

Wohnungsmarkt Ruhr

Dritter Regionaler Wohnungsmarktbericht



Hinweise und Erläuterungen

Der leichten Lesbarkeit halber wurde, soweit die Verwendung geschlechtsneutraler Formulierungen nicht möglich war, im Text nur eine geschlechtsbezogene Ausdrucksform verwendet (z. B. Einwohner, Mieter, Eigentümer, Investor), welche die andere sprachliche Form mit umfasst.

Die **Städteregion Ruhr** umfasst die elf kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen.

Der Begriff **Wohnungsmarkt Ruhr** schließt das Gebiet der elf kreisfreien Städte der Städteregion Ruhr sowie der vier Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna ein.

Einführung	5
„Für den eiligen Leser“	7
1. Grundstücks- und Immobilienmarkt	9
1.1 Kaufpreisentwicklung	9
1.1.1 Unbebaute Grundstücke	9
1.1.2 Bebaute Grundstücke	13
1.2 Wohnbauflächenreserven	16
1.3 Fazit	22
2. Wohnungsangebot	23
2.1 Wohnungsneubau	23
2.2 Charakteristik und Bedeutung des Wohnbestandes	28
2.2.1 Gebäudeart	28
2.2.2 Baualter	29
2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	30
2.3.1 Bisherige Entwicklung	31
2.3.2 Zukünftige Entwicklung	32
Exkurs: Siedlungskultur im Ruhrgebiet	34
2.4 Fazit	36
3. Bedarf und Nachfrage	37
3.1 Bevölkerungsentwicklung	37
3.1.1 Veränderung der Bevölkerungsstruktur	41
3.1.2 Einwohner mit Migrationshintergrund	44

3.2	Bevölkerungsprognose (-vorausberechnung)	46
3.2.1	Gesamtbevölkerung	46
3.2.2	Altersstruktur	51
3.3	Haushalte	53
3.3.1	Aktuelle Zahlen und Entwicklung der Haushalte	53
3.3.2	Haushaltemodellrechnung	54
3.4	Sozioökonomische Indikatoren	56
3.4.1	Verfügbares Einkommen und Kaufkraft	56
3.4.2	SGB II- und SGB XII-Bedarfsgemeinschaften	62
3.4.3	Wohngeld	63
3.4.4	Beschäftigung	66
3.5	Fazit	67
4.	Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung	69
4.1	Mieten	69
4.2	Leerstände	71
4.2.1	Dimension und Relevanz der Thematik	71
4.2.2	Leerstandserfassung	72
	Exkurs: Auslaufmodell Einfamilienhaus? Entwicklungsperspektiven	
	„alternder“ Ein- und Zweifamilienhausgebiete	74
5.	Ausblick	79
	Anhang	80

E i n f ü h r u n g

Nachdem der Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr aus 2012 erstmalig auch die vier Kreise der Region infolge der Komplexität des Themenfeldes Wohnen und der vorhandenen Beziehungen in das Umland eingebunden hatte, wird nunmehr der Dritte Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr präsentiert. Damit hat sich diese Berichterstellung in der Region etabliert. Dies liegt nicht zuletzt auch an dem im Juli 2014 zum Abschluss gekommenen Projekt „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“, welches sich intensiv mit der Förderpraxis des Landes Nordrhein-Westfalen auseinander gesetzt hatte und Vorschläge entwickelte, die zu einer Verbesserung der Situation der Kommunen bzw. zu Erkenntnisgewinnen des Wohnungsmarktes Ruhr beitragen sollen.

Anders als bei den vorangegangenen Berichten taten sich beim vorliegenden Bericht erhebliche Probleme bei der Bereitstellung bzw. Fortschreibung von Daten auf, die im Vorfeld so nicht vorhersehbar waren. Diverse Daten (so beispielsweise zum Themenkomplex Nachfrage), die in der Vergangenheit immer zum vereinbarten Zeitpunkt durch die Landesdatenbank (IT.NRW) kostenfrei zur Verfügung standen, waren auf Grund des Zensus vom 09.05.2011 nunmehr noch nicht vorrätig oder konnten wegen geänderter Rahmenbedingungen nicht übernommen werden, da Zeitreihenbildungen noch nicht oder nicht mehr möglich waren. Für Außenstehende mag deshalb die „Aktualität“ der verwendeten Daten verwunderlich sein, für Insider ist sie die logische Konsequenz von sich hinziehenden Bereinigungsprozessen auf Grund der Daten des Zensus. Um einen Eindruck der Größenordnung dieser Abweichung beim Wohnungsbestand zwischen den als vorläufig und dann als endgültig deklarierten Zahlen 70.000 Wohneinheiten.

In der Vergangenheit hatte die Stadt Dortmund in der Region für die Erstellung des Regionalen Wohnungsmarktberichtes die Federführung inne. Diese soll sukzessive an den Regionalverband Ruhr (RVR) abgegeben werden. Einerseits hat der



kommunal verfasste Verband sich positiv in die Erarbeitung sowohl des Zweiten wie auch des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichtes eingebracht, andererseits gehört zu den Kernaufgaben dieses Verbandes die Raumbbeobachtung. D. h. der RVR ermittelt und analysiert permanent die regionalen Lebensbedingungen und deren Veränderung unter Zuhilfenahme von Indikatoren aus den Daten der amtlichen Statistik. Daher drängt sich eine derartige Zusammenarbeit förmlich auf.

Alle an diesem Bericht beteiligten Akteure sind davon überzeugt, dass nur das gemeinsame kooperative Vorgehen die Erkenntnisse zu den Trends und Entwicklungen den Wohnungsmarkt in der Region Ruhr voranbringen werden.

Nicht alle Teilaspekte konnten bislang – wenngleich auch aus unterschiedlichen Ursachen – behandelt werden. Daher werden der fachliche und politische Dialog und die Auseinandersetzung mit diesem Thema alle an der Erstellung dieses Berichtes Beteiligten auch weiter begleiten.

Ein besonderer Dank gilt – wie bereits bei der Erstellung der beiden vorangegangenen Berichte – der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK für die fachliche Unterstützung. Der gleiche Dank wird auch Wir – Wohnen im Revier für die fachliche Kooperation und für Hilfestellungen ausgesprochen.

Nachfolgend einige wesentliche Ergebnisse aus dem Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht (Wohnungsmarkt Ruhr)

- **Weitgehend stabile Kaufpreise bei Bauland, zum Teil deutlicher Preisanstieg bei Bestandsimmobilien mit großem Angebotspektrum**

Im Vergleich zu 2010 sind die Baulandpreise in den meisten Kommunen konstant geblieben, die beobachteten Preisanstiege sind mäßig. Bei Bestandsimmobilien zeichnet sich hingegen eine deutliche Zunahme im Angebotsvolumen und ein zum Teil deutlicher Preisanstieg ab. Die Bauland- und Bestandsimmobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen im Mittelfeld der Preise in NRW. Große Preisspannen spiegeln jeweils ein breites Angebotspektrum wider, das vielen Zielgruppen die Eigentumsbildung ermöglicht.

- **Wohnbauflächenpotenzial für mindestens 32.000 Wohnungen ist vorhanden**

Insgesamt stehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr circa 2.110 ha Flächenreserven ab 0,2 ha für Wohnbebauung zur Verfügung; das entspricht 4,9 % der Wohnbauflächen. Die Bestandsentwicklung bleibt daher äußerst bedeutsam für die Entwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr.

- **Bautätigkeit mit leicht steigendem Trend**

Seit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2009 schwanken die jährlichen Baufertigstellungen zwischen 6.600 und 7.600 Wohnungen mit leicht steigendem Trend, liegen jedoch noch deutlich unter den Werten von 2004. In den Jahren 2004–2013 gewann der Mehrfamilienhausbau an Bedeutung.

- **Vielfältiger Wohnungsbestand**

Der Wohnungsbestand ist sehr vielfältig, jedoch im Landesvergleich überdurchschnittlich alt. Dahinter können sich sowohl hohe Wohnqualität (z. B. saniertes Jugend-

stilgebäude) als auch besondere Herausforderungen (z. B. energetische Sanierung, Barrierefreiheit) verbergen. Durch den Bedeutungszuwachs des Mehrfamilienhausbaus hat sich der Gebäudebestand in den meisten Kommunen etwas zugunsten dieser Gebäudeart verschoben.

- **Weiterhin Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes als Mittelstandsförderung**

Der vorhandene, flächendeckende Rückgang in diesem Marktsegment setzt sich voraussichtlich weiter fort, insbesondere beim geförderten Mietwohnungsbestand, aber auch bei selbstgenutztem Wohneigentum. Langfristig führen diese Entwicklungen zu fehlenden Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Verwaltung. Inwieweit die Verbesserungen der Förderkonditionen durch das Land NRW im Wohnbauprogramm 2014–2017 diesen Trend auffangen, bleibt abzuwarten.

- **Mehrheitlich rückläufige Zahlen bei den Einwohnern und bei den Haushalten, allerdings etwas abgeschwächt**

Der demographische Wandel prägt auch den Wohnungsmarkt Ruhr. Zwischen 2011 und 2013 betrug der Bevölkerungsrückgang rund 10.000 Personen, einzig Essen und Dortmund konnten leicht zulegen. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis zum Jahr 2040 weist erstmals für Essen und Dortmund leicht steigende, für die anderen kreisfreien Städte und für die Kreise weniger stark rückläufige Bevölkerungszahlen als in den bisherigen Vorausberechnungen aus. Insgesamt erleidet der Wohnungsmarkt Ruhr bis 2040 einen Einwohnerverlust von „nur noch“ 3,9 %. Dies beruht jedoch vor allem auf der Annahme, dass die (internationale) Migration zunimmt. Die strukturelle Alterung der Bevölkerung setzt sich fort: Die Altersgruppen der über 65-jährigen und der über 80-jährigen wachsen, die jüngeren Altersgruppen verkleinern sich. Hierbei bestehen

jedoch teils räumlich unterschiedliche Muster von Wachstum und Schrumpfung und dem Ausmaß der Alterung. Die aktualisierte Haushaltsmodellrechnung wird – sobald verfügbar – im Internet (www.staedteregion-ruhr-2030.de) bereitgestellt.

- **Wachsende Leerstände – Monitoring erforderlich**

Die strukturellen Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nehmen tendenziell zu und liegen zum Teil deutlich über der Fluktuationsreserve von rund 3 %. Sinkende Haushaltszahlen und Nachfrageverschiebungen zeichnen jetzt und in Zukunft u. a. dafür verantwortlich. Kleinräumig konzentrierte strukturelle Leerstände können u. U. zur Destabilisierung ganzer Quartiere führen. Daher ist ein kleinräumiges Leerstandsmonitoring erforderlich, um diese Prozesse systematisch und frühzeitig zu erkennen und geeignete Interventionsstrategien entwickeln und umsetzen zu können.

1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

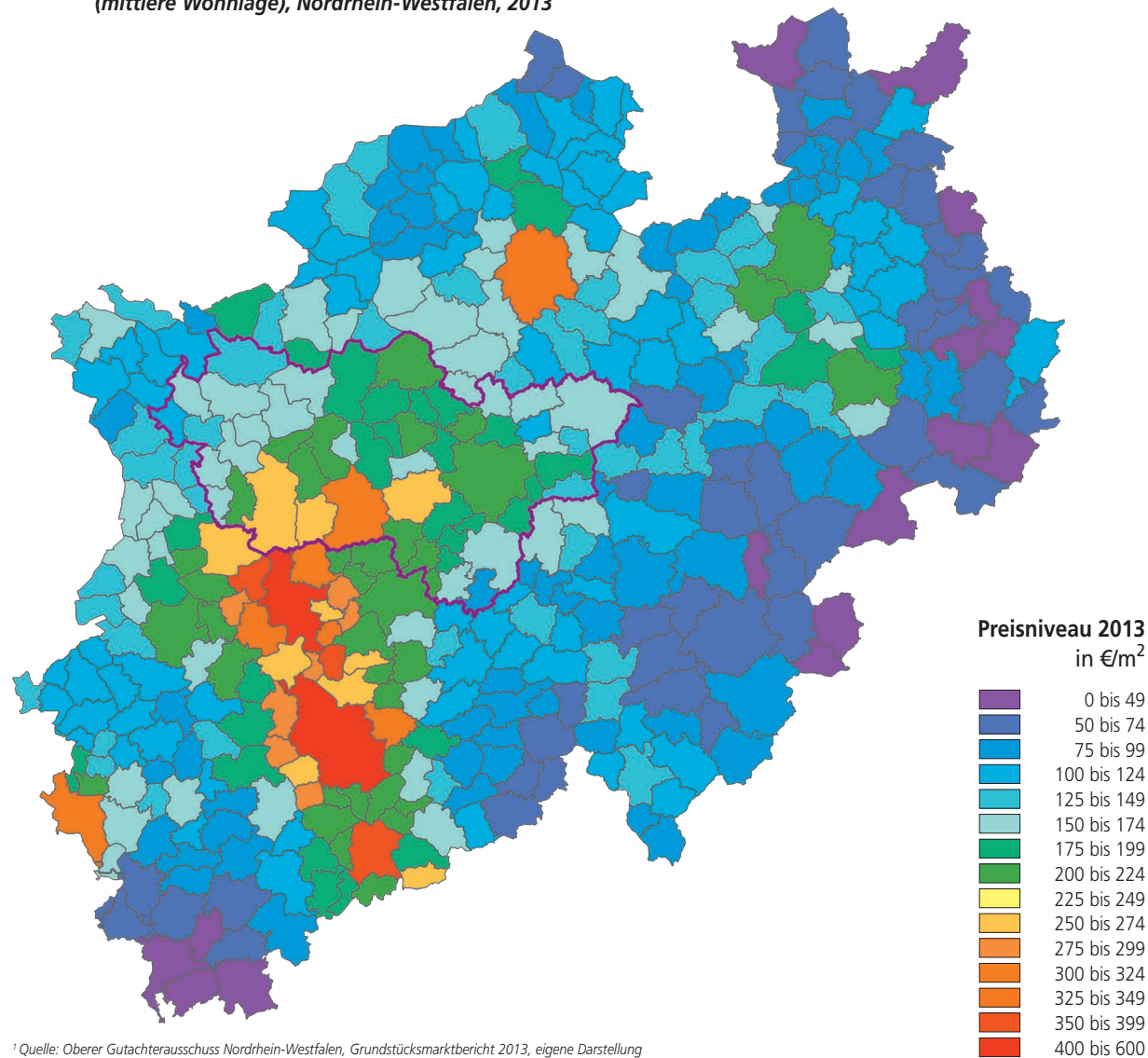
1.1 Kaufpreisentwicklung

1.1.1 Unbebaute Grundstücke

Für die Betrachtung der Kosten von baureifen und vollerschlossenen Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Lagen wird auf die Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

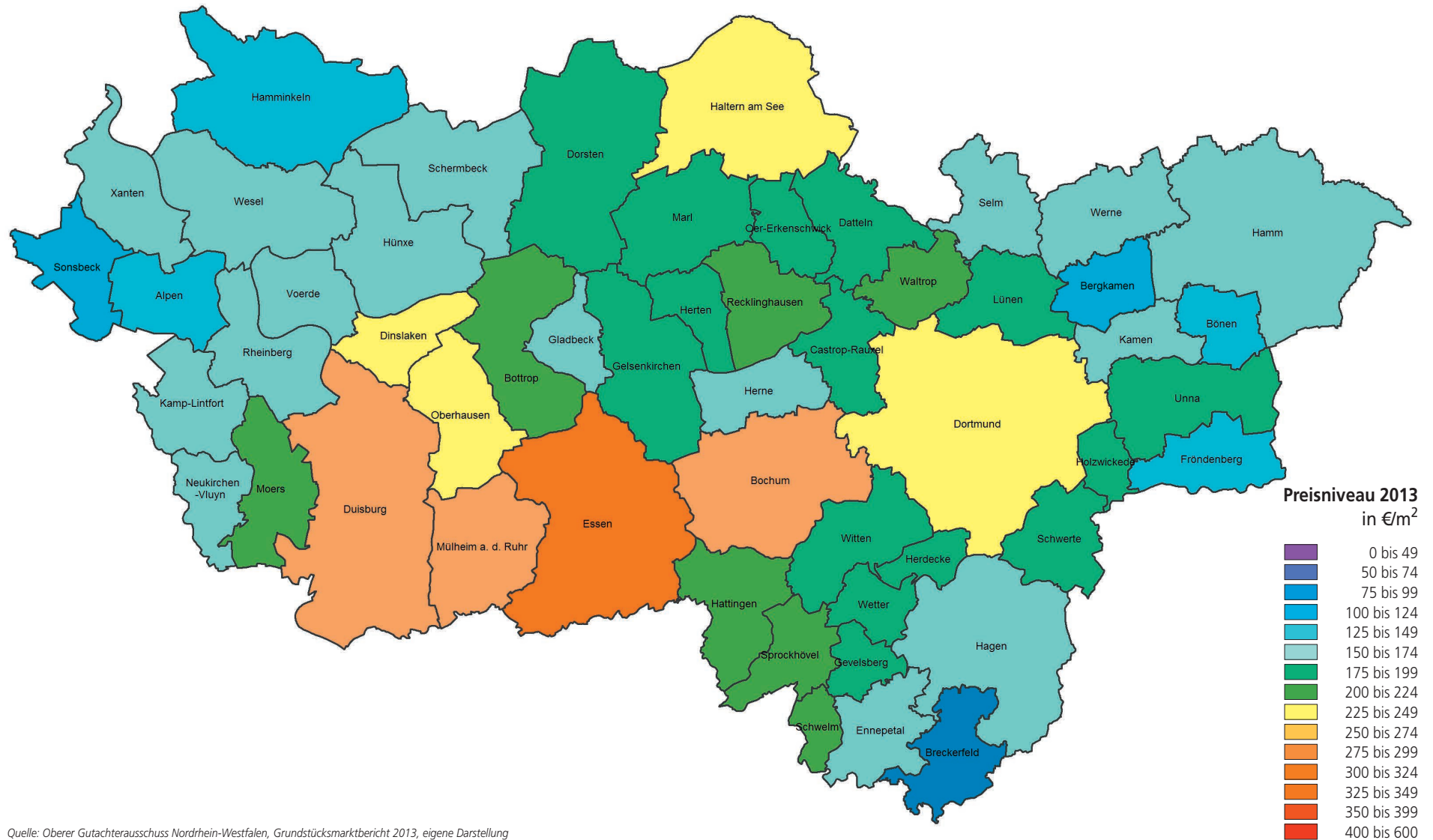
Im Jahr 2013 mussten Bauherren in NRW zwischen 30 und 550 €/m² Bauland in mittleren Lagen bezahlen (siehe Karte 1). Die Bodenpreise des Wohnungsmarktes Ruhr liegen durchweg im mittleren Bereich, zeigen aber auch starke regionale Unterschiede (siehe Karte 2). In Essen müssen mit 300 €/m² die höchsten Preise in der Städteregion Ruhr bezahlt werden, dagegen ist das Bauland in Hamm, Hagen und Herne mit 160 €/m² vergleichsweise günstig. Insgesamt liegen die Grundstückspreise in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 219 €/m² deutlich über dem Preisgefüge der Kreise mit 175 €/m², die Spanne der Einzelwerte ist aber deutlich geringer als im Landesvergleich. Die Ursachen für die Preisunterschiede liegen bspw. in der regional unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur und Bevölkerungsdichte. Auch die verkehrliche Anbindung beeinflusst das Preisgefüge.

Karte 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Nordrhein-Westfalen, 2013



¹ Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

Karte 2: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Wohnungsmarkt Ruhr (Kommunale Gliederung), 2013



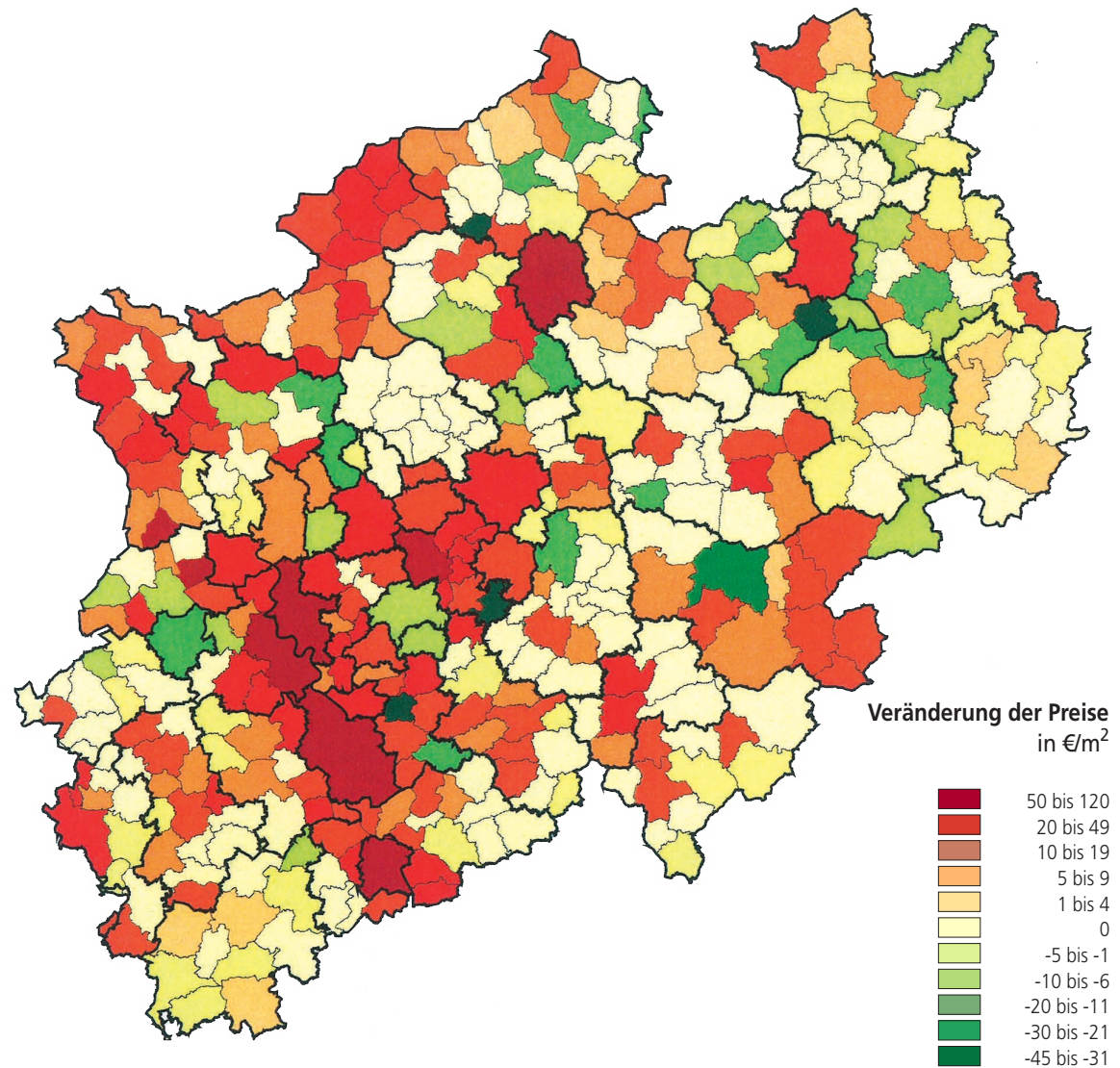
Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

Dementsprechend kommen auf Bauherren innerhalb der Kreise höhere Grundstückspreise in eher städtisch geprägten Kommunen oder in solchen, die in der Nähe zu den Kernstädten liegen und über eine gute Infrastrukturanbindung zu diesen verfügen, zu. Insgesamt liegen die durchschnittlichen Grundstückspreise im eher städtisch geprägten Kreis Recklinghausen mit 195 €/m² über den mehr ländlich strukturierten Kreisen Unna (150 €/m²) und Wesel (163 €/m²). Im Ennepe-Ruhr-Kreis fallen im Mittel 190 €/m² an, die Preise differieren aber zwischen 95 € in Breckerfeld und 215 € in Gevelsberg und Hattingen.

Im Vergleich zu 2010 sind die Grundstückspreise in den meisten Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr konstant geblieben. In 21 Städten und Gemeinden ist eine überwiegend als mäßig zu bezeichnende Verteuerung der Baulandkosten eingetreten. In der Städtereion wurden die höchsten Preisanstiege in Essen (+30) sowie Bochum und Herne verzeichnet. Ansonsten lag die Teuerung im Bereich von 5 bis 10 €/m². Gleiches gilt für die Kreise, bei denen nur in Hamminkeln (+15) ein stärkerer Anstieg eingetreten ist. Der sprunghafte Anstieg der Bodenpreise in einigen Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises im Jahr 2010 hat sich in abgeschwächter Form fortgesetzt.

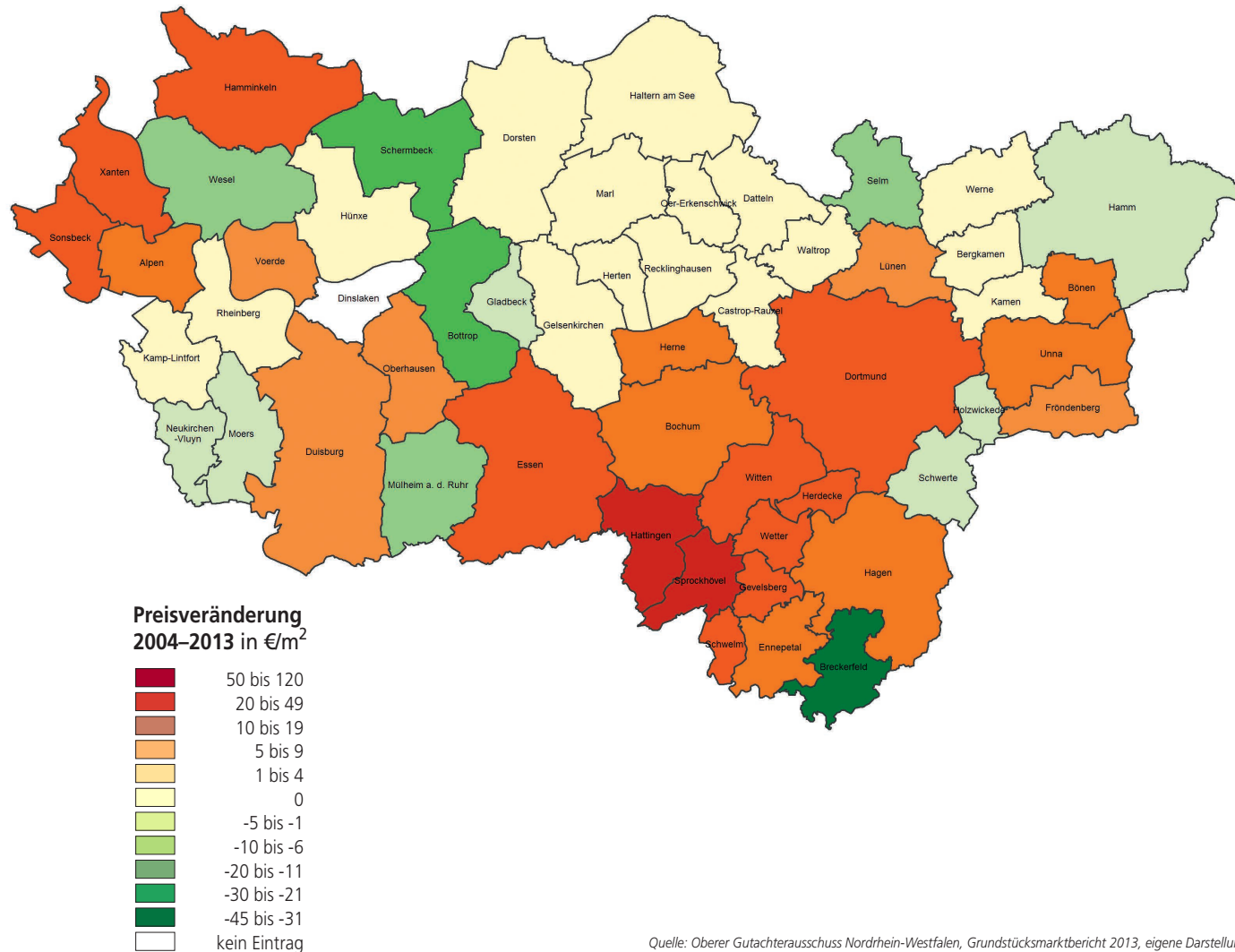
Betrachtet man die absoluten Preissteigerungen der letzten zehn Jahre wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die höchsten Zuwächse von 55 €/m² in Hattingen und Sprockhövel erzielt. Preissteigerungen von über 50 € sind in NRW in dieser Zeitspanne ansonsten nur entlang der „Rheinschiene“ und in Münster zu verzeichnen (siehe Karte 3). Ein Preisanstieg von 10 bis 49 € lässt sich bei der landesweiten Betrachtung entlang der Grenze zu den Niederlanden sowie der Ballungsräume Aachen, Köln und Düsseldorf feststellen.

Karte 3: Preisveränderungen der Baulandpreise im Zeitraum 2004–2013, Nordrhein-Westfalen



Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2014

Karte 4: Preisveränderungen der Baulandpreise im Zeitraum 2004–2013, Wohnungsmarkt Ruhr



Dieses Muster lässt sich auch auf den Wohnungsmarkt Ruhr übertragen (Karte 4). In den Kernstädten Essen, Bochum und Dortmund sind in den letzten zehn Jahren Preissteigerungen von mehr als 30 € eingetreten. In den Kreisen ist eine solche Verteuerung des Baulandes ganz im Westen (Xanten, Sonsbeck, Hamminkeln und Alpen) sowie den verkehrsgünstig zur Städtereion Ruhr gelegenen Kommunen Ennepetal, Gevelsberg, Herdecke, Schwelm, Wetter und Witten im Ennepe-Ruhr-Kreis zu beobachten.

Ein recht uneinheitliches Bild zeigt sich – wie im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen – bei der räumlichen Verteilung der Kommunen mit sinkenden Bodenpreisen in der 10-Jahres-Betrachtung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Betroffen sind sowohl kleine Kommunen als auch kreisfreie Städte. Nur in Ostwestfalen-Lippe zeigen sich großräumigere Gebiete mit nachgebenden Grundstückspreisen. Bei den übrigen Kommunen scheinen neben demografischen und strukturellen Ursachen individuelle, lokale Aspekte wie Betriebsschließungen, Flächenüberangebote für diese Veränderung ausschlaggebend zu sein. Insgesamt sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr elf Kommunen von sinkenden Bodenpreisen betroffen.

Im Vergleich zum Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht wurden sinkende Preise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr jedoch nur noch in Breckerfeld, Schwerte und Selm beobachtet, so dass das Preisniveau für den Wohnungsmarkt Ruhr in den letzten zehn Jahren als überwiegend stabil betrachtet werden kann.

1.1.2 Bebaute Grundstücke

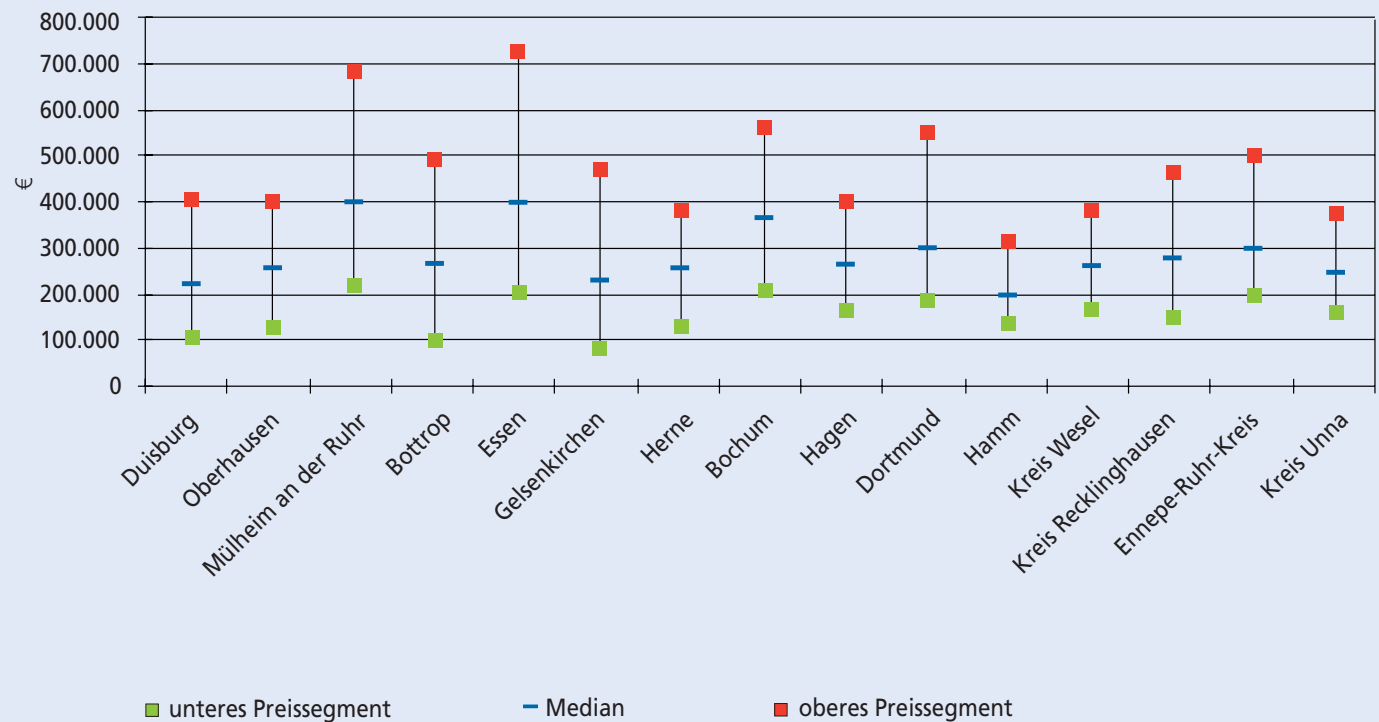
Die Datengrundlage für die Darstellung der Immobilienpreise ist die InWIS-Preisdatenbank. Sie basiert auf den Angebotsdaten der Internetplattform „ImmobilienScout24“ (Bestandsobjekte). Die Angebotsauswertung ist auf einen zweijährigen Zeitraum bezogen und umfasst die Jahre 2012 und 2013. Dabei werden die Bautypen freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhauses und Eigentumswohnung unterschieden und deren Entwicklung im oberen und unteren Preissegment sowie im Medianbereich genauer betrachtet. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass ausschließlich Bestandsobjekte zur Grundgesamtheit zählen.

Bei der Dateninterpretation ist zu beachten, dass es sich um Angebots- und nicht um Verkaufspreise handelt. Aus diesem Grund sind Preisabweichungen möglich. Die folgenden Abbildungen stellen, wie im Betrachtungszeitraum 2009/2010, neben den Medianwerten wieder das obere und untere Preissegment dar. Hierzu wurden die oberen und unteren Daten um 15 % gekappt, um statistische Ausreißer auszuschließen.

Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser wurden rund 7.114 Angebote ausgewertet. Dies sind rund 1.614 Angebote mehr als in den Jahren 2009/2010. Die zum Teil sehr weiten Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand reichen von 79.000 € in Gelsenkirchen bzw. je rund 100.000 € in Duisburg und Bottrop bis rund 730.000 € in Essen bzw. knapp 685.000 € in Mülheim an der Ruhr. In einigen Kommunen und Kreisen wie z. B. in Hamm und im Kreis Unna sind die Preisspannen aber deutlich enger. Die Medianwerte liegen zwischen rund 200.000 € in Hamm und rd. 400.000 € in Essen und Mülheim an der Ruhr (vgl. Abb. 1).

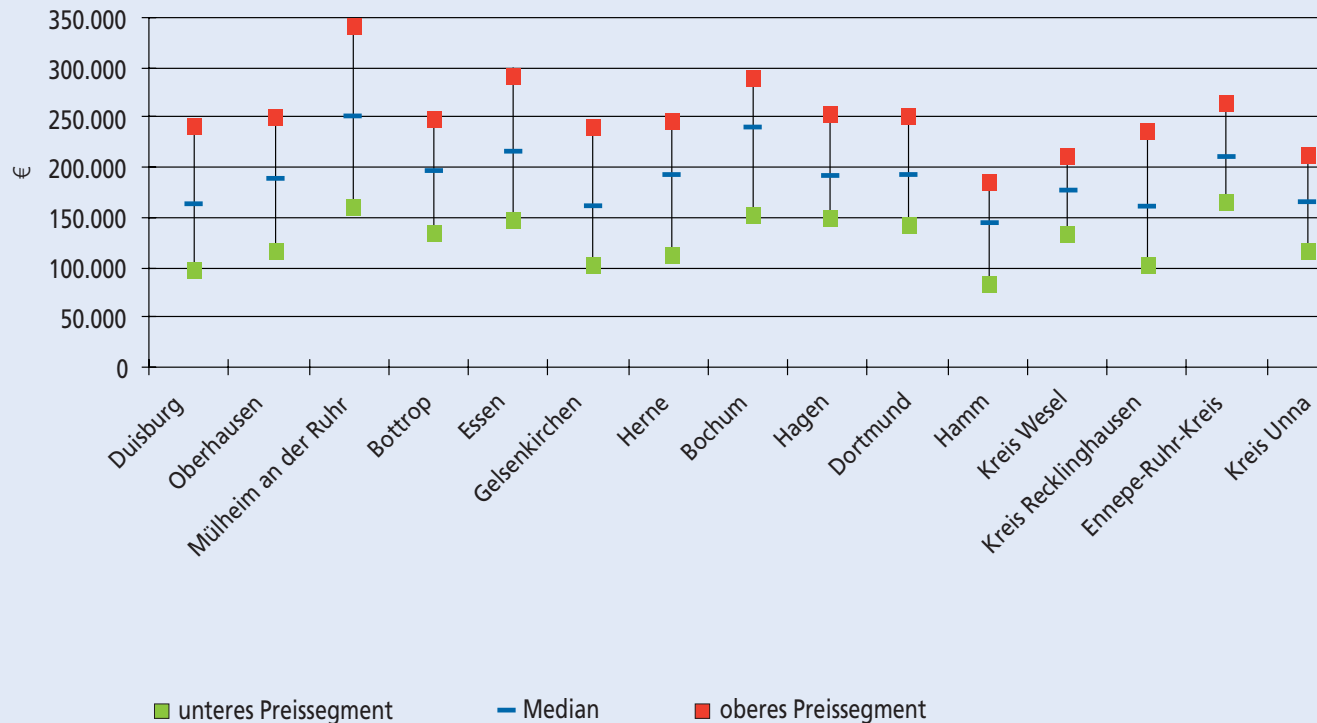
Beim Vergleich der Medianwerte mit dem Betrachtungszeitraum 2009/ 2010 fällt auf, dass sich neben dem teilweise angestiegenen Angebotsvolumen auch ein zum Teil deutlicher Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt Ruhr abzeichnet. Besonders deutlich wird dies in Essen, Mülheim an der Ruhr,

Abb. 1: Preisspannen freistehende Einfamilienhäuser im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2012/2013 (Angebotspreise)



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2014 Datengrundlage: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Abb. 2: Preisspannen von Reiheneigenheimen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2012/2013 (Angebotspreise)



Dortmund, Hamm und im Kreis Recklinghausen. Hier ist eine Preisverschiebung im oberen Preissegment zu beobachten und verantwortlich für den Preisanstieg, der zwischen 130.000 € (Essen) und knapp 190.000 € (Kreis Recklinghausen) liegt. Lediglich in Hagen, Gelsenkirchen und in den Kreisen Wesel und Ennepe-Ruhr ist ein Preisrückgang des Medianwertes zu beobachten, was auf eine Preisverschiebung nach unten sowohl im oberen als auch im unteren Preissegment zurückzuführen ist.

Ähnlich dem Entwicklungstrend der freistehenden Einfamilienhäuser verläuft auch die Entwicklung der Angebote im Segment der Reiheneigenheime im Bestand steigend. Mit rund 6.052 Angeboten im angegebenen Zeitraum ist ein Angebotszuwachs von rund 802 Reihenhäusern zu verzeichnen.

Die Preisspanne reicht von knapp 78.000 € in Hamm bzw. rund 100.000 € in Duisburg und im Kreis Recklinghausen bis hin zu 336.000 € in Mülheim an der Ruhr gefolgt von Essen und Bochum mit rund 287.000 €. Der Medianwert bewegt sich zwischen 150.000 € in Hamm und 250.000 € in Mülheim an der Ruhr (vgl. Abb. 2). Die Preisspannen sind hier, ähnlich wie schon im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht, deutlich enger als bei den freistehenden Einfamilienhäusern. Dies ist unter anderem auf kleinteiligere und gleichartige Grundstückszuschnitte zurückzuführen. Im letzten Betrachtungszeitraum 2009/2010 hatte Hamm die engste Preisspanne, die nun eine Preisverschiebung nach unten erfahren hat.

Auch in diesem Segment ist beim Vergleich der Medianwerte mit dem Betrachtungszeitraum 2009/2010 eine Preisverschiebung nach oben in fast allen Städten und Kreisen zu beobachten, deutlich vor allem in Dortmund, Bochum, Bottrop, Essen, Mülheim an der Ruhr, Hamm und im Ennepe-Ruhr-Kreis. Bedingt ist dies sowohl durch den Preisanstieg im oberen Preissegment, z.B. in Dortmund mit knapp 18.800 €, als auch durch den Preisanstieg im unteren Preissegment, z.B. in

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2014 Datengrundlage: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Bottrop mit knapp 14.300 €. Lediglich in Oberhausen, Gelsenkirchen, Hagen und im Kreis Wesel ist ein leichter Preiserückgang zu beobachten.

Trotz des größten Angebotsvolumens mit 32.090 ausgewerteten Angeboten verzeichnete das Segment der Eigentumswohnungen im Bestand den geringsten Angebotszuwachs mit 389 Inseraten mehr als im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht.

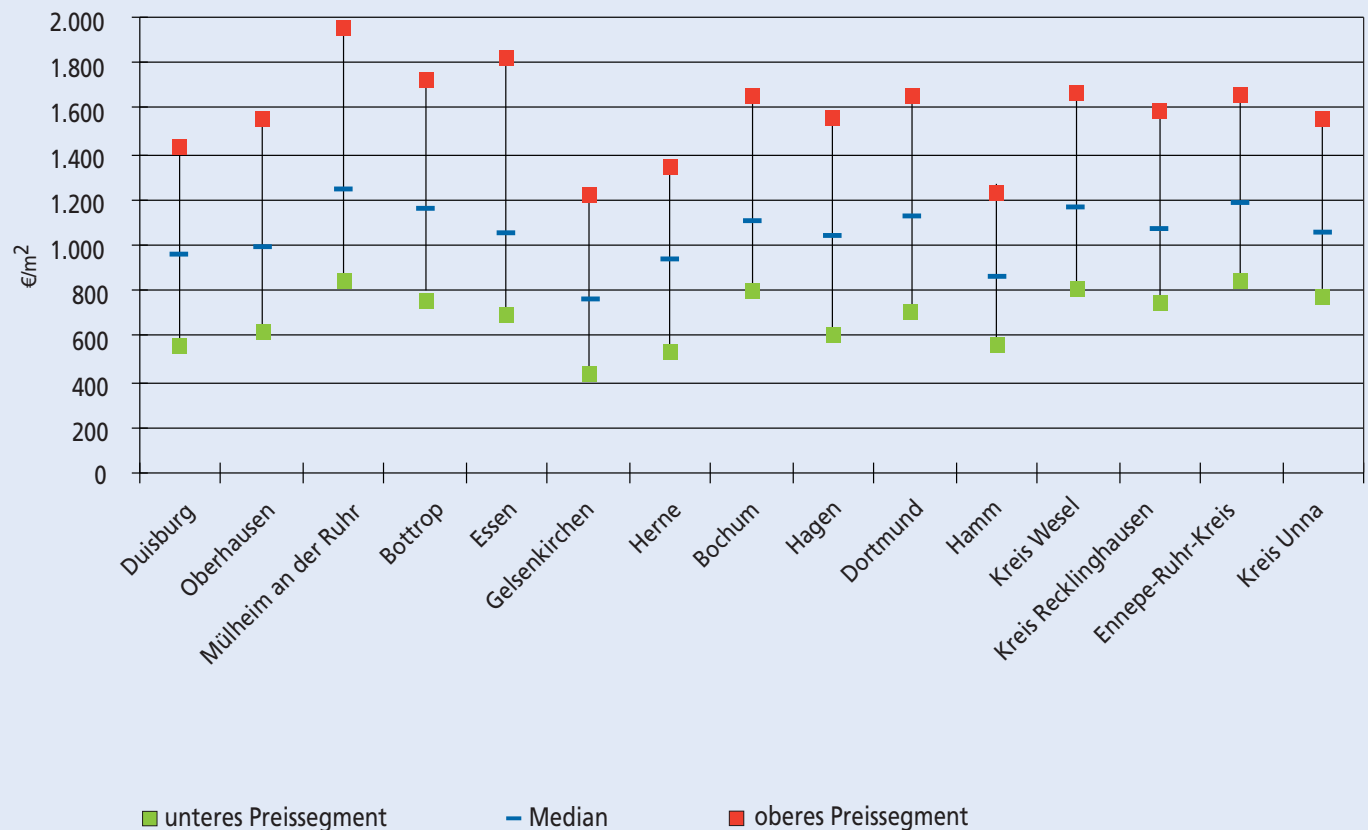
Die Preisspannen in diesem Segment sind nach wie vor sehr weit und reichen von 443 €/m² in Gelsenkirchen bis hin zu 1.931 €/m² in Mülheim an der Ruhr (vgl. Abb. 3). Das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist im Vergleich zum Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht konstant geblieben. Dies zeigen auch die Medianwerte, die verglichen mit dem Betrachtungszeitraum 2009/2010 im Wesentlichen unverändert sind.

Durch die recht weite Preisspanne werden im Wohnungsmarktsegment der Eigentumswohnungen unterschiedliche Einkommensgruppen angesprochen. Durch das teilweise günstige Preisniveau leistet dieses Segment auch einen Beitrag zur Eigentumsbildung von Zielgruppen mit geringerem Einkommen.

Verglichen mit anderen Regionen in NRW (z. B. der „Rheinschiene“) ist das Preisniveau des Wohnungsmarkts Ruhr im Segment der Eigentumswohnungen im Bestand nach wie vor günstig, auch wenn seit 2012/2013 ein leichter Preisanstieg bemerkbar ist¹. Es bleibt abzuwarten, ob sich dies als Trendwende für die langfristige, regionale Preisentwicklung durchsetzen wird.

¹ vgl. NRW.BANK (2014): Wohnungsmarktbericht NRW 2014, Düsseldorf

Abb. 3: Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2012/2013 (Angebotspreise)



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2014 Datengrundlage: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

1.2 Wohnbauflächenreserven

Die nachfolgenden Angaben zu Wohnbauflächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr basieren auf Daten des Flächeninformationssystems Ruhr 2014 (ruhrFIS) des Regionalverbandes Ruhr (RVR) (Erhebungsstichtag 31.12.2013). Die Wohnbauflächenpotenziale beziehen sich dabei auf die Netto-Wohnbauflächenreserven und umfassen gemäß Definition des RVR die zur Bebauung nutzbaren und veräußerbaren Grundstücke einschließlich der zugehörigen Freiflächen (wie Grünflächen, Stellplatzflächen und eigentumsanteilige private Stichstraßen)².

Erhebungsmethode

Das ruhrFIS, zu dem der RVR als Regionalplanungsbehörde nach Landesplanungsgesetz (§ 4 Abs. 4 LPlG) verpflichtet ist, umfasst die Säulen Flächennutzung, Flächenwandel und Flächenpotenziale. Die Flächenpotenziale werden in Zusammenarbeit von RVR und allen 53 Kommunen des Verbandsgebietes sowohl für Wohn- als auch Gewerbe- und Industrienutzung mit einer entsprechenden Ausweisung im Flächennutzungsplan³ bzw. regionalen Flächennutzungsplan⁴ erhoben. Flächenreserven für sonstige Nutzungen im Siedlungsraum (z. B. für den Gemeinbedarf oder für baulich geprägte Sportflächen) sind nicht Gegenstand der Erhebung.

Dieses Siedlungsflächenmonitoring wird auf Grund der gesetzlichen Vorgabe von allen Regionalplanungsbehörden in Nordrhein-Westfalen durchgeführt, wobei sich die Ansätze in der Vergangenheit im Hinblick auf die Erhebungsverfahren, -kriterien und -merkmale unterschieden haben. Zur landesweiten Vergleichbarkeit wurde seitens der Obersten Landesplanungsbehörde eine Harmonisierung angestrebt und mit einer Verständigung auf grundsätzliche Erhebungskriterien und einen landesweiten Erhebungsstichtag 31.12.2013 ein Grundstein gelegt⁵.

Durch die landesweite Annäherung ergeben sich für ruhrFIS 2014 geringfügige Änderungen gegenüber der Ersterhebung aus dem Jahr 2011. Eine dieser Änderungen ist die Einführung einer landesweit vereinbarten Erhebungsuntergrenze bei Wohnbauflächenreserven von 0,2 ha, so dass Reserveflächen < 0,2 ha nicht angerechnet werden und entsprechend auch nicht in den Angaben der Wohnbauflächenpotenziale enthalten sind⁶. Gleichwohl wird den Kommunen empfohlen, Flächen unterhalb von 0,2 ha weiterhin zu erfassen.

Seitens des RVR erfolgt eine Übersicht sowohl für die anzurechnenden Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha als auch für die nicht anzurechnenden Wohnbauflächenreserven unterhalb der Erhebungsgrenze von 0,2 ha.

² Die Netto-Wohnbauflächenreserven werden ermittelt unter Abzug der öffentlichen Verkehrswege, Spielplätze und Grünflächen (max. 30 %) von den Bruttoreserven.

³ Im Flächennutzungsplan (FNP) einer Kommune wird die zukünftige Nutzung von Flächen stadt- bzw. gemeindebezogen dargestellt.

⁴ Die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben 2005 eine Planungsgemeinschaft gegründet und einen gemeinsamen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt. Die Besonderheit des Planungsinstruments RFNP besteht darin, dass der Plan gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen FNP übernimmt.

⁵ Regionalverband Ruhr: Flächeninformationssystem Ruhr – ruhrFIS 2.0: Bearbeitungshandbuch, Essen, Stand: 09.01.2014, S. 6.

⁶ Im Rahmen von ruhrFIS 2011 wurden alle Wohnbauflächenreserven über 500 m² erfasst und in Bebauungsplänen voll und bei Flächen zwischen 500 m² bis 1.000 m² im Rahmen von § 34 BauGB zu 5 % angerechnet.

Ergebnis Monitoring

Insgesamt ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr – nach Abzug der für Erschließung und von Wohnen abweichenden Nutzungen – ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 2.110 ha vorhanden. Diese Wohnbauflächenpotenziale umfassen die Flächenreserven ab 0,2 ha (s. o. Erfassungsmethode).

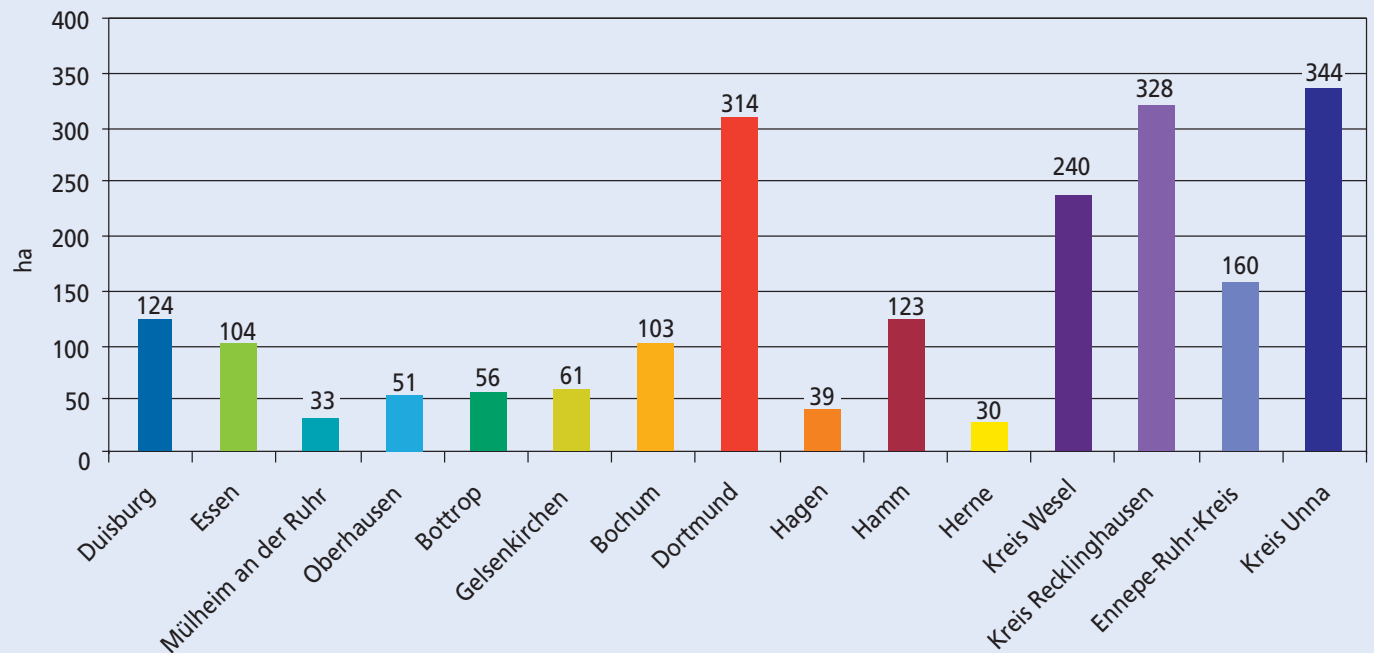
Darüber hinaus weist der Wohnungsmarkt Ruhr noch ein – nicht anzurechnendes – Potenzial an Wohnbauflächenreserven < 0,2 ha von ca. 530 ha auf.

Diese Flächenreserven ab 0,2 ha liegen annähernd zur Hälfte in den kreisfreien Städten und den Kreisen mit geringfügig mehr Reserven in den Kreisen. Im Vergleich dazu war auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gemäß ruhrFIS 2011 ein Wohnbauflächenpotenzial von 2.424 ha (ohne Kamen und Sprockhövel) vorhanden⁷. Auch damals lagen die Flächenreserven jeweils ungefähr zur Hälfte in den kreisfreien Städten und Kreisen, allerdings mit einem leichten Überhang in den kreisfreien Städten.

Ein Vergleich der Wohnbauflächenpotenziale in den Kreisen zeigt, dass der Kreis Unna die größten Potenziale aufweist, gefolgt vom Kreis Recklinghausen und Kreis Wesel (vgl. Abb. 4). Die geringsten Potenziale liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis.

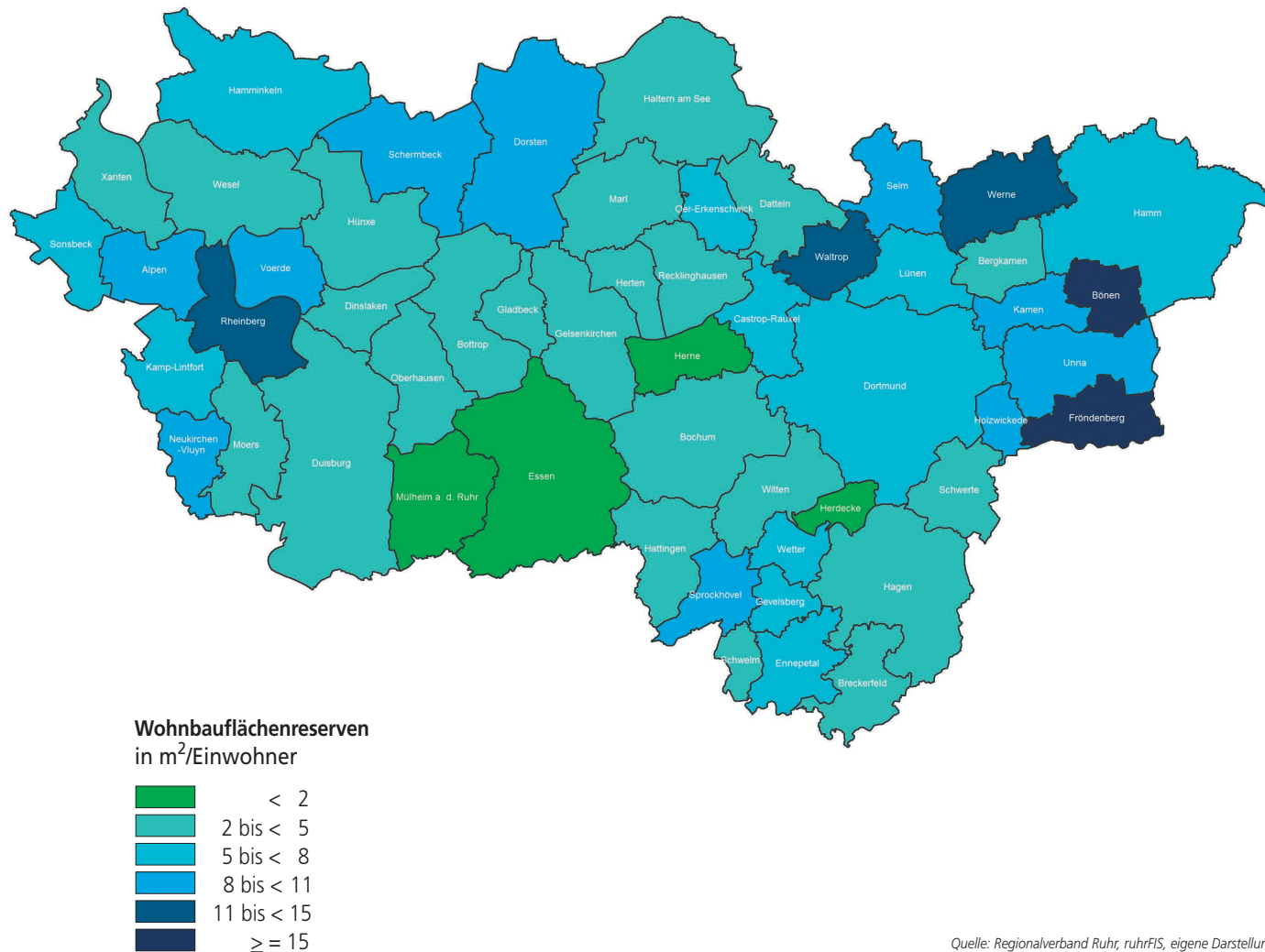
Auch bei den kreisfreien Städten sind große Unterschiede zu erkennen. Wie bereits 2011 fällt das große Angebot der Stadt Dortmund und demgegenüber das geringe Angebot der Stadt Herne auf.

Abb. 4: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha, Wohnungsmarkt Ruhr 2014



⁷ Wohnungsmarkt Ruhr: Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht 2012, Kap. 1.2, S. 15.

Karte 5: Wohnbauflächenreserve ab 0,2 ha je Einwohner, Wohnungsmarkt Ruhr (Kommunale Gliederung) 2014.



Diese Unterschiede bei Verteilung und Größe der Flächen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, die von insgesamt 3 ha bis 314 ha reichen, werden auch noch einmal in einer Tabelle mit einer Darstellung aller Potenzialflächen auf kommunaler Ebene deutlich (vgl. Abb. 5).

Betrachtet man jedoch die einzelnen Kommunen, weisen die kreisfreien Städte Hamm, Dortmund und Bottrop den Kreisen vergleichbare Werte bei den Wohnbauflächenreserven (m² je Einwohner) auf (vgl. Abb. 5).

Werden die Einwohnerzahlen ins Verhältnis zu den Wohnbauflächenreserven gestellt (vgl. Karte 5), so zeigt sich ein deutlich größeres Angebot seitens der Kreise. Dabei weist der Kreis Unna die größten und der Ennepe-Ruhr-Kreis die geringsten Wohnbauflächenpotentiale je Einwohner auf.

Demgegenüber liegen andere kreisfreie Städte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (z.B. Essen, Herne, Mülheim an der Ruhr, Hagen) weit davon entfernt. Bei den kreisangehörigen Kommunen weisen Bönen und Fröndenberg die höchsten und Herdecke die niedrigsten Wohnbauflächenreserven im m² je Einwohner auf.

Diese skizzierten Entwicklungen im Verhältnis von Einwohnerzahlen zu Wohnbauflächenreserven haben sich gegenüber 2011 nicht verändert.

Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung

Der Anteil dieser Wohnbauflächenreserven in Relation zur Gesamtwohnfläche der einzelnen Kommunen (gemäß Flächennutzungskartierung des RVR) variiert ebenfalls stark (vgl. Abb. 5). Grundsätzlich liegt auch hier der Anteil der Kreise im Durchschnitt über den kreisfreien Städten und auch über dem Durchschnittswert auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Bei den kreisfreien Kommunen liegen die größten Anteile wiederum bei der Stadt Dortmund und der Stadt Hamm und die niedrigsten bei der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Der Kreis Unna weist sowohl prozentual als auch von der Gesamtfläche den größten Anteil auf, prozentual gefolgt vom Kreis Recklinghausen, dem Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Kreis Wesel.

Bei den kreisangehörigen Kommunen haben Bönen, Fröndenberg und Waltrop die größten und Herdecke und Hünxe die geringsten Anteile.

Insgesamt beträgt der Anteil der Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung von ca. 2.110 ha 4,9 % der gesamten Wohnbauflächen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Bei den Wohnbauflächenreserven handelt es sich neben neuen Siedlungsflächen auch um Brachflächen⁸.

⁸ Regionalverband Ruhr (RVR). Bearbeitungshandbuch webGIS, S. 33, Essen, Stand: 2014: Definition von Brachflächen: Bei Brachflächen handelt es sich um ehemals baulich genutzte Flächen mit oder ohne alten Gebäudebestand. Daneben um (ehemals oder aktuell) überwiegend oder vollständig versiegelte Flächen (z. B. Verkehrsflächen) und/oder überwiegend oder vollständig kontaminierte Flächen. Zugeschüttete Hafenbecken oder ähnliches zum Zwecke der Landgewinnung zählen ebenfalls als Brachfläche. Nicht als Brache gelten landwirtschaftliche Brachflächen, gerodete Waldflächen, Grün- und Parkanlagen. Bei ehemaligen Kleingartenanlagen, Frei- und Strandbädern und Sportplätzen ist im Einzelfall anhand des Versiegelungsgrades zu entscheiden. Nicht als Brache gelten Flächen, deren aufstehende Bausubstanz weitgehend unverändert nachgenutzt werden kann (leerstehende Wohn- und Gewerbegebäude). Nach Ablauf von zwei Jahren soll ein Leerstand in der Regel den Brachen zugeordnet werden.

Abb. 5: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha im Verhältnis zu Einwohnern und Gesamtwohnfläche, Wohnungsmarkt Ruhr 2014

Gebietskörperschaft	Einwohner (Fortschreibung Zensus 31.12.2013)	Wohnbau- flächen ha	Wohnbau- flächenreserven ab 0,2 ha	Wohnbau- flächenreserve ab 0,2 ha je Einwohner (gerundet) m ²	Anteil Wohnbau- flächenreserve ab 0,2 ha an der gesamten Wohnbaufläche (gerundet)
Duisburg	486.855	3.033	123,8	2,5	4,1
Essen	569.884	3.924	103,6	1,8	2,6
Mülheim an der Ruhr	166.640	1.450	33,0	2,0	2,3
Oberhausen	209.097	1.452	50,9	2,4	3,5
Bottrop	116.055	1.029	56,2	4,8	5,5
Gelsenkirchen	257.850	1.544	61,3	2,4	4,0
Bochum	361.734	2.695	103,3	2,9	3,8
Dortmund	575.944	4.394	313,9	5,5	7,1
Hagen	185.996	1.389	38,8	2,1	2,8
Hamm	176.048	1.764	123,4	7,0	7,0
Herne	154.417	1.150	29,7	1,9	2,6
Kreis Wesel	457.033	5.312	240,2	5,3	4,5
Alpen	12.614	199	13,0	10,3	6,5
Dinslaken	67.190	606	18,9	2,8	3,1
Hammerkeln	26.369	399	13,8	5,2	3,5
Hünxe	13.512	219	3,1	2,3	1,4

Kamp-Lintfort	36.973	382	19,0	5,1	5,0
Moers	103.108	1.051	25,4	2,5	2,4
Neukirchen-Vluyn	26.846	297	28,0	10,4	9,4
Rheinberg	30.610	360	34,7	11,3	9,6
Schermbeck	13.431	165	12,1	9,0	7,3
Sonsbeck	8.610	104	6,8	7,9	6,6
Voerde	36.514	495	29,7	8,1	6,0
Wesel	60.070	732	26,6	4,4	3,6
Xanten	21.186	303	9,2	4,3	3,0
Kreis Recklinghausen	613.878	6.253	327,5	5,3	5,2
Castrop-Rauxel	73.751	746	44,6	6,1	6,0
Datteln	34.332	357	12,9	3,8	3,6
Dorsten	75.547	871	81,9	10,8	9,4
Gladbeck	74.011	629	16,8	2,3	2,7
Haltern am See	37.266	541	10,2	2,7	1,9
Herten	60.582	578	21,3	3,5	3,7
Marl	83.634	915	38,7	4,6	4,2
Oer-Erkenschwick	30.550	306	17,7	5,8	5,8
Recklinghausen	115.320	996	51,1	4,4	5,1
Waltrop	28.885	314	32,2	11,2	10,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	322.731	3.198	159,6	4,9	5,0
Breckerfeld	8.915	119	3,8	4,2	3,2

Dieses Brachflächenpotenzial auf dem Wohnungsmarkt Ruhr umfasst mit ca. 423 ha insgesamt knapp 20 % der gesamten Wohnbauflächenreserven. 2011 lag dieser Wert bei circa 430 ha (ca. 17 %). Bei den kreisfreien Städten befinden sich ca. 29 % (2011: ca. 25 %) und bei den Kreisen circa 12 % (2011: circa 10 %) ihrer Wohnbauflächenreserven auf Brachflächen.

Angesichts einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist der Nutzung geeigneter Brachflächen prinzipiell vor der Entwicklung neuer Baugebiete Vorrang einzuräumen. Die Ansiedlung soll dabei zur Erhaltung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen, Bildung, Sport, Freizeit etc.) einschließlich der ergänzenden technischen Systeme (ÖPNV, Abwasser etc.) vorrangig an bestehenden innerstädtischen Standorten der Orts- und Stadtteilzentren erfolgen.

Die Einzelgrößen der Wohnbaureserveflächen liegen überwiegend unter 5 ha (87 %). Lediglich 10 % aller Wohnbaureserveflächen weisen eine Größe von 5–10 ha und nur 3 % eine Größe von über 10 ha auf.

Angesichts der Tatsache, dass sich in großen und komplexen Baugebieten oft erst nach einigen Jahren eine gewisse Wohnqualität einstellt, entspricht das Angebot kleinerer Baugebiete eher den Bedürfnissen der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen. Allerdings könnte diesen Bedürfnissen in größeren Baugebieten durch die Entwicklung in mehreren Bauabschnitten Rechnung getragen werden.

Eine Differenzierung unter dem zeitlichen Aspekt verdeutlicht Unterschiede bezüglich einer kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Verfügbarkeit. 40 % aller Wohnbauflächenreserven stehen innerhalb der nächsten fünf Jahre und davon etwa ein Viertel kurzfristig – innerhalb von zwei Jahren – zur Verfügung.

Die Nutzung dieser sowohl räumlich als auch bezüglich der Größe und der zeitlichen Verfügbarkeit unterschiedlichen Reserveflächen erfordert individuelle Konzepte, die den jeweiligen spezifischen raumstrukturellen Möglichkeiten der Kommunen angepasst sind.

Insgesamt stellen die Wohnbauflächenreserven (ca. 2.110 ha) – je nach Bebauungsdichte – ein Potenzial für mindestens ca. 32.000 Wohneinheiten (WE) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr dar (vgl. Abb. 6).

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Wohnsiedlungsbedarfe für den Regionalplan Ruhr hat der RVR die Bestandsdichte für die drei Raumkategorien „geringer verdichtetes Baugebiet“, „verdichtetes Baugebiet“ und „höher verdichtetes Baugebiet“ jeweils für den Typ Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau ermittelt⁹. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Bebauungsdichte von 19,1 WE/ha (Ein- bis Zweifamilienhäuser in geringer verdichteten Baugebieten) bis 63,9 WE/ha (Geschosswohnungsbau in höher verdichteten Baugebieten) reicht¹⁰.

Darüber hinaus bestehen noch Potenziale auf den nicht anzurechnenden Wohnbauflächenreserven < 0,2 ha (ca. 530 ha).

Vor dem Hintergrund, dass auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen von einem leichten Haushaltszuwachs bis 2030 ausgegangen wird (vgl. Kap. 3.3) und auch angesichts sich verändernder Haushaltsstrukturen und Qualitätsansprüche der Bevölkerung wird auch zukünftig der Neubau von Wohnungen erforderlich. Obwohl Flächenreserven grundsätzlich zur Verfügung stehen, verfügen

⁹ Regionalverband Ruhr (RVR): Siedlungsflächenbedarfsberechnung – Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe und der gewerblich-industriellen Flächenkontingente, Entwurf, Essen Nov. 2014, Kap. 3.2.2.2, S. 18 ff.

¹⁰ Regionalverband Ruhr (RVR): Siedlungsflächenbedarfsberechnung – Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe und der gewerblich-industriellen Flächenkontingente, Entwurf, Essen Nov. 2014, Kap. 3.2.2.2, Tabelle 2, S. 19.

Ennepetal	29.825	368	21,0	7,1	5,7
Gevelsberg	30.949	279	22,2	7,2	7,9
Hattingen	54.358	523	25,7	4,7	4,9
Herdecke	22.572	277	3,4	1,5	1,2
Schwelm	27.898	228	7,1	2,5	3,1
Sprockhövel	24.989	323	20,7	8,3	6,4
Wetter	27.596	274	19,1	6,9	7,0
Witten	95.629	807	36,6	3,8	4,5
Kreis Unna	391.622	4.597	343,9	8,8	7,5
Bergkamen	48.209	564	21,4	4,4	3,8
Bönen	17.980	228	37,1	20,6	16,3
Fröndenberg	20.705	353	37,0	17,9	10,5
Holzwickede	16.721	196	15,9	9,5	8,1
Kamen	43.177	516	38,6	8,9	7,5
Lünen	84.775	804	58,5	6,9	7,3
Schwerte	46.198	492	20,7	4,5	4,2
Selm	25.553	340	26,8	10,5	7,9
Unna	58.856	750	54,3	9,2	7,2
Werne	29.448	354	33,6	11,4	9,5
Kreise	1.785.264	19.360	1.071,2	6,1	5,5
Kreisfreie Städte	3.260.520	23.824	1.038,0	3,2	4,4
Wohnungsmarkt Ruhr	5.045.784	43.184	2.109,2	4,2	4,9

Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung



Abb. 6: Bebauungsdichte und Reserven Wohneinheiten, eigene Darstellung (Werte gerundet)

Bebauungsdichte	Anzahl Wohneinheiten
15 WE/ha	ca. 32.000 WE
20 WE/ha	ca. 43.000 WE
25 WE/ha	ca. 53.000 WE
30 WE/ha	ca. 64.000 WE
35 WE/ha	ca. 75.000 WE
40 WE/ha	ca. 86.000 WE
45 WE/ha	ca. 95.000 WE

einerseits nicht alle Kommunen über ein ausreichendes Angebot bedarfsgerechter Wohnbauflächenreserven und kann andererseits die faktische Verfügbarkeit dieser Flächenpotenziale durch spezielle Rahmenbedingungen verzögert werden bzw. sogar zum Verlust der Entwicklungsfähigkeit führen (z.B. Eigentumsverhältnisse, erschließungstechnische Details, ökologische Aspekte).

Um eine grundlegende planerische Handlungsfähigkeit zu gewährleisten, wird eine maßvoll dimensionierte Mindestausstattung aller Kommunen mit Wohnbauflächen empfohlen.

Stellt man den Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2014 mit über 2,6 Millionen Wohneinheiten dem Wohnbauflächenpotenzial für mindestens ca. 32.000 Wohneinheiten gegenüber, wird deutlich, dass der Neubau auch weiterhin nur einen Bruchteil des Wohnungsmarktes ausmachen wird (vgl. Kap. 2.1). Dies verdeutlicht auch der jährliche Neuzugang des Wohnungsneubaus in den Jahren 2011 bis 2013, der auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei circa 0,3 % des Gesamtwohnungsbestandes (NRW 0,4 %) liegt.

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist somit – wie bereits im Rahmen des Ersten und auch Zweiten Regionalen Wohnungsmarktberichtes aufgeführt – nach wie vor von den Entwicklungen im Wohnungsbestand abhängig.

1.3 Fazit

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt sich hinsichtlich der Baulandpreise ein heterogenes Bild. Im landesweiten Vergleich liegen die Preise im Mittelfeld, regional zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Kernstädten und den angrenzenden Kreisen. In Abhängigkeit von Flächenverfügbarkeit, Bevölkerungsdichte und Verkehrsanbindung sind Baugrundstücke in den eher städtisch geprägten Kommunen teurer als in den ländlicher gelegenen Gebieten. Die Preissteigerungen in den letzten Jahren sind, insbesondere im Vergleich zu den Ballungsräumen Aachen, Köln, Düsseldorf, überwiegend als moderat zu bezeichnen, in einigen Kommunen sind die Grundstückspreise gesunken.

Der Wohnungsmarkt Ruhr bietet weiterhin eine große Angebotsvielfalt, die für Zielgruppen aus unterschiedlichen Einkommensschichten attraktiv ist. Die zum Teil sehr großen Preispannen in den unterschiedlichen Segmenten spiegeln dies wider. Verglichen mit dem Betrachtungszeitraum 2009/2010 ist vor allem bei den Angeboten der freistehenden Einfamilienhäuser und der Reiheneigenheime eine zum Teil sehr deutliche Preisverschiebung nach oben festzustellen. Mitverantwortlich für diesen Trend ist unter anderem das historisch niedrige Zinsniveau, welches potenzielle Käufer zu einer höheren Investitions- und Kaufbereitschaft bewegt. Vor diesem Hintergrund könnte es sein, dass Kaufangebote entsprechend höher ausgewiesen werden. Der deutliche Anstieg des Angebotsvolumens, vor allem bei den freistehenden Einfamilienhäusern, ist aber auch ein Signal für einen zunehmenden Eigentümerwechsel bei Bestandsobjekten. Somit ist der Bedeutungszuwachs von Bestandsimmobilien nach wie vor ungebrochen und macht dem Neubau teilweise durch gute und gewachsene Quartiere und großzügige Grundstückszuschnitte Konkurrenz.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist in Zukunft überwiegend mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen (vgl. Kap. 3.2). Jedoch werden für Dortmund und Essen steigende und für Hamm und das Land Nordrhein-Westfalen nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahlen erwartet. Im Gegensatz dazu stellt sich die Entwicklung der Haushalte differenzierter dar, da auf dem Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt ein Rückgang der Haushaltszahlen erwartet wird, landesweit und auch in einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen jedoch von einem leichten Haushaltszuwachs bis 2030 ausgegangen wird (vgl. Kap. 3.3). Sowohl diese vereinzelt Haushaltszuwächse als auch sich verändernde Haushaltsstrukturen und Qualitätsansprüche der Bevölkerung erfordern auch zukünftig den Neubau von Wohnungen.

Flächenreserven stehen grundsätzlich zur Verfügung und bieten in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte ein Potenzial für mindestens 32.000 Wohneinheiten (vgl. Kap. 1.2). Jedoch verfügen nicht alle Kommunen über ein ausreichendes Angebot bedarfsgerechter Wohnbauflächenreserven.

Auch kann die faktische Verfügbarkeit dieser Flächenreserven durch spezielle Rahmenbedingungen verzögert werden bzw. sogar zum Verlust der Entwicklungsfähigkeit führen (z.B. Eigentumsverhältnisse, erschließungstechnische Details, ökologische Aspekte).

Gerade auch vor dem Hintergrund, dass der RVR derzeit den Regionalplan Ruhr erarbeitet, wird eine maßvoll dimensionierte Mindestausstattung aller Kommunen mit Wohnbauflächen empfohlen, um eine grundlegende planerische Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.

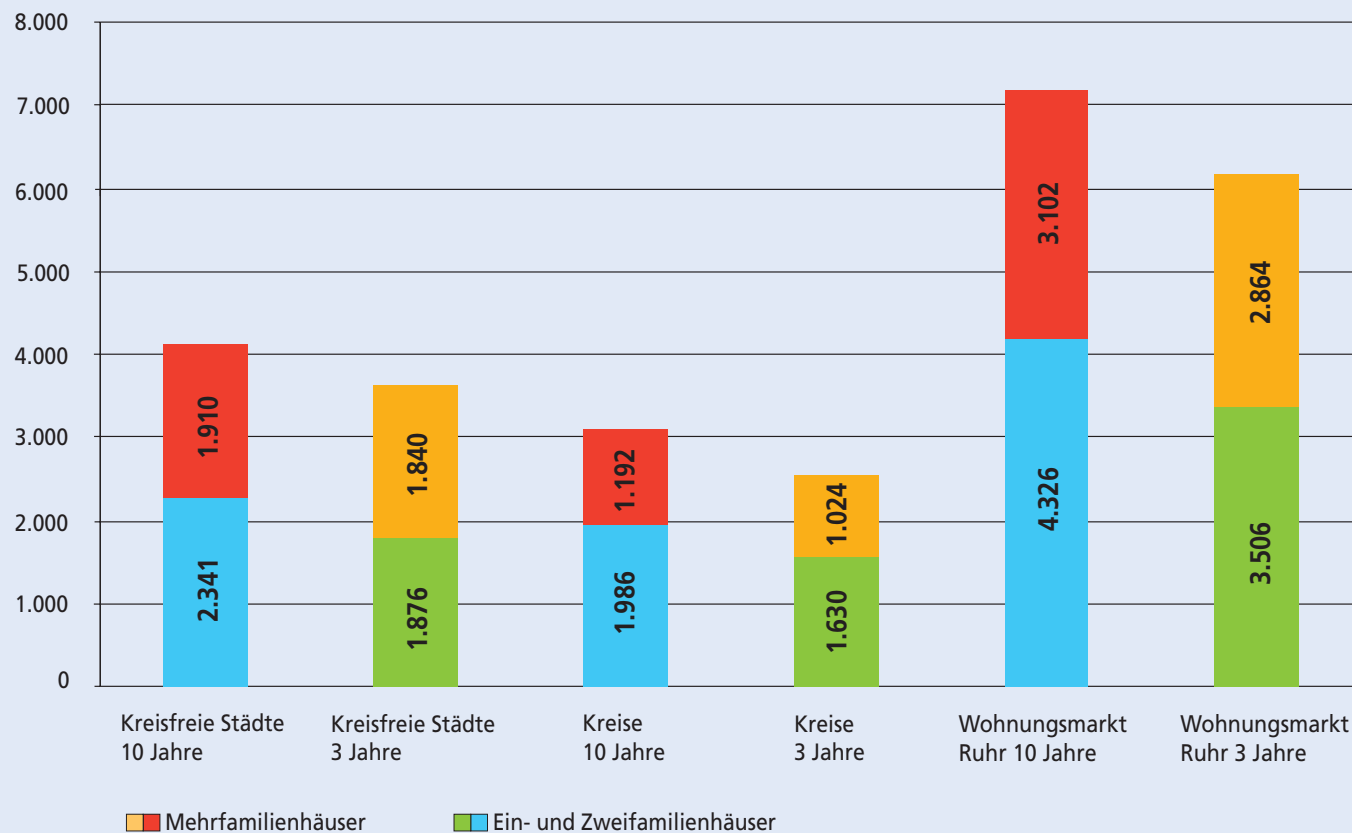
¹¹ Regionalverband Ruhr (RVR): Siedlungsflächenbedarfsberechnung – Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe und der gewerblich-industriellen Flächenkontingente, Entwurf, Essen Nov. 2014, Kap. 3.2.2.2, Tabelle 2, S. 19.

2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsneubau

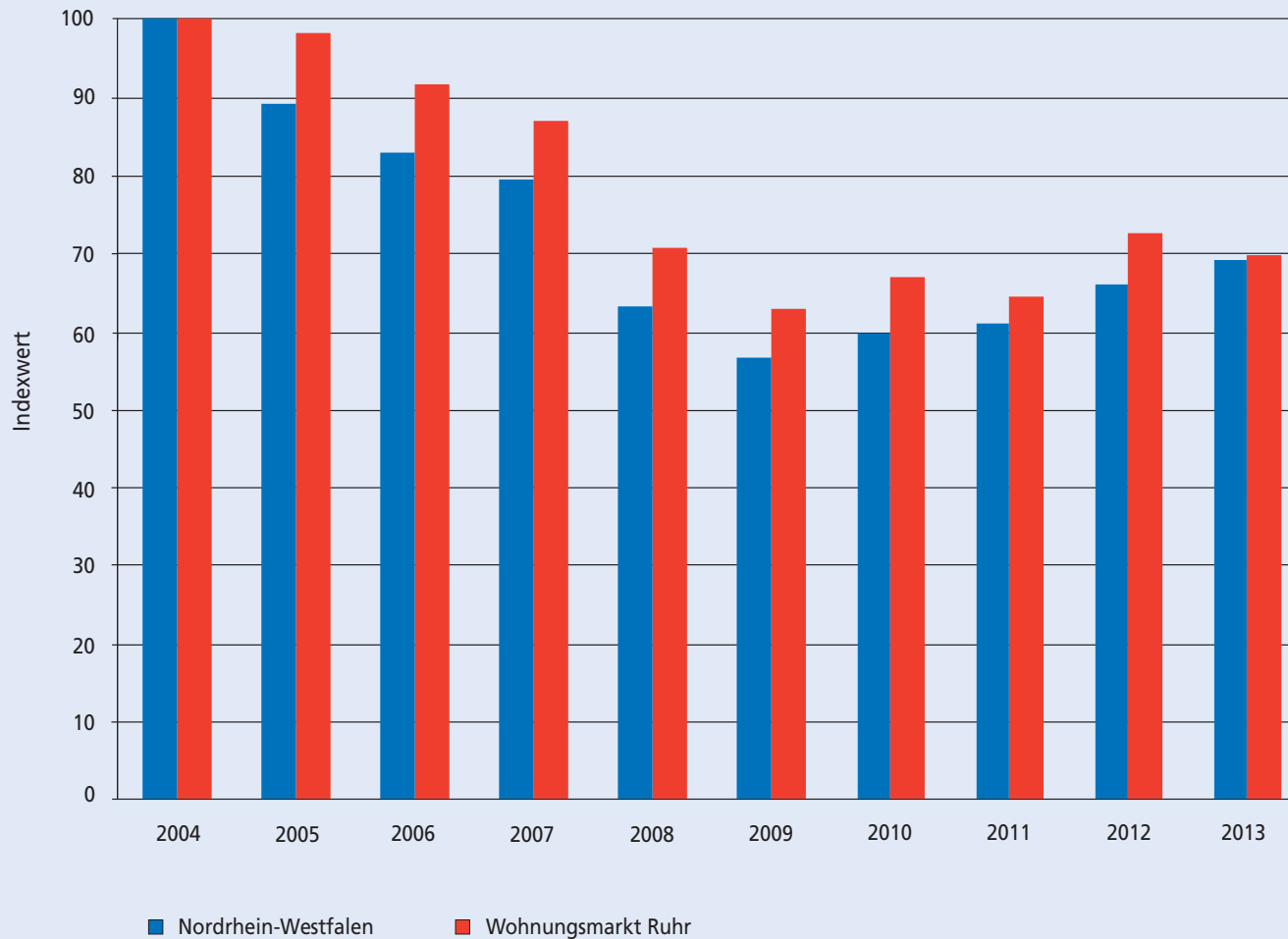
Das Wohnungsangebot setzt sich aus dem bereits vorhandenen Wohnungsbestand und den neu errichteten Wohnungen zusammen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr kamen in den Jahren 2011 bis 2013 jährlich 0,3 % des Gesamtwohnungsbestandes neu hinzu (NRW: 0,4 %) und entspricht der Dynamik in der vorangegangenen Berichtsperiode (2008–2010). Dies deutet auf die auch weiterhin bestehende, hohe Bedeutung der Bestandsentwicklung für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung hin. Die fertig gestellten Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart sind Abbildung 1 zu entnehmen.

Abb 7: Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2004 bzw. 2011–2013



Quelle: eigene Berechnung nach IT.NRW (2014)

Abb.8: Index der Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) in Nordrhein-Westfalen und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (2004–2013; 2004 = 100)



Quelle: IT.NRW 2014; eigene Berechnung

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen (Neubau) unterliegen von Jahr zu Jahr zum Teil erheblichen Schwankungen. Daher wird im Folgenden auf die Entwicklung der Jahre 2004 bis 2013 eingegangen. In diesem Zeitraum waren auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ca. 82.400 Baufertigstellungen von Wohneinheiten zu verzeichnen¹². Dies sind etwa 20.000 Wohneinheiten weniger als im vorherigen Betrachtungszeitraum 2001–2010 und eine in etwa vergleichbare Anzahl wie in den Jahren 1997–2006 (damals: 79.000 Wohnungen). Der Anteil des Wohnungsmarktes Ruhr an den Baufertigstellungen des Landes Nordrhein-Westfalen liegt mit 20 % marginal unter dem Anteil der vorangegangenen Berichtsperiode (21 %) und deutlich über dem Anteil der Jahre 1997–2006 (damals: 12 %). In den kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr werden mit 46.600 Wohneinheiten (57 %) etwas mehr Baufertigstellungen gemeldet als in den Kreisen mit 35.800 Wohneinheiten (43 %), dies entspricht dem Verhältnis in der vorangegangenen Berichtsperiode (56 % zu 44 %). Seit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2009 schwanken die Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen 6.600 und 7.600 Wohneinheiten mit leicht steigendem Trend, dennoch liegen die Baufertigstellungen im Jahr 2013 noch rund 30 % unter denen des Jahres 2004 mit 10.300 Wohneinheiten (NRW: im Jahr 2013 ebenfalls rund 30 % unter dem Niveau von 2004; vgl. Abbildung 2).

¹² Die Baufertigstellungen umfassen Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude bzw. die Wohnung bezugsfertig oder bereits bezogen sind. Die Angaben beziehen sich auf Wohn- und Nichtwohngebäude. Die amtliche Statistik stellt dies nicht anders dar.

Betrachtet man die zeitliche und räumliche Dynamik, so sind grundsätzlich rückläufige Baufertigstellungen über alle Gebäudearten um mehr als 1.000 Baufertigstellungen pro Jahr im Kurzfristtrend 2011 bis 2013 gegenüber dem Langfristtrend 2004 bis 2013 zu verzeichnen. Bottrop und Gelsenkirchen weisen im Gegensatz zum Gesamttrend eine positive Dynamik auf, hier stiegen die Baufertigstellungen um 10 % bzw. 11 %. Den größten Rückgang verzeichnet Mülheim an der Ruhr mit 36 %, gefolgt von Oberhausen, Bochum, Hamm sowie dem Kreis Unna mit einem Rückgang um je 28 %.

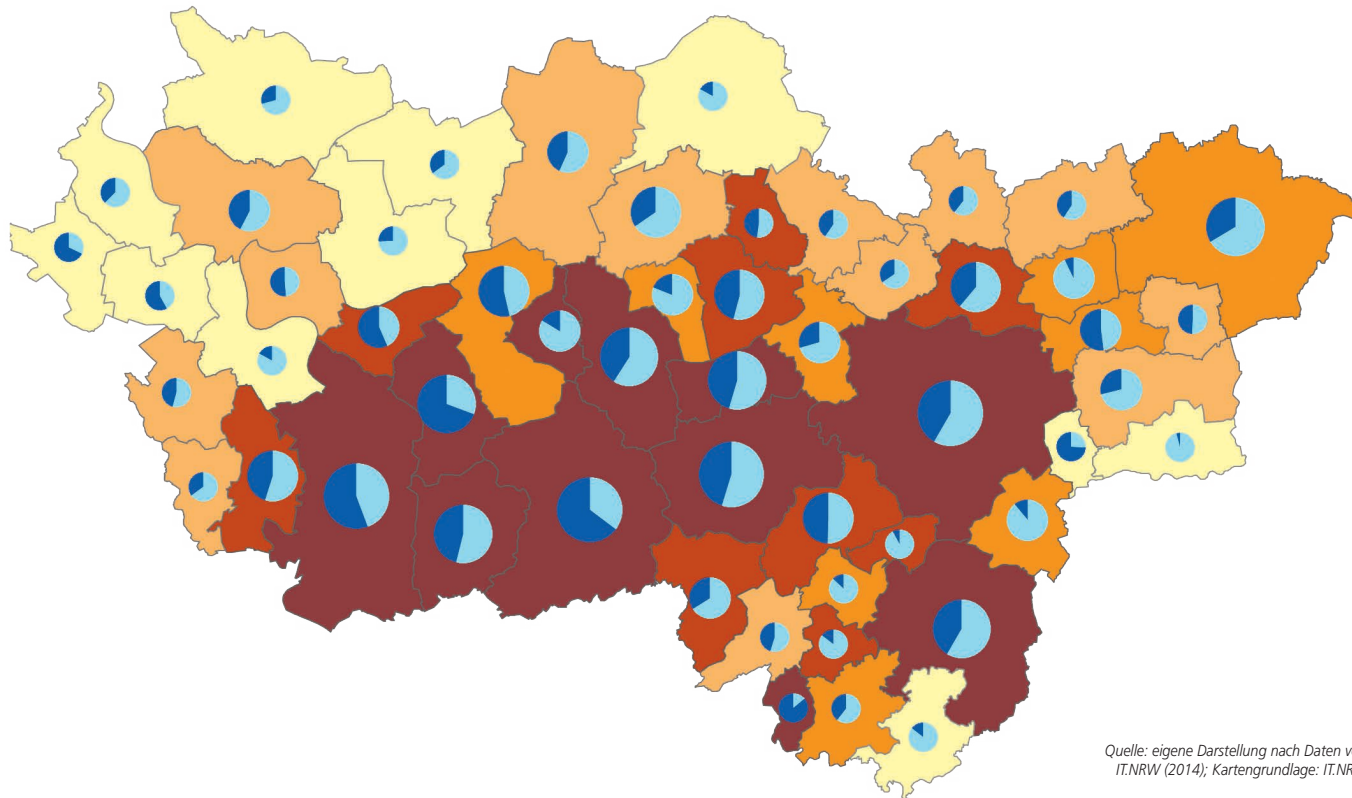
Bei den Baufertigstellungen (Neubau) der Jahre 2004 bis 2013 gewinnt der Mehrfamilienhausbau an Bedeutung (vgl. Abb. 9): Im Zeitraum 2004 bis 2013 kamen auf jede Wohneinheit in Ein- und Zweifamilienhäusern 0,72 (NRW: 0,61) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, im Dreijahreszeitraum 2011 bis 2013 beträgt das Verhältnis 0,82 (NRW: 0,8). In Essen, Oberhausen und Duisburg konnten erhebliche Verschiebungen zugunsten des Mehrfamilienhausbaus festgestellt werden, hier dominiert der Bau von Mehrfamilienhäusern (vgl. Karte 6). Zuwächse zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser existieren im Ennepe-Ruhr-Kreis, dem Kreis Recklinghausen sowie in den kreisfreien Städten Hamm, Hagen, Herne und Gelsenkirchen. Auch in Bottrop konnte ein Bedeutungszuwachs der Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt werden, der Bau von Mehrfamilienhäusern dominiert hier jedoch.

Abb. 9: Anzahl der Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern 2004–2013 und 2011–2013

Stadt/ Kreis	Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in ...			
	... Ein- und Zweifamilienhäusern		... Mehrfamilienhäusern	
	2004–2013	2011–2013	2004–2013	2011–2013
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Duisburg	3.061	653	2.520	819
Oberhausen	1.369	196	1.593	448
Mülheim an der Ruhr	1.693	293	1.129	251
Bottrop	889	300	1.064	344
Essen	3.101	663	3.457	1.210
Gelsenkirchen	1.500	544	1.273	377
Herne	642	164	628	136
Bochum	1.802	379	1.416	312
Hagen	1.435	350	1.093	248
Dortmund	5.568	1.560	3.606	1.109
Hamm	2.348	526	1.322	267
Kreis Wesel	5.560	1.397	3.842	1.113
Kreis Recklinghausen	6.485	1.720	3.534	909
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.855	725	1.966	474
Kreis Unna	4.955	1.047	2.577	575
Kreisfreie Städte	23.408	5.628	19.101	5.521
Kreise	19.855	4.889	11.919	3.071
Nordrhein-Westfalen	226.293	53.420	137.844	42.875
Wohnungsmarkt Ruhr	43.263	10.517	31.020	8.592

Quelle: IT.NRW 2014

Karte 6: Anteil der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern in den siedlungsstrukturellen Raumkategorien 2011 bis 2013, bezogen auf den Wohnungsbestand 2010



Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW (2014); Kartengrundlage: IT.NRW

Legende



Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

Anzahl der Wohnungen (2010)

- bis 20.000
- 20.001 bis 40.000
- 40.001 bis 80.000
- 80.001 bis 190.000
- 190.001 bis 310.000

Siedlungsstrukturelle Raumkategorien

- geringer verdichtet
- sehr gering verdichtet
- verdichtet
- eher höher verdichtet
- höher verdichtet

Die anhaltend höhere Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern ist ein Anzeichen für die immer noch große Attraktivität der „eigenen vier Wände“ in Form eines Eigenheims. Auch in Zeiten der Singularisierung bzw. Verkleinerung der Haushalte und der vielfach gewünschten bzw. geforderten räumlichen Mobilität scheint diese Bau- und Eigentumsform auf große Nachfrage zu stoßen.

Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ins Verhältnis zum Wohnungsbestand der Kommunen¹³. Hinter einer niedrigen Bauintensität können sowohl hohe als auch niedrige absolute Fertigstellungszahlen stehen. In Mülheim an der Ruhr wurden in den Jahren 2011–2013 insgesamt 293 Einfamilienhäuser fertig gestellt; dies führte zu einer jährlichen Bauintensität von 0,4 fertig gestellten Wohnungen je 100 Bestandswohnungen. In Oberhausen wurden in diesen Jahren 448 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt, hieraus ergibt sich jedoch aufgrund des höheren Wohnungsbestandes in diesem Segment eine jährliche Bauintensität von „nur“ 0,2 fertig gestellten Wohnungen je 100 Bestandswohnungen.

Der Wohnungsmarkt Ruhr weist im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen eine geringere Bauintensität, vor allem im Mehrfamilienhausbau, auf (vgl. Abbildung 7). Dennoch liegt die Bauintensität im Mehrfamilienhausbau im Kreis Wesel und in Bottrop über dem Landesdurchschnitt. In Oberhausen liegt die Bauintensität für Mehrfamilienhäuser über dem

¹³ Die Bauintensität setzt sich aus der Summe der Baufertigstellungen zwischen 2011 und 2013 bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2010, jeweils bezogen auf die beiden Segmente Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser, zusammen.

regionalen Durchschnitt. Demgegenüber übersteigt die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund und Gelsenkirchen den Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalens deutlich, in Hagen leicht. In Bochum und Herne ist eine geringe Bauintensität in beiden Segmenten zu verzeichnen. Mit lediglich leichten Abweichungen vom regionalen Durchschnitt weisen der Kreis Unna, der Kreis Recklinghausen und der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie die kreisfreien Städte Essen, Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Hamm eine ähnliche Bauintensität in beiden Segmenten auf.

Baugenehmigungen

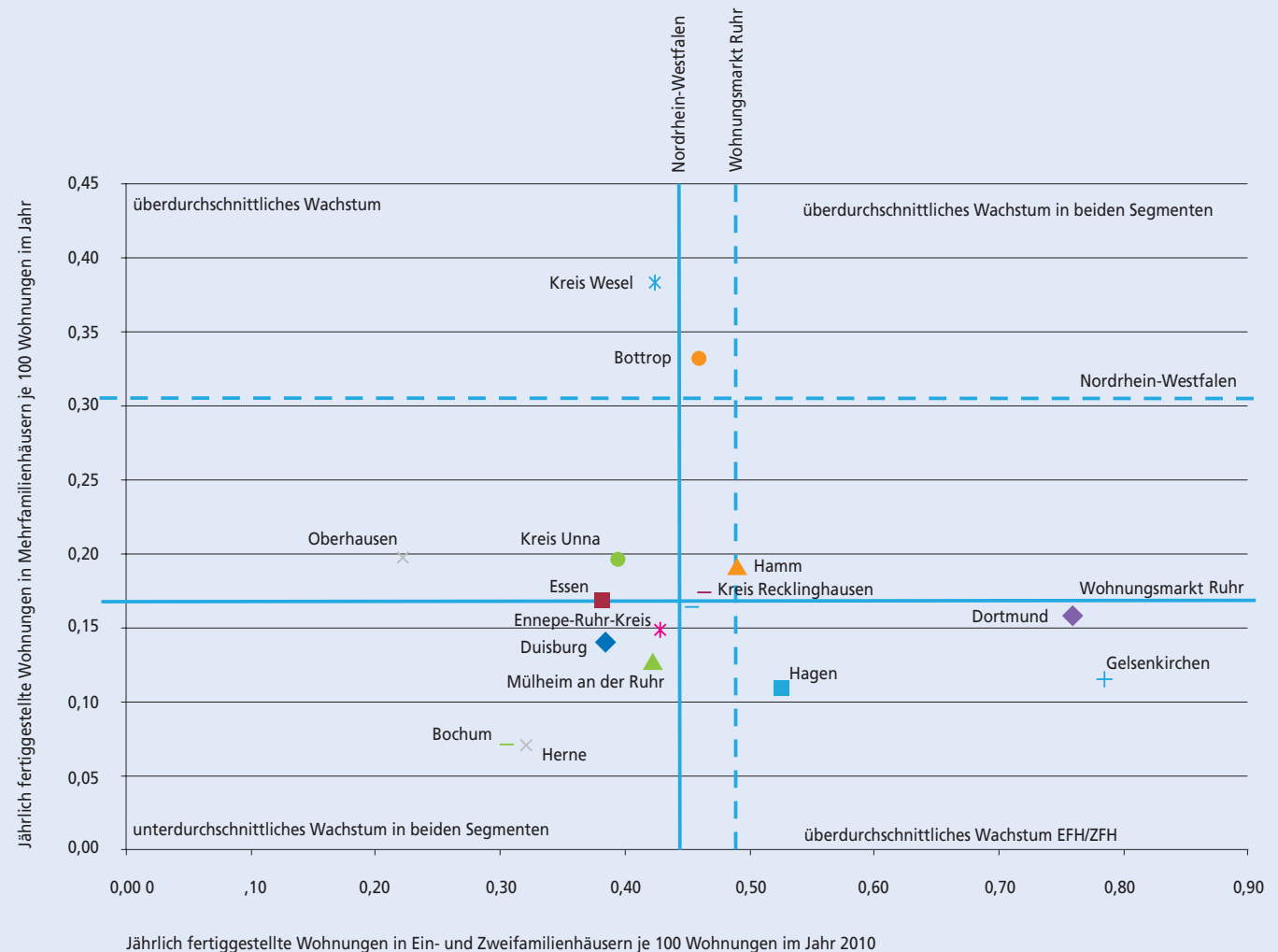
Die Baugenehmigungen sind ein vorausseilender Indikator für die Nachfrage in der Baubranche und geben einen Ausblick auf kurzfristig voraussichtlich auf den Markt kommende Wohnungen.

Von 2004 bis circa 2009 war ein Rückgang, danach ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu verzeichnen. Insgesamt wurden auf den Wohnungsmarkt Ruhr im Zeitraum 2004–2013 rund 92.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, davon 57 % in den kreisfreien Städten (rund 52.000) und 43 % in den Kreisen (rund 40.000). Im Kurzfristrend 2011 bis 2013 wurden insgesamt rund 25.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Auf die kreisfreien Städte entfielen 59 % (rund 15.000) und auf die Kreise 41 % (rund 10.000) der Baugenehmigungen.

Allein im Jahr 2013 wurden rund 9.300 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, davon rund 60 % in den kreisfreien Städten. Die Genehmigungszahlen für 2013 lassen vermuten, dass die Baufertigstellungen in den kommenden Jahren weiter steigen werden.

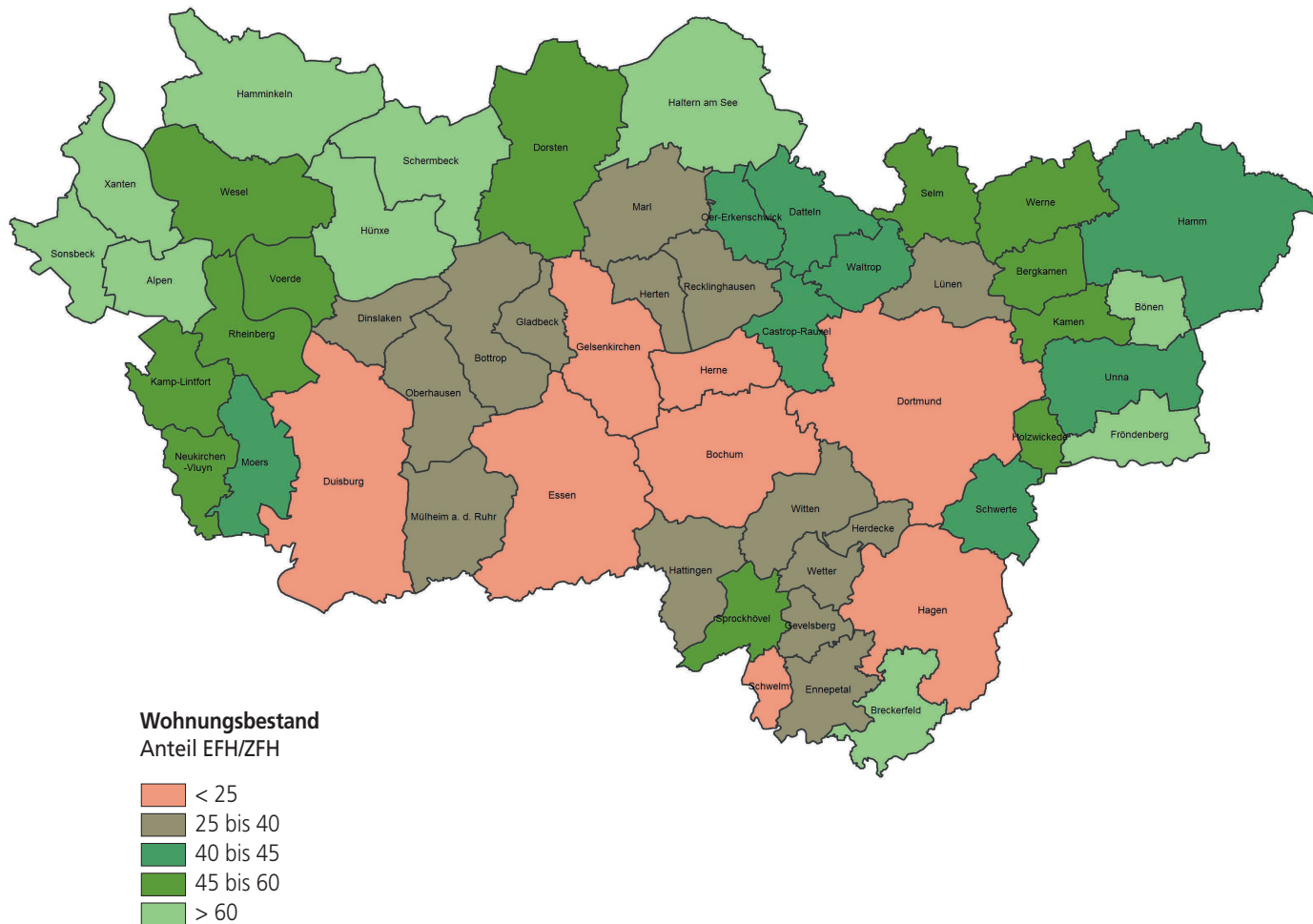
In den Jahren 2011–2013 wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in etwa gleich viele Baugenehmigungen für Wohnungen

Abb. 10: Bauintensität (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013, bezogen auf den Bestand von 2010



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW (2014)

Karte 7: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2013



Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern erteilt (jeweils rund 11.000), die restlichen Baugenehmigungen entfielen u. a. auf Wohnungen in Wohnheimen und in Nichtwohngebäuden. Im Zehnjahreszeitraum 2004–2013 überwiegen hingegen mit rund 56 % die Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insofern ist in den letzten Jahren auf die Gesamtregion bezogen ein leichter Wandel festzustellen.

2.2 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich 2013 etwas mehr als 2,6 Millionen Wohnungen und damit ca. 30 % des gesamten Bestandes in Nordrhein Westfalen. Durch die Vielfalt des Angebotes kann Wohnraum für unterschiedlichste Ansprüche bereit gestellt werden. Dabei wird das Angebot zum überwiegenden Teil aus dem Bestand akquiriert, da pro Jahr nur circa 10.000 Wohnungen neu errichtet werden. Auf Grund der für die meisten Städte prognostizierten rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird die dauerhafte Vermietbarkeit der Objekte maßgeblich von der jeweiligen Wohnungsqualität abhängig sein.

2.2.1 Gebäudeart

Im Vergleich zum Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht hat sich die Struktur des Gebäudebestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr – wie zu erwarten – nur unwesentlich verändert. Durch den Bedeutungszuwachs im Mehrfamilienhaussegment beim Neubau hat sich das Verhältnis in den meisten (43) Kommunen leicht zu Gunsten dieser Gebäudeart verschoben. Dies steht im Gegensatz zu den Beobachtungen des letzten Berichtszeitraumes. Ein Langzeitvergleich lässt sich auf Grund der unterschiedlichen Datengrundlagen derzeit nicht belastbar ableiten. Da der jährliche Zuwachs an Neubauten weniger als 0,5 % des Bestandes ausmacht, ist auch für den 10-Jahres-Vergleich keinerlei signifikante Veränderung zu erwarten.

In den kreisfreien Städten dominiert im Bestand weiterhin der Geschosswohnungsbau, in den Kreisen die Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Karte 7). Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt in den Kernstädten zwischen 16,4 % in Gelsenkirchen und 41,6 % in Hamm. Der Durchschnittswert liegt mit 24,7 % zwar geringfügig höher als 2010, aber ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 40,5 % noch immer deutlich geringer.

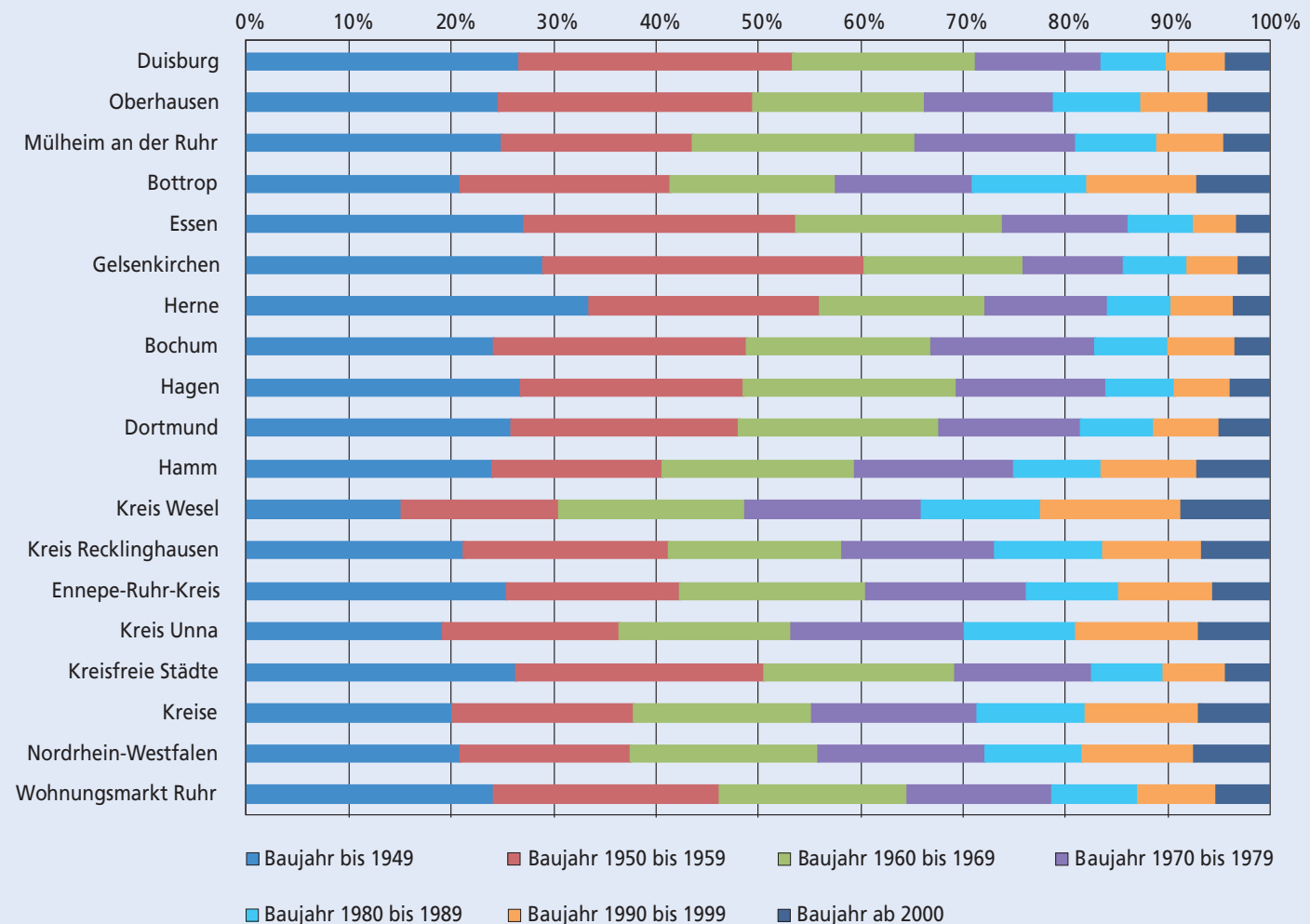
Der Durchschnittswert der Kreise ist gegenüber 2010 um zwei Prozentpunkte auf 40,9 % gesunken, die starke räumliche Differenzierung bleibt jedoch unverändert bestehen. Während sich in Schwelm nur ein Viertel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet, liegt deren Anteil in Alpen bei 77 %.

2.2.2 Baualter

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erlauben eine differenzierte Betrachtung der Baualtersklassen. Nachfolgend werden die Ergebnisse auf sieben Baualtersklassen (in 10-Jahres-Intervallen) dargestellt. Die wichtigen Botschaften sind allerdings unabhängig von der gewählten Darstellungsvariante identisch und weichen in der Fortschreibung auch nicht wesentlich von den Aussagen im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht ab.

Der überwiegende Teil der Wohngebäude auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist mehr als 45 Jahre alt, ein knappes Viertel stammt aus der Zeit bis zum Baujahr 1949. Da die Baualtersstatistik leider keine Aussagen zur Qualität und zum Modernisierungszustand der Objekte enthält, kann nur vermutet werden, dass gerade auch in dieser ältesten Baualtersklasse Wohnungen mit einer hohen Attraktivität (z. B. Gründerzeit, Jugendstil o. ä.) erfasst sind. Die Werte liegen in den kreisfreien Städten (26 %) deutlich höher als in den Kreisen (20 %) und variieren zwischen 15 % im Kreis Wesel bis 33 % in Herne. Allerdings gibt es auch innerhalb der Kreise (insbesondere im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Abb. 11: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr



Quelle: Zensus 2011

Gemeinden, die in dieser Baualtersklasse überdurchschnittlich viele Wohnungen aufweisen.

Von prägender Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind oftmals vor allem Wohngebäude der „Wiederaufbaujahre“ 1950 bis 1959, wobei der Anteil in den Kreisen (18 %) geringer ausfällt als in den vom Krieg stärker betroffenen kreisfreien Kommunen (24 %). Allerdings gilt auch hier wieder: keine Regel ohne Ausnahme. So liegt der Wert in Hamm mit 17 % niedriger als in vielen kreisangehörigen Gemeinden (vor allem Castrop-Rauxel mit 26 %).

Die Baujahre 1960 bis 1969 ergeben für den Wohnungsmarkt Ruhr mit einem Anteil von 18 % ein recht homogenes Bild, auch die räumliche Differenzierung innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr ist vergleichsweise gering. Ab Baujahr 1970 bis heute weisen die relativen Anteile des Wohnungsbestandes auf Kreisebene höhere Werte auf als die der kreisfreien Städte. Insofern lassen sich aus einem Vergleich der Daten auch die Folgen der Suburbanisierungsprozesse der 80er-/90er-Jahre ablesen.

Für die Baujahre ab 2000 ergibt sich kein einheitliches Bild. Der Anteil von Neubauten liegt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 5 % unter dem NRW-Durchschnitt (7 %). Von den kreisfreien Städten bilden Bottrop und Hamm die Ausnahme, wo die Anteile mit 7 % auf dem Durchschnittsniveau der Kreise und auch höher als in einigen der kreisangehörigen Gemeinden liegen. Generell ist allerdings festzustellen, dass die Kreise und kreisangehörigen Kommunen (vor allem im Kreis Wesel mit oftmals zweistelligen Werten) – relativ gesehen – über mehr junge Wohnungen verfügen als die kreisfreien Städte.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr überdurchschnittlich alt und sozusagen „in die Jahre gekommen“ ist. Gleichwohl können auch gerade die älteren Bestände vorbildlich saniert

sein und eine hohe Wohnqualität aufweisen, da die Baualtersstatistik lediglich das Alter, nicht jedoch den baulichen (Modernisierungs-)Zustand erfasst.

2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau verfolgt mit Hilfe der Gewährung zinsgünstiger Darlehen das grundsätzliche Ziel, preisgünstigen und den individuellen Qualitätsansprüchen genügenden Wohnraum zu schaffen, da Wohnen ein zentrales Grundbedürfnis der Bevölkerung darstellt. Da die Bedeutung des Themas u. a. auf Grund der zunehmenden Einkommenspolarisierung wieder vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit gelangen soll, wird in den folgenden Kapiteln insbesondere auf den erheblichen Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und die daraus resultierenden Probleme eingegangen.

Im Wesentlichen umfasst der öffentlich geförderte Wohnungsbau zwei Bausegmente, den Mietwohnraum und das selbstgenutzte Wohneigentum. Der Förderschwerpunkt liegt im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus (bspw. Miet- und Genossenschaftswohnungen, Gruppenwohnungen, Mieteinfamilienhäuser). Durch die Gewährung zinsloser oder zinsgünstiger Darlehen an Investoren wird durch Mietpreis- und Belegungsbindungen (15 oder 20 Jahre bzw. je nach Mietniveau bis zu 25 Jahren) preiswerter Mietwohnraum (inkl. Pflegewohnplätze) für Haushalte geschaffen, die sich am Markt auf Grund niedriger oder mittlerer Einkommen¹⁴ nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um Familien mit Kindern, ältere Personen, Menschen mit Behinderungen oder Studierende. Es wird sowohl der Neubau als auch die Neuschaffung von qualitativem,

energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum im Bestand gefördert [vgl. MBWSV (Mietwohnungsbau)]. Die vorhandene Vielzahl an Förderangeboten soll den demographischen und klimatischen Herausforderungen im Neubau und Bestand Rechnung tragen. Die Inanspruchnahme der vielseitigen Förderangebote ist auch für den entspannten Wohnungsmarkt Ruhr dringend notwendig, da es sich nicht nur um quantitative, sondern im Wesentlichen auch um qualitative Maßnahmen handelt.

Zudem wird der Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum gefördert und hierbei explizit Haushalte mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person bei der Eigentumsbildung unterstützt, wenn die definierten Einkommensgrenzen nicht überschritten werden [vgl. MBWSV (Eigentumsförderung)].

Durch das neue, mehrjährige Wohnungsbauprogramm 2014 bis 2017 sind die Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen verbessert worden (bspw. Erhöhung der Förderbeträge und Bewilligungsmieten im Mietwohnungsbau, Investitionsimpulse durch Tilgungsnachlässe; vgl. AG Wohnungsmarkt Ruhr: Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr (2014). Mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3,2 Milliarden € für die Jahre 2014–2017 stehen jährlich 800 Millionen € zur Verfügung. Die Förderbereiche werden in Mietwohnraum (450 Mio. €), Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (80 Mio. €), Bestandsinvestitionen (150 Mio. €), Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung (70 Mio. €) und Förderung des Studentischen Wohnens (50 Mio. €) unterteilt. Demnach liegt der Förderschwerpunkt weiterhin auf dem Segment des Mietwohnraums. Auf Grund der Aktualität und der Mehrjährigkeit der Programme haben diese Neuerungen noch keine Auswirkungen auf die statistischen Auswertungen, so dass frühestens im nächsten Regionalen Wohnungsmarktbericht Entwicklungstendenzen aufgezeigt werden können.

¹⁴ Auf Basis der Einkommensgrenzen gem. WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen) ergeben sich folgende geschätzte Bruttoeinkommen für ausgewählte, typische Beispiele:
1 Person: rd. 28.000 €, 2 Personen (Rentner): rd. 29.000 €, 4 Personen (2 Kinder): rd. 51.000 €.

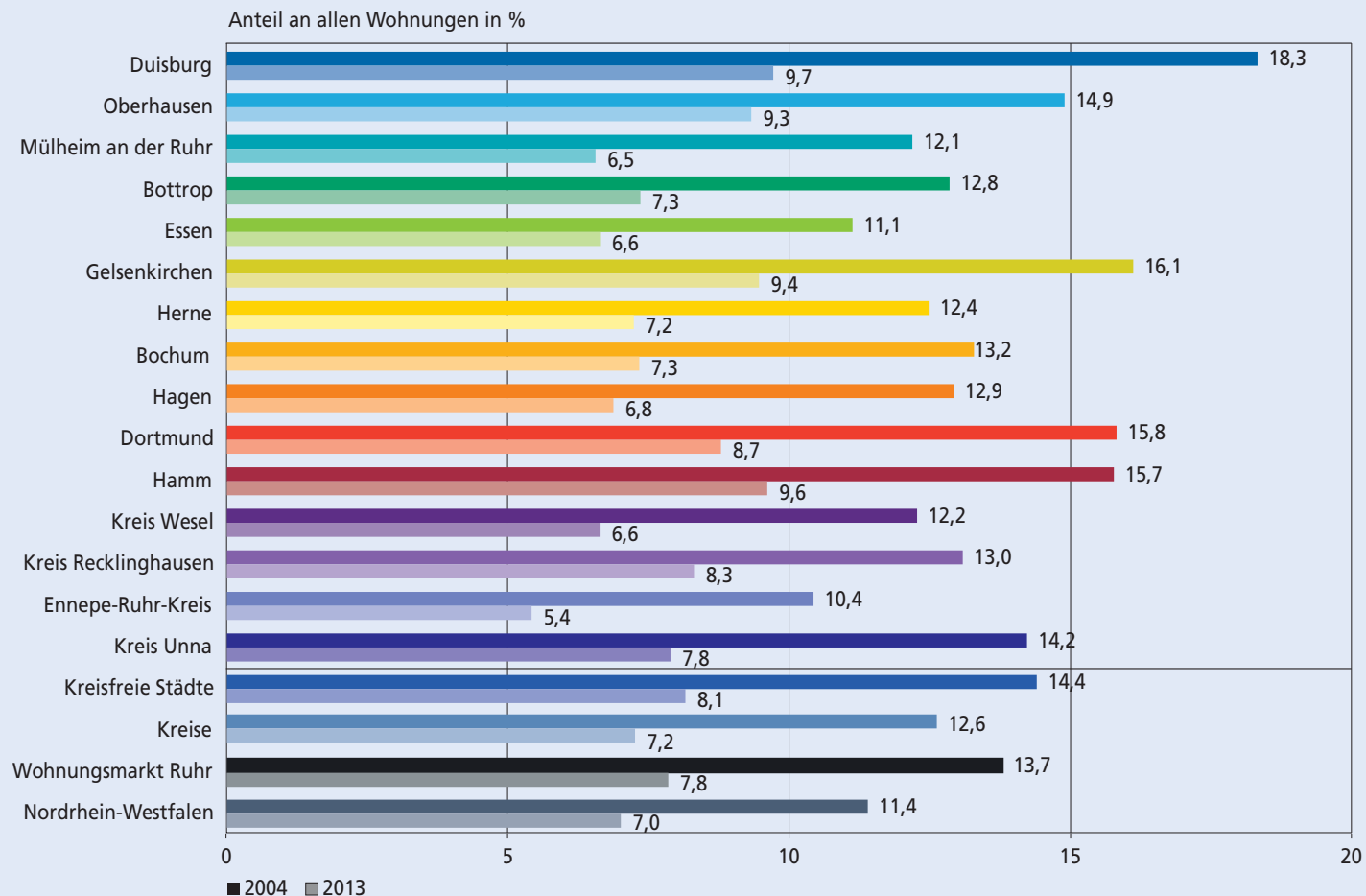
Weitere wesentliche Neuerungen sind die für das Jahr 2015 aktualisierten Gebietskulissen, die für den Wohnungsmarkt Ruhr ein größtenteils überdurchschnittliches Bedarfs- sowie Mietniveau aufzeigen. Die regionalisierte Sichtweise, die den aktuellen Gebietskulissen gemäß WFB zugrunde liegt, führt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu einheitlicheren Fördervoraussetzungen für Mietwohnungen (gleiche Förderpauschalen und Bewilligungsmieten). Mögliche Wettbewerbsverzerrungen werden dadurch abgemildert und bisher benachteiligte Standorte gewinnen für Investitionen wieder an Attraktivität.

2.3.1 Bisherige Entwicklungen

Wie sich bereits in den letzten beiden regionalen Wohnungsmarktberichten abzeichnete, setzt sich die bisherige Entwicklung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes¹⁵ weiter fort. Der deutliche Bestandsrückgang resultiert nach wie vor aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von öffentlichen Darlehen, so dass sich große Wohnungsbestände nicht mehr in der Belegungs- und Mietpreisbindung befinden. Diese Rückgänge konnten durch Neuförderungen nicht annähernd aufgefangen werden. Zudem ist festzustellen, dass die außerplanmäßigen Tilgungen deutlich zugenommen haben, was vornehmlich an den historisch niedrigen Zinsen und der damit einhergehenden günstigen Finanzierung am freien Markt ohne Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie den komplexen Antrags- und Bewilligungsverfahren liegt. Generell liegt die zurückhaltende Inanspruchnahme der Förderangebote an den geringen Unterschieden zwischen Marktzins und Darlehenskonditionen.

¹⁵ Die mit öffentlichen Bundestreuhandmitteln geförderten Wohnungen werden im Rahmen der jährlichen Statistik nicht mehr von der NRW.BANK abgefragt. Im Gegensatz zum Zweiten regionalen Wohnungsmarktbericht wurde keine ergänzende Abfrage bei den Kreisen und kreisfreien Städten vorgenommen, sondern die Bergarbeiterwohnungen, die durch Bundestreuhandmittel gefördert wurden, sind rückwirkend herausgerechnet worden. Zudem wurden die Wohnungen aus Gemeindemitteln nicht berücksichtigt. Demnach sind die Werte von 2004 und 2013 inhaltlich miteinander vergleichbar, da Sie auf den gleichen Datensätzen beruhen.

Abb.12: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2004 und 2013



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der IT.NRW, eigene Darstellung

Wie in Abbildung 12 ersichtlich hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand in dem betrachteten Zeitraum von 2004 bis 2013 in allen kreisfreien Städten und Kreisen deutlich verringert, teilweise haben sich die Bestände sogar um die Hälfte reduziert. Im Jahr 2004 befanden sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt 355.657 öffentlich geförderte Wohnungen, welches einen Anteil von 13,7 % am gesamten Wohnungsbestand darstellt. Im Vergleichsjahr 2013 reduzierte sich der prozentuale Anteil auf 7,8 %. Im Vergleich zum Land NRW (von 11,4 % auf 7,0 %) weist der Wohnungsmarkt Ruhr eine stärkere Abnahme auf.

Bei einer Gegenüberstellung der kreisfreien Städte mit den Kreisen wird deutlich, dass die kreisfreien Städte einen höheren Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen zu verzeichnen haben. Der tendenzielle Rückgang spiegelt sich aber in beiden Untersuchungsräumen deutlich wider.

Die abnehmenden Entwicklungen zeichnen sich auch recht homogen bei den kreisfreien Städten und den Kreisen im Einzelnen ab. Auffällig ist, dass im Vergleich zum Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht alle kreisfreien Städte und Kreise einen Anteil von weniger als 10 % öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand aufweisen. Dies ist zum einen der grundsätzlichen Entwicklung und zum anderen der Nicht-Berücksichtigung von Bundestreuhandwohnungen geschuldet. Die kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Gelsenkirchen, Dortmund und Hamm liegen mit 8,7–9,7 % im Vergleich zum Durchschnittswert aller kreisfreien Städte mit 8,1 % überdurchschnittlich hoch, wobei die kreisfreien Städte Duisburg und Dortmund den größten Rückgang im Vergleich zum Jahr 2004 aufweisen (- 8,6 % bzw. -7,1 %). Bei den Kreisen liegen die Kreise Recklinghausen mit 8,3 % und Unna mit 7,8 % über dem Durchschnittswert aller Kreise von 7,2 %. Der Kreis Recklinghausen weist mit einem Wert von 8,3 % den höchsten Anteil öffentlich geförderter

Wohnungen unter den Kreisen auf und liegt damit fast auf der Höhe der Stadt Dortmund (8,7 %) sowie über dem Durchschnittswert der kreisfreien Städte. Den niedrigsten Wert sowohl unter den Kreisen als auch im Vergleich mit den kreisfreien Städten weist der Ennepe-Ruhr-Kreis (5,4 %) auf. Im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht lag der Ennepe-Ruhr-Kreis noch auf dem gleichen Niveau mit der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr. Den höchsten Rückgang bei den Kreisen weist der Kreis Unna mit -6,4 % auf.

Diese Negativentwicklungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau können durch die Baufertigstellungen (Neubau) nicht annähernd aufgefangen werden. Betrachtet wurde der durchschnittliche Anteil öffentlich geförderter Baufertigstellungen an der Gesamtzahl der Baufertigstellungen pro Jahr je nach Bausegment für die Zeiträume 2004 bis 2013 und 2011 und 2013. Grundsätzlich sind auf allen Betrachtungsebenen (Land NRW, Wohnungsmarkt Ruhr, kreisfreie Städte und Kreise) abnehmende Entwicklungen in beiden Bausegmenten zu verzeichnen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt der Anteil der Baufertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2004 bis 2013 bei 21,4 % und hat entsprechend der allgemeinen Entwicklung im Zeitraum 2011 bis 2013 auf 16,3 % abgenommen. Bei den kreisfreien Städten reduzieren sich die Anteile von 23,8 % auf 17,8 % sowie bei den Kreisen von 18,6 % auf 14,6 %. Bei einem Vergleich der Zeitraumbetrachtung der einzelnen kreisfreien Städte und Kreise ist zu erkennen, dass die Förderintensität insbesondere in Bottrop (33,5 % zu 21,3 %) und Gelsenkirchen (22,8 % zu 12,3 %) stark abgenommen und in Bochum leicht zugenommen hat (21,0 % zu 27,2 %). Im Bausegment der Mehrfamilienhäuser ist ebenfalls eine abnehmende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, als auch auf den Teilmärkten Kreise und kreisfreien Städte, zu erkennen. Allerdings sind die Anteile der Baufertigstellungen im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt höher, was u.a. an der veränderten

Schwerpunktsetzung in der Wohnraumbförderung liegt. Bei den kreisfreien Städten reduzieren sich die Anteile von 33,0 % auf 25,7 % sowie bei den Kreisen von 25,3 % auf 22,8 %. Bei den Kreisen hat der Ennepe-Ruhr-Kreis eine geringe Zunahme zu verzeichnen (22,7 % zu 27,0 %). Bei den kreisfreien Städten weisen Bottrop (53,1 % zu 18,3 %), Herne (50 % zu 22,1 %) und Hagen (42,4 % zu 21,0 %) erhebliche Rückgänge auf, wohingegen Mülheim an der Ruhr eine geringe Zunahme verzeichnet (13,6 % zu 21,1 %).

2.3.2 Zukünftige Entwicklungen

Die zukünftigen Entwicklungen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes zeigen deutlich eine weiter fallende Tendenz, insbesondere gilt dies für den geförderten Mietwohnungsbestand. Langfristig führen diese Entwicklungen zu fehlenden Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Verwaltung und ggf. zu sozialen Schieflagen und Spannungen in den Quartieren, wenn kein qualitativ adäquater, preiswerter Mietwohnraum in ausreichender Anzahl vorhanden ist. Die (hypothetische) Fortschreibung der preisgebundenen Mietwohnungen im Zeitraum 2012 bis 2030 auf den Basisdaten von 2012 ist der Abbildung 13 zu entnehmen.

¹⁶ Bei der hypothetischen Fortschreibung wird die Entwicklung des vorhandenen Bestandes dargestellt und es wird die Annahme getroffen, dass nach dem Basisjahr keine weiteren Förderungen und keine außerplanmäßigen Tilgungen stattfinden.

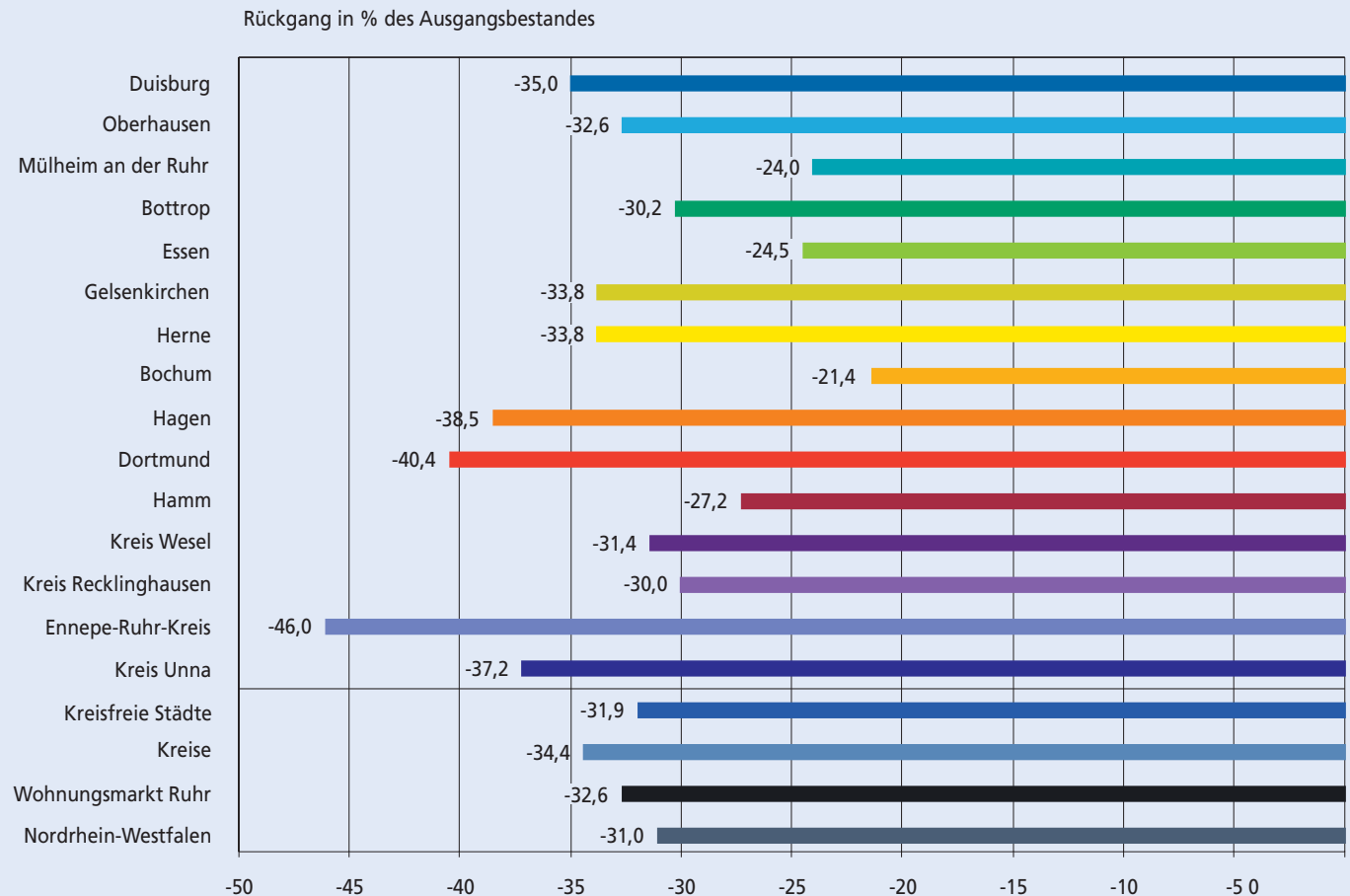
¹⁷ In die Basisdaten sind alle bis zum Jahr 2012 geförderten Wohnungen gem. des II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), des Wohnraumbförderungsgesetz (WoFG) bzw. das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG) enthalten (vgl. NRW.BANK, S. 13) und berücksichtigen somit, wie auch schon im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht, die Veränderungen der Zinskonditionen und deren Auswirkungen.

Das Land NRW wird einen prozentualen Rückgang der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zum Jahr 2030 von 31,0 % aufweisen. Lediglich 1,6 % höher liegt der prognostizierte Rückgang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Die Quote der kreisfreien Städte liegt mit einem prognostizierten Rückgang von 31,9 % knapp unter dem Wert des Wohnungsmarkts Ruhr, die Kreise verzeichnen im Vergleich einen höheren Rückgang und liegen mit -34,4 % über dem prozentualen Rückgang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Unter den kreisfreien Städten weisen die Städte Hagen (-38,5 %, abs. von 6.211 auf 3.822) und Dortmund (-40,4 %, abs. von 26.015 auf 15.498) den prozentual höchsten Rückgang in den kommenden 18 Jahren auf. Bei den Kreisen weist der Ennepe-Ruhr-Kreis (-46 %) unter den Kreisen und kreisfreien Städten den mit Abstand höchsten Rückgang auf und liegt damit weit über den Durchschnittswerten.

Trotz der unterschiedlich starken Ausprägung kann flächendeckend ein erheblicher Rückgang im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes verzeichnet werden. Hierdurch wird sich der Druck auf das preisgünstige und den aktuellen Qualitätsansprüchen genügenden Mietwohnungssegments deutlich erhöhen. Zwar gibt es auf dem entspannten Wohnungsmarkt Ruhr ein großes Angebot an preisgünstigen Wohnraum, allerdings weist er häufig strukturelle und qualitative Defizite auf und ist somit nur schwer vermietbar bzw. gar nicht marktgängig. Demnach besteht auch auf entspannten Wohnungsmärkten Nachfrage nach adäquatem preiswertem Wohnraum; insbesondere auf Grund der demographischen Entwicklung ist ein erhöhter Bedarf nach preiswertem barrierefreiem Wohnraum vorhanden (Wohnraum umfasst Neubau als auch durchsanierten Bestand). Wie bereits in der von den Städten und Kreisen der Wohnungsmarktre-gion Ruhr erarbeiteten „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ gefordert, sollte bei erhöhtem Leerstand das Hauptaugenmerk

Abb. 13: Voraussichtliche Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes, Wohnungsmarkt Ruhr, 2012–2030



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK, eigene Darstellung

Exkurs: Siedlungskultur im Ruhrgebiet

auf dem Ersatzneubau anstatt auf zusätzlichen Wohnraum gelegt werden. Auf Grund der problematischen Entwicklungen sind weitere Maßnahmen zur Stärkung des preisgebundenen Wohnungsbestandes notwendig (bspw. Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland, Grundstücksverkäufe inkl. vorgegebenem prozentualen Anteil an geförderten Wohnungsbau/Quotenregelung oder Regelungen über städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge). Inwieweit bspw. die Verbesserung der Förderkonditionen durch das mehrjährige Wohnbauprogramm 2014–2017 die Fördernachfrage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erhöht, gilt es abzuwarten. Allerdings wird insbesondere durch die gewährten Tilgungsnachlässe von einer positiven Veränderung ausgegangen, die sich dann auch in zukünftigen Ergebnissen widerspiegeln wird. Die Landesregierung reagiert mit den o. g. geänderten Förderkonditionen auf die gestiegenen Bau- und Baunebenkosten sowie das aktuell niedrige Zinsniveau, so dass eine zukünftig höhere Inanspruchnahme der Förderprogramme auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erwartet wird (vgl. Stellungnahme der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“).

Das Ruhrgebiet verfügt über eine Vielzahl historischer Siedlungen, die auf die Zeiten der Montanindustrie zurückgehen und das Bild des Ruhrgebietes maßgeblich prägen. Insbesondere im Zusammenhang mit den weiteren Zeugnissen aus der Montanära (Zechen, Stahlwerke, Kokereien etc.) stellen sie einen wichtigen Teil des historischen (baukulturellen) Erbes der Region dar, den es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt. Insgesamt 20 Städte und Gemeinden beteiligen sich an dem vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW geförderten Modellprojekt, das sich mit den aktuellen Herausforderungen und der Zukunft der Siedlungen befasst. Einbezogen – und dies gibt dem Projekt besondere Relevanz für die zukünftige Entwicklung – sind zudem die großen Wohnungsunternehmen der Region, die über eine Vielzahl an Wohnungen in den Siedlungen verfügen. Das Projekt startete Ende 2014 und ist auf zwei Jahre angelegt. Die Federführung für das Leitprojekt liegt bei der Stadt Hamm.

Die beauftragten Büros erarbeiten in enger Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Kommunen und Wohnungsunternehmen verschiedene Themen an den Schnittstellen zwischen Wohnungswirtschaft, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Hierbei befassen sie sich einerseits mit den Auswirkungen wohnungswirtschaftlicher Veränderungen auf die historischen Arbeitersiedlungen in der Region und andererseits mit der Frage, welchen Beitrag die vorhandenen Siedlungen im Rahmen der Stadtentwicklung leisten können.

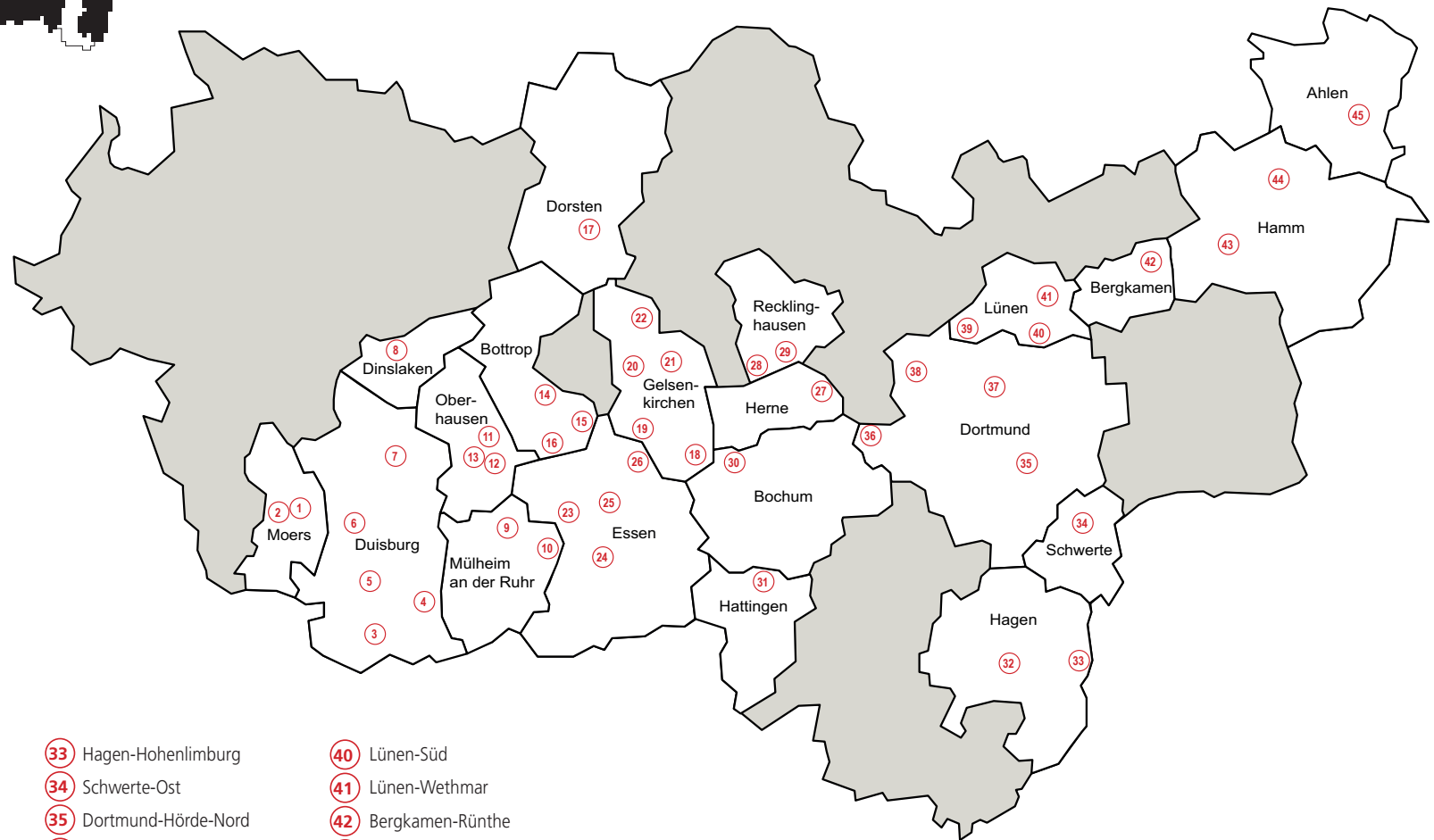
Für viele der teilnehmenden Kommunen und Wohnungsunternehmen geht es dabei um ganz praktische Fragestellungen, mit denen sie sich gegenwärtig und absehbar befassen (müssen). Durch das Ende der Montanindustrie und den demographischen Wandel werden auch die bisherigen Beziehungen der Bewohner zwischen Arbeitsort und Wohnort vollständig aufgelöst. Für die Denkmalpflege und die Wohnungsunternehmen sind z. B. die Auswirkungen von

Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen oder auch die Auswirkungen von (Mieter-) Privatisierungen von Siedlungen auf die Quartiere und deren baukulturellen Wert von Interesse. Auch die Aktualität von Gestaltungssatzungen ist bspw. zu überprüfen, da sich diese vielfach noch nicht mit den Erfordernissen der energetischen Erneuerung des Wohnungsbestandes befassen und darauf keine zufriedenstellenden Antworten liefern können. Ferner ist zudem die Rolle der historischen Siedlungen im Kontext der Stadtentwicklung zu betrachten. Dabei wird insbesondere die Frage zu beantworten sein, welchen Beitrag sie bspw. leisten können, um zu einer Stabilisierung von Quartieren beizutragen. Insgesamt werden rund 90 Siedlungen an über 40 verschiedenen Standorten betrachtet.

- 1 Moers-Meerbeck
- 2 Moers-Repelen
- 3 Duisburg-Hüttenheim
- 4 Duisburg-Wedau
- 5 Duisburg-Rheinhausen
- 6 Duisburg-Homberg
- 7 Duisburg-Marxloh/Obermarxloh
- 8 Dinslaken-Lohberg
- 9 Mülheim-Dümpten
- 10 Mülheim-Heißen
- 11 Oberhausen-Osterfeld
- 12 Oberhausen-Neue Mitte
- 13 Oberhausen-Lirich
- 14 Bottrop-Eigen und Batenbrock
- 15 Bottrop-Welheim
- 16 Bottrop-Ebel
- 17 Dorsten-Hervest
- 18 Gelsenkirchen-Ückendorf
- 19 Gelsenkirchen-Heßler/Nordstern
- 20 Gelsenkirchen-Schüngelberg/Buer-Süd
- 21 Gelsenkirchen-Erle
- 22 Gelsenkirchen-Hassel
- 23 Essen-Westen/Altendorf
- 24 Essen-Süden
- 25 Essen-Nordviertel
- 26 Essen-Katernberg
- 27 Herne-Börnig
- 28 Recklinghausen-Süd/Hochlarmark
- 29 Recklinghausen-König-Ludwig
- 30 Bochum/Herne-Siedlungsband Erzbahntrasse
- 31 Hattingen-Welper
- 32 Hagen-Eilpe
- 33 Hagen-Hohenlimburg
- 34 Schwerte-Ost
- 35 Dortmund-Hörde-Nord
- 36 Dortmund-Bövinghausen
- 37 Dortmund-Eving
- 38 Dortmund-Nette/Mengede
- 39 Lünen-Brambauer
- 40 Lünen-Süd
- 41 Lünen-Wethmar
- 42 Bergkamen-Rünthe
- 43 Hamm-Herringen/Pelkum
- 44 Hamm-Heessen
- 45 Ahlen-Süd/Südost



Karte 8: Gebietskulisse des Projektes Siedlungskultur im Ruhrgebiet



Quelle: Büro startklar.projekt.kommunikation, Dortmund, Februar 2015

2.4 Fazit

Der relativ geringe Neubau-Anteil auf dem Wohnungsmarkt Ruhr führt zu einer zunehmenden Bedeutung von Maßnahmen im Wohnungsbestand. Auf Grund der im Landesvergleich deutlich älteren Bausubstanz – der überwiegende Teil der Wohngebäude ist mehr als 45 Jahre alt – sind erhebliche Bestandsinvestitionen notwendig, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Eine alternde Gesellschaft und steigende Nebenkosten erhöhen den Modernisierungsdruck insbesondere hinsichtlich der Schaffung von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen sowie der energetischen Gebäudesanierung. Ausstattungen, Größe und Grundrisse der Wohnungen müssen an geänderte Lebensstile und sich wandelnde Bedarfe angepasst werden, um weiterhin marktgängig zu sein.

Da entsprechende Maßnahmen nicht immer im Bestand möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein werden, ist qualitativer Wohnungsneubau trotz ggf. sinkender Einwohnerzahlen weiterhin und in Zukunft erforderlich. Auffällig ist in diesem Zusammenhang ein steigender Anteil der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2011, wenngleich jene in Ein- und Zweifamilienhäusern weiter dominieren. Dies könnte ein Hinweis auf veränderte Nachfrage durch private Haushalte und institutionelle Investoren nach Anlageobjekten infolge der Niedrigzinsen sein. Auch die steigende Anzahl der „empty nester“¹⁸ könnte dabei eine Rolle spielen.

Allerdings ist in der Folge auch mit Angebotsüberhängen bzw. entsprechend erforderlichen Wohnungsabgängen von weniger attraktiven Beständen zu rechnen, so dass der Ersatzneubau bei erhöhtem Leerstand stärker in den Fokus rücken muss. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich die Umlage der Modernisierungskosten für eigentlich not-

wendige Bestandsinvestitionen – innerhalb eines weiterhin vergleichsweise entspannten bis ausgewogenen Wohnungsmarktes – als schwierig erweisen kann.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist weiterhin ein erheblicher Bestandsrückgang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, aber auch auf allen anderen Betrachtungsebenen, zu verzeichnen. Auf Grund der geringen Unterschiede zwischen Marktzins und Darlehenskonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau können diese Rückgänge auch nicht ansatzweise durch Neuförderungen aufgefangen werden. Bei diesen Rahmenbedingungen wird die Anzahl des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes zukünftig weiter sinken.

Mit Bezug auf den generellen Bedeutungszuwachs der Mehrfamilienhausbebauung ist zu erwähnen, dass diese Entwicklung ebenso auf den Teilmarkt der Wohnraumförderung zutrifft. Hintergrund hierfür ist eine geänderte Schwerpunktsetzung in der Wohnraumförderung, auch im neuen, mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014 bis 2017 bleibt der Mietwohnraum zentraler Förderaspekt. Inwieweit sich die Verbesserungen der Förderkonditionen auf die Fördernachfrage in den kommenden Jahren auf dem Wohnungsmarkt Ruhr auswirken, kann gegenwärtig noch nicht beantwortet werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Tilgungsnachlässe sich positiv auf die Fördernachfrage auswirken werden.

Auch wenn auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein großes Angebot an preisgünstigen Wohnraum vorhanden ist, handelt es sich u. a. auf Grund der eingangs erwähnten alten Bausubstanz häufig um Wohnungsbestände mit strukturellen und qualitativen Defiziten, so dass diese nur schwer vermietbar bzw. nicht marktgängig sind. Dies macht es erforderlich, dass auch auf einem entspannten Wohnungs-

markt die Wohnraumförderung an Bedeutung gewinnt, um preiswerten, qualitätsvollen sowie barrierefreien Wohnraum anbieten zu können (Neubau und sanierter Bestand).

Zur Realisierung dieser und anderer Planungsansprüche (z. B. Entwicklung von Brachflächen, Rückbau) sind kommunale bzw. regionale Handlungskonzepte ein geeignetes Instrument. Die gemeinsame Entwicklung und Formulierung von verbindlichen Zielen und Strategien erhöht die Planungssicherheit und trägt zudem zum Verständnis für eine nachhaltige und flächensparende Planungs- und Baukultur bei.

¹⁸ „empty nester“ sind Personen, deren Kinder das Haus verlassen haben.

3. Bedarf und Nachfrage

„Weniger, bunter, älter“. So lautete im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht die Zusammenfassung für den Wohnungsmarkt Ruhr. Die Ergebnisse des Zensus 2011 geben nun mit den verfügbaren Daten die Gelegenheit, dieses Fazit neu auf seine Gültigkeit hin zu prüfen und neueste Trends aufzuspüren. Bei der Analyse der Daten ist zu beachten, dass die aktuellen Zahlen nicht mehr mit den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen auf Basis der Volkszählung 1987 vergleichbar sind. Aus diesem Grund sollen hier nur die Veränderungen aus den Jahren 2011 bis 2013 (Stand jeweils 31.12.) erläutert werden.

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird auch auf Veränderungen innerhalb der Bevölkerungsstruktur und auf die Zusammensetzung der Haushalte geblickt werden. Die demographische Entwicklung wird mit besonderem Blick auf die Senioren beleuchtet.

Zur Einschätzung der künftigen Nachfragesituation gehört neben einer aktualisierten Vorausberechnung der künftigen Bevölkerung und der Anzahl der Haushalte auch die sozio-ökonomische Situation der Einwohner. Denn die Verteilung, Art und Höhe des monatlichen Einkommens ist maßgeblich dafür, wie viel für das Wohnen ausgegeben werden kann.

Die in diesem Kapitel gewonnenen Erkenntnisse über die Nachfrager geben wertvolle Hinweise für den aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr mit seinen elf kreisfreien Städten und vier Kreisen sind gut fünf Millionen Menschen und somit fast 30 Prozent der Landesbevölkerung Nordrhein-Westfalens beheimatet.

Abbildung 14 stellt den Bevölkerungsstand vom 31.12.2011 und 31.12.2013 dar und weist die Veränderungen aus:

Abb. 14: Bevölkerungsveränderung des Wohnungsmarktes Ruhr 2011–2013 (absolut)

Städte und Kreise	Bevölkerungsbestand zum			Differenz
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
Duisburg	487.470	486.816	486.855	-615
Oberhausen	210.256	210.005	209.097	-1.159
Mülheim an der Ruhr	166.804	166.654	166.640	-164
Bottrop	117.074	116.498	116.055	-1.019
Essen	565.900	566.862	569.884	3.984
Gelsenkirchen	257.994	257.607	257.850	-144
Herne	154.887	154.563	154.417	-470
Bochum	362.585	362.213	361.734	-851
Hagen	187.333	186.243	185.996	-1.337
Dortmund	571.403	572.087	575.944	4.541
Hamm	176.474	176.440	176.048	-426
Kreis Wesel	459.740	458.329	457.033	-2.707
Kreis Recklinghausen	617.831	615.778	613.878	-3.953
Ennepe-Ruhr-Kreis	325.145	324.223	322.731	-2.414
Kreis Unna	394.873	392.940	391.622	-3.251
Wohnungsmarkt Ruhr	5.055.769	5.047.258	5.045.784	-9.985
Nordrhein-Westfalen	17.544.938	17.554.329	17.571.856	26.918

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung



Am bevölkerungsreichsten sind mit Stand vom 31.12.2013 die Städte Dortmund und Essen sowie der Kreis Recklinghausen mit jeweils mehr als einer halben Million Einwohnern. Bottrop ist von den Kreisfreien Städten mit rund 116.000 Einwohnern die kleinste Stadt.

Die Bevölkerungsentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr war im Betrachtungszeitraum überwiegend (mit Ausnahme von Dortmund und Essen) von Rückgängen geprägt. Verantwortlich für Veränderungen sind neben dem natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen die Wanderungsbewegungen über die Gemeinde- und Regionsgrenzen hinweg. Dem bundesweiten Trend konnte sich auch der Wohnungsmarkt Ruhr nicht entgegenstellen. So starben ohne Ausnahme auch im Gebiet des Wohnungsmarkt Ruhr deutlich mehr Menschen als geboren wurden. Wanderungsgewinne haben diese Verluste nur in Dortmund und Essen ausgleichen können.

Die genaue Bezifferung der Wanderungsgewinne und des Saldos aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung unterbleibt hier bewusst. Denn eine Gegenüberstellung dieser Daten mit den Bevölkerungszahlen aus dem Zensus 2011 zeigte Unplausibilitäten, die durch unterschiedliche Ermittlungsmethoden des IT.NRW als statistischem Landesamt entstanden sind.

Der Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und aus den Wanderungen müsste als Gesamtsumme dem Saldo aus der Bevölkerungsentwicklung entsprechen. Die vorgelegten Zahlen von IT.NRW ergaben hier jedoch erhebliche Differenzen. Die Wiederherstellung der Plausibilität wäre aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachter ein Wunsch an die Verantwortlichen. Als Indikator für die Attraktivität der Städte und Gemeinden sind gerade die Wanderungsdaten von hoher Relevanz.

Unter dem Strich musste der Wohnungsmarkt Ruhr einen Bevölkerungsrückgang von knapp 10.000 Einwohnern verkraften, während das Land Nordrhein-Westfalen im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungswachstum von knapp 27.000 Personen verzeichnete.

Innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr verlief die Entwicklung heterogen. Den größten absoluten Rückgang von 2011 auf 2013 musste der Kreis Recklinghausen mit 3.953 Einwohnern hinnehmen. Ihm folgen die Kreise Unna (-3.251) und Wesel (-2.707), sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis (-2.414). Die einzigen Bevölkerungsgewinner sind die zugleich bevölkerungsstärksten kreisfreien Städte Dortmund (+ 4.541) und Essen (+ 3.984). Die Verluste der anderen Städte und Kreise im Wohnungsmarkt Ruhr konnten damit jedoch nicht ausgeglichen werden.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Bevölkerung in Prozent, betrachtet werden hier separat die Kalenderjahre 2012 und 2013. Dabei ist es auffällig, dass die Entwicklung Nordrhein-Westfalens nahezu gegenläufig zum Wohnungsmarkt Ruhr verläuft. Die Verluste des Wohnungsmarktes Ruhr wurden somit für das Land von einem erheblichen Zuwachs in anderen Wohnungsmarktregionen wettgemacht.

In der Gegenüberstellung der Jahre ist erkennbar, dass die Dynamik des Zuwachses in den Städten Dortmund und Essen deutlich zugenommen hat. Daneben konnten Duisburg und Gelsenkirchen nach Verlusten in 2012 im Jahr 2013 ebenfalls hinzugewinnen. Deutlich größere Verluste als im Vorjahr sind in Oberhausen, Hamm und im Ennepe-Ruhr-Kreis zu beobachten.

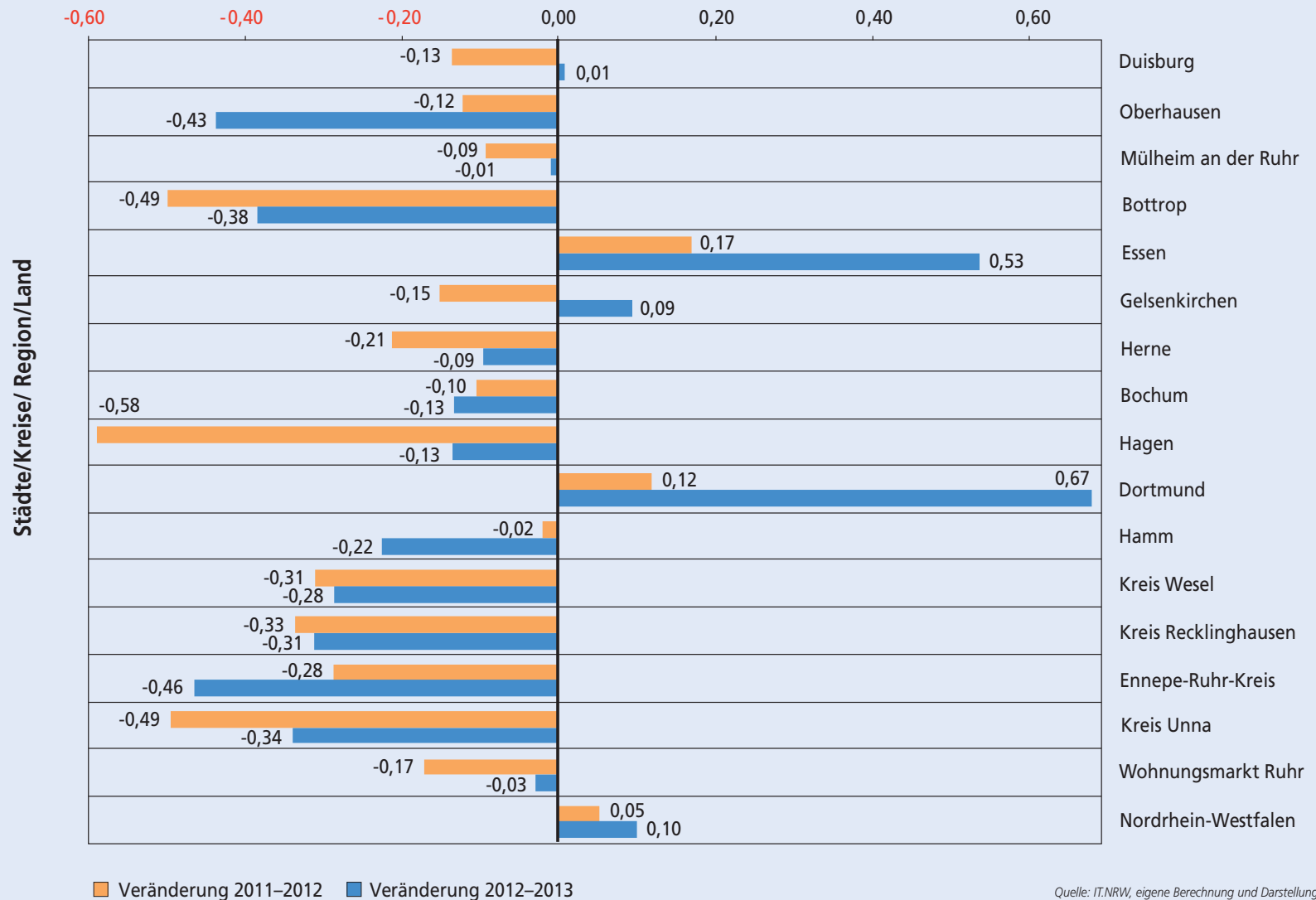
Der Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten macht große Unterschiede deutlich. So verzeichnen die kreisfreien Städte in der Summe einen leichten Bevölkerungsgewinn von

2.340 Einwohnern. Die Verluste des Wohnungsmarktes Ruhr sind somit allein auf die Bevölkerungsverluste der vier Kreise (-12.325) zurückzuführen. Die Karte 9 zeigt zur Verdeutlichung die prozentuale Veränderung von 2011 bis 2013 bis auf Gemeindeebene der Kreise. Im Verhältnis zur Einwohneranzahl 2011 verlieren innerhalb des Kreises Recklinghausen die Gemeinden Dorsten (-1,27 %) und Marl (-1,24 %) die meisten Einwohner. Im Kreis Unna trifft dies die Gemeinden Kamen (-1,34 %) und Bergkamen (-1,40 %), im Ennepe-Ruhr-Kreis die Gemeinden Ennepetal (-1,38 %) und Sprockhövel (-1,49 %). Die größten Verluste des Kreises Wesel weisen die Gemeinden Alpen (-1,21 %) und Voerde (-1,02 %) aus.

Auf Ebene der kreisangehörigen Gemeinden konnten lediglich Schermbeck (Kreis Wesel), Haltern am See (Kreis Recklinghausen) und Hattingen (Ennepe-Ruhr-Kreis) Einwohner hinzugewinnen.

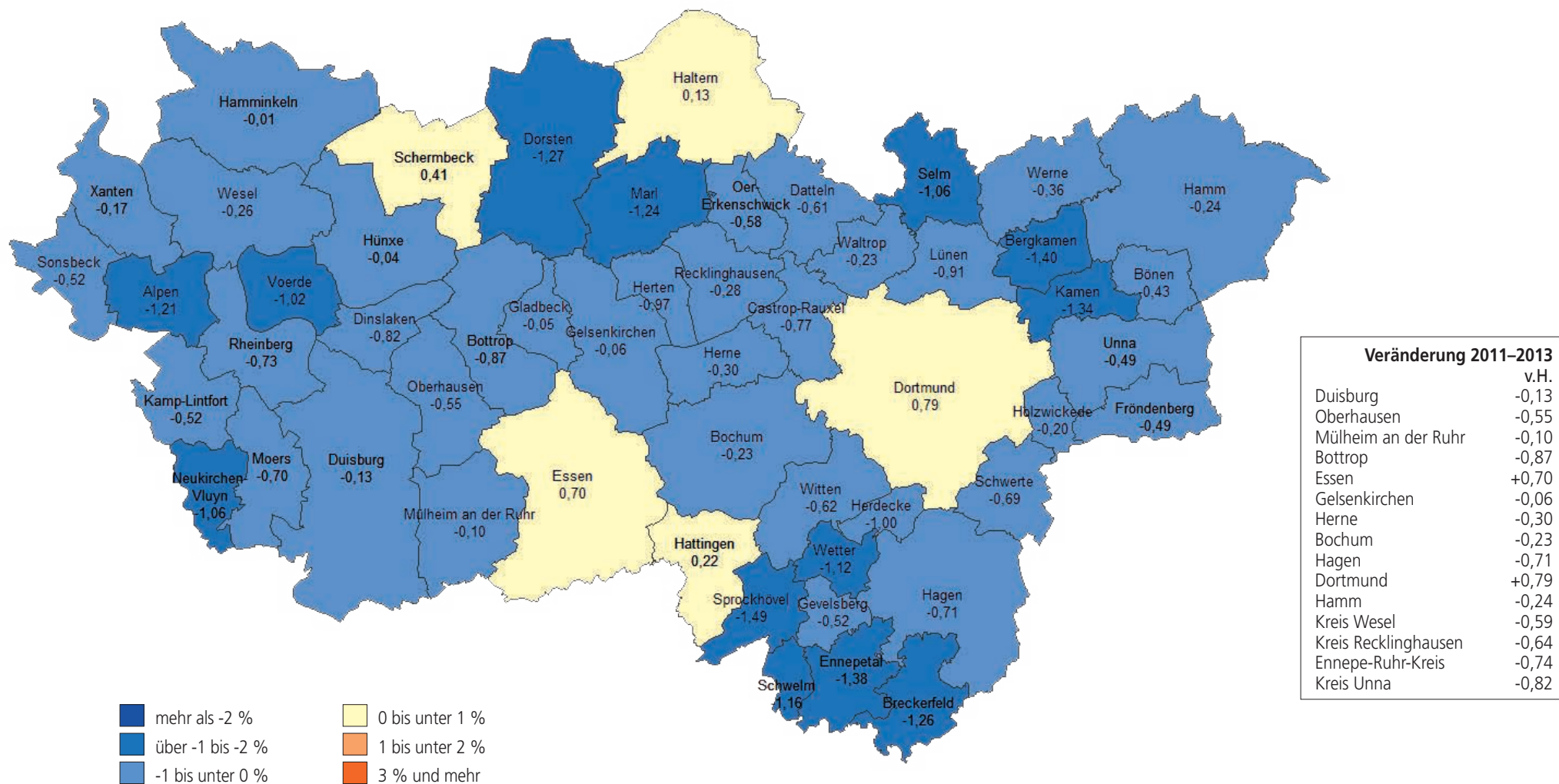
Eine Trendwende kann aus dieser zeitlich begrenzten Betrachtung noch nicht abgeleitet werden. Es ist hier zunächst eine temporäre Entwicklung festzustellen, die weiter zu beobachten bleibt.

Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung 2011–2013 in Prozent



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Karte 9: Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden des Wohnungsmarktes Ruhr 2011–2013



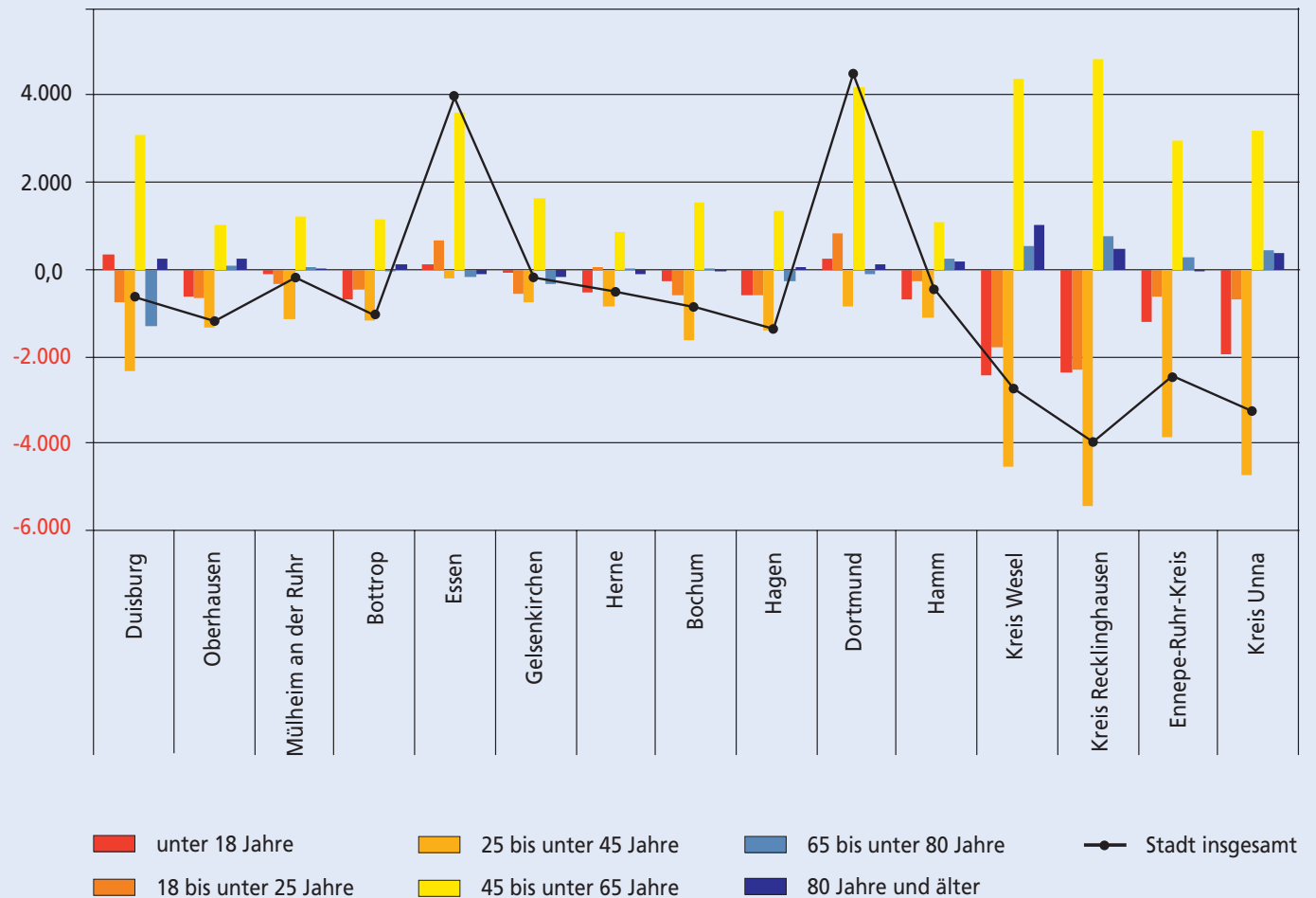
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

3.1.1 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Die Abbildungen 6 und 7 schlüsseln die Einwohnerentwicklung nach Altersklassen sowohl prozentual als auch in absoluten Zahlen auf, um Veränderungen in den Strukturen der Wohnungsnachfrager erkennen zu können. Für den Wohnungsmarkt Ruhr lassen sich hieraus Rückschlüsse auf den Bedarf in den klassischen Nachfragekategorien wie Studentenwohnungen, Einfamilienhäuser, altengerechte Wohnungen etc. ableiten.

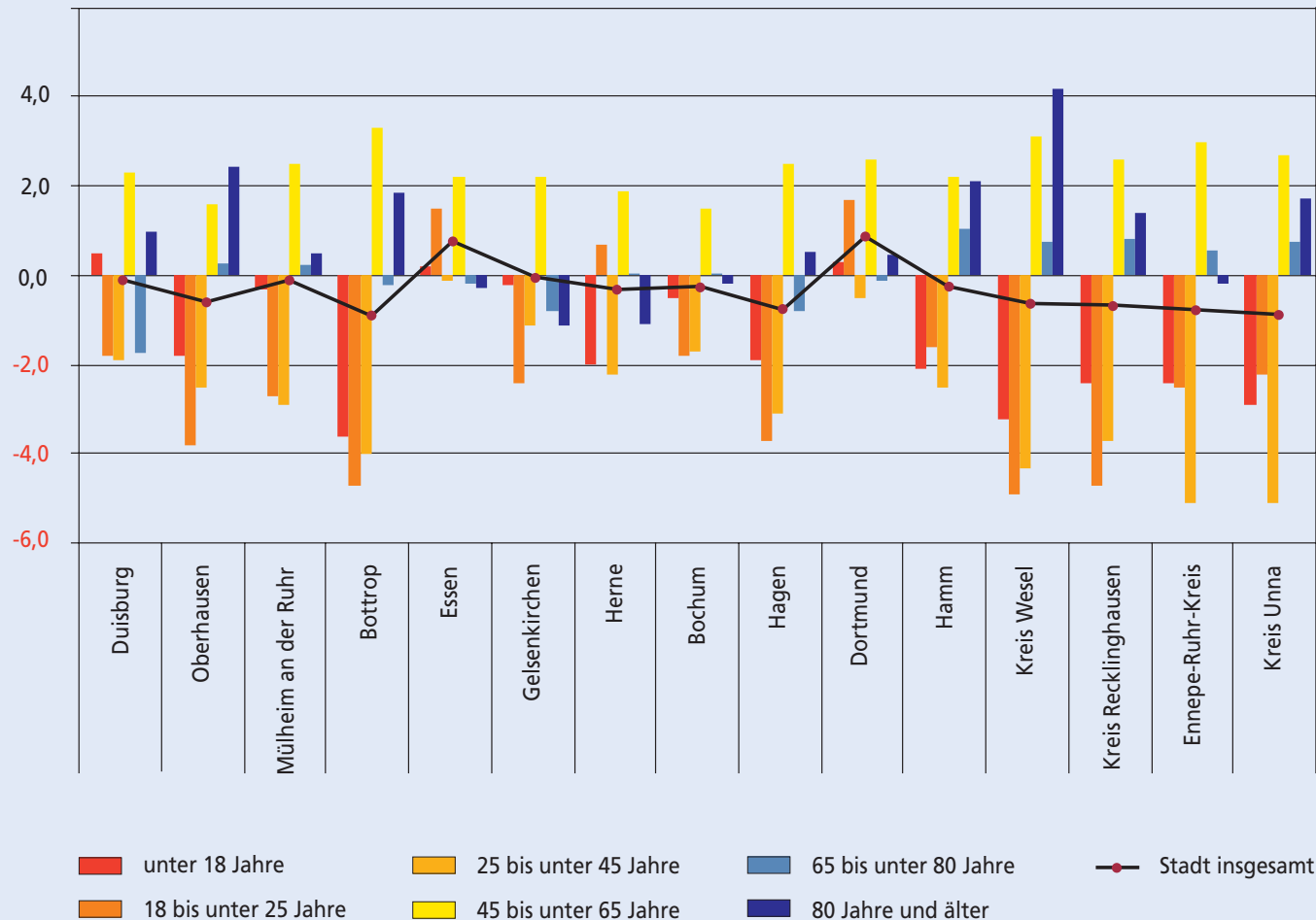
In den zwei Altersklassen Minderjährige und Einwohner von 18 bis unter 25 Jahren verringerte sich die Bevölkerung des Wohnungsmarktes Ruhr bis auf wenige Ausnahmen: die Bevölkerungsgewinner Essen und Dortmund konnten als einzige bei beiden Altersklassen hinzugewinnen. Am deutlichsten fällt der Zuwachs in der Altersklasse der 18 bis unter 25-Jährigen auf, zu der auch Studierende und Auszubildende zählen. Sowohl Essen als auch Dortmund sind Universitätsstandorte. Andere Universitätsstädte wie z. B. Bochum oder Duisburg konnten jedoch nicht im gleichen Maße profitieren.

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013 in Altersklassen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013 in Altersklassen und Prozent



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

In der Altersklasse der Minderjährigen konnte Duisburg Zuwächse verzeichnen, Herne profitiert aus Gewinnen der Altersklasse der 18 bis unter 25-Jährigen.

Die für den Immobilienmarkt wichtige Erwerber-Generation der 25 bis unter 45-Jährigen hat sich im Wohnungsmarkt Ruhr durchgehend verkleinert, am deutlichsten in Bottrop (-4 %), den Kreisen Ennepe-Ruhr und Unna (je -5,1 %), weiterhin im Kreis Wesel (-4,3 %) und im Kreis Recklinghausen (-3,7 %).

Eine einheitliche Zunahme hat es bei den 45 bis unter 65-Jährigen Einwohnern gegeben, im Durchschnitt von 2,4 %. Die Altersklasse der 65 bis unter 80-Jährigen hat sich insgesamt um 0,1 % vergrößert. Während das Bild der kreisfreien Städte uneinheitlich ist, kann bei den Kreisen mit 0,6–0,8 % Zunahme ein überdurchschnittliches Anwachsen dieser Altersklasse beobachtet werden.

Der durchschnittliche Zuwachs von hochbetagten Senioren (80 Jahre und älter) im Wohnungsmarkt Ruhr liegt bei 0,9 % und ist in den kreisfreien Städte und Kreisen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Der Kreis Wesel fällt hier mit einer besonders hohen Zunahme von 4,2 % auf.

Für die Abschätzung der künftigen Altersklassenentwicklung wird hier auf die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 in Kapitel 3.2.2 verwiesen.

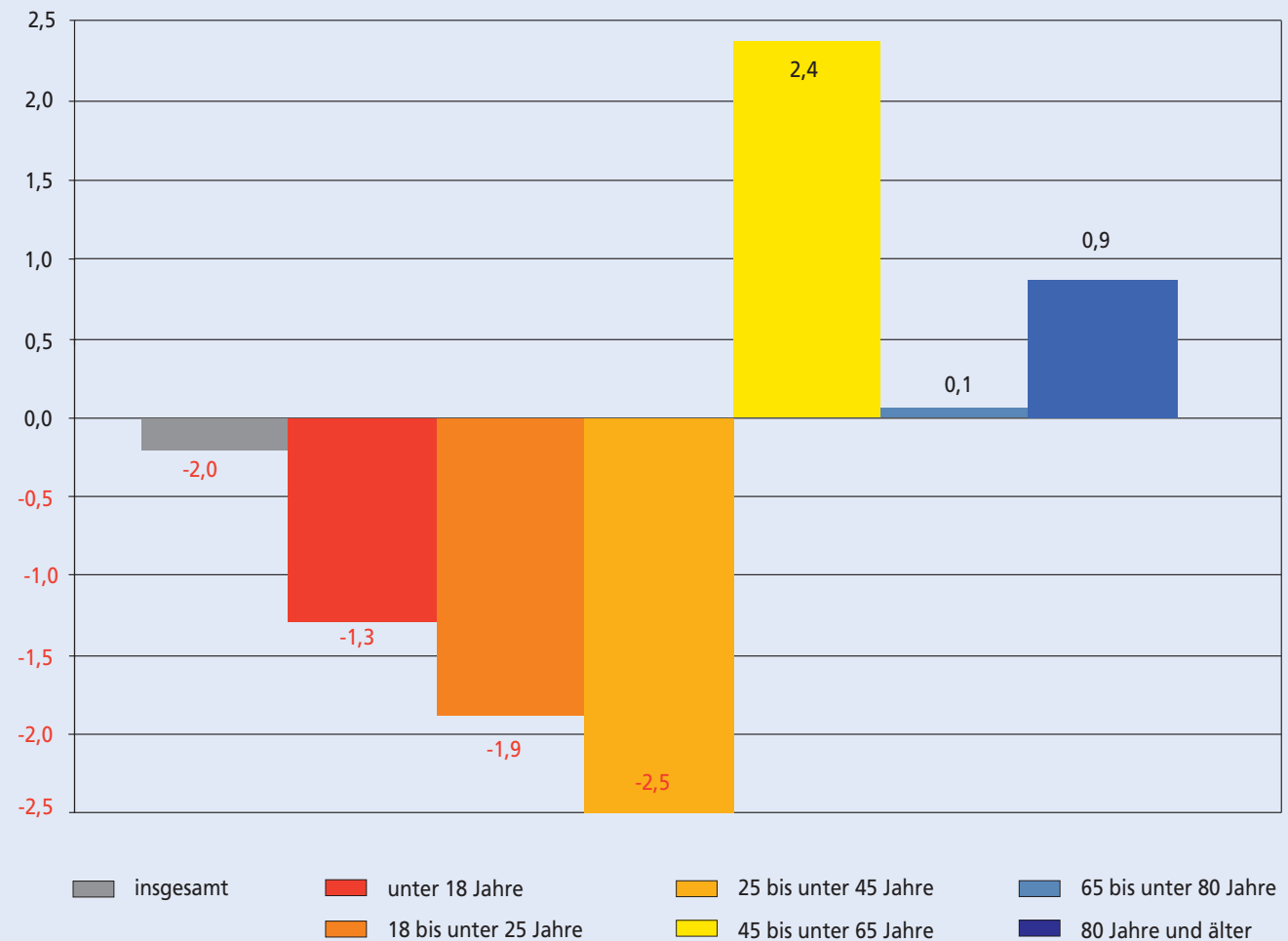
Die immer höher werdende Lebenserwartung hat es zweckmäßig erscheinen lassen, die Altersklasse der über 80-Jährigen erstmals separat auszuweisen. Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind die Hochbetagten eine interessante Zielgruppe, denn sie sind häufiger von körperlichen Einschränkungen oder gesundheitlichen Beschwerden betroffen. Ein dem Gesundheitszustand angepasster Wohnraum ohne Barrieren ist für die Betroffenen ein wichtiger Baustein, um möglichst lange ohne stationäre Unterbringung auskommen zu können. Dem Bedürfnis vieler, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu verbleiben, muss der Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

In Zukunft werden daher die Bereiche Städtebau und Sozialverwaltung (noch) enger kooperieren müssen. Ein positives Beispiel liefert hier die Stadt Hamm. So hat der Rat der Stadt 2012 die Erarbeitung eines „Handlungskonzeptes Wohnen und Pflege 2025“ beschlossen, welches im März 2015 veröffentlicht worden ist. Die Auseinandersetzung mit den Wohnungsbeständen wurde thematisch eng mit der Fragestellung der Pflege im Alter verknüpft. Darauf aufbauend ist die Formulierung von Zielen und Strategien für die Stadt geplant. Dabei empfiehlt es sich, auch die finanzielle Situation der Senioren zu beachten. Kapitel 3.4 (vgl. S. 56) geht auf dieses Thema näher ein.

Abbildung 18 fasst die Entwicklung der Altersstufen für den Wohnungsmarkt Ruhr noch einmal zusammen.

Für die Ausweisung neuer Baugebiete gilt es, jeweilig die demographische Entwicklung der Kommune in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen. Dies gilt für die Kreise in besonderem Maße, denn der wachsende Anteil der Senioren bei gleichzeitig hohen Verlusten der Einwohner unter 45 Jahren ist dort besonders ausgeprägt.

Abb. 18: Entwicklung der Altersklassen im Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013 in Prozent



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

3.1.2 Einwohner mit Migrationshintergrund

Als besonderes Merkmal ist der Wohnungsmarkt Ruhr von vielen Einwohnern mit Migrationshintergrund geprägt. Abbildung 19 stellt die Verteilung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit Stand der Volkszählung 2011 dar. Als Personen mit Migrationshintergrund gelten neben den ausländischen Staatsbürgern auch Personen, die seit 1955 entweder selbst zugewandert sind oder von denen mindestens ein Elternteil aus dem Ausland nach Deutschland gezogen ist²⁰.

Knapp jeder vierte Bewohner des Wohnungsmarktes Ruhr hat einen Migrationshintergrund, von denen etwa 60 % die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen²¹. Damit liegt der Wohnungsmarkt Ruhr auf gleicher Linie mit dem Land Nordrhein-Westfalen. Für die Zukunft ist mit weiter steigenden Zahlen zu rechnen, denn bei den jüngeren Einwohnern ist der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund deutlich höher. Von den Kindern unter 14 Jahren hatte 2011 in NRW jedes dritte Kind einen Migrationshintergrund²².

Die Relevanz des Migrationshintergrundes für den Wohnungsmarkt ergibt sich aus den unterschiedlichen Lebensverhältnissen.

Ein durchschnittlicher Migrantenhaushalt ist größer als ein Vergleichshaushalt ohne Migrationshintergrund. Es dominiert die klassische Familie aus Ehepaaren mit Kindern. Einpersonenhaushalte sind bei Migranten deutlich seltener²³.

Für den entsprechend höheren Wohnflächenbedarf verfügen Migrantenhaushalte tendenziell über ein niedrigeres Haushaltseinkommen, aus dem die Miete zu bestreiten ist. Neben einer höheren Arbeitslosenquote²⁴ ist zudem eine häufige Abhängigkeit von Transferleistungen²⁵ zu erkennen. Auch ist die Erwerbstätigenquote bei Migranten niedriger, insbesondere bei den Frauen²⁶.

Es ist zu beobachten, dass Migrantenhaushalte sich häufig in Quartieren mit älteren, sanierungsbedürftigen und somit preiswerten Objekten konzentrieren. Die Wohnfläche pro Migrant ist deutlich geringer, große Wohnungen über 100 m² werden trotz der größeren Haushalte seltener angemietet als von Nichtmigrantenhaushalten²⁷.

Zuwanderer aus Südost-Europa, die teilweise auch über andere EU-Länder nach Deutschland bzw. dem Wohnungsmarkt Ruhr kommen, sind mangels Alternativen auf sehr preisgünstigen Wohnraum angewiesen, der sich vielfach als besonders sanierungsbedürftig erweist und als das unterste Marktsegment bezeichnet werden kann. Dabei liegt es in der Natur der europäischen Freizügigkeit, dass sich die Zuwanderer den Ort ihres Wohnsitzes frei wählen dürfen. Erfahrungsgemäß siedeln sich die Zuwanderer zumeist dort an, wo sich bereits Familie, Freunde oder ehemalige Nachbarn aus den Heimatländern erfolgreich niedergelassen haben. So leben Zuwanderer sehr konzentriert, z. B. in einzelnen Quartieren der Städte Dortmund, Duisburg oder Gelsenkirchen.

Die Auswahl des Wohnraumes ist in hohem Maße von der Einkommenssituation abhängig, die bei vielen Zuwanderern aus Bulgarien und Rumänien besonders prekär ist. Denn bis zum Ende einer festgelegten Übergangszeit (01.01.2014) galt zwar bereits die europäische Freizügigkeit des Wohnsitzes, der Arbeitsmarkt blieb aber bis auf wenige Ausnahmen noch gesperrt. Die Arbeitsmarktsituation stellte somit in den vergangenen Jahren nicht das Kriterium für die Wohnortwahl dar.

Für die Kommunen ergeben sich in den betroffenen Quartieren anspruchsvolle Aufgaben: Zusätzlich zur Ausübung der Wohnungsaufsicht und den notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist häufig eine intensive soziale Betreuung zur Förderung der Integration zu leisten.

Neben der Zuwanderung im Rahmen der europäischen Freizügigkeit ist in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum für Asylbewerber erheblich gestiegen. Die Unterbringung der Asylbewerber ist eine Pflichtaufgabe, die alle Kommunen vor große Schwierigkeiten stellt. Zwar ist eine gleichmäßige Verteilung der Asylbewerber auf die Kommunen sichergestellt, in der Praxis ist es jedoch problematisch, die richtige Anzahl an Unterbringungsmöglichkeiten ohne entsprechende Vorlaufzeit bereitzuhalten.

Seit 2010 ist in NRW die Zahl der betreffenden Hilfesuchenden zum vierten Mal in Folge angestiegen²⁸. Neben den vorhandenen Gemeinschaftsunterkünften muss daher auch

²⁰ Definition des Begriffs „Migrationshintergrund“ siehe Statistisches Bundesamt: Zensus 2011: Ausgewählte Ergebnisse, Wiesbaden 2013, S. 26. Die Definition weicht von der (erweiterten) Definition des Mikrozensus ab. Deshalb sind die Daten aus diesem Bericht nur eingeschränkt mit dem Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht zu diesem Thema vergleichbar.

²¹ IT.NRW, Ergebnisse des Zensus 2011: Download-Tabelle „Bevölkerung“ <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474> (abgerufen am 15.01.2015)

²² IT.NRW, Pressemitteilung vom 24.09.2014-267/14, https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2014/pres_267_14.html (abgerufen am 24.09.2014)

²³ DESTATIS, Pressemitteilung vom 03.06.2014-193/14, https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/06/PD14_193_125pdf.pdf?__blob=publicationFile (abgerufen am 15.01.2015)

²⁴ Herausgeber: G.I.B. Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung mbH, Arbeitsmarktreport NRW 2012, Sonderbe-richt Migrantinnen und Migranten auf dem Arbeitsmarkt, S. 7

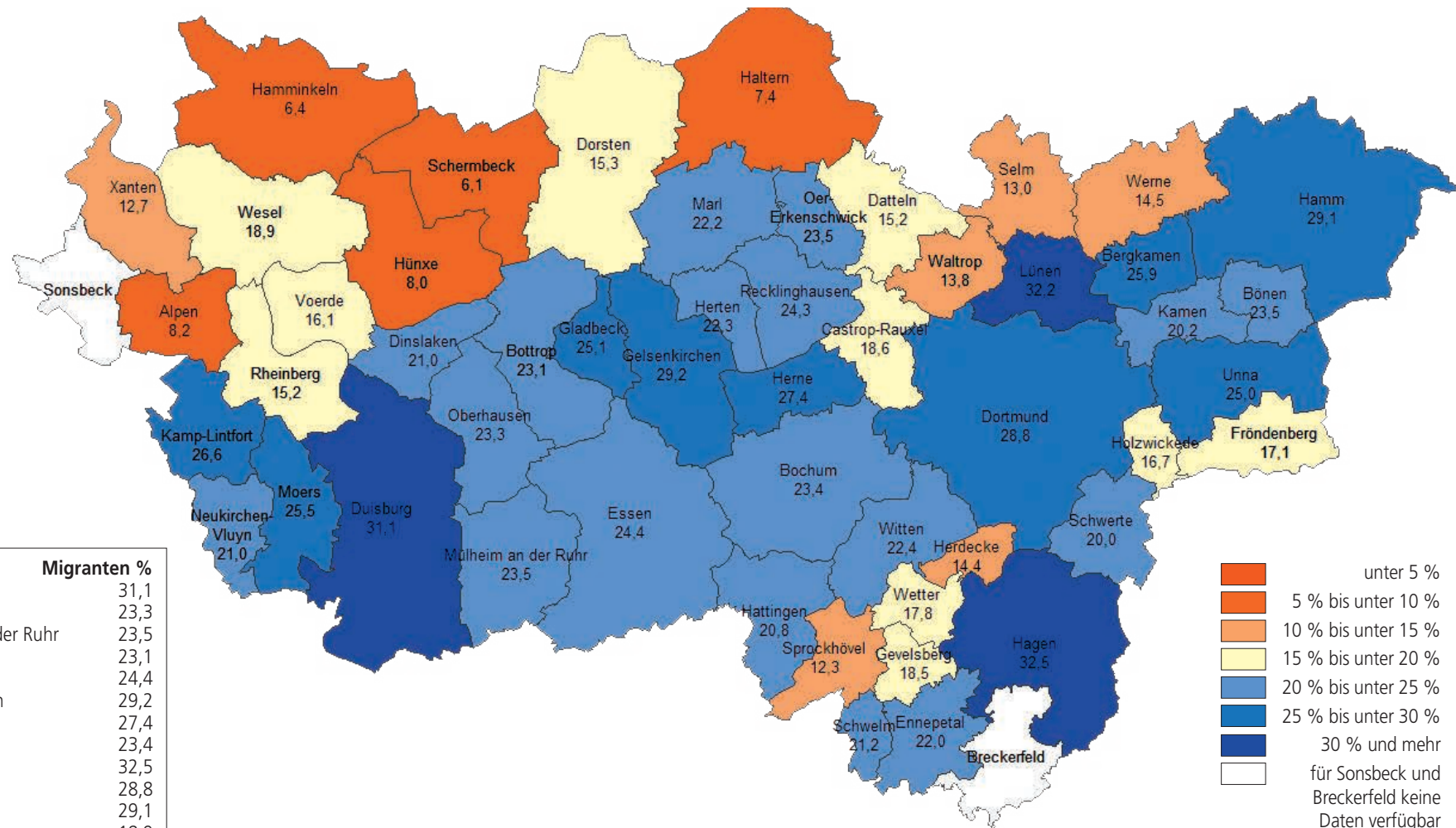
²⁵ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/familie,did=30918.html> (abgerufen am 01.04.2015)

²⁶ Herausgeber: G.I.B. Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung mbH, Arbeitsmarktreport NRW 2012, Sonderbe-richt Migrantinnen und Migranten auf dem Arbeitsmarkt, S. 7

²⁷ DESTATIS, Pressemitteilung vom 03.06.2014-193/14, https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/06/PD14_193_125pdf.pdf?__blob=publicationFile (abgerufen am 15.01.2015)

²⁸ IT.NRW: Pressemitteilung vom 24.06.2014-169/14, https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2014/pres_169_14.html (abgerufen am 24.06.2014)

Karte 10: Bevölkerung mit Migrationshintergrund (%)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014, IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Abb. 19: Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Datenstand 31.05.2011 (Zen-sus 2011)

Städte und Kreise	Einwohner gesamt	Ausländer	Deutsche mit Migrations- hintergrund	Einwohner mit Migrations- hintergrund gesamt	Einwohner mit Migrations- hintergrund in %
Duisburg	488.468	72.380	79.630	152.010	31,1
Essen	566.201	54.800	83.310	138.110	24,4
Mülheim an der Ruhr	166.865	17.100	22.180	39.280	23,5
Oberhausen	210.216	22.830	26.250	49.080	23,3
Bottrop	117.311	8.790	18.270	27.060	23,1
Gelsenkirchen	258.766	33.980	41.550	75.530	29,2
Bochum	362.286	28.950	55.860	84.810	23,4
Dortmund	571.143	68.690	95.800	164.490	28,8
Hagen	187.944	23.320	37.830	61.150	32,5
Hamm	176.037	18.050	33.150	51.200	29,1
Herne	155.160	17.930	24.600	42.530	27,4
Kreis Wesel	460.419	29.280	57.570	86.850	18,9
Kreis Recklinghausen	619.382	46.640	77.560	124.200	20,1
Ennepe-Ruhr-Kreis	326.049	23.000	40.770	63.770	19,6
Kreis Unna	396.060	27.040	64.640	91.680	23,1

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

privater leerstehender Wohnraum angemietet werden, um den Unterbringungsverpflichtungen nachkommen zu können.

In Quartieren mit (größtenteils) sanierungsbedürftigem Wohnungsbestand lassen sich neben Migranten auch Transferleistungsempfänger ohne Migrationshintergrund nieder. Eine Segregation ist häufig weniger ethnisch als im Hinblick auf das Bildungs- und Einkommensniveau zu beobachten. Mehr zu diesem Thema kann dem Exkurs entnommen werden, der im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht veröffentlicht wurde (vgl. S. 82 ff).

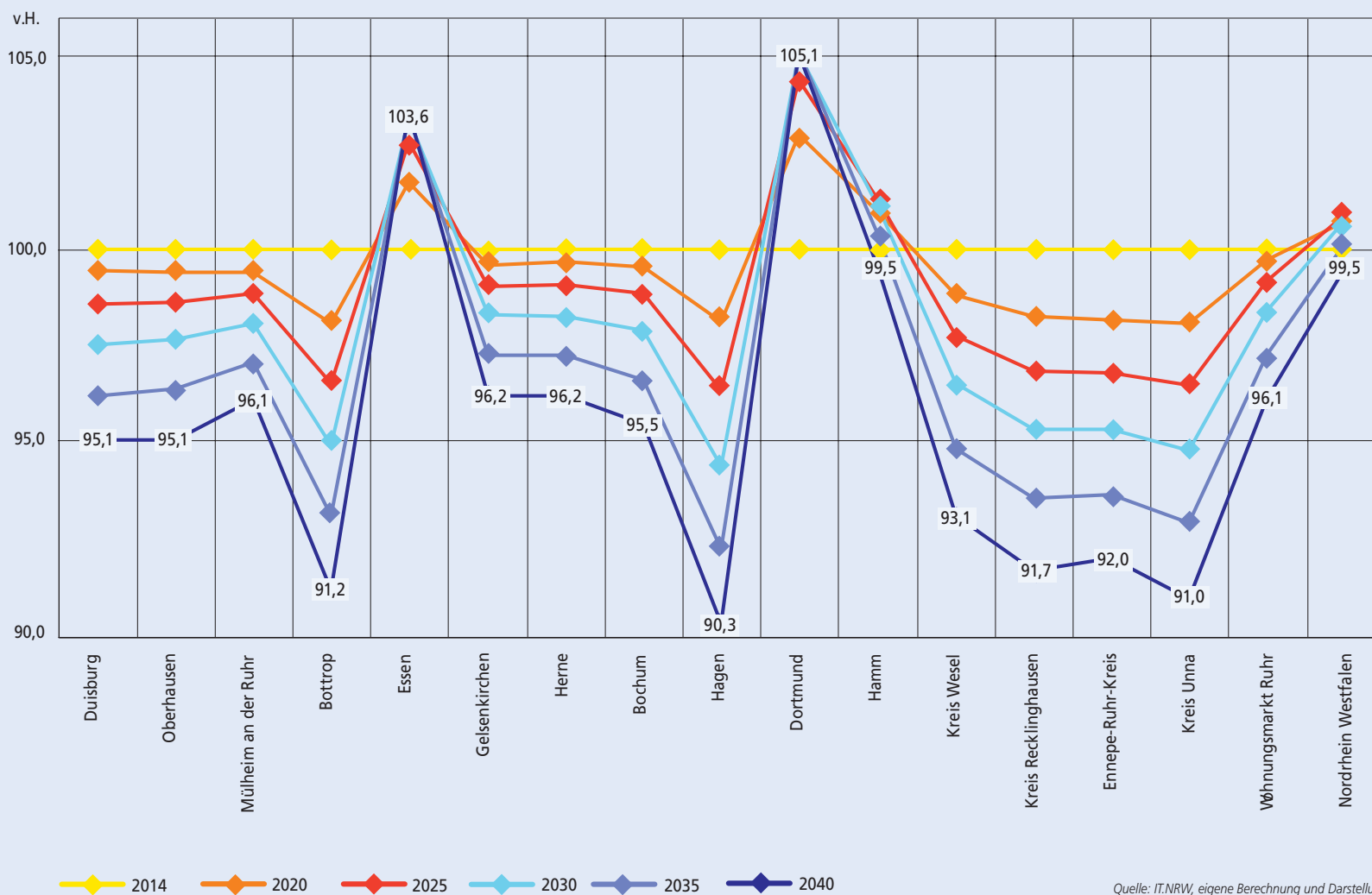
3.2 Bevölkerungsprognose (-vorausberechnung)

Bevölkerungsvorausberechnungen sind ein wichtiger Indikator zur Abschätzung und Planung künftiger Infrastruktur- und Wohnungsbedarfe. Sie werden mit einem Zeithorizont von 15 bis 50 Jahren berechnet. Ausgehend von den aktuellen Bevölkerungsbestandsdaten fließen in die Berechnung zuvor definierte Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und der Wanderungsbewegungen ein. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Zensusdaten betrachtet – ausgehend von der Bevölkerungsfortschreibung zum 01.01.2014 – einen Prognosezeitraum bis 2040.

3.2.1 Gesamtbevölkerung

In Abbildung 20 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Städte und Kreise in 5-Jahresperioden dargestellt. Die entsprechenden Abbildungen im ersten und zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht wiesen für alle Städte des Wohnungsmarktes Ruhr, wie auch für das Land Nordrhein-Westfalen, eine negative Bevölkerungsentwicklung für den jeweiligen Prognosezeitraum aus. Nach den aktuellen Vorausberechnungen werden für Dortmund und Essen sogar steigende und für Hamm und das Land Nordrhein-Westfalen nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahlen erwartet.

Abb. 20: Bevölkerungsvorausberechnung 2014–2040



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 21: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2014–2040

Stadt	Einwohnerzahl ¹		Prognostizierte Einwohnerzahl										Veränderung	
	01.01.2014		01.01.2020		01.01.2025		01.01.2030		01.01.2035		01.01.2040		2014–2040	
	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²
Duisburg	486.860	100,00	484.270	99,5	480.070	98,6	474.850	97,5	468.560	96,2	462.990	95,1	-23.870	-4,9
Oberhausen	209.100	100,00	207.840	99,4	206.280	98,7	204.290	97,7	201.570	96,4	198.750	95,1	-10.350	-4,9
Mülheim an der Ruhr	166.640	100,00	165.660	99,4	164.740	98,9	163.480	98,1	161.760	97,1	160.200	96,1	-6.440	-3,9
Bochum	361.730	100,00	360.070	99,5	357.620	98,9	354.140	97,9	349.560	96,6	345.390	95,5	-16.340	-4,5
Hagen	186.000	100,00	182.570	98,2	179.240	96,4	175.590	94,4	171.620	92,3	168.010	90,3	-17.990	-9,7
Dortmund	575.940	100,00	593.040	103,0	601.230	104,4	605.230	105,1	605.420	105,1	605.140	105,1	29.200	5,1
Hamm	176.050	100,00	177.770	101,0	178.280	101,3	177.990	101,1	176.730	100,4	175.200	99,5	-850	-0,5
Kreis Wesel	457.030	100,00	451.720	98,8	446.950	97,8	441.130	96,5	433.600	94,9	425.510	93,1	-31.520	-6,9
Kreis Recklinghausen	613.880	100,00	603.310	98,3	594.620	96,9	585.370	95,4	574.490	93,6	563.000	91,7	-50.880	-8,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	322.730	100,00	316.840	98,2	312.400	96,8	307.690	95,3	302.260	93,7	296.990	92,0	-25.740	-8,0
Kreis Unna	391.620	100,00	384.120	98,1	377.860	96,5	371.350	94,8	363.910	92,9	356.290	91,0	-35.330	-9,0
Wohnungsmarkt Ruhr	5.045.780	100,00	5.031.570	99,7	5.005.490	99,2	4.965.750	98,4	4.908.280	97,3	4.850.220	96,1	-195.560	-3,9
Nordrhein-Westfalen	17.571.860	100,00	17.701.970	100,7	17.737.320	100,9	17.708.910	100,8	17.602.240	100,2	17.491.070	99,5	-80.790	-0,5

¹⁾ Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, gerundet

²⁾ 2014 = 100

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2014

Der Wohnungsmarkt Ruhr wird nach der aktuellen Vorausberechnung bis 2040 einen Bevölkerungsverlust von 3,9 % hinnehmen müssen. Damit wird nach aktueller Einschätzung ein Bevölkerungsrückgang von rund 200.000 Einwohnern verbunden sein. In der Bevölkerungsvorausberechnung 2011–2030 war seitens IT.NRW für den Wohnungsmarkt Ruhr bereits bis 2030 ein Bevölkerungsverlust von 396.000 Einwohner (-7,7 %) errechnet worden. Die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Städten und Kreisen wird in Abbildung 21 in absoluten Zahlen und Entwicklungsquoten dargestellt.

Trotz der aktuell positiveren Bevölkerungsentwicklung muss sich der Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt mittel- und langfristig weiterhin auf Bevölkerungsverluste einstellen, kurzfristig ist aber eher von einer stabilen bzw. aufgrund von Wanderungsgewinnen in einzelnen Städten steigenden Einwohnerzahl auszugehen. Ob und wann sich diese Bevölkerungsentwicklung ändern wird, muss weiter beobachtet werden.

In Karte 11 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für den Wohnungsmarkt Ruhr und die nordrhein-westfälischen Städte und Kreise in sieben Kategorien dargestellt.

Im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht waren noch sechs Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr in der Kategorie mit den Einwohnerverlusten von -10 % und mehr vertreten. Nach der aktuellen Vorausberechnung ist keine Stadt und kein Kreis dieser Kategorie zugeordnet.

Die Stadt Hagen wie auch die Kreise Recklinghausen, Unna und der Ennepe-Ruhr-Kreis sind nunmehr in der Kategorie mit Einwohnerverlusten von -5 bis unter -10 % zugeordnet. Wie bisher sind auch der Kreis Wesel und die Stadt Bottrop in der Kategorie vertreten.

Karte 11: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung 2014–2040

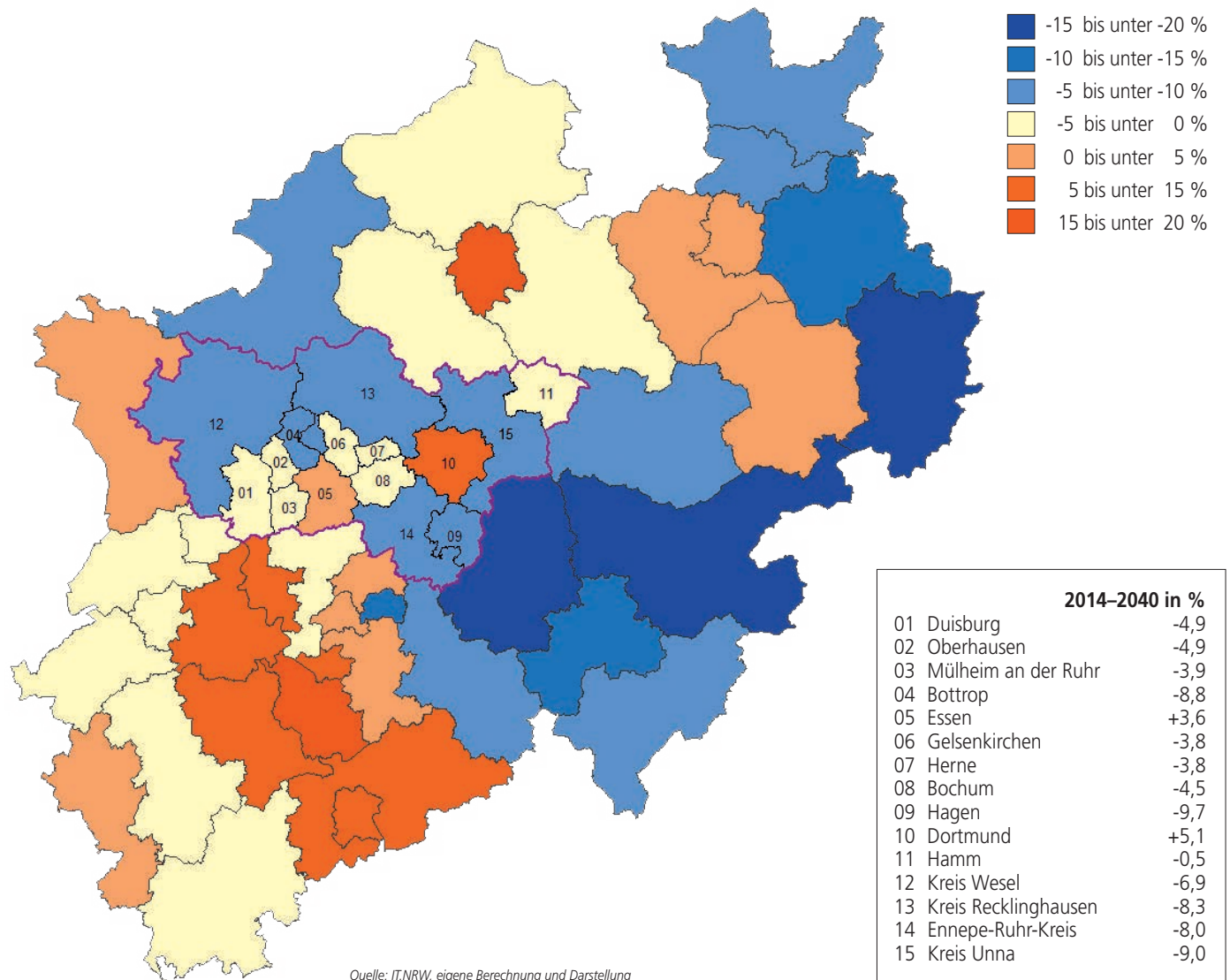
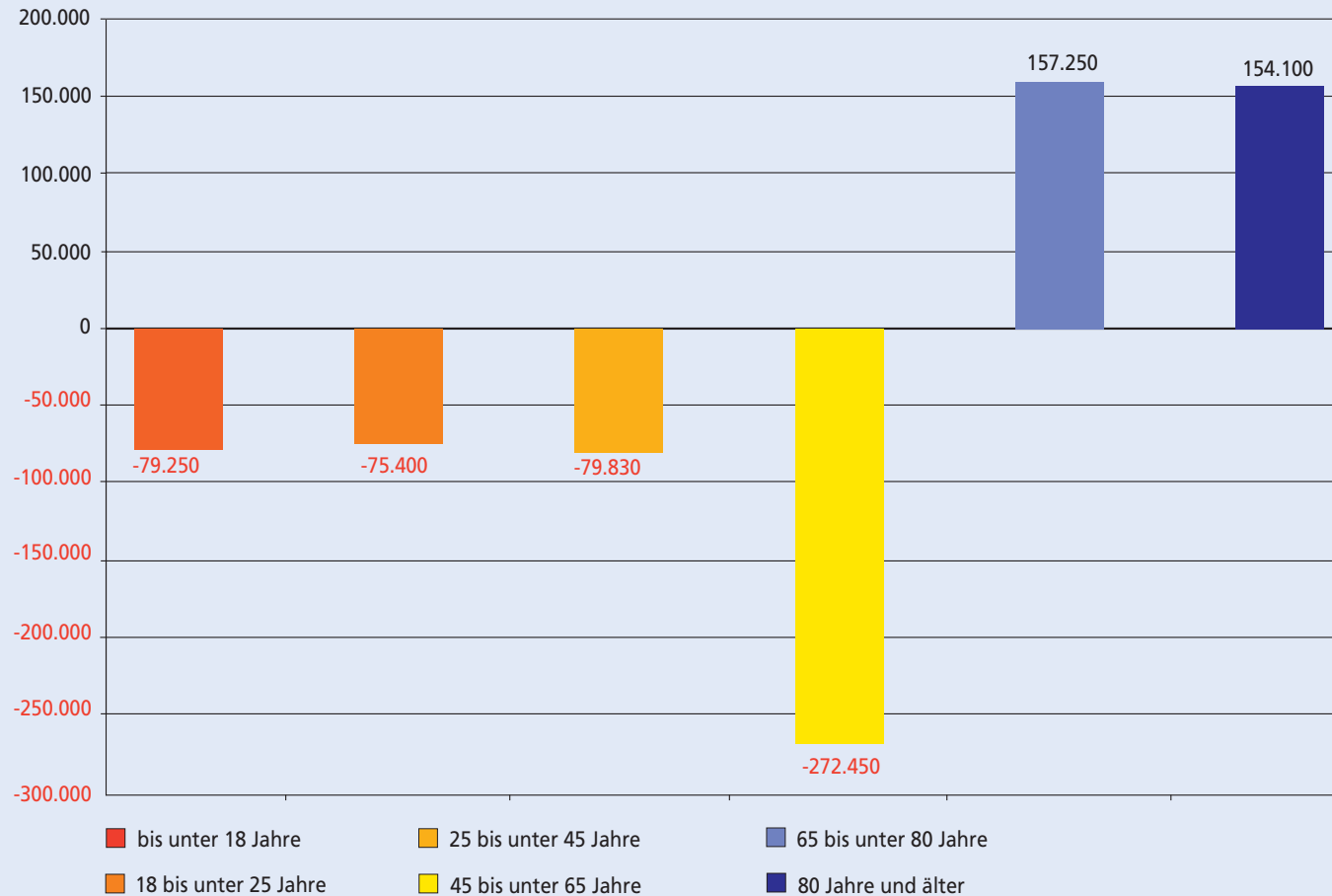


Abb. 22: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den Wohnungsmarkt Ruhr 2014–2040 nach Altersklassen (absolute Zahlen)



Auch in der Kategorie mit Bevölkerungsrückgängen zwischen 0 und -5 % gab es Veränderungen: so war hier im letzten Bericht lediglich Dortmund vertreten; nach den aktuellen Zahlen werden in Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Hamm Bevölkerungsverluste von weniger als -5 % erwartet.

Während für Essen bis 2040 Einwohnergewinne von 3,6 % errechnet werden, werden für Dortmund sogar Bevölkerungsgewinne von 5,1 % erwartet. Dortmund ist damit in der gleichen (Wachstums-) Kategorie wie die Städte der Rheinschiene vertreten. Allerdings werden für Bonn (12,1 %) und Düsseldorf (13,1 %) bis 2040 deutlich höhere Wachstumspotentiale gesehen. Für Münster (16,6 %) und Köln (19,3 %) wird das größte Wachstum in den nächsten 25 Jahren vorausgerechnet.

Eine Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der kreisangehörigen Gemeinden und Städte liegt derzeit noch nicht vor. Eine kartografische Darstellung der vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung 2014–2040 ist zu einem späteren Zeitpunkt auf der Internetseite www.staedteregion-ruhr.de vorgesehen.

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

3.2.2 Altersstruktur

Für Abschätzung und Planung künftiger Wohnbaubedarfe spielt die Altersstruktur der Bevölkerung eine wichtige Rolle. Die in diesem Bericht zugrunde gelegten sechs Altersgruppen und die daraus resultierenden Wohnungsbedarfe wurden bereits im Kapitel 3.1.1 beschrieben.

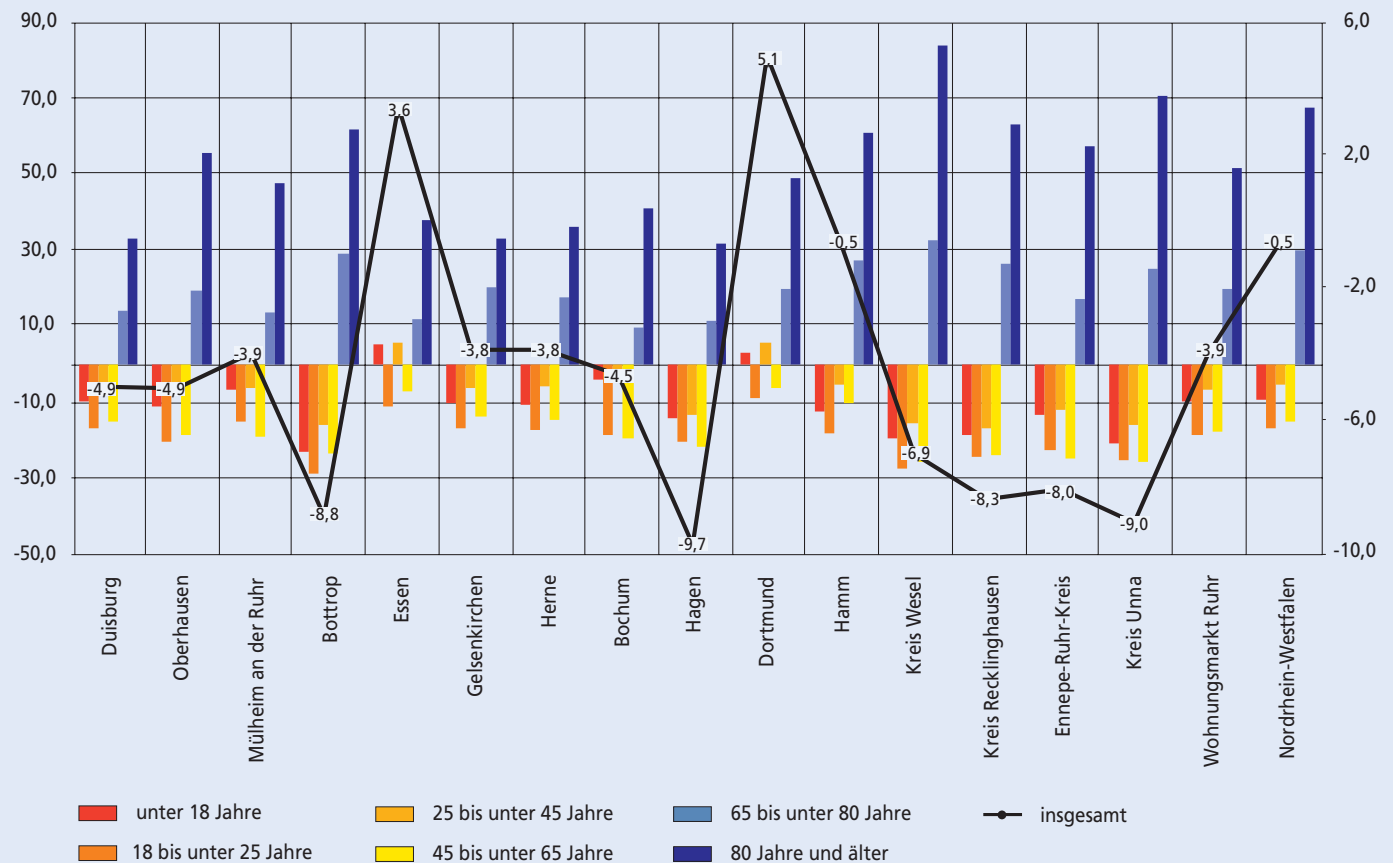
In Abbildung 22 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr nach Altersklassen im Zeitraum 2014–2040 in absoluten Zahlen dargestellt. Die künftige Altersstruktur der Bevölkerung wird durch eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen sowie durch Bevölkerungsverluste bei den unter 65-Jährigen geprägt.

Diese auch schon im Ersten und Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht beschriebene Entwicklung gilt ausnahmslos für alle Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr. Insbesondere in den Kreisen zeichnen sich bis 2040 hohe Zuwachsraten in der Altersgruppe der über 65-Jährigen ab.

Insbesondere in der Altersgruppe der über 80-Jährigen ergeben sich bei der Vorausberechnung deutliche Unterschiede bei den Zuwachsraten. Diese Bevölkerungsgruppe wächst im Kreis Wesel bis 2040 voraussichtlich um 84,5 %, während für Hagen im gleichen Zeitraum lediglich ein Zuwachs von 32,1 % erwartet wird (Wohnungsmarkt Ruhr: +51,8 %, Nordrhein-Westfalen: +67,7 %).

Die von IT.NRW vorausgerechneten absoluten und relativen Werte der Bevölkerungsverluste bzw. -zunahmen für die einzelnen Städte und Kreise sind in Abbildung 24 dargestellt.

Abb. 23: Bevölkerungsvorausberechnung 2014–2040 nach Altersstruktur



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 24: Bevölkerungsvorausberechnung 2014–2040 nach Altersklassen

Stadt	Bevölkerungsentwicklung 2014–2040 nach Altersklassen (relativ und in absoluten Zahlen)														
	absolut						in %								
	bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter	gesamt	bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter	gesamt	
Duisburg	-7.970	-6.890	-7.710	-21.120	10.420	9.400	-23.870	-9,9	-16,9	-6,3	-14,9	14,2	33,2	-4,9	
Oberhausen	-3.670	-3.400	-4.030	-12.190	6.320	6.620	-10.350	-11,3	-20,5	-8,0	-18,8	19,4	55,8	-4,9	
Mülheim an der Ruhr	-1.660	-1.770	-2.430	-9.760	3.960	5.220	-6.440	-6,6	-14,9	-6,4	-19,0	13,6	47,8	-3,9	
Bottrop	-4.150	-2.530	-4.280	-8.740	5.210	4.310	-10.180	-22,8	-28,7	-15,8	-23,4	29,4	61,9	-8,8	
Essen	4.540	-5.150	8.240	-11.450	10.920	13.190	20.280	5,2	-10,9	5,6	-6,9	12,1	38,2	3,6	
Gelsenkirchen	-4.250	-3.650	-4.000	-10.640	7.750	5.050	-9.750	-10,0	-16,8	-6,3	-13,9	20,3	33,1	-3,8	
Herne	-2.600	-2.130	-2.140	-6.820	4.330	3.550	-5.800	-10,7	-17,4	-5,7	-14,7	17,9	36,5	-3,8	
Bochum	-2.080	-5.940	-2.030	-20.870	5.480	9.100	-16.340	-4,0	-18,7	-2,2	-19,6	9,7	41,2	-4,5	
Hagen	-4.200	-3.050	-5.780	-12.210	3.530	3.720	-17.990	-14,1	-20,6	-13,3	-21,8	11,6	32,1	-9,7	
Dortmund	2.680	-4.570	8.770	-10.450	17.320	15.450	29.200	3,0	-9,0	5,8	-6,3	20,1	49,1	5,1	
Hamm	-3.880	-2.620	-2.350	-5.120	7.170	5.960	-850	-12,5	-18,0	-5,4	-10,0	27,6	61,1	-0,5	
Kreis Wesel	-14.140	-9.450	-15.690	-38.110	23.910	21.950	-31.520	-19,5	-27,4	-15,5	-25,5	32,6	84,5	-6,9	
Kreis Recklinghausen	-18.110	-11.260	-23.530	-47.100	25.850	23.280	-50.880	-18,6	-24,3	-16,7	-24,0	26,8	63,3	-8,3	
Ennepe-Ruhr-Kreis	-6.560	-5.400	-8.600	-25.900	9.470	11.260	-25.740	-13,4	-22,6	-12,0	-25,0	17,2	57,4	-8,0	
Kreis Unna	-13.160	-7.590	-14.270	-31.960	15.620	16.040	-35.330	-20,6	-25,4	-16,1	-25,7	25,1	70,8	-9,0	
Wohnungsmarkt Ruhr	-79.250	-75.400	-79.830	-272.450	157.250	154.100	-195.560	-10,0	-18,6	-6,5	-17,7	19,9	51,8	-3,9	
Nordrhein-Westfalen	-271.740	-242.200	-226.820	-786.280	797.660	648.580	-80.790	-9,3	-16,9	-5,3	-14,9	30,1	67,7	-0,5	
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, gerundet															

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

3.3 Haushalte

3.3.1 Aktuelle Zahlen und Entwicklung der Haushalte

Neben der Bevölkerungsentwicklung und der künftigen Altersstruktur der Bevölkerung ist die Entwicklung der Privathaushalte ein wichtiger Indikator zur Einschätzung und Planung von Wohnungs- und Infrastrukturbedarfen. Jede Personengemeinschaft, die zusammen wohnt und gemeinsam wirtschaftet, ist ein Haushalt. Auch eine allein wohnende und wirtschaftende Person bildet einen Haushalt.

Die Begriffsdefinition ist damit eindeutig; allerdings bereitet es in der Praxis Schwierigkeiten, aus den Bevölkerungsdaten Haushaltszahlen abzuleiten. Es gibt verschiedene Modellrechnungen, mit denen aus den vorliegenden Einwohnerdaten relativ zuverlässig Haushalte generiert werden können.

Mit dem Zensus 2011 liegen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr vergleichbare Zahlen zu den privaten Haushalten und Haushaltstypen vor. Die Abbildung 25 stellt die Status-Information zum Stichtag 09.05.2011 dar.

Im Wohnungsmarkt Ruhr sind 40,0 % aller Haushalte Einpersonenhaushalte. In den kreisfreien Städten liegt der Anteil der Singlehaushalte – mit Ausnahme von Bottrop und Hamm – über 40 %, während der Anteil in den Kreisen 1,5 bis 8,1 Prozentpunkte unter der 40 %-Marke liegt.

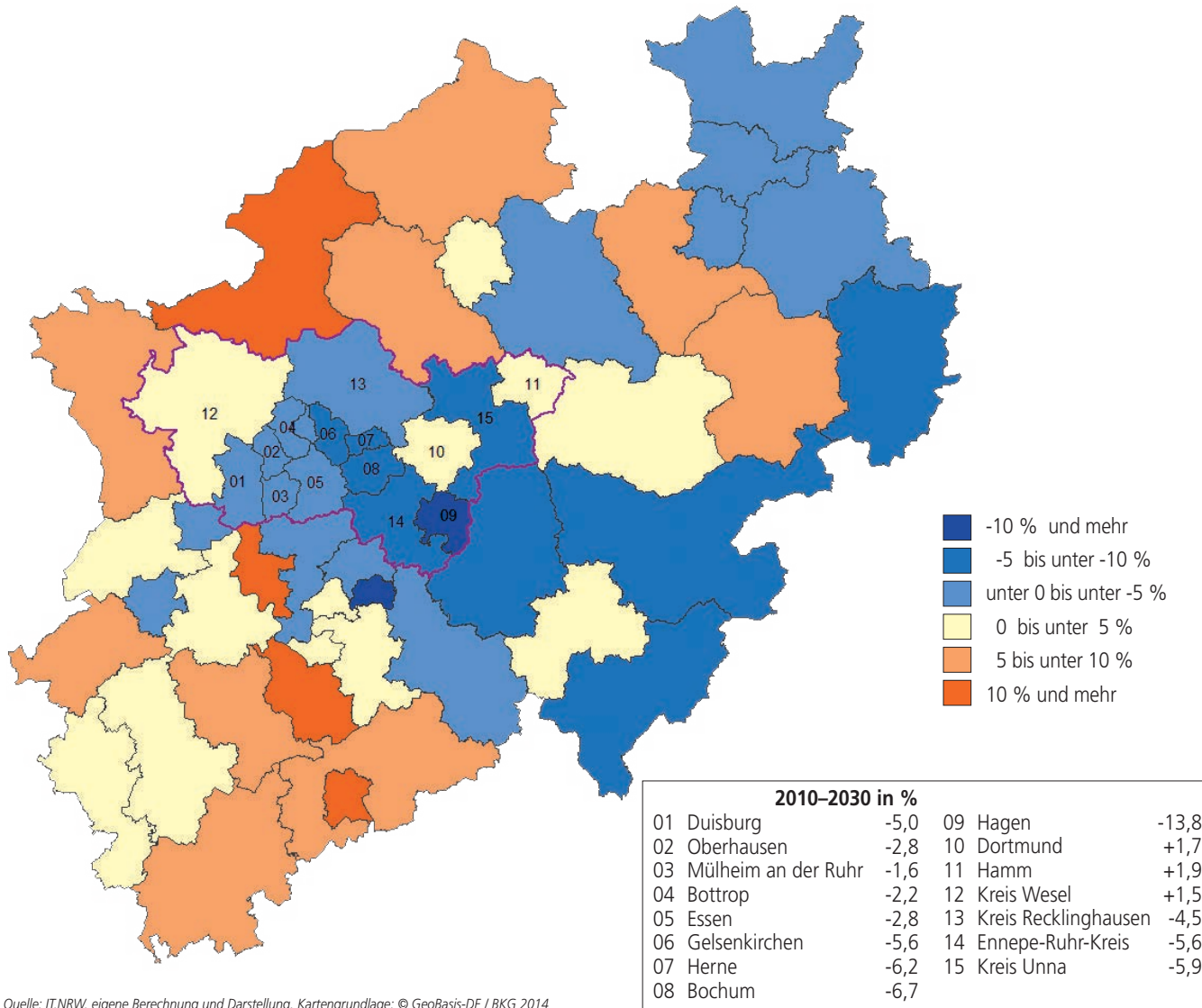
Rückschlüsse oder Vergleiche mit der Haushaltemodellrechnung auf den Folgeseiten sind aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte und der Erhebungsmethodik nicht möglich.

Abb. 25: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts zum 09.05.2011

Stadt	insgesamt	Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)		Paare ohne Kind(er)		Paare mit Kind(ern)		Alleinerziehende Elternteile		Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	
	absolut	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Duisburg	234.433	96.800	41,3	63.552	27,1	50.403	21,5	18.602	7,9	5.076	2,2
Oberhausen	102.105	41.200	40,4	28.851	28,3	21.874	21,4	8.020	7,9	2.160	2,1
Mülheim an der Ruhr	82.937	34.075	41,1	24.709	29,8	16.491	19,9	6.160	7,4	1.502	1,8
Bottrop	54.738	19.620	35,8	16.278	29,7	13.547	24,7	4.229	7,7	1.064	1,9
Essen	288.262	130.182	45,2	77.937	27,0	54.060	18,8	19.663	6,8	6.420	2,2
Gelsenkirchen	125.176	53.103	42,4	32.801	26,2	27.270	21,8	9.742	7,8	2.260	1,8
Herne	75.484	31.110	41,2	21.104	28,0	16.316	21,6	5.550	7,4	1.404	1,9
Bochum	186.361	82.996	44,5	52.194	28,0	35.244	18,9	11.320	6,1	4.607	2,5
Hagen	91.464	37.883	41,4	25.374	27,7	19.941	21,8	6.643	7,3	1.623	1,8
Dortmund	289.554	128.558	44,4	74.475	25,7	56.728	19,6	20.947	7,2	8.846	3,1
Hamm	79.029	27.999	35,4	22.051	27,9	20.804	26,3	6.460	8,2	1.715	2,2
Kreis Wesel	204.270	65.121	31,9	64.253	31,5	55.534	27,2	15.564	7,6	3.798	1,9
Kreis Recklinghausen	287.490	104.281	36,3	84.445	29,4	71.533	24,9	21.700	7,5	5.531	1,9
Ennepe-Ruhr-Kreis	156.410	60.197	38,5	47.312	30,2	35.510	22,7	10.949	7,0	2.442	1,6
Kreis Unna	179.865	62.177	34,6	53.145	29,5	47.458	26,4	13.972	7,8	3.113	1,7
Wohnungsmarkt Ruhr	2.437.578	975.302	40,0	688.481	28,2	542.713	22,3	179.521	7,4	51.561	2,1
Nordrhein-Westfalen	8.130.738	3.075.391	37,8	2.258.735	27,8	2.005.782	24,7	604.140	7,4	186.690	2,3

Quelle: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Darstellung

Karte 12: Zahl der Haushalte – Modellrechnung 2010–2030 (Trendvariante)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

3.3.2 Haushaltemodellrechnung

Die Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Haushalte baut auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose auf. Die Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Zensusdaten wurde seitens IT.NRW erst kurz vor Redaktionsschluss vorgelegt. Eine neue Haushalteprognose wird erst im späteren Jahresverlauf verfügbar sein.

Im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht war die vorausberechnete Entwicklung der Haushaltszahlen von 2010–2030 vorgestellt worden, deren Datenbasis die Bevölkerungszahlen des Jahres 2008 sind.

Nach Vorliegen einer neueren Haushaltsmodellrechnung auf Basis der Zensusdaten werden entsprechende Tabellen und Karten auf der Internetseite www.staedtereion-ruhr.de eingestellt.

Die Haushalteprognose wird in einer konstanten und einer Trendvariante gerechnet. In der konstanten Variante fließt das aktuelle Verhalten zur Bildung von Haushalten in die Berechnung ein. Bei der Trendvariante werden auch tendenzielle Verhaltensänderungen bei der privaten Haushaltsgründung berücksichtigt. Die Vorausberechnungen aus der Trendvariante gelten als das umfassendere Zukunftsmodell.

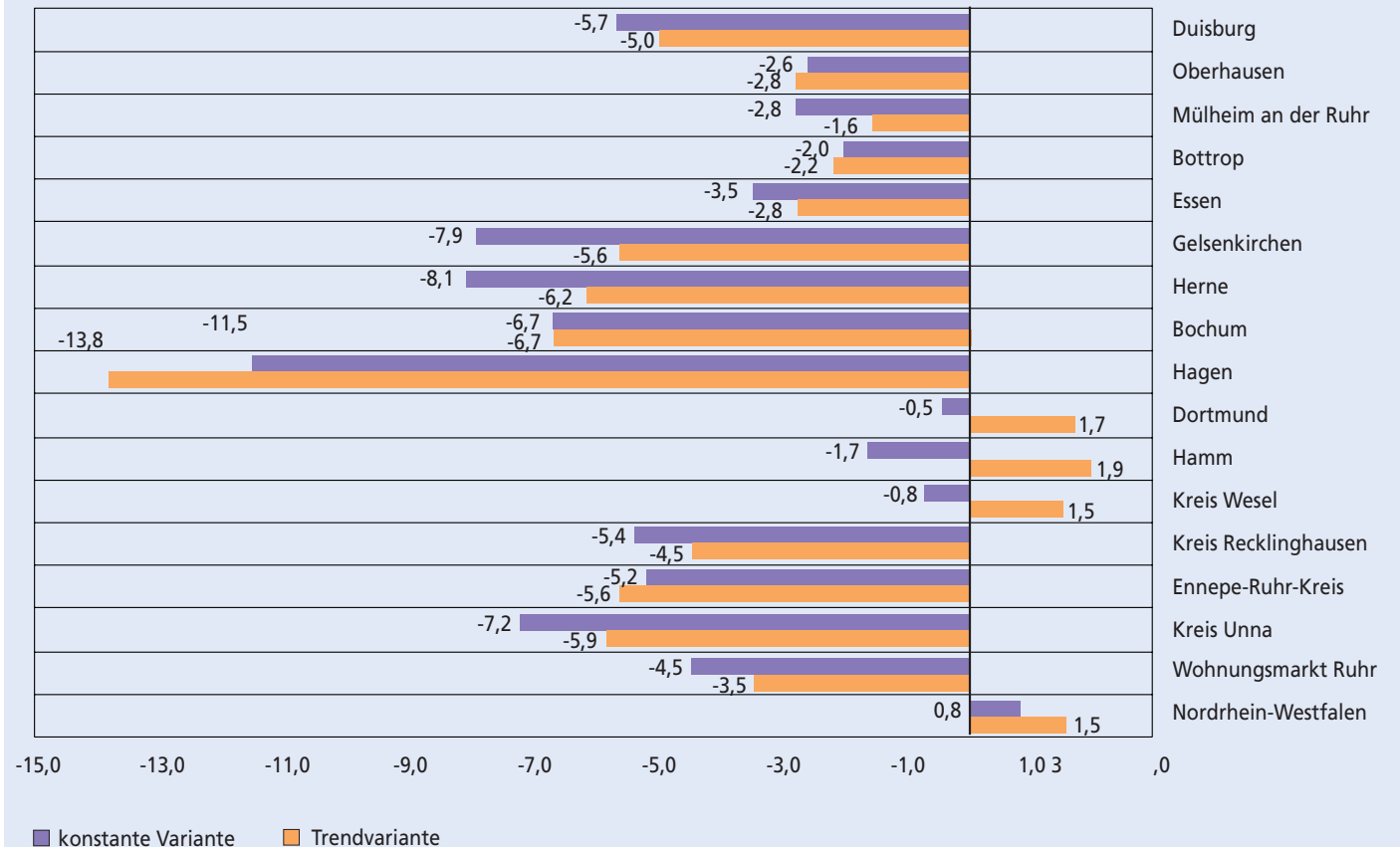
Gleichwohl muss bei der Bewertung der Ergebnisse berücksichtigt werden, dass die Vorausberechnung der Haushaltszahlen auf Grund komplexer demografischer, sozialer und wirtschaftlicher Wechselwirkungen größere Unsicherheiten als die Bevölkerungsvorausberechnung in sich birgt.

Im Gegensatz zur alten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030, die für alle Städte des Wohnungsmarktes Ruhr wie auch für das Land Nordrhein-Westfalen einen Bevölkerungsrückgang prognostiziert, stellt sich die Entwicklung der Haushaltszahlen etwas differenzierter dar.

So wird landesweit in beiden Varianten und – bezogen auf den Wohnungsmarkt Ruhr – für die Städte Dortmund und Hamm sowie für den Kreis Wesel in der Trendvariante ein leichter Haushaltezuwachs bis 2030 vorausberechnet. Auch in den anderen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr fällt der Rückgang der Haushalte moderater aus als der vorausberechnete Bevölkerungsrückgang.

Dies ist ein Indiz für die weiter andauernde Verkleinerung der Haushalte (steigende Zahl von „Single-Haushalten“ älterer und jüngerer Einwohner, alleinerziehende Elternteile etc.). In der Trendvariante wird für den Wohnungsmarkt Ruhr bis 2030 – mit Ausnahme der Städte Dortmund und Hamm sowie des Kreises Wesel – ein Rückgang der Haushaltezahlen vorausgesagt.

Abb. 26: Vorausberechnung Haushalteentwicklung nach Modellvarianten, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

**Abb. 27: Vorausberechnung der Haushaltezahlen für den Wohnungsmarkt Ruhr 2010–2030
(Trendvariante in 5-Jahresperioden)**

Stadt	Haushalte * 2010	Veränderung der Haushaltezahlen				Haushalte 2030	Entwicklung 2010–2030 %
		bis 2015	bis 2020	bis 2025	bis 2030		
Duisburg	243.800	-900	-3.700	-7.800	-12.200	231.600	-5,0
Oberhausen	103.500	-700	-800	-1.300	-2.900	100.600	-2,8
Mülheim an der Ruhr	82.900	600	500	-100	-1.300	81.600	-1,6
Bottrop	54.400	100	0	-500	-1.200	53.200	-2,2
Essen	305.500	900	-600	-4.200	-8.500	297.000	-2,8
Gelsenkirchen	131.700	800	-1.200	-3.900	-7.400	124.300	-5,6
Herne	84.200	100	-1.500	-3.200	-5.200	79.000	-6,2
Bochum	199.300	-1.000	-4.100	-8.600	-13.300	186.000	-6,7
Hagen	91.900	-4.800	-7.000	-9.800	-12.700	79.200	-13,8
Dortmund	301.400	8.300	10.100	8.600	5.000	306.400	1,7
Hamm	87.200	3.500	3.400	2.800	1.700	88.900	1,9
Kreis Wesel	215.500	5.700	6.100	5.300	3.200	218.700	1,5
Kreis Recklinghausen	295.500	900	-2.300	-7.400	-13.200	282.300	-4,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	165.100	200	-2.100	-5.600	-9.300	155.800	-5,6
Kreis Unna	187.900	-2.100	-3.900	-7.200	-11.000	176.900	-5,9
Wohnungsmarkt Ruhr	2.549.800	11.600	-7.100	-42.900	-88.300	2.461.500	-3,5
Nordrhein-Westfalen	8.568.200	134.200	190.900	187.400	132.500	8.700.700	1,5

*) Wegen im Einzelfall unplausiblen durchschnittlichen Haushaltsgrößen wurde als Vergleichsjahr nicht das Ausgangsjahr 2008, sondern das Prognosejahr 2010 herangezogen.

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW), eigene Berechnung und Darstellung

Die Bandbreite bei den Städten und Kreisen mit rückläufigen Haushaltezahlen liegt zwischen -1,6 % (Schrumpfung um rund 1.300 Haushalte) in Mülheim an der Ruhr und -13,8 % (Schrumpfung um rund 12.700 Haushalte) in Hagen. Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte bis 2030 um 3,5 % bzw. rund 88.000 Haushalte schrumpfen wird (konstante Variante: -113.000 Haushalte, -4,5 %).

Inwieweit die Vorausberechnungen tatsächlich eintreffen werden, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Dabei werden insbesondere Art und Größe der Haushalte sowie aktuelle und künftige Wohntrends und Wohnformen eine entscheidende Rolle spielen. In diesem Zusammenhang sollten zu einem späteren Zeitpunkt auch die derzeit noch nicht vorliegenden Prognosen auf Basis der Zensusdaten näher betrachtet werden.

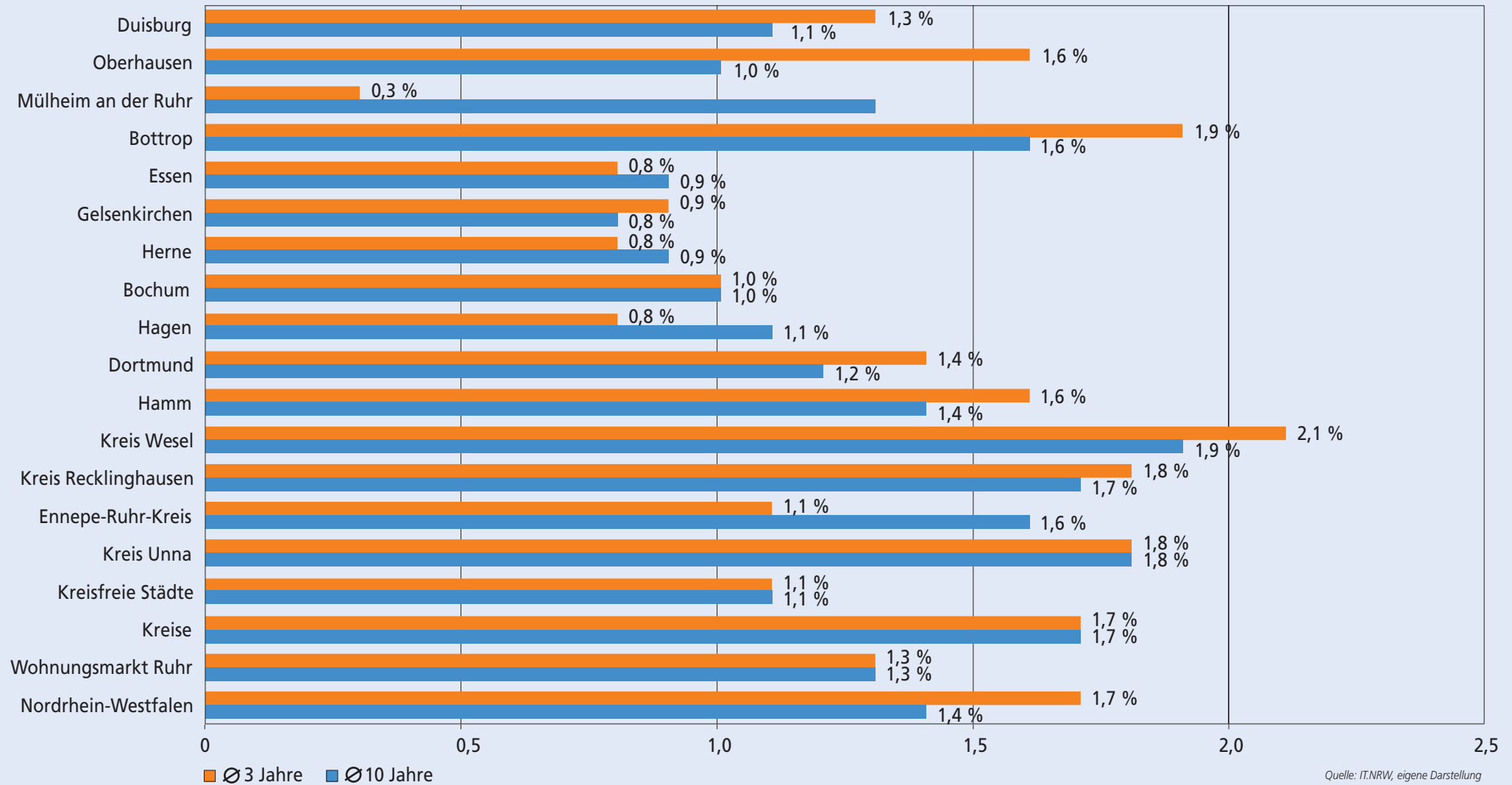
Unabhängig davon wird der Trend sinkender Bevölkerungs- und Haushaltezahlen sowie einer alternden Bevölkerung nicht aufzuhalten sein. Welche Konsequenzen sich daraus für Wohnungspolitik und Bautätigkeit ergeben, muss sowohl in den einzelnen Städten und Kreisen wie auch in der Landesplanung noch näher verifiziert werden.

3.4 Sozioökonomische Indikatoren

3.4.1 Verfügbares Einkommen und Kaufkraft

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stellt einen Indikator für den Wohlstand der Bevölkerung dar und ist für wohnungspolitische Betrachtungen von Bedeutung. Die Forderung zur Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum kann nur umgesetzt werden, wenn die sich daraus ergebende Wohnkostenbelastung für den Nutzer tragbar ist. Während das verfügbare Einkommen in den Jahren 2010–2012 landesweit um 1,7 % angestiegen ist, kann auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in diesem Zeitraum ein Anstieg von 1,3 % verzeichnet werden. In den Kreisen beträgt die Steigerung 1,7 %, in den kreisfreien

Abb. 28: Entwicklung des verfügbaren Einkommens (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2003 bzw. 2010–2012



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 29: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2003–2012 (in € je Einwohner)

Stadt/Region	verfügbares Einkommen je Einwohner im Jahr			Veränderung in %	
	2003	2010	2012	10 Jahre	3 Jahre
Duisburg	15.036	16.009	16.650	1,1	1,3
Oberhausen	15.923	16.776	17.588	1,0	1,6
Mülheim an der Ruhr	19.421	21.802	21.980	1,3	0,3
Bottrop	16.365	17.913	18.940	1,6	1,9
Essen	17.834	18.987	19.422	0,9	0,8
Gelsenkirchen	15.072	15.875	16.309	0,8	0,9
Herne	15.403	16.314	16.723	0,9	0,8
Bochum	16.918	18.010	18.571	1,0	1,0
Hagen	17.690	19.129	19.572	1,1	0,8
Dortmund	15.913	17.193	17.893	1,2	1,4
Hamm	14.953	16.277	17.043	1,4	1,6
Kreis Wesel	16.868	18.825	20.001	1,9	2,1
Kreis Recklinghausen	16.041	17.848	18.831	1,7	1,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	19.975	22.476	23.235	1,6	1,1
Kreis Unna	16.273	18.158	19.157	1,8	1,8
Wohnungsmarkt Ruhr	16.646	18.106	18.794	1,3	1,3
Nordrhein-Westfalen	17.973	19.433	20.409	1,4	1,7

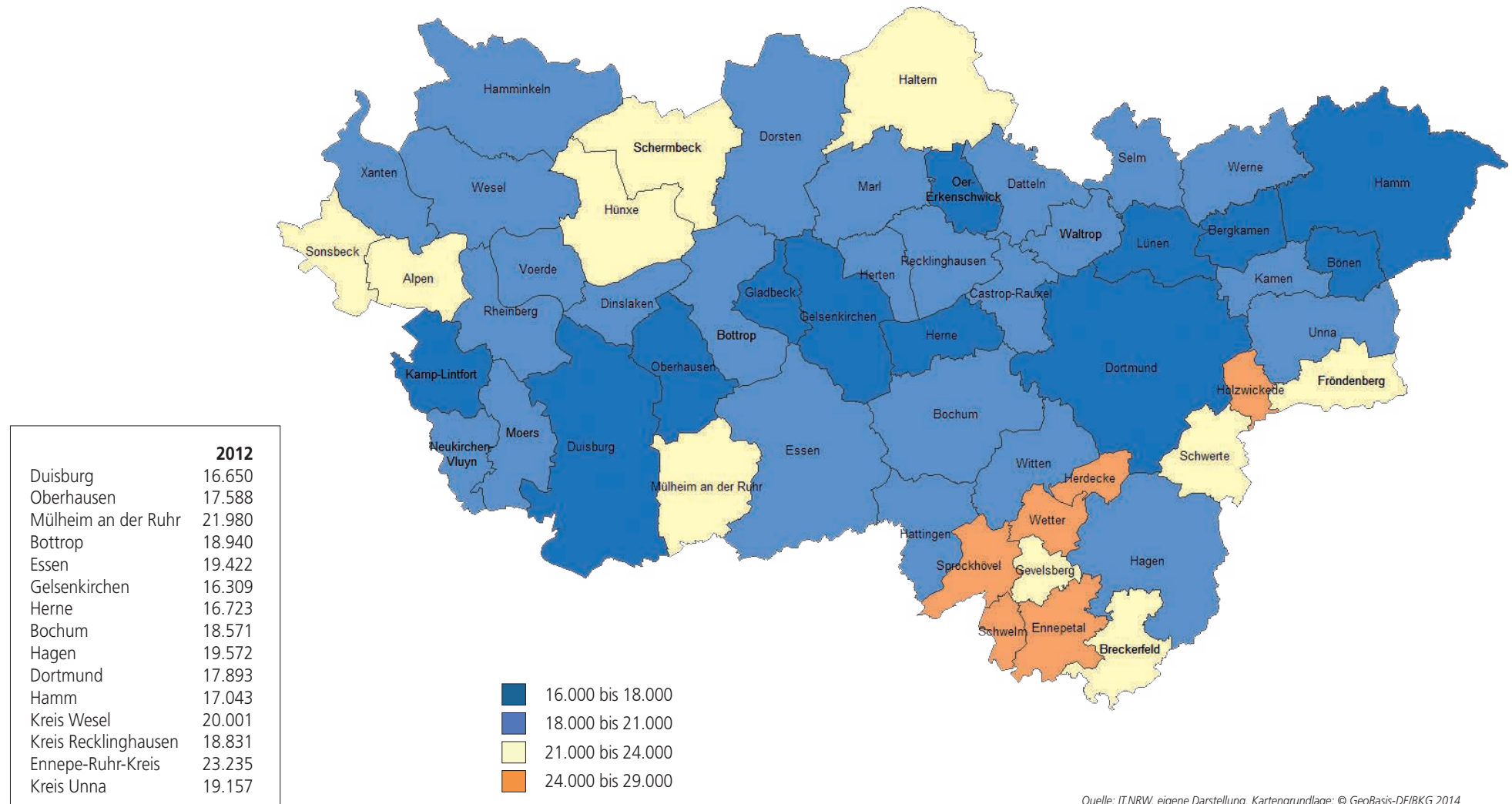
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Städten dagegen nur 1,1 %. Während die Steigerungsrate für den 3-Jahres-Zeitraum rein rechnerisch bei den gleichen Werten wie im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren liegt, sind in einzelnen Städten und Kreisen dennoch unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. So ist z. B. in Oberhausen, Bottrop und im Kreis Wesel ein Anstieg, in Mülheim an der Ruhr, Hagen und im Ennepe-Ruhr-Kreis aber eine Verringerung der Veränderungsrate zu verzeichnen.

Das verfügbare Einkommen ist nicht mit dem Begriff „Kaufkraft“ gleichzusetzen, da Kaufkraft neben dem nominellen Geldbetrag auch das Preisniveau in der Region berücksichtigt. Kaufkraft beschreibt die Gütermenge, die für einen bestimmten Geldwert erworben werden kann.

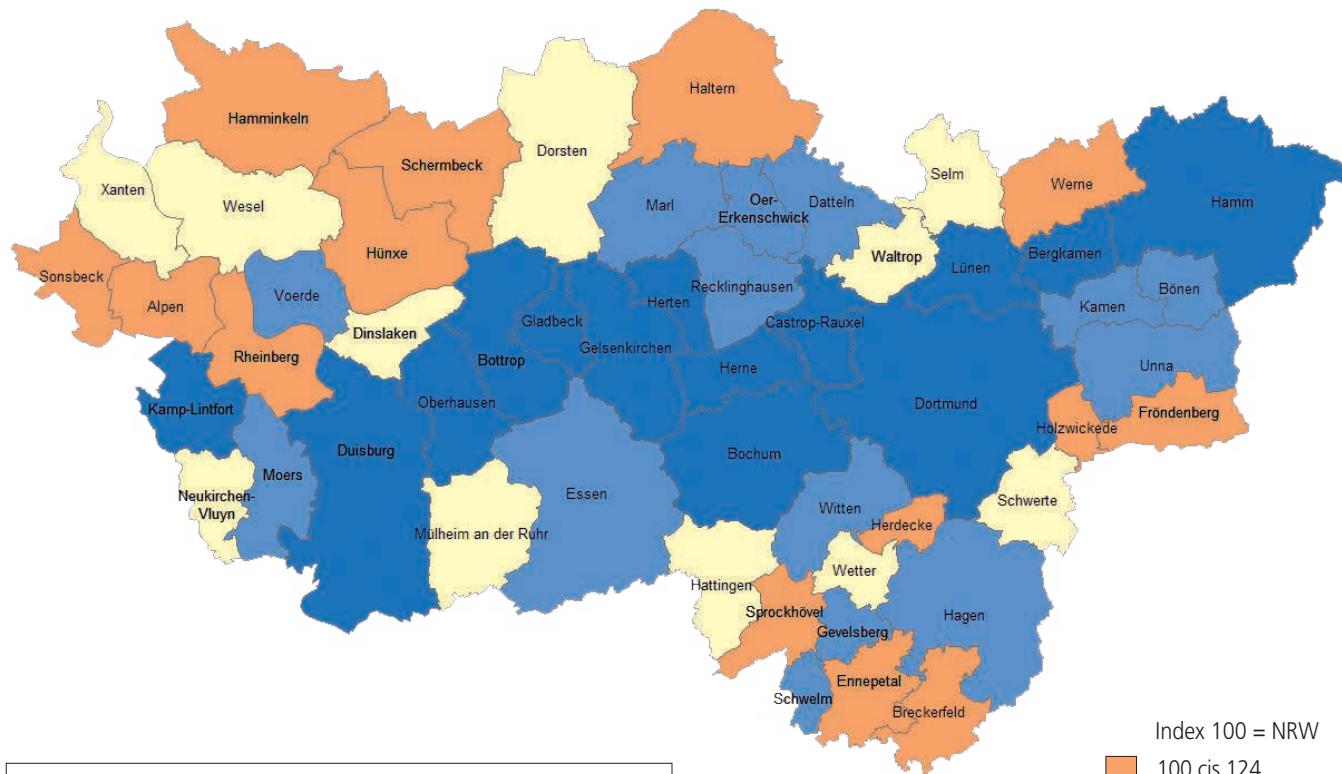
Der Kaufkraftindex liegt in Mülheim an der Ruhr (107), im Kreis Wesel (104) und im Ennepe-Ruhr-Kreis (101) am höchsten, während in den Städten Duisburg (83), Gelsenkirchen (80) und Herne (80) der Wert für das Land NRW (100) und für den Wohnungsmarkt Ruhr (92) deutlich unterschritten wird. In Karte 14 wird der Kaufkraftindex auf Gemeindeebene dargestellt. Es wird deutlich, dass der Kaufkraftindex in verschiedenen kreisangehörigen Städten und Gemeinden mit Werten von 110 bis 124 über dem Niveau der kreisfreien Städte und Kreise liegt.

Karte 13: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Wohnungsmarkt Ruhr, 2012



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2014

Karte 14: Kaufkraftindex der Haushalte 2013



2013			
Duisburg	83	Hagen	93
Oberhausen	90	Dortmund	86
Mülheim an der Ruhr	107	Hamm	89
Bottrop	90	Kreis Wesel	104
Essen	91	Kreis Recklinghausen	95
Gelsenkirchen	80	Ennepe-Ruhr-Kreis	101
Herne	80	Kreis Unna	99
Bochum	87		

Index 100 = NRW
 100 bis 124
 102 bis 110
 91 bis 102
 80 bis 91

Obgleich das verfügbare Einkommen durchweg gestiegen ist, bleibt zu untersuchen, in welcher Relation hierzu die Entwicklung der Wohnkostenbelastung steht. In der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) wird dargestellt, welcher Anteil der Haushaltskaufkraft für die Warmmiete aufgebracht werden muss.

Während die Mieter im Landesdurchschnitt 18,7 % der Kaufkraft für Wohnkosten ausgeben müssen, beträgt der Wert für den Wohnungsmarkt Ruhr im Durchschnitt nur 18,1 %. Intra-regionale Unterschiede sind deutlich erkennbar (z. B. Ennepe-Ruhr-Kreis 16,6 %, Mülheim an der Ruhr 16,4 %, Oberhausen 19,0 %)²⁹. Durch den Anstieg der Kaufkraft ist die Wohnkostenbelastung, trotz gestiegener Mieten, leicht gesunken. Im Ergebnis ist fast 1/5 des verfügbaren Einkommens zur Deckung der Wohnkosten erforderlich. Zunehmend sind Alleinerziehende, Arbeitslose aber auch Rentner betroffen. Hier steigt der Anteil der Wohnkostenbelastung mit dem Rentnereintritt um mehr als die Hälfte, auf fast 30 % des nun zur Verfügung stehenden Einkommens. Das Armutsrisiko der über 65-Jährigen steigt daher stärker als im Bevölkerungsdurchschnitt.

Von Altersarmut spricht man, wenn der nicht mehr erwerbstätige Teil der Bevölkerung seinen Bedarf nicht aus eigenen Einkünften decken kann, sondern zusätzlich auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist. Die Entwicklung der Anzahl der Personen in SGB XII-Bedarfsgemeinschaften wird in Abbildung 30 und Abbildung 32 dargestellt.

Der Anstieg der Altersarmut ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Meist sorgen nicht einzelne, sondern ein Zusammentreffen mehrerer Faktoren dafür, dass immer mehr Rentner auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Die Absenkung des Rentenniveaus, geringere Renten-

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2014

²⁹ <http://www.leg-nrw.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreport-nrw.2014/>

sprüche durch Arbeitslosigkeit und der damit einhergehenden geringen Rentenanswartschaft, Berufsunterbrechung durch Kindererziehung oder der Pflege von Angehörigen, die Zunahme von niedrig bezahlten Beschäftigungsverhältnissen aber auch die steigende Lebenserwartung sind hier beispielhaft zu nennen.

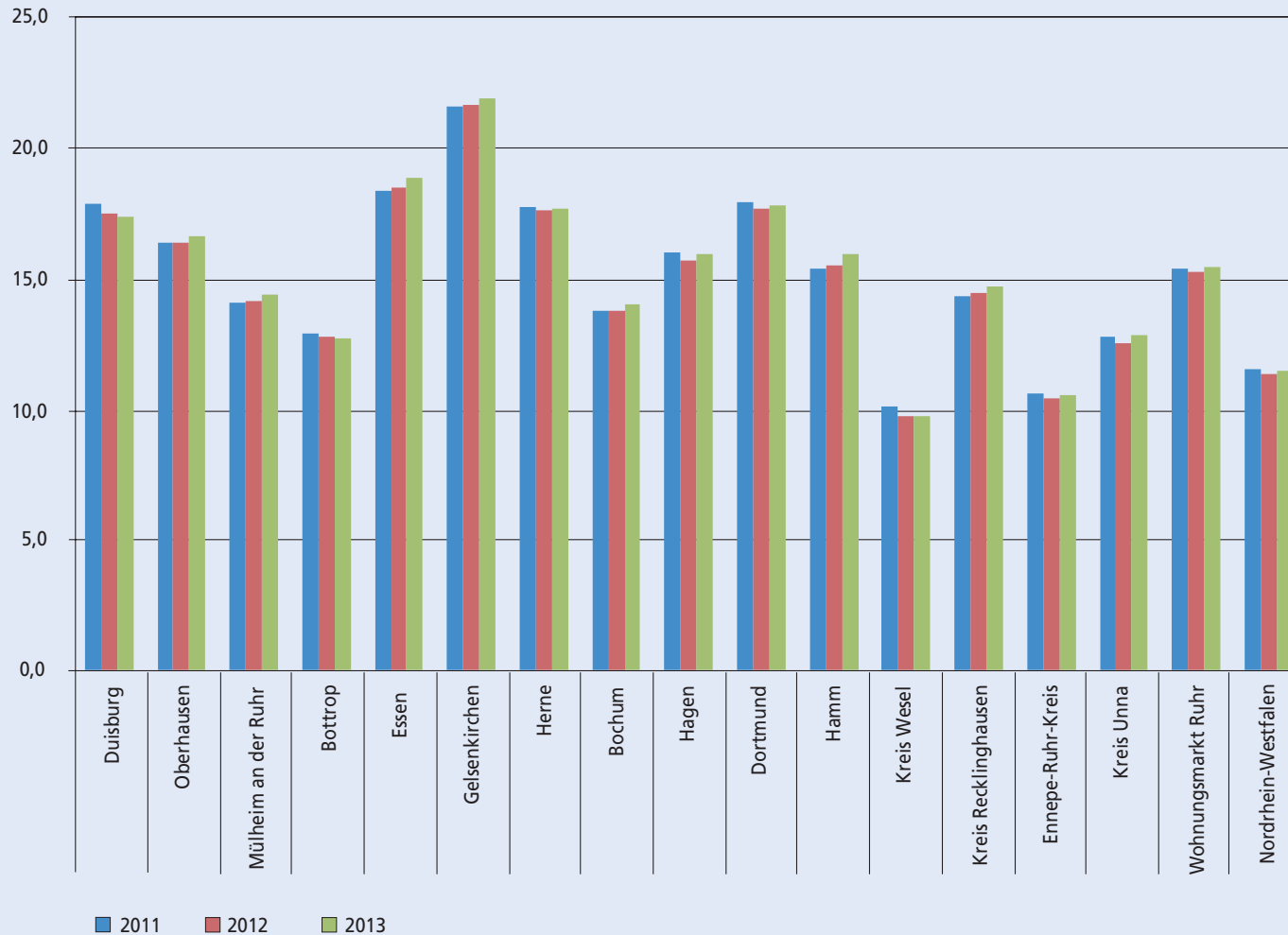
Der Verbleib in der eigenen Wohnung ist aber gerade für ältere Menschen die bevorzugte Wohnform. Dabei spielen sowohl das vertraute Wohnumfeld als auch die sozialen Kontakte zur Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Eine Reihe von baulichen Anpassungsmaßnahmen ist geeignet, Wohnungen „seniorentauglich“ zu machen, auch ohne die strengen Anforderungen des barrierefreien oder altersgerechten Wohnens zu erreichen. Ein seniorenfreundlicher Umbau, der über einzelne Anpassungsmaßnahmen hinausgeht, ist vor allem in den Altbauten sehr teuer. Vor solchen Maßnahmen schrecken private Eigentümer zurück. Aber auch für die Wohnungsgesellschaften stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und nach der Zahlungsfähigkeit der älteren Mieter. Bei der Preisgestaltung muss vor allem die zukünftige Entwicklung der Senioreneinkommen beachtet werden. Auf Grund der Tatsache, dass die Erwerbsbiographien von Menschen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen, mehr Zeiträume aufweisen werden, in denen keine oder geringere Beträge in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt worden sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Teil der älteren Bevölkerung mit niedrigen Renten weiter zunehmen wird. Die Realisierung des für Senioren geeigneten, barrierefreien Wohnraums ist auch auf Grund des weiterhin zu beobachtenden Rückgangs von öffentlich geförderten Wohnungen nur schwer zu erreichen (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 2.3, S.30).

Abb. 30: Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII in den Jahren 2011–2013 (relativ und in absoluten Zahlen)

	Leistungsempfänger SGB II bezogen auf die auf die unter 65-jährige Bevölkerung						Leistungsempfänger SGB XII bezogen auf die auf die über 65-jährige Bevölkerung					
	2011		2012		2013		2011		2012		2013	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Duisburg	68.658	17,8	67.274	17,5	66.940	17,4	3.560	3,5	3.746	3,7	4.018	4,0
Oberhausen	27.225	16,4	27.080	16,3	27.334	16,6	1.329	3,0	1.439	3,3	1.553	3,5
Mülheim an der Ruhr	17.834	14,0	17.957	14,2	18.214	14,4	1.415	3,6	1.526	3,8	1.607	4,0
Bottrop	11.900	12,9	11.727	12,8	11.612	12,7	548	2,2	604	2,5	644	2,6
Essen	80.963	18,3	81.809	18,5	83.944	18,8	4.807	3,9	5.068	4,1	5.395	4,3
Gelsenkirchen	44.072	21,6	44.173	21,7	44.802	21,9	2.174	4,0	2.311	4,3	2.436	4,6
Herne	21.446	17,8	21.235	17,6	21.261	17,7	900	2,6	989	2,9	1.086	3,2
Bochum	39.061	13,8	38.944	13,7	39.599	14,0	2.436	3,1	2.548	3,2	2.685	3,4
Hagen	23.246	16,0	22.555	15,7	22.891	15,9	1.379	3,3	1.464	3,5	1.564	3,7
Dortmund	81.284	17,9	80.283	17,7	81.642	17,8	5.849	5,0	6.152	5,2	6.512	5,5
Hamm	21.709	15,4	21.837	15,5	22.320	15,9	824	2,3	895	2,5	983	2,7
Kreis Wesel	36.570	10,1	35.067	9,7	34.714	9,7	1.862	1,9	2.000	2,0	2.112	2,1
Kreis Recklinghausen	69.445	14,3	69.887	14,5	70.469	14,7	3.605	2,7	3.794	2,9	4.091	3,1
Ennepe-Ruhr-Kreis	26.584	10,6	26.083	10,4	26.134	10,5	1.614	2,2	1.726	2,3	1.852	2,5
Kreis Unna	39.665	12,8	38.619	12,5	39.289	12,8	1.722	2,1	1.994	2,4	2.183	2,6
Wohnungsmarkt Ruhr	609.662	15,4	604.530	15,3	611.165	15,4	34.024	3,1	36.256	3,3	38.721	3,6
Nordrhein-Westfalen	1.607.521	11,5	1.580.197	11,3	1.599.209	11,4	103.487	2,9	110.462	3,1	118.811	3,3

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung.

Abb. 31: Leistungsempfänger nach SGB II, bezogen auf die unter 65-jährige Bevölkerung, Wohnungsmarkt Ruhr, 2011–2013 in Prozent



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

3.4.2 SGB II- und SGB XII-Bedarfsgemeinschaften

Die Anzahl der Personen, die in SGB II-Bedarfsgemeinschaften leben, erreichte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2007 den Höchststand. In den nachfolgenden Jahren war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Trotz der positiven Entwicklung setzte sich diese Trendwende, wie ein Vergleich der Zahlen in Abbildung 31 aus den Jahren 2011 bis 2013 zeigt, nicht für alle Städte und Kreise gleichermaßen fort.

Landesweit verringerte sich der Anteil der Leistungsempfänger an der unter 65-jährigen Bevölkerung von 11,5 % im Jahr 2011 auf 11,4 % im Jahr 2013, während der Wert für den Wohnungsmarkt Ruhr mit 15,4 % konstant geblieben ist. Lokal sind jedoch unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Positiv fällt die Verringerung des Anteils der Leistungsempfänger um 0,4 % in Duisburg und im Kreis Wesel auf, während sich in Essen und Hamm der Anteil um 0,5 % erhöht hat.

Abbildung 32 zeigt die Entwicklung der Leistungsempfänger nach SGB XII auf. Die Betrachtung erfolgt für Personen über der Altersgrenze von 65 Jahren. Im Landesdurchschnitt ist ebenso wie in den Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr ein kontinuierlicher Anstieg abzulesen.

Die Mindestsicherungsquote, ermittelt von IT.NRW, stellt den Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (SGB II, SGB XII, HLU, Asylbewerberleistungsgesetz) an der Gesamtbevölkerung dar. Der Wert für das Land NRW liegt bei 11,0 %. Abgesehen vom Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Kreis Wesel bezieht auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein teilweise deutlich größerer Anteil der Bevölkerung Mindestsicherungsleistungen (vgl. Abb. 33).

Die ermittelten Werte zur Einkommenssituation der Bevölkerung machen deutlich, dass der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiterhin bestehen bleibt. Daneben steht die

dringende Notwendigkeit, den Wohnungsbestand energetisch zu sanieren und barrierefrei zu gestalten. Die Umsetzung der energetischen Maßnahmen sollen die Wohnnebenkosten senken, können aber auch zu Erhöhungen der Grundmiete führen.

Das von der Landesregierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 beschlossene Leitziel, für Haushalte mit geringem Einkommen preiswerten Wohnraum und die Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen, ist ein richtiger Ansatz, die bestehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu lösen. Auch die beabsichtigte Wohngeldnovelle wird eine finanzielle Entlastung vieler Haushalte bewirken.

3.4.3 Wohngeld

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete und bei Eigentümerinnen und Eigentümern als Zuschuss zur Belastung für den selbst genutzten Wohnraum gezahlt. Die Sozialleistung Wohngeld soll leistungsberechtigten Haushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern. Finanziert wird das Wohngeld je zur Hälfte vom Bund und den Ländern.

Um als Unterstützungsleistung zur Sicherung eines angemessenen Wohnens dauerhaft wirksam zu bleiben, muss das Wohngeld regelmäßig an die Entwicklung der Einkommen und der Wohnkosten angepasst werden. Die letzte Anpassung erfolgte im Jahre 2009.

Seitdem haben sich die Haushaltseinkommen und insbesondere die Mieten erhöht. Immer mehr Haushalte zahlen tatsächlich eine höhere Miete, als bei der Wohngeldberechnung auf Grund der festgelegten Mietobergrenzen berücksichtigt werden kann. Einkommensschwache Haushalte haben deshalb zunehmend Probleme, sich trotz der Unterstützung durch Wohngeld mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

**Abb. 32: Leistungsempfänger nach SBG XII (Grundsicherung im Alter, bezogen auf die 65-jährige Bevölkerung)
Wohnungsmarkt Ruhr, 2011–2013 in Prozent**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 33: Mindestsicherungsquote nach Jahren (2011–2013, in Prozent)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch seine Funktion als vorrangige soziale Leistung gegenüber Hilfen nach dem SGB II und SGB XII kann das Wohngeld auf Grund der fehlenden Anpassung an die Einkommens- und Mietenentwicklung immer seltener erfüllen. Das Wohngeld reicht häufig nicht mehr aus, um eine Hilfebedürftigkeit nach SGB II bzw. SGB XII zu vermeiden. Viele Haushalte wechseln daher vom Wohngeldbezug in den Bezug der höheren Transferleistungen nach SGB II und SGB XII (Hinweis: Wohngeld und SGB II-/SGB XII-Leistungen können nicht parallel gewährt werden). Im Leistungskreis SGB II und SGB XII werden die Kosten der Unterkunft von den Kommunen getragen. Der beschriebene Verdrängungseffekt hat in den letzten Jahren somit zu einer zunehmenden Belastung der kommunalen Haushalte durch die Übernahme von Kosten der Unterkunft geführt.

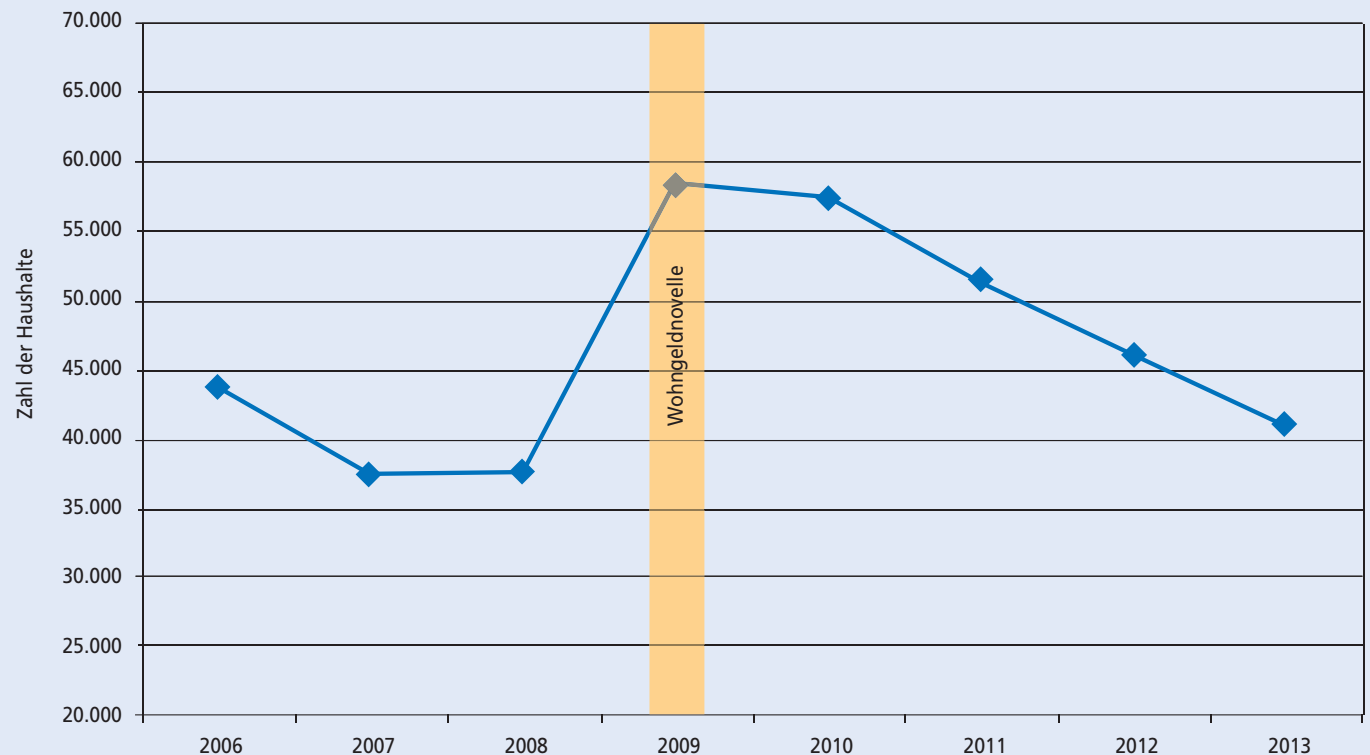
Am 31.12.2013 haben im Bereich des Wohnungsmarktes Ruhr 41.299 Haushalte Wohngeld bezogen. Seit der letzten Wohngeldnovelle im Jahre 2009 hat sich die Zahl um 29,8 % verringert. Die Abbildung 34 veranschaulicht die Entwicklung der Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte vor und nach der Novellierung.

Die Abbildung 35 zeigt, in welchem Maße sich die Zahl der Haushalte im Wohngeldbezug seit der letzten Anpassung des Wohngeldgesetzes im Jahre 2009 in den Kreisen und kreisfreien Städten der Wohnungsmarktregion Ruhr verringert hat. Besonders hohe Rückgänge waren im Zeitraum vom 31.12.2009 bis 31.12.2013 in Mülheim an der Ruhr (-49,2 %) und im Ennepe-Ruhr-Kreis (-37,5 %) zu verzeichnen.

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag eine Leistungsnovelle des Wohngeldgesetzes vereinbart, mit der das Wohngeld an die Einkommens- und Mietentwicklung angepasst werden soll. Mit dem Inkrafttreten der Novellierung ist nun nach einiger zeitlicher Verzögerung zum 01.01.2016 zu rechnen. Nach dem vorliegenden Referentenentwurf sind deutliche Leistungsverbesserungen zu erwarten. Allerdings wurde die u. a. von Seiten des Deutschen Städtetages geforderte Einführung einer Dynamisierungskomponente für die Einkommens- und Mietobergrenzen nicht berücksichtigt.

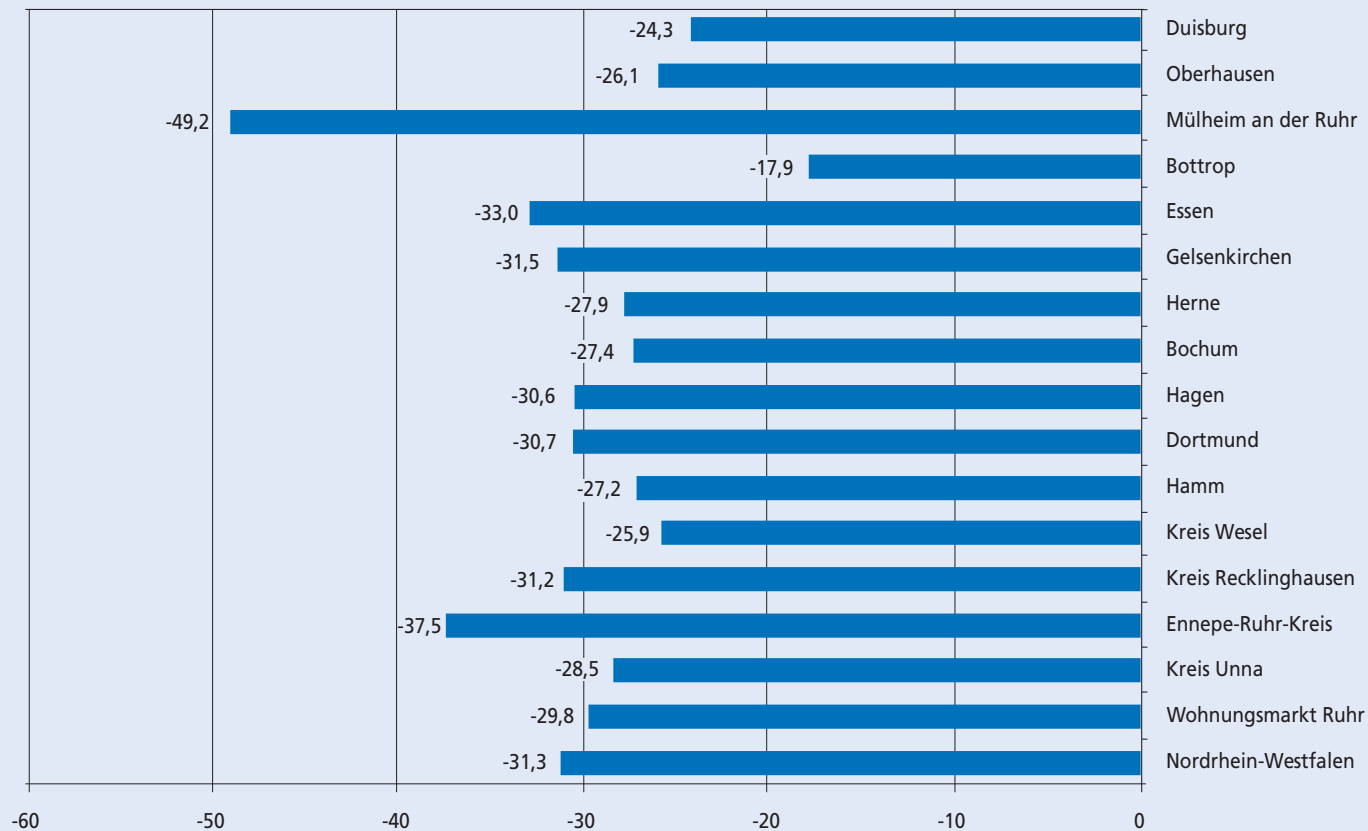
Ohne laufende Anpassung an die Mietpreis- und Einkommensentwicklung bzw. einen kürzeren Novellierungsrhythmus ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte nach dem für 2016 zu erwartenden Anstieg im Laufe der folgenden Jahre wieder reduzieren wird – zum Nachteil der einkommensschwachen Privathaushalte und der kommunalen Haushalte.

Abb. 34: Entwicklung der Zahl der Haushalte mit allgemeinen Wohngeld, Wohnungsmarkt Ruhr gesamt, 2006–2013 (jeweils 31.12.)



Quelle: IT.NRW 2015, eigene Darstellung

Abb. 35: Prozentuale Entwicklung der Zahl der Haushalte mit allgemeinem Wohngeld, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009–2013



Quelle: IT.NRW 2015, eigene Berechnung

3.4.4 Beschäftigung

Als wichtiger Indikator zur Einschätzung des Nachfrageverhaltens bei der Versorgung mit Wohnraum gilt auch das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen. Die wichtigste Einkommensquelle, das Erwerbseinkommen, wird durch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten³⁰ abgebildet. Deshalb wurde auch in diesem Bericht die Beschäftigtenquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr untersucht und mit dem Ergebnis für NRW verglichen.

Die Beschäftigtenquote spiegelt den Prozentsatz der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der 15–65-jährigen Bevölkerung wider. Auf Grund der durch den Zensus 2011 geänderten Datenlage zur Bevölkerung wurde in diesem Bericht kein 10-Jahres-Zeitraum betrachtet. Die Datenreihe bezieht sich auf die Jahre 2012 bis 2013. Ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen der Vorgängerberichte ist demzufolge nicht angezeigt und wird zudem durch eine nachträgliche Datenrevision der Bundesagentur für Arbeit erschwert.

Im Ergebnis ist die Beschäftigtenquote in allen kreisfreien Städten und Kreisen mit Ausnahme von Herne leicht gestiegen. Im Durchschnitt liegt die Beschäftigtenquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr jedoch mit 49,7 % unter der Quote von NRW von 52,6 %. Nur der Ennepe-Ruhr-Kreis überschreitet mit 54,2 % den Durchschnitt von NRW. Die geringste Beschäftigtenquote weist Gelsenkirchen mit 44,4 % auf. In den beiden bisherigen Regionalen Wohnungsmarktberichten wurde auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die zusätzlich einen so genannten Minijob ausüben („Hinzuverdiener“) betrachtet. Die Lage auf dem

³⁰ Laut Bundesagentur für Arbeit gelten als sozialversicherungspflichtig beschäftigt alle Personen, sofern folgende Kriterien erfüllt sind: eine Arbeitgebermeldung zur Sozialversicherung liegt vor, die Beschäftigung ist versicherungspflichtig in mindestens einem der Zweige der Sozialversicherung (Renten-/Kranken-/Pflege-/Arbeitslosenversicherung), es handelt sich um eine abhängige Beschäftigung gegen Entgelt.

Arbeitsmarkt stellt sich mittlerweile in vielerlei Hinsicht anders dar, so dass dieser Indikator nach hiesiger Auffassung an Aussagekraft verliert, da die Ursachen für Veränderungen vielfältig sein können.

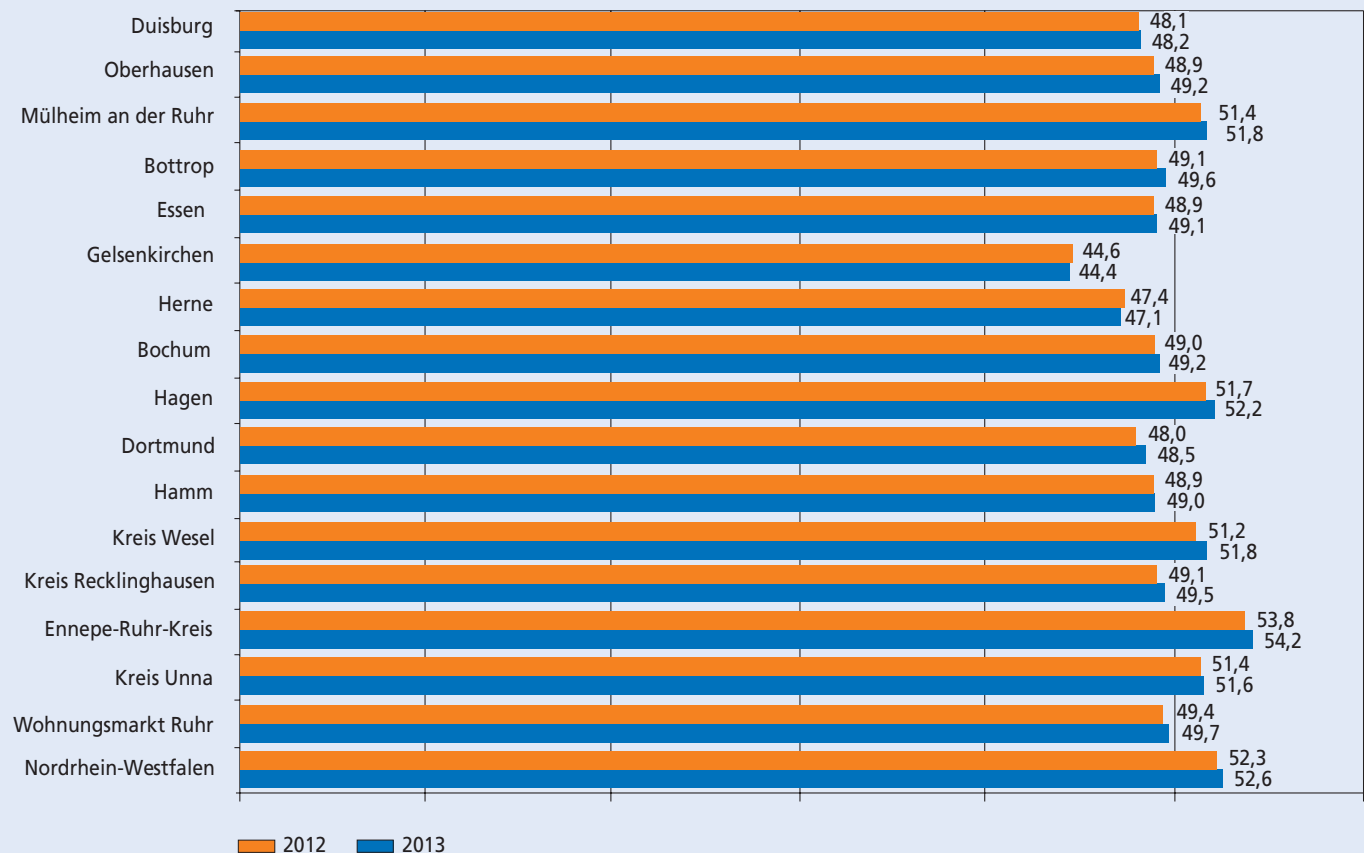
Ein Grund könnte der Anstieg der Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse auf dem Arbeitsmarkt sein, so dass ein Beschäftigungsverhältnis allein nicht mehr zur Deckung der Kosten des Lebensunterhalts ausreicht. Weitere Gründe könnten gestiegene Lebenshaltungskosten sein, aber auch die Möglichkeit, sich auf diesem Wege besondere Wünsche erfüllen zu wollen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich diese Quote von 2012 auf 2013 zwar erhöht; sie liegt jedoch (wie schon in den vorhergehenden Regionalen Wohnungsmarktberichten) mit 6,8 % unter dem NRW-Durchschnitt von 8,2 % (2012: 5,4 % Wohnungsmarkt Ruhr bzw. 6,6 % NRW).

3.5 Fazit

Der Wohnungsmarkt Ruhr unterliegt weiterhin dem „demographischen Wandel“. So sind im zweijährigen Betrachtungszeitraum (2012/ 2013) insgesamt Verluste von knapp 10.000 (-0,2 %) Einwohnern zu verzeichnen, währenddessen NRW in dieser Zeit Zuwächse von rd. 27.000 (0,15 %) Einwohnern vorweist. Die Verluste des Wohnungsmarktes Ruhr sind überwiegend auf die Bevölkerungsverluste der vier Kreise zurückzuführen; leichte Bevölkerungszunahmen sind lediglich in den beiden Städten Dortmund und Essen festzustellen, hier konnten Wanderungsgewinne den natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen überkompensieren.

Auch bei den Altersklassen der Bevölkerung haben sich die Ergebnisse der bisherigen Regionalen Wohnungsmarkt-Berichterstattungen verstetigt. Die jüngeren Altersklassen einschließlich der Erwerber-Generation (bis unter 45 Jahre) verkleinerten sich, während die übrigen Altersklassen bis hin zu den hochbetagten Senioren sich vergrößert haben.

Abb. 36: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohnort) an der 15–65-jährigen Bevölkerung in Prozent



Quelle: Berechnung der NRW/BANK nach Daten der Bundesagentur für Arbeit und IT.NRW
Datenstand: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort zum 30.06.2012 bzw. 2013 und 15–65-Jährige Bevölkerung zum 31.12.2011 bzw. 2012

Als weiteres typisches Merkmal des demographischen Wandels gilt die Prägung des Wohnungsmarktes Ruhr mit einer Vielzahl von Einwohnern mit Migrationshintergrund. Knapp ein Viertel der Bewohner (entspricht dem Landesdurchschnitt NRW) besitzt einen Migrationshintergrund, wobei für die Zukunft mit steigenden Zahlen zu rechnen ist, da schon im Jahr 2011 jedes dritte Kind unter 14 Jahren einen Migrationshintergrund besaß.

Steigende Zahlen bei Zuwanderern aus Südosteuropa (freie Wahl des Wohnsitzes) und Asylbewerbern (gleichmäßige Verteilung auf die Kommunen) erschweren eine Abschätzung der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt Ruhr.

Waren nach den vorherigen beiden Bevölkerungsvorausberechnungen (aus den Jahren 2009 und 2012) mit dem Prognosezeitraum bis 2030 für den Wohnungsmarkt Ruhr noch erhebliche Bevölkerungsrückgänge von 7,7 bzw. 8,5 % (396.000 bzw. 446.500 Einwohner) errechnet worden, ergibt sich nach der neuesten Vorausberechnung auf Basis der Zensusdaten mit dem Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 ein deutlich anderes Bild. Danach wird für den Wohnungsmarkt Ruhr bis 2040 nur noch ein Bevölkerungsverlust von 3,9 % (rd. 200.000 Einwohner) errechnet.

Für Dortmund und Essen werden jetzt sogar steigende und für Hamm und das Land NRW insgesamt nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahlen erwartet.

Auch die künftige Altersstruktur der Bevölkerung wird durch Zunahme der über 65-Jährigen bzw. im Gegensatz dazu durch Verluste der (verschiedenen Altersgruppen) unter 65-Jährigen geprägt sein.

Nach dem Zensus 2011 lagen die Privathaushalte im Wohnungsmarkt Ruhr zur Jahresmitte 2011 mit 40 % (Singlehaushalte) bzw. 28,2 % (Paare ohne Kinder) im Schwerpunkt bei

den kleineren Haushaltstypen. Nach der Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW für den Zeitraum 2010–2030 stellt sich die Situation zwar differenziert dar, überwiegend fällt der Rückgang der Haushalte aber moderater aus als der vorausberechnete Bevölkerungsrückgang; es ist mit einer weiter andauernden Haushalte-Verkleinerung also einer steigenden Zahl von Singlehaushalten (älterer und jüngerer Einwohner) zu rechnen. Nach der Trendvariante wird für den Wohnungsmarkt Ruhr bis zum Jahr 2030 insgesamt ein Rückgang der Zahl der Haushalte um 3,5 % (rd. 88.000 Haushalte) prognostiziert.

Neben den vorgenannten demographischen Entwicklungen gilt das den privaten Haushalten zur Verfügung stehende Einkommen als wesentlicher Indikator für das Nachfrage- bzw. das Investitionsverhalten. Die Beschäftigtenquote ist in der Zeit von 2012–2013 in fast allen kreisfreien Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr leicht auf durchschnittlich 49,7 % gestiegen, der landesweite Durchschnitt liegt allerdings mit 52,6 % darüber.

Das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist im Zeitraum von 2009–2012 mit 1,3 % etwas weniger gestiegen als der Landesdurchschnitt mit 1,7 %. Demgegenüber ist der für eine Warmmiete aufzubringende Anteil der Haushaltskaufkraft auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 18,1 % niedriger als im Landesdurchschnitt mit 18,7 %. Im Ergebnis ist rund ein Fünftel des zur Verfügung stehenden Einkommens zur Deckung der Wohnkostenbelastung aufzubringen; dieses Verhältnis ändert sich häufig mit dem Renteneintritt auf fast 30 % und erhöht für die betroffenen Mieterinnen und Mieter das Armutsrisiko.

Die Verteilung der Personen in SGB II Bedarfsgemeinschaften des Wohnungsmarktes Ruhr weist zwar große Unterschiede aus, bleibt mit durchschnittlichen 18,4 % jedoch deutlich über dem Landesdurchschnitt (13,8 %). Bei der Anzahl der

Leistungsempfänger nach SGB XII (voll erwerbsgeminderte Personen unter 65 Jahren sowie Grundsicherung im Alter bei Personen über 65 Jahren) ist im Landesdurchschnitt NRW ebenso wie in den Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr ein kontinuierlicher Anstieg festzustellen.

Die von Bund und Land als „Wohngeld“ finanzierten Zuschüsse zur Miete erreichen auf Grund fehlender Anpassungen an die Einkommens- und Mietenentwicklung immer weniger ihre eigentliche Zielgruppe. Einkommensschwache Haushalte haben zunehmend Probleme, sich trotz dieser finanziellen Unterstützung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen; das Wohngeld reicht auch häufig nicht mehr aus, um eine Hilfebedürftigkeit nach SGB II und SGB XII zu vermeiden. Ein Entwurf der für 2016 angekündigten Leistungs novelle zum Wohngeldgesetz sieht eine deutliche Anpassung/ Verbesserung vor.

Die vorgenannten Beschreibungen zur Einkommenssituation der Bevölkerung des Wohnungsmarktes Ruhr machen deutlich, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiterhin, dringend und insbesondere für Rentnerhaushalte, Transferleistungsempfänger und Geringverdiener bestehen bleibt. Zur dauerhaften Senkung der Wohnnebenkosten können energetisch sinnvolle Nachrüstungen der älteren Wohnungsbestände beitragen. Andererseits können energetische Modernisierungen und damit verbundene Erhöhungen der Kaltmiete die Nachfragegruppe der Transferleistungsbezieher auf Grund der Regelungen nach dem Sozialgesetzbuch (Kosten der Unterkunft) von solchen Wohnungsbeständen ausschließen.

Die beschriebenen demographischen Entwicklungen und Vorhersagen bestärken die schon in den ersten beiden Regionalen Wohnungsmarktberichten gewonnenen Erkenntnisse, wonach auf dem Wohnungsmarkt Ruhr kurz- bis mittelfristig so genannter „demographiefester“ senioren- und behindertengerechter, barrierearmer, familiengerechter und energetisch optimierter Wohnraum dringend benötigt wird.

4. Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung

4.1 Mieten

Einen bedeutenden Faktor für die Lage auf dem Wohnungsmarkt stellt immer die Entwicklung der Mieten dar. Die unterschiedlich ausgestaltete Dynamik des Wohnungsmarktes ist daran ablesbar. Ist der Wohnungsmarkt angespannt, d. h. das Angebot an Wohnungen ist knapp, dann lassen sich Mieterhöhungen leichter durchsetzen.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht laufend Informationen zur allgemeinen Mietentwicklung in Deutschland bzw. den einzelnen Bundesländern. Im Zeitraum 2002 bis 2013 sind laut dem Verbraucherpreisindex für NRW die Nettokaltmieten insgesamt um 13,1% und die Bruttomieten um 13,6% gestiegen. Der Anstieg liegt unterhalb der Preissteigerung für Lebenshaltungskosten insgesamt (+19,3%). Hinzu kommt, dass im Betrachtungszeitraum die Aufwendungen für Haushaltsenergien (Strom, Gas, u. a. Brennstoffe) gravierend gestiegen sind (+79,5%). Damit weist diese Kostengruppe die höchsten jährlichen Preissteigerungsraten auf und stellt bei den Mietwohnkosten eine bedeutende Kostengröße dar. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass es sich um statistische Durchschnittswerte handelt, die für den gesamten Mietwohnungsbestand in den jeweiligen Bundesländern ermittelt werden. Je nach Wohnungsmarktlage, ob nun angespannt oder entspannt, ergeben sich intraregional und selbst innergemeindlich deutliche Unterschiede.

Dennoch sind die Mieten im Bereich des Wohnungsmarktes Ruhr im Verhältnis zu anderen Teilregionen des Bundeslandes NRW bzw. der Bundesrepublik im Durchschnitt als bezahlbar einzuschätzen.

Das Mietniveau im Wohnungsmarkt Ruhr ist für einen Ballungsraum vergleichsweise niedrig (vgl. Karte 15). Dies wird im landesweiten Kontext insbesondere im Vergleich mit den Städten der „Rheinschiene“ und solitär gelegenen Universitätsstädten wie Münster oder Aachen deutlich.

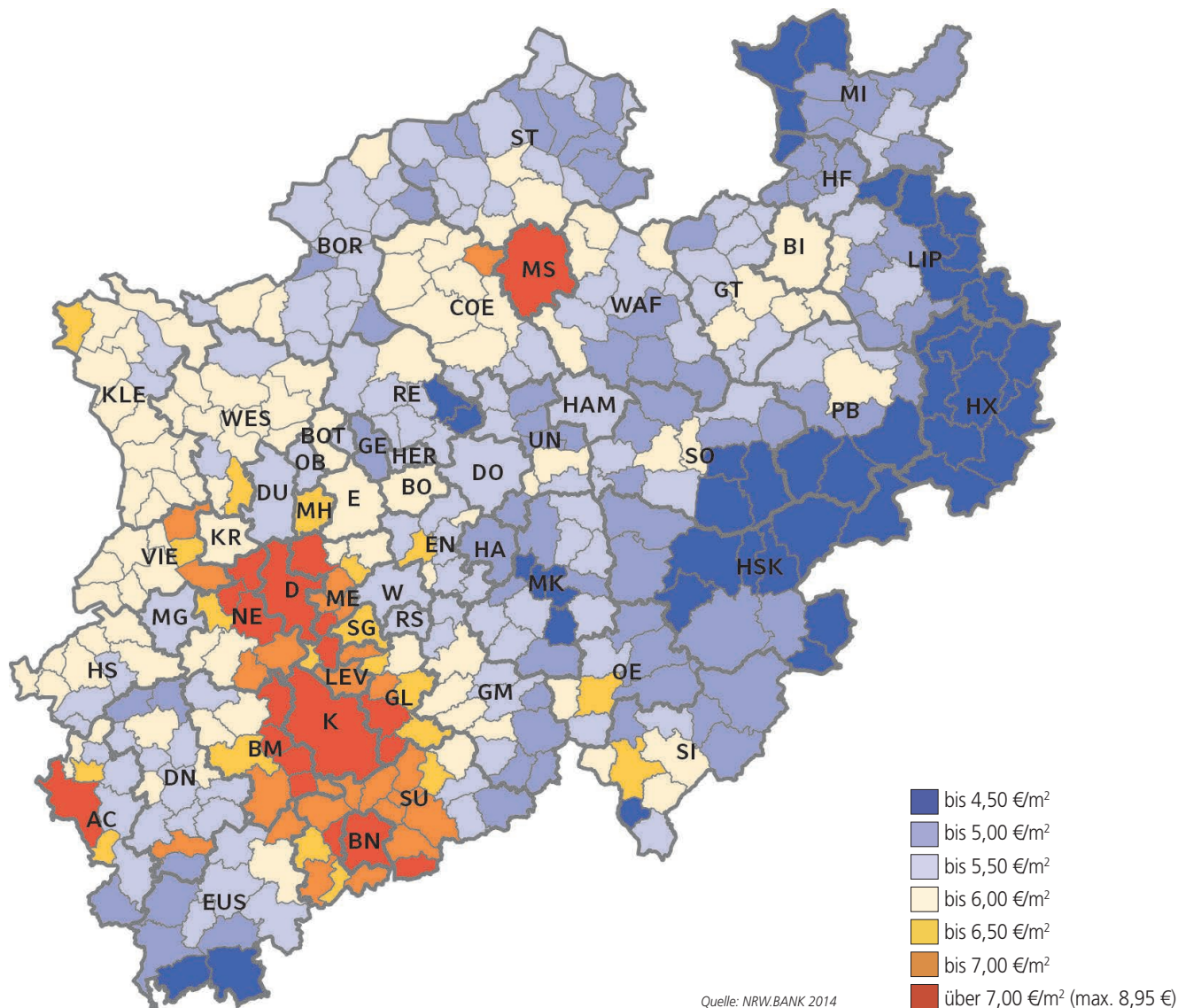
Abb. 37: Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Nordrhein-Westfalen.

Jahres- durch- schnitt	Basisjahr 2010						insgesamt		Haushaltsenergie (Strom, Gas, u. a. Brennstoffe)	Verbraucherpreis- index		
	Nettokaltmiete				Nebenkosten		Nettokaltmieten und Wohnungs- nebenkosten					
	insgesamt		Altbau	Neubau								
	Index	%	Index	Index	Index	%	Index	%		Index	%	Index
2002	91,8	+1,3	90,4	92,1	89,1	+1,4	91,4	+1,3	67,2	-1,18	88,6	1,4
2003	92,8	+1,1	91,4	93,0	90,6	+1,7	92,4	+1,1	69,5	+3,4	89,6	+1,1
2004	93,6	+0,9	92,4	93,8	92,6	+2,2	93,4	+1,1	72,2	+3,9	91,0	+1,6
2005	94,5	+1,0	93,6	94,6	93,9	+1,4	94,4	+1,1	80,3	+11,2	92,5	+1,6
2006	95,5	+1,1	94,8	95,6	95,1	+1,3	95,4	+1,1	88,6	+10,3	93,9	+1,5
2007	96,6	+1,2	96,1	96,7	96,5	+1,5	96,6	+1,3	92,0	+3,8	96,1	+2,3
2008	97,8	+1,2	97,6	97,8	97,3	+0,8	97,7	+1,1	102,3	+11,2	98,6	+2,6
2009	98,8	+1,0	98,7	98,9	98,4	+1,1	98,8	+1,1	99,8	-2,4	98,9	+0,3
2010	100,0	+1,2	100,0	100,0	100,0	+1,6	100,0	+1,2	100,0	+0,2	100,0	+1,1
2011	101,3	+1,3	101,3	101,3	101,3	+1,4	101,3	+1,3	109,4	+9,4	102,1	+2,1
2012	102,5	+1,2	102,6	102,4	102,5	+0,9	102,5	+1,2	115,8	+5,9	104,1	+2,0
2013	103,8	+1,3	104,1	103,7	103,8	+1,2	103,8	+1,3	120,6	+4,1	106,7	+1,5
2002–2013	13,1%		15,2%	12,6%	16,2%		13,6%		79,5%		19,3%	
Wohnnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer												

Wohnnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer

Quelle: Statistisches Bundesamt

Karte 15: Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung in NRW 2013



Bei der Mietpreisentwicklung im Zeitraum 2008–2013 ist zudem eine gegenüber dem Landestrend unterdurchschnittliche Entwicklung des Mietniveaus in den meisten Städten des Wohnungsmarktes Ruhr feststellbar.

Die von der Landesregierung zum 01.06.2014 in Kraft gesetzte Kappungsgrenzenverordnung, mit der die Kappungsgrenze bei der Anpassung bestehender Mietverträge in insgesamt 59 Kommunen des Landes mit angespannten Wohnungsmärkten von 20 auf 15 % abgesenkt wird, gilt in sieben Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr (Dinslaken, Kamp-Lintfort, Moers, Wesel, Bottrop, Haltern am See, Waltrop).

Das vergleichsweise geringe Mietniveau ist als positiver Standortfaktor mit hoher Bedeutung für die Lebensqualität, nicht nur einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen, zu werten. Jedoch birgt das niedrige Mietniveau für Vermieter auch das Problem mangelnder Refinanzierungsmöglichkeiten von Modernisierungsmaßnahmen. Es besteht die Gefahr von Investitions- und Sanierungsstaus.

Das Niveau der Mietpreise innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr und auch innerhalb der einzelnen Städte variiert – ausweislich der InWIS Preisdatenbank – relativ stark. Ein eindeutiges Gefälle zwischen Kernstädten und Ballungsrand ist dabei nicht feststellbar. Überdurchschnittliche Mietpreise sind in der Hellwegzone sowie in denjenigen Bereichen der Region festzustellen, die starke Pendlerverflechtungen insbesondere nach Düsseldorf aufweisen. Unterdurchschnittliche Mietpreise finden sich hingegen in großen Teilen der Emscherzone, im nördlichen Bereich des Kreises Unna und in Hagen. Gegenüber 2010 (siehe Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht) sind hinsichtlich der räumlichen Verteilung keine wesentlichen Veränderungen festzustellen.

4.2 Leerstände

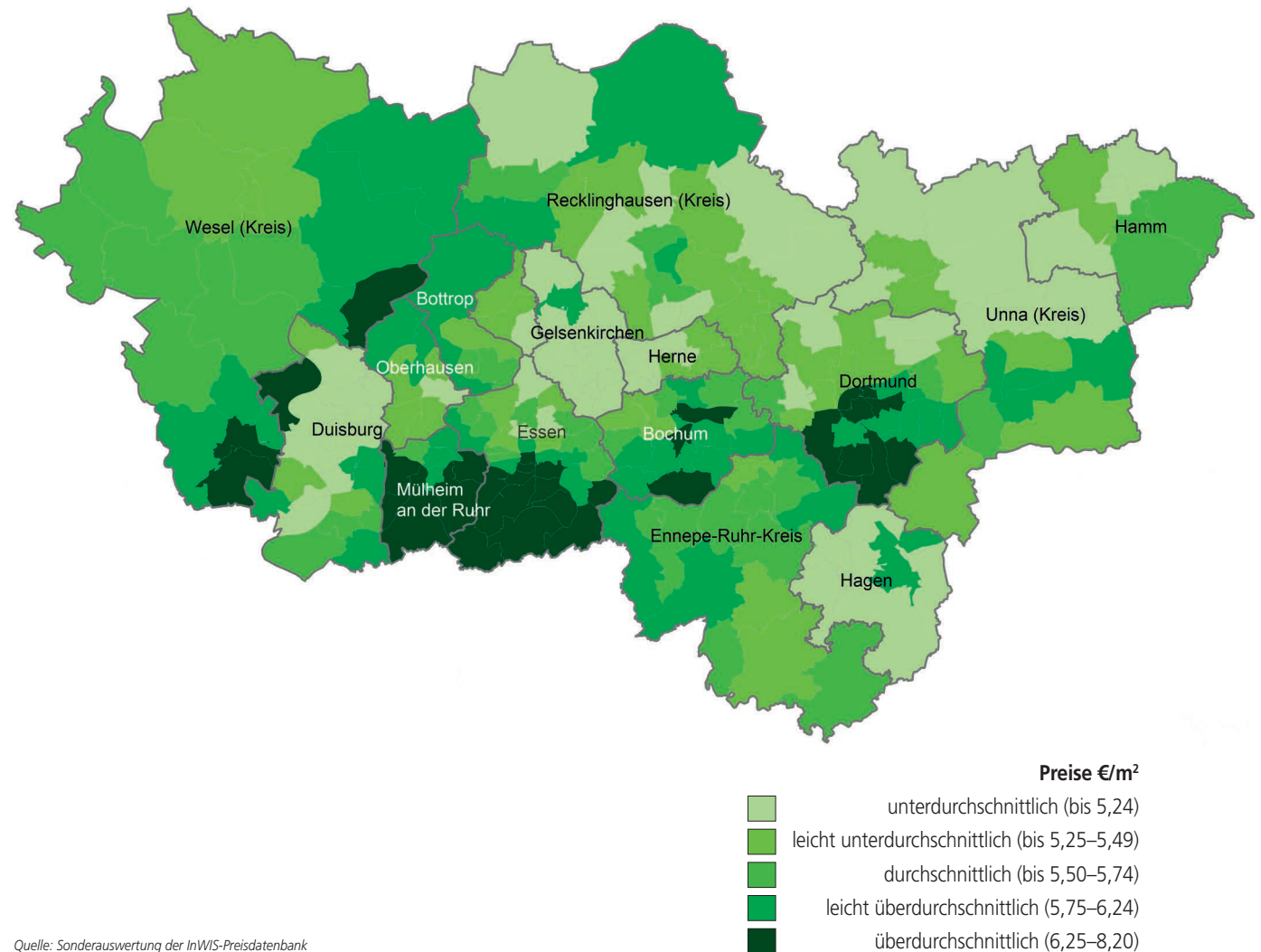
4.2.1 Dimension und Relevanz der Thematik

In Deutschland insgesamt aber auch innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr ist eine zunehmende Polarisierung der Wohnungsmärkte zwischen den Teilregionen/Städten, teilweise aber auch innerhalb der einzelnen Kommunen zu konstatieren. Angespannte und entspannte Wohnungsmärkte, Bereiche mit Nachfrage- und Angebotsüberhängen existieren nebeneinander. Ein gewisses Maß an Wohnungsleerständen (i. d. R. wird von 3 % ausgegangen) ist dabei als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Bei höheren Leerstandsquoten und damit einem deutlicheren Angebotsüberhang an Wohnraum ist von strukturellem Leerstand zu sprechen.

Sinkende Haushaltszahlen, mit denen große Teile der Metropole Ruhr in den kommenden Jahren voraussichtlich konfrontiert sein werden³¹ oder auch bereits sind (sinkende Haushaltszahlen z. B. in Gelsenkirchen und Herne bereits seit einigen Jahren), bedeuten einen Rückgang der Wohnungsnachfrage insgesamt. Prozesse wie die zunehmende Individualisierung bzw. sinkende Haushaltsgrößen und die zunehmende Alterung der Gesellschaft führen zudem zu Nachfrageverschiebungen hinsichtlich Wohnungsgröße und -ausstattung bzw. Wohnform.

Die strukturellen Angebotsüberhänge nehmen daher im Wohnungsmarkt Ruhr in der Tendenz zu. Allgemein sind Geschosswohnungsbestände – bedingt durch die Struktur der Nachfrage aber auch die höhere Fluktuation – in stärkerem

Karte 16: Angebotsmieten im Wohnungsmarkt Ruhr 2013



³¹ Wobei ggw. nicht absehbar ist, inwieweit die Bevölkerungsvorausberechnungen und Haushaltsprognosen durch die ggw. unerwartet starke Zuwanderung aus dem Ausland (Zuwanderung aus EU-Staaten und Zustrom von Flüchtlingen) in Frage gestellt sind.

Quelle: Sonderauswertung der InWIS-Preisdatenbank

Maße von Leerstand betroffen als Eigenheime. In den alten Bundesländern beträgt die Leerstandsquote nach Zensus 2011 im Geschosswohnungsbau im Schnitt das ca. 1,46-fache derjenigen bei Eigenheimen³². Es ist allerdings – insbesondere aus demografischen Gründen – damit zu rechnen, dass die Leerstandsproblematik zunehmend auch ältere, nicht mehr nachfragegerechte und sanierungsbedürftige Einfamilienhausgebiete des Wohnungsmarktes Ruhr erreichen wird. Wohnungsleerstand bedeutet hier in der Regel auch den kompletten Leerstand der Immobilie, was sich negativ auf das Umfeld auswirken kann.

Leerstand kann sich in Beständen mit Defiziten in Zuschnitt, Größe und Ausstattung der Wohnungen oder mit mikrostandörtlichen Problemlagen (z.B. Verlärmung durch Hauptverkehrsstraße) räumlich niederschlagen, aber auch an der stadträumlichen Lage bzw. am Stadtteil festmachen.

Länger andauernde bzw. strukturelle Leerstände im Geschosswohnungsbau hingegen führen zu sinkenden Mieteinnahmen und können zu einer niedrigeren Investitionsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Eigentümer zur Instandhaltung und Modernisierung und somit zu Qualitätsverlusten der Bestände führen, wodurch sich wiederum die Vermietungschancen der entsprechenden Bestände reduzieren. Dies kann im Endeffekt auch zu immobilienwirtschaftlichen Abwärtsspiralen (Leerstand, ausbleibende Investitionen in die Bestände, Verwahrlosung, Fortzüge, Konzentration sozialer Problemlagen, Rückzug auch von Wohnungsunternehmen), einzelner Quartiere oder ganzer Stadtteile führen.

In einzelnen Bereichen des Wohnungsmarktes Ruhr sind derartige Prozesse bereits im Ansatz zu beobachten. Sie sind

zukünftig in stärkerem Maße zu erwarten. Interventionsstrategien zur Stabilisierung von Quartieren durch städtebauliche Impulse, sozial-integrative Maßnahmen, aber auch der Rückbau von verwahrlosten Immobilien und von strukturellen Angebotsüberhängen (besonders im Geschosswohnungsbau), sind in den betroffenen Bereichen erforderlich. Ohne entsprechende finanzielle Unterstützung durch Fördermittel ist jedoch insbesondere ein Abriss infolge der kaufmännischen Verluste zumindest bei mehreren Wohneinheiten nur in Ausnahmefällen zu bewältigen. Die Leerstandserfassung ist zur frühzeitigen Identifikation notwendig und daher ein Kernbestandteil der regionalen, lokalen und kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung.

4.2.2 Leerstandserfassung

Es existieren verschiedene Methoden und Quellen der Leerstandserfassung. In den Kommunen erfolgt eine Erfassung häufig über die Auswertung von Stromzählerdaten. Der örtliche Energieversorger liefert dabei Daten über abgemeldete/ abgebaute Stromzähler sowie über Wohnungsstromzähler, die einen bestimmten jährlichen Verbrauchswert (z. B. 150 kWh/ a) unterschreiten. Durch unterschiedliche Definitionen, Grenzwerte und Erfassungssysteme der verschiedenen Anbieter sind die Daten zwischen den verschiedenen Kommunen i. d. R. nicht vergleichbar. Auch eine Zeitreihenbildung innerhalb einzelner Kommunen ist auf Grund z. B. von Umstellungen in den Erfassungs- und Abrechnungssystemen der Anbieter häufig nicht möglich. Die Daten sind damit als Informationsquelle für die Kommunen wichtig, für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung aber nicht nutzbar.

Überregionale Zahlen (z. B. der CBRE-empirica-Leerstandsindex oder der Mikrozensus 2010), sind ebenfalls nicht ohne Weiteres miteinander vergleichbar. Unterschiede ergeben sich beispielsweise hinsichtlich des Leerstandsbegriffes (total, nur markttaktiv) und in der Beobachtungsmenge (Vollerhebung, Stichprobe), aber auch der Bezugsbasis zur Berechnung der

Leerstandsquote (Zählung, Fortschreibung; alle Wohnungen oder nur Teilsegmente des Bestandes). Daher stellen die Angaben des Zensus 2011 die einzige Vollerhebung aller Leerstände im Referenzzeitraum dar.

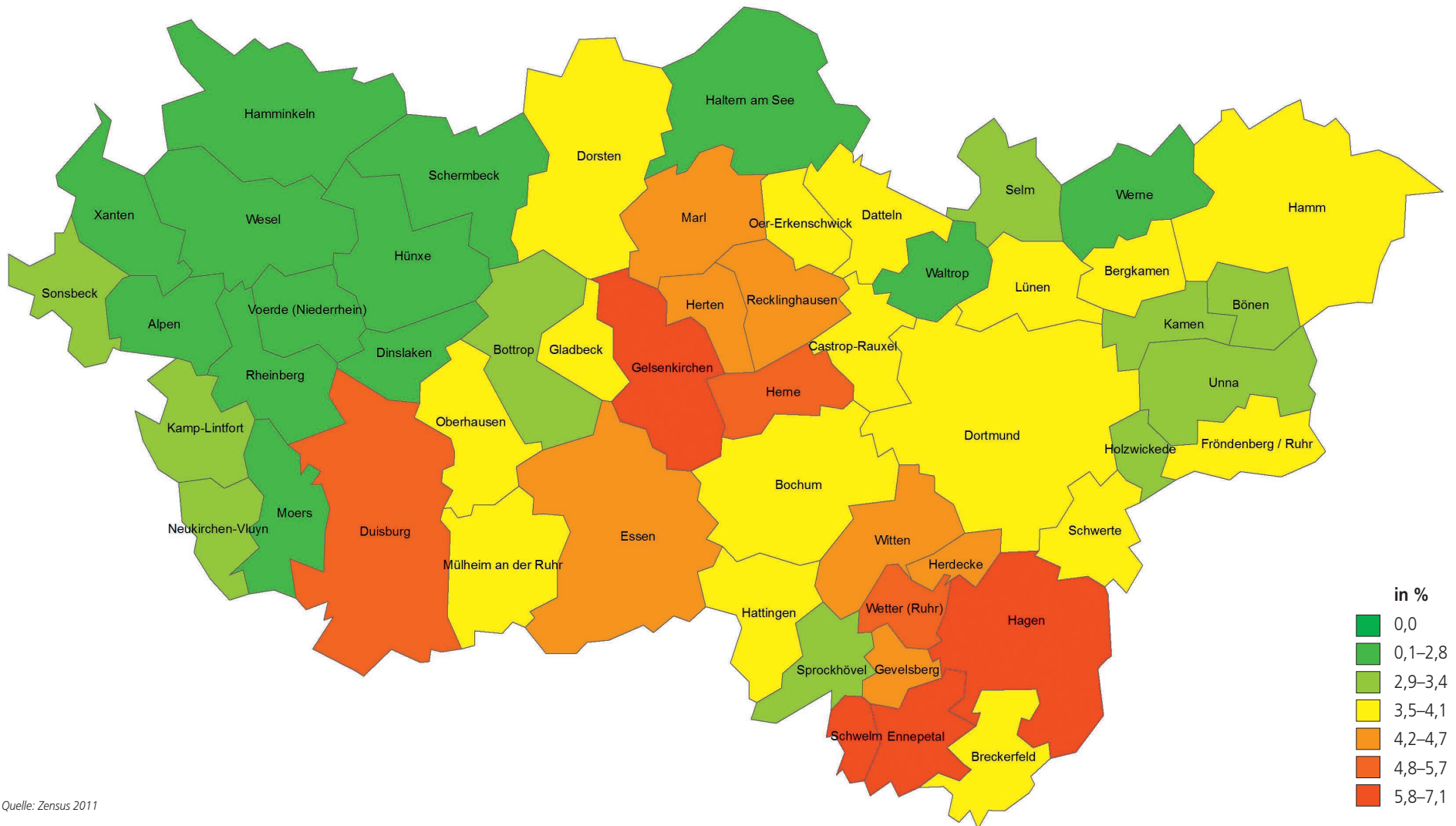
Mit dem Zensus 2011 Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) wurde zum Stichtag 09.05.2011 auch eine einheitliche (Voll)-erhebung der Wohnungsleerstände vorgenommen. Dabei wurde folgende Definition für Leerstand zu Grunde gelegt: „Eine Wohnung gilt als leer stehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch von dem Eigentümer/von der Eigentümerin selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, zählt diese Wohnung nicht als leer stehend.“ (Info zur GWZ 2011, S. 2).

Mit den Angaben des Zensus liegen erstmalig seit der Wiedervereinigung zum Stichtag 9. Mai 2011 einheitliche Daten aus einer gesamtdeutschen Wohnungszählung vor, wobei allerdings in einzelnen Kommunen unterschiedliche Rücklaufquoten zu verzeichnen waren (die Eigentümer bzw. Hausverwaltungen waren registergestützt alle separat angeschrieben worden). Diese Rücklaufquoten erreichten in Nordrhein-Westfalen nach Auskunft von IT.NRW im gesamten Bundesland im Schnitt über 95 %, so dass von einer repräsentativen Erhebung gesprochen werden kann. Selbst bei Unterstellung einer eigennützigen Einschätzung des Eigentums, liefern damit die vorliegenden Zahlen einen eindeutigen Hinweis auf im gesamten Bundesland vorliegende Leerstandsdaten, die miteinander vergleichbar sind.

Es gibt auffällige Unterschiede zwischen den Daten der Vollerhebung des Zensus zu den bisher landesweit verfügbaren Daten des Mikrozensus, der aus einer 1 %igen Stichprobe resultiert, die nur alle vier Jahre erhoben wird.

³²Vgl. BBSR (Hg.) (2014): „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen.“ Bonn. S. 9.

Karte 17: Leerstandsquote Wohnungsmarkt Ruhr in % (2011)



Quelle: Zensus 2011

Ob die vorliegenden Aussagen von Zensus und Mikrozensus wirklich methodisch miteinander vergleichbar sind, und damit vergleichbare Ergebnisse liefern, wird auch in Fachkreisen sehr kontrovers diskutiert. Für NRW gibt es einen Unterschied von über drei Prozentpunkten, der Mikrozensus-Wert hat die wesentlich höheren Leerstandsquoten. Die auffälligen Unterschiede zwischen Zensus und Mikrozensus bei der Leerstandsquote werden auch darauf zurückgeführt, dass beim Mikrozensus der Leerstand durch eine Begehung von Interviewern erhoben wird. Damit kann es selbst intraregional durch unterschiedliche Anreizsysteme der Interviewer oder auch von unterschiedlichen Erläuterungen zu den Fragebögen zu Verzerrungen kommen. Hinzu kommt, dass auf Grund des Auswahlkriteriums „Haushalts- und Bevölkerungsstichprobe“ das Augenmerk eben nicht auf eine repräsentative Auswahl von Wohnungsadressen gelegt wird – weder im Geschoss- noch im Einfamilienhaussegment; ob damit eine als valide einzuschätzende Quote erfasst wird, gilt als umstritten.

Die Zensus-Ergebnisse erlauben sowohl eine kleinräumige Auswertung der Leerstandszahlen in den Kommunen als auch eine Auswertung anhand wohnungsbezogener Merkmale (z. B. Größe der Wohnung). Allerdings handelt es sich um eine stichtagsbezogene, nicht fortschreibungsfähige Momentaufnahme. Auch wenn die Leerstandsquoten erhebliche Unterschiede zu den bislang verfügbaren Zahlen aufweisen, können die ablesbaren räumlichen Unterschiede als relativ valide eingeschätzt werden, zumal es sich um verhältnismäßig aktuelle und auch überregional verfügbare Daten handelt. Überdurchschnittliche Wohnungsleerstände in der Metropole Ruhr sind danach in Duisburg, in der Emscherzone bzw. in der Emscher-Lippe Region sowie in Hagen und Teilen des Ennepe-Ruhr-Kreises feststellbar. Diese räumlichen Schwerpunkte entsprechen weitgehend denjenigen Bereichen mit in der Vergangenheit besonders stark negativer Bevölkerungsentwicklung.

Ob zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses immer noch die gleichen Leerstandszahlen in den Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr konstatiert werden müssten wie im Jahr 2011, darf auf Grund der aktuellen politischen Entwicklungen und der erneuten Diskussion um die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern bezweifelt werden. Denn sofern die Kommunen eine dezentrale Unterbringung anstreben, dürfte zunächst derjenige Wohnraum, der ohnehin leer steht und der die pekuniären Anmietungsvoraussetzungen erfüllt, in Anspruch genommen werden.

Exkurs:

Auslaufmodell Einfamilienhaus? Entwicklungsperspektiven „alternder“ Ein- und Zweifamilienhausgebiete

Im November 2012 sorgte ein Artikel im Spiegel für Aufregung, der ein drohendes Leerstandsszenarium für Einfamilienhäuser zeichnete³³. Einfamilienhausgebiete wurden bis dahin weder im Bewusstsein der Mehrheit der Bevölkerung noch der Stadtplanung als Problemquartiere wahrgenommen, gelten sie doch als beliebteste Wohnform in Deutschland³⁴ und als „Selbstläufer“ der Stadtentwicklung³⁵.

Jedes dritte Wohngebäude, das zwischen 1949 und 1978 in Westdeutschland gebaut wurde, ist ein Ein- oder Zweifamilienhaus³⁶. 2004 befand sich jede zweite Wohnung in Deutschland in einem Ein- oder Zweifamilienhausgebäude³⁵. Es ist daher nicht verwunderlich, dass Kommunen sich über Jahre auf die Ausweisung von Bauflächen und die Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur beschränkten und die weitere Entwicklung Projektträgern oder privaten Bauherren überließen. Ein darüber hinausgehender Planungs- und Steuerungsbedarf wurde nicht gesehen³⁵.

Eine Studie der Wüstenrot Stiftung, ebenfalls aus dem Jahr 2012, zur „Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren“ konstatiert dann auch, dass „angesichts der ungebrochenen Wertschätzung gering verdichteter Wohnformen in breiten Kreisen der Bevölkerung und der in vielen Prognosen erwarteten anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern“ bislang nicht davon auszugehen war, dass „der bevorstehende oder bereits einsetzende Generationswechsel in Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre zum Gegenstand wissenschaftlicher wie politischer Aufmerksamkeit würde“³⁶. Die Studie zeigt jedoch auch auf, dass sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und somit auch die der Stadtentwicklung nachhaltig verändert haben und ein Umdenken erforderlich machen³⁷.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund aktueller demografischer Entwicklungen in den älteren Quartieren im Zuge des Generationswechsels verstärkt Bestandsimmobilien auf dem Markt gelangen, d. h. Verkaufs- und Vermietungsangebote von Einfamilienhäusern stark zunehmen werden, während die Nachfrage rückläufig sein wird, da die Zahl der traditionell stärksten Nachfragegruppe der „jungen Familien“ zurückgeht. Weitere Einflussfaktoren sind veränderte Anforderungen an Grundrisse, Ausstattung und Energieeffizienz. Instandsetzungsrückstände und Modernisierungserfordernisse führen zu einem hohen finanziellen Aufwand, der oft überhöhten Preisvorstellungen der Verkäufer gegenüber steht. Zudem führt ein Wandel von Familien- und Lebensmodellen zu alternativen Wohnvorstellungen und damit auch zu einer insgesamt rückläufigen Nachfrage nach dem Wohnmodell Eigenheim³⁸.

Inzwischen setzt sich die Einschätzung durch, dass in den meisten Regionen mit zunehmenden Vermarktungsproblemen dieser Bestände zu rechnen ist³⁵ und der Markt alleine die nachhaltige Nutzung älterer Eigenheimbestände nicht mehr regeln könne³⁶. So ist davon auszugehen, dass insbesondere Gebäudebestände mit ungünstigen Lageeigenschaften, baulichen und energetischen Mängeln oder Imageproblemen betroffen sein werden. Auch Quartiere in strukturschwachen Regionen mit schwierigen demographischen und wirtschaftsstrukturellen Perspektiven sind gefährdet, werden letztlich auch mit zunehmendem Leerständen zu kämpfen haben³⁸.

Die Lösung der mit diesen Entwicklungen verbundenen Probleme beschäftigt eine wachsende Zahl von Kommunen³⁵. Insbesondere präventives Handeln wird als zielführend angesehen, um Veränderungsprozesse erfolgreich initiieren zu können. Als besonders erschwerend wird dabei die Problematik der Ansprache und der Aktivierung privater Hauseigentümer bewertet³⁷. Eine Schlüsselfunktion kommt dabei

Beratungsangeboten zu, die die heterogenen Lebenslagen und Lebensphasen der anzusprechenden Haushalte (Auszug Kinder, Eintritt Rente, Pflegebedürftigkeit etc.) in den Fokus rücken³⁹.

Auch ein Thema für den Wohnungsmarkt Ruhr?

Folgt man der Studie „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“⁴⁰ ist ein qualitätsbedingter Überhang des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhausgebieten – anders als in ländlich geprägten Räumen des Sauerlandes oder Südwestfalens – in den Ballungsrandbereichen des Wohnungsmarktes Ruhr nicht zu erwarten. Es ist von gravierenden strukturellen Problemlagen auszugehen und auch weiterhin eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem verdichteten Siedlungsräumen der Metropole Ruhr zu erwarten⁴¹.

Diesen Schluss könnte auch die in Kap. 2.1 Wohnungsneubau beschriebene anhaltend höhere Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern nahe legen. Sie belegt die immer noch große Attraktivität der „eigenen vier Wände“ in Form eines Eigenheims. (vgl. Abb. 9, S. 25).

Aus der Einschätzung von Empirica lassen sich jedoch noch keine Rückschlüsse auf konkrete teilträumliche Entwicklungen

ziehen. In welchem Umfang Leerstände auftreten und inwieweit sich diese an bestimmten Standorten konzentrieren oder dispers verteilen, lässt sich zurzeit nicht voraussehen⁴².

Die Ausführungen in Kap. 2.2.1 Wohnungsneubau Gebäudeart zeigen, dass in der Städteregion Ruhr im Bestand insgesamt weiterhin der Geschosswohnungsbau dominiert, jedoch ist die Verteilung erwartungsgemäß sehr ungleichgewichtig (vgl. Karte 7, S. 28). In den kreisfreien Städten divergiert der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 16,4 % in Gelsenkirchen und 41,6 % in Hamm. In den Kreisen liegt der Wert im Durchschnitt bei 40,9 %, wobei sich auch dort eine große Schwankungsbreite zeigt, so sind es in Schwelm nur 25 % und in Alpen 77 %. Gefährdungspotenzial und Fokus der Betrachtung liegen daher auf den Quartieren in den Kreisen und der Stadt Hamm.

Die Studie der Wüstenrot Stiftung benennt als wichtige Einflussfaktoren, die eine Gefährdung bedingen können, strukturschwache, schwierige demographische und wirtschaftsstrukturelle Perspektiven³⁶. Diese Faktoren treffen sicherlich, wenn auch differenziert für verschiedene Ein- und Zweifamilienhaus-Quartiere im Wohnungsmarkt Ruhr zu.

³³Christian Tröster, 06.11.2012: „Leerstand bei Einfamilienhäusern – Altbauhaus im Grünen“ in Spiegel-online

³⁴LBS: Markt für Immobilien – Daten-Fakten-Trends 2014

³⁵Stephanie Bock, Gregor Jekel (2012): Alternde Einfamilienhausgebiete: Herausforderungen, Perspektiven und kommunale Handlungsperspektiven, in: Difu-Berichte 4/2012

³⁶Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung S. 12

³⁷Ebenda, S. 7

³⁸Ebenda, S. 8

³⁹Kreis Unna (Hrsg.) (2014): Dokumentation der Veranstaltung „Gut beraten? – Beratungsangebote für Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Wandel“ im Rahmen der Dialogreihe „Zukunft. Wohnen im Kreis Unna“

⁴⁰Empirica (2010)

⁴¹Empirica (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, S. 89, URL: http://www.mbwsv.nrw.de/_pdf_container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Hauptteil.pdf

⁴²Andreas Beilein (2014): „Siedlungszyklen und Übergangsprozesse in Ein- und Zweifamilienhausgebieten“, in: Dokumentation der Dialogveranstaltung „Gut beraten? – Beratungsangebote für Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Wandel“

Karte 18: Überalterung von Quartieren am Beispiel Bönen



Quelle: Gemeinde Bönen

Herausforderungen und kommunale Handlungsansätze am Beispiel Kreis Unna

Eine 2013 für den Kreis Unna erstellte Status Quo-Analyse sowie Ergebnisse verschiedener seit 2011 durchgeführter Fachveranstaltungen im Kreis Unna bestätigen, dass der Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausquartieren als ein wichtiges Handlungsfeld für die Wohnungsmarktentwicklung im Kreisgebiet gesehen wird⁴³.

Untermauert wird diese Einschätzung durch folgende Faktoren

- Entsprechend der Vorausberechnung nach IT.NRW wird sich die Bevölkerung des Kreises Unna bis 2040 um insgesamt 9,9 Prozent verringern (vgl. Abb.21, S. 48).
- Die Altersgruppe der über 80-Jährigen wird im Kreis Unna bis 2040 um 70,8 % steigen und der 65-bis 80-Jährigen um 25,1 %. Größer ist der Anstieg der über 65-Jährigen nur noch im Kreis Wesel (vgl. Abb.24, S. 52). Etwa um 2030 werden auch die Immobilien der „Babyboomer“-Jahrgänge verstärkt auf den Markt gelangen. Dieser deutlichen Zunahme der potenziellen Anbietergruppe steht ein ebenso deutlicher Rückgang der potenziellen Nachfragergruppe gegenüber. Der Anteil der 45–65-Jährigen wird bis 2040 um 25,7 %, der Anteil der 25- bis unter 40-Jährigen um 9,5 auf 16,1 % sinken.
- 46,8 % der Wohnungen im Kreis Unna befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtgebäudebestand (Gebäude) im Kreis Unna liegt sogar bei 79,2 %. Der Anteil von Eigentümern

⁴³Kreis Unna (Hrsg.) (2013): Dokumentation der Konferenz „Zukunft.Wohnen im Kreis Unna - Veränderung aktiv gestalten!“ am 04.12.2012 in Unna, S. 27 und Kreis Unna (Hrsg.), 2014, Dokumentation des Workshops „ZUKUNFT.WOHNEN im Kreis Unna - Einfamilienhaus-Quartiere werden fit für die Zukunft“ am 24.09.2014 in Unna

selbst bewohnten Wohnungen liegt bei 41,8 %, so dass davon auszugehen ist, dass die große Mehrheit der Ein- und Zweifamilienhäuser auch von den Eigentümern bewohnt wird.

- Über 80 % der Wohnungen wurden vor 1989 gebaut, über 60 % zwischen 1949 und 1989 (vgl. Abb. 11, S. 29)
- In den vergangenen Jahren entwickelten sich die Preise für baureife Grundstücke im Kreis Unna leicht rückläufig. (NRW.BANK nach Daten des oberen Gutachterausschusses NRW⁴⁴)

Zwar werden von den Kommunen im Kreis Unna zunächst die privaten Eigentümer der Häuser als die zentralen Akteure gesehen, die sich in erster Linie mit möglichen Vermarktungsproblemen, Wertverlusten, Investitionsrückständen und Leerstand auseinandersetzen müssen. Es wird jedoch darüber hinaus auch ein kommunaler Handlungsbedarf gesehen. Neben der Vermeidung von Leerständen und zu befürchtenden Trading-Down-Tendenzen für das Quartier sprechen weitere Argumente für ein aktives kommunales Handeln beim Thema Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern. Unter Klimaschutzaspekten ist zum Beispiel das wachsende Missverhältnis von Bewohner zu Wohnfläche von Bedeutung. Dieses ist in überalterten Ein- und Zweifamilienhäusern besonders ungünstig, da die Erfolge von Energieeffizienzmaßnahmen durch den Anstieg der personenbezogenen Wohnfläche aufgezehrt werden.

Aus kommunaler Sicht können zudem langfristig Kosten gespart werden, wenn es gelingt, einen Teil der Neubaunachfrage in den Wohnungsbestand zu lenken. Neue Wohnbaugebiete bedeuten grundsätzlich ein Wachstum der kommunalen Infrastruktur bei einer gleichzeitigen Entdichtung der Bevölkerung. Schon heute entwickelt sich die Unterauslastung leitungsgebundener Infrastruktur zum Problem, die zu steigenden Kosten für die Anlieger führen. Angebote im ÖPNV, im Bereich der Nahversorgung, Gesundheits- und Pflegedienstleistungen vor Ort stehen in abgelegenen Ortslagen zur Disposition und werden weiter reduziert, obwohl die verbliebenen älteren Bevölkerungsgruppen verstärkt darauf angewiesen sein werden. Auch die Attraktivität der Quartiere für junge Familien wird sinken, da nachfragebedingt die Zahl der Schulen und Kitas weiter abgebaut wird.

Den Generationswechsel in Ein- und Zweifamilienhäuser zu unterstützen, kann dazu beitragen, diese Entdichtungstendenzen zu verlangsamen und damit Infrastrukturkosten zu reduzieren. Dies setzt zunächst jedoch ein klares kommunalpolitisches Bekenntnis zum Vorrang der Innen- und Bestandsentwicklung voraus. Wohnungsneubau sollte daher insbesondere neuen Wohnformen vorbehalten bleiben, die gezielt im Quartier Angebotslücken z. B. für „Wechselwillige“ schließen. In Bezug auf solche alternativen und bezahlbaren Angebote wird ein Defizit im Kreis Unna gesehen³⁹.

Auch die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser spielt für einen Generationswechsel eine wichtige Rolle. Zu geringe Verkaufserlöse – auf Grund der ökonomischen Entwicklung, geringerer Kaufkraft, mangelnder Attraktivität, Sanierungsstau etc. – erweisen sich dabei als Hemmnis und verhindern ebenso wie fehlende Alternativen im Quartier einen Umzug wechselwilliger Haushalte in alternative Wohnformen.

Wohneigentum als Altersvorsorge?

Anders als in einer Vielzahl anderer europäischer Länder wird in Deutschland bisher verhältnismäßig wenig Geld in Wohneigentum investiert. Mit 46 Prozent bildet Deutschland das Schlusslicht in der EU⁴⁵. Ebenso ungewöhnlich ist in Deutschland eine Nutzung von Wohneigentum im Alter in dem Sinne, dass das Immobilienkapital durch Verkauf oder Hypothekenbelastung zur Altersvorsorge realisiert wird. Zu dieser Einschätzung kommt eine Untersuchung zur Wohnungsmarkt-entwicklung unter den Bedingungen des demografischen Wandels mit dem Fokus auf das Wohneigentum, die auf qualitativen Interviews mit Wohneigentümern aus drei Altersgruppen basiert⁴⁶. Dabei ist festzustellen, dass Altersvorsorge nicht das primäre Motiv für die Bildung von Wohneigentum ist, sondern die Wohnimmobilie als Lebensort wahrgenommen wird. Der Altersvorsorgeaspekt beschränkt sich vor allem auf das mietfreie Wohnen. Nur im Falle einer finanziellen Notlage wird ein Verkauf in Erwägung gezogen. Auch im Hinblick auf eine spätere Finanzierung von Pflegekosten spielt die Anschaffung einer Immobilie nur eine geringe Rolle. Da Wohneigentümer in Deutschland zu den mittleren

⁴⁴ NRW.BANK (2012): Wohnungsmarktpprofil Kreis Unna 2012, S. 20

⁴⁵ Ilse Helbrecht, Tim Geilenkeuser (2012): Demografischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge?, erschienen auf Springerlink.com

⁴⁶ Ilse Helbrecht (2013): Wohneigentum statt Rente? Demografischer Wandel und Altersvorsorge in acht europäischen Ländern im Vergleich, in: Information zur Raumentwicklung, Heft 2/2013

bis wohlhabenden Schichten gehören, wird Wohneigentum generell auch nicht als Instrument zur Erwirtschaftung einer „zweiten“ Rente gesehen. Umkehrhypotheken werden ebenfalls nicht in Betracht gezogen, da ein wichtiges Motiv für den Erwerb einer Immobilie auch eine mögliche Weitergabe des Wohneigentums als Erbe ist. Bei den Befragungen konnten jedoch Unterschiede zwischen den Altersgruppen herausgearbeitet werden, so steigt die Bereitschaft der jüngeren Generation im Alter zwischen 25 und 35 Jahren an, Wohneigentum als finanzielles Investment anzusehen. Allerdings lagen bei den Befragten noch keine konkreteren Vorstellungen vor, wie diese Nutzung erfolgen könnte.

Ob selbstgenutztes Wohneigentum zukünftig als Altersvorsorge genutzt und finanzielle Engpässe im Alter abgesichert werden können, hängt jedoch nicht nur von der Einstellung der Eigentümer, sondern auch von der Wohnungsmarktentwicklung mit den eingangs beschriebenen Einflussfaktoren auf den Wert der Immobilie wie Lageeigenschaften, Investitionsrückstände, demografische Entwicklungen ab. Neben dem steigenden Risiko einer Entwertung muss zudem berücksichtigt werden, dass eine selbstgenutzte Immobilie zwar ein mietfreies, aber kein kostenfreies Wohnen bedeutet. Um die Immobilie im Wert zu erhalten, sind dauerhaft Folgekosten zu kalkulieren, was jedoch bei deren Anschaffung häufig nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Der Tradition folgend liegt nun nach drei berichtsfreien Jahren der Dritte Regionale Wohnungsmarktbericht vor. Bei seiner Erstellung ist mittlerweile bei den beteiligten Akteuren im positiven Sinne Routine eingekehrt und die Berichtsstruktur hat sich weiter gefestigt, so dass im Zeitvergleich einige interessante Trends und Entwicklungen abgeleitet werden können.

Von Routine kann man auf dem Wohnungsmarkt Ruhr jedoch bei weitem nicht sprechen. Insbesondere die neue Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW zeigt ein deutlich positiveres Bild über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung als die Vorgänger-Prognose. Kurzfristig ist neuerdings eher von einer weniger stark rückläufigen bis stabilen bzw. in einzelnen Städten sogar auf Grund von Wanderungsgewinnen steigenden Einwohnerzahl auszugehen. Inwieweit die vorausbe-rechneten Einwohnerzahlen tatsächlich eintreten werden, ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Zuwanderung und somit von den politischen Situationen in den Herkunftsländern abhängig. Hierzu belastbare Aussagen mit dem großen Zeithorizont bis 2040 treffen zu können, ist nicht möglich. Anzunehmen ist jedoch, dass sich die Thematik steigender Zuwanderungsströme vor allen Dingen in Großstädten wie Dortmund und Essen in absehbarer Zeit nicht grundsätzlich ändern wird. Die Auswirkungen für die betroffenen Wohnungsmärkte sind schon jetzt teilweise deutlich spürbar und werden aller Voraussicht nach kurz- und mittelfristig zu weiteren Anspannungstendenzen im unteren Preissegment führen.

Bei der tendenziell rückläufigen Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeichnet sich ein Bedeutungszuwachs der Mehrfamilienhausbebauung ab. Die Verfügbarkeit von öffentlich geförderten Wohnraum ist weiterhin stark rückläufig und kann nicht annähernd durch Neuförderungen ausgeglichen werden. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Verbesserungen der Förderkonditionen auf die Fördernachfrage in den kommenden Jahren auswirken werden. Die neuen Tilgungsnachlässe zeigen diesbezüglich erste positive Wirkungen.

Der Regionale Wohnungsmarktbericht mit den oben beispielhaft aufgeführten Erkenntnissen hat sich neben den kommunalen Berichterstattungen als Informations- und Diskussionsgrundlage für die unterschiedlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt Ruhr etabliert. Ein wichtiger Partner von Seiten der Wohnungswirtschaft sind hierbei die kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen „WIR-Wohnen im Revier“. Die sehr zu Erkenntnisgewinnen beitragende Zusammenarbeit möchten wir gerne weiter stärken und den Dialog über aktuelle wohnungspolitische und -wirtschaftliche Themen ausbauen.

Bevor im Jahr 2018 der Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht erscheint, werden sich die beteiligten Städte und Kreise mit dem Thema der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung befassen. Die Quartiersbetrachtung gewinnt in Zeiten zunehmender Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte an Bedeutung. Daher haben einige Städte des Wohnungsmarktes Ruhr bereits ein Beobachtungssystem auf dieser kleinräumigen Ebene etabliert. Hierüber wollen sich die Städte und Kreise austauschen, so dass alle Beteiligten von den Erfahrungen der anderen profitieren können und möglicherweise ein für sie passendes Beobachtungssystem entwickeln können.

Neben der Notwendigkeit des kleinräumigen Handelns zeigt der aktuelle Bericht auch deutlich, dass eine regionale Betrachtung der Nachfrageseite für eine vorausschauende Wohnungspolitik von großer Bedeutung ist. Der RVR hat in diesem Zusammenhang signalisiert, dass er eine solche regionale Nachfrageuntersuchung beauftragen könnte.

Zukünftig werden sich innerhalb des Projektes Wohnungsmarkt Ruhr auch Veränderungen organisatorischer Art ergeben. Die bislang von der Stadt Dortmund ausgeübte Federführung soll sukzessive an den RVR übertragen werden. Die Intention des Projektes als Gemeinschaftsaufgabe und als

Leitprojekt der Städteregion Ruhr 2030 bleibt unverändert. Die Städte und Kreise entscheiden weiterhin über die Ausrichtung des Projektes.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2012/2013 (Angebotspreise)

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2014, Datengrundlage: Immobilienscout 24, eigene Berechnung

Abb. 2: Preisspannen von Reiheneigenheimen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2012/2013 (Angebotspreise)

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2014, Datengrundlage: Immobilienscout 24, eigene Berechnung

Abb. 3: Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2012/2013 (Angebotspreise)

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2014, Datengrundlage: Immobilienscout 24, eigene Berechnung

Abb. 4: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha, Wohnungsmarkt Ruhr 2014

Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS 2015, eigene Darstellung

Abb. 5: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha im Verhältnis zu Einwohnern und Gesamtwohnfläche, Wohnungsmarkt Ruhr 2014

Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung

Abb. 6: Bebauungsdichte und Reserven Wohneinheiten, eigene Darstellung

Abb. 7: Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) nach Gebäuderart (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2004 bzw. 2011–2013

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 8: Index der Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand) von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in NRW und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 9: Bauintensität (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013, bezogen auf den Bestand von 2010

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 10: Baufertigstellungen Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW (2014)

Abb. 11: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle: Zensus 2011

Abb. 12: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2004 und 2013

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 13: Voraussichtliche Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnbestandes, Wohnungsmarkt Ruhr, 2012–2030

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK, eigene Darstellung

Abb. 14: Bevölkerungsveränderung des Wohnungsmarktes Ruhr 2011–2013 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung 2011–2013 in Prozent

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013 in Altersklassen

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013 in Altersklassen und Prozent

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 18: Entwicklung der Altersklassen im Wohnungsmarkt Ruhr 2011–2013 in Prozent

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 19: Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Datenstand 31.05.2011 (Zensus 2011)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 20: Bevölkerungsvorausberechnung 2014–2040

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 21: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2014–2040

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 22: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den Wohnungsmarkt Ruhr 2014–2040 nach Altersklassen (absolute Zahlen)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 23: Bevölkerungsvorausberechnung 2014–2040 nach Altersstruktur

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 24: Bevölkerungsvorausberechnung 2014–2040 nach Altersklassen (relativ und in absolute Zahlen)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 25: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts zum 09.05.2011

Quelle: IT.NRW, Zensus 2011, eigene Darstellung

Abb. 26: Vorausberechnete Haushalteentwicklung nach Modellvarianten, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 27: Vorausberechnung der Haushaltszahlen für den Wohnungsmarkt Ruhr 2010–2030

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW), eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 28: Entwicklung des verfügbaren Einkommens (Jahresdurchschnitt) Wohnungsmarkt Ruhr, 2003 bzw. 2010–2012

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 29: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2003–2012

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 30: Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII in den Jahren 2011–2013 (relativ und in absoluten Zahlen)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 31: Leistungsempfänger nach SGB II, bezogen auf die unter 65-Jährige Bevölkerung

Quelle: Wohnungsmarkt Ruhr, 2011–2013 in Prozent

Abb. 32: Leistungsempfänger nach SGB XII

Quelle: Wohnungsmarkt Ruhr, 2011–2013 in Prozent

Abb. 33: Mindestsicherungsquote nach Jahren (2011–2013, in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 34: Entwicklung der Zahl der Haushalte mit allgemeinem Wohngeld, Wohnungsmarkt Ruhr gesamt, 2006–2013

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 35: Prozentuale Entwicklung der Zahl der Haushalte mit allgemeinem Wohngeld, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009–2013

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 36: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der 15–65-Jährigen Bevölkerung in Prozent

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der Bundesagentur für Arbeit und IT.NRW

Abb. 37: Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Nordrhein-Westfalen

Quelle: Statistisches Bundesamt

Karten

Karte 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Nordrhein-Westfalen, 2013

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

Karte 2: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Wohnungsmarkt Ruhr, 2013

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

Karte 3: Preisveränderungen der Baulandpreise im Zeitraum 2004–2013, Nordrhein-Westfalen

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2014

Karte 4: Preisveränderungen der Baulandpreise im Zeitraum 2004–2013, Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

Karte 5: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha je Einwohner, Wohnungsmarkt Ruhr, 2014

Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS 2014, eigene Darstellung

Karte 6: Anteil der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern und in den siedlungsstrukturellen Raumkategorien 2011–2013, bezogen auf den Wohnungsbestand 2010

Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW (2014); Kartengrundlage: IT.NRW

Karte 7: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2013

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2013, eigene Darstellung

Karte 8: Gebietskulisse des Projektes Siedlungskultur im Ruhrgebiet

Quelle: Büro startklar.projekte.kommunikation, Dortmund, Februar 2015

Karte 9: Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden des Wohnungsmarktes Ruhr 2011–2013

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Karte 10: Bevölkerung mit Migrationshintergrund (%)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014, IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Karte 11: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung 2014–2040

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Karte 12: Zahl der Haushalte – Modellrechnung 2010–2030 (Trendvariante)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Karte 13: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Wohnungsmarkt Ruhr, 2012

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Karte 14: Kaufkraftindex der Haushalte 2013

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2014

Karte 15: Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung in NRW 2013

Quelle: NRW.BANK 2014

Karte 16: Angebotsmieten im Wohnungsmarkt Ruhr 2013

Quelle: Sonderauswertung der InWIS - Preisdatenbank

Karte 17: Leerstandsquote Wohnungsmarkt Ruhr in % (2011)

Quelle: Zensus 2011

Karte 18: Überalterung von Quartieren am Beispiel Bönen

Quelle: Gemeinde Bönen

Quellen

Empirica (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Seite 89, URL: http://www.mbwsv.nrw.de/_pdf_container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Hauptteil.pdf

MBWSV (Eigentumsförderung): <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/eigentumsfoerderung/index.php>

MBWSV (Mietwohnungsbau): http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Foerderung_des_Mietwohnungsbaus/index.php

Ilse Helbrecht, Tim Geilenkeuser (2012): Demografischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge?, erschienen auf Springerlink.com

Christian Tröster, 6.11.2012, „Leerstand bei Einfamilienhäusern – Alptraumhaus im Grünen“ in Spiegel-online

Literatur

BBSR (Hg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn.

Andreas Beilein (2014): „Siedlungszyklen und Übergangsprozesse in Ein- und Zweifamilienhausgebieten“, in: Dokumentation der Dialogveranstaltung „Gut beraten? – Beratungsangebote für Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Wandel“.

Stephanie Bock, Gregor Jekel (2012): Alternde Einfamilienhausgebiete: Herausforderungen, Perspektiven und kommunale Handlungsperspektiven, in: Difu-Berichte 4/2012.

Ilse Helbrecht (2013): Wohneigentum statt Rente? Demografischer Wandel und Altersvorsorge in acht europäischen Ländern im Vergleich, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2/2013.

Kreis Unna (Hrsg.) (2013): Dokumentation der Konferenz „Zukunft. Wohnen im Kreis Unna – Veränderung aktiv gestalten!“ am 4. Dezember 2012 in Unna.

Kreis Unna (Hrsg.) (2014): Dokumentation des Workshops „ZUKUNFT.WOHNEN im Kreis Unna – Einfamilienhaus-Quartiere werden fit für die Zukunft“ am 24.09.2014 in Unna.

Kreis Unna (Hrsg.) (2014): Dokumentation der Veranstaltung „Gut beraten? – Beratungsangebote für Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Wandel“ im Rahmen der Dialogreihe „Zukunft.Wohnen im Kreis Unna“.

LBS (2014): Markt für Immobilien – Daten-Fakten-Trends 2014.

MBWSV (2014): Mehrjährige Wohnbauförderprogramm 2014–2017 (WoFP 2014 – 2017). Runderlass vom 23. Januar 2014, IV.4 – 250 – 1/14. Düsseldorf.

NRW.BANK (2014): Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Preisgebundener Wohnungsbestand 2013. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

NRW.BANK (2012): Wohnungsmarktprofil Kreis Unna 2012. Düsseldorf.

Hojo Simons (2015): Gegen den Strom. Ruhrgebiet: Wohnen, Immobilienmanager 3/2015, S. 48f.

Städteregion Ruhr 2030, AG Wohnungsmarkt Ruhr (2014): Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr. Dortmund.

Stellungnahme der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zum Fragenkatalog der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 17.12.2014. Düsseldorf.

Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung.

Abbildungsnachweis

Alle Abbildungen und Karten sind – sofern nicht anders gekennzeichnet – durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr erstellt worden. Die Quellen sind jeweils angegeben.

Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr

Jödis Bach, Stadt Herne
Sabine Bärenfänger, Stadt Hagen
Claas Beckord, Regionalverband Ruhr (RVR), bis 12/2014
Gabriele Bloch-Fancello, Stadt Essen
Helmut Cepa, Stadt Marl
Sonja Grauer, Stadt Dortmund
Rudolf Gruber, Stadt Essen
Christian Holtkötter, Stadt Bottrop
Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen
Christoph Jünemann, Kreis Recklinghausen
Julia Kallweit, Stadt Dortmund
Sabine Kaußen, Stadt Duisburg
Gert Kozik, Kreis Unna
Ralf Krapoth, Stadt Mülheim an der Ruhr
Wolfgang Loke, Stadt Bochum
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund
Christiane Otto-Böhm, Kreis Wesel
Jutta Pauels, Kreis Unna
Hans-Peter Puschke, Stadt Mülheim an der Ruhr
Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen
Peter Rogge, Stadt Herne
Thomas Schramme, Stadt Oberhausen
Thomas Schürkes, Stadt Duisburg
Petra Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr Kreis
Martina Steimann-Menne, Stadt Hamm
Anja Steinmann-Welter, Stadt Essen
Hadia Straub, Regionalverband Ruhr (RVR)
Stefan Thabe, Stadt Dortmund (Gesamtkoordination)
Raphael Völler, Stadt Hamm
Angelika Wurst, Stadt Bottrop

Für die Unterstützung bei der Erstellung des Dritten
Regionalen Wohnungsmarktberichtes geht ein besonderer
Dank an Sarah Stadtfeld, Stadt Dortmund. Der Kollegin
Ann-Kristin Häusler von der NRW.BANK ist herzlich für die
Bereitstellung von Daten zu danken.

Impressum

Herausgeber

AG Wohnungsmarkt Ruhr (Städte Duisburg, Oberhausen,
Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen,
Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm sowie die
Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna)

Juni 2015

Redaktion

Rudolf Gruber
Julia Meininghaus
Petra Soika-Bracht
Hadia Straub
Stefan Thabe

Konzept, Layout und Satz

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur
Barbara von Keitz

Druck

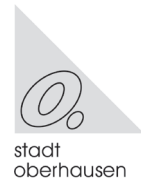
Dortmund-Agentur 09/2015

Kontakt

Rudolf Gruber
Stadt Essen
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Abteilung Wohnbaufinanzierung, Wohnungsmarkt-
beobachtung (FB 68-4)
Rathenaustraße 2
45127 Essen
Tel. (0201) 8 86 84 00
E-Mail: rudolf.gruber@amt68.essen.de

Julia Meininghaus
Stadt Dortmund
Amt für Wohnen und Stadterneuerung (Stabstelle)
Südwall 2–4
44137 Dortmund
Tel. (0231) 50-2 54 11
E-Mail: jmeininghaus@stadtdo.de

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt Ruhr
finden Interessierte unter
www.staedteregion-ruhr-2030.de



bottrop.



stadtherne



Hamm:

