



# Handlungskonzept Wohnen

Stadt Moers



**STADT MOERS**



**Der Rat der Stadt Moers hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2022 dieses "Handlungskonzept Wohnen Stadt Moers" als strategisches Instrument für die Steuerung der Wohnungspolitik und der Wohnraumversorgung im gesamten Stadtgebiet beschlossen.**

### **Auftraggeberin**

Stadt Moers  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 6 Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht  
Rathausplatz 1, 47441 Moers  
Ansprechpersonen: Monika Convent, Pascal Sell  
E-Mail: [planung.gruen@moers.de](mailto:planung.gruen@moers.de)  
Telefon: 02841 201-413



### **Auftragnehmerin**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 91 48 9-0  
Fax 0322 295 661 69  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Deckblatt – Foto: Urheber/ Fotograf (c): Hans Blossey

### **Bearbeitung**

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Arthur Rachowka, Lukas Weiden

### **Projektnummer**

2019123

Bonn, 01.06.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

I	VORBEMERKUNGEN.....	1
1.	Hintergrund und Ziel.....	1
2.	Bearbeitungsablauf und Beteiligung.....	2
3.	Methodik und Berichtsstruktur.....	4
II	DER WOHNUNGSMARKT MOERS HEUTE.....	6
4.	Rahmenbedingungen und Eckpunkte des Wohnungsmarktes Moers.....	6
4.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
4.2	Nachfrage.....	10
4.3	Angebot.....	22
5.	Teilsegmente des Wohnungsmarktes Moers.....	24
5.1	Bauland und Ein-/Zweifamilienhäuser.....	24
5.2	Miet- und Eigentumswohnungen.....	33
5.3	Preiswerter Wohnraum.....	42
6.	Teilräumliche Betrachtung.....	49
6.1	Methodik.....	51
6.2	Bautypen in den Quartieren.....	52
6.3	Immobilienpreisniveau und ausgewählte Nachfragegruppen.....	54
6.4	Handlungsräume.....	57
III	PERSPEKTIVEN FÜR DEN ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSMARKT MOERS.....	64
7.	Zukünftige Wohnungsnachfrage.....	64
7.1	Bevölkerung.....	64
7.2	Haushalte.....	66
7.3	Wohnungsnachfrage.....	67
8.	Zukünftiges Wohnungsangebot.....	70
9.	Zukünftige Zahl an preisgebundenen Wohnungen.....	73
IV	WICHTIGE ERKENNTNISSE, HANDLUNGSBEDARFE, ZIELE UND MAßNAHMEN.....	75
10.	Von den Analysen zum Handlungskonzept.....	75
11.	Handlungsfeld Klimaschutz und -anpassung.....	76
12.	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder.....	78
12.1	Familien.....	78
12.2	Ältere.....	80

12.3	Haushalte mit geringem Einkommen .....	86
12.4	Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt .....	88
13.	Sektorale/räumliche Handlungsfelder .....	90
13.1	Wohnbauflächenentwicklung .....	90
13.2	Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	92
13.3	Teilräumliche Aspekte und Handlungsräume .....	94
14.	Kooperative Handlungsfelder .....	97
14.1	Dialog der Wohnungsmarktakteure .....	97
14.2	Wohnungsmarktbeobachtung .....	98
ANHANG .....		102
15.	Steckbriefe zu den Ortslagen .....	102
15.1	Steckbrief Ortslage Muspasch .....	104
15.2	Steckbrief Ortslage Repelen .....	106
15.3	Steckbrief Ortslage Rheinkamp .....	111
15.4	Steckbrief Ortslage Eick .....	114
15.5	Steckbrief Ortslage Ufort .....	116
15.6	Steckbrief Ortslage Moers-Ost .....	121
15.7	Steckbrief Ortslage Meerbeck/Hochstraß .....	125
15.8	Steckbrief Ortslage Asberg .....	130
15.9	Steckbrief Ortslage Hülsonk .....	138
15.10	Steckbrief Ortslage Moers-Mitte .....	143
15.11	Steckbrief Ortslage Vinn .....	149
15.12	Steckbrief Ortslage Schwafheim .....	154
15.13	Steckbrief Ortslage Kapellen .....	158
15.14	Steckbrief Ortslage Holderberg .....	167
15.15	Steckbrief Ortslage Vennikel .....	170
16.	Querschnitt der interviewten Expertinnen und Experten .....	174
17.	Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops .....	174
18.	Methodik der empirica Prognosen .....	175
19.	Literaturverzeichnis .....	181



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1	DISKUSSION IN DEN KLEINGRUPPEN	4
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG SVP-BESCHÄFTIGTE (AO) IM VERGLEICH, 2008 - 2019	6
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG ARBEITSLOSENQUOTE IM VERGLEICH, 2008 - 2019	7
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG SVP-BESCHÄFTIGTER (AO) IN MOERS NACH AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSBEREICHEN, 2008 - 2019	8
ABBILDUNG 5:	BERUFSEIN- UND AUSPENDELNDE IN MOERS, 2010 - 2019	9
ABBILDUNG 6:	PENDELVERFLECHTUNGEN VON MOERS, 2019	9
ABBILDUNG 7:	ARBEITSPLATZZENTRALITÄT, 2019	10
ABBILDUNG 8:	EINWOHNERENTWICKLUNG BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON MOERS NACH STÄDTISCHEN DATEN UND DATEN VON IT.NRW, 2011 - 2019	11
ABBILDUNG 9:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON MOERS IM VERGLEICH, 2011 - 2019	12
ABBILDUNG 10:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN MOERS, 2008 - 2019	13
ABBILDUNG 11:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHEN UND AUSLÄNDISCHEN PERSONEN IN MOERS, 2008 - 2019	13
ABBILDUNG 12:	WANDERUNGSSALDEN VON AUSLÄNDISCHER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN MOERS UND RAUMEINHEITEN, 2008 – 2017	14
ABBILDUNG 13:	WANDERUNGSSALDEN VON AUSLÄNDISCHER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN MOERS UND AUSGEWÄHLTEN STAATEN, 2008-2017	15
ABBILDUNG 14:	WANDERUNGSSALDO VON AUSLÄNDISCHER BEVÖLKERUNG IN MOERS NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN IN NRW, 2008 – 2017	15
ABBILDUNG 15:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHER BEVÖLKERUNG IN MOERS NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN, 2008 – 2017	16
ABBILDUNG 16:	WANDERUNGSSALDO VON DEUTSCHER BEVÖLKERUNG IN MOERS NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN IN NRW, 2008 - 2017	17
ABBILDUNG 17:	WANDERUNGSSALDO IN MOERS NACH ALTER, 2008 – 2018	18
ABBILDUNG 18:	BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN IN MOERS UND NRW, 2019	19
ABBILDUNG 19:	ANTEIL DER AUSLÄNDISCHEN BEVÖLKERUNG IN MOERS UND IM VERGLEICH, 2008 UND 2019	19
ABBILDUNG 20:	VERFÜGBARES JAHRESEINKOMMEN PRO EINWOHNERIN UND EINWOHNER, 2014 UND 2018	20

ABBILDUNG 21:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN MOERS, 2011 – 2019	21
ABBILDUNG 22:	ANTEIL DER HAUSHALTE IN MOERS NACH GRÖÖE, 2011 UND 2019	21
ABBILDUNG 23:	KENNZAHLEN DES WOHNUNGSMARKTES IN MOERS UND IM VERGLEICH	23
ABBILDUNG 24:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN MOERS, 2008 - 2019	24
ABBILDUNG 25:	EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER STADT MOERS NACH GEBÄUDETYP UND BAUALTER, 2011	25
ABBILDUNG 26:	BAUINTENSITÄT: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN JE 1.000 EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER PRO JAHR, 2010 - 2019	25
ABBILDUNG 27:	GEBIETSTYPISCHE BODENRICHTWERTE (EURO/M <sup>2</sup> ) FÜR BAUREIFE GRUNDSTÜCKE (350 – 800 M <sup>2</sup> ) FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN MOERS, 2019	26
ABBILDUNG 28:	INDEXREIHEN FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU (WOHNBAULAND FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER), 2010 - 2018	27
ABBILDUNG 29:	ENTWICKLUNG ANGEBOTSPREIS FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM BESTAND, 2012 - 2019	27
ABBILDUNG 30:	BAULANDVERKÄUFE FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU IN MOERS UND IM KREIS WESEL, 2010 – 2019	29
ABBILDUNG 31:	VERKÄUFE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN MOERS UND KREIS WESEL, 2010 – 2019	30
ABBILDUNG 32:	GESCHOSSWOHNUNGSBESTAND IN DER STADT MOERS NACH BAUALTER, WOHNFLÄCHE, EIGENTUMSFORM UND NUTZUNG, 2011	33
ABBILDUNG 33:	BAUINTENSITÄT: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN JE 1.000 EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER IN MOERS, 2010 - 2019	34
ABBILDUNG 34:	MARKTAKTIVE LEERSTANDSQUOTE VON MIETWOHNUNGEN IM KREIS WESEL, DER REGION, NRW UND DEUTSCHLAND, 2011 - 2018	36
ABBILDUNG 35:	VERKÄUFE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MOERS, 2010 - 2019	37
ABBILDUNG 36:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETE FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN MOERS IM VERGLEICH, 2012 - 2019	38
ABBILDUNG 37:	DURCHSCHNITTLICHE VERKAUFSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MOERS, 2011/12 – 2018/19	39
ABBILDUNG 38:	ENTWICKLUNG - ANZAHL DER EMPFÄNGERINNEN UND EMPFÄNGER VON TRANSFERLEISTUNGEN, 2007 – 2017	43
ABBILDUNG 39:	HAUSHALTE MIT BEZUG VON TRANSFERLEISTUNGEN IN MOERS, 2018	44

ABBILDUNG 40:	ANZAHL DER AUSGESTELLTEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINE AN WOHNUNGSSUCHEDE, 2010 – 2018	45
ABBILDUNG 41:	WOHNUNGSSUCHEDE IN MOERS NACH GRÖÖE DES HAUSHALTS, 2010 – 2018	46
ABBILDUNG 42:	WOHNUNGSSUCHEDE IN MOERS (WBS) NACH ZUGEHÖRIGKEIT ZU EINEM BESONDEREN PERSONENKREIS*, 2010 - 2018	47
ABBILDUNG 43:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSWECHSEL DER WOHNUNGSSUCHENDEN, 2018/2019	48
ABBILDUNG 44:	PREISSPANNE DER ANGEBOTSMIETEN IN MOERS, 2012/2015/2019	49
ABBILDUNG 45:	ÜBERSICHT QUARTIERE IN MOERS	50
ABBILDUNG 46:	INDIKATOREN UND SCHWELLENWERTE ZUR BILDUNG VON BAUTYPEN IN MOERS	51
ABBILDUNG 47:	BAUTYPEN IN MOERS	53
ABBILDUNG 48:	MIET- UND KAUFPREISINDEX MOERS	55
ABBILDUNG 49:	ANTEILE AUSGEWÄHLTER NACHFRAGEGRUPPEN IN DEN QUARTIEREN	56
ABBILDUNG 50:	INDIKATOREN ZUR ABLEITUNG VON HANDLUNGSRÄUMEN IN MOERS	57
ABBILDUNG 51:	HANDLUNGSRAUM: DEMOGRAFISCH ÜBERALTERTE QUARTIERE	59
ABBILDUNG 52:	HANDLUNGSRAUM: QUARTIERE MIT HERAUSGEHOBENER SOZIALER WOHNRAUMFUNKTION	60
ABBILDUNG 53:	HANDLUNGSRAUM: QUARTIERE MIT HINWEISEN AUF ALTERSARMUT	61
ABBILDUNG 54:	HANDLUNGSRAUM: QUARTIERE MIT ENERGETISCHEM SANIERUNGSBEDARF	62
ABBILDUNG 55:	INDIKATORENWERTE IN DEN QUARTIEREN IN MOERS	63
ABBILDUNG 56:	MODELLRECHNUNG: ZUKÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN MOERS, 2017 – 2039 (JE 31.12.)	65
ABBILDUNG 57:	MODELLRECHNUNG: WANDERUNGSSALDO UND NATÜRLICHER SALDO DER BISHERIGEN UND ZUKÜNFTIGEN BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN MOERS, 2008 - 2039	65
ABBILDUNG 58:	ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG VON EINWOHNERINNEN UND EINWOHNERN UND WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTEN IN MOERS, 2017 - 2039	66
ABBILDUNG 59:	REALISIERTE WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN (2003 - 2019) SOWIE ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE IN MOERS (2018 - 2039)	67
ABBILDUNG 60:	QUANTITATIVE UND QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE IN MOERS, 2018 - 2039	68



ABBILDUNG 61:	ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE IN MOERS (2018 - 2039)	69
ABBILDUNG 62:	ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE IN MOERS (2021 - 2039) UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER REALISIERTEN UND ABSEHBAREN FERTIGSTELLUNGEN	69
ABBILDUNG 63:	ÜBERSICHT WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	71
ABBILDUNG 64:	REALISIERBARE WOHNEINHEITEN UND FEHLBEDARFE IN MOERS	72
ABBILDUNG 65:	WOHNUNGSNACHFRAGE UND FLÄCHENPOTENZIALE IN ZEITLICHER PERSPEKTIVE	73
ABBILDUNG 66:	REALISIERBARE PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IM NEUBAU BIS 2039	74
ABBILDUNG 67:	ÜBERSICHT MAßNAHMEN UND INSTRUMENTE FÜR DIE WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN MOERS	76
ABBILDUNG 68:	BEISPIELE FÜR FAMILIENFREUNDLICHKEIT IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU	80
ABBILDUNG 69:	QUARTIERSPFLEGEKERN	83
ABBILDUNG 70:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	175

# TEIL I: VORBEMERKUNGEN

## 1. Hintergrund und Ziel

### Hintergrund

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt und der Sozialausschuss der Stadt Moers haben die Verwaltung im Juni 2019 damit beauftragt ergänzend zu und gemeinsam mit dem teilräumlichen Handlungskonzept Wohnen für den Geltungsbereich des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Neu\_Meerbeck ein Handlungskonzept Wohnen für die Gesamtstadt Moers zu erstellen.<sup>1</sup>

In der Beschlussvorlage für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt sowie dem Sozialausschuss vom 24.05.2019 wurden wesentliche Gründe für die Erstellung des Handlungskonzeptes genannt: *„Wanderungsgewinne, Mietpreissteigerungen, die insbesondere einkommensschwächere Haushalte belasten, Engpässe in der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und der Rückgang von Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau bei gleichzeitigem hohem Nachfragedruck auf das Angebot an preiswerten Wohnungen sowie Baugrundstücken im gesamten Stadtgebiet. Diese erfordern mittlerweile eine stärker strategisch und qualitativ ausgerichtete Moerser Wohnraumentwicklungspolitik, um Engpässen in der Wohnraumversorgung entgegenzuwirken, ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Nachfragegruppen zu schaffen und neue Zielgruppen zu gewinnen. Für den Moerser Wohnraumbestand als auch für die neuen Wohnbauflächen bedarf es hierzu einer umfassenden Entwicklungsstrategie mit Auflistung und Priorisierung bedarfs- und marktgerechter, zukunfts- sowie umsetzungsorientierter Handlungsempfehlungen, die im Rahmen eines breit angelegten Beteiligungsprozesses mit allen Wohnungsmarktteilnehmern auf Grundlage einer aktuellen quantitativen und qualitativen Analyse und Prognose des Moerser Wohnungsmarktes erarbeitet werden sollten. Das Handlungskonzept Wohnen ist für eine strategische Stadtplanung sowie die Vermarktung im städtischen Eigentum befindlicher Wohnbauflächen dringend erforderlich. Das Handlungskonzept Wohnen soll mit seiner abgestimmten städtischen Wohnungsmarktstrategie und der Priorisierung einzelner Projekte auch eine gewichtige Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung darstellen, indem die Wohnbaupotenzialflächen des FNP auf ihre Eignung für die verschiedenen Marktsegmente analysiert und bewertet werden.“*

Zudem gab es Anfang 2019 auch einen Bürgerantrag, der die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes zur Intention hat.

---

<sup>1</sup> Stadt Moers (2019). Aufgabenbeschreibung zur öffentlichen Ausschreibung für die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen für das Gebiet der Stadt Moers sowie Sitzungsvorlage Nr. 16/2230 vom 24.5.2019.

## Ziel

Das Handlungskonzept Wohnen ist ein strategisches Instrument zur kommunalen Wohnungsmarktsteuerung der Stadt Moers, welches zum einen eine umfassende Information über den Moerser Wohnungsmarkt liefert und zum anderen Prioritäten und Handlungsvorschläge für alle Wohnungsteilmärkte definiert.

Im Handlungskonzept Wohnen setzt sich die Stadt Moers intensiv mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren zukünftiger Entwicklung vor dem Hintergrund der regionalen Bedingungen auseinander. Dabei werden die soziale/sozialgerechte und auch barrierefreie Wohnraumversorgung, der demografische Wandel und die Notwendigkeit von bezahlbarem barrierefreiem und altersgerechtem Wohnen sowie die Möglichkeiten für experimentellen und alternativen Wohnungsbau bzw. experimentelle Wohnformen behandelt.

Neben der eingangs dargestellten Funktion des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Moers soll das Konzept auch Orientierungsgrundlage für Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes sein. Es soll als strategisch ausgerichtete Abwägungsgrundlage für die zukünftige Wohnraumentwicklung und zukünftige Abstimmungsprozesse mit Investierenden dienen, Grundlage für einen kooperativen Wohnungsmarktdialog und integrativer Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung sein sowie die Nutzung weiterer Förderzugänge ermöglichen.

Der Bearbeitungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen wurde von der Stadt Moers dialogorientiert konzipiert, sodass für die Verantwortlichen der Stadt Moers und für die Akteurinnen und Akteure gleichermaßen noch stärker verdeutlicht werden soll, wie wichtig eine interne, aber auch die gemeinsame Zusammenarbeit ist. Dieser Dialogprozess soll möglichst im Rahmen eines Bündnisses für Wohnen in Moers auch nach Fertigstellung des Handlungskonzeptes Wohnen weitergeführt werden.

## 2. Bearbeitungsablauf und Beteiligung

### Bearbeitungsablauf

Die gemeinsame Auftragsvergabe für das gesamtstädtische Handlungskonzept Wohnen und für das Handlungskonzept Wohnen Neu\_Meerbeck an die empirica ag erfolgte im Dezember 2019. Der Bearbeitungszeitraum des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Moers reichte von Dezember 2019 bis Mitte 2022. Im Einzelnen wurden folgende Arbeiten durchgeführt.

#### Dezember 2019 bis März 2020:

- Klären der Daten- und Informationsanforderungen
- Sammeln und Aufbereiten der Daten und Informationen

#### März bis Mai 2020:

- Datenanalyse Angebot/Nachfrage Wohnungsmarkt Moers
- Gespräche mit Expertinnen und Experten sowie Fachkundigen



Mai/Juni 2020:

- Wohnungsnachfrageprognose
- Vor-Ort-Begehungen

Juli/August 2020:

- Abstimmung mit der Stadt Moers zu Zwischenergebnissen
- Quantitative Analyse der Wohnbauflächenpotenziale
- Vorbereitung und Durchführung des 1. Workshops mit Wohnungsmarktextpertinnen und -experten am 20.08.2020

September bis Dezember 2020:

- Dokumentation des 1. Workshops mit Wohnungsmarktextpertinnen und -experten
- Weitere Analysen im Rahmen der Zwischenergebnisse
- Vor-Ort-Begehungen
- Vorbereitung der 1. Sitzung des Lenkungskreises unter Teilnahme von Mitgliedern der Fraktionen des Rates der Stadt Moers, von dem Vorsitzenden des Ausschusses für Beteiligungen, Wirtschaft, Liegenschaften (ABWL), des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen, Umwelt (ASPU) und des Sozialausschusses sowie von Verwaltungsmitgliedern

Januar 2021 bis August 2021:

- Durchführung der 1. Sitzung des Lenkungskreises am 13.01.2021
- Teilräumliche Analysen und Erarbeitung von Quartierssteckbriefen mit Bewertung von Flächenpotenzialen
- Vorbereitung und Durchführung des 2. Workshops mit Wohnungsmarktextpertinnen und -experten am 29.06.2021
- Vorbereitung und Durchführung der 2. Sitzung des Lenkungskreises am 25.08.2021

September 2021 bis November 2021:

- Dokumentation der 2. Sitzung des Lenkungskreises
- Abstimmungen mit der Stadt Moers im Rahmen des Entwurfs des Endberichts zum Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Moers
- Vorabstimmungen mit der Stadt Moers zum Vorentwurf des Endberichtes Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Moers

Dezember 2021 bis Mitte 2022:

- Überarbeitung für den Entwurf des Endberichts zum Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Moers

**Beteiligung**

Bei der Erarbeitung des HK Wohnen Moers wurden unterschiedliche Akteurinnen und Akteure der Moerser Stadtverwaltung und Politik sowie der Wohnungswirtschaft beteiligt. Die Beteiligung erfolgte folgendermaßen:

- Im Rahmen von Gesprächen wurden Expertinnen und Experten des Moerser Wohnungsmarktes hinsichtlich ihrer Einschätzungen und Bewertungen zum Wohnstandort Moers befragt (vgl. Liste im Anhang).
- Im Rahmen von zwei Workshops mit den Fachleuten des Wohnungsmarktes und zwei Sitzungen mit dem politischen Lenkungskreis wurden die Ausgangsbedingungen, Perspektiven, Ziele und mögliche Maßnahmen für den Wohnungsmarkt Moers einerseits mit der Politik und der Verwaltung, andererseits mit Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes Moers diskutiert (vgl. Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Anhang).

**Abbildung 1 Diskussion in den Kleingruppen**



Quelle: empirica

### 3. Methodik und Berichtsstruktur

#### Methodik

Die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen Moers basiert auf verschiedenen Methoden:

- Statistischen Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten (u.a. Daten der Stadt Moers),<sup>2</sup>
- Berechnung einer Wohnungsnachfrageprognose für Moers
- Vor-Ort-Begehungen ausgewählter Ortslagen und Neubauprojekte in Moers,
- Modellrechnungen zu den Flächenpotenzialen Wohnungsneubau in den Ortslagen (vgl. Kapitel 15),
- Gespräche mit Expertinnen und Experten des Moerser Wohnungsmarktes (vgl. auch Kapitel 2, Beteiligung),
- Workshops mit den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten des Moerser Wohnungsmarktes und zwei Sitzungen mit dem politischen Lenkungskreis (vgl. auch Kapitel 2, Beteiligung),
- Auswertung von Literatur (vgl. Literaturverzeichnis in Kapitel 19).

## Berichtsstruktur

Der vorliegende Bericht zum Handlungskonzept Wohnen Moers ist folgendermaßen strukturiert:

- Im Teil I werden der Hintergrund und die Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen (Kapitel 1), der Bearbeitungsablauf die Beteiligung von Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes (Kapitel 2) sowie die Methodik und Berichtsstruktur (Kapitel 3) dargestellt.
- In Teil II werden Rahmenbedingungen und Eckpunkte des Moerser Wohnungsmarktes (Kapitel 4) aufgezeigt, Teilsegmente des Wohnungsmarktes analysiert (Kapitel 5) sowie der Wohnungsmarkt Moers in seinen Teilräumen betrachtet (Kapitel 6).
- In Teil III wird anhand von fundierten Prognosen und Berechnungen der zukünftigen Wohnungsmarkt Moers im Hinblick auf Wohnungsnachfrage (Kapitel 7) und -angebot (Kapitel 8 und 9) analysiert.
- Im abschließenden Teil IV werden wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe und strategische Ziele formuliert und Maßnahmen vorgeschlagen. Die Betrachtung erfolgt nach verschiedenen Handlungsfeldern (Kapitel 12, 13, 14).

---

<sup>2</sup> Bei den statistischen Auswertungen wurden die jeweils aktuellsten Daten verwendet, die zum jeweiligen Zeitpunkt zur Verfügung standen. Dies bedingt, dass teilweise unterschiedliche Zeitpunkte und Zeiträume dargestellt werden.



## TEIL II: DER WOHNUNGSMARKT MOERS HEUTE

### 4. Rahmenbedingungen und Eckpunkte des Wohnungsmarktes Moers

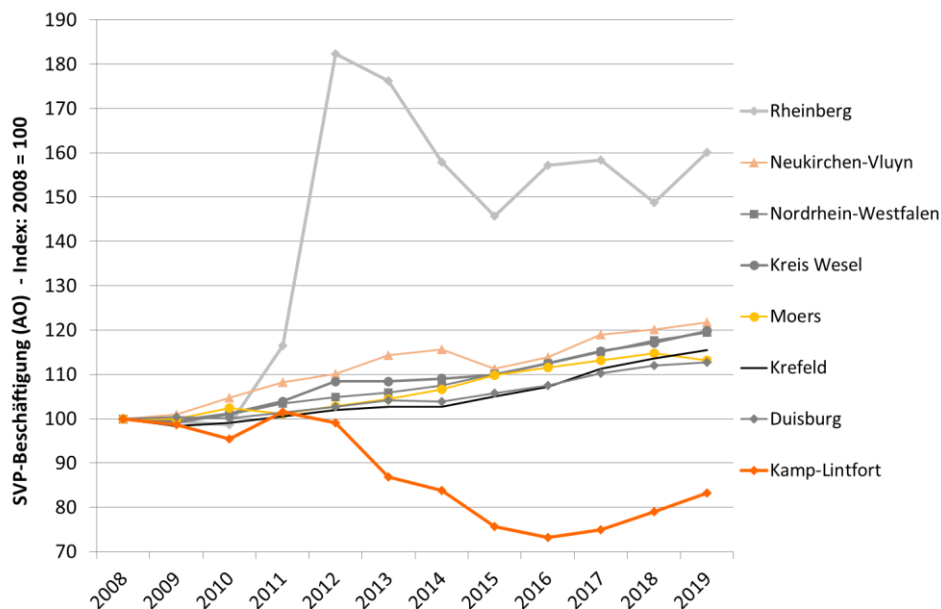
#### 4.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung hat Einfluss auf das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Mit steigenden Beschäftigtenzahlen steigt beispielsweise auch die Wohnungsnachfrage. Umgekehrt führen steigende Arbeitslosenquoten üblicherweise zu Bedarfen im geförderten bzw. preiswerten Wohnungsmarktsegment. Aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt entwickeln sich zudem Pendelverflechtungen.

##### 4.1.1 Arbeitsplatzentwicklung

In der Stadt Moers arbeiteten am Ende des Jahres 2019 insgesamt rund 34.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP am Arbeitsort). Zwischen 2008 und 2019 stieg die Zahl der Beschäftigten um rund 4.000 Personen bzw. um gut 13 % (vgl. Abbildung 2). Die dynamische Entwicklung folgt dem Trend in NRW (+19 %) und den meisten Kommunen in der Region.

**Abbildung 2: Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO) im Vergleich, 2008 - 2019**



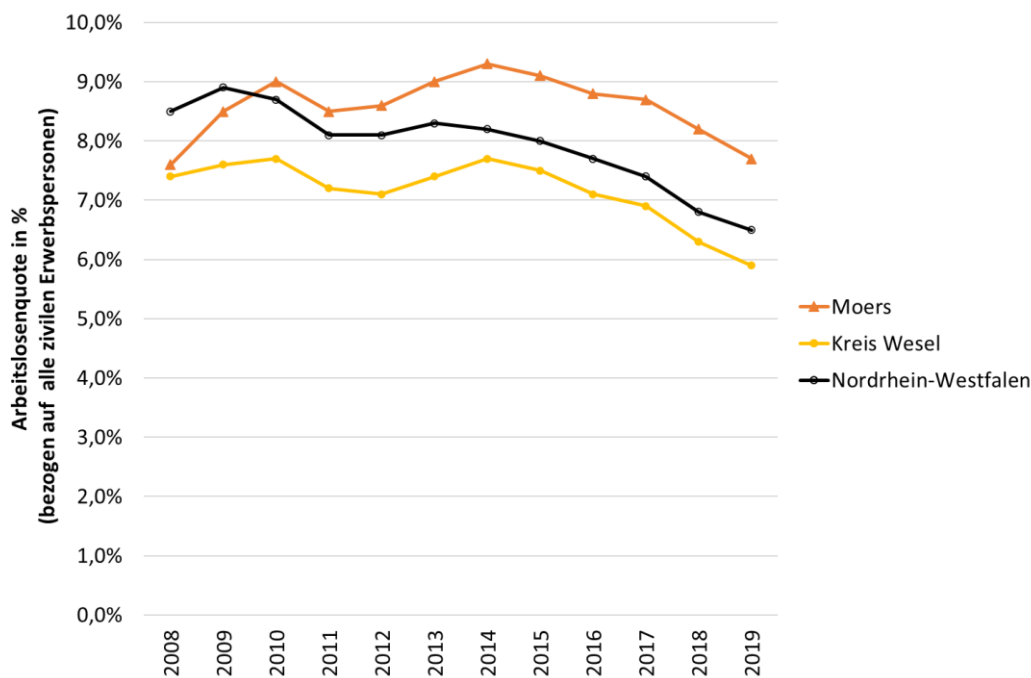
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 4.1.2 Arbeitslosenquote

Die positive Entwicklung der Beschäftigten in Moers spiegelt sich auch in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wider. Zwischen 2014 und 2019 sank die Arbeitslosenquote in Moers von Jahr zu Jahr und lag im Jahr 2019 bei 7,7 %. Der Rückgang der Arbeitslosenquote in Moers in den letzten Jahren folgte dem Trend im Kreis Wesel und Nordrhein-Westfalen. Im Vergleich liegt die Arbeitslosenquote in Moers aber deutlich über der Quote im Kreis Wesel und der Quote von Nordrhein-Westfalen.

**Abbildung 3: Entwicklung Arbeitslosenquote im Vergleich, 2008 - 2019**



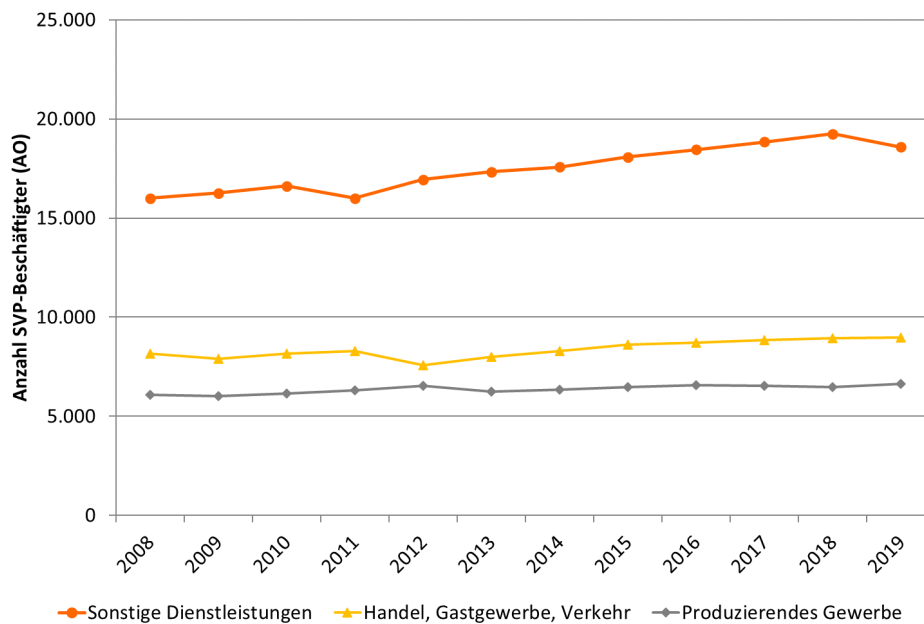
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 4.1.3 Wirtschaftsstruktur

Der Dienstleistungsbereich ist der größte Wirtschaftsbereich in Moers mit einem Beschäftigtenanteil von 54 % (2018). Gleichzeitig ist das der Wirtschaftsbereich, der sich in den letzten Jahren am dynamischsten entwickelt hat (vgl. Abbildung 4). Zwischen 2008 und 2019 stieg die Beschäftigtenzahl um gut 20 % (+ rund 2.600 SVP-Beschäftigte). Im zweitgrößten Wirtschaftsbereich „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ in dem rund 26 % der Beschäftigten tätig sind, war die Beschäftigungsentwicklung mit +10 % ebenfalls positiv und auch im Bereich des produzierenden Gewerbes stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Moers um 10 % auf rund 6.500 SVP-Beschäftigte.

**Abbildung 4: Entwicklung SVP-Beschäftigter (AO) in Moers nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen, 2008 - 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

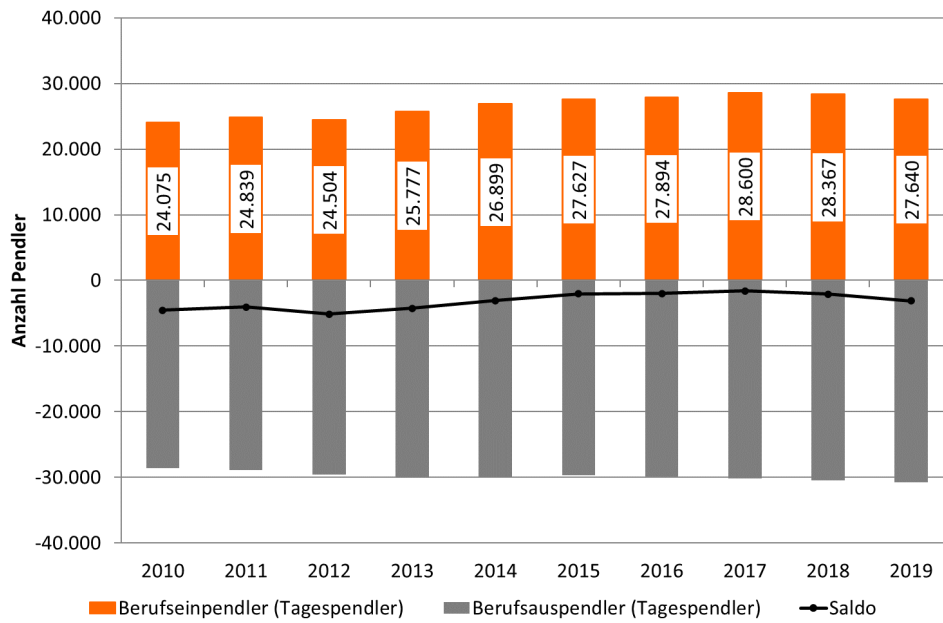
#### 4.1.4 Pendelverflechtungen

Mit einem Arbeitsplatzbesatz von 323 SVP-Beschäftigten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Moers der bedeutsamste Arbeitsplatzstandort im Kreis Wesel. Dennoch hat Moers Berufspendelverluste. Dies bedeutet, dass mehr SVP-Beschäftigte mit Wohnsitz aus der Stadt auspendeln, um an einem anderen Ort zu arbeiten während weniger SVP-Beschäftigte aus der Umgebung zur Arbeit nach Moers einpendeln (vgl. Abbildung 5).

Pendelverluste für eine Stadt der Größenordnung von Moers erscheinen auf den ersten Blick ungewöhnlich, sind aber angesichts der Lage von Moers an der Schnittstelle großer Arbeitsmärkte (Ruhrgebiet, Rheinschiene) verbunden mit einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Stadt (die drei Autobahnen A 40, A 42 und A 57 durchziehen das Stadtgebiet) plausibel. Die Pendelverluste mit Duisburg, Krefeld und Düsseldorf werden nicht kompensiert mit den Pendelgewinnen aus Kamp-Lintfort, Rheinberg und Neukirchen-Vluyn (vgl. Abbildung 6). Die Pendelverflechtungen sind auch Ausdruck der Position von Moers als Wohnstandort in der Region. Moers ist Suburbanisierungsraum für die östlich und südlich liegenden Großstädte und gleichzeitig hat Moers einen eigenen Suburbanisierungsraum, der im Westen und Norden angrenzt.



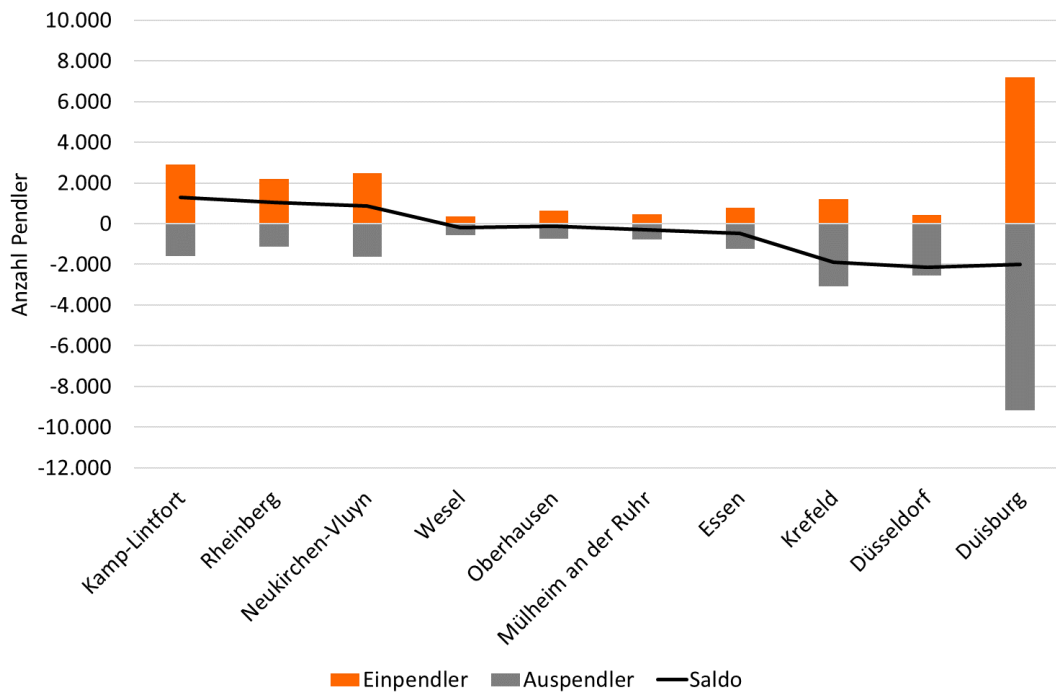
**Abbildung 5: Berufsein- und Auspendelnde in Moers, 2010 - 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Abbildung 6: Pendelverflechtungen von Moers, 2019**



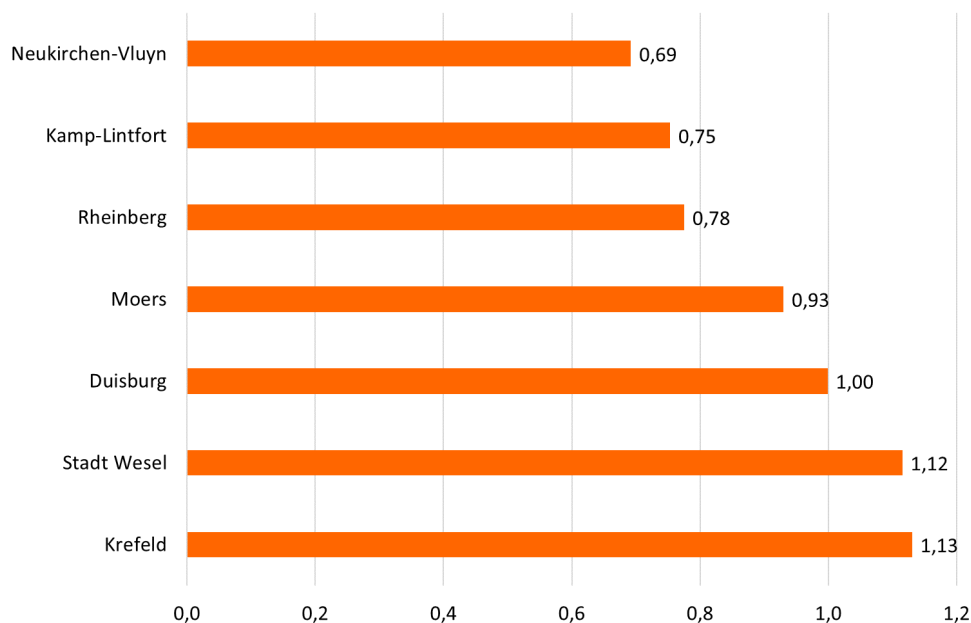
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 4.1.5 Arbeitsplatzzentralität

Für Berufseinpendelnde aus dem westlichen und nördlichen Umland ist die Stadt Moers Arbeitsplatzstandort und für die Auspendelnden Wohnstandort. Das Verhältnis von Arbeits- und Wohnort hält sich in Moers etwa die Waage. Ausdruck dessen ist das ausgeglichene Verhältnis von SVP-Beschäftigten, die in Moers arbeiten und SVP-Beschäftigten, die in der Stadt wohnen.<sup>3</sup> In Krefeld zum Beispiel ist die Bedeutung als Arbeitsort etwas höher: Es arbeiten mehr SVP-Beschäftigte in der Stadt als dort wohnen (vgl. Abbildung 7).

**Abbildung 7: Arbeitsplatzzentralität, 2019<sup>4</sup>**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

## 4.2 Nachfrage

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### 4.2.1.1 Bevölkerungszahl

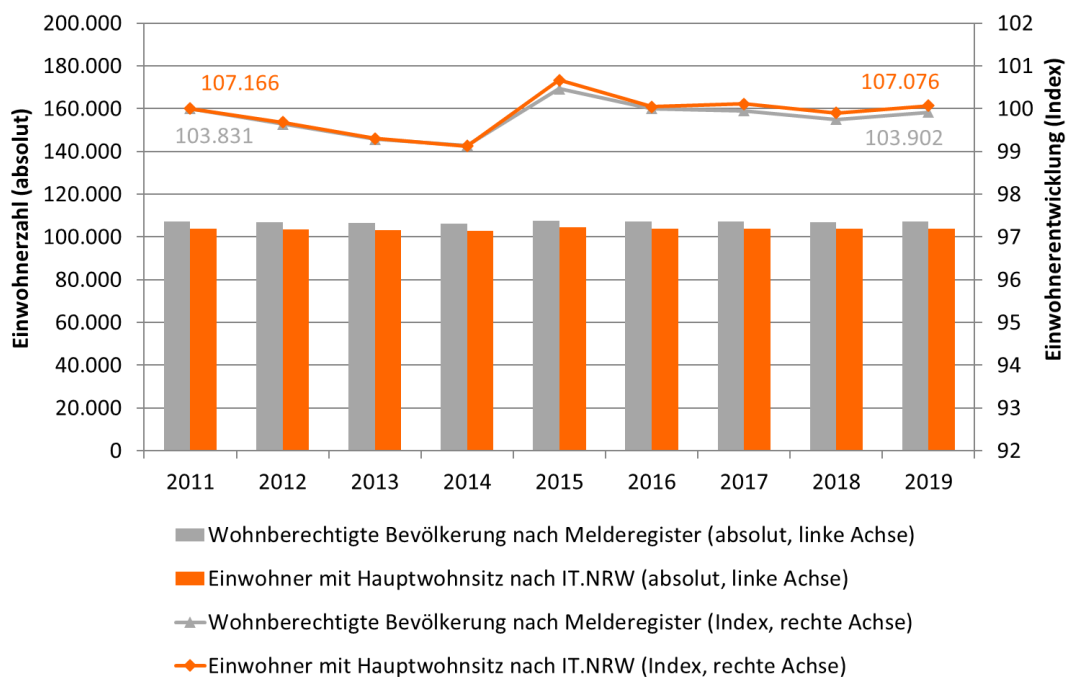
Die Stadt Moers ist mit rund 107.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (wohnberechtigte Bevölkerung) eine kleine Großstadt (Melderegister der Stadt). Die Landesdaten weichen von den städtischen Daten in allen Jahren im betrachteten Zeitraum 2011

<sup>3</sup> Eine höhere Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort denn als Wohnort äußert sich in einem Wert  $> 1$ . Dies bedeutet, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dort arbeiten als wohnen.

<sup>4</sup> Arbeitsplatzzentralität: Eine höhere Bedeutung einer Gemeinde als Arbeitsort denn als Wohnort äußert sich in einem Wert  $> 1$ . Dies bedeutet, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dort arbeiten als wohnen. Umgekehrt bedeutet ein Wert  $< 1$ , dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dort wohnen als arbeiten.

bis 2019 im Schnitt um rund 3.250 Personen nach unten ab (vgl. Abbildung 8).<sup>5</sup> Die Entwicklungsverläufe beider Datenquellen sind zwischen 2011 und 2018 deshalb nahezu identisch. Zwischen 2011 und 2014 sank die Bevölkerungszahl von Moers um rund 1 % und stieg 2015 aufgrund der Zuwanderung von Geflüchteten deutlich an. Im Jahr 2016 ging die Bevölkerungszahl wieder leicht zurück, stagnierte im Folgejahr 2017 mehr oder weniger, ging 2018 dann wieder leicht zurück und stieg von 2018 auf 2019 wieder leicht an. Im Ergebnis stagnierte die Bevölkerungszahl von Moers von 2011 bis 2019.

**Abbildung 8: Einwohnerentwicklung Bevölkerungsentwicklung von Moers nach städtischen Daten und Daten von IT.NRW, 2011 - 2019**



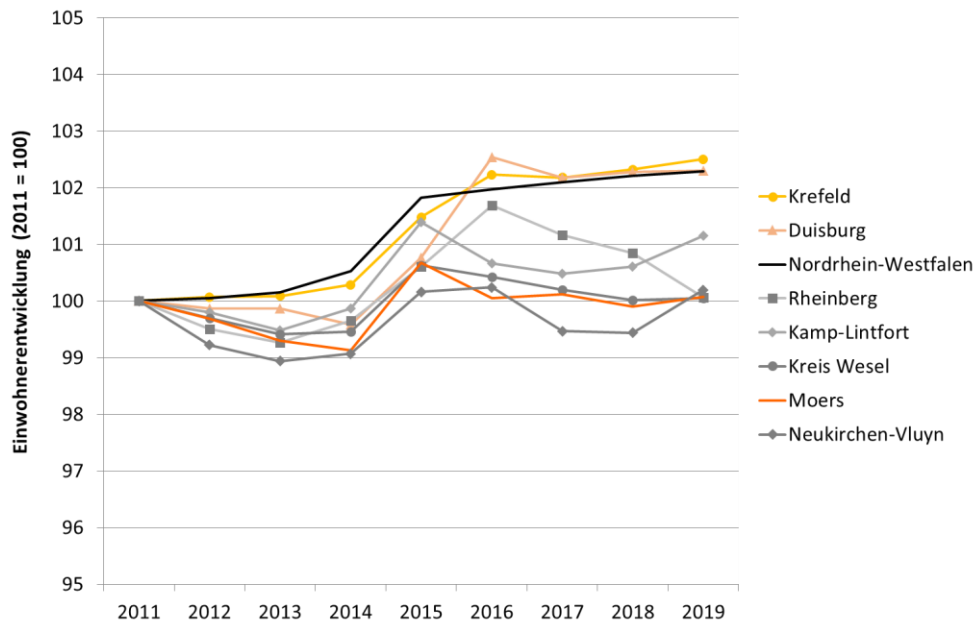
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Moers und IT.NRW

**empirica**

Im räumlichen Vergleich liegt Moers im unteren Bereich der Entwicklungsdynamik im Zeitraum von 2011 bis 2019 gleichauf mit dem benachbarten Neukirchen-Vluyn (vgl. Abbildung 9). Spitzenreiter in der Region sind die beiden Großstädte Krefeld und Duisburg, die jeweils Bevölkerungszuwächse von rund 2,3 bzw. 2,5 % verzeichneten und damit dem NRW-Trend folgten. Die Entwicklung in Moers entspricht der Entwicklungsdynamik im gesamten Kreis Wesel.

<sup>5</sup> Bei den Landesdaten werden nur die Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in Moers erfasst.

**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung von Moers im Vergleich, 2011 - 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

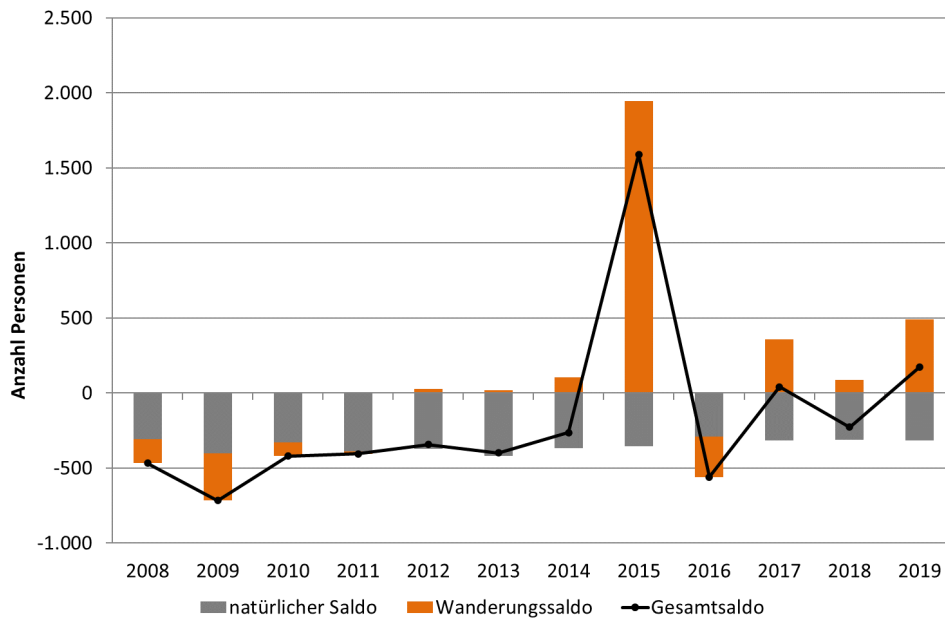
empirica

#### 4.2.1.2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis der beiden Komponenten natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und Wanderungen (Zu- und Fortzüge). In den letzten Jahren gab es nur ein Jahr (2015), in dem die Bevölkerungszahl von Moers deutlich gewachsen ist. Die übrigen Phasen waren durch Bevölkerungsrückgänge oder nur sehr geringe Zuwächse gekennzeichnet. Diese negative Entwicklung ist auf eine Kombination von Sterbefallüberschüssen und Wanderungsverlusten bzw. nicht ausreichend hohen Wanderungsgewinnen zurückzuführen (vgl. Abbildung 10). Lediglich im Jahr 2015 stieg die Bevölkerungszahl aufgrund von hohen Wanderungsüberschüssen maßgeblich verursacht durch die Zuwanderung von Geflüchteten.

Im Beobachtungszeitraum war der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung in Moers in fast allen Jahren negativ. Insbesondere in den letzten drei Jahren (2017 - 2019) waren die Wanderungsverluste geringer. Der Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung war demgegenüber positiv (bis auf das Jahr 2018). Den höchsten Wanderungsgewinn bei der ausländischen Bevölkerung gab es im Beobachtungszeitraum im Jahr 2015, dem Jahr der höchsten Zuwanderung von Geflüchteten (vgl. Abbildung 11).

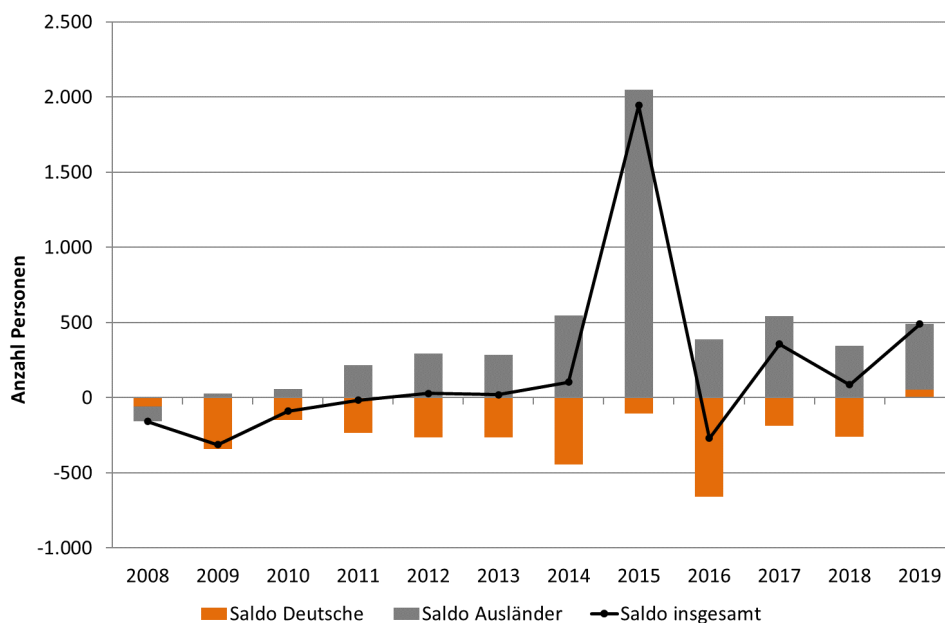
**Abbildung 10: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Moers, 2008 - 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Abbildung 11: Wanderungssaldo von deutschen und ausländischen Personen in Moers, 2008 - 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

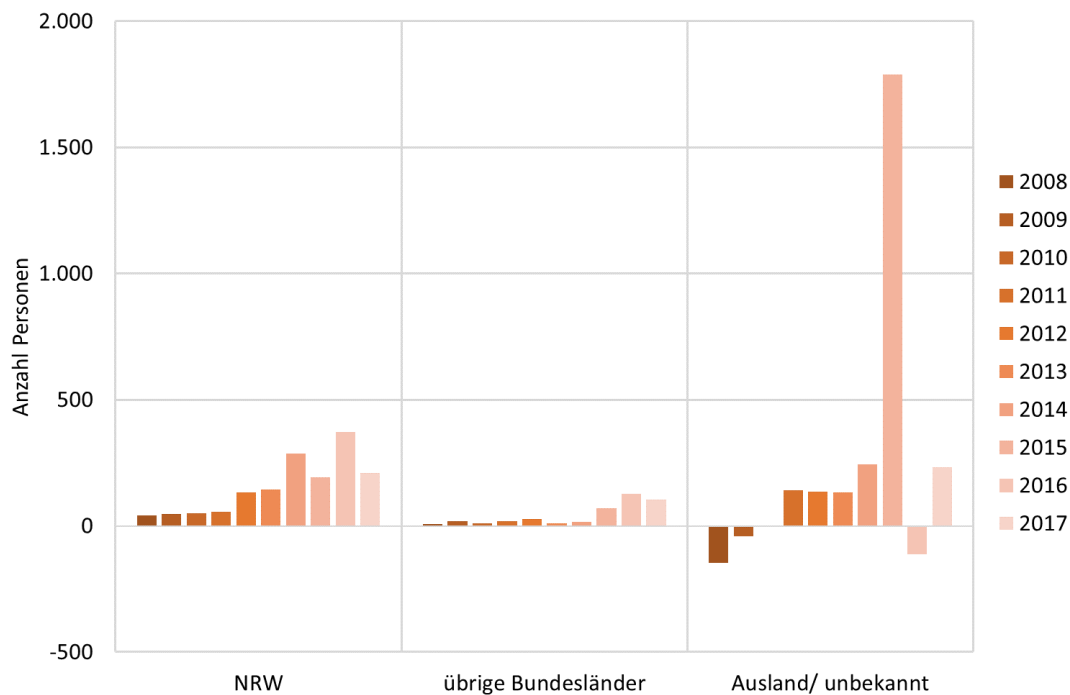


## 4.2.2 Wanderungen

Moers hatte in den letzten Jahren Wanderungsgewinne bei der ausländischen Bevölkerung zum einen aus Nordrhein-Westfalen und zum anderen direkt aus dem Ausland (vgl. Abbildung 12).

Die direkte Zuwanderung aus dem Ausland war im Jahr 2015 besonders hoch und steht im Zusammenhang mit der Zuwanderung von Geflüchteten nach Deutschland: In diesem Jahr wanderten verstärkt Menschen aus Syrien und dem Irak nach Moers (vgl. Abbildung 13). Darüber hinaus erfolgte in den letzten Jahren eine höhere Zuwanderung von ausländischen Personen aus Polen und Rumänien (in der Regel arbeitsplatzmotivierte Zuwanderung). Wanderungsgewinne von ausländischen Personen aus NRW gab es aus der Metropole Ruhr, insbesondere aus Duisburg und Neukirchen-Vluyn (vgl. Abbildung 14).

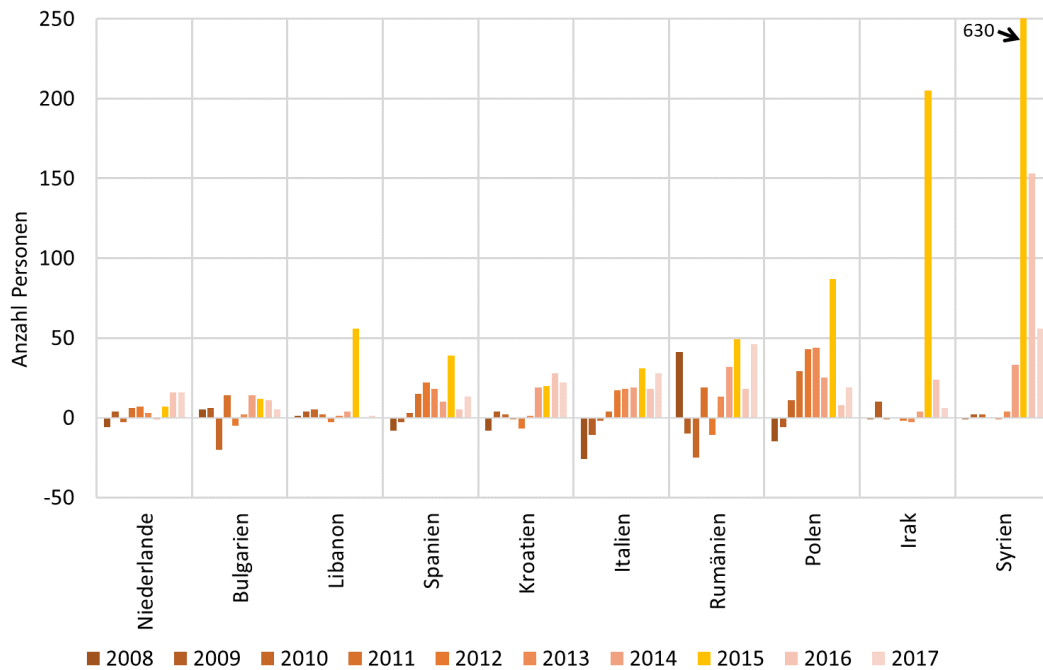
**Abbildung 12: Wanderungssalden von ausländischer Bevölkerung zwischen Moers und Raumeinheiten, 2008 – 2017**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

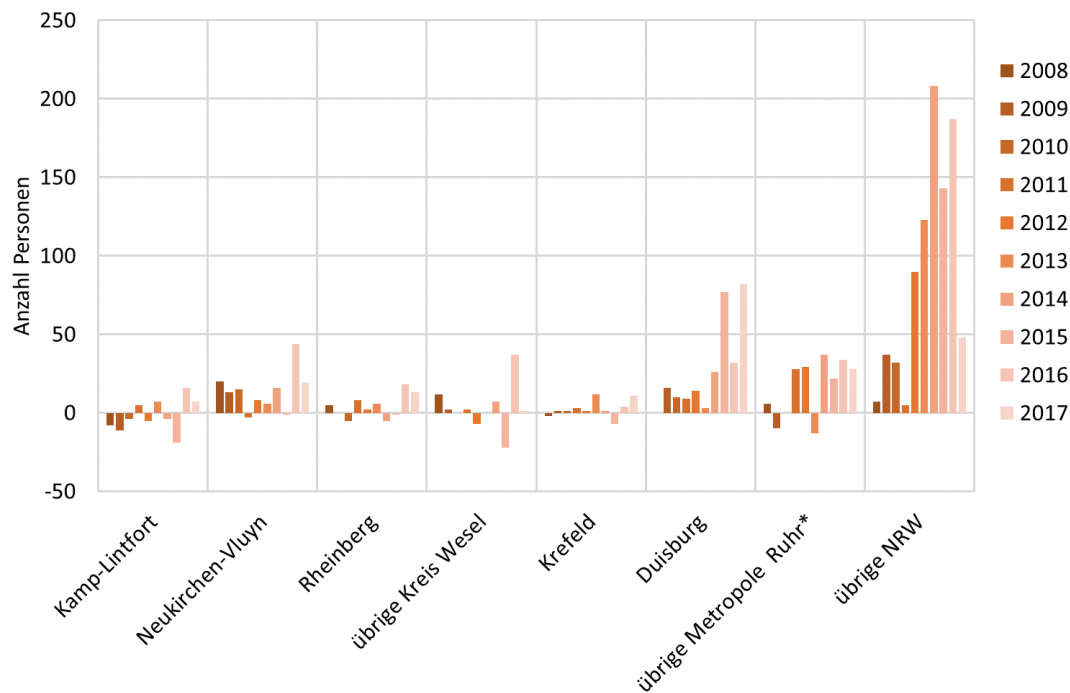
**Abbildung 13: Wanderungssalden von ausländischer Bevölkerung zwischen Moers und ausgewählten Staaten, 2008-2017**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

**Abbildung 14: Wanderungssaldo von ausländischer Bevölkerung in Moers nach ausgewählten Raumeinheiten in NRW, 2008 – 2017**



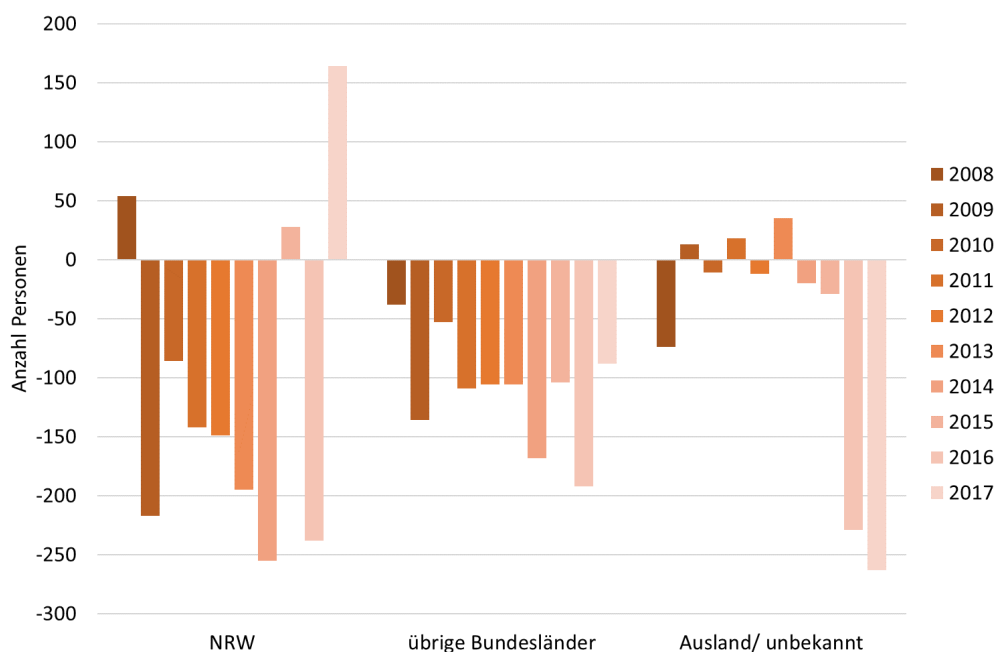
\*ohne Duisburg u. Kreis Wesel

Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

Die deutsche Bevölkerung wandert im Saldo aus Moers ab, sowohl nach Nordrhein-Westfalen als auch in die übrigen Bundesländer (vgl. Abbildung 15). Eine Ausnahme bildet das Jahr 2017, in dem Einwohnerinnen und Einwohner aus NRW durch Zuwanderung gewonnen wurden. Die Abwanderung der deutschen Bevölkerung aus Moers nach Nordrhein-Westfalen erfolgt ins direkte Umland (Suburbanisierung), d. h. vor allem nach Neukirchen-Vluyn, Rheinberg sowie nach Kamp-Lintfort und in den übrigen Kreis Wesel sowie Krefeld. Wanderungsgewinne bei der deutschen Bevölkerung werden im größeren Umfang aus Duisburg erzielt und auch aus der übrigen Metropole Ruhr wandern im Saldo deutsche Einwohnerinnen und Einwohner in einem geringeren Umfang zu. Der Wanderungsgewinn bei der deutschen Bevölkerung im Jahr 2017 ist auf eine besonders hohe Zuwanderung aus Duisburg zurückzuführen. Wie schon bei den Pendelverflechtungen (vgl. Kapitel 4.1.4) wird auch hier die Besonderheit der Stadt Moers deutlich: Sie ist sowohl Suburbanisierungsstandort für die Großstädte in der Region und hat zudem einen eigenen Suburbanisierungsraum, d. h. Neukirchen-Vluyn, Kamp-Lintfort und Rheinberg.<sup>6</sup>

**Abbildung 15: Wanderungssaldo von deutscher Bevölkerung in Moers nach ausgewählten Raumeinheiten, 2008 – 2017**

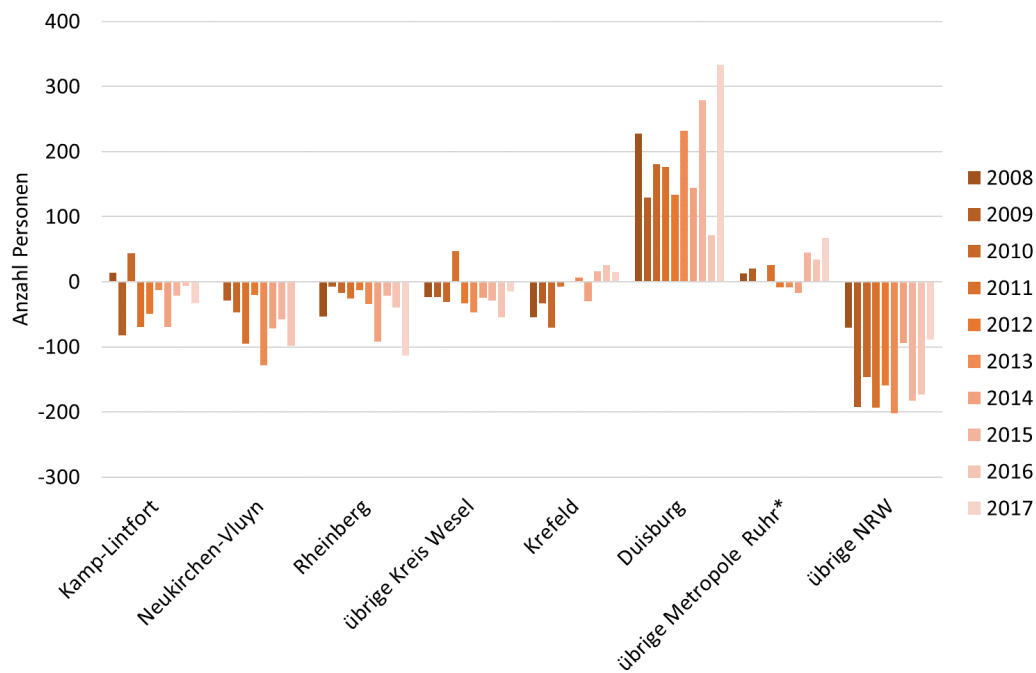


Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Qualitätsbericht Wanderungen 2016; Die verstärkten Abwanderungen von Deutschen ins Ausland/ unbekannt in den Jahren 2016 und 2017 sind unbekannte Fälle. Diese unbekannt Fälle sind auf einen statistischen Effekt zurückzuführen und können unberücksichtigt bleiben: „Nach Angaben des statistischen Bundesamtes handelt es sich im Jahr 2016 um Folgeprobleme, die sich aus technischen Umstellungen in den Datenlieferungen aus dem Meldewesen und im statistischen Aufbereitungsverfahren ergaben. Diese Probleme führen zu einer Übererfassung der Fortzüge nach Unbekannt und zu einer Untererfassung der Zuzüge aus Unbekannt. Insgesamt wurde dadurch der Wanderungssaldo unterschätzt.“ Auch 2017 lag die Zahl der unbekannt Fälle (-261) noch besonders hoch.

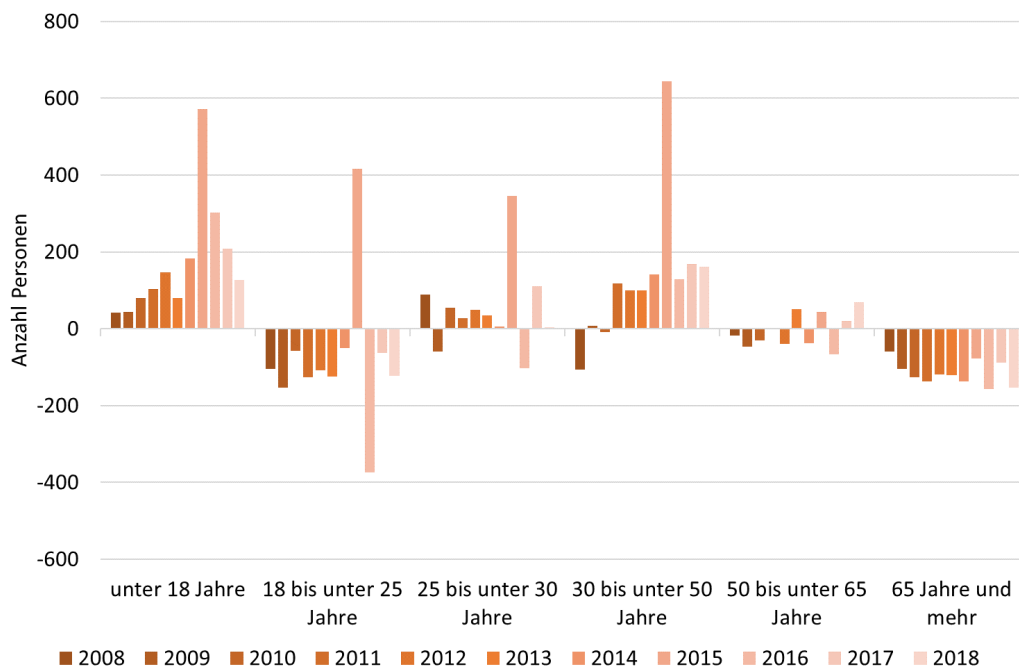
**Abbildung 16: Wanderungssaldo von deutscher Bevölkerung in Moers nach ausgewählten Raumeinheiten in NRW, 2008 - 2017**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

**empirica**

Daten zu den Wanderungen nach Alter liegen nicht differenziert nach deutschen und ausländischen Personen, sondern nur für die Bevölkerung insgesamt bei IT.NRW vor (vgl. Abbildung 17). Moers gewinnt vor allem Familien durch Zuwanderung, d. h. bei unter 18-Jährigen sowie den 30- bis 50-Jährigen. Wanderungsgewinne werden darüber hinaus bei den Berufsstartern, d. h. den 25- bis unter 30-Jährigen erzielt. Wanderungsverluste bestehen bei den 18- bis unter 25-Jährigen, welche zumeist ausbildungsbedingt in größere Städte abwandern. Zudem wandern ältere Einwohnerinnen und Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr im Saldo aus Moers ab.

**Abbildung 17: Wanderungssaldo in Moers nach Alter, 2008 – 2018**

Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

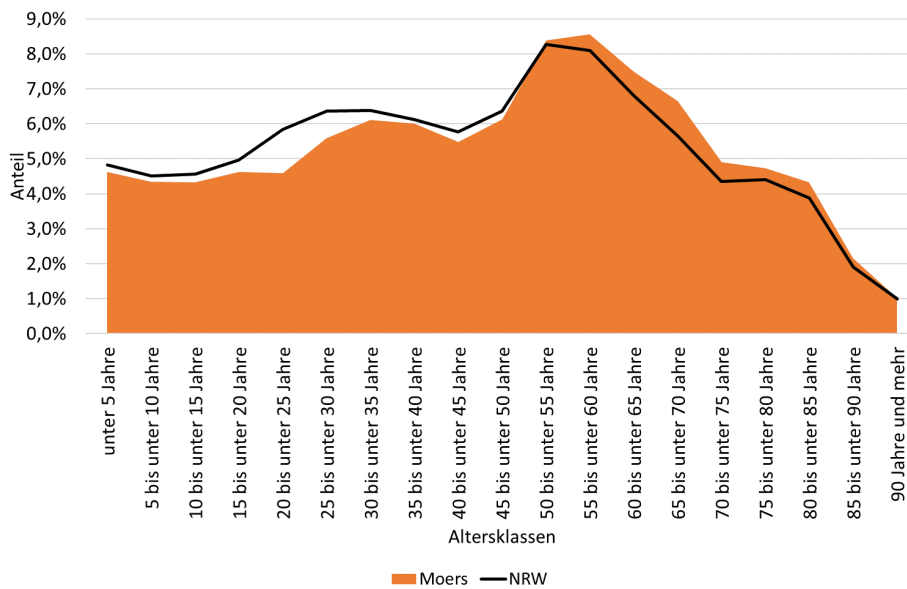
## 4.2.3 Alters- und Sozialstruktur

### 4.2.3.1 Altersstruktur

Das Resultat aus Zu- und Fortzügen sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die bestehende Altersstruktur der Bevölkerung im Moers. Im Vergleich zum Land NRW gibt es in Moers anteilig weniger Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene im Alter bis rund 50 Jahre, d. h. anteilig weniger Familien. Demgegenüber ist der Anteil der Babyboomer-Generation und der älteren Bevölkerung im Vergleich höher (vgl. Abbildung 18). Insofern überraschen nicht die hohen Sterbefallüberschüsse gegenüber den Geburten, die in den letzten Jahren dafür gesorgt haben, dass die Bevölkerungszahl von Moers nur stagnierte.



**Abbildung 18: Bevölkerung nach Altersklassen in Moers und NRW, 2019**



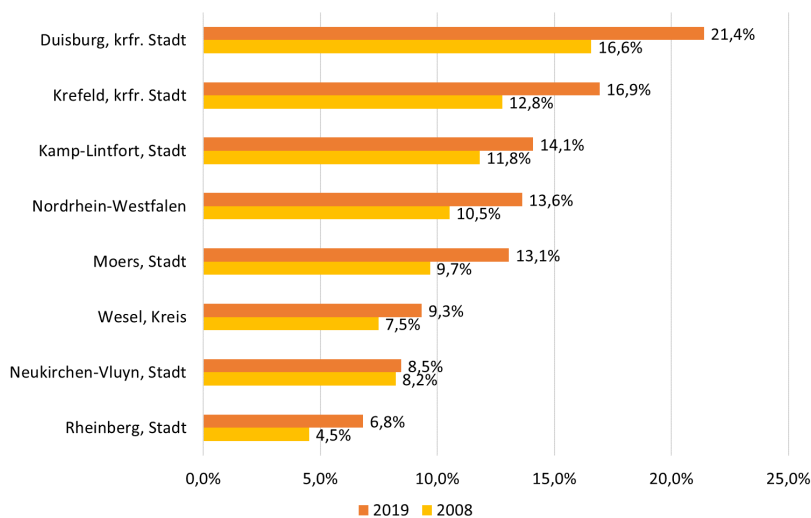
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

#### 4.2.3.2 Ausländeranteil

In Moers lebten Ende des Jahres 2018 insgesamt rund 13.300 ausländische Einwohnerinnen und Einwohner. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung lag damit bei 12,8 % und somit auf Landesniveau von NRW (13,3 %), jedoch über dem des Kreises Wesel. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist gegenüber 2008 mit 9,7 % gestiegen. Der Anstieg war damit etwas stärker als in Nordrhein-Westfalen.

**Abbildung 19: Anteil der ausländischen Bevölkerung in Moers und im Vergleich, 2008 und 2019**



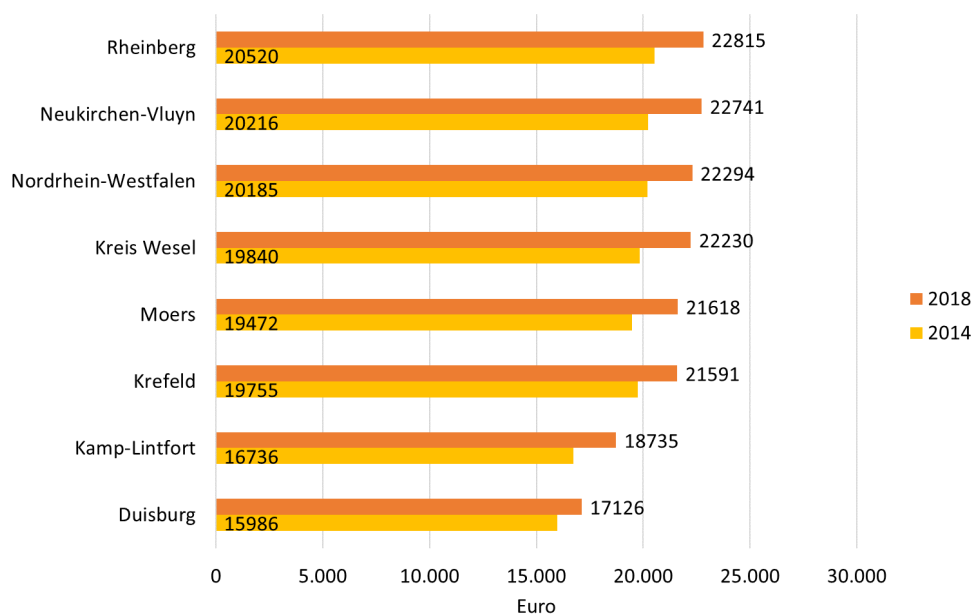
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 4.2.3.3 Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Einkommen je Einwohnerin und Einwohner lag in Moers im Jahr 2018 bei rund 21.600 Euro und damit unter dem Niveau des Kreises Wesel und von NRW (vgl. Abbildung 20). Das Einkommen in Moers ist zwischen 2014 und 2018 gestiegen (+11 %) und folgte dem Trend im Kreis Wesel (+12 %) und in NRW (+10 %). Der Indikator verfügbares Einkommen je Einwohnerin und Einwohner zeigt, welches Einkommen pro Jahr jeder Einwohnerin und jedem Einwohner im Durchschnitt letztendlich zum Konsumieren oder Sparen zur Verfügung steht.

**Abbildung 20: Verfügbares Jahreseinkommen pro Einwohnerin und Einwohner, 2014 und 2018<sup>7</sup>**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

## 4.2.4 Haushaltsentwicklung und -struktur

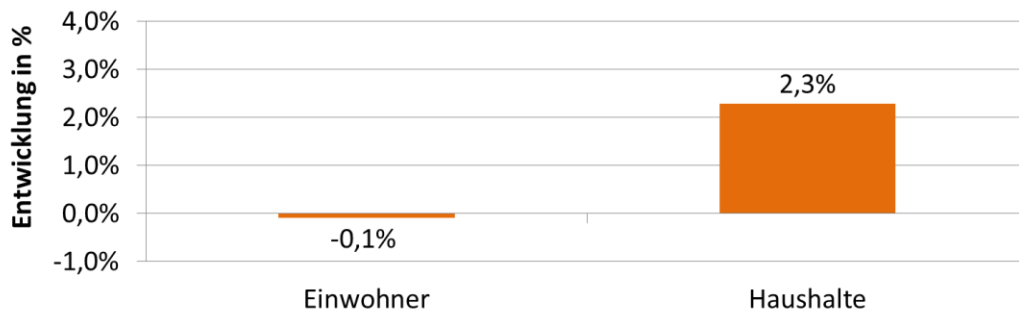
### 4.2.4.1 Haushaltsentwicklung

Die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht die Einwohnerinnen und Einwohner, sondern die Haushalte. Nach Daten der Stadt wohnten im Jahr 2019 insgesamt 52.206 Haushalte in der Stadt Moers. Zwischen 2011 und 2019 ist die Zahl der Haushalte in der Stadt Moers um 2,3 % gewachsen. Der Grund dafür, dass trotz

<sup>7</sup> Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

einer stagnierenden Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2019 die Zahl der Haushalte zugenommen hat, ist die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung.

**Abbildung 21: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Moers, 2011 – 2019**



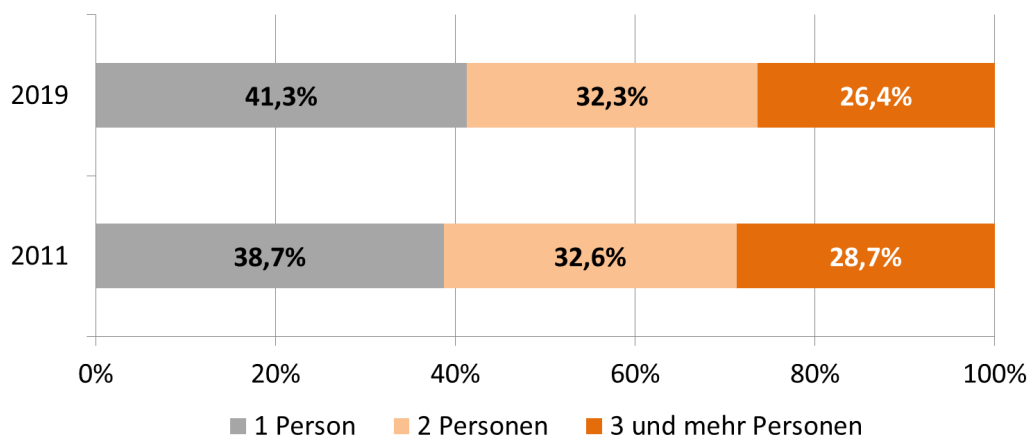
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Moers

empirica

#### 4.2.4.2 Haushaltsgrößen

Die meisten Haushalte in der Stadt Moers waren 2019 kleine Haushalte mit einer Person (41,3 %) oder zwei Personen (32,3 %). Der Anteil der größeren Haushalte mit drei oder mehr Personen lag bei gut einem Viertel (vgl. Abbildung 22). Seit 2011 ist Anteil der Einpersonenhaushalte gestiegen. Während der Anteil der Zweipersonenhaushalte fast konstant blieb, ging der Anteil der Mehrpersonenhaushalte zurück.

**Abbildung 22: Anteil der Haushalte in Moers nach Größe, 2011 und 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Moers

empirica

## 4.3 Angebot

### 4.3.1 Wohnungsbestand

In Moers gab es nach Angaben von IT.NRW Ende 2018 rund 52.000 Wohneinheiten. Diese teilen sich im Wesentlichen auf einen leicht höheren Anteil an Geschosswohnungen (52 %) als Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) (44 %) auf (vgl. Abbildung 23). Wohnungen in Wohnheimen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden spielen demgegenüber eine untergeordnete Rolle (zusammen 3,5 %).

**Abbildung 23: Kennzahlen des Wohnungsmarktes in Moers und im Vergleich<sup>8</sup>**

	Stadt Moers		Kreis Wesel	NRW
	absolut	Anteil*	Anteil*	Anteil*
<b>Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2018</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser (in Wohngebäuden)	22.946	44%	51%	41%
Mehrfamilienhäuser (in Wohngebäuden)	27.123	52%	45%	54%
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	1.822	0,1%	3%	3%
Wohnungen in Wohnheimen	73	3,5%	0,3%	1%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>51.891</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnungsbestand nach Baualter im Jahr 2011</b>				
Altbau				
davon bis 1918	4.582	9%	8%	11%
davon 1919 bis 1948	3.274	6%	7%	10%
Nachkrieg (ab 1949)				
davon 1949 bis 1990	34.225	67%	64%	62%
ab 1991	8.877	17%	21%	17%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>50.958</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnungen nach Wohnungsgrößen im Jahr 2011</b>				
nach Fläche der Wohnung (von ... bis ... unter m <sup>2</sup> )				
Unter 40	1.411	3%	2%	5%
40 - 59	8.574	17%	15%	18%
60 - 79	16.923	33%	26%	26%
80 - 99	8.646	17%	18%	18%
100 - 119	5.686	11%	13%	12%
120 - 139	4.967	10%	12%	10%
140 und mehr	4.751	9%	13%	12%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>50.958</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnungen nach Art der Nutzung im Jahr 2011</b>				
vom Eigentümer bewohnt	20.506	40%	47%	40%
Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	29.030	57%	50%	56%
Ferien- und Freizeitwohnungen	16	0,03%	0,1%	0,2%
leer stehend	1.406	3%	3%	4%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>50.958</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes im Jahr 2011</b>				
Kommune (u.a. städt. Gesellschaften), Land, Bund	1.957	4%	5%	3%
Genossenschaften	1.098	2%	1%	4%
Privat / Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	37.029	73%	83%	83%
Sonstige (Wohnungs-/Unternehmen, Org. oh. Erwerbszweck)	10.874	21%	11%	10%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>50.958</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* rundungsbedingte Abweichungen möglich

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

### 4.3.2 Wohnungsbautätigkeit

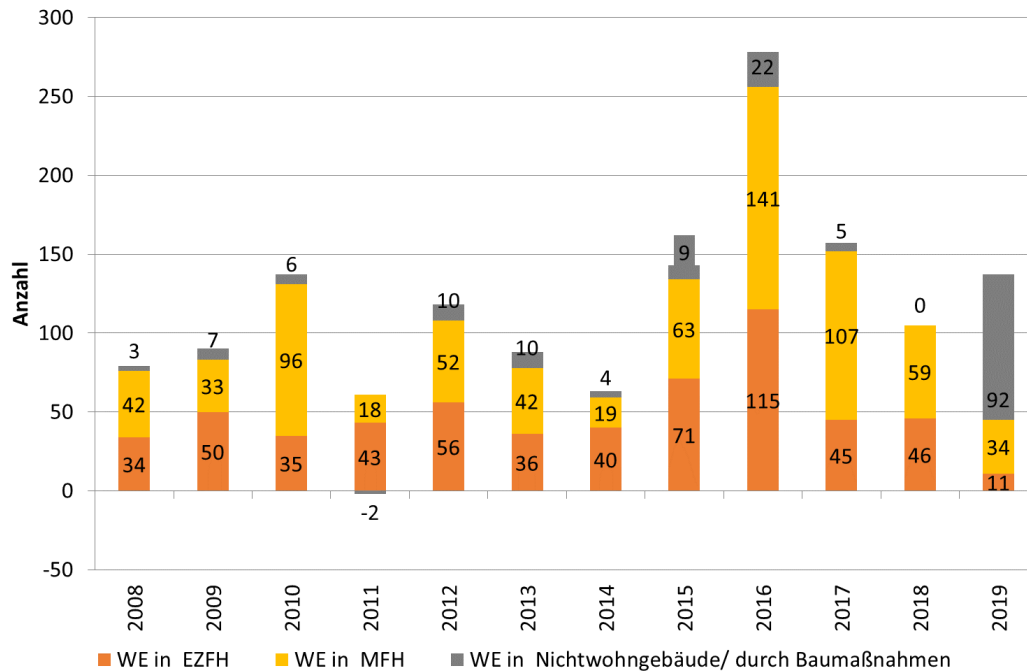
In Moers wurden in den letzten Jahren mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut als in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 24). In den letzten 5 Jahren wurden im Schnitt pro Jahr 78 Geschosswohnungen gebaut und in den 5 Jahren davor waren es im Schnitt 48 Geschosswohnungen. Das ist ein Plus von 63 %. Die Bautätigkeit wurde also ausgeweitet. Im Schnitt der letzten 5 Jahre wurden gut 63 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. In den 5 Jahren davor waren es 44 Wohnungen pro Jahr, was einem Zuwachs von 43 % entspricht. Die Bautätigkeit

<sup>8</sup> Daten stammen zum Großteil aus der Zensuserhebung aus dem Jahr 2011 und werden erst mit dem geplanten Zensus im Jahr 2022 aktualisiert.



stieg also auch in diesem Segment allerdings weniger stark als bei Geschosswohnungen.

**Abbildung 24: Baufertigstellungen in Moers, 2008 - 2019**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

## 5. Teilsegmente des Wohnungsmarktes Moers

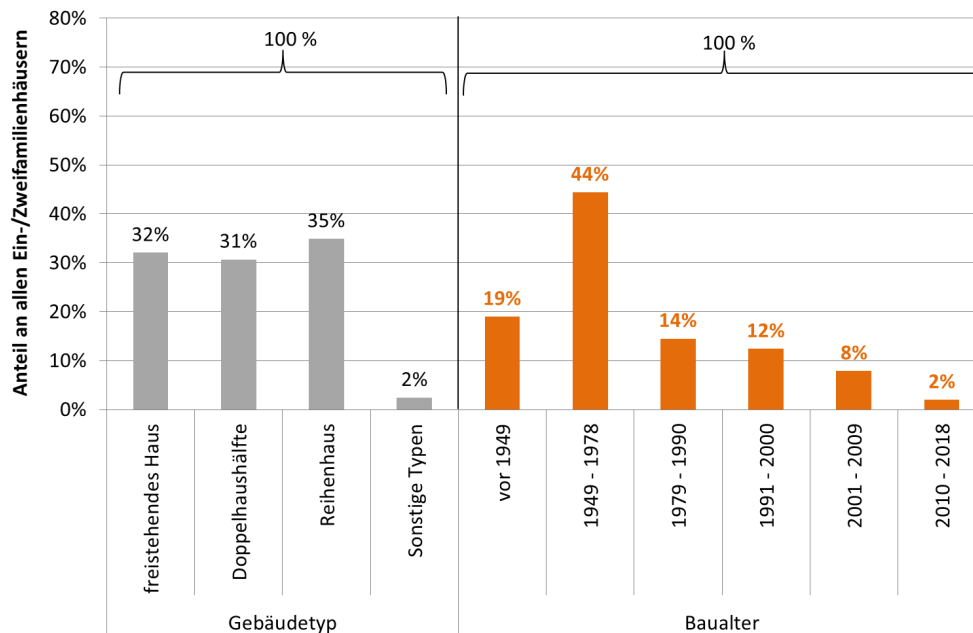
### 5.1 Bauland und Ein-/Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Wohnungsbestand

In der Stadt Moers gibt es rund 23.000 WE in rund 19.000 Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Gebäudebestand ist in etwa zu gleichen Anteilen auf die Bautypen frei stehende Gebäude, Doppelhaushälften und Reihenhäusern verteilt (vgl. Abbildung 25). Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Moers wurden in den 1950er- bis 1970er-Jahren gebaut (44 %).<sup>9</sup> Auf die 1990er Jahre entfallen rund 12 % des Ein-/Zweifamilienhausbestandes in Moers. Die Dekade der 2010er-Jahre macht hingegen nur 2 % des Ein- und Zweifamilienhausbestands in der Stadt Moers aus.

<sup>9</sup> Daten zur Differenzierung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bautypen (freistehende Gebäude, Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen nur eingeschränkt vor. Beispielsweise kann der aktuelle Bestand nicht bestimmt werden, sondern es liegen nur Angaben aus dem Zensus 2011 vor.

**Abbildung 25: Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Moers nach Gebäudetyp und Baualter, 2011**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

### 5.1.2 Bautätigkeit

Die Bauintensität – die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bezogen auf die Bevölkerungszahl – im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Moers in den letzten 5 Jahren angestiegen (vgl. Abbildung 26).

Im regionalen Vergleich ist die Bauintensität in Moers in diesem Segment jedoch unterdurchschnittlich (vgl. Abbildung 24). Nur in Krefeld und Duisburg war die Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhaussegment geringer als in Moers. In den anderen Nachbarkommunen und dem Kreis Wesel insgesamt sowie in NRW wurden wesentlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner gebaut als in Moers.

**Abbildung 26: Bauintensität: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr, 2010 - 2019**

	2010-2014	2015-2019
Moers	0,4	0,6
Kamp-Lintfort	0,8	1,4
Neukirchen-Vluyn	1,1	1,5
Rheinberg	1,6	1,1
Krefeld	0,7	0,5
Duisburg	0,5	0,4
Kreis Wesel	1,1	1,0
NRW	1,0	0,9

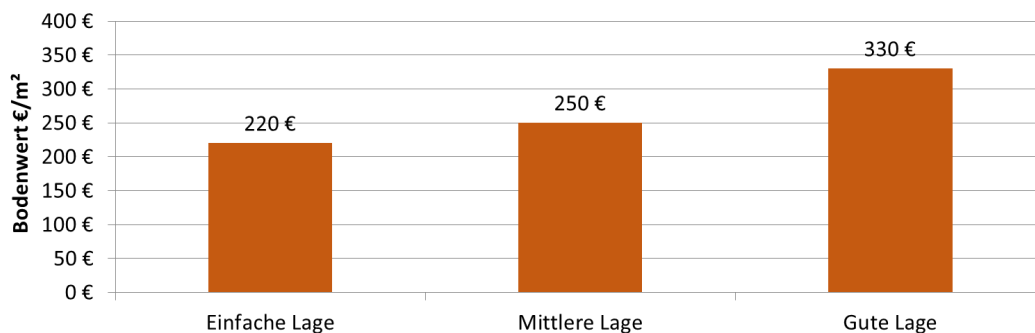
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 5.1.3 Preise

Nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers betragen die gebietstypischen Bodenrichtwerte<sup>10</sup> für den Ein- und Zweifamilienhausbau in Moers im Jahr 2019 je nach Lagequalität zwischen 220 und 330 Euro/m<sup>2</sup>. (vgl. Abbildung 27).

**Abbildung 27: Gebietstypische Bodenrichtwerte (Euro/m<sup>2</sup>) für baureife Grundstücke (350 – 800 m<sup>2</sup>) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Moers, 2019**



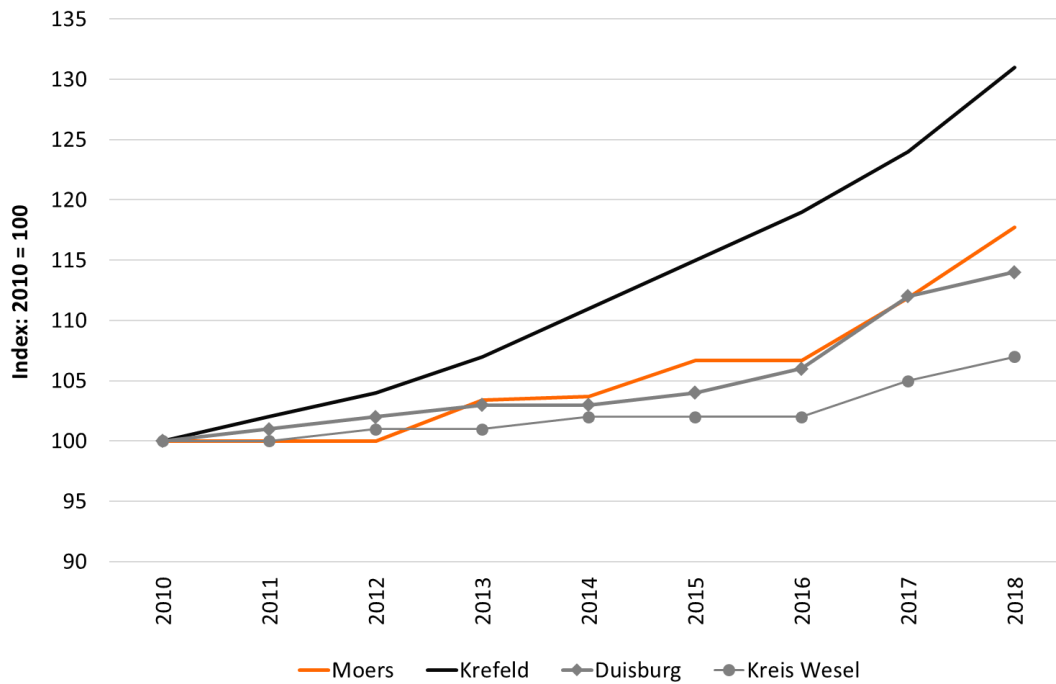
Quelle: eigene Darstellung, Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Moers

**empirica**

Der Preis für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) in Moers stieg in den letzten Jahren stärker als im Kreis Wesel, der Zuwachs war aber nicht so groß wie in Krefeld (vgl. Abbildung 28).

<sup>10</sup> Die Werte werden in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01. eines Jahres ermittelt. In der obigen Abbildung entspricht das Jahr 2019 dem Stand 1.1.2020. Gebietstypische Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau in einer Stadt wider.

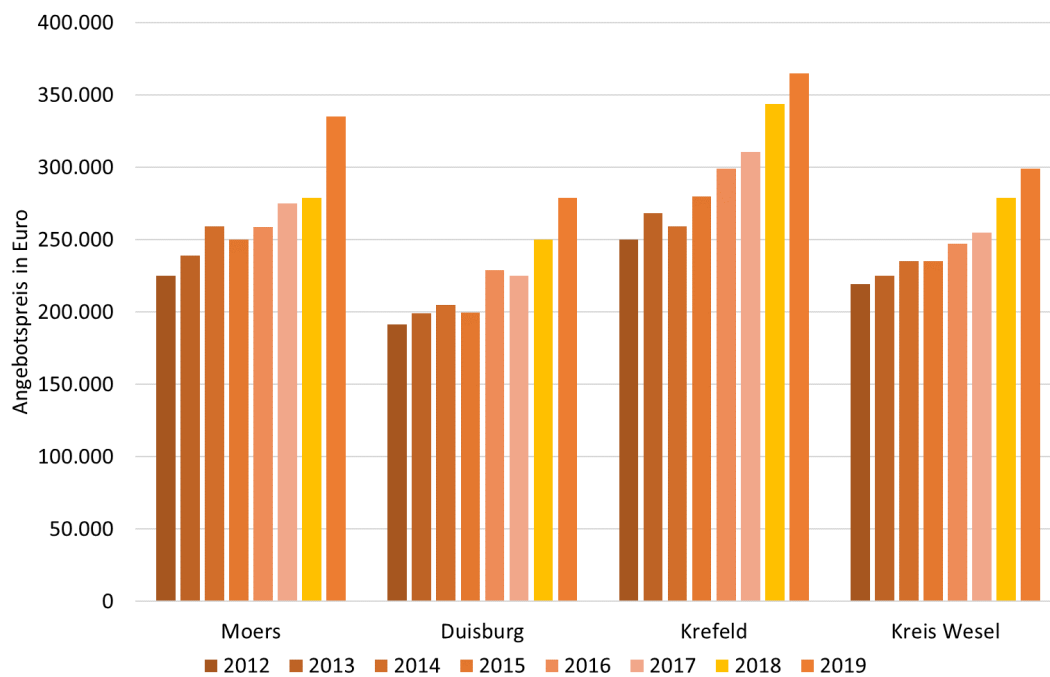
**Abbildung 28: Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Wohnbau-land für Ein- und Zweifamilienhäuser), 2010 - 2018**



Quelle: eigene Darstellung, Oberer Gutachterausschuss NRW

empirica

**Abbildung 29: Entwicklung Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand, 2012 - 2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

Ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2019 in Moers im Median für 335.000 Euro angeboten. Damit liegt Moers über den Medianpreisen im Kreis Wesel (+12 %, 299.000 Euro) und in Duisburg (+20 %, 279.000 Euro). Ein-/Zweifamilienhäuser in Moers sind dagegen günstiger als in Krefeld – dort lag der Median-Angebotspreis mit 365.000 Euro 9 % höher als in Moers (vgl. Abbildung 29).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers weist im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2020 für das Berichtsjahr 2019 Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf in Moers aus. Bildet man einen gewichteten Durchschnitt dieser Werte, dann lag der durchschnittliche Verkaufspreis für ein gebrauchtes Eigenheim (frei stehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in Moers im Jahr 2019 bei rund 300.000 Euro. Das sind rund 10 % weniger als der o. g. Angebotskaufpreis. Zwei Gründe für die Differenz spielen eine Rolle: Erstens, die Angebotstichprobe enthält anteilig mehr Objekte mit im Schnitt größeren Wohn- und Grundstücksflächen und somit einem höheren Preis. Zweitens nutzen Eigenheimkäufer den Verhandlungsspielraum, den es nach Information von Immobilienmaklerinnen und -maklern in Moers gibt.<sup>11</sup> Am günstigsten waren Reihennittelhäuser, die für durchschnittlich rund 220.000 Euro verkauft wurden, die teuersten Objekte waren frei stehende Häuser, die einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 350.000 Euro erzielten.<sup>12</sup>

In den letzten Jahren stieg der Angebotspreis für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Moers – insbesondere im Jahr 2019 gab es noch mal einen Preisschub. Zwischen 2012 und 2019 stieg der Medianangebotspreis in Moers um 49 % und damit etwas stärker als in den beiden Nachbarstädten Krefeld und Duisburg. Im Kreis Wesel insgesamt war der Preisanstieg (+37 %) geringer als in Moers.

Auch die tatsächlich realisierten Verkaufspreise für gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser in Moers zeigen zwischen 2012 und 2019 einen kräftigen Anstieg der Preise von +56 %. Diese Steigerung fällt allerdings zu hoch aus, da die 2012er Preise keine Stellplätze und Garagen beinhalten, während sie im Jahr 2019 enthalten sind. Dennoch dürfte die Steigerung auch bei Berücksichtigung dieser Sondersituation bei über 50 % gelegen haben.

Auf Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers 2020 lässt sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Neubau in Moers im Jahr 2019 von rund 375.000 Euro ermitteln. Diese Objekte wurden mehrheitlich von Bauträgern verkauft. Zwischen 2012 und 2019 ist der durchschnittliche Verkaufspreis für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Neubau in Moers um 59 % gestiegen. Auch bei Berücksichtigung der Sondersituation, dass die 2012er Preise (analog zu den Wiederverkaufspreisen, s. o.) keine Stellplätze und Garagen beinhalten, die 2019er Preise hingegen schon, dürfte die Steigerung des durchschnittlichen Verkaufspreises für neue Eigenheime mehr als 50 % betragen haben.

---

<sup>11</sup> Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden Fachinterviews mit Wohnungsmarktakteurinnen und -aktoren in Moers geführt.

<sup>12</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers, 2020: Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Moers

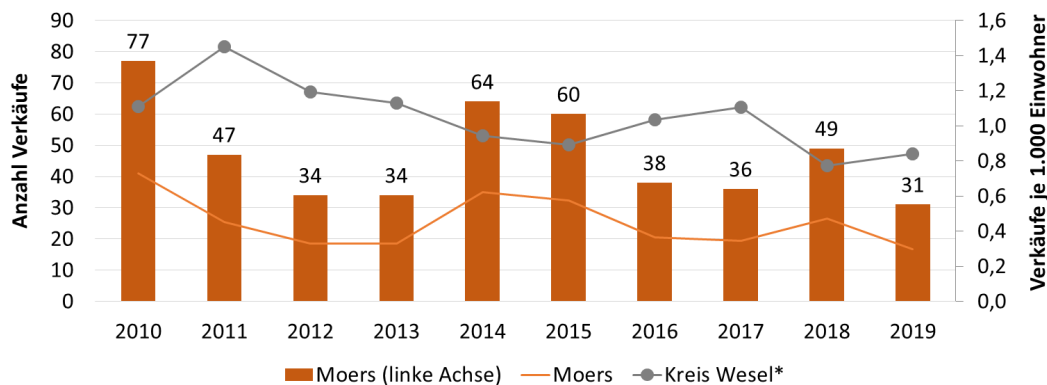


Einfamilienhäuser im Neubau werden in Moers in einer großen preislichen Bandbreite verkauft. Zu den günstigen Objekten 2019 zählten die in Meerbeck im Wohnpark Taubenstraße realisierten Reihenhäuser zu Preisen von 240.000 bis 290.000 Euro. Dabei handelt es sich um Objekte, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Die Preisspitze des Neubaumarktes stellten die in der Teutonenstraße in der Moerser Mitte realisierten Doppelhaushälften zu Preisen von mehrheitlich zwischen 420.000 und 490.000 Euro.

#### 5.1.4 Marktvolumen

Zwischen 2015 und 2019 wurden in Moers pro Jahr rund 40 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft (vgl. Abbildung 30). Die Verkaufsintensität (Verkäufe je 1.000 Einwohner) in Moers ist geringer als im übrigen Kreis (ohne Wesel und Dinslaken).

**Abbildung 30: Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Moers und im Kreis Wesel, 2010 – 2019**



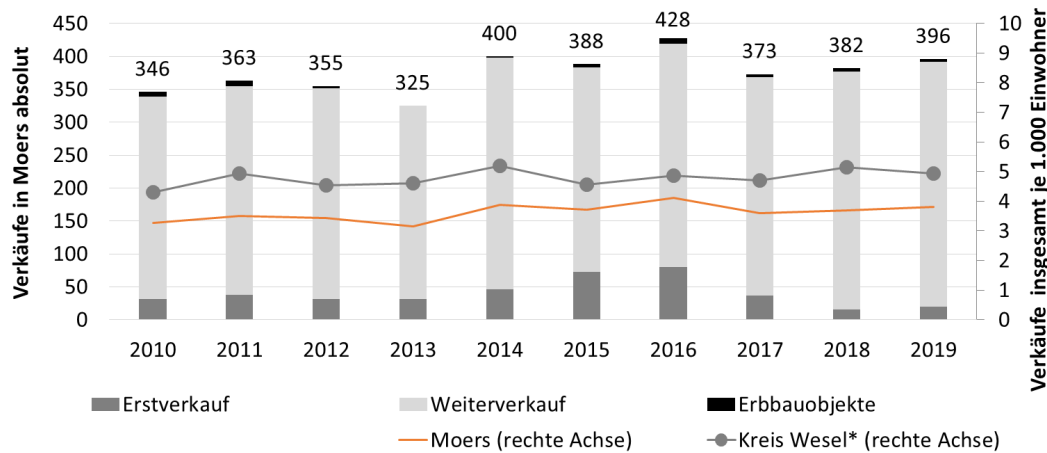
\*ohne Dinslaken, Moers und Wesel

Quelle: eigene Darstellung, Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Moers

empirica

Im Schnitt der Jahre 2015 – 2019 wurden in Moers rund 400 Ein-/Zweifamilienhäuser pro Jahr verkauft (vgl. Abbildung 31), der größte Teil davon gebrauchte, wiederverkaufte Objekte (rund 350 pro Jahr). Die Zahl der erstverkauften Objekte lag im Schnitt bei rund 45 Neubau-Eigenheimen pro Jahr.

**Abbildung 31: Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Moers und Kreis Wesel, 2010 – 2019**



\*ohne Dinslaken, Moers und Wesel

Quelle: eigene Darstellung, Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Moers

empirica

Auch bei der Verkaufsintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 31, rechte Achse) lag Moers in den letzten Jahren unter dem Schnitt des übrigen Kreises (ohne Dinslaken, Wesel und Moers). Während in Moers drei bis vier Häuser je 1.000 Einwohnerinnen/Einwohner pro Jahr verkauft wurden, waren es im übrigen Kreisgebiet rund 5 Häuser (ohne Dinslaken, Wesel und Moers). Im Vergleich zum Kreis Wesel ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Moers geringer und der Anteil der Geschosswohnungen höher.

### 5.1.5 Nachfrage

#### Eigenheime werden in erster Linie von Familien nachgefragt – viele davon kommen aus Mietwohnungen mit zu kleinen Wohnflächen

Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime) werden vor allem von Familien mit Kindern nachgefragt: Eine ausreichende Wohnfläche bzw. Zimmerzahl (wenigstens vier Zimmer) sowie ein nach außen abgeschlossener und exklusiv nutzbarer Garten, der es erlaubt, kleine Kinder ohne unmittelbare Beaufsichtigung spielen zu lassen, sind wichtige Kaufmotive. Ein auch immer wieder genannter Grund von Familien für das Einfamilienhaus, vor allem in Neubau-Einfamilienhausgebieten, ist die Nachbarschaft anderer Familien (gegenseitige Unterstützung, Kinder können in der Nachbarschaft mit anderen Kindern spielen). Diese bundesweit beobachtbare Wohnpräferenz von Familien für das Einfamilienhaus bestätigen die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Fachgespräche mit Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren auch für wohnungssuchende Familien in der Stadt Moers. Das gilt sowohl für gebrauchte als auch für Neubau-Eigenheime.

Die in Moers Einfamilienhäuser nachfragenden Familien haben bislang vor allem in Mietwohnungen auf Wohnflächen von 70 bis 80 m<sup>2</sup> gewohnt. Hauptmotiv für den

Umzug ist das zusätzliche Zimmer (mindestens) in einem Einfamilienhaus. Zwar gäbe es das auch in Geschosswohnungen, jedoch ist die Zahl großer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Moers gering. Zudem ziehen Familien, wenn sie sich ein Einfamilienhaus leisten können, ungern in eine Geschosswohnung. Das entspricht nicht ihren Präferenzen. Familien entscheiden sich dann für ein Eigenheim, wenn die Kaltmiete der aktuellen Wohnung der Abtragung des Kredites mehr oder weniger entspricht. Aktuell und in den letzten Jahren war das der Fall, weil die Darlehenszinsen auf geringem Niveau liegen.

Ältere Haushalte ohne Kinder spielen in Moers als Hauskaufende keine Rolle – wie Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes berichten gibt es aber eine Ausnahme, und zwar Bungalows, die aufgrund ihrer Ebenerdigkeit ein gewisses Maß an Barrierearmut aufweisen.

### **Begrenztes Einfamilienhausangebot in Moers lässt Familien ins Umland abwandern**

Nach Aussage der Marktexpertinnen und -experten, mit denen im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen Fachinterviews geführt wurden, übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken, neu gebauten Einfamilienhäusern und nach gebrauchten Häusern in der Stadt Moers das verfügbare Angebot. Maklerinnen und Makler berichten davon, dass sie in den letzten Jahren mehr Eigenheime hätten verkaufen können, was allerdings aufgrund des mengenmäßig begrenzten Angebots nicht möglich war.

Diese Angebotsknappheit hat die Preise im Einfamilienhaussegment in der Stadt Moers in den letzten Jahren steigen lassen (vgl. Kapitel 5.1.3). Daher überrascht es nicht, dass Familien ihre Wohnungssuche nicht an den Moerser Stadtgrenzen beenden, sondern auch im Umland nach geeigneten Objekten suchen und diese auch häufig dort finden.

### **Eigenheimkaufende kommen mehrheitlich aus Moers und der Region**

Die Käuferinnen und Käufer gebrauchter Einfamilienhäuser in Moers kommen nach Aussage von Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes zu mehr als 90 % aus der Region, wobei Kaufende aus Moers den größten Anteil ausmachen. Die gleichen Relationen gelten auch für Neubauprojekte. Allerdings werden Neubauten in preisgünstigen Moerser Lagen vor allem von Familien aus der Region erworben (v.a. aus den benachbarten Großstädten). Es ist zu vermuten, dass die Kaufkraft der Familien im Umfeld von Projekten in preisgünstigen Moerser Lagen gering ist, sodass der Erwerb eines Eigenheims nicht in Erwägung gezogen wird. Einfamilienhausneubauprojekte in durchschnittlichen und gehobenen Lagen in Moers werden dagegen zu höheren Anteilen von Familien aus der Stadt Moers nachgefragt.

## **Familien mit Migrationshintergrund fragen eher preiswerte Eigenheime in Moers nach**

Einfamilienhäuser in Moers werden sowohl von deutschen als auch Familien mit Migrationshintergrund nachgefragt.

Preiswerte Neubauten in Moers werden zu 20 bis 30 % von Familien mit Migrationshintergrund für die Selbstnutzung gekauft.<sup>13</sup> Bei hochpreisigen Objekten ist der Anteil von Familien mit Migrationshintergrund dagegen gering. Bei gebrauchten Immobilien liegt ihr Anteil höher als bei Neubauten. Aber auch hier gilt: je teurer ein Objekt, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass dieses von einer Familie mit Migrationshintergrund erworben wird. Zu den von Familien mit Migrationshintergrund nachgefragten Lagen zählen die preisgünstigen Stadtteile Meerbeck im Osten und Repele im Norden von Moers.

## **Zahlungsbereitschaft für frei stehende Eigenheime bis 500.000 Euro – Doppelhaushälften und Reihenhäuser bis 380.000 Euro**

Familien, die Einfamilienhäuser in Moers nachfragen, sind zumeist Doppelverdienende, wobei in der Regel der Mann Hauptverdiener ist und die Frau einen Teilzeitjob hat. Der Fokus der Nachfrage bei Ein-/Zweifamilienhäusern im Bestand richtet sich auf Eigenheime aus den 1960- und 1970er-Jahren.

Derzeit beträgt das Budget wohnungsuchender Familien in Moers für frei stehende Einfamilienhäuser in der Spitze bis 500.000 Euro. Allerdings ist der Anteil derer, die sich das leisten können, in Moers gering. Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden maximal 380.000 Euro gezahlt. Die Budgets schließen Nebenkosten und auch notwendige Modernisierungsmaßnahmen ein. Eine sehr starke Nachfrage besteht bei sanierungsbedürftigen Eigenheimen, da dort mit Eigenleistung Geld gespart werden kann.

## **Im Zuge des Generationenwechsels kommen ca. 200 gebrauchte Einfamilienhäuser pro Jahr auf den Markt**

Auf Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers erfassten Ein-/Zweifamilienhausverkäufe lässt sich ein durchschnittliches Verkaufsvolumen von rund 350 Eigenheimen im Bestand pro Jahr in der Stadt Moers ermitteln (vgl. Kapitel 5.1.4). Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Gespräche mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes lassen den Schluss zu, dass in Moers wenigstens 50 bis 60 % davon auf den Markt kommen, weil die Eigentümer altersbedingt ausziehen (u. a. ins Pflegeheim ziehen oder in betreutes Wohnen). Wird dieser Anteil auf den Wohnungsbestand bezogen, würde dies rund 200 Eigenheimen entsprechen, die pro Jahr auf den Markt in Moers kommen.

---

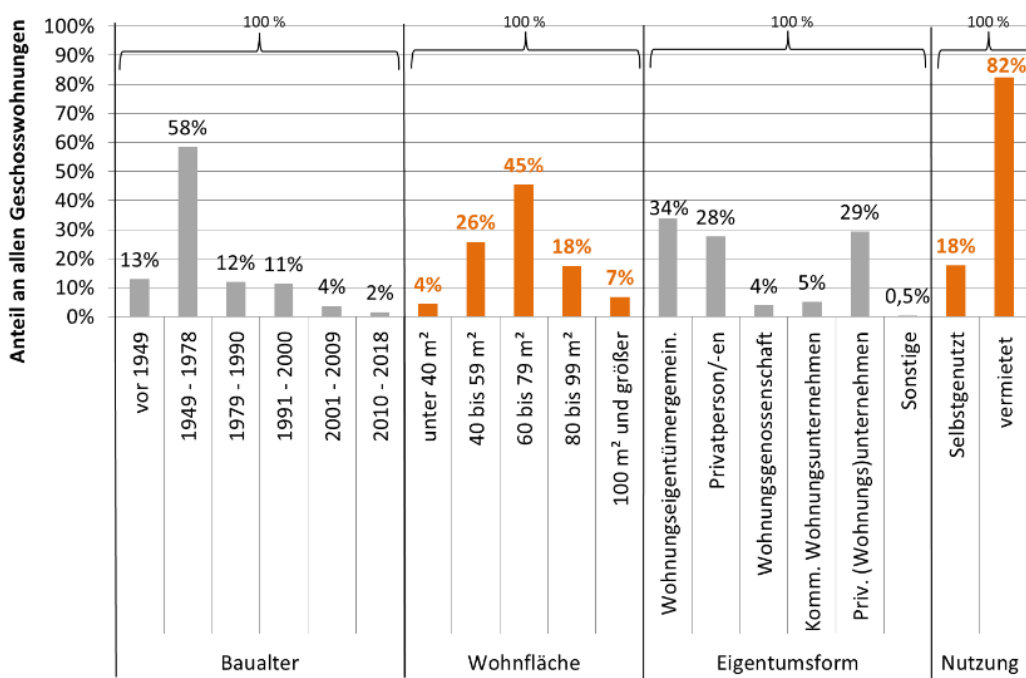
<sup>13</sup> Die Angaben zu den Anteilen der ausländischen Bevölkerung sind geschätzt auf Basis der Informationen aus den Fachgesprächen. Es liegen keine Informationen vor, die eine Differenzierung in ausländische Haushalte und Haushalte mit Migrationshintergrund erlauben.

## 5.2 Miet- und Eigentumswohnungen

### 5.2.1 Wohnungsbestand

In der Stadt Moers gibt es rund 27.000 Geschosswohnungen (Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern). Der weitaus größte Teil (82 % bzw. mehr als 22.000 WE) davon ist vermietet (vgl. Abbildung 32). Mehr als die Hälfte der Geschosswohnungen (58 %) in Moers wurden in den 1950er bis 1970er-Jahren gebaut. Die Wohnungen sind klein, es überwiegen Wohnflächen von 40 bis 79 m<sup>2</sup> (71 %). Die Wohnungen befinden sich mehrheitlich im Eigentum von Privaten. Das sind einerseits Wohnungseigentümergeinschaften und Privatpersonen (62 %) und andererseits institutionelle Bestands haltende (29 %). Die öffentliche Hand und Wohnungsgenossenschaften machen mit zusammen 9 % einen geringen Anteil aus.

**Abbildung 32: Geschosswohnungsbestand in der Stadt Moers nach Baualter, Wohnfläche, Eigentumsform und Nutzung, 2011**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

### 5.2.2 Bautätigkeit

In Moers stieg die Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten fünf Jahren zwar an, blieb aber unter dem Niveau im gesamten Kreis Wesel (vgl. Abbildung 33). Geringer als in Moers waren die Geschosswohnungsbautätigkeiten in Krefeld und Duisburg.

**Abbildung 33: Bauintensität: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Moers, 2010 - 2019**

	2010-2014	2015-2019
Moers	0,4	0,8
Kamp-Lintfort	1,2	0,9
Neukirchen-Vluyn	0,9	1,0
Rheinberg	0,8	0,7
Krefeld	0,4	0,7
Duisburg	0,5	0,6
Kreis Wesel	1,0	1,1
NRW	0,9	1,2

Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

empirica

### 5.2.3 Marktvolumen

#### 10 % Fluktuation im Mietwohnungsbestand größerer Bestandshaltenden

Nach den Informationen von befragten institutionellen Bestandshaltenden im Rahmen der Fachgespräche liegt die Fluktuation im Mietwohnungsbestand in Moers derzeit bei ca. 10 % p. a. Bei rund 22.000 Mietwohnungen wären das rund 2.200 Neuankömmlinge jährlich. Die Fluktuation in Moers ist nach Angaben befragter Bestandshaltenden in den letzten Jahren tendenziell gesunken und somit ein Zeichen für einen Mietwohnungsmarkt, der sich angespannt hat. Allerdings ist die Fluktuation in Moers im Vergleich mit besonders angespannten Wohnungsmärkten wie Düsseldorf oder Köln (dort liegen die Fluktuationsraten deutlich unter 10 %) noch relativ hoch. Es liegen keine Informationen zur Fluktuation im Mietwohnungsbestand privater Eigentümerinnen und Eigentümer (Wohnungseigentümergeinschaften und Privatpersonen) vor. Ist der Mietwohnungsmarkt in Moers im bundeslandesweiten Vergleich damit als angespannter Wohnungsmarkt zu bezeichnen oder nicht? Zur Beantwortung dieser Frage kann die Mietschutzverordnung (MietSchVO NRW) aus dem Jahr 2020 herangezogen werden.<sup>14</sup> In der Mietschutzverordnung wurden insgesamt 18 Kommunen in Nordrhein-Westfalen festgesetzt, deren Mietwohnungsmarkt als angespannt gilt. In diesen Kommunen ist nach der Verordnung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet. Zur Identifizierung der Kommunen hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung ein Mantelgutachten in Auftrag gegeben, welches die Identifizierung anhand unterschiedlicher Indikatoren vorgenommen hat.<sup>15</sup> Die Stadt Moers zählt laut Mantelgutachten und der Mietschutzverordnung im bundeslandweiten Vergleich nicht zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

<sup>14</sup> vgl. Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) vom 9. Juni 2020

<sup>15</sup> empirica ag (2020): Mantelgutachten zu den mietschutzrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

## **Marktaktiver Wohnungsleerstand im Kreis Wesel höher als in NRW – Wohnungen in vernünftigem Zustand stehen in Moers nicht leer**

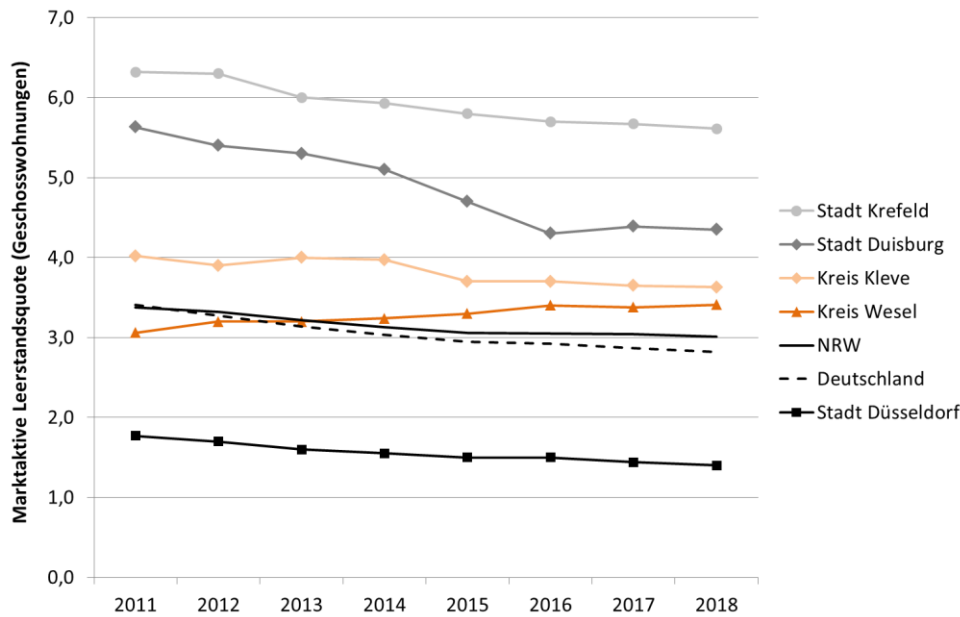
Die marktaktive Leerstandsquote im Mietwohnungsbestand im Kreis Wesel lag 2018 bei 3,4 % (vgl. Abbildung 34). Marktaktiv bedeutet, dass diese Wohnungen weniger als 6 Monate leer und daher dem Markt grundsätzlich zur Verfügung stehen, d. h. sie könnten sofort vermietet werden, wenn es Nachfragende dafür gibt. Daher ist die marktaktive Leerstandsquote ein guter Indikator für die Anspannung auf einem Wohnungsmarkt. Den Umfang der Anspannung zeigen jedoch erst der räumliche Vergleich und die zeitliche Entwicklung. Im räumlichen Vergleich ist der Mietwohnungsmarkt im Kreis Wesel weniger angespannt als in Deutschland (2,8 %) und in NRW (3,0 %). Ebenso besteht eine geringere Anspannung als in Düsseldorf. Demgegenüber sind die Leerstände in Duisburg und Krefeld höher als im Kreis Wesel. Im zeitlichen Verlauf fällt auf, dass lediglich der Kreis Wesel eine über den betrachteten Zeitraum seit 2011 steigende Leerstandsquote hat, was bedeuten würde, dass sich der Mietwohnungsmarkt im Kreis Wesel eher ent- als angespannt hat. In allen anderen Vergleichsräumen sinken die Leerstandsquoten, auch in NRW und in Deutschland.

Für den Mietwohnungsbestand in der Stadt Moers liegen keine Angaben zum marktaktiven Mietwohnungsleerstand vor. Eine Übertragung der Leerstandsquote im Kreis Wesel auf die Stadt Moers ist nicht gerechtfertigt, weil die Siedlungsstrukturen und Wohnungsnachfragesituationen im Kreis Wesel und der Stadt Moers zu unterschiedlich sind. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Bestandshaltenden berichten von quasi nicht existentem Wohnungsleerstand in ihren Beständen, d. h. auch keinem marktaktiven Wohnungsleerstand. Leerstand gibt es nur bei Wohnungen in sehr schlechtem Zustand, bei überhöhten Mieten sowie im Fall von anstehenden Modernisierungen und Sanierungen. Tendenziell ist der Leerstand in Moers in den letzten Jahren nach Aussage der befragten Bestandshaltenden auch gesunken.

Der Wohnungsleerstand hat quantitativ gegenwärtig keine erhebliche Bedeutung für den Wohnungsmarkt in Moers. Unter dem Gesichtspunkt einer sparsamen Flächeninanspruchnahme ist der Abbau von Leerständen dennoch ein wichtiger Aspekt.



**Abbildung 34: Marktaktive Leerstandsquote von Mietwohnungen im Kreis Wesel, der Region, NRW und Deutschland, 2011 - 2018**

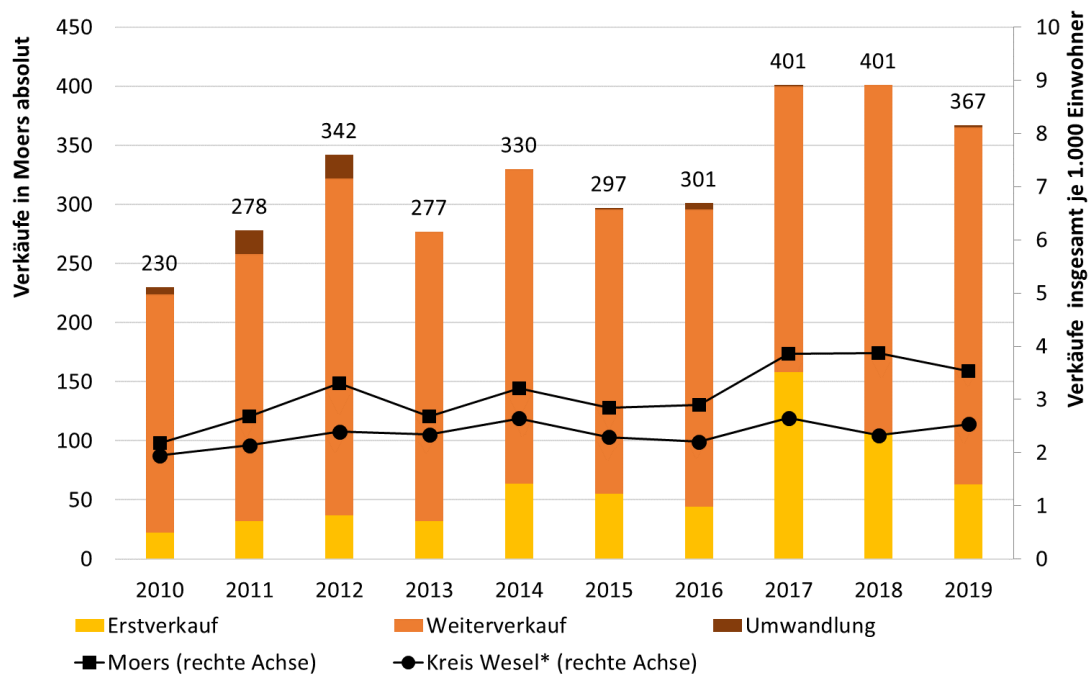


Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

### 350 Eigentumswohnungen werden jährlich in Moers verkauft – relativ hohe Verkaufsintensität

In Moers wurden im Schnitt der letzten 5 Jahre (2015 – 2019) rund 350 Eigentumswohnungen pro Jahr verkauft. Der Großteil der Verkäufe sind Weiterverkäufe, gefolgt von Erstverkäufen (im Schnitt 2015 – 2019: 85 Wohnungen pro Jahr). Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen spielt in Moers keine Rolle. 2017 und 2018 wurden besonders viele Neubau-Eigentumswohnungen in Moers verkauft. Die Verkaufsintensität bei Eigentumswohnungen ist in der Stadt Moers höher als im übrigen Kreis Wesel (ohne Dinslaken, Moers und Wesel) und im Vergleich in den letzten beiden Jahren noch mal deutlich gestiegen.

**Abbildung 35: Verkäufe von Eigentumswohnungen in Moers, 2010 - 2019**

\*ohne Dinslaken, Moers und Wesel

Quelle: eigene Darstellung, Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Moers

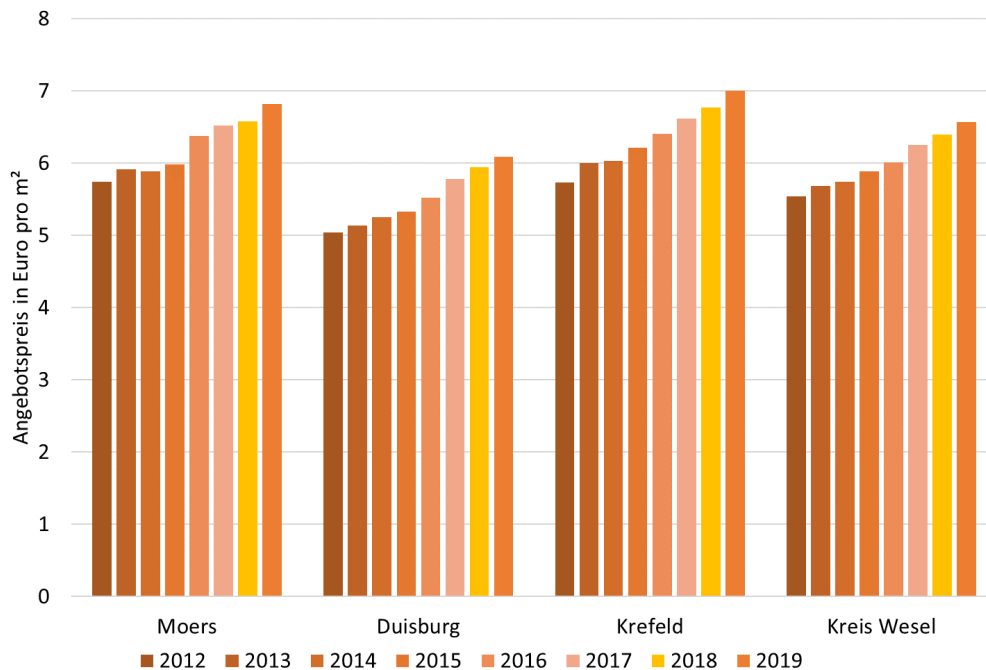
empirica

## 5.2.4 Preise

### Moerser Angebotsmiete im Median bei 6,90 Euro/m<sup>2</sup> - 2012 bis 2019: +20 %

Eine gebrauchte Mietwohnung in Moers wurde im Jahr 2019 zu einer Medianmiete von rund 6,90 Euro/m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abbildung 36). Das waren 3 % mehr als im Kreis Wesel (6,60 Euro/m<sup>2</sup>) und 11 % mehr als in der Nachbarstadt Duisburg (6,10 Euro/m<sup>2</sup>). Mit 7,00 Euro/m<sup>2</sup> liegt die Angebotsmiete in der Stadt Krefeld leicht über dem Median von Moers. Zwischen 2012 und 2019 stieg die Medianangebotsmiete für gebrauchte Wohnungen in Moers um rund 20 %, was einem Plus von rund 1,10 Euro/m<sup>2</sup> entspricht. Insbesondere ab 2015 stieg die Miete in Moers. Auch im Kreis Wesel insgesamt sowie in den Nachbarstädten Duisburg und Krefeld stiegen die Angebotsmieten zwischen 2015 und 2019 in ähnlichem Maß wie in der Stadt Moers.

**Abbildung 36: Median-Angebotsmiete für gebrauchte Wohnungen in Moers im Vergleich, 2012 - 2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

**empirica**

### **Größere Bestandshaltende: Neuvermietungsmiete bei 5,20 bis 5,70 Euro/m<sup>2</sup> - Bestandsmieten teils unter 5,00 Euro/m<sup>2</sup>**

Die im Rahmen der Fachgespräche befragten größeren Bestandshaltenden in der Stadt Moers nehmen bei neu vermieteten, gebrauchten Wohnungen derzeit Mieten im Rahmen von 5,20 bis 5,70 Euro/m<sup>2</sup>. Orientierung ist der Moerser Mietspiegel. Einzelne Bestandshaltende sind zurückhaltend mit höheren Neuvermietungsmieten, da die Vermarktungszeit länger dauern würde bzw. auch Leerstand drohe.

Die durchschnittlichen Bestandsmieten bei den befragten größeren Bestandshaltenden liegen im Schwerpunkt um die 5,00 Euro/m<sup>2</sup>, wobei in bestehenden Mietverträgen auch weniger als 5,00 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt werden.

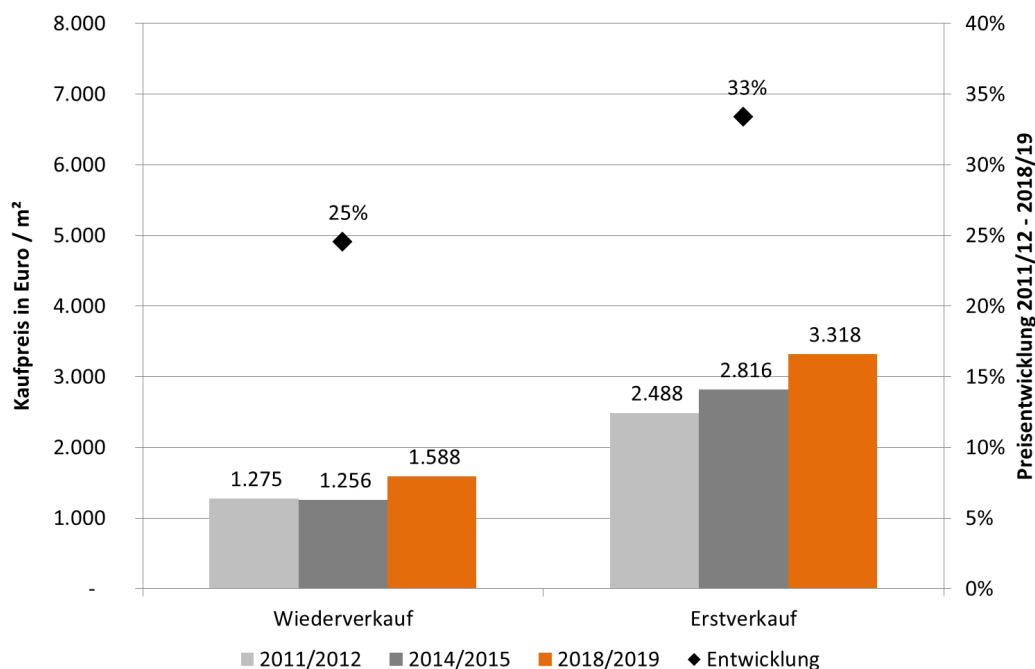
### **Mietwohnungen im Neubau in Moers werden im Bereich von 9,00 bis 12,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten**

Mietwohnungen im Neubau in Moers wurden 2018/2019 im Median für rund 10,40 Euro / m<sup>2</sup> angeboten – bei einer Spanne von 9,00 bis 12,50 Euro/m<sup>2</sup>. Im gesamten Kreis Wesel lag der Median in diesem Zeitraum bei rund 9,30 Euro/m<sup>2</sup>, in Krefeld bei rund 10,30 Euro/m<sup>2</sup> und in Duisburg bei rund 8,90 Euro/m<sup>2</sup>.

## Neue Eigentumswohnungen kosteten 2018/2019 rund 3.300 Euro/m<sup>2</sup> - verstärkter Preisanstieg seit 2015

Der durchschnittliche Verkaufspreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in der Stadt Moers lag in den Kaufjahren 2018/2019 bei rund 1.600 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 37). Im Vergleich mit den Kaufjahren 2011/2012 ist das eine Steigerung um 25 %. Die Entwicklung der Angebotspreise zeigt einen ähnlichen zeitlichen Verlauf mit stagnierenden Preisen zwischen 2011/12 und 2014/2015 und einem beschleunigten Preisanstieg seit 2014/2015. Neubauten in Moers wurden 2018 / 2019 für durchschnittlich rund 3.300 Euro/m<sup>2</sup> veräußert. Zwischen 2011/2012 und 2018/2019 ist der durchschnittliche Verkaufspreis für eine Neubauwohnung in Moers um 33 % gestiegen.

**Abbildung 37: Durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Moers, 2011/12 – 2018/19**



Quelle: eigene Darstellung, Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Moers

**empirica**

Neubauwohnungen in Moers wurden im Zeitraum 2018/2019 zu einem rund 4 % höheren Medianpreis angeboten als im gesamten Kreis Wesel. In der Stadt Krefeld lag der Medianpreis rund 13 % höher als in Moers. In Duisburg waren Neubauten dagegen rund 4 % günstiger als in Moers.

### 5.2.5 Nachfrage

#### **Starterhaushalte und Berufseinsteigende fragen kleine bis mittelgroße Mietwohnungen nach**

Die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen ist eine mobile Altersklasse: Die Gruppe zieht für eine Ausbildung nach Moers bzw. aus dem Elternhaus aus und gründet alleine oder mit Partnerin und Partner oder Freundinnen und Freunden einen neuen Haushalt. Der Wanderungssaldo der Stadt Moers in dieser Altersklasse war in den letzten Jahren zwar zumeist negativ. Das bedeutet allerdings nicht, dass die jungen Haushalte keinen Wohnraum in Moers nachfragen. Aufgrund ihrer hohen Mobilität ziehen sie deutlich häufiger um als ältere Haushalte. Starterhaushalte leben oftmals alleine und fragen in der Regel kleinere und günstigere Mietwohnungen aus dem Wohnungsbestand nach. Entscheidender als die Ausstattungsqualität der Wohnung ist neben einer günstigen Miete die Lage des Wohnstandortes in günstiger Entfernung zum Ausbildungsplatz.

Die Gruppe der Berufseinsteigenden, d. h. die 25- bis 30-Jährigen, zieht vorrangig arbeitsmarktbezogen um, weil sie nach der abgeschlossenen Ausbildung ihren Berufsweg startet und dafür oftmals auch einen Wohnortwechsel in Kauf nimmt. Der Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe war in der Stadt Moers in den vergangenen Jahren positiv. Berufseinsteigende haben im Wesentlichen die gleichen Wohnpräferenzen wie die Starterhaushalte, d. h. nachgefragt werden vor allem Mietwohnungen, die aber aufgrund eines durchschnittlich höheren Einkommens nicht ausschließlich günstig sein müssen und auch größere Wohnflächen haben können. Berufseinsteigende leben auch häufiger als Starterhaushalte zu zweit in einem Haushalt. Ein Teil der Berufseinsteigenden ist sehr gut ausgebildet und hat bereits ein relativ hohes Einkommen. Aufgrund der Wirtschaftsstruktur in der Stadt Moers ist ihr Anteil allerdings geringer als etwa in Düsseldorf, wo die dortige Wirtschaft einen hohen Bedarf an akademischen Fachkräften hat: In Düsseldorf lag der Anteil der SVP-Beschäftigten (AO) mit einem akademischen Abschluss im Jahr 2019 bei 26 %, während der Anteil im Kreis Wesel bei 10% lag (Quelle: IT.NRW). Solche gut ausgebildeten und überdurchschnittlich verdienenden Haushalte fragen dann auch höherpreisige Neubauten zur Miete mit guter Ausstattung nach.

#### **Schwerpunkt der Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und 65 Jahren im Mietsegment – Jüngere Haushalte fragen auch gebrauchte Eigentumswohnungen als Starterimmobilie nach**

Die Gruppe zwischen 30 und 65 Jahren bildet eine heterogene Nachfragegruppe. Neben den beruflich etablierten Haushalten gibt es auch die Haushalte in prekären Arbeitsverhältnissen, Haushalte vor der Familiengründung und Haushalte in postfamiliärer Phase. Ab Mitte 40 verringern sich die lebensphasenbezogenen Umzugsbewegungen deutlich. Der Großteil dieser Gruppe in der Stadt Moers wohnt zur Miete und fragt im Falle eines Umzugs auch eine Mietwohnung nach. Allerdings differenzieren sich die Wohnpräferenzen entsprechend den eingangs genannten unterschiedlichen Lebensverhältnissen in dieser Gruppe aus. Haushalte im Alter von 30 bis 50 Jahren

erwerben bei entsprechendem Einkommen auch Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung. Die jüngeren in dieser Gruppe kaufen eher gebrauchte Eigentumswohnungen als „Starterimmobilie“. Nachgefragt werden Wohnflächen von 60 bis 80 m<sup>2</sup>. Die Zimmeranzahl muss im Kontext sich verändernder Lebensphasen gesehen werden. Während für kinderlose Paare zwei Zimmer ausreichen, fragen Paare mit Kinderwunsch auch gerne das dritte Zimmer für den zukünftigen Nachwuchs nach. Die Zahlungsbereitschaft dieser Haushalte liegt im Bereich von 100.000 bis 150.000 Euro. Die meisten selbstnutzenden Käuferinnen und Käufer gebrauchter Eigentumswohnungen in dieser Altersklasse in der Stadt Moers wohnen bereits in der Stadt. Neubau-Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung werden von jüngeren Haushalten in Moers selten gekauft. Hierfür ist die Kaufkraft zu gering. Bei den wenigen Fällen, wo das doch der Fall war, handelte es sich um gut ausgebildete und schon ein paar Jahre im Beruf stehende Ein- und Zweipersonenhaushalte, die sich eine Wohnung zwischen 250.000 und 300.000 Euro leisten konnten. Nachgefragt werden hochwertig ausgestattete Wohnungen in guten Lagen.

#### **47 % der Familien in der Stadt Moers wohnen im Mehrfamilienhaus - Neubauwohnungen werden in Moers nicht von Familien nachgefragt**

Familien in der Stadt Moers präferieren in hohem Maß das Wohnen im Einfamilienhaus. Dennoch leben viele Moerser Familien in Geschosswohnungen. Nach dem Zensus 2011 wohnen 47 % der Paare mit Kindern in der Stadt Moers auf Wohnflächen unter 100 m<sup>2</sup>. Der größte Teil davon sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Nach Aussagen von befragten Wohnungsmarktexpertinnen und -experten fragen vor allem Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen gebrauchte, preisgünstige Mietwohnungen in der Stadt Moers nach. Wichtigstes Kriterium neben einer geringen Miete ist eine ausreichende Größe, die mit steigender Kinderzahl zunimmt.

Familien mit durchschnittlichen und überdurchschnittlichen Einkommen fragen in erster Linie Einfamilienhäuser in Moers nach. Mit steigendem Einkommen wächst auch die Zahlungsbereitschaft. Nach Aussage von befragten Wohnungsmarktexpertinnen und -experten gibt es in Moers (im Unterschied etwa zu Düsseldorf oder Köln) nicht den Typus der „urbanen Familie“ mit überdurchschnittlicher Kaufkraft, die Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaus (MFH) nachfragen. Daher überrascht es nicht, dass die in den letzten Jahren in Moers entstandenen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern bis auf wenige Ausnahmen nicht von Familien bezogen wurden.

#### **Ältere Haushalte leben vor allem in Mietwohnungen – sie sind die wichtigste Nachfragegruppe für Neubaueigentumswohnungen**

Ältere Haushalte (ab 65 Jahren) in der Stadt Moers wohnen mehrheitlich in Mehrfamilienhäusern zur Miete.<sup>16</sup> Viele dieser aus den 1950er bis 1970er-Jahren stammenden Objekte (Wohnungen und Gebäude) sind nicht altersgerecht im Sinne einer

---

<sup>16</sup> 70 % der Seniorenhaushalte in der Stadt Moers wohnen in Wohneinheiten unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohneinheiten unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zu 73 % Geschosswohnungen. 82 % der Geschosswohnungen in der Stadt Moers sind vermietet.

Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut. Wohnungen mit möglichst wenig Barrieren haben einen schwellenfreien Zugang in das Gebäude (z. B. über eine Rampe) und zur Wohnung (Erdgeschosswohnung oder Aufzug) und erlauben eine möglichst schwellenfreie Bewegung innerhalb der Wohnung (z. B.: keine Schwellen beim Balkonaustritt, bodentiefe Duschen). Solche Qualitäten weisen Mehrfamilienhäuser in aller Regel erst ab den 1990er-Jahren auf. Umzugswillige ältere Haushalte fragen daher, wenn sie eine altersgerechte Wohnung suchen, Objekte jüngeren Baualters nach. Aber nicht jeder ältere Haushalt fragt grundsätzlich eine barrierearme Wohnung nach und ist dann bereit umzuziehen. Die meisten verbleiben in der Mietwohnung und „arrangieren“ sich mit den Umständen. In einigen Fällen passen Bestandshalter die Wohnung auf Nachfrage des älteren Mieters an und versuchen insbesondere im Bad eine relative Barrierearmut herzustellen (z. B. durch den Tausch der Wanne gegen eine Dusche).

Ältere Haushalte sind eine wichtige Nachfragegruppe von Neubau-Eigentumswohnungen in Moers. Die befragten Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes berichten davon, dass mehr als die Hälfte der in den letzten Jahren in Moers neu gebauten Eigentumswohnungen von älteren Haushalten erworben wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um Haushalte, die bislang im eigenen Einfamilienhaus gelebt haben und ausziehen, weil das Haus nicht altersgerecht ist (keine Barrierearmut, obere Geschosse nur über Treppe zu erreichen) oder / und der Aufwand für die Pflege des Objekts zu groß ist (u. a. großer Garten). Ältere Haushalte fragen vor allem zentral gelegene Standorte in guten Lagen mit kurzen Fußwegen zum Versorgen (Einkaufen, Ärzte) nach. Das sind nicht nur Standorte in der Moerser Innenstadt, sondern auch Lagen in Ufort, Schwafheim und Vinn. Nachgefragt werden Wohnungen mit drei Zimmern (das dritte Zimmer als Gästezimmer, zweites Schlafzimmer oder als Büro). Die höchsten Zahlungsbereitschaften bestehen für Dachgeschosswohnungen mit einem „Riesebalkon“ in südlicher Ausrichtung.

### 5.3 Preiswerter Wohnraum

#### 5.3.1 Transferleistungshaushalte

##### **SGB II-Beziehende machen das Gros der Transferleistungsempfänger aus**

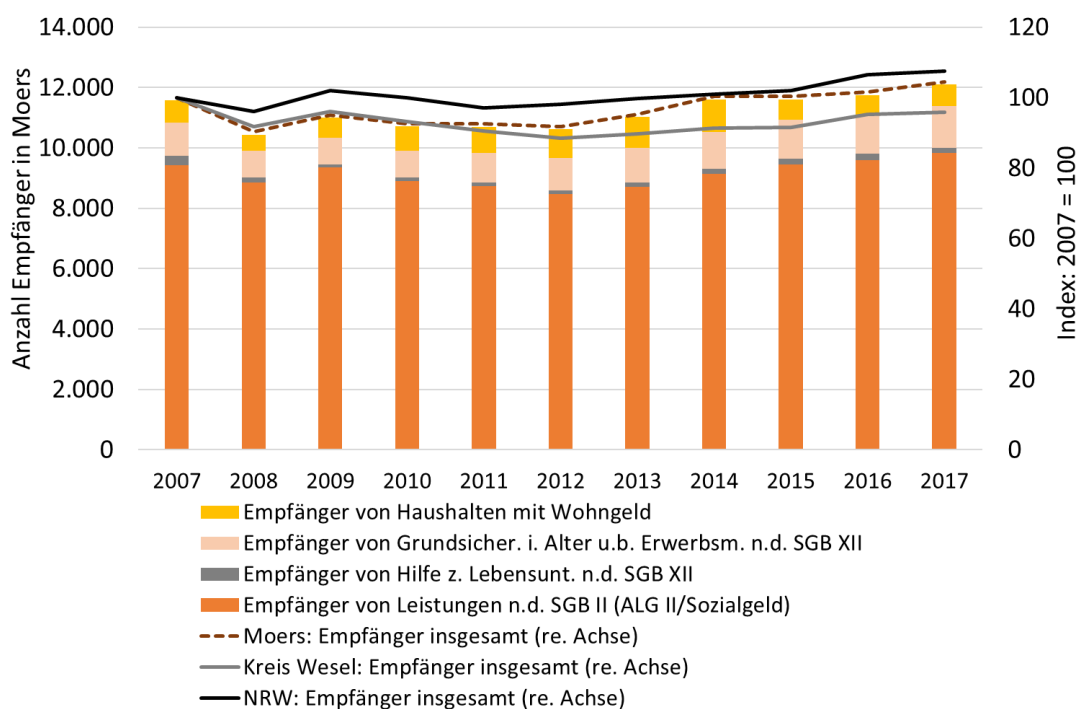
Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen beziehen, d. h. Beziehende von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt). Darüber hinaus können zu den einkommensschwächeren Haushalten solche gezählt werden, die Wohngeld beziehen. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

2017 gab es in Moers rund 12.100 Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen. Den größten Anteil machten Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem SGB II aus (rund 83 %). Die Zahl der Transferleistungsempfänger ist in



Moers zwischen 2007 und 2017 weniger stark gestiegen (+4,6 %) als in NRW (+7,6 %). Im Kreis Wesel ging die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger demgegenüber jedoch insgesamt zurück (-4,1 %). Das größte absolute Wachstum in Moers gab es bei den Beziehenden von Leistungen nach dem SGB II (+403 Empfänger/+4,3 %), gefolgt von Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII (+287 Empfänger/26,3 %). Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII ging demgegenüber deutlich zurück (-127 Empfänger/-42,1 %) und auch die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte sank leicht (-35 Haushalte/-4,7 %).

**Abbildung 38: Entwicklung - Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen, 2007 – 2017**



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW, Stadt Moers, eigene Berechnungen

empirica

### Rund 7.000 Transferleistungshaushalte machen 13 % aller Haushalte in Moers aus

Die o. g. Transferleistungsempfangenden lebten 2018 in fast 7.000 Transferleistungshaushalten in Moers (vgl. Abbildung 39). Damit beziehen 13 % aller Haushalte in Moers Transferleistungen. Der größte Teil davon sind Haushalte im SGB II-Bezug (69 %). Haushalte mit Transferleistungen nach dem SGB XII machen gut ein Fünftel aller Beziehenden aus und Wohngeldhaushalte haben einen Anteil von 11 %.

**Abbildung 39: Haushalte mit Bezug von Transferleistungen in Moers, 2018**

Art der Transferleistung	Anzahl Haushalte	Anteil
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	4.747	69%
Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII	1.378	20%
Wohngeldhaushalte (2018)	733	11%
Haushalte mit Transferbezug insgesamt	6.858	
Haushalte insgesamt	52.206	
Anteil Haushalte mit Transferleistungsbezug	13%	

Quelle: IT.NRW, Stadt Moers, eigene Berechnungen

empirica

### Transferleistungsempfänger: Schwerpunkt Einpersonenhaushalte und Familien

Folgende Haushaltsstruktur gibt es bei den Transferleistungsempfängern in Moers:

- Bei den Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in Moers machen nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit Einpersonenhaushalte Ende 2018 mit 50 % den größten Anteil aus. Zweipersonenhaushalte gibt es zu 20 % und Familien (Haushalte mit 3 und mehr Personen) zu 30 %.
- Zu den Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII liegen für Moers keine differenzierten Daten zu den Haushaltsgrößen vor. Daten aus anderen Kommunen in Deutschland lassen aufgrund des hohen Anteils an Beziehenden der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII in Moers aber den Schluss zu, dass Einpersonenhaushalte den größten Anteil bei SGB XII ausmachen.
- Unter den Wohngeldhaushalten in Moers haben nach städtischen Daten Einpersonenhaushalte einen Anteil von 47 %, Zweipersonenhaushalte von 15 % und Haushalte mit 3 und mehr Personen (Familien) kommen auf 38 %.

In Summe ist aufgrund des hohen Anteils der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an den Transferleistungsempfängern und folglich den geringen Anteilen von SGB XII- und Wohngeldhaushalten davon auszugehen, dass rund 50 % der Transferleistungsempfänger in Moers Einpersonenhaushalte sind, 20 % Zweipersonenhaushalte und 30 % Haushalte mit drei und mehr Personen bzw. Familien.

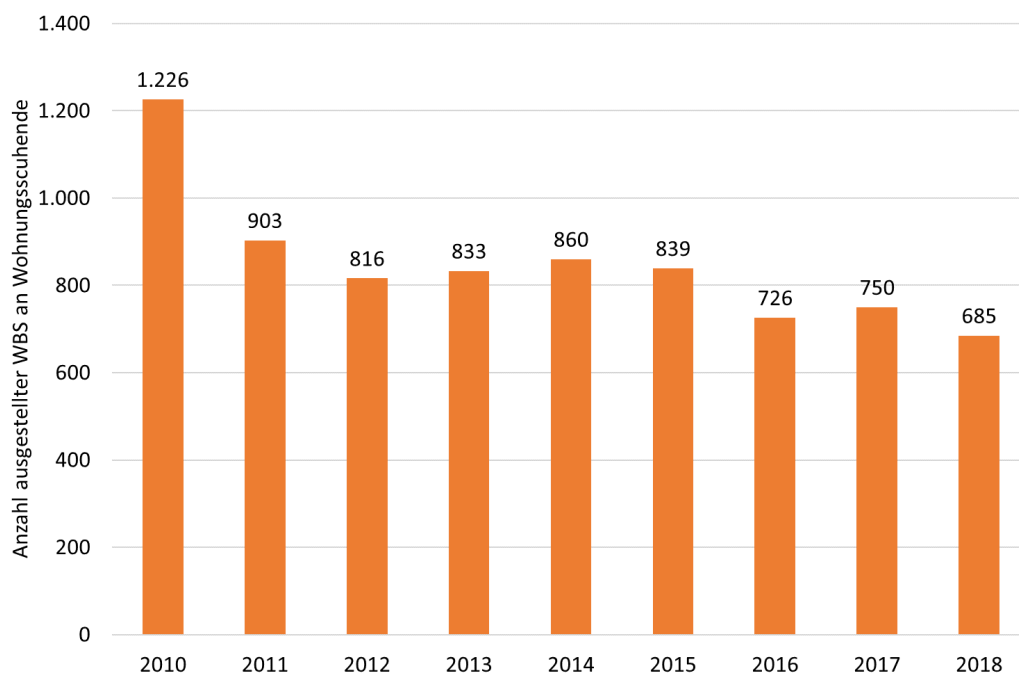
Der Abgleich mit der Haushaltsstruktur für Moers insgesamt (vgl. Kapitel 4.2.4.2) zeigt den Fokus bei den Transferleistungsempfängern: Einpersonenhaushalte (rund 50 % bei Transferleistungshaushalten gegenüber 41 % bei allen Haushalten) und Familien (30 % vs. 26 %).

### 5.3.2 Wohnungssuchende

Einen anderen Blick auf die Haushalte mit geringen Einkommen in der Stadt Moers erlaubt die Statistik zu den Wohnungssuchenden. In der Wohnungssuchenden-

Statistik werden Haushalte erfasst, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten. Ein WBS ist für den Bezug einer mietpreisgebundenen, geförderten Wohnung erforderlich. WBS erhalten nur Haushalte, deren Einkommen im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung liegt. Geprüft wird das vom zuständigen Fachdienst in der Stadt Moers. Nach den Daten der Stadt Moers wurden 2018 in Moers 685 WBS ausgestellt. In den letzten Jahren ist die Zahl der WBS in Moers gesunken (vgl. Abbildung 40). Dies sollte nicht so interpretiert werden, dass die Nachfrage nach mietpreisgebundenem gefördertem Mietwohnraum in Moers zurückgegangen ist. Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in Moers ist knapper geworden und der Erfolg, eine Wohnung zu finden, ist dementsprechend gesunken. Dies kann auch eine Begründung dafür sein, dass die Zahl der ausgestellten WBS zurückgegangen ist: Die Haushalte haben keinen WBS mehr beantragt, weil Sie davon ausgegangen sind, dass sie sowieso keine preisgebundene Wohnung finden werden.

**Abbildung 40: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine an Wohnungssuchende, 2010 – 2018**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Moers

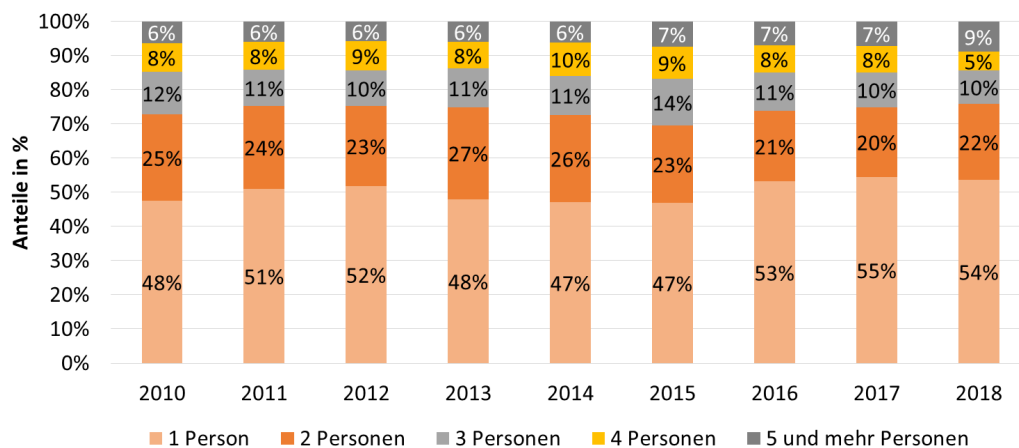
**empirica**

Die Zahl aller potenziell WBS-berechtigten Moerser Haushalte ist nicht zu ermitteln, da hierzu keine amtliche Statistik vorliegt. Schätzungen aus anderen Städten bundesweit lassen den Schluss zu, dass jeder zweite Haushalt in einer Stadt Anspruch auf einen WBS hätte. Diese Zahl sollte nicht so verstanden werden, dass alle diese Haushalte auch eine geförderte Wohnung suchen, da die meisten Haushalte bereits innerhalb von Moers wohnen und sicherlich auch günstigere Mieten zahlen als in einem öffentlich geförderten Neubau. Sie zeigt lediglich die Bandbreite der Haushalte, auf die die Landeswohnraumförderung zielt.

## Wohnungssuchende WBS-Haushalte sind vor allem klein und es sind relativ wenige SBG II- und SBG XII-Haushalte

Der Großteil der Haushalte, die in den letzten Jahren in der Stadt Moers als wohnungssuchend gemeldet waren und einen WBS erhalten haben, waren kleine Haushalte mit einer oder zwei Person(en) (vgl. Abbildung 41). Im Schnitt der Jahre 2010 bis 2018 waren das drei von vier Haushalten. Die Haushaltsstruktur der wohnungssuchenden WBS-Haushalte entspricht nahezu der Haushaltsstruktur der Transferleistungsempfänger (vgl. Kapitel 5.3.1). Geringe Abweichungen ergeben sich bei den Einzelpersonenhaushalten (54 % bei den Wohnungssuchenden, rund 50 % bei den Transferleistungsempfängern). Demnach sind die wohnungssuchenden WBS-Haushalte ohne Transferleistungen zu einem höheren Anteil Einzelpersonenhaushalte (geschätzt 60 %) und folglich zu einem geringeren Anteil Familien (geschätzt 20 %).

**Abbildung 41: Wohnungssuchende in Moers nach Größe des Haushalts, 2010 – 2018**



Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

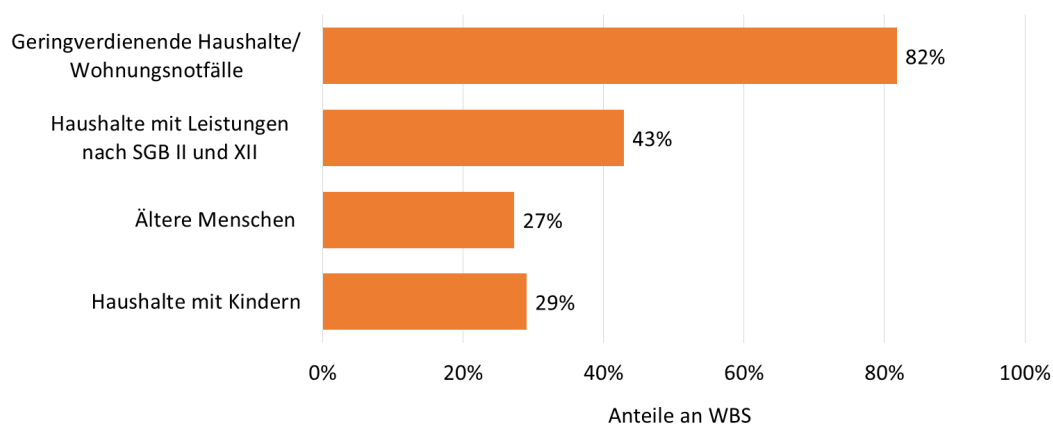
empirica

Bei den Wohnungssuchenden werden folgende Kriterien erfasst: Haushalt mit Kindern, Haushalt von älteren Menschen, Haushalt der Leistungen nach dem SGB II und XII bezieht, geringverdienender Haushalt/Wohnungsnotfall. Die Haushalte können zu mehreren Personenkreisen gleichzeitig zählen. Die summarische Auswertung für die Jahre 2010 bis 2018 zeigt (vgl. Abbildung 42), dass

- rund 80 % der WBS-Wohnungssuchenden in Moers geringverdienende Haushalte/Wohnungsnotfälle sind, welche die Einkommensgrenzen um mindestens 20 % unterschreiten. Zur Verdeutlichung: Die Einkommensgrenze für einen Einzelpersonenhaushalt liegt bei 19.350 Euro netto pro Jahr bzw. 1.613 Euro netto im Monat. Eine Unterschreitung um mindestens 20 % bedeutet einen Maximalverdienst von rund 1.300 Euro netto im Monat. Bei einer vierköpfigen Familie ergibt sich bei einer Einkommensgrenze von rund 2.950 Euro ein entsprechender Wert von rund 2.400 Euro im Monat.

- 43 % der wohnungssuchenden Haushalte beziehen Leistungen nach dem SGB II/XII (als Teilgruppe der im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Transferleistungsempfängenden).
- Ältere Haushalte machen knapp 30 % der wohnungssuchenden WBS-Haushalte aus. Sie fragen kleine Wohnungen für eine und zwei Person(en) nach.
- Haushalte mit Kindern machen anteilig knapp 30 % der WBS-Haushalte aus.

**Abbildung 42: Wohnungssuchende in Moers (WBS) nach Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis\*, 2010 - 2018**



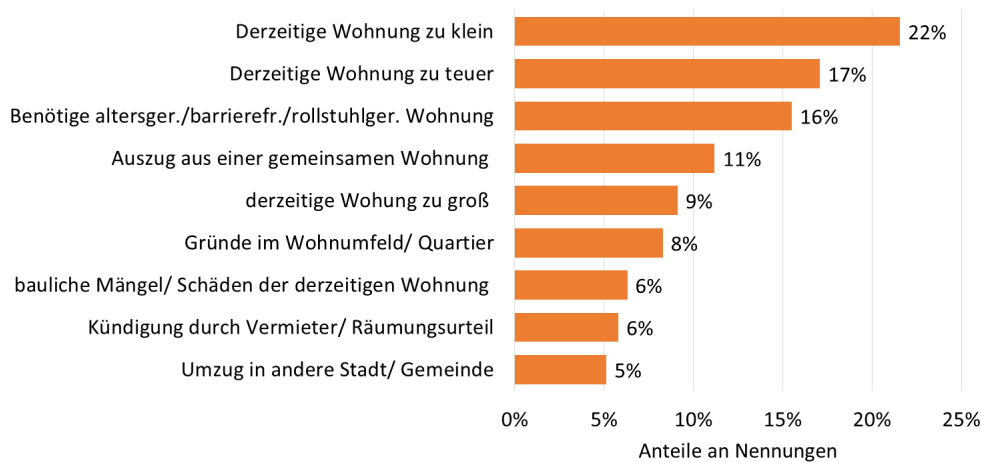
\*Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

**empirica**

Die Wohnungssuchenden werden auch nach den Gründen für den Wohnungswechsel befragt. 2018/2019 war der Hauptgrund für den Wohnungswechsel eine zu kleine Wohnung (23 %). Das überrascht insofern, als das der Anteil größerer Haushalte unter den Wohnungssuchenden (rund 25 % Drei- und Mehrpersonenhaushalte) relativ gering ist (vgl. Abbildung 41). Bei kleinen Haushalten kann es sich um Starterhaushalte handeln (Auszug aus der elterlichen Wohnung), um Alleinerziehende, die derzeit beengt leben oder um Paare, die aufgrund von Kinderzuwachs eine größere Wohnung suchen. Zweithäufigster Grund ist eine zu teure Wohnung (17 %). Fast gleichauf liegt der Grund, dass eine barrierefreie/altengerechte Wohnung benötigt wurde (16 %). Das betrifft v. a. ältere Haushalte, die einen großen Anteil an den kleinen Haushalten ausmachen. Hierzu passt auch der Grund, dass die derzeitige Wohnung zu groß ist (10 %, häufig der Fall, wenn die Partnerin oder der Partner verstorben ist).

**Abbildung 43: Gründe für den Wohnungswechsel der Wohnungssuchenden, 2018/2019**



Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

empirica

### 5.3.3 Mietpreisgebundener Wohnungsbestand

Zum Stichtag 30.01.2020 gab es nach den Daten der Stadt Moers 4.327 preisgebundene Mietwohnungen. Die preisgebundenen Mietwohnungen in Moers sind zu rund drei Viertel in der Darlehensverwaltung (noch keine vollständige Mittelrückzahlung) und ein Viertel in der Nachwirkungsfrist. Neben den 2.381 Wohnungen, die aus Mitteln des Landes NRW gefördert sind (Neubau- und Bestandsförderung), gibt es 1.946 preisgebundene Bergarbeiterwohnungen, die mit Mitteln des Bundestreuhandvermögens für den Bergarbeiterwohnungsbau gefördert wurden.

Nimmt man nur die preisgebundenen Mietwohnungen, die aus Mitteln des Landes zur Neubauförderung entstanden sind (in Moers sind das 1.922 Wohnungen), dann liegt der Anteil der geförderten Wohnungen am Geschosswohnungsbestand in Moers bei 7 %, während der Anteil in NRW bei rund 9 % im Jahr 2018 lag. Werden die geförderten Bergarbeiterwohnungen in die Berechnung mit einbezogen, dann liegt der Anteil der preisgebundenen Wohnungen an den Geschosswohnungen in Moers mit 16 % wesentlich höher als in NRW und ist im landesweiten Vergleich als überdurchschnittlich zu bewerten.

Langfristig wird die Zahl der geförderten Wohnungen in Moers durch Bindungsausläufe zurückgehen, bis 2039 werden rund 1.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

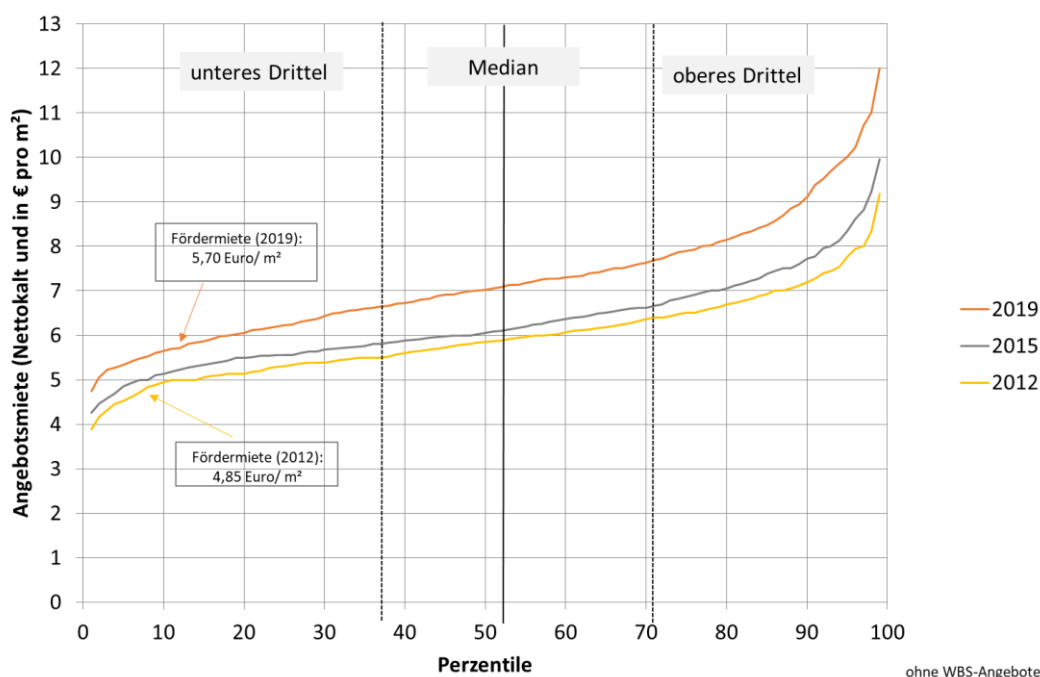
### 5.3.4 Freifinanzierter preisgünstiger Wohnungsmarkt

Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen an allen Geschosswohnungen liegt bei 16 %. Der Anteil verdeutlicht, dass das preisgünstige Segment in Moers in höherem Maß durch den frei finanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt wird. Auf der Angebotsseite umfasst dies Wohnungen, die am freien Wohnungsmarkt im unteren Drittel der Angebotspreisspanne angeboten werden. Legt man die Fördermiete (Einkommensgruppe A) für mietpreisgebundenen Wohnraum nach

Landeswohnraumförderung als Maßstab für das preisgünstige Segment an,<sup>17</sup> – dann waren 2019 ca. 12 % der angebotenen frei finanzierten Mietwohnungen in Moers günstiger als die Fördermiete (vgl. Abbildung 44). In stark angespannten Wohnungsmärkten ist der Anteil mit weniger als 5 % wesentlich geringer.

Gegenüber 2012 hat sich die Versorgung aus dieser Perspektive verbessert. Zur damaligen Fördermiete von 4,85 Euro/m<sup>2</sup> waren 2012 rund 8 % der angebotenen frei finanzierten Mietwohnungen in Moers günstiger als die Fördermiete. Nichtsdestotrotz sind die Preise auch im preisgünstigen Segment angestiegen. Wohnungen des unteren Drittels (33. Perzentil) wurden 2019 zu einem Preis von 6,60 Euro pro m<sup>2</sup> in Moers angeboten. Im Jahr 2012 lag der Preis noch bei 5,50 Euro pro m<sup>2</sup>.

**Abbildung 44: Preisspanne der Angebotsmieten in Moers, 2012/2015/2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

## 6. Teilräumliche Betrachtung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde der Wohnungsmarkt Moers gesamtstädtisch betrachtet und analysiert. In diesem Kapitel erfolgt eine teilräumliche Analyse auf Ebene von 54 Quartieren. Die räumliche Ebene der Quartiere wurde gewählt, weil diese einerseits angesichts der Größe der Stadt Moers eine angemessene kleinräumige Differenzierung ermöglicht und andererseits verschiedene Daten auf dieser Ebene zur Verfügung standen. Die Analyse auf Ebene der Quartiere erfolgt mit dem Ziel Handlungsräume mit unterschiedlichen Herausforderungen herauszuarbeiten.

<sup>17</sup> Moers zählt zur Mietstufe 3 bei der die Fördermiete im Jahr 2019 bei 5,70 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt liegen durfte.



Abbildung 45: Übersicht Quartiere in Moers

**Legende**

- Sozialatlasbezirke
- Quartiere

empirica

## 6.1 Methodik

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgte eine Typisierung der Quartiere nach prägenden Baualterklassen und Baustrukturtypen auf Grundlage der kleinräumigen Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand des Zensus 2011. Die unterschiedlichen Typen wurden anhand relevanter Indikatoren mittels Schwellenwerten abgegrenzt. In Abbildung 46 sind die Schwellenwerte der herangezogenen Indikatoren sowie die jeweils resultierende Anzahl an Typen dargestellt. In Abbildung 47 sind die abgeleiteten Quartierstypen räumlich dargestellt.

**Abbildung 46: Indikatoren und Schwellenwerte zur Bildung von Bautypen in Moers**

Quartierstyp	Indikator 1	Indikator 2	Anzahl Quartiere	in %
EZFH - Vor 1950	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter vor 1950 (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in EZFH	1	2%
EZFH - 1950 - 1969	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1950 - 1969 (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in EZFH	5	9%
EZFH - 1970 - 1989	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1970 - 1989 (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in EZFH	1	2%
EZFH - 1990 u. später	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1990 und später (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in EZFH	3	6%
MFH - Vor 1950	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter von 1950 (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in MFH	5	9%
MFH - 1950 - 1969	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1950 - 1969 (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in MFH	9	17%
MFH - 1970 - 1989	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1970 - 1989 (min. 30%)	> 66% der Wohneinheiten in MFH	3	6%
Misch - Vor 1950	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter von 1950 (min. 30%)	< 66% der Wohneinheiten in EZFH oder MFH	1	2%
Misch - 1950 - 1969	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1950 - 1969 (min. 30%)	< 66% der Wohneinheiten in EZFH oder MFH	10	19%
Misch - 1970 - 1989	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1970 - 1989 (min. 30%)	< 66% der Wohneinheiten in EZFH oder MFH	6	11%
Misch - 1990 u. später	Überwiegender Anteil Gebäude mit Baualter 1990 und später (min. 30%)	< 66% der Wohneinheiten in EZFH oder MFH	5	9%
Misch - Gemischte Baualter	Kein überwiegender Anteil Gebäude mit prägendem Baualter (<30%)	< 66% der Wohneinheiten in EZFH oder MFH	1	2%
Werkssiedlung - Vor 1950	gesetzt aus Luftbilddauswertung/Expertengesprächen		4	7%
insgesamt			54	100%

EZFH: geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern

MFH: geprägt durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern

Misch: haben keine prägende Baustruktur, sondern sind gekennzeichnet von einem Nebeneinander von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern

Quelle: IT.NRW (Zensus 2011); eigene Kategorisierung

**empirica**

## 6.2 Bautypen in den Quartieren

Die meisten Bautypen in Moers sind Gebiete mit einer gemischten Bebauung (Mischgebiete<sup>18</sup>). Insgesamt 23 (bzw. 43 %) der 54 Quartiere in Moers lassen sich diesem Typ zuordnen. Räumlich sind Mischgebiete mehrheitlich am Stadtrand von Moers verortet. Die Quartiere in Asberg und in Schwafheim lassen sich vollständig diesem Typ zuordnen. Die meisten Mischgebiete sind geprägt durch eine Bebauung aus den 1950er- und 1960er-Jahren (10 von 23 Mischgebieten).

Mehrfamilienhausgebiete bilden die zweitgrößte Gruppe der Typisierung. Insgesamt 17 (bzw. 32 %) der 54 Quartiere werden diesem Typ zugeordnet. Mehrfamilienhausgebiete befinden sich mehrheitlich in den zentralen Quartieren in Moers-Mitte und Vinn sowie im nördlich gelegenen Meerfeld/Eicker Wiesen. Auch hier dominiert das Baualter zwischen 1950 bis 1969 (9 der 17 Mehrfamilienhausgebiete). Jüngere Mehrfamilienhausgebiete mit einer Bebauung aus den Jahren 1970 bis 1989 findet man in einzelnen Quartieren in Meerfeld/ Eicker Wiesen, Vinn und Kapellen.

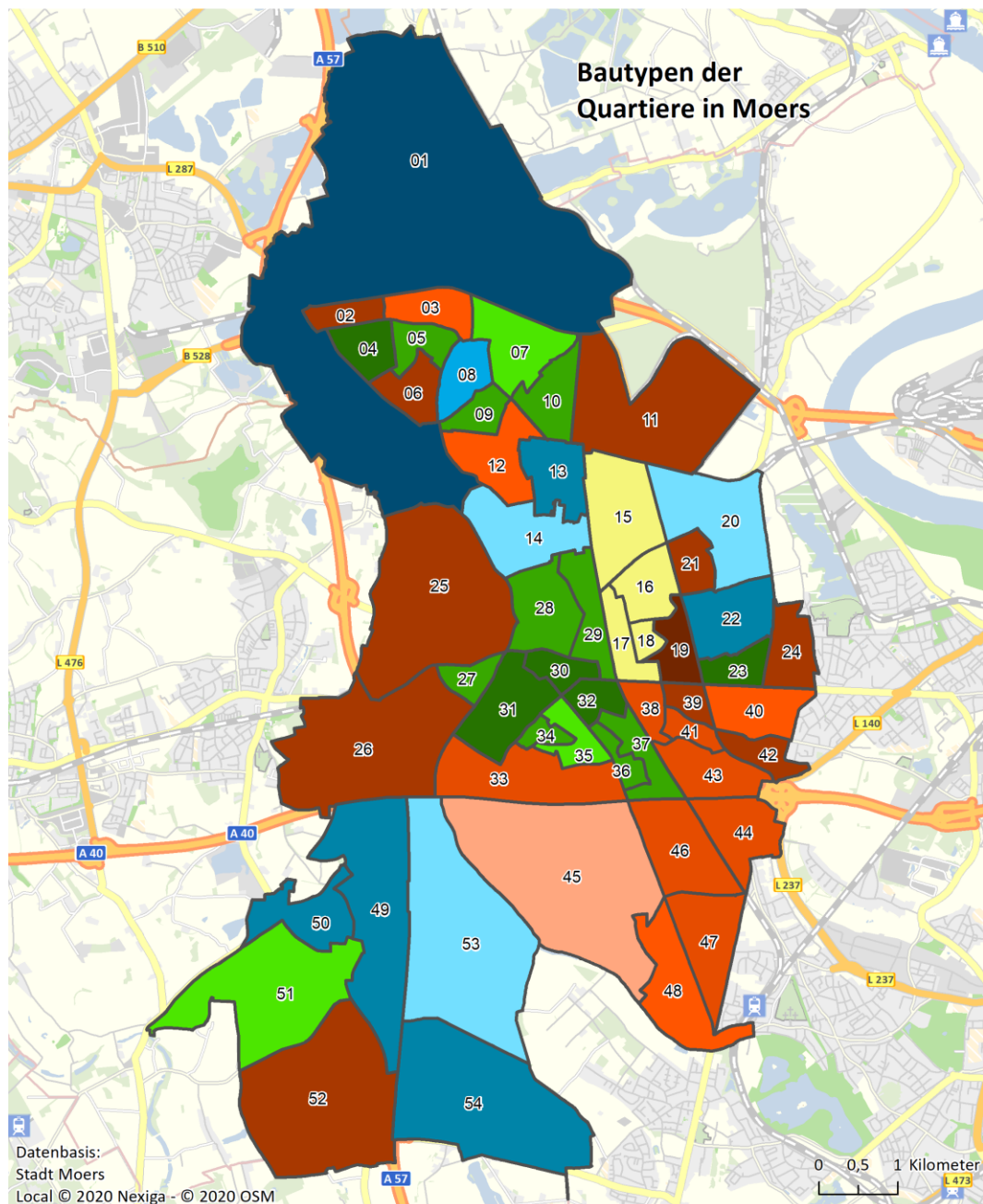
Insgesamt 10 (bzw. 19 %) der 54 Quartiere sind durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Sie befindet sich mehrheitlich in Stadtrandlagen in den Quartieren in Kapellen, Moers-Ost und Repelen. Zudem gibt es sie in den zentralen Quartieren in Ufort. Auch in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten dominiert Bebauung aus den Jahren 1950 bis 1969 (fünf der 10 Ein- und Zweifamilienhausgebiete). Jüngere Ein- und Zweifamiliengebiete mit einer Bebauung nach 1990 gibt es in drei Fällen in Moers-Ost, Ufort und Kapellen.

Ein Sondertyp in Moers ist die Werksiedlung in Meerbeck. Sie entstand im Zuge der Entwicklung von Moers als Bergwerksstadt, als Teil des Ruhrgebietes. Das prägende Baualter der Werksiedlung liegt vor 1950. Die übrigen kleineren Werksiedlungen in Moers (z. B. in Repelen im Moerser Norden) werden nicht separat typisiert, sondern innerhalb ihrer jeweiligen Quartiere berücksichtigt.

---

<sup>18</sup> Der Begriff Mischgebiete bezeichnet hier Gebiete mit einer gemischten Bebauungsstruktur und bezieht sich nicht auf Mischgebiete gemäß § 6, Abs. 1 BauNVO NRW.

Abbildung 47: Bautypen in Moers

**Baustruktur und Baualter**

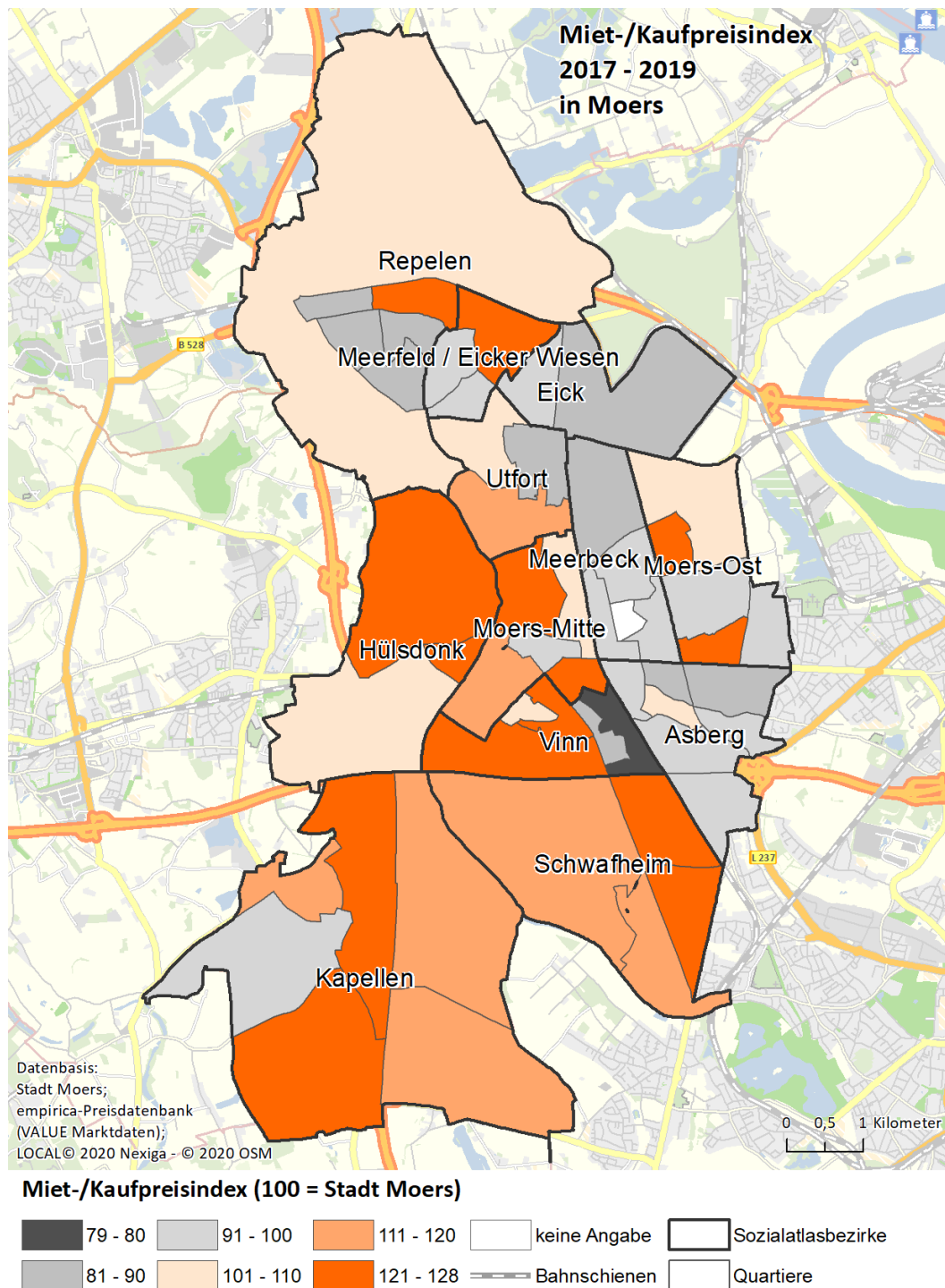
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #002060; border: 1px solid black;"></span> EZFH - Vor 1950	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> MFH - Vor 1950	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span> Misch - Vor 1950	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black;"></span> Misch - Gemischte Baualter
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008080; border: 1px solid black;"></span> EZFH - 1950 - 1969	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> MFH - 1950 - 1969	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A52A2A; border: 1px solid black;"></span> Misch - 1950 - 1969	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> Werksiedlung - Vor 1950
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00BFFF; border: 1px solid black;"></span> EZFH - 1970 - 1989	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> MFH - 1970 - 1989	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span> Misch - 1970 - 1989	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span> Quartiere
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> EZFH - 1990 u. später	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span> Misch - 1990 u. später	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px solid black;"></span> Bahnschienen	<b>empirica</b>



### 6.3 Immobilienpreisniveau und ausgewählte Nachfragegruppen

Die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in der Stadt Moers unterscheiden sich im Stadtgebiet. Auf der Grundlage von indexierten Angebotsmieten und Kaufpreisen wurde ein Miet- und Kaufpreisindex für die BA-Bezirke in der Stadt Moers gebildet. Die in der Abbildung 48 dargestellten Indexwerte zeigen grob zwei Differenzierungen des Moerser Stadtgebietes: Zum einen ein West-Ost-Gefälle, d. h. die Quartiere östlich der Bahntrasse (Duisburg – Xanten) sind günstiger als die westlich liegenden Quartiere. Dazu zählt z. B. Meerbeck. Zum anderen ist auch ein Nord-Süd-Gefälle zu erkennen. Allerdings gibt es auch Abweichungen. So sind z. B. im Moerser Norden und im Osten auch Quartiere mit überdurchschnittlichen Mieten und Preisen zu finden. Ebenso gibt es im Moerser Süden auch Quartiere mit unterdurchschnittlichen Mieten und Kaufpreisen.

Abbildung 48: Miet- und Kaufpreisindex Moers



empirica

In den Moerser Quartieren leben unterschiedliche Nachfragegruppen des Wohnungsmarktes. Ihre Anteile sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Grundsätzlich fällt auf, dass in allen Quartieren auch alle Nachfragegruppen leben. Aus der Perspektive des Wohnungsmarktes bedeutet dies zunächst, dass sich jedes Quartier für jede Nachfragegruppe eignet. Die Quartiere unterscheiden sich allerdings in ihrer

Zusammensetzung mit den Nachfragegruppen. Diese Verteilung liefert Hinweise darauf, welche Quartiere in überdurchschnittlichem Maß von bestimmten Nachfragegruppen als Wohnstandort präferiert bzw. nachgefragt werden.

**Abbildung 49: Anteile ausgewählter Nachfragegruppen in den Quartieren**

Quartiere	JÜNGERE HAUSHALTE (Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen an allen Einwohnern)	ÄLTERE HAUSHALTE (Anteil der über 65- Jährigen an allen Einwohnern)	FAMILIEN (Anteil Haushalte mit 3 und mehr Pers. an allen Haushalten)
Repelen 01	10,7%	22,8%	29,0%
Repelen 02	13,7%	22,0%	31,1%
Repelen 03	11,6%	24,6%	24,8%
Repelen 04	16,2%	16,5%	30,0%
Repelen 05	11,4%	28,6%	19,2%
Repelen 06	12,2%	22,3%	28,7%
Rheinkamp-Mitte 07	12,2%	26,5%	27,6%
Rheinkamp-Mitte 08	10,1%	25,5%	31,0%
Rheinkamp-Mitte 09	13,0%	24,7%	19,4%
Eick-West 10	12,6%	28,0%	19,7%
Eick-Ost 11	13,2%	23,3%	24,9%
Utfort 12	11,5%	21,6%	28,0%
Utfort 13	10,7%	20,5%	30,9%
Utfort 14	12,3%	15,2%	41,6%
Moers-Ost 20	8,1%	5,4%	57,7%
Moers-Ost 21	12,5%	24,5%	26,4%
Moers-Ost 22	13,8%	23,4%	31,0%
Moers-Ost 23	12,2%	24,2%	24,9%
Moers-Ost 24	12,1%	22,1%	26,5%
Meerbeek 15	17,5%	16,0%	31,8%
Meerbeek 16	15,0%	16,5%	32,2%
Meerbeek 17	14,5%	18,1%	27,5%
Meerbeek 18	14,8%	15,0%	39,1%
Meerbeek 19	12,6%	21,3%	29,4%
Asberg 38	14,0%	22,8%	23,7%
Asberg 39	13,2%	21,1%	28,7%
Asberg 40	11,9%	23,7%	31,3%
Asberg 41	12,7%	19,3%	29,7%
Asberg 42	11,3%	23,8%	25,1%
Asberg 43	11,9%	25,8%	24,7%
Asberg 44	10,2%	26,3%	24,4%
Hülsdonk 25	12,8%	26,2%	21,1%
Hülsdonk 26	9,9%	26,9%	31,1%
Hülsdonk 27	11,0%	28,5%	20,8%
Moers-Mitte 28	12,0%	25,1%	18,4%
Moers-Mitte 29	11,9%	33,6%	22,4%
Moers-Mitte 30	18,3%	19,1%	13,9%
Moers-Mitte 31	10,1%	35,7%	16,1%
Moers-Mitte 32	13,9%	25,1%	18,4%
Vinn 33	8,3%	33,2%	22,8%
Vinn 34	11,9%	25,6%	19,9%
Vinn 35	13,6%	25,9%	19,8%
Vinn 36	15,6%	14,9%	32,6%
Vinn 37	15,9%	22,5%	23,9%
Schwafheim 45	8,1%	29,5%	24,9%
Schwafheim 46	8,9%	38,8%	21,2%
Schwafheim 47	8,8%	30,0%	22,6%
Schwafheim 48	10,0%	19,3%	33,0%
Kapellen 49	9,0%	29,4%	33,0%
Kapellen 50	13,9%	14,8%	40,2%
Kapellen 51	9,1%	28,0%	17,7%
Kapellen 52	10,7%	24,6%	25,1%
Kapellen 53	10,3%	20,6%	29,3%
Kapellen 54	11,2%	22,0%	32,7%
<b>Stadt Moers (Durchschnitt)</b>	<b>12%</b>	<b>23%</b>	<b>26%</b>

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

empirica

## 6.4 Handlungsräume

Auf der Grundlage der Typisierung der Quartiere wurden in einem weiteren Arbeitsschritt Handlungsräume abgeleitet. Ein Handlungsraum ist ein thematischer Schwerpunkt für den Indikatoren-gestützt bzw. auf der Grundlage „objektiver“ statistischer Daten ein möglicher Handlungsbedarf abgeleitet werden kann. Die anhand der für Moers verfügbaren Daten ableitbaren Handlungsbedarfe sind: demografisch überalterte Quartiere, Quartiere mit einer herausgehobenen Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung, Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut sowie Quartiere mit (erweitertem) energetischem Sanierungsbedarf. In Abbildung 50 sind die Indikatoren und die Schwellenwerte zur Ableitung der Handlungsräume dargestellt.

**Abbildung 50: Indikatoren zur Ableitung von Handlungsräumen in Moers**

Handlungsraum	Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Anzahl Quartiere	in % (an allen 54 Quartieren)
Demografisch überalterte Quartiere	Überdurchschnittlicher Anteil älterer Einwohner (Anteil über 65-Jähriger >26%)			13	24%
Quartiere mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion	Überdurchschnittlicher Anteil an Transferleistungsempfängern (Anteil SGBII-Empfänger >12%)	Überdurchschnittlicher Anteil sozial geförderter Wohnungen (Anteil >11%)	Niedriger Kauf-/Mietpreisindex (<94)	13	24%
Quartiere mit Hinweis auf Altersarmut	Überdurchschnittlicher Anteil älterer Einwohner (Anteil über 65-Jähriger >23%)	Überdurchschnittlicher Anteil an Transferleistungsempfängern (Anteil SGBXII-Empfänger >2,5%)		10	19%
Quartiere mit energetischem Sanierungsbedarf	Überdurchschnittlicher Energieverbrauchskennwert (> 140 kWh/m <sup>2</sup> a)*			11	20%

\* abgeleitet aus den Energieverbrauchskennwerten von Wohnungsinseraten gemäß der VALUE Marktdatenbank.

Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Moers, empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

**empirica**

### 6.4.1 Handlungsraum: Demografisch überalterte Quartiere

Demografisch überalterte Quartiere sind geprägt von einem im gesamtstädtischen Kontext überdurchschnittlichen Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. Abbildung 51). In Moers gibt es mehrere derart geprägte Quartiere mit unterschiedlicher Baustruktur: Geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser als auch Mischgebiete. Solche Quartiere haben spezielle Handlungsanforderungen, da die älter werdende Bevölkerung einen zunehmenden Unterstützungsbedarf hinsichtlich des Wohnraums (z. B. Barrierefreiheit) sowie des Wohnumfeldes (wohnnaher Versorgung mit zentralen Infrastrukturen) haben. Zudem bieten solche Quartiere auch ein gewisses Potenzial, da auch ein Verjüngungsprozess durch Zuzug von Familien angestoßen werden kann (Generationenwechsel).

### 6.4.2 Handlungsraum: Quartier mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion

Quartiere mit einer sozialen Wohnraumfunktion haben einen überdurchschnittlichen Anteil von Transferleistungsempfängern, und gleichzeitig gibt es in den Quartieren



entweder einen überdurchschnittlichen Anteil von geförderten Wohnungen oder der Kauf-Mietpreisindex ist im städtischen Vergleich gering. Insgesamt trifft diese Konstellation auf 13 Quartiere in Moers zu (vgl. Abbildung 52). Die Anforderungen an diese Quartiere sind sehr unterschiedlich. Zum einen kann geprüft werden, ob die soziale Wohnraumversorgung auch zukünftig noch gewährleistet werden kann, insbesondere im Hinblick auf ein Auslaufen der sozialen Förderung bzw. der Mietpreisbindungen. Zum anderen haben diese Quartiere spezielle Anforderungen im Hinblick auf die soziale Integration der Einwohner.

### 6.4.3 Handlungsraum: Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut

Die Anzahl der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften (die in hohem Maße das Thema Altersarmut repräsentieren) wächst in Moers. Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut sind Quartiere, die einen überdurchschnittlichen Anteil von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften haben und in denen gleichzeitig überdurchschnittlich viele ältere Einwohnerinnen und Einwohner leben. In der Abbildung 53 sind 10 Quartiere in Moers dargestellt, in denen die Indikatoren einen Hinweis auf Altersarmut geben. Sie liegen im zentralen Moers, im Osten sowie im Norden der Stadt. Es handelt sich in erster Linie um mehrfamilienhausgeprägte Quartiere. Das verdeutlicht, dass Altersarmut vor allem ältere Mieterhaushalte betrifft. Teilweise überschneiden sich die Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut mit den demografisch überalterten Quartieren (vgl. Kapitel 6.4.1). Zu der Herausforderung des Wohnens im Alter tritt in den Quartieren mit Hinweisen auf Altersarmut die Herausforderung erschwinglicher Wohnungsangebote.

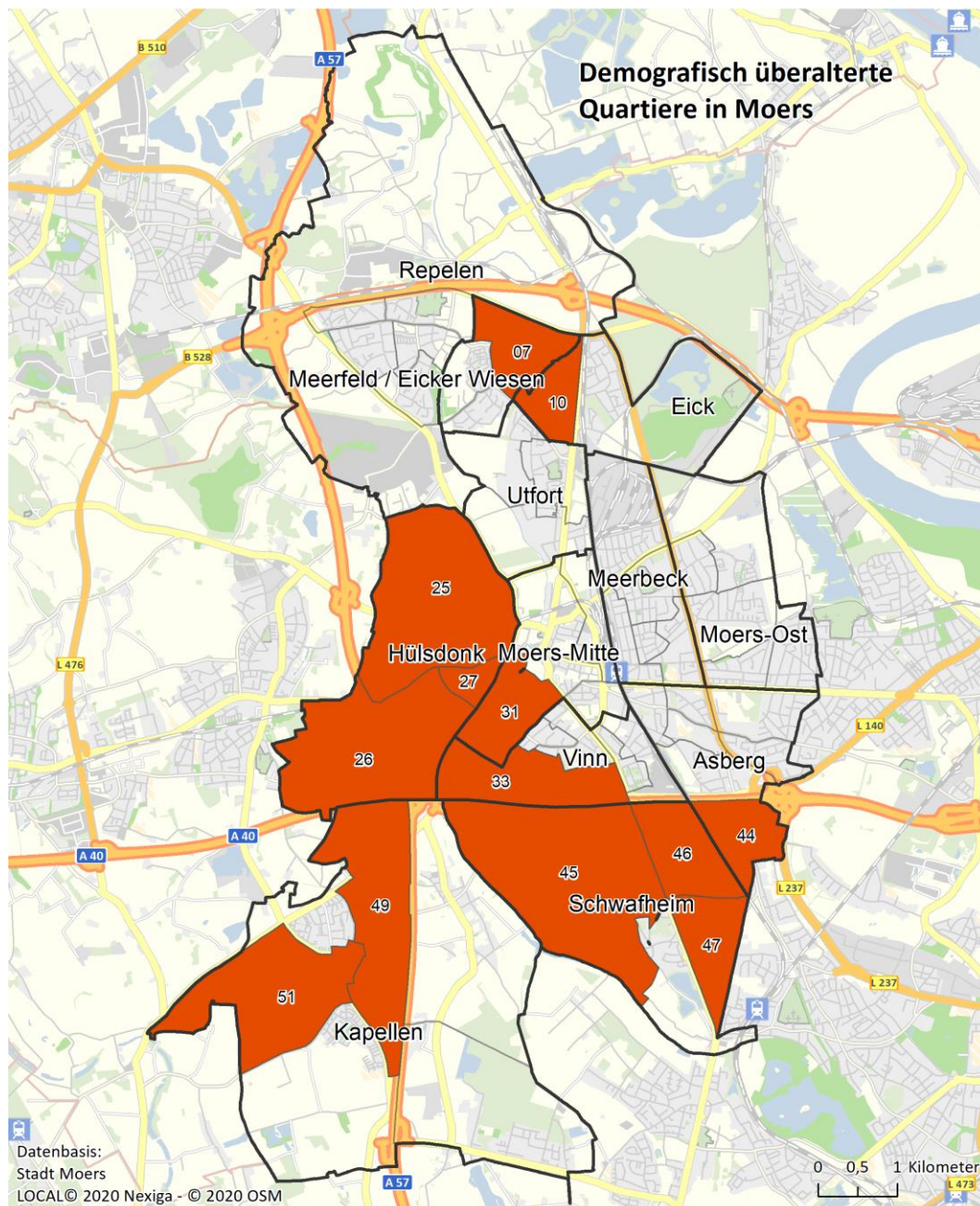
### 6.4.4 Handlungsraum: Energetischer Sanierungsbedarf

Der energetische Sanierungsbedarf ergibt sich aus dem Energieverbrauch. Der Energieverbrauchskennwert wurde aus den Angebotsinseraten gemäß der VALUE Marktdatenbank ermittelt.<sup>19</sup> Grundlage hierfür sind die in Wohnungsinseraten zu veröffentlichenden Angaben aus dem Energieausweis. Insgesamt konnten 11 Quartiere identifiziert werden, in denen der Energieverbrauch der angebotenen Wohnungen überdurchschnittlich ist (vgl. Abbildung 54). Handlungsbedarfe ergeben sich daraus, dass dort einerseits unter Kostenaspekten Wohnraum mit erhöhten Nebenkosten angeboten wird und andererseits unter Umweltaspekten überdurchschnittlich viele Emissionen auf der Wohngebäudeebene auftreten.

---

<sup>19</sup> Insgesamt wurden hierzu fast 6.000 Inserate im Zeitraum von 2017 bis 2019 ausgewertet.

Abbildung 51: Handlungsraum: Demografisch überalterte Quartiere



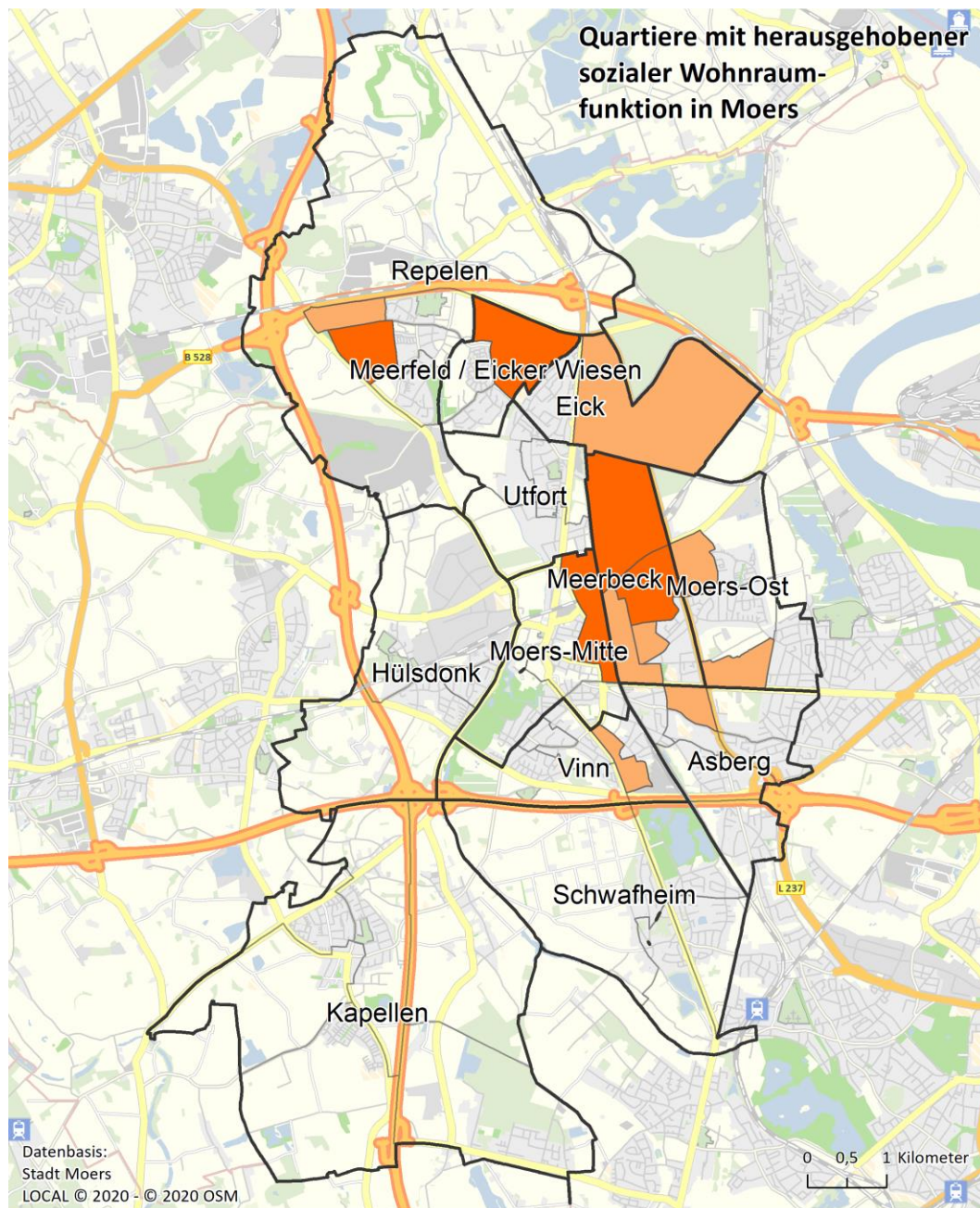
#### Handlungsraum

- Demografisch überalterte Quartiere
- Quartiere ohne Handlungsbedarf
- Sozialatlasbezirke

empirica



**Abbildung 52: Handlungsraum: Quartiere mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion**

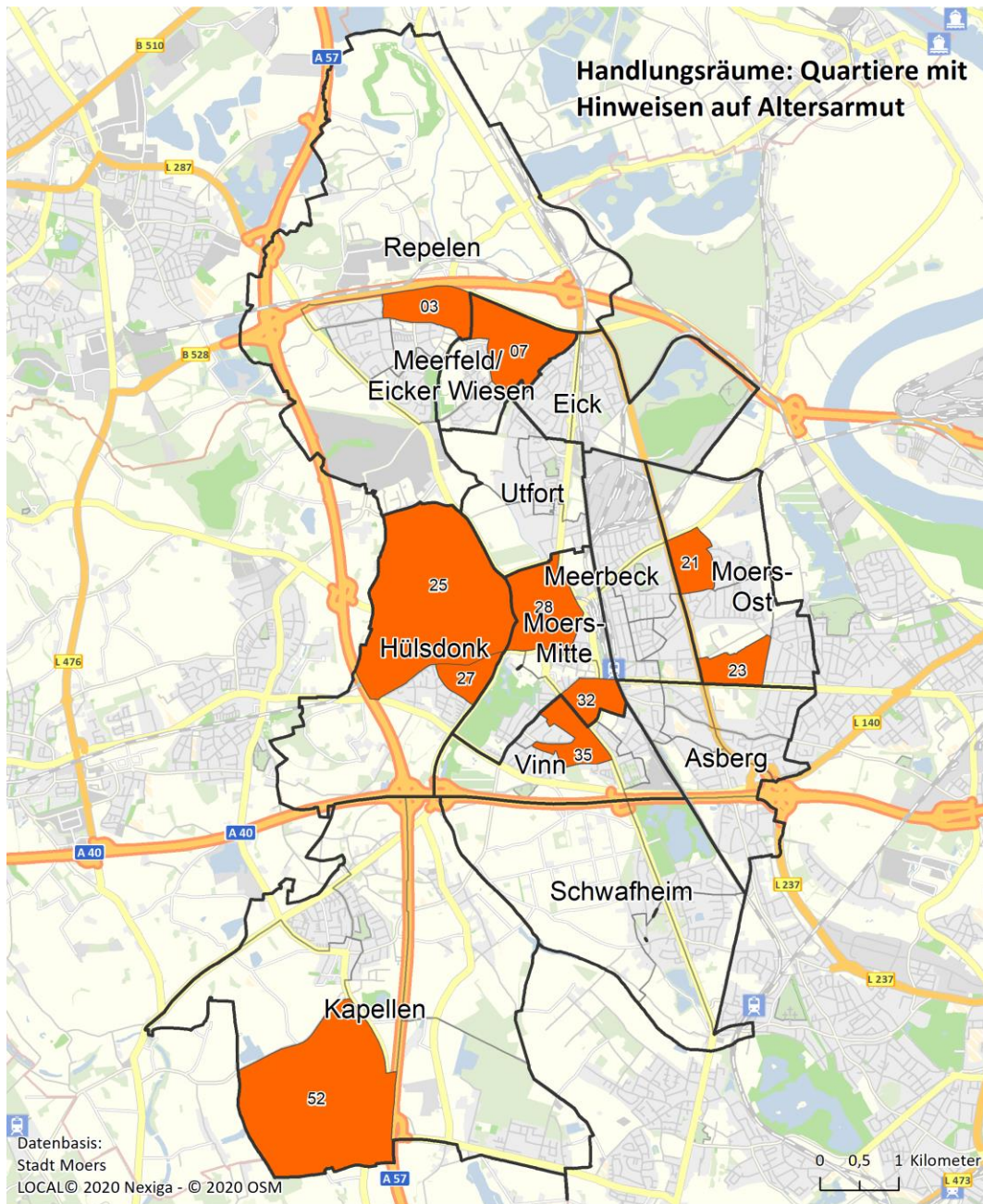


#### Handlungsraum

- Quartiere mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion - Fokus geförderte Wohnungen
- Quartiere mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion - Fokus preiswerte freifinanzierte Wohnungen
- Quartiere ohne Handlungsbedarf
- Sozialatlasbezirke

empirica

Abbildung 53: Handlungsraum: Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut



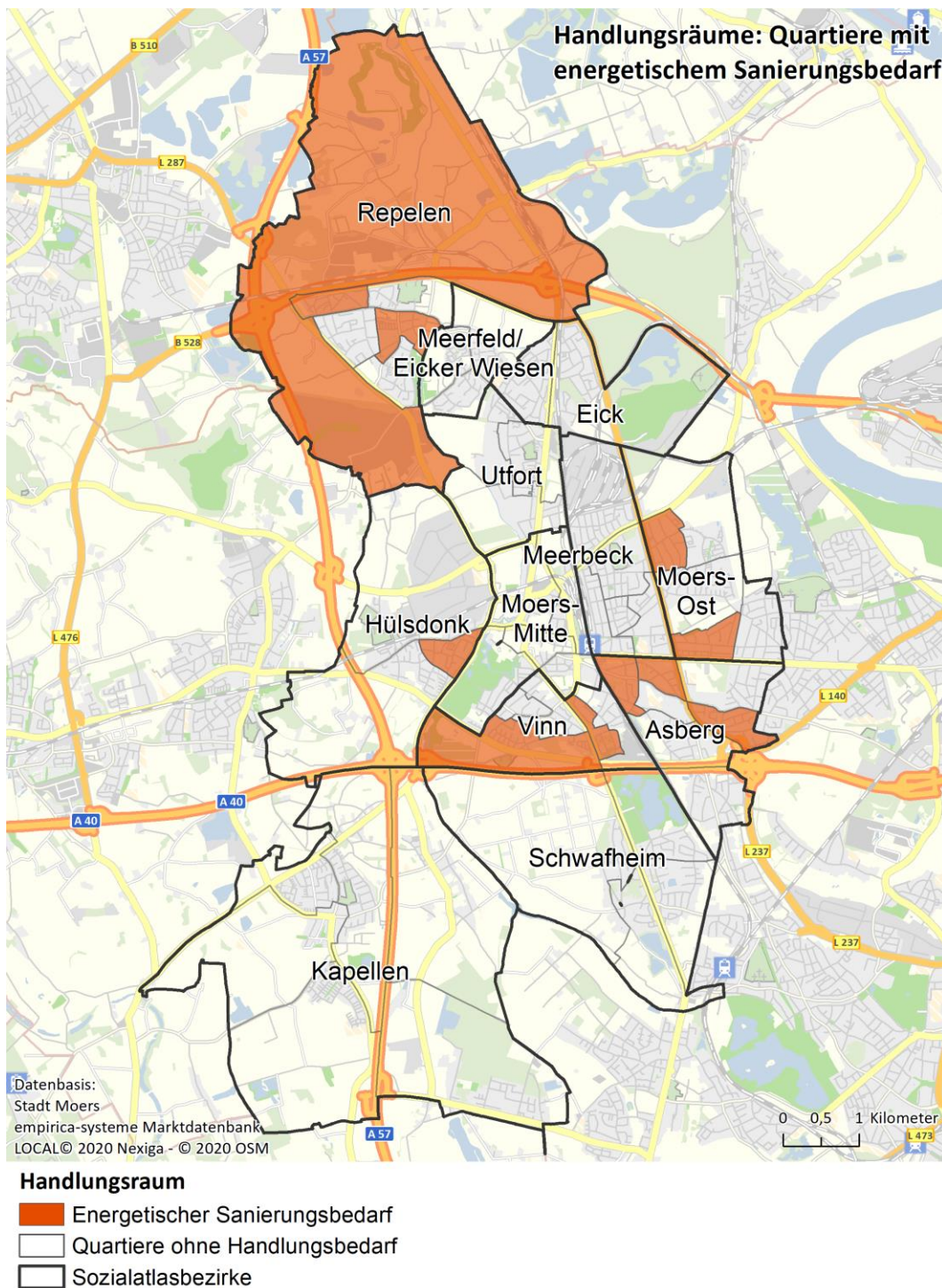
### Handlungsraum

- Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut
- Quartiere ohne Handlungsbedarf
- Sozialatlasbezirke

empirica



**Abbildung 54: Handlungsraum: Quartiere mit energetischem Sanierungsbedarf**



empirica

#### 6.4.5 Handlungsraum-Profile aller Quartiere im Überblick

In den vorhergehenden Kapiteln wurden Handlungsräume aufgezeigt, die aufgrund der überdurchschnittlichen Indikatorenwerte besonders auffallen. Nachfolgend sind die Werte und damit Handlungsraum-Profile für alle Quartiere dargestellt.

Abbildung 55: Indikatorenwerte in den Quartieren in Moers<sup>20</sup>

Quartiere	Handlungsraum	Baustrukturtyp	Anteil der über 65-Jährigen an allen Einwohnern	Anteil SGBII-Leistungsempfänger an Einwohnern < 65 Jahren	Anteil SGBXII-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten	Anteil sozial geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand	Energieverbrauchs-kennwert (kWh/m <sup>2</sup> a)	Kauf-/Mietpreisindex (Mittelwert gewichtet)
Repelen 01	Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	EZFH - Vor 1950	22,8%	3,4%	2,2%	0,4%	164	102
Repelen 02	Soziale Wohnraumfunktion/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	Misch - 1950 - 1969	22,0%	14,2%	2,1%	3,0%	146	81
Repelen 03	Hinweis auf Altersarmut	Misch - 1990 u. später	24,6%	4,8%	2,6%	4,3%	118	90
Repelen 04	Soziale Wohnraumfunktion	MFH - Vor 1950	16,5%	24,3%	5,8%	67,5%	132	83
Repelen 05	Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	MFH - 1950 - 1969	28,6%	11,8%	3,9%	0,7%	156	83
Repelen 06		Misch - 1950 - 1969	22,3%	10,0%	2,4%	18,1%	106	81
Rheinkamp-Mitte 07	Demografisch überaltertes Quartier/ Soziale Wohnraumfunktion/ Hinweis auf Altersarmut	MFH - 1970 - 1989	26,5%	17,6%	4,8%	63,1%	105	79
Rheinkamp-Mitte 08		EZFH - 1970 - 1989	25,5%	5,0%	0,5%	14,9%	75	94
Rheinkamp-Mitte 09		MFH - 1950 - 1969	24,7%	9,7%	1,5%	30,3%	123	95
Eick-West 10	Demografisch überaltertes Quartier	MFH - 1950 - 1969	28,0%	7,1%	1,7%	4,0%	121	96
Eick-Ost 11	Soziale Wohnraumfunktion	Misch - 1950 - 1969	23,3%	13,4%	2,2%	0,9%	131	90
Utfort 12		Misch - 1990 u. später	21,6%	1,7%	0,6%	2,0%	105	103
Utfort 13		EZFH - 1950 - 1969	20,5%	8,6%	2,9%	36,5%	121	84
Utfort 14		EZFH - 1990 u. später	15,2%	2,2%	0,3%	3,5%	23	116
Moers-Ost 20		EZFH - 1990 u. später	5,4%	1,8%	0,5%	13,9%	126	107
Moers-Ost 21	Soziale Wohnraumfunktion/ Hinweis auf Altersarmut/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	Misch - 1950 - 1969	24,5%	13,4%	2,7%	4,8%	159	89
Moers-Ost 22		EZFH - 1950 - 1969	23,4%	11,8%	1,7%	5,2%	134	97
Moers-Ost 23	Soziale Wohnraumfunktion/ Hinweis auf Altersarmut/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	MFH - Vor 1950	24,2%	13,1%	2,9%	8,0%	261	88
Moers-Ost 24		Misch - 1950 - 1969	22,1%	8,4%	2,2%	4,1%	132	95
Meerbeck 15	Soziale Wohnraumfunktion	Werkssiedlung - Vor 19	16,0%	15,3%	2,3%	59,8%	137	86
Meerbeck 16	Soziale Wohnraumfunktion	Werkssiedlung - Vor 19	16,5%	25,2%	4,2%	36,5%	114	97
Meerbeck 17	Soziale Wohnraumfunktion	Werkssiedlung - Vor 19	18,1%	33,0%	6,4%	4,9%	122	91
Meerbeck 18	Soziale Wohnraumfunktion	Werkssiedlung - Vor 19	15,0%	34,1%	7,9%	0,7%	k.A.	81
Meerbeck 19		Misch - Vor 1950	21,3%	14,5%	5,3%	7,6%	125	95
Asberg 38	Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	Misch - 1970 - 1989	22,8%	17,2%	3,7%	5,0%	252	98
Asberg 39	Soziale Wohnraumfunktion/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	Misch - 1950 - 1969	21,1%	19,5%	3,4%	5,7%	169	87
Asberg 40		Misch - 1990 u. später	23,7%	9,4%	1,4%	7,7%	115	90
Asberg 41		Misch - 1990 u. später	19,3%	8,5%	1,8%	20,1%	108	107
Asberg 42	Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	Misch - 1950 - 1969	23,8%	9,9%	1,9%	4,4%	159	99
Asberg 43		Misch - 1970 - 1989	25,8%	6,7%	1,2%	5,5%	128	97
Asberg 44	Demografisch überaltertes Quartier	Misch - 1970 - 1989	26,3%	5,7%	1,8%	11,5%	113	91
Hülsdonk 25	Demografisch überaltertes Quartier/ Hinweis auf Altersarmut	Misch - 1950 - 1969	26,2%	5,6%	2,8%	2,4%	132	99
Hülsdonk 26	Demografisch überaltertes Quartier	Misch - 1950 - 1969	26,9%	3,2%	1,1%	0,8%	127	104
Hülsdonk 27	Demografisch überaltertes Quartier/ Hinweis auf Altersarmut/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	MFH - 1950 - 1969	28,5%	15,4%	5,8%	8,8%	143	100
Moers-Mitte 28	Hinweis auf Altersarmut	MFH - 1950 - 1969	25,1%	11,5%	2,7%	2,8%	114	99
Moers-Mitte 29	Soziale Wohnraumfunktion	MFH - 1950 - 1969	33,6%	17,8%	3,4%	15,2%	111	104
Moers-Mitte 30		MFH - Vor 1950	19,1%	21,1%	2,5%	0,3%	111	96
Moers-Mitte 31	Demografisch überaltertes Quartier	MFH - Vor 1950	35,7%	5,8%	0,9%	0,3%	124	115
Moers-Mitte 32	Hinweis auf Altersarmut	MFH - Vor 1950	25,1%	16,6%	2,6%	8,0%	84	105
Vinn 33	Demografisch überaltertes Quartier/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	Misch - 1970 - 1989	33,2%	4,9%	0,9%	2,1%	161	128
Vinn 34		MFH - 1950 - 1969	25,6%	15,1%	2,1%	4,6%	133	105
Vinn 35	Hinweis auf Altersarmut	MFH - 1970 - 1989	25,9%	10,6%	2,6%	5,7%	117	97
Vinn 36	Soziale Wohnraumfunktion/ Hinweis auf energetischen Sanierungsbedarf	MFH - 1950 - 1969	14,9%	39,6%	6,0%	6,8%	159	81
Vinn 37		MFH - 1950 - 1969	22,5%	19,7%	2,7%	7,0%	119	79
Schwafheim 45	Demografisch überaltertes Quartier	Misch - gemischt	29,5%	2,2%	0,8%	0,0%	97	112
Schwafheim 46	Demografisch überaltertes Quartier	Misch - 1970 - 1989	38,8%	1,9%	0,7%	2,7%	127	128
Schwafheim 47	Demografisch überaltertes Quartier	Misch - 1970 - 1989	30,0%	8,7%	1,0%	14,9%	124	124
Schwafheim 48		Misch - 1990 u. später	19,3%	1,6%	0,7%	1,5%	97	119
Kapellen 49	Demografisch überaltertes Quartier	EZFH - 1950 - 1969	29,4%	2,4%	1,3%	2,2%	81	125
Kapellen 50		EZFH - 1950 - 1969	14,8%	0,9%	0,6%	2,0%	101	114
Kapellen 51	Demografisch überaltertes Quartier	MFH - 1970 - 1989	28,0%	8,2%	2,3%	14,1%	132	96
Kapellen 52	Hinweis auf Altersarmut	Misch - 1950 - 1969	24,6%	8,4%	2,6%	2,4%	135	99
Kapellen 53		EZFH - 1990 u. später	20,6%	2,8%	0,2%	0,3%	74	112
Kapellen 54		EZFH - 1950 - 1969	22,0%	2,3%	0,3%	0,5%	68	112
Stadt Moers (Durchschnitt)			23%	12%	2,5%	11%	120	100
Schwellenwerte der Handlungsräume			> 23% bzw. >26%	> 12%	> 2,5%	> 11%	>140	< 94

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

empirica

<sup>20</sup> Die Quartiere Repelen 05 und Moers-Mitte 29 sind trotz hohem Anteil von über 65-Jährigen kein Handlungsraum bezüglich der demografischen Überalterung, da sich in beiden Quartieren ein Altersheim befindet.

## TEIL III: PERSPEKTIVEN FÜR DEN ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSMARKT MOERS

### 7. Zukünftige Wohnungsnachfrage

#### 7.1 Bevölkerung

Das statistische Landesamt IT.NRW hat eine Vorausberechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Ende des Jahres 2039 (bei IT.NRW als der 01.01.2040 ausgewiesen) vorgenommen. Basisjahr der Vorausberechnung ist das Jahr 2018 (01.01). Auf Ebene der Gemeinden wurde hierfür eine Gemeindemodellrechnung vorgenommen.<sup>21</sup>

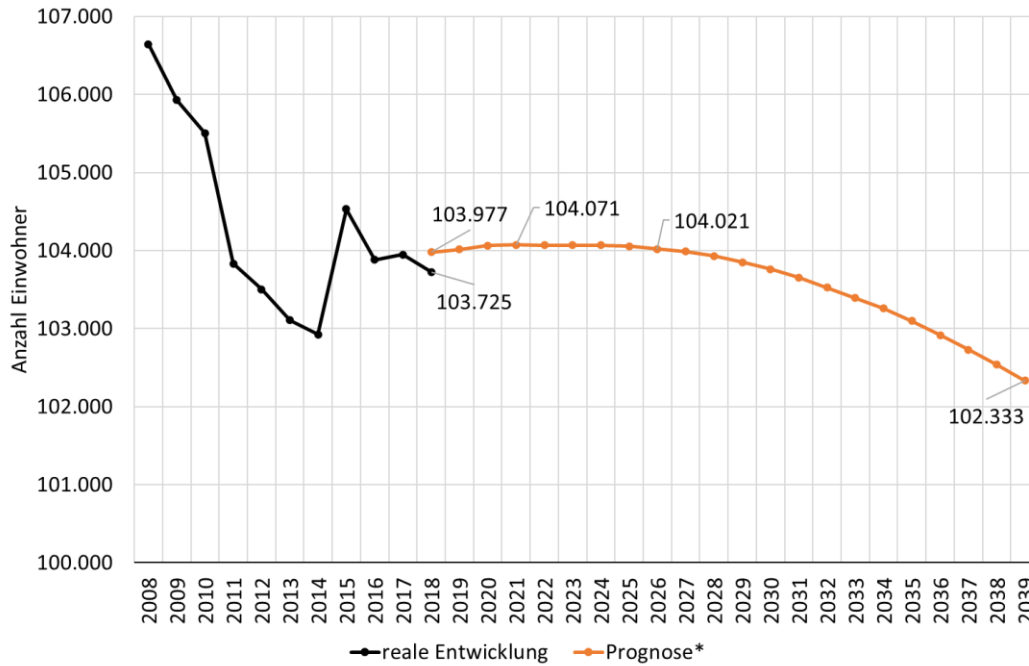
Nach der Modellrechnung wird die Bevölkerungszahl in Moers langfristig leicht sinken (vgl. Abbildung 56). Bis 2021 wird noch eine leicht steigende Bevölkerungszahl erwartet, die bis 2025 konstant bleibt. Danach geht die Bevölkerungszahl zurück. Im Jahr 2039 werden nach der Modellrechnung 102.333 Einwohnerinnen und Einwohner in Moers leben, was einem prozentualen Bevölkerungsrückgang gegenüber der realen Bevölkerungszahl im Jahr 2018 von -1,3 % entspricht (rund -1.400 Einwohnerinnen und Einwohner).

In der Berechnung von IT.NRW wurde modelliert, wie sich der natürliche Saldo und der Wanderungssaldo, zukünftig in Moers entwickeln werden (vgl. Abbildung 57). Danach wird Moers in Zukunft weiterhin konstante Wanderungsgewinne haben. Demgegenüber steigen zukünftig aber die Sterbeüberschüsse und werden ab Mitte der 2020er Jahre so hoch sein, dass sie durch die Wanderungsgewinne nicht mehr kompensiert werden können. In der Folge geht die Bevölkerungszahl nach 2025 zurück.

---

<sup>21</sup> Quelle: IT.NRW; Die Gemeindemodellrechnung stellt eine Anschlussrechnung an die Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens dar. Die Gemeindemodellrechnung schreibt die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit unter bestimmten Annahmen fort. Die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach Alter und Geschlecht erfolgt durch eine jahrgangsweise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung, indem Geburten und Zuzüge hinzugezählt sowie Gestorbene und Fortzüge abgezogen werden. Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise für den Zeitraum 2018 bis 2040 werden in einem Top-down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt. Zu diesem Zweck werden gemeindenspezifische Anteile von den jeweiligen Kreisergebnissen für alle Komponenten aus einem vergangenen Zeitraum nach Alter und Geschlecht gebildet. Als Grundlage für diese Anteilsbildung wurde der Referenzzeitraum 2012 bis 2017 herangezogen.

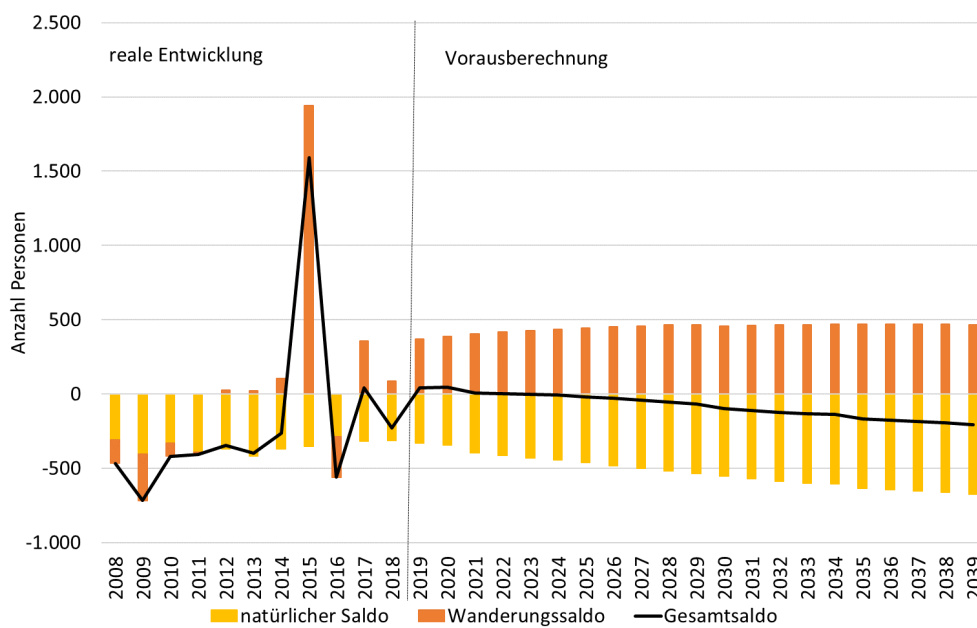
**Abbildung 56: Modellrechnung: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Moers, 2017 – 2039 (je 31.12.)**



\* Bevölkerungszahl vom 01.01. auf 31.12. des Vorjahres gesetzt  
 Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 57: Modellrechnung: Wanderungssaldo und natürlicher Saldo der bisherigen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Moers, 2008 - 2039**



Quelle: IT.NRW

empirica



## 7.2 Haushalte

Die Nachfrage nach Wohnungen wird nur indirekt durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage ist vielmehr die Zahl der Haushalte, genauer die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Auf Basis der Bevölkerungsprognosen von IT.NRW hat empirica deshalb eine Haushaltsprognose vorgenommen (zur Methodik siehe Anhang).

Zur Bestimmung der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere die Entwicklung der Bevölkerungszahl ab dem 20. Lebensjahr von Bedeutung, da erst ab diesem Alter überwiegend die Bildung eines Haushaltes beginnt (vgl. Abbildung 58). In Moers geht die Bevölkerungszahl dieser haushaltsrelevanten Altersklasse zu Beginn des Prognosezeitraums stärker zurück als die Bevölkerungszahl insgesamt: Zu Beginn des Prognosezeitraums sinkt ebenso die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte von Jahr zu Jahr. Erst ab 2031 schwächt sich dieser Rückgang ab bis die Zahl der wohnraumnachfragenden Haushalte ab 2034 wieder ansteigt. Dieser Anstieg steht im Zusammenhang mit der positiven Entwicklung der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Alter von 20 Jahren und mehr. Während die Bevölkerungszahl insgesamt weiter zurückgeht, steigt die Zahl der Bevölkerung im Alter ab 20 Jahren in Moers ab 2035 wieder an. Die beschriebene Entwicklung führt dazu, dass es im Jahr 2039 rund 48.400 wohnungsnachfragende Haushalte in Moers geben wird und damit nur etwas weniger als im Jahr 2018 mit rund 48.600 wohnungsnachfragenden Haushalten.

**Abbildung 58: Zukünftige Entwicklung von Einwohnerinnen und Einwohnern und wohnungsnachfragenden Haushalten in Moers, 2017 - 2039**



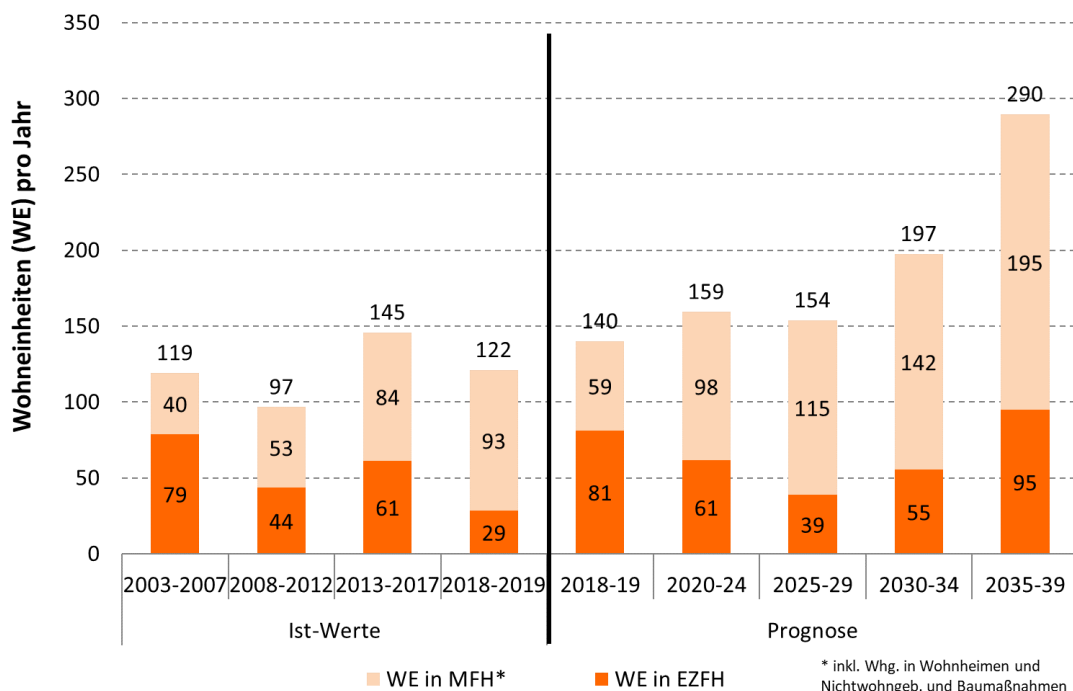
Quelle: empirica

empirica

### 7.3 Wohnungsnachfrage

Die jährliche Wohnungsnachfrage in Moers wird zukünftig gegenüber den Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre ansteigen (vgl. Abbildung 59). In der Phase 2018 - 2019 wird eine Nachfrage von 140 Wohnungen pro Jahr prognostiziert. Aus methodischen Gründen ist es erforderlich, die Wohnungsnachfrageprognose mit dem ersten Jahr der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognose beginnen zu lassen, auch wenn dieser Zeitraum zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits vorbei ist. Interessant ist der Abgleich mit der Realität. Im Unterschied zur Prognose wurden in den beiden Jahren 2018 und 2019 im Schnitt rund 20 WE pro Jahr zu wenig in Moers gebaut (d. h. 121 WE). Das dies zu wenige Wohnungen waren, zeigt auch der Anstieg der Immobilienpreise in diesem Zeitraum (vgl. Kapitel 5.1.3 und 5.2.4). In der Phase 2020 - 2024 werden nach der Prognose rund 160 Wohnungen pro Jahr und in der Phase 2025 - 2029 rund 155 Wohnungen pro Jahr im Neubau in Moers nachgefragt. Danach steigt die Wohnungsnachfrage zunächst leicht und dann etwas stärker an, da es sowohl eine stärkere qualitative als auch eine wiedereinsetzende quantitative Neubaunachfrage gibt. In der Phase 2030 - 2034 werden rund 200 Wohnungen und in der Phase 2035 - 2039 rund 290 Wohnungen pro Jahr im Neubau erforderlich.

**Abbildung 59: Realisierte Wohnungsbaufertigstellungen (2003 - 2019) sowie zukünftige Wohnungsnachfrage in Moers (2018 - 2039)**



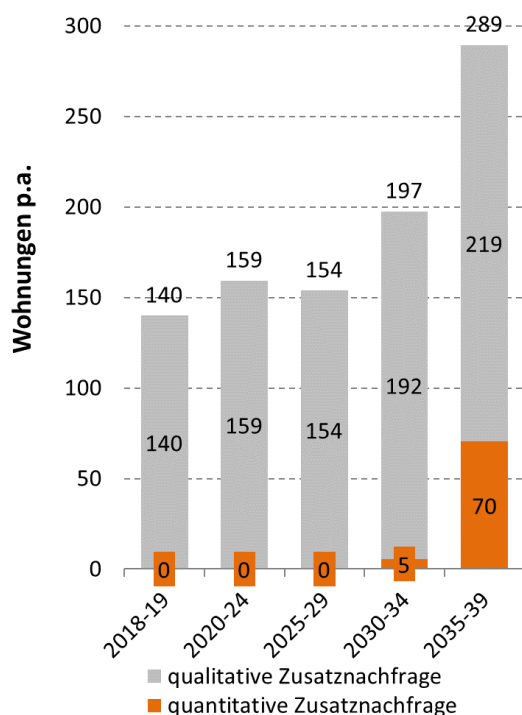
Rundungsbedingte Abweichungen möglich.  
Quelle: empirica

**empirica**

Durch den Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte in Moers zu Beginn des Prognosezeitraums ergibt sich aus quantitativer Perspektive keine Wohnungsnachfrage. Dieses bedeutet aber nicht das Ende des Neubaus. Auch in den kommenden

Jahren deckt der Wohnungsbestand in Moers nicht alle zukünftigen Anforderungen der Nachfrager ab. Zur Befriedigung dieser Nachfrage, die im Unterschied zur quantitativen (demografisch bedingten) Neubaunachfrage als qualitative Neubaunachfrage bezeichnet wird, bedarf es - auch trotz quantitativ zurückgehender Nachfrage - Wohnungsneubau.<sup>22</sup> In Moers gibt es zunächst nur eine Wohnungsnachfrage, die sich ausschließlich aus der qualitativen Neubaunachfrage speist. Erst ab 2030 gibt es auch wieder eine quantitative Neubaunachfrage auf Grund der steigenden Zahl der Wohnungsnachfragenden Haushalte (vgl. Abbildung 60).

**Abbildung 60: Quantitative und qualitative Zusatznachfrage in Moers, 2018 - 2039**



Quelle: empirica

empirica

Der Blick auf die prognostizierte Neubaunachfrage zeigt, dass zwischen 2018 und 2039 insgesamt fast 4.300 Wohnungen im Neubau nachgefragt werden (vgl. Abbildung 61).

<sup>22</sup> empirica ag, 2010: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030 – Studie im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW. In Kapitel 18 ist die Methodik zur Ermittlung der quantitativen Neubaunachfrage dargestellt. (Download unter: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2010113\\_Bericht\\_Anhang.PDF](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2010113_Bericht_Anhang.PDF))

**Abbildung 61: zukünftige Wohnungsnachfrage in Moers (2018 - 2039)**

	Wohnungsnachfrage im Zeitraum:					2018-39
	2018-2019	2020-24	2025-29	2030-34	2035-39	
WE in MFH p.a.	59	98	115	142	195	
WE in EZFH p.a.	81	61	39	55	95	
Jahre im Prognosezeitraum	2	5	5	5	5	
WE in MFH insgesamt	118	490	575	710	975	<b>2.868</b>
WE in EZFH insgesamt	162	305	195	275	475	<b>1.412</b>
<b>WE insgesamt</b>	<b>280</b>	<b>795</b>	<b>770</b>	<b>985</b>	<b>1.450</b>	<b>4.280</b>

Quelle: empirica

empirica

Bei der prognostizierten Neubaunachfrage ist jedoch zu berücksichtigen, dass seit 2018 bereits Wohnungen im Neubau gebaut wurden und sich auch gegenwärtig noch Wohnungen in der Fertigstellung befinden, welche absehbar fertiggestellt werden. Diese realisierten und absehbaren Fertigstellungen sind von der zukünftigen Neubaunachfrage abzuziehen, um den Bedarf bis 2039 vom aktuellen Zeitpunkt aus zu bestimmen (vgl. Abbildung 62). Unter Berücksichtigung dieser Fertigstellungen ergibt sich bis 2039 noch eine Neubaunachfrage von gut 2.100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und gut 1.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Abbildung 62: zukünftige Wohnungsnachfrage in Moers (2021 - 2039) unter Berücksichtigung der realisierten und absehbaren Fertigstellungen**

	realisierte Fertigstellungen (2018-2020)		Wohnungsnachfrage 2021-39
	prognostizierte Wohnungsnachfrage	und absehbare Fertigstellungen	
	2018-39		
WE in MFH insgesamt	2.868	803	2.065
WE in EZFH insgesamt	1.412	313	1.099
<b>WE insgesamt</b>	<b>4.280</b>	<b>1.116</b>	<b>3.164</b>

Quelle: empirica

empirica

## 8. Zukünftiges Wohnungsangebot

Die Stadt Moers verfügt über ein Wohnbauflächenpotenzial von rund 59 Hektar verteilt auf 46 Flächen, für die eine Eignungsbewertung (siehe unten) durchgeführt wurde.<sup>23</sup> Unberücksichtigt bleiben bei dieser Betrachtung zunächst Baulücken mit einer Flächengröße von unter 0,2 Hektar.

Die Flächen wurden einer Eignungsbewertung unterzogen.

Es wurde bestimmt, ob die Flächen jeweils vollständig für die Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern (Entwicklungstyp 100 % der Fläche für EZFH) bzw. Mehrfamilienhäusern (Entwicklungstyp MFH: 100 % der Fläche für MFH) oder für einen Mix aus Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern auf den Flächen geeignet wären:

- Entwicklungstyp - Mix-EZFH +: 60 % der Fläche für EZFH/40 % der Fläche MFH
- Entwicklungstyp - Mix-MFH +: 40 % der Fläche für EZFH/60 % der Fläche für MFH

Bei Flächenpotenzialen, für die schon konkrete Konzepte oder rechtskräftige B-Pläne für eine Wohnbebauung vorliegen, wurden hieraus die diesbezüglichen Angaben übernommen.

Für die Wohnbaupotenziale ohne konkrete Vorgaben zur Wohnbebauung aus Konzepten und B-Plänen wurden zur Bestimmung, wie viele Wohneinheiten auf den Flächen realisiert werden können, Dichtekennwerte bezogen auf die Nettowohnbaufläche herangezogen:<sup>24</sup>

- 22 Wohnungen pro Hektar bei der Bebauung mit EZFH
- 60 Wohnungen pro Hektar bei der Bebauung mit MFH.

Nach dieser Systematik können auf den 46 Wohnbaupotenzialen mit einer Nettowohnbaufläche von zusammen rund 47 Hektar insgesamt 1.949 Wohnungen realisiert werden, wovon 625 Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser (32 %) und 1.324 Wohneinheiten auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (68 %) entfallen (vgl. Abbildung 63).

---

<sup>23</sup> Beim Wohnbauflächenpotenzial von 59 Hektar handelt es sich um die Brutto-Wohnbaufläche.

<sup>24</sup> Zur Bestimmung der Netto-Wohnfläche wurde davon ausgegangen, dass jeweils 20 % der Bruttofläche für Erschließungs- oder Grünflächen benötigt werden, so dass 80 % der jeweiligen Fläche für die Wohnnutzung vorgesehen ist.

Abbildung 63: Übersicht Wohnbauflächenpotenziale

Name	Ortslage	Flächen- größe (netto)	Entwicklungstyp	realisierbare Wohneinheiten			
				WE in EZFH	WE in MFH	WE insgesamt	
Hoher Weg/Fliederweg	Repelen	0,3	EZFH: 100% EZFH	7		7	
Friedhof / Hoher Weg		0,5	EZFH: 100% EZFH	11		11	
Friedhof / An der Sandkull		1,7	MFH: 100% MFH		101	101	
Parkstraße/Grüngürtel		0,3	EZFH: 100% EZFH	7		7	
Elsterstraße/Taubenstraße	Moers-Ost	0,6	EZFH: 100% EZFH	12		12	
Kornstraße/Cecilienstraße		2,6	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)	10	60	70	
Am Utforter Graben	Utfort	0,4	EZFH: 100% EZFH	10		10	
Kiefernkamp		0,2	B-Plan-Entwicklung (siehe B-Plan)	6		6	
Buschstraße/Im Utforter Feld		0,4	EZFH: 100% EZFH	8		8	
Rathausallee/Winkelstraße		1,4	EZFH: 100% EZFH	30		30	
Ziegelstraße	Neu_Meerbeck/Hochstraß	1,4	Mix-MFH +: 40% EZFH/ 60% MFH	13	52	65	
Weyerstraße	Hülsdonk	0,8	MFH: 100% MFH		48	48	
Zeisigweg		0,2	EZFH: 100% EZFH	13		13	
Zum Ueltgesforthof		0,4	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)	14	6	20	
Bussardweg		0,2	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)	16	27	43	
Am Fänderich	Moers-Mitte	2,3	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)	35	65	100	
ehem. Hermann-Gmeiner-Berufskolleg		0,4	MFH: 100% MFH		23	23	
ehem. Mercator-Berufskolleg		1,5	MFH: 100% MFH		92	92	
Unterwallstraße und Moerser Benden/Nordring		0,8	MFH: 100% MFH		48	48	
Quartier Haagstraße		0,6	MFH: 100% MFH		36	36	
Marie-Curie-Straße	Vinn	0,2	B-Plan-Entwicklung (siehe B-Plan)	8		8	
Filder Straße		0,2	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)		22	22	
Voßrather Straße		0,6	B-Plan-Entwicklung (siehe B-Plan)		36	36	
Paul-Schmittenner-Straße	Asberg	0,3	EZFH: 100% EZFH	7		7	
Moerser-Heide		2,8	Mix-EZFH +: 60% EZFH/ 40% MFH	37	68	105	
Karlstraße/Ernststraße		0,4	EZFH: 100% EZFH	8		8	
Auf dem Berg		0,4	EZFH: 100% EZFH	8		8	
Roderichstraße		0,2	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)		15	15	
Trompeter Straße		1,4	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)		122	122	
Friemersheimer Straße		1,1	EZFH: 100% EZFH	24		24	
Hochemmericher Straße		0,3	EZFH: 100% EZFH	6		6	
Hinter der Bahn		1,3	Mix-EZFH +: 60% EZFH/ 40% MFH	17	32	49	
Im Bruckschefeld		0,6	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)	8	23	31	
Carl-v.-Ossietzky-Straße	Kapellen	0,2	EZFH: 100% EZFH	5		5	
Neukirchener Straße		5,1	Mix-EZFH +: 60% EZFH/ 40% MFH	67	122	190	
Richard-Wagner-Straße		0,5	MFH: 100% MFH		32	32	
Mozartstraße		0,3	EZFH: 100% EZFH	7		7	
Achterrathsheidegraben		0,4	EZFH: 100% EZFH	10		10	
Nieper Straße		4,0	Mix-EZFH +: 60% EZFH/ 40% MFH	53	96	149	
Ringstraße/Orchideenstraße		1,5	Mix-EZFH +: 60% EZFH/ 40% MFH	20	37	57	
Wupperstraße		1,3	Konzeptentwicklung (siehe Konzept)	36	36	72	
Zillestraße		Schwafheim	0,2	Mix-MFH +: 40% EZFH/ 60% MFH	2	8	10
Schwafheim-Süd			4,9	Mix-EZFH +: 60% EZFH/ 40% MFH	65	118	184
Holderberg-Süd	Holderberg	1,2	EZFH: 100% EZFH	27		27	
Kaldenhausener Straße	Vennikel	0,4	EZFH: 100% EZFH	9		9	
Tirgrathfeldweg		0,4	EZFH: 100% EZFH	8		8	
<b>Summe</b>		<b>47,4</b>		<b>625</b>	<b>1.324</b>	<b>1.949</b>	

Quelle: Stadt Moers, empirica

empirica

Den realisierbaren Wohneinheiten auf den bewerteten Wohnbauflächenpotenzialen steht eine Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2039 von 2.065 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.099 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber

(vgl. Abbildung 62). Die bewerteten Wohnbauflächenpotenziale reichen also nicht aus, um die zukünftige Wohnungsnachfrage zu bedienen. Es ergibt sich ein Fehlbedarf von insgesamt 1.215 Wohnungen bis 2039 (vgl. Abbildung 64). Der Fehlbedarf vergrößert sich zudem nochmals, weil geschätzt aufgrund verschiedenster Entwicklungshemmnisse nur 70 % der Wohneinheiten auf den Wohnbaupotenzialen bis 2039 auch realisiert werden dürften. Die Wohnbauflächenpotenziale wurden von der Stadt Moers bezüglich Ihrer Realisierung priorisiert in Flächen mit einer hohen, einer mittleren und einer geringen Priorität (vgl. Steckbriefe im Anhang). Wird davon ausgegangen, dass die Wohneinheiten auf den Wohnbaupotenzialen mit hoher Priorität zu 100 % bis 2039 realisiert werden und die Wohneinheiten auf den Wohnbaupotenzialen mit mittlerer Priorität zu 50 % realisiert werden, ergibt sich in der Summe, dass gut 70 % aller Wohneinheiten auf den Wohnbaupotenzialen realisiert werden. Unter der Berücksichtigung dieses Aspektes ergibt sich bis 2039 ein Fehlbedarf von insgesamt 1.809 Wohnungen, wovon 1.024 Wohneinheiten auf Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und 785 Wohneinheiten auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen (vgl. Abbildung 64).

**Abbildung 64: Realisierbare Wohneinheiten und Fehlbedarfe in Moers**

	Wohnungs- nachfrage 2021-39	realisierbare Wohneinheiten auf den Wohnbaupotenzialen insgesamt	realisierbare Wohneinheiten mit hoher (100%) und mittlerer Priorität (50%)*	Fehlbedarf bis 2039 bei Realisierungs- wahrscheinlichkeit von:	
				100%	70%
WE in MFH insgesamt	2.065	1.324	1.041	-741	-1.024
WE in EZFH insgesamt	1.099	625	314	-474	-785
WE insgesamt	3.164	1.949	1.355	-1.215	-1.809

\*alle Wohneinheiten mit hoher Priorität werden zu 100% realisiert und alle Wohneinheiten mit mittlerer Priorität werden zu 50% realisiert

Quelle: Stadt Moers, empirica

**empirica**

Wie sieht die zeitliche Perspektive bei Betrachtung der Wohnbaupotenziale aus, d.h. ab welchen Zeitpunkt reichen die Wohnbauflächenpotenziale nicht mehr aus, um die Nachfrage zu bedienen? Die Wohnungsnachfrageprognose gibt an, wie viele Wohnungen pro Jahr im Neubau nachgefragt werden und somit theoretisch im Jahr neu gebaut werden sollten. Wird diese jährliche Nachfrage aufsummiert und mit den realisierbaren Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen abgeglichen (1.324 WE in MFH und 625 WE in EZFH), kann bestimmt werden ab welchem Zeitpunkt, die Flächenpotenziale theoretisch nicht mehr für die Nachfrage ausreichen: Bei der Wohnungsnachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist dies im Jahr 2030 der Fall und bei Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern tritt dieser Fall bereits 2029 ein. Der Abgleich zwischen prognostizierte Wohnungsnachfrage und tatsächlich realisierten Wohneinheiten sowie in Bebauung gebrachte Wohnbaupotenziale sowie noch vorhandene Wohnbaupotenziale sollte Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung werden (vgl. Kapitel 14.2).

## Abbildung 65: Wohnungsnachfrage und Flächenpotenziale in zeitlicher Perspektive

zukünftige jährliche Wohnungsnachfrage sowie aufsummierte Nachfrage																						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
WE in MFH	59	59	98	98	98	98	98	115	115	115	115	115	142	142	142	142	142	195	195	195	195	195
WE in EZFH	81	81	61	61	61	61	61	39	39	39	39	39	55	55	55	55	55	95	95	95	95	95
WE in MFH (aufsummiert)		118	216	314	412	510	608	723	838	953	1.068	1.183	1.325	1.467	1.609	1.751	1.893	2.088	2.283	2.478	2.673	2.868
WE in EZFH (aufsummiert)		162	223	284	345	406	467	506	545	584	623	662	717	772	827	882	937	1.032	1.127	1.222	1.317	1.412

Erklärung: Flächenpotenziale reichen für Nachfrage nicht mehr aus

Quelle: Stadt Moers, empirica

empirica

Bei der Betrachtung der Wohnbaupotenziale blieben Baulücken bislang unberücksichtigt. Es stellt sich deshalb die Frage, welchen Beitrag die Baulücken leisten können, um die ermittelten Fehlbedarfe zu decken. In der Stadt Moers gibt es insgesamt ein Flächenpotenzial von 7,9 Hektar (brutto) in Baulücken (Stichtag 01.01.2020, Ruhr-FIS) bzw. von 6,3 Hektar (netto) unter Berücksichtigung eines Erschließungsanteils von pauschal 20 %. Deutschlandweite Erfahrungen zeigen, dass nur ein geringer Teil der Baulücken auch mobilisiert werden kann, weil oftmals bei den Eigentümerinnen und Eigentümern keine Bereitschaft zur Mobilisierung der Fläche besteht. Es ist deshalb realistisch davon auszugehen, dass nur gut 30 % der Flächen in den Baulücken auch wirklich bebaut werden können, d. h. also 1,9 Hektar. Die Anzahl der in Baulücken realisierbaren Wohneinheiten kann anhand der bereits bewerteten Wohnbaupotenziale bestimmt werden. Im Durchschnitt werden auf diesen Flächen insgesamt 41 Wohnungen je Hektar (netto) realisiert. Mit Übertragung dieses Dichtekennwertes auf die Baulücken können auf 1,9 Hektar insgesamt 77 Wohneinheiten realisiert werden. Die Baulücken können also nur einen kleinen Teil dazu beitragen den Fehlbedarf zu beseitigen. In der Gesamtschau wird deutlich, dass zur Deckung der zukünftigen Wohnungsnachfrage weitere Wohnbaupotenziale benötigt werden.

### 9. Zukünftige Zahl an preisgebundenen Wohnungen

Bis 2039 laufen in Moers rund 1.000 geförderte Wohnungen aus der Bindung. Mit dem Ziel die Bindungsausläufe zu kompensieren, ist in Moers perspektivisch für 1.000 Wohnungen eine Mietpreisbindung zu schaffen. Dies kann sowohl im Neubau oder Bestand realisiert werden. Eine Orientierung, wie sich die Zahl der Wohnungen auf den Neubau und den Bestand verteilen lassen, bietet die Statistik zur Wohnraumförderung in NRW: Hiernach sind rund 30 % der geförderten Mietwohnungen in NRW im Zeitraum 2018 - 2020 im Bestand entstanden. Mit Übertragung dieser Quote auf Moers sind von den 1.000 Wohnungen 300 Wohnungen im Bestand und 700 Wohnungen im Neubau zu schaffen. Unter Berücksichtigung geplanter Fertigstellungen von preisgebundenen Wohnungen im Neubau (in der Ernst-Holla-Str. entstehen bis 2025 rund 100 geförderte Wohnungen) reduziert sich der Neubaubedarf auf 600 Wohnungen bis 2039. Bezogen auf die prognostizierte Neubaunachfrage im Geschoss entsprechen die 600 Wohnungen einem Anteil von 30 % (vgl. Abbildung 62). Dieser Anteil entspricht wiederum dem Anteil der letzten und nächsten Jahre: Zwischen 2015 und 2020 waren 32 % der realisierten Wohnungen im Geschoss preisgebundene



Mietwohnungen und auch in den nächsten drei bis vier Jahren wird der Anteil geschätzt bei 15 – 20 % Prozent liegen.

Alle Wohnbauflächenpotenziale, bei denen Geschosswohnungen realisiert werden können, eignen sich auch für preisgebundene Wohnungen. Im Geschoss können auf den Wohnbauflächenpotenzialen unter der Annahme, dass alle Wohneinheiten mit hoher Priorität zu 100 % und alle Wohneinheiten mit mittlerer Priorität zu 50 % realisiert werden, insgesamt 1.041 Wohnungen realisiert werden (vgl. Nr. (b) in nachfolgender Abbildung). Unter der Voraussetzung, dass auch weiterhin 30 % aller Wohnungen im Neubau als preisgebundene Wohnungen errichtet werden, können auf den Wohnbauflächen insgesamt 312 preisgebundene Wohnungen realisiert werden (vgl. Nr. (c) in nachfolgender Abbildung). Die Wohnbaupotenziale reichen jedoch nicht aus, um die Wohnungsnachfrage insgesamt zu bedienen. Es besteht ein Fehlbedarf bis 2039 von insgesamt 1.024 Wohnungen im Geschoss (vgl. Nr. (d) in nachfolgender Abbildung). Wenn unterstellt wird, dass Fehlbedarf in Zukunft durch Neubau beseitigt und 30% davon preisgebundene Wohnungen sein werden, dann sind somit weitere 307 preisgebundene Wohnungen realisierbar (vgl. Nr. (e) in nachfolgender Abbildung). In Summe (Nr.(c) und (e) in nachfolgender Abbildung) sind insgesamt 620 Wohnungen bis 2039 im Neubau umsetzbar und somit etwas mehr als zur Kompensation der Bindungsausläufe im Neubau notwendig wären (vgl. Nr. (f) und (g) in nachfolgender Abbildung).

**Abbildung 66: Realisierbare preisgebundene Wohnungen im Neubau bis 2039**

Bezeichnung	Nr.	Rechen- schritt	Anzahl Wohnungen
notwendige preisgebundene Wohnungen im Neubau	(a)		600
Anzahl realisierbare Wohnungen im Geschoss auf Wohnbauflächenpotenzialen	(b)		1.041
Anzahl realisierbare preisg. Wohnungen im Geschoss auf Wohnbauflächenpotenzialen* bei einer Quote von 30%	(c)	(b)*30%	312
zukünftiger Fehlbedarf an Wohnungen im Geschoss	(d)		1.024
Anzahl realisierbarer preisgebundener Wohnungen bei einem Anteil von 30% an den Fehlbedarfen	(e)	(d)*30%	307
realisierbare preisgebundene Wohnungen bis 2039	(f)	(c)+(e)	620
Differenz zwischen notwendigen und realisierbaren preisgebundenen Wohnungen	(g)	(f)-(a)	20

Quelle: Stadt Moers, empirica

**empirica**

## TEIL IV: WICHTIGE ERKENNTNISSE, HANDLUNGSBEDARFE, ZIELE UND MAßNAHMEN

### 10. Von den Analysen zum Handlungskonzept

Die vorgenommenen Analysen zeigen auf, welche Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Moers bestehen und dienen als Grundlage zur Bestimmung von Handlungsbedarfen entlang von drei definierten Handlungsfeldern.

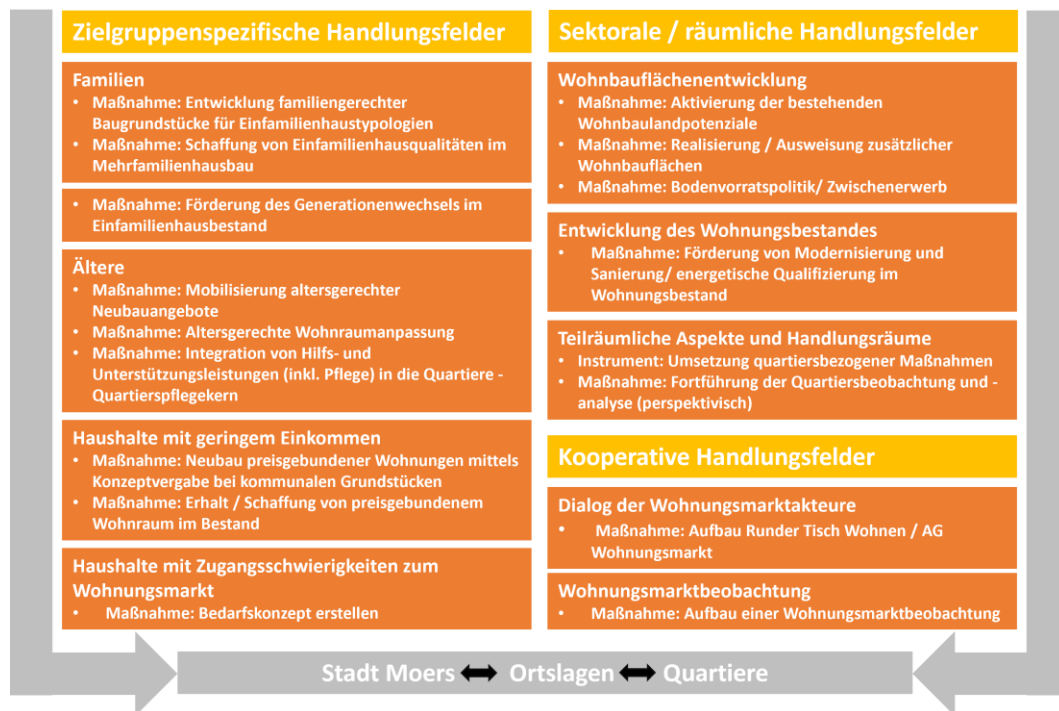
- Zielgruppenspezifische Handlungsfelder: nehmen die Versorgungssituation bestimmter Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt in den Blick, die einerseits spezifische Anforderungen haben und sich andererseits häufig ohne Unterstützung nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.
- Sektorale/räumliche Handlungsfelder: zielen auf die Verbesserung der örtlichen Rahmenbedingungen für die Nachfragegruppen und nehmen Querschnittsthemen oder Bedarfe in bestimmten Quartieren in den Blick.
- Kooperative Handlungsfelder: umfassen Ansatzpunkte zur Optimierung der Zusammenarbeit der Akteurinnen und Akteure.

Auf Basis der identifizierten Handlungsbedarfe in den Handlungsfeldern wurden in einem nächsten Schritt strategische Ziele formuliert, welche die zukünftigen Entwicklungsrichtungen beschreiben. Auf dieser Grundlage wurden in einem nächsten Arbeitsschritt konkrete Maßnahmen und Instrumente im Sinne von Handlungsoptionen abgeleitet und formuliert, die aufzeigen, wie die strategischen Ziele erreicht werden können. Die erarbeiteten Ergebnisse (Handlungsbedarfe, strategische Ziele sowie Maßnahmen und Instrumente) wurden im Rahmen von Workshops mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes die vor Ort aktiv sind und einer Lenkungsgruppe, bestehend aus Vertretenden von Politik und Verwaltung, abgestimmt (siehe Protokolle der Workshops im Anhang).

In den folgenden Kapiteln werden entlang der Handlungsfelder die identifizierten Handlungsbedarfe kurz aufgezeigt, die daraus entwickelten strategischen Ziele dargestellt und schließlich Handlungsoptionen mit der Benennung von Maßnahmen und Instrumenten zur Erreichung der Ziele formuliert.

Eine Übersicht zu den definierten Maßnahmen und Instrumente entlang der Handlungsfelder gibt die nachfolgende Übersicht.

**Abbildung 67: Übersicht Maßnahmen und Instrumente für die Wohnungsmarktentwicklung in Moers**



Quelle: empirica

empirica

## 11. Handlungsfeld Klimaschutz und -anpassung

### Wichtige Erkenntnisse und Handlungsbedarfe

Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind Klimaschutz und der Umgang mit den Folgen des Klimawandels in Moers seit Jahren wichtige Themen, die in einem partizipativen Dialog mit Politik, Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern behandelt werden. Damit soll Moers die Erfordernisse einer klimagerechten Stadt erfüllen.

Im Rahmen des Projektes „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 hat sich die Stadt Moers im Jahr 2009 mit der Anpassung der kommunalen Flächenentwicklung an den Klimawandel auseinandergesetzt und dazu ein Handlungsprogramm erarbeitet. Eine Vielzahl dieser Maßnahmen wurde in den letzten Jahren bereits umgesetzt. So wird mit dem neuen Flächennutzungsplan gewährleistet, dass die Rahmen einer Klimaanalyse ermittelten Frischluftschneisen für die Innenstadt von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zudem wurde im FNP-Prozess, ergänzend zum Umweltbericht, ein Umweltschutzplan erstellt, in dem vorrangige Flächen für den Natur- und Umweltschutz in Moers benannt sind und in dem auch Empfehlungen zur Festbeschreibung der Ortsränder zur Unterstützung der Planungsprämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung gegeben werden.

Mit Förderung durch das Bundesumweltministerium hat die Moers 2011 ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept fertig gestellt. Dieses Konzept wird aktuell um

das Thema „Klimawandelanpassung“ ergänzt und soll dann als „Masterplan Klimaschutz/Klimawandelanpassung“ beschlossen werden. Diese Aktualisierung steht auch im Zusammenhang mit dem 2019 vom Rat der Stadt Moers ausgerufenen Klimanotstand.

Die Stadtplanung stellt wichtige Weichen für eine ressourcenschonende, energieeffiziente und umweltgerechte Entwicklung von Städten. Einmal geschaffene bauliche Strukturen bleiben über viele Jahrzehnte erhalten. In einem ersten Schritt wurde bei der Stadt Moers verwaltungsintern ein Katalog für Sofortmaßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimawandelanpassung erstellt, der derzeit abgearbeitet wird. Eine Maßnahme hieraus sind die folgenden Leitsätze für eine klimagerechte Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Moers:

- Planungsanforderung Nr. 1 – Energieeffiziente und ressourcenschonende Varianten der Energieversorgung in Neubaugebieten
- Planungsanforderung Nr. 2 – Energetisch optimierte städtebauliche Konzeptionen
- Planungsanforderung Nr. 3 – Begrenzung der Bodenversiegelung
- Planungsanforderung Nr. 4 – Klimawirksame Bepflanzung
- Planungsanforderung Nr. 5 – Starkregenvorsorge im Rahmen städtebaulicher Konzeptionen
- Planungsanforderung Nr. 6 – Zukunftsorientierte Mobilität

Viele Aspekte der Stadtplanung bedingen direkt oder indirekt den Ausstoß von Treibhausgasen. Dazu zählen unter anderem die städtebauliche Kompaktheit, die Art und Anordnung von Gebäuden, die Möglichkeit der Energieversorgung sowie die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen. Gleichzeitig hat die Stadtplanung auch Einfluss auf Faktoren, die sich auf das lokale Klima auswirken, wie den Erhalt von Waldflächen, klimatische Bodenfunktionen und Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen.

Der Klima- und Ressourcenschutz soll daher bei der Entwicklung von Wohnraum grundlegend mit bedacht werden. Ziel des zukunftsfähigen Bauens ist die Entwicklung von Wohnraum mit hoher Energieeffizienz, die Nutzung von regenerativen Energien sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung. Die Entsiegelung und Begrünung von versiegelten Flächen kann außerdem zu einer Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität beitragen. Bei der Entwicklung von Wohnraum spielt insbesondere die Bestandsentwicklung, beispielsweise durch Umnutzungen und Sanierungen, eine wesentliche Rolle.

## 12. Zielgruppenspezifische Handlungsfelder

### 12.1 Familien

#### 12.1.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

##### Wichtige Erkenntnisse

Auf der einen Seite wandern Familien nach Moers zu. Moers ist ein nachgefragter Wohnstandort in der Region. Auf der anderen Seite ziehen Familien aus Moers ins Umland, weil sie keine passenden Wohnangebote in Moers finden. Gleichzeitig ist die Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Moers im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich, während die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Moers steigen. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass es im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Moers einen Nachfrageüberhang gibt. Beim Neubau präferieren Familien in Moers das Ein- und Zweifamilienhaus sowie Neubauwohnungen im Geschoss vor allem, wenn es sich um geförderte Mietwohnungen handelt und weniger um frei finanzierte Mietwohnungen beziehungsweise Eigentumswohnungen. Die Corona-Pandemie hat den Wunsch nach einem Ein- und Zweifamilienhaus bei Familien verstärkt.

##### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Weitere Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau
- Familien in stärkerem Maß in den Einfamilienhausbestand bringen (Generationswechsel)
- Schaffung von „Einfamilienhaus-Qualitäten“ im Geschoss als Alternative zum Einfamilienhaus
- Bedarfe von kinderreichen Familien im Geschosswohnungsbau berücksichtigen

##### Strategisches Ziel

Moers als attraktiver Wohnstandort für Familien

### 12.1.2 Handlungsoptionen

#### **Maßnahme: Entwicklung familiengerechter Baugrundstücke für Einfamilienhaustypologien**

**Beschreibung:** Mit der Maßnahme wird das Ziel verfolgt, durch Neubaumaßnahmen das Wohnungsangebot für Familien in Moers mengenmäßig und qualitativ zu verbessern. Während in Stadtrandlagen eher freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden können, sollten an zentraleren Standorten Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Form (Doppelhäuser und Reihenhäuser) realisiert werden. Familiengerechte Baugrundstücke umfassen folgende Aspekte:

- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege: Radwege, Einbahnstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Straßenbeleuchtung
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad oder ÖPNV)

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Entwicklerinnen und Entwickler

**Rolle der Stadt:** Baurecht schaffen, Grundstücke bereitstellen, Kommunikation mit Investierenden/Bautragenden

#### **Maßnahme: Schaffung von Einfamilienhausqualitäten im Mehrfamilienhausbau**

**Beschreibung:** Die Maßnahme hat zum Ziel, das Wohnungsangebot für Familien mengenmäßig und qualitativ durch die Entwicklung von familiengerechten Geschosswohnungen zu verbessern. Die Maßnahme umfasst die Schaffung von familiengerechten und familienfreundlichen Geschosswohnungsbauten an zentralen Standorten in Moers und zielt auf Familien ab, die eine städtische Orientierung haben und bei denen eine Geschosswohnung als Alternative zum „klassischen“ Ein- und Zweifamilienhaus infrage kommt. Neben der Berücksichtigung der Wohnpräferenzen von Familien an Standort/Wohnumfeld umfassen familiengerechte Geschosswohnungen folgende Aspekte:

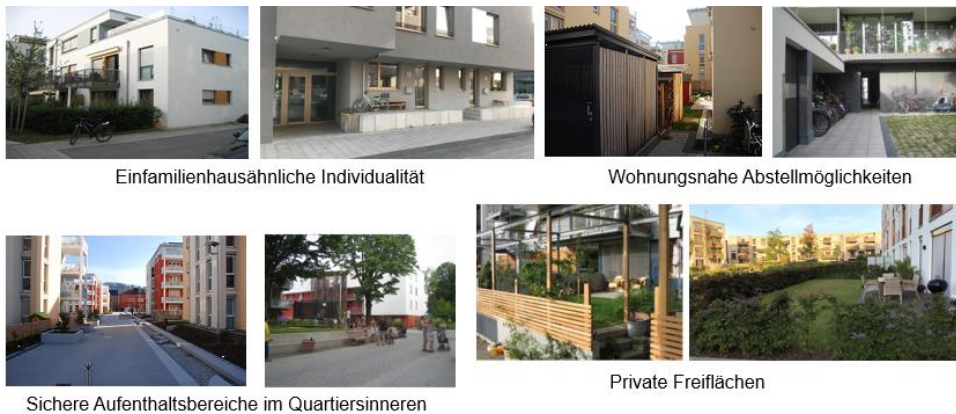
- Große Wohnungen, ausreichende Anzahl von Kinderzimmern
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen etc.
- Freiflächenzugang, Gemeinschaftsflächen/-räume

Entsprechende Projekte bieten die Möglichkeiten, auch ein Mehrgenerationenhaus als Leuchtturm für generationsübergreifendes Wohnen zur realisieren. Auch ist denkbar, ein familiengerechtes Geschosswohnungsprojekt/Mehrgenerationenhaus als Baugruppenprojekt anzustoßen.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Investierende/Bauträgerinnen und Bauträger, Baugruppen-Interessierte, Architektinnen und Architekten

**Rolle der Stadt:** Baurecht schaffen, Kommunikation mit Investierenden/Bautragenden, ggf. Befragung von Familien im Neubau-MFH, Kontaktbörse Baugruppen, ggf. Konzeptvergabe

### Abbildung 68: Beispiele für Familienfreundlichkeit im Geschosswohnungsbau



Quelle: empirica

empirica

## 12.2 Ältere

### 12.2.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

#### Wichtige Erkenntnisse

In Moers leben gegenwärtig im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen schon anteilig mehr ältere Menschen. Die Zahl der älteren Menschen bzw. Haushalte in Moers ist in den letzten Jahren zudem gestiegen und wird auch in den kommenden Jahren erheblich zunehmen. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen nimmt somit weiter zu. Dies betrifft zum einen auch den in Zukunft weiter steigenden Anteil älterer Menschen, die in einem Einfamilienhaus im Bestand in Moers leben. Zum anderen wird auch die Zahl der älteren Menschen mit einem geringen Einkommen steigen, die in einer Mietwohnung in Moers leben. Bei der Neubaunachfrage ist zu beobachten, dass ältere Menschen in Moers in erster Linie eine Wohnung im Segment der Mehrfamilienhäuser, einige aber auch ein Einfamilienhaus suchen (z. B. Bungalow). Insbesondere Zweifamilienhäuser bieten ein Potenzial auch für höhere Dichten, indem im Erdgeschoss ältere Haushalte barrierefrei wohnen und in den oberen Stockwerken jüngere Haushalte einziehen. Die Zahl der älteren Haushalte im Einfamilienhausbestand wird – wie oben bereits erwähnt – in Moers zukünftig zunehmen. Gleichzeitig fragen an dem Wohnstandort Moers viele Familien Einfamilienhäuser nach. Daher sollte der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand in Moers beschleunigt werden.

#### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Barrierefreier Neubau auch im preiswerten Segment
- Altersgerechte Anpassung der Bestände
- Integration von altersgerechtem Wohnen und Dienstleistungen
- Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand

## Strategisches Ziel

Attraktives Wohnen für Ältere in allen Wohnformen ermöglichen.

### 12.2.2 Handlungsoptionen

#### Maßnahme: Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote

**Beschreibung:** Die Maßnahme hat zum Ziel, die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen im Neubau zu bedienen. Die Nachfrage im Neubau richtet sich vor allem auf barrierefreie Geschosswohnungen im Eigentum oder als Mietwohnung sowie im geringeren Umfang auch auf kleine eingeschossige Einfamilienhäuser (Bungalow). Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern werden alle Neubauwohnungen altersgerecht erbaut, weil die Landesbauordnung NRW (§ 49) vorgibt, dass alle Wohnungen im Geschoss (Gebäudeklasse 3 bis 5) im erforderlichen Umfang barrierefrei sein müssen.<sup>25</sup> Zusätzlich sollten Konzepte für betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen in den Blick genommen werden. Während Neubauwohnungen im Geschoss per se altersgerecht sind, sollte zusätzlich in Teilen die Möglichkeit bestehen, dass altersgerechte Einfamilienhäuser im Neubau (Bungalow) entstehen können (Grundflächenzahl im B-Plan). Zudem sind insbesondere Zweifamilienhäuser auch für Ältere geeignet, indem diese im Erdgeschoss wohnen und jüngere Menschen in der oberen Etage. Bei der Realisierung von altengerechten Neubauangeboten sind die Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten zu berücksichtigen:

- Standort/Wohnumfeld
  - Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung
  - Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität (Durchgrünung, Belebung)
  - ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung
  - Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen
  - Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft
- Gebäude und Wohnung

---

<sup>25</sup> vgl. Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 in der Fassung vom 16.10.2021.



- Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude (Zugang zum Gebäude und den Wohnungen)
- Hausnahe Abstellmöglichkeiten, ebenerdige Bereiche (Rad, Rollator)
- Barrierefreie/-arme Ausstattung der Wohnung

**Projekte:** In der Innenstadt wurde bereits im Bereich Südring ein (höherpreisiges) Wohnprojekt für Ältere mit Servicewohnen realisiert, ebenso innenstadtnah in der Antoniastraße.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Investierende, ggf. Akteurinnen und Akteure der Alten- und Behindertenarbeit sowie soziale Trägerschaft.

**Rolle der Stadt:** Baurecht schaffen, ggf. Grundstücke bereitstellen, Investierende finden.

### Maßnahme: Altersgerechte Wohnraumanpassung

**Beschreibung:** Ein Teil der älteren Haushalte fragt altengerechte/barrierefreie Wohnungen im Neubau nach. Der mit Abstand überwiegende Teil dieser Nachfragegruppe möchte aber so lange wie möglich Zuhause in seiner angestammten Wohnung bleiben. Dies betrifft im geringeren Umfang Mietwohnungen im Geschoss, sondern vor allem Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Wunsch nach dem Verbleib im sozialen Umfeld überwiegt oftmals die Nachteile. Diese liegen vor allem in der zunehmenden Belastung der Bewirtschaftung von Haus und Garten mit zunehmendem Alter und der häufig fehlenden Barrierefreiheit im Haus. Auch wird der Aufwand eines Umzuges oftmals gescheut. Die Möglichkeit zur altersgerechten Anpassung der Bestände ist deshalb jetzt als auch zukünftig wichtig.

In Moers besteht bereits eine Wohnberatung, die von der Caritas und der Wohnungsbau der Stadt Moers angeboten wird. Derartige Angebote sollten fortgeführt und in Zukunft ausgebaut werden. Eine stärkere inhaltliche Verknüpfung mit den Themen des altersgerechten Neubaus und der Entwicklung altersgerechter Quartiere (Anpassung des Wohnumfeldes in bestehenden Quartieren an die Bedürfnisse von Älteren wie ebenerdige Bordsteinkanten und ausreichend Sitzmöglichkeiten etc.) ist sinnvoll.

Zusätzlich sollten auch mit den größeren Bestandshaltern zu Bedarfen und Unterstützungsmöglichkeiten bezüglich der altersgerechten Anpassung der Bestände Gespräche geführt werden. Das Thema könnte beispielsweise auch Inhalt eines Dialogprozesses mit den Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren sein (vgl. Kapitel 14.1). Zusätzlich sollten Private und institutionelle Bestandshaltende in Beratungsgesprächen auch über Fördermöglichkeiten informiert werden (Förderkredite und Zuschüsse für altersgerechten Umbau: KfW 159, KfW 455-B).

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers/Wohnungsbau Stadt Moers, Sozialverbände, Eigentümerinnen und Eigentümer und Bestandshaltende, ggf. Akteurinnen und Akteure der Alten- und Behindertenarbeit sowie soziale Trägerschaften

**Rolle der Stadt:** Kommunikation und Unterstützung mit der Wohnberatung

### Maßnahme: Integration von Hilfs- und Unterstützungsleistungen (inkl. Pflege) in die Quartiere - Quartierspflegekern

**Beschreibung:** Wie bundesweite Untersuchungen belegen, möchten die meisten Älteren auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Verschiedene bundesweite empirica-Studien belegen aber auch, dass Ältere eine Alternative zu ihrem nicht altersgerechten Eigenheim suchen, um nicht einsam alt zu werden und hoffen, dass ein möglichst langes eigenständiges Leben realisierbar ist. In der Regel haben Ältere Interesse an einem Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft. Vor diesem Hintergrund bietet sich die Konzeption eines Quartierspflegekerns in Moers an.

Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebieten integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Einrichtung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an.<sup>26</sup> Das Mehrgenerationenwohnen wird gewährleistet, wenn der Quartierspflegekern zentral gelegen ist und sich mit der Konzeption an alle Altersgruppen richtet (Einzugsgebiet rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

#### Abbildung 69: Quartierspflegekern



Quelle: eigene Darstellung

empirica/Mia Sedding

<sup>26</sup> Im Rahmen einer Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilf- / Pflegebedürftige eine weitgehende Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll. Für die GKV Studie siehe: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf).

Entsprechend der Konzeption des Quartierpflegekerns sollte in einem zentral gelegenen Wohngebäude/-komplex neben barrierefreien Wohnungen ein ambulanter Pflegedienst integriert werden. Der Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, die im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns wohnen, sondern auch für andere Bewohnerinnen und Bewohner anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte der ambulante Pflegedienst als Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z. B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe) oder auch Freizeitangebote anbieten. Dieser Servicestützpunkt kann eine Rund-um-die-Uhr-Versorgungssicherheit (ohne Grundpauschale) bieten, wenn er (aus Rentabilitätsgründen) ein Vorschlagsrecht bei der Belegung von Pflegewohnungen (integriert in die Gebäude des Quartierspflegekerns) hat. Diese Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Mithilfe der Pflegewohnungen kann ein Umzug in eine stationäre Einrichtung in der Regel verhindert werden.<sup>27</sup> Es müsste ein Anbietende in Moers gefunden werden, der bereit ist, vor Ort im Servicestützpunkt präsent zu sein und wohnortnahe Dienstleistungen zu erbringen.

Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Pflegewohnung ist der Vermietende. Der Kooperationspartnerinnen und -partner (Betreiber des Servicestützpunktes) schließt mit den Bewohnenden einen Dienstleistungsvertrag ab. Für die Pflegewohnungen hat der Betreibende des Servicestützpunktes das Vorschlagsrecht. Laut Praxiserfahrungen muss er für mindestens sechs Wohnungen das Vorschlagsrecht haben, damit die 24 h-Bereitschaft rentabel angeboten werden kann, wobei zusätzlich mit weiteren Menschen aus der Nachbarschaft Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden müssen.<sup>28</sup>

Für Pflegebedürftige, die eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen, bietet sich eine ambulant betreute Wohngemeinschaft an. In einer solchen Wohngemeinschaft leben in der Regel Demenzerkrankte. Jeder Bewohnende hat sein eigenes Zimmer, darüber hinaus gibt es einen großen Gemeinschaftsraum und eine Wohnküche. Die meisten Wohngemeinschaften werden von ambulanten Pflegediensten als anbieterverantwortete Wohngemeinschaften gegründet. Die Bewohnenden haben allerdings die Möglichkeit, den Pflegedienst frei zu wählen.

Für ein gemeinschaftliches Wohnen sind Anlässe zu schaffen. Dazu ist ein Gemeinschaftsraum (Nachbarschaftscafé) notwendig. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Er ist von der Gestaltung, aber auch vom inhaltlichen Programm so auszurichten, dass er auch von Bewohnenden von außerhalb genutzt werden kann.<sup>29</sup> Zu Beginn ist die Unterstützung durch eine externe

---

<sup>27</sup> GKV Studie: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf)

<sup>28</sup> Vgl. BGW, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, Bielefeld; GKV Studie: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf).

<sup>29</sup> Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015), online verfügbar über: [http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user\\_upload/PDF/Age\\_Dossier\\_2015.pdf](http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/PDF/Age_Dossier_2015.pdf).

moderierende Person notwendig. Die moderierende Person ist z. B. verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z. B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnenden zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte.

Erste ähnliche Ansätze wie den Quartierspflegekern gibt es in Kapellen entlang der Bahnhofstraße, wo ein räumliches Cluster von unterschiedlichen Angeboten geschaffen wurde: Pflegewohnungen, betreutes Wohnen, Nachbarschaftscafé.

Ein ähnlicher Ansatz wie der Quartierspflegekern ist bei der Entwicklung des Wohnquartiers an der Ernst-Holla-Straße (ehemalige Justus-von-Liebig-Schule) angedacht. Zudem wäre das Konzept in Repelen im Bereich der Wohnbaupotenzialflächen am Friedhof denkbar (vgl. Steckbriefe im Anhang).

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Bestandhaltende, Investierende, soziale Trägerschaften, Pflegedienste, Heimaufsicht, Vereine

**Rolle der Stadt:** Impulse setzen (Infos, Veranstaltungen, Zusammenbringen potenzieller Akteurinnen und Akteure) längerfristig: Hilfe bei der Grundstückssuche, ggf. Konzeptvergabe, Anbietersuche und gemeinsame Flächen-/Planentwicklung, gemeinsam spezielle Bauformen entwickeln

### **Maßnahme: Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand**

**Beschreibung:** In demografisch überalternden Einfamilienhausgebieten sollte der Generationenwechsel gefördert werden. Das Ziel ist, dass ältere Einfamilienhausbesitzer Ihre Immobilie an junge Familien verkaufen. Auf der Seite der älteren Einfamilienhausbesitzenden bedeutet dies, dass diesen Alternativen in Form von barrierefreien Wohnungen ggf. in Kombination mit Service- und Pflegeangeboten (Quartierspflegekern) im Quartier zur Verfügung stehen sollten. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass ältere Einwohnerinnen und Einwohner ihr angestammtes Quartier ungern verlassen und entsprechende Angebote vor Ort positiv auf deren Umzugs- und Verkaufsbereitschaft wirken können. Auf der anderen Seite sollte jungen Familien aufgezeigt werden, dass nicht nur der Neubau eines Einfamilienhauses den Traum vom Eigenheim wahr werden lässt, sondern auch der Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhauses eine Option sein kann. In engen Wohnungsmärkten mit knappen Baulandangeboten für Einfamilienhäuser ist das ein Prozess, der mehr oder weniger von allein abläuft: Aufgrund der fehlenden Baulandangebote für Einfamilienhäuser richten die Familien ihren Blick verstärkt auf Bestandsimmobilien als Alternative. In weniger engen Märkten gibt es teilweise Förderangebote, die den Erwerb gebrauchter Einfamilienhäuser durch Familien finanziell unterstützen (z. B. Förderprogramm „Jung kauft alt“). In Moers ist ein Förderprogramm aufgrund der gegenwärtigen Marktlage nicht notwendig. Mit der Maßnahme sollte deshalb fokussiert werden, dass die Stadt Moers die baurechtlichen Möglichkeiten ausschöpft, um barrierefreien Neubau (Bungalows/Geschosswohnungsbau) in überalternden Einfamilienhausgebieten auch durch Nachverdichtung in einem verträglichen Maße zu ermöglichen.

Der Generationenwechsel dient u. a. dem Ressourcenschutz, ist flächensparend und vorhandener Wohnraum wird effizienter genutzt. Zudem folgt der Ansatz der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers

**Rolle der Stadt:** Baurechte schaffen

## 12.3 Haushalte mit geringem Einkommen

### 12.3.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

#### Wichtige Erkenntnisse

Auf der Nachfrageseite ist die Zahl der Transferleistungsempfängenden in den letzten Jahren in Moers leicht gestiegen. Auf der Angebotsseite ist der Anteil an preisgebundenen Wohnungen in Moers im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich, die Zahl der preisgebundenen Wohnungen wird sich in Moers in den nächsten Jahren durch Bindungsausläufe jedoch reduzieren. Zur Kompensation der zukünftigen Bindungsausläufe sind 600 preisgebundene Mietwohnungen im Neubau und 300 Wohnungen im Bestand zu schaffen (vgl. Kapitel 9). Zugleich spielt das preisgünstige frei finanzierte Wohnungsmarktsegment eine bedeutende Rolle in Moers zur Versorgung der einkommensschwachen Haushalte. Die Preise im frei finanzierten Segment sind in den letzten Jahren gestiegen, sodass sich das Angebot reduziert hat. In der Zusammenschau von Angebot und Nachfrage zeigt sich, dass insbesondere Familien (inkl. Alleinerziehende) und ältere Haushalte preiswerten Wohnraum in Moers benötigen. In der räumlichen Perspektive zeigt sich, dass es Quartiere in Moers gibt, die eine herausgehobene Funktion in der sozialen Wohnraumversorgung haben, d. h. die Quartiere haben im gesamtstädtischen Vergleich einen überdurchschnittlichen Anteil an Transferleistungsempfängenden (gemessen an den SGB II-Transferleistungsempfängenden) sowie gleichzeitig einen überdurchschnittlichen Anteil an geförderten Wohnungen oder sind relativ preisgünstige Quartiere (niedriger Kauf-/Mietpreisindex).

#### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Sicherung und Schaffung von preisgünstigem/preisgebundenem Wohnraum unter Berücksichtigung teilräumlicher Aspekte
- Schwerpunkt bei den Zielgruppen: Familien (inkl. Alleinerziehende) und ältere Haushalte

#### Strategisches Ziel

Angemessenes Wohnen für alle in Moers ermöglichen

### 12.3.2 Handlungsoptionen

Zur Schaffung der geförderten Wohnungen bieten sich nachfolgende Maßnahmen im Neubau und Bestand an.

#### **Maßnahme: Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken**

**Beschreibung:** Als Instrument zur Realisierung von preisgebundenen Wohnungen im Neubau ist die Konzeptvergabe geeignet, sofern Investoren nicht eigenständig preisgebundene Neubauwohnungen realisieren. Die Vergabe von Grundstücken im Eigentum der Stadt richtet sich dabei nach den wohnungs- und ggf. auch stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt. Zum Zuge kommt nicht das Höchstgebot, sondern das nach einem vorab definierten Kriterienkatalog „beste“ Konzept. Als ein Kriterium können Anforderungen an den Anteil preiswerten oder geförderten Wohnens gestellt werden. Im Gegenzug wird das Grundstück im Vergleich zum Verkehrs- oder Marktwert „verbilligt“ abgegeben. Geförderte Neubauwohnungen sollten seitens des Investors immer auch mit einem Zielgruppenkonzept hinterlegt sein, in dem der spezifische Bedarf für eine oder mehrere Zielgruppen dargestellt ist. Wenn die Konzeptvergabe nicht ausreicht, um die angestrebte Zahl an geförderten Wohnungen im Neubau zu realisieren, bietet sich auch die Vorgabe einer Quotierung auf nicht-kommunalen Grundstücken an, d. h., ein vorab definierter Anteil der geplanten Wohnungen ist als geförderte Wohnungen zu errichten (vgl. Kapitel 9). Hierbei könnte es jedoch schwieriger sein, einen Investierenden zu finden, da die frei finanzierten Wohnungen durch „Quersubventionierung der geförderten Wohnungen“ teurer werden (ggf. ist eine Kompensation erforderlich).

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Grundstückseigentümerin und -eigentümer, Investierende

**Rolle der Stadt:** Grundstücke akquirieren, Kriterienkatalog erstellen, Dialog mit Investierenden

#### **Maßnahme: Erhalt/Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand**

**Beschreibung:** Das Ziel der Maßnahme ist, preisgebundene Wohnungen im Bestand zu erhalten oder zu schaffen. Grundsätzlich kann dies erreicht werden durch:

- **Mittelbare Belegung (nach Wohnraumförderung NRW):** Investierende erhalten eine Förderung von der NRW.BANK für den Bau von Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen, im Gegenzug stellen Investierende geeignete Ersatzwohnungen aus ihrem Bestand zur Verfügung, die dann ab der Neuvermietung der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen (Tausch von Belegungsbindungen). Der Ansatz kommt vor allem für größere Bestandshaltende in Betracht, die über eine größere Anzahl an Wohnungen verfügen und eine ausreichende Anzahl von Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen können.

- **Bindungsverlängerung (nach Wohnraumförderung NRW):** Für Wohnungen, die vor einem Bindungsauslauf stehen, bietet die NRW.BANK eine Fortführung der Förderung an, wenn die Bindungen um 5 bis 15 Jahre verlängert werden. Die Verlängerung erfolgt dabei einheitlich für alle von der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslauf der Bindungen bestehenden Darlehenskonditionen.
- **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand:** Hierbei erwirbt die Stadt Moers Belegungsrechte an Wohnungen und die Eigentümerin oder der Eigentümer erhält im Gegenzug einen Zuschuss zur Miete (Differenz zwischen preisgebundener Miete zur Marktmiete). Die Erfahrungen mit diesem Instrument in anderen Städten sind bisher jedoch ernüchternd. Die Stadt Düsseldorf hat vor einigen Jahren ein Ankaufprogramm eingerichtet. Allerdings konnten bislang vor allem Belegungsrechte von der stadteigenen SWG erworben werden und nicht von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Städte Neuss und Paderborn haben 2019 und 2020 Ankaufprogramme aufgelegt, hier stehen die Erfahrungen noch aus. Auch Berlin hatte vor einigen Jahren ein Ankaufprogramm für Belegungsrechte mit einem Volumen von rund einer Million Euro und einer eigenen Stelle gestartet. Nach Aussage der Stadt Berlin war die Zahl der erworbenen Belegungsrechte jedoch sehr gering, insbesondere bei den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern gab es kaum Resonanz.
- **Mietwohnraumförderung - Modernisierung (nach Wohnraumförderung NRW):** Die NRW.BANK fördert Modernisierungsmaßnahmen im Bestand unter der Bedingung, dass die Wohnungen im Gegenzug für eine bestimmte Zeit einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Bestandhaltende, Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, NRW.BANK

**Rolle der Stadt:** Information/Beratung, aktive Ansprache, ggf. Einsatz finanzieller Mittel

## 12.4 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt

### 12.4.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

#### Wichtige Erkenntnisse

Die Gruppe der Haushalte mit speziellen Bedarfen und Zugangsschwierigkeiten umfasst:

- Menschen mit Behinderungen
- Körperlich behinderte und mobilitätseingeschränkte Menschen
- Menschen mit geistiger Behinderung
- Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen
- Sinnesbehinderte Menschen



- Menschen mit Pflegebedarf
- Wohnungslose/Wohnungsnotfälle

Die konkrete Zahl dieser Haushalte in Moers lässt sich jedoch nicht bestimmen. Die Bedarfe der Gruppe an das Wohnen sind zudem sehr heterogen. Die Bestimmung der konkreten quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Gruppe in Moers ist daher sehr schwer und im Rahmen des Handlungskonzeptes nicht zu bestimmen.

### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Qualitative Bedarfe identifizieren und Bedarfe grob quantifizieren

### Strategisches Ziel

Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt in Moers sicherstellen

## 12.4.2 Handlungsoptionen

### Maßnahme: Bedarfskonzept erstellen sowie Einzelfallprüfung der Bedarfslage

**Beschreibung:** Mit der Erstellung eines Bedarfskonzeptes können die quantitativen und qualitativen Bedarfe der Zielgruppe konkreter erfasst werden. Das Ziel ist es, die bedarfsgerechte Versorgung der Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt auf Grundlage des Konzeptes sicherzustellen. Im Bedarfskonzept sind zunächst die einzelnen Gruppen innerhalb der Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zu definieren. Davon ausgehend ist die Frage zu beantworten, welche qualitativen Bedarfe die einzelnen Gruppen an Wohnraum und Standort haben, um im Anschluss eine grobe Quantifizierung der Gruppen und Bedarfe zu bestimmen. Zusätzlich zum Bedarfskonzept ist eine ggf. Einzelfallprüfung der Bedarfslage durch die Stadt Moers in Abstimmung mit den sozialen Trägern notwendig.

**Projekte:** Das „Kardinal von Galen-Haus“ an der Römerstraße ist ein Beispiel für ein stationäres Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Die Bedarfe von einem Teil der Haushalte mit speziellen Bedarfen und Zugangsschwierigkeiten werden hier gedeckt. Zukünftig ist geplant, Einrichtungen zu schaffen, die ambulante Versorgungsangebote vorhalten und darüber in die Quartiere integriert sind. Ein Beispiel hierfür ist ein geplantes Projekt in Kapellen, welches von einer Privatinitiative von Eltern von Kindern mit Behinderungen initiiert wird. Für die Umsetzung dieser Projekte sind Investierende notwendig.

**Akteure:** Stadt Moers, ggf. Externe (soz. Träger, Vereine, sonstige Akteure)

**Rolle der Stadt:** vorliegende Bedarfsanalyse der Verwaltung weiter ausarbeiten



## 13. Sektorale/räumliche Handlungsfelder

### 13.1 Wohnbauflächenentwicklung

#### 13.1.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

##### Wichtige Erkenntnisse

Die Wohnbauflächenpotenziale sind nicht ausreichend, um die prognostizierte Wohnungsnachfrage zu bedienen. Der Fehlbedarf ist noch höher, da nach eigenen Schätzungen nur 70 % der Potenziale auch langfristig realisiert werden können. Auch die Baulücken reichen zur Befriedigung der Nachfrage nicht aus. Zudem ist in den Blick zu nehmen, dass für die Sicherstellung der wohnungspolitischen Handlungsfähigkeit der Stadt Moers immer ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht, welches über das Maß der 1:1-Relation von Angebot und Nachfrage hinausgeht. Bei der Versorgung mit Wohnraum ist darüber hinaus die teilräumliche Perspektive zu berücksichtigen.

##### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Steuerung der Wohnbaulandentwicklung durch die Stadt Moers
- Strategisches Flächenmanagement mit dem Ziel, ein bedarfsgerechtes und ausgewogenes Wohnbauflächenangebot in den Ortslagen vorzuhalten

##### Strategisches Ziel

Verfügbarkeit ausreichender Wohnbaulandreserven für eine nachfrageorientierte und preisdämpfend wirkende Baulandbereitstellungspolitik

#### 13.1.2 Handlungsoptionen

##### Maßnahme: Aktivierung der bestehenden Wohnbaulandpotenziale

**Beschreibung:** Die Wohnbaupotenziale sollten auf Grundlage der Verfügbarkeiten und gesetzten Prioritäten der Stadt Moers (vgl. Steckbriefe im Anhang) entwickelt werden, sodass diese den optimalen Beitrag zur Befriedigung der prognostizierten Bedarfe beisteuern. Die Entwicklung sollte dementsprechend auf Basis der Eignungsbewertungen zu den Flächen erfolgen (vgl. Steckbriefe im Anhang). Auch die Aktivierung der vorhandenen Baulücken sollte in den Fokus rücken (Ansprache Eigentümerinnen und Eigentümer, Bauberatung).

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Bauträgerinnen und Bauträger (können Bestandhaltende sein), Projektentwicklerinnen und -entwickler

**Rolle der Stadt:** Schaffung von Baurecht (B-Pläne)/Überarbeitung ggf. vorliegender veralteter Baurechte, Ansprache G Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Akquisition von Investierenden/Bautragenden

### **Maßnahme: Realisierung/Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen**

**Beschreibung:** Ziel der Maßnahme ist es, weitere Wohnbaupotenziale für die zukünftige Entwicklung/Entwicklungsmöglichkeit zu sichern. Zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollten weitere Flächen identifiziert werden und deren Eignung geprüft und bewertet werden. Die für das Handlungskonzept entwickelte Eignungsbewertung kann hierfür genutzt werden. Zur Identifizierung geeigneter Flächen sollte in einem ersten Schritt zunächst geprüft werden, ob über die weitere Aktivierung von innerstädtischen Flächen / Brachflächen der Bedarf gedeckt werden kann, falls das nicht gelingt bzw. keine Flächen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, wäre eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu prüfen. Die Stadt realisiert bereits zahlreiche Wohnbauprojekte auf Brachflächen und innerhalb der bestehenden Bebauung. Da perspektivisch die qualitative Zusatznachfrage von größerer Bedeutung ist, sollten zudem Bestandsflächen, auf denen Rückbau und Neubau möglich ist (auch im Sinne einer Nachverdichtung) weiter in den Fokus rücken. Zusätzlich können sich Potenziale durch die Kombination mehrerer Nutzungen ergeben (z. B. Wohnen auf dem Parkhaus) bzw. durch Maßnahmen im Bestand (z. B. Aufstockung vorhandener Zeilenbebauung).

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Politik, Flächeneigentümerinnen und -eigentümer, Investierende, Regional- und Landesplanung

**Rolle der Stadt:** Prüfung weiterer Wohnbauflächenpotenziale, Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern, Informieren über Innenentwicklungsflächen

### **Maßnahme: Bodenvorratspolitik/Zwischenerwerb**

**Beschreibung:** Die Maßnahme hat zum Ziel, stetig ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu haben, um die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Stadt Moers sicherzustellen. Für die Einführung einer Bodenvorratspolitik/Zwischenerwerb ist zunächst zu prüfen, welches Organisationsmodell für die Stadt Moers infrage kommt. Gemeinde und Städte in Deutschland haben unterschiedliche Ansätze und Organisationsmodelle realisiert. Der Austausch mit anderen Kommunen ist deshalb zielführend (z. B. Bocholt, Münster oder Potsdam). Auf der Grundlage kann eine Bewertung der unterschiedlichen Modelle durch die Stadt Moers vorgenommen werden, ein Modell oder modifiziertes Modell ausgewählt werden und die Umsetzung angegangen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Maßnahme in bestimmten Vermarktungssituationen bereits von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Moers umgesetzt wird und zum Beispiel auf einer Potenzialfläche in Kapellen weiterverfolgt werden soll. Zu berücksichtigen bleibt, dass die Verfahren zum Grundstückserwerb sehr aufwendig

sind und die Stadt in Konkurrenz zu privaten Investierenden bzw. Bauträgerinnen und Bauträgern agieren muss. Als Instrument kann diesbezüglich auch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (zum Beispiel Wohnungsbau Stadt Moers GmbH) in Betracht gezogen werden.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, ggf. externe Akteurinnen und Akteure

**Rolle der Stadt:** Beschluss zu Baulandbereitstellung und -entwicklung, Bestimmung eines Organisationsmodells, Austausch mit anderen erfahrenen Kommunen, Grundstücksakquisition

## 13.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes

### 13.2.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

#### Wichtige Erkenntnisse

In der Stadt Moers gibt es im Vergleich zum Kreis einen höheren Anteil an Wohnungen, die vor 1919 erbaut wurden, sowie einen deutlich höheren Anteil von Wohnungen, die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden. In Teilen entspricht der Wohnungsbestand damit nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf den energetischen Zustand und die Anforderungen bezüglich der Barrierefreiheit/-armut. Teilweise weisen die Bestände auch nicht mehr nachfragegerechte Größen und Grundrisse auf. Die nachfragegerechte Anpassung der Bestände ist deshalb eine Aufgabe. In der Regel handelt es sich bei den modernisierungsbedürftigen Gebäuden gerade um die noch preiswerten Wohnungsbestände. Zur Refinanzierung der modernisierungsbedingten Investitionen bedarf es in der Regel einer entsprechenden Erhöhung der Mietpreise. Die Weiterentwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes hat heutige Bedürfnisse und Anforderung zu erfüllen und steht deshalb immer im Spannungsfeld zwischen dem Erhalt preiswerter Wohnungen und der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bestände. Dies Abwägung ist bei der Entwicklung der Bestände zu berücksichtigen.

Die qualitative Neubaunachfrage gewinnt in Zukunft in Moers an Bedeutung. Perspektivisch sind die in Zukunft entstehenden Wohnungsüberhänge in Moers in den Blick zu nehmen, weshalb der Wohnungsmarktbeobachtung eine wichtige Rolle zu kommt (vgl. Kapitel 14.2).

#### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Nachfragegerechte Anpassung der Bestände
- Energetische Qualifizierung und selektive Modernisierung
- Perspektivisch: Umgang mit zukünftigen Wohnungsüberhängen

## Strategisches Ziel

Zukunftsfähigkeit der Bestände sichern durch nachfragegerechte Anpassung - bei Sicherung von preiswertem Wohnraum

### 13.2.2 Handlungsoptionen

#### Maßnahme: Förderung von Modernisierung und Sanierung/ energetische Qualifizierung im Wohnungsbestand

**Beschreibung:** Eine energetische Sanierung umfasst die Modernisierung eines Gebäudes mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken. Mit der Senkung des Energieverbrauchs kann in der Regel auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß vermindert werden und ein positiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz beigetragen werden. Zur Förderung von Modernisierung und Sanierung/energetische Qualifizierung im Wohnungsbestand empfehlen sich zwei Ansätze.

Zur Förderung der energetischen Modernisierung ist der Aufbau eines lokalen Netzwerks zur Sanierungs- und Modernisierungsberatung denkbar. Das Beratungsnetzwerk zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung (z. B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen). Zielgruppe für das Beratungsnetzwerk sind in erster Linie private Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Rahmen des Netzwerks soll informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt werden. Das Beratungsnetzwerk besteht aus allen für Modernisierungen relevanten Akteurinnen und Akteuren (u. a. Verbraucherberatung, Architektinnen und Architekten, Finanzierende, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Maklerinnen und Makler). Es empfiehlt sich ein solches Beratungsnetzwerk zunächst in einem Quartier zu erproben und die Erfahrungen auszuwerten. Bei positiver Bewertung konnte das Beratungsnetzwerk auf andere Quartiere ausgeweitet werden.

Zur Modernisierung und Sanierung/energetischen Qualifizierung des Wohnungsbestandes bestehen bereits unterschiedliche Förderprogramme (z.B. Mietwohnraumförderung – Modernisierung der NRW.Bank oder Förderkredite und Zuschüsse für eine energieeffiziente Sanierung der KfW). Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob zur Ergänzung der bestehenden Förderprogramme bzw. zur Schließung von Förderlücken auch die Initiierung eines kommunalen Förderprogrammes sinnvoll und finanzierbar sein könnte. Wesentlich wäre in dem Fall zudem, dass es einen „Kümmerer“ bei der Stadt Moers gäbe, der sich für die zentrale Beratung und Abwicklung verantwortlich zeichnet.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers/Wohnungsbau Stadt Moers, Haus & Grund, Architektinnen und Architekten, Fachpartnerinnen und -partner (z. B. Verbraucherzentrale, Kreditinstitute)

**Rolle der Stadt:** finanzielle Mittel bereitstellen, Federführung beim Netzwerk-Aufbau

## 13.3 Teilräumliche Aspekte und Handlungsräume

### 13.3.1 Wichtige Erkenntnisse - Handlungsbedarfe - strategisches Ziel

#### Wichtige Erkenntnisse

Mit den teilräumlichen Analysen auf Ebene von Quartieren in der Stadt Moers wurden Handlungsräume identifiziert, die wohnungsmarktrelevante Befunde aufzeigen und für die sich spezielle Handlungsbedarfe ergeben. In Moers gibt es:

- Demografisch überalternde Quartiere,
- Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut,
- Quartiere mit energetischem Sanierungsbedarf,
- Quartiere mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion.

#### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Umsetzung quartiersbezogener Maßnahmen
- Fortführung der teilräumlichen Betrachtung (perspektivisch)

#### Strategisches Ziel

Kontinuierliche Berücksichtigung von quartiersbezogenen Aspekten bei der Wohnungsmarktentwicklung.

### 13.3.2 Handlungsoptionen

#### Instrument: Umsetzung quartiersbezogener Maßnahmen

**Beschreibung:** Mit den teilräumlichen Analysen wurden Handlungsräume auf Ebene von Quartieren in der Stadt Moers identifiziert (vgl. Kapitel 6.4) und es wurden quartiersspezifische Handlungsbedarfe identifiziert (vgl. Steckbriefe im Anhang) für die quartiersbezogenen Maßnahmen umgesetzt werden sollten:

- Demografisch überalternde Quartiere: In diesen Quartieren ist ein Schwerpunktziel, die älteren Menschen mit altersgerechtem Wohnraum zu versorgen. Je nach genauer Gemengelage im Quartier kann dies erreicht werden über:
  - altersgerechten Neubau/Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.2.2)

- altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände/altersgerechte Wohnraumanpassung (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.2.2)
- Integration von Hilfs- und Unterstützungsleistungen (inkl. Pflege) in den Quartieren – Quartierspflegekern (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.2.2)
- Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.2.2)
- Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut: Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut sind vor allem mehrfamilienhausgeprägte Quartiere, in denen ältere Menschen zur Miete wohnen. Diese älteren Mieterhaushalte brauchen barrierefreie/-arme Wohnungen, die gleichzeitig für sie preislich erschwinglich sind/bleiben. Dies kann insbesondere durch den Erhalt/Schaffung preiswerten Wohnraums gelingen. Je nach konkreter Konstellation im Quartier sind insbesondere folgende Maßnahmen von Relevanz:
  - Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.3.2): Die Maßnahme ist für die Versorgung älter Haushalte, bei denen es Hinweise auf Altersarmut gibt, besonders geeignet, weil die Neubauwohnungen im Geschoss zum einen Preisbindung unterliegen und zum anderen gleichzeitig nach dem Gesetz, als barrierefreie Wohnungen errichtet werden.
  - Erhalt/Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.3.2)
  - Erhalt von preiswertem Wohnraum, der nicht/nicht mehr preisgebunden ist. Diese Wohnungsbestände übernehmen ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion.
- Quartiere mit energetischem Sanierungsbedarf: Die Wohngebäude in den Quartieren haben im städtischen Vergleich überdurchschnittlich hohe Energieverbrauchskennwerte, was Hinweis auf einen energetischen Sanierungsbedarf ist und als Maßnahme zu benennen ist:
  - Förderung von Modernisierung und Sanierung/energetische Qualifizierung im Wohnungsbestand (vgl. Maßnahme im Kapitel 13.2.2)
- Quartiere mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion: In den Quartieren leben im städtischen Vergleich anteilig überdurchschnittlich viele Transferleistungsempfangende und gleichzeitig gibt es in den Quartieren entweder einen überdurchschnittlichen Anteil von geförderten Wohnungen oder der Kauf-Mietpreisindex ist im städtischen Vergleich gering und die Quartiere haben damit eine herausgehobene Funktion bei der Versorgung der Zielgruppe mit geförderten Wohnungen bzw. bei der Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen. Die Aufrechterhaltung dieser Funktion kann durch den Erhalt/die Schaffung preiswerten Wohnraums gelingen. Je nach konkreter Konstellation im Quartier sind insbesondere folgende Maßnahmen von Relevanz:

- Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.3.2): Die Maßnahme ist für die Versorgung älter Haushalte, bei denen es Hinweise auf Altersarmut gibt, besonders geeignet, weil die Neubauwohnungen im Geschoss zum einen der Preisbindung unterliegen und zum anderen gleichzeitig nach dem Gesetz als barrierefreie Wohnungen zu errichten sind.
- Erhalt/Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand (vgl. Maßnahme im Kapitel 12.3.2)

Sofern in den Quartieren die Maßnahme „Modernisierung und Sanierung/energetische Qualifizierung im Wohnungsbestand“ zum Tragen kommt, ist hierbei besonders der Zielkonflikt zum Erhalt preiswerten Wohnraums in den Blick zu nehmen.

### Exkurs – Tiny Haus

Aus den USA kommt der Trend der sogenannten „Tiny Houses“. Der Übersetzung nach handelt es sich um Mikrohäuser. Nach dem Bundesverband für Mikrohaus kann ein Mikrohaus folgend definiert werden:<sup>30</sup> *„Die Kleinstwohnform „Mikrohaus“ sind vollwertige Gebäude der Gebäudeklasse I und dienen zum temporären oder dauerhaften Wohnen. Sie verfügen grundsätzlich über einen umbauten Raum von bis 110 m<sup>3</sup>, eine Nutzfläche von 15 bis rd. 45m<sup>2</sup>, über eine Küche /-zeile, einen Badbereich inkl. Toilette und Waschgelegenheit, einen Schlafbereich, Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser. Mikrohäuser können stationär, teilmobil und straßenzugelassen mobil sein.“* Die Nachfrage nach dieser Wohnform spielt in Moers aus quantitativer Perspektive eine untergeordnete Rolle und der Flächenverbrauch würde sich damit insgesamt in Moers in Grenzen halten. Die Realisierung der Wohnform an der ein oder anderen Stelle in Moers (vgl. Steckbriefe im Anhang) würde jedoch zur Diversität des Wohnungsangebotes beitragen und somit zur vielfältigen Entwicklung der Quartiere.

### Maßnahme: Fortführung der Quartiersbeobachtung und -analyse (perspektivisch)

**Beschreibung:** Mit dem Handlungskonzept Wohnen wurden kleinräumige Analysen des Wohnungsmarktes in Moers auf Ebene von Quartieren vorgenommen und quartiersspezifische Handlungsempfehlungen abgegeben. Die Ergebnisse sind in Form von Steckbriefen aufbereitet worden. Dieser Arbeitsschritt sollte in regelmäßigen Abständen wiederholt werden. Dies ermöglicht die Ableitung und Formulierung von

<sup>30</sup> Bundesverband Mikrohaus (2021): Was ist ein Tiny Haus? Definition – Erklärung – Abgrenzung

quartiersbezogenen Handlungsansätzen sowie deren Überprüfung. Das Vorgehen kann mit der Wohnungsmarktbeobachtung verknüpft werden.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers

**Rolle der Stadt:** Durchführung der Quartiersbeobachtung

## 14. Kooperative Handlungsfelder

### 14.1 Dialog der Wohnungsmarktakeure

#### 14.1.1 Wichtige Erkenntnisse – Handlungsbedarfe – strategisches Ziel

##### Wichtige Erkenntnisse

Ein regelmäßiger Austausch zwischen den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes findet derzeit nicht statt. Im Zuge der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden die Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure über Fachinterviews, Befragung und Workshops in den Erstellungsprozess eingebunden. Die Teilnehmenden der Workshops haben die Beteiligung begrüßt und sehen die Etablierung eines regelmäßigen Austauschs positiv.

##### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Etablierung eines Austauschformates (Runder Tisch Wohnen/AG Wohnungsmarkt) für die Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes

##### Strategisches Ziel

Unterstützung der strategischen Steuerung der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung.

#### 14.1.2 Handlungsoptionen

##### Maßnahme: Aufbau runder Tisch Wohnen/AG Wohnungsmarkt

**Beschreibung:** Die Maßnahme hat zum Ziel, die Kommunikation mit den Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes zu verstetigen. Die regelmäßige Versammlung aller relevanten Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure bietet die Möglichkeit, über die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt zu berichten, die Entwicklungen zu diskutieren und Maßnahmen anzustoßen. Mögliche Themen der Versammlungen könnten dementsprechend sein:



- Diskussion Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
- Strategie zur Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen
- Strategie für ein Standortmarketing (Wohnort Moers/Image)
- Initiierung von Wohnbauprojekten
- Weiterentwicklung der Bestände

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers/Wohnungsbau Stadt Moers, externe Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure, ggf. externe Expertise (Expertinnen und Experten, Moderierende, u. a.)

**Rolle der Stadt:** Federführung, Kern-Teilnehmerkreis und erste Themen festlegen (ggf. unter Abfrage möglicher Teilnehmer), Einladungsmanagement, Dokumentation

## 14.2 Wohnungsmarktbeobachtung

### 14.2.1 Wichtige Erkenntnisse – Handlungsbedarfe – strategisches Ziel

#### Wichtige Erkenntnisse

In Moers gibt es erste Ansätze für eine Wohnungsmarktbeobachtung. Es erscheint jährlich der Grundstücksmarktbericht. Zudem führt der Fachdienst Wohnen (7.3) der Stadt Moers Statistiken (z.B. über Wohnberechtigungsscheine). Ferner stehen Informationen der NRW.Bank (z. B. jährliche kommunale Wohnungsmarktprofile) zu Verfügung sowie der regelmäßig erscheinende Wohnungsmarktbericht der AG Wohnungsmarkt Ruhr.<sup>31</sup> Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden wesentliche Kenndaten zum Wohnungsmarkt zusammengetragen, ausgewertet und aufbereitet. Dies gilt sowohl für die Stadt insgesamt als auch für kleinräumige Daten auf Ebene von Ortsteilen und Quartieren. Die Fortführung im Sinne einer Wohnungsmarktbeobachtung ist daher sinnvoll. Mit dem Zensus 2022 werden zudem neue aktuellere Datengrundlagen zur Verfügung stehen.

#### Handlungsbedarfe

Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Aufbau einer umfassenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

---

<sup>31</sup> AG Wohnungsmarkt Ruhr: Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm sowie die Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Regionalverband Ruhr mit der NRW.BANK.

## Strategisches Ziel

Unterstützung der strategischen Steuerung der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung.

### 14.2.2 Handlungsoptionen

#### Maßnahme: Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

**Beschreibung:** Eine Wohnungsmarktbeobachtung muss nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen in regelmäßigen Abständen darstellen, um so die Trends auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und diese auch im Kontext der Umsetzung des Handlungskonzeptes zu betrachten. Nachfrageseitig kommen in erster Linie als Parameter infrage: Einwohnerentwicklung, Wanderungsdynamik, Geburten/Sterbefälle, sozio-ökonomische Strukturen (z. B. Arbeitslosigkeit, Anteil ausländischer Personen). Auf der Angebotsseite stehen: Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnungsbautätigkeit, Leerstände, Immobilienpreise (Mieten und Kaufpreise). Die Verfügbarkeit der Daten ist auf Ebene der Gesamtstadt gegeben. Auf kleinräumiger Ebene ist die Datenverfügbarkeit eingeschränkter. Die quantitativen Kennzahlen können bzw. sollten durch qualitative Informationen (z. B. im Rahmen eines Wohnungsmarktbarometers) unterstützt werden. Auf kleinräumiger Ebene sind die Daten entsprechend der Verfügbarkeit zu nutzen.

**Akteurinnen und Akteure:** Stadt Moers, Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes

**Rolle der Stadt:** Für Aufbau und Durchführung zuständig

#### Maßnahme: Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zielt darauf ab, eine rechtssichere und transparente Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zu erhalten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretenden der Vermietende und der Mietende gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die Maßnahme bedient zudem die im Juni 2021 mit dem Mietspiegelreformgesetz beschlossene gesetzliche Verpflichtung von Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einen Mietspiegel zu erstellen.<sup>32</sup> Bis lang erstellte Haus & Grund, Grafschaft Moers gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund Moers e. V. einen Mietspiegel für Moers, zukünftig liegt dies in städtischer Verantwortung.

Bei der Erstellung von Mietspiegeln ist zu unterscheiden zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel.

---

<sup>32</sup> Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021 (abrufbar unter [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl\\_Mietspiegelreformgesetz.pdf;jsessionid=7DEF75DC23BFF1CA0F67D0308502F308.2\\_cid289?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Mietspiegelreformgesetz.pdf;jsessionid=7DEF75DC23BFF1CA0F67D0308502F308.2_cid289?__blob=publicationFile&v=2)).

## Einfacher Mietspiegel

Nach gesetzlicher Definition ist jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretenden der Vermietenden und der Mietenden gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel.<sup>33</sup> Nach der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sind die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels an kein Verfahren gebunden. Lediglich die verwendeten Grundlagen sind in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation darzustellen. Ein einfacher Mietspiegel und seine Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.<sup>34</sup>

## Qualifizierter Mietspiegel

Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel müssen bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gesetzlich festgelegte Anforderungen an anerkannte wissenschaftliche Grundsätze berücksichtigt werden. Erfüllen Mietspiegel diese Anforderungen nicht, dann gelten sie als einfache Mietspiegel. Im Rahmen der Mietspiegelreform wurden die Anforderungen hinsichtlich folgender Kategorien festgelegt:<sup>35</sup>

- Methoden (Regressionsanalyse, Tabellenanalyse),
- Datengrundlagen (Primärdatenerhebung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe),
- Brutto- und Nettostichprobe, Stichprobenumfang (bei der Regressionsanalyse mindestens 500 und maximal 3.000 Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe, bei der Tabellenanalyse mindestens 30 Wohnungen je Tabellenfeld),
- Datenaufbereitung und -auswertung (u. a. Analyse wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale im Hinblick auf ihren statistischen signifikanten Einfluss),
- Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- Art der Wohnungen (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern),
- Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen,
- Wohnlagen.

---

<sup>33</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (3. Aktualisierte Auflage 2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (abrufbar unter [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeits-hilfe-mietspiegel.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeits-hilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=5)).

<sup>34</sup> Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021.

<sup>35</sup> Ebd., §§ 6 bis 19

Ebenso wie der einfache Mietspiegel, so muss auch der qualifizierte Mietspiegel dokumentiert und veröffentlicht werden. Die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels ist mittels eines Index oder einer Stichprobe möglich.

**Akteurinnen und Akteure:** Nach dem Vorentwurf der Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung im Land NRW ist beabsichtigt, die Erstellung des Mietspiegels den Gemeinden als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit zu übertragen. Zur Erstellung können Gemeinden wie bisher Dritte beauftragen.<sup>36</sup> Mögliche **Akteurinnen und Akteure** sind damit: Stadt Moers, Interessenvertretende der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter, weitere Dritte für die Erstellung.

**Rolle der Stadt:** Zuständig für Erstellung bzw. die Beauftragung eines Dritten.

---

<sup>36</sup> vgl. Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen (2022): Schnellbrief 99/2022

## ANHANG

### 15. Steckbriefe zu den Ortslagen

Für die Ortslagen<sup>37</sup> der Stadt Moers wurden Steckbriefe erstellt, die wesentliche Kenndaten zur Angebotsseite und Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt vor Ort enthalten und die Erreichbarkeiten von ausgewählten Infrastruktureinrichtungen darstellen. Zudem erfolgte auf Ebene der Quartiere eine Charakterisierung des Wohnungsmarktes in den Ortslagen. Die Analysen münden in quartiersspezifischen Handlungsempfehlungen, die sich wiederum mit dem im Konzeptteil benannten Maßnahmen und Instrumenten umsetzen lassen (vgl. Teil IV).

Zudem wurden die Wohnbauflächenpotenziale in den Ortslagen einer Eignungsbeurteilung unterzogen. Hierbei wurden nachfolgende Bewertungen wie folgt vorgenommen:

- **Potenzielle Wohneinheiten (Anzahl):** Für die Wohnbaupotenziale ohne konkrete Vorgaben zur Wohnbebauung aus Konzepten und B-Plänen wurden zur Bestimmung, wie viele Wohneinheiten auf den Flächen realisiert werden können, Dichtekennwerte bezogen auf die Nettowohnbaufläche herangezogen (Details siehe Kapitel 8).
- **Wohnbauförderung (ja/nein):** Unter der Prämisse einer stadtweiten Verteilung des geförderten Wohnbedarfs ist grundsätzlich jedes Wohnbaupotenzial für die Wohnbauförderung geeignet. Ausnahmen sind Wohnbaupotenziale ohne den Bautyp „Mehrfamilienhäuser“.
- **Priorität (gering, mittel, hoch):** Die Einschätzung erfolgte anhand folgender Informationen:
  - Hoch: sofortige/kurzfristige Verfügbarkeit, konkrete Entwicklungsabsichten (z. B., wenn es Konzepte gibt)
  - Gering: B-Plan erforderlich, unklare oder langfristige Marktverfügbarkeit, hohe Restriktionen
  - Mittel: übrige Potenziale
- **Eignung für besondere Wohnformen:** Diese Einschätzung erfolgte vor dem Hintergrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Als besondere Wohnformen werden die Kategorien seniorenrechtliches/barrierefreies Wohnen, Quartierspflegekern, alternative Wohnformen (z. B. Tinyhouses), Azubi-/Studierendenwohnen und Klimaschutzsiedlung verwendet. Seniorenrechtliches/barrierefreies Wohnen eignet sich als Kategorie auch für inklusives

---

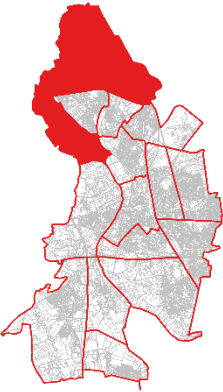
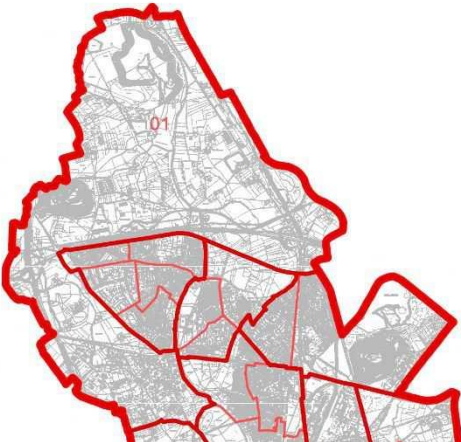
<sup>37</sup> Die 15 Ortslagen wurden jeweils anhand siedlungsstruktureller Gegebenheiten für möglichst zusammenhängende Siedlungsstrukturen gebildet, wodurch einige Sozialatlasbezirke weiter räumlich differenziert wurden (z. B. der Sozialatlasbezirk Repelen wurde unterteilt in die Ortslagen Muspasch und Repelen oder in Kapellen wurden die Ortslagen Holderberg und Vennikel separat betrachtet).

Wohnen bzw. entsprechende Wohngruppenprojekte, da sich die Flächen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen befinden und sich auch für Mehrfamilienhäuser eignen.

- Bautypen (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus): Die Ableitung der Bautypen erfolgte anhand der gutachterlichen Einschätzung zu den Zielgruppen (s. u.), wobei Familien in erster Linie der Typus des Ein- und Zweifamilienhauses zugeordnet wird. Jüngere und ältere Haushalte werden vorwiegend dem Mehrfamilienhaus zugeordnet. In Mehrfamilienhäuser können auch Familien einziehen, wenn die Größe stimmt (d. h. ab 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufwärts). Umgekehrt sind für Ältere wiederum auch barrierefreie Bungalows als Einfamilienhaus denkbar.
- Zielgruppen (Jüngere, Familien, Ältere): Die Einschätzung zu den Zielgruppen erfolgte aus gutachterlicher Perspektive, die sich ableitet aus der Standortqualität (z. B. randlicher oder zentralere Lage, Zielgruppen/Bautypen im Umfeld). Dargestellt sind nicht nur der dominante Typus, sondern alle relevanten Zielgruppen.
- Flächenverfügbarkeit (kurzfristig, mittelfristig, langfristig): Die Einschätzung zur Marktverfügbarkeit erfolgte von der Stadt Moers (auch im Zusammenhang aller Flächen): sofort/kurzfristig: ≤ 2 Jahre; mittelfristig: > 2 bis 5 Jahre; langfristig: > 5 Jahre.
- Wesentliche Rahmenbedingungen: Die Informationen wurden von der Stadt Moers zusammengetragen.
- Preissegment (niedrig, mittel, hoch): Die Ableitung des Preissegments erfolgte anhand des Preisniveaus im Umfeld und der Mikrolage.

Die Ergebnisse zu den Eignungsbewertungen der Wohnbauflächenpotenziale sind in den Steckbriefen zu den Ortslagen enthalten.

## 15.1 Steckbrief Ortslage Muspasch

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Muspasch 01</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Muspasch	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		1.506	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-1,0 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		718	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,10	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonen-haushalte	unter 30 Jahre	3,9 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	35,0 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	26,2 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	35,0 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	3,8 %	7,4 %
	SGB XII	2,2 %	2,5 %
	Wohngeld	0,1 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Muspasch	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		413	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	37,9 %	18,9 %
	1950 - 1969	30,5 %	35,0 %
	1970 - 1989	17,1 %	24,7 %
	ab 1990	14,5 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	88,8 %	84,6 %
	Private WU*	10,5 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	0,7 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		675	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	79,4 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	20,6 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	0	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	0	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	102	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbzzweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbzzweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Muspasch	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	5 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	0 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	12 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	16 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	35 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	0 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	1 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Ortslage Muspasch – Charakteristika und Besonderheiten

Die Bevölkerungszahl in Muspasch ging zwischen 2011 und 2019 leicht zurück (-1 %).

**Wohnfunktion untergeordnete Rolle:** Die Wohnfunktion spielt flächenmäßig in Muspasch eine untergeordnete Rolle. Landwirtschaftliche Flächen überwiegen in Muspasch. Die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

**Familien und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalten:** In den Siedlungsbereichen von Muspasch leben im Vergleich zur Gesamtstadt anteilig etwas mehr Familien und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte.

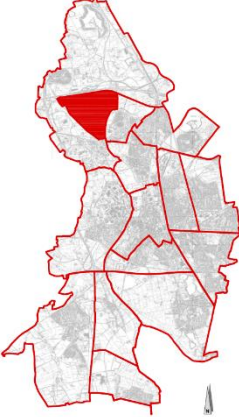
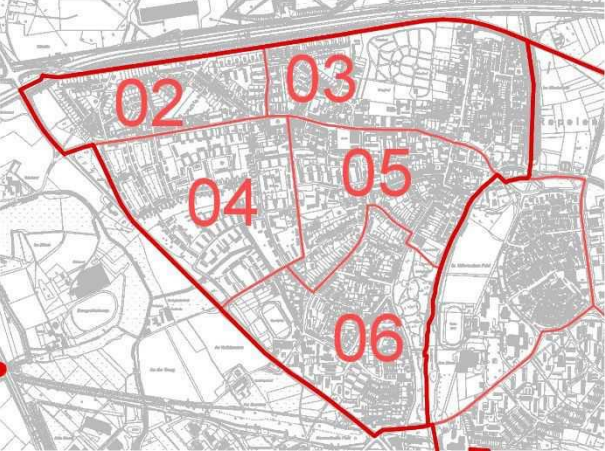
**Älterer Wohnungsbestand mit energetischem Sanierungsbedarf:** Der Wohnungsbestand in Muspasch ist geprägt von älteren Gebäuden. Zweidrittel des Bestands ist vor 1970 entstanden. Davon über die Hälfte vor 1950. Lediglich 14,5 % des Bestands sind seit 1990 entstanden. Die Ein- und Zweifamilienhäuser haben einen energetischen Sanierungsbedarf.

**Erreichbarkeiten der Infrastruktureinrichtungen unterdurchschnittlich:** Auf Grund der Lage/Lageparameter sind die Erreichbarkeiten der Infrastruktureinrichtungen im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich.

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung (erhöhter energetischer Sanierungsbedarf in den EZFH-Beständen)
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Gebiet mit geringer Infrastrukturausstattung	Anbindung an ÖPNV sollte in den Blick genommen werden (unterdurchschnittliche Erreichbarkeit von Bushaltestelle)



## 15.2 Steckbrief Ortslage Repelen

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repelen 02</li> <li>• Repelen 03</li> <li>• Repelen 04</li> <li>• Repelen 05</li> <li>• Repelen 06</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Repelen	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		<b>10.495</b>	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		<b>-3,9 %</b>	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		<b>5.111</b>	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		<b>2,05</b>	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	<b>6,5 %</b>	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	<b>31,4 %</b>	32,2 %
	ab 65 Jahre	<b>27,5 %</b>	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	<b>34,6 %</b>	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	<b>11,1 %</b>	7,4 %
	SGB XII	<b>3,6 %</b>	2,5 %
	Wohngeld	<b>1,5 %</b>	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Repelen	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		<b>1.955</b>	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	<b>22,3 %</b>	18,9 %
	1950 - 1969	<b>39,5 %</b>	35,0 %
	1970 - 1989	<b>20,3 %</b>	24,7 %
	ab 1990	<b>17,9 %</b>	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	<b>71,9 %</b>	84,6 %
	Private WU*	<b>26,8 %</b>	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	<b>1,4 %</b>	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		<b>5.517</b>	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	<b>29,7 %</b>	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	<b>70,3 %</b>	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	<b>923</b>	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	<b>264</b>	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	<b>84</b>	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche).

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Repelen	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	89 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	44 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	93 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	100 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	93 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	18 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	16 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Repelen – Charakteristika und Besonderheiten

Zwischen 2011 und 2019 nahm die Bevölkerungszahl in den Quartieren 05 und 06 zu, während sie in den übrigen Quartieren sank. Am stärksten ging sie im Quartier 04 zurück (-9,6 %).

**Quartier 02:** Das Quartier 02 sind durch überdurchschnittliche Anteile von Ein-/Zweifamilienhäusern und Familien geprägt. Das Quartier hat eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen. Der Wohngebäudebestand stammt überwiegend aus den 1950er/60er-Jahren. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

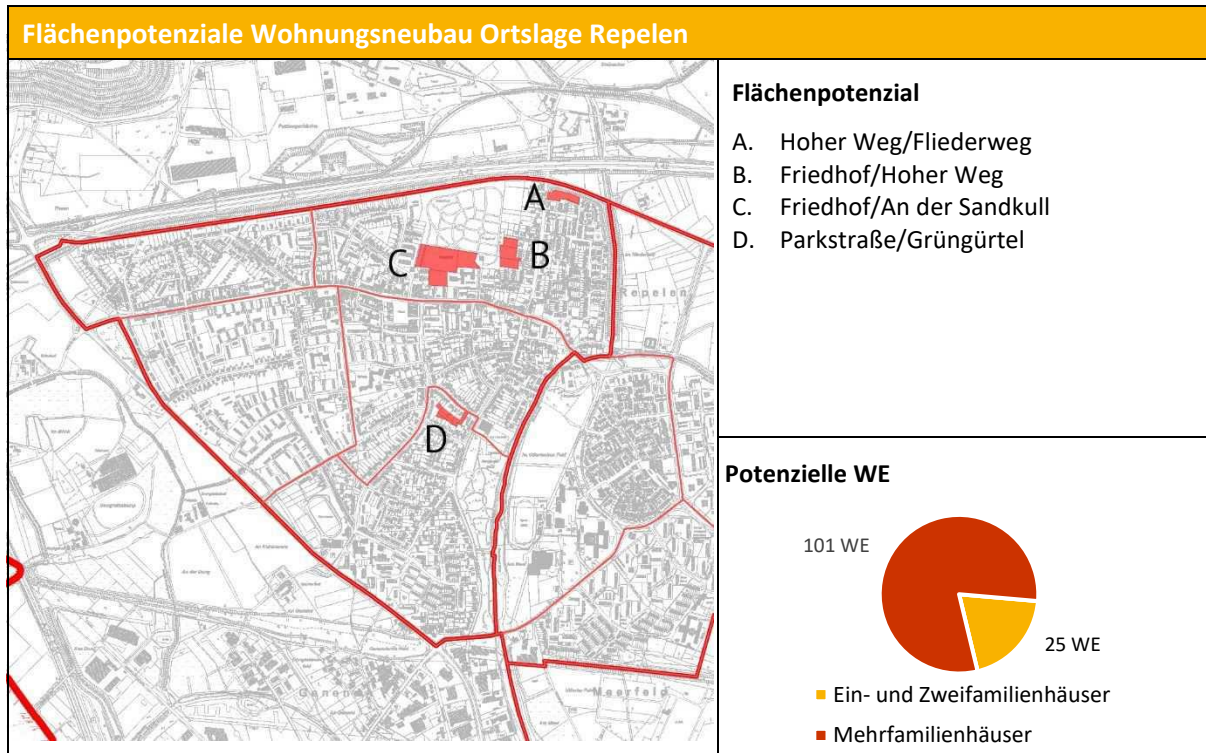
**Quartier 03:** Das Quartier 03 ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern geprägt. Dort leben anteilig aber weniger Familien, sondern überdurchschnittlich viele Ein-/Zweipersonenhaushalte im mittleren und höheren Alter (d. h. Baby-Boomer und ältere Haushalte). Im Quartier gibt es Hinweise auf Altersarmut.










**Quartier 04:** Das Quartier 04 ist in höchstem Maß aller Quartiere in Repelen durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Dort liegt auch die in den 1930er-Jahren gebaute, denkmalgeschützte Bergarbeitersiedlung Repelen (rund 400 Wohneinheiten), die im Eigentum der Vivawest Wohnen GmbH steht. Im Quartier 04 leben überdurchschnittlich viele Familien. Der Anteil der SGB II Bedarfsgemeinschaften ist dort fast doppelt so hoch wie in Repelen insgesamt. Zudem befinden sich hier die meisten geförderten Wohnungen von Repelen. Das Quartier übernimmt damit eine besondere Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung im Bereich der geförderten Wohnungen.









**Quartier 05:** Das Quartier 05 ist überdurchschnittlich stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Dort leben anteilig die meisten älteren Ein-/Zweipersonenhaushalte in Repelen (und anteilig die wenigsten Familien). Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

**Quartier 06:** Das Quartier 06 sind durch überdurchschnittliche Anteile von Ein-/Zweifamilienhäusern und Familien geprägt.

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 05 mit vielen älteren Haushalten</li> </ul>
Ältere	Altersgerechte Wohnraummodernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 05 mit vielen älteren Haushalten</li> </ul>
Ältere	Sicherung und Schaffung preiswerter Wohnungsangebote für Ältere <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 03, ein Quartier mit Hinweisen auf Altersarmut</li> </ul>
Familien	Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau (in Repelen leben überdurchschnittlich viele Familien) <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Repelen</li> </ul>
Familien	Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: MFH-geprägtes Quartier 04 mit vielen Familien</li> </ul>
Herausgehobene soziale Wohnraumfunktion	Sicherung von preisgünstigem Wohnraum (in Repelen fallen bis 2029 insgesamt 264 geförderte Wohneinheiten (WE) aus der Bindung) Betrifft: Quartier 02 hat eine herausgehobene Funktion bei Versorgung mit freifinanzierten preiswerten Wohnungen und Quartier 04 hat eine besondere Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung im Bereich der geförderten Wohnungen.
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: erhöhter energetischer Sanierungsbedarf im Quartier 02 und 05</li> </ul>



Eignungsbewertung: Repelen A – Hoher Weg/Fliederweg					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 7 WE (0,4 ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH   MFH		Bebauungsplan vorhanden Verkehrslärm BAB 42		niedrig  mittel  hoch	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere  Familien  Ältere		kurzfristig  mittelfristig langfristig			langfristig 

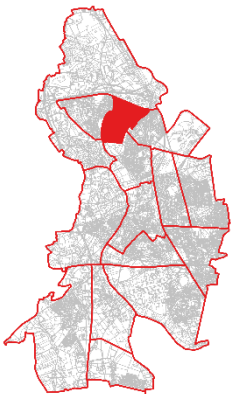
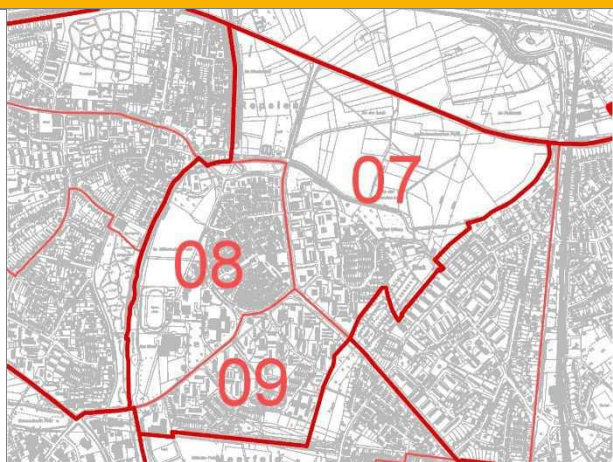
Eignungsbewertung: Repelen B - Friedhof/Hoher Weg					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 11 WE (0,6 ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH   MFH		Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Vermarktung von Einzelgrundstücken		niedrig  mittel  hoch	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere  Familien  Ältere		kurzfristig mittelfristig langfristig			langfristig 



Eignungsbewertung: Repelen C - Friedhof/An der Sandkull					
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dI-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 101 WE (2,1 ha)		ja	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Quartierspflegekern					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH		Bebauungsplan und Erschließung erforderlich		niedrig	
MFH				mittel	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Eignungsbewertung: Repelen D - Parkstraße/Grüngürtel					
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dI-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca.7 WE (0,4 ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH		Bebauungsplan, Bodenordnung und Erschließung erforderlich  Abstimmungsbedarf Einzelzeigentümer		niedrig	
MFH				mittel	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

### 15.3 Steckbrief Ortslage Rheinkamp

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rheinkamp-Mitte 07</li> <li>• Rheinkamp-Mitte 08</li> <li>• Rheinkamp-Mitte 09</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Rheinkamp	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		4.640	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-9,2 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		2.275	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,04	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	5,3 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	31,9 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	30,4 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	32,4 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	8,4 %	7,4 %
	SGB XII	2,4 %	2,5 %
	Wohngeld	1,4 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Rheinkamp	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		823	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	1 %	18,9 %
	1950 - 1969	29,7 %	35,0 %
	1970 - 1989	46,5 %	24,7 %
	ab 1990	22,8 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	83 %	84,6 %
	Private WU*	15,7 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	1,3 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		2.197	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	31,8 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	68,2 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	414	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	188	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	89	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbsszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbsszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Rheinkamp	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	100 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	34 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	100 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	100 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	99 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	100 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	100 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Rheinkamp – Charakteristika und Besonderheiten

Zwischen 2011 und 2019 nahm die Bevölkerung in allen drei Quartieren in Rheinkamp ab. Besonders stark war der Bevölkerungsrückgang im Quartier 07 (-12,5 %) und im Quartier 08 (-11,4 %).

**Quartier 07:** Das Quartier 07 ist durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Hier befinden sich überdurchschnittlich viele ältere Haushalte. Das Quartier ist demografisch überaltert. Im Quartier gibt es Hinweise auf Altersarmut. Der Anteil der SGB II Bedarfsgemeinschaften und Haushalte mit Bezug von Leistungen nach dem SGB XII ist überdurchschnittlich. Auch Haushalte, die Wohngeld beziehen, sind überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig ist der Großteil der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern preisgebunden. Das Quartier übernimmt damit eine besondere Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung.

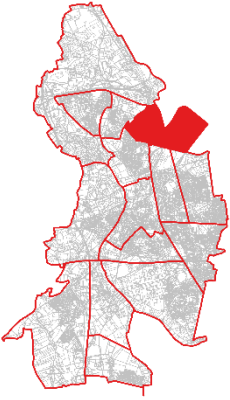
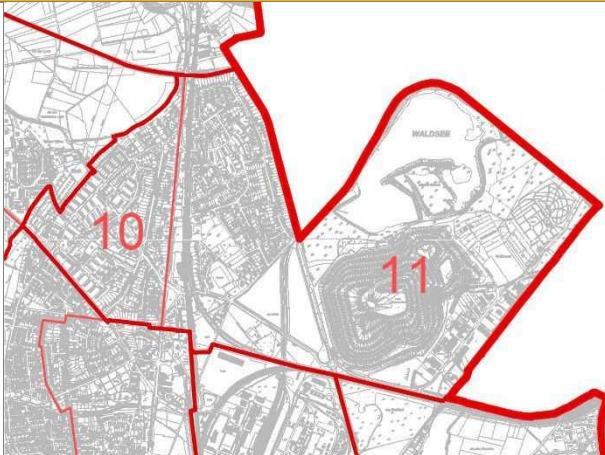
**Quartier 08:** Das Quartier 08 ist durch überdurchschnittliche Anteile von Ein-/Zweifamilienhäusern und Familien geprägt. Die Ein- und Zweifamilienhäuser stammen überwiegend aus den 1970er/80er-Jahren. Die anteilig wenigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Quartier 08 sind zum Großteil geförderte Wohnungen. In den letzten Jahren hat die Vivawest GmbH eine umfassende Modernisierung der Siedlung (Grundrissänderung, energetische Sanierung, Freiraumgestaltung) durchgeführt, um die Siedlung nachhaltig zu stabilisieren.

**Quartier 09:** Das Quartier 09 ist überdurchschnittlich stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Mehrfamilienhäuser stammen überwiegend aus den 1950er/60er-Jahren und sind in Zeilenbauweise errichtet. Im Quartier befinden sich anteilig die meisten Ein-/Zweipersonenhaushalte mit einem Alter zwischen 30 und unter 65 Jahren in Rheinkamp (und anteilig die wenigsten Familien).



Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	<p>Altersgerechte Wohnraummodernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 07 mit vielen älteren Haushalten</li> </ul>
Haushalte mit geringem Einkommen	<p>Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: im MFH-geprägten Quartier 07 leben anteilig viele SGB II-Haushalte sowie SGB XII Haushalte, und der Anteil der geförderten Wohnungen ist hoch</li> </ul>
Haushalte mit geringem Einkommen/Ältere	<p>Sicherung und Schaffung preiswerter Wohnungsangebote für Ältere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 07 mit Hinweisen auf Altersarmut</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Wohnbauflächenentwicklung	<p>Nachverdichtung</p> <p>Betrifft: In allen Quartieren gibt es keine Wohnbaupotenziale; u. a. die Zeilenbebauung im Quartier 09 bietet ggf. ein Aufstockungspotenzial</p>

## 15.4 Steckbrief Ortslage Eick

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eick-West 10</li> <li>• Eick-Ost 11</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Eick	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		<b>5.287</b>	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		<b>0 %</b>	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		<b>2.802</b>	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		<b>1,89</b>	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	<b>7,8 %</b>	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	<b>32,0 %</b>	32,2 %
	ab 65 Jahre	<b>30,0 %</b>	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	<b>30,2 %</b>	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	<b>7,7 %</b>	7,4 %
	SGB XII	<b>1,9 %</b>	2,5 %
	Wohngeld	<b>0,7 %</b>	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Eick	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		<b>1.184</b>	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	<b>8,9 %</b>	18,9 %
	1950 - 1969	<b>61,8 %</b>	35,0 %
	1970 - 1989	<b>16,8 %</b>	24,7 %
	ab 1990	<b>12,4 %</b>	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	<b>83,0 %</b>	84,6 %
	Private WU*	<b>13,9 %</b>	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	<b>3,2 %</b>	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		<b>2.701</b>	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	<b>43,1 %</b>	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	<b>56,9 %</b>	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	<b>59</b>	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	<b>40</b>	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	<b>93</b>	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Eick	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	53 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	52 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	99 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	99 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	93 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	19 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	21 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Eick – Charakteristika und Besonderheiten

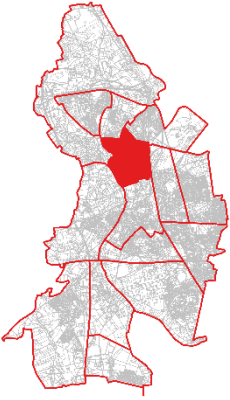
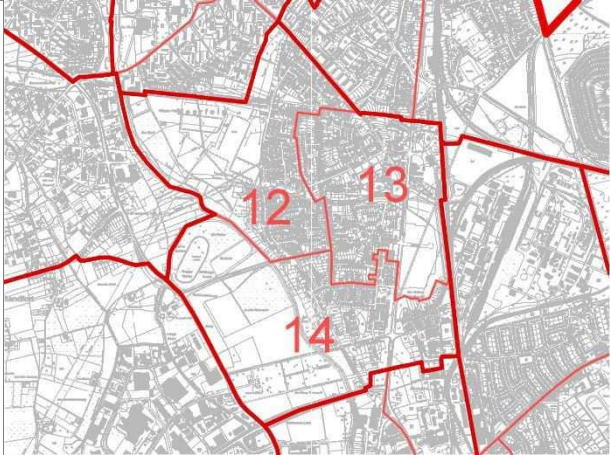
Während im Quartier 10 die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2019 leicht abnahm (-1,7 %), stieg die Bevölkerungszahl im Quartier 11 leicht an (+2,0 %).

**Quartier 10:** Im Quartier 10 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus den 1950er/60er-Jahren. Der Anteil der älteren Haushalte ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich und die durchschnittliche Haushaltsgröße gleichzeitig unterdurchschnittlich. Das Quartier ist demografisch überaltert.

**Quartier 11:** Im Quartier 11 überwiegen anteilig etwas die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Familienhaushalte liegt im städtischen Durchschnitt. Der Großteil der Wohngebäude stammt wiederum aus den 1950er/60er-Jahren. Das Quartier hat eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand.

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechte Wohnraummodernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: viele ältere Haushalte im Quartier 10</li> </ul>
Haushalte mit geringem Einkommen	Aufrechterhaltung des preislich attraktiven Mietangebotes <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 11 hat eine herausgehobene Funktion bei der Versorgung mit freifinanzierten preiswerten Wohnungen</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Integration von altersgerechtem Wohnen und Dienstleistungen (Pflege) <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: geringe Erreichbarkeiten bei Einrichtungen der vollstationären Pflege und Tagespflege sowie gleichzeitig höherer Anteil Älterer im Quartier 10</li> </ul>

## 15.5 Steckbrief Ortslage Ufort

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ufort 12</li> <li>• Ufort 13</li> <li>• Ufort 14</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Ufort	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		4.956	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-1,8 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		2.228	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,22	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	5,2 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	31,7 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	25,0 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	38,1 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	3,5 %	7,4 %
	SGB XII	1,3 %	2,5 %
	Wohngeld	1,9 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Ufort	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		1.783	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	8,9 %	18,9 %
	1950 - 1969	19,8 %	35,0 %
	1970 - 1989	21,4 %	24,7 %
	ab 1990	49,8 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	96,0 %	84,6 %
	Private WU*	3,2 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	0,8 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		2.120	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	69,1 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	30,9 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	123	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	7	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	101	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Ufort	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	68 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	18 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	56 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	100 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	76 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	14 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	34 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Ufort – Charakteristika und Besonderheiten

Die Bevölkerungszahl ging im Quartier 12 etwas stärker zurück (-6,3 %), während die Bevölkerungszahl im Quartier 13 (+1,5 %) leicht stieg und im Quartier 14 fast konstant blieb (+0,7 %).

**Quartier 12:** Das Quartier 12 ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern geprägt. Der Anteil der Familien im Quartier liegt im Schnitt der Stadt. Anteilig befinden sich im Quartier dafür überdurchschnittlich viele Ein-/Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter (d. h. Baby-Boomer). Der Wohngebäudebestand ist relativ jung. Der überwiegende Teil der Wohngebäude ist ab 1990 entstanden.

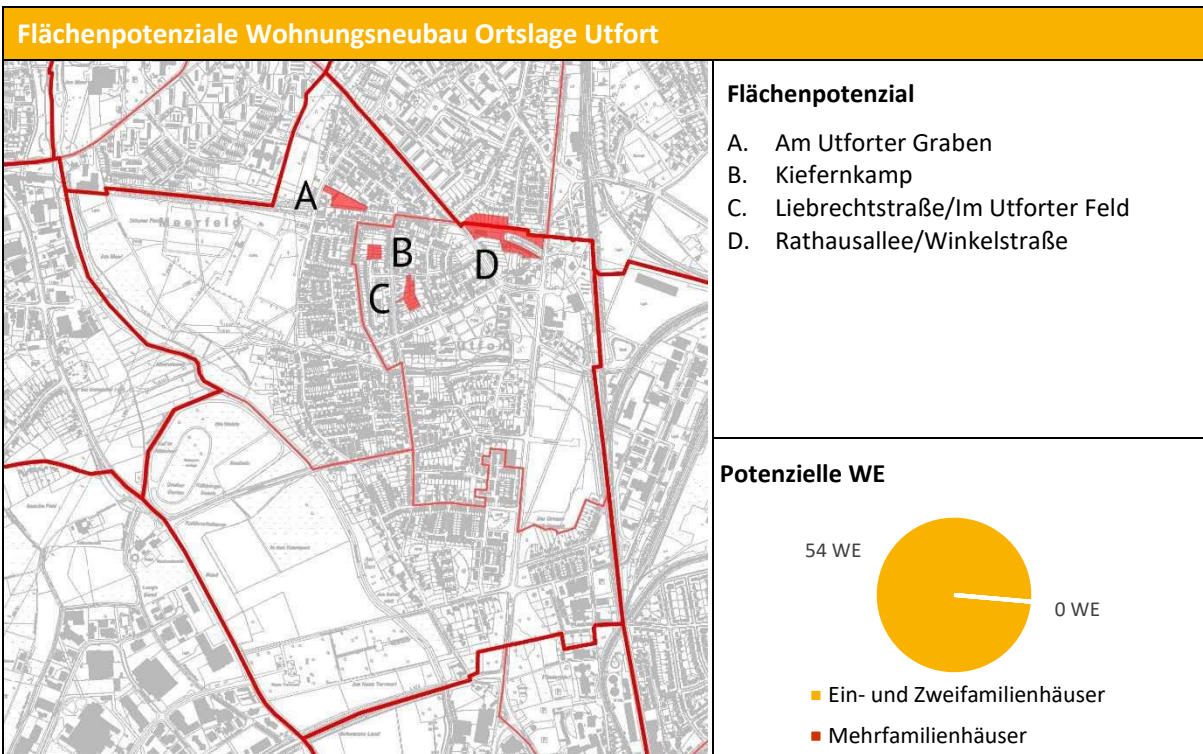
**Quartier 13:** Im Quartier 13 überwiegen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und deren Anteil liegt deutlich über dem städtischen Durchschnittswert. Im Quartier leben überdurchschnittlich viele Familien.

**Quartier 14:** Das Quartier 14 ist geprägt durch einen stark überdurchschnittlichen Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern und einem stark überdurchschnittlichen Anteil von Familien. Der Wohnungsbestand ist sehr jung. Der Großteil der Wohngebäude ist ab 1990 entstanden.

Obwohl in Ufort relativ viele Familien wohnen, ist die Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen im städtischen Vergleich unterdurchschnittlich.

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Familien	Weitere Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Ufort</li> </ul>
Gebiet mit geringer Infrastrukturausstattung	Infrastruktur für Familien stärken (unterdurchschnittliche Erreichbarkeiten bei Kindertagesstätten und Grundschulen) <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Ufort</li> </ul>











### Eignungsbewertung: Uftort A – Am Uftorter Graben

<p style="font-size: small;">© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
	Ca. 10 WE (0,55 ha)		nein			
	<b>Priorität</b>					
gering	mittel	hoch				
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH 	MFH	Ggf. Bebauungsplan und Erschließung erforderlich		niedrig	mittel 	hoch
<b>Zielgruppen</b>				<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien 	Ältere	kurzfristig	mittelfristig 	langfristig	

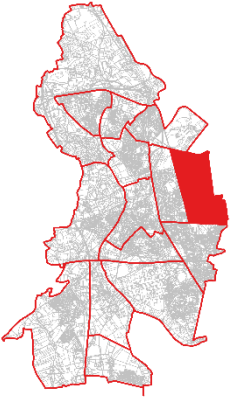
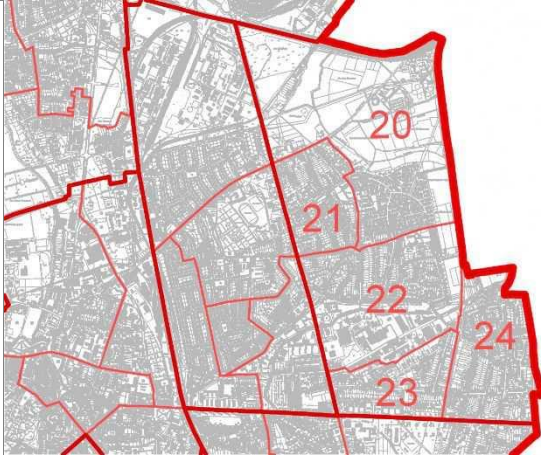
Eignungsbewertung: Ufthort B – Kiefernkaup					
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 6 WE (0,23 ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH MFH 		Bebauungsplan vorhanden Überschwemmungsgebiet Abstimmungsbedarf Einzelzeleigentümer		niedrig mittel hoch 	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere Familien Ältere 				kurzfristig mittelfristig langfristig 	

Eignungsbewertung: Ufthort C – Buschstraße/Im Ufthorter Feld					
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 8 WE (0,44 ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH MFH 		Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Abstimmungsbedarf Einzelzeleigentümer		niedrig mittel hoch 	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere Familien Ältere 				kurzfristig mittelfristig langfristig 	



Eignungsbewertung: Ufort D – Rathausallee/Winkelstraße					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0.</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 30 WE (1,73 ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
		gering	mittel		hoch
					
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Abstimmungsbedarf Einzeligentümer z. T. Schutzstreifen Leitungstrasse		niedrig	mittel
					
<b>Zielgruppen</b>				<b>Flächenverfügbarkeit</b>	
Jüngere	Familien	Ältere		kurzfristig	mittelfristig
					langfristig
					

## 15.6 Steckbrief Ortslage Moers-Ost

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moers-Ost 20</li> <li>• Moers-Ost 21</li> <li>• Moers-Ost 22</li> <li>• Moers-Ost 23</li> <li>• Moers-Ost 24</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Moers-Ost	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		10.907	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		6,3 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		5.008	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,18	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	6,3 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	30,8 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	24,2 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	38,8 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	7,7 %	7,4 %
	SGB XII	2,1 %	2,5 %
	Wohngeld	0,6 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Moers-Ost	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		2.483	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	16,4 %	18,9 %
	1950 - 1969	43,9 %	35,0 %
	1970 - 1989	18,2 %	24,7 %
	ab 1990	21,5 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	93,2 %	84,6 %
	Private WU*	4,3 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	2,5 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		4.865	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	55,2 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	44,8 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	209	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	35	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	95	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers-Ost	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	81 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	20 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	95 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	99 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	84 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	37 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	48 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Moers-Ost – Charakteristika und Besonderheiten

In Moers-Ost nahm die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2019 um 6,3 % zu, während sie in der Gesamtstadt stagnierte. Der überdurchschnittliche Bevölkerungszuwachs in Moers-Ost ist vor allem auf den Wohnungsbau im Quartier 20 zurückzuführen (Baugebiet Planetenviertel). Daher überrascht auch der dortige außerordentlich hohe Bevölkerungsanstieg (um 52,8 %) nicht.

**Quartier 20:** Das Quartier 20 weist mit 75 % den höchsten Anteil von Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern in Moers-Ost auf und ist zugleich durch den höchsten Familienanteil (an den Haushalten) aller Quartiere in Moers-Ost geprägt (61,2 %).

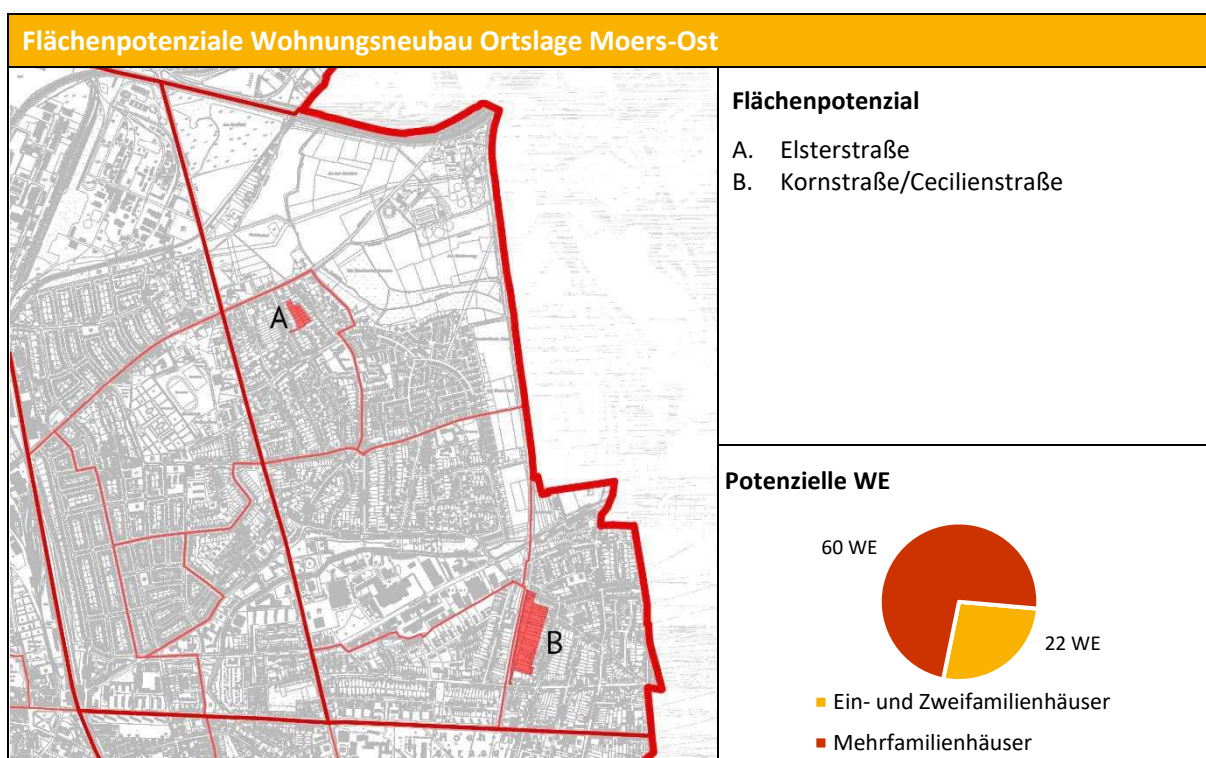
**Quartier 21:** Im Quartier 21 überwiegen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Quartier leben im Vergleich zur Gesamtstadt anteilig mehr Familien und mehr ältere Haushalte. Im Quartier gibt es Hinweise auf Altersarmut. Das Quartier hat eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen. Der überwiegende Teil der Wohngebäude stammt aus den 1950er/60er-Jahren. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

**Quartier 22:** Das Quartier 22 ist gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern sowie durch einen überdurchschnittlichen Anteil älterer Haushalte (knapp 28 %).








**Quartier 23:** Im mehrfamilienhausgeprägten Quartier 23 (Anteil Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern: 66,8 %) liegt der Anteil der SGB II Bedarfsgemeinschaften mit 9,4 % höher als in Moers-Ost insgesamt (7,7 %). Im Quartier gibt es Hinweise auf Altersarmut. Das Quartier hat eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen. Der überwiegende Teil der Wohngebäude stammt aus den 1950er/60er-Jahren und den Jahren vor 1950. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.









**Quartier 24:** Im Quartier 24 befindet sich jede zweite Wohneinheit in Ein-/Zweifamilienhäusern. Im Quartier befinden sich anteilig mehr Ein-/Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter als in Moers-Ost insgesamt (34,4 % vs. 30,8 %).

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 21 (Teil von Neu_Meerbeck) und Quartier 22</li> </ul>
Familien	Wohnungsneubau für Familien <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartiere 21, 22, 23 und 24 in Moers-Ost</li> </ul>
Familien/Ältere	Förderung des Generationenwechsels im Ein-/Zweifamilienhausbestand <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartiere 21 und 22 in Moers-Ost</li> </ul>
Haushalte mit geringen Einkommen/Soziale Wohnraumfunktion	Neubau geförderter Mietwohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 21 (Teil von Neu_Meerbeck) und Quartier 23</li> </ul>
Entwicklung des Wohnungsbestandes	Modernisierungsnetzwerk <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 21 (Teil von Neu_Meerbeck) sowie die Quartiere 22, 23 und 24</li> </ul>
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 21 (Teil von Neu_Meerbeck) und Quartier 23</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechte Wohnraummodernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Moers-Ost</li> </ul>
Weitere Zielgruppen	Attraktive Wohnangebote für junge Menschen <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 21 (Teil von Neu_Meerbeck) und Quartier 22</li> </ul>

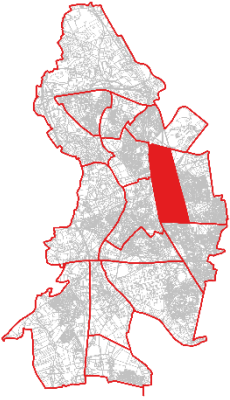
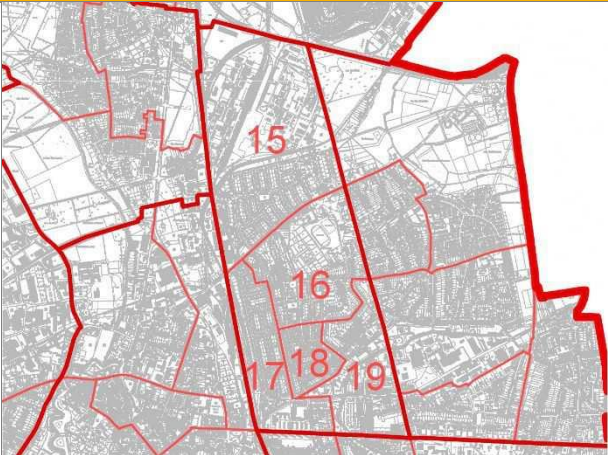




Eignungsbewertung: Moers-Ost A – Elsterstraße/Taubenstraße					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 12 WE (0,7ha)		nein	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
					
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
seniorenrechtliches/barrierefreies Wohnen (in EZFH)					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH		Ggf. Bebauungsplan und Erschließung erforderlich, Abstimmungsbedarf Einzeligentümer		niedrig	
				mittel	
MFH				hoch	
					
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
					

Eignungsbewertung: Moers-Ost B – Kornstraße/Cecilienstraße					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
		Ca. 70 WE (3,3 ha)		ja	
		<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch	
					
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
Keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH		Bebauungsplan in Aufstellung (für nördlichen Teilbereich)  Bebauungsplan, Bodenordnung und Erschließung erforderlich		niedrig	
				mittel	
MFH				hoch	
					
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
					

## 15.7 Steckbrief Ortslage Meerbeck/Hochstraß

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerbeck 15</li> <li>• Meerbeck 16</li> <li>• Meerbeck 17</li> <li>• Meerbeck 18</li> <li>• Meerbeck 19</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Meerbeck	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		11.537	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		0,8 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		5.224	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,21	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	7,9 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	30,5 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	21,9 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	39,6 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	18,9 %	7,4 %
	SGB XII	4,8 %	2,5 %
	Wohngeld	1,9 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Meerbeck	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		2.206	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	52,5 %	18,9 %
	1950 - 1969	32,8 %	35,0 %
	1970 - 1989	6,1 %	24,7 %
	ab 1990	8,5 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	37,0 %	84,6 %
	Private WU*	51,4 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	11,6 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		5.247	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	56,0 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	44,0 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	1.353	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	218	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	90	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Meerbeck	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	62 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	35 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	100 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	100 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	97 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	99 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	79 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Meerbeck/Hochstraß – Charakteristika und Besonderheiten

**Quartier 15:** Das Quartier 15 ist ebenso wie die Quartiere 16, 17 und 18 durch die Gebäude der ehemaligen Bergarbeitersiedlung Meerbeck/Hochstraß geprägt.<sup>38</sup> Der Wohngebäudebestand stammt vor allem aus der Zeit von vor 1950 und den 1950er/60er-Jahren und befindet sich größtenteils im Eigentum der VivaWest Wohnen GmbH. Es leben im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Familien im Quartier. Das Quartier 15 ist geprägt von anteilig besonders vielen Transferleistungsempfängern (SGB II) und einem im Vergleich mit der Gesamtstadt überdurchschnittlichen Anteil an preisgebundenen Wohnungen. Das Quartier übernimmt damit eine besondere Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung im Bereich der geförderten Wohnungen.

**Quartier 16:** Das Quartier ist der Teil der ehemaligen Bergarbeitersiedlung, der eine sehr heterogene Struktur aufweist. Neben den Zechenhäusern südlich der Blücherstraße (im Eigentum der VivaWest Wohnen GmbH) gibt es entlang der Bismarckstraße sowie im zentralen Kernbereiches (Jahnstraße) viele Mehrfamilienhäuser mit Ladengeschäften im Erdgeschoss in privatem Eigentum. Im Bereich der Straßen Am Wolfsberg, Auf dem Hügel und Teile der Marienburger Straße sind Nachkriegsreihenhäuser/ und –Doppelhäuser zu finden, die in den letzten Jahren von der VivaWest Wohnen GmbH an Privateigentümer verkauft und von diesen saniert wurden. Der Wohngebäudebestand im Quartier stammt vor allem aus den 1950er/60er-Jahren und den Jahren vor 1950. Das Quartier 16 ist gekennzeichnet durch einen im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlichen Anteil an Familien. Im Quartier leben anteilig besonders viele Transferleistungsempfänger (SGB II), und es gibt einen überdurchschnittlichen Anteil an preisgebundenen Wohnungen. Das Quartier übernimmt damit eine besondere Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung im Bereich der geförderten Wohnungen.

**Quartier 17:** Der Gebäudebestand im Quartier besteht zum großen Teil aus den vor 1950 entstandenen Zechenhäusern der ehemaligen Bergarbeitersiedlung (im Eigentum der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH). Südlich der Kirschenallee ist das Quartier 17 durch Gebäude der 1950er/60er Jahre geprägt. Zum einen sind das Mehrfamilienhäuser (Siedlung des Bauvereins Moers eG) und

<sup>38</sup> Zur Struktur des Wohnungsbestandes in dieser Ortslage vgl. Kap. 4.2.1 im Handlungskonzept Wohnen Neu\_Meerbeck.



zum anderen Ein-/Zweifamilienhäuser im privatem Eigentum. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben im Quartier 17 überdurchschnittlich viele Familien. Das Quartier hat eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen.

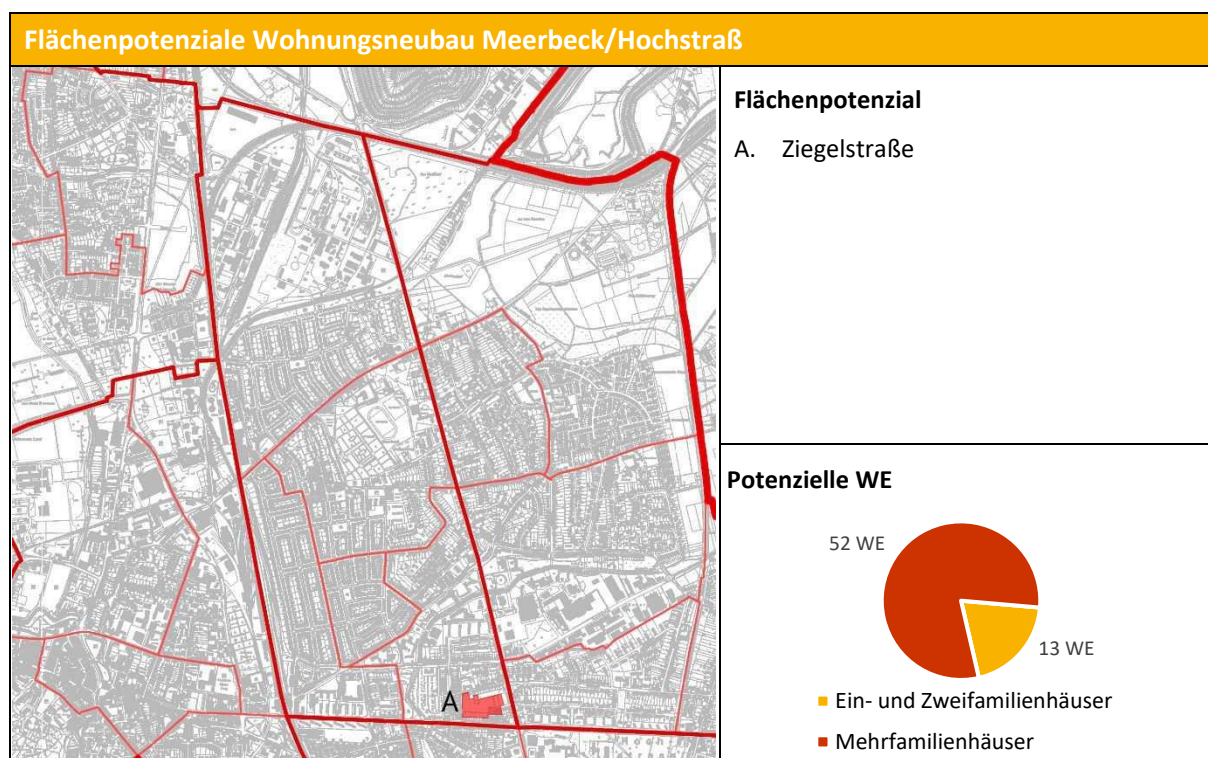
**Quartier 18:** Der Gebäudebestand im Quartier 18 besteht aus den vor 1950 entstandenen Zechenhäusern der ehemaligen Bergarbeitersiedlung (im Eigentum der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH). Es leben im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Familien im Quartier. Das Quartier hat ebenfalls eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen.



**Quartier 19:** Im Quartier gibt es anteilig etwas mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Wohngebäudebestand stammt vor allem aus den 1950er/60er-Jahren und den Jahren vor 1950. Im Quartier leben im Vergleich zur Gesamtstadt mehr Familien.

In allen Quartieren (außer Quartier 15) leben anteilig deutlich mehr Transferleistungsempfänger mit SGB XII Bezug als in der Gesamtstadt. Der Anteil der älteren Einwohner ist im Vergleich zur Gesamtstadt jedoch überwiegend geringer. Altersarmut steht im städtischen Vergleich deshalb nicht im Fokus, spielt aber in der Entwicklungsstrategie für Neu\_Meerbeck/Hochstraß eine Rolle (siehe HKW Neu\_Meerbeck).

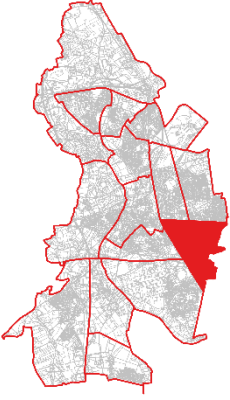
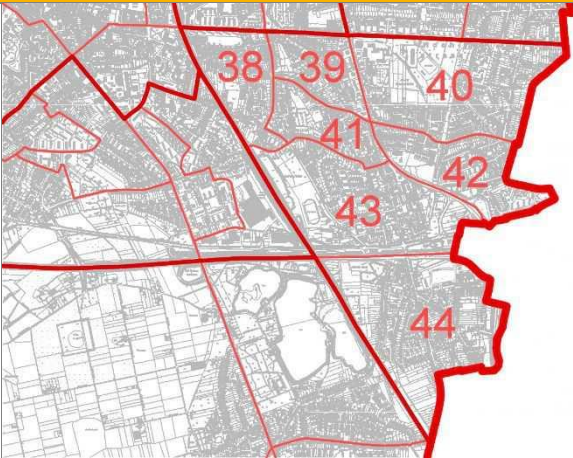
Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß</li> </ul>
Familien	Wohnungsneubau für Familien <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß werden von Familien nachgefragt</li> </ul>
Familien/Ältere	Förderung des Generationenwechsels im Ein-/Zweifamilienhausbestand <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Ein-/Zweifamilienhausbereiche in den Quartieren 19 und 17 (Teilraum Hochstraß)</li> </ul>
Entwicklung des Wohnungsbestandes	Weiterentwicklung der historischen Bergarbeitersiedlung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: ehemalige Bergarbeitersiedlung in den Quartieren 15, 16, 17 und 18</li> </ul>
Entwicklung des Wohnungsbestandes	Modernisierungsnetzwerk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß</li> </ul>
Gebiete mit bislang geringer Wohnfunktion	Erarbeitung eines Konzeptes zur dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladengeschäften in Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Bereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße im Quartier 16</li> </ul>
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: erhöhter energetischer Sanierungsbedarf in den Versorgungsbereichen in den Quartieren 16 und 17</li> </ul>

Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Haushalte mit geringen Einkommen/Soziale Wohnraumfunktion	Neubau geförderter Mietwohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß</li> </ul>
Ältere	Integration von altersgerechtem Wohnen und Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> <li>Prüfung der Realisierung eines Quartierspflegekerns (alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß)</li> </ul>
Ältere	Altersgerechte Wohnraummodernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß (ist allerdings in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung kaum möglich)</li> </ul>
Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt	Inklusives Wohnprojekt <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß</li> </ul>
Weitere Zielgruppen	Attraktive Wohnangebote für junge Menschen <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß</li> </ul> Gemeinschaftliches Wohnprojekt <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Meerbeck/Hochstraß</li> </ul>



Eignungsbewertung: Meerbeck/Hochstraß – Ziegelstraße						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca.65 WE (1,8 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
			gering			hoch
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Klimaschutzsiedlung, alternative Wohnformen (z. B. Tinyhouses)						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich  Hoher Abstimmungsbedarf mit Eigentümern und Anliegern		niedrig	mittel	hoch
						
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
						

## 15.8 Steckbrief Ortslage Asberg

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asberg 38</li> <li>• Asberg 39</li> <li>• Asberg 40</li> <li>• Asberg 41</li> <li>• Asberg 42</li> <li>• Asberg 43</li> <li>• Asberg 44</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Asberg	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		<b>14.057</b>	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		<b>-0,2 %</b>	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		<b>6.772</b>	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		<b>2,08</b>	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	<b>7,0 %</b>	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	<b>31,5 %</b>	32,2 %
	ab 65 Jahre	<b>28,6 %</b>	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	<b>32,9 %</b>	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	<b>6,7 %</b>	7,4 %
	SGB XII	<b>2,1 %</b>	2,5 %
	Wohngeld	<b>1,6 %</b>	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Asberg	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		<b>2.063</b>	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	<b>14,5 %</b>	18,9 %
	1950 - 1969	<b>27,1 %</b>	35,0 %
	1970 - 1989	<b>34,2 %</b>	24,7 %
	ab 1990	<b>24,1 %</b>	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	<b>93,6 %</b>	84,6 %
	Private WU*	<b>4,4 %</b>	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	<b>2,0 %</b>	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		<b>6.638</b>	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/ Zweifamilienhäusern	<b>47,3 %</b>	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	<b>52,7 %</b>	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	<b>489</b>	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	<b>175</b>	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	<b>95</b>	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbzzweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbzzweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Asberg	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	70 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	19 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	89 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	99 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	85 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	32 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	45 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

## Quartiere in Asberg – Charakteristika und Besonderheiten

**Quartier 38:** Im Quartier 38 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Quartier leben vor allem Ein-/Zweipersonenhaushalte. Der Anteil der Familien ist unterdurchschnittlich. Der Wohngebäudebestand wird von Gebäuden aus den 1970er/80er-Jahren dominiert und der Anteil ist im städtischen Vergleich stark überdurchschnittlich. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

**Quartier 39:** Im Quartier 39 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der Anteil ist überdurchschnittlich. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf. Das Quartier hat auf der anderen Seite eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen. Der Anteil der SGB II- und SGB XII-Empfangenden ist leicht erhöht.

**Quartier 40:** Im Quartier 40 überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser leicht. Der Großteil des Wohnungsbestandes entstand seit den 1990er-Jahren. Der Anteil ist im städtischen Vergleich überdurchschnittlich. Der Anteil der Familien im Quartier ist überdurchschnittlich.

**Quartier 41:** Im Quartier 41 gibt es einen nahezu gleich großen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Ein-/Zweifamilienhäusern. Im Großteil der Haushalte leben Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil der Familien ist leicht überdurchschnittlich. Der Großteil des Wohnungsbestandes entstand seit den 1990er-Jahren. Der Anteil ist im städtischen Vergleich stark überdurchschnittlich. Etwas mehr als ein Drittel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist preisgebunden.

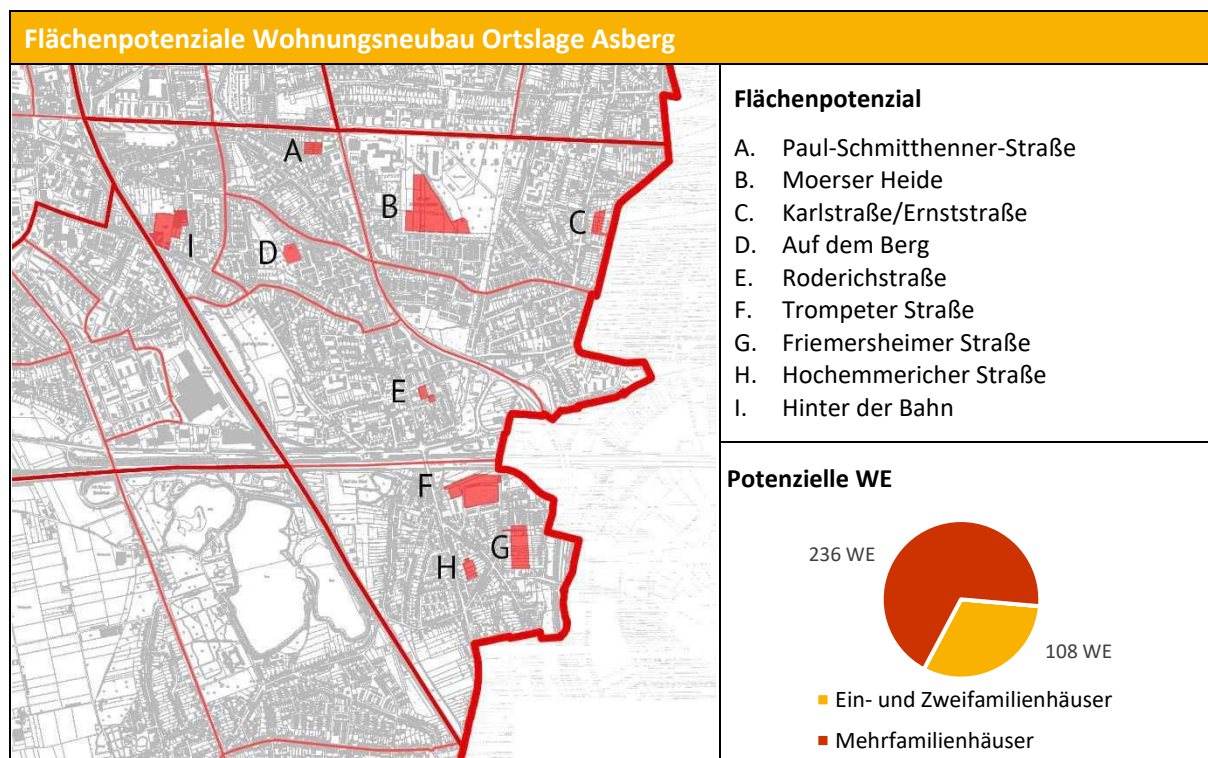
**Quartier 42:** Im Quartier 42 gibt es einen etwa gleich großen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein-/Zweifamilienhäusern. Ein Großteil der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil der Familien liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil des Wohnungsbestandes aus den 1950er/60er-Jahren ist überdurchschnittlich. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

**Quartier 43:** Das Quartier 43 wird durch Mehrfamilienhäuser dominiert, die zum Großteil aus den 1970er/80er-Jahren stammen. Der Anteil von Familien ist leicht unterdurchschnittlich und der Anteil von älteren Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten leicht erhöht.



**Quartier 44:** Im Quartier 44 überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser leicht. Der Großteil des Bestandes entstand in den 1970er/80er-Jahren. Im Großteil der Haushalte leben ein bis zwei Personen. Der Anteil der Familien liegt unter dem städtischen Durchschnitt.


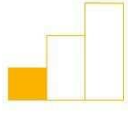




Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Wohnbauflächenentwicklung	vorhandene Flächen zielgruppenspezifisch entwickeln: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Empfehlung zu Zielgruppen bei Flächenpotenziale</li> </ul>
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 38 und 42 haben energetischen Sanierungsbedarf; Quartier 39 hat Sanierungsbedarf, der Zielkonflikt zum Erhalt preiswerten Wohnraums ist hier zu beachten</li> </ul>
Herausgehobene soziale Wohnraumfunktion	Sicherung von preisgünstigem Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 39 hat eine herausgehobene Funktion bei der Versorgung mit freifinanzierten preiswerten Wohnungen</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau, Integration von altersgerechtem Wohnen und Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 43 hat einen leicht höheren Anteil Älterer, Flächenpotenzial im Quartier für seniorengerechte Wohnformen geeignet</li> </ul>


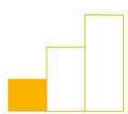












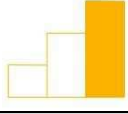






Eignungsbewertung: Asberg A – Paul-Schmitthenner-Straße						
		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
		Ca. 7 WE (0,37 ha)		ja		
		<b>Priorität</b>				
gering		mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
alternative Wohnformen (z.B. Tinyhouses)						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich, Abstimmungsbedarf Einzelleigentümer		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	

Eignungsbewertung: Asberg B – Moerser Heide						
		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
		Ca. 105 WE (3,53 ha)		ja		
		<b>Priorität</b>				
gering		mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
Klimaschutzsiedlung						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich, Neuordnungsbedarf angrenzende Kleingartanlage		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	


Eignungsbewertung: Asberg C – Karlstraße/Ernststraße					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
	Ca. 8 WE (0,48 ha)		nein		
	<b>Priorität</b>				
	gering 	mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH 	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich, Abstimmungsbedarf Einzeleigentümer		niedrig	mittel 
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien 	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig 







Eignungsbewertung: Asberg D – Auf dem Berg					
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
	Ca. 8 WE (0,46 ha)		nein		
	<b>Priorität</b>				
	gering 	mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
keine					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH 	MFH	Änderung Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Altlastenverdacht		niedrig 	mittel 
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere 	Familien 	Ältere 	kurzfristig	mittelfristig	langfristig 


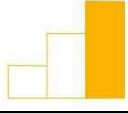







Eignungsbewertung: Asberg E – Roderichstraße								
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 15 WE (0,25 ha)		ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering      mittel      hoch					
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Ggf. Änderung Bebauungsplan erforderlich 		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b> Jüngere      Familien      Ältere   								
		<b>Flächenverfügbarkeit</b>						
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
								

Eignungsbewertung: Asberg F – Trompeter Straße								
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 122 WE (1,78 ha)		ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering      mittel      hoch					
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
keine								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Bebauungsplan in Aufstellung Verkehrslärm BAB 40 		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b> Jüngere      Familien      Ältere   								
		<b>Flächenverfügbarkeit</b>						
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
								

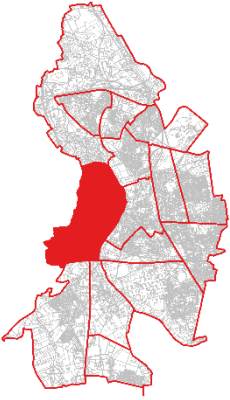
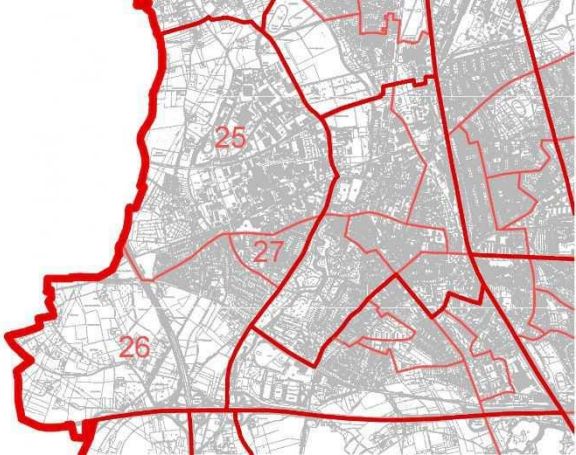


Eignungsbewertung: Asberg G – Friemersheimer Straße						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
		Ca. 24 WE (1,37 ha)		nein		
		<b>Priorität</b>				
gering		mittel		hoch		
						
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan, Bodenordnung und Erschließung erforderlich, Bodendenkmal Abstimmungsbedarf Einzeleigentümer Angrenzend Schutzstreifen Leitungstrasse		niedrig	mittel	hoch
						
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
						

Eignungsbewertung: Asberg H – Hochemmericher Straße						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
		Ca. 6 WE (0,36 ha)		nein		
		<b>Priorität</b>				
Gering		mittel		hoch		
						
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich, Bodendenkmal Abstimmungsbedarf Einzeleigentümer		niedrig	mittel	hoch
						
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
						

Eignungsbewertung: Asberg I – Hinter der Bahn							
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
		Ca. 49 WE (1,65 ha)		ja			
		<b>Priorität</b>					
		gering	mittel				
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Klimaschutzsiedlung							
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>			
EZFH	MFH	Bebauungsplan in Aufstellung Erschließung erforderlich Altlastenverdacht Verkehrslärm Bahnstrecke		niedrig	mittel	hoch	
							
<b>Zielgruppen</b>		<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
							

## 15.9 Steckbrief Ortslage Hülsdonk

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hülsdonk 25</li> <li>• Hülsdonk 26</li> <li>• Hülsdonk 27</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Hülsdonk	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		5.532	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-3,2 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		2.740	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,02	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	6,2 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	31,3 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	30,5 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	32,0 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	5,6 %	7,4 %
	SGB XII	3,4 %	2,5 %
	Wohngeld	1,1 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Hülsdonk	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		1.383	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	15,5 %	18,9 %
	1950 - 1969	46,8 %	35,0 %
	1970 - 1989	19,0 %	24,7 %
	ab 1990	18,7 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	93,9 %	84,6 %
	Private WU*	3,7 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	2,5 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		2.636	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	51,3 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	48,7 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	96	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	9	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	101	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)



Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Hülsdonk	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	70 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	27 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	88 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	89 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	89 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	82 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	18 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Hülsdonk – Charakteristika und Besonderheiten

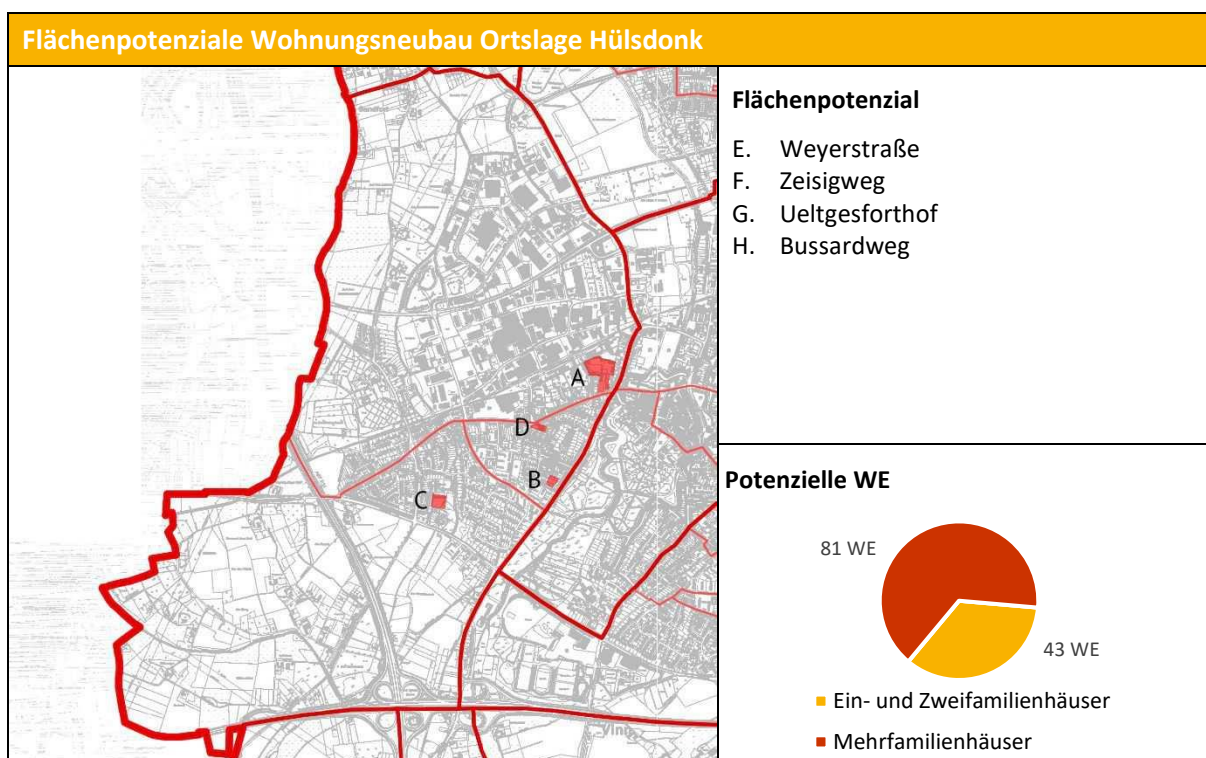
Während die Bevölkerungszahl in Moers zwischen 2011 und 2019 stagnierte, sank sie in der Ortslage Hülsdonk (-3,2 %). Dabei nahm die Bevölkerungszahl im Quartier 26 mit -6 % am stärksten ab.

**Quartier 25:** Der Großteil des Wohnungsbestandes im Quartier befindet sich in Ein-/Zweifamilienhäusern. Im Quartier leben vor allem mittelalte und ältere Haushalte. Der Anteil der älteren Haushalte ist höher als in Hülsdonk insgesamt. Das Quartier ist demografisch überaltert und es gibt Hinweise auf Altersarmut.

**Quartier 26:** Während die Ortslage Hülsdonk insgesamt eine ausgewogene Verteilung von Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern hat, dominiert im Quartier 26 das Ein-/Zweifamilienhaus (66,3 % aller Wohneinheiten). Das Quartier 26 ist durch einen überdurchschnittlichen Familienanteil (39,4 % vs. 32,0 % in Hülsdonk insgesamt) geprägt. Das Quartier zeigt gleichzeitig aber auch Tendenzen einer demografischen Überalterung auf.

**Quartier 27:** Während die Ortslage Hülsdonk insgesamt eine ausgewogene Verteilung von Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern hat, dominiert im Quartier 27 das Mehrfamilienhaus (67,0 %). Im Quartier 27 beziehen überdurchschnittlich viele Haushalte (bezogen auf die Ortslage Hülsdonk) Leistungen nach dem SGB II und nach dem SGB XII. Der überdurchschnittliche SGB XII-Bezug korrespondiert mit einem höheren Anteil älterer Haushalte als in Hülsdonk insgesamt. Das Quartier ist demografisch überaltert und es gibt Hinweise auf Altersarmut. Im Quartier 27 befinden sich auch die meisten der mietpreisgebundenen Wohnungen der Ortslage Hülsdonk. Im Quartier 27 dominiert der Anteil der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer und der WEG, aber dort befinden sich anteilig mehr Wohngebäude im Eigentum institutioneller Bestandhalter als in Hülsdonk (12,8 % gegenüber 6,1 %). Ein institutioneller Bestandhalter im Quartier 27 ist z. B. die LEG. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Hülsdonk sind demographisch überaltert</li> </ul>
Ältere	Altersgerechte Wohnraummodernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Hülsdonk sind demographisch überaltert</li> </ul>
Ältere	Sicherung und Schaffung preiswerter und altersgerechter Wohnungsangebote <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 25 und 27 sind Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut</li> </ul>
Familien	Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Hülsdonk werden von Familien nachgefragt</li> </ul>
Familien/Ältere	Förderung des Generationenwechsels im Ein-/Zweifamilienhausbestand <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: im Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Quartier 25 und 26 wohnen überdurchschnittlich viele ältere Haushalte</li> </ul>
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: erhöhter energetischer Sanierungsbedarf im Quartier 27</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Haushalte mit geringen Einkommen/Soziale Wohnraumfunktion	Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum Betrifft: im Quartier 27 ist der Anteil an Haushalten im SGB II-Bezug überdurchschnittlich in Bezug auf Hülsdonk und die Gesamtstadt, der dortige mietpreisgebundene Wohnungsbestand ist bis 2029 gesichert



Eignungsbewertung: Hülsdonk A – Weyerstraße							
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca. 48 WE (1,5 ha)		ja		
			<b>Priorität</b>				
			gering	mittel	hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Azubi- und Studentenwohnen							
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>			
EZFH	MFH	Bebauungsplan in Aufstellung Urbanes Gebiet mit überwiegend Wohnnutzung Gemengelage/Neuordnungsbedarf Altlasten Gewerbe- und Verkehrslärm		niedrig	mittel	hoch	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		

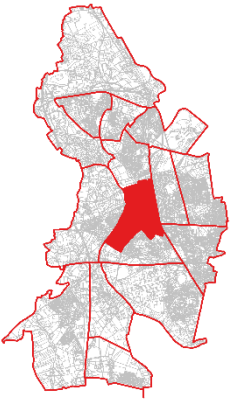
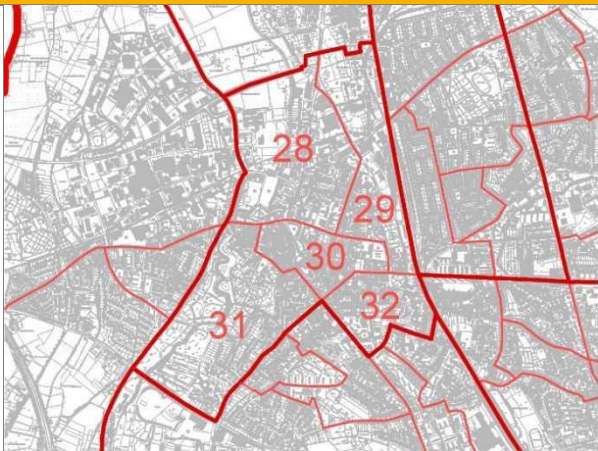
Eignungsbewertung: Hülsdonk B - Zeisigweg							
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca. 13 WE (0,28 ha)		ja		
			<b>Priorität</b>				
			gering	mittel	hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
keine							
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>			
EZFH	MFH	Ggf. Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Verkehrslärm		niedrig	mittel	hoch	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		

Eignungsbewertung: Hülsdonk C – Ueltgesforthof								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 20 WE (0,49 ha)		ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel				
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
keine								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Bebauungsplan in Aufstellung		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

Eignungsbewertung: Hülsdonk D – Bussardweg								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 43 WE (0,25 ha)		ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel				
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Quartierspflegekern								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Innenbereich § 34 BauGB Verkehrslärm		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			



## 15.10 Steckbrief Ortslage Moers-Mitte

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moers-Mitte 28</li> <li>• Moers-Mitte 29</li> <li>• Moers-Mitte 30</li> <li>• Moers-Mitte 31</li> <li>• Moers-Mitte 32</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Moers-Mitte	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		10.321	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		5,1 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		5.762	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		1,79	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	10,6 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	37,4 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	27,9 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	24,1 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	8,8 %	7,4 %
	SGB XII	2,3 %	2,5 %
	Wohngeld	0,4 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Moers-Mitte	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		2.367	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	32,0 %	18,9 %
	1950 - 1969	30,3 %	35,0 %
	1970 - 1989	23,5 %	24,7 %
	ab 1990	14,2 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	88,0 %	84,6 %
	Private WU*	7,5 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	4,5 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		5.603	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	17,6 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	82,4 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	188	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	66	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	104	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers-Mitte	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	88 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	18 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	99 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	100 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	91 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	78 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	95 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Moers-Mitte – Charakteristika und Besonderheiten

Zwischen 2011 und 2019 nahm die Bevölkerung in der Ortslage Moers-Mitte um 5,1 % zu, während sie in der Gesamtstadt stagnierte. Den stärksten Zuwachs gab es im Quartier 29 mit +20,3 % (Neubaugebiet Greefstraße/Landwehrstraße).

**Quartier 28:** Im Quartier 28 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Beim Wohngebäudebestand überwiegen Gebäude aus den 1950er/60er-Jahren. Im Quartier leben vor allem Haushalte im mittleren Alter (30 bis unter 65 Jahre). Im städtischen Vergleich ist der Anteil der älteren Bevölkerung höher und der Anteil der Transferleistungsempfängenden mit SGB XII-Bezug ist im städtischen Vergleich ebenfalls höher. Im Quartier gibt es damit Hinweise auf Altersarmut.

**Quartier 29:** Im Quartier 29 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Wohngebäudebestand stammt vor allem aus den 1950er/60er-Jahren und den 1970er/80er-Jahren. Im Quartier leben anteilig besonders viele Transferleistungsempfänger (SGB II) und es gibt einen überdurchschnittlichen Anteil an preisgebundenen Wohnungen. Das Quartier übernimmt damit eine besondere Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung im Bereich der geförderten Wohnungen.

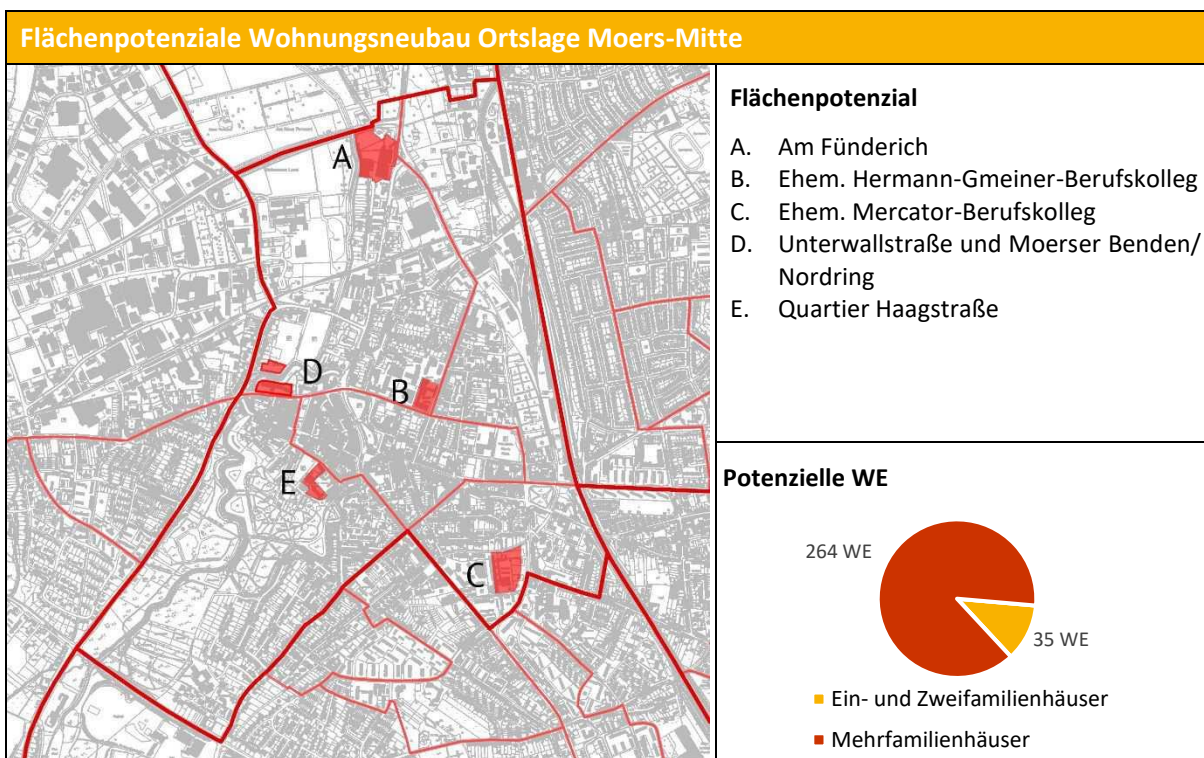
**Quartier 30:** Im Quartier 30 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Wohngebäudebestand stammt vor allem aus den 1950er/60er-Jahren und den Jahren vor 1950. Im Quartier leben vor allem Haushalte im mittleren Alter (30 bis unter 65 Jahre).

**Quartier 31:** Im Quartier 31 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Beim Wohngebäudebestand überwiegen Gebäude aus den 1950er/60er-Jahren. Im Quartier leben im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich mehr ältere Haushalte im Alter von 65-Jahren und mehr. Das Quartier ist demografisch überaltert.

**Quartier 32:** Im Quartier 32 überwiegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Wohngebäudebestand stammt vor allem aus den aus den 1950er/60er-Jahren und den Jahren vor 1950. Der Anteil der Transferleistungsempfängenden (SGB XII) ist überdurchschnittlich und es leben anteilig mehr ältere Personen im Quartier als in der Gesamtstadt. Im Quartier gibt es Hinweise auf Altersarmut.



Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Gebiete mit bislang geringer Wohnfunktion	Stärkung der Wohnfunktion <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: die Bereiche in Moers-Mitte, die bislang gewerblich oder durch Dienstleistungsfunktionen geprägt sind</li> </ul>
Herausgehobene soziale Wohnraumfunktion	Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für alle Zielgruppen [in Moers-Mitte fallen bis 2029 insgesamt 66 geförderte Wohneinheiten (WE) aus der Bindung] <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: vor allem Quartiere mit Hinweisen auf Altersarmut (Quartier 28 und 32) und einer besonderen Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung (Quartier 29)</li> </ul>
Familien	Schaffung von „Einfamilienhaus-Qualitäten“ im Geschoss als Alternative zum EFH (Stärkung der Wohnfunktion von Moers-Mitte für Familien) <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: alle Quartiere in Moers-Mitte</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechte Wohnraummodernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: vor allem das demographisch überalterte Quartier 31</li> </ul>



Eignungsbewertung: Moers-Mitte A – Am Fänderich								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 100 WE ( 2,91 ha)		ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Azubi- und Studentenwohnen								
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>			
EZFH		MFH	Bebauungsplan in Aufstellung		niedrig	mittel	hoch	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

Eignungsbewertung: Moers-Mitte B – ehem. Hermann-Gmeiner-Berufskolleg								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 23 WE (0,48 ha)		ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
keine								
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>			
EZFH		MFH	Innenbereich § 34 BauGB in der Prüfung sind auch öffentliche Nutzungen (Schule etc.)		niedrig	mittel	hoch	
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

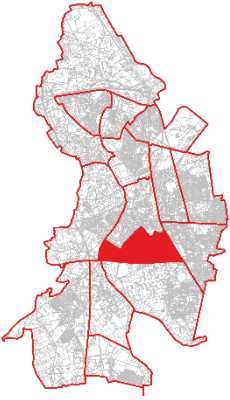
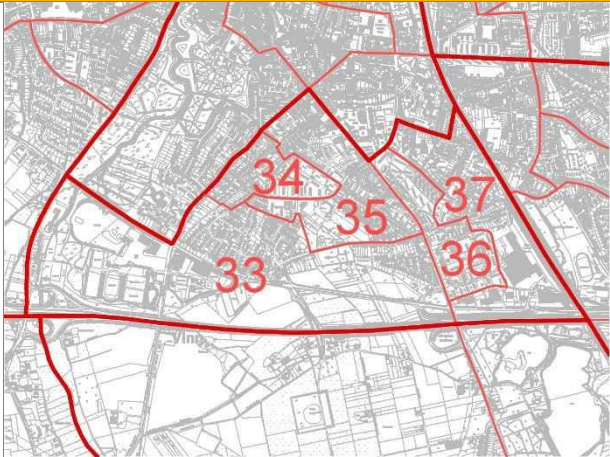
Eignungsbewertung: Moers-Mitte C – ehem. Mercator-Berufskolleg						
			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca. 92 WE (1,91 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
gering	mittel		hoch			
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Quartierspflegekern, Azubi- und Studentenwohnen						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan in Aufstellung  		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b> Jüngere Familien Ältere 						
		<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig	

Eignungsbewertung: Moers-Mitte D – Unterwallstraße und Moerser Benden/Nordring						
			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca. 48 WE (1 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
gering	mittel		hoch			
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungspläne in Aufstellung  Südliches Plangebiet mit Wohnen ≤ 50 %  Wall- und Grabenanlage als Boden- und Baudenkmal		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b> Jüngere Familien Ältere 						
		<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig	

Eignungsbewertung: Moers-Mitte E – Quartier Haagstraße						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
	Ca. 36 WE (0,75 ha)		ja			
	<b>Priorität</b>					
	gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Ggf. Bebauungsplan erforderlich Bodendenkmal		niedrig	mittel	hoch
						
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
						



## 15.11 Steckbrief Ortslage Vinn

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinn 33</li> <li>• Vinn 34</li> <li>• Vinn 35</li> <li>• Vinn 36</li> <li>• Vinn 37</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Vinn	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		9.335	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		4,6 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		4.670	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,00	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	8,4 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	31,5 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	28,6 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	31,5 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	14,7 %	7,4 %
	SGB XII	3,1 %	2,5 %
	Wohngeld	1,7 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Vinn	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		1.647	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	17,1 %	18,9 %
	1950 - 1969	33,3 %	35,0 %
	1970 - 1989	40,6 %	24,7 %
	ab 1990	9,0 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	82,4 %	84,6 %
	Private WU*	13,8 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	3,8 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		4.133	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	25,2 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	74,8 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	195	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	10	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	98	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Vinn	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	78 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	47 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	100 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	100 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	91 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	54 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	98 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Vinn – Charakteristika und Besonderheiten

**Quartier 33:** Das Quartier 33 ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern geprägt. Dort sind anteilig weniger Familien, dafür überdurchschnittlich viele Ein-/Zweipersonenhaushalte im höheren Alter aufzufinden. Das Quartier ist demografisch überaltert. Gut die Hälfte des Wohngebäudebestandes stammt aus den 1970er/80er-Jahren. Das Quartier hat einen energetischen Sanierungsbedarf.

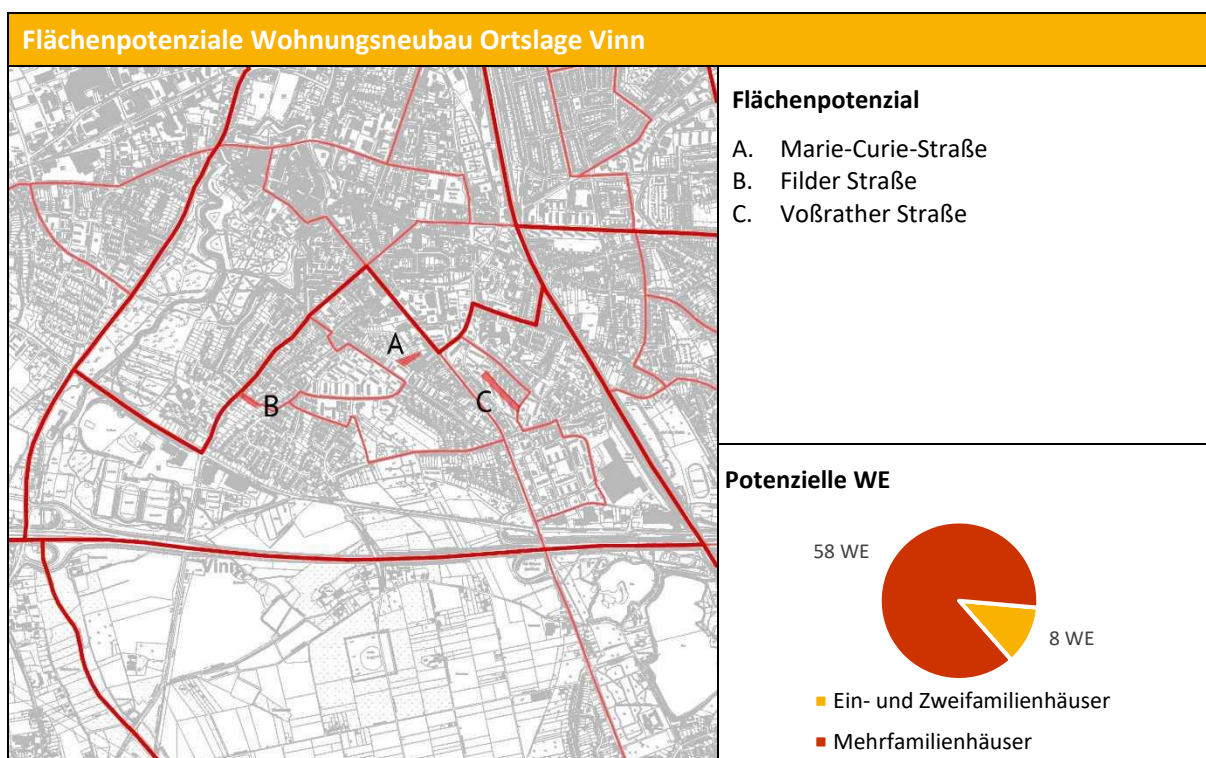
**Quartier 34:** Das Quartier 34 ist überdurchschnittlich stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Anteil der Familien im Quartier ist unterdurchschnittlich. Der Wohngebäudebestand wird von Gebäuden aus den 1950er/60er-Jahren dominiert und der Anteil ist im städtischen Vergleich stark überdurchschnittlich.

**Quartier 36 (Mattheck-Siedlung):** Das Quartier 36 ist überdurchschnittlich stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Anteil der Familien im Quartier ist ebenfalls stark überdurchschnittlich. Das Quartier hat den höchsten Anteil an SGB II Haushalten in Moers. Das Quartier hat eine herausgehobene Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung mit frei finanzierten preiswerten Wohnungen. Das Quartier hat auf der anderen Seite einen energetischen Sanierungsbedarf.

**Quartier 37:** Das Quartier 37 ist überdurchschnittlich stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Anteil der Wohngebäude aus den Jahren vor 1950 liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt.



Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechte Anpassung der EZFH-Bestände <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 33 mit demographischer Überalterung</li> </ul>
Ältere	Förderung des Generationenwechsels im EFH-Bestand <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 33 mit demographischer Überalterung und Einfamilienhausbestand</li> </ul>
Familien	Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 36, dort leben anteilig viele Familien in Mehrfamilienhäusern mit Transferbezug</li> </ul>
Herausgehobene soziale Wohnraumfunktion	Sicherung von preisgünstigem Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 36 mit einer herausgehobenen Funktion bei der Versorgung mit freifinanzierten preiswerten Wohnungen</li> </ul>
Energetischer Sanierungsbedarf	Energetische Modernisierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 33 mit Sanierungsbedarf sowie Quartier 36 mit Sanierungsbedarf, wobei hier der Zielkonflikt zum Erhalt preiswerten Wohnraums hier zu beachten ist</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Wohnbauflächenentwicklung	vorhandene Flächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern für Familien weiterentwickeln <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Die Fortsetzung der Entwicklung in Quartier 35</li> </ul>
Wohnumfeld	Wohnumfeld stärken <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 36</li> </ul>

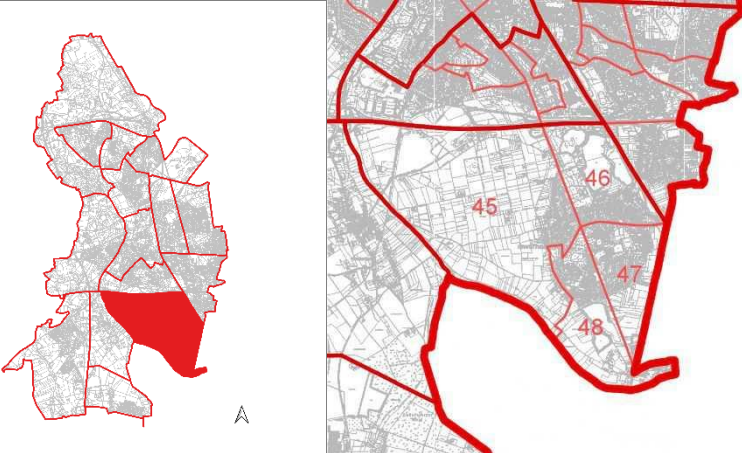


Eignungsbewertung: Vinn A – Marie-Curie-Straße								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 8 WE (0,31 ha)		Nein			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
keine								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Bebauungsplan vorhanden Eigenentwicklung für private Grundstückseigentümer		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

Eignungsbewertung: Vinn B – Filder Straße								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 22 WE (0,23 ha)		Ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
keine								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Innenbereich § 34 BauGB		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

Eignungsbewertung: Vinn C – Voßrathër Straße								
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
			Ca. 36 WE (0,7 ha)		Ja			
			<b>Priorität</b>					
			gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>								
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen								
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>				
EZFH	MFH	Bebauungsplan vorhanden		niedrig	mittel	hoch		
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>					
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

## 15.12 Steckbrief Ortslage Schwafheim

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwafheim 45</li> <li>• Schwafheim 46</li> <li>• Schwafheim 47</li> <li>• Schwafheim 48</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Schwafheim	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		7.265	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-1,9 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		3.551	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,05	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	4,5 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	32,9 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	31,6 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	31,0 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	2,6 %	7,4 %
	SGB XII	0,8 %	2,5 %
	Wohngeld	0,6 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Schwafheim	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		1.861	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	13,0 %	18,9 %
	1950 - 1969	17,1 %	35,0 %
	1970 - 1989	44,3 %	24,7 %
	ab 1990	25,6 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	96,6 %	84,6 %
	Private WU*	2,5 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	0,9 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		3.491	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	54,9 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	45,1 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	172	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	49	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	121	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Schwafheim	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	11 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	18 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	81 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	97 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	77 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	69 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	0 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Schwafheim – Charakteristika und Besonderheiten

Die Bevölkerungszahl in Schwafheim ging zwischen 2011 und 2019 insgesamt zurück. Während die Bevölkerungszahl im Quartier 47 nahezu stagniert (-0,3 %), ging die Bevölkerungszahl im Quartier 45 leicht zurück und im Quartier 46 (-3,3 %) sowie im Quartier 48 (-3,6 %) etwas stärker zurück.

**Quartier 45:** Das Quartier 45 ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern geprägt. Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil an mittelalten Ein-/Zweipersonenhaushalten leicht und der Anteil an älteren Ein-/Zweipersonenhaushalten etwas stärker über den städtischen Durchschnittswerten. Das Quartier ist demografisch überaltert.

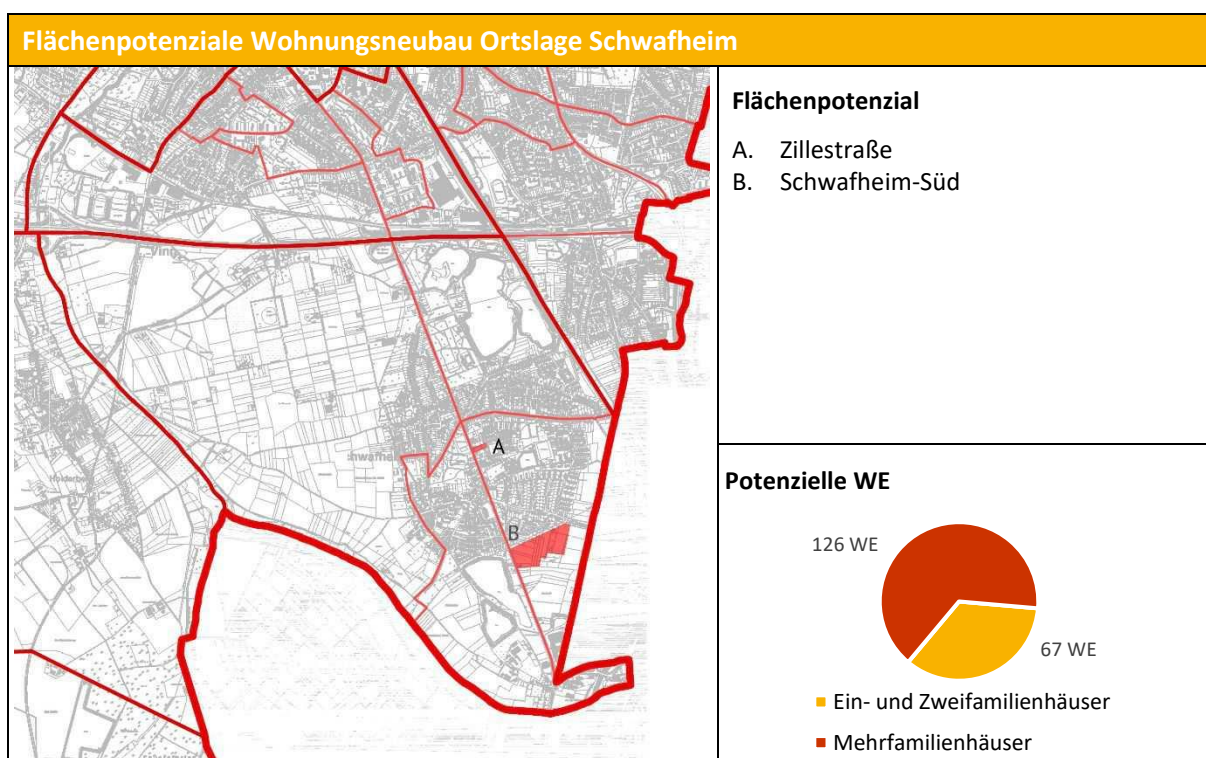
**Quartier 46:** Im Quartier 46 überwiegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht. Der Großteil des Wohngebäudebestandes stammt aus den 1970er/80er-Jahren. Der Anteil der älteren Ein-/Zweipersonenhaushalten ist stark überdurchschnittlich. Das Quartier ist demografisch überaltert.

**Quartier 47:** Im Quartier 47 überwiegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenfalls leicht. Der Großteil des Wohngebäudebestandes stammt wiederum aus den 1970er/80er-Jahren. Der Anteil der älteren Ein-/Zweipersonenhaushalten ist überdurchschnittlich. Das Quartier ist demografisch überaltert.


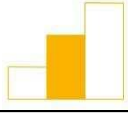





**Quartier 48:** Das Quartier 48 ist geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern und einem stark überdurchschnittlichen Anteil von Familien. Der Wohnungsbestand ist sehr jung. Der Großteil der Wohngebäude ist ab 1990 entstanden.


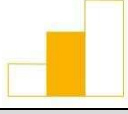






Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 45, 46 und 47 ist demographisch überaltert</li> </ul>
Ältere	Altersgerechte Anpassung der MFH-Bestände <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Mehrfamilienhausquartier 46 und 47 mit einer demographischen Überalterung</li> </ul>
Familien	Weitere Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: vor allem Quartier 48 mit einem hohen Anteil an Familien</li> </ul>
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere/Familien	Förderung des Generationenwechsels im EFH-Bestand <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrifft: Quartier 45 mit EZFH und einer demographischen Überalterung</li> </ul>

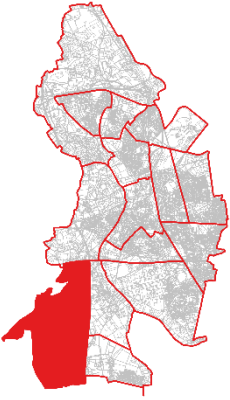
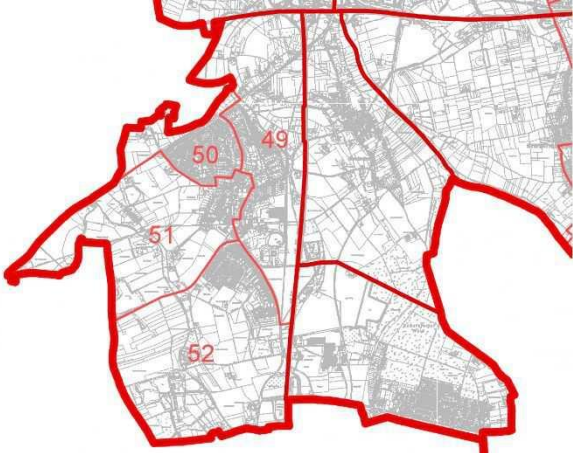




Eignungsbewertung: Schwafheim A - Zillestraße						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca. 10 WE (0,27 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch		
						
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH		Bebauungsplan vorhanden		niedrig	mittel	hoch
						
<b>Zielgruppen</b>		<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
						

Eignungsbewertung: Schwafheim B – Schwafheim-Süd						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca. 184 WE (6,17 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch		
						
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
seniengerechtes/barrierefreies Wohnen, Klimaschutzsiedlung						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH		Regionalplanausweisung, Änderung Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan, Bodenordnung und Erschließung erforderlich		niedrig	mittel	hoch
		Unversiegelter Außenbereich				
<b>Zielgruppen</b>		<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
						
		Zwischenerwerb durch Stadt Moers				
		Vermarktung von Einzelgrundstücken				

### 15.13 Steckbrief Ortslage Kapellen

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapellen 49</li> <li>• Kapellen 50</li> <li>• Kapellen 51</li> <li>• Kapellen 52</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Kapellen	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		7.736	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-4,0 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		3.688	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,10	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	5,0 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	30,8 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	28,8 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	35,4 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	4,2 %	7,4 %
	SGB XII	1,8 %	2,5 %
	Wohngeld	0,6 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Kapellen	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		2.113	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	6,7 %	18,9 %
	1950 - 1969	48,6 %	35,0 %
	1970 - 1989	18,7 %	24,7 %
	ab 1990	26,1 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	92,3 %	84,6 %
	Private WU*	6,9 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	0,8 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		3.515	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	57,8 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	42,2 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	106	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	74	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	109	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Kapellen	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	65 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	37 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	61 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	94 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	83 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	64 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	64 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Quartiere in Kapellen – Charakteristika und Besonderheiten

Die Bevölkerungszahl ging in Kapellen in allen Quartieren zurück. Besonders deutlich nahm die Bevölkerungszahl im Quartier 50 (-7,0 %) und im Quartier 51 (-6,7 %) ab, während der Bevölkerungsrückgang im Quartier 52 (-2,1 %) und im Quartier 49 (-0,7 %) etwas geringer war.

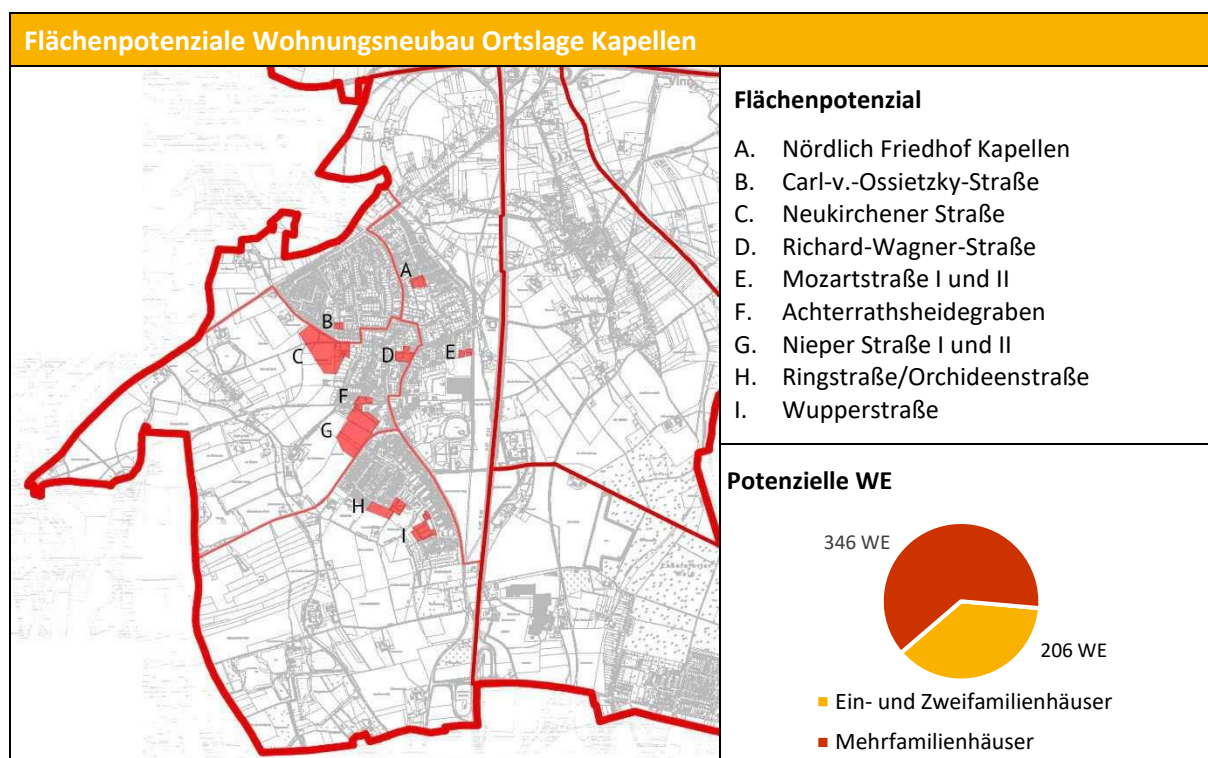
**Quartier 49:** Das Quartier 49 ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern, die vor allem aus den 1970er/80er-Jahren und in Teilen aus den 1950er/60er stammen, geprägt. Der Anteil von Familien überwiegt und ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich. Das Quartier ist demografisch überaltert.

**Quartier 50:** Im Quartier 50 finden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Deren Anteil ist im Vergleich zur Gesamtstadt stark überdurchschnittlich. Während nahezu die eine Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1970er/80er-Jahren stammt, wurde die andere Hälfte fast ausschließlich in den 1950er/60er-Jahren errichtet. Familien machen fast die Hälfte aller Haushalte im Quartier aus. Der Anteil der Familien ist im Vergleich zur Gesamtstadt ebenfalls stark überdurchschnittlich.

**Quartier 51:** Im Quartier 51 überwiegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Quartier leben zum einen überdurchschnittlich viele Ein-/Zweipersonenhaushalte im Alter zwischen 30 und unter 65-Jahren sowie zum anderen Haushalte im Alter von 65-Jahren und älter. Das Quartier ist demografisch überaltert.

**Quartier 52:** Im Quartier 52 überwiegen die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern etwas. Der Großteil des Wohngebäudebestandes stammt aus den 1950er/60er-Jahren. Im Quartier leben im Vergleich zur Gesamtstadt anteilig etwas mehr ältere Einwohnerinnen und Einwohner. Es gibt Hinweise auf Altersarmut.


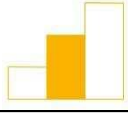






Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit hohem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Ältere	Altersgerechter Neubau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: viele ältere Haushalte im Quartier 51 und 52</li> </ul>
Ältere	Altersgerechte Anpassung der EZFH-Bestände <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 49 demographisch überaltert</li> </ul>
Ältere	Förderung des Generationenwechsels im EFH-Bestand <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 49 demographisch überaltert und familiengerechtes Quartier</li> </ul>
Ältere	Altersgerechte Anpassung der MFH-Bestände <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Quartier 51 ist demographisch überaltert</li> </ul>
Familien	Weitere Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft: Nachfrage von Familien, hoher Anteil von Familien im Quartier 49 und 50</li> </ul>






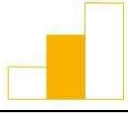





Eignungsbewertung: Kapellen A – Im Bruckschefeld						
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca. 31 WE (0,69 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
seniorengerechtes/ barrierefreies Wohnen						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan in Aufstellung		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	








Eignungsbewertung: Kapellen B – Carl-v.-Ossietsky-Straße						
<p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>	
			Ca. 5 WE (0,28 ha)		ja	
			<b>Priorität</b>			
gering		mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Innenbereich § 34 BauGB		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	

Eignungsbewertung: Kapellen C – Neukirchener Straße							
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca. 190 WE (6,37 ha)		ja		
			<b>Priorität</b>				
gering		mittel		hoch			
							
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Klimaschutzsiedlung							
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH		Bebauungsplan und Erschließung erforderlich, Verkehrslärm, unversiegelter Außenbereich		niedrig	mittel	hoch
			Einzelvermarktung				
<b>Zielgruppen</b>			1. Bauabschnitt: 40 WE, mittelfristig, mittlere Priorität 2. Bauabschnitt: 120 WE, langfristig, geringe Priorität (ehem. Gärtnerei)		<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien	Ältere			kurzfristig	mittelfristig	Langfristig
							


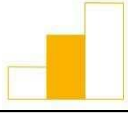





Eignungsbewertung: Kapellen D – Richard-Wagner-Straße							
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca. 32 WE (0,66 ha)		ja		
			<b>Priorität</b>				
gering		mittel		hoch			
							
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen Wohnen							
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH		Ggf. Änderung Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Überschwemmungsgebiet		niedrig	mittel	hoch
							
<b>Zielgruppen</b>					<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien	Ältere			kurzfristig	mittelfristig	langfristig
							



Eignungsbewertung: Kapellen E – Mozartstraße							
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca.7 WE (0,4 ha)		nein		
			<b>Priorität</b>				
			gering			hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
keine							
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH		Innenbereich § 34 BauGB		niedrig	mittel	hoch
							
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
							

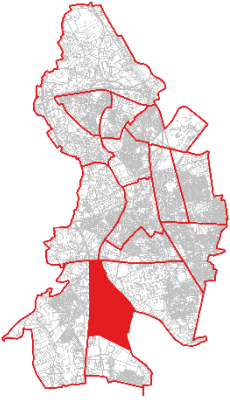
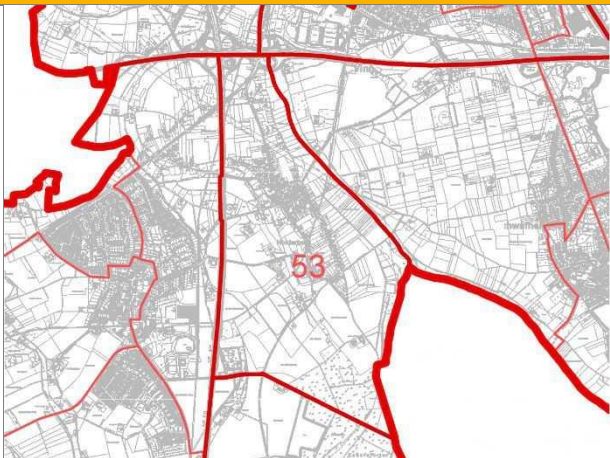
Eignungsbewertung: Kapellen F - Achterrathsheidegraben							
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca. 10 WE (0,54 ha)		nein		
			<b>Priorität</b>				
			gering			hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
keine							
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH		Bebauungsplan und Erschließung erforderlich		niedrig	mittel	hoch
							
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
							

Eignungsbewertung: Kapellen G – Nieper Straße					
	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
	Ca. 149 WE (5 ha)		ja		
	<b>Priorität</b>				
	gering			hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>					
seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen, Klimaschutzsiedlung					
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>	
EZFH 	MFH 	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich Unversiegelter Außenbereich		niedrig	mittel 
<b>Zielgruppen</b>		Zwischenerwerb durch Stadt Moers Abstimmungsbedarf Einzeligentümer		<b>Flächenverfügbarkeit</b>	
Jüngere 	Familien 			Ältere 	kurzfristig

Eignungsbewertung: Kapellen H – Ringstraße/Orchideenstraße							
			<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
			Ca.57 WE (1,93 ha)		ja		
			<b>Priorität</b>				
			gering			hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>							
Klimaschutzsiedlung							
<b>Bautypen</b>			<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH		Bebauungsplan und Erschließung erforderlich gemeinsame Entwicklung von ehemaliger Schule und unversiegeltem Außenbereich Zwischenerwerb Agrarfläche durch Stadt Moers Vermarktung von Einzelgrundstücken Gemeinbedarfseinrichtung erforderlich		niedrig	mittel	hoch
							
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>				
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
							

Eignungsbewertung: Kapellen I – Wupperstraße						
 <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
	Ca. 72 WE (1,64 ha)		ja			
	<b>Priorität</b>					
	gering	mittel		hoch		
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan vorhanden		niedrig	mittel	hoch
						
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
						

## 15.14 Steckbrief Ortslage Holderberg

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapellen 53</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Holderberg	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		1.279	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		-2,7 %	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		618	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		2,07	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	4,2 %	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	35,1 %	32,2 %
	ab 65 Jahre	24,9 %	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	35,8 %	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	3,2 %	7,4 %
	SGB XII	0,2 %	2,5 %
	Wohngeld	0,5 %	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Holderberg	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		405	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	27,7 %	18,9 %
	1950 - 1969	19,5 %	35,0 %
	1970 - 1989	21,4 %	24,7 %
	ab 1990	31,4 %	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	95,0 %	84,6 %
	Private WU*	4,5 %	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	0,5 %	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		556	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	78,1 %	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	21,9 %	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	0	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	0	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	112	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Holderberg	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	0 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	45 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	0 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	2 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	80 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	2 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	2 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

### Ortslage Holderberg – Charakteristika und Besonderheiten

Zwischen 2011 und 2019 nahm die Bevölkerung im Quartier um 2,7 % ab.

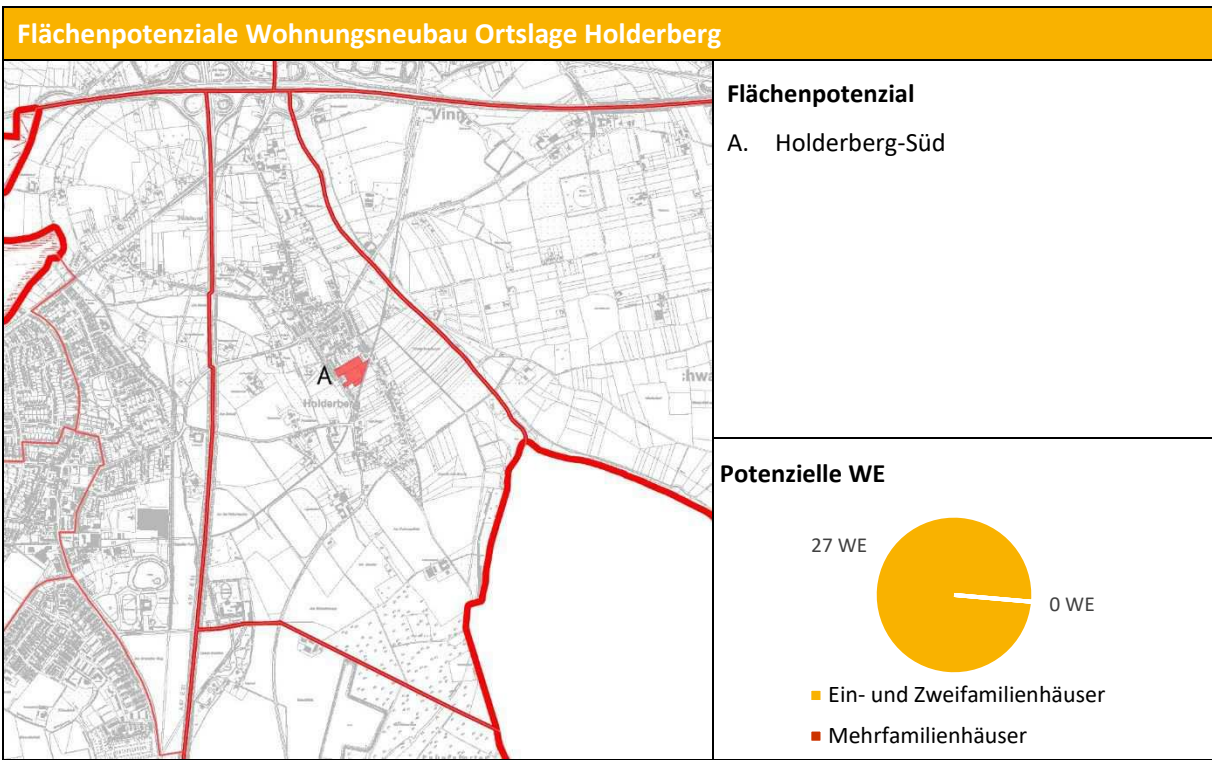
**Ein-/Zweifamilienhausquartiere mit Familien und mittelalten Ein-/Zweipersonenhaushalten:** Der Großteil des Wohnungsbestandes in Holderberg befindet sich in Ein-/Zweifamilienhäusern. Der Anteil ist im Vergleich zur Gesamtstadt stark überdurchschnittlich. Im Quartier leben vor allem Familien und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind deren Anteile leicht überdurchschnittlich.


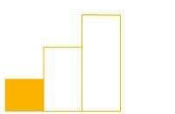






**Wohnungsbestand aus den Jahren vor 1950 und nach 1990:** Der Wohnungsbestand ist nach dem Baualter zweigeteilt. Zum einen gibt es einen überdurchschnittlichen Anteil von Wohngebäuden aus den Jahren vor 1950 und zum anderen ein überdurchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden, die nach 1990 erbaut wurden.

**Erreichbarkeiten der Infrastruktureinrichtungen unterdurchschnittlich:** Auf Grund der Lage/Lageparameter sind die Erreichbarkeiten der meisten Infrastruktureinrichtungen im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich.

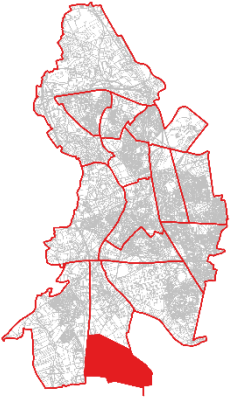
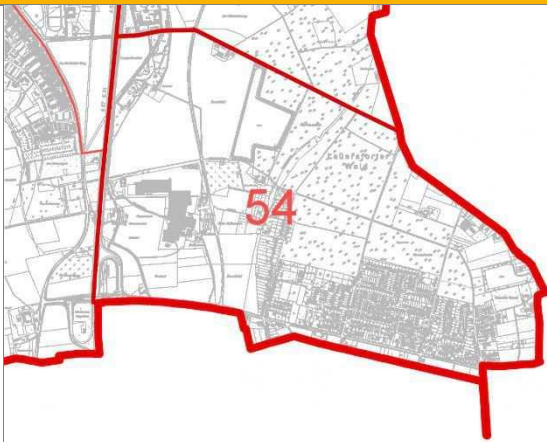
Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Wohnbauflächenentwicklung	vorhandene Potenziale im Rahmen der Eigenentwicklung entwickeln (v. a. Familien)





Eignungsbewertung: Holderberg A – Holderberg-Süd						
 <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;">© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
	Ca. 27 WE ( 1,53 ha)		ja			
	<b>Priorität</b>					
gering	mittel		hoch			
						
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH 	MFH 	Bebauungsplan mit Bodenordnung und Erschließung erforderlich,  Mangelnde Infrastruktur der Ortslage,  Nur Eigenentwicklung der Ortslage möglich		niedrig	mittel 	hoch 
<b>Zielgruppen</b>				<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Jüngere	Familien 	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig 	

## 15.15 Steckbrief Ortslage Vennikel

Lage im Stadtgebiet			
		<b>Quartiere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapellen 54</li> </ul>	
Nachfrageseite des Wohnungsmarktes (2019)		Vennikel	Moers
<b>Bevölkerung</b>			
Anzahl Personen		<b>2.223</b>	107.076
Entwicklung 2011 – 2019		<b>-1,9 %</b>	-0,1 %
<b>Haushalte</b>			
Anzahl Haushalte		<b>1.005</b>	52.172
Anzahl Personen je Haushalt		<b>2,21</b>	2,05
<b>Nachfragegruppen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Ein-/Zweipersonenhaushalte	unter 30 Jahre	<b>4,1 %</b>	6,9 %
	30 bis unter 65 Jahre	<b>31,8 %</b>	32,2 %
	ab 65 Jahre	<b>25,4 %</b>	27,5 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	Familien	<b>38,7 %</b>	33,4 %
<b>Haushalte mit geringen Einkommen (Anteil an allen Haushalten)</b>			
Tendenzen auf Armut und Altersarmut	SGB II	<b>1,3 %</b>	7,4 %
	SGB XII	<b>0,3 %</b>	2,5 %
	Wohngeld	<b>0,1 %</b>	1,2 %
Angebotsseite des Wohnungsmarktes (2019)		Vennikel	Moers
<b>Wohngebäude</b>			
Anzahl (2019)		<b>776</b>	23.464
Baualter (Wohngebäudeanteil 2011)	Vor 1950	<b>8,3 %</b>	18,9 %
	1950 - 1969	<b>37,2 %</b>	35,0 %
	1970 - 1989	<b>21,4 %</b>	24,7 %
	ab 1990	<b>33,1 %</b>	21,4 %
Eigentümer (Wohngebäudeanteil 2011)	Privatpersonen/WEG	<b>96,9 %</b>	84,6 %
	Private WU*	<b>3,0 %</b>	12,5 %
	Komm. WU/-genossenschaften	<b>0,1 %</b>	2,9 %
<b>Wohneinheiten (WE)</b>			
Anzahl (2011)		<b>1.019</b>	50.913
Bautyp (2011)	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	<b>85,9 %</b>	45,0 %
	WE in Mehrfamilienhäusern	<b>14,1 %</b>	55,0 %
Preisgebundener Bestand (2019)	Anzahl	<b>0</b>	4.327
	Wegfall bis 2029 (WE)	<b>0</b>	1.135
Immobilienpreise	Miet- und Kaufpreisindex (2017 - 2019)	<b>112</b>	100

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnungen

(WU = Wohnungsunternehmen; WEG=Wohnungseigentümergeinschaften); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

\*Privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist sowie Wohnungen im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)

Erreichbarkeiten			
Grundzentrale Infrastrukturausstattung	Angemessene Entfernung	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Vennikel	Bevölkerungsanteil in angemessener Entfernung in Moers
Nahversorgung (Supermärkte und Discounter)	≤750 m	0 %	67 %
Kindertagesstätten (KiTa)	≤300 m	11 %	29 %
Grundschulen	≤1.000 m	0 %	86 %
Gesundheitsdienstleistungen (Haus-, Kinder- & Zahnärzte)	≤1.000 m	1 %	94 %
Bushaltestelle	≤400 m	86 %	88 %
Vollstationäre Pflege	≤1.000 m	0 %	52 %
Tagespflege	≤1.000 m	0 %	51 %

Quelle: eigene Berechnungen, Regionalverband Ruhr (RVR) (2017); grün = Abweichung deutlich überdurchschnittlich, rot = Abweichung deutlich unterdurchschnittlich

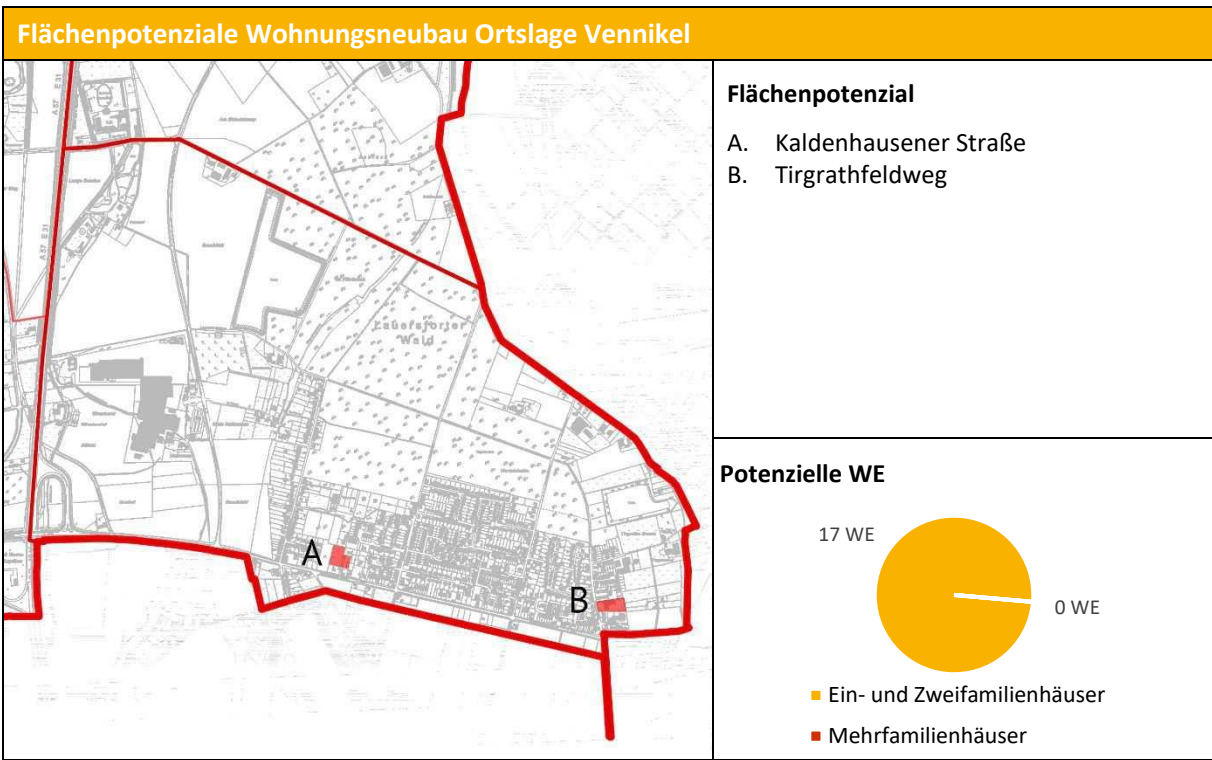
### Ortslage Vennikel – Charakteristika und Besonderheiten

**Bevölkerungsrückgang:** Zwischen 2011 und 2019 nahm die Bevölkerung in Vennikel um 1,9 % ab. Damit fiel der Rückgang stärker aus als in der Gesamtstadt.

**Familien in relativ neuen Ein- und Zweifamilienhäusern:** Vennikel ist durch überdurchschnittliche Anteile von Ein-/Zweifamilienhäusern und Familien geprägt. Gut ein Drittel des Wohnungsbestandes ist nach 1990 erbaut worden. Der Anteil liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

**ÖPNV-Anbindung, aber weite Wege:** Die Erreichbarkeit von Bushaltestellen liegt auf dem Niveau der Gesamtstadt. Die Erreichbarkeit der anderen Infrastruktureinrichtungen ist auf Grund der Lage unterdurchschnittlich.

Handlungsempfehlungen für Wohnungsbestand und -neubau	
Handlungsfeld mit sonstigem Handlungsbedarf	Handlungsempfehlung
Wohnbauflächenentwicklung	vorhandene Potenziale im Rahmen der Eigenentwicklung entwickeln (v. a. Familien)



### Eignungsbewertung: Vennikel A – Kaldenhausener Straße

<p style="font-size: small;">© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>	<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>			
	Ca. 9 WE (0,49 ha)		Nein			
	<b>Priorität</b>					
gering	mittel	hoch				
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Bebauungsplan und Erschließung erforderlich  Unversiegelter Außenbereich		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	

Eignungsbewertung: Vennikel B – Tirgrathsfeldweg						
<p>Tirgrathsfeldweg</p> <p>Eschenweg</p> <p>Kaldenhausener Straße</p> <p>© RVR, 2020, Aerowest GmbH dl-de/by-2-0</p>		<b>Potenzielle Wohneinheiten</b>		<b>Wohnbauförderung</b>		
		Ca. 8 WE (0,46 ha)		Nein		
		<b>Priorität</b>				
		gering	mittel		hoch	
<b>Eignung für besondere Wohnformen</b>						
keine						
<b>Bautypen</b>		<b>Wesentliche Rahmenbedingungen</b>		<b>Preissegment</b>		
EZFH	MFH	Änderung Bebauungsplan erforderlich		niedrig	mittel	hoch
<b>Zielgruppen</b>			<b>Flächenverfügbarkeit</b>			
Jüngere	Familien	Ältere	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	



## 16. Querschnitt der interviewten Expertinnen und Experten

- Bund deutscher Baumeister, Hr. Donath
- dbbg Deutsche Boden- & Beteiligungsgesellschaft mbH, Hr. Erdtmann
- Deutsche Reihenhause AG, Hr. Hennemann
- Grafenschaft Siedlungs- & Wohnungsbau GmbH, Hr. Hübsch
- Hoffmann Immobilien, Fr. und Hr. Brotte
- LBS, Hr. Rodieck, Hr. Hornik
- Lebenshilfe Moers, Fr. Grotenrath
- Quartiersforum Innenstadt, Hr. Vinschen
- TAG Immobilien, Hr. Derwisch, Hr. Masiello
- Vista Reihenhause, Hr. Pascaly
- Volksbank, Hr. Lemke
- Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Hr. Kreische

## 17. Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops

- AWO Kreisverband Wesel e. V.
- Bauverein Rheinhausen eG
- BDB Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V.
- Caritasverband Moers-Xanten e. V.
- dbbg Deutsche Boden- & Beteiligungsgesellschaft mbH
- Deutsche Reihenhause AG
- Dornieden Generalbau GmbH/VISTA Reihenhause GmbH & Co. KG
- Engel & Völkers AG
- Grafenschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH
- Grafschafter Diakonie gGmbH
- Haus & Grund Grafenschaft Moers e. V.
- Hoffmann Immobilien GmbH
- Janssen Immobilien GmbH
- Kreis Wesel -63-1-4 Wohnraumförderung
- LBS Immobilien GmbH NordWest
- Quartiersforum Innenstadt
- Stadt Moers, Bürgermeister
- Stadt Moers – Dez. II – Sozialraumentwicklungsplanung
- Stadt Moers – Dez. III – Gleichstellungsstelle
- Stadt Moers – Dez. III – Technischer Beigeordneter
- Stadt Moers – FB 6 – Stabsstelle
- Stadt Moers – FB 6 – Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht
- Stadt Moers – FB 7 – Behindertenbeauftragte
- Stadt Moers – FB 7 – Flüchtlinge
- Stadt Moers – FB 7 – Leitstelle Älterwerden
- Stadt Moers – FB 7 – Soziales, Senioren und Wohnen
- Stadt Moers – FB 10 – Sozialraumteam Ost
- Stadt Moers – FD 2.3, FD 3.3, FD 6.1 und FD 7.3
- Stadtteilbüro Meerbeck-Hochstraße
- Vivawest Wohnen GmbH
- Volksbank Immobilien Niederrhein GmbH
- Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Fr. Reese

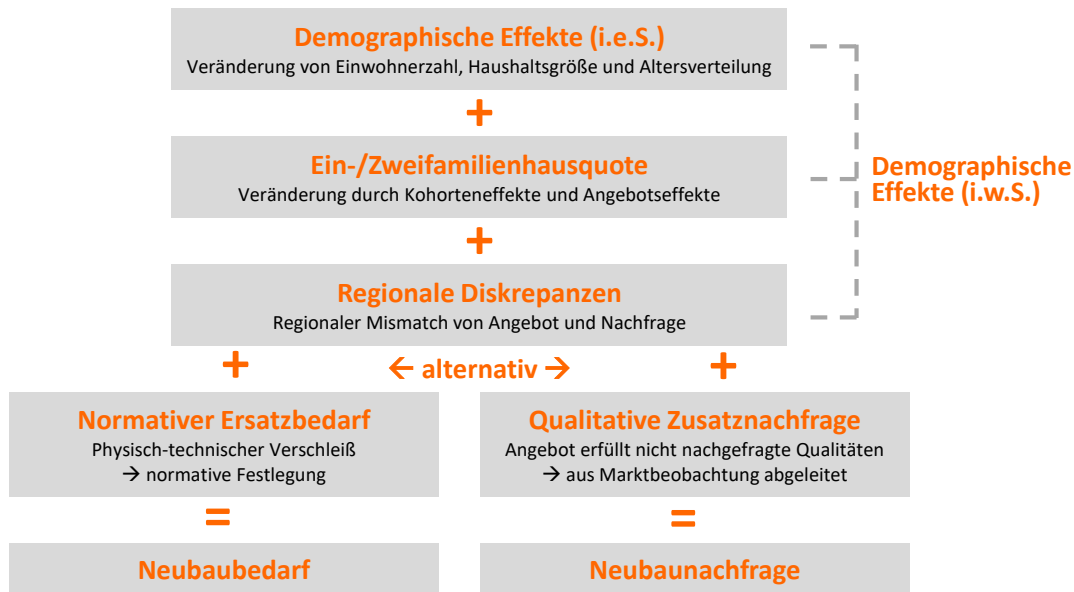


## 18. Methodik der empirica Prognosen

### Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 70, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 70: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

### Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Für das Jahr 2017, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2017 fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011 übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Bevölkerungszahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohnerinnen und Einwohner mehr Wohnungen nach. Größere Haushalte fragen eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und ältere Haushalte sind eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

## **Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote**

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. exklusiv nutzbarer Garten).<sup>39</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je „einfamilienhausähnlicher“ das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

## **Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite**

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Moers nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Moers, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Moers zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Moerser Wohnungsbestand zu mehr Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

## **Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf**

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualterklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden. Die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich.

---

<sup>39</sup> In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein- / Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr Gebäude aus dieser Phase. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der o. g. Effekte als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage). Einen solchen Ersatzbedarf setzt auch der Regionalverband Ruhr an.

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine qualitative Zusatznachfrage.

### **Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand**

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfsregionen immer Neubau. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i. d. R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt

als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der o. g. Effekte als Neubaugnachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

### **Ausgewiesene Neubaunachfrage – Obergrenze**

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weisen befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>40</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine Obergrenze dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

### **Sind die Prognosen genaue Vorhersagen für jedes Jahr?**

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2035 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (=demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

### **Kann eine Prognose stimmen, wenn die aktuelle Zahl der Haushalte „nur“ als Fortschreibung bekannt ist?**

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Bevölkerungszahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-

---

<sup>40</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage. Eine grundsätzlich vorstellbare Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu größeren Einheiten reduziert das Wohnraumangebot und schafft so bei einer unveränderten Wohnungsnachfrage eine zusätzliche Nachfrage.

/Zweifamilienhäusern und einem regionalen Ungleichverhältnis ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Moers lebenden Haushalte ausreichend versorgt sind und der absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig von der Anzahl heutiger Haushalte und heutiger Wohnungen eine künftige Zusatznachfrage berechnet werden.

### **Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden?**

Wie bereits erläutert, gibt es lokal nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Versorgungsproblem und überregional zudem ein Ungleichverhältnis von Angebot und Nachfrage. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden der evtl. noch vorhandene Leerstand sinken und vor allem das Aufkommen von Nah- und Fernpendelnden steigen. Darüber hinaus kann knapper Wohnraum durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) das Angebot vergrößern oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z. B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber werden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden, als in der Prognose als Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, der gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Die Bereitschaft von Familien, die über so viel Kaufkraft verfügen, dass sie einen Neubau finanzieren können, in eine Geschosswohnung zu ziehen, unterscheidet sich nach der Stadtgröße bzw. der Siedlungsstruktur und dem Preisniveau. In Großstädten wie Düsseldorf oder Köln ziehen pro Jahr mehr Familien in neu gebaute Mehrfamilienhäuser als in neue Ein- und Zweifamilienhäuser, weil ihre Kaufkraft für ein Einfamilienhaus zu gering ist, sie aber in der Stadt wohnen bleiben möchten und daher als Kompromiss eine Geschosswohnung akzeptieren. Das funktioniert nur, wenn der Preisabstand zwischen einer Geschosswohnung und einem Eigenheim ausreichend groß ist. Für Familien in Klein- und Mittelstädten, in denen die Preise für Einfamilienhäuser i. d. R. geringer sind als in den Großstädten, kommt in erster Linie das dort finanzierbare Ein- und Zweifamilienhaus als Wohnform in Frage. Es gibt aber auch regionale Unterschiede. Während Familien, die sich Neubau leisten können, im teuren Süden Deutschland in einer Mittelstadt in ähnlichem Maße wie in Großstädten in NRW bereit sind, in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen, ist das in NRW nicht der Fall.

## Wie gehen die Wohnungen abgehender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir alle in Moers lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.<sup>41</sup>

Rein quantitativ besteht ein relativ enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Moers leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.<sup>42</sup> Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z. B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt. Es gibt auch den umgekehrten Fall: ein älterer Haushalt zieht aus seinem Einfamilienhaus in eine altersgerechte Geschosswohnung. In das Einfamilienhaus zieht eine Familie ein. In diesem Fall kann durch den Bau einer Geschosswohnung auf den Bau eines Einfamilienhauses verzichtet werden.

---

<sup>41</sup> Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leerstehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

<sup>42</sup> Annahme: konstanter Leerstand.



## 19.Literaturverzeichnis

- Bundesverband Mikrohaus (2021): Was ist ein Tiny Haus? Definition – Erklärung – Abgrenzung
- empirica ag (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030 – Studie im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW
- empirica ag und RWTH Aachen University (2017): Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2011): Grundstücksmarktbericht 2011 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2012): Grundstücksmarktbericht 2012 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2013): Grundstücksmarktbericht 2013 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2014): Grundstücksmarktbericht 2014 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2015): Grundstücksmarktbericht 2015 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2017): Grundstücksmarktbericht 2017 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2018): Grundstücksmarktbericht 2018 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2019): Grundstücksmarktbericht 2019 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 Stadt Moers
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (2021): Grundstücksmarktbericht 2021 Stadt Moers
- Regionalverband Ruhr (RVR) (2017): ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr-Monitoring Daseinsvorsorge 2017
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen (2022): Schnellbrief 99/2022
- Stadt Moers (2015): Integriertes Handlungskonzept der Stadt Moers: „Neu:Meerbeck – Stadtteil der Vielfalt“
- Stadt Moers (2021): Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2021 - Geänderte Anlage „Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2021“ zur Sitzungsvorlage 17/206 „European Energy Award – Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2021“
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Qualitätsbericht Wanderungen 2016