

Wohnungsmarkt Ruhr

Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht



Erläuterungen

Die **Städteregion Ruhr** fand sich im Jahr 2000 im Rahmen eines durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Forschungsprojektes der TU Dortmund zusammen. Sie umfasst heute die elf kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Unna, Wesel, Recklinghausen und den Ennepe-Ruhr-Kreis. Die Städteregion Ruhr startete mit dem Leitbild, interkommunale Aufgaben zu definieren und gemeinschaftliche Lösungen in Form von modellhaften Kooperationsprojekten zu Gunsten der Gesamtregion zu realisieren.

Seit Abschluss des Forschungsprojekts im Jahr 2003 konzentrierte sich die Zusammenarbeit der Städte insbesondere auf die Erarbeitung eines stadtreionalen Masterplans, interkommunale Flächenentwicklung und die Fortschreibung des regionalen Flächennutzungsplans. Angestoßen durch den Prozess Masterplan Ruhr wurde im Jahr 2007 die AG Wohnungsmarkt Ruhr der Städteregion Ruhr ins Leben gerufen.

Informationen unter www.staedteregion-ruhr-2030.de

Der **Regionalverband Ruhr (RVR)** als kommunaler Zweckverband der Ruhrgebietsstädte und -kreise arbeitet gemeinsam mit seinen Mitgliedern und Tochterunternehmen seit fast 100 Jahren daran, die Lebens- und Umweltqualität in der Metropole Ruhr weiter zu verbessern, unter anderem in den Themenfeldern Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Mobilität und Freiraum. Seine Aufgaben sind im RVR-Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen definiert. Er ist zum Beispiel Träger der Regionalplanung in der Metropole Ruhr, betreibt und entwickelt die Route der Industriekultur und den Emscher Landschaftspark, erarbeitet ein regionales Mobilitätsentwicklungskonzept und stellt mittels systematischer Raumbearbeitung wie dem **ruhrFIS** Siedlungsflächenmonitoring oder dem **ruhrFIS** Monitoring Daseinsvorsorge belastbare Datengrundlagen zur Verfügung. Tochterunternehmen des RVR sind in den Bereichen Freizeit, Tourismus, Wirtschaftsförderung und Abfallentsorgung aktiv. Heute sind seine Mitglieder die elf kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die vier Kreise Unna, Wesel, Recklinghausen und der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Informationen unter www.rvr.ruhr

Der Begriff **Wohnungsmarkt Ruhr** umfasst das Gebiet des Regionalverbandes Ruhr.

1.	IMMOBILIENMARKT	9
1.1	Grundstückspreise	9
1.2	Immobilienpreise	14
1.2.1	Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand	14
1.2.2	Reihenhäuser im Bestand	16
1.2.3	Eigentumswohnungen im Bestand	17
1.3	Mieten	18
	Exkurs Wohnbauflächenreserven	22
1.4	Fazit	28
2.	WOHNUNGSANGEBOT	29
2.1	Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes	29
2.1.1	Gebäudeart	29
2.1.2	Wohnungsgröße	30
2.1.3	Baualter	31
2.2	Wohnungsneubau	32
2.2.1	Baufertigstellungen	33
2.2.2	Baugenehmigungen	36
2.3	Geförderter Wohnungsbau	37
2.3.1	Bisherige Entwicklungen	37
2.3.2	Zukünftige Entwicklung	40
	Exkurs Wohnungsleerstand	41
2.4	Fazit	44

3. BEDARF UND NACHFRAGE	45
3.1 Bevölkerungsentwicklung	45
3.1.1 Veränderung der Altersstruktur	47
3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung/Wanderung	52
3.1.3 Einwohner*innen mit Migrationshintergrund/Ausländer*innen	54
3.2 Bevölkerungsvorausberechnung	61
3.2.1 Gesamtbevölkerung	61
3.2.2 Künftige Altersstruktur	66
3.3 Haushalte	68
3.3.1 Entwicklung der Haushalte	68
3.3.2 Haushaltmodellrechnung	70
3.4 Sozioökonomische Indikatoren	71
3.4.1 Verfügbares Einkommen und Kaufkraft	71
3.4.2 Leistungsbezieher*innen SGB II und SGB XII	76
3.4.3 Wohngeld	79
3.5 Fazit	81
Exkurs: Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040	82
4. AUSBLICK	83
ANHANG	84
Tabellen	84
Abbildungsverzeichnis	87
Quellen	89





Die AG Wohnungsmarkt Ruhr am 25. Mai 2018 in Essen (Foto: Stadt Bochum)

Die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr legt nunmehr den Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht vor. Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst die elf kreisfreien Städte und vier Kreise der Metropole Ruhr mit einer Fläche von rund 4.500 km² und rund 5,1 Millionen Einwohner*innen und somit einen der größten Agglomerationsräume Europas.

Die regionale Wohnungsmarktberichtserstattung ist mittlerweile etabliert und ein sichtbares Beispiel für die vielfältige interkommunale Kooperation in der Metropole Ruhr. Zudem ist der Bericht ein Vorbild für andere Regionen in Nordrhein-Westfalen. Die Berichtsserie liefert Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und stellt diese in einen regionalen Kontext, denn in dieser hochverdichteten Region wirken sich die Veränderungen in einer Stadt oder Gemeinde unmittelbar auf die Nachbarkommunen aus. Die AG Wohnungsmarkt Ruhr ist überzeugt, dass sich daraus die Notwendigkeit ergibt gemeinsame Strategien zu entwickeln und sich gleichzeitig Chancen eröffnen, die polyzentrische Struktur der Region zu nutzen.

Die Aufgabenfelder der AG Wohnungsmarkt Ruhr gehen über die Berichterstellung hinaus. Insbesondere der interkommunale fachliche Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen sowie die Information über regionale Best-Practice-Beispiele sind Teil der Arbeit. Damit agiert die AG ganz im Sinne der Städteregion Ruhr, die selbstorganisierte, interkommunale Zusammenarbeit und darüber hinaus den Austausch zu Fragen der Stadtentwicklung als zentrales Anliegen hat. Die AG Wohnungsmarkt Ruhr wurde im Jahr 2007 als eines ihrer Leitprojekte von der Städteregion Ruhr ins Leben gerufen und seitdem von der NRW.BANK fachlich begleitet. Seit dem Jahr 2012 ist der Regionalverband Ruhr Mitglied der AG.

Parallel zum Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht erarbeitet die AG Wohnungsmarkt Ruhr zusammen mit dem Gutachterbüro empirica AG eine „Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“, deren Ergebnisse ebenfalls im Jahr 2018 veröffentlicht werden sollen. Erste Ergebnisse werden in einem Exkurs im vorliegenden Bericht vorgestellt. Diese Untersuchung entstand aus den Überlegungen des Strategiepapiers „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ aus dem Jahr 2014 und ergänzt das Berichtswesen um einen weiteren wertvollen Baustein im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Nachfrage vor allem bezogen auf qualitative Aspekte des Wohnraumes und des Wohnumfeldes. Ziel ist es, Chancen und Lösungsansätze für die bevorstehenden Veränderungen in der Region zu identifizieren.

Zeitliche Entwicklungen aufzuzeigen und ihre Dynamik einzuordnen ist ein zentrales Anliegen der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung. Aus diesem Grund betrachtet der Bericht die einzelnen Themenfelder Immobilienmarkt, Wohnungsangebot sowie Bedarf und Nachfrage in der Regel in Drei- und Zehnjahreszeiträumen.

Eine Ausnahme bilden Gebäude, Bevölkerungs- und Haushaltdaten, denn hier markiert der Zensus vom 9. Mai 2011 eine methodische Zäsur, über die hinweg eine Bildung von Zeitreihen wenig aussagekräftig ist. Die längstmögliche Rückschau zu diesem Themenkomplex umfasst daher fünf Jahre von 2011 bis Ende 2016.

Wie schon beim Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht musste im Themenfeld „Bevölkerung“ auf vorläufige oder ältere Daten zurückgegriffen werden. Unter anderem liegt bis heute (Redaktionsschluss) noch keine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW vor.

Diese soll nicht vor Ende 2018 erscheinen. Trotzdem hat die AG Wohnungsmarkt Ruhr entschieden, die Berichtsserie im gewohnten Turnus von drei Jahren fortzuführen. Denn zu einigen relevanten Entwicklungen wie zum Beispiel den bundesweit steigenden Immobilienpreisen und Mieten sowie Wanderungsbewegungen gibt es neue Befunde für die Region und der Bericht hilft, gerade diese Trends besser einzuordnen und die Debatte zu versachlichen. Der Inhalt des Berichtes beleuchtet daher stärker als zuvor das Thema „Menschen mit Migrationshintergrund im Wohnungsmarkt Ruhr“.

Auch innerhalb der Arbeitsgruppe gab es Veränderungen. Der Regionalverband Ruhr (RVR) übernimmt seit dem Jahr 2015 die federführende Organisation. Der RVR als kommunaler Zweckverband bündelt nun auch in diesem Themenfeld die Aktivitäten der Mitgliedskommunen und steht als zentraler Ansprechpartner nach außen zur Verfügung.

Auch weiterhin arbeitet die Arbeitsgruppe mit wichtigen Partner*innen in der Region zusammen. Daher danken wir an dieser Stelle der WIR – Wohnen im Revier für die fachliche Kooperation und Hilfestellung. Ein besonderer Dank gilt – wie bereits bei der Erstellung der vorangegangenen Berichte – dem Team der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK für die fachliche Unterstützung.



Nachfolgend einige wesentliche Ergebnisse aus dem Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht für den Wohnungsmarkt Ruhr.

- **Steigende Baulandpreise, zum Teil deutlicher Preisanstieg bei Bestandsimmobilien mit großem Angebotspektrum**

Der Wohnungsmarkt Ruhr zeichnet sich im Vergleich mit anderen Ballungsräumen in Nordrhein-Westfalen durch ein moderates Preisniveau und einen ebensolchen Preisanstieg bei Bauland aus. Die Preissteigerungen konzentrieren sich auf die Hellwegzone¹. In den Kreisen zeigt sich eine heterogene Preisentwicklung von wenigen Rückgängen über weit verbreitete Stabilität bis hin zu moderaten Steigerungen. Die Angebotspreise für Bestandsimmobilien ziehen im Mittel auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr weiter an. Das Preisspektrum für Bauland- und Immobilienpreise ist nach wie vor groß, was auf ein differenziertes Angebot hinweist, das vielen Zielgruppen die Eigentumsbildung ermöglicht.

- **Angebotsmieten bei Wieder- und Neuvermietung steigend**

Bei Wiedervermietungen herrschen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Landesvergleich eher moderate Angebotspreise. Die Angebotsmieten im Neubau bewegen sich im Landesvergleich eher im oberen Segment, was auf hochwertigen Neubau schließen lässt, der eine Nachfrage bedient, die im Bestand nicht zu befriedigen ist. In den letzten Jahren sind deutliche Steigerungen der Angebotsmieten bis über 10 % zu verzeichnen. Dies liegt in etwa im Trend des Landes Nordrhein-Westfalen und ist etwas moderater als in anderen Ballungsräumen des Landes.

- **Wohnbauflächenpotenzial für mindestens 80.000 Wohnungen**

In den Flächennutzungsplänen sind rund 1.969 Hektar (ha) ab 0,2 ha Größe und rund 370 ha in kleineren Baulücken für künftige Wohnbebauung gesichert. Für rund 60 % der Fläche ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Wohnungen errichten zu können. Zwischen 2014 und 2017 wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr durchschnittlich 38 Wohnungen je ha errichtet.

¹ Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum, Dortmund, Unna

- **Vielfältiger Wohnungsbestand – Bestandsentwicklung bleibt unabdingbar**

Die rund 2,65 Millionen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind vielfältig, allerdings im Landesvergleich überdurchschnittlich alt. Dahinter können sich sowohl hohe Wohnqualität (z. B. saniertes Gründerzeit-/Jugendstilgebäude) als auch besondere Herausforderungen (z. B. energetische Sanierung, Reduktion von Barrieren) verbergen. Zwei von drei Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, aber rund 70 % der Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

- **Bautätigkeit seit 2009 mit leicht steigendem Trend**

Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat seit 2009 leicht zugenommen, jedoch etwas schwächer als im Landestrend. Der Mehrfamilienhausbau gewinnt in den Jahren 2011–2016 weiter an Bedeutung. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen steigt und wird überwiegend für Mehrfamilienhäuser ausgesprochen.

- **Weiterhin Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes**

Der vorhandene, flächendeckende Rückgang in diesem Marktsegment setzt sich voraussichtlich weiter fort, insbesondere beim geförderten Mietwohnungsbestand, aber auch bei selbstgenutztem Wohneigentum. Langfristig führen diese Entwicklungen zu fehlenden Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Verwaltung hinsichtlich der Versorgung von breiten Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Inwieweit die Veränderungen der Förderkonditionen durch das Land NRW im Wohnungsbauförderungsprogramm 2018 bis 2022 diesen Trend auffangen wird, bleibt abzuwarten.

- **Hohe Nachfrage nach preiswertem und barrierefreiem Wohnraum**

Das verfügbare Einkommen hat sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Landesvergleich unterdurchschnittlich entwickelt. Die Anzahl der Transferleistungsempfänger*innen ist überdurchschnittlich. Die Zahl der Hochbetagten ist weiter gestiegen. Das Thema der Altersarmut wird voraussichtlich weiter an Bedeutung gewinnen. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und abschmelzender geförderter Wohnungsbestände besteht ein wachsender Bedarf an preiswertem und barrierefreiem Wohnraum.

- **Mehrheitlich aufgrund von Wanderungen leicht steigende Einwohner*innenzahlen, vorausgerechnet noch überwiegend stagnierende Einwohner*innen- und Haushaltezahlen**

Der demographische Wandel prägt auch den Wohnungsmarkt Ruhr. Die fast überall leicht steigenden Einwohner*innenzahlen sind ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, die Bevölkerung wird älter und internationaler. Von 2011 bis 2016 wuchs die Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 1,2 %, am stärksten überwiegend in der Hellwegzone. Im gleichen Zeitraum nimmt die Zahl der über 80-jährigen Hochbetagten auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr – insgesamt um rund 30.000 Personen – zu.

Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren steigt in den kreisfreien Städten, geht in den Kreisen aber weiterhin zurück. Die noch aktuellen Einwohner- und Haushaltevorausberechnungen bis zum Jahr 2040 gehen von stabilen Einwohner*innen- und Haushaltezahlen aus, getragen wird diese Entwicklung von (internationaler) Migration. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt negativ, die strukturelle Alterung der Bevölkerung setzt sich fort. Die aktualisierten Einwohner- und Haushaltevorausberechnungen werden – sobald verfügbar – unter

www.staedteregion-ruhr-2030.de bereitgestellt.

1. IMMOBILIENMARKT

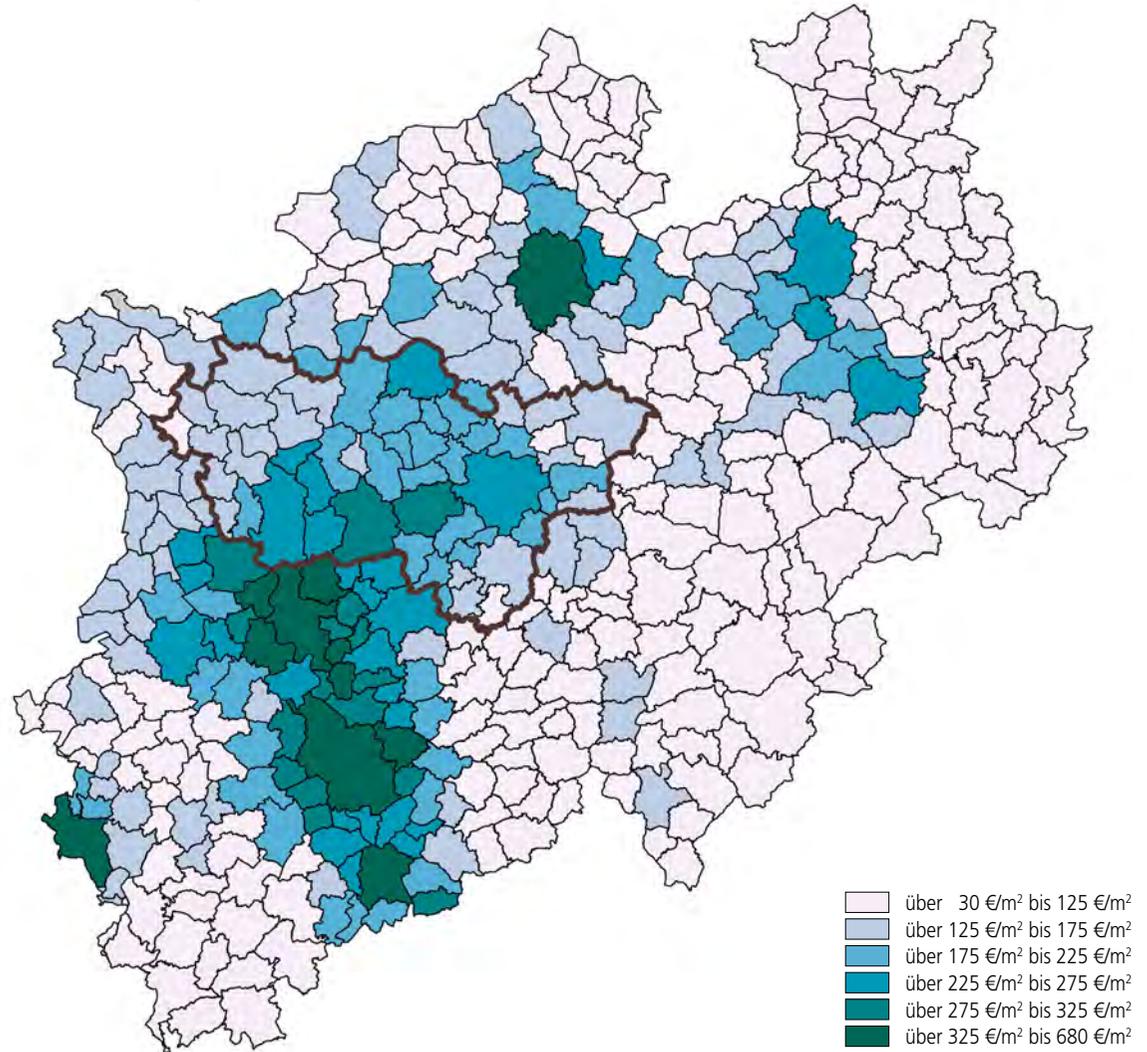
1.1 Grundstückspreise

Sowohl Presse als auch Fachpublikationen berichten von in den letzten drei Jahren bundesweit stark steigenden Bauland- und Immobilienpreisen, vor allem in Ballungsräumen. Vor diesem Hintergrund kommt der vertiefenden Betrachtung der Kaufpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr eine besondere Bedeutung zu.

Für die Beschreibung der Situation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden die Preise für baureife und voll erschlossene Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren Lagen, die der Obere Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen jährlich zusammenstellt, ausgewertet.

Das Preisniveau von Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen 2016 verdeutlicht Abbildung 1. Die Preisspanne liegt zwischen unter 50 €/m² in einigen Kommunen in der Eifel oder im Sauerland und bis zu 680 €/m² in Düsseldorf.

Abbildung 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage) in Nordrhein-Westfalen 2016

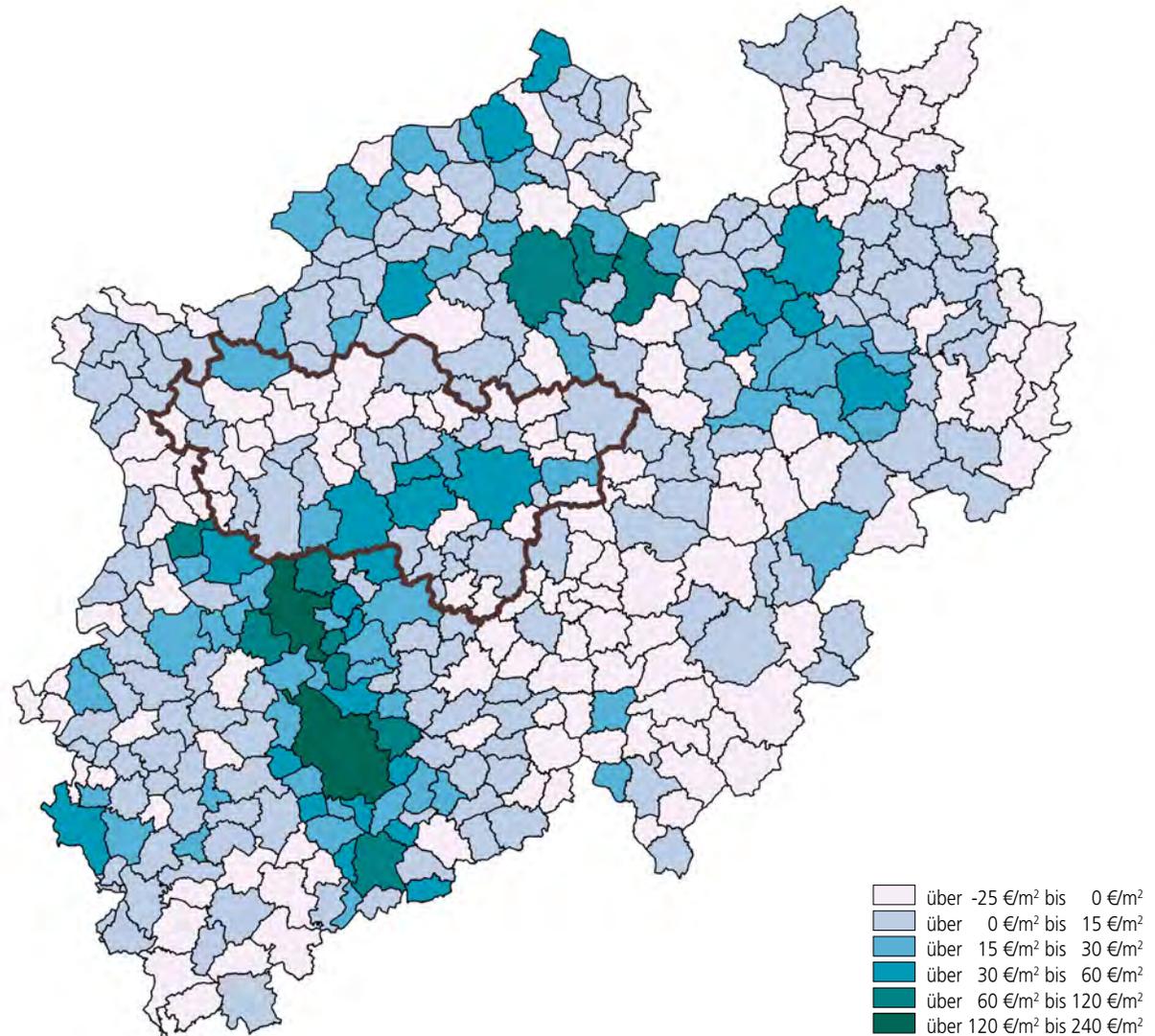


Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2017): Grundstücksmarktbericht 2016, Berichtszeitraum 01.01.2016–31.12.2016. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf. Eigene Darstellung

Im landesweiten Vergleich fällt die Spreizung der Grundstückspreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit Quadratmeterpreisen von 100 € in Breckerfeld und 310 € in Essen deutlich geringer aus. Generell liegt das Preisgefüge der kreisfreien Städte mit durchschnittlich 233 €/m² deutlich über dem der Kreise mit 177 €/m², allerdings fallen auch innerhalb dieser Gruppen regionale Unterschiede deutlich ins Auge (siehe Abbildung 2). So müssen Bauinteressierte in Essen und auch in den übrigen Städten der Hellwegzone (ohne Unna) Grundstückspreise von mehr als 260 €/m² entrichten, während das Bauland in Hamm und Hagen mit 175 €/m² deutlich günstiger zu erwerben ist. In den Kreisen fallen die höchsten Grundstückspreise in eher städtisch geprägten Kommunen in der Nähe der Kernstädte an. Neben der guten Infrastrukturanbindung beeinflussen auch andere Faktoren, wie Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Landschaftsstruktur das Preisgefüge in den Kreisen. So liegen die durchschnittlichen Baulandpreise im eher städtisch geprägten und dichter besiedelten Kreis Recklinghausen mit 202 €/m² über denen der eher ländlich strukturierten Kreise Unna (150 €/m²) und Wesel (165 €/m²) sowie auch über denen des teilweise sehr gut verkehrlich angeschlossenen Ennepe-Ruhr-Kreises mit 190 €/m².

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Betrachtung der Preissteigerungen der letzten Jahre. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr eine durchschnittliche Preissteigerung von 2,7 % im Zeitraum von 2014 bis 2016 (bezogen auf den Wert von 2013) eingetreten. Diese liegt über dem Zuwachs in Höhe von 1,7 %, der in der letzten Berichtsperiode im Zeitraum 2011 bis 2013 (bezogen auf den Wert von 2010) beobachtet wurde, aber dennoch deutlich unter der durchschnittlichen Preissteigerung in Nordrhein-Westfalen (6,5 %), die im aktuellen Zeitraum zu verzeichnen war. Sowohl bei absoluten Werten als auch bei prozentualen Steigerungen konzentrieren sich die Zuwächse in Nordrhein-Westfalen auf einzelne Wachstumsregionen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Preisveränderungen der Baulandpreise in Nordrhein-Westfalen 2010 bis 2016



Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2017): Grundstücksmarktbericht 2016, Berichtszeitraum 01.01.2016–31.12.2016. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. Eigene Darstellung

Abbildung 4: Preisveränderungen der Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2016



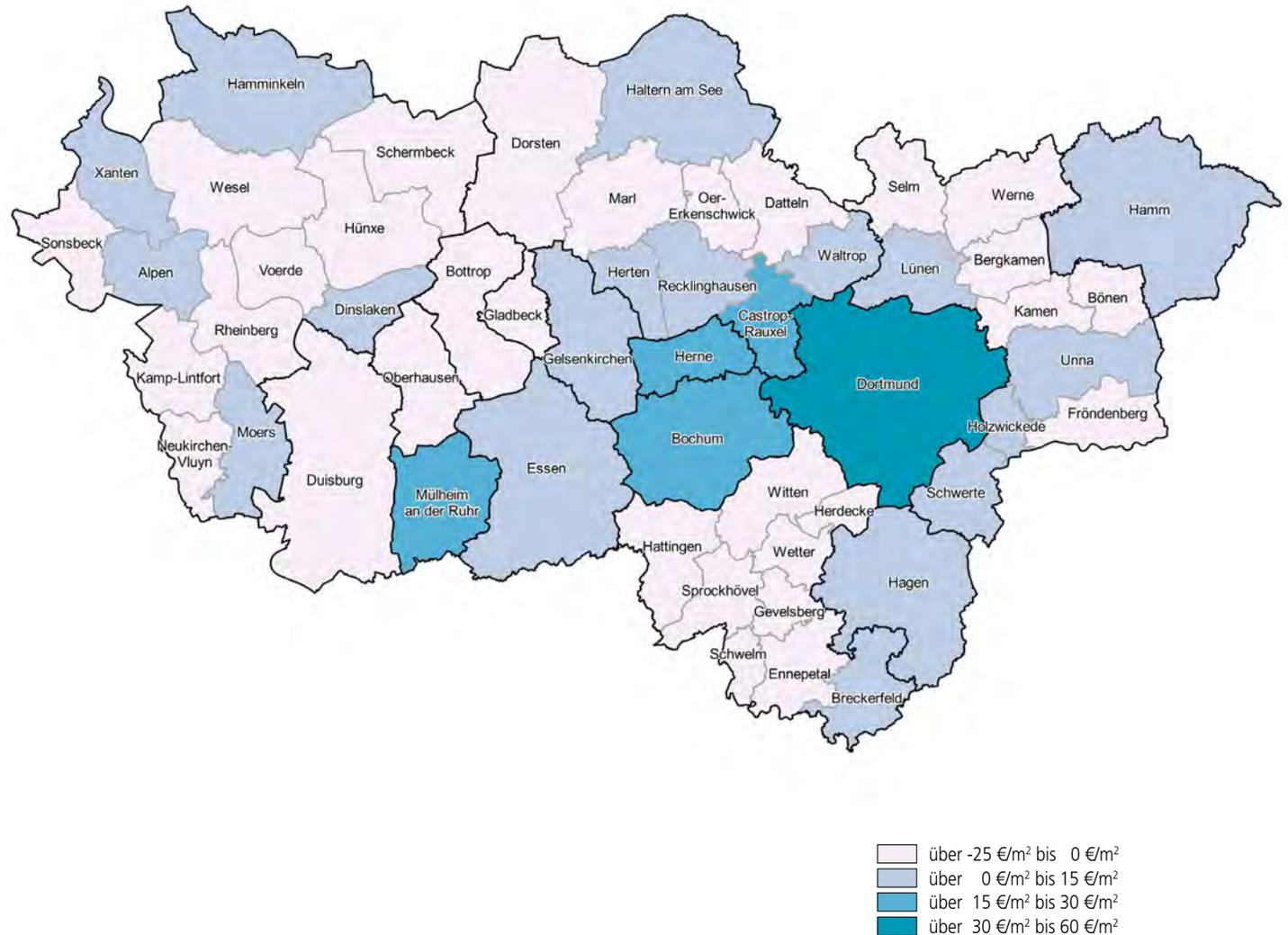
Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2017): Grundstücksmarktbericht 2016, Berichtszeitraum 01.01.2016–31.12.2016. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. Eigene Darstellung

Mit Preisanstiegen von mehr als 40 €/m² fallen die Zuwächse seit 2010 in Essen, Bochum, Herne und Dortmund in diesem Bereich am höchsten aus (siehe Abbildung 4). Insgesamt gedämpfter stellt sich die Preisentwicklung in den kreisangehörigen Kommunen dar, Hamminkeln, Castrop-Rauxel und Unna weisen mit über 15 €/m² hier die höchste absolute Preissteigerung auf, über 10 €/m² sind die Grundstückspreise außerdem in Lünen, Alpen und Xanten angestiegen.

Bei Betrachtung der aktuellen Baulandpreise im Vergleich zum letzten Regionalen Wohnungsmarktbericht verstärkt sich der Trend zu Preissteigerungen in städtischen Lagen vornehmlich in den Städten mit einem bereits hohen Preisniveau, insbesondere im Bereich eines vom Mülheim an der Ruhr bis Unna reichenden Bandes. Die höchste absolute Preissteigerung seit 2013 ist in Dortmund mit 35 €/m² (14 %) zu verzeichnen. In den Nachbarstädten Bochum, Herne und Castrop-Rauxel lag die Preissteigerung über 15 % bzw. 25 €/m². Mit Ausnahme von Bottrop, Gelsenkirchen, Duisburg und Oberhausen stiegen die Kosten für die Baugrundstücke in allen kreisfreien Städten, um mehr als 10 €/m² (siehe Abbildung 5).

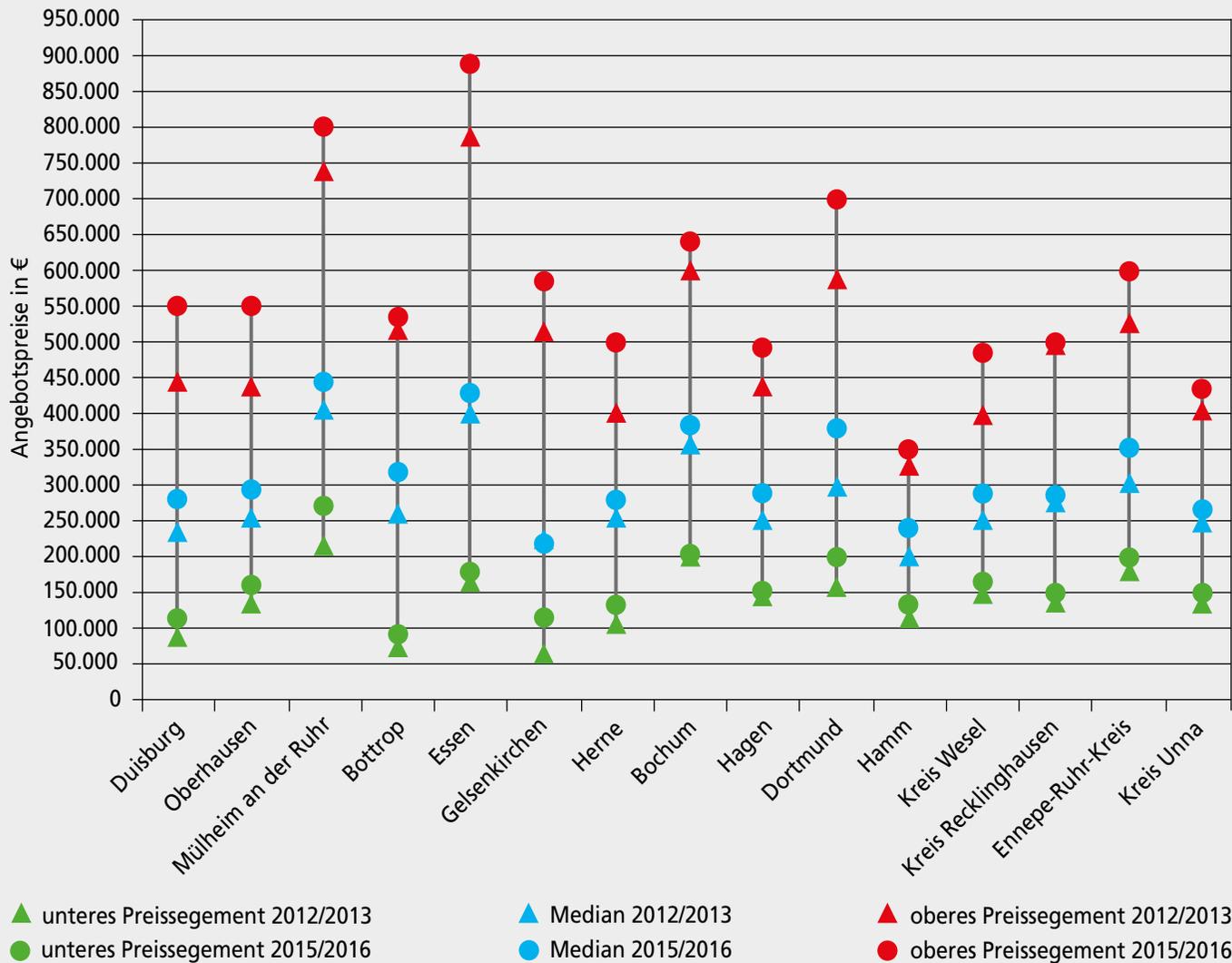
In allen Kreisen konzentrieren sich Preissteigerungen nahezu ausschließlich auf an Kernstädte angrenzende Kommunen, allerdings treten auch regionale Unterschiede zu Tage. So steigen im Kreis Wesel die Baulandpreise neben Dinslaken und Moers auch in Xanten, Alpen und Hamminkeln, während in Voerde und Rheinberg die Preise – obwohl unmittelbar in der Nachbarschaft von Duisburg liegend – leicht gefallen sind. Im Ennepe-Ruhr-Kreis sind – bis auf Breckerfeld – die Bodenpreise seit dem starken Anstieg kurz vor der letzten Berichtsperiode konstant. Im Kreis Recklinghausen sind die deutlichsten Preissteigerungen vor allem in den südöstlichen Kommunen (Castrop-Rauxel, Herten, Waltrop, Recklinghausen) eingetreten. Auch im Kreis Unna stiegen die Baugrundpreise in den an Dortmund grenzenden Kommunen Lünen, Holzwickede, Unna und Schwerte teils deutlich an. Fallende Preise waren in Bönen, Fröndenberg und Kamen zu verzeichnen.

Abbildung 5: Preisveränderungen der Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2016



Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2017): Grundstücksmarktbericht 2016, Berichtszeitraum 01.01.2016–31.12.2016. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf. Eigene Darstellung

Abbildung 6: Vergleich der Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017), eigene Darstellung

1.2 Immobilienpreise

Das Immobilienpreisgefüge spiegelt einerseits die Angebotsqualität vor Ort hinsichtlich der Lage- bzw. Standortqualität sowie des Zustandes und der Ausstattungsmerkmale der Immobilie wider, andererseits ist es Ausdruck der Zahlungsbereitschaft bzw. Einkommenssituation der Kaufinteressenten. Die im Folgenden dargestellten Immobilienpreise basieren auf der InWIS-Preisdatenbank, die Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24 auswertet. Die Auswertung umfasst die Jahre 2015 und 2016. Sie bezieht sich auf die inserierten Bestandsobjekte der Immobilitypen: freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus und Eigentumswohnung. Bei der Dateninterpretation ist zu beachten, dass es sich um Angebots- und nicht um Verkaufspreise handelt. Aus diesem Grund sind Abweichungen zwischen dem angebotenen und dem tatsächlich erzielten Preis möglich.

In den folgenden Abbildungen werden für die kreisfreien Städte und Kreise der Median sowie das obere und untere Preissegment in Form des 10er- und 90er- Perzentils dargestellt. Hierzu wurden die oberen und unteren 10 % der Datengrundgesamtheit gekappt, um statistische Ausreißer auszuschließen.

1.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand

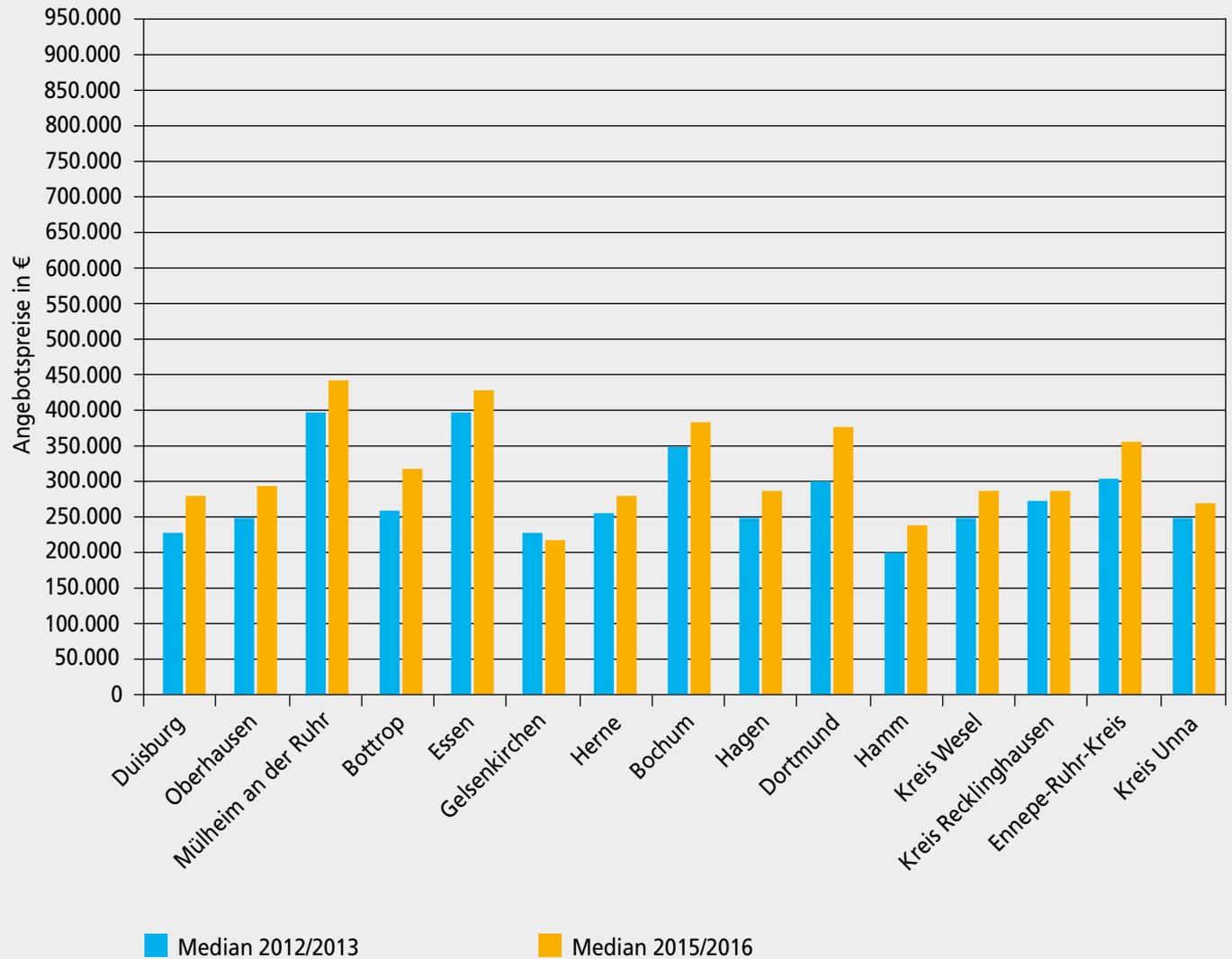
Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser flossen in der Auswertung 2015/2016 6.681 Angebote in die Auswertung ein und somit ca. 430 Angebote (6 %) weniger als in der Auswertung 2012/2013. Dies könnte ein Indiz für die zunehmende Marktanspannung bzw. die steigende Nachfrage sein.

In allen Städten und Kreisen sind die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser in den zurückliegenden Jahren sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment angestiegen (siehe Abbildung 6). Ausnahmen stellen hierbei lediglich die Stadt Bochum mit einem stabilen unteren Preissegment und der Kreis Recklinghausen mit einem stabilen oberen

Preissegment dar. Die höchsten Angebotspreise werden nach wie vor in Essen und Mülheim an der Ruhr mit 890.000 € bzw. 805.000 € aufgerufen. In diesen Städten sowie in Dortmund und Gelsenkirchen ist auch die Spreizung der Preisspannen besonders ausgeprägt. In Hamm hingegen ist die Preisspanne nach wie vor am engsten. Die Preisunterschiede bezogen auf das untere Preissegment sind ebenfalls sehr groß. So liegt es in Bottrop bei 90.000 €, in Mülheim an der Ruhr hingegen bei 270.000 €.

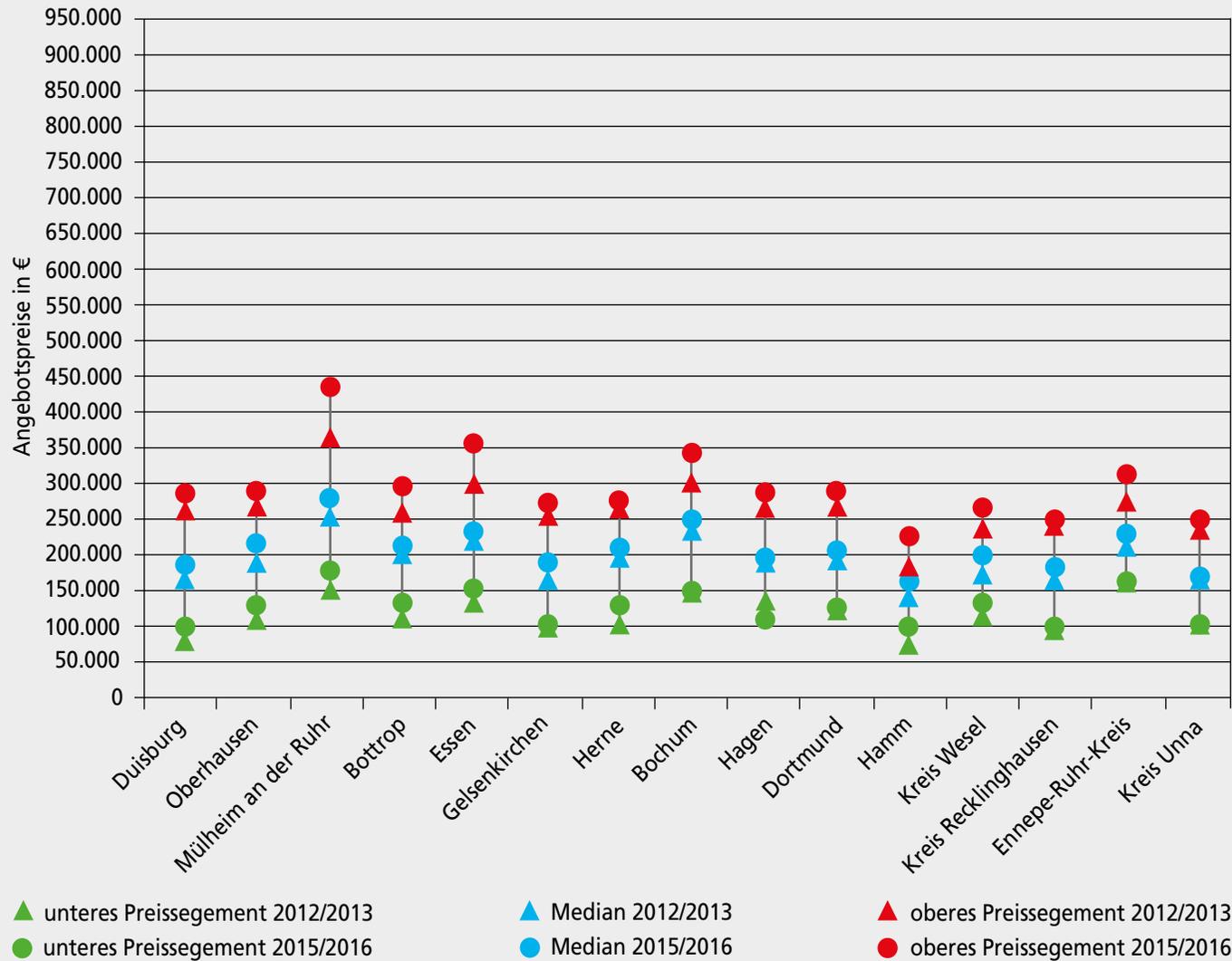
Der Vergleich der Medianwerte der Betrachtungszeiträume 2012/2013 und 2015/2016 zeigt mit Ausnahme der Stadt Gelsenkirchen in allen Städten und Kreisen einen teilweise deutlichen Anstieg (siehe Abbildung 7). Mit einem Plus von 26 % fällt der Anstieg in Dortmund am höchsten aus, gefolgt von Bottrop, Duisburg und Hamm. In Mülheim an der Ruhr und Essen ist er deutlich geringer mit 11,3 % bzw. 7,3 %. Beide Städte hatten mit 400.000 € bereits einen hohen Ausgangswert, so dass die Vermutung nahe liegt, dass ein weiterer deutlicher Anstieg u. a. durch die Einkommenssituation beschränkt wird. In den Kreisen zeigt sich eine zweigeteilte Entwicklung: Im Ennepe-Ruhr-Kreis und Kreis Wesel steigt der Median deutlich um 17,4 % bzw. 15,5 %, in den nordöstlichen Kreisen Unna und Recklinghausen lediglich um 8,0 % und 5,1 %.

Abbildung 7: Vergleich der Medianpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017), eigene Darstellung

Abbildung 8: Vergleich der Preisspannen für Reihenhäuser im Bestand



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017), eigene Darstellung

1.2.2 Reihenhäuser im Bestand

Für das Segment der Reihenhäuser wurden in den Jahren 2015/2016 5.237 Angebote ausgewertet (siehe Abbildung 8). Dies sind ca. 815 Angebote (14 %) weniger als in der Auswertung 2012/2013. In der Mehrzahl der Städte und Kreise sind die Angebotspreise für Reihenhäuser in den zurückliegenden Jahren in allen Preissegmenten angestiegen. Lediglich im unteren Preissegment gab es in Gelsenkirchen und in den Kreisen Unna und Ennepe-Ruhr einen Preisstillstand und in Hagen einen Preisrückgang. Die höchsten Angebotspreise werden nach wie vor in Mülheim an der Ruhr mit 430.000 € aufgerufen, gefolgt von Essen und Bochum mit 350.000 € bzw. 340.000 €. In diesen Städten ist auch die Spreizung der Preisspannen am größten. In den anderen Städten und Kreisen sind die Preisspannen ähnlich ausgeprägt. Die Mediane liegen im Vergleich zu den freistehenden Einfamilienhäusern enger beieinander und bewegen sich zwischen 165.000 € in Hamm und 280.000 € in Mülheim an der Ruhr. Dies könnte in den relativ einheitlichen Grundstückgrößen begründet liegen. Das untere Preissegment liegt in Hamm bei 95.000 €, in Mülheim an der Ruhr hingegen bei 180.000 €.

1.2.3 Eigentumswohnungen im Bestand

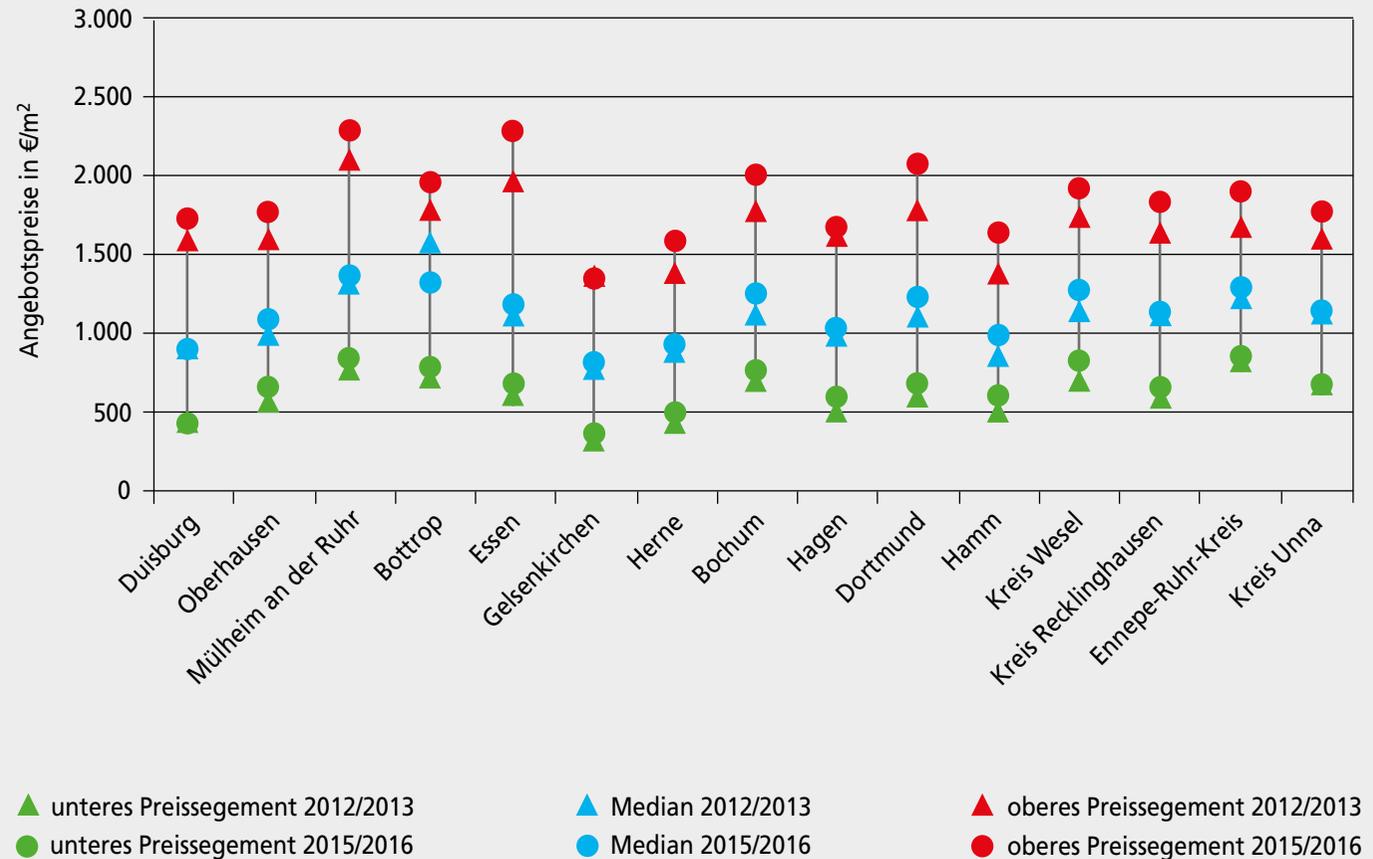
Im Segment der Eigentumswohnungen im Bestand zeigt sich ebenfalls ein deutlicher Rückgang der auf der Onlineplattform ImmobilienScout24 zum Verkauf angebotenen Objekte. Insgesamt flossen 29.075 Angebote und somit ca. 3.000 Angebote (9 %) weniger als in den Jahren 2012/2013 in die Auswertung ein (siehe Abbildung 9).

In diesem Segment stellt sich die Preisentwicklung etwas heterogener dar. In der Mehrzahl der Städte und Kreise stiegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand in den zurückliegenden Jahren zwar, jedoch gab es in Gelsenkirchen, Duisburg und dem Kreis Unna Preisrückgänge bzw. stabile Angebotspreise.

Die höchsten Angebotspreise werden weiterhin in Mülheim an der Ruhr und Essen mit 2.250 €/m² bzw. 2.220 €/m² aufgerufen, gefolgt von Dortmund und Bochum mit 2.050 €/m² bzw. 2.000 €/m². Auffällig ist auch der hohe Angebotspreis in Bottrop mit 1.980 €/m². In diesen fünf Städten ist auch die Spreizung der Preisspannen am größten. Die Mediane bewegen sich zwischen 803 €/m² in Gelsenkirchen und 1.339 €/m² in Mülheim an der Ruhr. Das untere Preissegment liegt in Gelsenkirchen bei 400 €/m², im Ennepe-Ruhr-Kreis hingegen bei 815 €/m² und im Kreis Wesel und Mülheim an der Ruhr bei 785 €/m².

Die räumliche Verteilung zeigt, dass es das höchste Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand tendenziell eher in den in der Hellwegzone liegenden Städten Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Dortmund sowie im Ennepe-Ruhr-Kreis gibt. Aber auch in Bottrop und im angrenzenden Kreis Wesel liegen die Preise mit rund 1.300 €/m² deutlich über denen der Kernstädte Duisburg, Gelsenkirchen und Herne.

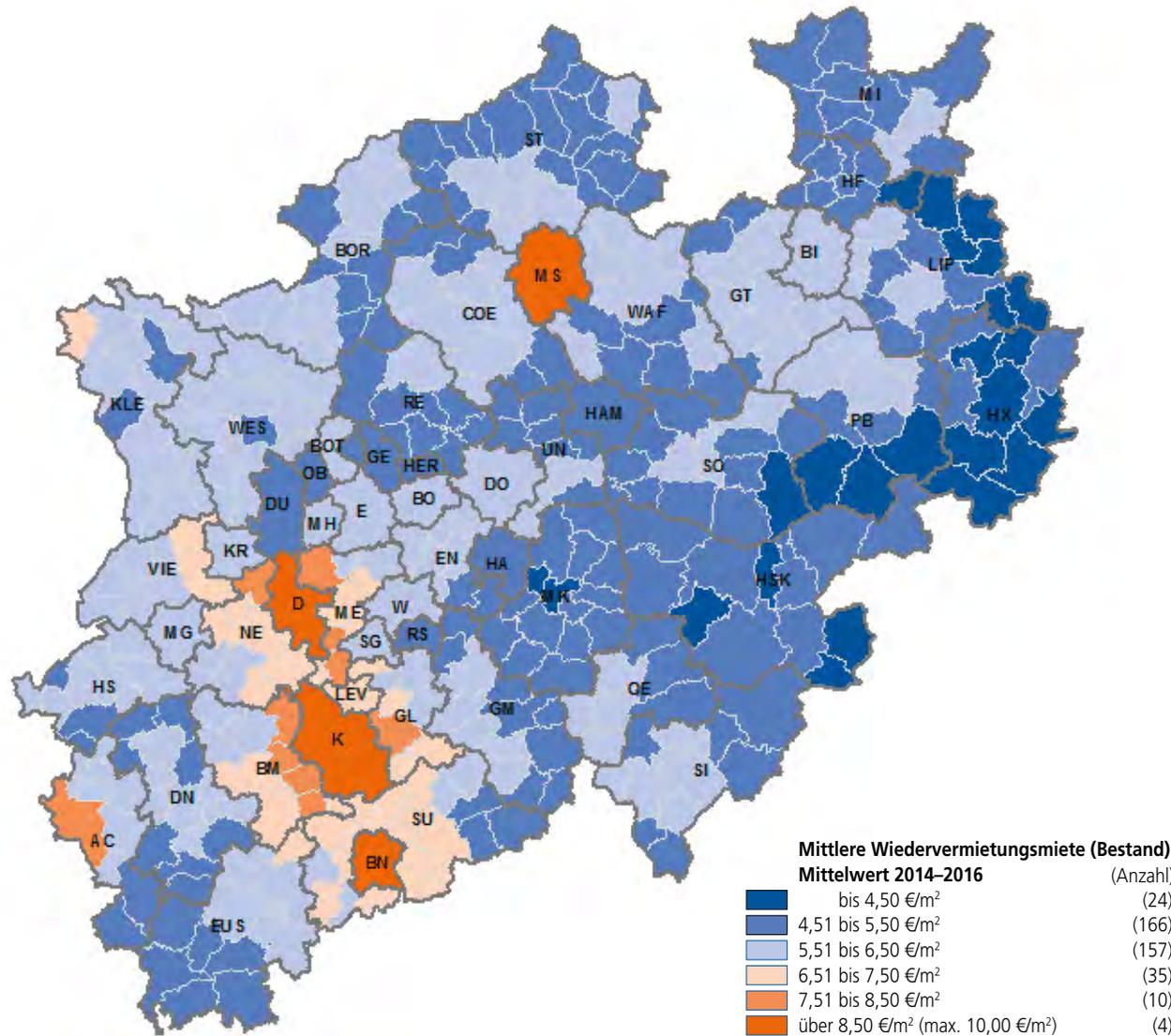
Abbildung 9: Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017), eigene Darstellung



Abbildung 10: Mittlere Angebotsmieten bei Wiedervermietung (Median) in Nordrhein-Westfalen 2014 bis 2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme.de, 2017), Berechnung und Karte: NRW.BANK (2017)

1.3 Mieten

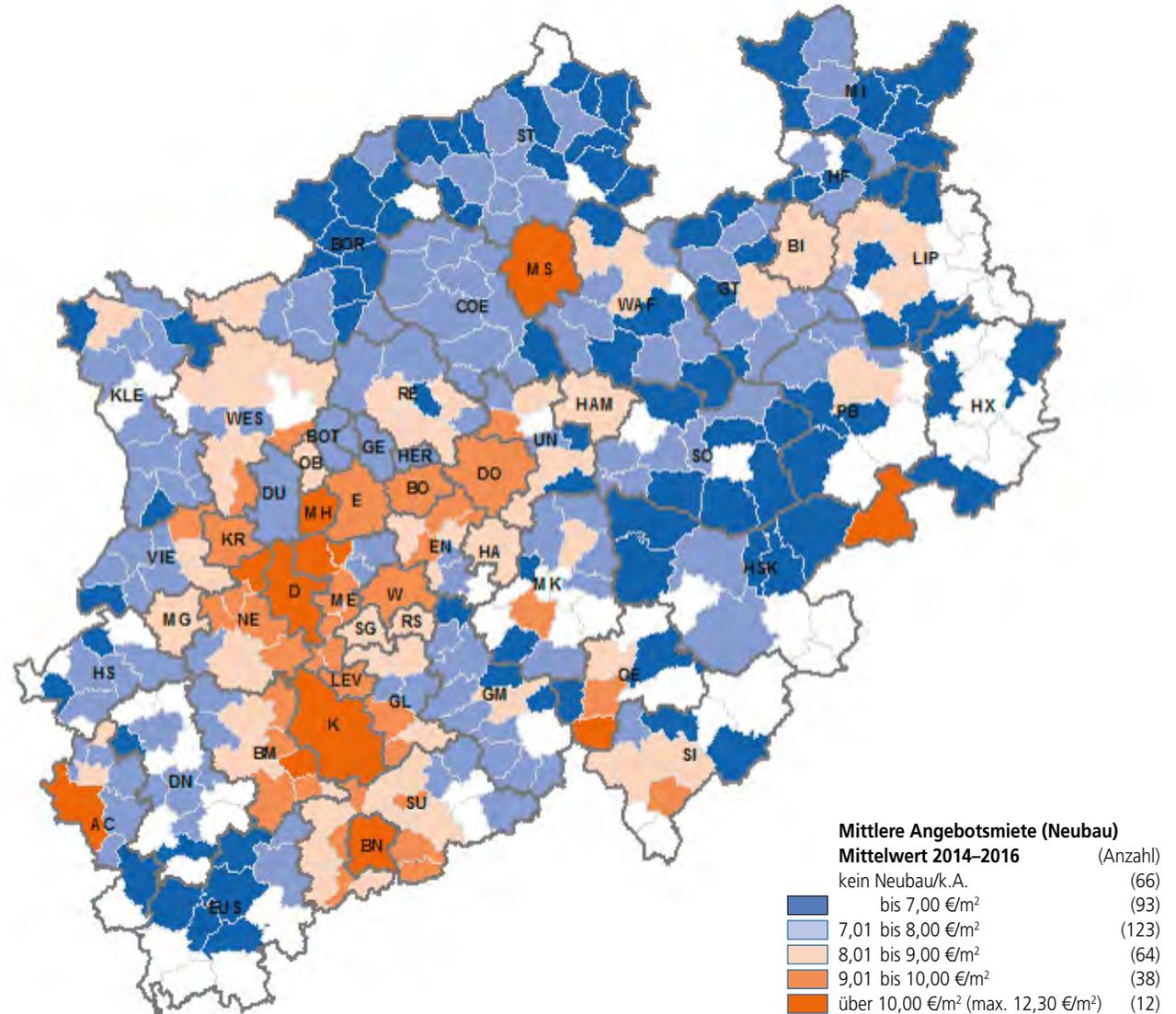
Die Höhe der Mieten ist ein wesentlicher Faktor für die Lebenshaltungskosten der Mieter (und damit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr des überwiegenden Teils der Bevölkerung) und für die wirtschaftliche Attraktivität von Investitionen auf dem Wohnungsmarkt. Die in diesem Bericht ausgewerteten Quellen (Preisdatenbanken von empirica systeme GmbH und InWIS) erfassen die Mieten als Angebotsmieten durch die Auswertung von Internet-Plattformen. Damit kann es zu Abweichungen sowohl zu den Bestandsmieten als auch zu den örtlichen Vergleichsmieten gemäß Mietspiegeln kommen. Zudem sind die über die Wohnungsangebote betrachteten Marktausschnitte in den verschiedenen Jahren nicht identisch.

Das Mietniveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist in den letzten Jahren – insgesamt etwa im Trend des Gesamtlandes Nordrhein-Westfalen² – deutlich gestiegen (siehe Abbildung 10). Im Vergleich mit den Städten der Rheinschiene und solitären Universitätsstädten wie Münster oder Aachen sind die Mieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Durchschnitt deutlich günstiger.

² NRW.BANK (2017): Wohnungsmarktbericht NRW 2017, Düsseldorf, S. 30

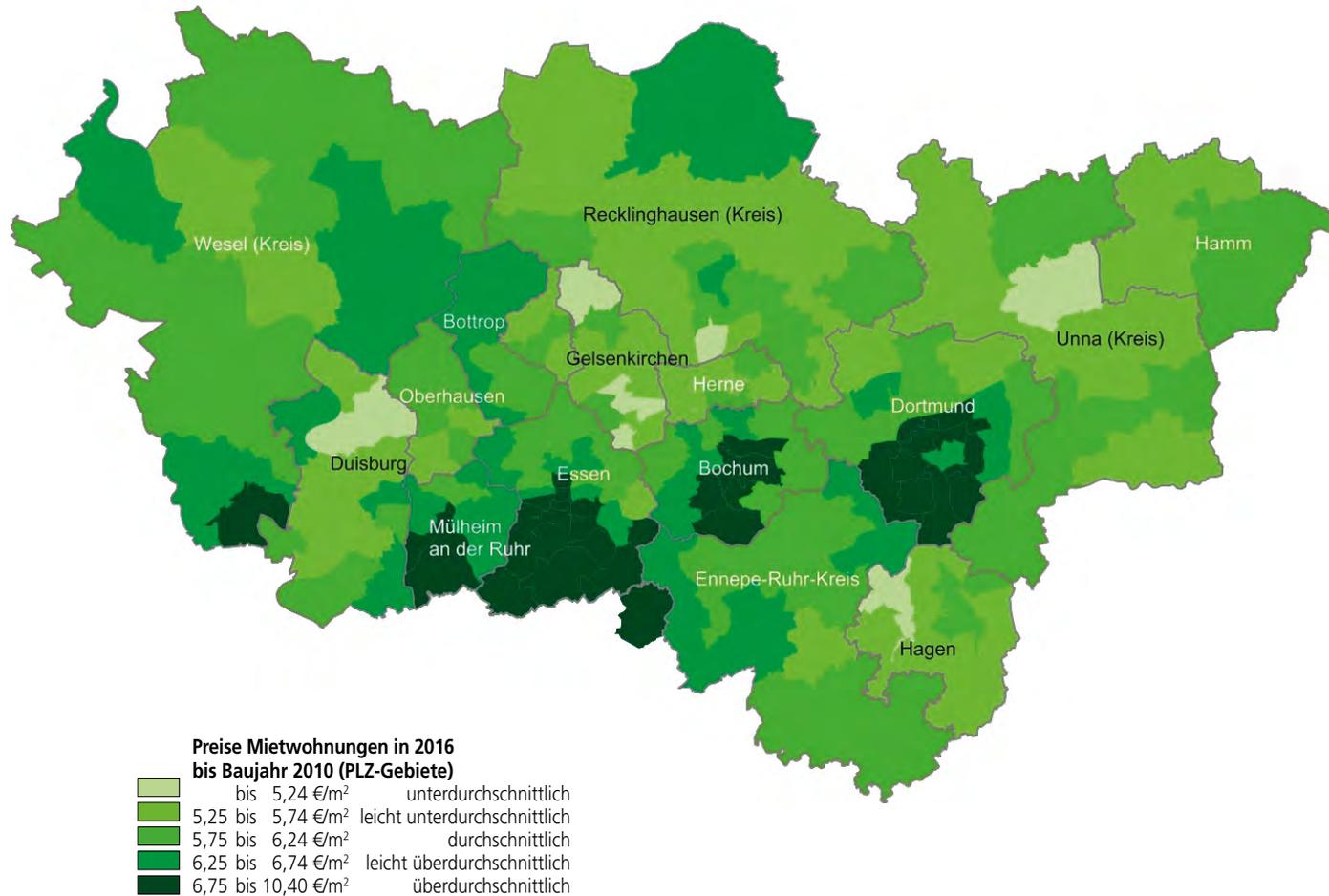
Bemerkenswert ist, dass dies für die Neubaumieten in weit geringerem Maß als für die Wiedervermietungsmieten zutrifft. Die Neubaumieten liegen in großen Teilen des Wohnungsmarkts Ruhr über dem Landesdurchschnitt (siehe Abbildung 11). Es ist zu vermuten, dass hier neben den Grundstückspreisen und Baukosten die qualitative Neubaunachfrage zum Tragen kommt. Gerade auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit seinen in der Summe relativ alten Wohnungsbeständen ergibt sich die Neubaunachfrage in hohem Maße aus qualitativen Anforderungen, die im Bestand nicht realisierbar sind. Insofern erscheint es naheliegend, dass höherpreisige Marktsegmente eine überdurchschnittliche Rolle im Wohnungsneubau spielen.

Abbildung 11: Mittlere Angebotsmieten im Neubau (Median) in Nordrhein-Westfalen 2014 bis 2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme.de, 2017), Berechnung und Karte: NRW.BANK (2017)

Abbildung 12: Mittlere Angebotsmieten für Neubau und Wiedervermietung (Median) in den Postleitzahlbezirken des Wohnungsmarktes Ruhr 2016



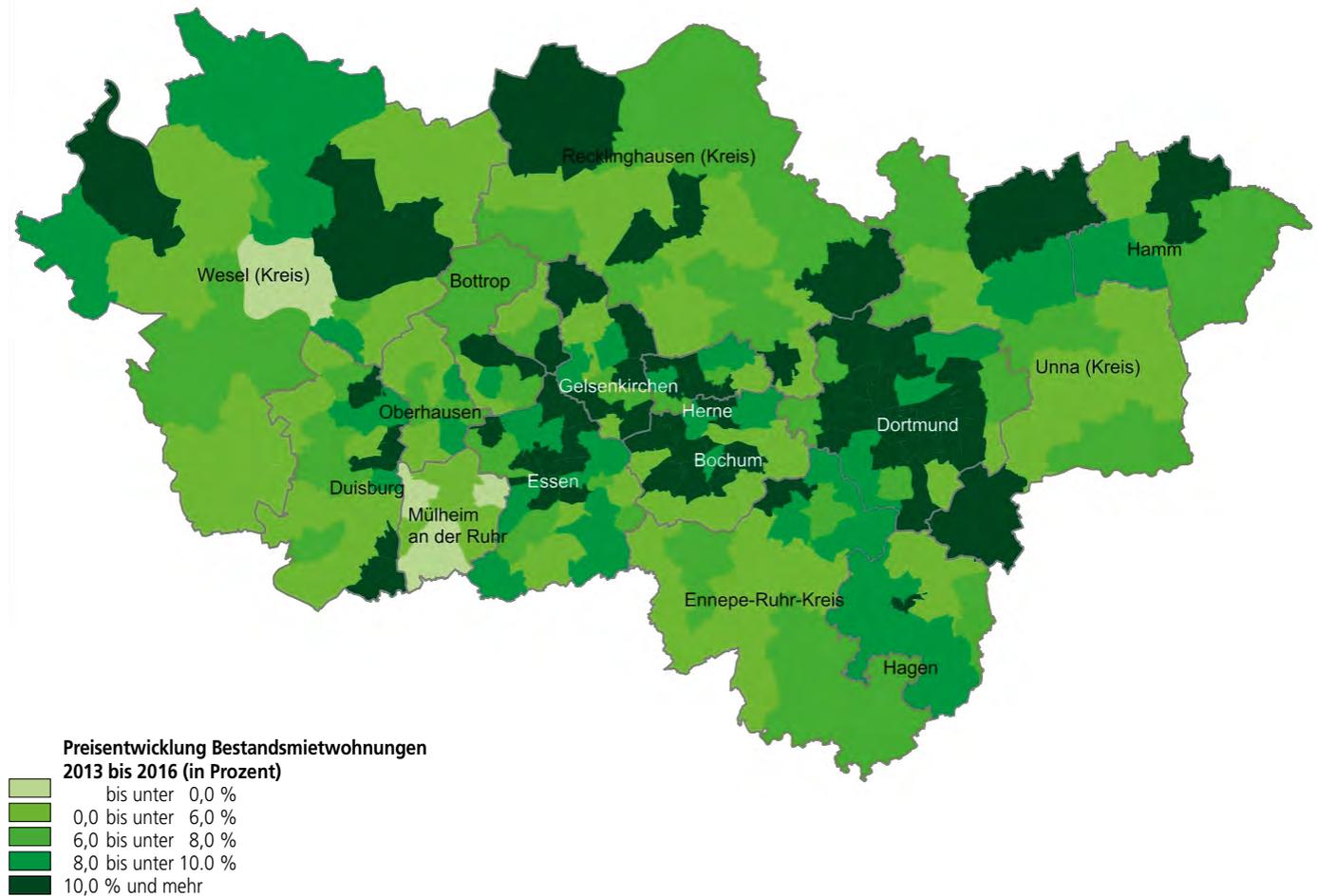
Bei kleinteiliger Betrachtung auf Ebene der Postleitzahlenbezirke (PLZ-Bezirke) anhand der InWIS-Preisdatenbank zeigt sich, dass das Niveau der Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und auch innerhalb der einzelnen kreisfreien Städte und Kreise stark variiert (siehe Abbildung 12). Die mittlere Angebotsmiete (Netto-Kaltniete) beträgt 6,09 €/m². Sie bewegt sich auf Ebene der PLZ-Bezirke zwischen 5,24 und 10,40 €/m². Die durchschnittliche Miete ist in den teuersten Stadtteilen damit doppelt so hoch wie in den günstigsten. Überdurchschnittliche Mietpreise sind in Teilen der Hellwegzone – insbesondere in den bevorzugten Stadtteilen der Oberzentren – feststellbar. Zusätzlich können Pendlerverflechtungen nach Düsseldorf und teilweise Münster eine Rolle spielen. Unterdurchschnittliche Mietpreise finden sich hingegen in großen Teilen der Emserzone, in Hagen und in Teilen der Kreise. Insgesamt ergibt sich somit ein differenziertes Bild des Mietpreisniveaus in der Region, das die Polyzentralität des Raums widerspiegelt und sich nicht allein als Preisgefälle von Kernstädten zum Umland lesen lässt.

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017): Preisdatenbank.

Die Angebotsmieten bei Wiedervermietung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr haben im Zeitraum 2013 bis 2016 fast überall zugenommen (siehe Abbildung 13). Überproportionale Mietsteigerungen sind aber nicht nur in den ohnehin höherpreisigen Bereichen der Oberzentren, sondern in breit gestreuten Bereichen des Wohnungsmarkts Ruhr zu verzeichnen. In der Mietentwicklung wirken dabei regionale, lokale sowie nachfrage- und angebotsbezogene Faktoren zusammen.

Die Mietbelastungsquote gibt an, einen wie großen Anteil des Netto-Einkommens die Haushalte für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen. Die Humboldt-Universität Berlin hat 2017³ im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung eine Untersuchung zur Mietbelastung in deutschen Großstädten vorgelegt. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind sowohl die Mieten, als auch die Einkommen im Kontext der deutschen Großstädte relativ niedrig. Die Mietbelastungsquote bewegt sich im Ergebnis im durchschnittlichen Bereich: Im Schnitt der deutschen Großstädte beträgt diese Quote 26,8 % (höchster Wert Bonn mit 30,3 %, niedrigster Wert Wolfsburg mit 21,9 %). In den Großstädten des Wohnungsmarkts Ruhr liegen die Werte zwischen 24,1 % (Gelsenkirchen) und 27,2 % (Mülheim an der Ruhr). Eine Untersuchung, die planlokal 2018 für den Kreis Unna⁴ vorgelegt hat, legt nahe, dass die Mietbelastung in den kreisangehörigen Kommunen tendenziell geringer ist als in den kreisfreien Städten. Dies dürfte grundsätzlich auch für die anderen Kreise des Wohnungsmarkts Ruhr zutreffen (siehe Abbildung 14).

Abbildung 13: Entwicklung der Angebotsmieten bei Wiedervermietung in den Postleitzahlbezirken des Wohnungsmarktes Ruhr 2013 bis 2016



³ Hans Böckler-Stiftung (Hg., 2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. (Bericht aus dem Forschungsprojekt Sozialer Wohnversorgungsbedarf). Berlin/Düsseldorf

⁴ Planlokal (2018): Wohnungsmarkt Kreis Unna – Vertiefung. Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen. Bericht. Dortmund.

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017): Preisdatenbank.

Abbildung 14: Mietbelastungsquoten* in den Großstädten des Wohnungsmarktes Ruhr im Jahr 2014 in Prozent

Stadt	Mietbelastungsquote
Bochum	26,0
Bottrop	24,7
Dortmund	25,7
Duisburg	25,9
Essen	27,1
Gelsenkirchen	24,1
Hagen	25,8
Hamm	25,7
Herne	25,9
Mülheim an der Ruhr	27,2
Oberhausen	25,9
Recklinghausen	26,9

Quelle: Hans-Böckler-Stiftung (Hg., 2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. (Bericht aus dem Forschungsprojekt Sozialer Wohnversorgungsbedarf). Berlin/ Düsseldorf.

* Die Mietbelastungsquote gibt an, einen wie großen Anteil des Netto-Einkommens die Haushalte für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen.

EXKURS: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN

Wo und in welchem Umfang Flächen für künftigen Wohnungsbau planerisch gesichert sind, zeigen die Wohnbauflächenreserven.

Die nachfolgenden Angaben zu Wohnbauflächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr basieren auf dem *ruhrFIS* – Bericht zum Siedlungsflächenmonitoring des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum Erhebungsstichtag 1.1.2017 (kurz: *ruhrFIS SFM 2017*⁵). Erfasst werden u. a. die planerisch gesicherten Reserveflächen für Wohnen aus den Flächennutzungsplänen (FNP) und aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP⁶) sowie deren Inanspruchnahme durch Siedlungsaktivitäten (Bautätigkeit). Nachfolgend werden Grundlagen und ausgewählte Ergebnisse vorgestellt; die Begriffsbestimmungen im Einzelnen, zusätzliche Angaben und vertiefte Auswertungen für jede Kommune sind dem *ruhrFIS*-Bericht zum Siedlungsflächenmonitoring 2017 zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen, Erhebungsmethode und Definitionen

Das *ruhrFIS* Siedlungsflächenmonitoring (SFM), zu dem der RVR als Regionalplanungsbehörde nach dem Landesplanungsgesetz (§ 4 Abs. 4 LPlG) verpflichtet ist, erfasst Flächenreserven sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe in den Flächennutzungsplänen sowie die Inanspruchnahmen durch Neubau. Diese werden GIS-gestützt in enger Kooperation von RVR und den 53 Kommunen des Verbandsgebietes (= Wohnungsmarkt Ruhr) erhoben. Flächen für andere Siedlungszwecke, z. B. für Gemeinbedarf, sind nicht Gegenstand der Erhebung.

⁵ Regionalverband Ruhr 2018: *ruhrFIS* Siedlungsflächenmonitoring 2017. Essen.

⁶ Die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben 2005 eine Planungsgemeinschaft gegründet und einen gemeinsamen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt. Die Besonderheit des Planungsinstruments RFNP besteht darin, dass der Plan bis zum Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen FNP übernimmt.

Unterschieden werden Flächenreserven ab 2.000 m² (>= 0,2 ha) und Baulücken mit einer Größe von ca. 250 m² bis 2.000 m² (< 0,2 ha). Flächenreserven für Wohnen umfassen ungenutzte oder fehlgenutzte, aber geeignete Flurstücke oder Teile davon, die innerhalb der nächsten 15 Jahre einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

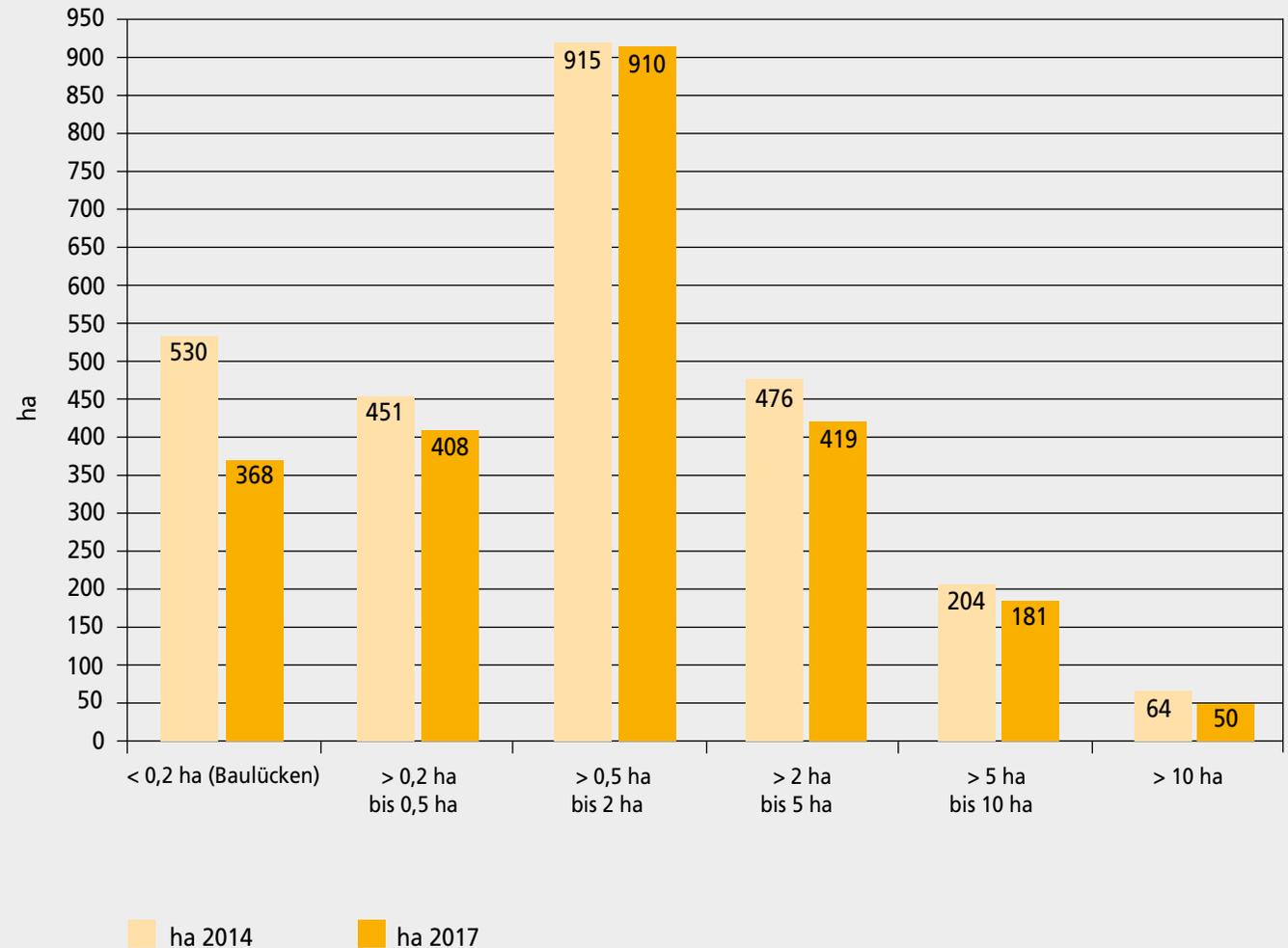
Zu jeder erfassten Fläche liegen umfangreiche, mit den jeweiligen Kommunen abgestimmte Hintergrundinformationen vor, u. a. zu Planungsrecht und Darstellung in Planwerken, Größe, aktueller Nutzung und Nutzungseignung sowie infrastruktureller Lagegunst.

Anzahl, Größe und regionale Verteilung

Insgesamt sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 1.969 ha in 2.539 Einzelflächen ab 0,2 ha Größe als Reserven für künftige Wohnnutzungen vorhanden. In der vorangegangenen Erhebung mit Stichtag 1.1.2014 waren es 2.109 ha Reserven in 2.750 Einzelflächen ab 0,2 ha Größe. Es ergibt sich hier eine rechnerische Abnahme der anzurechnenden Wohnreserven in Höhe von 140 ha (-6,6 %) bzw. 211 Einzelflächen ab 0,2 ha (-7,7 %). Die Veränderung der Flächenbilanz ergibt sich neben baulichen Inanspruchnahmen auch durch Neudarstellungen und Rücknahmen in Flächennutzungsplänen oder – im Einzelfall – durch Neubeurteilungen von Flächen.

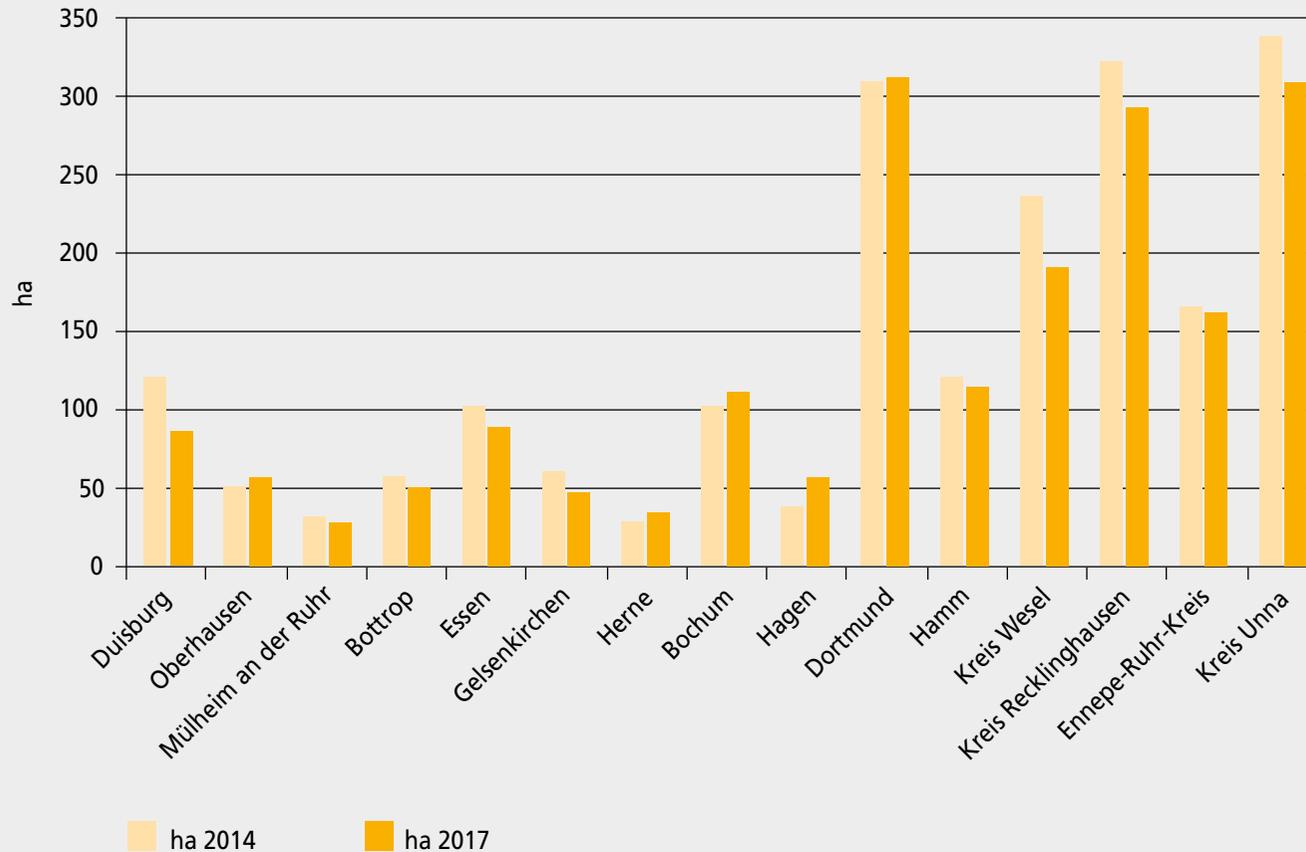
Abbildung 15 zeigt die Größenverteilung der Wohnreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den Jahren 2014 und 2017 im Vergleich. Die meisten Reserveflächen sind zwischen 0,5 ha und 2 ha groß. Der Rückgang an Reserven für Wohnen verteilt sich auf alle Größenklassen und ist besonders stark bei den Baulücken < 0,2 ha. Dies könnte zum Teil auf Nachverdichtung oder eine verbesserte Methodik bei der Erfassung der Inanspruchnahmen in Baulücken zurück zu führen sein.

Abbildung 15: Wohnbauflächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Größenklassen zum 1.1.2014 und 1.1.2017



Quelle: Regionalverband Ruhr (2018), ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring 2017. Essen. S. 29

Abbildung 16: Wohnbauflächenreserven in ausgewählten Gebietskörperschaften auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 1.1.2014 und 1.1.2017



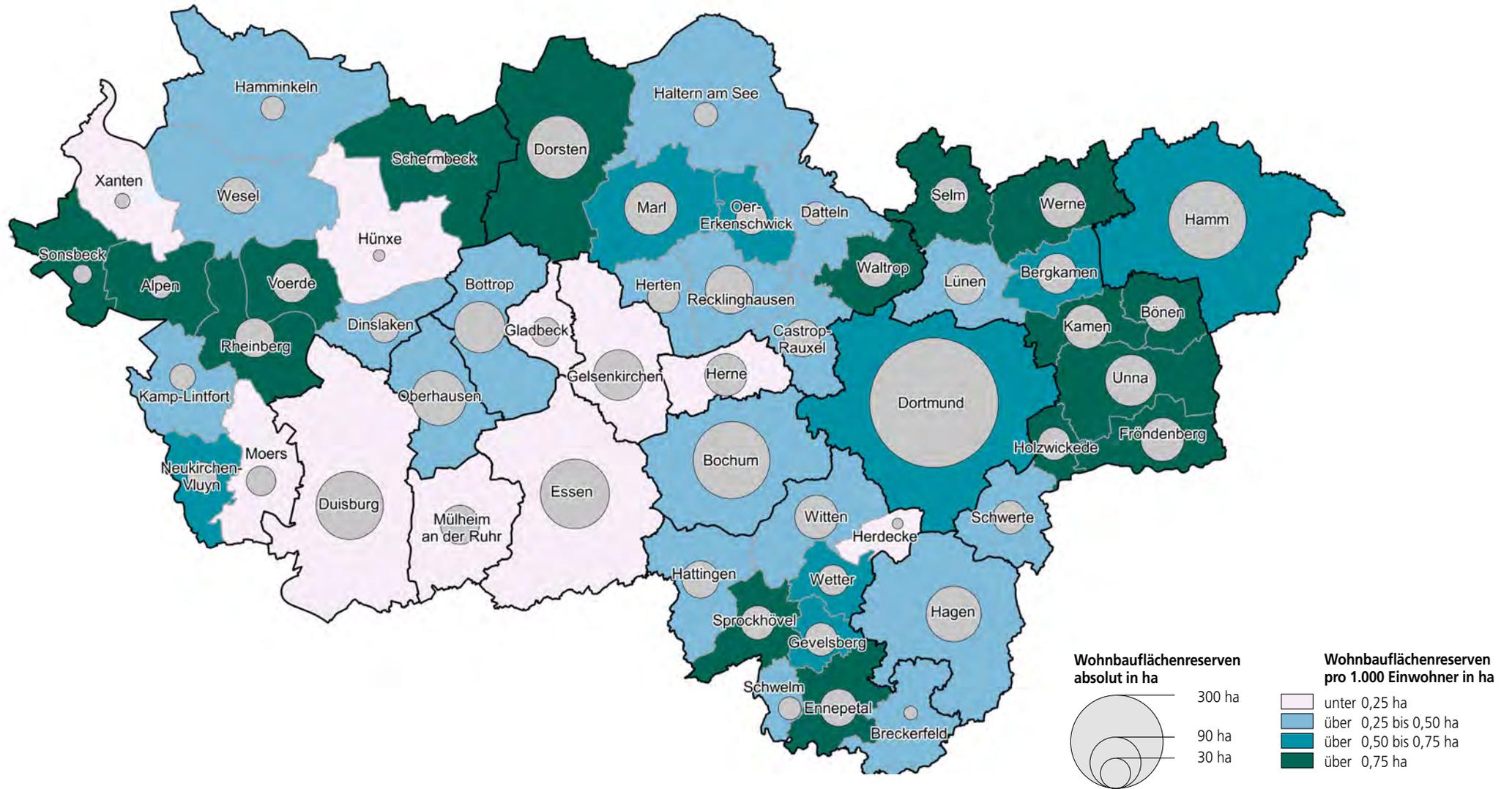
Quelle: Regionalverband Ruhr (2018), ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring 2017, eigene Darstellung

Die Flächenreserven > 0,2 ha liegen annähernd zur Hälfte in den kreisfreien Städten und den Kreisen mit geringfügig mehr Reserven in den kreisfreien Städten. In der Vorerhebung 2014 hatten bei ebenfalls annähernd hälftiger Aufteilung die Kreise noch geringfügig mehr Reserveflächen als die kreisfreien Städte. Je Einwohner*in liegen die meisten Reserven in den Kreisen und im östlichen Ruhrgebiet. Geringere Reserven verzeichnen die Kernstädte des Wohnungsmarktes Ruhr, im Kreis Wesel zeigt sich ein heterogenes Bild (siehe Abbildung 17). Die Spannweite der Wohnreserven reicht bei den kreisfreien Städten von 29 ha in Mülheim an der Ruhr bis 316 ha in Dortmund, wo bereits in den Jahren 2011 und 2014 das größte Angebot lokalisiert war. Auch bei den Kreisen sind große Unterschiede zu erkennen: Die meisten Reserven liegen im Kreis Unna (315 ha), gefolgt vom Kreis Recklinghausen (298 ha) und vom Kreis Wesel (194 ha), die wenigsten Reserven liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis (165 ha); diese Rangfolge ist identisch mit der 2014 erhobenen. Bei den kreisangehörigen Kommunen reicht die Spannweite der Wohnreserven von 3 ha in Hünxe bis zu 76 ha in Dorsten.

Im kommunalen Vergleich der Erhebungen von 2014 und 2017 zeigen sich stärkere Rückgänge der Wohnreserven in Duisburg sowie in den Kreisen Recklinghausen, Wesel und Unna. Zuwächse verzeichnen die Städte Oberhausen, Bochum, Herne und Hagen (siehe Abbildung 16).

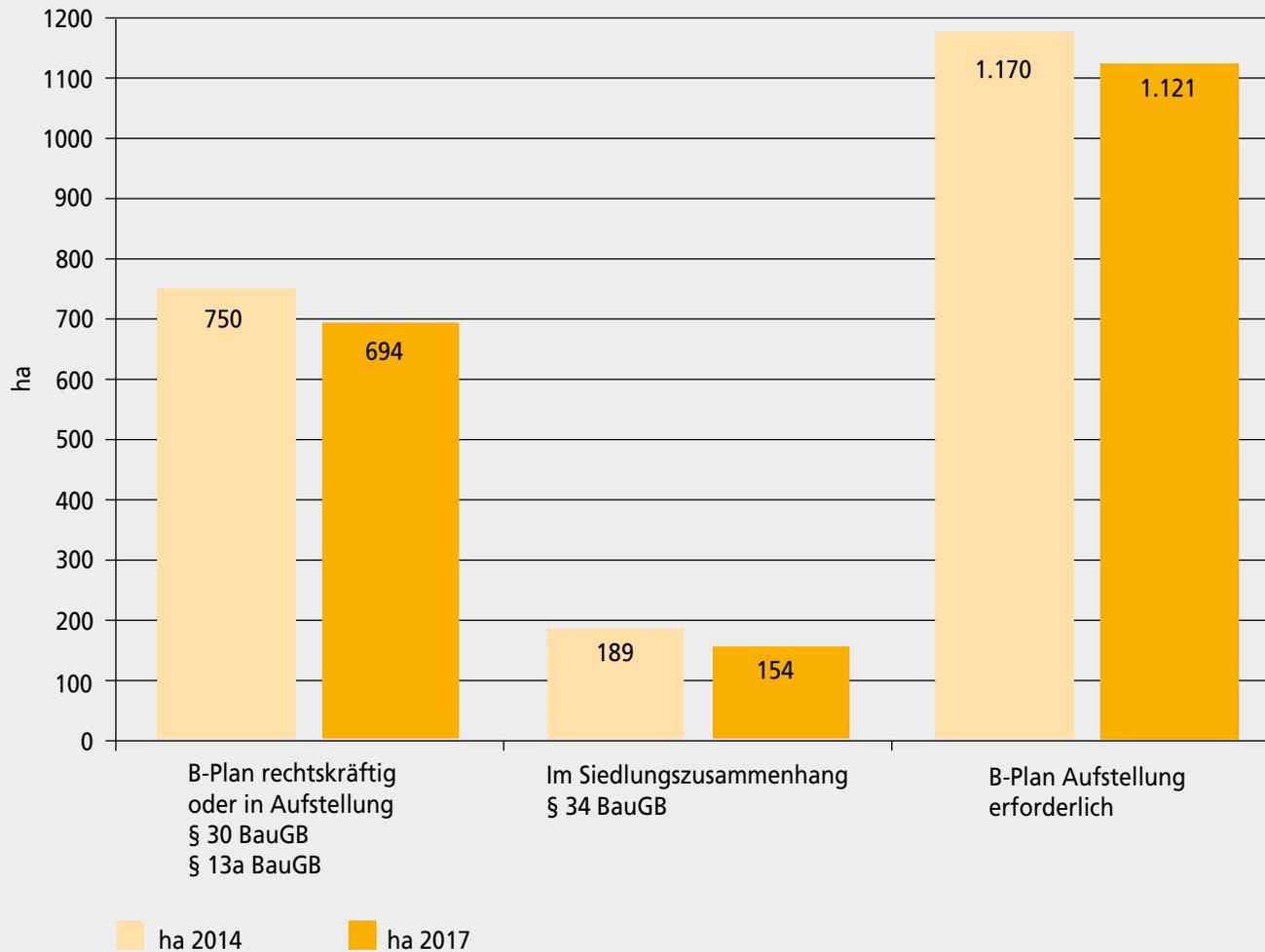
Im Jahr 2017 haben die kreisfreien Städte ein geringeres Angebot an anzurechnenden Wohnreserven je 1.000 Einwohner*innen als die Kreise, dies deckt sich mit dem ruhrFIS-SFM 2014. Die kreisfreien Städte besitzen – ohne Baulücken – durchschnittlich Wohnreserven in Höhe von 0,3 ha je 1.000 Einwohner*innen, die meisten Reserven haben Dortmund und Hamm mit 0,5 bis 0,7 ha je 1.000 Einwohner*innen.

Abbildung 17: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha pro 1.000 Einwohner*innen zum 1.1.2017 absolut und in ha



Quelle: Regionalverband Ruhr (2018), ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring 2017, eigene Darstellung

Abbildung 18: Wohnbauflächenreserven differenziert nach Planungsrecht zum 01.01.2014 und 01.01.2017



Quelle: Regionalverband Ruhr (2018), ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring 2017. eigene Darstellung

Die wenigsten Flächenreserven je 1.000 Einwohner*innen – zwischen 0,1 und 0,2 ha – haben die kreisfreien Städte Mülheim an der Ruhr, Herne, Essen, Duisburg und Gelsenkirchen (siehe Abbildung 17). Die Kreise haben ein deutlich höheres Angebot an Flächenreserven je 1.000 Einwohner*innen: der Kreis Unna besitzt mit 0,8 ha je 1.000 Einwohner*innen mit Abstand die meisten Reserven, gefolgt von den Kreisen Recklinghausen und Ennepe-Ruhr mit jeweils 0,5 ha je 1.000 Einwohner*innen und dem Kreis Wesel mit 0,4 ha je 1.000 Einwohner*innen.

Planungsrechtliche Verfügbarkeit

Bei den Reserveflächen besteht unterschiedliches Planungsrecht: Für 35 % der Flächen ist ein Bebauungsplan gemäß § 13 oder § 30 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig oder in Aufstellung. Für 8 % der Reserven greift § 34 BauGB. Rund 43 % der Flächen sind somit baurechtlich sofort bebaubar. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass sie nicht marktverfügbar sind. Der größte Flächenanteil der Wohnreserven – 57 % – kann erst nach Aufstellung eines Bebauungsplans und der Beseitigung von Restriktionen in Anspruch genommen werden und ist schon allein aus diesem Grund nicht kurzfristig marktverfügbar. Hier bestehen erhebliche Potenziale zur Flächenaktivierung.

In den kreisfreien Städten beträgt der Anteil der Flächenreserven mit Baurecht 52 %, in den Kreisen 34 %. Die höchsten Anteile an Wohnreserven mit Baurecht haben die kreisfreien Städte Duisburg (95 %) und Mülheim an der Ruhr (82 %). Besonders geringe Anteile jener Flächen mit Baurecht besitzen die Städte Bottrop (31 %), Oberhausen (30 %) und Hamm (28 %). Bei den Kreisen beträgt die Variationsbreite zwischen 45 % im Kreis Wesel und 27 % im Kreis Unna. Bei den kreisangehörigen Städten besitzen insbesondere Herdecke (78 %) und Herten (70 %) einen hohen Anteil an Flächen mit Baurecht. Besonders geringe Anteile besitzen Werne (11 %), Marl (10 %) sowie Waltrop und Bönen (je 7 %).

Brachflächen und Baulücken

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

Die Brachflächen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr umfassen mit ca. 434 ha insgesamt knapp 22 % der Wohnreserven größer 0,2 ha. Im **ruhrFIS**-SFM 2014 lag dieser Wert noch bei ca. 358 ha (ca. 20 %). In den kreisfreien Städten befinden sich ca. 31 % (2014: ca. 29 %) und in den Kreisen ca. 13 % (2014: ca. 12 %) der Wohnreserven auf Brachflächen.

Modellrechnung möglicher Wohneinheiten

Rechnerisch stehen dem Wohnungsmarkt Ruhr Reserven für rund 80.000 Wohneinheiten (WE) auf Wohnreserven und in Baulücken zur Verfügung: Die Wohnreserven mit 0,2 ha oder größer wurden gemäß aktuellem **ruhrFIS** SFM zwischen 2014 und 2017 mit durchschnittlich 38 WE je ha in Anspruch genommen. Insofern sind auf den Wohnreserven (ca. 1.969 ha) rechnerisch rund 75.000 WE realisierbar (siehe Abbildung 19). Zusätzlich könnten in den 3.613 Baulücken bis 0,2 ha Größe zusätzlich ca. 5.400 WE errichtet werden, wenn im Schnitt zwei WE pro Baulücke entstünden. Das Nachverdichtungspotenzial, z. B. durch den Abriss kleinerer und den Neubau größerer bzw. mehrerer Wohngebäude auf demselben Grundstück ist in dieser Modellrechnung nicht berücksichtigt.

Abbildung 19: Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten (WE) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Modellrechnung

Angenommene Bebauungsdichte in WE je ha	Anzahl neuer WE auf 1.969 ha Reserveflächen von 0,2 ha und größer
15	30.000
20	40.000
25	50.000
30	60.000
35	69.000
38*	75.000
40	79.000
45	89.000

* Gemäß **ruhrFIS** SFM 2017 wurden zwischen 2014 und 2017 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr durchschnittlich 38 WE je ha errichtet.

Quelle: eigene Berechnung

1.4 Fazit

Von wenigen Ausnahmen abgesehen steigen die Preise für Bauland, Bestandsimmobilien und Mieten seit der Berichtsperiode des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichts weiter an. Im Vergleich zu anderen Ballungsräumen in Nordrhein-Westfalen sind die Preissteigerungen in den letzten Jahren überwiegend als moderat zu bezeichnen.

Die Preisspannen sind nach wie vor groß und spiegeln ein breites Angebotsspektrum auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wider. Dies ermöglicht weiterhin unterschiedlichen Einkommensgruppen die Eigentumsbildung. Jedoch muss vor dem Hintergrund der dargestellten Preissteigerungen die Frage der Erschwinglichkeit in Bezug auf das verfügbare Einkommen weiterhin beobachtet werden.

In den Kommunen stellt sich das Angebot an Flächenreserven hinsichtlich der absoluten Höhe der Reserveflächen bzw. der Reserveflächen je 1.000 Einwohner*innen sowie ihrer Größenverteilung sehr unterschiedlich dar. Bei Kommunen mit geringen Reserven können Auswirkungen auf die Preise nicht ausgeschlossen werden.

Der größte Flächenanteil der Wohnreserven – 57 % – kann erst nach Aufstellung eines Bebauungsplans und der Beseitigung von Restriktionen in Anspruch genommen werden und ist schon allein aus diesem Grund nicht kurzfristig marktverfügbar. Hier bestehen erhebliche Potenziale zur Flächenaktivierung.

Um die Potenziale aus den Wohnbauflächenreserven nutzbar zu machen, sind individuelle Konzepte erforderlich, die den jeweiligen spezifischen Flächeneigenschaften und Möglichkeiten der Kommunen angepasst sind.

2. WOHNUNGSANGEBOT

2.1 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes

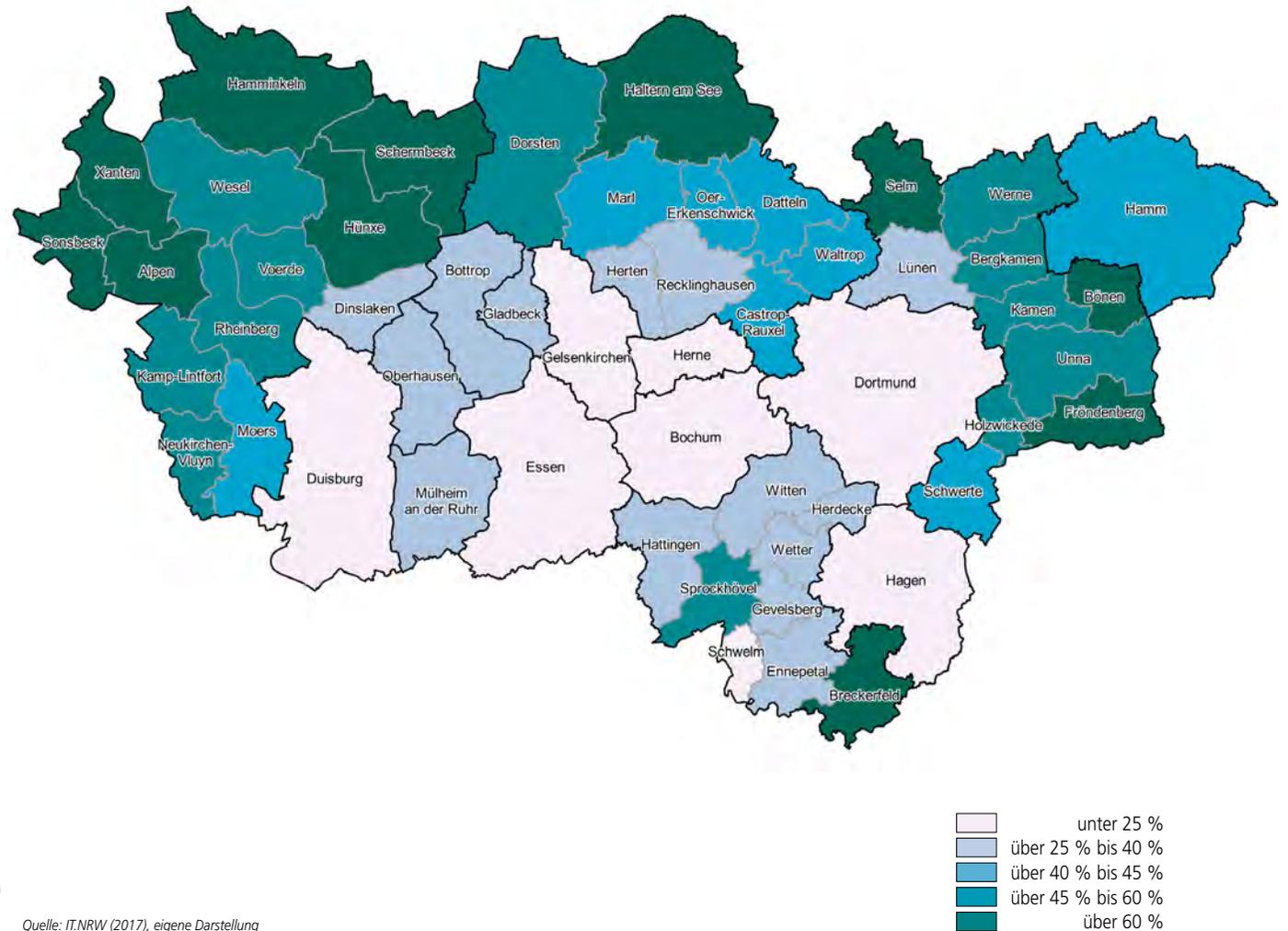
Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich Ende 2016 etwas mehr als 2,65 Millionen Wohnungen und damit knapp 30 % des gesamten Bestandes in Nordrhein Westfalen⁷. Der Wohnungsbestand wird nachfolgend charakterisiert durch Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baualter.

2.1.1 Gebäudeart

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich Ende 2016 rund 943.000 Wohngebäude, bei etwa 68,5 % der Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Kreisen liegt der Anteil bei 78,4 % (am höchsten in Alpen mit 93,4 %). Aber selbst in den kreisfreien Städten handelt es sich bei 61,0 % der Wohngebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser (am niedrigsten liegt der Anteil in Gelsenkirchen mit 51,8 %).

Gleichwohl befinden sich zwei von drei Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in Mehrfamilienhäusern. Vor allem in den kreisfreien Städten dominiert der Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau, in den Kreisen wohnen die Menschen eher in Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Abbildung 20). Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in den kreisfreien Städten bei 23,3 % und schwankt zwischen 17,3 % in Gelsenkirchen und 42,6 % in Hamm. Der Durchschnittswert der Kreise liegt mit 43,0 % über dem Landesdurchschnitt (41,3 %), allerdings unterscheiden sich die Strukturen innerhalb der Kreise erheblich: während sich in Schwelm nur ein Viertel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet, liegt der relative Anteil in Alpen etwa drei Mal höher.

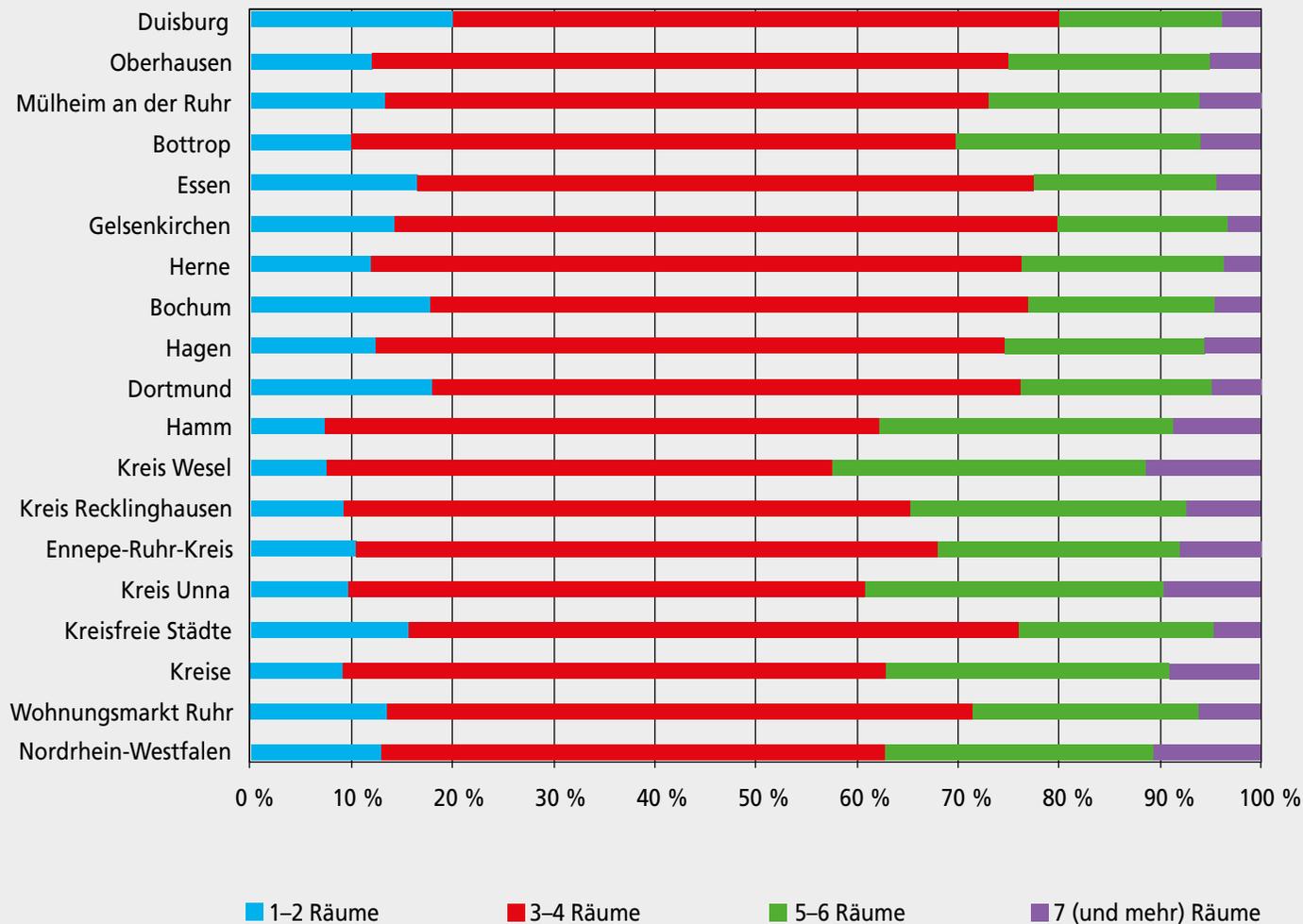
Abbildung 20: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 in Prozent



⁷ Der Wert beinhaltet den Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden. 97 % der Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden. Die übrigen Wohnungen befinden sich in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum – z. B. Hausmeisterwohnungen – sowie in „bewohnten Unterkünften“ wie Wohncontainer und Lauben, die mindestens einer Person als Hauptwohnsitz dienen.

Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Abbildung 21: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 2016



Quelle: IT.NRW (2016): Fortschreibung Zensus/GWZ 2011, eigene Darstellung

2.1.2 Wohnungsgröße

Im Durchschnitt verfügen die Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr über eine Wohnfläche von 82,2 Quadratmetern. Der Wert ist in den letzten drei Jahren um 0,2 m² gestiegen. In Kommunen mit niedrigem Einfamilienhausanteil ist die durchschnittliche Wohnungsgröße geringer. Entsprechend sind die Wohnungen in den stärker verdichteten kreisfreien Städten wie Gelsenkirchen (74,9 m²), Duisburg (75,7 m²) und Herne (76,7 m²) im Durchschnitt kleiner. Die größten Wohnungen stehen in den kreisangehörigen Gemeinden – vor allem im Kreis Wesel – zur Verfügung (an der Spitze Alpen und Sonsbeck mit jeweils über 114 m²).

Allerdings lässt die Wohnfläche einer Wohnung nicht unbedingt auf deren Funktionalität und Zuschnitt schließen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr verfügen die meisten Wohnungen (58 %) über drei oder vier Räume⁸. Dabei liegt der Wert in den kreisfreien Städten mit 60,2 % höher als in den Kreisen (53,6 %). Dies dürfte auch mit dem hohen Anteil an Wohnungen aus den 1960/70er-Jahren korrespondieren (vgl. Kapitel 2.1.3). In Nordrhein-Westfalen liegt der Anteil bei 49,6 % (siehe Abbildung 21).

⁸ Gemäß Begriffserläuterung von IT.NRW zählen zu den Wohnräumen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit sechs und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

Der Anteil kleinerer Wohnungen mit ein oder zwei Räumen liegt bei 13,6 % etwas höher als im Landesdurchschnitt (13,1 %), allerdings ergibt sich hier ein differenziertes Bild. Während der Wert in Duisburg mit 20,2 % mehr als doppelt so hoch liegt wie der Durchschnittswert der Kreise (9,3 %), fällt er in Hamm mit 7,5 % sogar noch niedriger aus.

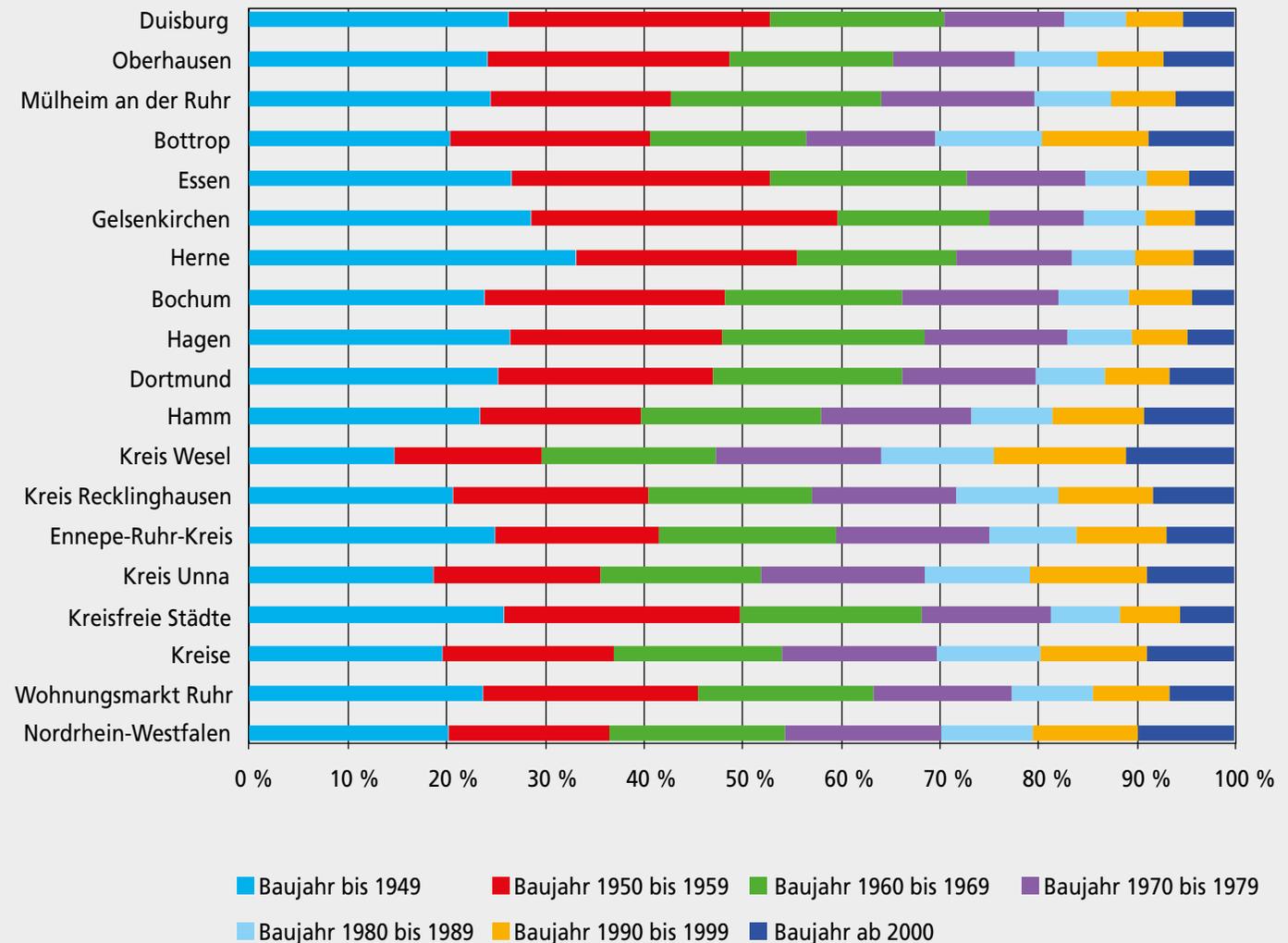
Der Anteil größerer Wohnungen mit fünf oder sechs Räumen liegt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 22,1 %, über sieben und mehr Räume verfügen weitere 6,3 % der Wohnungen. Der Anteil größerer Wohnungen entspricht auf Kreisebene ungefähr der Struktur in Nordrhein-Westfalen (37,1 bzw. 37,3 %), in den kreisfreien Städten verfügt ein Viertel der Wohnungen über mindestens fünf Räume.

2.1.3 Baualter

Das Alter der Wohnungen wurde zuletzt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erhoben. Nachfolgend beziehen sich die Anteile der Baualtersklassen auf fortgeschriebene Bestandszahlen zum 31.12.2016, allerdings unter Vernachlässigung zwischenzeitlich ggf. erfolgter Bauabgänge. Die wichtigen Botschaften werden hiervon allerdings nicht berührt und weichen in der Fortschreibung nicht wesentlich von den Aussagen im Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht ab.

Der überwiegende Teil der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist mehr als 50 Jahre alt, ein knappes Viertel stammt aus der Zeit bis zum Baujahr 1949. Die Baualtersstatistik enthält keine Aussagen zur Qualität und zum Modernisierungszustand der Objekte. Daher kann nur vermutet werden, dass auch in dieser ältesten Baualtersklasse – neben Wohnungen mit erhöhtem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf – Angebote mit einer hohen Attraktivität (z. B. Gründerzeit, Jugendstil o. ä. in guter Qualität) erfasst sind.

Abbildung 22: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, Wohnungsmarkt Ruhr 2016



Quelle: IT.NRW und Zensusdatenbank (2016), eigene Berechnung

Von prägender Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind jedoch vor allem die „Wiederaufbaujahre“ 1950 bis 1959, wobei der Anteil von Wohnungen dieser Baualtersklasse in den Kreisen (17 %) geringer ausfällt als in den vom Krieg stärker betroffenen kreisfreien Kommunen (24 %). Eine Ausnahme stellt hierbei die Stadt Hamm mit einem Anteil von lediglich 16 % dar. Da die hohen Fertigstellungszahlen aus dieser Zeit heute bei Weitem nicht mehr erzielt werden, sind die kreisfreien Städte und die stärker verdichteten Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin vom Geschosswohnungsbau aus dieser Zeit geprägt (vgl. Kapitel 2.1.1).

Die Baujahre 1960 bis 1969 ergeben für den Wohnungsmarkt Ruhr mit einem Anteil von 18 % weiterhin ein recht homogenes Bild, auch die räumliche Differenzierung innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr fällt vergleichsweise gering aus. Ab Baujahr 1970 bis heute weisen die relativen Anteile des Wohnungsbestandes auf Kreisebene höhere Werte auf als die der kreisfreien Städte. Insofern lassen sich aus einem Vergleich der Daten auch die Suburbanisierungsprozesse der 1970er bis 1980er Jahre ablesen.

Für die jüngeren Baujahre ab 2000 liegt der Anteil auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 6,5 % unter dem NRW-Durchschnitt (9,5 %). Von den kreisfreien Städten bilden Bottrop und Hamm die Ausnahmen, wo die Anteile mit rund 9 % auf dem Durchschnittsniveau der Kreise und auch höher als in einigen der kreisangehörigen Gemeinden liegen. In der Regel verfügen aber die Kreise und kreisangehörigen Kommunen – relativ gesehen – über einen „jüngeren“ Wohnungsbestand als die kreisfreien Städte.

2.2 Wohnungsneubau

Die Entwicklung des Wohnungsangebots wird von der auf dem Wohnungsmarkt vorhandenen Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Qualitäten beeinflusst. 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 Mietwohnungsbaus – das die Rendite bestimmende Mietpreisniveau.

Die Analyse der Baufertigstellungen und der Bauintensität der Teilmärkte Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in der mittel- bzw. kurzfristigen (sieben bzw. drei Jahre) Betrachtung zeigt die Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Das Kapitel Baufertigstellungen setzt sich zusammen aus einer Gesamtbetrachtung (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden⁹ inkl. Wohnheime) sowie einer Betrachtung des Verhältnisses zwischen Baufertigstellungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Baufertigstellungen umfassen im Gegensatz zu den Baugenehmigungen Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude bzw. die Wohnungen bezugsfertig oder bereits bezogen sind.

Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ins Verhältnis zum Wohnungsbestand der Kommunen. Der jährliche Neuzugang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 bei ca. 0,2 % des gesamten Wohnungsbestandes und ist seit der vorangehenden Berichtsperiode (2011 bis 2013) um 0,1 % gesunken. Auch der Vergleich zum Landesdurchschnitt (0,4 %) zeigt die vergleichsweise geringe Entwicklungsdynamik auf dem Wohnungsmarkt Ruhr an.

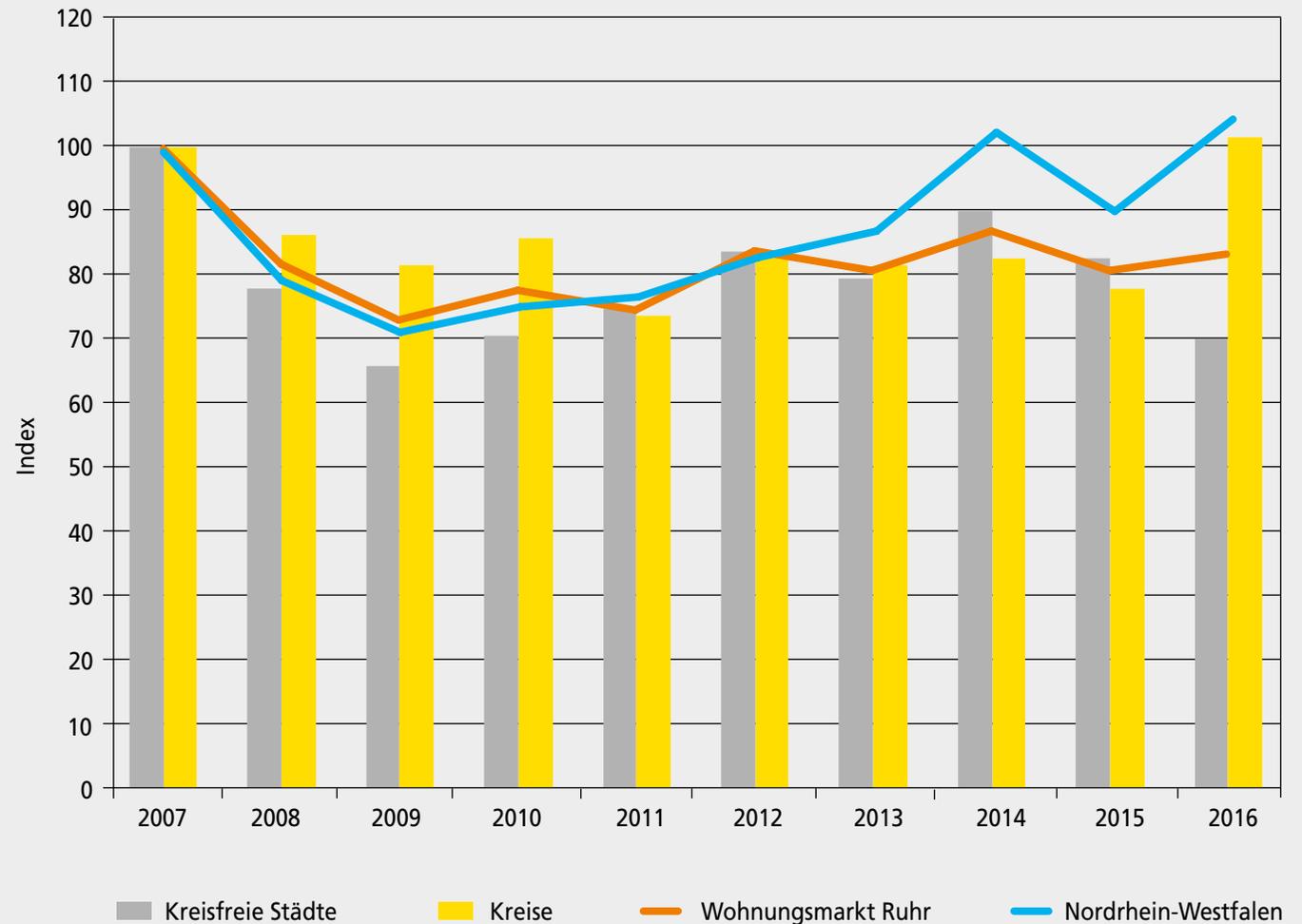
⁹ Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Dazu zählen beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude, gewerbliche Betriebsgebäude und Anstaltsgebäude.

2.2.1 Baufertigstellungen

Die Anzahl der Baufertigstellungen unterliegt von Jahr zu Jahr zum Teil erheblichen Schwankungen (siehe Abbildung 23). Insgesamt wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den Jahren 2011 bis 2016 rund 44.600 Wohneinheiten (inkl. Baumaßnahmen im Bestand) fertig gestellt, dies entspricht ca.18 % der Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen.

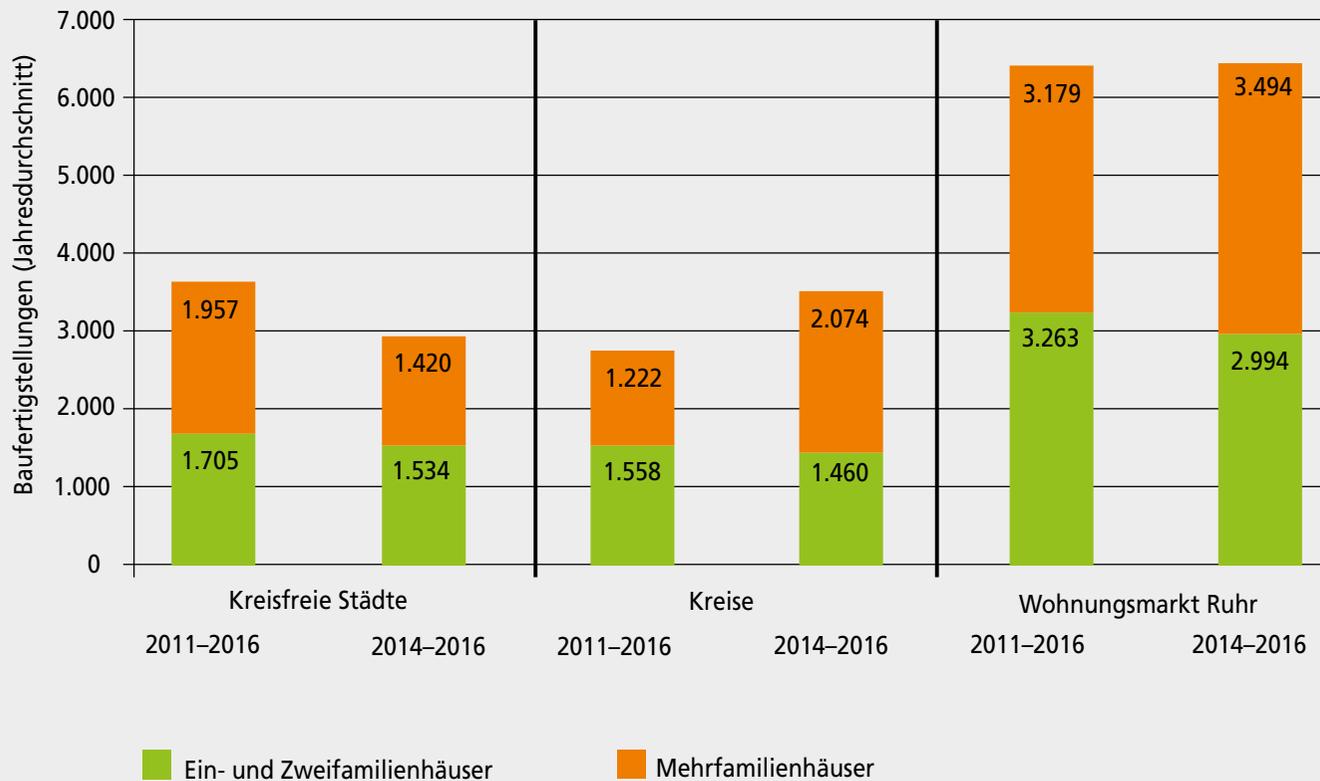
In den kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr wurden im Zeitraum 2011 bis 2016 mit 25.300 Wohneinheiten (57 %) etwas mehr Baufertigstellungen gemeldet, als in den Kreisen mit 19.200 Wohneinheiten (43 %). Auffällig ist das Auseinanderdriften der gemeldeten Baufertigstellungen in Nordrhein-Westfalen und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ab dem Jahr 2013. Während in Nordrhein-Westfalen eine Steigerung ablesbar ist, die in den Jahren 2014 und 2016 sogar über den Indexwert von 2007 anwächst, bleibt das Niveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr relativ konstant aber immer unterhalb des Indexwertes. Eine deutlich gegenläufige Entwicklung zeigen auch die Baufertigstellungen in den Kreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2016. Die Kreise weisen einen deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen auf und folgen damit der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreien Städte bleiben hingegen weit unter dem Niveau des Wohnungsmarktes Ruhr.

Abbildung 23: Index der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheime auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2007 bis 2016, 2007=100



Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

Abbildung 24: Vergleich der fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudeart¹⁰ (Jahresdurchschnitt) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr für die Jahre 2011 bis 2016 und 2014 bis 2016



Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

Dies zeigt sich auch in der Betrachtung der durchschnittlichen Baufertigstellungen (pro Jahr) in den Kreisen und kreisfreien Städten über die mittel- und kurzfristigen Zeiträume (2011 bis 2016 und 2014 bis 2016). Sie verdeutlichen die gegensätzliche Entwicklungsdynamik auch in Bezug auf die Gebäudearten (siehe Abbildung 24). Insgesamt ist ein leichter Rückgang in allen Raumkategorien im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zu erkennen. Auffällig ist die deutliche Zunahme der durchschnittlich jährlichen Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern in den Kreisen im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2016. Die durchschnittliche Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Kreisen für die beiden Betrachtungszeiträume sind in Abbildung 25 aufgeführt.

Ob die höhere Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser auf einen erhöhten Nachhol- bzw. Ersatzneubaubedarf, planerische Akzentverschiebung, wirtschaftliche Erwägungen aufgrund gestiegener Bodenpreise zurückzuführen ist oder diese einem veränderten Nachfragetrend folgt, kann anhand der Datengrundlage nicht erörtert werden.

Die Bauintensität setzt sich aus der Summe der Baufertigstellungen zwischen 2014 und 2016 bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2013 zusammen. Hinter einer niedrigen Bauintensität können sowohl hohe als auch niedrige absolute Fertigstellungszahlen stehen. Konkret bedeutet dies: Im Kreis Wesel wurden in den Jahren 2014 bis 2016 insgesamt 1.367 Mehrfamilienhäuser fertig gestellt; dies entspricht einer jährlichen Bauintensität von 0,5 fertig gestellten Wohnungen je 100 Bestandswohnungen.

¹⁰ ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden

In Dortmund wurde im gleichen Zeitraum mit 1.485 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eine ähnliche Anzahl fertig gestellt. Hieraus ergibt sich jedoch aufgrund des höheren Wohnungsbestandes in diesem Segment eine jährliche Bauintensität von lediglich 0,2 fertig gestellten Wohnungen je 100 Bestandswohnungen.

Der Wohnungsmarkt Ruhr weist im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen eine deutlich geringere Bauintensität sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau auf (siehe Abbildung 26). Seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2011 bis 2013) ist insbesondere im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus die Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr deutlicher zurückgegangen als im Landesdurchschnitt. Zudem hat die Bauintensität in Nordrhein-Westfalen im Bereich des Mehrfamilienhausbaus seit der letzten Berichtsperiode stark zugenommen, während diese auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nur eine leichte Zunahme aufweist.

Nur noch im Kreis Wesel liegt die Bauintensität im Mehrfamilienhausbau über dem Landesdurchschnitt. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser weisen sowohl Mülheim an der Ruhr als auch Dortmund eine deutlich höhere Bauintensität als der Landesdurchschnitt auf.

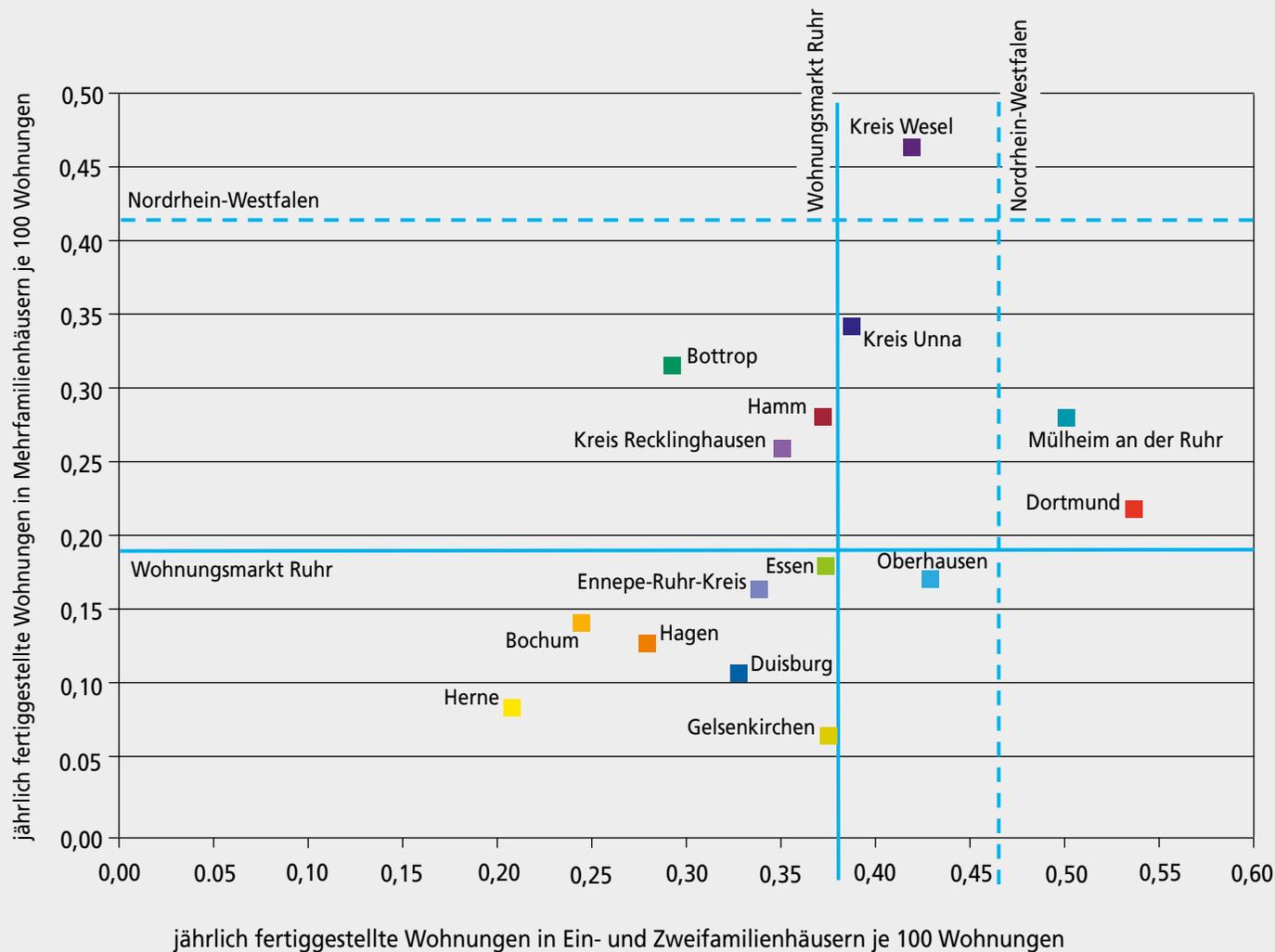
Abbildung 25: Baufertigstellungen in Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern (Jahresdurchschnitt im kurz- und mittelfristigen Vergleich)¹¹

	Baufertigstellungen von Wohnungen in ...			
	Ein- und Zweifamilienhäusern		Mehrfamilienhäusern	
	2011 bis 2016	2014 bis 2016	2011 bis 2016	2014 bis 2016
	Jahresdurchschnitt	Jahresdurchschnitt	Jahresdurchschnitt	Jahresdurchschnitt
Duisburg	204	191	235	196
Oberhausen	96	127	140	130
Mülheim an der Ruhr	111	123	129	174
Bottrop	83	66	112	110
Essen	221	221	414	424
Gelsenkirchen	135	89	96	67
Herne	46	37	48	51
Bochum	116	106	154	203
Hagen	91	66	90	97
Dortmund	445	371	432	495
Hamm	156	137	108	127
Kreis Wesel	467	468	413	456
Kreis Recklinghausen	522	448	378	453
Ennepe-Ruhr-Kreis	219	197	166	174
Kreis Unna	350	347	265	337
Kreisfreie Städte	1.705	1.534	1.957	2.074
Kreise	1.558	1.460	1.222	1.420
Wohnungsmarkt Ruhr	3.263	2.994	3.179	3.494
Nordrhein-Westfalen	17.339	16.872	17.311	20.330

¹¹ ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

Abbildung 26: Bauintensität (Jahresdurchschnitt) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2016, bezogen auf den Bestand von 2013



Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

2.2.2 Baugenehmigungen

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

Im Zeitraum von 2011 bis 2016 ist insgesamt ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu verzeichnen. Während der Anstieg in Nordrhein-Westfalen kontinuierlich mit Ausnahme eines leichten Rückgangs im Jahr 2015 erfolgt, sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr deutlichere Schwankungen im Zeitverlauf vorhanden. Der sich im Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht abzeichnende Trend des Anstiegs der Baugenehmigungen setzte sich gleichwohl fort.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden von 2011 bis 2016 rund 55.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, wobei sich 59 % der genehmigten Wohnungen in den kreisfreien Städten (rund 32.300) und 41 % in den Kreisen (rund 22.700) befinden. Im kurzfristigen Trend von 2014 bis 2016 wurden rund 30.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Auch hier entfallen auf die kreisfreien Städte 59 % (rund 17.700) und auf die Kreise 41 % (rund 12.400) der Baugenehmigungen. Allein im Jahr 2016 wurden über 12.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, davon rund 60 % in den kreisfreien Städten. Die Genehmigungszahlen für 2016 lassen vermuten, dass die Baufertigstellungen in den kommenden Jahren wieder steigen werden.

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 überwiegen sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den Jahren 2014 bis 2016 wird dieser Trend sogar noch deutlicher. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden rund 15.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 10.100 für Wohnungen in Ein- und

Zweifamilienhäusern erteilt. Die restlichen Baugenehmigungen entfallen u. a. auf Wohnungen in Wohnheimen und in Nichtwohngebäuden.

2.3 Geförderter Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsbau verfolgt mit Hilfe der Gewährung zinsgünstiger Darlehen sowie von Tilgungsnachlässen das Ziel, für unterschiedliche Nachfragegruppen mit geringem und mittlerem Einkommen preisgünstigen und zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten. In einigen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr wurde anhand überschlägiger Berechnungen festgestellt, dass ungefähr die Hälfte der Haushalte aufgrund des Haushaltseinkommens theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätte. Dazu wurden Einkommensdaten der Privathaushalte (u. a. aus dem Mikrozensus) in Bezug zu den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaues¹² gesetzt.

Vor dem Hintergrund steigender und sich ausdifferenzierender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (vgl. Kapitel 3.4), stellt die öffentliche Wohnraumförderung – insbesondere im Segment der Mietwohnungen – ein wichtiges Steuerungsinstrument der Wohnraumversorgung für die Kommunen und Kreise dar. Die Bedeutung wird durch die aktuelle Mietenentwicklung unterstrichen (vgl. Kapitel 1.3). Insbesondere das Niveau der Neubaumieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist mit Quadratmeterpreisen zwischen 7 und über 10 €/m² (siehe Abbildung 11) als überdurchschnittlich zu bewerten, bei steigender Tendenz (siehe Abbildung 13). Die Bewilligungsmieten im geförderten Wohnungsneubau lagen, abhängig von der für die Städte und Gemeinden des Wohnungsmarktes Ruhr relevanten Mietenstufen M1 bis M3, bis Ende 2017 zwischen 4,25 und 5,25 €/m² (netto kalt, Einkommensgruppe A). Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bietet ein breites Spektrum an Förderangeboten für private Bauherren, Investoren und Wohnungsunternehmen.

Sie teilt sich im Wesentlichen in die Bereiche Mietwohnraum-, Eigenheim- und Wohnheimförderung sowie die Förderung von Modernisierung (Abbau von Barrieren, Verbesserung der Energieeffizienz).

2.3.1 Bisherige Entwicklungen Fördertätigkeit

Seit einigen Jahren bewegen sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite des freien Kapitalmarktes auf einem historisch niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund interessierten sich weniger Bauherren und Investoren für Wohnraumförderdarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen. So wurden im Bereich des Wohnungsmarktes Ruhr in den Jahren 2011 bis 2013 lediglich 2.967 Neubaumietwohnungen (Einkommensgruppen A + B¹³) gefördert.

Das Land Nordrhein-Westfalen hatte auf diese Entwicklung mit einer Verbesserung der Förderkonditionen und mit der Bereitstellung eines mehrjährigen Förderprogramms für die Jahre 2014 bis 2017 reagiert (u. a. durch Erhöhung der Förderbeträge sowie der Bewilligungsmieten im Mietwohnungsbaubereich, Einführung von zinslosen Darlehen und Tilgungsnachlässen). Im Zuge dessen hat die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen erheblich an Fahrt aufgenommen. Dies trifft auch auf den Wohnungsmarkt Ruhr zu. Insgesamt konnte hier im Zeitraum 2014 bis 2016 der Neubau von 4.636 Mietwohnungen gefördert werden. Dies bedeutet einen Zuwachs von 56,3 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 bis 2013. Damit wurde das gute landesweite Ergebnis (37,4 %) übertroffen.

Es muss festgestellt werden, dass sich die Förderergebnisse des Mietwohnungsneubaus in den Städten und Gemeinden des Wohnungsmarktes Ruhr sehr unterschiedlich entwickelt haben: von einer erheblichen Vervielfachung der jährlichen Bewilligungen (z. B. 75 % im Ennepe-Ruhr-Kreis, 51 % in Oberhausen) über mehr oder weniger deutliche Rückgänge

(z. B. -45 % in Mülheim an der Ruhr, -4,1 % im Kreis Unna) bis hin zu einem Rückgang auf Null in kleineren Gemeinden (z. B. Werne, Datteln, Sonsbeck). Auch wenn der Rückgang in einigen Städten und Gemeinden dadurch erklärbar ist, dass dort aufgrund der Einstufung in ein unterdurchschnittliches bzw. niedriges Bedarfsniveau Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbaubereich nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden durften, ist kein eindeutiges räumliches Muster erkennbar. Daraus lässt sich schließen, dass die Fördertätigkeit nicht nur von den Förderbestimmungen und -konditionen, sondern zusätzlich stark von lokalen Rahmenbedingungen und Akteuren abhängt.

Neben der Neubauförderung trägt auch die Förderung von Investitionen in den Mietwohnungsbestand nicht nur zur Sicherung eines zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnungsangebotes bei: Durch die Bewilligung von Fördermitteln zur Verbesserung der Energieeffizienz im vorhandenen Wohnungsbestand, wird eine Mietpreis- und Belegungsbindung geschaffen bzw. eine bereits bestehende verlängert. Dadurch konnten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den Jahren 2013 bis 2016 für rund 3.600 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen zusätzlich ausgelöst bzw. bereits bestehende Bindungen verlängert werden.

Die Eigentumsförderung spielte in der Vergangenheit eine untergeordnete Rolle. Wurden im Zeitraum 2011 bis 2013 in der Region des Wohnungsmarktes Ruhr noch 1.129 Eigentumsmaßnahmen gefördert (Neubau und Erwerb), waren es zwischen 2014 bis 2016 lediglich rund 200 Objekte. Ausschlaggebend dafür waren u. a. die günstigen Zinsen für Bankkredite sowie die Hürde der Eigenkapitalquote von 15 %. Außerdem waren einige Städte und Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen und niedrigen Bedarfsniveau von der Eigentumsförderung ausgeschlossen.

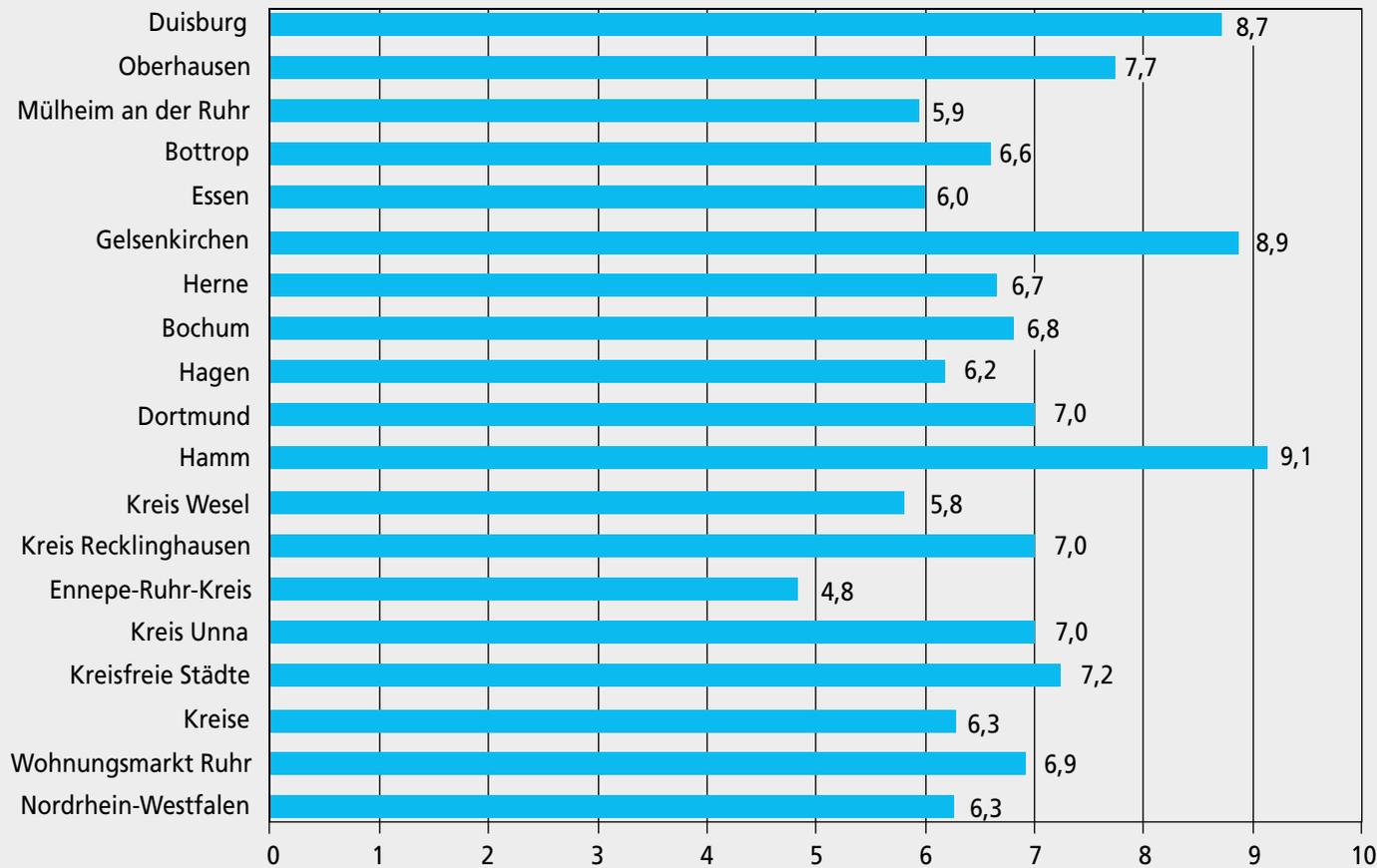
¹² Die Höhe der Einkommensgrenzen wird einzelfallbezogen je Haushalt ermittelt und richtet sich nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Beispiele für überschlägig ermittelte maximale Jahresbruttoeinkünfte Einkommensgruppe A (Angestellte/ Arbeiter, eine erwerbstätige Person im Haushalt):

Alleinstehend 28.924 €, zwei erwachsene Personen 40.712 €, Alleinerziehend mit einem Kind 41.712 €, Paar mit einem Kind 43.379 €, Paar mit zwei Kindern, 52.106 €, Paar mit drei Kindern 60.833 € (Werte jeweils gültig bis zum 31.12.2018); Quelle: www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/einkommensgrenzen-der-sozialen-wohnraumfoerderung.html

¹³ Die maßgebliche Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbaus (Einkommensgruppe A) darf bei der Einkommensgruppe B um bis zu 40 % – in Einzelfällen auch um bis zu 60 % – überschritten werden.



Abbildung 27: Anteil des geförderten Wohnungsbestandes (Miet- und Eigentumsmaßnahmen) am gesamten Wohnungsbestand 2016 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in Prozent



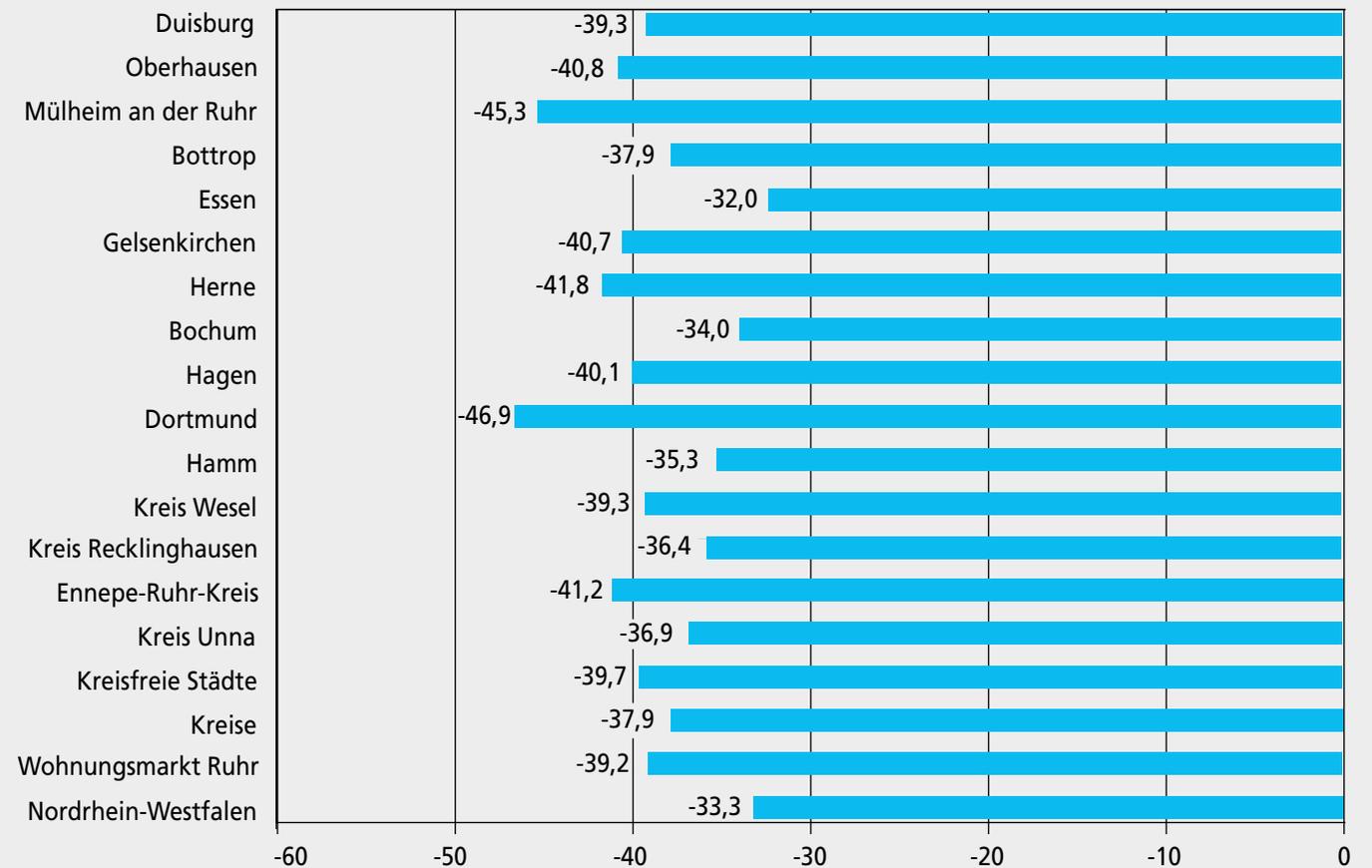
Quellen: IT.NRW (2017) und NRW.BANK (2017), eigene Darstellung

Geförderter Wohnungsbestand

Der geförderte Wohnungsbestand setzt sich aus geförderten Mietwohnungen und gefördertem Wohneigentum zusammen. Dieser verändert sich durch die Fördertätigkeit einerseits und die planmäßigen sowie vorzeitigen Bindungsausläufe andererseits. Seit vielen Jahren dominieren die Abgänge, so dass sich die Zahl der geförderten Wohnungen des Wohnungsmarktes Ruhr erheblich reduziert. In der Zeit von Ende 2006 bis Ende 2016 ist der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen (Miet- und Eigentumsmaßnahmen) von 301.596 auf 183.592 Wohnungen zurückgegangen. Dies entspricht einer prozentualen Verringerung um 39,1 % (NRW: -33,5 %). Folglich hat sich auch der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand des Wohnungsmarktes Ruhr reduziert und betrug 2016 nur noch 6,9 % (NRW: 6,3 %). Wie der Abbildung 27 zu entnehmen ist, verfügte der Ennepe-Ruhr-Kreis 2016 mit 4,8 % über den geringsten Anteil, gefolgt vom Kreis Wesel (5,8 %) und Mülheim an der Ruhr (5,9 %). Noch verhältnismäßig hohe Anteile waren in Hamm (9,1 %), Gelsenkirchen (8,9 %) und Duisburg (8,7 %) vorzufinden.

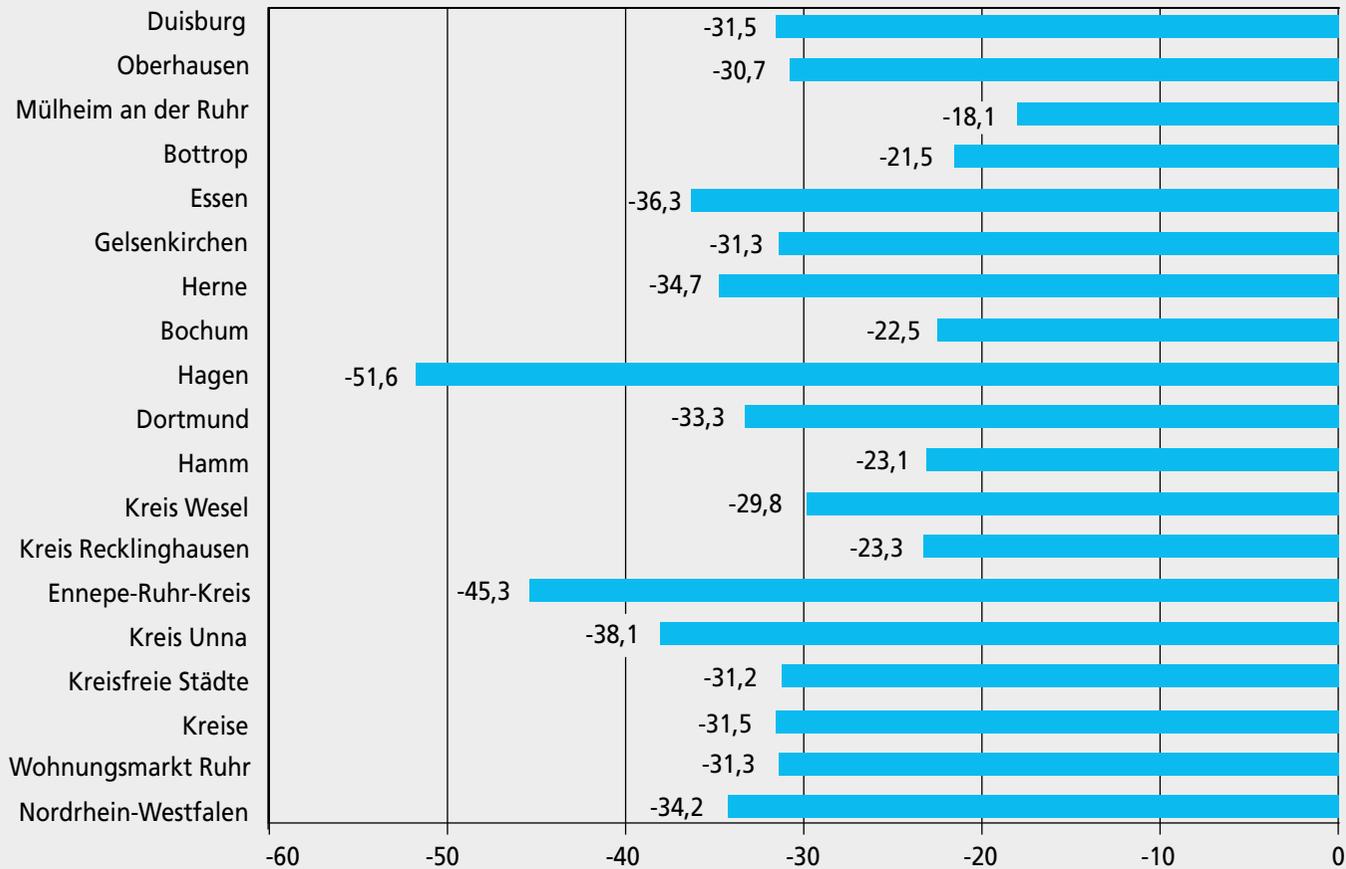
Wie eingangs beschrieben, spielt der geförderte Mietwohnungsbau eine besondere Rolle für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen. Zum Stichtag 31.12.2016 umfasste der geförderte Mietwohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr allerdings nur noch 162.266 Wohnungen. Der Bestand hat sich seit 2006 von 266.776 Wohnungen um 39,2 % (-104.510 Wohnungen) verringert. Abbildung 28 zeigt die prozentuale Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes 2016 im Vergleich zum Jahre 2006. Die höchsten Rückgangsquoten hatten die Städte Dortmund (-46,9 %, -17.480 Wohnungen), Mülheim an der Ruhr (-45,3 %, -4.084 Wohnungen) und Herne (-41,8 %, -3.544 Wohnungen) sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis (-41,2 %, -5.127 Wohnungen) zu verzeichnen.

Abbildung 28: Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2006 bis 2016 in Prozent des Ausgangsbestandes



Quellen: IT.NRW (2017) und NRW.BANK (2017), eigene Darstellung

Abbildung 29: Modellrechnung über die voraussichtliche Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 bis 2030 in Prozent des Ausgangsbestandes



Quelle: NRW.BANK (2017), eigene Darstellung

2.3.2 Zukünftige Entwicklung

Geförderter Mietwohnungsbestand

Die NRW.BANK führt in regelmäßigen Abständen eine Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Zahl der geförderten Mietwohnungen durch. Die aktuelle Modellrechnung zeigt, dass sich der geförderte Mietwohnungsbestand 2016 bis 2030 weiter deutlich negativ entwickeln wird (siehe Abbildung 29).

Der geförderte Mietwohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wird ausgehend von 162.266 Wohnungen (2016) bis 2030 um 31,3 % auf 111.450 Wohnungen zurückgehen. Besonders stark wird sich der geförderte Mietwohnungsbestand bis 2030 in den kreisfreien Städten Hagen (-51,6 %, -2.903 Wohnungen), Essen (-36,3 %, -6.435 Wohnungen) und Herne (-34,7 %, -1.713 Wohnungen) sowie in den Kreisen Ennepe-Ruhr (-45,3 %, -3.310 Wohnungen) und Unna (-38,1 %, -4.150 Wohnungen) reduzieren.

Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022¹⁵

Für den Zeitraum 2018 bis 2022 hat das Land Nordrhein-Westfalen erneut ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm aufgestellt. Damit erhalten Kommunen sowie Investoren verlässliche Planungsgrundlagen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Es wird ein jährliches Förderbudget in Höhe von 800 Mio. €¹⁶ bereitgestellt. Den Schwerpunkt bildet dabei der Mietwohnungsneubau mit einem Förder-

¹⁵ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Runderlass vom 29. Januar 2018 404-250-1/18

¹⁶ Im Juli 2018 hat das Landeskabinett beschlossen, ein Verfahren zur Erhöhung des jährlichen Fördervolumens um 300 Mio. € auf 1,1 Mrd. € einzuleiten (Quelle: Pressemitteilung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 11.07.2018). Das Ergebnis lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

EXKURS:

WOHNUNGSLEERSTAND

volumen von 520 Mio. €. Weiterhin sind 80 Mio. € für die Eigentumsförderung, 80 Mio. € für die Modernisierung, 70 Mio. € für besondere Projekte der Quartiersentwicklung und der regionalen Kooperation sowie 50 Mio. € für studentisches Wohnen vorgesehen. Die Mittel für die Eigentumsförderung sollen in den Folgejahren schrittweise auf 120 Mio. € angehoben werden.

Im Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 sowie in den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen und Richtlinien wurde eine Reihe von Neuerungen und Anpassungen vorgenommen, wie z.B. die Anhebung der Bewilligungsmieten innerhalb der Mietstufen oder die Anhebung der Förderpauschalen, die die öffentliche Wohnraumförderung noch attraktiver gestalten sollen. Die Regelungen und Verschiebungen (z. B. bei den Tilgungsnachlässen und Zusatzdarlehen) sind allerdings sehr komplex. Für einige Kommunen, die im Zuge der Neuordnung der Gebietskulisse in ein niedrigeres Mietniveau herabgestuft wurden, bedeutet dies eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen¹⁷, zum Beispiel die Höhe der Förderdarlehen und Bewilligungsmieten. Einige Kommunen wurden in ein höheres Mietniveau eingestuft¹⁸. Daher lässt sich noch nicht abschließend beurteilen, wie auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr aus Sicht der Investierenden die Wirtschaftlichkeit und damit Anreize zur Inanspruchnahme der Fördermittel beurteilt werden.

Um den geförderten Wohnungsbau weiter bedarfsgerecht zu forcieren, sind neben günstigen Förderkonditionen auch flankierende Aktivitäten der Kommunen notwendig. Abhängig von den lokalen Gegebenheiten können einzelne oder mehrere Maßnahmen wie z. B.

- Wohnungsmarktbeobachtung,
- kleinräumige, projektbezogene Bedarfsanalysen,
- Handlungskonzepte/Masterpläne,
- Baulandmobilisierung,
- Quote für den geförderten Wohnungsbau,
- Konzeptvergaben,
- kommunaler Wohnungsbau,
- fachbereichsübergreifend abgestimmtes Handeln/Wohnungsbaukoordination

die gezielte Investorenakquise und –beratung ergänzen bzw. unterstützen.

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

Problematisch ist sowohl ein hoher struktureller Wohnungsleerstand, als auch eine unzureichende Fluktuationsreserve. In angespannten Wohnungsmärkten sinkt die Fluktuation, notwendige und sinnvolle Wohnungswechsel unterbleiben, da angemessener (und bezahlbarer) Wohnraum nicht zur Verfügung steht. In der Konsequenz steckt ein zunehmender Anteil der Haushalte in unpassend gewordenen Wohnungen fest. Im Wohnungsmarkt Ruhr sind teilsräumlich beide Problematiken vorhanden. Die deutschlandweit zu beobachtende zunehmende Polarisierung der Wohnungsmärkte bildet sich analog auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ab.

Nachdem in Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr Wohnungsleerstände durch sinkende Haushaltezahlen massiv zugenommen hatten, hat sich im Zuge der Zuwanderung aus Südosteuropa (volle Freizügigkeit für EU-2-Staaten seit 1.1.2014) und den Schutzsuchenden insbesondere im Jahr 2015 eine erhöhte Wohnungsnachfrage entwickelt, die zu rückläufigen Leerstandsquoten und teilweise zu angespannten Wohnungsmärkten geführt hat. Dadurch sind teilweise auch zuvor lage- oder substanzbedingt nicht mehr vermietbare Bestände wieder bewohnt. Gleichzeitig sind strukturelle Wohnungsleerstände in Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr nach wie vor zu konstatieren.

¹⁷ Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr betrifft dies die kreisfreien Städte Gelsenkirchen und Herne sowie die Gemeinden Datteln, Dorsten, Ennepetal, Haltern am See, Herten, Lünen, Marl, Oer-Erkenschwick, Selm und Voerde.

¹⁸ Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr betrifft dies die kreisfreie Stadt Essen sowie die Gemeinden Holzwickede, Wetter und Xanten.

Wie sich Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung und damit die quantitative Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren entwickeln werden, erscheint gegenwärtig als schwer absehbar (vgl. Kapitel 3). Bisherige Vorausberechnungen gehen in den meisten Städten des Wohnungsmarktes Ruhr langfristig wieder von sinkenden Haushaltezahlen aus. Strukturelle Wohnungsleerstände dürften damit – zumindest teils räumlich – wieder an Bedeutung gewinnen.

Allgemein sind Geschosswohnungsbestände – bedingt durch die Struktur der Nachfrage aber auch die höhere Fluktuation – in stärkerem Maße von Leerstand betroffen als Eigenheime. In den alten Bundesländern betrug die Leerstandsquote nach Zensus 2011 im Geschosswohnungsbau im Durchschnitt das ca. 1,5 fache derjenigen bei Eigenheimen¹⁹. Dies trifft in der Tendenz auch für den Wohnungsmarkt Ruhr zu. Es ist allerdings – insbesondere aus demografischen Gründen – damit zu rechnen, dass die Leerstandsproblematik zunehmend auch bestimmte Einfamilienhausgebiete des Wohnungsmarktes Ruhr erreichen wird. Wohnungsleerstand bedeutet hier den kompletten Leerstand der Immobilie mit einer direkten Gefahr der Verwahrlosung.

Leerstand kann sich in Beständen mit Defiziten in Zuschnitt, Größe und Ausstattung der Wohnungen oder mit mikrostandörtlichen Problemlagen (z.B. Verlärmung durch eine Hauptverkehrsstraße) räumlich niederschlagen, aber auch an der stadträumlichen Lage bzw. am Stadtteil festmachen. Bestände im Einzeleigentum weisen häufiger Instandhaltungsdefizite auf, als diejenigen der organisierten Wohnungswirtschaft. Entsprechend sind hier die Leerstandsquoten in der Tendenz höher.

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

Leerstandserfassung

Eine systematische Leerstandserfassung erfolgt nicht in allen Kommunen regelmäßig. Dort, wo sie durchgeführt wird, existieren verschiedene Methoden und Quellen. Häufig erfolgt, eine Erfassung über die Auswertung von Stromzählerdaten. Das örtliche Energieversorgungsunternehmen liefert dabei Daten über abgemeldete/abgebaute Stromzähler sowie über Wohnungsstromzähler, die einen bestimmten jährlichen Verbrauchswert (z. B. 150 kWh/a) unterschreiten. In neun der elf kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr werden – in unterschiedlicher Periodizität, mit unterschiedlichen Leerstandsdefinitionen und auch unterschiedlicher teils räumlicher Ebene – Wohnungsleerstände mit Hilfe der Stromzählermethode ermittelt. In kreisangehörigen Kommunen ist dies allenfalls punktuell der Fall. Teilweise wird diese Erfassungsmethodik etwa durch Vor-Ort-Begehungen ergänzt bzw. validiert.

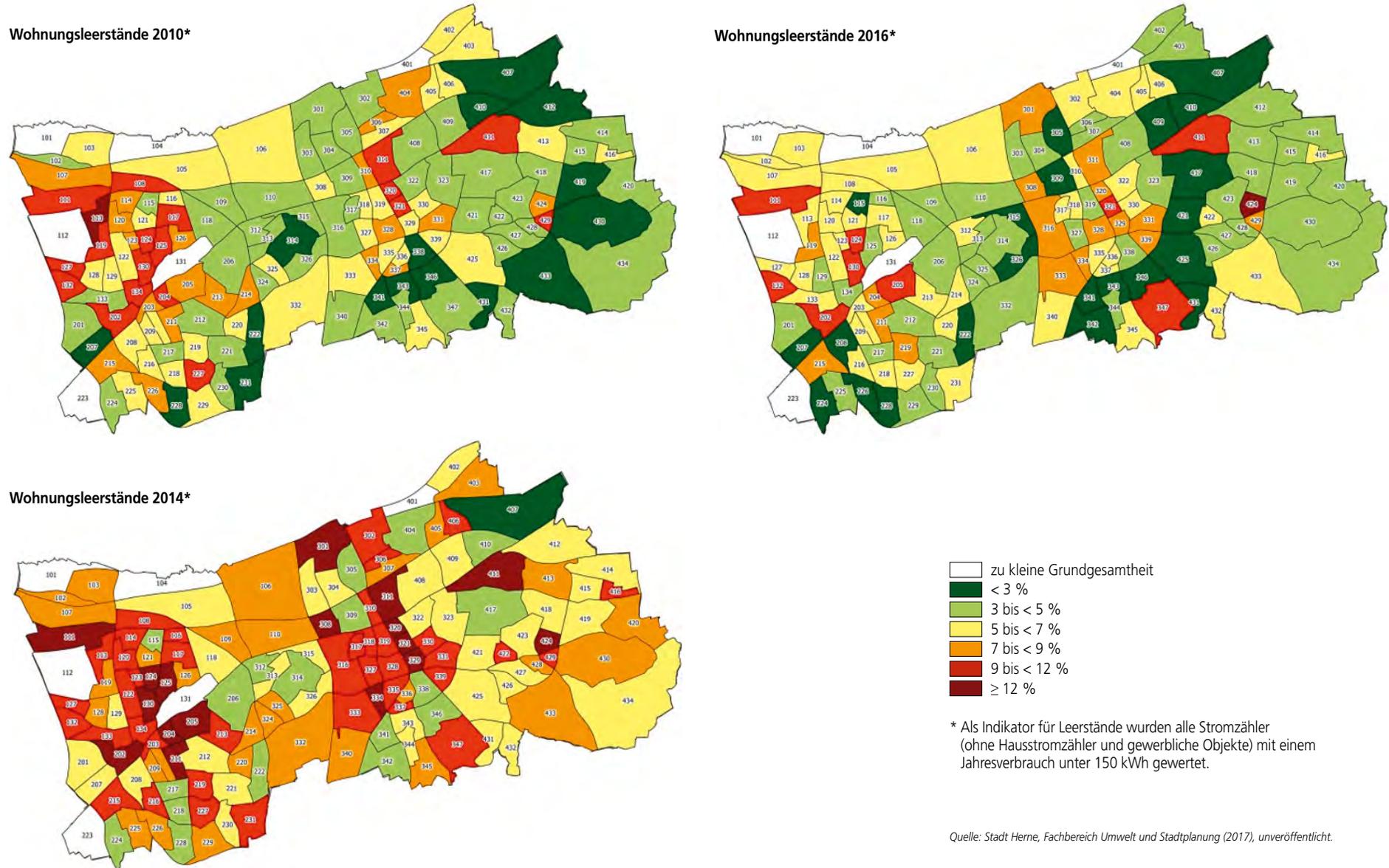
Durch unterschiedliche Definitionen, Grenzwerte und Erfassungssysteme der verschiedenen Anbieter sind die Daten zwischen den verschiedenen Kommunen i. d. R. nicht vergleichbar. Die Daten sind damit zwar als Informationsquelle und Marktbeobachtungsinstrument für die Kommunen insbesondere auf die zeitliche und teils räumliche Entwicklungsdynamik wichtig, für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung aber nicht nutzbar.

Überregionale Zahlen (z. B. der CBRE-empirica-Leerstandsindex oder der Mikrozensus), sind ebenfalls nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar. Unterschiede ergeben sich beispielsweise hinsichtlich des Leerstandsbegriffes (total, nur marktaktiv) und in der Beobachtungsmenge (Vollerhebung, Stichprobe), aber auch der Bezugsbasis zur Berechnung der Leerstandsquote (Zählung, Fortschreibung; alle Wohnungen oder nur Teilsegmente des Bestandes).

Mit dem Zensus 2011 wurde letztmalig eine Vollerhebung aller Leerstände nach einheitlicher Methode in allen Kommunen vorgenommen. Inzwischen sind die Zahlen veraltet. Eine Neuerhebung wird im Rahmen des Zensus 2021 stattfinden. Eine Fortschreibung der über den Zensus ermittelten Leerstandsquoten erfolgt durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), allerdings nur auf Grundlage von gesamtträumlichen Annahmen. Fortgeschriebene und vergleichbare Leerstandsquoten auf Ebene der kreisfreien Städte oder Kreise liegen im Ergebnis nicht vor. Damit haben regionale und landesweite Wohnungsmarktbeobachtungen an einer entscheidenden Stelle eine Lücke. Die Ermittlung und Bereitstellung vergleichbarer und belastbarer Daten wäre darum mehr als wünschenswert.

¹⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen Städtebau und Raumordnung (Hg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilsräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn. S. 9

Abbildung 30: Wohnungsleerstandsquoten in Herne gemäß Erfassung nach Stromzählermethode auf Ebene der Zählbezirke in 2010, 2014 und 2016



Quelle: Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung (2017), unveröffentlicht.

Beispiel: Leerstandsentwicklung in Herne

Am Beispiel der Leerstandserfassung (über Stromzählermethode) in der Stadt Herne ist die Leerstandsentwicklung in den letzten Jahren gut ablesbar (siehe Abbildung 30). Während von 2010 (5,4 %) bis 2014 (8,4 %) eine erhebliche Zunahme der Leerstandsquote feststellbar ist, sinkt diese zum Jahr 2016 (5,2 %) wieder. Zudem verdeutlicht das Beispiel die kleinräumigen Unterschiede in der Verteilung der Wohnungsleerstände. Bereichen mit geringen Leerständen von teilweise deutlich unter 3 % stehen – teilweise in unmittelbarer räumlicher Nähe – Bereiche mit Leerstandsquoten von mehr als 10 % gegenüber. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Zahlen mit Unsicherheiten behaftet sind. Eine relevante Fehlerquelle stellen insbesondere teilweise enthaltene Hausstromzähler dar.

2.4 Fazit

Der Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist aufgrund seiner unterschiedlichen Qualitäten und Strukturen für verschiedene Nachfragegruppen geeignet.

Der Bestand ist überdurchschnittlich alt: Über 90 % der Wohnungen sind älter als 20 Jahre. Entsprechend niedrig ist der Anteil an Neubauwohnungen – nur etwas mehr als ein Prozent aller Wohnungen wurde nach 2008 fertiggestellt. Gleichwohl können auch ältere Wohnungsbestände vorbildlich saniert sein und eine hohe Qualität aufweisen. Mit zwei von drei Wohnungen befindet sich der Wohnungsbestand mehrheitlich in Mehrfamilienhäusern. Vor allem in den kreisfreien Städten dominiert der Geschosswohnungsbau, in den Kreisen wohnen die Menschen eher in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit korrespondiert auch die durchschnittliche Wohnungsgröße: In Kommunen mit niedriger Einfamilienhausanteil ist die durchschnittliche Wohnungsgröße geringer, in den kreisangehörigen Gemeinden zum Teil deutlich höher.

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist durch eine relativ geringe Neubautätigkeit gekennzeichnet. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser leicht erhöht. Dies kann als ein Indiz für eine Trendwende hin zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bzw. eine veränderte Nachfragesituation gedeutet werden. Die geringen Zuwachsraten insgesamt zeigen, dass eine notwendige Auffrischung des Bestandes allein durch Neubau nicht zu erreichen ist, sondern vor allem durch Investitionen in den Wohnungsbestand. Dem Wohnungsbestand fällt zur nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in Quartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen eine zentrale Rolle zu. Die energetische und altengerechte Ertüchtigung der vorhandenen Gebäude ist eine wichtige Aufgabe, denn die Ausstattungen und Grundrisse der Wohnungen müssen an sich ändernde Lebensstile und Anforderungen einer alternden Gesellschaft mit einer steigenden Zahl von Single-Haushalten angepasst werden. Die Themen Barrierefreiheit und Nachverdichtung vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung bleiben ein wichtiges Handlungsfeld für den Wohnungsneubau.

Zur Sicherung von Qualitäten zu bezahlbaren Mieten – unter anderem vor dem Hintergrund der steigenden Anzahl von Senior*innen mit geringen Einkünften – spielt auch der geförderte Wohnungsbau eine bedeutende Rolle: Bedarfsgerechte Grundrisse für verschiedene Lebenssituationen, ein hoher energetischer Standard sowie barrierefreie bzw. -arme Wohnungen in möglichst integrierten Lagen sollen auch für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen erschwinglich sein. Die aktuelle Fördertätigkeit im Mietwohnungsbau kann den errechneten Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes nur leicht abschwächen. Der Bedarf ist aufgrund der wachsenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bei gleichzeitig steigenden Mieten anhaltend hoch. Die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den geförderten Wohnungsbau müssen sowohl im Bereich des Neubaus als auch in der Bestandsmodernisierung gewährleistet sein.

Es bleibt abzuwarten, ob das neue Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 sowie die einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien entsprechende Anreize bieten. Um den öffentlich geförderten Wohnungsbau weiter bedarfsgerecht zu forcieren, sind neben attraktiven Förderkonditionen auch flankierende Aktivitäten der Kommunen (z. B. kommunale bzw. regionale Handlungskonzepte) notwendig.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Wohnungsbestände vor dem Hintergrund der veränderten Bedarfe und Nachfragemuster insgesamt neu zu betrachten und zu bewerten sind, um ihre Zukunftsfähigkeit zu sichern.

3. BEDARF UND NACHFRAGE

Kapitel 3 wird neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl, auch die Veränderungen der Einwohner*innenstruktur, inkl. ihrer sozioökonomischen Situation aufgreifen und sich mit Prognosen befassen. Die Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltstruktur gibt einen Hinweis auf die Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt²⁰.

Die anhaltende Zuwanderung, mit ihrem Höhepunkt in den Jahren 2015/2016, hat dazu beigetragen, dass die Charakterisierung des Wohnungsmarktes Ruhr mit „weniger, bunter, älter“ nunmehr einen Teil ihrer Geltung verloren hat. Nach vielen Jahren des „Schrumpfens“ ist für den Wohnungsmarkt Ruhr wieder ein leichtes Gesamtwachstum festzustellen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr gehören elf kreisfreie Städte und vier Kreise mit nunmehr rund 5,1 Millionen Einwohner*innen. Mit jeweils mehr als 500.000 Einwohner*innen sind aktuell die beiden kreisfreien Städte Dortmund und Essen sowie der Kreis Recklinghausen am bevölkerungsreichsten. Duisburg könnte bis zur Veröffentlichung des Berichtes ebenfalls wieder die Marke von 500.000 Einwohner*innen überschritten haben. Mit rund 117.000 Einwohner*innen ist die Stadt Bottrop die kleinste der kreisfreien Städte. Bei den kreisangehörigen Gemeinden reicht die Spanne von Sonsbeck mit unter 10.000 Einwohner*innen bis Moers mit mehr als 100.000 Einwohner*innen. Insgesamt umfasst der Wohnungsmarkt Ruhr rund 30 % der Landesbevölkerung Nordrhein-Westfalens. Abbildung 31 stellt den aktuellen Bevölkerungsstand (31.12.2016) den Daten vom 31.12.2011 gegenüber. Damit wird der längst mögliche vergleichbare Zeitraum nach der letzten Volkszählung (Zensus 2011) abgebildet.

Entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr, konnten alle kreisfreien Städte und Kreise zwischen 2011 und 2016 Bevölkerungsgewinne verbuchen. Einzige Ausnahme bildet der Kreis Recklinghausen mit einem geringen Bevölkerungsrückgang (-636 Einwohner*innen). Die größten, absoluten Einwohner*innenzuwächse entfallen auf die kreisfreien Städte Essen (17.184), Dortmund (14.410) und Duisburg (12.375).

Der Einwohner*innenzuwachs für den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr ergibt, in der Summe addiert, ein Plus von 62.912*²¹ Personen, das entspricht einem prozentualen Anstieg von 1,2 %*. Damit folgt der Wohnungsmarkt Ruhr dem Wachstumstrend des Landes Nordrhein-Westfalen (2,0 %*) in abgeschwächter Ausprägung (siehe Abbildung 32).

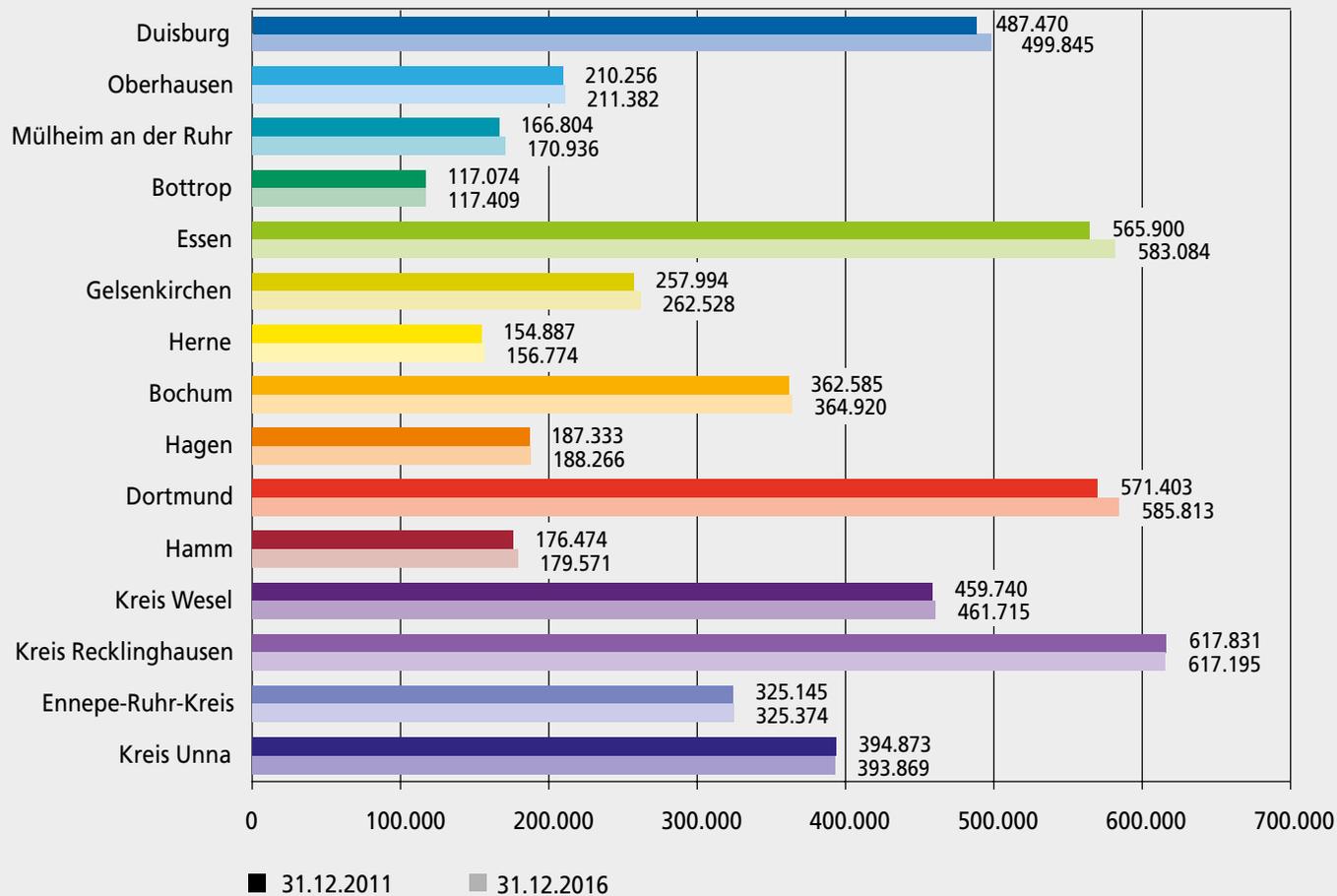
Hinweis zur Methodik und Datenverfügbarkeit

Wie in den vorherigen Regionalen Wohnungsmarktberichten wird wegen der landesweiten Vergleichbarkeit auf Daten des Statistischen Landesamtes IT.NRW zurückgegriffen. Der letzte verfügbare Datenstand ist hier der 31.12.2016, behaftet allerdings mit einigen Einschränkungen.

- Methodische Änderungen führen dazu, dass die Bevölkerungsdaten zum Stand 31.12.2016 nur eingeschränkt mit denen der Vorjahre vergleichbar sind.
- Melderechtliche Unplausibilitäten wirken sich auf die Datenqualität der Bevölkerungszahlen der Stadt Unna aus und betreffen somit auch die übergeordneten Daten des Kreises Unna, die Daten des Wohnungsmarktes Ruhr und des Landes Nordrhein-Westfalen. Insofern sind alle Aussagen, in denen die Bevölkerungszahlen der Stadt Unna enthalten sind, von eingeschränkter Aussagekraft und werden mit * gekennzeichnet.
- Daten zum Migrationshintergrund der Bevölkerung werden nicht jährlich fortgeschrieben. Abweichend vom vorherigen Bericht wird daher alternativ auf aktuelle Daten zum Merkmal „Ausländer*in“ (nicht-deutsche Staatsangehörigkeit) abgestellt, deren Werte entsprechend niedriger liegen.

²⁰ Im Sinne einer möglichst kompakten Darstellung wird in den statistischen Daten keine Unterscheidung nach Frauen und Männern vorgenommen. Diese findet sich in der Publikation „*ruhrImpulse* – Beiträge zur Regionalentwicklung Band 1: Bevölkerung und Wirtschaft“ des Regionalverbandes Ruhr, abrufbar unter: www.rvr.ruhr > Informelle Planung > *ruhrImpulse*

Abbildung 31: Einwohner*innenzahlen Wohnungsmarkt Ruhr, 2011 und 2016



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Zwischen der Bevölkerungsentwicklung der Kreise* und kreisfreien Städte ist eine deutliche Divergenz erkennbar. Die Entwicklung der kreisfreien Städte zeigt sich dynamischer, wenn auch die Datenlage der Stadt Unna die Beurteilung der Kreisdaten teilweise einschränkt.

Prozentual entfällt der größte Bevölkerungsgewinn auf die kreisfreie Stadt Essen mit rund 3,0 % Zuwachs. Dahinter folgen die kreisfreien Städte Duisburg, Dortmund und Mülheim an der Ruhr mit einem Plus von jeweils rund 2,5 %. Die Einwohner*innenzahl des Kreises Recklinghausen und des Ennepe-Ruhr-Kreises blieb nahezu unverändert.

Die Kartenansicht (siehe Abbildung 33) verdeutlicht die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr und bezieht die Ebene der kreisangehörigen Gemeinden mit in die Betrachtung ein.

Es zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden heterogener verlaufen ist als die der kreisfreien Städte. In den kreisangehörigen Gemeinden sind sowohl positive als auch negative Entwicklungen vertreten: Innerhalb des Kreises Recklinghausen bewegt sich die Spanne der kreisangehörigen Gemeinden zwischen -1,7 % in Dorsten und 2,7 % in Oer-Erkenschwick; im Ennepe-Ruhr-Kreis zwischen -1,3 % in Sprockhövel und 0,9 % in Hattingen. Die Spanne im Kreis Wesel bewegt sich zwischen -1,7 % in Voerde und 1,9 % in Schermbeck. Ohne Berücksichtigung der Stadt Unna* sind im Kreis Unna die größten Zuwächse in Holzwickede (2,4 %) auszumachen, die größten Einwohner*innenverluste in Selm (-0,4 %).

²¹ Mit * gekennzeichnete Werte enthalten Angaben der Stadt Unna (vgl. Hinweis zur Methodik und Datenverfügbarkeit in der Infobox)

3.1.1 Veränderung der Altersstruktur

Die Abbildungen 34 und 35 weisen die absoluten und prozentualen Veränderungen in den Altersgruppen der Bevölkerung aller kreisfreien Städte und Kreise von 2011 bis 2016 aus.

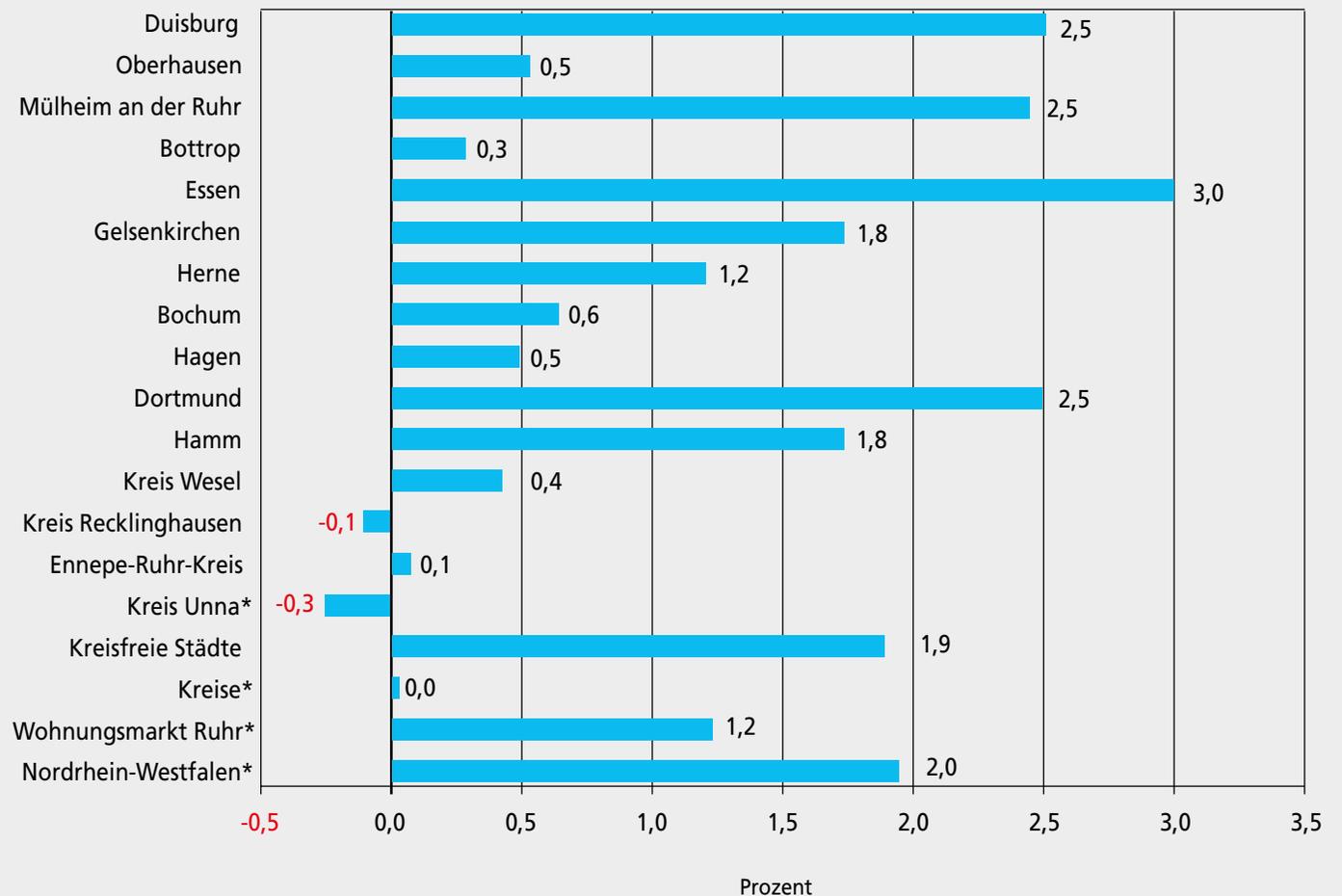
Ein besonders hoher (absoluter) Zuwachs an Seniorinnen und Senioren, mit einem Lebensalter von mindestens 65 Jahren, kann in den Kreisen Wesel (6.469 Personen) und Recklinghausen (5.539 Personen) festgestellt werden.

Über den Wohnungsmarkt Ruhr hinweg gesehen, summiert sich der Anstieg in der Altersgruppe der Hochbetagten (mindestens 80 Jahre alt) auf gut 30.000 Personen.

Die Größenordnung des Zuwachses zeigt die Bedeutung für den Wohnungsmarkt und erklärt die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum. Abbildung 38 zeigt die Änderung in der Altersstruktur in Relation zur Einwohner*innenzahl der kreisfreien Städte und Kreise.

Noch im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2010²² war ein durchgehender Rückgang der Altersgruppe der Minderjährigen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr festzustellen. Von 2011 bis 2016 hat sich die Situation gewandelt. Die Altersgruppe der Minderjährigen entwickelte sich nun in den kreisfreien Städten (mit Ausnahme der Stadt Bottrop) wieder positiv, in allen Kreisen weiterhin negativ. Die größten Verluste entfielen auf die Stadt Bottrop (-3,2 %), der stärkste prozentuale Zuwachs war in der Stadt Essen (6,7 %) festzuhalten. Zum Zuwachs in dieser Altersgruppe kann sowohl die Zuwanderung minderjähriger Ausländer*innen als auch ein Anstieg der Geburtenzahlen beigetragen haben.

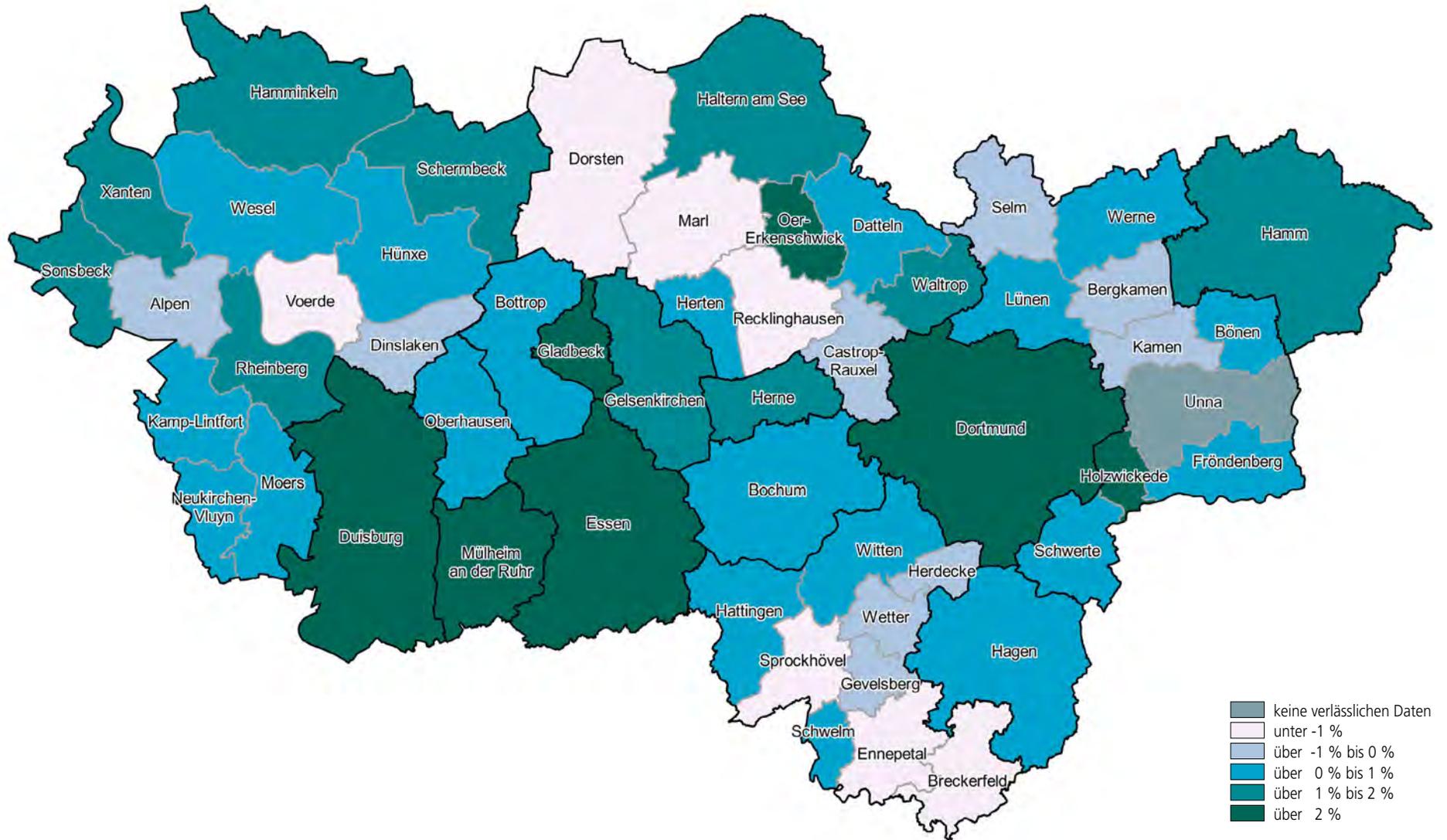
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016 in Prozent



²² AG Wohnungsmarkt Ruhr (2012): Wohnungsmarkt Ruhr: Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht.

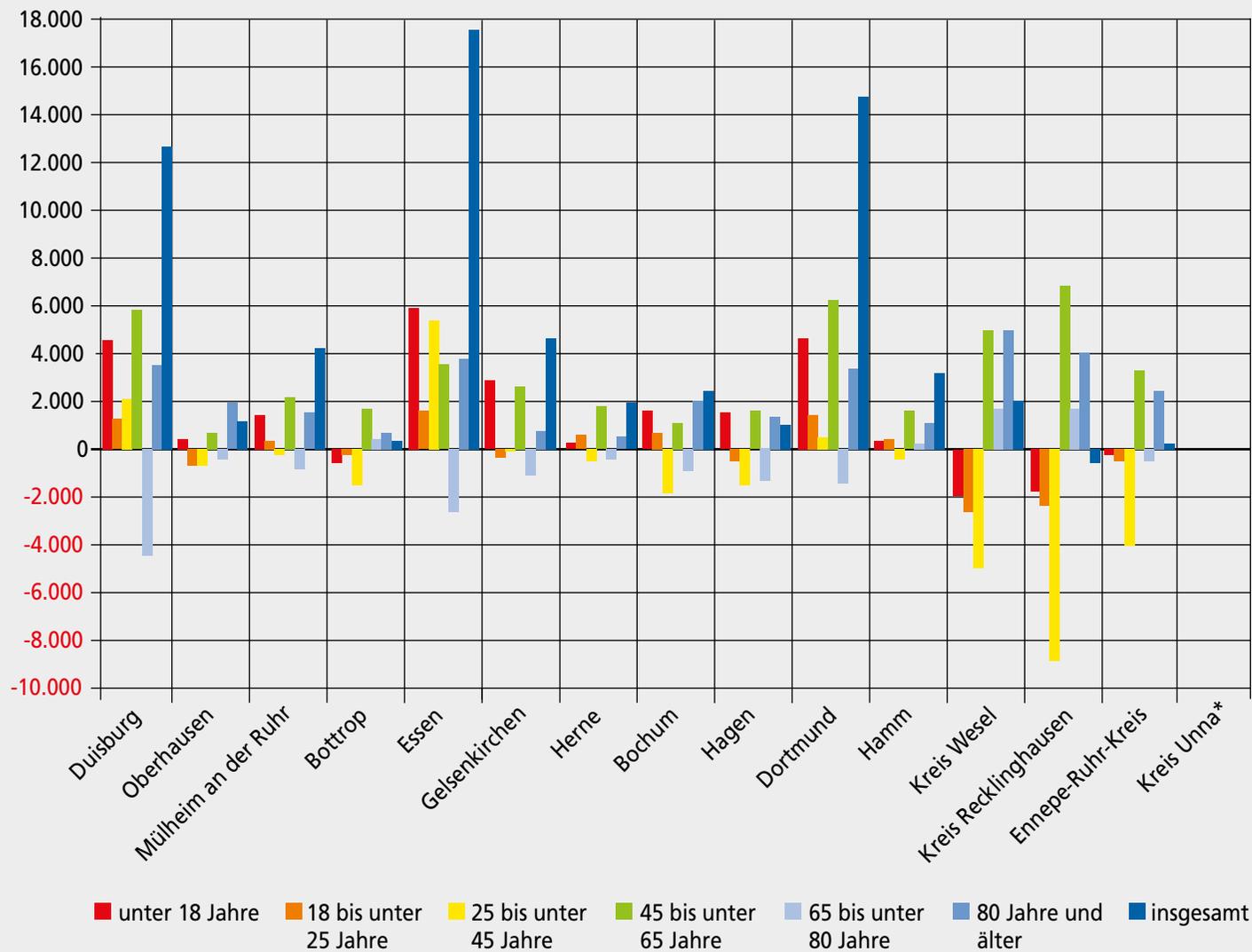
Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Abbildung 33: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016 in Prozent



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

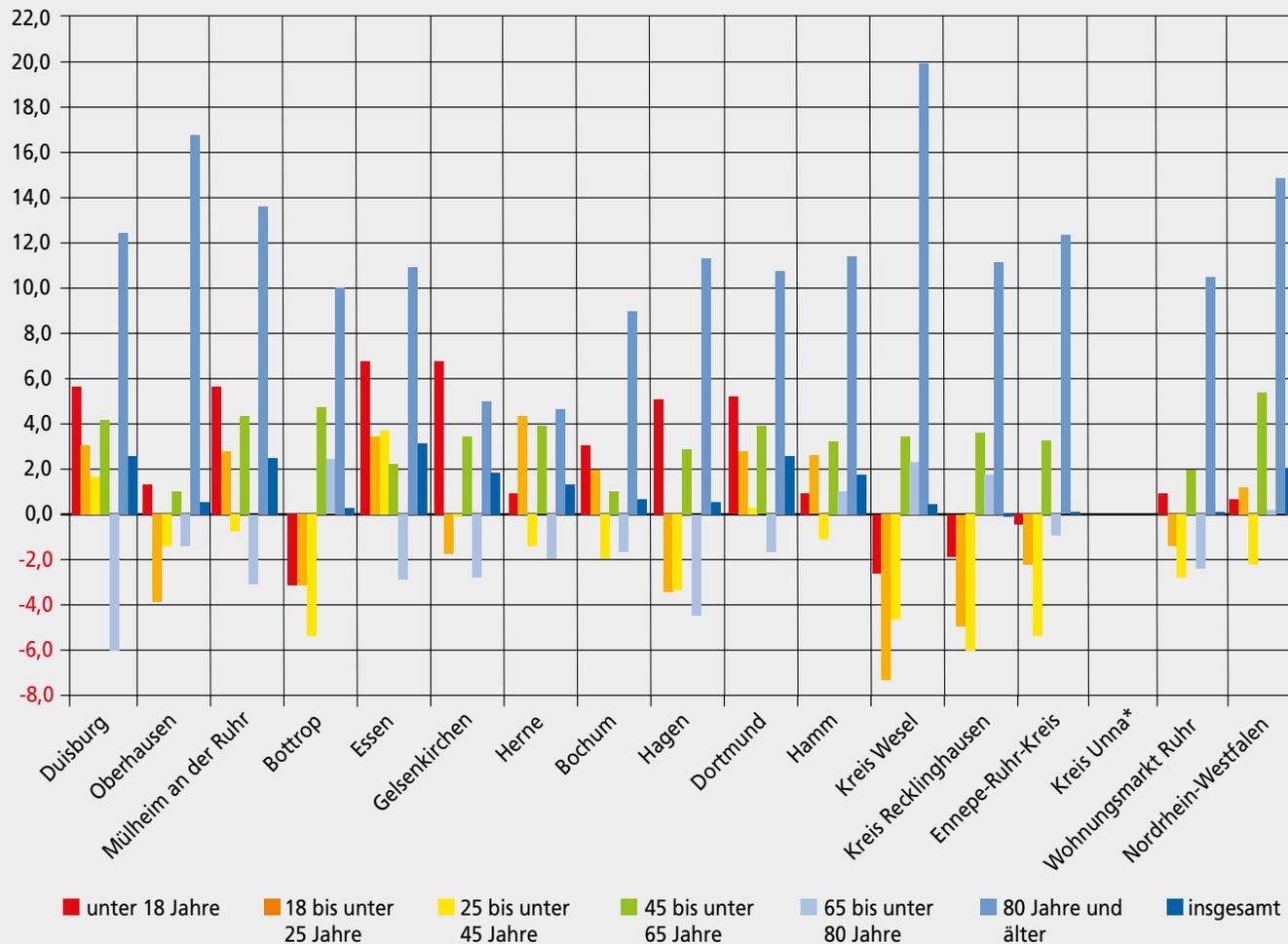
Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2011 bis 2016



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung



Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2011 bis 2016 in Prozent



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Die Streuung der Werte aus der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen reicht von Verlusten von -7,2 % im Kreis Wesel bis zu Zuwächsen in der Stadt Herne von 4,2 %. Klassisch gehören hierzu u. a. Haushaltsgründer*innen, Studierende und Berufsanfänger*innen.

Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen (Familiengründer*innen) verkleinerte sich in den meisten Fällen. Die größten Verluste errechnen sich für den Kreis Recklinghausen (-5,9 %), Zuwächse gab es lediglich in Dortmund (0,3 %), Duisburg (1,6 %) und in Essen mit 3,6 % zu vermelden.

Durchweg positiv entwickelte sich die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit einer Spanne von 1,0 % in Oberhausen bis 4,6 % in Bottrop.

Die Anzahl der Senior*innen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren veränderte sich uneinheitlich. In Duisburg verringerte sich die Altersgruppe (-5,9 %), die größten Zuwächse gab es wiederum in der Stadt Bottrop (2,4 %).

Für alle Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr gilt, dass sich die Altersgruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter) deutlich vergrößert hat, von 4,6 % in der Stadt Herne bis zu 19,6 % im Kreis Wesel. In dieser Altersgruppe war die Spreizung der Werte zudem am deutlichsten. Abbildung 36 vergleicht die Veränderungen der Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen.

Konträr entwickelten sich lediglich die Altersgruppen „18 bis unter 25 Jahre“ und „65 bis unter 80 Jahre“ in der Gegenüberstellung des Wohnungsmarktes Ruhr mit Nordrhein-Westfalen.

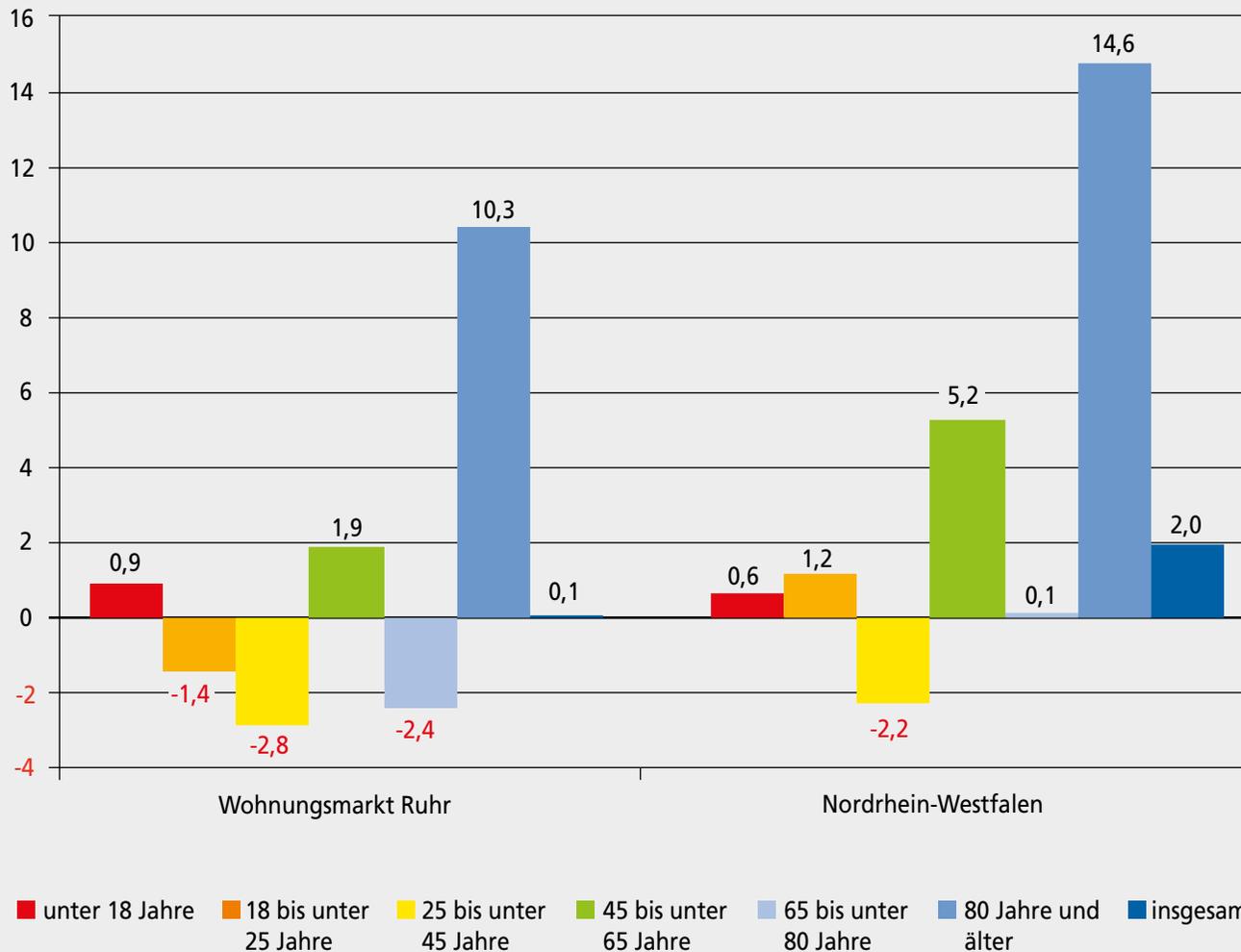
Die deutlichste Veränderung in der Altersstruktur bezieht sich auf die Vergrößerung der Altersgruppe der mindestens 80-jährigen Hochbetagten im Zeitraum von 2011 bis 2016. Sie ist im Land Nordrhein-Westfalen noch stärker ausgeprägt als auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Die Entwicklung der Altersklassen insgesamt weist darauf hin, dass aufgrund der Altersstruktur perspektivisch wieder mit einer Schrumpfung der Bevölkerungszahl gerechnet werden muss.

Die Veränderung der Altersstruktur zeigt, dass hinsichtlich des Wohnraumes zukünftig vor allem qualitative Lücken zu schließen sein werden. Die zunehmende Anzahl hochbetagter Menschen erfordert seniorengerechten Wohnraum, bzw. einen Wohnstandard, der das selbstbestimmte Wohnen möglichst lang ermöglicht. Dies entspricht meist auch dem Wunsch der Senior*innen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum auch von Menschen mittleren Alters, die bereits vorausschauend umziehen wollen, kann bislang noch nicht ausreichend bedient werden.

Barrierefreier Wohnraum kommt dabei sowohl Älteren als auch Menschen mit Behinderung zugute. Diese Nachfrage wird voraussichtlich weiter steigen: Auf Grundlage des 2017 in Kraft getretenen Bundesteilhabegesetzes soll die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung und ihre Selbstbestimmung gefördert werden. Zur Selbstbestimmung gehört auch die freie Wahl der Wohnung und Wohnform. Daher sieht das Bundesteilhabengesetz ab 2020 eine veränderte Finanzierungsstruktur vor, die die Finanzierung von ambulantem und stationärem Wohnen angleicht.

Die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum allein wird jedoch nicht ausreichen. Vielmehr muss auch das räumliche Umfeld zur Wohnung und die Infrastruktur (ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV) barrierefrei und seniorengerecht gestaltet werden, wenn die Selbstbestimmung nicht an der Haustüre enden soll.

Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2011 bis 2016 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und in Nordrhein-Westfalen in Prozent



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung



Abbildung 37: Geburten und Sterbefälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 und 2016

	2014		2016	
	Geburten	Sterbefälle	Geburten	Sterbefälle
Duisburg	4.394	5.984	5.112	6.240
Oberhausen	1.756	2.625	1.995	2.649
Mülheim an der Ruhr	1.359	2.112	1.668	2.139
Bottrop	889	1.475	1.040	1.575
Essen	5.171	7.070	5.954	7.480
Gelsenkirchen	2.289	3.268	2.617	3.341
Herne	1.215	2.149	1.388	2.142
Bochum	2.987	4.385	3.232	4.518
Hagen	1.627	2.363	1.844	2.485
Dortmund	5.403	6.561	5.985	6.889
Hamm	1.625	2.061	1.788	2.152
Kreis Wesel	3.468	5.239	3.983	5.454
Kreis Recklinghausen	4.821	7.509	5.482	7.981
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.510	4.203	2.755	4.380
Kreis Unna*	3.165	4.643	3.376	4.853
Kreisfreie Städte	28.715	40.053	32.623	41.610
Kreise	13.964	21.594	15.596	22.668
Wohnungsmarkt Ruhr	42.679	61.647	48.219	64.278

3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung/Wanderung

Die Einwohner*innenzahlen sind, neben dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung), ebenfalls von dem Saldo aus Zu- und Abwanderung abhängig.

Im Folgenden werden die entsprechenden Werte für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen für den kurzen Zeitraum 2014 bis 2016 ausgewiesen, der den Höhepunkt der Auslandszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 umfasst. Seitdem hat sich diese erheblich abgeschwächt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Seit Jahrzehnten übersteigen die Sterbefälle die Geburten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Im Zeitraum 2014 bis 2016 kann ein stetiger Anstieg der Geburtenanzahlen für alle kreisfreien Städte und Kreise festgestellt werden. Auch die Zahl der Sterbefälle ist (mit Ausnahme der Stadt Herne) von 2016 gegenüber 2014 angestiegen, allerdings in geringerer Ausprägung als die Geburtenzahlen. Die Geburten konnten die Sterbefälle weder in den kreisfreien Städten noch den Kreisen erreichen. Während eine zunehmende Zahl von Sterbefällen aus demographischen Gründen zu erwarten war, ist der jüngste Anstieg der Geburtenzahlen eine Folge des „Kohorteneffektes“ (geburtenstarke Jahrgänge befinden sich nun im gebärfähigen Alter). Einen verstärkenden Einfluss könnte darüber hinaus auch die Zuwanderung junger Ausländerinnen ausgeübt haben.

In der Summe aus Geburten und Sterbefällen bleibt der Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin negativ, verringerte sich jedoch von 2014 auf 2016 und lag 2016 im Spektrum zwischen -1.305 in der kreisfreien Stadt Hamm und -8.026 im Kreis Recklinghausen (siehe Abbildungen 37 und 38).

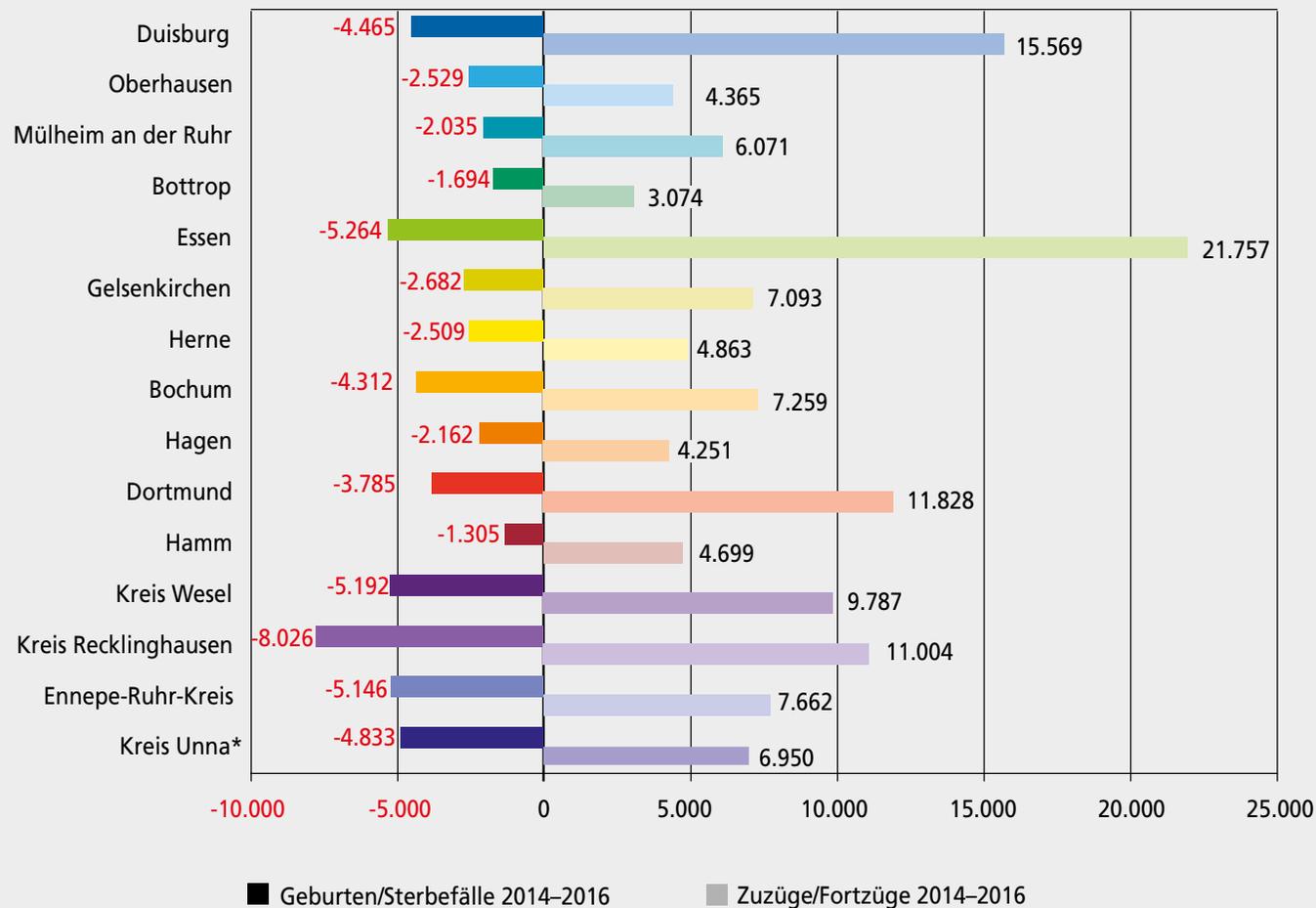
Wanderung

In allen kreisfreien Städten und Kreisen war die Zuwanderung im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2016 größer als die Abwanderung. Von 2014 bis 2016 ragt besonders der positive Wanderungssaldo in Essen mit einem Plus von fast 22.000 Einwohner*innen heraus²³.

Der positive Wanderungssaldo über den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr hinweg unterscheidet diesen jüngsten Betrachtungszeitraum erheblich von dem Betrachtungszeitraum 2008 bis 2010 (Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht), in dem lediglich die kreisfreien Städte Hamm, Essen und Mülheim an der Ruhr mit geringen, dreistelligen Zuwächsen zu den Zuwanderungsgewinnerinnen gehörten.

Die Gruppe der hinzugezogenen Menschen ist sehr heterogen. Dazu zählen Studierende, die es in die Universitätsstädte zieht, genauso wie Geflüchtete aus weltweiten Krisengebieten und Zugewanderte aus den wirtschaftlich schwächeren Ländern der Europäischen Union. Dies sind sowohl hochqualifizierte als auch ungelernete Personen.

Abbildung 38: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderung 2014 bis 2016

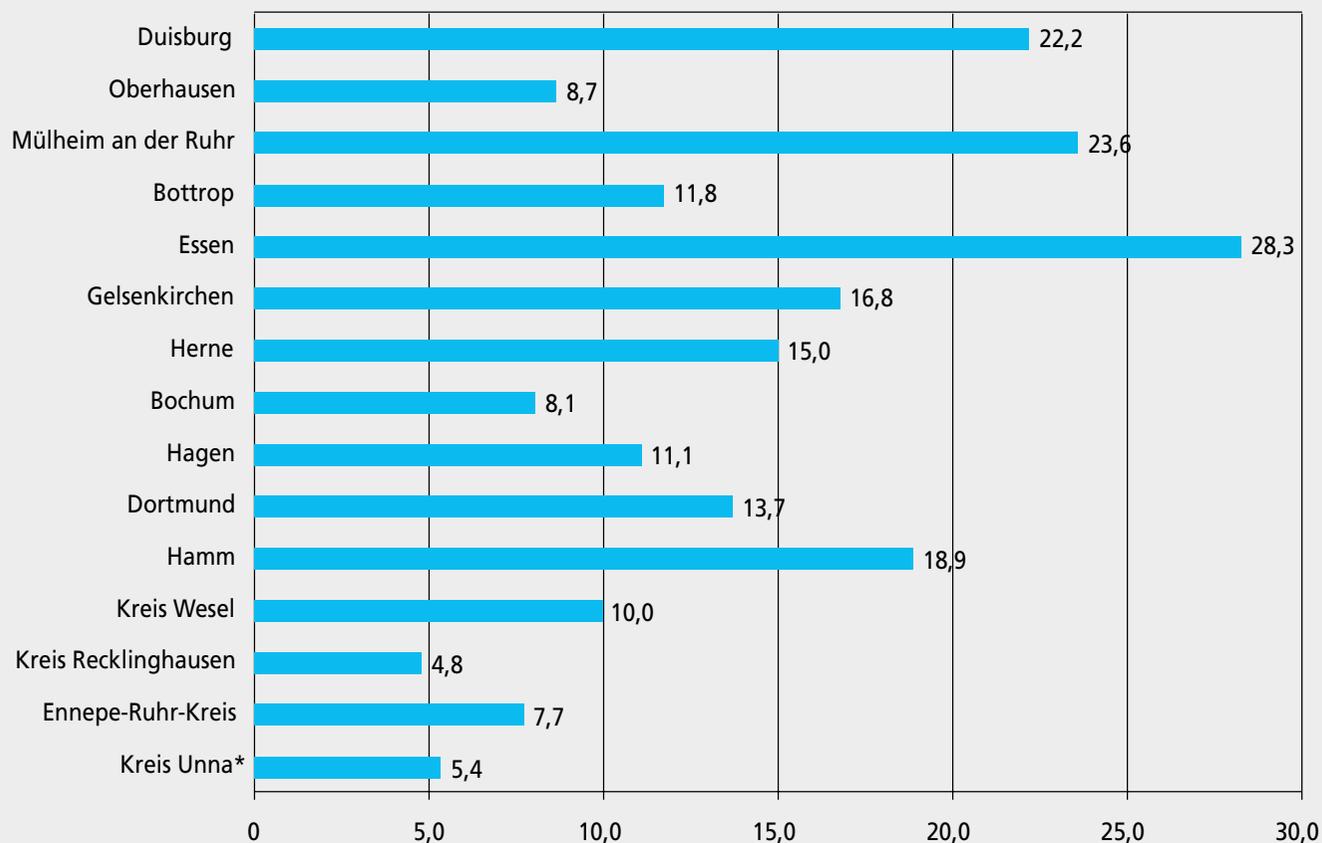


²³ Bei der Einordnung der absoluten Zahlen ist zu berücksichtigen, dass der Kreis Recklinghausen und die kreisfreien Städte Essen, Dortmund und Duisburg zu den bevölkerungsreichsten Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr gehören.

Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung



**Abbildung 39: Gesamtsaldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung 2014 bis 2016
(pro Tausend Einwohner*innen)**



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Gesamtsaldo

Der positive Gesamtsaldo aller kreisfreien Städte und Kreise ergibt sich aus der Summe des ausnahmslos positiven Wanderungssaldos und dem ausnahmslos negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen.

Die hohen Wanderungsgewinne haben 2014 bis 2016 das Geburtendefizit in allen kreisfreien Städten und Kreisen kompensiert und sind entsprechend ursächlich für den Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum.

Der Gesamtsaldo 2014 bis 2016 im Verhältnis pro Tausend Einwohner*innen 2016 (siehe Abbildung 39), verdeutlicht ein breites Spektrum von 4,8 im Kreis Recklinghausen bis 28,3 in Essen.

3.1.3 Einwohner*innen mit Migrationshintergrund/ Ausländer*innen

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist seit den Anfängen der Industrialisierung geprägt von Einwohner*innen mit Migrationshintergrund. Personengruppen aus dem Ausland oder mit ausländischen Wurzeln werden in der öffentlichen und fachlichen Diskussion mit unterschiedlichen Begriffen, wie beispielsweise Ausländer*innen, Zuwanderer*innen, Migrant*innen oder Flüchtlinge bezeichnet, welche sich teilweise überschneiden. In den letzten Jahren hat sich der Begriff "Personen mit Migrationshintergrund" als Sammelbezeichnung für die heterogene Gruppe der Zugewanderten und ihrer Nachkommen eingebürgert.

Zugewanderte, Asylbewerber*innen, Flüchtlinge und Migrant*innen

Zur nichtdeutschen oder ausländischen Bevölkerung gehören alle Personen, die nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.^{24,25}

Laut Völkerrecht werden Menschen, die sich aus Furcht vor Verfolgung außerhalb ihres Heimatlandes befinden, als Flüchtlinge bezeichnet, während Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt freiwillig in ein anderes Land verlegt haben, als Migrant*innen gelten.²⁶ Personen, die einen Asylantrag gestellt haben, über den noch nicht entschieden wurde, werden als Schutzsuchende, Asylbewerber*innen oder Asylsuchende bezeichnet. Alle zuvor genannten Gruppen können als Zugewanderte bezeichnet werden.

Personen mit Migrationshintergrund besitzen selbst oder mindestens eines ihrer Elternteile nicht durch Geburt die deutsche Staatsangehörigkeit. Dies sind im Einzelnen zugewanderte und nicht zugewanderte Ausländer*innen und Eingebürgerte, (Spät-)Aussiedler*innen sowie mit deutscher Staatsangehörigkeit geborene Nachkommen der hier genannten Gruppen.²⁷

²⁴ Hierzu gehören auch Staatenlose und Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit.

²⁵ Statistisches Bundesamt (Hg., 2016 a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Ausländische Bevölkerung – Ergebnisse des Ausländerzentralregisters, Fachserie 1, Reihe 2, S. 6

²⁶ Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung: https://www.bmz.de/themen/Sonderinitiative-Fluchtursachen-bekaempfen-Fluechtlinge-reintegrieren/hintergrund/definition_fluechtling/index.jsp (zuletzt aufgerufen am 25.05.2018)

²⁷ Statistisches Bundesamt (Hg. 2016 b): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2016 –, Fachserie 1, Reihe 2.2, S. 4

Datenquellen

Um die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung unter besonderer Betrachtung der Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu beschreiben, stehen unterschiedliche Datenquellen zur Verfügung. Die Ausländer*innenstatistik bzw. das Ausländerzentralregister (AZR) berichtet über die in Deutschland am Ende des Berichtsjahres ansässigen Ausländer*innen. Erfasst werden ausschließlich Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.²⁸ Parallel zu diesen Daten stehen Angaben aus der Bevölkerungsfortschreibung zur Verfügung, die auf den Ergebnissen des Zensus 2011 aufbauen und mit den Meldungen der einzelnen Meldebehörden fortgeschrieben werden; jedoch ohne Angaben zu Staatsangehörigkeiten bis auf Kreisebene.²⁹ In der Wanderungsstatistik werden die Zuzüge und Fortzüge von Personen nach Herkunfts- und Zielländern dargestellt. Ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse aus den genannten Quellen ist aufgrund der geschilderten unterschiedlichen Erfassungsmethoden nicht möglich.³⁰

²⁸ Im Zuge der Zuwanderung von Schutzsuchenden in den Jahren 2015 und 2016 wurden sie im Ausländerzentralregister teilweise mit Verzögerung, unvollständig oder doppelt erfasst. Dies bezieht sich hauptsächlich auf die Daten mit dem Stand 31.12.2011.

Die Daten mit Stand 31.12.2016 sind plausibler (vgl. Statistisches Bundesamt (Hg. 2016 c): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Schutzsuchende : Ergebnisse des Ausländerzentralregisters, Fachserie 1, Reihe 2.4, S. 12).

²⁹ Die den Städten zugewiesenen Flüchtlinge werden ebenfalls gezählt, jedoch keine Asylbewerber in Erstaufnahmeeinrichtungen und Notunterkünften des Landes NRW.

³⁰ Die Bestandszahlen über die ausländische Bevölkerung aus dem Ausländerzentralregister (AZR) und aus der Bevölkerungsfortschreibung weichen infolge unterschiedlicher Erfassungen voneinander ab. Grundsätzlich müssen die Zahlen aus dem AZR niedriger sein als diejenigen aus der Bevölkerungsfortschreibung, da das AZR die ausländische Bevölkerung, die sich nur vorübergehend in Deutschland aufhält oder aufhalten wird, nicht erfasst.

Ausländer*innenanteile

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde im letzten Wohnungsmarktbericht die Anzahl und räumliche Verteilung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, also mit eigener oder erworbener Migrationsgeschichte, auf dem Wohnungsmarkt Ruhr dargestellt. Die Daten basierten auf den Zensusergebnissen aus dem Jahre 2011. Da diese Daten nicht jährlich fortgeschrieben werden (können)³¹, muss für den vorliegenden Bericht auf Daten über Ausländer*innen³² zurückgegriffen werden. Die Abbildung 40 zeigt einen Überblick über die Ausländer*innenanteile in den Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr am Stichtag 31.12.2016 (siehe auch Tabelle im Anhang).³³

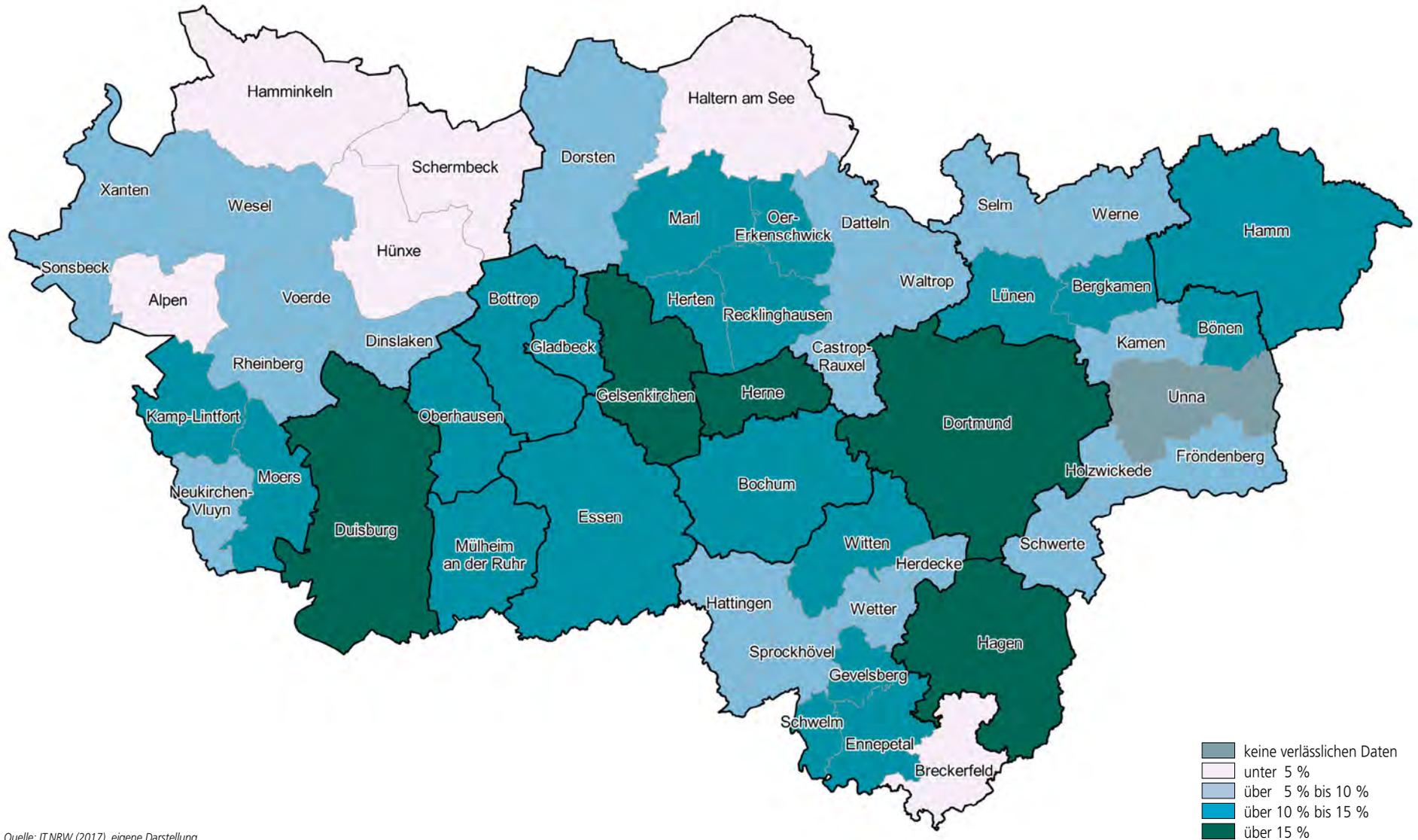
Fast ausnahmslos liegen die Ausländer*innenanteile in den kreisfreien Städten höher als in den Kreisen. Die höchsten Werte erreichen Duisburg mit 19,9 % und Gelsenkirchen mit 18,5 %. Dagegen verzeichnen einige kreisangehörige Kommunen vergleichsweise niedrigere Anteile der Bevölkerung mit ausländischem Pass. Bochum und Bottrop weisen als kreisfreie Städte relativ niedrige Ausländer*innenanteile auf (11,7 % und 10,3 %), wohingegen die kreisangehörige Stadt Oer-Erkenschwick mit 14,7 % einen relativ hohen Wert im Vergleich zu allen anderen kreisangehörigen Städten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr aufweist. Insgesamt liegt der Ausländer*innenanteil auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (13,5 %) und insbesondere in den kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes (15,7 %) höher als im Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (12,4 %).

³¹ Der Migrationshintergrund von Menschen kann nur mittels Befragung erhoben werden. Eine solche Befragung findet i.d.R. nur im Rahmen des Zensus und des Mikrozensus statt. Eine Darstellung bis auf Gemeindeebene erfolgt i.d.R. nur im Rahmen des Zensus.

³² Ausschließlich Personen mit ausländischer (oder ungeklärter) Staatsangehörigkeit.

³³ Definitionsgemäß sind die Ausländer*innenanteile (nur ausländischer Pass) in den Kommunen niedriger als die Anteile der Personen mit Migrationshintergrund (ausländischer sowie deutscher Pass möglich), wodurch ein Vergleich beider Zahlen nicht möglich ist.

Abbildung 40: Ausländer*innenanteil auf dem Wohnungsmarkt Ruhr am 31.12.2016 in Prozent



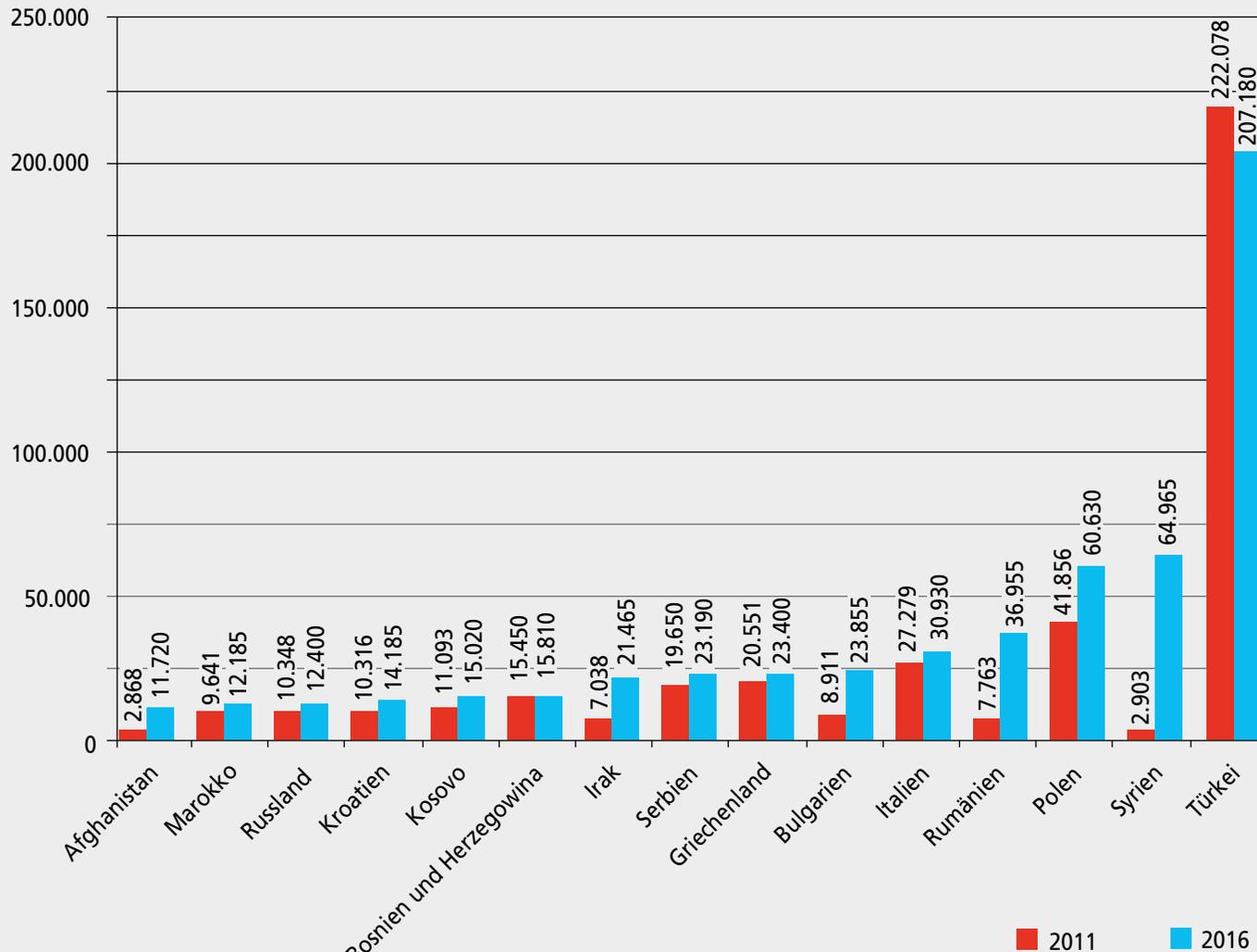
Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Abbildung 41: Ausländer*innenanteile und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2016 in Prozent

	Ausländer*innenanteil						Anstieg Ausländer*innenanteile in Prozentpunkten				
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011->2014	2014->2015	2015->2016	=	2011->2016
Duisburg	15,00 %	15,40 %	16,00 %	16,30 %	17,80 %	19,90 %	1,3	1,5	2,1	=	4,9
Oberhausen	11,10 %	11,30 %	11,50 %	12,00 %	13,10 %	14,00 %	0,9	1,1	0,9	=	2,9
Mülheim an der Ruhr	10,70 %	11,00 %	11,40 %	12,00 %	13,50 %	14,50 %	1,3	1,4	1,1	=	3,8
Bottrop	7,70 %	7,90 %	8,10 %	8,40 %	9,70 %	10,30 %	0,7	1,3	0,6	=	2,6
Essen	10,00 %	10,40 %	11,20 %	12,10 %	13,70 %	14,70 %	2,0	1,7	1	=	4,7
Gelsenkirchen	13,40 %	13,80 %	14,70 %	15,30 %	17,00 %	18,50 %	1,9	1,7	1,5	=	5,1
Herne	11,70 %	12,10 %	12,60 %	13,20 %	14,40 %	15,60 %	1,5	1,2	1,2	=	3,9
Bochum	8,30 %	8,60 %	9,00 %	9,50 %	10,80 %	11,70 %	1,2	1,3	0,9	=	3,4
Hagen	12,60 %	12,70 %	13,10 %	13,90 %	15,90 %	16,60 %	1,4	2	0,7	=	4,1
Dortmund	12,30 %	12,60 %	13,20 %	14,40 %	15,70 %	16,40 %	2,1	1,3	0,7	=	4,1
Hamm	10,80 %	11,10 %	11,20 %	11,70 %	13,50 %	14,10 %	0,9	1,8	0,6	=	3,3
Kreis Wesel	6,50 %	6,60 %	6,70 %	7,10 %	8,60 %	8,80 %	0,6	1,5	0,2	=	2,3
Kreis Recklinghausen	7,80 %	7,90 %	8,10 %	8,50 %	9,60 %	10,20 %	0,7	1,1	0,6	=	2,4
Ennepe-Ruhr-Kreis	7,20 %	7,40 %	7,60 %	8,00 %	9,30 %	9,70 %	0,8	1,3	0,4	=	2,5
Kreis Unna	7,00 %	7,00 %	7,10 %	7,50 %	9,00 %	8,90 %	0,5	1,5	-0,1	=	2,0
Kreisfreie Städte	11,50 %	11,80 %	12,40 %	13,10 %	14,60 %	15,70 %	1,5	1,5	1,1	=	4,1
Kreise	7,20 %	7,30 %	7,50 %	7,80 %	9,20 %	9,50 %	0,7	1,3	0,3	=	2,3
Wohnungsmarkt Ruhr	10,00 %	10,20 %	10,70 %	11,20 %	12,70 %	13,50 %	1,2	1,4	0,8	=	3,5
Nordrhein-Westfalen	9,30 %	9,50 %	9,90 %	10,50 %	11,80 %	12,40 %	1,2	1,4	0,5	=	3,1

Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Abbildung 42: Die 15 häufigsten Staatsangehörigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 und 2016



Quelle: Ausländerzentralregister (2017), IT.NRW (2018), eigene Darstellung

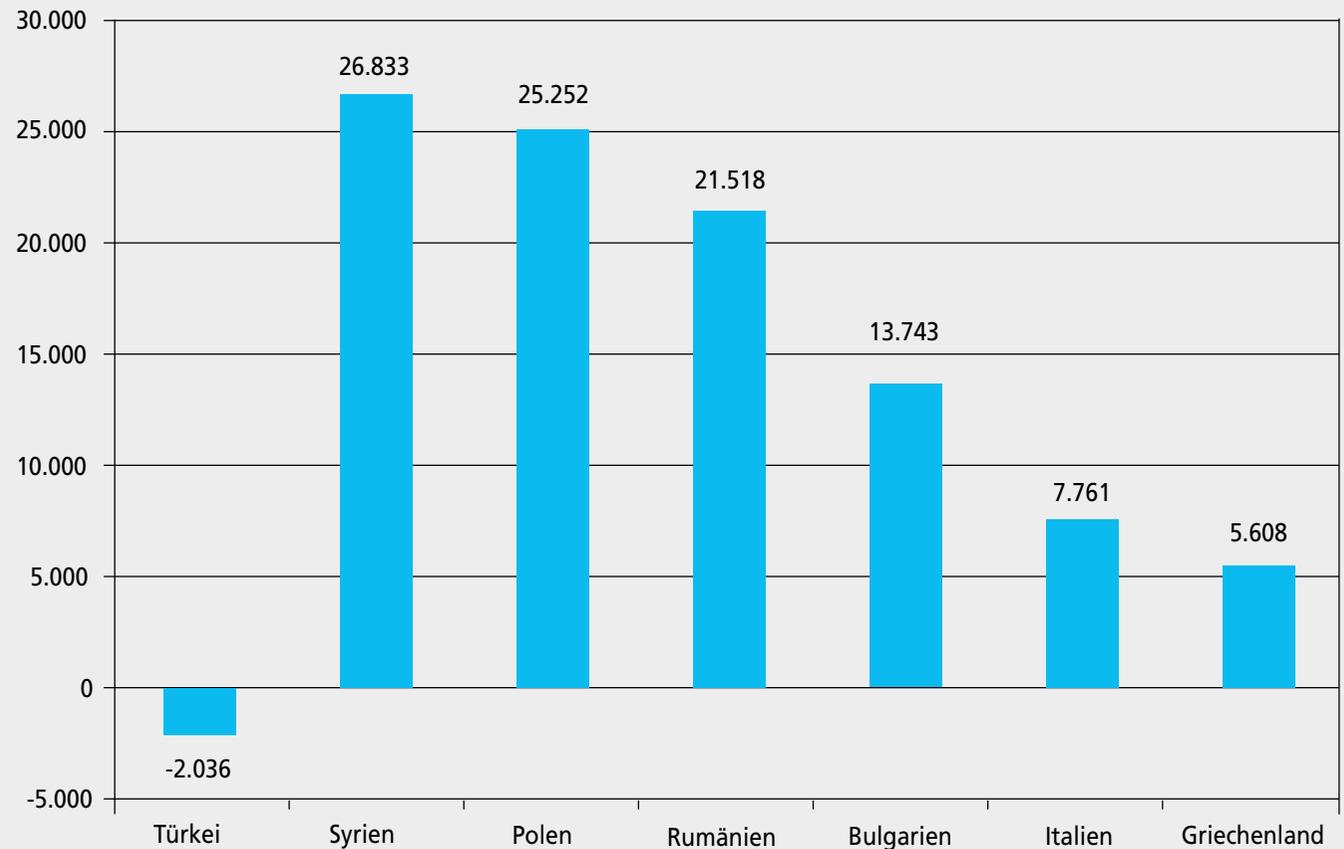
Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 sind die Ausländer*innenanteile in allen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr gestiegen (siehe Abbildung 41). In diesem Zeitraum ist das bisherige Maximum der Zuwanderung Schutzsuchender in den Jahren 2015 und 2016 enthalten. Sowohl die absoluten Ausländer*innenanteile als auch ihr relativer Anstieg fallen für die kreisfreien Städte und insbesondere für Duisburg und Gelsenkirchen (4,9 Prozentpunkte und 5,1 Prozentpunkte von 2011 bis 2016) höher aus als für die Kreise. Ebenso liegen die Entwicklungswerte der kreisfreien Städte insgesamt höher als im Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (4,1 Prozentpunkte und 3,1 Prozentpunkte). Für alle Städte und Kreise mit Ausnahme von Duisburg ist erkennbar, dass die Erhöhung des Ausländer*innenanteils nach dem Zuwanderungsmaximum im Jahr 2016 wieder moderater ausgefallen ist und sich im Kreis Wesel mit etwa 0,2 %-Punkte pro Jahr beispielsweise sogar wieder auf dem Niveau der Entwicklung der Vorjahre eingependelt hat.

Staatsangehörigkeit der ausländischen Einwohner*innen

Die nach wie vor größte ausländische Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stellen türkische Staatsbürger*innen dar, deren Anzahl im Betrachtungszeitraum jedoch leicht gesunken ist (siehe Abbildung 42). Diese Entwicklung resultiert unter anderem aus Einbürgerungen, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, Binnenwanderung sowie aus einer negativen Wanderungsbilanz mit der Türkei für die Jahre 2011 bis 2016 (siehe Abbildung 43). Die Zahlen belegen weiter, dass neben der steigenden Zahl der Einwohner*innen mit syrischer Herkunft als mittlerweile zweithäufigste ausländische Staatsbürgerschaft auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, insbesondere auch die Einwohner*innenzahl der Personen mit bulgarischem oder rumänischem Pass im Vergleich der Jahre 2011 mit 2016 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr deutlich angestiegen ist.

Neben Bulgarien besteht im Betrachtungszeitraum vor allem mit Rumänien ein hoher positiver Wanderungssaldo mit insgesamt 21.518 Personen. Damit fällt er nur leicht niedriger aus als die Wanderungsbilanz mit Syrien (26.833 Personen). Im Ergebnis stellen Rumän*innen mittlerweile (2016) die vierthäufigste ausländische Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (2011: 11. Platz). Personen mit polnischer Staatsangehörigkeit bildeten 2011 mit etwa 42.000 Einwohner*innen die zweitgrößte Bevölkerungsgruppe, deren Einwohner*innenzahl bis 2016 auf ca. 60.000 gestiegen ist. Nach Syrien ist Polen mit ca. 25.000 Einwohner*innen das Herkunftsland, mit dem der Wohnungsmarkt Ruhr das zweithöchste positive Wanderungssaldo im Betrachtungszeitraum besitzt.

Abbildung 43: Wanderungssaldo Wohnungsmarkt Ruhr mit ausgewählten Staaten* 2011 bis 2016



* in der Reihenfolge der sieben häufigsten ausländischen Staatsangehörigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle: IT.NRW (2017), Wanderungsstatistik, eigene Darstellung

Auswirkungen der gestiegenen Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt

Die Auswirkungen der internationalen Flucht- und EU-Arbeitsmarkt-Zuwanderung aus Rumänien und Bulgarien in den letzten Jahren stellen die Kommunen vor große Herausforderungen. Während die Schutzsuchenden zunächst vorübergehend untergebracht werden und erst mit einer Zeitverzögerung von Monaten bzw. Jahren als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten, wirkt sich die Zuwanderung von EU-Bürger*innen meist unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt aus.

Vor allem wegen ihrer in der Regel geringen Einkommen fragen diese Gruppen zunächst vermehrt sehr preisgünstigen Wohnraum (Quadratmeterpreis und Größe) nach, welcher sich vielfach als besonders sanierungsbedürftig erweist und das unterste Marktsegment darstellt. Die Situation diesbezüglich stellt sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sehr differenziert dar, besonders schwierig gestaltet sich i. d. R. die Suche nach preisgünstigem Wohnraum in den wachsenden Großstädten des mittleren Ruhrgebietes (vgl. Kapitel 1.3). Wann und in welchem Umfang der Nachzug von Familien anerkannter Flüchtlinge erfolgt, ist unklar. Die Nachfrage nach preisgünstigen, familientauglichen Wohnungen wird dadurch voraussichtlich weiter steigen. Höhere Einkommen bei erfolgreicher Integration in den Arbeitsmarkt beeinflussen ebenfalls die Wohnungsnachfrage der Zugewanderten. Hinzu kommt, dass die zugewanderten Asylsuchenden selten längerfristig in der Gemeinde, der sie zunächst zugewiesen worden sind, bleiben. Sie ziehen häufig zu Freunden und Verwandten in andere Städte des Wohnungsmarktes Ruhr, in Nordrhein-Westfalen und im ganzen Bundesgebiet, sobald sie einen anerkannten Schutzstatus besitzen und nicht den Regelungen der Wohnsitzauflage³⁴ unterliegen. Zudem ist kaum abzusehen, ob,

wann und wie viele der zugewanderten Flüchtlinge in Zukunft wieder in ihre Heimatländer zurückkehren werden.

Eine mittel- oder gar langfristige, belastbare Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs für die Städte des Wohnungsmarktes Ruhr aufgrund der erhöhten Zuwanderung kann kaum stattfinden.

Ethnische Wohnsegregation

Infolge der zuvor beschriebenen Migration ist es möglich, dass sich die bis in die 2010er Jahre abnehmende ethnische Wohnsegregation in einigen Quartieren der Großstädte des Wohnungsmarktes Ruhr wieder stärker herausbildet. Denn v. a. die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien konzentriert sich in den letzten Jahren überwiegend auf Bestände mit preiswertem Wohnraum. Neben beispielsweise den südlichen Stadtteilen Gelsenkirchens sowie der Dortmunder Nordstadt betrifft dies insbesondere die Duisburger Stadtteile Marxloh und Hochfeld. In Herne zum Beispiel verteilt sich preiswerter Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, demnach ist eine ethnische Segregation nicht begünstigt.

Ein besonderes Handlungserfordernis für die Kommunen besteht, wenn durch Vermietung von baufälligen Wohnungen zu überhöhten Preisen die Notlage von Zugewanderten, die aufgrund ihrer nicht gesicherten finanziellen Verhältnisse kaum Chancen auf dem regulären Wohnungsmarkt haben, ausgenutzt wird. Dies führt oftmals zu problematischen Mietsituationen und Überbelegungen.³⁵ „Das Ergebnis für die Unionsbürger/innen ist ein Übergang von den prekären Lebensverhältnissen in der Heimat in neue prekäre Lebensverhältnisse in Deutschland. (...) Die Hoffnung auf eine verbesserte Lebensperspektive erfüllt sich in vielerlei Hinsicht nicht,

denn sowohl die besondere Charakteristik der (...) Zugewanderten, als auch die Lebensumstände, auf die sie treffen, stellen sie selbst und die Stadtgesellschaft vor enorme Herausforderungen, die nur mit gezielten Maßnahmen, abgestimmtem Handeln und finanzieller Unterstützung der Kommunen zu bewältigen sind.“³⁶ Diese Entwicklung stellt die betroffenen Städte auch für den Handlungsbereich Wohnen vor enorme finanzielle und sozialpolitische Herausforderungen.

Wohnungsnachfrage und Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund

Hinsichtlich der sozialen Schichtung ist die Gruppe der Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt Ruhr breit aufgestellt und fragt verschiedene Marktsegmente nach. Der meist prekären Wohnsituation und neuen Wohnungsnachfrage der zugewanderten EU-Bürger*innen aus Rumänien und Bulgarien sowie Flüchtlinge stehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beispielsweise Migrantenhaushalte, die voll in den Wohnungsmarkt integriert sind, gegenüber. Dazu zählen zum einen hochqualifizierte Fachkräfte, die sich im Umfeld der Universitäten und internationaler Unternehmen niederlassen und aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnungen des mittleren bis oberen Marktsegmentes nachfragen. Zum anderen ist hier die zweite und dritte Generation der Zuwanderer der deutschen Nachkriegszeit zu nennen. Diese Migranten-Mittelschicht fragt wie deutsche Haushalte auch Wohneigentum und Mietwohnungen mit üblichen Ausstattungs- und Instandhaltungsstandards nach. Jedoch ist zu beobachten, dass diese Gruppe – eher als Menschen ohne Migrationshintergrund – auch in Quartieren mit unterdurchschnittlichem sozialen Status Eigentum bildet.

³⁴ Die Wohnsitzauflage entfällt, wenn ein eigenes Erwerbseinkommen erzielt wird.

³⁵ Stuhldreier, Jens/Spitzner, Gabriel (2015): Realitäten, Dynamiken und Implikationen der Zuwanderung aus Südosteuropa. Forschungsansätze und -ergebnisse aus Duisburg. In: Regionale Implikationen der Zuwanderung aus dem Ausland in Deutschland – DGD/BBSR-Dezembertagung 2015 in Berlin, S. 56 ff.

³⁶ ebd., Seite 59-60

Trotz der differenziert zu betrachtenden individuellen sozioökonomischen Hintergründe und dementsprechenden Nachfragestrukturen der Einwohner*innen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt Ruhr lassen sich aus den Ergebnissen des Mikrozensus 2014 für Deutschland allgemeine Aussagen über deren Wohnsituation, welche sich entscheidend von der Wohnsituation der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund unterscheidet, ableiten³⁷. So leben in Deutschland Menschen mit Migrationshintergrund wesentlich häufiger in größeren Haushalten als Menschen ohne Migrationshintergrund und verfügen infolge dessen über weniger Quadratmeter Wohnfläche pro Person (z.B. 29,7 m² gegenüber 41,5 m² bei Mietwohnungen). Sie wohnen seltener in Wohneigentum (34,5 %) als Menschen ohne Migrationshintergrund (54,8 %). Migranten leben doppelt so oft (6 %) in Wohngebäuden mit mehr als 12 Wohnungen (ohne Migrationshintergrund: 3 %) und zahlen mit durchschnittlich 7,26 € eine höhere Bruttokaltmiete pro Quadratmeter als Personen ohne Migrationshintergrund (6,69 €).

Die höheren Mieten, die Personen mit Migrationshintergrund der Mikrozensus-Statistik zufolge zahlen, lassen sich größtenteils darauf zurückführen, dass diese Personen häufiger in Großstädten wohnen, wo Wohnraum deutlich teurer ist als beispielsweise in ländlichen Regionen. Allerdings zahlen Menschen mit Migrationshintergrund auch in Städten höhere Mieten als Menschen ohne Migrationshintergrund³⁸, was ein

Zeichen von Diskriminierung sein kann. Auf unsichtbare Hürden und Benachteiligungen stoßen gerade in angespannten Wohnungsmärkten insbesondere Personen mit (zugeschriebener) Migrationsgeschichte³⁹.

3.2 Bevölkerungsvorausberechnung

Bevölkerungsvorausberechnungen⁴⁰ sind ein wichtiger Indikator zur Abschätzung und Planung künftiger Infrastruktur- und Wohnungsbedarfe. Ausgehend von den aktuellen Bevölkerungsbestandsdaten fließen in die Berechnung zuvor definierte Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und der Wanderungsbewegungen ein. Die zum Redaktionsschluss immer noch aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2015 betrachtet einen Prognosezeitraum von 2014 bis 2040; die entsprechenden Zahlen und Daten wurden bereits im Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht vorgestellt. Schon bei der Vorstellung des Berichtes im Jahr 2015 war allen Wohnungsmarktakteuren bewusst, dass insbesondere aufgrund der außergewöhnlich hohen Zuwanderung Schutzsuchender belastbarere Zahlen erst mit einer neuen Bevölkerungsvorausberechnung vorliegen werden. Eine neue Modellrechnung ist erst Ende 2018 zu erwarten.

Der Vollständigkeit halber werden die Abbildungen des letzten Wohnungsmarktberichtes noch einmal verwendet. Die Kommentierung beschränkt sich dabei auf kurze Trendaussagen.

3.2.1 Gesamtbevölkerung

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichtes lag die Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der kreisangehörigen Städte und Gemeinden noch nicht vor. Die Abbildung 44 fasst die im letzten Bericht veröffentlichte Tabelle sowie die nachträglich im Internet veröffentlichten Vorausberechnungen für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden zusammen.

Nur in Dortmund und Essen werden bis 2040 Bevölkerungsgewinne errechnet; in allen anderen Städten und Kreisen werden bis 2040 mehr oder weniger große Einwohner*innenverluste erwartet (siehe Abbildung 45).

In der Abbildung 46 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 des Wohnungsmarktes Ruhr und des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellt. In der sechsstufigen Kategorisierung ist keine kreisfreie Stadt und kein Kreis des Wohnungsmarktes Ruhr in den beiden Kategorien mit den höchsten Bevölkerungsrückgängen vertreten; auf der anderen Seite wird aber auch für keine Stadt ein Bevölkerungszuwachs von mehr als 15 % wie in Münster und Köln errechnet. Insgesamt zeichnet sich für die Städte der Rheinschiene eine positivere Bevölkerungsentwicklung ab.

³⁷ Statistisches Bundesamt (2017): Deutliche Unterschiede in der Wohnsituation von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund (Pressemitteilung). Wiesbaden.
In: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_009_122.html (abgerufen am 13.06.2018)

³⁸ ebd.

³⁹ Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2015: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen: 25 und Schmid, Laura Elisabeth (2015): Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Feldexperimente in sechs deutschen Großstädten (Dissertation). Konstanz.
In: http://kops.uni-konstanz.de/bitstream/handle/123456789/31349/Schmid_0-295831.pdf (abgerufen am 10.6.2018).

⁴⁰ Landläufig werden Bevölkerungsvorausberechnungen auch als „Prognosen“ (Vorhersagen) bezeichnet; es handelt sich jedoch um Modellrechnungen, deren Ergebnisse von getroffenen Annahmen abhängen.

Abbildung 44: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2014 bis 2040

	Einwohnerzahl ¹								Veränderung	
	01.01.2014		01.01.2020		01.01.2030		01.01.2040		2014–2040	
	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²	abs.	Index ²
Duisburg	486.860	100,00	484.270	99,5	474.850	97,5	462.990	95,1	-23.870	-4,9
Oberhausen	209.100	100,00	207.840	99,4	204.290	97,7	198.750	95,1	-10.350	-4,9
Mülheim an der Ruhr	166.640	100,00	165.660	99,4	163.480	98,1	160.200	96,1	-6.440	-3,9
Bottrop	116.060	100,00	113.840	98,1	110.190	94,9	105.880	91,2	-10.180	-8,8
Essen	569.880	100,00	579.750	101,7	589.110	103,4	590.160	103,6	20.280	3,6
Gelsenkirchen	257.850	100,00	256.870	99,6	253.550	98,3	248.100	96,2	-9.750	-3,8
Herne	154.420	100,00	153.910	99,7	151.780	98,3	148.620	96,2	-5.800	-3,8
Bochum	361.730	100,00	360.070	99,5	354.140	97,9	345.390	95,5	-16.340	-4,5
Hagen	186.000	100,00	182.570	98,2	175.590	94,4	168.010	90,3	-17.990	-9,7
Dortmund	575.940	100,00	593.040	103,0	605.230	105,1	605.140	105,1	29.200	5,1
Hamm	176.050	100,00	177.770	101,0	177.990	101,1	175.200	99,5	-850	-0,5
Kreis Wesel	457.030	100,00	451.720	98,8	441.130	96,5	425.510	93,1	-31.520	-6,9
Kreis Recklinghausen	613.880	100,00	603.310	98,3	585.370	95,4	563.000	91,7	-50.880	-8,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	322.730	100,00	316.840	98,2	307.690	95,3	296.990	92,0	-25.740	-8,0
Kreis Unna	391.620	100,00	384.120	98,1	371.350	94,8	356.290	91,0	-35.330	-9,0
Städte und Gemeinden im Kreis Wesel³										
Alpen	12.610	100,0	12.200	96,7	11.490	91,1	10.610	84,1	-2.000	-15,9
Dinslaken	67.190	100,0	66.930	99,6	66.410	98,8	65.170	97,0	-2.020	-3,0
Hamminkeln	26.370	100,0	26.760	101,5	27.200	103,1	27.330	103,6	960	3,6
Hünxe	13.510	100,0	13.360	98,9	13.040	96,5	12.530	92,7	-980	-7,3
Kamp-Lintfort	36.970	100,0	35.930	97,2	34.030	92,0	31.750	85,9	-5.220	-14,1
Moers	103.110	100,0	101.440	98,4	98.500	95,5	94.460	91,6	-8.650	-8,4
Neukirchen-Vluyn	26.850	100,0	26.330	98,1	25.430	94,7	24.250	90,3	-2.600	-9,7
Rheinberg	30.610	100,0	30.300	99,0	29.810	97,4	29.030	94,8	-1.580	-5,2
Schermbeck	13.430	100,0	13.490	100,4	13.640	101,6	13.660	101,7	230	1,7
Sonsbeck	8.610	100,0	8.590	99,8	8.530	99,1	8.360	97,1	-250	-2,9
Voerde	36.510	100,0	35.590	97,5	33.850	92,7	31.760	87,0	-4.750	-13,0
Wesel	60.070	100,0	59.360	98,8	57.720	96,1	55.410	92,2	-4.660	-7,8
Xanten	21.190	100,0	21.320	100,6	21.270	100,4	20.860	98,4	-330	-1,6

Städte und Gemeinden im Kreis Recklinghausen										
Castrop-Rauxel	73.750	100,0	72.400	98,2	70.330	95,4	67.700	91,8	-6.050	-8,2
Datteln	34.330	100,0	33.350	97,1	31.650	92,2	29.660	86,4	-4.670	-13,6
Dorsten	75.550	100,0	73.490	97,3	70.390	93,2	66.960	88,6	-8.590	-11,4
Gladbeck	74.010	100,0	74.260	100,3	74.780	101,0	74.780	101,0	770	1,0
Haltern	37.270	100,0	36.650	98,3	35.590	95,5	34.290	92,0	-2.980	-8,0
Herten	60.580	100,0	58.870	97,2	56.000	92,4	52.750	87,1	-7.830	-12,9
Marl	83.630	100,0	81.030	96,9	76.630	91,6	71.630	85,7	-12.000	-14,3
Oer-Erkenschwick	30.550	100,0	30.930	101,2	31.180	102,1	31.150	102,0	600	2,0
Recklinghausen	115.320	100,0	113.810	98,7	110.840	96,1	106.740	92,6	-8.580	-7,4
Waltrop	28.890	100,0	28.490	98,6	27.920	96,6	27.210	94,2	-1.680	-5,8
Städte und Gemeinden im Ennepe-Ruhr-Kreis										
Breckerfeld	8.920	100,0	8.690	97,4	8.400	94,2	8.110	90,9	-810	-9,1
Ennepetal	29.830	100,0	28.750	96,4	27.040	90,6	25.260	84,7	-4.570	-15,3
Gevelsberg	30.950	100,0	30.110	97,3	28.690	92,7	27.130	87,7	-3.820	-12,3
Hattingen	54.360	100,0	54.350	100,0	54.470	100,2	54.260	99,8	-100	-0,2
Herdecke	22.570	100,0	21.590	95,7	20.090	89,0	18.580	82,3	-3.990	-17,7
Schwelm	27.900	100,0	26.810	96,1	25.080	89,9	23.190	83,1	-4.710	-16,9
Sprockhövel	24.990	100,0	24.670	98,7	24.270	97,1	23.740	95,0	-1.250	-5,0
Wetter	27.600	100,0	27.060	98,0	26.300	95,3	25.440	92,2	-2.160	-7,8
Witten	95.630	100,0	94.800	99,1	93.370	97,6	91.340	95,5	-4.290	-4,5
Städte und Gemeinden im Kreis Unna										
Bergkamen	48.210	100,0	47.110	97,7	45.380	94,1	43.440	90,1	-4.770	-9,9
Bönen	17.980	100,0	17.500	97,3	16.640	92,5	15.640	87,0	-2.340	-13,0
Fröndenberg	20.710	100,0	20.290	98,0	19.550	94,4	18.690	90,2	-2.020	-9,8
Holzwickede	16.720	100,0	16.700	99,9	16.720	100,0	16.620	99,4	-100	-0,6
Kamen	43.180	100,0	42.260	97,9	40.610	94,0	38.810	89,9	-4.370	-10,1
Lünen	84.780	100,0	83.990	99,1	82.510	97,3	80.400	94,8	-4.380	-5,2
Schwerte	46.200	100,0	45.820	99,2	45.190	97,8	44.240	95,8	-1.960	-4,2
Selm	25.550	100,0	24.940	97,6	24.020	94,0	23.000	90,0	-2.550	-10,0
Unna	58.860	100,0	57.290	97,3	54.570	92,7	51.570	87,6	-7.290	-12,4
Werne	29.450	100,0	28.210	95,8	26.150	88,8	23.910	81,2	-5.540	-18,8
Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen										
Wohnungsmarkt Ruhr	5.045.780	100,00	5.031.570	99,7	4.965.750	98,4	4.850.220	96,1	-195.560	-3,9
Nordrhein-Westfalen	17.571.860	100,00	17.701.970	100,7	17.708.910	100,8	17.491.070	99,5	-80.790	-0,5

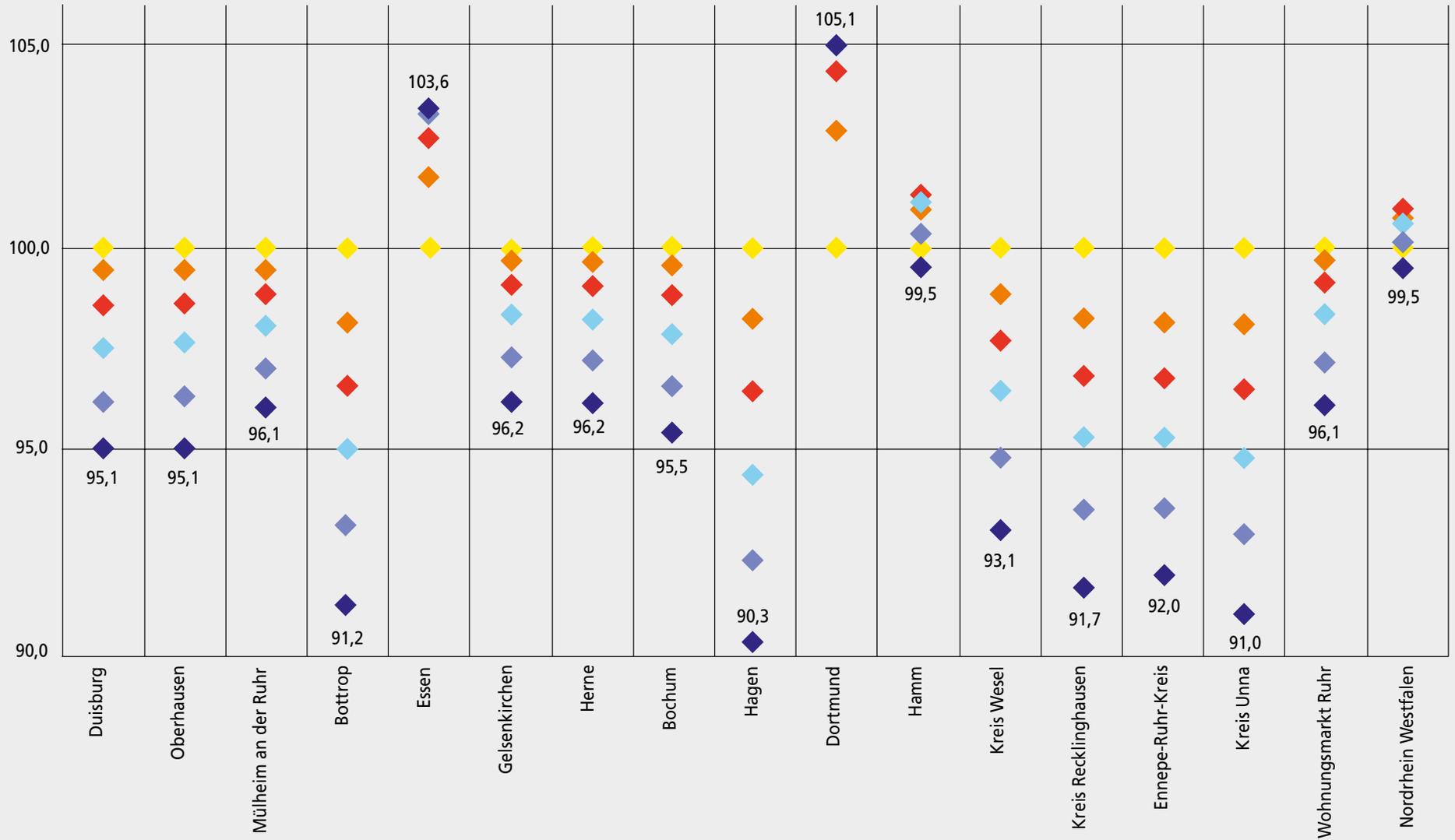
¹⁾ Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, gerundet

²⁾ 2014 = 100

³⁾ Bei der Bevölkerungsvorausberechnung ist eine Summierung der Gemeindedaten auf Kreisebene nicht möglich, da bei der Vorausberechnung für die Gemeinden teilweise andere Parameter verwendet werden, als bei der Vorausberechnung der Gesamtentwicklung des Kreises. In der Zeile werden die Prognosewerte für den Kreis dargestellt.

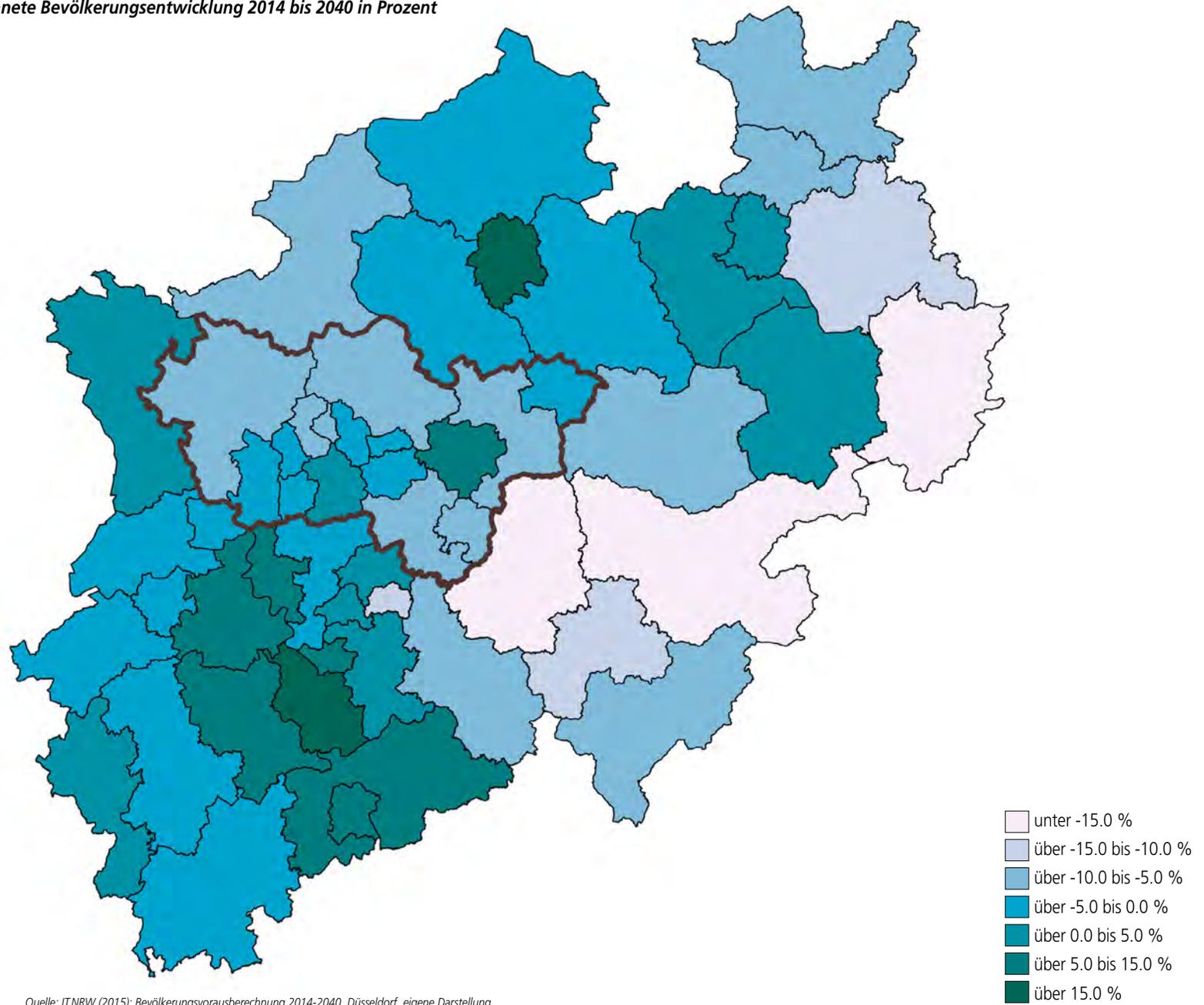
Quelle: IT.NRW (2015): Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040. Düsseldorf, eigene Darstellung

Abbildung 45: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040 in Fünfjahresperiode (Index: 2014 = 100)



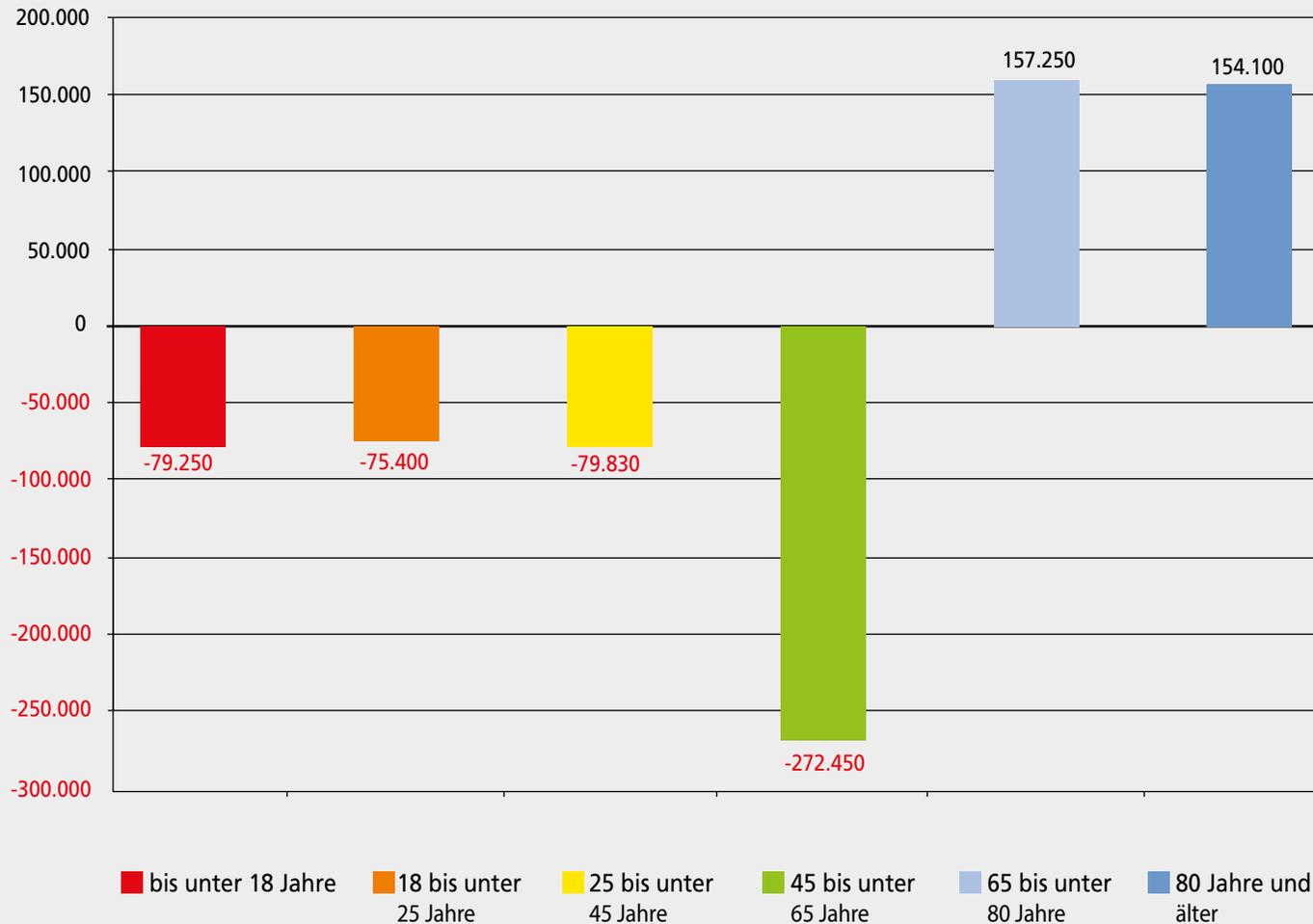
Quelle: IT.NRW (2015): Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040. Düsseldorf, eigene Darstellung

Abbildung 46: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2040 in Prozent



Quelle: IT.NRW (2015): Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040. Düsseldorf, eigene Darstellung

Abbildung 47: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr nach Altersklassen



Quelle: IT.NRW (2015): Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040. Düsseldorf, eigene Darstellung

Trotz der aktuell positiven Bevölkerungsentwicklung muss sich der Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt mittel- und langfristig weiterhin auf Bevölkerungsverluste einstellen, kurzfristig ist aber eher von einer stabilen bzw. sogar aufgrund von Wanderungsgewinnen in einzelnen Städten steigenden Einwohner*innenzahl auszugehen.

Sobald eine Aktualisierung der Bevölkerungsvorausberechnung seitens IT.NRW vorliegt, werden die Daten auf der Internetseite www.staedteregion-ruhr.de veröffentlicht.

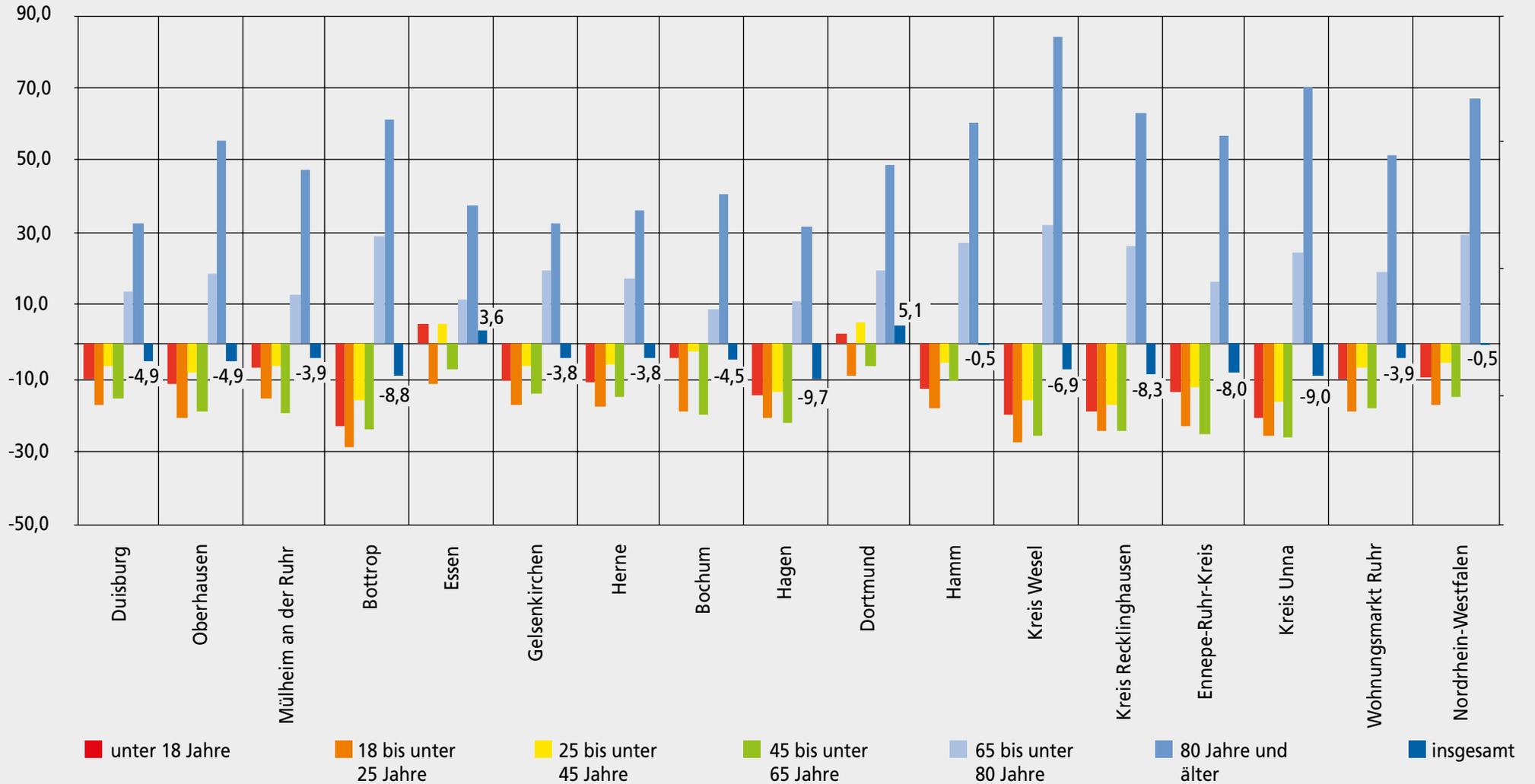
3.2.2 Künftige Altersstruktur

Zur Abschätzung und Planung künftiger Wohnbaubedarfe spielt die Altersstruktur der Bevölkerung eine wichtige Rolle. In Abbildung 47 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr nach Altersklassen im Zeitraum 2014 bis 2040 in absoluten Zahlen dargestellt. Die künftige Altersstruktur der Bevölkerung wird durch eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen sowie durch Bevölkerungsverluste bei den unter 65-Jährigen geprägt.

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

In Abbildung 48 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2040 nach Altersklassen dargestellt; ergänzend hierzu sind in Abbildung 49 die absoluten Zahlen zusammengefasst.

Abbildung 48: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 in den Städten und Kreisen nach Altersstruktur in Prozent



Quelle: IT.NRW (2015): Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040. Düsseldorf, eigene Darstellung

Abbildung 49: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040 nach Altersklassen

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

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, gerundet

Quelle: IT.NRW (2015): Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040. Düsseldorf, eigene Darstellung

3.3 Haushalte

3.3.1 Entwicklung der Haushalte

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

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

Mit dem Zensus 2011 liegen für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr vergleichbare Zahlen zu den privaten Haushalten und Haushaltstypen vor. Die Abbildung 50 stellt die Status-Information zum Stichtag 9.5.2011 dar. Neuere Haushaltezahlen liegen aktuell noch nicht vor.

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

Vergleiche mit der Haushaltmodellrechnung auf den Folgeseiten sind aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre und der Erhebungsmethodik nicht möglich.

Abbildung 50: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts zum 9.11.2011

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

Quelle: IT.NRW (2013): Zensus 2011, eigene Darstellung

Abbildung 51: Vorausberechnung der Haushaltezahlen für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2014 bis 2040

	Haushalte 2014	Veränderung der Haushaltezahlen* 2016			Haushalte 2040	Entwicklung 2014–2040 %
		bis 2020	bis 2030	bis 2040		
Duisburg	249.200	-3.500	-7.600	-11.200	238.000	-4,5
Oberhausen	104.800	2.600	1.800	300	105.100	0,3
Mülheim an der Ruhr	90.600	-3.100	-3.900	-4.600	86.000	-5,1
Bottrop	58.600	-1.000	-1.900	-2.800	55.800	-4,8
Essen	308.200	7.300	11.100	13.700	321.900	4,4
Gelsenkirchen	127.100	4.300	3.100	2.300	129.400	1,8
Herne	80.800	-700	-1.500	-2.300	78.500	-2,8
Bochum	201.200	-2.200	-6.200	-9.900	191.300	-4,9
Hagen	94.000	700	-2.400	-5.400	88.600	-5,7
Dortmund	306.000	12.400	18.000	20.100	326.100	6,6
Hamm	78.700	4.700	5.900	6.100	84.800	7,8
Kreis Wesel	207.100	10.000	9.600	6.900	214.000	3,3
Kreis Recklinghausen	295.200	5.500	1.600	-3.000	292.200	-1,0
Ennepe-Ruhr-Kreis	160.700	3.100	-700	-4.700	156.000	-2,9
Kreis Unna	180.400	4.200	1.500	-2.600	177.800	-1,4
Wohnungsmarkt Ruhr	2.542.600	44.300	28.400	2.900	2.545.500	0,1
Nordrhein-Westfalen	8.549.900	312.500	414.500	453.400	9.003.300	5,3

* Die Entwicklung für die Jahre 2014–2040 wurde ausschließlich in der so genannten **konstanten Variante** gerechnet; auf die Erstellung der in der Vergangenheit üblichen Trendvariante wurde verzichtet, da insbesondere vor dem Hintergrund der Flüchtlingssituation eine realistische Einschätzung nicht möglich ist.

Quelle: IT.NRW (2015), eigene Darstellung

3.3.2 Haushaltemodellrechnung

Die Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Haushalte baut auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose auf. Die Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Zensusdaten von 2011 durch IT.NRW wird voraussichtlich Ende 2018 – also nach Redaktionsschluss – vorliegen. Dementsprechend wird eine neue Haushalteprognose zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar sein.

Bei der noch aktuellen Modellrechnung für den Zeitraum 2014 – 2040 wird ausschließlich eine so genannte konstante Variante berechnet. Hierbei wird unterstellt, dass sich die Haushaltebildungsprozesse entsprechend der Entwicklung in den Jahren 2012 bis 2014 in Zukunft fortsetzen. Dazu sind alters- und geschlechtsspezifische Quoten anhand der Durchschnittsergebnisse des Mikrozensus des Zeitraums 2012 bis 2014 verwendet worden, die während des gesamten Berechnungshorizonts – dieser reicht für die kreisfreien Städte und Kreise bis 2040 und für das Land Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2060 – unverändert bleiben.

Im Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht war noch die ältere Modellrechnung für den Zeitraum 2010 bis 2030 abgebildet. In Abbildung 52 wird die von IT.NRW im Jahr 2015 veröffentlichte, vorausberechnete Entwicklung der Haushaltezahlen 2014 bis 2040 für den Wohnungsmarkt Ruhr und das Land Nordrhein-Westfalen dargestellt.

Gegenüber der Modellrechnung 2010 bis 2030, bei der für den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr ein Rückgang von 4,5 % der Haushalte errechnet wurde, zeichnen sich bei der Modellrechnung 2014 – 2040 stagnierende Haushaltezahlen („Zuwachs“ von 0,1 % bzw. 2.900 Haushalte) ab. Landesweit werden 5,3 % mehr Haushalte errechnet; nach der älteren Modellrechnung war lediglich ein Zuwachs von 0,8 % errechnet worden.

Betrachtet man die bis 2040 sowohl auf dem Wohnungsmarkt Ruhr als auch landesweit zurückgehenden Bevölkerungszahlen, ist die Zunahme der Haushaltezahlen als ein Indiz für die weiter andauernde Verkleinerung der Haushalte (steigende Zahl von „Single-Haushalten“ älterer und jüngerer Einwohner*innen, alleinerziehende Elternteile etc.) anzusehen.

Sobald die neue IT.NRW-Modellrechnung der Haushaltezahlen vorliegt, ist eine Veröffentlichung auf der Internetseite www.staedtereion-ruhr.de vorgesehen.

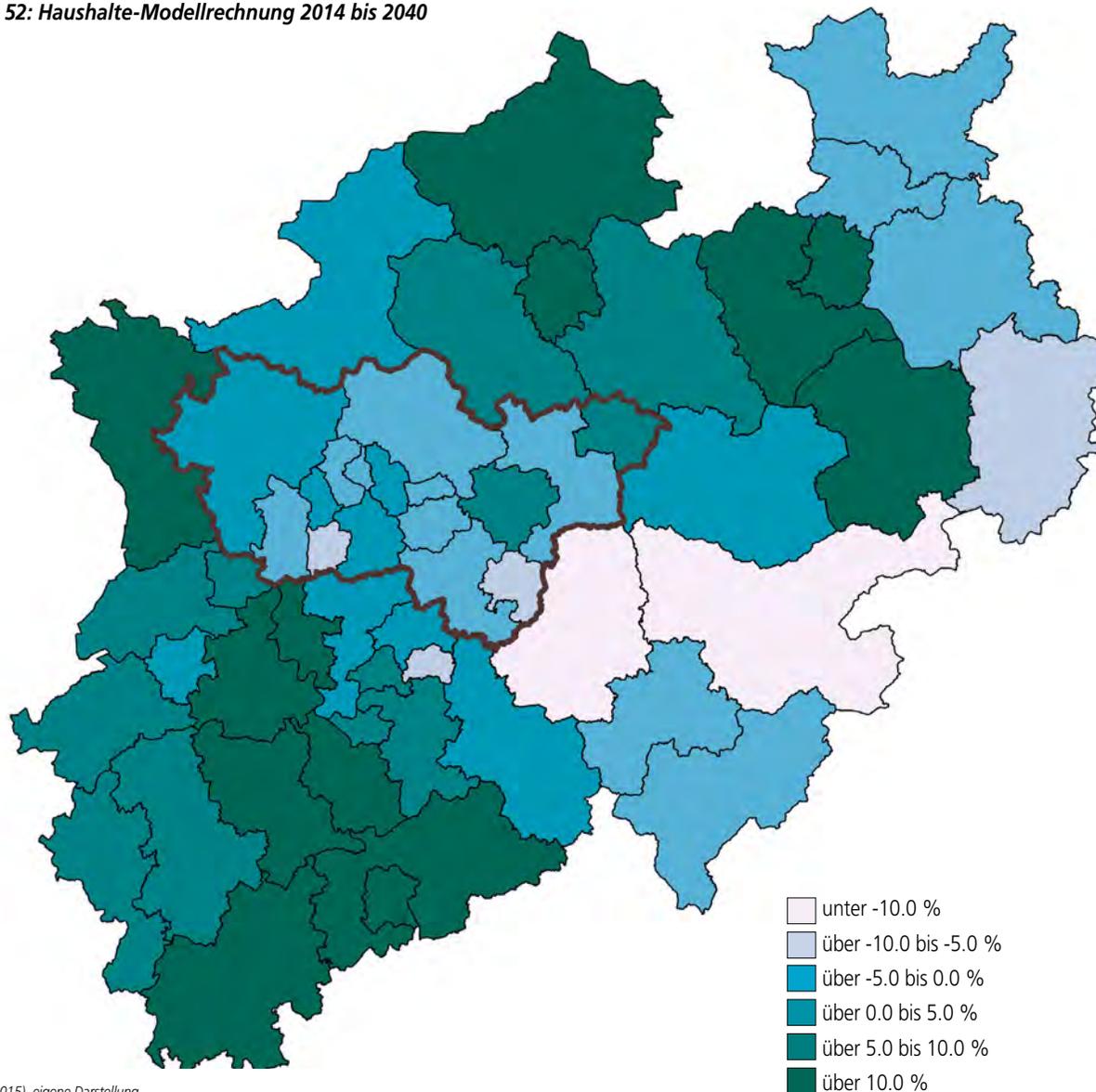
3.4 Sozioökonomische Indikatoren

3.4.1 Verfügbares Einkommen und Kaufkraft

Unter dem „verfügbaren Einkommen“ ist die Einkommenssumme (Arbeitnehmerentgelt und Einkommen aus selbstständiger Arbeit und Vermögen), die den privaten Haushalten nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht, zu verstehen. Das verfügbare Einkommen wird als Indikator für die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung in der jeweiligen Gemeinde verstanden und ermöglicht mittelbar Aussagen zur lokalen Kaufkraft, wobei die regionale Preisentwicklung jedoch unberücksichtigt bleibt.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt sich für das Jahr 2015 auch hier ein ausdifferenziertes Bild: Bei einer Spannweite von 16.274 € pro Person in Gelsenkirchen bis zu 23.865 € pro Person im Ennepe-Ruhr-Kreis (Differenz von 7.591 € pro Person in der Region) liegt das durchschnittlich verfügbare Einkommen in der Region insgesamt bei 19.389 € pro Person.

Abbildung 52: Haushalte-Modellrechnung 2014 bis 2040



Quelle: IT.NRW (2015), eigene Darstellung



Abbildung 53: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2011, 2013 und 2015 (in € je Einwohner*in) und dessen Veränderung

	Verfügbares Einkommen in Euro pro Person			Differenz 2011 bis 2015	
	2011	2013	2015	absolut	%
Duisburg	15.720	16.135	16.826	1.106	7,0
Oberhausen	16.804	17.169	17.959	1.155	6,9
Mülheim an der Ruhr	21.502	21.904	22.743	1.241	5,8
Bottrop	17.893	18.721	19.634	1.741	9,7
Essen	19.151	19.319	19.886	735	3,8
Gelsenkirchen	15.259	15.604	16.274	1.015	6,7
Herne	16.687	16.888	17.511	824	4,9
Bochum	18.217	18.563	19.372	1.155	6,3
Hagen	18.742	18.697	19.428	686	3,7
Dortmund	17.370	17.845	18.435	1.065	6,1
Hamm	16.561	17.057	17.733	1.172	7,1
Kreis Wesel	19.391	20.111	21.126	1.735	9,0
Kreis Recklinghausen	18.013	18.585	19.531	1.518	8,4
Ennepe-Ruhr-Kreis	22.634	22.770	23.865	1.231	5,4
Kreis Unna	18.770	19.576	20.510	1.740	9,3
Kreisfreie Städte	17.556	17.906	18.593	1.037	5,9
Kreise	19.368	19.950	20.939	1.571	8,1
Wohnungsmarkt Ruhr	18.181	18.596	19.389	1.208	6,6
Nordrhein-Westfalen	19.968	20.533	21.336	1.368	6,9

Der Zuwachs des verfügbaren Einkommens pro Person lag von 2011 bis 2015 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 6,6 % und damit knapp unter dem Landeswert von Nordrhein-Westfalen (6,9 %). Während das verfügbare Einkommen in den Jahren 2013 bis 2015 landesweit um 3,9 % angestiegen ist, konnte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in diesem Zeitraum ein Anstieg von 4,3 % verzeichnet werden. Die absoluten Zahlen zeigen jedoch, dass die Anstiege in etwa gleich hoch sind: Von 2013 bis 2015 stieg das verfügbare Einkommen in Nordrhein-Westfalen um 803 € und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 793 €. In den Kreisen betrug die Steigerung im Zeitraum 2011 bis 2015 rund 1.571 €, das sind rund 50 % mehr als die Steigerung in den kreisfreien Städten. Dabei sind in einzelnen Städten und Kreisen dennoch unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten: So ist z. B. in Oberhausen, Bottrop und im Kreis Wesel ein Anstieg, aber in Mülheim an der Ruhr, Hagen und im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Verringerung der Veränderungsrate zu verzeichnen (siehe Abbildung 54).

Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

Erläuterung:

Die waagerechten und senkrechten Linien markieren die Durchschnittswerte von Nordrhein-Westfalen. Die gestrichelten Linien markieren die Durchschnittswerte des Wohnungsmarktes Ruhr.

Im unteren linken Quadranten finden sich die Verwaltungseinheiten mit einem geringeren durchschnittlichen verfügbaren Einkommen je Einwohner*in als in Nordrhein-Westfalen sowie einer unterdurchschnittlichen Steigerung des verfügbaren Einkommens.

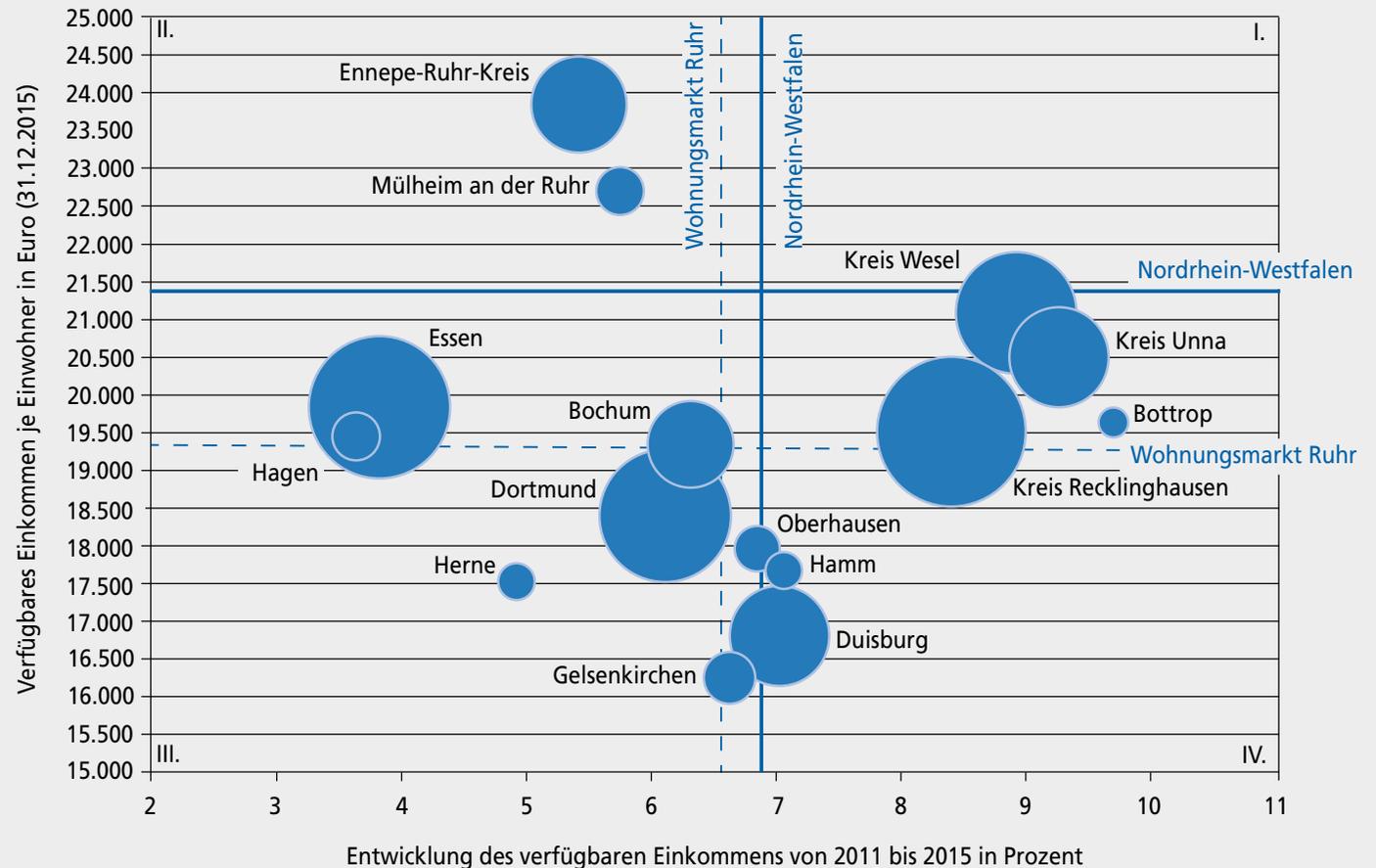
Im oberen linken Quadranten ist das verfügbare Einkommen je Einwohner*in größer als im Landesdurchschnitt und die verfügbaren Einkommen je Einwohner*in unterdurchschnittlich gestiegen.

Im unteren rechten Quadranten finden sich die Verwaltungseinheiten mit einem geringeren durchschnittlichen verfügbaren Einkommen je Einwohner*in als in Nordrhein-Westfalen sowie einer überdurchschnittlichen Steigerung des verfügbaren Einkommens.

Im oberen rechten Quadranten wäre das verfügbare Einkommen je Einwohner*in größer als im Landesdurchschnitt und die verfügbaren Einkommen je Einwohner*in überdurchschnittlich gestiegen.

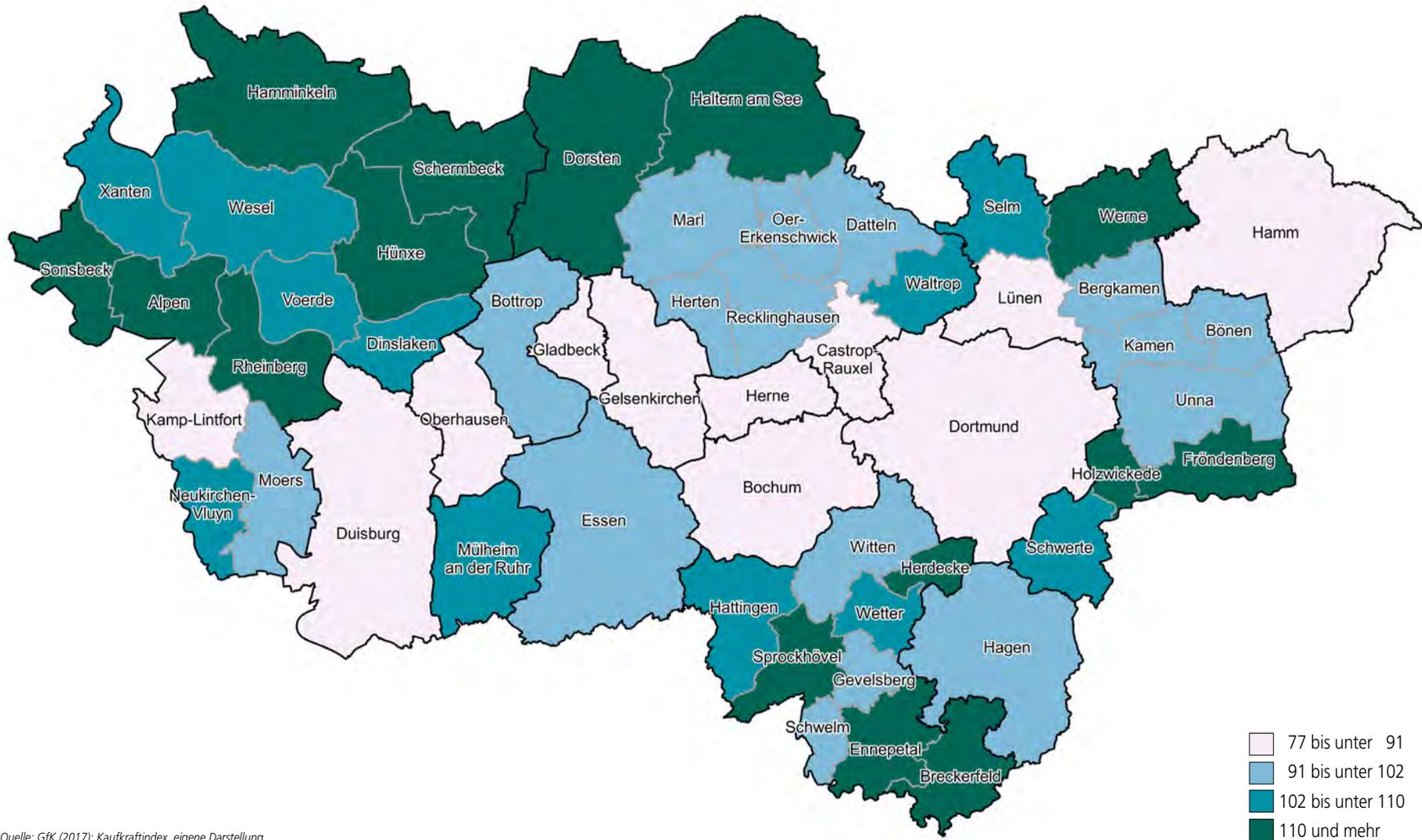
Die Kreisgröße stellt das absolute verfügbare Einkommen der Einwohner*in der jeweiligen Verwaltungseinheit dar.

Abbildung 54: Verfügbares Einkommen je Einwohner*in zum 31.12.2015 und Entwicklung des verfügbaren Einkommens 2011 bis 2015 in Prozent



Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

Abbildung 55: Kaufkraftindex der Haushalte 2016



Quelle: GfK (2017): Kaufkraftindex, eigene Darstellung

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

Der Kaufkraftindex gibt das Kaufkraftniveau der einzelnen Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Vergleich zum Wert des Landes Nordrhein-Westfalen an. Der Kaufkraftindex für das Jahr 2016 liegt in Mülheim an der Ruhr (106), im Kreis Wesel (106) und im Ennepe-Ruhr-Kreis (104) am höchsten, während in den Städten Herne (77), Gelsenkirchen (81) und Duisburg (83) der Wert für das Land Nordrhein-Westfalen (100) und für den Wohnungsmarkt Ruhr (92) deutlich unterschritten wird (siehe Abbildung 55)

Obleich das verfügbare Einkommen durchweg gestiegen ist, bleibt zu untersuchen, in welcher Relation hierzu die Entwicklung der Wohnkostenbelastung steht. Im Wohnungsmarktreport der LEG Immobilien AG Jahr 2014 wird dargestellt, welcher Anteil der Haushaltskaufkraft für die Warmmiete aufgebracht werden muss⁴¹.

Während die Miethaushalte im Landesdurchschnitt 18,7 % der Haushaltskaufkraft für die Warmmiete ausgeben müssen, beträgt der Wert für den Wohnungsmarkt Ruhr im Durchschnitt 18,1 %. Regionale Unterschiede sind deutlich erkennbar (z. B. Ennepe-Ruhr-Kreis 16,6 %, Mülheim an der Ruhr 16,4 %, Oberhausen 19,0 %). Durch den Anstieg der Kaufkraft ist die Wohnkostenbelastung trotz gestiegener Mieten leicht gesunken.

Im Ergebnis ist fast ein Fünftel der Haushaltskaufkraft für die Deckung der Wohnkostenbelastung erforderlich. Besonders betrifft dies Alleinerziehende und Arbeitslose, zunehmend aber auch Rentner*innen.

Das Armutsrisiko der über 65-Jährigen steigt daher. Von Altersarmut spricht man, wenn der nicht mehr erwerbstätige Teil der Bevölkerung seinen Bedarf nicht aus eigenen Einkünften decken kann, sondern zusätzlich auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist.

Der Anstieg der Altersarmut ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Meist sorgen nicht einzelne, sondern mehrere Faktoren dafür, dass immer mehr Rentner*innen auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Beispielhaft sind hier zu nennen: die Absenkung des Rentenniveaus, geringere Rentenanprüche durch unterbrochene Erwerbsbiografien (z. B. Kindererziehung, Pflegearbeit, Arbeitslosigkeit), befristete Arbeitsverträge mit unterschiedlichen Einkommensniveaus oder die Zunahme von niedrig bezahlten Beschäftigungsverhältnissen.

Der Verbleib in der eigenen Wohnung ist aber gerade für ältere Menschen die bevorzugte Wohnform. Dabei spielen sowohl das vertraute Wohnumfeld als auch die sozialen Kontakte zur Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Eine Reihe von baulichen Anpassungsmaßnahmen ist geeignet, Wohnungen annähernd altersgerecht zu gestalten, auch ohne die strengen Anforderungen des barrierefreien oder altersgerechten Wohnens zu erreichen. Ein seniorenfreundlicher Umbau, der über einzelne Anpassungsmaßnahmen hinausgeht, ist vor allem in den Altbauten sehr teuer. Solche Maßnahmen setzen private Eigentümer selten um.

Aber auch für die Wohnungsgesellschaften stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und nach der Zahlungsfähigkeit der älteren Mieter*innen. Bei der Preisgestaltung muss vor allem die zukünftige Entwicklung der Einkünfte von Senior*innen beachtet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Erwerbsbiographien von Menschen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen, mehr Zeiträume aufweisen werden, in denen keine oder geringere Beträge in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt worden sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Teil der älteren Bevölkerung mit niedrigen Renten weiter zunehmen wird. Die Realisierung des für Senior*innen finanzierbaren, barrierefreien Wohnraums in bedarfsgerechter Anzahl ist auf Grund der hohen Bau- und Modernisierungskosten und den daraus resultierenden hohen Mieten am frei finanzierten Wohnungsmarkt nur schwer zu erreichen. Vor diesem Hintergrund kommt der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW eine besondere Bedeutung zu. Das Niveau der Fördertätigkeit der Jahre 2013 bis 2016 muss mindestens gehalten bzw. möglichst weiter gesteigert werden, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum decken zu können. (vgl. Kapitel 2.3).

⁴¹ LEG Immobilien AG (2014): LEG-Wohnungsmarktreport 2014. Düsseldorf. In: <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreporte/wohnungsmarktreport-nrw-2014/>

Abbildung 56: Leistungsempfänger*innen SGB II und deren Veränderung

	Leistungsempfänger*innen		Differenz 2011 zu 2016	
	2011	2016	Absolut	%
Duisburg	65.489	75.896	10.407	15,9
Oberhausen	25.271	27.706	2.435	9,7
Mülheim an der Ruhr	17.106	20.765	3.659	21,4
Bottrop	11.165	11.713	548	4,9
Essen	78.032	90.387	12.355	15,8
Gelsenkirchen	42.139	50.618	8.479	20,1
Herne	20.206	23.334	3.128	15,5
Bochum	37.611	43.639	6.028	16,0
Hagen	21.581	26.310	4.729	21,9
Dortmund	78.166	86.503	8.337	10,7
Hamm	19.773	21.556	1.783	9,0
Kreis Wesel	32.979	34.533	1.554	4,7
Kreis Recklinghausen	65.262	73.269	8.007	12,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	25.079	25.905	826	3,3
Kreis Unna	36.451	37.798	1.347	3,7
Kreisfreie Städte	416.539	478.427	61.888	14,9
Kreise	159.771	171.505	11.734	7,3
Wohnungsmarkt Ruhr	576.310	649.932	73.622	12,8
Nordrhein-Westfalen	1.503.408	1.653.432	150.024	10,0

Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

3.4.2 Leistungsbezieher*innen SGB II und SGB XII⁴²

Die Anzahl der Personen, die in SGB II-Bedarfsgemeinschaften leben, erreichte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2016 den Höchststand. Lag bis zu diesem Jahr der vorläufige Höchststand im Jahr 2007 und war in den nachfolgenden Jahren ein leichter Rückgang zu verzeichnen, setzte seit 2012/2013 eine Trendwende ein. Wie ein Vergleich der Zahlen aus den Jahren 2011 bis 2016 zeigt, gilt dies nicht für alle Städte und Kreise gleichermaßen.

Landesweit verringerte sich zunächst der Anteil der Leistungsempfänger*innen an der unter 65-jährigen Bevölkerung von 11,3 % im Jahr 2007 auf 11,1 % im Jahr 2013, um bis 2016 auf 11,7% zu steigen. Der Wert für den Wohnungsmarkt Ruhr entwickelte sich in dieser Zeit von 2007 mit 14,9 % über 15,1 % im Jahr 2013 auf 16,2 % im Jahr 2016 deutlich stärker.

⁴² SGB II = Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) = Grundsicherung für Arbeitsuchende; SGB XII = Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) = Sozialhilfe

Lokal sind jedoch unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Positiv fällt der geringe Anstieg der Leistungsempfänger*innen in der kreisfreien Stadt Bottrop und in den Kreisen Wesel, Unna und im Ennepe-Ruhr-Kreis auf (siehe Abbildung 56). Die Anzahl der bedürftigen Personen dürfte noch höher liegen, denn möglicherweise gibt es Hemmschwellen bei der Beantragung von Leistungen.

Abbildung 57 zeigt die Entwicklung der Leistungsempfänger*innen nach SGB XII auf. Die Betrachtung erfolgt für Personen über der Altersgrenze von 65 Jahren. Im Landesdurchschnitt ist ebenso wie in den Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr ein kontinuierlicher Anstieg abzulesen.

Abbildung 57: Leistungsempfänger*innen SGB XII und deren Veränderung

	Leistungsempfänger*innen		Differenz 2011 zu 2016	
	2011	2016	Absolut	%
Duisburg	7.055	8.093	1.038	14,7
Oberhausen	2.868	3.288	420	14,6
Mülheim an der Ruhr	2.447	2.889	442	18,1
Bottrop	1.209	1.458	249	20,6
Essen	9.110	11.032	1.922	21,1
Gelsenkirchen	4.195	5.527	1.332	31,8
Herne	2.212	2.700	488	22,1
Bochum	4.940	6.097	1.157	23,4
Hagen	2.906	3.780	874	30,1
Dortmund	9.807	12.616	2.809	28,6
Hamm	1.957	2.503	546	27,9
Kreis Wesel	4.546	5.459	913	20,1
Kreis Recklinghausen	7.810	9.434	1.624	20,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	3.672	4.582	910	24,8
Kreis Unna	4.046	5.436	1.390	34,4
Kreisfreie Städte	48.706	59.983	11.277	23,2
Kreise	20.074	24.911	4.837	24,1
Wohnungsmarkt Ruhr	68.780	84.894	16.114	23,4
Nordrhein-Westfalen	213.833	265.103	51.270	24,0

Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Abbildung 58: Mindestsicherungsquoten 2011 und 2016 in Prozent

	2011	2016
Duisburg	15,27	18,27
Oberhausen	13,78	16,32
Mülheim an der Ruhr	12,31	15,34
Bottrop	11,08	12,41
Essen	15,89	18,68
Gelsenkirchen	18,60	22,66
Herne	14,78	17,55
Bochum	12,11	14,99
Hagen	13,50	16,94
Dortmund	15,76	18,14
Hamm	12,58	14,16
Kreis Wesel	8,47	10,11
Kreis Recklinghausen	12,24	14,42
Ennepe-Ruhr-Kreis	9,30	10,94
Kreis Unna	10,61	12,11
Kreisfreie Städte	14,71	17,49
Kreise	10,39	12,18
Wohnungsmarkt Ruhr	13,17	15,63
Nordrhein-Westfalen	10,17	12,01

Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung

Die Mindestsicherungsquote, ermittelt von IT.NRW, stellt den Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) an der Gesamtbevölkerung dar. Während der Wert für das Land Nordrhein-Westfalen bei 12,0 % liegt, bezieht mit 15,6 % ein deutlich größerer Teil der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr Mindestsicherungsleistungen (siehe Abbildung 58).

Sowohl im Land Nordrhein-Westfalen als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erhalten im Jahr 2016 rund 20 % mehr Personen eine Mindestsicherungsleistung als noch im Jahr 2011 (siehe Abbildung 59). Positiv ist der geringe Zuwachs in den kreisfreien Städten Bottrop und Hamm sowie im Kreis Unna zu bewerten.

Die ermittelten Werte zur Einkommenssituation der Bevölkerung machen deutlich, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiter gewachsen ist. Daneben steht die dringende Notwendigkeit, barrierefreien und energieeffizienten Wohnraum zu schaffen bzw. den Wohnungsbestand energetisch zu sanieren und Barrieren weitestgehend abzubauen. Hohe Bau- bzw. Modernisierungskosten führen in der Regel in frei finanzierten Beständen zu erheblich höheren Mietbelastungen, die oftmals nicht von den Einsparungen durch niedrigere Energiekosten aufgefangen werden können.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und die damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen leisten in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag, um auch Haushalten mit niedrigem Einkommen den Zugang zu barrierefreiem und energieeffizienten Wohnraum zu ermöglichen. Die bestehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt Ruhr haben sich aber erheblich vergrößert und der geförderte Wohnungsbestand ist im Verhältnis zur Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu gering und wird zudem weiter abnehmen. Es sind daher weitere umfangreiche Maßnahmen notwendig um den Wohnungsmarkt im preiswerten Segment zu entlasten.

3.4.3 Wohngeld

Wohngeld ist ein wichtiges Instrument, um das Wohnen für einkommensschwache Haushalte bezahlbar zu machen.

Die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sind im Jahr 2016 nach langer Zeit wieder an die Bestandsmieten und die Einkommensentwicklung angepasst worden. Aus Abbildung 60 geht hervor, wie viele Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr Wohngeld zu ihrer Wohnkostenbelastung erhalten.

Abbildung 59: Anzahl der Personen, die eine Mindestsicherung erhalten, und die Veränderung 2011 bis 2016

	Anzahl der Personen im Jahr...						Differenz 2011 zu 2016	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	%
Duisburg	74.430	74.242	75.197	79.005	86.276	91.325	16.895	22,70
Oberhausen	28.964	29.383	30.455	31.657	34.147	34.490	5.526	19,08
Mülheim an der Ruhr	20.529	21.066	21.877	22.955	25.552	26.224	5.695	27,74
Bottrop	12.970	12.947	13.215	13.349	14.463	14.568	1.598	12,32
Essen	89.934	93.891	96.613	98.982	104.712	108.928	18.994	21,12
Gelsenkirchen	47.992	48.877	50.340	52.494	57.562	59.488	11.496	23,95
Herne	22.888	23.106	23.642	24.099	25.574	27.514	4.626	20,21
Bochum	43.895	44.806	46.355	47.562	52.482	54.719	10.824	24,66
Hagen	25.293	25.897	26.900	28.248	30.997	31.890	6.597	26,08
Dortmund	90.052	91.810	94.689	97.995	104.301	106.294	16.242	18,04
Hamm	22.208	22.963	24.010	25.117	25.898	25.432	3.224	14,52
Kreis Wesel	38.932	38.517	39.824	42.080	46.955	46.700	7.768	19,95
Kreis Recklinghausen	75.628	78.359	80.532	82.772	88.330	88.973	13.345	17,65
Ennepe-Ruhr-Kreis	30.238	30.653	31.298	32.392	35.965	35.606	5.368	17,75
Kreis Unna	41.913	42.982	44.678	45.251	47.785	47.683	5.770	13,77
Kreisfreie Städte	479.155	488.988	503.293	521.463	561.964	580.872	101.717	21,20
Kreise	186.711	190.511	196.332	202.495	219.035	218.962	32.251	17,30
Wohnungsmarkt Ruhr	665.866	679.499	699.625	723.958	780.999	799.834	133.968	20,12
Nordrhein-Westfalen	1.784.066	1.822.894	1.888.951	1.959.055	2.133.549	2.147.936	363.870	20,40

Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

Abbildung 60: Haushalte mit allgemeinem Wohngeld 2011 bis 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duisburg	5.774	5.098	4.722	4.305	3.392	4.867
Oberhausen	2.072	1.941	1.767	1.424	1.167	1.801
Mülheim an der Ruhr	1.216	1.048	815	670	572	975
Bottrop	1.166	1.082	1.012	945	830	1.156
Essen	5.415	4.758	4.146	3.519	2.917	4.088
Gelsenkirchen	3.037	2.849	2.425	2.070	1.551	2.192
Herne	2.056	1.867	1.735	1.476	1.181	1.486
Bochum	3.500	3.252	2.972	2.552	2.060	2.833
Hagen	1.656	1.475	1.322	1.072	929	1.407
Dortmund	6.567	6.058	5.187	4.613	3.895	5.628
Hamm	2.533	2.247	2.117	1.924	1.652	2.336
Kreis Wesel	3.988	3.647	3.233	2.758	2.278	3.338
Kreis Recklinghausen	5.368	4.726	4.243	3.571	3.029	4.268
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.888	2.485	2.178	1.809	1.564	2.334
Kreis Unna	4.321	3.874	3.425	2.951	2.633	3.698
Kreisfreie Städte	34.992	31.675	28.220	24.570	20.146	28.769
Kreise	16.565	14.732	13.079	11.089	9.504	13.638
Wohnungsmarkt Ruhr	51.557	46.408	41.299	35.659	29.650	42.407
Nordrhein-Westfalen	168.350	151.081	132.818	114.180	96.685	138.614

Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

3.5 Fazit

Anders als noch im Beobachtungszeitraum des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichts sind die Einwohner*innenzahlen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wieder gestiegen. Das Wachstum ist allein auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Es ist jedoch schwer einschätzbar, ob sich dieser Trend fortsetzt, da das Bevölkerungswachstum hauptsächlich auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland beruht und sich dieser Zuwachs abgeschwächt hat.

Trotz gestiegener Geburtenzahlen ist der natürliche Bevölkerungssaldo weiterhin negativ, da die Sterbefälle die Geburtenzahlen weiter übersteigen.

Langfristig müssen sich die meisten kreisfreien Städte und Kreise auf Bevölkerungsrückgänge einstellen; ggf. mit Ausnahmen in einzelnen Städten.

Die Zahl der Hochbetagten ist weiter gestiegen. Auch die Anzahl der Ausländer*innen (insbesondere Flüchtlinge und Zugewanderte aus Südosteuropa) hat zugenommen. Aufgrund der politischen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Flüchtlingszuwanderung und des Familiennachzugs ist eine Einschätzung, wie sich der Bedarf an Wohnraum entwickeln wird, schwierig. Für den Wohnungsmarkt Ruhr bedeutet die starke Auslandszuwanderung, dass die Bevölkerung internationaler geworden ist. Die Herausforderung der dauerhaften Integration Zugewanderter in den regulären Wohnungsmarkt muss nun angenommen werden.

Im Vergleich mit Nordrhein-Westfalen hat sich das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr unterdurchschnittlich entwickelt. Die Anzahl der Transferleistungsempfänger*innen ist überdurchschnittlich. Auch vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung, zukünftiger niedrigerer Rentenniveaus und damit drohender Altersarmut besteht ein Bedarf an preiswertem und barrierefreiem Wohnraum.

Die untersuchten Indikatoren für den Bedarf an preiswertem Wohnraum weisen auf einen weiter steigenden Bedarf hin. Bereits jetzt gibt es in diesem Segment Angebotsengpässe. Ein Instrument, um diesen Bedarf zu decken, ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau (Objektförderung). Ein weiteres Instrument ist das Wohngeld, das als Subjektförderung das Wohnen für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar macht. Durch die Reform des Wohngeldgesetzes im Jahr 2016 hat sich die Anzahl der Wohngeldempfänger*innen wieder erhöht.

Das Land hat mit seinem Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 die Mietstufen und Kostenkategorien für die Wohnraumförderung neu geordnet. Daher lässt sich noch nicht abschließend beurteilen, wie aus Sicht der Investierenden die Wirtschaftlichkeit und damit Anreize zur Inanspruchnahme der Fördermittel beurteilt werden. Die Auswirkungen sollte die Landesregierung bei der Weiterentwicklung ihrer Instrumente berücksichtigen.

Darüber hinaus sollten die weiteren Rahmenbedingungen, wie z. B. zusätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten beim Neubau preiswerter Wohnungen oder Kopplung der Wohngeldhöhen an den Lebenshaltungsindex verbessert werden. Um einer weiteren Segregation entgegenzuwirken, ist preiswerter Wohnraum nicht räumlich konzentriert zu schaffen, sondern auf eine Durchmischung der Quartiere zu achten, denn Segregation ist weniger ethnisch als ökonomisch bedingt.⁴³

⁴³ WZB Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Berlin. In: <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf>

EXKURS: REGIONALE NACHFRAGEANALYSE WOHNUNGSMARKT RUHR 2040

Die AG Wohnungsmarkt Ruhr hat im Jahr 2017 eine regionale Nachfrageanalyse für den Wohnungsmarkt Ruhr 2040 beauftragt. Die Bearbeitung erfolgt durch das Gutachterbüro empirica AG, die Studie wird parallel zum Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht vorgelegt.

Die Untersuchung beschreibt die Struktur des Wohnungsmarktes Ruhr in Bezug auf räumliche Verflechtungen und Nachfragesegmente und gibt Aufschlüsse über die längerfristig (mit Perspektive 2040) zu erwartenden Veränderungen der Wohnungsnachfrage, insbesondere in qualitativer Hinsicht. Ziel ist es, die Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder für verschiedene Nachfragegruppen abzuleiten. Die regionale Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt steht dabei im Vordergrund. Der durch ihre kommunalen bzw. teilräumlichen Verflechtungen komplexen Struktur der Region wird durch teilräumliche Betrachtungen und Quartierstypen Rechnung getragen.

Die Untersuchung soll insbesondere zur Beantwortung folgender Forschungsfragen beitragen:

- Wie ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr räumlich strukturiert und verflochten?
- Welche Qualitäten hinsichtlich Wohnumfeld, Wohnform, baulicher und städtebaulicher Struktur werden von welcher Nachfragegruppe in welchen Raumstrukturtypen der Metropole Ruhr heute nachgefragt?
- Welche Tendenzen/ Trends sind bis 2040 in Bezug auf die Raumtypen durch die voraussichtlichen Veränderungen in der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu erwarten?

Die Studie fußt auf einer Pendler- und Wanderungsanalyse, ergänzenden Quellenauswertungen und Expert*innenworkshops. Die Ergebnisse der Pendler- und Wanderungsanalyse werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Pendlerverflechtungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Nur wenige Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr haben hohe Pendlerüberschüsse: neben den Oberzentren Essen und Dortmund zählen hierzu auch einzelne kreisangehörige Kommunen. Viele kreisangehörige Kommunen – vor allem in Randlagen des Wohnungsmarkts Ruhr – weisen hingegen hohe Pendlerverluste auf. In den übrigen Kommunen ist der Pendlersaldo relativ ausgeglichen. Dies gilt – als Resultat der spezifischen polyzentrischen Struktur der Region – auch für die überwiegende Zahl der Großstädte.

Für die Städte in der Metropole Ruhr können die gegenüber der Rheinschiene relativ günstigeren Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt Ruhr bei einem gleichzeitig großen Arbeitsplatzangebot in der Rheinschiene als Grund für die hohen Auspendlerüberschüsse dorthin gelten. Diese Preisstruktur stellt damit einen wichtigen Standortfaktor bezogen auf den Wohnungsmarkt Ruhr dar. Im Norden des Wohnungsmarktes Ruhr gibt es – in deutlich geringerem Maße – ein ähnliches Muster bezogen auf die Stadt Münster.

Wanderungsverflechtungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Der Wohnungsmarkt Ruhr hat im Zeitraum 2010 bis 2015 im Saldo starke Wanderungsgewinne verzeichnet, die aus Zuwanderungen aus dem Ausland wie zum Beispiel der Zuwanderung aus Südosteuropa oder fluchtbedingter Zuwanderung resultieren. Wanderungsgewinne sind bezogen auf alle Altersgruppen zu konstatieren, Dimension und räumliche Muster stellen sich aber unterschiedlich dar.

Bezogen auf Familien (Gruppen der 30 bis- unter 50-Jährigen sowie der unter 18-Jährigen) weist der Wohnungsmarkt Ruhr inzwischen nicht nur gegenüber dem Ausland, sondern auch gegenüber dem restlichen Nordrhein-West-

falen einen (leicht) positiven Wanderungssaldo auf. Das räumliche Bild innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr ist dabei uneinheitlich und komplex.

Die Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen zeigt in der räumlichen Ausprägung der Wanderungen ein sehr typisches Muster: Während die eher ländlich geprägten Räume sowie die kleineren Gemeinden in der Metropole Ruhr deutlich negative Wanderungssalden im betrachteten Zeitraum aufweisen, ist der Wanderungssaldo der Kernstädte, insbesondere der Universitätsstädte, deutlich positiv. Die Altersklasse der jungen Erwachsenen ist zudem die mobilste Altersklasse.

Bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen zeigt sich eine gegenläufige Entwicklung. Hier besitzen die kreisfreien Städte überwiegend negative Wanderungssalden, während einige kreisangehörige Kommunen – vor allem im Kreis Wesel – Wanderungsgewinne aufweisen. Die Wanderungsintensität, also das Gesamtvolumen der Wanderungen, ist in dieser Altersgruppe aber gering.

4. A U S B L I C K

In guter Tradition legt die AG Wohnungsmarkt Ruhr nach drei berichtsfreien Jahren pünktlich den Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht vor. Durch diese kontinuierliche Raumbewachung ist mittlerweile eine lange Zeitreihe erarbeitet, die interessante Trends und Entwicklungen offenbart.

Besonders augenfällig in dieser Berichtsperiode sind die weiteren Preissteigerungen in allen Marktsegmenten des Wohnungsmarktes Ruhr und die – bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr – leichte Bevölkerungszunahme, die aus der Zuwanderung resultiert. Kleinräumig differenzieren sich diese Befunde allerdings hinsichtlich der Stärke des Effektes und seiner Qualität. Während zum Beispiel Preissteigerungen für freistehende Einfamilienhäuser regionsweit zu verzeichnen sind, gibt es in einigen wenigen Kommunen nun günstigeres Bauland als noch in der Vorberichtsperiode. Die Wohnungsmieten sind in allen Postleitzahlgebieten gestiegen, mancherorts um bis zu 10 %. Dies sind Anzeichen für eine Marktanspannung aufgrund von Angebotsknappheit im Zusammenspiel mit gestiegenen Baukosten und Modernisierungsaktivitäten. Das anhaltend niedrige Zinsniveau könnte die Kaufbereitschaft für Wohneigentum steigern, die Nachfrage erhöhen und somit die Preise treiben. Die leichte Bevölkerungszunahme kommt hinzu und bewirkt auch im Mietwohnungsbestand ein Absinken des Leerstandes und kleinräumige Engpässe, insbesondere – aber nicht nur – in preisgünstigen Beständen.

Die Stärke des Wohnungsmarktes Ruhr im Vergleich zu anderen Ballungsräumen mit bereits deutlich angespannten Wohnungsmärkten ist das vielfältige Angebot zu noch erschwinglichen Preisen. Obwohl auch weiterhin die Eigentumsbildung und die Miete von Wohnungen bzw. Häusern mit unterschiedlichen Qualitäten und Preisniveaus möglich ist, müssen die Entwicklungen gerade im Hinblick auf die Erschwinglichkeit für die Bevölkerung im Wohnungsmarkt Ruhr auch weiterhin beobachtet und bewertet werden, um auch

künftig ein breites Nachfragespektrum bedienen zu können. Hier sind innovative, regionale und kommunale Konzepte erforderlich, um eine etwaige Angebotsausweitung nicht nur durch ein Aufbrauchen der noch vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau, sondern auch durch die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren diesen Wettbewerbsvorteil im Wettstreit der Regionen zu erhalten.

Die Bevölkerungszahl und damit auch die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hängt sehr stark von zuwandernden Menschen ab, denn ohne sie würde die Anzahl der Menschen in der Metropole Ruhr schrumpfen: Die Geburtenzahlen steigen zwar leicht, aber die Sterbefälle nehmen noch stärker zu, und auch künftig wird sich die Anzahl der hochbetagten Menschen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erhöhen. Die internationale Zuwanderung von Schutzsuchenden der Jahre 2015 und 2016 und von Menschen aus dem Südosten der Europäischen Union erreichte auch die Metropole Ruhr und veränderte die Zusammensetzung ihrer Einwohner*innen mit ausländischem Pass grundlegend. Auch weiterhin werden Menschen aus zahlreichen verschiedenen Herkunftsländern in die Metropole Ruhr kommen, um hier zu leben und zu arbeiten.

Weiter fortgesetzt haben sich auch in dieser Berichtsperiode die Trends der Alterung der Bevölkerung und der Haushaltsverkleinerung. Die Einkommenssituation der Haushalte und damit die tragbare Höhe der Ausgaben für Wohnen werden sich auch weiterhin ausdifferenzieren. Während einkommensstarke Haushalte eine breite Auswahl auf dem Wohnungsmarkt haben, sind einkommensschwächere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dieses Marktsegment auch vor dem Hintergrund der allgemeinen Preissteigerungen für Wohnen in bedarfsgerechtem Umfang bereitzustellen, ist ein wohnungspolitisches Ziel. Aufgrund der künftigen Absenkung des Rentenniveaus und unterbrochener Erwerbsbiografien wird dies immer mehr Menschen betreffen. In Anbetracht

der geringen und voraussichtlich weiter abnehmenden Wohnungsbestände im geförderten Wohnungsbau ist dies eine Herausforderung, für das ein Maßnahmenbündel aus Neubau und Bestandsmanagement erforderlich ist.

Die AG Wohnungsmarkt Ruhr stellt parallel zum hier vorliegenden Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht eine „Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“ vor, die unter Federführung des Regionalverbandes Ruhr vom Gutachterbüro empirica AG erarbeitet wird. Der Regionalverband Ruhr löst damit seine Zusage ein, in diesem Themenfeld voranzuschreiten. Damit leisten wir einen Beitrag, regionale fachliche Grundlagen für die nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr zu erarbeiten, die von den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt Ruhr unter Berücksichtigung ihres spezifischen Blickwinkels handlungsleitend ausgewertet werden kann.

Stetige Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bleiben die Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraumes, sei es in energetischer Hinsicht, was die zielgruppengerechte Grundrissgestaltung, Barrierearmut bzw. –freiheit oder die Gestaltung des gesamten Wohnquartieres betrifft.

Die AG Wohnungsmarkt Ruhr wird den Regionalen Wohnungsmarkt auch weiterhin in gewohnt guter Zusammenarbeit von kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr, Regionalverband Ruhr und NRW.BANK beobachten. In der Zeit bis zum fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht, der im Jahr 2021 erscheinen soll, wird sich die Arbeitsgruppe bestehenden und neuen Themenstellungen widmen. Ein weiterführender Strang des Austausches werden die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und die damit verbundenen fachlichen und organisatorischen Belange im Aufbau entsprechender Monitoringsysteme bleiben. Regionale und kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung ergänzen sich in ihren Aussagen.

Abbildung 61: Anteil der ausländischen Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Stichtag 31.12.2016

	Einwohner*innen gesamt	Deutsche	Ausländer*innen	Anteil in Prozent
Unna	-	-	-	-
Schermbek	13.624	13.107	517	3,8
Haltern am See	37.893	36.335	1.558	4,1
Hünxe	13.617	13.047	570	4,2
Hamminkeln	26.808	25.542	1.266	4,7
Alpen	12.699	12.099	600	4,7
Breckerfeld	8.920	8.481	439	4,9
Sprockhövel	25.032	23.719	1.313	5,2
Selm	25.714	24.239	1.475	5,7
Xanten	21.551	20.314	1.237	5,7
Sonsbeck	8.769	8.252	517	5,9
Werne	29.858	28.013	1.845	6,2
Dorsten	75.196	70.475	4.721	6,3
Waltrop	29.245	27.405	1.840	6,3
Voerde	36.273	33.876	2.397	6,6
Herdecke	22.768	21.120	1.648	7,2
Rheinberg	31.356	29.079	2.277	7,3
Fröndenberg	20.908	19.294	1.614	7,7
Neukirchen-Vluyn	27.200	24.932	2.268	8,3
Holzwickede	17.160	15.724	1.436	8,4
Hattingen	54.744	49.913	4.831	8,8
Wesel	60.797	55.412	5.385	8,9
Kamen	43.672	39.803	3.869	8,9
Wetter	27.785	25.271	2.514	9,0
Schwerte	46.754	42.486	4.268	9,1
Dinslaken	67.726	61.419	6.307	9,3
Datteln	34.555	31.319	3.236	9,4

	Einwohner*innen gesamt	Deutsche	Ausländer*innen	Anteil in Prozent
Castrop-Rauxel	74.004	67.061	6.943	9,4
Marl	83.737	75.179	8.558	10,2
Bottrop	117.409	105.291	12.118	10,3
Ennepetal	29.901	26.770	3.131	10,5
Bönen	18.106	16.168	1.938	10,7
Witten	96.781	86.351	10.430	10,8
Bergkamen	48.543	43.233	5.310	10,9
Recklinghausen	114.003	101.053	12.950	11,4
Bochum	364.920	322.315	42.605	11,7
Moers	103.881	91.203	12.678	12,2
Schwelm	28.477	24.965	3.512	12,3
Gevelsberg	30.966	27.071	3.895	12,6
Lünen	86.274	75.393	10.881	12,6
Kamp-Lintfort	37.414	32.682	4.732	12,6
Herten	61.461	53.223	8.238	13,4
Gladbeck	75.532	65.093	10.439	13,8
Oberhausen	211.382	181.853	29.529	14,0
Hamm	179.571	154.285	25.286	14,1
Mülheim an der Ruhr	170.936	146.143	24.793	14,5
Oer-Erkenschwick	31.569	26.934	4.635	14,7
Essen	583.084	497.307	85.777	14,7
Herne	156.774	132.330	24.444	15,6
Dortmund	585.813	489.593	96.220	16,4
Hagen	188.266	156.987	31.279	16,6
Gelsenkirchen	262.528	213.867	48.661	18,5
Duisburg	499.845	400.444	99.401	19,9

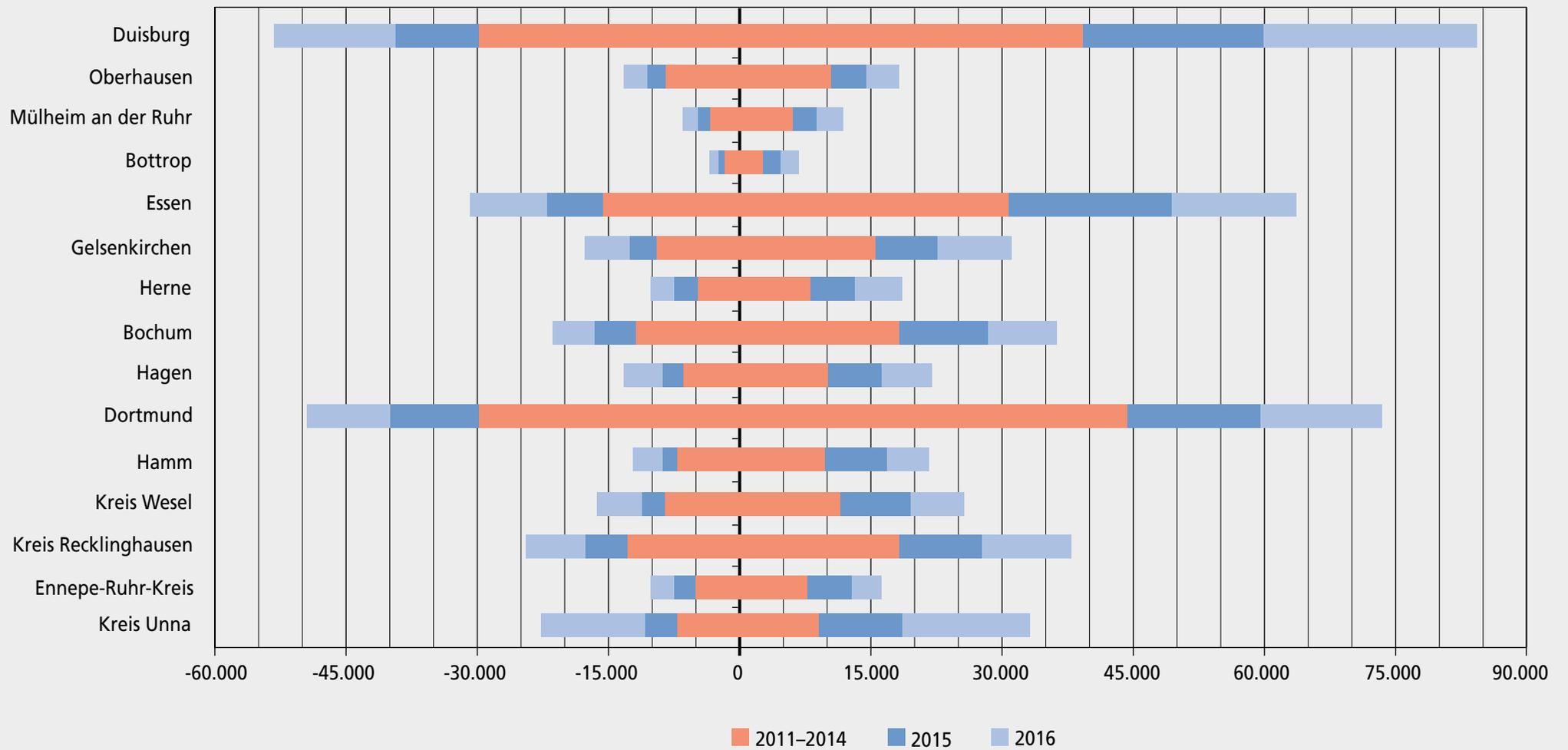
Quelle: IT.NRW (2017)

Abbildung 62: Anzahl der Einwohner*innen insgesamt und der Ausländer*innen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2016

	31.12.11		31.12.12		31.12.13		31.12.14		31.12.15		31.12.16	
	Einwohner*innen gesamt	Ausländer*innen										
Duisburg	487.470	73.233	486.816	74.777	486.855	78.120	485.465	79.069	491.231	87.589	499.845	99.401
Oberhausen	210.256	23.282	210.005	23.789	209.097	23.964	209.292	25.062	210.934	27.586	211.382	29.529
Mülheim an der Ruhr	166.804	17.805	166.654	18.347	166.640	18.973	167.108	20.088	169.278	22.770	170.936	24.793
Bottrop	117.074	9.067	116.498	9.155	116.055	9.381	116.017	9.755	117.143	11.331	117.409	12.118
Essen	565.900	56.774	566.862	59.121	569.884	63.887	573.784	69.143	582.624	80.006	583.084	85.777
Gelsenkirchen	257.994	34.635	257.607	35.575	257.850	37.938	257.651	39.492	260.368	44.242	262.528	48.661
Herne	154.887	18.122	154.563	18.686	154.417	19.390	154.608	20.384	155.851	22.430	156.774	24.444
Bochum	362.585	30.097	362.213	31.164	361.734	32.500	361.876	34.354	364.742	39.463	364.920	42.605
Hagen	187.333	23.527	186.243	23.575	185.996	24.337	186.716	26.034	189.044	30.088	188.266	31.279
Dortmund	571.403	70.277	572.087	72.059	575.944	76.188	580.511	83.350	586.181	91.972	585.813	96.220
Hamm	176.474	19.078	176.440	19.522	176.048	19.661	176.580	20.697	179.397	24.195	179.571	25.286
Kreis Wesel	459.740	29.825	458.329	30.210	457.033	30.813	457.244	32.476	462.664	39.709	462.664	40.751
Kreis Recklinghausen	617.831	47.999	615.778	48.564	613.878	49.824	613.092	52.092	617.807	59.428	617.807	63.118
Ennepe-Ruhr-Kreis	325.145	23.524	324.223	23.938	322.731	24.473	322.916	25.855	325.954	30.377	325.954	31.713
Kreis Unna	394.873	27.461	392.940	27.523	391.622	27.931	391.774	29.350	396.035	35.534	393.869	35.103
Kreisfreie Städte	3.258.180	375.897	3.255.988	385.770	3.260.520	404.339	3.269.608	427.428	3.306.793	481.672	3.320.528	520.113
Kreise	1.797.589	128.809	1.791.270	130.235	1.785.264	133.041	1.785.026	139.773	1.802.460	165.048	1.800.294	170.685
Wohnungsmarkt Ruhr	5.055.769	504.706	5.047.258	516.005	5.045.784	537.380	5.054.634	567.201	5.109.253	646.720	5.120.822	690.798
Nordrhein-Westfalen	17.544.938	16.28.520	17.554.329	1.675.717	17.571.856	17.40.208	17.638.098	1.844.455	17.865.516	2.114.822	17.890.100	2.214.250

Quelle: IT.NRW (2017)

Abbildung 63: Zu- und Fortzüge Nichtdeutscher über die NRW-Landesgrenze differenziert nach Städten



Quelle: IT.NRW (2017), Wanderungsstatistik, eigene Darstellung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage) in Nordrhein-Westfalen 2016	9	Abbildung 12: Mittlere Angebotsmieten für Neubau und Wiedervermietung (Median) in der Postleitzahlbezirken des Wohnungsmarktes Ruhr 2016	20	Abbildung 21: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 2016	30
Abbildung 2: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016	10	Abbildung 13: Entwicklung der Angebotsmieten bei Wiedervermietung in den Postleitzahlbezirken des Wohnungsmarktes Ruhr 2013 bis 2016	21	Abbildung 22: Wohnungsbestand nach Baualterklassen, Wohnungsmarkt Ruhr 2016	31
Abbildung 3: Preisveränderungen der Baulandpreise in Nordrhein-Westfalen 2010 bis 2016	11	Abbildung 14: Mietbelastungsquoten* in den Großstädten des Wohnungsmarktes Ruhr im Jahr 2014 in Prozent	22	Abbildung 23: Index der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheime auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2007 bis 2016, 2007=100	33
Abbildung 4: Preisveränderungen der Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2016	12	Abbildung 15: Wohnbauflächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Größenklassen zum 1.1.2014 und 1.1.2017	23	Abbildung 24: Vergleich der fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr für die Jahre 2011 bis 2016 und 2014 bis 2016	34
Abbildung 5: Preisveränderungen der Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2016	13	Abbildung 16: Wohnbauflächenreserven in ausgewählten Gebietskörperschaften auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 1.1.2014 und 1.1.2017	24	Abbildung 25: Baufertigstellungen in Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern (Jahresdurchschnitt im kurz- und mittelfristigen Vergleich)	35
Abbildung 6: Vergleich der Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand	14	Abbildung 17: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha pro 1.000 Einwohner*innen zum 1.1.2017 absolut und in ha	25	Abbildung 26: Bauintensität (Jahresdurchschnitt) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2016, bezogen auf den Bestand von 2013	36
Abbildung 7: Vergleich der Medianpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand	15	Abbildung 18: Wohnbauflächenreserven differenziert nach Planungsrecht zum 1.1.2014 und 1.1.2017	26	Abbildung 27: Anteil des geförderten Wohnungsbestandes (Miet- und Eigentumsmaßnahmen) am gesamten Wohnungsbestand 2016 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in Prozent	38
Abbildung 8: Vergleich der Preisspannen für Reihenhäuser im Bestand	16	Abbildung 19: Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten (WE) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Modellrechnung	27	Abbildung 28: Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2006 bis 2016 in Prozent des Ausgangsbestandes	39
Abbildung 9: Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand	17	Abbildung 20: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 in Prozent	29	Abbildung 29: Modellrechnung über die voraussichtliche Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 bis 2030 in Prozent des Ausgangsbestandes	40



Abbildung 30: Wohnungsleerstandsquoten in Herne gemäß Erfassung nach Stromzählermethode auf Ebene der Zählbezirke in 2010, 2014 und 2016	43	Abbildung 41: Ausländer*innenanteile und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2016 in Prozent	57	Abbildung 52: Haushalte-Modellrechnung 2014 bis 2040	71
Abbildung 31: Einwohner*innenzahlen Wohnungsmarkt Ruhr, 2011 und 2016	46	Abbildung 42: Die 15 häufigsten Staatsangehörigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 und 2016	58	Abbildung 53: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2011, 2013 und 2015 (in € je Einwohner*in) und dessen Veränderung	72
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016 in Prozent	47	Abbildung 43: Wanderungssaldo Wohnungsmarkt Ruhr mit ausgewählten Staaten* 2011 bis 2016	59	Abbildung 54: Verfügbares Einkommen je Einwohner*in zum 31.12.2015 und Entwicklung des verfügbaren Einkommens 2011 bis 2015 in Prozent	73
Abbildung 33: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016 in Prozent	48	Abbildung 44: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein Westfalen, 2014 bis 2040	62	Abbildung 55: Kaufkraftindex der Haushalte 2016	74
Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2011 bis 2016	49	Abbildung 45: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040 in Fünfjahresperiode (Index: 2014 = 100)	64	Abbildung 56: Leistungsempfänger*innen SGB II und deren Veränderung	76
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2011 bis 2016 in Prozent	50	Abbildung 46: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2040 in Prozent	65	Abbildung 57: Leistungsempfänger*innen SGB XII und deren Veränderung	77
Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2011 bis 2016 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und in Nordrhein-Westfalen in Prozent	51	Abbildung 47: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr nach Altersklassen	66	Abbildung 58: Mindestsicherungsquoten 2011 und 2016 in Prozent	78
Abbildung 37: Geburten und Sterbefälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 und 2016	52	Abbildung 48: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 in den Städten und Kreisen nach Altersstruktur in Prozent	67	Abbildung 59: Anzahl der Personen, die eine Mindestsicherung erhalten, und die Veränderung 2011 bis 2016	79
Abbildung 38: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderung 2014 bis 2016	53	Abbildung 49: Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040 nach Altersklassen	68	Abbildung 60: Haushalte mit allgemeinem Wohngeld 2011 bis 2016	80
Abbildung 39: Gesamtsaldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung 2014 bis 2016 (pro Tausend Einwohner*innen)	54	Abbildung 50: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts zum 9.11.2011	69	Abbildung 61: Anteil der ausländischen Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Stichtag 31.12.2016	84
Abbildung 40: Ausländer*innenanteil auf dem Wohnungsmarkt Ruhr am 31.12.2016 in Prozent	56	Abbildung 51: Vorausberechnung der Haushaltezahlen für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2014 bis 2040	70	Abbildung 62: Anzahl der Einwohner*innen insgesamt und der Ausländer*innen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2016	85
				Abbildung 63: Zu- und Fortzüge Nichtdeutscher über die NRW-Landesgrenze differenziert nach Städten	86

Quellen

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen Städtebau und Raumordnung (Hg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn.

Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung: https://www.bmz.de/de/themen/Sonderinitiative-Fluchtursachen-bekaempfen-Fluechtlinge-reintegrieren/hintergrund/definition_fluechtling/index.jsp

empirica Preisdatenbank (empirica-systeme.de) (2017)

GfK, Gesellschaft für Konsumforschung (2017): Kaufkraftindex.

Hans-Böckler-Stiftung (Hg., 2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. (Bericht aus dem Forschungsprojekt Sozialer Wohnversorgungsbedarf). Berlin/ Düsseldorf.

IT.NRW, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2013): Zensus 2011

IT.NRW, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2015): NRW: Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 bis 2040 nach Altersjahren (91) und Geschlecht – kreisfreie Städte und Kreise – Stichtag. Düsseldorf, In: <https://open.nrw/dataset/ldb-nrw-service-12421-03izldb>.

IT.NRW (2017), Wanderungsstatistik.

IT.NRW, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2016): Statistische Datenbank unter www.it.nrw.de

IT.NRW, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2017): Statistische Datenbank unter www.it.nrw.de

InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017): Preisdatenbank.

LEG Immobilien AG (2014): LEG-Wohnungsmarktreport 2014. Düsseldorf. In: <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktberichte/wohnungsmarktreport-nrw-2014/> (abgerufen am 13.6.2018)

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2018): Runderlass vom 29. Januar 2018 404-250-1/18

Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (2018): Pressemitteilung vom 11.07.2018

NRW.BANK (2017): Wohnungsmarktbericht NRW 2017. Düsseldorf.

NRW.BANK (2017): Mitteilung per Email.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2017): Grundstücksmarktbericht 2016, Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

Planlokal (2018): Wohnungsmarkt Kreis Unna – Vertiefung. Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen. Bericht. Dortmund.

Regionalverband Ruhr (2018): **ruhrFIS** Siedlungsflächenmonitoring 2017. Essen.

Regionalverband Ruhr (2018): Bevölkerung und Wirtschaft (= ruhrImpulse – Beiträge zur Regionalentwicklung, Band 1). Essen. In: www.rvr.ruhr → Informelle Planung → ruhrImpulse.

Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung (2017): unveröffentlichte Daten.

Statistisches Bundesamt (Hg., 2016 a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Ausländische Bevölkerung – Ergebnisse des Ausländerzentralregisters, Fachserie 1, Reihe 2, S. 6
Statistisches Bundesamt (Hg., 2016 b): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2016 –, Fachserie 1, Reihe 2.2, S. 4

Statistisches Bundesamt (Hg., 2016 c): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Schutzsuchende Ergebnisse des Ausländerzentralregisters, Fachserie 1, Reihe 2.4, S. 12

Statistisches Bundesamt (2017): Deutliche Unterschiede in der Wohnsituation von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund (Pressemitteilung). Wiesbaden. In: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_009_122.html (abgerufen am 13.06.2018)

Stuhldreier, Jens/ Spitzner, Gabriel (2015): Realitäten, Dynamiken und Implikationen der Zuwanderung aus Südosteuropa. Forschungsansätze und -ergebnisse aus Duisburg. In: Regionale Implikationen der Zuwanderung aus dem Ausland in Deutschland – DGD/BBSR-Dezembertagung 2015 in Berlin. Berlin.

WZB Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Berlin. In: <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf>, (zuletzt aufgerufen am 25.05.2018)

Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr
Jödis Bach, Stadt Herne
Gabriele Bloch-Fancello, Stadt Essen
Helmut Ceba, Stadt Marl
Brigitte Dellmann-Amstutz, Stadt Hagen
Regina Dreßler, Stadt Oberhausen
Sonja Grauer, Stadt Dortmund
Julia Hagemann, Stadt Bochum
Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.BANK
Doris Hoeft, Stadt Essen
Christian Holtkötter, Stadt Bottrop
Joachim Horst, Stadt Hamm (ab 1.2.2018)
Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen
Dr. Nicole Iwer, Regionalverband Ruhr
Julia Kallweit, Stadt Dortmund
Sabine Kaußen, Stadt Duisburg
Michaela Klee, Stadt Gelsenkirchen
Melanie Kloth, NRW.BANK
Eckhard Kneisel, Stadt Dortmund
Regina Korn, Stadt Hagen
Ralf Krapoth, Stadt Mülheim an der Ruhr
Benedikt Lasar, Stadt Duisburg
Wolfgang Loke, Stadt Bochum
Klaus Marquardt, Stadt Herne
Ann-Kristin Marx, Regionalverband Ruhr
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund
Silvia Nannen, Stadt Oberhausen
Christiane Otto-Böhm, Kreis Wesel
Jutta Pauels, Kreis Unna
Martin Reimers, Stadt Bottrop
Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen
Jörg-Peter Rogge, Stadt Herne
Sabine Schmidt, Kreis Recklinghausen
Petra Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr-Kreis
Ulrike Schönfeld-Nastoll, Stadt Oberhausen
Thomas Schramme, Stadt Oberhausen
Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr

Martina Steinmann-Menne, Stadt Hamm (bis 31.1.2018)

Karen Schulz, Stadt Herne
Thomas Schürkes, Stadt Duisburg
Lena Weinberg, Stadt Gelsenkirchen

Autorinnen und Autoren

Dr. Christoph Alfken
Gabriele Bloch-Fancello
Helmut Ceba
Brigitte Dellmann-Amstutz
Regina Dreßler
Sonja Grauer
Doris Hoeft
Christian Holtkötter
Joachim Horst
Sabine Kaußen
Melanie Kloth
Eckhard Kneisel
Regina Korn
Ralf Krapoth
Benedikt Lasar
Wolfgang Loke
Ann-Kristin Marx
Julia Meininghaus
Silvia Nannen
Christiane Otto-Böhm
Jutta Pauels
Martin Reimers
Jörg-Peter Rogge
Sabine Schmidt
Petra Soika-Bracht
Ulrike Schönfeld-Nastoll
Thomas Schramme
Dr. Hadia Straub
Martina Steinmann-Menne
Karen Schulz
Thomas Schürkes

Redaktion

Dr. Christoph Alfken
Gabriele Bloch-Fancello
Doris Hoeft
Benedikt Lasar
Petra Soika-Bracht
Dr. Hadia Straub

Kontakt

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

Petra Soika-Bracht
Ennepe-Ruhr-Kreis
Der Landrat
Fachbereich Finanzen, Kreisentwicklung und Bildung
80/1 Kreisentwicklung und Beteiligungen
Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Tel. (02336) 93-23 25
p.soika@en-kreis.de

Dr. Hadia Straub
Regionalverband Ruhr
Bereich Planung, Referat Regionalentwicklung
Team Masterplanung
Kronprinzenstraße 6
45128 Essen
Tel. (0201) 20 69-63 35
straub@rvr.ruhr

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt Ruhr unter:
www.staedteregion-ruhr-2030.de
www.rvr.ruhr

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, Unna und Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Regionalverband Ruhr) mit der NRW.BANK

Juli 2018

Konzept, Layout und Satz

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur, Barbara von Keitz

Druck

Dortmund-Agentur 10/2018







bottrop.

