

Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet

Kurzfassung



Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der Landesbank NRW

Heerdter Lohweg 35
40549 Düsseldorf

Telefon (0211) 826-04
Telefax (0211) 826-6128

www.nrwbank.de
wfa@nrwbank.de

verantwortlich:

Karl Hofmann

Bearbeitung:

Kerstin Jochimsen

Arbeitskreis Endbericht „Regionale
Wohnungsmarktbeobachtung Östliches
Ruhrgebiet“

Rückfragen unter:

(0211) 826-8860
wfa-infocenter@nrwbank.de

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können wir auch einzelne Abbildungen zur Verfügung stellen.

Düsseldorf, im August 2005

Inhalt

1	Warum und wohin?	4
2	Wer steht wo?	5
3	Wie geht´s weiter?.....	7

1 Warum und Wohin?

Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen: Datentransparenz als Grundlage der regionalen Zusammenarbeit! Informelle Zusammenarbeit von 20 Kommunen in der Region Östliches Ruhrgebiet.

Karte 1: Teilnehmende Kommunen am Modellversuch Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

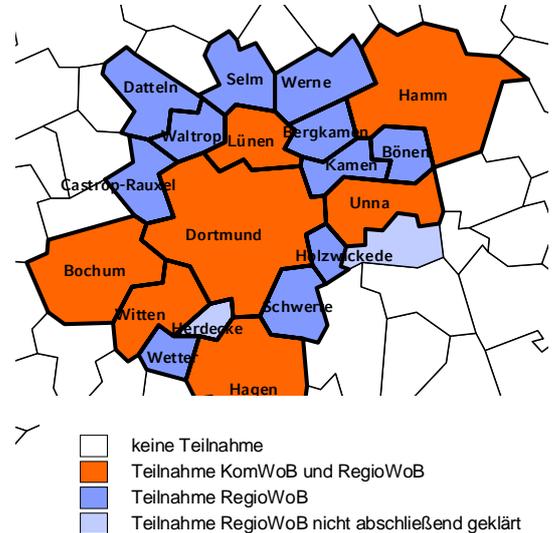
Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen. Vor dem Hintergrund, dass

- sich die Wohnungsmärkte hinsichtlich der Marktsegmente und Nachfragegruppen in allen Kommunen ausdifferenzieren,
- die Verflechtungen zwischen den eher städtischen und den eher ländlichen Lebensräumen immer stärker werden und sich auch hinsichtlich der Lebensstile und Wohnformen weiter angleichen,
- der Standortfaktor „Region“ immer bedeutender werden,
- die Konkurrenz und Profilierungen zwischen den Regionen weiter zunehmen wird,
- und zugleich mit dem Forum der Interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ) für den Bereich Einzelhandel bereits ein Netzwerk kommunaler Akteure vorhanden war,

entstand unter Federführung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW ein Projektdesign für ein Modell der regionalen Kooperation im Bereich Wohnen. Im November 2002 fand das erste Treffen auf gemeinsame Einladung der in der Region zum Thema Einzelhandel bereits etablierten IKZ und des Informationskreises „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB) statt. Insgesamt sind zurzeit 20 Kommunen eingebunden (vgl. Karte 1), die Mitarbeit steht weiteren Kommunen in der Region jederzeit offen.

Die Ziele des Modellversuchs Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet bestehen daraus,

- den regionalen Wohnungsmarkt Östliches Ruhrgebiet mit ausgewählten Indikatoren zu beschreiben und zu bewerten,
- die jeweiligen intraregionalen Positionierungen der einzelnen Kommunen zu bestimmen,



Wfa – WoB NRW 2005

Quelle: Wfa

- einen Erfahrungs- und Informationsaustausch bei Problemen und Problemlösungen zu gewährleisten,
- das Wissen und die Erfahrungen aus der Region zu mobilisieren,
- bei enger werdenden finanziellen Handlungsspielräumen die Ressourcen Wissen und Geld besser zu nutzen,
- die fachliche und strategische Kompetenz stärken und
- mehr Markttransparenz zu schaffen.

Damit soll der Forderung nach mehr regionaler Kompetenz Rechnung getragen werden, wie sie auch die Enquetekommission des Landtages NRW „Zukunft der Städte“ über alle Parteien hinweg im Jahr 2004 formuliert hat. Nahezu alle im regionalen Wohnungsmarktbarometers befragten Wohnungsmarktexperten messen Argumenten wie Markttransparenz, Informationsfluss, Aufbau von Netzwerken etc. eine hohe Bedeutung zu, lediglich 8% der Befragten halten eine gemeinsame regionale Entwicklung für nicht wichtig. Dass die bisherige informelle und freiwillige Zusammenarbeit auf regionaler Ebene bisher so engagiert und produktiv verlief, ist keine Selbstverständlichkeit und ist den beteiligten 20

Kommunen zu verdanken. Die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) betreut das Projekt seit über zwei Jahren fachlich-inhaltlich und organisatorisch. Das Engagement der Wfa ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter dem Aspekt einer optimalen Allokation von Mitteln – und damit auch von Fördergeldern – eine

größtmögliche Markttransparenz für alle Wohnungsmarktakteure wichtig ist. Die Erfahrungen aus dem Modellversuch „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung“ sollen dazu dienen, auch in anderen Regionen Nordrhein-Westfalens mehr Markttransparenz zu schaffen und die Zusammenarbeit der Akteure zu fördern.

2 Wer steht wo?

In der Region Östliches Ruhrgebiet gibt es ausreichend Bauland, das im Vergleich zur Rheinschiene günstig ist. Auch das Mietpreinsniveau weist auf einen Mietermarkt. Auf der Nachfrageseite gilt: Weniger, bunter und älter.

Der Indikator **Baulandpreise** verdeutlicht, dass

- in der Region insgesamt das Preisniveau 2003 im Vergleich zur Rheinschiene vergleichsweise niedrig ist,
- die Preisentwicklung zwischen 1999 und 2003 in der Region in den meisten Kommunen im Vergleich zum Landeswert unterdurchschnittlich verläuft,
- sich innerhalb der Region in den unterschiedlichen Raumkategorien teilweise die Preise langsam annähern und
- die Entwicklung der letzten drei Jahre auf ein Abflachen bzw. eine Stagnation

der Preisentwicklung verweist.

Die **Bauintensität** (vgl. Abb. 1) belegt, dass

- diese in den letzten zehn Jahren im Umland zwar am größten war, die Städte des Ballungskerns jedoch die höchsten absoluten Zuwächse aufweisen,
- das Bild der Umlandgemeinden als reine Standorte für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung nicht mehr stimmig ist,
- der Anteil des Geschosswohnungsbaus auf fortschreitende Suburbanisierungsprozesse in den periphereren Kommunen des Ballungsrandes hinweist und

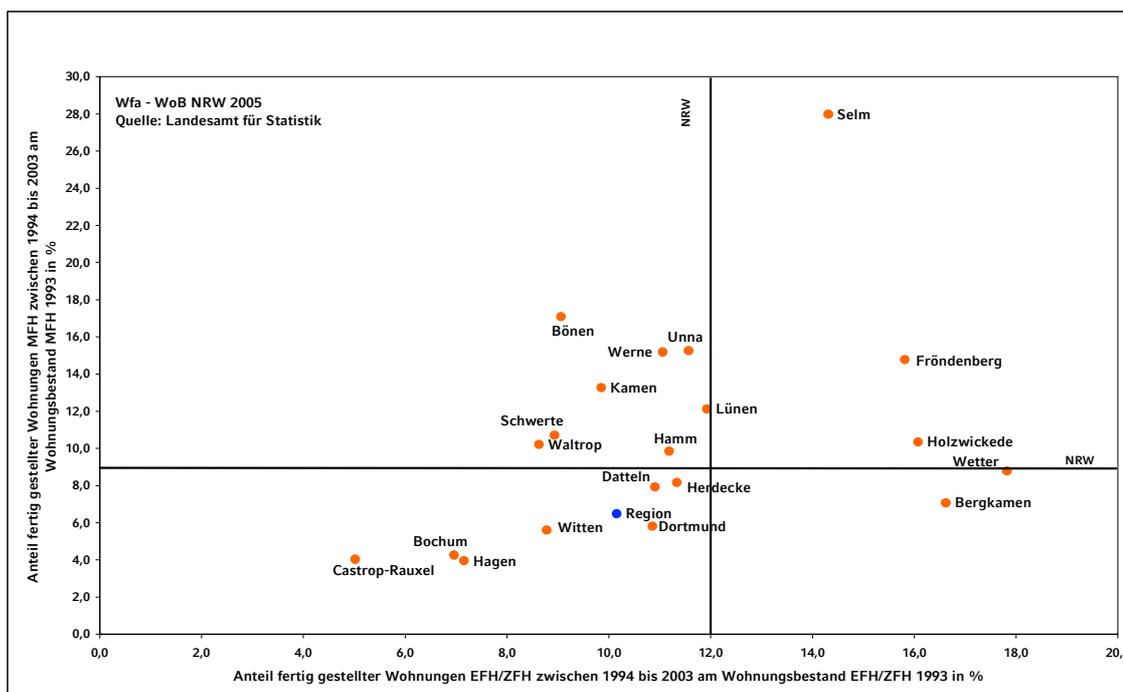


Abb. 1: Struktur der Bauintensität

- die Fertigstellungszahlen der letzten drei Jahre insgesamt auf Stagnation, bei den Mehrfamilienhäusern auf eine rückläufige Entwicklung deuten.

In der **sozialen Wohnraumförderung** sind zu beobachten:

- stark zurückgehende Sozialwohnungsbestände insgesamt,
- ein überdurchschnittliches Engagement in der Region bei den öffentlich geförderten Fertigstellungen im Landesvergleich,
- tendenziell ein Abflachen der Fertigstellungen in beiden Segmenten seit 1999,
- die Zunahme des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus im Ballungsrand und
- sehr unterschiedliche wohnungspolitische Positionierungen der Kommunen unabhängig von der Siedlungsstruktur.

Die **demografische Entwicklung** in der Region Östliches Ruhrgebiet lässt erkennen, dass insgesamt

- die Bevölkerung entgegen dem Landestrend in den letzten zehn Jahren geschrumpft ist,
- hierfür unterdurchschnittliche Wanderungsgewinne und eine unterdurchschnittliche natürliche Entwicklung verantwortlich sind,
- ohne den Zuzug der nichtdeutschen Bevölkerung der Wanderungssaldo vielfach negativ verlaufen wäre und
- der Anteil der über 65-Jährigen an der

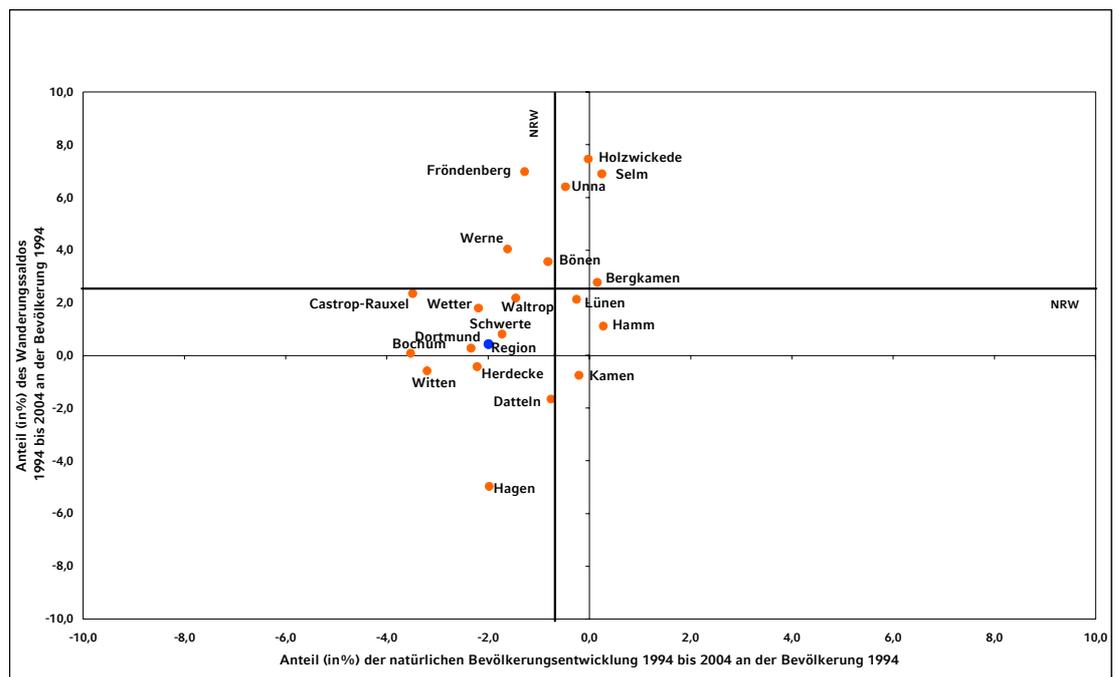
Bevölkerung insgesamt sowohl im Jahr 1994 als auch zehn Jahre später oberhalb des Landesdurchschnitts liegen.

Die intraregionalen Muster fallen jedoch sehr unterschiedlich aus. Einerseits lassen sich folgende Entwicklungen tendenziell festhalten:

- Die Kommunen des Ballungskerns verlieren an Bevölkerung aufgrund von Sterbeüberschüssen und schrumpfenden bzw. stagnierenden Wanderungssalden, die durch die Zuwanderung nichtdeutscher Bevölkerung gebremst wird. Des Weiteren schreitet die Überalterung auf bereits hohem Niveau fort.
- Die Kommunen des Ballungsrandes wachsen, sie weisen eine zusätzliche demografische Dynamik über Haushaltsverkleinerungsprozesse auf. In der Regel sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die in einigen Umlandkommunen jedoch unterhalb des Landesdurchschnitts liegen. Der Prozess der Überalterung kommt mit hohen Zuwachsraten bei den über 65-Jährigen in Gang.

Andererseits ist trotz dieses klassischen Musters festzuhalten, dass auch die demografischen Indikatoren auf fortschreitende Suburbanisierungsprozesse hinweisen: Eine nachlassende demografische Dynamik mit abflachenden Wanderungssalden und mit Sterbeüberschüssen sowie eine fortschrei-

Abbildung 2: Anteile der Bevölkerungskomponenten 1994 bis 2004 im Landesvergleich



tende Überalterung der Bevölkerung sind mittlerweile auch in einigen Kommunen des Ballungsrandes zu beobachten. Auch die positiven Wanderungssalden einiger Städte des Ballungskerns (Castrop-Rauxel, Bochum und Dortmund) gegenüber negativen Salden einiger Umlandgemeinden (Datteln, Herdecke, Kamen) unterstreichen die sich auflösenden Raummuster.

Die **sozioökonomischen Indikatoren** beschreiben für die Region Östliches Ruhrgebiet

- einen überdurchschnittlich starken Rückgang an wohnungssuchenden Haushalten, was auf ein gutes Angebot

an preiswertem Wohnraum schließen lässt,

- eine unterdurchschnittliche Kaufkraft in 75% der untersuchten Kommunen,
- eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in 75% der Kommunen,
- deutliche intraregionale Unterschiede in der Wirtschaftskraft der Privathaushalte, die einen südöstlichen Speckgürtel um Dortmund herum erkennen lassen und
- eine Zunahme finanzschwacher Privathaushalte in den Kommunen des Ballungsrandes, womit die bereits skizzierten Suburbanisierungsprozesse auch anhand der sozioökonomischen Indikatoren bestätigt werden.

3 Wie geht's weiter?

Unterschiedliche Wohnungsmärkte in der Region: Der regionale Wohnungsmarktbericht schafft Markttransparenz. Etablierung eines Zukunftsmodells der kommunalen Kooperation.

In der Tabelle 1 sind für alle Kommunen ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren in ihrer Abweichung zum Landesdurchschnitt dargestellt. Einerseits wird über alle Indikatoren eine gewisse von der Siedlungsstruktur abhängige Typologie

deutlich, wonach Bevölkerungsrückgänge an eine unterdurchschnittliche Bauintensität, hohe Überalterung und geringe Kaufkraft gekoppelt sind. Andererseits belegen die Vielzahl unterschiedlichster Kombinationsmöglichkeiten die Individua-

Kommune	Bau-land-preisniveau 2003	Bau-intensität	Förder-intensität	Bevölkerungsentwicklung	Anteil > 65-Jähriger 2003	Anteil nichtdt. Bevölkerung an Wanderungen	Kaufkraft je E./a 2004	Arbeitslosenquote 2003
Castrop-Rauxel	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↗
Datteln	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗
Waltrop	↗	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗
Bochum	↗	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	↗
Dortmund	↗	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	↗
Hagen	↘	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↗
Hamm	↗	↗	↗	↘	↘	↗↗	↘	↗
Herdecke	↘	↘	↘	↘	↗	↘↘	↗	↘
Wetter (Ruhr)	↘	↗	↘	↘	↗	↘	↗	↘
Witten	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗
Bergkamen	↘	↗	↗	↗	↘	↗↗	↘	↗
Bönen	↘	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↗
Fröndenberg	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↘	↘
Holzwickede	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↗	↘
Kamen	↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Lünen	↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Schwerte	↗	↘	↘	↘	↗	↗↗	↗	↘
Selm	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↘	↗
Unna	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↗
Werne	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↗
Region	-	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	-

Tabelle 1: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren im Vergleich

↘ = unterdurchschnittlich; ↗ = überdurchschnittlich; ↗↗ = stark überdurchschnittlich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK, Oberer Gutachterausschuss, LDS, Bundesagentur für Arbeit

lität eines jeden kommunalen Wohnungsmarktes sowie eine mittlerweile nicht mehr zutreffende Unterscheidung nach städtischen und Stadt-/ Umlandmärkten. Vielmehr ist die Vielschichtigkeit der Indikatoren ein Beleg dafür, dass sich mit zunehmender Suburbanisierung auch die Wohnungsmärkte ausdifferenzieren und sich gleichzeitig die Märkte annähern.

Die Kenntnisse über die kommunalen Märkte sind unterschiedlich: Häufig verfügen insbesondere kleinere Kommunen nicht über ausreichende Kapazitäten, um sich diesem Themenfeld zu widmen. In Anbetracht des zu erwartenden Wettbewerbs um die Ressource Einwohner einerseits und deren optimaler Allokation unter dem Blickwinkel von vorhandenen Infrastrukturen andererseits ist der Informationsaustausch um die kommunalen Wohnungsmärkte in der Region eine wichtige Voraussetzung zur Schaffung von regionalen Identitäten und gemeinsamen Entwicklungsstrategien. Mit zunehmender Internationalisierung der Märkte wird die Bedeutung und Darstellung der Region in den Vordergrund treten: Daher ist eine positive Gesamtentwicklung aller Kommunen wichtig. Der Regionale Wohnungsmarktbericht „Östliches Ruhrgebiet“ schließt diese Lücke.

Die Datenanalyse und der Informationsaustausch im Bereich Wohnungsmarkt sind somit ein erster Schritt, um in der Zukunft gemeinsame Szenarien oder Entwicklungsschwerpunkte zu bestimmen. Des Weiteren lassen sich aus dem „Modellversuch Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet“ folgende Erfahrungen zusammenfassen:

- Bei allen am Modellversuch beteiligten Kommunen existiert ein großes Inte-

resse über die kommunalen Wohnungsmärkte hinauszuschauen.

- Die Schaffung von Markttransparenz ist auch eine Voraussetzung dafür, das Informationsungleichgewicht zwischen den großen und kleinen Kommunen auszugleichen.
- Ein „Gleichgewicht des Wissens“ ist eine Voraussetzung für Kommunikation und Austausch zwischen unterschiedlichen Partnern.
- Die kontinuierliche Zusammenarbeit aller beteiligten Kommunen und die Beteiligung an der Erstellung des vorliegenden Berichtes stellen ein positives Signal für die Zukunft dar.

Zukünftig wird zu klären sein,

- ob und in welcher Form der Modellversuch Regionale Wohnungsmarktbeobachtung „Östliches Ruhrgebiet“ verselbständigt werden kann,
- welche Arbeitsschwerpunkte gewählt werden: Die bisherigen Datenanalysen sollten um die Betrachtung weiterer Teilmärkte ergänzt werden,
- ob und in welcher Form gemeinsame Handlungsempfehlungen beschrieben werden können,
- wie weitere Akteure des Wohnungsmarktes, hier insbesondere die Wohnungswirtschaft, aber auch Interessensverbände, verstärkt einbezogen werden können.

Detaillierte Information zum Modellversuch Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet finden sich im ausführlichen Endbericht, Teil A: Projektansatz und Teil B: Datenauswertungen, der ab Ende September 2005 unter www.komwob.de/Modellversuch_Regio-WoB/ abrufbar ist; hier sind auch die bisherigen Zwischenergebnisse, Protokolle u.a. dokumentiert.

