

# Markt- und Standortanalyse „Schiricksweg“ in Viersen

**Im Auftrag der IVB Immo GmbH**

**InWIS-Gutachten MSA-L**

Ansprechpartner: Carolin Krüger, Katrin Scipio

Bochum, 10. Januar 2014

InWIS Forschung und Beratung GmbH  
Springorumallee 5  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31  
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [carolin.krueger@inwis.de](mailto:carolin.krueger@inwis.de), [katrin.scipio@inwis.de](mailto:katrin.scipio@inwis.de)  
Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

## Inhalt

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Makrostandort Viersen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Mikrostandortanalyse .....</b>	<b>7</b>
3.1. Lage und Charakteristik des Mikrostandortes .....	7
3.2. Bewertung der Mikrolage nach dem "InWIS-Standortranking"- Verfahren .....	10
<b>4. Milieu- und Zielgruppen .....</b>	<b>11</b>
4.1. Milieuspezifische Bewertung .....	11
4.2. Herleitung geeigneter Zielgruppen .....	12
<b>5. Markt- und Konkurrenzanalyse .....</b>	<b>13</b>
5.1. Baufertigstellungen und Wohnungsbestand .....	13
5.2. ImmobilienScout24-Datenbankanalyse .....	14
5.3. Analyse der aktuellen Wettbewerbssituation .....	21
5.3.1 Flächenpotenziale im Umfeld .....	21
5.3.2 Aktuelle Bauprojekte und Marktteilnehmer .....	21
5.3.3 Auswertung von Marktberichten .....	24
<b>6. Produkt- und Preisempfehlung .....</b>	<b>26</b>
6.1. SWOT-Analyse .....	26
6.2. Produktkonzeption .....	26
6.3. Preisempfehlungen .....	32
<b>Anhang 1 - Zielgruppenansprache .....</b>	<b>35</b>
<b>Anhang 2 - Die identifizierten Wohnkonzepte .....</b>	<b>36</b>
<b>Anhang 3 - ImmobilienScout24 -Datenbankanalyse .....</b>	<b>39</b>
<b>Anhang 4 - Ausstattungsklassen .....</b>	<b>40</b>

## 1. Einleitung

Die Immobilienverwaltungs- und Beteiligung GmbH Viersen plant die Realisierung einer Neubaumaßnahme auf einem derzeit noch gewerblich genutzten Grundstück im „Schiricksweg“ in Viersen-Dülken.

Die aktuell unbefriedigende Nutzung des Grundstücks als Gewerbefläche soll mittel- bis langfristig verändert werden, um die Potenzialfläche, die sich in direkter Innenstadtnähe des Ortsteils Dülken befindet, einer neuen Funktion zuzuführen. Die erste Entwurfsplanung sieht eine Ausrichtung auf das Seniorenwohnen vor. In dem aktuellen Entwurf ist der Bau von seniorengerechten, barrierefreien Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise mit Wohnflächen zwischen 68 und 90 m<sup>2</sup> geplant, die durch fünf Appartementshäuser mit je acht Wohnungen ergänzt werden. Diese Wohnungen sollen Haushalten mit geringem Einkommen, die Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben, zur Verfügung stehen.

Die ersten Ideen sehen darüber hinaus einen verpflichtenden Hausmeisterservice vor, der kleinere Reparaturarbeiten und die Pflege der Außenarbeiten übernimmt. Weitere Dienstleistungen, wie z.B. Tagespflege oder ambulante Pflegeleistungen sollen bei Bedarf ebenfalls zur Verfügung gestellt werden. Zur Unterbringung dieser genannten Dienstleistungen ist vorgesehen, ein derzeit noch als Büro genutztes Gebäude umzufunktionieren und hier ggf. im Obergeschoss eine zusätzliche Gruppenwohnung einzurichten. Dieser erste Entwurf wurde der Stadtverwaltung Viersen bereits vorgestellt. Die Stadt Viersen schlug vor, die Vermarktungsfähigkeit der Fläche hinsichtlich einer größeren Zielgruppenspreizung und aufgelockerteren Bebauung zu überprüfen.

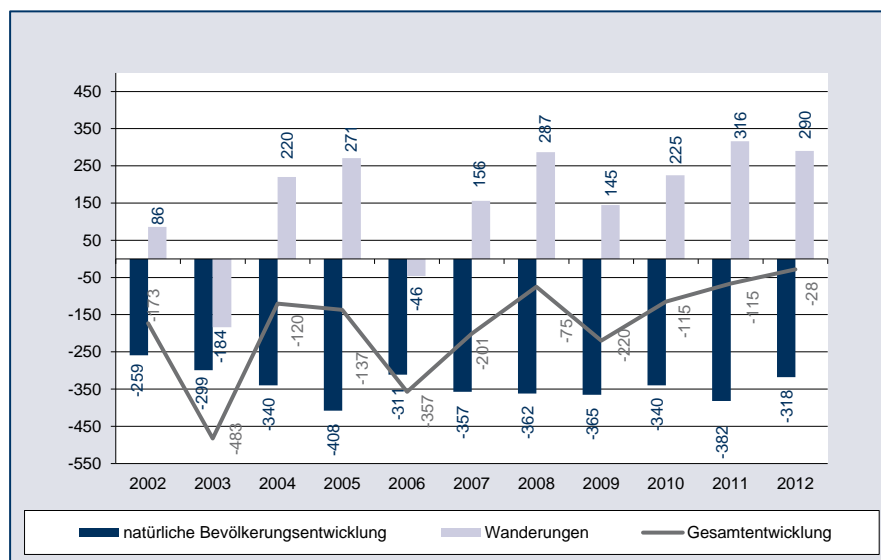
Ausgehend von dieser Situation hat das Gutachten das Ziel, die folgenden Fragestellungen zu beantworten:

- Wie ist der Makrostandort Viersen hinsichtlich seiner Qualitäten als Wohnstandort aufgestellt? Welche Wettbewerbssituation besitzt er im regionalen Wohnungs- und Immobilienmarkt?
- Welche Qualität besitzt der (Mikro-)Standort, welche positiven und negativen Standorteigenschaften nehmen Einfluss auf den Vermarktungserfolg?
- Welche Zielgruppen kommen für eine Wohnbebauung an dem Standort in Frage und welche Wohnpräferenzen stehen für diese im Vordergrund?
- Wie ist die kleinräumige Markt- und Wettbewerbssituation zu beurteilen und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für das Vorhaben?
- Welche Produkte sind vor dem Hintergrund der Konkurrenzanalyse und der am Standort zu erreichenden Zielgruppen empfehlenswert?
- Welches Preisniveau und welcher Typenmix sind für die Wohnbebauung angemessen und mit welcher Vermarktungsgeschwindigkeit kann gerechnet werden? Ist die vorgesehene Wohnnutzung am Standort als sinnvoll zu erachten?

## 2. Makrostandort Viersen

Die Kreisstadt Viersen liegt am Niederrhein im Westen Nordrhein-Westfalens und beherbergt aktuell knapp 75.000 Einwohner. Viersen liegt verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Mönchengladbach, Düsseldorf und Krefeld und befindet sich nur wenige Kilometer von der holländischen Grenze entfernt.

### Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

Ähnlich wie viele weitere nordrhein-westfälische Städte hat auch die Stadt Viersen in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsverlust erlitten, dieser liegt mit -2,4 Prozent im Zeitraum von 2002 bis 2012 jedoch auf einem vgl. moderaten Niveau. Viersen ist bereits seit mehreren Jahren mit dem Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung konfrontiert, die im Betrachtungszeitraum durchgängig negativ war. Differenzierter ist das Wanderungsverhalten der Stadt Viersen zu betrachten. Mit Ausnahme der Jahre 2003 und 2006 ist im Untersuchungszeitraum ein durchgehend positiver Wanderungssaldo festzustellen. Dieser zwar nicht aus, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen, er ist jedoch ein erstes Indiz für die Attraktivität der Stadt Viersen als Wohnstandort.

In der Betrachtung der Wanderungen nach den Altersklassen zeigt sich des Weiteren, dass die Stadt Viersen insbesondere bei Familien und älteren Haushalten ab 50 Jahren einen Wanderungsüberschuss erzielt, während sich die jüngeren Personen zwischen 18 und 30 Jahren u.a. ausbildungs- und jobbedingt in die größeren Städte der Region (darunter Aachen, Düsseldorf, Köln) orientieren. Wohnwertorientierte Wanderungen nehmen für die Stadt Viersen somit eine wichtige Bedeutung ein.

Neben der Funktion als Wohnstandort nimmt die Stadt Viersen jedoch auch eine wichtige Stellung als Arbeitsstandort innerhalb des Kreises ein. Die singuläre Stellung der Stadt Viersen innerhalb des Kreises resultiert in einem positiven Pendlersaldo.

**Wesentliche Kennziffern des Makrostandortes im Vergleich**

Kennziffer	Stadt/Land	Wert
Arbeitslosenquote (November 2013)	<b>Viersen</b>	<b>10,1</b>
	Mönchengladbach	11,2
	Krefeld	11,2
	NRW	8,1
Beschäftigte am Arbeitsort pro Einwohner im erwerbsfähigen Alter (31.12.2012)	<b>Viersen</b>	<b>0,50</b>
	Mönchengladbach	0,50
	Krefeld	0,54
	NRW	0,51
Kaufkraftindex pro Haushalt 2013 (100 = Bundesdurchschnitt)	<b>Viersen</b>	<b>89,1</b>
	Mönchengladbach	94,0
	Krefeld	95,1
	NRW	101,5
Zentralitätskennziffer 2013 (100 = Bundesdurchschnitt)	<b>Viersen</b>	<b>108,1</b>
	Mönchengladbach	128,1
	Krefeld	127,5
	NRW	103,7
Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung (2010-2012) in %	<b>Viersen</b>	<b>-0,09</b>
	Mönchengladbach	-0,10
	Krefeld	-0,12
	NRW	-0,05

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt NRW, Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Industrie- und Handelskammern

Der Viersener Wohnungsmarkt profitiert insbesondere von den anhaltenden Wanderungsüberschüssen und einem nur moderaten Bevölkerungsrückgang. Im Neubausegment, insbesondere von Eigenheimen, entstammen mittlerweile bis zu 60 Prozent der Käufer außerhalb von Viersen, vor allem aus Mönchengladbach, Krefeld und den Raum Düsseldorf. Die Gründe für die spürbare Nachfrage von außerhalb liegen in dem vglw. großen Grundstücksangebot und den im Vergleich mit den größeren Städten der Region günstigen Bodenpreisen. Der Blick auf die Eckdaten der Sozioökonomie deutet parallel jedoch auch auf einen bestehenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum innerhalb der Stadt Viersen hin: Sowohl die im Vergleich zu NRW leicht überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit als auch die unterdurchschnittliche Kaufkraft sind hierfür erste wichtige Hinweise.

**Zusammenfassung Makrostandortbetrachtung**

- Wanderungen sind für die Stadt Viersen die entscheidende Determinante, sie reichten in den vergangenen Jahren jedoch nicht aus, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen; Bevölkerungsverlust liegt nur leicht über dem kreisweiten Niveau
- Die vglw. hohe Arbeitslosenquote und die geringe Kaufkraft sind wichtige Hinweise für einen ebenfalls bestehenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum
- Insgesamt ist die Stadt Viersen ein solider Makrostandort mit stabilen Entwicklungsperspektiven, insbesondere aufgrund der guten überregionalen Verkehrsanbindung und der hohen externen Wohneigentumsnachfrage

### 3. Mikrostandortanalyse

#### 3.1. Lage und Charakteristik des Mikrostandortes

Die derzeit noch gewerblich genutzte Fläche befindet sich im Viersener Stadtteil Dülken, in etwa 600 Metern Entfernung zur Ortsteilmitte. Die nördliche Grenze des Grundstückes wird durch die Bahnlinie gebildet, während östlich weitere Bürogebäude angrenzen. Südlich und westlich grenzen wohnlich genutzte Flächen sowie der Innenstadtbereich von Dülken an.

##### Lage der Projektfläche



Quelle: Google Maps, Ergänzung durch InWIS

##### Beurteilung der projektrelevanten Standortfaktoren

###### Städtebauliche Charakterisierung

- Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entlang des Schirickswegs teilweise mit deutlichem Modernisierungsrückstand.
- Wohngebäude im Umfeld überwiegend aus der Gründerzeit mit teils attraktiver Architektursprache (Martin-Luther-Straße, Heinz-Luhnen-Straße, Friedrichstraße), eingestreut mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit in heterogenem Erhaltungszustand.
- Einfachere Mehrfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit entlang der Mevissenstraße.
- Gewerbliche Nutzung der Flächen in der östlich angrenzenden Sternstraße sowie in der Albertstraße.
- Heterogene Bebauung entlang der Viersener Straße, überwiegend Altbaubestände, teils als freistehende Gebäude, teils als verdichtete Blockrandbebauung.

Der städtebauliche Charakter des Umfeldes der Projektfläche ist ambivalent zu bewerten. Es überwiegen Altbaubestände in Form von Mehrfamilienhäusern (z.T. mit deutlichen Modernisierungsbedarfen), die durch die gewerblich genutzten Flächen im Schiricksweg, in der Sternstraße und in der Albertstraße ergänzt werden.

---

**Statistische  
Rahmendaten  
und Sozial-  
struktur**

- Das Grundstück am Schiricksweg ist dem Sozialraum 2081 im Stadtteil Dülken zuzuordnen und umfasst damit auch den Innenstadtbereich von Dülken.
- In der altersstrukturellen Betrachtung zeigen sich keine Auffälligkeiten. So entspricht die Altersstruktur im Sozialraum 2081 weitgehend der gesamtstädtischen Struktur, sie zeichnet sich nur durch einen marginal höheren Anteil jüngerer zwischen 20 und 29 Jahren aus, während Ältere ab 65 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterrepräsentiert sind.
- Der Sozialraum 2081 verzeichnet im Vergleich mit den weiteren Teilräumen Viersens einen überproportionalen Anteil (8,8%) an ausländischen Einwohnern.
- Die Arbeitslosigkeit, gemessen an dem Anteil an Arbeitslosen an erwerbsfähigen Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren, ist im Sozialraum 2081 (9,7%) im Vergleich mit der Gesamtstadt (8,1%) leicht überdurchschnittlich.
- Einkommensdaten liegen nur auf Ebene der PLZ-Bezirke vor. Die haushaltsbezogene Kaufkraft liegt im PLZ-Bezirk 41751 (Dülken) mit 89,7 auf einem insgesamt unterdurchschnittlichen Niveau, ist aber mit dem Wert der Gesamtstadt Viersen zu vergleichen.
- Der Stadtteil Dülken hat in den vergangenen Jahren, ähnlich wie die weiteren Stadtteile Viersens eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Diese beruht auf einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die aufgrund eines ausgeglichenen Wanderungssaldos nicht kompensiert werden kann.

Es wird deutlich, dass die Sozialstruktur in Dülken und insbesondere im Umfeld der Projektfläche hinsichtlich der Arbeitslosigkeit auffällig ist. Alle weiteren betrachteten Merkmale zeigen deutliche Parallelen zur gesamtstädtischen Entwicklung auf.

---

**Verkehrsanbin-  
dung**

- Sehr gute Erreichbarkeit des Standorts per motorisiertem Individualverkehr: direkt südlich an die Fläche angrenzend liegt die B7 zur Alt-Viersener Innenstadt in 4 km und darüber hinaus nach Neersen in 11 km; Autobahn A 61 in 1,5 km: Richtung Venlo in nordwestlicher Richtung und Mönchengladbach in süd-östlicher Richtung.
  - Direkt südlich angrenzend an das Grundstück befinden sich zwei Bushaltestellen: „Marktstraße“ und „Stadtgarten“. Insgesamt verkehren dort drei Buslinien (CE89, O84, O92) Richtung Dülken-Zentrum und Viersen Busbahnhof, sowie in entgegengesetzter Richtung Viersen Zentrum. City-Express im 30-Minuten Takt, Linie O92 zeitlich versetzt stündlich, Linie O84 fährt morgens und mittags ein – bis zweimal die Haltestellen an.
  - Dülken-Zentrum/Busbahnhof ist per ÖPNV in 5 Minuten zu erreichen, Viersen Busbahnhof sowie Viersen Zentrum in etwa 10- 15 Minuten.
  - Dülken Bahnhof in ca. 300 Metern Entfernung: Regionalexpress ab Dülken Bahnhof Richtung Viersen Bahnhof und zum überregionalen Liniennetz im Stunden-Takt (Aachen, Mönchengladbach, Ruhrgebiet); ebenfalls stündlich in entgegengesetzte Fahrtrichtung Regionalexpress Richtung Viersen-Boisheim und Kaldenkirchen bzw. nach Venlo.
-



Insgesamt ist der Standort sowohl hinsichtlich des MIV als auch des ÖPNV sehr gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden; wichtige Ziele, wie das Stadtteilzentrum Dülken und das Stadtzentrum Viersen, sind in wenigen Minuten erreichbar.

#### **Infrastrukturelle Ausstattung**

- Das Nahversorgungsangebot bietet in fußläufiger Entfernung zwei Discounter sowie eine Bäckerei (etwa 400 m). Weitere Angebote in etwa 1 km Entfernung (Lidl und Kaiser's) und im Zentrum Dülkens.
- In direkter Umgebung befinden sich eine Trattoria und mehrere Imbiss-Restaurants. Weitere gastronomische Angebote befinden sich im etwa 700 m entfernten Dülken-Zentrum.
- Medizinische Nahversorgung: in 200 – 300 m Entfernung befinden sich zwei Internisten, mehrere Zahnarztpraxen und Physiotherapieangebote. Ein umfangreiches Angebot an Ärzten verschiedener Fachrichtungen (überwiegend praktische Ärzte, Internisten, Zahnärzte) sowie zahlreiche Apotheken finden sich im 700 Meter entfernten Zentrum. Das Hospital Dülken ist einen Kilometer entfernt. Des Weiteren ist an der Viersener Straße ein Servicebüro für ambulant betreutes Wohnen angesiedelt.
- In direkter Nachbarschaft zum Standort befindet sich eine Kindertagesstätte. Zwei Grundschulen sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (bis 1 km Entfernung). Darüber hinaus gibt es mehrere Formen von Weiterbildungsschulen (Berufsschulen, Gymnasien) in einer Entfernung von etwa 1,5 – 2 km.
- Im Umkreis von etwa 700 Metern befinden sich mehrere Spiel- und Bolzplätze für Kinder.
- Ein Fitnessstudio befindet sich in fußläufiger Entfernung östlich des Standorts, darüber hinaus liegen in Richtung Zentrum einige Sporthallen. Ein differenzierteres Angebot (z.B. Kampfsportarten und Tanzschule) erst in etwa 2 km Entfernung.
- Die fußläufige Umgebung bietet ein Angebot an Gütern und Dienstleistungen für den Freizeitbedarf (u.a. Fahrradhändler).
- Die nächstgelegenen kulturellen Angebote bilden die Stadtbibliothek und ein Museum im Westen des Stadtteils Dülken.

Der Standort ist durch ein relativ dichtes und differenziertes Versorgungsangebot gekennzeichnet; im direkten Umfeld der Projektfläche sind Nahversorgungsangebote, medizinische Infrastrukturen, Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, sowie einige Freizeitangebote vorhanden.

#### **Belastungen/Beeinträchtigungen**

- Leichte Lärmbeeinträchtigungen gehen von der stärker befahrenen Viersener Straße im Süden der Projektfläche aus. Die gewerblich genutzten Flächen im Umfeld der Projektfläche bedingen des Weiteren Anlieferverkehr.
- Eine leichte Beeinträchtigung geht von der nördlich direkt angrenzenden Bahnlinie aus, die aktuell noch nicht durch größere Lärmschutzmaßnahmen von der Wohnbebauung abgegrenzt ist.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der leichte Beeinträchtigungen in Form von Lärmeinträgen durch Straßen- und Bahnverkehr verzeichnet.

## 3.2. Bewertung der Mikrolage nach dem "InWIS-Standortranking"-Verfahren

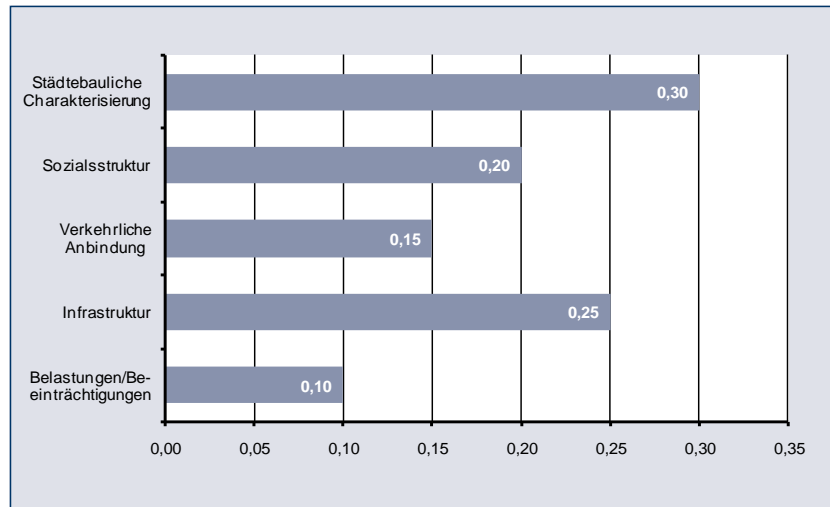
Das InWIS-Standortranking dient dem Ziel, Standorte anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs zu bewerten. Die Bewertung umfasst innerhalb wohnungswirtschaftlich relevanter Hauptkriterien einzelne Unterkriterien auf einer Skala von 100 (sehr schlechte bzw. negative Einschätzung) bis 500 (sehr gute bzw. positive Einschätzung). Die Einzelbewertungen basieren einerseits auf den Ergebnissen aus der Begehung der Standorte und der Besichtigung des näheren Umfeldes und andererseits auf Daten, die aus der Statistik abgeleitet wurden. Die Einzelbewertungen werden mit Hilfe von Bewertungsgewichten, die aus gutachterlicher Erfahrung resultieren, zu einem Gesamtergebnis verdichtet.

Die gesammelten Erfahrungen der Standortbewertungsmethode lassen unabhängig von der Makrolage der einzelnen Standorte folgenden Schluss über die Standorteinstufung zu:

**einfach:** 240-280 Punkte  
**mittel:** 280-320 Punkte  
**gut:** 320-360 Punkte  
**sehr gut:** 360-400 Punkte

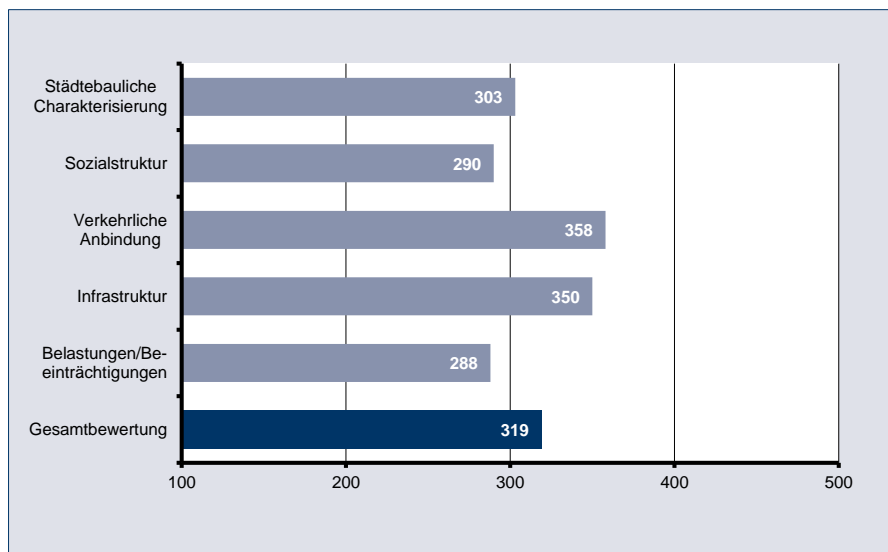
Gesamtbewertungen um 400 Punkte werden nur selten und ausschließlich bei uneingeschränkten „Top-Standorten“ erzielt. Dies gilt sowohl bei urbanen als auch bei suburbanen Standorten. Werte deutlich über 400 Punkten sind aufgrund des differenzierten Kriterienkatalogs nur theoretisch möglich und wurden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

### Gewichtung der Bewertungskategorien



Quelle: eigene Darstellung

### Gesamtbewertung Mikrostandort „Schiricksweg“



Quelle: eigene Darstellung

- Mit **319 Punkten** erzielt der Standort „Schiricksweg“ bzw. der zu be- gutachtende Mikrostandort ein **mittleres Bewertungsergebnis**
- Wesentliche Stärke ist die sehr gute verkehrliche Anbindung – insbe- sondere im überregionalen ÖPNV; positiv ist auch, dass im Umfeld der Projektfläche fußläufig erreichbare Infrastrukturangebote vorhanden sind und auch die Dülkener Innenstadt innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen ist
- Perspektivisch ist durch die angestrebte Umnutzung der derzeit noch gewerblich genutzten Flächen mit einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers rund um den Schiricksweg zu rechnen.

## 4. Milieu- und Zielgruppen

### 4.1. Milieuspezifische Bewertung

#### Bewertungskategorie

##### Image – Prestige



Die Mikrolage des Standortes ist als durchschnittlich und damit wenig prestigeträchtige Lage innerhalb von Viersen zu bezeichnen. Die Fläche befindet sich in integrierter Lage des Stadtteils Dülken, in räumlicher Nähe zum Ortskern und wird derzeit noch durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die im Vergleich beste Nachfrage erzielen innerhalb der Stadt Viersen die Ortsteile Alt-Viersen und Süchteln.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt für das Umfeld der Projektfläche im Segment der ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung einen Bodenrichtwert von 185 bis 190 Euro/m<sup>2</sup> an. Die Bodenrichtwertspanne in Viersen liegt zwischen 170 und etwa 230 Euro/m<sup>2</sup>. Die Mikrolage ist demnach einer einfachen bis mittleren Lage zuzuordnen.

##### Image – Lifestyle



Der Innenstadtbereich des Stadtteils Dülken mit seinem Angebot an Restaurants und Cafés ist vom Standort aus fußläufig zu erreichen. Allerdings weist der Innenstadtbereich des Stadtteils Dülken bereits seit mehreren Jahren gewerbliche Leerstände auf, die sich schmälern auf das Lifestyleempfinden auswirken. Im direkten Umfeld der Projektfläche ist das Lifestyleangebote ebenfalls begrenzt.

##### Ambiente



Es ist zu erwarten, dass die städtebauliche Qualität im Zuge der geplanten Umnutzung der Gewerbefläche gesteigert wird und durch eine wohnbauliche Entwicklung ein wichtiger Impuls für das gesamte Quartier gesetzt wird. Schmälern wirken sich für das Ambiente am Standort die nördlich verlaufende Bahnlinie und die weiteren, gewerblich genutzten Flächen im näheren Wohnumfeld aus. Der Standort profitiert auf der anderen Seite von der fußläufigen Nähe zur Stadtteilmitte und kann sich als urbaner Wohnstandort profilieren. Positiv wirkt sich der hohe Altbauanteil mit einem nennenswerten Gründerzeitbestand im nahen Umfeld aus, allerdings weisen einige der Altbaubestände Modernisierungsbedarf auf.

*Zur milieugruppenspezifischen Einordnung wird der Standort hinsichtlich der Bewertungskategorien Image/Prestige, Image/Lifestyle und Ambiente analysiert. Die Bewertung bildet eine Basis für die Identifizierung geeigneter Zielgruppen am Standort und ist insbesondere für die Herleitung der Wohnkonzepte von Bedeutung.*



Eine Beschreibung der identifizierten Wohnkonzepte findet sich im Anhang.



## 4.2. Herleitung geeigneter Zielgruppen

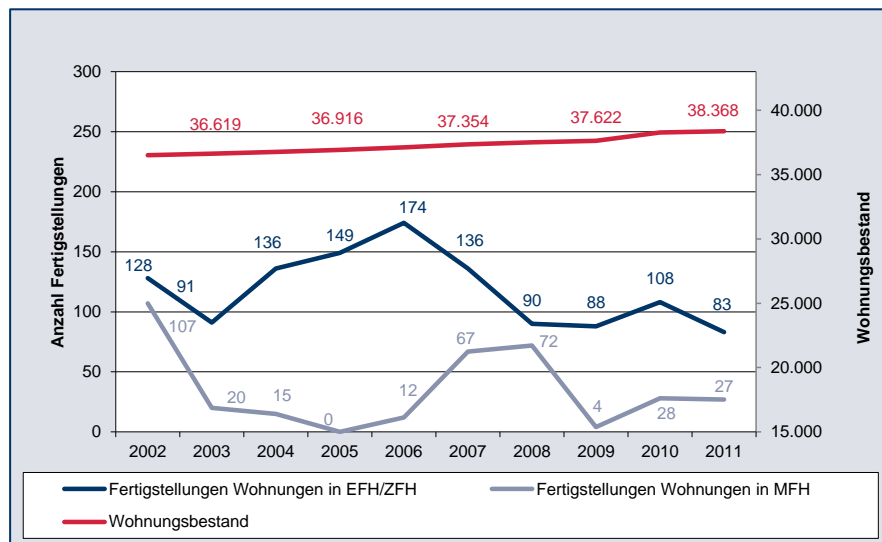
Haushaltstyp	Eignung	Wohnkonzept	Wohnkaufkraft
<b>Singles</b> →	Für Singles ist der Standort generell geeignet: Kommunikative Orte wie Bars und Cafés befinden sich in direkter, fußläufiger Entfernung zum Standort. Leicht abschwächend wirkt sich das geringe Prestige bzw. Image des Standortes aus.		mittel
<b>Paare ohne Kinder</b> ↗	Doppelverdienerhaushalte eignen sich der Standort aufgrund der guten Verkehrsanbindung sehr gut, diese Zielgruppe schätzt zudem die Nähe zu den Infrastrukturangeboten im Umfeld.		mittel
<b>Familien</b> ↗	Schulen und Kleinkinderbetreuungsangebote sind in fußläufiger Entfernung vorhanden, was sich positiv auf die Nachfrage von Familien auswirkt. Auch das Angebot an Spielplätzen und Naherholungsräumen (u.a. Stadtpark) wirkt sich positiv aus. Eine leichte Einschränkung der Zielgruppeneignung erfährt der Standort aufgrund der Belastungssituation, die sich aus der direkten Nähe zur Bahnlinie ergibt. Das Quartier ist zudem vglw. hoch verdichtet.		mittel - leicht gehoben
<b>Generation 55+</b> ↗	Für best ager ist der Standort aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung des Wohnumfeldes und der verkehrlichen Anbindung generell gut geeignet. Eine Einschränkung ergibt sich aus der abgeschwächten Bewertung des kleinräumigen Ambientes (wenngleich davon auszugehen ist, dass sich dieses im Zuge der Umnutzung verbessern wird).		mittel - leicht gehoben
<b>Senioren</b> ↗	Für Senioren ist der Standort angesichts des fußläufig erreichbaren Angebots gut geeignet. Auch die Nähe zum Stadtpark und zum Lunapark wirkt sich positiv aus. Eine leichte Einschränkung ergibt sich ähnlich wie bei den best agern durch die abgeschwächte Bewertung des Ambientes.		mittel

- Der Standort profitiert im besonderen Maße von seiner integrierten Lage und dem Potenzial, durch eine Umnutzungsmaßnahme einen wichtigen Impuls für das gesamte Quartier zu liefern. Die Lageeigenschaften bedingen eine breite Zielgruppenansprache.

## 5. Markt- und Konkurrenzanalyse

### 5.1. Baufertigstellungen und Wohnungsbestand

#### Wohnungsbestand und Baufertigstellungen in der Stadt Viersen



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

#### Bauintensitäten<sup>1</sup> im Vergleich

Stadt	Bauintensität gesamt (p.a.)	Bauintensität WE in EFH u. ZFH (p.a.)	Bauintensität WE in MFH (p.a.)	Bevölkerungsentwicklung p.a. im Mittel der Jahre 2010-2012 in %
Viersen	1,8	1,2	0,6	-0,09
Mönchengladbach	1,0	0,5	0,5	-0,10
Krefeld	1,1	0,8	0,3	-0,12
Tönisvorst	1,0	0,7	0,3	-0,71
Nettetal	1,2	0,9	0,3	-0,25

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Berechnung

Der Wohnungsbestand ist im Stadtgebiet seit 2002 um 5,5 Prozent auf 38.520 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gestiegen. Im gesamten Untersuchungszeitraum überwogen die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bis zum Jahr 2006 haben sich die Fertigstellungszahlen in diesem Teilsegment deutlich erhöht, während im Segment der Mehrfamilienhäuser eine entgegengesetzte Entwicklung abzulesen war. Die Abschwächung des Baufertigstellungsniveaus vollzog sich seit 2008 in beiden Segmenten.

Insgesamt positioniert sich die Stadt Viersen im regionalen Vergleich mit den größeren Städten Mönchengladbach und Krefeld sowie weiteren, kleineren Kommunen des Kreises Viersen an oberer Stelle. Hierzu beigetragen haben Baulandausweisungen, die zu einer verstärkten Wohneigentumsbildung, insbesondere von Zuwanderern der größeren Städte im Umfeld, geführt haben.

<sup>1</sup> Die Bauintensität gibt die über die Jahre 2010 bis 2012 gemittelten Fertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohner der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde an.

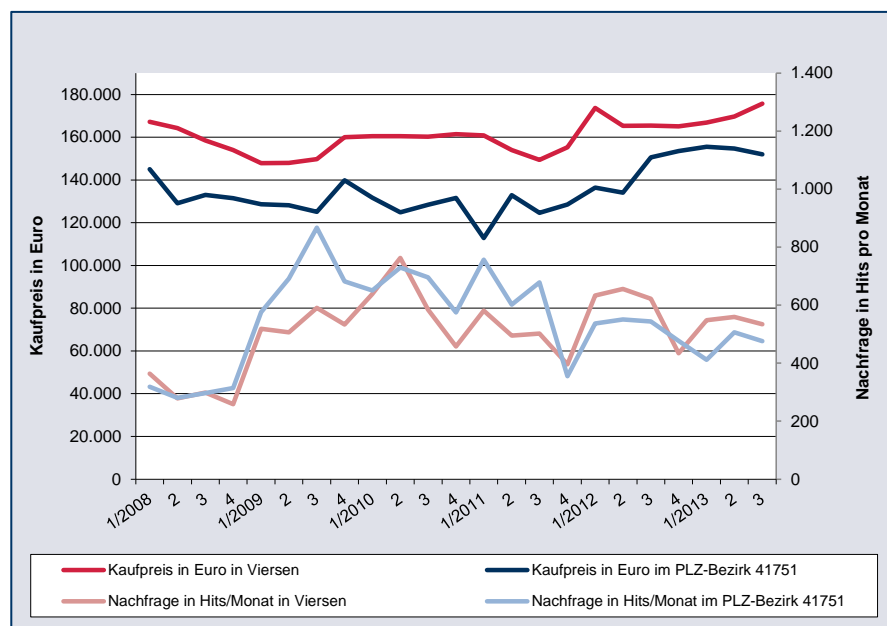
## 5.2. ImmobilienScout24-Datenbankanalyse

Die folgenden Analyseschritte basieren auf Auswertungen der Angebotsdatenbestände des ImmobilienScout24, die dem InWIS in vollständiger Form vorliegen. Nähere Informationen zum Verständnis der Daten sowie zur Repräsentativität finden sich im Anhang.

### Reihenhäuser

Der Eigenheimmarkt der Stadt Viersen wurde in den vergangenen Jahren durch freistehende Einfamilienhäuser dominiert. Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden im Neubau nur als Ergänzung und in deutlich geringerer Anzahl angeboten. Auf dem Bestandmarkt finden sich sowohl Reihenhäuser als auch Doppelhaushälften. Da das Neubauvorhaben auf dem Grundstück im Schiricksweg eingeschossige, barrierefreie Eigenheime vorsieht, die mit Reihenhäuserstrukturen am besten zu vergleichen sind, wird im Rahmen der ImmobilienScout24-Analyse auf dieses Teilsegment der Eigenheime der Fokus gelegt.

### Preis- und Nachfrageentwicklung Reihenhäuser in Viersen sowie im PLZ-Bezirk 41751-Dülken (alle Baujahre)



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-3/2013, eigene Darstellung

In der oben aufgeführten Grafik wird deutlich, dass sich die Preise für Reihenhäuser aller Baujahre sowohl in der Gesamtstadt Viersen als auch im PLZ-Bezirk 41751 (Dülken) in den vergangenen Jahren stabil entwickelt haben. Das Preisniveau in Dülken liegt jedoch spürbar unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Differenzierter stellt sich die Nachfragesituation dar. Diese hat sich im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres 2008 in beiden Vergleichsräumen erhöht (mit einer Spitze zu Anfang des Jahres 2009), allerdings liegt die Nachfrage in Dülken seit Anfang des Jahres 2012 leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

### Angebot an Reihenhäuser aller Baujahre in den PLZ-Bezirken der Stadt Viersen

PLZ-Bereich	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
41747 Alt-Viersen (Zentrum)	234	685	55.000	349.000	167.849	141	293
41748 Alt-Viersen	209	749	55.000	315.000	176.932	127	266
41749 Süchteln	153	668	44.000	385.000	178.246	126	246
41751 Dülken	241	661	45.000	365.000	140.194	134	254

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-3/2013, eigene Darstellung

Da das Angebot an Neubau-Reihenhäusern in der Stadt Viersen in den vergangenen Jahren sehr gering war, wurden zunächst die Preisniveaus von Reihenhäusern aller Baujahre auf Postleitzahlebene miteinander verglichen. Hierbei fällt auf, dass der Bereich Dülken das größte Angebot verzeichnet, die höchste Nachfrage entfällt jedoch auf den Bereich Alt-Viersen. Das Dülkener Angebot an Reihenhäusern setzt sich insbesondere aus Altbaubeständen zusammen: Jedes dritte angebotene Reihenhaus ist noch vor dem ersten Weltkrieg entstanden. Diese Situation spiegelt sich auch in dem durchschnittlichen Angebotspreis wider, der mit knapp 140.000 Euro deutlich unterhalb der Preise der weiteren Stadtteile liegt. So müssen im gefragten Bereich Alt-Viersen durchschnittlich rd. 40.000 Euro mehr in ein Reihenhaus investiert werden.

### Angebot an neuwertigen<sup>2</sup>-Reihenhäusern in Viersen

PLZ-Bereich	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
41747 Alt-Viersen (Zentrum)	9	257	149.000	349.000	236.168	133	254
41748 Alt-Viersen	34	333	169.000	247.000	206.478	128	196
41749 Süchteln	14	276	159.900	385.000	247.026	131	264
41751 Dülken	17	335	140.000	299.900	209.394	127	269

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2010-3/2013, eigene Darstellung

In der Differenzierung nach neuwertigen Angeboten, die zum Zeitpunkt der Angebotseinstellung nicht älter als zehn Jahre waren, zeigt sich eine im Vergleich zum Bestandsangebot abweichende Nachfragesituation. Hier erfährt auch das geringe Angebot an neuwertigen Reihenhäusern in Dülken eine gute Nachfrage, die auf einem mit dem Bereich Alt-Viersen vergleichbaren Niveau liegt.

### Angebot an neuwertigen Reihenhäusern in Viersen differenziert nach Preisklassen

Preisklasse	Angebote	Hits/ Monat (pro Obj.)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
< 200.000	30	458	140.000	199.800	184.016	124	210
200.000 - < 230.000	24	204	201.445	229.000	213.589	126	237
> 230.000	20	229	232.500	385.000	275.859	140	262

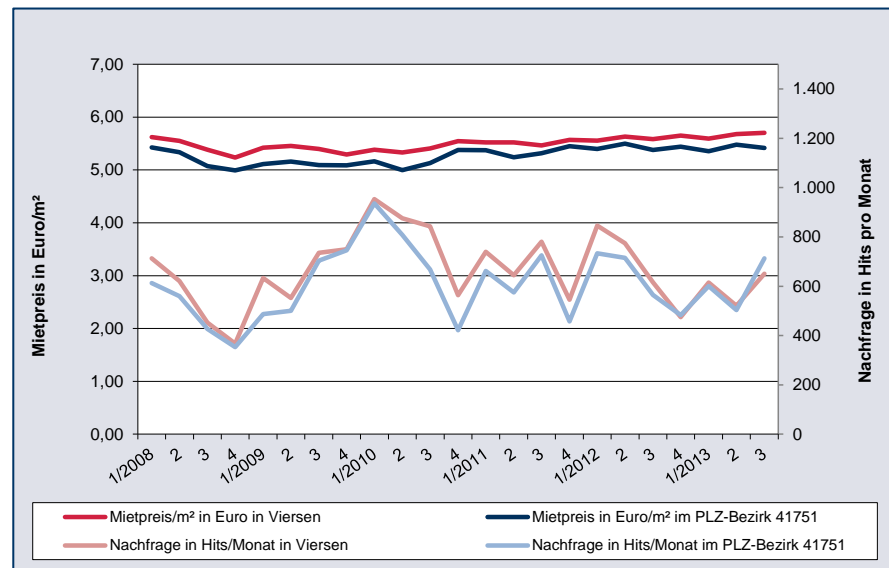
Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2010-3/2013, eigene Darstellung

Bei der Differenzierung der Neubauangebote in der Stadt Viersen nach Preisklassen wird deutlich, dass in der Tendenz verstärkt günstige Objekte mit Preisen unterhalb von 200.000 Euro nachgefragt werden. Hierbei handelt es sich um das Segment, in dem auch das größte Angebot zu verzeichnen ist. Hierunter befinden sich u.a. Reihenhäuser, die im Zuge des Neubaugebietes „Flämische Allee/Stadtpark Robend“ durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Stadt Viersen entwickelt wurden und Preise zwischen 169.000 Euro (bei 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und knapp 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und 246.000 Euro (bei 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 380 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) aufweisen. Gehobene Preise für Reihenhäuser wurden in den vergangenen Jahren u.a. im Baugebiet „Helenenstraße“ in Alt-Viersen aufgerufen. Hier ist an der Stadtgrenze zu Mönchengladbach ein Neubaugebiet entstanden, in dem die Reihenhäuser bei 107 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 150 bis 210 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu Preisen zwischen 209.500 und 232.500 Euro angeboten wurden.

<sup>2</sup> Reihenhäuser, die zum Zeitpunkt der Angebotseinstellung nicht älter als 10 Jahre waren

## Mietwohnungen

### Preis- und Nachfrageentwicklung Mietwohnungen in Viersen sowie im PLZ-Bereich 41751-Dülken (alle Baujahre)



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-3/2013, eigene Darstellung

Die Betrachtung der Mietpreisentwicklung von Wohnungen aller Baujahre zeigt sowohl für die Stadt Viersen als auch für den PLZ-Bereich 41751 eine nur geringe Erhöhung seit dem Jahr 2008. Hierbei liegt der durchschnittliche Mietpreis im Bereich Dülken leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die nur geringe Mietpreissteigerung der vergangenen Jahre ist ein erster wichtiger Hinweis auf einen vgl. entspannten Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrageentwicklung ist demgegenüber deutlicheren Schwankungen unterworfen und zeigt für die zwei Vergleichsräume einen vergleichbaren Verlauf, der durch zwei Spitzen zu Anfang der Jahre 2010 und 2012 gekennzeichnet ist. Aktuell liegt die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Gesamtstadt und im Teilbereich Dülken bei jeweils durchschnittlich 600 Hits/Monat und damit auf einem guten Niveau.

### Angebot an neuwertigen<sup>3</sup> Mietwohnungen in den PLZ-Bezirken der Stadt Viersen

PLZ-Bereich	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
41747 Alt-Viersen (Zentrum)	39	691	4,28	9,34	6,85	85
41748 Alt-Viersen	7	895	4,45	7,19	6,16	85
41749 Süchteln	7	785	6,06	8,60	6,94	93
41751 Dülken	38	522	4,45	7,05	5,99	78

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2010-3/2013, eigene Darstellung

Die obige Tabelle verdeutlicht sehr gut die Investitionsschwerpunkte im Neubau von Mietwohnungen innerhalb der Stadt Viersen. In den vergangenen drei Jahren sind verstärkt Angebote in den zwei Bereichen Alt-Viersen (hier allerdings im Unterschied zum Reihenhausegment mit Fokus auf den zentraleren Innenstadtbereich) und Dülken entstanden, ein nur sehr geringes Angebot entfällt auf die Umlandbereiche bzw. auf den Teilbereich Süchteln. Die Nachfrage nach Neubaumietwohnungen, insbesondere diejenigen mit altersgerech-

<sup>3</sup> Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Angebotseinstellung nicht älter als fünf Jahre waren



ter Ausstattung, liegt auf einem guten Niveau, differiert jedoch stark nach der jeweiligen Mikrolage. Bereits die Differenzierung nach PLZ-Bezirken verdeutlicht den Nachfrageschwerpunkt auf Alt-Viersen und Süchteln. Hierbei handelt es sich um die zwei Teilbereiche der Stadt Viersen, die in allen Wohnungsmarktsegmenten eine tendenziell gute Nachfrage erfahren. Wenngleich die Nachfrage nach Neubaumietwohnungen in Dülken mit 522 Hits/Monat auf einem moderaten Niveau liegt, können nach Einschätzung befragter Marktexperten Mikrolagen mit einer guten Infrastrukturanbindung eine gute Nachfrage verzeichnen.

In den durchgeführten Gesprächen mit Marktexperten wurde des Weiteren deutlich, dass der Nachfrageschwerpunkt zum einen bei kleinen Wohnungen, insbesondere für eine Person und zum anderen bei größeren Wohnungen ab etwa 90 m<sup>2</sup> liegt. Der Bestandmarkt ist durch ein sehr großes Angebot an mittelgroßen Wohnungen zwischen etwa 60 und 89 m<sup>2</sup> gekennzeichnet, die gleichzeitig eine nur verhaltene Nachfrage erfahren. Aus diesem Grund ist auch im Neubausegment die Nachfrage nach diesen mittelgroßen Wohnungen mit zumeist drei Zimmern, deutlich verhaltener. Für moderne Ausstattungsstandards, so die befragten Marktexperten, besteht eine spürbare Zahlungsbereitschaft, so dass bis zu etwa 7,50 Euro/m<sup>2</sup> im Neubaubereich eine gute Nachfrage zu verzeichnen ist. Der Blick auf die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass dieses Preisniveau nur selten überstiegen wird und in allen PLZ-Bezirken der Durchschnittsangebotspreis unterhalb von 7,00 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Die Auswertung zeigt zudem, dass sich die Neubauaktivitäten der vergangenen Jahren nicht nur auf das frei finanzierte Mietwohnungssegment bezogen haben, sondern auch Investitionen im öffentlich geförderten Segment getätigt wurden, um auch im Neubau modernen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte bieten zu können.

#### Angebot an neuwertigen Mietwohnungen in der Stadt Viersen nach Preisklassen

Preisklasse	Angebote	Hits/ Monat (pro Obj.)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
< 5,50	15	1.019	4,28	5,36	4,78	72
5,50 - < 6,00	16	567	5,50	5,76	5,63	73
6,00 - < 7,00	28	652	6,00	6,99	6,41	87
7,00 - < 8,00	22	492	7,00	7,99	7,27	88
> 8,00	10	513	8,00	9,34	8,51	93

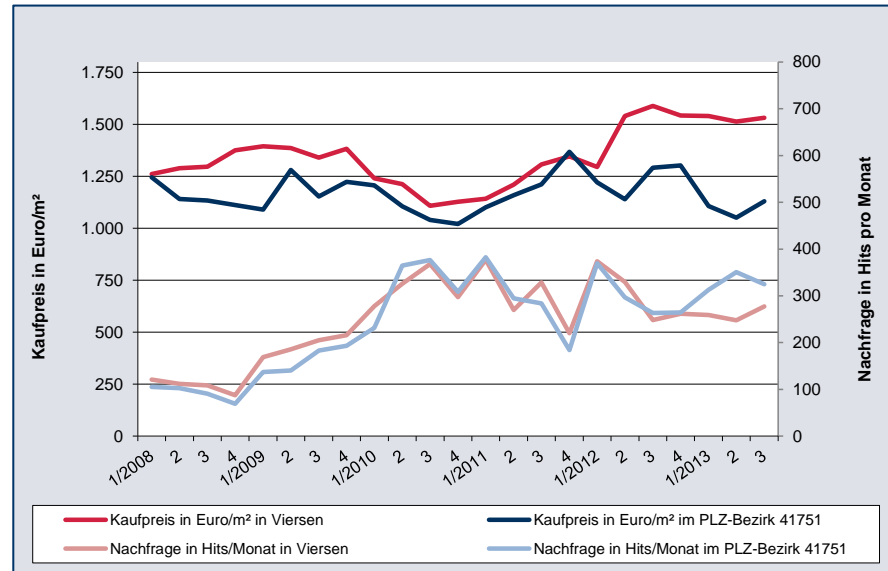
Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2010-3/2013, eigene Darstellung

Das öffentlich geförderte Segment stellt für die Stadt Viersen ein wichtiges Teilsegment des Mietwohnungsmarktes dar. Die wichtige Bedeutung spiegelt sich u.a. an den hohen Nachfragewerten wider, die das preisgünstige Neubausegment bis 5,50 Euro/m<sup>2</sup> erfährt. Mit über 1.000 Hits/Monat stellt diese Preisklasse die gefragteste im Neubausegment der Stadt Viersen dar. Mit der Steigerung des Angebotspreises steigt auch die durchschnittliche Wohnfläche. Das geringe Angebot an hochpreisigen Angeboten über 8,00 Euro/m<sup>2</sup> mit einem nennenswerten Angebot an großen Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> richtet sich in Viersen daher auch an eine zahlenmäßig deutlich kleinere Nachfragergruppe. Im Umfeld der Projektfläche im Schiricksweg wurden in den vergangenen Jahren mehrere Neubauvorhaben umgesetzt. So sind z.B. an der Sternstraße miethpreisgebundene Wohnungen mit Preisen zwischen 4,50 und 4,60 Euro/m<sup>2</sup> entstanden. Ein größeres Angebot ist an der Viersener Straße errichtet wor-

den, hier liegen die Mietpreise zwischen 6,00 und 7,00 Euro/m<sup>2</sup>, bei angebotenen Wohnflächen zwischen 73 und 80 m<sup>2</sup>.

### Eigentumswohnungen

#### Preis- und Nachfrageentwicklung Mietwohnungen in Viersen sowie im PLZ-Bezirk 41751-Dülken (alle Baujahre)



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-3/2013, eigene Darstellung

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen aller Baujahre haben sich in den zwei Betrachtungsräumen - Stadt Viersen und PLZ-Bezirk 41751, zu dem das Gelände im Schiricksweg zählt - seit Anfang des Jahres 2012 unterschiedlich entwickelt. Während die Gesamtstadt Viersen seit diesem Zeitpunkt eine deutliche Preissteigerung verzeichnet, sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im PLZ-Bezirk 41751 rückläufig und liegen aktuell deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Spiegelbildlich hat sich jedoch die Nachfrage entwickelt. Diese hat sich in den zwei Vergleichsräumen ebenfalls bis Anfang des Jahres 2012 ähnlich positiv entwickelt. Im Zeitraum danach setzte für die Gesamtstadt jedoch eine Trendumkehr ein, während das aktuelle Nachfrageniveau im PLZ-Bezirk 41751 auf einem guten Niveau von etwa 350 Hits/Monat liegt.

#### Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen<sup>4</sup> in den PLZ-Bezirken der Stadt Viersen

PLZ-Bereich	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
41747 Alt-Viersen (Zentrum)	83	195	1.806	3.350	2.400	93
41748 Alt-Viersen	15	209	1.922	3.350	2.777	79
41749 Süchteln	55	155	1.990	2.580	2.334	81
41751 Dülken	15	299	1.637	2.384	2.031	83

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2010-3/2013, eigene Darstellung

Im Segment der Neubaueigentumswohnungen kann aufgrund der höheren Fallzahl im Unterschied zu den Reihenhäusern und Mietwohnungen das Neubausegment differenziert dargestellt werden.

<sup>4</sup> Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Angebotseinstellung nicht älter als drei Jahre waren

Auf kleinräumiger Ebene der PLZ-Bezirke wird deutlich, dass der Angebotsfokus in den vergangenen drei Jahren im Bereich des Zentrums von Alt-Viersen lag. Hier wurden Eigentumswohnungen im Neubau in einer Preisspreizung von etwa 1.800 bis 3.350 Euro/m<sup>2</sup> angeboten, die eine solide Nachfrage erfahren haben. Im Bereich Dülken wurde ein deutlich geringeres und gleichzeitig günstigeres Angebot an Neubaueigentumswohnungen offeriert, diese verzeichnen im Vergleich mit den weiteren Teilbereichen allerdings eine gute Nachfrage von etwa 300 Hits/Monat.

#### Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Viersen nach Preisklassen

Preisklasse	Angebote	Hits/ Monat (pro Obj.)	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup> von	bis	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
< 2.000	28	254	1.637	1.999	1.946	81
2.000 - < 2.300	37	231	2.057	2.292	2.190	94
2.300 - < 2.500	56	172	2.302	2.498	2.422	88
2.500 - < 2.600	30	126	2.500	2.590	2.548	84
> 2.600	17	190	2.641	3.350	3.065	85

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2010-3/2013, eigene Darstellung

Im Neubau von Eigentumswohnungen wird der überwiegende Anteil der Objekte in Viersen zwischen 2.300 und 2.500 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Der Nachfragefokus liegt erwartungsgemäß zwar bei den sehr preisgünstigen Objekten, die in geringerer Quantität angeboten werden, Marktexperten bescheinigen jedoch bis etwa 2.600 Euro/m<sup>2</sup> eine gute Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen. Ab etwa 2.500 EURO/m<sup>2</sup> sind Projekte aber nur noch bei einer besonderen Ausstattung in bester Lage realisierbar.

Das Interesse an Eigentumswohnungen, so die befragten Marktexperten, besteht nahezu ausschließlich in größeren Wohnungen ab 75 qm, insbesondere ab 90 qm. Wohnungen bis 60 qm sind dagegen kaum gefragt. Gewünscht sind in der Regel Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit zwei Schlafzimmern. Nachfrager sind vor allem mittelalte Paarhaushalte und Senioren als Selbstnutzer. Als Einstiegsinvestition durch junge Haushalte werden Eigentumswohnungen dagegen kaum gekauft, so die befragten Experten. Eine weitere Nachfrage erfolgt durch Anleger im Neubau und Bestand, die insbesondere Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> oder ganze Objekte erwerben und diese dann vermieten.

Marktexperten verweisen des Weiteren auf das vglw. große Angebot, das in den vergangenen Jahren im Neubau in der Stadt Viersen platziert wurde. Projekte im Segment der Neubaueigentumswohnungen funktionieren in Viersen dann noch, wenn sie sich in sehr guter und qualifizierter Lage befinden, es sich um kleine Objekte handelt und jede einzelne Wohnung sehr attraktiv ist. Dies beinhaltet eine barrierearme und hochwertige Ausstattung der Wohnung, da diese überwiegend von älteren Haushalten nachgefragt werden, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkauft haben, um sich in zentraler Lage kleiner zu setzen.

#### Der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt

Rund 11,5 % der Einwohner in Viersen sind aktuell auf Transferleistungen angewiesen (Stadt Viersen 2013) und somit auf preiswerten Wohnraum. Hinzu kommen Bezieher von Wohngeld und Haushalte ohne Mindestsicherung aber mit Einkommen unterhalb der Armutrisikogrenze. Diese Analysen der Nachfrageseite, die mit der Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe rückgekoppelt wor-

den sind, ergeben einen großen Bedarf an Wohnraum bis 50 qm und bis 65 qm und für Familien, in passender Lage mit notwendiger Infrastrukturversorgung. Die Gegenüberstellung der Nachfrage mit dem Angebot an preisgebundenen Wohnungen belegt, dass der Bedarf an Wohnraum bis 50 m<sup>2</sup> (53% der Nachfrager) durch das Angebot (24%) nicht abgedeckt wird. Ebenso eng stellt sich das Verhältnis für große Bedarfsgemeinschaften dar.

Auch wenn mittlerweile ein großes Bestandsangebot im preiswerten Segment auf dem Viersener Markt zu verzeichnen ist, zeigen die Analyse, genauso wie die Ergebnisse der Experteninterviews, dass der freie Markt die Nachfrage v.a. der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und der großen Familien nicht kompensieren kann, die bis 2039 wegfallen werden. Ebenfalls mit einem Engpass muss im Bereich der altersgerechten bzw. barrierefreien/-armen Angebote auf dem freien Markt im preiswerten Segment gerechnet werden.

Mit einem Versorgungsengpass ist aktuell und künftig somit für Single-Haushalte unterschiedlichen Alters und große Familien zu rechnen. Für die Zukunft kann somit nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen ausgegangen werden, auch wenn ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau bei Mietwohnungen und im Eigentum durch das Land vorgegeben ist. In den oben aufgeführten Bereichen wird jedoch aktuell und zukünftig Bedarf an preisgebundenem Wohnraum bestehen.

### **Der Markt für das Wohnen im Alter**

Die Analyse im Themenfeld „Wohnen im Alter“ zeigt deutlich auf, dass Marktaktivitäten an verschiedenen Stellen der Stadt Viersen erkennbar sind. Insbesondere professionelle Wohnungsmarktakteure sind sich der Herausforderungen und Bedarfe hinsichtlich barrierearmer Wohnungsangebote bewusst und agieren entsprechend. Diese Aktivitäten sind aber noch nicht ausreichend, um in allen Stadtteilen und für alle Zielgruppen langfristig ausreichend altersgerechten Wohnraum anzubieten. Gespräche mit örtlichen Marktexperten zeigen auf, dass sowohl im Segment der „Normalwohnungen“ ohne angeknüpfte Serviceangebote als auch im Segment der spezielleren Wohnformen im Alter, darunter z.B. im Betreuten Wohnen, Nachfrageüberhänge zu verzeichnen sind.

Im altersgerechten Wohnungsneubau fehlen am Viersener Wohnungsmarkt insbesondere Angebote im unteren und mittleren Preissegment. Anzusprechen sind hierbei nicht nur diejenigen Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten können und damit eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen können, sondern auch diejenigen Haushalte, die leicht über der WBS-Grenze liegen und somit ebenfalls keine hochpreisige Wohnung (deutlich oberhalb von 7,50 Euro/m<sup>2</sup>) bezahlen können. Wünschenswert wäre eine Abdeckung des mittleren Preissegments zwischen der Grenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (dieses liegt bei etwa 5,00 Euro/m<sup>2</sup>) und dem oberen Preissegment, das bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup> startet.

## 5.3. Analyse der aktuellen Wettbewerbssituation

### 5.3.1 Flächenpotenziale im Umfeld

Die Stadt Viersen verfügt insbesondere in den Stadtteilen Alt-Viersen, Dülken und Süchteln über sowohl kurz- als auch langfristige Wohnbauflächenpotenziale. Im Stadtteil Dülken bestehen sowohl Umnutzungs- als auch reguläre Wohnbauflächenpotenziale, wie z.B. im vierten und fünften Bauabschnitt des Baugebiets „Burgacker“. Hier stehen Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Seit Sommer 2013 befindet sich der vierte Bauabschnitt in der Vermarktung.

Eine weitere Potenzialfläche, die in Dülken künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte, befindet sich im Bereich Kampweg/Karlstraße. Die Erläuterung zur städtebaulichen Planung sieht, ähnlich wie im Schiricksweg, eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung und die Entwicklung als Wohnbaufläche vor. Hierbei handelt es sich um ein eher langfristig zu aktivierendes Potenzial, da auch hier erst eine Anpassung des aktuellen Planungsrechtes erfolgen müsste. Auf 1,4 ha könnten an dieser Stelle künftig etwa 20 Einfamilienhäuser und vier Mehrfamilienhäuser entstehen.

Ein mittelfristig zur Verfügung stehendes Wohnbauflächenpotenzial besteht in Dülken im Bereich Kampweg/Lindenallee. Aktuelle Planungen sehen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor.

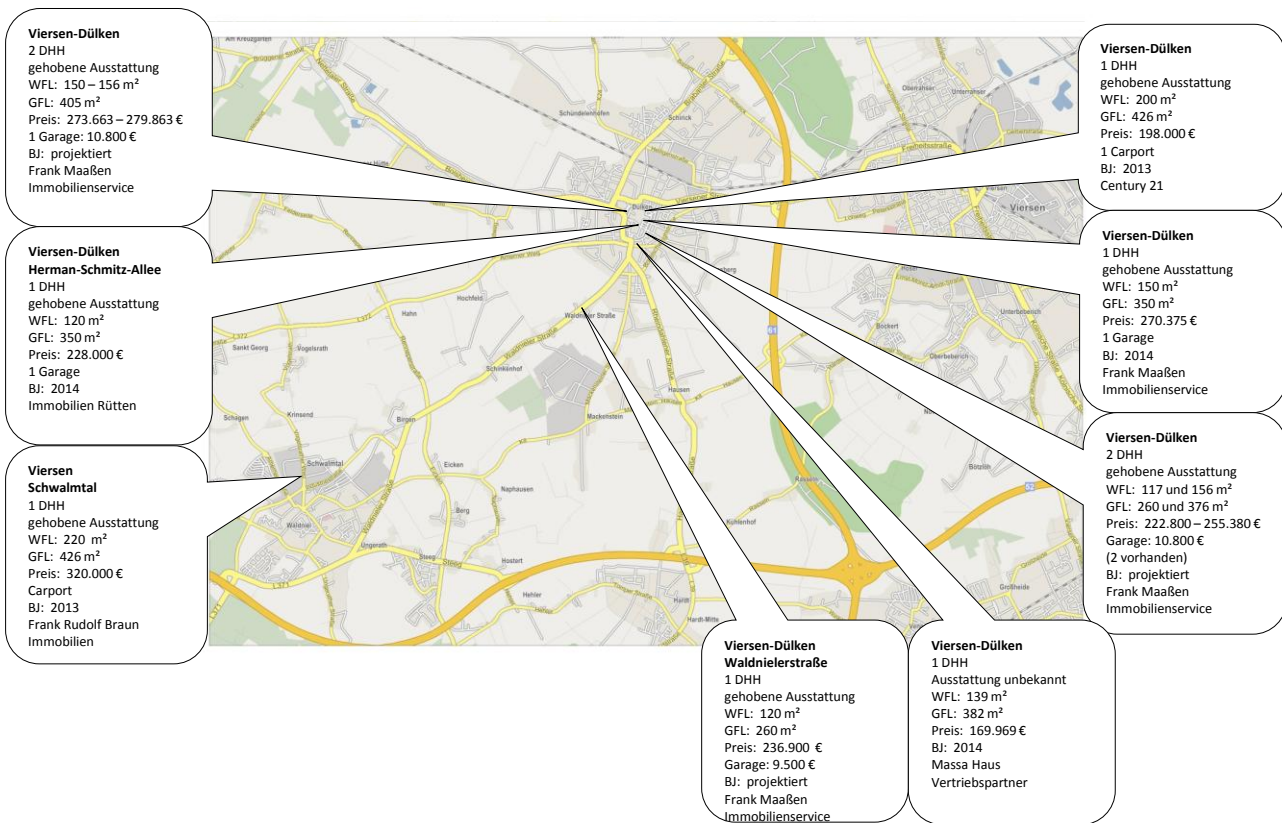
Eine weitere Potenzialfläche, die mittel- bis langfristig vermarktet werden könnte, befindet sich im Bereich Melcherstiege. Dieser Planungsbereich war bis Ende der 1960er Jahre ebenfalls gewerblich genutzt. Da der Bereich jedoch als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde, konnte die Fläche freigeräumt werden, so dass künftig eine Nutzung durch Wohnbauflächen realistisch ist.

Diese Betrachtung zeigt auf, dass im Stadtteil Dülken zwar in der langfristigen Perspektive noch Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind, die Realisierung jedoch ähnlich wie im Schiricksweg, oftmals von einer Nutzungsänderung abhängig ist. Hierdurch könnte jedoch eine Konkurrenzsituation entstehen, insbesondere mit Blick auf die Fläche Kampweg/Karlstraße, während bei den kurz- bis mittelfristigen Potenzialen von keiner größeren Konkurrenzwirkung auszugehen ist.

### 5.3.2 Aktuelle Bauprojekte und Marktteilnehmer

Das Angebot an Neubau-Reihenhäusern in einem Umkreis von rd. 5 Kilometer um die Projektfläche ist derzeit äußerst begrenzt. Im Umfeld der Projektfläche werden aktuell keine vergleichbaren Objekte angeboten. Wie die folgende Grafik verdeutlicht, werden aktuell vor allem Doppelhaushälften im Rahmen kleinerer Maßnahmen in Viersen-Dülken offeriert. Spezielle, barrierearme Eigenheimangebote, die sich gezielt an ältere Haushalte richten, werden derzeit im näheren und weiteren Umfeld der Fläche nicht angeboten.

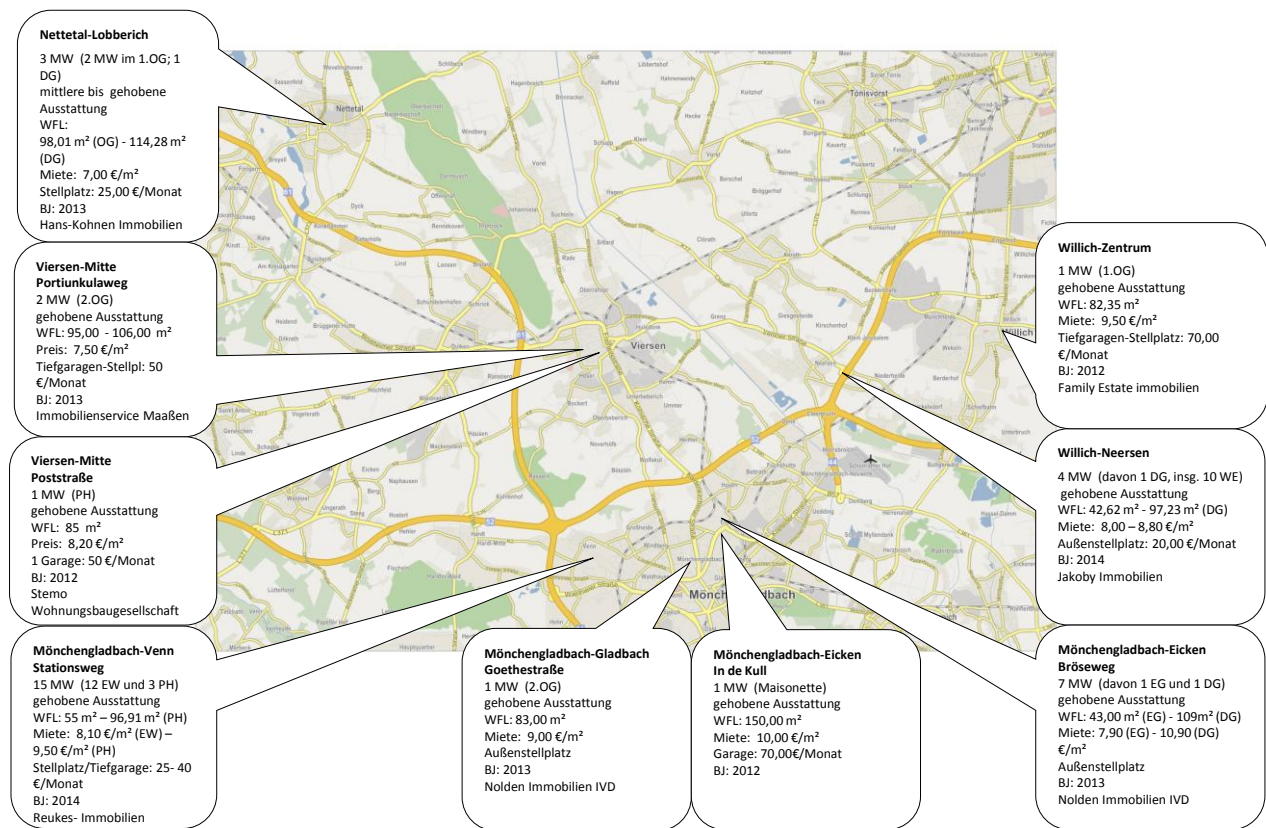
**Aktuelle Angebote im Eigenheimsegment (DHH) im Umkreis von 5 km**



Quelle: ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet; eigene Darstellung, ohne Maßstab

Auch das Neubauangebot an Mietwohnungen ist derzeit in der Stadt Viersen und insbesondere im näheren Umfeld der Projektfläche in Dülken äußerst schmal. Die nächstgelegenen, angebotenen Objekte befinden sich in Alt-Viersen. Hier werden mehrere größere Mietwohnungen zwischen 85 und 106 m<sup>2</sup> mit Preisen von bis zu 8,20 Euro/m<sup>2</sup> offeriert, die sich durch eine gehobene Ausstattung auszeichnen. Deutlich differenzierter ist das Angebot in den angrenzenden, größeren Kommunen, wie z.B. in Mönchengladbach. Hier werden aktuell in mehreren Bauprojekten Mietwohnungen in verschiedenen Größen (sowohl kleine Singlewohnungen als auch große Maisonette-Wohnungen) angeboten, die jedoch vom Preisniveau deutlich höher einzustufen sind als im Viersener Stadtgebiet. In Mönchengladbach werden Neubaumietwohnungen zur Zeit zu Preisen zwischen 7,90 Euro/m<sup>2</sup> und 10 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

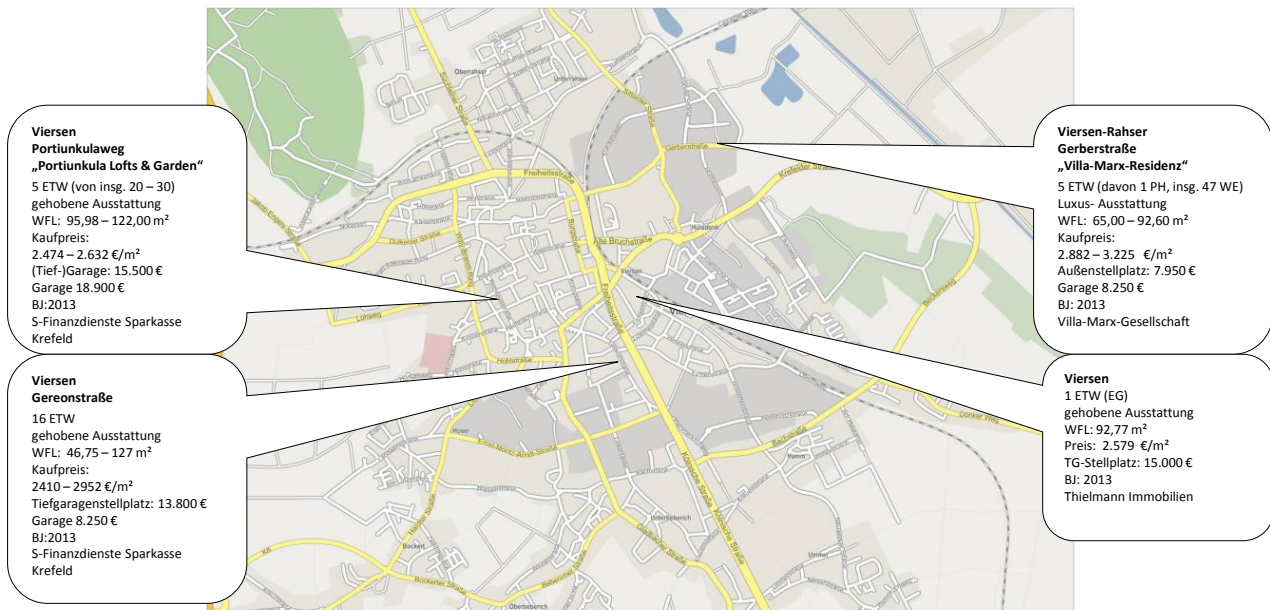
## Aktuelle Angebote im Segment Mietwohnungen im Umkreis von 10 km



Quelle: ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet; eigene Darstellung, ohne Maßstab

Neubau-Eigentumswohnungen werden in Viersen derzeit in mehreren, größeren Projekten in Alt-Viersen angeboten, hierunter u.a. im Projekt „Portiunkula Lofts & Garden“. Die Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 96 und 122 m<sup>2</sup> und gehobener Ausstattung werden an diesem Standort zu Preisen zwischen etwa 2.400 und 2.600 Euro/m<sup>2</sup> offeriert. Ein weiteres Bauprojekt, das sich in der aktuellen Vermarktung befindet, ist am Standort Gereonstraße zu verorten. Das differenzierte Angebot an Wohnungen zwischen 46 und 127 m<sup>2</sup>, das sich damit an unterschiedliche Haushaltsgrößen und Zielgruppen richtet, weist ein Preisniveau von 2.400 bis 2.950 Euro/m<sup>2</sup> auf. Ein hochpreisiges Angebot wird derzeit in Rahser umgesetzt. Von dem großen Angebot an Wohnungen (insgesamt 47 WE) befinden sich derzeit fünf Eigentumswohnungen in der Vermarktung. Diese weisen Wohnflächen zwischen 65 und 93 m<sup>2</sup> auf. Die luxuriöse Ausstattung wird mit Preisen zwischen 2.800 und 3.200 Euro/m<sup>2</sup> beziffert. Bei den skizzierten Angeboten handelt es sich jedoch um Objekte, die sich alle im Stadtteil Alt-Viersen befinden. Im direkten Umfeld der Projektfläche in Viersen-Dülken befindet sich derzeit kein Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen in der Vermarktung.

### Aktuelle Angebote im Segment Eigentumswohnungen im Umkreis von 5 km



Quelle: ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet; eigene Darstellung, ohne Maßstab

Zusammengefasst zeigt sich, dass die Wettbewerbssituation sowohl für barrierearme Eigenheimformen als auch für Miet- und Eigentumswohnungen aktuell gut ist. Im näheren Umfeld der Projektfläche in Dülken befindet sich derzeit ein nur geringes Angebot an Eigenheimen in der Vermarktung (vorwiegend „klassische“ Doppelhaushälften) und auch im Segment der Eigentums- und Mietwohnungen konzentriert sich die Neubautätigkeit eher auf den Stadtteil Alt-Viersen.

### 5.3.3 Auswertung von Marktberichten

Der Grundstücksmarktbericht für den Kreis Viersen enthält auch Angaben für die Stadt Viersen und gibt einen Überblick über die Transaktionen auf dem Markt für Wohneigentum. Die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnieren zwischen 2007 und 2012 mit 1.587 Kauffällen auf hohem Niveau. Die Kauffälle im Wohneigentum (Eigentumswohnungen) sind um 152 Prozent (710 Kauffälle zwischen 2007 und 2012) gestiegen. Nach Einschätzung der befragten Experten ist der Immobilienmarkt der Stadt Viersen im regionalen Vergleich und insbesondere im Vergleich mit den weiteren Kommunen des Kreises als stark einzuordnen. Die Stadt Viersen profitiert insbesondere im Segment des Wohneigentums von einer starken exogenen Nachfrage. Etwa 60 Prozent der Nachfrage entfällt auf Auswärtige, die vor allem aus Mönchengladbach, Krefeld und den Raum Düsseldorf stammen. Die Gründe für diese hohe externe Nachfrage liegen in dem guten Angebot für Grundstücke, die für freistehende Einfamilienhäuser geeignet sind, und dem vglw. günstigen Bodenpreisniveau begründet.

Der Gutachterausschuss im Kreis Viersen gibt darüber hinaus Kaufpreissammlungen heraus, die, aufgeschlüsselt nach dem Baualter, die erzielten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser enthalten. Die Fallzahl für Neubauangebote war in den vergangenen Jahren jedoch zu gering, so dass für dieses spezielle Segment keine Informationen enthalten sind. Deutlich wird jedoch, dass für freistehende Objekte mit Bau-



jahr 1975 bis 2010 im Vergleich die höchsten Preise (durchschnittlich 299.750 Euro) erzielt werden, während für Reihenmittelhäuser sowie Reihenendhäuser und Doppelhaushälften 171.658 Euro bzw. 208.250 Euro als Durchschnittswerte angegeben werden.

Bei einem Vergleich der vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittspreise von 2009 bis 2012 stellt sich heraus, dass mittlerweile deutlich höhere Preise erzielt werden als noch vor drei Jahren. Der Preis für Reihenmittelhäuser der Baujahre 1975 bis 2010 ist um 7,0 Prozent gestiegen, bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften beträgt die Preissteigerung 5,7 Prozent.

## 6. Produkt- und Preisempfehlung

### 6.1. SWOT-Analyse

Aus den Determinanten des Makro- und Mikrostandortes, der Zielgruppeneignung sowie der Markt- und Wettbewerbssituation werden an dieser Stelle konkrete Handlungsempfehlungen zu Produkten, Preisen und Marketingkommunikation abgeleitet. Zuvor werden sämtliche projektrelevanten Markt- und Standorteigenschaften in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

#### SWOT-Analyse für das Projekt

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrierte Lage der Projektfläche in unmittelbarer Nähe zur Ortsteilmitte</li> <li>• Fußläufige Erreichbarkeit von familienorientierten und medizinischen Angeboten sowie zu Nahversorgungsangeboten</li> <li>• Sehr gute Verkehrsanbindung per MIV und ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliches Umfeld der Projektfläche mit Modernisierungsbedarfen im Wohnungsbestand</li> <li>• Leichte Beeinträchtigung durch nördlich angrenzende Bahnlinie</li> <li>• Einzelhandel im Dülkener Ortskern ist durch vermehrte Leerstände gekennzeichnet</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Umnutzung und Aufgabe der gewerblichen Fläche kann eine Aufwertung des Quartiers und ein Impuls für eine positive Entwicklung des gesamten Stadtteils Dülken erreicht werden</li> <li>• Positive Wettbewerbssituation im Segment altersgerechter Eigenheime</li> <li>• Errichtung von „bezahlbaren“ Eigenheimen für ältere Haushalte und damit Deckung einer Marktnische</li> <li>• Breite Zielgruppenansprache auf der Projektfläche möglich: Neben altersgerechten Eigenheimen besteht auch für „klassische“ Eigenheimformen eine Vermarktungsfähigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspektivisch gewisse Konkurrenz durch weitere Potenzialflächen im Stadtteil Dülken</li> <li>• Weit überdurchschnittliche Preisniveaus sind in der Mikrolage aufgrund der dargestellten Lagequalitäten voraussichtlich nur begrenzt durchsetzbar</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

### 6.2. Produktkonzeption

#### Grundlegende Konzeption

Auf Basis der Analysen kommen wir zu dem Ergebnis, dass sich der Standort am besten für die Realisierung eines Projektes für Haushalte der postfamiliären Phase bzw. Senioren sowie für Familienhaushalte eignet. Familien und Paare in der Familiengründungsphase profitieren am Standort von der Nähe zu betreuungs- und bildungsbezogener Infrastruktur. Weitere positive Merkmale des Standortes ergeben sich unter anderem aus der guten Erreichbarkeit von Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie zu Angeboten medizinischer Infrastruktur. Hierbei handelt es sich um Standort-

faktoren, die insbesondere für ältere Haushalte, die auf eine fußläufige Erreichbarkeit angewiesen sind, wichtig sind.

Eine leichte Einschränkung ergibt sich für den Standort aufgrund seiner Mikrolage und dem städtebaulichen Umfeld. Auch bei einer Aufgabe der gewerblichen Nutzung der konkreten Projektfläche besteht im Umfeld eine noch gewerbliche Prägung durch weitere, angesiedelte Firmen. Auch die direkte Nähe zur nördlich verlaufenden Bahnlinie und Modernisierungsbedarfe im angrenzenden Wohnungsbestand stellen Faktoren dar, die sich auf die Zielgruppen-eignung und die am Standort zu erzielenden Preise auswirken.

Die am Standort ansprechbaren Haushaltstypen umfassen vornehmlich Haushalte mit einem häuslich-familiären oder einem konventionell-situierten Wohnkonzept, eingeschränkt können aufgrund der integrierten Lage und der Nähe zur Dülkener Ortsmitte auch jüngere Haushalte mit einem kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept angesprochen werden. Bei der Ausstattung der Wohnungen sollte dieses Wohnkonzept allerdings vernachlässigt werden, da die Nachfrage nur eine untergeordnete Rolle spielen wird.

### **Städtebauliche Konzeption**

Wir empfehlen, möglichst das gesamte Gelände in die Neuplanung einzubeziehen. Eine Umnutzung der bestehenden Bürogebäude in mehr oder weniger konventionelle Wohnungen wäre aufgrund der augenscheinlichen Bausubstanz und der Gebäudestruktur eher schwierig umzusetzen. Wir empfehlen, ausgehend von einer Ausnutzung des gesamten Geländes, die Umsetzung eines Projektes mit einer Mischung aus individuellem Wohnen im Eigentum sowie Geschosswohnungsbau.

Die erste vorliegende Entwurfsplanung sieht eine Ausrichtung auf das Seniorenwohnen vor. In dem aktuellen Entwurf ist der Bau von etwa 50 bis 60 seniorengerechten, barrierefreien Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise mit Wohnflächen zwischen 68 und 90 m<sup>2</sup> geplant, die durch fünf Appartementhäuser mit je acht Wohnungen ergänzt werden. Diese Mietwohnungen können Haushalten mit Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden.

Die ersten Ideen sehen darüber hinaus einen verpflichtenden Hausmeisterservice vor, der kleinere Reparaturarbeiten und die Pflege der Außenarbeiten übernimmt. Weitere Dienstleistungen, wie z.B. Tagespflege oder ambulante Pflegeleistungen, sollen bei Bedarf ebenfalls zur Verfügung gestellt werden.

InWIS spricht sich für die Verwirklichung von seniorengerechten Eigenheimformen und die Ergänzung durch Mietwohnungsbau aus, empfiehlt vor dem Hintergrund der Eigenschaften der Mikrolage die folgende Konzeptionierung des Geländes:

- Der nördliche Teil der Fläche bietet sich für den Bau von mehrgeschossigen Wohngebäuden an. Mit diesem Vorgehen, das bereits in der vorliegenden Entwurfsplanung berücksichtigt ist, findet eine Abschirmung der Wohnanlage zu der nördlich angrenzenden Bahnlinie statt. Um eine optimale Ausnutzung der Sonneneinstrahlung zu gewährleisten, sollten die Balkone oder Terrassen ihre Ausrichtung nach

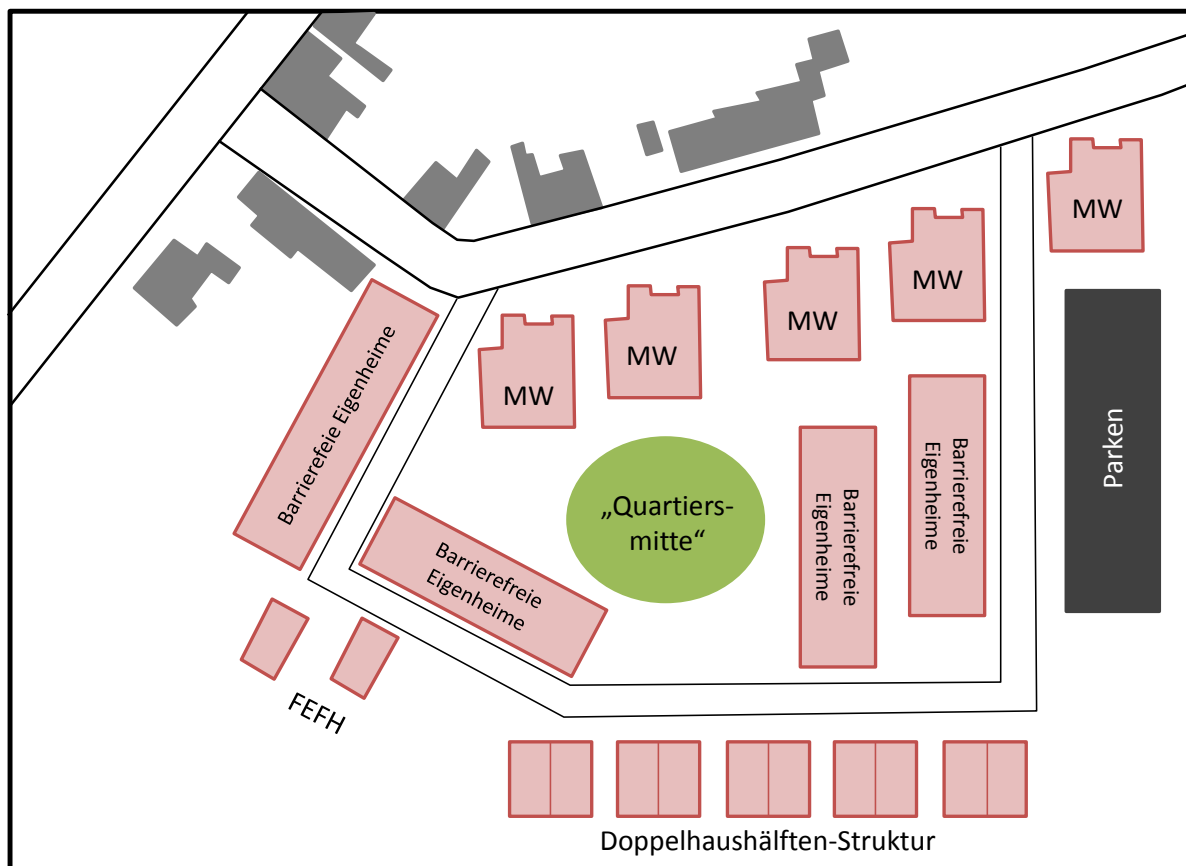
Süden haben, damit ist eine Orientierung zum Mittelpunkt der Projektfläche an sich gewährleistet.

- In diesem Mietwohnungskomplex könnten ferner auch gemeinschaftliche Flächen für die Bewohner des Projektes realisiert werden. Ein zusätzliches Komfortmerkmal stellen auch Gemeinschaftsflächen im Außenbereich dar (z.B. um im Sommer grillen oder im Garten sitzen zu können). Bei einer Umsetzung der Mietwohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel sind die Mietwohnungen nicht nur preisgebunden, sondern es besteht die Anforderung, die Wohnungen barrierefrei zu errichten. Diese Barrierefreiheit sollte sich auch im Außenbereich der Wohngebäude weiter fortsetzen, um allen Bewohnern eine adäquate Nutzung ermöglichen zu können. Aus gutachterlicher Einschätzung ist sowohl die Etablierung von preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungen als auch ein Angebot an mittelpreisigen, frei finanzierten Wohnungen standortgerecht. Die Stadt Viersen verzeichnet eine aktuell hohe Nachfrage nach preisgünstigen, insbesondere altersgerechten Mietwohnungen. Insbesondere kleine Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> für ein bis zwei Personen, aber auch größere Wohnungen für Familien sind derzeit stark nachgefragt. Ein Nachfrageüberhang besteht jedoch auch bei Neubau-Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Nachfragende Zielgruppen sind hierbei u.a. diejenigen, die auf eine möglichst barrierearme Wohnsituation angewiesen sind und deren Einkommen nur knapp über den Grenzen des Wohnberechtigungsscheins liegt. Die Stadt Viersen ist im Rahmen der Wohnraumförderung im Segment des Mietwohnungsbaus dem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau zugewiesen. Eine Etablierung eines öffentlich geförderten Wohnprojektes ist somit in enger Abstimmung mit dem zuständigen Landesbauministerium zu entwickeln. InWIS empfiehlt eine frühzeitige Aufnahme zum Ministerium, um die Realisierungschancen eines solchen Projektes zu klären. Eine Etablierung von frei finanzierten Wohnungen im mittleren Preissegment wird seitens InWIS jedoch als ebenfalls vermarktungsfähig gehalten, da sowohl im preisgünstigen als auch im mittleren Preissegment Bedarfe vorhanden sind. Empfehlenswert wäre daher bei einem Gesamtvolumen von etwa 40 Wohneinheiten auch eine Mischung von preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen.
- Auf dem südlich angrenzenden Geländeabschnitt bietet sich die Umsetzung von individuellen Wohnformen an. Die aktuelle Entwurfsplanung sieht eine vglw. dichte Bebauung mit reihenhausähnlichen, eingeschossigen und barrierefreien Eigenheimen vor. Von „klassischen“ Einfamilienhäusern sollten sich diese Wohneinheiten insofern unterscheiden, dass den einzelnen Wohneinheiten neben einer Terrasse nur kleine Grün- bzw. Grundstücksflächen zugeordnet sind, um den Aufwand für ältere Haushalte, die sich gezielt kleiner setzen wollen, möglichst gering zu halten. Die in der aktuellen Planung vorgesehene, hohe Verdichtung bedingt ein Mengengerüst von mindestens 50 altersgerechten Eigenheimen. Vor dem Hintergrund, dass insbesondere Reihenhäuser in der Stadt Viersen nur vglw. wenig vertreten sind, und der Nachfragefokus vermehrt auf Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern liegt, gibt InWIS die Anregung, eine aufgelockrtere Variante der Bebauung mit größerer Zielgruppenspreizung

anzustreben. Möglich wäre aus gutachterlicher Einschätzung z.B. eine Ergänzung der altersgerechten Eigenheimformen um Doppelhaushälften (ggf. auch in altersgerechter Ausstattung) und um wenige freistehende Einfamilienhäuser, die auch von Familienhaushalten erworben werden können. Hintergrund dieser Empfehlung sind auch die spezifischen Lagequalitäten der Mikrolage. Insbesondere ältere Haushalte legen neben infrastrukturellen Aspekten auch verstärkt Wert auf eine belastungsarme Wohnsituation. Diese kann am Standort nicht uneingeschränkt bestätigt werden, so dass die Vermarktungschancen bei einer größeren Zielgruppen- und Produktpreisung besser eingeschätzt werden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die barrierefreien Eigenheimformen nicht nur für ältere Haushalte ein adäquates Wohnraumangebot darstellen, sondern auch für jüngere Personen mit körperlichen Einschränkungen, für die am Wohnungsmarkt ein nur geringes Wohnangebot vorhanden ist.

- Vor dem Hintergrund der expliziten Mikrolageeigenschaften empfiehlt InWIS eine Umsetzung des Geschosswohnungsbaus als Mietwohnungen. Neubaueigentumswohnungen erfahren in der Stadt Viersen zwar aktuell eine gute Nachfrage, im Fokus dieser Nachfrage stehen jedoch hochwertige Wohnungen in guten bis sehr guten Mikrolagen der Stadt Viersen.
- Da in der aktuellen Planung bereits sowohl Geschosswohnungsbau als auch Eigenheimformen berücksichtigt werden, muss auch die Thematik der Stellplatzsituation Beachtung finden. Auch ältere Haushalte legen im Alter noch Wert auf Mobilität, so dass ein gewisser Anteil an Stellplätzen sowohl für die Mieter der Wohnungen als auch für die Eigenheimformen (in der aktuellen Entwurfsplanung sind hierfür allerdings Stellplätze am Haus vorgesehen) vorgehalten werden sollte. Hierfür bietet sich der östliche Teilbereich der Fläche an. Dieser Teil der Projektfläche ist besonders geeignet, da eine weitere, noch gewerblich genutzte Fläche angrenzt. Eine Parkfläche könnte somit als Art „Abstandsfläche“ zu eben diesen östlich angrenzenden Flächen fungieren.
- Die Haupteerschließung der Fläche erfolgt direkt über den Schiricksweg. InWIS gibt die Anregung, die innere Erschließung des Baugebietes kreisförmig anzulegen, um im Mittelpunkt der Fläche eine neue öffentliche Fläche entstehen zu lassen, die nicht nur als gemeinschaftlich nutzbare Fläche fungieren, sondern zusätzlich zu einer stärkeren Auflockerung beitragen kann.

Skizzierung einer überarbeiteten Konzeptionierung



Quelle: eigene Darstellung

Mit den vorgeschlagenen Produkten kann unserer Ansicht nach gut externes Potenzial abgeschöpft werden, ebenso können aber auch Bewohner aus Viersen angesprochen werden, die sich innerhalb des Stadtteils oder der Stadt in ihrer Wohnsituation verändern möchten, diesen Plan aufgrund limitierter (finanzieller) Möglichkeiten bisher jedoch nicht umsetzen konnten. **Bei einer Platzierung im mittleren Preissegment** schätzen wir das **Vertriebsrisiko** der Maßnahme als **gering** ein. Trotz weiterer, vorhandener Potenzialflächen im Umfeld, auf denen künftig sowohl Eigenheime als auch Mietwohnungen entstehen können, sollten die am Schiricksweg geplanten Wohneinheiten schnell zu veräußern sein, da insbesondere im Segment altersgerechter Eigenheime derzeit kein Angebot auf dem Viersener Wohnungsmarkt vorhanden ist und somit eine Marktnische langfristig bedient werden kann.

Im Hinblick auf die identifizierten Wohnkonzepte der konventionell-situierten und häuslich-familiären Haushalte bietet sich eine klassische Architektursprache an, die sich an konventionellen Gebäudestrukturen orientiert und sich städtebaulich in die umgebende Wohnbebauung einfügt.

Die Umsetzung kann in mehreren Bauabschnitten erfolgen, wobei die Mietwohnungsgebäude im nördlichen Teilbereich der Fläche im ersten Bauabschnitt und die Eigenheimformen in weiteren Schritten entstehen können. Auch hier bietet es sich an, aufgrund der Größe der Gesamtfläche und dem angestrebten Volumen, eine Verwirklichung in mehreren Bauabschnitten anzustreben.

## **Wohnungsmix und -ausstattung**

Um den Bedürfnissen der angesprochenen Zielgruppen gerecht zu werden, sollten die Mietwohnungen barrierefrei umgesetzt werden. Bei einer Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen ist dies bereits in der Wohnraumförderung als Anforderung definiert. Die hierfür erforderlichen leicht größeren Flächenvorhaltungen werden auch von Menschen, die nicht notwendigerweise eine barrierefreie Wohnung benötigen, geschätzt. Eine barrierefreie Ausstattung und Erschließung der Wohnungen (diese könnte ggf. über eine Laubengangerschließung umgesetzt werden) trägt somit auch zur langfristigen Vermietbarkeit und Nachhaltigkeit bei. InWIS empfiehlt bei einer Umsetzung im öffentlich geförderten Segment die Wohnungen nicht nur Älteren, sondern allen Altersgruppen zur Verfügung zu stellen, da nicht nur ältere Haushalte auf eine barrierefreie Ausstattung angewiesen sein können. Um z.B. auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen anzusprechen, ist es ratsam, eine geringe Anzahl an Wohnungen auch rollstuhlgerecht auszustatten. Hierfür eignen sich entweder die Erdgeschosswohnungen in den Geschosswohnungsbauten oder die umzusetzenden altersgerechten Eigenheimformen.

Hinsichtlich der Wohnflächen spricht sich InWIS für den geplanten Wohnungsmix aus. Positiv kann bewertet werden, dass bei den altersgerechten Eigenheimen Wohnflächen zwischen 65 und 90 m<sup>2</sup> geplant sind. Auch die Fokussierung auf kleine Mietwohnungen zwischen 45 und 62 m<sup>2</sup> kann als nachfragegerecht bezeichnet werden. InWIS gibt jedoch die Anregung, bei dem geplanten Volumen von 40 Mietwohnungen auch einen gewissen Anteil (etwa 10 Wohneinheiten) an größeren Wohnungen (für Familienhaushalte) bereit zu halten, da auch in diesem Segment ein Nachfrageüberhang besteht und die Analyse aufgezeigt hat, dass auf der Projektfläche sowohl ältere Haushalte als auch Familien anzusprechen sind.

Die Ausstattung der Wohnungen sollte ein mittleres bis leicht gehobenes Niveau aufweisen und sich an den Präferenzen der identifizierten Wohnkonzepte orientieren. Diese bevorzugen eine klassische Ausstattung der Wohnung mit einem konventionellen Bad und einer separaten Küche anstelle einer offenen Wohnküche. Eine Unterkellerung der eingeschossigen Eigenheime wird als nicht notwendig erachtet, da eine solche Umsetzung mit erhöhten Kosten verbunden ist und einer kompletten Barrierefreiheit entgegensteht. Ein barrierefrei erreichbarer Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung bietet einen adäquaten Ersatz.

## **Betreuungsleistungen**

Wir empfehlen, auf allzu teure Grundleistungen zu verzichten, da die anfallenden Kosten für viele Mieter eine Belastung darstellen und sich die Zahlungsbereitschaft hierfür oftmals in Grenzen hält. Dies gilt umso mehr, wenn die Haushalte gerade aus dem eigenen Eigenheim kommen und entsprechende Services nicht gewohnt sind. Für diejenigen Haushalte, die sich gezielt etwas „gönnen“ möchten, ist jedoch das geplante Vorhaben, die Betreuung der Bewohner über einen Hausmeisterservice zu gewährleisten, positiv zu bewerten. Vorteilhaft ist es, weitere Angebote und Dienstleistungen bei Bedarf anzubieten, diese aber nicht für jeden Haushalt verpflichtend zu machen.

### 6.3. Preisempfehlungen

Lokale Marktexperten berichten, dass trotz der bestehenden Bauaktivität der letzten Jahre eine weiterhin stabile Nachfrage nach Eigenheimen vorhanden ist. Insbesondere für spezielle Angebote im barrierefreien Segment besteht sowohl auf dem Mietwohnungsmarkt als auch auf dem Markt für Eigenheime eine gute Nachfrage. Das Segment altersgerechter Eigenheimformen wird aktuell in Viersen noch nicht bedient, nur vereinzelt lassen sich im Neubau ebenerdige Eigenheimformen identifizieren.

Als Resultat des aktuellen Marktklimas und der Angebotsnische im Segment altersgerechter Eigenheimformen wird mit einer guten Vermarktungsfähigkeit des geplanten Projektes gerechnet. Leichte Einschränkungen resultieren aus dem städtebaulichen Umfeld und der leichten Belastungslage, die sich zum einen aus der angrenzenden Bahnlinie und zum anderen aus den Modernisierungsbedarfen im angrenzenden Wohnungsbestand ergeben und Einfluss auf die zu erzielenden Preise am konkreten Projektstandort haben. Die Preisgestaltung sollte sich generell am Segment der Reihenhäuser orientieren, um eine akzeptable Vertriebsgeschwindigkeit zu gewährleisten. Da die Wohnflächen in den Bungalows mit etwa 65 bis 90 m<sup>2</sup> deutlich unter den bei „klassischen“ Eigenheimen üblichen Wohnflächen liegen, sollte sich dies auch im Preis widerspiegeln. Reihenhäuser mit etwa 200-300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden in Viersen-Dülken teilweise bereits unter 200.000 Euro angeboten. Hierbei handelt es sich auch um die Angebote, die im Vergleich die beste Nachfrage erfahren. Empfehlenswert ist eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten. Dies bietet die Möglichkeit, nach erfolgreicher Etablierung des neuen Wohnproduktes am Viersener Wohnungsmarkt die Preise in weiteren Schritten noch anzupassen.

Preisübersicht Reihenhäuser			
Inklusive:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlerer bis leicht gehobener Ausstattungsstandard</li> <li>Baunebenkosten (Architekten- und Bauingenieursleistungen sowie Vertriebskosten)</li> <li>Erschließungsbeiträge, Hausanschlüsse</li> </ul>			
Exklusive:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Malerarbeiten und Bodenbeläge</li> <li>Unterkellerung</li> <li>Garage: ca. 10.000 Euro</li> </ul>			
Produkt	Kaufpreis in Euro	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
Barrierefreier Bungalow	160.000 - 185.000	65-90	Ca. 200

Im Segment des Mietwohnungsbaus hängen die zu erzielenden Preise davon ab, ob die Wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel oder frei finanziert entstehen werden. Für beide Segmente kann eine spürbare Nachfrage attestiert werden. Während im öffentlich geförderten Segment der Mietpreis gekoppelt an die Mietstufe für Viersen festgelegt ist (5,10 Euro/m<sup>2</sup> für die Einkommensgruppe A), bestehen im Segment der frei finanzierten Wohnungen größere Spielräume.

Für eine zügige Vermietung der Wohnungen im frei finanzierten Segment wird empfohlen, das mittlere Neubaupreissegment zu bedienen. Dies liegt in der



Stadt Viersen zwischen 6,00 und 7,00 Euro/m<sup>2</sup>. Das hochpreisige Segment, das eine nur noch geringe Nachfrage erfährt, beginnt bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup> und ist nur in den besten Lagen der Stadt Viersen aufzurufen.

<b>Preisübersicht Mietwohnungen frei finanziert</b>		
<b>Inklusive:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlerer bis leicht gehobener Ausstattungsstandard</li> <li>• Oberbeläge und Malerarbeiten</li> <li>• Baunebenkosten (Architekten- und Bauingenieurleistungen sowie Finanzierungs- und Vertriebskosten)</li> <li>• Erschließungsbeiträge, Hausanschlüsse</li> </ul>		
<b>Exklusive:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alarmsystem für Senioren</li> <li>• Mögliche Wahlenleistungen</li> <li>• Hausmeisterdienst</li> <li>• Stellplatz</li> </ul>		
<b>Produkt</b>	<b>Mietpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Erdgeschosswohnung	6,00 - 6,50	45-62 m <sup>2</sup>
Etagenwohnung	6,50 - 6,80	45-62 m <sup>2</sup> und 90-100 m <sup>2</sup>
Dachgeschosswohnung	6,80 - 7,00	45-62 m <sup>2</sup> und 90-100 m <sup>2</sup>

Im Segment der Mietwohnungen gehen wir von einer guten Vertriebsgeschwindigkeit aus. Auch die barrierefreien Eigenheimformen werden nach einer ersten Etablierungsphase eine gute Vertriebsgeschwindigkeit erzielen können. Hierbei ist anzumerken, dass der Erwerb der barrierefreien Eigenheime nicht nur für Selbstnutzer interessant ist, auch für Kapitalanleger könnte ein solches Produkt gemäß der Einschätzungen lokaler Marktexperten aufgrund des vglw. günstigen Preises eine interessante Möglichkeit darstellen.

Für klassische Eigenheimformen (Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser) besteht in der Stadt Viersen derzeit ebenfalls eine gute Nachfrage, so dass diese als Beimischung zu den altersgerechten Wohnformen eine sehr gute Zielgruppenspreizung am Standort ermöglichen und zu einer ausgewogenen Zielgruppenmischung beitragen.

## Zusammenfassung der Analyseschritte



Analysierter Bereich	Bewertung	Fazit
<b>Makrostandort Viersen</b>	→	Solider Wirtschafts- und Wohnstandort der noch von der Nähe zur Stadt Düsseldorf profitieren kann: Wanderungsgewinne aus dem Umland bedingen eine noch vglw. stabile Bevölkerungsentwicklung mit nur leichten Verlusten
<b>Mikrostandort</b>	↗	Mikrostandort mit durchschnittlicher Lagequalität und guter Erreichbarkeit des Ortskerns sowie guter infrastruktureller Ausstattung
<b>Zielgruppen</b>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #d9ead3; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">Häuslich-familiäres Wohnkonzept</div> <div style="background-color: #f4cccc; padding: 2px;">Konventionell-situierendes Wohnkonzept</div> </div>	Breite Zielgruppenansprache mit Fokus auf Bestagern, Senioren und Familienhaushalten
<b>Kleinräumiger Markt und Wettbewerb für Neubau-Maßnahmen</b>	↗	Positive Preisentwicklung, hohe Nachfrage nach günstigen Neubauobjekten; die Wettbewerbssituation stellt sich als sehr positiv dar: In der gesamten Stadt Viersen gibt es derzeit kein vergleichbares Angebot im Neubau (in Bezug auf die geplanten altersgerechten Eigenheimformen)
<b>Gesamteinschätzung Projekt</b>	↗	<b>Innerhalb der Stadt Viersen bildet der Stadtteil Dülken nicht die gefragteste Wohnlage. An oberer Stelle der Nachfrage stehen die Bereiche Alt-Viersen und Süchteln. Mit der geplanten Umnutzung der Fläche am Schiricksweg kann jedoch perspektivisch ein wertvoller Beitrag zur positiven Weiterentwicklung des Quartiers und des gesamten Stadtteils Dülken geliefert werden. Unserer Ansicht nach sind die Erfolgchancen am Standort vor allem dann positiv einzuschätzen, wenn am Standort barrierefreie (und gleichzeitig bezahlbare) Eigenheime für ältere Haushalte mit mittlerem Einkommen errichtet werden. Der uns vorliegende Entwurf berücksichtigt derzeit noch keine ergänzenden Eigenheimformen. Zur besseren Zielgruppenansprache und der Erhöhung der Vertriebsgeschwindigkeit wird empfohlen, eine kleine Beimischung von weiteren, „klassischen“ Eigenheimformen zu verwirklichen, auch um eine geringere Verdichtung auf der Fläche anzustreben, die der in Viersen üblichen Bebauungsart näher kommt.</b>

## Anhang 1 - Zielgruppenansprache

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

### Wohnkonzepte



Quelle: Wohntrends 2020

Basierend auf der empirischen Studie „Wohntrends 2020“ (GdW Branchenbericht 09/2008), die im Jahr 2008 von InWIS in Kooperation mit Analyse & Konzepte durchgeführt worden ist, können fundierte Aussagen zu den Wohnwünschen einzelner Zielgruppen und Haushaltstypen generiert werden. Aus diesen „Wohnkonzepten“ lassen sich unter anderem Rückschlüsse auf die Affinitäten zu einzelnen Standortmerkmalen ziehen, sodass mit dem aus der Studie hervorgegangenen Modell der „Wohnmatrix“ eine verbesserte Ableitung von Produktempfehlungen aus der jeweiligen Zielgruppenidentifizierung vorgenommen werden kann. Lebensphasen, Unterschiede in der Wohnkaufkraft und Lebensstilorientierungen werden in der Wohnmatrix in einem Modell zusammengeführt, wodurch dieses für die Wohnungswirtschaft verglichen mit klassischen Milieumodellen einen höheren Mehrwert liefert. Konkrete Produktempfehlungen können für den Einzelfall jedoch erst in Verbindung mit den Ergebnissen der kleinräumigen Markt- und Konkurrenzanalyse gegeben werden.

Im Folgenden werden die geeigneten Zielgruppen für den Standort hergeleitet. Eine Beschreibung der identifizierten Wohnkonzepte findet sich im Anhang.

## Anhang 2 - Die identifizierten Wohnkonzepte

WK

Anforderungen an Produkt und Standort



Diese Gruppe ist stark nach innen orientiert, jedoch auch gleichzeitig fest in (realen) Nachbarschaften und sozialen Netzwerken integriert. Familiäre Werte bilden den zentralen Bezugspunkt, sie sind bestimmend für den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur. Die Orientierung auf den Beruf ist nachrangig. Für die jüngeren Haushalte dieser Gruppe haben zudem klassisch konservative Werte wie Ordnung und Kontinuität an Bedeutung verloren, wobei die älteren Haushalte diese weiterhin schätzen.

Häuslich-familiäre Wohnkonzepte sind besonders bei folgenden Haushalten vertreten:

- Familien bzw. Paarhaushalte, die eine Familiengründung (konkret) planen.
- Haushalte in der Postfamilienphase, bei denen familiäres Leben weiterhin im Mittelpunkt steht.
- Im Durchschnitt weisen die Haushalte eine mittlere Wohnkaufkraft auf, wobei aber insgesamt eine deutliche Streuung vorliegt.

Die Wohnung bzw. das Haus bilden den absoluten Lebensmittelpunkt. Hier versammelt sich die Familie, Nachbarn und Freunde kommen zu Besuch. Das klassische Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhaus sollte es sein, am Stadtrand oder im Grünen. Zum Teil bieten auch innerstädtische große Wohnungen den entsprechenden Rahmen.

Ein kommunikatives Ambiente ist wichtig, entsprechend ist die Küche der wichtigste Raum im Haus. Er fungiert für die gesamte Familie, Freunde und Bekannte als Treffpunkt. Soweit es die finanziellen Mittel zulassen, wird großer Wert auf Komfort und Hochwertigkeit der Kücheneinrichtung gelegt. Ähnliche Bedürfnisse hat die Gruppe mit häuslich-familiärem Wohnkonzept an die Ausstattung des Badezimmers. Großzügige Zuschnitte und komfortable Einrichtungen übernehmen die Funktion eines Wohlfühlraumes. Besonders Familien äußern den Wunsch nach einem zweiten Badezimmer, um allen Haushaltsmitgliedern gerecht zu werden. Hier orientieren sich die Wohnansprüche in erster Linie an praktischen Fragestellungen des familiären Alltags.

Der höhere Raumbedarf erstreckt sich nicht nur auf den Wohnbereich. Gerade Familien wünschen sich weitere Nutzräume wie einen Keller oder Hauswirtschaftsraum sowie Abstellflächen außerhalb der Wohnung, bspw. für Fahrräder. Der eigene Garten gehört zum klassischen Einfamilienhaus, ansonsten kann auch eine Terrasse und im Falle der Mietwohnung ein Grillplatz oder ein angemessener Balkon eine entsprechende Alternative darstellen.

Sicherheitsaspekte spielen eine große Rolle. Sowohl im häuslichen Bereich in Form von Rauchmeldern oder Gasmeldern als auch die Sicherheit im direkten Wohnumfeld in Form von automatischen Einbruchsregelungen. Diese Haushalte sind derartigen praxisorientierten technischen Neuheiten zugetan. Entsprechend werden auch technische Maßnahmen zum Energiesparen als sinnvoll und wünschenswert angesehen.

Ein familiengerechtes Wohnumfeld ist ein absolutes Muss. Fußläufig erreichbare Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielmöglichkeiten werden anderen freizeitorientierten Infrastruktureinrichtungen, wie einer ausgeprägten Kneipen- und Gastronomieszene, vorgezogen. Dazu gehört auch ein sauberes und sicheres Wohnumfeld. Beeinträchtigungen und Belastungen durch innerstädtische Abgaskonzentrationen oder Lärmpegeln werden soweit wie möglich vermieden.



Herausragendes Merkmal der Haushalte mit diesem eher konservativ geprägten Konzept ist die hohe Lebenszufriedenheit. Wirtschaftlich und gesellschaftlich wurde das erreicht, was man angestrebt hat. Das wird auch gerne nach Außen dargestellt.

Konventionell-situierete Wohnkonzepte sind besonders bei folgenden Haushalten vertreten:

- Ältere Haushalte, viele davon in der post-familiären Phase
- Haushalte mit mittlerer Wohnkaufkraft

Die Wohnsituation ist an allgemeinen, konventionellen Vorstellungen mit einer eher klassischen Ausstattung der Wohnung orientiert: ein konventionelles Bad, ein Gäste-WC, lieber eine separate Küche mit Einbauküche als eine offene Wohnküche. Da zugleich aber auch materielle Werte einen hohen Stellenwert haben, darf die Ausstattung von guter Qualität sein und auch etwas kosten. Vor diesem Hintergrund steht man auch ökologischen Aspekten und technischen Erleichterungen aufgeschlossen gegenüber. Besonders technische Einrichtungen, die die Sicherheit im Haus und im Wohnumfeld steigern, sind für die Haushalte mit konventionell-situiereten Wohnkonzepten von besonderer Bedeutung. Dieses hohe Sicherheitsbedürfnis trifft besonders für die älteren Haushalte über 65 Jahre und für Familien und Alleinerziehende zu. Technische Einrichtungen hingegen, die den Komfort unterstützen, wie zentrale Temperaturregelungen oder automatische Licht- und Herdregulierungen, sind verstärkt der Gruppe der 45-65-Jährigen zuzuordnen.

Eine ruhige Stadtrandlage mit einem schnell zu erreichenden Zentrum, sodass der Wunsch nach Ruhe und Ordnung, aber auch nach Lebhaftigkeit und Urbanität erfüllt wird, stellt für diese Gruppe einen optimalen Wohnstandort dar. Beim Erwerb eines Eigenheimes wird das freistehende Eigenheim den weniger repräsentativen Reihen- oder Doppelhäusern klar vorgezogen, wenngleich gerade moderner geprägte Haushalte dieser Gruppe durchaus auch Reihenhäusern gegenüber offener sind als die Protagonisten anderer Wohnkonzepte. Bei älteren Haushalten besteht der ausgeprägte Wunsch nach einer senioren-gerechten Ausstattung der Wohnung. Das Interesse an wohnungsnahen Dienstleistungen oder Serviceleistungen nimmt auch mit Zunahme des Alters der Haushalte zu. Hierbei werden besonders die Versorgungsleistungen wie Pflegedienste, Mahlzeitservice und Einkaufshilfe gewünscht.



Diese politisch eher progressive und lifestyle-orientierte Gruppe ist sehr offen gegenüber unterschiedlichen Entwicklungen und Eindrücken sowie sehr kommunikativ. Das Leben spielt sich in der Gemeinschaft ab. Dabei werden neben persönlichen Kontakten auch virtuelle Netzwerke gepflegt. Wichtig ist das urbane Umfeld, das unterschiedliche Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten bietet. Werte wie Ordnung, Status und Religiosität sind von nachgeordneter

---

#### Bedeutung.

Kommunikativ-dynamische Wohnkonzepte sind besonders bei folgenden Haushalten vertreten:

- Junge Single- oder Paarhaushalte (18-30 Jahre), oftmals Studenten oder Berufsanfänger, aber auch mittelalte Haushalte (bis 44 Jahre).

Urbanität und Zentralität stehen bei der Wohnungswahl an erster Stelle. Die Mietwohnung im Geschosswohnungsbau ist dabei Mittel zum Zweck, wobei Wohneigentum in Zukunft ebenfalls wünschenswert wäre. Hier dominiert der Erwerb von Eigentumswohnungen an urbanen Standorten. Insbesondere experimentelle und eher außergewöhnliche Wohnformen (bspw. Lofts und Maisonette-Wohnungen) werden von dieser Gruppe gesucht. Die Ausstattung sollte das derzeitige Lebensgefühl widerspiegeln. Ein schickes Wohlfühl-Bad und eine offene Küche entsprechen den zentralen Anforderungen dieser Gruppe.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Kommunikation, Erlebnis und Lifestyle haben Image sowie das gastronomische und Freizeitangebot für diese Gruppe einen übergeordneten Stellenwert. Ein urbaner und prestigereicher Wohnstandort wird daher höher gewichtet als die eigentliche Wohnung. Man will diese zwar vorzeigen, aber essen kann man auch woanders. Ein Balkon oder eine Terrasse sind jedoch Voraussetzung zum Wohlfühlen. Lieber eine kleine Wohnung mitten in einem lebhaften pulsierenden Stadtteil als eine große Wohnung im Umland mit schlechten Verkehrsanbindungen ist eine Lebensweise, die vor allem für die jüngeren Haushalte dieses Wohnkonzeptes prägnant ist. Diese Ansprüche an das Wohnumfeld bedingen eine hohe Toleranz gegenüber Lärm und anderen Kulturen. Hohe Wertschätzung erfährt allerdings ein ausreichendes Parkplatzangebot, welches an den bevorzugten Standorten allerdings oft begrenzt ist.

Einerseits nimmt das Internet einen immer höheren Stellenwert im Rahmen der Informationsbeschaffung ein, sodass die meisten Haushalte dieser Gruppe auf dieses angewiesen sind, andererseits nimmt auch die soziale Netzwerkbildung über das Internet immer weiter zu. Wenn es zu diesen technischen Voraussetzungen noch ein extra Arbeitszimmer gibt, wäre dies ideal. Umweltaspekten steht man offen gegenüber, fragt diese jedoch nicht gezielt nach.

## Anhang 3 - ImmobilienScout24 -Datenbankanalyse

Bei der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank ist Folgendes zu berücksichtigen: Hinweise auf die Angebotsdichte liefert die Zahl der in einem Ort eingestellten Verkaufsangebote. Die tatsächliche Anzahl der Angebote ist im Gebrauchsegment durch die Verbreitung anderer Medien höher und auch im Neubau ist durch „stellvertretende“ oder Beispielangebote von einer höheren Zahl zum Verkauf stehender Objekte auszugehen. Für einen Vergleich der Angebotssituation unterschiedlicher Produktsegmente und unterschiedlicher Raumeinheiten sind die Zahlen jedoch geeignet. Um eine mögliche Verzerrung der Ergebnisse durch Ausreißer zu vermeiden, werden in vergleichenden Darstellungen nur jene Stadtteile bzw. Gemeinden berücksichtigt, in welchen im betrachteten Zeitraum mindestens zehn Objekte angeboten wurden.

Die Nachfrage wird über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden können.

Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt. Die Preise beziehen sich auf das jeweilige Angebot und nicht auf die eigentliche Transaktion. Durch Preisverhandlungen kommen insbesondere bei Gebrauchtimmobilen tendenziell niedrigere Verkaufspreise zu Stande, was bei der Interpretation der Werte Berücksichtigung findet.

Über die Repräsentativität der ausgewerteten Daten gibt die aktuelle W3B-Studie (2009) des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß Aufschluss: Hiernach suchen mehr als 70 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss im Netz nach Häusern und Wohnungen. Knapp über 88 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können. Für vergleichende Analysen ist die Methodik somit hinreichend repräsentativ.

## Anhang 4 - Ausstattungsklassen

### Einfache Ausstattung

#### Mehrfamilienhäuser:

EG-, Etagen- oder Souterrain-Wohnung ohne Gartenzugang oder Balkon; einfache Oberböden; keine oder wenige aufwertenden Ausstattungsmerkmale; keine Tiefgarage/Aufzug; innenliegendes Bad, einfache Sanitärausstattung

#### Ein- und Zweifamilienhäuser:

Kleine Wohnfläche (<120m<sup>2</sup>); keine Oberböden/Malerarbeiten auswählbar bzw. nicht inbegriffen; i.d.R. kein ausgebautes Dachgeschoss od. Keller; einfache Architektursprache; kaum Auswahlmöglichkeiten - hoher Standardisierungsgrad

### Mittlere Ausstattung

#### Mehrfamilienhäuser:

EG- oder Etagenwohnungen mit Terrasse und/oder Balkon; einfache Oberböden und einige weitere aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bspw. Gartenzugang oder bodentiefe Fenster; zumeist kein Aufzug, Parkmöglichkeit am Haus

#### Ein- und Zweifamilienhäuser:

Keine oder einfache Oberböden und Malerarbeiten im Angebot inbegriffen; i.d.R. kein ausgebautes Dachgeschoss; Keller vorhanden; schlichte Architektursprache; Gäste WC; i.d.R. innenliegende Bäder

### Gehobene Ausstattung

#### Mehrfamilienhäuser:

EG- oder Etagenwohnungen mit Terrasse, Balkon/Dachterrasse; hochwertige Oberböden und Malerarbeiten; diverse weitere aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bspw. Gartenzugang, Markenarmaturen, bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Kamin; Gebäude verfügt über eine Tiefgarage und einen Aufzug

#### Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gehobene Architektursprache; hochwertige Oberböden und Malerarbeiten im Angebot inbegriffen, i.d.R. großzügiger Garten, Terrasse/Balkon; ausgebautes Dachgeschoss; Keller vorhanden; großzügige Badezimmer, Gäste WC bzw. zweites Bad, umfangreiche Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale

### Exklusive Ausstattung

#### Mehrfamilienhäuser:

Architektonisch herausragendes Gebäude, bes. Wohnungstypen (Penthouse, Maisonette, Loft); barrierearmer Zugang; Garten, große Balkone/Terrassen; großzügige Wohnflächen; sehr hochwertige Oberböden; zahlreiche aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Video-Gegensprechanlage, Kamin; Tiefgarage und Aufzug (direkter Wohnungszugang); hochwertige Markenarmaturen, zweites Bad, Luxusausstattung (Dampf-/ Massagedusche, Jacuzzi, Sauna, Multimediaausstattung), ggf. Conciergeservice

#### Ein- und Zweifamilienhäuser:

Architektonisch herausragendes Gebäude, individuelle Grundrisse, großzügige Balkon- und/oder Terrassenflächen (insb. Dachterrassen), Fußbodenheizung, großzügige Wohnfläche (i.d.R. über 200m<sup>2</sup>), hochwertige Oberböden, zahlreiche weitere aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bspw. bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Video-Gegensprechanlage, Kamin, barrierearm, hochwertige Markenarmaturen, ggf. Luxusausstattung (Dampf- und Massagedusche, Jacuzzi, Sauna, Multimediaausstattung), Doppelgarage und Stellplatz am, ggf. im Haus



