

Wohnungsmarkt

R u h r

Zweiter 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	10
1.2 Wohnbauflächenpotenziale	15
1.3 Fazit	18
2. Wohnungsangebot	19
2.1 Wohnungsneubau	19
2.1.1 Baufertigstellungen	20
2.1.2 Baugenehmigungen	21
2.2 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes	22
2.2.1 Gebäudeart	22
2.2.2 Baualter	23
2.2.3 Wachsende Bedeutung der Bestandspflege	24
2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	24
2.3.1 Bisherige Entwicklung	25
2.3.2 Zukünftige Entwicklung	26
Exkurs: Wohnungsbauförderung durch das Land	27
2.4 Fazit	28
3. Bedarf und Nachfrage	29
3.1 Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr	29
3.1.1 Veränderung der Bevölkerungsstruktur	33
3.1.2 Geburten, Sterbefälle und Wanderungen	35
3.1.3 Einwohner mit Migrationshintergrund	37
3.2 Bevölkerungsprognosen (-vorausberechnungen)	38
3.2.1 Gesamtbevölkerung	39
3.2.2 Altersstruktur	42
3.3 Haushaltmodellrechnung	44
3.4 Sozioökonomische Indikatoren	48
3.4.1 Verfügbares Einkommen und Kaufkraft	48

3.4.2	SGB II-Bedarfsgemeinschaften	51
3.4.3	Beschäftigung	53
3.5	Fazit	55
4.	Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung	57
4.1	Mieten	57
4.2	Leerstände	59
4.3	Nahbereichsmobilität	60
4.3.1	Vorbemerkungen	62
4.3.2	Methodisches Vorgehen	60
4.3.3	Untersuchungsergebnisse	62
4.3.4	Fazit	64
	Gastbeitrag WIR-Wohnen im Revier: Eine wohnungswirtschaftliche Kooperation im Ruhrgebiet	65
5.	Regionales Wohnungsmarktbarometer	75
5.1	Anschreiben und Rücklauf	75
5.2	Allgemeine Befragungsergebnisse	75
5.2.1	Aktuelle und zukünftige Marktlage	75
5.2.2	Weiterentwicklung der Wohnungsbestände	76
5.2.3	Investitionsklima	78
5.3	Regionaler Zusatzfragebogen	80
5.4	Fazit	81
	Exkurs: Ethnische und soziale Segregation	82
6.	Ausblick	87
	Anhang	88

E i n f ü h r u n g

Die elf kreisfreien Städte der Metropole Ruhr Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm hatten sich zur Intensivierung der regionalen Kooperation als Städteregion Ruhr zusammengefunden. Die Kooperation begann 2003 mit dem Masterplan Ruhr als ersten gemeinsamen, informellen und flexiblen Planungsinstrumentarium zur Einübung einer neuen Kooperationskultur. Sie hat im Jahr 2009 im Bereich Wohnen – zur Stärkung des Wohnungsmarktes in der Metropole Ruhr – zu einem weiteren Ergebnis der regionalen Zusammenarbeit geführt: den Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr! Fachliche Unterstützung für die Erstellung des Berichts gewährte die damalige Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa). Als Folge des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes und der erfolgreichen Zusammenarbeit wurde die regionale Wohnungsmarktbeobachtung zum Leitprojekt für die Städteregion Ruhr benannt.

Den beteiligten kreisfreien Städten wurde jedoch aufgrund der Komplexität des Themenfeldes Wohnen und der vorhandenen Beziehungen in das Umland sehr schnell bewusst, dass eine Einbindung weiterer Teilnehmer in die Erstellung eines zweiten Wohnungsmarktberichtes erfolgen musste. Es lag nahe, die beteiligten kreisfreien Städte um die im Planungsbereich des neu aufzustellenden Regionalplans Ruhr ebenfalls vertretenen Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna zu erweitern. Auf Grundlage einiger Gespräche im Frühjahr 2011 ist es gelungen, die Gebietskulisse der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung zu vergrößern. Damit ist nunmehr der Weg für eine regional abgestimmte und etablierte Wohnungsmarktbeobachtung initiiert, die hoffentlich auch in der Zukunft Fortbestand haben wird.

Schon bei der Erstellung des Themenbereichs Wohnen für die Masterpläne 2006 und 2008 war deutlich, welche entscheidende Rolle die lokalen Wohnungsunternehmen bei der



Umsetzung einer Wohnungspolitik spielen, die auf Stadt- und Quartiersentwicklung wie auch auf innovative Entwicklungsfelder aber auch auf Bewahrung der vorhandenen Wohnkulturen ausgerichtet ist. Hier begann ein Dialog, der von beiden Seiten als positiv empfunden wird und sicherlich in Zukunft zu einer noch engeren Kooperation von Wohnungsunternehmen und Kommunalverwaltungen führen wird. Zwischen dem Ersten und dem Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht diskutierten die beteiligten kreisfreien Städte intensiv über kommunale Handlungskonzepte Wohnen und erarbeiteten ein gemeinsames Strategiepapier. Dieses wurde mit der Kooperation der neun kommunal(nahen) Wohnungsunternehmen WIR-Wohnen im Revier (GEBAG, Duisburg; swb mbH, Mülheim an der Ruhr; Allbau AG, Essen; GWG mbH, Gladbeck; ggw mbH, Gelsenkirchen; HGW mbH, Herne; VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum; SGW mbH, Witten; DOGEWO21 mbH, Dortmund)

rückgekoppelt und eine gemeinsame Stellungnahme zu kommunalen Handlungskonzepten verfasst. Im nunmehr vorliegenden Bericht hat diese von allen Beteiligten als positiv eingeschätzte Zusammenarbeit zu einem Gastbeitrag von WIR-Wohnen im Revier geführt.

Alle an diesem Bericht beteiligten Akteure wollen und werden gemeinsam die Trends und Entwicklungen in der Region weiterhin dokumentieren und veröffentlichen. Es finden sich längst nicht alle Teilaspekte der Wohnungspolitik und der Wohnungsmarktentwicklung in diesem Bericht wieder, daher ist für die weitere fachliche und politische Auseinandersetzung ein interdisziplinärer Austausch in Form einer Tagung für 2012 angestrebt.

Der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK gilt ein besonderer Dank für die fachliche Unterstützung.



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

- **Weiterhin stabile Kaufpreise mit großem Angebotsspektrum**

Die Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen landesweit gesehen im Mittelfeld. Die großen Preisspannen bei den bebauten Grundstücken spiegeln die Vielfalt der Angebotsqualitäten wider, so dass sich alle Gruppen von Kaufinteressenten ihren Wünschen entsprechend versorgen können.

- **Wohnbauflächenpotenziale sind mengenmäßig ausreichend vorhanden**

Der Wohnungsmarkt Ruhr verfügt über Potenzialflächen, auf denen mindestens 25.000 neue Wohneinheiten errichtet werden können. In Relation zum vorhandenen Wohnungsbestand mit seinen rd. 2,6 Mio. Wohneinheiten wird die Bedeutung der Bestandsentwicklung offensichtlich.

- **Bautätigkeiten bleiben rückläufig**

Die durchschnittliche (kurz- und langfristige) Bautätigkeit hat weiter nachgelassen und beläuft sich im Jahr 2010 auf rd. 10.300 Wohneinheiten. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt nur etwas unter dem Landesdurchschnitt und ist damit nach wie vor Indiz für die Attraktivität von Eigenheimen.

- **Vielfältiger Wohnungsbestand**

Der vorhandene Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist hinsichtlich seiner Qualitäten und Strukturen sehr vielfältig und damit für unterschiedliche Nachfragergruppen geeignet. Die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz erfordert weiterhin erhebliche Investitionen z. B. für energetische Nachrüstungen bzw. zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten und -erfordernisse (z. B. Barrierefreiheit).

- **Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes**

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin deutlich verringern. Der damit verbundene Ausfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen kann durch Neuförderungen bei weitem nicht ausgeglichen werden. Ob und inwieweit sich der Verlust dieser kommunal(wohnungs-)politischen Steuerungsmöglichkeit durch neue Instrumente ausgleichen lässt, bleibt abzuwarten.

- **Rückläufige Zahlen bei den Einwohnern und bei den Haushalten**

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist vom demographischen Wandel geprägt. Der Einwohnerrückgang der letzten zehn Jahre belief sich auf rd. 210.000 Personen, davon entfielen rd. 2/3 auf die kreisfreien Städte. Nach den Vorausberechnungen bis zum Jahr 2030 ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit weiteren Verlusten über dem Landesdurchschnitt zu rechnen, wobei die Kreise stärker betroffen sein werden als die kreisfreien Städte. Während die Einschätzungen für die Altersgruppe der „Häuslebauer“ (25- bis unter 45-Jährige) durchgängig rückläufig sind, wird demgegenüber für die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren in allen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr ein Zuwachs prognostiziert. Der bei den Haushaltezahlen in den letzten fünf Jahren zu verzeichnende leichte Rückgang wird sich bis zum Jahr 2030 verstärken und voraussichtlich zwischen 3 und 6 % liegen.

- **Weiterhin günstiges Mietniveau**

Die schon beim Wohnungsbestand beschriebene Angebotsvielfalt spiegelt sich auch in der großen Spannweite des Mietniveaus auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wider. In Abhängigkeit von Wohnungsgrößen, -lagen und -qualitäten gibt es in allen Preiskategorien adäquate Wohnraumangebote, wobei sich der überwiegende Teil im mittleren Preissegment zwischen 4 und 7 €/m² Wohnfläche befindet.

- **Einschätzungen aus dem „Regionalen Wohnungsmarktbarometer“**

Auch nach Einschätzung der befragten Experten durch die NRW.BANK gilt der Wohnungsmarkt Ruhr weiter als entspannt und preiswert und bietet den Nachfragern eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Lagen. Aufgrund des traditionell hohen Anteils an zur Vermietung bestimmten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie der vergleichsweise niedrigen Quadratmetermieten ist er deutlich als Mietermarkt zu bezeichnen.



1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht betrachtet und bilanziert im Folgenden die verschiedenen Elemente von Angebot und Bedarf. Auf der Angebotsseite stellt der Grundstücks- und Immobilienmarkt einen bedeutenden Teil des Preisgerüsts dar. Die Preise des Baulandes sind dabei ein wesentlicher Parameter der Gesamtkosten. Beim Neubau von selbst genutztem Wohneigentum entfallen in Nordrhein-Westfalen ca. 21 % der Kosten auf den Grunderwerb. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Vorbericht (2009) nahezu identisch geblieben, beim Neubau von Mietwohnungen ist er allerdings um 1,9 Prozentpunkte auf 14,1 % gefallen¹.

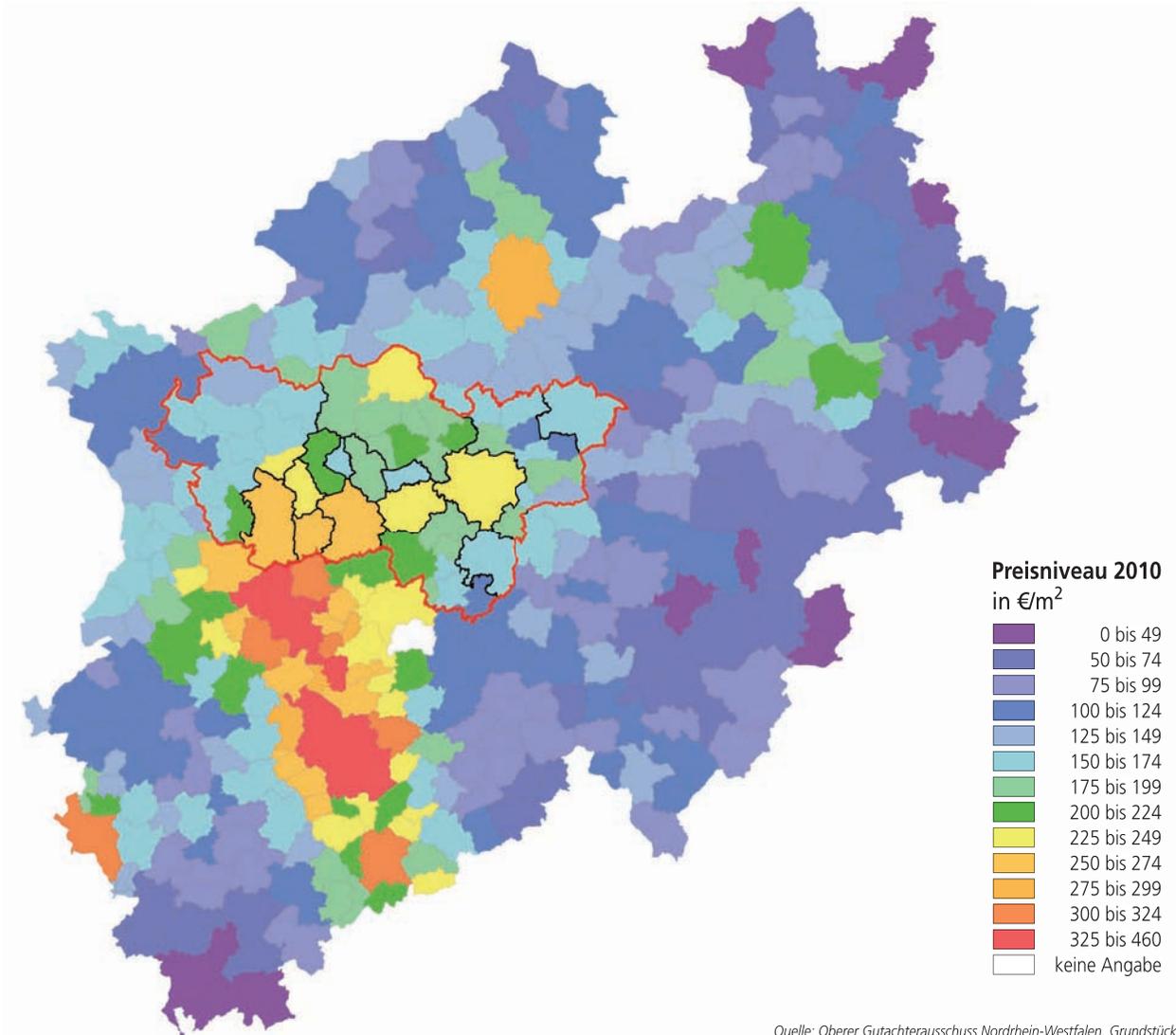
1.1. Kaufpreisentwicklung

1.1.1 Unbebaute Grundstücke

Die nachfolgenden Angaben zur Höhe der Baulandpreise basieren auf der Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, in die alle beurkundeten Grundstücksverkäufe einfließen. An Hand dieser Daten erarbeiten die regionalen Gutachterausschüsse jährlich die Bodenrichtwerte und Wertgutachten für Immobilien. Das Preisniveau des Jahres 2010 der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen in Nordrhein-Westfalen ist in Karte 1 widergegeben. Das Farbspektrum dokumentiert die große Spannweite der Bodenpreise.

¹ Diese Zahlen stammen aus der Veröffentlichung der NRW.BANK „Soziale Wohnraumförderung 2010“. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 5 % zum 01.10.2011 in NRW wird diesen Kostenfaktor zukünftig steigen lassen. (http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/publikationen_wohnungsmarktbeobachtung.html).

Karte 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Nordrhein-Westfalen, 2010



Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2010

Die Preise für Baugrundstücke auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen innerhalb Nordrhein-Westfalens durchweg im mittleren Bereich, allerdings zeigen sich regional erhebliche Unterschiede (vgl. Karte 2). Innerhalb der Städtereion Ruhr müssen in Essen 270 € pro m² Bauland bezahlt werden, in Herne, Hamm und Hagen sind die Baugrundstücke mit 150–160 €/m² vergleichsweise günstig. Grundsätzlich liegt der Durchschnittspreis der kreisfreien Städte (212 €/m²) deutlich über dem Preisgefüge der Kreise (172 €/m²). Dies ist unter anderem auf die höhere Bevölkerungsdichte und die damit verbundene Flächenknappheit zurückzuführen.

Dementsprechend fallen im eher städtisch geprägten und dicht besiedelten Kreis Recklinghausen mit durchschnittlich 195 €/m² höhere Kosten für den Grunderwerb an als in den übrigen Kreisen (165 €/m²). Innerhalb der Kreise ist bei vielen an die Großstädte grenzenden Kommunen ebenfalls ein höheres Preisniveau für Baugrundstücke zu beobachten als in den eher ländlich geprägten Gemeinden. Gleiches gilt auch für die Bodenpreise innerhalb einzelner Städte und Kommunen, in denen oft auch Grundstücke in deutlich unterschiedlichen Wohnlagen verfügbar und dementsprechend große Preisspannen zu beobachten sind. Da für eine Kaufentscheidung neben dem Bodenpreis auch Faktoren wie u. a. Lage, Infrastruktur, Größe und planungsrechtliche Vorgaben von Bedeutung sind, kann der vielfältige Bodenmarkt die unterschiedlichsten Käuferschichten ansprechen.

Betrachtet man die Preisentwicklung für Baugrundstücke in mittleren Lagen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, lässt sich für die letzten 10 Jahre kein einheitlicher Trend ablesen.

In den meisten kreisfreien Städten sind die Bodenpreise in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben. Lediglich in Dortmund und Hagen sind – über das Jahrzehnt gesehen – deutlichere Preissteigerungen von mehr als 15 €/m² zu verzeichnen. Deutlich günstiger ist dagegen Bauland in

Mülheim an der Ruhr geworden, wobei auch hier in den letzten 5 Jahren keine Änderungen mehr eingetreten sind. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, neben konstanten Preisen sind sowohl leicht sinkende als auch leicht steigende bei Baugrundstücken ermittelt worden.

Einzig im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im letzten Jahr große Preisdifferenzen zu den Vorjahren eingetreten. Während sich in Breckerfeld der Trend zu sinkenden Preisen weiter fortgesetzt hat, sind in allen anderen kreisangehörigen Städten und Gemeinden die Preise angestiegen. Eine sprunghafte Verteuerung des Baulandes ist in Hattingen und Sprockhövel eingetreten (+ 50 €/m²), wo neue (hochwertige) Baugebiete erschlossen wurden. Die gute Ausstattung in Kombination mit großzügigen Grundstücksgrößen und guter Infrastrukturanbindung scheint in diesen Kommunen Kaufinteressenten anzusprechen. Hier sind die weiteren Entwicklungen abzuwarten.

Insgesamt kann das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr jedoch als überwiegend stabil bezeichnet werden. Dies deutet auf einen weitgehend entspannten Bodenmarkt hin, der auch in Zukunft bezahlbare Bodenpreise erwarten lässt.

1.1.2 Bebaute Grundstücke

Grundlage für die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Immobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist die InWIS-Preisdatenbank. Sie fußt auf den Immobilieninseraten der Internetplattform „ImmobilienScout24“. Es wurden die Daten der Jahre 2009 und 2010 im Bestand (Baualtersklassen 2004 und älter) in den Kreisen und kreisfreien Städten zusammengefasst, um valide Aussagen treffen zu können. Die folgenden Abbildungen stellen neben dem Medianwert das untere und obere Preissegment dar. Hierzu wurden die unteren und oberen 15 % der Daten gekappt, um Ausreißerwerte auszuschließen. Bei der Dateninterpretation ist zu beachten, dass es sich hierbei um die Angebots- und nicht um die tatsächlich erzielten Verkaufspreise handelt. Aus diesem Grund ist eine gewisse Preisabweichung möglich. Ein Vergleich zum Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht ist auf Grund der neuen umfangreicheren Datenquelle nicht möglich.

Karte 2: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010

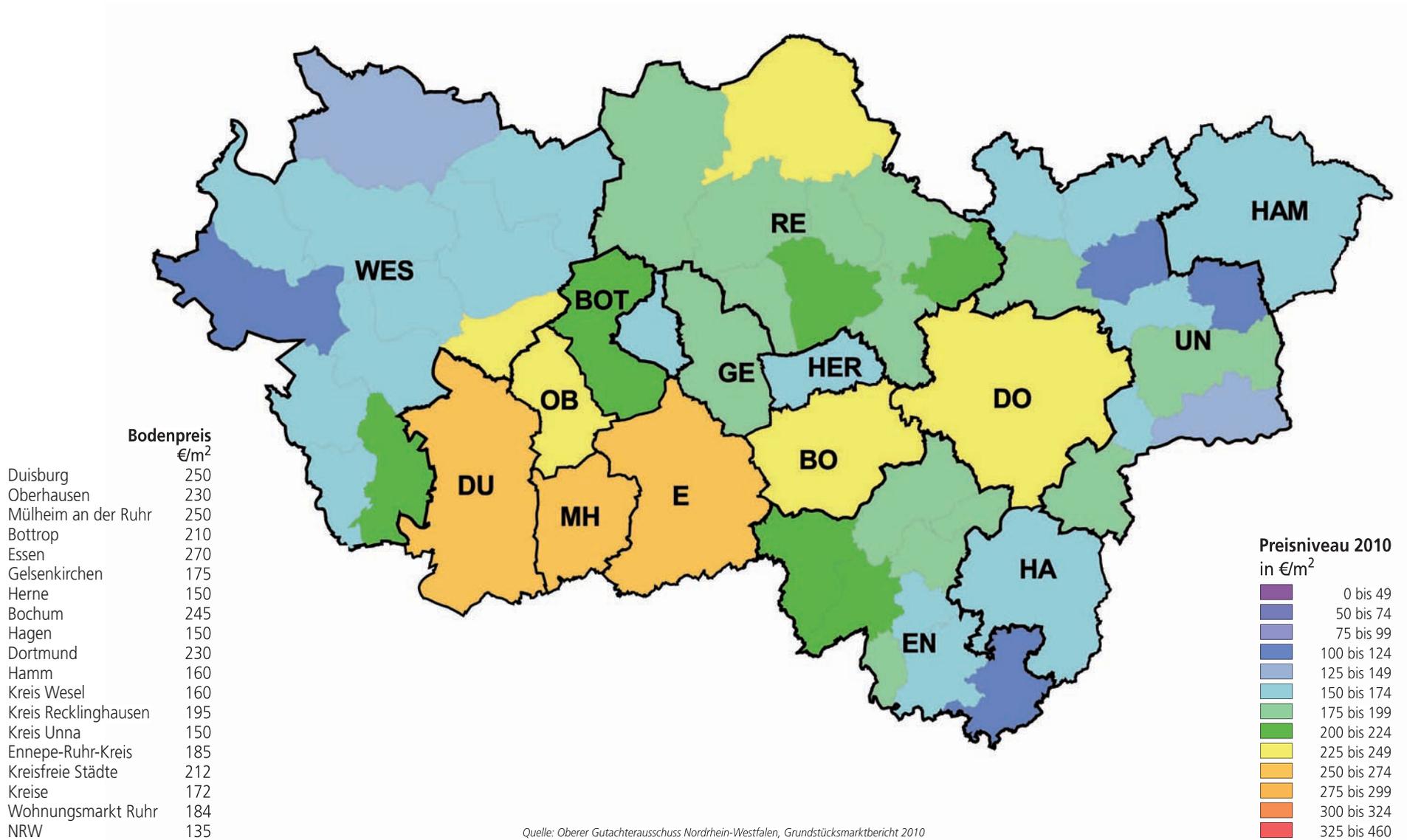
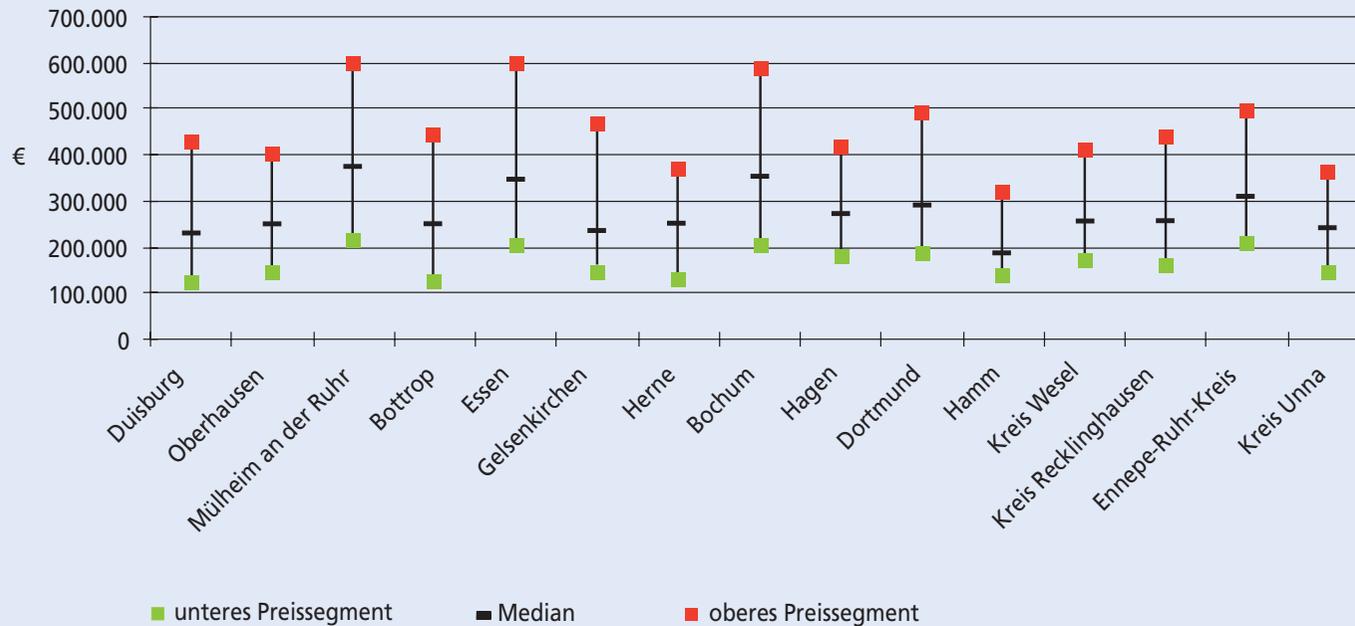


Abb. 1: Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009/2010



Freistehende Einfamilienhäuser Bestand

Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser wurden rund 5.500 Inserate ausgewertet. Die Auswertung ergab, dass die Preise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Vergleich zu anderen Großstädten (z. B. Köln, Düsseldorf) als günstig anzusehen sind, wie es in vielen Gutachten und Analysen ebenfalls dargelegt wird.

Die Preisspanne für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand reicht von 120.000 € in Duisburg, Bottrop und Herne bis zu 600.000 € in Mülheim an der Ruhr, Essen und Bochum (vgl. Abb. 1). Die Medianwerte liegen zwischen 185.000 € in Hamm und 350.000 € in Essen und Bochum bzw. 372.000 € im Mülheim an der Ruhr. Diese große Preisspanne führt zu einer hohen Attraktivität des Wohnungsmarktes Ruhr für unterschiedliche Einkommensschichten und zeigt die Vielfalt der Qualitäten und Lagen der Objekte deutlich auf.

Die Preise in den vier Kreisen bewegen sich innerhalb der Preisspannen der Städteregion Ruhr, auffällig sind jedoch die hohen Preise im Ennepe-Ruhr-Kreis. Hier zeigen sich Parallelen zum hohen Einkommensniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis (vgl. S. 48, Karte 10).

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011, Daten: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

Reiheneigenheime Bestand

Den im Folgenden dargestellten Preisen im Segment der Reiheneigenheime im Bestand liegen rund 5.250 Angebote zu Grunde.

Die Preisspanne reicht von 100.000 € im Kreis Recklinghausen bzw. rd. 110.000 € in Duisburg, Gelsenkirchen und Hamm bis 300.000 € in Essen bzw. rd. 330.000 € in Mülheim an der Ruhr (vgl. Abb. 2). Somit ist die Preisspanne hier deutlich enger als im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser. In Hamm liegen das untere und obere Preissegment sehr dicht beieinander.

Die Kreise bewegen sich auch in diesem Segment innerhalb der Preisspanne der Städteregion Ruhr. Wie bereits bei den freistehenden Einfamilienhäusern fällt der Ennepe-Ruhr-Kreis durch ein hohes Preisniveau auf.

Abb. 2: Preisspannen für Reiheneigenheime im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009/2010

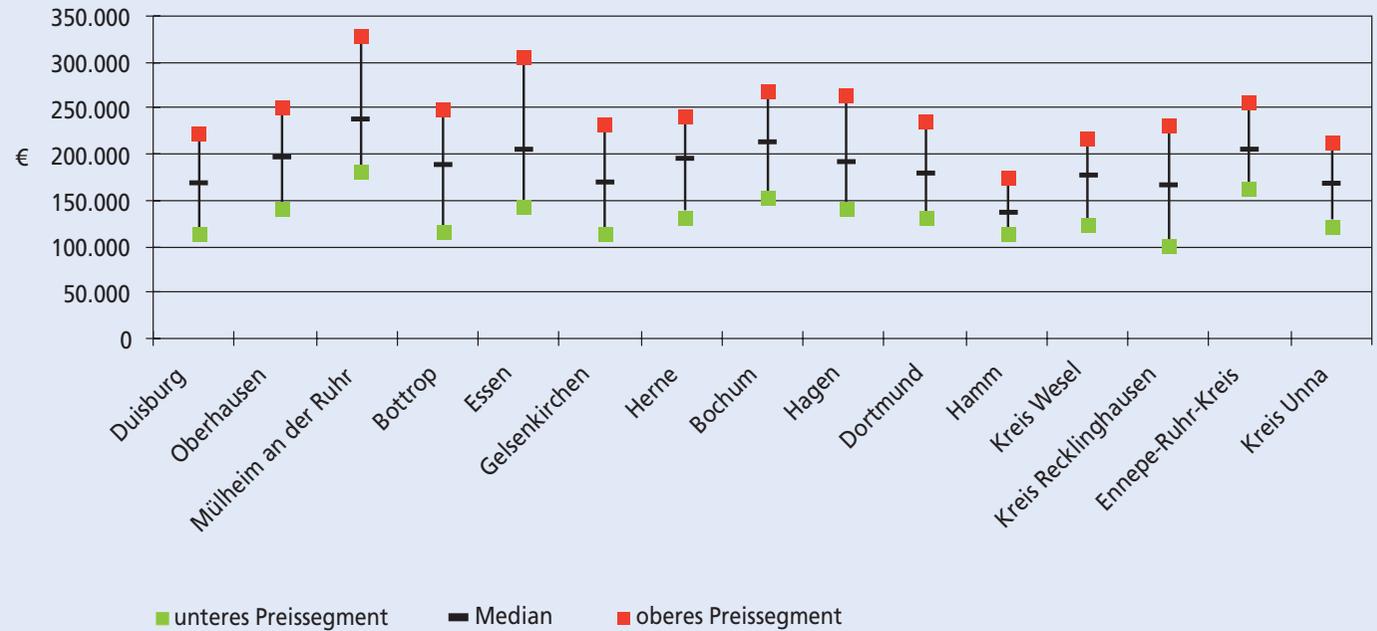
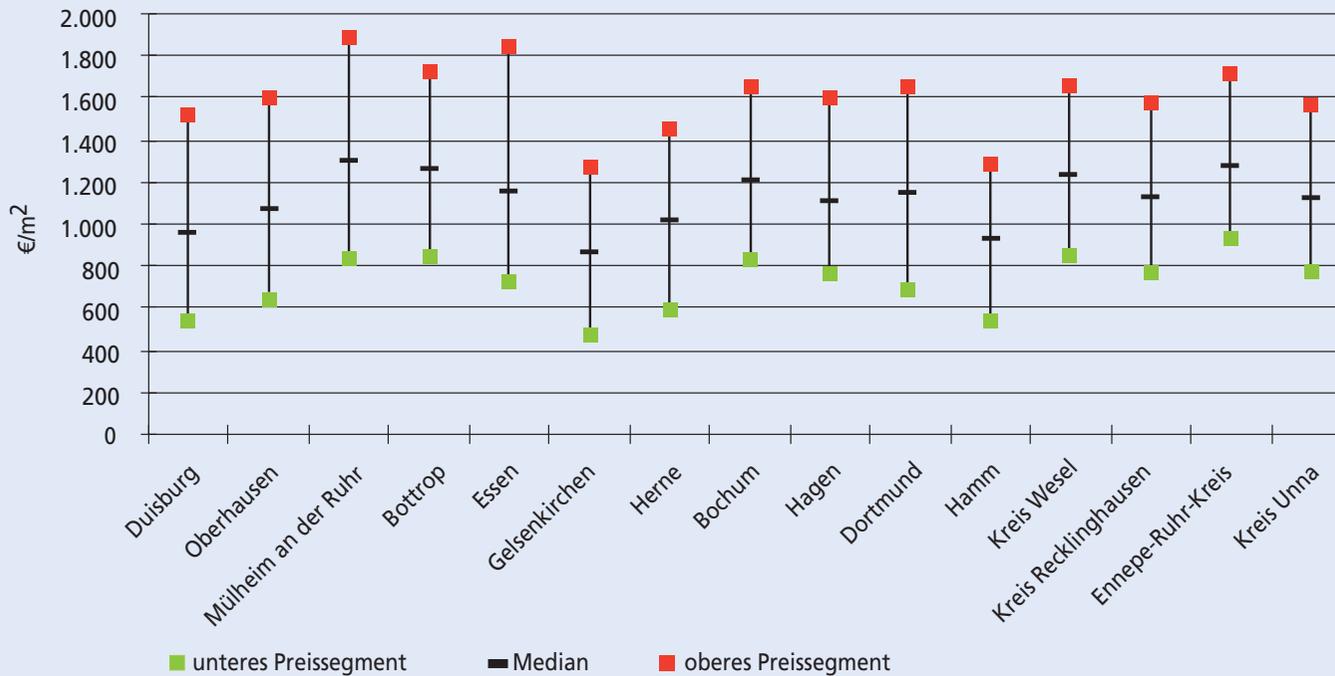


Abb. 3: Preisspannen für Eigentumswohnungen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009/2010



Eigentumswohnungen Bestand

Bezogen auf das Angebotsvolumen stellen die Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit 31.700 ausgewerteten Inseraten das größte Segment dar. Die hohe Bedeutung der Bestands-Eigentumswohnungen zeigt sich auch in den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen. Bei 80 % aller Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen handelt es sich um Bestandsobjekte. Die Preisspanne im Segment der Bestands-Eigentumswohnungen ist sehr weit und reicht von rd. 460 €/m² in Gelsenkirchen bis knapp 1.900 €/m² in Mülheim an der Ruhr und Essen (vgl. Abb. 3). Dieses im Vergleich zu anderen Großstädten (z. B. Köln, Düsseldorf) günstige Preisniveau erhöht die Chance der Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte und leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Eigentumsquote.

Das Preisniveau in den Kreisen liegt innerhalb der Preisspanne der Städteregion Ruhr. Auffällig ist auch hier das hohe Niveau im Ennepe-Ruhr-Kreis, das im oberen Preissegment bei 1.700 €/m² liegt.

Das Thema der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Private-Equity-Fonds stellt sich in den Städten bzw. Kreisen sehr unterschiedlich dar. In einigen Ruhrgebietsstädten ist jedoch ein erheblicher Rückgang der Abgeschlossenheitserklärungen in den letzten fünf Jahren zu beobachten. Inwieweit diese Entwicklung als langfristiger Trend anhält und für den Wohnungsmarkt Ruhr generalisierbar ist, muss zukünftig beobachtet werden.

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011, Daten: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

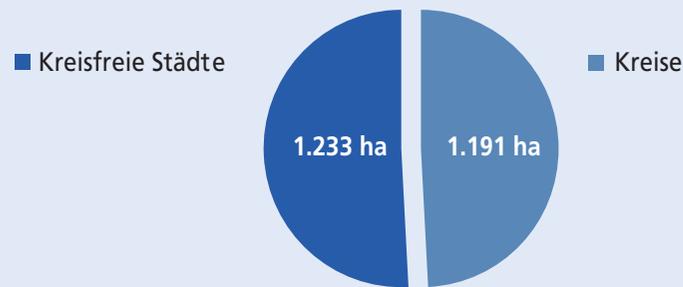
1.2 Wohnbauflächenpotenziale

Die Auswertung der Wohnbauflächenpotenziale beruht auf Daten des Flächeninformationssystems Ruhr (ruhrFIS) des Regionalverbandes Ruhr (RVR) mit Stand Juli 2011. Das ruhrFIS dient dem Siedlungsflächenmonitoring, zu dem der RVR als Regionalplanungsbehörde nach Landesplanungsgesetz (§ 4 Abs. 4 LPlG) verpflichtet ist, und beinhaltet die Säulen Flächennutzung, Flächenwandel und Flächenpotenziale. Die Erhebung der Flächenpotenziale erfolgte in dialog-orientierter Zusammenarbeit von RVR und allen 53 Kommunen des Verbandsgebietes für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen mit einer entsprechenden Ausweisung im Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan².

Insgesamt ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr – nach Abzug für Erschließung und von Wohnen abweichenden Nutzungen – ein Wohnbauflächenpotenzial³ von 2.424 ha vorhanden (ohne Kamen und Sprockhövel). Diese Reserven liegen jeweils ungefähr zur Hälfte in den kreisfreien Städten und den Kreisen (vgl. Abb. 4).

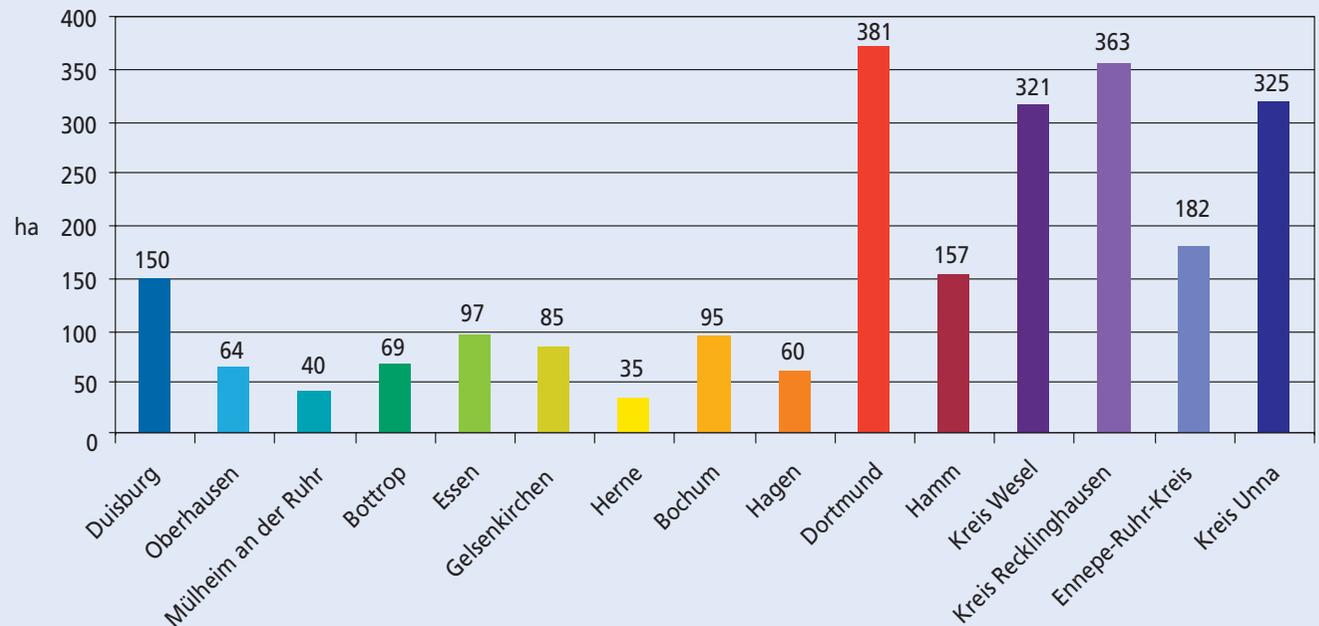
Während die Potenziale in den Kreisen Wesel, Recklinghausen und Unna relativ vergleichbar sind, weist der Ennepe-Ruhr-Kreis ein geringeres Potenzial auf. Bei den kreisfreien Städten fällt das große Angebot der Stadt Dortmund auf (vgl. Abb. 5).

Abb. 4: Wohnbauflächenreserven, Wohnungsmarkt Ruhr



Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung

Abb. 5: Wohnbauflächenreserven, Wohnungsmarkt Ruhr, 2011

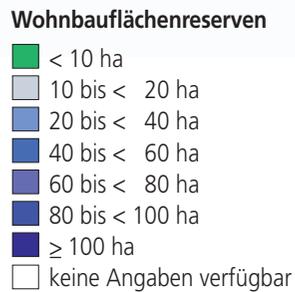
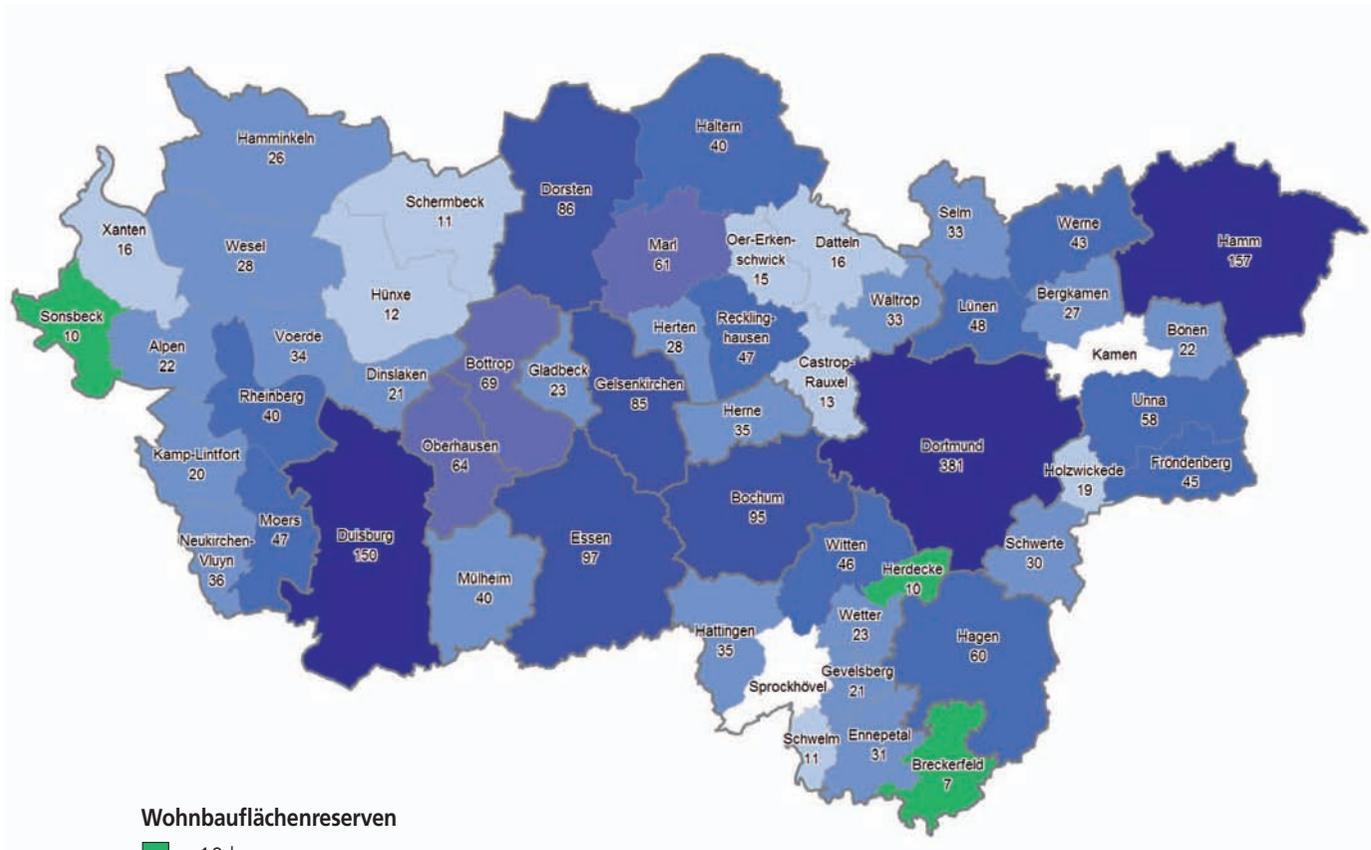


Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung

² Im Flächennutzungsplan einer Stadt/Gemeinde wird die zukünftige Nutzung von Flächen stadt- bzw. gemeindebezogen dargestellt. Der Regionalplan ist als Bindeglied zwischen der Landes- und der kommunalen Flächennutzungsplanung zu verstehen und stellt die zukünftige Entwicklung auf regionaler Ebene im Maßstab 1:50.000 dar.

³ Im Text wird unter der Bezeichnung „Wohnbauflächenpotenziale“ die Netto-Wohnbauflächenreserve verstanden. Gemäß Definition des Regionalverbandes Ruhr umfassen die Netto-Wohnbauflächenreserven die Bruttoreserven unter Abzug von Erschließung und von Wohnen abweichenden Nutzungen (ca. 30 %).

Karte 3: Wohnbauflächenpotenziale, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2011



Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung

Ein Vergleich aller Potenzialflächen auf kommunaler Ebene verdeutlicht große Unterschiede bei der Größe und der Verteilung dieser Flächen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, die von insgesamt ca. 7 ha bis ca. 380 ha reichen (vgl. Karte 3).

Werden die Einwohnerzahlen ins Verhältnis zu den Wohnbauflächenreserven gestellt, so zeigt sich ein deutlich größeres Angebot seitens der Kreise. Die Städte Hamm, Dortmund und Bottrop weisen vergleichbare Werte bei den Wohnraumflächenreserven (m²) je Einwohner auf. Teilweise liegen sie sogar unter dem Durchschnittswert der Kreise, während insbesondere einige kreisfreie Städte des Ruhrgebiets (Essen, Herne, Mülheim an der Ruhr) weit davon entfernt liegen (vgl. Tab. 1).

Bei den Wohnbauflächenpotenzialen handelt es sich nicht allein um die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen, da alle Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr Brachflächen aufweisen.

Dieses Brachflächenpotenzial auf dem Wohnungsmarkt Ruhr umfasst mit ca. 430 ha insgesamt ca. 17 % der gesamten Wohnbauflächenpotenziale. Bei den kreisfreien Städten befinden sich ca. 25 % und bei den Kreisen ca. 10 % ihrer Wohnbauflächenpotenziale auf Brachflächen.

Vor dem Hintergrund einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung ist der Nutzung geeigneter Brachflächen prinzipiell Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete einzuräumen. Dabei sollte die Ansiedlung vorrangig an bestehenden innerstädtischen Standorten der Orts- und Stadtteilzentren zur Erhaltung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur (Einkauf, Bildung, Sport, Freizeit etc.) einschließlich der ergänzenden technischen Systeme (Abwasser, ÖPNV etc.) erfolgen.

Die maximalen Einzelgrößen der Potenzialflächen liegen – mehrheitlich – unter 10 ha, bei 30 Kommunen sogar unter 5 ha. Insgesamt stellen diese Flächen ein Wohnbauflächenpotenzial für mindestens 25.000 Wohneinheiten (je nach Bebauungsdichte) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr dar.

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

Auch unter dem zeitlichen Aspekt weisen die Flächen Unterschiede bezüglich einer kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Verfügbarkeit auf, wobei auf dem Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 30 % der Netto-Wohnbauflächenreserven kurzfristig – innerhalb der nächsten 3 Jahre – zur Verfügung stehen.

Für die Nutzung dieser Potenzialflächen, die sich sowohl räumlich als auch hinsichtlich der Größe und der zeitlichen Verfügbarkeit unterscheiden, bedarf es individueller Konzepte, die den jeweiligen unterschiedlichen raumstrukturellen Möglichkeiten der Gemeinden und Städte angepasst sind.

Stellt man den Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2010 mit mehr als 2,6 Millionen Wohneinheiten dem Wohnbauflächenpotenzial für mindestens 25.000 Wohneinheiten gegenüber, wird ersichtlich, dass der künftige Neubau nur einen Bruchteil des Wohnungsmarktes ausmachen wird (vgl. Kapitel 2.1). Insofern ist der Wohnungsmarkt Ruhr – wie auch bereits im Rahmen des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes für die Kreisfreien Städte erläutert – nach wie vor von Entwicklungen im Wohnungsbestand abhängig.

Tab. 1: Wohnbauflächenreserven und Einwohner, Wohnungsmarkt Ruhr, 2011

Stadt/Kreis	Wohnbauflächenreserve (ha)	Einwohner (31.12.2010)	Wohnbaufläche (m ²) je Einwohner (gerundet)
Stadt Duisburg	150	489.559	3,1
Stadt Oberhausen	64	212.945	3,0
Stadt Mülheim an der Ruhr	40	167.344	2,4
Stadt Bottrop	69	116.771	5,9
Stadt Essen	97	574.635	1,7
Stadt Gelsenkirchen	85	257.981	3,3
Stadt Herne	35	164.762	2,1
Stadt Bochum	95	374.737	2,5
Stadt Hagen	60	188.529	3,2
Stadt Dortmund	381	580.444	6,6
Stadt Hamm	157	181.783	8,6
Kreis Wesel	321	468.619	6,8
Kreis Recklinghausen	363	628.817	5,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	182	331.575	5,5
Kreis Unna	325	411.806	7,9
Kreisfreie Städte	1.233	3.309.490	3,7
Kreise	1.191	1.840.817	6,5
Wohnungsmarkt Ruhr	2.424	5.150.307	4,7

Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS sowie IT.NRW, eigene Darstellung und Berechnung



1.3 Fazit

Die Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen landesweit gesehen im Mittelfeld. Innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr zeigen sich jedoch aufgrund unterschiedlicher Flächenverfügbarkeiten ausgeprägte Preisspannen zwischen dem Ballungsraum und den angrenzenden Kreisen. Auch die kreisangehörigen Gemeinden weisen deutliche Preisunterschiede zwischen den eher städtisch geprägten Gemeinden und den eher ländlich geprägten Gemeinden auf.

Die großen Preisspannen in den unterschiedlichen Bauformen spiegeln die Vielfalt der Angebotsqualitäten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wider. Sowohl innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr als auch in den einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen können Kaufinteressenten aus einem breiten Preisspektrum innerhalb ihres jeweiligen finanziellen Rahmens wählen.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist in Zukunft mit rückgängigen Bevölkerungs- und Haushaltezahlen zu rechnen (vgl. Kapitel 3.2 und Kapitel 3.3). Dennoch wird vor dem Hintergrund sich verändernder Haushaltsstrukturen und Qualitätsansprüche der Bevölkerung auch weiterhin Wohnungsneubau erforderlich sein. Die hierzu erforderlichen Flächen stehen mengenmäßig in ausreichendem Maße zur Verfügung.

2. Wohnungsangebot

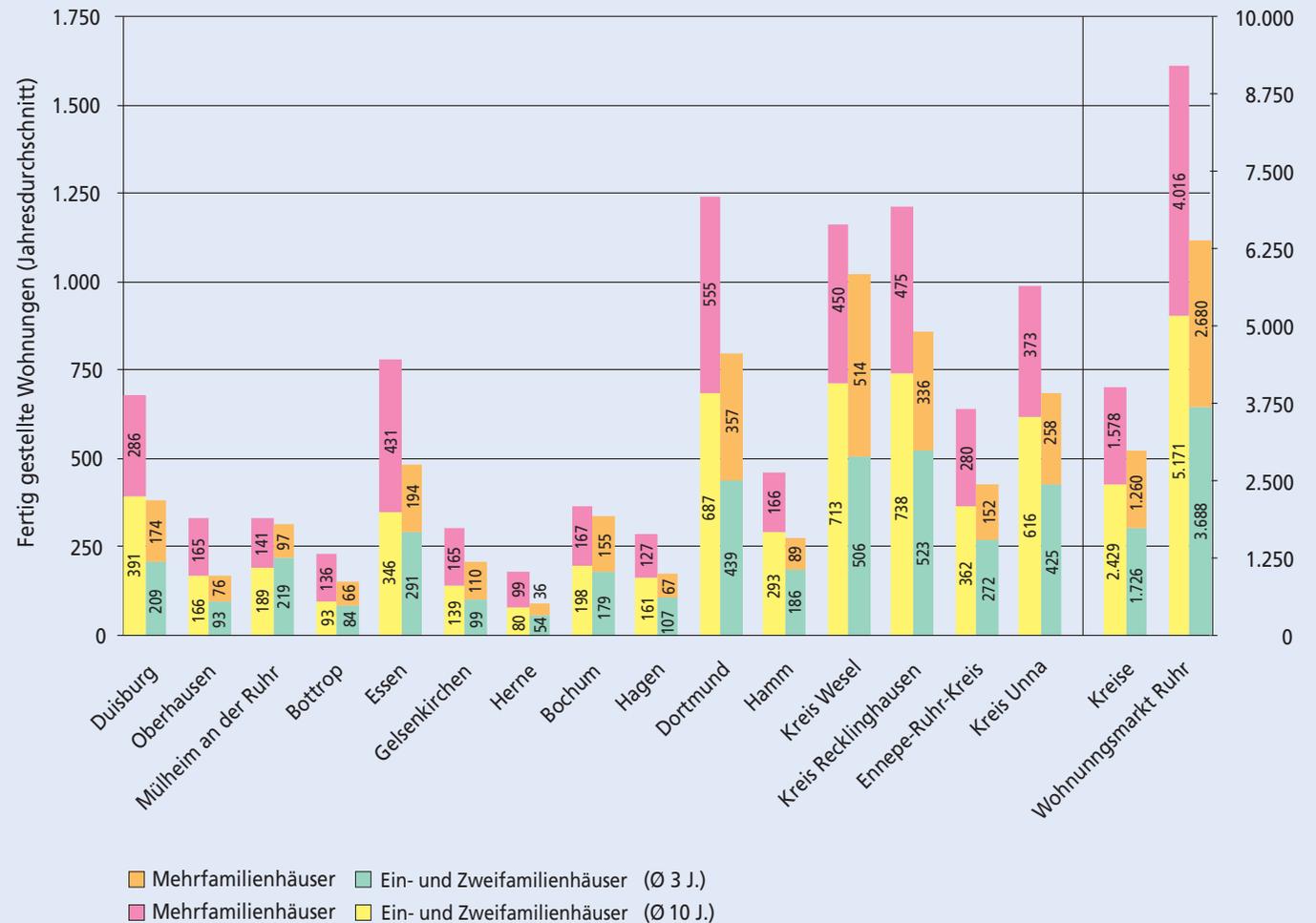
Das Wohnungsangebot setzt sich aus dem bereits vorhandenen Wohnungsbestand und den neu errichteten Wohngebäuden zusammen. Die Entwicklung des Wohnungsangebots resultiert aus der auf dem Wohnungsmarkt vorhandenen Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Qualitäten. Ob sich aus der Wohnungsnachfrage auch ein Angebot konkretisiert, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Hierzu zählen z. B. die Verfügbarkeit und die Preise von Bauland, die Entwicklung der Hypothekenzinsen, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und – für den Bereich des Wohnungsbaus – das die Rendite bestimmende Mietpreinsniveau.

Die Analyse der Baufertigstellungen und der Bauintensität der Teilmärkte Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser in der mittel- bzw. kurzfristigen (10 bzw. 3 Jahre) Betrachtung zeigt die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Baugenehmigungen weisen darauf hin, mit welchen Baufertigstellungen in den beiden Folgejahren zu rechnen ist. Das Segment der öffentlich geförderten Wohnungen bzw. deren zukünftige Entwicklung gibt Aufschluss darüber, wieviel preisgünstiger Wohnraum den Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr als Steuerungsinstrument für die Versorgung von Haushalten mit kleineren Einkommen zur Verfügung steht bzw. stehen wird.

2.1 Wohnungsneubau

Der jährliche Neuzugang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt im Durchschnitt der Jahre 2008–2010 bei ca. 0,3 % des gesamten Wohnungsbestandes (NRW: 0,4 %). Durch die verhältnismäßig geringe Neubautätigkeit wird die große Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung deutlich.

Abb. 6: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2001 bzw. 2008–2010



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

2.1.1 Baufertigstellungen

Da die Anzahl der Baufertigstellungen⁴ über die Jahre betrachtet nicht kontinuierlich verläuft, wird im Folgenden auf die Entwicklung des Zeitraums 2001–2010 eingegangen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden in dieser Zeit ca. 100.000 Wohneinheiten (inkl. Baumaßnahmen im Bestand) fertig gestellt, dies entspricht ca. 21 % der Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen. Etwas mehr als die Hälfte (56.000) dieser Wohneinheiten wurden in den kreisfreien Städten und rund 44.000 in den Kreisen errichtet.

Betrachtet man jedoch die langfristige und kurzfristige Entwicklungsdynamik der Baufertigstellungen (vgl. Abb. 6) wird deutlich, dass insgesamt die Bautätigkeit nachgelassen hat. Gleichwohl war für 2010 ein Anstieg der Baufertigstellungen zu beobachten. Hier bleibt jedoch abzuwarten, wie sich dieser Anstieg der Bautätigkeit zukünftig entwickelt. Die insgesamt rückläufige Entwicklung beruht sowohl auf Rückgängen im Segment der Mehrfamilienhäuser als auch – mit Ausnahme der Stadt Mülheim an der Ruhr – im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach wie vor werden jährlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und in den Kreisen fertig gestellt. Die deutlichsten Rückgänge im Mehrfamilienhausbau sind vor allem in den kreisfreien Städten mit teilweise über 50 % (Herne, Essen, Oberhausen, Bottrop) zu verzeichnen.

Die anhaltend höhere Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Anzeichen für die 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.

Daneben ist das Thema Barrierefreiheit vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ein wichtiges Handlungsfeld.

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 der Wohnungsmarktakeure und trägt zudem zum Verständnis für eine flächensparende Planungs- und Baukultur bei.

Die Bauintensität⁵ setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Bezug zum Wohnungsbestand der Kommunen. Die Bauintensität ist in den letzten Jahren sowohl auf Ebene des Landes NRW, auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr als auch in den kreisfreien Städten und den Kreisen zurückgegangen.

Der Wohnungsmarkt Ruhr liegt bei der Bauintensität der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch der Mehrfamilienhäuser unter dem Landesdurchschnitt NRW, wobei die Differenz zum Land NRW bei den Mehrfamilienhäusern größer ist als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

In Abb. 7 werden die Unterschiede in der Bauintensität, differenziert nach Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern, deutlich.

Der Kreis Wesel fällt im Bereich des Mehrfamilienhausbaus durch besonders hohe Werte (deutlich über dem NRW-Durchschnitt) auf.

Die kreisfreien Städte weisen hier bei einem Durchschnittswert von 1,1 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen eine sehr geringe Spannweite zwischen 0,5 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen in Herne und 2,0 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen in Bottrop auf.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern weist das Land NRW im Vergleich der Durchschnittswerte eine geringfügig höhere Bauintensität als der Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt auf.

Im Gegensatz zur Bauintensität bei den Mehrfamilienhäusern weisen die Kreise in diesem Segment eine nur geringe Spannweite auf. Die kreisfreien Städte zeigen hingegen eine extreme Spannweite von 3,2 (Oberhausen, Herne) bis 9,0 (Mülheim an der Ruhr) fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr liegt im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte und auch der Kreise.

Hinter einer niedrigen Bauintensität können jedoch auch hohe absolute Fertigstellungszahlen stehen bzw. umgekehrt. In Mülheim an der Ruhr wurden in den Jahren 2008–2010 insgesamt 995 Einfamilienhäuser fertig gestellt; dies führte zu einer jährlichen Bauintensität von 9,0 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. In Oberhausen wurden in diesen Jahren 1.647 Wohnungen fertig gestellt, hieraus ergibt sich jedoch aufgrund des höheren Wohnungsbestandes in diesem Segment eine jährliche Bauintensität von „nur“ 3,2 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen.

2.1.2 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.

Insgesamt wurden im Jahr 2010 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ca. 6.000 Baugenehmigungen erteilt, wobei sich 57 % der genehmigten Wohnungen in den kreisfreien Städten (ca. 3.480) und 43 % in den Kreisen (ca. 2.570) befinden.

⁴ 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.

⁵ Die Bauintensität setzt sich aus der Summe der Baufertigstellungen zwischen 2008 und 2010 bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2007, jeweils bezogen auf die beiden Segmente Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser, zusammen.

Im Jahr 2009 lag die Zahl der Baugenehmigungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei ca. 6.500.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr dominieren 2010 mit 56 % nach wie vor die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 3.400) gegenüber den Mehrfamilienhäusern. Während von 2000 bis 2009 ein leichtes Übergewicht bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Städten (bis 54 %) zu erkennen ist, liegt der Schwerpunkt 2010 in den Kreisen (52 %).

Im Jahr 2010 ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein Tiefstand der Baugenehmigungen bei den Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht worden (- 54 % gegenüber dem Jahr 2000).

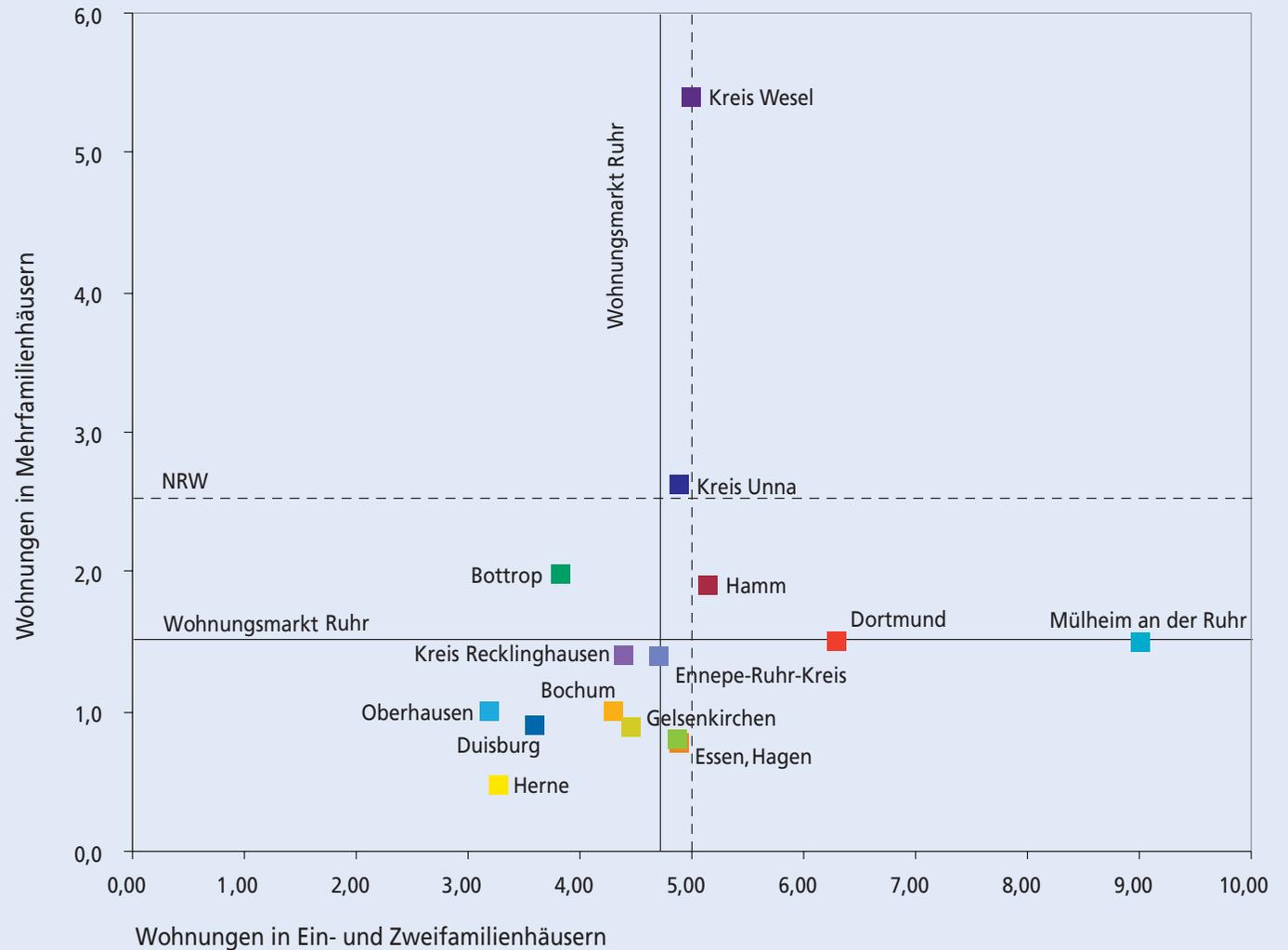
Auch bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Tiefstand festzustellen (- 64 % gegenüber dem Jahr 2000). Der Schwerpunkt der Baugenehmigungen für dieses Segment liegt über den gesamten Zeitraum in den kreisfreien Städten.

Insgesamt ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein kontinuierlicher Rückgang der Baugenehmigungen in den letzten 10 Jahren feststellbar.

Hohe Bedeutung haben die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser überwiegende Anteil an Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Wohnungsmarkt Ruhr ist auch über den gesamten Zeitraum seit 2001 vorhanden.

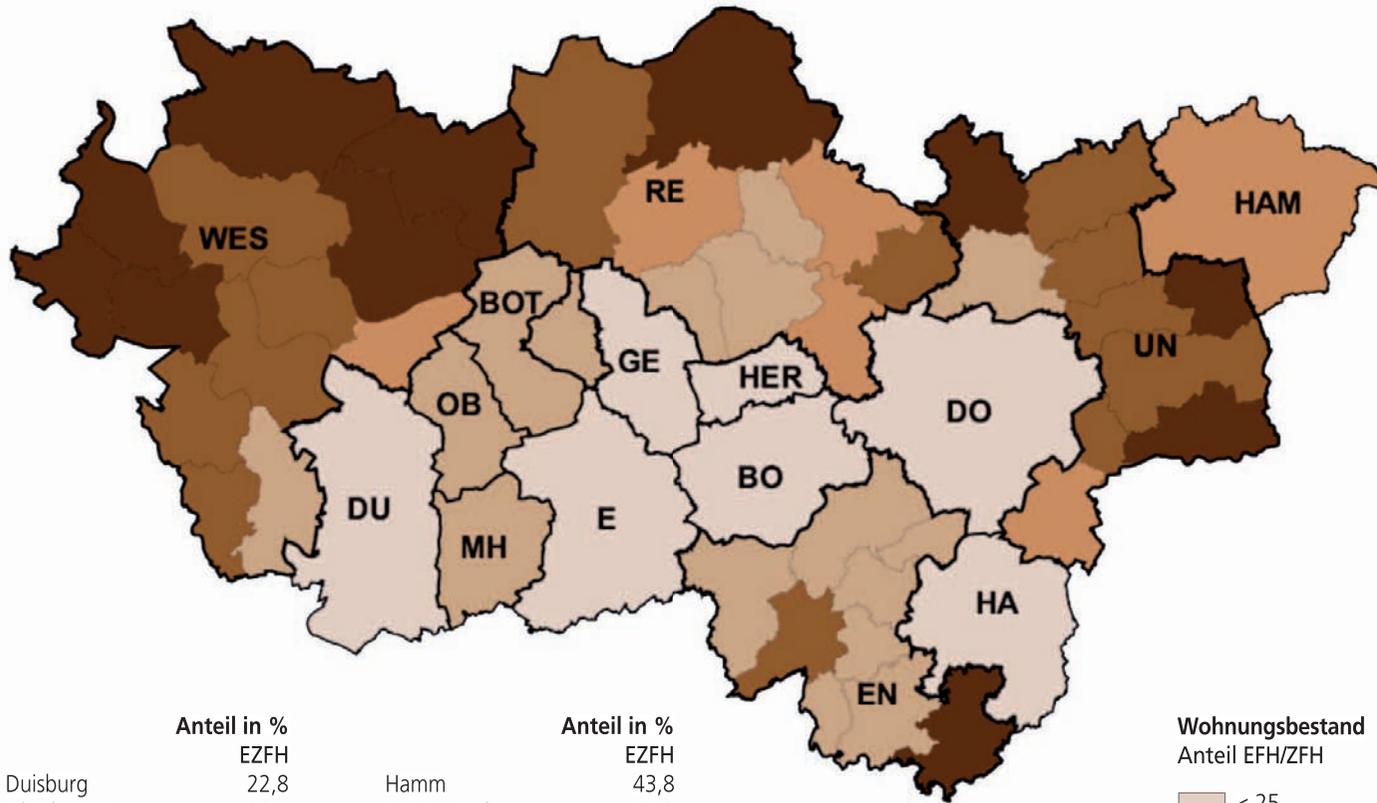
Die Genehmigungszahlen für 2010 lassen vermuten, dass die Baufertigstellungen in den kommenden Jahren weiter zurückgehen werden.

Abb. 7: Bauintensität (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2010

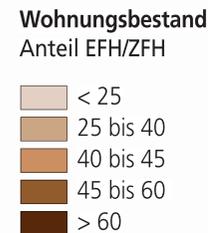


Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW, eigene Darstellung

Karte 4: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010



Anteil in %		Anteil in %	
	EZFH		EZFH
Duisburg	22,8	Hamm	43,8
Oberhausen	27,3	Kreis Wesel	51,3
Mülheim/Ruhr	26,8	Kreis Recklinghausen	39,6
Bottrop	38,9	Ennepe-Ruhr-Kreis	34,1
Essen	18,7	Kreis Unna	46,9
Gelsenkirchen	15,8	Kreisfreie Städte	23,1
Herne	19,8	Kreise	42,9
Bochum	21,7	Wohnungsmarkt Ruhr	29,7
Hagen	21,2	NRW	42,5
Dortmund	22,9		



2.2 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst im Jahr 2010 mit mehr als 2,6 Millionen Wohnungen 30 % aller Wohnungen in NRW. Durch die Vielfältigkeit des Angebotes kann Wohnraum für unterschiedlichste Ansprüche bereitgestellt werden. Die Wohnqualität wird stärker denn je ein ausschlaggebendes Kriterium für die dauerhafte Vermietbarkeit darstellen, da es in immer mehr Regionen in NRW wegen rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltzahlen zu Wohnungsüberhängen kommen wird.⁶

2.2.1 Gebäudeart

Das Erscheinungsbild einer Kommune wird von der Charakteristik, der Struktur und Art der Bebauung geprägt. Zwischen der Städteregion Ruhr und den Kreisen zeigen sich die erwarteten Unterschiede: In den Kreisen steht Wohnraum überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, in der Städteregion meistens in Mehrfamilienhäusern.

Wie aus der Karte 4 ersichtlich ist, liegt der Anteil der Wohnungen im individuellen Wohnungsbau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 30 %, teilweise deutlich unter 20 % und steigt zu den Rändern des Wohnungsmarktes Ruhr an. So weist auch Hamm als einzige kreisfreie Stadt einen relativ hohen Anteil von 44 % von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Ansonsten reicht die Spannweite in der Städteregion Ruhr von 16 % in Gelsenkirchen bis 39 % in Bottrop und liegt mit einem durchschnittlichen Wert von 23 % deutlich unterhalb des Landesdurchschnittswertes von 42,5 %. Dieser Wert wird im Mittel auch von der Gesamtheit der Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erreicht, allerdings zeigen sich hier sehr große regionale Unterschiede. In Schwelm und Gladbeck befindet sich nur knapp ein Viertel

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2010, eigene Darstellung

⁶ vgl. empirica-Gutachten „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“

der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, während der Anteil in den im Kreis Wesel gelegenen Kommunen Sonsbeck und Alpen 80 % beträgt. In den übrigen Kreisen liegt der höchste Anteil von Wohnungen im individuellen Wohnungsbau bei ca. 65 % (z. B. Haltern, Waltrop, Breckerfeld, Bönen und Fröndenberg). Insgesamt ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit durchschnittlich 51 % im Kreis Wesel deutlich höher als in den übrigen Kreisen.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre hat sich das Verhältnis der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu denen in Mehrfamilienhäusern nicht signifikant verändert. Mit Ausnahme einiger ländlich geprägter Gemeinden und der Stadt Bottrop nahm der relative Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht ab. Es werden weiterhin mehr Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Aufgrund der geringen Anzahl der Baumaßnahmen wird dieser Trend in der allgemeinen Wohnungsstruktur auf dem Wohnungsmarkt Ruhr jedoch nicht offensichtlich.

2.2.2 Baualter

Der überwiegende Teil der Wohngebäude auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist mehr als 40 Jahre alt. Insbesondere die Baualtersklasse 1949 bis 1968 dominiert den Bestand, wobei der Anteil in den Kreisen deutlich geringer ist als in den vom Krieg stärker betroffenen kreisfreien Städten. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt der Anteil in dieser dominierenden Baualtersklasse bei 41 % (zum Vergleich: NRW 35 %), wobei er mit 47 % in Essen und Gelsenkirchen am höchsten und im Kreis Unna mit 33 % am niedrigsten ausfällt. Generell liegen die Werte in den Kreisen niedriger als in den kreisfreien Städten.

Im Vergleich der Daten lassen sich auch die Folgen der Suburbanisierungsprozesse in den 1980er-/1990er-Jahren ablesen.

Abb. 8: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010



Quelle: Eigene Einschätzung auf Basis von IT.NRW-Daten



So ist der Anteil der in der Baualtersklasse 1969–1998 gebauten Wohnungen in den Kreisen fast durchweg höher als in den Städten.

Für das zurückliegende Jahrzehnt ergibt sich kein einheitliches Bild. Der Anteil von Neubauten seit 1999 liegt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 5 % unter dem NRW-Durchschnitt (7 %). Von den kreisfreien Städten bildet lediglich Hamm mit einem Anteil von 8 % eine Ausnahme. In sechs der elf kreisfreien Städte liegt der Wert mit 2 oder 3 % erheblich unter dem Landesniveau. Dagegen ist in zweien der vier Kreise der „junge“ Wohnungsbestand auf Niveau des Landesdurchschnitts oder höher (Kreis Unna 7 %, Wesel 8 %). Dabei fällt der Anteil in vielen kreisangehörigen Gemeinden – vor allem im Kreis Wesel – mit Werten im zweistelligen Bereich noch deutlich höher aus.

2.2.3 Wachsende Bedeutung der Bestandspflege

Aufgrund des relativ geringen Anteils von Neubauten gewinnt der Wohnungsbestand zunehmend an Bedeutung. Der große Anteil an alten Gebäuden – insbesondere in der Städteregion Ruhr – zwingt zusammen mit dem demographischen Wandel und dem Klimaschutz zum Handeln. Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen im Bestand müssen an geänderte Lebensstile und die Bedarfe einer alternden Gesellschaft mit immer mehr „Single-Haushalten“ angepasst werden, um weiterhin marktträglich zu sein.

Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus Klimaschutzziele, die ohne die nachträgliche Wärmedämmung von Fassaden und Dächern sowie die Erneuerung von Heizungsanlagen kaum erreicht werden können. Zunehmend steigende Kosten für Haus-

haltsenergie – allein von 2006–2010 um 23,2 %⁷ – verstärken den Modernisierungsdruck in diesem Bereich.

Der Rückgang der Bevölkerung wird in den betroffenen Städten dazu führen, dass unmodernisierter Wohnraum nicht mehr nachgefragt wird. Seit einigen Jahren gibt es die Diskussion über eine staatliche Abrissförderung im Umgang mit dauerhaft leer stehenden Wohnimmobilien, die eine unzweifelhaft negative Ausstrahlung auf das Umfeld haben.

Da ein auf unterschiedliche Angebotssegmente verteilter Wohnungsneubau – auch bei einer quantitativ gedeckten oder rückläufigen Nachfrage – sowohl zur Erreichung stadtstruktureller Ziele als auch zum Erhalt eines funktionierenden Wohnungsmarktes notwendig ist, wird der Anpassungsdruck auf bestimmte, weniger attraktive Bestände weiter zunehmen. In den Kreisen wird die Leerstandsgefahr aufgrund der demographischen Entwicklung vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern zunehmen. Einhergehend mit dem Rückgang vorhandener Infrastrukturen (Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr) können dann auch Quartiere betroffen sein, die derzeit noch als unauffällig anzusehen sind. Von der Gefahr sinkender Preise und damit verbundener finanzieller Verluste werden zunehmend Privateigentümer – im Gegensatz zu den handelnden Wohnungsunternehmen – betroffen sein.

Problematisch ist, dass die vorgenannten notwendigen Investitionen innerhalb eines weitgehend entspannten Wohnungsmarktes realisiert werden müssen. Die Umlage der Modernisierungskosten auf den Mietpreis kann sich daher als schwierig erweisen (vgl. Exkurs Wohnraumförderung S. 27). Damit rücken auch staatliche Förderprogramme in den Vordergrund. Sie werden – wie auch bereits eingeleitete Stadtumbauprojekte und Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung – weiterhin notwendig sein, um die Bestandsentwicklungsziele zu erreichen.

2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Seit dem Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht haben sich im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zwei grundlegende Änderungen ergeben. Mit dem Jahr 2009 hat das damalige Ministerium für Bauen und Verkehr NRW auf der Grundlage eines Gutachtens⁸ neue Gebietskulissen eingeführt, wonach das Bedarfs-, Kosten- und Mietniveau maßgebend für die Wohnraumförderung in den Städten und Gemeinden ist. Darüber hinaus ist die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zum 01.01.2010 aufgelöst worden. Deren Aufgaben und damit verbunden auch das Landeswohnungsbauvermögen sind an die NRW.BANK übertragen worden.

Die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen verfolgt mehrere Zielsetzungen. So wird durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen preiswerter Mietwohnraum für Haushalte geschaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (z. B. Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung). Im Bereich des Neubaus muss der Wohnraum barrierefrei ausgestaltet sein, wobei die Förderung an eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 oder 20 Jahren gekoppelt ist.

Ferner gibt es u. a. Förderangebote für Bestandsgebäude, um diese an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen bzw. energetisch nachzurüsten (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) vom 08.12.2009).

Um insbesondere Familien sowie behinderten Menschen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, gibt es verschiedene Förderangebote, sofern bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

⁷ Vgl. Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen; iFS-Hausbau Information, März 2011.

⁸ Institut F + B, Hamburg: „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“.

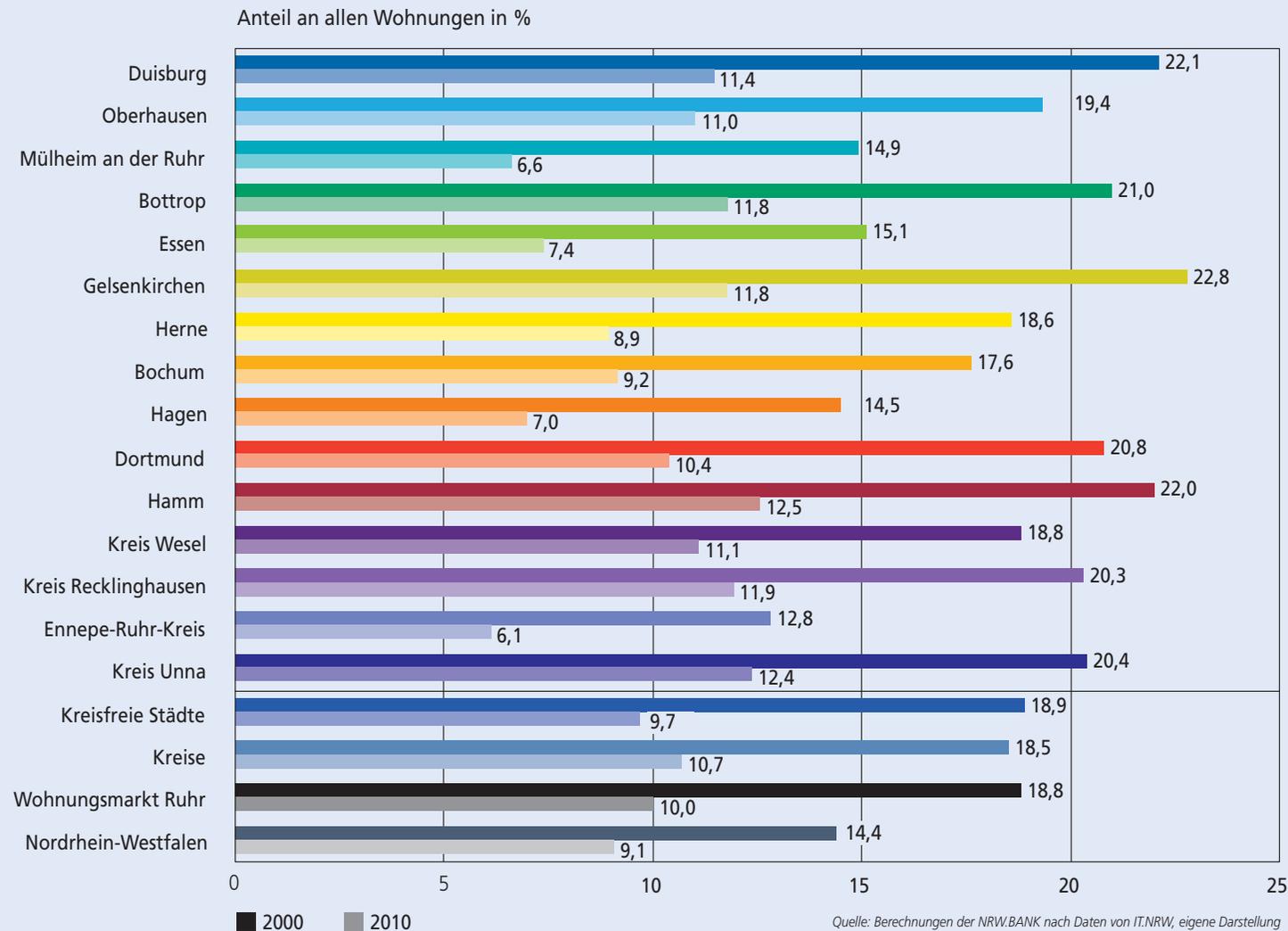
2.3.1 Bisherige Entwicklungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen⁹ auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr hat sich – ähnlich wie im Land Nordrhein-Westfalen – erheblich verringert. Durch planmäßige bzw. außerplanmäßige Tilgungen von öffentlichen Darlehen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung. Dieser Ausfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen konnte durch Neuförderungen (z. B. ca. 12.300 Wohnungen in 2010 in NRW) insgesamt nicht annähernd ausgeglichen werden. In der Zeit von 2000 bis 2010 haben sich die geförderten Bestände in allen Kommunen der Städteregion Ruhr und der Kreise entsprechend deutlich verringert (vgl. Abb. 9).

Während im Jahr 2000 mit insgesamt 324.000 Wohnungen noch 18,9 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Städteregion Ruhr öffentlich gefördert war, liegt dieser Anteil 2010 nur noch bei 9,7 %. Gegenüber dem Jahr 1996 hat sich der Bestand sogar mehr als halbiert. Der Rückgang in den Kreisen ist mit dem der Städteregion Ruhr vergleichbar. In der aktuellen Betrachtung haben die Kreise Wesel, Recklinghausen und Unna (11,1 % bis 12,4 %) gegenüber der Städteregion Ruhr einen höheren Anteil an geförderten Wohnungen. Der Ennepe-Ruhr-Kreis liegt mit 6,3 % deutlich darunter und in etwa auf dem Niveau der Stadt Mülheim an der Ruhr mit 6,6 % (niedrigster Anteil innerhalb der Städte-region Ruhr). In der Städteregion Ruhr haben noch 6 von 11 Städten einen zweistelligen Anteil, wobei Hamm mit 12,5 % den höchsten Anteil aufweist.

⁹ Seit 2007 werden die mit öffentlichen Bundestreuhandmitteln geförderten Wohnungen im Rahmen der jährlichen Statistik nicht mehr von der NRW.BANK abgefragt. Im letzten Jahr der Erhebung (2006) lag der Anteil der Treuhandwohnungen am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in der Städteregion Ruhr bei 10,5 % (ca. 22.600 Wohnungen) und in den Kreisen bei 26,2 % (27.900). Um diesen nicht unerheblichen Anteil zu erfassen, wurden die Städte gebeten, Zahlen für das Jahr 2010 zu liefern. Die kreisfreien Städte und der Ennepe-Ruhr-Kreis (Anteil bei 0,5 %) konnten die Daten liefern. Von den kreisangehörigen Städten der anderen Kreise liegen die Daten nur teilweise vor. Sofern eine Stadt keine Zahlen liefern konnte, wurde die Abnahme des Bestandes an geförderten Bundestreuhandwohnungen anhand der Entwicklung der Zahlen aus den anderen Städten der Kreise errechnet, die Daten zur Verfügung stellen konnten. Für die Kreise Wesel, Recklinghausen und Unna kann die tatsächliche Zahl der noch in der Bindung befindlichen Wohnungen daher von der errechneten Zahl abweichen.

Abb. 9: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000 und 2010



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

Von den kreisfreien Städten weisen die Städte Gelsenkirchen, Duisburg und Dortmund mit über 10 Prozentpunkten die höchsten Verluste auf. In den Kreisen liegen die Verluste zwischen 6,4 Prozentpunkten (Ennepe-Ruhr-Kreis) und ca. 8 Prozentpunkten bei den anderen Kreisen.

Auch künftig können die Zugänge aus den unterschiedlichen Fördermodulen den starken Rückgang der geförderten Wohnungsbestände nicht aufhalten. In der Städteregion Ruhr und den vier Kreisen sind die durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungen in beiden Marktsegmenten (EFH und MFH) im Vergleich des 10-Jahres-Zeitraumes (2001–2010) mit dem 3-Jahres-Zeitraum (2008–2010) teilweise stark zurückgegangen. Gab es im Segment der Einfamilienhäuser einen relativ geringen Unterschied (-39 % zu -32 %), sind die Fertigstellungen bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Städteregion Ruhr gegenüber den Kreisen erheblich stärker gesunken (-37 % zu -8 %). Die absoluten Fertigstellungszahlen der letzten 3 Jahre liegen in der Städteregion Ruhr bei den Einfamilienhäusern (1.303 zu 950) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (1.769 zu 1.038) jedoch immer noch deutlich über denen der Kreise.

2.3.2 Zukünftige Entwicklung

Die zahlenmäßig rückläufige Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wird sich auch in der Zukunft fortsetzen; dies gilt vor allem für den Mietwohnungsbestand. In der Abbildung 10 wird die Fortschreibung der noch in der Mietpreis- und Belegungsbindung befindlichen Mietwohnungen bis 2029 dargestellt¹⁰.

Die Veröffentlichung dieser Daten berücksichtigt die durch das Inkrafttreten des WFNG NRW eingeräumten Verzinsungsmöglichkeiten und korrigiert somit die letzte Fortschreibung der NRW.BANK aus dem Jahr 2008.

Zum 1. Januar 2011 wurden die Zinsen der betroffenen Darlehen um durchschnittlich 0,1 Prozentpunkte erhöht. Auf Grundlage dieser veränderten Ausgangslage werden in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2029 etwa 25 % weniger Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen als 2010. Der Rückgang der Bindungen wird somit weniger deutlich ausfallen als im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht sowie der Fortschreibung der NRW.BANK aus dem Jahr 2008 dargestellt.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt der prognostizierte Wegfall der Bindungen etwa 2 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt. Zwischen dem Gesamtergebnis für die Kreise und dem für die kreisfreien Städte gibt es keinen Unterschied, wobei der Ennepe-Ruhr-Kreis im Kreisvergleich über den geringsten geförderten Wohnungsbestand verfügt und überdurchschnittlich stark vom Rückgang der Bindungen betroffen ist. Auch für einzelne Städte und Gemeinden werden große Abweichungen zum Gesamtwert für die Region vorausberechnet. In den kreisangehörigen Gemeinden liegen die erwarteten Rückgänge des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes zwischen 5,9 % in Neukirchen-Vluyn (Kreis Wesel) und 60,1 % in Witten (Ennepe-Ruhr-Kreis).

Unter den kreisfreien Städten werden bis zum Jahr 2029 in Mülheim an der Ruhr mit 18,1 % die wenigsten und in Dortmund mit 36,1 % die meisten Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen.

Nachdem in den letzten Jahren die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen kontinuierlich abgebaut worden sind, hat das Land NRW mit dem WFNG NRW einen ersten Schritt zur Stärkung der kommunalen Eingriffsmöglichkeiten getan. In der aktuellen Diskussion stehen darüber hinaus Nachfolgeregelungen zur früheren „Zweckentfremdungsverordnung“, „Überlassungsverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“.

¹⁰ Diese Prognose ist nicht mit der aus dem Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht vergleichbar, weil 2005 eine Trendfortschreibung erstellt und 2010 die Zahlen aus dem Darlehensbestand verwandt wurden. Über die Entwicklung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Bundestreuhandwohnungen liegen keine Daten vor. Sie wurden daher nicht berücksichtigt.

Exkurs:

Förderprogramm des Landesministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) zur Reduzierung von Barrieren und Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand in NRW (RL BestandsInvest 2011)

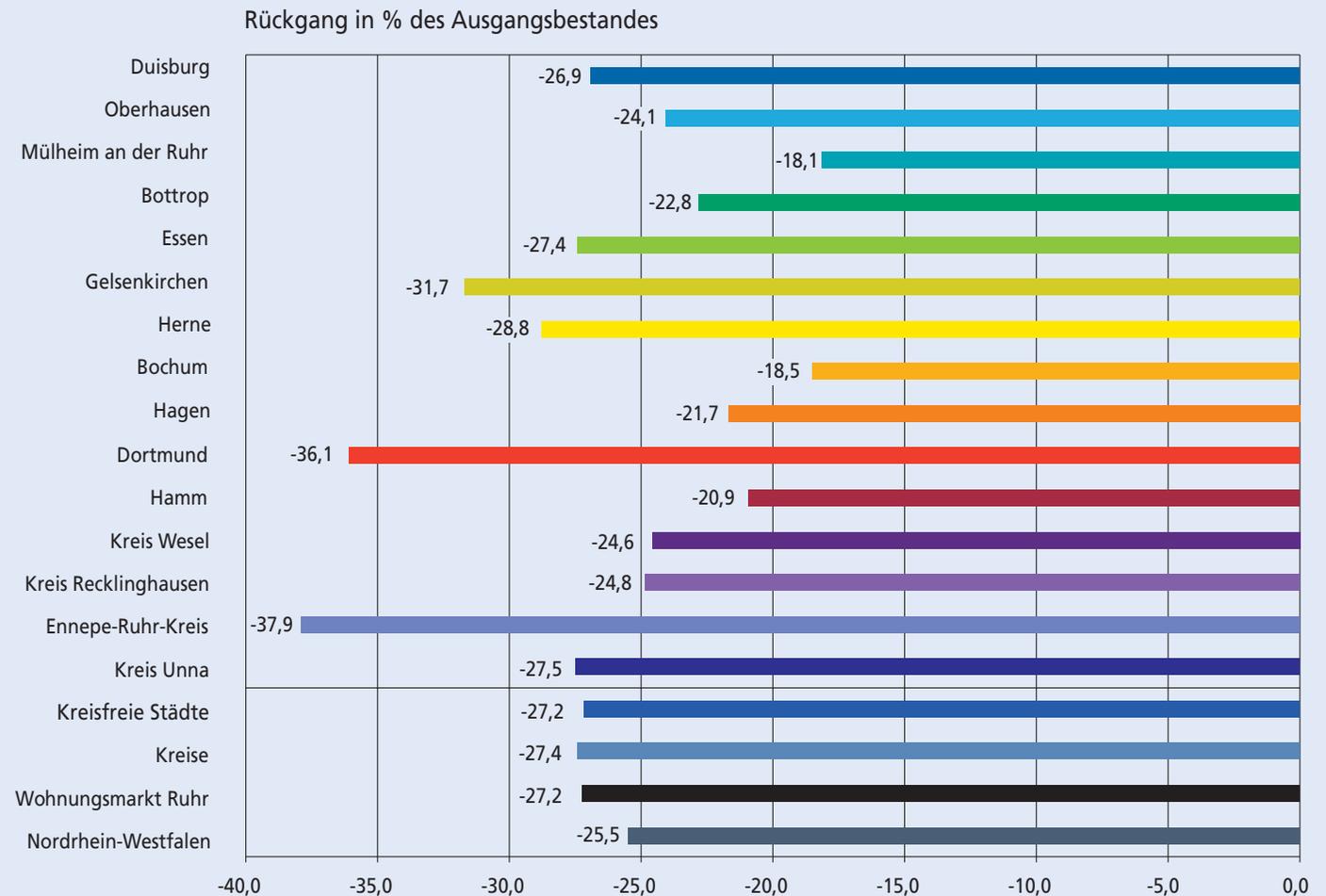
hier: Einsatz der Mittelkontingente

Der demographische Wandel sowie die erklärten Klimaschutzziele der Bundesregierung (Verringerung von CO₂-Emissionen durch nicht gedämmte Wohngebäude) erfordern gerade auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit seinem hohen Anteil älterer Wohngebäude erhebliche Investitionen durch die Hauseigentümer.

Auf Landesebene wird daher seit einigen Jahren als zusätzlicher Investitionsanreiz neben den Förderaktivitäten des Bundes durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Darlehen) ein eigenes Förderprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung von Barrieren (aktuell: RL BestandsInvest 2011) angeboten.

Wie schon in den Jahren zuvor ist jedoch festzustellen, dass die den Kommunen vom Land zur Verfügung gestellten Mittelkontingente zur energetischen Nachrüstung weiterhin kaum von den Investoren/Hauseigentümern angenommen werden. Kreisfreie Städte und Kreise unterscheiden sich hinsichtlich dieser Einschätzung des Mittelabflusses nicht. Selbst aus dem Kreis Unna – hier wurde in Kooperation mit der Kreishandwerkerschaft Hellweg im August 2008 eine Beratungsinitiative „Energetische Nachrüstung“ gestartet – sind keine zufriedenstellenden Förderaktivitäten zu vermeiden.

Abb. 10: Voraussichtliche Entwicklung des mit öffentlichen Landesmitteln geförderten Mietwohnungsbestandes, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2029



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

Als wesentliche Hinderungsgründe für den Fördertatbestand „Verbesserung der Energieeffizienz“ können folgende Punkte vermutet werden:

- Die Forderung zur Durchführung von mindestens drei Maßnahmen (so genanntes Maßnahmenpaket) ist zwar unter energetischen Gesichtspunkten sinnvoll, schreckt jedoch insbesondere Privateigentümer von Wohngebäuden ab (z. B. aufgrund der damit verbundenen finanziellen Belastungen).
- Insbesondere älteren Eigentümern wird seitens der Kreditinstitute der erforderliche Hypothekenrahmen für derartig umfangreiche Maßnahmen nicht ohne weiteres gewährt.
- Die Förderung aus Landesmitteln erfolgt als Darlehen und unter der Voraussetzung, dass Fachfirmen die Maßnahmen ausführen, d. h. es ist keine Selbsthilfe möglich. Auch dies führt zu einer stärkeren finanziellen Belastung als dies z. B. früher beim Energiesparprogramm (ESP) der Fall war.
- Selbstgenutzte Eigentumsmaßnahmen können nur gefördert werden, wenn der Eigentümer bestimmte Einkommensgrenzen einhält; darüber hinaus ist ein Eigenkapitalanteil von 15 % erforderlich.
- Mietobergrenzen und Belegungsbindungen sind wahlweise für 10 oder 15 Jahre einzuhalten.
- Die einzuhaltenden Mietobergrenzen sind nicht überall den einzelnen Mietniveaus in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten angepasst; im freifinanzierten Bereich liegen die Mietniveaus zum Teil bereits vor der Modernisierung deutlich höher.
- Als oft genanntes Problem: Die entstehenden Kosten können nicht in vollem Umfang auf die Miete umgelegt werden. Dies ist zwar aus Gründen des Mieterschutzes zu begrüßen, hemmt aber ebenfalls die Investitionsbereitschaft sowohl von Einzeleigentümern als auch von Wohnungsunternehmen.

Auch für den Fördertatbestand „Reduzierung von Barrieren“ muss festgestellt werden, dass das zur Verfügung stehende Mittelkontingent kaum ausgeschöpft wird. Nach Hinweisen aus der Wohnungswirtschaft bzw. Vertretern von Haus & Grund wird die Förderquote und Förderhöhe dieses Programms (50 % bei max. 15.000 €/WE) als zu gering empfunden. Die vorgenannten Punkte sind dem Landesministerium bekannt.

2.4 Fazit

Die kurz- und langfristige Entwicklungsdynamik der Bautätigkeit hat insgesamt weiter nachgelassen. Gleichwohl ist die höhere Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin ein Indiz für die Attraktivität der „eigenen vier Wände“ in Form eines Eigenheims.

Aufgrund des relativ geringen Anteils von Neubauten gewinnt der Wohnungsbestand zunehmend an Bedeutung. Der große Anteil älterer Bausubstanz – der überwiegende Teil der Wohngebäude auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist mehr als 40 Jahre alt – zwingt zusammen mit dem demographischen Wandel und dem Klimaschutz zum Handeln.

Da entsprechende Maßnahmen nicht immer im Bestand möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein werden, wird Wohnungsneubau auch künftig erforderlich sein. Allerdings sollte bei der Planung neuer Wohngebiete das Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung, die Nachnutzung geeigneter Brachflächen sowie die maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Baustrukturen weiterhin hohe Priorität haben. Außerdem wird der Wohnungsneubau bei rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltezahlen künftig zu Angebotsüberhängen führen und in der Folge entsprechende Wohnungsabgänge erforderlich machen.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich – ähnlich wie im Land NRW –

weiter erheblich verringert. Dieser Ausfall von Belegungsbindungen konnte weder in der Vergangenheit noch wird er in der Zukunft durch Neuförderungen auch nur annähernd ausgeglichen werden. Gleichwohl wird preiswerter Wohnraum weiterhin zur Verfügung stehen, weil Mieterhöhungen nach Wegfall der Mietpreisbindung auf dem entspannten Wohnungsmarkt Ruhr nicht pauschal durchsetzbar sind.

Insgesamt wird sich die zahlenmäßig rückläufige Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes auch in Zukunft weiter fortsetzen – wenn auch nach aktuellen Prognosen nicht mehr ganz so dramatisch wie im letzten Bericht (2009) dargestellt.

Nachdem in den letzten Jahren die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen kontinuierlich abgebaut worden sind, hat das Land mit dem WFNG NRW einen ersten Schritt zur Stärkung der kommunalen Eingriffsmöglichkeiten getan. Hier sind zweifellos weitere Verbesserungen aus Sicht der Kommunen und Wohnungswirtschaft erforderlich und befinden sich zum Teil in der politischen Diskussion (z. B. Zweckentfremdungsverordnung, Gebietskulisse).

3. Bedarf und Nachfrage

3. Bedarf und Nachfrage

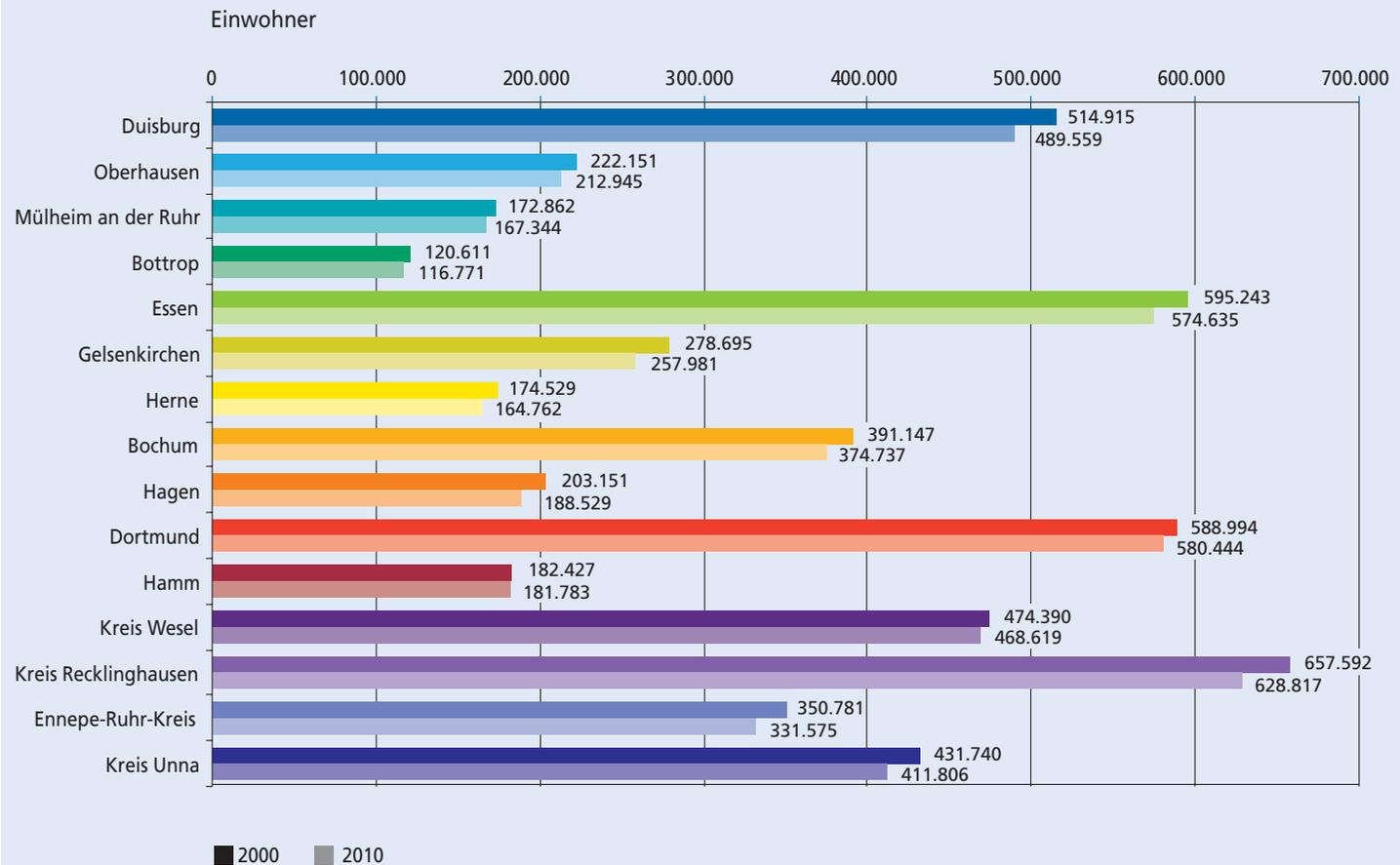
Die Bevölkerung bildet zum einen die Grundlage für die Zahl der Haushalte, zum anderen lassen sich aus ihren einzelnen Komponenten und ihrer Struktur qualitative Aspekte des Wohnungsbedarfs ableiten. Anhand der Analyse der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt sich, welche Bedeutung die Wanderungen und der Saldo aus Geburten und Sterbefällen an der Gesamtentwicklung haben und welche Altersgruppen – als Träger altersspezifischer Wohnansprüche – sich anteilig und in ihrer absoluten Zahl in welcher Weise entwickelt haben bzw. entwickeln werden.

Die Zahl der Haushalte, die als wesentliches Mengengerüst für den Wohnungsbedarf gilt, liegt kreisscharf durch eine Vorausberechnung von IT.NRW vor. Die aktuelle Vorausberechnung basiert auf dem Jahr 2008 und reicht bis ins Jahr 2030. Ob und in welchem Umfang sich z. B. neue Haushalte aus bestehenden Haushalten bilden, hängt auch von deren wirtschaftlicher Lage ab. Eine Betrachtung der sozioökonomischen Indikatoren wie der zur Verfügung stehenden Kaufkraft, der Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften sowie der Beschäftigtenzahl gibt einen Eindruck über die Verteilung von Wohlstand jenseits von Durchschnittswerten.

3.1 Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

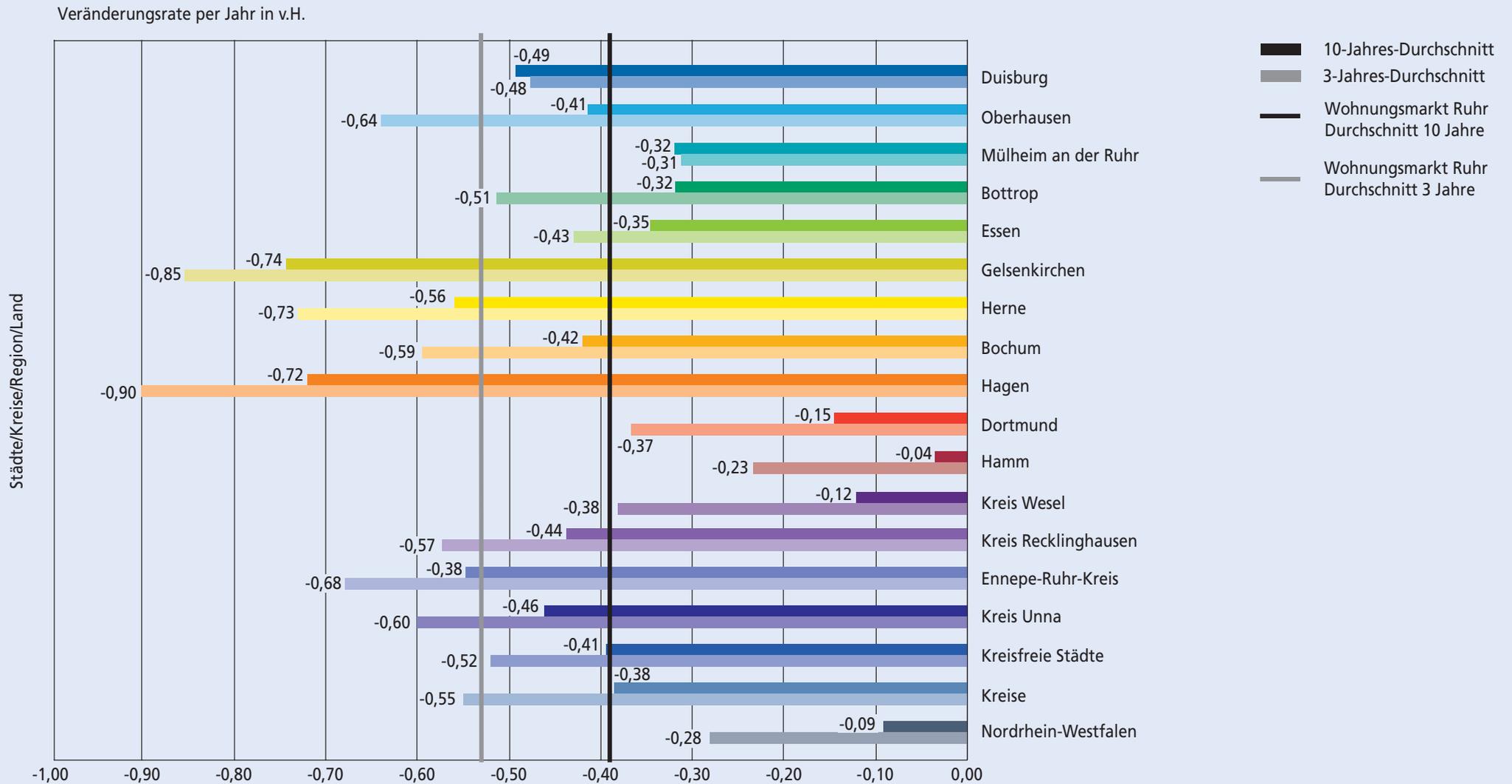
Die Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist schon seit geraumer Zeit durch einen tief greifenden demographischen Wandel gekennzeichnet, der inzwischen umgangssprachlich mit „weniger, älter, bunter“ beschrieben wird. Diese Entwicklung umfasst einen Rückgang der Bevölkerungszahl bei gleichzeitig starker Alterung und einer Zunahme der Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte; sie ist in vielen Teilen der Bundesrepublik Deutschland anzutreffen, regional aber sehr unterschiedlich ausgeprägt und innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr in den Kernstädten des Ruhrgebietes besonders stark fortgeschritten.

Abb. 11: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000 und 2010



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2000 bzw. 2007–2010



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Die Städteregion Ruhr steuert mit insgesamt 3,3 Mio. Einwohnern rund ein Fünftel der Gesamtbevölkerung des einwohnerreichsten Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (17,9 Mio.) bei. Die Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna stellen mit 1,9 Mio. Einwohnern ungefähr ein Zehntel der Landesbevölkerung. Der Wohnungsmarkt Ruhr summiert sich somit auf 5,2 Mio. Einwohner und macht damit nahezu ein Drittel der Gesamtbevölkerung in NRW aus.

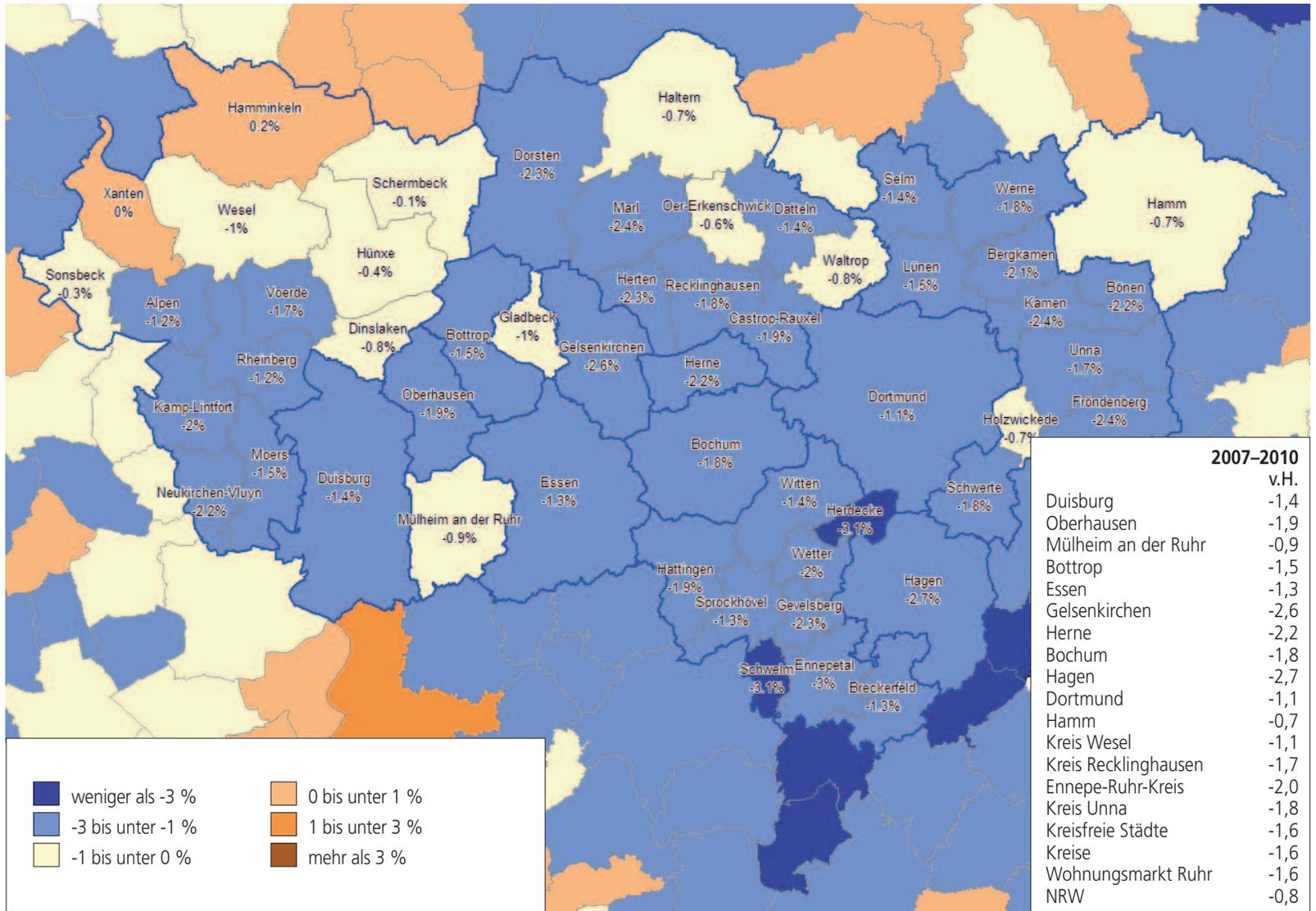
Abb. 11 (S. 29) zeigt den 10-Jahresvergleich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und macht den generellen Bevölkerungsrückgang deutlich. Die größten Städte in dieser Region sind Dortmund mit rund 580.000 und Essen mit 575.000 Einwohnern, die kleinsten sind Bottrop mit 117.000 sowie Herne und Mülheim an der Ruhr mit jeweils knapp unter 170.000 Einwohnern. Der einwohnerstärkste Kreis ist Recklinghausen mit 630.000 und der Kreis mit den wenigsten Einwohnern ist der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 331.000 Einwohnern. Im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht konnte das Land Nordrhein-Westfalen im 10-Jahresvergleich noch eine leichte Einwohnersteigerung verzeichnen. Dies ist im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2010 nicht mehr der Fall. Der generelle Bevölkerungsverlust von 165.000 Einwohnern im Land spiegelt sich auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (-209.000 Einwohner) wider. Hier sind die Kreise mit 74.000 Einwohnern und die kreisfreien Städten mit 135.000 Einwohnern betroffen. Die Abnahmen variieren bei den kreisfreien Städten zwischen 644 Einwohnern in Hamm, das im letzten Betrachtungszeitraum noch einen Bevölkerungsgewinn verzeichnen konnte, und 20.714 Einwohnern in Gelsenkirchen. Bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl mussten neben Gelsenkirchen (-7,4 %) auch Hagen (-7,2 %) und Herne (-5,6 %) die größten Einwohnerverluste hinnehmen. Absolut betrachtet haben die Städte Duisburg (-25.356), Gelsenkirchen (-20.714) und Essen (-20.608) im Zeitraum 2000 bis 2010 die meisten Einwohner verloren.

Auf Kreisebene liegt das Spektrum zwischen -1,2 % in Wesel und -5,5 % im Ennepe-Ruhr-Kreis. Nach absoluter Betrachtung verliert der Kreis Recklinghausen (-28.775) vor den Kreisen Unna (-19.934) und Ennepe-Ruhr (-19.206) die meisten Einwohner. Während in den kreisfreien Städten im 10-Jahres-Vergleich alle eine negative Entwicklung erleben, gibt es bei den kreisangehörigen Gemeinden durchaus auch positive Trends.

Im Kreis Wesel ist bei sechs von 13 kreisangehörigen Städten und Gemeinden, insbesondere bei Xanten (+4,8 %) und Sonsbeck (+3,0 %), ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Die übrigen sieben Gemeinden verloren gemäß dem allgemeinen Trend. Im Kreis Recklinghausen kann nur Haltern am See mit +2,7 % einen Bevölkerungszuwachs melden. Die restlichen Städte müssen auch hier Einbußen bei den Bevölkerungszahlen verbuchen. Besonders betroffen sind hier die Städte Herten (-7,0 %), Marl (-6,1%) und Dorsten (-5,3 %). Der Trend setzt sich auch im Ennepe-Ruhr-Kreis fort. Unter den neun Städten und Gemeinden geht nur Breckerfeld als Gewinner (+1,7 %) hervor. Starke Verluste verzeichnen Ennepetal (-9,6 %) und Schwelm (-6,4 %). Im Kreis Unna verbuchen alle zehn Städte und Gemeinden eine negative Bevölkerungsentwicklung. Unna (-6,8 %), Schwerte (-5,1 %) und Lünen (-4,9 %) führen die Liste der Einwohnerrückgänge im Kreis an. Bezogen auf den 3-Jahreszeitraum 2008 bis 2010 ist die durchschnittliche jährliche Veränderungsrate in allen Städten und Kreisen, bis auf Duisburg und Mülheim an der Ruhr, sowie in der Zusammenfassung der Städteregion, der vier Kreise, des Wohnungsmarktes Ruhr und im Land Nordrhein-Westfalen negativer ausgefallen als im 10-Jahres-Spektrum (vgl. Abb. 12). Gegenüber dem Betrachtungszeitraum des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichts haben sich die Städte Oberhausen, Bochum und Dortmund sowie die Kreise Wesel und Reckling-

hausen im 3-Jahreszeitraum weiter verschlechtert (vgl. Karte 5). Allein Duisburg kann einen leichten Rückgang der Einwohnerverluste um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorbericht für sich verbuchen. Die höchsten Verluste müssen Hagen mit 2,7 %, Gelsenkirchen mit 2,6 % und Herne mit 2,2 % hinnehmen. Auf Kreisebene sind Herdecke und Schwelm mit -3,1 %, Ennepetal mit -3,0 % und Marl mit -2,4 % deutlich von Einwohnerrückgängen betroffen. Lediglich die kreisangehörigen Gemeinden Hamminkeln (+0,2 %) und Xanten (0,0 %) verzeichnen keine Bevölkerungsverluste.

Karte 5: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2007–2010



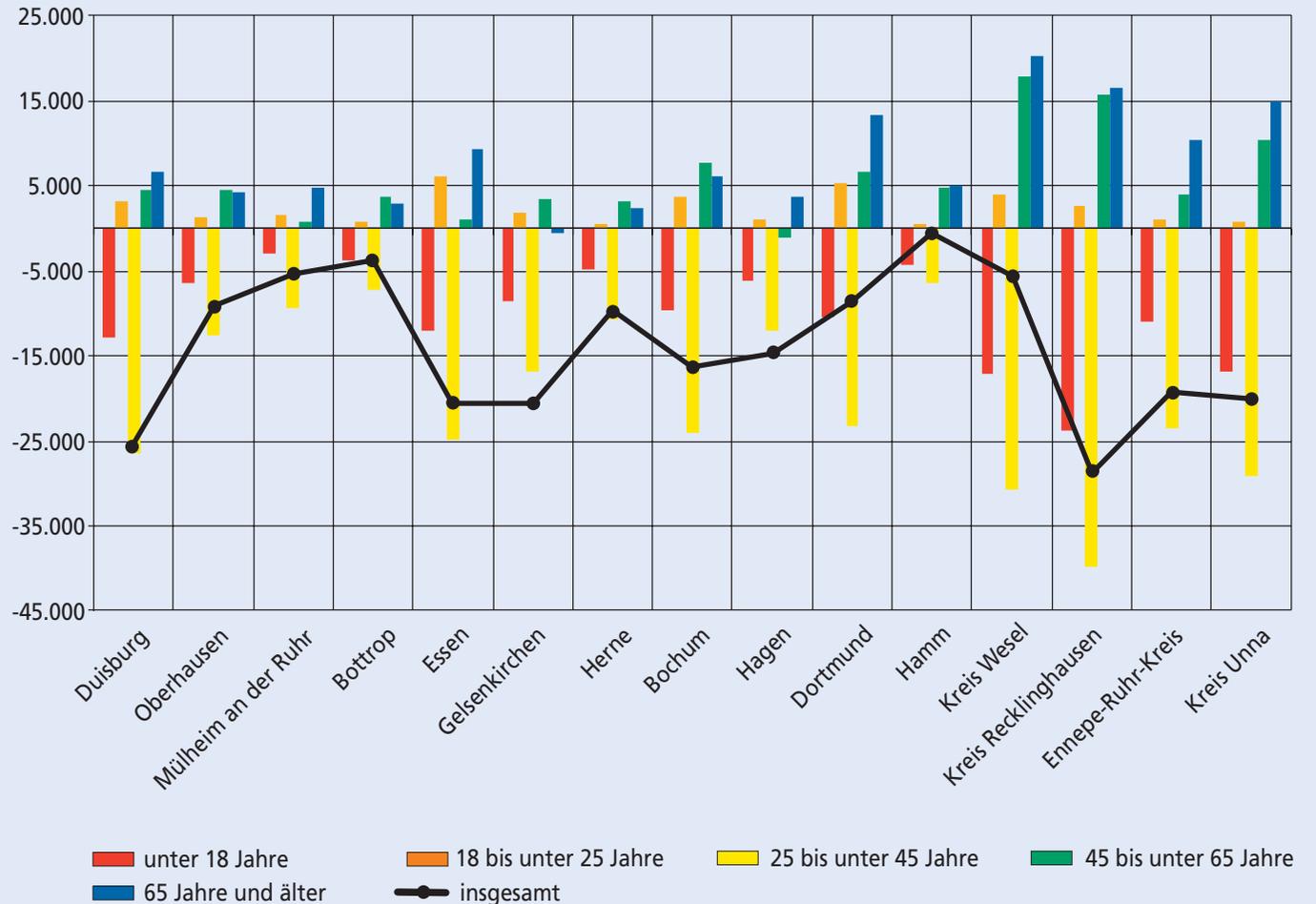
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

3.1.1 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Begleitet wird der Bevölkerungsrückgang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung (vgl. Abb. 13). Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren hat im Jahre 2010 einen Anteil von 21,4 % an der Gesamtbevölkerung erreicht und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 20,3 %. Dabei haben sowohl der Landesdurchschnitt als auch der Durchschnitt für die Städte-region Ruhr gegenüber 2006 zugelegt.

Bei den kreisfreien Städten weist Mülheim an der Ruhr bei den 65-Jährigen und Älteren mit 24,0 % den höchsten und die Stadt Hamm mit 19,6 % den niedrigsten Anteil auf. Bei den Kreisen fällt der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 22,6 % auf. Er liegt mit diesem Anteil über den Werten des Landes und des Wohnungsmarktes Ruhr. Die Stadt Herdecke weist mit 23,8 % den höchsten Wert bei den 65-Jährigen und Älteren innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr auf. In den zurückliegenden zehn Jahren ist die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 12,1 % bzw. um 119.172 Personen angewachsen. Im Kreis Wesel mit deutlichen 25,8 %, insbesondere in den kreisangehörigen Gemeinden Xanten, Schermbeck und Hamminkeln bei über 30 %, als Ausnahme ist Gelsenkirchen mit -0,9 % (rd. -480 Personen) zu erwähnen.

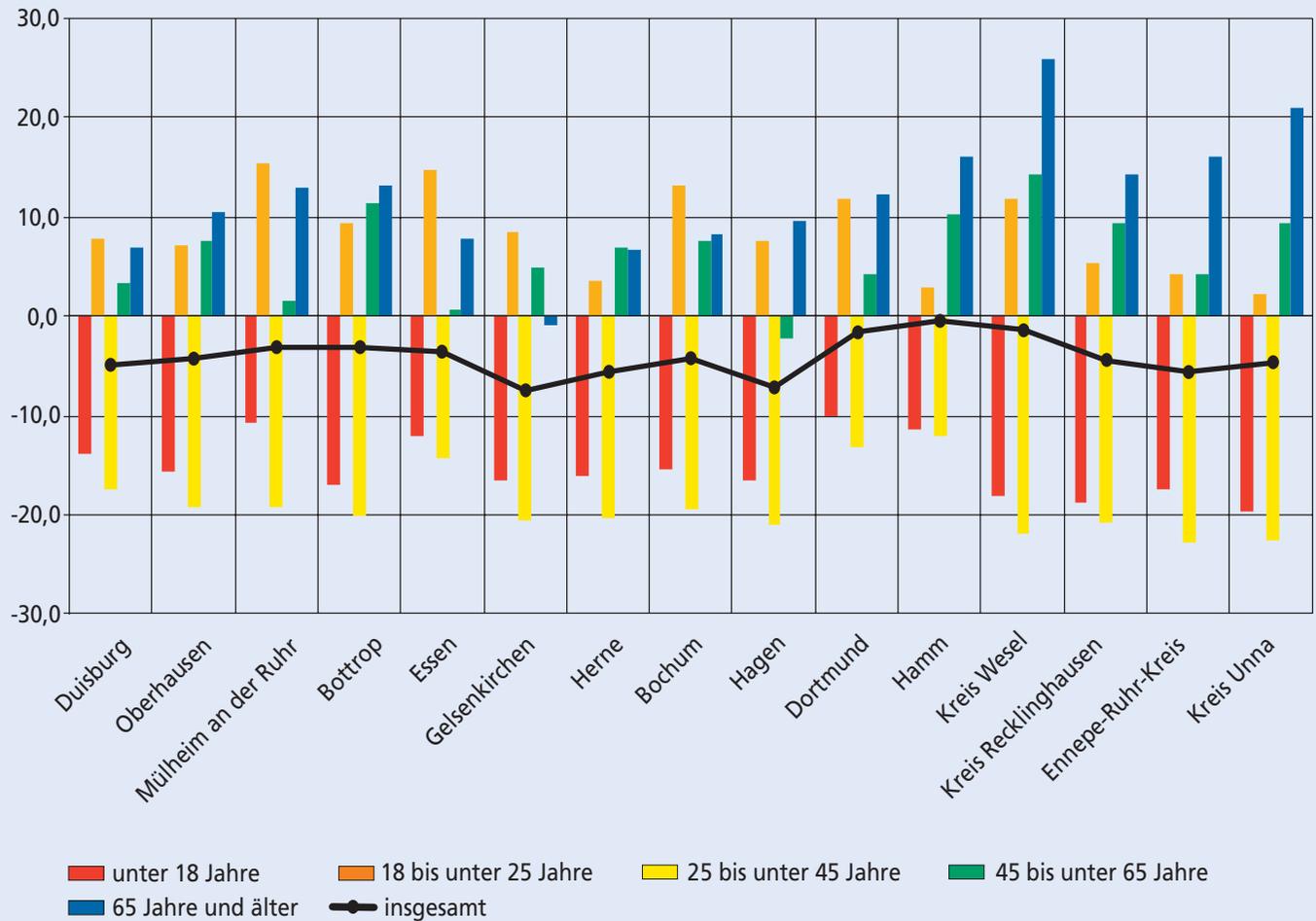
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (absolut), Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2010



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW



Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (Anteile), Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2010



Die insgesamt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr festzustellende Zunahme des Seniorenanteils fällt jedoch geringer aus als die des Landes Nordrhein-Westfalen (18,3 %). Dies liegt daran, dass der gesamtgesellschaftliche Alterungsprozess vor allem in der Städtereion Ruhr bereits weiter vorangeschritten ist und das übrige Land diese Entwicklung noch nachvollzieht. Im Gegensatz zur Entwicklung der älteren Bevölkerung ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sowohl bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren als auch bei der Bevölkerung im Alter von 25 bis unter 45 Jahren (die in hohem Maße Familien repräsentieren) ein erheblicher prozentualer Rückgang in allen Städten und Kreisen zu verzeichnen. Insbesondere in den Städten Hagen, Gelsenkirchen und Herne sowie im Kreis Unna sind die größten prozentualen Rückgänge im Vergleich von 2000 zu 2010 zu beobachten (vgl. Abb 14).

Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (überwiegend Auszubildende und Studierende) hat in allen Kommunen, insbesondere in Mülheim an der Ruhr und den Universitätsstädten Essen, Bochum, Dortmund und Duisburg, zugenommen. Gleiches gilt für die Kreise, wobei der Kreis Wesel die höchsten Zuwächse zu verzeichnen hat. Eher geringere Zuwächse verzeichnen die Städte Herne (+3,6%) und Hamm (+2,9 %). Das Spektrum liegt zwischen +2,9 % in Hamm und +15,3 % in Mülheim an der Ruhr. Bei der Betrachtung der Gemeindeebene innerhalb der Kreise fallen Xanten mit +25,5 % und Werne mit -4,9 % auf. Im Vergleich zum Jahr 2000 hat die Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen in allen Städten und Kreisen zugelegt, Ausnahme Hagen (-2,3 %). Im Kreis Wesel (+14,2 %) sind insbesondere die Gemeinden Sonsbeck (+30,9 %), Alpen (+27,6 %) und Xanten (+26,5 %) zu nennen.

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

3.1.2 Geburten, Sterbefälle und Wanderungen

Die Bevölkerungsverluste auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind im Zeitraum von 2008–2010 vor allem auf die so genannte natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. auf einen bereits lange andauernden Sterbefallüberschuss zurückzuführen. In der Region werden zu wenige Kinder geboren, als dass die Zahl der Sterbefälle ausgeglichen werden könnte.

Die Zahl der Geburten wird durch sich verändernde Lebensmuster bestimmt, von der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, vom Rollenverständnis von Frau und Mann, von der Größe der potenziellen Elterngeneration, vom Einkommen und von den Betreuungsmöglichkeiten für die Kinder.

Im Ergebnis werden heute weniger Kinder geboren als früher und die Familien sind kleiner geworden. Allein in den Jahren von 2008 bis 2010 hat die Bevölkerungszahl auf dem Wohnungsmarkt Ruhr aufgrund dieser natürlichen Bevölkerungsentwicklung um rund 66.000 Einwohner abgenommen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Bevölkerungsabnahme aufgrund des Sterbeüberschusses in naher Zukunft ausgleichen lässt.

Selbst Wanderungsgewinner wie Mülheim an der Ruhr, Essen und Hamm können die Sterbefälle nicht mit Zuzügen ausgleichen. Die oben dargestellten Ergebnisse setzen sich in NRW und den Teilräumen des Wohnungsmarktes Ruhr fort. Der im letzten Berichtszeitraum noch positive Wanderungssaldo in NRW (41.909) hat sich trotz eines im Jahre 2010 vorliegenden Wanderungsgewinns umgekehrt (-20.989). Über die Hälfte des NRW-Bevölkerungsverlustes resultiert aus dem Wohnungsmarkt Ruhr. Innerhalb der Kreise ergibt sich ein ähnliches Bild.

Abb. 15: Bevölkerungsbilanz nach kreisfreien Städten und Kreisen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2010

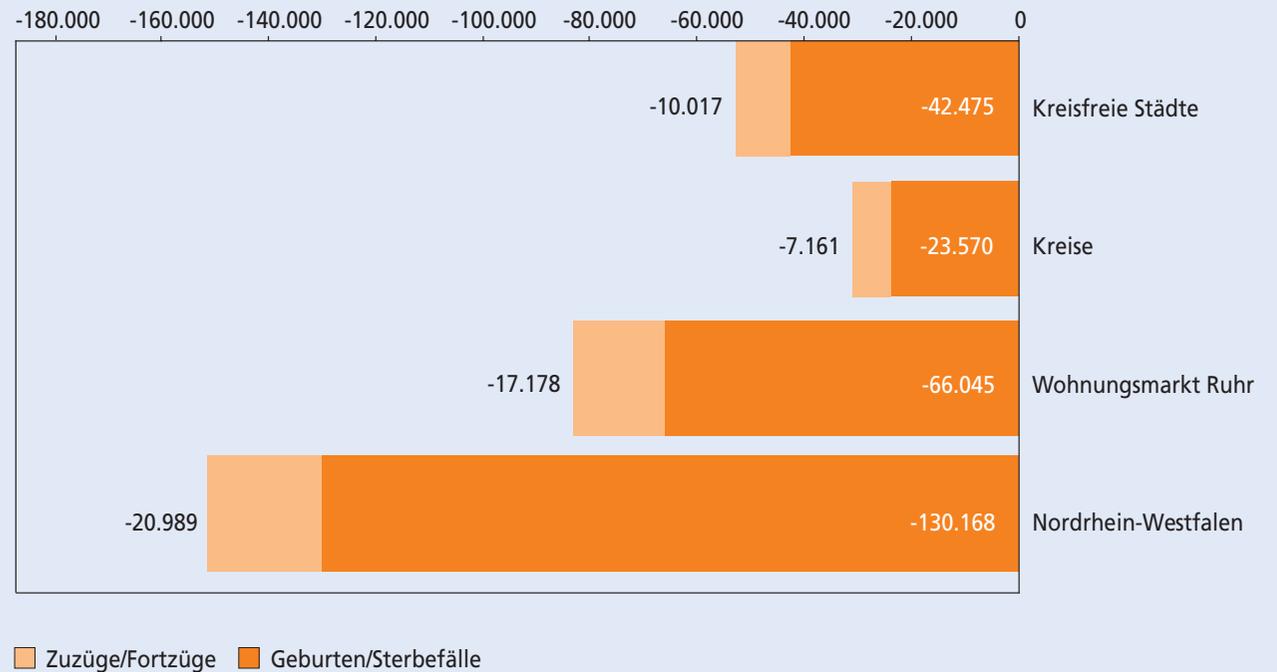
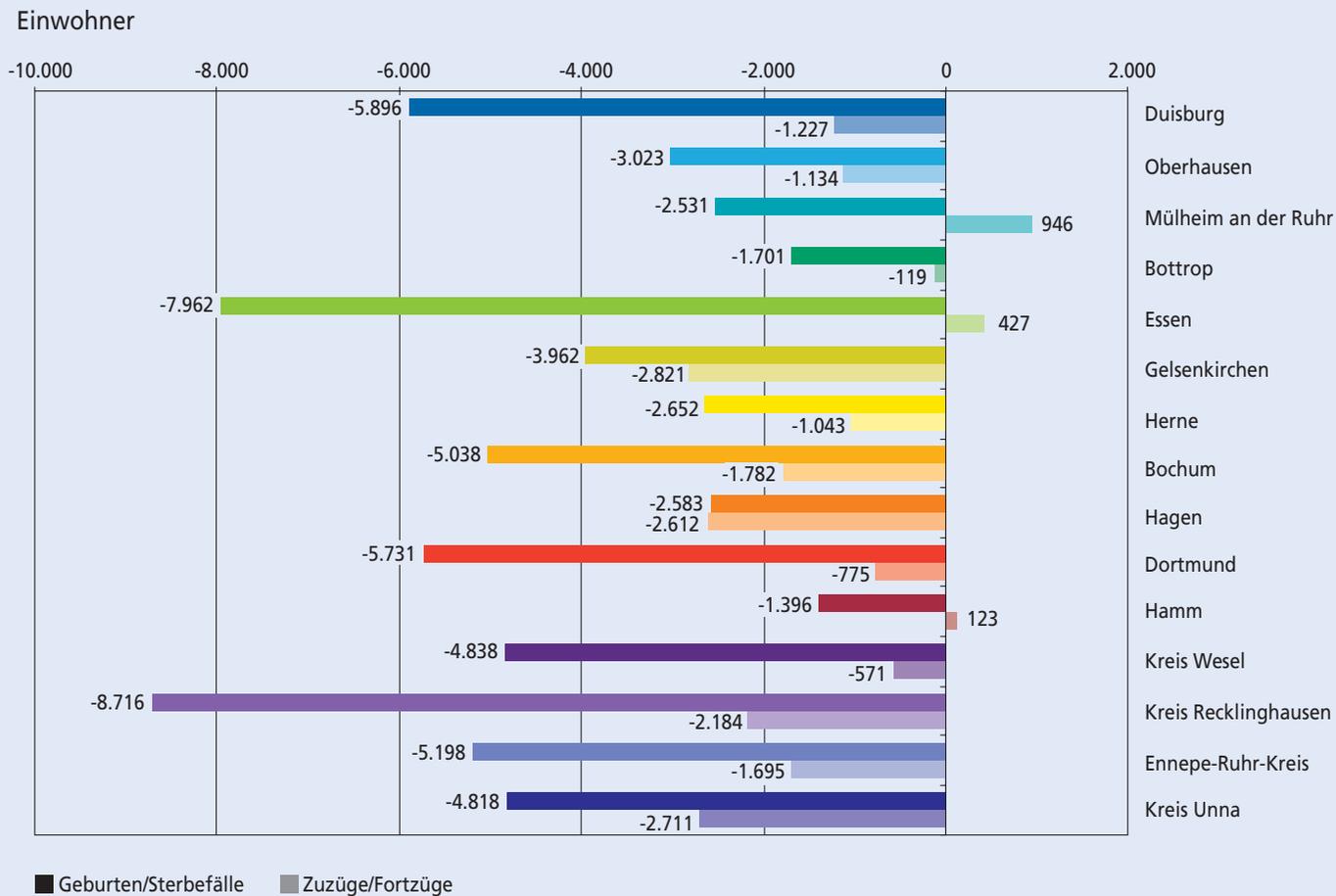


Abb. 16: Salden aus natürlicher Bevölkerungsbewegung und Wanderungen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2010



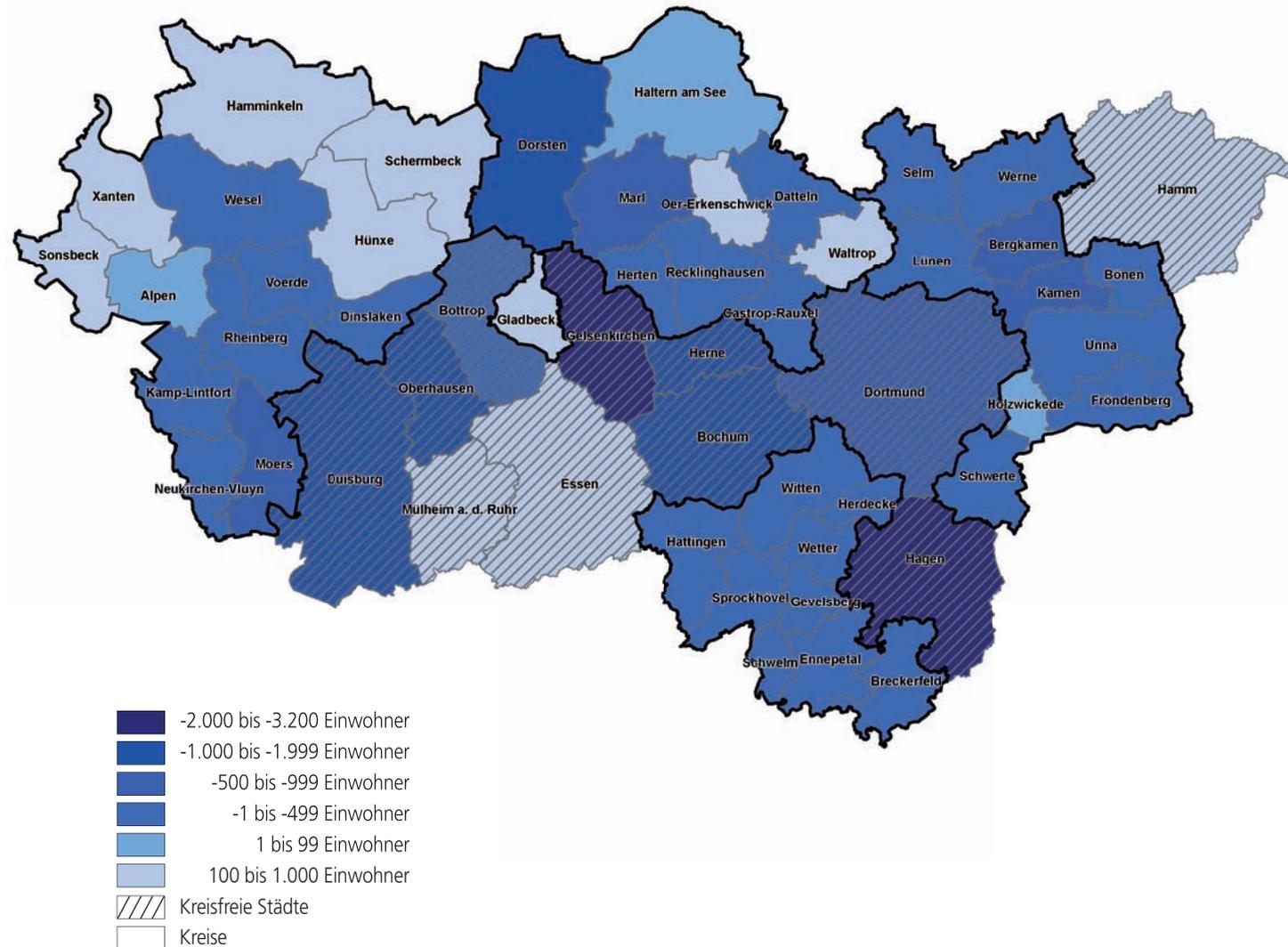
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Betrachtet man ausschließlich die Wanderungssalden, so ergeben sich unterschiedliche Ziel- und Quellgebiete. Im Kreis Wesel weisen die ehemaligen Zielgebiete der Suburbanisierung wie Moers (-564), Kamp-Lintfort (-375), Neukirchen-Vluyn (-257) und Voerde (-198) die größten Wanderungsverluste auf, während Xanten (+317), Hamminkeln (+210), Hünxe (+191) und Schermbeck (+136) Zuwächse verbuchen können. Im Kreis Recklinghausen verlieren Dorsten (-1.084), Marl (-900), Herten (-437) und Recklinghausen (-372). Wanderungsgewinner sind Gladbeck (+272), Oer-Erkenschwick (+271) und Waltrop (+171). Im Ennepe-Ruhr-Kreis kann keine Gemeinde einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen. Ennepetal (-449), Herdecke (-351) und Schwelm (-261) führen die Liste der Wanderungsverlustkommunen an. Im Kreis Unna hat Holzwickede (+89) als einzige Gemeinde einen positiven Wanderungssaldo. Kamen (-617) und Bergkamen (-614) verbuchen die höchsten Wanderungsverluste. Ob letztlich der ländliche Raum eine höhere Anziehungskraft ausübt oder die Wanderungssalden Zeichen einer weiteren Suburbanisierung in den angrenzenden „Speckgürtel“ sind, stellen mögliche Thesen dar, die noch durch eine gesonderte regionale Wanderungsanalyse untersucht werden könnten.

3.1.3 Einwohner mit Migrationshintergrund

Wie schon im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht ausgeführt, stellt die Heterogenisierung der Bevölkerung bzw. die Zunahme der Zahl und des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund¹¹ für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung – und damit auch für die Wohnungspolitik – eine besondere integrative Herausforderung dar¹². Einzelne kommunale Auswertungen zeigen, dass der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund stark gestiegen ist. Da diese Bevölkerungsgruppe im Durchschnitt jünger ist und gegenwärtig mehr Kinder bekommt als die deutsche Bevölkerung, werden ihr Anteil und ihre Anzahl in Zukunft wahrscheinlich noch zunehmen¹³. Disparitäten zwischen diesen beiden Bevölkerungsgruppen z. B. hinsichtlich des geringeren Bildungserfolgs (schulische und berufliche Bildung), der höheren Arbeitslosigkeit und des häufigeren Bezugs von Transferleistungen haben auch Folgen auf sozialräumlicher Ebene bzw. spiegeln sich in einer ungleichen Verteilung der Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet, zum Teil mit Tendenzen zur Segregation, wider. Dort, wo die meisten armen „Inländer“ leben, wohnen auch die meisten Ausländer und dort gibt es inzwischen auch die meisten Kinder¹⁴.

Karte 6: Wanderungssaldo, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2008–2010



¹¹ Das Statistische Bundesamt definiert die Bevölkerung mit Migrationshintergrund als „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“. Nach dieser Definition geben nur Ausländer sowie eingebürgerte Immigranten der ersten Generation die Zugehörigkeit zu dieser Kategorie an ihre Kinder weiter.

¹² Zum Thema „Soziale und ethnische Segregation“ vgl. Exkurs auf den Seiten 82–86

¹³ Diese Annahme unterstellt eine unveränderte bzw. keine Anpassung an die Geburtenrate der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund.

¹⁴ vgl. hierzu auch Mäding, Heinrich: Demographische Veränderungen und ihre Konsequenzen für städtische Politik und Verwaltung; Frankfurter Statistische Berichte 1, 2006, S. 38

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

In vielen Gebieten des Wohnungsmarktes Ruhr wurde versucht, u. a. mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, der Gefahr sozialer und räumlicher Segregation entgegen zu wirken. Seit dem Jahr 2002 sind in Nordrhein-Westfalen aus dem Programm „Stadtumbau West“ auch einige Modellvorhaben in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Zuwanderern gefördert worden.

Die Wohnsituation von Migranten kann nach Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes¹⁵ anhand folgender Formel beschrieben werden: Personen mit Zuwanderungsgeschichte wohnen häufig in älteren Häusern mit mehr Wohneinheiten, auf weniger Quadratmetern und zu einem höheren Quadratmeterpreis.

Ausschlaggebend für die Wohnortwahl von Migranten der ersten Generation war die Nähe zu Landsleuten und etablierten Netzwerken. Der sozioökonomische Status spielte eher eine untergeordnete Rolle, da sie davon ausgingen, dass sich ihr Aufenthalt auf wenige „Gastarbeiterjahre“ beschränken würde. Siedlungsschwerpunkte sind im Ruhrgebiet auch heute immer noch die Arbeitersiedlungen aus den 60er Jahren, Altbaubestände mit Modernisierungstau und die Großwohnsiedlungen im sozialen Wohnungsbau.

Mit Blick auf die Wohnraumversorgung stellen sich ganz besondere Integrationsanforderungen: Die Wohnungen müssen nicht nur erschwinglich bleiben, sondern auch das Wohnumfeld und die wohnortnahe Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Betreuungsangebote für Ältere, lokale Ökonomie usw.) müssen, gerade wegen des häufig niedrigeren Bildungs- und Sozialstatus und der damit zum Teil einhergehenden prekären ökonomischen Lebenssituation der Migranten, besondere Beachtung finden. Die Modernisierung der Bestandswohnungen

muss eindeutig vorangetrieben, Instandhaltungsstaus müssen abgebaut und gegebenenfalls auch Energieeinsparmaßnahmen eingeleitet werden, um die Wohnungsbestände, in denen hauptsächlich Migranten leben, auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen.

Die zweite Generation der Zuwanderer legt heute gesteigerten Wert auf sozialen Status und die Bildung von Eigentum. Immer seltener akzeptieren „alteingesessene“ Migrantenfamilien Wohnungen, die unterhalb der üblichen Ausstattungs- und Instandhaltungsstandards¹⁶ liegen. Diese Tendenz wurde zuletzt überlagert durch eine neue Zuwanderungswelle aus Südosteuropa (insbesondere aus Bulgarien und Rumänien), wie sie z. B. in der Dortmunder Nordstadt oder in Duisburg-Hochfeld zu beobachten ist. Dabei handelt es sich um eine Armutswanderung innerhalb der EU, die die bisher erzielten Integrationserfolge nicht nur in Frage stellt, sondern erneut „überforderte Nachbarschaften“ erwarten lässt. Hier sind besondere Handlungs- und Integrationsanstrengungen erforderlich.

Bei der Betrachtung der ersten Einwanderergeneration darf nicht vergessen werden, dass der Anteil der älteren Migranten erheblich zugenommen hat. Ältere Menschen haben spezielle Wohnansprüche, insbesondere bei gesundheitlichen Einschränkungen, die angesichts der belastenden Arbeitsbedingungen während des Erwerbslebens als „Gastarbeiter“ auftraten. Laut Mikrozensus leben 70 % der Migranten in Deutschland in Gebäuden, die vor 1978 gebaut wurden. Es ist zu vermuten, dass viele dieser Wohnungen weder barrierefrei noch barrierearm sind und hier, ebenso wie bei der älteren deutschstämmigen Bevölkerung, ein erhöhter Bedarf an altersgerechten Wohnungen zu erwarten ist.

3.2 Bevölkerungsprognosen (-vorausberechnungen)

Prognosen über die Entwicklung der Bevölkerung sind ein wichtiges Instrument für die Abschätzung künftiger Infrastruktur- und Wohnungsbedarfe und dienen Wirtschaft, Politik und Gesellschaft für vielfältige Planungen.

Bevölkerungsvorausberechnungen werden mit einem Zeithorizont von 15 bis 50 Jahren durchgeführt. Ausgehend von den aktuell vorliegenden Bevölkerungsbestandsdaten fließen in die Berechnungen zuvor definierte Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung wie auch der Wanderungsbewegungen ein.

Alle Prognosen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch, die Zukunftsentwicklung genau vorherzusagen.

Die Güte der Vorhersagen hängt insbesondere von der Qualität der zugrundeliegenden Bevölkerungsdaten und dem Eintreffen der zugrundeliegenden Annahmen ab.

Da sich gesellschaftliche Entwicklungen ständig verändern, müssen die Annahmen und Hypothesen regelmäßig überprüft und die Prognosen neu berechnet werden.

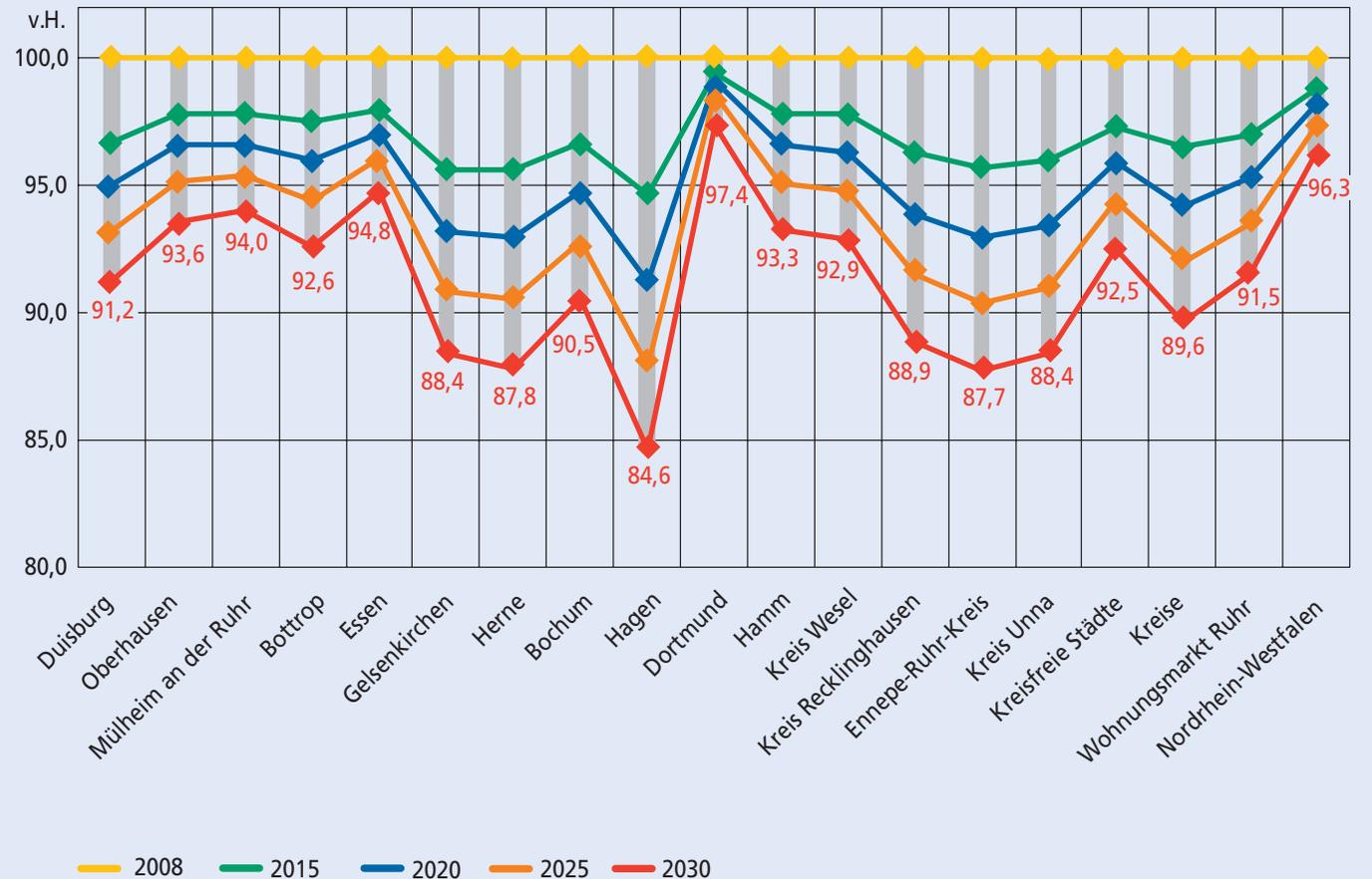
¹⁵ Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Ergebnisse des Mikrozensus 2006 – Fachserie 1 Reihe 2.2, Erschienen am 11. März 2008, Artikelnummer: 2010220067004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008

¹⁶ Quelle: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW, Difu), Expertisen zum Projekt, Darmstadt 2005

3.2.1 Gesamtbevölkerung

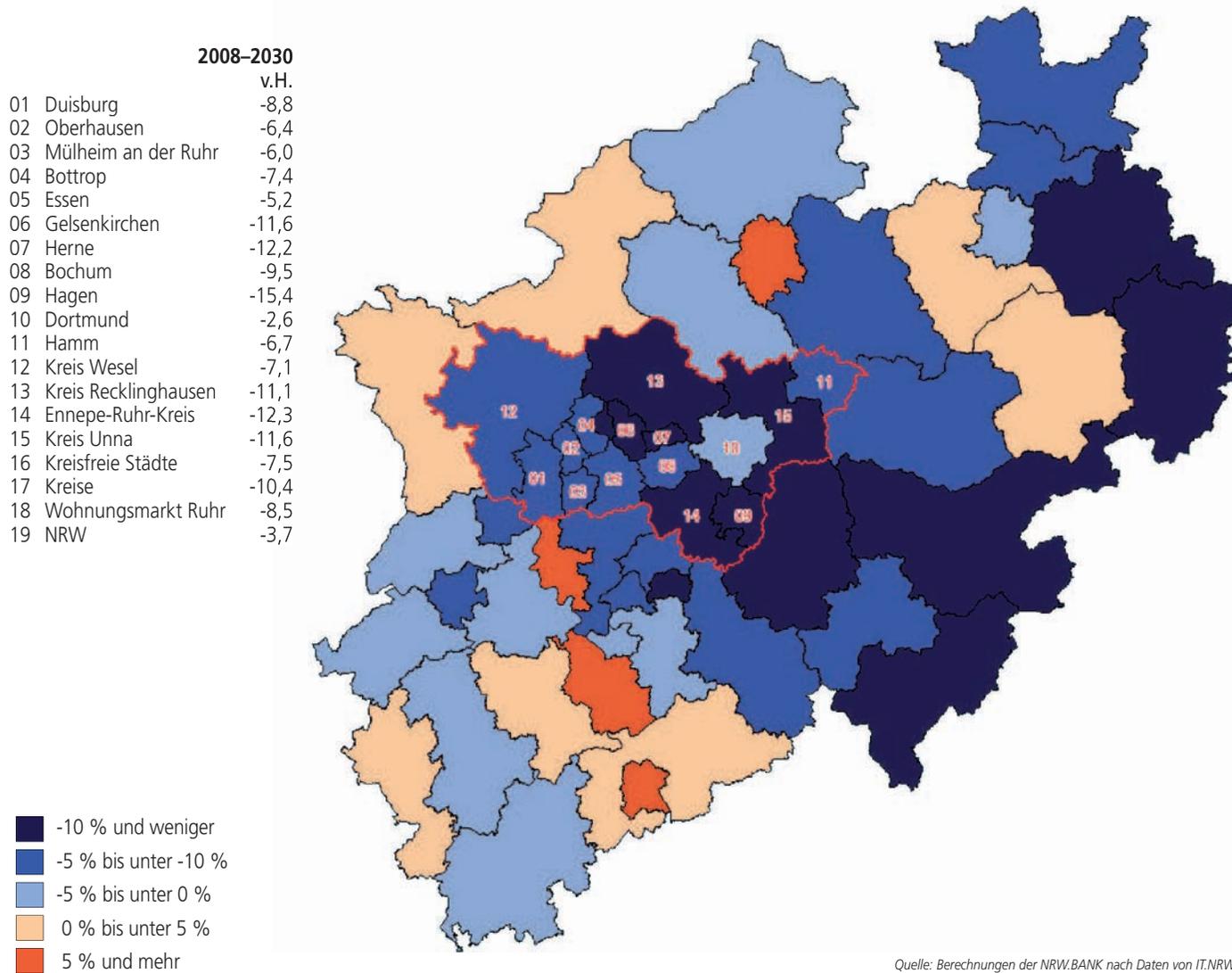
Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zeigt die angenommene Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 auf. Sie basiert auf den Bevölkerungsbestandsdaten des Jahres 2008. Die bereits im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht beschriebenen, teilweise erheblichen Einwohnerverluste in den kommenden 20 Jahren, werden auch durch die neuere Bevölkerungsvorausberechnung bestätigt. Gegenüber der Bevölkerungsvorausberechnung 2005–2025 werden die Einwohnerverluste nach der aktuelleren Vorausberechnung allerdings etwas weniger pessimistisch eingeschätzt. So war nach der Vorausberechnung (Basisjahr 2005) für die Städteregion für das Jahr 2025 ein Bevölkerungsbestand von (alle Zahlen gerundet) 3.082.000 Einwohnern (Kreise: 1.727.000, Wohnungsmarkt Ruhr: 4.809.000, NRW: 17.608.000) prognostiziert worden; die Vorausberechnung mit dem Basisjahr 2008 geht in der Städteregion im Jahr 2025 von einem Bevölkerungsbestand von 3.172.000 Einwohnern (also rd. 90.000 Einwohner mehr) aus (Kreise: 1.722.000, Wohnungsmarkt Ruhr: 4.894.000, NRW: 17.533.000). Der nach der Vorausberechnung (Basisjahr 2005) für 2025 angenommene niedrigere Bevölkerungsbestand würde danach erst nach 2030 erreicht werden. Eine generelle Trendwende zu einer wachsenden Bevölkerungszahl ist aus den neueren Vorausberechnungen – wie auch die nachfolgenden Auswertungen belegen – jedoch nicht abzuleiten. Für den Wohnungsmarkt Ruhr geht die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von einem Bevölkerungsverlust von 8,5 % gegenüber dem Wert des Jahres 2008 aus.

Abb. 17: Bevölkerungsvorausberechnung, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030 (5-Jahres-Perioden)



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 7: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, Nordrhein-Westfalen, 2008–2030



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

In der Städtereion Ruhr soll die Bevölkerung nach der Prognose um 7,5 % zurückgehen; in den vier Kreisen um 10,4 %. Im Landesdurchschnitt wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang um 3,7 % des Bevölkerungsbestandes 2008 prognostiziert; die angenommenen Bevölkerungsverluste auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen damit weit über dem Landesdurchschnitt.

Der Stadt Hagen werden bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang auf 84,6 % des Bevölkerungsbestandes von 2008 die höchsten Einwohnerverluste vorhergesagt. Die Städte Gelsenkirchen und Herne, der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie die Kreise Unna und Recklinghausen müssen sich nach der Prognose ebenfalls auf einen Bevölkerungsrückgang von über 10 % einstellen. Die geringsten Bevölkerungsverluste werden aktuell für Dortmund angenommen; der angenommene Bevölkerungsrückgang von 2,6 % bis 2030 liegt sogar unter dem durchschnittlichen Einwohnerverlust des Landes Nordrhein-Westfalen. In allen anderen Städten sowie dem Kreis Wesel werden von 2008 bis 2030 Einwohnerrückgänge zwischen 5 und 10 % prognostiziert. In absoluten Zahlen wird angenommen, dass die Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von 2008 bis 2030 um 446.500 Einwohner schrumpfen wird (Städtereion Ruhr: 251.500, Kreise: 195.000).

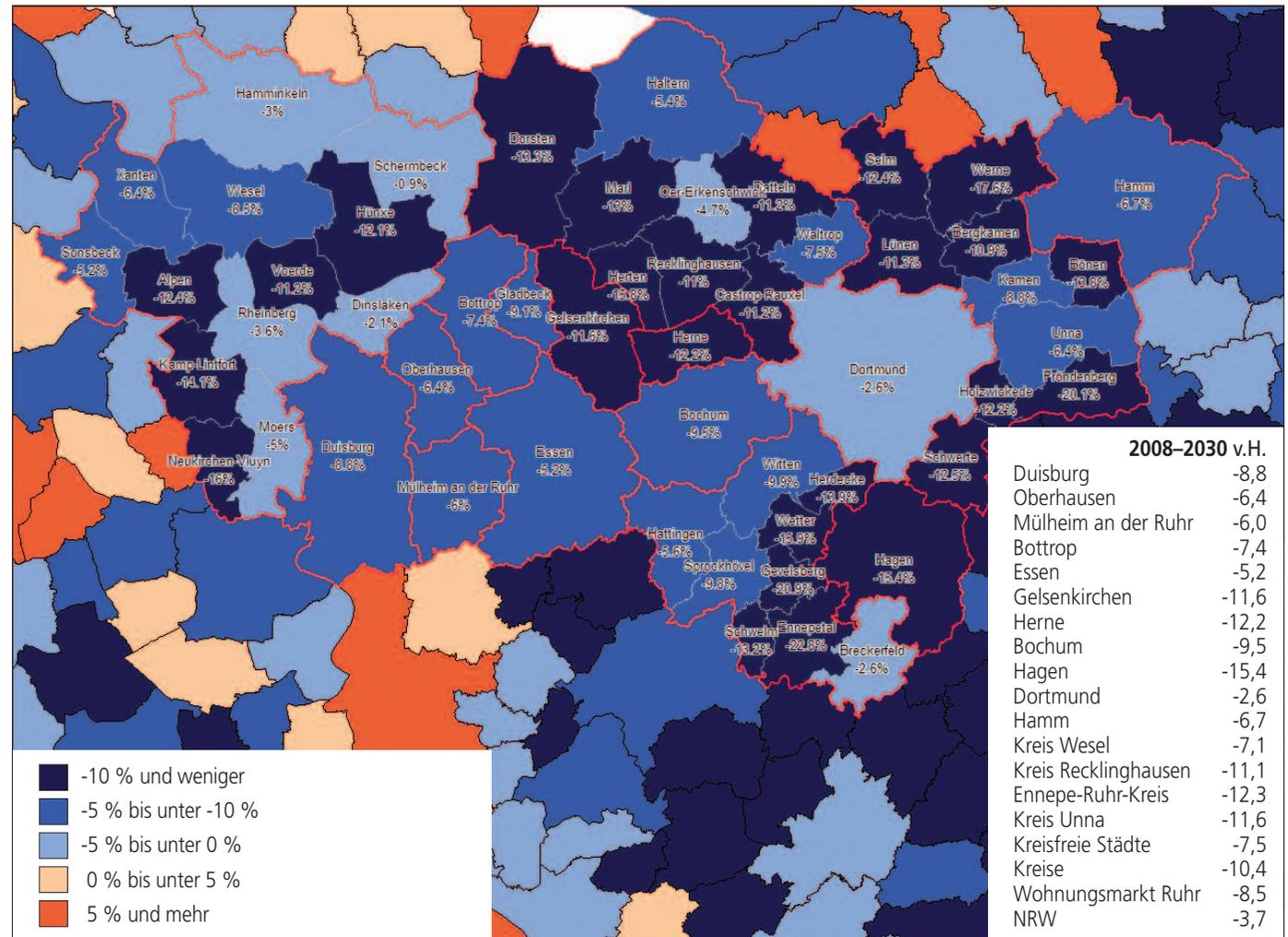
Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass die kommunalen Bevölkerungsvorausberechnungen der einzelnen Städte in der Regel andere Bevölkerungsvorausberechnungen aufzeigen. Gleichwohl bestätigen aber auch die kommunalen Vorausberechnungen tendenziell den nicht aufzuhaltenden Bevölkerungsrückgang durch den negativen natürlichen Saldo der Geburten und Sterbefälle. Durch Wanderungsgewinne kann dieser negative Saldo in keiner Kommune ausgeglichen werden.

In Karte 7 wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Städte und Kreise von 2008–2030 in fünf Kategorien dargestellt. Ein Vergleich zum Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht – in dem die gleiche Kategorisierung verwendet wurde – zeigt, dass landesweit die Zahl der Städte und

Kreise, für die Bevölkerungsgewinne prognostiziert wurden, abgenommen hat. In der Bevölkerungsprognose 2005–2025 wurden noch für 18 Kreise und Städte Bevölkerungsgewinne angenommen; die Prognose 2008–2030 erwartet nur noch für 11 Kreise und Städte Bevölkerungsgewinne (davon 7 von 0 bis 5 %); mehr als 5 % Wachstum werden wie bisher für Bonn und Köln sowie neu für Düsseldorf und Münster angenommen.

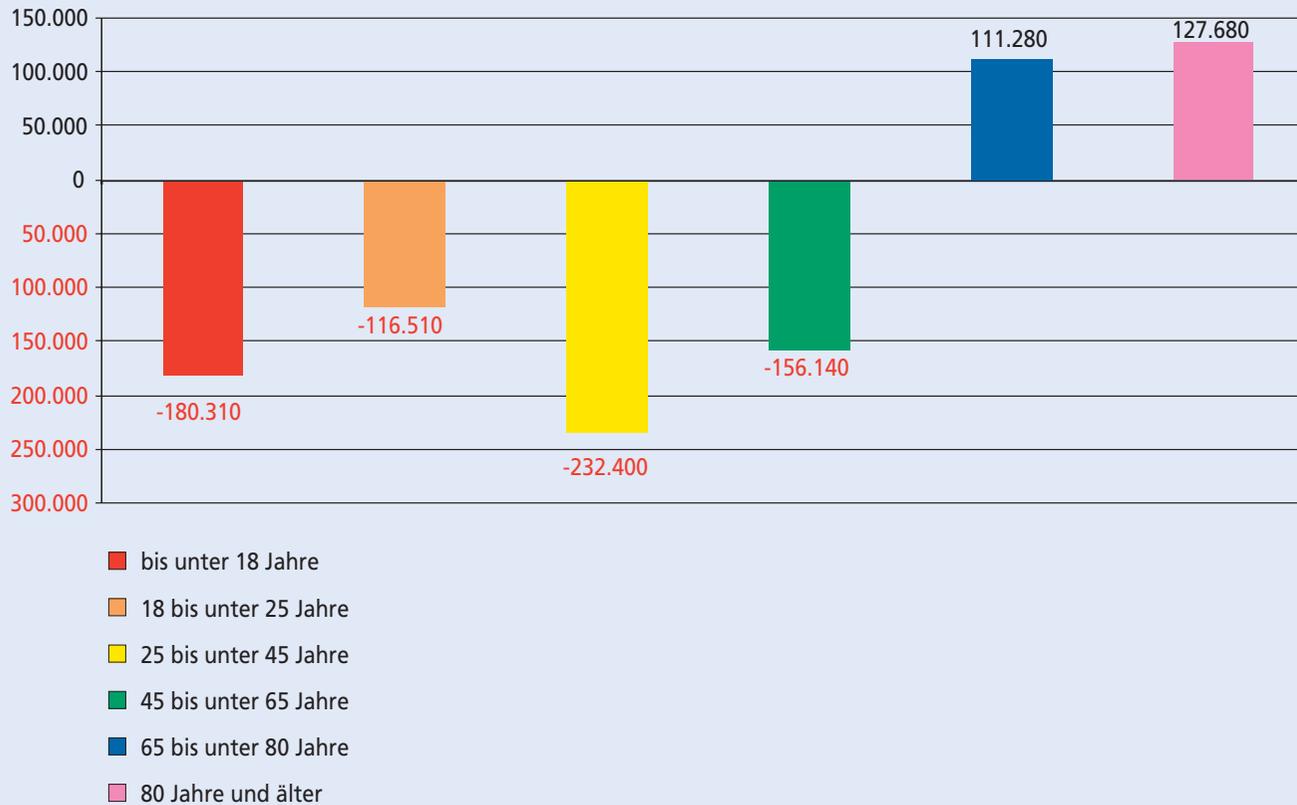
Aus Karte 8 ist zudem ersichtlich, dass es auch innerhalb einzelner Kreise deutliche Unterschiede gibt. Beispielhaft können im Ennepe-Ruhr-Kreis die Gemeinden Breckerfeld (-2,6 %), Gevelsberg (-20,9 %) oder Ennepetal (-22,8 %) genannt werden. Auch im Kreis Wesel steht z. B. Schermbeck mit einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von nur -0,9 % besser da als der Durchschnitt für das gesamte Kreisgebiet. Andererseits überschreiten die Städte/Gemeinden Alpen, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Voerde und Hünxe den Kreisdurchschnitt und müssen Bevölkerungsrückgänge zwischen -11,2 und -16 % verzeichnen. Im Kreis Recklinghausen fallen die Rückgänge in den Gemeinden Oer-Erkenschwick, Haltern und Waltrop geringer als im Kreisdurchschnitt aus (zwischen -4,7 und -7,5 %). Die Gemeinde Fröndenberg muss im Kreis Unna mit -20,1 % die höchsten Bevölkerungsverluste hinnehmen. Für Unna und Kamen werden die geringsten Rückgänge prognostiziert (-6,4 bzw. -8,8 %).

Karte 8: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2008–2030



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Abb. 18: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung (absolut) nach Altersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

3.2.2 Altersstruktur

Für Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt sind insbesondere typische Lebenszyklen zu beachten. Hierzu wurden die Bevölkerungsprognosedaten zu folgenden Altersgruppen zusammengefasst und typisiert:

- Die Gruppe der unter 18-Jährigen repräsentiert Kinder und Jugendliche, die noch im elterlichen Haushalt wohnen und daher selbst noch keinen eigenen Wohnungsbedarf erzeugen, gleichwohl natürlich Wohnfläche benötigen.
- Die 18- bis unter 25-Jährigen zählen zu den Haushaltsstärtern, die sich neu auf dem Wohnungsmarkt orientieren und dort überwiegend kleine und preiswerte Wohnungen nachfragen.
- In der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen stehen Familiengründung und berufliche Konsolidierung im Vordergrund. Hier sind neben den Interessenten für größere Wohnungen insbesondere auch die klassischen „Hauslebauer“ vertreten.
- In der Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen sind aus wohnungsmarktpolitischer Sicht tendenziell die „Wohnungsbestandspfleger“ zu finden.
- In den zahlenmäßig anwachsenden Gruppen der 65-Jährigen und besonders bei den 80-Jährigen orientieren sich die Bedarfe in Richtung seniorengerechten, barrierefreien und später ggf. auch betreuten Wohnens.

Die Übergänge zwischen den Lebensphasen sind fließend und verlaufen je nach individueller Planung und Gestaltung durchaus unterschiedlich und unterliegen auch dem gesellschaftlichen Wandel. Wie bereits im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht dargestellt, muss auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren ein besonderes Augenmerk gerichtet werden. Der allgemein bekannte Trend der alternden Bevölkerung wird damit – bezogen auf den Wohnungsmarkt Ruhr – noch einmal unterstrichen. Die Abb. 19 verdeutlicht, dass insbesondere in den Kreisen von einem hohen Zuwachs älterer Menschen ausgegangen werden muss.

Abb. 19: Vorausberechnende Bevölkerungsentwicklung (relativ) nach Altersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW



Abb. 20: Bevölkerung und Haushalte nach kreisfreien Städten und Kreisen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2006 und 2010

	Bevölkerung				Haushalte			
	2006	2010	Gewinn/Verlust		2006	2010	Gewinn/Verlust	
	abs.	abs.	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %
Kreisfreie Städte	3.376.000	3.309.000	-67.000	-2,0	1.685.000	1.667.000	-18.000	-1,1
Kreise	1.881.000	1.841.000	-40.000	-2,1	862.000	876.000	14.000	1,6
Wohnungsmarkt Ruhr	5.257.000	5.150.000	-107.000	-2,0	2.547.000	2.543.000	-4.000	-0,2
Nordrhein-Westfalen	18.029.000	17.845.000	-184.000	-1,0	8.524.000	8.604.000	80.000	0,9

Bei Betrachtung der absoluten Zahlen wird in der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen – wie schon im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht – mit den größten Einwohnerverlusten gerechnet. Diese Altersgruppe, in der die klassischen „Häuslebauer“ zu finden sind, wird in ihrer Größe deutlich schrumpfen. Dies bedeutet zusätzlich einen deutlichen Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung. Beide Aspekte – Wachstum der Gruppe der über 65-Jährigen und Schrumpfung der „jüngeren“ Altersgruppe – werden Einfluss auf die künftigen Anforderungen des Wohnungsmarktes haben.

Der Bedarf nach barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum im Bestand und im Neubau wird steigen.

3.3 Haushaltemodellrechnung

Zur Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe ist die Entwicklung der Privathaushalte entscheidend. 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 Haushalte abzuleiten. Es gibt verschiedene Modellrechnungen, mit denen aus den vorliegenden Einwohnerdaten relativ zuverlässig Haushalte generiert werden können. Schwieriger ist es dann aber, mit diesen modellhaft errechneten Haushaltezahlen zuverlässige Haushaltevorausberechnungen zu erstellen. Daher verfügen die einzelnen Kommunen in der Regel zwar über eigene Bevölkerungsvorausberechnungen, nicht aber über Prognosen zur Entwicklung der Haushalte. Deshalb wird aus Gründen der Vergleichbarkeit an dieser Stelle auf die Haushalte-Modellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen.

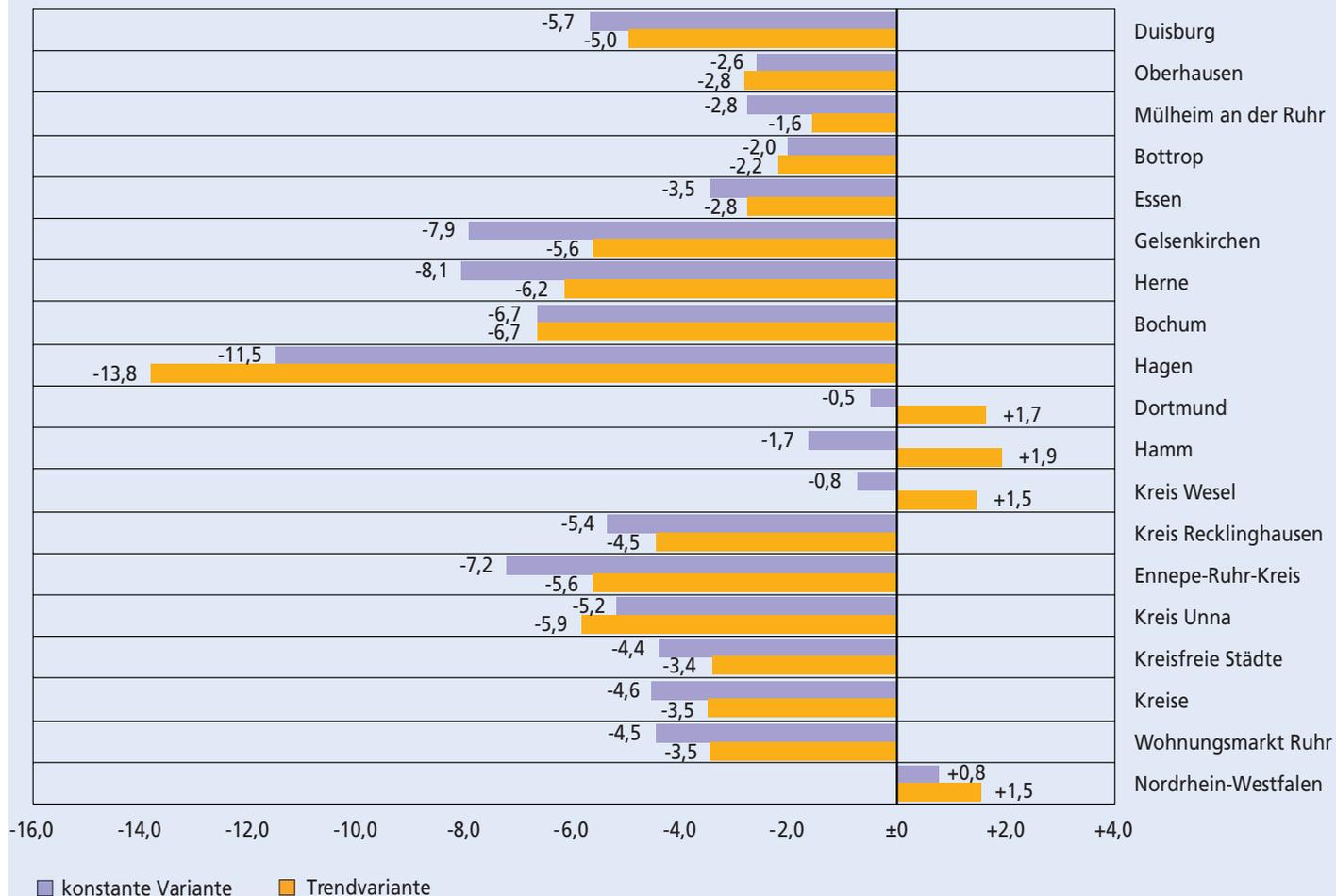
Quelle: IT.NRW, Mikrozensusergebnisse; eigene Berechnung und Darstellung; gerundete Werte

Während die Entwicklung der Bevölkerung im Land NRW, auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, in der Städtereion Ruhr wie auch in den Kreisen der Region generell durch einen mehr oder weniger großen Bevölkerungsverlust gekennzeichnet ist, weist die Entwicklung der Haushalte in differenzierte Richtungen: In NRW ist die Anzahl der Haushalte in der Zeit von 2006 bis 2010 noch leicht um 0,9 % gestiegen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gab es demgegenüber einen leichten Rückgang um -0,2 %, der auch durch die noch wachsende Anzahl der Haushalte in den Kreisen (+1,6 %) nicht aufgefangen werden konnte (Städtereion Ruhr: -1,1 %).

Die auch jetzt noch weiter andauernde Verkleinerung der Haushalte (steigende Zahl von „Single-Haushalten“ älterer und jüngerer Einwohner, alleinerziehende Elternteile etc.) reicht somit, im Gegensatz zum Landestrend, in den kreisfreien Städten des Reviers nicht mehr aus, um trotz sinkender Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte weiter ansteigen zu lassen. Die durchschnittliche Haushaltgröße ging in der Städtereion Ruhr von 2,00 im Jahr 2006 auf 1,98 im Jahr 2010 zurück. Im Land NRW sank sie von 2,12 (Jahr 2006) auf 2,07 (Jahr 2010).

Die Haushaltmodellrechnung IT.NRW baut auf die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung auf. Die Haushaltmodellrechnung wird in einer so genannten konstanten Variante und einer Trendvariante gerechnet. Beide Varianten stützen sich auf Durchschnittsergebnisse des Mikrozensus der Jahre 2005 bzw. 2006 bis 2008 und sind mit ihren Ergebnissen als eine Art Korridor zu betrachten, in der sich die Zahl der Haushalte entwickeln könnte.

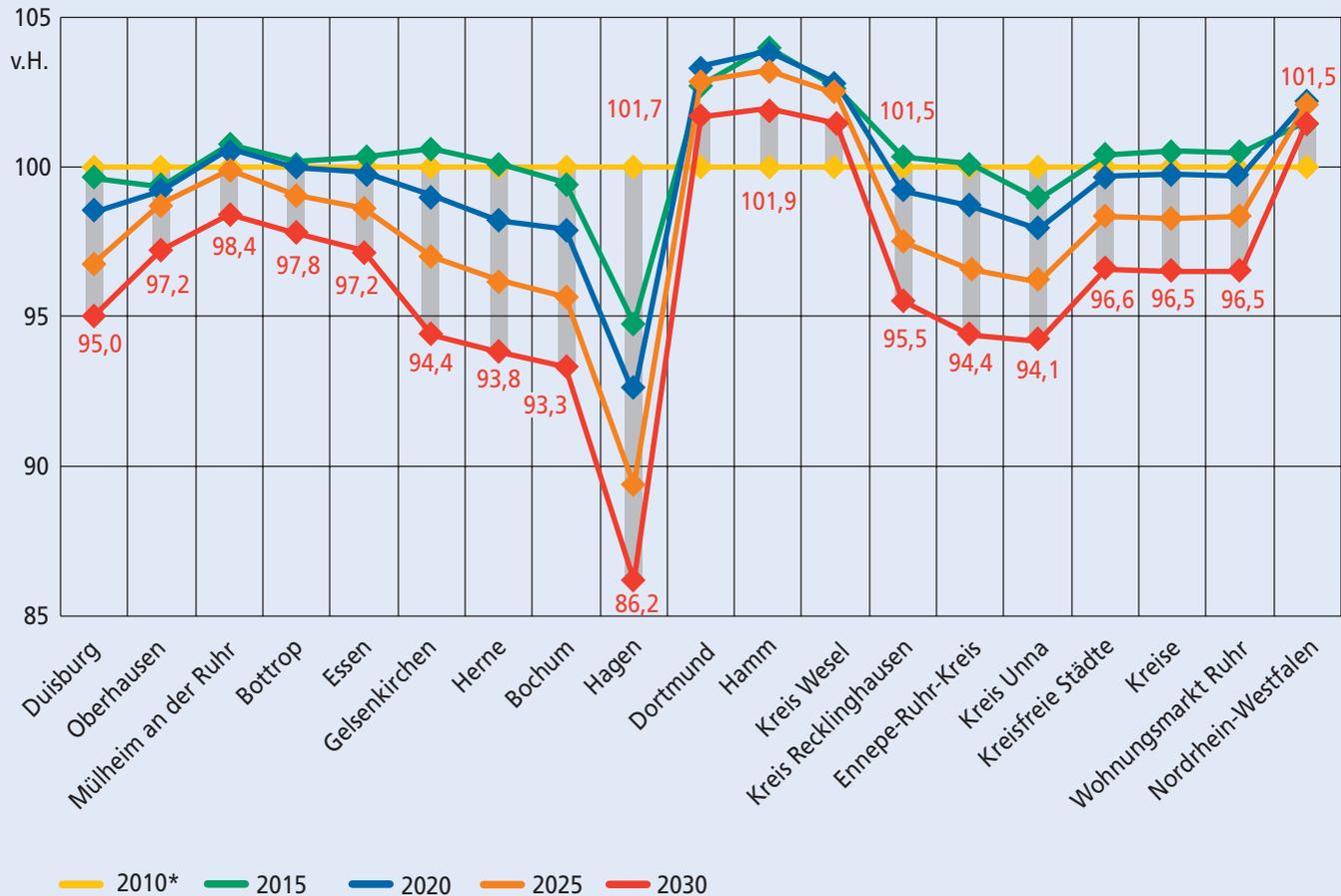
Abb. 21: Vorausberechnete Haushalteentwicklung nach Modellvarianten, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030



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

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Abb. 22: Vorausberechnete Haushaltezahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030 (5-Jahres-Periode)



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

Quelle: eigene Berechnungen nach Daten von IT.NRW

Landesweit werden von 2010 bis 2030 bei der konstanten Variante ein gleiches Niveau der Haushaltezahlen und eine leichte Zunahme von 1,5 % bei der Trendvariante vorausgesagt (vgl. Karte 9, Abb. 21).

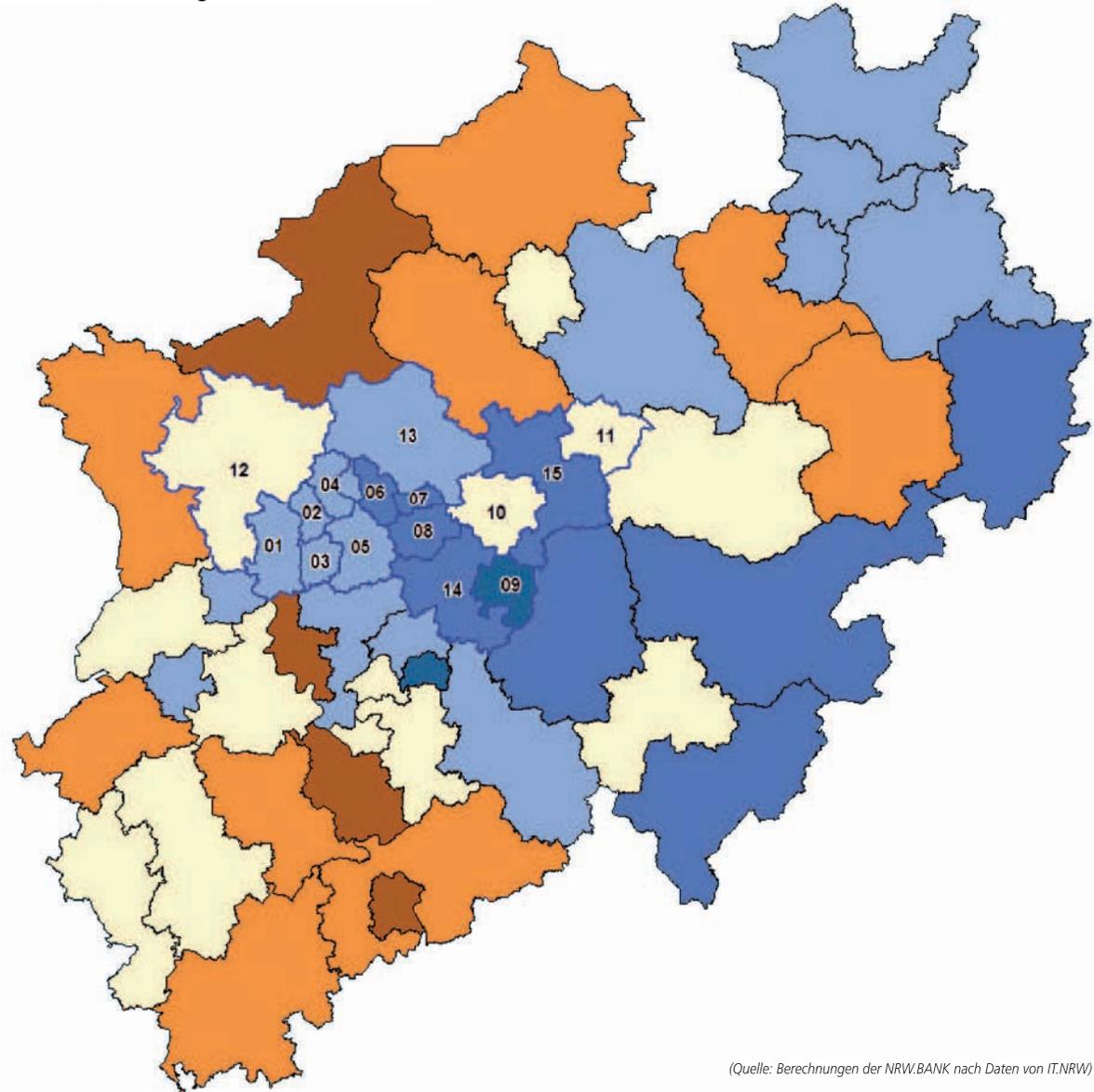
Die Entwicklung wird allerdings regional unterschiedlich verlaufen. Für die Städte Bonn, Düsseldorf und Köln sowie den Kreis Borken wird bis 2030 eine Zunahme der Haushaltezahlen um mehr als 10 Prozent prognostiziert. Ein Wert, der in keiner Stadt und keinem Kreis des Wohnungsmarktes Ruhr erreicht wird.

Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird bis 2015 noch mit einem Zuwachs von insgesamt rund 11.600 Haushalten gerechnet (Abb. 22). Allerdings werden für den Kreis Unna sowie die Städte Duisburg, Bochum und Hagen schon bis 2015 teilweise erhebliche Rückgänge bei den Haushaltezahlen prognostiziert. Bis 2020 werden lediglich für die Städte Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Hamm sowie den Kreis Wesel Zuwächse bei den Privathaushalten angenommen. Der Wohnungsmarkt Ruhr muss sich bis 2020 auf einen Rückgang von rund 7.000 Haushalten einstellen. Bis 2025 wird lediglich für Dortmund, Hamm und den Kreis Wesel mit wachsenden Haushaltezahlen gerechnet.

Bis 2030 wird für den Wohnungsmarkt Ruhr – mit Ausnahme der Städte Dortmund und Hamm sowie des Kreises Wesel – in der Trendvariante ein Rückgang der Haushaltezahlen vorausgesagt. Die Bandbreite bei den Städten und Kreisen mit rückläufigen Haushaltezahlen liegt zwischen -1,6 % (Schrumpfung um rd. 1.300 Haushalte) in Mülheim an der Ruhr und -13,8 % (Schrumpfung um rd. 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 %).

Karte 9: Vorausberechnete Haushaltezahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030

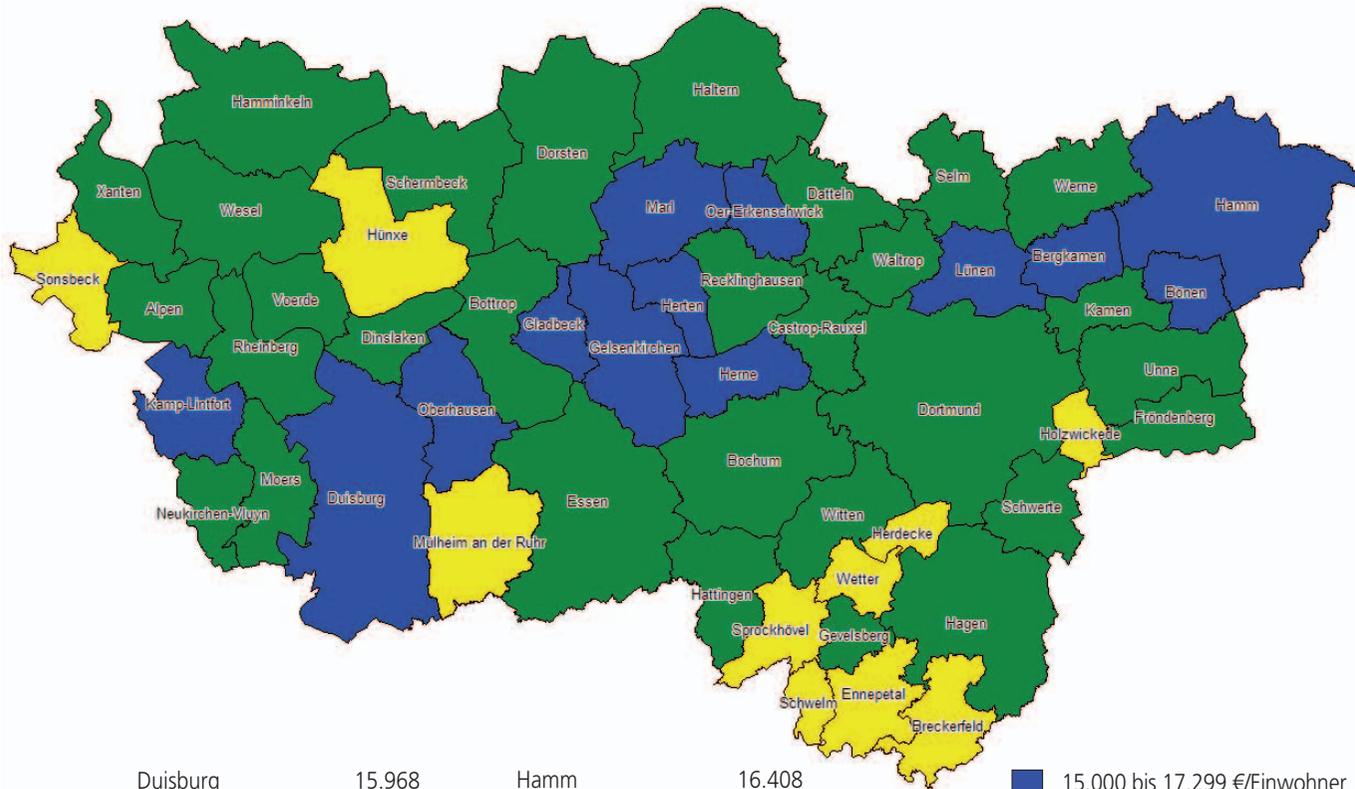
	2010–2030 v.H.
01 Duisburg	-5,0
02 Oberhausen	-2,8
03 Mülheim an der Ruhr	-1,6
04 Bottrop	-2,2
05 Essen	-2,8
06 Gelsenkirchen	-5,6
07 Herne	-6,2
08 Bochum	-6,7
09 Hagen	-13,8
10 Dortmund	1,7
11 Hamm	1,9
12 Kreis Wesel	1,5
13 Kreis Recklinghausen	-4,5
14 Ennepe-Ruhr-Kreis	-5,6
15 Kreis Unna	-5,9
16 Kreisfreie Städte	-3,4
17 Kreise	-3,5
18 Wohnungsmarkt Ruhr	-3,5
19 NRW	1,5



(Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW)



Karte 10: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2009



Duisburg	15.968	Hamm	16.408
Oberhausen	16.644	Kreis Wesel	18.922
Mülheim an der Ruhr	22.272	Kreis Recklinghausen	17.840
Bottrop	17.978	Ennepe-Ruhr-Kreis	23.005
Essen	19.064	Kreis Unna	18.276
Gelsenkirchen	15.905	Kreisfreie Städte	17.747
Herne	16.353	Kreise	19.511
Bochum	18.006	Wohnungsmarkt Ruhr	18.217
Hagen	19.286	NRW	19.682
Dortmund	17.333		

■ 15.000 bis 17.299 €/Einwohner
■ 17.300 bis 22.000 €/Einwohner
■ über 22.000 €/Einwohner

3.4 Sozioökonomische Indikatoren

3.4.1 Verfügbares Einkommen und Kaufkraft

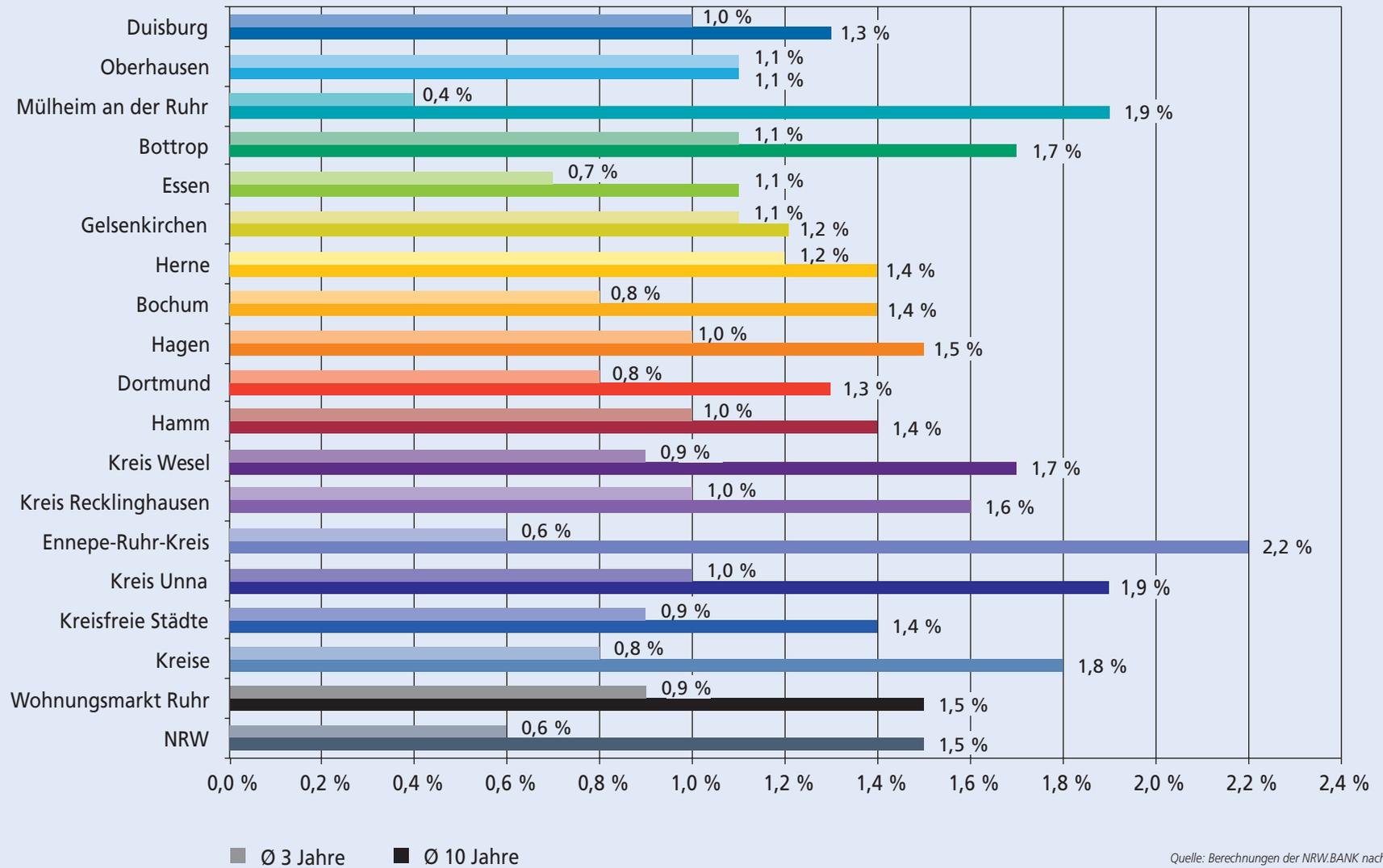
Neben demographischen Entwicklungen ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ganz wesentlich von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Art und Entwicklung des verfügbaren Einkommens, Arbeitslosigkeit und Beschäftigung abhängig.

Das den privaten Haushalten zufließende Einkommen ist neben dem Bruttoinlandsprodukt der wichtigste Indikator zur Beschreibung der wirtschaftlichen Situation einer Region. Die Einkommensentwicklung liefert Informationen über den monetären Wohlstand der Bevölkerung und bildet insofern einen breiten Rahmen für wohnungspolitische Betrachtungen.

Jeder Bürger auf dem Wohnungsmarkt Ruhr verfügte im Jahr 2009 im Durchschnitt über ein Einkommen in Höhe von 18.217 € und lag damit unter dem Einkommen im Landesdurchschnitt mit 19.682 €. Innerhalb der kreisfreien Städte verfügen die Einwohner in Gelsenkirchen mit 15.905 € über das niedrigste und die Einwohner aus Mülheim an der Ruhr mit 22.272 € über das höchste Pro-Kopf-Einkommen. Die Differenz liegt bei rd. 6.370 €. Untersuchungen zum Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht mit Daten aus dem Jahr 2005 führten im Ergebnis zu einer Differenz der Einkommenshöhe von rd. 5.100 € in Mülheim an der Ruhr und Hamm. Ein Vergleich mit den Kreisen zeigt, dass der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Einkommen von 23.005 € an erster Stelle im Wohnungsmarkt Ruhr liegt. Die Einwohner des Kreises Recklinghausen verfügen dagegen über ein Einkommen in Höhe von 17.840 €. Insgesamt liegt das durchschnittliche Einkommen in den Kreisen jedoch rd. 1.750 € über dem durchschnittlichen verfügbaren Einkommen der kreisfreien Städte.

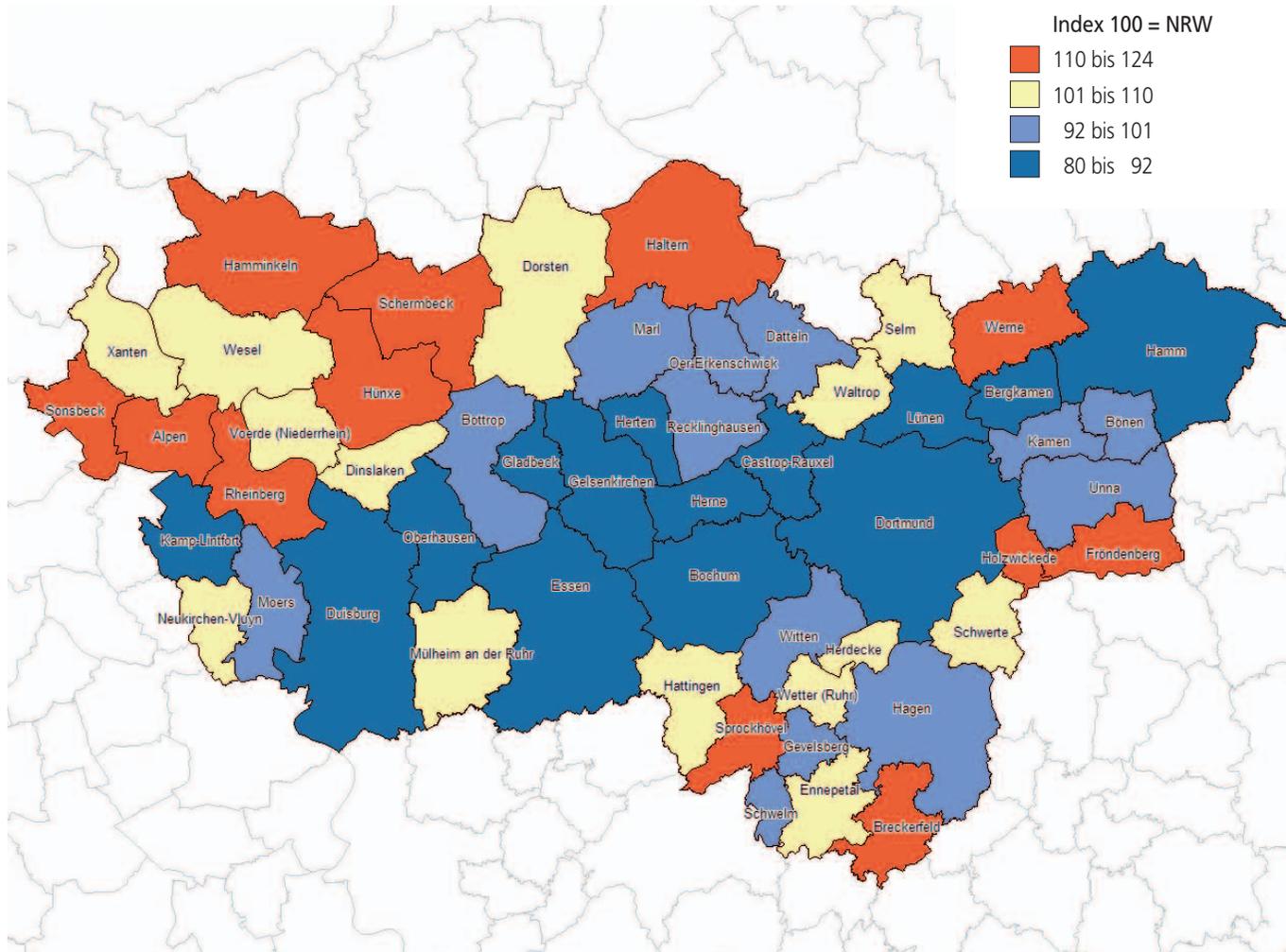
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, IT.NRW

Abb. 23: Entwicklung des verfügbaren Einkommens (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 1999 bzw. 2006–2009



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 11: Kaufkraftindex der Verbraucherhaushalte, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010



Vergleicht man die Steigerungsraten innerhalb des 10- bzw. 3-Jahres-Zeitraums wird deutlich, dass sie innerhalb der letzten 3 Jahre deutlich abgeflacht sind, in der Region des Wohnungsmarktes Ruhr von durchschnittlichen 1,5 % jährlich im 10-Jahres-Zeitraum auf 0,9 % jährlich im 3-Jahres-Zeitraum (vgl. Abb. 23, S. 49).

Als Kaufkraft der Verbraucherhaushalte wird das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare Einkommen bezeichnet, derjenige Betrag also, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (zum Beispiel Wohnungsmieten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden.

Der Kaufkraftindex in Mülheim an der Ruhr (106), im Kreis Wesel (104) und im Ennepe-Ruhr-Kreis (102) liegt über dem Index des Landes NRW (100), während in den Städten Gelsenkirchen (81) und Herne (80) der Landeswert weit unterschritten wird.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Er liefert somit ein Gesamtbild der Teuerung in Deutschland, bei dem alle Haushaltstypen, alle Regionen von Deutschland und sämtliche dort nachgefragten Waren und Dienstleistungen berücksichtigt werden; einbezogen sind Mieten, Nahrungsmittel, Bekleidung ebenso wie etwa Kraftfahrzeuge.

Der Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen ist im Zeitraum von 2001 bis 2010 um 13 % gestiegen. Die Kosten für den Bereich „Wohnen“ lagen mit einer Steigerung um 16,6 % über diesem Niveau. Betrachtet man den Zeitraum von 2008–2010 ergibt sich sowohl für die Gesamtlebenshaltung als auch für den Bereich „Wohnen“ eine Steigerung um 1,5 %.

Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der GfK-Geomarketing GmbH

3.4.2 SGB II-Bedarfsgemeinschaften

Die Anzahl der Personen, die in SGB II-Bedarfsgemeinschaften leben, erreichte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2007 den Höchststand (vgl. Abb. 24, S. 52). In den nachfolgenden Jahren ist auf Landesebene, aber auch in den kreisfreien Städten und Kreisen, ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Diese Trendwende wurde für die kreisfreien Städte bereits aufgrund der Analysen zum Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht erwartet.

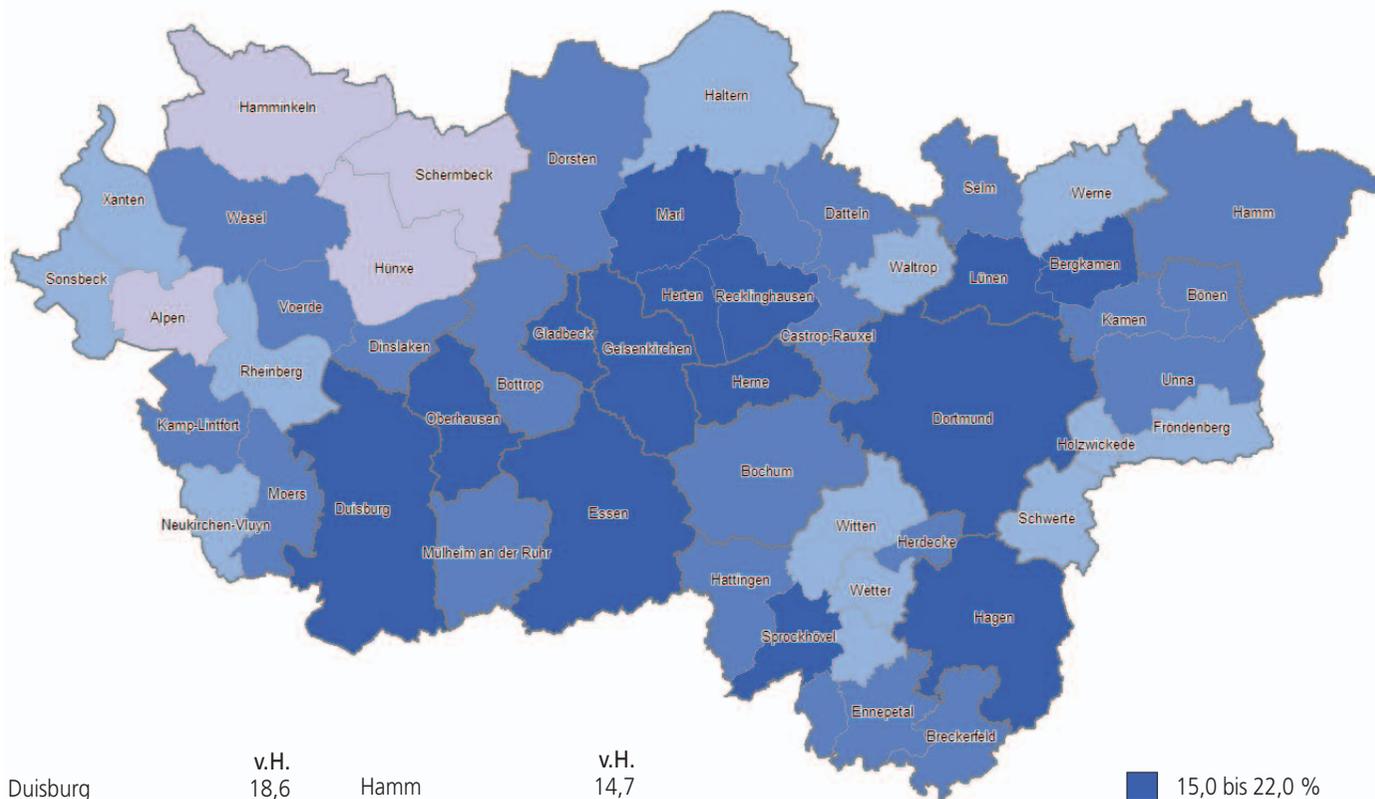
Ab 2010 ist in allen kreisfreien Städten und in den Kreisen wieder ein leichter Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen. Dies trifft auch für das Land NRW zu. In Karte 12 ist der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II bezogen auf die bis unter 65-jährigen Einwohner dargestellt.

Bei den kreisfreien Städten weist Gelsenkirchen mit 22,0 % den höchsten Anteil und Bottrop mit 13,1 % den niedrigsten Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften auf. Auf Kreisebene liegt der Kreis Recklinghausen mit einem Anteil von 14,4 % über den in den anderen Kreisen angetroffenen Werten.

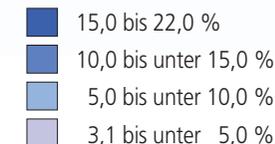
Die ermittelten Werte zum Einkommen und der hohe Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften machen deutlich, dass der Bedarf an preiswertem Wohnraum weiterhin bestehen bleibt.

Durch die rückläufigen Zahlen des geförderten Wohnraums wird sich der Nachfragedruck in diesem Preissegment erhöhen.

Karte 12: Leistungsempfänger nach SGB II, bezogen auf die unter 65-jährige Bevölkerung, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010

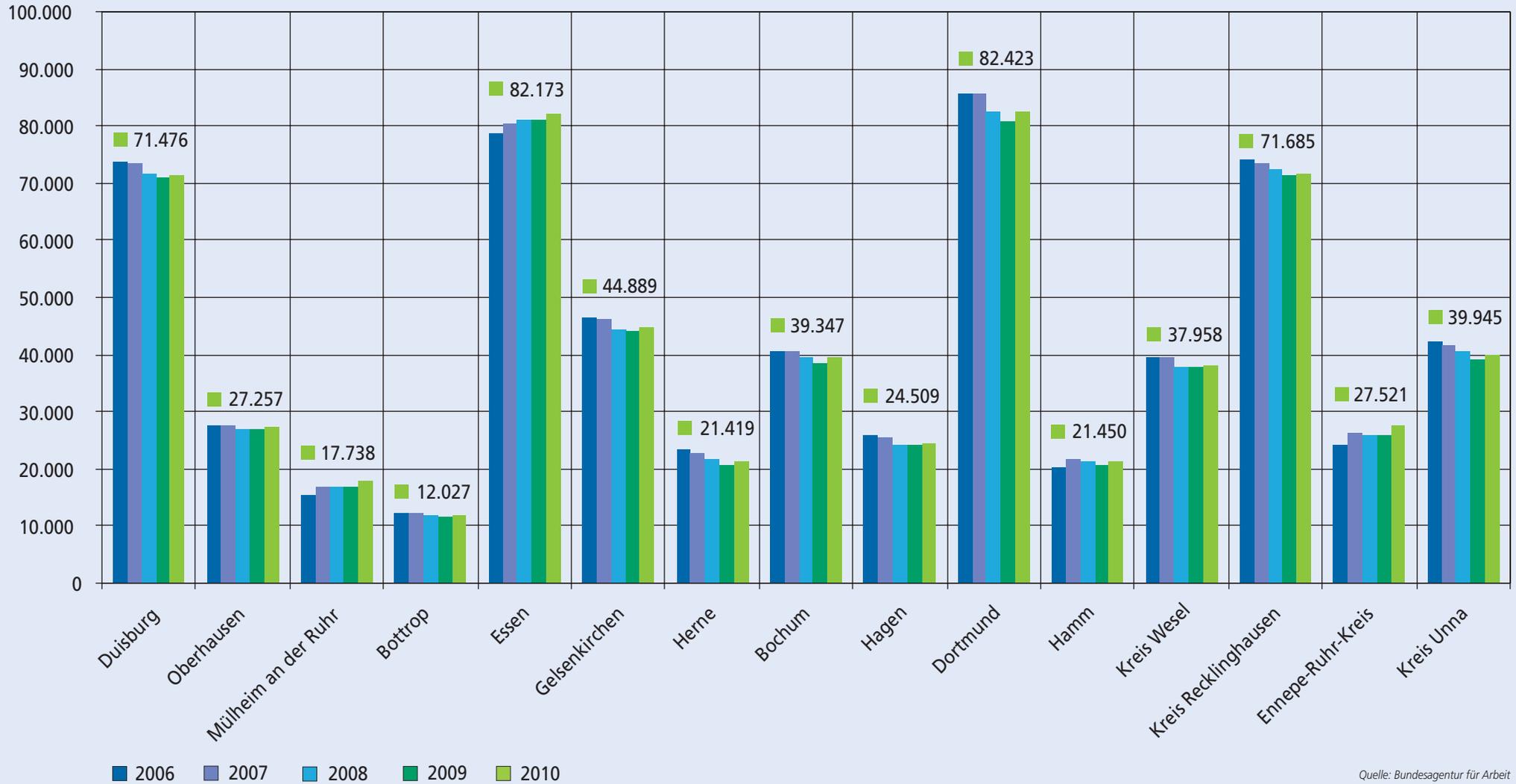


	v.H.		v.H.
Duisburg	18,6	Hamm	14,7
Oberhausen	16,2	Kreis Wesel	10,2
Mülheim an der Ruhr	13,9	Kreis Recklinghausen	14,4
Bottrop	13,1	Ennepe-Ruhr-Kreis	10,8
Essen	18,4	Kreis Unna	12,2
Gelsenkirchen	22,0	Kreisfreie Städte	17,1
Herne	16,6	Kreise	12,2
Bochum	13,3	Wohnungsmarkt Ruhr	15,4
Hagen	16,8	NRW	11,7
Dortmund	18,0		



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

Abb. 24: Entwicklung der Personenzahl in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Wohnungsmarkt Ruhr, 2006–2010



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.4.3 Beschäftigung

Die Nachfrage nach Wohnungen hängt unter anderem vom Einkommen ab. Wichtigste Quelle von Einkommen ist die Erwerbstätigkeit, die überwiegend durch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten abgebildet wird.

Im Jahr 2001 lag die Quote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt bei 45,8 % und damit unterhalb des Landesdurchschnitts von 48,3 % (vgl. Abb. 25). Die Beschäftigtenquote des Wohnungsmarktes Ruhr hat sich bis 2010 leicht auf 46,4 % erhöht, liegt damit aber weiterhin unter dem Landesdurchschnitt von 48,9 %.

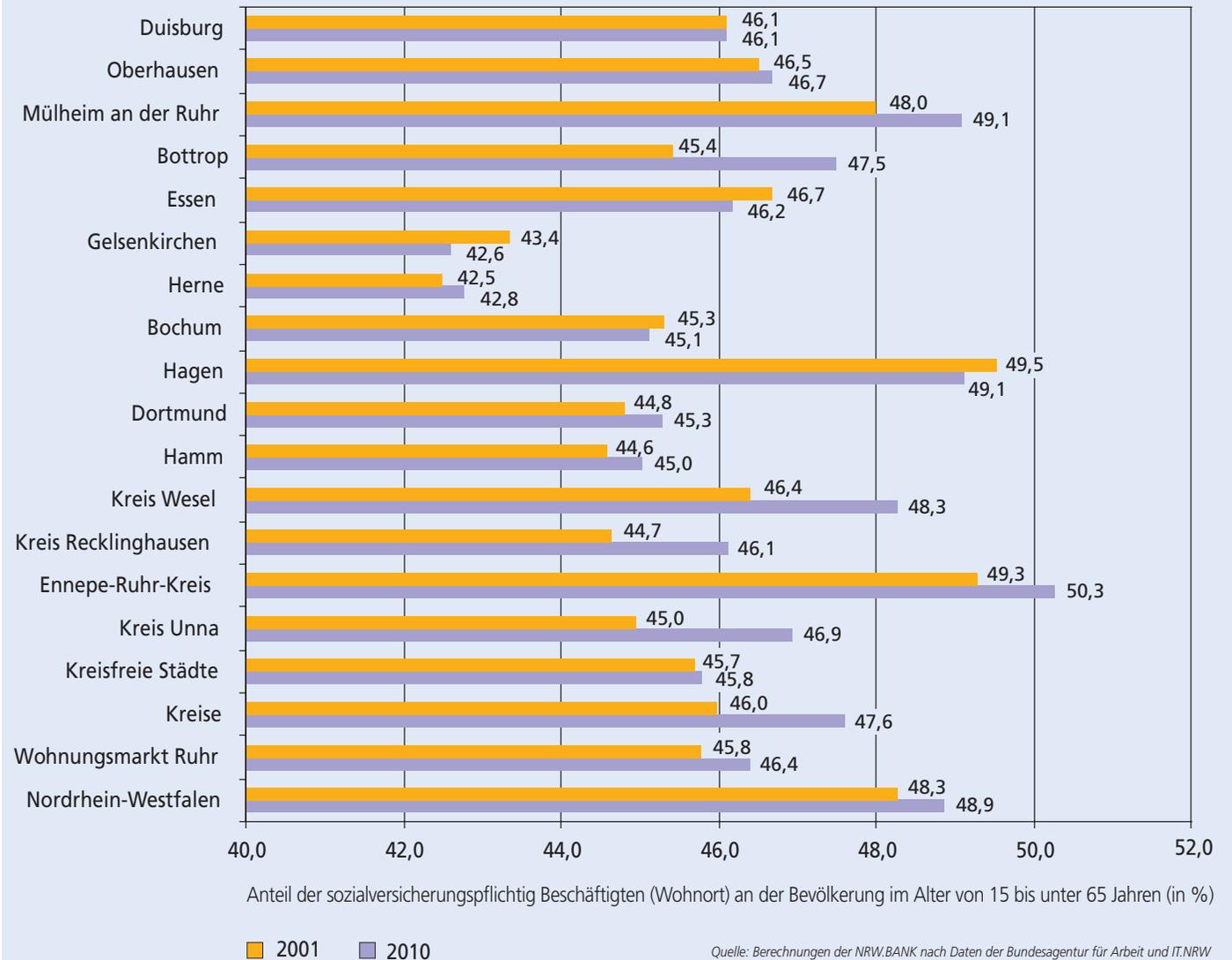
In den kreisfreien Städten ist die Beschäftigtenquote seit 2001 außer in den Städten Essen, Gelsenkirchen, Bochum und Hagen leicht gestiegen. Zum Teil wirkt sich hier die demographische Entwicklung aus, nämlich die Verringerung der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren.

In den Kreisen ist die Beschäftigtenquote hingegen ausnahmslos gestiegen.

Insgesamt liegt die Beschäftigtenquote 2010 nur in Mülheim an der Ruhr, in Hagen und im Ennepe-Ruhr-Kreis über dem Landesdurchschnitt. Die geringste Beschäftigtenquote weisen Gelsenkirchen und Herne aus.

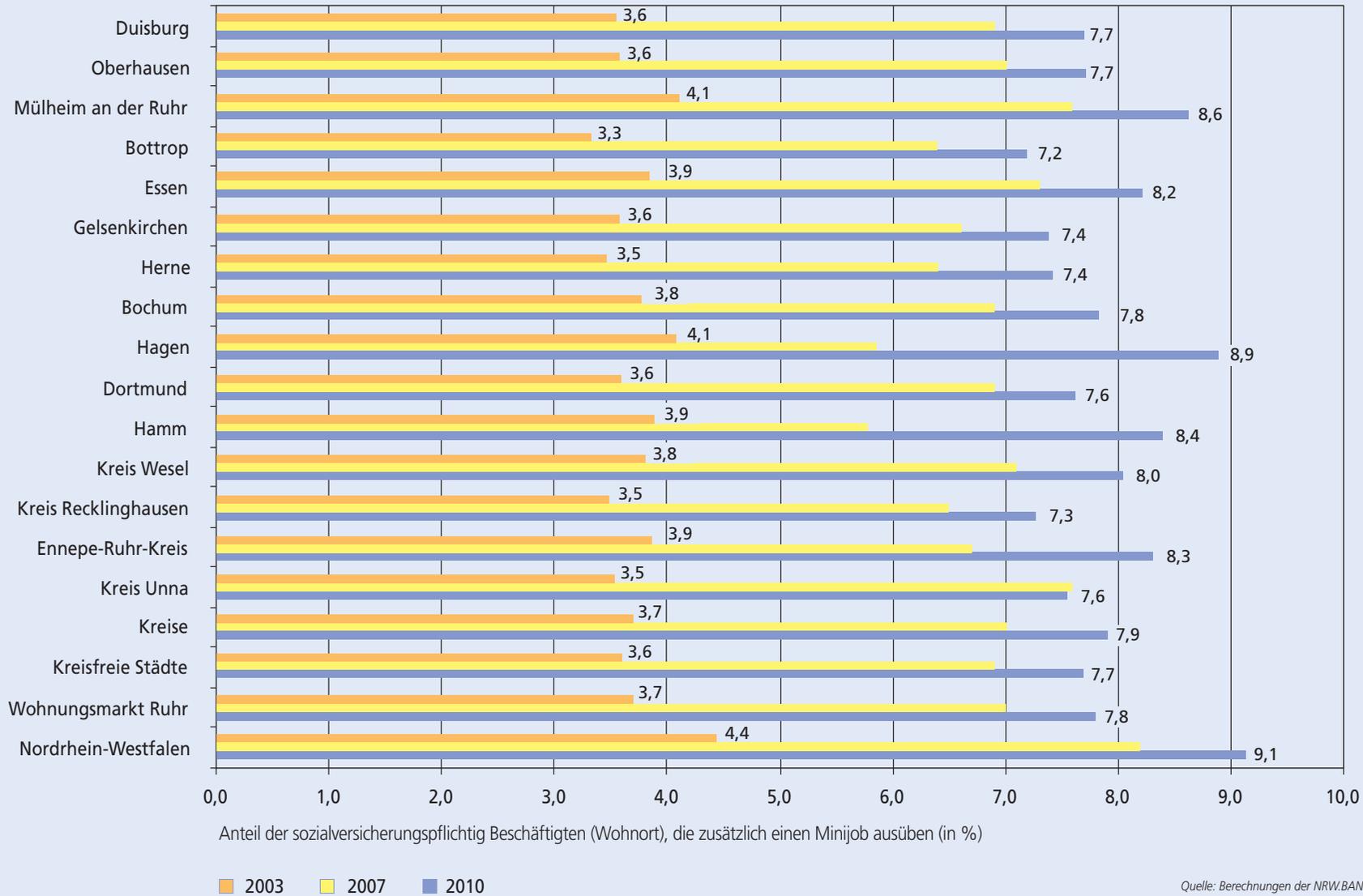
Eine Betrachtung der Dazuverdienerquote, d. h. des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die zusätzlich einen Minijob ausüben, lässt für den Wohnungsmarkt Ruhr einen Anstieg von 3,7 % im Jahr 2003 auf 7,8 % im Jahr 2010 erkennen (vgl. Abb. 26, S. 54). Dieser enorme Anstieg hat vielfältige Gründe und kann zum Teil als Reaktion auf gestiegene Lebenshaltungskosten wie auch auf den Anstieg befristeter und schlecht bezahlter Arbeitsverhältnisse gewertet werden (zum Teil auch ausgelöst durch die aktuelle Finanzkrise), sodass das Einkommen aus der Hauptbeschäftigung allein nicht mehr zur Deckung des Lebensunterhalts ausreicht.

Abb. 25: Beschäftigtenquote, Wohnungsmarkt Ruhr, 2001 und 2010



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

Abb. 26: Entwicklung der Dazuverdienerquote, Wohnungsmarkt Ruhr, 2003–2010



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

3.5 Fazit

Der demographische Wandel prägt weiterhin den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr und vor allem die kreisfreien Städte (Städteregion Ruhr). Bevölkerungsrückgang, Bevölkerungsalterung sowie Anwachsen des Bevölkerungsteils mit Migrationshintergrund sind nach wie vor die typischen Merkmale dieser Region.

Die Bevölkerungsentwicklungen innerhalb des Zeitraumes von 2000–2010 zeigen nunmehr durchgängig rückläufige Zahlen. Der inzwischen auch im Land NRW generell zu verzeichnende Bevölkerungsverlust spiegelt sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit -209.000 Einwohnern wider, hiervon entfallen rd. 2/3 auf die kreisfreien Städte. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass es weiterhin mehr Sterbefälle als Geburten gibt und dass die vereinzelt anzutreffenden Wanderungsgewinne diesen negativen Saldo in der „natürlichen Bevölkerungsentwicklung“ nicht aufzufangen oder umkehren können.

Über die Hälfte des NRW-Bevölkerungsverlustes stammt aus dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Die Entwicklungsstrukturen der Altersgruppen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind in den Kommunen dem Grunde nach einheitlich, auch wenn das Ausmaß im Einzelnen unterschiedlich ausfallen kann: die Gruppen der unter 18-Jährigen bzw. der 25- bis unter 45-Jährigen sind deutlich rückläufig, hingegen verzeichnen die übrigen Gruppen (18 bis unter 25 Jahre und 45 bis unter 65 Jahre sowie 65 Jahre und älter) vor allem in den Kreisen nennenswerte Zuwächse. Der Anstieg der Bevölkerungsgruppe mit älteren Menschen ist in den Kreisen auffällig und liegt deutlich über den Quoten der kreisfreien Städte.

Nach den Vorausberechnungen von IT.NRW wird bis zum Jahr 2030 weiterhin mit Bevölkerungsverlust zu rechnen sein, wobei der Rückgang in NRW (-3,7 %) niedriger ausfällt als auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (-8,5 %). Die Bevölkerungsverluste fallen in den Kreisen stärker aus als in den kreisfreien Städten. Insgesamt verliert die Region bis zum

Jahr 2030 rd. 446.000 Einwohner, davon etwas mehr als die Hälfte in den kreisfreien Städten.

Eine Betrachtung der Gruppe der potenziellen „Häuslebauer“ (25- bis unter 45-Jährige) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt, dass ihre Größe nach den Prognosen durchgängig zurückgehen wird.

Demgegenüber wird in allen Städten und Kreisen für die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren ein Zuwachs prognostiziert. Für die kreisfreien Städte scheint sich zum Thema „Überalterung der Bevölkerung“ die These zu bestätigen, dass hier ein Prozess vorweggenommen wurde, der nun mit Nachdruck in den eher ländlich geprägten Kreisgebieten und im Land NRW nachvollzogen wird.

Der in den letzten fünf Jahren insgesamt zu verzeichnende leichte Rückgang der Haushaltezahlen wird sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bis zum Jahr 2030 nach beiden Prognosevarianten verstärken und voraussichtlich zwischen -3 bis -6 % liegen. Der Trend sinkender Bevölkerungs- und Haushaltezahlen sowie einer alternden Bevölkerung wird nicht aufzuhalten sein. Welche Konsequenzen sich daraus für Wohnungspolitik und Bautätigkeit ergeben, muss in den einzelnen Kommunen und beim Land NRW noch näher verifiziert werden.

Neben den demographischen Entwicklungen sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bzw. das den privaten Haushalten zur Verfügung stehende Einkommen ein aussagekräftiger Indikator für das Nachfrage- und Investitionsverhalten. Das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt im Durchschnitt unter dem des Landes NRW. Die Anzahl der Leistungsempfänger nach dem SGB II in 2010 ist im 5-Jahres-Vergleich fast durchgängig zurückgegangen, im Vergleich zum Vorjahr allerdings wieder gestiegen. Die Beschäftigtenquote des Wohnungsmarktes Ruhr hat sich leicht erhöht, liegt aber weiterhin unter dem Landesdurchschnitt. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen bleibt demzufolge weiter bestehen und wird noch zunehmen. Hinzu kommt, dass der Bestand an zweckgebundenen

(öffentlich geförderten) Wohnungen kontinuierlich abnimmt und die aktuellen Mittelzuteilungskontingente zur Schaffung neuer Sozialwohnungen erheblich gekürzt wurden und demzufolge nicht mehr alle Investitionsabsichten bedient werden können.

Die vorgenannten Entwicklungen und Vorhersagen bestärken die schon im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht beschriebenen wohnungswirtschaftlichen Erkenntnisse und Empfehlungen, wonach in Zukunft auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vor allem senioren- und behindertengerechter, barrierearmer, familiengerechter, energetisch optimierter und preiswerter Wohnraum benötigt wird. Neben qualitätsvollen Neubauprojektierungen ist der Fokus auf sinnvolle Bestandsentwicklungen z. B. durch Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus zu richten, damit Chancen zur Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität im Quartier genutzt werden können. Das allein wird die durch den Bevölkerungs- und Haushalterückgang zu erwartenden Probleme jedoch nicht lösen können. Die Entwicklung wird zunehmende Leerstände auf dem Wohnungsmarkt Ruhr produzieren, denen auch mit Rückbaukonzepten begegnet werden muss. Hier ist insbesondere der Wohnungsmarkt Ruhr auf Hilfen des Landes angewiesen.



4. Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung

Bei insgesamt rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und leicht abnehmenden Haushaltezahlen kann der Wohnungsmarkt Ruhr als entspannt angesehen werden. Es sind jedoch die verschiedenen Teilmärkte zu beachten und zu beobachten. Insbesondere bei kleineren Wohnungen ist zu befürchten, dass es, wie im Folgenden dargestellt, in Teilräumen zu Anspannungen kommen könnte (s. u.). Die Betrachtung der folgenden Parameter könnten den Kommunen und weiteren Akteuren am Wohnungsmarkt eine Orientierungshilfe und Diskussionsgrundlage bieten.

4.1 Mieten

Das Niveau der Mieten in den verschiedenen Teilmärkten gibt Hinweise auf das Maß der An- oder Entspannung der Wohnungsteilmärkte. Wie bereits im Ersten Wohnungsmarktbericht so wird auch in diesem Bericht auf die empirica-Preisdatenbank zurückgegriffen. Mit der empirica-Preisdatenbank steht eine nachvollziehbare, einheitliche Methodik (mittlerer Preis: Median) und die Differenzierung der Wohnungsangebote nach der Wohnungsgröße (Zimmerzahl) zur Verfügung. Wie immer bei der Auswertung von Wohnungsangeboten ist jedoch zu beachten, dass die realisierten Mieten vom verlangten Preis abweichen können.

In allen kreisfreien Städten und Kreisen überwiegt das Angebot an 2- und 3-Zimmer-Mietwohnungen. Der Anteil in den Kreisen bewegt sich jedoch auf einem niedrigeren Niveau als in den kreisfreien Städten (35 % zu 45 %).

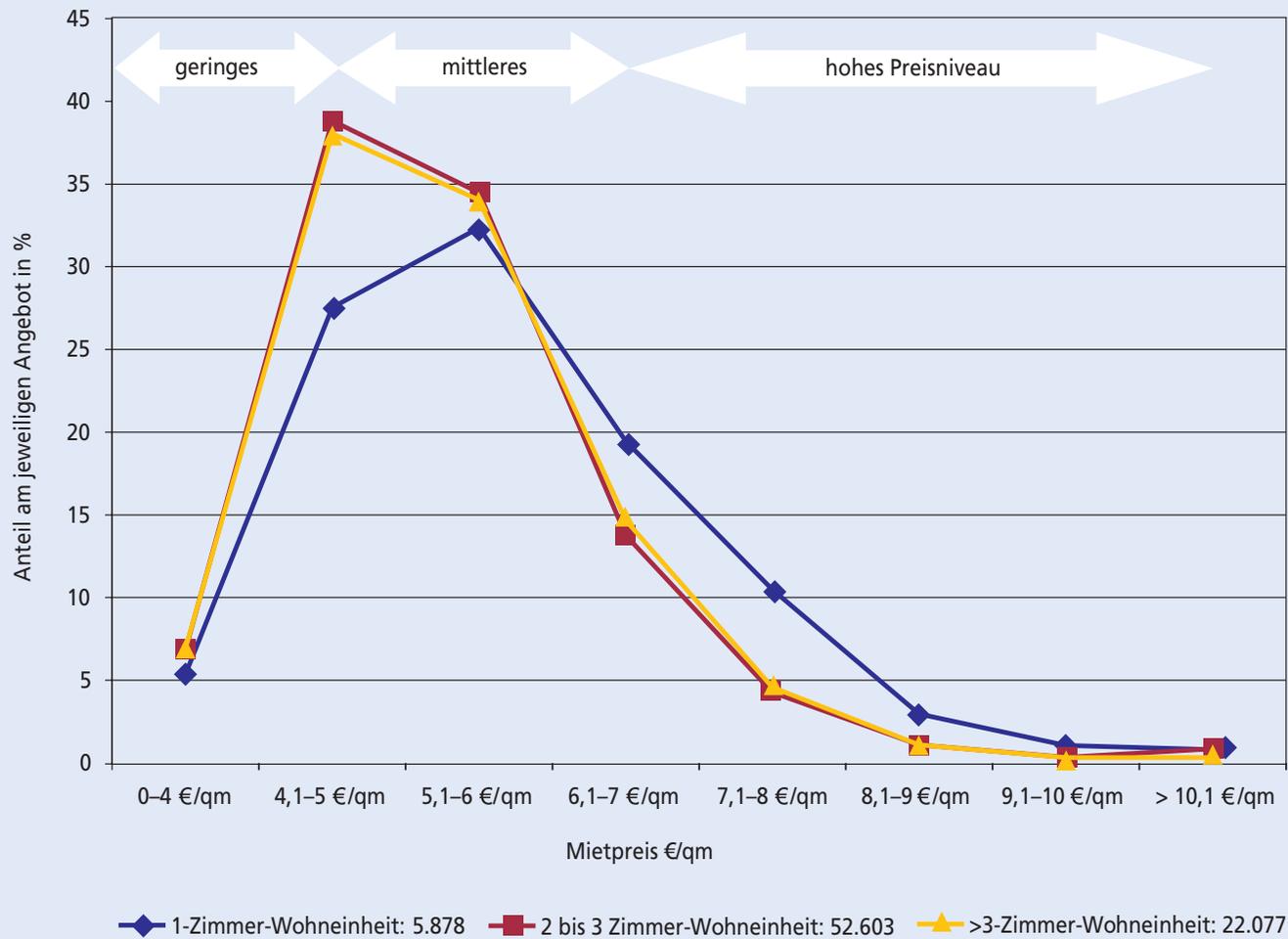
Mieteinfamilienhäuser sind nach Auswertung der empirica-Preisdatenbank ein relevantes Segment in den Kreisen sowie in Hamm, Oberhausen, Bottrop und Mülheim an der Ruhr. Der Mietpreis liegt leicht über dem Durchschnitt für alle Mietangebote. Die Mieten werden von der Wohnungsgröße beeinflusst. Das mittlere Preisniveau liegt wie beim letzten Wohnungsmarktbericht zwischen 4 und 7 €/m². Bei den Mietpreisspannen lassen sich keine eindeutigen räumlichen Muster erkennen.

Tab. 2: Typisierung der Städte und Kreise nach Mietpreisniveau und Wohnungsmarktstruktur, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010

		Preisniveau-Typ		
		Niedrig (< 4 €/m ²)	Mittel (4-7 €/m ²)	Hoch (> 7 €/m ²)
Struktur-Typ	Viele kleinere Wohnungen	Duisburg Oberhausen Herne	Bochum Dortmund Hagen	Essen Mülheim an der Ruhr
	Viele größere Wohnungen	Gelsenkirchen Hamm	Kreis Unna Kreis Recklinghausen	Kreis Wesel
	Viele kleinere und größere Wohnungen	-	-	Ennepe-Ruhr-Kreis Bottrop

Quelle: eigene Zusammenstellung nach empirica

Abb. 27: Preisverteilung in den Mietwohnungsteilmärkten, Wohnungsmarkt Ruhr (gesamt), 2010



Quelle: eigene Zusammenstellung nach InWIS Forschung & Beratung GmbH

Erwähnenswert ist das relativ hohe Preisniveau bei 1-Zimmer-Wohnungen. Auf die Kreise Unna und Wesel trifft dies besonders zu. Dies ist in dem geringen Wohnungsangebot in diesem Segment besonders begründet. Kleine Wohnungen sind in den Kreisen tendenziell teurer als in den Kernstädten. Hier ist auch das Angebot an kleinen Wohnungen geringer. Auch in Universitätsstädten sind (aufgrund der höheren Nachfrage durch die Studierenden) die Preise für 1-Zimmer-Wohnungen tendenziell leicht teurer. Der Preis befindet sich jedoch unter dem in den Kreisen. Die kreisfreien Städte haben i. d. R. ein größeres Angebot an 2-Zimmer-Wohnungen. Eine höhere Anzahl an größeren Wohnungen wird in den Kreisen sowie in Bottrop, Gelsenkirchen und Hamm angeboten. Äußerst vereinfachend dargestellt ergibt sich das Bild, wie es Tabelle 2 (S. 57) zeigt.

4.2 Leerstände

Der Leerstand von Wohnraum gilt als wichtiger Indikator für eine Einschätzung des Wohnungsmarktes. In entspannten Wohnungsmärkten nimmt die Zahl der Leerstände in der Regel zu. Dauerhafte Wohnungsleerstände sind ein Anzeichen für strukturelle Probleme in dem betroffenen Wohnungsbestand. Sofern nur einzelne Teile eines Quartiers oder Stadtteils davon betroffen sind, können diese lagespezifisch sein, z. B. Leerstände entlang von Hauptverkehrsstraßen oder Leerstände, die durch eine infrastrukturelle Unterversorgung hervorgerufen werden. Gerade aber Auffälligkeiten innerhalb sonst homogener Bestände können darauf hinweisen, dass mangelnde Instandhaltung und/oder Modernisierungstau hierfür verantwortlich zu machen sind.

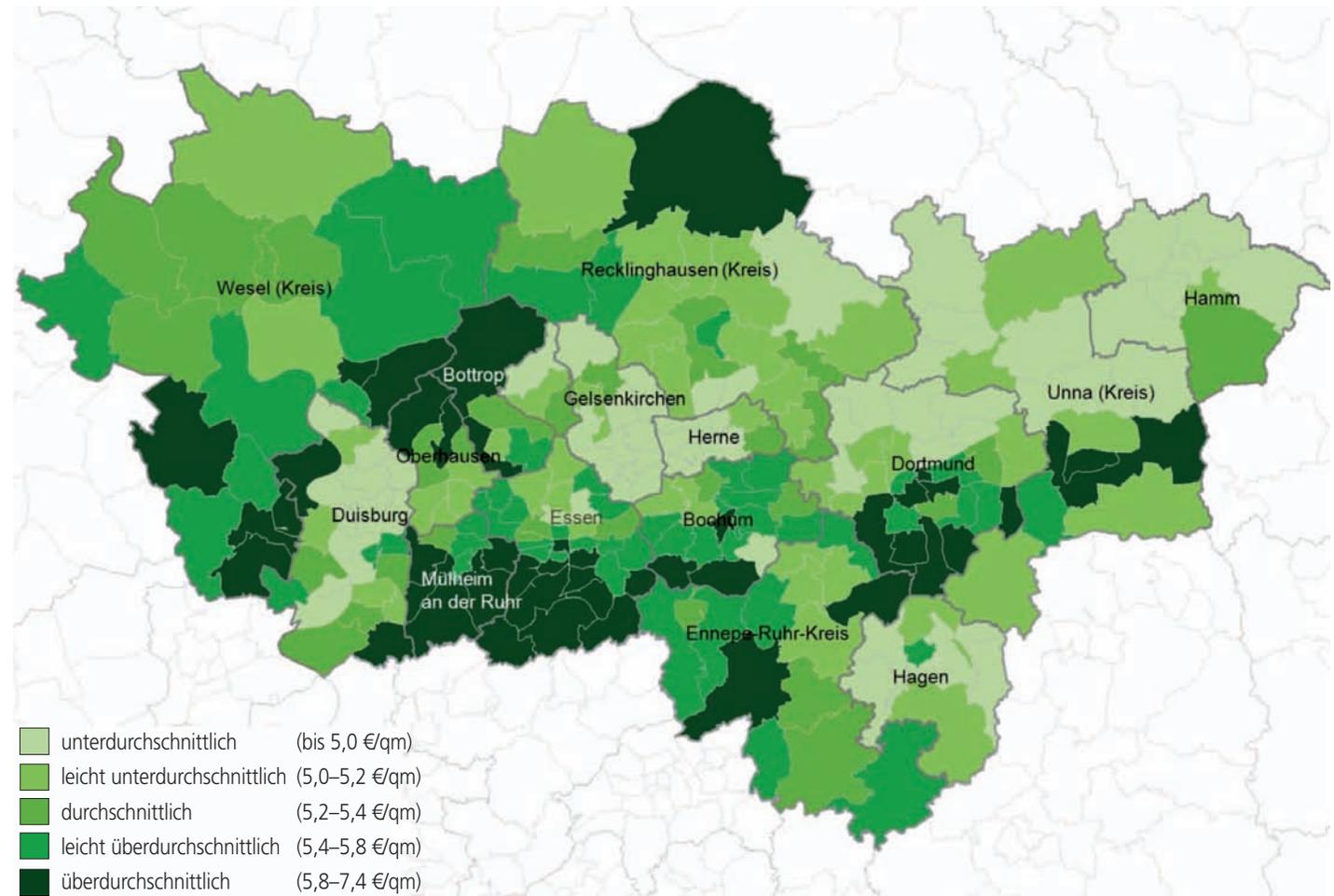
Es ist davon auszugehen, dass zunächst Substandard-Wohnungen leer gezogen werden, sobald ein entsprechendes Angebot an höherwertigen Wohnungen zu erschwinglichen Preisen auf den Markt kommt.

Eine flächendeckende und methodisch vergleichbare Leerstandsuntersuchung für den Wohnungsmarkt Ruhr ist nicht vorhanden.

Nach lokalen Leerstandserhebungen liegen die Leerstandsquoten der kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr zwischen 3 und 10 %.

Viele Gemeinden haben in unterschiedlicher Form die so genannte „Stromzählermethode“ zugrunde gelegt. Der örtliche Energieversorger liefert Daten über abgemeldete/abgebaute Stromzähler sowie über solche Stromzähler, bei denen ein bestimmter Wert (i. d. R. 150 kWh/Jahr) nicht überschritten wurde. Von strukturellem Leerstand wird ab einer Leerstandsdauer von mehr als drei Monaten gesprochen. Hinzu kommt, dass durch derartige Auswertungen auch unbewohnbare bzw. abrisssreife Wohnungen als Leerstand erfasst werden. Die Leerstandsquote aus der Mikrozensushebung aus dem Jahr 2006 ist nur eingeschränkt belastbar. Die Leerstands-

Karte 13: Mietpreise von Wohnungen bis Baujahr 2004 auf Ebene der PLZ-Gebiete, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010



Quelle: eigene Darstellung nach InWIS & Beratung GmbH

quote, wie sie in der Landesdatenbank zu finden ist, wird durch die einzelnen Interviewer aufgrund Inaugenscheinnahme abgeschätzt, sodass hier eine ganz andere – wenn gleich landesweit vergleichbare – Quote vorhanden ist. Hinzu kommt, dass die letzten vorliegenden Daten aus dem Jahr 2006 stammen; neue Daten werden erst gegen Ende des Jahres 2011 erwartet.

Die Datenerhebungen von LEG (Wohnungsmarktanalyse 2011), empirica oder InWIS haben den Nachteil, dass die Datengrundlage für die einzelnen Regionen des Untersuchungsgebietes sehr unterschiedlich strukturiert ist bzw. eine genaue Systematik der Erhebung nicht veröffentlicht wird. Unterschiedliche Fallzahlhöhen und, insbesondere in ländlich geprägten Regionen, oft sehr wenige und damit nicht repräsentative Fälle, erschweren einen Vergleich.

Auch die methodische Vorgehensweise des Techem-empirica-Leerstandsindex kann nicht uneingeschränkt verwandt werden: Insbesondere Wohnungen, bei denen von einer erhöhten Leerstandsgefahr auszugehen ist, da sie nicht dem üblichen Standard entsprechen, werden durch den Techem-empirica-Leerstandsindex nicht erfasst. Denn die Grundgesamtheit des Techem-empirica-Leerstandsindex bilden die von Techem betreuten Wohnungen (bundesweit ca. 5 Mio.). Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern oder mit Gas-Etagenheizungen bleiben ebenso außen vor wie Wohnungen mit Substandard mit z.B. Ofenheizungen und Wohnungen, die privat vermietet werden. Eine pauschale Aussage ist hier – bestenfalls – nur für klassische Mehrfamilienhausbereiche in Verdichtungsgebieten möglich.

Angesichts der insgesamt fortschreitenden Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und dem damit verbundenen stärkeren Konkurrenzdruck der Kommunen sowie der Wohnungswirtschaft in der Region wird lokal und vor allem regional zu überlegen sein, eine einheitliche Bestandsaufnahme der Leerstände als mittelfristiges Ziel einer Wohnungsmarktbeobachtung anzustreben. Denn erst mit

einer einheitlichen Methode zur Leerstandserfassung könnten die lokalen Ergebnisse miteinander verglichen werden und entsprechende Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden.

4.3 Nahbereichsmobilität

4.3.1 Vorbemerkungen

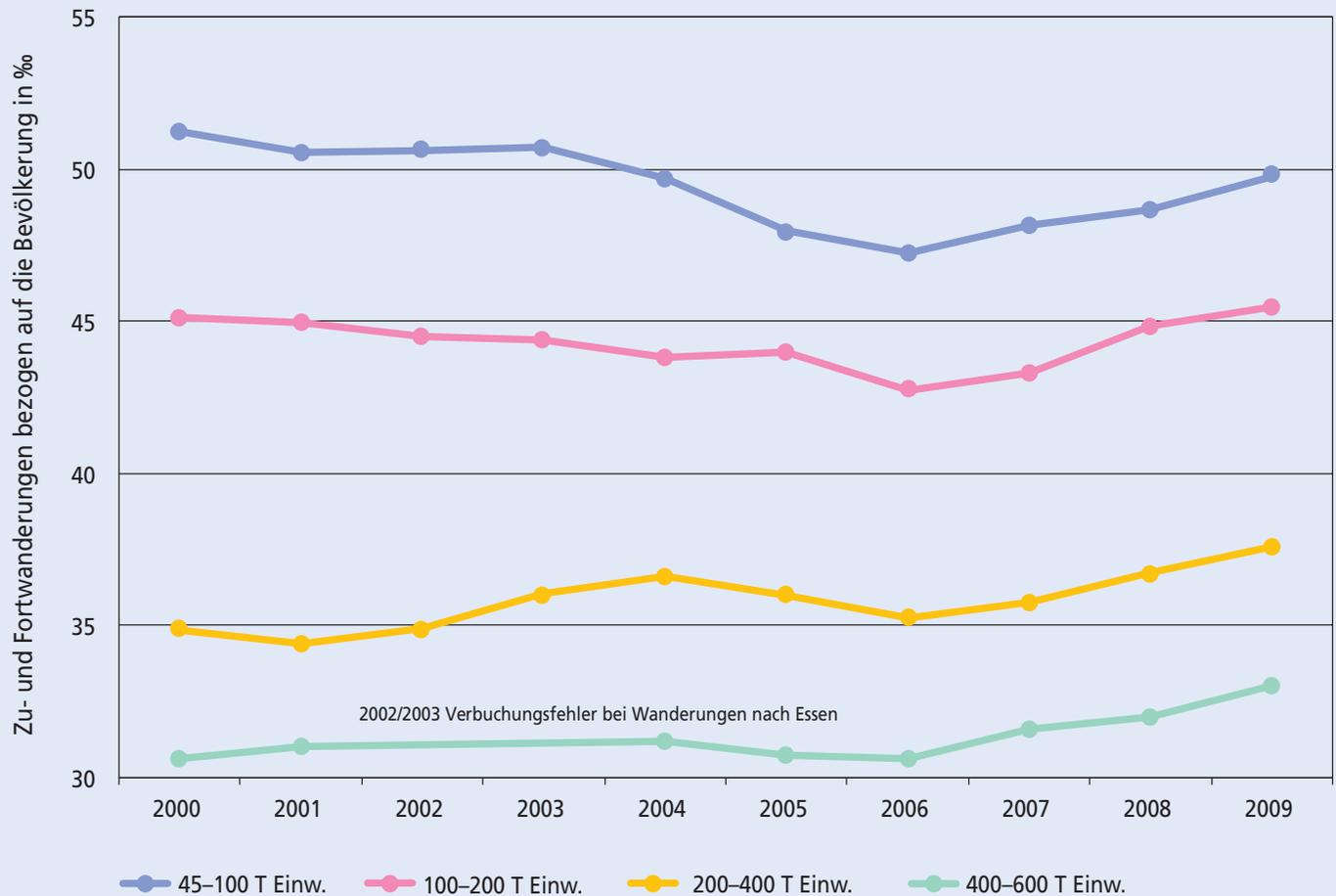
Im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr ist für die Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung die innerstädtische Mobilität näher betrachtet worden. Dies geschah vor der Überlegung, dass hohe Mobilitätsraten auch eine hohe Verfügbarkeit von Wohnungen voraussetzen. Die Untersuchung – auch im Vergleich mit anderen Wohnungsmarktregionen in NRW – ergab jedoch Hinweise, dass diese plausible Überlegung nicht ihren Umkehrschluss rechtfertigt: dass geringe Mobilitätsraten auch eine geringere Verfügbarkeit von Wohnungen implizieren. Parallel zur Entspannung der Wohnungsmärkte war in allen Vergleichsregionen eine Abnahme der innerstädtischen Mobilität zu beobachten. Möglicherweise, so die Vermutung im ersten Bericht, wurde die erste Phase der Wohnungsmarktentspannung zur Versorgung mit bedarfsgerechterem Wohnraum genutzt, welche sich dann im Folgenden sättigungsbedingt in geringeren Mobilitätsraten niedergeschlagen hat.

Vor diesem Hintergrund wäre es interessant gewesen, die weitere Entwicklung in den seitdem vergangenen drei Jahren zu verfolgen. Allerdings ist die Datenlage mit der Erweiterung des Berichtshorizonts auf den Wohnungsmarkt Ruhr noch schwieriger geworden. Innerstädtische Umzüge sind nicht Bestandteil der amtlichen Statistik, die Daten wurden von der damaligen Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) einzeln von den betroffenen Gemeinden abgefragt. Bereits bei Betrachtung nur der kreisfreien Städte der Städteregion Ruhr traten dabei Lücken auf, die sich nun, bei Einbeziehung von 41 kreisangehörigen Gemeinden, erheblich vergrößert hätten.

4.3.2 Methodisches Vorgehen

Im vorliegenden Bericht wird daher auf die amtliche (und daher vollständige) Statistik der Gemeindegrenzen überschreitenden Wanderungen zurückgegriffen und versucht, aus diesen möglichst gut die wohnrelevanten Zu- und Fortzugsvorgänge zu rekonstruieren. Generell überwiegen bei allen Wohnungswechseln persönliche, haushaltsbezogene Gründe: Vergrößerung des Haushalts etwa durch Geburt oder Einzug einer Partnerin/eines Partners, Verkleinerung des Haushalts etwa durch Tod oder Auszug eines selbständig gewordenen Kindes usw. Neben diesen Gründen finden sich in Wandermotivbefragungen v. a. einerseits arbeitsplatz- oder ausbildungsbezogene Gründe, andererseits solche, die das Wohnen oder das Wohnumfeld betreffen. Bei innerstädtischen Umzügen lassen sich Erstere weitgehend ausschließen, sodass hier – neben den persönlichen Motiven – die Deckung von Wohnbedarfen im Vordergrund steht. Bei Gemeindegrenzen überschreitenden Fort- und Zuzügen werden berufs- und ausbildungsbezogene Motive hingegen eine weitaus größere Rolle spielen. Um diese, soweit möglich, auszuschließen, wird in der folgenden Untersuchung nach einem Nah- und einem Fernbereich unterschieden. Kriterium dieser Unterscheidung ist die Entfernung zwischen Quell- und Zielwohnnort (Luftlinienentfernung der angenäherten Gemeinde- bzw. Kreismitelpunkte). Wanderungen innerhalb eines Radius von 60 km werden als solche im Nahbereich, die übrigen als solche im Fernbereich bewertet. Dieser Grenzwert, dem im Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr eine Pendeldauer von ein bis eineinhalb Stunden im Individual- wie im öffentlichen Verkehr entsprechen dürfte, wird in dieser Untersuchung mit der Überlegung festgesetzt, dass er für viele Berufspendler einen Erträglichkeitsschwellenwert repräsentiert, jenseits dessen ein Umzug sehr wahrscheinlich wird. Eine weitere Schwierigkeit bei der Betrachtung der Nahbereichswanderungen des vergangenen Jahrzehnts verursachte die bis 2009 in Unna-Massen beheimatete Landesstelle für Aussiedler, Zuwanderer und ausländische Flüchtlinge in NRW.

Abb. 29: Mobilitätsquote im Nahbereich nach Einwohnergrößenklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2009



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

4.3.3 Untersuchungsergebnisse

Aufgrund des klar erkennbaren Größeneffekts beim Wandergeschehen werden in den folgenden Darstellungen für eine verbesserte Übersichtlichkeit die betrachteten 25 Städte in vier Größenklassen zusammengefasst. Für die Gesamtmobilität im Nahbereich ergibt sich die in Abb. 29 dargestellte Entwicklung:

Ganz offensichtlich hat in allen vier Größenklassen die wohnungs- und wohnumfeldbezogene Mobilität ab 2007 merklich zugenommen. Dies konnte im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht noch nicht erkannt werden, da lediglich das Jahr 2007 in den Beobachtungszeitraum fiel. Der in der Vorbermerkung (4.3.1) skizzierte Erklärungsversuch aus dem ersten Bericht für die Mobilitätsabnahme bei gleichzeitiger Entspannung des Wohnungsmarktes kann nicht aufrecht erhalten werden. Die hier erstmals vorgenommene Differenzierung nach Einwohnergrößenklassen lässt zudem erkennen, dass die Mobilitätsabnahme bis 2006 auch keinesfalls einheitlich gewesen ist: Sie hat sich fast ausschließlich in den Städten mit weniger als 200.000 Einwohnern vollzogen, in den größeren Städten blieb das Ausmaß an Zu- und Fortwanderungen – mit Schwankungen – hingegen weitgehend konstant. Die Entwicklung der Gesamtmobilität, unabhängig von der Entfernung zwischen Quell- und Zielort, die hier nicht abgebildet ist, verläuft auf höherem Niveau sehr ähnlich. Allerdings ist dabei kaum noch zwischen den oberen zwei Einwohnergrößenklassen zu differenzieren. Damit wird deutlich, dass der Größeneffekt im Nahbereich nicht ein Resultat der Arbeitsplatzrelevanz von Fernwanderungen allein ist. Plausiblerweise decken größere Wohnungsmärkte auch in vielfältiger Weise unterschiedliche Wohnbedarfe ab, sodass mit abnehmender Größe der Stadt die Wahrscheinlichkeit steigt, dass für deren Abdeckung die Stadtgrenzen überschritten werden müssen. Zur Verifizierung dieser Vermutung wäre an dieser Stelle eine Untersuchung der innerstädtischen Umzüge dringend erforderlich.

Nicht nur die Gesamtmobilität, sondern auch der saldierte Mengeneffekt von Zu- und Fortzügen ist für den Wohnungsmarkt Ruhr von Interesse. In Abb. 30 wird der Gesamtwanderungssaldo auf die Ausgangsbevölkerung bezogen und in seiner zeitlichen Entwicklung dargestellt.

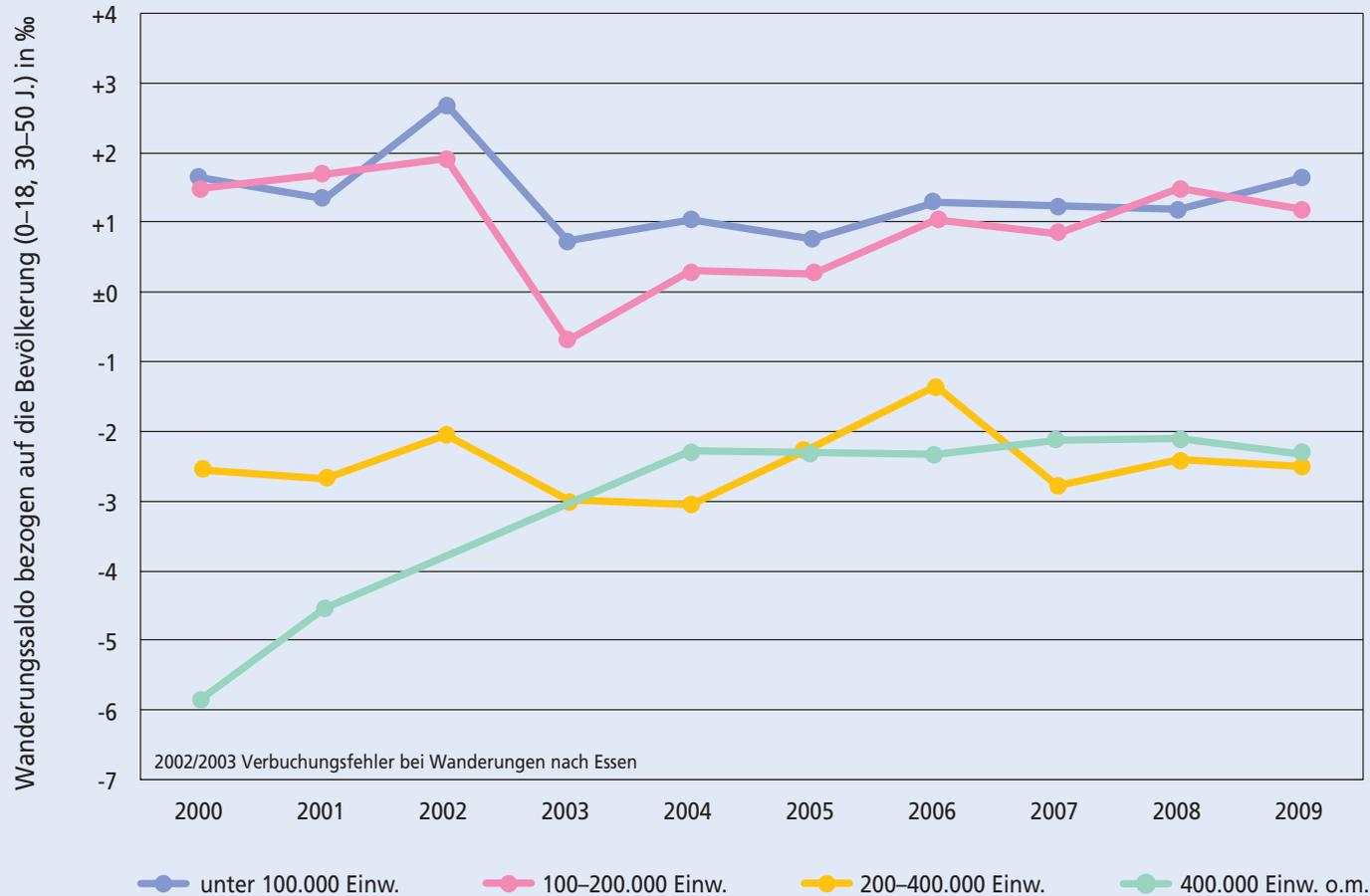
Neben dem bereits im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht konstatierten Trend hin zu einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist die hier vorgenommene Differenzierung nach Bevölkerungsgrößenklassen erhellend. Während zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts noch die größten Städte im Ruhrgebiet auch die mit den anteilig größten Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung gewesen sind, hat sich dies zum Ende des Jahrzehnts umgekehrt. Ganz wesentlich für diese Entwicklung sind dabei die Fernwanderungen. Im Nahbereich dominiert weiterhin das klassische Bild, das sich in Abb. 31 (S. 64) zeigt.

Abb. 30: Wanderungssaldo (Quote) nach Einwohnergrößenklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2009



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

Abb. 31: „Familien“-Wanderungssaldo (Quote), Im Nahbereich nach Einwohnergrößenklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2009



Betrachtet man die Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen als die klassischen potenziellen „Familienwanderer“ im Nahbereich, die in der Vergangenheit Motor hinter dem Suburbanisierungsprozess gewesen sind, so zeigen einerseits die Städte unter 200.000 Einwohnern einen konstanten Zuwanderungsgewinn, die Städte ab 200.000 Einwohnern einen konstanten Abwanderungsverlust. Insbesondere die kleinen Großstädte mit 100.000 bis 200.000 Einwohnern weisen nach 2003 einen deutlichen Trend nach oben auf. Die Städte über 400.000 Einwohner haben nach wie vor einen negativen Wanderungssaldo, der sich seit 2004 jedoch deutlich abgeschwächt hat.

4.3.4 Fazit

Die Nahbereichsmobilität und damit das vermutlich zu großen Teilen von Wohnbedarfen gesteuerte Umzugsgeschehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat ab 2007 eindeutig zugenommen. Wenn auch einerseits die aus Mietersicht relativ entspannte Wohnungsmarktlage eine notwendige Bedingung für erhöhte Mobilität ist, so ist andererseits für den zeitlichen Verlauf noch keine Ursache erkennbar. Interessante Aufschlüsse haben sowohl die Differenzierung des Wanderungsgeschehens in Nah- und Fernbereich als auch die Kategorisierung der betrachteten 25 Groß- und Mittelstädte im Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr nach Bevölkerungsgrößenklassen erbracht. Die großen Ruhrgebietsstädte profitieren seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts von Zuwanderungen aus dem Fernbereich und nähern sich am deutlichsten einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz an. Andererseits verlieren sie im Nahbereich weiterhin Einwohner im „Familienalter“ (unter 18-Jährige und 30- bis 50-Jährige) ans Umland, an die Mittelstädte und die kleineren Großstädte der Region.

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

WIR - Wohnen im Revier: Eine wohnungswirtschaftliche Kooperation im Ruhrgebiet

Gastbeitrag von Dr. Dieter Kraemer

Kooperation kommunal(nah)er Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet

Die Kooperation der neun kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen WIR-Wohnen im Revier führt den Ansatz der „Städteregion Ruhr 2030“ fort. Die Partnerschaft folgt dem Beispiel der kommunalen Kooperation und ergänzt die regionale Stadt- und Wohnungspolitik. Gemeinsames Ziel der Unternehmen ist die Weiterentwicklung des Ruhrgebiets zu einer lebenswerten Metropolregion. WIR sind: GEBAG, Duisburg; swb mbH, Mülheim an der Ruhr; Allbau AG, Essen; GWG mbH, Gladbeck; ggw mbH Gelsenkirchen; HGW mbH, Herne; VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum; SGW mbH, Witten; DOGEWO21 mbH, Dortmund.

Das Ruhrgebiet zeichnet sich als eine gewachsene Siedlungs- und Kulturlandschaft durch Vielfalt aus: Neben dörflichen Strukturen, alten Arbeiterquartieren und gründerzeitlichen Stadterweiterungen bietet die Metropolregion urbane Stadtkerne und großzügige Wohnquartiere aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren.

In dieser Region führen der sozio-demographische und ökonomische Wandel zu neuen Herausforderungen für Wohnungswirtschaft, -politik und Stadtplanung. Gleichzeitig haben sich die Handlungsspielräume öffentlicher Haushalte, insbesondere der Kommunen, dramatisch verändert. In Kenntnis dieser Ausgangslage haben sich die WIR-Unternehmen zu einer Partnerschaft der Nachhaltigkeit im Umgang mit Wohnen und Stadtentwicklung zusammengeschlossen. Gemeinsame Grundsätze und Ziele dienen als Basis dieser Kooperation (vgl. Abb. 32, S. 66).

Die WIR-Unternehmen tragen mit der Weiterentwicklung ihrer Bestände und Quartiere durch Bewirtschaftung, Modernisierung, Stadtbau und Neubau entscheidend zur Quartiersentwicklung bei. Sie machen damit die Städte lebenswert und schaffen neue Anreize für das Wohnen in der Region.

Karte 14: WIR-Wohnen im Revier: Überblick der Kooperationspartner



Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 32: Grundsätze und Ziele der WIR-Kooperation

Grundsätze

- Voneinander lernen im gegenseitigen Austausch.
- Sich miteinander messen, um gemeinsam (noch) besser zu werden und Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft zu fördern.
- Fairer Austausch auf Augenhöhe.

Ziele

- Gemeinsam für Stadt- und Quartiersentwicklung in der Region.
- WIR fördern Wohnkultur an der Ruhr.
- Stabile Nachbarschaften erhalten und sozialen Frieden sichern.
- WIR fördern Innovationen: „Das von Morgen schon Heute entdecken“
- Investitionen in die Zukunft der Branche: Aus-, Fort- und Weiterbildung fördern.
- Fair Play: WIR sind verantwortungsbewusste Arbeitgeber.

Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Eine enge Kooperation mit Politik und Verwaltung ist für die WIR-Unternehmen als kommunal(nah)e Wohnungsunternehmen selbstverständlich. Dies umfasst die Bereiche Stadtplanung und Wohnungswesen, Soziales und Bildung, Verkehr und Infrastrukturplanung, Ver- und Entsorgung sowie Umweltschutz. Auch die Zusammenarbeit mit privaten und gemeinnützigen Initiativen und Partnern in den Städten und Stadtteilen ist bei der Weiterentwicklung der Bestände und Quartiere unerlässlich.

Große Vermieter in der Region: Der WIR-Wohnungsbestand

Die WIR-Unternehmen verfügen über einen Gesamtbestand von rund 79.000 Wohneinheiten¹⁷ (2011) und bieten Wohnraum für über 220.000 Mieter im Ruhrgebiet. Sie gehören in vielen Kommunen zu den größten Anbietern von Mietwohnungen (vgl. Tab. 3). Im Bestand der WIR-Unternehmen dominieren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Eine kleine Anzahl an Angeboten in Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand sowie im Neubau komplementieren das Angebot. Die Auswertung des Anteils von WIR-Wohnungen am Mehrfamilienhausbestand macht deutlich, dass die WIR-Unternehmen in vielen Kommunen einen nicht unerheblichen Teil des lokalen Geschosswohnungsbestandes bewirtschaften.¹⁸ Das Portfolio umfasst Angebote für unterschiedliche Nachfrager in allen Preisklassen. Die WIR-Unternehmen setzen einen Teil der kommunalen Sozialpolitik um und tragen durch ihr Engagement im öffentlich-geförderten Wohnungsmarkt zur Versorgung der Haushalte, die in der heutigen Zeit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben, bei.

¹⁷ Alle Angaben zu Daten und Fakten basieren – wenn nicht anderweitig gekennzeichnet – aus Erhebungen der WIR-Unternehmen.

¹⁸ Ein konkreter Marktanteil am Mietwohnungsbestand lässt sich aufgrund der Datengrundlage nicht ableiten.

¹⁹ Eigene Erhebungen der WIR-Unternehmen (abweichende Methodik zur Leerstands-Erhebung der Kommunen der Städteregion Ruhr 2030).

Der Bestand der kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen zeichnet sich durch einen vergleichsweise geringen Leerstand aus. Insgesamt lag die Leerstandsquote¹⁹ im Jahr 2010 bei 5,1 Prozent.²⁰ Zwei Prozentpunkte des Leerstandes gehen auf Modernisierungstätigkeiten zurück, da die WIR-Unternehmen kontinuierlich Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten durchführen, um die Marktfähigkeit der Bestände zu erhalten und den Wohnwünschen der Nachfrager zu entsprechen.

Struktur der WIR-Wohnungsbestände

Die Wohnungsmärkte in der Metropolregion Ruhrgebiet sind sehr heterogen. Schwache und starke Märkte liegen kleinräumig eng beieinander und enden in der Regel nicht an administrativen Grenzen. Dies spiegelt sich auch im Preisniveau der Wohnungen in den kommunalen Wohnungsunternehmen wider. Das durchschnittliche Preisniveau der WIR-Unternehmen im Bestand²¹ lag im Jahr 2010 bei 4,77 € pro m² Wohnfläche und damit unter dem Wert für das gesamte Ruhrgebiet (5,30 € pro m² Wohnfläche). Somit sind die WIR-Unternehmen ein wichtiger Anbieter für Wohnraum im mittleren Preissegment in den Ruhrgebietsstädten (vgl. Abb. 33).

Die kommunalen Wohnungsunternehmen hatten einen maßgeblichen Anteil am Wiederaufbau des Ruhrgebietes nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Wiederaufbauleistung der Unternehmen wird heute in der Baualtersstruktur der Bestände deutlich (vgl. Abb 34, S. 69). Mit insgesamt rund 55.580 Wohneinheiten wurde über zwei Drittel des WIR-Bestandes (70,6 %) im Zeitraum zwischen 1949 und 1968 errichtet. Der

²⁰ ohne SGW und GWG

²¹ Bestandswohnungen bis einschließlich Baujahr 2007

Anteil des Nachkriegsbestandes im gesamten Ruhrgebiet liegt einige Prozentpunkte niedriger bei 41 %. Dieser einfache Vergleich der reinen Quantitäten belegt bereits die große Herausforderung in der Bewirtschaftung für die WIR-Unternehmen. Der hohe Anteil älterer Bestände spiegelt sich auch in den Größenklassen der Wohnungen der WIR-Unternehmen wider (vgl. Abb. 35, S. 69): Das Angebot umfasst insbesondere kleine und mittelgroße Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Erst mit dem wirtschaftlichen Aufschwung sowie dem zunehmenden Wohlstand stiegen der Wohnflächenverbrauch und der Anspruch an Wohnraum. Größere Wohnungen über 90 m² stellen daher bis heute nur einen kleinen Teil des Angebotsportfolios dar.

Diese Bestandstruktur macht deutlich, welchen hohen Stellenwert die strategische Bestandsentwicklung einnimmt. Insbesondere der große Anteil an Nachkriegsbeständen weist auf umfassende Handlungsnotwendigkeiten hin. In den 1950er Jahren wurde aufgrund der vorherrschenden Wohnungsnot in kürzester Zeit eine Vielzahl neuer Wohnungen geschaffen. Die enorme Bauleistung dieser Zeit ging vielfach zu Lasten architektonischer und städtebaulicher Qualitäten. Die Grundrisse dieser Wohnungen entsprechen meist nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich Wohnfläche, Zuschnitt, Raumgrößen sowie der Ausstattung mit Freisitzen wie Balkonen oder Terrassen. Die Gebäude weisen außerdem eine nicht mehr akzeptable energetische Qualität auf. Die WIR-Unternehmen haben bereits frühzeitig damit begonnen, sich mit unterschiedlichen Maßnahmen für die Marktgängigkeit sowie Attraktivität dieser Bestände einzusetzen. In vielen Kommunen konnten im Rahmen der zukunftsfähigen Weiterentwicklung von Nachkriegsbeständen neue Impulse gesetzt werden.

Neben der Sanierung und Modernisierung fand in den letzten zehn Jahren bei allen Wohnungsunternehmen aber auch Neubau – vor allem auf Bestandsflächen nach Abriss von Altbeständen – statt. Insgesamt haben die WIR-Unternehmen seit 1999 über 2.000 Wohneinheiten in der Region neu errichtet.

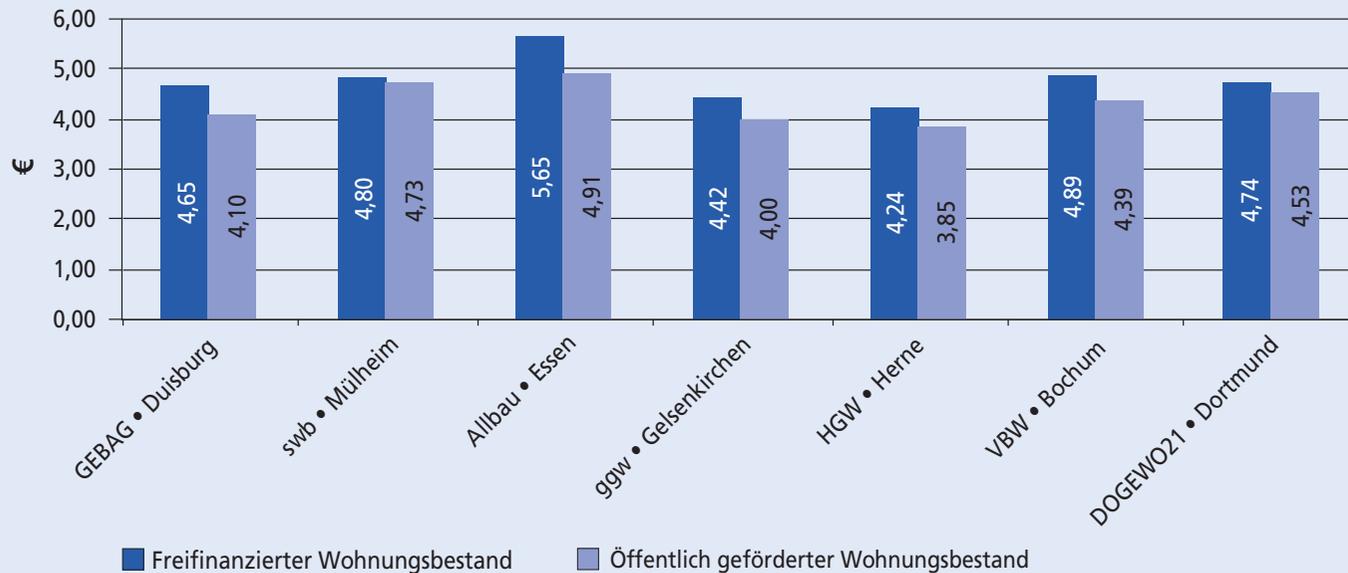
Tab. 3: Wohnungsbestand der WIR-Unternehmen im Ruhrgebiet, 2010

Wohnungsunternehmen/Kommune	Anteil am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in der Gesamtstadt
swb mbH • Mülheim an der Ruhr	13,1 %
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH • Bochum	8,4 %
GWG mbH • Gladbeck	7,3 %
Allbau AG • Essen	6,9 %
DOGEWO21 mbH • Dortmund	6,8 %
GEBAG • Duisburg	6,8 %
HGW mbH • Herne	4,3 %
SGW mbH • Witten	3,7 %
ggw mbH • Gelsenkirchen	3,4 %

Quelle: WIR-Wohnen im Revier, IT.NRW 2010



Abb. 33: Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand im Vergleich, 2010



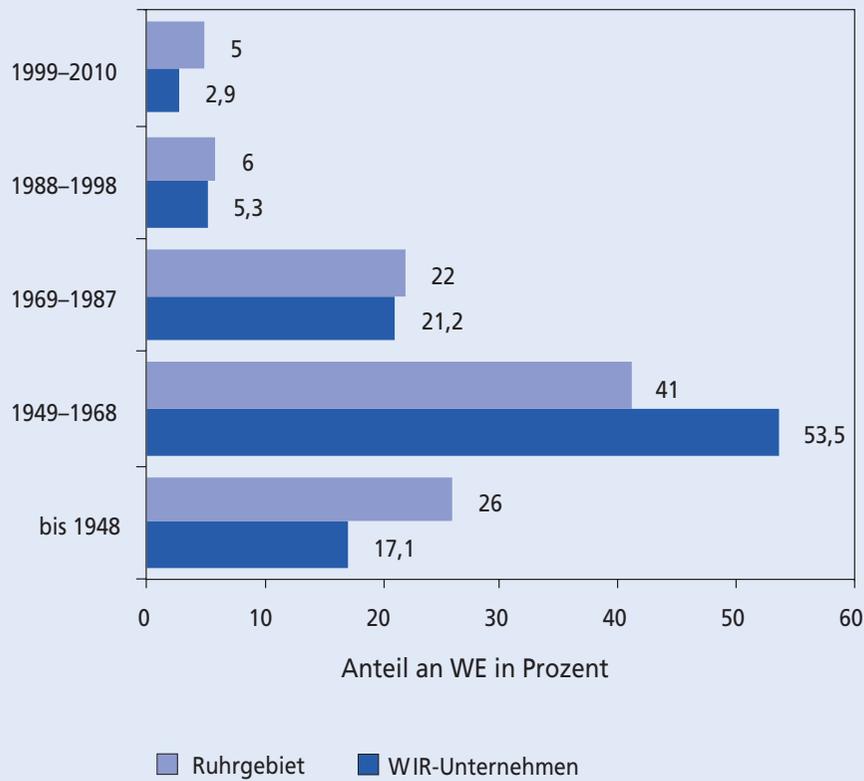
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Ganzheitliche Investitionen: Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände und Entwicklung der Wohnquartiere

Die WIR-Unternehmen verfolgen nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien, die eine Beachtung von ökonomischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten vorsehen. Investitionen erfolgen ganzheitlich und zielgerichtet. Im Jahr 2010 lagen die Gesamtinvestitionen der WIR-Unternehmen bei rund 253 Mio. € (vgl. Abb. 36). Davon wurden 78 Mio. € in Maßnahmen zur Instandhaltung und 79 Mio. € in Modernisierungsmaßnahmen investiert. Das Investitionsvolumen in Neubaumaßnahmen lag bei 96 Mio. €. Insgesamt wurden im Jahr 2010 ca. 3.000 Wohnungen modernisiert. Die Maßnahmen reichten von der Ertüchtigung der Bäder bis zu einer energetischen Komplettmodernisierung der Bestandsgebäude. Die WIR-Unternehmen sind damit wichtiger Impulsgeber für die Zukunft des Wohnens im Revier.

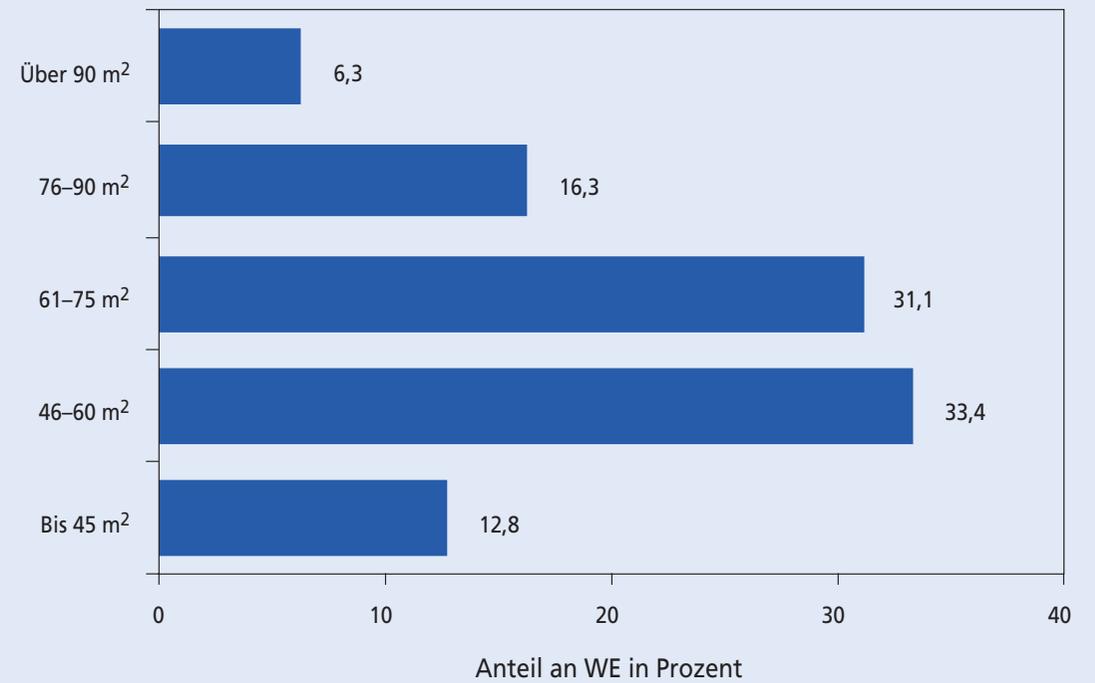
Allein die jährliche Instandhaltung der Unternehmen lag im Jahr 2010 bei bis zu 19 € pro m² Wohnfläche. Die kontinuierlichen Investitionen in die Bestände führen zu positiven Impulsen und Entwicklungen in den Wohnquartieren. Die WIR-Unternehmen setzen auf das Quartier als Handlungsebene und erreichen damit einen Mehrwert für die Wohnungswirtschaft, die Stadt und die Region. Oberhalb der klassischen Portfoliobetrachtung findet auf dieser Ebene eine Verknüpfung unterschiedlicher inhaltlicher Handlungsstränge statt. Bei der integrierten Quartiersbetrachtung werden neben den Beständen unter anderem die infrastrukturelle Ausstattung, die Sozialstruktur und das Wohnumfeld mit einbezogen. Es ergeben sich dadurch neue Handlungsansätze: Maßnahmen wie ein Quartiersumbau mit neuen Wohnungstypen, Rückbau in Kombination mit Neubau- und Nachverdichtungsstrategien, die Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Sicherung stabiler Nachbarschaften durch die Einrichtung von Netzwerken im Quartier tragen zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung bei. Beispiele für die Entwicklung der Wohnungsbestände auf Grundlage der Quartiersbetrachtung

Abb. 34: Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen



Quelle: WIR-Wohnen im Revier, eigene Schätzung auf der Basis von Daten von IT.NRW 2011

Abb. 35: Differenzierung des WIR-Wohnungsbestandes nach Größenklassen



Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011



Abb 36: Investitionsvolumen der WIR-Unternehmen im Jahr 2010

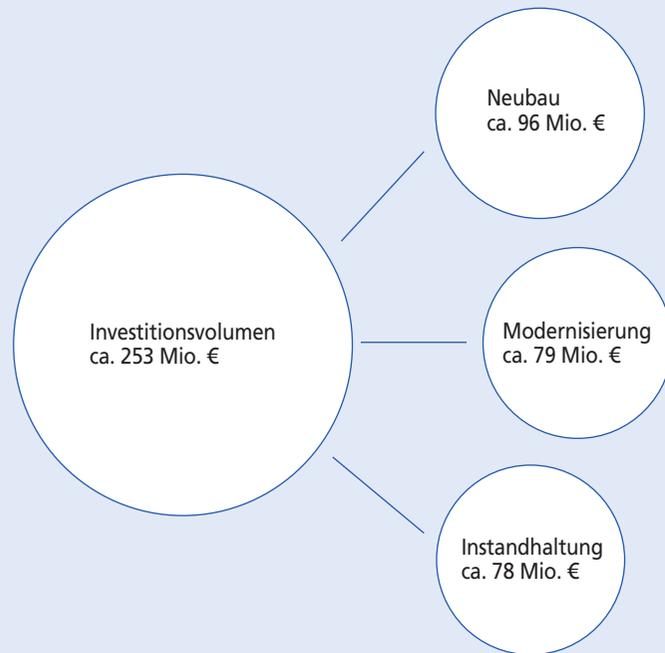
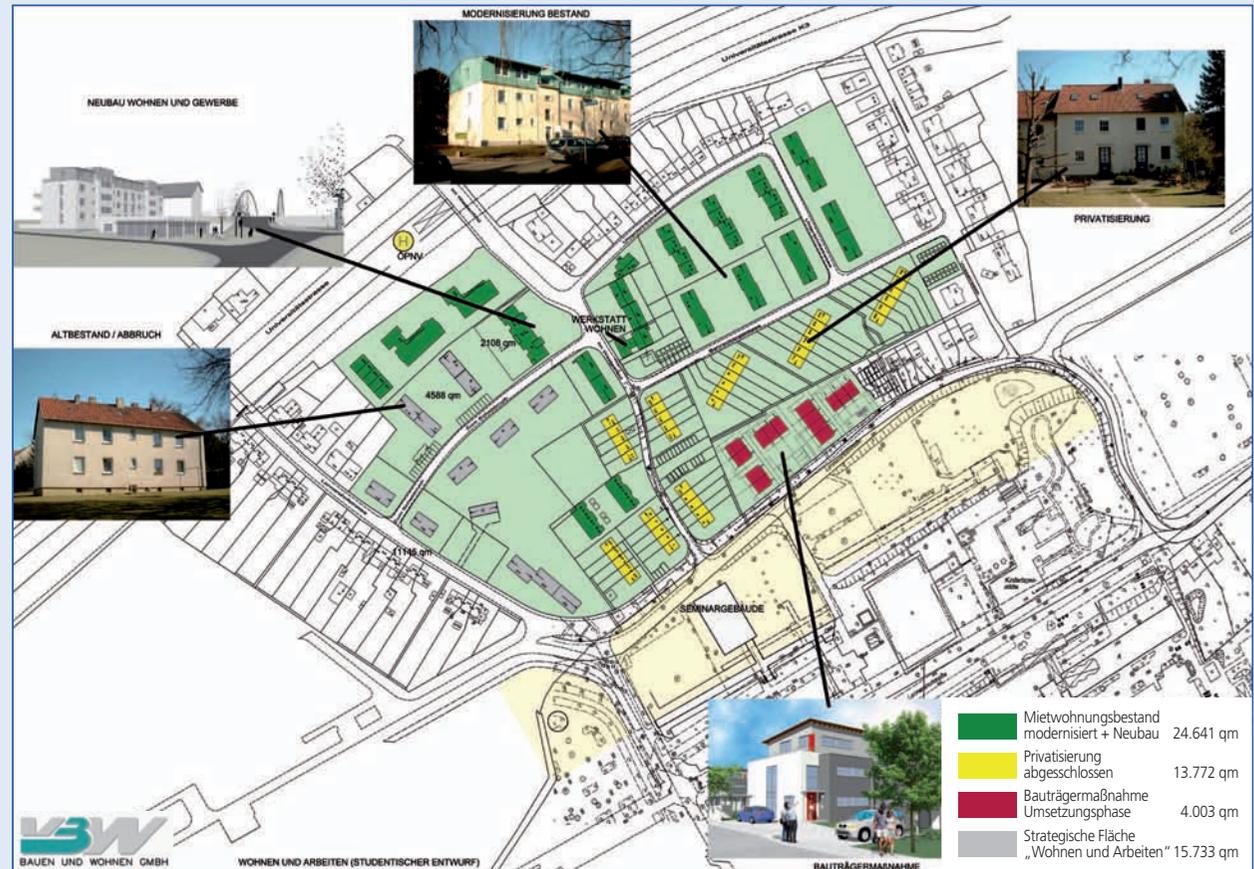


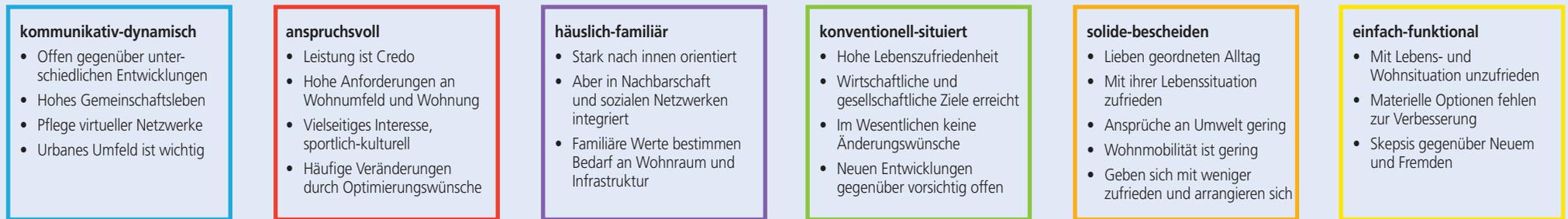
Abb 37: Quartiersentwicklung – Beispiel Campus Quartier Lennerhof



Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb 38: Wohnkonzepte



Quelle: GdW Branchenbericht, 2008

Abb 39: Vergleich der Wohnkonzepte



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2011



sind mittlerweile in allen Städten, in denen die WIR-Unternehmen agieren, zu finden. Die Kommunen nehmen dabei die Rolle als Kooperationspartner der Wohnungsunternehmen bei der gemeinschaftlichen Weiterentwicklung ihrer Stadtteile und Wohnstandorte ein.

Mieterstruktur bei den WIR-Unternehmen

Die gesamtgesellschaftlichen Umbrüche haben deutliche Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage. Hier müssen sich Wohnraumanbieter neu aufstellen, Nachfragerwünsche analysieren und zielgruppenorientierte Produkte entwickeln. Investitionsstrategien, die nur den Gebäudebestand und die Marktsituation erfassen, greifen zu kurz. Einen Ansatzpunkt dafür bietet die empirische GdW-Studie „Wohntrends 2020“, die sechs Wohnkonzepte differenziert (vgl. Abb. 38 und Abb. 39, S. 71). Diese ergeben sich aus der Lebenslage, der Haushaltsgröße sowie der vorhandenen Wohnkaufkraft²². Solche Untersuchungen wurden im Bestand der WIR-Unternehmen (Allbau, ggw, swb, VBW) durchgeführt. Gegenwärtig leben insbesondere Mieter höheren Alters mit einer geringen Wohnmobilität in den Beständen. Sie sind den konventionell-situierten und solide-bescheidenen Wohnkonzepten zuzuordnen. Häuslich-familiäre Haushalte treten im WIR-Bestand ebenfalls überdurchschnittlich häufig auf. Diese Gruppe fragt vor allem Wohnungen in urbanen Wohnlagen nach. Dabei wird Wert auf ein familienfreundliches Wohnumfeld, eine ausgeprägte freizeit- und sportorientierte Infrastruktur sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur gelegt. Die WIR-Unternehmen können mit diesen Erkenntnissen ihre Strategien nachfragegerecht weiterentwickeln. Angebote im Portfolio, die über einen höheren Standard verfügen, sprechen anspruchsvolle sowie jüngere Haushalte an. Diese Nachfragergruppen bevorzugen tendenziell eine gehobene Wohnungsausstattung und große Wohnflächen, die durchaus mittel- bis hochpreisig sein dürfen. Sie legen gesteigerten Wert auf die Siedlungsstruktur, das

soziale Wohnumfeld, die Infrastruktur des Wohnumfeldes, geringe Belastungen sowie je nach Zielgruppe auf ein senioren-gerechtes oder familienfreundliches Wohnumfeld. Ebenso wird die soziale Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte mit diesen Kenntnissen weiterentwickelt. Haushalte mit niedrigem Einkommen können genauso wie Hartz-IV-Haushalte oder Großfamilien gut versorgt werden. Die Analyse im WIR-Bestand hat ergeben, dass der anstehende Generationenwechsel in den Quartieren zu einer Verschiebung der Wohnkonzepte führen wird. Aktuell gilt es den anstehenden Generationenwechsel zu moderieren. Hierzu zählt auch die altersgerechte Anpassung der Wohnquartiere und -bestände.

Altersgerechtes Wohnen im WIR-Bestand

Der demographische Wandel ist im Ruhrgebiet früher spürbar als in anderen deutschen Regionen. Rund 27,3 % der Einwohner im Ruhrgebiet waren im Jahr 2010 bereits über 60 Jahre alt. Bis zum Jahr 2030 wird sich dieser Anteil noch auf 36,2 % erhöhen. In den WIR-Beständen sind heute 11,4 % der Mieter älter als 60 Jahre. Hier werden sich mittel- bis langfristig geänderte Wohnwünsche und Bedürfnisse hinsichtlich einer altersgerechten Ausstattung ergeben.

Die WIR-Unternehmen haben frühzeitig begonnen, sich mit den Bedürfnissen der älteren Zielgruppen auseinander zu setzen und den Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ gebildet. Dieser entwickelte gemeinschaftlich Strategien und Lösungsansätze, um die Bestände der Wohnungsunternehmen anzupassen. Somit können Mieter auch in späteren Jahren in ihrem angestammten Wohnumfeld bleiben.

Im Jahr 2010 waren bereits rund 12.000 Wohnungen der WIR-Unternehmen seniorengerecht: Sie verfügen mindestens über barrierearme Zugänge, flache Duschtassen in großzügigen Badezimmern und eine schwellenfreie Wohnung. Mehr als 2.000 dieser Wohnungen erfüllen die Bestimmungen der DIN 18025 II und können als barrierefrei bezeichnet werden. DIN-gerechte barrierefreie Wohneinheiten können fast nur im Neubau entstehen. Die Zahl der älteren Mieterhaushalte nimmt jedoch

stetig zu und der größte Bedarf besteht in der Anpassung des Bestandes. Daher haben die WIR-Unternehmen einen Standard „Generationengerecht Wohnen“ (vgl. Abb. 40) entwickelt, um Qualitäten im Bestand zu sichern. Der WIR-Standard wurde bei mehr als 10.000 Wohneinheiten umgesetzt. Angelehnt an die Förderrichtlinien der KfW-Bank aus dem Programm „Altersgerecht Wohnen“ wurde ein Maßnahmenplan entwickelt. Demnach sind Wohnungen, die dem WIR-Standard entsprechen, ohne große Hürden erreichbar, frei von Stolperfallen, bieten ausreichend Bewegungsfreiheit und verfügen über geeignete Badezimmer. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, dass ältere Menschen und Menschen mit Bewegungseinschränkungen möglichst lange und selbstständig in ihrer Wohnung leben können. Zusätzlich werden in den Wohnungsbeständen Anpassungen kleinteilig nach Aufforderung oder bei Neubezug vorgenommen sowie standardisiert bei größeren Sanierungsmaßnahmen.

Im Neubau (vgl. Abb. 41) ist das altersgerechte Wohnen ebenfalls ein Thema. Alte Bestände mit nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrößen und einer veralteten Wärmeversorgung werden abgebrochen und durch moderne Neubauten ersetzt. Dabei werden Wohnungen für verschiedene Zielgruppen vorgesehen, so dass auch barrierearme und -freie Wohnungen verfügbar sind. Vielfach verfügen die Häuser über Gemeinschaftsräume und es bestehen Kooperationen mit Pflegediensten, damit alle Möglichkeiten der pflegerischen Versorgung, aber auch des gemeinschaftlichen Wohnens angeboten werden können.

Ergänzend bieten die WIR-Unternehmen in ihrem Bestand die Möglichkeit für individuelle Wohnprojekte, beispielsweise das „Mehrgenerationenwohnen“ oder einzelne Wohngruppen für Demenzerkrankte.

Für die Wohnprojekte, die schwerpunktmäßig auf ältere Haushalte ausgerichtet sind, werden in der Regel zentrale, integrierte und gut angebundene Lagen gewählt, die über gute infrastrukturelle Voraussetzungen verfügen.

²² Anteil des Haushalts-Nettoeinkommens, der für Miete bzw. den Kapitaldienst ausgegeben werden kann

Umwelt- und Klimaschutz bei den kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet

Da Ressourcen immer knapper werden und Energie immer teurer wird, investieren die kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen des Ruhrgebietes in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Es werden sukzessive energetische Modernisierungen der Wohnungen vorgenommen, energetisch günstige Neubauten errichtet und neue Technologien eingesetzt (vgl. Abb. 42). So erhielten im Jahr 2010 rund 3.000 Wohneinheiten neue Dämmungen, neue Heizungen oder neue Fenster und Türen. Im Neubau werden moderne energetische Standards direkt umgesetzt. Zudem kommen neue Technologien wie Solarthermie, Blockheizkraftwerk oder Geothermie zum Einsatz. Auf WIR-Dächern und Fassaden sind bereits Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von ca. 640 kWp installiert (vgl. Abb. 43). Durch die Maßnahmen der WIR-Unternehmen konnte damit in den letzten zehn Jahren der Ausstoß von mehr als 600.000 Tonnen CO₂ vermieden werden.

Neben dem Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz führen diese Investitionen durch einen geringeren Energieverbrauch zu einer Reduktion der Kosten für Strom und Gas und so zu geringeren Nebenkosten für die Mieterhaushalte. Durch die Maßnahmen zur Energieeffizienz konnten in den letzten zehn Jahren Mehrkosten in Höhe von 200 Mio. € vermieden werden.

Der Zusammenschluss der Wohnungsunternehmen trägt zur Einsparung von Kosten bei. Der Einkauf im Verbund ermöglicht es, größere Stückzahlen zu erreichen, bessere Konditionen zu erzielen. Durch die Zusammenarbeit im Arbeitskreis „Energie und Ökologie“ findet ein regelmäßiger Austausch zwischen den Unternehmen statt, um Fachwissen auszubauen und neue Ideen gemeinschaftlich umzusetzen.

Der Rückbau alter Bestände von bis zu 250 Wohneinheiten pro Jahr mit schlechten energetischen Standards und unattraktiven Grundrissen ist an einzelnen Standorten, beispielsweise in nicht-integrierten Lagen, eine wirtschaftliche Alternative, die gleichzeitig zur Weiterentwicklung von

Abb. 40: WIR-Standard
„Generationengerecht Wohnen“

Zugang zu Gebäuden und Wohnung



Gebäudezugang:

Reduzierung von Schwellen und Stufen sowie Schaffung von ausreichend sicheren Bewegungsflächen



Aufzüge:

Ausreichend Sicherheit und Bewegungsfreiheit in den Aufzügen sowie vor den Kabinentüren



Treppen:

Durchgehende Handläufe sowie gute Beleuchtung und kontrastierende Stufenmarkierung

Unabhängigkeit in der Wohnung



Türen:

Breite und leicht zu öffnende Türen sowie ausreichend Bewegungsflächen im Türbereich



Kommunikationsanlagen:

Gegensprechanlagen für eine erhöhte Sicherheit



Balkone:

Barrierereduziert und ohne Übertritt zugängliche Balkone, transparente Brüstung bei Erneuerung

Sicherheit im Sanitärbereich



Bewegungsflächen:

Türen öffnen nach außen, rutschhemmende Bodenbeläge, ausreichende Bewegungsflächen



Hilfsmittel:

Nachrüstung mit Haltegriffen, Stützklappgriffen, etc.



Sanitärobjekte:

Seitlicher Abstand zur Wand, ausreichende Kniefreiheit unter den Waschbecken, Duschen möglichst niveaufrei

Quelle: WIR: Generationengerecht Wohnen im Revier, 2010

Abb. 41: Auch hochwertige Neubauten mit Wohnkonzepten sind im Angebot



Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Quartieren beiträgt. Die WIR-Unternehmen verfolgen mit einer Kombination aus Instandhaltung, Modernisierung und Neubau Ziele der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Dabei arbeiten sie eng mit Kommunen und dem Land zusammen. Öffentliche Fördermittel aus unterschiedlichsten Programmen der KfW, der Wohnraumförderung sowie der Städtebauförderung des Landes NRW werden so zielgerichtet eingesetzt und Quartiere für alle Nachfragergruppen weiterentwickelt.

In den nächsten fünf Jahren planen die WIR-Unternehmen im Bereich Energie und Ökologie weitere Investitionen in Höhe von mehr als 500 Mio. €. Damit sollen die begonnenen Maßnahmen noch mehr Breitenwirkung erzielen.

Abb. 42: Maßnahmen für mehr Energieeffizienz (Auswahl)

Haustechnische Maßnahmen

- Einsatz moderner Technologie wie Fernwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie oder Grubengasnutzung
- Einsatz neuer Brennwerttechnik
- Austausch von Kessel- bzw. Heizungsanlagen

Gebäudetechnische Maßnahmen

- Dämmung von Fassaden, Dach und Keller
- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Einbau moderner Wärmedämm-Verbundsysteme bzw. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Ausblick

Die WIR-Unternehmen, aber auch die Genossenschaften und weitere nachhaltig agierende Wohnungsunternehmen, nehmen in vielen Kommunen in den verschiedensten Bereichen – strategische Bestandsentwicklung, Quartiersentwicklung, generationengerechtes Wohnen, Umwelt- und Klimaschutz – eine Vorreiterrolle ein. Mit ihren Erfahrungen sind sie wichtige Ansprechpartner für zukünftige Weiterentwicklungen. Bestandteil der Diskussion sollte dabei aber immer auch eine Abwägung zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten bei der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit sein. Die WIR-Unternehmen verstehen ihre regionale Kooperation daher als wichtige Ergänzung der Aktivitäten der Städteregion Ruhr 2030. Die Partnerschaft in der Region mit den Kommunen, aber auch mit weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes wird zukünftig intensiviert. Wohnungsmarktbeobachtung, Berichtswesen und gemeinsame Strategieentwicklung stellen dazu die Basis.

Abb. 43: Photovoltaikanlagen als Baustein einer energetischen Quartiersentwicklung



Abb. 44: Abriss und Neubau – vorher und nachher



Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

5 . R e g i o n a l e s Wohnungsmarktbarometer

Auch im Jahr 2011 wurde die landesweite Befragung ausgewählter Wohnungsmarktexperten, das Wohnungsmarktbarometer (WomBa), im Auftrag der NRW.BANK durchgeführt. Wie bereits im Rahmen des letzten Wohnungsmarktberichtes der Städteregion Ruhr bestand auch diesmal die Möglichkeit, auf das Ruhrgebiet beschränkte regionale Aussagen auszuwerten.

Um eine Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes zu ermöglichen, wurden erneut die im Jahr 2008 gestellten Fragen in den Fragebogen aufgenommen. Da die Hartz IV-Gesetzgebung nun bereits mehrere Jahre angewandt wird, wurden hierzu keine expliziten Fragestellungen mehr aufgenommen. Stattdessen hat die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr zwei am aktuellen Thema der energetischen Sanierung von Wohnungsbeständen orientierte Fragen entworfen, die in den Fragebogen mit aufgenommen wurden.

5.1 Anschreiben und Rücklauf

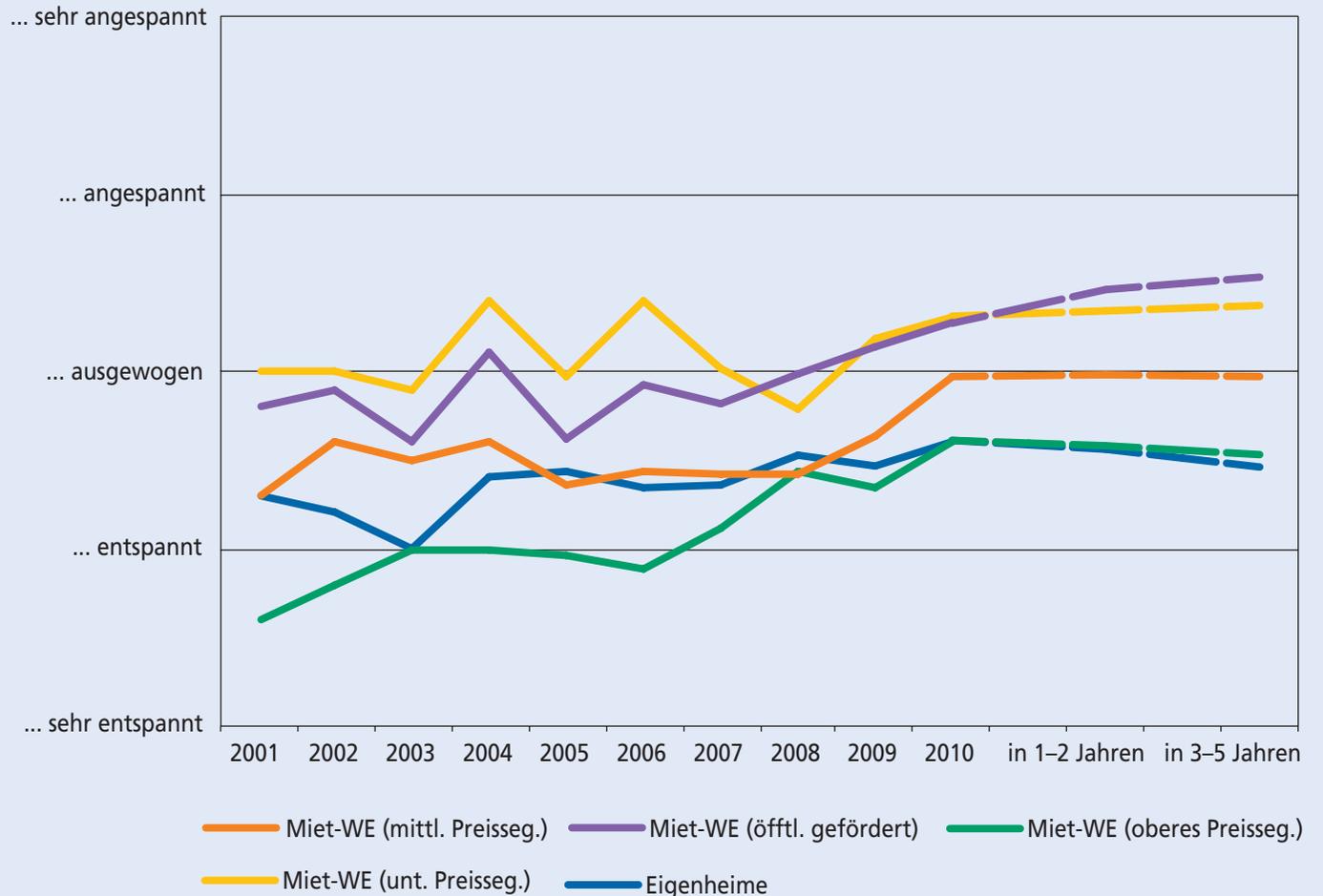
Insgesamt war die Beteiligung an der Umfrage in diesem Jahr trotz der Einbindung der Landkreise geringer als noch 2008. Die meisten Antworten stammen von Experten aus den Kommunal- und Kreisverwaltungen sowie aus der Wohnungswirtschaft. Zusammen machen sie etwas mehr als 60 % des Rücklaufs aus.

5.2 Allgemeine Befragungsergebnisse

5.2.1 Aktuelle und zukünftige Marktlage

Insgesamt stellt sich das Ruhrgebiet nach Einschätzung der befragten Experten weiterhin als ausgewogen bis entspannt dar. Zwischen den einzelnen Segmenten sind jedoch deutlichere Unterschiede festzustellen als dies noch zum Zeitpunkt des letzten Wohnungsmarktberichtes der Fall war. Die 2008 beschriebene zunehmende Anspannung im Eigenheimsegment scheint sich weiter abgemildert zu haben. Im

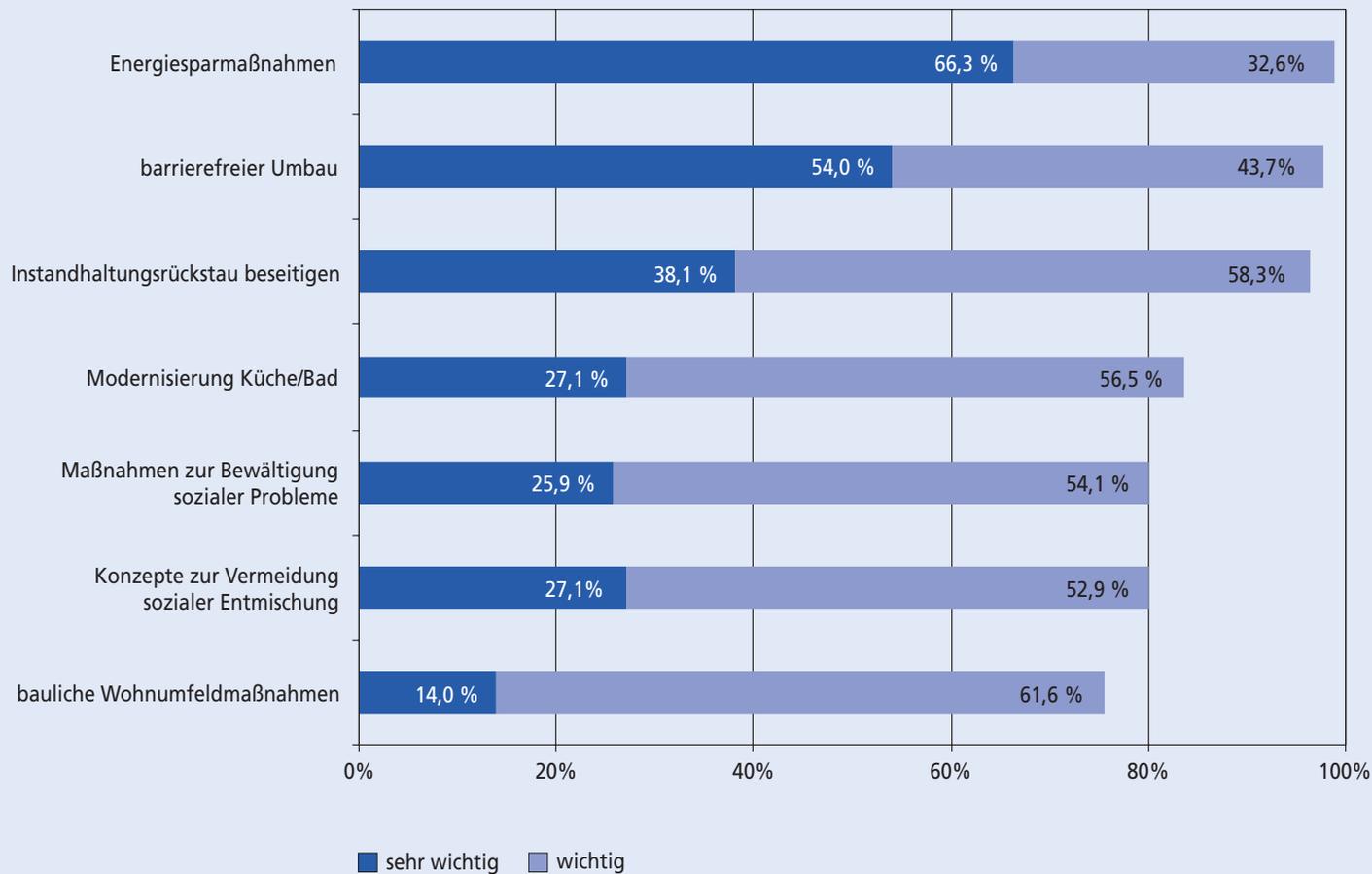
Abb. 45: Marktentwicklung und -erwartung, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2001–2010



Quelle: NRW.BANK WomBa 2001–2010



Abb. 46: Bedeutung verschiedener Bestandsentwicklungsziele, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2011



Quelle: NRW.BANK WomBa 2011

Durchschnitt erwarten die Experten nun mittelfristig eine deutlichere Entspannung der heute noch als ausgewogen bis entspannt dargestellten Situation.

Trotz der ausgewogenen Gesamtsituation rechnen die Befragten mit wachsendem Nachfragedruck auf günstige und öffentlich geförderte Mietwohnungsbestände. Hierin lässt sich indirekt der weiterhin bestehende Einfluss der Hartz-IV-Gesetzgebung erkennen, durch die die Nachfrage nach kleinen und somit günstigen Wohneinheiten auch in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird.

5.2.2 Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

Energiesparmaßnahmen, barrierefreier Umbau von Wohnraum sowie die Beseitigung von Instandhaltungsrückstau sind nach wie vor die wichtigsten Themenbereiche im Hinblick auf die Ziele in der Bestandsentwicklung des Ruhrgebietes. Nahezu alle befragten Experten (99 %) halten eine energiesparende Ausstattung des Wohnungsbestandes für „sehr wichtig“ oder „wichtig“.

Die Anpassung von Wohnraum an die Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung wird im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht noch wichtiger eingeschätzt (2008 93 % und 2011 98 %).

Als noch dringender wird die Notwendigkeit der Beseitigung von Instandhaltungsrückstau bewertet: Während 2008 etwa 89 % der Befragten der Meinung waren, dass die Wohnungen im Ruhrgebiet durch Sanierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden müssen, sind es 2011 etwa 96 %.

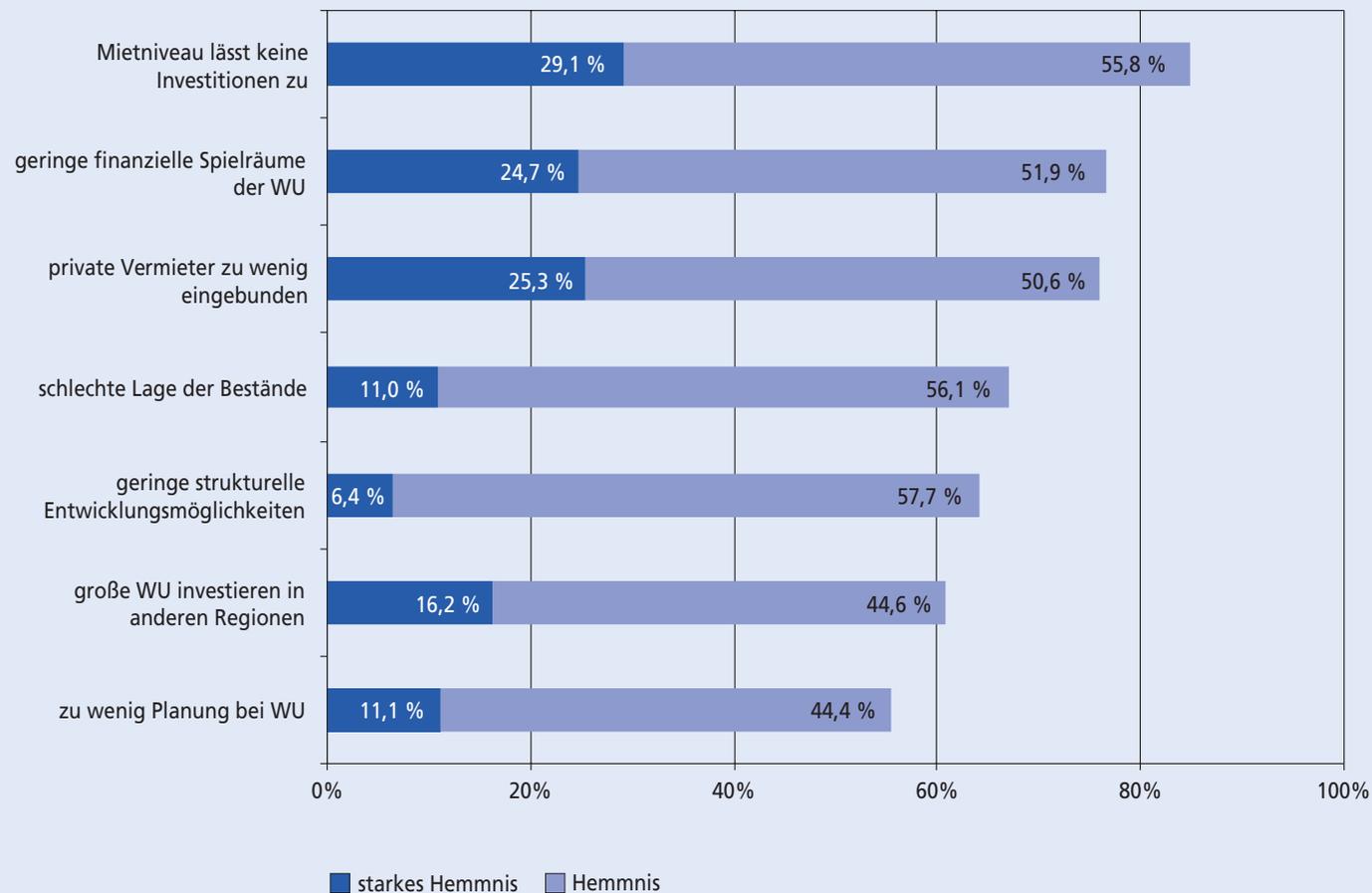
Hier zeigt sich, dass sich das Problembewusstsein bezüglich des Wohnungsangebotes in der Region auf hohem Niveau verfestigt hat. Wie bereits bei der letzten regionalen Befragung liegt der Schwerpunkt deutlich auf Verbesserungen der

Bausubstanz, wengleich sich auch etwa 80 % der Befragten für Maßnahmen zur Vermeidung sozialer Entmischung aussprechen.

Der offensichtlich dringend erforderlichen Anpassung der Wohnungsbestände an die Nachfrage stehen, ebenso wie vor vier Jahren, die mangelnden Investitionsmöglichkeiten aufgrund des im Vergleich zum Landesdurchschnitt allgemein niedrigen Mietniveaus entgegen. Die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr ist diesem Dilemma in diesem Jahr weiter nachgegangen und hat sich bei den Experten zusätzlich nach der Umsetzbarkeit von Mieterhöhungen nach erfolgter energetischer Sanierung erkundigt.

Das Ergebnis ist eindeutig: 70 % der Befragten halten Mieterhöhungen für „eher schlecht“ umsetzbar oder sogar „nicht möglich“. In vielen Teilen der Region ist davon auszugehen, dass sowohl der entspannte Wohnungsmarkt als auch die Einkommenssituation der Mieter zu einer Stagnation der Mietpreise auf niedrigem Niveau führen. Für notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist dies jedoch ein entscheidendes Hindernis. Es besteht die Gefahr, dass der ohnehin als Problemfeld identifizierte Instandhaltungsrückstand sich weiter verschärft. Ein zusätzliches Indiz dafür ist, dass geringe finanzielle Spielräume der Wohnungsunternehmen seit dem Wohnungsmarktbarometer 2008 deutlich an Bedeutung gewonnen haben: Etwas mehr als drei Viertel der Befragten nennen dieses Hemmnis, 2008 waren es noch knapp 65 %.

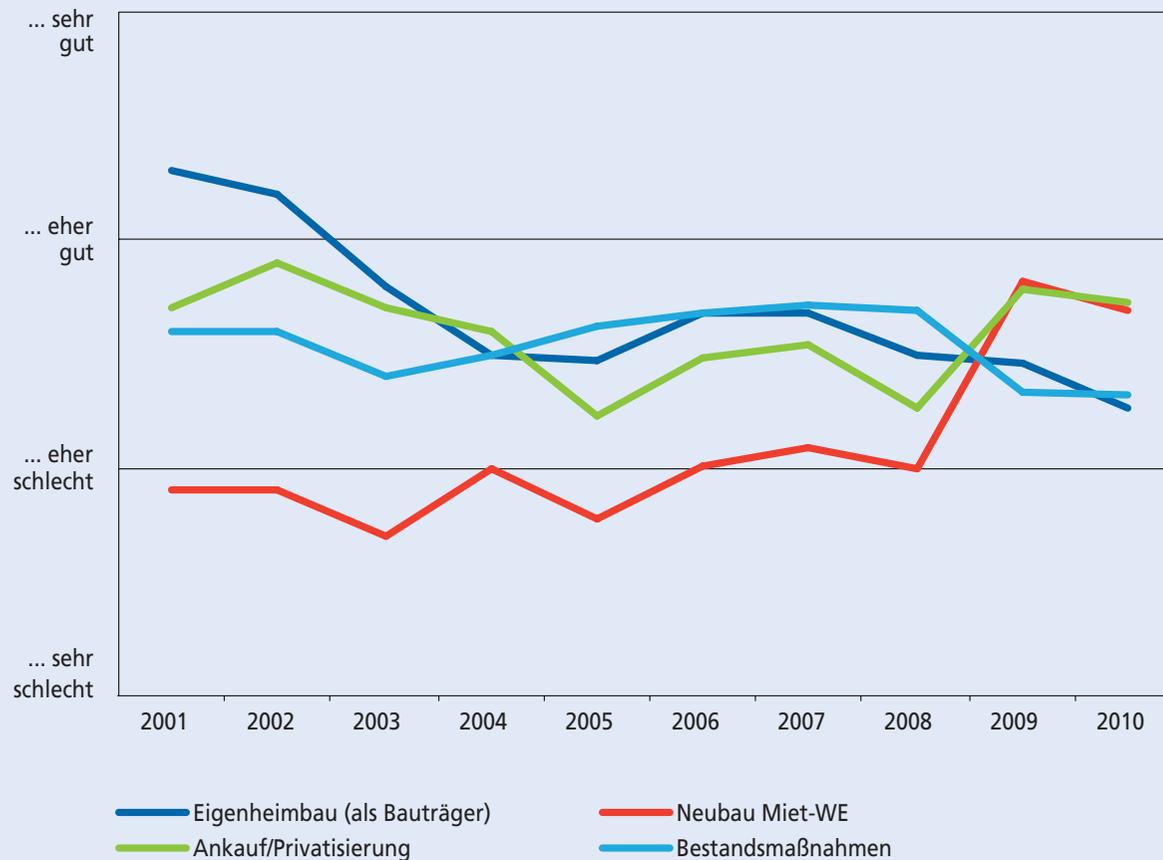
Abb. 47: Bewertung von Hemmnissen der Bestandsentwicklung, Wohnungsbarometer Ruhrgebiet, 2011



Quelle: NRW.BANK WomBa 2011



Abb. 48: Bewertung des Investitionsklimas nach Geschäftsfeldern, Wohnungsbarometer Nordrhein-Westfalen, 2001–2010



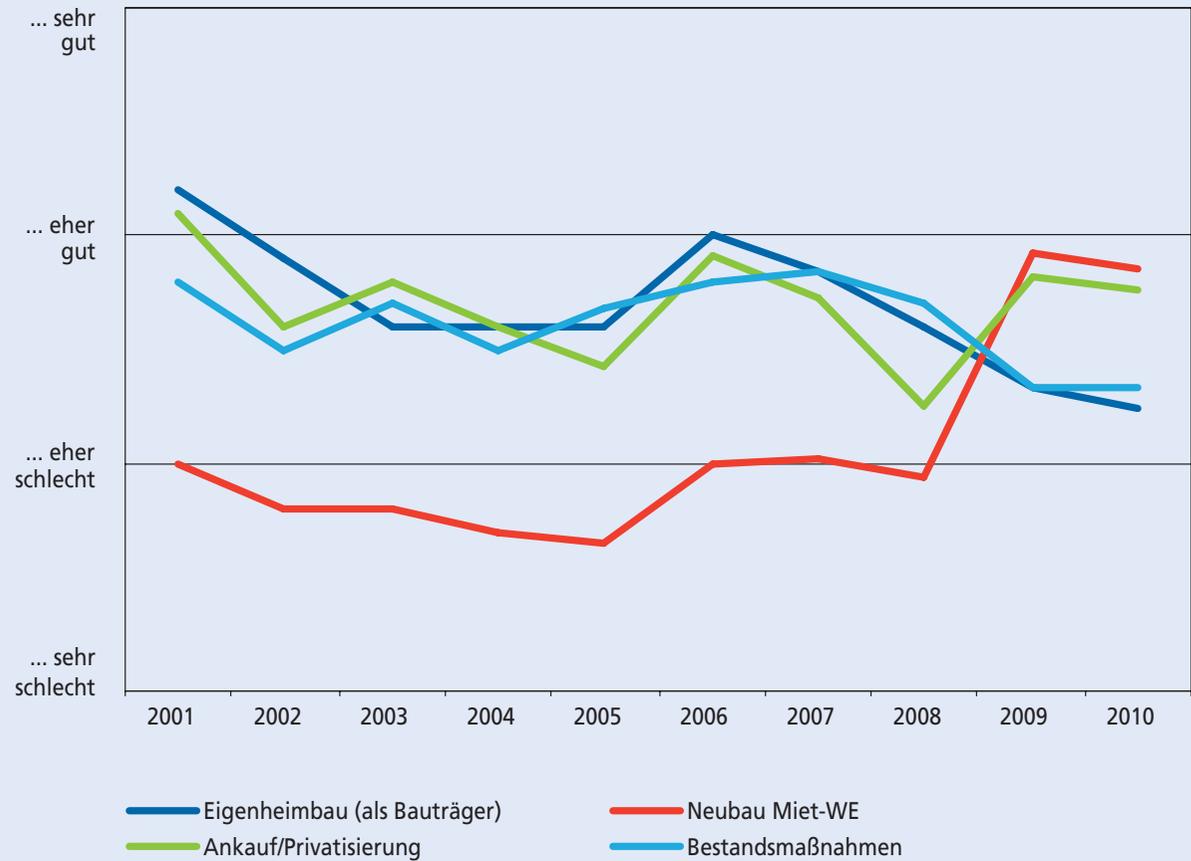
5.2.3 Investitionsklima

Bereits seit Jahren bescheinigen die Experten dem Eigenheimbau über Bauträger keine guten Perspektiven mehr, sowohl landesweit als auch innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr. Nach wie vor gibt es Regionen in Nordrhein-Westfalen, in denen die befragten Experten den Bau von Eigenheimen durch Bauträger als rentabel einschätzen, für weite Teile des Landes trifft dies jedoch nicht (mehr) zu. Ähnlich verhält es sich bei der Bewertung von Bestandsmaßnahmen; obwohl die Befragten bestätigen, dass Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, wird deren Rentabilität bezweifelt. Dies deckt sich mit der auf das Ruhrgebiet bezogenen Aussage, dass Mieterhöhungen nach energetischer Sanierung eher schlecht oder überhaupt nicht durchzusetzen sind.

Positiver schätzen die Experten die Situation für den Neubau von Mietwohnungen und die Privatisierung von Beständen ein. Insbesondere für das Jahr 2009 konnte sich die Stimmung in diesen beiden Segmenten sowohl landesweit als auch auf das Ruhrgebiet bezogen verbessern. Innerhalb eines Jahres hat sich hier das Investitionsklima im Mittel von „eher schlecht“ auf „eher gut“ verbessert. Im Jahr 2010 hat sich diese positive Entwicklung etwas abgeflacht, verbleibt jedoch auf hohem Niveau. Die Renditeerwartungen in den beiden Bereichen werden für das Ruhrgebiet durchschnittlich noch ein wenig besser eingeschätzt als im Landesmittel. Dies bestärkt die bereits im letzten Bericht geäußerte Vermutung, dass vor allem in den stärker verdichteten Städten und Kreisen des Ruhrgebietes einerseits ein „Nachholbedarf“ an Eigentumsbildung herrscht, andererseits weiter qualitativ an heutige Bedürfnisse angepasste Mietwohnungsbestände erforderlich sind und sich auch rentieren.

Quelle: NRW.BANK WomBa 2001–2010

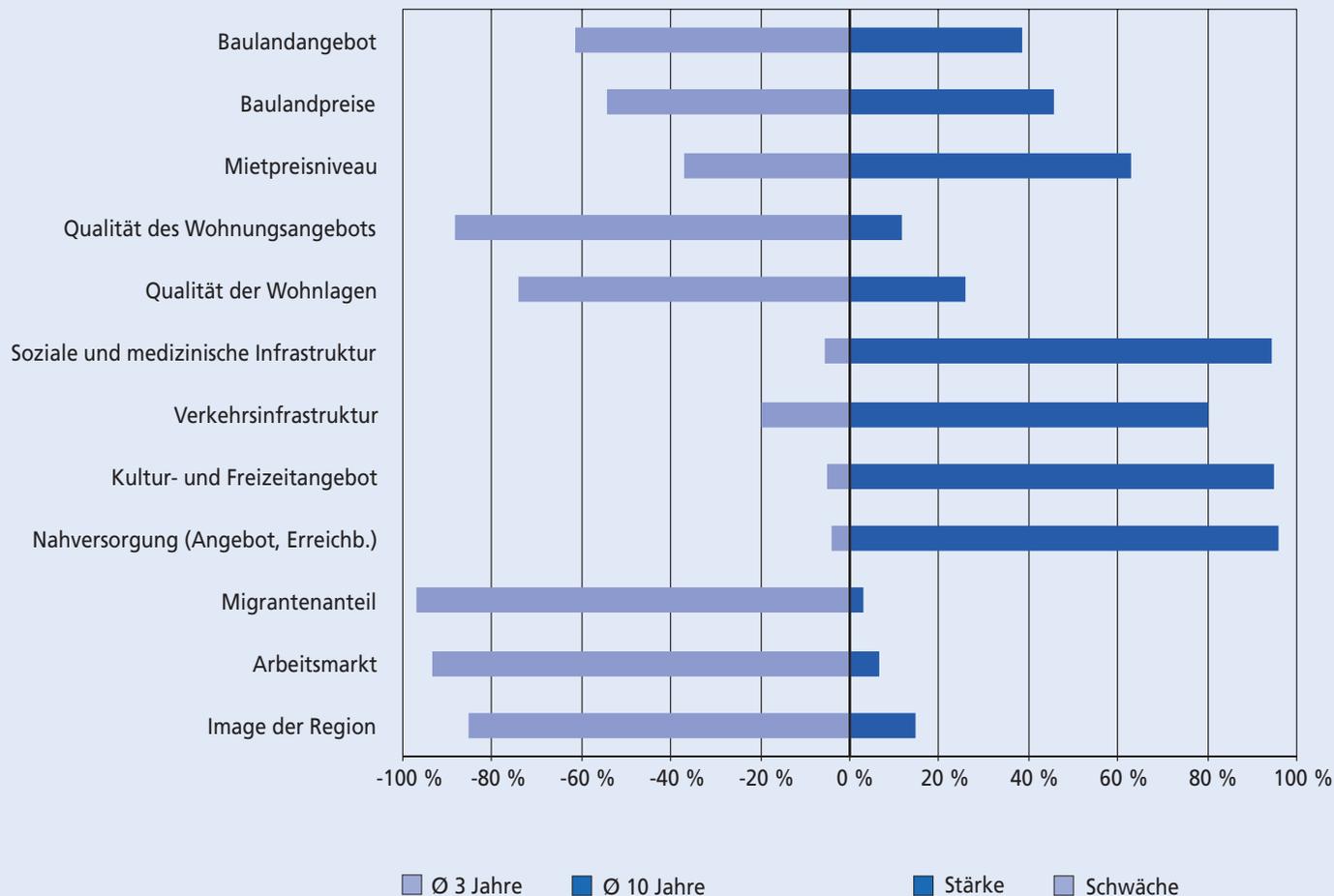
Abb. 49: Bewertung des Investitionsklimas nach Geschäftsfeldern, Wohnungsbarometer Ruhrgebiet, 2001–2010



Quelle: NRW.BANK WomBa 2001–2010



Abb. 50: Stärken-Schwächen-Profil des Wohnmarktes, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2010



Quelle: NRW.BANK WomBa 2010

5.3 Regionaler Zusatzfragebogen

Vor allem in Bezug auf die Nennung und Bewertung von Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes in der Städteregion Ruhr und den angrenzenden Kreisen hat sich seit der letzten regionalen Befragung etwas geändert. So bewerten mehr Experten als noch 2008 die Baulandpreise, die Qualität des Wohnungsangebotes und der Wohnlagen sowie das Image der Region als Stärken. Gleichwohl liegen die eindeutigen Stärken weiterhin im infrastrukturellen und kulturellen Bereich; die Befragten bemängeln erneut den Arbeitsmarkt und den Migrantenanteil, wenn auch nicht mehr so eindeutig wie in der Vorgängerbefragung. Das Mietpreisniveau wird im Vergleich nun deutlicher als Stärke gesehen, was auf die günstigen Preise auf dem Mietwohnungsmarkt hinweist.

Erneut wurden die Experten darum gebeten, die wichtigsten Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet zu identifizieren. Auffällig ist dabei die gestiegene Bedeutung, die Wohnungsrückbau und -abriss beigemessen wird, während die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für kinderreiche Familien als weniger wichtig als zuvor erachtet wird. Insgesamt bildet auch das Ergebnis dieser Fragestellung die Hauptthemen des Ruhrgebiets ab: Zunehmend ältere Bevölkerung, mehr kleinere Haushalte und das Bewusstsein, dass zukünftig Wohnungsüberhang und Leerstände drohen, sofern keine weitreichende Bestandsanpassung erfolgt.

Erstmals enthielt das Wohnungsmarktbarometer eine offene Frage zum Thema „Anreize zur energetischen Sanierung“. Die Befragten sollten angeben, welche Maßnahmen in ihren Augen sinnvoll seien, um die energetische Bestandssanierung bei Wohnungsunternehmen zu fördern. Bemerkenswert ist hierbei, dass nahezu ausschließlich Forderungen nach zusätzlicher staatlicher Förderung, Steuervergünstigungen und finanziellen Zuschüssen gestellt wurden. Weitere häufige Nennungen betreffen die Anpassung des Mietrechts, den Verzicht auf Miet-

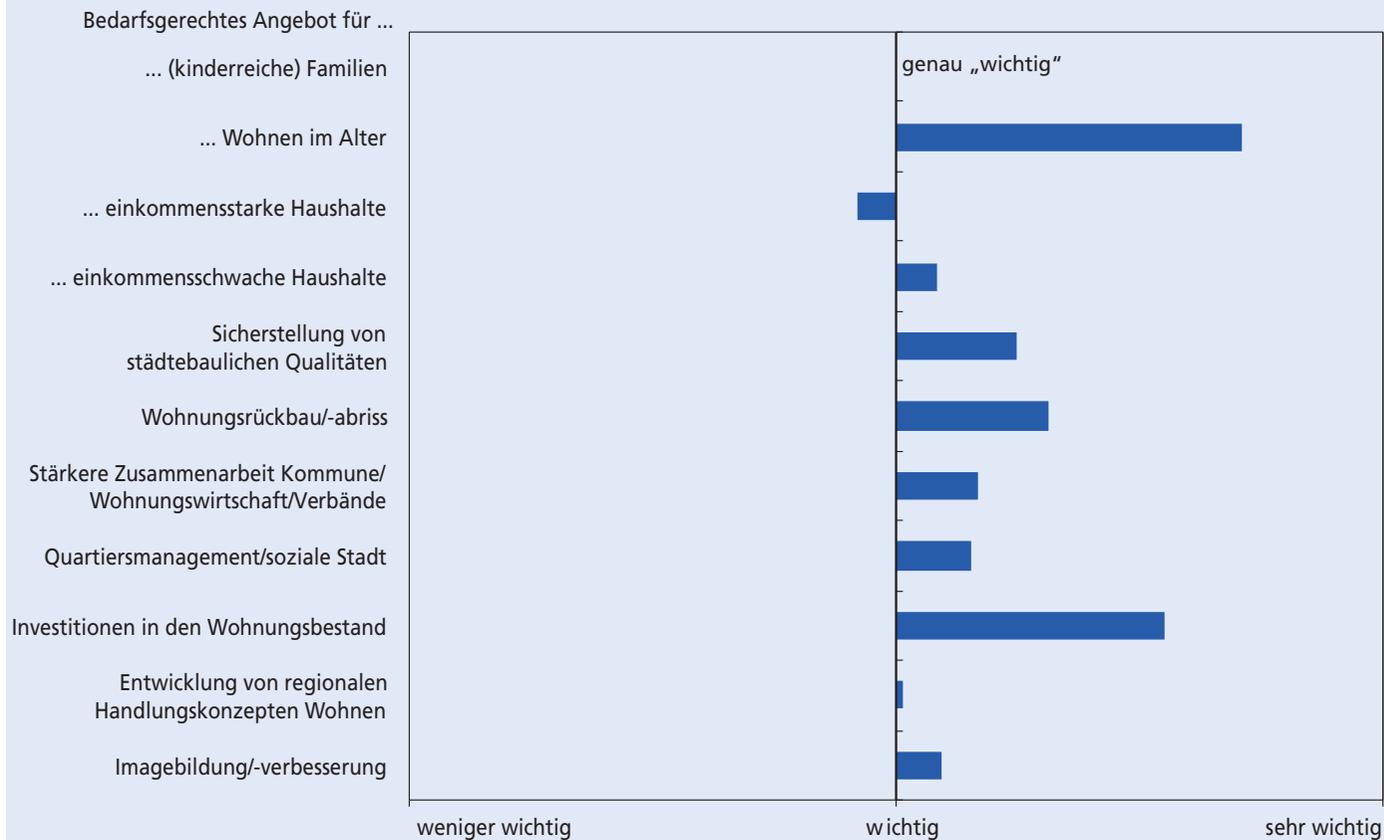
preisbindungen in Verbindung mit Förderung und den Abbau bürokratischer Hürden bei der Fördermittelbeantragung.

5.4 Fazit

Der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet ist weiterhin entspannt, preiswert und bietet für den (potenziellen) Nachfrager eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichsten Lagen. Er ist durch die vergleichsweise niedrigen Quadratmetermieten und die seit Jahren tendenziell sinkenden Preise sowie dem traditionell hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Zum Teil dringend notwendiger energetischer und demographisch bedingter Anpassung des Wohnungsbestandes steht der geringe finanzielle Spielraum vieler Wohnungsunternehmen aber auch der Privateigentümer entgegen: Die Kosten umgesetzter Maßnahmen lassen sich – einerseits wegen bestehender rechtlicher Einschränkungen, andererseits wegen der entspannten Marktlage – nur in wenigen bevorzugten Wohnlagen und in hochwertigen Beständen auf die Miethöhe umlegen.

Die knappen öffentlichen Kassen stehen der Forderung der Experten nach mehr Zuschüssen und Vergünstigungen entgegen. Um dieses Dilemma zumindest abzumildern, bieten sich zusätzliche, nichtinvestive Maßnahmen an, beispielsweise verstärkte Kooperation und die Entwicklung weiterführender regionaler Konzepte, die von den Befragten jedoch als weit weniger wichtig erachtet werden. Das Problembewusstsein ist also vorhanden, die Suche nach Lösungswegen gestaltet sich vor allem aus Investorensicht zunehmend als schwierig.

Abb. 51: Bewertung von Handlungsbedarfen auf dem Wohnungsmarkt, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2010



Quelle: NRW.BANK WomBa 2010



Exkurs:

Ethnische und soziale Segregation

Vorbemerkung

Bereits im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion ist im Abschnitt „Einwohner mit Migrationshintergrund“ die auch in der Fachliteratur vielfach geäußerte Befürchtung ausgedrückt worden, dass immer noch feststellbare Disparitäten zwischen Migranten und Nichtmigranten hinsichtlich Bildungserfolg, Arbeitslosigkeit und Transferleistungsabhängigkeit „auch Folgen auf sozialräumlicher Ebene [haben] bzw. [...] sich in einer ungleichen Verteilung der Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet (unter Umständen mit Tendenz zur Segregation) wider[s]piegeln“.²³ Zwischenzeitlich haben jedoch mehrere bundesweite Untersuchungen den erheblichen Einfluss der Generationenfolge in der Gruppe der Migranten auf Bildungs- und Arbeitsmarkterfolge nachgewiesen und die Erkenntnis bekräftigt, dass die weiterhin bestehenden Disparitäten unter Berücksichtigung sozialer Herkunftsmerkmale vollständig erklärt werden können.²⁴ Außerdem hat die im Auftrag des vhw – Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. erstellte SINUS-Milieustudie eine enorme soziokulturelle Auffächerung unter den in Deutschland lebenden Menschen mit Migrationshintergrund ergeben.²⁵ Zu erwarten wäre daher eher, dass insgesamt – unbeschadet weiterhin existierender Schwerpunktwohngebiete von Migranten – die Wohnsegregation entlang ethnischer Kriterien abgenommen hätte, die jedoch entlang sozialer Merkmale

möglicherweise zugenommen hat. Diese Überlegungen haben sich in einer noch unveröffentlichten Untersuchung für die Stadt Herne eindrücklich bestätigt. Im Folgenden wird nun der Versuch unternommen, die Entwicklung der ethnischen und sozialen Wohnsegregation im Ruhrgebiet stadtvergleichend und stadtübergreifend zu analysieren. Unseres Wissens ist dies in Deutschland das erste derartige Vorhaben.

Ethnische Segregation in westdeutschen Großstädten

In einem 2007 erschienenen Diskussionspapier des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (SCHÖNWÄLDER/SÖHN 2007²⁶) vergleichen die Wissenschaftlerinnen 33 westdeutsche Großstädte (einschließlich Berlin) nach dem jeweiligen Bevölkerungsanteil türkischer Einwohner und deren Wohnortkonzentration. Sie benutzen dabei Daten aus dem Projekt „Innerstädtische Raumbewertung“ (IRB) des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR), für das bundesweit Städte aus dem Datenbestand ihrer Kommunalstatistik kleinräumig verschiedene Bevölkerungs- und Arbeitsmarktdaten (der Bundesagentur für Arbeit) zur Verfügung stellen. Mit Datenstand vom 31.12.2004 verglichen SCHÖNWÄLDER und SÖHN neben dem Anteil türkischer Einwohner in den untersuchten Städten auch den jeweiligen Location Quotient (LQ) mit dem Schwellenwert 2,0. Der Location Quotient berechnet, ein wie großer Anteil der untersuchten Bevölkerungsgruppe in Stadtteilen mit einer

hohen Konzentration dieser Bevölkerungsgruppe wohnt. Ein Schwellenwert von 2,0 besagt, dass solche Stadtteile als Stadtteile mit hoher Konzentration gelten, in denen der Anteil der Bevölkerungsgruppe mindestens doppelt so hoch liegt wie in der Gesamtstadt. Beträgt also bspw. der gesamtstädtische Anteil türkischer Einwohner 5 %, so werden in einem ersten Schritt die Stadtteile mit einem Türkenanteil von mindestens 10 % identifiziert. Im zweiten Schritt wird der Anteil berechnet, den die türkischen Einwohner dieser Stadtteile an allen türkischen Einwohnern der Stadt ausmachen. Nach Aussage der Autorinnen ist die Annahme eines Schwellenwertes von 2,0 auch international üblich.

Die Auswertung ist anonymisiert, die Städte werden lediglich nach Einwohnerzahl kategorisiert. Da für den Zweck der Segregationsuntersuchung im Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr ebenfalls IRB-Daten verwendet werden konnten und die Zuordnung der Werte für die Städte der Region daher bekannt sind, werden diese in Abb. 52 entsprechend gekennzeichnet.

Die Befunde für die acht dargestellten Städte unterscheiden sich erheblich. Duisburg, Gelsenkirchen und Herne haben im Vergleich der westdeutschen Städte die höchsten und damit deutlich überdurchschnittliche Anteile von Einwohnern mit türkischer Staatsangehörigkeit, Dortmund, Oberhausen und Moers liegen an der oberen, Bochum und Essen an

²³ „Wohnen in der Städteregion Ruhr. Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht“. 2009, S. 29
²⁴ So z. B. BEHRENSSEN, Birgit; WESTPHAL, Manuela (2009): Beruflich erfolgreiche Migrantinnen. Rekonstruktion ihrer Wege und Handlungsstrategien. Expertise im Rahmen des Nationalen Integrationsplans im Auftrag des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF). In: I-MIS-Beiträge, Heft 35, S. 6–131 (<http://www.imis.uni-osnabrueck.de/pdf/iles/mis35.pdf>; Abruf: 29.09.2011); BABKA VON GOSTOMSKI, Christian (2010): Fortschritte in der Integration. Zur Situation der fünf größten in Deutschland lebenden Ausländergruppen (Forschungsbericht 8). Nürnberg: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. (http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb8-fortschritte-der-integration.pdf?__blob=publicationFile; Abruf: 29.09.2011); oder GRESCH, Cornelia; KRISTEN, Cornelia (2011): Staatsbürgerschaft oder Migrationshintergrund? Ein Vergleich unterschiedlicher Operationalisierungsweisen am Beispiel der Bildungsbeteiligung. In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 40, Heft 3, S. 208–227.

²⁵ Vorgestellt bspw. in BECK, Sebastian; PERRY, Thomas (2007): Migranten-Milieus. Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland. In: vhw Forum Wohneigentum, Jg. 8, Heft 4, S. 187–195 (http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/Forum_Wohneigentum/PDF_Dokumente/2007/200704_1039.pdf; Abruf: 29.09.2011)

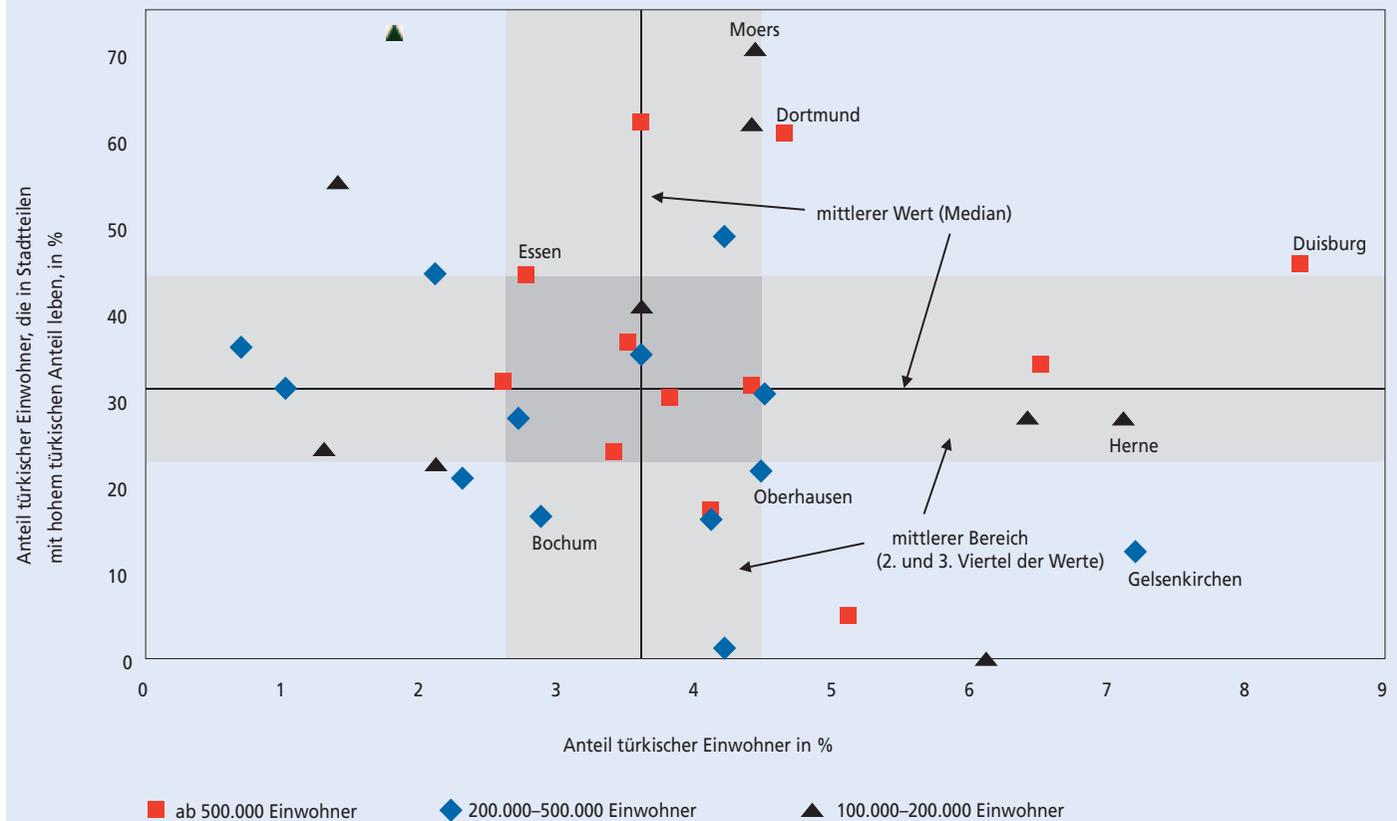
²⁶ Schönwälder, Karen; Söhn, Janina (2007): Siedlungsstrukturen von Migrantengruppen in Deutschland. Schwerpunkte der Ansiedlung und innerstädtische Konzentrationen (WZB Discussion Paper. SP IV 2007-601). Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (http://www2000.wzb.eu/alt/aki/files/aki_siedlungsstrukturen_migrantengruppen_deutschland.pdf; Abruf: 14.10.2011); hier: S. 37

der unteren Grenze des durchschnittlichen Bereichs. Bei der Wohnsegregation türkischer Einwohner, also ihrer Konzentration auf Stadtteile mit hohem Türkenanteil, weisen im westdeutschen Großstadtvergleich Moers und Dortmund deutlich überdurchschnittliche Werte auf, Duisburg und Essen liegen an der oberen, Herne und Oberhausen an der unteren Grenze des Mittelbereichs und Bochum und Gelsenkirchen sind eindeutig den Städten mit unterdurchschnittlicher Segregation türkischer Einwohner zuzuordnen. Im internationalen Vergleich, so SCHÖNWÄLDER/SÖHN (S. 14), ist die ethnische Wohnsegregation in westdeutschen Großstädten – und damit auch im Gebiet des Wohnungsmarkts Ruhr – als eher gering einzustufen.

Ethnische und soziale Segregation im Ruhrgebiet

Tatsächlich unterscheiden sich die Städte auch im zeitlichen Verlauf der Segregationsentwicklung. Aus der IRB-Datenbank konnten Werte teilweise bis ins Jahr 1980 zurück abgerufen werden. Wenn auch einerseits die Raumeinheiten mit durchschnittlich etwa 10.000 Einwohnern für die Untersuchung der Wohnsegregation nicht optimal geeignet sind – hier wäre es angemessener, die Ebene der Wohnquartiere zu betrachten –, so ist dieser lange Zeitraum andererseits von sehr großem Wert, wenn es gilt, verlässliche Trends abzubilden. Während der Location Quotient für den Vergleich verschiedener Städte zu einem gegebenen Zeitpunkt recht gut geeignet ist, gilt dies für die Beurteilung der zeitlichen Entwicklung in einer gegebenen Region nicht. Durch die Verwendung diskreter Einheiten in der Berechnung des LQ, den „Stadtteilen mit hohem X-Anteil“, sind im zeitlichen Verlauf immer wieder erhebliche Sprünge zu verzeichnen. So hat sich bspw. der LQ (2,0) türkischer Einwohner in Bochum von 2009 auf 2010 fast halbiert, weil statt zuvor drei Bezirke nur noch einer mindestens den doppelten Anteil türkischer Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt aufwies. Dennoch wird sich in der Realität Bochums nichts dieser enorm großen rechnerischen Abnahme der Segregation Entsprechendes finden lassen.

Abb. 52: Bevölkerungsanteil und Wohnkonzentration türkischer Einwohner in westdeutschen Großstädten¹, 2004

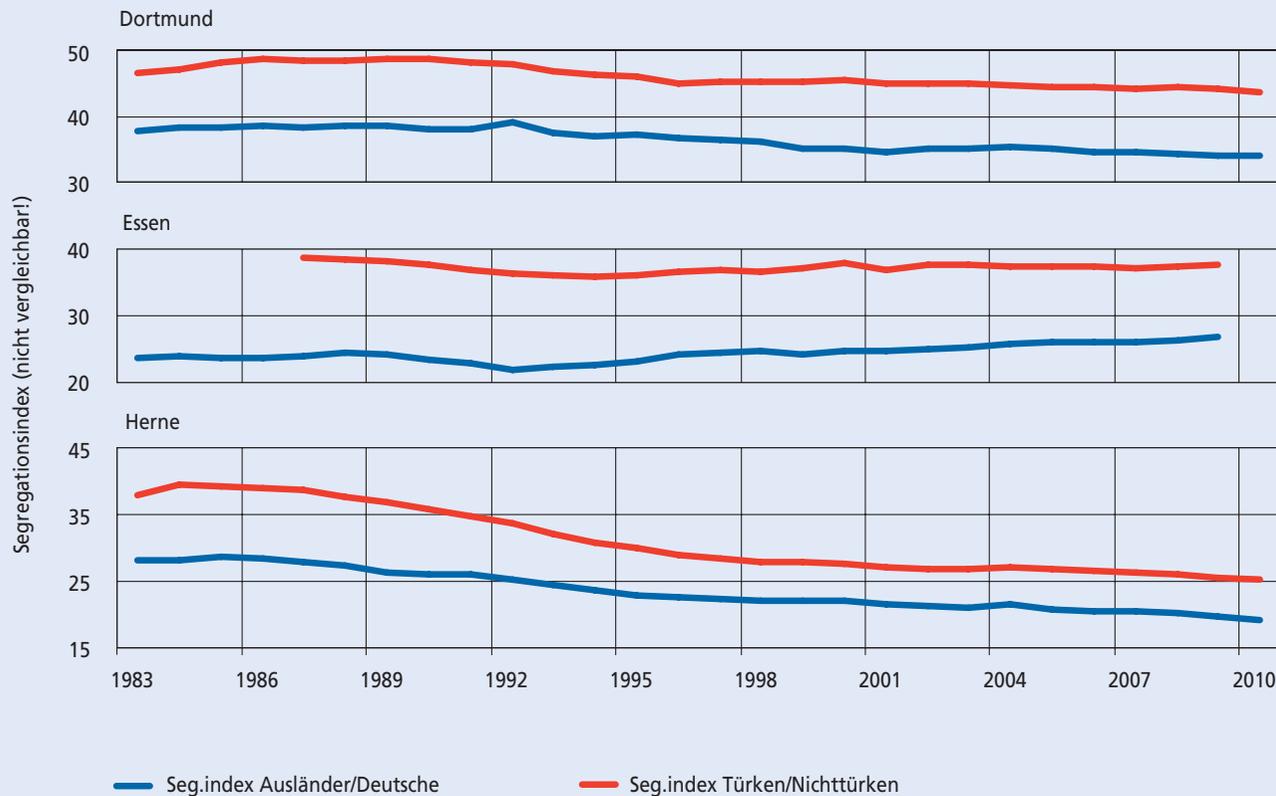


¹⁾ einschließlich Berlin; Teilnehmerstädte im Projekt »Innerstädtische Raumbeobachtung« des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn; zusätzlich: Herne, Moers

Quelle: Schönwälder/Söhn 2007, S. 37; Innerstädtische Raumbeobachtung des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte; weitere Kommunalstatistiken; eigene Berechnungen und Darstellung.



Abb. 53: Beispielhafte Segregationsentwicklung ausgewählter Bevölkerungsgruppen in Dortmund, Essen und Herne, 1983–2010



Vielmehr dürfte der Fortzug einer eher geringen Personenzahl das Unterschreiten des Schwellenwertes verursacht haben. Für die Abbildung des zeitlichen Verlaufs besser geeignet ist hingegen der in der Forschung häufig verwendete Segregationsindex IS. Der IS „misst das Ausmaß, zu dem eine Bevölkerungsgruppe im Vergleich zu allen anderen ungleich über die Stadt verteilt wohnt“ (FRIEDRICHS, Jürgen: Stadtsoziologie. Opladen: 1995, S. 79–80, zitiert nach SCHÖNWÄLDER/SÖHN 2007, S. 41). Da der Segregationsindex aber sehr stark von der Größe der betrachteten Bevölkerungsgruppe und von der relativen Größe der zugrunde gelegten Raumeinheiten im Verhältnis zur Gesamtstadt abhängt, ist er andererseits nicht zum Vergleich verschiedener Städte geeignet. Abb. 53 zeigt am Beispiel der Städte Dortmund, Essen und Herne unterschiedliche Entwicklungen der Segregationsindizes von Nichtdeutschen insgesamt bzw. von Einwohnern türkischer Nationalität.

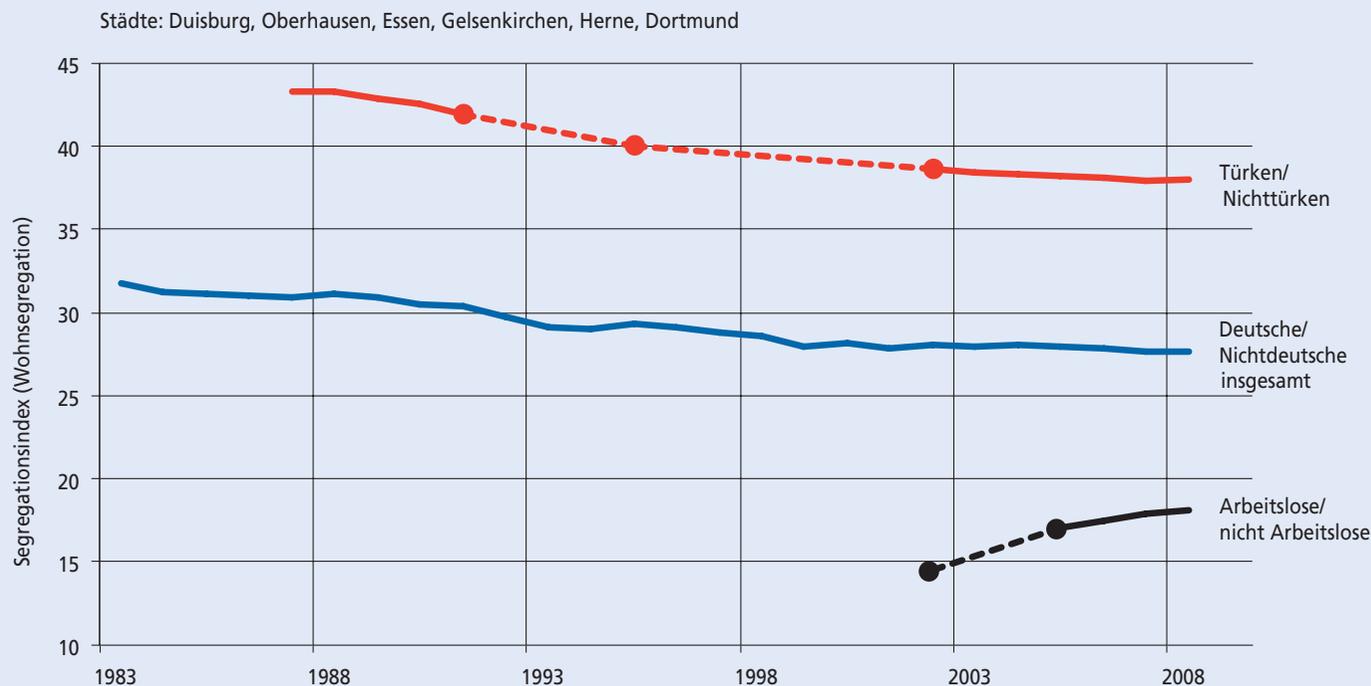
In der Stadt Herne ist seit Mitte der 1980er-Jahre die Wohnsegregation von Ausländern insgesamt, mehr noch von Türken, kontinuierlich und deutlich zurückgegangen, ab Ende der 90er-Jahre etwas verlangsamt. Eine ähnliche Entwicklung, wenn auch in geringerem Ausmaß, hat es in Moers, Duisburg sowie bei den türkischen Einwohnern in Oberhausen gegeben. In Dortmund ist die Entwicklung nicht grundsätzlich anders verlaufen, jedoch deutlich schwächer und daher seit Ende der 90er-Jahre fast stagnierend. In Essen wiederum ist ein leichter Rückgang der Wohnsegregation bis Anfang der 90er-Jahre zum Stillstand gekommen, der Segregationsindex für alle Ausländer ist seitdem etwas angestiegen, jener der türkischen Einwohner stagniert im vergangenen Jahrzehnt. Gelsenkirchen hat durchgängig stagnierende Werte, in Oberhausen ist bei den Nichtdeutschen insgesamt im vergangenen Jahrzehnt ein leichtes Wachstum zu beobachten. Für die Stadt Bochum liegen Daten für nur wenige Jahre vor, daher ist hier ein Trend nicht verlässlich abzusehen.

Quelle: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistik der Stadt Essen; Kommunalstatistik der Städte

Die sechs Städte, für die ein längerfristiger Trend dargestellt werden kann, repräsentieren rund 2 Mio. von 5,2 Mio. Menschen im Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr (Stand: 2008). Betrachtet man die 232 Stadtteile, für die im IRB-Projekt (oder in Analogie dazu) seit 1983 Daten vorliegen, als Stadtteile einer virtuellen „Ruhrstadt“, lässt sich die Entwicklung der Wohnsegregation ausgewählter Gruppen wie in Abb. 54 darstellen.

Für den Fall, dass im betrachteten Zeitraum in den anderen kreisfreien und kreisangehörigen Städten des Ruhrgebiets keine grundsätzlich andere Entwicklung stattgefunden hat – wofür es keine Hinweise gibt –, zeigen die Daten eindeutig, dass die ethnische Wohnsegregation kontinuierlich, seit Ende der 1990er-Jahre allerdings verlangsamt, abgenommen hat. Die leider nur wenige Jahre zurückreichenden kleinräumigen Arbeitsmarktdaten, in der Abbildung repräsentiert durch den Wohnsegregationsindex von Arbeitslosen (im Vergleich zu den übrigen 15- bis 65-jährigen Einwohnern), scheinen darauf hinzudeuten, dass die soziale Segregation hingegen im vergangenen Jahrzehnt zugenommen hat. Plausiblerweise ist hierin auch der Grund für die Verlangsamung der ethnischen Desegregation zu suchen.

Abb. 54: Segregationsentwicklung ausgewählter Bevölkerungsgruppen im Ruhrgebiet, 232 Stadtteile in sechs Städten des Wohnungsmarktes Ruhr, 1983–2008



1992–1994 und 1996–2001 z.T. fehlende Angaben zu Einwohnern mit türkischer Staatsangehörigkeit,
2003–2004 z.T. fehlende Angaben zu Arbeitslosen, ab 2005 Arbeitslose nach neuer Systematik (Hartz IV)

Quelle: Innerstädtische Raumbearbeitung des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte/Statistik der Bundesagentur für Arbeit; weitere Kommunalstatistiken; eigene Berechnungen



Fazit

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist, durchaus im Gegensatz zu seiner öffentlichen Wahrnehmung, nicht durch eine zunehmende ethnische Wohnsegregation gekennzeichnet – im Gegenteil: Der soziale Aufstieg in der zweiten und dritten Generation der Zuwanderer, das Anwachsen einer Migranten-Mittelschicht, die zunehmende soziokulturelle Ausdifferenzierung hat andere Wohnwünsche hervorgerufen und die individuellen ökonomischen Möglichkeiten geschaffen, sie zu realisieren.²⁷ Dies wirkt sich in einer seit Jahrzehnten abnehmenden ethnischen Wohnsegregation aus. Diese Entwicklung wird beeinträchtigt durch eine zunehmende soziale Wohnsegregation, von der Migranten aufgrund ihrer durchschnittlich geringeren schulischen und beruflichen Qualifikation in stärkerem Maße betroffen sind.

Siedlungsschwerpunkte von Migranten sind in der Regel dadurch entstanden, dass ökonomisch besser gestellte, „deutsche“ Haushalte aus diesen Vierteln fortgezogen sind. Zurückgeblieben sind „deutsche“ Haushalte mit meist geringen Ressourcen und Migrantenhaushalte mit einer in den vergangenen Jahrzehnten größer werdenden sozialen Mischung. Letztere tragen bisher bspw. über die so genannte ethnische Ökonomie zur Stabilisierung der Quartiere wesentlich bei. Wenn es den oben unterstellten, von den Daten aber auch nahegelegten Trend zum Fortzug der Migranten-Mittelschicht aus solchen Vierteln tatsächlich gibt und dieser sich fortsetzt, wird paradoxe Folge dieses Integrationserfolgs eine weiter sinkende ethnische, dafür aber eine weiter verstärkte soziale Segregation sein. In der Tendenz bleiben dann generell ressourcenarme Einwohner in Quartieren zurück, die der besonderen Aufmerksamkeit von Stadtentwicklungsplanung und Wohnungspolitik bedürfen.

²⁷ Aktuell hat bspw. die Stiftung Mercator die Förderung eines Forschungsprojekts am Institut für Migrationsforschung und Interkulturelle Studien (IMIS) der Universität Osnabrück begonnen, das die im Entstehen begriffene „neue Elite mit Migrationshintergrund“ im großstädtischen und europäischen Vergleich untersuchen soll (<http://dw-online.de/de/news?id=445634>; Abruf: 14.10.2011).

Ein weiterer Schritt in der regionalen Zusammenarbeit ist geschafft: der Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht liegt vor! Drei Jahre nach der Veröffentlichung des Ersten Regionalen Wohnungsmarktberichtes wurde wieder mit tatkräftiger Unterstützung der NRW.BANK eine Analyse der Situation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erstellt. Doch nicht nur hinsichtlich einer weitergehenden Wohnungsmarktanalyse können Erfolge vermeldet werden, sondern auch bezüglich der im letzten Bericht angesprochenen Einbindung der angrenzenden Kreise Unna, Recklinghausen, Wesel und Ennepe-Ruhr in die regionale Zusammenarbeit. Vertreter der vier genannten Kreise haben an der Erstellung des nun vorliegenden Berichtes mitgewirkt, sodass die Städteregion Ruhr um die angrenzenden Kreise zum Wohnungsmarkt Ruhr erweitert werden konnte.

Durch diese Einbeziehung der Kreise zeigt sich ein deutlich vielseitigeres und differenzierteres Bild als dies bei alleiniger Betrachtung der Städteregion Ruhr (mit ihren großen Gemeinsamkeiten z.B. bei der Bauintensität, der Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes und der Bevölkerung) der Fall wäre. Besonders deutlich werden die Unterschiede bei den Bodenpreisen, die stark von den Flächenverfügbarkeiten vor Ort abhängen sowie der Gebäudestruktur, die in den Kreisen durch Ein- und Zweifamilienhäuser und den kreisfreien Städten durch Mehrfamilienhäuser geprägt wird. Auch bei der Einwohnerentwicklung zeigen sich Differenzen. Entfielen in den letzten zehn Jahren noch 2/3 der Einwohnerrückgänge auf die kreisfreien Städte, so wird sich dies laut Vorausberechnung des IT.NRW in Zukunft zu Lasten der Kreise entwickeln.

Trotz dieser partiellen Unterschiede auf den lokalen Wohnungsmärkten herrscht bei vielen Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung Konsens zwischen den Kreisen und kreisfreien Städten. Wegen der endlichen Flächenpotenziale, der geringen Neubautätigkeit und der Tatsache, dass der überwiegende Teil der Wohngebäude älter als

40 Jahre ist, gewinnt der Wohnungsbestand zunehmend an Bedeutung. Unstrittig ist die Notwendigkeit der Bestandsaufwertung insbesondere unter dem Aspekt der Energieeffizienz. Jedoch zeigen sich häufig Schwierigkeiten bei der Refinanzierbarkeit der Aufwendungen über die Mieten, gerade bei entspannten Wohnungsmarktsituationen wie auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Auch die Anpassung der Wohnungsbestände an geänderte Lebensstile und die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft stellen nach wie vor große Herausforderungen für die Wohnungsmarktakteure dar.

Neben diesen Handlungsfeldern sehen die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr die Befassung mit der Fragestellung „Suburbanisierung oder Reurbanisierung – lassen sich Entwicklungsmuster erkennen?“ als eine wichtige Aufgabe der zukünftigen regionalen Arbeit. Auch die Thematik der Problemimmobilien bzw. der verwahten Bestände wird in Zukunft zu diskutieren sein, so dass letztlich alle von dem regionalen Austausch profitieren können. Die Problematik der nicht flächendeckenden und uneinheitlichen Leerstandserhebung ist ebenfalls ein Thema, dem sich die beteiligten Städte und Kreise mittelfristig widmen wollen.

Vor dem Hintergrund des vom Landesministerium (MWEBWV) in Auftrag gegebenen empirica-Gutachtens „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ wird auch die Aufstellung von Regionalen Handlungskonzepten Wohnen von den beteiligten Kreisen und kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr zu diskutieren sein.

Im Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht wurde auf die Notwendigkeit der Einbindung von Akteuren aus der Wohnungswirtschaft hingewiesen. So entstand die in diesem Bericht durch den Gastbeitrag bereits sichtbare Kooperation mit den kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen (WIR). Diese Zusammenarbeit wird von allen Beteiligten durchweg

als wesentliche Bereicherung der regionalen Kooperationsbeziehungen zum Thema Wohnen gewertet, sodass diese unbedingt fortgesetzt und themenbezogen intensiviert werden soll.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009/2010
Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011, Daten: Immobilienscout 24, eigene Berechnungen
- Abb. 2: Preisspannen für Reiheneigenheime im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr 2009/2010
Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011, Daten: Immobilienscout 24, eigene Berechnungen
- Abb. 3: Preisspannen für Eigentumswohnungen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009/2010
Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011, Daten: Immobilienscout 24, eigene Berechnungen
- Abb. 4: Wohnbauflächenreserven Wohnungsmarkt Ruhr
Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung
- Abb. 5: Wohnbauflächenreserven, Wohnungsmarkt Ruhr, 2011
Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS, eigene Darstellung
- Abb. 6: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2001 bzw. 2008–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW, eigene Darstellung
- Abb. 7: Bauintensität (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW, eigene Darstellung
- Abb. 8: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010
Quelle: Eigene Einschätzung auf Basis von IT.NRW-Daten
- Abb. 9: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000 und 2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW, eigene Darstellung
- Abb. 10: Voraussichtliche Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2029
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW, eigene Darstellung
- Abb. 11: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000 und 2010
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung
- Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2000 bzw. 2007 bis 2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (absolut), Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (Anteile), Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2010
Quelle: Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 15: Bevölkerungsbilanz nach kreisfreien Städten und Kreisen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2010
Quelle: IT.NRW
- Abb. 16: Salden aus natürlicher Bevölkerungsbewegung und Wanderungen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 17: Bevölkerungsvorausberechnung, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030, (5-Jahres-Perioden)
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 18: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung (absolut) nach Altersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 19: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung (relativ) nach Altersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 20: Bevölkerung und Haushalte nach kreisfreien Städten und Kreisen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2006 und 2010
Quelle: IT.NRW, Mikrozensusergebnisse, eigene Berechnung und Darstellung, gerundete Werte
- Abb. 21: Vorausberechnete Haushalteentwicklung nach Modellvarianten, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 22: Vorausberechnete Haushaltezahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030, (5-Jahres-Perioden)
Quelle: eigene Berechnungen nach Daten von IT.NRW
- Abb. 23: Entwicklung des verfügbaren Einkommens (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 1999 bzw. 2006–2009
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW
- Abb. 24: Entwicklung der Personenzahl in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Wohnungsmarkt Ruhr, 2006–2010
Quelle: Bundesagentur für Arbeit
- Abb. 25: Beschäftigtenquote, Wohnungsmarkt Ruhr, 2001 und 2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der Bundesagentur für Arbeit und IT.NRW
- Abb. 26: Entwicklung der Dazuverdienerquote, Wohnungsmarkt Ruhr, 2003–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der Bundesagentur für Arbeit und IT.NRW

Abb. 27: Preisverteilung in den Mietwohnungsteilmärkten, Wohnungsmarkt Ruhr (gesamt), 2010
Quelle: eigene Zusammenstellung nach InWIS Forschung & Beratung GmbH

Abb. 28: Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Zuwanderungsquelle, Wohnungsmarkt Ruhr, (Groß- und Mittelstädte) 2000–2009
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

Abb. 29: Mobilitätsquote im Nahbereich nach Einwohnergrößenklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2009
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

Abb. 30: Wanderungssaldo (Quote) nach Einwohnergrößenklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2009
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

Abb. 31: „Familien“-Wanderungssaldo (Quote), im Nahbereich nach Einwohnergrößenklassen, Wohnungsmarkt Ruhr, 2000–2009
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank; eigene Berechnungen

Abb. 32: Grundsätze und Ziele der WIR-Kooperation
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 33: Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand im Vergleich, 2010
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 34: Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, eigene Schätzung auf der Basis von Daten von IT.NRW 2011

Abb. 35: Differenzierung des WIR-Wohnungsbestandes nach Größenklassen
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 36: Investitionsvolumen der WIR-Unternehmen im Jahr 2010
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 37: Quartiersentwicklung – Beispiel Campus Quartier Lennershof
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 38: Wohnkonzepte
Quelle: GdW Branchenbericht, 2008

Abb. 39: Vergleich der Wohnkonzepte
Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2011

Abb. 40: WIR-Standard „Generationengerecht Wohnen“
Quelle: WIR: Generationengerecht Wohnen im Revier, 2010

Abb. 41: Auch hochwertige Neubauten mit Wohnkonzepten sind im Angebot
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 42: Maßnahmen für mehr Energieeffizienz (Auswahl)
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 43: Photovoltaikanlagen als Baustein einer energetischen Quartiersentwicklung
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 44: Abriss und Neubau – vorher und nachher
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Abb. 45: Marktentwicklung und -erwartung, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2001–2010
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2001–2010

Abb. 46: Bedeutung verschiedener Bestandsentwicklungsziele, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2011
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2011

Abb. 47: Bewertungen von Hemmnissen der Bestandsentwicklung, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2010
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2011

Abb. 48: Bewertung des Investitionsklimas nach Geschäftsfeldern, Wohnungsmarktbarometer Nordrhein-Westfalen, 2001–2010
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2001–2010

Abb. 49: Bewertung des Investitionsklimas nach Geschäftsfeldern, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2001–2010
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2001–2010

Abb. 50: Stärken-Schwächen-Profil des Wohnungsmarktes, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2010
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2010

Abb. 51: Bewertungen von Handlungsbedarfen auf dem Wohnungsmarkt, Wohnungsmarktbarometer Ruhrgebiet, 2010
Quelle: NRW.BANK, WomBa 2010

Abb. 52: Bevölkerungsanteil und Wohnkonzentration türkischer Einwohner in westdeutschen Großstädten, 2004
Quelle: Schönwälder/Söhn 2007, S. 37; Innerstädtische Raubeobachtung des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte; weitere Kommunalstatistiken; eigene Berechnungen und Darstellung

Abb. 53: Beispielhafte Segregationsentwicklung ausgewählter Bevölkerungsgruppen in Dortmund, Essen und Herne, 1983–2010
Quelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistik der Stadt Essen; Kommunalstatistik der Städte

Abb. 54: Segregationsentwicklung ausgewählter Bevölkerungsgruppen, 232 Stadtteile in sechs Städten des Wohnungsmarktes Ruhr, 1983–2008
Quelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBSR; Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte/Statistik der Bundesagentur für Arbeit; weitere Kommunalstatistiken; eigene Berechnungen



Karten

Karte 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Nordrhein-Westfalen 2010
Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2010

Karte 2: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage), Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010
Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2010

Karte 3: Wohnbauflächenpotenziale, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2011
Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2010

Karte 4: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2011
Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2010, eigene Darstellung

Karte 5: Bevölkerungsentwicklung Wohnungsmarkt Ruhr, (Gemeinden), 2007–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 6: Wanderungssaldo, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2008–2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 7: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, Nordrhein-Westfalen, 2008–2030
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 8: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2008–2030
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 9: Vorausberechnete Haushaltezahlentwicklung (Trendvariante), Nordrhein-Westfalen, 2010–2030
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Karte 10: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2009
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, IT.NRW

Karte 11: Kaufkraftindex der Verbraucherhaushalte, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der GfK-Geomarketing GmbH

Karte 12: Leistungsempfänger nach SGB II, bezogen auf die unter 65-jährige Bevölkerung, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010
Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten der Bundesagentur für Arbeit und IT.NRW

Karte 13: Mietpreise von Wohnungen bis Baujahr 2004 auf Ebene der PLZ-Gebiete, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010
Quelle: eigene Darstellung nach InWIS Forschung und Beratung GmbH

Karte 14: WIR-Wohnen im Revier:
Überblick der Kooperationspartner
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, 2011

Tabellen

Tab. 1: Wohnbauflächenreserven und Einwohner, Wohnungsmarkt Ruhr, 2011
Quelle: Regionalverband Ruhr, ruhrFIS sowie IT.NRW, eigene Darstellung und Berechnung

Tab. 2: Typisierung der Städte und Kreise nach Mietpreisniveau und Wohnungsmarktstruktur, Wohnungsmarkt Ruhr, 2010
Quelle: eigene Zusammenstellung nach empirica

Tab. 3: Wohnungsbestand der WIR-Unternehmen im Ruhrgebiet 2010
Quelle: WIR-Wohnen im Revier, IT.NRW 2010

Abbildungsnachweis

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

Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr

Karin Bekaam, Stadt Hagen
Franz-R. Beuels, Stadt Essen
Gabriele Bloch-Fancello, Stadt Essen
Rudolf Gruber, Stadt Essen (Sprecher)
Ann-Kristin Häusler, NRW.BANK
Christian Holtkötter, Stadt Bottrop
Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen
Christoph Jünemann, Kreis Recklinghausen
Regina Korn, Stadt Hagen
Ralf Krapoth, Stadt Mülheim an der Ruhr
Sabine Leibe, Kreis Unna
Wolfgang Loke, Stadt Bochum
Dr. Norbert Marißen, Stadt Oberhausen
Klaus Marquardt, Stadt Herne
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund (Sprecherin)
Christiane Otto-Böhm, Kreis Wesel
Gerrit Pannenberg, Stadt Duisburg
Hans-Peter Puschke, Stadt Mülheim an der Ruhr
Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen
Thomas Schürkes, Stadt Duisburg
Petra Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr-Kreis
Martina Steimann-Menne, Stadt Hamm
Stefan Thabe, Stadt Dortmund (Gesamtkoordination)
Angelika Wurst, Stadt Bottrop

Autorinnen und Autoren

Franz-R. Beuels, Gabriele Bloch-Fancello, Rudolf Gruber, Ann-Kristin Häusler, Christian Holtkötter, Ralf Krapoth, Sabine Leibe, Wolfgang Loke, Klaus Marquardt, Julia Meininghaus, Christiane Otto-Böhm, Gerrit Pannenberg, Hans-Peter Puschke, Alfred Richau, Thomas Schürkes, Petra Soika-Bracht, Martina Steimann-Menne, Stefan Thabe, Angelika Wurst

Ein besonderer Dank gilt Dr. Dieter Kraemer, Dr. Sonja Borchard, Torsten Bölting und Carina Pelz (WIR – Wohnen im Revier/InWIS Forschung & Beratung GmbH) für den Gastbeitrag.

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)

Redaktion

Gabriele Bloch-Fancello
Rudolf Gruber
Julia Meininghaus
Petra Soika-Bracht
Stefan Thabe

Konzept, Layout und Satz

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur
Brigitte Tauscher, Barbara von Keitz

Druck

Dortmund-Agentur 02/2012

Kontakt

Rudolf Gruber
Stadt Essen
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Abteilung Wohnbaufinanzierung, Mietenkontrolle (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 Wohnungswesen (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

Stadt Bochum



Hamm:

Kreis Wesel
am Niederrhein

