

Daten • Fakten • Aktuelles

Daten • Fakten • Akt

# Wohnungsleerstands- untersuchung 2009



Herausgegeben im Auftrag  
der Oberbürgermeisterin  
der Stadt Mülheim an der Ruhr

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@stadt-mh.de](mailto:Hans-Joachim.Libera@stadt-mh.de)

Internet: [www.muelheim-ruhr.de](http://www.muelheim-ruhr.de)

***Wohnungsleerstands-  
untersuchung  
2009***

***in  
Mülheim an der Ruhr***



# *Inhaltsverzeichnis*

	<i>Seite</i>
1. Vorbemerkungen .....	5
2. Methodik .....	6
3. Ergebnisse .....	6
3.1 Gesamtstädtische Ergebnisse im Überblick .....	6
3.2 Ergebnisse nach Stadtteilen .....	10
3.3 Leer stehender Wohnraum nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude.....	24
3.4 Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude .....	26
4. Fazit.....	28



## **1. Vorbemerkungen**

Wie schon im Jahre 2007 führte die Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Bereich Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik, in Kooperation mit der RWE Rhein-Ruhr AG, dem Stromhauptversorger in Mülheim an der Ruhr, eine **Wohnungsleerstandsuntersuchung** durch. An dieser Stelle gilt ein besonderer Dank dem Vorstandsmitglied der RWE Rhein-Ruhr AG, Herrn Dr. Heinz-Willi Mölders, und der Abteilung „Kommunale Partner“ für die intensive Unterstützung des Projektes.

Grund für eine wiederum recht aufwendige Leerstandsuntersuchung, also keine einfache Fortschreibung unter Berücksichtigung der Bautätigkeit, der Gebäudeabgänge und der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung, waren zwei Untersuchungen von externen Gutachtern im Frühjahr 2009.

Die Gutachter der Städteregion Ruhr in Verbindung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW verglichen u. a. die geschätzten Haushalte (Personengemeinschaften) mit den fortgeschriebenen Wohnungen (Stand 31.12.2005) und kamen zu einem Wohnungsüberhang von ca. 11 % in Mülheim an der Ruhr. Nach Abzug von 3 % Fluktuations- oder Umzugsleerstand verblieb ein struktureller Leerstand von etwa 8,0 %.

Als Pendant wurden die Ergebnisse der Wohnungsleerstandsuntersuchung 2007 nach der Stromzählermethode herangezogen. Danach lag der strukturelle Leerstand bei 4,9 %.

Im Ergebnis kamen die Gutachter zu dem Schluss, dass die Stromzählermethode unter Einbeziehung der lokalen Besonderheiten der Realität näher komme als eine rein rechnerische Bilanzierung einer Fortschreibungsstatistik (Bautätigkeitsstatistik) mit einer modellhaften rechnerischen Quelle (Haushaltegenerierung).

Die zweite Untersuchung wurde von einem Marktforschungsinstitut in Zusammenarbeit mit einer marktführenden Firma im Wirtschaftssektor der Verbrauchserfassung von Heizungsenergie durchgeführt. Der Untersuchung lagen rund 67.500 vermarktbare Geschosswohnungen zugrunde. Von diesen standen 1.500 oder 2,2 % leer.

Alle drei Untersuchungsergebnisse basierten auf unterschiedlichsten Methoden und Basisinformationen, so dass sich eine Streuung ergibt, die sich von 8,0 % über 4,9 % bis zu 2,2 % Leerstand erstreckt.

Im Folgenden soll die Wohnungsleerstandsuntersuchung 2009 unter Berücksichtigung bzw. Würdigung der unterschiedlichen Ansätze dokumentiert werden.

## **2. Methodik**

Die methodischen Voraussetzungen für die Wohnungsleerstandsuntersuchung 2009 waren exakt identisch mit denen des Jahres 2007. Die Untersuchungsmethode wird als „**Stromzählermethode**“ bezeichnet. Als **Datenbasis** werden **adressscharf abgemeldete Stromzähler und adressscharfe Stromzähler mit einem Minimalstromverbrauch** herangezogen.

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

- eine Wohnung wird am Markt positioniert, 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 Rhein-Ruhr AG beruht, nimmt mittlerweile bundesweit flächendeckend zu.

In diesen Definitionen ist die sog. **Umzugs- oder Fluktuationsreserve**, 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 2009 betrug die **Wohnungsleerstandsquote für die Gesamtstadt 4,58 %**, bzw. es standen von insgesamt 91.982 Wohnungen nach den obigen Kriterien **4.214 Wohnungen leer**. Gegenüber der Untersuchung von 2007 bedeutete das Ergebnis einen Rückgang der Quote um 0,27 Prozentpunkte bzw. einen quantitativen Rückgang um 195 leer stehende Wohnungen. Zur Ermittlung der Leerstandsquote wurden die Basisdaten (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 bis Ende 2008, anhand von Baubelegen und aktuellen Luftbildern, hatte die herangezogene Statistische Gebäude- und Wohnungsdatei einen hohen Grad an Zuverlässigkeit geboten.

Die Anzahl der gesperrten Zähler hatte während des Drei-Jahres-Zeitraums um 205 oder 0,24 Prozentpunkte abgenommen. Zwar nahmen die Stromzähler mit einem Minimalstromverbrauch unwesentlich zu (+ 10), relativ kam es aber zu einem Rückgang von 0,03 Prozentpunkten.

**Insgesamt gesehen stagnierte die Entwicklung der absoluten Wohnungsleerstände und der dazugehörigen Quoten zwischen 2007 und 2009. Die Aktivitäten auf dem Mülheimer Wohnungsmarkt verliefen in diesem Zeitraum offenbar reibungslos (Tabelle 1).**

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

Stichtag	Wohnungen	Haushalte	Differenz		gesperrte Zähler		Zähler < 150kWh p. a.		Leerstand insgesamt	
			abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
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

An dieser Stelle soll der in den Vorbemerkungen angekündigten Würdigung der Ergebnisse der anderen beiden Verfahren Rechnung getragen werden.

Zum gleichen Stichtag (01.01.2009) ergab die rechnerische Bilanzierung von Wohnungen und Haushalten einen Wohnungsüberhang von 4,38 % oder 4.032 Wohnungen. Nach Abzug der Umzugsreserve von 3 % lag die rechnerische Leerstandsquote bei 1,38 % mit etwa 1.270 Wohnungen – ein Traumergebnis, aber nur eine rechnerische Größe (Tabelle 1).

Die Untersuchungsmethode des Firmenkonglomerates (Marktforschungsinstitut und Firma zur Verbrauchserfassung von Heizenergie) ist schwer nachvollziehbar und nicht berechenbar. Sie beruht auf der Hochrechnung ihrer verwalteten vermarkteten Geschosswohnungen in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen sowie den darin vorkommenden Leerständen.

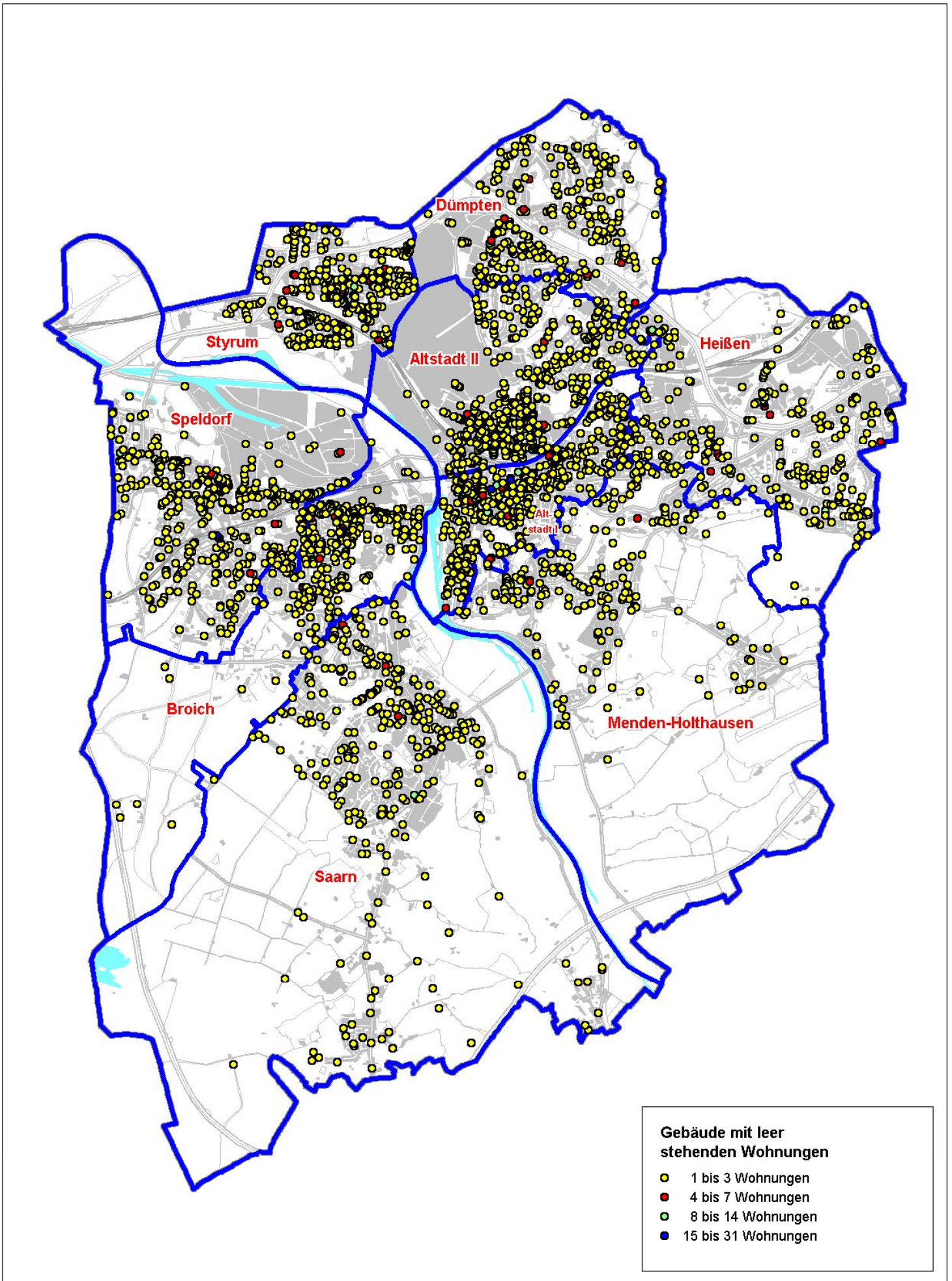
Nimmt man die in Mülheim an der Ruhr vorkommenden 66.403 Geschosswohnungen (Stand: 01.01.2009 – Statistische Gebäudedatei) und misst die 3.001 abgemeldeten und minimal verbrauchenden Privatstromzähler in diesem Wohnungssegment (ohne Gemeinschaftszähler, Zweistromzähler usw.), so erhält man eine Leerstandsquote von 4,5 %. Dieses Ergebnis kann man selbstverständlich nicht mit den von diesem Firmenverbund produzierten Quoten vergleichen, da das Mülheimer Ergebnis auf real existierenden Geschosswohnungen und ausgewählten Stromzählern beruht und nicht auf Schätzungen und Hochrechnungen.

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, hohes Bevölkerungsaufkommen) 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 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.

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



### 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 4.214 Wohnungen oder 4,58 % des Wohnungsbestandes. Die Bandbreite reichte in den Stadtteilen von 3,02 % in Saarn bis 6,46 % in Altstadt I (Abbildung 2).

Betrachtet man ausschließlich die abgemeldeten bzw. gesperrten Stromzähler, so lag die mittlere Leerstandsquote bei 1,15 %. Hier reichte die Spanne in den Stadtteilen von 0,71 % in Saarn bis 1,67 % in Styrum (Abbildung 3).

Die mittlere gesamtstädtische Leerstandsquote in der Kategorie „Zähler mit einem Minimalstromverbrauch von höchstens 150 kWh pro Jahr“ betrug 3,43 % (= 3.158 Wohnungen). Die Quoten reichten von 2,31 % in Saarn bis hin zu 4,94 % in Altstadt I (Abbildung 4).

Abbildung 2

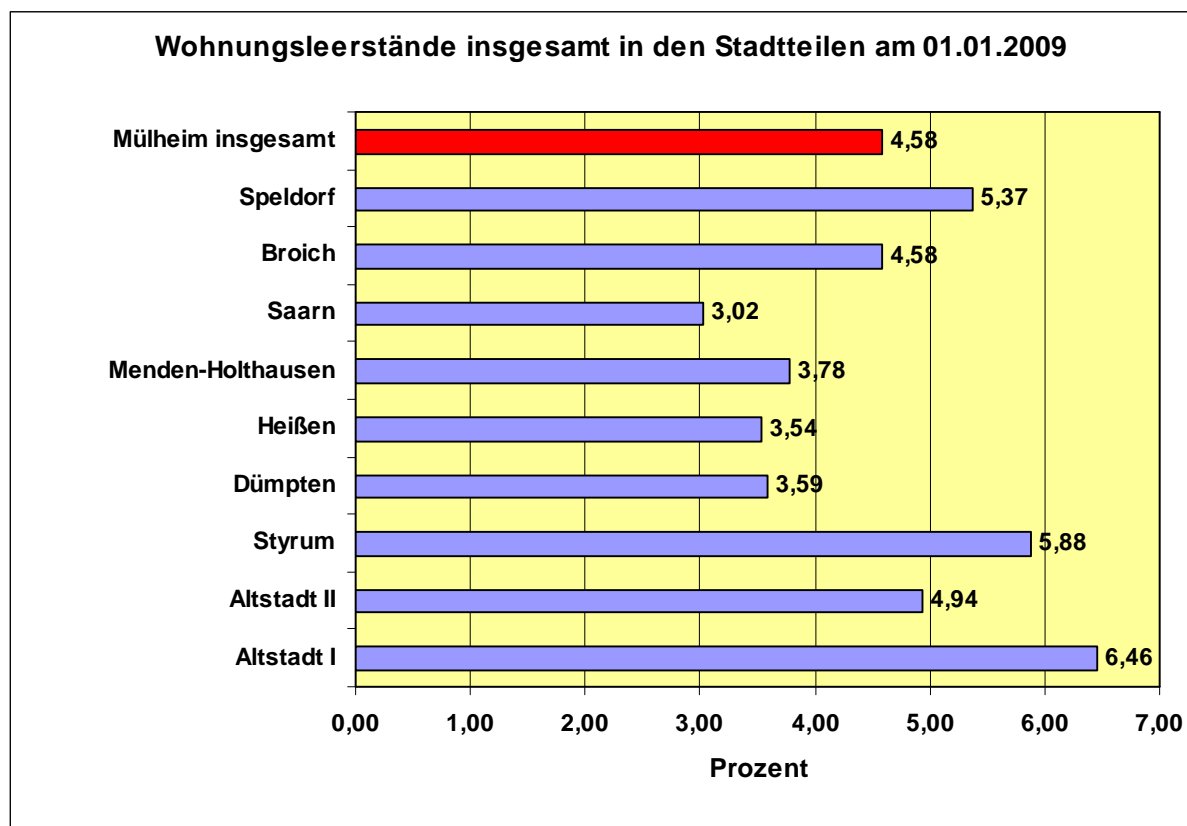


Abbildung 3

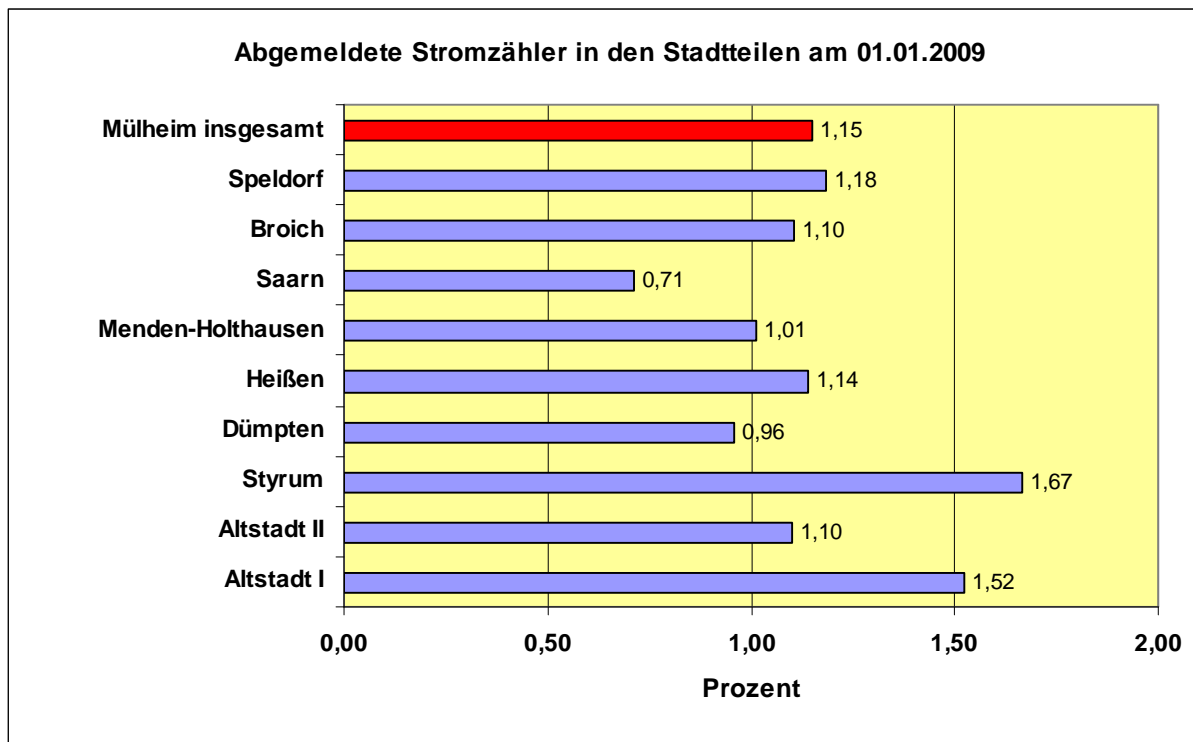
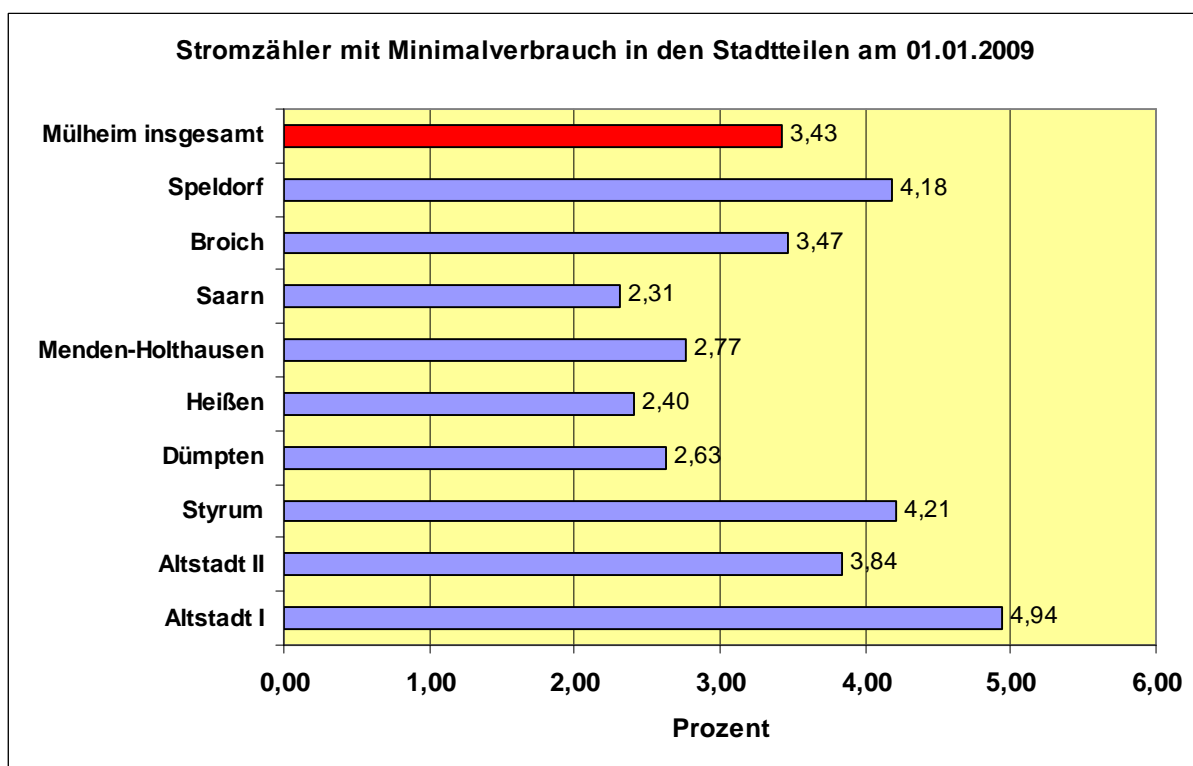


Abbildung 4



**Tabelle 2: Wohnungsleerstand am 01.01.2009**

Stadtteil	Wohnungen	Haushalte	Diff. Whg-HH		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
<b>Gesamtstadt</b>	<b>91.982</b>	<b>87.950</b>	<b>4.032</b>	<b>4,38</b>	<b>1.056</b>	<b>1,15</b>	<b>3.158</b>	<b>3,43</b>	<b>4.214</b>	<b>4,58</b>

**Tabelle 3: Wohnungsleerstand am 01.01.2007**

Stadtteil	Wohnungen	Haushalte	Diff. Whg-HH		gesperrte Zähler		Zähler < 150 kWh p. a.		Leerstand insgesamt	
	abs.	abs.	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
1 Altstadt I	11.584	10.804	780	6,73	198	1,71	495	4,27	693	5,98
2 Altstadt II	13.648	12.727	921	6,75	255	1,87	495	3,63	750	5,50
3 Styrum	8.311	7.520	791	9,52	163	1,96	314	3,78	477	5,74
4 Dümpten	9.984	9.394	590	5,91	172	1,72	354	3,55	526	5,27
5 Heißen	10.983	10.649	334	3,04	133	1,21	346	3,15	479	4,36
6 Menden-H.	6.771	6.594	177	2,61	50	0,74	178	2,63	228	3,37
7 Saarn	11.454	11.272	182	1,59	78	0,68	292	2,55	370	3,23
8 Broich	8.193	7.712	481	5,87	107	1,31	312	3,81	419	5,11
9 Speldorf	10.036	9.766	270	2,69	105	1,05	362	3,61	467	4,65
<b>Gesamtstadt</b>	<b>90.964</b>	<b>86.438</b>	<b>4.526</b>	<b>4,98</b>	<b>1.261</b>	<b>1,39</b>	<b>3.148</b>	<b>3,46</b>	<b>4.409</b>	<b>4,85</b>

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 58 bzw. um ca. 0,5 Prozentpunkte zu. Es gab nach wie vor „Leerstandsklumpungen“ im zentralen Innenstadtbereich, in den Wohnquartieren an der Kampstraße, Trooststraße sowie im Bereich Adolfstraße, Oberstraße, Kämpchenstraße und Muhrenkamp. Ebenfalls zwischen Buggenbeck und Gracht und der Breslauer und Tarnowitzer Straße.

Das flächenmäßig kleine Wohnquartier Hans-Böckler-Platz war mit 84 Leerständen stark belastet. Im Rahmen des Rathausumbaus wurden Leerstände in Büroflächen für städtische Ämter umgewidmet.

Im Stadtteil **Altstadt II** gab es zwei Wohnquartiere mit Wohnungsleerstandskonzentrationen (Abbildung 6). Zum Einen war dies der Bereich zwischen der Aktienstraße und der Eppinghofer Straße mit Sand- und Charlottenstraße. Zum Anderen gab es Klumpungen im Dichterviertel, an der Albert-Schweitzer-Straße sowie am Winkhauser Weg und am Winkhauser Talweg.

Insgesamt gesehen war die Leerstandsquote gegenüber der letzten Untersuchung um etwa 0,6 Prozentpunkte niedriger (- 72 leerstehende Wohnungen). Möglicherweise steht diese Entwicklung in engem Zusammenhang mit den Bemühungen der Stadt, gesellschaftsrelevanter Gruppen sowie der Anwohnerinnen und Anwohner, das Image dieses Stadtteils aufzubessern.

Kaum verändert hatte sich die Leerstandssituation in **Styrum** (Abbildung 7); die Quote und die Anzahl zeigten fast keine Ausschläge, blieben also auf etwa gleichem Niveau wie 2007. 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.

Sehr positiv ist die Entwicklung in **Dümpten** (Abbildung 8). Die Leerstandsquote verringerte sich um 1,7 Prozentpunkte auf 359 Wohnungen (vorher 526). Wahrscheinlich gibt es einen Zusammenhang mit den abgeschlossenen Baumaßnahmen, bei denen in 2006 und 2007 über einen längeren Zeitraum sanierungsbedingt Wohnungen leer standen. Neben Streuleerstand fand sich nur noch im Dreieck A40 – Mellinghofer Straße – Schöltges Hof eine geringfügige Häufung sowie am Wenderfeld und an der Barbarastraße.

Ähnlich erfreulich verlief die Entwicklung des Wohnungsleerstandes in **Heißen** (Abbildung 9). Die Quote verringerte sich um 0,8 Prozentpunkte auf 3,54 %. Mithin standen nur noch 395 Wohnungen leer gegenüber 479 bei der letzten Untersuchung. Leicht überhöhte Leerstandswerte – jedoch keine Ballungen - gab es in den Wohnbereichen Heißen Kirche, Heimaterde sowie zwischen Kleiststraße und Velauer Straße sowie an der Gutenbergstraße und am Steigerweg.

Der Stadtteil **Menden-Holthausen** zeigte sich mit einer Leerstandsquote von 3,78 % eher unauffällig (Abbildung 10). Dieser Wert war gegenüber 2007 leicht um 0,4 Prozentpunkte gestiegen. Der meiste leer stehende Wohnraum fand sich im Max-Planck-Viertel und im Wohnbereich Gracht.

**Saarn**, der südlichste Mülheimer Stadtteil, hatte die mit Abstand geringste Leerstandsquote. 355 leerstehende Wohnungen (= 3,02 % Leerstandsquote) verteilten sich auf fünf Wohnquartiere. Dass Leerstände in Quartieren mit mehr- bzw. vielgeschossigen Gebäuden wie Am Eckland, im Bereich Markenstraße, an den Rändern des „Dorfes“ zu finden war, bedurfte keiner besonderen Vorstellungskraft. Allerdings liegt bei Leerständen im zentralen Dorf, in der Oembergsiedlung oder im Bereich Waldschlößchen die Vermutung nahe, dass es sich hier um keinen echten Leerstand handelte, sondern dass der Wohnraum (Einliegerwohnung, Zweitwohnung im Gebäude) durch den Eigentümer genutzt wurde und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stand.

Die **Broicher Wohnungsleerstandsquote** entspricht mit 4,58 % exakt dem städtischen Mittel. Die Leerstandskonzentrationen liegen im Bereich Duisburger Straße – Bülow Straße – Prinzeß-Luise-Straße und im Wohnquartier Böllerts Höfe.

Mit ca. 0,8 Prozentpunkten liegt **Speldorf** (5,37 %) über der mittleren städtischen Leerstandsquote. Der leer stehende Wohnraum konzentriert sich in der Hauptsache entlang der Verkehrsachse Duisburger Straße inkl. deren Nebenstraßen sowie zwischen Kirchstraße, Teutonenstraße, Koloniestraße und Saarner Straße.



Abbildung 5  
Wohnungsleerstand am 01.01.2009 im Stadtteil Altstadt I

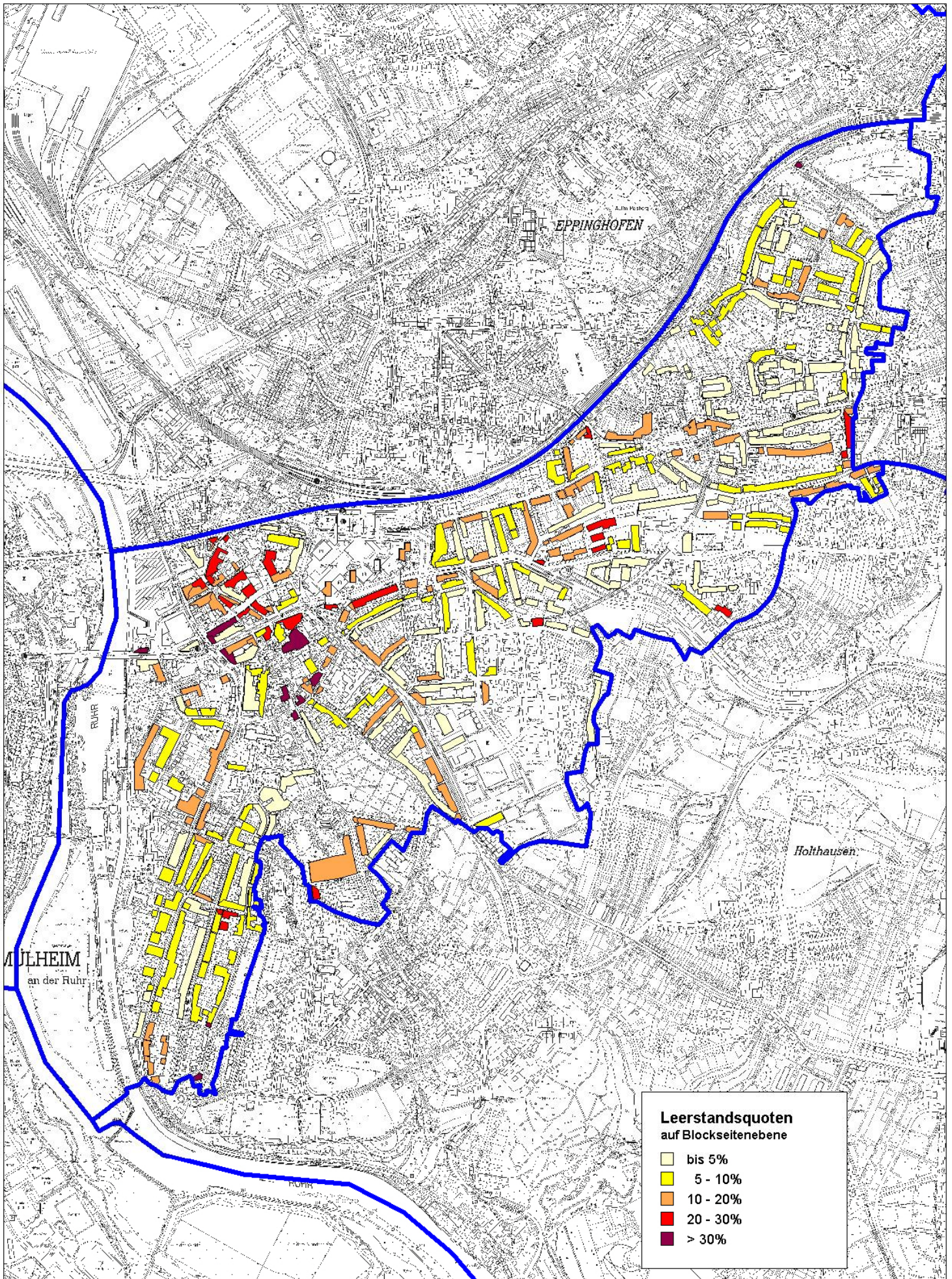


Abbildung 6  
Wohnungsleerstand am 01.01.2009 im Stadtteil Altstadt II

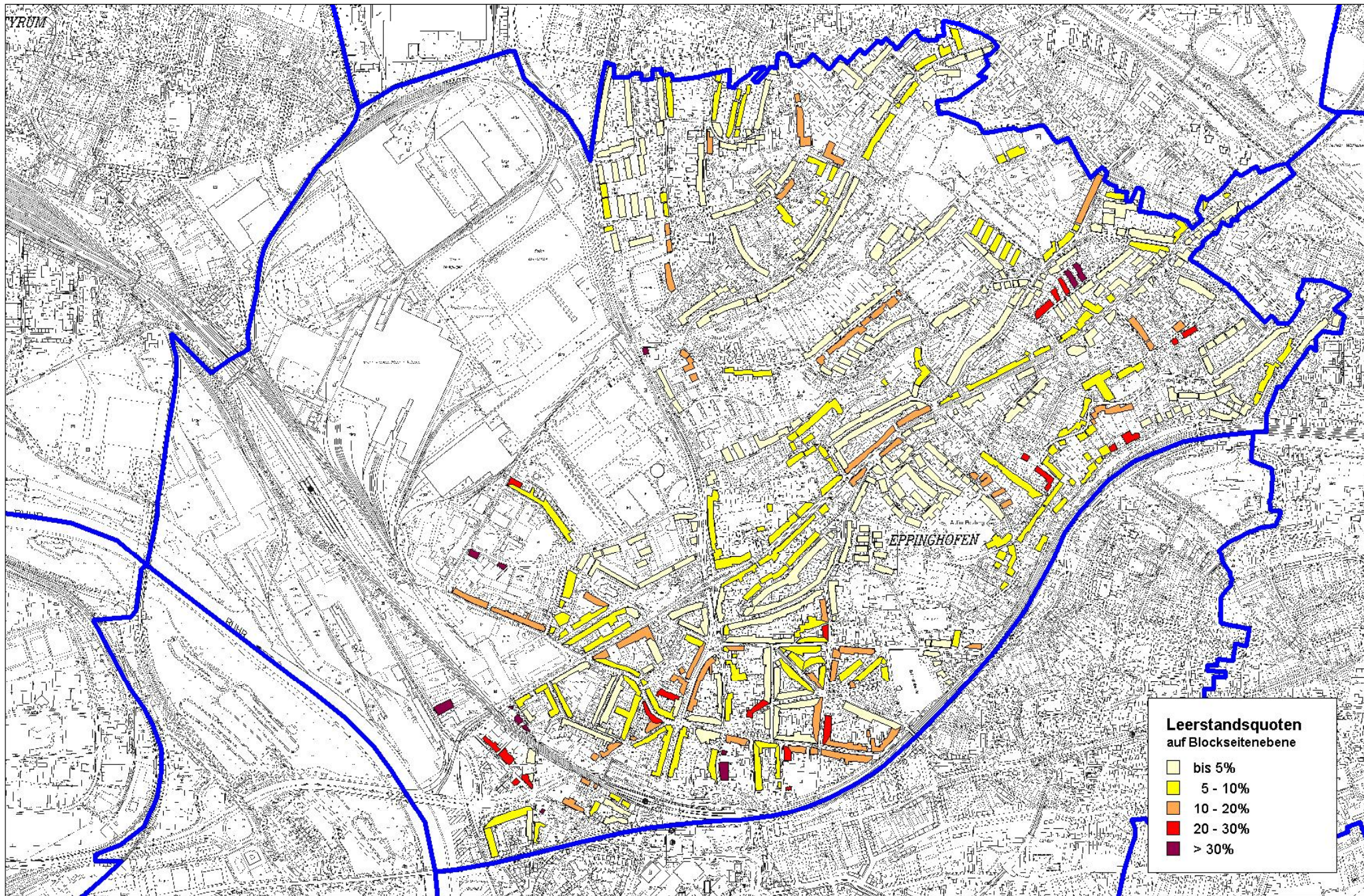


Abbildung 7  
Wohnungsleerstand am 01.01.2009 im Stadtteil Styrum

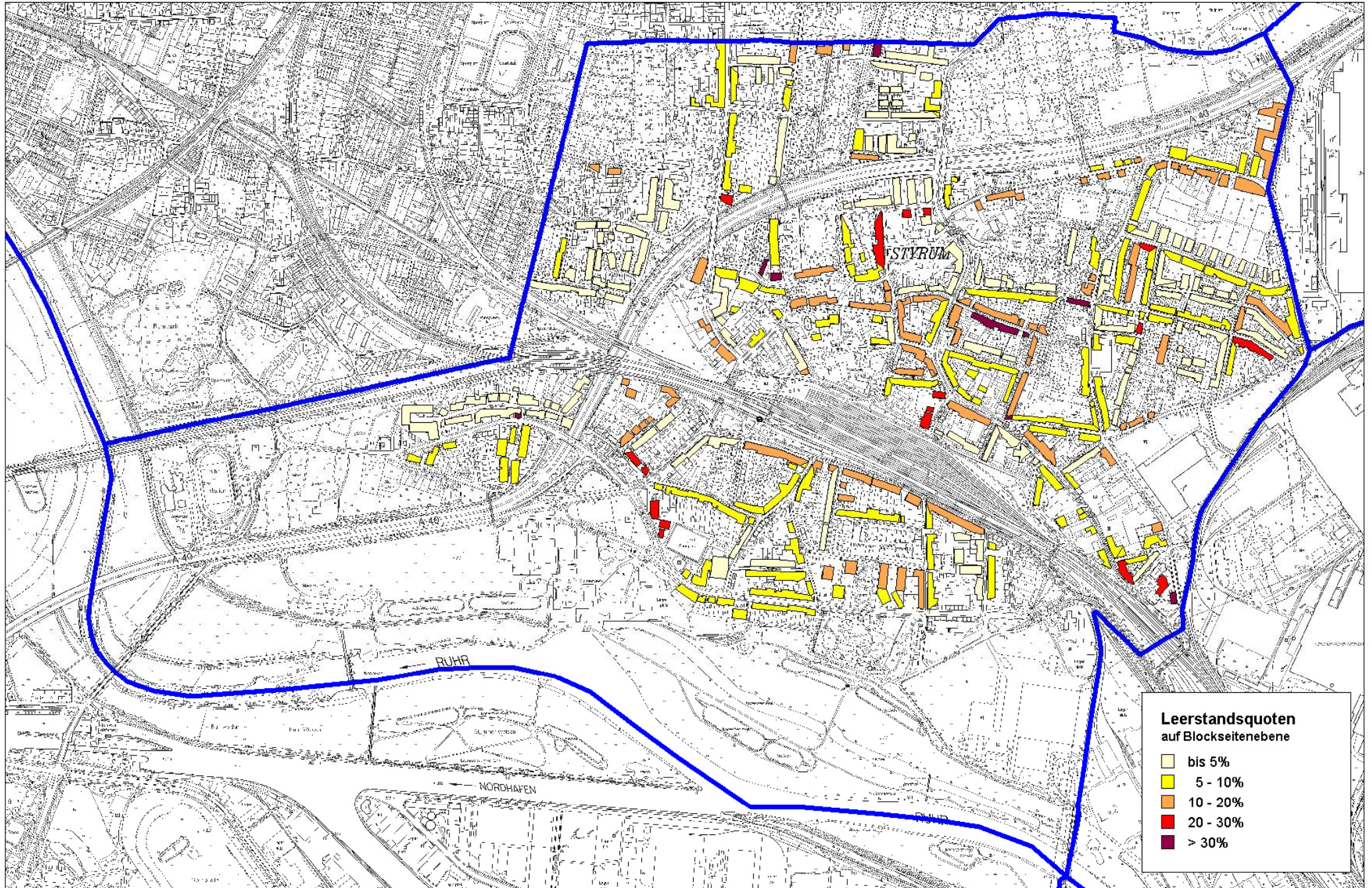


Abbildung 8  
Wohnungsleerstand am 01.01.2009 im Stadtteil Dümpten

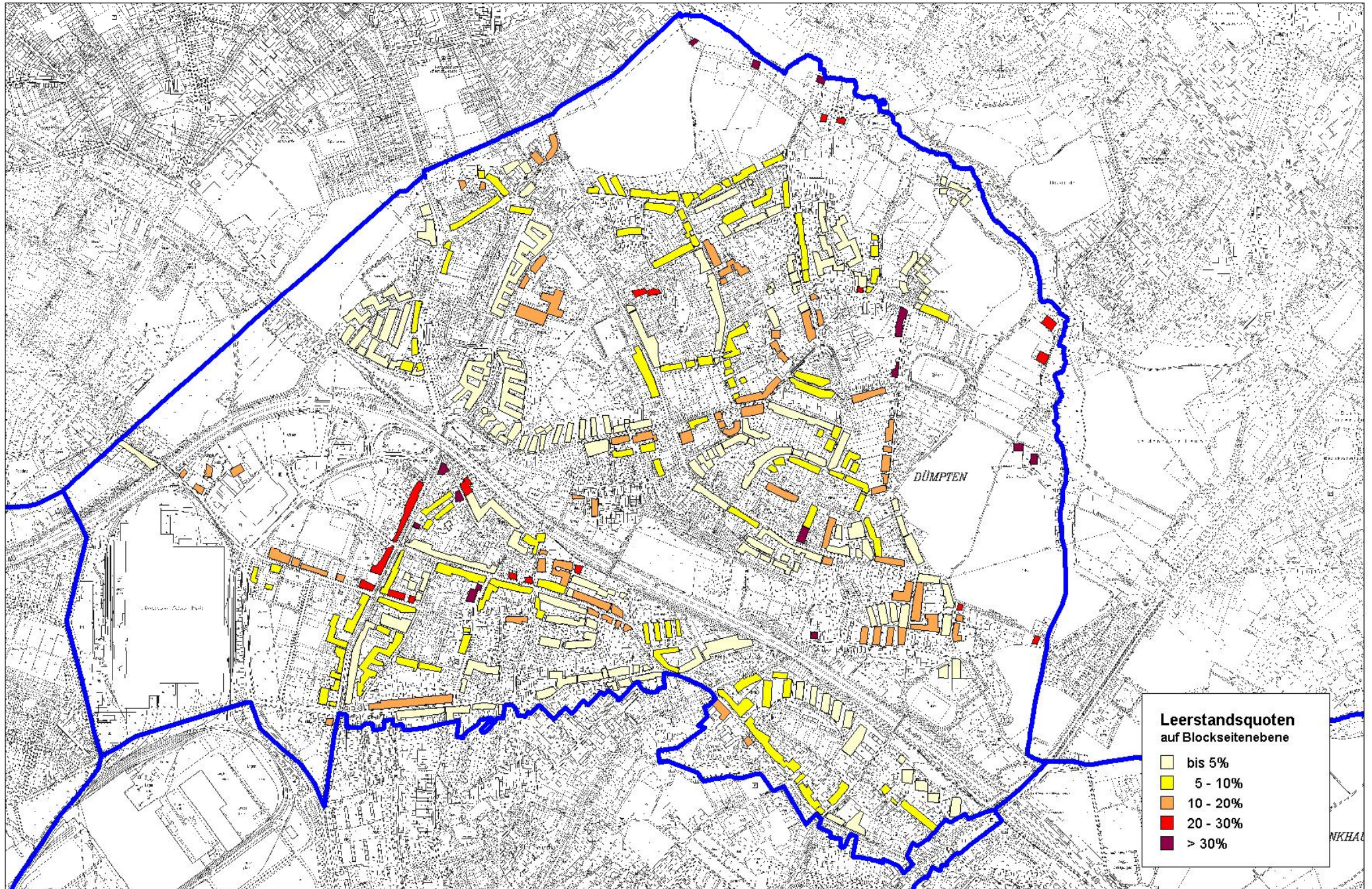
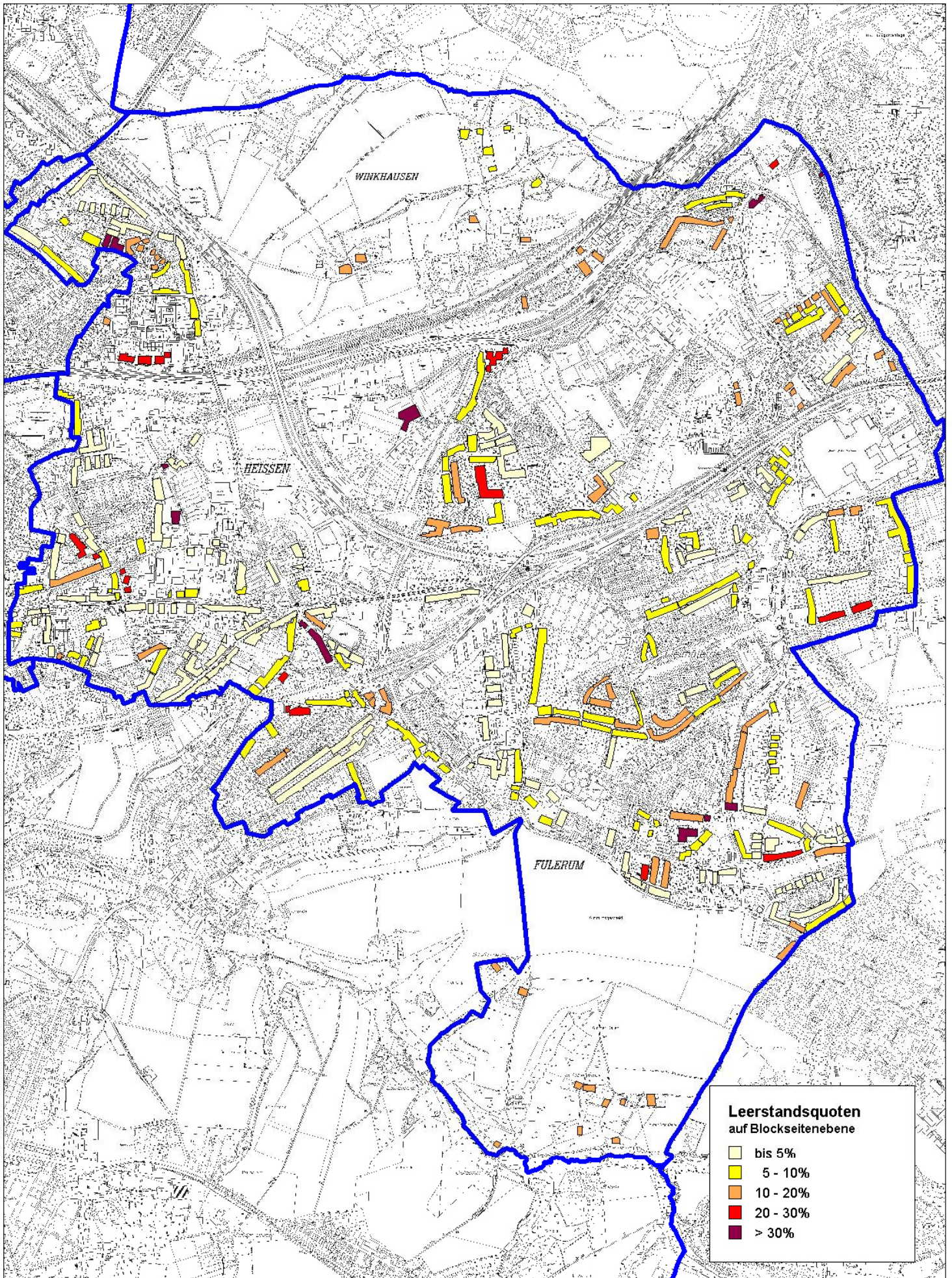
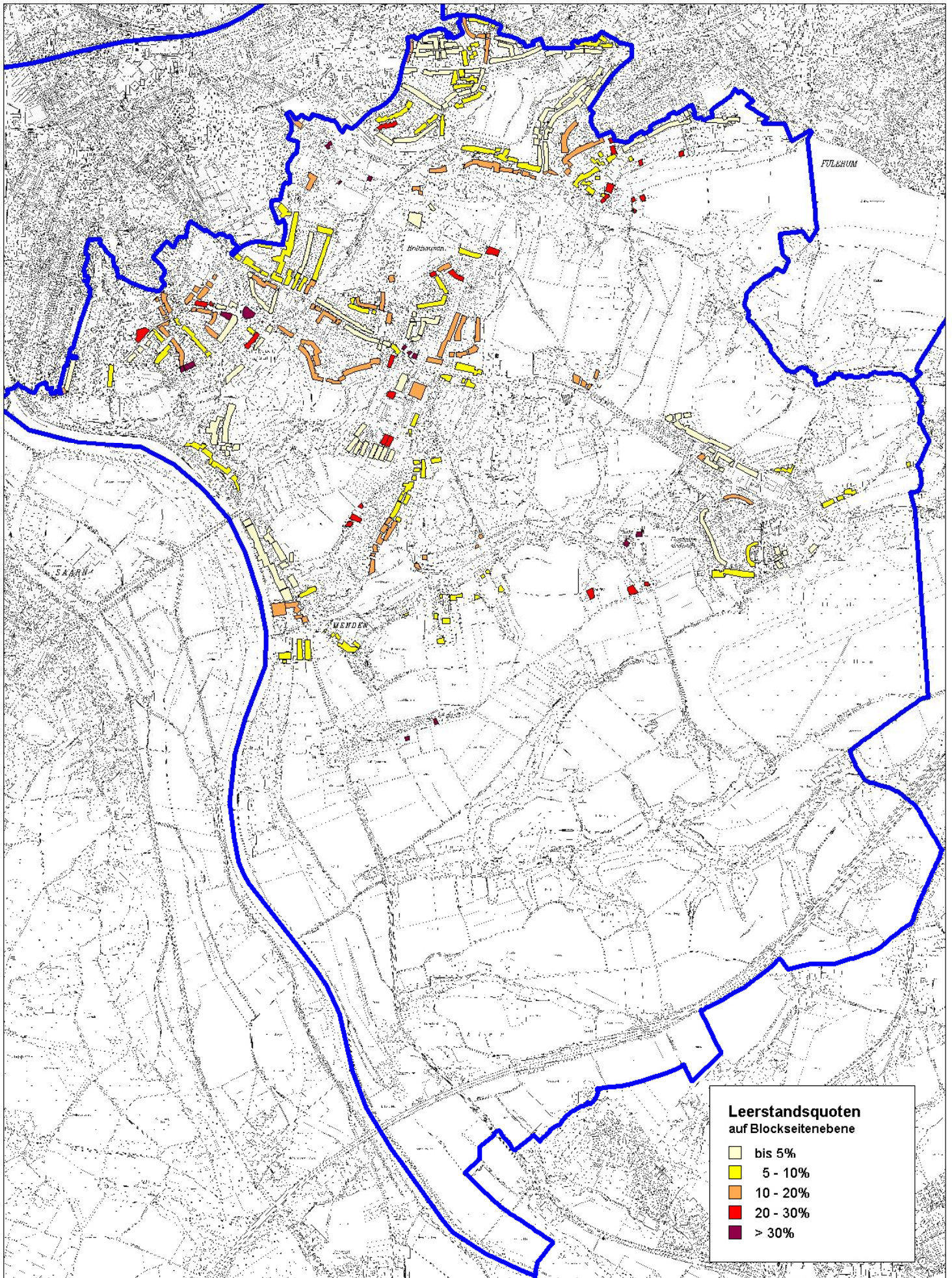
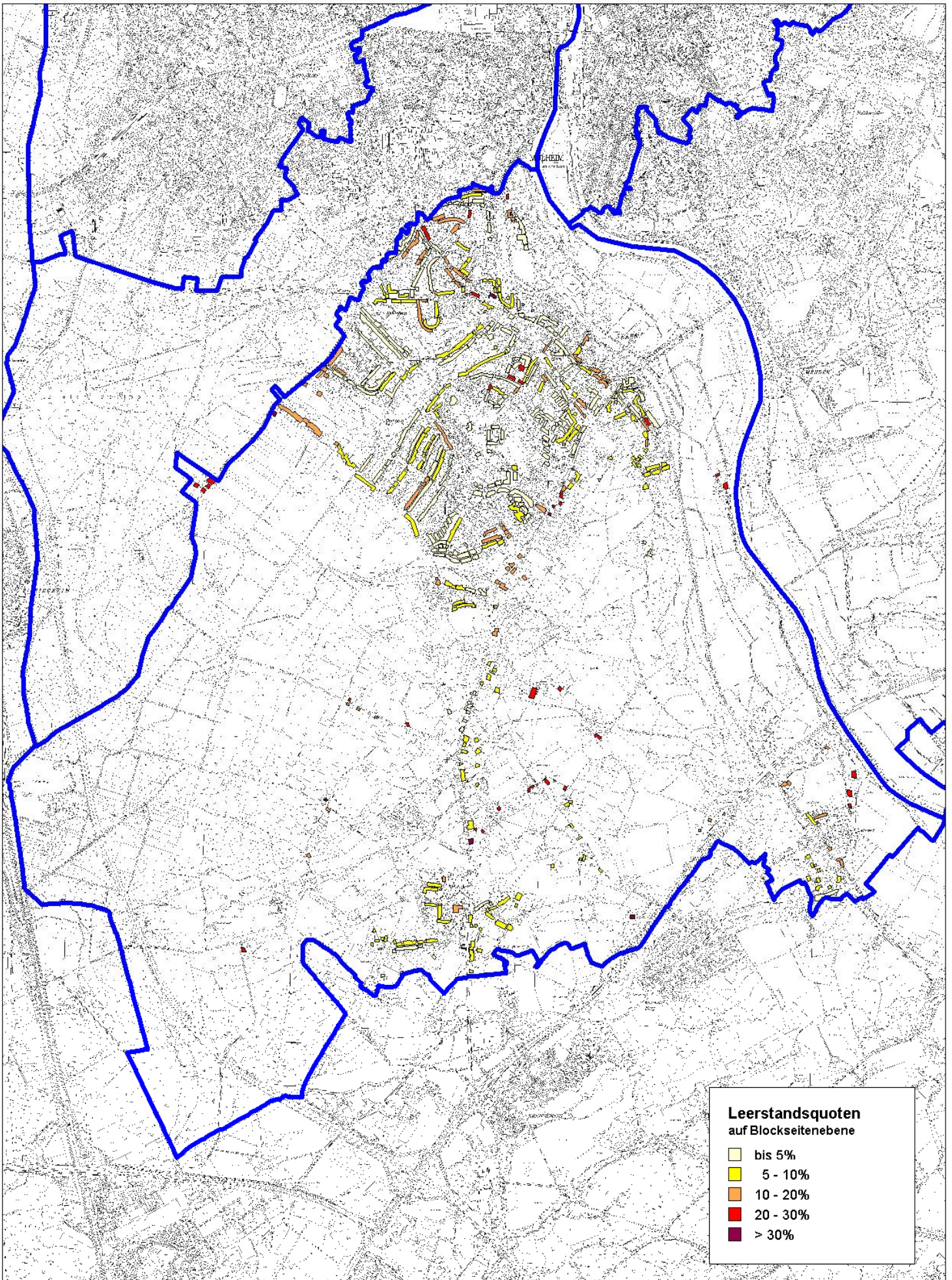
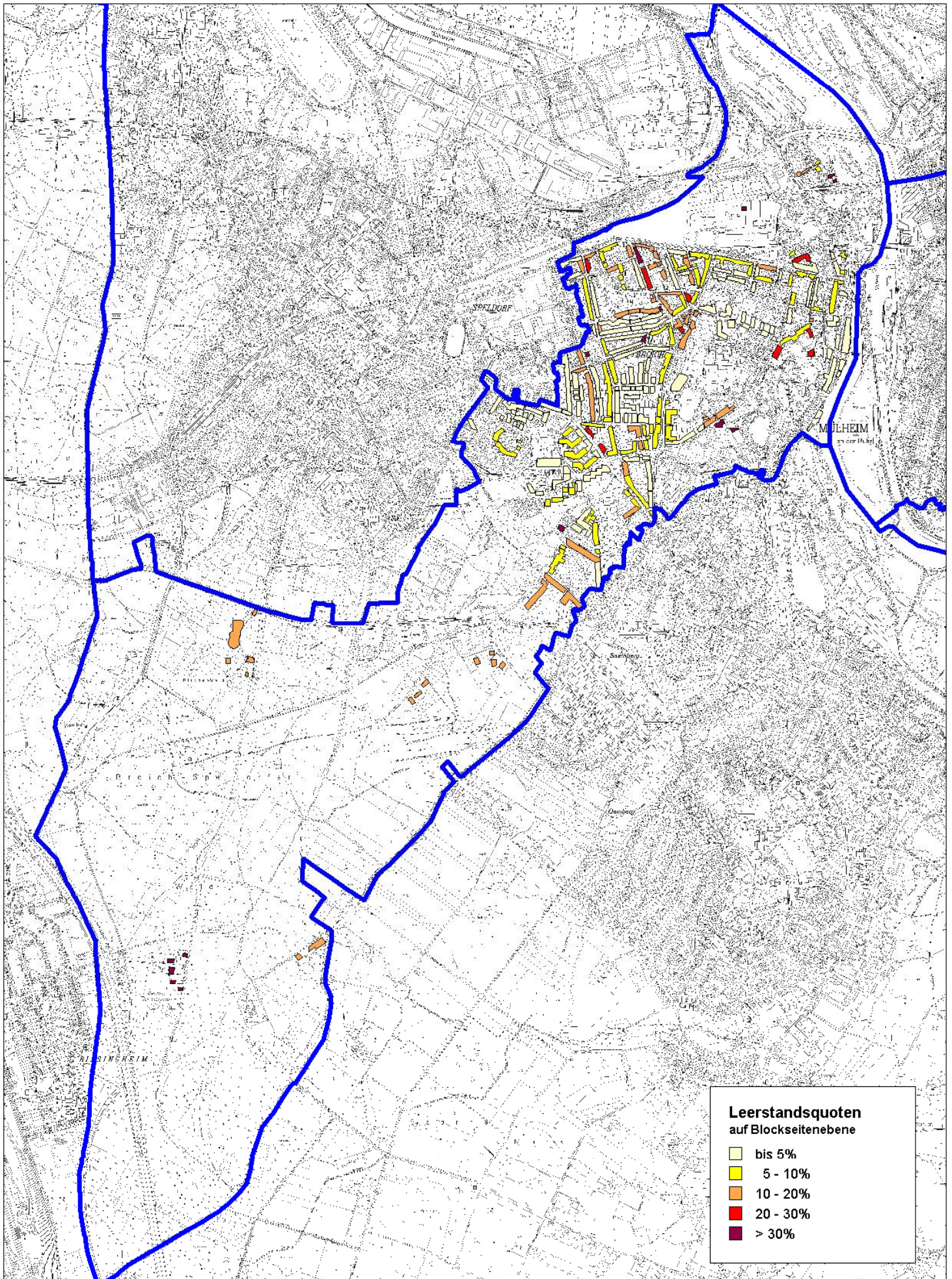


Abbildung 9  
Wohnungsleerstand am 01.01.2009 im Stadtteil Heißen

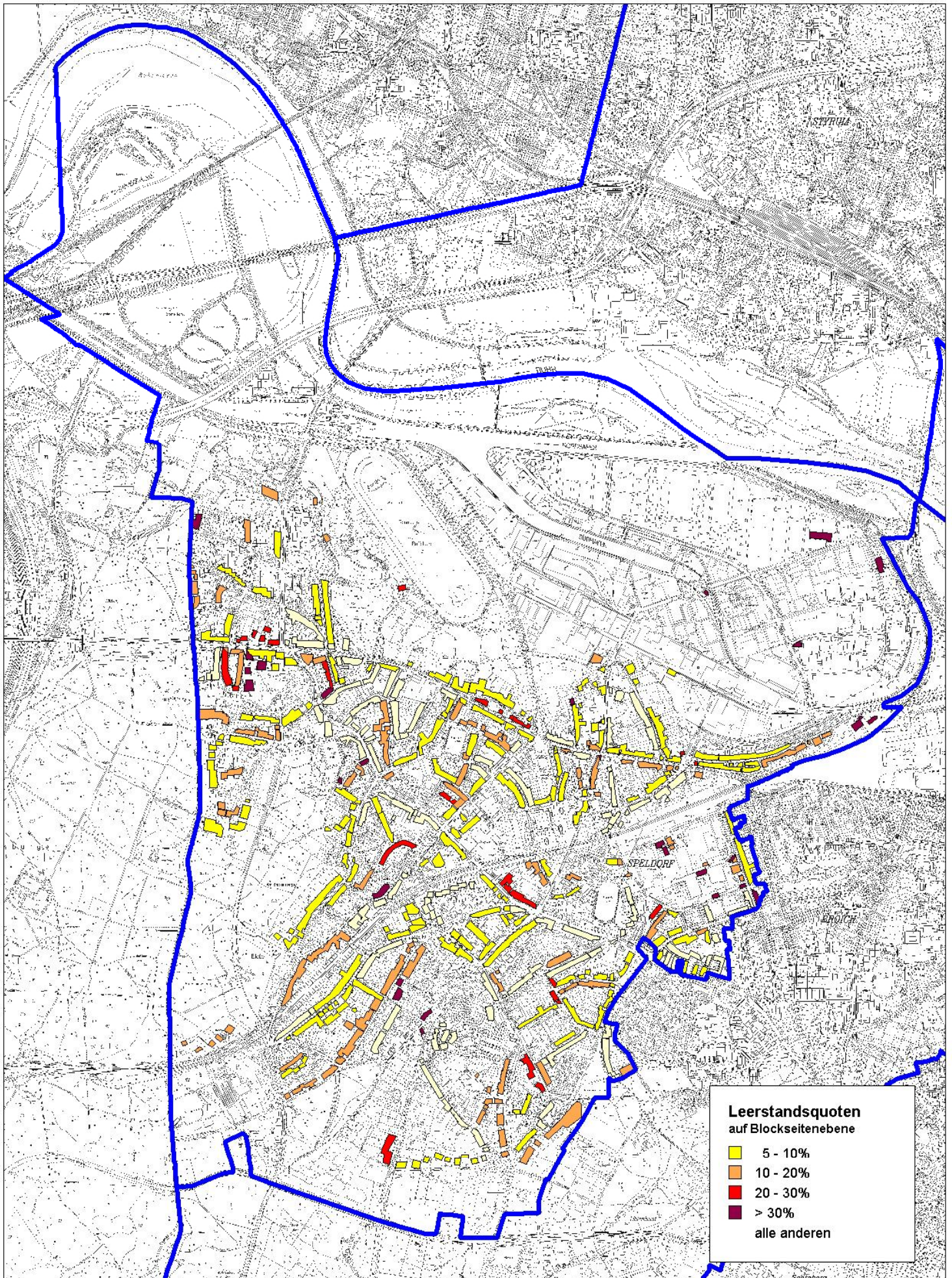












### 3.3 Leer stehender Wohnraum nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Am Stichtag der Untersuchung standen in Mülheim an der Ruhr 408 Wohnungen in Gebäuden mit vermutlich nur einer Wohnung leer. Das waren 9,7 % des Gesamtleerstandes. Gegenüber der Erhebung am 01.01.2007 bedeutet dies eine Steigerung um etwas mehr als 3,5 Prozentpunkte (Abbildung 14/Tabelle 4).

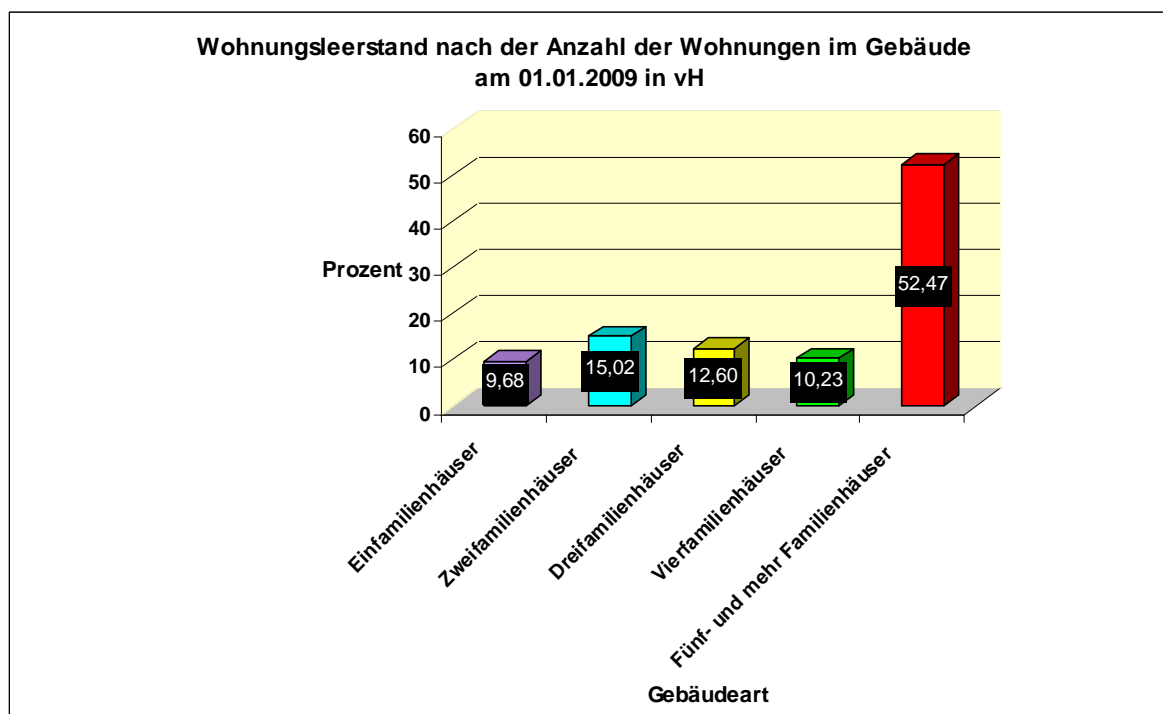
Gleichzeitig war auch die Anzahl der leer stehenden Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 73 auf 633 bzw. um 2,3 Prozentpunkte auf 15,0 Prozent gestiegen.

Diese zusammen ca. 25 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 Werte in den Stadtteilen mit hoher 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 fiel um 291 bzw. 5,9 Prozentpunkte. Nur noch knapp 1.000 Wohnungen dieser beiden Kategorien standen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung bzw. wurden nicht nachgefragt.

Das Gros leer stehender Wohnungen, mehr als 50 %, war wiederum in Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen zu finden. Insbesondere fielen die Stadtteile Altstadt I und Altstadt II mit 496 und 429 ins Gewicht. Trotzdem ist es erfreulich, dass sich der Leerstand in dieser Kategorie um mehr als 100 Objekte zwischen den Stichtagen verringerte.

Abbildung 14



**Tabelle 4**  
**Wohnungsleerstand nach der Anzahl von Wohnungen im Gebäude am 01.01.2009**

Stadtteil	Wohnungs- leerstand insgesamt	Anzahl leerstehender Wohnungen in ...									
		Einfamilienhäusern		Zweifamilienhäusern		Dreifamilienhäusern		Vierfamilienhäusern		Fünf- und mehr Familienhäuser	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	751	39	5,19	78	10,39	80	10,65	60	7,99	496	66,05
Altstadt II	678	36	5,31	47	6,93	74	10,91	92	13,57	429	63,27
Styrum	490	25	5,10	33	6,73	68	13,88	56	11,43	308	62,86
Dümpten	359	21	5,85	64	17,83	49	13,65	45	12,53	180	50,14
Heißen	395	52	13,16	93	23,54	38	9,62	42	10,63	170	43,04
Menden-Holthausen	265	61	23,02	76	28,68	40	15,09	21	7,92	67	25,28
Saarn	355	84	23,66	109	30,70	40	11,27	19	5,35	102	28,73
Broich	377	29	7,69	49	13,00	49	13,00	45	11,94	205	54,38
Speldorf	544	61	11,21	84	15,44	93	17,10	51	9,38	254	46,69
<b>Mülheim insgesamt</b>	<b>4 214</b>	<b>408</b>	<b>9,68</b>	<b>633</b>	<b>15,02</b>	<b>531</b>	<b>12,60</b>	<b>431</b>	<b>10,23</b>	<b>2 211</b>	<b>52,47</b>
<b>desgleichen am 01.01.2007</b>	<b>4 409</b>	<b>263</b>	<b>5,97</b>	<b>560</b>	<b>12,70</b>	<b>581</b>	<b>13,18</b>	<b>682</b>	<b>15,47</b>	<b>2 323</b>	<b>52,69</b>

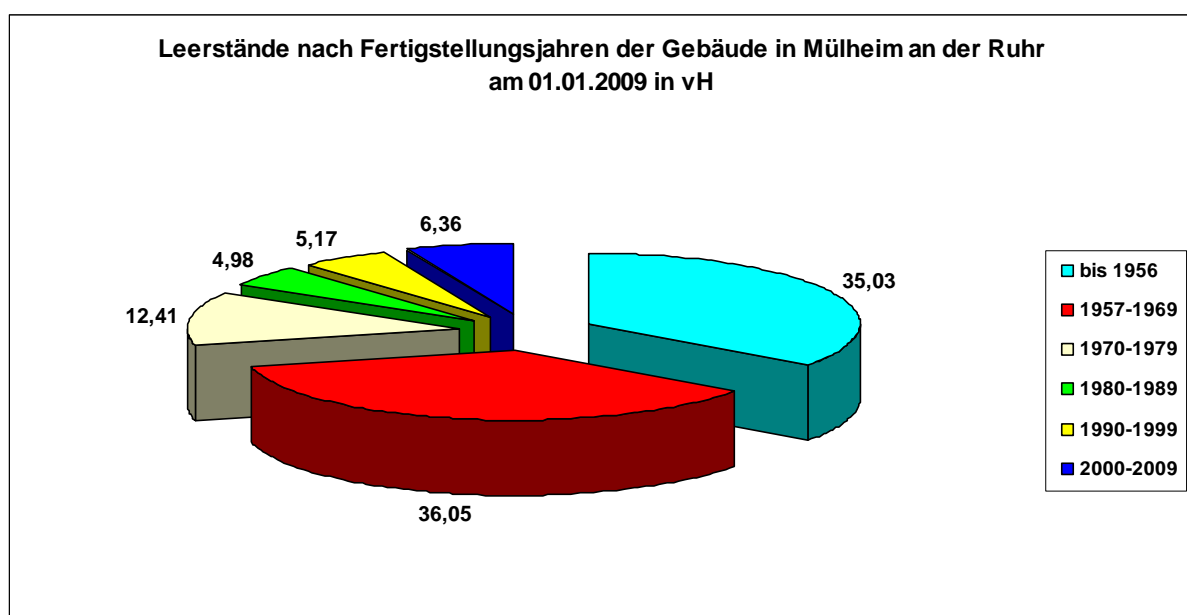
### 3.4 Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude

Etwa 1.500 leer stehende Wohnungen (35 %) waren in Gebäuden, die bis 1956 fertig gestellt worden sind, zu finden - also in Objekten, die vor, während und unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden sind. Betroffen war besonders Broich, wo knapp 51 % des gesamten Leerstandes in diese Kategorie einzuordnen waren (Abbildung 15/Tabelle 5).

Mit 36,1 % bzw. 1.519 Wohnungsleerständen in Gebäuden, die zwischen 1957 und 1969 gebaut worden sind – also zu Zeiten des Nachkriegsbaubooms –, war der Anteil nur ein wenig höher als in der ersten Kategorie. Gegenüber der letzten Erhebung ist der Anteil um mehr als 5 Prozentpunkte gefallen. Anscheinend waren Eigentümer dazu übergegangen, die ehemals nicht sehr attraktive Bausubstanz zu sanieren und sie dem Wohnungsmarkt „erfolgreich“ zur Verfügung zu stellen.

Durchweg waren die Leerstandsquoten der Kategorien ab 1970 höher als bei der Leerstandsuntersuchung 2007. Ursächlich für diese Entwicklung sind verschiedene Faktoren. Zum Einen sind die Fälle der ehemaligen Kategorie „unbekannt“ geklärt worden. Zum Anderen könnten noch nicht fertig gestellte und bewohnte Neubauten in die Kategorie 2000-2009 fallen. Darüber hinaus fallen sicherlich öffentlich geförderte Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, bei denen die Bindung erloschen ist und die nun von den Eigentümern insgesamt selbst genutzt werden, in diese Kategorien.

**Abbildung 15**



**Tabelle 5**  
**Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude am 01.01.2009**

Stadtteil	Wohnungs- leerstand insgesamt	Anzahl leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit den Fertigstellungsjahren von ... bis ...													
		bis 1956		1957 - 1969		1970 - 1979		1980 - 1989		1990 - 1999		2000 - 2009		unbekannt	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	751	257	34,22	245	32,62	145	19,31	23	3,06	34	4,53	49	6,52	-	-
Altstadt II	678	183	26,99	321	47,35	80	11,80	27	3,98	35	5,16	32	4,72	-	-
Styrum	490	200	40,82	211	43,06	40	8,16	12	2,45	11	2,24	16	3,27	-	-
Dümpten	359	95	26,46	162	45,13	51	14,21	17	4,74	17	4,74	17	4,74	-	-
Heißen	395	129	32,66	122	30,89	44	11,14	47	11,90	8	2,03	45	11,39	-	-
Menden-Holthausen	265	106	40,00	76	28,68	28	10,57	17	6,42	10	3,77	28	10,57	-	-
Saarn	355	124	34,93	103	29,01	48	13,52	26	7,32	24	6,76	29	8,17	-	-
Broich	377	192	50,93	96	25,46	49	13,00	12	3,18	11	2,92	17	4,51	-	-
Speldorf	544	190	34,93	183	33,64	38	6,99	29	5,33	68	12,50	35	6,43	-	-
<b>Mülheim insgesamt</b>	<b>4 214</b>	<b>1 476</b>	<b>35,03</b>	<b>1 519</b>	<b>36,05</b>	<b>523</b>	<b>12,41</b>	<b>210</b>	<b>4,98</b>	<b>218</b>	<b>5,17</b>	<b>268</b>	<b>6,36</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>desgleichen am 01.01.2007</b>	<b>4 409</b>	<b>1 464</b>	<b>33,20</b>	<b>1 822</b>	<b>41,32</b>	<b>532</b>	<b>12,07</b>	<b>163</b>	<b>3,70</b>	<b>193</b>	<b>4,38</b>	<b>118</b>	<b>2,68</b>	<b>117</b>	<b>2,65</b>

#### 4. Fazit

Das **Ergebnis der Wohnungsleerstandsuntersuchung 2009** fällt für die Stadt Mülheim an der Ruhr **recht positiv** aus. 4.214 leer stehende Wohnungen von 91.982 auf dem Markt zur Verfügung stehenden bedeuten eine **Leerstandsquote von 4,58 %**. Gegenüber der Untersuchung 2007 ist dies ein Rückgang von 195 Wohnungen oder von knapp 0,3 Prozentpunkten. **Trotz** leichten **Bevölkerungsrückgangs** (- 1.568 Personen zwischen den Untersuchungszeitpunkten) bestand also **Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt**. Geht man davon aus, dass alle Marktsegmente (Ausstattung, Größe, Lage usw.) ausreichend zur Verfügung stehen, so ist Mülheim an der Ruhr mit einem **funktionierenden Wohnungsmarkt** bestückt.

Die Wohnungsleerstandsuntersuchung mit Hilfe der Stromzählermethode ist mittlerweile ein anerkanntes und häufig angewandtes Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Ergebnisse für Mülheim an der Ruhr werden als zuverlässig eingestuft. Die Validierung der Daten erfolgte durch eine stichprobenartige Überprüfung (Ortsbegehung, Befragung von Ortskundigen usw.).

Grundsätzlich sollte aber auch ein kritischer Blick auf diese Methode geworfen werden. Folgende Fragen müssen dann u. a. gestellt werden:

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

Was geschieht beispielsweise 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?

Trotz solch kleiner Unsicherheiten wird die Stadt Mülheim an der Ruhr weiterhin dieses Instrument zur Wohnungsmarktbeobachtung und Beurteilung in Zusammenarbeit mit der RWE Rhein-Ruhr AG einsetzen.

