

## **Zielgruppenorientierte Wohnungsbau- und Baulandpolitik für Bocholt**

**Auftraggeber: Stadt Bocholt / TEB**

**Ansprechpartner: Prof. Dr. Jürgen Aring (BFAG)  
Thomas Abraham, Petra Heising (empirica)**

### **empirica**

Qualitative Marktforschung, Stadt- und  
Strukturforschung GmbH

Kaiserstr. 29 • D-53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

In Kooperation mit:

### **Prof. Dr. Jürgen Aring**

Büro für Angewandte

Geographie

Klosterstr. 84

53340 Meckenheim

Tel.: 02225 / 9470-23

Fax: 02225 / 9470-24

[aring@t-online.de](mailto:aring@t-online.de)

[www.bfag-aring.de](http://www.bfag-aring.de)

Projektnummer: 25085

Bonn: Juli 2007

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Kurzfassung</b>	<b>2</b>
<b>2. Einführung</b>	<b>3</b>
<b>3. Rückblick: Entwicklungen am Bocholter Wohnungsmarkt bis 2005</b>	<b>7</b>
3.1 Der wirtschaftliche Rahmen	7
3.2 Demographischer Kontext	9
3.3 Wohnungsmarkt	16
<b>4. Perspektiven bis 2020 - Das Mengengerüst</b>	<b>39</b>
4.1 Methodische Einführung	39
4.2 Vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen	40
4.3 Wohnungsnachfrageprognose für die Region Bocholt	45
<b>5. Präferenzen der Nachfrage - Ergebnisse der Haushaltsbefragung</b>	<b>51</b>
5.1 Vorbemerkungen	51
5.2 Haushalte in Einfamilienhäusern	53
5.3 Haushalte in Eigentumswohnungen	75
5.4 Die Gruppe der „empty nester“	78
<b>6. Entwicklungsperspektiven am Markt für gebrauchte Eigenheime</b>	<b>82</b>
6.1 Strategische Vorüberlegungen zur Rolle der Gebrauchtimmobilien in der Bocholter Wohnungspolitik	82
6.2 Alters- und sterbefallbedingtes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern	84
6.3 Mobile Eigentümer unter Einschluss der „Empty nester“	87
6.4 Zwischenfazit: Entwicklung des Umsätze an gebrauchten Eigenheimen	88
<b>7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen</b>	<b>90</b>
7.1 Welche Rahmenbedingungen prägen die Wohnungsmarktentwicklung?	90
7.2 Welche Eckdaten charakterisieren den Wohnungsmarkt derzeit?	90
7.3 Wie viel Neubau braucht bzw. will Bocholt?	91
7.4 Welche Entwicklungen sind beim Angebot an Bestandsimmobilien zu erwarten?	93
7.5 Was bedeutet Zielgruppenorientierung für Bocholt?	95

## 1. Kurzfassung

Die Stadt Bocholt/TEB hat 2005 empirica und Prof. Dr. Aring (BFAG) mit der Erarbeitung der Studie „Zielgruppenorientierte Wohnungsbau- und Baulandpolitik für Bocholt“ beauftragt. Zehn Jahre nach Einführung des Bocholter Bodenmanagements (1995) und in einer Zeit breiter Diskussionen über den demographischen Wandel soll diese Studie einen Beitrag zur Standortbestimmung und Weiterentwicklung der Bocholter Wohnungs- und Baulandpolitik leisten. Die Befragungen für die Studie wurden im Jahre 2006 durchgeführt, der Ergebnisbericht dann im Juni 2007 vorgelegt.

Die in der vorliegenden Untersuchung dargelegten bis zum Jahr 2020 reichenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen unterstreichen die günstigen Bedingungen für den Bocholter Wohnungsmarkt. Um das Potenzial von knapp 5.000 zusätzlichen Haushalten für Bocholt bis 2020 möglichst vollständig auszuschöpfen, sollten die quantitativen Grundlinien des Bocholter Bodenmanagements beibehalten werden. Wird das Neubauangebot in Bocholt deutlich knapper, dann besteht die Gefahr, dass ein Teil des Potenzials nicht innerhalb der Stadtgrenzen realisiert werden kann, sondern sich die Gewichte in der Wohnungsmarktregion zugunsten der Bocholter Nachbarn verschieben. Nach den durchgeführten Berechnungen ist zu erwarten, dass das jährliche Neubauvolumen in Bocholt im Schnitt etwa 300 Einheiten pro Jahr betragen wird, davon 210 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 90 Etagenwohnungen. Bauträger haben im Einfamilienhaussegment in Bocholt immer eine Bedeutung gehabt (20-25% des Neubauvolumens). Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass diese Anbieter einen wichtigen Beitrag zu einem differenzierten und damit bedarfsgerechten Angebot am Bocholter Wohnungsmarkt leisten werden.

Nach einer im Rahmen dieser Studie zusätzlich durchgeführten rechnerischen Betrachtung<sup>1</sup> ist zu erwarten, dass der größte Teil der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Bocholt jedoch – wie schon in den vergangenen Jahren - durch Angebote aus dem Bestand bedient werden können. Es ist davon auszugehen, dass im langjährigen Durchschnitt 300-350 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr auf den Markt kommen werden. Hinzukommen gebrauchte Etagenwohnungen in einer Größenordnung von jährlich 150 Einheiten.

Angesichts eines sich auch zukünftig verändernden Marktes empfiehlt sich auf jeden Fall eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, um die in der vorliegenden Studie als „Etappen“ herausgearbeiteten Entwicklungen zeitnah zu erfassen und die Volumina der Baulandbereitstellung immer wieder zu überprüfen und bedarfsgerecht anzupassen.

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu Kapitel 6. Dieser rechnerische Ansatz unterscheidet sich grundlegend von den in Kapitel 4 dargestellten Berechnungen zur Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose.

## 2. Einführung

Mitte der 1990er Jahre hat die Stadt Bocholt den Grundsatzbeschluss „Bodenmanagement und sozial gerechte Bodennutzung“ gefasst und seither im entsprechenden Sinne gehandelt. Damit ist die Stadt Bocholt zum Hauptakteur am lokalen Bodenmarkt geworden. Sie weist bedarfsorientiert neues Bauland aus und vermarktet dieses in eigener Regie. Aufgrund der räumlichen Potenziale und der Präferenzen der nachfragenden Haushalte in Bocholt ist das Bodenmanagement vorrangig eigenheimorientiert. Mit dieser Politik

- konnte das Wachstum der Bevölkerung in der Region bewältigt und der Stadt Bocholt eine Teilhabe am regionalen Entwicklungstrend ermöglicht werden,
- konnte für junge Bocholter Familien ein Flächenangebot für Einfamilienhäuser bzw. Eigenheime geschaffen werden, dass ihnen eine echte Standortwahl zwischen Bocholt und den Nachbarkommunen ermöglichte,
- wurde der Bodenpreisanstieg gedämpft und der Bodenpreisunterschied zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden stabilisiert und somit eine aktive Sozialpolitik zugunsten der jüngeren Generation, insbes. von jungen Familien gemacht.

Das Bocholter Bodenmanagement wirkt dank seines Marktgewichtes auch zurück in den freien Immobilienmarkt. Als strukturelle Anti-Knappheitspolitik dämpft es auch die Preisanstiege bei Grundstücken und bei Gebrauchtimmobilen. Das Bocholter Bodenmanagement darf man jedoch nicht nur als technisches Instrument in einer Zeit erhöhter Nachfrage sehen. Es spiegelt auch ein bestimmtes wohnungs- und gesellschaftspolitisches Verständnis:

- Das Bocholter Modell ist eine Politik für die Interessen der Stadt. Es zieht junge Haushalte an und/oder hält sie in der Stadt und wirkt so positiv zurück auf die kommunalen Finanzen und die Auslastung der öffentlichen Infrastruktur.
- Das Bocholter Modell ist eine Politik für die Interessen der nachwachsenden Generationen, denen in Bocholt Wohneigentumsbildung und das Wohnen im Eigenheim ermöglicht wird.
- Das Bocholter Modell geht davon aus, dass die langfristige Wertbeständigkeit von Objekten vor allem über eine vitale Stadtentwicklung, d.h. eine gute Wirtschaftsbasis und eine relativ ausgewogene demographische Struktur zu erreichen ist. Das Bocholter Modell setzt jedoch nicht auf einen künstlichen Wertzuwachs von Immobilien durch Marktverknappung, denn es verhindert planerisch erzeugte Marktknappheiten und damit Preissteigernde Nachfrageüberhänge. Es ist also

keine Politik für eingessene Eigentümer und vor allem eine Erbengeneration, die auf hohe „Windfall profits“<sup>2</sup> hoffen.

- Das Bocholter Modell ist keine „Regulierung gegen einen Markttrend“. Man muss es vielmehr als ordnungspolitischen Eingriff zur Erhöhung der Funktionsfähigkeit eines Marktes verstehen. So wie es darauf angelegt ist, Knappheiten zu verhindern, ist es auch darauf angelegt, dauerhafte Angebotsüberhänge zu vermeiden. Durch die kontinuierliche Marktbeobachtung und die Bedarfsorientierung des Bodenmanagements wird eine pragmatische Balance angestrebt.

Implizit sieht das Bocholter Modell das selbstgenutzte Wohneigentum vorrangig als Gebrauchsgut und nicht als Alternative zu einer Geldanlage am Kapital- oder Aktienmarkt an. Der Wert des Wohneigentums für den Nutzer ergibt sich vorrangig aus dem stetigen Gebrauch und dem Restwert, der einerseits die Abnutzung und andererseits die getätigten Werterhaltungsinvestitionen spiegeln sollte.

Für sein rationales Wohnungsmarktverständnis und die Nachhaltigkeit, mit der die gegenwärtigen Eigentümergenerationen nicht zugunsten der nachwachsenden Generationen begünstigt werden, hat die Stadt Bocholt in der Fachwelt viel Anerkennung erfahren. In seinen Grundzügen ist das Bocholter Bodenmanagement und die ihm zugrunde liegende Philosophie unbestritten. Die operative Ausrichtung für die nächsten Jahre muss jedoch von Zeit zu Zeit neu bestimmt werden. Folgende Punkte sind dabei für die Diskussion bedeutsam.

- Die inzwischen breit geführte Diskussion über einen langfristigen Bevölkerungsrückgang in Deutschland und die vielen Meldungen über Leerstände in den Beständen von Wohnungsgesellschaften sowie der Abriss ganzer Quartiere in ostdeutschen Städten wirft – wie schon in den frühen 80er Jahren – die Frage nach einer möglichen Marktsättigung auf. Gibt es derzeit überhaupt noch zusätzlichen Bedarf und wenn ja, wie viel? Inwieweit wird die Wohnungsnachfrage der jetzt erwachsen gewordenen Generation aus dem absehbar frei werdenden Bestand bedient werden? Wird der zukünftige Neubau möglicherweise so gering sein, dass man ihn mit den vorhandenen Baulandreserven und den Potenzialen im Bestand befriedigen kann? Oder bedarf es wie in der Vergangenheit eines ergänzenden Angebotes an neuen Flächen und wie umfangreich muss dies ggfs. sein?
- Der absehbare Alterungsprozess der Gesellschaft und der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten (jungen wie alten) wirft die Frage nach den angemessenen Wohnformen auf. Bisher gab es eine

---

<sup>2</sup> wörtlich „Fallobst-Erträge“; sinngemäß: „Erträge, die einem ohne eigenes Zutun in den Schoß fallen“; z.B. durch den Wertzuwachs von Grundstücken und Gebäuden für private Grundstückseigentümer aufgrund planerischer oder politischer Entscheidungen einer Kommune.

ständige Übernachtung nach Eigenheimen als Folge der demographischen Struktur. Die in den 60er Jahren geborene Babyboomgeneration durchläuft die Familienphase. Aber nun rücken deutlich dünner besetzte Familienjahrgänge heran, während gleichzeitig die Zahl der postfamiliären und verwitweten Haushalte steigt. Gibt es so eine wachsende Zahl von Haushalten im „falschen Wohnungstyp“ (nämlich im Eigenheim), und führt dies dann zu einer wachsenden Zahl von Eigenheimangeboten aus dem Bestand bei gleichzeitig wachsender Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Etagenwohnungen? Kommt es in diesem Zusammenhang zu einer Renaissance der Kernstädte, wie manche Planer und Analysten prophezeien? Kann man aus solchen Fragen und Thesen unmittelbare Schlüsse für die zukünftige Wohnungspolitik ziehen, oder muss man sie im spezifischen Bocholter Kontext sehen und demgemäß auch mit entsprechenden Modifikationen in lokale Wohnungspolitik überführen?

- Die Diskussion über die Altersversorgung mit der Frage nach zukünftigen Rentenniveaus, Kosten der Pflege und zusätzlichem Eigenkapitalaufbau zur Alterssicherung hat auch das selbstgenutzte Eigentum ins Blickfeld gerückt. Bisher hieß die Botschaft: Wer im Eigentum lebt, kann der demographischen Entwicklung mit ihren Folgen für die sozialen Sicherungssysteme vergleichsweise gelassen ins Auge sehen. Als Eigentümer hat man sein Haus im Alter abbezahlt, spart sich die Miete und kann im Zweifelsfall das Haus verkaufen, um daraus eine altengerechte Wohnung oder die Pflege zu finanzieren. Was aber passiert, wenn unter veränderten Marktbedingungen Häuser nicht mehr oder nur mit erheblichen Abschlägen zu verkaufen wären? Schon machen Gerüchte die Runde, dass Banken es ablehnen, manche Gebäude zu beleihen, weil sie in Ihnen keinen marktgängigen Wert mehr sehen. Welchen Beitrag muss und kann Wohnungspolitik für Wertbeständigkeit leisten. Auf welchem Wege kann dies realisiert werden?

Die Fragen sind vielseitig. Eine Reflexion des Bocholter Bodenmanagements, die die Zukunftsperspektiven in Bocholt ausleuchtet, sinnvolle Strategien bestätigt und Anpassungen einarbeitet, ist deswegen zu Recht auf der Tagesordnung. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bocholt eine Wohnungsmarktstudie vergeben, die neben der Einführung (Kap.1) folgende Bereiche umfasst:

- Kap 3 arbeitet die Basisdaten zur Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sowie des Wohnungsmarktes auf. Im Focus stehen die Bautätigkeit und die Preisentwicklung für verschiedene Marktsegmente.
- Kapitel 4 wirft den Blick nach vorn. Ausgehend von der Auseinandersetzung mit Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen wird eine Wohnungsnachfrageprognose erstellt. Anschließend wird darauf eingegangen, inwieweit Bestand und Neubau zur Bedienung der Nachfrage beitragen können bzw. müssen.

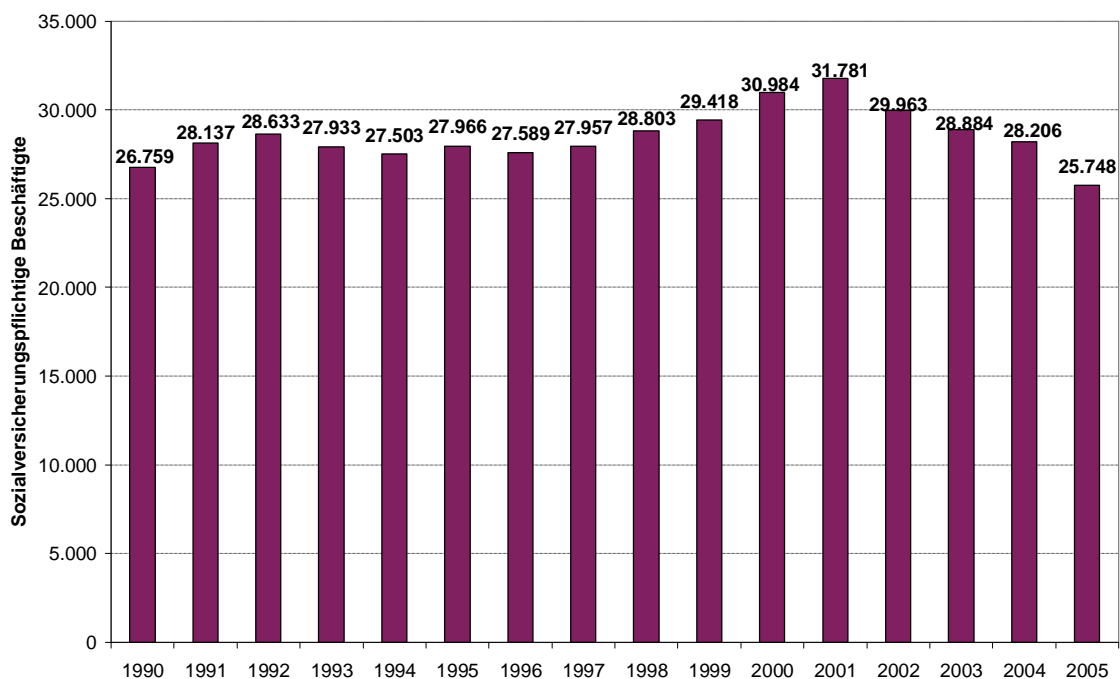
- In Kapitel 5 werden die Ergebnisse der 2006 in Bocholt durchgeführten Haushaltsbefragungen aufgearbeitet. Im Focus standen frühere Grundstückserwerber, aktuelle Grundstückserwerber und Kaufinteressenten. Die Befragungen geben Auskunft über die Struktur der Nachfrager, ihre Entscheidungsprozesse und ihre Präferenzen.
- Kapitel 6 beschäftigt sich mit der absehbaren Entwicklung auf dem Markt für gebrauchte Eigenheime in Bocholt. Anhand von zielgruppenspezifischen Modellrechnungen werden die zukünftigen Marktvolumina abgeschätzt.
- In Kapitel 7 werden die Ergebnisse zusammengefasst und Empfehlungen abgeleitet.

### 3. Rückblick: Entwicklungen am Bocholter Wohnungsmarkt bis 2005

#### 3.1 Der wirtschaftliche Rahmen

Mit rund 27.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist Bocholt ein bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt im Kreis Borken. So kamen in 2005 auf 1.000 Einwohner rd. 370 Beschäftigte, während es auf Kreisebene lediglich 290 waren. Die wirtschaftliche Bedeutung Bocholts für die Region zeigt sich auch bei einem Blick auf die Pendlerstatistik: So verzeichnete die Stadt Bocholt etwa im Jahr 2003 einen Pendlerüberschuss von 5.100 Beschäftigten, d.h. 20% der Beschäftigten wohnen nicht in der Stadt, sondern außerhalb. Ein nennenswerter Teil der Bocholter Beschäftigten pendelt täglich aus Umlandgemeinden ein und führt dort im Ergebnis zu negativen Pendlersalden (Isselburg -900, Rhede -1.600, Hamminkeln -2.600, zusammen -5.100).

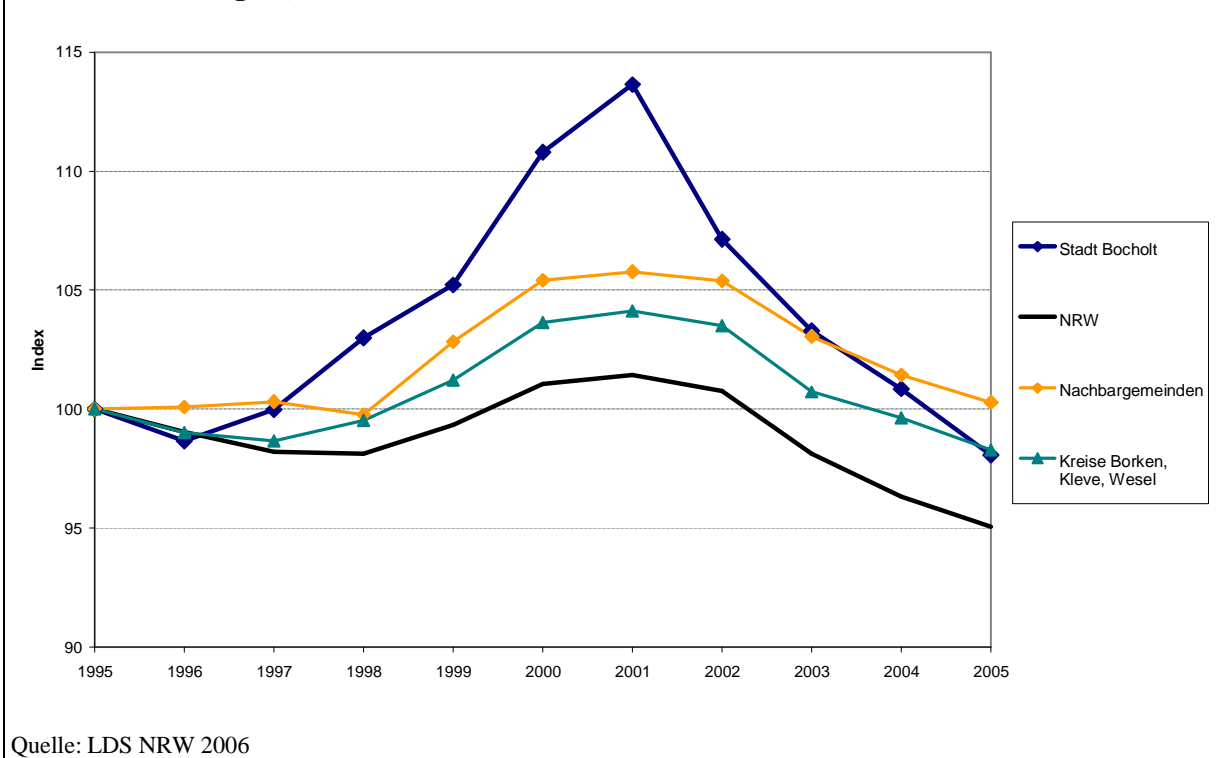
**Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in Bocholt, 1990-2005**



Quelle: LDS NRW 2006

Obwohl auch Bocholt sich in den letzten Jahren nicht dem konjunkturellen Trend mit sinkenden Beschäftigungszahlen entziehen konnte, verlief die Arbeitsplatzentwicklung seit Mitte der neunziger Jahre positiver als im Landesdurchschnitt. Dabei ist die Bocholter Wirtschaft in der ersten Phase (1995 bis 2001) sehr stark gewachsen, musste diese Zuwächse seit 2001 jedoch wieder mehr als abgeben. Im Ergebnis der Jahre von 1995 bis 2005 liegen die Beschäftigungsentwicklungen von Bocholt und seinen Umlandgemeinden auf ähnlich stabilem Niveau.

**Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in Bocholt und der Region, 1990-2005**



Der Rückgang seit 2001 ist im Kontext eines fortgesetzten Strukturwandels zu sehen. Ursprünglich stark von der Textil- und Bekleidungsindustrie geprägt, ging mit deren Niedergang ein großer Teil der Arbeitsplätze im sekundären Sektor in Bocholt verloren. Zwar spielt der Dienstleistungssektor auch in Bocholt eine zunehmend wichtige Rolle. Jedoch stellen die Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Maschinenbau und anderen verarbeitenden Industrien nach wie vor viele Arbeitsplätze (z.B. die Unternehmen Siemens, Borgers, Benning, Olbrich). Aufgrund der Lage zwischen Ruhrgebiet und den Niederlanden ist auch die Verkehrs- und Logistikbranche in Bocholt (z.B. die WM-Group) ein Standbein der Wirtschaft vor Ort.

Auch wenn dies konjunkturbedingt bisher an den Arbeitsmarktdaten noch nicht ablesbar ist, so erwarten wir für Bocholt in längerfristiger Perspektive eine günstige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung. Nach einer von empirica berechneten Beschäftigungsprognose für die Raumordnungsregion Münster ist mit einer gesunden und stabilen Wirtschaftsentwicklung für die Zukunft zu rechnen (2003 bis 2015: plus 1,6% Beschäftigte), die erstens nicht nur der ansässigen Bevölkerung sondern auch Zuwanderern noch Arbeitsplätze anbieten kann und zweitens, von der auch die Stadt Bocholt profitieren kann.<sup>3</sup>

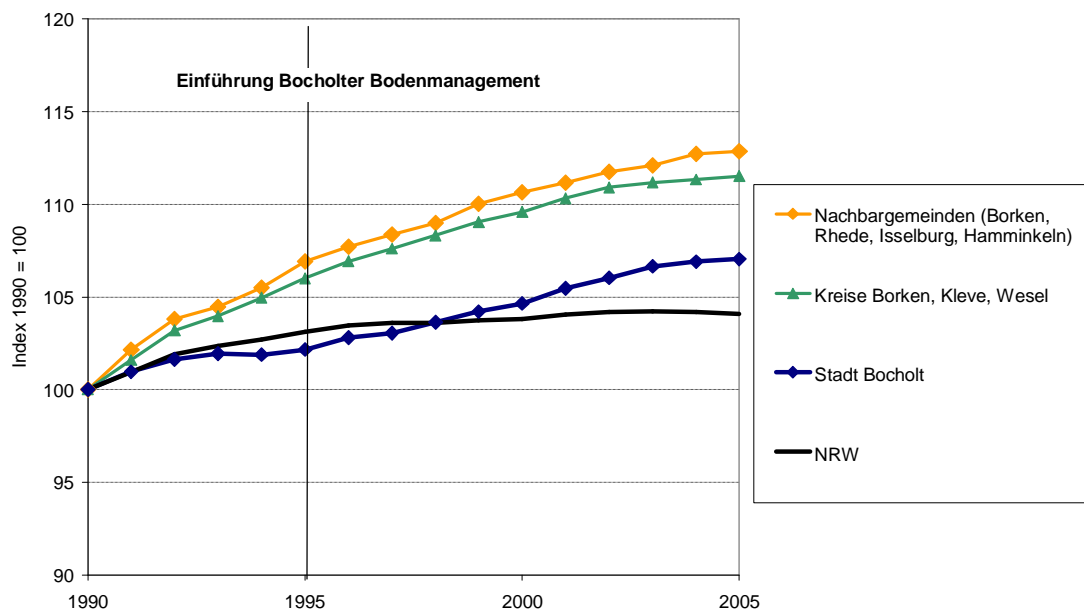
<sup>3</sup> Empirica, 2005, Wirtschaft und Wohnen in Deutschland

## 3.2 Demographischer Kontext

### 3.2.1 Bocholt holt in der Region auf

Bocholt konnte in den letzten fünfzehn Jahren kontinuierlich Bevölkerung gewinnen und hat heute rd. 74.000 Einwohner. Waren die Jahre bis 1995 noch von einem - im Vergleich mit dem Umland und dem Land NRW - verhaltenen Zuwachs gekennzeichnet, so hat Bocholt nach Einführung des Bodenmanagements im Jahre 1995 stark zugelegt. Das Ergebnis: Das Bevölkerungswachstum liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt, so dass Bocholt seine Umlandgemeinden nicht nur eingeholt, sondern in seiner Dynamik teilweise überholt hat.

**Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Bocholt und der Region, 1990 bis 2005**



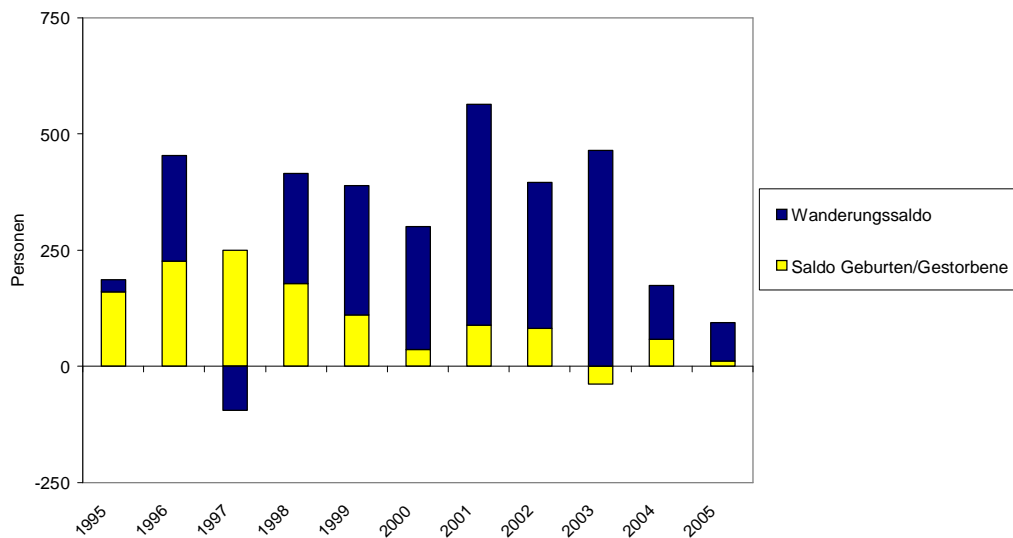
	Einwohner 1990	durch- schnittl. Verän- derung p.a. (1990-1995)	Einwohner 1995	durch- schnittl. Verän- derung p.a. (1995-2000)	Einwohner 2000	durch- schnittl. Verän- derung p.a. (2000-2005)	Einwohner 2005
<b>Bocholt</b>	<b>68.936</b>	<b>0,4%</b>	<b>70.424</b>	<b>0,5%</b>	<b>72.138</b>	<b>0,5%</b>	<b>73.790</b>
Borken (Kreis Borken)	36.049	1,4%	38.675	0,9%	40.474	0,3%	41.028
Rhede (Kreis Borken)	16.952	1,2%	18.006	0,6%	18.597	0,6%	19.202
Isselburg (Kreis Borken)	10.084	1,1%	10.644	0,4%	10.848	0,9%	11.322
Hamminkeln (Kreis Wesel)	24.659	1,4%	26.480	0,5%	27.161	0,2%	27.478
<b>Nachbargemeinden gesamt</b>	<b>87.744</b>	<b>1,3%</b>	<b>93.805</b>	<b>0,7%</b>	<b>97.080</b>	<b>0,4%</b>	<b>99.030</b>
Kreis Borken	320.580	1,3%	342.688	1,0%	359.573	0,5%	369.112
Kreis Kleve	269.149	1,4%	288.071	0,8%	299.362	0,6%	307.703
Kreis Wesel	444.422	0,9%	465.454	0,4%	474.390	0,1%	476.428
<b>Kreise Borken, Kleve, Wesel gesamt</b>	<b>1.034.151</b>	<b>1,2%</b>	<b>1.096.213</b>	<b>0,7%</b>	<b>1.133.325</b>	<b>0,3%</b>	<b>1.153.243</b>
ROR Münster	1.412.232	1,2%	1.498.753	0,7%	1.555.403	0,4%	1.588.607
ROR EmscherLippe	1.064.238	0,2%	1.074.737	-0,3%	1.056.898	-0,4%	1.034.016
ROR Duisburg/Essen	2.277.512	0,2%	2.304.563	-0,2%	2.278.923	-0,2%	2.259.940
<b>NRW</b>	<b>17.349.651</b>	<b>0,6%</b>	<b>17.893.045</b>	<b>0,1%</b>	<b>18.009.865</b>	<b>0,1%</b>	<b>18.058.105</b>

Quelle: LDS NRW 2006

### 3.2.2 Bocholt als wachsende Stadt

Bocholt ist gewachsen, weil die Stadt in den letzten Jahren stetig Zuwanderung für sich verbuchen konnte. Während der Geburtenüberschuss seit 1995 sukzessive zurückgegangen ist, ist der jährliche Wanderungssaldo von Bocholt gewachsen. So betrug dieser beispielsweise im Jahr 2003 500 Personen. Im Kontext der wirtschaftlichen Krise sind die Wanderungsüberschüsse in 2004 und 2005 deutlich zurückgegangen. Jedoch ist bei anziehender Konjunktur wieder eine stärkere Zuwanderung für Bocholt zu erwarten.

**Abbildung 4: Wanderungssalden und Salden der natürlichen Entwicklung in Bocholt**



Quelle: LDS NRW 2006

**Abbildung 5: Wanderungssalden je 1.000 Einwohner im Vergleich, 1995-2005**

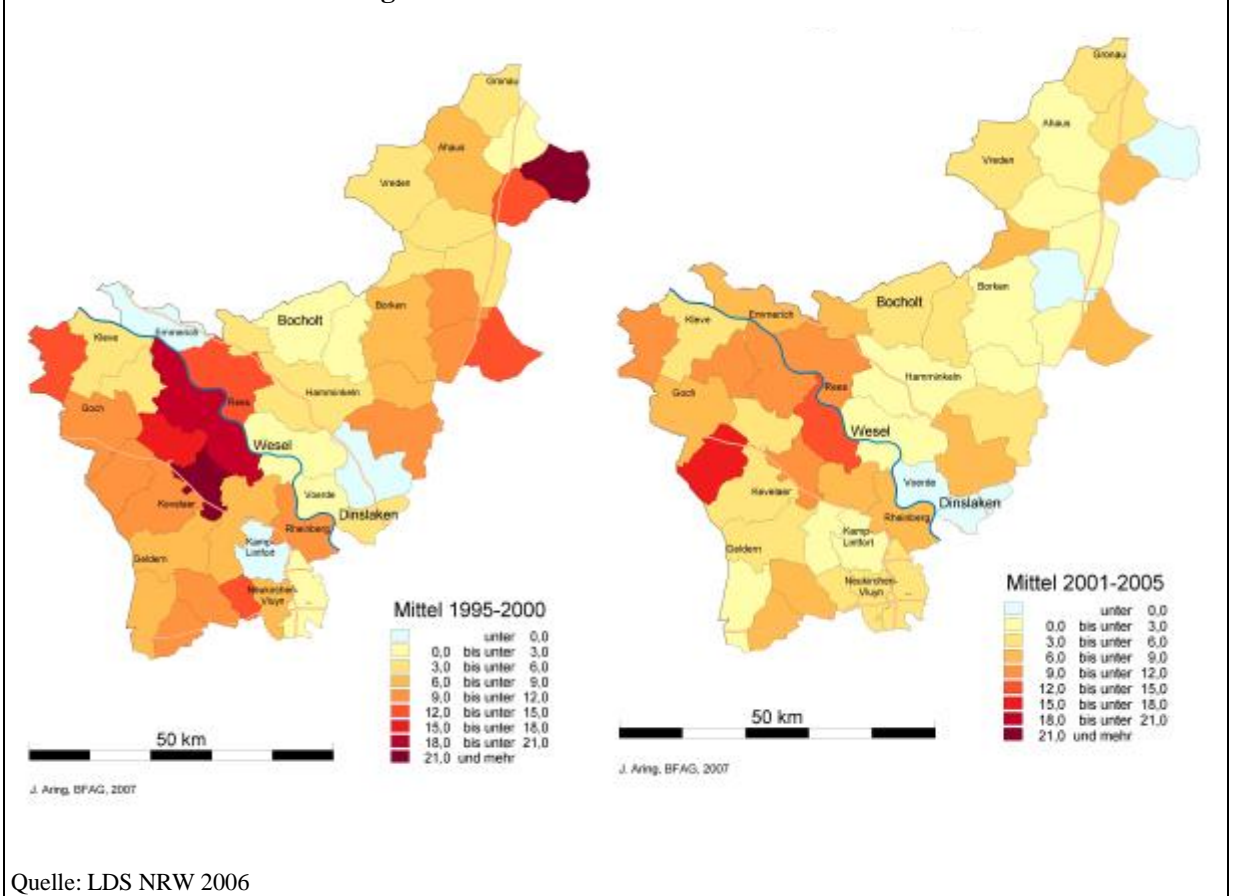


Quelle: LDS NRW 2006

Entsprechend der verbesserten Positionierung von Bocholt in der Region liegen auch die Bocholter Wanderungsüberschüsse je 1.000 Einwohner im Vergleich etwa mit dem Land oder auch den Umlandgemeinden auf einem höheren Niveau.

Diese Aussage wird auch durch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht. Lag das Wanderungsplus von Bocholt zwischen 1995 und 2000 noch unter dem vieler Städte und Gemeinden in der Region (Kreise Borken, Wesel und Kleve), so hat sich die Stadt in der jüngsten Zeit erheblich verbessert und wird nur noch von wenigen Gemeinden entlang der verkehrlich sehr gut angebundenen Rheinschiene übertroffen.

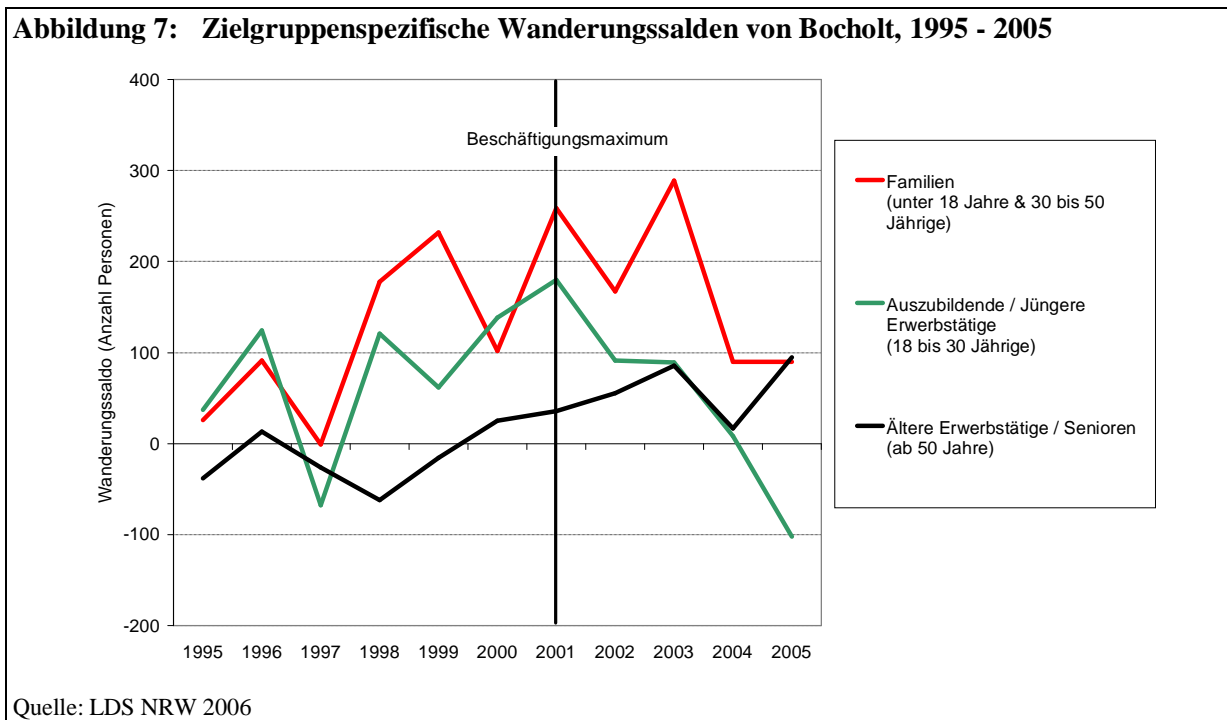
**Abbildung 6: Wanderungssalden je 1.000 EW in den beiden Phasen 1995 bis 2000 und 2001 bis 2005 in der Region**



Im Ergebnis der letzten zehn Jahre hat Bocholt von Wanderungsüberschüssen in allen Altersgruppen profitiert. Am ausgeprägtesten waren die Zugewinne in der Zielgruppe der Familien (gebildet aus den unter 18-Jährigen und den 30 bis 50-Jährigen), was sicherlich auch im Zusammenhang mit dem Bocholter Bodenmanagement zu sehen ist. Ebenso gab es Zugewinne in der Gruppe der Auszubildenden und jüngeren Erwerbstätigen (18 bis 30-Jährige) – Resultat des Wirtschafts- und Hochschulstandortes Bocholt. Am geringsten waren die Überschüsse bei den älteren Bewohnern.

Den engen Zusammenhang von Wirtschaftsentwicklung und Wanderungsverhalten zeigt auch der zeitliche Ablauf der Wanderung in Bocholt. In der wirtschaften Boomphase bis etwa zum Jahr 2001 sind

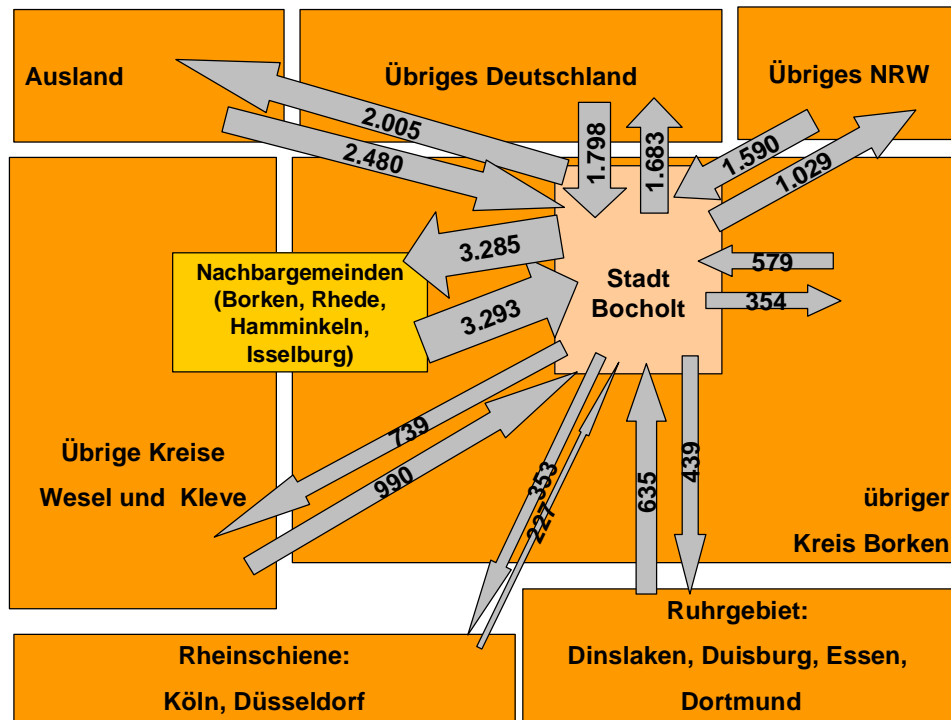
die Wanderungsüberschüsse stetig gewachsen – geprägt durch die in hohem Maße wirtschaftsabhängige Wanderung von Erwerbstätigen, Auszubildenden und somit auch der Familien. Nachdem auch die Bocholter Wirtschaft nach 2001 zunehmend unter Druck geraten ist, sind die Wanderungsüberschüsse in der unmittelbar auf wirtschaftliche Veränderungen reagierenden Zielgruppe der jüngeren Erwerbstätigen und Auszubildenden eingebrochen und lagen in 2005 sogar im negativen Bereich.



Die Wanderungsbeziehungen von Bocholt sind vielfältig. Die intensivsten Austauschbeziehungen gibt es mit den Nachbargemeinden Borken, Rhede, Hamminkeln und Isselburg, wobei im Ergebnis ein ausgeglichener Saldo steht und Bocholt keineswegs Bewohner an das Umland abgibt. Hier unterscheidet sich Bocholt positiv von vielen Städten ähnlicher Größenordnung, die kontinuierlich Wanderungsverluste mit ihrem direkten Umland haben. Hier zeigt sich die Wirkung des Baulandangebotes und der Dämpfung der Bodenpreisentwicklung seit Einführung des Bocholter Bodenmanagements Mitte der neunziger Jahre.

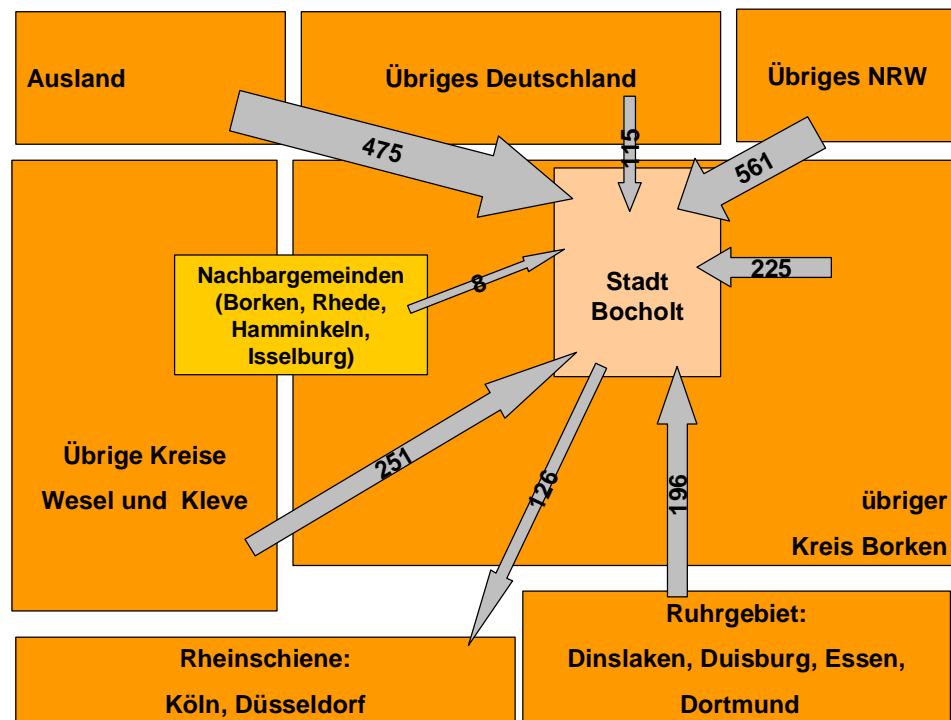
Das deutliche Wanderungsplus von Bocholt resultiert weniger aus außerordentlichen Überschüssen aus einer oder aus wenigen Regionen. Vielmehr profitiert die Stadt von Wanderungsüberschüssen mit nahezu allen Regionen. Besonders kräftig sind die Wanderungsüberschüsse mit dem übrigen NRW (Arbeitsplatzfunktion von Bocholt) und mit dem Ausland. Einen nennenswerten Verlust gibt es lediglich mit den Städten der Rheinschiene (hier ist eine kräftige Ausbildungswanderung zu vermuten).

Abbildung 8: Wanderungsströme von und nach Bocholt, 2000-2004



Quelle: LDS NRW 2006

Abbildung 9: Wanderungssalden von Bocholt, 2000-2004



Quelle: LDS NRW 2006

### 3.2.3 Veränderte Altersstrukturen

Im Rahmen der zwischen 1990 und 2004/2005 gestiegenen Einwohnerzahlen hat sich die Altersstruktur von Bocholt verändert:<sup>4</sup>

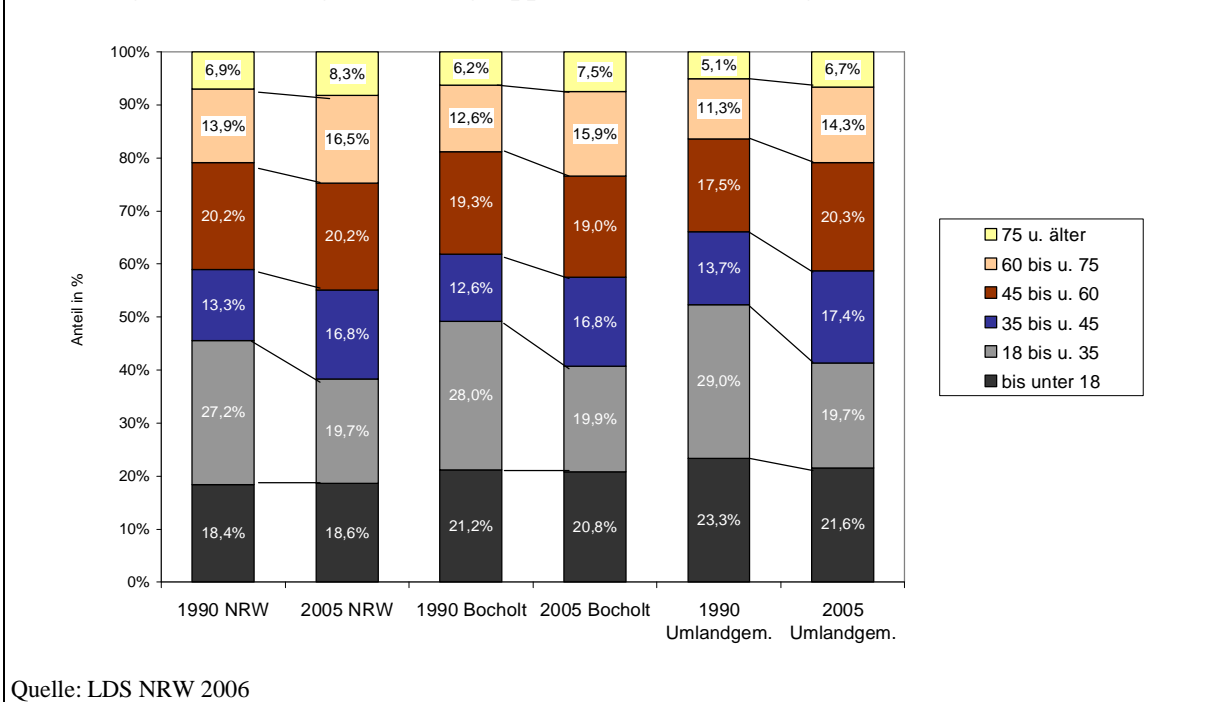
- Dabei ist der Anteil der unter 18-Jährigen mit rd. 21% gleich geblieben. Dahinter verbergen sich unterschiedliche Trends: weniger Klein- und Kindergartenkinder (minus 890 Personen), mehr Grundschul Kinder (plus rd. 220 Personen) sowie mehr Kinder und Jugendliche an weiterführenden Schulen (plus rd. 1.600 Personen). Allerdings zeichnet sich bei den Grundschulkindern seit dem Jahr 2000 eine Trendumkehr ab: seit 2000 hat ihre Zahl um rd. 380 Personen abgenommen. Im Unterschied zu Bocholt ist der Anteil der unter 18-Jährigen in den Umlandgemeinden deutlicher zurückgegangen.
- Die Zahl und der Anteil der 18 bis 35-Jährigen sind zwischen 1990 und 2005 deutlich zurückgegangen (um 8% Punkte bzw. um knapp 4.300 Personen). Im Rahmen dieses allgemeinen negativen Trends (der auch auf Landesebene und in den Nachbarkommunen zu beobachten ist) lässt sich allerdings wieder eine Zunahme der 18 bis 25 Jährigen seit dem Jahr 2000 erkennen (plus 360 Personen).
- Heute leben absolut und anteilig mehr 35 bis 45-Jährige in Bocholt als noch 1990 (plus rd. 3.800 Personen). Die Gruppe der so genannten Baby-Boomer-Generation ist die am stärksten vertretene Gruppe in Bocholt (zusammen rd.12.500 Personen). Eine ähnliche Entwicklung und Bedeutung dieser Altersgruppe ist auch in den Nachbargemeinden sowie auf der Landesebene zu beobachten.
- Der Anteil der 45 bis 60-Jährigen in Bocholt ist mit 19% fast auf dem Wert von 1990 geblieben und liegt damit auf dem Niveau der Umlandgemeinden. Dabei ist die Zahl der 45 bis 50 Jährigen in Bocholt deutlich gestiegen (plus rd. 1.400 Personen), während im Ergebnis der Jahre 1990 bis 2005 die Zahl der 50 bis 60-Jährigen abgenommen hat (minus rd. 1.400 Personen).
- Ebenso wie auf Landesebene und in den Nachbargemeinden ist die Zahl der 60 bis 75-Jährigen in Bocholt zwischen 1990 und 2005 deutlich gewachsen (plus rd. 3.300 Personen). Dies hat im Ergebnis der Jahre 1990 bis 2005 zu einem steigenden Bevölkerungsanteil von 12,6% auf 15,9% geführt.

---

<sup>4</sup> Die Bevölkerungsanteile der einzelnen Altersgruppen beziehen sich auf den Zeitraum von 1990 bis 2005. Die absoluten Zahlen dagegen auf den Zeitraum 1990 bis 2004.

- Auch die Gruppe der über 75 Jährigen ist zahlen- und anteilmäßig (um knapp 1.000 Personen) größer geworden. Damit unterscheidet sich Bocholt nicht vom Landes- und Regionaltrend. Allerdings leben anteilig mehr Ältere über 75 Jahren in Bocholt als in den Umlandgemeinden. Dies dürfte sicherlich auch in dem dichteren Angebot altersspezifischer Einrichtungen (Pflegeheime) in Bocholt begründet sein.

**Abbildung 10: Verteilung der Altersgruppen in Bocholt im Vergleich, 1990 und 2005**



### 3.2.4 Folgerungen für die Boden- und Wohnungspolitik

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung zeigt einen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung Bocholts und der Einführung des Bocholter Bodenmanagements, den man sicher auch als kausalen Zusammenhang deuten sollte. In dem Entwicklungskorridor, der durch allgemeine Entwicklungen vorgegeben wird, zeigen sich hier die Gestaltungsspielräume kommunaler Politik. Nachfragedruck kann durch eine gelungene Angebotspolitik räumlich gelenkt werden. Ein struktureller Nachfragemangel kann durch eine lokale Angebotspolitik allerdings nicht ins Gegenteil verkehrt werden, auch wenn sich eine Kommune durch eine gelungene Wohnungspolitik im regionalen Wettbewerb gewisse Vorteile sichern kann.

Für alle perspektivischen Aussagen zur Wohnungspolitik ist deshalb zunächst die Auseinandersetzung mit den kommunal nicht beeinflussbaren externen Rahmenbedingungen (regionale Wirtschaftsentwicklung, regionale Bevölkerungsentwicklung) wichtig. Daraus definiert sich der Korridor, in dem der kommunale Entwicklungspfad liegen wird. Für das Westmünsterland sind die Prognosen (vgl. Kap. 3) insgesamt günstig. Bocholt hat deshalb die Chancen, seine kommunale Boden- und

Wohnungspolitik weiterhin so zu gestalten, dass die Stadt mit im „regionalen Entwicklungsstrom“ schwimmt und davon partizipiert.

Bocholt hat in der Vergangenheit erhebliche Wanderungsgewinne erzielt und konnte dabei ganz unterschiedliche Zielgruppen ansprechen; vorrangig sogar Personen aus weiter entfernten Räumen. Wenig überraschend zeigt sich auch ein ausgeprägter Zusammenhang zwischen der lokalen Arbeitsmarktentwicklung und dem Ausmaß der Zuwanderung. Eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik ist deshalb weiterhin eine wesentliche Voraussetzung, um überregional für Zuwanderer interessant zu sein. Die Boden- und Wohnungspolitik schafft dann die Voraussetzungen dafür, dass die Zuwanderer sich auch längerfristig in Bocholt niederlassen können und nicht auf benachbarte Orte ausweichen müssen. So werden in Bocholt durch den bewussten Verzicht auf ein „Einheimischenmodell“ einheimische und auswärtige Bewerber gleich behandelt. In einem derart „entspannten“ Markt können „Sofortangebote“ an Auswärtige platziert werden, um diese wichtige Gruppe (keine echte Ortsbindung, „leistungsfähige“ Neubürger, keine Akzeptanz für Überbrückungen durch Mietwohnen) an die Stadt Bocholt zu binden.

Der demographische Wandel führt dazu, dass sich Altersstrukturen verschieben und Wanderungsmuster verändern werden. Dadurch kann und wird sich nicht nur das Volumen, sondern auch die Struktur der Wohnungsmarktnachfrage verändern. In diesem Sinne wird sowohl den Familienbildungsjahrgängen (als klassische Eigenheimnachfrager), den postfamiliären Älteren (als potenziellen „Rückwanderer in die Stadt“) und den Singles (als „potenziellen Urbaniten“) ein besonderes Augenmerk zu widmen sein. Wohnungspolitik wird zielgruppenorientierter werden. Damit geht Wohnungspolitik den Weg, den auch die Konsumgüterindustrie gehen musste (Der Weg vom „Käfer“ bis zur „VW-Typenfamilie“ markiert eine solche zielgruppenorientierte Entwicklung). Eine Besonderheit der Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik liegt allerdings darin, dass sie nicht nur „neue Produkte“ sondern auch ihre alten Bestände im Blick haben muss. Wohnungspolitik ist immer auch Stadtentwicklungspolitik.

### **3.3 Wohnungsmarkt**

Wohnungsmärkte sind regionale Märkte im doppelten Sinne. Sie reichen einerseits angesichts der Verflechtungen der alltäglichen Lebenszusammenhänge über das Gemeindegebiet hinaus und erstrecken sich in eine Region. Und andererseits spiegeln sie auch regionale Spezifika im Hinblick auf Bautypologien, Gewohnheiten, Präferenzen und Preisstrukturen wider. Deswegen muss bei der Betrachtung eines regionalen Marktes der regionale Kontext – sozusagen zur Eichung von Bewertungen und Empfehlungen – immer mit in den Blick gezogen werden.

Der Bocholter Wohnungsmarkt wird geprägt durch die Situation einer kompakten Mittelstadt im Westmünsterland. Als begehrter Wohnstandort mit über 70.000 Einwohnern, davon etwa zwei Dritteln in der Kernstadt (Stat. Bezirke 1-21) ist Bocholt die größte Stadt ihrer Region. Im Hinblick auf Bauformen, Dichte im Kern und Nutzungsvielfalt bietet sie in der Region am ehesten ein urbanes Milieu. Andererseits ist Bocholt auch typisch für das Westmünsterland mit einem hohen Anteil (freistehender) Einfamilienhäuser und einer für NRW überdurchschnittlichen Wohneigentumsquote. Von den insgesamt 30.000 Wohnungen in Bocholt entfallen zwei Drittel auf Ein- und Zweifamilienhäuser und ein Drittel auf Etagenwohnungen.

**Abbildung 11 Bocholt - Kompakte Mittelstadt im Westmünsterland**



Quelle: Stadt Bocholt

Da Bocholt im Zweiten Weltkrieg zu mehr als 80% zerstört wurde, ist die Stadt in wesentlichen Teilen baulich in den letzten 60 Jahren entstanden. Nur etwa ein Fünftel der Gebäude in Bocholt stammt aus der Zeit vor 1945. Fast die Hälfte der Gebäude in der Stadt wurde zwischen 1946 und 1970 gebaut.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Verteilung der Gebäudealtersklassen in der Stadt Bocholt basiert auf Angaben von infas

Auf Grund der langen Stadtgeschichte konnte der Wiederaufbau Bocholts auf der Grundlage alter Strukturen erfolgen, so dass die kleinteilige Attraktivität der Stadt in großen Teilen wieder hergestellt werden konnte. Bestandteil der abwechslungsreichen städtebaulichen Struktur sind auch die zahlreichen ehemalige Textilstandorte in Bocholt.

### 3.3.1 Neubautätigkeit im Zeichen des Bocholter Bodenmanagements

Das letzte Jahrzehnt der Baulandausweitung und Neubautätigkeit stand im Zeichen des Bocholter Bodenmanagements, das 1995 eingeführt wurde und seither für eine Angebotsorientierte Baulandausweisung und eine Dämpfung der Bodenpreisentwicklung steht. Im Zeitraum von 1980 bis 1997 war Bocholt Spitzenreiter im interkommunalen Vergleich und wies zum Bezugsjahr 1980 (=100) einen Bodenpreisindex von 373 auf, also etwa eine Verdreifachung der Bodenpreise in einem Zeitraum von 17 Jahren. Bereits 5 Jahre später zeigt die Bodenpreisindexreihe für den Zeitraum 1997 bis 2002 nur noch eine Steigerung von 8% und einen „Tabellenplatz“ für Bocholt in den untersten Rängen.

Der Neubaumarkt in Bocholt machte bis zum Jahr 2000 etwa die Hälfte des gesamten Wohnimmobilienmarktes in Bocholt aus. Sein Anteil ist allerdings in den letzten Jahren auf 35% zurückgegangen, weil das Volumen am Neubaumarkt geschrumpft ist, während der Bestandsmarkt in etwa stabil blieb.

**Abbildung 12: Das jährliche Wohnungsvolumen der Stadt Bocholt 1995-2005**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Summe 1995 - 2005	Mittel 1995 - 2000	Mittel 2001 - 2005	Mittel 1995 - 2005
Verkaufte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	116	240	151	142	113	208	160	121	80	149	118	1.598	162	126	145
<b>Fertigstellung Neubau WE in EZFH</b>	<b>183</b>	<b>168</b>	<b>257</b>	<b>270</b>	<b>232</b>	<b>183</b>	<b>232</b>	<b>271</b>	<b>181</b>	<b>191</b>	<b>196</b>	<b>2.364</b>	<b>216</b>	<b>214</b>	<b>215</b>
<i>nachr.: verkaufte schlüsselfertige EFH</i>	39	59	67	45	63	20	54	57	55	37	46	542	49	50	49
<b>Fertigstellungen Neubau WE in MFH</b>	<b>211</b>	<b>165</b>	<b>248</b>	<b>185</b>	<b>200</b>	<b>311</b>	<b>77</b>	<b>110</b>	<b>67</b>	<b>37</b>	<b>110</b>	<b>1.721</b>	<b>220</b>	<b>80</b>	<b>156</b>
<b>Weiterverkauf gebrauchte EZFH</b>	<b>256</b>	<b>316</b>	<b>264</b>	<b>303</b>	<b>305</b>	<b>296</b>	<b>332</b>	<b>322</b>	<b>340</b>	<b>280</b>	<b>364</b>	<b>3.378</b>	<b>290</b>	<b>328</b>	<b>307</b>
<b>Weiterverkauf gebrauchte WE in MFH</b>	<b>142</b>	<b>159</b>	<b>139</b>	<b>149</b>	<b>151</b>	<b>125</b>	<b>146</b>	<b>161</b>	<b>166</b>	<b>134</b>	<b>155</b>	<b>1.627</b>	<b>144</b>	<b>152</b>	<b>148</b>
<i>davon: umgewandelte WE in MFH</i>	k.A.	20	22	23	32	21	60	34	75	58	47	392	24	55	39
Summe WE Fertigstellungen Neubau	394	333	505	455	432	494	309	381	248	228	306	4.085	436	294	371
Summe WE Weiterverkauf aus Bestand (1)	449	538	456	513	517	480	544	547	574	470	592	5.681	492	546	516
<b>Summe Markt (2)</b>	<b>843</b>	<b>871</b>	<b>961</b>	<b>968</b>	<b>949</b>	<b>974</b>	<b>853</b>	<b>928</b>	<b>822</b>	<b>698</b>	<b>898</b>	<b>9.766</b>	<b>928</b>	<b>840</b>	<b>888</b>
Anteil Neubau am Markt	47%	38%	53%	47%	46%	51%	36%	41%	30%	33%	34%	42%	47%	35%	42%
Anteil Bestand am Markt	53%	62%	47%	53%	54%	49%	64%	59%	70%	67%	66%	58%	53%	65%	58%

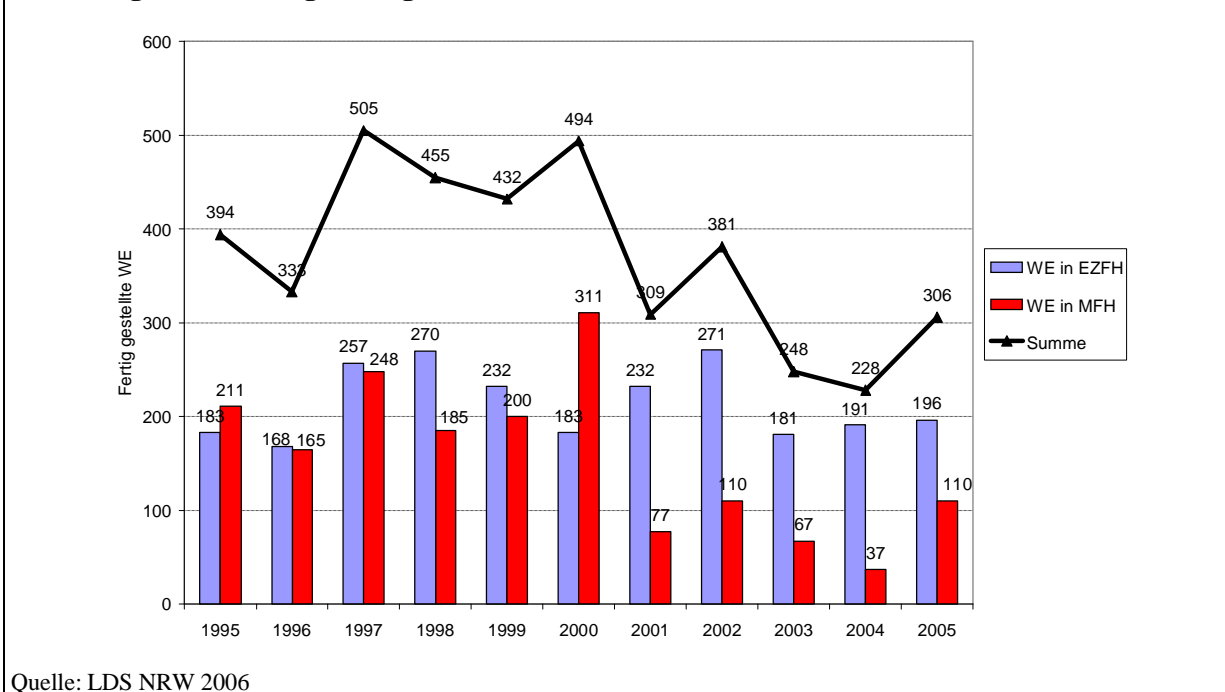
(1) Die Zählung des Gutachterausschusses bezieht sich auf die Zahl der Häuser, nennt jedoch nicht die Zahl der Wohnungen. Entsprechend dem Wohnungsbestand in Bocholt in 2005 wird hier mit dem Faktor 1,2 für gebrauchte EZFH gerechnet

(2) Es wird unterstellt, dass fertig gestellte Wohnungen auch im selben Jahr bezogen oder verkauft werden. Tatsächlich sind Abweichungen möglich

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt, Stadt Bocholt, LDS NRW, 2006

Von 1995 bis 2005 wurden in Bocholt 4.085 Einheiten fertig gestellt, davon in Etagenwohnungen 1.721 Einheiten (42%) und in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.364 Einheiten (58%). Mit 505 fertig gestellten Einheiten war 1997 das Spitzenjahr. Verantwortlich hierfür war die sofortige Befriedigung eines dringenden Wohnungsbedarfes in Bocholt. Hierzu machte die Stadt Bocholt vom „neuen Städtebaurecht“ Gebrauch (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bocholt-Feldmark) und setzte auch im Geschosswohnungsbau Schwerpunkte. Seit 2000 sind die Fertigstellungszahlen fast kontinuierlich gesunken und erreichten in 2004 mit 228 Einheiten den unteren Scheitelpunkt einer wellenförmigen Entwicklung, da zu dieser Zeit neue Baugebiete in der Vorbereitung waren. Während der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser relativ stabil war, brach der Markt für Etagenwohnungen nach 2000 ein. Der Rückgang der Neubautätigkeit ist deshalb vor allem ein Rückgang bei Etagenwohnungen.

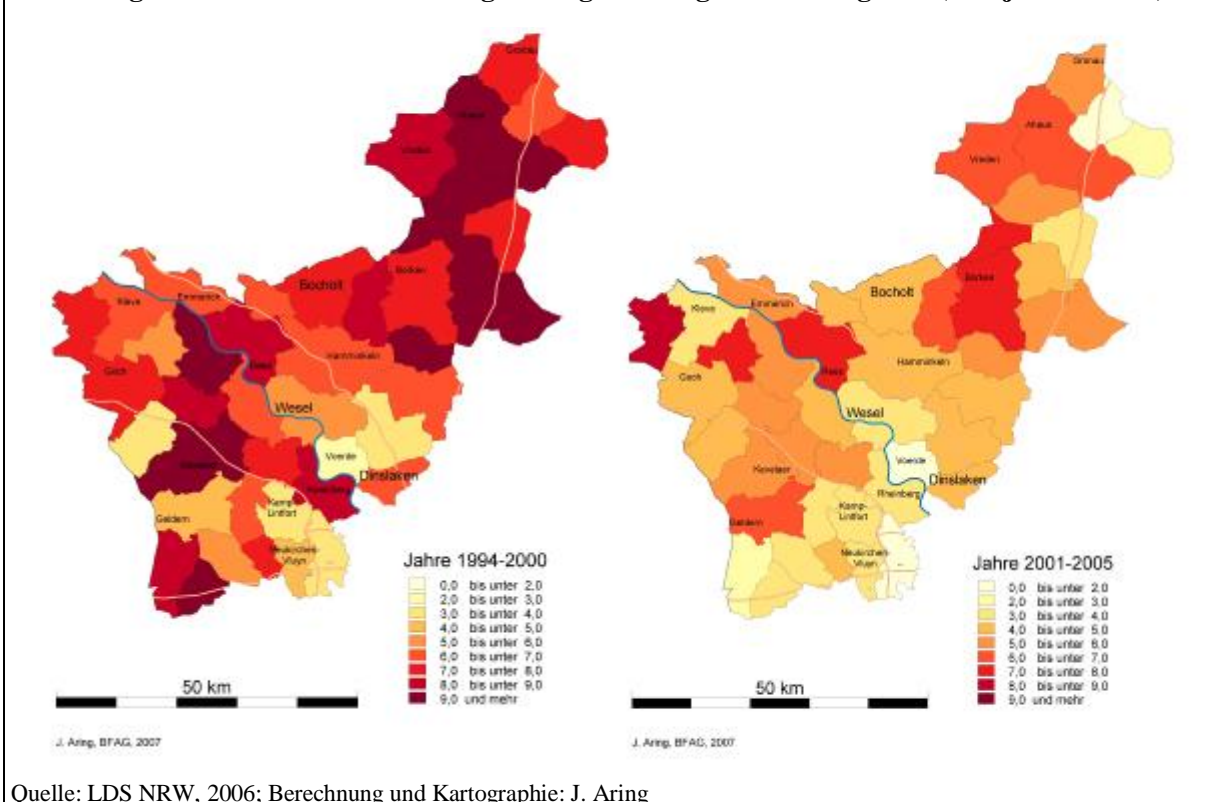
**Abbildung 13: Baufertigstellungen in Bocholt 1995 bis 2005**



Die Entwicklung der Neubautätigkeit nach 2000 spiegelt die wirtschaftliche Entwicklung und die Veränderung des Wanderungsvolumens in dieser Zeit wieder. Insofern besteht zur Vermutung Anlass, dass die Nachfrage nach neuen Wohnungen bei verbesserten konjunkturellen Bedingungen wieder anziehen wird. Auf der anderen Seite zeichnen sich auch systematische strukturelle Veränderungen ab: Die stark besetzten Jahrgänge der Babyboomgeneration haben die Phase der Familiengründung und Wohneigentumsbildung im Wesentlichen durchlaufen und nun folgen deutlich jünger besetzte Jahrgänge nach (vgl. Kap. 4). Gleichzeitig wird das jährliche Angebot an Bestandswohnungen weiter wachsen (vgl. Kap. 5). Man kann deshalb davon ausgehen, dass sich in der jüngeren Entwicklung kurzfristige wirtschaftskonjunkturelle Einflüsse mit langfristigen strukturellen Einflüssen überlagern. Diese langfristigen Entwicklungen gilt es bei Perspektivaussagen im Blick zu behalten, aber man darf sie natürlich nicht durch „Kurzfristerfahrungen“ dramatisch überhöhen.

Um die Bautätigkeit in Bocholt regional vergleichbar zu machen, berechnet man die Relation fertig gestellte Einheiten je 1.000 Einwohner. Danach wurden in Bocholt zwischen 2001 und 2005 fünf bis sechs WE je 1.000 EW errichtet. Im regionalen Vergleich steht Bocholt damit noch keinesfalls an der Spitze. Andere Kommunen in der Nachbarschaft (z.B. Rees mit 8-9 WE je 1.000 EW) weisen in den verschiedenen Perioden noch höhere Bauintensitäten auf. Schaut man jedoch nicht nur auf die unmittelbaren Nachbarn, sondern vergleicht Bocholt mit den anderen Mittelstädten der Großregion (Wesel, Kleve, Borken), dann kann man schon von einer günstigen Entwicklung in Bocholt sprechen.

**Abbildung 14: Intensität der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (WE je 1.000 EW)**



### 3.3.2 Marktsegment Neue Einfamilienhäuser

#### 3.3.2.1 Verbesserte Position in der Region durch stabile Bautätigkeit

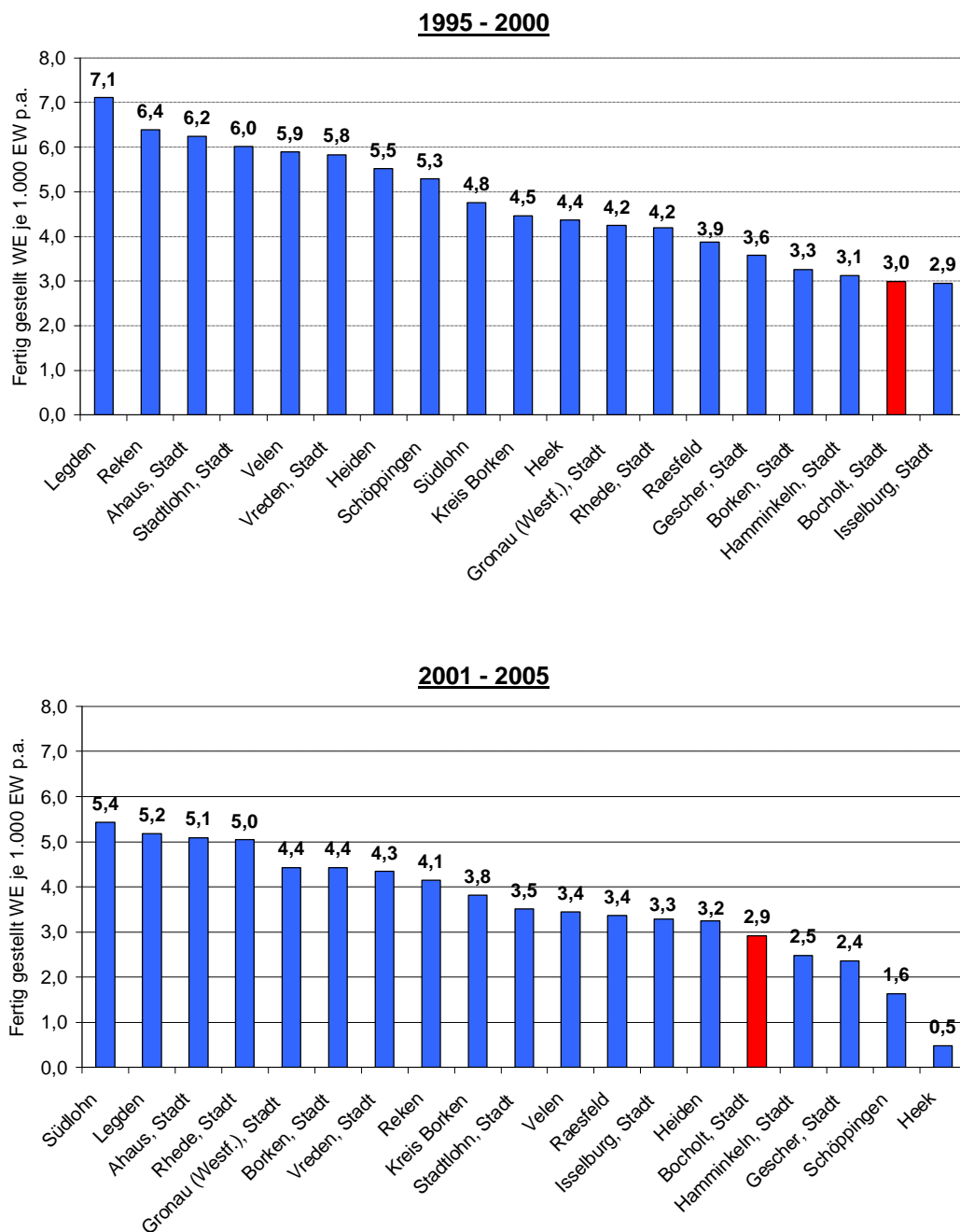
Im Zeitraum von 1995 bis 2005 wurden in Bocholt 2.346 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt (58% des gesamten Fertigstellungsvolumens in diesem Zeitraum). Dies entspricht im langjährigen Durchschnitt 214 Einheiten pro Jahr bzw. 3 WE pro 1.000 Einwohner. Damit liegt Bocholt im mehrjährigen Vergleich im unteren Drittel im Kreis Borken. Zwei Merkmale kennzeichnen den Neubaumarkt im Einfamilienhaussegment in Bocholt:

- Zwar hat das Neubauangebot in Bocholt eine gewisse Schwankungsbreite (zwischen 168 WE in 1996 und 271 WE in 2002). Positiv ist jedoch, dass die Bautätigkeit im gesamten

Beobachtungszeitraum verhältnismäßig stabil ist und es offensichtlich keine Einbrüche gegeben hat.

- Gemessen an der Bauintensität hat Bocholt in den letzten zehn Jahren im Kreis Borken aufgeholt (dies entspricht auch der Einwohnerentwicklung). Maßgeblich waren hier die schon angesprochene Stabilität der Bautätigkeit von Bocholt sowie teilweise deutliche Rückgänge in der Bautätigkeit in einigen Gemeinden des Kreises Borken.

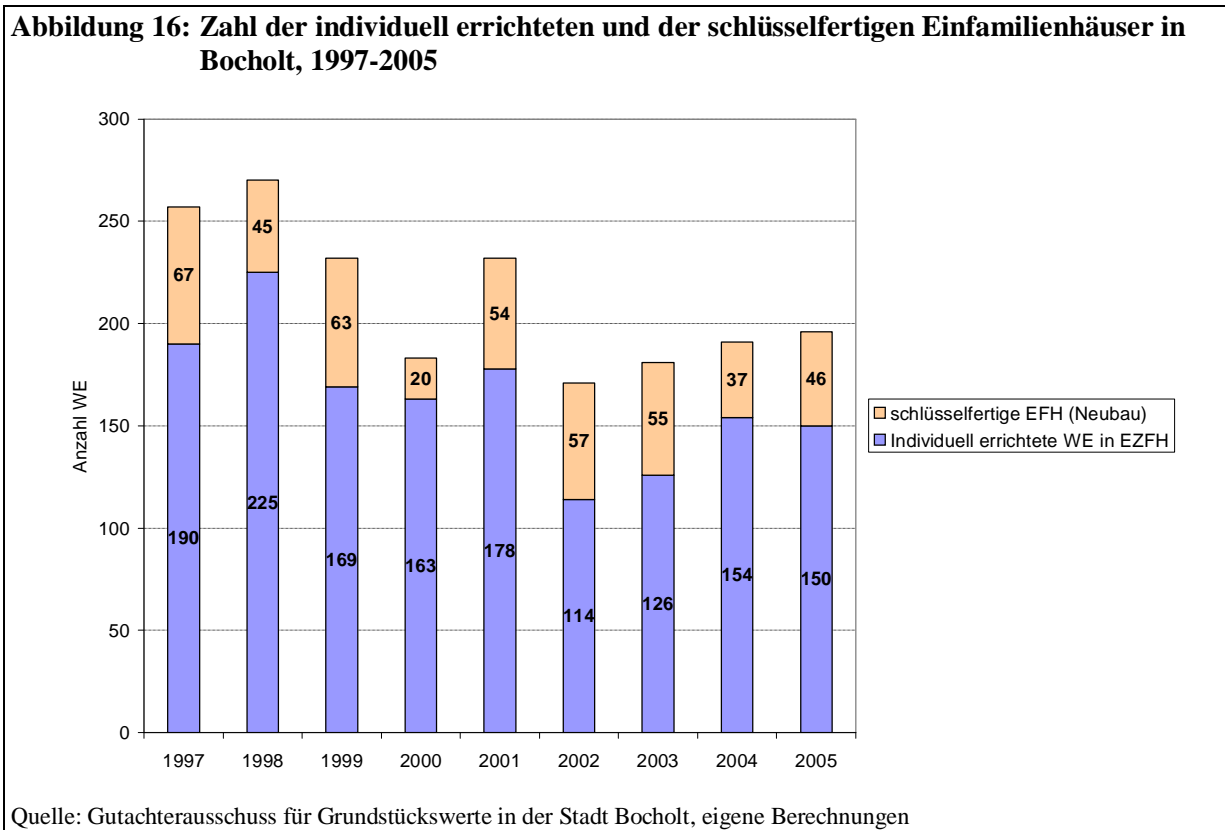
**Abbildung 15: Jährliche Bauintensitäten im Ein- und Zweifamilienhausbau von Bocholt im regionalen Vergleich, 1995-2005**



Quelle: LDS NRW, 2006, eigene Berechnungen

### 3.3.2.2 Herausgehobene Stellung des individuellen Hausbaus

Der größte Teil der jährlich fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser in Bocholt sind individuell errichtete Häuser. Zwischen 1997 und 2005 wurden insgesamt 1.242 Grundstücke für den individuellen Hausbau in Bocholt verkauft. Im gleichen Zeitraum wurden 2.013 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bocholt errichtet. Die Zahl der schlüsselfertigen Einfamilienhäuser lag in dieser Phase bei 444. Demnach beträgt der Marktanteil des individuellen Hauses in Bocholt 78% und der des Bauträgerangebotes 23%.<sup>6</sup>



### 3.3.2.3 Preisniveaus

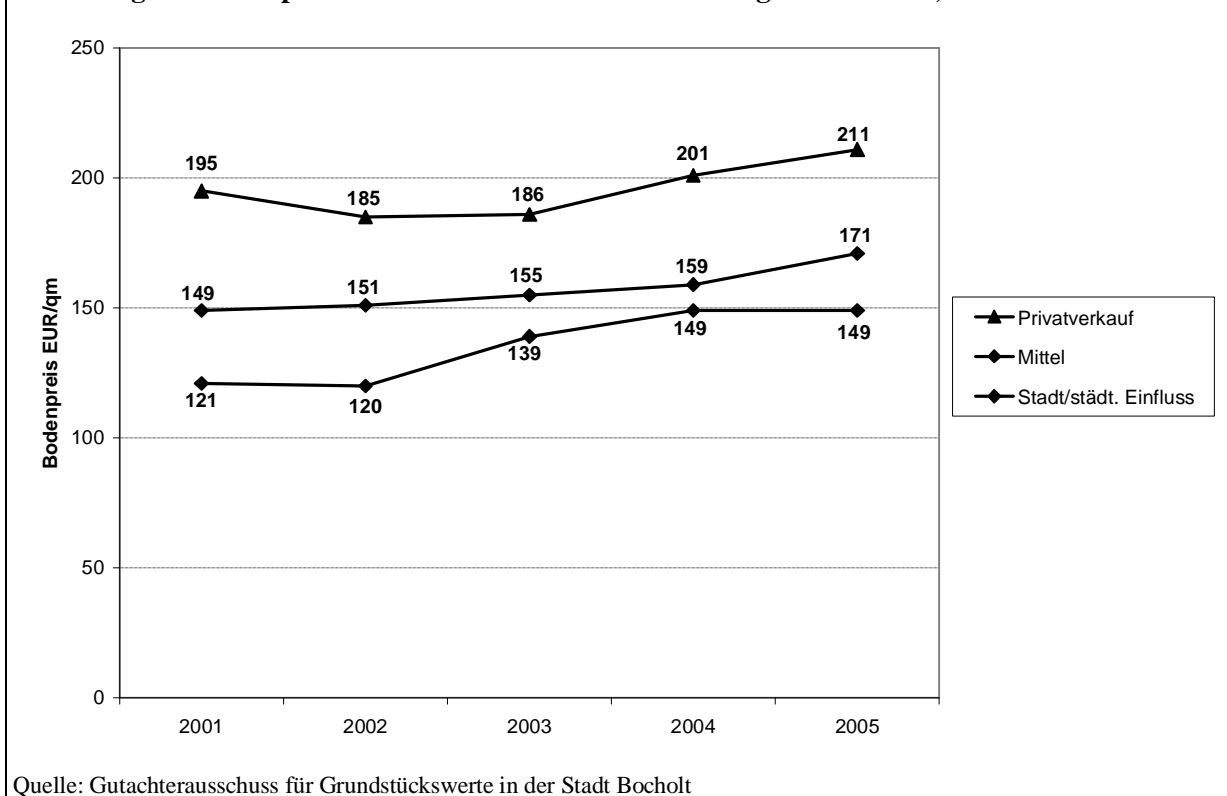
#### Hausbau in Eigenregie: Preise zwischen 230.000 und 280.000 EUR

Individuell errichtete Einfamilienhäuser haben in Bocholt eine große Bedeutung. Der Gesamtpreis für ein Haus setzt sich zusammen aus dem Preis für das Grundstück und den Kosten für den Bau des Hauses. Zu den Bodenpreisen:

<sup>6</sup> Berechnung der Zahl der individuell errichteten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern: Zahl der Fertigstellungen (2.013) minus Zahl der verkauften schlüsselfertigen Einfamilienhäuser (444) = 1.569 WE

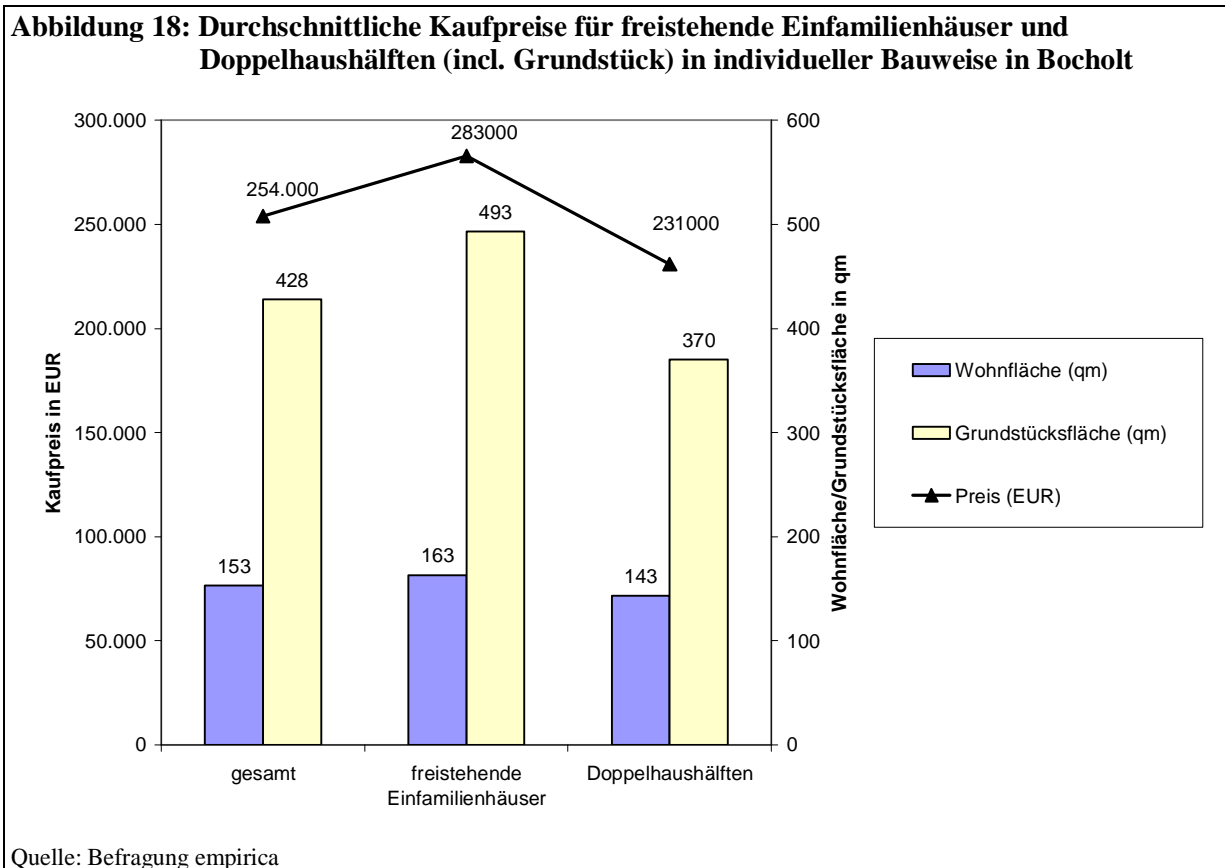
- Im Mittel kostet ein Quadratmeter Bauland in der zentralen und stadtnahen Lage aktuell 171 EUR (2005), wobei dem Bocholter Bodenmanagement unterliegende Grundstücke mit knapp 150 EUR deutlich preiswerter sind als Grundstücke aus Privatverkäufen (211 EUR/qm).
- Das mittlere Preisniveau für Wohnbauland wird aus Bodenrichtwerten abgeleitet und bezieht sich auf ein 30 m tiefes, lagetypisches Baugrundstück. Zentrumsnah liegt der Schwerpunkt bei 168 EUR/qm (Richtwertspanne von 100 bis 300 EUR/qm) und stadtf fern bei 111 EUR/qm (Richtwertspanne 90 bis 125 EUR/qm).
- Im Vergleich der Wohnungsmarktregion liegt Bocholt mit einem Mittelwert von rd. 170 EUR/qm oberhalb der Preisniveaus der Städte Borken (160 EUR/qm), Rhede (145 EUR/qm), Hamminkeln (125 EUR/qm) und Isselburg (80 EUR/qm). Der Preisunterschied ebnet sich jedoch ein, wenn man die große Anzahl städtischer Grundstücke, die verkauft werden, berücksichtigt (Mittel 149 EUR/qm).

**Abbildung 17: Bodenpreise in zentralen und stadtnahen Lagen in Bocholt, 2001 - 2005**



Die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte Befragung von Haushalten, die in den letzten Jahren in Bocholt Eigentum erworben bzw. ein Haus gebaut haben, kommt zu dem Ergebnis, dass im Schnitt 254.000 EUR pro Haus ausgegeben wurde. Dabei waren freistehende Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 283.000 EUR (mit 163 qm Wohnfläche und knapp 490 qm Grundstück) deutlich teurer als Doppelhaushälften, die durchschnittlich 231.000 EUR kosteten (143 qm Wohnfläche und

370 qm Grundstück). Hierbei ist allerdings nicht der mögliche Anteil der Eigenleistung berücksichtigt, was im Ergebnis zu höheren Preisen führen würde.



### Bauträgerangebote zwischen 170.000 und 215.000 EUR

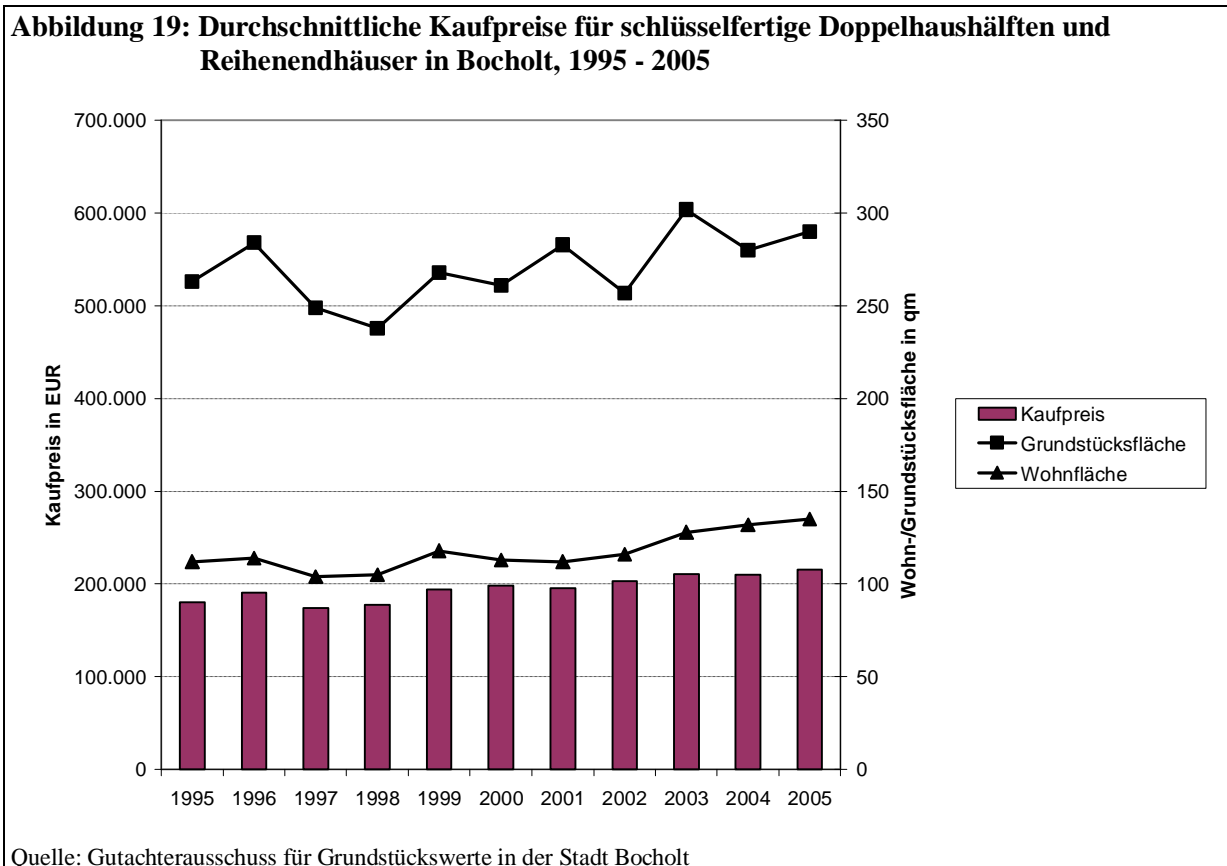
Mit einem Marktanteil von rd. 10% spielen schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Bocholt eine untergeordnete Rolle. Nach den Daten des Gutachterausschusses lag der durchschnittliche Kaufpreis für eine neu errichtete Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus eines Bauträgers in Bocholt in 2005 rd. 215.000 EUR (135 qm Wohnfläche, 290 qm Grundstück). Der Kaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist in den letzten Jahren auch im Zuge vergrößerter Wohn- und Grundstücksflächen angestiegen. Im Vergleich mit dem Kreis Borken (ohne die Stadt Bocholt) ist die Stadt Bocholt bei schlüsselfertigen Objekten teurer: so lag der Durchschnittspreis in 2005 im Kreis Borken nach Angaben des dortigen Gutachterausschusses auf einem Niveau von 166.000 EUR.

Die wenigen Reihemittelhäuser in der Stadt Bocholt wurden in 2005 zu durchschnittlich 172.000 EUR (Wohnfläche 126 qm, Grundstück 165 qm) verkauft. Der deutliche Unterschied zu Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist schwerpunktmäßig auf eine geringere Grundstücksgröße zurückzuführen.

Der deutliche Preisunterschied zwischen individuellem Wohnungsbau und schlüsselfertigen Bauträgerangeboten bedarf einer Erklärung. Während Preisangaben im individuellen Wohnungsbau

sämtliche Kosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Finanzierungskosten, Umzugskosten etc.) beinhalten, fehlen bei schlüsselfertigen Objekten häufig die Bodenbeläge und nahezu immer Tapezier- und Malerarbeiten. Dies und die nachfolgend genannten Unterschiede führen dazu, dass die Preise in den beiden Segmenten nicht unmittelbar vergleichbar sind.

- Im Selbstorganisierten Hausbau entfällt die Grunderwerbsteuer nur auf den Boden, beim Bauträgerangebot dagegen auf das gesamte Objekt.
- Im Selbstorganisierten Hausbau entfallen Courtagen, schlüsselfertige Objekte werden regelmäßig über Makler angeboten.
- Die Stadt Bocholt bietet ihren Endkunden die Möglichkeit an, mit Angeboten von Generalunternehmern oder „Architekten-Vollaufträgen“ (ohne Kopplungsgeschäft) quasi schlüsselfertig zu bauen.
- Bauträgerangebote können i.d.R. Serieneffekte in preiswertere Angebote umsetzen.



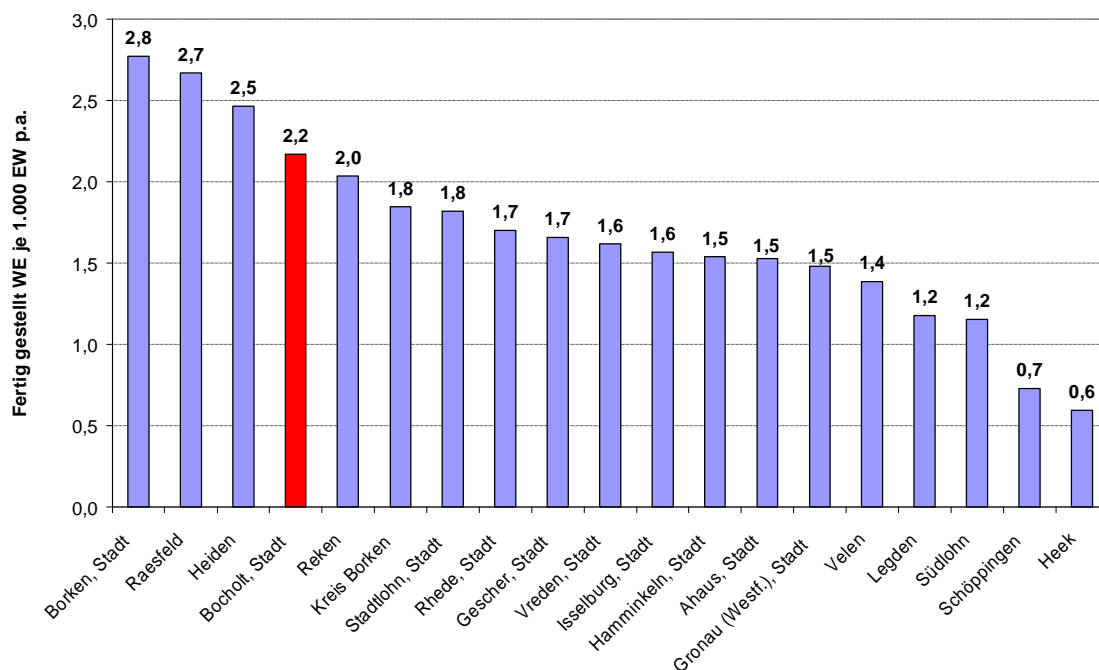
### 3.3.3 Marktsegment Neue Etagenwohnungen

#### 3.3.3.1 Deutlicher Rückgang des Geschosswohnungsbaus

Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau in Bocholt zeigt im vergangenen Jahrzehnt ein ähnliches Bild wie in den meisten Mittel- und Großstädten in Deutschland und Nordrhein-Westfalen: die Bautätigkeit ist zum einen im Rahmen des rückläufigen sozialen Wohnungsbaus deutlich zurückgegangen. Zum anderen wurde dieser Trend nach dem Jahr 2000 überlagert von der generellen konjunkturellen Krise. Die Wohnungsbaugesellschaften haben in dieser Periode vorrangig in Bestände investiert. Neubauinvestitionen in Bocholt wurden nach dem Jahr 2000 vor allem von Kleininvestoren getätigt. Im Schnitt der letzten fünf Jahre wurden in Bocholt 78 WE pro Jahr errichtet, zuletzt (2005) 110 Einheiten (1% des Bocholter Geschosswohnungsbestandes von rd. 10.600 WE).

Im Rahmen des generellen Rückgangs des Geschosswohnungsbaus ist die Bautintensität in Bocholt stärker geschrumpft als in den meisten Städten und Gemeinden des Kreises Borken. Wurden zwischen 1995 und 2000 noch 3 WE pro 1.000 EW in Bocholt fertig gestellt (Kreis Borken: 2,5 WE), so waren es zwischen 2001 und 2005 nur noch 1,1 WE je 1.000 EW und damit anteilig so viele wie auf der Kreisebene. Der Rückgang steht im Zusammenhang mit „Fertigstellung“ der Entwicklungsmaßnahme Feldmark.

**Abbildung 20: Jährlichen Bautintensitäten im Geschosswohnungsbau (für den Zeitraum 1995-2005) von Bocholt im regionalen Vergleich**



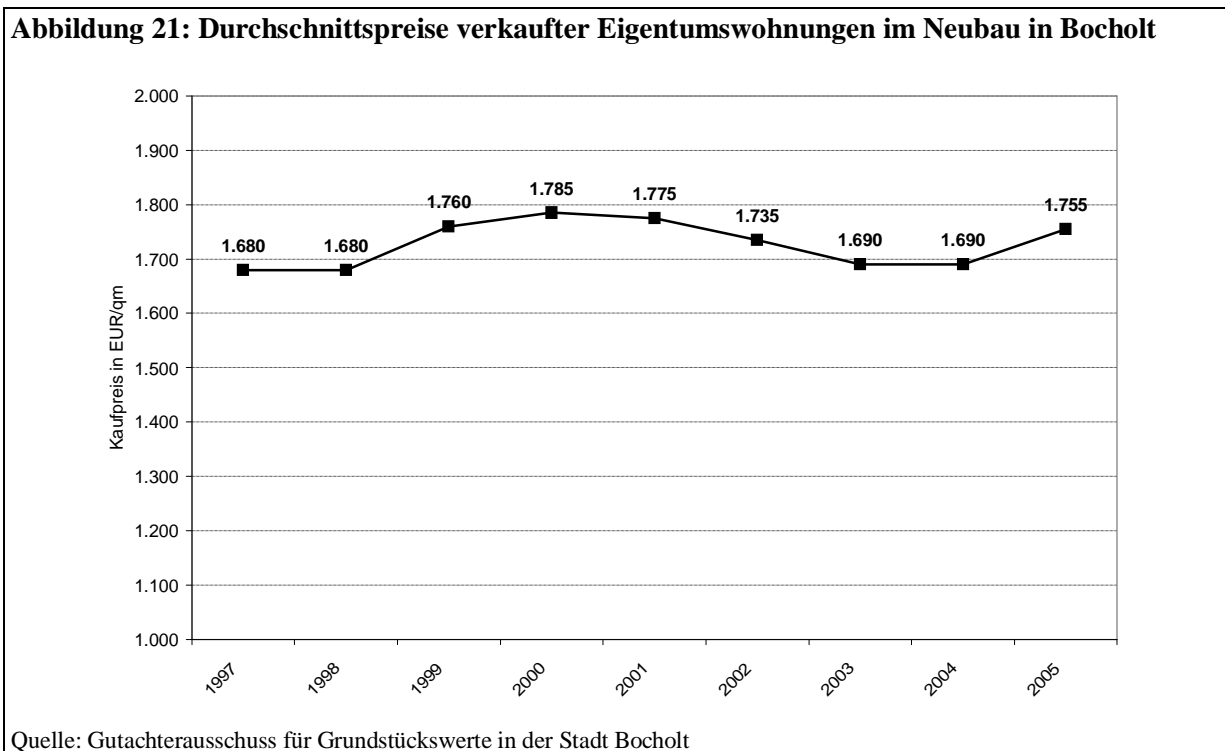
Quelle: LDS NRW, 2006

### 3.3.3.2 Wachsende Bedeutung von Eigentumswohnungen

Der Geschosswohnungsbau in Bocholt wurde im letzten Jahrzehnt in etwa zu gleichen Teilen durch vorwiegend selbstnutzerorientierte Eigentumswohnungen und Mietwohnungsbau geprägt. Im langjährigen Schnitt machen die pro Jahr rd. 70 verkauften Eigentumsneubauwohnungen in Bocholt etwa die Hälfte der durchschnittlich pro Jahr fertig gestellten Geschosswohnungen aus. Die andere Hälfte sind Mietwohnungen, die von den Wohnungsgesellschaften vor Ort errichtet wurden oder auch Seniorenwohnungen. Nach dem Einbruch des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus ab der zweiten Hälfte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts hat sich der Anteil der Neubaueigentumswohnungen jedoch leicht erhöht und lag in der Phase von 2001 bis 2005 bei rd. 56%. Neben der Verschiebung durch den rückläufigen (öffentlichen) Mietwohnungsbau spielen hier aber auch absolut höhere Verkaufszahlen seit 2002 eine Rolle.

### 3.3.3.3 Neubaupreise ziehen langsam wieder an

Eine Neubauwohnung in Bocholt wurde nach Daten des Gutachterausschusses in 2005 für durchschnittlich 1.755 EUR/qm verkauft. In 2006 gab einen weiteren Preisanstieg auf 1.775 EUR/qm.



Die Spanne der Neubauangebote in Bocholt reicht von rd. 1.450 EUR/qm (Münsterstraße) bis knapp 3.000 EUR/qm (am Südwall).<sup>7</sup> Die Entwicklung der Neubaupreise im Eigentumswohnungssegment

<sup>7</sup> Empirica Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

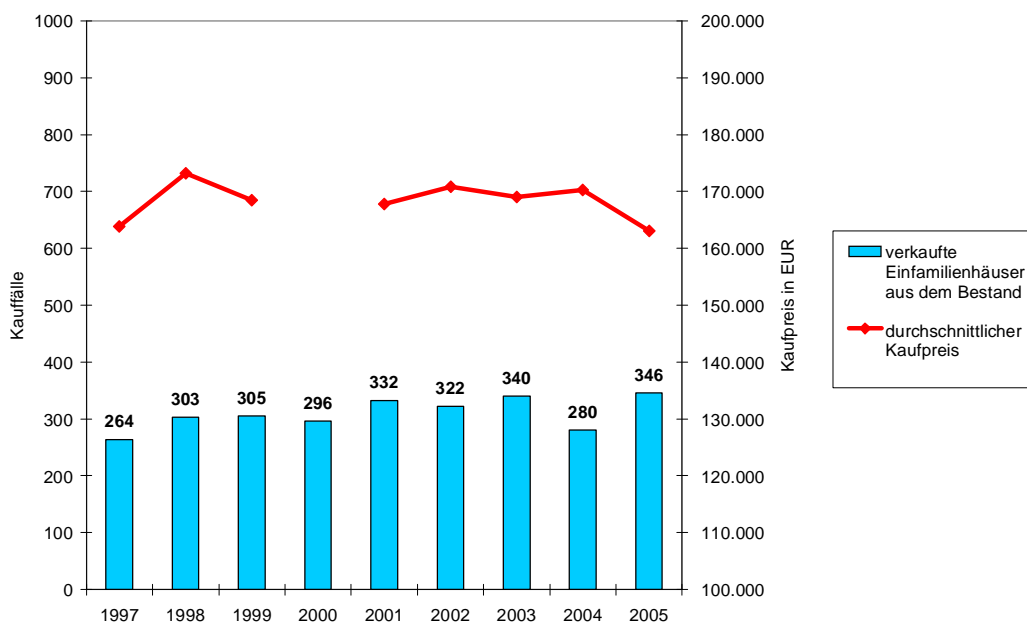
zeichnet den Konjunkturverlauf im Beobachtungszeitraum nach. In der Zeit des Aufschwungs (1997-2000) sind die Preise kräftig gestiegen. Diese Zuwächse gingen jedoch in den darauf folgenden Jahren im gleichen Ausmaß wieder verloren, so dass der Durchschnittspreis in 2003 auf dem Niveau des Jahres 1997 lag. Mittlereile zeichnet sich angesichts des jüngsten Wirtschaftsaufschwungs ein positiver Trend ab, der dazu geführt hat, dass der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung in Bocholt binnen Jahresfrist um 4% gestiegen ist.

### 3.3.4 Marktsegment Bestandsobjekte

#### 3.3.4.1 Einfamilienhäuser: Zahl der verkauften Einheiten steigt – Preise stagnieren

Im Vergleich mit dem Neubaumarkt ist der Gebrauchtmarkt in Bocholt wesentlich ausgeprägter. So kamen im langjährigen Schnitt (1997-2005) auf ein verkauftes Grundstück etwas mehr als zwei verkaufte Einfamilienhäuser aus dem Bestand. Die Zahl der verkauften Bestandsimmobilien hat in den letzten Jahren leicht zugenommen. In 2005 wurden z.B. 364 Häuser verkauft.

**Abbildung 22: Zahl der verkauften Bestandseinfamilienhäuser und durchschnittlicher Kaufpreis**



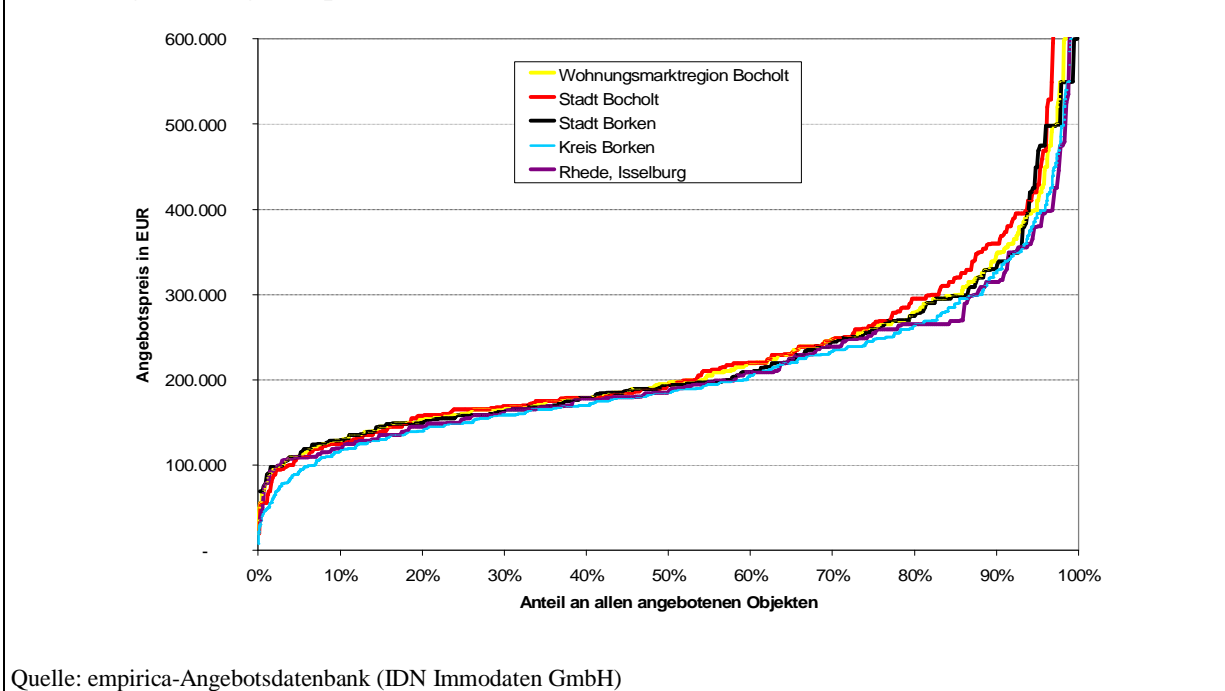
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt, eigene Berechnungen

Der Kaufpreis für ein Einfamilienhaus aus dem Bestand in Bocholt ist in den letzten zehn Jahren sehr stabil geblieben und liegt auf einem Niveau von knapp 163.000 EUR (2005). Der Angebotspreis in

Höhe von 194.000 EUR für ein Einfamilienhaus aus dem Bestand in Bocholt weist auf eine ca. 15%ige Verhandlungsspanne in diesem Marktsegment hin.

Die Preise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand unterscheiden sich in der Region nur geringfügig voneinander. Bocholt ist ähnlich teuer (oder preiswert) wie Borken und Hamminkeln, Häuser in Rhede und Isselburg sind rd. 3% günstiger als in Bocholt. Im Landesvergleich wird eine Bestandsimmobilie in Bocholt rd. 15% preiswerter angeboten (NRW: rd. 220.000 EUR).

**Abbildung 23: Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand, 2005/2006**



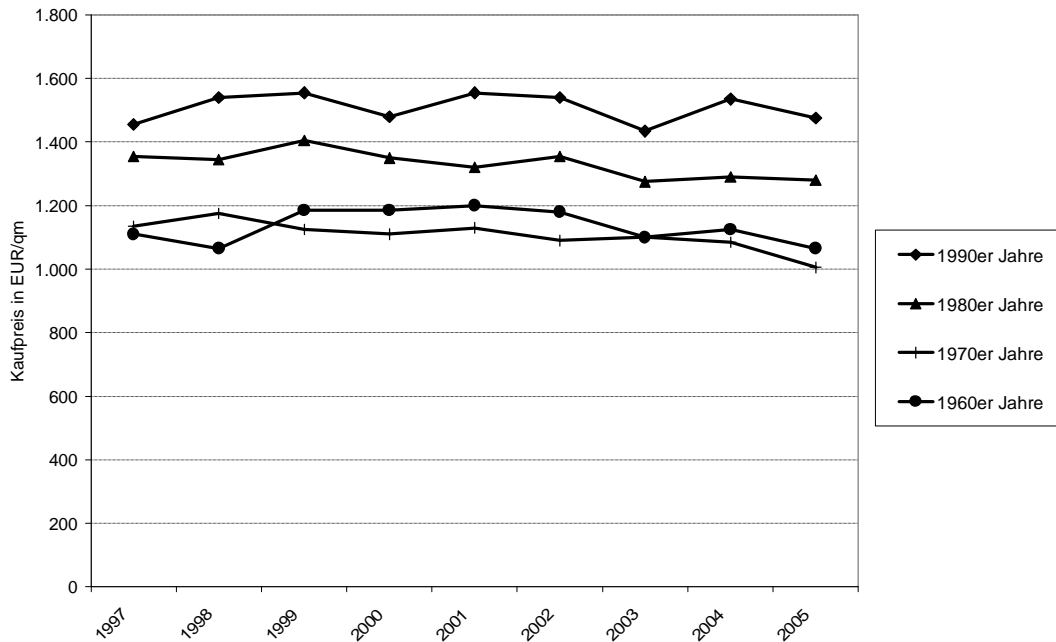
Die Spanne der in der Wohnungsmarktregion Bocholt angebotenen Häuser reicht von 100.000 bis 600.000 EUR, nur vereinzelt werden höhere Preise gefordert bzw. Häuser zu geringeren Preisen angeboten. Im Unterschied zur Stadt Borken und den Nachbarstädten Rhede und Isselburg werden Häuser aus dem mittleren bis oberen Preissegment in der Stadt Bocholt vermehrt angeboten bzw. zu höheren Preisen angeboten (während in Bocholt Häuser oberhalb von 300.000 EUR rd. 17% des Angebotes ausmachen, sind es in Rhede und Hamminkeln nur 12%.)

### 3.3.4.2 Eigentumswohnungen: Umschlag steigt – Preise weiter unter Druck

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Bocholt hat in den letzten Jahren zugenommen. Sicherlich ein wichtiger Grund sind die vermehrten Wohnungsprivatisierungen insbesondere durch die Bocholter Wohnungsbaugesellschaft (BWG). In 2005 wurden 155 Bestandswohnungen verkauft. Die Preise für Gebrauchtwohnungen sind vor allem in den älteren Baujahren (60er bis 80er Jahre) unter Druck. Ein stabiler Preis lässt sich nur bei Wohnungen aus den 90er Jahren

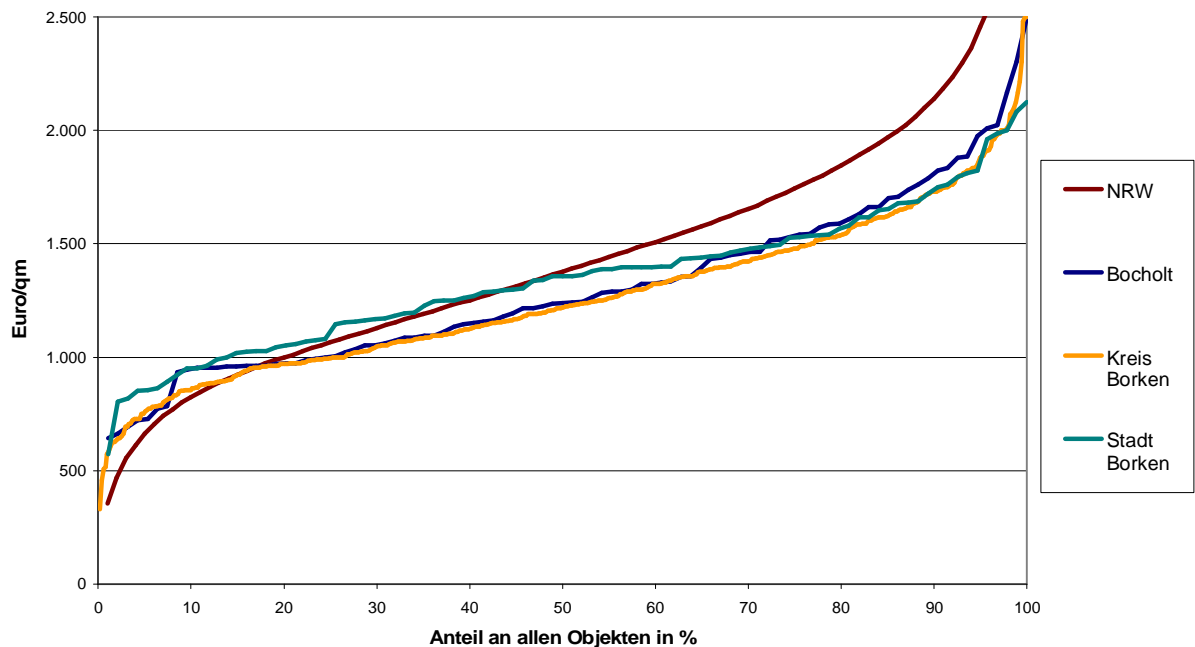
beobachten. Hier kostete eine Wohnung im Schnitt im Jahr 2005 rd. 1.450 EUR/qm. Eine dreißig Jahre ältere Wohnung kostet dagegen 1.000 EUR/qm, d.h. etwa 30% weniger.

**Abbildung 24: Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Bocholt**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

**Abbildung 25: Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand**



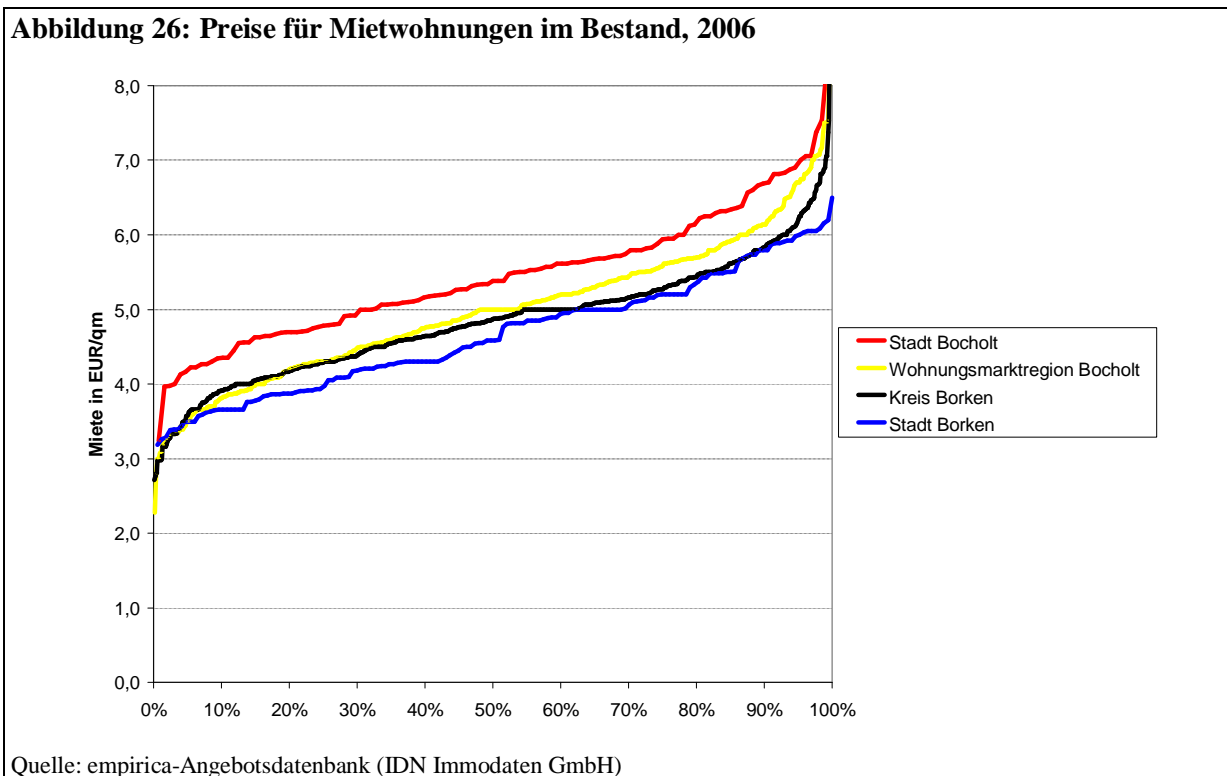
Quelle: empirica-Angebotsdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand in Bocholt wird aktuell für rd. 1.240 EUR/qm angeboten. Die Spanne der Angebote aus dem Bestand reicht von 950 bis 1.800 EUR/qm. Weniger als 5% der angebotenen Wohnungen liegen im Preis oberhalb von 2.000 EUR/qm. Im regionalen Vergleich liegt

die Stadt Bocholt im preiswerteren Marktsegment etwas niedriger als die Stadt Borken und entspricht damit dem gesamten Kreis Borken. Im gehobenen Segment liegen die Angebote in Bocholt oberhalb der Niveaus des Kreises und der Stadt Borken

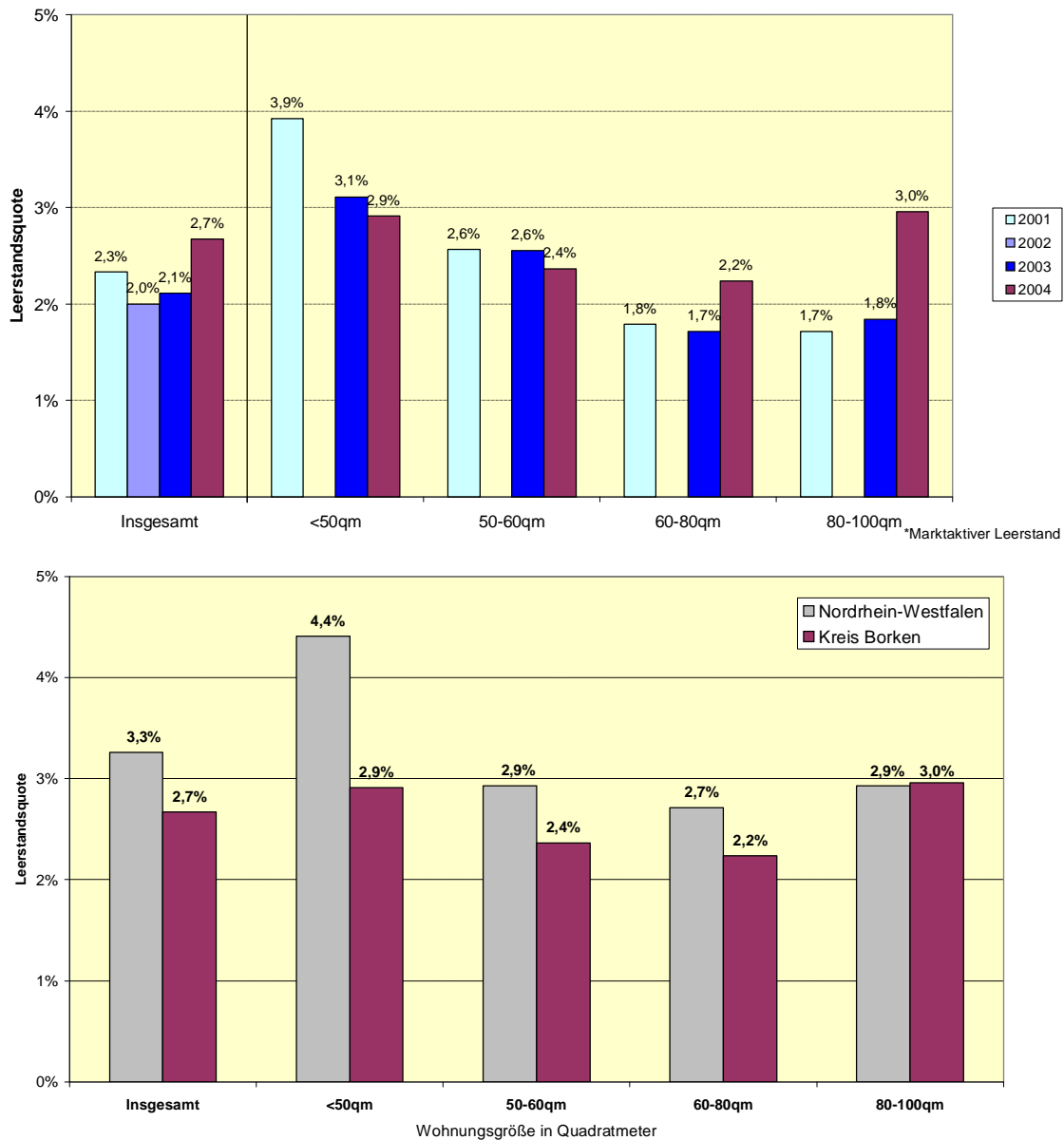
### 3.3.4.3 Mietwohnungen: Teuerster Mietstandort in der Wohnungsmarktregion

In der Wohnungsmarktregion Bocholt ist die Stadt Bocholt der hochpreisigste Mietstandort. Eine Mietwohnung aus dem Bestand in Bocholt wird aktuell für rd. 5,40 EUR/qm (Median) angeboten und liegt damit rd. 8% höher als in der gesamten Region (Median: 5,0 EUR/qm). Auch im direkten Vergleich mit der Stadt Borken liegt Bocholt (4,60 EUR/qm) deutlich höher. Der relativ hochpreisige Mietwohnungsmarkt in Bocholt zeigt sich auch in Relation zum gesamten Kreis Borken: im Schnitt ist eine Mietwohnung aus dem Bestand in Bocholt rd. 50 Cent teurer als auf Kreisebene (4,90 EUR/qm).



Im Kreis Borken ist der Leerstand in Geschosswohnungen seit 2001 von 2,3% auf 2,7 % leicht angestiegen, und zwar stärker in großen Wohnungen. Bei Wohnungen mit weniger als 60qm Wohnfläche ist das Leerstandsrisiko seit 2001 dagegen gesunken. Dies betätigen auch Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften in der Stadt Bocholt. Danach stehen größere Mietwohnungen immer auch in Konkurrenz zu preiswerten Einfamilienhäusern, bei denen die Kreditbelastung kaum höher als die vorherige Miete ist. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt liegt der Leerstand von großen Wohnungen dadurch inzwischen auf dem Niveau von ganz Nordrhein-Westfalen, während der Leerstand von kleineren Wohnungen noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt.

**Abbildung 27: Leerstandsentwicklung\* in Geschosswohnungen im Landkreis Borken**



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

### 3.3.5 Trends in den Marktsegmenten aus Expertensicht

#### 3.3.5.1 Einfamilienhäuser

Der Bocholter Einfamilienhausmarkt ist nach Einschätzung der lokalen Experten derzeit von folgenden Trends gekennzeichnet:

- Im Unterschied zu vorherigen Phasen werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bocholter Haushalte als schwieriger bewertet. Nach wie vor beeinflusst - gerade auch angesichts der jüngsten Diskussionen um den Arbeitsplatzabbau in der Region - das in den

letzten Jahren dominante konjunkturelle Tief und die Unsicherheit über den eigenen Arbeitsplatz die Entscheidung über einen Hauskauf bzw. -bau. Gleichzeitig wird der Bocholter Wirtschaft mit ihrem ausgeprägten Mittelstand aber auch eine hohe Stabilität in wirtschaftlich schwierigen Zeiten eingeräumt.

- Vor diesem Hintergrund zeichnen die befragten Wohnungsmarktexterten das Bild eines derzeit relativ entspannten Einfamilienhausmarktes in Bocholt. In der Wahrnehmung einzelner Marktteilnehmer unterliegt der Markt dabei - im Unterschied zu früheren Phasen - immer stärkeren Schwankungen.
- Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor „Maß aller Dinge“ in Bocholt, gerade auch im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der „Häuslebauer“ (Grundstückskauf und individueller Hausbau) auch langfristig den Bocholter Neubaumarkt prägen wird. Bevorzugt werden Grundstücke von 400 qm, in Teilen bis 600 qm. Dem „typischen“ Haus- bzw. Grundstückskäufer in Bocholt und der Region wird eine hohe Ortsverbundenheit zugesprochen. Daher kommt es nach Ansicht der Marktteilnehmer zu geringen Austauschbeziehungen über die Ortsgrenzen hinaus. Der Eigenleistung kommt eine wichtige ökonomische Rolle zu.
- Schlüsselfertige Baurägerangebote spielen in Bocholt eine nachrangige Rolle. Dennoch werden solche Angebote auch vermehrt nachgefragt, insbesondere Reihenhäuser zu 170 bis 180.000 EUR. Für Doppelhaushälften und Reihenedhäuser werden Preise von 200.000 EUR und mehr gezahlt, wenn Lage, architektonische und städtebauliche Qualität ein stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis ergeben. Allerdings wird das Marktpotenzial hierfür als gering eingestuft. Doppelhaushälften sollten dabei rd. 250 qm Grundstücksfläche haben.
- Nach Angaben von Kreditinstituten gibt es einen nicht unerheblichen Anteil von Haushalten in Bocholt, die mit der Vorstellung, ein Haus für rd. 200.000 EUR bauen zu können, in die Finanzierungsgespräche gehen. Hier wird aber sehr schnell klar, dass sich in der Summe ein Preis ergibt, der ein Viertel bis ein Drittel über dem anfänglichen Volumen liegt (250 - 300.000 EUR). Neben der Unterschätzung des tatsächlichen Aufwands, werden das Ausmaß der Eigenleistung sowie die Möglichkeit, staatliche Förderung zu erhalten, oftmals überschätzt.<sup>8</sup>
- Im Bestand gibt es nach Einschätzung der Marktteilnehmer insgesamt ein hohes Angebot, das zwar an den unteren und oberen Preisrändern akzeptiert wird (d.h. sehr preiswerte Häuser von deutlich unter 180.000 EUR und exklusive Objekte in gefragten Lagen), im mittleren Bereich jedoch schwerer zu vermarkten ist. Insbesondere Häuser mit großen und sehr großen

Grundstücken in durchschnittlichen Lagen haben deutliche Akzeptanzprobleme. Verschärft wird dieses Problem, wenn es im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Bocholt vermehrt zu Verkäufen aus dem Bestand kommt: Hier müssen Eigentümer der weniger akzeptierten Bestandsobjekte dann Abschläge vom erhofften Preis in Kauf nehmen.

- Zahlenmäßig ist die Gruppe des Familienhaushaltes mit durchschnittlichem(r) Einkommensniveau bzw. Zahlungsbereitschaft sicherlich noch am stärksten am Einfamilienhausmarkt in Bocholt vertreten. Zwar sind die „Bocholter bereit, einen höheren Preis zu zahlen, wenn die Qualität stimmt“. Allerdings dürfte angesichts der angespannten wirtschaftlichen Situation die zunehmend kritische Prüfung des Preis-Leistungs-Verhältnisses durch die Nachfrager wichtiger werden.
- In diesem Kontext wächst die Bedeutung des preissensiblen Nachfragers. Die Angebotsvielfalt in diesem Segment in Bocholt ist derzeit allerdings noch relativ gering. Dieser Nachfragetyp ist angesichts seiner geringen Zahlungsfähigkeit sehr kompromissbereit. So wird auf den Keller verzichtet, wenn der Kaufpreis hierdurch reduziert werden kann und wenn es eine Alternative (Abstellräume) gibt. Häufig werden lagebedingte Nachteile bewusst in Kauf genommen.
- Ältere Haushalte spielen in zweifacher Weise eine Rolle als Nachfrager von Neubauhäusern in Bocholt: Zum einen als Wohnverbesserer, z.B. vom Doppelhaus in ein freistehendes Haus, zum anderen als Lebensphasenorientierter Wohnraumanpasser, der vom freistehenden Haus mit großem Grundstück in die ebenerdig orientierte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rd. 110 qm und einem relativ kleinen Grundstück von 250 qm (bei geringer Gartentiefe) zieht, bevorzugt im gleichen Ortsteil auf Grund der verankerten sozialen Beziehungen.
- Die Nachfrage von holländischen Haushalten nach Einfamilienhäusern (Neubau) konzentriert sich fast ausschließlich auf den Bocholter Ortsteil Suderwick an der niederländischen Grenze und ist im Kontext des deutlichen Preisgefälles dabei fast immer ökonomisch motiviert. Ein Überspringen der niederländischen Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf andere Bocholter Ortsteile ist bislang noch nicht zu beobachten.

### **3.3.5.2 Geschosswohnungen**

Der Bocholter Geschosswohnungsmarkt ist nach Ansicht der Marktteilnehmer derzeit von folgenden Entwicklungen geprägt:

---

<sup>8</sup> Eine realistische Einschätzung der Eigenleistung geht nach Angaben der Kreditinstitute von rd. 15% (von den Baukosten) aus.

- Neu errichtete Geschosswohnungen werden von den Marktteilnehmern als nachgeordnetes Marktsegment in Bocholt bewertet. Insgesamt wird das derzeitige Angebot dabei als „ausreichend“ beschrieben. Allerdings werden sehr zentralen Standorten mit kurzen Wegen in die Innenstadt gute Chancen in der Projektentwicklung (sowohl als Miet- wie auch als Eigentumsprojekt) eingeräumt. Nachgefragt werden v. a. Einheiten zwischen 60 und 120 qm Wohnfläche zu Preisen von 1.700 bis 1.900 EUR/qm, für Dachgeschosswohnungen werden auch Preise oberhalb von 2.000 EUR/qm akzeptiert.
- Im Mietbestand gibt es nach Einschätzung von Wohnungsbaugesellschaften in Bocholt bislang keinen ausgeprägten Leerstand. Zwar steht auf der einen Seite die Ansicht, dass sich „irgendwie doch noch jede Wohnung vermieten lässt“, allerdings ist gleichzeitig auch zu beobachten, dass vor allem größeren Wohnungen schwerer zu vermarkten sind als noch vor Jahren. Auf Grund eines relativ entspannten Einfamilienhausmarktes stehen größere Geschosswohnungen zur Miete mehr und mehr in Konkurrenz zum preiswerten Einfamilienhaus. Vor diesem Hintergrund betrachten Bocholter Wohnungsbaugesellschaften den Neubau von kleineren Mietwohnungen als durchaus notwendige Aufgabe.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen aus dem Bestand ist sehr gemischt. Während Objekte in innenstadtnäheren Lagen und sofern sie modernisiert sind, akzeptiert werden, gibt es in Hochhäusern aus den siebziger Jahren zunehmend Verkaufsprobleme. Allerdings gehen die Marktteilnehmer davon aus, dass der Bestand insgesamt nicht an Attraktivität verliert, sondern eher noch Bedeutung gewinnen kann.
- Als eine der wichtigsten Zielgruppen für Geschosswohnungsprojekte im Neubau werden ältere Haushalte (ab 50 Jahren) benannt. Für diese Klientel ist das aktuelle Angebot in Bocholt allerdings wenig differenziert. Bis auf sehr wenige Ausnahmen fehlen die erforderlichen hochwertigen innerstädtischen Angebote mit kurzen Wegen zum Einkaufen und Versorgen. Die zentrale Lage alleine reicht jedoch nicht; eine anspruchsvolle architektonische Qualität und eine gute Integration des Vorhabens in das Umfeld sind weitere entscheidende Aspekte für den Erfolg von Geschosswohnungsprojekten im Eigentum. Sind diese Bedingungen erfüllt, dann steigt die Zahlungsbereitschaft über das übliche Maß hinaus an.
- Neben der älteren Klientel kommen als Nachfrager von kleineren und mittleren Wohnungsgrößen in zentralen Lagen auch jüngere Mieterhaushalte (vorwiegend als Ein-Personen-Haushalt) in Frage. Hier macht sich die Arbeits- und Ausbildungsplatzfunktion von Bocholt bemerkbar. Für Investoren spricht dann auch ein im regionalen Kontext überdurchschnittliches Mietpreisniveau.

## 4. Perspektiven bis 2020 - Das Mengengerüst

### 4.1 Methodische Einführung

Angesichts der breiten und sinnvollen Diskussion über den demographischen Wandel („weniger, älter, bunter“) wird zum Teil der Schluss gezogen, die Städte des Landes seien am Ende ihrer Expansionsphase angekommen. Für die Zukunft gelte es „rückzubauen“ und „Qualitäten zu optimieren“. Das ist mancherorts zwar richtig, doch als Gesamtstrategie für alle wäre es zu kurz gedacht!

- Für die Entwicklung von Regionen sind die Wanderungen wichtiger als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zuwanderungsregionen sind deswegen oft auch Regionen mit Bevölkerungswachstum. Auf mittlere Frist wird es deshalb in Deutschland gleichzeitig wachsende und schrumpfende Regionen geben. Der Raumordnungsbericht 2005 des BBR hat dies nachdrücklich vor Augen geführt<sup>9</sup>. Die Region um Bocholt wird darin als Raum mit stark zunehmender Bevölkerungszahl gesehen.
- Der Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen hält an. Dabei ist zunächst belanglos, ob dieser Trend seine Ursachen in einer aktiven Verkleinerung („Versingelung“) oder einer passiven Verkleinerung („Remanenzeffekt“) hat.<sup>10</sup> Die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrager wächst noch länger als die Bevölkerung; sie wächst auf absehbare Zeit sogar in schrumpfenden Regionen. Allerdings könnte sich die Art der nachgefragten Wohnungen im Hinblick auf Bautyp, Flächengröße, Schnitt und Lage mit der Veränderung der Haushaltsstrukturen auch verschieben.
- Der Trend zur Verkleinerung der Haushalte geht einher mit einem Wachstum der Wohnfläche pro Kopf. Zum Teil handelt es sich dabei zwar um statistische Effekte („passive Wohnflächenvermehrung“), doch auch bei den Präferenzen ist eine Sättigungsgrenze nicht erkennbar. „Mehr Wohnfläche“ ist etwas, was sich viele wünschen und auch umsetzen, wenn es bezahlbar ist.
- Bocholts Gebäudebestand ist in wesentlichen Teilen in den ersten Nachkriegsjahrzehnten entstanden. Damit war Bocholt eine gewisse Zeit baulich eine junge Stadt, aber nun „kommt dieser Bestand in die Jahre“. Ertüchtigung oder Ersatz lautet dann die Frage. Auch wenn in Deutschland die Vorstellung wenig verbreitet ist, alte Wohngebäude nach gewisser Zeit durch

---

<sup>9</sup> BBR: Raumordnungsbericht 2005, S. 29ff.

<sup>10</sup> Der Remanenzeffekt beschreibt das Verbleiben von älteren Personen in ihren größeren Wohnungen (häufig Einfamilienhäusern), nachdem die Kinder schon ausgezogen sind bzw. der Partner verstorben ist. Im Ergebnis steigt rechnerisch die durchschnittliche Wohnfläche.

neue zeitgemäße Objekte zu ersetzen, muss das nicht so bleiben. Die Bedeutung von Ersatz- und Optimierungsbauten dürfte zunehmen. Angesichts der Diskussion über den Klimawandel und den Energieverbrauch von Gebäuden könnte das Optimierungsthema für Gebäude der 1950er und 1960er Jahre einen weiteren Schub erhalten.

Es zeigt sich: Die Wohnungsmärkte sind noch nicht unbedingt gesättigt, und eine Zielgruppenorientierte Qualitätsbetrachtung stellt nicht die einzige Perspektive dar. Eine gute Wohnungspolitik muss für die Strategieentwicklung eine fundierte Vorstellung des absehbaren Mengengerüsts haben. Hierzu dient das folgende Kapitel.

Methodisch wird der Weg von der Diskussion der Bevölkerungsentwicklung über die Perspektiven der Haushaltsentwicklung hin zur Prognose der Wohnungsbedarfes gegangen. Dabei wird hier im Unterschied zu manch anderen Studien eine Bilanzbetrachtung vorgelegt, die den Strukturen eines Basisjahres die Strukturen eines Prognosejahres gegenüberstellt und so einen veränderten Nettobedarf an Wohnungen berechnet. Dieses Verfahren ist sinnvoll, wenn dauerhaft über den Prognosezeitraum ein Wachstum oder eine Schrumpfung angenommen wird. Stromgrößen (z.B. Neubaubedarf) müssen dann in einem weiteren Schritt bestimmt werden. Wir sind in den folgenden Überlegungen davon ausgegangen, dass freiwerdende Bestandsimmobilien vollständig vom Markt absorbiert werden (Kein Leerstand), und dass deswegen der Saldo des Wohnungswachstums gleichzeitig als Neubaubedarf gelesen werden kann.

## **4.2 Vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen**

### **4.2.1 Unterschiedliche Abgrenzungen, Methoden und Quellen**

Über die zukünftige **Einwohner- und Haushaltsentwicklung** in der Region Bocholt liegen Vorausberechnungen aus verschiedenen Quellen vor:

- Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (**LDS NRW**) hat eine abgestimmte Bevölkerungsprognose für Nordrhein-Westfalen auf Kreisebene veröffentlicht. Sie errechnet, wie sich die Bevölkerung im Landkreis Borken in Zukunft entwickeln wird. Direkte Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bocholt sind hieraus nicht abzuleiten. Im September 2006 wurde diese Bevölkerungsprognose auf Kreisebene um eine Haushaltsprognose ergänzt, die auf Kreisebene in NRW Aussagen zur zukünftigen Haushaltsentwicklung enthält, aus der sich die Wohnungsnachfrage begründet.

- Die **Bezirksregierung Münster** hat die Eckpunkte der Bevölkerungsprognose des Landes (wie sie sich im Nov. 2005 abzeichneten) übernommen und auf die Städte und Gemeinden des Regierungsbezirks Münster herunter gebrochen.<sup>11</sup> Die Ergebnisse für den Kreis Borken sowie die Städte Bocholt, Rhede, Isselburg und Borken werden im Folgenden dargestellt.
- Die vorhandenen **empirica-Prognosen** sind bundesweit so aufeinander abgestimmt, so dass sich in der Summe aller Regionen eine Bevölkerungsveränderung für ganz Deutschland ergibt, die der unteren Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes entspricht. Die genaue Verteilung der Wanderungen zwischen den Regionen wird über die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung in den Regionen begründet. Es ist also die einzige Prognose, die die Bevölkerungsentwicklung von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig macht. Allerdings sind diese Regionen aufgrund der Arbeitsmarktregionen relativ groß gefasst: Sie beziehen sich jeweils auf Raumordnungsregionen (ROR), so dass sich für Bocholt und die Umlandgemeinden daraus nur bedingt Aussagen ableiten lassen.
- Auf kommunaler Ebene hat die **Bertelsmannstiftung**<sup>12</sup> eine Bevölkerungsprognose für Deutschland errechnet, indem sie die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden der Jahre 2001-2003 für jede Gemeinde fortgeschrieben hat.
- Eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Bocholt hat das **Pestel-Institut** im Auftrag der Sparkasse Westmünsterland im Mai 2005 veröffentlicht.<sup>13</sup> Aus Wanderungsannahmen für die verschiedenen Herkunftsgebiete (wachsende Zuwanderung aus dem Ausland nach Bocholt, sinkende Zuwanderung aus dem übrigen Deutschland nach Bocholt, insgesamt für Bocholt positiver Saldo von rund +185 Personen pro Jahr) und zusammen mit einem für Bocholt errechneten natürlichen Bevölkerungssaldo (leichtes Geburtendefizit von ca. -30 Personen pro Jahr) wird die zukünftige Bevölkerung für Bocholt errechnet. Über einen linearen Faktor „Erwachsene je Haushalt“ wird darauf auf die Haushaltszahl für Bocholt geschlossen. Die Einfamilienhausnachfrage wird als proportionaler Anteil der 30 bis 45-jährigen errechnet. Umzugsverflechtungen mit den Umlandgemeinden bleiben bei dieser isolierten Betrachtungsweise unberücksichtigt.

---

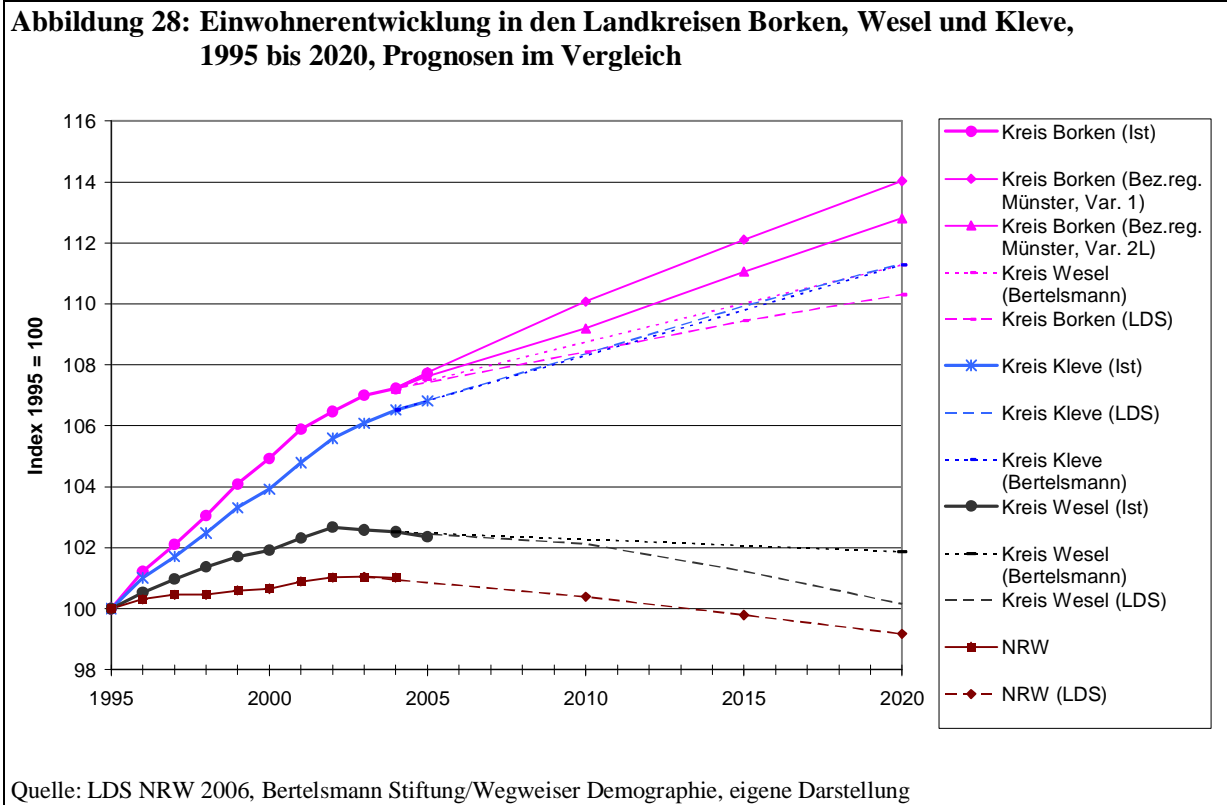
<sup>11</sup> Bezirksregierung Münster, Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für den Regierungsbezirk Münster – Bevölkerungsbericht 2005 –, November 2005.

<sup>12</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2006): Wegweiser Demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden.

<sup>13</sup> Pestel Institut für Systemforschung, Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt: Die Entwicklung in der Stadt Bocholt bis 2020, Hannover 2005.

#### 4.2.2 Bevölkerungsprognosen auf Landkreisebene

Für Bocholt ist vor allem die Entwicklung im Kreis Borken und in den angrenzenden Landkreisen Wesel und Kleve entscheidend. Alle drei Kreise haben sich in der Vergangenheit im Vergleich zum übrigen NRW überdurchschnittlich entwickelt:

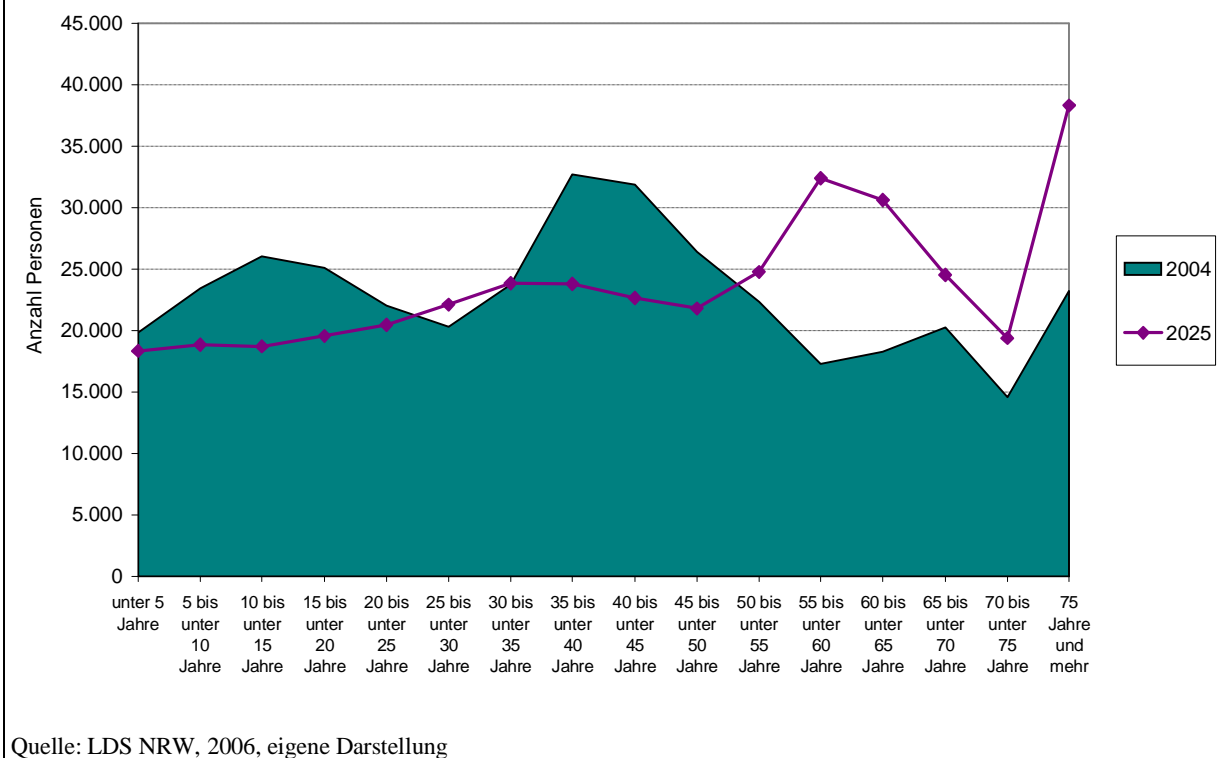


Vor allem in den an die Niederlande angrenzenden **Kreisen Borken** und **Kleve** ist die Einwohnerzahl zwischen 1995 und 2000 stark angestiegen (um +7% bis +8% in 10 Jahren). Nach den Prognosen wird die Bevölkerungszahl in diesen Kreisen bis 2020 auch weiterhin kräftig steigen: im Kreis Borken um +3% (LDS) bzw. +6% (Bez.reg. Münster), im Kreis Kleve um +5%.

Die Einwohnerentwicklung im **Kreis Wesel** blieb bisher schon deutlich unter der Entwicklung der Kreise Borken und Kleve und die vorliegenden Prognosen erwarten sogar ein weiteres Auseinanderdriften der Kreise: Für den Kreis Wesel rechnet das LDS damit, dass der Höhepunkt der Einwohnerzahl bereits überschritten ist und von nun an die Bevölkerungszahl zurückgeht (um -3% bis 2020); einen Rückgang errechnet auch die Bertelsmannprognose, wenn auch nicht ganz so stark (-1% bis 2020).

Nach der LDS-Prognose wird sich die Altersstruktur im Kreis Borken zwischen 2004 und 2025 deutlich verändern. Die absolute Zahl und der Anteil der Einwohner unter 45 Jahre wird sich verringern, während die über 50 Jährigen an Bedeutung gewinnen.

**Abbildung 29: Verschiebung der Altersstruktur im Kreis Borken (LDS NRW-Prognose), 2004 und 2025**

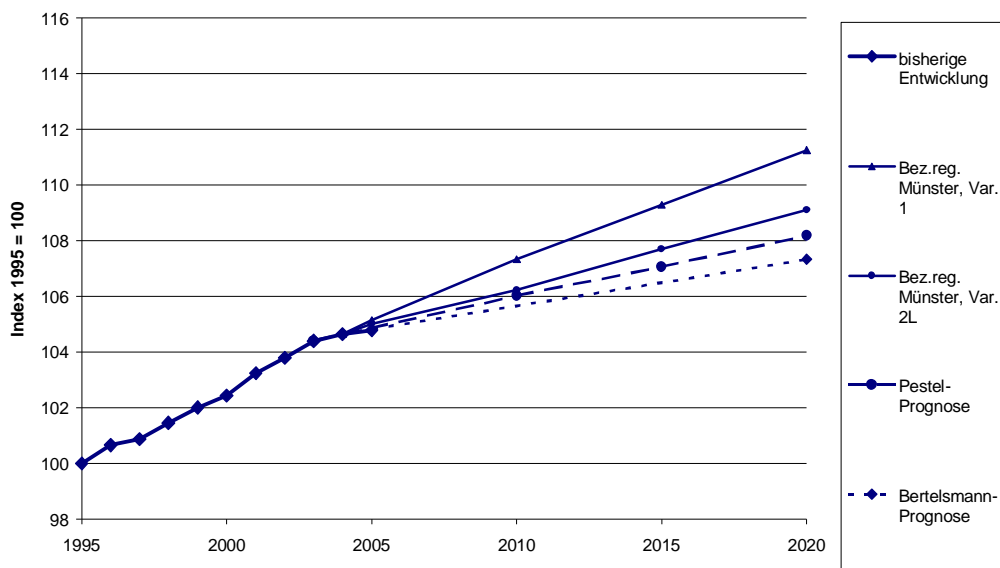


### 4.2.3 Bevölkerungsprognosen auf Gemeindeebene

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Stadt Bocholt einen erheblichen Anteil am Wachstum des Kreises Borken hatte. An dieser Richtung wird sich nach unserer Einschätzung auch in der Zukunft nichts ändern, d.h. Bocholt wird weiter spürbar wachsen. Die vorhandenen Bevölkerungsprognosen für Bocholt kommen daher zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl Bocholts bis 2020 um +3% (Bertelsmann) bis +6% (Bez.reg. Var 1) zunehmen wird.

In absoluten Zahlen bedeutet dies: von heute 73.700 auf 75.600 (Bertelsmann) bis 78.300 (Bez.Reg. Var 1) Personen, d.h. ein absolutes Wachstum von 1.900 bis 4.600 Personen. Kritisch anzumerken bleibt dabei, dass in keiner Prognose das tatsächliche Wohnungs- bzw. Flächenangebot der Stadt (und dessen Preise und Qualitäten im Vergleich zu seinen Nachbarkommunen) berücksichtigt wird.

**Abbildung 30: Einwohnerentwicklung und -prognosen für die Stadt Bocholt, 1995 - 2020**

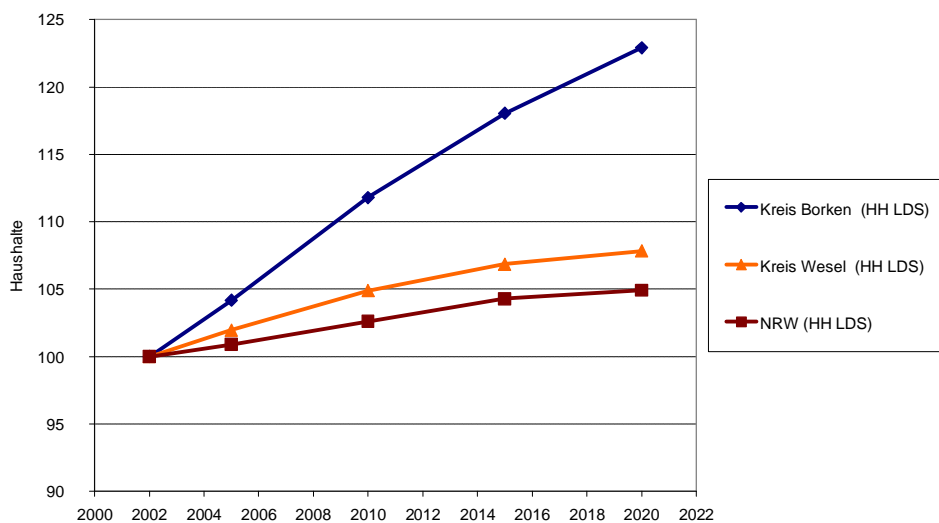


Quelle: LDS NRW 2006, Pestel-Institut, eigene Berechnungen.

#### 4.2.4 Haushaltsprognose auf Kreisebene

Nach der LDS-Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl im Kreis Borken bis 2020 noch um rund +10% wachsen. Da gleichzeitig der Trend zur Haushaltsverkleinerung anhalten wird, also gleichviel Einwohner in mehr Haushalten zusammenleben, wird die Zahl der Haushalte - ebenfalls nach Berechnungen des LDS - im gleichen Zeitraum sogar um +23% steigen. Der Zuwachs liegt damit deutlich über der erwarteten Entwicklung der Nachbarkreise und Nordrhein-Westfalens überhaupt.

**Abbildung 31: Haushaltsprognose des LDS für die Kreise Borken, Steinfurt und Wesel (Basisjahr 2005)**



Quelle: LDS NRW 2006, eigene Berechnungen.

## 4.3 Wohnungsnachfrageprognose für die Region Bocholt

### 4.3.1 Vorgehen

Für die Darstellung der Risiken und Chancen für den Bocholter Wohnungsmarkt ist eine Haushaltsprognose auf Kreisebene zu grob und eine Haushaltsprognose auf Gemeindeebene zu eng gefasst. Realitätsnäher ist die Abgrenzung einer „Wohnungsmarktregion Bocholt“, die sich aus dem Blickwinkel der Wohnungssuchenden ergibt: Hier liegt die Vorstellung zugrunde, dass die Entscheidung eines Haushalts, in Bocholt zu verbleiben oder über die Stadtgrenze hinaus in die Region zu ziehen, in erster Linie davon abhängt, wo er welches Wohnungsangebot findet. Sowohl die Pendler- als auch die Umzugsverflechtungen zeigen, dass Wohnungssuchende in Bocholt auch über die Stadtgrenzen hinausschauen. Enge Verflechtungen gibt es insbesondere mit den vier Umlandgemeinden Borken, Rhede, Isselburg und Hamminkeln. Diese vier Gemeinden bilden zusammen mit Bocholt die im Folgenden bezeichnete „Wohnungsmarktregion Bocholt“.

Die „Wohnungsmarktregion Bocholt“ ist Grundlage der Berechnungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt Bocholt. Im ersten Schritt werden dabei die Kreisergebnisse der **LDS-Haushaltsprognose** auf die Gemeindeebene angepasst. Dies erfolgt anhand der Verteilung des Wohnungsbestandes, d.h. die Städte mit den größten Anteilen am Wohnungsbestand in der Region haben auch die größten Anteile am Haushaltswachstum. Im zweiten Schritt wird die Wohnungsnachfrage für die Wohnungsmarktregion Bocholt berechnet. Dies erfolgt anhand von altersspezifischen Ein- und Zweifamilienhausquoten, wie sie sich aus den **empirica-Modellen** für die betroffenen Regionen ergeben.<sup>14</sup> Die Anpassung auf die Gemeindeebene basiert auf folgenden Annahmen:

- Der Anteil der Haushalte, die tatsächlich eine Wohnung nachfragen, entspricht den Berechnungen des empirica-Prognosemodells (Anpassung der Haushaltszahl an Zahl der bewohnten Wohnungen). Auch die altersspezifischen Ein- und Zweifamilienhausquoten werden aus dem empirica-Modell übernommen (errechnet aus den heutigen Quoten gemäß der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und je Alterskohorte<sup>15</sup> fortgeschrieben).
- Die Verteilung des Wohnungsbestands repräsentiert die heutige Haushaltsverteilung auf die Gemeinden innerhalb eines Kreises: Die Umrechnung der errechneten Haushaltszahl von der

---

<sup>14</sup> Die betroffenen Regionen sind die so genannten Anpassungsschichten (auf der Mikrozensusebene von Kreisen und kreisfreien Städten). Für Bocholt, Borken, Isselburg und Rhede ist die Anpassungsschicht die Kreise Borken und Steinfurt, für Hamminkeln der Kreis Wesel.

<sup>15</sup> Eine Alterskohorte ist ein konkreter Geburtsjahrgang oder mehrere konkrete Geburtsjahrgänge zusammengefasst (z.B. alle zwischen 1960 und 1965 geborenen Personen), die man über ihre Lebenszeit verfolgt, um so Veränderungen zwischen den Generationen zu erkennen.

Kreis- auf die Gemeindeebene erfolgt gemäß der Verteilung des Wohnungsbestands 2002, ebenfalls getrennt nach EZFH (Ein- und Zweifamilienhäuser) und MFH (Mehrfamilienhäuser).

- Der zukünftige Neubaubedarf errechnet sich aus der erforderlichen Veränderung des Wohnungsbestands (Zuwachs an wohnungsnachfragenden Haushalten) zuzüglich des Ersatzbedarfs (0,1% p.a. bei EFZH und 0,3% p.a. bei MFH).
- Es wird angenommen, dass die Kommunen in gleichem Maßstab Bauland bereitstellen wie bisher (Status-Quo-Fortschreibung).

#### 4.3.2 Haushalte in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Zurzeit sieht die Aufteilung der Haushalte in der Region auf die beiden Segmente des Wohnungsmarktes wie folgt aus:

- Von den 144.000 Haushalten im **Landkreis Borken** (LDS 2002) fragen 128.000 Haushalte eine Wohnung nach: davon 94.000 eine Wohnung in einem Ein-/Zweifamilienhaus und 34.000 Haushalte eine Geschosswohnung. Von den 204.000 Haushalten im **Landkreis Wesel** (LDS 2002) fragen 183.000 Haushalte eine Wohnung nach, davon 95.000 eine Wohnung in einem Ein-/Zweifamilienhaus und 87.000 Haushalte eine Geschosswohnung.
- In der **Wohnungsmarktregion Bocholt** leben derzeit 63.000 Haushalte, die eine Wohnung nachfragen, und zwar 43.000 Haushalte eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus und 19.000 eine Geschosswohnung. Von diesen insgesamt 63.000 Wohnungsnachfragern der Region wohnen derzeit 29.000 in der **Stadt Bocholt**, und zwar 18.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 11.000 in Geschosswohnungen.<sup>16</sup>

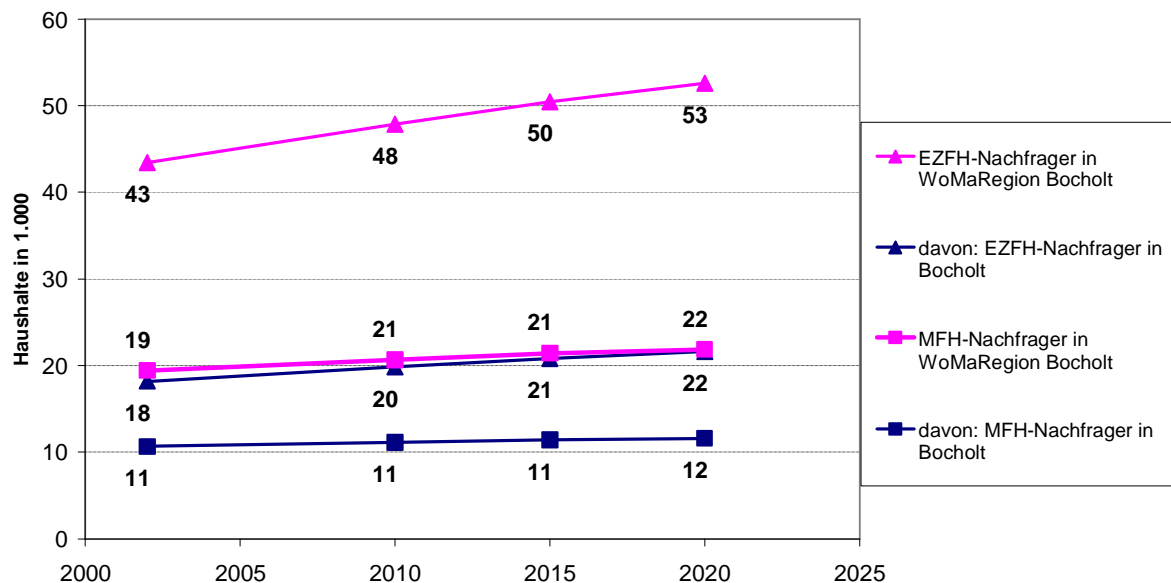
Auf dieser Grundlage ergibt sich für die Wohnungsmarktregion Bocholt im Jahr 2020 eine Zahl von rd. 75.000 Haushalten. Unter Berücksichtigung des o.g. Ersatzbedarfs sind damit in der **Wohnungsmarktregion Bocholt von 2002 bis 2020 zusätzliche 13.500 Wohnungen erforderlich**. Aus der eingangs dargestellten Struktur ergibt sich eine Aufteilung in **10.000 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern** und **3.500 Geschosswohnungen**. Dies entspricht über einen Zeitraum von 18 Jahren einer durchschnittlichen jährlichen Bauleistung von 550 WE in EFZH und 200 WE in MFH in der Region.

---

<sup>16</sup> Dies entspricht in etwa der heutigen Aufteilung des Wohnungsbestandes in der Stadt Bocholt

Übertragen auf die **Stadt Bocholt** beträgt der dortige **Neubaubedarf 3.800 WE in EFZH** (also 38% der insgesamt 10.000 WE in EFZH) und **1.500 WE in MFH** (also 43% der insgesamt 3.500 WE in MFH). Ausgedrückt in Jahresraten in den betrachteten 18 Jahren: 211 WE in EFZH und 83 WE in MFH. Die nachfolgende Abbildung fasst die Ergebnisse zusammen.

**Abbildung 32: Wohnungsnachfrageentwicklung in der Wohnungsmarktregion Bocholt bis 2020**  
(eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose des LDS NRW für die Kreise Borken und Wesel, Trendvariante, Basisjahr 2005)



WoMaRegion = Wohnungsmarktregion Bocholt (Gemeinden Bocholt, Borken, Rhede, Isselburg, Hamminkeln)

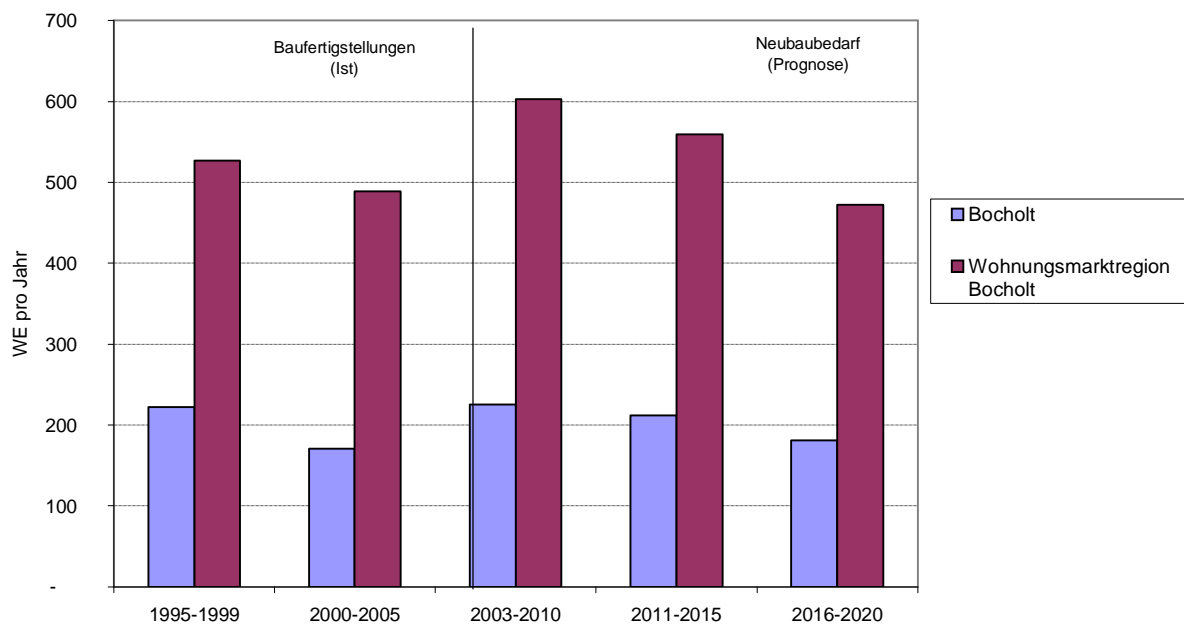
Quelle: LDS NRW 2006, eigene Berechnungen.

Die zusätzlich erforderlichen Wohnungen verteilen sich jedoch nicht gleichmäßig über den gesamten Zeitraum. Vor allem konjunkturelle Zyklen und ihr Einfluss auf das Wanderungsverhalten beeinflussen den Bedarf in einzelnen Phasen. Der auf drei Phasen aufgeteilte Neubaubedarf in der Region und in der Stadt Bocholt (unter Beibehaltung der bisherigen Verteilungsmuster) ist in Abbildung 33 dargestellt. Zum Vergleich sind die Baufertigstellungen in der Vergangenheit ebenfalls abgebildet.

Der **Neubaubedarf** von Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern** in der **Region** liegt in den kommenden Jahren (bis 2010) über der bisherigen Bauleistung (600 WE p.a. gegenüber Eigentumswohnungen 500 WE p.a. bisher). Der Grund liegt in der relativ jungen Altersstruktur in der Region: In Bocholt und im Kreis Borken leben – verglichen mit anderen Regionen Deutschlands - noch relativ viele Personen im Eigentumserwerbssalter (v.a. 30- bis 40-jährige). Diese werden in den nächsten Jahren noch verstärkt Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen. Erst wenn diese Altersgruppe „versorgt“ ist, nimmt der Neubaubedarf ab und sinkt bis 2020 auf weniger als 500 WE p.a..

Wie viel von diesem Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern tatsächlich auf die Stadt Bocholt entfallen wird, hängt neben den oben beschriebenen Faktoren entscheidend vom quantitativen und qualitativen Flächenangebot in Bocholt im Vergleich zu den Umlandgemeinden ab. In Abbildung 33 ist unterstellt, dass der Anteil Bocholts an der Region wie zwischen 2001 und 2005 bleibt. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Neubaubedarf in Bocholt von 225 WE p.a. bis 2010, einer Größenordnung wie sie in Bocholt bereits zwischen 1995 und 1999 erreicht wurde. Aus den o.g. Gründen sinkt der jährliche Neubaubedarf bis 2020 dann auf 180 WE.

**Abbildung 33: Baufertigstellungen und Neubaubedarf pro Jahr – Ein- und Zweifamilienhäuser**

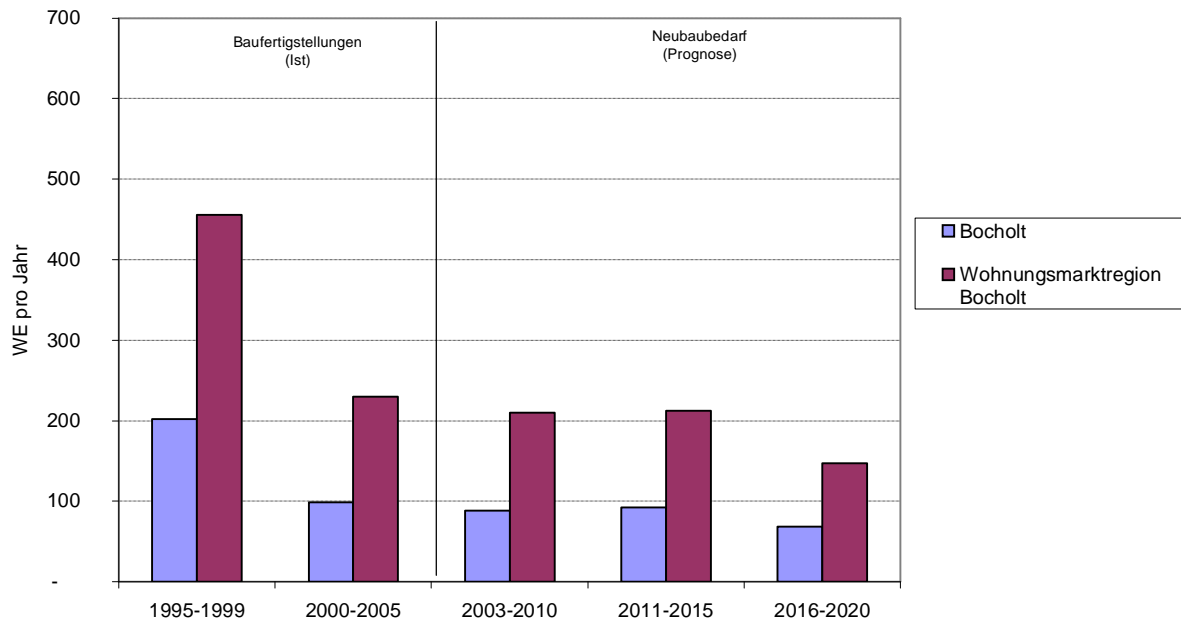


Quelle: LDS NRW 2006, eigene Berechnungen.

Der **Neubaubedarf** von **Geschosswohnungen** in der **Region** wird in langer Frist sinken: von heute 210 WE p.a. auf weniger als 150 WE p.a.. Dies gilt selbst wenn – wie hier unterstellt – die altersspezifischen Einfamilienhausquoten in Zukunft weiter gelten. Wenn man wiederum von einem konstanten Anteil Bocholts ausgeht, bedeutet dies einen **Neubaubedarf in Bocholt** von jetzt knapp 90 WE p.a. auf dann 70 WE p.a..

Die veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt (veränderte Investorenlandschaft, geringere Abschreibungsmöglichkeiten usw.) können aber noch zu einem noch stärkeren Rückgang führen, der sich dann entsprechend in einer höhern Ein- und Zweifamilienhausnachfrage niederschlagen würde. Allerdings wird der Neubaubedarf nie ganz auf Null sinken, denn unabhängig von der Marktsituation wird es immer auch eine Sockelbautätigkeit geben.

**Abbildung 34: Baufertigstellungen und Neubaubedarf pro Jahr – Mehrfamilienhäuser**



Quelle: LDS NRW 2006, eigene Berechnungen.

Die hier vorgestellten Ergebnisse weichen beim ersten Blick von den Resultaten der vom Pestel-Institut berechneten Haushaltsprognose für die Stadt Bocholt deutlich ab. Während die vorliegende Berechnung eine Zahl von 5.300 zusätzlichen Haushalten in Bocholt ausweist, kommt das Pestel-Institut zu einem Plus von 3.900 Haushalten. Beim zweiten Blick relativieren sich die Unterschiede allerdings: Während das Ausgangsjahr der Pestel-Prognose 2005 ist, beginnt die vorliegende Berechnung (auf Grund des Bezugs zur Bevölkerungsprognose des LDS NRW) bereits 2003. Rechnet man diese beiden zusätzlichen Jahre aus der empirica-Prognose heraus, dann schrumpft der Unterschied auf 13%.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Die Pestel-Studie kommt zu einem jährlichen Zuwachs von 260 Haushalten, empirica zu einem Jahresplus von 294 Haushalten. Dies entspricht 13% Unterschied.

## 5. Präferenzen der Nachfrage - Ergebnisse der Haushaltsbefragung

### 5.1 Vorbemerkungen

Ergänzend zum zukünftigen Mengengerüst der Wohnungsnachfrage in Bocholt muss eine Zielgruppenorientierte Wohnungsbau- und Baulandpolitik die qualitativen Anforderungen der nachfragenden Haushalte berücksichtigen. Diesem Aspekt kommt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit einher gehenden Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte eine wichtige Rolle zu. Grundlage hierfür liefert eine im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Haushaltsbefragung in Bocholt. Dabei wurden unterschiedliche Zielgruppen befragt:

- **A1:** Haushalte, die in den vergangenen fünf Jahren im Rahmen des Bocholter Bodenmanagements ein Grundstück von der Stadt Bocholt erworben und ihr Einfamilienhaus dort gebaut haben. Diese Haushalte können zum einen ihren erst wenige Jahre zurückliegenden Such- und Auswahlprozess i.d.R. noch gut nachvollziehen. Zum anderen verfügen sie bereits über Erfahrungen am neuen Wohnstandort, was oftmals eine realistischere Einschätzung der Wohnwünsche und –präferenzen erlaubt. Der große Teil dieser Haushalte sind Familien mit Kindern. In der Gruppe der Grundstückskäufer, die bereits ein Einfamilienhaus gebaut haben, wurden 577 Haushalte angeschrieben. In die Auswertung sind 142 Fragebögen eingegangen (Rücklaufquote: 25%).
- **A2:** Haushalte, die in den letzten Monaten ein Grundstück von der Stadt Bocholt im Rahmen des Bodenmanagements gekauft haben und die schon angefangen haben zu bauen oder die in kurzer Frist bauen werden. Der Such- und Auswahlprozess dieser Haushalte liegt noch kürzer zurück als bei der ersten Gruppe, so dass diese Haushalte ihr Verhalten zeitlich noch unmittelbarer vor Augen haben. Ebenso wie bei der ersten Gruppe, dominieren auch hier die Familien mit Kindern. Von den 120 angeschriebenen Haushalten, die innerhalb der vergangenen Monate ein städtisches Grundstück erworben haben und derzeit ein Haus bauen bzw. in kurzer Frist ein Haus errichten werden, sind 35 Fragebögen in die Auswertung eingeflossen (Rücklaufquote: 29%).
- **A3:** Um ein städtisches Grundstück erwerben zu können, müssen sich Haushalte bei der Stadt Bocholt bewerben. Diese Grundstücksbewerber werden von der Stadt Bocholt in einer Interessentenliste geführt. Insofern besteht bei diesen Haushalten erstes Bauinteresse. Im Unterschied zu den vorgenannten Käufern sind die Wohnwünsche und –präferenzen bei den Interessenten i.d.R. noch weniger konkret. Der große Teil dieser Gruppe sind Familien mit Kindern. Alle 533 Haushalte, die am 01.08.2006 in der städtischen Interessentenliste für den Kauf eines

städtischen Grundstücks vermerkt waren, wurden angeschrieben. 190 Fragebögen sind die Auswertung eingeflossen (Rücklaufquote: 36%).

- **A4:** Da der Bocholter Wohnungsmarkt auch von neu errichteten Eigentumswohnungen geprägt ist und diesem Segment auch im Kontext der Diskussionen um ein Widererstarren zentraler Lage als Wohnstandorte eine wichtige Rolle zukommt, wurden des weiteren Käufer von selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Bocholt befragt. Im Unterschied zu den vorgenannten Gruppen gibt es in dieser Befragungsgruppe so gut wie keine Familien mit Kindern, so dass dieses Segment einen Teil der übrigen Zielgruppen des Bocholter Wohnungsmarktes repräsentiert. Von den 128 angeschriebenen Haushalten, die in den letzten Jahren eine neu errichtete Eigentumswohnung in Bocholt erworben haben, haben 34 einen ausgefüllten Fragebogen zurück gesandt (27%).
- **A5:** Im Kontext einer alternden Bevölkerung haben Wohnwünsche von *empty nester* Haushalten eine besondere Bedeutung. Aus diesem Grund wurden Haushalte aus der Altersgruppe der 50 bis 60 Jährigen in gewachsenen, Einfamilienhausgeprägten Wohnquartieren in Bocholt befragt. Von 500 angeschriebenen Haushalten in der Altersgruppe von 50 bis rd. 65 Jahren, die in stark von Einfamilienhausbebauung geprägten Wohnquartieren in Bocholt leben, haben 115 Haushalte geantwortet (Rücklauf: 23%). Ein Teil der Befragten wohnt trotz der Einfamilienhausdominanz in diesen Gebieten offensichtlich in Etagenwohnungen. Diese Haushalte wurden anhand der Wohnfläche herausgefiltert,<sup>18</sup> so dass der Großteil der in die Auswertung eingegangenen 87 Fragebögen Einfamilienhausbewohner im Alter von 50 bis 65 Jahren in Bocholter Bestandsquartieren repräsentiert.

Für jede Befragungsgruppe wurde gemeinsam mit der Stadt Bocholt ein Fragebogen entworfen und an die von der Stadt Bocholt zur Verfügung gestellten Anschriften versandt. Der Rücklauf ist mit insgesamt 28% als gut zu bewerten. Von den 1.858 angeschriebenen Haushalten haben 516 einen ausgefüllten Fragebogen zurückgesandt. Nachfolgende Übersicht zeigt den Rücklauf in den einzelnen Gruppen.

**Abbildung 35: Rücklaufquoten in den einzelnen Befragungsgruppen**

Gruppe	Versand	Rücklauf	
		Anzahl	Quote
A1	577	142	25%
A2	120	35	29%
A3	533	190	36%
A4	128	34	27%
A5	500	115	23%
<b>Gesamt</b>	<b>1858</b>	<b>516</b>	<b>28%</b>

Quelle: Berechnung empirica

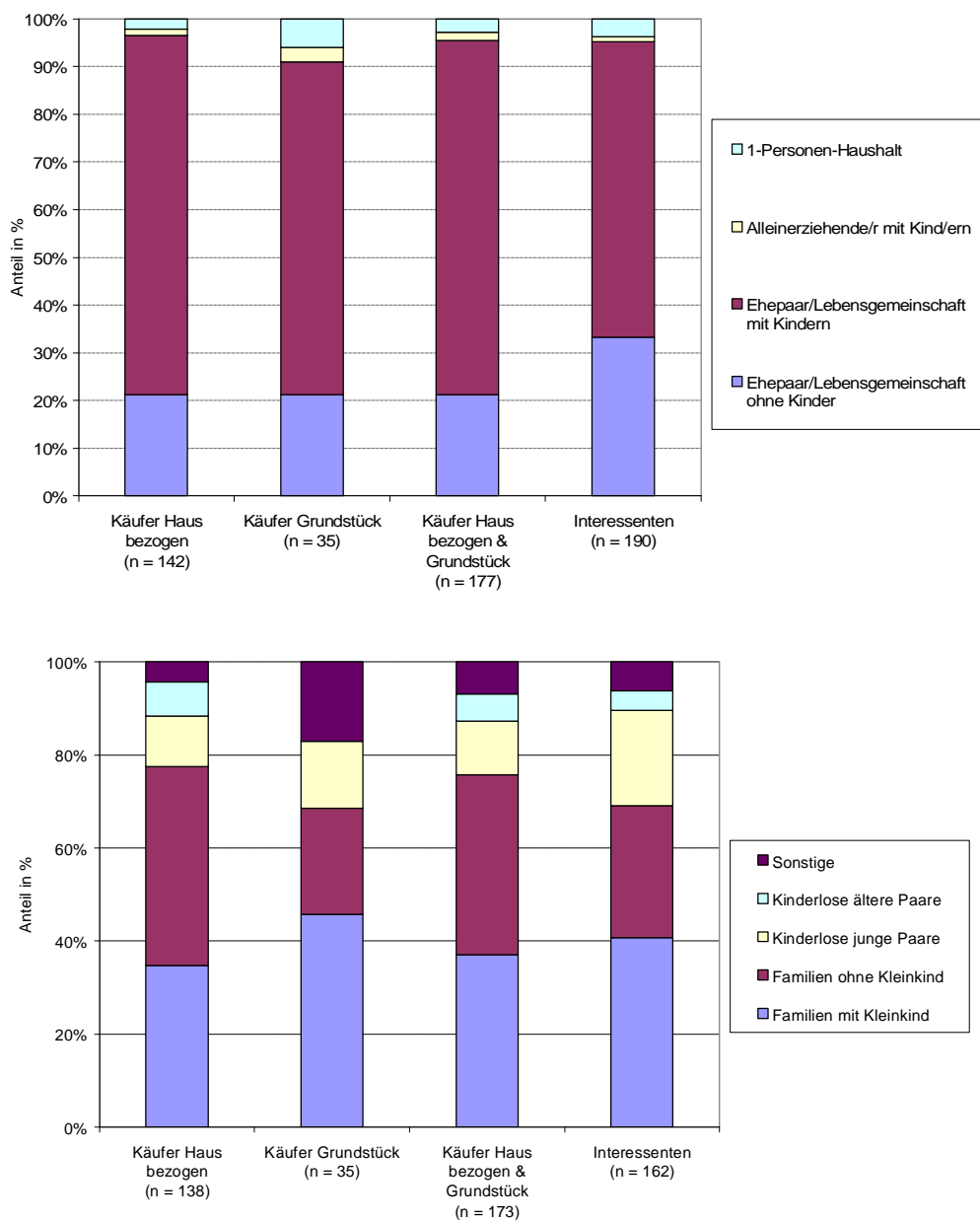
<sup>18</sup> Wohnflächen kleiner als 90 qm wurden als Etagenwohnungen definiert

## 5.2 Haushalte in Einfamilienhäusern

### 5.2.1 Haushalts- und Familientypen

Die nachfolgenden Aussagen zur Haushaltsstruktur basieren auf einer Einteilung der Befragten (A1, A2, A3) in Haushaltstypen (Abbildung 1, abgefragt im Fragebogen) sowie einer Zuordnung zu Familientypen (Abbildung 2). Die Familientypen sind eine weitere Unterteilung der Haushaltstypen. So wird z.B. unterschieden in Familien mit (mindestens einem) Kleinkind (unter 6 Jahren) und Familien mit älteren Kindern (d.h. alle Kinder über 6 Jahren).

**Abbildung 36: Haushalts- und Familientypen nach Befragungsgruppe**



Quelle: eigene Befragung

Der größte Teil der Befragten sind Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern. In der Käufergruppe beträgt er rd. 75%, in der Interessentengruppe knapp 60%. Das der Familienanteil in der Interessentengruppe nicht so hoch ist wie bei den Käufern, liegt - abgesehen davon, dass die Interessentengruppe nicht eins-zu-eins zu zukünftigen Käufergruppe wird (ein Teil der Interessenten wird abspringen) im früheren Zeitpunkt des Lebenszyklus begründet, an dem sich die Interessenten derzeit befinden. So gibt es in der Interessentengruppe anteilig mehr kinderlose junge Paare als bei den Käufern.

**Abbildung 37: Sozioökonomische Familienstrukturen**

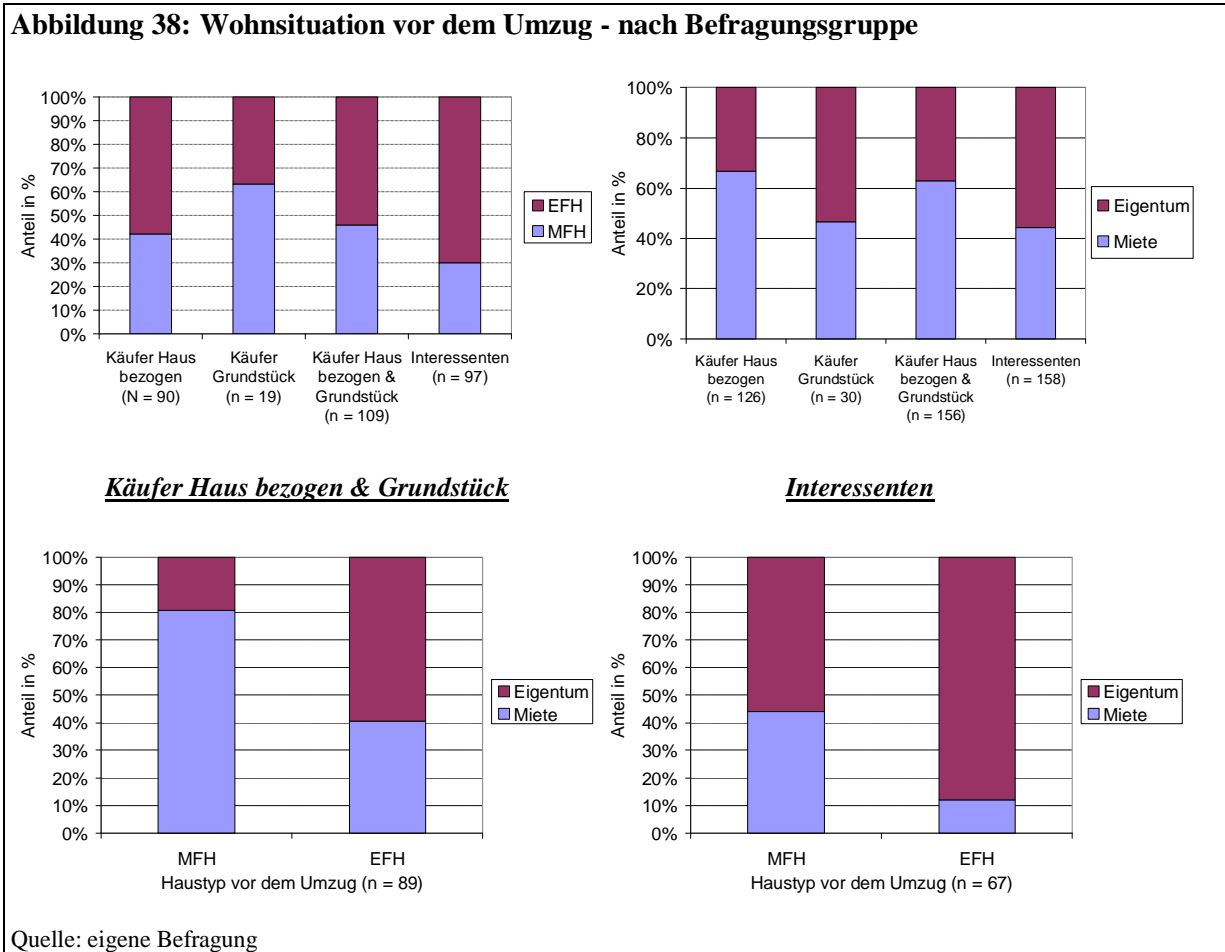
		<u>Käufer Haus bezogen &amp; Grundstück</u>							
		Familien mit Kleinkind		Familien ohne Kleinkind		Kinderlose junge Paare		Kinderlose ältere Paare	
		1. Person	2. Person	1. Person	2. Person	1. Person	2. Person	1. Person	2. Person
Alter / Kinder	Alter Haushaltsvorstand (Ø)	36	34	44	42	35	33	62	60
	Kinderzahl (Ø)	1,8		1,9					
Ausbildung	abgeschlossenes Studium	46%	31%	22%	11%	40%	27%	20%	10%
	abgeschlossene Ausbildung	52%	69%	74%	80%	60%	73%	80%	70%
	ohne Berufsabschluss	2%	0%	3%	9%	0%	0%	0%	20%
Tätigkeit	selbständig/freiberuflich	15%	8%	7%	11%	7%	0%	0%	0%
	Angestellte/r, Facharbeiter/in	71%	46%	78%	41%	93%	86%	10%	20%
	Aushilfstätigkeit/Minijob	4%	6%	7%	23%	0%	0%	0%	0%
	z. Zt. arbeitslos	2%	2%	0%	0%	0%	0%	10%	0%
	Studium/Ausbildung	0%	0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%
	Hausfrau/-mann	8%	38%	5%	21%	0%	0%	0%	0%
	Rentner/in	0%	0%	3%	4%	0%	7%	80%	80%
		<u>Interessenten</u>							
		Familien mit Kleinkind		Familien ohne Kleinkind		Kinderlose junge Paare		Kinderlose ältere Paare	
		1. Person	2. Person	1. Person	2. Person	1. Person	2. Person	1. Person	2. Person
Alter / Kinder	Alter Haushaltsvorstand (Ø)	36	33	46	44	32	30	59	58
	Kinderzahl (Ø)	1,8		1,7					
Ausbildung	abgeschlossenes Studium	35%	18%	35%	9%	27%	27%	43%	17%
	abgeschlossene Ausbildung	65%	77%	65%	86%	73%	73%	57%	83%
	ohne Berufsabschluss	0%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Tätigkeit	selbständig/freiberuflich	13%	6%	13%	16%	12%	3%	14%	0%
	Angestellte/r, Facharbeiter/in	67%	43%	78%	37%	88%	94%	43%	57%
	Aushilfstätigkeit/Minijob	3%	10%	2%	9%	0%	0%	0%	0%
	z. Zt. arbeitslos	0%	5%	0%	5%	0%	0%	10%	0%
	Studium/Ausbildung	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Hausfrau/-mann	16%	35%	2%	28%	0%	3%	0%	0%
	Rentner/in	0%	2%	4%	5%	0%	7%	43%	43%

Quelle: eigene Befragung

## 5.2.2 Wohnsituation

### 5.2.2.1 Wohnsituation vor dem Umzug

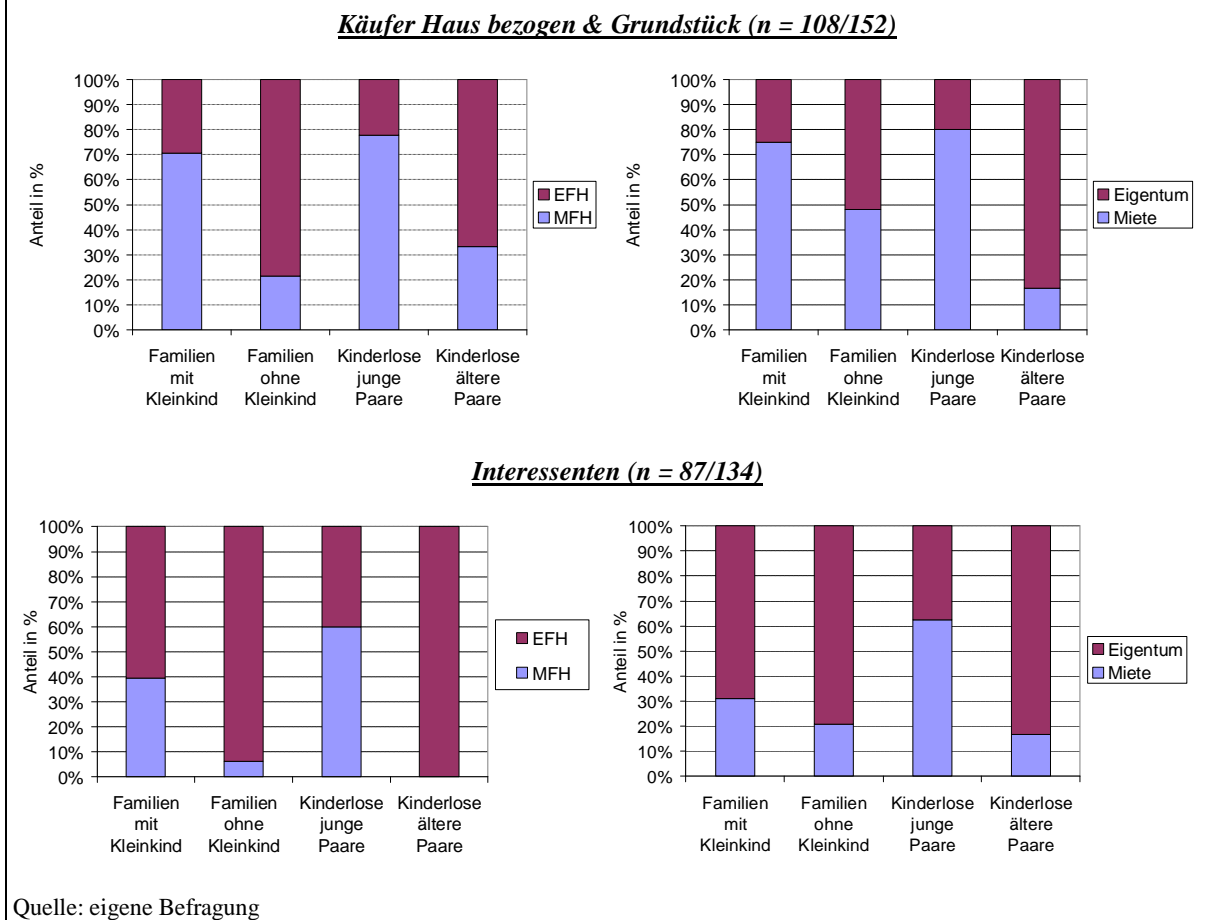
Da die Präferenzen und Wohnwünsche eines Haushaltes neben der Phase des Lebenszyklus, in dem sich der einzelne Haushalt befindet, wesentlich von der Wohnsituation vor dem Umzug geprägt sind, wurde dieser Aspekt abgefragt.



- In der Gruppe der Käufer wohnten vor dem Umzug in das Eigenheim bereits fast so viele Haushalte im Einfamilienhaus wie in einer Etagenwohnung. Bei den Interessenten ist der Anteil derjenigen, die bereits in einem Einfamilienhaus leben mit 70% sogar noch höher. Hier unterscheidet sich Bocholt deutlich von Großstadtregionen, in denen der größte Teil der Eigenheimerwerber vor dem Umzug in einer Etagenwohnung lebte.
- Mehr als 60% der Käufer-Haushalte lebten vor dem Umzug zur Miete. Dieser Anteil liegt bei den aktuellen Interessenten mit knapp 40% wesentlich niedriger. Auch hier unterscheidet sich Bocholt von Großstadtregionen, in denen es vorwiegend Mieterhaushalte sind, die einen Eigenheimerwerb in Betracht ziehen.

- Die meisten Haushalte, die sich für den Erwerb eines Grundstücks entschieden haben bzw. für den Erwerb interessieren und in einem Einfamilienhaus lebten bzw. leben, waren/sind auch Eigentümer der Immobilie. Bei den Käufern 60%, bei den Interessenten fast 90%. Immerhin bewohnten 40% der Käufer-Haushalte das Einfamilienhaus vorher zur Miete.
- 80% der Käuferhaushalte, die vor dem Umzug eine Etagenwohnung bewohnten, lebte zur Miete. Bei den Interessenten ist der Eigentümeranteil mit 55% wesentlich ausgeprägter.

**Abbildung 39: Wohnsituation vor dem Umzug (Haustyp) - nach Familientyp**



Betrachtet man die einzelnen Familientypen, dann lassen sich folgende Unterschiede in der Wohnsituation vor dem Umzug beobachten:<sup>19</sup>

- Familien ohne Kleinkind wohnten/wohnen vor dem Umzug mehrheitlich im Einfamilienhaus, ein großer Teil davon im eigenen Heim. Dabei ist der Eigentümeranteil bei den Interessenten (rd. 80%) ausgeprägter als bei den Käufern (50%).

<sup>19</sup> Hierbei müssen die älteren kinderlosen Haushalte unkommentiert bleiben, da hier keine statistisch belastbaren Aussagen möglich sind. Der Vollständigkeit halber ist diese Gruppe jedoch in den Abbildungen dargestellt.

- Familien mit Kleinkind lebten/leben vor dem Umzug vor allem in einer Etagenwohnung. Bei den Käufern dominiert der Mieteranteil (75%), bei den Interessenten dagegen der Eigentümeranteil (rd. 70%).
- Kinderlose junge Paare bewohnten/bewohnen vor dem Umzug insbesondere eine Etagenwohnung und waren/sind mehrheitlich Mieter.

### 5.2.2.2 Gewünschte und aktuelle Wohnsituation

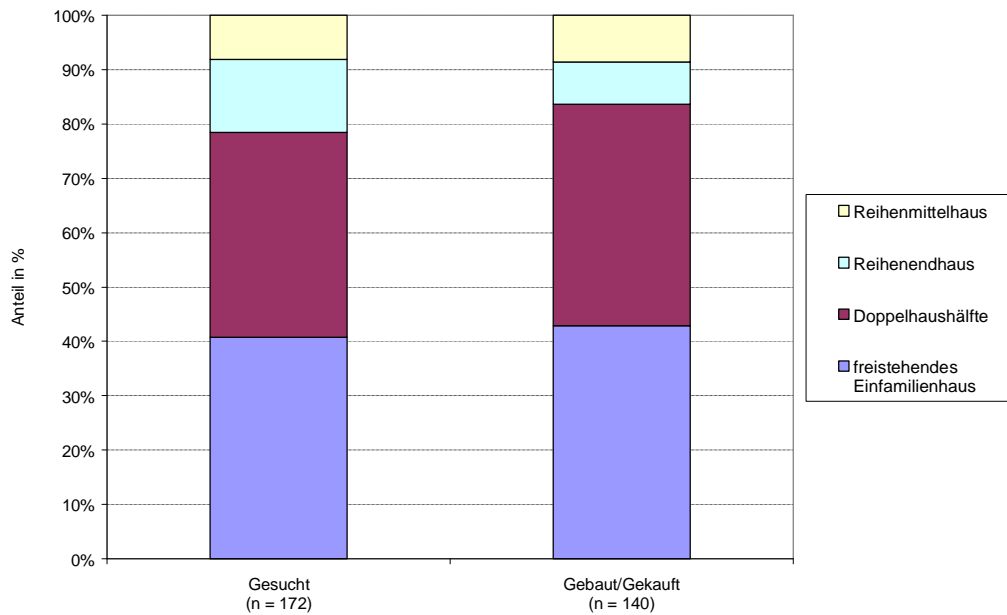
#### Haustyp und Größen

Von den **Käufern, die ihr Haus bezogen haben**, suchten die meisten ein **freistehendes Einfamilienhaus oder/und eine Doppelhaushälfte**. Das Reihenhaus spielte bei der Suche mit rd. 20% eine untergeordnete Rolle. Dabei wurden Reihenhäuser bei der Suche fast immer als Alternative zur Doppelhaushälfte gesehen.

- Zwei Drittel der Haushalte, die ein freistehendes Haus suchten (70), konzentrierten sich bei der Suche ausschließlich auf diesen Haustyp (46). Drei Viertel dieser Haushalte hat dann auch ein freistehendes Einfamilienhaus gebaut. Die übrigen haben mehrheitlich eine Doppelhaushälfte realisiert.
- Knapp 20% der Haushalte, die ein freistehendes Haus suchten, zeigte Kompromissbereitschaft gegenüber einer Doppelhaushälfte. Diese Haushalte haben zu gleichen Teilen freistehende Häuser und Doppelhaushälften errichtet.
- Von den Haushalten, die ausschließlich eine Doppelhaushälfte suchten (31), haben fast 85% auch eine Doppelhaushälfte realisiert. Die übrigen 15% verteilen sich auf die übrigen Haustypen.

Im Ergebnis wurden von den **Käufern (Haus bezogen)** fast so viele **freistehende Häuser wie Doppelhaushälften** errichtet. Zusammen machen sie 83% aller gebauten Häuser dieser Befragungsgruppe aus. Reihenhäuser wurden nur zu einem Anteil von 17% gebaut. Mit dieser Aufteilung wird die Suchstruktur sehr gut widerspiegelt.

**Abbildung 40: Bevorzugte Haustypen - Käufer (Haus bezogen)**

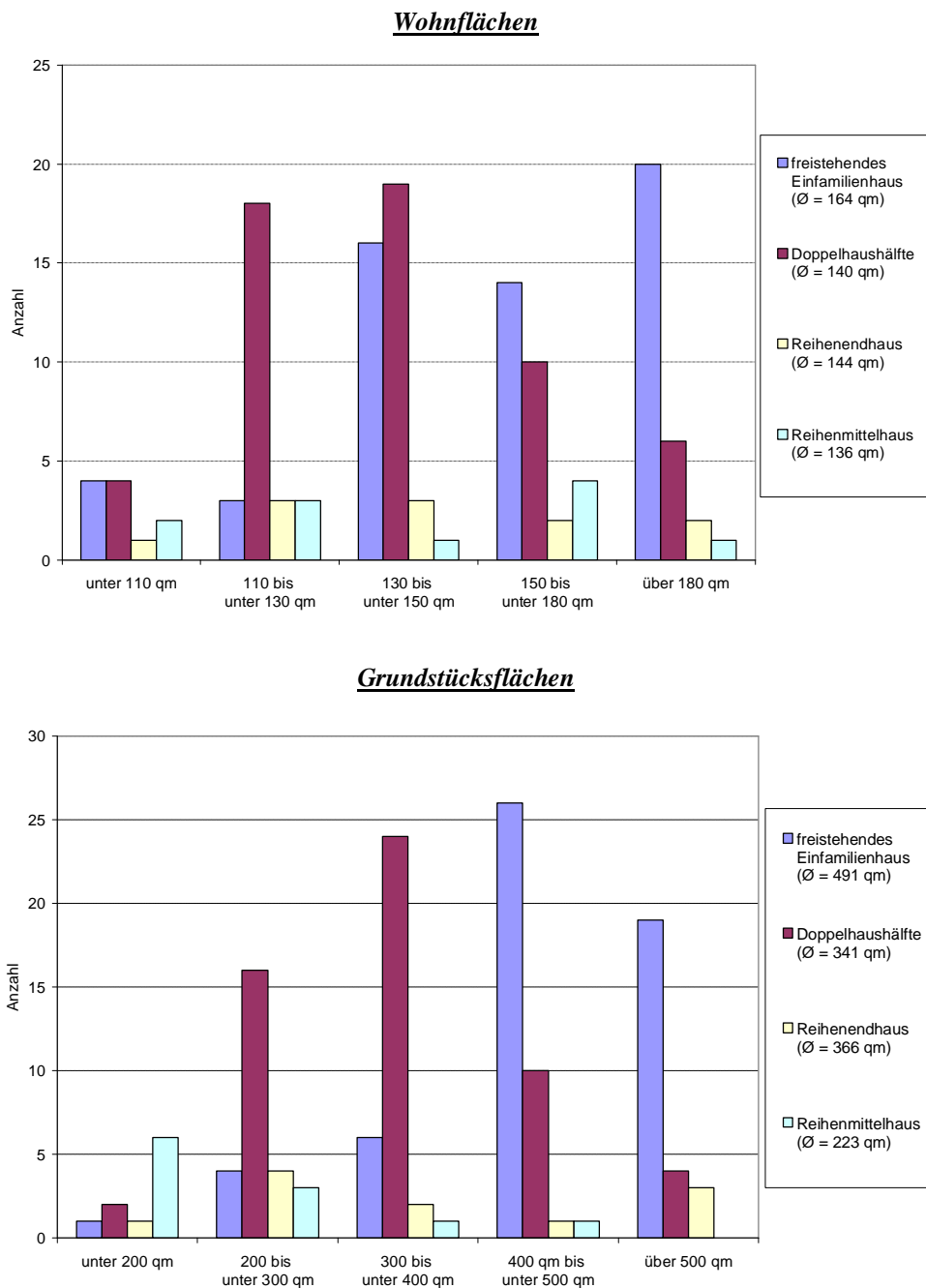


Quelle: eigene Befragung

Bei den **Wohn- und Grundstücksflächen** der **Käufer-Immobilien** gibt es folgende Charakteristika:

- **Freistehende Einfamilienhäuser**, haben im Schnitt eine **Wohnfläche** (incl. Nutzfläche) von **164 qm** und eine **Grundstücksfläche** von **491 qm**. Mehr als ein Drittel der Häuser haben Wohnflächen von über 180 qm. Der Schwerpunkt der Grundstücksflächen liegt mit einem Anteil von 46% in der Spanne von 400 bis 500 qm.
- **Doppelhaushälften** haben im Schnitt **140 qm Wohnfläche** und **341 qm Grundstücksfläche**. Ein Drittel der Wohnflächen liegt zwischen 130 und 150 qm, ein weiteres Drittel in der Kategorie von 110 bis 130 qm. 43% der Grundstücke sind zwischen 300 und 400 qm groß.
- **Reihenendhäuser** sind durchschnittlich **144 qm groß** und haben eine **Grundstücksfläche** von **366 qm**. Damit liegen sie auf dem Größenniveau von Doppelhaushälften. **Reihemittelhäuser** haben eine durchschnittliche **Wohnfläche** von **136 qm** und eine **Grundstücksgröße** von **223 qm**. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fallzahl sowohl bei den Reihenend- als auch bei den Reihemittelhäusern mit jeweils 11 Fällen sehr gering ist.

**Abbildung 41: Wohn- und Grundstücksflächen nach Haustypen - Käufer (Haus bezogen)**



Quelle: eigene Befragung

Bei den **Interessenten** lassen sich im Hinblick auf den **gewünschten Haustyp** folgende Muster erkennen:

- Das **freistehende Einfamilienhaus** ist der bevorzugte Haustyp der Interessenten. Allerdings konzentriert sich nur rd. ein Drittel der Interessenten (55) ausschließlich auf diesen Haustyp und zeigt keine Kompromissbereitschaft gegenüber einem anderen Haustyp (Zum Vergleich: bei den Käufern schon bezogener Häuser zeigten zwei Drittel keine Kompromissbereitschaft gegenüber anderen Hausformen). Fast ebenso viele Haushalte (56) halten sich in der Kategorie

„bevorzugt“ neben dem freistehenden Haus die Doppelhaushälfte als Option offen. Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen werden dagegen bewusst abgelehnt oder erst gar nicht zur Kenntnis genommen.

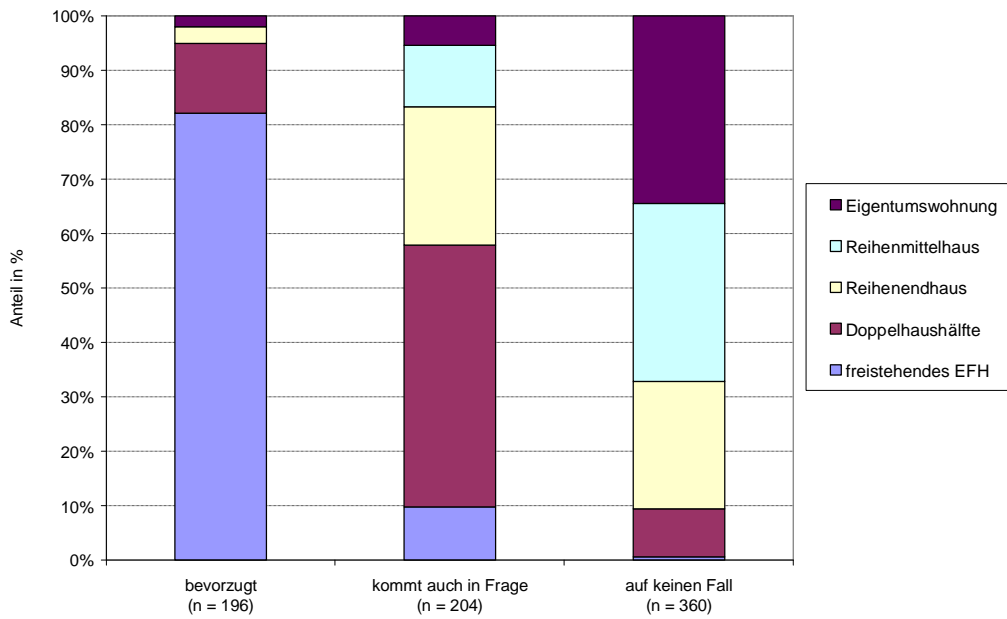
- Die Kompromissbereitschaft vor allem gegenüber der **Doppelhaushälfte** zeigt sich zudem in der Kategorie „Haustyp kommt auch in Frage“. Fast die Hälfte der mehr als 200 Antworten in dieser Kategorie entfällt auf die Doppelhaushälfte. Mit knapp einem Viertel der Antworten wird auch dem **Reihenendhaus** eine Chance in der persönlichen Präferenz eingeräumt. Dagegen sind Reihemittelhaus und Eigentumswohnung seltener akzeptierte Alternativen.
- Die Ablehnung der **Eigentumswohnung** und des **Reihenhauses** zeigt sich auch in der Antwortkategorie „Haustyp auf keinen Fall“ gewünscht. Mehr als 90% aller Antworten in dieser Kategorie entfallen auf diese beiden Wohntypen.

Je nach Priorität für einen bestimmten Haustyp unterscheiden sich die von den **Interessenten** gewünschten **Wohn- und Grundstücksflächen** von denen der Käufer:

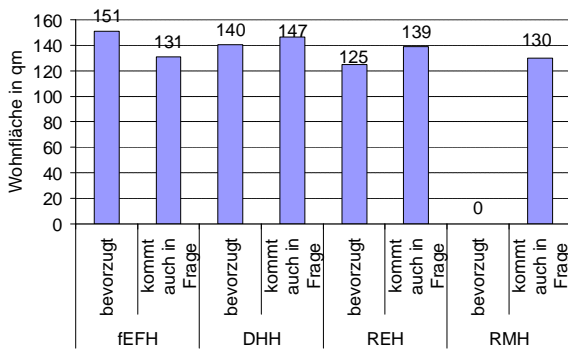
- Die Haushalte, die ein **freistehendes Haus** bevorzugen, wünschen sich im Durchschnitt eine **Wohnfläche** von **151 qm** und eine **Grundstücksfläche** von **474 qm** (realisierte Flächen in der Gruppe der Käufer schon bezogener Häuser: Wfl. 164 qm, Grundstücksfläche 491 qm). Berücksichtigt man nur die Haushalte, die ausschließlich ein freistehendes Haus bevorzugen und keine Kompromissbereitschaft gegenüber anderen Haustypen zeigen, fallen die gewünschten Flächen größer aus: 157 qm Wohnfläche und 519 qm Grundstück.
- **Doppelhaushälften** sollten **Wohnflächen** von **140 qm** und **Grundstücksgrößen** von **368 qm** haben (realisierte Flächen in der Gruppe der Käufer schon bezogener Häuser: Wfl. 140 qm, Grundstücksfläche 341 qm). Kommt dagegen eine Doppelhaushälfte – neben dem bevorzugten freistehenden Einfamilienhaus - „auch in Frage“, dann werden größere Flächen gewünscht: 147 qm Wohnfläche und 449 qm Grundstücksfläche.
- Wenn **Reihenendhäuser** bevorzugt werden, dann werden eine durchschnittliche Wohnfläche von 125 qm und Grundstücksfläche von 300 qm gewünscht (realisierte Flächen in der Gruppe der Käufer schon bezogener Häuser: Wfl. 144 qm, Grundstücksfläche 366 qm). Wenn dieser Haustyp dagegen „auch in Frage kommt“, dann schlägt die grundsätzliche Bevorzugung der Doppelhaushälfte in der Größenvorstellung durch (139 qm Wohn- und 411 qm Grundstücksfläche), erreicht aber noch nicht die in der Käufergruppe realisierten Flächen.

Die Interessenten beabsichtigen im Schnitt, sich innerhalb der nächsten zwei Jahre für einen Grundstückskauf zu entscheiden. Dabei wollen sich Familien mit jüngeren Kindern und kinderlose jüngere Haushalte schneller entscheiden als Familien mit älteren Kindern.

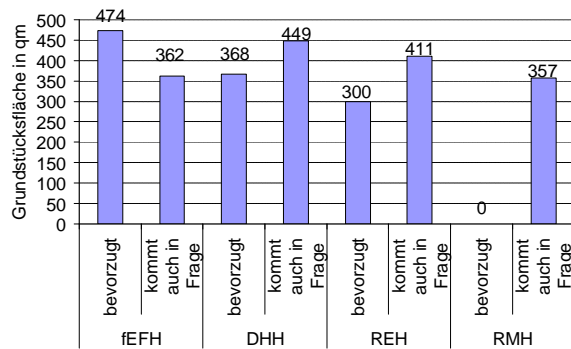
**Abbildung 42: Bevorzugte Haustypen und Größen - Interessenten**



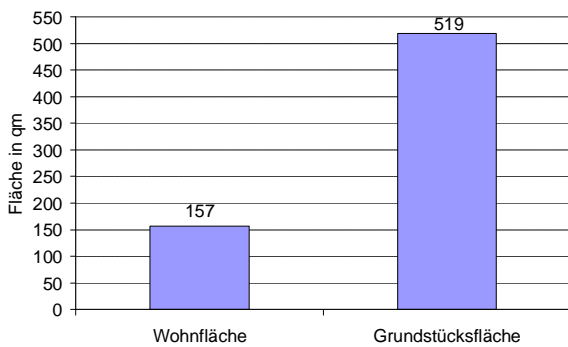
**Wohnfläche**



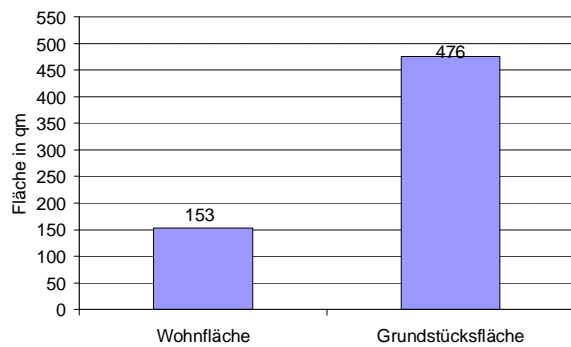
**Grundstücksfläche**



**Haushalte, die ausschließlich ein freistehendes Haus suchen**



**Haushalte, die ein freistehendes Haus bevorzugen, für die aber auch eine Doppelhaushälfte in Frage kommt**

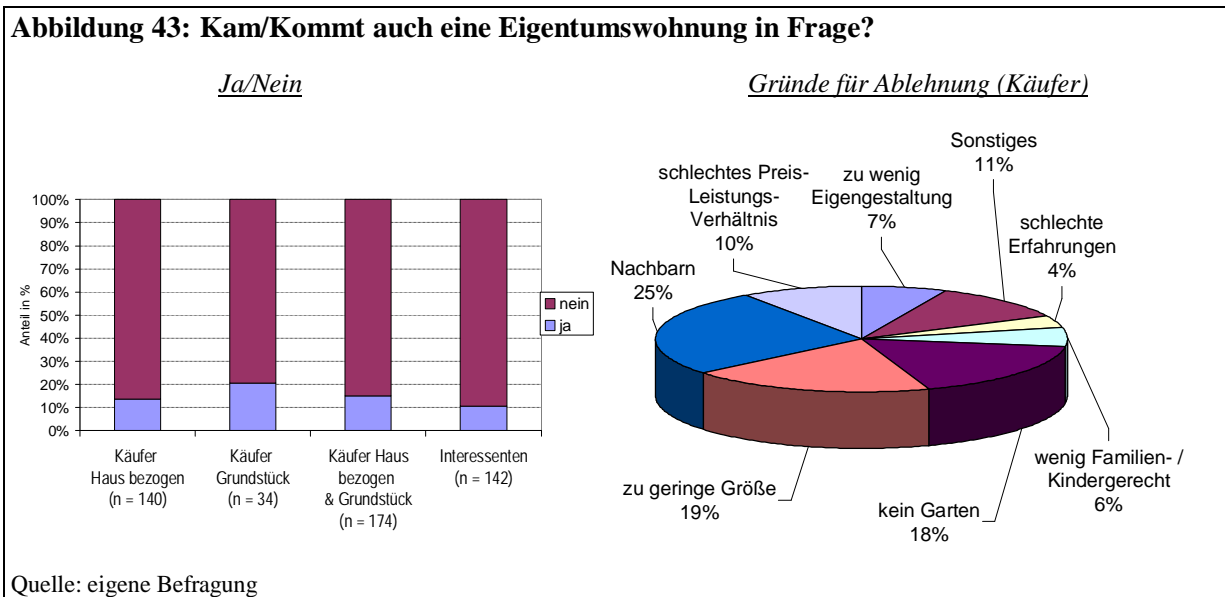


Quelle: eigene Befragung (fEFH = freistehendes Einfamilienhaus)

### 5.2.2.3 Alternativen Eigentumswohnung und Bestandsimmobilie

Für den größten Teil der befragten Haushalte war bzw. ist die **Eigentumswohnung keine Alternative zum Einfamilienhaus**. 15% derjenigen Haushalte, die schon eine Immobilie (Haus oder Grundstück) erworben haben, konnten sich bei der Immobiliensuche eine Eigentumswohnung als mögliche Wohnform vorstellen. Bei den aktuellen Immobiliensuchern, d.h. den Interessenten, sind es nur 10%.

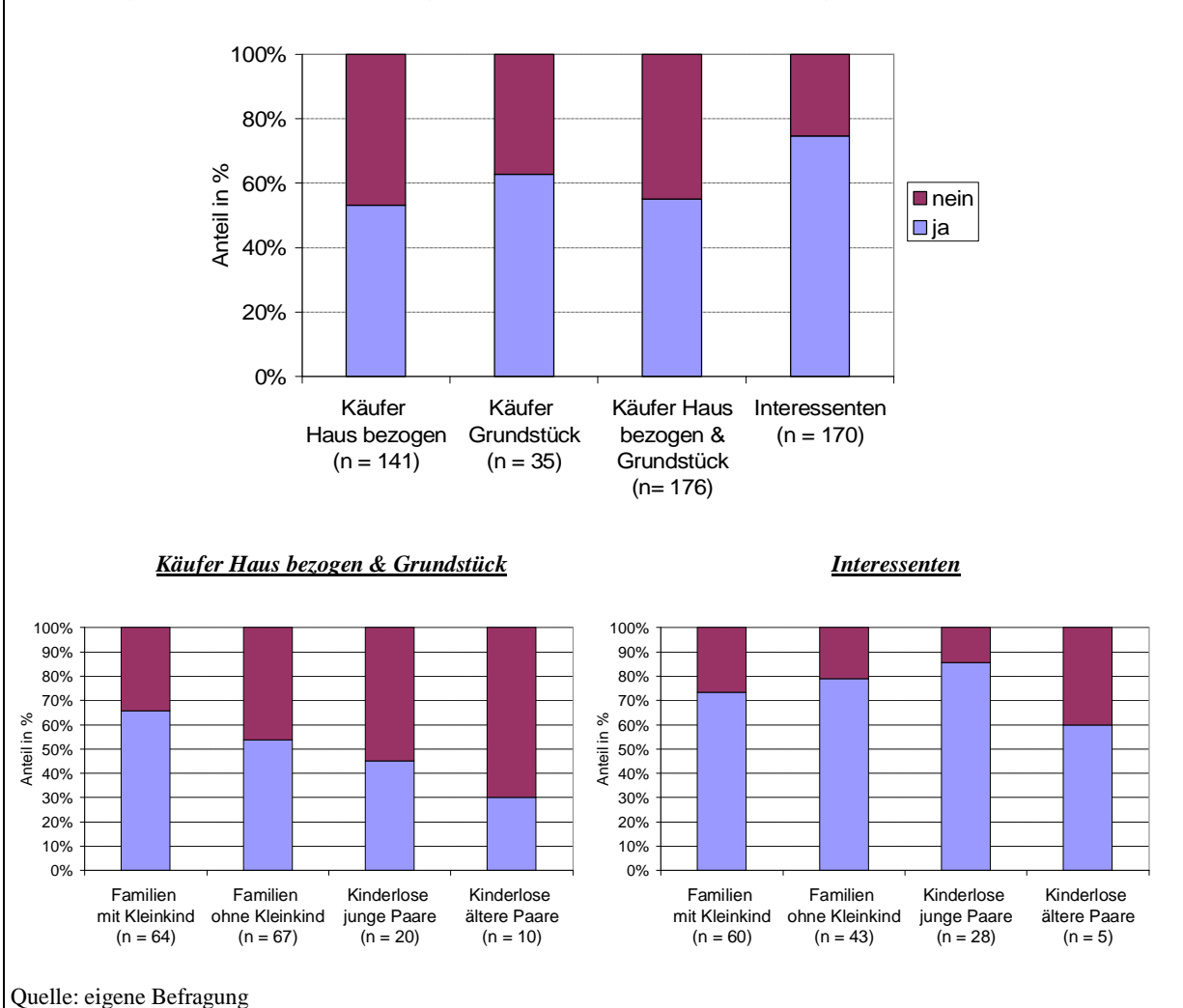
Die Gründe für die Ablehnung einer Eigentumswohnung sind vielfältig. Zumeist wird dies begründet mit der als Last empfundenen **Rücksichtnahme auf Nachbarn** (25% der Nennungen). Fast ebenso bedeutsam ist eine zu **geringe Wohnfläche** bzw. Größe einer Eigentumswohnung, was auch im Zusammenhang mit einem als ungünstig empfundenen **Preis-Leistungs-Verhältnis** steht. Der **fehlende Garten** und eine der Eigentums- bzw. Etagenwohnung zugeschriebene **geringe Eignung für Familien bzw. Kinder** sind weitere wichtige Ablehnungsgründe. Weiterhin werden ein geringes Maß an **Eigengestaltung** und **schlechte Erfahrungen** mit Eigentums- bzw. Geschosswohnungen als Negativursachen aufgelistet.



Bemerkenswert ist die große Zustimmung der befragten Haushalte zu einem **Einfamilienhaus aus dem Bestand**. So konnte sich **mehr als die Hälfte der Käuferhaushalte** während ihrer Immobiliensuche vorstellen, eine Bestandsimmobilie zu erwerben. Bei den **Interessenten** ist die Zustimmung noch höher: **drei von vier Haushalten** können sich vorstellen, ein Bestandshaus zu kaufen. 80% der Befragten führen jedoch gleichzeitig triftige Gründe an, die gegen einen Erwerb einer Bestandsimmobilie sprechen. Wertet man über alle Befragungsgruppen die **Hemmnisse beim Bestandskauf** aus, dann konzentrieren sich die Antworten auf drei Themenbereiche: ein als ungünstig empfundenes **Preis-Leistungs-Verhältnis**, die geringen Möglichkeiten der **Eigengestaltung** bzw. der

Selbstverwirklichung sowie ein **fehlendes Angebot in gewünschter Lage** oder/und **mit entsprechender Ausstattung**.

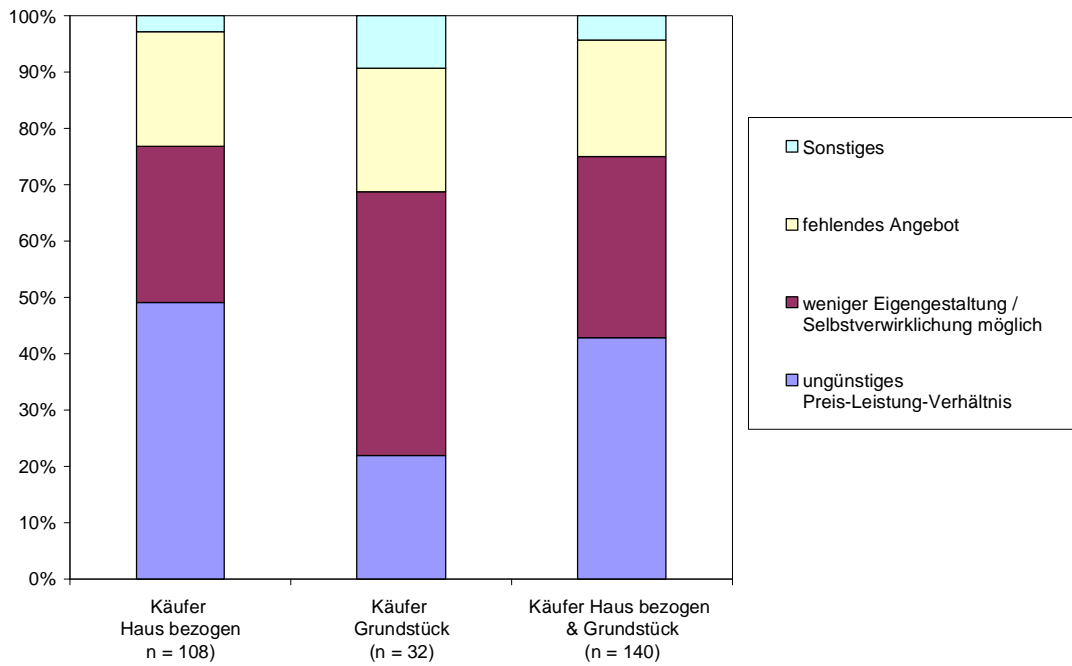
**Abbildung 44: Kam/kommt ein Eigenheim aus dem Bestand in Frage?**



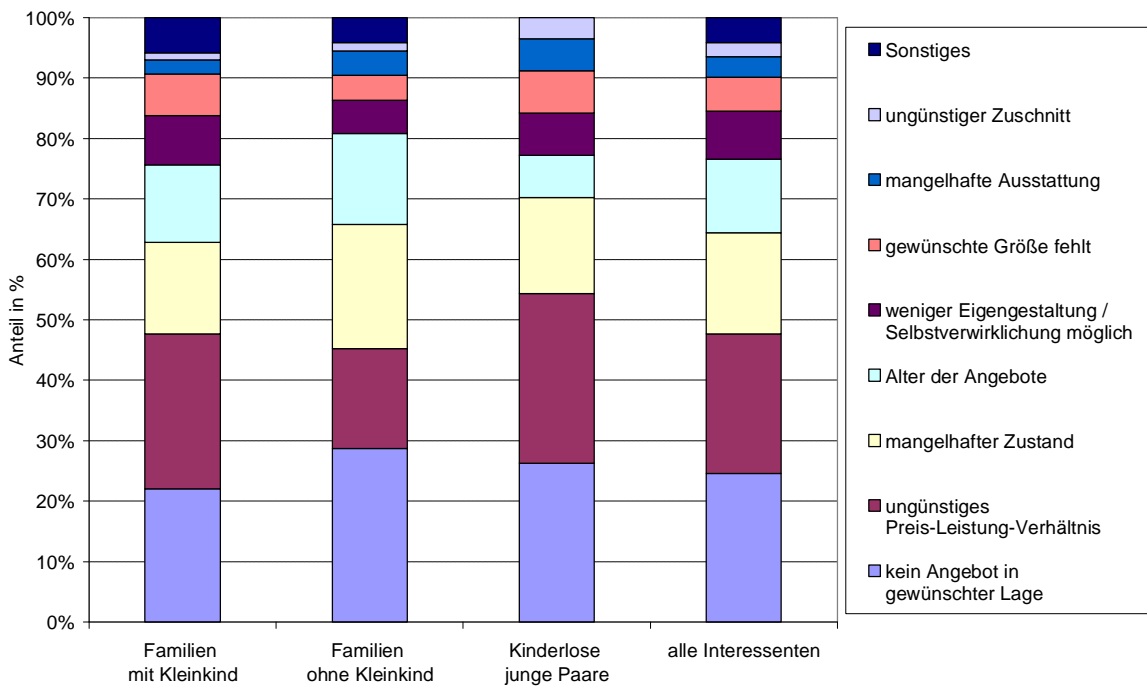
Während sich die Antwort eines Käuferhaushaltes i.d.R. auf einen der genannten Gründe konzentrierte, machten die aktuell Immobiliensuchenden, d.h. die **Interessenten** für ein städtisches Grundstück, differenziertere Angaben. Über alle Interessenten hinweg betrachtet, machen die Gründe „**fehlendes Angebot in gewünschter Lage**“, „**ungünstiges Preis-Leistungs-Verhältnis**“, „**mangelhafter Zustand**“ und „**Alter der Angebote**“ drei Viertel der Antworten aus. Diese vier Gründe bilden in allen Familientypen den Hauptteil der Hemmnisse. Zwischen den Familientypen gibt es geringfügige Unterschiede: **Jüngere Haushalte** (Familien mit Kleinkind, jüngere kinderlose Haushalte) **sind preissensibler**, **ältere Haushalte stärker qualitätsorientiert** (mehr Hemmnisse durch das Alter und den Zustand der Angebote).

**Abbildung 45: Gründe für die Ablehnung einer Bestandsimmobilie**

Käufer Haus bezogen & Grundstück



Interessenten



Quelle: eigene Befragung

### 5.2.3 Erwerbsmotive und geplante Wohndauer

#### 5.2.3.1 Motive der Eigentumsbildung

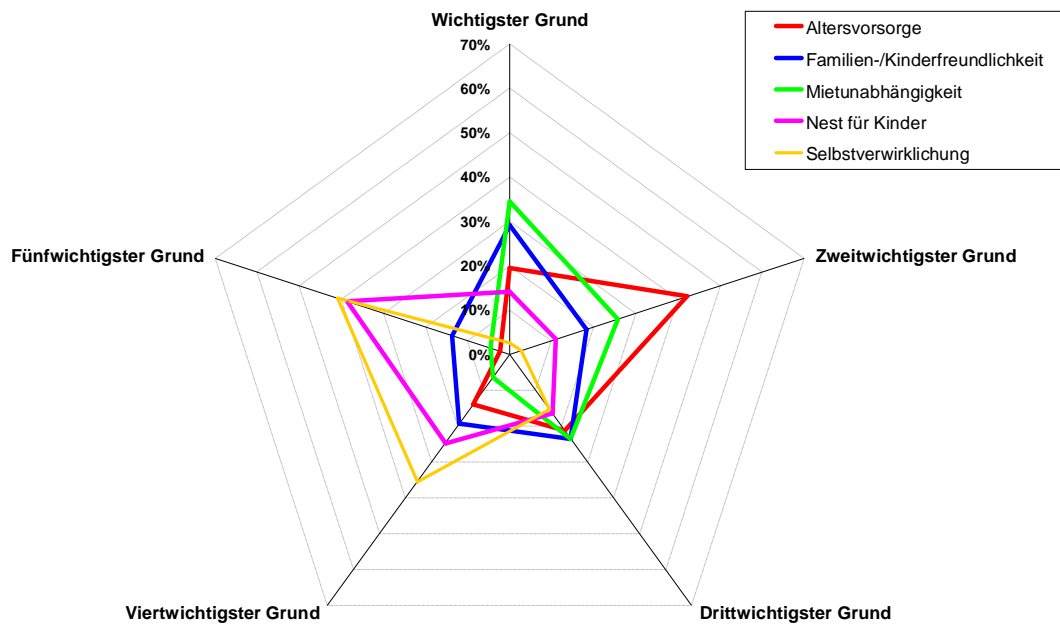
Es gibt verschiedene Gründe, durch den Erwerb oder den Bau eines Einfamilienhauses Eigentum zu bilden. Aus der Perspektive des einzelnen Haushaltes steht hinter der Begründung für die Eigentumsbildung häufig eine **Mischung aus rationalen und emotionalen Überlegungen und Wünschen**. Vor diesem Hintergrund haben wir die Befragten gebeten, fünf entscheidende Gründe der Eigentumsbildung auf einer Skala von eins bis fünf zu bewerten: Zur Auswahl standen ökonomisch motivierte Gründe „Mietunabhängigkeit“ und „Altersvorsorge“ sowie stärker praktische und emotionale Motivationen (Familien- und kinderfreundliches Umfeld, Nest für die Kinder, Selbstverwirklichung).

- Für **Haushalte mit Kindern** spielen vor allem **Altersvorsorge, Familien- und Kinderfreundlichkeit** sowie **Mietunabhängigkeit** eine Rolle beim Eigentumserwerb. Da allerdings vor dem Umzug ins Eigenheim wesentlich mehr Käufer zur Miete wohnten als in der Interessentengruppe, spielt das Ziel der Mietunabhängigkeit in der Käufergruppe eine wichtigere Rolle als bei den Interessenten. Bei den Interessenten kommt ein weiteres wichtiges Motiv hinzu: den Kindern ein „Nest“ zu schaffen, eine eher emotionale Komponente, die auch im Zusammenhang mit der konkreten Suchsituation zu sehen ist. Bei den Käufern mag dieses Motiv auf Grund der weiter zurück liegenden Suchphase mittlerweile in den Hintergrund gerückt sein.
- Bei den **Haushalten ohne Kinder** sind es vor allem die **Altersvorsorge** und **Mietunabhängigkeit**, die als wichtigste Themen genannt werden. Dabei sind diese beiden Motive für die Käufer wichtiger als für die Interessenten, bei denen die Motivlage weniger eindeutig ist. Wir führen dies auf den grundsätzlichen Unterschied in der Interessentengruppe zurück: Zum einen gibt es hier stark familienorientierte Haushalte, die in den nächsten Jahren Kinder bekommen werden (größere Bedeutung der Motive „Familien- und Kinderfreundlichkeit“ und „Nest für die Kinder“), zum anderen kaum familienorientierte Haushalte (neben der stärkeren ökonomischen Motivation auch mehr „Selbstverwirklichung“).

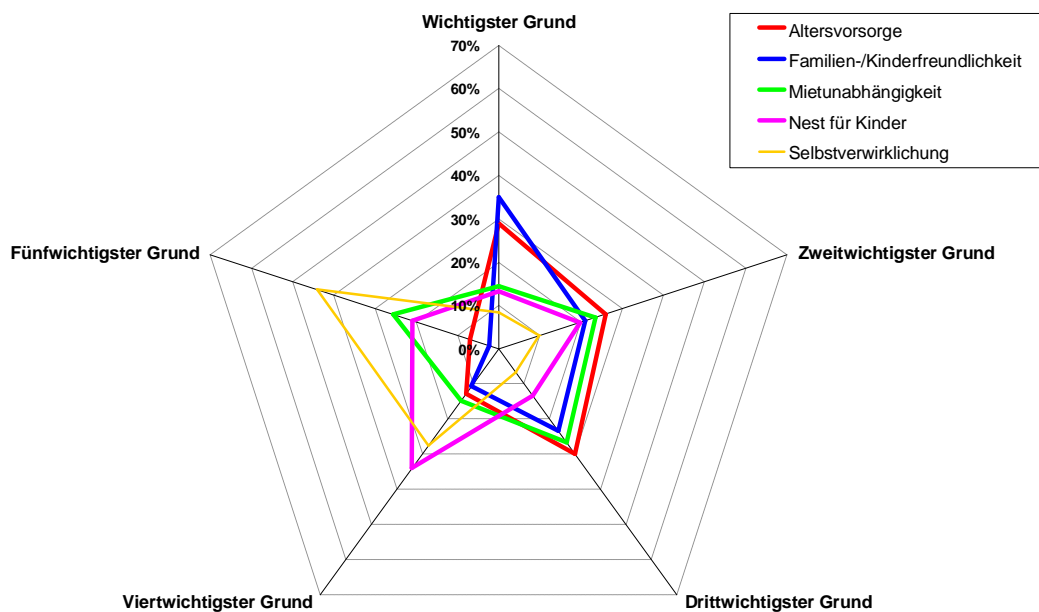
Im Ergebnis lassen sich für die Bocholter Haushalte, die in den vergangenen Jahren ein Eigenheim gebaut oder gekauft haben und die sich derzeit für den Erwerb eines städtischen Grundstücks interessieren, eher ökonomische und an der jeweiligen Lebenssituation (d.h. vor allem Familien- und Kinderfreundlichkeit) orientierte Motivstrukturen beobachten. Im Unterschied hierzu spielt das stärker emotional verhaftete „Nest für die Kinder“ eine nachrangige Rolle.

**Abbildung 46: Motive der Eigentumsbildung - Haushalte mit Kindern (Mehrfachantworten)**

**Käufer Haus bezogen & Grundstück (444 Antworten)**



**Interessenten (314 Antworten)**

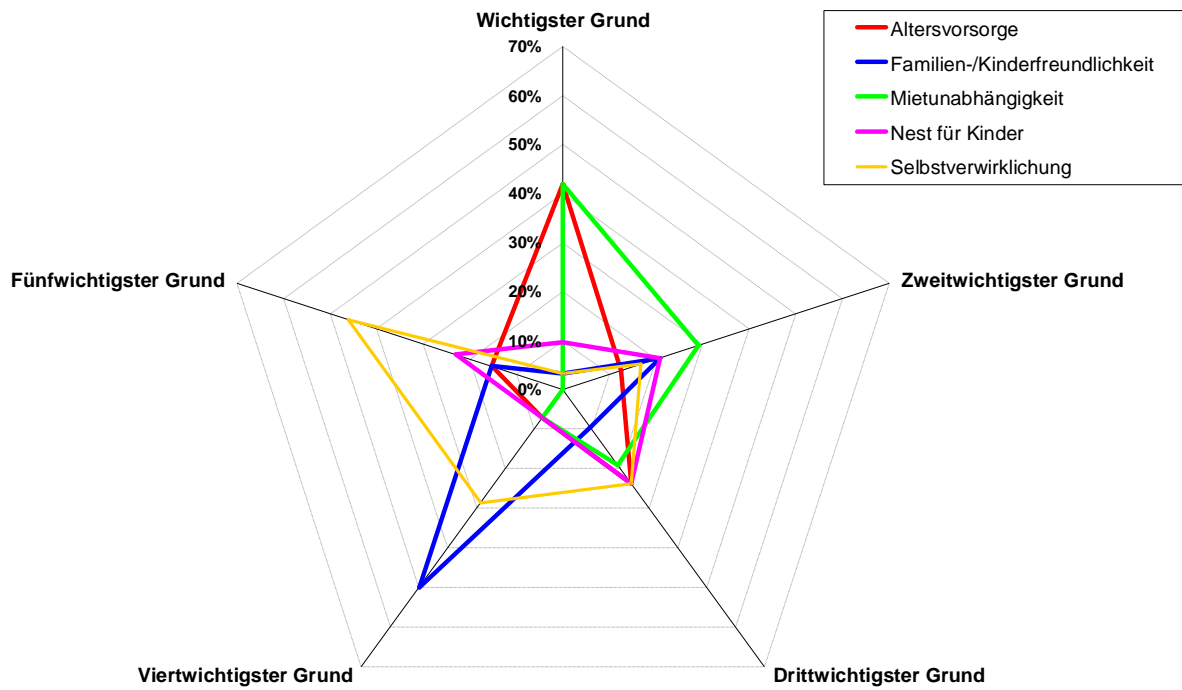


Quelle: eigene Befragung

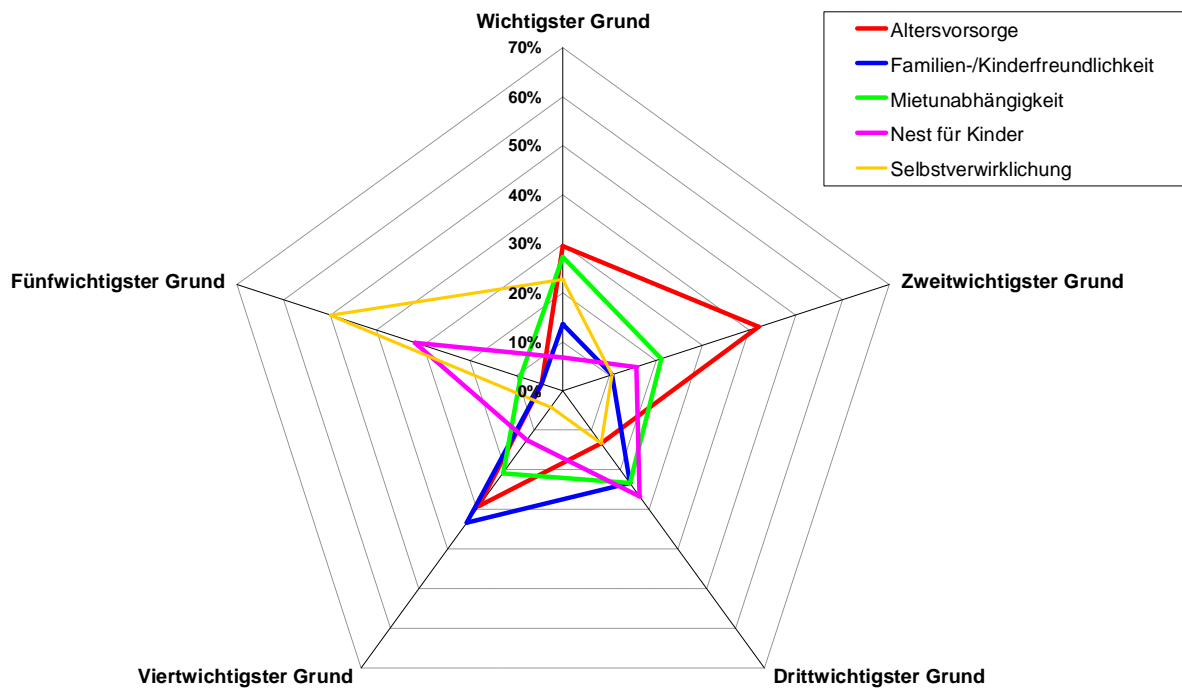
Lesehilfe: In der Gruppe der Käufer (obere Grafik) entfällt beim wichtigsten Grund jede dritte Antwort (d.h. auf der Skala den Wert 35%) auf das Motiv „Mietunabhängigkeit“

**Abbildung 47: Motive der Eigentumsbildung - Haushalte ohne Kinder (Mehrfachantworten)**

**Käufer Haus bezogen & Grundstück (103 Antworten)**



**Interessenten (158 Antworten)**



Quelle: eigene Befragung

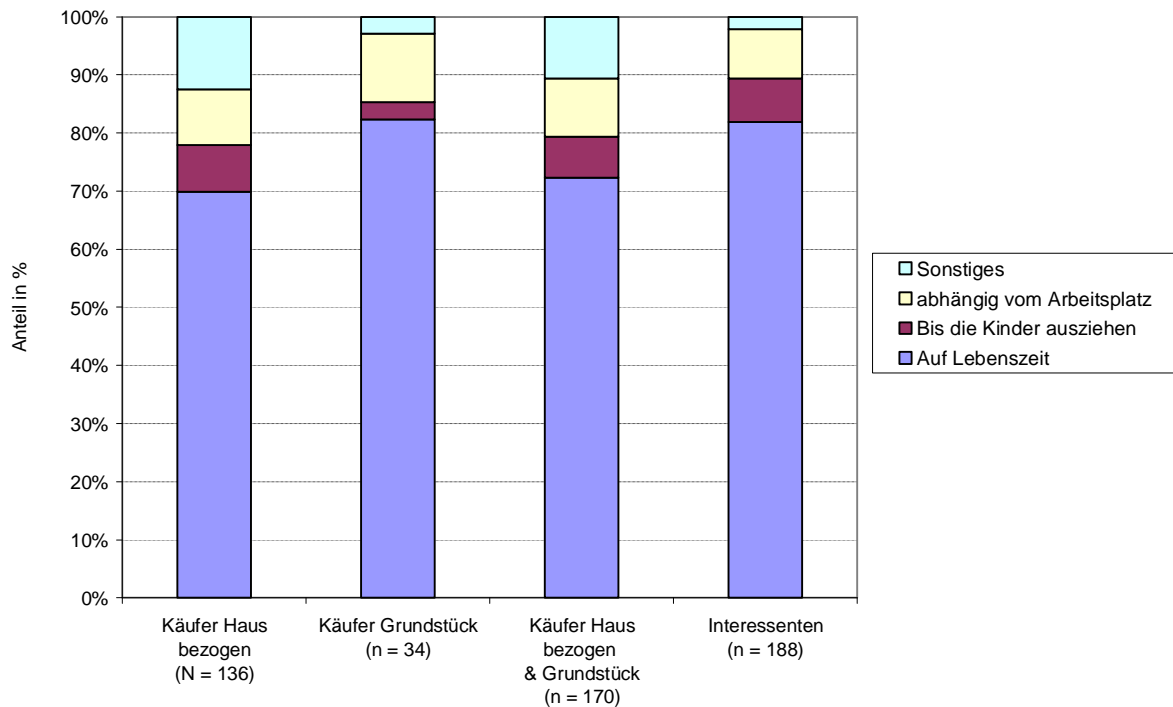
Lesehilfe: In der Gruppe der Käufer (obere Grafik) entfallen beim wichtigsten Grund jeweils mehr als 40% auf die Motive „Mietunabhängigkeit“ und „Altersvorsorge“

### 5.2.3.2 Geplante Wohndauer

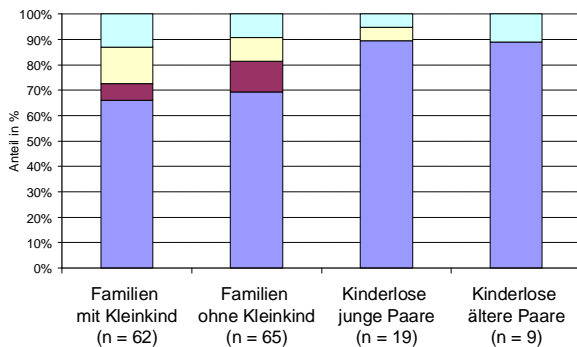
Zwar dominiert bei der Frage nach der geplanten Wohndauer in allen Befragungsgruppen und bei allen Haushalts- und Familientypen die Antwort „**auf Lebenszeit**“, jedoch lassen sich nennenswerte Unterschiede zwischen den Gruppen und Typen beobachten:

- Es sind vor allem die **Interessenten** und die **Grundstückskäufer**, die zu großen Anteilen **auf Lebenszeit** in dem gewünschten Haus leben wollen. Hier liegt der Anteil jeweils bei mehr als 80%. Dagegen liegt der Anteil der „Lebenslangen“ bei den Käufern mit 70% deutlich niedriger. Denkbar sind mehrere Erklärungsansätze: Erstens steht der langfristige Planungshorizont bei den Interessenten und Grundstückskäufern im Zusammenhang mit der Präsenz und der derzeitigen Beschäftigung mit dem Thema Eigenheim, d.h. diese Haushalte befinden sich noch mitten im Such- und Auswahlprozess und wollen sich nicht schon jetzt mit einem weiteren, in ferner Zukunft liegenden Umzug auseinandersetzen. Zweitens ist der Zeithorizont im Kontext der aktuellen Wohnsituation zu sehen, d.h. da im Vergleich mit den Käufern ein größerer Anteil der aktuell suchenden Haushalte schon im Eigenheim lebt, gehen diese Haushalte davon aus, dass das nächste Eigenheim auf Lebenszeit bewohnt werden wird. Drittens, können die Käuferhaushalte, die schon mehrere Monate oder wenige Jahre in ihrem Eigenheim leben, die Vor- und Nachteile besser abwägen, so dass hier am ehesten eine realistische Einschätzung des Zeithorizontes zu erwarten ist. So sehen 30% der Käuferhaushalte, die ihr Haus in den letzten Jahren bezogen haben, die Wohndauer pragmatisch in Abhängigkeit von der Familiensituation, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und sonstigen Gründen (z.B. in Abhängigkeit vom gesundheitlichen Zustand im Alter, weiterer Neubau bereits geplant, mögliche Auswanderung).
- Bei den **Familientypen** haben sowohl bei den Käufern (Haus bezogen & Grundstück) als auch bei den Interessenten die **kinderlosen jüngeren Haushalte den längsten Planungshorizont**. Hier liegt der Anteil derjenigen, die den Eigenheimerwerb auf Lebenszeit sieht, bei rd. 90%. Demgegenüber sind die **Familien** weniger stark auf eine lebenslange Wohnzeit ausgerichtet. Hier zeigen sich auch wieder die o.g. Unterschiede zwischen Interessenten und Käufern. Während der Anteil der „auf Lebenszeit“ Planenden bei den Käufer-Familien bei 65% bzw. 70% liegt, beträgt er bei den Interessenten knapp 80%. In beiden Gruppen machen jedoch Familien mit älteren Kindern die geplante Wohnzeit stärker abhängig von dem Zeitpunkt, bis die Kinder ausziehen, als bei den Familien mit Kleinkind. Auf Grund des geringeren Alters der Eltern wird der Zeithorizont bei den Familien mit Kleinkind stärker im Zusammenhang mit der beruflichen Situation gesehen. Dies spielt bei den älteren Haushaltsvorständen der Familien ohne Kleinkind - die beruflich etablierter sind - eine geringere Rolle.

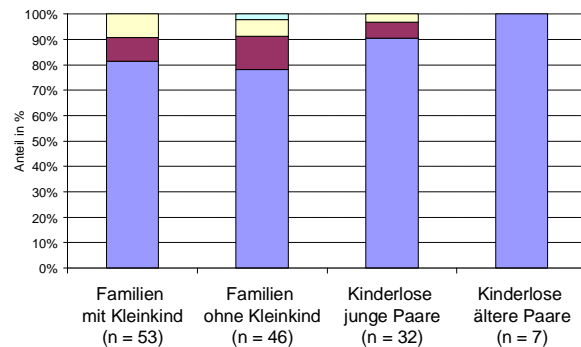
**Abbildung 48: Geplante Wohndauer**



**Käufer Haus bezogen & Grundstück**



**Interessenten**



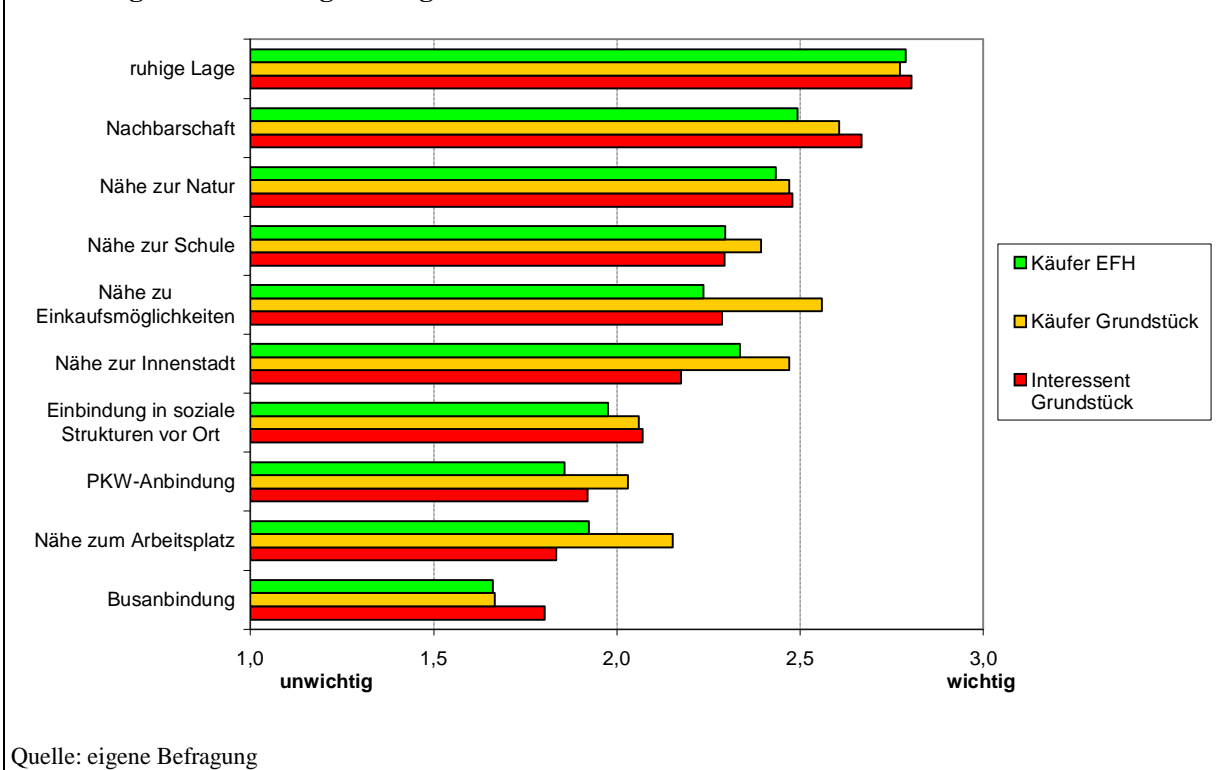
Quelle: eigene Befragung

**5.2.4 Lage- und Objektpräferenzen**

Bei der Auswahl eines Standortes für ein Einfamilienhaus fließen unterschiedliche Aspekte in die Bewertung der Erwerber ein. Vorrangig sind eine ruhige Lage und ein intaktes soziales Umfeld. Kurze Wege zum Einkaufen und Versorgen kommen in zweiter Priorität. Die nachrangige Bedeutung dieser „harten“ Faktoren ist im Kontext einer recht kompakten Bocholter Stadtfläche zu sehen, so dass selbst die Wege von peripheren Standorten in die Innenstadt mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad schnell zu erledigen sind. Die Flexibilität, die das Auto erlaubt, lässt daher auch die Nähe zum Arbeitsplatz sowie die Anbindung an überörtliche Straßen weniger wichtig werden. Ebenfalls

nachrangig für die Standortwahl ist die Einbindung der Haushalte in bestehende soziale Strukturen vor Ort.

**Abbildung 49: Bedeutung der Eigenschaften eines Standortes**

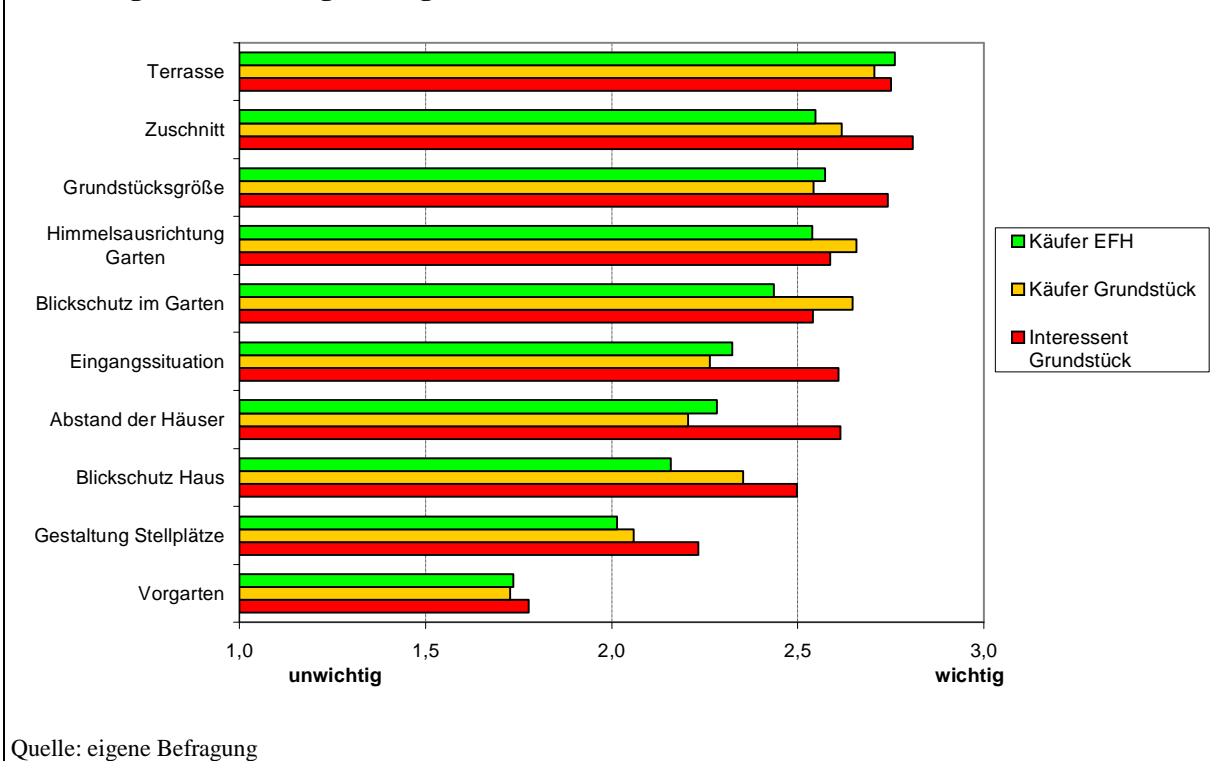


Neben der Lage eines Standortes sind die Eigenschaften eines Grundstücks eine weitere wichtige Komponente im Entscheidungsprozess eines Erwerbers. Am wichtigsten sind den befragten Haushalten in Bocholt die sich gegenseitig beeinflussenden Aspekte Terrasse, Grundstückszuschnitt und -größe. In nächster Priorität folgt das Thema Privatsphäre, d.h. ist der Blickschutz gewährleistet, wenn man sich im Garten aufhält, haben die Häuser einen ausreichenden Abstand voneinander. Von geringster Bedeutung ist die Gestaltung der Müllplätze, der Stellplätze und des Vorgartens.

In verschiedenen Punkten gibt es Abweichungen zwischen den Befragungsgruppen:

- Die Grundstücksinteressenten achten stärker als die Hausbauer und Grundstückskäufer auf die Aspekte Zuschnitt des Grundstücks, Eingangssituation zum Haus und den Abstand zu den nächsten Häusern.
- Die Grundstückskäufer legen mehr Wert auf die Himmelsausrichtung des Gartens und den Blickschutz im Garten.

**Abbildung 50: Bedeutung der Eigenschaften eines Grundstücks**

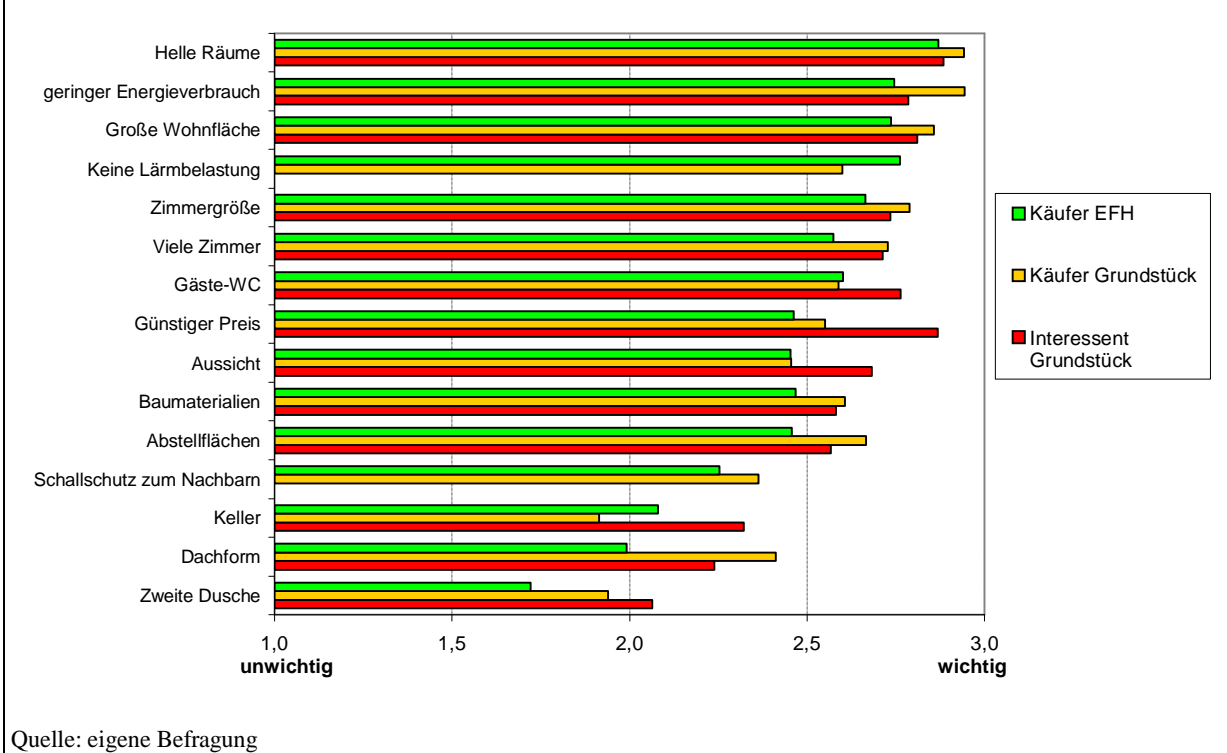


Die dritte Bewertungskomponente beim Hausbau ist die Immobilie selbst. In den Augen der befragten Bocholter Haushalte sollte ein Haus vor allem: helle Räume haben, wenig Energie verbrauchen, über eine große Wohnfläche verfügen sowie frei von Lärmbelastungen sein (dies entspricht auch dem Wunsch nach einem ruhigen Standort). Von geringer Bedeutung sind etwa die Dachform oder der Keller.

Es gibt kleinere Abweichungen vom dargestellten Muster in den Befragungsgruppen:

- Die Grundstückskäufer achten stärker als die Hausbauer und Grundstücksisinteressenten auf die Baumaterialien und auf Abstellflächen.
- Während ein günstiger Preis für die Hausbauer und die Grundstückskäufer eine nachrangige Bedeutung hat, spielt dies für die Grundstücksisinteressenten eine größere Rolle. Im Schnitt erwarten die Interessenten, für Grundstück und Hausbau knapp 250.000 EUR auszugeben. Die durchschnittlich erwartete monatliche Belastung von rd. 860 EUR entspricht bei 6% Zins und Tilgung einer Eigenkapitalausstattung von rd. 30%, einer – wie die Auswertung der Hausbauer zeigt – in Bocholt üblichen Eigenkapitalquote.

**Abbildung 51: Bedeutung der Eigenschaften eines Hauses**

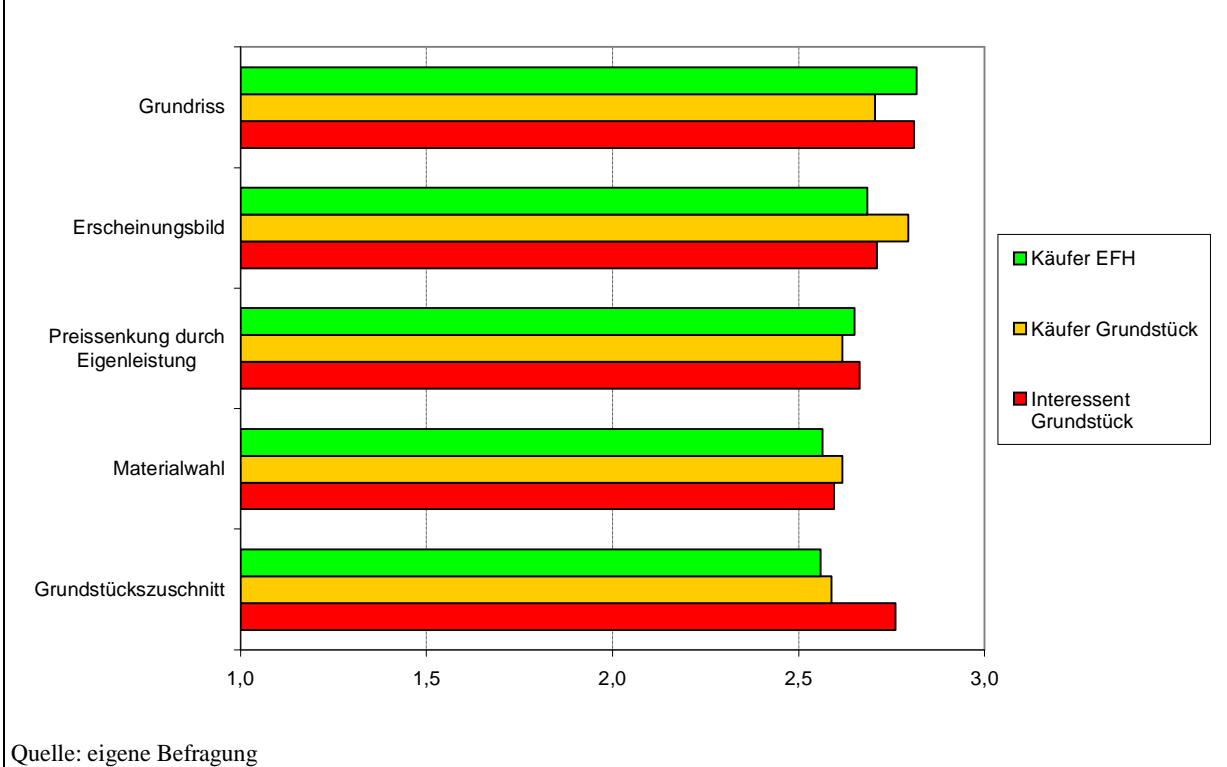


Die befragten Bocholter Haushalte legen großen Wert auf Mitgestaltungsmöglichkeiten beim Hausbau. Im Unterschied zu den abgefragten Kriterien wie Standort, Grundstück und Haus gibt es den Einflussmöglichkeiten keine ausgeprägte Rangfolge von Kriterien. Die Aspekte Einfluss auf den Grundriss, Erscheinungsbild des Hauses, Preissenkung durch Eigenleistung, Materialwahl und Grundstückszuschnitt stehen nahezu gleichrangig nebeneinander.

Die Ergebnisse in den einzelnen Befragungsgruppen weichen auch kaum voneinander ab. Hier gibt es offensichtlich einen breiten Konsens in Bocholt: möglichst viele Einflussmöglichkeiten beim Hausbau.

In diesem Zusammenhang wird auch noch mal die Abneigung der Hausbauer gegenüber Bestandsimmobilien eben aus dem Grund einer mangelnden Gestaltungsmöglichkeit deutlich.

**Abbildung 52: Bedeutung der Einflussmöglichkeiten**

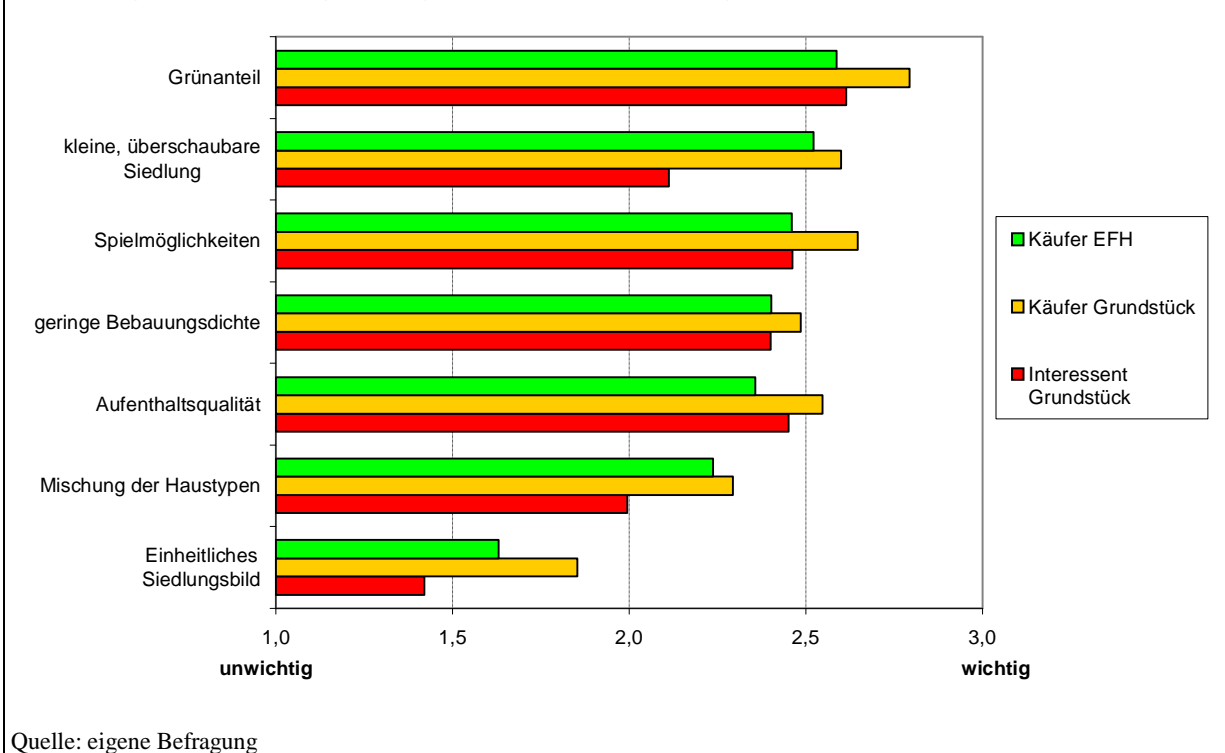


Neben dem Standort und der Immobilie hat auch die Qualität eines Wohngebietes Einfluss auf die Kaufentscheidung. Grundsätzlich ist die Bandbreite von Wohngebieten groß und reicht vom monotonen, großen Neubauquartier, in dem man sich verliert über ein abwechslungsreich gestaltetes, großes Neubaugebiet bis hin zu kleinen Quartieren, die gut in das bestehende Umfeld eingefügt sind.

Für den Bocholter Haushalt sind der Grünanteil im Gebiet und die Überschaubarkeit der Siedlung die wichtigsten Kriterien für die Bewertung der Qualität eines Wohngebiets. An dritter Stelle werden die Spielmöglichkeiten für Kinder genannt. Eine geringe Bebauungsdichte und die Aufenthaltsqualität des Gebietes liegen im Mittelfeld. Am wenigsten kommt es den befragten Haushalten auf eine Mischung der Haustypen sowie auf ein einheitliches Siedlungsbild an.

In der Bewertung der Eigenschaften eines Wohngebiets gibt es bis auf eine Ausnahme keine Unterschiede zwischen den Befragungsgruppen. Danach ist die Überschaubarkeit einer Siedlung für die Grundstücksinteressenten weniger bedeutsam als für die Hausbauer und die Grundstückskäufer.

**Abbildung 53: Bedeutung der Eigenschaften eines Wohngebietes**

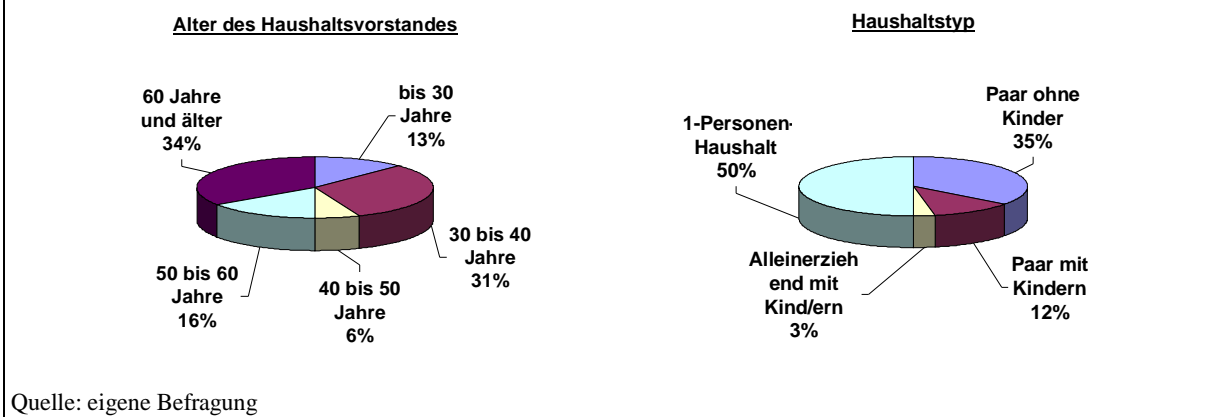


### 5.3 Haushalte in Eigentumswohnungen

Aus der Haushaltsbefragung von Erwerbern selbstgenutzter Eigentumswohnungen ergibt sich, dass neu errichtete Etagenwohnungen in Bocholt zum größten Teil (85%) von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Haushalte mit Kindern sind die Ausnahme. Unter den 34 Antworten gibt es unterschiedliche Zielgruppen:

- Die Gruppe der über 50 Jährigen macht in der Befragung den größten Anteil aus (50%). Jeder dritte Haushaltsvorstand ist 60 Jahre und älter. Ein- und Zweipersonenhaushalte teilen sich in dieser Gruppe zu gleichen Anteilen auf. Die jüngeren in der Gruppe sind Angestellte oder Facharbeiter, die älteren Rentner.
- Haushalte im mittleren Alter (30 bis 50 Jahre) stellen 37% der Bewohner, wobei es vor allem die 30 bis 40-Jährigen sind, die eine Eigentumswohnung gekauft haben. Die Haushaltsgrößen sind in geringerem Maße auf Ein- und Zweipersonenhaushalte konzentriert. Insgesamt dominiert die Berufsgruppe der Angestellten bzw. Facharbeiter mit abgeschlossener Ausbildung.
- Wohnungskäufer unter 30 Jahren gibt es nur zu 12% (absolut: 4 Haushalte).

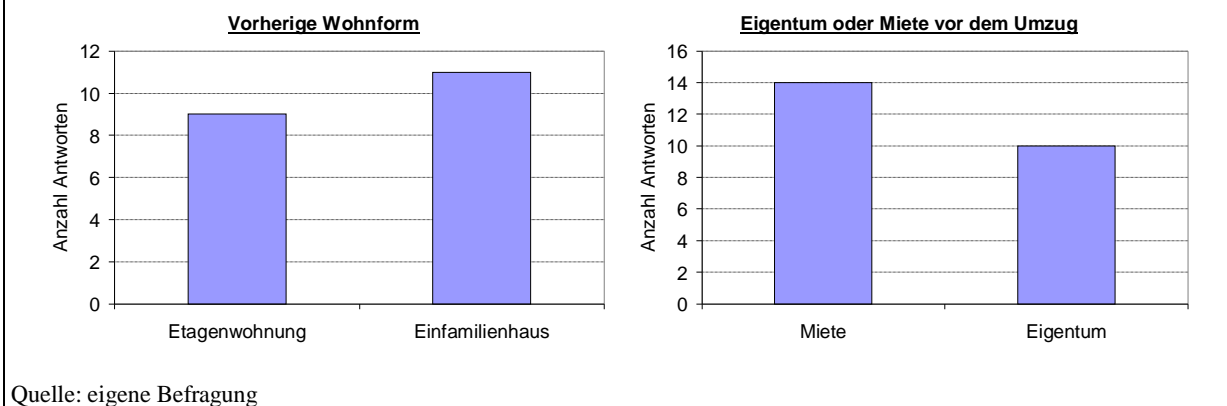
**Abbildung 54: Alters- und Haushaltsstruktur der Erwerber von Eigentumswohnungen**



Die vorherige Wohnsituation der Wohnungskäufer lässt keine eindeutigen Schlussfolgerungen zu. Dies liegt auch in der geringen Anzahl von Antworten auf diese Frage begründet.

- Vor dem Umzug lebten die Wohnungskäufer etwa zu gleichen Anteilen im Einfamilienhaus und in der Etagenwohnung. Inwieweit die jüngeren Haushalte vor dem Kauf der eigenen Wohnung allerdings als Familienmitglied zusammen mit den Eltern in einem Eigenheim lebten, lässt sich nicht sagen.
- Dieser Aspekt mag auch die Antworten zur Besitzform verzerren. Aus den Antworten ergibt sich eine leicht höhere Zahl von Mieter- als von Eigentümerhaushalten (14 gegenüber 10 Haushalten). Die vorliegenden Antworten deuten darauf hin, dass die Gruppe der so genannten *empty nester* (Umzug im Alter vom großen Eigenheim in eine kleinere Eigentumswohnung) zwar existieren, jedoch bislang eine untergeordnete Rolle spielen.

**Abbildung 55: Vorherige Wohnsituation der Erwerber von Eigentumswohnungen**



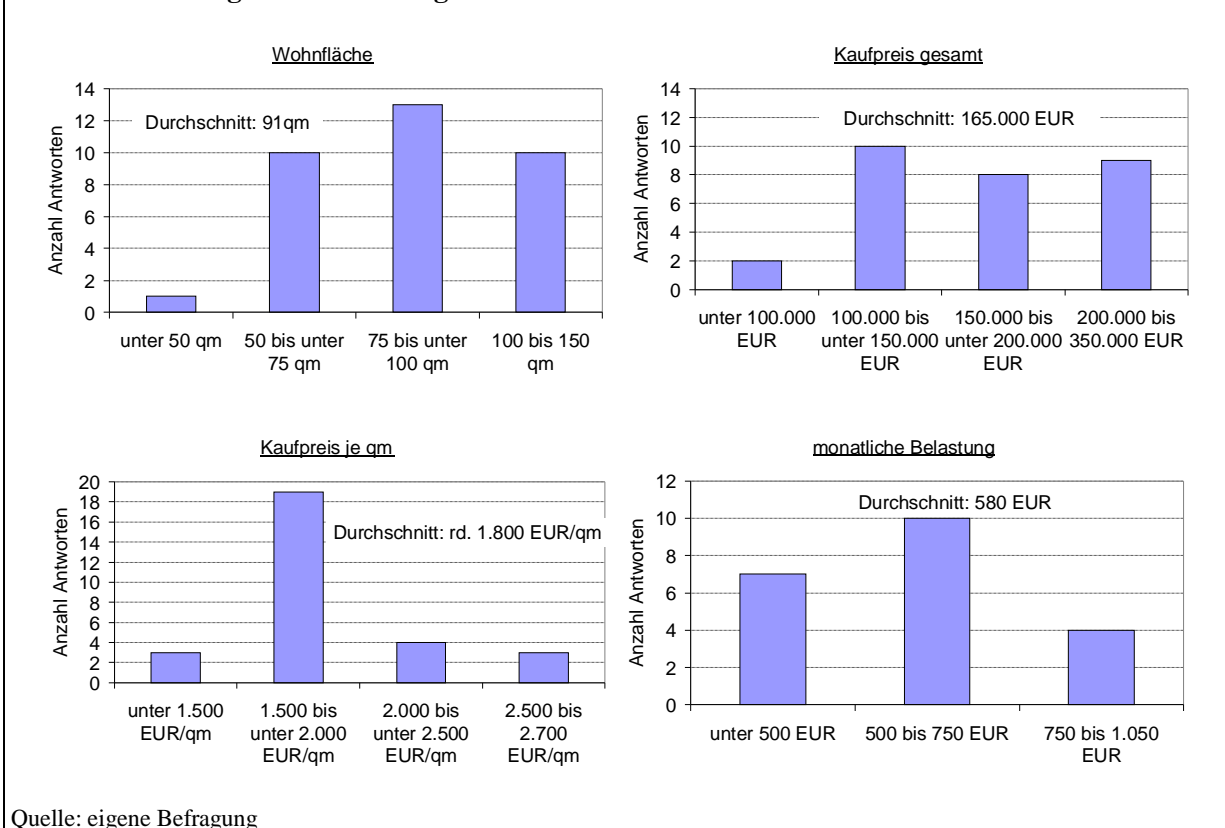
Es wurden insbesondere Wohnungen mit drei Zimmern und Wohnflächen von über 75qm erworben. Angesichts des Schwerpunktes bei kleineren Haushalten ist die Durchschnittsgröße bei den erworbenen Eigentumswohnungen von 91 qm als groß zu bewerten. Zum Vergleich: nach Angabe des

Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt hatte eine neu erstellte Eigentumswohnung in Bocholt in den Jahren 2005 und 2006 rd. 80 qm Wohnfläche.

Eine von den befragten Haushalten in Bocholt erworbene Eigentumswohnung im Neubau kostete durchschnittlich 165.000 EUR. Mit durchschnittlich 1.800 EUR/qm liegt der Kaufpreis der durch die Befragung abgedeckten Wohnungen 3-7% höher als der Durchschnittspreis aller verkauften Neubauwohnungen in Bocholt.<sup>20</sup> Dies kann sich daraus erklären, dass die Gruppe der älteren und damit i.d.R. kaufkräftigeren Haushalte in der Befragung überrepräsentiert ist.

Im Schnitt beträgt die monatliche Belastung (Zins und Tilgung) für die Wohnungskäufer 580 EUR. Gemessen am durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 165.000 EUR ist diese Belastung als gering zu bewerten. Das spricht dafür, dass die Käufer über mehr Eigenkapital verfügten als die üblichen 20%, angesichts des höheren Alters der Erwerber (mehr angespartes Eigenkapital bzw. vorher vorhandenes Eigentum) nachvollziehbar.<sup>21</sup>

**Abbildung 56: Wohnflächen, Kaufpreise und monatliche Belastungen von Eigentumswohnungen**



<sup>20</sup> Vergleichswerte sind die Angaben im Grundstückmarktbericht 2006, Stadt Bocholt. Danach lagen die Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen im Erstverkauf in Bocholt in den Jahren 2004 bis 2006 bei 1.690 bis 1.755 EUR/qm

<sup>21</sup> Modellrechnung zur Verdeutlichung: Einen Zins von 5% sowie einen Tilgungssatz von 2% (angesichts des höheren Alters der Wohnungskäufer) angenommen, errechnet sich aus einem durchschnittlichen Kaufpreis von 165.000 EUR und einer durchschnittlichen monatlichen Belastung eine Eigenkapitalquote von rd. 40%.

Die Wohnungskäufer begründen ihre Kaufentscheidung im Wesentlichen mit drei Aspekten (zusammen 59%): 34% der Antworten beziehen sich auf die Lage als Kaufmotiv, 15% auf eine angemessene Größe bzw. einen guten Zuschnitt der Wohnung und 10% auf ein stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die wichtigsten Entscheidungsparameter in der Lagebewertung der Wohnungskäufer waren die Nähe zur Innenstadt, eine ruhige Lage sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Im Unterschied zu den Hauskäufern bzw. -interessenten legen die Wohnungskäufer weniger Wert auf einen familienfreundlichen Standort, d.h. auf die Aspekte „Nähe zur Schule“, ein „grünes und ruhiges Umfeld“.

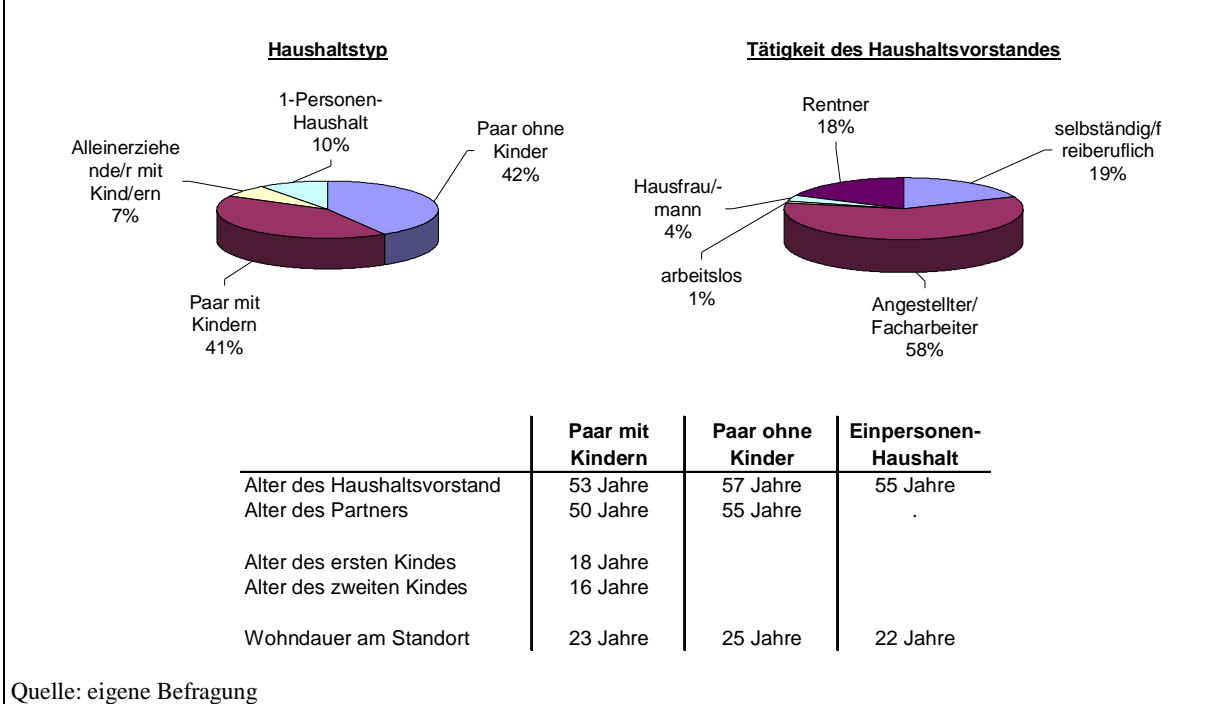
Im Ranking der wohnungsbezogenen Einflussgrößen sind die Kriterien „keine Lärmbelastung“, „eine große Wohnfläche“, „helle Räume“, „viele Zimmer“, „Größe der einzelnen Zimmer“ sowie ein „geringer Energieverbrauch“ am bedeutsamsten. Im direkten Vergleich mit den Hauskäufern bzw. -interessenten sind eine „große Wohnfläche“ und der „Schallschutz zum Nachbarn“ wichtiger. Demgegenüber sind „Gäste-WC“ und „Abstellflächen“ von geringerer Relevanz.

#### **5.4 Die Gruppe der „empty nester“**

Die 50 bis 60-Jährigen bilden einen großen, und vor allem den noch stärker mobilen Teil der so genannten empty nester. Ein „empty nester“ Haushalt ist ein Haushalt in einer postfamiliären Phase, bei dem die Kinder schon ausgezogen sind und einen eigenen Haushalt gegründet haben oder dieser Auszug in absehbarer Zeit erfolgen wird. Diese Haushalte befinden sich in einer neuen Lebens- und damit verbunden auch häufig einer Neuorientierungssituation. Wie viele Einzelfälle aber auch umfassende Untersuchungen zeigen, suchen viele dieser Haushalte einen an die veränderte Situation angepassten Wohnstandort. Im klassischen Fall zieht der „empty nester“ aus seinem viel zu großen Eigenheim am Stadtrand in eine kleinere Eigentumswohnung in zentraler Lage.

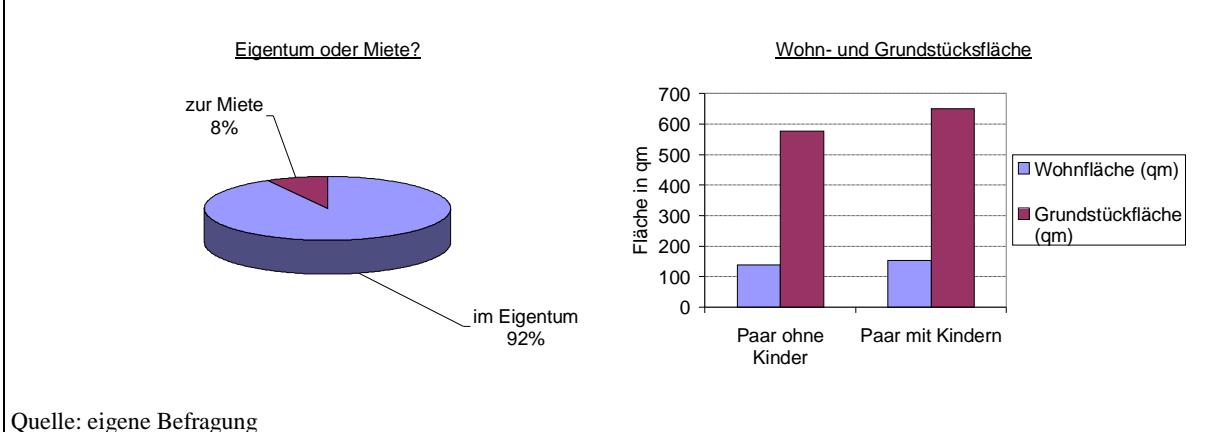
Unter den in Bocholt befragten empty nester Haushalten bilden Paare/Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder die größte Gruppe. Sie machen zusammen 83% der Antworten aus. Hinzu kommen Einpersonenhaushalte (10%) und Alleinerziehende mit Kindern (7%). Die meisten der befragten Haushalte sind noch berufstätig, vor allem als Angestellte oder Facharbeiter (58%). 18% der Haushaltsvorstände sind bereits Rentner. Die Paare/ Lebensgemeinschaften ohne Kinder sind im Schnitt vier bis fünf Jahre älter als die Paare/ Lebensgemeinschaften mit Kindern. Die Kinder in den Familien sind durchschnittlich zwischen 16 und 18 Jahren alt. Die Befragung spiegelt also vor allem berufstätige Familien fünf bis zehn Jahre vor der Rente wider, deren Kinder bereits ausgezogen sind bzw. ein Auszug kurz- bis mittelfristig zu erwarten ist.

**Abbildung 57: Haushaltstypen, Tätigkeit, Alter und Wohndauer der Haushalte ab 50 Jahren**



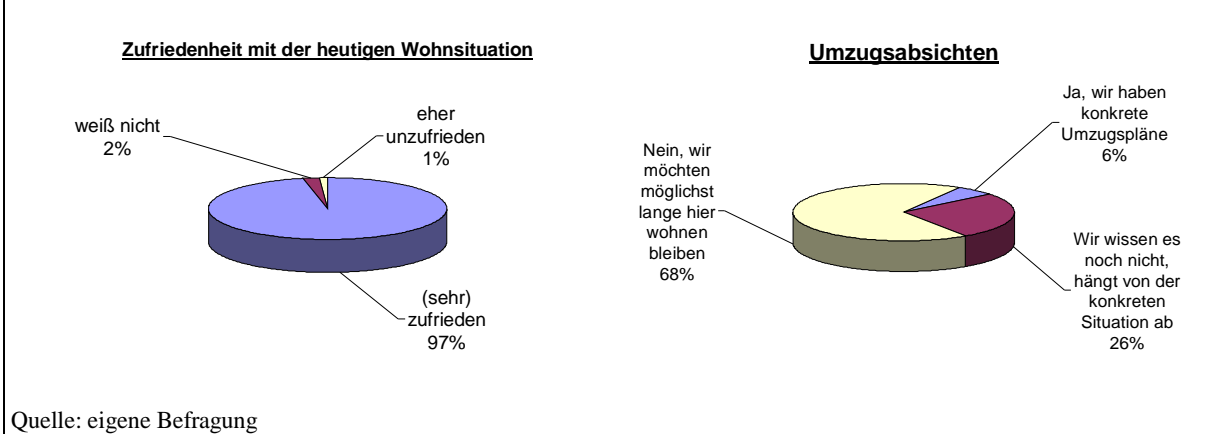
Die befragten Haushalte leben zum größten Teil im Eigentum (92%). Die Wohn- und Grundstücksflächen unterscheiden sich je nachdem, ob Kinder im Haushalt leben oder nicht. Die kinderlosen Haushalte verfügen im Schnitt über eine rd. 15qm geringere Wohn- und eine rd. 75 qm geringere Grundstücksfläche.

**Abbildung 58: Aktuelle Wohnsituation**



Im Schnitt leben die befragten Haushalte bereits länger als 20 Jahre am jetzigen Wohnort. Die überwiegende Mehrheit der Haushalte (97%) ist mit der aktuellen Wohnsituation (sehr) zufrieden. Zu dieser positiven Einschätzung tragen nach Angaben der Befragten insbesondere die Aspekte Lage und ein ruhiges Umfeld bei. Auf Grund der zeitlichen (und sicherlich auch sozialen) Verankerung und der daraus folgenden hohen Zufriedenheit möchte die überwiegende Mehrheit Haushalte (zwei Drittel) so lange wie möglich am jetzigen Standort wohnen bleiben. Dabei gibt es zwischen den (schon) kinderlosen Paaren/Lebensgemeinschaften und den Haushalten mit Kindern keine Unterschiede.

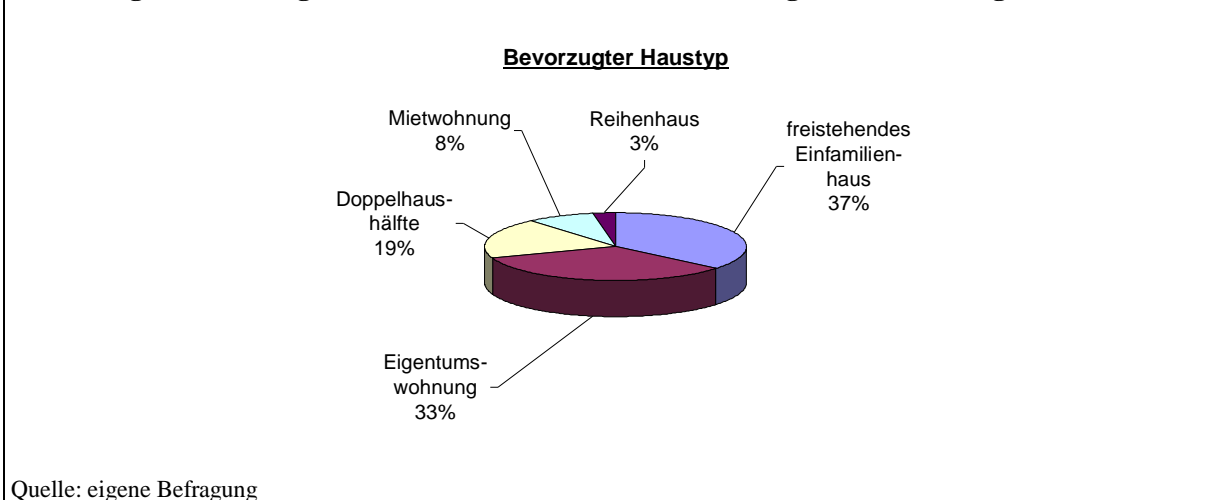
**Abbildung 59: Zufriedenheit und Umzugsabsichten**



Die entscheidenden push-Faktoren, die die potenziellen Umzieher zum Auszug motivieren könnten, sind ein zu großes Haus (wobei hier insbesondere eine zu große Wohnfläche eine Rolle spielen kann) sowie ein nicht mehr altersgerechtes Haus. Die übrigen Gründe, wie etwa ein zu großer Garten oder eine gewünschte zentralere Wohnlage, sind dagegen von geringerer Bedeutung. Die geringe Sensibilität der Haushalte gegenüber einem potenziell zentraleren Wohnstandort ist jedoch im Zusammenhang mit der Kompaktheit der Stadt Bocholt bzw. den damit verbundenen kurzen Wegen in zum Einkaufen, Versorgen und in die Innenstadt zu sehen. Hier unterscheidet sich Bocholt von deutlich größeren Städten, in denen die Entfernungsabhängige Lagesensibilität (Wohngebieten am Stadtrand) ausgeprägter ist.

Eine eindeutige Aussage über die bevorzugte Wohnform der potenziellen Umzieher ist nicht möglich. Die Mehrheit (59%) bevorzugt das Einfamilienhaus, wobei das freistehende Haus eine größere Bedeutung besitzt als die Doppelhaushälfte. Das Reihenhaus spielt so gut wie keine Rolle. Die mit dem empty nester Haushalt üblicherweise assoziierte Eigentumswohnung macht dagegen nur ein Drittel der Antworten aus.

**Abbildung 60: Vorherige Wohnsituation der Erwerber von Eigentumswohnungen**



Im Vergleich mit der aktuellen Wohnsituation wünschen die potenziellen Umzieher im Falle eines Umzugs kleinere Wohnflächen. Dies trifft sowohl auf das freistehende Haus mit 120/130 qm Wohnfläche und einem rd. 400 qm großen Grundstück zu als auch auf die Doppelhaushälfte mit knapp über 100 qm Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von weniger als 400 qm. Eine Eigentumswohnung sollte im Schnitt etwa 85 qm Wohnfläche haben.

Bei den Einfamilienhäusern gibt es eine eindeutige Präferenz der Umzieher für einen Neubau, hier spielen Bestandshäuser eine untergeordnete Rolle. Bei Eigentumswohnungen lässt sich zwar auch eine Vorliebe für den Neubau erkennen, jedoch in geringerem Maße als bei Einfamilienhäusern. Hier könnten geeignete Bestandsobjekte die Nachfrage bedienen.

Zum Leben im Einfamilienhaus oder in einer Etagenwohnung gibt es Alternativen im Alter. Hier zeigen die potenziellen Bocholter Umzieher eine geringe Zustimmung zu betreuten Wohn-Projekten oder einer Wohngemeinschaft mit Älteren. Die relativ höchste Affinität gibt es zu einem Generationenübergreifenden Wohnprojekt. Insgesamt kommen alternative Wohnformen für etwas mehr als die Hälfte der Umzieher in Betracht.

Zwar wird das Bocholter Zentrum am häufigsten als gewünschter Wohnstandort von den potenziellen Umziehern genannt, jedoch streuen die Präferenzen hinsichtlich der Lage über das gesamte Bocholter Stadtgebiet (z.B. Biemenhorst, Lowick, Mussum). Es sind dann auch diese gewünschten Lagen, auf die bei der Standortwahl Wert gelegt wird. Entscheidend für potenzielle Umzieher sind auch eine ruhige Lage sowie das soziale Umfeld.

Bei den Eigenschaften der Immobilie selbst wird am stärksten auf die Aspekte Terrasse bzw. Balkon, attraktive Blickbeziehungen und ein geringer Energieverbrauch geachtet. Diese erhöhte Aufmerksamkeit von Interessenten gegenüber der Energieeffizienz einer Immobilie ist Resultat der in den letzten Jahren stark angestiegenen Energiepreise und wird mittlerweile in zahlreichen Wohnungsbauprojekten (sowohl im Einfamilienhausbereich als auch bei Etagenwohnungen) umgesetzt. Die Themen Anpassungsmöglichkeiten der Immobilie im Alter und Barrierefreiheit liegen im Mittelfeld der gewünschten Qualitäten.

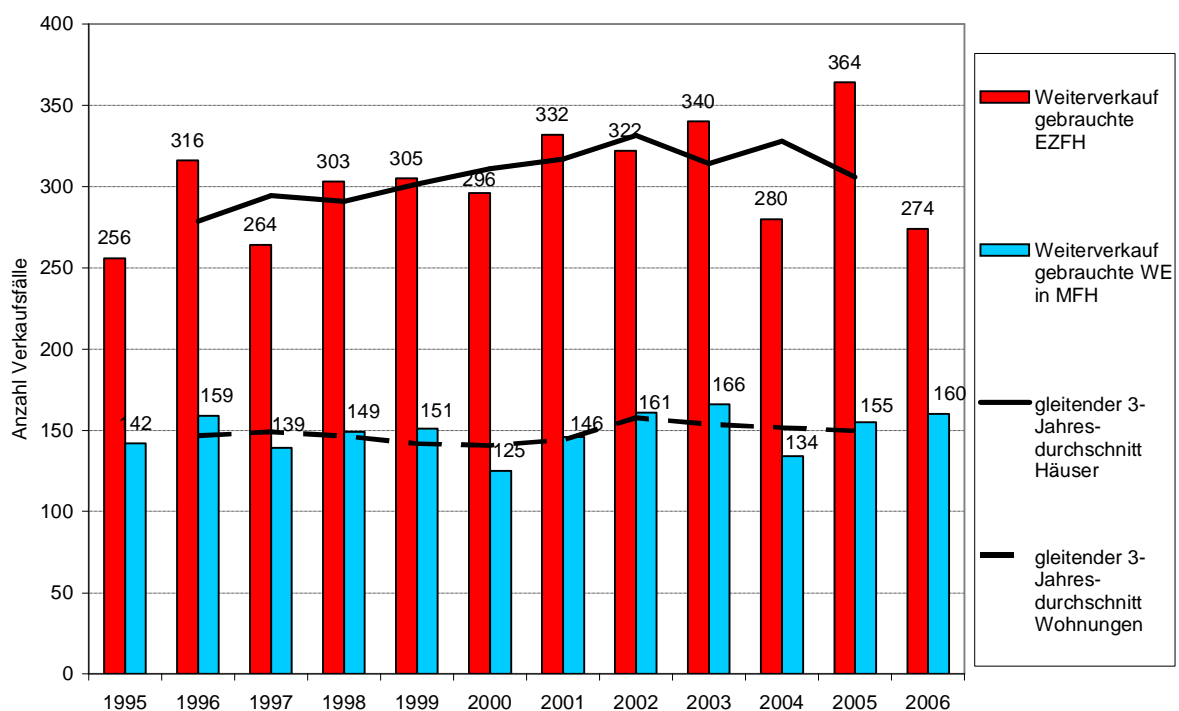
Gegen eine Realisierung der in der Befragung artikulierten Wohnwünsche sprechen unterschiedliche Hemmnisse. Hier befürchten die Befragten vor allem, dass es in der gewünschten Lage keine Angebote geben wird oder dass das Preis-Leistungs-Verhältnis der Immobilien nicht stimmt. Demgegenüber spielen Finanzierungsprobleme als mögliche Umsetzungsbarrieren (auch im Kontext zu geringer Verkaufserlöse für die aktuelle Immobilie) in den Augen der „empty nester“ keine wichtige Rolle.

## 6. Entwicklungsperspektiven am Markt für gebrauchte Eigenheime

### 6.1 Strategische Vorüberlegungen zur Rolle der Gebrauchtimmobilien in der Bocholter Wohnungspolitik

Bei der Prognose des absehbaren Bedarfs an Wohnungen im Jahr 2020 wurde mit einer Bilanzbetrachtung operiert. Die Berechnungen ergeben einen Nettozuwachs in der Region, von dem ein Teil auf die Stadt Bocholt entfallen wird. Das heißt: Die zukünftige Nachfrage kann nicht allein durch Bestandsimmobilien bedient werden. Es besteht ein größerer Neubaubedarf.

Abbildung 61: Umsatz an gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern 1995-2006



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt; Berechnungen BFAG

Ungeachtet dessen ist es wichtig, die Entwicklung des Gebrauchtimmobiliemarktes im Blick zu behalten, denn dieses Marktsegment hat jetzt schon eine erhebliche Bedeutung. Im Mittel der letzten Jahre wurden jährlich gut 300 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 150 Wohnungen umgesetzt. (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte). Der gleitende Drei-Jahres-Durchschnitt schwankte dabei zwischen 279 und 331 Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie zwischen 141 und 158 Wohnungen. Entgegen der verbreiteten Annahme, dass der Verkauf gebrauchter Eigenheime in Folge der Alterung der Gesellschaft ständig zunehmen müsse, zeigt der Datensatz der Jahre 1995-2006 ein ambivalentes Bild. Nachdem der Umsatz zunächst einige Jahre schrittweise zugenommen hat, ist die Situation in den letzten Jahren indifferent. Unmittelbar benachbarte Werte markieren den höchsten und den niedrigsten Wert, während gleichzeitig der gleitende Dreijahresdurchschnitt seit 2002 gefallen

ist. Möglicherweise spiegelt sich hier die ökonomische Unsicherheit der letzten Jahre wider. Immerhin enthalten die Zahlen nicht die Entwicklung des Angebotes sondern die Entwicklung des Umsatzes. Der Gebrauchtimmobiliemarkt speist sich aus zwei Quellen:

- **Altersbedingte Freisetzung:** Die Lebensdauer von Gebäuden ist im Allgemeinen länger als die Lebensdauer ihrer Erbauer. Mit dem Tod der Erbauergeneration kommen Eigenheime früher oder später als Gebrauch-Immobilienangebote an den Markt. Unabhängig davon gibt es bei einer großen Zahl von Eigenheimbesitzern den Wunsch, solange wie möglich selbstbestimmt im eigenen Haus zu wohnen. Je nach gesundheitlichem Zustand schwindet aber im Alter von 75, 80 oder 85 Jahren oft die Fähigkeit zum „allein Wohnen“, und ein Umzug in eine betreute Einrichtung wird erforderlich. Auch auf diesem Weg kommt es zu einer altersbedingten Freisetzung von Eigenheimen. Die altersbedingte Freisetzung wird in Zukunft angesichts der Alterung der Bevölkerung, die in den Nachkriegsjahrzehnten in großer Zahl Eigenheime erbaut hat, mit Sicherheit zunehmen.
- **„Mobile Eigentümer“:** Deutschland steht im Ruf, eine geringe Mobilität unter Wohnungseigentümern zu haben. Es heißt, man baue hier fürs Leben. Im Vergleich mit anderen Ländern mag diese Einschätzung stimmen, aber natürlich gibt es auch hier „Mobile Eigentümer“. Typische Gründe für den vorzeitigen Verkauf von Eigenheimen sind großräumige berufliche Veränderungen, Scheidungen, sowie der Wunsch nach einer Optimierung des Wohnobjektes oder der Wohnlage. Hinzu kommen die Eigentümer, die ihre Objekte zu Anlagezwecken erbaut und dann vermietet haben, um sie dann zu gegebener Zeit wieder zu veräußern.

Die Diskussion über den demographischen Wandel hat dazu geführt, bei Wohnungsmarktanalysen der altersbedingten Freisetzung von Eigenheimen eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Gesucht sind Quantifizierungen: Welchen Umfang hat die altersbedingte Freisetzung und welche Volumina sind in Zukunft zu erwarten?

Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob und wie sich das wachsende Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern am Markt platzieren lässt. Es liegt sowohl im Interesse der zukünftigen Verkäufer wie auch im Interesse der kommunalen Wohnungspolitik, dass die frei werdenden älteren Häuser zügig und in etwa zu den ortsüblichen Preisen verkauft werden können. Eine größere Zahl unverkäuflicher gebrauchter Häuser würde mit großer Wahrscheinlichkeit eine politische Diskussion nach sich ziehen, die ein dramatisches Umsteuern zur Folge haben könnte. Selbst wenn eine schwierige Vermarktung objektiv mit zu hohen Preisen oder der Qualität der Objekte erklärt werden könnte, wäre es politisch schwer zu vermitteln, dass gleichzeitig trotz eines großen Gebrauchangebotes neue Flächen ausgewiesen und zusätzliche Häuser gebaut werden sollen.

## 6.2 Alters- und sterbefallbedingtes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern

Derzeit kommen aus altersbedingten Umzügen und sterbefallbedingten Freisetzungen vorrangig Objekte der 1950er und 1960er Jahre des letzten Jahrhunderts an den Markt. Dies errechnet sich aus der Annahme eines Ersterwerbalters von 25 bis 40 Jahren und einem Freizugsalter von etwa 80 Jahren. Im kommenden Jahrzehnt wird sich dann der Schwerpunkt zu Objekten der 1970er Jahre verschieben. Neben diesen Objekten, die von ihren Besitzern gebaut und lebenslang bewohnt worden sind, kommen natürlich auch in gewisser Zahl Objekte, die selbst geerbt wurden, oder die später gekauft wurden, an den Markt. Die Realität ist immer komplexer und vielschichtiger, als es Modellrechnungen vermitteln. Dennoch ist es sinnvoll, sich des dominanten Bautyps bewusst zu sein, weil sich damit auch bestimmte Lagen, Grundstücksgrößen und Bauqualitäten verbinden, die den heutigen Nachfragerpräferenzen mehr oder weniger entgegenkommen. Die Altobjekte müssen sich im Hinblick auf ihre Qualität und ihren Preis mit den Angeboten des Neubaumarktes messen.

**Abbildung 62: Dominante Bautypen aus der altersbedingten Freisetzung**

Ersterwerbalters	Freizugsalter	Haltedauer	Freizugsjahr	Baujahr Eigenheim
25-40	80	40-55	<b>2005</b>	<b>1950-1965</b>
25-40	80	40-55	<b>2015</b>	<b>1960-1975</b>
25-40	80	40-55	<b>2025</b>	<b>1970-1985</b>



Eigenheim Typ „späte 1950er Jahre“



Eigenheim Typ „1970er Jahre“

Nach Erhebungen der Stadt Bocholt im Jahr 2006 sind in Bocholt 814 Eigenheime von **Einzelpersonen** bewohnt, die älter als 70 Jahre sind. Davon entfallen

- auf die Alterskohorte 70-74 Jahre: 206 Personen, davon 46 Männer und 160 Frauen
- auf die Alterskohorte 75-79 Jahre: 259 Personen, davon 58 Männer und 201 Frauen
- auf die Alterskohorte 80 Jahre und älter: 349 Personen, davon 50 Männer und 299 Frauen

Unter Zugrundelegung einer jahresweisen Altersverteilung der Eigenheimbewohner entsprechend der allgemeinen Altersstruktur in Bocholt sowie den allgemeinen Sterbewahrscheinlichkeiten in Deutschland werden davon binnen eines Jahres fast 50 Personen sterben (11 Männer, 36 Frauen).

D.h. aus diesen Alterskohorten werden zunächst etwa 50 Häuser im Jahr frei werden. Da der Prozess insgesamt bis zu 20 Jahre dauern wird (dann sind die derzeit jüngsten 90 Jahre), wird die Zahl der jährlich frei werdenden Häuser aus diesen Kohorten im Laufe der Zeit weniger als 50 Einheiten pro Jahr betragen. Allerdings rücken auch jüngere Jahrgänge nach.

Weitere 864 Eigenheime werden derzeit von **Paaren** bewohnt, bei denen beide Partner über 70 Jahre alt sind. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle sind die Frauen jünger als die Männer. Wenn Sie älter als die Männer sind, so zumeist um ein bis drei Jahre. Der Altersunterschied wird also durch die unterschiedliche Lebenserwartung wieder ausgeglichen. Nur in einer verschwindend kleinen Anzahl sind die Frauen deutlich älter als die Männer dort. Bildet man Alterskohorten für die jeweils jüngeren Partner, so entfallen

- auf die Alterskohorte 70-74 Jahre: 457 Personen, davon 85 Männer und 372 Frauen
- auf die Alterskohorte 75-79 Jahre: 271 Personen, davon 50 Männer und 221 Frauen
- auf die Alterskohorte 80 Jahre und älter: 136 Personen, davon 35 Männer und 136 Frauen

Bei gleichaltrigen Partnern wurden die Zählung zu den Frauen hinzugefügt.

Für die weiteren Überlegungen wurde davon ausgegangen, dass die jüngeren Partner jeweils die Älteren überleben. In einer geringen Anzahl von Fällen ist das zwar nicht der Fall, doch dies kann für eine Annäherungsrechnung ausgeblendet werden. Unter Zugrundelegung einer jahresweisen Altersverteilung der jeweils jüngeren Eigenheimbewohner entsprechend der allgemeinen Altersstruktur in Bocholt sowie den allgemeinen Sterbewahrscheinlichkeiten in Deutschland werden von 864 jüngeren Personen zunächst knapp 40 Personen pro Jahr sterben (10 Männer, 27 Frauen). Dann wird die Zahl etwas ansteigen, um anschließend wieder zurückzugehen. In etwa 20 Jahren wird die Gruppe fast vollständig verstorben sein. Die Häuser der „Paare“ werden zwar im gleichen 20-Jahres-Zeitraum, aber in einem etwas anderen Zyklus frei werden. Die Berechnungen zeigen, dass aus diesen Alterskohorten durch Sterbefälle zunächst etwa 35-40 Häuser im Jahr frei werden.

Die vorangegangenen Überlegungen bauen auf Sterbewahrscheinlichkeiten auf und errechnen so die Zahl der freiwerdenden Häuser. In der Praxis wird es aber zu einem gewissen Vorzieheffekt kommen, weil ein Teil der Älteren aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, das Eigenheim zu bewohnen und stattdessen in eine Anlage mit betreutem Wohnen oder eine Pflegeeinrichtung umzieht. Für die weiteren Überlegungen wird die Wirkung des Vorzieheffektes mit 10% angesetzt.

Nach diesen Berechnungen dürften derzeit aus der Gruppe der über 70-Jährigen Eigenheimbesitzer in Bocholt jährlich insgesamt etwa 100 Eigenheime freiwerden (85-90 aus den Sterbefallberechnungen plus 10% Vorzieheffekt).

Diese Häuser kommen jedoch nicht vollständig und sofort auf den Markt. Laut den Ergebnissen der Studie „Erben in Deutschland“<sup>22</sup> werden vererbte Häuser

- zu etwa 25% kurzfristig (in ein bis zwei Jahren) verkauft,
- weitere 50% langfristig (binnen 10 Jahren) verkauft
- etwa 25% von den Erben dauerhaft übernommen (oft von Schwellenhaushalten)

Das Verhalten der Erben führt also zu einer zeitversetzten und reduzierten Einspeisung der Objekte an den Kaufmarkt. Auf die lange Sicht dürften aber etwa 75% der Objekte auf den Markt kommen. Das bedeutet, dass derzeit immer noch Objekte auf den Markt kommen, deren Bewohner vor einigen Jahren verstorben sind, während aktuell freiwerdende Objekte möglicherweise erst in einigen Jahren angeboten werden. Da also die altersstrukturbedingte Zunahme des Angebotes mit einer gewissen Verzögerung am Markt ankommt, wirken die demographischen Strukturen der in den letzten zehn Jahren verstorbenen Eigentümer noch am Markt nach.

Die Annahme, dass **derzeit etwa 75 Eigenheime jährlich** als Folge alters- und sterbefallbedingter Entwicklungen an den Markt kommen, liegt deshalb eher an der oberen Grenze des tatsächlichen Korridors. Das macht etwa ein Viertel des Marktes für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus.<sup>23</sup>

Für die zukünftige Entwicklung werden verschiedene Parameter von Bedeutung sein:

- die Zunahme der über 70-Jährigen, bei denen die Krankheits- und Sterberwartung rasch ansteigt,
- die Zunahme der Wohneigentumsquoten in deren Eigentumsbildungsphase vor etwa 40 Jahren,
- das Verhalten zukünftiger Erbengenerationen.

Wirft man einen Blick auf das Jahr 2017, so kann man Folgendes festhalten:

---

<sup>22</sup> Braun, R, Pfeiffer, U., Miegel, M, Burger, F., Schulte, K (2002): Erben in Deutschland, Köln: Deutsches Institut für Altersvorsorge.

<sup>23</sup> Mittelwert der Jahre 1997 bis 2006: 306 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr

- Die Summe der über 70-jährigen nimmt im Jahrzehnt zwischen 2007 und 2017 um knapp 30% zu, und zwar von 8.980 auf 11.580 Personen)<sup>24</sup>
- Vor dem Hintergrund, dass die derzeit für die auf den Markt kommenden Bestandsimmobilien relevante Geburtenkohorte (1920-1930) eine deutlich geringere Eigentums- bzw. Selbstnutzerquote hat (rd. 50%) als die zukünftig relevanten Kohorten (1930-1940 und 1940-1950 jeweils rd. 60%), erscheint eine um 10% gesteigerte Eigentumsquote plausibel.
- Das Verhalten der künftigen Erbgeneration lässt sich nicht voraussagen. Da es sich dabei um die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre handelt, die zum Zeitpunkt des Erbfalls selbst relativ saturiert sind und die einer räumlich mobileren Generation angehören, ist zu vermuten, dass der Wunsch zum Verkauf ererbter Wohnobjekte eher zunimmt. Wir gehen für die Berechnungen von einem Anstieg von 75% auf 90% aus.

Aus diesen Annahmen **errechnet sich ein Jahreswert von etwa 130 Eigenheimen**, die als Folge alters- und sterbefallbedingter Entwicklungen an den Markt kommen.

### 6.3 Mobile Eigentümer unter Einschluss der „Empty nester“

Der größere Teil des Angebotes an Gebrauchtimmobilien stammt nach den Berechnungen von den jüngeren Haushalten, die ihr Eigenheim nicht „fürs Leben“ erworben haben, sondern es aus unterschiedlichen Gründen nach einer begrenzten Nutzungsdauer wieder verkaufen. Es liegt nahe, dass Scheidungen, großräumige berufliche Veränderungen oder einfach Wünsche nach Wohnoptimierung hierfür ausschlaggebend sein können. Die Menge dieser mobilen Eigentümer dürfte äußerst heterogen sein im Hinblick auf ihre Altersstruktur, ihre finanzielle Situation und ihre Präferenzen.

Schon die Auflistung der potenziellen Verkaufsmotive zeigt eine Mischung zwischen Zwang und Freiwilligkeit. Die zukünftige Entwicklung wird also nicht nur von Parametern wie Größe der Altersklassen, Eigentumsquoten, Scheidungsquoten u. dgl. abhängen, sondern auch von der örtlichen Wirtschaftsentwicklung und den Alternativangeboten (Qualität, Preise) am Wohnungsmarkt. Erhebliche Schwankungen von Jahr zu Jahr sind denkbar, wie auch die Zahlen der Vergangenheit zeigen. Voraussagen sind demgemäß mit Vorsicht zu tätigen. Immerhin lässt sich festhalten, dass die Eigentumsbilder der 1990er Jahre, d.h. die starke Babyboomgeneration der 1960er Jahre, nun im besten Alter ist, um als „mobiler Eigentümer“ aufzutreten. Und die absolute Zahl der Scheidungen ist in starken Jahrgängen natürlich auch höher als in dünn besetzten Jahrgängen. Schließlich kann man

---

<sup>24</sup> Nach der Bevölkerungsprognose des LDS NRW wächst die Altersgruppe der über 70 Jährigen zwischen 2005 und 2017 im Kreis Borken um 29%. Diese Wachstumsrate nehmen wir auch für die Stadt Bocholt an.

auch die These vertreten, dass die berufsbedingte großräumliche Mobilität insgesamt zugenommen hat. Angesichts dieser Argumente kann man trotz aller Unsicherheit im Mittel von einer Zunahme der „mobilen Eigentümer“ ausgehen. Dafür wurde ein Wert von +10% im Zeitraum 2007-2017 angenommen.

Die sogenannten „empty nester“, also Paare im Alter von etwa 50 bis 60 Jahren, die die Familienphase hinter sich haben, stehen in einer besonderen lebenszyklischen Phase. Einerseits sind die Kinder aus dem Haus und das Familieneigenheim wirkt plötzlich groß oder falsch geschnitten. Andererseits ist man noch fit, gewinnt nach der Erziehung der Kinder neue finanzielle Spielräume und verändert in der postfamiliären Phase seine Präferenzen. Deswegen stellen empty nester prinzipiell ein großes Potenzial für mobile Haushalte dar. In der wohnungswirtschaftlichen Diskussion wird häufig die These vertreten, dass sich aus der Gruppe der empty nester eine erhebliche Nachfrage nach Etagenwohnungen speise, die die Merkmale „etwas geringere Wohnflächen, alles auf einer Etage, keine Verantwortung für einen Garten, zentrumsnah gelegen“ aufweisen.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde dieser These durch eine Befragung von 50 bis 60-Jährigen Bocholter Haushalten in der postfamiliären Phase (d.h. entweder sind die Kinder bereits ausgezogen oder innerhalb der nächsten Jahre ist damit zu rechnen), die im Schnitt bereits mehr als 20 Jahre im Eigenheim in gewachsenen Einfamilienhausquartieren leben, nachgegangen. Für den überwiegenden Teil dieser Haushalte (mehr als zwei Drittel) kommt ein Umzug nicht in Frage, sie möchten möglichst lange am jetzigen Standort wohnen bleiben. Lediglich 6% der befragten Haushalte haben konkrete Umzugsabsichten. Weitere 26% haben keine konkreten Umzugsabsichten, sondern knüpfen eine mögliche Entscheidung an eine veränderte Lebenssituation. Fasst man die konkreten und die potenziellen Umzieher zusammen (ein Drittel der befragten Haushalte), dann zeigt sich dass diese Gruppe im Hinblick auf ihre Wohnwünsche keineswegs homogen ist. Nur ein Drittel der Haushalte bevorzugt die dem typischen „empty nester“ zugewiesene Eigentumswohnung. Dagegen würde der überwiegende Teil wieder ein Einfamilienhaus wählen (siehe Kapitel 4.4).

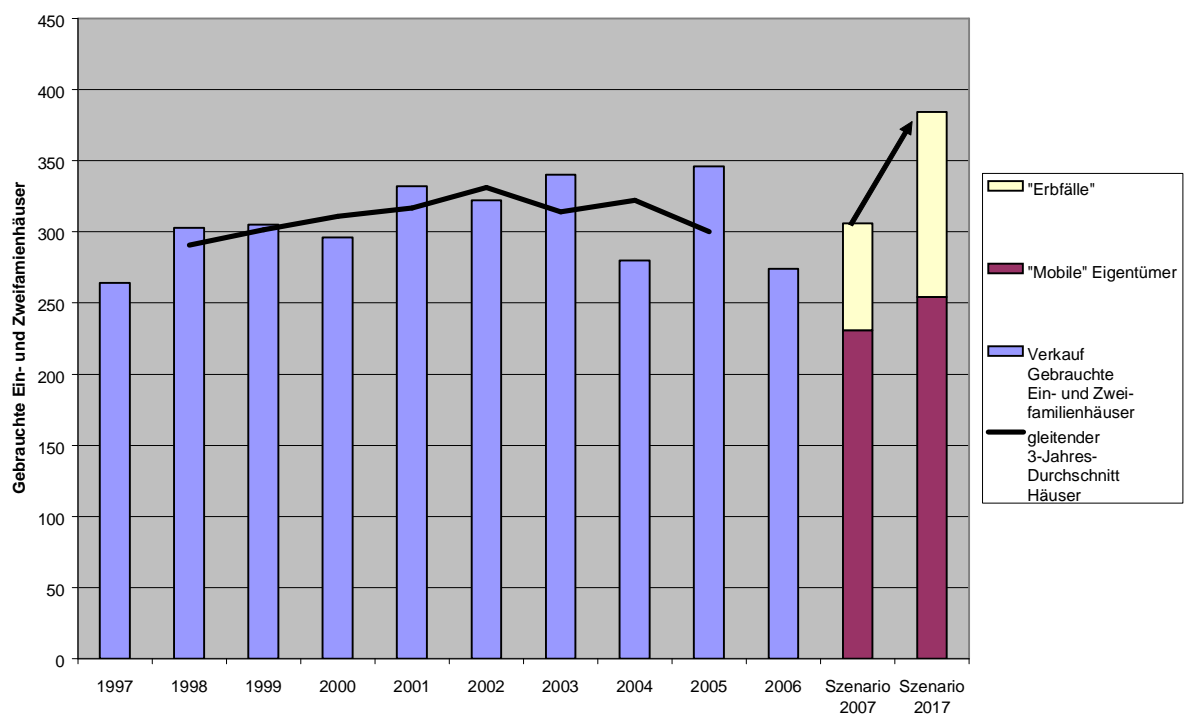
#### **6.4 Zwischenfazit: Entwicklung des Umsätze an gebrauchten Eigenheimen**

Der demographische Wandel wird im kommenden Jahrzehnt das Angebot und den Umsatz an gebrauchten Eigenheimen anwachsen lassen. Allerdings fällt die Gesamtentwicklung insgesamt schwächer aus als dies vielfach erwartet wird, weil sich der Gebrauchteigenheimmarkt aus unterschiedlichen Quellen speist. Gegenwärtig liegt der alters- und sterbefallbedingte Anteil am Gebrauchteigenheimmarkt bei etwa ein Viertel. Im nächsten Jahrzehnt wird er auf ein Drittel zulegen. Die Gesamtzahl der gebrauchten Eigenheime dürfte sich damit von durchschnittlich gut 300 auf etwa 380 erhöhen. Wie die Entwicklung der Vergangenheit gezeigt hat, können einzelne Jahresumsätze um bis zu 50 Objekte vom langjährigen Durchschnittswert abweichen. Die Summe der Gebrauchtobjekte

könnte noch etwas zunehmen, wenn gezielt Angebote für empty nester geschaffen werden und so die Realisierungswahrscheinlichkeit einer postfamiliären Wohnungsoptimierung etwas ansteigen könnte.

Die Prognosen gelten unter der Annahme, dass sich das Angebot an gebrauchten Objekten auch am Markt verkaufen lässt. Die Abschätzungen der Nachfrageentwicklung zeigen ein hinreichend großes Nachfragevolumen. Selbst bei einer Vollabsorption des Angebotes an Gebrauchtobjekten ist noch eine zusätzliche Neubautätigkeit zu empfehlen. Trotz dieser insgesamt günstigen Marktlage müssen die Bestandsimmobilien nicht unbedingt ein Selbstläufer am Markt sein. Unzureichende Qualität, uninteressante Lagen oder überhöhte Preisvorstellungen können sich als Verkaufshindernis erweisen. Im Empfehlungskapitel ist deshalb auch darauf einzugehen, wie die Bocholter Wohnungspolitik die Marktgängigkeit der Bestandsobjekte unterstützen kann.

**Abbildung 63: Trend und Perspektive des Umsatzes an gebrauchten Eigenheimen**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt; 2007/2017 Berechnungen B FAG

## **7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

Die Stadt Bocholt/TEB hat 2005 empirica und Prof. Dr. Aring (BFAG) mit der Erarbeitung der Studie „Zielgruppenorientierte Wohnungsbau- und Baulandpolitik für Bocholt“ beauftragt. Zehn Jahre nach Einführung des Bocholter Bodenmanagements (1995) und in einer Zeit breiter Diskussionen über den demographischen Wandel soll diese Studie einen Beitrag zur Standortbestimmung und Weiterentwicklung der Bocholter Wohnungs- und Baulandpolitik leisten. Die Befragungen für die Studie wurden im Jahre 2006 durchgeführt, der Ergebnisbericht dann im Juni 2007 vorgelegt.

### **7.1 Welche Rahmenbedingungen prägen die Wohnungsmarktentwicklung?**

Trotz eines Beschäftigungsrückgangs im konjunkturellen Abschwung nach 2000 ist für Bocholt in längerfristiger Perspektive eine günstige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung zu erwarten.

Bocholt wächst, und zwar seit 1995 (Bodenmanagement!) deutlich über dem NRW-Durchschnitt und ähnlich wie die Nachbargemeinden. Die Region Westmünsterland wird auch in der Zukunft trotz des demographischen Wandels zu den Räumen mit Bevölkerungszuwachs zählen. Im Raumordnungsbericht 2005 des BBR wird der westmünsterländische Grenzraum zu den Niederlanden auch in der Perspektive über 2020 hinaus als Raum mit stark zunehmender Bevölkerungszahl gesehen.

Von diesem Potenzial wird auch Bocholt profitieren – alle vorhandenen Bevölkerungsprognosen sehen bis 2020 einen weiteren Wachstumsschub für die Stadt im Rahmen von mehreren tausend Einwohnern. Das Haushaltswachstum wird im Rahmen einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung wesentlich stärker ausfallen. Wir gehen bis 2020 von mehr als 5.000 zusätzlichen Haushalten in Bocholt aus, d.h. die Rahmenbedingungen für den Bocholter Wohnungsmarkt sind sehr positiv.

### **7.2 Welche Eckdaten charakterisieren den Wohnungsmarkt derzeit?**

Bocholt hat ein jährliches Wohnungsmarktvolumen (Neubau und Bestand) von etwa 900 Einheiten. Davon entfielen zuletzt 65% auf den Bestand und 35% auf den Neubau. Am Neubaumarkt machten in den letzten Jahren die Etagenwohnungen etwa ein Viertel und die Wohnungen in EZFH etwa drei Viertel aus. Im EZFH-Segment entfiel ein Viertel auf schlüsselfertige Objekte und drei Viertel auf „individuelles Bauen“.

Im regionalen Kontext liegt Bocholt mit seiner Bauintensität (5-6 Wohnungen je 1.000 Einwohner p.a.) eher im Mittelfeld, doch im Vergleich mit anderen Mittelstädten steht die Stadt gut da.

Das Marktsegment der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser in Bocholt wird in hohem Maße geprägt durch den individuellen Hausbau. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften erreichen

schnell einen Gesamtpreiskorridor von 250.000 bis 300.000 EUR. Die Hausbauer in Bocholt legen dabei großen Wert auf ein hohes Maß an Eigengestaltung. Das Bodenmanagement hat dazu geführt, dass das Bodenpreisgefälle zwischen Bocholt und seinem Umland deutlich geringer ist als in Städten ähnlicher Größenordnung.

Neue Etagenwohnungen spielen eine untergeordnete Rolle in Bocholt. Etwa die Hälfte der pro Jahr fertig gestellten 80 Einheiten in Bocholt sind freifinanzierte Eigentumswohnungen. Nach einer Stagnationsphase steigen die Preise für Eigentumswohnungen mittlerweile wieder. Im Schnitt wird für eine Neubauwohnung in Bocholt knapp unter 1.800 EUR/qm bezahlt. Für eine Neubaumietwohnung ist mit rd. 7 EUR/qm zu kalkulieren. Die in den letzten Jahren fertig gestellten Neubauwohnungen liegen fast ausschließlich innerhalb des kompakt bebauten Bocholt in einem Radius von 3km um das Zentrum.

Bestandsimmobilien machen den größten Teil des Bocholter Wohnungsmarktes aus. Ein Einfamilienhaus aus dem Bestand kostet im Schnitt zwischen 160.000 und 170.000 EUR. Häuser in den Umlandgemeinden sind nur geringfügig preiswerter. Die Preise für Bestandshäuser stagnieren seit einigen Jahren. Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand kostet durchschnittlich 1.200/1.300 EUR/qm – auch hier liegen die Preise in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau. Die Bestandsmieten in Bocholt liegen im Schnitt bei 5 bis 5,50 EUR/qm und liegen damit um knapp 10% höher als in der gesamten Wohnungsmarktregion Bocholt. Daten auf Kreisebene und Aussagen der Wohnungsgesellschaften in der Region lassen auf eine geringe Leerstandsquote in Bocholt schließen.

### **7.3 Wie viel Neubau braucht bzw. will Bocholt?**

Das Bocholter Bodenmanagement steht für eine Wohnungspolitik der Bodenpreisdämpfung durch Angebotsorientierung in Verbindung mit einem gezielten Einsetzen der kommunalen Planungshoheit. Damit die Zielvorstellungen des Bocholter Bodenmanagements auch in Zukunft eingelöst werden können, bedarf es weiterhin eines entspannten Marktes. Den Diskussionen über die qualitativen Anforderungen an Wohnungspolitik, die aus der Verschiebung der Altersstruktur und auch der soziostrukturell bedingten Ausdifferenzierung der Nachfrage entstehen, muss deshalb weiterhin eine Diskussion über die quantitativen Dimensionen vorgeschaltet werden. So hat die klassische Frage „Wie viel Neubau braucht Bocholt in den nächsten Jahren?“ zunehmende Bedeutung.

Im Vergleich mit den Jahren, in denen das Bocholter Bodenmanagement erdacht worden ist, haben sich die Rahmenbedingungen für Wohnungspolitik erheblich verändert. War seinerzeit aufgrund der starken Zuwanderung nach Deutschland und der Familienbildungsphase der Babyboomjahrgänge der 1960er Jahre eine besonders starke Nachfrage zu verzeichnen, so haben sich nun die Rahmenbedingungen erheblich verändert. Auf der Nachfrageseite wirken nun veränderte

Altersstrukturen und Zuwanderungsmuster auf Quantitäten und Präferenzen, während gleichzeitig auf der Angebotsseite eine Zunahme an Gebrauchtimmobilien aus den 1950er bis 1970er Jahren erwartet wird. Soweit die allgemeine These. Was aber bedeutet dies für Bocholt und das Westmünsterland?

Betrachten wir zunächst die Region. Alle wichtigen regionalisierten Bevölkerungsprognosen stimmen darin überein, dass in Deutschland ungeachtet des demographischen Wandels auf absehbare Zeit ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen bestehen wird. Das Westmünsterland wird dabei ganz eindeutig als Wachstumsregion gesehen. Für die Region werden steigende Bevölkerungszahlen und damit auch ein wachsender Wohnungsbedarf vorausgesagt.

Da Wohnungsmärkte sich nicht auf einzelne Kommunen beschränken sondern regional strukturiert sind, wurde für die Analyse die engere Wohnungsmarktregion Bocholt (mit den Kommunen Bocholt, Borken, Rhede, Isselburg, Hamminkeln) betrachtet, in der etwa 173.000 Einwohner in 63.000 Haushalten leben. Für die Periode 2002<sup>25</sup> bis 2020 wurde für diese Wohnungsmarktregion ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 13.500 Wohnungen berechnet, wovon 10.000 WE auf EFZH und 3.500 WE auf MFH entfallen. Diese Menge an neuen Wohnungen kann sich entsprechend den Bevölkerungsanteilen etwa gleichmäßig auf die einzelnen Orte verteilen oder aber auch gewisse Schwerpunkte bilden. Wenn Bocholt seine bisherige wohnungspolitische Strategie fortsetzt, wird die Stadt „ihren Anteil“ an der Entwicklung gewinnen können. Wenn die Angebotssituation in Bocholt hingegen deutlich knapper wird, dann werden sich die Gewichte zugunsten der Nachbarn verschieben. Eine wichtige wohnungspolitische Frage für Bocholt lautet also auch: Wie viel Neubau möchte Bocholt in den nächsten Jahren an sich ziehen?

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass Bocholt einen Anteil am regionalen Neubaumarkt bedienen will, der seinem Wohnungs- bzw. Bevölkerungsgewicht in der Region entspricht. Unter dieser Prämisse beträgt im Zeitraum 2003 – 2020 der Neubaubedarf für Bocholt 5.300 Wohnungen wovon 760 (253 pro Jahr in einer konjunkturellen Abschwungphase) bereits im Zeitraum 2003 bis 2005 fertig gestellt wurden. Für die Periode 2006 bis 2020 verbleibt also ein Neubaubedarf von 4.540 Wohnungen. Davon werden zunächst mehr als der Durchschnitt von etwa 300 WE im Jahr gebaut werden müssen und später weniger. Im Detail errechnet sich folgender Neubaubedarf, der natürlich durch wirtschaftskonjunkturelle Zyklen noch etwas modifiziert werden kann:

---

<sup>25</sup> Das schon zurückliegende Basisjahr 2003 wurde für die Berechnungen gewählt, weil damit auf Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen des LDS aufgebaut werden konnte.

<b>Periode</b>	<b>WE in EZFH</b>	<b>WE in Etagenwohnungen</b>
bis 2010	rd. 225 WE p.a.	90 WE p.a.
2011 – 2015	rd. 210 WE p.a.	90 WE p.a.
2016 - 2020	rd 180 WE p.a.	70 WE p.a.

Dieser Neubaubedarf errechnet sich unter der Prämisse, dass freiwerdende Altobjekte am Markt die Präferenzen und Preisvorstellungen der Nachfrager treffen und so vollständig vermarktet werden können. Es darf also kein struktureller Leerstand in Altobjekten entstehen. Falls jedoch Bestandsobjekte nicht hinreichend attraktiv oder zu teuer sind und deshalb dauerhaft leerstehen, so nimmt der Neubaubedarf dementsprechend noch zu. Es käme dann zu der wohnungspolitisch unbefriedigenden Situation der Gleichzeitigkeit von Leerstandsentwicklung und wachsender Neubaunachfrage.

Die quantitativen Grundlinien des Bocholter Bodenmanagements sollten vor diesem Hintergrund beibehalten werden. Angesichts des sich verändernden Marktes empfiehlt sich auf jeden Fall eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, um die hier als „Etappen“ herausgearbeiteten Entwicklungen zeitnah zu erfassen und die Volumina der Baulandbereitstellung daran immer wieder zu überprüfen.

#### **7.4 Welche Entwicklungen sind beim Angebot an Bestandsimmobilien zu erwarten?**

Der demographische Wandel verändert neben der Nachfrage- auch die Angebotssituation. Schon in der Periode 2001-2005 wurden im Mittel etwa 550 gebrauchte Wohneinheiten weiterverkauft, davon etwa 150 Etagenwohnungen und die große Mehrheit in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Umsatz an Bestandswohnungen macht etwa 65% des Gesamtmarktes aus und übersteigt damit das Neubauvolumen. Im Gegensatz zu den starken Schwankungen am Neubaumarkt blieb das Volumen des Bestandsmarktes relativ stabil.

Der Gebrauchtimmobiliemarkt speist sich aus zwei Quellen, (a) der altersbedingten Freisetzung aufgrund des altersbedingten Auszuges oder des Todes der Bewohner, sowie (b) von den mobilen Eigentümern, die z.B. aufgrund von großräumigen beruflichen Veränderungen, Scheidungen oder dem Wunsch nach einer Optimierung des Wohnobjektes oder der Wohnlage ihre Immobilie vorzeitig verkaufen

Obwohl der größere Teil des Angebotes an Gebrauchtimmobilien nach den Berechnungen des Gutachtens von jüngeren Haushalten stammt, die ihr Eigenheim nicht „fürs Leben“ erworben haben, richtet sich die wohnungspolitische Aufmerksamkeit auf die altersbedingten Freisetzung von

Eigenheimen, weil in diesem Bereich aufgrund des demographischen Wandels die größten Veränderungen erwartet werden.

Derzeit werden jährlich etwa 100 Einfamilienhäuser in Bocholt alters- und sterbefallbedingt frei. Im Gutachten wird angenommen, dass davon etwa 75 zum Verkauf an den Markt kommen und dass die übrigen Objekte von den Erben dauerhaft gehalten werden.<sup>26</sup> Im nächsten Jahrzehnt (bis 2017) dürfte die Zahl der jährlich an den Markt kommenden Objekte auf etwa 130 ansteigen. Vorrangig handelt es sich dabei um Ein- und Zweifamilienhäuser, die in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut wurden.

Der weitaus größere Teil an Gebrauchtimmobilien stammt jedoch von den „Mobilen Haushalten“. Derzeit werden in diesem Bereich jährlich etwa 230 Eigenheime an den Markt gebraucht. Aufgrund demographischer Strukturveränderungen ist ein Anstieg auf über 250 Einheiten pro Jahr absehbar.

Einen kleinen Teil der mobilen Haushalte stellen die empty nester dar, d.h. Paare im Alter von etwa 50 bis 60 Jahren, die die Familienphase hinter sich haben und in einer neuen lebenszyklischen Phase mit neuen Optionen stehen. In der wohnungswirtschaftlichen Diskussion wird häufig die These vertreten, dass sich aus der Gruppe der empty nester eine erhebliche Nachfrage nach Etagenwohnungen speise, die die Merkmale „etwas geringere Wohnflächen, alles auf einer Etage, keine Verantwortung für einen Garten, zentrumsnah gelegen“ aufweisen. Die Befragung der Studie legt den Schluss nahe, dass die Gruppe der umzugswilligen empty nester in Bocholt maximal ein Drittel erreicht. Davon wird nur ein Teil seine Überlegungen realisieren. Das Ziel ist dann nur zu einem Drittel die Eigentumswohnung, in zwei Drittel der Fälle jedoch das „passendere“ Eigenheim.

Die Zunahme des Angebotes an Bestandswohnungen fällt in der perspektivischen Periode dieses Gutachtens mit einer insgesamt starken Zunahme der Nachfrage zusammen. Die prognostizierte Neubautätigkeit geht davon aus, dass das Bestandsangebot vom Markt absorbiert wird. Strukturelle Leerstände sind deshalb bei einer rein quantitativen Betrachtung nicht zu erwarten. Gleichwohl ist denkbar, dass das wachsende Bestandsangebot von den Nachfragern nicht angenommen wird, weil es zu teuer, nicht zeitgemäß oder in einem weniger attraktiven Umfeld liegt. Derartige nicht marktgängige Objekte könnte man durch eine Reduktion der Neubautätigkeit in den Markt drängen. Knappheiten sorgen dafür, dass auch unattraktive und überteuerte Objekte marktgängig werden können. Sozial- bzw. wohnungspolitisch ist das allerdings eine schlechte Lösung. Stattdessen sollten andere wohnungspolitische Ansätze verfolgt werden. Dazu zählen

---

<sup>26</sup> Die Schätzung von 75 Einheiten basiert auf Ergebnissen einer von empirica in 2002 im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge durchgeführten bundesweiten Studie zum Thema „Erben in Deutschland“ (Braun, R, Pfeiffer, U., Miegel, M, Burger, F., Schulte, K, Erben in Deutschland, Köln, 2002)

- die Aufwertung von Quartieren, in denen sich Freisetzungen aus dem Bestand und temporäre Leerstände häufen;
- die wohlwollende Handhabung von Ertüchtigungsplanungen (Modernisierung, Umbau, Anbau)
- eine transparente Wertermittlung zur vorbeugenden Verhinderung überzogener Preiserwartungen bei den Verkäufern. Der Kaufpreis für Bestandsprojekte plus die Kosten für eine zeitgemäße Ertüchtigung muss unter dem Preis für einen Neubau plus Grundstück liegen (Ausnahme Liebhaberprojekte).

### 7.5 Was bedeutet Zielgruppenorientierung für Bocholt?

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Analyse der Bevölkerungsstruktur sowie die schriftliche Befragung Bocholter Haushalte zeigen unterschiedliche Zielgruppen, die sowohl für das Neubausegment des Bocholter Wohnungsmarktes relevant sind als auch im Bestand eine große Rolle spielen:

- Eine wichtige Gruppe sind Familien sowohl mit jüngeren als auch älteren Kindern, die auf Grund der Lebenssituation, aber auch auf Grund tradierter Bocholter Wohnpräferenzen („man wohnt als Familie im Einfamilienhaus“) vor allem das Einfamilienhaus als Wohnform bevorzugen. Familien stellen mit einem Anteil von 80% an allen Haushalten in neu errichteten Einfamilienhäusern in Bocholt die Mehrheit im Neubausegment.
- Die Gruppe der jüngeren kinderlosen Paare ist heterogen: Es gibt diejenigen, die in absehbarer Zeit eine Familie gründen werden und damit in die erstgenannte Gruppe fallen. Bei diesen potenziellen Familien besteht schon heute eine hohe Präferenz für das Einfamilienhaus.
- Die auf längere Sicht kinderlosen Haushalte bevorzugen keineswegs nur die Geschosswohnung in der Bocholter Innenstadt, sondern entscheiden sich auch für Einfamilienhausgebiete und damit manchmal auch für weniger zentrale Lagen. Hier tritt sicherlich auch die spezifische Bocholter Situation mit einer insgesamt hohen Präferenz für das Einfamilienhaus zutage.
- Ältere kinderlose Paare und Einzelpersonen haben mindestens ebenso heterogene Wohnpräferenzen wie die Gruppe der jüngeren Haushalte. Daher treten ältere Haushalte als Nachfrager unterschiedlicher Wohnformen auf. Dabei fragen die so genannten „*empty nester*“ keineswegs ausschließlich die zentrumsnahe Etagenwohnung nach, sondern präferieren zum großen Teil das Einfamilienhaus in einem gewohnten, ruhigen Umfeld.
- Im Kontext von Bocholt als Arbeits- und Ausbildungsstandort spielt die Zielgruppe der kleineren Haushalte (oftmals Einpersonenhaushalte) im jüngeren Alter eine wichtige Rolle.

Sie fragen zumeist Etagenwohnungen in günstig zum Arbeitsplatz oder Ausbildungsort liegenden Wohnstandorten nach.

Trotz der langfristig zu erwartenden demografischen Verschiebungen in Bocholt ist in kurzer bis mittlerer Frist nicht zu erwarten, dass sich das Erscheinungsbild von Neubaugebieten grundlegend verändern wird. Zum einen wird in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren die Familie nach wie vor die wichtigste Zielgruppe für Einfamilienhäuser im Neubau in Bocholt sein. Zum anderen kann sich auch Bocholt nicht den allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen entziehen, die sich dann auch wieder auf den Charakter von Neubaugebieten auswirken können, jedoch dürfte dies stärker auf Großstadtreionen zutreffen als auf das ländlich geprägte Westmünsterland mit einer hohen Präferenz für das individuell gebaute Einfamilienhaus.

Wenngleich im Kern keine grundlegenden Veränderungen der Wohnwünsche in Bocholt zu erwarten sind, so ist dennoch damit zu rechnen, dass es im Zusammenhang mit einem stetig wachsenden Anteil älterer Menschen, mit veränderten Familienstrukturen und Auswirkungen auf die familiären Hilfs- und Unterstützungsnetzwerke, mit steigenden Anforderungen an die Altersvorsorge sowie mit Arbeitsmarktbedingten zunehmenden Anforderungen an die Flexibilität und Mobilität spürbare Verschiebungen „an den Rändern“ geben wird. Die wachsende Zahl älterer Haushalte hat verschiedene Konsequenzen:

- Die mengenmäßig bedeutsamste betrifft den Bestand. Der größte Teil der älteren Haushalte, die im Eigenheim leben, möchte dort so lange wie möglich wohnen bleiben. Dies bedeutet Anpassungs- bzw. Umbaumaßnahmen der Immobilien, die bislang nicht oder nur eingeschränkt altersgerecht sind.
- Im Zusammenhang mit dem Bestand ist auch die Frage zu stellen, in wie weit die Ansprüche der älteren Bewohner an die Infrastruktur- und Versorgungsausstattung des Wohnquartiers erfüllt werden. Die zunehmend eingeschränkte Hilfe durch Familienangehörige (veränderte Familienstrukturen) muss kompensiert werden. Im Ergebnis steht der Aufbau von Netzwerken der gegenseitigen Unterstützung in Wohnquartieren. Gerade in gewachsenen Einfamilienhausquartieren, die auch für „nachrückende“ jüngere Familien attraktiv sind, kann dies funktionieren.
- Viele ältere Haushalte, die im Eigenheim leben und einen Umzug in Betracht ziehen, bevorzugen wiederum das Einfamilienhaus. Dabei wird mitunter eine geringere Wohnfläche als bislang gewünscht. Realisierte Projekte in Bocholt zeigen die Akzeptanz von kleinen, altersgerechten Doppelhaushälften im gewohnten Umfeld. Aber auch in den größeren Neubaugebieten gibt es immer wieder auch ältere Haushalte, die als Wohnverbesserer größere Wohnflächen nachfragen.

- Ausgehend vom umzugswilligen Potenzial (wie es sich in der Haushaltsbefragung darstellt) entscheiden sich erst wenige ältere Haushalte in Bocholt in die den *empty nestern* häufig zugedachte Wohnform „Eigentumswohnung“ zu ziehen. Auf Basis der Daten des Gutachterausschusses und der Stadt Bocholt gehen wir von derzeit kaum mehr als 20 Haushalten pro Jahr aus. Selbst wenn sich diese Zahl verdoppelt, entspräche dies einem Potenzial von lediglich 40 Wohnungen pro Jahr. Die wenigsten Haushalte präferieren einen innerstädtischen Standort, was aber sicherlich auch im Zusammenhang mit einem eingeschränkten Angebot zu sehen ist. Hier wird es daher zukünftig auf überdurchschnittliche Projekte in entsprechenden Umfeldern ankommen. Solche Projekte müssen die Wünsche der oftmals anspruchsvollen und kaufkräftigen älteren Haushalte nach hochwertiger und altersgerechter Ausstattung in Verbindung mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis befriedigen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Präferenzen gehen wir davon aus, dass auch zukünftig ältere Haushalte zu großen Teilen Standorte nicht in der Innenstadt selbst, sondern in kurzer Distanz zur City – in gewachsenen und ruhigen Einfamilienhausquartieren – suchen.

Aus dem Zusammenspiel wachsender Anforderungen an die eigenfinanzierte Altersvorsorge und einem flexibler werdenden Arbeitsmarkt ergeben sich gerade auch für jüngere Haushalte in Bocholt Verschiebungen, die Ansatzpunkte für die weitere Wohnungsmarktentwicklung bieten. Dabei wird auch kostengünstiges Bauen bzw. preisgünstiger Immobilienerwerb (Schwellenhaushalte) zukünftig an Bedeutung gewinnen. Preisgünstige Einfamilienhäuser richten sich sowohl an Familien mit Kindern als auch an Zweipersonenhaushalte. Dieser Projekttypus ist weniger ein Potenzial für durchschnittliche oder höherwertige Lagen, sondern eine Chance für Standorte mit einer einfacheren Lagequalität. Zur Stadtentwicklung kann ein solches Projekt dann zusätzlich positiv beitragen, wenn es auf einer für die Entwicklung eines Quartiers oder Stadtteils wichtigen Fläche umgesetzt werden kann. Bislang bleiben solche Flächen häufig unbebaut, da die eingeschränkte Standortqualität Projektentwicklern keine „ausreichenden“ Erlöse verspricht. Diesem Dilemma kann durch einen bislang in dieser Form in Bocholt noch nicht realisierten preiswerten Eigenheimbau begegnet werden.<sup>27</sup>

Überträgt man die eingangs geschilderten Veränderungen in den Zielgruppen auf ein zukünftiges größeres Neubaugebiet in Bocholt, dann lässt sich folgendes Bild skizzieren:

- Im Kern wird das Areal in einer Mischung aus individuell gebauten, freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit den in Bocholt gewohnten größeren Wohnflächen auf Grundstücken von 500 qm (freistehende Häuser) bzw. 250-400 qm

---

<sup>27</sup> Ein Beispiel für sehr preisgünstigen Reihenhausbau ist die bundesweit tätige Deutsche Reihenhäuser AG, die etwa am Standort Bonn Eigenheime mit Wohnflächen von 81 qm für 110.000 – 130.000 EUR verkauft hat.

(Doppelhaushälften) bestehen. Es ist nicht zu erwarten, dass in Bocholt zukünftig wesentlich stärker verdichtete Wohnformen Wunsch der Immobilienerwerber sein werden.

- Im Eingangsbereich des Areals wird es das kleine Einfamilienhaus in unterschiedlicher Ausprägung geben: sicherlich als Reihenhaus, stärker als Doppelhaushälfte und ebenso als freistehende Form mit Wohnflächen von 100 bis 120 qm. Eine Zielgruppe hierfür sind ältere Haushalte.
- Darüber hinaus liegen Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Parteien in geringer Anzahl im Gebiet. Dieser Typus spricht sowohl *empty nester* an als auch jüngere Haushalte. Denkbar ist in diesem Zusammenhang die Kombination, dass die junge Familie ihr Einfamilienhaus im Gebiet bewohnt und die Eltern oder ein Elternteil eine Etagenwohnung in der Nähe.

Über reine Bautypologien hinaus sollte eine Zielgruppenorientierte Konzeption eines großen Baugebietes (ebenso wie die Wohnungsbau- und Baulandpolitik für Bocholt insgesamt) eine möglichst große Bandbreite von Wohnraumangeboten umfassen. Hierzu zählen neben den schon genannten kostengünstigen Immobilie und altersgerechten barrierefreien Angebote auch ökologische Bauweisen (Energieoptimierung, Flächensparendes Bauen).

In einer Phase sich schleichend verändernder Präferenzen kann ein solches Neubaugebiet auch anders als bislang entwickelt werden. Denkbar ist ein experimenteller Ansatz, bei dem die Zielgruppen für ein Neubaugebiet im Rahmen von Werkstattgesprächen ihre Wünsche und Präferenzen artikulieren und konkretisieren können. Im Unterschied etwa zu dem in Bocholt-Feldmark gewählten Verfahren stünde hier kein Ideen- und Realisierungswettbewerb, sondern wäre ein Ansatz, der stärker bottom-up geprägt ist.

Zur Verstetigung eines noch stärker als bislang zielgruppenorientierten Ansatzes der Bocholter Wohnungsbau- und Baulandpolitik kann regelmäßig ein Bocholter Wohnungsgespräch stattfinden. Das Ziel: Nachfrageverschiebungen erkennen und Lösungsmöglichkeiten finden. Teilnehmer wären neben der Stadt Bocholt alle relevanten Wohnungsmarktakteure, d.h. Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Makler, Projektentwickler, Bauträger, Finanzierer. Bei diesen Gesprächen sollte es um generelle Trends gerade auch um die konkreten Themen der zukünftigen Wohnungsbau-, Bauland- und Bestandspolitik in Bocholt gehen.