InWIS

Handlungskonzept Wohnen Stadt Dinslaken

Endbericht

Bochum, Dezember 2018

Auftraggeber: Stadt Dinslaken

Ansprechpartner: Stabstelle Stadtentwicklung

Technisches Rathaus
Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken

Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Ansprechpartner: Dr. Torsten Bölting, Stadtplaner AKNW

Julia Fiest, M.Sc. Raumplanung

Valerie Niemann-Delius, M.Sc. Raumplanung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-20 bzw. -32 bzw. -23
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: valerie.niemann-delius@inwis.de
Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

Inhalt

Abbildungen **4**

Tabellen **6**

Abkürzungsverzeichnis **7**

1. Einleitung und Zielsetzung **8**

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes **11**

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen 12
2.2. Die Bedeutung von regionalen Wanderungsverflechtungen 18
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen 19
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand 24

3. Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte **29**

3.1. Der Markt für Wohneigentum 29
3.1.1 Rahmenbedingungen des Eigenheimmarkts 29
3.1.2 Rahmenbedingungen des Eigentumswohnungsmarkts 34
3.2. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen 38
3.3. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen 43

4. Entwicklungstrends und Prognosen **53**

4.1. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030 53
4.2. Bevölkerungsprognose 57
4.3. Wohnungsbedarfsprognose 60

5. Perspektive Wohnbauflächen **67**

5.1. Wohnbauflächenbedarf 67
5.2. Wohnflächen- und Nachverdichtungsreserven 67
5.3. Wohnbauflächenpotenziale 68

6. Ziele für die Dinslakener Wohnungspolitik **71**

7. Maßnahmenkatalog **76**

7.1. Maßnahmenpaket: Neubau 77
7.2. Maßnahmenpaket: Bestand 79
7.3. Maßnahmenpaket: Zielgruppen 81
7.4. Maßnahmenpaket: Bezahlbaren Wohnraum 83
7.5. Maßnahmenpaket: Flächen 84
7.6. Maßnahmenpaket: Weiche Standortfaktoren 85
7.7. Maßnahmenpaket: Prozesse 87

8. Fazit **89**

Anhang I: Steckbriefe Wohnbauflächenpotenziale

Anhang II: Karte Wohnbauflächenpotenziale

Anhang III: Erläuterung zum Auswertungsverfahren mit dem Immobilienportal ImmobilienScout24

Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Stadt Dinslaken im Kreis Wesel 11
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2005-2016 12
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Dinslaken 2005-2015 13
Abbildung 4: Zusammensetzung der Altersstrukturen 2007 und 2016 14
Abbildung 5: Veränderung der Anzahl über 60 Jähriger in Siedlungsbezirken 2007-2016 14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Siedlungsbezirken 2005-2016 15
Abbildung 7: Anteile der Familienhaushalte an allen Haushalten 2009-2013 (in Prozent) 16
Abbildung 8: Anteile der Single-Haushalte an allen Haushalten 2013 (in Prozent) 17
Abbildung 9: Haushalte in Ein- und Zweifamilienhaushalten (absolut) im Vergleich zur Entwicklung der Familien-Haushalte (blau) 17
Abbildung 10: Wanderungsverflechtungen der Stadt Dinslaken 2006-201518
Abbildung 11: Altersspezifischer Wanderungssaldo Dinslakens 2006-201519
Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dinslaken 2010-2015 20
Abbildung 13: Arbeitslosenquotient* in Dinslaken 2010-2015 (in Prozent). 21
Abbildung 14: Haushaltsbezogene Kaufkraftkennziffern 2016 22
Abbildung 15: Kaufkraft (absolut in Euro) und Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften (in Prozent) im Vergleich 2013 23
Abbildung 16: Wohnungsbestand (Wohn-/Nichtwohngebäude) 2007-2016 24
Abbildung 17: Struktur des Wohnungsbestandes in Dinslaken nach dem Baualter 2011 25
Abbildung 18: Struktur des Wohnungsbestandes in Dinslaken nach Zimmeranzahl 2016 25
Abbildung 19: Struktur des Gebäudebestands nach Eigentumsform in Dinslaken 2011 26
Abbildung 20: Baufertigstellungs- und Genehmigungszahlen von Wohnungen 2007-2016 26
Abbildung 21: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH (2007=100%) 2007-2016 29
Abbildung 22: Durchschnittliche Angebotspreise in Dinslaken und Umgebung 2012-2017 30
Abbildung 23: Durchschnittlicher Kaufpreis und Interesse für Eigenheime 2012-2017 31
Abbildung 24: Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten 2012-2016 31
Abbildung 25: Durchschnittliche Angebotspreise und Interesse an Eigenheimen 2012-2017 34
Abbildung 26: Anteil an Neubauangeboten im Einfamilienhaussegment 2012-2017 34
Abbildung 27: Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises und des Nachfrageindikators für Eigentumswohnungen 2012-2017 35
Abbildung 28: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Preis 2012-2017 36

Abbildung 29: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Fläche 2012-2017 37
Abbildung 30: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Zimmer 2012-2017....37
Abbildung 31: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2007=100%) 2007-2016 39
Abbildung 32: Durchschnittliche Angebotsmieten in Dinslaken und Umgebung 2012-2017.... 39
Abbildung 33: Entwicklung des durchschnittlichen Mietpreises und des Interesses 2012-2017 40
Abbildung 34: Differenzierung des Mietwohnungsangebots nach Wohnfläche 2012-2017 41
Abbildung 35: Differenzierung des Mietwohnungsangebots nach Zimmeranzahl 2012-2017.... 41
Abbildung 36: Durchschnittliche Angebotsmieten und Interesse 2012-2017 42
Abbildung 37: Anteil an Neubauangeboten im Mietwohnungssegment 2012-2017.... 43
Abbildung 38: Netto-Einkommensstruktur Stadt Dinslaken und der Region 2016 45
Abbildung 39: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften 2010-2017 46
Abbildung 40: Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften in Dinslaken 2016 47
Abbildung 41: Räumliche Konzentration materieller Armut in Dinslaken 2013 47
Abbildung 42: Preisgebundener Wohnungsbestand 2007-2016 48
Abbildung 43: Entwicklung der Anzahl der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2030 48
Abbildung 44: Miet- und Bedarfsniveau (von links) im Mietwohnungssegment 2016 49
Abbildung 45: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040 58
Abbildung 46: Veränderung der Altersstruktur 2016 bis 2026.... 58
Abbildung 47: Veränderung der Altersstruktur 2016 bis 2040 59
Abbildung 48: Bevölkerungsprognosen als Basis der Wohnungsbedarfsprognose 2014-2030....60
Abbildung 49: Kumulierter Wohnungsbedarf ab 2017 bis 2030 65
Abbildung 50: Nettoreservefläche Wohnen und Baulücken nach ruhrFIS ... 68
Abbildung 51: Übersichtskarte der untersuchten Potenzialflächen in Dinslaken 69
Abbildung 52: Ziele der Dinslakener Wohnungspolitik 71
Abbildung 53: Handlungsebenen der Dinslakener Wohnungspolitik 76
Abbildung 54: Maßnahmenpaket: Neubau 78
Abbildung 55: Maßnahmenpaket: Bestand....80
Abbildung 56: Maßnahmenpaket: Zielgruppen.... 82
Abbildung 57: Maßnahmenpaket: Bezahlbarer Wohnraum 83
Abbildung 58: Maßnahmenpaket: Flächen 84
Abbildung 59: Maßnahmenpaket: Weiche Standortfaktoren 86
Abbildung 60: Maßnahmenpaket: Prozesse.... 88

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Kreis- und Landesvergleich 2005-2015 13
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2010-2015 20
Tabelle 3: Entwicklung der Pendlerverflechtungen 2010-2015 21
Tabelle 4: Kaufkraftindex für Dinslaken im Kreis- und Landesvergleich 2016 22
Tabelle 5: Baufertigstellungen: Wohnungen in Wohngebäuden in Dinslaken 1996-2016 27
Tabelle 6: Wohnungsleerstandsprofil 2011 28
Tabelle 7: Vergleich der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus 2016 30
Tabelle 8: Interessenstendenzen nach Bautypen 2012-2017 32
Tabelle 9: Gegenüberstellung tatsächlich erzielter (Weiter-) Verkaufspreise 2012-2016 32
Tabelle 10: Interessenstendenzen an Doppelhaushälften nach Angebotspreis 2012-2017 33
Tabelle 11: Interessenstendenzen an Doppelhaushälften nach Wohnfläche 2012-2017 33
Tabelle 12: Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums 2010-2016 35
Tabelle 13: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Baujahr 2012-2017 36
Tabelle 14: Gegenüberstellung tatsächlicher (Wieder-)Verkaufspreise von Eigentumswohnungen 2012 - 2016 37
Tabelle 15: Interessenstendenzen nach Mietpreisen 2012-2017 40
Tabelle 16: Interessenstendenz nach Baualter 2012-2017 42
Tabelle 17: Wohnungssuchende Haushalte (ausgestellte Wohnberechtigungsscheine) 2009-2016 45
Tabelle 18: Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment 2006-2016 49
Tabelle 19: Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete 50
Tabelle 20: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 2012-2017 51
Tabelle 21: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 2016-2017 51
Tabelle 22: Demografische Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 62
Tabelle 23: Zusatzbedarf durch hohe Flüchtlingszuwanderung 2015 / 2016 63
Tabelle 24: Haushaltsprognose bis 2030 (inkl. Flüchtlingshaushalte aus 2015/2016) 63
Tabelle 25: Verteilung der Wohnungsbedarfe auf die Segmente 66
Tabelle 26: Wohnbauflächenbedarf (netto) der Wohnungsbedarfsprognose 2017-2030 67
Tabelle 27: Übersicht der Wohnbauflächenpotenziale in Dinslaken 70

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BG	Bedarfsgemeinschaft
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
B-Plan	Bebauungsplan
DHH	Doppelhaushälfte
DIN FLEG mbH	Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft
EFH	Einfamilienhaus
EH	Eigenheim
ETW	Eigentumswohnung
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FEFH	freistehendes Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GFK	Gesellschaft für Konsumforschung
IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
KdU	Kosten der Unterkunft
KomWoB	kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
MFH	Mehrfamilienhaus
MHKBG NRW	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
MIV	motorisierter Individualverkehr
MW	Mietwohnung
NRW	Nordrhein-Westfalen
ö.g.	öffentlich gefördert
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
RH	Reihenhaus
ruhrFIS	Flächeninformationssystem Ruhr
RVR	Regionalverband Ruhr
SGB II	Zweites Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die aktuell hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Die prognostizierten Entwicklungen in der Nachfrage nach Wohnraum vollziehen sich jedoch regional sehr unterschiedlich.

Dinslaken bietet einen attraktiven Wohnstandort für Ansässige und Zuziehende

Die Mittelstadt Dinslaken im Kreis Wesel verfügt in ihrer Lage am unteren Niederrhein bei gleichzeitiger Nähe zum Ruhrgebiet über eine Vielzahl an Lagequalitäten. Bewohner profitieren einerseits von einer guten Infrastrukturausstattung durch die dichte Vernetzung zu umliegenden Großstädten und Wirtschaftsstandorten, als auch von nahen Erholungs- und Freizeiträumen, sowie dem ländlichen Charme der Umgebung. Das Stadtgebiet ist kompakt und bietet kurze Wege. Dinslaken ist deshalb ein durchaus beliebter Wohnstandort, an dem eine Marktanspannung zunehmend spürbar ist und sich auf die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung auswirkt.

Die Wohnraumversorgung steht Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels gegenüber. Entsprechend des Bundestrends prägt auch in Dinslaken die Bevölkerungsgruppe der Älteren interdisziplinäre Aufgaben der Stadtentwicklung. Generationenwechsel stehen in Ein- und Zweifamilienhausgebieten an, während zugleich Wohnalternativen im Alter gesucht werden. Kleine Wohneinheiten steigen in der Nachfrage – von Ehepaaren und Singles im Seniorenalter, wie auch von diversen Nachfragegruppen darüber hinaus wie beispielsweise Starterhaushalten, Alleinerziehenden und Geflüchteten. Große Wohneinheiten sind insbesondere für ansässige und zuziehende Familien von Bedeutung – eine Zielgruppe, die zukünftige Entwicklungen Dinslakens entscheidend mitträgt.

Steigende Nachfrage sozialen Wohnungsbaus steht einem schwindenden Angebot gegenüber

Wie in weiten Teilen Deutschlands rücken auch in Dinslaken zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung in den Vordergrund. Indikatoren wie hohe (Flucht-)Zuwanderungszahlen aus dem Ausland und zunehmende Altersarmut weisen auf steigende Bedarfe nach preiswertem bzw. öffentlich gefördertem Mietwohnraum hin, während zugleich die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau wie in vielen deutschen Städten jahrelang gering ausfiel. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete kürzlich, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland im Zeitraum zwischen 2002 und 2016 von 2,6 Millionen auf 1,3 Millionen gesunken sei.

Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in vielen angespannten Märkten, so auch in Dinslaken, kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Die aktuell niedrige Zinslage regt Investitionsinteresse an, das zur weiteren Zunahme der Wohneigentumsbildung und des Wohnflächenverbrauchs beiträgt. Im Wohnungsbestand Dinslakens erschwert nicht selten eine Vielzahl einzelner Kleineigentümer mit ihren individuellen Interessen die bedarfsgerechte Qualifizierung von Wohnquartieren. Hier sind problemadäquate Steuerungs- und Anreizinstrumente notwendig.

Bedarfsgerechter Wohnungsneubau wird mit neuen Instrumenten forciert

Der Wohnungsneubau ist im Zuge des demografischen Wandels und neuer Wohntrends[1] insbesondere dafür zu nutzen, neue altersgerechte Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote, betreute Wohnformen und einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Bisher waren die Bautätigkeiten in Dinslaken von einer zurückhaltenden Flächenausweisung und damit kleinen bis mittelgroßen Projekten geprägt. In Anbetracht sich andeutender Wohnungsbedarfe forciert die Stadt Dinslaken seit einiger Zeit jedoch die Neubauentwicklung auch über die Nachverdichtung und Baulückenentwicklung hinaus. Ein kooperatives Baulandmodell zur bedarfsorientierten Flächenentwicklung wurde 2017 eingeführt. Dieses soll die Kommune von den mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten entlasten und eine Senkung der Baulandpreise ermöglichen, sodass Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen geschaffen werden kann. Zudem wurde für die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen im (Teil-)Eigentum der Stadt 2018 die städtische Flächenentwicklungsgesellschaft DIN FLEG mbH etabliert. Auch auf regionaler Ebene wird Handlungsbedarf gesehen. Der Entwurf für einen neuen Regionalplan Ruhr wurde dieses Jahr vom Regionalverband Ruhr vorgelegt. Mit der Ausweisung von Siedlungsflächen wird eine entscheidende Weiche für neue Wohnungsbauperspektiven der Stadt Dinslaken und den übrigen Kommunen in der Region gestellt werden.

Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Dinslaken

Handlungskonzept Wohnen: quantitative und qualitative Analyse, Zielsetzungen und Maßnahmenableitung

Vor diesen Hintergründen wird im vorliegenden Handlungskonzept Wohnen das aktuelle Geschehen auf dem Dinslakener Wohnungsmarkt abgebildet, analysiert und die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Es arbeitet die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik heraus. Auf Basis der maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung der kommenden Jahre werden die kommunalen wohnungs- und sozialpolitischen Vorstellungen reflektiert und operationalisiert, sodass sich Wohnungsmarktakteuren eine erhöhte Planungssicherheit bietet. Mehrere Zielsetzungen liegen dem Handlungskonzept Wohnen für Dinslaken zugrunde:

- **Wohnungsneubau forcieren**: Das Handlungskonzept soll den Rahmen dafür vorgeben, nach welchen Kriterien geeignete Wohnbauflächen identifiziert und entwickelt werden können.

- **Bestandsentwicklung unterstützen**: Die Anpassung des Wohnungsbestands an die aktuelle und zukünftige Nachfragesituation ist eine wesentliche Herausforderung.

- **Zugang zu Fördermitteln vereinfachen**: Handlungskonzepte Wohnen werden zunehmend eingefordert, um einen erweiterten Zugang zu Förderprogrammen zu erlangen, da solche Konzepte konkrete Probleme und Bedarfe am Wohnungsmarkt systematisch analysieren und Lösungsansätze nach anerkannten Verfahren ableiten.

[1] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studie Wohntrends 2030, Berlin.

- **Gemeinsam Weichen für künftige Entwicklung stellen**: Das Handlungskonzept Wohnen soll das Ergebnis eines mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Politik diskutierten und abgestimmten Prozesses sein. Zielsetzung ist die Vereinbarung auf gemeinsame Ziele und Strategien, die gemeinsam von den Akteuren umgesetzt werden.

Zielerreichung durch kooperatives Verfahren unter Einbindung verschiedener Akteure

Diese Zielsetzungen verlangen nach einem abgestimmten Handlungskonsens, insbesondere zwischen den Planungen der Kommunalverwaltung, der Kommunalpolitik und den Wohnungsmarktakteuren im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Daher wird es immer wichtiger, dass die beteiligten Akteure hierzu gemeinsame Vorstellungen entwickeln und ihre Investitionen bündeln. Für die Erstellung des Handlungskonzeptes wurde daher ein kooperatives Verfahren unter Einbeziehung der Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft gewählt. Neben der Zusammenarbeit in einer verwaltungsinternen Steuerungsgruppe, wurden Expertengespräche mit lokalen Marktexperten geführt und Ergebnisse in zwei Arbeitskreissitzungen mit Akteuren aus Stadt- und Kreisverwaltung, Wohnungswirtschaft und Interessensverbänden diskutiert.

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Die Stadt Dinslaken liegt im westlichen Nordrhein-Westfalen, 60km von der niederländischen Grenze entfernt und gehört sowohl zum Niederrhein als auch zum Ruhrgebiet. Sie liegt im südöstlichen Teil des Kreises Wesel unmittelbar angrenzend an die Großstädte Duisburg, Oberhausen und Bottrop. Westlich, auf der linken Rheinseite, liegt die Stadt Rheinberg, zu der jedoch, wegen der natürlichen Flussbegrenzung, über die Rheinfähre zwischen Duisburg-Walsum und Orsoy (Rheinberg) hinaus, kaum direkte Verflechtungen bestehen. Nördlich grenzen die Stadt Voerde und die Gemeinde Hünxe an das Stadtgebiet an. Mit einer Fläche von 47,67 km² und rund 70.000 Einwohner liegt die Einwohnerdichte in Dinslaken bei 1.468 Einwohnern pro km².

Abbildung 1: Lage der Stadt Dinslaken im Kreis Wesel

Quelle: InWIS 2017, Kartengrundlage Regiograph

Dinslaken liegt zentral zwischen dem Ruhrgebiet und der niederländischen Grenze im Kreis Wesel mit starker Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindungen der Stadt Dinslaken sind vielfältig. Für den Straßenverkehr bestehen zwei Anschlüsse an die Autobahn A3, über die sowohl die Niederlande als auch die Ballungszentren an Rhein, Ruhr und Main und der süddeutsche Raum angebunden sind. Außerdem gibt es einen Anschluss an die A59 Richtung Düsseldorf sowie Anschlüsse an die Bundesstraße B8, die Dinslaken mit der niederländischen Grenze und Duisburg verbindet. Über den Bahnhof Dinslaken bestehen unter anderem Verbindungen Richtung Arnheim, Emmerich, Krefeld, Mönchengladbach, das Ruhrgebiet und die Städte entlang des Rheins Düsseldorf, Köln, Bonn und Koblenz. Durch den nahegelegenen größten Binnenhafen Europas in Duisburg besteht zusätzlich auch Anbindung an den Schiffsverkehr, insbesondere für den Gütertransport. Der Flughafen Düsseldorf liegt etwa 40km entfernt und ist über die bereits genannte A59 sowie den regionalen Schienenverkehr in weniger als einer Stunde zu erreichen. Es besteht eine Anbindung an das Stadtbahnnetz Rhein-Ruhr über die Linie 903, die von Dinslaken Bahnhof Richtung Duisburg verkehrt. Innerhalb Dinslakens tragen Buslinien im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zur Mobilität der Einwohner bei.

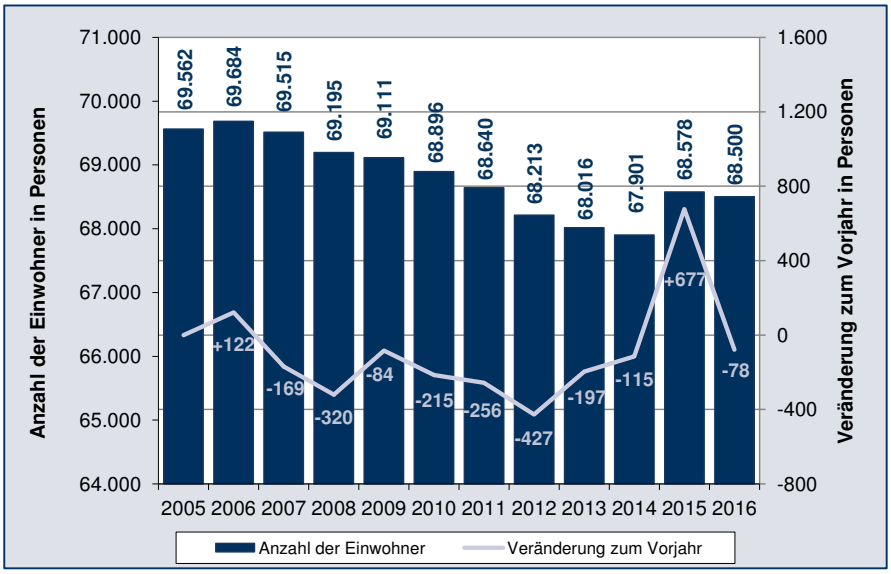
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, welche im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

Nach langjährigem Schrumpfen, kurzzeitiger Bevölkerungszuwachs in 2015

Die Bevölkerung Dinslakens ist in den letzten elf Jahren um 1.000 Einwohner, also 1,5 Prozent, auf 68.500 Einwohner im Jahr 2016 gesunken. Stärkere Verluste gab es hauptsächlich in den Jahren 2006 bis 2014. Im Jahr 2015 ist erstmalig wieder ein Bevölkerungswachstum und zwar um rund 600 Personen zu verzeichnen, welches anhand von Wanderungsströmen erklärt werden kann. Das Wachstum schwenkt jedoch zum Jahr 2016 wieder in eine leichte Bevölkerungsabnahme um.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2005-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit 2005 durchgängig negativ

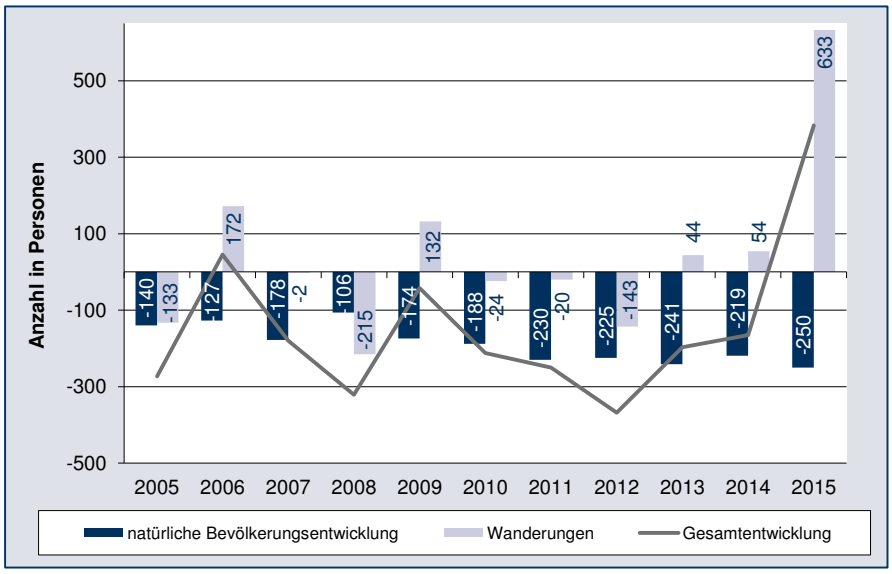
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis von Geburten und Sterbefällen) war in Dinslaken zwischen 2005 und 2015 zunehmend negativ. Der Sterbeüberschuss beläuft sich auf 105 bis zu 250 Personen im Jahr. Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen in Deutschland identisch ist, sind die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die in der Folge auch geringere Anzahl nachkommender Frauen im gebärfähigen Alter.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung wird nur bedingt durch Wanderungsgewinne aufgefangen

Auch das Wanderungssaldo Dinslakens ist von 2005 bis 2012 mit Werten zwischen zwei bis 215 Personen pro Jahr überwiegend negativ. Ausnahme bilden die Jahre 2006 und 2009 mit Wanderungsgewinnen um rund 150 Personen, die mitunter auch auf erhöhte Neubauzahlen bzw. einen entsprechenden Nachfragedruck in der Region zurückzuführen sind. Ab 2013 hält sich ein zunächst leicht positives Wanderungssaldo um ca. 50 Personen, das im Jahr 2015 analog zur Bevölkerungszahl schlagartig auf 633 Personen ansteigt. Die seit 2013 steigende Zuwanderung in Dinslaken entspricht einem Trend, der in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens zu beobachten ist und u.a. auf die gesteigerte (Flucht-)Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist. Insgesamt zeigt

sich, dass die kontinuierlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in Dinslaken lediglich 2015 durch starke Zuwanderungszahlen ausgeglichen werden kann.

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Dinslaken 2005-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Geringere Bevölkerungsverluste in Dinslaken als auf Kreis- jedoch stärkere als auf Landesebene

Ein Vergleich der Bevölkerungsveränderung von 2005 bis 2015 mit der von 2010 bis 2015 bestätigt den Zuwanderungstrend der letzten Jahre sowohl auf Kreis-, als auch auf Landesebene. Insgesamt liegen die prozentualen Bevölkerungsverluste Dinslakens sowohl im langen, als auch im kurzen Betrachtungszeitraum unterhalb der Werte des Kreises Wesel. Nordrhein-Westfahlen dagegen verzeichnet im langen Zeitraum dagegen im Verhältnis weniger Verluste und im jüngeren Zeitraum sogar ein positives Saldo.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Kreis- und Landesvergleich 2005-2015

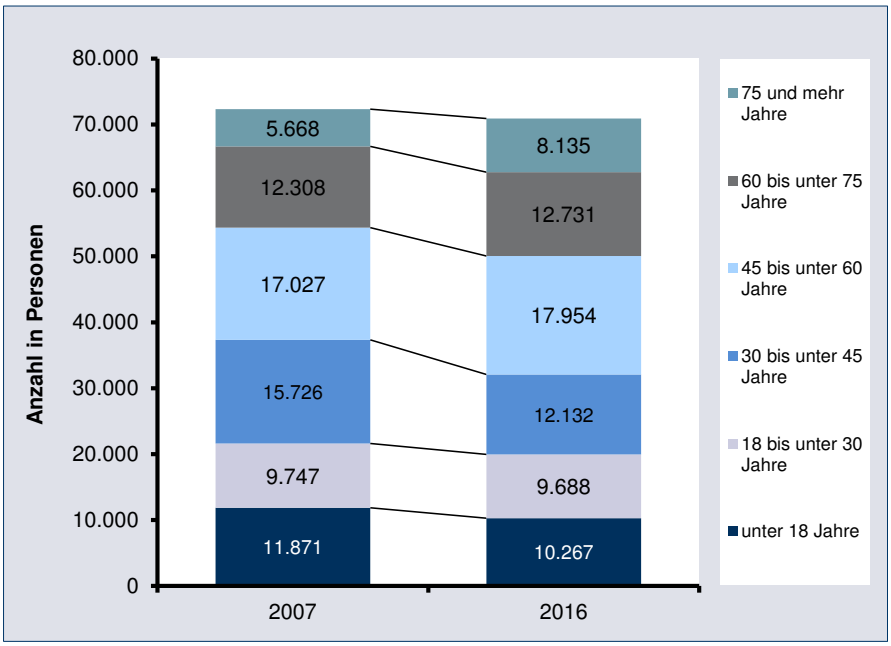
Raumeinheit	Einwohner 2005	Einwohner 2010	Einwohner 2015	Veränderung 2005-2015	Veränderung 2010-2015
NRW	18.058.105	17.845.154	17.865.516	-1,1%	+0,1%
Kreis Wesel	476.428	468.619	462.664	-2,9%	-1,3%
Dinslaken	69.562	68.896	68.578	-1,4%	-0,4%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Dinslaken; IT.NRW

Zunahme von Best-Agern, Senioren und Hochaltrigen, bei Abnahme der Haushalte in der Konsolidierung und Familien

Über quantitative Bevölkerungsentwicklungen hinaus, beeinflussen auch qualitative Entwicklungen wie die Veränderung der Altersstruktur die Wohnbedarfe. Während die Bevölkerungszahl insgesamt abnimmt, vergrößern sich die Altersgruppen der ab 45 Jährigen sowohl relativ, als auch absolut. Damit gewinnen die Zielgruppen, wie Best-Ager, Senioren und Hochaltrige am Dinslakener Wohnungsmarkt an Bedeutung. Die Altersgruppen der 30 bis unter 45 Jährigen sowie unter 18 Jährigen nehmen dagegen auch relativ im Altersgefüge ab. Die rückläufige Anzahl von Familienhaushalten weist neben Nachfrageveränderung im Zuge des demographischen Wandels, auf möglichen Handlungsbedarf im Bereich des Familienwohnens hin.

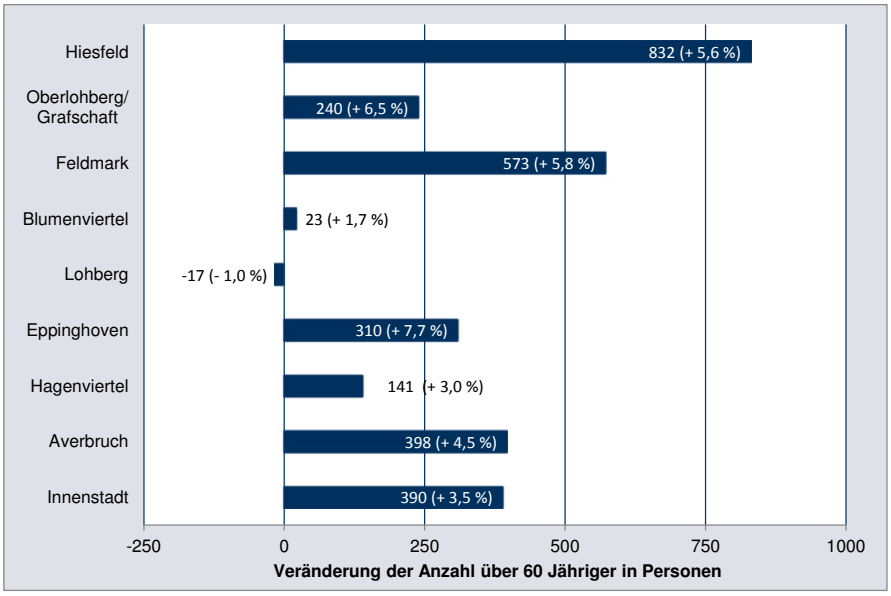
Abbildung 4: Zusammensetzung der Altersstrukturen 2007 und 2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein

In fast allen Siedlungsbezirken fand seit 2007 eine Zunahme der Anzahl älterer Menschen statt. Die größten relativen Zuwächse gab es in Eppinghoven und Oberlohberg/Grafschaft (+7,7 bzw. +6,5 Prozent). Den größten Anteil Älterer an der Bevölkerung 2016 zeigen die Innenstadt und das Hagenviertel (35 bzw. 36 Prozent). Im Blumenviertel und in Lohberg (+1,7 bzw. -1,0 Prozent) ist eine gegenläufige Entwicklung erkennbar: die Altersstruktur bleibt hier stabiler.

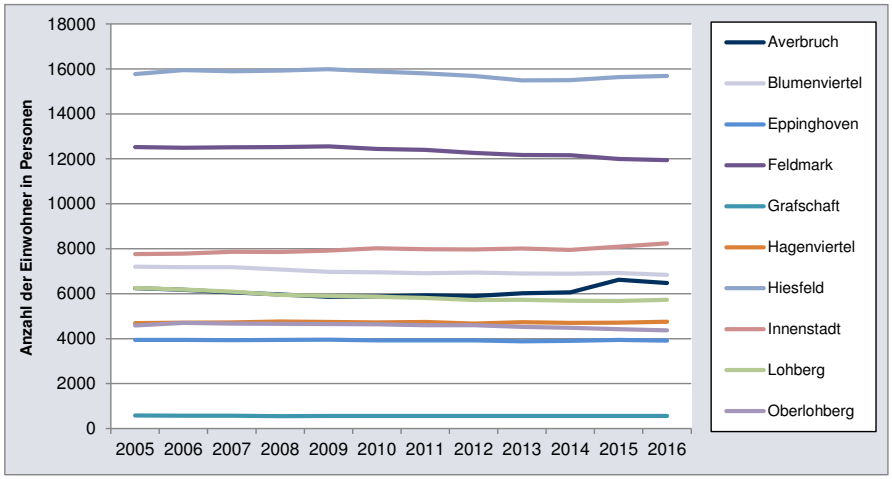
Abbildung 5: Veränderung der Anzahl über 60 Jähriger in Siedlungsbezirken 2007-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein

Im einwohnerstärksten Bezirk Hiesfeld ging die Bevölkerungsanzahl bis einschließlich 2013 zurück, seit 2014 ist dagegen ein leichter Bevölkerungsanstieg zu erkennen. Eine ähnliche Entwicklung gab es in Lohberg. Negative Bevölkerungsentwicklungen sind in Feldmark, Oberlohberg und im Blumenviertel zu beobachten, wohingegen sich die Zahlen in Grafschaft, Eppinghoven und im Hagenviertel kaum verändert haben. Die starke Bevölkerungszunahme in Averbruch ab 2015 ist vornehmlich auf die Einrichtung einer Flüchtlingsunterkunft zurückzuführen.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Siedlungsbezirken 2005-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein

Weitere kleinräumige Indikatoren können aus Datenauswertungen auf Ebene der Postleitzahl 8 Gebiete analysiert werden.

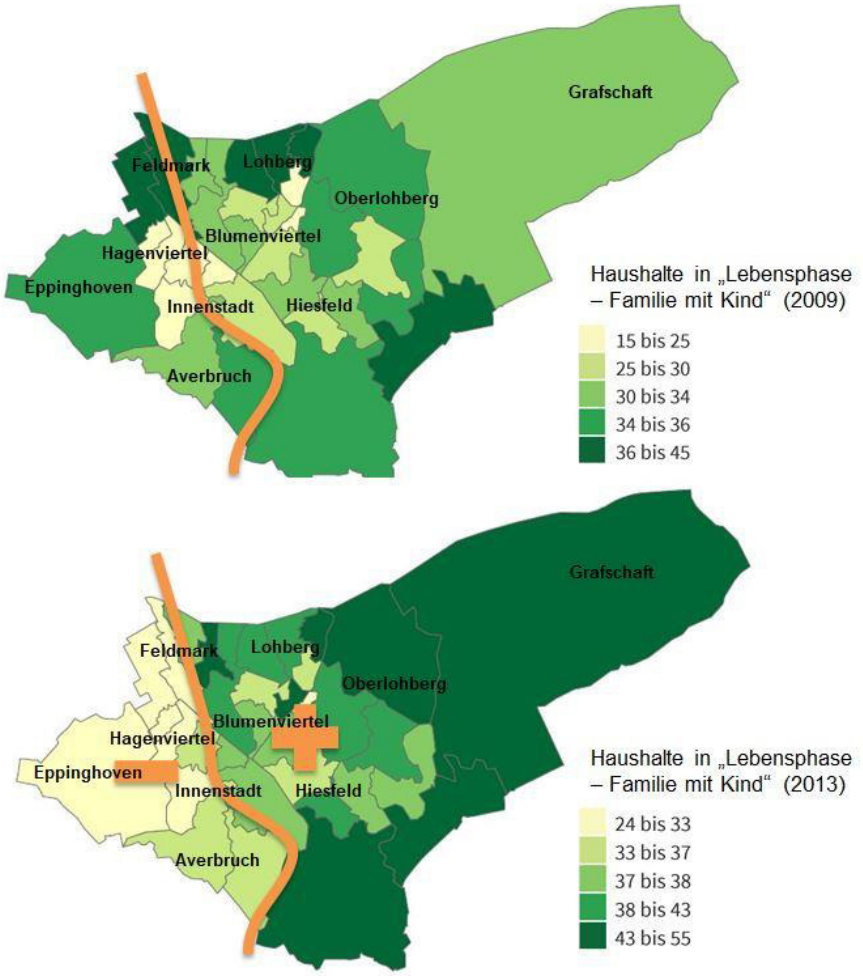
Exkurs: Postleitzahl 8 Gebiete

Die Gliederung entstammt der Firma microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, die sie wie folgt definiert: „Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumgliederung aktuell 82.584 PLZ8-Gebiete auf mit durchschnittlich 500 Haushalten. Die postleitzahl- und gemeindescharfe PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinräumigen Gebietsgliederung dar.“[2].

Der Anteil der Familienhaushalte hat zwischen 2009 und 2013 im Westen Dinslakens abgenommen (Eppinghoven, Innenstadt, Averbruch, Hagenviertel) und im Osten zugenommen (Lohberg, Hiesfeld, Grafschaft, Blumenviertel).

[2] https://www.microm.de/geodaten/plz8/

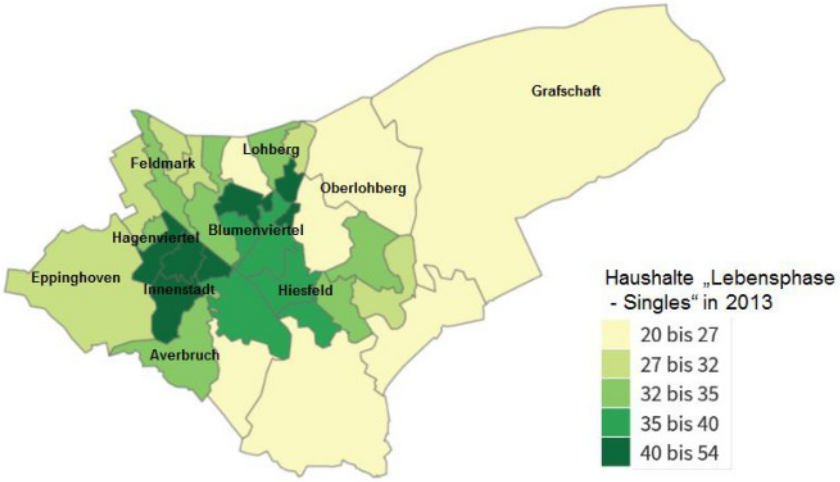
Abbildung 7: Anteile der Familienhaushalte an allen Haushalten 2009-2013 (in Prozent)



Quelle: microm Variablen; aufbereitet durch die Fakultät für Sozialwissenschaft der Ruhr-Universität Bochum und dem GESIS - Leibniz Institut für Sozialwissenschaften; übermittelt durch die Stadt Dinslaken; ergänzt durch InWIS 2018

Die räumliche Verteilung der Familienhaushalte kontrastiert stark mit der Verteilung von Single-Haushalten. Während Familien verstärkt in den östlichen Stadtrandlagen Dinslakens wohnen, konzentrieren sich Singlehaushalte vornehmlich auf die Innenstadt und innenstadtnahe Stadtgebiete.

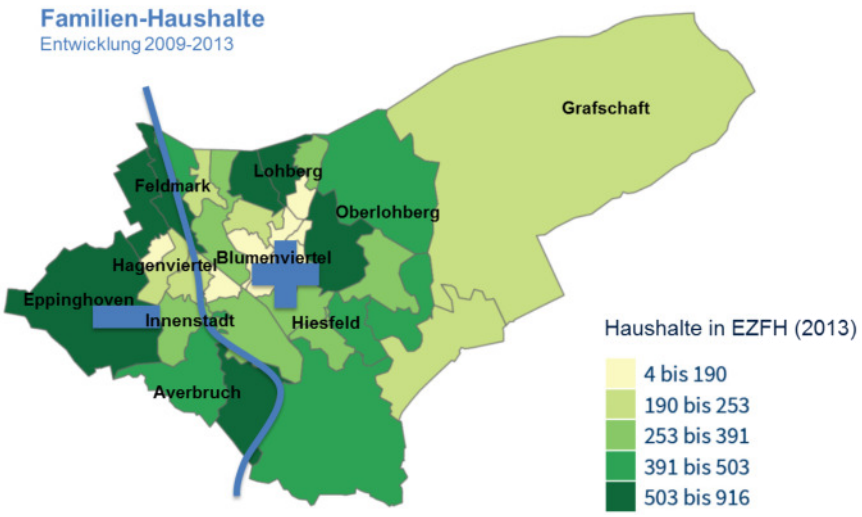
Abbildung 8: Anteile der Single-Haushalte an allen Haushalten 2013 (in Prozent)



Quelle: microm Variablen; aufbereitet durch die Fakultät für Sozialwissenschaft der Ruhr-Universität Bochum und dem GESIS - Leibniz Institut für Sozialwissenschaften; übermittelt durch die Stadt Dinslaken; ergänzt durch InWIS 2018

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur erkennt man eine starke Konzentration von Ein- und Zweifamilienhausgebieten im westlichen Teil Dinslakens. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die räumliche Verteilung der Familienhaushalte im Zeitverlauf von 2009 bis 2013, ergibt sich ein konträres Bild. Folglich nehmen die Familienhaushalte in den westlichen Ein- und Zweifamilienhausgebieten Dinslakens tendenziell ab. Diese Entwicklung kann auf einen anstehenden Generationswechsel hinweisen sowie auf entsprechende Handlungsbedarfe im Umgang mit Beständen in Eigenheimsiedlungen und bei der Schaffung von attraktiven Wohnalternativen für ältere Menschen.

Abbildung 9: Haushalte in Ein- und Zweifamilienhaushalten (absolut) im Vergleich zur Entwicklung der Familien-Haushalte (blau)



Quelle: microm Variablen; aufbereitet durch die Fakultät für Sozialwissenschaft der Ruhr-Universität Bochum und dem GESIS - Leibniz Institut für Sozialwissenschaften; übermittelt durch die Stadt Dinslaken; ergänzt durch InWIS 2018

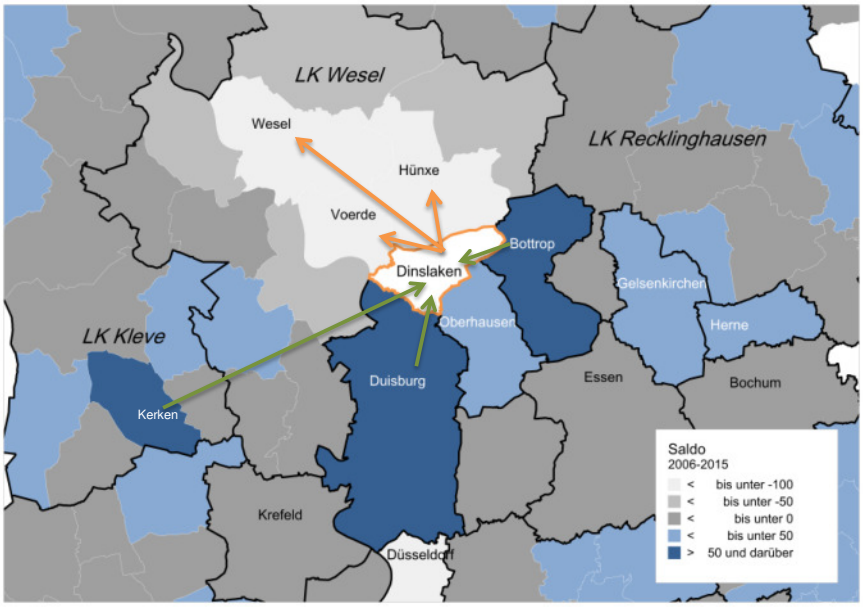
2.2. Die Bedeutung von regionalen Wanderungsverflechtungen

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig wird diese Determinante entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Dinslaken betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

Dinslaken im Spiegel der Suburbanisierung: Die Stadt gewinnt Bevölkerung aus den Großstädten im Ruhrgebiet und verliert Bevölkerung an die nördlich angrenzenden Städte und Gemeinden.

Den Wanderungsverflechtungen mit der Region im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2015 ist zu entnehmen, dass Dinslaken sowohl Zuzüge aus, als auch Abwanderungen in die angrenzenden Gemeinden und Städte verzeichnet. Stärkste Verflechtungen bestehen mit der südlich angrenzenden Ruhrgebietsstadt Duisburg in einer Größenordnung von rd. 12.000 Zu- und Fortzügen im Betrachtungszeitraum und einem positivem Saldo von 1.687 Personen. Auch aus Oberhausen generiert Dinslaken ebenfalls ein positives Wanderungssaldo von über 600 Personen. An die Nachbargemeinden Hünxe und Voerde hingegen verliert die Stadt überwiegend Bewohner, sodass die negativen Wanderungssalden der letzten zehn Jahre bei rd. 380 bzw. 260 Personen Verlust lagen. Auch an die übrigen angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden verliert Dinslaken wanderungsbedingt Einwohner. Hier jedoch nur in einem Umfang unter 50 Personen im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre.

Abbildung 10: Wanderungsverflechtungen der Stadt Dinslaken 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

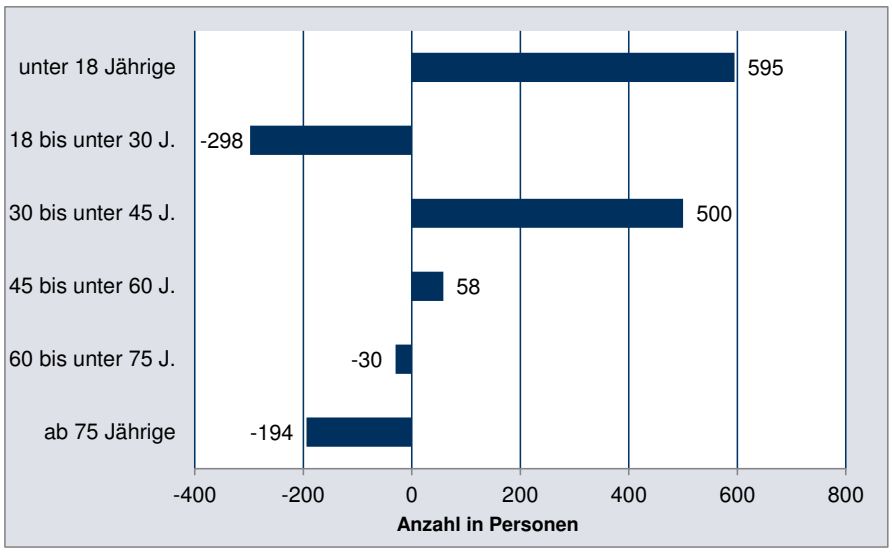
Wanderungsgewinne bei Familien, Wanderungsverluste bei Startern sowie Haushalten 60+

Während die Bevölkerungsentwicklung zwar insgesamt eine Abnahme an Familienhaushalten zeigt, wird jedoch an der Altersstruktur der Wanderungsbewegungen die Bedeutung Dinslakens als Wohnstandort für Familien deutlich. Zu schließen ist dies aus den deutlichen Zugewinnen an Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jährige) sowie potentiellen Familiengründern und Eltern (30

bis unter 45 und 45 bis unter 60 Jährige). Wanderungsverluste bestehen dagegen bei den Starterhaushalten und jungen Menschen in der Ausbildung (18 bis unter 30 Jährigen).

Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt und umfasst zum einen die 50 bis 65 Jährigen, die auch als Best-Ager bezeichnet werden. Die Bezeichnung Best-Ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Zum anderen umfasst die Altersgruppe 50+ auch die 65 bis 70 Jährigen, die „jungen Alten", welche sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den Best-Agern und „jungen Alten" sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. In Dinslaken überwiegen bei den Altersgruppen ab 60 die Fortzüge gegenüber den Zuzügen. Wobei der negative Wanderungssaldo bei der Gruppe 75+ nochmals stärker ausfällt.

Abbildung 11: Altersspezifischer Wanderungssaldo Dinslakens 2006-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Dinslaken ist eine mittelstandsorientierte Kommune

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Das Mittelzentrum Dinslaken zeichnet sich durch seine Lage an der Schnittstelle zwischen der Metropolregion Ruhr und dem Niederrhein aus. Der Wirtschaftsstandort Dinslaken bietet durch die Nähe und die gute verkehrliche Anbindung zum Ruhrgebiet gute Voraussetzungen für internationale Wirtschaftsverflechtungen.

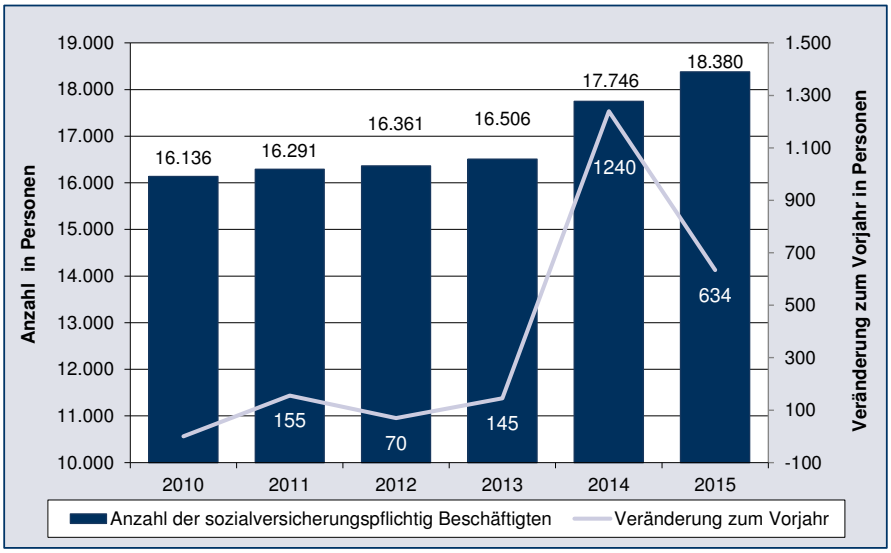
Die Gewerbegebiete liegen sowohl im Süden der Stadt in direkter Nähe zu Duisburg und Oberhausen, als auch in Zentrums- und Bahnhofsnähe. Durch das Kreativ.Quartier Lohberg wird auch im nördlichen Stadtgebiet ein gewerblicher Schwerpunkt gesetzt.

In Dinslaken arbeitet die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor, dazu kommen rd. 23 Prozent aus dem Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Dass fast ein Viertel der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig ist, zeigt die wieder zunehmende Bedeutung als Industriestandort. Es gibt einen starken Mittelstand mit einer Vielzahl von Handwerks- und produzierenden Unternehmen.

Deutlicher Beschäftigungszuwachs seit 2014

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Dinslaken hat sich von 2010 bis 2015 um 14 Prozent auf 18.380 Beschäftigte gesteigert. In den Jahren 2010 bis 2013 liegt der durchschnittliche jährliche Zuwachs bei 123 Beschäftigten. Dabei stiegen die Beschäftigungszahlen in den Jahren 2013 bis 2015 deutlich stärker um durchschnittlich 1.874 Beschäftigte pro Jahr.

Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dinslaken 2010-2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW/Bundesagentur für Arbeit

Die Zuwachsrate an Beschäftigten Dinslakens über die gesamte Zeitspanne liegt mit 13,9 Prozent deutlich über dem Kreis- und Landesdurchschnitt (jeweils unter 9 Prozent).

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2010-2015

Raumeinheit	Beschäftigte 2010	Beschäftigte 2015	Veränderung 2010 - 2015
NRW	5.881.559	6.407.112	+8,9%
Kreis Wesel	117.663	127.934	+8,7%
Dinslaken	16.136	18.380	+13,9%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (jeweils zum 30.06.), eigene Berechnung

In Dinslaken gibt es einen anhaltenden Auspendlerüberschuss. Dies ist ein Indiz für den anhaltenden Strukturwandel, der im direkten Zusammenhang mit der Schließung der Zeche Lohberg im Jahr 2005 steht. Seit 2013 kommt es zu einer Zunahme der Einpendler infolge neu entstandener Arbeitsplätze.

Tabelle 3: Entwicklung der Pendlerverflechtungen 2010-2015

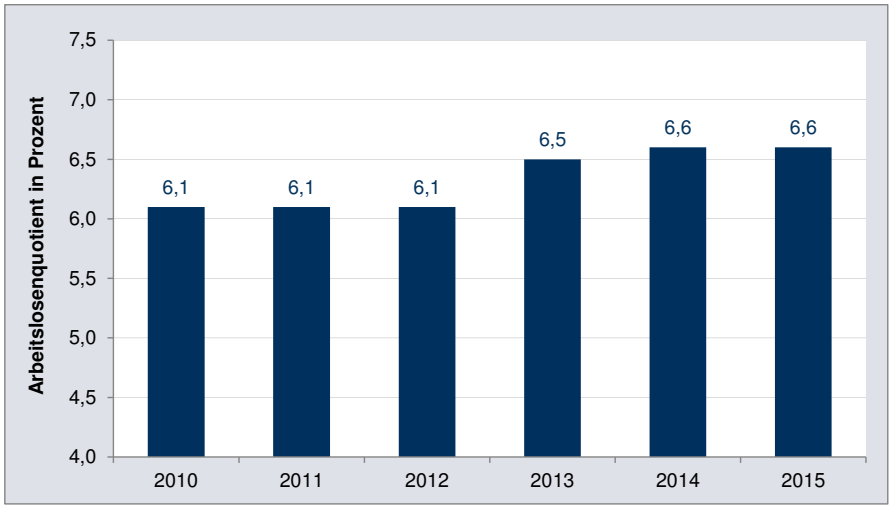
Jahr	Einpendler	Auspendler	Saldo
2010	13.736	20.558	- 6.822
2011	13.786	20.827	- 7.041
2012	13.753	21.012	- 7.259
2013	14.292	21.216	- 6.924
2014	15.478	21.083	- 5.605
2015	15.903	21.075	- 5.172

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Niveau der Arbeitslosigkeit niedriger als auf Kreis- und Landesebene

Der Arbeitslosenquotient hält sich in Dinslaken nach einer Steigerung von 6,1 Prozent in den Jahren 2010 bis 2012 auf 6,5 Prozent im Jahr 2013 stabil.

Abbildung 13: Arbeitslosenquotient* in Dinslaken 2010-2015 (in Prozent)



*Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (*der Arbeitslosenquotient wird berechnet als Anteil der Zahl der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung ab 15 bis unter 65 Jahren)*

Überdurchschnittliche Kaufkraft pro Person und pro Haushalt

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen (Kaufkraft) ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Zudem kann die Wohnkaufkraft abgeleitet werden, also der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden kann. Die folgenden Kaufkraftkennziffern ergeben sich aus der Kaufkraft der Stadt in Relation zum Bundesdurchschnitt (100). Bezogen auf die Haushalte ergibt sich für Dinslaken ein Kaufkraftindex von 106,7. Dieser ist nicht nur im Bundes- sondern auch im Landes- und Kreisvergleich überdurchschnittlich und erklärt sich u.a. durch die vergleichsweise geringere Arbeitslosigkeit. Bezogen auf den Wohnungsmarkt gibt der hohe Kaufkraftindex Hinweis auf eine qualitätsvolle Nachfrage, wobei jedoch Bedarfe im preisgünstigen Segment hiermit nicht ausgeschlossen werden.

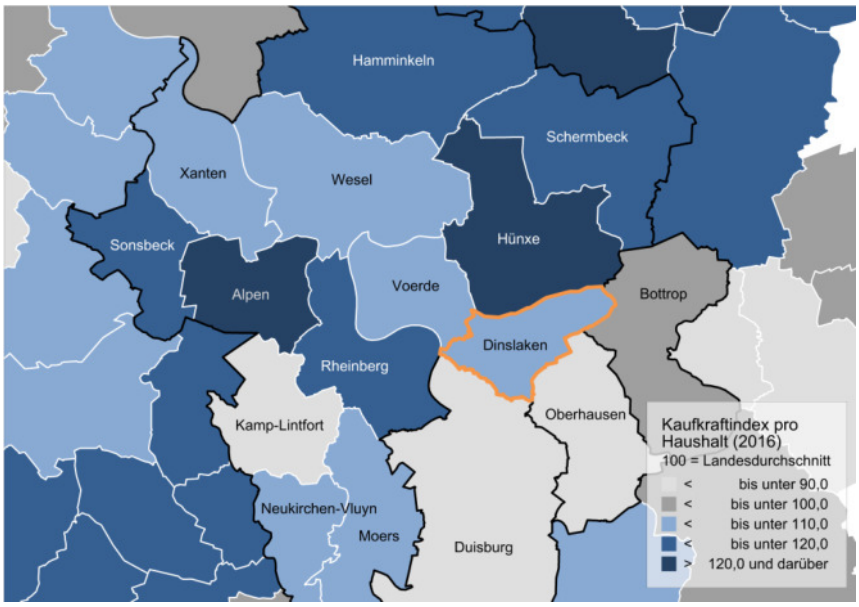
Tabelle 4: Kaufkraftindex für Dinslaken im Kreis- und Landesvergleich 2016

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Person	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	99,9	101,1
Kreis Wesel	100,3	105,5
Dinslaken	102,9	106,7

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung

Im regionalen Vergleich werden Spreizungen der Kaufkraftwerte innerhalb des Verflechtungsraums Dinslakens deutlich. Bis auf die Gemeinde Kamp-Lintfort weisen alle Gemeinden des Kreises Wesel einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Haushalt auf, wobei die Ausprägung zwischen den Gemeinden stark variiert. Die westliche Nachbargemeinde Voerde liegt auf vergleichbarem Niveau wie Dinslaken, die nördliche Nachbargemeinde Hünxe dagegen hat einen stark überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Haushalt von 129,2. Im Gegensatz zum Kreis Wesel weisen alle angrenzenden Ruhrgebietsstädte unterdurchschnittliche Werte auf. Während Bottrop nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt und somit vom Dinslakener Index abweicht, liegen Oberhausen und Duisburg mit 89,1 bzw. 83,0 deutlich darunter. Die regional heterogene Kaufkraftstruktur weist auf unterschiedliche Bedarfe an Wohnraum hin.

Abbildung 14: Haushaltsbezogene Kaufkraftkennziffern 2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung

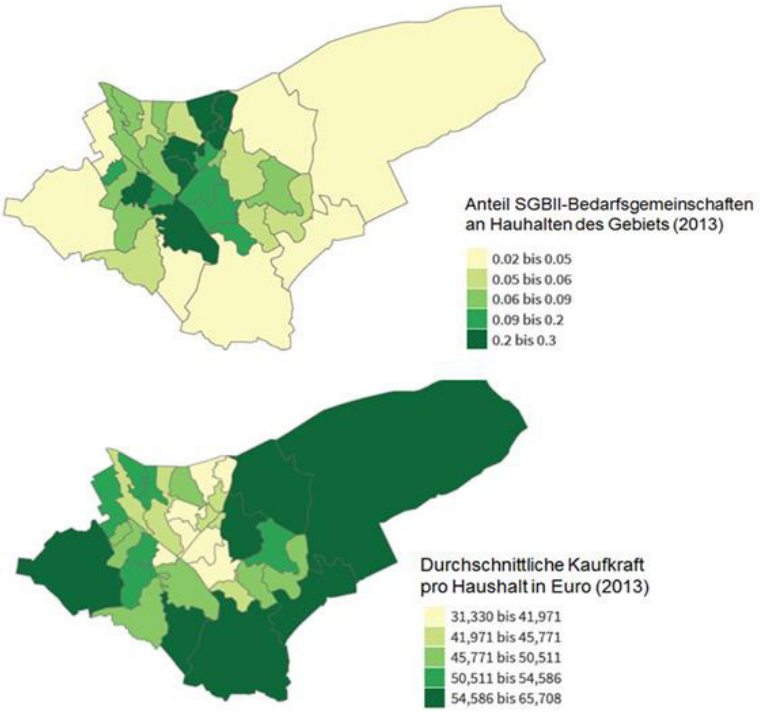
Insgesamt stabile Rahmenbedingungen in Dinslaken

Insgesamt zeigen die dargestellten soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen eine positive Dynamik. Damit lassen sie eine stabile Nachfrageentwicklung in Dinslaken erwarten.

Bei dem Vergleich der räumlichen Verteilung der Kaufkraft und dem Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Dinslaken ist ein antiproportionaler Zusammenhang zwischen den beiden Indikatoren erkennbar. Je höher der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften in einem Stadtteil, desto unterdurchschnittlicher ist dort die Kaufkraft. Dabei ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Stadtteilen in Stadtrandlage und den Stadtteilen im Kern Dinslakens erkenn-

bar. Mit Ausnahme des ehemaligen Zechenstandorts Lohberg weisen tendenziell die Stadtteile, die in Richtung des Stadtrands und westlich des Zentrums liegen, vergleichsweise hohe Kaufkräfte und geringe Anteile an SGB II-Bedarfsgemeinschaften auf. Wird dies in Zusammenhang gebracht mit dem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Westen und in den eher ländlich geprägten Stadtrandbereichen, so sind klassische Segregationstendenzen erkennbar.

Abbildung 15: Kaufkraft (absolut in Euro) und Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften (in Prozent) im Vergleich 2013



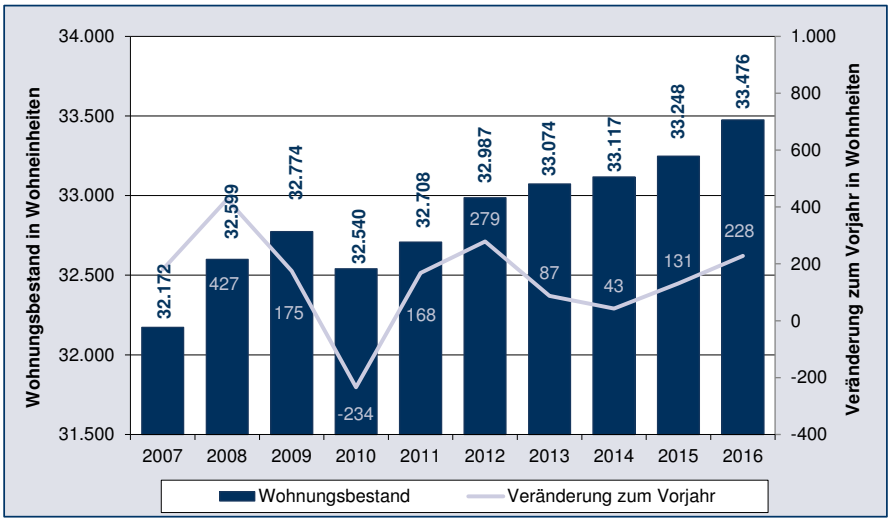
Quelle: Stadt Dinslaken, Datenbasis: microm Variablen, ergänzt durch InWIS 2017

2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Kontinuierliche Zunahme des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand in Dinslaken ist in den vergangenen zehn Jahren im Zuge stetiger Neubautätigkeit auf 33.476 Wohnungen im Jahr 2016 gewachsen.[3]

Abbildung 16: Wohnungsbestand (Wohn-/Nichtwohngebäude) 2007-2016



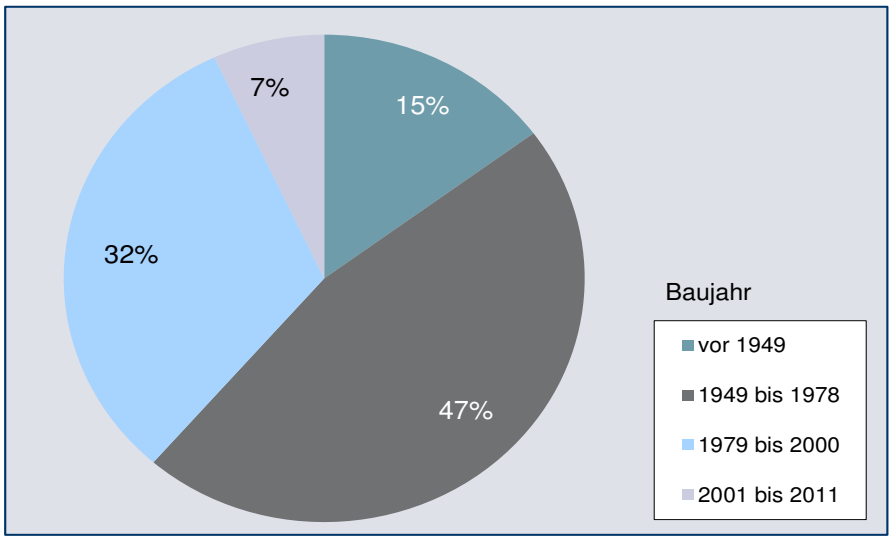
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (ab 2010 Fortschreibung des Zensus-Ergebnisses)

47 Prozent aller Wohneinheiten in Nachkriegsgebäuden

In Dinslaken existiert mit 47 Prozent ein hoher Anteil an Wohnungen aus den ersten Nachkriegs-Jahrzehnten (Baujahr 1949 bis 1978). Daraus lässt sich ein Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen ableiten. Neuwertige Wohnungen (ab Baujahr 2001) mit modernen Ausstattungsstandards bilden mit sieben Prozent den geringsten Anteil des Wohnungsbestandes ab.

[3] Die Zahlen ab 2010 basieren auf der Fortschreibung der Zensus-Ergebnisse. Im Rahmen des Zensus 2011 fand eine bundesweite Erhebung des Wohnungsbestandes statt. Zusätzlich wurde eine neue Definition von Wohnraum verwendet, nach der eine Wohnung nicht mehr zwangsläufig über eine Küche oder Kochnische verfügt. IT.NRW hat den Wohnungsbestand 2010 an den Zensus angepasst und zurückgerechnet, sodass der Zuwachs durch die geänderte Definition schon 2010 ablesbar ist.

Abbildung 17: Struktur des Wohnungsbestandes in Dinslaken nach dem Baualter 2011

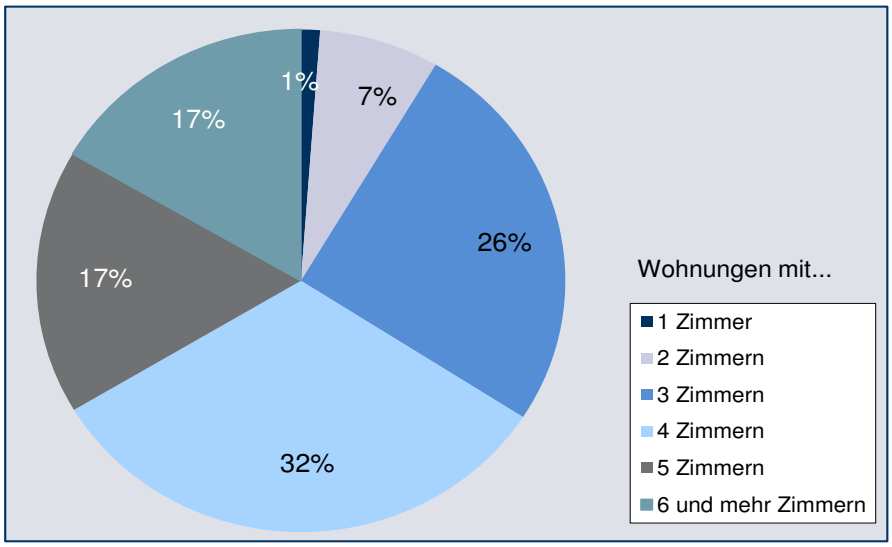


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Zensus 2011)

Anpassungsbedarf bei Grundrissen und Wohnungsgrößen

Nur ein Prozent des Bestands sind Ein-Zimmer-Appartements und nur sieben Prozent haben zwei Zimmer. Angesichts der Zunahme von Single-Haushalten wird hier ein weiteres Handlungsfeld deutlich.

Abbildung 18: Struktur des Wohnungsbestandes in Dinslaken nach Zimmeranzahl 2016

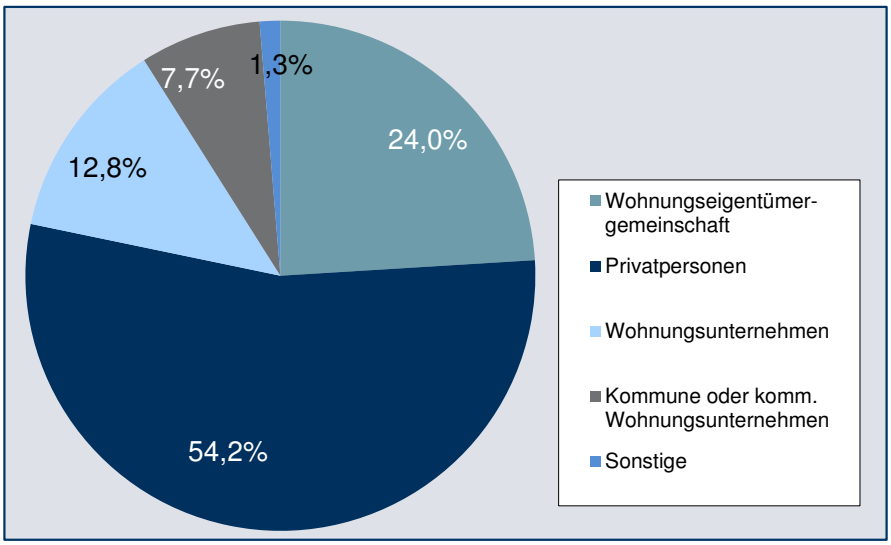


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Private Eigentümer prägen den Wohnungsmarkt

Etwa 54 Prozent des Wohnungsbestandes sind im Besitz privater Einzeleigentümer; Eigentümergemeinschaften verfügen über ca. 24 Prozent. Wohnungsunternehmen stellen mit insgesamt rd. 13 Prozent die Minderheit dar. Unter den Wohnungsunternehmen nehmen die Wohnbau Dinslaken GmbH, die Covivio-Gruppe (ehem. Immeo-Gruppe) und die Vivawest Wohnen GmbH zentrale Rollen ein.

Abbildung 19: Struktur des Gebäudebestands nach Eigentumsform in Dinslaken 2011

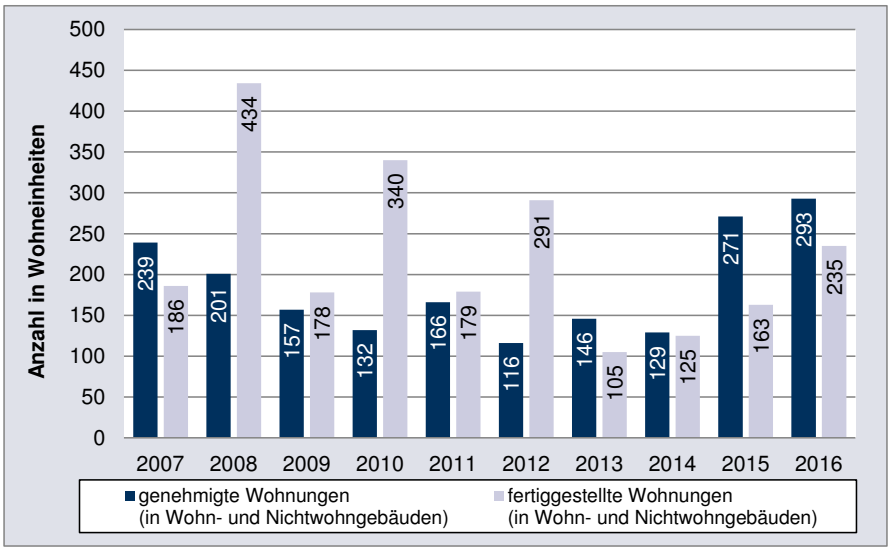


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung

Baufertigstellungszahlen seit 2013 wieder steigend

Hohe Fertigstellungszahlen wie Ende des 20. Jahrhunderts werden nicht mehr erzielt. Dennoch ist seit 2013 wieder eine positive Tendenz mit über 100 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr und seit 2015 steigende Baugenehmigungszahlen erkennbar. Eine relativ starke Bautätigkeit war v.a. 2008, 2010 und 2012 zu verzeichnen. Dies ist auch auf größere Bauprojekte (Averbruch 2010, Bärenkamp-Carreé 2012) zurückzuführen.

Abbildung 20: Baufertigstellungs- und Genehmigungszahlen von Wohnungen 2007-2016



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt auf dem Geschosswohnungsbau (71 bis 301 Wohneinheiten). Ausnahmen stellen die Jahre 2002, 2006 und 2012 dar, in denen die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau etwa den Zahlen im Ein- und Zweifamilienhausbau (insgesamt Fertigstellungen zwischen 33 bis 136 Wohneinheiten pro Jahr, nach 2012 jährlich nicht mehr als 51 Wohneinheiten) entsprechen bzw. diese sogar unterschreiten.

Tabelle 5: Baufertigstellungen: Wohnungen in Wohngebäuden in Dinslaken 1996-2016

Jahr	Fertigstellungen von WE in EZFH	Fertigstellungen von WE in MFH	Summe
1996	184	365	549
1997	172	331	503
1998	168	317	485
1999	117	256	373
2000	97	205	302
2001	105	357	462
2002	70	68	138
2003	142	236	378
2004	89	161	250
2005	91	108	199
2006	69	51	120
2007	70	100	170
2008	131	301	432
2009	36	141	177
2010	105	230	335
2011	57	121	178
2012	136	127	263
2013	44	60	104
2014	51	71	122
2015	47	107	154
2016	33	111	144

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Kaum Wohnungsleerstand in Dinslaken

Der Wohnungsleerstand liegt in Dinslaken mit 2,8 Prozent wie auch im Kreis Wesel (2,7 Prozent) deutlich unterhalb des Landesniveaus (3,7 Prozent) und damit in etwa auf Höhe einer durchschnittlichen Fluktuationsreserve[4]. Demzufolge ist für Dinslaken nicht auf einen strukturellen Leerstand zu schließen. Betrachtet man den Leerstand nach der Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude, ist dieser mit einem Anteil von 68,5 Prozent am Gesamten in Mehrfamilienhäusern am höchsten. In Gebäuden mit einer Wohneinheit liegt der Anteil des Leerstandes gerade einmal bei 12,4 Prozent. Auffallend ist dagegen der Anteil von rd. 19 Prozent Leerstand in Zweifamilienhäusern. Dieser könnte auf leerstehende Einliegerwohnungen zurückzuführen sein. Bei der Unterscheidung der Gebäude nach Baualtersklassen liegt die Leerstandsquote mit 46,7 Prozent bei Wohneinheiten in Gebäuden aus den Nachkriegsjahren (1949-1978) im Vergleich am höchsten. Dies ist im Kreis- und Landesvergleich nicht ungewöhnlich. Das insgesamt geringe Leerstandsniveau ist ein wichtiger Hinweis auf eine Wohnungsmarktsituation mit stabiler Nachfrage in der Stadt Dinslaken.

[4] Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen.

Tabelle 6: Wohnungsleerstandsprofil 2011

		Dinslaken		Kreis Wesel	NRW
		Anzahl Wohnungen	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %
Leerstand insgesamt		902	2,8	2,7	3,7
Leerstand nach Zahl der WE im Gebäude	1 WE	112	12,4	15,1	11,3
	2 WE	172	19,1	22,9	19,6
	3+ WE	618	68,5	61,9	69,1
Leerstand nach Baualter	< 1919	161	17,8	12,5	18,6
	1919 - 1948	119	13,2	9,4	13,5
	1949 - 1978	421	46,7	59,4	53,8
	1979 - 1986	88	9,8	7,9	5,9
	> 1986	113	12,5	10,8	8,3

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (Zensus 2011)

Zwischenfazit

Wie die meisten deutschen Städte und Gemeinden weist Dinslaken inzwischen eine langjährige negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland können seit einigen Jahren dennoch ein Bevölkerungswachstum generieren, weshalb die Bevölkerungsentwicklung derzeit stabil ist. Prognosen gehen jedoch zukünftig von einer wieder abnehmenden Bevölkerungsentwicklung aus. Letztlich wird die Wanderung die entscheidende Determinante für die künftige Entwicklung darstellen.

Die positive Dynamik der sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der Stadt Dinslaken weist auf eine vielseitige Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten hin. Der durch Nachkriegsgebäude geprägte Wohnungsbestand weist auf mögliche Handlungsbedarfe bezüglich energetischer und ausstattungsbezogener Nachrüstung hin. Ebenfalls der nennenswerte Bestand aus den 1980er und 1990er Jahren gibt Hinweis auf künftige Modernisierungsbedarfe. Wenngleich lokale Experten die Bausubstanz und die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in Dinslaken grundsätzlich als angemessen einschätzen, stellt die Vielzahl privater Einzeleigentümer für stetige Qualifizierung des Bestands eine Herausforderung dar. Es zeichnet sich daher ein Bedarf nach einem Instrument zur Sensibilisierung und Mobilisierung von Einzeleigentümern ab.

3. Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte

3.1. Der Markt für Wohneigentum

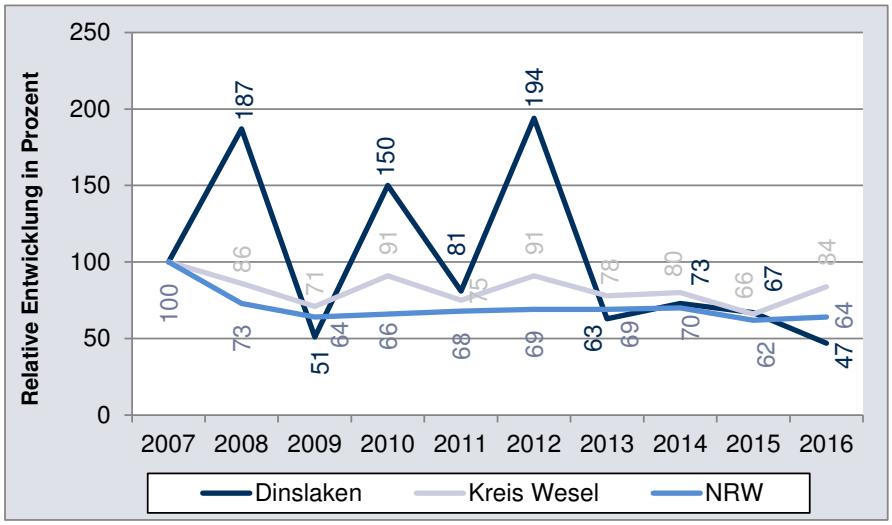
Ein umfassendes Bild des Wohnungsmarkts in Dinslaken erfordert eine Untersuchung in einzelnen Marktsegmenten. Neben dem Mietwohnungsmarkt ist der Markt für Wohneigentum eine relevante Komponente. Dieser umfasst wiederum zum einen den Markt für Eigenheime und zum anderen den für Eigentumswohnungen. Zur Analyse des aktuellen Angebots und seiner Nachfrage werden insbesondere Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24 genutzt. Betrachtet werden alle angebotenen Objekte im Zeitraum von 2012 bis zum zweiten Quartal 2017. Anhand der so genannten „Hits pro Monat“, also der durchschnittlichen Aufrufe eines Exposés im Internet in einem Monat, können Interessenstendenzen der Nachfrager abgebildet werden. Diese werden schließlich differenziert nach Objektmerkmalen wie Größe und Preis betrachtet und geben Aufschluss über die Struktur von Angebot und Nachfrage. Kleinräumig werden die Teilmärkte auf Grundlage der Postleitzahl 8 Gebiete analysiert (Definition siehe Kapitel 2.1).

3.1.1 Rahmenbedingungen des Eigenheimmarkts

Baufertigstellungszahlen von Wohnungen in EZFH nach stark positiver Dynamik seit 2013 mäßig bis rückläufig

Im Jahr 2016 sind in Dinslaken 33 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt worden. Dies entspricht weniger als der Hälfte der Fertigstellungen im Jahr 2007. Von 2007 bis 2013 schwanken die Zahlen stark zwischen 50 und 200 Prozent des Ausgangswertes. Ab 2013 bleibt der Wert unten um etwa 68 Prozent und sinkt schließlich zum Jahr 2016 nochmals ab. Der relative Verlauf der Fertigstellungszahlen in Dinslaken passt tendenziell in den des Kreises Wesel, wobei sich Dinslaken bis 2012 positiv abhebt, in den letzten Jahren jedoch der Dynamik der Bautätigkeiten im Kreis nachsteht. Ähnliche Tendenz ist im Vergleich zur relativen Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen zu beobachten.

Abbildung 21: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH (2007=100%) 2007-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Bodenpreise der Stadt Dinslaken überdurchschnittlich zu direkten Nachbarn

Die Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau sind in Dinslaken im Vergleich zu den angrenzenden Gemeinden und Städten überdurchschnittlich. Während Dinslaken in guten Lagen mit 255 Euro pro m² noch den Median bildet, liegen die Preise in mittleren (230 Euro pro m²) und einfachen (185 Euro m²) Lagen an dritter und zweiter Stelle im Vergleich.

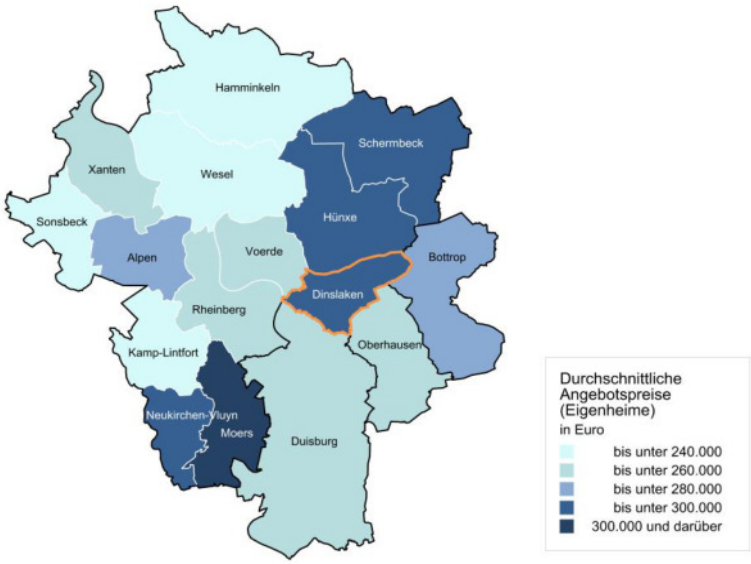
Tabelle 7: Vergleich der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus 2016

Stadt	Gute Lage (€/m²)	Mittlere Lage (€/m²)	Einfache Lage (€/m²)
Dinslaken	255	230	185
Hünxe	200	160	110
Voerde	210	160	120
Rheinberg	210	165	100
Duisburg	370	270	180
Oberhausen	313	238	208
Bottrop	300	200	142

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Boris Bodenrichtwerte 2016

Auch die Angebotspreise von Eigenheimen liegen in Dinslaken über dem Durchschnitt der Nachbargemeinden und -städte. Der Durchschnittspreis der Jahre 2012 bis 2017 liegt bei 283.000 Euro. Diese Größenordnung erreicht von den unmittelbaren Nachbarn lediglich die nördliche Gemeinde Hünxe. Bottrops Angebotspreise liegen leicht darunter, während alle weiteren Nachbarn innerhalb des Kreises und die angrenzenden Ruhrgebietsstädte Durchschnittspreise von unter 260.000 Euro verzeichnen.

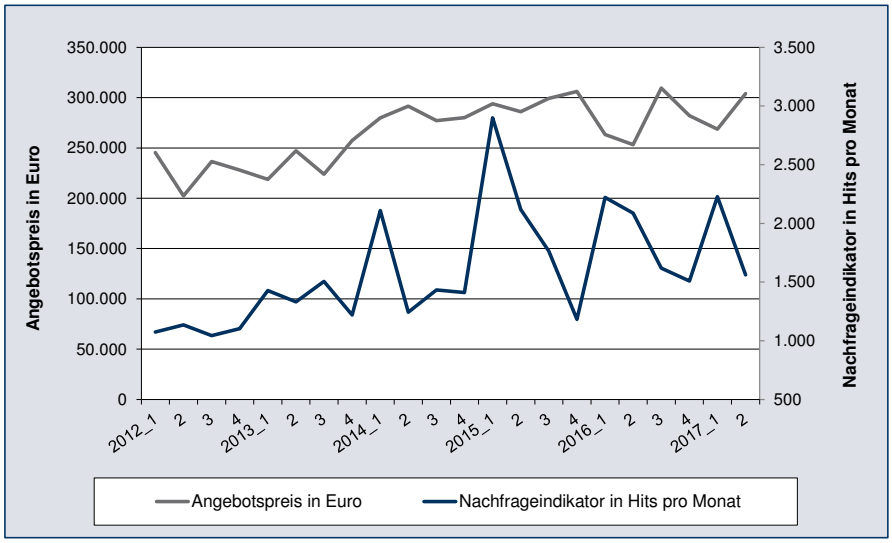
Abbildung 22: Durchschnittliche Angebotspreise in Dinslaken und Umgebung 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Die Angebotspreise für Eigenheime sind über die Jahre 2012 bis 2017 deutlich angestiegen. Während die Durchschnittspreise im Jahr 2012 unter 250.000 Euro liegen, steigen die Preise insbesondere zum Jahr 2014 deutlich und überschreiten seit Ende 2015 regelmäßig 300.000 Euro. Auch das Interesse für Eigenheime wächst. Seit 2014 sind deutliche Interessensspitzen zu verzeichnen, die in 2015 besonders ausgeprägt auftreten.

Abbildung 23: Durchschnittlicher Kaufpreis und Interesse für Eigenheime 2012-2017

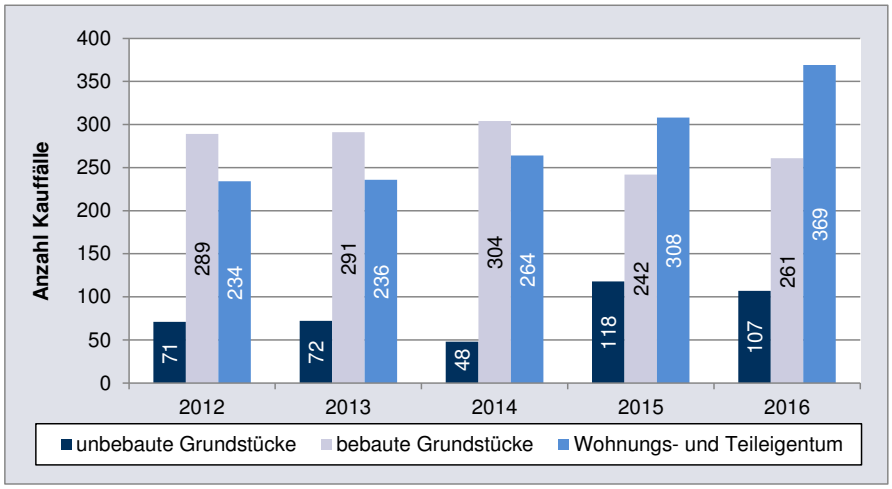


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Größte Kaufaktivität und wachsende Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums

In Dinslaken hat die Anzahl der Kauffälle laut Gutachterausschuss von 2012 bis 2016 um 24 Prozent zugenommen. 2016 sind so 737 Kauffälle erfasst, die sich zu 50 Prozent auf Wohnungs- und Teileigentum (369 Kauffälle), zu 35 Prozent auf bebaute Grundstücke (261 Kauffälle) und zu 15 Prozent auf unbebaute Grundstücke verteilen. Im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2014 hat sich der Schwerpunkt der Käufe von bebauten Grundstücken zum Wohnungs- und Teileigentum verschoben. Eine starke Steigerung erfahren die Kauffälle unbebauter Grundstücke, während die Kauffälle bebauter Grundstücke leicht abnehmen.

Abbildung 24: Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten 2012-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Dinslaken

Größtes Interesse an Doppelhaushälften

Die 930 Eigenheime in Dinslaken, die von 2012 bis 2017 über ImmobilienScout24 angeboten wurden, gliedern sich in 48 Prozent freistehende Einfamilienhäuser, 30 Prozent Doppelhaushälften und 19 Prozent Reihenhäuser. Größtes Interesse erfuhren Doppelhaushälften gefolgt von Reihenhäusern mit fast gleicher Wohnfläche. Preislich liegen Doppelhaushälften jedoch über Reihenhäusern. Freistehende Einfamilienhäuser erfahren im Vergleich das geringste Interesse.

Tabelle 8: Interessenstendenzen nach Bautypen 2012-2017

Bautyp	Anzahl Angebote	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m²	Hits pro Monat
Freistehendes Einfamilienhaus	446	306.246	156	1.169
Doppelhaushälfte	305	247.640	131	1.992
Reihenhaus	179	210.385	128	1.709

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Gleicht man Angebotspreise mit den erzielten (Weiter-) Verkaufspreisen aus dem Grundstücksmarktbericht ab, liegen die Werte nah beieinander und verifizieren die Preisspannen. Die Angebotspreise freistehender Objekte liegen leicht über dem durchschnittlich erzielten Verkaufspreis, was das leicht nachstehende Interesse gegenüber anderen Bautypologien widerspiegelt. Entsprechend liegen Angebotspreise von Doppel- und Reihenhäusern sogar unter den Verkaufspreisen – ein Hinweis auf das hohe Interesse an dem Segment. Im Neubau schätzen Experten die Preisspannen in Dinslaken bei Reihenhäusern auf 300.000 bis 400.000, bei Doppelhaushälften auf 350.000 bis 450.000 und bei freistehenden Einfamilienhäusern auf 400.000 bis 700.000 Euro.

Tabelle 9: Gegenüberstellung tatsächlich erzielter (Weiter-) Verkaufspreise 2012-2016

Gebäudetyp	ab 2010	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	-	343.350	325.850	259.300
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte	320.500	292.150	246.150	190.100
Reihenhaus	-	235.200	207.950	163.400

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht 2017

Größtes Interesse an Doppelhaushälften im unteren und oberen Preissegment

Im stärksten nachgefragten Segment der Doppelhaushälften gilt besonders der unteren Preisklasse zwischen 160.000 und 200.000 Euro mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 120 m² sowie der oberen Preisklasse (290.000 - 350.000 Euro, ∅-Wohnfläche 139 m²) hohes Interesse. Angebote mit deutlich geringerer bzw. größerer Wohnfläche und die mittleren Preisklassen sind weniger gefragt, wobei die Klasse zwischen 200.000 bis 250.000 Euro noch höheres Interesse erfährt als die obere Mittelklasse mit 250.000 bis 290.000 Euro.

Tabelle 10: Interessenstendenzen an Doppelhaushälften nach Angebotspreis 2012-2017

Angebotspreis in €	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m²	Hits pro Monat
Bis unter 160.000	11%	unterstes	108	1.781
160.000 bis unter 200.000	16%	unteres	120	2.808
200.000 bis unter 250.000	25%	mittleres	126	1.987
250.000 bis unter 290.000	25%	mittleres	139	1.453
290.000 bis unter 350.000	14%	oberes	139	2.402
350.000 und mehr	9%	oberste	170	1.656

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Das Interesse bei Doppelhaushälften konzentriert sich v.a. auf kleinere (< 120 m²) und auf mittelgroße Wohnflächen (140 - 160 m²). Das schwächste Interesse erfahren große Doppelhaushälften mit Wohnflächen ab 160 m².

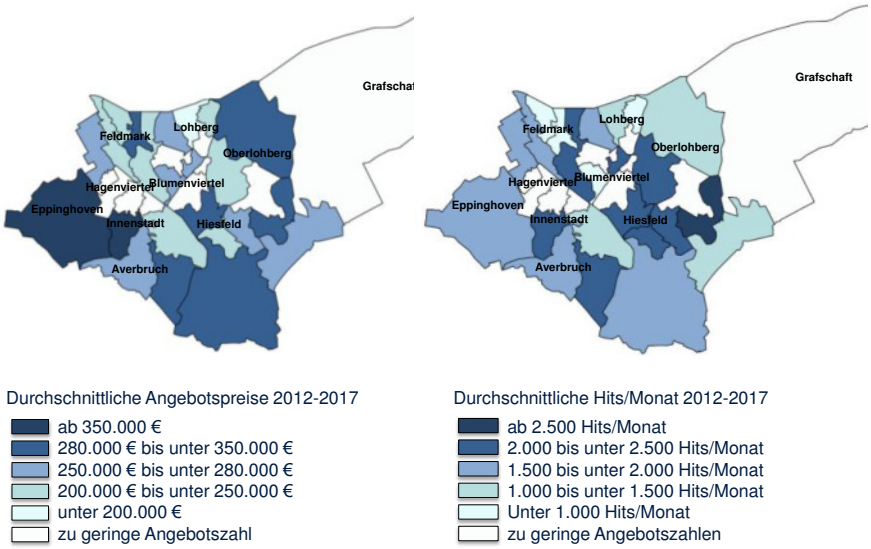
Tabelle 11: Interessenstendenzen an Doppelhaushälften nach Wohnfläche 2012-2017

Wohnfläche in m²	Anteil	Angebotspreis in €	Hits pro Monat
Bis unter 120	35%	207.063	2.243
120 bis unter 140	30%	255.814	1.816
140 bis unter 160	18%	260.839	2.224
160 und größer	16%	305.830	1.528

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Die kleinräumige Auswertung der Angebotspreise und Interessensverteilung auf die angebotenen Eigenheime zeigt ein sehr heterogenes Bild. Während die Preise in den klassischen Eigenheimsiedlungen in Stadtrandlage wie beispielsweise Eppinghoven am höchsten sind, verteilt sich das Interesse auf unterschiedliche Teilbereiche der Stadt, so tritt verstärktes Interesse beispielsweise großflächig in Hiesfeld auf und vereinzelt im Blumenviertel. Experten geben zwar Einschätzungen zum Image der unterschiedlichen Siedlungsbezirke ab, stellen jedoch heraus, dass das Wohninteresse in Dinslaken letztlich von sehr kleinräumigen Standortfaktoren, wie beispielsweise der Nähe zum Rotbach bestimmt wird. So wird insgesamt eine gute Nachfrage in nahezu allen Siedlungsbezirken gesehen.

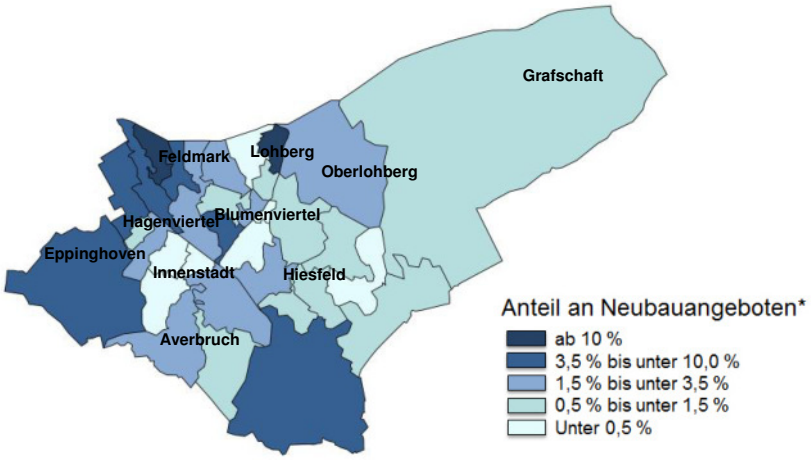
Abbildung 25: Durchschnittliche Angebotspreise und Interesse an Eigenheimen 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Dinslaken und ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Über die Interessensverteilung können Preisunterschiede auch mit der Verteilung des Neubauangebots erklärt werden. Der Anteil der Neubauangebote, d. h. Eigenheime der Baujahre 2008 bis 2017, verteilt sich ähnlich der hohen Angebotspreise vor allem auf die Randlagen.

Abbildung 26: Anteil an Neubauangeboten im Einfamilienhaussegment 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017
**Anteil an Neubauangeboten 1/2012 bis 2/2017 (Baujahre 2008-2017)*

3.1.2 Rahmenbedingungen des Eigentumswohnungsmarkts

Steigende Kaufaktivität im Segment der Eigentumswohnungen

Bei Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wird deutlich, dass die Kauffälle im Segment für Wohnungs- und Teileigentum im Zeitraum von 2010 bis 2016 insgesamt zugenommen haben (bezogen auf Neubau- und Bestandswohnungen). Allerdings besteht laut Marktexperten weiterhin ein Nachholbedarf an Eigentumswohnungen mit guter Ausstattung in zentralen Lagen, da es in den vergangenen Jahren in diesem Segment nur wenig Neubau gegeben hat.

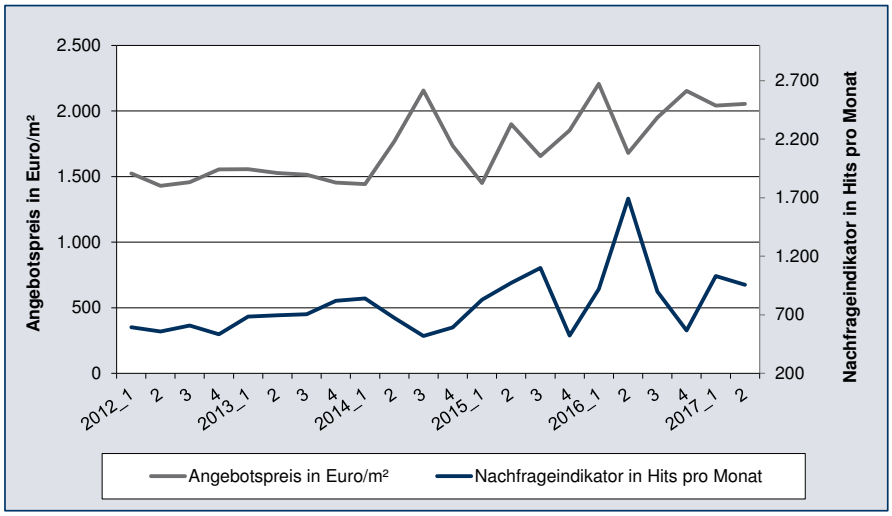
Tabelle 12: Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums 2010-2016

Jahr	Kauffälle gesamt
2010	202
2011	213
2012	237
2013	241
2014	271
2015	308
2016	369

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

In der von 2012 bis zum zweiten Quartal 2017 abgebildeten Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Eigentumswohnungen ist deutlich zu erkennen, dass mit einem Anstieg des Angebotspreises die Nachfrage sinkt und umgekehrt. So führte ein Hoch des Angebotspreises im dritten Quartal 2014 zu einem Einbruch des Interesses. Gleiches ist im vierten Quartal 2016 zu sehen. Im Gegensatz dazu entsprechen die Tiefs des durchschnittlichen Angebotspreises im dritten Quartal 2015 und im zweiten Quartal 2016 den höchsten Nachfragewerten. Der letzte Stand im Quartal 2017 zeigt eine leicht steigende Tendenz zu höheren Angebotspreisen und zu einer leicht verringerten Nachfrage. Während die Angebotspreise auf lange Sicht über die letzten fünf Jahre gestiegen sind, bleibt die Nachfrage, bis auf kurzzeitige Spitzen, ohne klare Tendenz. Marktexperten bestätigen den Preisanstieg im Eigentumswohnungssegment und führen ihn auf ein gestiegenes Angebot von Neubauwohnungen zurück, die zuvor viele Jahre nicht gebaut worden sind. Aus Expertensicht besteht gesteigerte Nachfrage von Selbstnutzern und Anlegern bei gleichzeitigem Nachholbedarf beim Bau von Eigentumswohnungen.

Abbildung 27: Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises und des Nachfrageindikators für Eigentumswohnungen 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Bei der Differenzierung der Eigentumswohnungen nach Angebotspreis fällt auf, dass insbesondere Wohnungen im mittleren Preissegment zwischen 1.570 und 2.130 EUR/m² in Dinslaken überdurchschnittlich gefragt sind. Günstigere Wohneinheiten bis 1.020 EUR/m² und teurere Wohneinheiten ab 2.730 EUR/m² erfahren hingegen deutlich weniger Interesse.

Abbildung 28: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Preis 2012-2017

Angebotspreis in €/m²	Angebote	Anteil an Angeboten	Hits pro Monat	Interesse
Unter 1.020	138	10 %	743	leicht unterdurchschnittlich
1.020 bis <1.250	198	15 %	680	leicht unterdurchschnittlich
1.250 bis <1.570	337	25 %	836	durchschnittlich
1.570 bis <2.130	334	25 %	927	leicht überdurchschnittlich
2.130 bis <2.730	199	15%	551	leicht unterdurchschnittlich
Ab 2.730	136	10 %	428	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Eigentumswohnungen in Gebäuden der Baujahre 1980 bis 2009 sind am gefragtesten. Auffällig ist außerdem, dass Eigentumswohnungen im Neubau ab 2010 am wenigsten Interesse entgegen gebracht wird. Ausschlaggebend hierfür kann die deutliche Kostendifferenz zwischen Neubauangeboten und Weiterverkäufen der Baujahre bis 2009 sein. Dieses Bild deckt sich jedoch nicht mit der Aussage der lokalen Marktexperten, die gute Nachfrage und Zahlungsbereitschaft bei Eigentumswohnungen im Neubau sehen.

Tabelle 13: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Baujahr 2012-2017

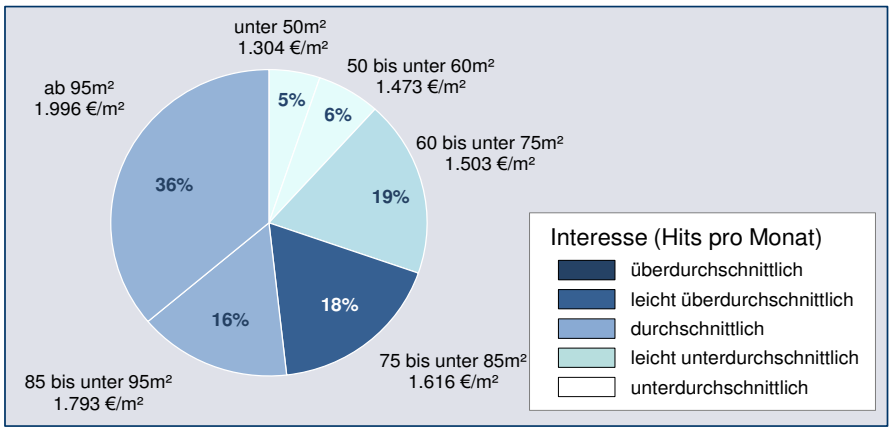
Baujahr	Angebote	Angebotspreis (€/m²)	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	30	1311	705	leicht unterdurchschnittlich
1950 bis 1979	348	1204	717	leicht unterdurchschnittlich
1980 bis 1999	467	1521	876	leicht überdurchschnittlich
2000 bis 2009	112	1955	1012	leicht überdurchschnittlich
Ab 2010	264	2667	497	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Hohes Interesse an paar- und familiengeeigneten mittleren Eigentumswohnungen

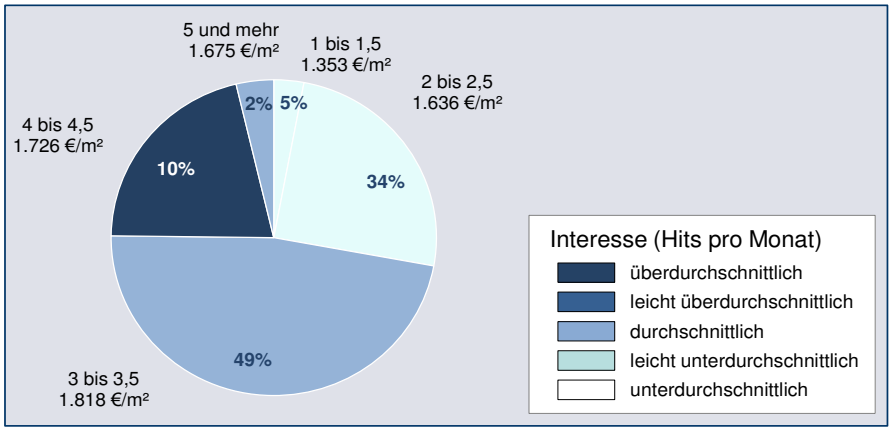
Am Markt dominieren Eigentumswohnungen ab 95 m². Diesen Wohnungen wird durchschnittliches Interesse entgegen gebracht. Kleinere Eigentumswohneinheiten bis 60 m² erfahren sogar ein unterdurchschnittliches Interesse. Leicht überdurchschnittlich nachgefragt werden dagegen Wohneinheiten von 75 bis unter 85 m² (18 Prozent des Angebotes). Die beliebteste Zimmeranzahl ist 4 bis 4,5 Zimmer, was zehn Prozent der angebotenen Wohneinheiten bietet. Wohnungen mit 1 bis 2,5 Zimmern sind weniger interessant, machen aber 39 Prozent des Angebots aus. Der größte Teil des Angebots (49 Prozent) sind 3 bis 3,5 Zimmerwohnungen, die durchschnittlich nachgefragt werden.

Abbildung 29: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Fläche 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Abbildung 30: Differenzierung des Eigentumswohnungsangebots nach Zimmer 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Die geringsten tatsächlichen Verkaufspreise erzielten Eigentumswohnungen in Beständen der 1950er Jahre bei gleichzeitig kleinster Wohnfläche. Bei Neubauten lagen die Verkaufspreise dagegen erwartungsgemäß am höchsten, wobei sie gleichzeitig die größten Wohnflächen boten. Der Abgleich mit den Angebotspreisen der Datenbank von ImmobilienScout24 ergibt, dass die Angebotspreise 150 bis maximal 280 Euro/m² über den Verkaufspreisen des Marktberichts liegen. Experten zufolge hat das Preisniveau von Eigentumswohnungen im Neubau angezogen, sodass das hohe Preisniveau von zuvor unter 3.000 Euro pro m² aktuell bei 3.200 bis 3.300 Euro pro m² beginnt.

Tabelle 14: Gegenüberstellung tatsächlicher (Wieder-)Verkaufspreise von Eigentumswohnungen 2012 - 2016

Baujahr	Neubau (Erstverkäufe)	Ab 2010	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Verkaufspreis (€/m²)	2.512	2.030	1.680	1.320	1.050
Wohnfläche (m²)	97	88	82	78	74

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht 2017

Zwischenfazit Wohneigentum

Nachfrageüberhänge einer breiten Mittelschicht im Eigenheimsegment

Die Nachfrage nach Eigenheimen übersteigt in Dinslaken immer noch das Angebot und kann derzeit nicht mit Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Neubauangebot gedeckt werden. Als guter Kompromiss aus individuellem Wohngefühl und Preis werden Doppelhaushälften besonders präferiert. Nachgefragt werden hier sowohl Objekte im unteren (bis 200.000 Euro), als auch oberen Preissegment (bis 350.000 Euro), wobei das Interesse im untersten und obersten Segment dagegen wieder abfällt. Neben dem Bedarf einer breiten Mittelschicht, zeigt eine ebenfalls erhöhte Nachfrage im Reihenhaussegment einen Bedarf an bezahlbarem Familienwohnen beispielsweise für Familien in der Gründungsphase. Insgesamt kann somit der Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern für Familien im mittleren und bezahlbaren Segment festgehalten werden, wobei Experten jedoch auf die Problematiken bei der Realisierbarkeit bezahlbarer „familiengerechter“ Preise hinweisen. Bedarf konstatiert sich daher auch im Bestand. Hier stehen untergenutzte Eigenheime in Eigenheimsiedlungen im Westen und Nordwesten Dinslakens guter Nachfrage gegenüber. Damit ist bereits eine wichtige Voraussetzung für einen Generationswechsel gegeben, sodass Kaufpreisvorstellungen der Besitzer und der potenziellen Käufer zusammenfinden können. Grundvoraussetzung für den Generationswechsel sind jedoch Wohnalternativen für das Wohnen im Alter, wie beispielsweise altengerechte Eigentumswohnungen.

Nachholbedarf beim Neubau von Eigentumswohnungen mit guter und altengerechter Ausstattung

Im Bereich der Eigentumswohnungen besteht aufgrund jahrelangen Bauaussatzes ein Nachholbedarf gesteigertem Investitionswillen gegenüber. Laut Marktexperten fehlen besonders altengerechte, barrierearme Eigentumswohnungen für Haushalte, die vom Eigenheim in eine Eigentumswohnung umziehen wollen. Gefragte Größen sind hier 3,5 bis 4,5 Zimmer Wohnungen, wobei Anleger eher auf kleine Wohneinheiten fokussiert sind. Neben der Wohnungsgröße und den Ausstattungsqualitäten spielt auch die Lage der Eigentumswohnung eine wichtige Rolle. Neben dem Zentralitätsanspruch lenken besonders kleinräumige Faktoren, wie die Nähe zum Rotbach und die Meidung der Bahntrasse das Interesse.

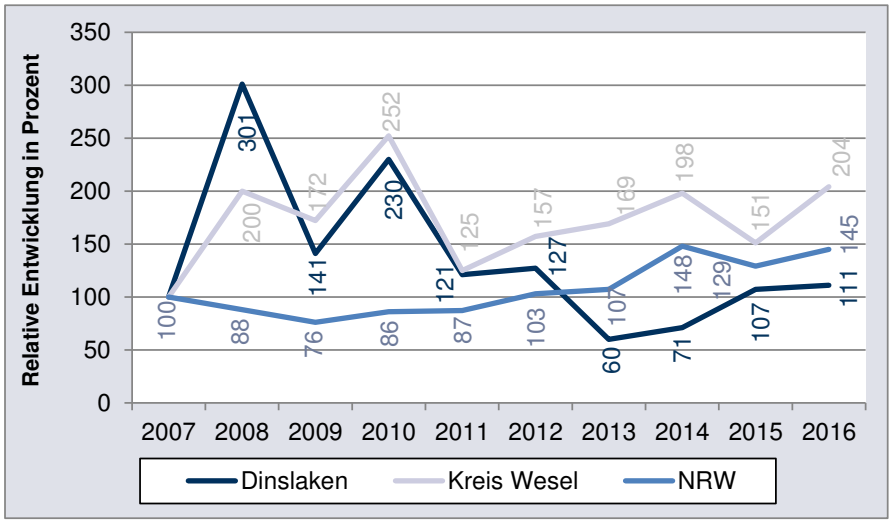
3.2. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen

Nach Darstellung des Markts für Wohneigentum wird der Markt für freifinanzierte Mietwohnungen analysiert. Auch hier bieten die Angebotsdaten von ImmobilienScout24 Grundlage für die Differenzierung von Angebot und Nachfrage.

Unstetige Zahlen für Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Innerhalb der Jahre 2007 bis 2016 wurden in Dinslaken im Geschosswohnungsbereich im Schnitt ca. 137 Wohnungen jährlich im Stadtgebiet neu errichtet. Allerdings sind die Baufertigstellungszahlen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dinslaken sehr unbeständig und schwanken zwischen 60 und 301 Prozent des Ausgangswertes im Jahr 2007. Nach geringen Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2013 bis 2014 haben diese seit 2015 wieder zugenommen. Bis etwa 2011 entspricht die relative Entwicklung in Dinslaken tendenziell der des Kreises Wesels und übersteigt die Dynamik auf Landesebene. In den letzten fünf Jahren jedoch sinkt die Bautätigkeit relativ zum Bezugsjahr 2007 in Dinslaken stark ab. Zwar wendet die Entwicklung sich nach einem Tiefpunkt in 2013 wieder, doch werden die positiven Entwicklungen relativ zum Jahr 2007 des Landes und Kreises in Dinslaken nicht erreicht.

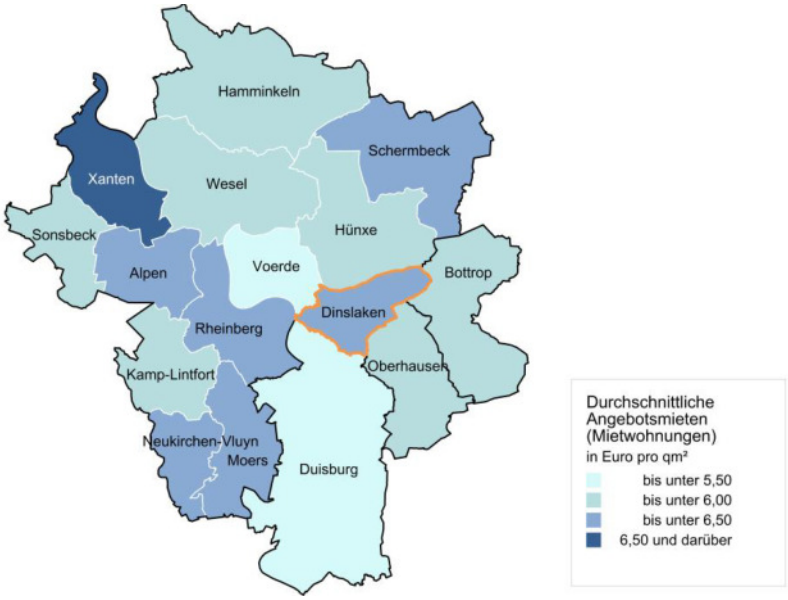
Abbildung 31: **Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2007=100%) 2007-2016**



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Die durchschnittliche Angebotsmiete in Dinslaken liegt mit 6,29 EUR/m² im regionalen Vergleich im oberen Mittel. Besonders verglichen mit den direkt angrenzenden Nachbarstädten und -gemeinden Voerde, Hünxe, Bottrop, Oberhausen und Duisburg sind die Wohnungsmieten in Dinslaken überdurchschnittlich. Einzig die Gemeinde Rheinberg liegt als direkter Nachbar preislich auf einem vergleichbaren Niveau. Im Vergleich zu den anderen kreisangehörigen Gemeinden des Kreises Wesel hat die Angebotsmiete in Dinslaken den zweithöchsten Wert. Am höchsten ist die Angebotsmiete in Xanten mit 6,55 EUR/m², Platz drei belegt Neukirchen-Vluyn mit 6,22 EUR/m².

Abbildung 32: **Durchschnittliche Angebotsmieten in Dinslaken und Umgebung 2012-2017**



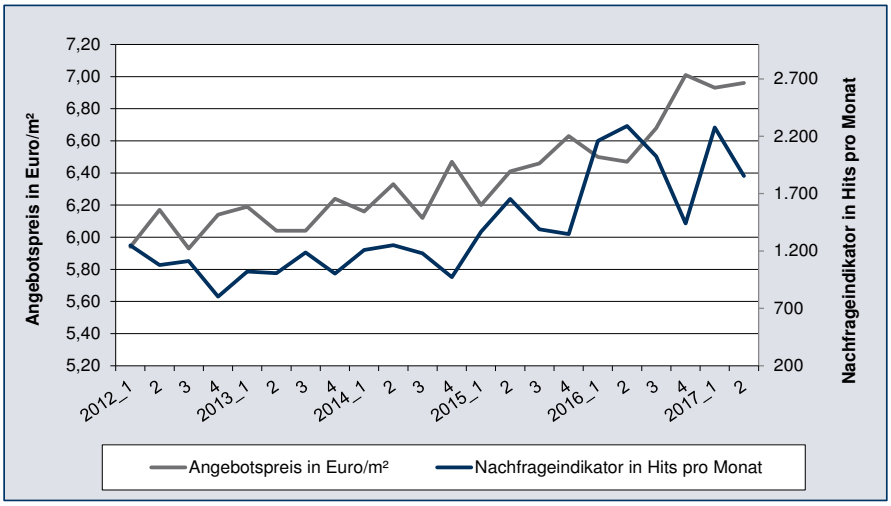
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Deutliche Preissteigerung auf dem Mietwohnungsmarkt

Der Dinslakener Mietwohnungsmarkt zeigt von 2012 bis zum zweiten Quartal 2017 eine deutliche Preissteigerung. Lag der durchschnittliche Angebotspreis (nettokalt) 2012 noch bei 5,94 EUR/m², wurde 2017 bereits ein durchschnittlicher Angebotspreis knapp unter 7,00 EUR/m² erreicht. Örtliche Marktexperten

bestätigen diesen Anstieg. Im Bestand werden demnach je nach Modernisierungsstand Mieten von 6,30 Euro pro m² bei teilmodernisierten und bis zu 7,50 Euro/m² bei energetisch und einzelmodernisierten kleinen Wohnungen erzielt. Im Neubau steigen Preise weiter an und liegen nach Expertenmeinung bei mindestens 9,00 Euro/m² bis zu 11,00 Euro/m² in Toplagen. Obwohl das Interesse gemessen an den Hits/Monat schwankt, ist insgesamt eine positive Entwicklung zu beobachten. Die gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungsangeboten wird durch rückläufige Leerstandszahlen und Experteneinschätzungen bestätigt.

Abbildung 33: Entwicklung des durchschnittlichen Mietpreises und des Interesses 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Das Interesse an Mietwohnungen ist insgesamt hoch. Besonders ausgeprägt ist es an Objekten mit einem Mietpreis zwischen 7,00 EUR/m² und 7,80 EUR/m², welche die obere Preisklasse darstellen. Insgesamt ist das Interesse an Mietwohnungen relativ gleichmäßig auf die verschiedenen Preisklassen verteilt und liegt zwischen 1.336 und 1.508 Hits/Monat. In Expertengesprächen wurde der Eindruck von Nachfrageüberhängen in allen Segmenten bestätigt.

Tabelle 15: Interessenstendenzen nach Mietpreisen 2012-2017

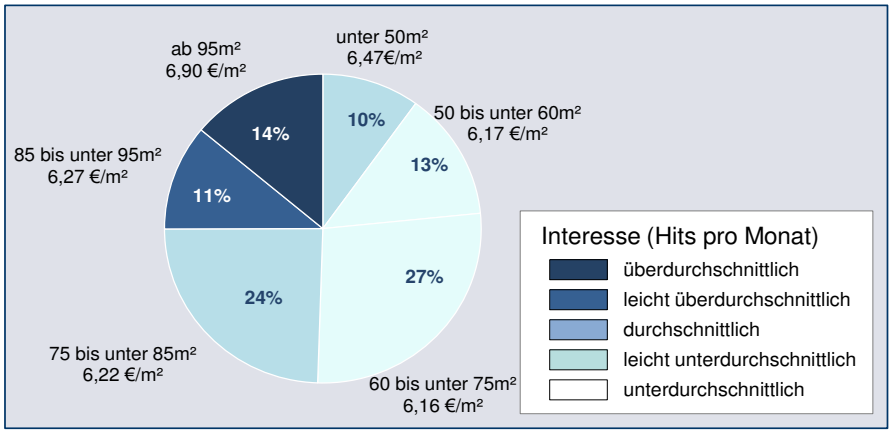
Mietpreis in €/m²	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat
unter 4,90	341	9%	unterste	1.336
4,90 bis unter 5,50	597	16%	untere	1.289
5,50 bis unter 6,20	891	24%	mittlere	1.273
6,20 bis unter 7,00	856	24%	mittlere	1.349
7,00 bis unter 7,80	549	15%	obere	1.508
7,80 und mehr	404	11%	oberste	1.324

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Die Auswertung von Angebot und Nachfrage zeigt, dass das Interesse an Mietwohnungen ab 85 m² am höchsten ist. Wohnungen dieser Größenordnung machen ein Viertel aller angebotenen Mietwohnungen aus. Wohneinheiten zwischen 50 und unter 75 m² sind dagegen für potenzielle Mieter unterdurchschnittlich interessant und bilden 40 Prozent des Angebots. Dies kann ein

erster Hinweis auf den Bedarf nach großen Mietwohnungen in Dinslaken sein. Bei näherer Betrachtung der aufgerufenen Wohnungen nach Zimmeranzahl wird dies ebenfalls deutlich. Mietwohnungen ab 4 Zimmern werden am stärksten nachgefragt, machen aber nur zwölf Prozent des Gesamtangebotes an Mietwohnungen aus. 82 Prozent der angebotenen Wohneinheiten haben bis zu 3,5 Zimmer, sind allerdings nur unterdurchschnittlich nachgefragt.

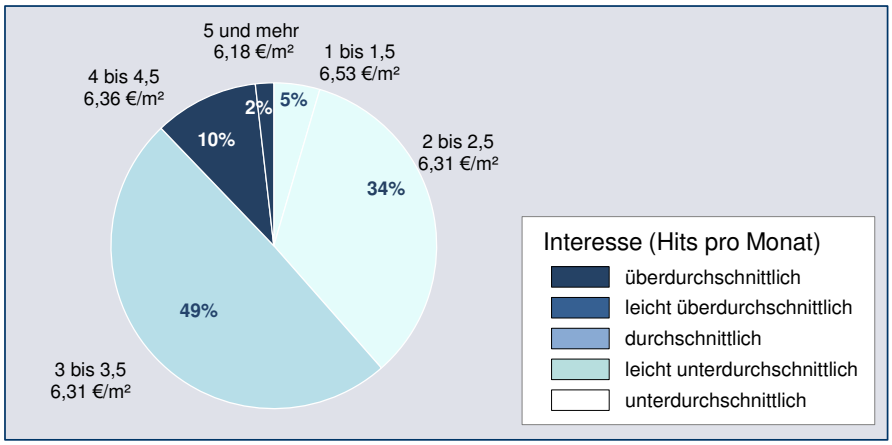
Abbildung 34: Differenzierung des Mietwohnungsangebots nach Wohnfläche 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Diese Einschätzung konnte in den geführten Gesprächen mit Marktexperten verifiziert werden. Auch von ihnen wird die Nachfrage nach mittleren Wohnungsgrößen mit rund 3,5 Zimmern aufgrund des umfangreichen Mietwohnungsbestands als gesättigt eingeschätzt, der Bedarf an (preiswerten) großen Wohnungen hingegen bestätigt. Angesichts des Wunsches nach preiswerten Wohnungen wird seitens vieler Anbieter darauf hingewiesen, dass dies aufgrund gestiegener Baukosten im Neubau immer schwieriger zu realisieren ist. Wesentlich deutlicher als die Auswertung der Angebotsdaten, stellen die Experten auch Nachfrageüberhänge bei kleinen Wohnungen heraus. Diese beziehen sich nach ihrer Einschätzung insbesondere auf das preiswerte bzw. öffentlich geförderte Segment, welches im folgenden Kapitel vertieft untersucht wird.

Abbildung 35: Differenzierung des Mietwohnungsangebots nach Zimmeranzahl 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Mietwohnungen in Gebäuden der Baujahre 2000 bis 2009 wird das größte Interesse entgegen gebracht. Das Interesse an Mieteinheiten in Gebäuden aus den Jahren 1950 bis 1999 und neueren Gebäuden, die ab 2010 gebaut wurden, ist dagegen leicht unterdurchschnittlich. Im durchschnittlichen Bereich liegt die Nachfrage nach Mietwohnungen in älteren Gebäuden mit Baujahren vor 1949.

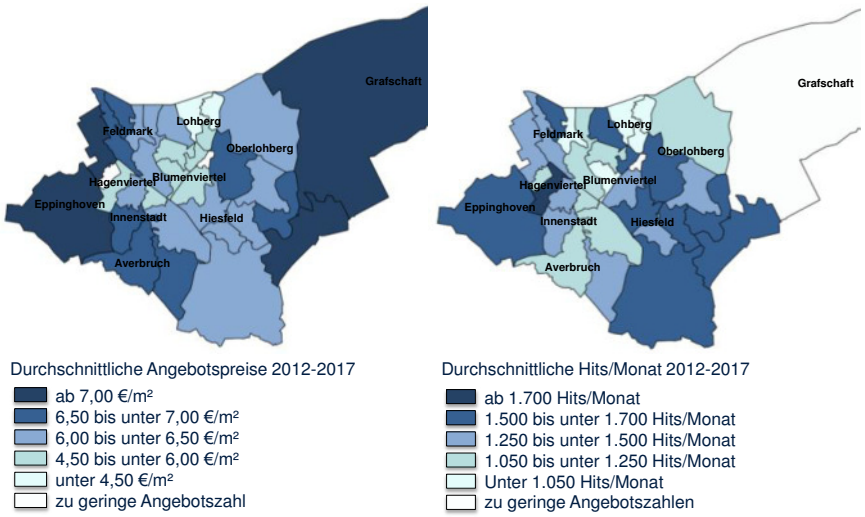
Tabelle 16: Interessenstendenz nach Baualter 2012-2017

Baujahr	Angebote	Miete (€/m²)	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	151	5,54	1572	durchschnittlich
1950 bis 1979	1120	5,85	1257	leicht unterdurchschnittlich
1980 bis 1999	846	6,54	1390	leicht unterdurchschnittlich
2000 bis 2009	323	7,35	1748	leicht überdurchschnittlich
Ab 2010	186	8,67	1283	leicht unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Die räumliche Verteilung der durchschnittlichen Angebotsmieten zeichnet sich durch Unterschiede zwischen zentralen Bereichen Dinslakens und Bereichen am Stadtrand aus. Die höchstens durchschnittlichen Angebotsmieten sind am östlichen und westlichen Stadtrand mit Nähe zur Innenstadt zu finden. Auch im südlichen Randgebiet und der südlichen Innenstadt liegen die Angebotspreise relativ hoch. In der nördlichen Innenstadt und gesamten Nordwestlichen Stadtgebiet sind die durchschnittlichen Angebotspreise am geringsten, während sich die Mieten am nördlichen Stadtrand kleinräumig verschieden ausprägen. Die Höhe des Interesses deckt sich nur teilweise mit den Preishöhen und zeigt deutliche Ausprägungen im Westen und Nordwesten, etwa Eppinghoven und Feldmark, sowie im Süden und Osten rund um Hiesfeld. Wie auch im Eigenheimsegment bewerten die Experten die Wohnlagen nahezu flächendeckend als attraktiv. Zwar wird die Wohnstandortwahl teilweise durch das Image der Siedlungsbezirke beeinflusst (insbesondere bei endogener Nachfrage), jedoch leitet letztlich überwiegend die kleinräumige Wohnstandortqualität.

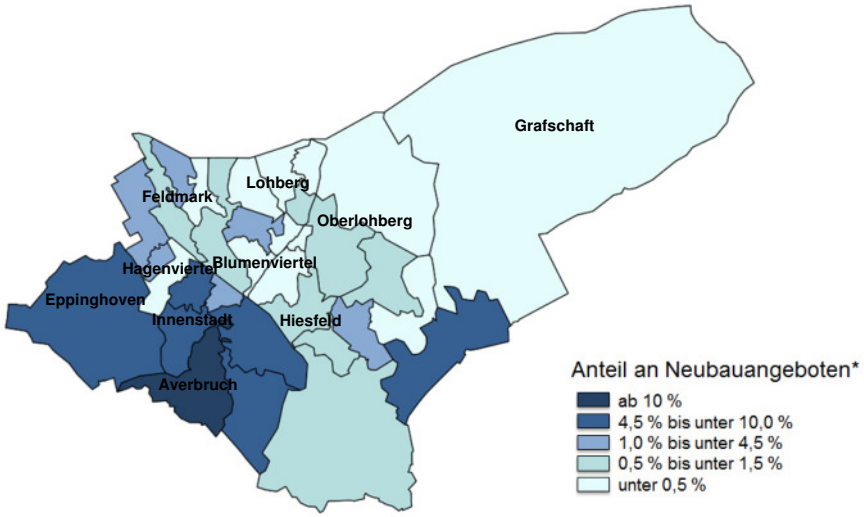
Abbildung 36: Durchschnittliche Angebotsmieten und Interesse 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Die meisten Neubau-Angebote bei Mietwohnungen gibt es südwestlich der Innenstadt, da andernorts nur wenig Bautätigkeit in dem Segment stattfand. Gleichzeitig erklärt die Verteilung der Neubauwohnungen die im Südwesten tendenziell höheren Durchschnittspreise.

Abbildung 37: Anteil an Neubauangeboten im Mietwohnungssegment 2012-2017



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017
**Anteil an Neubauangeboten 1/2012 bis 2/2017(Baujahre 2008-2017)*

Zwischenfazit

Angespannte Marktsituation mit breiten Bedarfen insgesamt im günstigen bis mittleren Segment

Der Dinslakener Mietwohnungsmarkt ist zunehmend angespannt und durch steigende Preise gekennzeichnet. Fluktuationsreserven bestehen kaum noch; nur im nördlichen Stadtgebiet gibt es vereinzelt Leerstände, die häufig auch auf den baulichen Zustand zurückzuführen sind. Insgesamt wird der Wohnungsbestand von den Marktexperten jedoch als in einem guten baulichen Zustand eingeschätzt. Nachgefragte Ausstattungsqualitäten einiger Zielgruppen können jedoch im Bestand nicht immer erfüllt werden; es fehlt an barrierefreien bzw. -armen Mietwohnungen in zentralen Lagen für Senioren in unterschiedlichen Preissegmenten und an großen bezahlbaren Wohneinheiten für Familien. Weitere angezeigte Bedarfe im unteren Preissegment für unterschiedliche Familienmodelle, Singles und Paare werden im Weiteren geprüft.

3.3. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Viele Haushalte sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte und damit sozial gebundene Wohnungsbestand, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt.

Der staatlich geförderte Teilmarkt hat das Ziel, Wohnraum für benachteiligte Haushalte am Wohnungsmarkt zu schaffen, Wohnungsbestände an den demografischen Wandel und durch energetische Nachrüstung anzupassen sowie die städtebauliche Funktionen von Wohnquartieren zu stärken (§ 2 I WFNG NRW). Als Hauptzielgruppen richtet sich die Wohnraumförderung an Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere sowie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Voraussetzung zum Bezug einer Sozialwoh-

nung ist ein Wohnberechtigungsschein, der nach Abgleich des Einkommens mit definierten Einkommensgrenzen, behördlich ausgestellt wird. Gemäß der Auswertungen des MHKBG NRW sind in NRW rd. 50 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, in einer öffentlich geförderten Wohnung zu leben, weil sie mit ihrem Einkommen die Grenzen der sozialen Wohnraumförderung unterschreiten. Betrachtet man allein die Rentnerhaushalte, ist anzunehmen, dass der Anteil bis zu 80 Prozent erreicht. Die Nachfrage sozialen Wohnungsbaus ist divers und setzt sich aus breiten Schichten der Bevölkerung zusammen.

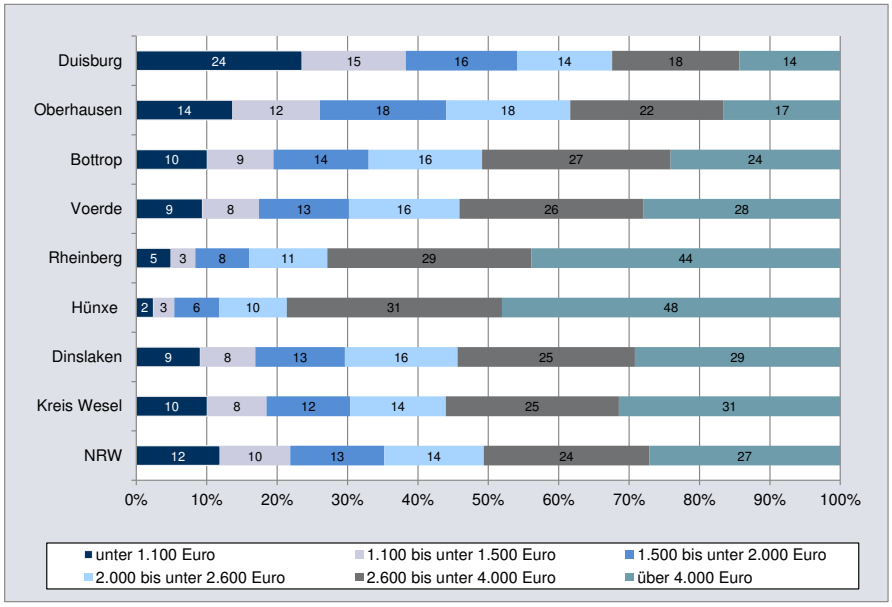
Einkommensschwache Haushalte sind in einem besonderen Maß auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, angewiesen. Im fünften Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Im Jahr 2014 erhielten 16 Prozent aller Familien eine Unterstützung bei den Wohnkosten.[5] Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz) und Bezieher von Wohngeld. Aber auch Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich unter der Armutsrisikogrenze befindet sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig möglichst barrierearm sein sollte.

Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Einen ersten Anhaltspunkt für die Nachfrage preisgünstigen Wohnraums bietet die Netto-Einkommensstruktur einer Stadt. In Dinslaken bezieht knapp die Hälfte der Bevölkerung ein Einkommen bis unter 2.600 Euro und 17 Prozent der Bevölkerung stehen weniger als 1.500 Euro monatlich zur Verfügung. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen sind diese Anteile leicht unterdurchschnittlich, die Einkommen also leicht überdurchschnittlich. Im Kreis Wesel ordnen sich die Werte Dinslakens etwa in die durchschnittliche Struktur ein. Die angrenzenden Gemeinden, abgesehen von Voerde, weichen jedoch teilweise stark von Dinslaken ab. In Rheinberg liegt der Anteil der Einwohner mit bis unter 1.500 Euro Einkommen bei lediglich acht Prozent und in Hünxe bei fünf Prozent. Die benachbarten Ruhrgebietsstädte, außer dem ähnlich strukturierten Bottrop, weisen dagegen höhere Anteile auf. In Oberhausen erzielen 26 Prozent und in Duisburg fast 40 Prozent der Einwohner Einkommen unter 1.500 Euro.

[5] http://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Berichte/5-arb-langfassung.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (S. 270)

Abbildung 38: Netto-Einkommensstruktur Stadt Dinslaken und der Region 2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung

Anhaltender Bedarf nach preisgebundenen Wohnungen

Haushalte, die eine preisgebundene Wohnung suchen, können sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. Die Zahl der amtlich registrierten wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar. 2016 waren in Dinslaken 400 wohnungssuchende Haushalte registriert. Dies sind zwar weniger Haushalte als 2009 und 2010, die Zahl liegt aber nur leicht unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, in denen die Zahl zwischen 375 und 435 pendelte. Dies weist auf eine konstante Nachfrage im preiswerten bzw. preisgebundenen Segment hin.

Tabelle 17: Wohnungssuchende Haushalte (ausgestellte Wohnberechtigungsscheine) 2009-2016

Jahr	Wohnungssuchende Haushalte
2009	592
2010	471
2011	412
2012	402
2013	435
2014	378
2015	426
2016	400

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Dinslaken

20 Prozent der Haushalte (rd. 6.700) in Dinslaken gelten als einkommensschwach

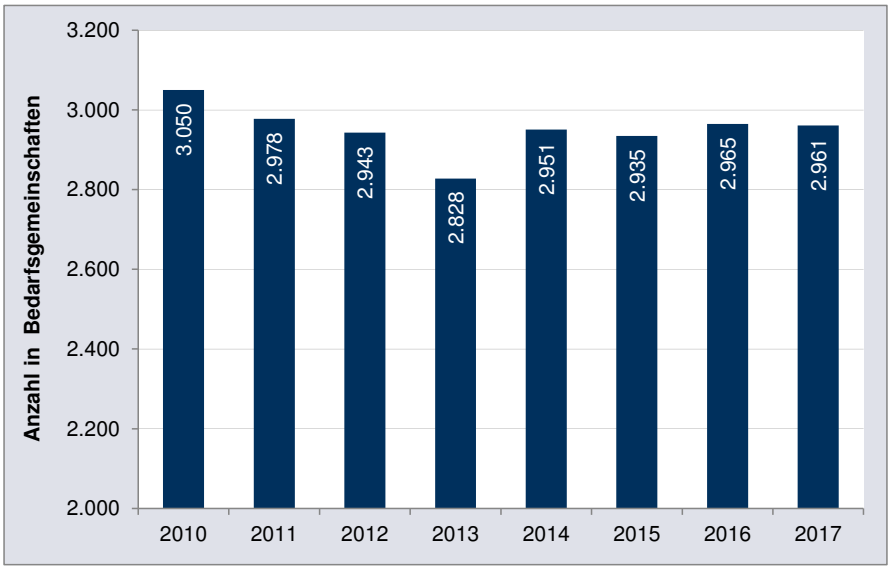
Als weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem bzw. preisgebundenem Wohnraum lässt sich die Entwicklung der einkommensschwachen Haushalte Dinslakens untersuchen. Von den 33.438 Haushalten 2014 (IT. NRW Gemeindemodellrechnung, Stand 31.12.2014) gelten rund 20 Prozent als einkommensschwache Haushalte. Diese setzten sich zusammen aus ca. 3.451

Haushalten (10,3 Prozent) im Bezug von Mindestsicherungen, ca. 935 (2,8 Prozent) Wohngeld beziehenden Haushalten (Stadt Dinslaken, Stand: 2014) und 2.341 (7,0 Prozent) niedrigeinkommensbeziehenden Haushalten ohne Transferleistungsbezug (Schätzung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2010 / Expertenaussagen). Mit acht Prozent machen die SGB II-Bedarfsgemeinschaften, einer der drei Gruppen von Mindestsicherungsbeziehern, den größten Teil der einkommensschwachen Haushalte aus.

Die SGB II-Bedarfsgemeinschaften stellen den größten Teil der Einkommensschwachen Haushalte

Die Bedarfsgemeinschaften umfassen Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist. 2017 beziehen 2.961 Bedarfsgemeinschaften SGB II. Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 2010 bis 2017 belief sich der Maximalwert auf 3.050 im Jahr 2010. Nach einem Rückgang bis 2013 auf 2.828 Bedarfsgemeinschaften, stiegen die Zahlen wieder an und halten sich in den letzten vier Jahren auf ähnlichem Niveau. Dies stützt den Hinweis auf eine konstante Nachfrage im preiswerten Segment.

Abbildung 39: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften 2010-2017

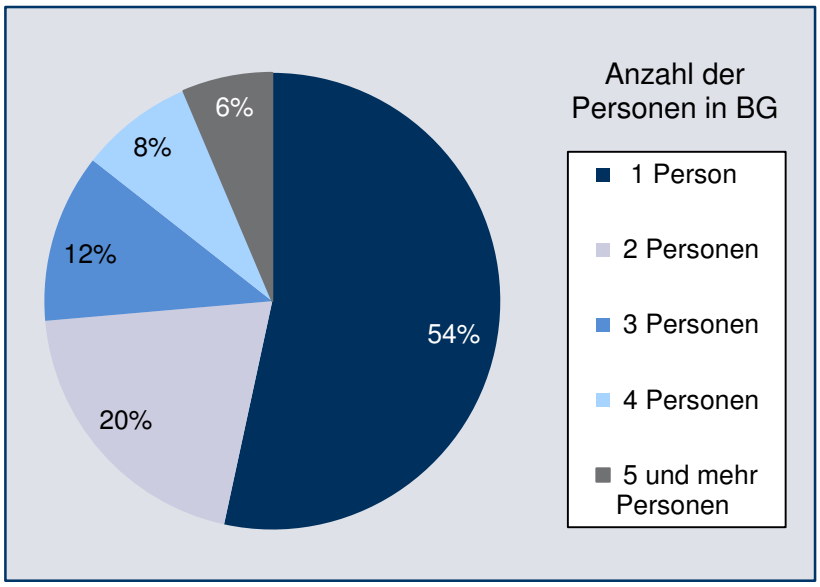


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Daten jeweils zum 01.01)

Single-Haushalte bilden großen Anteil der Zielgruppe

Die Zielgruppe der Bedarfsgemeinschaften besteht zu über der Hälfte aus Single-Haushalten. 20 Prozent leben in Zwei-, zwölf Prozent in Drei-Personen-Haushalten und der geringste Anteil in Haushalten mit über drei Personen. Wenn die Bedarfsgemeinschaften auch nur einen Teil der einkommensschwachen Haushalte ausmachen, weist die Struktur auf eine Nachfrage nach insbesondere kleinen preisgünstigen Wohnungen hin.

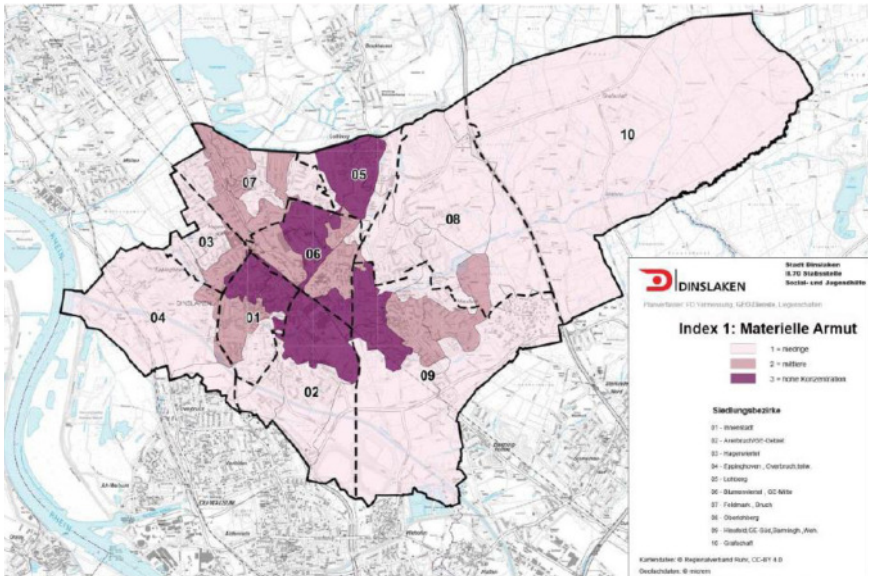
Abbildung 40: Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften in Dinslaken 2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Stand 01.01.2017)

Die räumliche Betrachtung von Konzentration materieller Armut, die die Stadt Dinslaken bereits 2013 kartographisch aufgearbeitet hat, gibt Aufschluss über vorwiegende Wohnstandorte einkommensschwacher Haushalte. Die Konzentration nimmt räumlich vom Stadtkern zum Stadtrand und hier insbesondere von Nord-Osten nach Süden und Süd-Westen ab.

Abbildung 41: Räumliche Konzentration materieller Armut in Dinslaken 2013



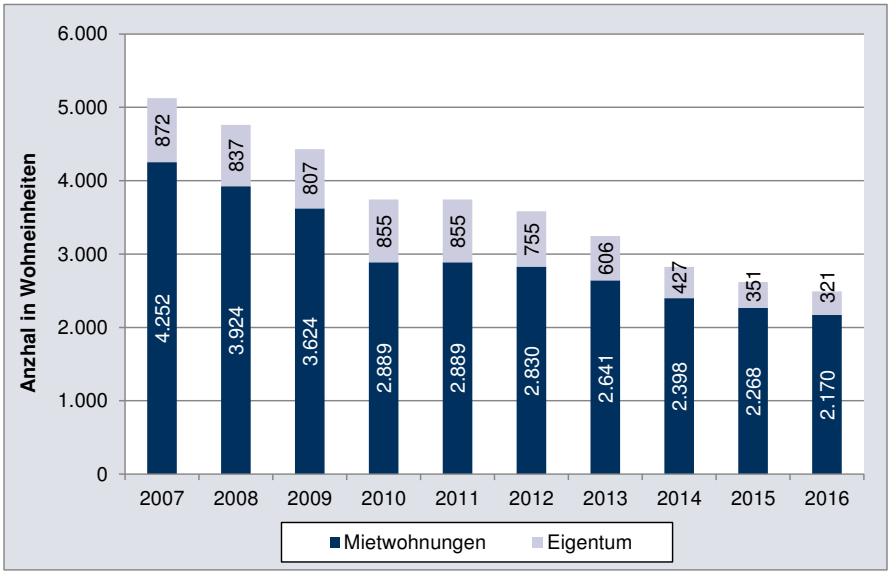
Quelle: Stadt Dinslaken, Sozialbericht NRW 2016

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

Starker Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands

Im Jahr 2016 sind von den 33.476 Wohneinheiten in Dinslaken 2.491 Wohnungen (7,4 Prozent) preisgebunden. Das ist weniger als die Hälfte der Wohnungen, die noch im Jahr 2007 einer preislichen Bindung unterlagen. Vergleichbare Entwicklungen sind im gesamten Bundesgebiet erkennbar.

Abbildung 42: Preisgebundener Wohnungsbestand 2007-2016

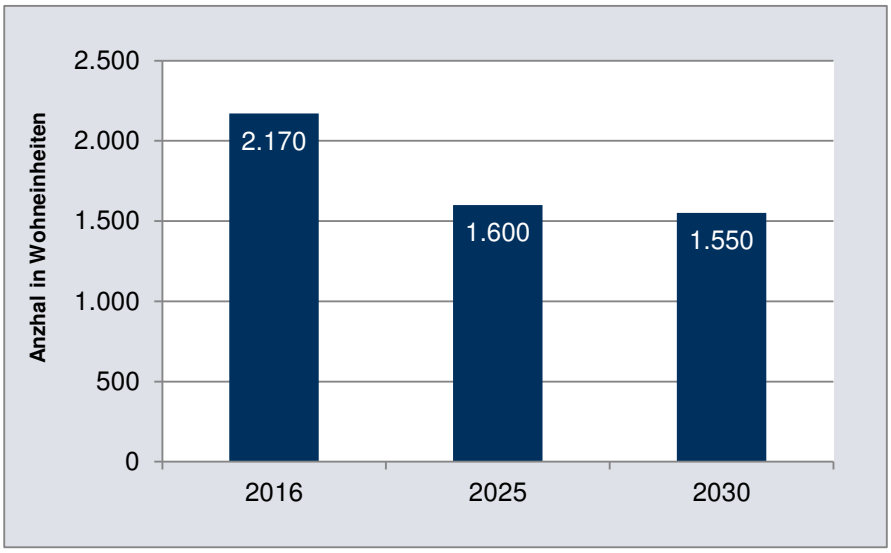


Quelle: InWIS 2017, Datenquelle: Stadt Dinslaken

Weitere starke Abnahme des preisgebundenen Wohnungsbestands bis 2030

Der Trend abnehmender Sozialwohnungsbestände setzt sich auch in den nächsten Jahren fort. Dinslaken wird nach Prognose der NRW.BANK bis 2025 Belegungsbindungen von 570 und bis 2030 von 620 Wohnungen verlieren.

Abbildung 43: Entwicklung der Anzahl der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2030



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK

Die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment war ebenfalls lange rückläufig, da die Programme für viele Investoren nicht mehr interessant schienen. Von 2009 bis 2014 sind keine Geschosswohnungen im geförderten Segment bewilligt worden. Mit leichter zeitlicher Verzögerung setzte im Jahr 2011 auch eine Flaute bei den Baufertigstellungen ein, die bis 2016 anhält. Einen Hinweis auf eine positive Trendwendung in der Bautätigkeit geben die jüngsten Bewilligungszahlen im geförderten Geschosswohnungsbau. Während 2015 mit 20 Bewilligungen das Niveau von 2006 wieder erreicht wird, wird die Bewilligungszahl bis 2016 mehr als verdoppelt. Es ist daher zu erwarten, dass die Fertigstellungszahlen in naher Zukunft ebenfalls wieder steigen wer-

den, wenn sie auch die auslaufenden Bindungen nur schwer ausgleichen können.

Tabelle 18: Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment 2006-2016

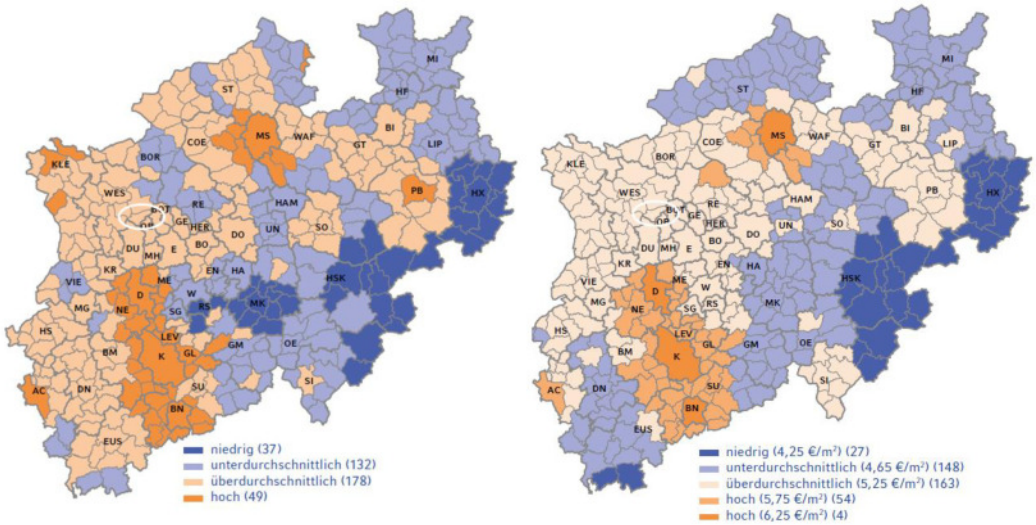
Jahr	Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungen	Bewilligungen geförderter Geschosswohnungen
2006	1	21
2007	27	14
2008	14	16
2009	13	0
2010	16	0
2011	2	0
2012	1	0
2013	0	0
2014	0	0
2015	0	20
2016	0	49

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK

Überdurchschnittliches Mietniveau bei überdurchschnittlichen Bedarfen

Die NRW.BANK konstatiert für Dinslaken sowohl ein überdurchschnittliches Bedarfs- als auch Mietniveau. Dies zeigt eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die große Bedeutung preisgünstigen Wohnraums.

Abbildung 44: Miet- und Bedarfsniveau (von links) im Mietwohnungssegment 2016



Quelle: NRW.BANK 2016

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Neben dem öffentlich geförderten Wohnraum, tragen auch preisgünstige Alternativen am freien Wohnungsmarkt zum Angebot bezahlbaren Wohnraums bei. Zur Versorgung von SGB II-Haushalten steht dieser zur Verfügung, sofern Mieten innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen (KdU)[6].

Nachfrager nach gefördertem Wohnraum werden teilweise durch Neubau nicht erreicht

Die Bemessungsgrenzen gelten ebenso bei preisgebundenen Mieten. Neubau-Mietpreise richten sich hier nach der zugeordneten Mietstufe (in Dinslaken Stufe 3, entspricht 5,55 Euro/m²). Die Bemessungsgrenzen der KdU für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte liegen über der Bewilligungsmiete, sodass diese Haushalte mit geförderten Neubauprojekten nicht erreicht werden.

Tabelle 19: Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete

Haushalts-größe	Angemessene Wohnungsgröße in m²	Richtwert Kosten der Unterkunft (nettokalt)	Kosten der Unterkunft EUR/m² (nettokalt)	Bewilligungsmiete EUR/m² Mietstufe 3
1 Person	50	302	6,04	5,55
2 Personen	65	358	5,50	5,55
3 Personen	80	406	5,07	5,55
4 Personen	95	482	5,07	5,55
5 Personen	110	575	5,23	5,55

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Dinslaken/NRW.BANK

Angesichts des rückläufigen Bestands an „Sozialwohnungen“ ist die Versorgung Einkommensschwacher durch bereits vorhandene Wohneinheiten auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt eine wichtige Alternative. Im Bereich der großen Wohnungen wurden Engpässe bereits im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt. Die vertiefende Analyse von Nachfrage und Angebot kleiner Wohnungen im unteren Preissegment bestätigt auch hier Bedarfe.

Im Zeitraum von 2012 bis Anfang 2017 ermöglicht die Höhe der Kosten der Unterkunft theoretisch SGB II-Haushalten die Nutzung von rund 70 Prozent der auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt angebotenen Wohneinheiten zwischen 30 m² und 50 m². Bei den Wohneinheiten von 20 m² bis 50 m² liegen in diesem Zeitraum ebenfalls rund 70 Prozent der Wohnungsangebote im Rahmen der KdU.

In Städten mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt (Köln, Düsseldorf etc.) liegt die Quote von freifinanzierten Wohnungsangeboten unterhalb der Kosten der Unterkunft bei rund 10 Prozent. Somit weisen die Quoten mit rund 70 Prozent für Dinslaken zwar auf eingeschränkte Versorgungsalternativen am freifinanzierten Wohnungsmarkt hin, diese entsprechen aber nicht den Quoten eines stark angespannten Marktes wie in den Großstädten. Allerdings kann von den quantitativ vorhandenen Wohneinheiten nicht auf die Marktfähigkeit dieser Wohneinheiten geschlossen werden, weshalb die tatsächliche Quote

[6] Die Angemessenheit von Mietkosten richtet sich nach örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die Bemessungsgrenze in Dinslaken beträgt für 1-Pers.-Haushalte 302 Euro (bis 50 m²), für 2-Pers.-Haushalte 358 Euro (65 m²), für 3-Pers.-Haushalte 406 Euro (bis 80 m²), für 4-Pers.-Haushalte 482 Euro (bis 95 m²) und für 5-Pers.-Haushalte 575 Euro (bis 110 m²) [jeweils Nettokaltmiete] zuzüglich angemessener Heiz- und Betriebskosten.

vermietbarer Wohneinheiten in Abhängigkeit von der konkreten Bedarfslage eines Haushaltes ggf. deutlich geringer ausfallen kann.

Tabelle 20: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 2012-2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	302 Euro	
Suchraum	>30 m² bis <=50 m²	>20 m² bis <=50 m²
Angebote verfügbar <= 302 Euro	284	293
Angebote verfügbar gesamt	407	416
Anteil verfügbar <= 302 Euro an Angeboten insgesamt	69,8%	70,4%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2012 bis 2/2017

Angespannte Situation für Single-Bedarfsgemeinschaften

Es fällt auf, dass sich die Versorgungslage für Single-Bedarfsgemeinschaften zuletzt verschlechtert hat. Von 2016 bis zum zweiten Quartal 2017 waren rund 62 Prozent der Wohneinheiten zwischen 30 m² und 50 m² auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt für SGB II-Haushalte nutzbar bzw. rund 63 Prozent bei den Wohneinheiten mit 20 m² bis 50 m². Dies ist ein Rückgang von 8 bzw. 7 Prozent der für Bedarfsgemeinschaften nutzbaren Wohneinheiten auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Trotz leicht steigender Zahlen bei den bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten wird deutlich, dass es für diese Zielgruppe in jüngster Vergangenheit schwieriger gewordenen ist, passenden Wohnraum zu finden. Die Marktexperten konstatieren für Dinslaken bereits heute einen Engpass bei kleinen Haushalten mit ein und zwei Personen.

Tabelle 21: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) 2016-2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	302 Euro	
Suchraum	>30 m² bis <=50 m²	>20 m² bis <=50 m²
Angebote verfügbar <= 302 Euro	40	42
Angebote verfügbar gesamt	65	67
Anteil verfügbar <= 302 Euro an Angeboten insgesamt	61,5%	62,7%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten 1/2016 bis 2/2017

Zwischenfazit

Breite Bevölkerungsgruppen sind auf einen stabilen Sockel an Wohnungsangeboten im unteren Preissegment, wie er z.B. mittels sozialen Wohnungsbaus geschaffen und gesichert werden kann, angewiesen. Die heterogene Nachfrage wächst und reicht von mehrköpfigen Haushalten wie Familien und Alleinerziehenden, zu Paar- und Singlehaushalten von Bedarfsgemeinschaften und Rentnern. Es bedarf also vermehrt eines diversen Wohnraumangebots im preiswerten Wohnungssegment. Zugleich nimmt das Angebot preisgebundener Mietwohnungen in Dinslaken drastisch ab. Nicht nur aufgrund eines langjährigen Investitionsstillstands, sondern auch durch das gebündelte Auslaufen von Bindungen, hat sich der Bestand von 2006 bis 2016 halbiert und wird sich zukünftig weiter verringern. Steigende Bewilligungen im geförderten Neubau

seit 2015 sind ein Handlungsansatz, können jedoch bisher nicht den Bedarf an preiswertem Wohnraum und geforderten Qualitäten decken. Insbesondere altengerechte Wohnungen, aber auch generell kleine und große Wohnungen, auch im Rahmen der KdU-Grenzen, fehlen, um den Bedarf in Dinslaken zu decken.

4. Entwicklungstrends und Prognosen

4.1. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030

Die Wohntrends 2030[7] beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie Ökologie und Energie. Aufgrund der zunehmenden Pluralität der Gesellschaft nehmen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Nachfrager stetig an Bedeutung zu. Um die unterschiedlichen Zielgruppen mit passendem und attraktivem Wohnraum versorgen zu können, muss der Wohnungsbestand in Dinslaken diesen Nachfragetrends angepasst werden.

Technik: Steigender Anspruch an multimediale und technische Ausstattung der Wohnungen

„Smart Home“ schafft Energieeinsparpotenziale

Unter dem Begriff „Smart Home“ werden technikbasierte Systeme in Haushalten zusammengefasst, die den Bewohnern Arbeitsaufgaben abnehmen und ihnen dadurch das tägliche Leben erleichtern sollen. Bereits heute ist es möglich, Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungssteuerungen zu programmieren und miteinander zu vernetzen, wodurch ein erhebliches Energieeinsparpotenzial besteht. Die Daten werden über eine hochleistungsfähige Infrastruktur auf mobile Endgeräte übertragen und sind somit jederzeit und überall vom Benutzer steuerbar.

Barriereereduzierung auch durch technische Infrastruktur

Je nach Struktur der Haushalte gibt es unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an die technischen Systeme im Haushalt. Die standardisierte seniorengerechte Ausstattung könnte in Zukunft neben den heute bereits bestehenden Ausgestaltungen zur Prävention und Pflege (z.B. Hausnotrufsysteme) auch Angebote zur automatisierten Reinigung und Versorgung beinhalten. Wichtig ist hierbei, dass die Steuerung der technischen Systeme in einem einfach zu bedienenden Endgerät integriert wird. Für die älteren Bevölkerungsgruppen könnten durch diese technischen Systeme infrastrukturelle Barrieren abgebaut werden.

Breite Anwendungsmöglichkeiten von „Smart Home“-Systemen

„Smart Home“-Systeme weisen zudem einen hohen kommunikativen Charakter auf. So könnten in Hausgemeinschaften zukünftig internetbasierte Plattformen zum Standard werden, auf denen interne Fragestellungen diskutiert werden können. Im Wohnquartier „Le Flair“ in Düsseldorf wurde ein digitales Quartiersnetzwerk eingerichtet, das den Bewohnern einen aktuellen Überblick über Serviceangebote, Veranstaltungstipps etc. gibt. Zusätzlich ist über das Netzwerk eine Selbstorganisation der Bewohner entstanden, über die beispielsweise gemeinsame Kochabende und Krabbelgruppen organisiert werden. Häusliche Wohnkonzepte haben an die technischen Systeme hingegen eher den Anspruch, die Sicherheit, sowie die Energieeinsparung zu verbessern. Hierbei spielt die Verknüpfung von Alarm- und Überwachungssystemen mit den hausinternen technischen Einstellungen eine zentrale Rolle.

Der Trend zur Verbesserung der technischen Ausstattung wird sich auch auf das Wohnumfeld übertragen. So gibt es beispielsweise in immer mehr Städten öffentliches und gleichzeitig kostenloses Internet. In Teilen der Innenstadt

[7] InWIS wurde 2013 gemeinsam mit dem Institut Analyse & Konzepte vom GdW mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2030 beauftragt.

von Dinslaken ist es den Einwohnern und Besuchern der Stadt möglich ein kostenfreies WLAN-Angebot der Stadt zu Nutzen. Aber auch Gebiete außerhalb der Innenstadt werden über den Ausbau des Glasfasernetzes künftig leistungsstärkeren Zugang zum Internet bekommen, was weitere Ansiedlungen von Unternehmen in den Gewerbegebieten oder im ländlicheren Raum nachhaltig fördern kann. So sind in Dinslaken bereits Haushalte an das Glasfaser-Kabelnetz angeschlossen und der Anschluss an das Netz für das Gewerbegebiet Süd hat bereits begonnen.

25-Stunden-Gesellschaft: Steigender Anspruch an Service- und Dienstleistungsqualitäten

„Multioptionalität“ der Moderne

In der modernen Arbeitswelt steigen die Intensität der Arbeit sowie die Variabilität der Arbeitszeit stetig an. Aufgrund der zunehmenden Nacht- und Wochenendarbeit haben sich auch die Freizeitangebote zeitlich flexibler aufgestellt. Diese Entwicklung führt zu einer „Multioptionalität“, in der der moderne Mensch über vielfältige Wahlmöglichkeit und permanente Verfügbarkeit von Service- und Dienstleistungsangeboten verfügt. Somit besteht einerseits der Wunsch nach diesem immer besseren und schnell verfügbaren Angebot, andererseits sind immer mehr Menschen auf der Suche nach einem Ausgleich zu diesen rasanten Entwicklungen und Veränderungen.

Steigende Bedeutung der eigenen Wohnung und ihrer Lage

Aufgrund dieser Entwicklungen wünschen sich immer mehr Menschen einen zentralen Wohnstandort, von dem aus sie viele Angebote im direkten Wohnumfeld wahrnehmen können, um möglichst viele Aktivitäten mit einem optimierten Zeitaufwand erledigen zu können („Stadt der kurzen Wege“). Besonders attraktive Wohnquartiere verfügen daher über eine gute Infrastruktur, einen guten ÖPNV-Anschluss, Möglichkeiten zur Fahrradnutzung sowie grüne Freiflächen in direkter Nachbarschaft. Die Qualität des Wohnumfeldes wird in Zukunft demnach eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Das Leben mit diesen schnelllebigen Entwicklungen bringt auch den Anspruch ständiger Erreichbarkeit und Verfügbarkeit mit sich. Dies beeinflusst bspw. die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, da sich die Kontaktform immer stärker auf die Onlinekommunikation bzw. Online-Portale verlagern wird. Des Weiteren hat diese Schnelllebigkeit auch Auswirkungen auf die Pluralisierung der Gesellschaft, da bspw. die Tagesabläufe von Hausgemeinschaften nicht mehr miteinander kompatibel sind. Um das damit einhergehende Konfliktpotenzial zu minimieren, müssen neue Kommunikationswege (siehe Abschnitt Technik) gefunden und neue Vereinbarungen zum Zusammenleben getroffen werden. Aufgrund der steigenden Anforderungen der Außenwelt nimmt die eigene Wohnung in Zukunft eine noch wichtigere Rolle als Rückzugsort ein. Innerhalb der Wohnung werden vermehrt Ruhezonen eingerichtet, in denen die Bewohner sich auch von der Nutzung des Internets zurückziehen.

Sharing: Steigender Anspruch an nachhaltiges Wirtschaften durch gemeinsames Produzieren und Konsumieren

Aufkeimende Miet- und Tauschkultur über Internetplattformen

Die Begriffe „Sharing Economy“ und „Collaborative Consumption“ beschreiben einen Trend, der das gemeinsame Produzieren und Konsumieren zum Ziel hat. Hierbei steht die gemeinsame Nutzung bzw. das Tauschen von Gegenständen wie Autos, Fahrrädern oder anderen gebrauchten Dingen im Mittelpunkt. Neben Gegenständen können aber auch Zeit, Fähigkeiten oder Kompetenzen mit anderen Menschen geteilt bzw. getauscht werden. Hintergrund sind zum einen die gestiegenen Ausgaben für Freizeitaktivitäten, aber auch die Belastungen

der Haushalte durch die steigenden Wohnkosten. Daher ist es sinnvoll, Dinge, die lediglich kurz genutzt werden, zu mieten bzw. zu tauschen anstatt sie zu kaufen. Zum anderen spielt die in Innenstadtlagen geringe Verfügbarkeit von Wohnraum eine zentrale Rolle, die die Unterbringung von eigenen Besitztümern häufig schwierig gestaltet. Des Weiteren unterstützt die abnehmende Bedeutung von materiellen Besitztümern und Statussymbolen gerade in den jüngeren Altersgruppen den Sharing-Trend. Aber auch der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und der soziale Aspekt sind häufige Motive für das Leihen und Tauschen.

Die Organisation des Tauschens findet auf internetbasierten Plattformen statt, weshalb dieser Trend hauptsächlich von jungen Bevölkerungsgruppen mit großer Internetaffinität verfolgt wird. Auf Grundlage dieser Plattformen bilden sich Netzwerke heraus, die auch Einfluss auf die Nachbarschaften in einem Quartier ausüben können. So können innerhalb eines Quartiers bspw. Fahrzeuge und Parkplätze geteilt, Gegenstände wie Werkzeuge verliehen oder aber auch Gartenparzellen oder Kellerräume zur Mitnutzung angeboten werden. Zusätzlich können sich auf Grundlage der Internetplattformen Tauschangebote für Unterrichtsstunden oder Unterstützung im Haushalt etc. ergeben oder sogar Interessengruppen und Initiativen gegründet werden.

Langfristiger Trend zur Grundrissoptimierung in Ballungszentren

Aufgrund der steigenden Mieten in Ballungszentren werden heute bereits weltweit Grundrisse optimiert bzw. Grundflächen verkleinert. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft auch in Deutschland vollziehen. Die Überlegungen gehen dahin, Räume, die lediglich zeitweilig genutzt werden, von der Wohnung abzutrennen und gemeinschaftlich zu nutzen. Dies können bspw. Lager-, Arbeits- oder Gästezimmer sein. So können die Mietkosten reduziert und die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden.

Gesundheit und Fitness: Steigender Anspruch an die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge

Eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge im Fokus

Die Gesundheitswirtschaft ist ein stark wachsender Markt. Die Ausgaben im Gesundheitswesen sind im Zeitraum von 2005 bis 2015 um rd. 40% gestiegen. Wesentliche Gründe hierfür sind die steigenden Lebenserwartungen und der medizinische Fortschritt. Im Zuge eines grundlegenden Wertewandels rückt auch die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge stärker in den Fokus. Ziel ist es, die eigene Gesundheit zu erhalten, weshalb aktive Körperfitness und gesunde Ernährung an Bedeutung hinzugewinnen. Im zweiten Gesundheitsmarkt[8] wachsen demzufolge vor allem die Teilmärkte der Fitness- und Wellnessleistungen. Neben der steigenden Zahl von Mitgliedern in Sportvereinen und Fitnessstudios treiben auch immer mehr Menschen Sport in ihren eigenen vier Wänden oder auf nahegelegenen Grün- und Freiflächen im Quartier. Weitere Ausprägungen des steigenden Gesundheitsbewusstseins im Bereich der Ernährung sind die zunehmende Zahl an Bio-Supermärkten, spezielle Angeboten für Lieferdienste gesunder Lebensmittel sowie der Anbau von eigenem Obst und Gemüse sowohl auf dem Land als auch in der Stadt.

Klimawandel und Bewältigungsstrategien im Quartierskontext

Gerade in städtischen Agglomerationen sind die Auswirkungen des Klimawandels zunehmend wahrnehmbar und können ebenfalls Folgen für die menschliche Gesundheit haben. Aufgrund der steigenden Durchschnittstemperaturen,

[8] Der zweite Gesundheitsmarkt bezeichnet alle privat finanzierten Produkte und Dienstleistungen um das Themenfeld Gesundheit wie beispielsweise freiverkäufliche Arzneimittel, Fitnessangebote oder auch Serviceleistungen im Bereich des Wohnens.

der hohen Dichten in den Städten und der häufig unzureichenden Frischluftschneisen erwärmen sich die Städte und mit ihnen die Gebäude und Wohnungen in Zukunft deutlich stärker als heute, was beispielsweise für ältere Menschen gravierende Folgen haben kann. Die im Zuge des Klimawandels zunehmenden Extremwetterereignisse erfordern ein klimabezogenes Risikomanagement, das gleichzeitig als aktives Gesundheitsmanagement fungiert, weil es die Auswirkungen und Gefahren der Extremereignisse von der Bevölkerung abwendet.

Diese vielfältigen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf das klassische Gesundheitssystem, da auch dieser Bereich aufgrund der neuen Technologien zunehmend mobiler wird. Hierzu können das eigenständige Monitoring von Vitaldaten, Online-Sprechstunden etc. gezählt werden.

Eine Vision für ein ideales Training in der Zukunft beschreibt ein Kleingruppentraining im quartierseigenen Fitnessstudio mit Sauna und eigenem Trainer. Die Terminabsprache verläuft über eine Quartiersapp. Zusätzlich werden Ernährungs- und Kochkurse angeboten. Ziel ist es, viele Dienste quartierbezogen auszurichten, um sie über eine gemeinschaftliche Finanzierung erschwinglich zu machen. Nicht nur die Quartiere, auch die privaten Wohnungen werden mit weiteren Applikationen, wie beispielsweise Regenduschen etc., ausgestattet.

Stadt der Quartiere: Steigender Anspruch an Qualität und Nachbarschaft

Die Quartiere der Zukunft werden aufgrund fortschreitender Modernisierung der Bestände vielerorts gute Wohnqualitäten bereitstellen. Die standardisierten Ausstattungsmerkmale können auf Wunsch durch weitere Dienstleistungen ergänzt werden, wodurch die Wohnung eine hohe Individualisierung erfährt. Neben der Wohnung ist aber auch das Quartier zu einem immer wichtiger werdenden Unterscheidungsmerkmal geworden. Die Ansprüche an zukünftige Quartiere äußern sich in den Möglichkeiten zur Nahversorgung, Freizeitgestaltung, der Wahrnehmung von Arbeitsoptionen sowie Chancen zur Teilhabe an sozialen Netzwerken – virtuell und real.

Quartiersbezogene Konzepte zum Aufbau einer lebendigen Nachbarschaft

Im Zentrum der zukünftigen Quartiere steht das Prinzip der Nachbarschaften, also ein System von persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern. Nachbarschaften bieten gegenseitige Unterstützung und ersetzen für einige Menschen aufgrund veränderter Familienstrukturen sogar verwandtschaftliche Beziehungen. Ein Nachbarschaftsnetz ist immer abhängig vom persönlichen Engagement aller Beteiligten, weshalb allen Bewohnergruppen der Zugang zu diesen Netzwerken ermöglicht werden muss. Besonders die Partizipation älterer Bevölkerungsgruppen ist von großer Bedeutung für ein lebendiges Quartiersleben, da in diesem Lebensabschnitt häufig nach neuen sinnvollen und auch gemeinwesen-orientierten Aufgaben gesucht wird, um weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. In altersstrukturell durchmischten, wie auch kulturell und sozioökonomisch heterogenen Nachbarschaften, ist ein tolerantes und integratives Miteinander maßgebend für die Lebendigkeit. Wohnungsunternehmen können die sozialen Netzwerke unterstützen, da sie über die für die Organisation sozialer Aktivitäten benötigten Ressourcen und Strukturen verfügen. Hierbei können quartiersbezogene Konzepte hilfreich sein, die sowohl einen kooperativen als auch einen partizipativen Charakter aufweisen, um einerseits die vielen unterschiedlichen Akteure im Quartier zu koordinieren und andererseits die Bedürfnisse der Bewohner in die Entwick-

lung des Quartiers zu integrieren. Gleichzeitig haben Wohnungsunternehmen selbst Interesse an einer lebendigen Nachbarschaft, da sie auch stabilisierend auf das gesamte Quartier wirkt.

Goldenes Alter oder arme Senioren: Steigender Anspruch an ausdifferenzierte Wohnformen im Alter

Wohnraum für Senioren mit geringem Einkommen als Herausforderung

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellt. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Weitere Ausdifferenzierung der Wohnformen für Senioren

Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Dennoch gewinnen neue Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorengemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen weiter an Bedeutung. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich daraus die Anforderung, das Wohnungsangebot für Senioren aufgrund der spezifischen Bedürfnisse weiter zu differenzieren. Neben baulichen Maßnahmen sind auch ein angepasstes Marketing sowie eine zielgruppenorientierte Kundenbetreuung notwendig.

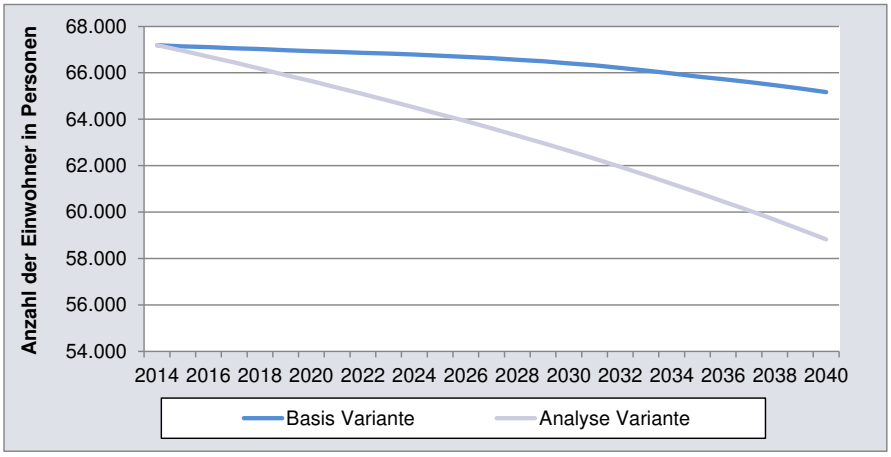
4.2. Bevölkerungsprognose

Bei gleichbleibenden Wanderungsgewinnen ergibt sich eine Bevölkerungszunahme um 2,8 Prozent bis zum Jahr 2040

Als Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird auf die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW und damit die derzeit aktuellste Prognose für die Stadt Dinslaken zurückgegriffen. In dieser Modellrechnung werden sowohl eine Basis- als auch eine Analyse-Variante dargestellt. Die Basisvariante der Bevölkerungsprognose legt statistische Daten aus dem Jahr 2014 zugrunde und schreibt die Entwicklungstrends der letzten drei Jahre weiter fort. Im Jahr 2040 werden laut dieser Bevölkerungsprognose 65.171 Einwohner in der Stadt Dinslaken wohnen. Vergleicht man den Prognosewert mit der von IT.NRW auf Grundlage des Zensus ermittelten Bevölkerungszahl von 2014, nimmt diese bis 2014 um 1.894 Personen (2,8 %) ab.

Bei der Analyse-Variante bleibt die Wanderungsentwicklung unberücksichtigt und es wird ausschließlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung fortgeschrieben. In dieser Variante wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Dinslaken von 2014 bis zum Jahr 2040 um 8.241 Personen sinken und somit um rd. 12 Prozent schrumpfen. Das demografische Potenzial der Stadt Dinslaken reicht somit nicht aus, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Im Vergleich der zwei Varianten wird erneut die Bedeutung der Wanderungen für die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl verdeutlicht. Für die weitere Analyse des Wohnungsbedarfs wird daher die Basisvariante herangezogen.

Abbildung 45: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040[9]

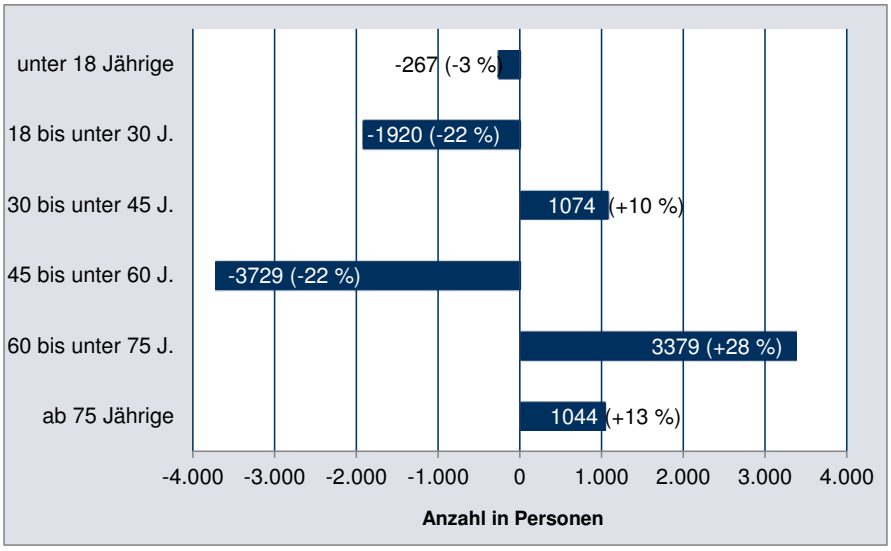


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Starke Zunahme in den älteren Bevölkerungsgruppen

Im Prognosezeitraum bis 2026 wird sich die Altersstruktur deutlich verändern. Die Prognose von IT.NRW geht davon aus, dass die Altersgruppen unter 30 Jahren und die Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahre deutliche Bevölkerungsverluste verzeichnen werden. So wird der voraussichtliche Rückgang in der Gruppe der unter 18 Jährigen bei -3 Prozent, in den Gruppen der 18 bis unter 30 Jährigen und der 45 bis unter 60 Jährigen bei -22 Prozent liegen. Dagegen wächst die Bevölkerungsgruppe der 30 bis unter 45 Jährigen um 10 Prozent. Den deutlichsten Zuwachs wird die Altersgruppe der jungen Alten zwischen 60 bis unter 75 Jahren mit +28 Prozent erreichen sowie die Altersgruppe über 75 Jahre (+13 Prozent). Insgesamt findet somit eine Verschiebung hin zu den älteren Haushalten statt. Die Zielgruppe der Familien nimmt rein quantitativ ab, wenn auch die Haushalte der potentiellen Familiengründer zunehmen.

Abbildung 46: Veränderung der Altersstruktur 2016 bis 2026

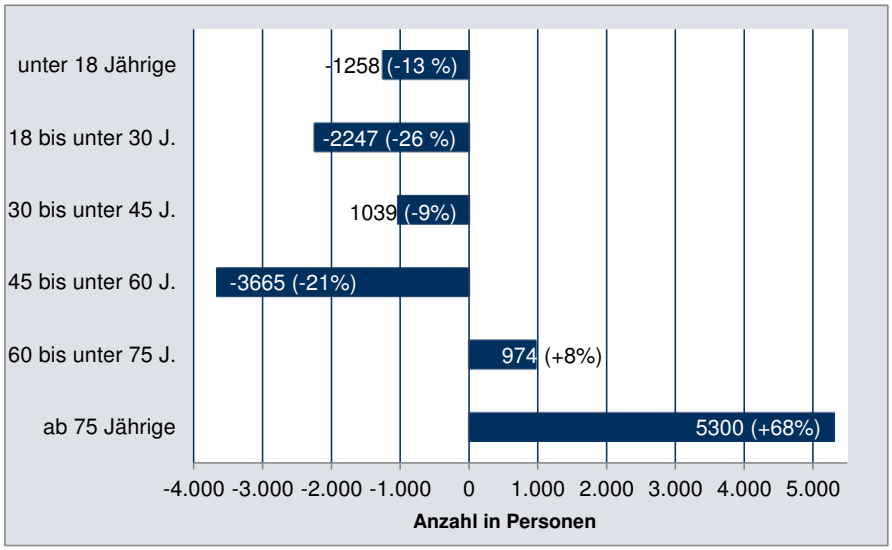


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

[9] Eine positive Abweichung des Bevölkerungsstandes nach KRZN (siehe Kapitel 2.1) kann auf einen höher ermittelten Ausgangswert im Jahr 2014 zurückgeführt werden. Zudem berücksichtigt die IT.NRW Prognose nicht die zeitlich nach der Erstellung eingesetzte überdurchschnittliche Fluchtmigration in den Jahren 2015 und 2016. Auf die Zusatzbedarfe wird im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose (Kapitel 4.3) eingegangen.

Diese Entwicklung wird im Prognosezeitraum bis 2040 noch deutlicher. Alle Altersgruppen bis unter 60 Jahren nehmen stark ab, auch die Gruppe der 30 bis 45 Jährigen und am stärksten die Gruppe der 18 bis unter 30 Jährigen. Die Altersgruppen ab 60 Jahren nehmen dagegen wie auch im kürzeren Betrachtungszeitraum zu. Auf lange Sicht bis 2040 wächst hier besonders stark die Gruppe der Hochbetagten mit 75 Jahren und älter um 68 Prozent.

Abbildung 47: Veränderung der Altersstruktur 2016 bis 2040



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW

Demografischer Wandel erfordert Neuausrichtung des Wohnungsmarktes

Mit dieser Verschiebung der Altersstruktur sind Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt zu erwarten, da sich die Nachfragestrukturen deutlich verändern und Bedarfe in der Versorgung älterer Haushalte zu erwarten sind. Für die Akteure am Wohnungsmarkt ergeben sich daraus folgende Herausforderungen:

- Der demografische Wandel ist für die Stadt Dinslaken prägend. Der Druck durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und den Alterungsprozess haben bereits in den vergangenen Jahren zu einer Verschiebung der Altersstruktur geführt, die sich weiter fortsetzen und zu einer Erhöhung des Anteils der älteren Bevölkerung führen wird.

- Es ist daher ratsam, den Wohnpräferenzen älterer Haushalte noch stärker zu begegnen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den über 75 Jährigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.

- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel verschieben. Die typische Erwerbergruppe, die Familien mit Kindern im Alter von 30 bis etwa 50 Jahren, wird gemäß der Basisvariante bis zum Jahr 2026 zunächst zwar etwas wachsen, jedoch auf lange Sicht (bis 2040) sehr stark zurückgehen. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Wohneigentum bilden, wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels voraussichtlich an Bedeutung gewinnen. Die Ansprache neuer Käufergruppen bietet sich dementsprechend an; ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohn-

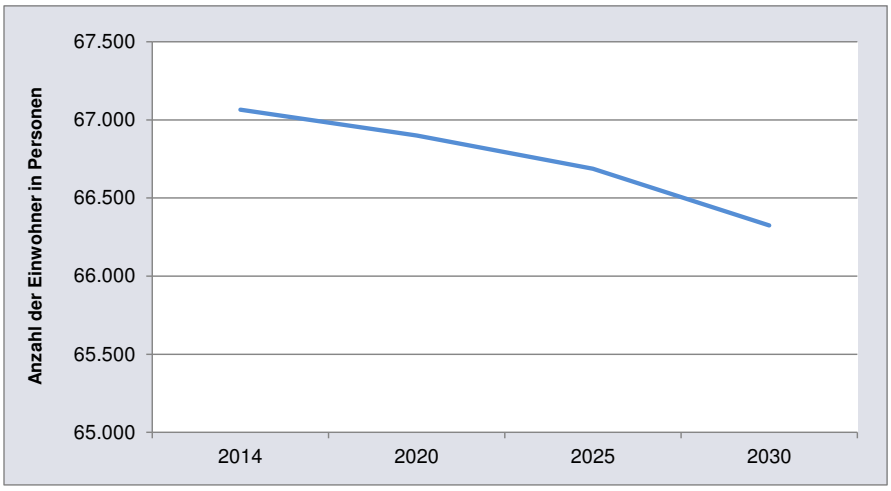
eigentum für Familien oder das barrierefreie Wohneigentum für Senioren.

4.3. Wohnungsbedarfsprognose

Nicht Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte

Die Wohnungsbedarfsprognose prognostiziert die Anzahl an Wohneinheiten, die es bedarf um alle Bewohner Dinslakens mit Wohnraum zu versorgen. Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. Diese wird anschließend mit der Anzahl zur Verfügung stehender Wohnungen gegenübergestellt, um den Neubedarf an Wohneinheiten zu ermitteln. Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich schließlich aus dem Neubaubedarf zuzüglich des Ersatzbedarfs für abgehende Bestände, sowie einer Fluktuationsreserve.

Abbildung 48: Bevölkerungsprognosen als Basis der Wohnungsbedarfsprognose 2014-2030



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Annahme, eigene Darstellung

Basisjahr 2014, zusätzliche Bedarfe aus Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 hinzugeschätzt

Die Wohnungsbedarfsprognose reicht vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2030 und stützt sich auf das Basisjahr 2014. Wohnungsbedarfe, die aus der überdurchschnittlichen Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 resultieren werden in einem weiteren Schritt hinzugerechnet.

Prognose basiert auf der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW in der Basisvariante

Dem Wohnungsbedarf Dinslakens wird die Bevölkerungsprognose aus der Gemeindemodellrechnung des nordrhein-westfälischen Statistikamtes IT.NRW in der Basisvariante zugrunde gelegt, die im vorherigen Kapitel vorgestellt wurde. Bis 2030 wird also von einem Bevölkerungsrückgang um 740 Personen auf 66.325 Einwohner (Personen am Ort der Hauptwohnung) ausgegangen.

Die Haushaltsprognosen werden auf Basis der Bevölkerungsprognosen errechnet

Für die Vorausschätzung der Haushalte ist die Dynamik der Haushaltsgrößen zu berücksichtigen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsver-

kleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

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

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

Zur Bestimmung der durchschnittlichen Haushaltsgröße Dinslakens wurden verschiedene Quellen zugrunde gelegt (Zensus 2011, IT.NRW Haushaltsprognose, GFK). Der für 2014 erhobene Wert der Gesellschaft für Konsumforschung weicht vom Zensusdatenwert minimal nach oben ab, während er deutlicher unter dem Wert liegt, der von IT.NRW in der Haushaltsprognose für den Landkreis Wesel generiert wurde. Diese Abweichung lässt sich durch strukturelle Unterschiede erklären. Während das Gesamtkreisgebiet zum Niederrhein zählt und ländlich geprägt ist, hebt sich Dinslaken durch die direkte Nähe zum Ruhrgebiet als städtische Gemeinde ab. Daraus erschließt sich die Prognoseannahme der seitens der GFK generierten Haushaltsgröße für das Jahr 2014. Diese beläuft sich für Dinslaken auf durchschnittlich 2,06 Personen pro Haushalt.

Haushaltsgröße reduziert sich bis 2030 auf 2,00 Personen/Haushalt

Für die zukünftige Entwicklungsdynamik der Haushaltsgröße dient die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße des Kreises Wesel aus der Haushaltsprognose der IT.NRW. Übertragen auf die Stadt Dinslaken ergibt sich eine Haushaltsverkleinerung von bis zu 0,02 über je fünf Jahre. Demnach reduziert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße der Stadt Dinslaken bis zum Jahr 2030 auf 2,00 Personen pro Haushalt.

In der Prognose zu berücksichtigen sind zudem Personen mit Nebenwohnsitz in Dinslaken, Untermieter und Personen in Anstalten

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Dinslaken gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben, sowie Personen, die in Dinslaken mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Dinslaken

nach, sodass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Dinslaken entspricht das ca. 3,8 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung (2.560 Personen).

- Untermieterverhältnisse: Die Zahl der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2006. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich für die Stadt Dinslaken eine Quote von 2,2 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.

- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen: Da diese keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

- Asylbewerber mit Bleibeperspektive: Asylbewerber zählen bei noch ungeklärtem Schutzstatus zunächst nicht zur Bevölkerungszahl hinzu. Mit Klärung des Schutzstatus treten sie jedoch auf den regulären Wohnungsmarkt, sodass sie (sofern sie bei sicherer Bleibeperspektive) in die Berechnung der Haushalte mit Wohnungsbedarf mit einzubeziehen sind. Laut Quote des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge beläuft sich die Gesamtschutzquote für Asylanträge im Jahr 2014 auf 31,5 Prozent, dieser Anteil der jährlichen Asylbewerber wird also der Prognose hinzugezählt. Zusätzliche Bedarfe aus der überdurchschnittlichen Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 werden in einem separaten Schritt hinzugeschätzt.

Demografische Entwicklungsprognose: 1,7 Prozent zusätzliche Haushalte bis 2030

Im Basisjahr 2014 beläuft sich unter Berücksichtigung der benannten Personengruppen die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Dinslaken auf 31.526. Allein aus der demografischen Haushaltsentwicklung ergibt sich ein Anstieg der Haushalte bis 2030 um 1,7 Prozent auf 33.078.

Tabelle 22: Demografische Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

	2014	2020	2025	2030
Haushaltsgröße	2,06	2,04	2,02	2,00
Anzahl der Haushalte	32.526	32.810	32.980	33.078

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Annahme, eigene Darstellung

Die überdurchschnittliche Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 wird im Basisjahr und somit in der demografischen Haushaltsentwicklung nicht abgebildet. Daher werden im folgenden Schritt die Haushalte mit Wohnungsbedarf hinzugeschätzt, die aus der Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 resultieren. Ausgehend von 903 Asylanträgen in Dinslaken in den Jahren 2015 und 2016 (Datenbasis: Stadt Dinslaken) werden an-

hand der Herkunftsländer 313 Personen als Asylbewerber mit hoher Bleibeperspektive eingeschätzt. Entsprechend Annahmen der NRW.BANK wird von einem Familiennachzug von je einer Person, sowie von einer Haushaltszahl von 2,5 ausgegangen. Daraus ergeben sich in Dinslaken 250 Haushalte mit Wohnungsbedarf aus der Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 inklusive Familiennachzug.

Tabelle 23: Zusatzbedarf durch hohe Flüchtlingszuwanderung 2015 / 2016

Prognosegrößen	Anmerkungen	Anzahl
Asylanträger 2015/2016	Datenbasis: Stadt Dinslaken	903
Einwohner aus Flüchtlingszuwanderung	Annahme: 100%, 0%, 50% der Asylanträger mit hoher, geringer, ungeklärter Bleibeperspektive [10]	313
Einwohner aus Familiennachzug	Annahme NRW.BANK: je +1 Person	313
Einwohner aus Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 inkl. Familiennachzug		626
Haushaltsgröße	Annahme NRW.BANK für Flüchtlingshaushalte	2,5
Haushalte aus Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 inkl. Familiennachzug		**250**

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Dinslaken, NRW.BANK, eigene Annahme, eigene Darstellung

Haushaltsprognose: 33.328 Haushalte mit Wohnungsbedarf im Jahr 2030

Für die Haushaltsprognose bis 2030 wird schließlich der Zusatzbedarf durch die überdurchschnittliche Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 zu der demografischen Haushaltsentwicklung hinzugerechnet. Für das Jahr 2030 ergibt sich eine Anzahl von 33.328 Haushalten mit Wohnungsbedarf.

Tabelle 24: Haushaltsprognose bis 2030 (inkl. Flüchtlingshaushalte aus 2015/2016)

	2020	2025	2030
Haushalte mit Wohnungsbedarf	33.060	33.230	33.328

Quelle: InWIS 2018, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

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

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. In der Stadt Dinslaken sind auf Basis der städtischen Internetseite 16 Freizeitwohnungen zu benennen.

[10] Es wird angenommen, dass lediglich ein Teil der Asylanträger als Einwohner in der Stadt Dinslaken bleibt und zwar 100% bzw. 0% der Asylanträger mit hoher bzw. geringer und 50% der Asylanträger mit ungeklärter Bleibeperspektive (abgeleitet von den jeweiligen Herkunftsländern).

- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in der Stadt Dinslaken ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,24 Prozent pro Jahr (80 WE p.a.).

Zur Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestands im Jahr 2017 sind dem ermittelten Wohnungsbestand im Basisjahr 2014 die Wohneinheiten hinzuzurechnen, die 2015 und 2016 durch Neubau hinzugekommen sind. Entsprechend der Baufertigstellungszahlen werden 298 (neugebaute) Wohneinheiten dem verfügbaren Wohnungsbestand angerechnet.

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Wohnungsbedarf setzt sich aus Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubedarf zusammen

Der Gesamtwohnungsbedarf ab 2017 ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2014 abzüglich der Bautätigkeiten der Jahre 2015 und 2016, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushaltsprognose inklusive Flüchtlingszusatzbedarf) sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 ca. 2.000 Einheiten, davon ca. 2/3 Ersatzbedarf

Im Ausgangsjahr 2014 ergibt sich für Dinslaken ein Nachholbedarf von 75 Wohneinheiten. Aufgrund der prognostizierten steigenden Haushaltsentwicklung wächst der Nachholbedarf bzw. Wohnungsbedarf in Dinslaken über den Prognosezeitraum an. Ab 2017 bis ins Prognosejahr 2030 ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 1.864 Wohneinheiten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Baufertigstellungszahl von 133 Wohneinheiten im Jahr. Knapp zwei Drittel dieses Bedarfs resultieren in dem erforderlichen Ersatz abgängiger Wohnungen („Ersatzbedarf“), das restliche Drittel ist demografisch begründet.

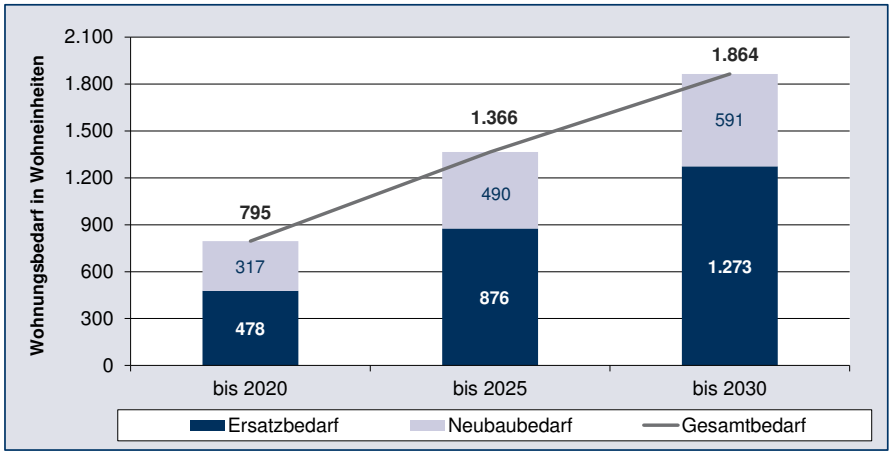
Bautätigkeiten sind kurzzeitig zu steigern und langfristig an ggf. abnehmende Bedarfe anzupassen

In zeitlichen Etappen betrachtet bedeutet dies, dass bis 2020 knapp 800 Wohneinheiten (200 pro Jahr) fertig zu stellen wären, um den Bedarf zu decken. Dies bedeutet eine Steigerung der Baufertigstellungszahlen, die 2014 bis 2016 bei durchschnittlich 140 Wohneinheiten pro Jahr lagen. Von 2021 bis 2025 sinken die benötigten Fertigstellungen auf 114 Wohneinheiten pro Jahr, sodass knapp 600 Wohneinheiten geschaffen werden müssten. Sofern dies gelingt reduziert sich der Bedarf danach auf lediglich 100 Wohneinheiten pro Jahr, um knapp 500 Wohneinheiten in den Jahren 2026 bis 2030. Die zeitlichen Etappen sind hierbei eine theoretische Projektion, die mit den real umsetzbaren Fertigstellungen abgeglichen werden müssen.

Stehen wie in Dinslaken die erforderlichen Wohnbauflächen noch nicht im erforderlichen Umfang baureif zur Verfügung (siehe Kapitel 5), müssen diese zunächst entwickelt, also Baurecht geschaffen und die Erschließung gesichert

werden, bevor Neubau realisiert werden kann. Geht man davon aus, dass sich der Neubaubedarf dadurch anstaut, kann die anschließende Erhöhung der Bautätigkeiten über den empfohlenen Durchschnitt von 114 Wohneinheiten pro Jahr ab 2021 bedarfsgerecht sein. Der Wohnungsbedarf korreliert jedoch mit ausbleibenden bzw. den realen Entwicklungen von Angebot und Nachfrage. So wird beispielsweise eine junge Familie, die aktuell eine große Wohnung in Dinslaken sucht bzw. nachfragt, jedoch kein Angebot findet, nicht zwingend mehrere Jahre auf eine mögliche Neubauentwicklung warten. Sie fällt zukünftig also möglicherwiese aus der Bedarfsrechnung heraus. Zur bedarfsgerechten Ausrichtung der Neubautätigkeiten ist somit ein regelmäßiges Monitoring unumgänglich.

Abbildung 49: Kumulierter Wohnungsbedarf ab 2017 bis 2030



Quelle: InWIS 2018, Wohnungsbedarfsprognose

Unterscheidung in quantitativen und qualitativen Bedarf (insbes. auch Ersatzbedarf)

Qualitative Bedarfe, wie beispielsweise barrierefreies Wohnen, lassen sich teilweise nur im Neubau unterschiedlicher Segmente realisieren. Die künftige Neubautätigkeit muss sich daher noch stärker als zuvor auf Zielgruppen und spezifische Nachfragewünsche ausrichten, um passgenaue Angebote zu schaffen. In Dinslaken bedeutet dies nicht zuletzt aufgrund der alternden Bevölkerungsstruktur, den Neubautrend zum Mehrfamilienhausbau der letzten Jahre fortzusetzen bzw. sogar auf einen Anteil von 65 Prozent zu erhöhen. Um zugleich den Zuzug von Familien zu unterstützen, besteht auch weiterhin Bedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment, der zukünftig etwa mit 35 Prozent der Bautätigkeiten verfolgt werden sollte. Bezahlbarkeit von Wohnraum ist für weite Bevölkerungsteile Dinslakens bereits heute von hoher Bedeutung und nimmt u. A. aufgrund steigender Altersarmut zukünftig zu, während preisgebundener Wohnungsbestand abnimmt. Mit einem Anteil von rund 30 Prozent öffentlich gefördertem Wohnungsbau sollte die Deckung der Bedarfe im Neubau unterstützt und insbesondere bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose bestätigen damit die von der Stadt Dinslaken im Rahmen des kooperativen Baulandmodells eingeführte Quote.

Tabelle 25: Verteilung der Wohnungsbedarfe auf die Segmente

Segmente	Anteile	Bedarf in WE
Insgesamt	100 %	1.864
Bautyp EZFH	**35 %**	**652**
……darunter ö. g.	bis zu 5 %	93
Bautyp MFH	**65 %**	**1.212**
…darunter ETW	20 %	373
…darunter MW	45 %	839
……darunter ö. g.	bis zu 25 %	466

Quelle: InWIS 2018, Wohnungsbedarfsprognose

Ausgewiesene Wohnungsbedarfe im Regionalplan Ruhr

Wohnungsbedarfsprognose übersteigt ausgewiesenen Wohnungsbedarf des RVR

Der Entwurf des Regionalplans für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (Stand April 2018) trifft ebenfalls Aussagen zum zukünftigen Wohnungsbedarf der Stadt Dinslaken. Textliche Festlegungen zur Siedlungsentwicklung basieren auf einer Ermittlung von Wohnungsbedarfen des Regionalverbands Ruhr (RVR). Veröffentlicht sind diese vom RVR im Bericht „ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung. Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe.“ zum Sachstand 01.08.2016.

Die dort vorgestellte Prognose weist im Zeitraum 2012 bis 2034 (22 Jahre) für die Stadt Dinslaken einen Bedarf von 2.612 zusätzlichen Wohneinheiten aus. Dies entspricht einer Bautätigkeit von etwa 119 Wohneinheiten im Jahr. Damit liegt der Regionalplan unterhalb der hier dargestellten Wohnungsbedarfsprognose, nach der für den Zeitraum 2016 bis 2030 eine durchschnittliche Bautätigkeit von 133 Wohneinheiten im Jahr als bedarfsgerecht gilt.

Anzumerken ist bei der Gegenüberstellung der Prognosen, dass die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist, da unterschiedliche Prognoseverfahren und Indikatoren zu Grunde liegen. Insbesondere die Referenz- und Prognosezeiträume weichen stark voneinander ab – beispielsweise finden Bautätigkeiten und Wanderungsbewegungen der letzten Jahre in der RVR-Studie noch keine Berücksichtigung. Zudem variiert die Datenbasis der Prognosen stark – die Analysen des Handlungskonzepts Wohnens bieten eine räumliche Detailschärfe, die im Rahmen der regionalen Betrachtung nicht erreicht wird. Die folgenden Betrachtungen beziehen sich daher auf die im Rahmen des Konzeptes erstellte Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Dinslaken.

5. Perspektive Wohnbauflächen

5.1. Wohnbauflächenbedarf

Voraussetzung für die Realisierung des Wohnungsbedarfs ist die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Dinslakener Stadtgebiet. Als Wohnbauflächenbedarf wird hier die Nettowohnbaufläche (d.h. abzüglich Baulücken, innere Erschließung, Anteilen von Gewerbe bei Mischbauflächen, nicht entwickelbarer Flächen) bezeichnet, die zur Deckung des Wohnungsbedarfs benötigt wird. Abgeleitet wird er aus den Ergebnissen der Wohnungsbedarfsprognose unter Annahme einer durchschnittlichen Bebauungsdichte für die Stadt Dinslaken.

Für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450m² ausgegangen und somit eine Bebauungsdichte von 22 Wohneinheiten pro ha zu Grunde gelegt. Entsprechend höher liegt der Wert im Geschosswohnungsbau, für den eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 65 Wohneinheiten pro ha angenommen wird.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Wohnbauflächenbedarf von rund 50 ha (netto) für den prognostizierten Wohnungsbedarf von 1.864 Wohneinheiten bis 2030. Rund 30 ha entfallen hiervon auf den Flächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhausbebauung und rund 20 ha auf Flächen zur Deckung der Bedarfe im Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau. Unter Annahme eines Bruttoaufschlags von etwa 30 Prozent, lässt sich insgesamt ein Bruttowohnbauflächenbedarf von ca. 63 ha in der Stadt Dinslaken bis 2030 benennen.

Tabelle 26: Wohnbauflächenbedarf (netto) der Wohnungsbedarfsprognose 2017-2030

Segment	Wohnungsbedarf in WE	Bebauungsdichte in WE/ha	Flächenbedarf in ha
EZFH	652	22	29,6
MFH	1.212	65	18,6
Gesamt	**1.864**		**48,3 (brutto ca. 63 ha)**

Quelle: InWIS 2018, Wohnungsbedarfsprognose, eigene Berechnungen

5.2. Wohnflächen- und Nachverdichtungsreserven

Theoretische Flächenreserven der Stadt Dinslaken werden vom Flächeninformationssystem ruhrFIS des RVR regelmäßig erhoben. Wohnflächenreserven werden in diesem Rahmen unter Nettoreservefläche Wohnen (d.h. abzüglich Baulücken, innere Erschließung, Anteil Gewerbe, nicht entwickelbare Fläche) und bestehenden Baulücken erfasst. Im Jahr 2017 erfasst ruhrFIS 16,7 ha Nettoreservefläche Wohnen und 14,3 ha Baulücken in Dinslaken, also insgesamt 31 ha theoretische Wohnflächenreserven. Die rein quantitative Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs mit den theoretischen Wohnflächenreserven ergibt ein Defizit von ca. 20 ha Wohnbaufläche (netto).

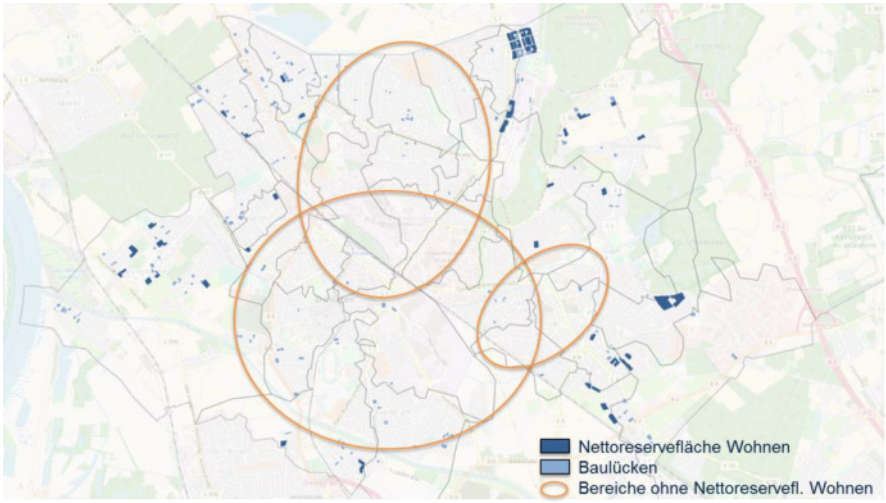
(Theoretische) Flächenreserven sind zwar vorhanden, ihre Mobilisierung im Einzelfall jedoch kompliziert

Bei den Flächenreserven handelt es sich um ein rein theoretisches Potenzial, abgeleitet aus B-Plänen, FNP und Baulücken. Erfahrungsgemäß lässt sich dieses in der Praxis nur teilweise aktivieren. Hemmnisse bestehen beispielsweise

im Verkaufswillen der Eigentümer, wobei sich das Hemmnis bei einer Vielzahl von Eigentümern einer Fläche erschwerend potenziert. Bei der Baulückenerschließung ergeben sich zudem Zielkonflikte mit (Zwischen-) Nutzungen, so kommt es beispielsweise zur schwer abzuwägenden Konkurrenzsituationen zwischen privaten Kinderspielplätzen, Freiflächen oder Gärten und Wohnnutzung. Auch Themen wie Denkmalschutz, wertvolle Baumbestände oder auch Altlasten stehen Wohnentwicklungen auf Flächenreserven entgegen. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist die Baulückenaktivierung dennoch zu forcieren.

Der Wohnungsbedarfsdeckung durch Entwicklung der Flächenreserven (nach ruhrFIS) stehen in Dinslaken jedoch neben Entwicklungshemmnissen auch qualitative Defizite entgegen. Während Bedarfe vorwiegend im Geschosswohnungsbau und bei Wohnangeboten in integrierten Lagen bestehen, liegen die Nettoflächenreserven Wohnen ausschließlich in Stadtrandlagen und eignen sich nach Kategorisierung durch ruhrFIS nur in geringem Maße für den Geschosswohnungsbau.

Abbildung 50: Nettoreservefläche Wohnen und Baulücken nach ruhrFIS



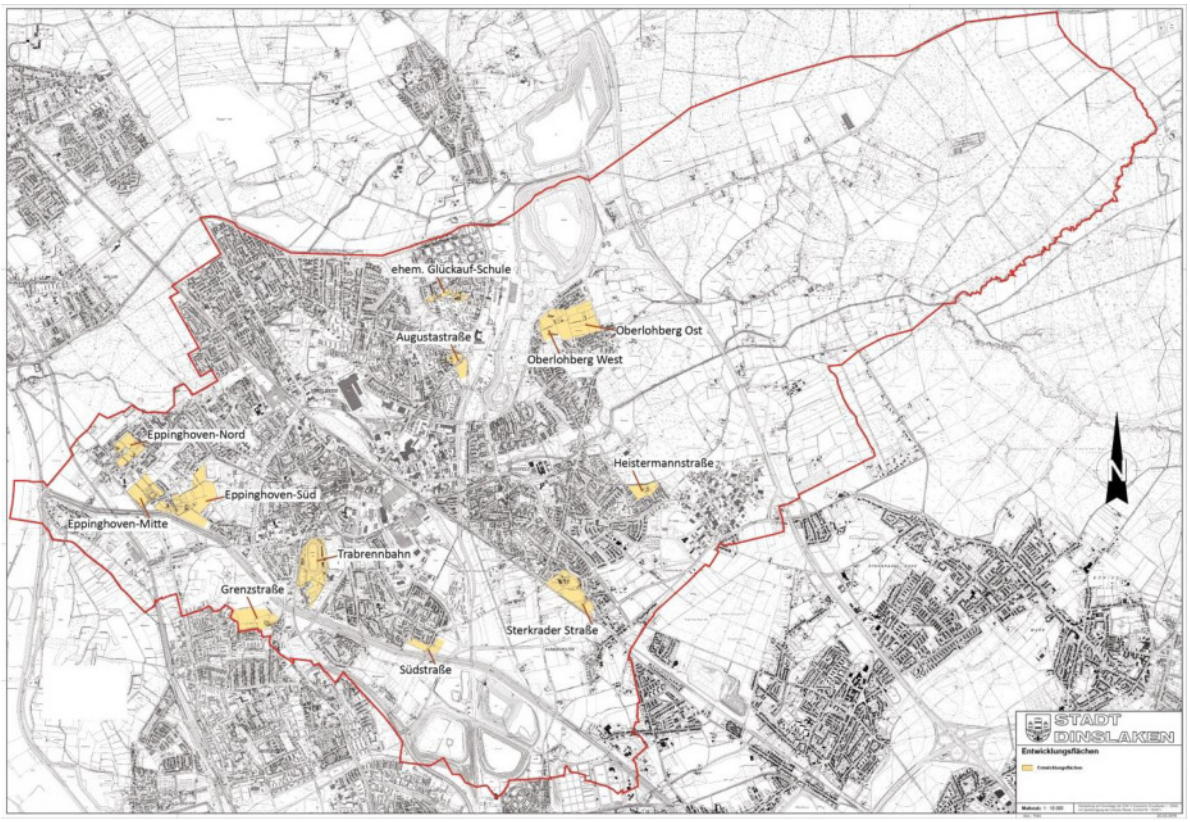
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Flächeninformationssystem ruhrFIS (Stand 09.10.2017), eigene Darstellung

In Anbetracht des quantitativen, sowie qualitativen Defizits an Wohnbauflächenreserven für die Wohnungsbedarfe, hat die Stadt Dinslaken neben den Flächenreserven in B-Plänen, im FNP und in Baulücken weitere Potenzialflächen identifiziert. Zur Abschätzung des Potenzials für die Bedarfsdeckung und zur Aufstellung von Entwicklungsstrategien werden die Wohnbauflächenpotenziale im Weiteren näher untersucht.

5.3. Wohnbauflächenpotenziale

Auf der Basis der Wohnungsnachfrageanalyse wird überprüft, welchen quantitativen und qualitativen Beitrag von der Verwaltung ausgewählte Wohnbauflächenpotenziale in Dinslaken leisten können, um auf die aktuelle und erwartete Wohnungsnachfrage zu reagieren. Insgesamt wurden zwölf Potenzialflächen für die Bedarfsdeckung vorgeschlagen.

Abbildung 51: Übersichtskarte der untersuchten Potenzialflächen in Dinslaken



Quelle: Stadt Dinslaken, ergänzt durch InWIS 2018

Die Flächen werden in Form von Steckbriefen anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs beschrieben (siehe Anhang), um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Methodische Basis hierfür sind eine Sekundärerhebung, die Auswertung von der Stadt zur Verfügung gestellter Daten sowie ergänzende Begehungen der Potenzialflächen. Zur Bewertung der Mikrolageeigenschaften dient das InWIS-Standortranking (siehe Anhang). Zusammen mit der Beurteilung des kleinräumigen Images erfolgt im nächsten Schritt eine Bewertung der Zielgruppeneignung. Ein kurzer Überblick über die kleinräumige Wohnungsmarktsituation liefert Informationen zur Marktgängigkeit unterschiedlicher Wohnsegmente. In SWOT-Analysen werden alle relevanten Vor- und Nachteile der Standorte dargestellt, die bestimmte Wohnnutzungen begünstigen oder hemmen. Aus diesen Ergebnissen kann das standortgebundene Entwicklungspotenzial für den Wohnungsneubau ermittelt werden.

Alle Flächen eignen sich grundsätzlich für die Entwicklung von Wohnraum, wobei keine der Flächen in besonderem Maße aus der Bewertung heraussticht. Unterschiedliche Segmente können bedient werden, so eignen sich alle Flächen auch für die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Im B-Planverfahren und Realisierungsprozess sollten die Segmente in Abhängigkeit des Infrastrukturausbaus und der Wohnumfeldgestaltung konkretisiert werden.

Tabelle 27: Übersicht der Wohnbauflächenpotenziale in Dinslaken

	Hauptzielgruppen	Größe in ha	Anzahl WE	davon EZFH	davon MFH
Oberlohberg West	häusliche Paare ohne Kinder und Familien	9	150-185	115-140	35-45
Oberlohberg Ost	häusliche und konventionelle Paare ohne Kinder und Familien	10	165-200	125-150	40-50
Heistermannstraße	häusliche, konventionelle und anspruchsvolle Paare ohne Kinder und Familien	3	40-50	40-50	0
Sterkrader Straße	häusliche und konventionelle Singles, Paare ohne Kinder und Familien	11	160-195	120-145	40-50
Südstraße	häusliche und konventionelle Paare ohne Kinder und Familien	3,5	85-105	30-35	55-70
Trabrennbahn	kommunikative, konventionelle und anspruchsvolle Haushalte	16	525-645	65-80	460-565
Grenzstraße	häusliche Paare ohne Kinder und Familien	10	250-300	85-100	165-200
Eppinghoven-Mitte	konventionelle und anspruchsvolle Paare ohne Kinder, Familien und best ager	8,5	185-230	80-100	105-130
Eppinghoven-Nord	konventionelle und anspruchsvolle Paare ohne Kinder, Familien und best ager	6	80-100	80-100	0
Eppinghoven-Süd	häusliche und konventionelle Familien und Paare ohne Kinder	20	350-435	230-285	120-150
Augustastraße	kommunikative und häusliche Singles und Paare ohne Kinder	3	95-120	10-15	85-105
ehem. Glückauf-Schule	häusliche und bescheidene Haushalte	2,5	75-90	0	75-90

Quelle: InWIS 2018

Wohnbauflächenpotenziale können Entwicklungsbedarfe decken

Die Gegenüberstellung der vorhandenen Flächenkapazitäten und des ermittelten Neubaubedarfs zeigt, dass der Bedarf mit den vorgeschlagenen Potenzialflächen zunächst (mehr als) gedeckt werden kann. Eigentümer- und Nutzungsstruktur sowie Kennzeichnung in Regional-, Flächennutzungs- und Landschaftsplan geben in den Steckbriefen Anhaltspunkte für die Verfügbarkeit der Flächen. Die tatsächliche Entwicklungsperspektive ist schließlich eng an den individuellen Zugriff auf die Fläche gekoppelt. Für eine zügige Bedarfsdeckung können Flächen auch in Teilflächen, in mehreren Bauabschnitten sowie parallel zueinander entwickelt werden.

6. Ziele für die Dinslakener Wohnungspolitik

Aus den voranstehenden Analysen und Bewertungen lassen sich sieben übergeordnete Ziele für das Wohnen in Dinslaken ableiten. Sie wurden im Arbeitskreis der Marktakteure, der die Erstellung des Handlungskonzeptes begleitet hat, zur Diskussion gestellt und konsensual abgestimmt. Getragen von den lokalen Wohnungsmarktakteuren sollen sie zukünftig die Dinslakener Wohnungspolitik flankieren.

Abbildung 52: Ziele der Dinslakener Wohnungspolitik

NEUBAU
Neubautätigkeiten sind zur Deckung bestehender Wohnungsbedarfe zu erhöhen, (bei begleitendem Monitoring!)

BESTAND
Der Wohnungsbestand mit 50 Prozent im Nachkriegsbaualter sollte für seine tragende Rolle der Wohnversorgung stetig qualifiziert werden

ZIELGRUPPEN
Bisheriger Neubauschwerpunkt auf Mehrfamilienhausbau ist fortzuführen und alten- sowie familiengerecht auszurichten

BEZAHLBARER WOHNRAUM
Bezahlbarer Wohnraum für ansässige und zuziehende Familien, Senioren und Einkommensschwache ist zu schaffen und vor Mietpreissteigerung zu schützen

FLÄCHEN
Mittels aktivem Flächenmanagement müssen Wohnbauflächenpotenziale zügig aktiviert und bedarfsgerecht entwickelt werden

WEICHE STANDORTFAKTOREN
Attraktivität und Potenziale des Wohnstandorts Dinslakens sind gemeinsam zur positiven Bevölkerungsentwicklung zu schärfen

PROZESSE
Kooperationen für eine zielorientierte Wohnungspolitik nutzen um Potenziale auszuschöpfen und Hürden zu überwinden

Quelle: InWIS 2018

Neubau: Neubautätigkeit zur Deckung bestehender Bedarfe erhöhen (bei begleitendem Monitoring)

In Dinslaken stehen derzeit nicht ausreichend Wohnungen zur Verfügung, um die gesteigerte Wohnraumnachfrage zu decken. Aufgrund der prognostizierten Haushaltsgrößenverkleinerung wird trotz Bevölkerungsabnahme von einer weiteren Zunahme von Haushalten mit Wohnungsbedarf ausgegangen. Im Zeitraum von 2017 bis einschließlich 2030 wird Dinslaken somit ein Wohnungsbedarf von mindestens 1.864 Wohneinheiten prognostiziert.

Der Großteil des Wohnungsbedarfs fällt kurzfristig an bzw. besteht bereits. Die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit der letzten Jahre (2014 bis 2016) von 140 WE/Jahr ist daher deutlich auf bis zu 200 Wohneinheiten im Jahr zu steigern. Perspektivisch sinkt der Bedarf jedoch wieder, sodass die Bautätigkeiten nach Erfüllung des Nachholbedarfs, etwa ab 2025, wieder gesenkt werden können. Ein engmaschiges und regelmäßiges Monitoring zum Vergleich von tatsächlicher Einwohnerentwicklung und prognostiziertem Bedarf, sowie realisierter Bautätigkeit sollte den Prozess kontinuierlich begleiten.

Der Trend zum Mehrfamilienhausbau gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhausbau sollte im Hinblick auf Zielgruppenbedarfe und dem steigendem Anteil Älterer mit entsprechenden Bedarfen in der barrierearmen Wohnungsversorgung beibehalten werden.

Bestand: Wohnungsbestand mit 50 Prozent im Nachkriegsbaualter für seine tragende Rolle stetig qualifiziert

Die Leerstandsquote des Dinslakener Wohnungsbestandes ist seit der Zensuserhebung von 2,8 Prozent weiter gesunken und beschränkt sich weitgehend auf eine reine Fluktuationsreserve. Die hohe Auslastung des Bestands verdeutlicht die tragende Rolle bei der Wohnversorgung der Dinslakener Bevölkerung.

Der Bestand, der fast zur Hälfte den Nachkriegsjahren entstammt, ist qualitativ durch Modernisierungen und energetische Sanierungen weiterzuentwickeln. Dies betrifft in naher Zukunft insbesondere auch Bestände der 1980er und 1990er Jahre, die ein weiteres Drittel des Dinslakener Wohnungsbestands ausmachen.

Überdies hinaus entsteht der prognostizierte Wohnungsbedarf bis 2030 zu fast 70 Prozent aus dem Ersatzbedarf heraus. Wohnungsbestände mit Mängeln in der Substanz und langfristig eingeschränkter Zukunftsfähigkeit gilt es zu identifizieren, um im Rahmen von Ersatzwohnungsneubau neue Qualitäten am Dinslakener Wohnungsmarkt zu schaffen.

Zielgruppen: Bisherigen Schwerpunkt auf Mehrfamilienhausbau fortführen und alten- sowie familiengerecht ausrichten

Als Zielgruppenschwerpunkte kristallisieren sich in Dinslaken das Wohnen im Alter, Familienwohnen und Schwellenhaushalte heraus.

Nachfrageüberhänge bestehen insbesondere im Mehrfamilienhaussegment. Diese intensivieren sich vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung

Dinslakens. Sowohl Eigenheimbesitzer, als auch Mieter fragen mit sinkender körperlicher Mobilität altengerechte Wohnungen im zentralen Wohnumfeld nach. Die daraus resultierende Nachfrage streut im Mehrfamilienhaussegment von großzügigen Eigentumswohnungen bis hin zu bezahlbaren und geförderten Mietwohnungen für Ein- bis Zwei -Personenhaushalte. Attraktive barrierefreie Angebote können zudem Umzugsketten in den vom Generationswechsel geprägten Eigenheimsiedlungen der Stadt unterstützen.

Als beliebter Wohnstandort für Familien ist in Dinslaken zudem die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum zu bedienen und im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung zu fördern. Nachfrageüberhänge familiengerechten Wohnens reichen von freifinanzierten wie auch öffentlich geförderten Eigenheimen bis zu großen Mietwohnungen im mittleren bis insbesondere bezahlbaren Preissegment.

Investitionswille besteht in den letzten Jahren über die benannten Bedarfe hinaus verstärkt im Teilmarkt der Eigentumswohnungen. Nachgefragt werden in Dinslaken besonders großzügige 3,5- bis 4,5-Zimmer Wohnungen für Selbstnutzer, während das Anlegerinteresse eher auf kleinen Wohnungen liegt.

Bezahlbarer Wohnraum: Bezahlbaren Wohnraum für ansässige und zuziehende Familien, Senioren und Einkommensschwache schaffen und vor Mietpreissteigerung schützen

Trotz einer im regionalen Vergleich leicht gehobenen Einkommensstruktur besteht und verstärkt sich in Dinslaken zukünftig der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum. Mit steigenden Marktpreisen rückt auch in Dinslaken der schrumpfende Bestand öffentlich geförderten Wohnraums verstärkt in den Fokus der Nachfrage.

Bis zu 50 Prozent der Bevölkerung kann dem Nachfragepotenzial öffentlich geförderten Wohnraums zugeordnet werden, besonders hoch ist der Anteil bei der Gruppe der Senioren. Explizit als einkommensschwach zu definieren sind in Dinslaken insgesamt 20 Prozent aller Haushalte - sie bedürfen verstärkt der Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Nachdem der geförderte Wohnungsneubau in Dinslaken über sechs Jahre bis 2016 nahezu ausgesetzt hat, wird beim zukünftigen Wohnungsbau ein Anteil von bis zu 30 Prozent geförderter Wohnungen empfohlen.

Insbesondere für junge Familien, die für Dinslaken eine attraktive Zielgruppe darstellen, ist bezahlbarer Wohnraum in öffentlich geförderten familiengerechten Mietwohnungen und Einfamilienhäusern vorzuhalten. Um parallel dem Alterungsprozess der Bevölkerung im Zusammenspiel mit der zunehmenden Altersarmut zu begegnen ist zudem ein erhöhter Bedarf altengerechter Sozialwohnungen notwendig.

Nicht zuletzt, da die Bewilligungsmieten im Neubau oberhalb der KdU-Angemessenheitsgrenze liegen, muss darüber hinaus bezahlbarer Wohnraum auch im Bestand beispielsweise durch Bestandsförderung (z.B. durch Modernisierung von Wohnraum mithilfe öffentlicher Fördermittel und der parallelen Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen) erhalten bleiben.

Flächen: Mittels aktivem Flächenmanagement Wohnbauflächenpotenziale zügig aktivieren und bedarfsgerecht entwickeln

Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsbedarfs werden in Dinslaken bis 2030 rund 50 ha Wohnbaufläche (netto) benötigt. Zur Bedarfsdeckung in den Teilsegmenten sollte davon etwa 30 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser und 20 ha für Mehrfamilienhäuser vorbehalten werden.

Dem Bedarf stehen in Dinslaken derzeit lediglich insgesamt rund 30 ha Wohnflächen- und Nachverdichtungsreserven gegenüber. Über das quantitative Defizit hinaus, mangelt es an Aktivierbarkeit und bedarfsgerechten Qualitäten vieler Reserven. Als ein wichtiges Potenzial der Innenentwicklung, ist die Aktivierung durch Bauleitplanung zu unterstützen.

Um den Wohnungsneubaubedarfen kurz-, mittel- und langfristig gerecht zu werden, sind darüber hinaus identifizierte Wohnbauflächenpotenziale in die Entwicklung zu führen.

Im Rahmen eines bedarfsgerechten Flächenmanagements[11] ist es nach § 1 Abs. 5 BauGB Aufgabe der Stadt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dieses sollte insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnflächenknappheit aktiv und zügig umgesetzt werden.

Weiche Standortfaktoren: Attraktivität und Potenziale des Wohnstandorts Dinslaken gemeinsam zur positiven Bevölkerungsentwicklung schärfen

Die Wanderungszahlen für Dinslaken der letzten zehn Jahre zeigen deutliche Gewinne bei den 30 bis 45 Jährigen, sowie unter 18 Jährigen. Damit bestätigt sich die Attraktivität Dinslakens als Wohnstandort für Familien. Experten nennen insbesondere die Lagegunst zwischen dem Ballungsgebiet Rhein-Ruhr und dem ländlichem Niederrhein als Wettbewerbsvorteil des Dinslakener Wohnungsmarkts gegenüber Nachbarstädten.

Kleinräumige Analysen bestätigen die Einschätzung und zeigen Dinslaken als weitgehend flächendeckend beliebten Wohnstandort. Unterschiede in den sozioökonomischen Rahmenbedingungen schlagen sich im Vergleich Zentrum zum Stadtrand nieder, wobei der Großteil der Randlagen von überdurchschnittlichen Einkommensgruppen in Eigenheimsiedlungen geprägt ist. Nachgefragt wird jedoch Wohnraum in allen Siedlungsbezirken. Die Beliebtheit divergiert hier sehr kleinräumig in Abhängigkeit des unmittelbaren Wohnumfelds, beispielsweise unterscheiden sich Innenstadtlagen je nach Nähe zum Rotbach bzw. zur Bahntrasse.

[11] Möglichkeiten bzw. Aufgaben städtischen Flächenmanagements – von der Identifikation von Potenzialflächen über den Ankauf bzw. die Veräußerung von Flächen bis hin zur Flächenentwicklung im Sinne der Bauleitplanung und der Projektentwicklung – werden im Kapitel 7 aufgezeigt.

Die Heterogenität innerhalb der Siedlungsbezirke ist ein Potenzial für soziale Mischung im gesamten Stadtgebiet. Zudem unterstützt die kompakte Stadtstruktur Dinslakens weitgehende Zentralität für die Bewohner.

Um die Attraktivität des Wohnstandorts Dinslakens zu erhalten und zur Stabilisierung der Einwohnerzahl, sollten die Potenziale des Wohnstandorts (wie Zentralität, kurze Wege und soziale Mischung) gestärkt werden. Maßnahmen im Wohnungsbau sollten daher mit der Wohnumfeldgestaltung (wie wohnortnaher Infrastruktur und Freiraumangeboten), der Akzentuierung der Stadt Dinslakens für Zielgruppen und der Profilierung der Innenstadt einhergehen.

Prozesse: Kooperationen für eine zielorientierte Wohnungspolitik nutzen, um Potenziale auszuschöpfen und Hürden zu überwinden

Die kommunale Wohnungspolitik ist ein Zusammenspiel von vielen Akteuren. So wirken bei der Umsetzung sowohl Politik und Stadtverwaltung, als auch Wohnungswirtschaft, Interessensverbände, private Eigentümer und Bürger.

Das Handlungskonzept Wohnen versachlicht die Marktlage und Bedarfe und bringt sie mit der Expertise der Dinslakener Akteure zusammen. Ganzheitlich betrachtet sollen die gemeinsam beschlossenen Ziele und entsprechende Maßnahmen einen Leitfaden für eine gemeinsam getragene Wohnungspolitik bieten. Die Erreichung der Ziele für Dinslaken ist schließlich entscheidend von der Kooperation der Akteure abhängig. Von der Stadtverwaltung eingeführte Instrumente wie die DIN FLEG und das Kooperative Baulandmodell sind vor diesem Hintergrund transparent im Akteursgefüge zu platzieren.

Insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein wohnungspolitisches Instrument, das Kooperation auf verschiedenen Ebenen voraussetzt. Zuständigkeiten und Verantwortungen zwischen dem Landkreis Wesel als Bewilligungsbehörde, der Stadt Dinslaken als Ansprechpartner vor Ort und der lokalen Wohnungswirtschaft als verantwortungsvoller Investor müssen klar kommuniziert werden. Durch Aufklärungsarbeit zu den möglichen (städte-) baulichen Qualitäten und Beratungsangeboten zu den Förderkonditionen sollten Investitionshemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Dinslaken abgebaut und das veraltete Image verbessert werden.

Auch bei innovativen Handlungsansätzen können Kooperationen zwischen den Wohnungsmarktakteuren die Umsetzung erleichtern. Beispielsweise könnten zur Bewältigung des ggf. anstehenden Generationswechsels in den westlichen Eigenheimsiedlungen Dinslakens Umzugsketten in Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Eigentümern und Wohnungswirtschaft angestoßen und realisiert werden.

7. Maßnahmenkatalog

Nach Verdichtung der Ergebnisse aus der durchgeführten Situationsanalyse, der Betrachtung der Entwicklungstrends und Vorausschätzungen sowie der Analyse der einzelnen Wohnungsmarktsegmente zu Zielen für die Dinslakener Wohnungspolitik, werden abschließend Handlungsempfehlungen formuliert. Die Empfehlungen werden sowohl auf theoretischer Ebene der Prozesssteuerung, als auch der umsetzungsorientierten Ebene der Flächenentwicklung gegeben. Die Empfehlungen wurden mit den lokalen Marktakteuren im Rahmen des zweiten Arbeitskreises abgestimmt.

Abbildung 53: Handlungsebenen der Dinslakener Wohnungspolitik

PROZESSSTEUERUNG	FLÄCHENENTWICKLUNG
Kommunikation	Bedarfsgerecht
Strategien	Wohnumfeldgestaltend
Ausrichtung	Zielgruppenspezifisch

Quelle: InWIS 2018

Die tabellarische Aufbereitung der Empfehlungen zu einem Maßnahmenkatalog, gegliedert nach den aufgestellten Zielen, bietet so eine Arbeitshilfe für zukünftiges Handeln Dinslakener Wohnungspolitik und ihrer Akteure. Da mit den Maßnahmen häufig über dem zugeordneten Ziel weitere Ziele verfolgt werden können, werden sie hinsichtlich ihrer multiplen Wirkung bewertet. Zudem wird eine Einschätzung zur zeitlichen Perspektive gegeben. Die mit der Stadt Dinslaken abgestimmte Priorisierung der Maßnahmen nach mittlerer, erhöhter und hoher Priorität ist in Form von Pfeilen gekennzeichnet.

7.1. Maßnahmenpaket: Neubau

Ziel: Neubautätigkeit zur Deckung bestehender Bedarfe erhöhen (bei begleitendem Monitoring)

Um zum einen ressourcenschonend und zugleich zeitnah die Wohnungsbedarfe decken zu können, sollte die Flächenentwicklung bedarfsgerecht umgesetzt werden. Die Baufertigstellungen sollten hierzu zeitnah gesteigert werden, um den bereits bestehenden Nachholbedarf aufzuholen. Hierbei sollte der Ersatzneubau fokussiert werden. Langfristig sind die Wohnungsbedarfe an die tatsächlich eintretende Bautätigkeit bzw. Baufertigstellung und Haushaltsentwicklung anzupassen und voraussichtlich wieder zu senken. Qualitativ empfiehlt sich eine Schwerpunktsetzung auf die Entwicklung von Geschosswohnungsbau. Hier sollten bis 2030 rund 1.200 Wohneinheiten entstehen, während im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein Bedarf von rund 650 Wohneinheiten ermittelt wurde.

Mit der Dynamik der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die beispielsweise mit schwer zu prognostizierenden Wanderungsbewegungen einhergeht, ist die Wohnungsbedarfsprognose stetig zu evaluieren. Hierfür hilfreiche Anknüpfungspunkte bieten die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung inklusive Betrachtung der Teilmärkte sowie der qualitative Austausch in Arbeitskreissitzungen (siehe Maßnahmenpaket: Prozesse).

Abbildung 54: Maßnahmenpaket: Neubau

Neubau	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FFLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Stetige Wohnungsmarktbeobachtung								lang mittel
stetige Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose (u. A. Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit)								↑
Einführung kontinuierlicher Wohnungsmarktbeobachtung inkl. Teilmarktanalysen								↗
Qualitative Beobachtung durch „Arbeitskreissitzungen“ (siehe Maßnahmenpaket: Prozesse)								→
Quantitativer Bedarf								mittel kurz
Wohnungsbedarf bis 2030: ca. 1.850 Wohneinheiten (WE)								↑
Davon umzusetzen als Ersatzwohnungsneubau: ca. 1.250 WE								↑
Zeitlicher Bedarf								lang kurz
Kurzfristig hoher Bedarf – Steigerung der Bautätigkeit notwendig								↑
Langfristige Bautätigkeiten mit Bedarf abgleichen (Wohnungsmarkbeobachtung!)								→
Qualitativer Bedarf								lang mittel kurz
65% in Mehrfamilienhäusern (MFH): 1.212 WE								↑
35% in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH): 652 WE								→
Davon bis zu 30% im öffentlich geförderten Wohnungsbau								↑

Quelle: InWIS 2018

7.2. Maßnahmenpaket: Bestand

Ziel: Wohnungsbestand mit 50 Prozent im Nachkriegsbaualter für seine tragende Rolle stetig qualifiziert

Zur Ressourcenschonung und vor dem Hintergrund knappen Wohnbauflächenpotenzials in integrierten innenstadtnahen Lagen sind Nachverdichtungspotenziale zu fokussieren. Für die Realisierung von Ersatzbedarfen sind Abrissflächen zu identifizieren.

Zudem sind Nachverdichtungspotenziale durch die Umwidmung und Nutzung von Brachflächen, oder auch bauliche Maßnahmen im Bestand wie Aufstockungs- und Anbaumöglichkeiten zu fördern. Zur Anregung von Investitionen im Bestand und zur Aktivierung von Baulücken sollten Eigentümer aktiv angesprochen, Entwicklungshemmnisse identifiziert sowie Beratungs- und Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden. Dies gilt auch für die Aktivierung zur energetischen Sanierung und Modernisierung im Bestand. Es bietet sich hierfür der Aufbau eines Beratungs- und Multiplikatorennetzwerks an (siehe Maßnahmenpaket: Prozesse).

Der Generationswechsel in alternden Einfamilienhausgebieten kann über das Beratungsnetzwerk für Bestandskäufer und -verkäufer hinaus unterstützt werden. Voraussetzung ist die Schaffung von Wohnalternativen im Alter, sodass die Eigenheime für Familien verfügbar werden. Um den Wechsel an sich anzuregen kann eine individuelle Förderung von Altbau-Gutachten eingeführt werden. Hierbei sollen Hemmnisse bei der Wiedernutzung von Altbauten abgebaut werden, in dem die bereits vor Erwerb anstehenden kostenintensiven Fachgutachten zu Nutzungsmöglichkeiten sowie zu Umbau- und Sanierungskosten, von der Stadt mitgetragen werden. Geförderte Gutachten stehen der Stadt anschließend zur zu Vermeidung von Mehrfachbegutachtungen zur Verfügung und sollten in Form eines Altbau-Zustands-Katasters gebündelt und aufbereitet werden.

Abbildung 55: Maßnahmenpaket: Bestand

Bestand	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FFLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Nachverdichtungspotenziale fokussieren								mittel kurz
Abrissflächen für Ersatzneubau identifizieren								↑
Nachverdichten durch Aufstockung, Arrondierung, Umwidmungen und Nutzung von Brachflächen								↗
Baulückenaktivierung: aktive Eigentümeransprache, Ermittlung von Entwicklungshemmnissen, Beratung und Kooperation								↗
Energetische Sanierung und Modernisierung im Bestand								lang mittel kurz
Aktivierung von Einzeleigentümern z.B. durch Initiierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften, Beratungs- und Multiplikatorennetzwerk (siehe Maßnahmenpaket: Prozesse)								↗
Einsatz städtebaulicher Förderprogrammen des Landes wie z.B. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, Hof- und Fassadenprogramm (mit Gestaltungskonzept)								→
Generationswechsel in Eigenheimsiedlungen unterstützen								lang mittel kurz
Erfassung u. Beobachtung „untergenutzter“ Immobilien (z.B. EH der 50er-70er)								→
Förderung von „Umzugskaskaden“: Schaffung von Wohnalternativen im Alter und entsprechendem Beratungsangebot inkl. Finanzierung								↑
„Jung kauft Alt“: Förderung von Altbau-Gutachten (Best-Practice-Bsp. Gemeinde Hiddenhausen im Kreis Hertford, NRW)								↗

Quelle: InWIS 2018

7.3. Maßnahmenpaket: Zielgruppen

Ziel: Bisherigen Schwerpunkt auf Mehrfamilienhausbau fortführen und alten- sowie familiengerecht ausrichten

Vor dem Hintergrund der konzentrierten Bedarfe im Bereich Wohnen im Alter, Familienwohnen und Schwellenhaushalte sollte der bisherige Schwerpunkt auf den Mehrfamilienhausbau zielgruppengerecht ausgerichtet werden. Geeignete Flächen und Quartiere sollten identifiziert und das Wohnangebot gestärkt werden. Es bieten sich städtebauliche Wettbewerbe und zielgruppenspezifische Förderungen an, um Qualitäten herauszubilden.

Für das Wohnen im Alter sollte ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden, welches in altengerechter Ausstattung z. t. nur im Neubau möglich ist. Barrierefreie und barrierearme Wohnungen für Singles und Paare sollten sowohl in Form von Mietwohnungen aller Preiskategorien und von Eigentumswohnungen realisiert werden. Zu beachten bei der Verortung im Stadtgebiet und im kleinräumigen Wohnumfeld ist eine fußläufige Nahversorgung und Betreuungsinfrastruktur, sowie die Bereitstellung bzw. Erreichbarkeit von Begegnungs- und Erholungsräumen.

Für gutes und attraktives Wohnangebot für Familien sollte das individuelle und innovative Bauen unterstützt werden. Beispielsweise bietet die Fläche der Trabrennbahn Potenzial für die Realisierung experimentellen Wohnungsbaus. Grundsätzlich sind alle Eigenheimtypologien zu ermöglichen, wobei jedoch die Bezahlbarkeit für Familien aus der breiten Mittelschicht bewahrt werden sollte beispielsweise auch durch die Streuung von kleineren standardisierten Eigenheimen und familiengerechten großen Wohnungen. Bei der Flächenentwicklung sind insbesondere auf eine gute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur in sicherem Wohnumfeld zu achten, sowie das Grün- und Spielflächenangebot mitzugestalten.

Abbildung 56: Maßnahmenpaket: Zielgruppen

Zielgruppen	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Hauptzielgruppe: Wohnen im Alter								lang mittel kurz
Ausdifferenzierte Wohnformen: Gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen und Altenresidenzen, Individuelle Wohnungen mit flexiblem Serviceangebot, etc.								↑
Zielgruppengerechte Segmente: kleine barrierearme/-freie ETW und MW; alle Preissegmente								↑
Voraussetzungen beachten bzw. schaffen: Nahversorgung und kurze Wege, Begegnungsräume, Grünflächen und Naherholung								↑
Hauptzielgruppe: Familienwohnen								mittel kurz
Innovative Wohnprojekte: Mehrgenerationenwohnen, Klimaneutrales Wohnen, Baugruppen etc.								→
Zielgruppengerechte Segmente: FEFH, DHH und RH, große ETW und MW; mittleres bis unteres Preissegment								↗
Voraussetzungen beachten bzw. schaffen: Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, sicheres Wohnumfeld, Grünflächen und Spielplätze								↑

Quelle: InWIS 2018

7.4. Maßnahmenpaket: Bezahlbaren Wohnraum

Ziel: Bezahlbaren Wohnraum für ansässige und zuziehende Familien, Senioren und Einkommensschwache schaffen und vor Mietpreissteigerung schützen

Schwellenhaushalte, die dritte Hauptzielgruppe, umfasst eine ganze Bandbreite unterschiedlicher Haushaltsgruppen, für die es unterschiedlich ausgerichteten bezahlbaren Wohnraum bedarf. Im Neubau insbesondere durch die Forcierung sozialen Wohnungsbaus zu realisieren sind kleine und große Mietwohnungen, sowie Mieteinfamilienhäuser. Im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung sollten integrierte Lagen mit guter Anbindung bevorzugt werden und Neubau auch zur Aufwertung von benachteiligten Quartieren eingesetzt werden.

Insbesondere bei der Förderung bezahlbaren Wohnraums ist eine klare Ausrichtung vorzunehmen, denn eine klare und geschlossene Haltung von Politik und Verwaltung dient der Gewinnung von Marktakteure für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Abbildung 57: Maßnahmenpaket: Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FFLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Forcierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus								lang / mittel / kurz
Zuständigkeiten auf städtischer Ebene klar definieren: Koordinationsstelle (siehe Maßnahmenpaket: Prozesse)								↑
Investoren gewinnen: Öffentlichkeitsarbeit und Beratungs- und Multiplikatorennetz (siehe Maßnahmenpaket: Prozesse)								↗
Hauptzielgruppe: Schwellenhaushalte								lang / mittel / kurz
Öffentlich geförderter Wohnraum: MW, Mieteinfamilienhäuser, Kleinstwohnungen innerhalb der KdU (Produkttheorie)								↑
Zielgruppengerechte Segmente: kleine und große MW und Miet-EFH; unteres und preisgebundenes Preissegment								↑
Voraussetzungen beachten bzw. schaffen: integrierte Lage, Vermeidung von Segregation, gute ÖPNV-Anbindung								↑

Quelle: InWIS 2018

7.5. Maßnahmenpaket: Flächen

Ziel: Mittels aktivem Flächenmanagement Wohnbauflächenpotenziale zügig aktivieren und bedarfsgerecht entwickeln

Eine strategische Baulandentwicklung kann auf die Wahrung der übergeordneten Ziele hinwirken und beispielsweise mittels Konzeptvergabe die Vergabe von Flächen im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung und bedarfsgerechter Wohnflächenentwicklung steuern. Die bereits eingeführten Entwicklungsinstrumente wie die DIN FLEG und das Kooperative Baulandmodell sollten fortgeführt und in die Gesamtstrategie integriert werden.

Abbildung 58: Maßnahmenpaket: Flächen

Flächen	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FFLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Strategische Baulandentwicklung								lang mittel kurz
Steuerung durch städtischen Flächenerwerb, -entwicklung und -vergabe (z.B. durch DIN FLEG)								↑
Kooperativs Baulandmodell fortführen								↑
Konzeptvergabe nach flächenbezogenen Kriterien z.B. Bedarfsdeckung der Zielgruppen, städtebauliches Konzept, Innovation								↑

Quelle: InWIS 2018

7.6. Maßnahmenpaket: Weiche Standortfaktoren

Ziel: Attraktivität und Potenziale des Wohnstandorts Dinslaken gemeinsam zur positiven Bevölkerungsentwicklung schärfen

Sowohl bei der Entwicklung der Potenzialflächen, als auch bei der kleinteiligen Entwicklung von Nachverdichtungspotenzialen und Baulücken sollte eine attraktive und zielgruppengerechte Gestaltung des Wohnstandorts und Wohnumfeldes frühzeitig mitgedacht und geplant werden.

Die hohe Zentralität und eine gute regionale und überregionale Anbindung sind Lagevorteile Dinslakens und sollten als solche auch gestärkt werden. Dabei ist ein innovatives Verständnis von Mobilität voranzutreiben und nachhaltige Mobilitätskonzepte zu fokussieren, d. h. sowohl der Ausbau von ÖPNV-, Fuß- und Radwegenetzten, als auch die Etablierung innovativer Mobilitätskonzepte wie Elektromobilität, E-Bikes und Sharing-Angebote.

Der öffentliche Raum sollte angesichts des demokratisch legitimierten Leitbilds einer demografisch und kulturell diversen Gesellschaft Erholungs- und Begegnungsräume bieten. Beispielsweise mithilfe von Gestaltungswettbewerben können Orte mit Ausstrahlwirkung geschaffen werden, die sowohl bestehende Quartiere aufwerten, als auch Neubauquartiere profilieren. So sollte die Quartiersgestaltung strategisch auf die Gewinnung von Zielgruppen und die Erfüllung von Wohnwünschen ausgerichtet sein. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung heißt es das Wohnumfeld, wie Gebäudezugänge, Verkehrswege und Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum, insbesondere altengerecht zu qualifizieren, sodass das selbstständige Leben bis ins hohe Alter ermöglicht wird.

Abbildung 59: Maßnahmenpaket: Weiche Standortfaktoren

Weiche Standortfaktoren	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FFLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Förderung zielgruppenspezifischer Qualitäten								lang / mittel / kurz
Flächen und Quartiere für Dinslakens Hauptzielgruppen (Wohnen im Alter, Familienwohnen und Schwellenhaushalte) identifizieren								↑
städtebauliche Wettbewerbe um Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale zu sichern								→
Sonderkreditprogramme für bedarfsgerechte/innovative Entwicklungen z.B. bezahlbarer Wohnraum, innovative Wohnformen, Baugruppen								→
Zentralität und Mobilität								lang / mittel / kurz
Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen/Nahversorgung								↑
Verkehrliche Anbindung: MIV, ÖPNV, Rad- und Fußwege								↑
Innovative Mobilitätskonzepte: Elektromobilität, Carshring, e-bikes etc., mobile Serviceangebote								↗
Entwicklung des Wohnumfelds								lang / mittel / kurz
Gestaltung des öffentlichen Raumes: Begegnungsräume und Naherholung								↗
Gestaltungs-/Architektenwettbewerbe für Neubau und öffentliche Räume								↗
Strategische Quartiersentwicklung								lang / mittel / kurz
Identitätsschaffende Quartierskonzepte: Altengerechte Quartiere, Kreativquartiere								↗
Neubau zur gezielten Aufwertung einfacher Wohnlagen								↗

Quelle: InWIS 2018

7.7. Maßnahmenpaket: Prozesse

Ziel: Kooperationen für eine zielorientierte Wohnungspolitik nutzen, um Potenziale auszuschöpfen und Hürden zu überwinden

Für eine effektive Prozessteuerung ist die Kommunikation eine entscheidende Grundlage. Das Kommunikationsnetz zum Thema Wohnen sollte zwischen den Verwaltungsbereichen und verwaltungsnahen Akteure wie z. B. der DIN FLEG, sowie zwischen Verwaltung und Marktakteuren gestärkt werden.

Die klare Definition von Verantwortlichkeiten und Ansprechpartnern ist der erste Schritt um den Austausch zu befördern. Die Gründung der DIN FLEG, als zentrale Anlaufstelle für Projektinteressierte und Investoren ist hierfür eine gute Basis. Darüber hinaus empfiehlt es sich eine kommunale Koordinationsstelle zur Wohnraumförderung als Schnittstelle zwischen der Bewilligungsbehörde auf Kreisebene und Investoren zu etablieren. Lokal koordiniert können Bedarfe und Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung in Dinslaken erfasst und vermittelt werden, sowie Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gezielt eingesetzt werden.

Es bietet sich der Aufbau eines Beratungs- und Multiplikatorennetzwerks an. Ausgehend von der Stadtverwaltung z. B. einer Zentralen Koordinationsstelle Wohnraumförderung können lokal agierende Finanzierungsinstitute, Makler, Architekten, Bauunternehmer und Handwerker angesprochen, über Ansprechpartner und Fördermöglichkeiten informiert und untereinander vernetzt werden. Als häufig erste Anlaufstelle von Einzeleigentümern oder auch Bestandskäufern können die Netzwerkakteure dann im Weiteren Investitionsinteresse wecken und an fachspezifische Ansprechpartner vermitteln.

Fest etablierte Anlaufstellen wie die DIN FLEG oder die Koordinationsstelle Wohnraumförderung bieten sich an, um Austausch und Vernetzung voranzutreiben. Es empfiehlt sich, den im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen initiierten Arbeitskreis zu verstetigen, um sich regelmäßig über Handlungsbedarfe und Ziele am Wohnungsmarkt auszutauschen sowie Kooperationen im Sinne der Stadtentwicklung zu fördern. Als zentrales Thema der Stadtentwicklung ist das Wohnen mit der Verwaltungsarbeit unterschiedlicher Ressorts verwoben. Zur Stärkung der Zusammenarbeit sollte auch die verwaltungsinterne Kommunikation ressortübergreifend unterstützt werden. Dies kann beispielsweise mittels Runden Tisch zum Thema Wohnen verfolgt werden.

Abbildung 60: Maßnahmenpaket: Prozesse

Prozesse	NEUBAU	BESTAND	ZIELGRUPPEN	BEZAHLBARER WOHNRAUM	FFLÄCHEN	WEICHE STANDORTFAKTOREN	PROZESSE	**Zeithorizont der Umsetzung** kurz-, mittel-, langfristig
Verstetigung der Arbeitskreissitzungen								lang mittel
Diskussion von Handlungsbedarfen und Zielen								➡
Vernetzung der Akteure und Perspektiven für Kooperationen								➡
DINFLEG als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Investoren								lang mittel kurz
Zentrale Anlaufstelle für Projektinteressierte/Bauträger								↗
Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen bei der Entwicklung der einzelnen Standorte								⬆
Kommunale Koordinationsstelle Wohnraumförderung								lang mittel kurz
Schnittstelle zwischen Investoren und Bewilligungsbehörde Kreis Wesel								⬆
Aufbau eines Beratungs- und Multiplikatorennetzwerks über Finanzierungsinstitute, Architekten,…								↗
Öffentlichkeitsarbeit für den ö. g. Wohnungsbau (Image- und Infokampagnen)								↗
Runder Tisch zum verwaltungsinternen Austausch								lang mittel kurz
Austausch über Handlungsbedarfe und Strategische Ausrichtung der Verwaltung im Themenfeld Wohnen								⬆
Verteilung und klare Definition von Zuständigkeiten z.B. für Kommunale Koordinationsstelle Wohnraumförderung								⬆

Quelle: InWIS 2018

8. Fazit

Quantitative und qualitative Analysen der Rahmenbedingungen, des Status Quo und von Prognosen zum Dinslakener Wohnungsmarkt, bestätigen Handlungsbedarfe der kommunalen Wohnungspolitik. Das Handlungskonzept Wohnen für Dinslaken bietet einen umfassenden Maßnahmenkatalog, um Marktanspannungen und gesellschaftlichem Wandel strategisch zu begegnen.

Am beliebten Wohnstandort Dinslaken bietet der Wohnungsbestand die Grundlage der Wohnraumversorgung. Um den dynamischen ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld weiterhin gerecht zu bleiben, **wird die Bestandsentwicklung unterstützt**.

Im Bestand können jedoch angestaute Wohnungsbedarfe nicht vollständig gedeckt werden. Sie übersteigen über dies hinaus auch die Neubaukapazitäten bereitstehender Wohnflächenreserven. Vielversprechende Wohnbauflächenpotenziale konnten jedoch für künftige, bedarfsdeckende Neubauentwicklungen identifiziert werden. Variierende Lagequalitäten erlauben hier die Schaffung vielseitigen Wohnraums in unterschiedlichen Wohnformen und Preissegmenten (siehe Anhang). Zudem ist mit dem Handlungskonzept Wohnen der **Zugang zu (Wohnraum-)Fördermitteln vereinfacht** bzw. vorbereitet.

Dinslaken hat damit die Möglichkeit das Wohnungsangebot im Zuge des gesellschaftlichen Wandels zielgruppenspezifisch zu qualifizieren und auszuweiten. Für die zeitnahe und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnflächenpotenzialen hat die Stadt bereits mit dem Kooperativen Baulandmodell und der Flächenentwicklungsgesellschaft geeignete Instrumentarien geschaffen. Der **Wohnungsneubau wird forciert**.

Dabei bietet das Handlungskonzept Wohnen Orientierung für das wohnungspolitische Handeln in Dinslaken. Wohnungspolitische Akteure aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik haben sich hierin auf sieben flankierende Ziele für die Dinslakener Wohnungspolitik verständigt. **Gemeinsam sind damit Weichen für künftige Entwicklung gestellt**.

Anhang I:

Steckbriefe Wohnbauflächenpotenziale

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE
der Stadt Dinslaken

– Steckbriefe –

ERLÄUTERUNGEN

MIKROSTANDORTANALYSE

Farben der Piktogramme: weiße Piktogramme = Einrichtung liegt innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit <= 750 m, rote Piktogramme = Einrichtung liegt außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit > 750 m
Schriftzug Stadtteilzentrum: der Schriftzug deutet auf eine Einzelhandelsagglomeration bzw. ein räumlich verdichtetes Angebot hin
Bildquellen: bei den Fotos der einzelnen Standorte bzw. Flächen handelt es sich um eigene Aufnahmen durch InWIS
Maßstab: es handelt es sich um eine ungefähre Maßstabsangabe
Daten zur Sozialstruktur: von der Stadt Dinslaken zur Verfügung gestellt, augenscheinliche Bewertung des Gutachters
Entfernungsangaben: bei den Angaben zu Entfernungen handelt es sich jeweils um die ungefähre Entfernung zur nächstgelegenen Einrichtung gemessen ausgehend vom Mittelpunkt der jeweiligen Fläche; bei den Entfernungen handelt es sich jeweils um tatsächlich zurückzulegende Wegestrecken, fußläufig oder per MIV
Quelle der Angabe zur Lärmimmissionen: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/; Kategorien gemäß MULNV NRW bezogen auf den Straßenverkehr 24h-Pegel:
> 55 bis <= 60 dB(A), > 60 bis <= 65 dB(A), > 65 bis <= 70 dB(A), > 70 bis <= 75 dB(A), > 75 dB(A)
Quellen der Flächendetails: Angaben zu Stadtteil, Lage im Stadtgebiet, Flächengröße, Nutzung und Planungsrecht zur Verfügung gestellt von der Stadt Dinslaken
Vollsortimenter = Verbrauchermarkt/ großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem differenzierten Warenangebot (z.B. Real)
Supermarkt = Einzelhandelsbetrieb, der vorrangig Lebensmittel anbietet ergänzt um einen geringeren Anteil an Genussmitteln und Drogerieartikeln (z.B. Rewe, Edeka)
Discounter = Einzelhandelsbetrieb mit schmaler und zumeist einfacher Produktpalette bei i.d.R. geringeren Verkaufspreisen (z.B. Aldi, Netto, Lidl, Penny)

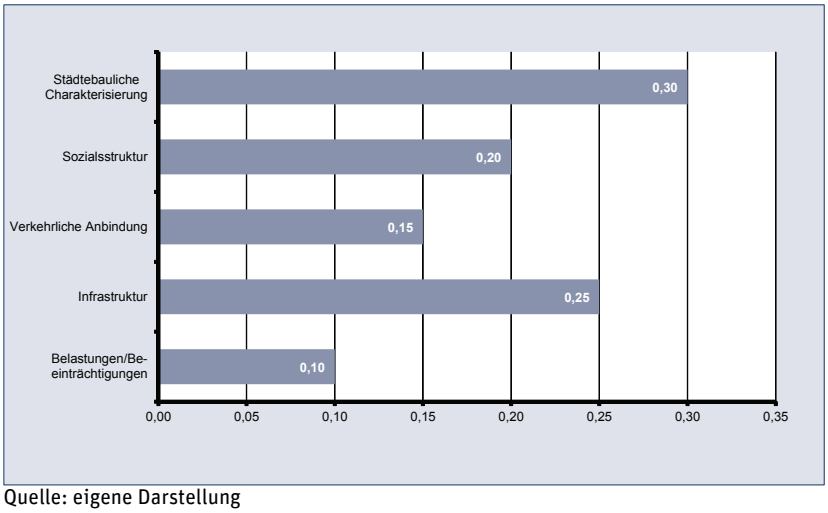
InWIS-STANDORTRANKING

Die Mikrolageeigenschaften wurden mittels Ortsbegehung, Desktop-Research und auf der Basis statistischer Rahmendaten erhoben. Zur Bewertung dieser Eigenschaften dient das InWIS-Standortranking: Das InWIS-Standortranking dient dem Ziel, Standorte anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs zu bewerten. Die Bewertung umfasst innerhalb wohnungswirtschaftlich relevanter Hauptkriterien einzelne Unterkriterien auf einer Skala von 100 (sehr schlechte bzw. negative Einschätzung) bis 500 (sehr gute bzw. positive Einschätzung). Die Einzelbewertungen basieren einerseits auf den Ergebnissen aus der Begehung der Standorte und der Besichtigung des näheren Umfeldes und andererseits auf Daten, die aus der Statistik abgeleitet wurden. Die Einzelbewertungen werden mit Hilfe von Bewertungsgewichten, die aus gutachterlicher Erfahrung resultieren, zu einem Gesamtergebnis verdichtet.
Die gesammelten Erfahrungen der Standortbewertungsmethode lassen unabhängig von der Makrolage der einzelnen Standorte folgenden Schluss über die Standorteinstufung zu:

einfach:	240 bis 279 Punkte
mittel:	280 bis 319 Punkte
gut:	320 bis 359 Punkte
sehr gut:	360 bis 400 Punkte

Gesamtbewertungen um 400 Punkte werden nur selten und ausschließlich bei uneingeschränkten „Top-Standorten“ erzielt. Dies gilt sowohl bei urbanen als auch bei suburbanen Standorten. Werte deutlich über 400 Punkten sind aufgrund des differenzierten Kriterienkatalogs nur theoretisch möglich und wurden auch in anerkannten Premium-Lagen von uns bislang nicht abgebildet.

Gewichtung der Bewertungskriterien



Quelle: eigene Darstellung

ZIELGRUPPEN

Lebensstilgruppen besitzen mehr oder weniger stark voneinander abweichende Anforderungen und Wünsche an ihren jeweiligen Wohnstandort. Allerdings werden diese überlagert von den Faktoren der Lebenslage, der Haushaltsgröße und der vorhanden Wohnkaufkraft. Hinzu kommt, dass, obwohl jede Lebensstilgruppe ihre Werte und Einstellungen in der Wahl ihrer Wohnung und ihres Wohnstandortes zum Ausdruck bringt, Parallelen zu anderen Lebensstilgruppen bestehen. Denn anders als bei Konsumgütern erlaubt die individuelle Gestaltung des erworbenen bzw. angemieteten Raums weitere Möglichkeiten, den eigenen Lebensstil auszudrücken. Die Lebensstilgruppen können somit allein noch nicht zu einer ausreichenden Produktempfehlung führen, sondern müssen in Verbindung mit den genannten Faktoren ein widerspruchfreies Gesamtbild ergeben.

Wohnkonzepte

Quelle: Wohntrends 2030

Basierend auf der empirischen Studie „Wohntrends 2030“ (GdW Branchenbericht 06/2013), die im Jahr 2013 von InWIS in Kooperation mit Analyse & Konzepte durchgeführt worden ist, können fundierte Aussagen zu den Wohnwünschen einzelner Zielgruppen und Haushaltstypen generiert werden. Aus diesen „Wohnkonzepten“ lassen sich unter anderem Rückschlüsse auf die Affinitäten zu einzelnen Standortmerkmalen ziehen, sodass mit dem aus der Studie hervorgegangenen Modell der „Wohnmatrix“ eine verbesserte Ableitung von Produktempfehlungen aus der jeweiligen Zielgruppenidentifizierung vorgenommen werden kann. Lebensphasen, Unterschiede in der Wohnkaufkraft und Lebensstilorientierungen werden in der Wohnmatrix in einem Modell zusammengeführt, wodurch dieses für die Wohnungswirtschaft verglichen mit klassischen Milieumodellen einen höheren Mehrwert liefert. Konkrete Produktempfehlungen können für den Einzelfall jedoch erst in Verbindung mit den Ergebnissen der kleinräumigen Markt- und Konkurrenzanalyse gegeben werden.

Herausragendes Merkmal dieser konventionellen Haushalte ist die hohe Lebenszufriedenheit. Wirtschaftlich und gesellschaftlich wurde erreicht, was man angestrebt hat. Man nimmt am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teil und ist bereit, sich für andere zu engagieren. Haushalte mit einem konventionellen Wohnkonzept haben ein hohes Sicherheitsdenken verbunden mit einer vorausschauenden Lebensplanung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den praktischen Nutzen auch in kommenden Jahren fixiert, demnach richtet sie sich nach Produkten von guter Qualität und hoher Funktionalität. Dabei werden technische und ökologische Entwicklungen ebenfalls vor dem Hintergrund des konkreten Nutzens berücksichtigt.

Haushalte mit einem kommunikativen Wohnkonzept sind sehr stark außenorientiert. Sie sind dynamisch, flexibel und mobil. Dabei spielt sich das Leben in Gemeinschaft sowohl in virtuellen Netzwerken als auch real mit Freunden und Gleichgesinnten im öffentlichen Raum ab. Gleichzeitig besteht eine hohe Toleranz gegenüber anderen Mitgliedern der Gemeinschaft. Dementsprechend offen sind die Haushalte gegenüber anderen Kulturen oder sozialen Gruppen.
Gerade bei der großen Gruppe junger kommunikativer Haushalte sind die Wohnvorstellungen häufig wenig konkret und es besteht eine hohe Kompromissbereitschaft.

Das häusliche Wohnkonzept zeichnet sich durch eine starke Innenorientierung aus. Wichtig sind Freunde und Familie, die auch räumlich möglichst eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert sind. Gute Nachbarschaften spielen daher ebenfalls eine große Rolle.
Sicherheit und Nachhaltigkeit nehmen bei den Entscheidungen der Haushalte einen hohen Stellenwert ein. Darüber hinaus wird bei der Wohnungsausstattung sehr stark auf den Nutzen geachtet.

Für Haushalte mit anspruchsvollem Wohnkonzept sind Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus vor dem Hintergrund einer hohen Leistungs- und Erfolgsorientierung kennzeichnend. Optimierungsbestrebungen, häufig verbunden mit einer hohen Leistungsbereitschaft, führen zu einer hohen Anspruchshaltung.
Bei der Wahl der Wohnung, des Wohnstandorts und der Ausstattung spielt die Werthaltigkeit eine große Rolle. Ausdruck findet dies etwa in der Nachfrage nach repräsentativen Standorten oder einem ausgeprägten Umweltbewusstsein (energetische Ausstattung, ökologische Materialien).

Haushalte mit bescheidenem Wohnkonzept haben geringe Ansprüche und führen ein eher nach innen gerichtetes Leben. Man gibt sich ggf. mit weniger zufrieden und arrangiert sich mit dem, was man hat. Aspekte wie Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit ist diesen Haushalten jedoch sehr wichtig. Die Nachfrage nach Wohnraum ist traditionell geprägt und solide. Auf Veränderungen im Umfeld reagieren diese Haushalte kritisch. Insgesamt besteht eine sehr hohe Verbundenheit mit dem Standort. Wichtig ist ihnen die klare Trennung von Wohnen, Arbeit und Öffentlichkeit.

Funktionale Haushalte sind geprägt durch eine hohe Unzufriedenheit mit ihrem Leben und allem, was ihnen begegnet. Sie verfügen nur über geringe materielle Optionen, die kaum Spielraum lassen, die eigene Lebenslage zu verbessern. Nachgefragt werden daher einfach ausgestattete Wohnungen. Dennoch besteht ein großer Wunsch nach einer Verbesserung der Lebenssituation, verbunden mit einer entsprechenden Mobilität.

junge Singles/ Singles mittleren Alters = Singles unter 55 Jahren

junge Paare/ Paare mittleren Alters = Paare unter 55 Jahren

Familien = Alleinstehende oder Paare mit Kindern unter 25 Jahren

best-ager = Singles oder Paare zwischen 55 und 65 Jahren

Senioren = Singles oder Paare ab 65 Jahren

In den Steckbriefen werden Zielgruppen abgebildet, die am Standort vorranig angesprochen werden können. Die Ansprache weiterer Zielgruppen wird damit nicht ausgeschlossen. Die Einschätzung bezieht sich auf den Status Quo. Ist ein Wohnkonzept kleiner abgebildet, als andere, so können derart orientierte Haushalte im Vergleich nachrangig angesprochen werden.

MARKTEINSCHÄTZUNG

Die Daten beziehen sich auf Kapitel 3
Eine Erläuterung der PLZ8-Bezirke befindet sich in Kapitel 2.1

PIKTOGRAMME

Bildungs-einrichtung
Lebensmittel
Geldinstitut
Fußball-verein
Krankenhaus
Bäcker
Tankstelle
Tennisverein
Arzt
Einkaufen
Werkstatt
Schwimmen
Ergänzung für Tierärzte
Restaurant/ Imbiss
Polizei
Fitness
Apotheke
Café
Feuerwehr
Freizeit-einrichtung (ohne Spezifizierung)
Kirche
Bar/ Kneipe
Kultur/ Theater
Frisör
Spielplatz
Kino

Mit den oben abgebildeten Piktogrammen werden die wesentlichen Lageeigenschaften eines Standortes bildlich dargestellt. Die Eigenschaften bilden die Grundlage für die Bewertung einer jeweiligen Fläche mittels InWIS-Standortranking (s.o.).

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

kurzfristig = ca. ein bis drei Jahre
mittelfristig = ca. drei bis fünf Jahre
langfristig = ca. mehr als fünf Jahre

ABKÜRZUNGEN

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Flächennutzungsplan
i.d.R.	in der Regel
insb.	insbesondere
Kita	Kindertagesstätte
Kiga	Kindergarten
tlw.	teilweise
vglw.	vergleichsweise
z.T.	zum Teil

OBERLOHBERG WEST

Stadtteil: Oberlohberg
Lage im Stadtgebiet: Stadtrandlage
Flächengröße: ca. 9 ha
Eigentümer: privat, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Wohnen
städtebaulicher Anspruch: Anlegen einer Grünverbindung sinnvoll
Regionalplan: ASB, ebenso im neuen Regionalplan (Stand 07/2018)
FNP: kleinerer Teil im Nordosten Wohnbaufläche, ansonsten Flächen für die Landwirtschaft
Landschaftsplan: Anreicherung, temporäre Erhaltung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG

offene Siedlungsstruktur mit hohem Grün- und Freiflächenanteil in der Umgebung; heterogener Gebäudebestand im Hinblick auf Bautypologien, Baualtersklassen und Erhaltungszustand; überwiegend Einfamilienhausbebauung im Umfeld

SOZIALSTRUKTUR

u. 18-J. 2016 in %: 13,0 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 10,8 (Dinslaken: 11,5)
Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -4,9 (Dinslaken: +0,4)
augenscheinlich etwas schwächere Sozialstruktur im Bereich der Bergerstraße, südlicher und nördlicher Wohnbereich sozialstrukturell stärker

VERKEHRLICHE ANBINDUNG

MIV: 1,5 km zur A3, 4 km zur B8, Stadtzentrum in 3,7 km
ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 300 m; zwei Linien: eine Linie verkehrt nur 1x täglich (morgens) an Schultagen, eine weitere ganztägig fast stündlich; Bahnhof (ca. 3,5 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 20 Min. Fahrtzeit erreichbar

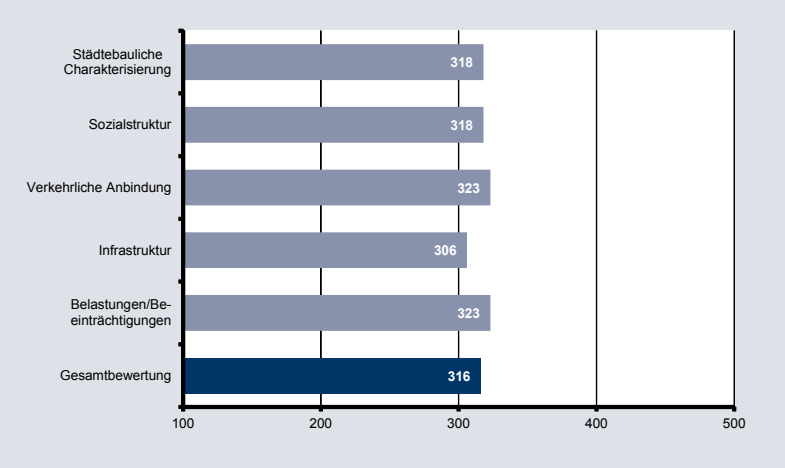
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG

Vollsortimenter: 3,8 km	Supermarkt: 2,5 km	Discounter: 0,8 km	Bäcker: 0,8 km
Apotheke: 2,4 km	Krankenhaus: 4,7 km	Allgemeinmediziner: 3 km	
Kiga/Kita: 0,6 km	Grundschule: 1,7 km	weiterf. Schule: 2,5 km	

BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN

insg. geringe Belastungssituation im Umfeld; Immissionseinwirkung durch tangierende Bergerstraße im nördl. Bereich, westlich der Fläche leicht eingeschränktes Ambiente durch Mehrfamilienhäuser mit Modernisierungsrückstand

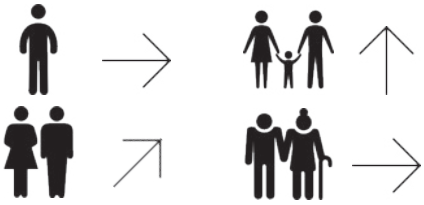
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **316 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche Oberlohberg West ein **durchschnittliches Bewertungsergebnis**. Stärken des Standortes sind vor allem die gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV sowie die insg. geringe Belastungssituation. Das weitläufige Wohnumfeld mit Anknüpfungspunkten zu bestehenden, soliden Wohnquartieren sind ebenfalls positiv zu bewerten. Nachteilig wirken sich die mangelnden, wenig differenzierten Versorgungsmöglichkeiten im fußläufigen Umfeld der Fläche aus. Durch die Entwicklung der Potenzialfläche kann das Umfeld in der Summe als Wohnstandort gestärkt werden.

Das **Image** Oberlohbergs ist neutral. Die Gegend zählt weder zu besonders beliebten, noch zu verrufenen Lagen innerhalb der Stadt.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten sprechen in erster Linie Familienhaushalte sowie Paare ohne Kinder mit und ohne Familienwunsch an. Nachrangig können auch Singlehaushalte mittleren Alters und best ager eine Nachfrage am Standort ausbilden. Für Senioren sind die Wege zu wichtigen Einrichtungen mitunter zu weit. Eine Nachfrage wird von häuslich-orientierten Haushalten mit mittlerer Wohnkaufkraft generiert.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN

mittleres Angebotspreisniveau von 6,00 bis 6,50 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. geringer Anteil an Neubauangeboten bei unter 1,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch unterdurchschnittlich

EIGENTUMSWOHNUNGEN

unterdurchschnittliches Angebotspreisniveau von 1.400 bis 1.500 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); geringer Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; im gesamtstädtischen Vergleich mitunter größtes Interesse

EIGENHEIME

erhöhtes Angebotspreisniveau von 280.000 bis 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); durchschnittlicher Anteil an Neubauangeboten zwischen 1,5 und 3,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Eigenheimen, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch unterdurchschnittlich

POTENZIELLES MENGENGERÜST

115-140 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

35-45 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- hoher Freiraumbezug/ weitläufiges Wohnumfeld
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- insg. geringe Belastungssituation

SCHWÄCHEN

- z.T. leichte Modernisierungsrückstände in der Umgebung
- fußläufige Erreichbarkeit eines differenzierten Infrastrukturangebots nicht gegeben
- Bevölkerungsrückgang
- Standortbedingungen erschweren wohnbauliche Entwicklung im (leicht) gehobenen Wohnsegment

CHANCEN

- Aufwertung und Stärkung der Mikrolage durch Wohnungsneubau
- Flächengröße ermöglicht die Etablierung eines neuen (gemischtgenutzten) Quartiers
- kleinerer Teil im Nordosten bereits Wohnbaufläche
- Hof wird nicht mehr betrieben
- Grünverbindung in Nord-Süd und West-Ost-Richtung
- großes Interesse an Wohnraum
- Stärkung des Infrastrukturangebots in Oberlohberg

RISIKEN

- Flächenfreimachung abhängig von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer
- Absorption eines großen Mengengerüsts bei durchschnittlichen Lagequalitäten der Fläche ungewiss
- Nachfrage könnte von attraktiveren Flächen abgegriffen werden, vor allem bei parallelen Entwicklungen
- eingeschränkte Zielgruppenansprache
- landwirtschaftliche Nutzungsansprüche

OBERLOHBERG OST

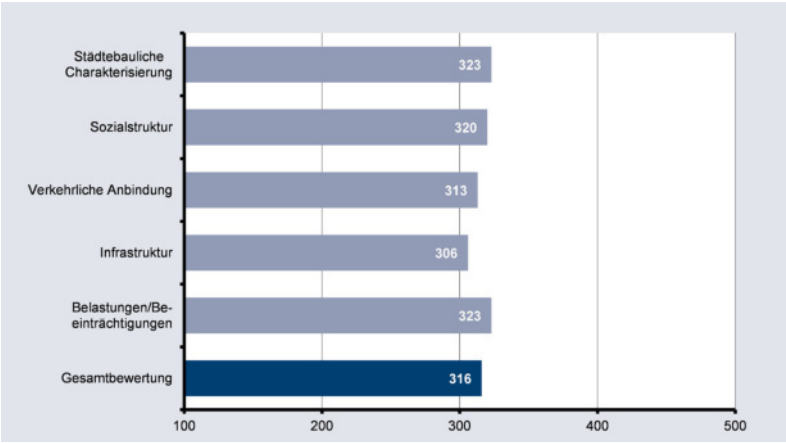
Stadtteil: Oberlohberg
Lage im Stadtgebiet: Stadtrandlage
Flächengröße: ca. 10 ha
Eigentümer: privat, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Grünfläche, Wohnen
städtebaulicher Anspruch: Anlegen einer Grünverbindung sinnvoll
Regionalplan: ASB, ebenso im neuen Regionalplan (Stand 07/2018)
FNP: überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, westl. Keil Grünflächen
Landschaftsplan: Anreicherung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	offene Siedlungsstruktur mit hohem Grün- und Freiflächenanteil in der Umgebung; nördlich und südlich gepflegte Wohnquartiere angrenzend; überwiegend Einfamilienhausbebauung; südlich gelegenes Quartier jüngeren Baualters
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 13,0 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 10,8 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -4,9 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich stabile Sozialstruktur in anrainenden Wohnquartieren
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 1,4 km zur A3, 4 km zur B8, Stadtzentrum in 4,0 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 500 m; zwei Linien: eine Linie verkehrt nur 1x täglich (morgens) an Schultagen, eine weitere ganztägig fast stündlich ; Bahnhof (ca. 3,8 km) und Zentrum mit einem Umstieg in ca. 20 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 3,8 km Supermarkt: 2,5 km Discounter: 1 km Bäcker: 1 km Apotheke: 2,4 km Krankenhaus: 4,8 km Allgemeinmediziner: 3 km Kiga/Kita: 0,6 km Grundschule: 1,7 km weiterf. Schule: 2,3 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	insg. geringe Belastungssituation im Umfeld; leichte Lärmeinwirkungen durch Verkehr auf östlich tangierender Kirchstraße

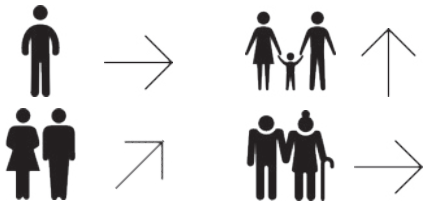
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **316 Punkten** erzielt auch die Fläche Oberloberg Ost ein **durchschnittliches Bewertungsergebnis**. In der Summe sind die Standortbedingungen mit der Fläche Oberlohberg West identisch. Aufgrund der stärkeren Anknüpfungspunkte mit umliegenden, gepflegten Wohnquartieren und dem schöneren Ambiente durch die Abwendung von der Bergerstraße, weist die Fläche marginal bessere Standortbedingungen auf.

Das **Image** Oberlohbergs ist neutral. Die Gegend zählt weder zu besonders beliebten, noch zu verrufenen Lagen innerhalb der Stadt.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten sprechen in erster Linie Familienhaushalte sowie Paare ohne Kinder mit und ohne Familienwunsch an. Nachrangig können auch Singlehaushalte mittleren Alters und best ager eine Nachfrage am Standort ausbilden. Für Senioren sind die Wege zu wichtigen Einrichtungen mitunter zu weit. Eine Nachfrage wird von häuslich-orientierten Haushalten mit mittlerer Wohnkaufkraft generiert.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	mittleres Angebotspreisniveau von 6,00 bis 6,50 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. geringer Anteil an Neubauangeboten bei unter 1,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch unterdurchschnittlich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	unterdurchschnittliches Angebotspreisniveau von 1.400 bis 1.500 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); geringer Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; im gesamtstädtischen Vergleich mitunter größtes Interesse
EIGENHEIME	erhöhtes Angebotspreisniveau von 280.000 bis 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); durchschnittlicher Anteil an Neubauangeboten zwischen 1,5 und 3,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch unterdurchschnittlich

POTENZIELLES MENGENGERÜST

125-150 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

40-50 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- weitläufige Landschaft mit direktem Zugang
- Anknüpfungspunkte zu attraktiven, umliegenden Wohngebieten
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- insg. geringe Belastungssituation

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- fußläufige Erreichbarkeit eines differenzierten Infrastrukturangebots nicht gegeben
- Bevölkerungsrückgang
- Standortbedingungen erschweren wohnbauliche Entwicklung im (leicht) gehobenen Wohnsegment

CHANCEN

- aufgrund des Autobahnanschlusses Potenzial für einen Mix aus Wohnen und (nicht störendem) Gewerbe
- Aufwertung und Stärkung der Mikrolage durch Wohnungsneubau
- Flächengröße ermöglicht die Etablierung eines neuen (gemischtgenutzten) Quartiers
- Grünzug angedacht
- großes Interesse an Wohnraum
- Stärkung des Infrastrukturangebots in Oberlohberg

RISIKEN

- Flächenfreimachung abhängig von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer
- Absorption eines großen Mengengerüsts bei durchschnittlichen Lagequalitäten der Fläche ungewiss
- Nachfrage könnte von attraktiveren Flächen abgegriffen werden, vor allem bei parallelen Entwicklungen
- leicht eingeschränkte Zielgruppenansprache
- Ansprüche der Landwirtschaft
- Abwägung der Schwerpunktsetzung auf Wohnen oder Gewerbe

HEISTERMANNSTRAßE

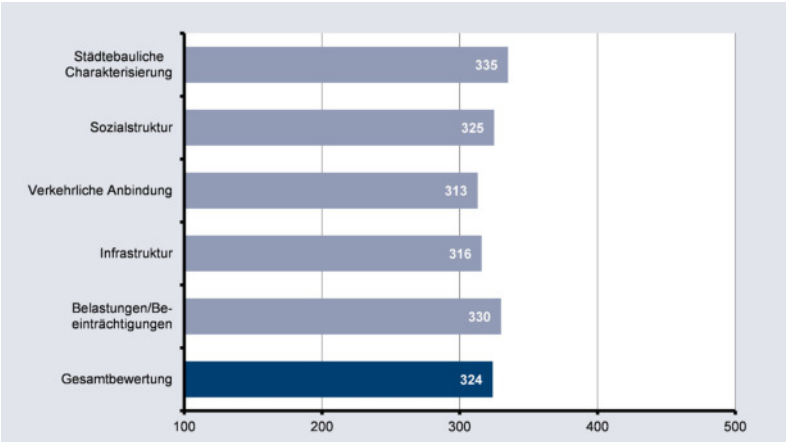
Stadtteil: Hiesfeld
Lage im Stadtgebiet: Stadtrandlage, Arrondierung
Flächengröße: ca. 3 ha
Eigentümer: privat, wenige Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Grünfläche
städtebaulicher Anspruch: Ergänzung der Wohnnutzung
Regionalplan: ASB, ebenso im neuen Regionalplan (Stand 07/2018)
FNP: Wohnbaufläche, zwei Spielplätze
Landschaftsplan: Innenbereich

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	Siedlungsrandlage mit Freiraumbezug, zugleich Integration in gewachsene Wohnstrukturen; gepflegte Einfamilienhausbebauung dominierend, vereinzelt im weiteren Umfeld ergänzt durch Geschosswohnungsbau aus den 1950er bis 1970er Jahren
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 14,3 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 12,5 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: 0,0 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich teils durchmischte, jedoch stabile Sozialstruktur
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 2,0 km zur A3, 1,0 km zur B8, Stadtzentrum in 3,7 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 350 m; eine Linie: verkehrt nur stündlich; Bahnhof (ca. 3,7 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 20 bis 25 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 3,3 km, Supermarkt: 1 km, Discounter: 0,6 km, Bäcker: 1 km Apotheke: 2 km, Krankenhaus: 4,3 km, Allgemeinmediziner: 1 km Kiga/Kita: 0,6 km, Grundschule: 1,4 km, weiterf. Schule: 1,2 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	keine nennenswerten Belastungen oder Beeinträchtigungen vorhanden

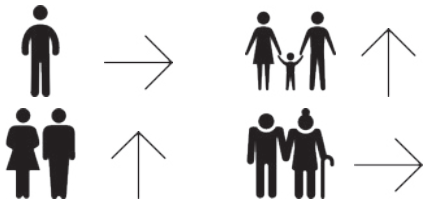
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **324 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt der Standort Heistermannstraße ein **gutes Bewertungsergebnis**. Grundsätzlich sind alle Standortfaktoren positiv ausgeprägt. Die Fläche befindet sich in einem städtebaulich gepflegten, sozial stabilen, familiären Umfeld mit naturnahem Charakter. Zudem bestehen räumliche Anknüpfungspunkte mit dem nördlich gelegenen Naturschutzgebiet. Immissionen sind am Standort nicht wahrnehmbar. Einzig im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung und innerstädtische ÖPNV-Anbindung bestehen leichte Defizite. In der weiteren Umgebung ist zwar ein gewisses Angebot vorhanden, es ist jedoch aufgrund mangelnder fußläufiger Erreichbarkeit eine gewisse Mobilitätsbereitschaft gefragt.

Das **Image** der Mikrolage mit Zugehörigkeit zu Hiesfeld ist gut. Die Gegend gilt als beliebter Wohnstandort sowohl für Zuziehende als auch für Dinslakener.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten sprechen in erster Linie Familienhaushalte sowie Paare ohne Kinder mit und ohne Familienwunsch an. Ältere, noch mobile Haushalte, können nachrangig ebenso Interesse zeigen wie Singlehaushalte mittleren Alters. Eine Nachfrage wird von häuslich- sowie konventionell-orientierten Haushalten, möglicherweise aber auch von anspruchsvollen Haushalten mit leicht gehobener Wohnkaufkraft generiert.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	mittleres Angebotspreisniveau von 6,00 bis 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. geringer Anteil an Neubauangeboten bei unter 1,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, im gesamtstädtischen Vergleich durchschnittlich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	unterdurchschnittliches Angebotspreisniveau von unter 1.400 Euro/m²; (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²) geringer Anteil an Neubauangeboten von 0,5 %; im gesamtstädtischen Kontext leicht erhöhtes und überdurchschnittliches Interesse an Eigentumswohnungen
EIGENHEIME	erhöhtes Angebotspreisniveau von 280.000 bis 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); geringer Anteil an Neubauangeboten zwischen 1,5 und 3,5 %; stadtweit größtes Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

40- 50 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

Keine Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- weitestgehend städtebaulich ansprechendes Umfeld
- räumliche Anknüpfungspunkte mit nördlich gelegenem Naturschutzgebiet
- sozial stabiles Umfeld
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- keine Belastungen/ Beeinträchtigungen am Standort
- positive Imagewahrnehmung

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- leichte Defizite mit Blick auf die infrastrukturelle Ausstattung
- geringfügige städtebauliche Schwäche aufgrund von weniger attraktiven Geschosswohnungsbauten im weiteren Umfeld

CHANCEN

- Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen
- Möglichkeit der Entwicklung einer Fläche für unterschiedliche Alters- und Haushaltskonstellationen
- insg. großes Interesse an Wohnraum; im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlich großes Interesse an Eigentumswohnungen und Eigenheimen
- aufgrund der vglw. geringen Flächengröße in attraktivem Umfeld Potenzial für zügige Vermarktung

RISIKEN

- mittel- bis langfrisitige Entwicklungsperspektive in Abhängigkeit von der Bereitschaft des Eigentümers, ggf. lediglich begrenzte Handlungsfähigkeit

STERKRADER STRAßE

Stadtteil: Hiesfeld
Lage im Stadtgebiet: integrierte Lage/Arrondierung
Flächengröße: ca. 11 ha
Eigentümer: privat, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Grünfläche, Pferdekoppel, Hof
städtebaulicher Anspruch: Einbeziehung der bestehenden Grünstrukturen
Regionalplan: liegt im ASB, ebenso im neuen Regionalplan (Stand 07/2018)
FNP: entlang der Sterkrader Straße Wohnbaufläche, Rest Landwirtschaft und Grünfläche, öffentlicher Parkplatz
Landschaftsplan: Anreicherung, temporäre Erhaltung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG

aufgelockerte Siedlungsstruktur; von der Fläche aus z.T. weitläufige Blickbeziehungen in Umgebung möglich; vorwiegend Einfamilienhausbestand im Umfeld, in gepflegtem und ordentlichem Zustand

SOZIALSTRUKTUR

u. 18-J. 2016 in %: 14,3 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 12,5 (Dinslaken: 11,5)
Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: 0,0 (Dinslaken: +0,4)
augenscheinlich stabile Sozialstruktur im Umfeld der Fläche

VERKEHRLICHE ANBINDUNG

MIV: 2,5 km zur A3, 400 m zur B8, Stadtzentrum in 3,6 km
ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 300 m; zwei Linien: eine Linie verkehrt ganztägig stündlich, eine weitere verkehrt nur morgens zu Schulzeiten; Bahnhof (ca. 3,5 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 15 Min. Fahrtzeit erreichbar

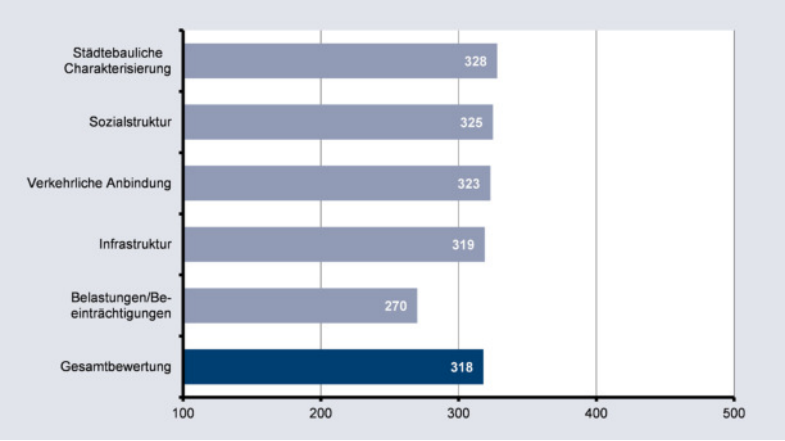
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG

Vollsortimenter: 3,4 km	Supermarkt: 1,3 km	Discounter: 1 km	Bäcker: 1,3 km
Apotheke: 1,2 km	Krankenhaus: 4,2 km	Allgemeinmediziner: 1,5 km	
Kiga/Kita: 0,6 km	Grundschule: 0,6 km	weiterf. Schule: 1,6 km	

BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN

im südlichen Teilbereich Lärmeinwirkung durch tangierende B8 (>55 bis <=60 dB(A)); starke Immissionen auf gesamte Fläche durch tangierende Bahntrasse (>65 bis >75 dB(A))

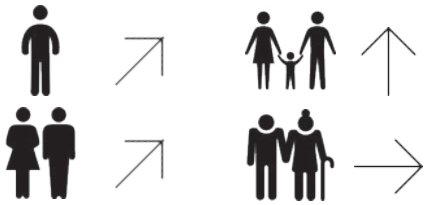
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **318 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche Sterkrader Straße ein **durchschnittliches Bewertungsergebnis**. Städtebaulich ist die Fläche eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet, das eine stabile Sozialstruktur suggeriert. Zudem ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben. Infrastrukturell ist im weiteren Umfeld ein differenziertes Angebot vorhanden, dieses ist jedoch i.d.R. nicht fußläufig erreichbar. Manko der Fläche ist die hohe lokale Belastungssituation aufgrund der unmittelbar tangierenden Bahntrasse.

In Hiesfeld gibt es zwar gefragtere Mikrolagen, in der Summe handelt es sich jedoch um eine gute Wohnlage mit positivem **Image** innerhalb Dinslakens.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten sprechen in erster Linie Familienhaushalte sowie Paare ohne Kinder mit und ohne Familienwunsch an. Auch Singlehaushalte mittleren Alters sowie nachrangig best ager können eine Nachfrage am Standort ausbilden. Eine Nachfrage wird von häuslich- sowie konventionell-orientierten Haushalten mit mittlerer bis leicht gehobener Wohnkaufkraft generiert, wobei tendenziell kaufkraftstärkere Haushalte und jene mit konventionellen Wohnvorstellungen sensibel auf Beeinträchtigungen im Umfeld reagieren und in von der Bahntrasse abgewandten Lagen auf der Fläche nachfragen werden.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	mittleres Angebotspreisniveau von 6,00 bis 6,50 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. geringer Anteil an Neubauangeboten bei unter 1,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	vglw. geringes Angebotspreisniveau von unter 1.400 Euro/m² Euro (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); geringer Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENHEIME	erhöhtes Angebotspreisniveau von 280.000 bis 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); hoher Anteil an Neubauangeboten zwischen 3,5 und 10,0 % im PLZ8-Bezirk, in den nördlich angrenzenden Bezirken deutlich geringerer Anteil von 0,5 bis 1,5 %; im stadtweiten Vergleich durchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

120-145 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

40-50 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- gepflegtes Wohngebiet in der Umgebung
- wertvoller und attraktiver Baumbestand und Bachlauf auf der Fläche
- stabile Sozialstruktur
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- positive Imagewahrnehmung

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- Defizite in der Infrastrukturversorgung
- starke Immissionen durch tangierende BETUWE-Linie: da Schallschutzanforderungen eingehalten werden müssen, sind zusätzliche, kostenintensive Abstandsflächen und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Ausbau der Sterkrader Straße erforderlich
- Standortbedingungen erschweren wohnbauliche Entwicklung im (leicht) gehobenen Wohnsegment

CHANCEN

- Fläche im FNP bereits z.T. als Wohnbaufläche ausgewiesen
- Aufwertung und Stärkung der Mikrolage durch Wohnungsneubau
- Radverbindung an der Trasse als Chance für den Radschnellweg Oberhausen - Dinslaken
- Lösung der Lärm-Problematik im Zuge des Betuwe-Ausbaus durch Investition in höheren Lärmschutz
- Brücke für den Fuß- und Radverkehr zugleich Chance für eine Grünverbindung
- im gesamtstädtischen Kontext überdurchschnittlich großes Interesse an Miet- und Eigentumswohnungen

RISIKEN

- Flächenfreimachung abhängig von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer
- Restriktionen durch die BETUWE-Linie, B8 und Sterkrader Straße mit Lärmeinträgen und einschränkendem Ambiente können Rentabilität der Flächenentwicklung gefährden
- ggf. begrenztes Interesse der wohnraumnachfragenden Haushalte an Mikrolage oder stark belasteten Teillagen auf der Fläche aufgrund von Immissionen
- Absorption eines großen Mengengerüsts bei durchschnittlichen Lagequalitäten der Fläche ungewiss
- Nachfrage könnte von attraktiveren Flächen abgegriffen werden, vor allem bei parallelen Entwicklungen

SÜDSTRAßE

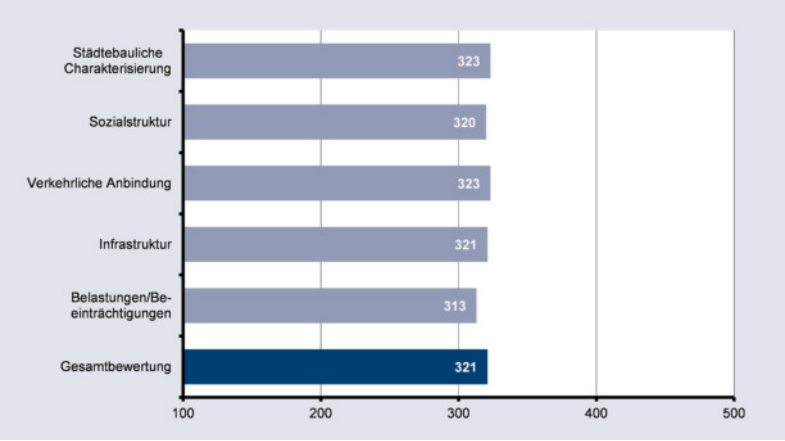
Stadtteil: Averbruch-Süd
Lage im Stadtgebiet: Stadtrandlage, an der Emscher, nahe Deponie
Flächengröße: ca. 3,5 ha
Eigentümer: westl. Teilbereich: städtisch; östl. Teilbereich: privat, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Grünfläche
städtebaulicher Anspruch: Ausweitung der Wohnnutzung in Richtung Emscher
Regionalplan: nördlicher Teil ASB, restlicher Bereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, regionaler Grünzug, im neuen Regionalplan ist der Bereich westl. der Südstraße ebenfalls ASB (Stand 07/2018)
FNP: Grünfläche und Dauerkleingärten, im Südwesten Regenrückhaltebecken
Landschaftsplan: Anreicherung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	ausschließlich Einfamilienhausbebauung im Umfeld; überwiegend einfache Architektursprache bei gutem und gepflegtem Erhaltungszustand; offene Siedlungsstruktur; Weitläufigkeit der Fläche durch Emscherlauf begrenzt
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 15,0 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 9,0 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: +9,8 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich stabile Sozialstruktur
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 1,2 km zur A59, 600 m zur B8, Stadtzentrum in 2,2 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 200 m; eine Linie verkehrt ganztägig stündlich, Bahnhof (ca. 3,0 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 15 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 2 km, Supermarkt: 3,7 km, Discounter: 0,7 km, Bäcker: 0,7 km Apotheke: 0,7 km, Krankenhaus: 2,5 km, Allgemeinmediziner: 0,7 km Kiga/Kita: 0,8 km, Grundschule: 1 km, weiterf. Schule: 3,3 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	westlicher Teilbereich keinen Immissionen ausgesetzt; auf dem östlichen Teilbereich sind vor allem im Osten Lärmeinwirkungen durch die B8 wahrnehmbar (>55 bis <=65 dB(A))

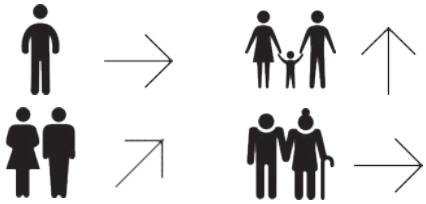
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **321 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche Südstraße ein **gutes Bewertungsergebnis**. In der Summe ist die Teilfläche in städtischem Besitz besser zu bewerten als die östliche Teilfläche. Während bei zuletzt genannter Lärmeinwirkungen durch die nahegelegene B8 wahrnehmbar sind, bleibt der westliche Teilbereich hiervon weitestgehend unberührt. Die Gesamtfläche Südstraße besitzt mit Blick auf die städtebaulichen Qualitäten, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie Infra- und Sozialstruktur gute Qualitäten. Markant sind hier die Nähe zur Emscher samt des Deiches sowie tlw. Sichtachsen zur Deponie.

Averbruch genießt neben Hiesfeld und Eppinghoven einen guten Ruf als Wohnstandort in Dinslaken. Entsprechend genießt auch die Potenzialfläche ein gutes **Image**. Die Nähe zur Deponie und Emscher kann von wohnraumsuchenden Haushalten ambivalent wahrgenommen werden.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten sprechen vorrangig Familienhaushalte sowie Paare ohne Kinder mit und ohne Familienwunsch an. Nachrangig können auch Singlehaushalte mittleren Alters sowie best ager-Haushalte eine Nachfrage am Standort ausbilden. Eine Nachfrage wird von häuslich- sowie konventionell-orientierten Haushalten mit mittlerer bis leicht gehobener Wohnkaufkraft generiert, wobei tendenziell kaufkraftstärkere Haushalte und jene mit konventionellen Wohnvorstellungen sensibel auf Beeinträchtigungen im Umfeld reagieren und entsprechend den westlichen Teilbereich favorisieren.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN

mittleres Angebotspreisniveau von 6,00 bis 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); im östlichen PLZ8-Bezirk geringer Anteil an Neubauangeboten von 0,5 bis 1,5 %, im westlichen hoher Anteil von 4,5 bis 10,0 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, durchschnittlich bis überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich

EIGENTUMSWOHNUNGEN

mittleres Angebotspreisniveau im westlichen Teilbereich zwischen 1.500 und 1.700 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²), Neubauanteil von über 10,0 %; im östlichen Teilbereich Angebotspreisniveau von unter 1.400 Euro/m², Neubauanteil von unter 0,5 %; gute Nachfragekennwerte, wobei das Interesse an Eigentumswohnungen im westlichen Teilbereich höher ist, als im östlichen

EIGENHEIME

erhöhtes Angebotspreisniveau von 280.000 bis 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); im östlichen PLZ8-Bezirk hoher Anteil an Neubauangeboten von 3,5 bis 10,0 %, im westlichen geringer Anteil von 0,5 bis 1,5 %; im stadtweiten Vergleich durchschnittliches bis überdurchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

30-35 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

55-70 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- gepflegtes Siedlungsumfeld
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- positive Sozialstruktur, positive Bevölkerungsentwicklung
- gute infrastrukturelle Ausstattungsqualitäten
- ruhiges Wohnumfeld, insb. westliche Teilfläche immissionsarm
- positive Imagewahrnehmung
- Emscherradweg

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- zurzeit noch unattraktives Erscheinungsbild der Emscher
- z.T. Straßenverkehrslärm auf östlichem Teilbereich wahrnehmbar

CHANCEN

- Teilung der Flächen an der Südstraße möglich
- westlicher Teilbereich in städtischem Besitz
- ggf. Anbindung an den Emscherradweg
- hohes Interesse im Miet- und Eigenheimsegment

RISIKEN

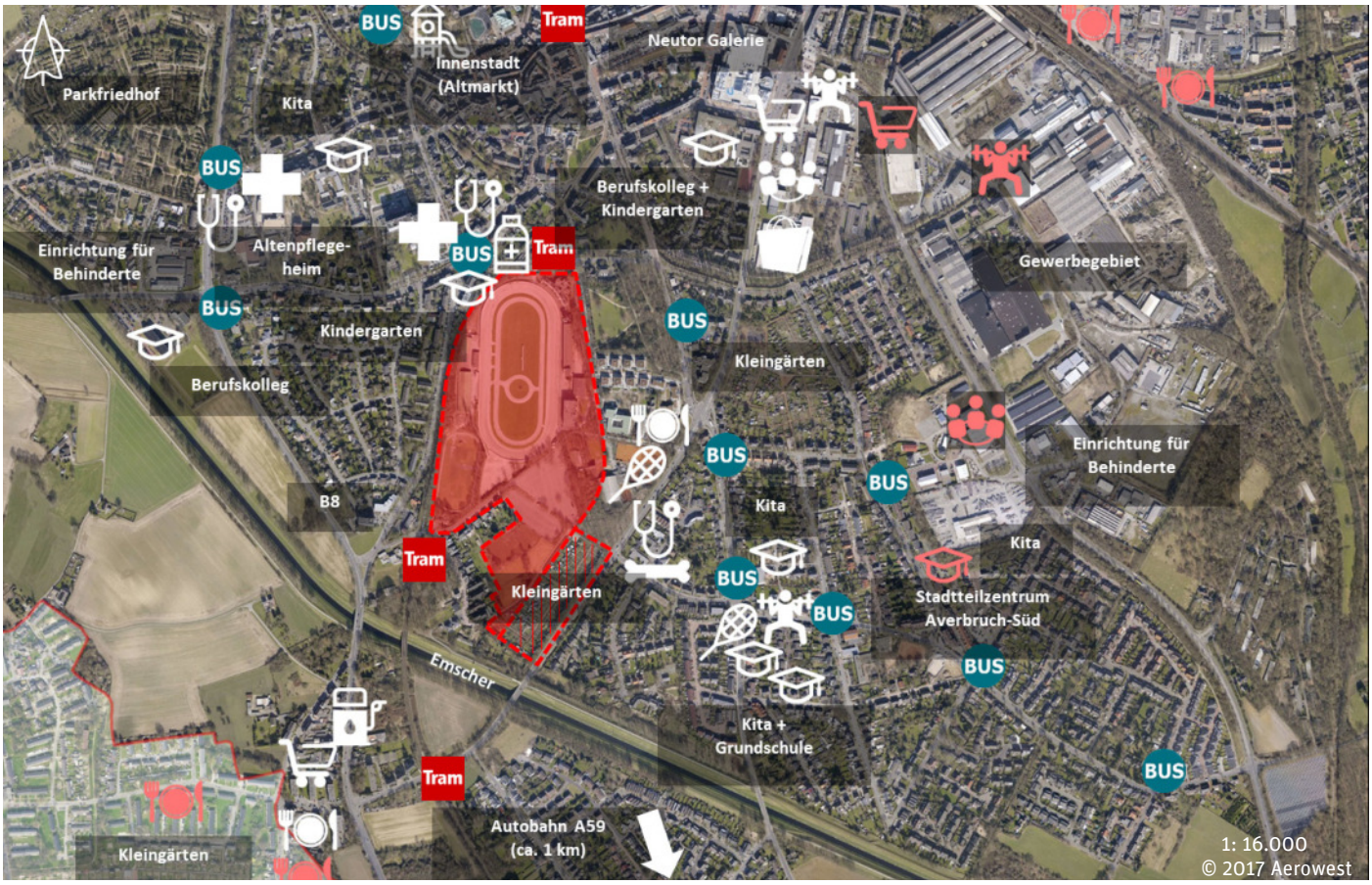
- Nähe zur Deponie kann haushaltsabhängig als negatives Wohnwertmerkmal wahrgenommen werden

TRABRENNBAHN

Stadtteil: Innenstadt
Lage im Stadtgebiet: integrierte, zentrale Lage
Flächengröße: ca. 16 ha
Eigentümer: überwiegend städtisch, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Trabrennbahn, Parkplatz, Freizeitflächen, z.T. Grünfläche/ Schützenverein
städtebaulicher Anspruch: Entwicklung eines Quartiers mit vielfältigen Nutzungen
Regionalplan: überwiegend allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, kleiner Teil Waldbereich, regionaler Grünzug, im neuen Regionalplan komplett ASB (Stand 07/2018)
FNP: überwiegend Grünfläche mit Sportplätzen, Kleingärten, Schießsportanlage, Parkplatz, vereinzelt Fläche für Wald
Landschaftsplan: Innenbereich

MIKROSTANDORTANALYSE



STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG

für zentrale Lagen typisch verdichtetes Wohnumfeld; heterogene anrainende Nutzungen, Bautypologien, Baualtersklassen und Erhaltungszustände der Gebäude

SOZIALSTRUKTUR

u. 18-J. 2016 in %: 12,5 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 16,3 (Dinslaken: 11,5)
Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: +3,4 (Dinslaken: +0,4)
augenscheinlich kleinräumig differenziertes Bild der Sozialstruktur im Umfeld mit stärkerer Klientel östlich und im Thyssen-Dreieck sowie schwächerer unmittelbar westlich

VERKEHRLICHE ANBINDUNG

MIV: 1,5 km zur A59, 500 m zur B8, Stadtzentrum in 700 m
ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 400 m; eine Buslinie und eine Straßenbahnlinie: Straßenbahn verkehrt alle 15 Min., auch Anbindung an Duisburg, Busse verkehren ganztägig stündlich, Bahnhof (ca. 1,8 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 2 bis 4 Min. Fahrtzeit erreichbar

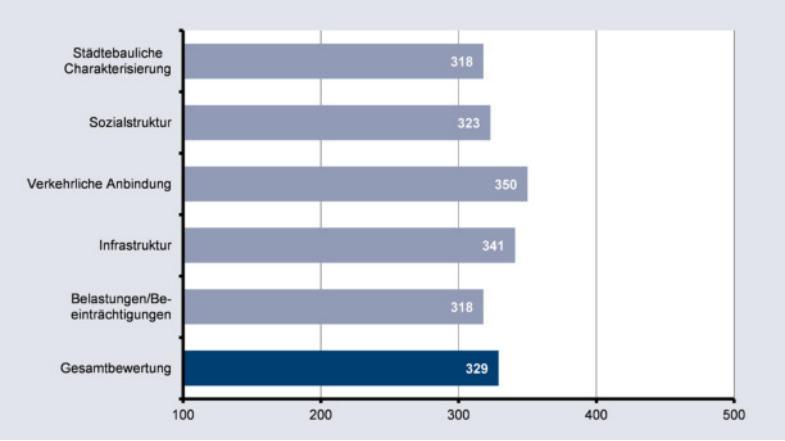
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG

Vollsortimenter: 1 km	Supermarkt: 1,2 km	Discounter: 0,9 km	Bäcker: 0,8 km
Apotheke: 0,3 km	Krankenhaus: 1,2 km	Allgemeinmediziner: 1,2 km	
Kiga/Kita: 0,9 km	Grundschule: 0,9 km	weiterf. Schule: 1,8 km	

BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN

geringe Belastungssituation im Umfeld; lediglich im Bereich der westlich tangierenden Duisburger Straße leichte Immissionseinwirkungen durch Pkw-Verkehr und die Tram-Trasse

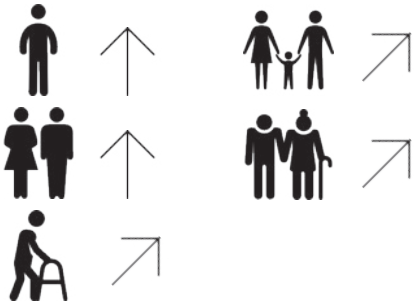
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **329 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche ein **gutes Bewertungsergebnis**. Die zentrale Lage der Fläche ist verglichen mit weiteren Wohnbauflächenpotenzialen Alleinstellungsmerkmal. Mit dem innerstädtischen Standort geht eine entsprechend gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie eine gute infrastrukturelle Ausstattung einher, viele Angebote sind fußläufig im Umfeld erreichbar. Das städtebauliche Umfeld ist insg. heterogen. Aufgrund der Größe der Fläche und des differenzierten Umfelds sind verschiedene Teillagen auszumachen.

Grundsätzlich ist das **Image** zentraler, innerstädtischer Wohnlagen in Dinslaken gut. Aufgrund des heterogenen Umfelds variiert die kleinräumige Wahrnehmung im Umfeld der Fläche jedoch. Die Entwicklung der Fläche kann zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort und zum Imagegewinn beitragen.

ZIELGRUPPENANALYSE



Durch die zentrale städtische Lage mit entsprechenden Standortqualitäten werden diverse Alters- und Haushaltskonstellationen angesprochen. Vorrangig bilden jüngere und ältere Single- und Paarhaushalte eine Nachfrage aus. Familienhaushalte präferieren zwar tendenziell bei ausreichender Kaufkraft das Eigenheim im Grünen, teilweise fragen sie jedoch auch städtische Lagen nach. In Abhängigkeit der Teillage auf der Fläche können kommunikative, konventionelle oder anspruchsvolle Haushalte mit mittlerer bis gehobener Wohnkaufkraft angesprochen werden.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	erhöhtes Angebotspreisniveau von 6,50 bis 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²) im innerstädtischen Bereich; vglw. hoher Anteil an Neubauangeboten von über 10,0 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, durchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	vglw. hohes Angebotspreisniveau von 1.700 bis 2.200 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); höchster Anteil an Neubauangeboten von deutlich über 10,0 %; gute Nachfragekennwerte, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch unterdurchschnittlich
EIGENHEIME	breite Angebotspreisspreizung von 250.000 bis über 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); geringer Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; im stadtweiten Vergleich durchschnittliches bis überdurchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

65-80 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

460-565 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- integrierte städtische Lage
- positive Bevölkerungsentwicklung
- vglw. junge Altersstruktur
- gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl innerstädtisch als auch überregional per MIV und ÖPNV
- gute infrastrukturelle Ausstattung
- insg. belastungsarmer Standort
- positive Imagewahrnehmung
- Emscherradweg

SCHWÄCHEN

- es muss eine Ausgleichsfläche für die Kirmes geschaffen werden
- leichte Immissionen durch Duisburger Straße, Tramtrasse und Sportnutzungen im westlichen Teilbereich

CHANCEN

- einzige derart zentral im Stadtgebiet gelegene Potenzialfläche = Alleinstellungsmerkmal
- Fläche größtenteils in städtischem Besitz
- Lage bietet Potenzial für einen breiten Nutzungsmix
- Potenzial einen breiten Wohnungsmix unterschiedlicher Qualität für diverse Zielgruppen anzubieten, um ein durchmischtes, innerstädtisches Quartier zu schaffen
- Potenzial für innerstädtischen Grün- und Erholungsraum mit Anbindung an regionalen Grünzug Emscher und ein regionales Radwegenetz nach Duisburg
- hohes Interesse an neuem Wohnraum in zentralen Dinslakener Lagen
- voraussichtlich sehr gute Vermarktungschancen

RISIKEN

- Imagewandel kommunizieren, Bevölkerung verbindet den Bereich mit Freiraum, Großveranstaltungen, Kirmes und Trödelmarkt

GRENZSTRAßE

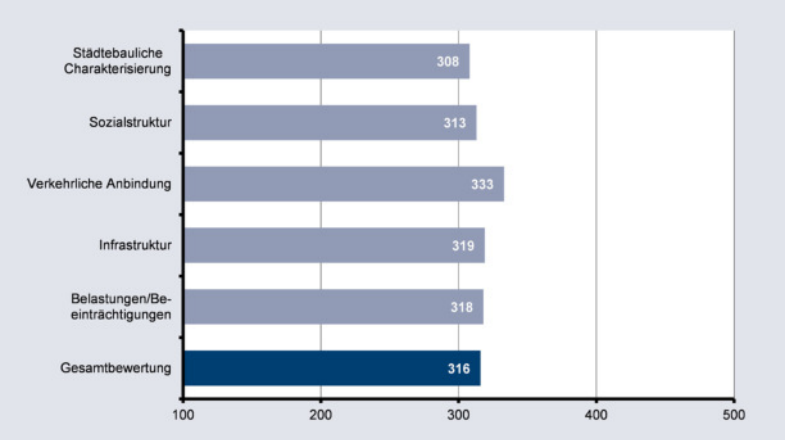
Stadtteil: Eppinghoven
Lage im Stadtgebiet: Stadtrandlage; Grenze zu DU-Walsum
Flächengröße: ca. 10 ha
Eigentümer: überwiegend privat, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Grünfläche, Wohnen
städtebaulicher Anspruch: Arrondierung zur bestehenden Siedlung
Regionalplan: im südlichen Bereich ASB, im nördlichen Bereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, regionaler Grünzug, im neuen Regionalplan gesamter Bereich ASB (Stand 07/2018)
FNP: größter Teil Flächen für Landwirtschaft, östlich entlang Grenzstraße gemischte Baufläche
Landschaftsplan: Anreicherung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	offene Siedlungsstruktur durch umgebende landwirtschaftliche Flächen sowie (halb-) öffentliche Freiflächen durch Bebauungsstruktur; Geschosswohnungsbau in Form von Zeilenbebauung dominierend, vereinzelt Einfamilienhäuser; heterogener Erhaltungszustand
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 14,3 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 8,1 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -0,2 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich geschwächte Sozialstruktur im Umfeld der Fläche
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 1,2 km zur A59, 500 m zur B8, Stadtzentrum in 2,0 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 600 m; Straßenbahn in 750 m; eine Buslinien und eine Straßenbahnlinie: Straßenbahn verkehrt alle 15 Min., auch Anbindung an Duisburg, Bus verkehrt im 30-Min.-Takt; Bahnhof (ca. 2,6 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 5 bis 7 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 2,5 km Supermarkt: 0,5 km Discounter: 1,2 km Bäcker: 0,5 km Apotheke: 0,9 km Krankenhaus: 1,5 km Allgemeinmediziner: 0,9 km Kiga/Kita: 1 km Grundschule: 1,5 km weiterf. Schule: 2,5 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	in der Summe ruhiger Wohnstandort; lediglich im nordöstlichen Teilbereich leichte Lärmeinwirkung durch B8 (>55 bis <=65 dB(A))

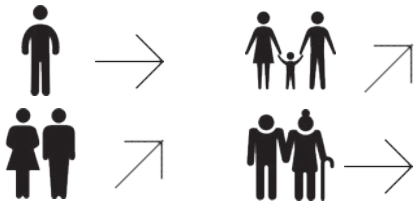
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **316 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche Grenzstraße ein **durchschnittliches Bewertungsergebnis**. Wesentliche Stärke ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Fläche sowie das offene Siedlungsumfeld. Das städtebauliche Umfeld ist heterogen, neben einem geringeren Anteil gepflegter Einfamilienhäuser dominiert der Anteil an bezahlbarem Wohnraum in eher einfachem Standard. Teilweise sind Aufwertungstendenzen durch bereits erfolgte Modernisierungen erkennbar. Hervorzuheben ist, dass die Fläche einen engen stadträumlichen Bezug zur Nachbarstadt Duisburg aufweist und auch hier größtenteils der infrastrukturelle Bedarf gedeckt wird.

Ähnlich wie im angrenzenden, stadträumlich eng verknüpften Duisburg-Walsum handelt es sich bei dieser Fläche um eine mittlere Lage. Das **Image** ist zwar insg. als recht neutral zu bezeichnen, die Fläche wird jedoch in der Wahrnehmung von Dinslakenern nicht mit der Stadt in Verbindung gebracht.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten ermöglichen vor allem die Ansprache von Familien- und Paarhaushalten (mit Kinderwunsch), auch ältere Haushalte können eine Nachfrage ausbilden. Nachrangig sprechen die lokalen Bedingungungen auch Singlehaushalte an. In erster Linie sind Haushalte mit häuslichem Wohnkonzept sowie einer mittleren Wohnkaufkraft denkbar.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	erhöhtes Angebotspreisniveau von 6,50 bis 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²; die nächstgelegenen Angebote befinden sich vorwiegend in Averbruch und der Innenstadt bzw. in Innenstadtnähe); vglw. hoher Anteil an Neubauangeboten von über 10,0 % (zurückzuführen auf Angebote an der Bärenkampallee 2013, Alleestraße 2016); insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, unterdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	vglw. hohes Angebotspreisniveau von 1.700 bis 2.200 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²; die nächstgelegenen Angebote befinden sich vorwiegend in Averbruch und der Innenstadt bzw. in Innenstadtnähe); höchster Anteil an Neubauangeboten von deutlich über 10,0 %; gute Nachfragekennwerte, im gesamtstädtischen Vergleich jedoch unterdurchschnittlich
EIGENHEIME	durchschnittliches Angebotspreisniveau von 250.000 bis unter 280.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); durchschnittlicher Anteil an Neubauangeboten von 1,5 bis 3,5 % (zurückzuführen auf Neubauprojekt an der Süd-Oststraße); im stadtweiten Vergleich durchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

85-100 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

165-200 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- angrenzend an Landschaftsraum
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und ÖPNV sowohl innerstädtisch als auch überregional
- Aufwertungstendenzen durch Modernisierungstätigkeiten im Umfeld erkennbar
- insg. ruhiger Wohnstandort
- Emscherradweg

SCHWÄCHEN

- geringer stadträumlicher Bezug zu Dinslaken, hingegen siedlungsräumliche und infrastrukturelle Verknüpfung mit der Stadt Duisburg
- heterogenes städtebauliches Umfeld
- geschwächte Sozialstruktur im Umfeld
- Standortbedingungen erschweren wohnbauliche Entwicklung im (leicht) gehobenen Wohnsegment

CHANCEN

- sukzessive Flächenentwicklung möglich
- Neubauentwicklung kann durch Emscher zäsierten Stadtbereich Dinslakens als Wohnstandort aufwerten; ggf. auch Spillover-Effekte auf umliegende Siedlungsbereiche

RISIKEN

- im gesamtstädtischen Kontext kleinräumig begrenztes Interesse an Wohnungsneubau
- fragliche Aufnahmefähigkeit großer Mengengerüste
- Emscher wird als Zäsur im Stadtgebiet wahrgenommen, entsprechend könnte die gefühlte fehlende Zugehörigkeit der Fläche zu Dinslaken ein Vermarktungshindernis sein
- eingeschränkte Zielgruppenansprache
- Absorption eines großen Mengengerüsts bei durchschnittlichen Lagequalitäten der Fläche ungewiss
- Nachfrage könnte von attraktiveren Flächen abgegriffen werden, vor allem bei parallelen Entwicklungen
- Ausbau der Grenzstraße notwendig

EPPINGHOVEN-MITTE

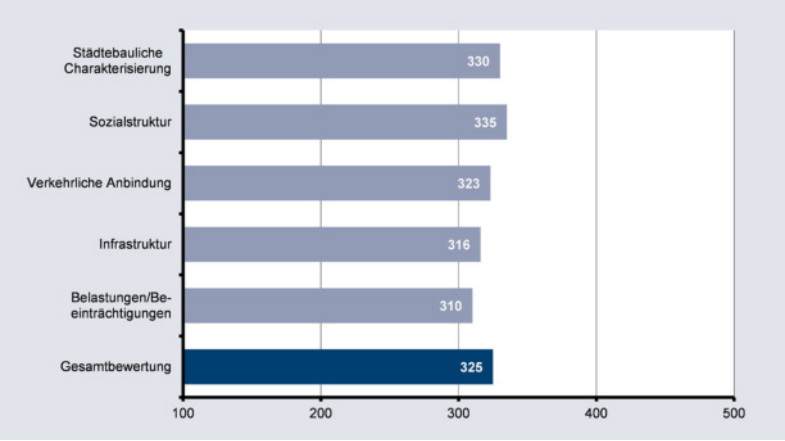
Stadtteil: Eppinghoven
Lage im Stadtgebiet: Arrondierung
Flächengröße: ca. 8,5 ha
Eigentümer: überwiegend privat, wenige Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Hof
städtebaulicher Anspruch: Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums
Regionalplan: kleinerer Teil im Osten ASB, Großteil: allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, regionaler Grünzug, im neuen Regionalplan komplett ASB (Stand 07/2018)
FNP: Fläche für Landwirtschaft
Landschaftsplan: Anreicherung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	aufgelockerte Siedlungsstruktur durch offene Bauweise; Mix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung (geringe Geschosshöhen) in gutem Erhaltungszustand; dörflicher Charakter der Umgebung
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 14,3 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 8,1 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -0,2 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich positive Sozialstruktur im Umfeld
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 3,3 km zur A59, 1,4 km zur B8, Stadtzentrum in 2,4 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 100 m; eine Buslinien verkehrt i.d.R. 1x stündlich, tagesabhängig und zu Schulzeiten erhöhte Taktung; Bahnhof (ca. 2,5 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 10 bis 12 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 3,4 km Supermarkt: 1,4 km Discounter: 3,0 km Bäcker: 1,2 km Apotheke: 1,5 km Krankenhaus: 2 km Allgemeinmediziner: 1,5 km Kiga/Kita: 0,4 km Grundschule: 1,2 km weiterf. Schule: 1,6 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	weite Teile der Fläche von Belastungen unberührt; lediglich im westlichen Teilbereich Straßenlärm wahrnehmbar (>55 bis <=65 dB(A))

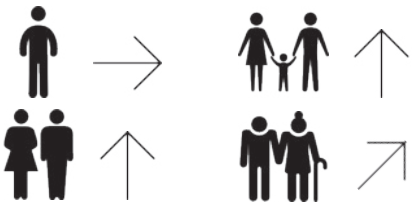
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **325 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche Eppinghoven-Mitte ein **gutes Bewertungsergebnis**. Standortvorteile sind hier vor allem das ansprechende städtebauliche Umfeld mit dörflichem Charakter sowie die positive Sozialstruktur. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts ist gut zu beurteilen. Infrastrukturelle Angebote befinden sich größtenteils nicht in fußläufiger Distanz, sodass Wege in Kauf genommen werden müssen. Defizit der Fläche sind die Lärmbeeinträchtigungen durch die tangierende L396 im südwestlichen Teilbereich.

Eppinghoven gilt als beste Wohnlage der Stadt und ist dementsprechend beliebt. Auch wenn die Fläche Defizite in der Belastungssituation und Infrastrukturausstattung aufweist, so ist das positive **Image** als sehr gute, gehobene Wohnlage auch auf die Mikrolage übertragbar.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten ermöglichen vor allem die Ansprache von Familien- und Paarhaushalten (mit Kinderwunsch), auch ältere Haushalte können eine Nachfrage ausbilden. Nachrangig sprechen die lokalen Bedingingungen auch Singlehaushalte an. In erster Linie sind Haushalte mit konventionellem sowie anspruchsvollem Wohnkonzept sowie einer leicht gehobenen bis gehobenen Wohnkaufkraft denkbar.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	mitunter höchstes Angebotspreisniveau über 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. hoher Anteil an Neubauangeboten zwischen 4,5 und 10,0 % (zurückzuführen auf Angebote an der Hagelstraße 2015, Eppingstraße 2017); insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	mitunter höchstes Angebotspreisniveau von über 1.850 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); Anteil an Neubauangeboten zwischen 1,5 und 3,5 %; im gesamtstädtischen Vergleich mitunter größtes Interesse an Eigentumswohnungen
EIGENHEIME	stadtweit höchstes Angebotspreisniveau von über 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); erhöhter Anteil an Neubauangeboten von 3,5 bis 10,0 % (zurückzuführen auf Neubauprojekt an der Rotbachstraße 2012-2017); im stadtweiten Vergleich durchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

80-100 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

105-130 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- städtebaulich gepflegtes und ansprechendes Umfeld
- Möglichkeit der Flächenentwicklung in attraktiver, beliebter Wohnlage
- stadtweit bestes Image in dieser Wohngegend
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- Emscherradweg

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- erhöhte Lärmimmissionen im westlichen Teilbereich
- Nahversorgungssituation im näheren Umfeld nicht gesichert

CHANCEN

- großes Interesse an Wohnraum in Eppinghoven
- gute Entwicklungs- und Vermarktungsperspektive
- breite Zielgruppenansprache möglich
- Potenzial der Stärkung von Infrastruktur im Stadtteilzentrum gegeben, in der Folge kleinräumig auch Ansprache von Senioren möglich sowie Übernahme von Versorgungsfunktionen für umliegenden Wohnungsbestand und weitere Wohnbauflächen

RISIKEN

- gesamte Flächenentwicklung abhängig von der Bereitschaft eines einzelnen Eigentümers
- Flächen im westlichen Teilbereich stehen für Wohnungsbau weniger zur Verfügung
- bei paralleler Entwicklung der Flächen Eppinghoven-Mitte und -Nord könnte aufgrund ähnlicher Lagequaliäten Nachfrage gegenseitig abgegriffen werden
- Emissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb
- landwirtschaftliche Ersatzflächen werden benötigt

EPPINGHOVEN-NORD

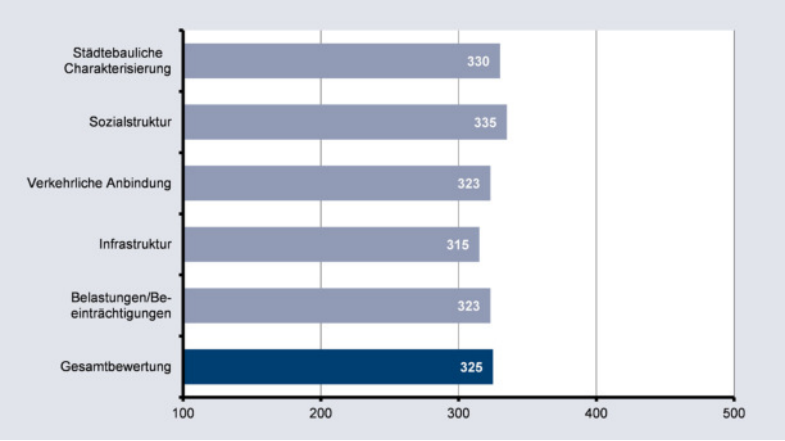
Stadtteil: Eppinghoven
Lage im Stadtgebiet: Insellage innerhalb von Wohnbebauung
Flächengröße: ca. 6 ha
Eigentümer: privat, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Hof, Grünfläche
städtebaulicher Anspruch: Lückenschluss des Wohngebiets
Regionalplan: liegt im ASB, ebenso im neuen Regionalplan (Stand 07/2018)
FNP: landwirtschaftliche Fläche, westliches Teilstück Wohnbaufläche
Landschaftsplan: Innenbereich

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	integrierte Wohnlage innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen; nahezu ausschließlich individuelle Einfamilienhausbebauung im Umfeld; ausnahmslos gepflegtes Wohnumfeld
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 14,3 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 8,1 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -0,2 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich stabile Sozialstruktur im Umfeld
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 4,0 km zur A59, 2,5 km zur B8, Stadtzentrum in 3,1 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 400 m; eine Buslinien verkehrt i.d.R. 1x stündlich, tagesabhängig und zu Schulzeiten erhöhte Taktung; Bahnhof (ca. 3,5 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 10 bis 13 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 4,2 km Supermarkt: 2 km Discounter: 3,5 km Bäcker: 1,6 km Apotheke: 2 km Krankenhaus: 2,7 km Allgemeinmediziner: 2 km Kiga/Kita: 0,3 km Grundschule: 2,3 km weiterf. Schule: 2,5 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	ruhiger Wohnstandort ohne Beeinträchtigungen

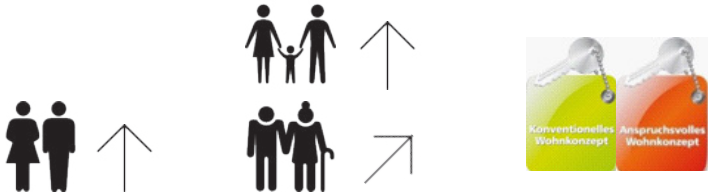
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **325 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche ein **gutes Bewertungsergebnis**. Die Standortqualitäten sind aufgrund der räumlichen Nähe und Einbettung in dasselbe Wohnquartier mit der Fläche Eppinghoven-Mitte vergleichbar. Charakteristisch ist das gepflegte Einfamilienhausgebiet, das von einer positiven Sozialstruktur zeugt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist als gut zu bezeichnen. Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind marginal größer als von der Fläche Eppinghoven-Mitte. Die Insellage inmitten des gewachsenen Wohngebiets Eppinghoven bedingt jedoch eine immissionsarme Wohnsituation, die L396 ist hier nicht wahrnehmbar.

Eppinghoven gilt als beste Wohnlage der Stadt und ist dementsprechend beliebt. Hier wird das positive **Image** des Stadtteils als sehr gute, gehobene Wohnlage evident.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten ermöglichen vor allem die Ansprache von Familien- und Paarhaushalten (mit Kinderwunsch), auch ältere Haushalte können eine Nachfrage ausbilden. In erster Linie sind Haushalte mit konventionellem sowie anspruchsvollem Wohnkonzept sowie einer gehobenen Wohnkaufkraft denkbar.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	mitunter höchstes Angebotspreisniveau über 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. hoher Anteil an Neubauangeboten zwischen 4,5 und 10,0 % (zurückzuführen auf Angebote an der Hagelstraße 2015, Eppingstraße 2017); insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	mitunter höchstes Angebotspreisniveau von über 1.850 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); Anteil an Neubauangeboten zwischen 1,5 und 3,5 %; im gesamtstädtischen Vergleich mitunter größtes Interesse an Eigentumswohnungen
EIGENHEIME	stadtweit höchstes Angebotspreisniveau von über 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); erhöhter Anteil an Neubauangeboten von 3,5 bis 10,0 % (zurückzuführen auf Neubauprojekt an der Rotbachstraße 2012-2017); im stadtweiten Vergleich durchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

80-100 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

Keine Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- attraktives städtebauliches Ambiente
- positive Sozialstruktur
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- attraktive und beliebte Dinslakener Wohnlage
- stadtweit bestes Image in dieser Wohngegend
- Emscherradweg
- Rotbachwanderweg

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- Nahversorgungssituation im näheren Umfeld nicht gesichert

CHANCEN

- breite Zielgruppenansprache möglich, auch Ansprache anspruchsvoll orientierter Haushalte möglich
- gute Entwicklungs- und Vermarktungsperspektive
- großes Interesse an Wohnraum in Eppinghoven
- durch B-Pläne gesicherter Zugang zu Flächen

RISIKEN

- bei paralleler Entwicklung der Flächen Eppinghoven-Mitte und -Nord könnte Nachfrage aufgrund ähnlicher Lagequalitäten gegenseitig abgegriffen werden

EPPINGHOVEN-SÜD

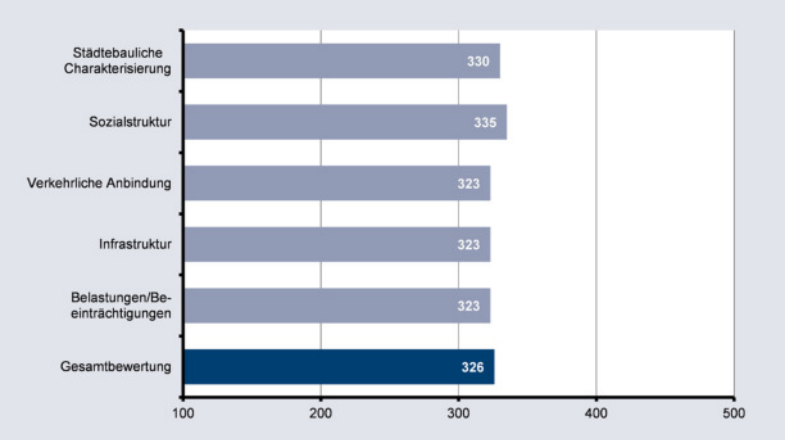
Stadtteil: Eppinghoven
Lage im Stadtgebiet: integrierte Lage
Flächengröße: ca. 20 ha
Eigentümer: überwiegend privat, tlw. städtisch, mehrere Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Landwirtschaft, Grünfläche, Wohnen, Gewerbe, Hof
städtebaulicher Anspruch: gemischtes Quartier mit Emscherbezug
Regionalplan: nördlicher Teil entlang der Rotbachstraße innerhalb des ASB, restlicher Bereich: allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, westlicher Teil: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, regionaler Grünzug, im neuen Regionalplan komplett ASB (Stand 07/2018)
FNP: Landwirtschaft, Grünfläche, öffentlicher Parkplatz im Osten
Landschaftsplan: Anreicherung, strukturarme Offenlandbereiche

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	offene Siedlungsstruktur; unterschiedliche Nutzungen angrenzend, dabei Wohnnutzung dominierend (Kleingewerbe, Kleingarten, Friedhof); überwiegend Einfamilienhäuser im Umfeld, tlw. prestigeträchtiger Gebäudebestand
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 14,3 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 8,1 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -0,2 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich positive, teils gehobene Sozialstruktur
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 3,4 km zur A59, 800 m zur B8, Stadtzentrum in 1,7 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle in 400 m; eine Buslinien verkehrt i.d.R. 1x stündlich, tagesabhängig und zu Schulzeiten erhöhte Taktung; Bahnhof (ca. 2,2 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 9 bis 12 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 2,4 km, Supermarkt: 1,7 km, Discounter: 2 km, Bäcker: 1,5 km Apotheke: 1,5 km, Krankenhaus: 1 km, Allgemeinmediziner: 1,5 km Kiga/Kita: 1 km, Grundschule: 1,6 km, weiterf. Schule: 1,9 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	ruhiger Wohnstandort ohne wesentliche Beeinträchtigungen; lediglich im Bereich der Sportstätten können temporär Lärmeinträge wahrgenommen werden

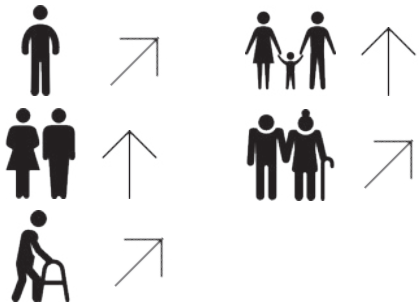
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **326 Punkten** im InWIS-Standortraning erzielt die Fläche Eppinghoven-Süd ein **gutes Bewertungsergebnis**. Umliegende Wohngebiete vermitteln einen hochwertigen Eindruck, die weitläufige Landschaft bedingt eine angenehme Wohnatmosphäre. So ist die Sozialstruktur im Umfeld als gehoben zu bezeichnen. Das infrastrukturelle Angebot im fußläufigen Umfeld ist begrenzt, vorteilhaft ist jedoch die Nähe zum Stadtzentrum. In Abhängigkeit unterschiedlicher Teillagen, die sich durch die Flächengröße ergeben, variieren die Erreichbarkeiten. Die gesamte Fläche ist keinen wesentlichen Belastungen ausgesetzt.

Mit der Lage in Eppinghoven sowie mit der gehobenen Wohnbebauung im Umfeld genießt die Fläche einen guten Ruf. **Image**fördernd und von der Bevölkerung wertgeschätzt ist vor allem die vglw. zentrale Lage in Kombination mit Naherholungsmöglichkeiten am Rotbach.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die guten Standortqualitäten ermöglichen insgesamt eine breite Zielgruppenansprache. Denkbar sind unterschiedliche Alters- und Haushaltskonstellationen in Abhängigkeit der Teillage auf der Fläche. Angesprochen fühlen sich Haushalte mit häuslichem, konventionellem und anspruchsvollem Wohnkonzept sowie einer gehobenen Wohnkaufkraft.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN

mitunter höchstes Angebotspreisniveau über 7,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); vglw. hoher Anteil an Neubauangeboten zwischen 4,5 und 10,0 % (zurückzuführen auf Angebote an der Hagelstraße 2015, Eppingstraße 2017); insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich

EIGENTUMSWOHNUNGEN

mitunter höchstes Angebotspreisniveau von über 1.850 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); Anteil an Neubauangeboten zwischen 1,5 und 3,5 %; im gesamtstädtischen Vergleich mitunter größtes Interesse an Eigentumswohnungen

EIGENHEIME

stadtweit höchstes Angebotspreisniveau von über 350.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); erhöhter Anteil an Neubauangeboten von 3,5 bis 10,0 % (zurückzuführen auf Neubauprojekt an der Rotbachstraße 2012-2017); im stadtweiten Vergleich durchschnittliches Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

230-285 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

120-150 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- städtebaulich gepflegtes und ansprechendes Umfeld
- positive Sozialstruktur
- gute verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und überregional per ÖPNV
- beliebte Wohnlage mit Gewässerbezug
- hoher Freizeitwert
- ruhiger Wohnstandort
- Emscherradweg
- Rotbachwanderweg

SCHWÄCHEN

- innerstädtische ÖPNV-Anbindung
- in Abhängigkeit der Teillage auf der Fläche Defizite in der Infrastruktureinbindung
- in Teilbereichen zurzeit noch unattraktives Erscheinungsbild der Emscher
- Emissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb im Südwesten
- Emissionen durch Bezirkssportanlage im Norden

CHANCEN

- aufgrund der Größe der Fläche und unterschiedlicher Besitzverhältnisse Teilentwicklungen möglich
- tlw. Flächen in städtischem Besitz
- breite Zielgruppenansprache möglich
- gute Entwicklungs- und Vermarktungsperspektive
- neue Wegeführung entlang der Emscher
- Renaturierung der Emscher kann künftig positives Wohnwertmerkmal sein durch großen und attraktiven Freiraumanteil auf der Fläche selbst

RISIKEN

- Flächenfreimachung durch Emscherrenaturierung und regionalen Grünzug
- landwirtschaftliche Nutzungsansprüche
- Erschließung nur über Rotbachstraße möglich, sodass die Verkehrsbelastung erhöht wird

AUGUSTASTRAßE

Stadtteil: Blumenviertel
Lage im Stadtgebiet: Arrondierung
Flächengröße: ca. 3 ha
Eigentümer: ausschließlich städtisches Eigentum

Nutzung der Fläche: Grünfläche, Landwirtschaft
städtebaulicher Anspruch: Nachverdichtung am integrierten Standort
Regionalplan: allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, regionaler Grünzug, im neuen Regionalplan ASB (Stand 07/2018)
FNP: Grünfläche, Spielplatz
Landschaftsplan: Innenbereich

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG

Umfeld stark geprägt von tangierenden Verkehrsachsen; an südliche Teilfäche schließt Zeilenbebauung mit leichten Modernisierungsrückständen an, an nördliche Teilfläche Mix aus einfachen, jedoch gepflegten Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern

SOZIALSTRUKTUR

u. 18-J. 2016 in %: 15,2 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 10,1 (Dinslaken: 11,5)
Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: -1,4 (Dinslaken: +0,4)
augenscheinlich solide, teils auch geschwächte Sozialstruktur im Umfeld

VERKEHRLICHE ANBINDUNG

MIV: 3,0 km zur A3, 2,2 km zur B8, Stadtzentrum in 2,2 km
ÖPNV: nächste Bushaltestelle direkt am Standort; fünf Buslinien, darunter ein Schnellbus: dichte Taktung, Erreichbarkeit verschiedener Ziele gewährleistet; Bahnhof (ca. 2,1 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 6 bis 8 Min. Fahrtzeit erreichbar

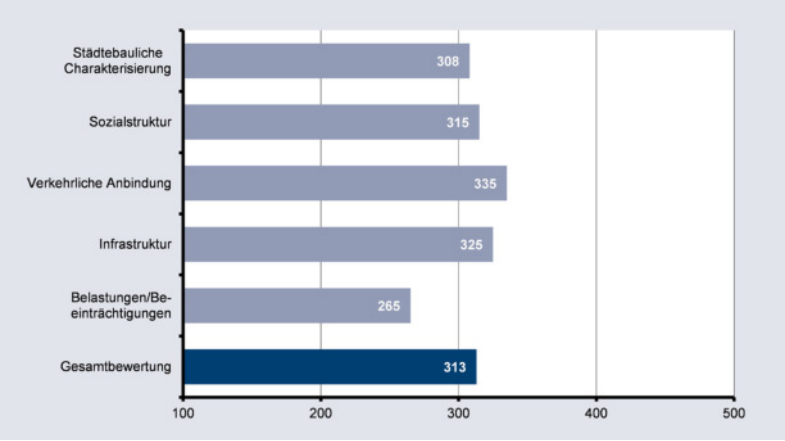
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG

Vollsortimenter: 2,2 km	Supermarkt: 1,5 km	Discounter: 0,8 km	Bäcker: 1,1 km
Apotheke: 0,7 km	Krankenhaus: 3 km	Allgemeinmediziner: 0,6 km	
Kiga/Kita: 0,7 km	Grundschule: 1 km	weiterf. Schule: 1,8 km	

BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Straßenverkehrslärm auf der gesamten Fläche wahrnehmbar (>55 bis <=70 dB(A))

InWIS- STANDORTRANKING



Mit **313 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche Augustastraße ein **durchschnittliches Bewertungsergebnis**. Stärken der Mikrolage sind die mit der Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie das differenzierte Infrastrukturangebot in der Umgebung. Städtebaulich sowie mit Blick auf die Sozialstruktur stellt sich der Standort verglichen mit anderen Lagen schlechter dar. Die Fläche nördlich der Hünxer Straße grenzt an ein einfaches, jedoch gepflegtes Reihenhausgebiet; die Fläche südlich der Hünxer Straße hat einen engen Bezug zu modernisierungsbedürftigen Zeilenbauten mit augenscheinlich entsprechend schwächerer Sozialstruktur. Beide Teilflächen sind durch ihre Lage am Verkehrsknotenpunkt einer starken Belastungssituation ausgesetzt.

Das **Image** dieser Wohnlage in Dinslaken ist geschwächt, wenngleich in der Umgebung nur ein bedingter Handlungsbedarf gesehen wird.

ZIELGRUPPENANALYSE

Die durchschnittlichen Standortqualitäten ermöglichen lediglich eine begrenzte Zielgruppenansprache. Insgesamt werden nur relativ tolerante Haushalte angesprochen oder jene, denen eine ausreichende Wohnkaufkraft für andere Wohnlagen fehlt. Single- und Paarhaushalten wird eine gute Eignung attestiert, älteren Haushalte eine mittlere Eignung. Für Familien ist der Standort weniger geeignet. Angesprochen werden entsprechend Haushalte mit häuslichem oder kommunikativem Wohnkonzept und einer geringen bis mittleren Wohnkaufkraft.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	vglw. geringes Angebotspreisniveau von 4,50 bis unter 6,00 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); mitunter geringster Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	mittleres Angebotspreisniveau zwischen 1.400 und 1.500 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); vglw. hoher Anteil an Neubauangeboten von über 10,0 %; gute Nachfragekennwerte, im gesamtstädtischen Vergleich durchschnittlich
EIGENHEIME	mittleres Angebotspreisniveau mit zwischen 250.000 und 280.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); durchschnittlicher Anteil an Neubauangeboten von 1,5 bis 3,5 %; im stadtweiten Vergleich erhöhtes Interesse an Eigenheimen

POTENZIELLES MENGENGERÜST

10-15 Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

85-105 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- gute regionale und innerstädtische verkehrliche Einbindung sowohl per MIV als auch per ÖPNV durch Lage an einem Verkehrsknotenpunkt
- gute infrastrukturelle Ausstattungsqualitäten

SCHWÄCHEN

- städtebaulich heterogenes Umfeld
- geschwächte Sozialstruktur
- starke Lärmimmissionen auf der gesamten Fläche
- geschwächtes Image
- Standortbedingungen erschweren wohnbauliche Entwicklung im (leicht) gehobenen Wohnsegment
- Erschließung über Landesstraßen schwierig
- aufgrund von Restriktionen nur Teilflächen entwickelbar

CHANCEN

- Fläche ausschließlich in städtischem Besitz
- Teilung der Flächen an der Hünxer Straße möglich; sukzessive Flächenentwicklung der zwei Teilbereiche kann sich förderlich auf den Vertrieb auswirken, da so die Aufnahmefähigkeit des Marktes für die Mikrolage abgewartet werden kann
- kleinräumig erhöhtes Interesse an Mietwohnungen
- Aufwertung und Stärkung der Mikrolage durch Wohnungsneubau
- Entwicklung gewerblicher Nutzungen denkbar

RISIKEN

- hohe Belastungssituation könnte Nachfrage einschränken
- Bodensenkung
- eingeschränkte Zielgruppenansprache
- Nachfrage könnte von attraktiveren Flächen abgegriffen werden, vor allem bei parallelen Entwicklungen

EHEM. GLÜCKAUF-SCHULE

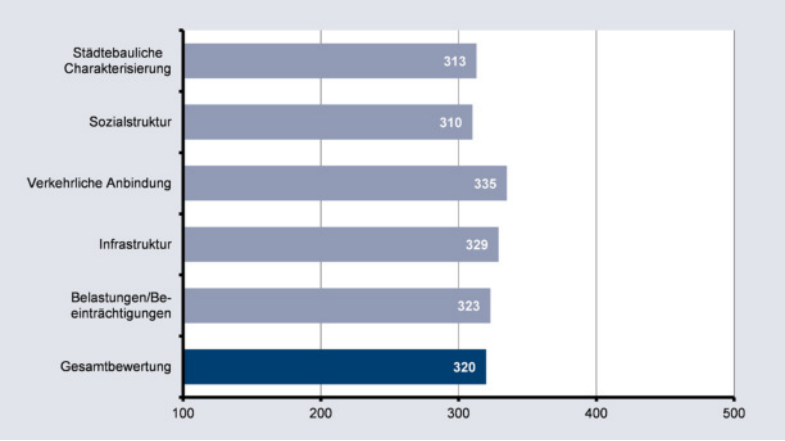
Stadtteil: Lohberg
Lage im Stadtgebiet: integrierte Lage
Flächengröße: ca. 2,5 ha
Eigentümer: überwiegend städtisch, wenige Einzeleigentümer

Nutzung der Fläche: Grünfläche
städtebaulicher Anspruch: Schaffung einer Grünverbindung zur Freizeitanlage
Regionalplan: ASB, ebenso im neuen Regionalplan (Stand 07/2018)
FNP: Flächen für den Gemeinbedarf, östlich der Knappenstraße Schule und Kindergarten, westlich Spielplatz
Landschaftsplan: Innenbereich

MIKROSTANDORTANALYSE

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISIERUNG	hoher Anteil (halb-)öffentlicher Freiflächen durch nahezu ausschließlich Zeilenbebauung; Großteil der Bestände saniert und daher in gepflegtem, modernem Zustand, entsprechend nur vereinzelt Nachholbedarf; tlw. Reihenhausbebauung; insg. einfache Architektursprache
SOZIALSTRUKTUR	u. 18-J. 2016 in %: 20,8 (Dinslaken: 14,5) ü.75-J. 2016 in %: 7,5 (Dinslaken: 11,5) Bevölkerungsentwicklung 2012-2016 in %: 0,2 (Dinslaken: +0,4) augenscheinlich leicht geschwächte Sozialstruktur
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	MIV: 3,3 km zur A3, 2,5 km zur B8, Stadtzentrum in 3,1 km ÖPNV: nächste Bushaltestelle direkt am Standort; an der Fläche eine Buslinie, an der Hünxer Straße vier weitere, darunter ein Schnellbus; dichte Taktung, Erreichbarkeit verschiedener Ziele gewährleistet; Bahnhof (ca. 3,0 km) und Zentrum ohne Umstieg in ca. 15 Min. Fahrtzeit erreichbar
INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG	Vollsortimenter: 3 km, Supermarkt: 0,5 km, Discounter: 1 km, Bäcker: 0,5 km Apotheke: 0,7 km, Krankenhaus: 3,6 km, Allgemeinmediziner: 0,3 km Kiga/Kita: 0,2 km, Grundschule: 0,4 km, weiterf. Schule: 2 km
BELASTUNGEN/ BEEINTRÄCHTIGUNGEN	ruhiges Wohnumfeld ohne nennenswerte Belastungen; das Gebiet durchquerende Hochspannungsleitung könnte von Zielgruppen ambivalent wahrgenommen werden

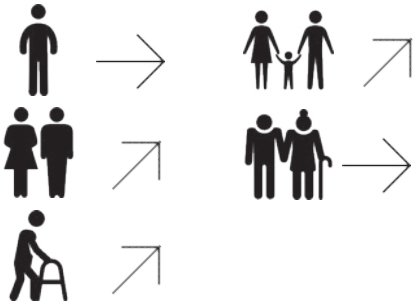
InWIS- STANDORTRANKING



Mit **320 Punkten** im InWIS-Standortranking erzielt die Fläche ehem. Glückauf-Schule ein **gutes Bewertungsergebnis**. Das Umfeld der Fläche ist mit dominierendem Besatz an Zeilenbauten städtebaulich monoton, durch einen hohen Anteil (halb-)öffentlicher Freiflächen und ersten Sanierungstätigkeiten in der Summe jedoch ordentlich. Stärke der Mikrolage ist neben des ruhigen, belastungsarmen Umfelds und der guten verkehrlichen Anbindung, auch die gute infrastrukturelle Ausstattung mit fußläufigen Erreichbarkeiten.

Mit der Lage der Fläche in Lohberg geht ein geschwächtes **Image** einher. Lohberg gilt als benachteiligster Wohnstandort in Dinslaken und wird sowohl aus endogener als auch exogener Perspektive so wahrgenommen. Sanierungstätigkeiten der Wohnungsbestände werten die Gegend auf. Darüber hinaus ist ein Imagepotenzial durch die Nähe zum Kreativ. Quartier Lohberg und diverse Freizeiträume wie den Bergpark gegeben.

ZIELGRUPPENANALYSE



Die Standortqualitäten mit einem differenzierten Infrastrukturangebot entsprechen den Wohnvorstellungen unterschiedlicher Zielgruppen. Im Fokus stehen dabei häuslich- und bescheiden-orientierte Haushalte mit einer geringen bis mittleren Wohnkaufkraft.

MARKTANALYSE

MIETWOHNUNGEN	stadtweit geringstes Angebotspreisniveau von unter 4,50 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 6,32 Euro/m²); mitunter geringster Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; insg. sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, mitunter geringstes im gesamtstädtischen Vergleich
EIGENTUMSWOHNUNGEN	geringster durchschnittlicher Angebotspreis von unter 1.400 Euro/m² (Ø-Preis Dinslaken: 1.734 Euro/m²); geringer Anteil an Neubauangeboten von unter 0,5 %; stadtweit geringstes Interesse an Eigentumswohnungen
EIGENHEIME	stadtweit geringstes Angebotspreisniveau mit unter 200.000/ 250.000 Euro (Ø-Preis Dinslaken: 268.757 Euro); geringster Anteil an Neubauangeboten mit unter 0,5 % mit Ausnahme einer größeren Neubaumaßnahme (Bergepark 2016); insg. sehr hohe Nachfrage nach Eigenheimen, im stadtweiten Vergleich jedoch geringstes Interesse

POTENZIELLES MENGENGERÜST

Keine Wohneinheiten
in Ein- und Zweifamilienhäusern

75-90 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN

- gute infrastrukturelle Ausstattung, fußläufige Erreichbarkeiten gegeben
- gute regionale und innerstädtische verkehrliche Einbindung sowohl per MIV als auch per ÖPNV
- Aufwertungstendenzen und Investitionsbereitschaft im Umfeld erkennbar
- hoher Anteil (halb-)öffentlicher Freiflächen
- ruhiges, belastungsarmes Umfeld
- Nähe zu Freizeit-, Grün- und Erholungsräumen

SCHWÄCHEN

- städtebaulich monotones Umfeld
- geschwächte Sozialstruktur
- exogen und endogen geschwächtes Stadtteilimage
- Standortbedingungen erschweren wohnbauliche Entwicklung im (leicht) gehobenen Wohnsegment

CHANCEN

- Flächen größtenteils in städtischem Besitz
- Entwicklung von Teilflächen möglich
- Nachverdichtungspotenzial
- Möglichkeit einer stärkeren Durchmischung des geschwächten Quartiers
- Imageaufwertung durch Wohnungsneubau
- Qualifizierung des Wohnumfelds
- durch Wohnungsneubau und Fortschritt im Quartier kann sich der Investitionswille anderer Eigentümer erhöhen
- Ost-West-Grünverbindung in Richtung Freizeitanlage Lohberg und Bergpark/ Halde

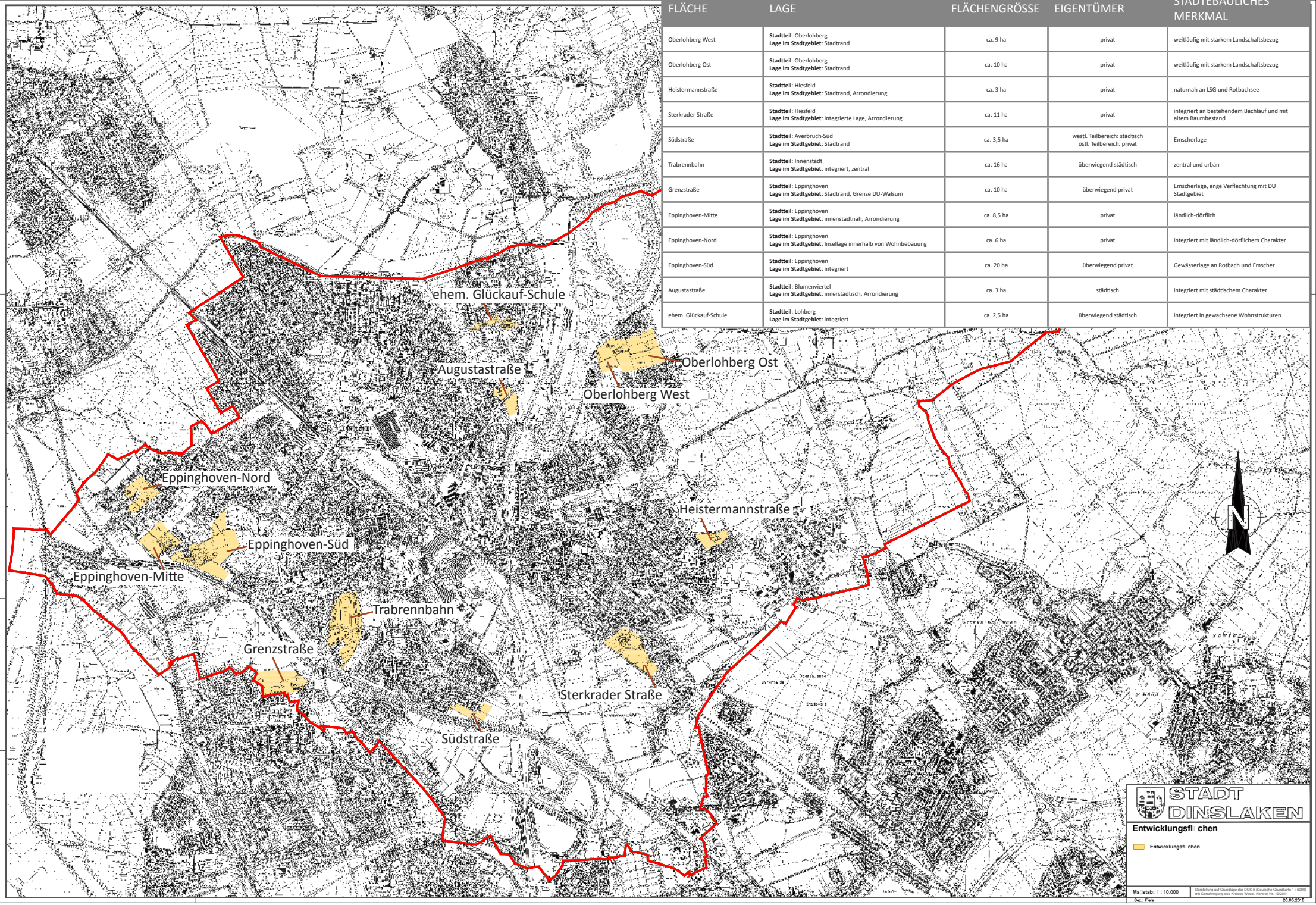
RISIKEN

- Standortnachteil kann sich hemmend auf den Vertrieb und die Nachfrage auswirken
- Nachfrage könnte von attraktiveren Flächen abgegriffen werden, vor allem bei parallelen Entwicklungen

Anhang II:

Karte Wohnbauflächenpotenziale

FLÄCHE	LAGE	FLÄCHENGRÖSSE	EIGENTÜMER	STÄDTEBAULICHES MERKMAL
Oberlohberg West	**Stadtteil**: Oberlohberg **Lage im Stadtgebiet**: Stadtrand	ca. 9 ha	privat	weitläufig mit starkem Landschaftsbezug
Oberlohberg Ost	**Stadtteil**: Oberlohberg **Lage im Stadtgebiet**: Stadtrand	ca. 10 ha	privat	weitläufig mit starkem Landschaftsbezug
Heistermannstraße	**Stadtteil**: Hiesfeld **Lage im Stadtgebiet**: Stadtrand, Arrondierung	ca. 3 ha	privat	naturnah an LSG und Rotbachsee
Sterkrader Straße	**Stadtteil**: Hiesfeld **Lage im Stadtgebiet**: integrierte Lage, Arrondierung	ca. 11 ha	privat	integriert an bestehendem Bachlauf und mit altem Baumbestand
Südstraße	**Stadtteil**: Averbruch-Süd **Lage im Stadtgebiet**: Stadtrand	ca. 3,5 ha	westl. Teilbereich: städtisch östl. Teilbereich: privat	Emscherlage
Trabrennbahn	**Stadtteil**: Innenstadt **Lage im Stadtgebiet**: integriert, zentral	ca. 16 ha	überwiegend städtisch	zentral und urban
Grenzstraße	**Stadtteil**: Eppinghoven **Lage im Stadtgebiet**: Stadtrand, Grenze DU-Walsum	ca. 10 ha	überwiegend privat	Emscherlage, enge Verflechtung mit DU Stadtgebiet
Eppinghoven-Mitte	**Stadtteil**: Eppinghoven **Lage im Stadtgebiet**: innenstadtnah, Arrondierung	ca. 8,5 ha	privat	ländlich-dörflich
Eppinghoven-Nord	**Stadtteil**: Eppinghoven **Lage im Stadtgebiet**: Insellage innerhalb von Wohnbebauung	ca. 6 ha	privat	integriert mit ländlich-dörflichem Charakter
Eppinghoven-Süd	**Stadtteil**: Eppinghoven **Lage im Stadtgebiet**: integriert	ca. 20 ha	überwiegend privat	Gewässerlage an Rotbach und Emscher
Augustastraße	**Stadtteil**: Blumenviertel **Lage im Stadtgebiet**: innerstädtisch, Arrondierung	ca. 3 ha	städtisch	integriert mit städtischem Charakter
ehem. Glückauf-Schule	**Stadtteil**: Lohberg **Lage im Stadtgebiet**: integriert	ca. 2,5 ha	überwiegend städtisch	integriert in gewachsene Wohnstrukturen



Anhang III:

Erläuterung zum Auswertungsverfahren mit dem Immobilienportal ImmobilienScout24

Erläuterung zum Auswertungsverfahren mit dem Immobilienportal ImmobilienScout24

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. ImmobilienScout24 ist nach Angaben der NRW.BANK das mit Abstand größte Internetportal in NRW für Wohnungsanbieter. Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.

- Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten, darunter Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Bauträger usw. diskutiert, überprüft und verifiziert.