



STADT MOERS



Handlungskonzept Wohnen

Neu_Meerbeck

Im Rahmen des Programmes „Sozialer Zusammenhalt“ durch den Bund, das Land NRW und die Stadt Moers gefördert.



Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



neu  **meerbeck**
STADTEIL DER VIELFALT

Der Rat der Stadt Moers hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2022 dieses „Handlungskonzept Wohnen Neu_Meerbeck“ als das gesamtstädtische „Handlungskonzept Wohnen Stadt Moers“ konkretisierendes Instrument für die Steuerung der Wohnungsmarktpolitik und der Wohnraumversorgung im Geltungsbereich des im November 2015 vom Rat der Stadt Moers einstimmig beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Neu_Meerbeck beschlossen.

Auftraggeberin

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



Auftragnehmerin

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

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

Bearbeitung

Thomas Abraham, Timo Heyn, Philipp Schwede

Projektnummer

2019123-2

Bonn, 02.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: EINLEITUNG.....	1
1. Hintergrund und Zielsetzung.....	1
2. Bearbeitungsablauf und Beteiligungsstruktur	3
3. Räumliche Abgrenzung, Methodik und Berichtsstruktur	4
TEIL II: ANALYTISCHER TEIL.....	8
4. Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt Neu_Meerbeck.....	8
4.1 Nachfrage.....	8
4.2 Angebot.....	14
5. Der Wohnungsmarkt in den Teilräumen von Neu_Meerbeck.....	28
5.1 Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung	28
5.2 Teilraum Hochstraß	38
5.3 Teilraum Meerbeck-Ost	43
TEIL III: PERSPEKTIVEN DES WOHNUNGSMARKTES NEU_MEERBECK	49
6. Mengengerüst des Wohnungsneubaubedarfs in Neu_Meerbeck	49
6.1 Wohnungsneubau insgesamt.....	49
6.2 Geförderter Wohnungsbau.....	50
7. Potenziale für zukünftigen Wohnungsbau	50
7.1 Grundstücke für möglichen Wohnungsbau	50
7.2 Wohnbaupotenziale durch Umstrukturierung im zentralen Versorgungsbereich	52
7.3 Umbau-Möglichkeiten in der historischen Bergarbeitersiedlung.....	54
TEIL IV: WICHTIGE ERKENNTNISSE, HANDLUNGSBEDARFE, ZIELE UND MAßNAHMEN	58
8. Wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung.....	58
8.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	58
8.2 Handlungsfeld Wohnungsbestand	63
8.3 Handlungsfeld Wohnungsneubau	66
8.4 Maßnahmenvorschläge für den Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung	68
9. Wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Teilraum Hochstraß	69
9.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	69
9.2 Handlungsfeld Wohnungsbestand	72

9.3	Handlungsfeld Wohnungsneubau	73
9.4	Maßnahmenvorschläge für den Teilraum Hochstraß	74
10.	Wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Teilraum Meerbeck-Ost	75
10.1	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	75
10.2	Handlungsfeld Wohnungsbestand	78
10.3	Handlungsfeld Wohnungsneubau	79
10.4	Maßnahmenvorschläge für den Teilraum Meerbeck-Ost	81
11.	Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen in Neu_Meerbeck insgesamt	81
11.1	Stadtweites Handlungsfeld Klimaschutz und -anpassung	81
11.2	Handlungsfeld Soziale Mischung	83
11.3	Kooperative Handlungsfelder	84
11.4	Maßnahmenvorschläge für Neu_Meerbeck insgesamt	86
12.	Maßnahmenvorschläge: Steckbriefe	87
12.1	Freifinanzierte Wohnungsneubauangebote für Familien	87
12.2	Barrierefreies/-reduziertes Wohnen für ältere Haushalte	88
12.3	Prüfung der Realisierung eines Quartierspflegekerns	89
12.4	Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand	90
12.5	Attraktive Wohnangebote für junge Menschen	91
12.6	Neubau geförderter Mietwohnungen	93
12.7	Gemeinschaftliches Wohnprojekt	94
12.8	Initiierung eines weiteren inklusiven Wohnprojektes	95
12.9	Stärkung der Wohnfunktion im Versorgungsbereich	96
12.10	Weiterentwicklung der historischen Bergarbeitersiedlung	97
12.11	Modernisierungsnetzwerk Neu_Meerbeck	99
12.12	Wohndialog Neu_Meerbeck	100
12.13	Wohnungsmarktbeobachtung Neu_Meerbeck	100
ANHANG	102
13.	Ergänzende Abbildungen	102
14.	Liste der Expertinnen und Experten	105
15.	Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops	106
16.	Literaturverzeichnis	107

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	GEBIETSABGRENZUNG NEU_MEERBECK, TEILRÄUME UND QUARTIERE	5
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011 - 2019	8
ABBILDUNG 3:	ALTERSSTRUKTUR DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2019	9
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011 - 2018	10
ABBILDUNG 5:	HAUSHALTGRÖßEN IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2018	10
ABBILDUNG 6:	ANTEIL DER SGB II-BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011 - 2019	11
ABBILDUNG 7:	ANTEIL DER SGB XII-BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011 - 2019	12
ABBILDUNG 8:	ANTEIL DER WOHNELDHAUSHALTE IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011 - 2019	13
ABBILDUNG 9:	ANTEILE VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IN NEU_MEERBECK AN ALLEN TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IN MOERS, 2011 - 2019	13
ABBILDUNG 10:	WOHNGEBÄUDEBESTAND NACH ANZAHL WOHN-EINHEITEN IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011	15
ABBILDUNG 11:	BAUALTERSKLASSEN DER WOHNGEBÄUDE IN NEU_MEERBECK UND IN MOERS, 2011	16
ABBILDUNG 12:	WOHNFLÄCHEN IM WOHNUNGSBESTAND IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2011	17
ABBILDUNG 13:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGSBAUVORHABEN IN NEU_MEERBECK	18
ABBILDUNG 14:	DEFINITION DER ORTSTEILE MEERBECK UND HOCHSTRAß NACH DEM GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT MOERS	23
ABBILDUNG 15:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETE FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN (OHNE GEFÖRDERTE WE) IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2012 – 2019	24
ABBILDUNG 16:	MIETSPANNE FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN (OHNE GEFÖRDERTE WE) IN NEU_MEERBECK UND MOERS, 2012-2016 & 2017-2019	25
ABBILDUNG 17:	VERKAUFSPREISE FÜR GEBRAUCHTE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM ORTSTEIL MEERBECK, 2017-2019	26

ABBILDUNG 18:	MIET-/KAUFPREISINDEX IN NEU_MEERBECK UND MOERS	27
ABBILDUNG 19:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG, 2019	28
ABBILDUNG 20:	JÄHRLICHER WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG, 2012 – 2019	29
ABBILDUNG 21:	HAUSHALTSSTRUKTUR IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG, 2018	30
ABBILDUNG 22:	ANTEILE VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG, 2011 – 2019	32
ABBILDUNG 23:	GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG	33
ABBILDUNG 24:	WOHNBLOCK IN DER HISTORISCHEN BERGARBEITERSIEDLUNG	34
ABBILDUNG 25:	WOHNEN IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG	35
ABBILDUNG 26:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IM TEILRAUM HOCHSTRAß, 2019	38
ABBILDUNG 27:	JÄHRLICHES WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN IM TEILRAUM HOCHSTRAß, 2012 - 2019	39
ABBILDUNG 28:	HAUSHALTSSTRUKTUR IM TEILRAUM HOCHSTRAß, 2018	40
ABBILDUNG 29:	ANTEILE VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IM TEILRAUM HOCHSTRAß, 2011 – 2019	41
ABBILDUNG 30:	WOHNEN IM TEILRAUM HOCHSTRAß	42
ABBILDUNG 31:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IM TEILRAUM MEERBECK-OST, 2019	44
ABBILDUNG 32:	JÄHRLICHES WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN IM TEILRAUM MEERBECK-OST, 2012 - 2018	44
ABBILDUNG 33:	HAUSHALTSSTRUKTUR IM TEILRAUM MEERBECK-OST, 2018	45
ABBILDUNG 34:	ANTEIL VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IM TEILRAUM MEERBECK-OST, 2011 – 2019	46
ABBILDUNG 35:	WOHNEN IM TEILRAUM MEERBECK-OST	47
ABBILDUNG 36:	GESAMTSTÄDTISCHER WOHNUNGSNEUBAUBEDARF IN MOERS	49
ABBILDUNG 37:	WOHNUNGSNEUBAUBEDARF IN NEU_MEERBECK, 2021 - 2039	50
ABBILDUNG 38:	POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IN NEU_MEERBECK	51
ABBILDUNG 39:	VERSORGBEREICH JAHNSTRASSE/LEISSSTRASSE/ZWICKAUER STRASSE: GEBÄUDE MIT LADENGESCHÄFTEN IM ERDGESCHOSS	53

ABBILDUNG 40:	LEERSTÄNDE UND UMNUTZUNGEN/SANIERUNGEN IM VERSORGBEREICH JAHNSTRASSE/LEISSSTRASSE/ZWICKAUER STRASSE	54
ABBILDUNG 41:	ANSICHT UND LAGE DES HAUSTYPS 3.1. IN DER SIEDLUNG MOERS-MEERBECK- HOCHSTRASS	55
ABBILDUNG 42:	VORSCHLAG ZUR BEBAUUNG MÖGLICHER WOHNBAUPOTENZIALE IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG	67
ABBILDUNG 43:	MAßNAHMENVORSCHLÄGE IM TEILRAUM MEERBECK / EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG	68
ABBILDUNG 44:	VORSCHLAG ZUR BEBAUUNG MÖGLICHER WOHNBAUPOTENZIALE IM TEILRAUM HOCHSTRASS	74
ABBILDUNG 45:	MAßNAHMENVORSCHLÄGE IM TEILRAUM HOCHSTRASS	74
ABBILDUNG 46:	VORSCHLAG ZUR BEBAUUNG MÖGLICHER WOHNBAUPOTENZIALE IM TEILRAUM MEERBECK-OST	80
ABBILDUNG 47:	MAßNAHMENVORSCHLÄGE IM TEILRAUM MEERBECK-OST	81
ABBILDUNG 48:	MAßNAHMENVORSCHLÄGE IN NEU_MEERBECK INSGESAMT	86
ABBILDUNG 49:	HAUSTYPEN IM QUARTIER MEERBECK 18	102
ABBILDUNG 50:	GEBÄUDETYP NACH ANZAHL WOHNEINHEITEN (WE) IM QUARTIER MEERBECK 18, 2011	102
ABBILDUNG 51:	ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE IM TEILRAUM MEERBECK/EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG, 2011 - 2018	103
ABBILDUNG 52:	ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE IM TEILRAUM HOCHSTRASS, 2011 - 2018	103
ABBILDUNG 53:	ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE IM TEILRAUM MEERBECK-OST, 2011 - 2018	103
ABBILDUNG 54:	HAUSHALTSSTRUKTUR IN NEU_MEERBECK UND SEINEN TEILRÄUMEN, 2018	104
ABBILDUNG 55:	ANTEIL VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IM TEILRAUM MEERBECK/ EHEMALIGE BERGARBEITERSIEDLUNG AN ALLEN TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IN NEU_MEERBECK, 2011 - 2019	104
ABBILDUNG 56:	ANTEIL VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IM TEILRAUM HOCHSTRASS AN ALLEN TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IN NEU_MEERBECK, 2011 - 2019	104
ABBILDUNG 57:	ANTEIL VON TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IM TEILRAUM MEERBECK-OST AN ALLEN TRANSFERLEISTUNGSHAUSHALTEN IN NEU_MEERBECK, 2011 - 2019	105

TEIL I: EINLEITUNG

1. Hintergrund und Zielsetzung

Hintergrund

„Auf Grundlage des vom Rat der Stadt Moers im November 2015 einstimmig beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts Neu_Meerbeck (IHK Neu_Meerbeck)¹ soll mit dem Maßnahmenbaustein C 2 ein Handlungskonzept (HK) „Wohnen Neu_Meerbeck“ für den gesamten Geltungsbereich des IHK Neu_Meerbeck, d. h. für das gesamte Fördergebiet aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt“ erstellt werden.“²

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt und der Sozialausschuss haben die Verwaltung im Juni 2019 jeweils einstimmig beauftragt, die notwendigen Schritte zur Beauftragung dieses HK Wohnen für den Geltungsbereich des IHK Neu_Meerbeck (ergänzend zum und gemeinsam mit dem HK Wohnen für die Stadt Moers) durchzuführen.³

Die Notwendigkeit für ein HK Wohnen für Neu_Meerbeck resultiert aus einer von der Stadt Moers als erstrebenswert angesehenen sozialen Vielfalt in Neu_Meerbeck bzw. in seinen Teilräumen und Quartieren. Erforderlich sind unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen sowie ein Erhalt des sozialen Wohnungsvorrats mit sozialverträglichen Mieten im Fördergebiet. Für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sollen durch Neu- und Umbaumaßnahmen barrierearmes und zum Teil barrierefreies Wohnen ermöglicht werden, damit sie im angestammten Teilraum bzw. Quartier verbleiben können. Auch Wohnformen für junge Menschen – insbesondere für junge Menschen in der Ausbildung, die aus beengten Wohnverhältnissen heraus einen eigenen Hausstand gründen und so für den Verbleib in Neu_Meerbeck gewonnen werden können – sollen geschaffen werden. Auch das Wohnen für junge sowie größere Familien ist zu berücksichtigen.

Angesichts eines Mangels an größeren Neubauflächen in Neu_Meerbeck sollen im Rahmen des HK Wohnen Potenziale ermittelt werden, die für diese Wohnformen genutzt werden können. In Meerbeck-Ost sind darüber hinaus die Chancen und Möglichkeiten der Weiterentwicklung einer alternden 1950er- bis 70er-Jahre-Siedlung zu untersuchen, um diesen Teilraum auch unter energetischen Gesichtspunkten fit zu

¹ sci.moers gGmbH, Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2015): Integriertes Handlungskonzept der Stadt Moers: „Neu:Meerbeck – Stadtteil der Vielfalt“

² Stadt Moers (2019). Sitzungsvorlage 16/2230 (Sozialausschuss)

³ Aufgabenbeschreibung zur öffentlichen Ausschreibung für die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen für den Geltungsbereich des Integrierten Handlungskonzeptes Neu_Meerbeck

machen, für die Zukunft und Potenziale für die Wohnraumentwicklung im Kontext des gesamten Fördergebietes aufzuzeigen.

Am Nahversorgungsstandort Meerbeck sind insbesondere im Bereich Jahnstraße/Zwickauer Straße seit 2010 etliche kleinteilige Einzelhandelsbetriebe geschlossen worden und die Zahl der Leerstände sowie mindergenutzten Geschäftseinheiten innerhalb dieser typischen Mischnutzung relativ hoch. Da marktfähige Ladenformate in diesem Gebäudebestand nicht mehr möglich sind, soll untersucht werden, inwieweit hier in den Erdgeschosslagen auch eine Nachnutzung durch Umwandlung in Wohnraum stattfinden kann.

Die Bergarbeitersiedlung hat seit jeher eine wichtige Funktion für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die gesamte Stadt, die gewürdigt, gepflegt sowie weiterentwickelt und qualifiziert werden soll. Eine behutsame Weiterentwicklung des Teilraums erfordert eine Ausdifferenzierung und Erweiterung des Wohnungsangebotes. Die Ertüchtigung der historischen Bausubstanz soll dabei ebenso behutsam, wie kostengünstig erfolgen, um den Charakter der Siedlung zu erhalten und auch weiterhin einen Wohnungsvorrat mit niedrigen Mieten zu haben.

Zielsetzung

Das HK Wohnen Neu_Meerbeck soll Grundlage eines gemeinsam getragenen Prozesses der Wohnungswirtschaft, der Bewohnerschaft und zentraler Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes sein und im Stadtteil die fachliche Grundlage für eine Steuerung der Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung bilden.

Wesentliche Ziele des HK Wohnen Neu_Meerbeck sind:

- die Ermittlung von prägenden Bedürfnissen für spezifische Gruppen in den Teilräumen bzw. Quartieren,
- die Ermittlung von Wohnformpotenzialen im Wohnungsbestand, die Meerbeck/Hochstraß in Ergänzung des Wohnungsvorrates in Moers für neue Bewohnergruppen interessant machen, die Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen verbessern und den Erhalt einer sozialen Mischung der Bevölkerung insbesondere im Bereich der Kolonie fördern,
- das Aufspüren von Baulücken und Potenzialflächen,
- das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Umnutzung und zum Umgang mit Leerständen (v. a. im Einzelhandel),
- eine Prüfung zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (u. a. Nachkriegsbebauung von Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Vivawest und Bauverein) sowie für den punktuellen Neubau und
- die Bündelung der städtischen und privaten (baulichen) Aktivitäten zu einer gemeinsamen Strategie.

2. Bearbeitungsablauf und Beteiligungsstruktur

Bearbeitungsablauf

Die gemeinsame Auftragsvergabe für das gesamtstädtische HK Wohnen (HKW Stadt Moers) und für das HK Wohnen Neu_Meerbeck an die empirica ag erfolgte im Dezember 2019. Der Bearbeitungszeitraum des HK Wohnen für Neu_Meerbeck reichte von Dezember 2019 bis Mitte 2022.

Im Einzelnen wurden folgende Arbeiten durchgeführt.

Dezember 2019 bis März 2020:

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

März bis Mai 2020:

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

Mai/Juni 2020:

- Vor-Ort-Begehungen

Juli/August 2020:

- Abstimmung mit der Stadt Moers zu Zwischenergebnissen
- Quantitative Analyse der Wohnbauflächenpotenziale
- Vorbereitung und Durchführung des 1. Workshops mit Wohnungsmarktextpertinnen/-experten am 27.08.2020

September bis Dezember 2020:

- Dokumentation des 1. Workshops mit Wohnungsmarktextpertinnen/-experten
Weitere Analysen im Rahmen der Zwischenergebnisse
- Vor-Ort-Begehungen
- Vorbereitung des 1. Workshops mit der Lenkungsgruppe

Januar 2021 bis August 2021:

- Durchführung des 1. Workshops mit der Lenkungsgruppe am 19.01.2021
- Teilräumliche Analysen
- Vor-Ort-Begehungen
- Vorbereitung und Durchführung des 2. Workshops mit Wohnungsmarktextpertinnen/-experten am 30.06.2021

-
- Vorbereitung und Durchführung des 2. Workshops mit der Lenkungsgruppe am 26.08.2021

September 2021 bis November 2021:

- Dokumentation des 2. Workshops mit der Lenkungsgruppe
- Abstimmungen mit der Stadt Moers im Rahmen des Entwurfs des Endberichts zum HK Wohnen für Neu_Meerbeck
- Entwurf des Endberichts zum HK Wohnen für Neu_Meerbeck

Dezember 2021 bis Mitte 2022:

- Überarbeitung des Endberichts zum HK Wohnen für Neu_Meerbeck

Beteiligung

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

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

3. Räumliche Abgrenzung, Methodik und Berichtsstruktur

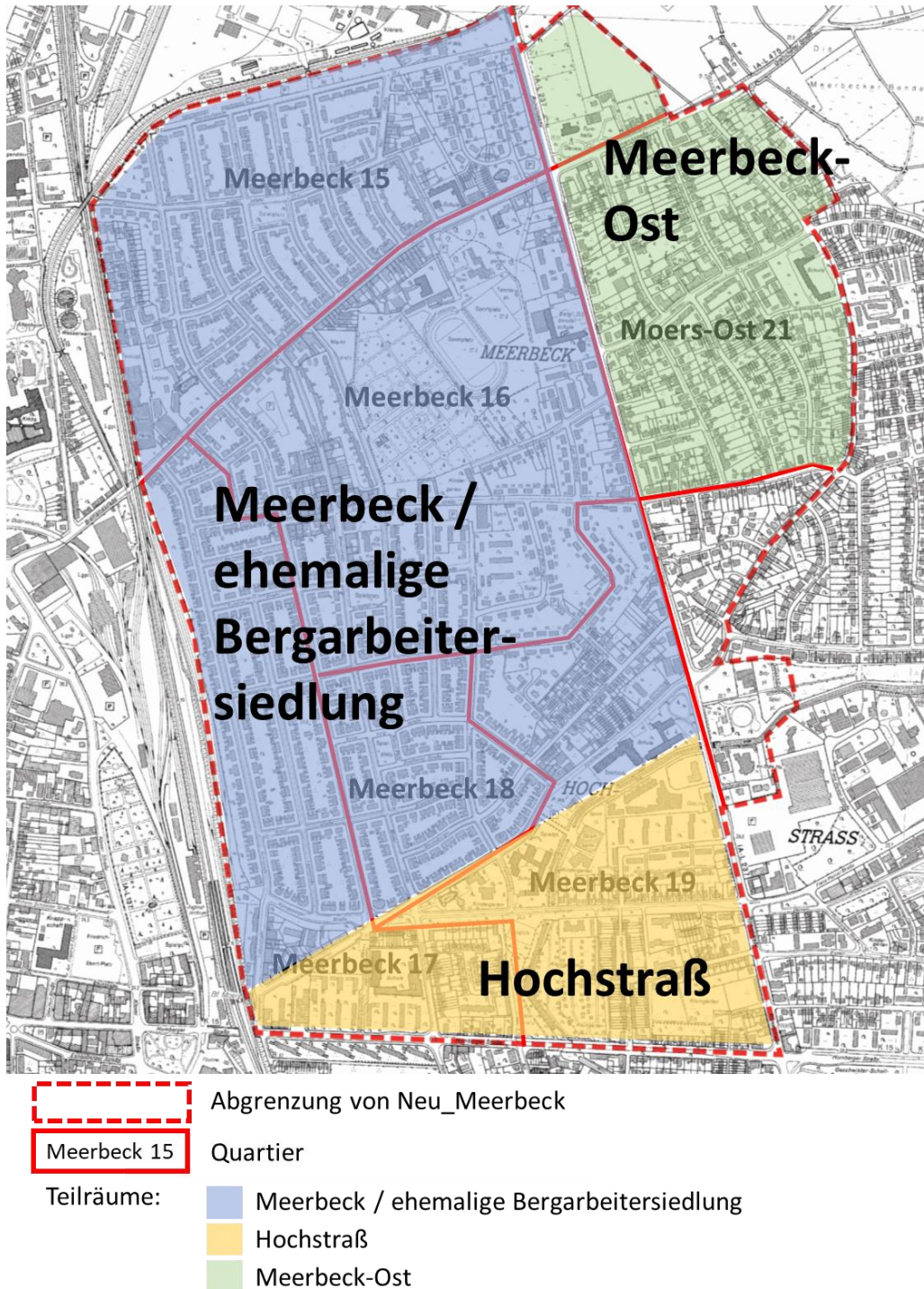
Räumliche Abgrenzung

Neu_Meerbeck ist Fördergebiet des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt“. In der Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich von Neu_Meerbeck dargestellt (rot gestrichelte Linie), der auch im Rahmen des vorliegenden HK Wohnen gilt. Diese sich aus dem Zuschnitt des Fördergebietes ergebende Abgrenzung unterscheidet sich von der Abgrenzung von Neu_Meerbeck im gesamtstädtischen Handlungskonzept Wohnen (HKW Stadt Moers).

Neu_Meerbeck umfasst eine Fläche von rund 250 Hektar und wird im Süden von der Homberger Straße begrenzt. Im Osten bilden Teile der Römerstraße sowie die Hochstraße und die Taubenstraße die Grenzen des Gebietes. Im Norden ist der Grünzug an der Glückaufstraße die natürliche Grenze von Neu_Meerbeck und im Westen wird das Gebiet durch die Eisenbahnlinie begrenzt.

Neu_Meerbeck besteht aus drei Teilräumen (vgl. Abbildung 1), die sich aus der Siedlungsstruktur ergeben und die auch im IHK Neu_Meerbeck unterschieden werden: die historische Bergarbeitersiedlung im Westen von Neu_Meerbeck, das südlich der Kirschenallee liegende Hochstraß sowie der östlich der Römerstraße liegende Teilraum, der vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist (Meerbeck-Ost).

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung Neu_Meerbeck, Teilräume und Quartiere



Quelle: eigene Darstellung, Kartenrundlage: Stadt Moers

empirica

Zur statistischen Analyse von Neu_Meerbeck und seinen Teilräumen wurden einerseits gebietsscharfe Daten auf der Baublockebene herangezogen (Bevölkerung und Haushalte). Andererseits erfolgte aus Gründen der Datenverfügbarkeit die Analyse (Wohnungsbestand, Gebäudetyp) auf der Ebene von Quartieren, die von der Stadt Moers gebildet wurden (vgl. Abbildung 1). Diese Quartiere sind nicht deckungsgleich mit den Teilräumen einerseits und der Gebietsabgrenzung von Neu_Meerbeck insgesamt andererseits. Für die Analyse auf Ebene der Quartiere wurden nur die Quartiere berücksichtigt, die vollständig innerhalb des Gebietes von Neu_Meerbeck liegen.

Methodik

Die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen Neu_Meerbeck basiert auf verschiedenen Methoden:

- Statistischen Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten (u. a. Daten der Stadt Moers),
- Modellrechnung zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Neu_Meerbeck,
- Vor-Ort-Begehungen von Neu_Meerbeck und seinen Teilräumen,
- Modellrechnungen zu den Wohnbaupotenzialen (vgl. Kapitel 8.3, 9.3 und 10.3),
- Gespräche mit Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes Neu_Meerbeck (vgl. auch Kapitel 2, Beteiligung),
- Workshops mit dem Lenkungskreis und Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes Neu_Meerbeck (vgl. auch Kapitel 2, Beteiligung),
- Auswertung von Literatur (vgl. Literaturverzeichnis in Kapitel 16).

Berichtsstruktur

Der vorliegende Bericht zum Handlungskonzept Wohnen Neu_Meerbeck ist folgendermaßen strukturiert:

- Im Teil I werden der Hintergrund und die Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen (Kapitel 1), der Bearbeitungsablauf, die Beteiligung von Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes (Kapitel 2) sowie die räumliche Abgrenzung, Methodik und Berichtsstruktur (Kapitel 3) dargestellt.
- Im Analyseteil (Teil II) werden Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt Neu_Meerbeck (Kapitel 4) und der Wohnungsmarkt von Neu_Meerbeck in seiner teilräumlichen Struktur (Kapitel 5) analysiert.
- In Teil III erfolgt ein Blick auf den zukünftigen Wohnungsmarkt Neu_Meerbeck im Hinblick auf das Mengengerüst des Wohnungsneubaubedarfs (Kapitel 6) und möglichen Potenzialen für Wohnungsneubau (Kapitel 7).

- Im abschließenden Teil IV werden wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe und strategische Ziele formuliert und Maßnahmen vorgeschlagen. Die Betrachtung erfolgt nach den drei Teilräumen in Neu_Meerbeck und ist innerhalb dieser differenziert nach verschiedenen Handlungsfeldern (Kapitel 8, 9, 10). In Kapitel 11 erfolgt ein Teilraum übergreifender Blick auf wichtige Handlungsfelder. In Kapitel 12 werden die in Neu_Meerbeck und seinen Teilräumen empfohlenen Maßnahmen in detaillierter Form dargestellt.

Beim Lesen des vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der doppelten Perspektive einerseits auf Neu_Meerbeck insgesamt (Kapitel 4), andererseits auf die drei Teilräume (Kapitel 5) beabsichtigte Wiederholungen im Text ergeben.

TEIL II: ANALYTISCHER TEIL

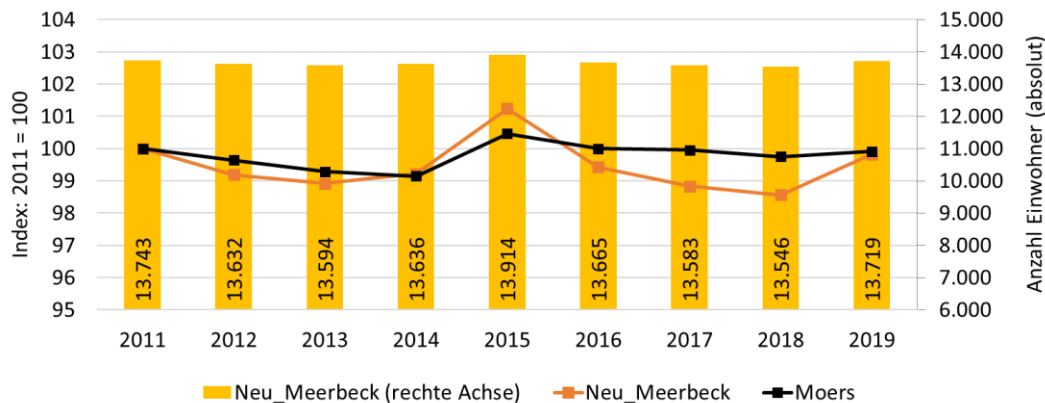
4. Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt Neu_Meerbeck

4.1 Nachfrage

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In Neu_Meerbeck lebten Ende 2019 (31.12.) 13.719 wohnberechtigte Personen, d. h. rund 13 % aller Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Moers. Im Vergleich mit Moers insgesamt ist Neu_Meerbeck dichter besiedelt.⁴ Zwischen 2011 und 2019 stagnierte die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Neu_Meerbeck und folgte damit dem gesamtstädtischen Trend (vgl. Abbildung 2). In den Jahren, in denen die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Neu_Meerbeck stieg, gab es Wanderungsüberschüsse, d. h. ausgelöst durch die Flüchtlingszuwanderung (mit dem Schwerpunkt im Jahr 2015) und durch Wohnungsneubau (2019). Jahre mit einer sinkenden Zahl der Einwohnerinnen und Einwohnern waren gekennzeichnet durch Wanderungsverluste.⁵

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner in Neu_Meerbeck und Moers, 2011 - 2019



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

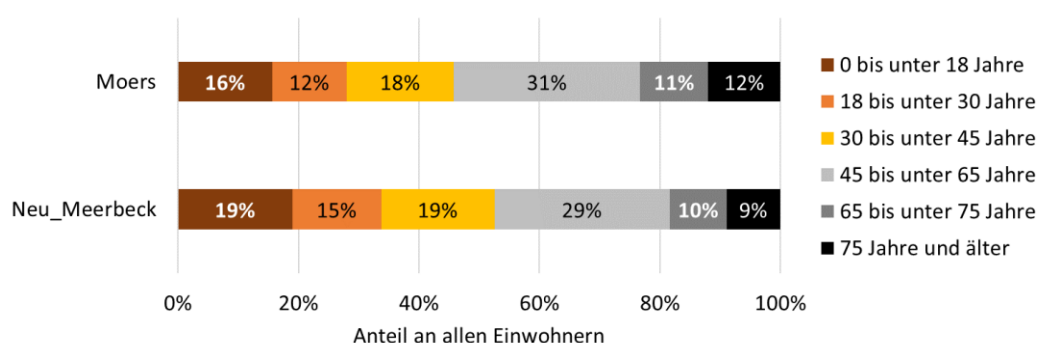
⁴ Stadt Moers (2015): Integriertes Handlungskonzept der Stadt Moers: „Neu:Meerbeck – Stadtteil der Vielfalt“ Am 24.11.2015 einstimmig durch den Rat der Stadt Moers beschlossen, S. 18.

⁵ Stadt Moers (2015): Integriertes Handlungskonzept der Stadt Moers: „Neu:Meerbeck – Stadtteil der Vielfalt“ Am 24.11.2015 einstimmig durch den Rat der Stadt Moers beschlossen, S. 23 f.

4.1.2 Altersstruktur und ausländische Bevölkerung

Die Bevölkerung in Neu_Meerbeck ist jünger als die Bewohnerinnen und Bewohner in der Gesamtstadt Moers. Die Anteile der Kinder- und Jugendlichen (bis unter 18 Jahre) als auch der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre) sind in Neu_Meerbeck mit zusammen 34 % höher als in Moers insgesamt (28 %) (vgl. Abbildung 3). Gleichzeitig leben in Neu_Meerbeck anteilig weniger ältere Menschen ab 65 Jahren als in der Gesamtstadt (19 % gegenüber 23 %).

Abbildung 3: Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner in Neu_Meerbeck und Moers, 2019



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Die Sozialstruktur von Neu_Meerbeck ist im Vergleich mit der Gesamtstadt Moers durch einen überdurchschnittlichen Anteil ausländischer Bevölkerung gekennzeichnet (2019: 22,6 % gegenüber 12,8 %).⁶ Der ausländische Bevölkerungsanteil in Neu_Meerbeck ist mit rd. 23 % etwa doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Dies korrespondiert mit dem im Stadtvergleich geringeren Mietniveau in Neu_Meerbeck, da Haushalte ausländischer Herkunft aufgrund ihres durchschnittlich geringeren Einkommens eine im Durchschnitt geringere Wohnkaufkraft aufweisen und sich so auf dem Wohnungsmarkt dort entsprechend leichter versorgen können.⁷ Der Anteil der ausländischen Bevölkerung stieg von 2011 bis 2019 sowohl in der Gesamtstadt Moers als auch in Neu_Meerbeck. Allerdings war der prozentuale Anstieg der Zahl der ausländischen Bevölkerung in der Gesamtstadt stärker (+ 37 %) als in Neu_Meerbeck (+14 %). Somit konzentrierte sich die ausländische Moerser Bevölkerung im Jahr 2019 in geringerem Maß in Neu_Meerbeck als im Jahr 2011. Lebten 2011 noch rund 27 % aller Moerserinnen und Moerser mit ausländischer Nationalität in Neu_Meerbeck, so waren es 2019 nur noch knapp 23 %.

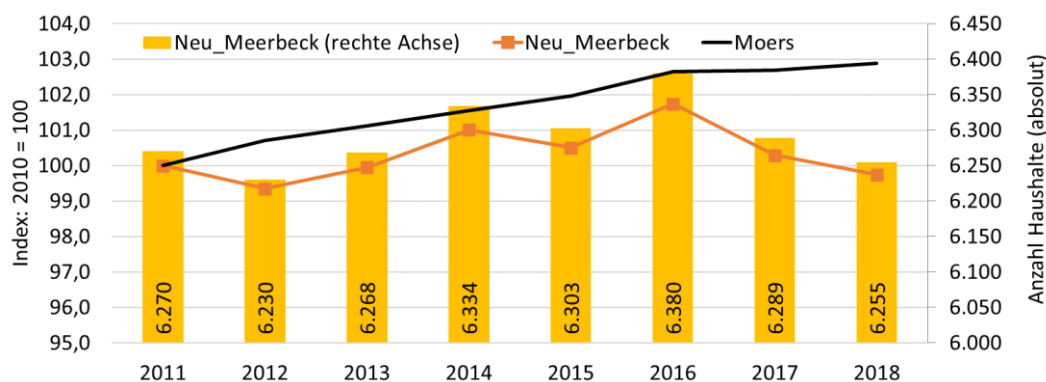
⁶ Ausländerinnen und Ausländer sind Personen, die nicht Deutsche im Sinne von Artikel 116 Abs. 1 des Grundgesetzes sind. Dazu zählen auch die Staatenlosen und Personen mit „ungeklärter“ Staatsangehörigkeit, die zugleich eine fremde Staatsangehörigkeit besitzen, zählen nicht zur ausländischen Bevölkerung.

⁷ Im Sozialbericht NRW 2020 wird das unterdurchschnittliche Einkommen von Beschäftigten ohne deutsche Staatsangehörigkeit in NRW dargestellt (S. 174) (abrufbar unter http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialbericht-erstattung_nrw/aktuelle_berichte/SB2020.pdf)

4.1.3 Haushaltsentwicklung und -struktur

Nachfragende am Wohnungsmarkt sind nicht Einwohnerinnen und Einwohner, sondern Haushalte. In Neu_Meerbeck wohnten nach Angaben der Stadt Moers Ende 2018 (31.12.) 6.255 Haushalte. Das waren rund 12 % aller Haushalte in der Stadt Moers. Ebenso wie die Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohnern, so schwankte auch die Entwicklung der Haushaltszahl in Neu_Meerbeck in den letzten Jahren (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Entwicklung der Haushalte in Neu_Meerbeck und Moers, 2011 - 2018



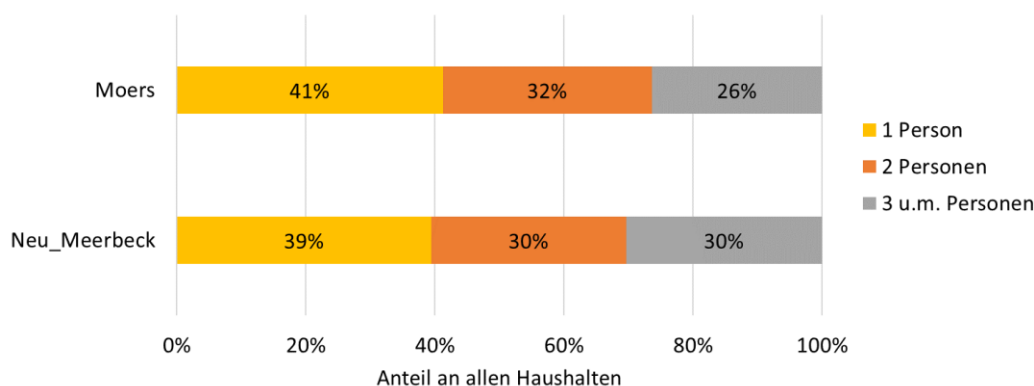
Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Neu_Meerbeck lag 2018 bei 2,2 Personen pro Haushalt und damit über dem städtischen Durchschnitt (2,0 Personen pro Haushalt). Der Grund: Der Anteil größerer Haushalte (mit 3 oder mehr Personen) in Neu_Meerbeck ist höher als in der Gesamtstadt (vgl. Abbildung 5).

Ebenso wie in der Gesamtstadt sank auch in Neu_Meerbeck die durchschnittliche Haushaltsgröße, weil der Anteil kleiner Haushalte (eine Person/zwei Personen) zunahm, während der Anteil größerer Haushalte von 2011 bis 2018 zurückging.

Abbildung 5: Haushaltgrößen in Neu_Meerbeck und Moers, 2018



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

4.1.4 Transferleistungshaushalte und Kaufkraft

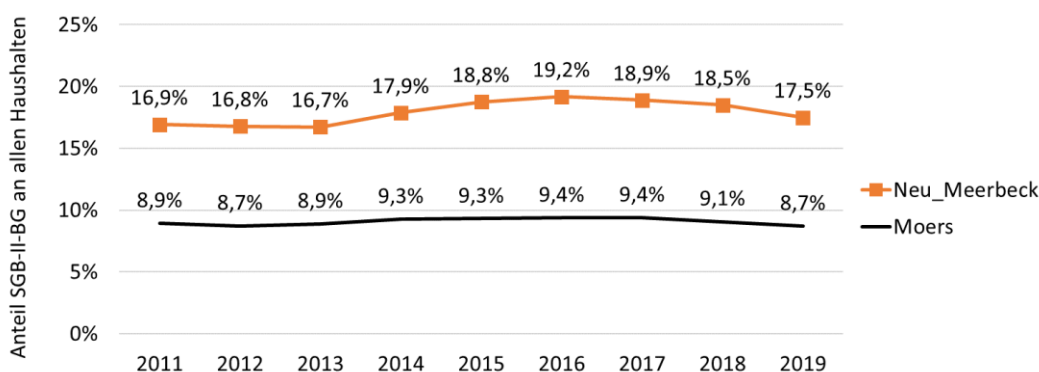
Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere solche, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieherinnen und Bezieher von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II: Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) und dem Sozialgesetzbuch XII (SGB XII: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieherinnen und Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

In Neu_Meerbeck leben überdurchschnittlich viele Transferleistungshaushalte im Vergleich zur Gesamtstadt Moers. Während in Moers rund 13 % aller Haushalte Transferleistungen erhalten, sind es in Neu_Meerbeck fast doppelt so viele. Jeder vierte Haushalt in Neu_Meerbeck ist auf Transferleistungen angewiesen (24 %). Nachfolgend werden die Haushalte nach den verschiedenen Transferraten dargestellt.

SGB II-Bedarfsgemeinschaften

In Neu_Meerbeck gab es 2019 rund 1.100 Bedarfsgemeinschaften,⁸ die Leistungen nach dem SGB II erhielten. Das waren 17,5 % aller Haushalte in Neu_Meerbeck (vgl. Abbildung 6) und deutlich mehr als in Moers insgesamt (8,7 %). Während der Anteil in Moers im Zeitablauf zwischen 2011 und 2019 fast konstant blieb, stieg er in Neu_Meerbeck zwischen 2011 und 2016 an, ging jedoch seitdem wieder in fast gleichem Maße zurück.

Abbildung 6: Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Neu_Meerbeck und Moers, 2011 - 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

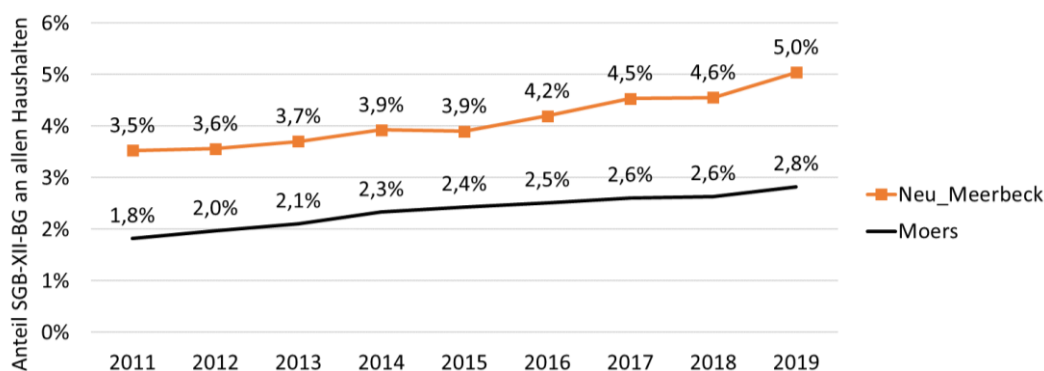
empirica

⁸ Unter dem im SGB definierten Bedarfsgemeinschaft ist ein Haushalt zu verstehen.

SGB XII-Bedarfsgemeinschaften

2019 bezogen rund 300 Haushalte in Neu_Meerbeck Leistungen nach dem SGB XII. Das waren 5 % aller dortigen Haushalte und damit anteilig deutlich mehr als in Moers insgesamt (2,8 %). Seit 2011 stieg sowohl in Neu_Meerbeck als auch in der Gesamtstadt der Haushaltsanteil der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Anteil der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Neu_Meerbeck und Moers, 2011 - 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

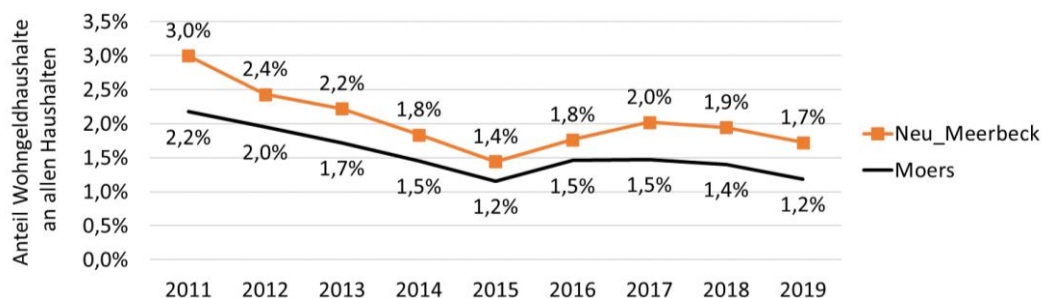
Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Wohngeldhaushalte

Auch der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten in Neu_Meerbeck ist höher als in Moers. 2019 bezogen in Neu_Meerbeck 105 Haushalte Wohngeld (1,7 % aller Haushalte, vgl. Abbildung 8). Im Zuge von Einkommenssteigerungen und einer nicht erfolgten Wohngeldreform sank die Zahl der Wohngeldhaushalte in Neu_Meerbeck und in Moers zwischen 2011 und 2015. Erst 2016 nahm ihre Zahl wieder zu, nachdem die Einkommensgrenzen beim Wohngeld bundesweit angepasst wurden. Seit 2017 führten fehlende Anpassungen der Bemessungsgrundlage angesichts fortgesetzter Einkommenssteigerungen abermals zu einem Rückgang der Zahlen der Empfängerinnen und Empfänger. Mit der Wohngeldreform 2020 wird die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte voraussichtlich 2020 wieder steigen.

Abbildung 8: Anteil der Wohngeldhaushalte in Neu_Meerbeck und Moers, 2011 - 2019



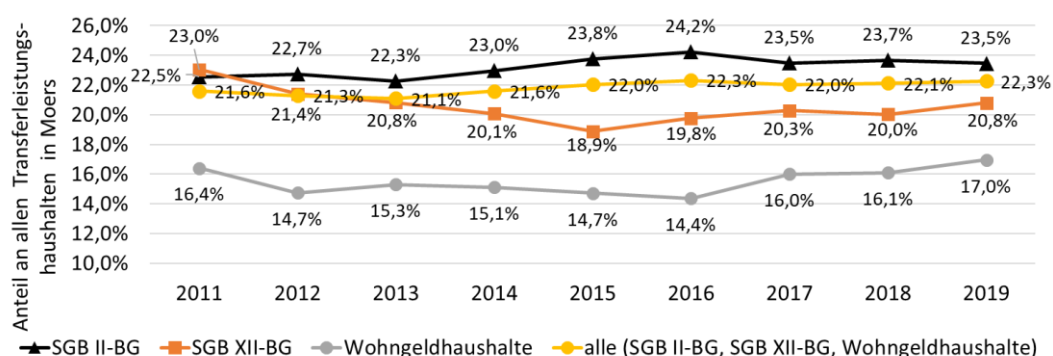
Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Konzentration von Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck

Gemessen an allen Transferleistungshaushalten in Moers haben sich die Transferleistungshaushalte in Neu_Meerbeck in den letzten Jahren geringfügig konzentriert (gelbe Linie in Abbildung 9, die von 21,6 % im Jahr 2011 auf 22,3 % im Jahr 2019 stieg). Dahinter stehen unterschiedliche Trends bei den verschiedenen Transferleistungsarten. Bei den mengenmäßig bedeutsamsten SGB II-Bedarfsgemeinschaften (die im Jahr 2019 17,5 % aller in Neu_Meerbeck befindlichen Haushalte ausmachten, vgl. Abbildung 6) stieg die Konzentration bis zum Jahr 2016 an und nahm danach wieder ab. Bei den mengenmäßig weniger bedeutsamen Transferleistungsarten SGB XII (5 % aller Haushalte) und Wohngeld (1,7 % aller Haushalte) steigt die Konzentration seit dem Jahr 2016. Den stärksten Anstieg gab es bei den Wohngeldhaushalten: im Jahr 2016 wohnten 14,4 % aller Moerser Wohngeldhaushalte in Neu_Meerbeck, im Jahr 2019 waren es 17,0 %.

Abbildung 9: Anteile von Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck an allen Transferleistungshaushalten in Moers, 2011 - 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Kaufkraft

Entsprechend dem höheren Anteil von Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck überrascht es nicht, dass die Kaufkraft in Neu_Meerbeck geringer ist als in der Gesamtstadt Moers. Die Kaufkraft in Neu_Meerbeck lag im Jahr 2018 mit rund 21.735 Euro je Einwohnerin/-Einwohner 8,1 % unter dem städtischen Durchschnitt.⁹

4.2 Angebot

4.2.1 Wohnungsbestand und Gebäudetyp

Während die Zahl der Wohneinheiten (WE) in der Stadt Moers nach Daten von IT.NRW bekannt ist (rund 52.100 WE in 2019), gibt es auf teilräumlicher Ebene in Moers keine aktuellen amtlichen Daten zum Bestand an WE. Lediglich für den Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 lässt sich der Wohnungsbestand grob schätzen. Danach gab es in Neu_Meerbeck im Jahr 2011 rund 6.100 WE in Wohngebäuden.¹⁰ Von der Stadt Moers zur Verfügung gestellte Zahlen zu Baufertigstellungen seit 2015 einerseits und Angaben von befragten Expertinnen und Experten im Rahmen der Untersuchung andererseits lassen darauf schließen, dass im Zeitraum von 2012 bis 2019 deutlich weniger als 100 WE in Neu_Meerbeck gebaut wurden.¹¹ Das würde bedeuten, dass der Wohnungsbestand im Jahr 2019 in Neu_Meerbeck nicht mehr als 6.200 WE betrug.

Nach dem Zensus 2011 entfallen 77 % der Wohngebäude in Neu_Meerbeck auf den Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhaus (vgl. Abbildung 10). Dieser hohe Anteil ist mit Blick auf die im Kapitel 5 dargestellte Struktur in den Teilräumen von Neu_Meerbeck allerdings zu hinterfragen. Ein- und Zweifamilienhäuser in Neu_Meerbeck befinden sich vor allem östlich der Römerstraße (im Teilraum Meerbeck-Ost, vgl. auch Kapitel 5.3). In dem räumlich größten und einwohnerstärksten Neu_Meerbecker Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung (vgl. auch Kapitel 5.1) gibt es dagegen kaum Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern fast nur Mehrfamilienhäuser.¹² Dieser sich aus

⁹ Quelle: LOCAL© 2018 Nexiga, eigene Berechnungen

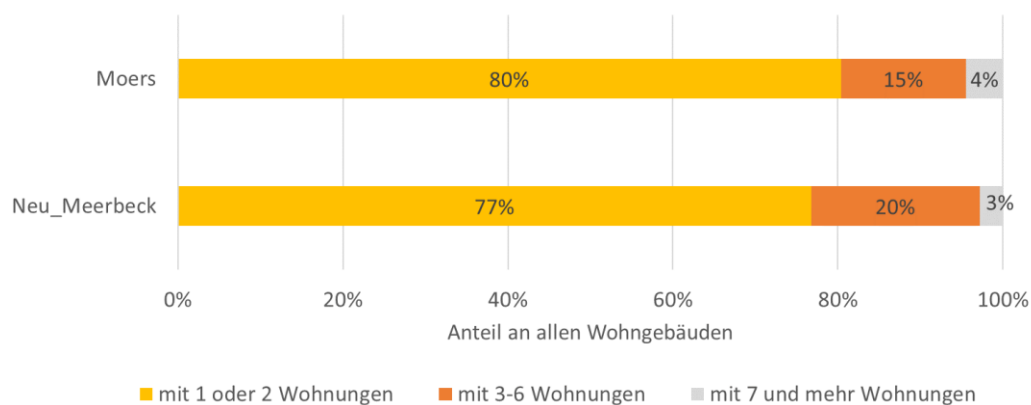
¹⁰ Die Schätzung basiert auf Daten des Zensus 2011 auf der Ebene der Quartiere. Für diese Quartiere liegen Angaben zur Zahl der Wohngebäude in unterschiedlichen Größenklassen vor.

¹¹ Basierend auf Daten der Stadt Moers zur Wohnungsbautätigkeit in Neu_Meerbeck gehen wir davon aus, dass zwischen 2015 und 2019 insgesamt 65 WE in Neu_Meerbeck fertig gestellt wurden (vgl. auch Kapitel 4.2.2). Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Expertinnen und Experten sagten übereinstimmend, dass Neu_Meerbeck in den letzten Jahren kein Schwerpunkt des Wohnungsbaus in der Stadt Moers war.

¹² Im vorliegenden Gutachten wird die Definition der deutschen Baustatistik verwendet, die Grundlage ist für die amtliche Wohnungsfortschreibung- und Fertigstellungsstatistik: Ein- und Zweifamilienhäuser haben maximal zwei Wohneinheiten (WE). Als Mehrfamilienhäuser gelten Wohngebäude mit drei und mehr WE. In anderen Quellen (vgl. Literatur im Anhang) wird teilweise der Wohnungsbestand in Neu_Meerbeck anders definiert, weil die Mehrfamilienhäuser der Bergarbeitersiedlung reihenhausähnlich sind.

der amtlichen Statistik des Zensus 2011 ergebende statistische Widerspruch lässt sich im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht auflösen.¹³

Abbildung 10: Wohngebäudebestand nach Anzahl Wohneinheiten in Neu_Meerbeck und Moers, 2011



Quelle: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

Eigentumsform

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes im Rahmen des „Innovation City Roll Out“ Moers – Meerbeck/Hochstraß wurde die Eigentumsstruktur der Wohngebäude in Neu_Meerbeck ermittelt: Ein Großteil des Mehrfamilienhausbestandes und ein Teil der als Ein- und Zweifamilienhäuser kategorisierten Gebäude in Neu_Meerbeck befinden sich im Eigentum von zwei Wohnungsunternehmen. Die Wohngebäude der ehemaligen Bergarbeitersiedlung gehören der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH und dem privaten Wohnungsunternehmen Vivawest Wohnen GmbH. Die Vivawest verfügt noch über weitere Bestände in Neu_Meerbeck und in Hochstraß. In Hochstraß liegen darüber hinaus noch Bestände der Wohnungsgenossenschaft „Bauverein Moers eG“. Die übrigen Mehrfamilienhausbestände in Neu_Meerbeck stehen im privaten Eigentum und werden sowohl vermietet als auch selbst genutzt.¹⁴

Baualter

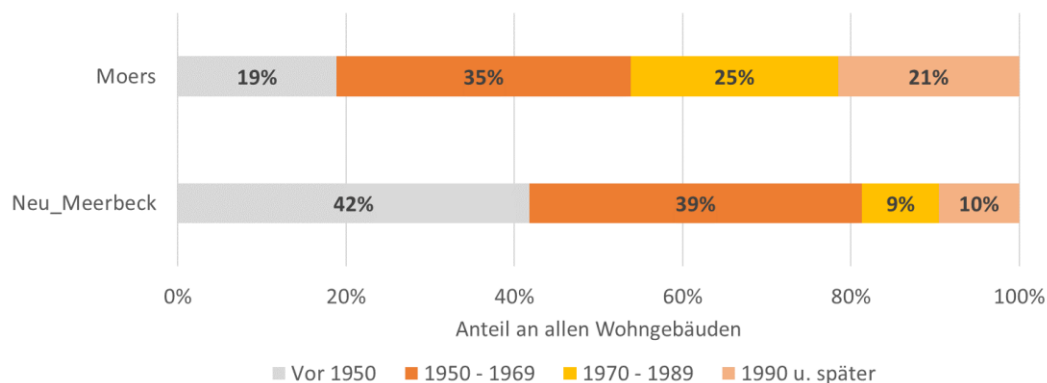
In Neu_Meerbeck gab es zum Zeitpunkt des Zensus im Jahr 2011 im Vergleich mit der Gesamtstadt Moers anteilig mehr Wohngebäude, die vor 1950 erbaut wurden (42 %) sowie etwas mehr Gebäude aus den 1950er- und 1960er-Jahren (vgl. Abbildung 11).

¹³ Dieser Widerspruch wird anhand der Abbildung 45 und Abbildung 46 im Anhang deutlich: Während lt. Zensus im Quartier Meerbeck 18 27 Einfamilienhäuser und 261 Zweifamilienhäuser ausgewiesen sind, gibt es nach Untersuchungen auf Basis der Haustypen in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung im Quartier Meerbeck 18 keine Einfamilienhäuser und lediglich 15 Zweifamilienhäuser.

¹⁴ Innovation City Management GmbH (2018): Integriertes energetisches Quartierskonzept im Rahmen des „Innovation City Rollout“ – Moers – Meerbeck/Hochstraß – Abschlussbericht Oktober 2018, Langfassung

Demzufolge war der Anteil an jüngeren Gebäuden (ab 1990) nur ca. halb so hoch wie in der Gesamtstadt Moers.

Abbildung 11: Baualtersklassen der Wohngebäude in Neu_Meerbeck und in Moers, 2011



Quelle: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

Im Rahmen des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes wurde anhand einer anderen Quelle die Baualtersstruktur der Gebäude in Neu_Meerbeck ermittelt.¹⁵ Danach entfielen

- 36 % der Gebäude auf die Baualtersklasse vor 1918,
- 8 % auf die Baujahre 1919 bis 1948,
- 46 % auf die Baujahre 1949 bis 1968,
- 5 % auf die Baujahre 1969 bis 1983,
- 5 % auf die Baujahre 1984 bis 2009

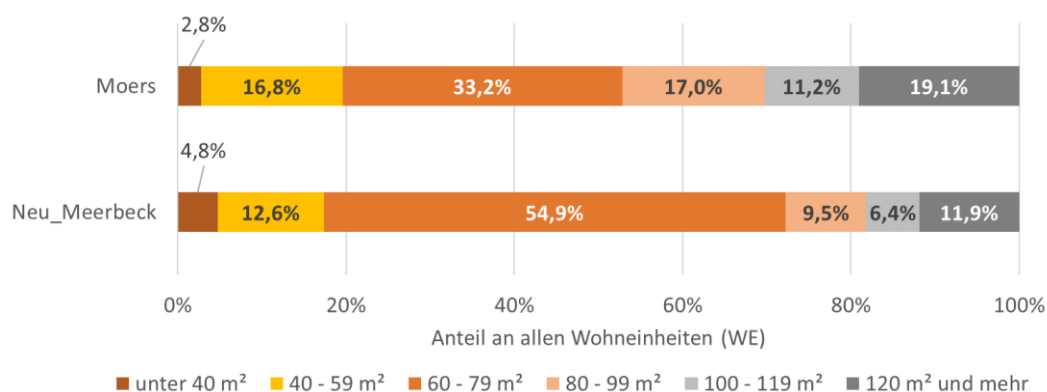
Die im Rahmen des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes dargestellte Baualtersstruktur weicht von der Baualtersstruktur des Zensus 2011 ab (vgl. Abbildung 11). Mögliche Gründe hierfür liegen einerseits darin, dass im Zensus 2011 nur Wohngebäude erfasst wurden und im Rahmen des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes alle Gebäude. Andererseits stimmen die Baualtersklassen beider Quellen nicht überein. Dass im Rahmen des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes keine Gebäude ab dem Baujahr 2010 in Neu_Meerbeck ausgewiesen sind, überrascht nicht, da die 2018 veröffentlichte Studie den Datenstand bis 2017 darstellt und im Zeitraum von 2010 bis 2017 kein Wohngebäude in Neu_Meerbeck neu errichtet wurde (vgl. auch Kapitel 4.2.2).

¹⁵ Innovation City Management GmbH (2018): Integriertes energetisches Quartierskonzept im Rahmen des „Innovation City Rollout“ – Moers – Meerbeck/Hochstraß – Abschlussbericht Oktober 2018, Langfassung, S. 64; In der Studie wird nicht ausgewiesen, für welches Erfassungsjahr die Baualtersstruktur dargestellt ist.

Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand in Neu_Meerbeck ist in höherem Maß durch kleine Wohnungen geprägt als in der Gesamtstadt Moers. Knapp 73 % der rund 6.100 WE, die beim Zensus 2011 in Neu_Meerbeck gezählt wurden, haben Wohnflächen von unter 80 m² (vgl. Abbildung 12). In Moers insgesamt waren es 2011 rund 53 %.

Abbildung 12: Wohnflächen im Wohnungsbestand in Neu_Meerbeck und Moers, 2011



Quelle: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

In Neu_Meerbeck gab es nach städtischen Angaben im Jahr 2019 rund 1.400 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen, der größte Teil davon (rund 1.160 WE) mit Bundestreuhandmitteln für den Bergarbeiterwohnungsbau gefördert, die übrigen mit Mitteln der Landeswohnraumförderung.¹⁶

Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Neu_Meerbeck (vgl. Abschnitt „Wohneinheiten und Gebäudetyp in diesem Kapitel: 2019 gab es nicht mehr als 6.200 WE) liegt der Anteil der geförderten Mietwohnungen in Neu_Meerbeck bei rund 23 % und damit deutlich über dem Anteil in der Gesamtstadt Moers (2019: rund 8 %).¹⁷

4.2.2 Wohnungsneubau

Wohnungsneubau 2015 bis 2020

Neu_Meerbeck war in den letzten Jahren kein Schwerpunkt des Wohnungsbaus in der Stadt Moers. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 wurden lediglich 65 WE fertiggestellt.

¹⁶ Bestand von 1.383 geförderten Wohnungen in den Quartieren Meerbeck 15, 16, 17, 18, 19 und Moers-Ost 21.

¹⁷ Stadtweit gab es 2019 4.327 geförderte WE und einen Wohnungsbestand von 52.101 WE.

Im Jahr 2020 folgten weitere 8 WE (vgl. Abbildung 13). Gemessen an der gesamtstädtischen Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum 2015 bis 2020 (911 WE) waren das 8 %.

- In der Homberger Straße 113 wurden im Jahr 2018 33 Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren (50 bis 90 m²) fertiggestellt. Die Seniorinnen und Senioren können im angrenzenden Pflegezentrum (Lotharstr. 12) optionale Serviceleistungen nutzen (z. B. Mittagstisch). Die Wohnungen wurden für rund 13 Euro/m² (nettokalt) angeboten.
- In der Galgenbergsheide 31 - 35 wurden 2019 in zwei Gebäuden angrenzend an ein Pflegeheim 21 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von rund 70 bis 90 m² fertiggestellt. Die Preise lagen bei knapp unter 3.000 Euro/m².
- In der Kirschenallee 93 wurden im Jahr 2019 in einem Gebäude 7 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden für 2.100 bis 2.700 Euro/m² vermarktet. Die von Kapitalanlegerinnen/-anlegern erworbenen Wohnungen wurden zu Mieten von z. B. 9,70 Euro/m² (nettokalt) angeboten.
- Der individuelle Neubau von Einfamilienhäusern in Neu_Meerbeck war aufgrund fehlender Baugrundstücke in den letzten Jahren selten. 2015 bis 2020 wurden nur 6 WE in Einfamilienhäusern in Neu_Meerbeck fertiggestellt.

Abbildung 13: Fertiggestellte Wohnungsbauvorhaben in Neu_Meerbeck



MFH, Homberger Straße (2018, Abriss Gewerbe)



MFH, Galgenbergsheide (2019, Abriss)



MFH, Kirschenallee (2019, Abriss EFH & Baulücke)



DHH, Trajanstraße (2019)

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Wohnungsbau ab 2021

Ab dem Jahr 2021 wird der Wohnungsbau in Neu_Meerbeck ausgeweitet. Bis zum Jahr 2025 ist mit einer Fertigstellung von 170 WE zu rechnen, davon die meisten in Mehrfamilienhäusern (128 WE). Die wichtigsten Vorhaben:

- Auf dem Areal der ehemaligen RAG-Schule an der Ecke Taubenstraße/Germendonks Kamp hat die Deutsche Reihenhäuser AG 42 Einfamilienhäuser (als Reihenhäuser) mit 120 m² und 145 m² Wohnfläche errichtet (Fertigstellung 2021). Die Häuser wurden für 240.000 bis 290.000 Euro vor allem an junge Familien verkauft.
- Auf dem Grundstück der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule an der Ernst-Holla-Straße werden 110 Wohnungen baut, davon sollen 93 öffentlich geförderte Mietwohnungen werden. Die Wohnungen sollen vor 2025 fertiggestellt sein. Mit dem Projekt soll eine gemischte Klientel angesprochen werden, d. h. junge Haushalte, Seniorinnen und Senioren sowie Familien.
- Bis Ende 2021 errichtet die Wohnungsbau Stadt Moers im Bereich Neckarstraße/Fuldastraße ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes inklusives Wohnprojekt mit insgesamt 7 WE als 6 barrierefreie Wohnungen und eine ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung.
- Auf einem früheren Kirchengrundstück in der Scholtenstraße 70 errichtet die Lampert Projektbau GmbH bis Ende 2022 11 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 80 und 90 m². Die Verkaufspreise der Wohnungen liegen auf einem Niveau von rund 3.600 Euro/m².

4.2.3 Wohnungsleerstand

In Neu_Meerbeck gibt es nach Aussage befragter Expertinnen und Experten keinen marktaktiven Wohnungsleerstand. Marktaktiv bedeutet: Wohnungen stehen leer, weil die Nachfrage fehlt, d. h. die Wohnungen werden am Markt angeboten, jedoch nicht nachgefragt. Nach Aussagen der beiden Bestandshalterinnen in der historischen Bergarbeitersiedlung (Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Vivawest Wohnen GmbH) stehen Wohnungen in der Siedlung derzeit nur dann leer, wenn sie modernisiert werden (modernisierungsbedingter Leerstand). Dass die Wohnungen in der Bergarbeitersiedlung nicht leer stehen, ist neben ihrer Attraktivität für Wohnungssuchende, die eigentumsähnliches Wohnen mit großen Gärten suchen, auch auf die Preisgunst der Wohnungen zurückzuführen.

Bei den wenigen, aktuell sichtbaren Leerständen (in Form von nicht beschrifteten Klingelschildern oder Briefkästen) in den übrigen Bereichen von Neu_Meerbeck ist nicht bekannt, ob es sich um marktaktive Leerstände handelt oder diese dem Wohnungswechsel (Fluktuationsleerstand) geschuldet sind. Fluktuationsleerstand kann

von einigen Tagen bis zu mehreren Wochen reichen.¹⁸ Weitere mögliche Gründe für Wohnungsleerstand sind Modernisierungen oder strukturelle Leerstände. Strukturell leerstehende Wohnungen stehen nach einer in der Wohnungswirtschaft üblichen Definition mehr als 6 Monate leer und werden aufgrund erheblicher struktureller Mängel nicht am Markt angeboten.

4.2.4 Energetische Aspekte des Wohngebäudebestandes

Im Rahmen der Erstellung des integrierten energetischen Quartierskonzeptes für Meerbeck/Hochstraß wurde der Wärmebedarf in Wohngebäuden in Neu_Meerbeck abgeschätzt.¹⁹ Basis der gutachterlichen Abschätzung waren Informationen zum Baualter und Gebäudetyp der Wohnhäuser, die mit Kennwerten zum Heizwärmebedarf verschnitten wurden. Zudem wurden vorliegende Informationen der Eigentümerin und Eigentümer zum Sanierungsstand der Wohngebäude berücksichtigt.

Eckpunkte des Wärmebedarfs der Wohngebäude in Neu_Meerbeck:

- Den geringsten Wärmebedarf haben Gebäude jüngeren Baualters in Neu_Meerbeck (wobei im Gutachten keine Baualtersklassen angegeben werden). Sie haben Wärmebedarfe von weniger als 175 kWh/(m² a).
- Aufgrund der letzten umfangreichen Sanierung in den 1980- und 1990er-Jahren weisen die Gebäude in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung (trotz ihres hohen Alters) größtenteils moderate Bedarfe von 175 bis 200 kWh/(m² a) aus.
- Unsanierte Wohngebäude haben höhere Wärmebedarfe ab 200 kWh/(m² a). Dazu zählen viele der v. a. aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammenden Ein- und Mehrfamilienhäuser im Teilraum Meerbeck-Ost, sowie Wohngebäude östlich der historischen Bergarbeitersiedlung Meerbeck und im Teilraum Hochstraß. Auch die Wohn- und Geschäftsgebäude zum einen in der Bismarckstraße und im Bereich der Kirschenallee haben höhere Wärmebedarfe.

Auf Basis der Bedarfe wurde im integrierten energetischen Quartierskonzept Einsparpotenziale in Wohngebäuden im Bereich Heizung und Warmwasserbereitung in Neu_Meerbeck ermittelt. Danach liegen die höchsten relativen Sparpotenziale auf der Ebene des einzelnen Gebäudes im östlichen und südlichen Teil von Neu_Meerbeck (östlich der ehemaligen Bergarbeitersiedlung, Meerbeck-Ost, Hochstraß). Da es in der

¹⁸ Hierzu ein Rechenbeispiel: Ausgehend von den geschätzten rund 6.200 WE in Neu_Meerbeck (vgl. Kapitel 4.2.1) und einer angenommenen jährlichen Fluktuation von 5 bis 10 % stehen über das Jahr verteilt temporär rund 300 bis 600 WE in Neu_Meerbeck leer. Bei einer zeitlich gleichmäßigen Verteilung über das Jahr stehen im Schnitt in Neu_Meerbeck 25 bis 50 WE pro Monat leer. Die Fluktuation ist aber nicht gleichmäßig über alle Bereiche von Neu_Meerbeck verteilt, sondern kommt dort verstärkt vor, wo es viele kleine Wohnungen gibt (die höchste Fluktuation ist regelmäßig bei den kleinsten Wohnungen und nicht bei großen Wohnungen), d. h. eher in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung und ihren angrenzenden Bereichen und weniger im Einfamilienhausgeprägten östlichen Teil von Neu_Meerbeck, dem Teilraum Meerbeck-Ost (östlich der Römerstraße).

¹⁹ Innovation City Management GmbH (2018): Integriertes energetisches Quartierskonzept im Rahmen des „Innovation City Rollout“ – Moers – Meerbeck/Hochstraß – Abschlussbericht Oktober 2018, Langfassung, S. 67 f.

ehemaligen Bergarbeitersiedlung aber insgesamt viele Gebäude gibt, bieten diese in Summe ein hohes Einsparpotenzial für Neu_Meerbeck.²⁰

4.2.5 Wohnimmobilien-Transaktionen in Neu_Meerbeck

Unterschiedliche räumliche Definition des Gutachterausschusses

Eine Annäherung an die Frage, wie viele Wohnimmobilien in Neu_Meerbeck in den letzten Jahren verkauft wurden, liefern die Kaufverträge, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers ausgewertet wurden.²¹ Hierfür werden die Verkäufe in dem vom Gutachterausschuss definierten Ortsteil Meerbeck zugrunde gelegt, auch wenn der östliche Teil dieses Ortsteils nach dieser räumlichen Definition nicht zu Neu_Meerbeck zählt. Die Verkäufe im Ortsteil Hochstraß bleiben unberücksichtigt, da nur ein kleiner Bereich auf das Gebiet von Neu_Meerbeck entfällt (vgl. Abbildung 14).

Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand

In den Jahren 2017 – 2019 wurden im Ortsteil Meerbeck (nach der Definition des Gutachterausschusses) im Schnitt rund 30 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr verkauft. Geht man davon aus, dass sich der Ein- und Zweifamilienhausbestand im Ortsteil Meerbeck v. a. im Bereich östlich der Römerstraße konzentriert, dann wurden im Schnitt rund 2 % des dortigen Ein- und Zweifamilienhausbestands pro Jahr verkauft.²² Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsfälle in dem Teil von Meerbeck, der im Gebiet Neu_Meerbeck liegt, und dem, der außerhalb dieses Gebietes liegt, ist nicht möglich, da dies dem Datenschutz unterliegt. Setzt man die o.g. 2 % des Bestandes auch in Meerbeck-Ost an (vgl. Abbildung 1), dann wurden dort im Schnitt rund 12 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr verkauft.²³ Die für den Ortsteil Meerbeck (nach der Definition Gutachterausschuss) ermittelten 2 % Bestandsverkäufe pro Jahr liegen auf gesamtstädtischem Niveau. Danach wurden in der gleichen Phase pro Jahr rund 2 % des Ein- und Zweifamilienhausbestandes in Moers verkauft.

Eigentumswohnungen im Bestand

Zwischen 2017 und 2019 wurden im Ortsteil Meerbeck (nach der Definition des Gutachterausschusses) im Schnitt 10 Eigentumswohnungen aus dem Bestand pro Jahr

²⁰ Innovation City Management GmbH (2018): Integriertes energetisches Quartierskonzept im Rahmen des „Innovation City Rollout“ – Moers – Meerbeck/Hochstraß – Abschlussbericht Oktober 2018, Langfassung, S. 70 f.

²¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (div. Jahrgänge): Grundstücksmarktbericht – Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Moers (Berichte abrufbar unter <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>).

²² Nach der Sonderauswertung der Grundsteuerdatei der Stadt Moers gab es im Jahr 2019 rund 1.300 Ein- und Zweifamilienhäuser in den Quartieren Moers-Ost 20, 21 und 22. Diese drei Quartiere entsprechen dem östlich der Römerstraße liegenden Ortsteil Meerbeck in der Definition des Gutachterausschusses.

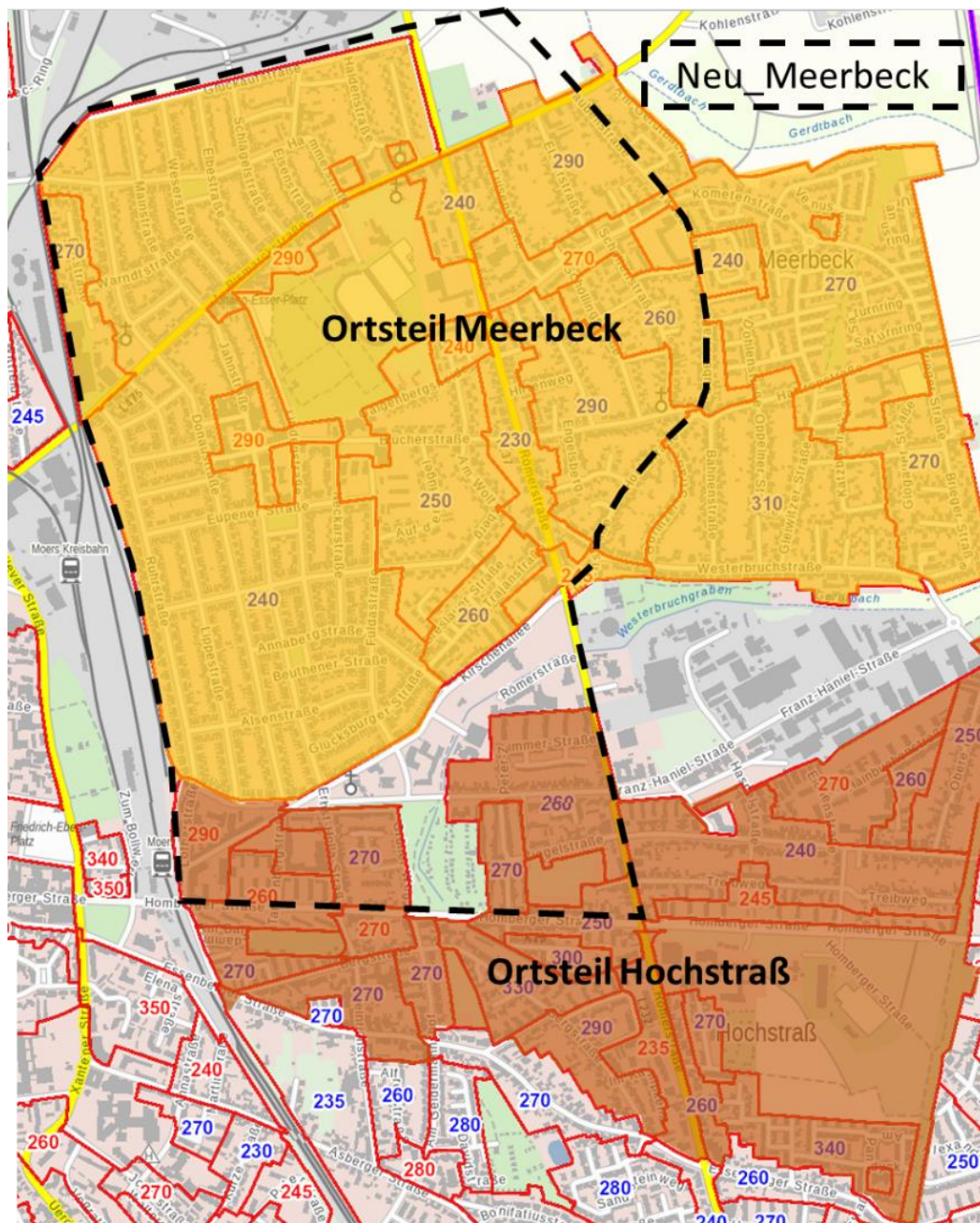
²³ In Meerbeck-Ost liegt der Bestand bei rund 600 Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Kapitel 5.3.2).

verkauft. Eine Bewertung, ob das relativ viele oder wenige sind, ist nicht möglich, da (im Unterschied zu den Ein- und Zweifamilienhäusern) keine Datenquelle angibt, wie viele Eigentumswohnungen es in Meerbeck gibt. Auf der gesamtstädtischen Ebene wurden 2017 bis 2019 rund 280 Eigentumswohnungen im Bestand pro Jahr verkauft. Das waren gemessen an den rund 11.000 Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Moers gezählt wurden, rund 2,5 % pro Jahr. Die Zahl der seitdem gebauten Eigentumswohnungen ist nicht bekannt, was aber bei der Schätzung eines ungefähren Anteils von Eigentumswohnungsverkäufen am Eigentumswohnungsbestand zu vernachlässigen ist.²⁴ Legt man die ermittelten 2,5 % Eigentumswohnungsverkäufe pro Jahr am Eigentumswohnungsbestand auch für Meerbeck an, dann lassen die 10 pro Jahr verkauften Eigentumswohnungen auf einen Eigentumswohnungsbestand von rund 400 Eigentumswohnungen im Ortsteil Meerbeck (nach der Definition Gutachterausschuss) schließen. Angesichts der in der städtischen Grundsteuerdatei erfassten 91 Gebäude mit Eigentumswohnungen in Meerbeck wären das durchschnittlich 4 bis 5 Wohnungen pro Gebäude.²⁵ Eine solche Größenordnung ist aus gutachterlicher Perspektive, die im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen gewonnen wurde, plausibel.

²⁴ Selbst wenn man alle zwischen 2012 und 2017 in der Stadt Moers gebauten rund 540 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dem Eigentumswohnungsbestand des Jahres 2011 hinzurechnet, verändert sich der Anteil der verkauften Eigentumswohnungen im Bestand von 2,5 % auf 2,4 %.

²⁵ In den Quartieren Meerbeck 15, 16, 17, 18 und Moers-Ost 20, 21 und 22, die zu großen Teilen deckungsgleich mit dem Ortsteil Meerbeck in der Definition des Gutachterausschusses sind, gibt es nach der Sonderauswertung der Grundsteuerdatei der Stadt Moers einen Bestand von 91 Häusern mit Eigentumswohnungen.

Abbildung 14: Definition der Ortsteile Meerbeck und Hochstraß nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers



Quelle: eigene Darstellung (Karte: www.boris.nrw.de)

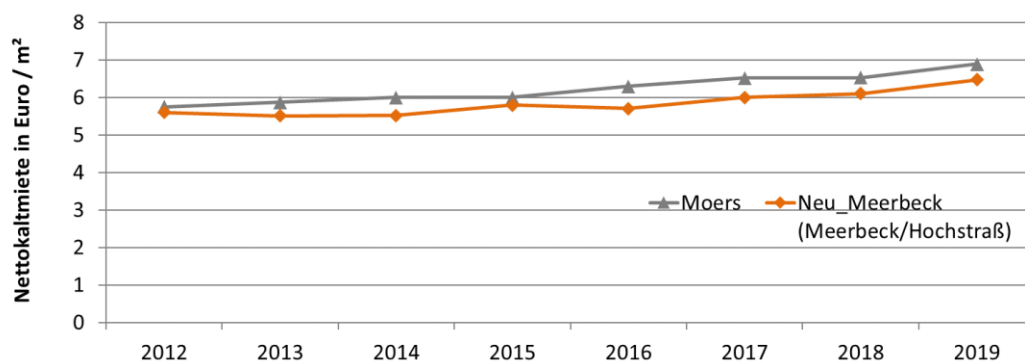
empirica

4.2.6 Mieten und Kaufpreise

Frei finanzierte Mietwohnungen

2019 wurden in Neu_Meerbeck²⁶ gebrauchte frei finanzierte Mietwohnungen für eine Medianmiete von rund 6,50 Euro/m² (nettokalt) angeboten. Das waren rund 6 % weniger als in der Gesamtstadt Moers (vgl. Abbildung 15). Die Mietentwicklung in Neu_Meerbeck folgt dem Aufwärtstrend. Zwischen 2012 und 2019 stieg die Median-Angebotsmiete in Meerbeck mit +16 % in leicht geringerem Maß als in Moers insgesamt (+19 %).

Abbildung 15: Median-Angebotsmiete für gebrauchte Wohnungen (ohne geförderte WE) in Neu_Meerbeck und Moers, 2012 – 2019



Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

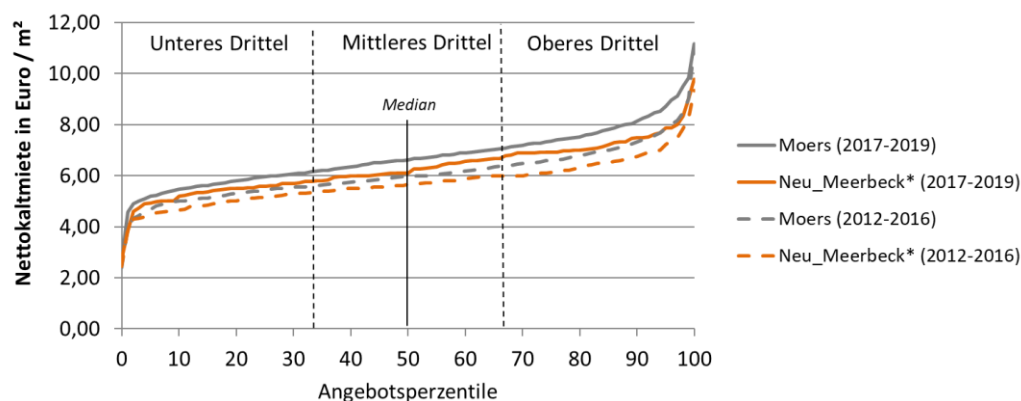
empirica

Die Spanne der Angebotsmieten für gebrauchte frei finanzierte Wohnungen in Neu_Meerbeck lag in der Phase 2017 – 2019 im Schwerpunkt (10. bis 90. Perzentil) zwischen 5,50 und 7,50 Euro/m² (vgl. Abbildung 16). Dabei war die Abweichung zu den Angebotsmieten in der Gesamtstadt im oberen Preisdrittel (bei den teuersten Wohnungen) größer als im unteren Preisdrittel. Das bedeutet, dass preisgünstige Wohnungen in Neu_Meerbeck nur geringfügig weniger kosteten als preisgünstige Wohnungen in der Gesamtstadt Moers. Demgegenüber waren teure Wohnungen in Neu_Meerbeck deutlich günstiger als entsprechende Wohnungen in der Gesamtstadt Moers. Anders ausgedrückt: Wohnungen in der Qualität, wie es sie in den besten Lagen von Moers gibt, befinden sich in Neu_Meerbeck nicht im Angebot. Daraus darf aber im Umkehrschluss nicht einfach nur ein erforderlicher Bau von teureren Wohnungen abgeleitet werden, da ein vor Ort beobachtbares Preisniveau immer auch Ausdruck der Zahlungsbereitschaft vor Ort ist. Beispiele zeigen, dass Objekte mit

²⁶ Die in der empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) ausgewiesenen Ortsteile Meerbeck und Hochstraß bilden das Gebiet von Neu_Meerbeck. Das Gebiet ist geringfügig größer als das Fördergebiet von Neu_Meerbeck. Es umfasst noch den Bereich südlich der Homberger Straße bis zur Essenberger Straße sowie den Bereich zwischen Franz-Haniel-Straße, Römerstraße, Obere Birk und Homberger Straße.

höherem Mietniveau im Hinblick auf die Vermarktbarkeit hinsichtlich Ausstattung und Mikrolage sorgfältig konzipiert werden müssen.

Abbildung 16: Mietspanne für gebrauchte Wohnungen (ohne geförderte WE) in Neu_Meerbeck und Moers, 2012-2016 & 2017-2019



* Neu_Meerbeck: Meerbeck und Hochstraß (vgl. Fußnote auf vorheriger Seite)

Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

Aufgrund zu geringer Fallzahlen (vgl. auch das in Kapitel 4.2.2 dargestellte Neubauvolumen in Neu_Meerbeck) lässt sich für Neu_Meerbeck eine Neubaumiete statistisch nicht ermitteln. Die wenigen frei finanzierten Neubauwohnungen, die in Neu_Meerbeck in den letzten Jahren entstanden sind, wurden zum einen für ca. 9,50 bis 10,00 Euro/m² angeboten. Zum anderen wurden in einem Projekt barrierefreie Seniorenwohnungen für rund 13 Euro/m² angeboten (die bereits oben angesprochene Homberger Straße 113). Dort besteht die Option (die allerdings zusätzlich bezahlt werden muss), im angrenzenden Pflegezentrum weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Geförderte Mietwohnungen

In Neu_Meerbeck gibt es derzeit insgesamt knapp 1.400 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen, der größere Teil mit Bundestreuhandmitteln, der kleinere Teil mit Mitteln der Landeswohnraumförderung. Geförderte Wohnungen in Neu_Meerbeck, die in den Jahren 2018 bis 2020 inseriert wurden, lagen im Median bei 5,35 Euro/m².²⁷

Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf

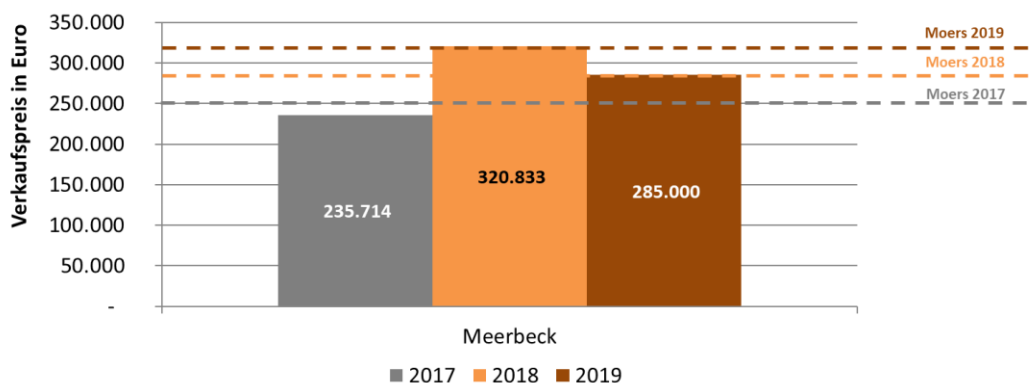
Ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus im Ortsteil Meerbeck (nach der Definition Gutachterausschuss) wurde im Jahr 2019 für durchschnittlich 285.000 Euro verkauft.²⁸ Das waren rund 7 % weniger als in der Gesamtstadt Moers im gleichen Jahr. Die Preise

²⁷ empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

²⁸ Zur Abgrenzung des Ortsteils Meerbeck vgl. Abbildung 14.

schwankten aber in den letzten Jahren. 2018 lag der durchschnittliche Kaufpreis in Meerbeck z. B. über dem städtischen Durchschnitt (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Verkaufspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil Meerbeck, 2017-2019



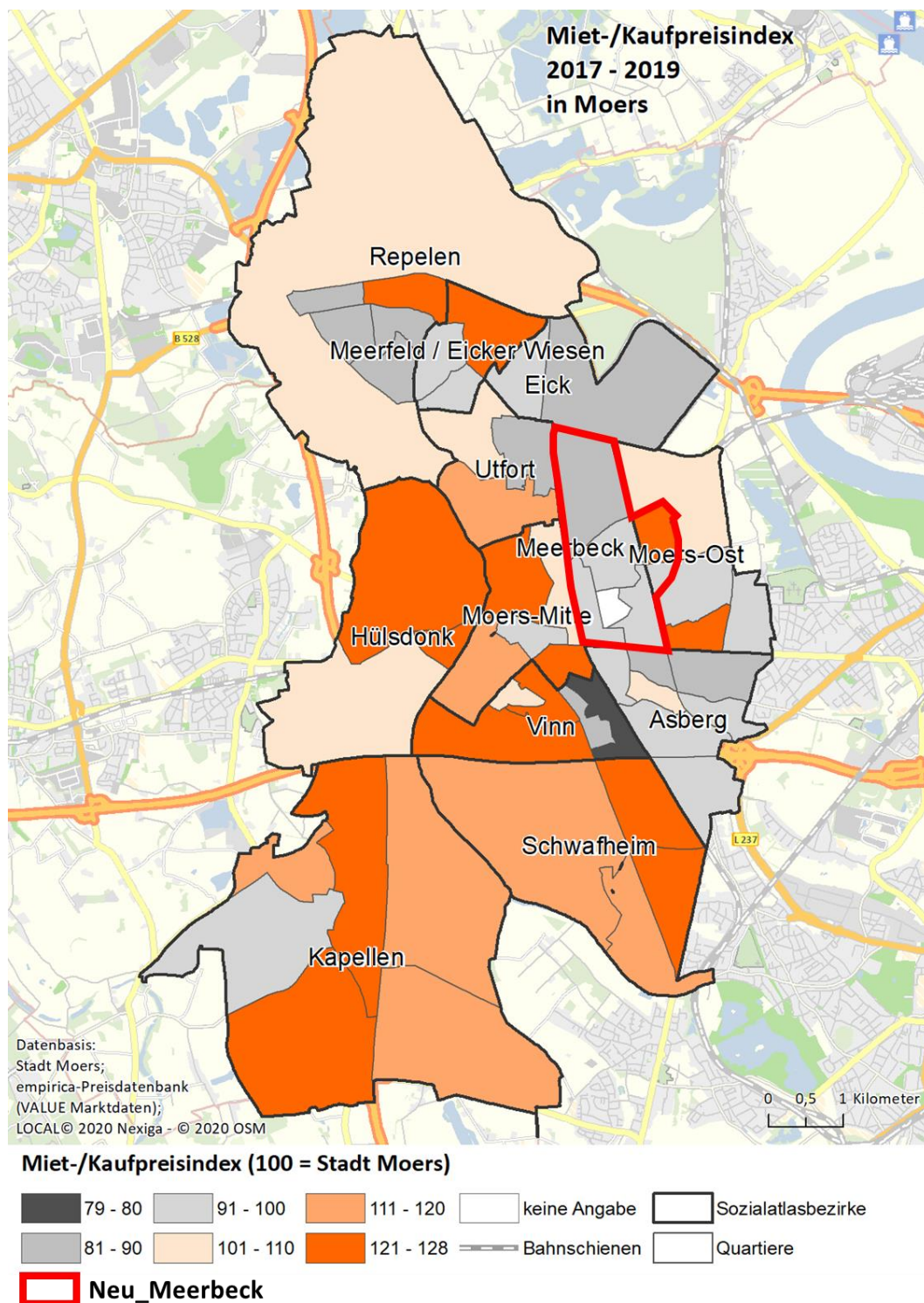
Quelle: Gutachterausschuss Moers, eigene Berechnungen

empirica

Miet- und Kaufpreisindex

Die Konstellation von Angebot und Nachfrage auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt spiegelt sich in der Entwicklung und Höhe der Immobilienpreise wider. Zur Bestimmung der Preisniveaus hat empirica einen Miet- und Kaufpreisindex für Moers und sein Stadtgebiet entwickelt. Grundlage hierfür sind Angebotspreise von inserierten Mietwohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen, die in den Jahren 2017 bis 2019 in Moers angeboten wurden. Der städtische Durchschnittswert wurde auf 100 indexiert und betrachtet, wie die Stadtteile davon sowohl positiv als auch negativ abweichen. Für Neu_Meerbeck zeigt sich, dass die Angebote überwiegend 10 % bis vereinzelt 20 % unter dem städtischen Durchschnitt liegen, also preiswerter als im städtischen Durchschnitt angeboten werden. Lediglich im Quartier Moers-Ost 21, d. h. in dem östlich der Römerstraße gelegenen, einfamilienhausgeprägten Bereich von Neu_Meerbeck liegen die Preise über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Miet-/ Kaufpreisindex in Neu_Meerbeck und Moers



5. Der Wohnungsmarkt in den Teilräumen von Neu_Meerbeck

Neu_Meerbeck lässt sich aus städtebaulicher Sicht und auch aus der Perspektive des Wohnungsmarktes in drei Teilräume unterscheiden (vgl. Abbildung 1). Bereits mit der Erstellung des IHK Neu_Meerbeck im Jahr 2015 wurde Neu_Meerbeck in drei Teilräume unterteilt. Diese Differenzierung wird auch hier verwendet.

5.1 Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung

5.1.1 Nachfrage

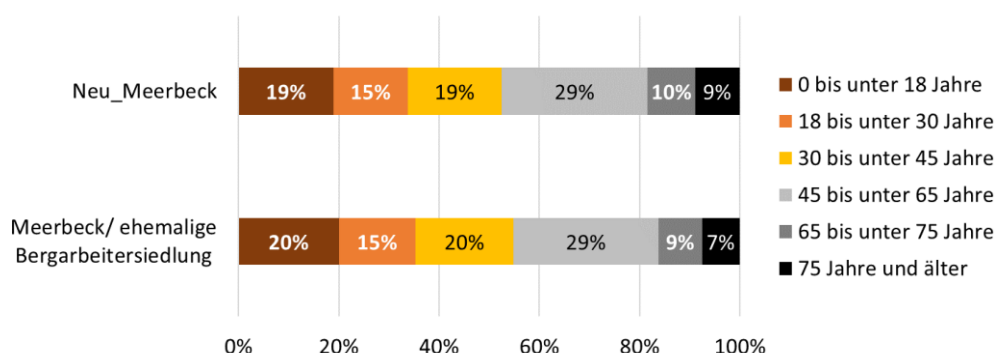
Bevölkerung und Haushalte

Der durch die ehemalige Bergarbeitersiedlung geprägte Teilraum im westlichen Abschnitt von Neu_Meerbeck (zwischen Eisenbahnlinie/Ruhrstraße im Westen, Römerstraße im Osten, Glückaufstraße im Norden und der Kirschenallee im Süden) ist nach Fläche und Bevölkerungszahl der größte Teilraum in Neu_Meerbeck (vgl. Abbildung 1). 2018 lebten 9.852 Menschen im Teilraum, d. h. 73 % der Bevölkerung Neu_Meerbecks. Die Bevölkerungszahl im Teilraum ist zwischen 2011 und 2018 um rund 0,5 % geringfügig gesunken, wobei es in den Einzeljahren Schwankungen gab (vgl. Abbildung 51 im Anhang).

Der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung ist bezogen auf die Altersstruktur der Bevölkerung der jüngste Teilraum in Neu_Meerbeck, was durch den überdurchschnittlichen Anteil von unter 18-Jährigen und unterdurchschnittlichen Anteilen der ab 65-Jährigen zu erkennen ist (vgl. Abbildung 19).

Der Anteil ausländischer Personen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung lag 2018 bei rund 26 % und ist gegenüber 2011 (rund 24 %) leicht gestiegen.

Abbildung 19: Altersstruktur der Bevölkerung im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung, 2019

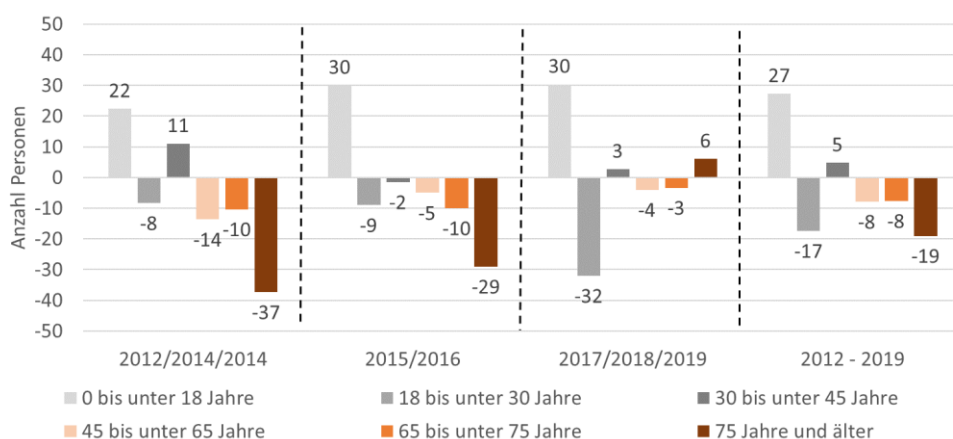


Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Die Bevölkerungsentwicklung wird vor allem durch die Wanderungsdynamik bestimmt. In den Jahren 2012 bis 2019 gab es im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung (vgl. Abbildung 20) bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis unter 45-jährigen Wanderungsüberschüsse, die Hinweise auf die Attraktivität des Teilraums Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung für Familien geben. Bei den übrigen Altersgruppen verzeichnete der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung Wanderungsverluste. Das gilt vor allem für die 18- bis unter 30-Jährigen und die ab 75-Jährigen, aber auch für die 45- bis unter 65-Jährigen. Bei den Älteren ab 75 Jahren fällt auf, dass ihr negativer Wanderungssaldo im Zeitablauf gesunken ist bzw. in den Jahren 2017 bis 2019 sogar positiv war (was mit den weiter unten dargestellten Wohnungsneubauten sowie dem 2017 eröffneten Pflegeheim der Grafschafter Diakonie in der Blücherstraße in Verbindung steht).

Abbildung 20: Jährlicher Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung, 2012 – 2019



Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnung

empirica

2018 wohnten 4.425 Haushalte im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung (vgl. Abbildung 51 im Anhang), d. h. die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,23 Personen und lag damit über dem Wert für Neu_Meerbeck insgesamt (2,19). Der Grund: In Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung gab es anteilig mehr Haushalte mit mindestens 3 Personen. Das überrascht nicht, da der Anteil der ausländischen Personen in der Bergarbeitersiedlung über dem Schnitt von Neu_Meerbeck liegt und ausländische Haushalte im Durchschnitt größer sind als deutsche Haushalte.²⁹ Folgende Nachfragegruppen leben im Teilraum (vgl. Abbildung 21):

- Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung ist ein beliebter Wohnstandort von Familien (das zeigt auch der eingangs dargestellte Wanderungsüber-

²⁹ Destatis (2021): Datenreport 2021 – 1. Bevölkerung und Demografie, S. 31; Danach lag die durchschnittliche Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund in Deutschland im Jahr 2019 bei 3,2 Personen je Haushalt (bei ausländischen Haushalten ohne eigene Migrationserfahrung waren es 3,6 Personen/Haushalt und bei ausländischen Haushalten mit eigener Migrationserfahrung 3,0 Personen/Haushalt) und bei Haushalten ohne Migrationshintergrund bei 2,5 Personen je Haushalt. Auf S. 30 der Veröffentlichung ist eine umfangreiche Definition des Migrationshintergrundes dargestellt.

schuss bei den unter 18-Jährigen). Die im Teilraum lebenden 1.690 Familien mit Kindern (inkl. Alleinerziehende) machen 38 % aller Haushalte im Teilraum aus. Im Vergleich mit Neu_Meerbeck insgesamt ist das überdurchschnittlich.

- Der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten unter 30 Jahren entspricht mit 8 % dem Anteil dieses Haushaltstyps in Neu_Meerbeck insgesamt. Die eingangs dargestellte Wanderungsbilanz zeigt aber, dass der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung im Zeitablauf junge Menschen durch Wanderungsverluste verloren hat.
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind in Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung zu 18 % vertreten und damit in geringerem Maß als in Neu_Meerbeck insgesamt. Allerdings befinden sich absolut viele ältere Haushalte in Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung (783 Haushalte). Die gesunkenen Wanderungsverluste bei älteren Menschen (vgl. Abbildung 20) zeigt auch, dass der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung ein von Älteren nachgefragter Wohnstandort ist.

Abbildung 21: Haushaltsstruktur im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung, 2018

	Meerbeck / ehem. Bergarbeitersiedlung		Neu_Meerbeck	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Familien (inkl. Alleinerziehende)	1.690	38%	2.129	34%
Ein-/Zweipersonenhaushalte (jüngste Person ab 65 Jahre)	783	18%	1.220	20%
Ein-/Zweipersonenhaushalte unter 30 Jahre	350	8%	502	8%
Ein-/Zweipersonenhaushalte 30 bis u. 65 Jahre	1.474	33%	2.085	33%
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	128	3%	319	5%
Haushalte insgesamt	4.425	100%	6.255	100%

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnung

empirica

Die Wohnungen in der historischen Bergarbeitersiedlung sind nach Angaben der beiden Bestandhalterinnen (Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Vivawest Wohnen GmbH) gut nachgefragt. Neben der Attraktivität aufgrund des eigentumsähnlichen Wohnens mit großen Gärten spielt eine im gesamtstädtischen Kontext günstige Miete dabei eine Rolle. Die monatlichen Gesamtmieten liegen oft im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) und werden daher von der öffentlichen Hand übernommen, auch wenn nicht alle Haushalte in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung Kosten der Unterkunft erhalten.³⁰

Neu gebaute Wohnungen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung (seit 2015 insgesamt 28 Eigentumswohnungen in zwei Projekten) wurden vor allem

³⁰ Basierend auf dem Sozialgesetzbuch II werden im Rahmen des Arbeitslosengeldes II vom Jobcenter des Kreises Wesel auch Leistungen für die Unterkunft übernommen. Die Höchstgrenzen der Leistungen sind abrufbar unter <http://www.jobcenter-kreis-wesel.de/jc/inhalt/kosten-der-unterkunft/>. Bei den dort aufgeführten Beträgen handelt es sich um die monatliche Kaltmiete einschließlich der tatsächlich entstehenden Betriebs-/ Nebenkosten (ohne Heizkosten). Bei der Berechnung der Betriebs-/ Nebenkosten werden soweit möglich die tatsächlichen Betriebs-/ Nebenkosten laut Jahresendabrechnung des Vorjahres berücksichtigt.

von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten (ab 65 Jahren) und von Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und unter 50 Jahren bezogen. Der größte Teil der Neubaubezieher kam nicht aus der Stadt Moers oder dem übrigen Kreis Wesel, sondern zog aus dem übrigen NRW zu.³¹

Transferleistungshaushalte

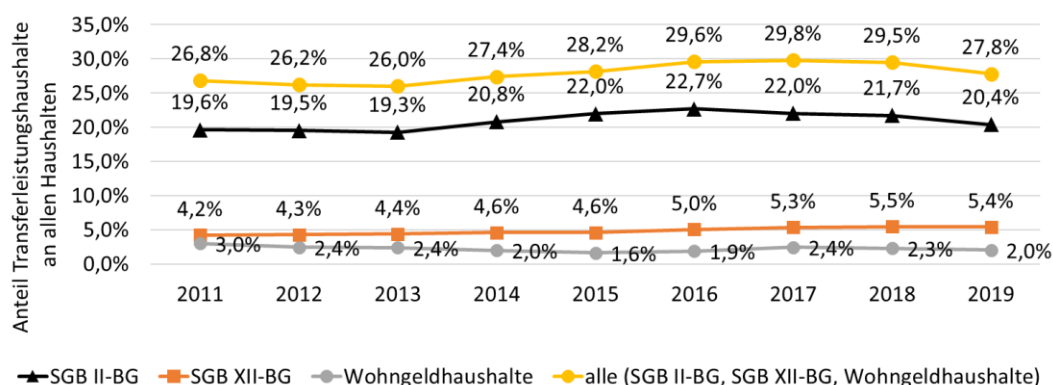
Im Jahr 2019 erhielten knapp 28 % aller in Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung³² befindlichen Haushalte Transferleistungen (vgl. Abbildung 22). Im Vergleich mit Neu_Meerbeck insgesamt (rund 24 %, vgl. Kapitel 4.1.4) bedeutet das, dass in Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung ein überdurchschnittlicher Anteil der Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist. Das betrifft vor allem Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II erhalten (SGB II-Bedarfsgemeinschaften). Die Entwicklung der Anteile von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung unterscheidet sich nicht vom Verlauf in Neu_Meerbeck insgesamt.

In Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung konzentrieren sich die meisten der Neu_Meerbecker Transferleistungshaushalte (vgl. Abbildung 55 im Anhang). Das gilt für alle Arten von Transferleistungen. Diese hohe Konzentration ist einerseits dem hohen Haushaltsanteil von Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung geschuldet (hier befinden sich 70 % aller Neu_Meerbecker Haushalte), ist andererseits aber auch Ergebnis des überdurchschnittlichen Anteils von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten im Teilraum. Das Maß der Konzentration von Transferleistungshaushalten im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung blieb im Zeitablauf zwischen 2011 und 2019 stabil, d. h. seit 2011 gab es im Teilraum keine zunehmende Konzentration von Transferleistungsempfangenden.

³¹ Sonderauswertung der Stadt Moers

³² Der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung wird anhand der Abbildung 1 dargestellten Quartiere abgegrenzt, da nur für diese Raumeinheit Angaben zu den Transferleistungshaushalten vorliegen. Folgende Quartiere umfassen den Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung: Meerbeck 15, Meerbeck 16, Meerbeck 17, Meerbeck 18.

Abbildung 22: Anteile von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung, 2011 – 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

5.1.2 Angebot

Wohnungsbestand und Wohnungsneubau

Der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung (vgl. Abbildung 1), gliedert sich von der Bebauungsstruktur in zwei Teilbereiche. Der größere Teil davon umfasst die historische Bergarbeitersiedlung in den Grenzen der Gestaltungssatzung (vgl. Abbildung 23). Dort gibt es rund 2.800 Mietwohnungen. Der kleinere Teil liegt östlich der historischen Bergarbeitersiedlung und reicht bis zur Römerstraße. In diesem Bereich gibt es geschätzt rund 1.600 Wohneinheiten in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern v. a. mit Mietwohnungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren.

Abbildung 23: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



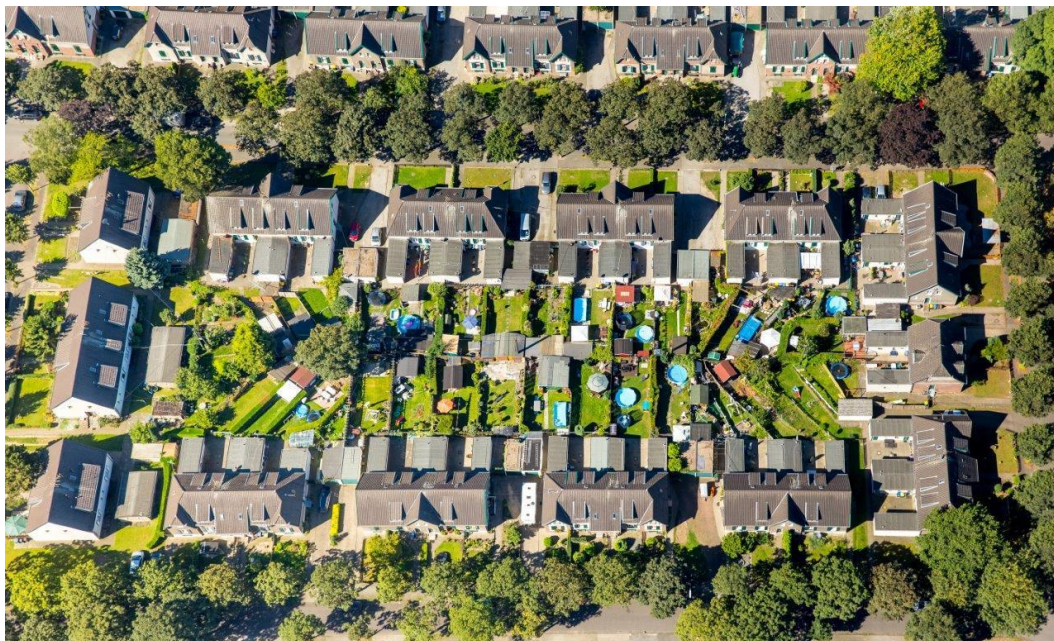
Quelle: Stadt Moers

Der Wohnungsbestand in der historischen Bergarbeitersiedlung (vgl. Abbildung 23) ist geprägt durch Wohngebäude, die zwischen 1904 und 1914 sowie in der

Nachkriegszeit in den 1950er-Jahren errichtet bzw. wiederaufgebaut wurden. Es gibt unterschiedliche Haustypen.³³ Der Haustyp 3.1 mit vier Wohneinheiten und jeweils rund 75 m² Wohnfläche auf zwei Geschossen ist der häufigste Haustyp in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung.³⁴ Nach den Daten des Zensus 2011 gibt es folgenden Wohnungsmix in der historischen Bergarbeitersiedlung (gerundete Werte): 20 % unter 60 m² Wohnfläche, 60 % von 60 bis unter 80 m² Wohnfläche, 10 % von 80 bis unter 100 m² Wohnfläche und 10 % 100 m² Wohnfläche und mehr.

Neben dem eigentumsähnlichen Charakter der Siedlung, häufig großzügigen Gärten und Vorgärten mit 8-9 Metern Tiefe (vgl. Abbildung 24), ist eine weitere Besonderheit, dass der Bestand der Wohngebäude in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung auf nur zwei Eigentümerinnen aufgeteilt ist. Rund 1.300 Wohnungen (im südlichen Teil der historischen Siedlung) befinden sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsbau Stadt Moers GmbH und rund 1.500 Wohnungen im Eigentum des privaten Wohnungsunternehmens Vivawest Wohnen GmbH (im nördlichen Teil). In den 1980er- und 1990er-Jahren wurde die Siedlung denkmalgerecht modernisiert, z. B. wurden die hofseitigen historischen Stallanbauten an den Häusern zu Küchen, Bädern und Abstellräumen umgebaut.

Abbildung 24: Wohnblock in der historischen Bergarbeitersiedlung



Quelle: Urheber/ Fotograf (c): Hans Blossey

³³ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit, S. 12.

³⁴ Hier wird nochmals der nicht aufzulösende Widerspruch zu der amtlichen Statistik des Zensus 2011 deutlich (vgl. auch Kapitel 4.2.1). Während diese für Neu_Meerbeck bzw. auch für den Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung einen hohen Anteil des Gebäudetyps Ein- und Zweifamilienhaus ausweist, unterstreicht die o. g. Untersuchung der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH die mengenmäßige Bedeutung des Gebäudetyps Mehrfamilienhaus.

Abbildung 25: Wohnen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Im Jahr 2019 gab es im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung 1.250 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen.³⁵ Diese befinden sich im Bestand der Vivawest Wohnen GmbH. Bei den meisten der mietpreisgebundenen Wohnungen handelt es sich um Wohnungen, die mit Bundestreuhandmitteln für den Bergarbeiterwohnungsbau gefördert wurden. Von den rund 1.300 Wohnungen der städtischen Wohnungsbau Stadt Moers GmbH unterliegt keine einer Mietpreisbindung.

Bei der Weiterentwicklung der historischen Bergarbeitersiedlung gibt es Hemmnisse, wie die Untersuchung der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH zeigt:³⁶

- Der Gebrauchswert der Wohnungen entspricht nicht mehr modernen Anforderungen. Die Wohnungsgrundrisse basieren derzeit noch „auf der üblichen Ausstattung zurzeit vor dem ersten Weltkrieg“. Auch die in den 1980er- und 1990er-Jahren zu Bädern, Küchen und Abstellräumen umgestalteten ehemaligen Stallanbauten werden aus heutiger Sicht als „minderwertige Gebäudekörper“ bewertet mit ihrem fast fensterlosen Erscheinungsbild.
- Der mangelhafte Gebrauchswert bedeutet auch, dass die Wohnungen und Gebäude nicht altersgerecht sind, gerade weil sich in der Siedlung viele ältere Haushalte befinden. Das wird deutlich bei dem bereits beschriebenen, häufigsten Haustyp 3.1 in der Siedlung: Die rund 75 m² Wohnfläche jeder Wohnung verteilen sich auf zwei Geschosse, die mit einer Treppe verbunden sind. Zudem sind die Eingänge zu den Häusern nicht ebenerdig.³⁷ Einer Optimierung der inneren Erschließung sind Grenzen gesetzt. So besteht kein ausreichender Platz, um z. B. Treppenlifter einzubauen.
- Der Instandhaltungsaufwand für die Gebäude in der historischen Siedlung ist hoch, da es sich um einen einfachen Baustandard handelt mit schneller als üblich verschleißenden Bauteilen und teils feuchten Kellern und Anbauten.³⁸ In diesem Kontext ist die Auflage der Gestaltungssatzung im Hinblick auf eine erforderliche Verwendung von Holzbauteilen an der Fassade von Bedeutung. Wie eine Prüfung der städtischen Wohnungsbau Stadt Moers ergab, sind gerade die Holzbauteile an der Fassade sehr kostenintensiv in der Unterhaltung vor allem durch die „regelmäßig anfallenden Wartungsanstriche“.³⁹
- Angesichts der dargestellten derzeitigen und potenziellen Kosten (für Instandhaltung und Modernisierung) stellt sich bei den begrenzten Mieteinnahmen die Frage nach der Finanzierbarkeit der Unterhaltung und ggf. Modernisierung der historischen Siedlung. Die Mieteinnahmen sind bei den derzeit noch geförderten Wohnungen (im Bestand der Vivawest) gedeckelt und

³⁵ Nach den Daten der Stadt Moers.

³⁶ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit, S. 19.

³⁷ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit, S. 18.

³⁸ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit, S. 18 f.

³⁹ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2019): Berechnung der Lebenszykluskosten für historische Bauteile der Zechensiedlung, S. 23.

können daher nicht erhöht werden. Aber auch bei den nicht mehr geförderten bzw. frei finanzierten Wohnungen der Wohnungsbau Stadt Moers können die Mieteinnahmen nicht beliebig erhöht werden. Neben der geltenden gesetzlichen Regelung zu Mieterhöhungen hat sich die Wohnungsbau Stadt Moers als kommunales Tochterunternehmen auch dazu verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum anzubieten.⁴⁰

Wohnungsneubau war im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung in den letzten Jahren selten und ist auch Ausdruck davon, dass in Neu_Meerbeck insgesamt wenig gebaut wurde, da es an Wohnbauflächen mangelt (vgl. Kapitel 4.2.2). 2019 wurden in der Galgenbergsheide 31 - 35 in zwei Gebäuden 21 Eigentumswohnungen fertiggestellt. In der Kirschenallee 93 wurden im gleichen Jahr 7 Eigentumswohnungen bezugsfertig. Beide Projekte wurden im Rahmen der Innenentwicklung realisiert.

Fluktuation, Wohnungsleerstand und Immobilienpreise

In den beiden Jahren 2017/2018 betrug die Fluktuation der Bewohnenden im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung durchschnittlich 9,9 % pro Jahr.⁴¹ Im Vergleich mit den beiden Jahren 2011/2012 (11,1 %) ist die Fluktuation der Bewohnenden im Teilraum gesunken, was als gestiegene Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in dem Teilraum interpretiert werden kann. Im Vergleich aller drei Teilräume in Neu_Meerbeck ist die Fluktuation der Bewohnenden im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung am geringsten.

Nach Angaben der beiden großen Eigentümer der historischen Bergarbeitersiedlung (Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Vivawest Wohnen GmbH) stehen derzeit marktaktiv keine Wohnungen in der Siedlung leer. Auch in den übrigen Bereichen des Teilraums ist Wohnungsleerstand derzeit selten. Im südwestlichen Bereich des Teilraums in der Kirschenallee und in der Lotharstraße gibt es vereinzelte Leerstände. Es ist nicht bekannt, ob diese Leerstände marktaktiv, fluktuationsbedingt, modernisierungsbedingt oder strukturell bedingt sind.⁴²

Eckpunkte des Mietniveaus im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung:

- In der historischen Bergarbeitersiedlung vermietet die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH ihre Wohnungen (alle frei finanziert) im Rahmen der Neuvermietung auf dem Niveau des Moerser Mietspiegels.⁴³ Berücksichtigt man, dass die meisten Wohnungen der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung ca. 75 m² groß sind, dann ergibt sich nach dem

⁴⁰ Die Unterhaltungs-/Instandhaltungsaufwendungen können grundsätzlich über die Richtlinie RL Mod der Landeswohnraumförderung gefördert werden. Diese Förderung kann aber nur in Anspruch genommen werden, wenn die derzeit nicht in der Förderung befindlichen Wohnungen der Wohnungsbau Stadt Moers mit einer Mietpreisbindung belegt würden.

⁴¹ Sonderauswertung der Stadt Moers; Fluktuation der Bewohnenden = (Zahl der Umzüge im Teilraum+ Zahl der Fortzüge aus dem Teilraum)/Bevölkerungszahl

⁴² Fluktuationsleerstand = Wohnung steht leer, weil ein Wechsel der Mietenden stattfindet; Modernisierungsbedingter Leerstand = Wohnung wird modernisiert; struktureller Leerstand = Wohnung steht länger als 6 Monate leer und wird i. d. R. gar nicht mehr am Markt angeboten.

⁴³ Auskunft der Wohnungsbau Stadt Moers.

Mietspiegel für die Stadt Moers für das Jahr 2019 eine Neuvertragsmiete von rund 6,00 Euro/m² (nettokalt).⁴⁴

- Die mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung im Bestand der Vivawest Wohnen GmbH wurden im Jahr 2018/2019 für rund 5,00 Euro/m² (nettokalt) angeboten.⁴⁵
- Sonstige frei finanzierte Wohnungen im Teilraum wurden im Zeitraum von 2018 bis 2020 im Median für rund 7,00 Euro/m² (nettokalt) angeboten.⁴⁶

5.2 Teilraum Hochstraß

5.2.1 Nachfrage

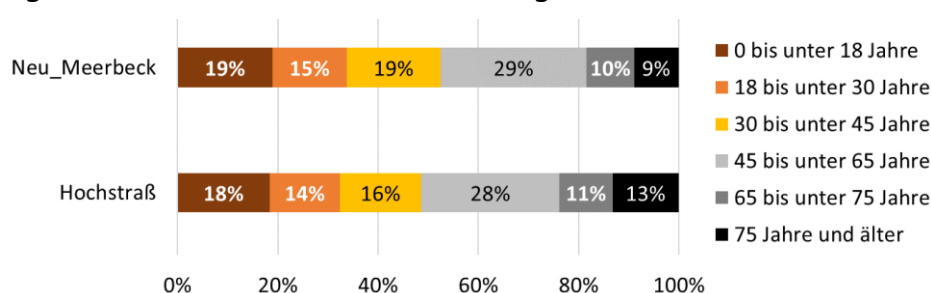
Bevölkerung und Haushalte

Hochstraß ist der kleinste Teilraum in Neu_Meerbeck und wird begrenzt von der Kirschenallee im Norden, der Homberger Straße im Süden und der Römerstraße im Osten. Im Teilraum lebten 2018 insgesamt 1.572 Menschen, was einem Anteil von 12 % an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in Neu_Meerbeck entspricht (vgl. Abbildung 52 im Anhang).

Der Anteil der ausländischen Personen im Teilraum Hochstraß betrug 2019 rund 15 % und ist gegenüber 2011 deutlich angestiegen (rund 8 %). Zwischen 2011 und 2018 sank die Bevölkerungszahl von Hochstraß geringfügig (vgl. Abbildung 52 im Anhang).

Im Teilraum Hochstraß leben anteilig weniger unter 18-Jährige und 30- bis unter 45-Jährige als in Neu_Meerbeck insgesamt. Demgegenüber ist der Anteil älterer Menschen ab 65 Jahren höher als im Neu_Meerbecker Durchschnitt (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Altersstruktur der Bevölkerung im Teilraum Hochstraß, 2019



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

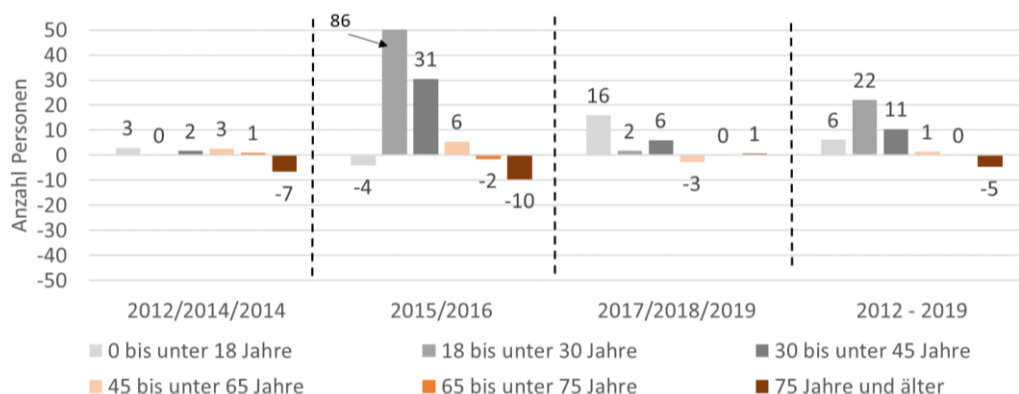
⁴⁴ Haus & Grund Grafschaft Moers e. V., Mieterbunde Rhein-Ruhr e. V. (2019): Mietspiegel 2019 für nicht preisgebundene Wohnungen Moers Nach dem Mietspiegel der Stadt Moers lag der Mittelwert für Wohnungen der Gruppe I (Wohnungen in Gebäuden, die bis 1969 errichtet wurden) bei einer Wohnfläche von bis 70 m² bei 6,02 Euro/m².

⁴⁵ empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE AG Marktdatenbank)

⁴⁶ empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE AG Marktdatenbank)

Die Bevölkerungsentwicklung im Teilraum Hochstraß wird durch die Wanderungsdynamik bestimmt. In den Jahren 2012 bis 2019 gab es im Teilraum Hochstraß (vgl. Abbildung 27) bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis unter 45-jährigen Wanderungsüberschüsse, die Hinweis auf die Attraktivität des Teilraums Hochstraß für Familien sind. Der Wanderungsüberschuss junger Menschen in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen im Teilraum Hochstraß resultiert aus dem Wanderungsgeschehen der Jahre 2015 und 2016 und steht möglicherweise im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung (in den beiden Jahren war auch der Wanderungsüberschuss von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Teilraum Hochstraß sehr hoch). Bei den ab 75-Jährigen ist ein ähnlicher Trend wie im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung zu erkennen, d. h. ihr negativer Wanderungssaldo ging im Zeitablauf zurück. Ebenso wie im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung ist das zurückzuführen auf Wohnungsneubau für ältere Haushalte und das neue Wohn- und Pflegezentrum Moers in der Lotharstraße.

Abbildung 27: Jährliches Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Teilraum Hochstraß, 2012 - 2019



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Die Einwohnerinnen und Einwohner im Teilraum Hochstraß leben in 775 Haushalten (vgl. Abbildung 28), womit die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,95 Personen und damit unter dem Moerser Durchschnitt liegt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich im Teilraum Hochstraß anteilig besonders viele Einpersonenhaushalte befinden (45 %). Die folgenden Nachfragegruppen gibt es im Teilraum Hochstraß:

- 200 Familien mit Kindern (inkl. Alleinerziehende). Das entspricht 26 % aller Haushalte. Damit sind Familien im Teilraum Hochstraß im Vergleich mit Neu_Meerbeck insgesamt unterrepräsentiert, wobei die eingangs dargestellte Wanderungsbilanz der Bevölkerung zeigt, dass Hochstraß im Zeitraum 2012 bis 2019 leichte Wanderungsgewinne bei den familienrelevanten Altersgruppen verzeichnete (vgl. Abbildung 27).
- Der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten unter 30 Jahren liegt in Hochstraß mit 10 % über dem Anteil dieses Haushaltstyps in Neu_Meerbeck insgesamt. Wie die Wanderungsbilanz zeigt, konnte Hochstraß bei den 18- bis unter 30-Jährigen in der Phase von 2012 bis 2019 Menschen durch Wanderung gewinnen (vgl. Abbildung 27).

- Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von 30 bis unter 65 Jahren sind mit 34 % im Teilraum Hochstraß zum fast gleichen Anteil wie in Neu_Meerbeck insgesamt vertreten.
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind im Teilraum Hochstraß zu 24 % und damit in stärkerem Maß vertreten als in Neu_Meerbeck insgesamt. Einfluss hierauf hatten die in den letzten Jahren (seit 2017) in Hochstraß entstandenen Wohn- und Pflegeangebote.

Abbildung 28: Haushaltsstruktur im Teilraum Hochstraß, 2018

	Hochstraß		Neu_Meerbeck	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Familien (inkl. Alleinerziehende)	200	26%	2.129	34%
Ein-/Zweipersonenhaushalte (jüngste Person ab 65 Jahre)	184	24%	1.220	20%
Ein-/Zweipersonenhaushalte unter 30 Jahre	75	10%	502	8%
Ein-/Zweipersonenhaushalte 30 bis u. 65 Jahre	260	34%	2.085	33%
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	56	7%	319	5%
Haushalte insgesamt	775	100%	6.255	100%

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

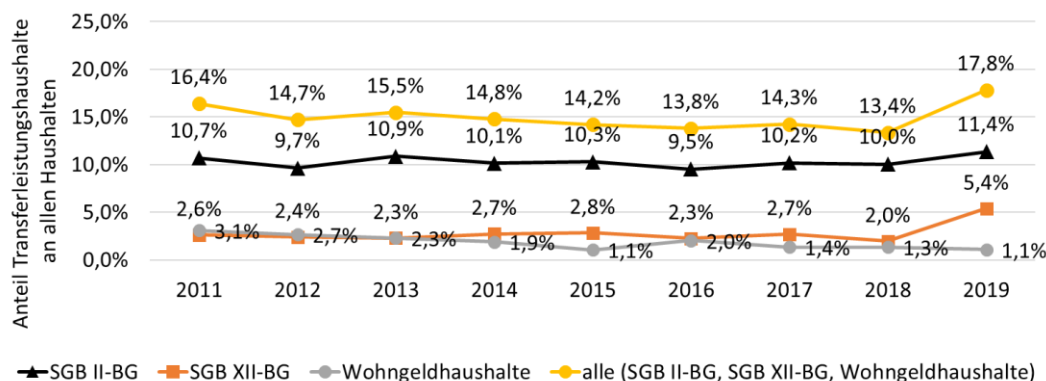
Transferleistungshaushalte

Im Teilraum Hochstraß⁴⁷ waren im Jahr 2019 knapp 18 % aller Haushalte Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen (vgl. Abbildung 29) und damit anteilig weniger als im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung. Im Vergleich mit Neu_Meerbeck insgesamt (vgl. Abbildung 6) fällt auf, dass der Anteil von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften in Hochstraß im Jahr 2019 deutlich angestiegen ist, wobei dieser in absoluten Zahlen allerdings gering war. Das ist statistisch zu begründen.⁴⁸ Wohngeldhaushalte haben im Teilraum Hochstraß ein geringeres Gewicht als im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung. In den letzten Jahren gab es keine zunehmende Konzentration von Transferleistungshaushalten in Hochstraß (vgl. Abbildung 56 im Anhang).

⁴⁷ Der Teilraum Hochstraß wird anhand des Quartiers 19 (vgl. Abbildung 1) abgegrenzt, da nur für diese Raumeinheit Angaben zu den Transferleistungshaushalten vorliegen.

⁴⁸ Hintergrund ist der Zuständigkeitswechsel eines Wohnheims für behinderte Menschen in Hochstraß vom LVR zur Stadt Moers. Das führte dazu, dass die dortigen SGB XII-Fälle zum 31.12.2019 der Statistik hinzugerechnet wurden. Vorher waren diese Fälle statistisch nicht in Hochstraß enthalten.

Abbildung 29: Anteile von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten im Teilraum Hochstraß, 2011 – 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

5.2.2 Angebot

Wohnungsbestand und Wohnungsneubau

In Hochstraß gibt es geschätzte rund 800 Wohneinheiten, die sich auf etwa 550 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 250 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern aufteilen. Die Wohngebäude in Hochstraß wurden nach Daten des Zensus 2011 vor allem in den 1950er- und 1960er-Jahren errichtet. Dem Bauverein Moers eG gehören rund 180 in den 1950ern gebaute Geschosswohnungen im westlichen Teil von Hochstraß (Tannenbergsstraße). Die Vivawest Wohnen GmbH hat rund 270 Wohneinheiten in Hochstraß in ihrem Eigentum (z. B. in der Siedlung aus den 1960er Jahren im nördlichen Teil der Peter-Zimmer-Straße und in Restbeständen der aus den 1920er Jahren stammenden Schmitthennersiedlung im südlichen Abschnitt der Peter-Zimmer-Straße).⁴⁹ Der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH gehören rund 30 Wohneinheiten in der Schmitthennersiedlung. Die übrigen Geschosswohnungsbestände befinden sich im selbstgenutzten als auch im vermieteten Privateigentum. Die Ein- und Zweifamilienhäuser im Teilraum sind zumeist selbst genutzt (z. B. auch die einzelprivatisierten Reihenhäuser in der Schmitthennersiedlung).

Im Jahr 2019 gab es im Teilraum Hochstraß 99 mietpreisgebundene Wohnungen.⁵⁰

Nach den Daten des Zensus 2011 verteilt sich der Wohnungsbestand im Teilraum Hochstraß auf folgende Wohnungsgrößen (gerundete Werte): 35 % unter 60 m² Wohnfläche, 35 % 60 bis unter 80 m² Wohnfläche, 15 % 80 bis unter 100 m² Wohnfläche, 15 % 100 m² Wohnfläche und mehr. Zwei Beispiele: Bei den Wohnungen des Bauverein Moers eG im westlichen Bereich des Teilraums Hochstraß handelt es sich

⁴⁹ Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR (2017): Interkommunales Handlungskonzept Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes; Die Schmitthennersiedlung liegt größtenteils in Hochstraß, d. h. nördlich der Homberger Straße.

⁵⁰ Nach den Daten der Stadt Moers.

vor allem um Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 50 m².⁵¹ Die Wohnungen der Vivawest Wohnen GmbH, in der aus den 1960er Jahren stammenden Siedlung im nördlichen Teil der Peter-Zimmer-Straße, haben Wohnflächen von 51 bis 73 m².

Auf dem Grundstück Kirschenallee/Lotharstraße/Homberger Straße wurden gegenüber des Moerser Bahnhofs ein Pflegezentrum (2017) und 33 barrierefreie Mietwohnungen (2018) errichtet. Nicht weit davon entfernt wird in den kommenden Jahren auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule eine Wohnsiedlung gebaut, in der geförderte und frei finanzierte Wohnungen entstehen sollen.

Abbildung 30: Wohnen im Teilraum Hochstraß



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

⁵¹ <https://www.bauverein-moers.de/index.php/unsere-wohnungen/unsere-bestand/...-nach-stadteil/stra%C3%9F>

Fluktuation, Wohnungsleerstand und Immobilienpreise

In den beiden Jahren 2017/2018 betrug die Fluktuation der Bewohnenden im Teilraum Hochstraß durchschnittlich 12,9 % pro Jahr.⁵² Im Vergleich mit den beiden Jahren 2011/2012 (11,9 %) stieg diese Fluktuation, was als Ausdruck eines sich entspannenden Wohnungsmarktes interpretiert werden kann. Die Fluktuation der Bewohnenden im Teilraum Hochstraß ist höher als in den beiden anderen Teilräumen.

Es gibt augenscheinlich keinen Wohnungsleerstand in Hochstraß.

Im Zeitraum von 2018 bis 2020 wurden frei finanzierte, gebrauchte Mietwohnungen in Hochstraß für rund 6,60 Euro/m² (Median) angeboten. Die Bestandsmieten liegen noch deutlich darunter. So zahlen die langjährigen Mieterinnen und Mieter der Wohnungen des Bauvereins im westlichen Abschnitt des Teilraums Mieten im Bereich von 4,20 bis 5,70 Euro/m².⁵³

5.3 Teilraum Meerbeck-Ost

5.3.1 Nachfrage

Bevölkerung und Haushalte

Der Teilraum Meerbeck-Ost wird im Westen von der Römerstraße und im Osten von der Hochstraße/ Taubenstraße begrenzt. Die nördliche Grenze ist die Forststraße. In Meerbeck-Ost lebten im Jahr 2018 insgesamt 2.122 Einwohnerinnen und Einwohner. Gegenüber 2011 ist die Bevölkerungszahl im Teilraum Meerbeck-Ost um rund 7 % und damit am stärksten in Neu_Meerbeck gesunken (vgl. Abbildung 53 im Anhang).

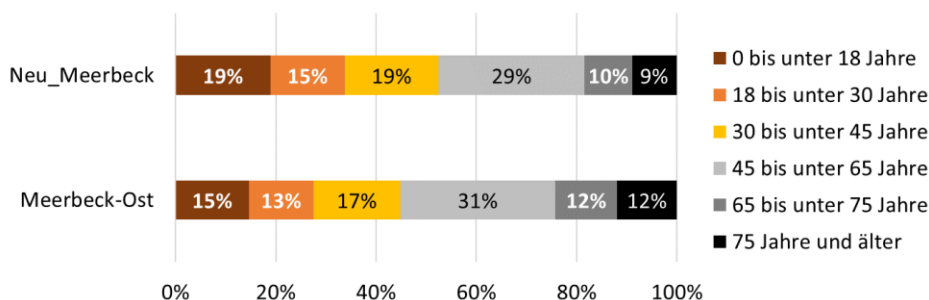
Im Vergleich der drei Teilräume in Neu_Meerbeck ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Meerbeck-Ost mit 10 % am geringsten. Seit 2011 ist der Anteil aber ebenso wie in den beiden anderen Neu_Meerbecker Teilräumen gestiegen (ca. +2 %).

Der Anteil älterer Menschen im Teilraum Meerbeck-Ost ist im Vergleich mit Neu_Meerbeck überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 31). Damit einher geht ein unterdurchschnittlicher Anteil junger Menschen von unter 18 Jahren und von 18- bis unter 30-Jährigen.

⁵² Sonderauswertung der Stadt Moers; Fluktuation der Bewohnenden = (Zahl der Umzüge im Teilraum+ Zahl der Fortzüge aus dem Teilraum)/Bevölkerungszahl

⁵³ <https://www.bauverein-moers.de/index.php/unsere-wohnungen/unsere-bestand>

Abbildung 31: Altersstruktur der Bevölkerung im Teilraum Meerbeck-Ost, 2019

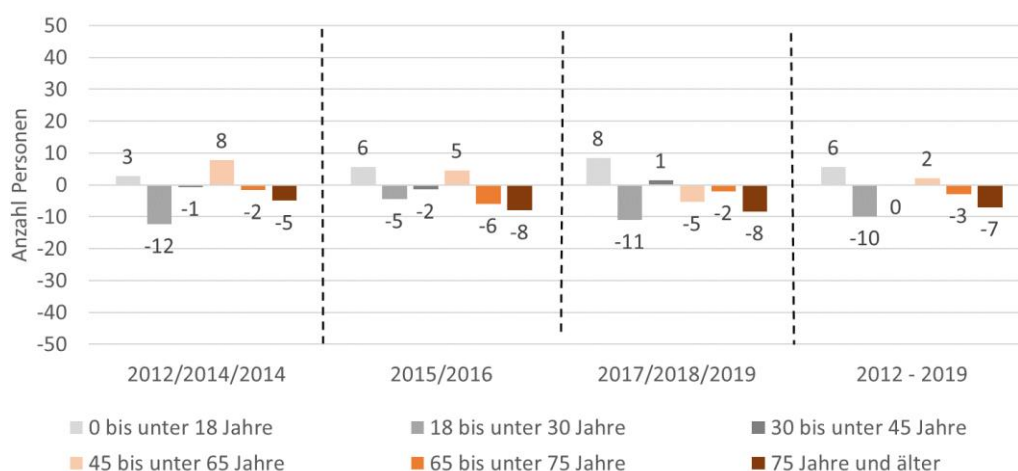


Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Die Bevölkerungsentwicklung im Teilraum Meerbeck-Ost wird im Vergleich mit den beiden anderen Neu_Meerbecker Teilräumen in stärkerem Maß sowohl von der natürlichen Entwicklung als auch von der Wanderungsdynamik bestimmt. Der negative natürliche Saldo (d. h. Sterbefallüberschüsse) lag im Zeitraum von 2012 bis 2019 nur leicht unter den Wanderungsverlusten. In den Jahren 2012 bis 2018 gab es im Teilraum Meerbeck-Ost bei den unter 18-Jährigen Wanderungsüberschüsse, die Hinweis auf die Attraktivität des Teilraums Meerbeck-Ost für Familien sind. Allerdings lagen die Wanderungsgewinne auf einem geringen Niveau (vgl. Abbildung 32). Ebenso wie die beiden anderen Neu_Meerbecker Teilräume Meerbeck/ehemalige Bergarbeiter-siedlung und Hochstraß hat auch der Teilraum Meerbeck-Ost junge Menschen (im Alter von 18 bis unter 30 Jahren) sowie Ältere (ab 75 Jahre) durch Wanderungen in den Jahren 2012 bis 2019 verloren. Im Unterschied zu den beiden anderen Teilräumen sind die Wanderungsverluste bei der Bevölkerung ab 75 Jahren im Teilraum Meerbeck-Ost im Zeitablauf jedoch nicht gesunken, weil in Meerbeck-Ost in den letzten Jahren weder altersgerechte Wohnungen noch Pflegeheimplätze geschaffen wurden.

Abbildung 32: Jährliches Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Teilraum Meerbeck-Ost, 2012 - 2018



Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnung

empirica

Die Zahl der Haushalte im Teilraum Meerbeck-Ost ging in geringerem Maß zurück als die Bevölkerungszahl. Insgesamt befanden sich im Jahr 2018 1.055 Haushalte in Meerbeck-Ost. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von rund 2,1 Personen (2011) auf 2,0 Personen (2018). Im Teilraum Meerbeck-Ost wohnen die folgenden Nachfragegruppen:

- 239 Familien mit Kindern (inkl. Alleinerziehende). Das entspricht 23 % aller Haushalte. Damit sind Familien im Teilraum im Vergleich mit Neu_Meerbeck insgesamt unterrepräsentiert. Die Wanderungsbilanz weist darauf hin, dass Meerbeck-Ost bei der familienrelevanten Altersgruppe der unter 18-Jährigen in den letzten Jahren zwar Wanderungsgewinne verzeichnen konnte, diese aber das Gewicht von Familien im Teilraum nicht wesentlich vergrößert haben.
- Der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten unter 30 Jahren liegt mit 7 % auf dem Niveau von Neu_Meerbeck insgesamt. Allerdings hat auch Meerbeck-Ost ebenso wie der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung in der Phase 2012 bis 2019 junge Menschen (18 bis unter 30 Jahre) durch Wanderungen verloren (vgl. Abbildung 32).
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind in Meerbeck-Ost zu 24 % und damit in stärkerem Maß vertreten als in Neu_Meerbeck insgesamt.

Abbildung 33: Haushaltsstruktur im Teilraum Meerbeck-Ost, 2018

	Meerbeck-Ost		Neu_Meerbeck	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Familien (inkl. Alleinerziehende)	239	23%	2.129	34%
Ein-/Zweipersonenhaushalte (jüngste Person ab 65 Jahre)	253	24%	1.220	20%
Ein-/Zweipersonenhaushalte unter 30 Jahre	77	7%	502	8%
Ein-/Zweipersonenhaushalte 30 bis u. 65 Jahre	351	33%	2.085	33%
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	135	13%	319	5%
Haushalte insgesamt	1.055	100%	6.255	100%

Quelle: Stadt Moers, eigene Berechnung

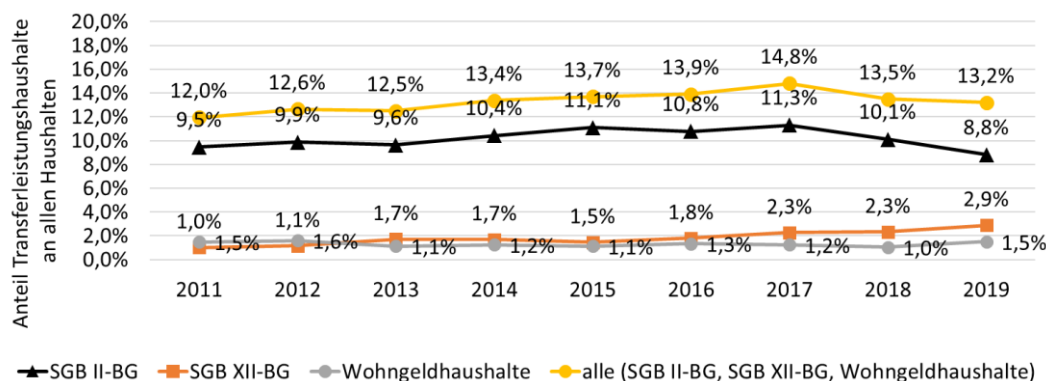
empirica

Transferleistungshaushalte

Im Teilraum Meerbeck-Ost lag der Anteil von Transferleistungshaushalten im Jahr 2019 bei 13,2 % (vgl. Abbildung 34) und damit deutlich unter dem Durchschnitt für Neu_Meerbeck insgesamt (rund 24 %). Nachdem der Anteil zwischen 2011 und 2017 in Meerbeck-Ost anstieg, geht er seitdem wieder zurück. Grund für diesen Rückgang ist der deutlich gesunkene Anteil von SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Teilraum Meerbeck-Ost, die 2019 lediglich 8,8 % aller Haushalte in Meerbeck-Ost bildeten. Dieser Wert ist vergleichbar mit dem Durchschnitt für Moers insgesamt (8,7 %). Ebenso liegt der Anteil von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften im Teilraum Meerbeck-Ost mit 2,9 % (2019) deutlich unterhalb des Neu_Meerbecker Durchschnitts (5,0 %) und auf gesamtstädtischem Niveau (2,8 %). Wie in Abbildung 57 (im Anhang) dargestellt, hat sich der Anteil von Transferleistungshaushalten in Meerbeck-Ost an allen Neu_Meerbecker Transferleistungshaushalten seit 2011 nicht verändert (rund 8 %). Tendenziell leicht

gestiegen ist die Konzentration bei den SGB XII-Bedarfsgemeinschaften (deren absolute Zahl aber so gering ist, dass sie keinen nennenswerten Einfluss auf den Anteil hat).

Abbildung 34: Anteil von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten im Teilraum Meerbeck-Ost, 2011 – 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

5.3.2 Angebot

Wohnungsbestand und Wohnungsneubau

Geschätzte 60 % (rund 600 WE) der rund 1.000 Wohneinheiten in Meerbeck-Ost befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, die mehrheitlich in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut wurden. Vor-Ort-Begehungen lassen vermuten, dass diese vor allem selbst genutzt werden. Hierbei sind insbesondere ältere Haushalte eine relevante Gruppe, die als Erstbewohnende in die Ein- und Zweifamilienhäuser im Teilraum Meerbeck-Ost eingezogen sind. Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen in Meerbeck-Ost liegen am Germendonks Kamp im Norden des Teilraums sowie entlang der Hochstraße im Süden von Meerbeck-Ost. Der Geschosswohnungsbestand in Meerbeck-Ost befindet sich vor allem im Eigentum von Privaten, die diese selbstnutzen oder vermieten. Lediglich der Vivawest Wohnen GmbH gehören rund 40 Wohnungen am Germendonks Kamp.

Im Jahr 2019 gab es im Teilraum Meerbeck-Ost 30 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen.⁵⁴

Nach den Daten des Zensus 2011 verteilt sich der Wohnungsbestand im Teilraum Meerbeck-Ost auf folgende Wohnungsgrößen (gerundete Werte): 15 % unter 60 m² Wohnfläche, 35 % 60 bis unter 80 m² Wohnfläche, 20 % 80 bis unter 100 m² Wohnfläche, 30 % 100 m² Wohnfläche und mehr. Hieraus ist zu folgern, dass ein (kleiner) Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Meerbeck-Ost Wohnflächen von weniger als

⁵⁴ Nach den Daten der Stadt Moers

80 m² hat. Dabei dürfte es sich vor allem um Reihenhäuser handeln (z. B. Scholtenstraße, Schöllingstraße).

Vor-Ort-Begehungen zeigen, dass die meisten Wohngebäude in Meerbeck-Ost über die Jahre regelmäßig instandgehalten und tlw. auch modernisiert wurden (z. B. neue Fenster). Bis auf einige wenige Gebäude gibt es keine Auffälligkeiten, die darauf schließen lassen, dass es in nennenswertem Umfang Instandhaltungsstaus gibt. Das IHK Neu_Meerbeck verzeichnet einen Aufwertungsbedarf in Teilbereichen am Gernendonks Kamp. Die meisten Gebäude in Meerbeck-Ost haben ein gepflegtes Erscheinungsbild. Es ist aber auch zu erkennen, dass energetische Fassadensanierungen die Ausnahme in Meerbeck-Ost sind.

Zwischen 2015 und 2020 gab es so gut wie keinen Wohnungsneubau in Meerbeck-Ost. Allenfalls waren das einzelne kleine Bauvorhaben in der Innenentwicklung (Abriß eines alten Einfamilienhauses und Neubau eines neuen Eigenheims). Im Wohnpark Taubenstraße am östlichen Rand des Teilraums bzw. von Neu_Meerbeck wurden im Jahr 2021 42 Reihenhäuser fertiggestellt. Im Jahr 2022 werden 11 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Neuapostolischen Kirche (Blücherstraße/ Scholtenstraße) fertig gestellt. Östlich anschließend an Neu_Meerbeck bzw. an den Teilraum Meerbeck-Ost befindet sich die Planetensiedlung, in der seit Anfang der 2000er-Jahre bis 2018 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 450 WE vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurden.

Abbildung 35: Wohnen im Teilraum Meerbeck-Ost





Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Fluktuation, Wohnungsleerstand und Immobilienpreise

2017/2018 lag die Bevölkerungsfluktuation in Meerbeck-Ost bei 10,8 % pro Jahr und damit auf dem Niveau der beiden Jahre 2011/2012 (10,7 %).⁵⁵ In Meerbeck-Ost ist sie höher als in Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung und geringer als in Hochstraß.

Auch wenn im Rahmen des Zensus 2011 Meerbeck-Ost einen höheren Leerstand aufwies als die übrigen Bereiche von Neu_Meerbeck, konnte im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen kein Wohnungsleerstand weder bei Ein- und Zwei- noch bei Mehrfamilienhäusern im Teilraum entdeckt werden.

Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Meerbeck-Ost lagen im Jahr 2019 bei rund 285.000 € im Schnitt (vgl. Kapitel 4.2.6). Die nicht unterkellerten Neubau-Reihenhäuser im Wohnpark Taubenstraße kosteten 240.000 bis 290.000 Euro (Fertigstellung 2021). Frei finanzierte gebrauchte Mietwohnungen in Meerbeck-Ost wurden 2018 bis 2020 für eine Medianmiete von 6,90 €/m² angeboten.

⁵⁵ Sonderauswertung der Stadt Moers; Fluktuation der Bewohnenden = (Zahl der Umzüge im Teilraum+ Zahl der Fortzüge aus dem Teilraum)/Bevölkerungszahl

TEIL III: PERSPEKTIVEN DES WOHNUNGSMARKTES NEU_MEERBECK

6. Mengengerüst des Wohnungsneubaubedarfs in Neu_Meerbeck

6.1 Wohnungsneubau insgesamt

Im Rahmen des gesamtstädtischen HK Wohnen (HKW Stadt Moers) wurde der stadtweite zukünftige Wohnungsbedarf ermittelt. Dieser liegt im Zeitraum von 2021 bis 2039 bei rund 3.160 WE, zwei Drittel davon in Mehrfamilienhäusern und ein Drittel in Ein-/Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 36).

Abbildung 36: Gesamtstädtischer Wohnungsneubaubedarf in Moers

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

Quelle: Stadt Moers (2022)

empirica

Zur Abschätzung, wie viel von dem o. g. gesamtstädtischen Wohnungsbedarf auf Neu_Meerbeck entfällt, kann sich an zwei Kriterien orientiert werden:

- Der Anteil der bisherigen Wohnungsbautätigkeit Neu_Meerbecks an der gesamtstädtischen Wohnungsbautätigkeit lag in den Jahren 2015 bis 2020 bei 8 % (vgl. Kapitel 4.2.2).
- Der Anteil der in Neu_Meerbeck befindlichen Haushalte an allen in der Stadt Moers befindlichen Haushalten lag im Jahr 2018 bei 12 % (vgl. Kapitel 4.1.3).

Hier wird deutlich, dass in den letzten Jahren in Neu_Meerbeck gemessen an dem Haushaltsanteil zu wenig neuer Wohnraum entstanden ist. Legt man zur Abschätzung des Mengengerüsts des zukünftigen Neubaubedarfs in Neu_Meerbeck daher den o.g. 12 %-igen Haushaltsanteil als angemessenen Maßstab an, dann sollten in Neu_Meerbeck bis zum Jahr 2039 insgesamt rund 380 WE gebaut werden (vgl. Abbildung 37). In dieser Zahl ist bereits der in den kommenden Jahren in Neu_Meerbeck absehbare Wohnungsneubau (wie z. B. das Projekt auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule in der Ernst-Holla-Straße) berücksichtigt. Legt man die gesamtstädtische Differenzierung bei den Segmenten (65 % des Neubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern und 35 % in Ein- und Zweifamilienhäusern) an, dann beträgt der Neubaubedarf in Neu_Meerbeck bis 2039 rund 250 WE in Mehrfamilienhäusern und rund 130 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 37: Wohnungsneubaubedarf in Neu_Meerbeck, 2021 - 2039

	WE im Zeitraum 2021 - 2039
<i>Neubaubedarf Neu Meerbeck</i>	
Bedarf aus Bedarfsprognose Gesamtstadt	380
<i>Aufteilung auf Segmente (wie in der Gesamtstadt)</i>	
WE in Mehrfamilienhäusern	248
WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	132

Quelle: eigene Berechnung

empirica

6.2 Geförderter Wohnungsbau

Im Jahr 2019 gab es in Neu_Meerbeck 1.383 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen (Kapitel 4.2.1). Bis zum Jahr 2039 werden von diesem Bestand nach städtischen Angaben 248 Wohnungen aus der Bindung fallen, d. h. der geförderte Bestand wird im Jahr 2039 1.135 Wohnungen betragen.

Geht man wie in der Gesamtstadt Moers (im Rahmen des HKW Stadt Moers dargestellt) davon aus, dass die aus der Mietpreisbindung fallenden Wohnungen ersetzt werden sollen, dann bedeutet das für Neu_Meerbeck einen Bedarf für geförderten Wohnungsneubau im Zeitraum von 2021 bis 2039 von rund 250 WE.

Ein Teil dieses Bedarfs wird im Rahmen des derzeit im Bau befindlichen Vorhabens in der Ernst-Holla-Straße im Teilraum Hochstraß zukünftig gedeckt werden. Dort entstehen rund 100 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule. Diese Wohnungen werden im Zeitraum bis 2025 bezugsfertig.

Im Ergebnis würde noch ein Bedarf an rund 150 mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen bestehen, der bis zum Jahr 2039 in Neu_Meerbeck zu decken wäre. Gemessen an dem in Kapitel 6.1 ermittelten Wohnungsneubaubedarf von rund 380 WE entspricht das rund 40 %. Bezogen auf den Neubaubedarf in Mehrfamilienhäusern (rund 250 WE) liegt der Anteil bei 60 %.

7. Potenziale für zukünftigen Wohnungsbau

Nach der Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs im vorherigen Kapitel werden in den nachfolgenden Kapiteln Wohnbaupotenziale in Neu_Meerbeck dargestellt.

7.1 Grundstücke für möglichen Wohnungsbau

Da im Rahmen des gesamtstädtischen HK Wohnen (HKW Stadt Moers) lediglich zwei Wohnbaupotenzialflächen in Neu_Meerbeck aufgezeigt werden (Nr. 18 und 22 in der nachfolgenden Abbildung), wurde im Rahmen der Konzepterarbeitung das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf mögliche weitere Wohnbaupotenziale geprüft. Diese basieren auf Angaben der Stadt Moers, auf Luftbildauswertungen sowie Vor-Ort-

Begehungen. In Abbildung 38 sind die erhobenen Wohnbaupotenziale dargestellt. In Summe weisen die Potenziale eine Fläche rund 6,3 Hektar (ha) brutto auf.

Abbildung 38: Potenzielle Wohnbauflächen in Neu_Meerbeck



Nr.	Größe (m ² , brutto)	Bezeichnung	Teilraum	Aktuelle Nutzung
1	440	Wetterstr. / Donaust. Nord	MeBS	Unbebautes Grundstück
2	420	Wetterstr. / Donaust. Süd	MeBS	Unbebautes Grundstücksteil
3	1.480	Bismarckstr. / Römerstr.	MeBS	Parkplatz
4	700	Erfst. Ost	MeBS	Unbebautes Grundstück
5	1.930	Donaust. / Jahnstr.	MeBS	Parkplatz
6	4.500	Marktplatz Meerbeck Lindenstr.	MeBS	Parkplatz, Marktplatz
7	3.700	Blücherstr.	MeBS	Parkplatz, Garagen, Werkstatt
8	1.380	Auf dem Hügel	MeBS	Unbebautes Grundstück
9	18.000	Ziegelstr.	HS	Unbebautes Grundstück
10	1.000	Luisenstr. 1	MO	Unbebautes Grundstück
11	1.550	Bismarckstr. 1 - 5	MO	Unbebautes Grundstück
12	6.850	Zwischen Luisenstr. / Elsterstr.	MO	private Gärten
13	7.000	Elsterstr./Taubenstr.	MO	private Gärten
14	800	Germendonks Kamp / An der Beeke	MO	Garagen
15	1.230	Zwischen Römerstr. / An der Beeke	MO	Unbebautes Grundstück
16	1.790	Blücherstr. 30	MO	Untergenutztes Grundstück
17	900	Römerstr. 630	MO	Unbebautes Grundstück
18	490	Engelsberg 12, 14	MO	Unbebautes Grundstück
19	1.490	Westerbruchstr. 3	MO	Untergenutztes Grundstück
20	640	Hochstr. 37	MO	Garten

56.290

MeBS = Meerbeck / ehemalige Bergarbeitersiedlung

HS = Hochstraß

MO = Meerbeck-Ost

Quelle: Stadt Moers, eigene Recherche und Darstellung, Basis Karte: Stadt Moers

empirica

7.2 Wohnbaupotenziale durch Umstrukturierung im zentralen Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich von Neu_Meerbeck liegt im Bereich der Bismarckstraße und der Jahnstraße. Wie im IHK Neu:Meerbeck festgestellt wird, hat der Zentrale Versorgungsbereich seinen Charakter als Haupteinkaufsbereich verloren.⁵⁶ Diese Funktion wird der zentrale Versorgungsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht mehr erreichen, wenn man die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel berücksichtigt. Gründe sind in erster Linie ein verändertes Einkaufsverhalten (stark wachsender Anteil des Online-Handels) und darauf angepasste Angebotsstrukturen im bundesweiten Einzelhandel.

Wie bereits bei der Erarbeitung des IHK festgestellt, so gibt es auch aktuell nach wie vor Ladenleerstände in den Erdgeschossen (vgl. Abbildung 39 und Abbildung 40). Im Rahmen einer Begehung des Bereichs Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße im März 2022 wurden fünf Immobilien ermittelt, deren Erdgeschosse leer standen. Diese Leerstände entsprechen einer Grundfläche (der Gebäude) von insgesamt rund 845 m², d. h. 14 % der gesamten Grundfläche (nur Erdgeschosse) aller Geschäftsgebäude.⁵⁷ Das Potenzial der Nutzung dieses aktuellen Leerstands für Wohnen zeigt eine Modellrechnung: Bei einem geschätzten Erschließungsanteil von 20 % entsprechen die o. g. rund 845 m² Grundfläche ungefähr 680 m² Nutzfläche. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m² vor allem für ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte könnten so ca. 11 Wohnungen entstehen.

Zukünftig ist es nicht unwahrscheinlich, dass nach und nach weitere Leerstände entstehen können, insbesondere dort, wo die Betreiber schon heute am Rande der Rentabilität oder sogar darunter agieren. Es gibt Ladengeschäfte im zentralen Versorgungsbereich, die nur noch vorhanden sind, weil sich die Immobilie im Eigentum des Ladenbesitzenden befindet und dieser daher keine Mieten zahlen muss. Andererseits zeichnet sich ein Wandel der Nutzungsstrukturen ab (vgl. Abbildung 40). In der Zwickauer Straße 16 wurde 2018 in einem ehemaligen Ladengeschäft ein Begegnungsraum in privater Initiative eröffnet. Die Erdgeschosse in der Jahnstraße 1a sowie 3 sind zu einer kleinen Kindertagespflegeeinrichtung umgebaut worden.

⁵⁶ Stadt Moers (2015): Integriertes Handlungskonzept der Stadt Moers: „Neu:Meerbeck – Stadtteil der Vielfalt“, S. 32.

⁵⁷ Schätzung anhand Messung der Gebäudekanten auf www.geoportal.nrw (Die Grundfläche entspricht nicht der Verkaufsfläche, die aufgrund von Erschließungsbereichen kleiner ist).

Abbildung 39: Versorgungsbereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße: Gebäude mit Ladengeschäften im Erdgeschoss

Straße	Nr	Grundfläche des Gebäudes (ca. m ² , ohne Anbauten)	Gebäudetyp	Geschosse	Nutzung in 03/2022
Jahnstraße	1	200	WGH	3 plus DG	Modegeschäft, Haus steht zum Verkauf
Jahnstraße	1a / 1 b	250	WGH	3 plus DG	Teestube, Reisebüro, Kindertagespflegestätte
Jahnstraße / Zwickauer Str.	2a / 12a / 12 b	230	WGH	2 plus DG	Restaurant geschlossen
Jahnstraße	2g / 2 h	170	WGH	3 plus DG	bis Mitte 2022 Kundencenter Stadtbau, Bücherei
Jahnstraße	3	125	WGH	3 plus DG	Kindertagespflegestätte
Jahnstraße	3a	160	WGH	3 plus DG	Balkan Markt Kosova
Jahnstraße	4	130	WGH	3 plus DG	leer (links), Friseur (rechts)
Jahnstraße	5	180	WGH	2 plus DG	Pizzeria Toskana
Jahnstraße	6, 6 a / 6 b	240	GH	4	leer (ehem. Kaufhaus)
Jahnstraße	7	140	WGH	2 plus DG	Elegance Barbershop
Jahnstraße	9	90	WGH	2 plus DG	Transportunternehmen
Jahnstraße	10	110	WGH	3 plus DG	Amyra Beauty and Cosmetics
Jahnstraße	11	100	WGH	2 plus DG	Physiotherapie
Jahnstraße	12	110	WGH	3 plus DG	Cafe/Teestube
Jahnstraße	14	120	WGH (links), GH (rechts)	3 plus DG (links), 1 (rechts)	Cafe/Teestube
Jahnstraße	62	80	WGH	2 plus DG	Schneiderei
Jahnstraße	60	90	GH	1	Tierarzt
Zwickauer Straße	13	320	WGH	2 plus DG	Wettbüro, MediaCom (rund um PC)Bürgerkrug (Kneipe), TrauringWunder, Kiosk
Zwickauer Straße	2	380	WGH	3	Elektro Beuleke, Stern Spielertreff
Zwickauer Straße	4	180	WGH	2 plus DG	Grad 3 (concept store)
Zwickauer Straße	6	110	WGH	2 plus DG	Friseur
Zwickauer Straße	8	90	WGH	2 plus DG	Finanzvermittler
Zwickauer Straße	10	120	WGH	2 plus DG	Schreibwaren, Black Rose Tattoo
Zwickauer Straße	15	100	WGH	2 plus DG	leer
Zwickauer Straße	17	150	WGH	2 plus DG	Wettbüro
Zwickauer Straße	19	130	WGH	2 plus DG	Sanierung, Thail. Massagesalon
Zwickauer Straße	21	140	WGH	3 plus DG	leer
Zwickauer Straße	23	180	WGH	3 plus DG	Wettbüro
Zwickauer Straße	20, 22	250	GH	2 plus DG	kik Bekleidungsgeschäft
Zwickauer Straße	18	130	WGH	2 plus DG	Ergo Versicherung; Combat Selbstverteidigung
Zwickauer Straße	16	90	WGH	2 plus DG	Werkstatt Meerbeck - Raum für Kunst, Kultur und viele Ideen
Zwickauer Straße	14	160	WGH	2 plus DG	Wettbüro
Leissstraße	10	130	WGH	3 plus DG	Sportstudio und Hausmeisterdienste
Leissstraße	8	110	WGH	2 plus DG	ehem. Druckerei Jung
Leissstraße	4, 2	175	WGH	3 plus DG	Dekora Gardinen
Leissstraße	5, 7	300	WGH	3 plus DG	leer
Leissstraße	3	150	WGH	2 plus DG	Schnäppchenhalle

5.920

leer 845

Anteil an gesamter Grundfläche 14%

Quelle: eigene Erhebung

empirica

Abbildung 40: Leerstände und Umnutzungen/Sanierungen im Versorgungsbereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

7.3 Umbau-Möglichkeiten in der historischen Bergarbeitersiedlung

Im IHK Neu:Meerbeck wurde empfohlen, ein Gutachten zur Weiterentwicklung der Bergarbeitersiedlung zu erstellen. Dieses auch mit Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt geförderte Gutachten im Auftrag der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH wurde im August 2020 vorgelegt. Dort wurden unter den Prämissen von Wirtschaftlichkeit und Erhaltung des Erscheinungsbildes und des Charakters der Siedlung „am Beispiel eines häufig vorhandenen Gebäudetyps Alternativen und Varianten für den Einsatz von haltbaren und weniger kostenintensiven Materialien in der Instandhaltung und für Verbesserungen des Wohnwertes entwickelt (...), mit denen die dauerhafte Vermietbarkeit der Häuser der Siedlung (...) gesichert werden kann.“⁵⁸

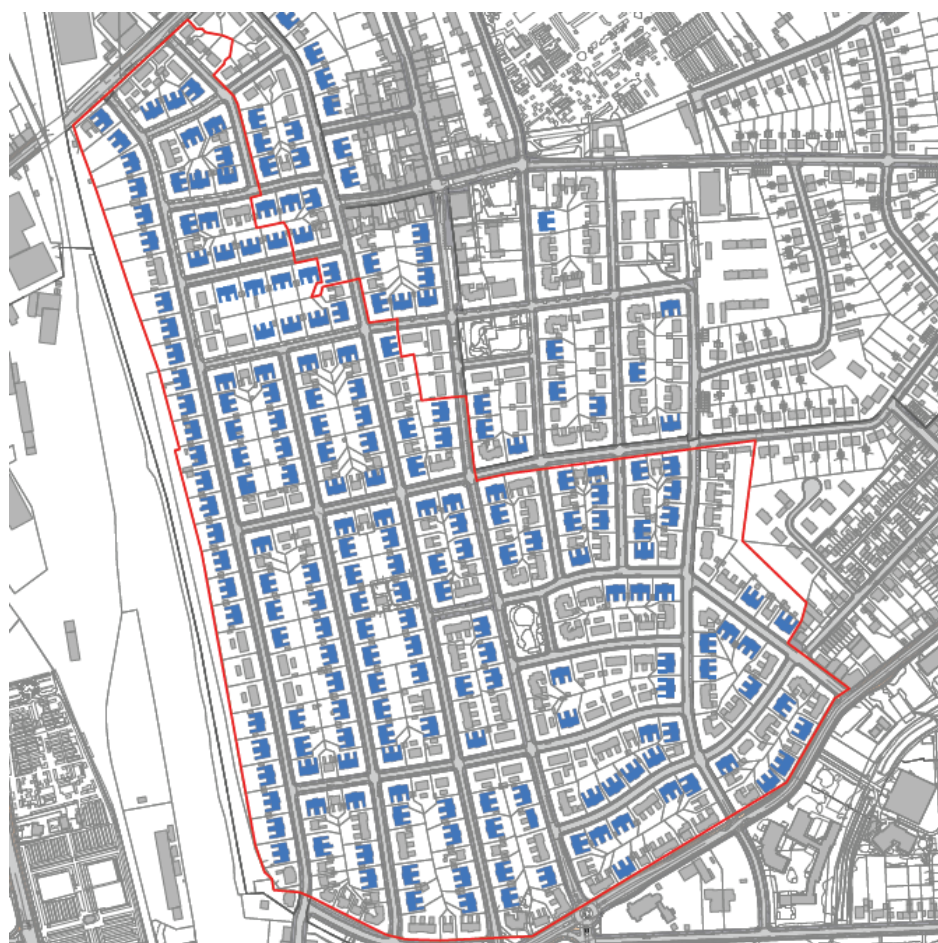
⁵⁸ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit, S. 5

Der in der Bergarbeitersiedlung am häufigsten vorkommende Gebäudetyp ist der Haustyp 3.1 (vgl. Abbildung 41). Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH in der Bergarbeitersiedlung entfällt auf diesen Typ (596 von 1.295 Wohnungen). Der Haustyp 3.1 hat vier eineinhalbgeschossige Wohnungen mit jeweils rund 76 m² Wohnfläche. Jede Wohnung hat einen eigenen Hauseingang. Die außen liegenden beiden Wohnungen werden von den Kopfseiten, die beiden innen liegenden Wohnungen durch zwei nebeneinander liegende Haustüren in der Mitte des Gebäudes erschlossen.

Abbildung 41: Ansicht und Lage des Haustyps 3.1. in der Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstraß



06 Strassenansicht des Haustyps 3.1



im Besitz der Wohnungsbau Moers GmbH

Haustyp 3.1

Quelle: Wohnungsbau Stadt Moers (2020)

empirica

Im Gutachten wurden drei Konzepte entwickelt, die nachfolgend dargestellt werden.

Konzept 1: Erhalt der Siedlung

Im Konzept 1 wurden Maßnahmen zum Erhalt der Siedlung mit dem Fokus auf die Instandhaltung und Instandsetzung baukonstruktiv mangelhafter und relevanter dekorativer Bauteile entwickelt. Ziel war es dabei, durch den Einsatz alternativer Materialien den Aufwand und die wirtschaftliche Lage der Gebäudeunterhaltung und -erhaltung zu verbessern. Dies ist von besonderer Bedeutung, weil „die Wohnqualität aufgrund des alters- und konstruktionsbedingt schlechten baulichen Zustands – gerade wegen der enormen Unterhaltskosten für die aufwändige Gestalt – stark gefährdet ist“.⁵⁹

Auf der Grundlage der Berechnung der Lebenszykluskosten (über einen Zeitraum von 25 Jahren) für die historischen gestaltungsrelevanten Bauteile der Bergarbeitersiedlung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Der Erhalt der gestaltungsrelevanten Bauteile in Holz kostet viermal so viel wie eine technisch einwandfreie einfache Ausführung in alternativen Materialien.
- Der Erhalt der gestaltungsrelevanten Bauteile in Holz kostet doppelt so viel wie eine Ausführung in alternativen Materialien, die optisch dem historischen Vorbild entsprechen.

Im Gutachten wird empfohlen, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein Austausch von Holzelementen durch preisgünstigere und pflegeleichtere Aluminium- und Kunststoffelemente, die optisch dem historischen Vorbild entsprechen, anzuraten ist. Die Optik des Erscheinungsbildes der Gebäude und der Siedlung kann hierdurch erhalten werden. Zudem wird empfohlen, dass zur Gewährleistung der baukonstruktiven und bauphysikalischen Qualität der Gauben eine unterschiedliche Behandlung der vorderen und rückwärtigen Gauben die effizienteste Lösung ist.

Konzept 2: Wohnwertsteigerung

Das Konzept 2 zielt auf die Verbesserung der Wohnungsaufteilung (Ersatz des mangelhaften Stallanbaus durch einen zeitgemäßen und effizienten Neubau in unterschiedlichen Varianten) und des Wohnkomforts (Ergänzung von Dachflächenfenstern, Vergrößerung der Gauben). Das Konzept 2 ist jedoch nur für die beiden außen liegenden Wohnungen des Haustyps 3.1 entwickelt worden. Die beiden innen liegenden Wohnungen bleiben unverändert. Mit dem Ersatz des Stallanbaus kann für die beiden Wohnungen eine Wohnwertsteigerung erreicht werden, da die Situation von Küche und Bad verbessert wird. Im Hinblick auf eine Verbesserung der Wohnsituation für ältere Haushalte verändert sich allerdings nichts Grundlegendes, da die Treppen in den Wohnungen erhalten bleiben würden. Auch wenn sich der Anbau in Material und

⁵⁹ Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit, S. 18

Gestalt vom historischen Bestand abhebt, beeinträchtigt dieses nach Einschätzung im Gutachten das Erscheinungsbild der Siedlung kaum, da der Anbau nach vorne wenig sichtbar ist.

Konzept 3: Zukunftsfähigkeit

Das Konzept 3 wurde mit dem Ziel entworfen, die soziale Mischung in der historischen Bergarbeitersiedlung zu verbessern. Durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen im Haustyp 3.1 könnte eine größere Wohnung (mit bis zu 120 m² Wohnfläche) geschaffen werden und damit Familien und doppelverdienende Paare angesprochen werden. Die Stallbauten würden abgebrochen werden und das Bad und die Küche in das Gebäude verlegt. Hierdurch entstünde zusätzliche Freifläche im Garten. Allerdings ist es auch im Konzept 3 nicht möglich, altersgerechten Wohnraum im Bestand der Bergarbeitersiedlung zu schaffen, da auch die zusammengelegten Wohnungen über zwei Geschosse reichen. Die mengenmäßige Wohnraumversorgung in Neu_Meerbeck würde sich unter ansonsten unveränderten Bedingungen (d.h. kein Neubau, der zumindest die Zahl der wegfallenden Wohnungen kompensiert) durch Wohnungszusammenlegungen verschlechtern.

TEIL IV: WICHTIGE ERKENNTNISSE, HANDLUNGSBEDARFE, ZIELE UND MAßNAHMEN

In diesem Kapitel werden, ausgehend von den Befunden in den Kapiteln 4 bis 7, Handlungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern abgeleitet. Diese Handlungsbedarfe werden in Ziele umformuliert. Die dargestellten Zielformulierungen sind auch ein Ergebnis des Beteiligungsprozesses mit der Politik und den Expertinnen und Experten des Wohnungsmarktes Neu_Meerbeck. Abschließend werden Maßnahmen vorgeschlagen, die helfen sollen, die formulierten Ziele zu erreichen. Die Darstellung erfolgt dabei in erster Linie für die drei Teilräume in Neu_Meerbeck, schließt aber auch Teilraum-übergreifende und auf ganz Neu_Meerbeck bezogene Aspekte ein.

8. Wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung

8.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder

8.1.1 Handlungsfeld: Ältere Haushalte

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung leben anteilig weniger ältere Menschen als in Neu_Meerbeck und in Moers insgesamt. Allerdings ist ihre absolute Anzahl aufgrund der Größe des Teilraums hoch.
- Im Teilraum besteht ein Mangel an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen im Wohnungsbestand. Das trifft vor allem für den Wohnungsbestand in der historischen Bergarbeitersiedlung zu, die den Wohnungsbestand im Teilraum maßgeblich prägt. Hier bestehen bausubstanzielle Herausforderungen, den Bestand wirtschaftlich altersgerecht zu modernisieren.
- Die älteren Haushalte in diesem Teilraum wohnen fast ausschließlich zur Miete. Viele dieser Haushalte sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen.
- Die Wohnungsbautätigkeit insgesamt und damit auch von barrierefreiem Wohnungsbau war hier in den letzten Jahren gering.
- Die Umzugsbereitschaft im Alter ist gering. Das gilt generell in Deutschland wie auch in diesem Teilraum.

Handlungsbedarf

- Damit ältere Haushalte in ihrem sozialen Umfeld in diesem Teilraum verbleiben und altersgerecht wohnen können, ist barrierefreier Neubau insbesondere zur Miete erforderlich.
- Ältere Haushalte, die auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind und im Teilraum umziehen möchten oder zum Teil auch müssen, suchen preisgünstige barrierefreie Wohnungen.
- Für die älteren Haushalte, die ihre derzeitige Wohnsituation nicht verändern möchten, sollte ein möglichst langer Verbleib in ihrer Wohnung ermöglicht werden. Dies erfordert einerseits pragmatische und kleinteilige Lösungen zur Anpassung an das Wohnen im Alter (z. B. möglichst barrierearmer Zugang in das Gebäude) und, andererseits, eine stärkere Verknüpfung von Wohnen und Pflege-/Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen.

Strategisches Ziel

- Attraktives Wohnen für Ältere im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung weiterhin ermöglichen.

8.1.2 Handlungsfeld: Familien

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum wohnen mit einem Drittel aller Haushalte anteilig mehr Familien als in Neu_Meerbeck insgesamt und als in der Gesamtstadt Moers.
- Der Teilraum wird auch von Familien von außerhalb (aus dem übrigen Moers wie von außerhalb der Stadt Moers) als Wohnstandort nachgefragt. Dies belegen Wanderungsüberschüsse bei den unter 18-Jährigen sowohl mit dem übrigen Moers als auch mit anderen Kommunen.
- Der Teilraum ermöglicht aufgrund der Kleinteiligkeit des historischen Wohngebäudebestandes (nur wenige WE je Gebäude) in Verbindung mit den Gebäuden zugeordneten Gartenflächen ein insbesondere von Familien nachgefragtes eigentumsähnliches Wohnen zur Miete.
- Während jeder dritte Haushalt im Teilraum eine Familie ist, gibt es hier vor allem kleine und mittelgroße Wohnungen unter 80 m² Wohnfläche, während der Anteil an Wohnungen ab 80 m² nur 20 % beträgt.
- Die Wohnungen in den historischen Wohnungsbeständen im Teilraum sind trotz ihrer geringen Wohnflächen auch von Familien mit geringen Einkommen nachgefragt, weil sie erschwinglich sind. Auch für Familien im Transferleistungsbezug (SGB II-Bedarfsgemeinschaften) kann die Miete im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) vom Jobcenter übernommen werden.

-
- In den letzten Jahren gab es im Teilraum keinen Wohnungsneubau für Familien.

Handlungsbedarfe

- Die Attraktivität des Wohnstandortes Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung sollte für Familien hinsichtlich des eigentumsähnlichen Wohnens erhalten bleiben.
- Im Teilraum wohnende Familien, die ihre Wohnsituation verbessern möchten (z. B. größere Wohnflächen), wie auch mögliche zuziehende Familien, sollten hier passende Wohnangebote im Neubau finden.
- Um Familien die Eigentumsbildung zu ermöglichen, sollte es ein Neubauanbot im Einfamilienhaussegment im Teilraum geben.

Strategisches Ziel

- Der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung bleibt ein attraktiver Wohnstandort für Familien.

8.1.3 Handlungsfeld: junge Haushalte

Wichtige Erkenntnisse

- Der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung verzeichnet einen im Vergleich mit der Stadt Moers überdurchschnittlichen Anteil junger Menschen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren. Der Anteil an Haushalten in dieser Altersgruppe ist deutlich geringer, was darauf hinweist, dass noch viele junge Menschen bei ihren Eltern leben.
- Die Wanderungsbilanz zeigt, dass der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung seit 2011 steigende Wanderungsverluste bei den 18- bis unter 30-Jährigen hat. Die genauen Ursachen hierfür sind nicht bekannt. Ein Teil der Abwanderung ist auch auf den in der Gesamtstadt Moers zu beobachtenden generellen Trend zurückzuführen, dass junge Menschen aus dem Elternhaus ausziehen und für eine Ausbildung oder ein Studium in eine andere Stadt ziehen. Der Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung verzeichnet aber auch Wanderungsverluste bei den 18- bis unter 30-Jährigen mit dem übrigen Moers, was darauf hinweist, dass es sich auch um wohnungsmarktbezogene Fortzugsmotive handelt.
- Moderne Wohnangebote für junge Menschen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung sind kaum vorhanden.

Handlungsbedarfe

- Schaffung von Wohnungsangeboten für junge Menschen im Teilraum, sowohl um junge Menschen, die aus dem Elternhaus im Teilraum ausziehen, hier zu halten, als auch junge Menschen von außerhalb und aus der Stadt Moers in den Teilraum zu ziehen.
- Für die jungen Menschen, die bereits im Teilraum leben und Wohnraum suchen, spielt das Image von Neu_Meerbeck weniger eine Rolle. Sollen junge Menschen von außerhalb (aus Moers, aus anderen Städten) in den Teilraum gezogen werden, wäre eine Imageverbesserung des Wohnstandortes Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung positiv.

Strategisches Ziel

- Junge Menschen wohnen gerne im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung.

8.1.4 Handlungsfeld: Haushalte mit geringen Einkommen

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum konzentrieren sich die meisten der in Neu_Meerbeck befindlichen Transferleistungshaushalte. Zum einen ist der Anteil von Wohnungen mit einer Belegungsbindung bzw. geringen Mieten (die im Rahmen der KdU liegen) hier hoch. Zum anderen sind die Haushalte im Teilraum überdurchschnittlich stark durch geringe Einkommen gekennzeichnet. Der Anteil von Transferleistungshaushalten (SGB II, SGB XII, Wohngeld) an allen Haushalten im Teilraum beträgt 28 % und liegt damit deutlich über dem Moerser Durchschnitt. Auch bei vielen der im Teilraum wohnenden Haushalte, die keine Transferleistungen erhalten, ist davon auszugehen, dass sie unterdurchschnittliche Einkommen haben. Das trifft insbesondere für die Haushalte in den Wohnungen der historischen Bergarbeitersiedlung zu.
- Der Anteil von Transferleistungshaushalten im Teilraum an allen Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck hat sich zwischen 2011 und 2019 nicht verändert, d. h. es fand keine zunehmende Konzentration in diesem Zeitraum statt.
- Die Anteile von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldhaushalten an älteren Haushalten weisen darauf hin, dass mehr als 40 % der älteren Haushalte im Teilraum finanzielle Unterstützung für die Wohnkosten benötigen. Das ist deutlich mehr als in den beiden übrigen Neu_Meerbecker Teilräumen und auch mehr als in Neu_Meerbeck insgesamt. Es ist davon auszugehen, dass sich viele dieser älteren Haushalte in nicht altersgerechten Wohnungen in der historischen Bergarbeitersiedlung befinden.

- Im Teilraum gibt es vor allem preisgünstige frei finanzierte und preisgebundene Mietwohnungen. Damit gehört der Teilraum zu den preisgünstigsten Wohnstandorten in der Stadt Moers.
- Für viele der Wohnungen im Teilraum gilt: bei entsprechender Voraussetzung des Mieterhaushaltes (SBG II oder SGB XII) wird die Miete im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) vom Jobcenter übernommen.
- In den letzten Jahren gab es keinen Neubau von preiswerten Wohnungen zur Miete im Teilraum. Der jüngste Wohnbau im preiswerten bzw. geförderten Segment im Teilraum stammt aus dem Jahr 2000 (36 WE im Projekt Jugendhilfe Junges Wohnen der AWO in der Neckarstraße).⁶⁰ Im Frühjahr 2022 werden 7 preiswerte geförderte Mietwohnungen in der Fuldastraße fertiggestellt.
- Im Teilraum werden von den aktuellen 1.250 mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2039 rund 160 Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen. Das wird jedoch erst ab Ende der 2020er-Jahre sein. Bis dahin bleibt der mietpreisgebundene Bestand stabil.

Handlungsbedarfe

- Auch wenn ausschließlich unter der Perspektive des preiswerten Wohnens im Teilraum kein unmittelbarer Handlungsdruck vorhanden ist, sollte in längerfristiger Perspektive der im Neu_Meerbecker Vergleich, insbesondere im Teilraum vorhandene preisgünstige Wohnraum unter Berücksichtigung der sozialen Integrationsbedarfe gesichert bzw. erhalten werden.
- Erweitert man den Blick auf den preiswerten Wohnraum um eine Zielgruppenperspektive, dann wird jedoch deutlich, dass vor allem für ältere Haushalte und für Familien ein Bedarf an neuen preiswerten Wohnungen besteht - gerade, weil diese Gruppen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind und ihre derzeitige Wohnsituation im Hinblick auf Barrierefreiheit (Ältere) und Wohnungsgröße (Familien) unzureichend ist. Zudem sollten Wohnungsangebote geschaffen werden für jüngere Haushalte, um die Abwanderungstendenzen dieser Zielgruppe aus dem Teilraum zu bremsen.

Strategisches Ziel

- Funktion der sozialen Wohnraumversorgung des Teilraums Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung für Neu_Meerbeck und für Moers insgesamt unter Berücksichtigung der sozialen Integrationsbedarfe aufrechterhalten und gleichzeitig soziale Segregationstendenzen reduzieren.

⁶⁰ <https://www.awo-kv-wesel.de/angebot/jugendhilfe-junges-wohnen-96/>

8.1.5 Handlungsfeld Menschen mit Behinderungen

Wichtige Erkenntnisse

- Das inklusive Wohnprojekt der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung zeigt, dass es in Neu_Meerbeck eine hohe Nachfrage nach Wohnungen für Menschen mit Behinderungen gibt und diese derzeit nicht hinreichend bedient werden kann.
- Die Realisierung von inklusiven Wohnprojekten wie das erwähnte Projekt zeigt, dass aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen eine spezifische Expertise erforderlich ist.
- Die Nachfrage lässt sich nicht quantifizieren, zumal je nach spezifischer Behinderung ein anderer Wohnbedarf besteht.

Handlungsbedarfe

- Es gibt Bedarf sowohl für Einzelwohnungen für Menschen mit Behinderungen mit Unterstützungsbedarf als auch für Wohngruppen.
- Unter strategischer Perspektive wäre es wünschenswert, die konkreten Bedarfe des Wohnens für Menschen mit Behinderungen in Neu_Meerbeck insgesamt und im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung zu identifizieren und, sofern möglich, grob zu quantifizieren.

Strategisches Ziel

- Wohnraumversorgung der Menschen mit Behinderungen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung sicherstellen.

8.2 Handlungsfeld Wohnungsbestand

8.2.1 Handlungsfeld Historische Bergarbeitersiedlung

Wichtige Erkenntnisse

- Die historische Bergarbeitersiedlung ermöglicht ein eigentumsähnliches Wohnen, das insbesondere für Familien attraktiv ist, aber auch junge und ältere Menschen anspricht.
- Die historische Bergarbeitersiedlung mit ihren rund 2.800 Wohnungen wurde zuletzt in den 1980er-/1990er-Jahren saniert.
- Die Wohnungen in der historischen Bergarbeitersiedlung befinden sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Das bezieht sich auf den Zuschnitt (lange Wege zwischen Wohnbereichen und Bädern), die Belichtung (in den

Küchen und Bädern in den Anbauten im Blockinnenbereich gibt es keine Fenster) und bauliche Mängel (Feuchtigkeit in den Kellern).

- Die Wohnungen in der historischen Bergarbeitersiedlung sind nicht altersgerecht, da es häufig Treppen in der Wohnung gibt. Zudem gibt es auch Stufen in das Gebäude hinein.
- Die Wohnungen in der historischen Bergarbeitersiedlung haben überwiegend Wohnflächen von maximal 75 m², was bereits für eine dreiköpfige Familie sehr knapp bemessen ist.
- Das Gutachten der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH zu den Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Bergarbeitersiedlung zeigt die Begrenztheit und die dennoch hohen Kosten auf, zumindest ein Teil der Wohnungen in der Bergarbeitersiedlung altersgerechter zu gestalten als bislang. Aber auch nach Realisierung der möglichen Handlungsoptionen wird es Barrieren für ältere Menschen geben. Das gleiche gilt für die nördlich der Bismarckstraße liegenden Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit. Auch hier würden bei einer Modernisierung aufgrund der baulichen Situation Barrieren bestehen bleiben.
- Eine zeitgemäße Modernisierung der historischen Bergarbeitersiedlung ist eine zu bewältigende Herausforderung angesichts der Gratwanderung zwischen geringen erzielbaren Mieterträgen, historischen und sozialen Ansprüchen und einer erforderlichen Wirtschaftlichkeit für die Bestandseigentümerinnen.

Handlungsbedarfe

- Eine baulich realistische und an wirtschaftlichen Kriterien ausgerichtete Anpassung der historischen Bergarbeitersiedlung an moderne Wohnansprüche unterschiedlicher Zielgruppen - auch zur Förderung der sozialen Mischung.
- Trotz erforderlichen Modernisierungen in der historischen Bergarbeitersiedlung müssen die Wohnungen in der Siedlung bezahlbar bleiben.
- Finden von wirtschaftlich tragfähigen Lösungen für eine Modernisierung der historischen Bergarbeitersiedlung, die das historische Erscheinungsbild weitgehend erhält.

Strategisches Ziel

- Zukunftsfähigkeit der historischen Bergarbeitersiedlung sichern – Bestände an die heutigen Anforderungen anpassen unter Berücksichtigung des Zielkonfliktes zwischen einem Erhalt von preiswertem Wohnraum, einer weitgehenden Wahrung des denkmalwerten Erscheinungsbildes und einer auskömmlichen Wirtschaftlichkeit.

8.2.2 Handlungsfeld Wohnfunktion in Versorgungsbereichen

Wichtige Erkenntnisse

- In den Versorgungsbereichen „Bismarckstraße/Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße“ sowie im Bereich „Kirschenallee/Lotharstraße“ ist die Wohnfunktion beeinträchtigt. Der Modernisierungszustand der Wohnungen in den häufig vorkommenden Wohn- und Geschäftsgebäuden ist verbesserungsfähig (hinsichtlich des energetischen Zustands, der altersgerechten Ausstattung sowie einer heute üblichen Ausstattungsqualität etwa durch Balkone).
- Das Wohnungsangebot in den Versorgungsbereichen im Teilraum ist preisgünstig. Frei finanzierte Wohnungen werden auf einem Niveau von 5 bis 6,50 Euro/m² angeboten (2019/2020). Auch die Ladenmieten sind günstig (2019/2020 wurden Ladenlokale für 4 bis 5,40 Euro/m² angeboten).
- Nach dem energetischen Quartierskonzept für Neu_Meerbeck haben die Gebäude in den Versorgungsbereichen im Teilraum („Bismarckstraße/Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße“ und „Kirschenallee/Lotharstraße“) hohe Energieverbräuche.
- Die teilweise wenig ansprechenden Nutzungen der Ladenflächen (z. B. Wettbüros) und vorhandene Leerstände (z. B. Jahnstraße, Leissstraße) schränken die Aufenthaltsqualität für heutige und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier ein. Auch die Kirschenallee hat in dem Bereich, in dem sich die Wohn- und Geschäftsgebäude befinden, wenig Aufenthaltsqualität.
- Beispiele in der Jahnstraße und der Leissstraße zeigen, dass sich eine Umnutzung der vormaligen Ladenflächen in Wohnungen und nachbarschaftliche Nutzungen in den Anfängen befindet.

Handlungsbedarfe

- Die heutigen und zukünftig zu erwartenden leerstehenden Ladenlokale im Bereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße können potenziell in Wohnungen umgebaut werden, was jedoch besondere Herausforderungen hinsichtlich realisierbarer Grundrisse, Belichtungssituationen und Barrierefreiheit mit sich bringt.
- Die im Bereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße untergebrachten vier Wettbüros zeigen auf, welche Nutzungen bei einer Zunahme von Ladenleerständen bzw. einer erhöhten Fluktuation im Geschäftsbereich zu erwarten sein könnten. Somit besteht ein Risiko, dass die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung wie auch für potenzielle neue Bewohnende im Quartier weiter absinken wird. Auch in der Kirschenallee sollte die Aufenthaltsqualität angesichts des im benachbarten Teilraum Hochstraß entstehenden neuen Wohnquartiers auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule verbessert werden.

- Das in den beiden Versorgungsbereichen im Teilraum („Bismarckstraße/Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße“ und „Kirschenallee/Lotharstraße“) vorhandene energetische Einsparpotenzial sollte durch entsprechende Modernisierungsaktivitäten genutzt werden.

Strategisches Ziel

- Stärkung der Wohnfunktion und Reduzierung des Energieverbrauchs in den Versorgungsbereichen im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung.

8.3 Handlungsfeld Wohnungsneubau

Wichtige Erkenntnisse

- Zwischen 2015 und 2020 wurden im Teilraum nur wenige neue Wohnungen fertiggestellt. Auch in den kommenden Jahren gibt es bislang nur ein Neubauprojekt, in dem 24 Wohnungen entstehen sollen.
- Im Rahmen des vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck wurden 8 Wohnbaupotenzialflächen im Teilraum ermittelt. Diese haben in Summe eine Fläche von rund 14 ha (brutto). Darüber hinaus gibt es im Teilraum keine Wohnbaupotenziale.
- Für diese 8 Potenzialflächen wurden im Rahmen des vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck Vorschläge zur Bebauung und den anzusprechenden Zielgruppen erarbeitet (vgl. Abbildung 42). Insgesamt könnten unter den getroffenen Annahmen⁶¹ rund 60 WE entstehen, die einen Teil des für Neu_Meerbeck insgesamt ermittelten Wohnungsneubaubedarfs abdecken können (vgl. Kapitel 6).

Handlungsbedarfe

- Aktivierung der ermittelten Wohnbaupotenziale im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung.

⁶¹ Die Bautypologie ist ein gutachterlicher Vorschlag aufgrund der festgestellten Bedarfe und der Standortqualität einschließlich der benachbarten Nutzungen. EZFH = Ein- und Zweifamilienhaus (Reihenhaus, Doppelhaushälfte, freistehendes Einfamilienhaus). Für die Ermittlung der möglichen Zahl an Wohneinheiten wurden unterschiedliche Dichten angenommen. Diese Dichten stimmen überein mit den Dichten, die im Rahmen des gesamtstädtischen HK Wohnen (HKW Stadt Moers) bei den Wohnbaupotenzialen verwendet wurden.

Strategisches Ziel

- Die Wohnbaupotenziale im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung tragen mit zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfes in Neu_Meerbeck und in Moers bei.

Abbildung 42: Vorschlag zur Bebauung möglicher Wohnbaupotenziale im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung

Nr.	Größe (m ² , brutto)	Größe (m ² , netto)	Bezeichnung	Bau-typologie	Dichte (WE/ha netto)	Mögliche WE in EZFH	Mögliche WE in MFH	Summe mögliche WE	Zielgruppe
1	440	352	Wetterstr. / Donaustr. Nord	MFH	142		5	5	Ältere, Familien
2	420	336	Wetterstr. / Donaustr. Süd	MFH	149		5	5	Ältere, Familien
3	1.480	1.184	Bismarkstr. / Römerstr.	MFH	60		7	7	Ältere, Jüngere, Familien
4	700	560	Ertstr. Ost	EZFH	60	3		3	Familien
5	1.930	1.544	Donaustr. / Jahnstr.	MFH	60		9	9	Ältere, Jüngere, Familien, M. m. Behinderungen, Gemeinschaftliches Wohnen
6	4.500	2.250	Marktplatz Meerbeck Lindenstr.	MFH	60		14	14	Ältere, Jüngere, Familien, M. m. Behinderungen, Gemeinschaftliches Wohnen
7	3.700	1.850	Blücherstr.	MFH	60		11	11	Ältere, Jüngere, Familien, M. m. Behinderungen, Gemeinschaftliches Wohnen
8	1.380	1.104	Auf dem Hügel	MFH	60		7	7	Ältere, Jüngere, Familien
	14.550	9.180			66	3	58	61	

Die Nummerierung der Wohnbaupotenzialflächen entspricht der Nummerierung in Abbildung 38.

Quelle: eigene Ermittlung

empirica

8.4 Maßnahmenvorschläge für den Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung

Nachfolgende Übersicht zeigt die für den Teilraum Meerbeck / ehemalige Bergarbeitersiedlung empfohlenen Maßnahmenvorschläge und ihre Relevanz für die Handlungsfelder. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmenvorschläge ist im Kapitel 12 zu finden.

Abbildung 43: Maßnahmenvorschläge im Teilraum Meerbeck / ehemalige Bergarbeitersiedlung

Maßnahmenvorschlag	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	Handlungsfeld Wohnungsbestand	Handlungsfeld Wohnungsneubau	Übergeordnete Handlungsfelder
Wohnungsangebote für Familien	X	(X)	X	X
Barrierefreies /-reduziertes Wohnen für ältere Haushalte	X	X	X	
Quartierspflegekern	X		(X)	
Attraktiver Wohnort für junge Menschen	X	X		
Neubau geförderter Mietwohnungen	X		X	X
Gemeinschaftliches Wohnprojekt	X		X	X
Inklusives Wohnprojekt	X		X	
Stärkung der Wohnfunktion im Versorgungsbereich	X	X		
Weiterentwicklung der historischen Bergarbeitersiedlung		X	(X)	X

X = hohe Relevanz, (X) = teilweise Relevanz

Quelle: eigene Darstellung

empirica

9. Wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Teilraum Hochstraß

9.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder

9.1.1 Handlungsfeld ältere Haushalte

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum Hochstraß leben anteilig mehr ältere Menschen und Haushalte als in Neu_Meerbeck und in Moers insgesamt. Ihre absoluten Anzahlen sind aufgrund der geringen Größe des Teilraums aber gering.
- Dem Mangel an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen im Wohnungsbestand im Teilraum (viele Wohnungsbestände aus den 1950er- und 1960er-Jahren) wurde bzw. wird durch Neubaumaßnahmen im Teilraum begegnet.
- Die älteren Haushalte im Teilraum wohnen sowohl zur Miete (in Mehrfamilienhäusern) als auch im selbst genutzten Eigentum (in Ein- und Zweifamilienhäusern). Die älteren Mieterhaushalte im Teilraum sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Die Umzugsbereitschaft im Alter ist gering. Das gilt generell in Deutschland wie auch im Teilraum.

Handlungsbedarfe

- Im Teilraum fehlt es an barrierefreien preisgünstigen Wohnungen für ältere Haushalte. Im Vergleich mit dem Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung ist dieser Bedarf zwar nicht so hoch, weil in dem aktuell im Bau befindlichen Quartier auf dem Gelände der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule barrierefreie geförderte Wohnungen auch für ältere Haushalte entstehen. Allerdings ist zu erwarten, dass es auch Nachfrage aus dem benachbarten Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung geben wird.
- Ältere Haushalte fragen aufgrund zunehmender Mobilitätseinschränkungen mit steigendem Alter mehr Dienstleistungsangebote nach. Daher werden Angebote des betreuten Wohnens in Deutschland wie in Moers insgesamt stark nachgefragt. Ein solches Angebot gibt es in Hochstraß bislang nicht (bei dem Projekt für ältere Haushalte, das 2019 im Teilraum fertiggestellt wurde, handelt es sich nicht um betreutes Wohnen). Viele der in den preisgünstigen Bestandssiedlungen des Bauverein Moers eG und der Vivawest Wohnen GmbH befindlichen älteren Haushalte verfügen über eine geringe Kaufkraft. Daher besteht Bedarf für preisgünstiges betreutes Wohnen im Teilraum Hochstraß.
- Es besteht aufgrund des hohen Baualters des Wohnungsbestandes im Teilraum Bedarf für eine altersgerechte Anpassung der Wohnungen. Allerdings besteht hier ein Zielkonflikt zwischen den begrenzten Mieterträgen, einer

baulich begrenzten Möglichkeit umfassend zu modernisieren und hohen Kosten für eine Modernisierung. Das Beispiel des Bauvereins Moers eG zeigt, dass die Bestände nicht durchgängig altersgerecht modernisiert werden müssen, sondern auch Kompromisslösungen praktikabel sind (altersgerechte Sanierung der Erdgeschosswohnungen durch Zusammenlegung von Räumen und Verbreiterung der Türen). Darüber hinaus sollten ältere Haushalte darüber informiert werden, welche kleinen und kostengünstigen Maßnahmen sie mit eigenem Engagement realisieren können.

- Eine Verstärkung des Generationenwechsels im gewachsenen Einfamilienhausbestand im Teilraum ermöglicht es älteren Haushalten in altersgerechten Wohnraum umzuziehen (und damit auch Wohnraum für Familien freizumachen). Das Umzugsgeschehen im Einfamilienhausbestand im Teilraum sollte beobachtet werden.

Strategisches Ziel

- Attraktives Wohnen für Ältere im Teilraum Hochstraß weiterhin ermöglichen.

9.1.2 Handlungsfeld Familien

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum wohnen anteilig weniger Familien als in Neu_Meerbeck insgesamt.
- Der geringe Anteil von Familien in Hochstraß ist Ergebnis des geringen Anteils von größeren, familiengerechten Wohnungen im Teilraum. Hochstraß weist im Vergleich der drei Teilräume von Neu_Meerbeck den geringsten Anteil größerer Wohnungen auf. Zudem besitzen die Geschosswohnungsbestände in Hochstraß nicht die eigentumsähnlichen Qualitäten, wie es sie in der historischen Bergarbeitersiedlung gibt. Die Nachfrage nach Wohnraum für Familien in Hochstraß ist hoch. Angebotene Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hochstraß werden zügig verkauft.
- In den letzten Jahren gab es keinen Neubau für Familien im Teilraum. Auch in dem aktuell im Bau befindlichen Quartier auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule entstehen nur relativ wenige große Wohnungen für Familien. Daher besteht Bedarf nach größerem Wohnraum für Familien.

Handlungsbedarfe

- Familienhaushalte, die bereits in Hochstraß wohnen und größeren Wohnraum suchen, sollten in Hochstraß gehalten werden. Zusätzlich sollten Familien von außerhalb nach Hochstraß gezogen werden.
- Schaffung von Wohnangeboten im Neubau für Familien sowohl zur Miete als auch für die Selbstnutzung.

-
- Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand in Hochstraß funktioniert: Ältere verkaufen ihre Häuser und Familien kaufen die Objekte und ziehen ein. Diese Entwicklung des Generationenwechsels sollte beobachtet werden.
 - Durch eine Verstärkung des Generationenwechsels im gewachsenen Einfamilienhausbestand im Teilraum Hochstraß kann wohnungssuchenden Familien Wohnraum angeboten werden. Das Umzugsgeschehen im Einfamilienhausbestand im Teilraum sollte beobachtet werden (vgl. auch Handlungsbedarf bei älteren Haushalten).

Strategisches Ziel

- Der Teilraum Hochstraß bleibt attraktiver Wohnstandort für Familien.

9.1.3 Handlungsfeld Haushalte mit geringen Einkommen

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum liegt der Anteil von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten etwa im Schnitt von Neu_Meerbeck insgesamt. Die meisten davon wohnen im Wohnungsbestand der beiden größten Bestandshaltenden (Vivawest Wohnen GmbH, Bauverein Moers eG), da diese Wohnungen aufgrund ihrer Miethöhen die Anforderungen an die vom Kreis Wesel festgelegten Kriterien der Angemessenheit von Wohnraum⁶² erfüllen, sodass das Jobcenter die Miete bei diesen Haushalten übernimmt.
- Der Anteil von Transferleistungshaushalten an allen Haushalten in Hochstraß schwankte in den letzten Jahren geringfügig, stieg jedoch von 2018 auf 2019 spürbar an (wobei der absolute Anstieg aufgrund der geringen Haushaltszahl des Teilraums Hochstraß gering war).
- Die Anteile von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldhaushalten an älteren Haushalten in Hochstraß weisen darauf hin, dass 25 bis 30 % dieser Haushalte finanzielle Unterstützung für die Wohnkosten benötigen. Das sind anteilig weniger als im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung. Es ist davon auszugehen, dass viele dieser älteren Haushalte in nicht altersgerechten Wohnungen im Bestand des Bauvereins Moers eG und der Vivawest Wohnen GmbH wohnen.
- Im Teilraum gibt es vor allem preisgünstige frei finanzierte Mietwohnungen und wenige mietpreisgebundene geförderten Wohnraums. Die frei finanzierten Mietwohnungen in Hochstraß zählen zu den preisgünstigsten

⁶² Zu den maximal anerkannten Mieten siehe: <http://www.jobcenter-kreis-wesel.de/jc/inhalt/kosten-der-unterkunft/>

Wohnstandorten in der Stadt Moers. Bis 2039 laufen 35 Mietpreisbindungen in Hochstraß aus.

- In den letzten Jahren gab es keinen Neubau von preiswerten Wohnungen zur Miete im Teilraum. Aktuell werden auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule rund 100 geförderte Wohnungen gebaut und überkompensieren damit den Wegfall der Sozialwohnungen im Bestand.

Handlungsbedarfe

- Erhalt von preisgünstigem Wohnraum im Mietwohnungsbestand in Hochstraß.
- Auch wenn in erster Perspektive kein Handlungsbedarf für geförderten Mietwohnungsbau im Teilraum Hochstraß besteht, da bis 2025 rund 100 mietpreisgebundene Wohnungen gebaut werden, besteht Bedarf für preisgünstiges betreutes Wohnen für ältere Haushalte in Hochstraß (vgl. Kapitel 8.1.1).

Strategisches Ziel

- Funktion der sozialen Wohnraumversorgung von Hochstraß für Moers unter Berücksichtigung der sozialen Integrationsbedarfe aufrechterhalten und gleichzeitig soziale Segregationstendenzen reduzieren.

9.2 Handlungsfeld Wohnungsbestand

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum gibt es einen überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut wurden.
- Die Energieverbräuche im Wohnungsbestand im Teilraum sind laut energetischem Quartierskonzept in vielen Wohngebäuden erhöht.
- Der Wohnungsbestand im Teilraum ist größtenteils nicht altersgerecht.

Handlungsbedarfe

- In den Wohnungsbeständen mit hohen Energieverbräuchen besteht energetischer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.
- Berücksichtigung des Erhalts von preiswertem Wohnraum bei der Modernisierung von Wohnungsbeständen.

Strategisches Ziel

- Zukunftsfähigkeit der Bestände im Teilraum Hochstraß sichern – Bestände an die heutigen Anforderungen anpassen unter Berücksichtigung des Zielkonfliktes zum Erhalt von preiswertem Wohnraum.

9.3 Handlungsfeld Wohnungsneubau

Wichtige Erkenntnisse

- Im Zeitraum von 2015 bis 2020 wurden in Hochstraß nur wenige neue Wohnungen fertiggestellt. Bis 2025 entstehen mehr als 100 Wohneinheiten in einem Neubauquartier auf dem Areal der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule.
- Im Teilraum gibt es lediglich ein Wohnbaupotenzial (vgl. Abbildung 44), dass allerdings mit rund 1,8 ha das größte Potenzial in Neu_Meerbeck ist. Darüber hinaus gibt es in Hochstraß keine möglichen Wohnbauflächen.
- Für dieses Wohnbaupotenzial wurde im Rahmen des HK Wohnen Moers ein Vorschlag zur Bebauung und den anzusprechenden Zielgruppen erarbeitet (vgl. Abbildung 44). Insgesamt könnten unter den getroffenen Annahmen⁶³ rund 65 Wohnungen entstehen, die einen Teil des für Neu_Meerbeck ermittelten Wohnungsneubaubedarfs abdecken können (vgl. Kapitel 6).

Handlungsbedarfe

- Aktivierung der ermittelten Wohnbaupotenziale im Teilraum Hochstraß.

Strategisches Ziel

- Das Wohnbaupotenzial im Teilraum Hochstraß trägt mit zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfs in Neu_Meerbeck und in Moers.

⁶³ Die Bautypologie ist ein gutachterlicher Vorschlag aufgrund der festgestellten Bedarfe und der Standortqualität einschließlich der benachbarten Nutzungen. EZFH = Ein- und Zweifamilienhaus (Reihenhaus, Doppelhaushälfte, freistehendes Einfamilienhaus). Für die Ermittlung der möglichen Zahl an Wohneinheiten wurden unterschiedliche Dichten angenommen. Diese Dichten stimmen überein mit den Dichten, die im Rahmen des gesamtstädtischen HK Wohnen (HKW Stadt Moers) bei den Wohnbaupotenzialen verwendet wurden.

Abbildung 44: Vorschlag zur Bebauung möglicher Wohnbaupotenziale im Teilraum Hochstraß

Nr	Größe (m ² , brutto)	Größe (m ² , netto)	Bezeichnung	Bau-typologie	Dichte (WE/ha netto)	Mögliche WE in EZFH	Mögliche WE in MFH	Summe mögliche WE	Zielgruppe
9	18.000	14.400	Ziegelstr.	MFH, EZFH	45	13	52	65	Ältere, Jüngere, Familien

Die Nummerierung der Wohnbaupotenzialfläche entspricht der Nummerierung in Abbildung 38.

Quelle: eigene Ermittlung

empirica

9.4 Maßnahmenvorschläge für den Teilraum Hochstraß

Nachfolgende Übersicht zeigt die für Hochstraß empfohlenen Maßnahmenvorschläge und deren Relevanz im Hinblick auf die Handlungsfelder. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmenvorschläge ist im Kapitel 12 zu finden.

Abbildung 45: Maßnahmenvorschläge im Teilraum Hochstraß

Maßnahmenvorschlag	Zielgrup-penspezi-fische Hand-lungsfel-der	Hand-lungsfeld Woh-nungsbe-stand	Hand-lungsfeld Woh-nungsneu-bau	Überge-ordnete Hand-lungsfel-der
Wohnungsangebote für Familien	X		X	X
Barrierefreies /-reduziertes Wohnen für ältere Haushalte	X	X	X	
Quartierspflegekern	(X)		(X)	
Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand	X	X		
Attraktiver Wohnort für junge Menschen	X	X		
Neubau geförderter Mietwohnungen	X		X	X
Gemeinschaftliches Wohnprojekt	X		X	X
Inklusives Wohnprojekt	X		X	

X = hohe Relevanz, (X) = teilweise Relevanz

Quelle: eigene Darstellung

empirica

10. Wichtige Erkenntnisse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen im Teilraum Meerbeck-Ost

10.1 Zielgruppenspezifische Handlungsfelder

10.1.1 Handlungsfeld Ältere Haushalte

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum Meerbeck-Ost leben anteilig deutlich mehr ältere Menschen und Haushalte als in Neu_Meerbeck und in Moers insgesamt.
- In Meerbeck-Ost besteht ein Mangel an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen im Wohnungsbestand (die meisten Wohnungsbestände stammen aus den 1950er- und 1960er-Jahren).
- Die älteren Haushalte in Meerbeck-Ost befinden sich vor allem in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern und in geringerem Maß zur Miete in Mehrfamilienhäusern. Ältere Mieterhaushalte im Teilraum sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Die Umzugsbereitschaft im Alter ist gering. Das gilt generell in Deutschland wie auch in Meerbeck-Ost.
- Im Teilraum gibt es kein Angebot des betreuten Wohnens.

Handlungsbedarfe

- Für ältere Haushalte in Meerbeck-Ost, die bereit sind, ihre Wohnsituation durch einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung zu verbessern, sollten entsprechende Angebote, die vor allem durch Neubau möglich sind, in nicht allzu weiter Entfernung vom bisherigen Wohnort geschaffen werden.
- Da davon auszugehen ist, dass auch zukünftig viele ältere Haushalte in Meerbeck-Ost möglichst lange in ihrer jetzigen Wohnung bleiben möchten, wird der altersgerechte Anpassungsbedarf der Immobilie zukünftig zunehmen. In Meerbeck-Ost trifft das vor allem auf den Ein- und Zweifamilienhausbestand, aber auch auf die (wenigen) Mehrfamilienhäuser im Teilraum zu.
- Im Rahmen eines von älteren Haushalten präferierten möglichst langen Verbleibs im jetzigen Wohnraum in Meerbeck-Ost wird der Bedarf nach wohnortnahen Pflege- und Dienstleistungsangeboten für Ältere zunehmen.

Strategisches Ziel

- Attraktives Wohnen für Ältere in Meerbeck-Ost weiterhin ermöglichen.

10.1.2 Handlungsfeld Familien

Wichtige Erkenntnisse

- In Meerbeck-Ost wohnen anteilig deutlich weniger Familien als in Neu_Meerbeck insgesamt.
- Der aktuell geringe Anteil von Familien in Meerbeck-Ost resultiert daraus, dass es im Teilraum in den letzten Jahren bis auf sehr wenige Ausnahmen keinen Wohnungsneubau für Familien gab. Diese Situation hat sich mit dem Einfamilienhausprojekt an der Taubenstraße verbessert. Dort wurden im Jahr 2021 42 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.
- Die Nachfrage nach Wohnraum für Familien in Meerbeck-Ost ist hoch.

Handlungsbedarfe

- Familienhaushalte, die sich bereits in Meerbeck-Ost befinden und größeren Wohnraum suchen, sollten in Meerbeck-Ost gehalten werden. Zusätzlich sollten Familien von außerhalb nach Meerbeck-Ost gezogen werden.
- Schaffung von Wohnangeboten im Neubau für Familien sowohl zur Miete als auch für die Selbstnutzung.
- Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand in Meerbeck-Ost funktioniert: Ältere verkaufen ihre Häuser, Familien kaufen die Objekte und ziehen ein. Diese Entwicklung des Generationenwechsels sollte beobachtet werden.
- Durch eine Verstärkung des Generationenwechsels im gewachsenen Einfamilienhausbestand in Meerbeck-Ost kann wohnungssuchenden Familien Wohnraum angeboten werden. Das ist auch quantitativ ein wichtiges Potenzial, da sich ältere Haushalte im Teilraum vor allem im Ein- und Zweifamilienhaus befinden. Das Umzugsgeschehen im Einfamilienhausbestand im Teilraum sollte beobachtet werden (vgl. auch Handlungsbedarf bei älteren Haushalten).
- Die Verstärkung des Generationenwechsel erfordert einen Neubau barrierefreier Wohnungen.

Strategisches Ziel

- Meerbeck-Ost bleibt attraktiver Wohnstandort für Familien.⁶⁴

⁶⁴ Vgl. Handlungsfeld Ältere Haushalte in Kapitel 10.1.1

10.1.3 Handlungsfeld junge Haushalte

Wichtige Erkenntnisse

- In Meerbeck-Ost leben anteilig weniger junge Menschen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren als in Neu_Meerbeck. Auch der Anteil an Haushalten in dieser Altersgruppe ist geringer als in Neu_Meerbeck insgesamt.
- Die Wanderungsbilanz zeigt, dass Meerbeck-Ost seit 2011 durchgängig viele junge Menschen durch Wanderung im Saldo verloren hat. Der Teilraum verliert nicht nur an andere Städte junge Menschen, sondern auch an das übrige Moers (Wohnungsmarkt-bezogene Wanderungen).
- Moderne Wohnangebote für junge Menschen in Meerbeck-Ost sind kaum vorhanden. Preiswerten Mietwohnraum für junge Starter-Haushalte, die bei ihren Eltern ausziehen, gibt es kaum im Teilraum.

Handlungsbedarfe

- Schaffung von Wohnungsangeboten für junge Menschen in Meerbeck-Ost, vor allem um junge Menschen, die aus dem Elternhaus ausziehen, in Meerbeck-Ost zu halten.

Strategisches Ziel

- Junge Menschen wohnen gerne im Teilraum Meerbeck-Ost.

10.1.4 Handlungsfeld Haushalte mit geringen Einkommen

Wichtige Erkenntnisse

- In Meerbeck-Ost befinden sich anteilig weniger Transferleistungshaushalte als in Neu_Meerbeck insgesamt.
- Die Zahl von Transferleistungshaushalten in Meerbeck-Ost ist seit 2017 deutlich gesunken, was vor allem auf den starken Rückgang bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften zurückzuführen ist.
- Auch wenn die Anteile von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldhaushalten, die das Thema Altersarmut signalisieren, in Meerbeck-Ost gering sind, deuten ihre Anstiege auf eine wachsende Bedeutung von Altersarmut in Meerbeck-Ost hin.
- Geschätzte 10 bis 15 % der älteren Haushalte in Meerbeck-Ost benötigen finanzielle Unterstützung für die Wohnkosten. Das sind anteilig deutlich weniger als in den beiden anderen Teilräumen in Neu_Meerbeck. Es ist davon

auszugehen, dass sich diese älteren Haushalte zur Miete in den Mehrfamilienhäusern am Germendonks Kamp und in der Hochstraße befinden.

- In Meerbeck-Ost laufen die 30 mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen bis 2039 alle aus der Bindung. Die frei finanzierten Mietwohnungen in Meerbeck-Ost liegen preislich unterhalb des Moerser Durchschnitts.
- In den letzten Jahren gab es keinen Neubau von preiswerten Wohnungen zur Miete in Meerbeck-Ost.

Handlungsbedarfe

- Preisgünstigen Wohnraum in Meerbeck-Ost unter Berücksichtigung von sozialen Integrationsbedarfen sichern.
- Neubau von preisgebundenen, barrierearmen Mietwohnungen für die Versorgung von älteren Haushalten, Familien und jungen Haushalten.

Strategisches Ziel

- Funktion der sozialen Wohnraumversorgung des Teilraums Meerbeck-Ost für Moers unter Berücksichtigung der sozialen Integrationsbedarfe aufrechterhalten und gleichzeitig soziale Segregationstendenzen reduzieren.

10.2 Handlungsfeld Wohnungsbestand

Wichtige Erkenntnisse

- Im Teilraum Meerbeck-Ost gibt es einen überdurchschnittlichen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, die in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut wurden. Diese befinden sich vor allem im Eigentum selbstnutzender (älterer) Haushalte, die schon Jahrzehnte dort wohnen.
- Wie das energetische Quartierskonzept zeigt, sind die Energieverbräuche im Wohnungsbestand in Meerbeck-Ost hoch. Das gilt insbesondere für die zahlreichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für die Mehrfamilienhäuser.
- Der Wohnungsbestand im Teilraum Meerbeck-Ost ist größtenteils nicht altersgerecht (keine Barrierefreiheit).

Handlungsbedarfe

- In den Wohnungsbeständen mit hohen Energieverbräuchen besteht energetischer Modernisierungsbedarf.
- Besondere Herausforderungen gibt es bei der Aktivierung energetischer Einsparpotenziale aufgrund der Vielzahl an privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Im Energetischen Quartierskonzept Neu_Meerbeck wird darauf

z.B. in Bezug zu älteren Selbstnutzern ausgeführt: „Die Erfahrung zeigt, dass die Rentabilität größerer Modernisierungsmaßnahmen wegen einer vermeintlich geringen verbleibenden Lebenserwartung in Frage gestellt wird.“⁶⁵

- Der Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand in Meerbeck-Ost sollte verstärkt werden (vgl. auch Handlungsbedarfe bei älteren Haushalten in Kapitel 10.1.1 und bei Familien in Kapitel 10.1.2).
- Trotz eines zu verstärkenden Generationenwechsel ist davon auszugehen, dass ältere Haushalte in ihren selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern bleiben möchten. Daher bestehen Bedarfe für altersgerechte Modernisierungen. Das Gleiche gilt auch für den quantitativ aber weniger bedeutsamen Mehrfamilienhausbestand in Meerbeck-Ost.

Strategisches Ziel

- Zukunftsfähigkeit der Bestände in Meerbeck-Ost sichern – Bestände an die heutigen Anforderungen anpassen unter Berücksichtigung des Zielkonfliktes zum Erhalt von preiswertem Wohnraum. Dieser Zielkonflikt ist im selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhausbestand geringer als im Mehrfamilienhausbestand zur Miete.

10.3 Handlungsfeld Wohnungsneubau

Wichtige Erkenntnisse

- Im Zeitraum von 2015 bis 2020 wurden kaum neue Wohnungen in Meerbeck-Ost gebaut. Mit den im Jahr 2021 fertiggestellten 42 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den 2022 fertig werdenden 11 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Neuapostolischen Kirche (Blücherstraße/ Scholtenstraße) verbessert sich die Angebotssituation im Teilraum.
- Im Rahmen des vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck wurden mögliche Wohnbaupotenziale in Meerbeck-Ost ermittelt und Vorschläge zu deren Bebauung und den anzusprechenden Zielgruppen erarbeitet (vgl. Abbildung 46). Insgesamt könnten unter den getroffenen Annahmen⁶⁶ 55 WE entstehen, die einen Teil des für Neu_Meerbeck insgesamt ermittelten Wohnungsneubaubedarfs abdecken können (vgl. Kapitel 6).

⁶⁵ Innovation City Management GmbH (2018): Integriertes energetisches Quartierskonzept im Rahmen des „Innovation City Rollout“ – Moers – Meerbeck/Hochstraß – Abschlussbericht Oktober 2018, Langfassung, S. 114

⁶⁶ Die Bautypologie ist ein gutachterlicher Vorschlag aufgrund der festgestellten Bedarfe und der Standortqualität einschließlich der benachbarten Nutzungen. EZFH = Ein- und Zweifamilienhaus (Reihenhaus, Doppelhaushälfte, freistehendes Einfamilienhaus). Für die Ermittlung der möglichen Zahl an Wohneinheiten wurden unterschiedliche Dichten angenommen. Diese Dichten stimmen überein mit den Dichten, die im Rahmen des gesamtstädtischen HK Wohnen (HKW Stadt Moers) bei den Wohnbaupotenzialen verwendet wurden.

Handlungsbedarfe

- Aktivierung der ermittelten Wohnbaupotenziale in Meerbeck-Ost.

Strategisches Ziel

- Das Wohnbaupotenzial in Meerbeck-Ost trägt mit zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfs in Neu_Meerbeck und in Moers bei.

Abbildung 46: Vorschlag zur Bebauung möglicher Wohnbaupotenziale im Teilraum Meerbeck-Ost

Nr.	Größe (m ² , brutto)	Größe (m ² , netto)	Bezeichnung	Bau- typologie	Dichte (WE/ha)	Mögliche WE in EZFH	Mögliche WE in MFH	Summe mögliche WE	Zielgruppe
10	1.000	800	Luisenstr. 1	EZFH	25	2		2	Familien
11	1.550	1.240	Bismarckstr. 1 - 5	EZFH	22	3		3	Familien
12	6.850	5.480	Zwischen Luisenstr. / Elsterstr.	EZFH	22	12		12	Familien
13	7.000	5.600	Elsterstr./Taubenstr.	EZFH	21	12		12	Familien
14	800	640	Germendonks Kamp / An der Beeke	MFH	60		4	4	Ältere, Jüngere
15	1.230	984	Zwischen Römerstr. / An der Beeke	EZFH	22	2		2	Familien
16	1.790	1.432	Blücherstr. 30	MFH, EZFH	45	1	5	6	Ältere, Jüngere, Familien
17	900	720	Römerstr. 630	MFH	60		4	4	Ältere, Jüngere
18	490	392	Engelsberg 12, 14	EZFH	51	2		2	Familien
19	1.490	1.192	Westerbruchstr. 3	EZFH, MFH	37	2	3	4	Ältere, Jüngere
20	640	512	Hochstr. 37	EZFH	59	3		3	Familien
	23.740	18.992			29	39	16	55	

Die Nummerierung der Wohnbaupotenzialflächen entspricht der Nummerierung in Abbildung 38.

Quelle: eigene Ermittlung

empirica

10.4 Maßnahmenvorschläge für den Teilraum Meerbeck-Ost

Nachfolgende Übersicht zeigt die für den Teilraum Meerbeck-Ost empfohlenen Maßnahmenvorschläge und deren Relevanz im Hinblick auf die Handlungsfelder. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmenvorschläge ist im Kapitel 12 zu finden.

Abbildung 47: Maßnahmenvorschläge im Teilraum Meerbeck-Ost

Maßnahmenvorschlag	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	Handlungsfeld Wohnungsbestand	Handlungsfeld Wohnungsneubau	Übergeordnete Handlungsfelder
Wohnungsangebote für Familien	X		X	X
Barrierefreies /-reduziertes Wohnen für ältere Haushalte	X	X	X	
Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand	X	X		
Attraktiver Wohnort für junge Menschen	X		X	
Neubau geförderter Mietwohnungen	X		X	X

Quelle: eigene Darstellung

empirica

11. Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen in Neu_Meerbeck insgesamt

11.1 Stadtweites Handlungsfeld Klimaschutz und -anpassung

Wichtige Erkenntnisse und Handlungsbedarfe

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

Im Rahmen des Projektes „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 hat sich die Stadt Moers im Jahr 2009 mit der Anpassung der kommunalen Flächenentwicklung an den Klimawandel auseinandergesetzt und dazu ein Handlungsprogramm erarbeitet. Eine Vielzahl dieser

Maßnahmen wurde in den letzten Jahren stadtweit bereits umgesetzt. So wird mit dem neuen Flächennutzungsplan gewährleistet, dass die Rahmen einer Klimaanalyse ermittelten Frischluftschneisen für die Innenstadt von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zudem wurde im FNP-Prozess, ergänzend zum Umweltbericht, ein Umweltleitplan erstellt, in dem vorrangige Flächen für den Natur- und Umweltschutz in Moers benannt sind und in dem auch Empfehlungen zur Festschreibung der Ortsränder zur Unterstützung der Planungsprämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung gegeben werden.

Mit Förderung durch das Bundesumweltministerium hat die Moers 2011 ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept fertig gestellt. Dieses Konzept wird aktuell um das Thema „Klimawandelanpassung“ ergänzt und soll dann als „Masterplan Klimaschutz/Klimawandelanpassung“ beschlossen werden. Diese Aktualisierung steht auch im Zusammenhang mit dem 2019 vom Rat der Stadt Moers ausgerufenen „Klimanotstand“.

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

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

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

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

Bestandsentwicklung, beispielsweise durch Umnutzungen und Sanierungen, eine wesentliche Rolle.

Relevanz für Neu_Meerbeck

Bei den in Neu_Meerbeck und seinen Teilräumen umzusetzenden Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck sollten die eingangs genannten Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei Neubauvorhaben Anwendung finden. Aber auch bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Neu_Meerbeck sind die Anforderungen relevant, wobei hier die Einflussmöglichkeiten der Stadt Moers im Unterschied zu Neubauvorhaben geringer sind. Eine möglichst umfangreiche energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes in Neu_Meerbeck ist aus der Perspektive des Klimaschutzes notwendig und sinnvoll. Das gilt nicht nur für Maßnahmen des Klimaschutzes, sondern auch für Maßnahmen der Klimaanpassung, die auch im Bestand möglich sind (z. B. Bepflanzung, Entsiegelung). Allerdings besteht hierbei ein klarer und bei allen Bestandsmaßnahmen in Neu_Meerbeck zu diskutierender Konflikt mit dem aus gesamtstädtischer Sicht vor allem für Neu_Meerbeck relevanten strategischen Ziel des Erhalts von preiswertem Wohnraum. Klimaschutz und Klimaanpassung verursachen für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien Ausgaben, und diese sollten durch entsprechende Erträge gegenfinanziert sein. Ist das nicht der Fall, dann müssen gemeinsam tragfähige Lösungen für die Finanzierung von Maßnahmen gefunden werden. Darüber hinaus ist im Bereich der denkmalwerten ehemaligen Bergarbeitersiedlung ein Kompromiss zwischen einer energetischen Sanierung und dem Erhalt des Erscheinungsbildes, auch unter wirtschaftlichen Aspekten, zu erarbeiten.

Die aus Klimaschutzgründen ebenfalls sinnvolle Umwandlung von Nichtwohnnutzungen in Wohnnutzungen gibt es aktuell in Neu_Meerbeck in zwei Fällen in größerem Maßstab: Zum einen die Bebauung des Areals der ehemaligen RAG-Schule an der Taubenstraße im Teilraum Meerbeck-Ost und zum anderen die Bebauung der ehemaligen Justus-von-Liebig-Schule im Teilraum Hochstraß. Solche größeren potenziellen Umnutzungsbereiche gibt es jedoch in Neu_Meerbeck absehbar nicht mehr, was auch daran liegt, dass Neu_Meerbeck seit jeher bereits Wohngebiet ist und daher nur wenige Nichtwohnareale hat.

11.2 Handlungsfeld Soziale Mischung

Wichtige Erkenntnisse

- Der Status-quo der sozialen Mischung in Neu_Meerbeck ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sich im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich viele Haushalte mit geringen Einkommen in Neu_Meerbeck befinden. Bei den Altersgruppen ist Neu_Meerbeck genauso gemischt wie die Bevölkerung in der Gesamtstadt Moers. Es gibt keine einseitige Altersstruktur in Neu_Meerbeck.

-
- Bei der Entwicklung der sozialen Mischung von Neu_Meerbeck insgesamt gibt es kein klares Bild. Aus statistischer Perspektive kann nicht davon gesprochen werden, dass sich Neu_Meerbeck insgesamt sozial entmischt. Während der Anteil von Transferleistungsempfängenden (Menschen mit geringen Einkommen) in Neu_Meerbeck an allen Transferleistungsempfängenden der Gesamtstadt Moers von 2011 bis 2016 stieg, blieb er im Zeitraum von 2016 bis 2019 unverändert. Bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften ist der Anteil seit 2016 sogar gesunken. In einer teilräumlichen qualitativen Perspektive besteht jedoch auch in der Wahrnehmung von Akteurinnen und Akteuren ein gewisses Risiko, dass sich Segregationstendenzen in den Teilräumen Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung und Hochstraß verstärken können. Treiber der Entwicklung dabei ist, dass die „Bergbaurentner“, die Neu_Meerbeck bislang sozial stabilisiert haben, zukünftig fortziehen (u.a. ins Altersheim) oder sterben werden und in diese Wohnungen dann potenziell auch Haushalte mit geringen Einkommen einziehen, die in geringerem Maße sozial stabilisierend für Neu_Meerbeck wirken.
 - Bei den Wohngeldhaushalten und bei den SGB XII-Bedarfsgemeinschaften lassen sich seit 2016 gewisse Konzentrationstendenzen erkennen, d. h. ihre Zahl ist in Neu_Meerbeck stärker gestiegen als in der Gesamtstadt Moers. Allerdings bleibt ihre absolute Zahl in Neu_Meerbeck gering.

Handlungsbedarfe

- Es sollte keine weitere Konzentration von Haushalten mit geringen Einkommen bzw. von Transferleistungsempfängenden in Neu_Meerbeck stattfinden.
- Sozial stabilisierende Haushalte sollten in Neu_Meerbeck gehalten werden und weitere von außerhalb nach Neu_Meerbeck gezogen werden.

Strategisches Ziel

- Der Wohnungsmarkt Neu_Meerbeck soll mit dazu beitragen, dass die soziale Mischung verbessert wird.

11.3 Kooperative Handlungsfelder

11.3.1 Handlungsfeld Dialog von Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes

Wichtige Erkenntnisse

- In Neu_Meerbeck besteht ein etabliertes Netzwerk aus engagierten Akteurinnen und Akteuren aus unterschiedlichen Bereichen. Diese haben sich bereits bei der Erarbeitung des IHK Neu:Meerbeck sowie im Rahmen der Erstellung des vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck ausgetauscht. Neben verschie-

denen Institutionen (z. B. sci:moers gGmbH, Neukirchener Erziehungsverein) zählen hierzu auch Vertreterinnen und Vertreter der Moerser Stadtverwaltung sowie die beiden großen Bestandshalterinnen der historischen Bergarbeiter-siedlung, die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH und die Vivawest Wohnen GmbH (vgl. auch die Liste der Expertinnen und Experten im Anhang in Kapitel 14 und 15).

- Darüber hinaus gibt es weitere Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes Neu_Meerbeck, die bislang noch nicht intensiver in einen regelmäßigen Dialog eingebunden sind.

Handlungsbedarfe

- Der durch das Handlungskonzept Wohnen initiierte Dialog von Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes in Neu_Meerbeck sollte über das Handlungskonzept hinaus fortgesetzt werden.

Strategisches Ziel

- Verstetigung des Wohnungsmarkt-bezogenen Dialogs von Akteurinnen und Akteuren in Neu_Meerbeck.

11.3.2 Handlungsfeld Wohnungsmarktbeobachtung

Wichtige Erkenntnisse

- Mit dem vorliegenden HK Wohnen Neu_Meerbeck liegen Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt vor, die auf wichtigen Parametern einer Wohnungsmarktbeobachtung basieren (Daten und Informationen zur Nachfrage und zum Angebot, differenzierte Betrachtung von Teilräumen).

Handlungsbedarfe

- Zur strategischen Steuerung der Wohnungsmarkt-bezogenen Aktivitäten in Neu_Meerbeck ist eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich.

Strategisches Ziel

- Einrichtung einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung für Neu_Meerbeck im Rahmen der gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung.⁶⁷

⁶⁷ Vgl. hierzu Kapitel 14.2. im HKW Stadt Moers.

11.4 Maßnahmenvorschläge für Neu_Meerbeck insgesamt

Nachfolgende Übersicht zeigt die für Neu_Meerbeck insgesamt empfohlenen Maßnahmenvorschläge und deren Relevanz im Hinblick auf die Handlungsfelder. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmenvorschläge ist im Kapitel 12 zu finden.

Abbildung 48: Maßnahmenvorschläge in Neu_Meerbeck insgesamt

Maßnahmenvorschlag	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	Handlungsfeld Wohnungsbestand	Handlungsfeld Wohnungsneubau	Übergeordnete Handlungsfelder
Modernisierungsnetzwerk Neu_Meerbeck		X		X
Wohndialog Neu_Meerbeck	X	X	X	X
Wohnungsmarktbeobachtung Neu_Meerbeck (im Rahmen der gesamtstädtischen Beobachtung)				X

Quelle: eigene Darstellung

empirica

12. Maßnahmenvorschläge: Steckbriefe

Nachfolgend werden die in den Kapiteln 8.4, 9.4, 10.4 und 11.4 aufgezeigten Maßnahmenvorschläge detailliert dargestellt.

12.1 Freifinanzierte Wohnungsneubauangebote für Familien

Maßnahme	Schaffung von frei finanzierten Wohnungsangeboten für Familien
Handlungsfeld	Familien
Teilraum	Alle Teilräume
Inhalt	Realisierung von frei finanzierten Wohnungsangeboten im Neubau für Familien – im Segment Ein- und Zweifamilienhaus (alle Bautypologien).
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung und ggf. Baurechtschaffung der im Rahmen des HK Wohnen Neu_Meerbeck ermittelten Wohnbaupotenziale für Familien (vgl. Kapitel 8.3, 9.3, 10.3). • Akquisition von Projektentwickelnden/Bautragenden, die mit dem verfügbaren Instrumentarium auch kostengünstigen Wohnungsbau für Familien realisieren (z.B. mittels des unten dargestellten Mietkauf-Modells oder durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Bautragenden zu angemessenen Miethöhen und Wohnungstypen). • Im HK Wohnen Moers (vgl. HKW Stadt Moers, Kapitel 12.1.2) sind die für Familien wichtigen Anforderungen an Neubaulandstandorte dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> ○ Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege: Radwege, Einbahnstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Straßenbeleuchtung ○ Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen ○ Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad oder ÖPNV)
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Grundstückseigentümerinnen/-eigentümer • Investierende/Bautragende

Wie funktioniert das Mietkauf-Modell?

Beim Mietkauf kann der Mietende das von ihm bewohnte Haus oder die Wohnung nach einer bestimmten Frist erwerben. Bis zu diesem Zeitpunkt ist er noch keine Eigentümerin/kein Eigentümer der Immobilie, sondern bleibt Mietender. Die Immobilie wird durch die Miete und eine eventuell vereinbarte Restsumme abbezahlt. Daher entfallen i. d. R. Eigenkapital und eine Baufinanzierung. Der Mietkauf wird in Deutschland selten angeboten. Anbietende sind Bautragende oder auch Genossenschaften. In Gladbeck wurde z. B. ein Mietkaufmodell realisiert. Nach 15 Jahren hatten die Mietenden die Option zum Erwerb der Reihenhäuser. Nach Information der Stadt Moers sind die Erfahrungen der Stadt Gladbeck mit dem Modell positiv. Mietkaufmodelle werden nicht mit staatlichen Mitteln unterstützt.

12.2 Barrierefreies/-reduziertes Wohnen für ältere Haushalte

Maßnahme	Barrierefreies/-reduziertes Wohnen für ältere Haushalte
Handlungsfeld	Ältere Haushalte
Teilraum	Alle Teilräume
Inhalt	Verbesserung des barrierefreien (Neubau) und barrierereduzierten (Bestands) Wohnangebotes in Neu_Meerbeck
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung von Wohnbaugrundstücken für barrierefreien Wohnungsneubau (vgl. Kapitel 8.3, 9.3, 10.3). • Aktivierung von umzunutzenden (Erdgeschoss-)Flächen im Versorgungsbereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße und Unterstützung des Umbaus zu möglichst barrierefreiem Wohnraum (je nach baulicher Substanz und baurechtlichen Vorschriften), siehe Maßnahme „Stärkung der Wohnfunktion der Versorgungsbereiche“ (vgl. Kapitel 12.9). • Prüfung einer Realisierung von barrierefreien „Tinyhouses“ (vgl. auch Kapitel 13.3.2 im HKW Stadt Moers). • Prüfung, ob ein Zwischenerwerb geeigneter Liegenschaften durch die Stadt Moers möglich ist. Dies kann auch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten Dritter sein (z.B. Wohnungsbau Stadt Moers GmbH). • Akquisition von Projektentwickelnden/Bautragende, die Neubau realisieren; eine Prämisse dabei sollte preisgünstiger Wohnraum zur Miete sein (Fokus mietpreisgebundene Wohnungen nach Landeswohnraumförderung, vgl. Kapitel 12.6).

	<ul style="list-style-type: none"> • Für altersgerechte Wohnraumanpassung (Barrierereduzierung) die bestehende Wohnberatung (Caritasverband Moers-Xanten e. V., Wohnungsbau Stadt Moers GmbH) stärker in Neu_Meerbeck kommunizieren (Fokus Meerbeck-Ost) und auch Beratungen im eigenen Haus anbieten. • Kommunikation mit Bestandshaltenden und Vermietenden zu den Möglichkeiten einer altersgerechten Wohnraumanpassung.
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Wohnberatung (Caritasverband Moers-Xanten e. V., Wohnungsbau Stadt Moers GmbH) • Selbstnutzende in Meerbeck-Ost (Fokus Einfamilienhäuser) • Bestandshaltende und private Vermietende

12.3 Prüfung der Realisierung eines Quartierspflegekerns

Maßnahme	Prüfung der Realisierung eines Quartierspflegekerns
Handlungsfeld	Ältere Haushalte
Teilraum	Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung und Hochstraß
Inhalt	Ein Quartierspflegekern dient dazu, dass ältere Haushalte länger in ihrem Quartier bleiben können, weil alle erforderlichen Angebote, die eine Versorgungssicherheit im Quartier bieten, in dem Quartierspflegekerne enthalten sind (zur Beschreibung der einzelnen Bausteine eines Quartierspflegekern siehe Kapitel 12.2.2 im HKW Stadt Moers). Es sollte geprüft werden, ob ein solches Angebot im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung realisiert werden kann.
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung anhand der Checkliste des Leitfadens für Quartierspflegekerne.⁶⁸ • Im Rahmen der Prüfung sind mögliche Standorte in Betracht zu ziehen. Ein Standort sollte möglichst zentral liegen, sodass viele Haushalte im Radius von ca. 1.000 Metern erreicht werden können.

⁶⁸ GKV-Spitzenverband (Spitzenverband Bund der Krankenkassen) (2017): Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern; Die Checkliste ist ab S. 96 zu finden (abrufbar unter https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf).

	<ul style="list-style-type: none"> • Die einzelnen Bausteine sollten möglichst nahe benachbart liegen. Es ist aber vorstellbar, dass die einzelnen Bausteine sich in mehreren Immobilien in räumlicher Nähe befinden (z. B. im Versorgungsbereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße). • Prüfung, ob ein Zwischenerwerb geeigneter Liegenschaften durch die Stadt Moers möglich ist. Dies kann auch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten Dritter sein (z.B. Wohnungsbau Stadt Moers GmbH).
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Bestandhaltende (u. a. Wohnungsbau Stadt Moers GmbH) • Investierende • Soziale Trägerschaften und ambulante Pflegedienste

12.4 Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand

Maßnahme	Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand
Handlungsfeld	Familien, Ältere, Wohnungsbestand
Teilraum	Vor allem in Meerbeck-Ost, nachrangig in Hochstraß
Inhalt	In vielen Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand wohnen ältere Haushalte mit einer oder zwei Person(en). Wenn ältere Haushalte noch mal umziehen, um ihre Wohnsituation im Alter zu verbessern, dann müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein. Neben der Umzugsbereitschaft sollte es auch altersgerechte Wohnangebote idealerweise in der Nähe des bisherigen Wohnstandortes bzw. in der Stadt Moers geben. Gleichzeitig müssen Familien gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen.
Vorgehen	<p>Hierzu ist eine Konzeptentwicklung erforderlich, die folgende und ggf. weitere Bausteine enthalten könnte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schriftliche Haushaltsbefragung zur Klärung der Interessenlage und Bereitschaft älterer, selbst nutzender Ein- und Zweifamilienhausbewohner in Meerbeck-Ost, aus ihrer Immobilie auszuziehen. • Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie, um die Haushalte zu erreichen. Eine Möglichkeit hierfür ist die Durchführung einer Info-Veranstaltung in Meerbeck-Ost, zu der ältere Bewohnende von Ein- und Zweifamilienhäusern eingeladen werden und über die Möglichkeiten des Wohnens im Alter informiert

	<p>werden. Hier können auch die Ergebnisse der o. g. Haushaltsbefragung vorgestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von barrierefreiem Wohnungsneubau in Neu_Meerbeck (vgl. Kapitel 12.2) und in Moers (vgl. Kapitel 12.2.2 im HKW Stadt Moers). • Eine Aufgabe im Rahmen eines verstärkten Generationenwechsels im Ein- und Zweifamilienhausbestand ist das Lenken der Nachfrage von Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern in den Bestand.⁶⁹ Stellt man den rechnerisch ermittelten Wohnungsneubaubedarf in Neu_Meerbeck (rund 130 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, vgl. Kapitel 6.1) dem möglichen Potenzial von rund 55 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Kapitel 8.3, 9.3, 10.3) gegenüber und berücksichtigt, dass wohnungssuchende Familien bei ihrer Suche generell sowohl Bestandshäuser als auch Neubauten im Suchfokus haben, dann erscheint es nicht erforderlich, besondere Maßnahmen für die Lenkung der Ein- und Zweifamilienhausnachfrage in den Bestand zu unternehmen. Dennoch sollten in einem zu erarbeitenden Konzept eines verstärkten Generationenwechsels auch Möglichkeiten dargestellt werden, den Generationenwechsel und die damit einhergehenden Chancen bei wohnungssuchenden Familien bekannt zu machen.
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Immobilieneigentümerinnen/-eigentümer • Soziale Trägerschaften

12.5 Attraktive Wohnangebote für junge Menschen

Maßnahme	Attraktive Wohnangebote für junge Menschen
Handlungsfeld	Junge Haushalte
Teilraum	alle Teilräume
Inhalt	Das Potenzial von Neu_Meerbeck bzw. den drei Teilräumen als Wohnstandort für junge Haushalte sollte genutzt werden. Junge Haushalte, die als Wohnungsnachfrager für Neu_Meerbeck infrage

⁶⁹ Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch – Eine unterschätzte planerische Herausforderung – zur Situation in Nordrhein-Westfalen (abrufbar unter: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospaper_109.pdf).

	<p>kommen, suchen vor allem preisgünstige und kleinere Wohnungen zur Miete.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollten junge Menschen auch als positive Imagetragende des Wohnstandortes Neu_Meerbeck eingesetzt werden. Das ist auch zu integrieren in eine Gesamtstrategie/Imagekampagne zum Wohn- und Lebensort Neu_Meerbeck, die bereits im IHK Neu:Meerbeck mit der Maßnahme "Stadtteilmarketing, Markenentwicklung und Imageaufwertung" als Konzept für die Stadtteilentwicklung vorgeschlagen wird. Diese Maßnahme soll, eine Bereitstellung von beantragten Städtebauförderungsmitteln vorausgesetzt, im Jahr 2022 starten.</p>
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarungen mit den größeren Bestandshaltenden in Neu_Meerbeck (Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Vivawest Wohnen GmbH, Bauverein Moers eG) sowie privaten Vermietenden, dass gezielt Wohnraum für junge Menschen zur Verfügung gestellt wird. • Neubau: Wohnangebot für Auszubildende/Studierende schaffen (mögliche Standorte im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung), ggf. als Wohngemeinschaften wie in Iserlohn⁷⁰ oder in Düsseldorf⁷¹ oder sonstige innovative Wohnangebote mit dem Ziel, junge Haushalte in besonderem Maß damit anzusprechen. In diesem Zusammenhang sind auch innovative Konzepte, die junge Menschen in besonderem Maß ansprechen können, zu berücksichtigen. Das könnten z.B. „Tinyhouses“ sein (vgl. auch Kapitel 13.3.2 im HKW Stadt Moers). • Einbindung in die o. g. Gesamtstrategie zum Wohn- und Lebensort Neu_Meerbeck für junge Menschen (z. B. Imagekampagne mit jungen Menschen, die gerne in Neu_Meerbeck leben und als „Botschafter“ fungieren; Räume/Ateliers für junge Kreative anbieten, Kreativ-Szene aus Moers/Ruhrgebiet nutzen).
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Investierende für Neubau • Bestandshaltende

⁷⁰ <https://www.aktiv-online.de/news/ausbildungshaus-iserlohn-leben-in-der-azubi-wg-4632> In einem vom Verein LebensWert Iserlohn und die Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (IWG) ins Leben gerufenen Projekt wurde in einem renovierten Altbau Wohnraum in Wohngemeinschaften für neun junge Menschen geschaffen.

⁷¹ <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/stadt-duesseldorf-bietet-wohngemeinschaften-fuer-azubis-an-1.html> Für Auszubildende der Stadt Düsseldorf.

12.6 Neubau geförderter Mietwohnungen

Maßnahme	Neubau geförderter Mietwohnungen
Handlungsfeld	Haushalte mit geringen Einkommen
Teilraum	Alle Teilräume
Inhalt	Schaffung von preisgebundenen Wohnungen im Neubau. Zielgruppe sind Haushalte mit Kindern (Familien, inkl. Alleinerziehende), ältere und jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Mit der Maßnahme soll die Deckung der Nachfrage der genannten Zielgruppen nach bezahlbarem Wohnraum zur Miete in Neu_Meerbeck bzw. in seinen Teilräumen erreicht werden. Nach der Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs im geförderten Segment besteht in Neu_Meerbeck insgesamt ein Bedarf von rund 150 preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2039 (vgl. Kapitel 6.2).
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Im HK Wohnen Neu_Meerbeck wurden potenzielle Wohnbauflächen, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet sind, ermittelt. Hiervon ausgehend sollte geprüft werden, welche Grundstücke in städtisches Eigentum gebracht werden können (z.B. im Rahmen einer Vorkaufsrechtsatzung). Diese Grundstücke können dann an Dritte mittels Konzeptvergabe (Definition der zu erfüllenden Kriterien wie z.B. die Anzahl an zu errichtenden geförderten Wohnungen) veräußert oder durch die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH entwickelt werden (vgl. HKW Stadt Moers, Kapitel 13.1.2). • Auf nicht kommunalen Grundstücken kann geprüft werden, ob eine Quotierung vorgegeben wird, d. h. ein definierter Anteil der geplanten Wohnungen wären als geförderte Wohnungen zu errichten. Hierbei besteht jedoch das Risiko einer erschwerten Suche nach Investierenden, da die frei finanzierten Wohnungen durch „Quersubventionierung der geförderten Wohnungen“ teurer werden (ggf. ist eine Kompensation erforderlich) (vgl. HKW Stadt Moers, Kapitel 12.3.2).
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Grundstückseigentümerin/-eigentümer • Investierende

12.7 Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Maßnahme	Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes
Handlungsfeld	Soziale Mischung
Teilraum	Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung und Hochstraß
Inhalt	<p>Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind nichts Neues in der Stadt Moers. Die Wohnungsbau Stadt Moers hat 2013/2014 ein Mehrgenerationen-Wohnen-Projekt in der Eichenstraße realisiert.⁷² Aktuelle Befragungen zu gemeinschaftlichem Wohnen, z.B. in Potsdam, zeigen das in der Bevölkerung vorhandene generelle Interesse für diese Wohnform. Danach kann sich jeder vierte Befragte in Potsdam vorstellen, gemeinschaftlich zu wohnen.⁷³ Auch die Stadt Landau in der Pfalz zeigt, dass es eine Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten abseits der Metropolen gibt.⁷⁴ Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden bundesweit mit verschiedenen Inhalten und Organisationsformen realisiert (sowohl Eigentum als auch Miete). Die Stadtverwaltung Moers hat im Rahmen der Erarbeitung des HK Wohnen Neu_Meerbeck ein hohes Interesse signalisiert, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Moers zu initiieren und zu begleiten. Ein solches Projekt trägt dazu bei, die soziale Mischung in Neu_Meerbeck zu verbessern.</p>
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Ausloten möglicher Grundstücke im Teilraum (s. mögliche Wohnbaupotenziale in Kapitel 7.1). • Öffentlicher Aufruf und Durchführung einer Veranstaltung mit interessierten Personen für gemeinschaftliche Wohnprojekte (aus Moers und der Region). • Gespräche mit mittelgroßen Städten, die bereits Erfahrungen mit der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten haben. • Konkretisierung von Anforderungen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Neu_Meerbeck. Hier sind die Erfahrungen

⁷² <https://www.wohnungsbau-stadt-moers.de/leistungen/abgeschlossene-bauvorhaben/mehrgenerationen-wohnen-in-moers>

⁷³ Bundesministerium für Bildung und Forschung (2019): Gemeinschaftlich Wohnen in Potsdam - Bevölkerungsbefragung (abrufbar unter: https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf)

⁷⁴ Stadt Landau in der Pfalz (2017): Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz (abrufbar unter https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2018/02/Landau_Buch_klein-1.pdf)

	aus der o. g. öffentlichen Veranstaltung und den Gesprächen mit Städten zu berücksichtigen.
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Grundstückseigentümerinnen/-eigentümer • Interessenten für gemeinschaftliches Wohnen • Soziale Trägerschaften

12.8 Initiierung eines weiteren inklusiven Wohnprojektes

Maßnahme	Inklusives Wohnprojekt in Neu_Meerbeck
Handlungsfeld	Zielgruppenspezifische Handlungsfelder
Teilraum	Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung und Hochstraße
Inhalt	Nach der Fertigstellung eines inklusiven Wohnprojektes in Neu_Meerbeck im Frühjahr 2022 sollte ein weiteres inklusives Vorhaben in Neu_Meerbeck realisiert werden. Das Vorhaben der Wohnungsbau Stadt Moers in der Fuldastr./Neckarstr hat den hohen Bedarf nach Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung deutlich gemacht. Die Caritas Wohn- und Werkstätten Niederrhein (CWWN), die die Betreuung übernimmt, berichtet von etwa 100 Interessenten auf der Warteliste für das Projekt. ⁷⁵
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung möglicher Standorte (inkl. planungsrechtl. Prüfung) • Akquisition eines Investors und Klärung der finanziellen Rahmenbedingungen • Beratung und Abstimmung mit möglichem Betreiber • Frühzeitige Einbeziehung der Nachfrageseite zur Festlegung konkreter Bedarfe (über Initiativen, Vereine) • Ggf. Informationsaustausch mit ähnlichen Projekten (v. a. auch Nutzung der Erfahrungen mit dem gerade realisierten Projekt in Neu_Meerbeck) • Einbindung der Maßnahme in die gesamtstädtische Maßnahme zur Ermittlung der Wohnraumbedarfe von Menschen mit Behinderungen in Moers

⁷⁵ <https://www.cwwn.de/leichte-sprache/cwwn/aktuelles-presse/detailansicht/in-moers-entstehen-wohnungen-fuer-menschen-mit-handicap?F=&cHash=6fed870f9fb6e02ac17c30570761cef0>

Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Wohnungsbau Stadt Moers oder andere Investierende • Mögliche Betreibende (z. B. CWWN)
-------------------------	---

12.9 Stärkung der Wohnfunktion im Versorgungsbereich

Maßnahme	Stärkung der Wohnfunktion im Versorgungsbereich
Handlungsfeld	Wohnungsbestand
Teilraum	Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung
Inhalt	<p>Im zentralen Versorgungsbereich im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung bestehen Mängel in der Wohnfunktion. Das betrifft den Bereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße. Die heutigen und zukünftigen möglichen Ladenleerstände können ein Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sein (vgl. Kapitel 7.2 und die dortige Modellrechnung zu möglichen zusätzlichen Wohnungen). Ein Fokus kann dabei auf ältere Haushalte gerichtet sein, da für diese Zielgruppe ein Mangel an altersgerechtem Wohnraum in Neu_Meerbeck besteht. Diese vorgeschlagene Maßnahme zielt darauf, in dem Bereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße verfestigte Ladenleerstände einer dauerhaften Umnutzung zum Wohnen zuzuführen. (vgl. auch die Maßnahme D 6 im IHK Neu_Meerbeck).</p>
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Konzeptes für den gesamten Bereich Jahnstraße/Leissstraße/Zwickauer Straße zur dauerhaften Umnutzung von Ladengeschäften in Wohnraum (im Abgleich mit der im IHK Neu_Meerbeck empfohlenen Maßnahme D 6). • Veranstaltung mit Eigentümerinnen und Eigentümern und vor Ort (Interesse, Sensibilitäten), auch unter Einbezug der Wirtschaftsförderung Moers. • Basierend auf dem Konzept sollten dann ein bis zwei erste Projekte von den jeweiligen Immobilieneigentümerinnen/-eigentümern umgesetzt werden. Die Stadt Moers sollte hierbei beratend unterstützen. • Prüfung, ob die Stadt Moers ein Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausüben kann (z.B. für die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH.).
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Immobilieneigentümerinnen/-eigentümer

Das Land NRW hat ein Förderprogramm zur dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale aufgelegt.⁷⁶ Mit dem Programm werden zum einen die Beratung und Konzeption finanziert mit dem Ziel, private Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer zu aktivieren, in eine Umnutzung ihrer Ladenlokale zu investieren. Gefördert werden dabei aufsuchende Beratungen von Eigentümerinnen und Eigentümern durch einen Quartiersarchitektinnen/-architekten und die Erstellung von Machbarkeitsstudien für die Umnutzung (baulich, energetisch, immobilienwirtschaftlich, architektonisch). Zum anderen werden Investitionen finanziert mit dem Ziel eines dauerhaften Umbaus von Ladenlokalen für eine neue Nutzung. Gefördert werden Entkernung, Abriss von Anbauten, Herstellung von Barrierefreiheit, Umbau des Erdgeschossbereichs inkl. Eingangsgestaltung, Gestaltung einer architektonisch ansprechenden Fassade inkl. Rückbau von Vordächern und Werbeanlagen, Zusammenlegung von Ladenlokalen, Nebenkosten (z. B. Genehmigung des Bauantrags bei Nutzungsänderungen), Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards des umgebauten Ladenlokals. Die Höhe der investiven Förderung richtet sich danach, ob die ungenutzte Fläche später vermietet werden soll (Förderung 25 % der zuwendungsfähigen Kosten von mindestens 20.000 Euro und maximal 100.000 Euro) oder mietfrei für eine multifunktionale Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll (Förderung 45 % der zuwendungsfähigen Kosten von mindestens 10.000 Euro und maximal 100.000 Euro).

12.10 Weiterentwicklung der historischen Bergarbeitersiedlung

Maßnahme	Weiterentwicklung der historischen Bergarbeitersiedlung
Handlungsfeld	Wohnungsbestand
Teilraum	Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung
Inhalt	Das von der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH vorgelegte Gutachten zu den Entwicklungsoptionen der historischen Bergarbeitersiedlung (vgl. Kapitel 7.3) zeigt verschiedene Ansätze zur Instandhaltung und Modernisierung der Siedlungsbestände auf. Diese ausgearbeiteten Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung sind vor dem Hintergrund der sozialen, wirtschaftlichen und baukulturellen Anforderungen zu bewerten und im Dialog mit den Wohnungseigentümerinnen/-eigentümern weiter abzustimmen.
Vorgehen	Unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten und im Sinne des Erhalts des Erscheinungsbildes und des Charakters der Bergarbeitersiedlung hat ihre Instandhaltung die größte Relevanz. Allerdings

⁷⁶ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen – Förderangebot der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen im Städtebauförderungsprogramm 2022.

	<p>besteht hierbei unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit die große Herausforderung bei der Frage, welche Materialien zur Wahrung des Erscheinungsbildes der Gebäude und damit der Siedlung verwendet werden können. Hier gilt es einen sinnvollen Kompromiss unter den Beteiligten zu finden.</p> <p>Die Option einer Zusammenlegung von Wohnungen zur Vergrößerung der Wohnfläche in der Bergarbeitersiedlung hat allenfalls ergänzenden Charakter. Zwar besteht hierdurch die Chance, die soziale Mischung zu verbessern, da Familien gehalten bzw. nach Neu_Meerbeck gezogen werden. Allerdings setzt diese Option eine entsprechende wirtschaftliche Realisierungsfähigkeit voraus, die auch im Kontext einer Reduzierung der Wohnungsanzahl in Siedlung zu berücksichtigen ist. Für diese Option kommen vor allem Gebäude in Frage, die nicht mehr sanierungsfähig sind oder nur unter hohem wirtschaftlichem Aufwand saniert werden können.</p> <p>Ebenso ergänzenden Charakter hat die Option des Ersatzes der Stellanbauten durch neue Anbauten. Hierdurch sollen neuzeitige Grundrisse geschaffen werden. Allerdings ist in den Varianten dieser Option, bei denen ein nur Ersatz der Anbauten erfolgt, keine Vergrößerung der Wohnfläche möglich. Bei der Variante, die eine nennenswerte Wohnflächenvergrößerung auf 100 m² ermöglicht, ist zu berücksichtigen, dass der hierfür erforderliche zweigeschossige Anbau das Erscheinungsbild der Gebäude im rückwärtigen Bereich verändert. Auch hier gilt, dass vor allem Gebäude in Frage kommen, die nicht mehr sanierungsfähig sind oder nur unter hohem wirtschaftlichem Aufwand saniert werden können.</p> <p>Nicht alle Gebäude der Bergarbeitersiedlung sind historisch. Einige Häuser sind in der Nachkriegszeit entstanden. Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit diese Häuser und Wohnungen unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit altersgerecht modernisiert werden können.</p>
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Wohnungsbau Stadt Moers GmbH • Vivawest Wohnen GmbH

12.11 Modernisierungsnetzwerk Neu_Meerbeck

Maßnahme	Modernisierungsnetzwerk Neu_Meerbeck
Handlungsfeld	Wohnungsbestand
Teilraum	Neu_Meerbeck insgesamt
Inhalt	<p>Das integrierte energetisches Quartierskonzept für Neu_Meerbeck hat aufgezeigt, wo energetische Einsparpotenziale im Wohnungsbestand in Neu_Meerbeck vorhanden sind. Der Fokus liegt dabei auf den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Das sind sowohl selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (wie größtenteils die Haushalte, die sich in den Einfamilienhäusern in Meerbeck-Ost befinden) als auch private Vermietende. Mittels eines Modernisierungsnetzwerkes sollen diese privaten Eigentümerinnen und Eigentümer dazu motiviert werden, ihre Immobilien energetisch zu modernisieren. Diese Maßnahme hat Schnittstellen einerseits zu den Empfehlungen des integrierten energetischen Quartierskonzeptes, andererseits zu der im IHK:Neu_Meerbeck empfohlenen Maßnahme des Hof- und Fassadenprogramms.</p>
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Ergebnis des integrierten energetischen Quartierskonzeptes für Neu_Meerbeck soll eine Vergabe von Beratungsleistungen im Sanierungs- bzw. im energetischen Bereich erfolgen. Diese Beratung soll die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützen. • Ein Modernisierungsnetzwerk umfasst neben den o. g. Beraterinnen und Beratern weitere immobilienpezifische Akteurinnen und Akteure. Das sind Finanzierende (Banken, Sparkassen), Immobilienvermittelnde, Immobiliensachverständige, Architektinnen und Architekten. Die Erfahrungen aus dem in der Dortmunder Nordstadt mit Hilfe von empirica initiierten Modernisierungsnetzwerks zeigen die Bedeutung einer integrierten Herangehensweise mit unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren. • Ansprache möglicher Netzwerkpartnerinnen/-partnern und Akquisition dieser für das Netzwerk. • Durchführung von Netzwerktreffen zur Entwicklung einer gemeinsamen Strategie, um die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer anzusprechen und zur Mitwirkung zu motivieren (z. B. Stammtische der Eigentümerinnen und Eigentümer).

Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Sanierungsberatende (s. o.) • Haus & Grund • Architektinnen und Architekten • Kreditinstitute (Banken, Sparkassen) • Immobiliensachverständige
-------------------------	---

12.12 Wohndialog Neu_Meerbeck

Maßnahme	Wohndialog Neu_Meerbeck
Handlungsfeld	Kooperative Handlungsfelder
Teilraum	Neu_Meerbeck insgesamt
Inhalt	Die wichtigen Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes Neu_Meerbeck sollten sich regelmäßig über die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und über die Entwicklung des Wohnungsmarktes bzw. sich zukünftig ergebenden Herausforderungen austauschen.
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprache von Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes Neu_Meerbeck (Wohnungsunternehmen, Projektentwicklungen, Immobilienvermittlungen, Hausverwaltungen, soziale Verbände) zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft. • Festlegung von Inhalten und Terminen (z. B. einmal im Jahr).
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Moers • Akteurinnen und Akteure

12.13 Wohnungsmarktbeobachtung Neu_Meerbeck

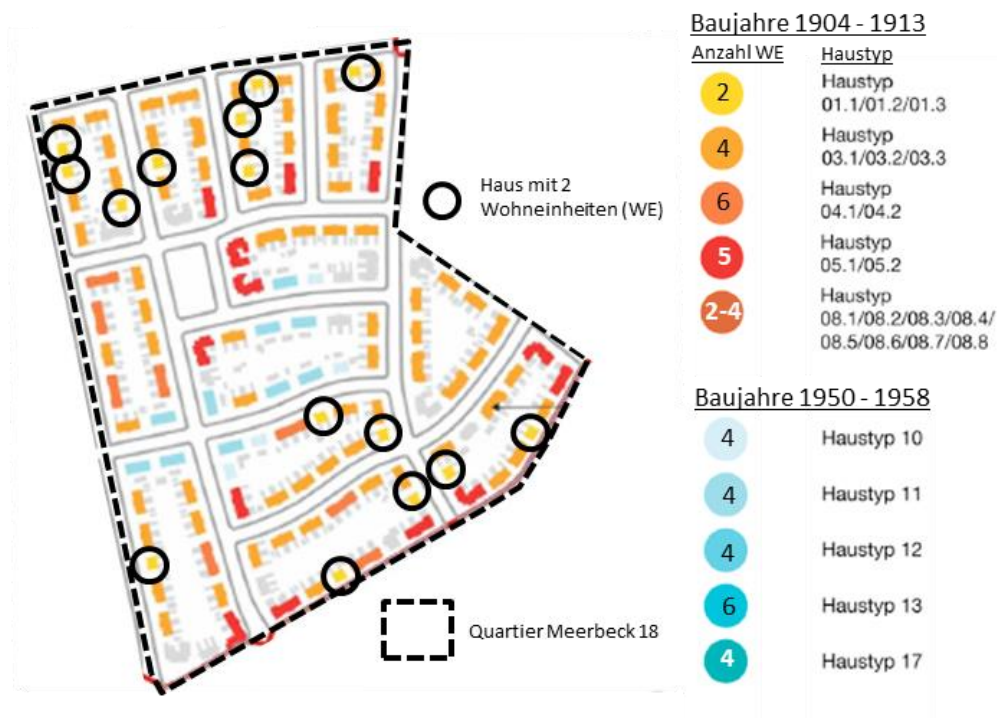
Maßnahme	Wohnungsmarktbeobachtung Neu_Meerbeck
Handlungsfeld	Kooperative Handlungsfelder
Teilraum	Neu_Meerbeck insgesamt (im Rahmen der gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung)
Inhalt	Eine Wohnungsmarktbeobachtung soll die wichtigen Kenndaten des Wohnungsmarktes in regelmäßigen Abständen liefern. Sie

	dient dazu, veränderte Entwicklungen zu erkennen und sollte eine wichtige Informationsgrundlage für zukünftige wohnungsmarkt-relevante Entscheidungen sein. Adressaten der Wohnungsmarkt-beobachtung sind Verwaltung, Politik und die wichtigen Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes.
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">• Festlegung von Beobachtungsparametern von Nachfrage und Angebot (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen nach Altersgruppe und Herkunfts- und Zielräumen, Bautätigkeit, Preise, Wohnungsfluktuation, Leerstand, Verkaufsfälle).• Klärung der Daten- und Informationsverfügbarkeit.• Klärung des Beobachtungsturnus (am besten jährlich).• Klärung der Berichterstattung, d. h. wie und wo? (schriftlicher Kurzbericht, Präsentation in Verwaltung, Politik und beim empfohlenen Wohndialog Neu_Meerbeck).
Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none">• Stadt Moers• Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes

ANHANG

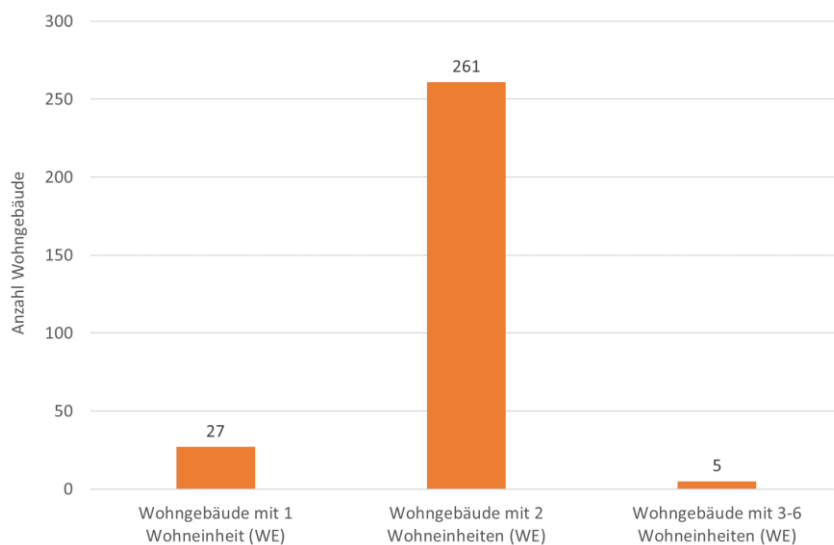
13. Ergänzende Abbildungen

Abbildung 49: Haustypen im Quartier Meerbeck 18



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von sci:moers gmbH, Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2015) und Stadt Moers (1975) **empirica**

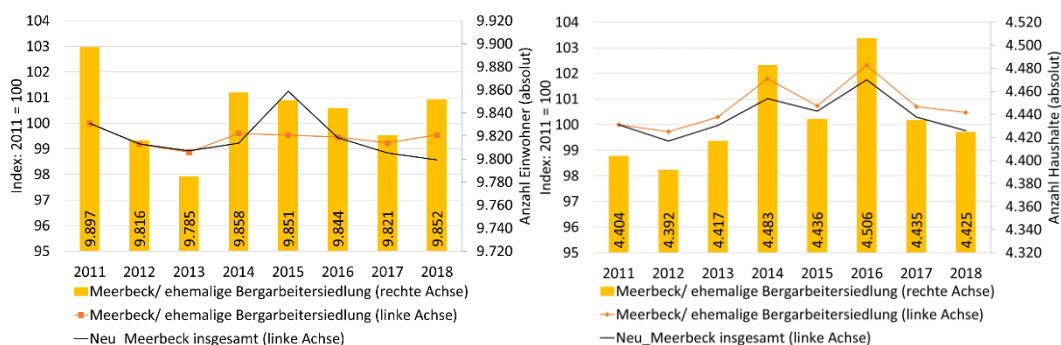
Abbildung 50: Gebäudetyp nach Anzahl Wohneinheiten (WE) im Quartier Meerbeck 18, 2011



Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt, Zensus 2011, Stadt Moers

empirica

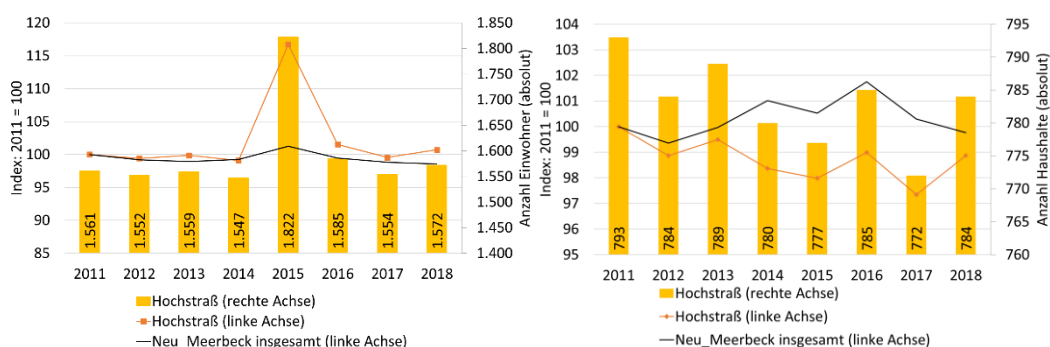
Abbildung 51: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung, 2011 - 2018



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

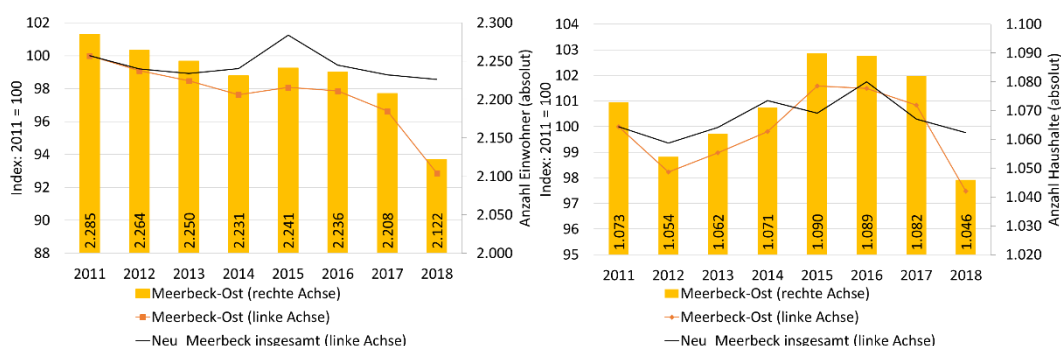
Abbildung 52: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte im Teilraum Hochstraß, 2011 - 2018



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

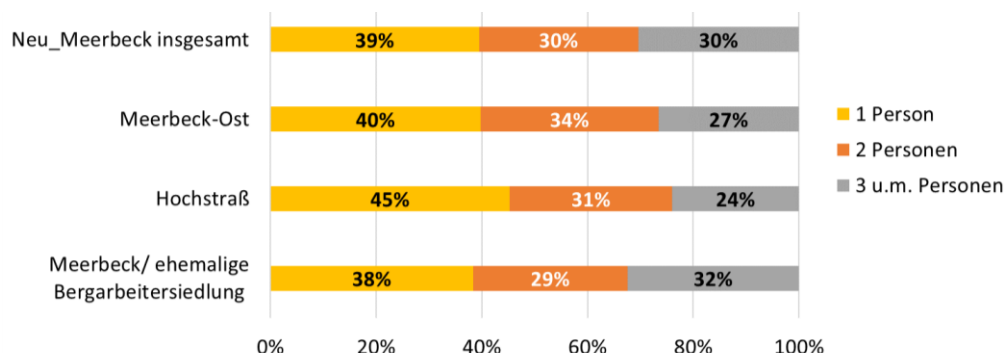
Abbildung 53: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte im Teilraum Meerbeck-Ost, 2011 - 2018



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

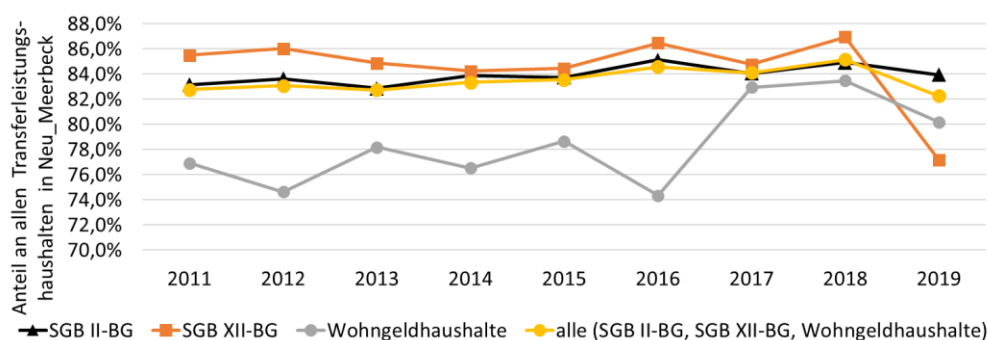
Abbildung 54: Haushaltsstruktur in Neu_Meerbeck und seinen Teilräumen, 2018



Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 55: Anteil von Transferleistungshaushalten im Teilraum Meerbeck/ehemalige Bergarbeitersiedlung an allen Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck, 2011 - 2019

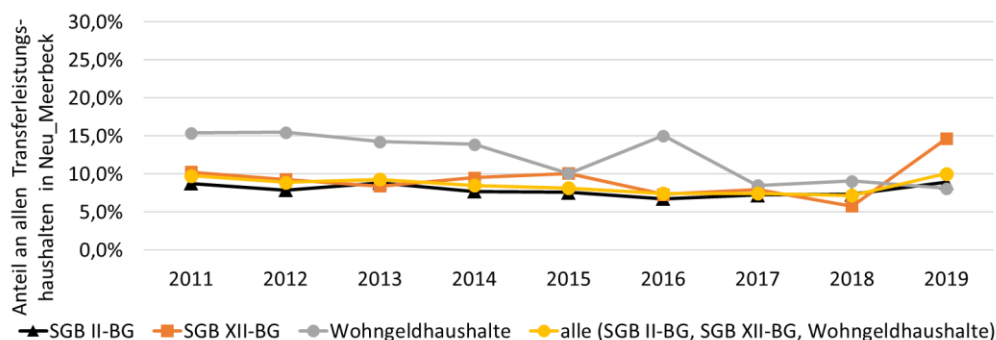


BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 56: Anteil von Transferleistungshaushalten im Teilraum Hochstraß an allen Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck, 2011 - 2019

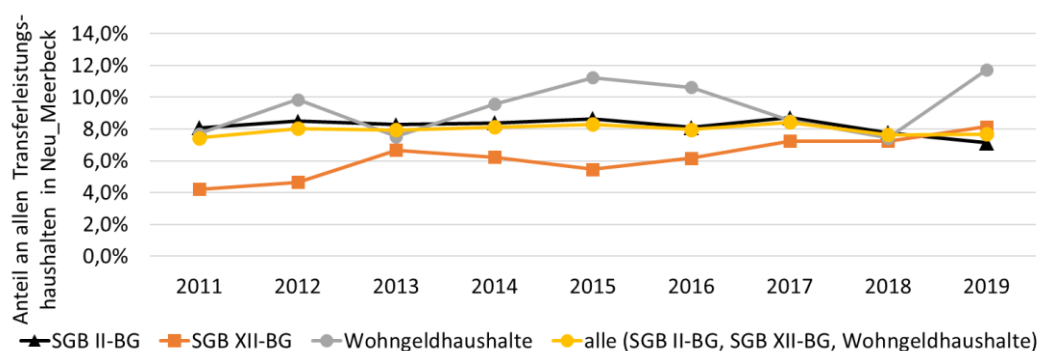


BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 57: Anteil von Transferleistungshaushalten im Teilraum Meerbeck-Ost an allen Transferleistungshaushalten in Neu_Meerbeck, 2011 - 2019



BG = Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Stadt Moers, eigene Darstellung

empirica

14. Liste der Expertinnen und Experten

- Vivawest Wohnen GmbH, Hr. Wilczok
- Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Hr. Kreische
- Deutsche Reihenhäuser AG, Hr. Hennemann
- Neukirchener Erziehungsverein, Hr. von Holst
- Interkulturelles Netzwerk 55 plus, Hr. Angerhausen
- SCI:Moers gGmbH, Hr. Theußen
- ZWAR – Basisgruppe in Meerbeck, Fr. Birke
- Forum Neu:Meerbeck, Hr. Evers
- Lebenshilfe Interessengemeinschaft Behinderter Moers e. V., Fr. Grotenrath
- Stadt Moers – Dez. II – Strategische Sozialentwicklungsplanung, Hr. Kröger
- Stadt Moers – FB 6 – Stabsstelle, Fr. Convent
- Stadt Moers – FB 6 – Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht, Hr. Dabrock
- Stadt Moers – FB 7 – Behindertenbeauftragte, Fr. Wortmann
- Stadt Moers – FB 7 – Flüchtlinge, Fr. Schröder
- Stadt Moers – FB 7 – Leitstelle Älterwerden, Fr. Jordan
- Stadt Moers – FB 7 – Soziales, Senioren und Wohnen, Hr. Rüdell
- Stadt Moers – FB 10 – Sozialraumteam Ost, Fr. Meister
- Stadt Moers – FD 2.3 – Liegenschaften und Steuern, Hr. Wortmann
- Stadt Moers – FD 7.3 – Wohnen, Hr. Verfürth
- Stadtteilbüro Neu_Meerbeck, Hr. Franken

15. Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops

Teilnehmerinnen und Teilnehmer beider Workshops (27.08.20 und 30.06.21) mit Expertinnen und Experten

- AWO Kreisverband Wesel e. V. – Vorstand Fachpolitik, Hr. Dr. Riekemann
- Caritasverband Moers-Xanten e. V., Hr. Kotes
- Forum Neu:Meerbeck, Hr. Evers, Hr. Zisenis
- Grafschafter Diakonie gGmbH, Hr. Bocks
- Interkulturelles Netzwerk 55 plus, Hr. Angerhausen
- KAB St. Barbara – Gemeinde – stellv. Vorsitzender, Hr. Gudehus
- Lebenshilfe Interessengemeinschaft Behinderter Moers e. V., Fr. Grotenrath
- Neukirchener Erziehungsverein, Hr. von Holst
- SCI:Moers gGmbH, Hr. Theußen
- Stadt Moers – Dez. II – Sozialraumentwicklungsplanung, Hr. Kröger
- Stadt Moers – Dez. III, Hr. Kamp
- Stadt Moers – FB 6 – Stabsstelle, Fr. Convent
- Stadt Moers – FB 6 – Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht, Hr. Dabrock
- Stadt Moers – FB 7 – Behindertenbeauftragte, Fr. Wortmann
- Stadt Moers – FB 7 – Flüchtlinge, Fr. Schröder
- Stadt Moers – FB 7 – Leitstelle Älterwerden, Fr. Jordan
- Stadt Moers – FB 7 – Soziales, Senioren und Wohnen, Hr. Rüdgel
- Stadt Moers – FB 10 – Jugend, Fr. Breuer
- Stadt Moers – FD 2.3 – Liegenschaften und Steuern, Hr. Wortmann
- Stadt Moers – FD 3.3 – Informationsmanagement, Hr. Dr. Stender
- Stadt Moers – FD 7.3 – Wohnen, Hr. Verfürth
- Stadtteilbüro Neu_Meerbeck, Hr. Franken
- Volksbank Immobilien Niederrhein GmbH, Hr. Lemke
- Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Hr. Balke, Hr. Kreische

Teilnehmerinnen und Teilnehmer beider Termine (19.01.21 und 26.08.21) mit dem Lenkungskreis

- AfD-Fraktion, Hr. Raumann
- CDU-Fraktion, Fr. Zupancic
- Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Fr. Küpperbusch, Hr. Olzog

-
- Fraktion Die FRAKTION, Hr. Butterwege
 - Fraktion Die Grafschafter, Hr. Burhans, Hr. Schulze
 - Fraktion DIE LINKE.LISTE, Hr. Fischer, Hr. Voth
 - Fraktion Offene Bürgerliste Moers, Hr. Maas
 - SPD-Fraktion, Fr. Reutlinger
 - Stadt Moers – Dez. III, Hr. Kamp
 - Stadt Moers – FB 6 – Stabsstelle, Fr. Convent
 - Stadt Moers – FB 6 – Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht, Hr. Dabrock
 - Stadt Moers – FB 6 – Projekt Soziale Stadt „Neu_Meerbeck“, Hr. Franken
 - Stadt Moers – FD 6.1 – Stadtplanung und -entwicklung, Hr. Sell
 - Stadt Moers – FB 7 – Soziales, Senioren und Wohnen, Hr. Rüdell
 - Stadt Moers – FD 7.3 – Wohnen, Hr. Verfürth
 - Vorsitzender ABWL, Hr. Brohl
 - Vorsitzender ASPU, Hr. Schmidtke
 - Vorsitzender SozA, Hr. Dieren

16. Literaturverzeichnis

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch – Eine unterschätzte planerische Herausforderung – zur Situation in Nordrhein-Westfalen (abrufbar unter: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospaper_109.pdf)
- Büro für angewandte Sozialwissenschaften (1979): Vorbereitende Untersuchungen nach Städtebauförderungsgesetz für das Gebiet der Zechen- und Arbeitersiedlung Moers – Meerbeck/Hochstrass
- GKV-Spitzenverband (Spitzenverband Bund der Krankenkassen) (2017): Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern (abrufbar unter https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers (div. Jahrgänge): Grundstücksmarktbericht (abrufbar unter <https://www.boris.nrw.de/boris-plus/?lang=de>)
- Haus & Grund Grafschaft Moers e.V., Mieterbunde Rhein-Ruhr e.V. (2019): Mietpiegel 2019 für nicht preisgebundene Wohnungen Moers
- Innovation City Management GmbH (2018): Integriertes energetisches Quartierskonzept im Rahmen des „Innovation City Rollout“ – Moers – Meerbeck/Hochstrass – Abschlussbericht Oktober 2018, Langfassung

-
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Sozialbericht NRW 2020. Armuts- und Reichtumsbericht (abrufbar unter http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialberichterstattung_nrw/aktuelle_berichte/SB2020.pdf)
 - Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021a): Förderjahr 2021 – Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022 (abrufbar unter https://www.mhkg.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021_02_17_WoFP_2021_FINAL.pdf)
 - Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021b): Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen – Förderangebot der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen im Städtebauförderungsprogramm 2022 (abrufbar unter https://www.mhkg.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021_07_01_abt5_final_umnutzung_leerstand.pdf)
 - Regionalverband Ruhr (RVR) (2017): ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr-Monitoring Daseinsvorsorge 2017
 - sci:moers gGmbH, Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2015): Integriertes Handlungskonzept der Stadt Moers: „Neu:Meerbeck – Stadtteil der Vielfalt“
 - Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR (2017): Interkommunales Handlungskonzept Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes
 - Stadt Moers (2019): Sitzungsvorlage 16/2230 (Sozialausschuss)
 - Stadt Moers (2021): Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2021 - Geänderte Anlage „Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2021“ zur Sitzungsvorlage 17/206 „European Energy Award – Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2021
 - Stadt Moers (2022): Handlungskonzept Wohnen Moers
 - Statistisches Bundesamt (Destatis), Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2021): Datenreport 2021 (abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-1.pdf?__blob=publication-File)
 - Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2019): Berechnung der Lebenszykluskosten für historische Bauteile der Zechensiedlung
 - Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (2020): Siedlung Moers-Meerbeck-Hochstrass – Instandhaltung, Wohnwertverbesserung und Zukunftsfähigkeit