



**Mülheim
an der Ruhr**

Stadt am Fluss

<http://www.muelheim-ruhr.de>

Referat V.1

>>> STADTFORSCHUNG UND STATISTIK

Daten • Fakten • Aktuelles

Daten • Fakten • Akt

Wohnungsleerstands- untersuchung 2012



Herausgegeben im Auftrag
der Oberbürgermeisterin
der Stadt Mülheim an der Ruhr
im November 2012

Redaktion und Bearbeitung:
Hans-Joachim Libera

Referat V.1
Stadtforschung und Statistik
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: (0208) 455 6811

Telefax: (0208) 455 58 6811

E-Mail: Hans-Joachim.Libera@muelheim-ruhr.de

Internet: www.muelheim-ruhr.de

***Wohnungsleerstands-
untersuchung***

2012

***in
Mülheim an der Ruhr***

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Vorbemerkungen	5
2. Methodik.....	5
3. Ergebnisse.....	6
3.1 Gesamtstädtische Ergebnisse im Überblick.....	6
3.2 Ergebnisse nach Stadtteilen	9
3.3 Leer stehender Wohnraum nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude.....	23
3.4 Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude	25
4. Fazit.....	27



1. Vorbemerkung

Wie schon in den Jahren 2007 und 2009 führte die Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Bereich Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik, in Kooperation mit der RWE Deutschland AG, dem Stromhauptversorger in Mülheim an der Ruhr, auch 2012 eine **Wohnungsleerstandsuntersuchung** durch. An dieser Stelle gilt ein besonderer Dank der Abteilung „Kommunale Partner“ und der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH für die intensive Unterstützung des Projektes.

Grund für diese wiederum recht aufwendige Leerstandsuntersuchung ist die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Beim Bezug der Rohdaten von der RWE Deutschland gab es allerdings ein Novum. Die vom Bundestag qua Gesetz verfügte Trennung des Vertriebes und des Netzbetreibers der Stromanbieter schlug sich entscheidend auf die Bezugswege nieder. Die Stammdaten – Anzahl der Haushaltsstromzähler je Adresse sowie die abgemeldeten/gesperrten Zähler je Adresse stellte die Verteilnetz GmbH zur Verfügung. Die Verbrauchsdaten stammen aus dem Vertrieb. Laut RWE konnte durch differenziertere Nutzungsschlüssel die Datenqualität erheblich verbessert werden. Ein weiteres Novum trifft Kunden, die mit der Zahlung ihrer Stromrechnungen in Verzug geraten sind. RWE, wie auch andere Stromanbieter, haben aufgrund der staatlich verordneten „Energiewende“ (weg von fossilen Brennstoffen – hin zu erneuerbaren Energien) für das Mahnverfahren bis hin zur Sperrung des Stromzählers kürzere Fristen neu festgelegt. Der Effekt dieser Maßnahme ist, dass die Anzahl der abgemeldeten/gesperrten Zähler in die Höhe geschneit ist. Von der Energieversorgung Oberhausen (EVO) wurde aber bereits verbreitet, dass die Anzahl der zahlungssäumigen Kunden wieder rückläufig sei. RWE Deutschland hat hierzu noch keine Stellung bezogen. Die Folge dieser letzten Maßnahme ist, dass zurzeit nicht festgestellt werden kann, ob ein abgemeldeter/gesperrter Stromzähler Hinweis auf einen Leerstand ist oder ob er Anhaltspunkt für einen zahlungssäumigen Kunden ist.

2. Methodik

Die methodischen Voraussetzungen für die Wohnungsleerstandsuntersuchung 2012 waren exakt identisch mit denen der Jahre 2007 und 2009. Das Verfahren wird als „**Stromzählermethode**“ bezeichnet. Als **Datenbasis** werden **abgemeldete bzw. gesperrte Stromzähler und Stromzähler mit einem Minimalstromverbrauch** auf der Adressebene herangezogen.



Wohnungsleerstand definiert sich entsprechend den Vereinbarungen mit der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsmarktbeobachtung (besetzt mit kommunalen Vertretern aus Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen) und der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW wie folgt:

- eine Wohnung wird am Markt angeboten, dort nicht nachgefragt und steht seit **mindestens drei Monaten leer**,
- oder
- Wohnungsleerstand wird vermutet, wenn der maximale Stromverbrauch eines Anschlusses **150 kWh im zurückliegenden Jahr nicht überschritten hat**.

Diese beiden Bedingungen setzen sich in der Bundesrepublik Deutschland immer mehr durch. Die Akzeptanz des Indikators „geringfügiger Verbrauch von nur 150 kWh“, der im Übrigen auf den Erfahrungen der Experten der RWE Deutschland AG beruht, nimmt mittlerweile bundesweit flächendeckend zu.

In diesen Definitionen ist die sog. **Umzugs- oder Fluktuationsreserve** (Leerstand weniger als drei Monate), die auch als „natürliche“ Leerstandsgröße bezeichnet wird, **nicht enthalten**. Sie ist für ein reibungsloses Funktionieren von Wohnungswechseln erforderlich.

3. Ergebnisse

3.1 Gesamtstädtische Ergebnisse im Überblick

Zum Jahresbeginn 2012 betrug die **Wohnungsleerstandsquote (abgemeldete/gesperrte Zähler und Zähler mit Minimalstromverbrauch) für die Gesamtstadt 5,32 %**, bzw. es standen von insgesamt 92.665 Wohnungen nach den obigen Kriterien **4.932 Wohnungen leer**. Gegenüber der Untersuchung von 2009 bedeutete das Ergebnis eine Zunahme der Quote um 0,74 Prozentpunkte bzw. einen quantitativen Anstieg um 718 leer stehende Wohnungen. Wie bereits in den Vorbemerkungen erläutert, beinhaltete das Ergebnis auch gesperrte Stromzähler von zahlungssäumigen Kunden. Die Anzahl derer war nicht bekannt und nicht ermittelbar. Zur Feststellung der Leerstandsquote wurden die Basisdaten (abgemeldete/gesperrte Stromzähler und Zähler mit einem Minimalstromverbrauch) an der durch Bautätigkeit und Bauabgänge fortgeschriebenen Statistischen Gebäude- und Wohnungsdatei (Basis: Gebäude- und Wohnungszählung 1987) gemessen. Aufgrund permanenter Prüfungen und Korrekturen, anhand von Baubelegen und aktuellen Luftbildern, hatte die herangezogene Statistische Gebäude- und Wohnungsdatei einen hohen Grad an Zuverlässigkeit geboten.

Die Anzahl der abgemeldeten/gesperrten Zähler hatte während des Drei-Jahres-Zeitraums um 1.817 oder 1,95 Prozentpunkte zugenommen. Die Stromzähler mit einem Minimalstromverbrauch nahmen im gleichen Zeitraum um 1.099 ab, relativ kam es zu einem Rückgang von 1,21 Prozentpunkten.

Insgesamt gesehen stiegen die Werte der absoluten Wohnungsleerstände und der dazugehörigen Quoten zwischen 2009 und 2012 (Tabelle 1).

Tabelle 1: Wohnungsleerstand an ausgewählten Stichtagen in Mülheim an der Ruhr

Stichtag	Wohnungen	Haushalte	Differenz		abgemeldete/ gesperrte Zähler		Zähler < 150kWh p. a.		Leerstand insgesamt	
			abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
01.01.2012	92.665	88.562	4.103	4,43	2.873	3,10	2.059	2,22	4.932	5,32
01.01.2009	91.982	87.950	4.032	4,38	1.056	1,15	3.158	3,43	4.214	4,58
01.01.2007	90.964	86.438	4.526	4,98	1.261	1,39	3.148	3,46	4.409	4,85

Zum gleichen Stichtag (01.01.2012) ergab die rechnerische Bilanzierung von Wohnungen und Haushalten einen Wohnungsüberhang von 4,43 % oder 4.103 Wohnungen. Nach Abzug der Umzugsreserve von 3 % lag die rechnerische Leerstandsquote bei 1,43 % mit etwa 1.324 Wohnungen – ein „Traumergebnis“, aber nur eine rechnerische Größe (Tabelle 1).

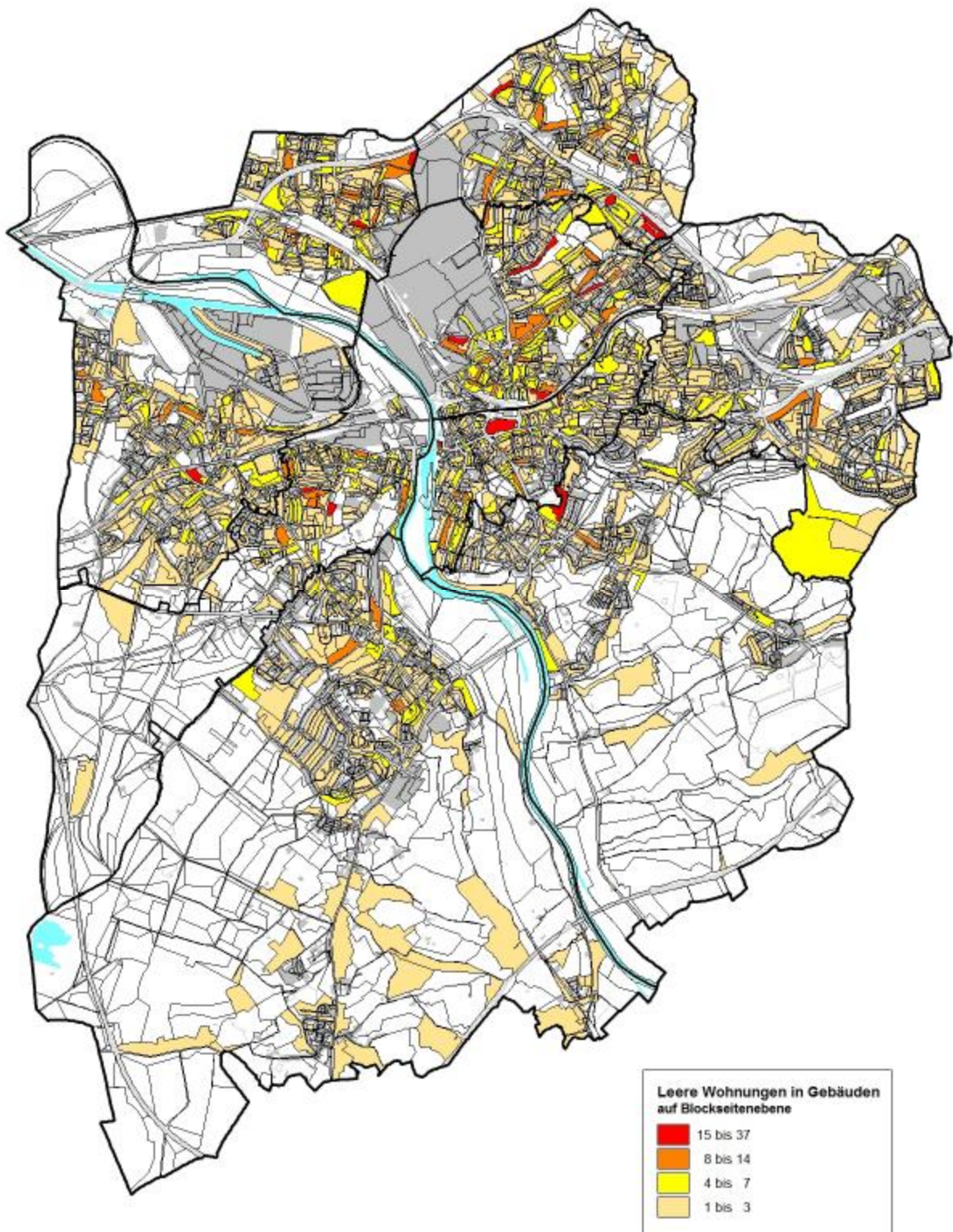
Vor Ort stellt sich die Leerstandsproblematik in Mülheim an der Ruhr jedoch anders dar. Leer stehender Wohnraum ist hauptsächlich an den durch Lärm (Kraftfahrzeuge, Straßenbahnen, hohe Wohndichte) belasteten Verkehrsachsen aufzufinden. Des Weiteren in Sanierungsgebieten und in Gebäudebeständen der 50er, 60er und 70er Jahre.

Ein hoher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund sowie eine hohe Anzahl von Transferleistungsempfängern in Wohnquartieren scheinen ebenfalls Indikatoren für hohe Leerstandsquoten zu sein.

In Abbildung 1 „Anzahl leerer Wohnungen auf Blockseiterebene“ sind diese „Klumpungen“ von leer stehendem Wohnraum in den dichtbesiedelten Stadtteilzentren bzw. in sonstigen Wohnquartieren ersichtlich. Bemerkenswert ist aber auch der gestreute Leerstand in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier liegt die Vermutung nahe, dass die Eigentümer Einliegerwohnungen oder die zweiten Wohnungen in diesen Gebäuden selbst nutzen bzw. nicht vermieten..

Eine nähere Betrachtung der Wohnquartiere findet im nachfolgenden Kapitel „Ergebnisse nach Stadtteilen“ statt.

Abbildung 1



3.2 Ergebnisse nach Stadtteilen

Der Gesamtleerstand (abgemeldete bzw. gesperrte Stromzähler und Stromzähler mit Minimalverbrauch – 150 kWh pro Jahr) an Wohnraum in Mülheim an der Ruhr betrug 4.932 Wohnungen oder 5,32 % des Wohnungsbestandes. Die Bandbreite reichte in den Stadtteilen von 3,49 % in Menden-Holthausen bis 7,23 % in Styrum (Abbildung 2).

Betrachtet man ausschließlich die abgemeldeten bzw. gesperrten Stromzähler, so lag die mittlere Leerstandsquote bei 3,10 %. Hier reichte die Spanne in den Stadtteilen von 1,86 % in Menden-Holthausen bis 4,32 % in Styrum (Abbildung 3).

Die mittlere gesamtstädtische Leerstandsquote in der Kategorie „Zähler mit einem Minimalstromverbrauch von höchstens 150 kWh pro Jahr“ betrug 2,22 % (= 2.056 Wohnungen). Die Quoten reichten von 1,42 % in Heißen bis hin zu 2,91 % in Styrum (Abbildung 4).

Abbildung 2

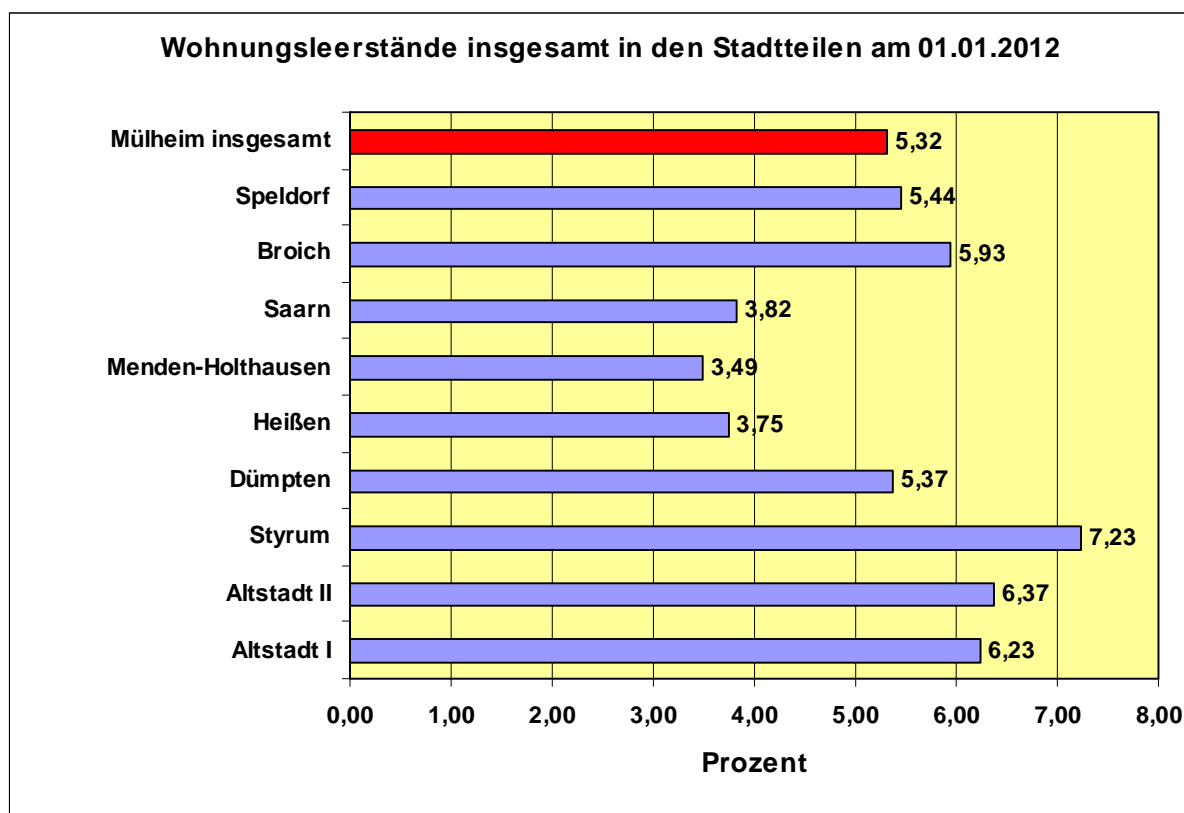


Abbildung 3

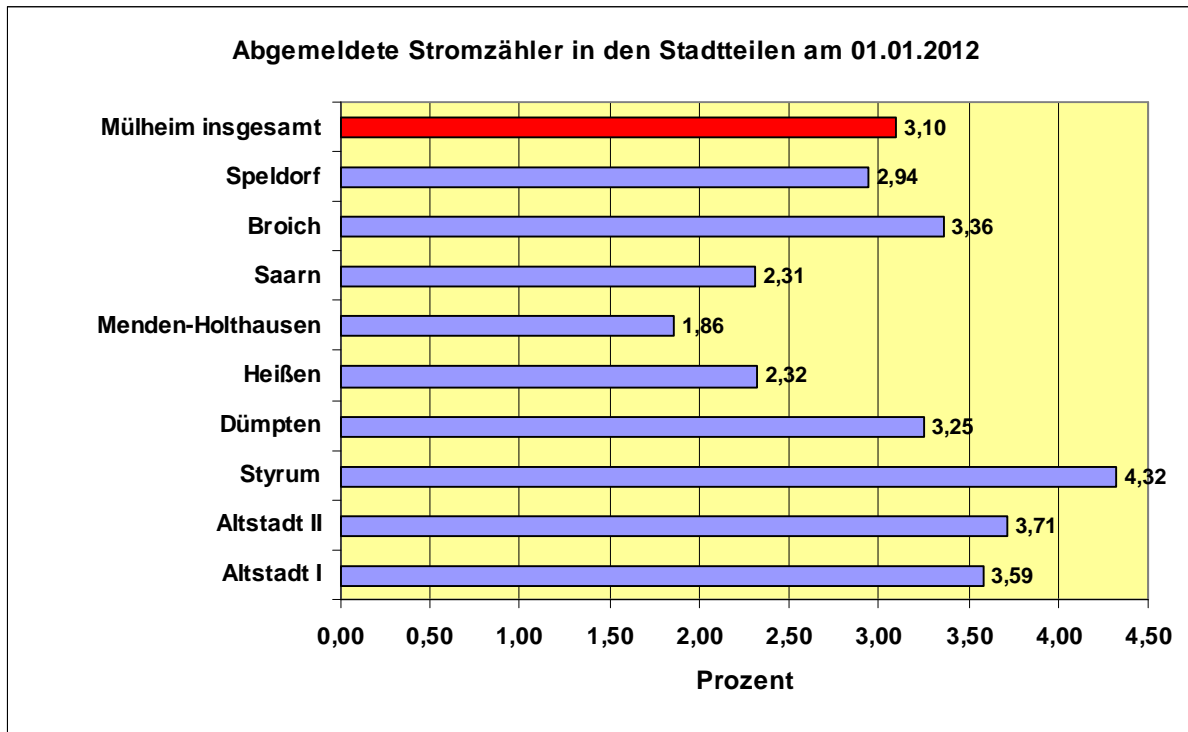


Abbildung 4

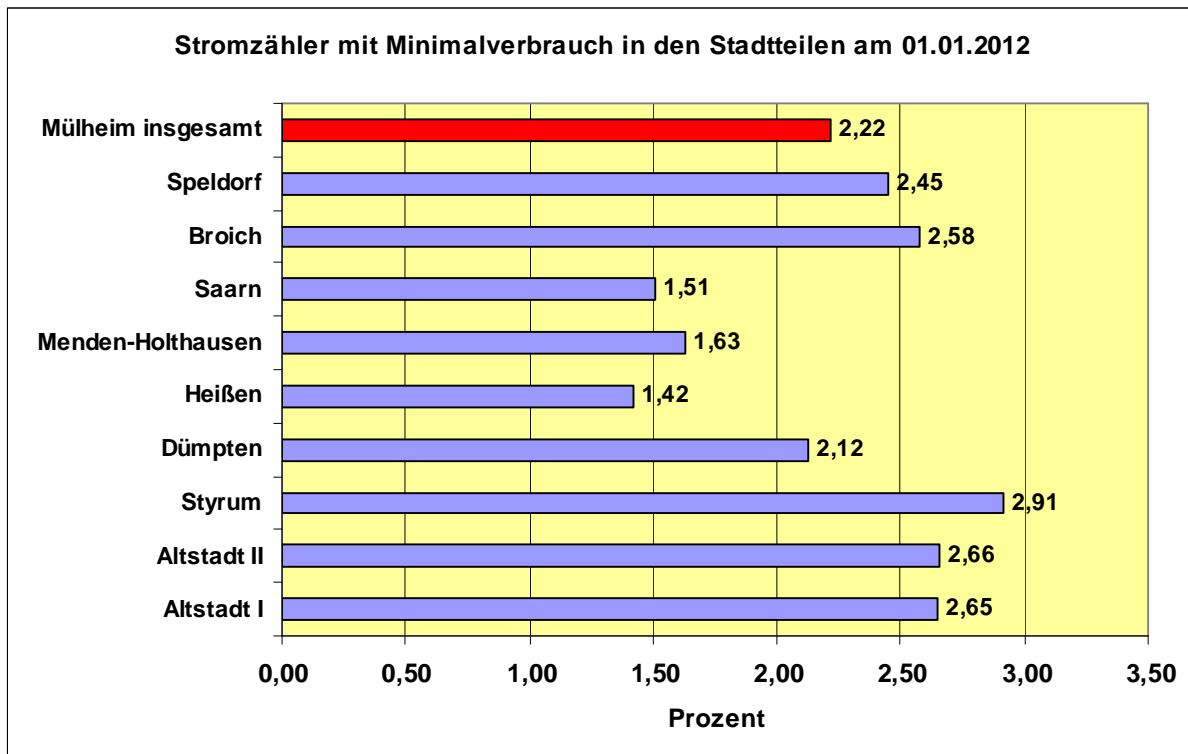


Tabelle 2: Wohnungsleerstand am 01.01.2009

Stadtteil	Wohnungen	Haushalte	Diff. Whg-HH		abgemeldete/ gesperrte Zähler		Zähler < 150 kWh p. a.		Leerstand insgesamt	
	abs.	abs.	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
1 Altstadt I	11.630	11.033	597	5,13	177	1,52	574	4,94	751	6,46
2 Altstadt II	13.727	12.927	800	5,83	151	1,10	527	3,84	678	4,94
3 Styrum	8.332	7.610	722	8,67	139	1,67	351	4,21	490	5,88
4 Dümpten	10.007	9.505	502	5,02	96	0,96	263	2,63	359	3,59
5 Heißen	11.158	10.792	366	3,28	127	1,14	268	2,40	395	3,54
6 Menden-H.	7.004	6.747	257	3,67	71	1,01	194	2,77	265	3,78
7 Saarn	11.750	11.699	51	0,43	84	0,71	271	2,31	355	3,02
8 Broich	8.236	7.791	445	5,40	91	1,10	286	3,47	377	4,58
9 Speldorf	10.138	9.846	292	2,88	120	1,18	424	4,18	544	5,37
Gesamtstadt	91.982	87.950	4.032	4,38	1.056	1,15	3.158	3,43	4.214	4,58

Tabelle 3: Wohnungsleerstand am 01.01.2012

Stadtteil	Wohnungen	Haushalte	Diff. Whg-HH		abgemeldete/ gesperrte Zähler		Zähler < 150 kWh p. a.		Leerstand insgesamt	
	abs.	abs.	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
1 Altstadt I	11.822	11.269	553	4,68	424	3,59	313	2,65	737	6,23
2 Altstadt II	13.792	12.990	802	5,81	512	3,71	367	2,66	879	6,37
3 Styrum	8.378	7.621	757	9,04	362	4,32	244	2,91	606	7,23
4 Dümpten	10.028	9.438	590	5,88	326	3,25	213	2,12	539	5,37
5 Heißen	11.185	10.888	297	2,66	260	2,32	159	1,42	419	3,75
6 Menden-H.	7.041	6.799	242	3,44	131	1,86	115	1,63	246	3,49
7 Saarn	11.768	11.853	-85	-0,72	272	2,31	178	1,51	450	3,82
8 Broich	8.310	7.827	483	5,81	279	3,36	214	2,58	493	5,93
9 Speldorf	10.341	9.877	464	4,49	307	2,97	256	2,48	563	5,44
Gesamtstadt	92.665	88.562	4.103	4,43	2.873	3,10	2.059	2,22	4.932	5,32

Die Leerstandssituation im Stadtteil **Altstadt I** hatte sich gegenüber der letzten Untersuchung kaum verändert (Tabellen 2 u. 3/Abbildung 5). Die Summe der leer stehenden Wohnungen nahm um 14 bzw. um ca. 0,2 Prozentpunkte ab. Es gab nach wie vor „Leerstandsklumpungen“ im zentralen Innenstadtbereich, in den Wohnquartieren an der Ruhrstraße, Schloßstraße, Leineweberstraße, Bachstraße, Wertgasse und Friedrichstraße sowie im Bereich Dickswall, Brückstraße und der Straße Am Eisenstein.

Das flächenmäßig kleine Wohnquartier Hans-Böckler-Platz war mit 29 Leerständen stark belastet. Ursächlich hierfür könnten u. a. die Wohnungssanierungen in den Häusern 7 und 9 sein. Allerdings stehen in diesem kleinen Gebiet auch ca. 600 Wohneinheiten zur Verfügung.

Im Stadtteil **Altstadt II** gab es einige verstreute Wohnquartiere mit Wohnungsleerstandskonzentrationen (Abbildung 6). Zum einen war dies der Bereich um den Knotenpunkt Aktienstraße, Eppinghofer Straße und Mellinghofer Straße. Zum anderen gab es Klumpungen an der Tiegelstraße sowie am Winkhauser Weg und am Winkhauser Talweg. Insgesamt gesehen war die Leerstandsquote gegenüber der letzten Untersuchung um etwa 1,4 Prozentpunkte höher (+ 201 leer stehende Wohnungen). Möglicherweise steht diese Entwicklung in engem Zusammenhang mit dem Marktverhalten (früheres Sperren des Zählers bei säumiger Zahlung) des Stromanbieters (siehe Vorbemerkungen).

Die Leerstandssituation in **Styrum** (Abbildung 7) hat sich gegenüber 2009 verschlechtert. Die Quote erhöhte sich von 5,88 % auf 7,23 % und die Anzahl stieg um 116 Wohnungen. Nach wie vor ist der gesamte Stadtteil mit Streuleerstand bedeckt. Die Situation an der Oberhausener Straße, eine der lärmintensiven Hauptverkehrsachsen, war hinsichtlich des Aufkommens von leer stehendem Wohnraum relativ entspannt. Auffällig waren die Wohnquartiere Gustavstraße, Ulan-Becker-Straße und im Süden Styrum der Lohkamp sowie die Mittelstraße.

Eine ähnliche Entwicklung wie in Styrum war in **Dümpten** (Abbildung 8) zu finden. Die Leerstandsquote erhöhte sich um 1,8 Prozentpunkte von 359 auf 539 Wohnungen. Neben relativ gleichmäßig verteiltem Streuleerstand gab es Konzentrationen von Leerstand an der Mellinghofer Straße, am Zehntweg, an der Nordstraße sowie an der Helenenstraße, der Frintoper- und der Jörgelstraße.

In **Heißen** (Abbildung 9) erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte auf 3,75 %. Mithin standen noch 419 Wohnungen leer gegenüber 395 bei der letzten Untersuchung. Überhöhte Leerstandswerte – jedoch keine Ballungen - gab es in den Wohnbereichen Max-Halbach-Straße und der Folkenbornstraße. Der Streuleerstand mit einer Quote von 20-30 % im südlichen Teil Heißens (Fulerum) deutet wiederum darauf hin, dass Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern nicht mehr vermietet, sondern von den Eigentümern selbst genutzt werden (Minimalstromverbrauch).

Der Stadtteil **Menden-Holthausen** zeigte sich mit einer Leerstandsquote von 3,49 % eher unauffällig (Abbildung 10). Dieser Wert war gegenüber 2009 leicht um 0,3 Prozentpunkte gefallen. Der meiste leer stehende Wohnraum fand sich im Wohnbereich Werdener Weg, Zeppelinstraße und Danziger Straße. Sonstiger leer stehender Wohnraum war eher als Streuleerstand zu bezeichnen bzw. es waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die offensichtlich von den Eigentümern selbst genutzt und nicht mehr vermietet wurden.

Saarn, der südlichste Mülheimer Stadtteil, hatte 450 leer stehende Wohnungen gegenüber 355 in 2009. Die Leerstandsquote lag somit bei 3,82 %. Die Leerstände verteilten sich in der Hauptsache auf die Wohnquartiere im zentralen Bereich des Stadtteils, wie Düsseldorfer Straße, Straßburger Allee, Saarner und Bremer Straße sowie Winsterstraße. Allerdings liegt bei Leerständen im zentralen Dorf, in der Oemberg-Siedlung oder in den südlichen Bereichen die Vermutung nahe, dass es sich hier um keine echten Leerstände handelte, sondern dass der Wohnraum (Einliegerwohnung, Zweitwohnung im Gebäude) durch den Eigentümer genutzt wurde (Minimalstromverbrauch) und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stand (Abbildung 11).

Die **Broicher** Wohnungsleerstandsquote hat sich gegenüber der Untersuchung 2009 von 4,58 % auf 5,93 % erhöht. Das machte einen Zuwachs von 116 Wohnungen auf 493 Leerstände aus. Die Konzentrationen lagen im Bereich Duisburger Straße, Frankenallee, Königstraße, Mentzstraße und im Wohnquartier Cäcilienstraße (Abbildung 12).

Mit ca. 0,12 Prozentpunkten lag **Speldorf** (5,44 %) über der mittleren städtischen Leerstandsquote (5,32 %). Der leer stehende Wohnraum konzentrierte sich in der Hauptsache entlang der Verkehrsachse Duisburger Straße sowie an der Wissollstraße, Saarner Straße, Brandenburg, Tannenstraße, Karlsruher Straße und am Adlerhorst (Abbildung 13).

Abbildung 5: Wohnungsleerstand am 01.01.2012 im Stadtteil Altstadt I

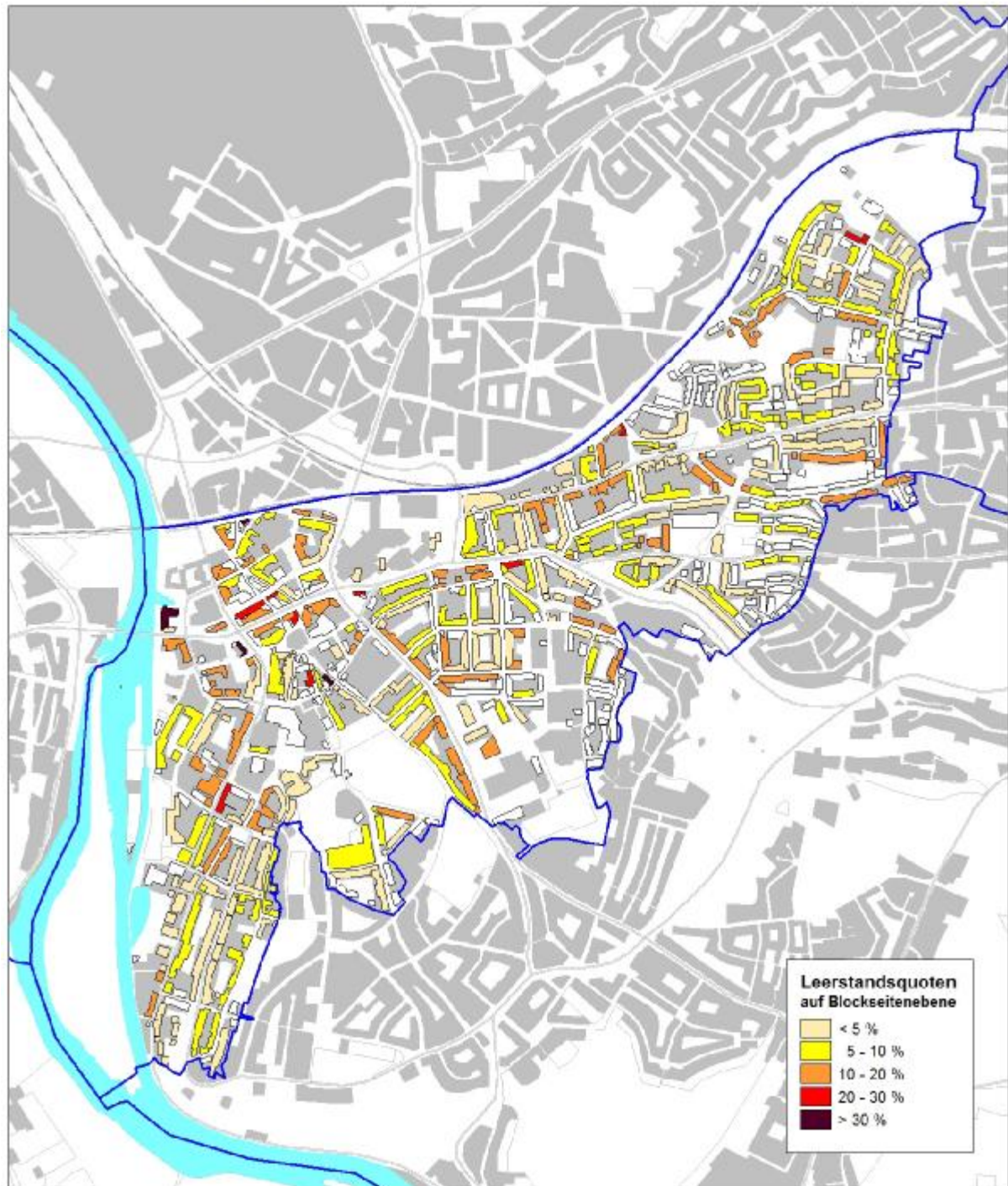


Abbildung 6: Wohnungsl Leerstand am 01.01.2012 im Stadtteil Altstadt II

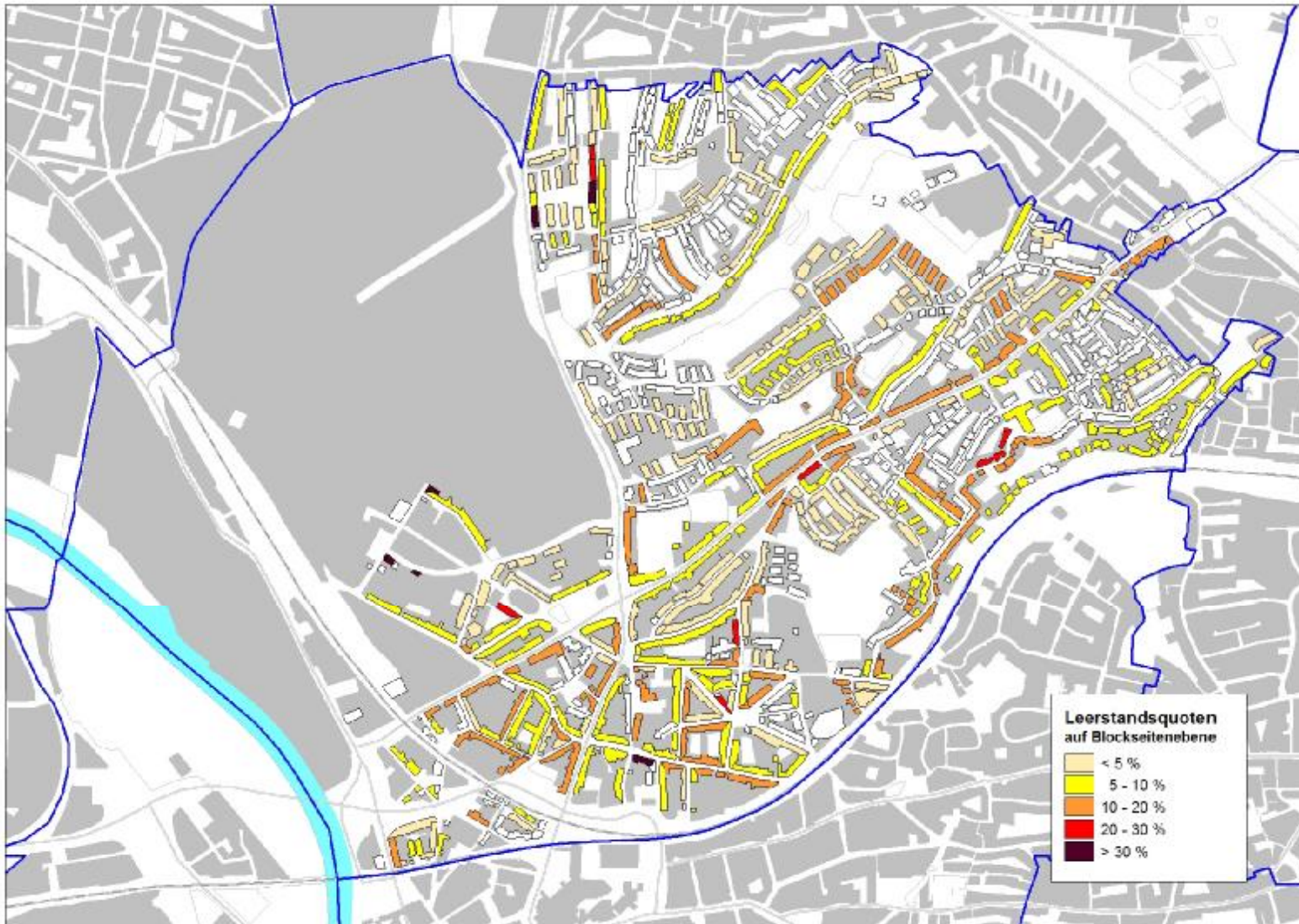


Abbildung 7: Wohnungslieferstand am 01.01.2012 im Stadtteil Styrum

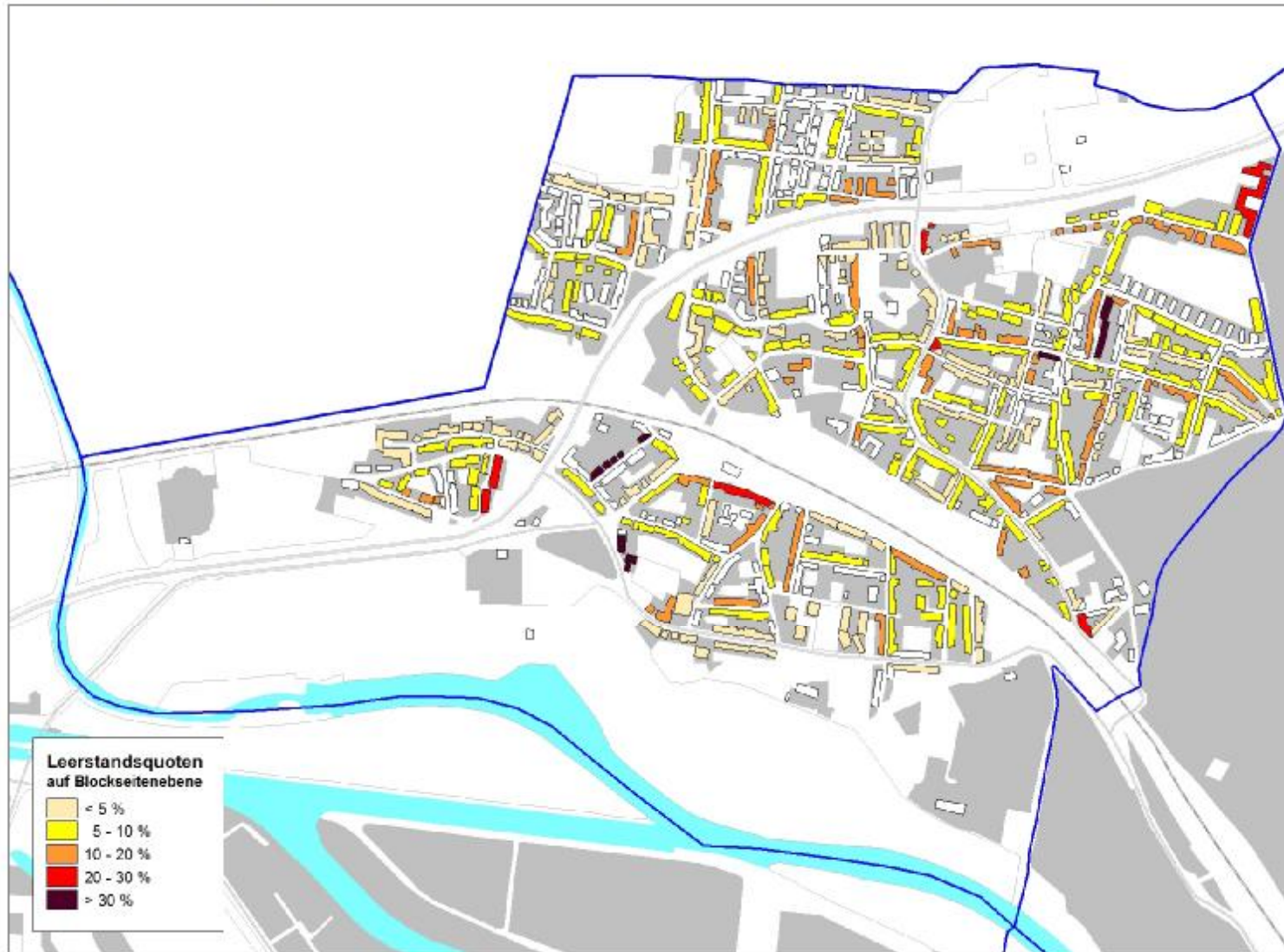


Abbildung 8: Wohnungsleerstand am 01.01.2012 im Stadtteil Dümpten

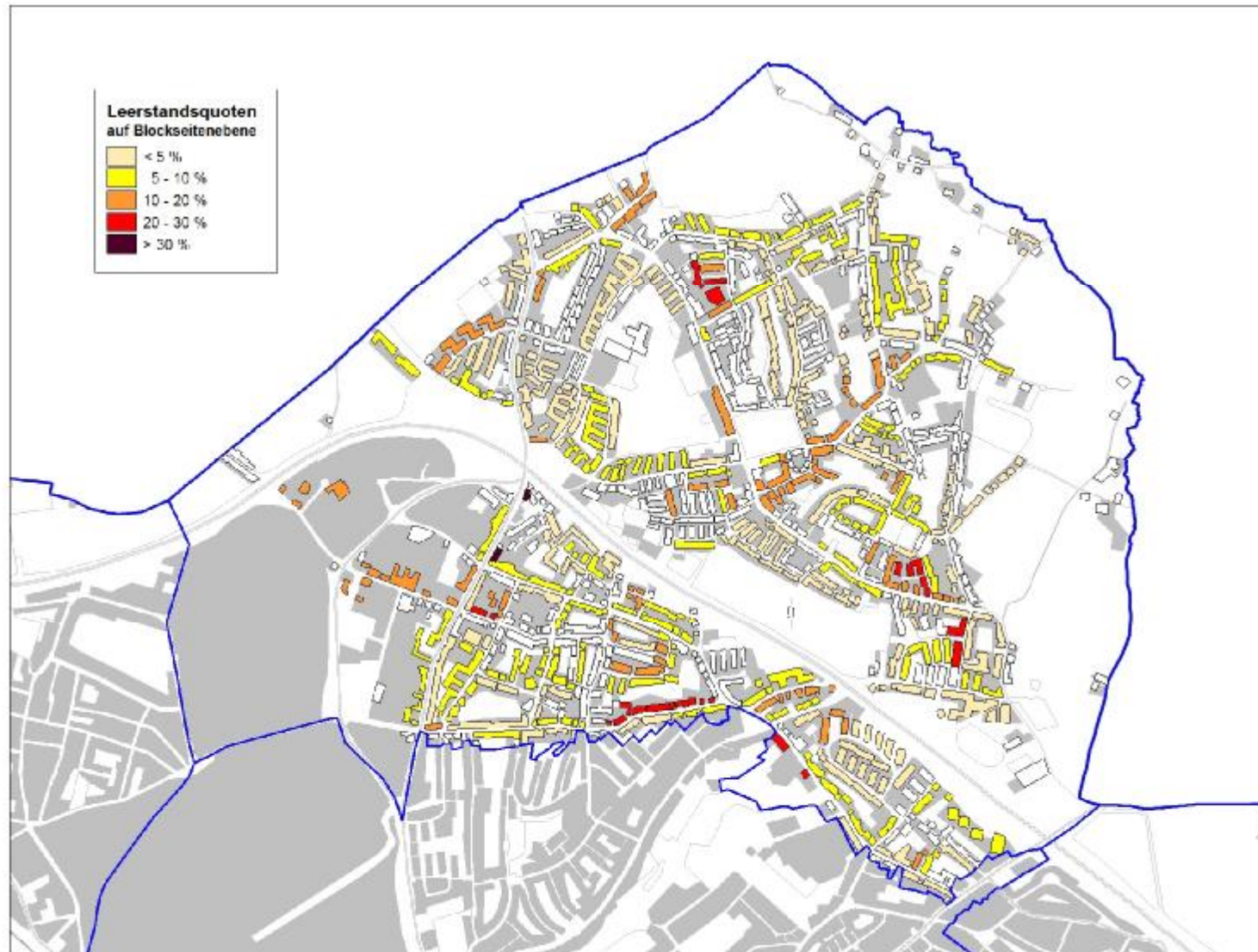


Abbildung 9: Wohnungslieferstandsuntersuchung am 01.01.2012 im Stadtteil Heißen

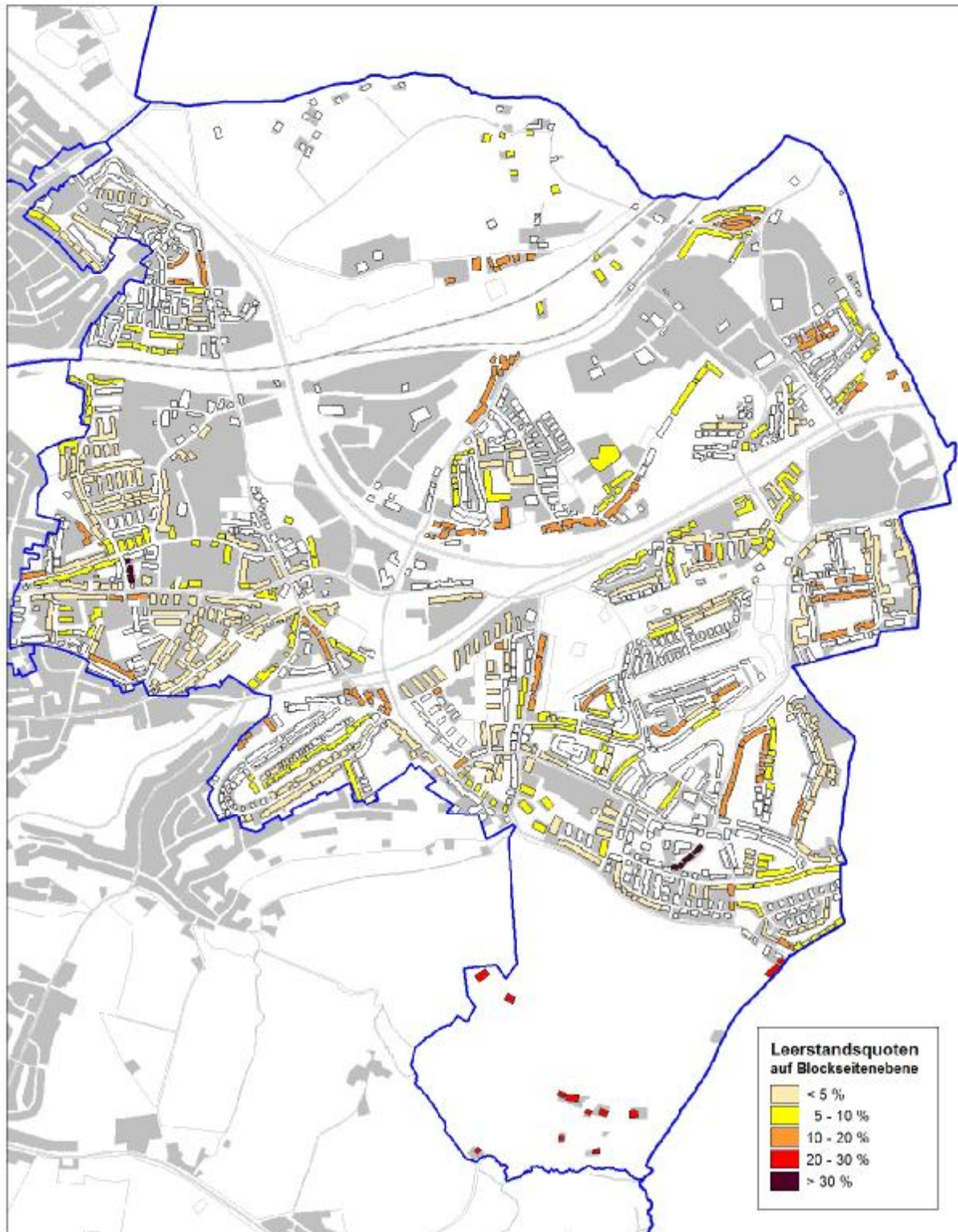


Abbildung 10: Wohnungsleerstand am 01.01.2012 im Stadtteil Menden-Holthausen

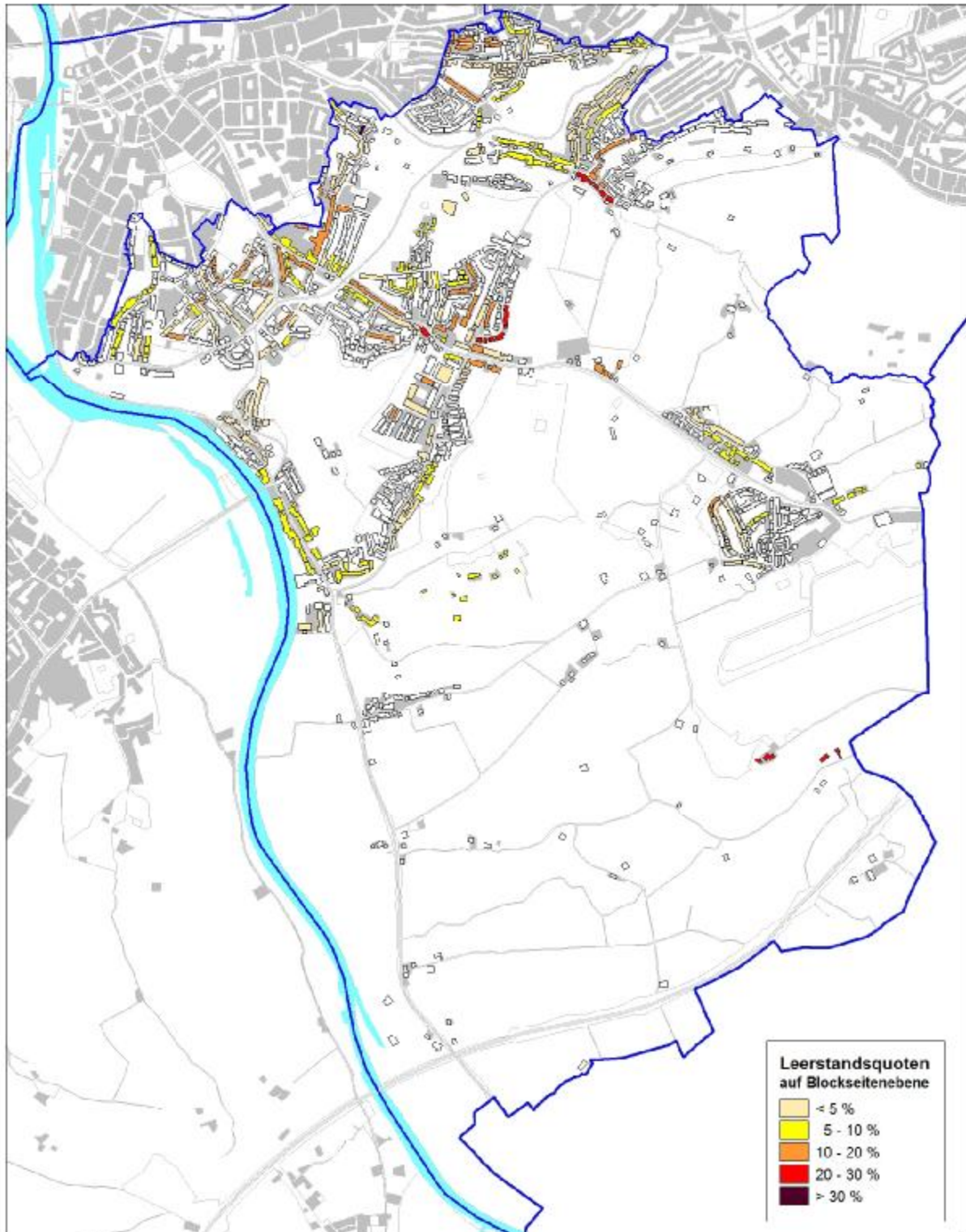


Abbildung 11: Wohnungsleerstand am 01.01.2012 im Stadtteil Saarn

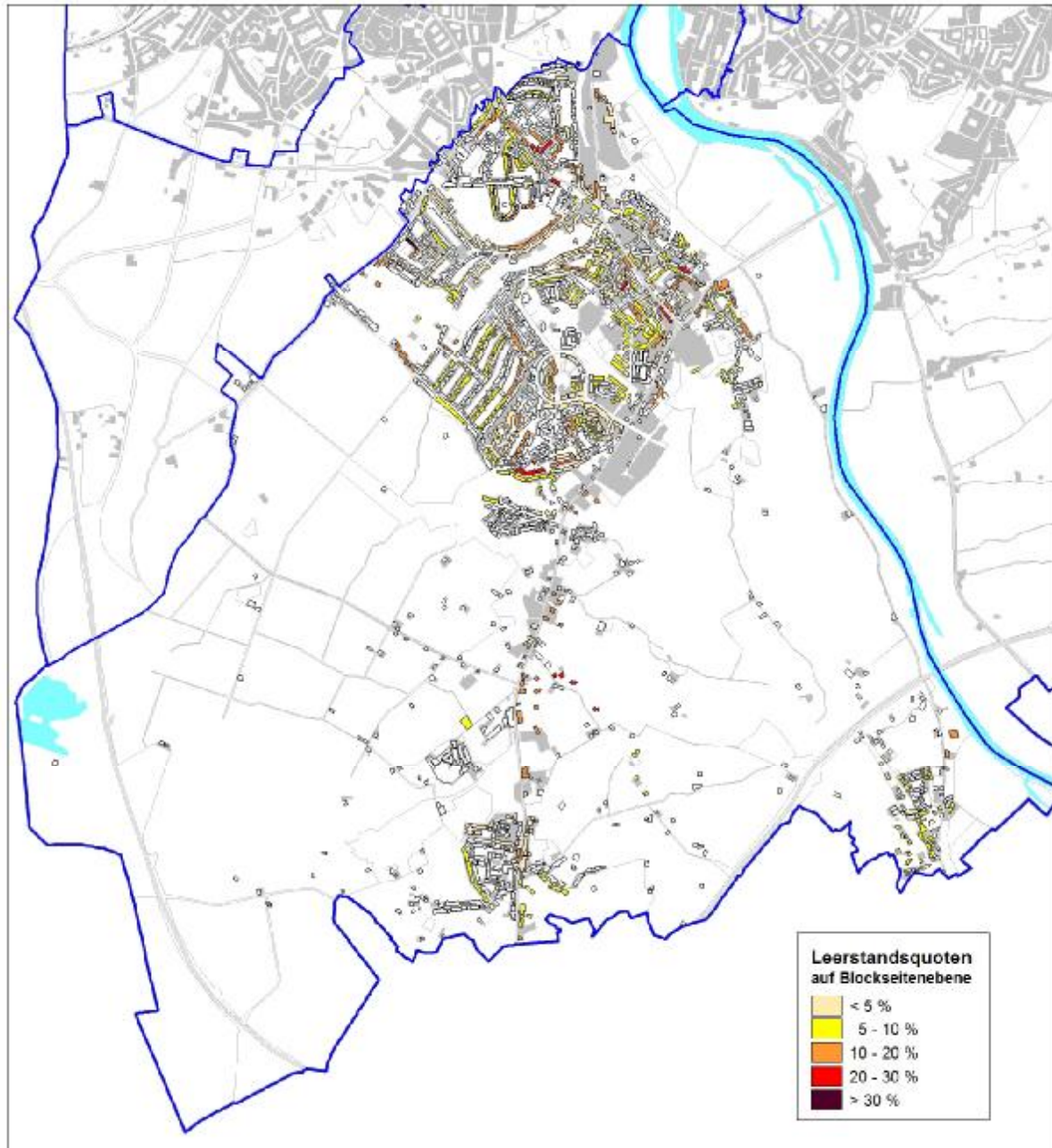


Abbildung 12: Wohnungslieferungsstand am 01.01.2012 im Stadtteil Broich

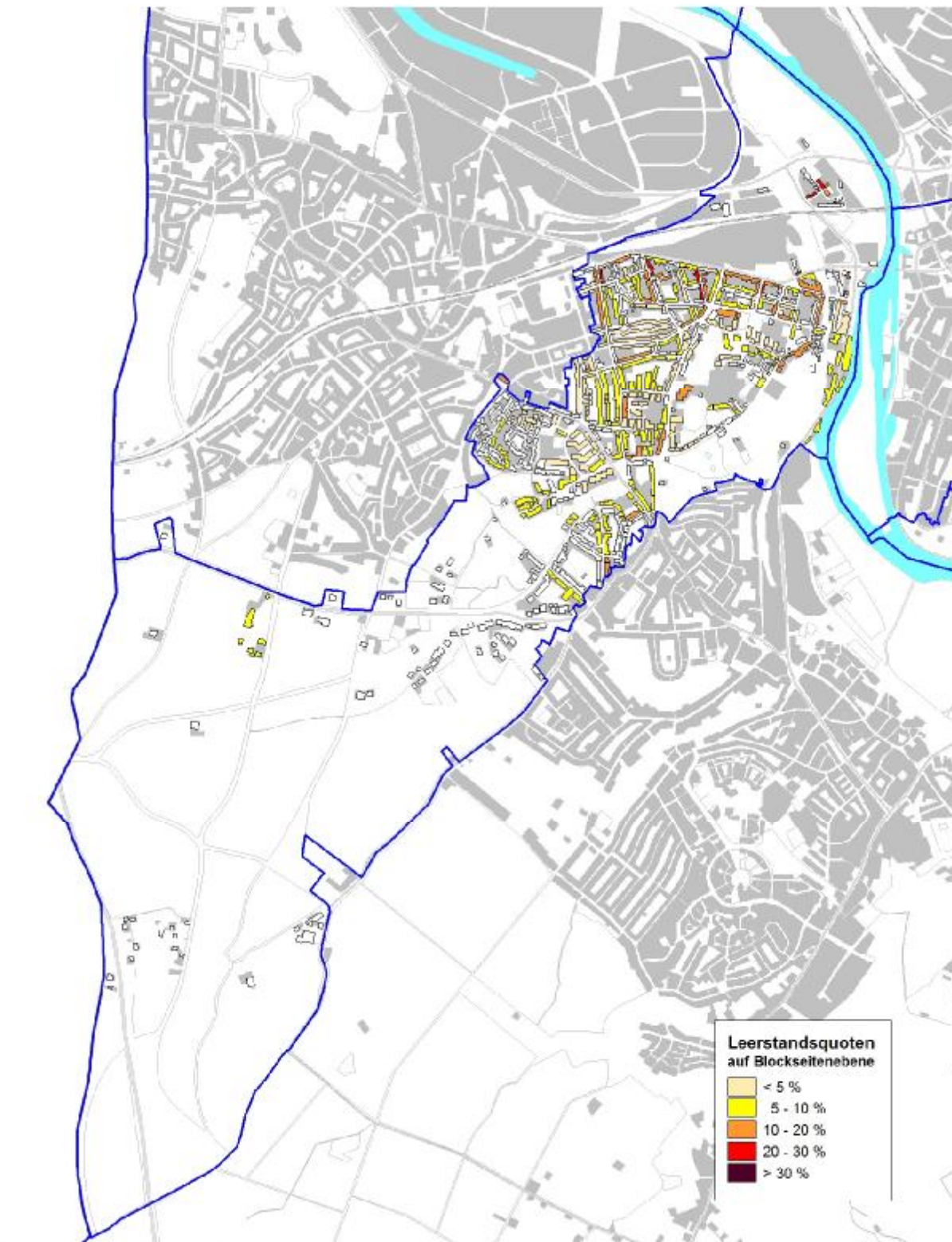
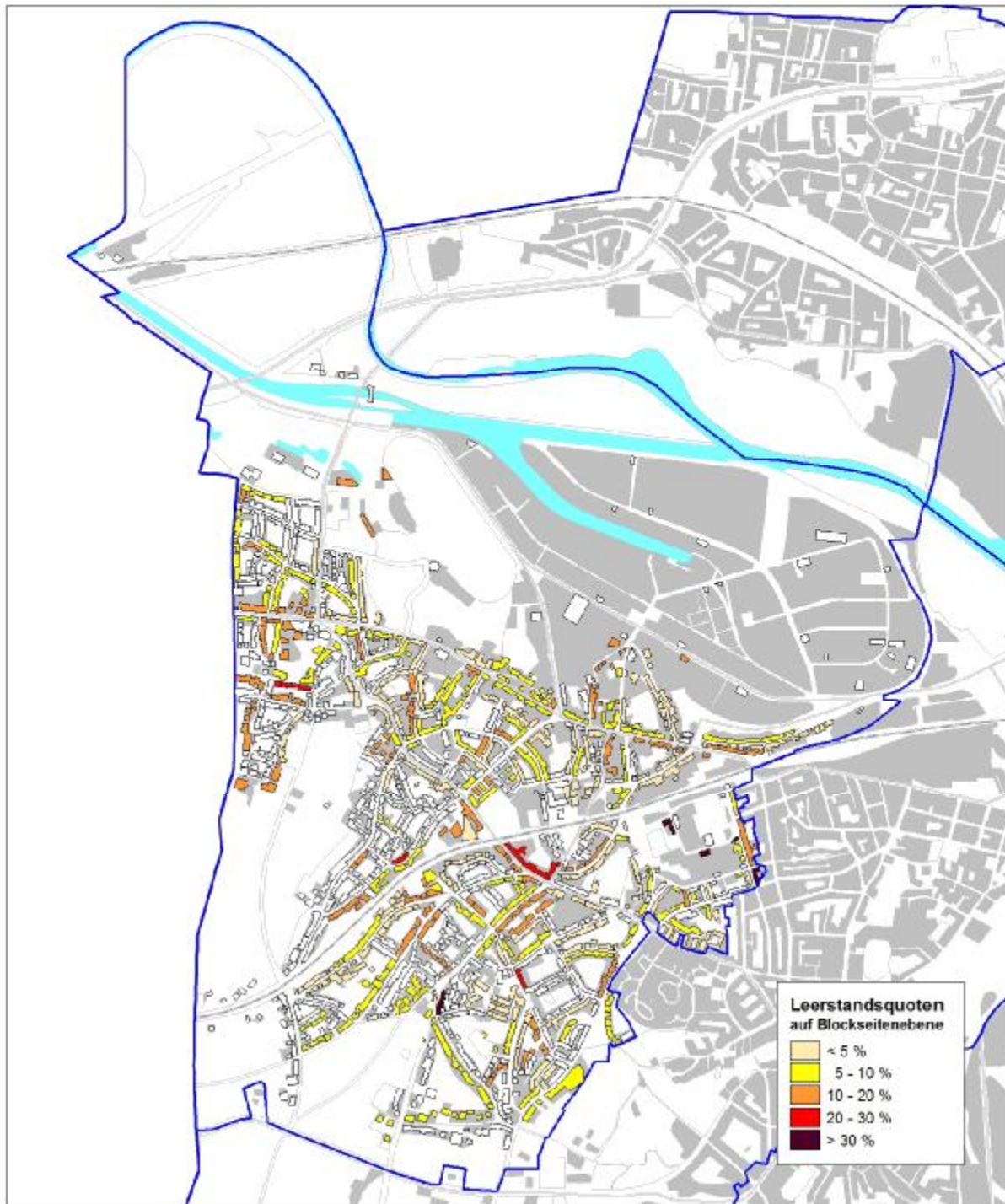


Abbildung 13: Wohnungsleerstand am 01.01.2012 im Stadtteil Speldorf



3.3 Leer stehender Wohnraum nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Am Stichtag der Untersuchung standen in Mülheim an der Ruhr 388 Wohnungen in Gebäuden mit vermutlich nur einer Wohnung leer. Das waren 7,9 % des Gesamtleerstandes. Gegenüber der Erhebung am 01.01.2009 bedeutet dies eine Verringerung um etwa 1,8 Prozentpunkte (Abbildung 14/Tabelle 4).

Gleichzeitig war auch die Anzahl der leer stehenden Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 86 auf 547 bzw. um 3,9 Prozentpunkte auf 11,1 Prozent gefallen.

Diese zusammen 18 Prozent des leer stehenden Wohnraumes deuten darauf hin, dass Einliegerwohnungen bzw. die zweite Wohnung in einem Haus nicht mehr vermietet werden, sondern von den Eigentümerfamilien selbst genutzt werden. Die hohen Anteile in den Stadtteilen mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Heißen, Menden-Holthausen und Saarn) stärken, wie schon bei der letzten Untersuchung, diese Vermutung.

Die Anzahl bzw. der Anteil der Leerstände in Drei- und Vierfamilienhäusern stieg leicht um 184 bzw. 0,5 Prozentpunkte. Knapp 1.150 Wohnungen dieser beiden Kategorien standen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung bzw. wurden nicht nachgefragt.

Das Gros leer stehender Wohnungen war wiederum in Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen zu finden (57,8 %). Insbesondere fielen die Stadtteile Altstadt I, Altstadt II und Styrum mit 481, 573 und 401 Wohneinheiten ins Gewicht. Über dem städtischen Mittel lagen auch noch die Stadtteile Dümpten und Broich mit Anteilen von mehr als 61 und 67 Prozent.

Abbildung 14

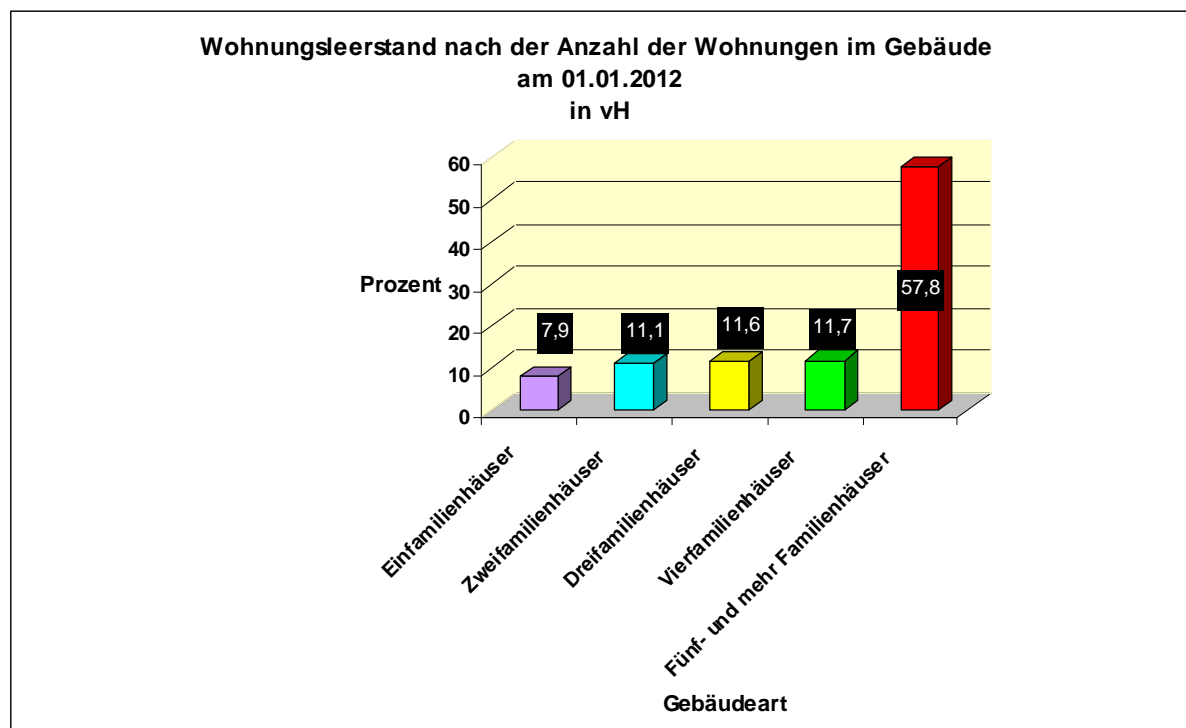


Tabelle 4
Wohnungsleerstand nach der Anzahl von Wohnungen im Gebäude am 01.01.2012

Stadtteil	Wohnungs- leerstand insgesamt	Anzahl leer stehender Wohnungen in ...									
		Einfamilienhäusern		Zweifamilienhäusern		Dreifamilienhäusern		Vierfamilienhäusern		Fünf- und mehr Familienhäusern	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	737	36	4,88	55	7,46	101	13,70	64	8,68	481	65,26
Altstadt II	879	36	4,10	71	8,08	71	8,08	128	14,56	573	65,19
Styrum	606	25	4,13	44	7,26	65	10,73	71	11,72	401	66,17
Dümpten	539	27	5,01	49	9,09	54	10,02	79	14,66	330	61,22
Heißen	419	63	15,04	79	18,85	45	10,74	45	10,74	187	44,63
Menden-Holthausen	246	46	18,70	53	21,54	42	17,07	26	10,57	79	32,11
Saarn	450	71	15,78	94	20,89	46	10,22	45	10,00	194	43,11
Broich	493	29	5,88	35	7,10	50	10,14	48	9,74	331	67,14
Speldorf	563	55	9,77	67	11,90	97	17,23	69	12,26	275	48,85
Mülheim insgesamt	4 932	388	7,87	547	11,09	571	11,58	575	11,66	2 851	57,81
desgleichen am 01.01.2009	4 214	408	9,68	633	15,02	531	12,60	431	10,23	2 211	52,47

3.4 Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude

Etwa 1.564 leer stehende Wohnungen (31,7 %) waren in Gebäuden, die bis 1956 fertiggestellt worden sind, zu finden - also in Objekten, die vor, während und unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden. Über dem städtischen Durchschnitt lagen die Anteile der Stadtteile Altstadt I (34,5 %), Styrum (36,5 %), Menden-Holthausen (37,8 %), Broich (44,6 %) und Speldorf (36,9 %) (Abbildung 15/Tabelle 5).

Mit 42,6 % bzw. 2.103 Wohnungsleerständen in Gebäuden, die zwischen 1957 und 1969 gebaut worden sind – also zu Zeiten des Nachkriegsbaubooms –, war der Anteil um ca. 10,9 Prozentpunkte höher als in der ersten Kategorie. Gegenüber der letzten Erhebung ist der Anteil um mehr als 6,5 Prozentpunkte gestiegen.

In der Kategorie 1970 – 1979 hat die Anzahl um 121 Leerstände zugenommen. Bei den Gebäuden mit den Fertigstellungsjahren 1980 -1989 nahmen die Leerstände um 29 auf 239 Wohnungen zu. Ursächlich für diese Entwicklungen könnte sein, dass die Bausubstanzen unattraktiv geworden sind oder dass möglicherweise öffentlich geförderter Wohnraum in Ein- oder Zweifamilienhäusern aus der Bindung gefallen ist und nicht weiter vermietet wird. Ab dem Fertigstellungsjahr 1990 sank die Anzahl leer stehender Wohnungen sowie die Leerstandsquoten gegenüber der Untersuchung 2009 stetig ab. In der Kategorie 2000 – 2012 von 268 auf 93 oder von 6,4 % auf 1,9 %.

Bei der Kategorie „unbekannt“ handelt es sich um einen Datenmangel (das Fertigstellungsjahr ist nicht vorhanden) oder es ist noch nicht fertig gestellter Wohnraum (Abb.15/Tab.5).

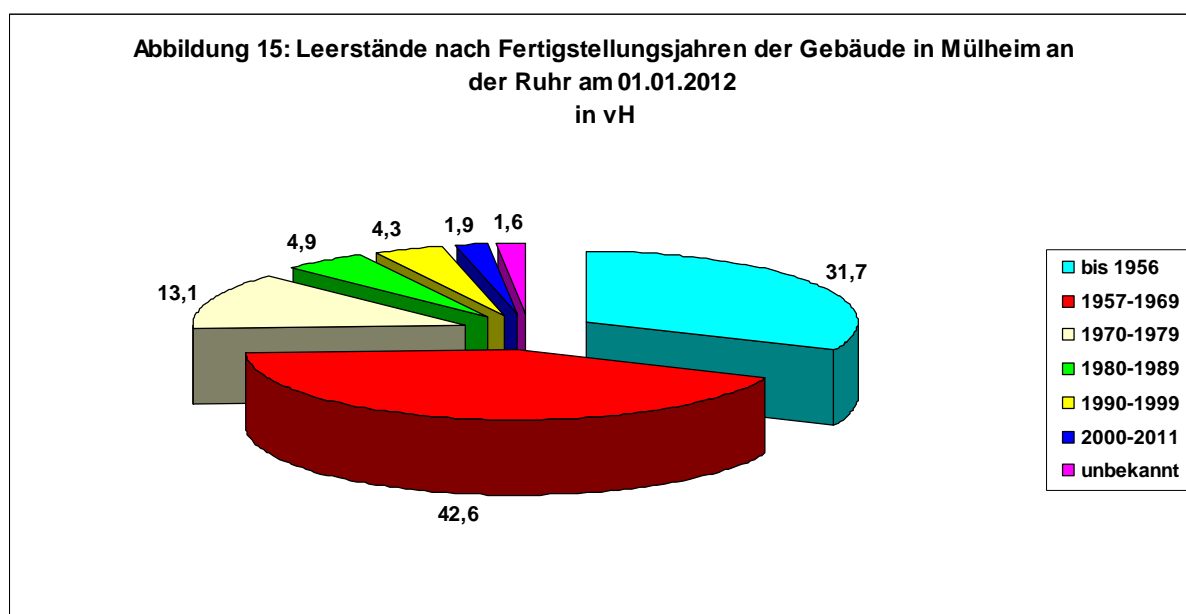


Tabelle 5
Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude am 01.01.2012

Stadtteil	Wohnungs- leerstand insgesamt	Anzahl leer stehender Wohnungen in Gebäuden mit den Fertigstellungsjahren von ... bis ...													
		bis 1956		1957 - 1969		1970 - 1979		1980 - 1989		1990 - 1999		2000 - 2012		unbekannt	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	737	254	34,46	290	39,35	87	11,80	35	4,75	23	3,12	30	4,07	18	2,44
Altstadt II	879	232	26,39	435	49,49	106	12,06	34	3,87	34	3,87	8	0,91	30	3,41
Styrum	606	221	36,47	280	46,20	76	12,54	10	1,65	12	1,98	2	0,33	5	0,83
Dümpten	539	85	15,77	326	60,48	85	15,77	23	4,27	12	2,23	1	0,19	7	1,30
Heißen	419	127	30,31	165	39,38	60	14,32	47	11,22	11	2,63	5	1,19	4	0,95
Menden-Holthausen	246	93	37,80	88	35,77	27	10,98	22	8,94	9	3,66	6	2,44	1	0,41
Saarn	450	124	27,56	161	35,78	75	16,67	21	4,67	38	8,44	27	6,00	4	0,89
Broich	493	220	44,62	165	33,47	67	13,59	18	3,65	18	3,65	4	0,81	1	0,20
Speldorf	563	208	36,94	193	34,28	61	10,83	29	5,15	55	9,77	10	1,78	7	1,24
Mülheim insgesamt	4 932	1 564	31,71	2 103	42,64	644	13,06	239	4,85	212	4,30	93	1,89	77	1,56
desgleichen am 01.01.2009	4 214	1 476	35,03	1 519	36,05	523	12,41	210	4,98	218	5,17	268	6,36	0	0,00

4. Fazit

Das **Ergebnis der Wohnungsleerstandsuntersuchung 2012** fällt für die Stadt Mülheim an der Ruhr noch **positiv** aus. Von 92.665 auf dem Markt verfügbaren Wohnungen stehen 4.926 leer. Das bedeutet eine **Leerstandsquote von 5,32 %**. Gegenüber der Untersuchung 2009 ist dies ein Zunahme von 712 Wohnungen oder von 0,7 Prozentpunkten. Geschuldet wird diese Leerstandszunahme wahrscheinlich vielfältigen Umständen. Zu nennen wäre an dieser Stelle ein leichter **Bevölkerungsrückgang** (- 1.026 Personen zwischen den Untersuchungszeitpunkten). Des Weiteren darf man die neuen Lieferwege der Rohdaten nicht außer Acht lassen. Zweifellos schlagen auch die verschärften Beitreibungsmaßnahmen bzw. Stromzählersperrungen gegenüber säumigen Kunden in der Leerstandsstatistik zu Buche. Man wird die derzeitige Entwicklung erst bei der nächsten Leerstandsanalyse einordnen und nach Erhalt der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 messen können.

Die Wohnungsleerstandsuntersuchung mit Hilfe der Stromzählermethode gilt zwar mittlerweile als anerkanntes Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung. Wie die diesjährige Untersuchung aber auch zeigt, ist die Methode anfällig gegen Einflüsse von aussen. Die Ergebnisse für Mülheim an der Ruhr werden trotz o. g. Hemmnisse diskutiert und ggf. eingesetzt werden müssen.

Grundsätzlich muss ein kritischer Blick auf diese Methode geworfen werden. Folgende Fragen bleiben bisher unbeantwortet::

Gibt es leer stehenden Wohnraum, der dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht und auch nicht stehen soll? Welche Größenordnung hat er?

Was geschieht bei Wohnungszusammenlegungen mit dem zweiten Stromzähler?

Wie viele Zähler gibt es in Einfamilienhäusern mit einer Einliegerwohnung?

Wie viele Wohnungen gibt es, die durch die Eigentümer bzw. Besitzer nur sporadisch genutzt werden, so dass der Wohnraum in die Kategorie „Minimalstromverbrauch“ fällt und Leerstand vermutet wird, obwohl dies nicht zutrifft?

Wie viele Wohnungen gibt es, die bewohnt sind, obwohl der Stromzähler abgemeldet/gesperrt ist?