form einer Wohnungsbörse – mehr Transparenz über die vorhandenen Wohnangebote zu schaffen. Anzuraten ist, die Angebote seniorengerecht aufzubereiten, z.B. in Form einer Broschüre, die über das Thema informiert und entsprechende Angebote z.B. der Wohnungsunternehmen aber auch privater Anbieter vorstellt: Kontaktinformationen, Anzahl und Größe der Wohnungen, Eckdaten zu besonderen Angeboten, Preise usw. Gegebenenfalls könnte die vorhandene Ser-

vice-Stelle zur Wohnraumberatung bezüglich dieser Aufgaben erweitert werden. Zumindest ist aber eine Kooperation anzuraten. Auch die Kommunikation mit den Mitarbeitern der Kreisverwaltung, die sich ebenfalls mit dem Thema Wohnen im Alter im Kreis Recklinghausen auseinandersetzen, ist zu empfehlen.

In Recklinghausen wird ein zusätzliches Potenzial für neue gemeinschaftliche Wohnformen gesehen. Insbesondere wenn es um das Thema Wohnen im Alter geht. Diesbezüglich gibt es Bedarf sowohl an altershomogenen als auch an Mehrgenerationenwohnprojekten. In der Vergangenheit wurde in Recklinghausen bereits ein erster Versuch unternommen, gemeinschaftliche Wohnformen zu fördern. Dazu richtete die Stadt eine Beratungsstelle ein, die die gemeinschaftlichen Wohnprojekte begleiten und beraten sollte. Durch den bottom-up-Ansatz, d.h. die eigenständige Zusammenfindung der Wohngruppe mit intensiver Beteiligung usw., der in der Regel einen langen Zeitvorlauf benötigt und zahlreiche Herausforderungen stellt, konnte bislang kein gemeinschaftliches Wohnprojekt gegründet werden. Auch Investoren scheuen häufig den Aufwand und die lange Vorlaufzeit und die damit verbundenen Kosten bei intensiver Beteiligung der Mieter zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Ebenso kann oder möchte aber auch nicht jeder Mieter, der gerne in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt leben würde, die lange Vorlaufzeit investieren. Daher ist zu empfehlen zunächst einige Top-down-Projekte zu initiieren, d.h. ein Wohnprojekt wird durch den Anbieter konzipiert und errichtet und anschließend am Markt angeboten. Um potenzielle Investoren zu aktivieren, ist es erforderlich, diese z.B. durch die Aufbereitung von Beispielen zu sensibilisieren und ihnen die Vielfalt möglicher Projekte zu verdeutlichen, z.B. in Form einer Broschüre und Informationsveranstaltungen. Als Beispiel werden im Folgenden zwei Projekte aus der Broschüre des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen zum Thema Gemeinschaftliche Wohnformen¹¹ vorgestellt:

Beispiel 1: Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg (NRW)

Bei dem Projekt in Arnsberg handelt es sich um eine Seniorenwohngemeinschaft. Ziel des Projektes ist es, den Bewohnern und Bewohnerinnen zu ermöglichen, so lange wie möglich zu Hause zu wohnen, auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit. Projektträger ist eine lokal ansässige Genossenschaft.

Im Rahmen des Projektes wurde ein Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren kernsaniert und umgebaut (Investitionskosten rd. 1 Mio. Euro). Im Erdgeschoss wurde aus ehemals vier Einzelwohnungen eine Senioren-WG mit rd. 240 m² Wohnfläche. Die restlichen 14 Wohnungen in den oberen Geschossen werden als Einzelwohnungen an unterschiedlichste Nachfrager vermietet, um dadurch den Pflegeheimcharakter zu verhindern. Die Bewohner der Senioren-WG sind demnach Mitglieder einer ganz normalen Hausgemeinschaft. Das gesamte Gebäude weist einen hohen energetischen Standard auf, so wird z.B. Erdwärme genutzt, um gleichzeitig auch die Kosten für die Mieter gering zu halten.

¹¹ KURATORIUM QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN IN NRW e.V./Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hg.) 2012: Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Bochum

Abbildung 63:Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg - Gebäude

Quelle: Eigenes Bild

Innerhalb der WG steht jedem Mieter ein Einzelzimmer mit ca. 30 m² Wohnfläche zur individuellen Gestaltung und Nutzung zur Verfügung. Zudem verfügt die Wohnung über einen Aufenthaltsraum, eine Gemeinschaftsküche, Bäder, einen Waschraum sowie zwei Balkone. Die Wohnung ist weitestgehend rollstuhlge- recht und kostet monatlich 310 Euro bruttowarm.

Abbildung 64:Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg – individuelle Zimmer

Quelle: Eigene Bilder

Neben den Individual- und Gemeinschaftsflächen liegt die Besonderheit des Projekts in der Betreuung der Bewohner. Die Betreuung wird über den lokalen Caritasverband übernommen. Die Betreuung umfasst die Beratung der Bewohner, Fahrdienste, Hausnotruf, Hauswirtschaftliche Leistungen und medizinische Behandlungspflege und ist 24 Stunden vor Ort. Kosten für die Betreuung werden über eine individuelle monatliche Grundpauschale abgedeckt und direkt von der Caritas mit den Bewohnern abgerechnet (je nach Inanspruchnahme der Einzelleistungen). Zwischen der Genossenschaft und der Caritas besteht eine Kooperationsvereinbarung über die Betreuung, dennoch haben die Bewohner das Recht, im Rahmen einer Mieterversammlung über den zu beauftragenden Pflegedienst abzustimmen. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass sich die Bewohner in der Regel für die vorhandene Struktur entscheiden.

Aus Sicht des Projektträgers war es von enormer Bedeutung, die Caritas von Beginn an in das Projekt zu integrieren, um das fachliche Knowhow, das den wohnungswirtschaftlichen Teil übersteigt, zu nutzen. Das

Projekt wird von den Bewohnern und Bewohnerinnen sehr gut angenommen. Es besteht zudem eine höhere Nachfrage als Plätze vorhanden sind. Weitere Projekte befinden sich in der Planung oder wurden bereits umgesetzt.

Beispiel 2: Senioren-Hausgemeinschaft Gütersloh (NRW)

Bei der Seniorenhausgemeinschaft handelt es sich um ein Projekt in der Stadt Gütersloh, das sich an die Zielgruppe älterer aber noch selbstständig wirtschaftender Personen richtet. Das Motto des Projektes lautet: „Selbstständig wohnen und Gemeinschaft erleben“. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst ein Projekt – durch die enorme Nachfrage konnten bereits zwei weitere Projekte realisiert werden - im Rahmen eines Neubaus entwickelt. Insgesamt befinden sich in den mittlerweile drei Gebäuden (an unterschiedlichen Standorten in Gütersloh) 38 Wohnungen zwischen 46 und 77 m² Wohnfläche. Die monatliche Miete liegt bei 7,20 bis 8,60 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. Ergänzt werden die Wohnungen durch die Gemeinschaftsflächen in Form einer Küche, eines Pflegebades, eines Gartens und einer Terrasse. Diese Flächen werden den Bewohnern durch die Genossenschaft kostenlos zur Verfügung gestellt.

Abbildung 65:Seniorenhausgemeinschaft Gütersloh



Quelle: Eigene Bilder

Das Projekt umfasst konzeptionell keine Betreuungsmaßnahmen. Wie bereits in anderen Wohnprojekten kooperiert der Projektträger mit einem Anbieter der freien Wohlfahrtspflege. Bei Bedarf kann über diesen Hilfe und Unterstützung organisiert und koordiniert werden. Zudem liegen die Wohnungen in der Nähe eines Pflegeheimes. In Absprache mit diesem ist es möglich, die vorhandenen Infrastrukturen wie. z.B. den Mahlzeitendienst zu nutzen. Bewohner des Projektes werden außerdem im Bedarfsfall bevorzugt in das Pflegeheim aufgenommen.

Im Betreuten Wohnen besteht bis zum Jahr 2030 ein Neubaupotenzial von rd. 100 Wohnungen, die in ca. drei bis vier Projekten umgesetzt werden könnten. Die in Recklinghausen vorhandenen Einrichtungen bieten bereits ein umfangreiches differenziertes Angebot. Neue Angebote am Markt sollten weiterhin unterschiedliche Betreuungsleistungen anbieten. Die Basisbetreuung, die über eine Grundpauschale vergütet wird, sollte zumindest einen haustechnischen Dienst (Flurreinigung, Winterdienst, Hausmeisterdienst) sowie eine Anlaufstelle/Kontaktperson umfassen. Optional ist der Wahlservice zu gestalten. Er umfasst z.B. die Reinigung der Wohnung, Hilfe im Krankheitsfall, Begleitung zu Ärzten und sonstige Pflegeleistungen. Auch ein Notrufservice kann im heutigen digitalen Zeitalter flexibel angeboten werden und erfordert keine bauliche Hardware mehr. Ein geringer Grundservice, der auf Wunsch auf weitere Leistungen erweiterbar ist, stellt eine flexible Möglichkeit dar, sich an den ändernden Bedürfnissen und auch finanziellen Spielräumen der Zielgruppe zu orientieren.

Tabelle 32: Leistungen im betreuten Wohnen

Möglicher Basisservice (u.a.)	Möglicher Wahlservice (u.a.)
Hausnotrufdienst	Pflegerische Dienste
Gebäudereinigung	Wohnungsreinigung
Winterdienst, Pflege Außenanlagen	Mahlzeitenservice
Betreuungsperson vor Ort (Beratung zu alltäglicher Lebensführung, Hilfemöglichkeiten, Wohnsituation, Antragstellung)	Wäschedienst
Regelmäßiger Kontaktruf (z. B. ein Mal pro Woche)	Fahr- und Begleitdienste
Temporäre Unterstützung im Krankheitsfall	Vermittlung weiterer Leistungen (kleinere technische Leistungen, Friseur, Nagelpflege, Einkaufsservice usw.)
Organisation von Freizeitangeboten, Unterstützung sozialer Kontakte	

Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre und dem Prüfungsleitfaden zum Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW zu entnehmen.

9.5. Eigenheime

Um das Nachfragepotenzial nach Eigenheimen in Recklinghausen zu decken, ist im Eigenheimbau ein Niveau von zunächst 120 Wohneinheiten pro Jahr anzustreben, das sich im Laufe der Jahre bis 2030 auf rd. 100 Wohneinheiten pro Jahr reduzieren sollte. Dieser Neubau ist vor allem erforderlich, um die Gruppe der Familien stärker in der Stadt zu halten bzw. auch für zuziehende Haushalte ein ausreichendes Angebot vorzuhalten. Besonders aufgrund der Lage in der Region – zwischen Ruhrgebiet und Münsterland – besteht für Recklinghausen ein hohes Potenzial, Haushalte aus diesen Regionen zu generieren.

Im Neubau ist es notwendig, auf der einen Seite die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preisniveaus zu bedienen, um eine möglichst breite Käuferschicht zu erreichen. Auf der anderen Seite ist der Fokus auf bestimmte am Markt vorhandene Zielgruppen zu richten, um Überkapazitäten in bestimmten Teilsegmenten zu vermeiden.

- 1. **Priorität:** Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit ist auf die Zielgruppe des breiten Mittelstandes auszurichten. Es handelt sich hierbei sowohl um etablierte, im Berufsleben stehende Paare und Familien, die hinsichtlich ihrer Bonität als gut situiert bezeichnet werden können. Die Altersgruppe umfasst ca. 30 bis 50 Jahre. Bei den Familien leben häufig schon ältere Kinder. Ebenso umfasst diese Gruppe aber auch jüngere Paare und Familien mit kleineren Kindern, mit mittleren Einkommen, die oft noch am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen. Nachfragegerecht ist ein mittleres Preisniveau bis ca. 350.00 Euro. Die Lage sollte sich auf die nordwestlichen Stadtteile, Paulusviertel, Hillen, Ost und in Maßen auch auf Suderwich konzentrieren.
- 2. **Priorität:** Ein Teil des Neubaus sollte sich an die Gruppe der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen richten. Häufig hatten diese Haushalte nicht die Möglichkeit,

ein hohes Eigenkapital anzusparen. Zu dieser Zielgruppe zählt auch die Gruppe der Schwellenhaushalte. Bei diesen handelt es sich um Familienhaushalte in „geregelter Arbeit“, die wirtschaftlich stabil sind, aber ein zu geringes Einkommen aufweisen, um ohne staatliche Hilfe Eigentum bilden zu können. Das Preisniveau des Neubaus sollte 250.000 Euro nicht übersteigen. Für die Lagen eignen sich z.B. Hillerheide (ggf. bei der Umnutzung der ehemaligen Fläche der Trabrennbahn), attraktivere Mikrolagen im Süden der Stadt und in Maßen auch Suderwich.

- 3. Priorität: Auch für die Gruppe der einkommensstärkeren Haushalte ist durchaus noch ein – wenngleich auch geringerer – Bedarf zu konstatieren. Das Preisniveau sollte ca. 450.000 Euro nicht übersteigen. Da die Zielgruppe hohe Ansprüche an das Wohnprodukt aber auch an die Lage hat, ist der Fokus auf ausgewählte innenstadtnahe Mikrolagen zu legen, z.B. im Gebiet „Paulusanger“.

Angebote im mittleren Preisniveau

Nachfragegerecht sind insbesondere Doppelhaushälften aber auch freistehende Eigenheime mit einer Grundstücksfläche von ca. 350 m² und einer Wohnfläche von rd. 130-140 m². Aufgrund der Kosten wird vielfach auf den Bau eines Kellers verzichtet, daher ist anzuraten, ausreichend Baufläche für eine größere Garage zu bieten, um Stauraum zu schaffen. Neben einer ausreichenden Zimmerzahl (jedem Kind ein Zimmer) spielt der hohe energetische Standard eine wichtige Rolle bei der Wahl des Eigenheims. Einen Mehrwert bieten Wahlmöglichkeiten bezüglich des Grundrisses und der Fassadengestaltung, sofern die Immobilie über einen Bauträger angeboten wird. In der Vergangenheit war der Eigenheimmarkt stark durch das Bauträrgeschäft geprägt. In Zukunft sollte daneben auch die Entwicklung individueller Einzelgrundstücke wieder häufiger ermöglicht werden.

Neben den Familien ist in diesem Preissegment auch die Gruppe der Best Ager über 55 Jahre zu berücksichtigen, wenngleich diese verstärkt das Segment der Eigentumswohnungen bevorzugt. In vielen Kommunen ist jedoch immer wieder zu beobachten, dass, sofern Lage (zentral aber ruhig) und das Wohnprodukt stimmen, auch Eigenheime (häufiger zur erneuten Eigentumsbildung) nachgefragt werden. Diese Nachfrage bildet im Vergleich zu den anderen Zielgruppen nur eine kleine Gruppe, daher sind entsprechende Wohnprodukte nur als Nischenprodukt in kleinem Umfang zu realisieren. Zu empfehlen ist ein Neubau von barrierearmen Bungalows als Reihenhaus oder Doppelhaushälfte, mit ca. 100 bis 110 m² Wohnfläche mit drei Zimmern, kleinem Garten und Stellplatz. Wichtig ist die integrierte Lage bzw. Nähe zu Infrastrukturen und ÖPNV-Anbindung. Da die meisten Haushalte aufgrund des Verkaufs ihres älteren Eigenheimes ein beschränktes Kapital aufweisen, sollten diese Bungalows eine Preisgrenze von rd. 260.000 Euro nicht übersteigen. Vor diesem Hintergrund liegt die Herausforderung vor allem darin, den für diesen Gesamtpreis erforderlichen Grundstückspreis zu schaffen. Bei einer Baukostenhöhe von durchschnittlich 1.860 Euro/m² Wohnfläche¹² ergäben sich für einen Bungalow mit 110 m² Wohnfläche Baukosten in Höhe von rd. 205.000 Euro. Demnach bliebe für das Grundstück ein Rest von 55.000 Euro. Bei einer anvisierten Grundstücksgröße von 160 bis 190 m² entspräche dies einem Bodenpreis von rd. 300 Euro/m².

Angebote im unteren Preisniveau

In dieser Preisklasse sind zwei Produkte zu empfehlen:

- Das Standardprodukt ist das klassische Reihenmittel- oder -endhaus, mit 120 bis 130 m² Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern, ggf. mit einem ausbaubaren Dachgeschoss und 200 bis 250 m² Grundstücksfläche.
- Als Zusatzprodukt ist das stark standardisierte Fertighaus ohne Unterkellerung zu empfehlen: Mit 100 bis 120 m² Wohnfläche, drei bis fünf Zimmern, ohne Keller, einem 150 bis 190 m² großen

¹² Quelle: DESTATIS: Durchschnittliche Kosten zum Zeitpunkt der Genehmigung (Errechnet aus den vom Bauherrn angegebenen „Veranschlagten Kosten für Bauwerke“). Wert bezieht sich auf Gebäude mit einer Wohnung inkl. der möglicherweise zu erwartenden preislichen Abweichung von 20%

Grundstück. Bei diesem Produkt sind in stadtgestalterischer Hinsicht wie auch in Hinblick auf einen Werterhalt der Eigenheime trotz des Niedrigpreisniveaus Qualitätsansprüche an die Wohnbebauung zu stellen. Denn gerade bei dem stark vereinheitlichten und architektonisch schlichten Produkt, einer monotonen Gestaltung des öffentlichen Raumes und langer, sich wiederholender Baureihen besteht die Gefahr, ein Neubaugebiet zu "verbrennen" und ein Negativimage zu erzeugen. Neubauprojekte mit stark standardisierten Fertighäusern sollten deshalb dispers im Stadtgebiet in kleineren Einheiten verteilt werden. Zudem sind unterschiedliche Variationen von Typenhäusern zu errichten und Häuserzeilen maximal vierzütig zu errichten.

Angebote im oberen Preisniveau

Zu empfehlen sind insbesondere zwei Bauformen. Zum einen das freistehende Einfamilienhaus in klassischer Ausführung. Zum anderen ist der Wunsch nach Zentralität und Urbanität auch von Familienhaushalten durch das Produkt des Stadthauses zu erfüllen. Es handelt sich dabei um giebelständige Gebäude in historisierendem oder modernem Stil, mit 3 Etagen und ca. 160 m² Wohnfläche. Das Grundstück ist mit ca. 200 m² eher klein gehalten. Dennoch sollte eine Terrasse im Erdgeschoss und ggf. eine Dachterrasse/Balkon im oberen Geschoss vorhanden sein. Ausschlaggebend für den Erfolg ist, diese Produkte nur in gut integrierten und urbanen Lagen im Stadtgebiet anzubieten, z.B. am „Paulusanger“, um gerade den kommunikativen und dynamischen Haushalten mit höheren Einkommen eine adäquate Wohnalternative zum Einfamilienhaus auf der „grünen Wiese“ zu bieten.

Weiterhin ist für diese kaufkräftige Nachfragergruppe auch das Architektenhaus zu ermöglichen. In Frage kommen nur die Top-Lagen im Stadtgebiet.

Einkommensstärkere Haushalte suchen keine Bauflächen in großen Neubaugebieten und auch nicht in Gebieten auf der so genannten „grünen Wiese“. Vorteilhaft sind vielmehr kleine Baugebiete, vornehmlich am Rand von intakten Wohnquartieren, gerne in der Nähe zu charaktervollen Altbauvierteln und gehobenen Eigenheimquartieren. Vorteilhaft sind auch Baugebiete mit Nähe zu Naherholungsgebieten, Wasserlagen und zu attraktiven Landmarken. Wichtig ist in jedem Fall eine verkehrssarme Mikrolage. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen individuelle Häuser, die von Architekten oder Bauträgern mit hochwertigem Angebot errichtet werden. Die Hochwertigkeit lässt sich z.B. durch ein Wettbewerbsverfahren absichern.

Bezüglich des Angebotes von Bauland sind zudem folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Um sich temporär nicht nur auf eine bestimmte Zielgruppe zu fokussieren, sind unterschiedliche Bauflächen in gleichen Zeiträumen anzubieten. Laut Potenzialflächenplan der Stadt Recklinghausen vom September 2013 können einige Flächen sofort bzw. kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden. So könnten z.B. neben der Entwicklung der Fläche Paulusanger, die den Fokus auf Haushalte mit höheren Einkommen und ggf. der oberen Mittelschicht legt, ebenso Flächen in Suderwich für die breite Mittelschicht oder auch im preisgünstigen Segment angeboten werden. Auch die durch die Stadt mit mittelfristigem Entwicklungshorizont eingeteilten Flächen weisen eine gute Durchmischung auf, sodass wiederum unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden können. Wichtig ist bei der Entwicklung von Flächen auch auf eine (quantitativ und qualitativ) ausreichende Eignung für den Geschosswohnungsbau zu achten.
- Der demografische Wandel, mit dem zu beobachtenden Trend „zurück in die Stadt“, führt dazu, dass die Ansprüche an eine gute Infrastruktur (Nahversorgung, Arzt, Apotheke, öffentliche Verkehrsmittel usw.) steigen. Der Qualitätsanspruch einer wohnungsnahen Infrastruktur wird aber auch zunehmend von jüngeren Haushalten formuliert, die z.B. auf ein zweites Auto verzichten möchten und ihre Kinder zu Fuß in die Schule schicken oder in den Kindergarten begleiten möchten. Da der Aufbau einer wohnungsnahen Infrastruktur in neuen Wohngebieten ein

vergleichsweise schwieriger Weg ist und angesichts einer schrumpfenden Bevölkerung der Erhalt vorhandener Infrastrukturen eine neue Bedeutung erhält, ist im Eigenheimneubau auch die Förderung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen durch Arrondierungen, durch Nutzung aufgelassener gewerblicher Flächen oder ehemaliger Gemeinbedarfsflächen zu Wohnzwecken, durch die Schließung größerer Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand (z.B. durch Abriss von veralteter Bausubstanz und Neubau mit verbesserter Grundstücksausnutzung), also durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzutreiben.

- Um den Wohnwunsch nach innerstädtischen Lagen zu bedienen, ist das Potenzial der Baulücken – wie auch der Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen bereits anspricht – stärker in den Fokus zu rücken, wengleich nicht jede Baulücke mit einem Wohnungsbaupotenzial gleichzusetzen ist, denn viele Grundstücke sind in der Hand von privaten Einzeleigentümern, die ihr Grundstück gar nicht verkaufen wollen. Häufig ist es aber auch das fehlende Bewusstsein für die Handlungsspielräume, die sich für ein solches Grundstück ergeben: sei es die eigene Investition oder auch der Verkauf an entsprechende Investoren. Um Eigentümer zu erreichen, empfiehlt es sich, aktiv auf diese zuzugehen. Gezielte Anschreiben, Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Verkauf des Grundstückes sowie zu Nutzungsmöglichkeiten können dabei helfen, die Eigentümer zu aktivieren, ihre Grundstücke selbst zu nutzen bzw. zu veräußern. Ein Baulückenkataster befindet sich derzeit im Aufbau. Zu empfehlen wäre, die Baulücken zu einem sog. Bauflächenpool zusammenzustellen, der eine Übersicht über Baulücken, unnutzbare Gewerbeflächen und minder genutzte Flächen schafft und der sowohl den Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre zum Verkauf stehenden Flächen anzubieten als auch den Investoren bei der Suche nach Potenzialflächen dient. Unterstützend wäre zudem die Aufbereitung von Informationen zur Fläche und zu Bebauungsmöglichkeiten ebenso wie zu zielgruppenspezifischen Wohnungsbedarfen in Recklinghausen sowie Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Erläuterung von passenden Förderprogrammen) hilfreich.

Potenziale durch den Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten

Im Rahmen des demografischen Wandels ist es für die Kommunen von Bedeutung zu wissen, welche Perspektiven ältere Einfamilienhaussiedlungen, z.B. der 1950er/1960er und auch der 1970er Jahre, haben. Der demografische Wandel macht sich vor allem in diesen Siedlungen immer stärker bemerkbar: Die Eigentümer dieser Immobilien sind in den meisten Fällen noch die Erstbesitzer, was dazu führt, dass diese Quartiere zumeist durch eine sehr homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer „in die Jahre gekommen“ und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Als Ladenhüter erweisen sich oft kleinere Immobilien dieser Baujahre, die gemessen an heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen von unter 100 m² aufweisen und deren Ausstattungsstandards mitunter veraltet sind. In Recklinghausen verweisen Experten bereits auf Vermarktungsschwierigkeiten vor allem aufgrund der geringen Wohnflächen z.B. in der ECA-Siedlung in König-Ludwig. Als ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des veralteten Bestandes erweisen sich überzogene und marktferne Kaufpreisvorstellungen der jetzigen Eigentümer und Bewohner oder Erben. Das dadurch forcierte fehlende Nachrücken junger Haushalte führt zu Leerstand.

Die frühzeitige Identifizierung betroffener Quartiere – es bestehen bereits wichtige Vorarbeiten durch die Zusammenstellung unterschiedlicher Indikatoren im Rahmen der stadträumlichen Beobachtung – bietet folgende Mehrwerte:

- Für weitere geplante Standorte im Eigenheimbau, die eine relevante Größenordnung umfassen, ist zur Absicherung einer unbedenklichen Wirkung auf den Altbestand im unmittelbaren Standortumfeld jeweils eine Analyse der Eigentümerstruktur bzw. deren Altersstruktur im Eigenheimbestand anzuraten. Sollte sich dabei herausstellen, dass es sich um ein homogenes gealtertes Eigenheimquartier handelt, bei dem der Anteil der Eigentümer im Alter von mindestens 70 Jahren sehr hoch

ist und die Eigenheimnachfrage in dem betreffenden Stadtteil eher als schwach eingestuft werden kann, sollte das Neubauvorhaben noch einmal hinsichtlich der Dimensionierung überdacht werden.

- Eine frühzeitige Identifizierung ermöglicht ein frühzeitiges Eingreifen. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines baulichen An- und Ausbaus und ggf. einer Bebauung in der zweiten Reihe zu prüfen, auszuschöpfen oder unter Abwägung aller Belange neu zu schaffen, um bei ausreichend großen Grundstücksflächen, mit nur geringen Wohnungsgrößen und veralteten Grundrissen, Handlungsalternativen für die (potenziellen) Eigentümer zu schaffen.

9.6. Eigentumswohnungen

Die Hauptnachfragegruppen nach neu gebauten Eigentumswohnungen sind aus gutachterlicher Sicht und laut Experteneinschätzungen insbesondere Paare ohne Kind, Singlehaushalte sowie Familien mit einem Kind, während sich Familien mit mehreren Kindern, die große Wohnungen mit 100 und mehr m² Wohnfläche benötigen, eher zum Eigenheim hin orientieren. Unter den Paarhaushalten befinden sich lt. Expertenaussagen häufig Haushalte, die gut verdienen, ähnlich wie – bedingt durch den demographischen Wandel – viele Senioren. Auch werden von ihnen etliche Haushalte ab 50 Jahren wahrgenommen, die noch in einem Eigenheim wohnen und aus Gründen der Altersvorsorge eine altersgerechte Eigentumswohnung erwerben wollen.

Für die Zukunft ist ein Neubau von jährlich zunächst 40 Wohnungen zu empfehlen. Mit diesem Neubau soll in den kommenden Jahren zunächst auch der Nachholbedarf aufgrund geringer Fertigstellungszahlen der letzten Jahre abgebaut werden. Langfristig wird sich das Neubaupotenzial aufgrund der Abnahme der typischen Eigentumserwerber verringern. Die Gruppe der Senioren und Best Ager, die zum zweiten Mal Eigentum bilden, wird diesen rückläufigen Trend nicht kompensieren können. Daher ist langfristig ein Neubau von jährlich rd. 30 Eigentumswohnungen anzustreben.

Eine breite Zielgruppenansprache minimiert das wirtschaftliche Risiko, am Markt vorbei gebaut zu haben. Gleichwohl sind die oben genannten Gruppen in den Fokus zu stellen, da sie über die entsprechende Kaufkraft verfügen und teilweise in Zukunft zahlenmäßig noch zunehmen werden.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist ein sehr qualitätssensibler Markt, der sich vornehmlich auf die attraktiven Lagen einer Stadt konzentrieren sollte. Folgende Lagen sind bei dem Neubau in Recklinghausen in den Fokus zu rücken:

- 1. Priorität: Innenstadt, Westviertel, Nordviertel und Paulusviertel
- 2. Priorität: Hillen (westlicher Bereich) und Hochlar
- 3. Priorität: ausgewählte Mikrolagen in Suderwich und Hillerheide

Gezielte Angebote für Singles, Paare und Familien (30 Jahre +) mit mittleren bis höheren Einkommen

- Wohnflächen zwischen 100-120 m²
- Preisniveau: Je nach Lage und Ausstattung 2.200 bis 2.500 EUR/m²
- Unbedingt erforderlich: große Freisitze (Garten im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss), Aufzug; Garage/Stellplatz

- Mehrwert: Moderne Gestaltungs- und Ausstattungsqualitäten z.B. große bodentiefe Fenster, großzügige Bäder, smarthome-Technologien sowie besondere Grundrisse z.B. Maisonette, Penthouse, offene Grundrisse

Gezielte Angebote für Best Ager

- Wohnflächen zwischen 90 und 120 m²
- Preisniveau: 2.300 bis 2.500 EUR/m²
- Lage: integriert aber ruhig gelegen
- Erforderlich: ausgewählte Lage hochwertige Ausstattung, großes Bad und Barrierearmut, um bis ins Alter in der Wohnung verbleiben zu können

Gezielte Angebote für Senioren

- Wohnflächen zwischen 75 und 110 m²
- Preisniveau: 2.300 bis 2.500 EUR/m²
- Lage: Fußläufige Entfernung zu wichtigen Infrastrukturen unbedingt erforderlich z.B. Nahversorger und medizinische Infrastrukturen
- Erforderlich: Vorsorge für den Pflegefall treffen → Grundrisse mit ausreichend Bewegungsflächen und Vorrichtungen für Halterungen im Sanitärbereich, barrierefreie Erschließung
- Mehrwert: Nähe zu Seniorenheimen, um Dienstleistungsangebot bei Bedarf in Anspruch nehmen zu können; Service-Angebote z.B. Haustechnischer Dienst

9.7. Ausgewählte Stadtteile

Aufbauend auf den Analysen der Stadtteilbetrachtungen werden Empfehlungen für die drei Stadtteile Suderwich, Hillen und König-Ludwig formuliert. Sie sollen eine Grundlage für die zukünftige Entwicklung der drei Stadtteile bieten.

Suderwich

Suderwich ist als ein Stadtteil mit leichtem Interventionsbedarf einzuordnen. Der leichte Interventionsbedarf ist erforderlich, um den „Status Quo“ des Stadtteils zu halten. In den letzten Jahren ist bereits spürbar geworden, dass wohnungssuchende Haushalte Lagen in der Nähe der Innenstadt stärker fokussieren. Die Nachfrage hat sich laut Experten im Vergleich zu früheren Jahren leicht verringert. Dennoch besteht durchaus noch Akzeptanz für den Stadtteil, wie auch die Nachfrage nach neuen Wohnbaulandflächen im Stadtteil belegt. Die Stadtteilbetrachtung hat gezeigt, dass es insbesondere im Segment der Geschosswohnungsbestände Anpassungsbedarfe gibt. Zahlreiche Bestände weisen Modernisierungsbedarfe bezüglich ihrer Ausstattungsqualitäten und energetischen Standards auf. Teilbestände wurden vor einigen Jahren bereits einmal energetisch modernisiert, aber auch diese weisen gerade bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes immer noch Aufwertungsbedarfe auf. Um die Nachfrage auch im Geschosswohnungsbereich im Stadtteil weiterhin stabil zu halten, ist es erforderlich, in diese Bestände zu investieren. Von zentraler Bedeutung ist dabei, die Investitionen sinnvoll zu steuern.

Im Quartier „Rund um die Friesenstraße“ sollte die Zielrichtung aus gutachterlicher Sicht die Sicherung der mittelfristigen Vermietbarkeit sein. Auch wenn einer der größeren Bestandhalter im Quartier bereits langfristige Investitionsabsichten geäußert hat, so sind sehr umfangreiche Investitionen ggf. zu überdenken. Innerhalb des bereits am Stadtrand liegenden Suderwichts befindet sich das Quartier in einer zudem peripheren Lage. Die Bewohnerstruktur ist teilweise stark überaltert. Im Laufe der Jahre sind die Bestände mit den Bewohnern gealtert. Ausstattung und Modernisierungsstand werden von den derzeitigen Bewohnern akzeptiert. Von nachrückenden Generationen sind jedoch andere Anforderungen zu erwarten, denen die heutigen Bestände nicht mehr gerecht werden. Insbesondere da fehlende Gebäudequalitäten kaum durch eine attraktive begehrte Lage – wie es sich häufig in sehr zentralen, innenstadtnahen Quartieren zeigt – kompensiert werden können. Weiterhin finden sich im Quartier einige Wohneigentumsbestände mit hohem Sanierungsbedarf, die negativ auf das Quartier ausstrahlen. Nach Auszug/Todesfall der aktuellen Eigentümer ist nur mit einer sehr schleppenden Vermarktung zu rechnen. Demnach sind an dieser Stelle kaum Investitionen in den Bestand zu erwarten. Der Fokus der Investitionen im Quartier sollte daher zunächst auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers gerichtet werden, um die Ausstrahlungskraft positiv zu erhöhen und die Akzeptanz zumindest mittelfristig zu sichern. Dazu zählt z.B. die Fassadengestaltung, die Aufwertung der Außenbereiche und der Eingangssituationen.

Im Bereich Drossel- und Bussardstraße hingegen ist aus gutachterlicher Sicht ein höheres Investitionsaufkommen sinnvoll. Zwar wurden im Quartier einige Wohnungsbestände vor einigen Jahren bereits einmal modernisiert, aufgrund der Lage und Strukturierung des Quartiers bietet sich jedoch eine umfangreiche Modernisierung an, um die Vermietbarkeit hier langfristig zu sichern. Auch hier sollte die Gestaltung des Außenbereichs eine bedeutende Rolle einnehmen. Es sind vor allem Balkone zu schaffen. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bieten zudem ausreichend Platz für wohnungsbezogene Gärten und Terrassen. Ein weiterer Fokus ist auf die Wohnungsausstattung zu legen. Dies betrifft z.B. den Umbau von Bädern als barrierearm und modern. Je nach Modernisierungsaufwand sind Grundrissveränderungen zu überdenken, um ausreichen Platz in Bädern, offene Grundrisse oder auch große Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen zu schaffen.

Abbildung 66: Beispiel einer Wohnungszusammenlegung



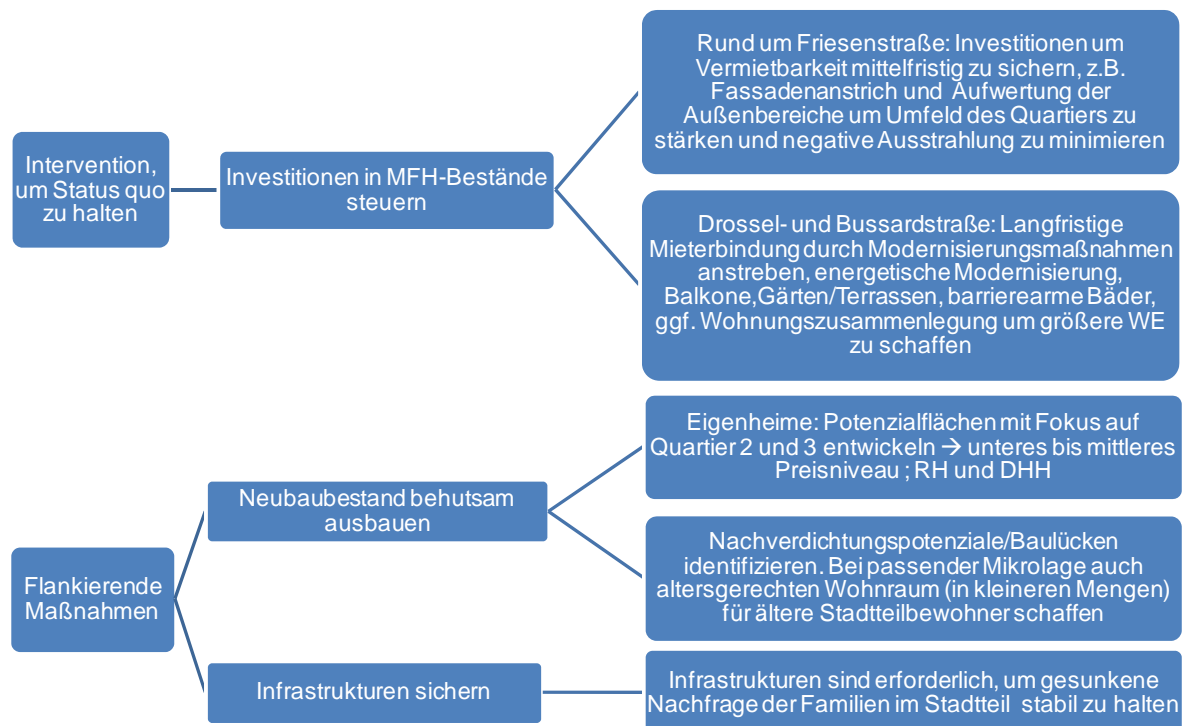
Quelle: eigene Darstellung

Neben der Intervention bieten sich flankierende Maßnahmen an, um den Stadtteil zusätzlich zu stärken. Dies betrifft zum einen den behutsamen Ausbau des Neubaubestandes:

- Potenzialflächen für den Einfamilienhausneubau sind insbesondere mit Fokus auf Quartier 2 Suderwich Süd und Quartier 3 Suderwich Nord zu entwickeln. Zu empfehlen ist der Neubau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im unteren und mittleren Preisniveau.
- Identifizierte Nachverdichtungspotenziale und Baulücken bieten sich bei passender Lage auch für den Neubau altersgerechter Wohnungen an, um auch älteren Stadtteilbewohnern Wohnalternativen im Stadtteil zu bieten. Da durch einen aktiven Bestandhalter bereits einige Wohnungen altersgerecht angepasst wurden, ist der Neubau nur in geringerem Umfang zu empfehlen.

Auf der anderen Seite betreffen die flankierenden Maßnahmen die Sicherung der Infrastruktur. Die vorhandenen Infrastrukturen betreffend Bildung und Betreuung aber auch Nahversorgung sind elementar für eine stabile Nachfrage und sind daher in Zukunft im Stadtteil zu sichern.

Abbildung 67: Strategieempfehlung Suderwich



Quelle: Eigene Darstellung

Hillen

Der östlich der Innenstadt liegende Stadtteil Hillen weist eine sehr stabile Entwicklung auf. Im Gegensatz zu Suderwich ist hier noch kein Interventionsbedarf erkennbar. Der Fokus sollte auf der Beobachtung der Entwicklung liegen, um im Sinne eines Frühwarnsystems bei Bedarf direkt intervenieren zu können.

- Beobachtung der Eigenheimbestände: In Hillen finden sich häufig Eigenheimbestände der 1960er bis 1980er Baujahre. Bislang ist in den älteren Beständen der Generationenwechsel positiv zu beobachten. Junge Haushalte insb. Familien lösen die Wohnkarrieren älterer Eigentümer, die ihre Immobilien verkaufen oder die verstorben sind, ab. Solange dieser Prozess anhält, besteht für die betreffenden Quartiere kein Handlungsbedarf. Sind erste Leerstände und eine nachlassende Nachfrage abzulesen, so sollten die Gründe dafür identifiziert werden. Ggf. wird in einigen Jahren das aufgerufene Preis-Leistungsniveau nicht mehr akzeptiert, ggf. entsprechen angebotene Wohnungsgrößen nicht mehr der Nachfrage. Die Gründe können vielfältig sein. Entscheidend ist,

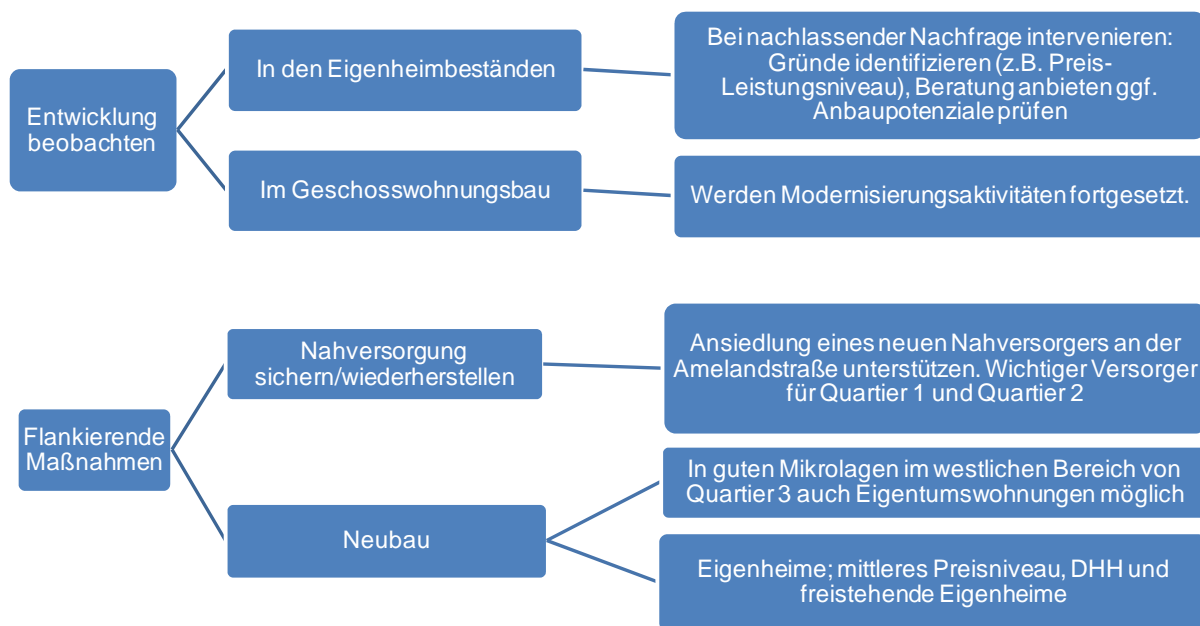
sich diesen zu stellen und Lösungswege zu entwickeln. Dies könnten z.B. Beratungen für Verkäufer und Käufer sein oder auch die Schaffung baurechtlichen Grundlagen z.B. bez. Anbaupotenzialen.

- Im Geschosswohnungsbau sollte sich die Beobachtung auf den Fortschritt der Modernisierungsaktivitäten im Stadtteil konzentrieren. Insbesondere in Quartier 1 MFH-Quartiere finden sich zahlreiche ältere höhergeschossige Gebäude. Teilweise wurden diese bereits umfangreich modernisiert wie z.B. die Bestände am Fehmarnweg. Bei ausbleibender Aktivität besteht jedoch die Gefahr einer sinkenden Nachfrage sowie die Konzentration von Haushalten mit geringen Einkommen und ggf. Mehrfachproblemlagen.

Flankierende Maßnahmen betreffen die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der Nahversorgungsmöglichkeit an der Amelandstraße. Diese übernimmt eine wichtige Funktion als Versorger im Quartier und ist insbesondere vor dem Hintergrund der Alterung im Stadtteil eine unverzichtbare Struktur.

Flankierend ist ebenfalls der Neubau im Stadtteil weiter voran zu treiben. Der Neubau von Eigenheimen im mittleren ggf. unteren Preissegment bietet sich nahezu auf allen Potenzialflächen im Stadtteil an. Für den Neubau von Eigentumswohnungen eignen sich insbesondere die guten Mikrolagen im westlichen Bereich des Quartiers 3 Hillen-Süd-West.

Abbildung 68: Strategieempfehlung Hillen



Quelle: Eigene Darstellung

König-Ludwig

Der Stadtteil König-Ludwig, im Süden der Stadt gelegen, ist als ein Stadtteil mit Interventionsbedarf einzuordnen. Die Intervention ist erforderlich, um den Stadtteil weiter zu stabilisieren. Er bietet diesbezüglich zahlreiche Voraussetzungen und Potenziale:

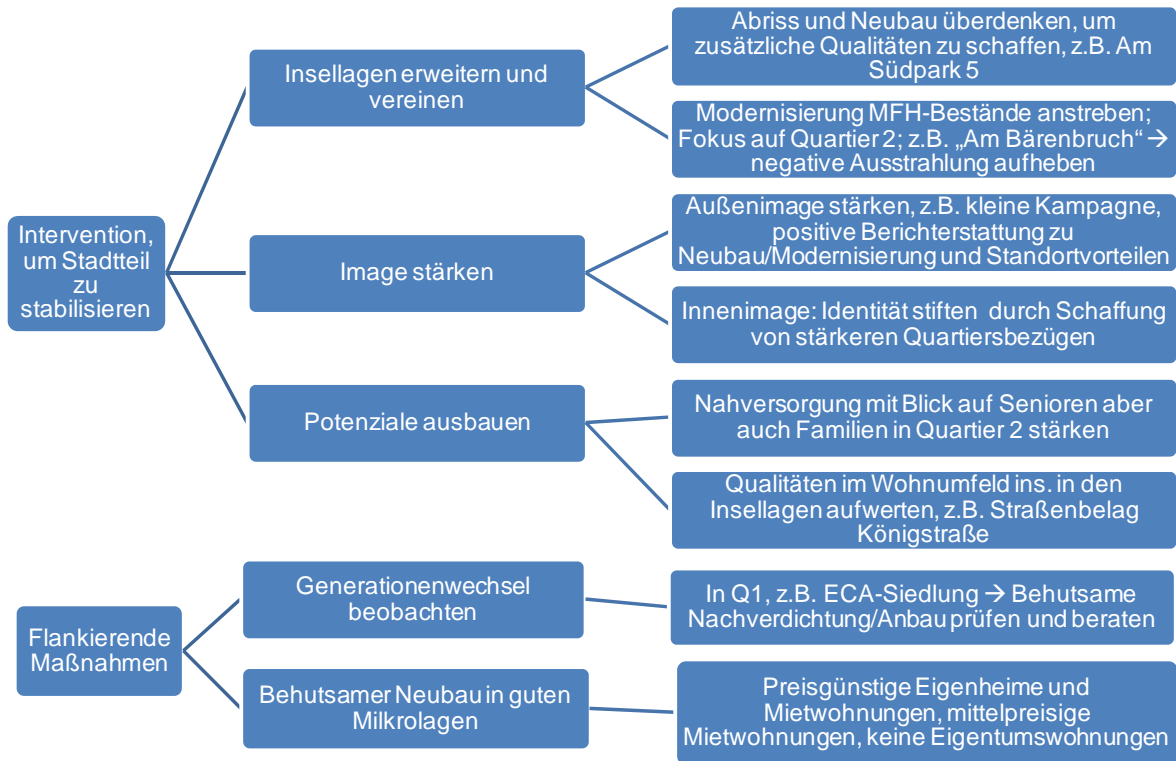
- Im Stadtteil befinden sich zahlreiche sog. attraktive Insellagen. Ziel sollte es sein, diese zu erweitern und im besten Fall mit einander zu verbinden. Ggf. ist in diesem Sinne ein Abriss und

Neubau zu überdenken, um zusätzliche Qualitäten zu schaffen z.B. betreffend des Gebäudes „Am Südpark 5“, auf deren Fläche sich ein Neubau an die attraktiven modernisierten Bestände „Am Südpark“ anschließen würde. Da es sich augenscheinlich um einen privaten Akteur handelt wird dieser Prozess nicht einfach einzuleiten sein. Ähnliche Situationen zeigen sich jedoch häufiger im Stadtteil und bieten damit Potenziale. So z.B. „Am Bärenbach“. Hier sollte jedoch nicht der Abriss sondern die Modernisierung einiger Wohnungsbestände im Fokus stehen, die sich bislang aufgrund ihres Zustandes negativ auf die Mikrolage mit bereits erneuerten Beständen als auch öffentlichem Umfeld auswirken.

- Um neue Zielgruppen für den Stadtteil zu gewinnen, gleichzeitig aber auch preiswerten Wohnraum zu sichern, würde sich in König-Ludwig das Instrument der Kombinationsförderung (Bindungstausch) anbieten.
- Ähnlich wie im „Am Bärenbach“ ist auch in anderen Lagen des Stadtteils eine Erneuerung des öffentlichen Raums dringend erforderlich. Dies betrifft z.B. den Belag einiger Straßen z.B. in der Königsstraße. Laut Angaben der Stadt bestehen diesbezüglich bereits Planungen, bestimmte Straßenabschnitte zu erneuern. Ebenso zählen zum öffentlichen Wohnumfeld die Gestaltung von Parkraum oder Gehwegen. Um die Gesamtentwicklung von Quartieren zu stärken, empfiehlt es sich, größere Umbaumaßnahmen in Kooperation mit den aktiven Akteuren anzugehen, d.h. Investitionen in Wohnungsbestand und Wohnumfeld mit Aufwertungen des öffentlichen Raumes zeitlich zu vereinen.
- Dieses Vorgehen käme auch dem zweiten Interventionsansatz, der Stärkung des Images, zu Gute. Im Fokus sollte vor allem die Stärkung des Außenimages stehen, um neue Zielgruppen für den Stadtteil zu gewinnen. Diesbezüglich würde sich eine kleine Kampagne anbieten, die regelmäßig über Neubauprojekte, modernisierte Wohnungsbestände und sonstige Standortvorteile berichtet und damit den Blick auf den Stadtteil positiv beeinflusst. Vor allem vor dem Hintergrund der Renaturierung der Emscher, werden weitere attraktive Wohnlagen im Quartier entstehen. Um dadurch neue Zielgruppen für das Quartier zu gewinnen, ist ein gutes Außenimage sehr förderlich. Bezüglich des Innenimages ist insbesondere die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zu stärken. Aktivitäten sind stärker auf Quartiere auszurichten.
- Als großes Potenzial zeigt sich die Infrastruktur im Stadtteil. Dennoch ist in einigen Mikrolagen z.B. ein Nahversorger nicht in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Dies betrifft z.B. Quartier 2. Mit Blick auf Senioren aber auch auf Familien sind die Nahversorgungsstrukturen im Quartier weiter zu stärken.

Als flankierende Maßnahme ist zum Einen der Generationenwechsel in einigen Mikrolagen zu beobachten. Dies betrifft z.B. die ECA-Siedlung. Ggf. sind hier Potenziale zur behutsamen Nachverdichtung bzw. Anbaumöglichkeiten zu prüfen und die (potenziellen) Eigentümer diesbezüglich zu beraten. Ein Neubau bietet sich in den guten Mikrolagen an. Der Fokus sollte auf preisgünstigen bis mittelpreisigen Eigenheimen und Mietwohnungen liegen. Von einem Bau von Eigentumswohnungen ist derzeit abzuraten. Langfristig, sofern Interventionen bez. Image und Ausbau der Insellagen greifen, ist in vereinzelt sehr attraktiven Mikrolagen ggf. über einen Neubau nachzudenken.

Abbildung 69: Strategieempfehlung König-Ludwig



Quelle: Eigene Darstellung

9.8. Monitoring

Im Sinne des MBWSV NRW sowie der Erkenntnisse des BBSR stellt die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen nur den Auftakt eines Prozesses dar. Für eine effiziente Nutzung dieses Handlungskonzeptes für die kommunale Wohnungspolitik ist daher eine Fortführung in einem Prozess unerlässlich. Daher wird empfohlen, die Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen, die in einem kooperativen Prozess entwickelt worden sind, durch entsprechende politische Beschlüsse zu sichern. Dies erhöht die Verlässlichkeit, die durch die Wohnungsmarktakteure gewünscht wird. Außerdem sorgt es für Verbindlichkeit, die insbesondere bei der Akquise von Wohnraumfördermitteln relevant ist.

9.8.1 Fortsetzung des kommunikativen Prozesses

Der kommunikative Prozess, der bei der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Recklinghausen angestoßen wurde, sollte für die Umsetzungsbegleitung erhalten und ausgebaut werden. Es wird vorgeschlagen, die Lenkungsrunde in regelmäßigen Abständen (halbjährlichen bis jährlichen) weiter tagen zu lassen. Die Teilnehmerzahl sollte um einige weitere zentrale Marktakteure erweitert werden, z.B. Bauträger und Vertreter der freien Wohlfahrtspflege.

Unter kommunaler Federführung sollte durch die Diskussion des Rückblicks auf den Markt auch die Chance genutzt werden, zukünftige Erfordernisse und Entwicklungen zu diskutieren und Kontakte und Kooperationen aufzubauen. Oberstes Ziel dabei ist es, eine langfristige Zusammenarbeit – an dieser Stelle beispielhaft „Netzwerk Wohnen in Recklinghausen“ genannt – aufzubauen und den Wohnungsmarkt gemeinsam weiter zu entwickeln. Dabei sollte dieser Kreis als Experimentierraum genutzt werden, in dem bereits frühzeitig Überlegungen diskutiert werden, die nicht sofort an die Öffentlichkeit gelangen und nach diesen Runden auch nochmals überworfen werden können. Beachtet werden muss aber, dass in dieser Konstellation eine Closed-shop Situation entstehen kann. Daher ist es wichtig, dass der Kreis zwar klein bleibt, um echte offene Diskussionen zu führen, aber wichtigen Marktakteuren auch nicht der Zugang verwehrt bleiben sollte. Zentraler Aspekt sollte es sein, dass sich alle Beteiligten auf eine wirkliche Kooperationsstruktur einigen, in die sie sich aktiv einbringen und für beide Seiten ein Mehrwert entsteht: So sollen vor allem auch Unterstützungsbedarfe und Anliegen an die jeweils „andere Seite“ ausgesprochen und diskutiert werden.

Um qualitative Markteinschätzungen oder auch kleinräumige Informationen zu erhalten, die die amtliche Statistik nicht liefern kann, empfiehlt sich die Erstellung eines Wohnungsmarktbarometers. Für ein Barometer existieren bereits etliche Vorbilder in Kommunen in NRW. Neben zusätzlichen inhaltlichen Analysen dient das Barometer auch dazu, den Kontakt zu den lokalen Marktakteuren zu festigen. Grundlage ist ein schriftlicher Fragebogen, der den Wohnungsmarktakteuren mit der Bitte um Ausfüllung zugesandt wird. (Darüber kann eine Gruppe erreicht werden, die aufgrund der Vielzahl an Akteuren nicht an den regelmäßigen Treffen teilnehmen kann). Die Ergebnisse dieses Wohnungsmarktbarometers können wiederum auf den Treffen des „Netzwerks Wohnen in Recklinghausen“ reflektiert werden.

Ergänzend zum Berichtswesen und zur Diskussionsrunde könnten vertiefende Analysen zu Spezialthemen (Aufstellung und Pflege des Bauflächenpools, Möglichkeit zur Einbindung der privaten Einzeleigentümer in die kommunale Wohnungspolitik etc.) durchgeführt werden. Zudem könnten jährliche Strategieworkshops innerhalb der Verwaltung und ggf. mit externen Marktakteuren zu diesen vertiefenden Analysen, neuen Erkenntniswert bringen. Dies muss aber einzelfallbezogen entwickelt werden.

9.8.2 Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Ziel sollte es sein, die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme rechtzeitig zu erkennen. Mit dem durch InWIS in den kommenden 6 Jahren durchzuführenden Monitoring des Handlungskonzeptes werden die wichtigsten Indikatoren zur Überprüfung der Ziele bereits aktualisiert. Langfristig empfiehlt sich jedoch die Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung. Sie übernimmt die wichtige Funktion eines Frühwarnsystems, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt,

und zum anderen aufzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt. Aufbauend auf dieser Informationsgrundlage ist zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden sollte. Grundlage ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Dies betrifft sowohl Daten aus dem kommunalen Verwaltungsvollzug als auch andere Datenquellen wie z.B. den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht. Aus der Beobachtung der Indikatoren über einen längeren Zeitraum hinweg lassen sich bisherige Entwicklungstrend erkennen und interpretieren. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst. Dieser richtet sich nicht nur an die Kommunalpolitik sondern auch an die Wohnungsmarktakteure. Der Bericht kann pointiert auf Problembereiche und Handlungsfelder hinweisen, um so die Diskussion zu den relevanten Wohnungsmarktthemen in Recklinghausen zu befördern.

Sobald ein Grundgerüst der Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut und etabliert wurde, können aufwändigere Sonderauswertungen oder Themen ergänzend aufbereitet werden, z.B. ein Neubaumonitoring, das Alters- und Haushaltsstrukturen der Erstbezieher von Neubauten sowie Herkunftsgebiete der Käufer untersucht. Auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers lassen sich in den Wohnungsmarktbericht einarbeiten.

9.8.3 Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen

Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen immer wieder kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu justieren. Hierfür ist es unabdingbar, Instrumente zu implementieren, die eine qualitativ wertvolle Verstetigung des angestoßenen Prozesses ermöglichen. Neben der Fortsetzung des Dialogs mit den Wohnungsmarktakteuren wird daher im Folgenden dargelegt, wie der Fortschritt in der Umsetzung der im Handlungskonzept dargelegten Ziele und Maßnahmen zu überprüfen ist.

Für die Erfolgskontrolle in der Umsetzung des Handlungskonzeptes ist eine Evaluation von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen von elementarer Bedeutung. Als Arbeitsgrundlage für diese Aufgabe wird von InWIS eine Matrix zur Verfügung gestellt, die Folgendes beinhaltet:

- Systematisierung der Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen auf gesamtstädtischer Ebene
- Zuordnung von empfohlenen Maßnahmen zu den Zielsetzungen
- Benennung von quantitativen Zielvorgaben für verschiedene Zeithorizonte, wo immer sich dies anbietet,
- Benennung desjenigen Indikators, mit dem die Umsetzung der Maßnahme „gemessen“ werden kann. Kann kein Indikator benannt werden, wird eine alternative Vorgehensweise vorgeschlagen.

Die Matrix beinhaltet somit eine Übersicht der wichtigsten Indikatoren für die Überprüfung der dargelegten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahme. InWIS wird das Handlungskonzept Wohnen auf dieser Grundlage in den kommenden Jahren dreimalig prüfen, sofern die dazu erforderlichen Indikatoren erhoben wurden. Dazu ist auch erforderlich, dass innerhalb der Stadtverwaltung Recklinghausen Verantwortlichkeiten festgelegt werden,

- wer für die Erhebung des Indikators zu der jeweiligen Maßnahme zuständig ist
- und in welchem Rhythmus und in welchem Umfang die Indikatoren erhoben werden sollen.

Anzuraten ist, die Indikatoren bei den Verantwortlichen zu einem festen Zeitpunkt anzurufen und zu einer Datensammlung zusammenzuführen, die dann in das regelmäßige Monitoring eingearbeitet werden kann.

Im Rahmen des Monitorings ist es zudem erforderlich, die Grunddaten des Wohnungsmarktes, die bereits im Handlungskonzept Wohnen verwendet wurden, regelmäßig zu aktualisieren. Hierzu zählen:

- Bevölkerungsentwicklung in Recklinghausen (Geburten, Sterbefälle/ Wanderungen) (Quelle: IT NRW oder Statistische Jahresberichte)
- Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene (Quelle: statistische Jahresberichte)
- Altersstruktur auf kleinräumiger Ebene (Quelle: statistische Jahresberichte)
- Altersspezifische Wanderungen (Quelle: IT NRW)
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Quelle: IT NRW)
- Arbeitslosenquote (Quelle: Bundesagentur für Arbeit oder statistische Jahresberichte)
- SGB II- Bedarfsgemeinschaften (Quelle: Bundesagentur für Arbeit oder statistische Jahresberichte)
- Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen)
- Wohnungsbestand (Quelle: IT NRW)
- Baufertigstellungen (differenziert nach Bauform) (Quelle: IT NRW)
- Preisgebundener Wohnraum (ausgelaufenen Bindungen und Neubau) (Quelle: NRW BANK)
- Bodenrichtwerte (Quelle: Gutachterausschuss)
- Kauffälle (Quelle: Gutachterausschuss)

Es folgt:

Tabelle 33: Matrix Monitoring

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030 (vgl. Tabelle Kap. 9.1)	Indikatoren / Quelle
Frei finanzierte Mietwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des Bestandes und bedarfsgerechte Anpassung an die Bedürfnisse aktueller und künftiger Nachfragergruppen • Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten 	Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau umsetzen		Ggf. Jahresstatistik und Gespräche mit Unternehmen
		Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Ausbau im Bestand und in integrierten Lagen, z.B. durch Dachgeschossausbau, Staffelgeschosse oder Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbau	30 WE p.a. Reduzierung auf 20 WE p.a. bis 2030 Insg. 400 WE bis 2030	Ansatzweise Erfassung über Presseberichte / Sondervorhaben
		Wohnungsneubau 1. Priorität: 90-120 m ² für Senioren, BestAger und berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen		Anzahl fertig gestellter WE; Fertigstellungen WE in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen minus geförderte Mietwohnungen minus ETW
		Wohnungsneubau 2. Priorität: max. 65 m ² für Senioren und jüngere Singles		
		Wohnungsneubau 3. Priorität: kleines Angebot 70 - 85 m ² für Senioren	5 WE p.a. Insg. 80 WE bis 2030	Ggf. Auswertung Presseberichte und Abfrage bei Unternehmen
		Neubau von Mieteigenheimen zur Miete für Familien, die mobil bleiben wollen, mit mittleren bis höheren Einkommen		Fördermittel für Zahl der abgerissenen Wohnungen; Auswertung Förderstatistik, ggf. Abfrage bei Unternehmen
		Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude zur Marktbereinigung, zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten (auch Ersatzneubau) . Dazu ggf. Abrissförderung in Anspruch nehmen		

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030 (vgl. Tabelle Kap. 9.1)	Indikatoren / Quelle
Wohneigentum	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung des Neubaus von Eigenheimen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen • Potenziale im Eigenheimbestand durch den Generationenwechsel berücksichtigen • Moderne nachfragegerechte Eigentumswohnungen am Markt schaffen • Neubau von Eigentumswohnungen steigern um Nachholbedarf der letzten Jahre zu decken • Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in der Stadt bereit halten 	Neubau Eigenheime 1. Priorität: Doppelhaushälften und freistehende Eigenheime für den breiter Mittelstand bis ca. 350.000 Euro	110 WE p.a. Reduzierung auf 90 WE p.a. bis 2030 Insg. 1.585 WE bis 230	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Baufertigstellungsstatistik
		Neubau Eigenheime 2. Priorität: Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen die Wohneigentumsbildung ermöglichen z.B. Reihenhäuser bis max. 250.000 Euro		
		Neubau Eigenheime 3. Priorität: Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte bis ca. 450.000 Euro		
		Neubau von barrierearmen/-freien Eigenheimen (z.B. Bungalows) mit guter Anbindung an Infrastrukturen		
		Identifizierung von Quartieren des Generationenwechsels und Berücksichtigung bei der Ausweisung von Bauland		Stadträumliche Beobachtung zu Altersstrukturen und Baualter der Gebäude
		An- und Ausbaumöglichkeiten in Quartieren mit bevorstehendem Generationenwechsel prüfen und Handlungsalternativen für kleinere ältere Eigenheime schaffen		Ggf. Sachstandberichte des bearbeitenden FB
		Neubau von Eigentumswohnungen auf nachfragegerechte Lagen konzentrieren	40 WE p.a. Reduzierung auf 30 WE p.a. bis 2030 Insg. 565 WE bis 2030	Anzahl der Fertigstellungen in den genannten Stadtteilen; ggf. Auswertung des Gutachterausschusses zu Erstverkäufen nach Stadtteilen

		Gezielte Eigentumswohnungsangebote für Singles, Paare und Familien 30+ schaffen sowie für Best Ager		Anzahl Erstverkäufe; Auswertung durch Gutachterausschuss, Qualitative Eignung ggf. durch Maklergespräche erheben
		Neubau altersgerechter Eigentumswohnungen für Senioren		
		Fokussierung der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete auf Standorte der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentialen		Ausweisung von Bauflächen / WE auf umgenutzten Flächen oder Nachverdichtung; Auswertung im betreffenden FB
		Unterschiedliche Baulandqualitäten und Preisniveaus anbieten		Anzahl ausgewiesene Flächen und Bodenpreise sowie Grundstücksgrößen; Auswertung im betreffenden FB
		Einrichtung eines Bauflächenpools		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Ausreichend Bauland im Geschosswohnungsbereich schaffen (betrifft auch das Mietwohnungssegment)		Umfang ausgewiesener Flächen (geeignet für Anzahl WE im Geschosswohnungsbau);

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030 (vgl. Tabelle Kap. 9.1)	Indikatoren / Quelle
Soziale Wohnraumversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums • Schaffung von zielgruppenorientierten Angeboten • Vermeidung von zu hohen Unterkunftskosten aufgrund steigender Energiekosten 	Neubau von preisgebundenen Wohnungen mit Fokus auf Singles bis max. 50 m ² Wohnfläche	25 WE p.a. Insg. 400 WE bis 2030	Anzahl und Struktur der geförderten Wohnungen, Auswertung der Förderstatistik
		Ausrichtung des Neubaus auf Senioren durch Auswahl von integrierten Lagen sowie Schaffung eines Angebotes besonderer Wohnprodukte wie das Gruppenwohnen oder betreutes Wohnen		Auswertung der Förderstatistik bzw. Abfrage bei Investor
		Neubau eines Wohnprojektes für alleinerziehende Eltern	1 Projekt mit ca. 8 WE	Auswertung der Förderstatistik bzw. Abfrage bei Investor
		Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern zur Erhöhung des Angebotes für Familien	5 WE p.a. Insg. 80 WE bis 2030	Anzahl WE; Auswertung der Förderstatistik
		Inanspruchnahme der Kombinationsförderung (Bindungstausch)		Anzahl Bindungstausch; Auswertung der Förderstatistik
		Barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Anzahl umgebauter WE; Zahl nicht aus der Statistik zu entnehmen
		Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsobjekten unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Zahl der geförderten WE; Auswertung der Förderstatistik
		Förderung des Ersterwerbs von Wohneigentum		Zahl der Förderfälle; Auswertung der Förderstatistik

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030 (vgl. Tabelle Kap. 9.1)	Indikatoren / Quelle
Altersgerechtes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote im Alter 	Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände, um älteren Haushalten einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten → Abbau möglichst vieler Barrieren, auch wenn kein Din-Standard erreicht wird		Anzahl angepasster WE Ggf. Abfrage bei Unternehmen und bei Wohnraumberatung
		Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete und im Eigentum (ohne Serviceleistungen) mit zumindest barrierefreier Erschließung der Wohnung/Gebäude	30 WE p.a. (Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Neubau von Geschosswohnungen enthalten) Insg. 480 WE bis 2030	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Gemeinschaftliche Wohnprodukte anbieten z.B. Hausgemeinschaften oder Pflegewohngemeinschaften		Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Neubau betreuter Wohnungen (Wohnungen mit Service)	100 WE bis 2030 (Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Neubau von Geschosswohnungen enthalten)	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung für Nachfrageveränderungen am Wohnungsmarkt sowie Bedarfen älterer Menschen		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Einrichtung einer Marktbeobachtung mit Informationsplattform für Interessierte und Anbieter; ggf. Koppelung/Kooperation mit der Wohnberatung		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen

		Erstellung von Informationsmaterial für privater Kleineigentümer (z.B. Dokumentation barrierefreie Hauseingänge) sowie für Investoren zum Angebot gemeinschaftlicher Wohnprojekte		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen; Anzahl Dokumentationen und ggf. Veranstaltungen
--	--	---	--	---

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030 (vgl. Tabelle Kap. 9.1)	Indikatoren / Quelle
Quartiersebene	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben Gemeinsame Entwicklung der Quartiere durch Kooperation verschiedener Akteure 	Identifizierung von für Kooperationen geeigneten Quartieren anhand der Erstellung einer Bestandskarte der Wohnungsunternehmen		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Entwicklung von Quartiersstrategien		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Stärkung der Kommunikationsstrukturen der Wohnungsmarktakeure zur kontinuierlichen Weiterentwicklung von Quartieren (Netzwerk Wohnen, Barometer)		Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen sowie Darstellung der Ergebnisse
Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030 (vgl. Tabelle Kap. 9.1)	Indikatoren / Quelle
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen Langfristige Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung 	Halbjährliche bis jährliche Treffen der erweiterten Lenkungsrunde bzw. des „Netzwerk Wohnen Recklinghausen“		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen
		Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der Berichte
		Durchführung eines Wohnungsmarktbarometers		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der Berichte

Anhang

Wohnstandortqualitäten / StadtteilCheck

Wohnstandortqualitäten

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

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

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

Tabelle 34: Bewertungsgewichte des InWIS - QuartiersCheck

Hauptkategorien der Bewertung	Bewertungsgewicht
Städtebauliche Charakterisierung	0,3
Soziodemografische Kriterien	0,25
Verkehrliche Anbindung	0,1
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,1

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

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

Als räumliche Grundlage für den InWIS- StadtteilCheck wurden die 18 Stadtteile Recklinghausens zu Grunde gelegt, auf deren Ebene auch Daten (u.a. zur Bevölkerungszahl) zur Verfügung stehen.

Die folgenden kartografischen Darstellungen zeigen die Bewertungen für das Stadtgebiet. Die Unterteilung der Stadtteile in die jeweils fünf Bewertungsdimensionen „unterdurchschnittlich“, „leicht unterdurchschnittlich“, „durchschnittlich“, „leicht überdurchschnittlich“ und „überdurchschnittlich“, erfolgt durch die Bildung von Quantilen. Das bedeutet, dass jede Bewertungsdimension möglichst gleich viele Stadtteile

enthält. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die Bildung einer Rangliste vermieden wird. Gleichzeitig birgt sie aber auch den Nachteil, dass in den jeweiligen Bewertungsdimensionen noch sehr unterschiedliche Bewertungen enthalten sein können.

Kriterienkatalog - Bewertungsraster

Die Bewertung der 5 Kategorien Siedlungsstruktur, Soziodemographie, Verkehr, Infrastruktur und Belastungen wird anhand folgender Kriterien gebildet. Jedes Kriterium wird dabei von einer Punktzahl von 100 bis 500 Punkten bewertet. Durch die Gewichtung der einzelnen Kriterien wird eine Gesamtbewertung der jeweiligen Kategorie gebildet.

Städtebaulicher Charakter

Siedlungsstruktur / Bebauungsdichte

500	sehr aufgelockert, Siedlung freistehender Häuser; dieser Wert kann auch von einzelnen Punkthochhäusern erreicht werden, die in großem Abstand zueinander stehen
400	schwach aufgelockerte Ein-/ Zweifamilienhausgebiete, RH-Siedlung, frei stehende MFH
300	zurückliegende Blockrandbebauung (Vorgärten); verdichtete dörfliche Struktur,
200	Hochverdichtete Reihenhaussiedlung, verdichtete Blockrandbebauung
100	hochverdichtete Blockrandbebauung, keine nennenswerten Freiflächen, komplexe Großwohnsiedlungen

Geschossigkeit der Bebauung

500	2 geschossig, Einfamilienhausbebauung
400	2,5-3 geschossig
300	4 geschossig evtl. zzgl. ausgebauten Dachgeschossen
200	4-6 geschossig und vereinzelte Punkthochhäuser
100	Überwiegend höhergeschossige Bebauung (Großwohnsiedlung)

Beschaffenheit der Wohnbebauung

500	Bürgerhäuser der Gründerzeit; Überwiegend Neubau (ab 1980), hohe Qualität
400	Bürgerhäuser der Gründerzeit; Gartenstadt, Überwiegend Neubau (ab 1980), mittlere Qualität, Bungalowsiedlung
300	Altbau (vor 1945, Gründerzeitquartier, Arbeitersiedlung), modernisiert, 50er/60er Jahre Siedlung, modernisiert; Überwiegend Neubau (ab 1980), untere Qualität (Hollandsiedlung)
200	50er/60er Jahre Siedlung, unmodernisiert; Großwohnsiedlung (Zustand: gut)
100	Altbau (vor 1945), nicht modernisiert, Großwohnsiedlung (Zustand: schlecht)

Städtebauliche Dominanten

500	positive Dominante, z.B. Kölner Dom, Rheinblick Oberkassel, historischer Ortskern
400	attraktives Stadtbild, z.B. Gründerzeitsiedlung, zentraler Platz, besondere Geländetopographie, hohe Qualität des öff. Raumes (belebte Einkaufsstr.)
300	neutral, keine besonderen Dominanten
200	Großwohnsiedlung, großflächiges Gewerbegebiet, Straße (z.B. Umgehungsstr. Autobahnzubringer), Bahnlinie, die den Stadtteil durchtrennen bzw. isolieren
100	negative Dominante, z.B. AKW, Stahlwerk - deutlich negative Dominanz,

Sicherheitseindruck

500	EFH-Siedlung ohne sozialen Brennpunkt, sauber und gepflegt
400	sauberer, gepflegter Stadtteil mit stabiler Sozialstruktur
300	belebter und verdichteter Stadtteil, keine Angsträume
200	Großwohnsiedlung mit hohen sozialen Belastungen
100	Bahnhofsviertel, Industrie- und Gewerbegebiete,

Landschaftliche Lage

(bewertet werden Felder, Wiesen, Wälder, Parkanlagen, Flüsse, Seen, Friedhöfe, aber kein Abstands- oder Straßengrün)

500	Großzügige Grün- und Erholungsflächen
400	Abstufungen
300	Durchschnittlich durchgrünt
200	Abstufungen
100	Keine Grün- und Erholungsflächen

Verkehrliche Anbindung

ÖPNV, innerstädtisch

500	U-Bahn, S-Bahn, Tram, Busse; kurze Fahrzeiten zu Zentren, kurze Takte, kurze Wege zu HS
400	differenziertes Angebot
300	Takt alle 10 min, kurze Fahrtzeit (~10 min), mehr als nur Busse
200	Busse, kürzere Taktzeiten, teilweise lange Wege zu HS
100	1 Bus, lange Taktzeiten, lange Fahrzeiten zu Zentren

ÖPNV, überregional

500	Hbf-Nähe, IC/ICE Anschluss
400	S-Bahn-Anschluss zum Hbf auf kurzem Wege
300	angebunden mit ÖPNV an überregionalen Hbf
200	angebunden mit ÖPNV an überreg. Hbf, aber lange Wege und Zeiten
100	lange Wege zum überregionalen Bahnhof mit Pkw

MIV überregional

500	mehr als ein Autobahn-Anschluss in unmittelbarer Nähe, gute Parkplatzsituation im Quartier
400	Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe
300	Autobahnanschluss mehr als 5 km entfernt oder sehr schlechte Parkplatzsituation im Quartier
200	Autobahnanschluss mehr als 10 km entfernt, aber Schnellstraßenanschluss
100	Autobahnanschluss mehr 20 km entfernt

Infrastrukturelle Ausstattung

Nahversorgung Einzelhandel

500	Angebot differenziert, über den täglichen Bedarf hinausgehend, auch von höherer Qualität
400	Angebot für täglichen Bedarf, gut differenziert, teilweise darüber hinausgehend, gute Qual.
300	Angebot für täglichen Bedarf, befriedigend differenziert, mittlerer Qualität
200	Angebot für täglichen Bedarf, kaum differenziert, geringe Qualität
100	nicht einmal Angebot für täglichen Bedarf

Öffentliche und halböffentliche Infrastruktur

Schulen (Grund- und weiterführende), Kindertagesstätten, Kindergärten Spielplätze, Kirchen Jugendhäuser, Begegnungsstätten usw.

500	Hohe Anzahl, differenziert
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Geringe Anzahl an Einrichtungen

Medizinische Infrastruktur

Anzahl niedergelassener Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser

500	Angebot stark differenziert
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Wenig Angebot und kaum differenziert

Freizeitorientierte Infrastruktur

Gastronomie, Kino, Freizeit- und Erlebniszentren usw.

500	Angebot differenziert und hochwertig
400	Angebot differenziert oder hochwertig
300	Angebot durchschnittlicher Qualität
200	Angebot kaum differenziert, geringe Qualität
100	Keine Angebote

Sportorientierte Infrastruktur

Sportplätze, Schwimmbäder, Sporthallen, Sporteinrichtungen. usw.

500	Angebot differenziert und hochwertig
400	Angebot differenziert oder hochwertig
300	Angebot durchschnittlicher Qualität
200	Angebot kaum differenziert, geringe Qualität
100	Keine Angebote

Kulturelle Infrastruktur

Bibliotheken, Theater, Museen usw.

500	Angebot differenziert und hochwertig
400	Angebot differenziert oder hochwertig
300	Angebot durchschnittlicher Qualität
200	Angebot kaum differenziert, geringe Qualität
100	Keine Angebote

Belastungen, Beeinträchtigungen

Lärm, Geruch und Staub

Verkehrslärm, Schienengebundener Verkehr, Gewerbelärm, Fluglärm

500	Keine Beeinträchtigungen
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Starke Beeinträchtigungen

Optische Beeinträchtigungen

500	Keine Beeinträchtigungen
400	z.B. Großwohnsiedlung am Stadtteilrand, aber nicht dominant oder trennende Verkehrsachsen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Industrie, Kraftwerke, Gewerbe mit deutlicher Dominanz

Belastete Flächen

500	Keine Flächen vorhanden
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Hoher Anteil belasteter Flächen

Soziodemographie

Die Bewertung der soziodemographischen Kriterien wird anhand einer Quantilsverteilung der jeweiligen Werte der Stadtteile in der betreffenden Kategorie vorgenommen.

Berücksichtigt werden folgende Kennwerte:

- **Einkommen:** das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen
- **Erwerbsstatus:** Zahl der Arbeitslosen in Relation zur erwerbsfähigen Bevölkerung, auf 1000 EW
- **Transfereinkommensbezieher:** Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in Relation zur Einwohnerzahl
- **Soziale Dynamik:** positive oder negative Entwicklung der Kriterien Erwerbsstatus und Transfereinkommensbezieher
- **Altersstruktur:** Berechnung nach Billeter. Verhältnis der vorreproduktiven und nachreproduktiven Bevölkerung zur reproduktiven Bevölkerung

StadtteilCheck

Städtebauliche Charakterisierung

Für die Bewertung des städtebaulichen Charakters sind vor allem Faktoren wie Siedlungsstruktur und – dichte, Geschossigkeit, Beschaffenheit der Wohnbebauung, städtebauliche Dominanten und landschaftliche Lage von Bedeutung, die durch eine Begehung erhoben wurden.

Eine überdurchschnittliche Bewertung für die städtebauliche Qualität kann für die meisten Stadtteile in Stadtrandlagen vergeben werden. Ausschlaggebend ist, dass die städtebauliche Struktur durch eine überwiegende Eigenheimstruktur sehr aufgelockert ist, das heißt eine geringe Dichte sowie niedrige Geschosshöhen. Auch die Beschaffenheit der Wohngebäude ist vergleichsweise gut zu bewerten. Aufgrund der Stadtrandlage ist zudem der Zugang in die Landschaft attraktiv. Diese überdurchschnittlichen Bewertungen betreffen z.B. die Stadtteile Speckhorn/Bockholt, Essel, Suderwich und Stuckenbusch. In Stuckenbusch wirkt sich vor allem der vergleichsweise hohe Anteil von Gebäuden jüngeren Baualters aus.

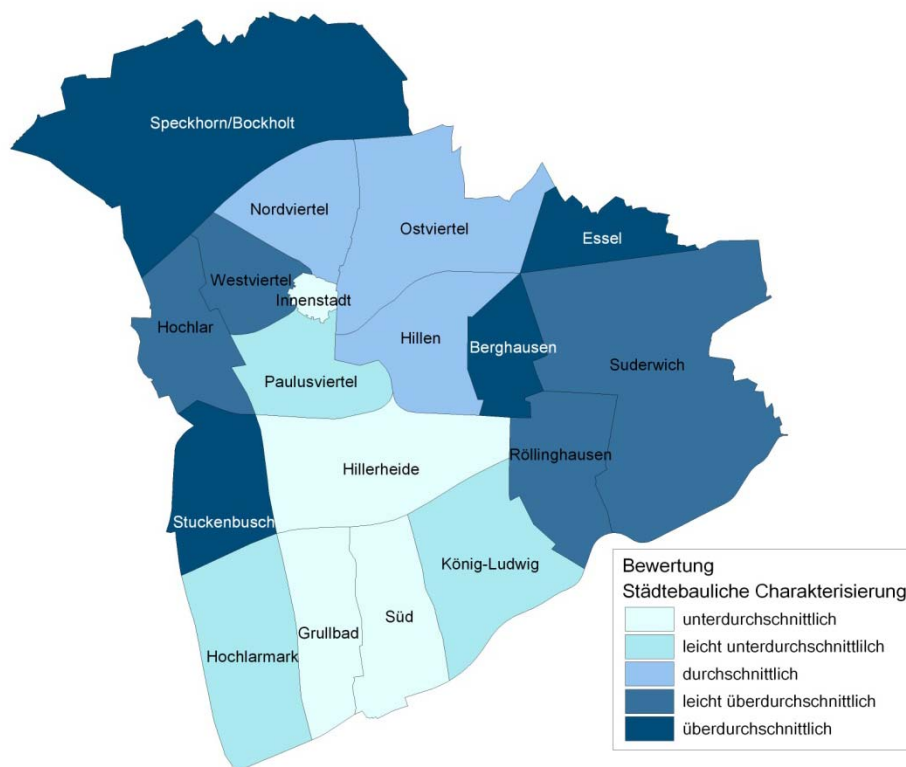
Überdurchschnittliche städtebauliche Bewertungen lassen sich aber auch für zentrumsnahe Lagen feststellen, wie z.B. im Stadtteil Westviertel. Die insgesamt leicht überdurchschnittliche Bewertung basiert z.B. auf teils attraktiver freistehende Stadtvillen oder der attraktiven Lage rund um die Cäcilienhöhe, ein Quartier, dass sich aus dem Nordviertel bis in das Westviertel erstreckt.

Unterdurchschnittliche Bewertungen erhalten die südlichen Stadtrandlagen. Zwar finden sich hier finden sich auch einige Mikrolagen mit durchaus guten städtebaulichen Wohnqualitäten. Die einfacheren Wohnla-

gen mit hoher Dichte und deutlichen Sanierungsbedarfen der Wohnungsbestände überwiegen jedoch und führen daher zu einer eher unterdurchschnittlichen Bewertung.

Ebenfalls differenziert zu betrachten sind die zentrumsnahen Stadtteile, wie z.B. Ostviertel, Paulusviertel und die Innenstadt selbst. Aufgrund der Zentralität und des hohen Anteils an Geschosswohnungsbau, z.B. auch als Blockrandbebauung können diese Stadtteile bezüglich Dichte, Geschossigkeit und landschaftlicher Lage kaum punkten. Teilweise beeinflussen ältere Baujahre sowie ein hoher Sanierungsbedarf z.B. im innenstadtnahen Bereich des Ostviertels die Bewertung. Es lassen sich aber auch zahlreiche gute Wohnlagen in den Quartieren finden, z.B. rund um die Pauluskirche im Paulusviertel oder der östliche Bereich des Ostviertels.

Abbildung 70: Bewertung der städtebaulichen Situation



Quelle: eigene Darstellung

Bewertung der Sozialstruktur

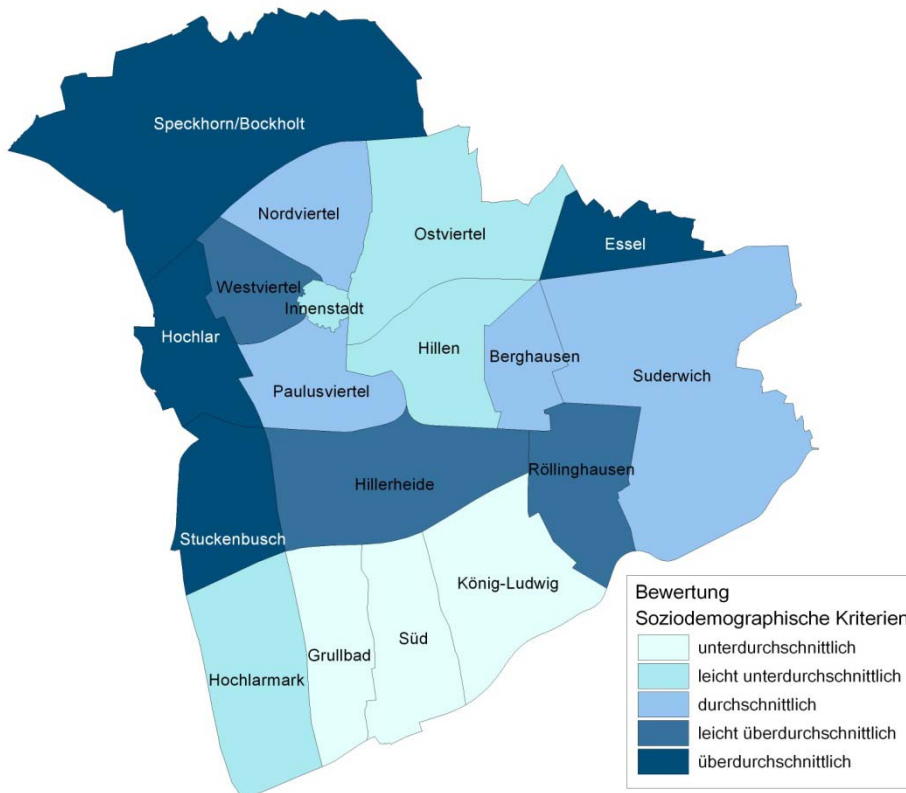
Für die Bewertung der Sozialstruktur werden Daten zur Einkommenssituation, Arbeitslosenquotienten (Arbeitslose in Relation zu der erwerbsfähigen Bevölkerung), Anteil der Personen im Transferleistungsbezug, und die Altersstruktur zu Grunde gelegt.

Spiegelbildlich zur städtebaulichen Bewertung erhalten die Stadtrandlagen wie Speckhorn/Bockholt, Essel, Hochlar oder Stuckenbusch die höchsten Bewertungen bezüglich der Sozialstruktur. Wiederum das Westviertel kann als zentrumsnahe Lage punkten. Im Nordviertel hingegen lässt sich ein guter sozialer Status, d.h. ein geringer Anteil an Personen im Transferleistungsbezug, geringe Arbeitslosigkeit und überdurchschnittliche Einkommen. Das Durchschnittsalter ist aber vergleichsweise hoch, das demographische Potenzial damit gering, was sich dementsprechend auf die Bewertung der Sozialstruktur des Stadtteils auswirkt. Innenstadt und Paulusviertel hingegen weisen eine vergleichsweise junge Bevölkerung auf, der soziale Status ist jedoch nur als durchschnittlich zu bewerten.

Im Stadtteil Hillerheide wirkt sich vor allem die positive Entwicklung des Stadtteils auf die Bewertung aus. Durch das Neubaugebiet Hillerheide und den Zuzug von Familien hat sich die Altersstruktur verjüngt und der Soziale Status gefestigt.

In den südlichen Stadtteilen Grullbad, Süd und König-Ludwig führen vor allem der Hohe Anteil an Transfereinkommensbeziehern und das geringe Einkommen zu der unterdurchschnittlichen Bewertung der Sozialstruktur.

Abbildung 71: Bewertung der soziodemographischen Kriterien



Quelle: eigene Darstellung

Bewertung der verkehrlichen Anbindung

Bei der Bewertung der Verkehrsanbindung wurden die Faktoren Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Anbindung an das innerstädtische ÖPNV-Netz, sowie die regionale ÖPNV-Anbindung berücksichtigt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wurde auf der Grundlage der Erreichbarkeit einer nächsten Autobahn ermittelt. Die Untersuchung des ÖPNV-Netzes berücksichtigt den Zeitaufwand, der betrieben werden muss, um von einem bestimmten Stadtteil aus einen Bahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, den zeitlichen Abstand (Taktung) der Nahverkehrsmittel untereinander und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Linien.

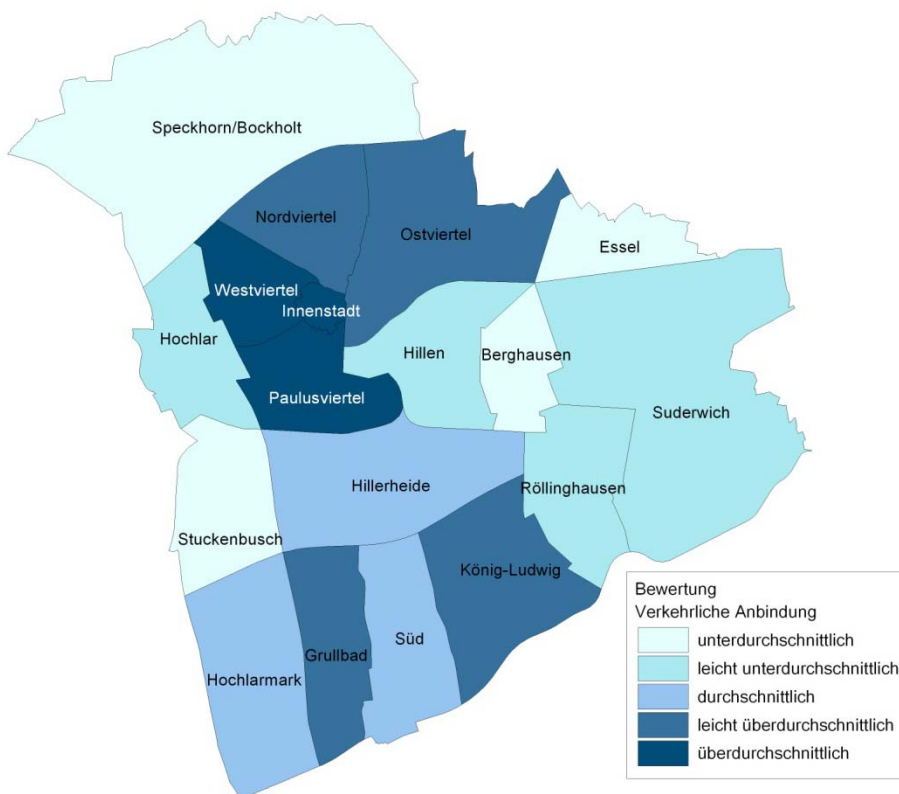
Bezüglich der überregionalen Anbindung an das Verkehrsnetz lassen sich innerhalb des Stadtgebietes kaum gravierende Unterschiede feststellen. Recklinghausen ist über die BAB 2 und die BAB 43 gut an die Region angebunden. Zahlreiche Stadtteile wie z.B. Suderwich, Grullbad oder Hochlarmark verfügen über eine direkte Autobahnauffahrt. Aus den anderen Stadtteilen ist der Weg bis zu Auffahrt nicht weit.

Mit einer Regionalbahn- und Regioalexpressanbindung bestehen weitere Möglichkeiten des Anschlusses bis nach Düsseldorf und Münster und über die S-Bahn der Anschluss bis nach Dortmund und Duisburg.

Unterschiede bei der verkehrlichen Erschließung ergeben sich allerdings bei der Betrachtung des innerstädtischen ÖPNV's. Während einige Stadtteile durch mehrere Buslinien in regelmäßiger Taktung angefahren werden, z.B. Paulusviertel, Westviertel oder König-Ludwig, werden andere Stadtteile wie Speckhorn/Bockholt oder Stuckenbusch lediglich durch eine Linie in eine halbstündigen Taktung angefahren.

Insgesamt zeigt sich eine überdurchschnittliche Bewertung der verkehrlichen Situation entlang einer Nord-Süd-Achse angefangen im Nordviertel/Ostviertel bis an die südlichen Stadtgrenzen.

Abbildung 72: Bewertung der verkehrlichen Anbindung



Quelle: eigene Darstellung

Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung

Bewertungskriterien für die infrastrukturelle Ausstattung der Stadtteile sind vor allem die Ausstattung mit Schulen und Kindergärten sowie das Nahversorgungsangebot, aber auch die medizinische, die kulturelle sowie die sport- und freizeitorientierte Infrastruktur und das Angebot an kirchlichen und sozialen Einrichtungen flossen in die Analyse ein.

Die Bedeutung der einzelnen Infrastrukturangebote ist variiert je nach Zielgruppe. Für die meisten Familien ist es z.B. von besonderer Bedeutung, dass sich Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen in der Nähe des Wohnstandortes befinden. Als besonders positiv in Recklinghausen ist zu nennen, dass fast jeder Stadtteil über eine Grundschule verfügt. Weiterführende Schulen sowie Berufs- und Förderschulen konzentrieren sich auf die die Innenstadtumliegenden Stadtteile. Ein weiteres Cluster findet sich zudem im Süden des Stadtgebietes. Die Verteilung der Kindergärten und Kindertagesstätten zeigt eine deutliche Streuung über

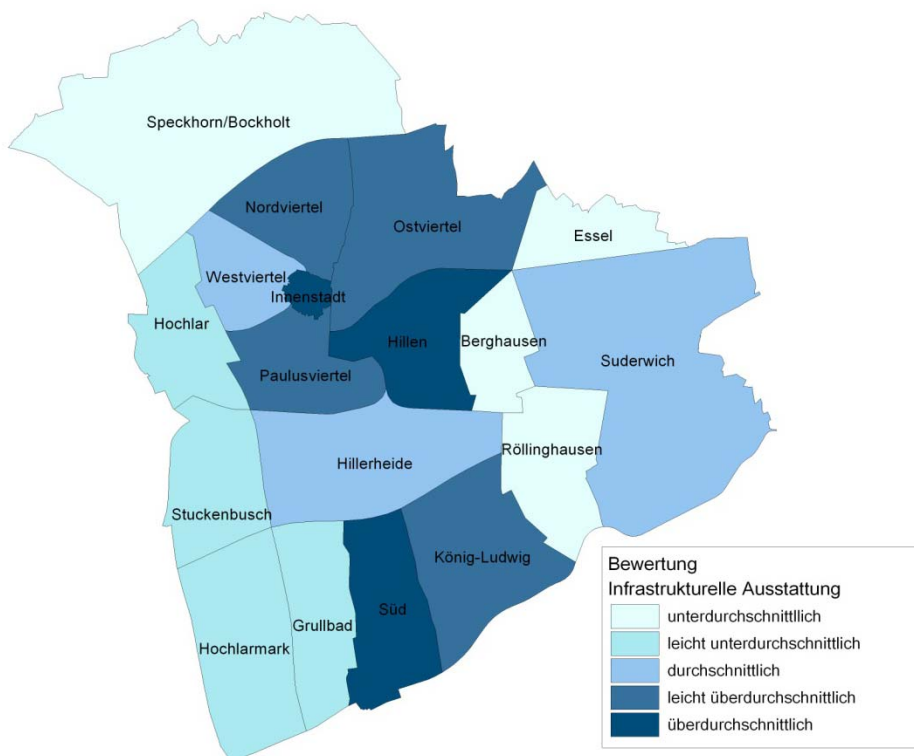
das Stadtgebiet, so dass von den meisten Wohnstandorten aus, eine Betreuungseinrichtung gut zu erreichen ist.

Differenzierter stellt sich die Situation z.B. für ältere Menschen dar. Die wichtigsten gut zu erreichenden Infrastrukturen für diese Zielgruppen sind insbesondere die Nachversorgung sowie medizinische Angebote wie Ärzte und Apotheken. Auch diesbezüglich lässt sich eine Clusterung rund um die Innenstadt und entlang der Bochumer Straße feststellen. Einige Stadtteile weisen gar keine bis nur sehr wenig Angebote auf, und stellen für viele ältere Menschen daher eine Herausforderung bei der Bewältigung des Alltages dar. Zu nennen ist hier insbesondere Speckhorn/Bockholt. Westviertel z.B. weist zwar ein insgesamt durchschnittliches Infrastrukturangebot auf. Ein Nahversorger befindet sich jedoch lediglich an der Hertener Straße, so dass von einem Großteil des Stadtteil ein Nahversorger kaum fußläufig erreicht werden kann.

Betrachtet man die Infrastrukturen in ihrer Gesamtheit, so sind es die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile, die das differenzierteste Infrastrukturangebot aufweisen. Aber auch in den südlichen Stadtteilen, in Süd und König-Ludwig, können die Bewohner auf zahlreiche Angebote zurückgreifen, z.B. entlang der Bochumer Straße.

In Richtung des Stadtrandes ist ein deutliches Gefälle bezüglich der Angebotsstrukturen wahrzunehmen.

Abbildung 73: Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung



Quelle: eigene Darstellung

Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen

Für die Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen wurden Faktoren berücksichtigt, die bei den Ortsbegehungen festgestellt wurden. Im Vordergrund standen Lärmemissionen und optische Beeinträchtigungen. Weitere Informationen z.B. zu Altlastenflächen und wurden dem Umweltbericht der Stadt Recklinghausen entnommen.

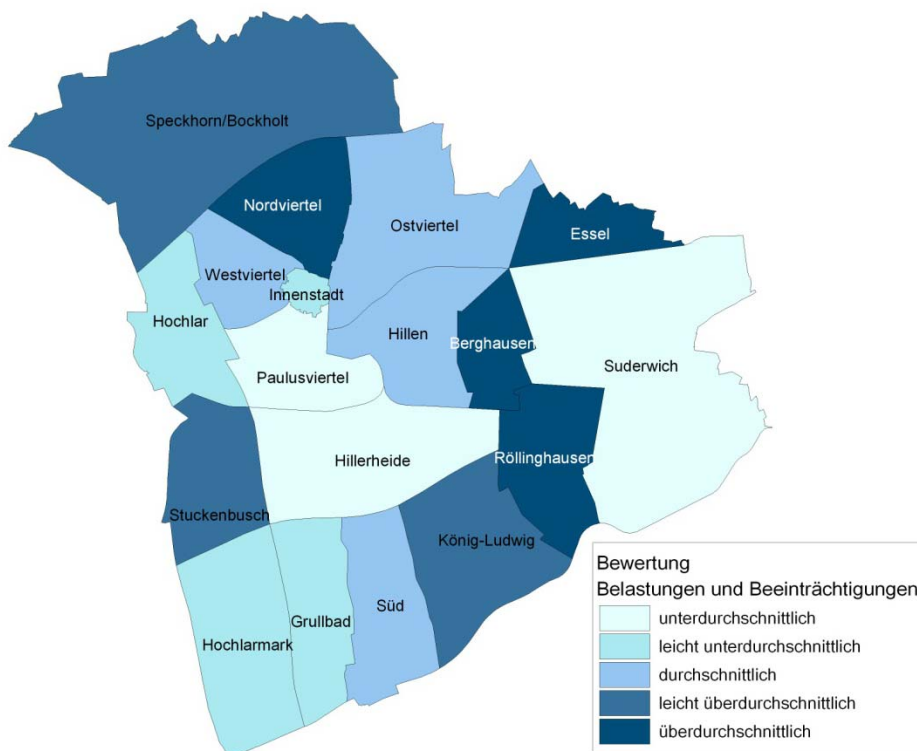
Innerhalb des Stadtgebietes lassen sich keine größeren Industrieanlagen identifizieren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken könnten. Allerdings bestehen nennenswerte Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm. So wirken sich im Stadtteil Hillerheide die Immissionen der BAB2 aus sowie Lärmeinträge durch die Bahn- und Güterzuglinie negativ aus. Zudem gibt es im Stadtteil einige Gewerbegebiete und ein hohes Verkehrsaufkommen z.B. an der Blitzkuhlenstraße.

Bahn- und Güterzuglinie wirken sich ebenfalls auf das Paulusviertel aus. Und auch hier führen die Verkehrslärmbelastungen z.B. an der Herner Straße und der Hohenzollernstraße zu einer geringeren Wohnstandortqualität.

Die geringsten Beeinträchtigungen zeigen sich vor allem in den Stadtrandlagen. Eine Ausnahme bildet der Stadtteil Suderwich, der durch Lärmimmissionen der Güterzuglinie sowie der nah an den Wohngebieten verlaufenden BAB 2 beeinträchtigt wird. In Hochlarmark bestehen zudem lufthygienische Belastungen durch das südlich gelegene Kraftwerk.

Eine positive Ausnahme bildet der Stadtteil Nordviertel, der als innerstädtischer Wohnstandort eine nur sehr geringe Beeinträchtigung aufweist und sich damit als ein sehr ruhiger Wohnstandort präsentiert.

Abbildung 74: Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen



Quelle: eigene Darstellung; Anmerkung: Die Angabe unterdurchschnittlich bis überdurchschnittlich bezieht sich auf die Bewertung und nicht auf die Belastung. Eine unterdurchschnittliche Bewertung ist daher gleichzusetzen mit einer hohen Belastung.

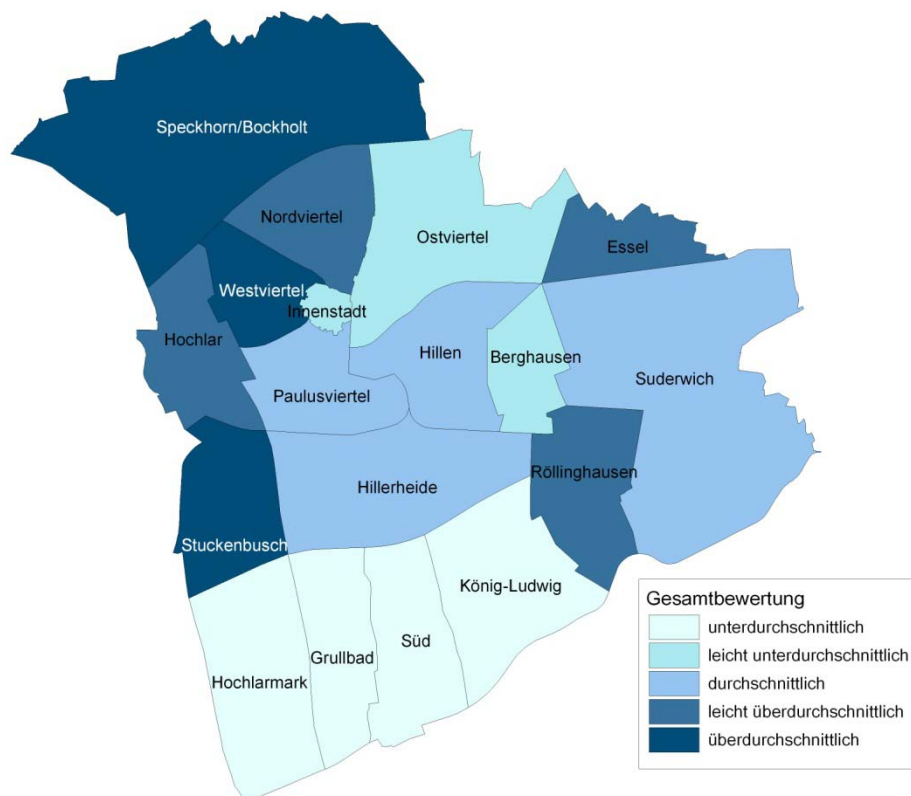
Gesamtbewertung der Stadtteile

In der Gesamtbewertung werden die Ergebnisse der fünf Hauptkategorien entsprechend der Bewertungsgewichte aggregiert, sodass eine Gesamtbetrachtung der Wohnqualitäten auf der Ebene der Stadtteile für die Stadt Recklinghausen ermöglicht wird. Unter Berücksichtigung aller relevanten Bewertungskriterien

ergibt sich in der Gesamtschau ein differenziertes Nebeneinander von Stadtteilen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten. Stadtteile mit unter- und überdurchschnittlichen Wohnlagequalitäten sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Überdurchschnittliche Bewertungen finden zum einen in den Stadtrandlagen, die zwar aufgrund ihrer städtebaulichen Attraktivität, geringer Belastungen und stabilen Sozialstruktur punkten können, die aber hinsichtlich der Infrastruktur Einbußen verzeichnen müssen, und sich daher nicht für jeden als geeigneter attraktiver Wohnstandort darstellen. Auch zentrale Stadtteile wie Nordviertel und Westviertel erhalten überdurchschnittliche Bewertungen, die aber vor allem auf den Zugang zu einem differenzierten Infrastrukturangebot zurückzuführen sind.

Insgesamt unterdurchschnittliche Bewertungen erhalten die im Süden der Stadt gelegenen Stadtteile, wengleich hier noch einmal verdeutlicht werden soll, dass es sich damit nicht um Standorte eignet, die sich nicht für das Wohnen eignen. Vielmehr gibt der StadtteilCheck Hinweise, in welchen Bereichen für diese Stadtteile noch Herausforderungen bestehen. Als besonders positiv ist insbesondere für Süd sowie König-Ludwig das überdurchschnittliche Angebot an Infrastrukturen und die gute verkehrliche Anbindung zu nennen, die gerade vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft eine besondere Rolle bei der Wohnstandortwahl spielen. Entwicklungspotenziale dagegen liegen in der Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten, mit in der Regel auch einen Stabilisierung der Sozialstruktur einhergeht.

Abbildung 75: Gesamtbewertung



Quelle: eigene Darstellung

Verwendung der IS24-Datenbank

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Im Mietwohnungssegment konnten in Recklinghausen Spitzenwerte bis zu 9.000 Hits pro Monat und Objekt erreicht werden. Sehr schlecht nachgefragte Objekte verzeichnen lediglich eine Hitanzahl von unter 50 Hits pro Monat und Objekt. Der Durchschnittswert liegt bei 1.160 Hits pro Monat und Objekt.
- Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Internet nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.
- Die NRW.BANK hat in 2011 folgende Zahlen zur Marktabdeckung vorgestellt: Angebote in NRW in 2009/2010 (bereinigt):
 - ImmobilienScout 24: 350.418 Wohneinheiten
 - Immopool: 67.215 Wohneinheiten
 - Immowelt: 104.078 Wohneinheiten
 - Immonet: 65.456 Wohneinheiten

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten – Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern usw. – diskutiert, überprüft und verifiziert.

Auf der Basis von Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Recklinghausen folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

- Mietwohnungen 2008 bis 2012 5.334 Angebote
- Eigentumswohnungen 2008 bis 2012 1.265 Angebote
- Eigenheime 2007 bis 2012 1.541 Angebote

