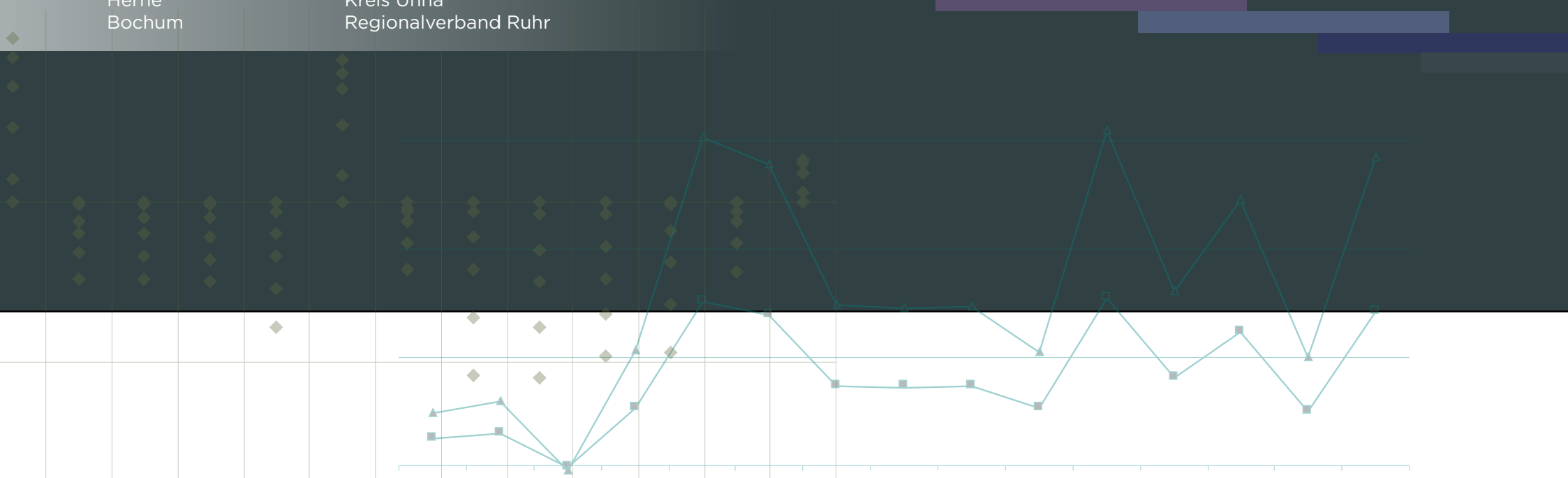


# WOHNUNGSMARKT RUHR FÜNFTER REGIONALER WOHNUNGSMARKTBERICHT

## 2021

Duisburg  
Oberhausen  
Mülheim an der Ruhr  
Bottrop  
Essen  
Gelsenkirchen  
Herne  
Bochum

Hagen  
Dortmund  
Hamm  
Kreis Wesel  
Kreis Recklinghausen  
Ennepe-Ruhr-Kreis  
Kreis Unna  
Regionalverband Ruhr





# INHALT

<b>EINFÜHRUNG</b> .....	6
<b>SCHNELLER ÜBERBLICK</b> .....	7
<b>1 IMMOBILIENMARKT</b> .....	9
<b>1.1 Grundstückspreise</b> .....	9
<b>1.2 Immobilienpreise</b> .....	14
1.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand .....	14
1.2.2 Reihenhäuser im Bestand .....	16
1.2.3 Eigentumswohnungen im Bestand .....	17
<b>1.3 Mieten</b> .....	18
1.3.1 Angebotsmieten .....	18
1.3.2 Bestandsmieten .....	25
<b>1.4 Wohnbauflächenreserven</b> .....	25
<b>1.5 Fazit</b> .....	34
<b>2 WOHNUNGSANGEBOT</b> .....	34
<b>2.1 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes</b> .....	34
2.1.1 Gebäudeart .....	35
2.1.2 Wohnungsgröße .....	35
2.1.3 Baualter .....	37
2.1.4 Wohnungsleerstand .....	38
<b>2.2 Wohnungsneubau</b> .....	38
2.2.1 Baufertigstellungen .....	39
2.2.2 Bauintensität .....	40
2.2.3 Baugenehmigungen .....	41
<b>2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> .....	42
2.3.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 .....	42
2.3.2 Entwicklung der Fördertätigkeit .....	43
2.3.4 Zukünftige Entwicklung der Bestandszahlen .....	46
<b>2.4 Fazit</b> .....	47
<b>3 BEDARF UND NACHFRAGE</b> .....	48
<b>3.1 Bevölkerungsentwicklung</b> .....	48
3.1.1 Veränderung der Altersstruktur .....	49
3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung .....	53
3.1.3 Ausländer*innen .....	55
<b>3.2 Bevölkerungsvorausberechnung</b> .....	59
3.2.1 Gesamtbevölkerung .....	60
<b>3.3 Haushalte</b> .....	66
3.3.1 Aktuelle Zahlen und Entwicklung der Haushalte .....	66
3.3.2 Haushaltmodellrechnung .....	67
<b>3.4 Sozioökonomische Indikatoren</b> .....	71
3.4.1 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte .....	71
3.4.2 Kaufkraft .....	74
3.4.3 Mietbelastungsquote .....	75
3.4.4 Eigenheimerschwinglichkeit .....	76
3.4.5 Mindestsicherungsquoten, Empfänger*innen von Mindestsicherungsleistungen .....	77
3.4.6 Wohngeld .....	78
<b>3.5 Fazit</b> .....	81

# INHALT

## **4 WIE WEITER NACH DER SCHRUMPFUNGS-ATEMPAUSE?**

Ein „Housing-Deal“ für das Ruhrgebiet Gastbeitrag von Prof. Dr. Torsten Bölting (InWis) im Namen von „WIR – Wohnen im Revier“)	82
--	----

## **5 SCHWERPUNKTTHEMEN** ..... 86

<b>5.1 Quantitativer Neubaubedarf und qualitative Neubaunachfrage:</b> Ergebnisse aus dem GEWOS-Wohnungsmarktgutachten	86
<b>5.2 Einsatz wohnungspolitischer Instrumente</b>	91
<b>5.3 Problemimmobilien</b>	96
<b>5.4 Umweltgerechtigkeit und städtische Gesundheit</b>	98

## **GESAMTFAZIT** ..... 100

## **ANHANG** ..... 101

Verzeichnis der Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr	101
Abbildungsverzeichnis	102
Quellen	105
Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr	106

## **IMPRESSUM** ..... 107



Teilnehmer\*innen der  
**AG Wohnungsmarkt Ruhr**  
 bei der virtuellen Sitzung  
 am 4. August 2021

Das vollständige Verzeichnis der  
 Mitglieder\*innen befindet sich im Anhang.

# EINFÜHRUNG

Mit dem vorliegenden Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht präsentiert die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr (AG Wohnungsmarkt Ruhr) bereits zum fünften Mal das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen in der Metropole Ruhr. Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst elf kreisfreie Städte und vier Kreise mit einer Fläche von rund 4.500 Quadratkilometern und rund 5,1 Millionen Einwohner\*innen. Er zählt damit zu den größten Agglomerationsräumen Europas.

Wie auch die Vorgängerberichte liefert der Fünfte Regionale Wohnungsmarktbericht detaillierte Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und stellt diese in einen regionalen Kontext. Dafür wurden bewährte Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung analysiert, in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt und in ihrer Dynamik eingeordnet.

Ergänzend zur Auswertung der angebots- und nachfrage-seitigen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt wurde für diesen Bericht eine Kurzbefragung der Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vorgenommen, um ihren Umgang mit Problemimmobilien und den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente zu erfassen. Der Bericht liefert somit erstmals einen systematischen Überblick über den Einsatz dieser Instrumente in den kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr.<sup>1</sup>

Zudem kann in diesem Bericht auf die aktuellen Ergebnisse des Wohnungsmarktgutachtens über den quantitativen Wohnungsneubaubedarf und die qualitative Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen bis 2040 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW), erarbeitet durch das

<sup>1</sup> Für die kreisangehörigen Kommunen liefern die Befragungsergebnisse vor dem Hintergrund des geringeren Rücklaufs zumindest selektive Einblicke in den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, zurückgegriffen werden, um künftige Wohnungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu benennen.

Die Regionale Wohnungsmarktberichterstattung ist mittlerweile etabliert und ein sichtbares Beispiel für die vielfältige interkommunale Kooperation in der Metropole Ruhr. 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 (RVR) Mitglied der AG Wohnungsmarkt Ruhr.

Ein besonderer Dank gilt dem Team der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK für die fachliche Unterstützung, dem Team des RVR für die federführende Organisation der Arbeitsgruppe sowie Prof. Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) für den Gastbeitrag im Namen von „WIR – Wohnen im Revier“.

# SCHNELLER ÜBERBLICK

Nachfolgend einige wesentliche Ergebnisse aus dem Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht für den Wohnungsmarkt Ruhr:

## **Flächendeckend steigende Baulandpreise, Preissteigerung auch bei Bestandsimmobilien**

Auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr zieht das Preisgefüge bei Bauland an. Während sich in den letzten Jahren die Preissteigerungen auf die zentral gelegenen kreisfreien Städte der Hellwegzone<sup>2</sup> konzentrierten, ist dieser Trend nun flächendeckend in der gesamten Region angekommen. Insgesamt scheint die Preisentwicklung in der Region auch im landesweiten Vergleich weiter an Dynamik zu gewinnen. Die Preisspannen für Bestandsimmobilien sind nach wie vor groß und spiegeln ein breites Angebotsspektrum - sowohl hinsichtlich unterschiedlicher Ausstattungsstandards als auch verschiedener Lagequalitäten - auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wider. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr herrscht trotz Preissteigerung ein im bundesweiten Preisvergleich nach wie vor günstiges Preisniveau.

## **Angebotsmieten in Neubau und Bestand steigend**

Die Angebotsmieten im Neubau und im Bestand sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiter gestiegen. Die Preisspanne zwischen teuren und günstigen Kommunen ist beim Neubau im Gegensatz zur Preisspanne im Bestand recht groß, wobei sich die Preisspanne auch im Bestand aufgeweitet hat. Insbesondere barrierearme Wohnungen sind durch die hohe Nachfrage und den technischen Zusatzaufwand in der Erstellung oft im oberen Preissegment angesiedelt.

## **Tendenz zu höher verdichteter Bauweise**

In den letzten Jahren zeigte sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächenreserven weiterhin eine Tendenz zu einer höher verdichteten Bauweise, was sich in einer Anzahl von durchschnittlich 42 realisierten Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Wohnbaufläche zeigt. Im Betrachtungszeitraum des Vierten Regionalen Wohnungsmarktberichtes waren es noch durchschnittlich 38 Wohneinheiten je Hektar. Bei den Neubauaktivitäten wurden mehr Wohnungen im Bestand (Ersatzneubau) oder in Baulücken erfasst werden, als auf regionalplanerisch anzurechnenden Wohnbaulandreserven. Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen) könnten in der Region zusätzlich 940 ha Wohnbauland planerisch aktiviert werden, hinzu kommen Regionalplanreserven, die neues Wohnbauland in den Flächennutzungsplänen/ im Regionalen Flächennutzungsplan (FNP/ RFNP) generieren könnten. Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit stellt sich räumlich differenziert dar.

## **Lagegunst durch hervorragende Versorgungsdichte**

Ein großer Standortvorteil der Wohnungsmarktregion Ruhr ist die - im Vergleich mit den anderen Regionen Nordrhein-Westfalens - sehr gute fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs. 97 % der Einwohner\*innen wohnen beispielsweise weniger als 2.000 m vom nächsten Supermarkt oder Discounter entfernt. Auch mehr als die Hälfte der in der Region noch vorhandenen Wohnreserven zeichnen sich durch eine gute bis sehr gute infrastrukturelle Versorgungsdichte aus.

<sup>2</sup> Die Hellwegzone umfasst die Städte entlang des namengebenden mittelalterlichen Handelsweges, in denen sich im Zuge der Industrialisierung rund um mittelalterliche Siedlungskerne Industrieanlagen ansiedelten. Hierzu zählen Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr, Bochum und Dortmund.

### **Vielfältiger Wohnungsbestand – Bestandsentwicklung aufgrund des Baualters unabdingbar**

Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst knapp 2,67 Millionen WE und damit 29,6 % des gesamten Bestandes in Nordrhein-Westfalen. Zwei von drei WE auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich in Mehrfamilienhäusern (MFH). Jede Person verfügt rechnerisch über 43,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Grundsätzlich ist der Wohnungsbestand aufgrund seiner unterschiedlichen Qualitäten und vielfältigen Strukturen für verschiedenste Nachfragegruppen geeignet. Investitionen in den Wohnungsbestand sind unbedingt notwendig, da der Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr trotz einer Steigerung der Bauaktivitäten in den letzten Jahren bezogen auf den Landesdurchschnitt weiterhin vergleichsweise alt ist.

### **Bautätigkeit nähert sich Landestrend, Bedeutung des Wohnungsneubaus relativ gering**

Die Dynamik der Wohnungsneubautätigkeit speist sich in den letzten Jahren zu einem ganz überwiegenden Anteil aus dem Segment des MFH-Baus in den kreisfreien Städten und zu einem deutlich geringeren Anteil in den Kreisen. Dagegen ist die Neubautätigkeit bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) nahezu konstant. Die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich dem Landestrend wieder deutlich angenähert – doch erreichen nur wenige Kommunen die Bauintensität des Landesdurchschnitts. Eine besonders große Lücke besteht hier im Segment des MFH-Baus. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr spielt der Wohnungsneubau weiterhin eine relativ geringe Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

### **Weiterhin Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes**

Der seit vielen Jahren voranschreitende starke Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen setzt sich weiterhin fort. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 ist der öffentlich geförderte Wohnungsbestand um 28,2 % zurückgegangen. Das MHKBG hat mit verbesserten Förderkonditionen und erhöhter Planungssicherheit im Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 sowie Anpassungen der Wohnraumförderbestimmungen auf die steigenden Herausforderungen bei der Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum reagiert. Gleichwohl bleibt die Anzahl der neu erstellten oder modernisierten öffentlich geförderten WE trotz der genannten Anstrengungen unter der Anzahl der sukzessive aus der Bindung fallenden WE.

### **Weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem<sup>3</sup> Wohnraum, Mietbelastungsquote unter Landesdurchschnitt**

Das verfügbare Einkommen<sup>4</sup> auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen etwas geringer entwickelt. Die untersuchten Indikatoren weisen darauf hin, dass bezahlbarer Wohnraum für den Wohnungsmarkt Ruhr weiter wichtig ist. Dennoch ist festzustellen, dass die Mietbelastungsquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2018 unter dem Landesdurchschnitt liegt, wobei sie regional heterogen ist. Trotz des verhältnismäßig geringen Einkommens sind die Wohnkosten sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment grundsätzlich noch erschwinglich.

### **Stagnierende Einwohner\*innenzahlen, Zuwanderung gleicht demographische Verluste noch aus**

Während im Zeitraum von 2014 bis 2016 die Einwohner\*innenzahlen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gestiegen waren, stagnieren die Zahlen im Zeitraum von 2017 bis 2019 für den Gesamttraum. Dabei liegen sowohl rückläufige als auch wachsende Einwohner\*innenzahlen für die kreisfreien Städte und Kreise vor. Trotz gestiegener Geburtenzahlen ist der natürliche Bevölkerungssaldo weiterhin negativ. Die Anzahl der Ausländer\*innen ist weiter gestiegen, die Zuwanderung kann aktuell den demographischen Wandel mit seinen Bevölkerungsverlusten in etwa ausgleichen. Es ist jedoch erkennbar, dass sich dieser Trend abschwächt.

Nach der vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) müssen sich die meisten kreisfreien Städte und Kreise langfristig auf Bevölkerungsrückgänge einstellen. Eine Entlastung für den Wohnungsmarkt Ruhr ist dabei jedoch kaum zu erwarten, da die prognostizierten Haushaltezahlen nur sehr geringfügig zurückgehen sollen. Dies liegt auch am prognostizierten Trend zu kleineren Haushalten. Die Zahl der Hochbetagten wird auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Der Anstieg wird auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geringer sein als landesweit. Vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung, zukünftig niedrigerer Rentenniveaus und drohender Altersarmut besteht ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum.

<sup>3</sup> Eine allgemein gültige Definition zur Bezahlbarkeit des Wohnens gibt es nicht. Nach herrschender Ansicht markiert ein Anteil von rund 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete die Grenze der Tragbarkeit. Bezahlbarkeit ist daher als relatives Maß zu sehen.

<sup>4</sup> „Das verfügbare Einkommen ist der Betrag, der dem privaten Haushalt nach Abzug der direkten Steuern (z. B. Einkommensteuer) und Sozialversicherungsbeiträge vom Bruttoeinkommen übrig bleibt.“ (Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung, <https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19624/haushaltseinkommen>)



# 1 IMMOBILIENMARKT

## 1.1 Grundstückspreise

Bei dem Neubau von Immobilien stellen die Kosten für den Kauf des Baulandes einen bedeutenden Faktor dar.

Auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr müssen Bauwillige immer mehr Geld für den Erwerb des Baugrundstückes einkalkulieren. Dieser seit mehreren Jahren landesweit feststellbare Trend ist nun auch flächendeckend in der Region angekommen.

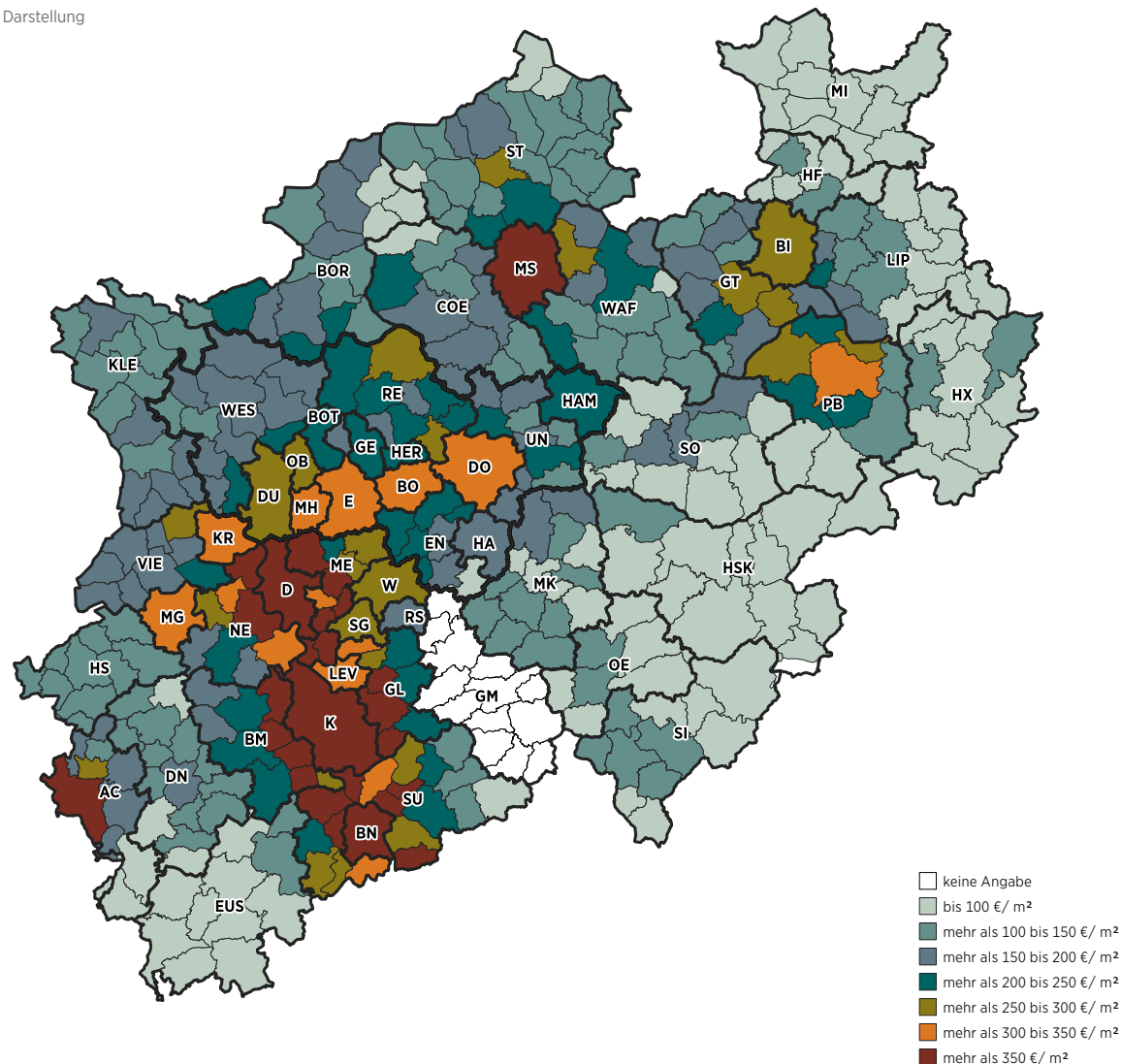
Die durchschnittlichen Bodenpreise werden durch die lokalen Gutachterausschüsse auf Basis der getätigten Verkäufe erhoben und jährlich durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (OGA) zusammengestellt.<sup>5</sup> Des Weiteren veröffentlicht der OGA Bodenwertübersichten, in denen über ausgewählte Bodenrichtwerte das Bodenpreinsniveau gebietstypischer Werte für jede Kommune abgebildet wird.

Nachfolgend wird auf Basis der Bodenwertübersichten das Preisgefüge für baureife und voll erschlossene Grundstücke zur Bebauung mit EZFH in mittleren Lagen betrachtet.

Abbildung 1 verdeutlicht die großen Unterschiede der Preise pro Quadratmeter Bauland, wobei die landesweite Spreizung der Grundstückspreise im Vergleich zum Jahr 2016, weiter angewachsen ist. Die Preisspanne liegt nun zwischen weniger als 50 €/m<sup>2</sup> in einigen ländlich gelegenen Kommunen von Eifel oder Sauerland und bis zu 800 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf. In Köln sind mehr als 600 €/m<sup>2</sup> und in einigen anderen Städten des rheinischen Ballungsraumes sowie in Münster ebenfalls über 400 €/m<sup>2</sup> für ein Baugrundstück zu entrichten.

Abbildung 1: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen (mittlere Wohnlage) 2019 (€/m<sup>2</sup>)

Quelle: OGA, eigene Darstellung



<sup>5</sup> Die Grundstücksmarkt-Berichte und die Bodenwertübersichten sind auch online über <https://www.boris.nrw.de/borisplus> abrufbar.

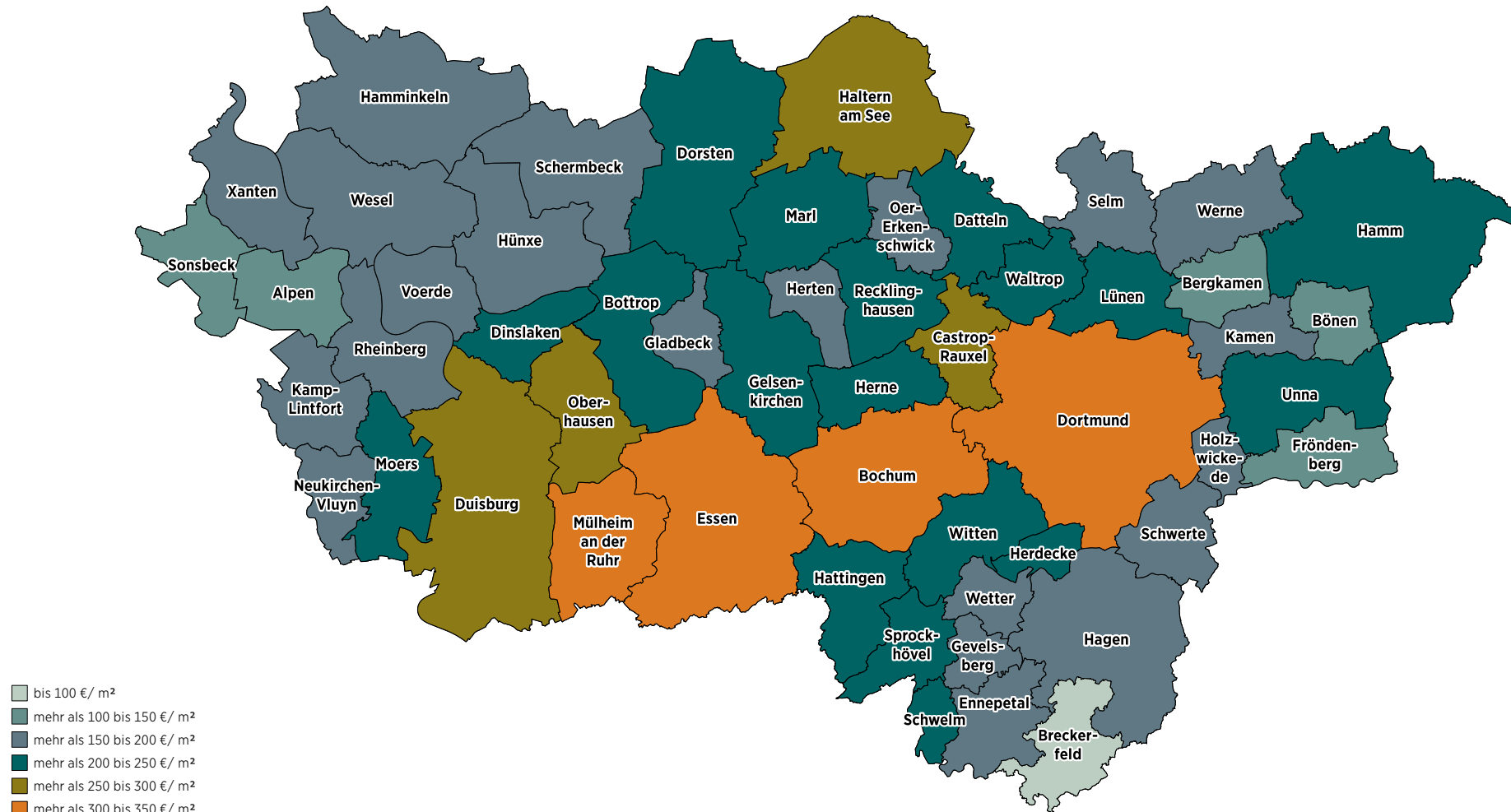
Dagegen sind die auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ermittelten Grundstückspreise vergleichsweise gemäßigt, sie betragen zwischen 100 €/m<sup>2</sup> in Breckerfeld und 350 €/m<sup>2</sup> in Bochum und Essen. 300 Euro und mehr sind ebenfalls in Mülheim an der Ruhr, Dortmund sowie Haltern am See pro Quadratmeter Bauland zu bezahlen.

Insgesamt liegt das Preisniveau der kreisfreien Städte, mit einem Durchschnittswert von 267 €/m<sup>2</sup>, deutlich über dem der kreisangehörigen Kommunen mit 192 €/m<sup>2</sup>.

Die Abbildung 2 zeigt deutliche regionale Unterschiede auch innerhalb der Betrachtungsgruppen der kreisfreien Städte und kreisangehörigen Kommunen. Die kreisfreien Städte der zentralen Hellwegzone weisen die höchsten Werte auf.

Abbildung 2: Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (mittlere Wohnlage) 2019 (€/m<sup>2</sup>)

Quelle: OGA, eigene Darstellung



Die westlich angrenzenden kreisfreien Städte sind ebenfalls hochpreisig, während die Städte des nördlichen und östlichen Wohnungsmarktes Ruhr etwas geringere Preise aufweisen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den kreisangehörigen Kommunen; hier sind die Bodenpreise u. a. abhängig von Nähe und Qualität der verkehrlichen Anbindung zu den Kernstädten. So liegen die durchschnittlichen Baulandpreise je Quadratmeter im eher städtisch geprägten und dichter besiedelten Kreis Recklinghausen mit 229 Euro über denen der Kreise Unna (175 Euro) und Wessel (178 Euro) sowie auch über denen des Ennepe-Ruhr-Kreises mit 191 Euro. Die auffallend hohen Bodenpreise in Haltern am See könnten auf lokale, topographische und städtebauliche Besonderheiten wie z. B. die verkehrsinfrastrukturelle Lage an der Bahnstrecke Ruhrgebiet – Münster zurückzuführen sein.

Diese Struktur der Bodenpreise ist gegenüber den Vorjahren unverändert, die preislichen Unterschiede verstärken sich jedoch zunehmend.

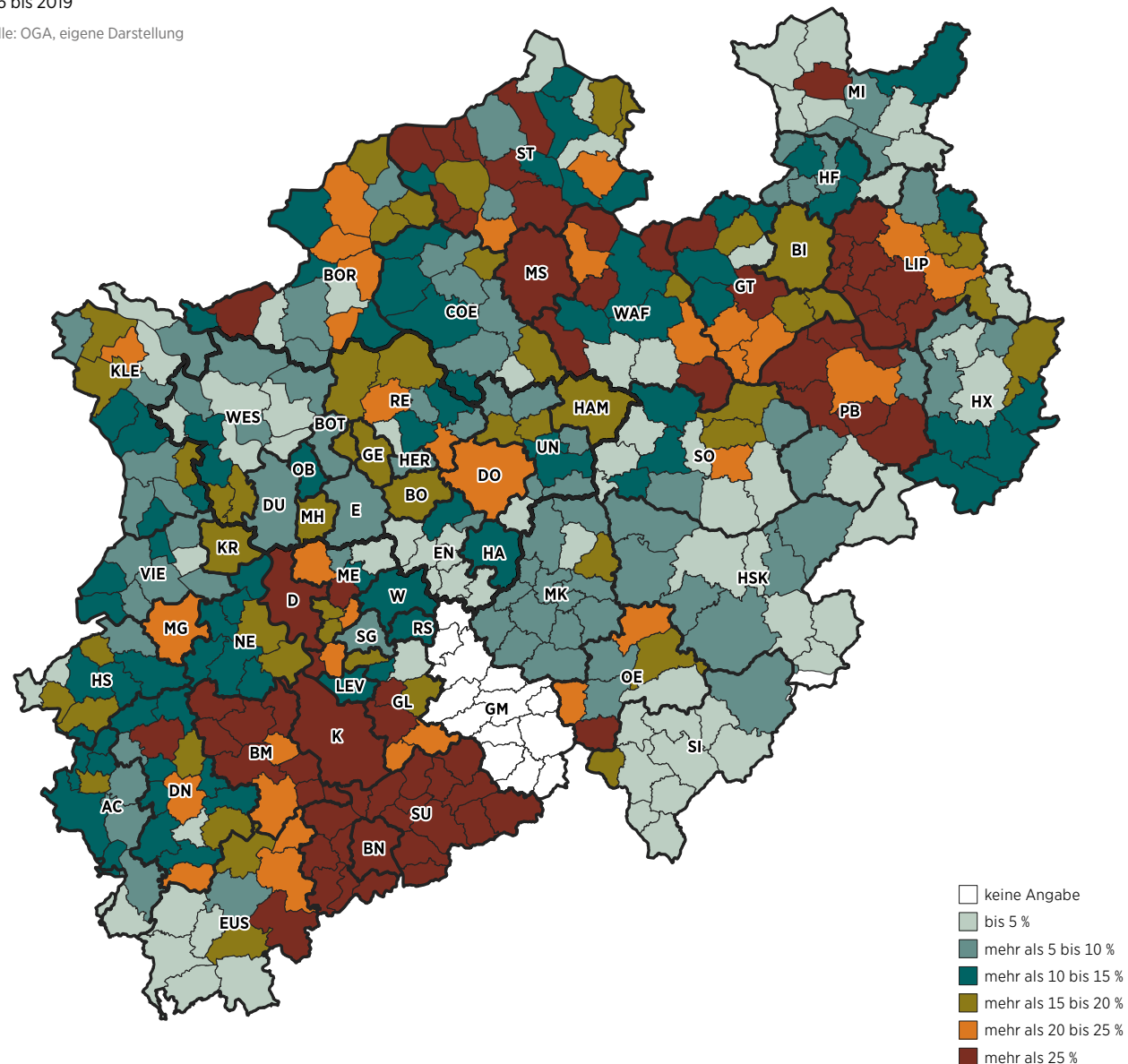
Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum – Jahre 2014 bis 2016 – sind die Grundstückspreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr fast überall angestiegen, insbesondere im Jahr 2019 auch in den kreisangehörigen Kommunen.

Die landesweite Steigerung der Baulandpreise<sup>6</sup> liegt deutlich oberhalb der Werte des Wohnungsmarktes Ruhr, allerdings ist auch die Spreizung deutlich größer. In einigen wenigen Kommunen des Landes ist ein Preisrückgang beim Bauland zu verzeichnen, während insbesondere in der Rheinschiene als auch im Umland von Münster Preissteigerungen von 50 % und mehr eingetreten sind (siehe Abbildung 3).

<sup>6</sup> Für den Oberbergischen Kreis wurden seitens des Oberen Gutachterausschusses keine Daten bereitgestellt.

Abbildung 3: Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen) in Nordrhein-Westfalen 2016 bis 2019

Quelle: OGA, eigene Darstellung

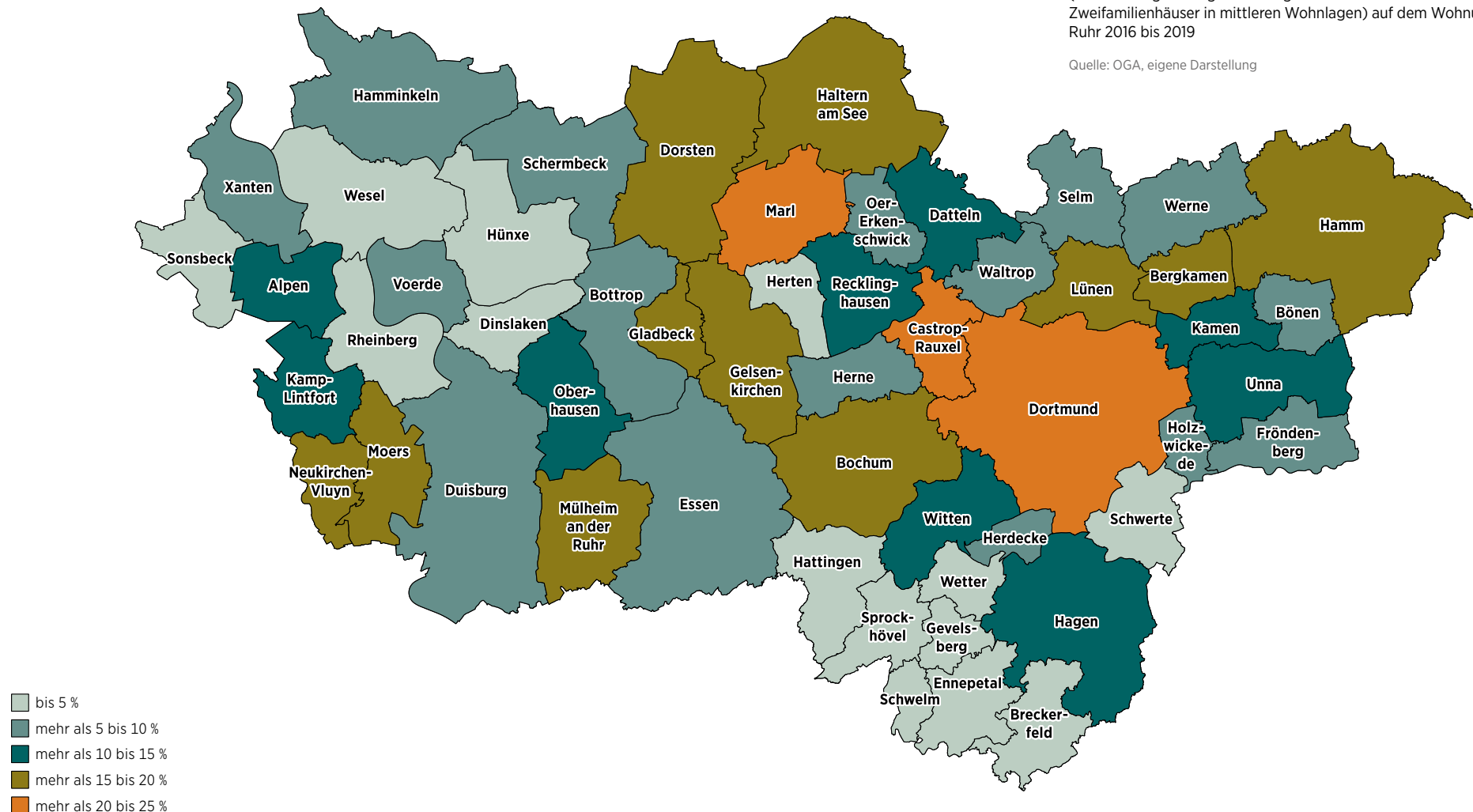


Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden seit 2016 Preissteigerungen beim Bauland für den individuellen Wohnungsbau bis rund 24 % ermittelt. Bei den kreisfreien Städten sind die Bodenpreise in Mülheim an der Ruhr, Gelsenkirchen, Bochum, Dortmund und Hamm um mehr als 15 % angestiegen.

Auf Kreisebene sind diese hohen Steigerungen mit Moers, Neukirchen-Vluyn, Dorsten, Gladbeck, Haltern am See, Marl, Castrop-Rauxel, Bergkamen, Lünen und Unna vorwiegend in eher städtisch geprägten Kommunen mit guter Verkehrsinfrastruktur zu den Zentren zu verzeichnen (siehe Abbildung 4). In einigen wenigen kreisangehörigen Kommunen des südlichen Ennepe-Ruhr-Kreises und innerhalb des Kreises Wesel verteuerten sich die Grundstückspreise nur unwesentlich bzw. blieben konstant.

Abbildung 4: Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 bis 2019

Quelle: OGA, eigene Darstellung



Bei Betrachtung der absoluten Preissteigerungen seit dem letzten Bericht sind die höchsten Zunahmen von 50 Euro und mehr pro Quadratmeter Bauland in Mülheim an der Ruhr, Bochum, Dortmund sowie Haltern am See und Castrop-Rauxel eingetreten, also in Kommunen mit einem bereits hohen Ausgangswert im Jahr 2016.

Bei der Entwicklung der ausgewählten Bodenrichtwerte seit dem Jahr 2010 (siehe Abbildung 5) zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Auswertung der kurzzeitigen Auswertung der Bodenpreise. Mit 100 €/m<sup>2</sup> ist in Dortmund die größte Preissteigerung eingetreten. Auch die Preissteigerungen in Mülheim an der Ruhr, Herne, Bochum und Hamm sowie in Moers, Castrop-Rauxel, Haltern am See und Unna betragen 50 Euro und mehr. Damit liegen sie auch im landesweiten Vergleich im oberen Segment.

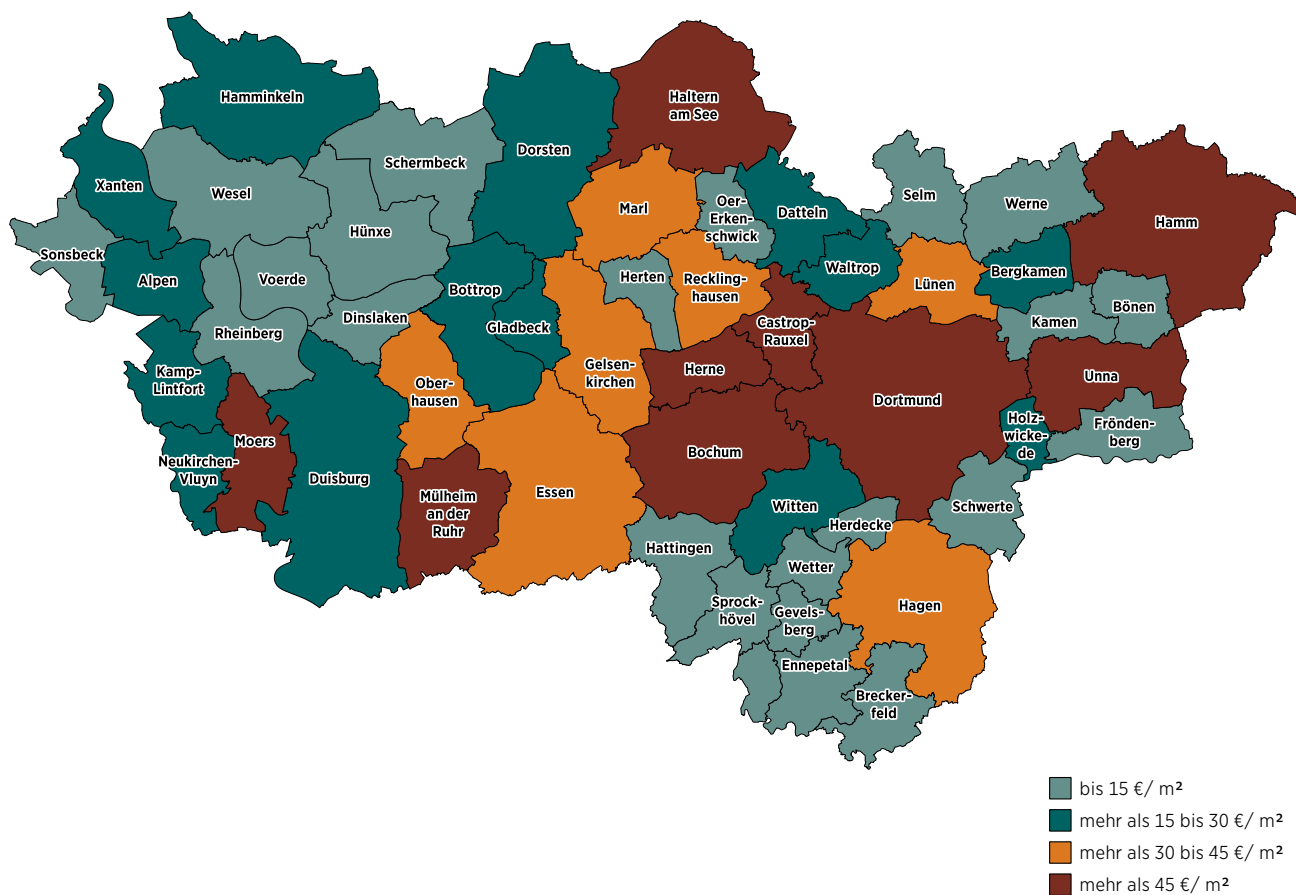
Zur Betrachtung der Preissteigerungen wurde die Zusammenstellung der Bodenwertübersichten durch den OGA herangezogen. Dabei ist zu beachten, dass hierfür einzelne Bodenrichtwertzonen mit besonderen Lagemerkmalen ausgewählt werden. Die durchschnittlichen Steigerungsraten über die gesamten Stadtgebiete, die in den Grundstücksmarktberichten der lokalen Gutachterausschüsse über Indizes nachgewiesen werden, können hiervon durchaus, zum Teil auch erheblich abweichen. So liegen die durchschnittlichen Preissteigerungen für Wohnbaulandgrundstücke für alle Segmente gemäß jeweiligem Index für die gesamten Stadtgebiete beispielsweise in Duisburg bei 12,7 %, in Essen bei 19,8 %, in Oer-Erkenschwick bei 14,4 % und in Waltrop bei 22 % im Zeitraum 2016 bis 2019.

Bei genauerer Betrachtung der kommunalen Preissteigerungen des Baulandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt sich in ihrer räumlichen Verteilung ein ähnliches Muster wie beim aktuellen Bauland-Preisgefüge und bei der prozentualen Zunahme.

Auch die kreisfreien Städte Oberhausen, Essen, Gelsenkirchen und Hagen sowie eine ganze Reihe von kreisangehörigen Kommunen weisen Steigerungen bei den Grundstückspreisen in den letzten 10 Jahren um 30 Euro und mehr auf. Neben der infrastrukturellen Lagegunst scheinen aber auch andere Faktoren wie städtebauliche Konzepte sowie Anzahl und Qualitäten des Baulandangebotes auf lokaler Ebene eine bedeutende Rolle zu spielen, die unterschiedliche Preisentwicklungen in benachbarten Kommunen bewirken.

Abbildung 5: Preisveränderung ausgewählter Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2019

Quelle: OGA, eigene Darstellung



## 1.2 Immobilienpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise ist ein wichtiger Indikator für die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation und gibt Auskunft über mögliche Anspannungstendenzen. Sie spiegeln die Lage- und Standortqualitäten des Angebots sowie den Zustand und die Ausstattungsmerkmale der Immobilien wider. Andererseits sind sie ein Ausdruck der lokalen Nachfrage nach Wohnimmobilien. Zunehmende Anspannung auf den Wohnungsmärkten zeigt sich in steigenden Angebotspreisen.

Die im Folgenden dargestellten Immobilienpreise basieren auf der Preisdatenbank des Institutes für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS), das die Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24 auswertet. Die Auswertung umfasst die Jahre 2018 und 2019. Sie bezieht sich auf die inserierten Bestandsobjekte (Baujahr vor 2016) der Bautypen freistehendes Einfamilienhaus (EFH), 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 eines 10er- und 90er- Perzentils dargestellt. Hierzu wurden die oberen und unteren 10 % der Datengrundgesamtheit gekappt, um die statistischen Ausreißer auszuschließen.

Abbildung 6: Vergleich der Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2015/ 2016 und 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)

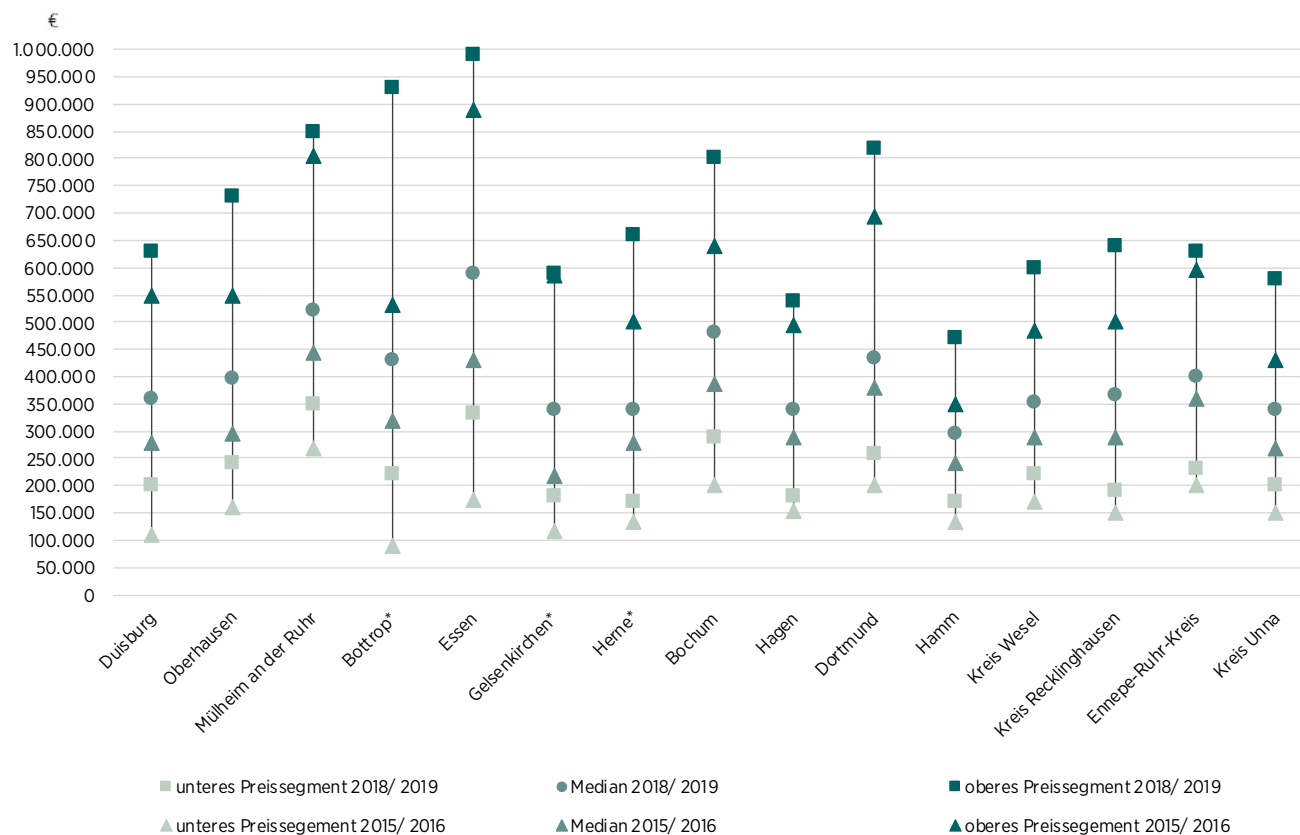
Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Datengrundlage: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

\* aufgrund der geringen Fallzahl sind keine belastbaren Aussagen möglich.

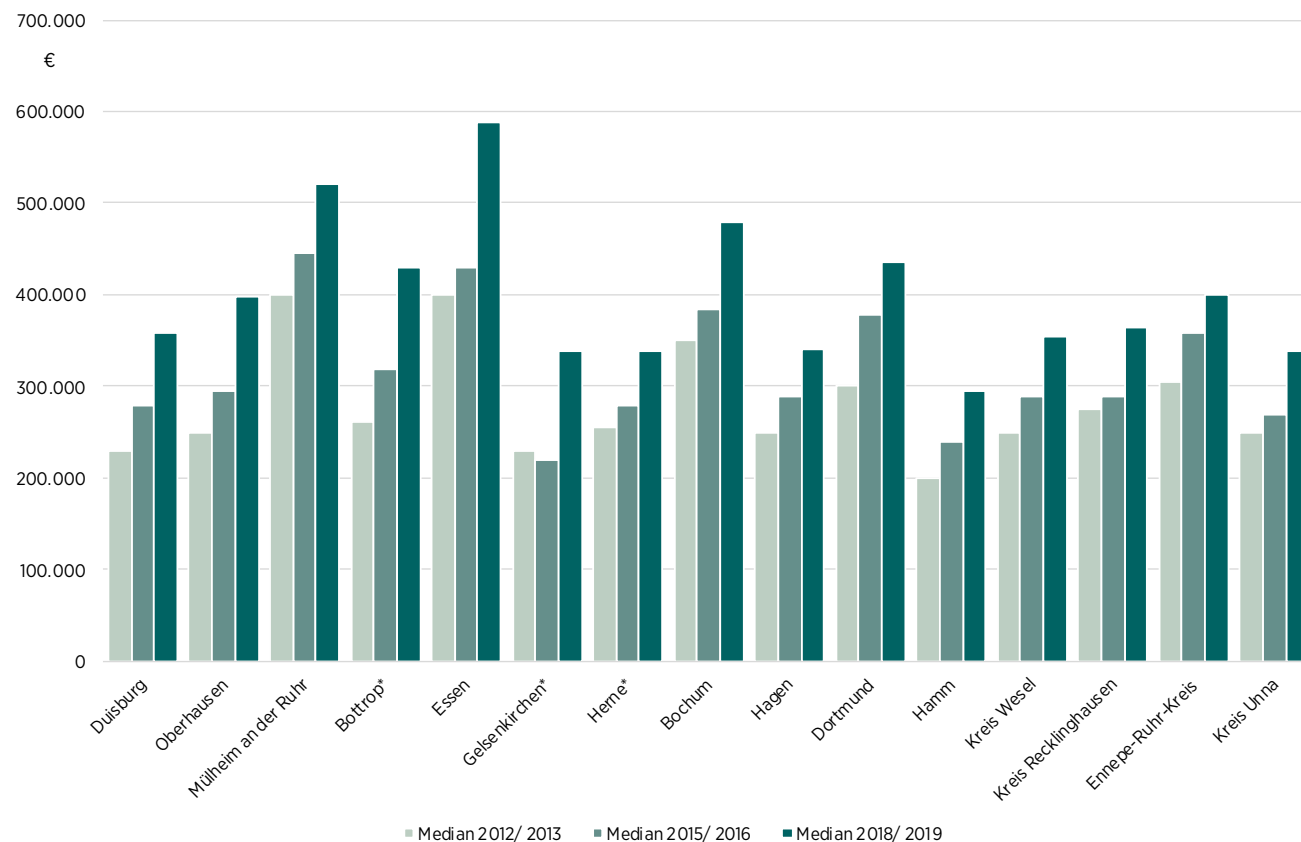
## 1.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand

Die Zahl der im Internet inserierten freistehenden EFH im Bestand verringert sich zunehmend. Flossen im vorherigen Betrachtungszeitraum 2015/ 2016 noch rund 6.670 Immobilienangebote in die Auswertung ein, so sind es im aktuellen Betrachtungszeitraum 2018/ 2019 nur noch rund 5.400 Inserate. Dies kann Ausdruck einer zunehmenden Angebotsreduzierung in diesem Segment in den kreisfreien Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr sein.<sup>7</sup> Darüber hinaus werden viele Immobilien nicht mehr öffentlich inseriert, sondern aufgrund der hohen Nachfrage direkt vermittelt. Aufgrund von geringen Fallzahlen lassen sich für die kreisfreien Städte Bottrop, Gelsenkirchen und Herne keine belastbaren Aussagen ableiten.

<sup>7</sup> mit Ausnahme der Stadt Hamm, in der die Zahl der Inserate leicht gestiegen ist



In den Jahren zwischen den Betrachtungszeiträumen 2015/ 2016 und 2018/ 2019 (siehe Abbildung 6) sind in allen kreisfreien Städten und Kreisen die Angebotspreise für freistehende EFH im Bestand in allen Preissegmenten angestiegen. Jedoch ist die Dynamik der Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt Ruhr regional unterschiedlich stark ausgeprägt: Bei der Betrachtung des unteren Preissegments sticht insbesondere die Stadt Essen hervor, in der sich die Angebotspreise nahezu verdoppelt haben. In anderen kreisfreien Städten nähert sich das untere Preissegment zunehmend dem früheren mittleren Preissegment an. Der Median der Angebotspreise für freistehende EFH steigt besonders deutlich in Essen um 160.000 Euro und in Oberhausen um 100.000 Euro.



Im oberen Preissegment stellt sich die Dynamik differenzierter dar: Steigen in einigen Städten wie Oberhausen (+180.000 Euro), Bochum (+160.000 Euro) und Dortmund (+125.000 Euro) und Kreisen wie dem Kreis Unna (+150.000 Euro), Kreis Recklinghausen (+140.000 Euro) und Kreis Wesel (+115.000 Euro) die Angebotspreise deutlich an, so bleiben sie in einigen kreisfreien Städten und dem Ennepe-Ruhr-Kreis konstant bzw. steigen nur geringfügig.

Die höchsten Angebotspreise werden in Essen mit 990.000 Euro aufgerufen, gefolgt von Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Bochum mit Angebotspreisen zwischen 800.000 und 850.000 Euro. In diesen Städten ist auch die Spreizung der Preisspannen besonders ausgeprägt. Deutlich enger sind die Preisspannen hingegen in Hamm und Hagen.

Rückblickend auf die Jahre 2012/ 2013 zeigt der Vergleich der Medianwerte in ausnahmslos allen Städten und Kreisen einen deutlichen Anstieg der Angebotspreise für Bestands-EFH (siehe Abbildung 7). Die Zunahme der Angebotspreise bewegt sich zwischen 90.000 und 95.000 Euro in Hagen und Hamm und den Kreisen Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna bis 150.000 Euro in Oberhausen. Auch in den Anfang der 2010er-Jahre relativ preisstabilen Kreisen Unna und Recklinghausen stiegen in den vergangenen zwei bis drei Jahren die Median-Angebotspreise deutlich an. In Essen und Bochum war in den letzten zwei bis drei Jahren ebenfalls eine deutliche Steigerung der Angebotspreise für EFH zu verzeichnen. In Dortmund begann der Angebotspreisanstieg bereits früher.

Abbildung 7: Vergleich der Medianpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2012/ 2013 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Datengrundlage: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

\* aufgrund der geringen Fallzahlen sind keine belastbaren Aussagen möglich

## 1.2.2 Reihenhäuser im Bestand

Die Angebotszahl von Reihenhäusern im Bestand mit den Baujahren vor 2016 ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr deutlich zurückgegangen. Wurden im Auswertungszeitraum 2015/ 2016 rund 5.300 Immobilien (Baujahr vor 2013) bei ImmobilienScout24 angeboten, so sind es im aktuellen Betrachtungszeitraum 2018/ 2019 noch rund 3.900 Angebote, die in die Auswertung einfließen. Keine belastbaren Aussagen lassen sich aufgrund der geringen Fallzahlen für die kreisfreien Städte Bottrop, Hagen, Hamm, Herne und Mülheim an der Ruhr ableiten.

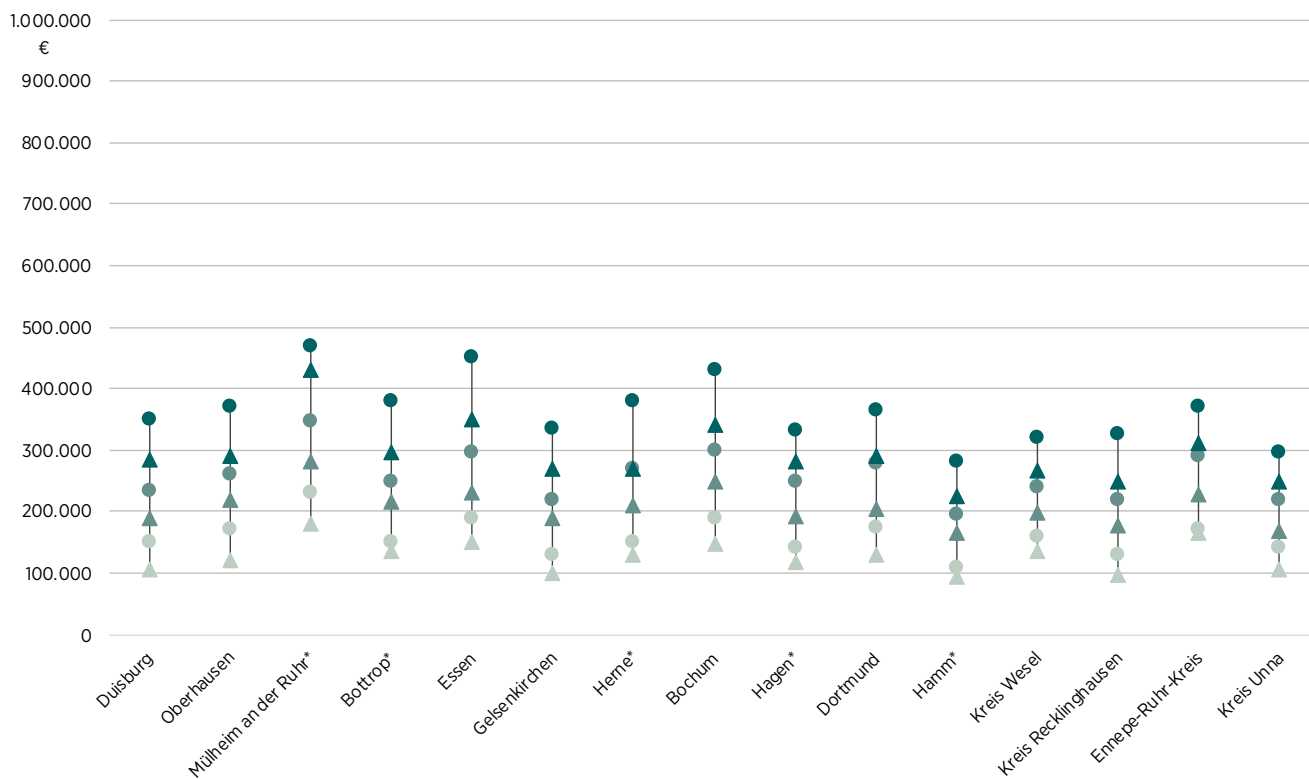
In den betrachteten kreisfreien Städten und Kreisen steigen die Angebotspreise in allen dargestellten Preissegmenten im Vergleich zum Erhebungszeitraum 2015/ 2016 an (siehe Abbildung 8): Die Anstiege reichen dabei in den kreisfreien Städten von 30.000 Euro in Gelsenkirchen bis zu 100.000 Euro in Essen. In den Kreisen liegen die Preisanstiege zwischen rund 30.000 Euro und 75.000 Euro. Die zu finanzierenden Mehrkosten sind für Immobilienkäufer\*innen somit durchweg deutlich spürbar. Das viele Jahre als preisgünstig gegoltene Segment der Reihenhäuser hat in den zurückliegenden zwei bis drei Jahren teilweise einen deutlichen Anstieg der Angebotspreise erfahren.

Abbildung 8: Vergleich der Medianpreise für Reihenhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2012/ 2013 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)

Quelle: InWIS

\* aufgrund der geringen Fallzahlen sind keine belastbaren Aussagen möglich

- unteres Preissegment 2018/ 2019
- ▲ unteres Preissegment 2015/ 2016
- Median 2018/ 2019
- ▲ Median 2015/ 2016
- oberes Preissegment 2018/ 2019
- ▲ oberes Preissegment 2015/ 2016





### 1.2.3 Eigentumswohnungen im Bestand

Ein deutlicher Rückgang der im Internet inserierten Immobilien zeigt sich auch im Segment der Bestands-Eigentumswohnungen. Mit rund 22.300 Angeboten im Auswertungszeitraum 2018/ 2019 wurden rund 6.800 Eigentumswohnungen weniger zum Kauf angeboten als in den Jahren 2015/ 2016.

Gab es in der Vergangenheit einige kreisfreie Städte und Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, in denen die Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen stagnierten und vereinzelt sogar rückläufig waren, so hat sich diese Situation in den letzten zwei bis drei Jahren deutlich gewandelt. Mittlerweile steigen in allen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr in diesem Segment die Angebotspreise in allen Preislagen (siehe Abbildung 9). Im unteren Preissegment sind die Angebotspreisanstiege in den beiden Großstädten Dortmund und Essen mit einem Plus von 415 €/ m<sup>2</sup> bzw. 330 €/ m<sup>2</sup> am deutlichsten ausgeprägt. In den westlich gelegenen Städten Duisburg, Oberhausen und Bottrop sowie im Kreis Wesel sind die Anstiege im unteren Preissegment mit Zuwächsen zwischen 135 €/ m<sup>2</sup> und 175 €/ m<sup>2</sup> etwas weniger ausgeprägt, aber aus Käufersicht dennoch deutlich spürbar.

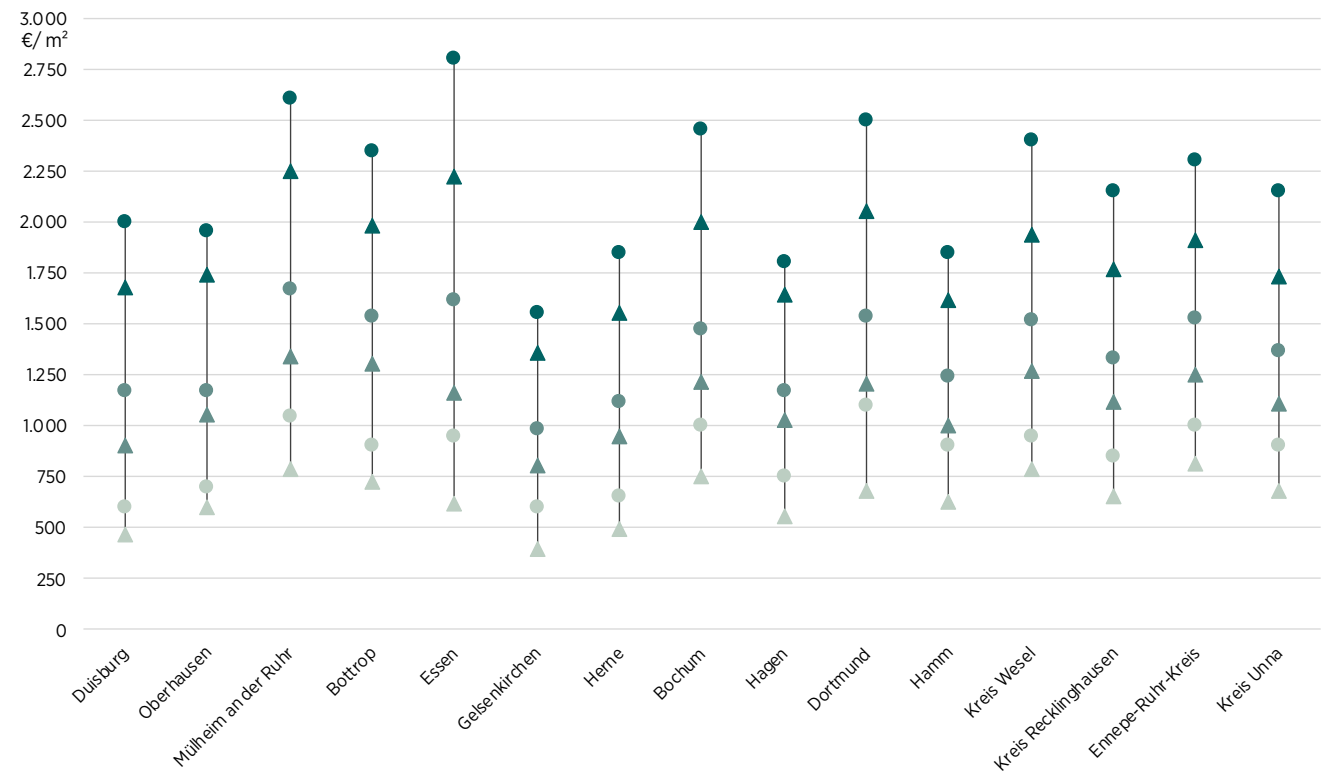
- unteres Preissegment 2018/ 2019
- ▲ unteres Preissegment 2015/ 2016
- Median 2018/ 2019
- ▲ Median 2015/ 2016
- oberes Preissegment 2018/ 2019
- ▲ oberes Preissegment 2015/ 2016

Auch im Median sind die Preisanstiege in Essen, Dortmund und Mülheim an der Ruhr mit Zuwächsen zwischen 328 €/ m<sup>2</sup> bzw. 458 €/ m<sup>2</sup> besonders ausgeprägt. Mit Ausnahme der Städte Oberhausen, Herne, Gelsenkirchen und Hagen liegen die Angebotspreiserhöhungen generell über 200 €/ m<sup>2</sup>.

Im oberen Preissegment ist der Angebotspreisanstieg in Essen mit 580 €/ m<sup>2</sup> am deutlichsten, aber auch in Bochum, Dortmund und den Kreisen Wesel und Unna sind die Preisanstiege mit über 400 €/ m<sup>2</sup> erheblich.

Abbildung 9: Vergleich der Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2015/ 2016 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €/ m<sup>2</sup>)

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Datengrundlage: ImmobilienScout24, eigene Darstellung



Insgesamt ist das Angebotspreisniveau für Bestands-Eigentumswohnungen in den Städten der südlichen Hellwegzone Essen, Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Bochum am höchsten. Aber auch in Bottrop und im angrenzenden Kreis Wesel liegen die Preise mit rund 1.500 €/ m<sup>2</sup> über denen der Kernstädte Duisburg, Gelsenkirchen und Herne.

Auch die Spreizung zwischen den Preissegmenten ist in Essen, Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Bochum am weitesten. Dies weist auf eine deutliche Differenzierung der zum Verkauf stehenden Wohnungsbestände bezüglich des Zustands und der Ausstattung als auch auf kleinräumige Unterschiede innerhalb der jeweiligen Stadtgebiete hin.

## 1.3 Mieten

### 1.3.1 Angebotsmieten

Die nachfolgend dargestellten Angebotsmieten stammen aus Internet-Wohnungsinseraten<sup>8</sup> und sind daher nicht mit den Mieten gleichzusetzen, die in bestehenden Mietverhältnissen bezahlt werden. Sie spiegeln jedoch das aktuelle Preisniveau wider, mit dem sich wohnungssuchende Haushalte konfrontiert sehen. Die mittleren Mieten geben das Verhältnis von Angebot und Nachfrage zeitnah wieder und gelten daher auch als gute Anspannungsindikatoren für die Mietwohnungssegmente.

### Entwicklung der Mietpreisspanne

Zunächst zeigt die Entwicklung der Mietpreisspanne in den einzelnen Städten und Kreisen, dass sich seit 2010 auch der Mietwohnungsmarkt ausdifferenziert hat – insbesondere in den oberen Preissegmenten (siehe Abbildung 10): Während die unteren Spannungsgrenzen (10er-Perzentile) in der Region nur um 1,11 €/ m<sup>2</sup> (2020: 4,69 bis 5,80 €/ m<sup>2</sup>) auseinanderliegen, ist das Spektrum am oberen Rand (90er-Perzentil) mit 2,70 €/ m<sup>2</sup> (7,30 bis 10,00 €/ m<sup>2</sup>) deutlich breiter. Die mittlere Angebotsmiete für preisgebundene (öffentlich geförderte) Mietwohnungen liegt mit durchschnittlich 5,06 €/ m<sup>2</sup> deutlich im untersten Marktsegment. Zu Beginn des Jahrzehnts lag sie noch über, inzwischen in den meisten Kommunen unterhalb des 10er-Perzentilwerts.

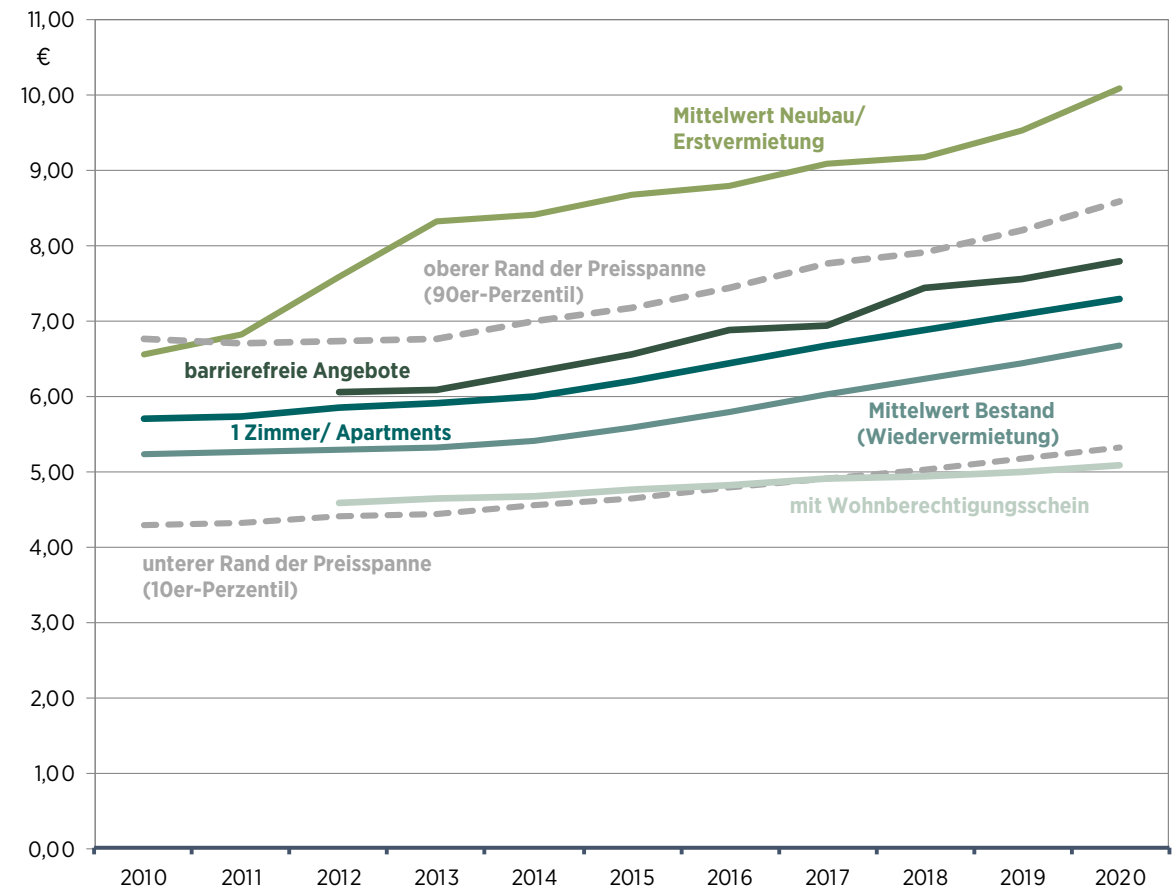
<sup>8</sup> Die Analysen basieren auf der Preisdatenbank der Empirica AG, in die wiederum Daten der VALUE Marktdatenbank (ehem. Empirica-Systeme) bzw. vor 2012 der IDN ImmoDaten GmbH eingehen. Eine Suchmaschine liest Inserate verschiedenster bundesweiter, regionaler und lokaler Immobilienplattformen – darunter auch Immoscout24 – aus. Die Daten werden anschließend geprüft, bereinigt und aufbereitet. Wie gut diese Daten das gesamte Angebotspektrum einer Region repräsentieren, hängt davon ab, ob die dort relevanten Vermieter ihre Wohnungen auch online inserieren. Dort, wo große Vermieter von geförderten oder Genossenschaftswohnungen ihre Bestände überwiegend über Wartelisten belegen, kann das Marktsegment preisgünstiger Wohnungen unterrepräsentiert sein.

Abbildung 10: Entwicklung der Mietenspanne (Angebotsmieten) und verschiedener Mietsegmente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€)\*

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK

\* ungewichtete Mittelwerte der Kreise und kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr

Bei den Preisen im oberen Segment spielen nicht nur die unterschiedlichen Neubauraten eine Rolle, sondern auch die Tatsache, dass sich die Nachfrage (und deren Ausstattung mit Kaufkraft) nicht gleichmäßig auf dem Wohnungsmarkt Ruhr verteilt, sondern räumlich recht selektiv ist. Die Darstellung der mittleren Wiedervermietungsrente auf Ebene der Postleitzahlenbezirke zeigt, dass sich in der Region ein sehr breites Mietenspektrum verteilt (siehe Abbildung 13). Es reicht von sehr günstigen Städten wie Duisburg, Gelsenkirchen und Hagen bis zur Zone zwischen Mülheim an der Ruhr und Dortmund südlich der A40, wo das Mietniveau ans Umland der Rheinschiene heranreicht. Dies gilt auch für die Entwicklungsdynamik der Mieten (siehe Abbildung 14). Hier grenzen mit Dortmund auf der einen sowie Hagen und dem südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis auf der anderen Seite Gebiete mit dem höchsten und dem geringsten Mietenanstieg direkt aneinander.



### Neubau/ Erstvermietung

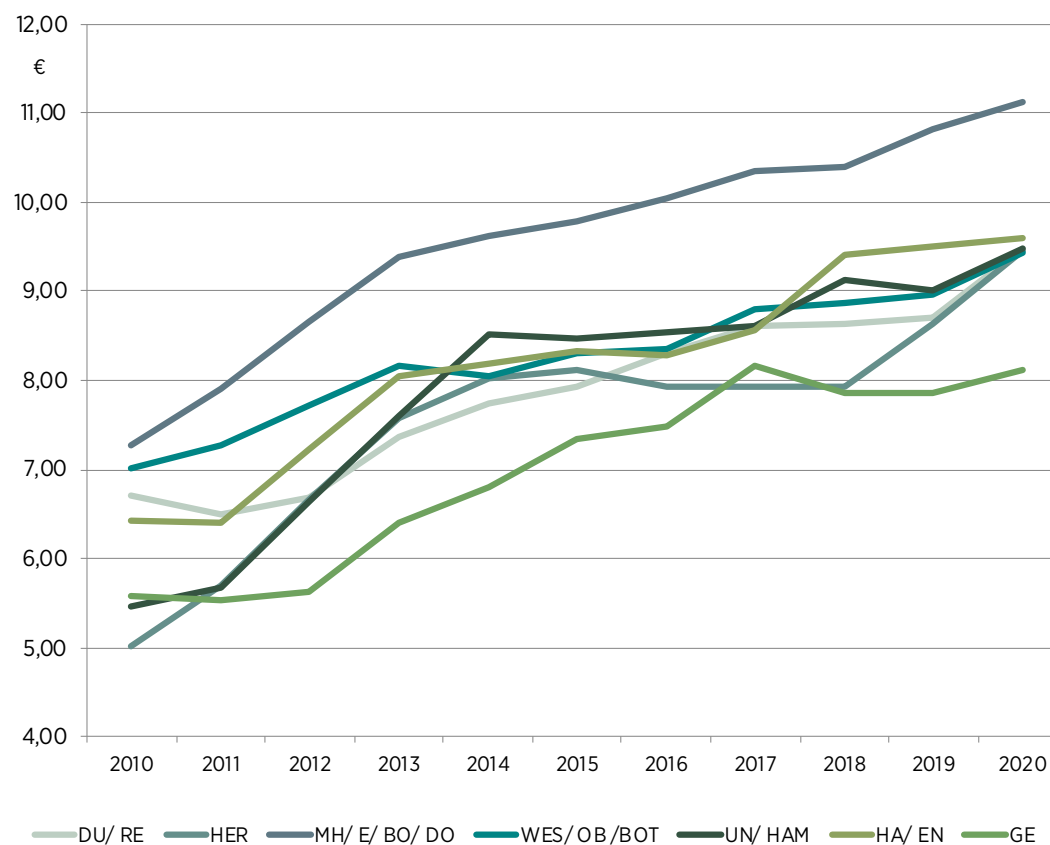
Die mittleren Nettokaltmieten für Neubauwohnungen – in erster Linie ein Indikator für Bau- und Grundstückskosten sowie die Zahlungsbereitschaft in der Region – sind im letzten Jahrzehnt auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr gestiegen. Der Anstieg von 6,55 €/ m<sup>2</sup> (2010) auf zuletzt 10,06 €/ m<sup>2</sup> (2020) im Mittel aller Kreise und kreisfreien Städte war zu Beginn des Jahrzehnts besonders dynamisch und hat sich in den Folgejahren etwas abgeflacht (siehe Abbildung 11). Jedoch war bisher nirgendwo ein Rückgang zu verzeichnen, der über die üblichen Schwankungen hinausgeht, wie sie in Kommunen mit wenig Neubau auftreten.

Über das gesamte Jahrzehnt betrachtet war die Preisdynamik in Essen, Duisburg, Gelsenkirchen, Herne, Hamm und im Kreis Unna besonders hoch. Das höchste Mietniveau im Neubau haben jedoch wie vor zehn Jahren die Hellwegstädte Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Dortmund. Dort war auch in den letzten Jahren kein Abflachen des Mietanstiegs zu bemerken.

Abbildung 11: Entwicklung der Neubaumieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€)\*

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK

\* Städte und Kreise, die sich hinsichtlich Miethöhe und -entwicklung sehr ähneln, sind aus Gründen der Übersichtlichkeit in einem Mittelwert zusammengefasst



**Wiedervermietung von Bestandswohnungen**

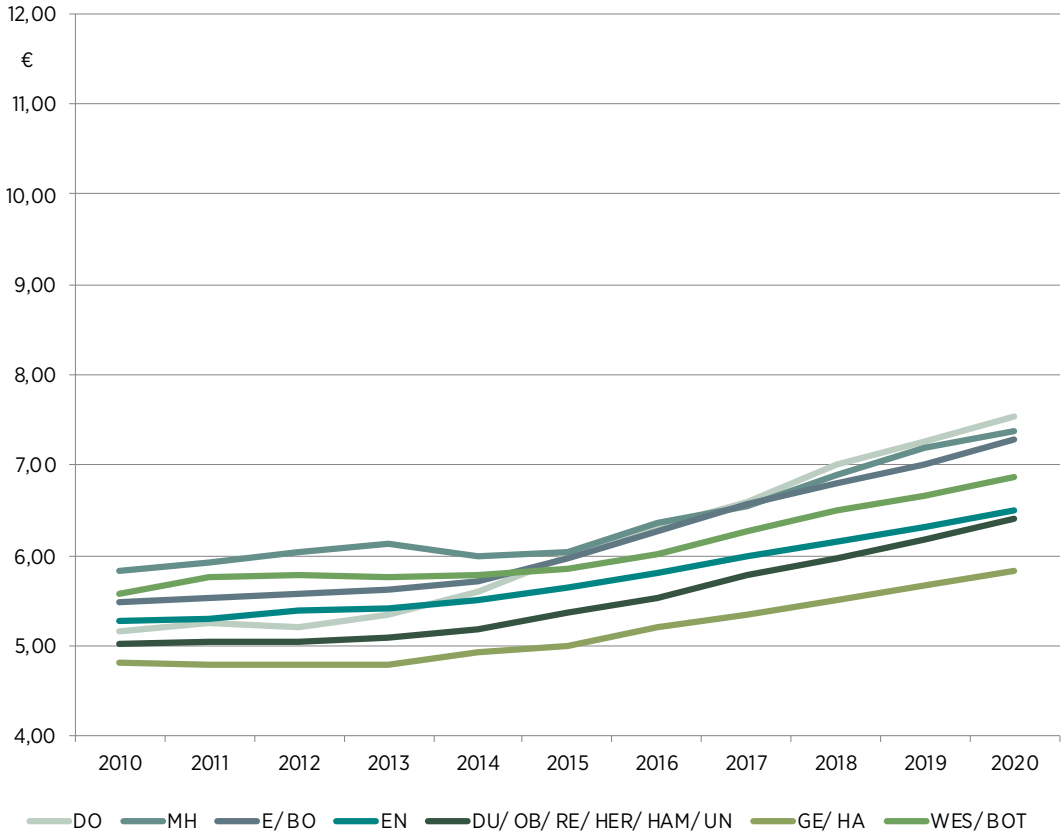
Die Höhe der Miete bei der Wiedervermietung bestehender Wohnungen wird nicht von den aktuellen Baukosten beeinflusst und ist daher ein besserer Indikator für die Marktanspannung. Wiedervermietungsmieten blieben in der ersten Hälfte des Jahrzehnts relativ konstant, da der größte Teil des Ruhrgebiets damals eher Bevölkerung verlor als gewann. In dem Maß, wie der quantitative Bedarf wuchs und die qualitative Nachfrage sich veränderte – z. B. infolge der positiven Arbeitsmarktentwicklung, der Zuwanderung aus dem Osten und Südosten der EU und des Flüchtlingszuzugs – stiegen die Marktanspannung und damit auch die Mieten. Anders als bei den Neubaumieten hat sich die Dynamik hier bisher nicht abgeflacht. Der Anstieg seit dem Jahr 2010 war aber mit 14 Cent pro Jahr moderater als im Neubau.

So wie die Nachfrage nicht auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr gleichermaßen gestiegen ist, ist die Mietendynamik lokal sehr unterschiedlich. Die Spanne zwischen den günstigsten und den teuersten Kreisen bzw. kreisfreien Städten ist deutlich geringer als im Neubau, hat sich aber ebenfalls von 1,00 €/ m<sup>2</sup> (2010) auf gut 1,80 €/ m<sup>2</sup> (2020) aufgeweitet (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklung der Wiedervermietungsmieten (Bestandswohnungen) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€)\*

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK

\* Städte und Kreise, die sich hinsichtlich Miethöhe und -entwicklung sehr ähneln, sind aus Gründen der Übersichtlichkeit in einem Mittelwert zusammengefasst



### Barriere-reduzierte Wohnungen

Durchweg im oberen Preissegment liegen Wohnungen, die in den Inseraten als barrierefrei, -barrierearm, alten -oder rollstuhlgerecht gekennzeichnet sind. Solche Wohnungen entstehen meist durch Neubau oder aufwendigen Bestandsumbau. Der technische Zusatzaufwand, aber auch die hohe Nachfrage im stark alternden Ruhrgebiet führen zu den hohen Mieten. Im Durchschnitt lagen sie mit 7,80 €/ m<sup>2</sup> gut 1,10 €/ m<sup>2</sup> über der mittleren Wiedervermietungsmiete (siehe Abbildung 10). Auch ihr Anstieg fiel überdurchschnittlich aus – in Dortmund, Hamm und im Kreis Unna war er besonders hoch.

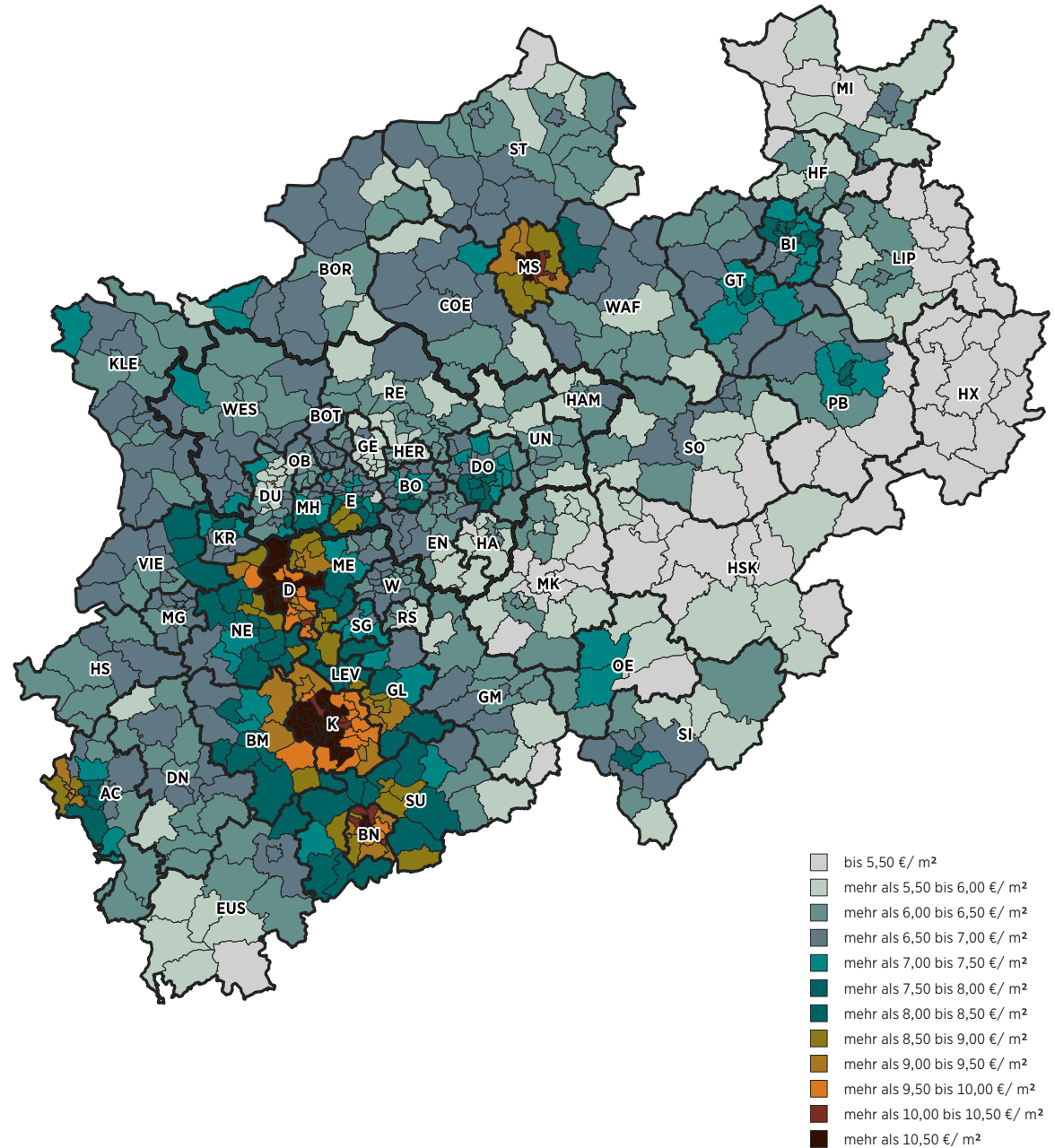
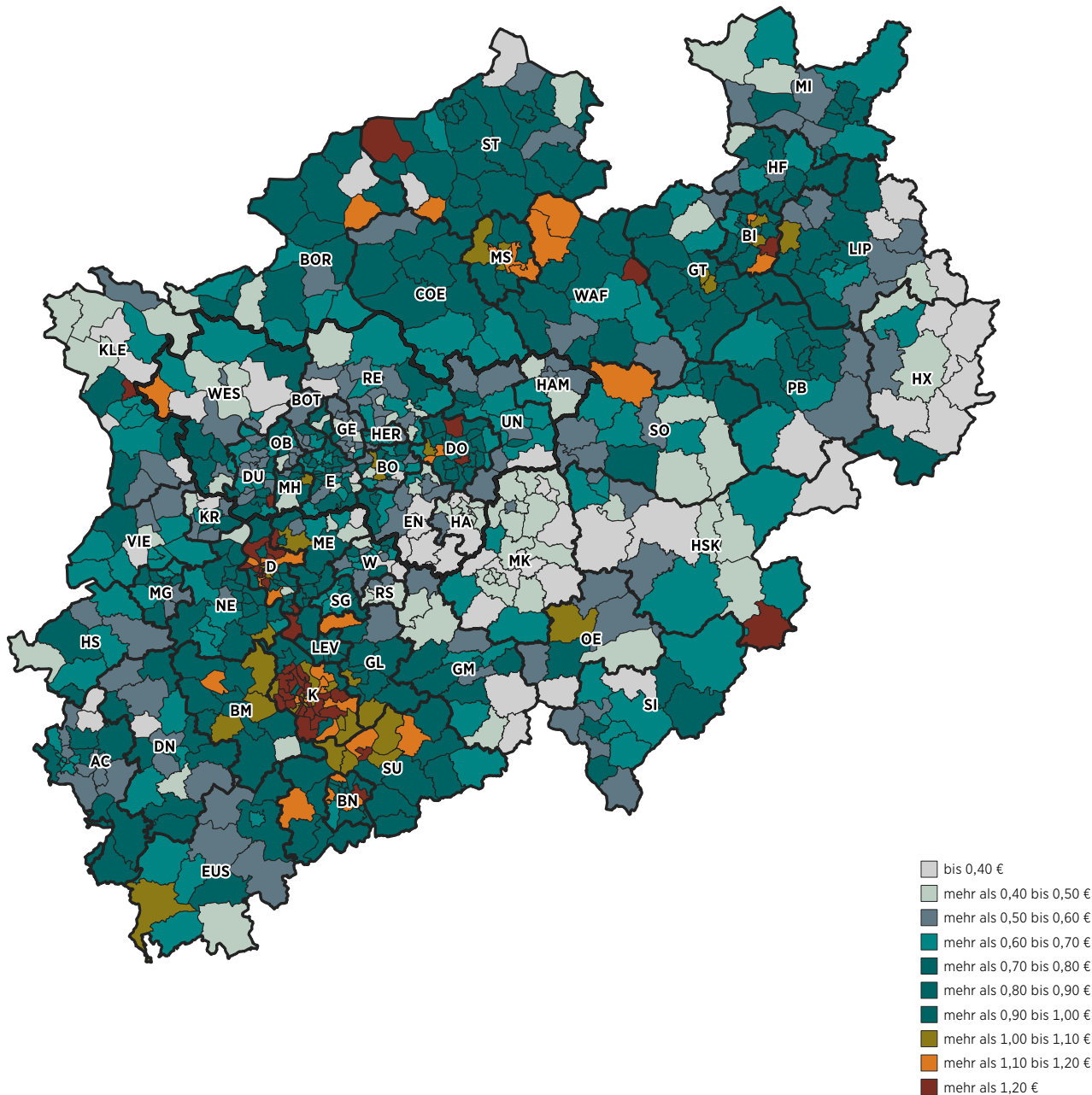


Abbildung 13: Mittlere Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Nordrhein-Westfalen und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken, Mittelwert der Jahre 2018 bis 2020 (€/ m<sup>2</sup>)

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK



### Ein-Zimmer-Wohnungen, Apartments und WG-Zimmer, Mikroapartments

Ein weiteres Marktsegment, das im Zuge unterschiedlicher gesellschaftlicher Entwicklungen an Bedeutung gewinnt, sind kleine Wohnungen: Die stetige Zunahme Alleinlebender in allen Altersgruppen – in Universitätsstädten besonders auch Studierende – lässt die Nachfrage steigen. Auch das Transferleistungssystem (Leistungen nach dem Zweiten bzw. dem Zwölften Sozialgesetzbuch – SGB II/ XII<sup>9</sup>) begünstigt nach wie vor das Alleinleben auf kleinen Wohnflächen. Am anderen Ende des Markts stehen Investment-Trends wie Mikroapartments, die eher im gehobenen Segment angesiedelt sind. Besonderes Kennzeichen dieser Wohnungen ist, dass die Mietpreise oft Betriebs- und Heizkostenpauschalen sowie weitere Kosten (Möbliering, Reinigung, Concierge) beinhalten. Sie sind daher nicht mit den anderen Segmenten vergleichbar und werden hier nicht näher betrachtet. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen die Mieten für Ein-Zimmer-Wohnungen und Apartments über dem Durchschnitt aller ausgewerteten Angebotsmieten (2020: 0,61 €/m²), aber unterhalb der Mieten für barriere-reduzierte Wohnungen.

9 SGB XII: u. a. Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Abbildung 14: Entwicklungsdynamik der Mieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken (Veränderung vom Mittelwert 2015/ 2016/ 2017 auf 2018/ 2019/ 2020; €/m²)

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung

Auch sie sind seit Beginn der 2010er-Jahre gestiegen, doch nicht stärker als die Durchschnittsmieten. Innerhalb der Region gibt es die üblichen Unterschiede: Den stärksten Mietanstieg verzeichnete zuletzt Dortmund (2010: 6,09 €/ m<sup>2</sup> auf 8,50 €/ m<sup>2</sup> im Jahr 2020, siehe Abbildung 15). Im Vergleich zur Rheinschiene, Münster oder Paderborn ist der Ausschlag dennoch gering.

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist für Haushalte, die auf kleine Wohnungen angewiesen sind, also vergleichsweise bezahlbar. Auch die Warmmieten, die für Zimmer in Wohngemeinschaften verlangt werden, liegen mit zuletzt 280 bis 350 Euro niedrig (Köln/ Düsseldorf: 450 Euro, Münster/ Bonn: 400 Euro) und machen die Region zu einem vergleichsweise günstigen Studien- und Ausbildungsstandort.

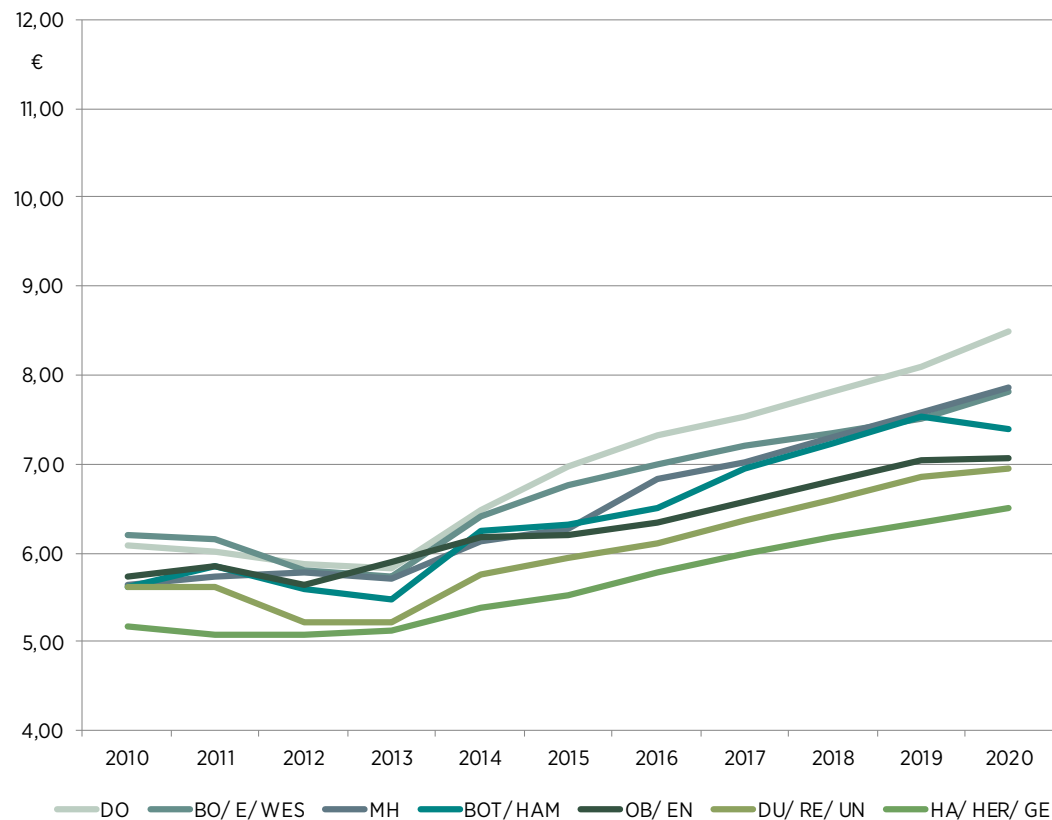


Abbildung 15: Entwicklung der Mieten für Ein-Zimmer-Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€/ m<sup>2</sup>)\*

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten; vor 2021: IDN ImmoDaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK

\* Städte und Kreise, die sich hinsichtlich Miethöhe und -entwicklung sehr ähneln, sind aus Gründen der Übersichtlichkeit in einem Mittelwert zusammengefasst



### 1.3.2 Bestandsmieten

Die Angebotsmieten sind ein wertvoller Indikator für die Marktanspannung. Aussagen über die tatsächlich gezahlten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen erlauben sie nicht. Daten zu solchen Bestandsmieten stehen leider nicht laufend zur Verfügung. Immerhin liefert die Zusatzerhebung Wohnen im Mikrozensus dazu alle vier Jahre Erkenntnisse. Für das Ruhrgebiet zeigen die Daten: Wohl infolge der eher moderaten Mietendynamik waren die Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten lange Zeit gering und auch heute sind sie nicht groß: 2010 war die Angebotsmiete mit 5,21 €/ m<sup>2</sup> nur 0,11 Cent/m<sup>2</sup> teurer als die mittlere Bestandsmiete (5,10 €/ m<sup>2</sup>), 2014 dann 21 Cent (5,20/ 5,41 €/ m<sup>2</sup>) und 2018 schon 44 Cent (5,80/ 6,23 €/ m<sup>2</sup>).

Für einen Umzug ist das immer noch keine große finanzielle Hürde – anders als etwa in Köln, wo beide Werte um 2,47 €/ m<sup>2</sup> (8,50/ 10,97 €/ m<sup>2</sup>) auseinanderlagen, oder im Kreis Steinfurt mit 1,10 €/ m<sup>2</sup> (5,10/ 6,20 €/ m<sup>2</sup>). Dort gibt es einen starken „Locked-In“-Effekt: Ein Umzug wäre dort mit einem derart hohen Mietanstieg verbunden, dass er oft unterbleibt oder unterbleiben muss – so sinnvoll oder notwendig er auch wäre. Allerdings gibt es auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr Städte mit stärkerem Sprung von Bestands- zu Angebotsmieten, etwa in Bochum (2018: 0,82 €/ m<sup>2</sup>) oder Dortmund (1,10 €/ m<sup>2</sup>).

### 1.4 Wohnbauflächenreserven

Wo und in welchem Umfang Flächen für künftigen Wohnungsbau planerisch gesichert sind, zeigen die Wohnbauflächenreserven, kurz: Wohnreserven. Die nachfolgenden Angaben zu den Wohnreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr basieren auf dem Bericht zum Siedlungsflächenmonitoring (SFM) Ruhr des RVR zum Erhebungsstichtag 1.1.2020.<sup>10</sup> Erfasst werden hier u. a. die planerisch gesicherten Reserveflächen für Wohnungsbau aus den Flächennutzungsplänen (FNP) und aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)<sup>11</sup> sowie deren Inanspruchnahme durch Siedlungsaktivitäten (Bautätigkeit).

Nachfolgend werden Grundlagen und ausgewählte Ergebnisse vorgestellt. Begriffsbestimmungen, zusätzliche Angaben und vertiefte Auswertungen für jede Kommune sind dem o. g. Bericht zum SFM Ruhr 2020 zu entnehmen.

### Rechtsgrundlagen, Erhebungsmethode und Definitionen

Das SFM Ruhr, zu dem der RVR als Regionalplanungsbehörde nach dem Landesplanungsgesetz (§ 4 Abs. 4 LPiG) verpflichtet ist, umfasst die in den FNP planerisch gesicherten Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe sowie die Inanspruchnahmen durch Neubau. Diese werden mittels Geographischer Informationssysteme (GIS) in enger Kooperation zwischen dem RVR und den 53 Kommunen des Verbandsgebietes (= Wohnungsmarkt Ruhr) erhoben. Flächen für andere Siedlungszwecke, z. B. für Gemeinbedarf, sind nicht Gegenstand der Erhebung.

Unterschieden werden Flächenreserven ab 2.000 m<sup>2</sup> (größer oder gleich 0,2 ha) und Baulücken mit einer Größe bis unter 2.000 m<sup>2</sup> (kleiner als 0,2 ha). Zu den Flächenreserven sind weitere Merkmale verpflichtend anzugeben, für Baulücken ist dies optional. Bei Inanspruchnahmen werden für beide Flächenkategorien die gleichen Merkmale erfasst.

<sup>10</sup> Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2021): SFM Ruhr 2020. Siedlungsflächenmonitoring Ruhr. Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen. Essen.

<sup>11</sup> Die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben 2005 eine Planungsgemeinschaft gegründet und einen gemeinsamen regionalen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser übernimmt bis zum Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen FNP. Danach fällt der regionalplanerische Teil weg und der gemeinsame FNP bleibt bestehen.

Flächenreserven für Wohnen umfassen ungenutzte oder fehlgenutzte, aber geeignete Flurstücke oder Teile davon. Diese Flächen müssen zudem innerhalb der nächsten 15 Jahre einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Zu jeder erfassten Fläche liegen umfangreiche, mit den jeweiligen Kommunen abgestimmte Hintergrundinformationen vor. Diese umfassen Informationen zum Planungsrecht und zur Darstellung in Planwerken, Größe, aktueller Nutzung und Nutzungseignung sowie infrastrukturellen Lagegunst.

### Anzahl, Größe und regionale Verteilung der Reserven für künftige Wohnnutzungen

Insgesamt stehen dem Wohnungsmarkt Ruhr 1.792 ha in 2.316 Einzelflächen ab 0,2 ha Größe als Reserven für künftige Wohnnutzungen zur Verfügung (regionale Verteilung siehe Abbildung 16). In der vorangegangenen Erhebung mit Stichtag 1.1.2017 waren es 1.969 ha Reserven in 2.539 Einzelflächen ab 0,2 ha Größe.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Abnahme der Wohnreserven ab 0,2 ha Größe in Höhe von 177 ha (-8,9 %) bzw. 223 Einzelflächen (-8,8 %). Zusätzlich sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt 357 ha in 3.688 Baulücken vorhanden (2017: 3.613). Ihre regionale Verteilung zeigt Abbildung 17. In den kreisfreien Städten befinden sich 182 ha und in den Kreisen 175 ha Wohnreserven in Baulücken.



Abbildung 16: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2020 (ha)

Quelle: RVR, eigene Darstellung

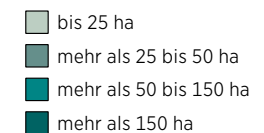
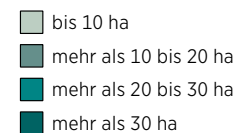




Abbildung 17: Baulücken bis 0,2 ha Größe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2020 (ha)

Quelle: RVR, eigene Darstellung



Die Veränderung der Flächenbilanz ergibt sich neben baulichen Inanspruchnahmen auch durch Neudarstellungen und Rücknahmen in Flächennutzungsplänen oder – im Einzelfall – durch Neubeurteilungen von Flächen.

Abbildung 18 zeigt die Anteile der Wohnreserven (in ha), gestaffelt nach Größenklassen, auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den Jahren 2014, 2017 und 2020 im Vergleich. Der Hauptanteil der verfügbaren Reservefläche wird derzeit durch Einzelflächen der Größenklasse 0,5 ha bis 2 ha generiert. Der Rückgang an Flächenreserven für Wohnen verteilt sich auf alle Größenklassen und ist zwischen den Jahren 2017 und 2020 insbesondere im Segment der Flächen über 5 ha (16,5 % von 231 ha im Jahr 2017 auf 193 ha im Jahr 2020) zu beobachten. Dies könnte zum Teil auf die teilweise Inanspruchnahme oder die ausparzellierte innere Erschließung von großen Flächen in den letzten drei Jahren zurückzuführen sein, die aufgrund dessen in eine kleinere Flächenkategorie wechseln. Es wurde mehr Fläche dieser kleineren Kategorien bebaut als durch die Erschließung großer Flächen hinzugekommen ist, weswegen die Gesamtfläche in den kleineren Kategorien abgenommen hat. Die Gesamtfläche in den Größenklassen zwischen 0,2 ha und 5 ha ist über alle drei Größenklassen relativ gleichmäßig zurückgegangen, insgesamt um 7,9 %. Die Fläche der Baulücken verringerte sich in den Jahren 2017 bis 2020 um 3,0 %.

In den Jahren 2014 bis 2020 sind die Flächen mit einer Größe von 0,2 ha bis 5 ha von insgesamt 1.842 ha auf 1.599 ha (-13,2 %) zurückgegangen. Die Baulücken bis zu einer Größe von 0,2 ha verringerten sich im gleichen Zeitraum um 173 ha (-32,6 %).

Die Anzahl der Reserveflächen größer 0,2 ha ist in den kreisfreien Städten (1.191 Flächen) und Kreisen (1.125 Flächen) wie in der Vorerhebung 2017 annähernd ausgeglichen.

Insgesamt sind die Flächenreserven mit 953 ha in den kreisfreien Städten etwas größer als in den Kreisen mit 839 ha. Die Siedlungsflächenreserven verteilen sich hinsichtlich der Größe der einzelnen Flächen unterschiedlich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr: In allen kreisfreien Städten und Kreisen dominieren die Baulücken (Flächen kleiner als 0,2 ha) und die Reserveflächen von 0,2 bis 0,5 ha zahlenmäßig. Auf der anderen Seite des Flächenspektrums stehen dem Wohnungsmarkt Ruhr eine Reservefläche mit einer Größe über 10 ha in Hamm sowie je eine im Kreis Recklinghausen und im Kreis Unna zur Verfügung. Nur im Ennepe-Ruhr-Kreis gibt es keine Flächen über 5 ha Größe.

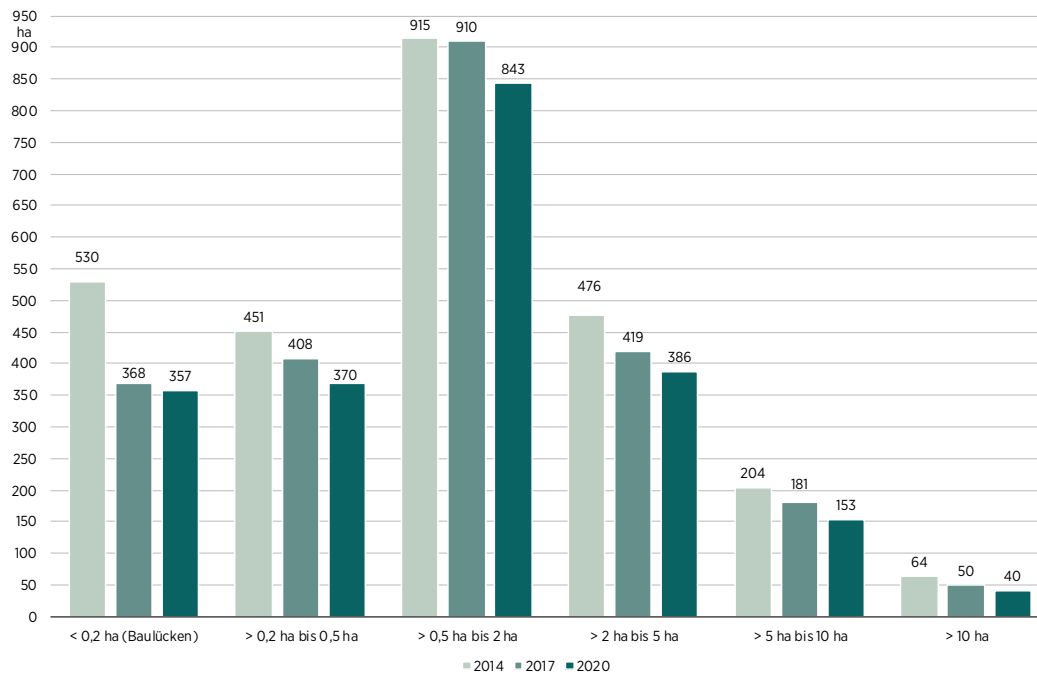


Abbildung 18: Wohnbauflächenreserven nach Größenklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2014, 1.1.2017 und 1.1.2020 (ha)

Quelle: RVR, eigene Darstellung

Im kommunalen Vergleich der Erhebungen von 2017 und 2020 zeigen sich stärkere Rückgänge der Wohnreserven (in ha) in den kreisfreien Städten Oberhausen und Dortmund sowie in den Kreisen Wesel, Recklinghausen und Unna. Eine leichte Zunahme der Wohnreserven verzeichneten im selben Zeitraum die kreisfreien Städte Essen, Herne und Hamm (siehe Abbildung 19).

Die o. g. absoluten Größen der Wohnreserven werden nachfolgend in Relation je 1.000 Einwohner\*innen gesetzt, um eine interkommunale Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Insgesamt verfügt der Wohnungsmarkt Ruhr zum 1.1.2020 über 0,4 ha Siedlungsflächenreserven je 1.000 Einwohner\*innen. Hierbei liegen die meisten Reserven in den Kreisen und im östlichen Teil des Wohnungsmarktes Ruhr. Geringere Reserven verzeichnen die Kernstädte in der Hellwegzone.

Im Kreis Wesel zeigt sich ein heterogenes Bild (siehe Abbildung 20). Die kreisfreien Städte weisen mit durchschnittlich 0,3 ha je 1.000 Einwohner\*innen deutlich geringere Reserven auf als die Kreise mit durchschnittlich 0,5 ha je 1.000 Einwohner\*innen, eine Tendenz, die auch in der Vorerhebung zu beobachten war. In den kreisfreien Städten liegen die meisten Wohnreserven in Hamm (0,7 ha), Dortmund (etwas weniger als 0,5 ha) und Bottrop (0,4 ha), die anderen kreisfreien Städte weisen mehrheitlich nur 0,2 ha je 1.000 Einwohner\*innen aus. Im Vergleich der Kreise liegt Unna mit 0,8 ha je 1.000 Einwohner\*innen deutlich vor den Kreisen Recklinghausen und Ennepe-Ruhr mit je 0,4 ha je 1.000 Einwohner\*innen sowie Wesel mit 0,3 ha je 1.000 Einwohner\*innen. Die meisten Wohnreserven liegen in Fröndenberg/Ruhr (1,7 ha), Werne (1,4 ha), Bönen (1,3 ha) sowie Holzwickede (1,1 ha), die geringsten in Herdecke und Datteln (je 0,1 ha).

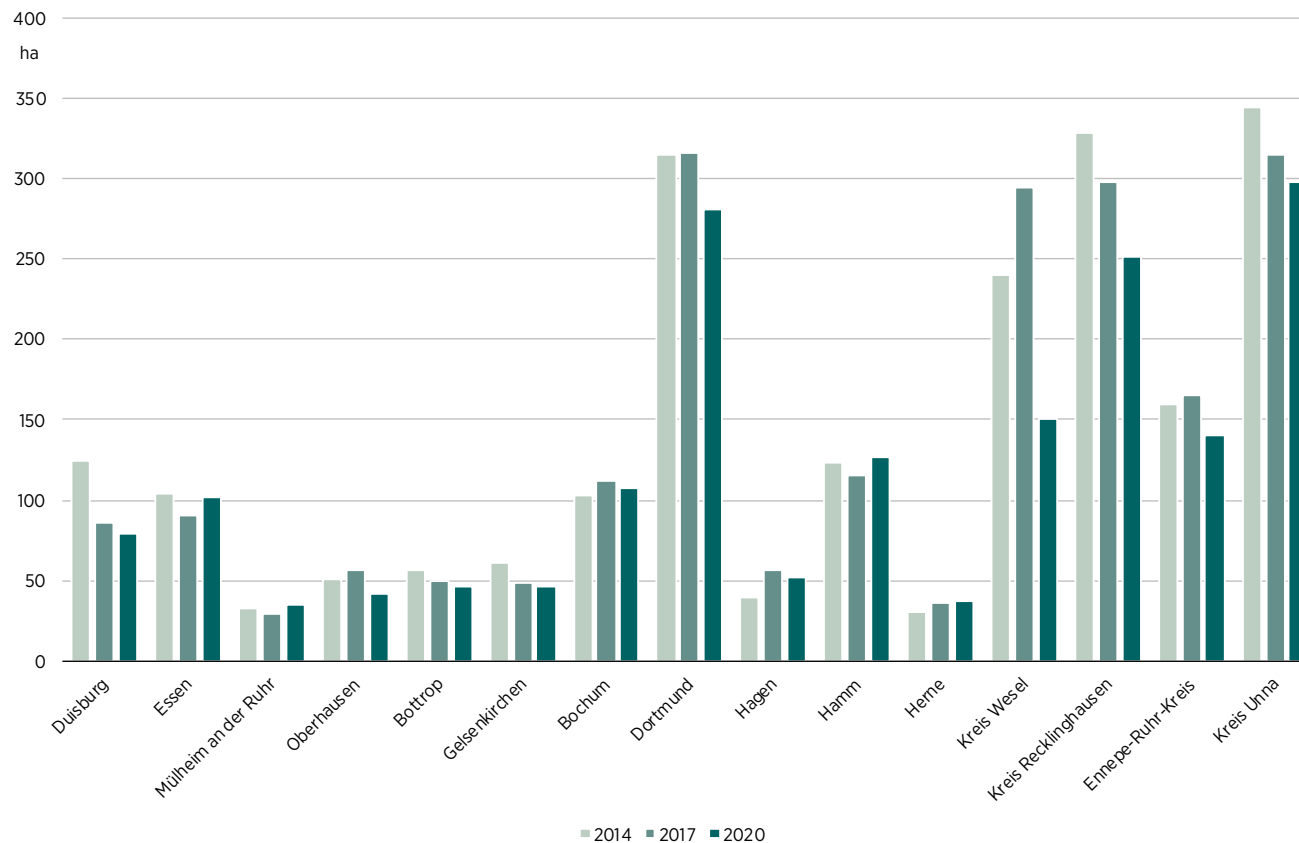
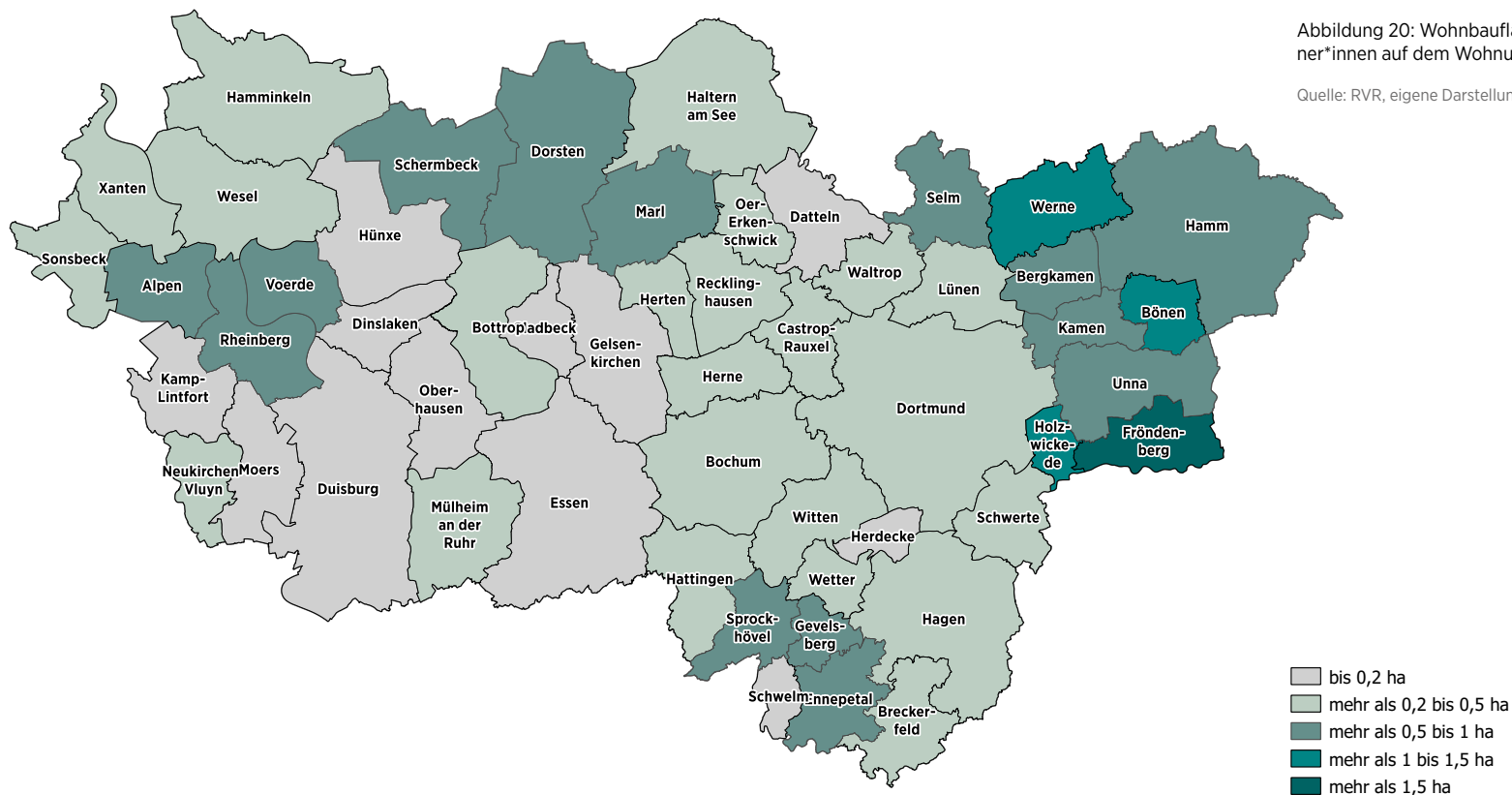


Abbildung 19: Wohnbauflächenreserven (ohne Baulücken) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2014, 1.1.2017 und 1.1.2020 (ha)

Quelle: RVR, eigene Darstellung

Bei den Wohnreserven besteht unterschiedliches Planungsrecht: Für 698 ha bzw. 35 % der Flächen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan gemäß § 13a oder § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vor oder ist in Aufstellung. Für 154 ha bzw. 9 % der Reserveflächen greift § 34 BauGB (siehe Abbildung 21). Rund 44 % der Flächen sind somit baurechtlich sofort oder in Kürze bebaubar. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass sie nicht marktverfügbar sind, u. a. aufgrund wirtschaftlich nicht darstellbarer Altlastenproblematiken oder eigentumsrechtlicher Restriktionen.

Der mit 940 ha bzw. 52 % größte Flächenanteil der Wohnreserven kann erst nach Aufstellung eines B-Plans in Anspruch genommen werden und ist somit nicht kurzfristig marktverfügbar. Hier bestehen erhebliche Potenziale zur Flächenaktivierung. In den kreisfreien Städten beträgt der Anteil der Flächenreserven ohne Baurecht 43 %, in den Kreisen 64 %. Bei den kreisfreien Städten verfügen Bottrop (73 %), Hamm (68 %) und Hagen (62 %) über die höchsten Anteile an Wohnreserven ohne Baurecht, wohingegen Duisburg (11 %), Mülheim an der Ruhr (17 %) und Essen (21 %) die geringsten Anteile aufweisen. Bei den Kreisen beträgt die Variationsbreite zwischen 68 % in den Kreisen Recklinghausen und Unna und 53 % im Kreis Wesel; bei den kreisangehörigen Kommunen sind Bönen (94 %), Kamp-Lintfort (93 %), Schermbeck (90 %) und Waltrop (90 %) diejenigen mit dem höchsten Anteil an Wohnreserven ohne Baurecht (siehe Abbildung 20).



## Brachflächen

Die Wohnreserven liegen sowohl in Brachflächen<sup>12</sup> als auch im Freiraum<sup>13</sup>. Angesichts einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist der Nutzung geeigneter Brachflächen vor der Entwicklung neuer Baugebiete im Freiraum prinzipiell 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 rund 434 ha insgesamt knapp 24 % der Wohnreserven größer 0,2 ha. Im Jahr 2017 lag dieser Wert ebenfalls bei 434 ha (damals 22 %). In den kreisfreien Städten befinden sich rund 37 % (2017: 31 %) und in den Kreisen rund 10 % (2017: 13 %) der Wohnreserven auf Brachflächen. Das bedeutet, dass auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr die Wohnreserven größer 0,2 ha zu 76 % im Freiraum liegen.

## Modellrechnung möglicher Wohneinheiten

Rechnerisch stehen dem Wohnungsmarkt Ruhr Reserven für 82.598 WE auf Wohnreserven und in Baulücken zur Verfügung: Die Wohnreserven mit 0,2 ha oder größer wurden gemäß SFM Ruhr zwischen 2017 und 2020 mit durchschnittlich 42 WE je ha in Anspruch genommen. Somit sind bei gleicher Bebauungsdichte auf den aktuellen Wohnreserven von 1.791 ha rechnerisch 75.222 WE realisierbar (siehe Abbildung 22).

<sup>12</sup> „Bei Siedlungsbrachen handelt es sich um ehemals baulich genutzte Flächen mit oder ohne alten Gebäudebestand sowie ehemals oder aktuell überwiegend versiegelte oder kontaminierte Flächen. Zugeschüttete Hafenecken oder ähnliches zum Zwecke der Landgewinnung zählen ebenfalls als Brachfläche.“ (RVR (2021), S. 59).

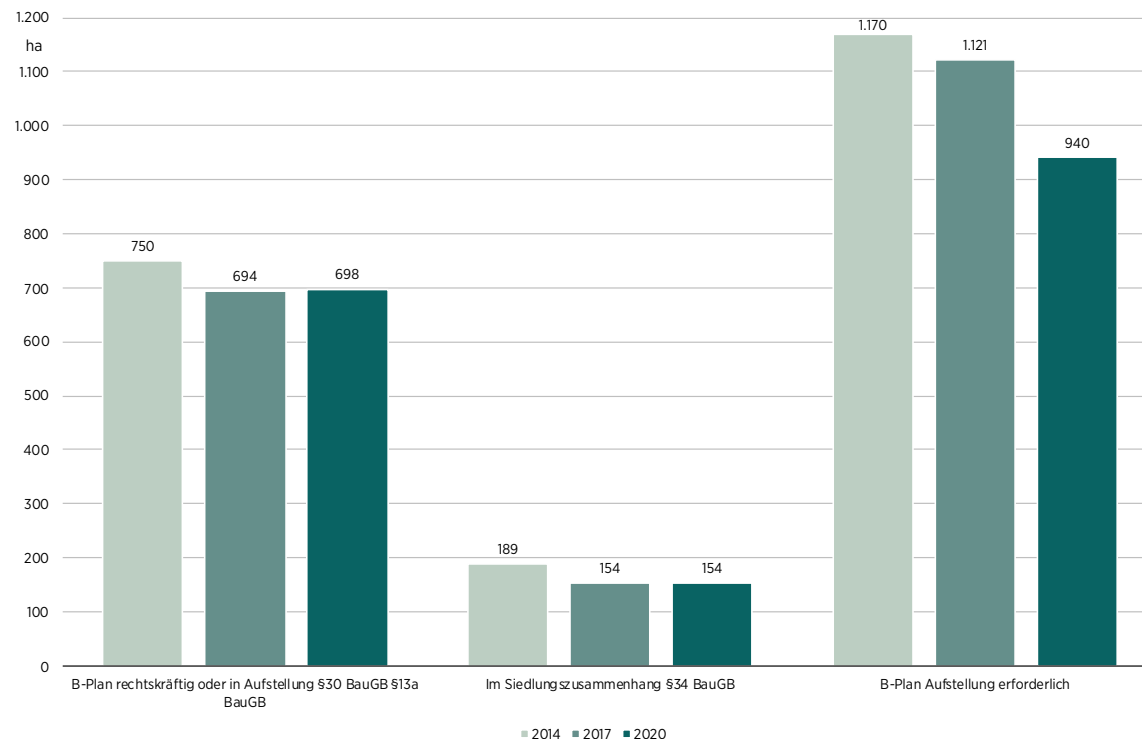
<sup>13</sup> gemeint ist regionalplanerischer Freiraum: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Waldbereiche (RVR (2021), S. 27)

In den 3.688 Baulücken bis zu einer Größe von 0,2 ha könnten zusätzlich 7.376 WE errichtet werden, wenn im Schnitt zwei WE pro Baulücke entstünden. Das hinzukommende Nachverdichtungspotenzial, z. B. durch den Abriss kleinerer und den Neubau größerer bzw. mehrerer Wohngebäude auf demselben Grundstück, ist in dieser Modellrechnung nicht berücksichtigt. Zum Vergleich: Mehr als die Hälfte der im SFM Ruhr von 2017 bis 2020 erfassten Wohnungsneubauten, insgesamt rund 5.300 WE, entstanden durch Bestandsumbau<sup>14</sup> (einschließlich Baulücken). Die andere Hälfte ist wahrscheinlich schon auf regionalplanerischen Reserven entstanden.

<sup>14</sup> Instandhaltungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten, Erweiterungsbauten, Wiederaufbau, z. B. Ausbau von Dachgeschossen, Teilung von Wohnungen etc.

Abbildung 21: Wohnbauflächenreserven differenziert nach Planungsrecht auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014, 2017 und 2020 (ha)

Quelle: RVR, eigene Darstellung



In dem vorangegangenen Berichtszeitraum 2014 bis 2017 wurde auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von einem Neubaupotenzial in Höhe von 80.000 WE ausgegangen. Damals betrug die ermittelte Bebauungsdichte auf Wohnreserven noch 38 WE je Hektar, die auf damals 1.969 ha Wohnreserven rechnerisch rund 75.000 zusätzliche WE ermöglicht hätten. Das Neubaupotenzial in Baulücken wurde auf zusätzliche 5.400 WE geschätzt bei einer Annahme von 1,5 WE pro Baulücke. Im Vergleich dieser beiden Modellrechnungen wird deutlich, wie stark das ermittelte Wohnungsneubaupotenzial von den zugrundeliegenden Annahmen abhängt. Dies zeigt beispielsweise der Anstieg der tatsächlich realisierten baulichen Dichte im Vergleich zur Vorerhebung.

### Infrastrukturelle Ausstattung der Wohnreserven/ Lagegunst

Der Wohnungsmarkt Ruhr hat im Vergleich mit den anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen die höchste Versorgungsdichte, so ein Kernergebnis des ruhrFIS<sup>15</sup> Monitoring Daseinsvorsorge (DV)<sup>16</sup>, das der RVR unabhängig vom SFM Ruhr durchführt. Das ruhrFIS DV ermittelt die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung (Supermärkte, Discounter), der medizinischen Versorgung (Haus-, Kinder- und Zahnärzte) sowie von Kinderbetreuungs und -bildungseinrichtungen (Kindertagesstätten und Grundschulen) flächendeckend für den Wohnungsmarkt Ruhr (Datenstand: 2016).

<sup>15</sup> ruhrFIS = Flächeninformationssystem Ruhr

<sup>16</sup> Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017): ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr. Monitoring Daseinsvorsorge 2017. Essen.

Die Ergebnisse werden im ruhrFIS DV-Index zusammengefasst. Je mehr Infrastrukturen von einer Rasterzelle aus in kurzer Distanz erreichbar sind, desto höher ist der ruhrFIS DV-Index (siehe Abbildung 23).

Die Erreichbarkeit der betrachteten Infrastruktureinrichtungen weist im Wohnungsmarkt Ruhr die kürzesten Wege (Luftliniendistanz) auf. So leben weniger als 3 % der Einwohner\*innen weiter als 2.000 m vom nächsten Supermarkt oder Discounter entfernt. Dies ist im nordrhein-westfälischen Vergleich überdurchschnittlich nah. Im Kernraum des Wohnungsmarktes Ruhr sind die Wege zu den Infrastruktureinrichtungen am kürzesten, in den Kreisen durchschnittlich jedoch nur 350 m länger; insbesondere im ersten Ring der Suburbanisierung ist der Unterschied relativ gering. Hinzu kommt: Die Kommunen priorisieren B-Pläne in Lagen mit guter Infrastrukturausstattung; die betrachteten sozialen Infrastrukturen können im Gegensatz zu technischen Infrastrukturen wie Straßen oder Leitungen räumlich flexibel angesiedelt werden. Dadurch sind soziale Infrastrukturen bei Bedarf auch im Bestand sehr gut integrierbar.

Mehr als die Hälfte der Wohnreserven (in ha) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeichnen sich durch eine sehr gute oder gute fußläufige Erreichbarkeit der genannten Infrastrukturen aus. Nur rund ein Viertel der Wohnreserven weist eine eher ungünstige oder ungünstige Erreichbarkeit auf.

Angenommene Bebauungsdichte in WE je ha	Anzahl neuer WE auf 1.791 ha Reserveflächen von 0,2 ha und größer
20	35.820
30	53.730
38*	68.058
40	71.640
42**	75.222
50	89.550

Abbildung 22: Mögliche neue WE auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Modellrechnung 2020 (absolut)

Quelle: RVR, eigene Berechnung und Darstellung

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

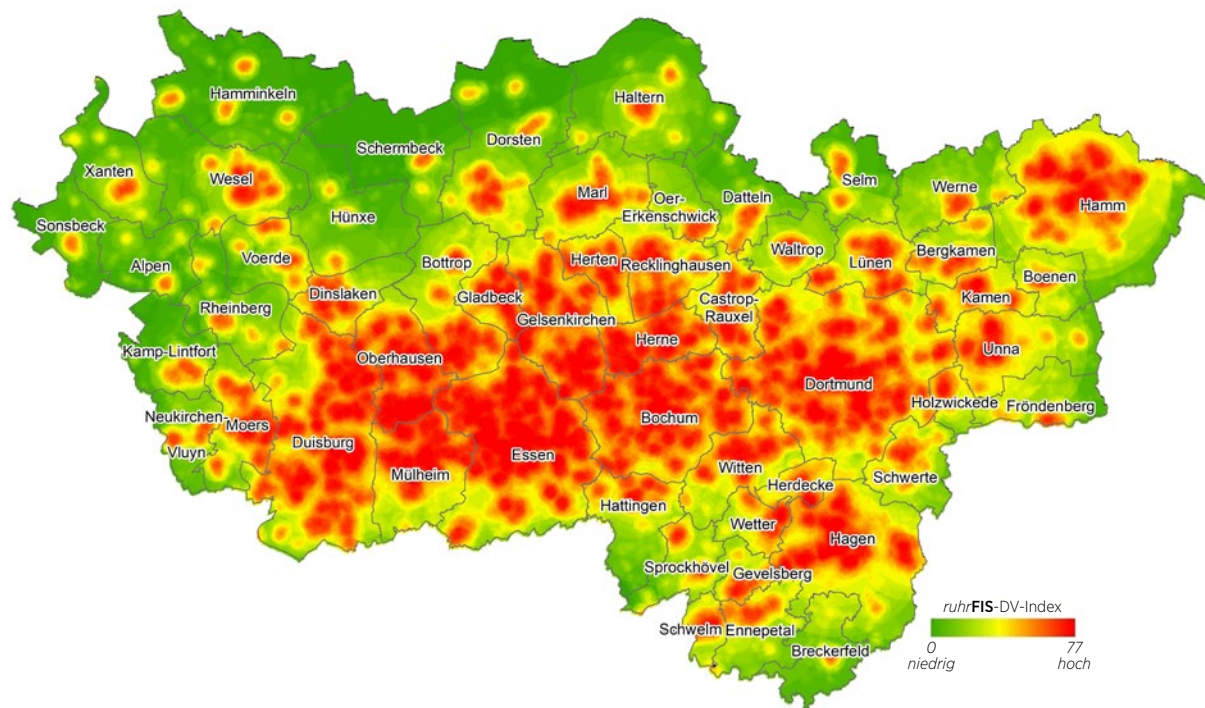
\*\* Gemäß SFM Ruhr 2020 wurden zwischen 2017 und 2020 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr durchschnittlich 42 WE je ha errichtet.



In den kreisfreien Städten besitzen 72 % der Wohnreserven eine sehr gute oder gute Erreichbarkeit, in den Kreisen 29 %. Unter den kreisfreien Städten haben Bochum (96 %), Herne (93 %) und Essen (91 %) die höchsten Anteile von Wohnreserven mit sehr guter oder guter infrastruktureller Lagegunst, die geringsten Anteile weisen Hagen (69 %), Hamm (48 %) und Bottrop (25 %) auf. Bei den Kreisen reicht die Spannweite von 38 % im Kreis Recklinghausen bis 18 % im Kreis Wesel. Die höchsten Anteile mit sehr guter oder guter fußläufiger Erreichbarkeit der Infrastrukturen des täglichen Bedarfs haben die kreisangehörigen Kommunen Herten (93 %), Gladbeck (86 %) und Moers (68 %). Ausschließlich Wohnreserven mit eher ungünstiger oder ungünstiger fußläufiger Erreichbarkeit haben Hünxe, Schermbeck und Kamp-Lintfort.

Abbildung 23: ruhrFIS DV-Index – Fußläufige Erreichbarkeit grundzentraler Infrastrukturen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017

Quelle: RVR (2017), S. 55



## Resümee

Hinsichtlich der Wohnbauflächenreserven lassen sich folgende Rückschlüsse für die aktuelle Berichtsperiode auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ziehen. Mit durchschnittlich 42 realisierten Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche zeigt sich eine Tendenz zu einer höher verdichteten Bauweise gegenüber der vorherigen Berichtsperiode (38 Wohneinheiten je Hektar). Neu gebaut wurde in der aktuellen Berichtsperiode im Innenbereich mehrheitlich auf Baulücken und als Ersatzneubau im Bestand und nicht auf regional-planerisch anzurechnenden Siedlungsflächenreserven. Die höhere Dichte beim Wohnungsneubau in Kombination mit einem Fokus auf Bestandserneuerung hilft dabei, die erhöhte bzw. veränderte Nachfrage trotz sinkender Reserven auf den bestehenden Wohnbauflächenreserven zu bedienen.

Die meisten Wohnbauflächenreserven weisen bereits heute eine gute bis sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zu grundzentralen Infrastrukturen auf, wie das ruhrFIS DV Monitoring Daseinsvorsorge ermittelt hat. Dies führt dazu, dass die Folgekosten für den adäquaten Aus- und Neubau von Einrichtungen der grundzentralen Infrastruktur bei Inanspruchnahme der Reserven möglichst geringgehalten werden.

Die oben aufgezeigten Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind in Bezug auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung aber auch hinsichtlich der Entwicklung der Infrastrukturfolgekosten positiv zu bewerten.

### 1.5 Fazit

In der gesamten Region zieht das Preisgefüge bei Bauland an. Während sich in den letzten Jahren die Preissteigerungen auf die zentral gelegenen kreisfreien Städte der Hellwegzone konzentrierten, ist dieser Trend nun flächendeckend auf dem Wohnungsmarkt Ruhr angekommen. So waren im Jahr 2019 in fast allen Städten und Kommunen Preissteigerungen zu verzeichnen. Insgesamt scheint die Preisentwicklung in der Region auch im landesweiten Vergleich weiter an Dynamik zu gewinnen.

In allen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr haben sich die Angebotspreise für Bestandsimmobilien in allen Teilmärkten und Preissegmenten im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2015/ 2016 erhöht. Eine Stagnation der Preisanstiege ist nicht in Sicht. Die Preisspannen sind nach wie vor groß und spiegeln ein breites Angebotsspektrum – sowohl hinsichtlich unterschiedlicher Ausstattungsstandards als auch verschiedener Lagequalitäten – auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wider. Unterschiedliche Nachfragewünsche treffen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin auf ein im bundesweiten Preisvergleich nach wie vor günstiges Preisniveau. Somit wird unterschiedlichen (Einkommens-) Zielgruppen eine Eigentumsbildung ermöglicht. Jedoch muss vor dem Hintergrund der dargestellten Preissteigerungen die Frage der Erschwinglichkeit in Bezug auf das verfügbare Haushaltseinkommen weiterhin beobachtet werden.

Die Zahl der auswertbaren Immobilieninserate im Internet ist weiter rückläufig. Dies kann an einem tatsächlichen Rückgang der Zahl der zum Verkauf stehenden Immobilien liegen, aber auch daran, dass vermehrt direkte Vermarktungswege genutzt werden.

Bei den Mietpreisen hat sich der Markt in den letzten Jahren vor allem nach oben hin ausdifferenziert. Die Mieten für Neubauwohnungen sind im vergangenen Jahrzehnt überall auf dem Wohnungsmarkt Ruhr angestiegen, am stärksten zu Beginn der 2010er-Jahre. Der Preisanstieg bei den Wiedervermietungsmieten war im Vergleich dazu moderater, ein Abflachen der Dynamik ist dort jedoch nicht festzustellen.

Rein rechnerisch bieten die Wohnreserven und Baulücken auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein Potenzial für rund 82.598 WE. Ein Großteil dieser Reserven profitiert davon, dass der Wohnungsmarkt Ruhr im Vergleich mit den anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen die beste Versorgungsdichte bietet. So leben weniger als 3 % der Einwohner\*innen weiter als 2.000 m vom nächsten Supermarkt oder Discounter entfernt. Auch mehr als die Hälfte der in der Region vorhandenen Wohnreserven zeichnen sich durch eine gute bis sehr gute infrastrukturelle Versorgung aus.

## 2 WOHNUNGSANGEBOT

### 2.1 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst im Jahr 2019 knapp 2,67 Millionen Wohnungen und damit 29,6 % des gesamten Bestandes in Nordrhein-Westfalen.<sup>17</sup>

Im Vergleich zum letzten Berichtsstand (Ende 2016) hat sich der Bestand um knapp 24.400 Wohnungen erhöht, dieser Zuwachs auf dem WM Ruhr an Wohneinheiten ist mit 0,9 % im Vergleich zum Land (1,5 %) eher als moderat zu bezeichnen.

Diese Zuwachsraten zeigen, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsbestandes allein durch Neubau nicht erreicht wurde. Unter Berücksichtigung des hohen Alters des Gesamtwohnungsbestandes werden künftig verstärkte Modernisierungsanstrengungen notwendig sein.

Der große Anteil an alter Bausubstanz zwingt, zusammen mit Klimaschutzzielen und dem demographischen Wandel, weiterhin zum Handeln. Aber auch in der Quartiersentwicklung bzw. in der nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in vorhandenen Wohnquartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen ist die Entwicklung der Wohnungsbestände von zentraler Bedeutung. Die energetische und altengerechte Ertüchtigung der vorhandenen Gebäude ist nur ein Teil der Aufgabenstellung. Ausstattungen und Grundrisse der Wohnungen müssen an sich weiter ausdifferenzierende Lebensstile, neue Wohnformen sowie an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft angepasst werden. Da sich diese Anpassungen nicht immer im Wohnungsbestand umsetzen lassen, kann dies im Ergebnis auch Abriss und Neubau bedeuten.

<sup>17</sup> Der Wert beinhaltet den Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

## 2.1.1 Gebäudeart

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich Ende des Jahres 2019 rund 952.400 Wohngebäude, bei mehr als zwei Dritteln (68,6 %) der Gebäude handelt es sich um EZFH.

In den Kreisen liegt dieser Anteil bei 78,5 % (am höchsten im Kreis Wesel mit 84,4 % und einigen kreisangehörigen Kommunen, bei denen der Anteil über 90 % liegt). Aber selbst in den kreisfreien Städten handelt es sich bei 61,2 % der Wohn-

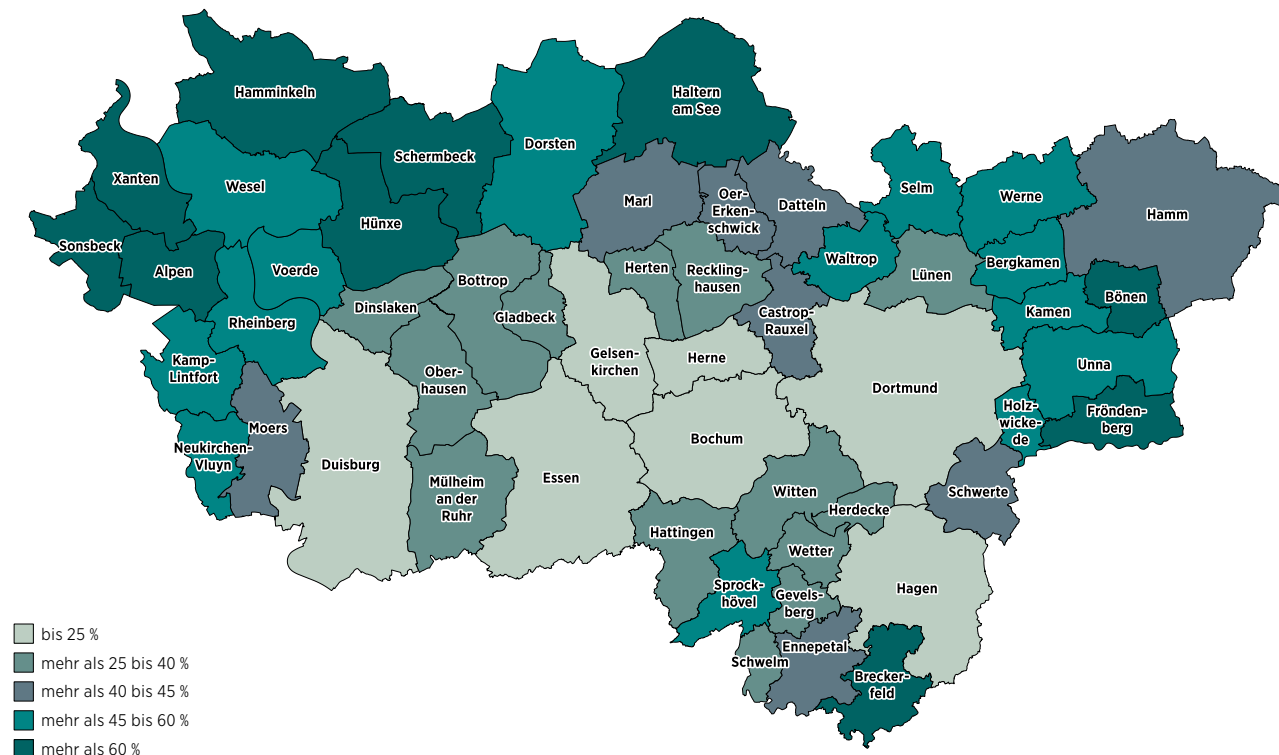
gebäude um EZFH – in Hamm liegt der Anteil mit 78,6 % sogar über dem Durchschnitt der Kreise. Am geringsten fällt der Anteil mit 52,2 % in Gelsenkirchen aus.

Aus Abbildung 24 wird ersichtlich, dass sich gleichwohl zwei von drei Wohnungen (68,8 %) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in MFH befinden. Vor allem in den kreisfreien Städten wird überwiegend im Geschosswohnungsbau gewohnt, in

den Kreisen leben die Menschen eher in EZFH. Der Anteil von Wohnungen in EZFH liegt in den kreisfreien Städten bei 24,2 % und bewegt sich zwischen 18,1 % in Gelsenkirchen und 44,4 % in Hamm. Der Durchschnittswert der Kreise liegt mit 44,6 % über dem Landesdurchschnitt (43,1 %), allerdings unterscheiden sich die Strukturen innerhalb der Kreise erheblich: während sich in Schwelm 26,3 % der Wohnungen in EZFH befinden, liegt der relative Anteil in Alpen mehr als drei Mal höher.

Abbildung 24: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



## 2.1.2 Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Größe einer Wohnung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beträgt im Jahr 2019 etwa 82,5 m<sup>2</sup> und damit 0,3 m<sup>2</sup> mehr als vor drei Jahren. Im Landesdurchschnitt liegt der Wert mit 90,5 m<sup>2</sup> deutlich höher, allerdings betrug der Anstieg im gleichen Zeitraum nur 0,2 m<sup>2</sup>. In den Kreisen liegt der Wert aufgrund des höheren Anteils an EZFH bei 90,1 m<sup>2</sup>. Entsprechend befinden sich die größten Wohnungen in den kreisangehörigen Kommunen (vor allem im Kreis Wesel), in zehn Gemeinden liegt der Wert über 100 m<sup>2</sup>, in Alpen und Sonsbeck in der Spitze bei durchschnittlich über 114 m<sup>2</sup>.

In den kreisfreien Städten fällt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung mit 78,5 m<sup>2</sup> niedriger aus, die geringste Wohnfläche weisen Gelsenkirchen mit 75 m<sup>2</sup> und Duisburg mit 75,9 m<sup>2</sup> auf. Aber auch bei der Wohnfläche sind regionale Unterschiede beobachtbar: In Hamm liegt die durchschnittliche Wohnfläche mit 87,3 m<sup>2</sup> nur unwesentlich niedriger als im Ennepe-Ruhr-Kreis und höher als in einigen kreisangehörigen Kommunen (z. B. Lünen mit 82 m<sup>2</sup>).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner\*in liegt im Land Nordrhein-Westfalen bei 45,7 m<sup>2</sup>. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr verfügt jede Person rechnerisch mit 43,3 m<sup>2</sup> über etwas weniger Wohnfläche. In den Kreisen liegt der Wert mit 46 m<sup>2</sup> zwar höher als in den kreisfreien Städten



### 2.1.3 Baualter

Das Alter der Wohnungen wurde zuletzt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) erhoben. Nachfolgend beziehen sich die Anteile der Baualtersklassen auf durch IT.NRW fortgeschriebene Bestandszahlen zum 31.12.2016, ergänzt durch die Baufertigstellungen von Neubauten bis zum 31.12.2019, allerdings unter Vernachlässigung zwischenzeitlich erfolgter Bauabgänge.

Fast zwei Drittel der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind älter als 50 Jahre, ein knappes Viertel stammt aus der Zeit bis zum Baujahr 1949 (siehe Abbildung 26). Da die Baualtersstatistik keine Aussagen zur Qualität und zum Modernisierungszustand der Objekte enthält, muss vermutet werden, dass in dieser ältesten Baualtersklasse – neben Wohnungen mit erhöhtem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf – auch Angebote mit einer hohen Attraktivität (z. B. Gründerzeit, Jugendstil o. ä. in guter Qualität) erfasst sind.

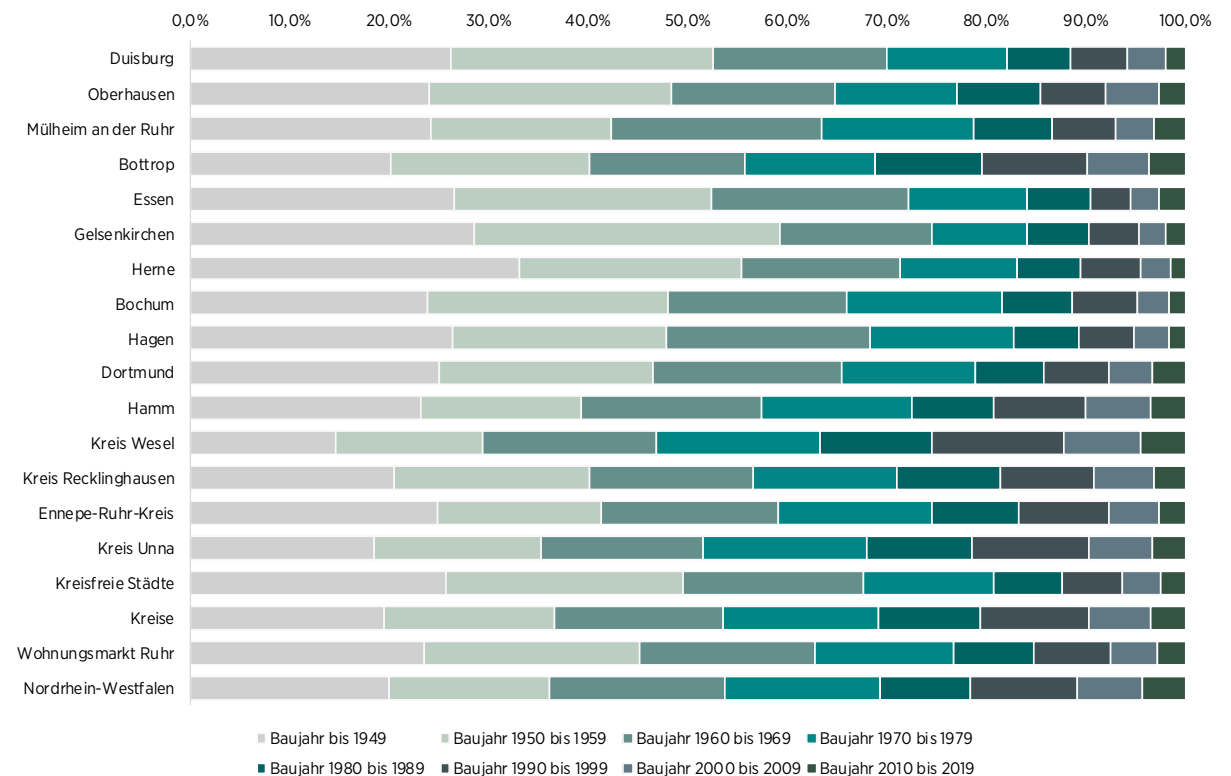
Von prägender Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind jedoch die Wiederaufbaujahre 1950 bis 1959. ist davon auszugehen, dass in diesen Beständen der aktuelle Erneuerungsbedarf höher ausfällt als in den älteren, aber vergleichsweise begehrten Objekten der Gründerzeit. Der Anteil von Wohnungen der 1950er-Jahre fällt in den Kreisen mit 17 % geringer aus als in den vom Zweiten Weltkrieg stärker betroffenen kreisfreien Städten mit 24 %. Eine Ausnahme stellt hierbei die Stadt Hamm mit einem Anteil von lediglich 16 % dar, besonders hoch liegt der Anteil mit 31 % in Gelsenkirchen. 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 dieser Jahrgänge geprägt (vgl. Kapitel 2.1.1).

Die Baujahre 1960 bis 1969 liegen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr – bei einer nur geringen räumlichen Differenzierung – mit einem Anteil von 18 % auf Landesniveau. Ab Baujahr 1970 bis heute weisen die relativen Anteile des Wohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr niedrigere Werte auf als im Land Nordrhein-Westfalen. Dies ist Folge einer vergleichsweise geringeren Bautätigkeit. Allerdings fallen die Werte innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr in den Kreisen höher aus als in den kreisfreien Städten, was auch als Folge der Suburbanisierungsprozesse der 1980er-/ 90er-Jahre gedeutet werden kann.

Für die jüngeren Baujahre ab 2000 liegt der Anteil auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 8 % unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 11 %. Von den kreisfreien Städten bilden Bottrop und Hamm die Ausnahme, wo die Anteile mit 10 bzw. 11 % über dem Durchschnittsniveau der Kreise und auch höher als in einigen der kreisangehörigen Kommunen liegen. Gleichwohl verfügen die kreisangehörigen Kommunen – relativ gesehen – gewöhnlich über einen jüngeren Wohnungsbestand als die kreisfreien Städte.

Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW und Zensusdatenbank, eigene Berechnung und Darstellung



### 2.1.4 Wohnungsleerstand

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind sowohl Kommunen mit einem hohen strukturellen Wohnungsleerstand als auch Kommunen mit einer unzureichenden Fluktuationsreserve vorhanden. Ein gewisses Maß an Wohnungsleerstand (in der Regel wird von 3 % ausgegangen) ist dabei als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich.

Die letzte Vollerhebung der Wohnungsleerstände in allen Kommunen des Wohnungsmarkts Ruhr nach einheitlichen Methoden ist im Rahmen des Zensus 2011 erfolgt. Wie im Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht in einem Exkurs bereits umfassend dargestellt wurde, gibt es aktuell keine regelmäßige systematische Leerstandserfassung nach einheitlichen Definitionen und Methoden, die eine regionale Vergleichbarkeit der Leerstandszahlen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ermöglichen würde. Einige Kommunen erfassen den Leerstand über die Auswertung von Stromzählerdaten. Aufgrund unterschiedlicher Definitionen, Grenzwerte und Erhebungsmodalitäten sind die Daten jedoch nicht interkommunal vergleichbar und daher für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung nicht nutzbar. Das Thema Wohnungsleerstand wird daher im vorliegenden Bericht nicht behandelt, obwohl es ein wichtiges Thema der Wohnungsmarktbeobachtung darstellt.

Der nächste Zensus ist für das Jahr 2022 vorgesehen, so dass eine regionale Betrachtung der Wohnungsleerstände auf dem Wohnungsmarkt Ruhr voraussichtlich in einem der nächsten Wohnungsmarktberichte möglich sein wird. Die regelmäßige Ermittlung und Bereitstellung vergleichbarer und belastbarer Daten zum Wohnungsleerstand bleibt wünschenswert.

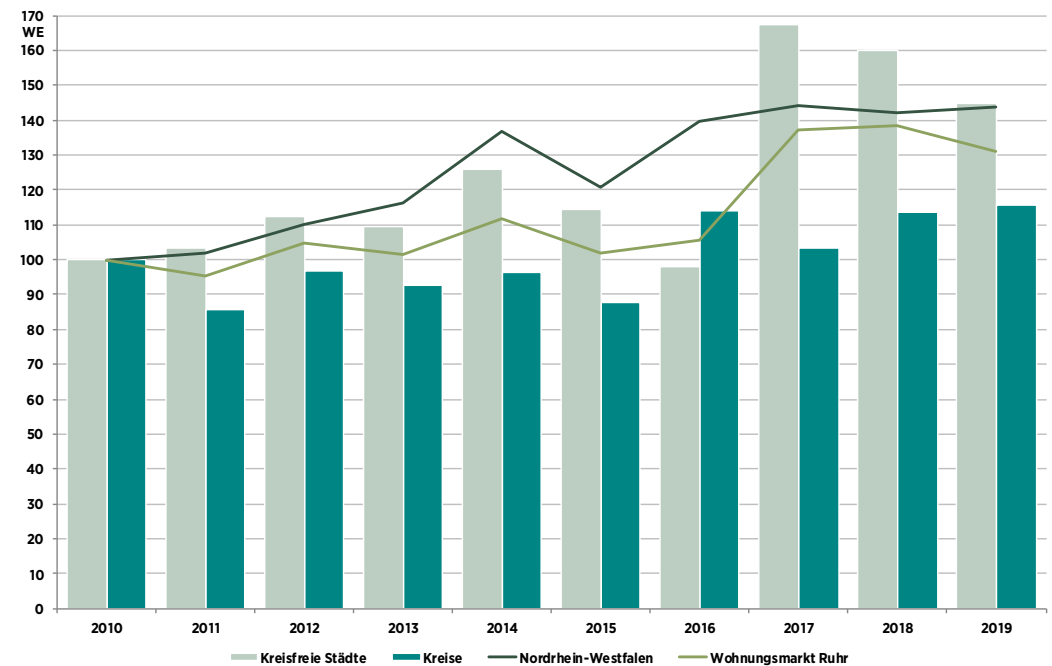
### 2.2 Wohnungsneubau

Neben dem Wohnungsbestand bildet der Wohnungsneubau das zweite Segment des Wohnungsangebots. Unter dem Druck sich in den letzten Jahren anspannender Wohnungsmärkte soll die Neubautätigkeit insbesondere quantitativ das Wohnungsangebot erhöhen. Bautätigkeit dient aber auch dazu, den Wohnungsbestand zu erneuern und veränderten Anforderungen (z. B. energetische Standards, Barrierefreiheit) anzupassen. Ein weiterhin großer Treiber der Neubautätigkeit ist der Wunsch nach Eigentumsbildung.

Zur näheren Betrachtung des Wohnungsmarktsegments „Neubau“ erfolgt eine Analyse der Baufertigstellungen und der Bauintensität an den Teilmärkten für MFH sowie für EZFH in einem räumlichen Vergleich für die zurückliegenden Jahre. Ergänzend dient ein Blick auf die Baugenehmigungen zur Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung. Baugenehmigungen erfassen im Gegensatz zu Fertigstellungen die Bauvorhaben, die noch nicht abgeschlossen sind und somit auch noch nicht zur Abdeckung der Nachfrage am Wohnungsmarkt dienen können.

Abbildung 27: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2019 (Index 2010 = 100)

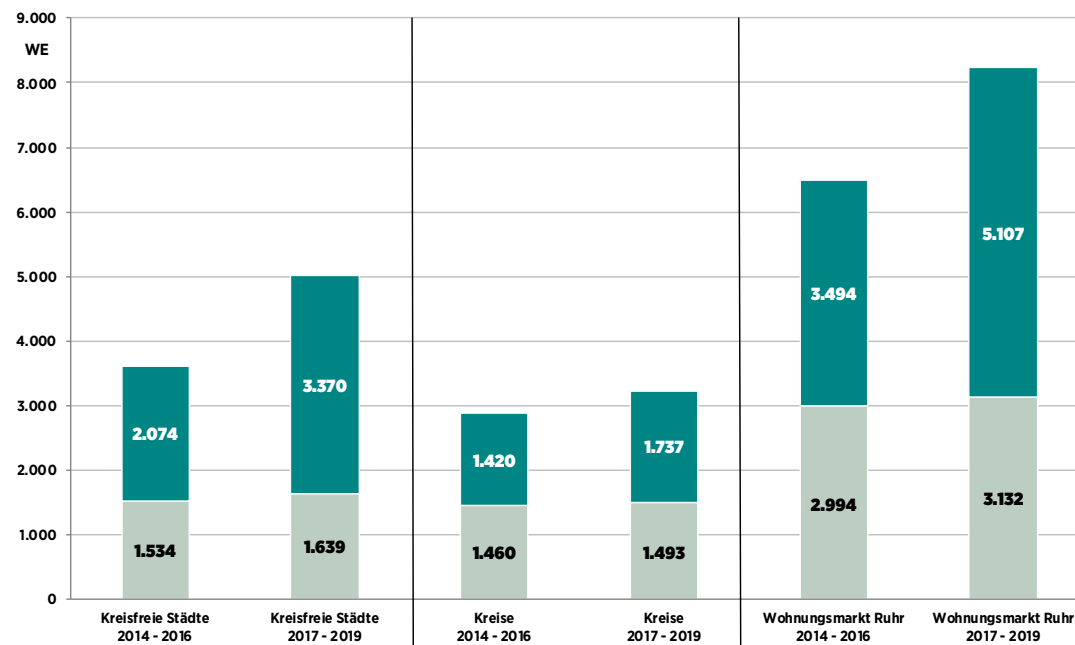
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



Der jährliche Neuzugang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 bei 0,31 % des gesamten Wohnungsbestandes und ist seit der vorangehenden Berichtsperiode (2014 bis 2016: 0,23 %) deutlich angestiegen. Der Vergleich zum Landesdurchschnitt (0,49 %; davor 0,44 %) zeigt weiterhin eine geringere Dynamik auf dem Wohnungsmarkt Ruhr an. Positiv fällt jedoch auf, dass die Steigerung bei den Zuwachsraten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr höher ausfiel, als im Landesdurchschnitt (+0,08 zu +0,05 %). Insgesamt verdeutlichen jedoch die Zahlen, dass die Neubautätigkeit nur zu einer relativ geringen Ausweitung des Wohnungsangebots führt.

Abbildung 28: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2016 und 2017 bis 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



Wesentlich für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung bleiben der vorhandene Wohnungsbestand und dessen Pflege, z. B. durch Modernisierung.

### 2.2.1 Baufertigstellungen

Insgesamt wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den Jahren 2010 bis 2019 rund 78.500 WE (inkl. Baumaßnahmen im Bestand) fertig gestellt, dies entspricht etwa 18,8 % der Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen. Insgesamt entfielen davon 45.600 WE auf die kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr und 32.900 auf die Kreise.

Die Dynamik der Baufertigstellungen hat in den letzten drei Jahren deutlich zugenommen (siehe Abbildung 27). Blieben die Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Berichtszeitraum 2014 bis 2016 noch deutlich hinter der Entwicklung im Land zurück, so kann jetzt festgestellt werden, dass die Baufertigstellungen nahezu das Landesniveau erreicht haben.

Die kreisfreien Städte in der Kernzone des Wohnungsmarktes Ruhr konnten von dem Bauboom am stärksten profitieren. Dort gab es im Jahr 2017 einen außergewöhnlich großen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (69 %) der Baufertigstellungen. Obwohl dieses Niveau in den beiden Folgejahren nicht mehr ganz erreicht werden konnte, lagen die Baufertigstellungen in den kreisfreien Städten kontinuierlich über dem Landesdurchschnitt. Dagegen lag die Bautätigkeit in den Kreisen im Jahr 2017 in der Größenordnung der Vorjahre und stieg danach kontinuierlich leicht an (um 12 bzw. 13 %).

Der unterschiedliche Anstieg in den kreisfreien Städten und Kreisen zeigt sich auch in der Betrachtung der durchschnittlichen Baufertigstellungen pro Jahr (2014 bis 2016 und 2017 bis 2019). Sie verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklungsdynamik in Bezug auf die Gebäudearten (siehe Abbildung 28). Zwar ist in allen Raumkategorien und Gebäudearten ein Zuwachs zu verzeichnen. Dieser fällt aber im Bereich der EZFH sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Kreisen relativ moderat aus (105 WE bzw. 33 WE). Bemerkenswert ist dagegen die deutliche Zunahme der durchschnittlich jährlichen Baufertigstellungen bei den Wohnungen in MFH in den kreisfreien Städten (1.296 WE) im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2019. Auch in den Kreisen lag der Zuwachs bei den MFH (317 WE) deutlich über der Bautätigkeit bei EZFH.

Die Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH und in MFH in den kreisfreien Städten und Kreisen sind getrennt für die beiden Betrachtungszeiträume in Abbildung 29 aufgeführt. Ob die höhere Bautätigkeit im Segment der MFH auf einen erhöhten Nachholbedarf bzw. Ersatzneubaubedarf zurückzuführen ist oder diese einem veränderten Nachfragetrend folgt, kann anhand der Datengrundlage nicht nachvollzogen werden. Die Themen Barrierefreiheit und Nachverdichtung vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung bleiben ein wichtiges Handlungsfeld für den Wohnungsneubau.

### 2.2.2 Bauintensität

Die Bauintensität setzt sich aus der Summe der Baufertigstellungen zwischen 2017 und 2019 bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2016 zusammen. Bedingt durch den Bezug auf den Bestand können sich bei den absoluten Baufertigstellungen bei gleicher Bauintensität deutliche Unterschiede in den einzelnen Kategorien ergeben. So weist Essen bei den MFH eine relativ niedrige Bauintensität von 0,25 % auf (siehe Abbildung 30). Dahinter verbergen sich jedoch Fertigstellungen von jährlich gut 600 WE. Die höchste Bauintensität bei den MFH weist der Kreis Wesel auf (0,53 %). Dies entspricht einer jährlichen Bautätigkeit von rund 530 WE. Auffällig sind die Spitzenwerte der Bauintensität bei den EZFH in Dortmund (0,58 %) und Gelsenkirchen (0,52 %).

Insgesamt liegen die Bauintensitäten der Städte und Kreise bei den EZFH mit einer Spanne von 0,25 bis 0,58 % deutlich dichter zusammen als bei den MFH. Hier liegt der niedrigste Wert bei 0,09 (Hagen), der höchste Wert bei 0,53 % (Wesel).

Die Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus liegt nur geringfügig niedriger als im Land Nordrhein-Westfalen (0,06 %). Dagegen liegt die Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr für MFH (0,29 %) deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 0,50 %.

#### Baufertigstellungen von Wohnungen in...

	EZFH		MFH	
	2014 bis 2016	2017 bis 2019	2014 bis 2016	2017 bis 2019
Duisburg	191	214	196	399
Oberhausen	127	124	130	202
Mülheim an der Ruhr	123	100	174	211
Bottrop	66	86	110	150
Essen	221	246	424	605
Gelsenkirchen	89	124	67	172
Herne	37	43	51	110
Bochum	106	124	203	303
Hagen	66	61	97	66
Dortmund	371	413	495	930
Hamm	137	105	127	222
Kreis Wesel	468	472	456	529
Kreis Recklinghausen	448	505	453	558
Ennepe-Ruhr-Kreis	197	220	174	282
Kreis Unna	347	296	337	368
Kreisfreie Städte	1.534	1.640	2.074	3.370
Kreise	1.460	1.493	1.420	1.737
Wohnungsmarkt Ruhr	2.994	3.132	3.494	5.107
Nordrhein-Westfalen	16.872	16.075	20.330	24.053

Abbildung 29: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 und 2017 bis 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



### 2.2.3 Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen ermöglichen, als ein voraus-eilender Indikator für die Nachfrage in der Baubranche, eine Einschätzung hinsichtlich der in naher Zukunft voraussichtlich auf den Markt kommenden Wohnungen. In der Regel schlägt sich die Zahl der Baugenehmigungen leicht zeitversetzt in der Baufertigstellungsstatistik nieder. Beide Statistiken sind daher stets im Zusammenhang zu betrachten. Eine zunehmende Entkoppelung von Genehmigungen und Fertigstellungen, d. h. ein hoher Bauüberhang, kann ein Hinweis auf wachsende Marktanspannung, verzögerte Bautätigkeit aufgrund von Fachkräftemangel und von hoher Auslastung der Bauwirtschaft etc. sein.

Im Zeitraum von 2017 bis 2019 lagen die Baugenehmigungen weiter konstant auf einem hohen Niveau. Mit durchschnittlich jährlich rund 12.400 Wohnungen lagen sie deutlich über dem Jahresmittel seit 2010 (10.850 Genehmigungen). Die Rekordzahl von 13.400 Baugenehmigungen im Jahr 2016 konnte allerdings nicht mehr erreicht werden. Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein etwas größerer Anstieg zu beobachten. Der Wohnungsmarkt Ruhr trug im Jahresdurchschnitt der letzten zehn Jahre 19,4 % der Baugenehmigungen des Landes bei. Dieser Anteil erhöhte sich im Zeitraum 2017 bis 2019 auf 20,2 %.

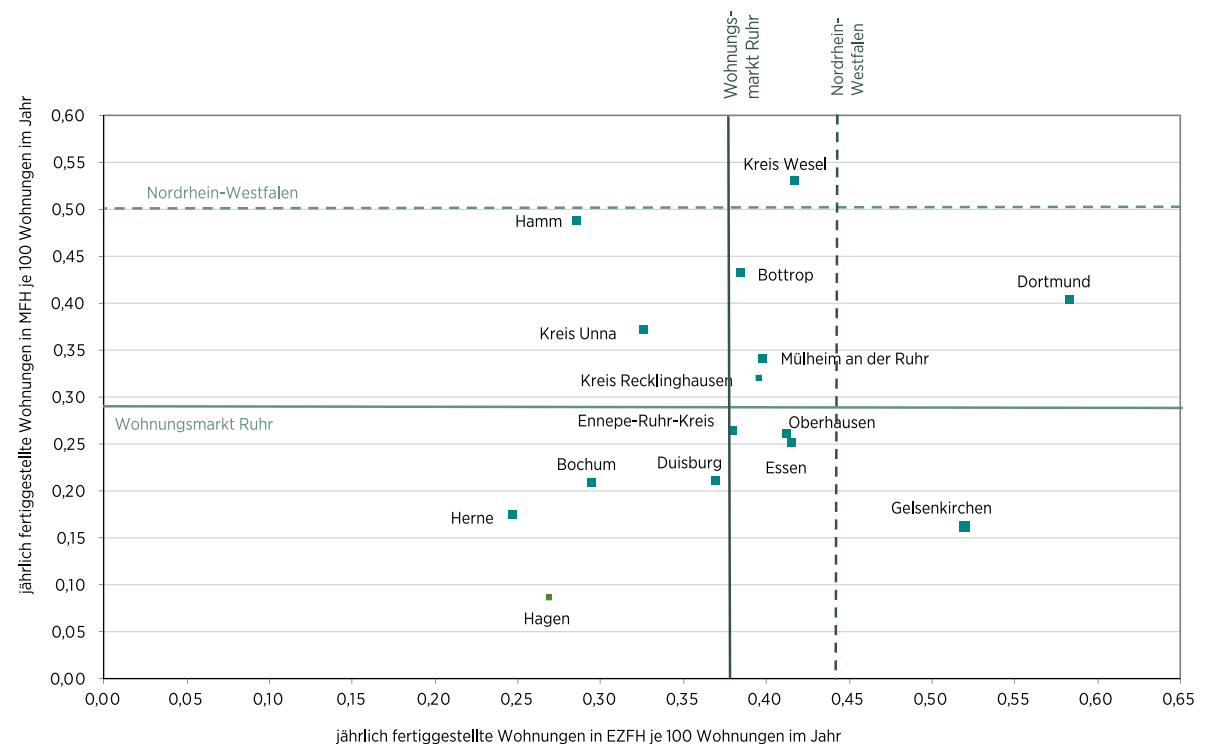
Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden von 2010 bis 2019 rund 108.400 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, wobei sich 65 % der genehmigten Wohnungen in den kreisfreien Städten (rund 70.200) und 35 % in den Kreisen (rund 38.200) befinden.

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2019 wurden rund 37.100 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Auch hier entfallen auf die kreisfreien Städte 67 % (rund 24.900) und auf die Kreise 33 % (rund 12.200) der Baugenehmigungen. Im Vergleich zum Berichtszeitraum der Jahre 2014 bis 2016 ergibt sich eine nennenswerte Verschiebung der Baugenehmigungen zugunsten der Anteile in den kreisfreien Städten.

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2010 bis 2019 überwiegen sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die Baugenehmigungen für Wohnungen in MFH. In den Jahren 2017 bis 2019 hat sich dieser Trend noch einmal deutlicher verstärkt. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden rund 19.300 Baugenehmigungen für Wohnungen in MFH und rund 8.800 für Wohnungen in EZFH erteilt. Die restlichen Baugenehmigungen entfallen unter anderem auf Wohnungen in Wohnheimen und in Nichtwohngebäuden.

Abbildung 30: Durchschnittliche jährliche Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2019, bezogen auf den Bestand 2016 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



## 2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung schafft die Landesregierung Voraussetzungen dafür, dass mit Hilfe von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten neu entsteht oder im Bestand modernisiert wird.

Im Wesentlichen umfasst der öffentlich geförderte Wohnungsbau die Segmente

- Förderung des Neubaus von Mietwohnungen
- Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- Förderung der Modernisierung von bestehenden Wohnungen.

Der Förderschwerpunkt liegt im Bereich des Mietwohnungsneubaus (auch Gruppenwohnungen und Miet-EFH). Durch Bewilligung von Darlehen, die in den ersten Jahren zinslos gewährt werden und im weiteren Verlauf zinsgünstig fortgesetzt werden, wird durch Mietpreis- und Belegungsbindungen (für 20, 25 oder 30 Jahre) bezahlbarer Mietwohnraum für Haushalte geschaffen, die sich am Markt aufgrund ihrer Einkommenslage nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Mit der Förderung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum werden Haushalte bei der Eigentumbildung unterstützt, deren Einkommen die definierten Einkommensgrenzen<sup>22</sup> nicht überschreiten.

<sup>22</sup> Die Höhe des Einkommens 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).

Neben der Förderung von neugebauten Mietwohnungen und dem Eigentumserwerb trägt auch die Förderung der Modernisierung von bestehendem Mietwohnraum zur Sicherung eines bezahlbaren Wohnangebotes bei. Durch Bewilligung von Mitteln zum Beispiel für die Verbesserung der Energieeffizienz oder des Wohnumfeldes, für den Abbau von Barrieren, für Einbauten von Sicherheitstechnik sowie für Maßnahmen der Klimafolgenanpassung werden Gebäude zukunftsfähig gemacht und bleiben durch entstehende Mietpreis- und Belegungsbindungen für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich.

Die öffentliche Wohnraumförderung setzt in allen Segmenten seit vielen Jahren zukunftsweisende Akzente, da dem Anspruch an die Qualität der Ausstattung und der Grundrisse sowie an das Wohnumfeld besondere Bedeutung zugemessen wird. Insbesondere bei den Anforderungen an die Barrierefreiheit kann der öffentliche geförderte Wohnungsbau als wegweisend bezeichnet werden.

Neben den genannten klassischen Segmenten werden auch Förderangebote für studentisches Wohnen, gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte und Wohnraum für Menschen mit Behinderungen bereitgestellt.

### 2.3.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022

Infolge der in weiten Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr zunehmend angespannten Wohnungsmärkte und aufgrund des vielerorts zu beklagenden Mangels an geeigneten Wohnbauflächen sind die Mieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts, räumlich differenziert, aber (fast) flächendeckend gestiegen (vgl. Kapitel 1.3).

Aufgrund dessen und wegen des landesweiten Rückgangs im Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen steht auf Ebene der Kommunen und der Landesregierung das Thema Wohnen noch mehr als bisher im Fokus der politischen Entscheidungsträger. Auch der Bund hat mit dem Wohngipfel im Jahr 2018 und der dort gestarteten „Wohnraumoffensive“ den Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens gelegt. In der Folge erging u. a. eine Grundgesetzänderung, die es dem Bund ermöglicht, die Finanzierung der Wohnraumförderung der Länder zu unterstützen.

Gleichzeitig hat sich das Niveau der Bauzinsen auf dem freien Kapitalmarkt in den letzten Jahren erheblich nach unten entwickelt und steht seit geraumer Zeit auf einem historischen Tiefstand, sodass Anreize zu schaffen sind, damit Investor\*innen die öffentlichen Darlehen dennoch in Anspruch nehmen.

Das MHKBG NRW hat mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 den bereits von der Vorgängerregierung begonnenen Weg, der eine mehrjährige verlässliche Planungssicherheit schafft, fortgesetzt und die Darlehensbedingungen mehrfach angepasst und verbessert (z. B. zinslose Darlehen; aufgestockte Tilgungsnachlässe; erhöhte Förderpauschalen und Bewilligungsmieten; vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich).

Jährlich stellt das MHKBG NRW derzeit 1,1 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung, welche sich aus Mitteln des Landes und des Bundes zusammensetzt.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2018 (WFB) wurde das auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bis dato weitgehend einheitliche Mietniveau 3 ausdifferenziert. Verschiedene Städte wurden auf Mietniveau 2 herabgestuft, die Stadt Essen auf Mietniveau 4 heraufgestuft. Hiermit bekamen die Bewilligungsmieten und Förderpauschalen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr größere Unterscheidungen als zuvor und spannten sich im Mietniveau 2 in Höhe von 5,00 über 5,55 Euro in Mietniveau 3 bis zu 6,20 Euro in Mietniveau 4.

Die Förderpauschalen pro Quadratmeter Wohnfläche differenzierten sich ebenfalls von 1.450 bis 1.850 Euro (Mietniveaus 2 bis 4, alle Angaben: Einkommensgruppe A).<sup>23</sup>

Diese Unterschiede mit zum Teil zweistufigen Sprüngen der Mietniveaus bei benachbarten Städten führten zu Befürchtungen, dass es Verschiebungen in der Nachfrage bei den Bewilligungsbehörden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geben wird. Einige Städte wandten sich mit ihren Bedenken an das MHKBG NRW.

In den Folgejahren kam es zu Anpassungen. So wurden im Laufe des Jahres 2019 die Städte Bochum, Dortmund sowie Mülheim an der Ruhr ebenfalls auf das Mietniveau 4 angehoben.

<sup>23</sup> Zwischenzeitlich erfolgten im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2021 weitere Anpassungen, auch bei den Mieten und den Förderpauschalen.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2020 wurden sowohl die Bewilligungsmieten als auch die Förderpauschalen der Mietniveaus 1 bis 3 egalisiert.

Zur Überprüfung der Gebietskulissen für die Einstufung der Gemeinden in Mietniveaus für den geförderten Mietwohnungsbau und in Kostenniveaus für die Eigentumsförderung hat das MHKBG NRW ein Gutachten beauftragt, welches ab dem Jahr 2021 zu einer Aktualisierung der Einstufungen führt.

### 2.3.2 Entwicklung der Fördertätigkeit

Das Spannungsfeld zwischen stetig verbesserten Förderkonditionen des Landes, sinkenden Zinsen am freien Kapitalmarkt und den lokalen Rahmenbedingungen führt zu sehr unterschiedlichen Förderergebnissen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Angetrieben durch den seit vielen Jahren voranschreitenden starken Rückgang im Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen (vgl. Kap. 2.3.3) haben Kommunen zusätzliche Instrumente zur Gegensteuerung etabliert. Zum Beispiel führte ein Teil der kreisfreien Städte und kreisangehörigen Kommunen bei bestimmten Bauvorhaben verpflichtende Quoten für Investor\*innen zur Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum ein (vgl. Kapitel 4.2).

Im Mietwohnungsneubau konnten sowohl durch diese Instrumente als auch durch die attraktiven Wohnraumförderungskonditionen die Förderzahlen auf annähernd gleichem Niveau wie im vorherigen Betrachtungszeitraum gehalten werden.

Während in den Jahren 2014 bis 2016 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die Förderung von 4.636 neuen Mietwohneinheiten bewilligt wurde, waren es im Zeitraum 2017 bis 2019 weiterhin 4.382 WE (Geschosswohnungsbau, ohne Miet-EFH).

Die Eigentumsförderung spielt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin eine untergeordnete Rolle. Die Zahl der Bewilligungen hat sich seit dem Jahr 2010 sowohl in den Kreisen als auch in den kreisfreien Städten kontinuierlich nach unten entwickelt. Auch wenn die Förderkonditionen in den vergangenen Jahren in diesem Segment angepasst wurden (z. B. Einführung von Tilgungsnachlässen ab dem Jahr 2018), konnte hier keine signifikante Erhöhung der Förderzahlen erzielt werden. Die Gründe hierfür liegen vermutlich bei den günstigen Konditionen der frei finanzierenden Banken und fehlenden Bonitäten der möglichen Antragsteller.

In den Jahren 2014 bis 2016 wurden noch 200 Neubauobjekte (Bau und Erwerb) und bei 111 Bestandsobjekten der Erwerb gefördert. Im aktuellen Berichtszeitraum 2017 bis 2019 verlagerte sich auf niedrigem Niveau der Schwerpunkt zum Bestandserwerb. Es wurden 107 neu gebaute Objekte gefördert sowie der Erwerb von 145 Bestandsimmobilien.

Die Förderzahlen sind sowohl bei den Kreisen als auch bei den kreisfreien Städten niedrig und schwanken von Jahr zu Jahr.

Im Jahr 2018 wurden die bisherigen Regelungen zur Förderung der Modernisierung vollständig überarbeitet und als Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod) neu veröffentlicht (bis dahin: Richtlinien BestandsInvest). Mit dieser Neuregelung wurde erneut eingeführt, dass mit jeder Modernisierungsförderung Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet werden. Aufgrund dessen können die aktuellen Bewilligungszahlen nicht mit den früheren Zeiträumen vor 2018 verglichen werden.

Im Jahr 2018 wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr Modernisierungsförderungen für 950 Mietwohnungen erteilt, im Jahr 2019 für 301. Der überwiegende Teil entfiel in beiden Jahren auf die kreisfreien Städte.

### 2.3.3 Geförderter Wohnungsbestand und bisherige Bestandsentwicklung

Der geförderte Wohnungsbestand setzt sich zum großen Teil aus Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen und zu einem kleineren Teil aus Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen zusammen.

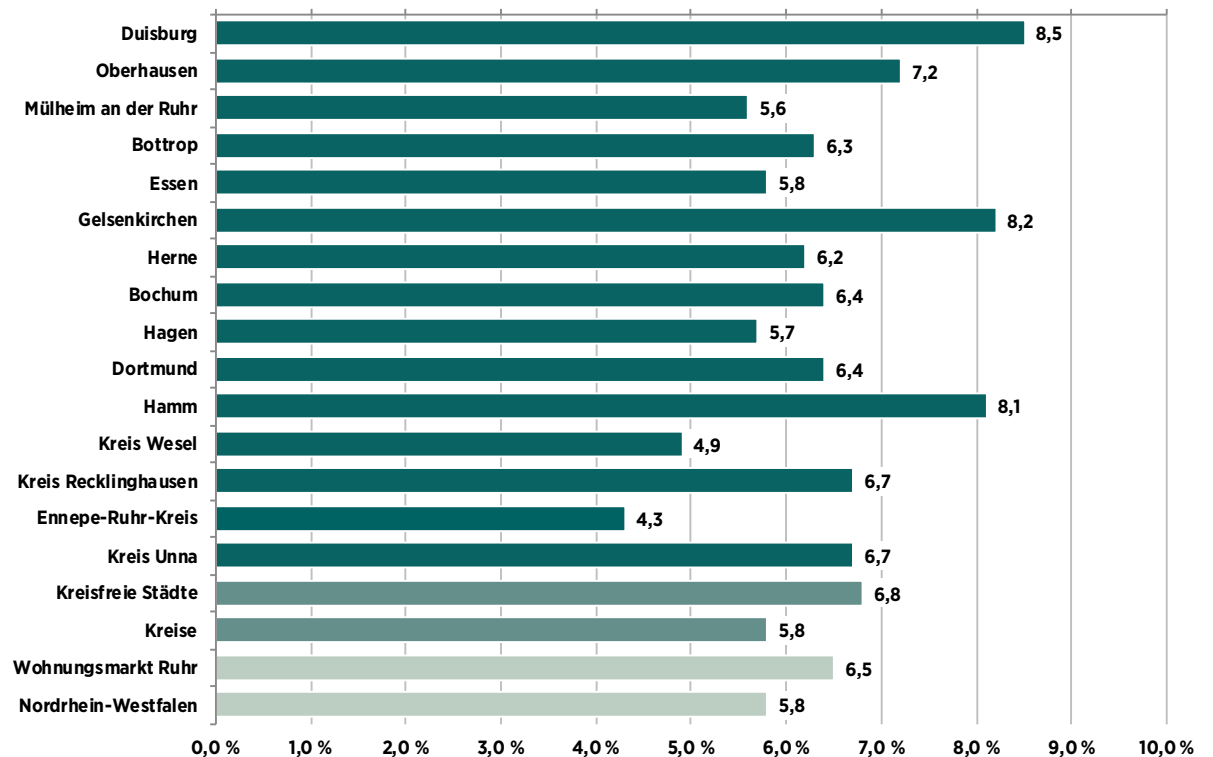
Abbildung 31: Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019

Quelle: NRW.BANK, IT.NRW, eigene Darstellung

Seit seiner grundsätzlichen Novellierung im Jahr 2002 setzt das Förderrecht die Bindungsdauern von Mietwohnungen bereits zum Zeitpunkt der Förderung fest. Ursprünglich mussten sich Investor\*innen auf eine Mietpreis- und Belegungsbindung über mindestens 15 Jahre festlegen. Heute beträgt die Mindestbindungsdauer 20 Jahre.

Es gibt darüber hinaus noch viele Mietwohnungen, die zu einem früheren Zeitpunkt gefördert wurden. Für diese Wohnungen gilt auch heute noch das alte Recht, wonach

sich die Bindungsdauer nach der Laufzeit des Förderdarlehens richtet. Hieraus ergaben sich planmäßige Laufzeiten zum Teil von vielen Jahrzehnten. Eigentümer\*innen von Förderwohnungen, die die Bindungsdauern verkürzen wollen, wählen die Möglichkeit der außerplanmäßigen vorzeitigen Ablösung von Darlehen. Hiernach gilt nur noch eine Nachwirkungsfrist von maximal zehn Jahren.



Diese Mechanismen des planmäßigen und außerplanmäßigen Auslaufens von Bindungen führen zu einem seit Jahren andauernden Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes. Die hohen Bestandszahlen aus den frühen, starken Förderjahrgängen der 1950er- bis 1980er-Jahren schrumpfen von Jahr zu Jahr. Neue Förderwohnungen werden trotz aller Anstrengungen bisher nicht im gleichen Umfang neu erstellt oder durch Modernisierungen in die Bindung genommen, so dass sich diese Entwicklung weiter fortsetzt.

So ist der Gesamtbestand der öffentlich geförderten Wohnungen (Miet- und Eigentumsmaßnahmen) auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiter gesunken, und zwar in der Zeit von 2009 bis zum Jahr 2019 von 240.778 auf 172.980 Wohnungen. Dies entspricht einer prozentualen Verringerung um 28,2 % (Nordrhein-Westfalen -24,7 %).

Folglich hat sich auch der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand des Wohnungsmarktes Ruhr reduziert und betrug 2019 nur noch 6,5 % (Nordrhein-Westfalen 5,8 %). Wie der Abbildung 31 zu entnehmen ist, verfügte der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 4,3 %

über den geringsten Anteil, gefolgt vom Kreis Wesel mit 4,9 % und Mülheim an der Ruhr mit 5,6 %. Die höchsten Anteile finden sich in Duisburg (8,5 %), Gelsenkirchen (8,2 %) und Hamm mit 8,1 %.

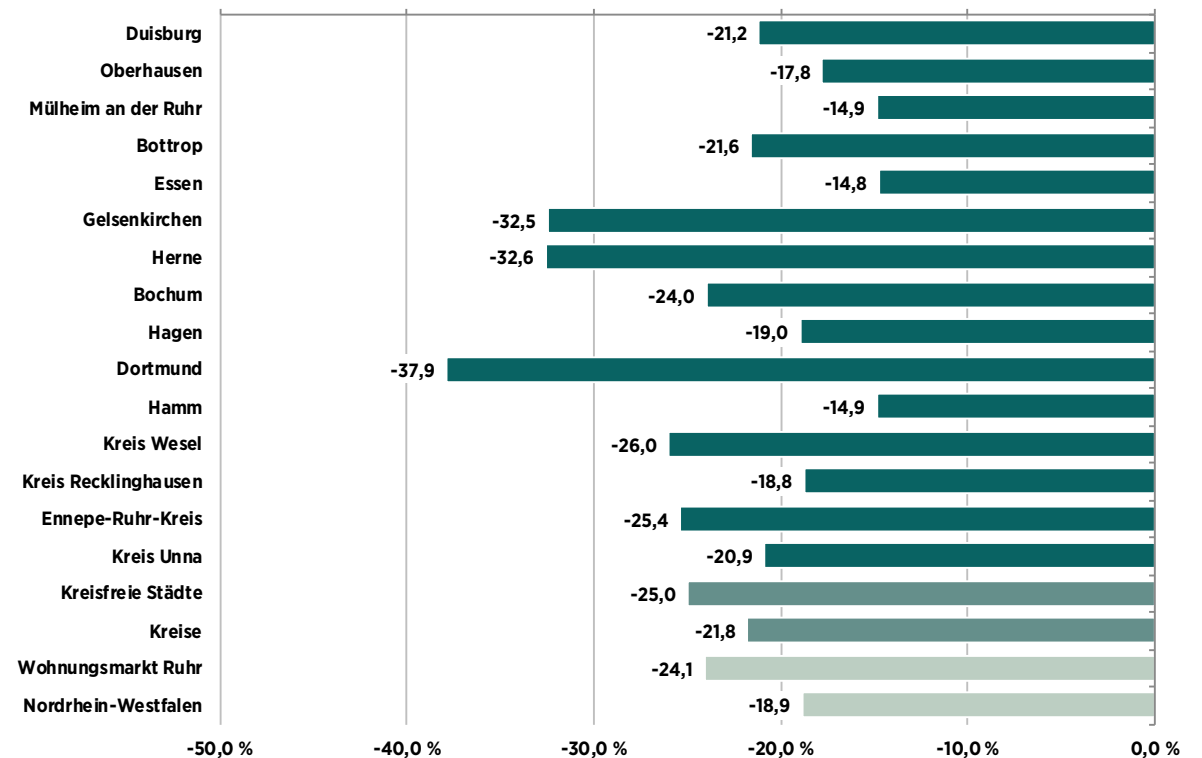


Abbildung 32: Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2009 bis 2019 (Prozent)

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

Betrachtet man nur den Ausschnitt des geförderten Mietwohnungsbaus, der für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen eine besondere Rolle spielt, so stellt sich die Entwicklung wie folgt dar.

Zum Ende des Jahres 2019 umfasste der geförderte Mietwohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nur noch 156.953 Wohnungen. Der Bestand hat sich seit 2009 von 206.693 somit um 24,1 % (-49.740 Wohnungen) verringert. Abbildung 32 zeigt die prozentuale Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes 2019 im Vergleich zum Jahr 2009. Die höchsten Rückgangsquoten hatten die Städte Dortmund (-37,9 %, 11.343 Wohnungen), Herne (-32,6 %, 2.261 Wohnungen) sowie Gelsenkirchen (-32,5 %, 5.311 Wohnungen) zu verzeichnen.

#### **2.3.4 Zukünftige Entwicklung der Bestandszahlen**

Obwohl die künftigen Abgänge am geförderten Mietwohnungsbestand aufgrund der differenzierten Handlungsweisen der einzelnen Eigentümer\*innen bezüglich ihrer noch laufenden Darlehen nicht exakt ermittelbar sind, nimmt die NRW.BANK in regelmäßigen Abständen eine Modellrechnung über die zukünftige Entwicklung der Zahl der geförderten Mietwohnungen vor. Hierbei werden künftige neue Bewilligungen nicht miteingerechnet.

Die letzte Modellrechnung mit Datengrundlage zeigt, dass sich der geförderte Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 weiter deutlich negativ entwickeln wird (siehe Abbildung 33).

Ausgehend von den 156.953 Mietwohnungen im Jahr 2019 wird sich der Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr voraussichtlich um 37,9 % auf 97.470 Wohnungen im Jahr 2030 verringern. Besonders stark betroffen wird die kreisfreie Stadt Hagen mit einem zu erwartenden Rückgang um 62,5 % sein. Aber auch die Städte Essen, Herne und Oberhausen haben mit Verringerungen der Bestandszahlen um jeweils knapp unter 50 % zu rechnen.

Werden die Prognosezahlen im Vergleich zum letzten Regionalen Wohnungsmarktbericht bei gleichem Zeithorizont (bis 2030) betrachtet, kann bis auf wenige Ausnahmen festgestellt werden, dass der Rückgang im öffentlich geförderten Wohnungsbestand weiter zunehmen wird.

Die Entwicklungen entsprechen dem Trend in ganz Nordrhein-Westfalen. Für das Land wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von 40,9 % prognostiziert.

#### **Digitalisierungsprojekt WohnWeb**

Seit dem 01.10.2018 wurde von der NRW.BANK im Auftrag des MHKBG NRW mit Unterstützung von sechs ausgesuchten Bewilligungsbehörden ein neues IT-System zur Digitalisierung des Bewilligungsverfahrens in der Wohnraumförderung entwickelt – zunächst für den Bereich der Eigentumsförderung.

Nach Durchführung einer erfolgreichen Erprobungsphase Ende des Jahres 2020 unter Mitwirkung von 19 Bewilligungsbehörden startete das Projekt „WohnWeb“ am 01.02.2021 seinen Betrieb mit allen 53 Bewilligungsbehörden in Nordrhein-Westfalen.

Das komplette Bewilligungsverfahren – von der Antragsfassung über alle Prüfschritte und die Erteilung der Förderzusage bis hin zur Erfassung der Förderdaten bei der NRW.BANK – läuft digital in einer webbasierten Portalanwendung ab. Ziel ist, die Antrags- und Bearbeitungsprozesse effizienter und transparenter zu gestalten sowie das Verfahren insgesamt zu beschleunigen.

Nach Umsetzung des Verfahrens in der Eigentumsförderung folgen die Digitalisierung der Prozesse in der Mietwohnraum- und Modernisierungsförderung sowie die digitale Anbindung der Fördernehmer\*innen. Somit werden zukünftig über die gesamte Förderkette hinweg – vom Kunden über die Bewilligungsbehörden bis zur NRW.BANK – möglichst nutzergerechte digitale Instrumente zum Einsatz kommen.

## 2.4 Fazit

Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst knapp 2,67 Millionen Wohnungen und damit 29,6 % des gesamten Bestandes in Nordrhein-Westfalen. Grundsätzlich ist der Wohnungsbestand aufgrund seiner unterschiedlichen Qualitäten und vielfältigen Strukturen für verschiedenste Nachfragergruppen geeignet. Die Zuwachsraten zeigen aber auch, dass eine Verjüngung des Wohnungsbestandes allein durch Neubau nicht zu erreichen ist. Der Großteil des Bestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stammt aus den Wiederaufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Selbstverständlich können ältere Wohnungsbestände vorbildlich saniert sein, eine hohe

Attraktivität und Qualität besitzen – zumal die Baualtersstatistik lediglich das Alter erfasst, aber nicht den baulichen (Modernisierungs-) Zustand bewertet. Investitionen in den Wohnungsbestand sind dennoch unbedingt notwendig, da gerade die Wohnungen/ Gebäude aus den Baujahren 1950 bis 1979 inzwischen oftmals einen erhöhten Erneuerungsbedarf aufweisen.

Zwei von drei Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich in MFH. Vor allem in den kreisfreien Städten dominiert der Geschosswohnungsbau, in den Kreisen wohnen die Menschen eher in EZFH.

Damit korrespondiert auch die durchschnittliche Wohnungsgröße, die auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 82,5 m<sup>2</sup> liegt und in den letzten drei Jahren um 0,3 m<sup>2</sup> gestiegen ist. In Kommunen mit niedrigem Einfamilienhausanteil ist die durchschnittliche Wohnungsgröße geringer, in den kreisangehörigen Kommunen zum Teil deutlich höher.

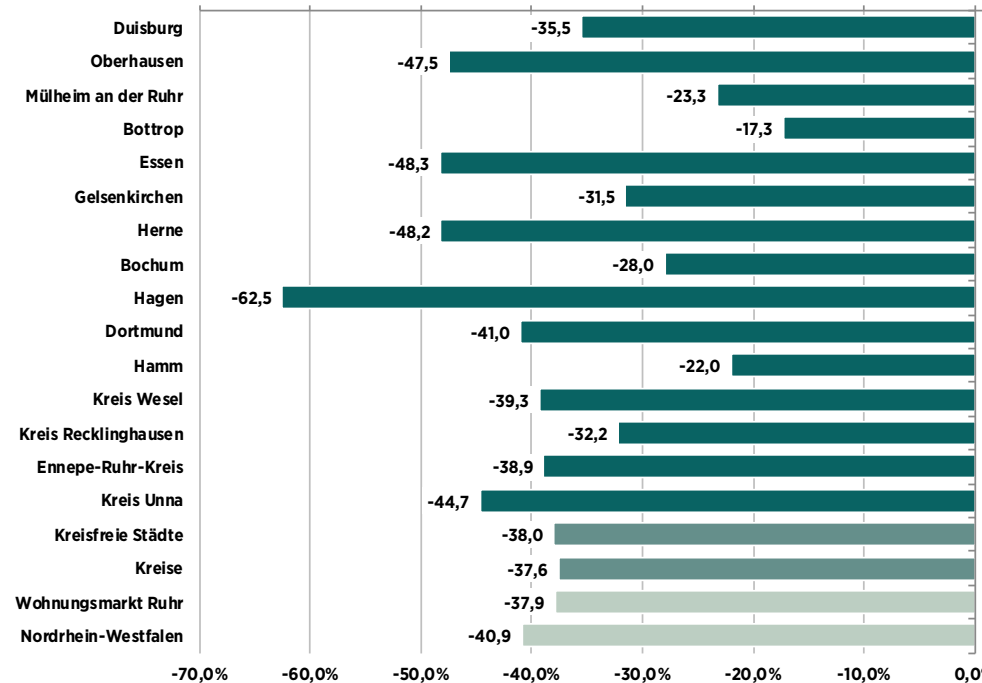
Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr verfügt jede Person rechnerisch über 43,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf Kreisebene liegt der Wert zwar deutlich höher als in den kreisfreien Städten, allerdings haben sich die Werte in den letzten Jahren einander angenähert.

Die Dynamik der Wohnungsneubautätigkeit speist sich in den letzten Jahren zu einem ganz überwiegenden Anteil aus dem Segment des Mehrfamilienhausbaus in den kreisfreien Städten und zu einem deutlich geringeren Anteil aus den Kreisen. Dagegen ist die Neubautätigkeit bei den EZFH nahezu konstant. Auch hier weisen die kreisfreien Städte leicht höhere Steigerungen auf als die Kreise. Die Bautätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsmarkts Ruhr hat sich dem Landestrend wieder deutlich angenähert – doch erreichen nur wenige Kommunen die Bautintensität des Landesdurchschnitts. Eine besonders große Differenz besteht hier im Segment des Mehrfamilienhausbaus.

Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, wie überall im Land, seit Jahren rückläufig. Der Bestand ging in den vergangenen zehn Jahren um rund 28 % zurück. Während die Eigentumsförderung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nur eine untergeordnete Rolle spielt, wurden im Rahmen der Förderung preisgebundener Mietwohnungen in den Jahren 2017 bis 2019 insgesamt rund 4.400 WE bewilligt; damit blieb die Zahl der Bewilligungen im Vergleich zu den Jahren 2014 bis 2016 annähernd stabil. Dennoch erreicht die Fördertätigkeit bei Weitem nicht das Niveau, das erforderlich wäre, um den künftigen Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen auszugleichen.

Abbildung 33: Vorausberechnete Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bis 2030 (Prozent)

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung



### 3 BEDARF UND NACHFRAGE

Während in Kapitel 2 das Wohnraumangebot innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr beleuchtet wurde, wird in Kapitel 3 nun die Wohnungsnachfrage in den Blick genommen. Neben der Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung (Kap. 3.1 und 3.2) werden zudem die Entwicklung der Haushaltezahlen (Kap. 3.3) sowie sozio-ökonomische Indikatoren (Kap. 3.4) betrachtet. Aus ihnen lassen sich Hinweise auf die Wohnraumbedarfe des Wohnungsmarktes Ruhr ableiten.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst elf kreisfreie Städte und vier Kreise, in denen insgesamt etwa 5,1 Millionen Einwohner\*innen (EW) leben. Damit leben dort etwa 28 % der Bevölkerung Nordrhein-Westfalens. Mit 588.250 EW ist Dortmund die bevölkerungsreichste Stadt innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr. Bei den Kreisen weist Recklinghausen mit 614.137 EW die höchste Bevölkerungszahl auf. Die geringsten Einwohner\*innenzahlen zeigen sich dagegen in der kreisfreien Stadt Bottrop (117.565 EW) bzw. dem Ennepe-Ruhr-Kreis (324.106 EW). Bei den kreisangehörigen Kommunen reicht die Spanne der Einwohner\*innenzahlen von Sonsbeck (8.673 EW) bis Recklinghausen (111.397 EW).

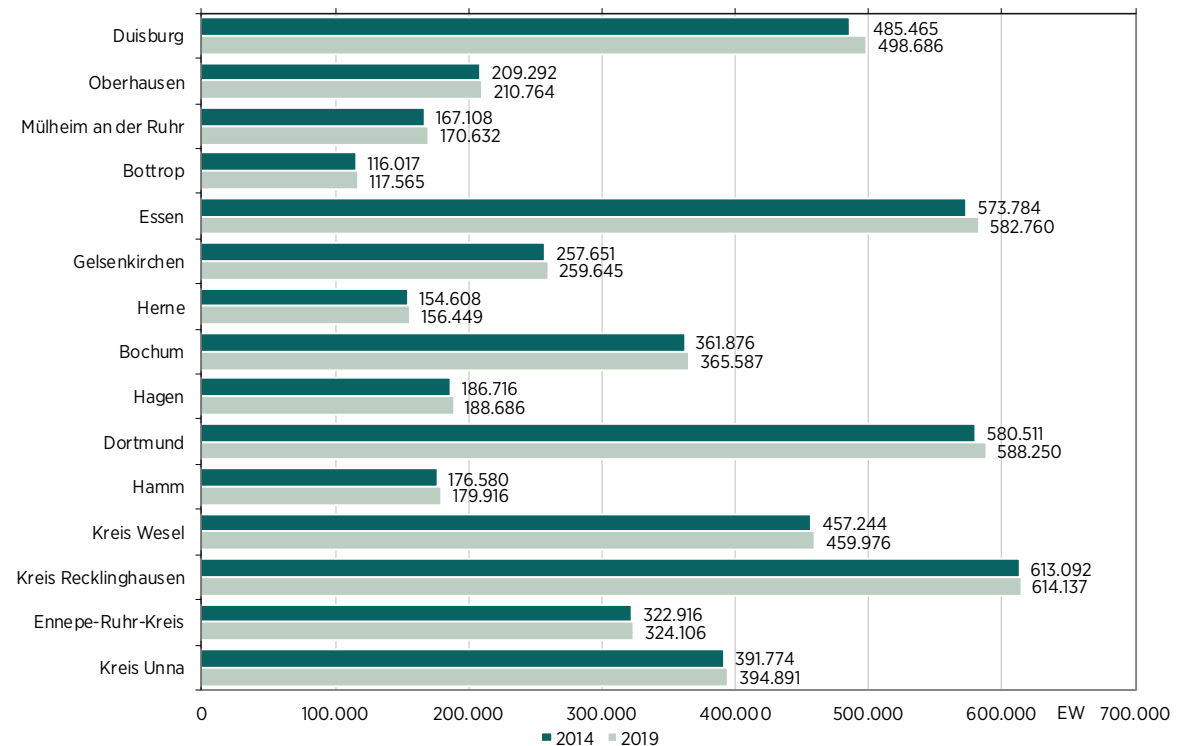
Die Abbildungen 34,35,36 und 37 zeigen die Bevölkerungsentwicklung der Kreise und kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr in den Jahren 2014 bis 2019 auf, wobei durchweg Bevölkerungszuwächse zu beobachten sind. Die größten relativen Zuwächse zeigen sich dabei für die kreisfreien Städte Duisburg (2,7 %; 13.221 EW) sowie Mülheim an der Ruhr (2,1 %; 3.524 EW). Insgesamt ist die Einwohner\*innenzahl des Wohnungsmarktes Ruhr zwischen 2014 und 2019 um 57.416 EW gestiegen, wobei die kreisfreien Städte (1,5 %) eine höhere Zuwachsrate aufweisen als die Kreise (0,5 %).

Trotz eines Gesamtzuwachses von 1,1 %, liegt der Wohnungsmarkt Ruhr unter dem Landesdurchschnitt von 1,8 %. Betrachtet man neben den Kreisen und kreisfreien Städten darüber hinaus die 45 kreisangehörigen Kommunen, zeigen sich auch vereinzelt rückläufige Bevölkerungszahlen. Neben der Stadt Recklinghausen (-2,4 %) weisen Gevelsberg (-1,4 %), Alpen (-1,1 %) und Sprockhövel (-1,1 %) die höchsten Negativwerte auf.

Aufgrund der besonders dynamischen Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2014 und 2016 wird in Abbildung 35 zusätzlich die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2016 bis 2019 betrachtet. Hier wird deutlich, dass der für den Gesamtbetrachtungszeitraum (2014 bis 2019) zu beobachtende Bevölkerungszuwachs weitgehend auf die Entwicklung zwischen den Jahren 2014 und 2016 zurückzuführen ist.

Abbildung 34: Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 und 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung





Während zwischen 2014 und 2016 in allen kreisfreien Städten und Kreisen ausschließlich Zuwächse verzeichnet wurden, liegen für die Jahre 2016 bis 2019 sowohl rückläufige als auch wachsende Einwohner\*innenzahlen vor<sup>24</sup> (siehe Abbildungen 34 und 35). Die Veränderungsrate fallen dabei jedoch klein aus (Kreisfreie Städte: -0,0 %; Kreise: -0,3 %; Wohnungsmarkt Ruhr gesamt: -0,1 %), weshalb die Bevölkerungsentwicklung für diesen Zeitraum als stabil beschrieben werden kann (siehe dazu auch Abbildung 37).

### 3.1.1 Veränderung der Altersstruktur

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellte Bevölkerungsentwicklung wird im Folgenden hinsichtlich der Altersstruktur spezifiziert. Die Abbildungen 38, 39 und 40 zeigen die absolute sowie prozentuale Veränderung der Einwohner\*innenzahlen bestimmter Altersgruppen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen den Jahren 2014 und 2019 auf. Da die individuellen Anforderungen an den Wohnraum wesentlich durch das Alter bzw. die Lebensphase der Menschen gekennzeichnet sind, weist diese Statistik eine besondere Relevanz für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auf.

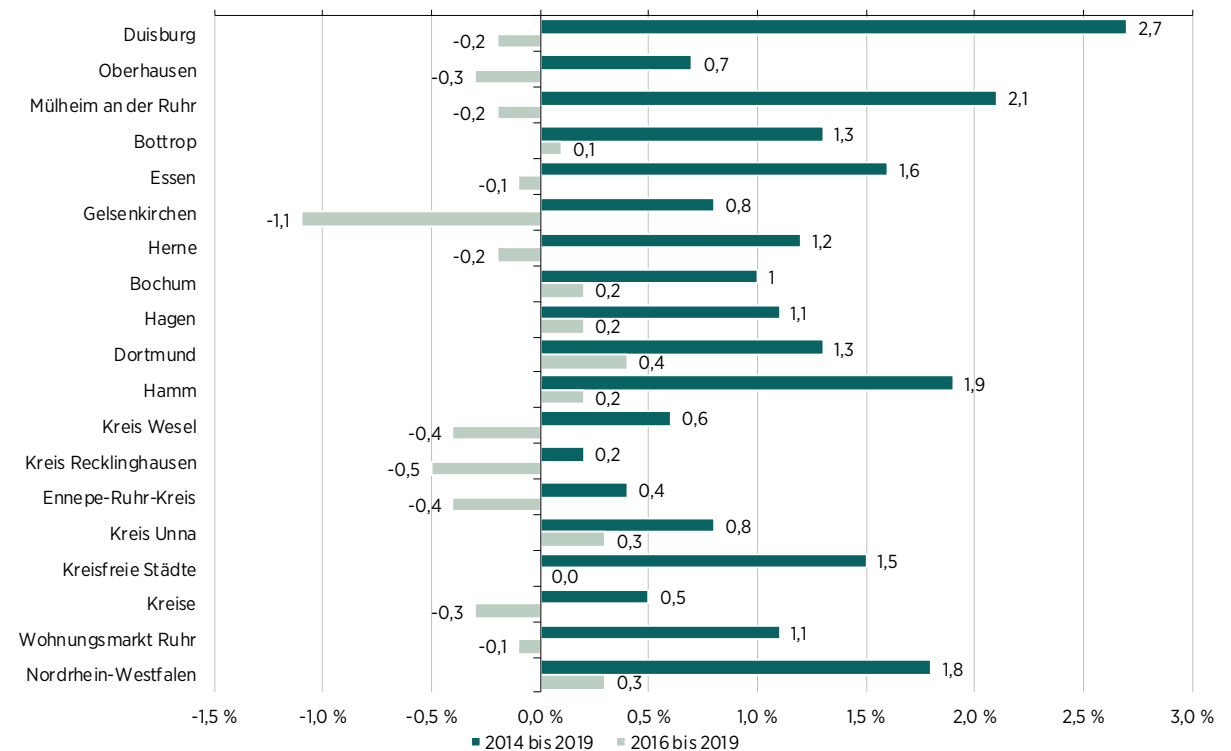
<sup>24</sup> Melderechtliche Unplausibilitäten im Jahr 2016 wirken sich auf die Datenqualität der Bevölkerungszahlen der Stadt Unna aus und betreffen somit auch die übergeordneten Daten des Kreises Unna, die Daten des Wohnungsmarktes Ruhr und des Landes Nordrhein-Westfalen. Insofern sind alle Aussagen, in denen die Bevölkerungszahlen der Stadt Unna enthalten sind, von eingeschränkter Aussagekraft.

Insgesamt lässt sich ein kommunenübergreifendes Muster hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen erkennen, welches in seiner Tendenz auch der des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht. Demnach zeigen sich Zuwächse für die Altersgruppen unter 18 Jahren, 25 bis unter 45 Jahren sowie 80 Jahre und älter (Hochbetagte).

Rückläufige Bevölkerungszahlen liegen für die Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahren, 45 bis unter 65 Jahren und 65 bis unter 80 Jahren vor. Nur vereinzelt weichen Kreise oder kreisfreie Städte von diesem Muster ab.

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 und 2016 bis 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung





Mit 5,2 % zeigt sich für die Gruppe der Minderjährigen ein im landesweiten Vergleich überdurchschnittlicher Zuwachs. Die Zuwachsraten in den kreisfreien Städten übertreffen dabei die der Kreise deutlich. Neben den in den zurückliegenden Jahren wieder leicht angestiegenen Geburtenzahlen kann zudem eine verstärkte Zuwanderung als Ursache für die positive Bevölkerungsentwicklung angenommen werden.

Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ist dagegen von einer rückläufigen Bevölkerungszahl (-3,1 %) gekennzeichnet. Der Wohnungsmarkt Ruhr ist damit stärker von einem Rückgang der 18- bis unter 25-Jährigen betroffen als das Land Nordrhein-Westfalen (-1,4 %). Lediglich die Städte Duisburg, Herne, Bochum und Hamm weisen in den Jahren 2014 bis 2019 eine positive Entwicklung auf. Die größten Verluste in dieser Altersgruppe weisen der Kreis Wesel (-10,3 %) sowie die Stadt Oberhausen (-8,2 %) auf, wobei die Kreise insgesamt stärker von Bevölkerungsverlusten in dieser Altersgruppe betroffen sind als die kreisfreien Städte. Allgemein kennzeichnend für die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ist der hohe Anteil an Ausbildungswandernden. Da viele Personen im Zuge ihrer Berufsausbildung ihr Elternhaus verlassen, kann der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Anzahl der Haushaltsneugründungen zugeschrieben werden.

OBN:

Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

UNTN:

Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 bis 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Ein angenommener positiver Einfluss der großen Universitäten der Region (Duisburg-Essen, Bochum, Dortmund) auf die Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe kann aus den vorliegenden Daten statistisch nicht belegt werden.

Für die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen zeigen sich bis auf den Kreis Recklinghausen (-0,3 %) durchweg positive Bevölkerungsentwicklungen. Die größten prozentualen Zuwächse weisen die Städte Duisburg (5,9 %) und Mülheim an der Ruhr (5,1 %) auf.

Während die Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der 65- bis unter 80-Jährigen von Bevölkerungsrückgängen geprägt sind, verzeichnet die Altersgruppe der Hochbetagten mit 17,8 % den größten prozentualen Zuwachs. Im Vergleich zum Jahr 2014 ist die Anzahl der Hochbetagten auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr damit um etwa 55.000 gestiegen. Trotz der hohen Steigerungen in dieser Altersgruppe liegt der Wohnungsmarkt Ruhr unter

dem landesweiten Zuwachs von 22 %. Die Entwicklung der Altersgruppe der Hochbetagten macht den zunehmenden Bedarf an senior\*innengerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum deutlich und zeigt, dass hier zukünftig vor allem eine qualitative Lücke zu schließen ist. Es gilt das Erfordernis, Wohnbestand zu schaffen und zu sichern, welcher langfristiges, selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht.

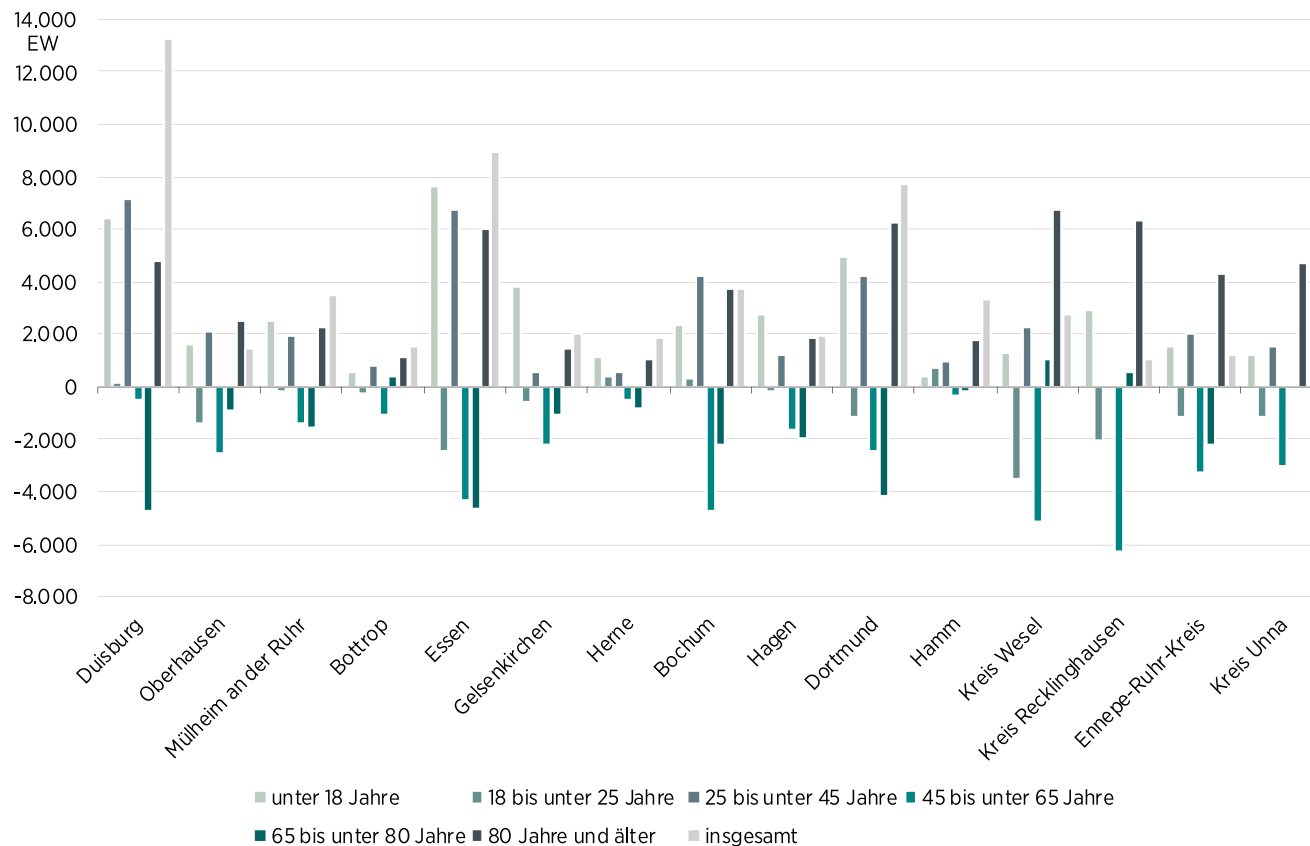


Abbildung 38: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Barrierefreier Wohnraum kommt dabei sowohl Senior\*innen, vorausschauend planenden Menschen mittleren Alters und Menschen mit Behinderung zugute.

Die Zunahme der Anzahl an Senior\*innen führt vielerorts zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen, da viele Menschen nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners bzw.

der Partnerin in ihren Wohnungen verbleiben (Remanenzeffekt). Dies kann insbesondere in Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt zu Herausforderungen bei der Deckung der Nachfrage nach großen Wohnungen führen, weil geeignete Wohnungen vorhanden, aber nicht verfügbar sind. Auch der anstehende Generationswechsel in Quartieren mit besonders hohen Anteilen an Hochbetagten

hat Einfluss auf lokale Wohnungsmarktentwicklungen und den Umgang mit neuen Anforderungen an alten Wohnungsbestand.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> s. hierzu auch das entsprechende Schwerpunktthemen-Kapitel 5.1

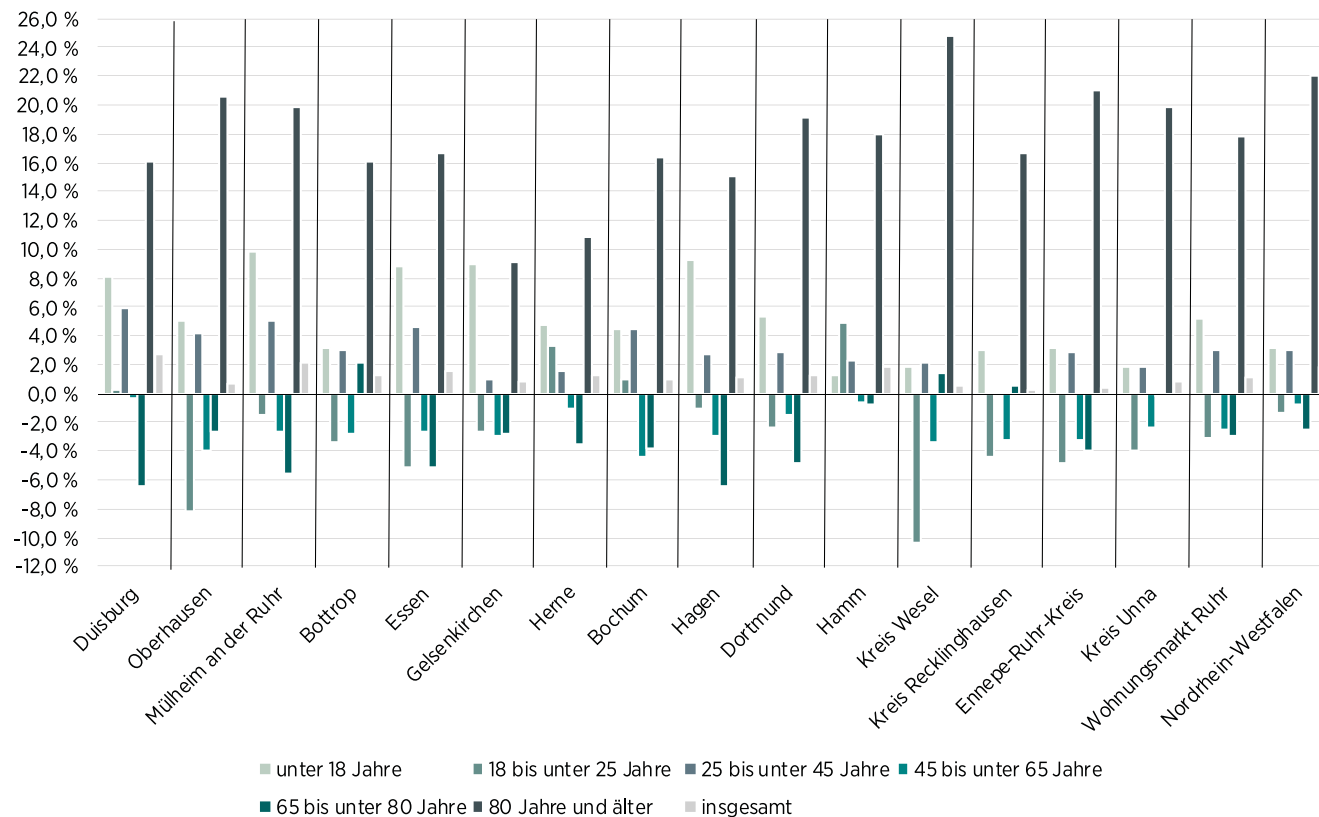


Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

### 3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

Die Einwohner\*innenzahlen sind das Resultat der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie der Wanderungsbewegungen (Fort- und Zuzüge). Im Folgenden werden die beiden Einflussfaktoren näher beleuchtet.

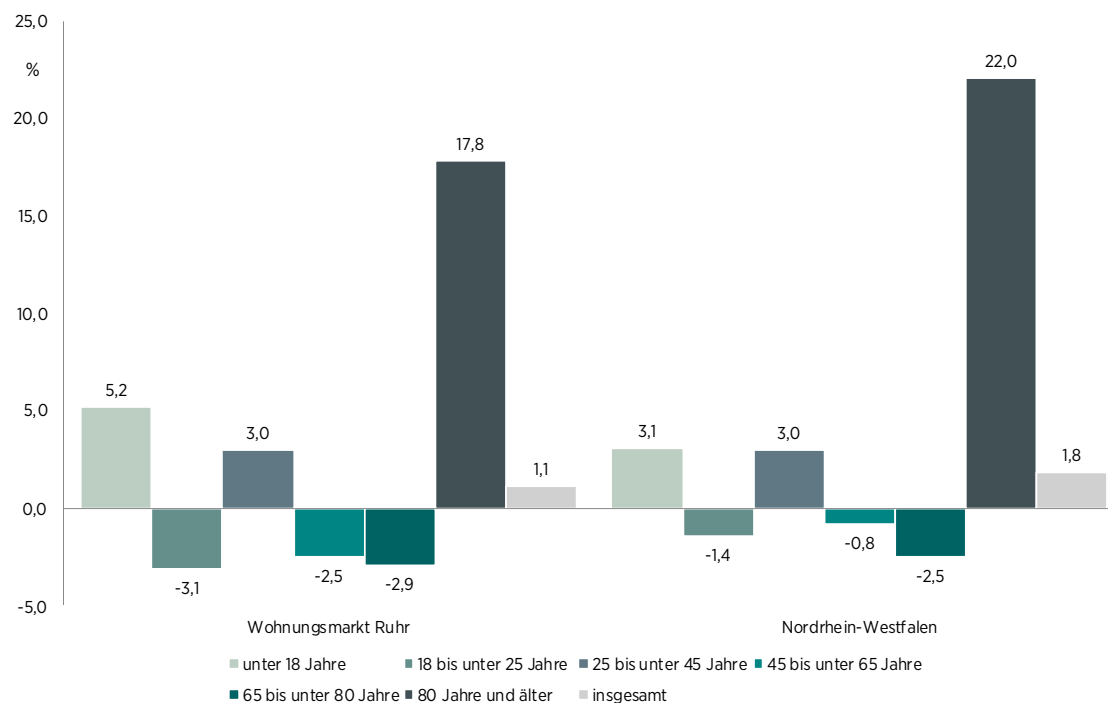
#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bei Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2014 bis 2019 (siehe Abbildungen 41 und 42) zeigen sich für alle kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr negative Salden aus Geburten und Sterbefällen. Am stärksten betroffen zeigen sich in diesem Zeitraum die Städte Herne (-30,7 je 1.000 EW) und Bottrop (-27,8 je 1.000 EW) sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis (-29,8 je 1.000 EW). Insgesamt sind die Kreise stärker von einer rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung betroffen als die kreisfreien Städte. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch für den landes-

weiten Durchschnitt beobachten und ist Ausdruck eines fortschreitenden demographischen Wandels. Aus den negativen Werten lässt sich schlussfolgern, dass der in Kapitel 3.1 beschriebene Bevölkerungszuwachs des Wohnungsmarktes Ruhr auf eine verstärkte Zuwanderung und nicht auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist. Obwohl die Geburtenzahlen wieder steigen, liegen die natürlichen Bevölkerungsbilanzen weiter im negativen Bereich. In fast allen Kreisen und kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr ist das Geburtendefizit im Jahr 2019 geringer als im Jahr 2014.

Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und in Nordrhein-Westfalen 2014 bis 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



## Wanderung

Während die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in allen Kreisen und kreisfreien Städten negativ sind, weisen die Wanderungssalden im Zeitraum von 2014 bis 2019 ausschließlich positive Werte auf (siehe Abbildung 42). Die höchsten relativen Zuwächse durch Migration verzeichnen die Städte Mülheim an der Ruhr (46,6 je 1.000 EW), Herne (43,4 je 1.000 EW) und Essen (43,2 je 1.000 EW). Insgesamt fallen die Wanderungssalden der kreisfreien Städte deutlich höher aus als die der Kreise.

Somit setzen sich die Entwicklungen, die bereits der Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht für den Betrachtungszeitraum 2014 bis 2016 zeigte, fort. Die Bevölkerungszuwächse ließen sich auch dort mit der Zuwanderung begründen. Die Migration in diesem Zeitraum ist dabei nicht ausschließlich auf Schutzsuchende zurückzuführen. Stattdessen zeigen sich zum Teil auch hohe Zuwanderungszahlen aus dem europäischen Ausland.

Stadt   Kreis   Region	2014			2019		
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo
Duisburg	4.394	5.984	-1.590	5.086	6.029	-943
Oberhausen	1.756	2.625	-869	1.971	2.723	-752
Mülheim an der Ruhr	1.359	2.112	-753	1.574	2.284	-710
Bottrop	889	1.475	-586	1.043	1.474	-431
Essen	5.171	7.070	-1.899	5.932	7.011	-1.079
Gelsenkirchen	2.289	3.268	-979	2.672	3.476	-804
Herne	1.215	2.149	-934	1.475	2.178	-703
Bochum	2.987	4.385	-1.398	3.281	4.430	-1.149
Hagen	1.627	2.363	-736	1.948	2.608	-660
Dortmund	5.403	6.561	-1.158	5.866	6.886	-1.020
Hamm	1.625	2.061	-436	1.693	2.175	-482
Kreis Wesel	3.468	5.239	-1.771	3.911	5.654	-1.743
Kreis Recklinghausen	4.821	7.509	-2.688	5.545	8.109	-2.564
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.510	4.203	-1.693	2.858	4.347	-1.489
Kreis Unna	3.165	4.643	-1.478	3.479	5.067	-1.588
Kreise	13.964	21.594	-7.630	15.793	23.177	-7.384
Kreisfreie Städte	28.715	40.053	-11.338	32.541	41.274	-8.733
Nordrhein-Westfalen	155.102	192.913	-37.811	170.391	206.479	-36.088
Wohnungsmarkt Ruhr	42.679	61.647	-18.968	48.234	64.451	-16.217

Abbildung 41: Geburten und Sterbefälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 und 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

## Gesamtsaldo

In allen kreisfreien Städten und Kreisen zeigen sich für den Zeitraum von 2014 bis 2019 negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie positive Wanderungssalden. Diese hohen Wanderungsgewinne kompensieren die negativen Salden aus Geburten und Sterbefällen in fast allen kreisfreien Städten und Kreisen (siehe Abbildung 42). Lediglich der Kreis Recklinghausen weist einen geringfügig negativen Gesamtsaldo auf, bei allen anderen kreisfreien Städten und Kreisen fällt dieser positiv aus. Die Spanne

reicht dabei von 5,0 je 1.000 EW (Gelsenkirchen) bis 26,6 je 1.000 EW (Essen) bei den kreisfreien Städten sowie von -0,3 je 1.000 EW (Kreis Recklinghausen) bis 6,2 je 1.000 EW (Kreis Wesel) bei den Kreisen.

Offen bleibt, inwiefern diese Entwicklung auch nach der Phase erhöhter Fluchtmigration sowie mit fortschreitendem demographischem Wandel weiterhin Bestand hat.

## 3.1.3 Ausländer\*innen

Die verstärkte Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt Ruhr findet seit der Industrialisierung statt, zunächst aus dem heutigen Polen. Später war das Ruhrgebiet mit seinem großen Arbeitsplatzangebot eines der Hauptziele für Gastarbeiter\*innen, die unter anderem im Rahmen der Anwerbeabkommen mit Staaten wie Italien, Spanien und der Türkei ab Mitte der 1950er-Jahre zuzogen. Im Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) 1957 wurde in Artikel 48 die Herstellung der freien Arbeitsplatz- und Wohnortwahl vereinbart und zuletzt mit dem Freizügigkeitsrecht von Unionsbürgern in der Richtlinie 2004/38/EG vom 29. April 2004 neu geregelt.<sup>26</sup>

Insbesondere die Ost-Erweiterung der EU hat in den letzten Jahren eine erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland ausgelöst.

Im Weiteren wird allein die Personengruppe der Ausländer\*innen, die als Personen mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in der Landesstatistik erfasst werden, betrachtet.

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2019 sind die Ausländer\*innenanteile in allen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr gestiegen (siehe Abbildung 43).

<sup>26</sup> Informationen zur Arbeitnehmerfreizügigkeit in Europa siehe auch <https://www.bpb.de/politik/hintergrund-aktuell/277171/50-jahre-arbeitnehmerfreizuegigkeit-in-europa>

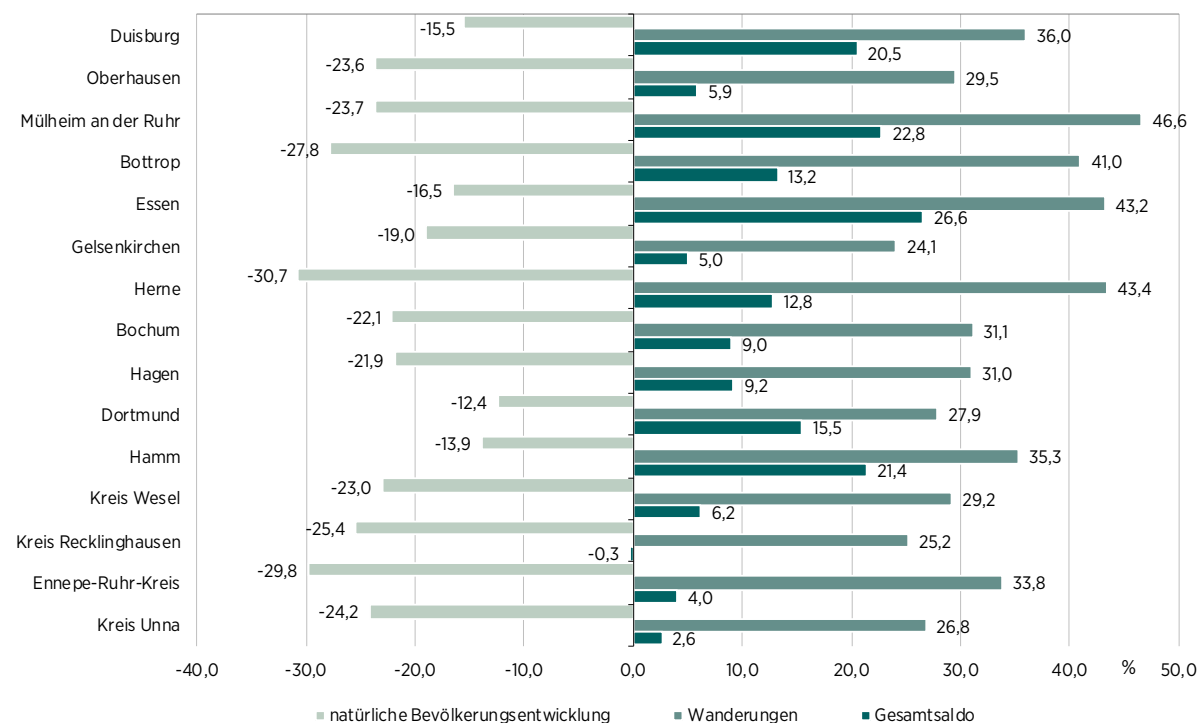


Abbildung 42: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo je 1.000 Einwohner\*innen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

In diesem Zeitraum ist das bisherige Maximum der Zuwanderung Schutzsuchender in den Jahren 2015 und 2016 enthalten.<sup>27</sup>

Sowohl die absoluten Ausländer\*innenanteile als auch ihr relativer Anstieg fallen für die kreisfreien Städte und insbesondere für Duisburg,

27 „Schutzsuchende sind Ausländerinnen und Ausländer, die sich unter Berufung auf völkerrechtliche, humanitäre oder politische Gründe in Deutschland aufhalten und mit entsprechendem aufenthaltsrechtlichem Status im Ausländerzentralregister (AZR) erfasst sind.“ (Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Glossar/schutzsuchende.html>)

Hagen und Gelsenkirchen (6,4 Prozentpunkte, 6,8 Prozentpunkte und 7,2 Prozentpunkte von 2011 bis 2019) höher als für die Kreise. Ebenso liegen die Entwicklungswerte der kreisfreien Städte insgesamt höher als im Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (5,0 Prozentpunkte und 4,3 Prozentpunkte). Für fast alle Städte und Kreise 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 Prozentpunkten pro Jahr beispielsweise sogar wieder auf dem Niveau der Entwicklung vor den Jahren 2015 und 2016 eingependelt hat.

Betrachtet man die Wanderungsbilanz des Wohnungsmarktes Ruhr in den Jahren 2017 bis 2019 (Abbildung 44) nach Altersgruppen und Nationalität werden unterschiedliche Entwicklungen erkennbar.

Die Bevölkerungsverluste durch Wanderung, die im Zeitraum 2017 bis 2019 durch den Überschuss an Fortzügen deutscher Staatsangehöriger zu verzeichnen waren, wurden in fast allen Altersgruppen durch positive Wanderungssalden bei der nichtdeutschen Bevölkerung aufgefangen.

Lediglich in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ verliert der Wohnungsmarkt Ruhr sowohl an deutschen als auch an nichtdeutschen Einwohner\*innen.

Abbildung 43: Ausländer\*innenanteile und deren Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2019 (Prozent)

Quelle IT.NRW, eigene Darstellung

Stadt   Kreis   Region	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Anstieg Ausländer*innenanteile in Prozentpunkten			
										2011 bis 2014	2014 bis 2016	2016 bis 2019	2011 bis 2019
Duisburg	15,0	15,4	16,0	16,3	17,8	19,9	20,2	20,8	21,4	1,3	3,6	1,5	6,4
Oberhausen	11,1	11,3	11,5	12,0	13,1	14,0	14,6	15,0	15,5	0,9	2,0	1,5	4,4
Mülheim an der Ruhr	10,7	11,0	11,4	12,0	13,5	14,5	15,1	15,3	15,7	1,3	2,5	1,2	5,1
Bottrop	7,7	7,9	8,1	8,4	9,7	10,3	10,7	10,9	11,3	0,7	1,9	1,0	3,6
Essen	10,0	10,4	11,2	12,1	13,7	14,7	15,3	16,0	16,3	2,0	2,7	1,6	6,3
Gelsenkirchen	13,4	13,8	14,7	15,3	17,0	18,5	19,1	19,9	20,6	1,9	3,2	2,1	7,2
Herne	11,7	12,1	12,6	13,2	14,4	15,6	16,3	17,1	18,0	1,5	2,4	2,4	6,3
Bochum	8,3	8,6	9,0	9,5	10,8	11,7	12,3	12,8	13,3	1,2	2,2	1,6	5,0
Hagen	12,6	12,7	13,1	13,9	15,9	16,6	17,4	18,5	19,4	1,4	2,7	2,7	6,8
Dortmund	12,3	12,6	13,2	14,4	15,7	16,4	17,0	17,5	18,2	2,1	2,1	1,7	5,9
Hamm	10,8	11,1	11,2	11,7	13,5	14,1	14,6	15,1	15,9	0,9	2,4	1,8	5,1
Kreis Wesel	6,5	6,6	6,7	7,1	8,6	8,8	9,0	9,2	9,3	0,6	1,7	0,5	2,9
Kreis Recklinghausen	7,8	7,9	8,1	8,5	9,6	10,2	10,7	11,1	11,5	0,7	1,7	1,2	3,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	7,2	7,4	7,6	8,0	9,3	9,7	10,0	10,3	10,6	0,8	1,7	0,9	3,3
Kreis Unna	7,0	7,0	7,1	7,5	9,0	8,9	9,5	10,2	10,7	0,5	1,4	1,8	3,7
Kreisfreie Städte	11,5	11,8	12,4	13,1	14,6	15,7	16,2	16,8	17,4	1,5	2,6	1,7	5,8
Kreise	7,2	7,3	7,5	7,8	9,2	9,5	9,9	10,3	10,6	0,7	1,7	1,1	3,4
Wohnungsmarkt Ruhr	10,0	10,2	10,7	11,2	12,7	13,5	14,0	14,5	15,0	1,2	2,3	1,5	5,0
Nordrhein-Westfalen	9,3	9,5	9,9	10,5	11,8	12,4	12,8	13,3	13,6	1,2	1,9	1,2	4,3



Bei den Fortzügen der nichtdeutschen Einwohner\*innen dürfte es sich im Wesentlichen um Rückwanderung handeln. Ohne die positive Wanderungsbilanz der Nichtdeutschen wäre die Bilanz in allen Altersgruppen negativ und es würde eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorliegen.

### Staatsangehörigkeit der ausländischen Einwohner\*innen

Die nach wie vor größte ausländische Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stellen im Jahr 2019 türkische Staatsbürger\*innen, deren Anzahl im Betrachtungszeitraum leicht gesunken ist (siehe Abbildung 45).

Diese Entwicklung resultiert unter anderem aus Einbürgerungen, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Binnenwanderung bei einer zuletzt geringen positiven Wanderungsbilanz mit der Türkei. Auf Rang zwei folgen Einwohner\*innen syrischer Herkunft (rund 93.000 Personen), sowie auf dem dritten Rang Personen mit polnischer Staatsangehörigkeit (rund 62.000 Einwohner\*innen). Insbesondere ist die Zahl der Einwohner\*innen mit bulgarischem oder rumänischem Pass deutlich angestiegen, so dass im Ergebnis Rumän\*innen die vierthäufigste ausländische Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stellen.

Nach Syrien sind Bulgarien und Rumänien die Herkunftsländer, mit denen der Wohnungsmarkt Ruhr die höchsten positiven Wanderungssalden im Zeitraum 2017 bis 2019 aufweist (siehe Abbildung 46).

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt sich eine differenzierte Zusammensetzung der Staatsangehörigkeiten der ausländischen Einwohner\*innen.

In Abbildung 47 sind die Anteile jeder Stadt und jedes Kreises an den Ausländer\*innen des Wohnungsmarktes Ruhr und den zehn größten ausländischen Bevölkerungsgruppen dargestellt.

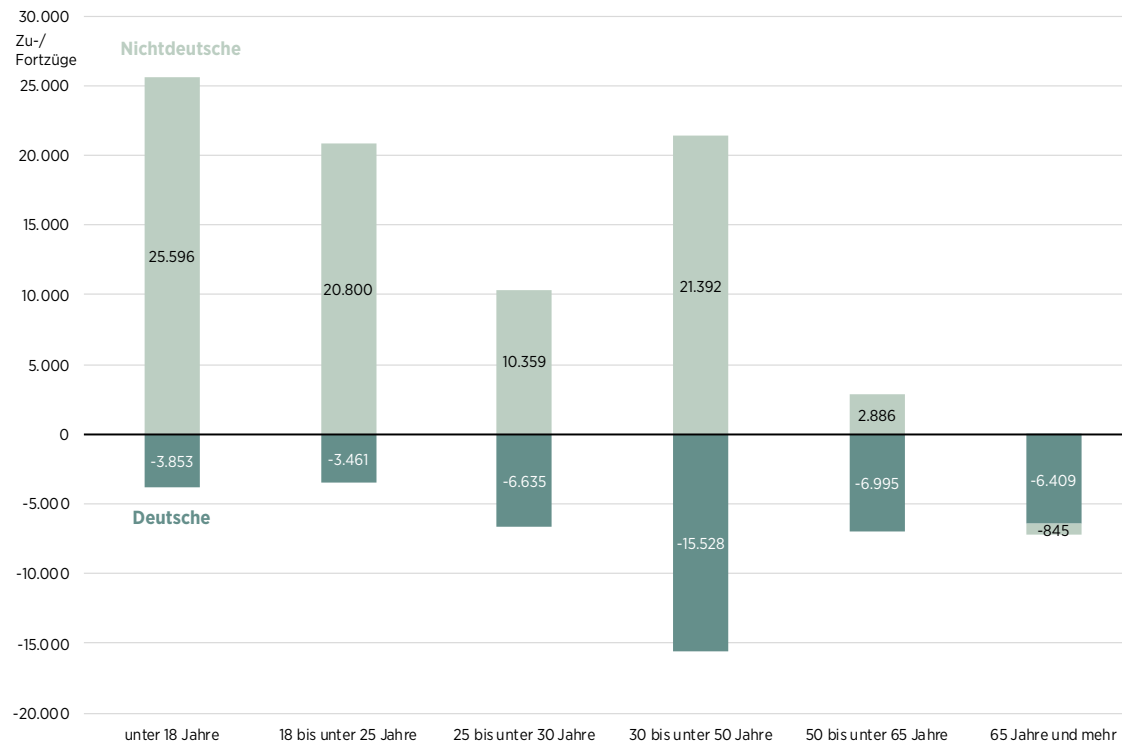


Abbildung 44: Wanderungsbilanz nach Altersgruppen und Nationalität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2019 (absolut)

Quelle: RVR/ Regionalstatistik Ruhr und IT.NRW, eigene Darstellung

Die Zunahme der Zahl ausländischer Bevölkerung ist vor allem in Großstädten feststellbar. Diese bieten als Anknüpfungspunkte sowohl umfangreichere Bildungs- und Erwerbsmöglichkeiten als auch komplexere soziale Netzwerke, die für Neubürger\*innen von zentraler Bedeutung sind.

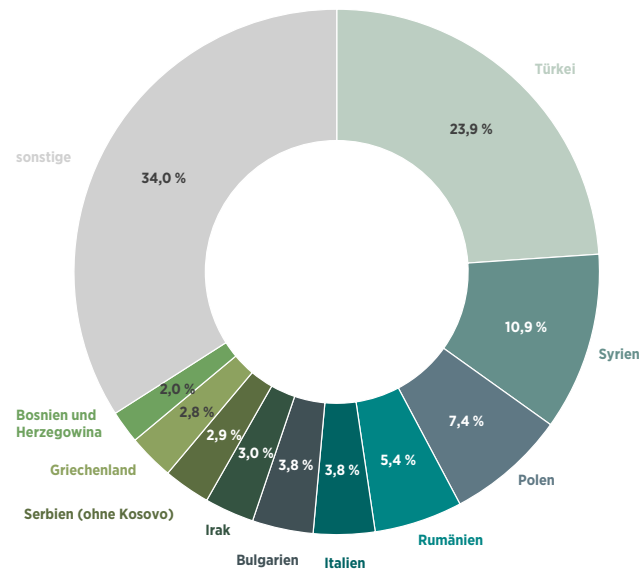


Abbildung 45: Ausländische Bevölkerung nach ausgewählten Staatsangehörigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)

Quelle: RVR/ Regionalstatistik Ruhr und IT.NRW, eigene Darstellung

Die Zunahme ausländischer Bevölkerung erfolgt mit unterschiedlichen Schwerpunkten. So weisen z. B. Dortmund, Duisburg und Gelsenkirchen einen relativ hohen Anteil an Rumän\*innen und Bulgar\*innen auf, im Gegensatz zu Bottrop, Mülheim an der Ruhr und dem Ennepe-Ruhr-Kreis. Die größte ausländische Bevölkerungsgruppe, türkische Staatsbürger\*innen, weist dem gegenüber, auch wenn es hier Unterschiede gibt, eine geringe Konzentration auf bestimmte Städte und Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr auf.

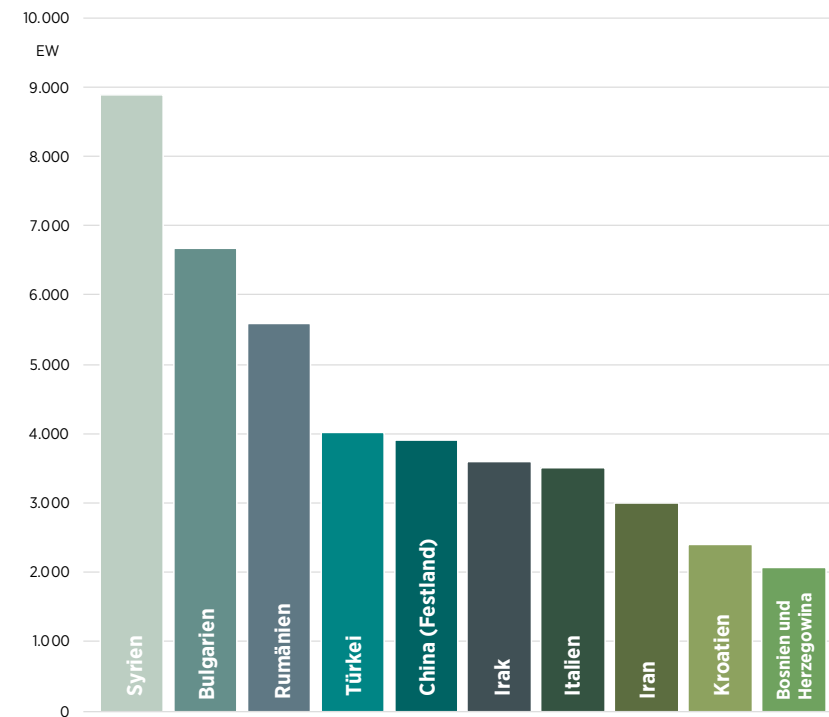


Abbildung 46: Die zehn Staaten mit der höchsten positiven Wanderungsbilanz auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Summe der Jahre 2017 bis 2019 (absolut)

Quelle: RVR/ Regionalstatistik Ruhr und IT.NRW, eigene Darstellung



### 3.2.1 Gesamtbevölkerung

Gegenüber der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040 haben sich die vorausgerechneten Veränderungsquoten leicht abgeschwächt; dies ist vermutlich auf den vorübergehenden Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2015/ 2016 durch Schutzsuchende sowie durch Personen, die im Rahmen der europäischen Freizügigkeit zugewandert sind, zurückzuführen.

Lediglich für Essen und Dortmund werden Bevölkerungsgewinne vorausberechnet; alle anderen kreisfreien Städte und Kreise müssen sich langfristig auf Einwohner\*innenverluste zwischen 1,5 % (Mülheim an der Ruhr) und 6,7 % (Bottrop) einstellen (siehe Abbildungen 48 und 49).

Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird insgesamt ein Bevölkerungsrückgang um 2,2 % (-112.683 Personen) vorausgerechnet; landesweit wird ein Bevölkerungszuwachs von 168.425 Personen bzw. 0,9 % errechnet. Für die Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr wird ein Bevölkerungsrückgang um 5,2 % (-92.962 Personen) vorausgerechnet; der errechnete Rückgang bei den kreisfreien Städten fällt mit 0,6 % (-19.721 Personen) deutlich geringer aus.

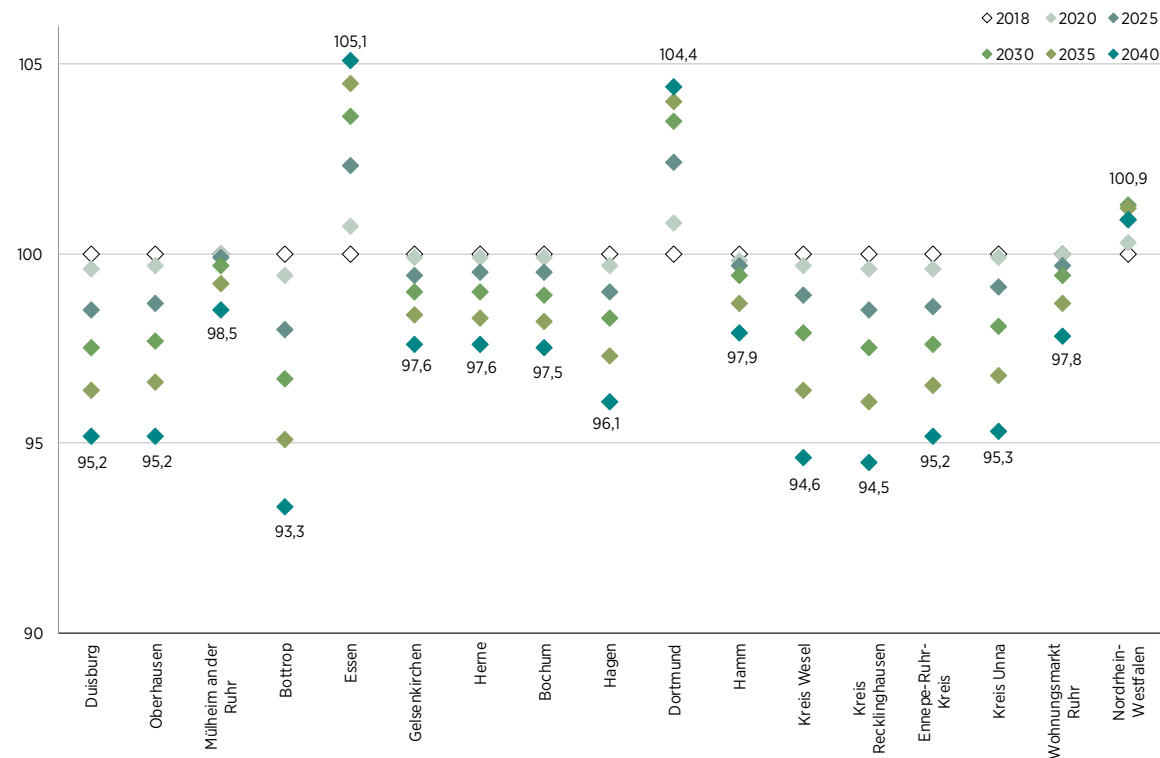


Abbildung 48: Bevölkerungsvorausberechnung in Fünf-Jahres-Perioden für den Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (Index 2018 = 100)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 49: Bevölkerungsvorausberechnung in Fünf-Jahres-Perioden für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (absolut, in Prozent und Index)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Stadt   Kreis   Region	Bevölkerungszahl <sup>1</sup>												Veränderung	
	1/1/2018		1/1/2020		1/1/2025		1/1/2030		1/1/2035		1/1/2040		2018 bis 2040	
	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>
<b>Städte und Kreise</b>														
Duisburg	498.110	100	496.112	99,6	490.835	98,5	485.795	97,5	480.058	96,4	474.000	95,2	-24.110	-4,8
Oberhausen	211.422	100	210.710	99,7	208.683	98,7	206.643	97,7	204.221	96,6	201.351	95,2	-10.071	-4,8
Mülheim an der Ruhr	171.265	100	171.287	100	171.159	99,9	170.794	99,7	169.932	99,2	168.717	98,5	-2.548	-1,5
Bottrop	117.364	100	116.692	99,4	115.035	98	113.435	96,7	111.657	95,1	109.522	93,3	-7.842	-6,7
Essen	583.393	100	587.674	100,7	597.077	102,3	604.600	103,6	609.548	104,5	613.147	105,1	29.754	5,1
Gelsenkirchen	260.305	100	259.915	99,9	258.865	99,4	257.819	99	256.253	98,4	254.045	97,6	-6.260	-2,4
Herne	156.490	100	156.340	99,9	155.630	99,5	154.862	99	153.857	98,3	152.693	97,6	-3.797	-2,4
Bochum	365.529	100	365.080	99,9	363.519	99,5	361.549	98,9	358.864	98,2	356.248	97,5	-9.281	-2,5
Hagen	187.730	100	187.256	99,7	185.932	99	184.475	98,3	182.626	97,3	180.375	96,1	-7.355	-3,9
Dortmund	586.600	100	591.284	100,8	600.571	102,4	607.056	103,5	610.329	104	612.130	104,4	25.530	4,4
Hamm	179.185	100	178.884	99,8	178.587	99,7	178.111	99,4	176.875	98,7	175.444	97,9	-3.741	-2,1
Kreis Wesel	460.666	100	459.311	99,7	455.602	98,9	450.822	97,9	444.209	96,4	435.894	94,6	-24.772	-5,4
Kreis Recklinghausen	616.824	100	614.305	99,6	607.879	98,5	601.303	97,5	593.055	96,1	582.689	94,5	-34.135	-5,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	324.670	100	323.256	99,6	320.058	98,6	316.968	97,6	313.375	96,5	309.171	95,2	-15.499	-4,8
Kreis Unna	393.934	100	393.669	99,9	390.343	99,1	386.376	98,1	381.496	96,8	375.378	95,3	-18.556	-4,7
Kreisfreie Städte	3.317.393	100	3.321.234	100,1	3.325.893	100,3	3.325.139	100,2	3.314.220	99,9	3.297.672	99,4	-19.721	-0,6
Kreise	1.796.094	100	1.790.541	99,7	1.773.882	98,8	1.755.469	97,7	1.732.135	96,4	1.703.132	94,8	-92.962	-5,2
Wohnungsmarkt Ruhr	5.113.487	100	5.111.775	100	5.099.775	99,7	5.080.608	99,4	5.046.355	98,7	5.000.804	97,8	-112.683	-2,2
Nordrhein-Westfalen	17.912.137	100	17.964.744	100,3	18.070.147	100,9	18.137.518	101,3	18.134.372	101,2	18.080.562	100,9	168.425	0,9
<b>Städte und Gemeinden im Kreis Wesel<sup>3</sup></b>														
Alpen	12.612	100	12.438	98,6	11.976	95	11.480	91	10.949	86,8	10.355	82,1	-2.257	-17,9
Dinslaken	67.489	100	67.402	99,9	67.140	99,5	66.770	98,9	66.138	98	65.258	96,7	-2.231	-3,3
Hamminkeln	26.709	100	26.701	100	26.661	99,8	26.578	99,5	26.371	98,7	26.053	97,5	-656	-2,5
Hünxe	13.590	100	13.590	100	13.585	100	13.541	99,6	13.430	98,8	13.248	97,5	-342	-2,5
Kamp-Lintfort	37.346	100	37.279	99,8	37.053	99,2	36.722	98,3	36.272	97,1	35.689	95,6	-1.657	-4,4
Moers	103.949	100	104.016	100,1	104.067	100,1	103.852	99,9	103.257	99,3	102.333	98,4	-1.616	-1,6
Neukirchen-Vluyn	26.990	100	26.751	99,1	26.129	96,8	25.442	94,3	24.649	91,3	23.755	88	-3.235	-12
Rheinberg	31.195	100	31.002	99,4	30.520	97,8	30.004	96,2	29.377	94,2	28.632	91,8	-2.563	-8,2
Schermbeck	13.672	100	13.705	100,2	13.817	101,1	13.899	101,7	13.906	101,7	13.864	101,4	192	1,4
Sonsbeck	8.736	100	8.676	99,3	8.535	97,7	8.396	96,1	8.225	94,2	8.016	91,8	-720	-8,2
Voerde	36.268	100	36.081	99,5	35.573	98,1	34.950	96,4	34.186	94,3	33.285	91,8	-2.983	-8,2
Wesel	60.496	100	60.179	99,5	59.353	98,1	58.366	96,5	57.096	94,4	55.608	91,9	-4.888	-8,1
Xanten	21.614	100	21.507	99,5	21.222	98,2	20.896	96,7	20.463	94,7	19.947	92,3	-1.667	-7,7

<sup>1</sup> Bevölkerung mit Hauptwohnsitz;

<sup>2</sup> 2018 = 100;

<sup>3</sup> 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 Abbildung 50 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 des Wohnungsmarktes Ruhr im Kontext der Kreise des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellt. In der siebenstufigen Kategorisierung ist keine kreisfreie Stadt und kein Kreis des Wohnungsmarktes Ruhr in den beiden Kategorien mit den höchsten Bevölkerungsrückgängen

von mehr als 10 % vertreten; auf der anderen Seite wird aber auch für keine kreisfreie Stadt ein Bevölkerungszuwachs von mehr als 15% wie für Köln errechnet. Insgesamt zeichnet sich für die kreisfreien Städte der Rhein-schiene eine positivere Bevölkerungsentwicklung ab.

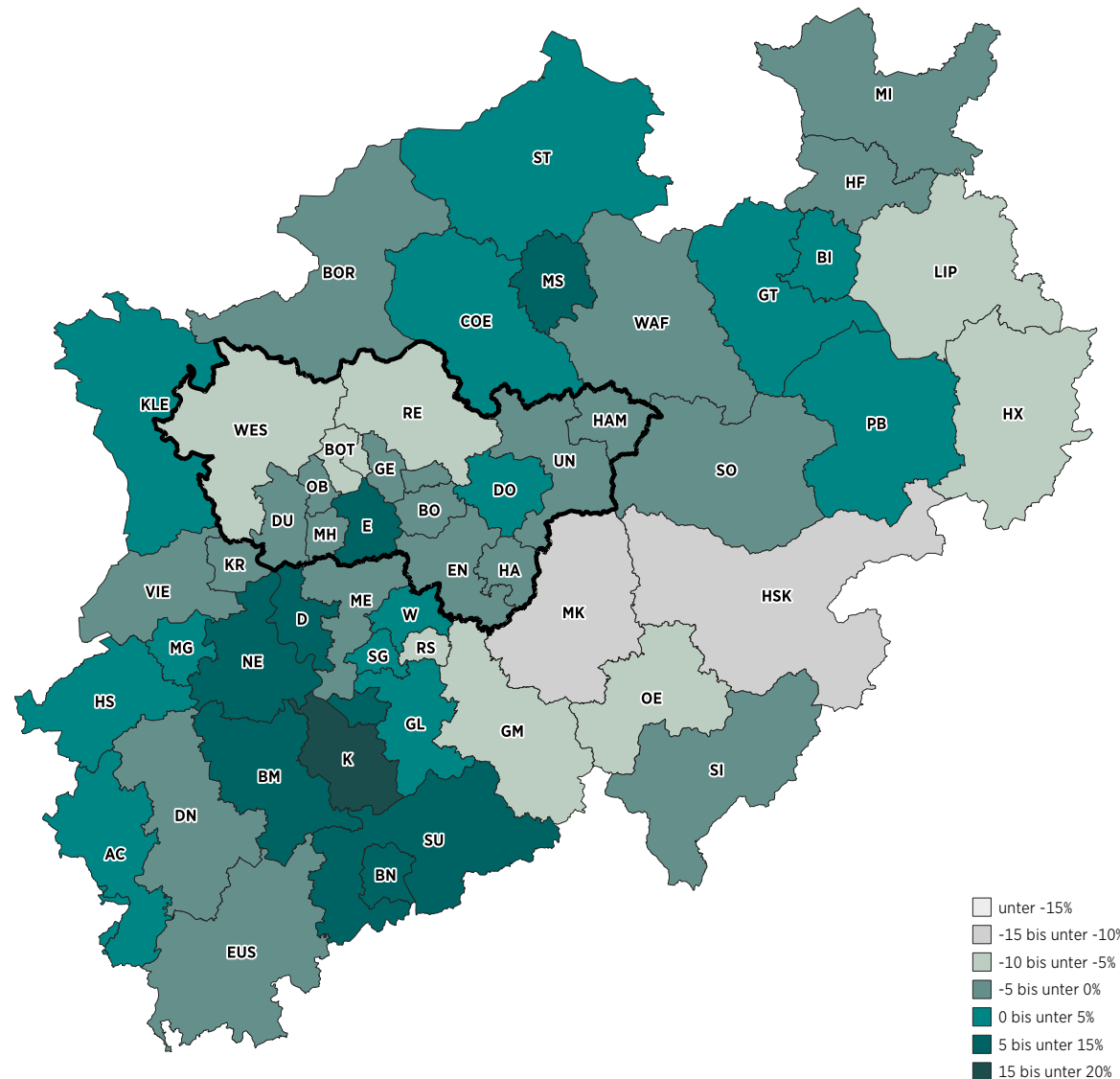
Abbildung 49 Teil 2: Bevölkerungsvorausberechnung in Fünf-Jahres-Perioden für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (absolut, in Prozent und Index)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Stadt   Kreis   Region	Bevölkerungszahl <sup>1</sup>								Veränderung					
	1/1/2018		1/1/2020		1/1/2025		1/1/2030		1/1/2035		1/1/2040		2018 bis 2040	
	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>	absolut	Index <sup>2</sup>
<b>Städte und Gemeinden im Kreis Recklinghausen</b>														
Castrop-Rauxel	73.989	100	73.638	99,5	72.789	98,4	71.968	97,3	70.978	95,9	69.755	94,3	-4.234	-5,7
Datteln	34.563	100	34.276	99,2	33.560	97,1	32.832	95	32.009	92,6	31.054	89,8	-3.509	-10,2
Dorsten	75.252	100	74.771	99,4	73.616	97,8	72.529	96,4	71.268	94,7	69.723	92,7	-5.529	-7,3
Gladbeck	75.689	100	75.952	100,3	76.643	101,3	77.334	102,2	77.876	102,9	78.154	103,3	2.465	3,3
Haltern am See	37.977	100	37.931	99,9	37.788	99,5	37.633	99,1	37.358	98,4	36.896	97,2	-1.081	-2,8
Herten	61.669	100	61.572	99,8	61.266	99,3	60.904	98,8	60.369	97,9	59.619	96,7	-2.050	-3,3
Marl	83.695	100	83.281	99,5	82.183	98,2	81.045	96,8	79.645	95,2	77.932	93,1	-5.763	-6,9
Oer-Erkenschwick	31.378	100	31.183	99,4	30.690	97,8	30.152	96,1	29.514	94,1	28.806	91,8	-2.572	-8,2
Recklinghausen	113.360	100	112.440	99,2	110.093	97,1	107.668	95	104.901	92,5	101.770	89,8	-11.590	-10,2
Waltrop	29.252	100	29.248	100	29.247	100	29.213	99,9	29.108	99,5	28.905	98,8	-347	-1,2
<b>Städte und Gemeinden im Ennepe-Ruhr-Kreis</b>														
Breckerfeld	8.913	100	8.777	98,5	8.471	95	8.181	91,8	7.868	88,3	7.535	84,5	-1.378	-15,5
Ennepetal	29.929	100	29.747	99,4	29.344	98	28.965	96,8	28.513	95,3	28.008	93,6	-1.921	-6,4
Gevelsberg	30.910	100	30.811	99,7	30.574	98,9	30.351	98,2	30.053	97,2	29.687	96	-1.223	-4
Hattingen	54.628	100	54.548	99,9	54.438	99,7	54.332	99,5	54.120	99,1	53.782	98,5	-846	-1,5
Herdecke	22.836	100	22.733	99,5	22.489	98,5	22.256	97,5	22.026	96,5	21.732	95,2	-1.104	-4,8
Schwelm	28.478	100	28.276	99,3	27.819	97,7	27.400	96,2	26.959	94,7	26.473	93	-2.005	-7
Sprockhövel	24.783	100	24.628	99,4	24.261	97,9	23.914	96,5	23.529	94,9	23.054	93	-1.729	-7
Wetter	27.628	100	27.286	98,8	26.476	95,8	25.690	93	24.918	90,2	24.099	87,2	-3.529	-12,8
Witten	96.565	100	96.436	99,9	96.159	99,6	95.869	99,3	95.397	98,8	94.805	98,2	-1.760	-1,8
<b>Städte und Gemeinden im Kreis Unna</b>														
Bergkamen	48.829	100	48.846	100	48.592	99,5	48.281	98,9	47.861	98	47.300	96,9	-1.529	-3,1
Bönen	18.108	100	18.049	99,7	17.773	98,1	17.461	96,4	17.091	94,4	16.665	92	-1.443	-8
Fröndenberg	20.843	100	20.740	99,5	20.369	97,7	19.979	95,9	19.537	93,7	19.052	91,4	-1.791	-8,6
Holzwickede	17.083	100	17.059	99,9	16.933	99,1	16.800	98,3	16.635	97,4	16.407	96	-676	-4
Kamen	43.275	100	42.974	99,3	41.940	96,9	40.848	94,4	39.669	91,7	38.335	88,6	-4.940	-11,4
Lünen	86.465	100	86.716	100,3	86.774	100,4	86.618	100,2	86.289	99,8	85.611	99	-854	-1,0
Schwerte	46.641	100	46.697	100,1	46.602	99,9	46.429	99,5	46.124	98,9	45.664	97,9	-977	-2,1
Selm	25.811	100	25.720	99,6	25.357	98,2	24.970	96,7	24.538	95,1	24.024	93,1	-1.787	-6,9
Unna	57.158	100	57.276	100,2	56.913	99,6	56.506	98,9	55.962	97,9	55.319	96,8	-1.839	-3,2
Werne	29.721	100	29.615	99,6	29.100	97,9	28.491	95,9	27.796	93,5	27.000	90,8	-2.721	-9,2

Abbildung 50: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung



### 3.2.2 Künftige Altersstruktur

Zur Abschätzung und Planung künftiger Wohnungsbedarfe spielt die Altersstruktur der Bevölkerung eine wichtige Rolle.

In Abbildung 51 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr nach Altersklassen im Zeitraum 2018 bis 2040 in absoluten Zahlen dargestellt.

Für den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr wird ein hoher Zuwachs in der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren errechnet. Bei den unter 18-Jährigen wird nahezu kein rechnerischer Rückgang erwartet. Die Zahlen der 25- bis unter 45-Jährigen und besonders der 45- bis unter 65-Jährigen sind gesamtregional von starken Rückgängen geprägt.

Die gleichen Tendenzen zeigen sich auch auf den Stadtebenen; allerdings in unterschiedlicher Ausprägung: in den Städten Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Bochum und Dortmund werden auch in den jüngeren Altersgruppen (bis unter 25 Jahre) positive Entwicklungen vorausberechnet.

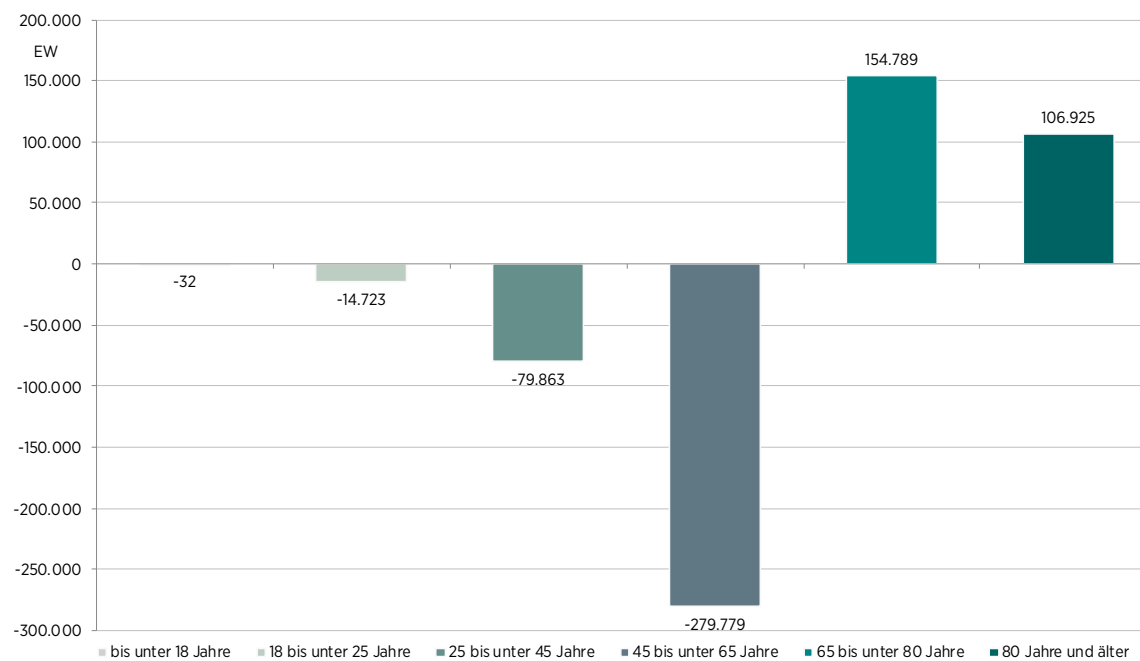
Besonders hohe Zuwächse von 40 und mehr Prozent werden in der Altersgruppe der Hochbetagten in den Kreisen Wesel, Recklinghausen und Unna sowie in den Städten Hamm und Bottrop vorausberechnet.

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

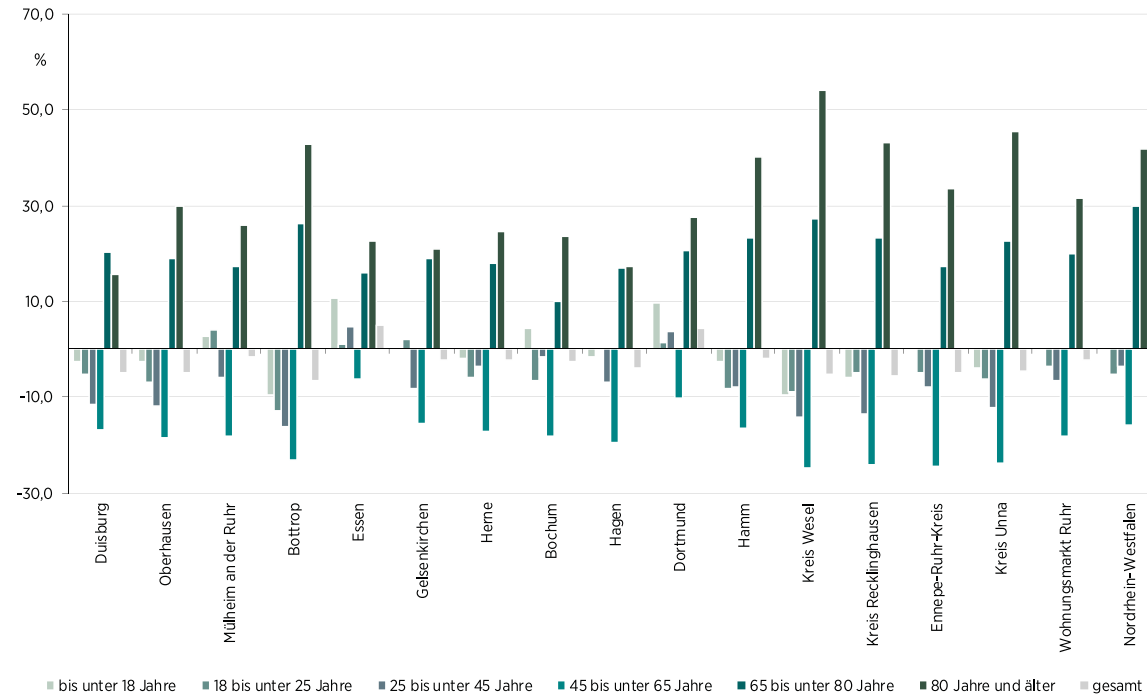
In Abbildung 52 wird die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2040 nach Altersklassen in Prozent dargestellt; ergänzend hierzu sind in Abbildung 53 die absoluten Zahlen zusammengefasst.

Abbildung 51: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für den Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt 2018 bis 2040 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung







OBEN:

Abbildung 52: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2018 bis 2040 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

UNTEN:

Abbildung 53: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2018 bis 2040 (absolut und in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Bevölkerungsentwicklung 2018 - 2040 nach Altersklassen

Stadt   Kreis   Region	absolut							Prozent						
	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	-2.124	-2.260	-14.571	-24.138	13.969	5.014	-24.110	-2,5	-5,4	-11,5	-16,8	20,1	15,5	-4,8
Oberhausen	-931	-1.133	-6.177	-12.073	6.084	4.159	-10.071	-2,8	-7,1	-11,9	-18,7	19,0	30,0	-4,8
Mülheim an der Ruhr	715	505	-2.423	-9.458	4.830	3.283	-2.548	2,6	4,1	-6,1	-18,2	17,3	25,8	-1,5
Bottrop	-1.756	-1.129	-4.414	-8.583	4.730	3.310	-7.842	-9,6	-12,9	-16,2	-23,1	26,1	42,8	-6,7
Essen	10.013	485	6.852	-10.197	13.811	8.790	29.754	10,7	1,0	4,5	-6,2	16,0	22,5	5,1
Gelsenkirchen	64	423	-5.334	-11.865	7.048	3.404	-6.260	0,1	2,0	-8,3	-15,6	18,9	20,8	-2,4
Herne	-489	-741	-1.353	-8.052	4.250	2.588	-3.797	-1,9	-5,8	-3,6	-17,2	18,0	24,6	-2,4
Bochum	2.306	-2.077	-1.644	-19.116	5.454	5.796	-9.281	4,3	-6,5	-1,7	-18,3	9,8	23,4	-2,5
Hagen	-538	31	-3.099	-10.907	4.879	2.279	-7.355	-1,7	0,2	-7,1	-19,6	16,8	17,3	-3,9
Dortmund	9.032	745	5.547	-17.031	17.364	9.873	25.530	9,5	1,5	3,6	-10,3	20,7	27,4	4,4
Hamm	-833	-1.291	-3.440	-8.598	6.005	4.416	-3.741	-2,6	-8,4	-7,9	-16,6	23,1	40,0	-2,1
Kreis Wesel	-7.006	-2.895	-14.613	-37.169	20.224	16.687	-24.772	-9,7	-9,0	-14,4	-25,0	27,1	53,9	-5,4
Kreis Recklinghausen	-5.867	-2.331	-18.847	-47.488	22.570	17.828	-34.135	-5,9	-5,1	-13,7	-24,2	23,2	43,0	-5,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	-78	-1.179	-5.668	-25.492	9.315	7.603	-15.499	-0,2	-5,0	-7,9	-24,6	17,3	33,5	-4,8
Kreis Unna	-2.540	-1.876	-10.679	-29.612	14.256	11.895	-18.556	-4,0	-6,4	-12,2	-23,8	22,7	45,4	-4,7
Wohnungsmarkt Ruhr	-32	-14.723	-79.863	-279.779	154.789	106.925	-112.683	0,0	-3,7	-6,5	-18,2	19,9	31,6	-2,2
Nordrhein-Westfalen	4.972	-74.867	-163.372	-848.015	783.382	466.325	168.425	0,2	-5,2	-3,7	-15,8	29,9	41,7	0,9

### 3.3 Haushalte

#### 3.3.1 Aktuelle Zahlen und Entwicklung der Haushalte

Die Entwicklung der Privathaushalte ist ein wichtiger Indikator zur Einschätzung und Planung von Wohnungsbedarfen. Jede Personengemeinschaft, die zusammenwohnt und gemeinsam wirtschaftet, ist ein Haushalt; aber auch eine allein wohnende und wirtschaftende Person bildet einen Haushalt. Da Singlehaushalte andere Wohnflächenbedarfe als mehrköpfige Haushalte haben, wird für eine Bedarfsabschätzung zudem auch eine Differenzierung nach Haushaltgrößen benötigt.

Zuverlässige (also erhobene) Zahlen zu den privaten Haushalten und Haushaltstypen in den Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr liegen über den Zensus 2011 vor. Neuere Bestandszahlen wird es erst nach Abschluss der für das Jahr 2022 geplanten nächsten Zensus-erhebung geben. Bis dahin müssen Haushaltezahlen und -strukturen über komplexe Haushaltegenerierungsverfahren unter Zugrundelegung der Bevölkerungszahlen oder Repräsentativerhebungen ermittelt werden.

Bundesweit werden Daten zur sozialen und wirtschaftlichen Lage der Bevölkerung über den Mikrozensus erhoben. Der Mikrozensus ist eine gesetzlich verbindliche, repräsentative Befragung von Haushalten in Deutschland.

Abbildung 54: Anteil der Privathaushalte nach Personenzahl an allen Privathaushalten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

\* k.A., siehe Fußnote 29

Dabei wird jährlich rund ein Prozent der privaten Haushalte stellvertretend für die gesamte Bevölkerung befragt. Die Befragungsergebnisse werden dann durch Hochrechnungen auf die kreisfreien Städte und Kreise umgelegt und auf 1.000 gerundet. Die Zahlen vermitteln lediglich eine Größenordnung. Wie in allen Modellrechnungen werden die tatsächlichen Haushaltezahlen und -strukturen in der Realität in einer gewissen Bandbreite nach oben oder unten abweichen.

Die Zahlen aus dem Mikrozensus geben auch Auskunft über die Struktur der Haushalte. In Abbildung 54 sind die Anteile der ermittelten Haushaltstypen dargestellt.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Für die Stadt Bottrop ließen sich dabei im Jahr 2019 aus der Repräsentativerhebung keine Haushalte mit vier und mehr Personen hochrechnen. Die Summe der Haushaltequoten ergibt lediglich 87,5 Prozentpunkte, sodass um die 10 bis 12 % der Bottroper Haushalte möglicherweise vier und mehr Personen umfassen könnten.

Stadt   Kreis   Region	Haushalte			
	mit 1 Person	mit 2 Personen	mit 3 Personen	mit 4 und mehr Personen
	in Prozent	in Prozent	in Prozent	in Prozent
Duisburg	42,6	32,8	10,7	13,9
Oberhausen	46,3	30,6	12,0	7,4
Mülheim an der Ruhr	40,5	36,9	11,9	7,1
Bottrop	35,7	35,7	16,1	*
Essen	45,5	32,9	11,6	10,3
Gelsenkirchen	43,8	32,0	10,2	14,1
Herne	43,6	32,1	12,8	7,7
Bochum	49,2	30,4	9,4	11,5
Hagen	41,5	33,0	13,8	8,5
Dortmund	47,9	30,9	10,3	10,6
Hamm	39,0	30,5	14,6	12,2
Kreis Wesel	35,2	38,8	13,2	12,3
Kreis Recklinghausen	41,2	35,7	11,7	11,0
Ennepe-Ruhr-Kreis	40,3	35,8	12,6	11,9
Kreis Unna	38,7	33,9	14,0	13,4
Wohnungsmarkt Ruhr	42,7	33,5	11,8	11,0
Nordrhein-Westfalen	41,0	33,7	12,2	13,1

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind im Jahr 2019 fast 43 % aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Der hohe Anteil der Einpersonenhaushalte ist auch aus der Zensustabelle aus dem Jahr 2011 herauszulesen; hier lag der Anteil der Einpersonenhaushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 40 %. Diese Verteilung spiegelt sich auch in den kreisfreien Städten und fast allen Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr wider: Singlehaushalte bilden – abgesehen vom Kreis Wesel – jeweils die größte Haushaltegruppe. In den kreisfreien Städten liegen – wie schon im Jahr 2011 – lediglich Bottrop und Hamm unter der 40 %-Marke bei den Singlehaushalten.

Fraglich ist, ob und inwieweit Haushalte und Haushaltgrößen in einem passenden Verhältnis zu den vorhandenen Wohnungen und Wohnungsgrößen stehen. Beispielsweise haben rund 40 % der Wohneinheiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vier oder mehr Räume (inkl. Küche; s. Kapitel 2.1.2) und könnten rein rechnerisch den Bedarf der rund 23 % Drei- und Mehrpersonenhaushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr decken. Die Nachfrage nach Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern wird jedoch nicht nur von größeren Haushalten getragen: Auch kleinere Haushalte wünschen sich ggf. ein zusätzliches Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und fragen daher größere Wohnungen nach.

### 3.3.2 Haushaltemodellrechnung

Die Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Haushalte baut auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung auf.

In den Abbildungen 55 und 56 wird die aktuelle Modellrechnung für den Zeitraum 2018 bis 2040 dargestellt; dabei wird ausschließlich eine so genannte konstante Variante berechnet. Hierbei wird unterstellt, dass sich die Haushaltsbildungsprozesse entsprechend der Entwicklung in den Jahren 2016 und 2017 auch in Zukunft konstant fortsetzen werden.

Abbildung 55: Vorausberechnung der Haushaltezahlen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2018 bis 2040

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Stadt   Kreis   Region	Haushalte 2018	Veränderung der Haushaltezahlen					Haushalte 2040	Entwicklung 2018 bis 2040 (%)
		bis 2020	bis 2025	bis 2030	bis 2035	bis 2040		
Duisburg	247.100	-100	-2.900	-6.100	-9.400	-11.200	235.900	-4,5
Oberhausen	108.200	-300	-1.600	-3.000	-4.000	-4.800	103.400	-4,4
Mülheim an der Ruhr	85.300	300	100	-300	-600	-600	84.700	-0,7
Bottrop	58.400	-100	-600	-1.300	-2.000	-2.600	55.800	-4,5
Essen	310.600	2.400	6.500	8.700	10.300	13.200	323.800	4,2
Gelsenkirchen	133.100	-300	-1.000	-1.900	-2.500	-2.700	130.400	-2,0
Herne	83.400	-100	-600	-1.100	-1.500	-1.600	81.800	-1,9
Bochum	195.600	400	-1.100	-3.400	-5.700	-6.300	189.300	-3,2
Hagen	98.200	-100	-500	-1.300	-2.400	-3.100	95.100	-3,2
Dortmund	309.500	2.600	6.300	7.700	9.500	13.100	322.600	4,2
Hamm	85.400	-100	-100	-200	-600	-700	84.700	-0,8
Kreis Wesel	217.900	500	600	0	-1.200	-3.000	214.900	-1,4
Kreis Recklinghausen	300.300	-500	-3.100	-5.400	-7.400	-10.000	290.300	-3,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	163.300	-200	-2.500	-4.500	-5.400	-5.700	157.600	-3,5
Kreis Unna	187.100	400	100	-1.300	-3.700	-6.200	180.900	-3,3
Kreisfreie Städte	1.714.800	4.600	4.500	-2.200	-8.900	-7.300	1.707.500	-0,4
Kreise	868.600	200	-4.900	-11.200	-17.700	-24.900	843.700	-2,9
Wohnungsmarkt Ruhr	2.583.400	4.800	-400	-13.400	-26.600	-32.200	2.551.200	-1,2
Nordrhein-Westfalen	8.925.800	56.700	135.600	171.700	187.200	224.600	9.150.400	2,5

Dazu sind alters- und geschlechtsspezifische Quoten anhand der Durchschnittsergebnisse des Mikrozensus des Zeitraums 2016 und 2017 verwendet worden, die während des gesamten Berechnungshorizonts – dieser geht für die kreisfreien Städte und Kreise bis 2040 und für das Land Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2060 – unverändert bleiben.

Wie schon bei der Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen wird lediglich für Essen, Dortmund und Nordrhein-Westfalen insgesamt eine positive Haushalteentwicklung vorausberechnet. Die Zuwachsraten liegen aber in beiden Städten unter 5 %; in Nordrhein-Westfalen werden für insgesamt neun kreisfreie Städte und Kreise Zuwächse von mehr als 5 % vorausberechnet.

Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird insgesamt eine Schrumpfung von über 32.200 Haushalten (-1,2 %) vorausberechnet. Der Rückgang der Haushaltezahl wird in den Kreisen mit -2,9 % höher ausfallen als in den kreisfreien Städten (-0,4 %). Nordrhein-Westfalen hingegen soll nach der Vorausberechnung um 224.600 Haushalte (2,5 %) wachsen.

Betrachtet man die künftige Entwicklung nach Haushaltgrößen (siehe Abbildung 57), so wird für den Wohnungsmarkt Ruhr bis 2040 eine Zunahme der Singlehaushalte um 0,9 % (9.300 Haushalte) vorausberechnet; für Nordrhein-Westfalen sogar eine Zunahme um 5,6 %. Für die einzelnen kreisfreien Städte und Kreise werden je zur Hälfte Zu- oder Abnahmen bei den Singlehaushalten vorausberechnet. Gleichwohl werden auch in Zukunft in allen Städten und Kreisen die Einpersonenhaushalte den relativ größten Anteil aller Haushalte ausmachen (Wohnungsmarkt Ruhr: 42,3 %).

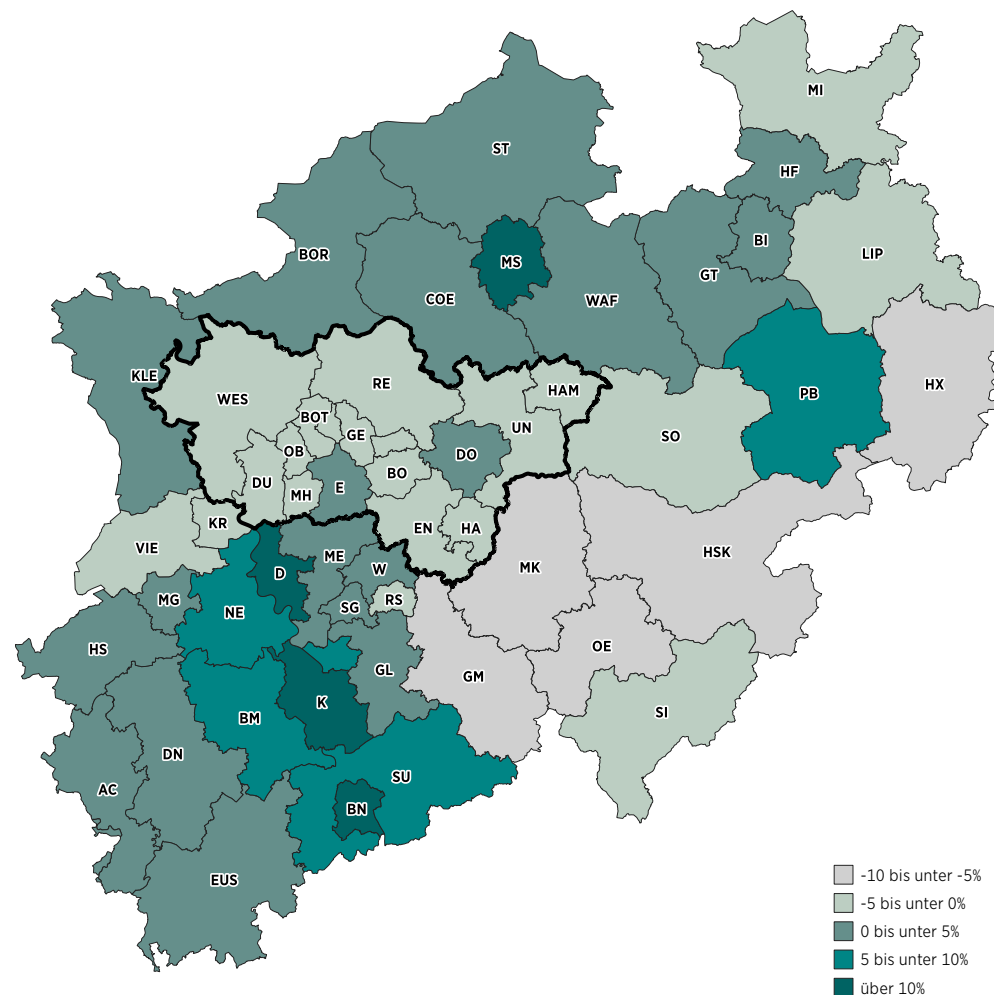


Abbildung 56: Vorausberechnete Entwicklung der Haushalte in Nordrhein-Westfalen und dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Stadt   Kreis  Region	private Haushalte		davon Singlehaushalte				Veränderung Singlehaushalte 2018 bis 2040	
	2018	2040	2018		2040		Anzahl	Prozent
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent		
Duisburg	247.100	235.900	102.000	41,3	98.000	41,5	-4.000	-3,9
Oberhausen	108.200	103.400	45.600	42,1	44.100	42,6	-1.500	-3,3
Mülheim an der Ruhr	85.300	84.700	33.400	39,2	34.200	40,4	800	2,4
Bottrop	58.400	55.800	21.700	37,2	21.700	38,9	0	0,0
Essen	310.600	323.800	140.900	45,4	145.900	45,1	5.000	3,5
Gelsenkirchen	133.100	130.400	57.800	43,4	57.600	44,2	-200	-0,3
Herne	83.400	81.800	38.200	45,8	38.000	46,5	-200	-0,5
Bochum	195.600	189.300	92.300	47,2	89.100	47,1	-3.200	-3,5
Hagen	98.200	95.100	43.700	44,5	42.800	45,0	-900	-2,1
Dortmund	309.500	322.600	143.300	46,3	149.800	46,4	6.500	4,5
Hamm	85.400	84.700	31.500	36,9	32.500	38,4	1.000	3,2
Kreis Wesel	217.900	214.900	73.300	33,6	78.100	36,3	4.800	6,5
Kreis Recklinghausen	300.300	290.300	114.600	38,2	116.300	40,1	1.700	1,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	163.300	157.600	64.300	39,4	63.000	40,0	-1.300	-2,0
Kreis Unna	187.100	180.900	66.400	35,5	67.200	37,1	800	1,2
Kreisfreie Städte	1.714.800	1.707.500	750.400	43,8	753.700	44,1	3.300	0,4
Kreise	868.600	843.700	318.600	36,7	324.600	38,5	6.000	1,9
Wohnungsmarkt Ruhr	2.583.400	2.551.200	1.069.000	41,4	1.078.300	42,3	9.300	0,9
Nordrhein-Westfalen	8.925.800	9.150.400	3.596.600	40,3	3.796.300	41,5	199.700	5,6

Abbildung 57: Vorausberechnete Entwicklung der Singlehaushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (absolut und in Prozent)

Quelle: RVR/ Regionalstatistik Ruhr und IT.NRW, eigene Darstellung

Stadt   Kreis  Region	private Haushalte		davon Haushalte mit vier und mehr				Veränderung der Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen 2018 bis 2040	
	2018	2040	2018		2040		Anzahl	Prozent
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent		
Duisburg	247.100	235.900	33.000	13,4	31.400	13,3	-1.600	-4,8
Oberhausen	108.200	103.400	11.100	10,3	10.400	10,1	-700	-6,3
Mülheim an der Ruhr	85.300	84.700	11.000	12,9	10.900	12,9	-100	-0,9
Bottrop	58.400	55.800	6.500	11,1	5.800	10,4	-700	-10,8
Essen	310.600	323.800	32.100	10,3	34.400	10,6	2.300	7,2
Gelsenkirchen	133.100	130.400	17.700	13,3	17.100	13,1	-600	-3,4
Herne	83.400	81.800	9.000	10,8	8.500	10,4	-500	-5,6
Bochum	195.600	189.300	20.600	10,5	21.000	11,1	400	1,9
Hagen	98.200	95.100	11.800	12,0	11.100	11,7	-700	-5,9
Dortmund	309.500	322.600	34.800	11,2	36.700	11,4	1.900	5,5
Hamm	85.400	84.700	14.000	16,4	13.100	15,5	-900	-6,4
Kreis Wesel	217.900	214.900	30.100	13,8	26.800	12,5	-3.300	-11,0
Kreis Recklinghausen	300.300	290.300	38.500	12,8	34.600	11,9	-3.900	-10,1
Ennepe-Ruhr-Kreis	163.300	157.600	19.300	11,8	18.300	11,6	-1.000	-5,2
Kreis Unna	187.100	180.900	27.400	14,6	25.000	13,8	-2.400	-8,8
Kreisfreie Städte	1.714.800	1.707.500	201.600	11,8	200.400	11,7	-1.200	-0,6
Kreise	868.600	843.700	115.300	13,3	104.700	12,4	-10.600	-9,2
Wohnungsmarkt Ruhr	2.583.400	2.551.200	316.900	12,3	305.100	12,0	-11.800	-3,7
Nordrhein-Westfalen	8.925.800	9.150.400	1.165.100	13,1	1.126.700	12,3	-38.400	-3,3

Abbildung 58: Vorausberechnete Entwicklung der Haushalte mit vier und mehr Personen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (absolut und in Prozent)

Quelle: RVR/ Regionalstatistik Ruhr und IT.NRW, eigene Darstellung

Wie Abbildung 58 zeigt, sind die Zahlen und Anteile der Haushalte mit vier und mehr Personen regional und landesweit rückläufig (Wohnungsmarkt Ruhr -3,7 %; Nordrhein-Westfalen -3,3 %). Lediglich für die Städte Essen, Bochum und Dortmund wird bei dieser Haushaltsgröße ein Zuwachs vorausgerechnet. Für Haushalte mit vier und mehr Personen wird ein Anteil an allen Haushalten von 10,1 % (Oberhausen) bis 15,5 % (Hamm) berechnet. Die Wohnungsmärkte Ruhr und Nordrhein-Westfalen liegen mit Anteilen von 12,0 % und 12,3 % an den gesamten Haushalten etwa gleichauf.

Der Trend zu kleineren Haushalten spiegelt sich auch bei der vorausgerechneten Entwicklung der Haushaltsgrößen wider. Hierbei wird die Zahl der Haushaltsmitglieder ins Verhältnis zur Zahl der Haushalte gesetzt. Wie Abbildung 59 zeigt, werden die Veränderungen zwar erst im Nachkommabereich sichtbar; gleichwohl ist der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch aus den Bestandszahlen ablesbar.

Stadt   Kreis   Region	Personen je Haushalt						Veränderung 2018 bis 2040 in Prozentpunkten
	2018	2020	2025	2030	2035	2040	
Duisburg	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,02	-0,02
Oberhausen	1,96	1,96	1,96	1,97	1,96	1,94	-0,02
Mülheim an der Ruhr	2,04	2,03	2,03	2,04	2,03	2,01	-0,03
Bottrop	2,05	2,04	2,02	2,01	2,00	1,99	-0,06
Essen	1,90	1,90	1,91	1,92	1,92	1,91	0,01
Gelsenkirchen	1,99	1,99	1,99	2,00	1,99	1,98	-0,01
Herne	1,91	1,91	1,91	1,91	1,90	1,89	-0,02
Bochum	1,89	1,89	1,90	1,91	1,91	1,90	0,01
Hagen	1,95	1,95	1,95	1,95	1,95	1,94	-0,01
Dortmund	1,92	1,92	1,93	1,93	1,93	1,92	0,00
Hamm	2,15	2,15	2,15	2,14	2,13	2,11	-0,04
Kreis Wesel	2,12	2,11	2,10	2,08	2,07	2,05	-0,07
Kreis Recklinghausen	2,05	2,05	2,04	2,03	2,02	2,00	-0,05
Ennepe-Ruhr-Kreis	2,02	2,01	2,01	2,02	2,01	2,00	-0,02
Kreis Unna	2,13	2,12	2,11	2,10	2,10	2,08	-0,05
Kreisfreie Städte	1,96	1,96	1,96	1,97	1,97	1,95	-0,01
Kreise	2,08	2,07	2,06	2,06	2,05	2,03	-0,05
Wohnungsmarkt Ruhr	2,00	2,00	2,00	2,00	1,99	1,98	-0,02
Nordrhein-Westfalen	2,03	2,03	2,02	2,02	2,01	1,99	-0,04

Abbildung 59: Vorausgerechnete Entwicklung der Haushaltegrößen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040

Quelle: RVR/ Regionalstatistik Ruhr und IT.NRW, eigene Darstellung

### 3.4 Sozioökonomische Indikatoren

#### 3.4.1 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

Die Summe, die durch

- Arbeitnehmerentgelt bzw.
- Einkommen aus: selbstständiger Arbeit, empfangenen Transferleistungen oder Vermögen

nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben für privaten Konsum oder zu Sparzwecken zur Verfügung steht, bildet das verfügbare Einkommen für jede\*n Einwohner\*in.

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt im Jahr 2018 bei 20.125 Euro pro Person und ist damit rund 10 % geringer als der Landesdurchschnitt von 22.294 Euro pro Person.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zeigt sich im gleichen Jahr eine Spannweite von 16.450 Euro pro Person in Gelsenkirchen bis 24.442 Euro pro Person im Ennepe-Ruhr-Kreis (siehe Abbildung 60). Damit liegt die Differenz zwischen dem niedrigsten und höchsten verfügbaren durchschnittlichen Einkommen bei 7.992 Euro.

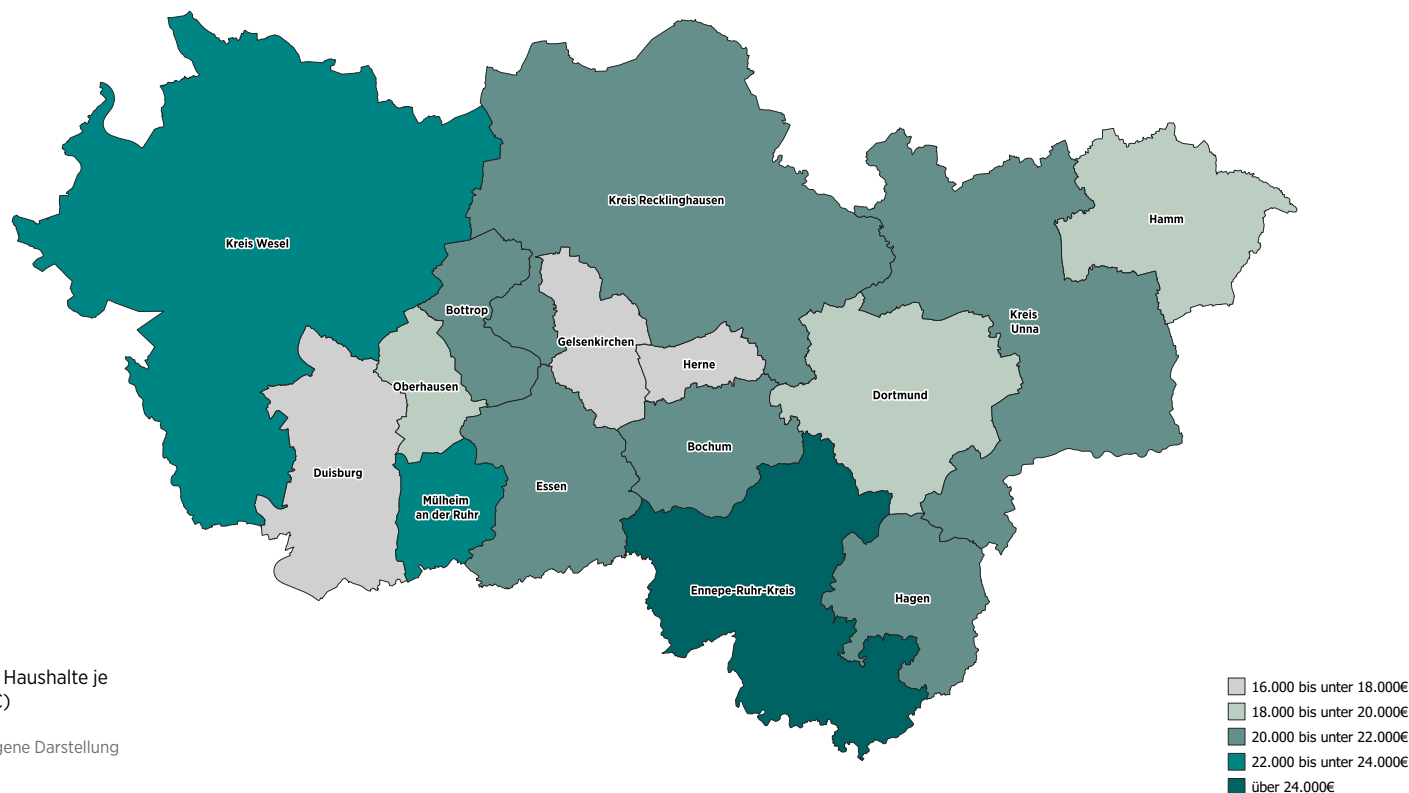


Abbildung 60: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner\*in auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 (€)

Quelle: IT.NRW, Berechnung: RVR/ Regionalstatistik Ruhr, eigene Darstellung

Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 ist, nach einer Delle im Jahr 2015, in allen Kreisen und kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr eine Zunahme des verfügbaren Einkommens zu verzeichnen. Der Trend knüpft damit an die zumeist positive Entwicklung der Vorjahre an (siehe Abbildung 61).<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Durch die Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) im Jahr 2019 weichen die in vorherigen Wohnungsmarktberichten veröffentlichten Zahlen zum verfügbaren Einkommen von den hier abgebildeten Daten ab. Zur Revision der Daten s. auch Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2020): Qualitätsbericht Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Wiesbaden.

Abbildung 61: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner\*in und dessen Entwicklung in ausgewählten Zeiträumen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2018

Quelle: IT.NRW, Berechnung: RVR/ Regionalstatistik Ruhr, eigene Darstellung

Stadt   Kreis   Region	verfügbares Einkommen je Einwohner*in im Jahr								Veränderung 2014 bis 2018		zum Vergleich
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	absolut	Prozent	2011 bis 2015
Duisburg	15.720	16.139	16.133	16.406	16.192	16.292	16.590	17.127	721	4,4	3,0
Oberhausen	16.803	17.170	17.146	17.472	17.292	17.629	18.103	18.719	1.247	7,1	2,9
Mülheim an der Ruhr	21.501	21.928	21.891	22.310	21.659	21.882	22.410	23.154	844	3,8	0,7
Bottrop	17.890	18.281	18.714	18.899	18.786	19.008	19.548	20.252	1.353	7,2	5,0
Essen	19.150	19.485	19.297	19.520	18.988	19.481	19.981	20.626	1.106	5,7	-0,8
Gelsenkirchen	15.258	15.648	15.606	15.670	15.336	15.585	15.888	16.450	780	5,0	0,5
Herne	16.685	17.050	16.817	16.995	16.829	16.953	17.327	17.886	891	5,2	0,9
Bochum	18.218	18.582	18.518	18.902	18.784	18.936	19.415	20.048	1.146	6,1	3,1
Hagen	18.741	19.193	18.676	19.060	18.616	18.862	19.441	20.024	964	5,1	-0,7
Dortmund	17.369	17.742	17.810	18.242	17.994	18.271	18.707	19.318	1.076	5,9	3,6
Hamm	16.560	16.990	17.011	17.429	17.068	17.332	17.822	18.454	1.025	5,9	3,1
Kreis Wesel	19.390	19.879	20.075	20.457	20.161	20.654	21.382	22.230	1.773	8,7	4,0
Kreis Recklinghausen	18.012	18.466	18.553	19.014	18.863	19.131	19.685	20.427	1.413	7,4	4,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	22.633	22.988	22.691	23.316	22.526	22.872	23.520	24.442	1.126	4,8	-0,5
Kreis Unna	18.771	19.248	19.514	19.946	19.715	20.149	20.777	21.493	1.547	7,8	5,0
Kreisfreie Städte	17.555	17.939	17.880	18.188	17.880	18.140	18.579	19.192	1.004	5,5	1,9
Kreise	19.367	19.817	19.902	20.366	20.046	20.422	21.054	21.849	1.483	7,3	3,5
Wohnungsmarkt Ruhr	18.200	18.606	18.597	18.958	18.645	18.943	19.448	20.125	1.167	6,2	2,4
Nordrhein-Westfalen	19.968	20.301	20.483	20.887	20.515	20.968	21.547	22.294	1.407	6,7	2,7



Während jedoch im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2015 das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nur gering stieg (2,4 %), kommt es in den Jahren 2014 bis 2018 zu einer Steigerung von 6,2 % (siehe Abbildung 62). Der landesweite Zuwachs liegt im gleichen Zeitraum bei 6,7 %. Die Steigerungsraten zwischen 2014 und 2018 fallen mit Anstiegen von 3,8 % (Mülheim an der Ruhr) bis 8,7 % (Kreis Wesel) sehr unterschiedlich aus.

Das verfügbare Einkommen pro Person ist in den Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr deutlicher angestiegen als in den kreisfreien Städten. Eine Ausnahme bildet hier nur der Ennepe-Ruhr-Kreis, der allerdings über dem Landesdurchschnitt liegt.

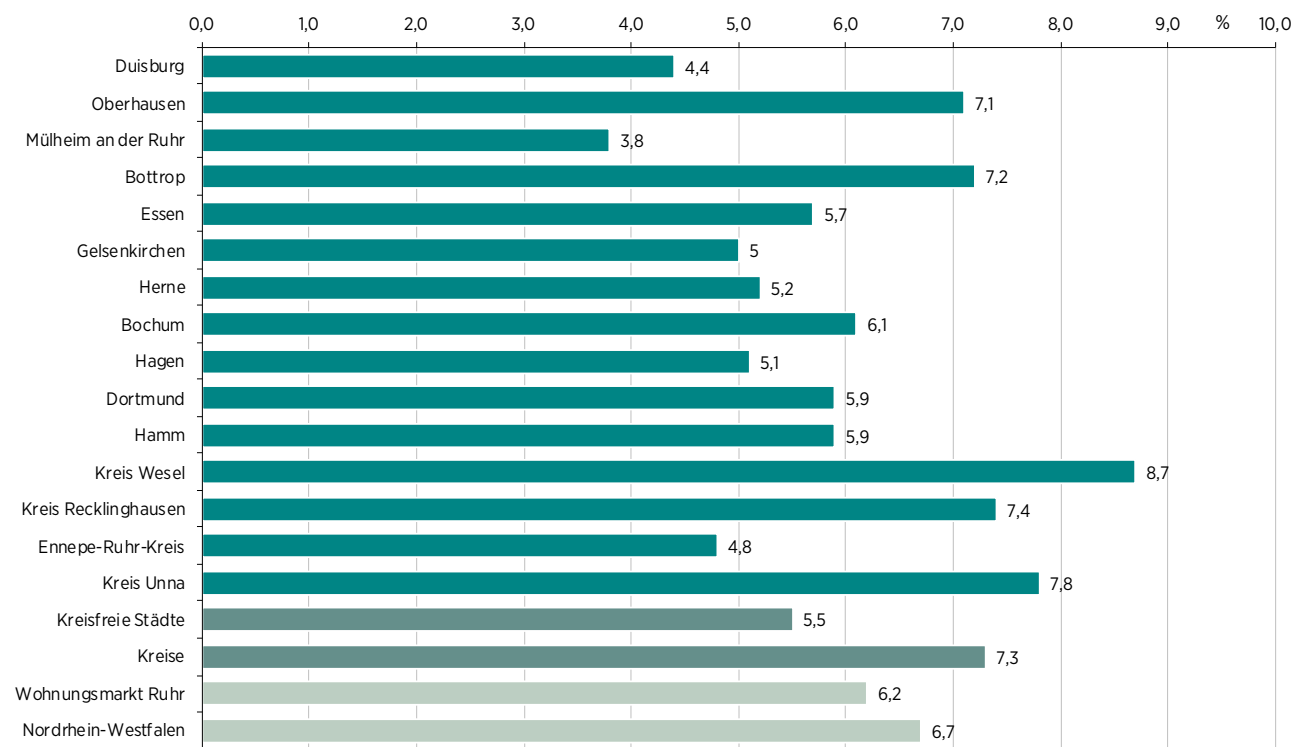


Abbildung 62: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2018 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, Berechnung: RVR/ Regionalstatistik Ruhr, eigene Darstellung

### 3.4.2 Kaufkraft

Die Kaufkraft stellt dar, welche Warenmenge – inklusive der Kosten für das Wohnen – mit dem verfügbaren Einkommen erworben werden kann. Sie berücksichtigt also neben der Höhe des verfügbaren Einkommens auch das Preisniveau des regionalen Umfelds.

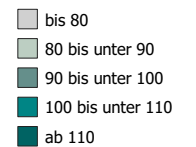
Der Kaufkraftindex gibt das Kaufkraftniveau in den Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Vergleich zum Wert des Landes Nordrhein-Westfalen (100) an.

Die höchsten Kaufkraftindizes liegen im Jahr 2019 mit einem Wert von je 104 in den Kreisen Wesel und Unna, bei den kreisfreien Städten weist Mülheim an der Ruhr mit 103 den höchsten Wert auf. In Gelsenkirchen findet man mit 77, in Duisburg und Herne mit je 84 die niedrigsten Kaufkraftindizes (siehe Abbildung 63).



Abbildung 63: Kaufkraftindex der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK SE), Berechnung: NRW.BANK, eigene Darstellung



### 3.4.3 Mietbelastungsquote

Als Mietbelastungsquote wird der Anteil des Haushaltseinkommens bezeichnet, der für die Miete aufgebracht werden muss. Sie wird von mehreren Faktoren beeinflusst, so dass es sinnvoll ist, sie gesondert zu betrachten: So ergibt sich z. B. aus einer gestiegenen Miete nicht unweigerlich eine höhere Mietbelastungsquote, denn wenn das verfügbare Einkommen im gleichen oder höheren Maße steigt als die Wohnkosten, kann dies trotz steigender Kosten zu einer geringeren Belastungsquote führen.

Für die Berechnung der Mietbelastungsquote wird die Nettokaltmiete zugrunde gelegt. Die Mietbelastungsquote lag im Jahr 2018 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 27,2 % unter dem landesweiten Durchschnitt von 28,2 %. Die höchste Mietbelastungsquote wies mit 29,1 % Bochum auf, den geringsten Anteil am Haushaltseinkommen mussten Mieter\*innen in Hagen mit 25,3 % aufbringen. Zu vermerken ist, dass es bei der Mietbelastungsquote, im Gegensatz zum Kaufkraftindex, kaum eine Diskrepanz zwischen kreisfreien Städten (27,3 %) und Kreisen (27,0 %) gab (siehe Abbildung 64).

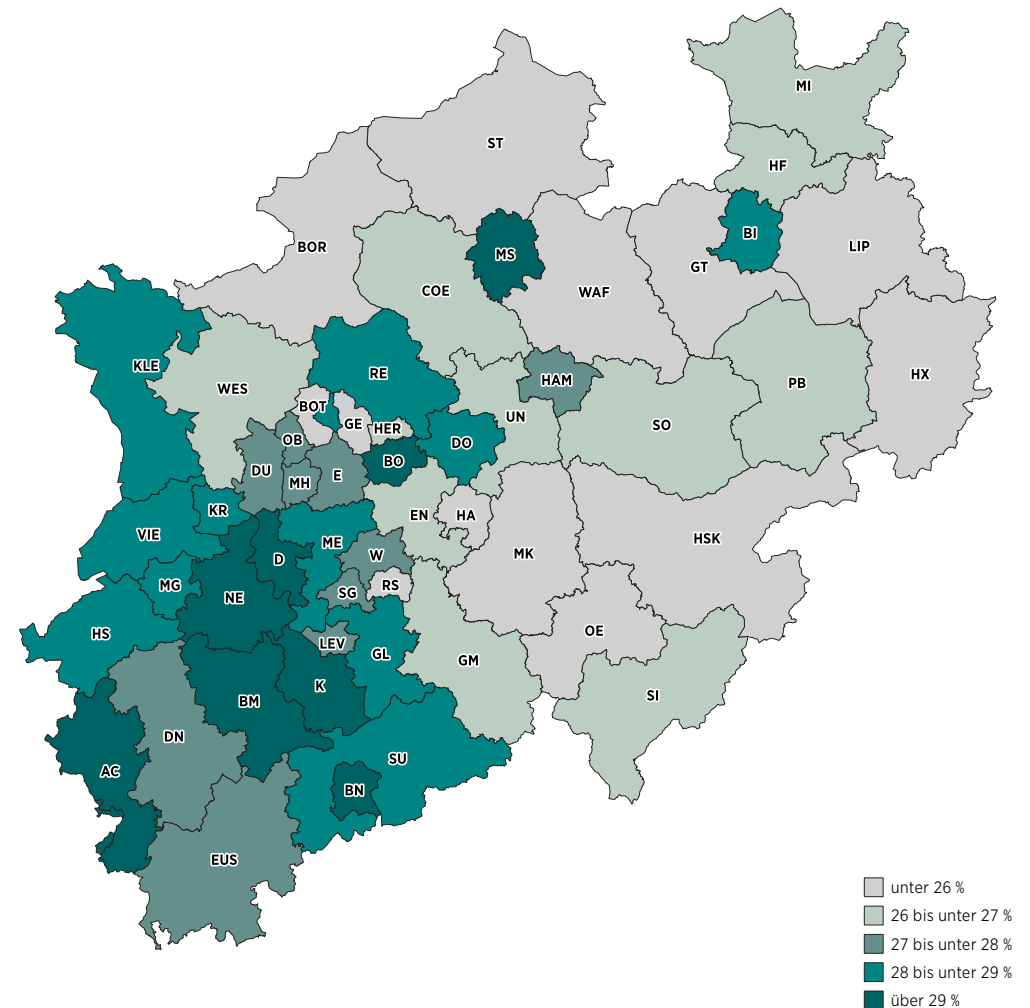
Im Vergleich zum Jahr 2014, als die Mietbelastungsquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 27,7 % lag, ist der Wert leicht gesunken. Im Landesdurchschnitt lag die Quote im Jahr 2014 bei 28,1 % und hat sich zum Wert im Jahr 2018 somit kaum verändert.

Abbildung 64: Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Nordrhein-Westfalen 2018

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind jedoch sehr unterschiedlich. So hat sich die Mietbelastungsquote im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 in drei kreisfreien Städten und in zwei Kreisen erhöht (Oberhausen, Bochum und Dortmund, Kreise Recklinghausen und Ennepe-Ruhr-Kreis). Die deutlichsten Verringerungen der Mietbelastungsquote gab es in Hagen (-2,0 %) sowie im Kreis Wesel (-2,4 %).

Bemerkenswert ist, dass die Mietbelastungsquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr unter dem Landesdurchschnitt liegt, obwohl das verfügbare Einkommen ebenfalls unter dem landesweiten Wert liegt. Dies kann für den Wohnungsmarkt Ruhr durchaus als Vorteil im Vergleich zu benachbarten Regionen wie z. B. der Rheinschiene, die höhere Werte zu verzeichnen haben, gewertet werden.



### 3.4.4 Eigenheimerschwinglichkeit

Die Eigenheimerschwinglichkeit gibt an, wie viele Netto-Jahreseinkommen ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim<sup>31</sup> zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der Kaufkraftstatistik der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK; siehe oben Kaufkraft) und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise. Dabei bleiben die Finanzierungskosten unberücksichtigt.

Der Indikator Eigenheimerschwinglichkeit eignet sich besonders für den regionalen Vergleich. Es liegen ausschließlich Daten für kreisfreie Städte sowie kreisangehörige Kommunen vor, es werden keine zusammenfassenden Werte z. B. für die einzelnen Kreise oder den Wohnungsmarkt Ruhr erstellt.

<sup>31</sup> freistehendes EFH in mittlerer Lage

In den kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr ist ein durchschnittliches Eigenheim im Verhältnis zum Jahreseinkommen teurer als in den kreisangehörigen Kommunen.

So müssen Haushalte der kreisfreien Städte zwischen 5,8 Jahreseinkommen in Hamm und 8,1 Jahreseinkommen in Mülheim an der Ruhr für ein durchschnittliches Eigenheim bezahlen. In den kreisangehörigen Kommunen ist die Spanne deutlich größer, so müssen in Bönen und Fröndenberg/ Ruhr (Kreis Unna) Haushalte 4,4 Jahreseinkommen aufbringen, in Witten (Ennepe-Ruhr-Kreis) 7,8 Jahreseinkommen (siehe Abbildung 65).

Betrachtet man die Kreise, so fällt auf, dass die kreisangehörigen Kommunen, die im Verhältnis zum Jahreseinkommen den geringsten Preis für den Erwerb eines Eigenheimes zahlen müssen, alle im Kreis Unna liegen. Die kreisangehörigen Kommunen, die die meisten Jahreseinkommen für ein Eigenheim aufbringen müssen, gehören alle dem Ennepe-Ruhr-Kreis an.

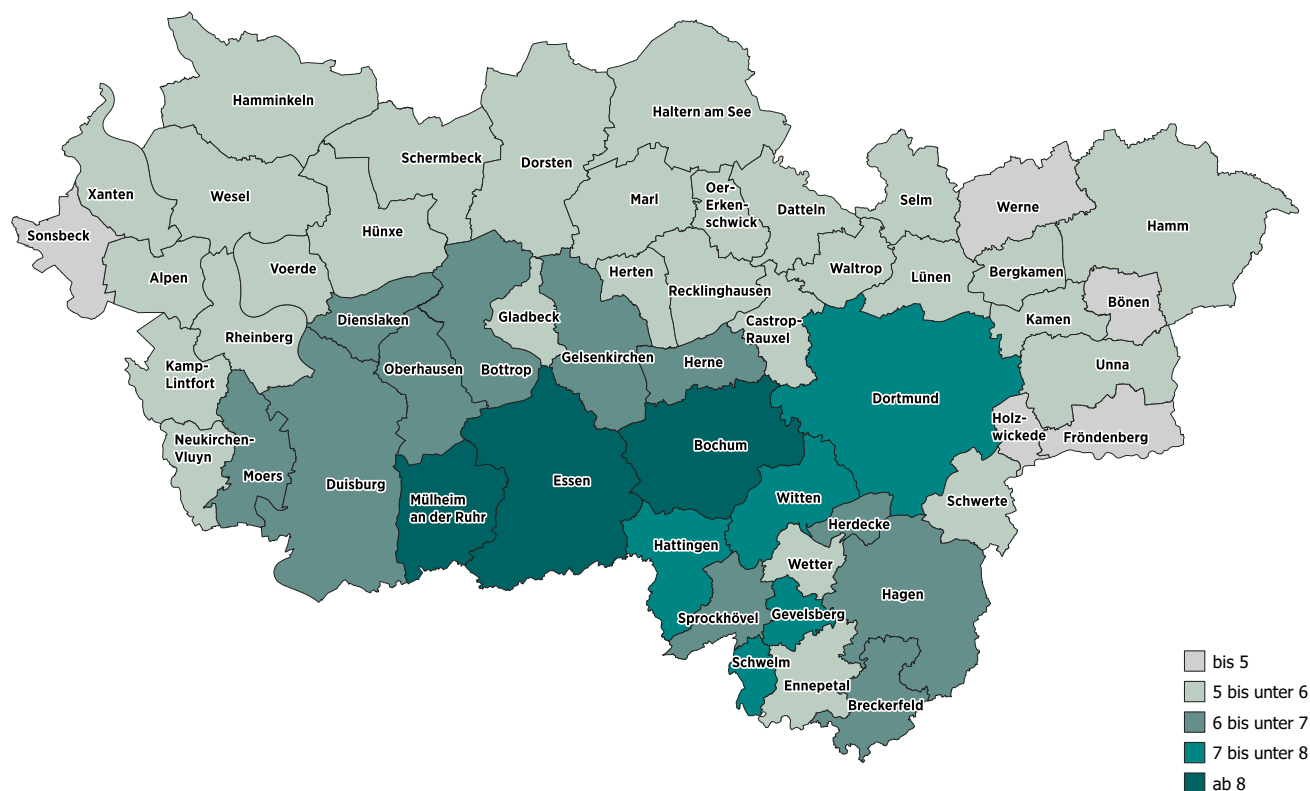


Abbildung 65: Eigenheimerschwinglichkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

### 3.4.5 Mindestsicherungsquoten, Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen

Die Mindestsicherungsquote, ermittelt von IT.NRW, stellt den Anteil der Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen<sup>32</sup> an der Gesamtbevölkerung dar.

Für den Wohnungsmarkt Ruhr liegt der Wert 2019 bei 14,5 % (0,2 Prozentpunkte höher als im Jahr 2014), in Nordrhein-Westfalen bei 10,8 % und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2014 (siehe Abbildung 66).

Im Zeitraum 2014 bis 2019 ist der Wert in der Mehrheit der Kommunen gestiegen. Ausnahmen bilden die Kreise Wesel (-0,3 %) und Unna (-1,0 %), der Ennepe-Ruhr-Kreis (-0,2 %) sowie die Stadt Hamm (-2,5 %).

Während die Zahl der Personen, die 2019 eine Mindestsicherungsleistung erhalten, in Nordrhein-Westfalen um rund 12.500 Personen niedriger war als 2014, stieg die Zahl auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um rund 17.100 Personen. Dabei sank die Zahl in den Kreisen im Vergleichszeitraum um 4.400 Personen, während sie in den kreisfreien Städten um rund 21.500 Personen stieg (siehe Abbildung 67).

<sup>32</sup> Zu den Mindestsicherungsleistungen zählen: Gesamtregelung (ALG II/ Sozialgeld) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“), Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“), Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Stadt   Kreis   Region	Mindestsicherungsquote										Veränderung	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014 bis 2019	2016 bis 2019	
Duisburg	15,3	15,3	15,4	16,3	17,6	18,3	17,9	17,1	16,9	0,6	-1,4	
Oberhausen	13,8	14,0	14,6	15,1	16,2	16,3	16,2	15,7	15,2	0,1	-1,1	
Mülheim an der Ruhr	12,3	12,6	13,1	13,7	15,1	15,3	15,4	15,0	14,4	0,7	-0,9	
Bottrop	11,1	11,1	11,4	11,5	12,3	12,4	12,3	11,9	11,7	0,2	-0,7	
Essen	15,9	16,6	17,0	17,3	18,0	18,7	18,6	18,2	17,6	0,3	-1,1	
Gelsenkirchen	18,6	19,0	19,5	20,4	22,1	22,7	22,7	22,3	22,0	1,6	-0,7	
Herne	14,8	14,9	15,3	15,6	16,4	17,6	17,7	17,1	16,9	1,3	-0,7	
Bochum	12,1	12,4	12,8	13,1	14,4	15,0	14,7	14,3	13,8	0,7	-1,2	
Hagen	13,5	13,9	14,5	15,1	16,4	16,9	17,2	16,2	16,0	0,9	-0,9	
Dortmund	15,8	16,0	16,4	16,9	17,8	18,1	18,0	17,2	17,1	0,2	0,2	
Hamm	12,6	13,0	13,6	14,2	14,4	14,2	13,3	12,3	11,7	-2,5	-2,5	
Kreis Wesel	8,5	8,4	8,7	9,2	10,1	10,1	9,7	9,3	8,9	-0,3	-1,2	
KreisRecklinghausen	12,2	12,7	13,1	13,5	14,3	14,4	14,5	14,2	13,6	0,1	-0,8	
Ennepe-Ruhr-Kreis	9,3	9,5	9,7	10,0	11,0	10,9	10,8	10,3	9,8	-0,2	-1,1	
Kreis Unna	10,6	10,9	11,4	11,6	12,1	12,1	11,7	11,1	10,6	0,0	-1,5	
Kreisfreie Städte	0,0	0,0	0,0	15,9	17,0	17,5	17,3	16,7	16,4	0,5	-1,1	
Kreise	0,0	0,0	0,0	11,3	12,2	12,6	12,0	11,5	11,0	-0,3	-1,6	
Wohnungsmarkt Ruhr	0,0	0,0	0,0	14,3	15,3	15,8	15,5	14,9	14,5	0,2	-1,3	
NRW	0,0	0,0	0,0	11,1	11,9	12,0	11,7	11,2	10,8	-0,3	-1,2	

Abbildung 66: Mindestsicherungsquoten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und deren Entwicklung in ausgewählten Zeiträumen 2014 bis 2019

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Stadt   Kreis   Region	Empfänger*innen von Mindestsicherungsleistungen						Veränderung			
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014 bis 2019		2016 bis 2019	
							absolut	Prozent	absolut	Prozent
Duisburg	79.005	86.276	91.325	89.118	85.277	84.491	5.486	6,9	-6.834	-7,5
Oberhausen	31.657	34.147	34.490	34.241	33.184	32.099	442	1,4	-2.391	-6,9
Mülheim an der Ruhr	22.955	25.552	26.224	26.424	25.676	24.544	1.589	6,9	-1.680	-6,4
Bottrop	13.349	14.463	14.568	14.480	13.980	13.734	385	2,9	-834	-5,7
Essen	98.982	104.712	108.928	108.780	105.921	102.465	3.483	3,5	-6.463	-5,9
Gelsenkirchen	52.494	57.562	59.488	59.119	58.173	57.059	4.565	8,7	-2.429	-4,1
Herne	24.099	25.574	27.514	27.662	26.814	26.363	2.264	9,4	-1.151	-4,2
Bochum	47.562	52.482	54.719	53.643	52.032	50.537	2.975	6,3	-4.182	-7,6
Hagen	28.248	30.997	31.890	32.376	30.650	30.208	1.960	6,9	-1.682	-5,3
Dortmund	97.995	104.301	106.294	105.788	101.177	100.454	2.459	2,5	-5.840	-5,5
Hamm	25.117	25.898	25.432	23.914	22.087	20.977	-4.140	-16,5	-4.455	-17,5
Kreis Wesel	42.080	46.955	46.700	44.792	42.624	41.089	-991	-2,4	-5.611	-12,0
Kreis Recklinghausen	82.772	88.330	88.973	89.747	87.276	83.355	583	0,7	-5.618	-6,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	32.392	35.965	35.606	34.950	33.313	31.684	-708	-2,2	-3.922	-11,0
Kreis Unna	45.251	47.785	47.683	46.142	43.773	41.979	-3.272	-7,2	-5.704	-12,0
Kreisfreie Städte	521.463	561.964	580.872	575.545	554.971	542.931	21.468	4,1	-37.941	-6,5
Kreise	202.495	219.035	218.962	215.631	206.986	198.107	-4.388	-2,2	-20.855	-9,5
Wohnungsmarkt Ruhr	723.958	780.999	799.834	791.176	761.957	741.038	17.080	2,4	-58.796	-7,4
NRW	1.959.055	2.133.549	2.147.936	2.102.394	2.015.501	1.946.616	-12.439	-0,6	-201.320	-9,4

Abbildung 67: Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und deren Entwicklung in ausgewählten Zeiträumen 2014 bis 2019

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

### 3.4.6 Wohngeld

Wohngeld gehört nicht zu den Mindestsicherungsleistungen, sondern unterstützt einkommensschwache Haushalte dabei, die Wohnkosten zu tragen. Ein Teil der Aufwendungen für den Wohnraum muss in jedem Fall von der wohngeldberechtigten Person und von den Haushaltsmitgliedern selbst aufgebracht werden.

Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Wohngeld kann für Mieter\*innen als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer\*innen bewilligt werden. Es wird auf Antrag von den Städten gewährt.

37.000 Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beziehen im Jahr 2019 Wohngeld (siehe Abbildung 68); dies entspricht einem Anteil an den Privathaushalten von 1,5 % und liegt damit nur unwesentlich höher als der Landesdurchschnitt.

Der niedrigste Anteil an Haushalten mit Wohngeld war in Mülheim an der Ruhr (1,1 %), der höchste Anteil war in Hamm (2,8 %) zu verzeichnen. Kreise und kreisfreie Städte liegen mit 1,6 % und 1,5 % auf einem vergleichbaren Niveau.

Im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 stieg auf dem Wohnungsmarkt Ruhr der Anteil der wohngeldbeziehenden Haushalte um 0,3 %, welches der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen entspricht (siehe Abbildung 69).

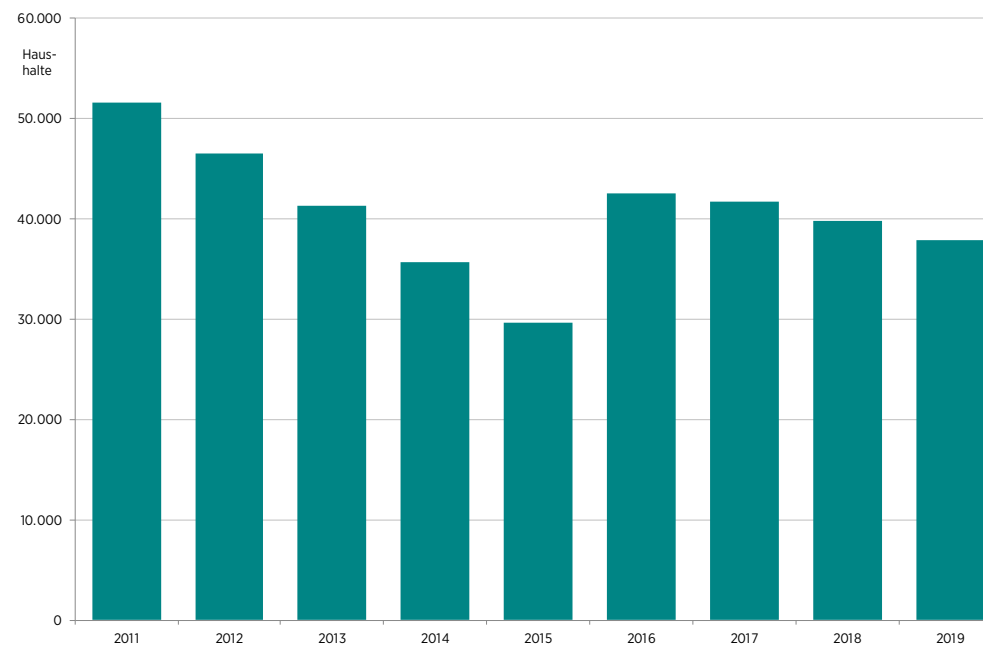


Abbildung 68: Entwicklung der Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2019 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Bislang wurde das Wohngeld unregelmäßig an die Bestandsmieten und Einkommensentwicklungen angepasst, zuletzt in den Jahren 2009 und 2016. Aufgrund der langen Zeitspannen zwischen den Erhöhungen des Wohngeldes reicht das Einkommen vieler Haushalte durch Steigerung der Mieten und Verbraucher\*innenpreise oft nicht mehr aus, um den Lebensunterhalt aus eigener Kraft sicherzustellen. Aus diesem Grund wechseln Haushalte von der Unterstützung durch Wohngeld in den Bezug von Mindestsicherungsleistungen nach SGB II/ XII.

Teilweise führt eine Einkommenserhöhung zur Verringerung oder zum Verlust des Wohngeldanspruchs, auch das Übersteigen der Miethöchstgrenze führt zu einem Verlust des Anspruchs. Hierdurch reduziert sich die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen von Jahr zu Jahr.

Diese Entwicklung erklärt den wellenförmigen starken Anstieg sowie den anschließenden Rückgang der wohngeldbeziehenden Haushalte nach jeder Wohngeldanpassung (siehe Abbildung 70).

Seit der Wohngeldreform im Jahr 2020 erfolgt eine Dynamisierung des Wohngeldes. Somit wird nun alle zwei Jahre die Höhe des Wohngeldes an die allgemeine Miet- und Einkommensentwicklung angepasst.

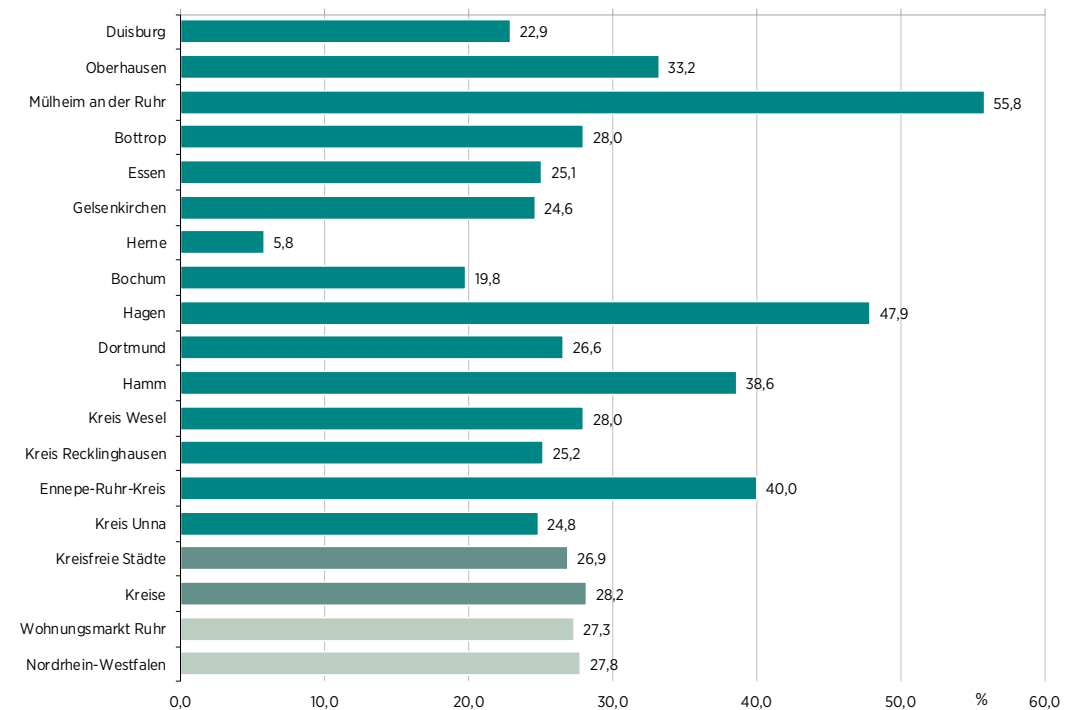


Abbildung 69: Entwicklung der Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2015 bis 2019 (Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich nach der Anpassung im Jahr 2016 die Anzahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen um 43 %. Dies spiegelt auch die Entwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr wider.

Im Jahr 2019 bezogen in allen Kreisen und kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr mehr Privathaushalte Wohngeld als im Jahr 2015. Der höchste Anstieg war mit 55,8 % in Mülheim an der Ruhr, der geringste Anstieg in Herne mit nur 5,8 % festzustellen. Der Wohnungsmarkt Ruhr liegt mit 27,3 % Zuwachs knapp unter dem landesweiten Zuwachs von 27,8 % (siehe Abbildungen 69 und 70).

Abbildung 70: Entwicklung des Anteils der wohngeldbeziehenden Haushalte an den Privathaushalten 2015 und 2019 (absolut und in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Stadt   Kreis   Region	Privathaushalte		Haushalte mit Wohngeldbezug		Anteil Haushalte mit Wohngeldbezug an allen Privathaushalten		Veränderung in Prozentpunkten
	2015	2019	2015	2019	2015	2019	
Duisburg	250.000	244.000	3.392	4.168	1,4	1,7	0,3
Oberhausen	106.000	108.000	1.167	1.554	1,1	1,4	0,3
Mülheim an der Ruhr	89.000	84.000	572	891	0,6	1,1	0,5
Bottrop	58.000	56.000	830	1.062	1,4	1,9	0,5
Essen	304.000	301.000	2.917	3.649	1,0	1,2	0,2
Gelsenkirchen	126.000	128.000	1.551	1.932	1,2	1,5	0,3
Herne	83.000	78.000	1.181	1.250	1,4	1,6	0,2
Bochum	208.000	191.000	2.060	2.467	1,0	1,3	0,3
Hagen	92.000	94.000	929	1.374	1,0	1,5	0,5
Dortmund	314.000	311.000	3.895	4.932	1,2	1,6	0,4
Hamm	85.000	82.000	1.652	2.290	1,9	2,8	0,9
Kreis Wesel	214.000	219.000	2.278	2.916	1,1	1,3	0,2
Kreis Recklinghausen	298.000	308.000	3.029	3.792	1,0	1,2	0,2
Ennepe-Ruhr-Kreis	158.000	159.000	1.564	2.190	1,0	1,4	0,4
Kreis Unna	186.000	186.000	2.633	3.287	1,4	1,8	0,4
Kreisfreie Städte	1.715.000	1.677.000	20.146	25.569	1,2	1,5	0,3
Kreise	856.000	872.000	9.504	12.185	1,1	1,4	0,3
Wohnungsmarkt Ruhr	2.571.000	2.549.000	29.650	37.754	1,2	1,5	0,3
Nordrhein-Westfalen	8.674.000	8.746.000	96.685	123.606	1,1	1,4	0,3



### 3.5 Fazit

Während im Zeitraum von 2014 bis 2016 die Einwohner\*innenzahlen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gestiegen waren, stagnieren die Zahlen im Zeitraum von 2017 bis 2019 für den Gesamttraum. Dabei liegen sowohl rückläufige als auch wachsende Einwohner\*innenzahlen für die kreisfreien Städte und Kreise vor.

Trotz gestiegener Geburtenzahlen ist der natürliche Bevölkerungssaldo weiterhin negativ, da die Zahlen der Sterbefälle über den Geburtenzahlen liegen. Die Anzahl der Ausländer\*innen ist weiter gestiegen, die Zuwanderung kann aktuell das Geburtendefizit in etwa ausgleichen. Es ist jedoch erkennbar, dass sich die Wanderungsgewinne aus dem Ausland verringert haben und sich der Trend abschwächt.

Für den Wohnungsmarkt Ruhr bedeutet die Auslandszuwanderung eine Herausforderung für die dauerhafte Integration Zugewanderter in den Wohnungsmarkt. Ein Aspekt dabei ist, dass durch den Nachzug von Familien die Nachfrage nach geeigneten familientauglichen Wohnungen weiter gestiegen ist.

Nach der vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW müssen sich die meisten kreisfreien Städte und Kreise, abgesehen von einzelnen Ausnahmen, langfristig auf Bevölkerungsrückgänge einstellen. Eine Entlastung für den Wohnungsmarkt Ruhr ist dabei jedoch kaum zu erwarten, da die prognostizierten Haushaltezahlen nur sehr geringfügig zurückgehen sollen.

Dies liegt auch am prognostizierten Trend zu kleineren Haushalten. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird weiter steigen, während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte zurückgehen wird.

Die Zahl der Hochbetagten wird auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Der Anstieg wird auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geringer sein als landesweit. Vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung, zukünftiger niedrigerer Rentenniveaus und damit drohender Altersarmut besteht daher ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum.

Das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen etwas geringer entwickelt, was auch durch die im Vergleich zum Land erhöhte Anzahl der Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen begründet sein kann. Für den Wohnungsmarkt Ruhr liegt der Anteil der Menschen, die Mindestsicherungsleistungen beziehen, 2019 deutlich höher als im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen. Zudem ist der Wert zwischen 2014 und 2019 geringfügig gestiegen, während er landesweit leicht gesunken ist.

Die Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist im Betrachtungszeitraum sehr stark gestiegen. Diese Entwicklung entspricht in etwa dem landesweiten Anstieg, dies liegt auch in der Wohngeldanpassung im Jahr 2016 begründet.

Die untersuchten Indikatoren für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weisen auf einen weiter deutlich steigenden Bedarf hin.

Dennoch ist festzustellen, dass die Mietbelastungsquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2018 unter dem Landesdurchschnitt liegt, wobei sie regional heterogen ist. Ein Muster zwischen den Belastungsquoten in den Kreisen und in den kreisfreien Städten ist nicht erkennbar. Die Mietbelastungsquote ist im Vergleich zum Jahr 2014 leicht gesunken.

Die Eigenheimerschwinglichkeit ist regional ebenfalls heterogen, wobei Haushalte in kreisfreien Städten im Verhältnis zum Jahreseinkommen für den Erwerb eines Eigenheimes mehr aufwenden müssen als in kreisangehörigen Kommunen. Bemerkenswert ist, dass die Spanne des Belastungsniveaus in kreisangehörigen Kommunen zwar niedriger beginnt als in den kreisfreien Städten, aber die obere Grenze nur knapp unterhalb endet.

Dass trotz des verhältnismäßig geringen Einkommens die Wohnkosten sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment grundsätzlich noch erschwinglich sind, ist eine Chance für den Wohnungsmarkt Ruhr.

## 4 WIE WEITER NACH DER SCHRUMPFUNGS-ATEMPAUSE?

### Ein „Housing-Deal“ für das Ruhrgebiet

Gastbeitrag von Prof. Dr. Torsten Bölting

#### (InWis) im Namen von „WIR – Wohnen im Revier“)

In den vergangenen Jahren haben Stadtplaner\*innen, Wohnungspolitiker\*innen und Wohnungsanbieter\*innen einen Paradigmenwechsel erlebt, wie er kaum zu erwarten war. Während die 2000er-Jahre im Zeichen der „shrinking city“ standen, haben Wirtschaftswachstum, Migration und fortschreitende Verstädterung nach 2010 zu einem neuen Wachstumsschub geführt. In vielen Großstädten und wirtschaftlich erfolgreichen Mittelzentren führte der Zuzug zu Mangelsituationen am Wohnungsmarkt. Auch im Ruhrgebiet haben praktisch alle größeren Städte in den vergangenen zehn Jahren wieder Einwohnerzuwächse verzeichnen können. Zusammen mit dem Trend zu kleineren Haushalten führte das zu einem gestiegenen Neubaubedarf, der nicht mehr nur auf den Ersatzbedarf zurückzuführen war, wie in den Schrumpfungsjahren zuvor.

Allerdings blieben die „Ruhries“ von den Preisrallyes anderer Metropolen weitgehend verschont. Wegen der vorausgegangenen Schrumpfungphase gab es noch einen „Leerstandspuffer“ und zudem verlief die wirtschaftliche Entwicklung des Ruhrgebiets infolge des komplexen Strukturwandels nicht so dynamisch wie andernorts. Miet- und Kaufpreise für Wohnungen sind zwar gestiegen, aber deutlich moderater als in anderen Metropolen. Beispielsweise stiegen die Angebotsmieten im Ruhrgebiet zwischen 2011 und 2020 um ca. 35 Prozent (von ca. 5,30 auf etwas über 7,10 Euro/m<sup>2</sup>). Dieser Anstieg liegt zwar über der allgemei-

nen Inflationsrate von 13,4 Prozent im gleichen Zeitraum. Aber in Berlin z.B. stiegen die Angebotsmieten in dieser Zeit sogar um rd. 83 Prozent – bei einem Ausgangsniveau von bereits über 7,00 Euro/m<sup>2</sup> auf nunmehr über 13,00 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>33</sup> Auch die Zahl angebotener Mietwohnungen ging im Ruhrgebiet nicht so stark zurück, wie in Berlin. Lagen beide Märkte 2011 und 2012 noch um je 180.000 angebotener Objekte pro Jahr, lag deren Zahl im Ruhrgebiet in den vergangenen Jahren immerhin relativ stabil bei fast 130.000 Objekten. In Berlin hingegen verzeichnete das Portal v.a. seit etwa 2015 kontinuierlich weniger Angebote, 2020 waren es nur noch rd. 51.000.<sup>34</sup>

Diese Ausgangslage kann man durchaus als Standortvorteil des Ruhrgebiets sehen: hier ist trotz aller infrastruktureller Vorteile einer Metropolregion noch verhältnismäßig günstiges Wohnen möglich. Gleichzeitig steckt im Wachstum und damit im – potenziellen – Anstieg von Preisen eine Chance für das Ruhrgebiet. Das Ruhrgebiet ist schon lange durch einen überalterten Wohnungsbestand gekennzeichnet.

<sup>33</sup> Die Auswertungen stammen aus der ImmobilienScout24-Datenbank. Auswertungen anderer Quellen kommen möglicherweise zu im Detail abweichenden, jedoch in der Tendenz vergleichbaren Ergebnissen.

<sup>34</sup> Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zum einen spielen dabei Verschiebungen im Markt der Wohnungsbörsen und die Preispolitik der Portale eine Rolle. Aber auch die Tatsache, dass mit zunehmendem Nachfrageüberhang der Aufwand für den Vertrieb von Wohnungen deutlich zurückgefahren wird, zeigt sich hier: Wohnungsanzeigen sind in solchen Märkten vielfach gar nicht mehr notwendig. Hinzu kommt, dass es in Berlin in den vergangenen Jahren mit Mietpreisbremse und Mietpreisdeckel zu verhältnismäßig starken ordnungspolitischen Regulierungen am Wohnungsmarkt kam, was sich ebenfalls auf die Angebotsseite ausgewirkt haben dürfte.

Angesichts der Herausforderungen aus demografischen Veränderungen (Barrierefreiheit!) und der Notwendigkeit zu Klimaschutz und -anpassung (Energie- und Ressourcenverbrauch!) besteht demnach ein großer Investitionsbedarf. Investiert wird aber nur mit einer Aussicht auf Rendite, was eine wachsende oder zumindest stabile Entwicklung der Nachfrage (und Preise) voraussetzt. Man kann also sagen: mit dem noch anhaltenden Wachstumsschub der 2010er-Jahre tat sich vielleicht auf absehbare Zeit zum letzten Mal ein „window of opportunity“ auf, den Wohnungs- und Gebäudebestand im Ruhrgebiet auf Basis marktwirtschaftlicher Mechanismen auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen.

### Chancenregion Ruhrgebiet – auch für das Wohnen der Zukunft

Um das Wohnungsangebot einer Region insgesamt qualitativ zu verbessern, gibt es zwei Möglichkeiten: Modernisierung und Neubau (ggf. als Ersatz für abgängige Objekte). Viele Städte im Ruhrgebiet haben das erkannt und setzen auf beeindruckende Entwicklungsprojekte. Der Phoenix-See machte vor 15 Jahren den Anfang und steht heute ikonisch für den Wandel von Industriebrachen. Große weitere Projekte folgten: beispielsweise das Uni-Viertel in Essen, Graf Bismarck in Gelsenkirchen und aktuell Duisburg-Wedau, der Ostpark in Bochum, das Quartier „Smart Rhino“ in Dortmund und „Essen51“. Diese Projekte sind eine Antwort auf die gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Wohnangeboten im Ruhrgebiet.

Diese Nachfrage bestätigt sich in repräsentativen Umfragen<sup>35</sup>. Viele zukunftsweisende Ausstattungsmerkmale werden von den befragten Personen entweder als Standard vorausgesetzt oder als Mehrwert-Merkmal gesehen, für das sie höhere Wohnkosten akzeptieren würden.

Es fällt auf, dass ein guter energetischer Standard sowie Balkone und Sicherheit im Wohnumfeld von den Befragten als „Must-have“ gesehen wurden. Das korrespondiert mit der Kritik an hohen Heizkosten, die als wesentlicher Faktor auf die Wohnzufriedenheit drücken. Aber auch viele Merkmale, die geeignet sind, Wohnungen am Markt besonders gegenüber schlechteren Angeboten abzugrenzen und so attraktive Zielgruppen anzusprechen, sind auf dem Weg in

<sup>35</sup> Repräsentative Umfrage zur Wohnzufriedenheit im Ruhrgebiet, durchgeführt von InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag von WIR – Wohnen im Revier e.V. 2017 (n = 3.363)

die Must-Have-Zone: Schnelles Internet, Abstellmöglichkeiten und auch eine gute technische und sanitäre Ausstattung werden zunehmend vorausgesetzt. Die Bedeutung des PKW-Stellplatzes ist ein Spezifikum im Ruhrgebiet und in anderen Metropolen so selten zu finden. Hier schlägt sich der im Vergleich zu anderen Großstadtreionen unterentwickelte öffentliche Nahverkehr nieder – das Ruhrgebiet funktioniert offenbar ohne eigenes Auto für viele nicht.

Allein durch Neubau wird es allerdings kaum gelingen, einen großen Teil des Wohnungsbestands in absehbarer Zeit entsprechend auszustatten. Wir brauchen also zusätzlich einen weiteren Modernisierungsschub, um die Klimaschutzziele und die notwendige Demografiefestigkeit zu erreichen, aber auch um auf die Wohnwünsche der Menschen zu reagieren.

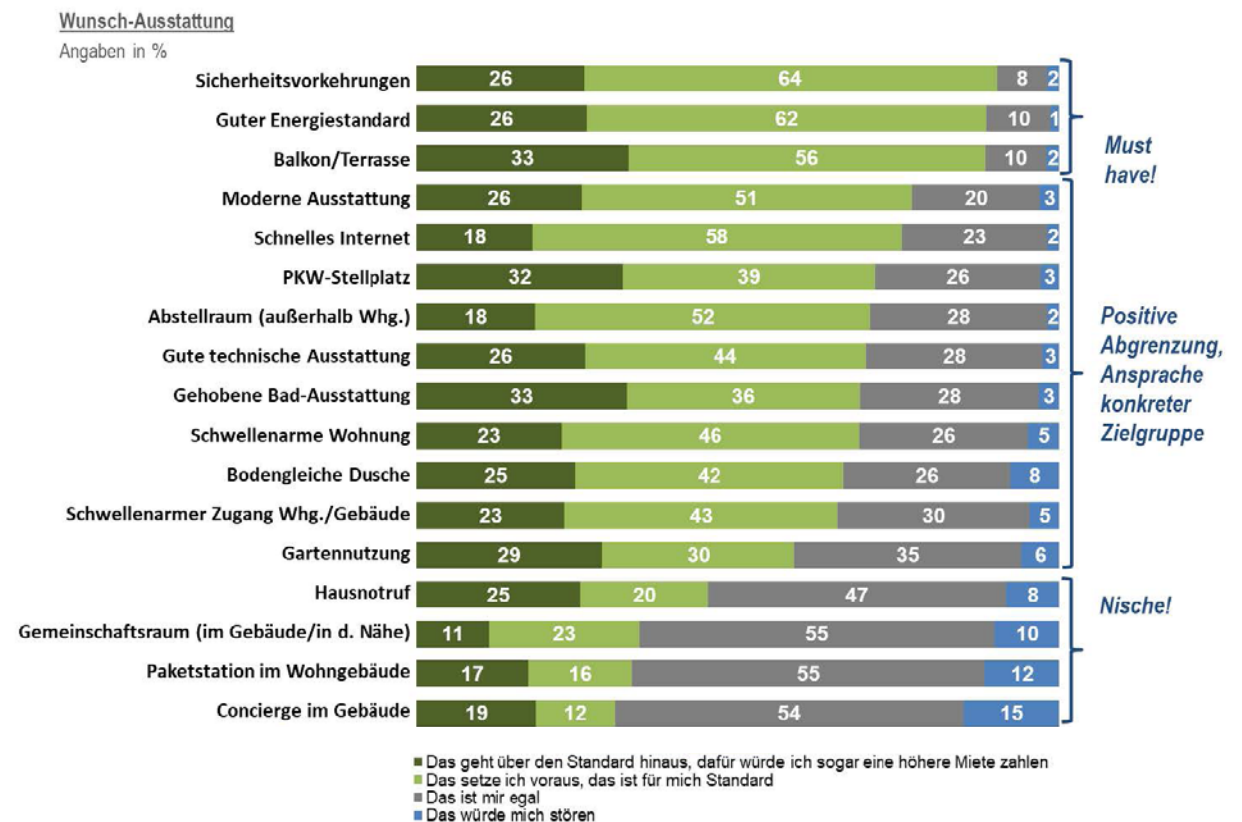


Abbildung 71: Wunsch-Wohn-Merkmale im Ruhrgebiet

Quelle: Eigene Berechnung / Erhebung im Auftrag von WIR – Wohnen im Revier 2018

## Zahlungsbereitschaft für Wohnqualität

Ein Vergleich mit anderen Wohnzufriedenheitsstudien aus ganz Deutschland zeigt für einzelne Merkmale höhere Zahlungsbereitschaften im Ruhrgebiet. Das ist ein weiterer Hinweis für die Entwicklungsperspektiven, die auch aufgrund des nach wie vor moderaten Preisniveaus bestehen.

Bezogen auf viele Ausstattungsmerkmale besteht nicht nur Nachholbedarf, sondern es gibt auch eine Bereitschaft der Nutzer\*innen, diese Verbesserungen mitzutragen. Sowohl bei Komfortmerkmalen (Balkon, Garten) als auch bei Maßnahmen zur Barrierefreiheit oder zur Verbesserung des Mobilitätsangebotes (Stellplatz, Fahrradstellplatz) gibt es höhere Zahlungsbereitschaften bei Ruhr-Mieter\*innen als anderswo.

Auch wenn längst nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen Modernisierung und Neubau vorantreiben, so sind es doch gerade diese, denen man eine besondere Verantwortung dafür nachsagt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets kooperieren seit mehr als zehn Jahren, um so noch erfolgreicher im Sinne der Städte und der Region arbeiten zu können. Allein diese Unternehmen mit zusammen knapp 100.000 Wohnungen im Ruhrgebiet haben zwischen 2016 und 2020 etwa 1.800 neue Wohnungen errichtet und hierfür fast eine halbe Milliarde Euro aufgebracht. Im gleichen Zeitraum wurden zudem

mehr als 20.000 Wohnungen umfangreich modernisiert – die Unternehmen geben heute an, dass ein großer Teil ihres Wohnungsbestands aktuellen Standards entspricht.

Doch bei allem Engagement der institutionellen Wohnungswirtschaft wie auch viele privater Eigentümer bleibt jede Menge zu tun. Selbst die bereits modernisierten Wohnungen sind noch nicht alle „fit“ für die ambitionierten Klimaschutz-Ziele, die aus den EU- und Bundeszielen resultieren. Ein weiterer Kraftakt ist also nötig, um das Ruhrgebiet „wohnmäßig“ in die Zukunft zu bringen.

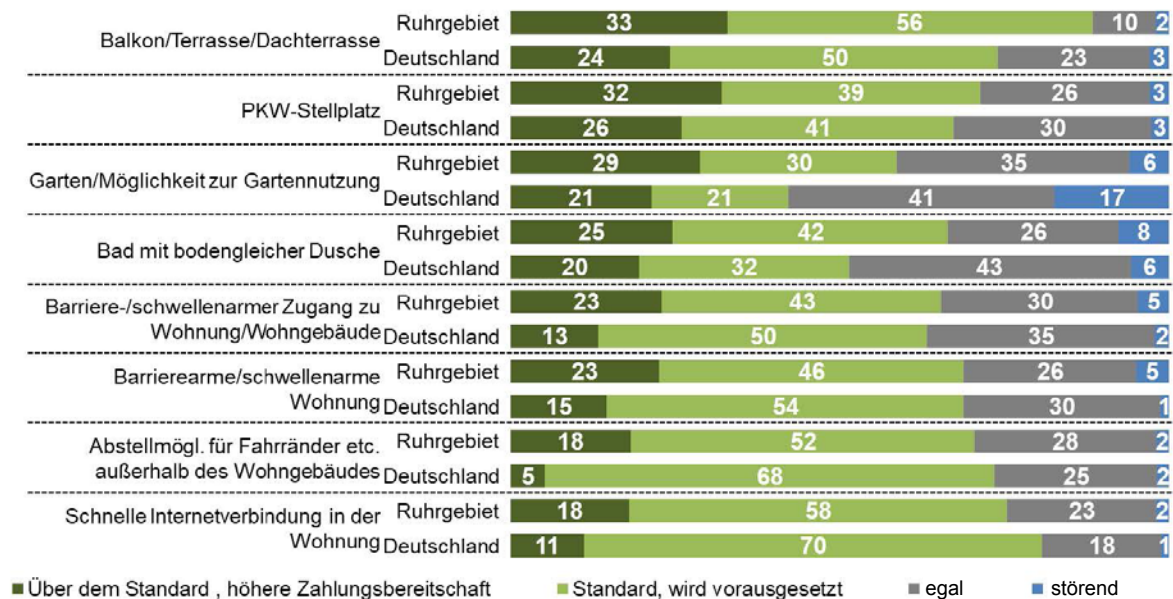


Abbildung 72: Wunsch-Wohn-Merkmale im Vergleich (Mieter:innen)

Quelle: Eigene Berechnung / Erhebung im Auftrag von WIR - Wohnen im Revier 2018

## Verantwortung für bezahlbares Wohnen

Trotz der Potenziale für die Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohnformen und des insgesamt moderaten Preisniveaus bleibt das Ruhrgebiet schon wegen der langfristigen Effekte von unterbrochenen Erwerbsbiographien, Arbeitslosigkeit und anderweitiger Abhängigkeit von Transferleistungen eine Region, in der es auf „bezahlbares“ Wohnen ankommt. Städte und Anbieter von Wohnraum haben hier gleichermaßen eine Verantwortung. Im Ruhrgebiet (wie aber auch in anderen Regionen) spielen nicht zuletzt Wohnungsunternehmen und -genossenschaften eine wichtige Rolle dabei, den Mietpreisanstieg zu dämpfen. Aktuelle Auswertungen für den VdW Rheinland-Westfalen zeigen z.B., dass die gemeinwohlorientierten Unternehmen bei der Erst- und Wiedervermietung von Wohnungen in NRW im Durchschnitt etwa -1,36 Euro/m<sup>2</sup> unterhalb des Marktpreisniveaus anbieten. Das gilt insbesondere für die besonders hochpreisigen Städte, wie etwa Köln, Düsseldorf, Aachen und Münster. Es trifft aber auch im Ruhrgebiet zu, so z.B. in Dortmund, Duisburg und Essen, wo die VdW-Unternehmen bis zu -0,80 Euro/m<sup>2</sup> „günstiger“ als der (ohnehin niedrige) Marktdurchschnitt liegen.<sup>36</sup>

Hier zeigt sich aber auch ein Spagat, den wir im Ruhrgebiet meistern müssen. Die Erneuerung des Bestands (durch Modernisierung und Neubau) ist nicht zum Nulltarif zu haben. Und trotz der erkennbaren Zahlungsbereitschaften für qualitativ hochwertiges Wohnen (s.o.) ist besonders Neubau schon wegen der Baukostenexplosion kaum noch preisgünstig realisierbar – fast zwangsläufig entstehen hohe Wohnkosten für Käufer\*innen und Mieter\*innen, die schnelleren Zahlungsfähigkeit übersteigen können. Zwar wirken die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Neubau-Segment noch stärker preisdämpfend, als im Bestand. Der Preisunterschied der VdW-Unternehmen zum Marktniveau für Neubau-Erstvermietungen ist vielerorts noch deutlich größer als in allen anderen

<sup>36</sup> vgl. InWIS / VdW Rheinland-Westfalen: Wohnungsmarktbarometer 2021. Im Erscheinen.

Segmenten (z.B. in Dortmund: -1,12 Euro/m<sup>2</sup>, Duisburg -2,49 Euro/m<sup>2</sup>). Dennoch werden Preise erreicht, die viele Haushalte im Ruhrgebiet nicht zahlen können.

Neben der Entwicklung ambitionierter Neubauprojekte und der (teils aufwändigen) Weiterentwicklung des Bestands kommt es auch darauf an, den Standortvorteil des verhältnismäßig günstigen Wohnens auch für die angestammte Bevölkerung dauerhaft zu erhalten. Letzten Endes wird es ohne Subventionierung nicht gelingen, die Ziele Demografiefestigkeit, Klimaneutralität und Bezahlbarkeit im Wohnungsbestand gleichzeitig zu erreichen. Land und Bund (Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie einige Kommunen haben Förderansätze geschaffen. Doch es ist erkennbar, dass das im Ruhrgebiet nicht reichen wird.

### Ein „Housing-Deal“ für das Ruhrgebiet

Die EU hat mit dem Green-Deal die Umstellung der Volkswirtschaften auf eine Zero-Emission-Basis ausgerufen. Das ist gut und richtig und betrifft auch den Immobiliensektor in erheblichem Maße. Wir verfolgen aber darüber hinaus mit dem Sozialgut (!) Wohnen weitere Ziele, wie die Bezahlbarkeit und die Demografiefestigkeit des Wohnungsangebots. Hinzu kommt, dass ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Wohnungsangebot ein Must-Have-Standortfaktor für eine Region mit Zukunft ist. Deshalb brauchen wir im Ruhrgebiet:

- Ein Modernisierungsprogramm in der Fläche: Wir müssen es schaffen, die Möglichkeiten, wie sie Stadterneuerungsprogramme hergeben, insgesamt verfügbar zu machen. Dazu gehören Zuschüsse für Modernisierungen und die Aufwertung des öffentlichen Raums zur Wohnstandortverbesserung (und damit auch zur langfristigen Renditesicherung, um das Investment attraktiv zu machen).

- Unterstützung beim konkreten Tun: ähnlich wie es Land und Kommunen bei der Brachflächenentwicklung angehen, brauchen Kommunen und insbesondere die vielen privaten Eigentümer\*innen konkrete Beratung und Unterstützung bei Konzeption, Finanzierung, Planung und Umsetzung der Maßnahmen vor Ort. Das spricht für eine stark aufgestellte regionale Umbauagentur mit Zugriff auf Fachkräfte, technisches Know-How und Ressourcen.

- Abgestimmte Quartiersentwicklung: Im Ruhrgebiet gibt es immer noch – wie in anderen Städten auch – Quartiere, die kaum bis gar nicht vom Wachstum profitieren, sondern eher Orte verfestigter Armut sind. Damit sind sie auch als Investitionsstandorte unbeliebt. Wir können es uns im Ruhrgebiet nicht leisten, diese Flächen- und Wohnraumpotenziale und vor allem die Menschen, die dort wohnen, dauerhaft sich selbst zu überlassen und müssen – gemeinsam und integriert – die Quartiersstabilisierung und -aufwertung in der Fläche zum Standard machen. Baulückenaktivierung, Schrottimmobiliensprogramme und Modernisierungsimpulse sind hierfür notwendig genauso wie begleitende sozio-ökonomische Maßnahmen, die sich nicht alle paar Jahre neu formieren müssen und an der (unsichtbaren) Stadtgrenze aufhören.

- Ein Lichtermeer aus Leuchttürmen: Wir brauchen Investitionsprogramme, die immobilienwirtschaftliche Impulse in der Fläche setzen – durch Neubau oder Modernisierung. Hier kommen entweder bestimmte Immobilientypologien infrage, für die es auch in schwierigeren Lagen Bedarfe gibt (z.B. altersgerechte Wohnformen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, medizinische Versorgungszentren und kombinierte Objekte). Gleichzeitig können Liegenschaften flächendeckend aktiver Eigentümer (Öffentliche Hand, Kirchen, soziale Dienste,...) wichtige baukulturelle und ökologische Ankerpunkte im Ruhrgebiet werden, die zeigen: „hier geht was!“

## 5 SCHWERPUNKTTHEMEN

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln sowohl die nachfrageseitigen als auch die angebotsbezogenen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beleuchtet wurden, werden im Folgenden spezifische Themen in den Blick genommen, die sich insbesondere auf Basis der vorangegangenen Analyse als wohnungspolitische Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt Ruhr identifizieren lassen:

- 5.1 Quantitativer Neubaubedarf und qualitative Neubaunachfrage
- 5.2 Einsatz wohnungspolitischer Instrumente
- 5.3 Problemimmobilien
- 5.4 Umweltgerechtigkeit und städtische Gesundheit

### 5.1 Quantitativer Neubaubedarf und qualitative Neubaunachfrage: Ergebnisse aus dem GEWOS-Wohnungsmarktgutachten

Das MHKKBG NRW hat im September 2020 ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen Wohnungsneubaubedarf und die qualitative Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 vorgelegt, das durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erarbeitet wurde.<sup>37</sup> Nachfolgend werden wesentliche Ergebnisse dieser Studie zusammengefasst.

<sup>37</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/ MHKKBG NRW (Hrsg.) (2020): *Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Neubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040*. Berlin/ Hamburg.

Das Ministerium wird die Studie den Kommunen im Land außerdem im Rahmen von sechs Regionalkonferenzen im Sommer 2021 vorstellen (Wohnungsmarkt Ruhr am 23.06.2021). Erkenntnisse aus diesen Veranstaltungen und damit womöglich verbundene wohnungspolitische Diskussionen/ Empfehlungen lagen zum Redaktionsschluss für diesen Bericht nicht vor.

Das Gutachten prognostiziert den Neubaubedarf in sechs Szenarien, wobei die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung (2018) von IT.NRW als Basis-Referenz (Szenario 0) dient. Neben dem demographisch bedingten quantitativen Neubaubedarf wird dabei auch der qualitative Neubaubedarf ermittelt, der sich ergibt, „wenn das vorhandene Wohnungsangebot nicht (mehr) zu den Präferenzen der Nachfragenden passt.“<sup>38</sup> Die qualitative Wohnungsnachfrage ist mengenmäßig vor allem in schrumpfenden Regionen relevant, in denen die nachgefragten Qualitäten nicht durch die aus dem quantitativen Neubaubedarf resultierende Neubautätigkeit abgebildet werden.

Während in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 insgesamt mit einem Anwachsen der privaten Haushalte um 183.000 gerechnet wird, ist der ermittelte Neubaubedarf „unter Berücksichtigung der regionalen Verteilung des Bevölkerungszuwachses und des Nachholbedarfs und Ersatzbedarfs sowie der zusätzlichen qualitativen

<sup>38</sup> GEWOS (2020), S. 16

Anforderungen an die Wohnungen“<sup>39</sup> deutlich höher und summiert sich auf über eine Million zusätzlich benötigter WE. Das Haushaltewachstum und der quantitative Neubaubedarf schwächen sich dabei ab Mitte der 2020er Jahre ab, während der qualitative Neubaubedarf im Zeitraum 2030 bis 2035 am stärksten ausgeprägt ist.

Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird – je nach Szenario – im Zeitraum 2018 bis 2040 ein jährlicher Neubaubedarf von 8.530 bis 11.090 WE prognostiziert. Dem standen im Mittel der Jahre 2017 bis 2019 jährliche Baufertigstellungen von 9.280 WE gegenüber. Insgesamt entsprach die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr damit in etwa dem prognostizierten Bedarfsniveau. Eine längerfristige Stabilisierung auf dem hohen Niveau dieser Jahre erscheint also notwendig und stellt eine erhebliche Herausforderung dar.

Das auf der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW basierende Szenario 0 ermittelt für den Wohnungsmarkt Ruhr einen jährlichen Neubaubedarf von 9.750 WE. Davon resultieren lediglich 44,1 % aus dem quantitativen Bedarf, während dieser Wert auf Ebene des Landes bei immerhin 67,4 % liegt. Die höchste Bedeutung hat der quantitative Bedarf auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in Dortmund und Essen mit nahezu 100 %, während er in Bottrop, Hagen und dem Ennepe-Ruhr-Kreis überhaupt keine Rolle spielt. Hier besteht ausschließlich ein qualitativer Neubaubedarf.

<sup>39</sup> GEWOS (2020), S. 17

Die Gegenüberstellung des prognostizierten Neubaubedarfs mit den im Zeitraum von 2017 bis 2019 realisierten Baufertigstellungen (siehe Abbildungen 73 und 74) zeigt sowohl im Land Nordrhein-Westfalen als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein differenziertes Bild.<sup>40</sup> Es ist ein enges Nebeneinander von Städten und Kreisen zu konstatieren, in denen die Baufertigstellungen die Bedarfe übersteigen und umgekehrt. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurde demnach vor allem in Essen, Gelsenkirchen, Oberhausen, Herne und Hagen zu wenig gebaut. Aufgrund der

<sup>40</sup> Auf Validitätsdefizite der Baufertigstellungsstatistik sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

engen teilsräumlichen Verflechtungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr führt das kleinteilige Nebeneinander von Kommunen mit rechnerisch zu hoher und zu geringer Bautätigkeit zu einem rein rechnerischen Ausgleich. Die Validität der Marktprognose ist auf der gesamt-räumlichen und regionalen Ebene als höher einzuschätzen als auf Ebene der einzelnen Städte und Kreise.

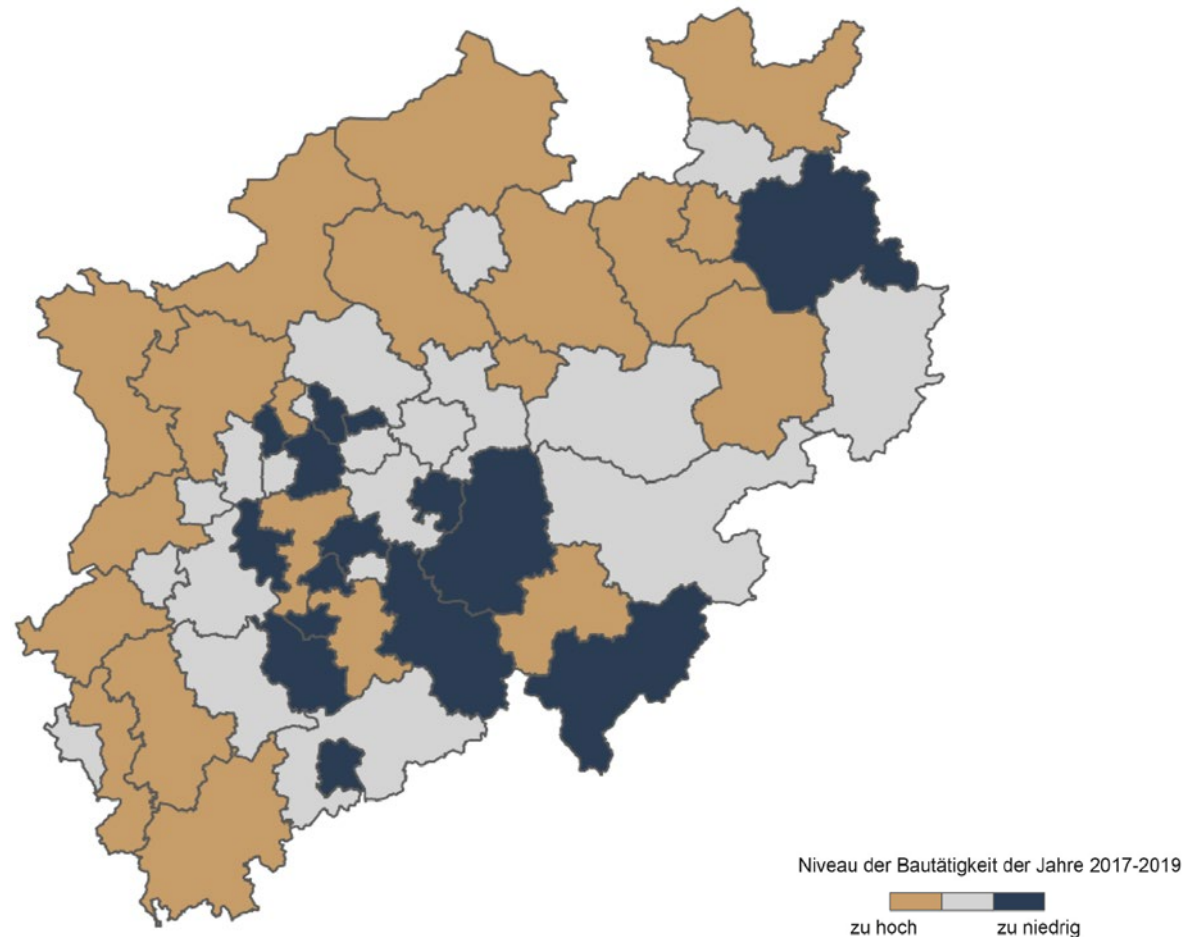


Abbildung 73: Vergleich der jährlichen Baufertigstellungen in Nordrhein-Westfalen 2017 bis 2019 mit dem notwendigen Neubau insgesamt (quantitativer Bedarf und qualitative Nachfrage) gemäß Szenario 0 im Zeitraum 2018 bis 2040

Quelle: GEWOS (2020), S. 30

## Segmente

Das GEWOS-Gutachten differenziert den Neubaubedarf auch nach den Segmenten der EZFH und der MFH mit drei oder mehr WE. Bemerkenswert ist, dass trotz der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und des sinkenden Anteils von Familienhaushalten eine hohe jährliche Nachfrage nach EZFH konstatiert wird, die sowohl in ganz NRW als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die im Schnitt der Jahre 2017 bis 2019 realisierten Baufertigstellungen in diesem Segment übersteigt.

Während – gemäß Szenario 0 des GEWOS-Gutachtens – im Zeitraum von 2018 bis 2040 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr jährlich ein Neubaubedarf i.H.v. 3.810 WE in EZFH besteht, wurden im Schnitt der Jahre 2017 bis 2019 lediglich 2.937 WE in diesem Segment fertig gestellt. Das entspricht 77,1 % des ermittelten Bedarfs. Demgegenüber entsprachen im selben Zeitraum die Baufertigstellungen von MFH 97,2 % des ermittelten jährlichen Neubaubedarfs.

## Neubaubedarf und Freisetzungspotenzial im Segment der EZFH

Wie sich der Neubedarf konkret auf die unterschiedlichen Segmente verteilt, hängt nicht nur von den Nachfragepräferenzen der Bevölkerung ab, sondern auch davon, wie diese Präferenzen sich im Rahmen der auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Angebote realisieren lassen. Das Ziel des Flächensparens und die begrenzten Baulandpotenziale erfordern es, einer bestehenden Nachfrage nach EZFH kritisch durch entsprechende Baulandausweisungen bzw. -entwicklungen nachzukommen.

	notwendiger Neubau p.a. 2018 bis 2040 gemäß GEWOS-Wohnungsmarktgutachten (Szenarien)		Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand - ohne Wohnheime) p.a. 2017 bis 2019	Fertigstellungen in % des minimal notwendigen Neubaus	Fertigstellungen in % des maximal notwendigen Neubaus
	minimal	maximal			
Duisburg	520	710	650	125	92
Oberhausen	450	640	330	73	52
Mülheim an der Ruhr	310	450	360	116	80
Bochum	200	240	280	140	117
Essen	1.030	1.740	1.010	98	58
Gelsenkirchen	340	430	290	85	67
Herne	280	320	160	57	50
Bochum	430	610	480	112	79
Hagen	340	390	150	44	38
Dortmund	1.240	1.700	1.530	123	90
Hamm	290	340	380	131	112
Kreis Wesel	870	980	1.150	132	117
Kreis Recklinghausen	980	1.100	1.180	120	107
Ennepe-Ruhr-Kreis	470	580	540	115	93
Kreis Unna	790	860	780	99	91
Summe Wohnungsmarkt Ruhr	8.540	11.090	9.270	109	84

Abbildung 74: Vergleich der jährlichen Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2019 mit dem notwendigen Neubau insgesamt (quantitativer Bedarf und qualitative Nachfrage) im Zeitraum 2018 bis 2040

Quelle: GEWOS (2020), eigene Darstellung



Neben der Realisierung marktfähiger alternativer Bauformen ist dabei auch die Frage der Modernisierung und des Generationswechsels von Bestandsobjekten im Segment der EZFH bedeutsam.

Das Wohnungsmarktgutachten untersucht, welches – theoretische – Freisetzungspotenzial im Segment der EZFH besteht „wenn die Nachfrage von Senior\*innen, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen als potenzielle Zielgruppe für umfassend barriere reduzierten Wohnraum angesehen werden kann, in altersgerechte Wohnformen gelenkt werden kann.“<sup>41</sup>

<sup>41</sup> GEWOS (2020), S. 49

Der Anteil der in EZFH wohnenden Senior\*innenhaushalte wird dabei auf Grundlage des Mikrozensus ermittelt, der Anteil umfassend barriere reduzierter EZFH wurde auf Grundlage des Mikrozensus aus dem Gesamtanteil barriere reduzierter Wohnungen abgeleitet.

Die Validität der ermittelten Zahlen ist insofern – insbesondere in den Aussagen für die einzelnen Städte und Kreise, die vielfach keine eigenständigen Mikrozensus-Räume darstellen – begrenzt, die Tendenz-Aussagen erscheinen aber schlüssig.

Wie auch in ganz NRW übersteigt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr das theoretische Freisetzungspotenzial den Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 in der Summe (siehe Abbildung 75). Überhänge gibt es insbesondere in Teilmärkten mit einem hohen Anteil von EZFH. Eine Unterversorgung ist in sechs von elf kreisfreien Städten auch nach rechnerischem Abzug des Freisetzungspotenzials festzustellen.

	Wohnungen in EZFH 2019 (Quelle: IT.NRW)	Neubaubedarf EZFH bis 2040	Theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationswechsel in EZFH bis 2040	Differenz zwischen Neubaubedarf und theoretischem Freisetzungspotenzial
Duisburg	58.351	8.250	6.510	-1.740
Oberhausen	30.345	3.910	3.520	-390
Mülheim an der Ruhr	25.297	2.370	3.160	790
Bottrop	22.442	2.140	2.700	560
Essen	59.784	7.240	6.690	-550
Gelsenkirchen	24.249	3.990	2.610	-1.380
Herne	17.370	2.450	2.020	-430
Bochum	42.319	2.800	4.900	2.100
Hagen	22.891	2.970	2.420	-550
Dortmund	71.962	7.820	7.810	-10
Hamm	36.967	3.040	4.620	1.580
Kreis Wesel	114.330	11.940	16.590	4.650
Kreis Recklinghausen	129.002	12.120	16.130	4.010
Ennepe-Ruhr-Kreis	58.518	5.080	7.260	2.180
Kreis Unna	91.555	7.430	12.080	4.650
Summe Wohnungsmarkt Ruhr	805.382	83.550	99.020	15.470

Abbildung 75: Gegenüberstellung Neubaubedarf im Segment EZFH gemäß GEWOS-Wohnungsmarktgutachten (Szenario 0) mit dem theoretischen Freisetzungspotenzial durch Generationswechsel auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040

Quelle: GEWOS (2020), eigene Darstellung / IT.NRW

## Altengerechte Wohnungen

Als Fokusthema untersucht das Wohnungsmarktgutachten auch Angebot und Nachfrage nach altengerechten bzw. umfassend barriere reduzierten Wohnungen und nähert sich damit einer Thematik, die in der Wohnungsmarktberichterstattung durch fehlende Empirie sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite kaum abzubilden ist.

Das GEWOS-Gutachten bildet den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum über eine Abschätzung der Zahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren und älter ab. Als altengerechte Wohnungen werden gemäß dem 2018 im Rahmen des Mikrozensus erstmals erhobenen Zusatzprogramms zur Wohnsituation weitgehend bzw. umfassend barrierefreie Wohnungen zugrunde gelegt.<sup>42</sup> Wohnumfeldfaktoren werden im Sinne einer vereinfachenden Modellbetrachtung nicht einbezogen.

42 Die Mikrozensus-Zusatzerhebung stellt keine exakte Messung der Baunorm DIN 18040-2 dar, sondern basiert auf der Einschätzung des befragten Haushaltes zur Barrierefreiheit seiner Wohnung. Zum verwendeten Fragenkatalog s. GEWOS (2020), S. 43

Abbildung 76: Umfassend barriere reduzierte Wohnungen, Versorgungslücke und Veränderung der Nachfrage gemäß GEWOS-Wohnungsmarktgutachten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018

Quelle: GEWOS (2020), eigene Darstellung

Auch bei dieser Auswertung ist darauf hinzuweisen, dass die Validität – insbesondere in den Aussagen für die einzelnen Städte und Kreise, die vielfach keine eigenständigen Mikrozensus-Räume darstellen – begrenzt ist. Bemerkenswert ist aber, dass zu dieser Thematik überhaupt ein empirischer Befund vorliegt.

Demnach standen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2018 etwa 194.500 nachfragenden Haushalten nur rund 50.530 umfassend barriere reduzierte Wohnungen gegenüber (siehe Abbildung 76), woraus sich eine Angebotslücke von etwa 143.950 WE ergibt. Je 100 nachfragenden Haushalten entspricht das einem Bestand von 30 umfassend barriere reduzierten Wohnungen (Nordrhein-Westfalen insgesamt: 30).

	umfassend barriere-reduzierte Wohnungen	Versorgungslücke 2018 (WE bzw. Haushalte)	Angebot je 100 Nachfragende 2018	Veränderung Nachfrage bis 2040 in %
Duisburg	5.580	12.490	30	17
Oberhausen	1.650	6.240	20	25
Mülheim an der Ruhr	4.300	3.090	60	22
Bottrop	1.120	3.220	30	35
Essen	8.390	13.670	40	19
Gelsenkirchen	1.650	7.730	20	19
Herne	2.100	3.870	40	21
Bochum	3.000	11.350	20	17
Hagen	1.670	5.680	20	17
Dortmund	4.240	16.520	20	24
Hamm	1.380	5.070	20	32
Kreis Wesel	4.130	13.930	20	42
Kreis Recklinghausen	5.500	18.550	20	34
Ennepe-Ruhr-Kreis	3.410	9.760	30	26
Kreis Unna	2.410	12.780	20	35
<b>Summe Wohnungsmarkt Ruhr</b>	<b>50.530</b>	<b>143.950</b>	<b>30</b>	<b>26</b>

Auffällig ist, dass die prognostizierte Zunahme der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen bis zum Jahr 2040 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 26 % deutlich geringer ausfällt als im Gesamtland Nordrhein-Westfalen (36 %). Dies basiert auf der auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bereits deutlich älteren Bevölkerung, der entsprechend geringeren Alterungsdynamik und der unterhalb des Landesschnitts liegenden quantitativen Bevölkerungsentwicklung.

Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Schaffung altengerechter, also umfassend barriere-reduzierter Wohnungen in einem barrierearmen Wohnumfeld durch Wohnungsneubau und Barriere-reduzierung im Bestand eine zentrale Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist und bleibt. Teilräumlich ist dabei eine besonders starke Zunahme der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen im Kreis Wesel sowie – mit etwas geringerer Dynamik – in den Kreisen Recklinghausen und Unna, in Bottrop und Hamm zu erwarten.

## 5.2 Einsatz wohnungspolitischer Instrumente

Hintergrund der Befragung zu wohnungspolitischen Instrumenten/ Forschungsinteresse

Insbesondere auf deutlich angespannten Wohnungsmärkten sind Baulandstrategien, Quoten für den öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau und andere wohnungspolitische Instrumente seit Jahren etabliert. Mit zunehmender Anspannung der Wohnungsmärkte in den letzten Jahren wird landesweit über den Einsatz verschiedener Instrumente diskutiert. Dabei können die Instrumente – unabhängig vom Anspannungsgrad des Marktes – zur Erhöhung der kommunalen Handlungsfähigkeit am Wohnungsmarkt beitragen sowie Schwerpunkte im Wohnungsbau und der Bestandsentwicklung (Bezahlbarkeit, Qualitäten, Zugänglichkeiten...) forcieren.

Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Frage, welche Rolle der Einsatz wohnungs- bzw. bodenpolitischer Instrumente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr spielt und ob dieser an Bedeutung gewonnen hat. Die Ergebnisse der Befragung sollen zur Bewertung der Wohnungsmarktlage im Rahmen der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung beitragen. Ebenfalls können sie als Grundlage für den interkommunalen Austausch zu wohnungspolitischen Instrumenten dienen.

### Fragebogen und Rücklauf

Für die Befragung wurde ein kurzer, tabellarischer Fragebogen entworfen. Neben der Abfrage des Einsatzes (ja | geplant/ in Vorbereitung | nein)<sup>43</sup> bekannter wohnungspolitischer Instrumente (Auflistung siehe Abbildung 77) sowie einer kurzen Beschreibung wurde ebenso abgefragt, seit wann das Instrument eingesetzt wird und welche Herausforderungen sich dabei ergeben. Der Fragebogen schließt ebenfalls eine Wirkungsbewertung der Instrumente anhand von Schulnoten von eins bis sechs ein. Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde auf die Auswertung letzterer Daten jedoch verzichtet.

Alle elf kreisfreien Städte des Wohnungsmarktes Ruhr haben an der Befragung teilgenommen. Bei den kreisangehörigen Kommunen liegt ein Rücklauf von nur sieben der insgesamt 42 kreisangehörigen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr vor. Gleichwohl geben die Ergebnisse einen ausgewählten Einblick, wie auch kleinere Kommunen wohnungspolitische Instrumente einsetzen.

<sup>43</sup> nach *Selbstauskunft der Kommune (Anfang des Jahres 2021)*; Planungsstand wurde nicht weiter definiert

### Ergebnisse

Ein Großteil der abgefragten wohnungspolitischen Instrumente wird von mindestens der Hälfte der teilnehmenden Kommunen bereits heute eingesetzt oder deren Einsatz ist geplant/ in Vorbereitung (siehe Abbildungen 77 und 78). Eine besonders hohe Anwendung erfahren derzeit die folgenden Instrumente: Konzeptvergabe (67 % bzw. 12 von 18 Kommunen), kommunaler Bodenerwerb/ Bodenvorratspolitik (61 % bzw. 11 von 18), kommunales Baulandmanagement, die kommunale Vorkaufsrechtsatzung (jeweils 56 % bzw. 10 von 18) sowie die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (44 % bzw. 8 von 18).

Städtebauliche Gebote finden derzeit kaum Anwendung (17 % bzw. 3 von 18). Auch quantitative Ziele zu Bautätigkeit/ Baulandbereitstellung und kooperative Baulandmodelle (je 28 % bzw. 5 von 18) werden weniger eingesetzt.

Am häufigsten für die Zukunft geplant sind derzeit quantitative Ziele zu Bautätigkeit/ Baulandbereitstellung sowie die Entwicklung einer Baulandstrategie/ Baulandbeschluss (jeweils 22 % bzw. 4 von 18).

Die Anwendung der Instrumente ist kommunenscharf in Abbildung 78 dargestellt. Essen, Dortmund, Hamm und Dinslaken setzen besonders viele der genannten Instrumente ein, während in Oberhausen, Bottrop, Hünxe und Werne nur wenige Instrumente Anwendung finden. Anhand der vorliegenden Daten lässt sich kein Zusammenhang zwischen der Unterteilung nach kreisfrei oder kreisangehörig und der Anwendung der Instrumente feststellen.

Fünf der 18 Kommunen verfolgen quantitative Zielsetzungen zur Bautätigkeit oder Baulandbereitstellung, die zumeist in kommunalen (Wohn-/ Handlungs-) Konzepten ermittelt bzw. definiert wurden. Die systematische Erfassung, Analyse und Bewertung von Baulandverfügbarkeiten (kommunales Baulandmanagement) wird von etwa der Hälfte der teilnehmenden Kommunen (10 von 18) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Flächen erfolgt dabei unterschiedlich differenziert: teils werden teilträumliche Betrachtungen (Gegenüberstellung von Bedarfen und Potenzialen, z. B. auf Ebene der Sozialräume in Oberhausen) ermittelt oder qualitative Bewertungen der Flächenpotenziale (z. B. Dortmund) durchgeführt, teilweise auch in kom-

plexeren Verfahren (z. B. Flächenkonferenzen in Duisburg, kooperative Verfahren in Essen). Als Herausforderungen eines kommunalen Baulandmanagements und der bedarfsgerechten Baulandbereitstellung werden Mängel bei der Datenlage (Baustatistik), ein hoher personeller und zeitlicher Aufwand sowie Widerstände gegen die Entwicklung von Flächen (Eigentümer\*innen, Öffentlichkeit) gesehen.

Eine Baulandstrategie (oder Baulandbeschluss) bildet einen strategischen Rahmen zur Verfahrensweise und zur Kombination von Instrumenten zur kommunalen Baulandentwicklung.

Auch bei diesem Instrument, das von sieben der 18 teilnehmenden Kommunen bereits genutzt und in vier weiteren geplant ist, unterscheiden sich die konkreten Ausgestaltungen. Während einerseits wesentliche Grundsätze zur Flächenentwicklung, wie z. B. Innen- vor Außenentwicklung festgehalten werden, enthält die Strategie/ der Beschluss andererseits auch Modelle kooperativer Baulandentwicklung (Dinslaken, Xanten), den Aufbau einer kommunalen Flächenreserve (Duisburg) oder Ziele für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Essen).

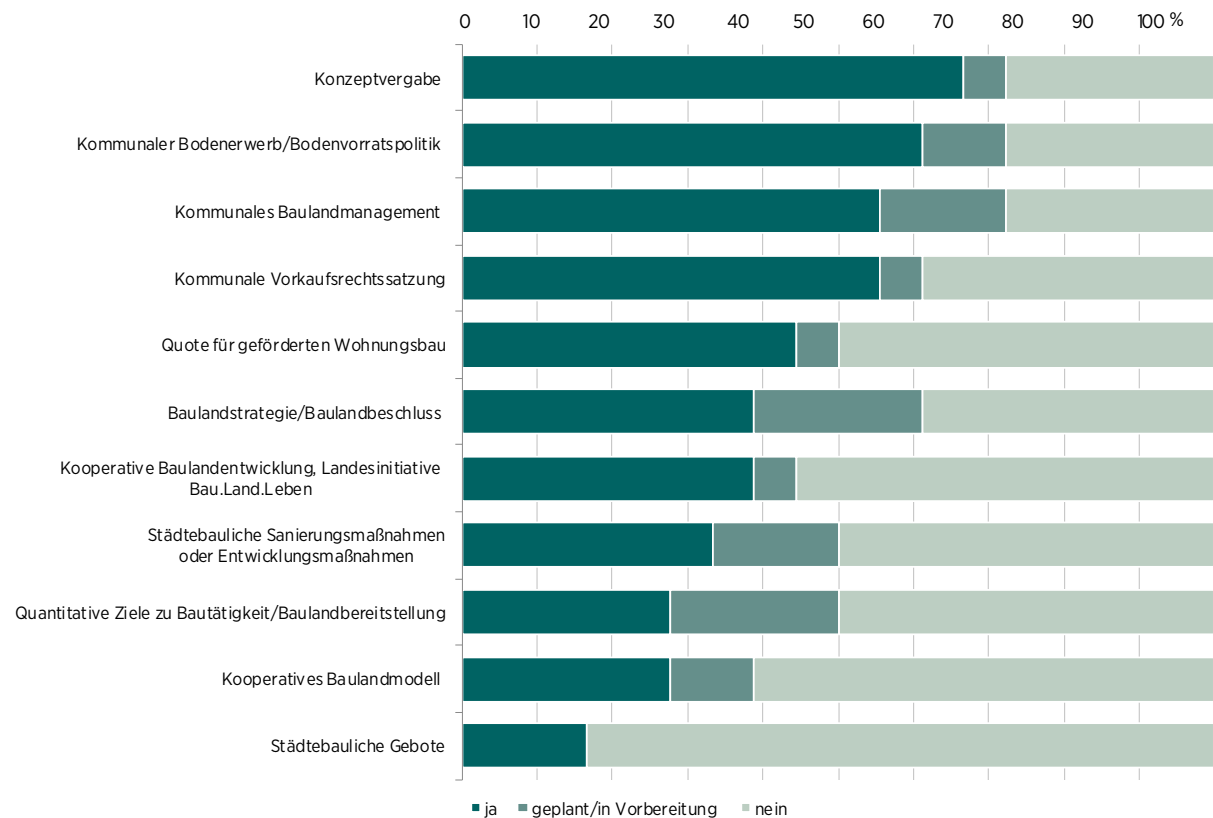


Abbildung 77: Anwendung wohnungspolitischer Instrumente in ausgewählten Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 (Prozent)

Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr, eigene Befragung und Darstellung (N = 18)

Eine Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten bei der Schaffung von Baurecht bzw. eine Partizipation der Kommune an planungsbedingten Wertsteigerungen (Kooperatives Baulandmodell) wird in Duisburg, Dortmund, Hamm, Dinslaken und Wesel umgesetzt. Mülheim an der Ruhr und Herne planen die Umsetzung.

	Duisburg	Oberhausen	Mülheim an der Ruhr	Bottrop	Essen	Gelsenkirchen	Herne	Bochum	Hagen	Dortmund	Hamm	Alpen	Dinslaken	Hünxe	Moers	Wesel	Xanten	Werne
Konzeptvergabe	ja	nein	ja	nein	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	nein	ja	ja	ja	ja
Kommunaler Bodenerwerb/ Bodenvorratspolitik	geplant/in Vorbereitung	nein	nein	nein	ja	geplant/in Vorbereitung	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja	nein
Kommunales Baulandmanagement	geplant/in Vorbereitung	geplant/in Vorbereitung	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja	geplant/in Vorbereitung	ja	nein	nein	ja	nein	nein
Kommunale Vorkaufsrechtssatzung	ja	nein	nein	nein	ja	geplant/in Vorbereitung	ja	nein	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Quote für geförderten/ preisgedämpften Wohnungsbau	nein	nein	nein	ja	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	ja	nein	ja	ja	nein	ja	nein	ja	nein	nein	ja
Baulandstrategie/ Baulandbeschluss	geplant/in Vorbereitung	nein	nein	nein	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	geplant/in Vorbereitung	ja	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	ja	nein	nein	ja	ja	ja
Kooperative Baulandentwicklung, Landesinitiative Bau.Land.Leben	ja	nein	nein	nein	ja	ja	nein	ja	geplant/in Vorbereitung	nein	ja	nein	ja	nein	nein	nein	ja	nein
Städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	geplant/in Vorbereitung	ja	ja	nein	nein	nein	ja	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Quantitative Ziele zu Bautätigkeit/ Baulandbereitstellung	geplant/in Vorbereitung	geplant/in Vorbereitung	nein	nein	nein	ja	geplant/in Vorbereitung	ja	nein	nein	ja	nein	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	ja	nein	nein
Kooperatives Baulandmodell	ja	nein	geplant/in Vorbereitung	nein	nein	nein	geplant/in Vorbereitung	nein	nein	ja	ja	nein	ja	nein	nein	nein	ja	nein
Städtebauliche Gebote	nein	nein	nein	nein	ja	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein

Abbildung 78: Anwendung wohnungspolitischer Instrumente in den kreisfreien Städten und ausgewählten kreisangehörigen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr 2021

Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr, eigene Befragung und Darstellung (N = 18)

ja	geplant/ in Vorbereitung	nein
----	--------------------------------	------

Während in Duisburg, Dortmund und Wesel bestimmte Verpflichtungen oder Entwicklungskosten auf den Entwickler übertragen werden, existieren in Hamm und Dinslaken konkrete Festlegungen zur Eigentumsübertragung an die Kommune (Hamm: seit 1998 wird die Stadt Eigentümerin von 25 %; Dinslaken: seit 2017 wird die Stadt ab einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> Eigentümerin von mind. 30 %).

Etwa zwei Drittel (11 von 18) der an der Befragung teilnehmenden Kommunen erwirbt selbst oder über (Stadt-) Entwicklungsgesellschaften Flächen zur Entwicklung von Grundstücken (kommunaler Bodenerwerb). Meistens liegen auch die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Aufgabenfeld der Entwicklungsgesellschaften. Weiterführende Instrumente wie Bodenfonds oder Bodenbevorratung spielen in den befragten Kommunen keine Rolle. In Hamm wird das Modell eines revolvingierenden Bodenfonds<sup>44</sup> kontrovers diskutiert.

Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sieht vor, dass bei Neubauvorhaben im Rahmen von Bebauungsplänen oder auf kommunalen Grundstücken ein Anteil der WE unter Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden muss und entsprechende Mietobergrenzen und weitere Anforderungen der Wohnraumförderung eingehalten werden.

<sup>44</sup> *Revolvierende Bodenfonds setzen Einnahmen aus der Baulandentwicklung erneut für den Kauf von Grundstücken ein (Beispiel: Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Münster).*

Die Befragung legt dar, dass die Quote in den letzten Jahren auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vermehrt Anwendung findet (siehe Abbildung 77). Neben dem Einsatz auf angespannteren Märkten wie Essen, Bochum und Dortmund existiert die Quotenregelung auch in kleineren Kommunen, wie Moers, Dinslaken und Werne. In Herne ist die Einführung einer Quote geplant.

Abbildung 79: Übersicht über die Kommunen mit Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021

Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr, eigene Befragung und Darstellung

Kommune	Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau	Einführungszeitpunkt
Bottrop	25 %	2016
Essen	„angemessener Anteil“	2016
Bochum	30 % bei städtischen Flächen, sonst 20 %	2017
Dortmund	25 %	2014
Hamm	35 %	2018
Dinslaken	30 % (ab 30 WE)	2017
Moers	individuell	k.A.
Werne	30 %	2020

Der Anteil, der für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen ist, schwankt bei den teilnehmenden Kommunen zwischen 20 % und 35 %. Teilweise gilt keine feste Quote, sondern ein individuell zu definierender, vorhabenbezogener Anteil (siehe Abbildung 79).

Einige der teilnehmenden Kommunen berichten von Herausforderungen in der Durchsetzung der Quote. So müsse teilweise Überzeugungskraft bzw. Verhandlungsgeschick im Dialog mit Stadtgesellschaft und potenziellen Investor\*innen bewiesen werden. Auf den angespannteren Märkten, wie z. B. Dortmund, ist die Akzeptanz der Investor\*innen hoch.

Bei der Konzeptvergabe erfolgt die Vergabe von Grundstücken nicht ausschließlich nach Höchstpreisprinzip, sondern ebenfalls – oder bei festgelegtem Kaufpreis (Verkehrswert) ausschließlich – nach der Konzeptqualität. Dazu erfolgt i. d. R. eine Ausschreibung mit Anforderungsprofil. Die Umsetzung der Konzeptvergabe ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mittlerweile weit verbreitet (12 von 18). Es bestehen jedoch große Unterschiede in der Häufigkeit der Anwendung, die von „grundsätzlich“ bis „gelegentlich“, „bei besonderer Relevanz“ oder „in Einzelfällen“ schwankt. Ebenso individuell sind die Vergabekriterien. Die teilnehmenden Kommunen berichten, dass die Konzeptvergabe einen höheren personellen und zeitlichen Aufwand verursache. Sie könne den potenziellen Investor\*innenkreis einschränken und finanzielle Einbußen mit sich bringen.

Städtebauliche Gebote (gem. § 15 ff. BauGB) können eingesetzt werden, um Grundstückseigentümer\*innen zu bestimmten Baumaßnahmen zu verpflichten. So können beispielsweise städtebauliche Missstände oder unzumutbare Wohnsituationen beseitigt werden. Die an der Befragung teilnehmenden Kommunen weisen in diesem Zusammenhang auf große rechtliche Hürden hin.

Die Bearbeitung sei sehr kosten- und arbeitsintensiv und weise dabei ein hohes Risiko auf, da kaum juristische Kommentare oder gerichtliche Klärungen existierten. Anwendung finden städtebauliche Gebote deshalb derzeit nur in Gelsenkirchen (Rückbaugesamt in Bezug auf Problemimmobilien, Instandsetzungsgebot), Dortmund (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) und Essen (Rückbaugesamt in Folge der Nichterfüllung einer Bauverpflichtung). Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (gem. § 136 Abs. 1 BauGB) bzw. Entwicklungsmaßnahmen (gem. § 165 ff. BauGB) werden von einem Drittel der teilnehmenden Kommunen (Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Dortmund, Moers, Hamm) umgesetzt. Diese Instrumente zur Quartiersentwicklung seien mit einem hohen personellen Aufwand verbunden.

In etwas über der Hälfte der Kommunen (10 von 18) existiert eine kommunale Vorkaufsrechtsatzung (gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). In den meisten Fällen findet sie innerhalb von Stadterneuerungsgebieten oder im Zusammenhang mit Problemimmobilien Anwendung. Einige Kommunen berichten, dass bei der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts diverse Herausforderungen bestehen. So sei diese mit einem erheblichen Aufwand, sowohl personell als auch finanziell und einem hohen rechtlichen Risiko verbunden. Die Anwendbarkeit sei zudem bei Zwangsversteigerungen und Teileigentum nicht gegeben. Fraglich sei auch, inwiefern sie zur Umsetzung städtebaulicher Ziele dient.

Sieben der 18 Kommunen nehmen derzeit an der Landesinitiative zur kooperativen Baulandentwicklung (Bau.Land.Leben) teil<sup>45</sup> oder entwickeln anderweitig gemeinsam mit dem Land Bauland.

<sup>45</sup> s. dazu: <https://www.mhkbw.nrw/themen/bau/flaechen-nutzen/landesinitiative-baulandleben>

## Fazit

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass wohnungspolitische Instrumente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zunehmend diskutiert und implementiert werden. Der Einsatz bestimmter Instrumente, wie z. B. die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Auch weitere strategische Instrumente, die die Handlungsfähigkeit der Kommune erhöhen, wie z. B. die Konzeptvergabe, Baulandmanagement, der kommunale Bodenerwerb und die Entwicklung einer Baulandstrategie werden rege angewandt oder sind geplant. Es hat sich gezeigt, dass der Einsatz entsprechender Instrumente oftmals mit einem hohen personellen und finanziellen Ressourcenaufwand einhergeht. Die Befragung konnte eine erste Übersicht über wohnungspolitische Strategien auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geben, jedoch nicht deren Wirksamkeit abschätzen.

Es wird deutlich, dass die sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vollziehenden Entwicklungen (zunehmende territorialräumliche Polarisierung, ein Nebeneinander von Preissteigerungen, Anspannung, Leerstand und Desinvestition) ein wohnungspolitisches Handeln erfordern. Je nach lokalen Bedingungen, Zielsetzungen und Ressourcen wird das wohnungspolitische Instrumentarium ausgeschöpft und mit verschiedenen Schwerpunkten eingesetzt.

### 5.3 Problemimmobilien

Zusätzlich zur Befragung zu wohnungspolitischen Instrumenten ist die AG Wohnungsmarkt Ruhr der Frage nachgegangen, wie die Situation bezüglich Problemimmobilien und der Umgang damit in den Städten aktuell aussieht.

Folgende Fragestellungen wurden untersucht:

- Werden Problemimmobilien in den Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr systematisch erfasst (Kataster o. Ä.)?
- Wie hoch ist der Anteil Problemimmobilien am Wohnungsbestand der Kommune?
- Welche Auswirkungen haben die Problemimmobilien auf den Wohnungsmarkt insbesondere auf das günstige Preissegment?
- Wächst oder schrumpft die Anzahl der Problemimmobilien? Auf welche Mechanismen ist diese Entwicklung zurück zu führen? Sind es Entwicklungen des freien Marktes oder gibt es ein gezieltes Eingreifen der Stadt, Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften?
- Welche Wirkung hat das Sonderprogramm „Problemimmobilien“ des Landes beim Abbau der Problemimmobilien?

Elf Kommunen haben sich an der Befragung beteiligt. Aus den Rückmeldungen lassen sich einige qualitative Einschätzungen sowie Erfahrungen zum Umgang mit Problemimmobilien ableiten. So kann als ein Ergebnis der Befragung festgestellt werden, dass der Erfassungsgrad der Objekte in den Kommunen unterschiedlich ist. Dies liegt zum einen daran, dass es in einigen Kommunen wie Dinslaken, Wesel oder Mülheim an der Ruhr kaum problematische Wohnimmobilien gibt und in anderen insbesondere kleineren Städten der Personalaufwand für die Erfassung und Betreuung der Immobilien nicht geleistet werden kann.

Zum anderen liegt es auch an der eher unterschiedlichen Definition, was unter einer Problemimmobilie zu fassen ist. So wird unter anderem in Gelsenkirchen und Essen auf folgende auf Bundes- und Landesebene genutzte Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2020) zurückgegriffen:

„Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/ oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht“.<sup>46</sup>

Problemimmobilien sind somit oft von außen nicht als solche identifizierbar, sodass ein enormer Rechercheaufwand notwendig ist, um diese Immobilien zu ermitteln. In den Städten mit systematischer Erfassung ist es Ziel, ein gemeinschaftliches kommunales Handeln zum Abbau der Problemimmobilien zu erwirken, um eine negative Beeinflussung umliegender Immobilien und ein Abrutschen von Quartieren zu verhindern. Es wurde zum Teil eine entsprechende „Task Force“ aus verschiedenen Bereichen wie Wohnungsaufsicht, Ordnungsamt, Bauaufsicht, Ausländerbehörde, Umwelt- und Sozialbereich sowie Polizei eingerichtet, die gezielt im Stadtgebiet vorgeht (zum Beispiel Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Dortmund und Hagen).

<sup>46</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2020): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn. S. 21 s. dazu auch: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2019): Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Leitfaden. Düsseldorf.

Diese systematische Vorgehensweise ist eher in den großen Städten, die teilweise auch am weiter unten ausgeführten Modellvorhaben Problemimmobilien teilnehmen, vorzufinden.

Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in den Kommunen ist der von den Kommunen gemeldete Anteil gering. Die Problemimmobilien liegen meist verstreut im Stadtgebiet oder sind im Besitz einer Vielzahl von Eigentümer\*innen, was die Eingriffsmöglichkeiten zusätzlich erschwert. Zum Teil ist ein „Ansteckungseffekt“ feststellbar, das heißt, dass es im Umfeld von Problemimmobilien eine zunehmende Desinvestition gibt, sodass die Qualität des dort vorhandenen bezahlbaren Wohnraums weiter sinkt und sich entsprechende Hot Spots bilden, in denen es zu einer Ansammlung von Problemimmobilien kommt. Die Vermietung umliegender Immobilien gestaltet sich schwieriger, da das Wohnumfeld vorhandene Mieter\*innen vertreibt oder potenzielle Mieter\*innen abschreckt. Einzelvermieter\*innen sind dadurch allein überfordert und können nicht mehr investieren. Was wiederum dazu führt, dass (bezahlbarer) Wohnraum dem regulären Markt entzogen wird und in der Gefahr steht selbst Teil des unzureichenden, teils ungesetzlichen Markts (Überbelegung, Gefährdung der Bewohner\*innen durch Brandschutzmängel, missbräuchliche, illegale Nutzung, ...) zu werden. Einige Unternehmer\*innen machen aus einer überbelegten Vermietung der Immobilien ein Geschäftsmodell, sind aber als Ansprechpartner\*innen für die Städte nicht erreichbar. Problematisch ist dabei auch, dass die öffentliche Hand diese o. g. schwierigen Mietverhältnisse teilweise durch Übernahme der Mieten bei Transferleistungsbezieher\*innen ungewollt finanziell unterstützt, da für die Sozialverwaltung unter anderem aufgrund unzutreffender Regelungen im Mietvertrag nicht erkennbar ist, dass es sich in Wahrheit um unzumutbare Mietumstände handelt.



Auch wenn in Einzelfällen durch Abriss und Neubau öffentlich geförderter neuer Wohnraum hergestellt werden konnte, werden auch Verdrängungsmechanismen der vormals vorhandenen Bevölkerung festgestellt. Mitunter ist unklar, wo die vorherigen Mieter\*innen verblieben sind. In Essen wird unter anderem von Sozialarbeitern\*innen eine Verdrängung innerhalb der Stadt beziehungsweise in andere Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr beobachtet.

In das Modellvorhaben Problemimmobilien, das 2017 durch das MHKBG NRW ins Leben gerufen wurde und noch bis Ende 2022 weitergeführt wird, sind insgesamt elf Städte aufgenommen worden, davon Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Hagen, Dortmund und Hamm aus dem Wohnungsmarkt Ruhr. In diesen Städten konnten – nach vorhergehender Identifizierung der Problemimmobilien und der Erarbeitung einer Gesamtstrategie zum Umgang mit diesen – Städtebaufördermittel für den Erwerb, die Entmietung, den Abriss (beziehungsweise die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit) und die Herrichtung des Grundstücks nach dem Abriss eingesetzt werden. Bislang konnten somit in den Kommunen bereits Immobilien vom Markt genommen bzw. objektspezifisch einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Modellprojekt Problemimmobilien wird von den meisten beteiligten Städten als hilfreich, aber sehr arbeits- und abstimmungsintensiv angesehen. Die Umsetzung gelingt daher objektbezogen unterschiedlich gut. Hier kommt insbesondere der Einsatz wohnungspolitischer Instrumente, wie die Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen eines Sanierungsgebietes, zum Tragen. Städtische Stadterneuerungs- beziehungsweise Stadtentwicklungsgesellschaften kaufen die Immobilien und organisieren die Nachfolgenutzung.

Die Anzahl der erfassten Immobilien konnte somit in den meisten Städten bislang stabil gehalten werden bzw. wird von einer sinkenden Tendenz ausgegangen (Dortmund). Essen und Gelsenkirchen gehen trotz entsprechender Gegenmaßnahmen von einem Anstieg aus. In Gelsenkirchen wird dies auf den nach der Zuwanderungswelle der Jahre 2015/ 2016 wiedereinsetzenden Rückgang der Bevölkerung zurückgeführt, was wieder zur Zunahme von Leerständen und damit einhergehender Verwahrlosung von Immobilien führt.

Eng verknüpft mit dem Themenaspekt der Problemimmobilien ist auch das Thema Leerstand und die Auswirkungen einer zunehmenden Desinvestition im Umfeld von Leerständen und Problemimmobilien. Hierbei ist insbesondere die zukünftige Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt von Bedeutung. Die aktuellen Haushalteprognosen zeigen, dass die Anzahl der Haushalte, ebenso wie die Bevölkerungszahlen, bis zum Jahr 2040 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, außer in den Städten Essen und Dortmund, wieder zurückgehen und somit auch die aktuell erhöhte Wohnungsnachfrage wieder abnehmen wird. Leerstände werden daher voraussichtlich auch in den Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr (Ausnahme Essen und Dortmund) wieder zunehmen, besonders stark in den Städten, in denen bereits jetzt ein entspannter Wohnungsmarkt vorliegt. Eine Marktbereinigung durch Abriss der Problemimmobilien in den nichtangespannten Märkten wie Gelsenkirchen oder Hagen muss ebenso eine Folge sein, wie das frühzeitige Eingreifen, bevor eine Immobilie weiter verwahrlost. Da es sich zeigt, dass Problemimmobilien vorab fast immer unter anderem mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz und/ oder Bauordnungsrecht in Berührung kommen, wird zum Beispiel in Hagen oder Dortmund ein intensives

Informations- und Beratungsangebot mitunter zu Modernisierungsförderungen durchgeführt, wenn Problemimmobilien verkauft werden. In Gelsenkirchen wird aktuell ein gesamtstädtisches Rückbauprogramm erarbeitet. Gemäß aktueller Ermittlung anhand der Stromzählermethodik sind zum Beispiel in Gelsenkirchen 9.300 Wohnungsleerstände vorhanden. Die Stadt geht davon aus, dass hiervon 5.000 bis 6.000 Leerstände zukünftig nicht mehr marktgängig sind und daher abgebaut werden müssen. Mit dem Programm soll auch ein mit den Zielen der Stadtentwicklung abgestimmtes Nachnutzungskonzept für die abgängigen Immobilien entwickelt werden. Hierbei ist oftmals auch keine neue Wohnnutzung möglich, da die Standorte planungsrechtlich herausfordernd und/oder lärmintensiv sind.

Unter den Rahmenbedingungen des Nachfragerückgangs und bestehender Desinvestitionsprozesse ist feststellbar, dass Investitionen in den öffentlichen Raum allein nicht mehr ausreichen, um Investitionen von privaten Eigentümer\*innen anzustoßen. Die Symbiose zwischen klassischer Stadterneuerung und Marktentwicklung funktioniert unter den Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Schrumpfung – wie sie teilweise auch in den Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr zu sehen ist – nur bedingt.

#### 5.4 Umweltgerechtigkeit und städtische Gesundheit

Das Thema der umweltbezogenen Gerechtigkeit ist wichtig für eine Stadtentwicklung, die allen Einwohner\*innen ein qualitatives und gleichwertiges Lebensumfeld bieten möchte. Folglich sind verschiedenste Aspekte der Umweltgerechtigkeit bereits Ziele regulärer Stadtplanung und -entwicklung. Dennoch fehlt es an flächendeckenden Untersuchungen, über das räumliche Vorkommen von umweltbezogener (Un-) Gerechtigkeit. Die im Folgenden vorgestellte Studie «Leben an der „Neuen Emscher“»<sup>47</sup> enthält zwar eine räumliche, regionale Untersuchung eines großen Teils des Wohnungsmarkts Ruhr, doch muss bei der Interpretation der Ergebnisse bedacht werden, dass diese nur bedingt auf den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr übertragbar sind (siehe Abbildung 80). Aus diesem Grund plant die AG Wohnungsmarkt Ruhr sich dieser Thematik anzunehmen und zukünftig weiter zu verfolgen. Ausgangspunkt hierfür ist das Projekt „ZUKUR – Zukunft Stadt-Region Ruhr“ der Technischen Universität Dortmund, des RVR sowie der Städte Bottrop und Dortmund (2020).

Umweltgerechtigkeit oder auch umweltbezogene Gerechtigkeit bezeichnet die Beziehung zwischen Gesundheit, der sozioökonomischen Lage und den umweltbezogenen Risikofaktoren sowie den Umweltressourcen. Dabei ist hinlänglich bekannt, dass die individuelle Gesundheit in hohem Maß von Umwelteinflüssen abhängt. Während beispielsweise wohnortnahe Grünflächen Schadstoffe binden, das Mikroklima positiv beeinflussen und die Möglichkeit bieten, Sport zu treiben, steigern Umgebungslärm oder hohe Luftschadstoffkonzentrationen das Risiko gesundheitlicher Schäden.

<sup>47</sup> Schräpler, Jörg-Peter; Lehmkuhl, David; Farwick, Andreas; Petermann, Sören; Schmitt, Jasmin (2020): *Leben an der „Neuen Emscher“ – Analyse des sozialen Wandels der Bezirke entlang der Emscher*. In: ZEFIR-Materialien Band 10. Bochum.

Zudem entscheidet die soziale Lage eines Menschen über dessen individuelle Vulnerabilität und dessen Möglichkeit, das eigene Lebensumfeld zu wählen. Beispielsweise bleiben Personen mit geringem Einkommen bestimmte Segmente des Wohnungsmarkts verwehrt oder sie weisen spezielle Risikofaktoren wie Existenzängste durch prekäre Beschäftigungen auf. So ist zu beobachten, dass Armut mit einer massiv sinkenden Lebenserwartung korreliert.<sup>48</sup> Folglich ergibt sich eine besonders problematische Situation, wenn Personen, die ein ohnehin erhöhtes Risiko aufweisen krank zu werden, tendenziell häufiger schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind oder eingeschränkten Zugang zu gesundheitsfördernden Umweltressourcen haben. Darum geht es im Folgenden um den Aspekt der Verteilungsgerechtigkeit. Dies ist eine der Dimensionen des Konzepts Umweltgerechtigkeit<sup>49</sup>, welcher die sozial-räumliche Verteilung von Umweltbelastungen und -ressourcen beschreibt.

Die aktuelle Studie der Ruhr-Universität Bochum «Leben an der „Neuen Emscher“» untersuchte den räumlichen Zusammenhang von Personen im Transferleistungsbezug und der Verteilung von Umweltrisiken für den Kernraum der Metropolregion Ruhr (siehe Abbildung 80).

<sup>48</sup> Schräpler et al., S. 112

<sup>49</sup> vgl. Maschewsky, Werner (2004): *Umweltgerechtigkeit – Gesundheitsrelevanz und empirische Erfassung*. In: Veröffentlichungsreihe der Arbeitsgruppe Public Health Forschungsschwerpunkt Arbeit, Sozialstruktur und Sozialstaat Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Berlin.

Dieser Untersuchungsraum umfasst mit Ausnahme der Städte Hagen und Hamm alle kreisfreien Städte des Wohnungsmarkts Ruhr. Zusätzlich sind im Einzelnen die Kommunen Castrop-Rauxel, Gladbeck und Herten dargestellt, die dem Kreis Recklinghausen angehören. Diese Untersuchung zeigt, dass in diesem Raum ein ausgeprägt negativer Zusammenhang zwischen dem Anteil der Transferleistungsempfänger\*innen nach dem SGB II und dem Grünflächenanteil besteht. Dies bedeutet, dass die vorhandenen Grünflächen ungleich zum Nachteil sozial schwächerer Quartiere verteilt sind. Dagegen ist die Korrelation zwischen dem Anteil von Transferleistungsempfänger\*innen und dem Umgebungslärm nicht so stark ausgeprägt. Generell herrscht im Kernraum des Wohnungsmarktes Ruhr weiträumig eine hohe Lärmbelastung. Lediglich in den südlichen Teilen von Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Castrop-Rauxel sowie den nördlichen Teilen Bottrops und Herten und Herten können größere Raumeinheiten identifiziert werden, in denen keine überdurchschnittliche Lärmbelastung auftritt. Wenn hingegen nur Stadtteile betrachtet werden, in denen eine sehr hohe Konzentration (größer 30 %) Transferleistungsempfänger\*innen lebt, zeigt sich dagegen, dass diese überproportional häufig gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass die Gebiete mit besonders vielen Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen nach dem SGB II ebenso unterdurchschnittlich, zum Teil sogar stark unterdurchschnittlich, mit Grünflächen versorgt sind.

Bei diesen handelt es sich meist um urbane oder industriell geprägte Stadtteile. Hier konstatiert die analysierte Studie „[...] eine sehr deutlich ausgeprägte umweltbezogener Ungerechtigkeit [...]“.<sup>50</sup> Die beschriebene problematische Mischung von individueller Vulnerabilität, schädlichen Umwelteinflüssen und dem fehlenden Ausgleich durch Umweltressourcen kommt so voll zum Tragen. Im suburbanen Raum lebt dagegen ein geringerer Anteil an Personen, die Mindestsicherungsleistungen nach SGB II beziehen und die Grünflächenanteile in diesen Stadtteilen sind in der Regel stärker ausgeprägt.

Bei räumlicher Betrachtung der Überschneidung von Umweltbelastungen und hoher Konzentration von Transferleistungsempfänger\*innen fallen signifikante Verteilungsmuster auf. Sowohl die Mehrfachbelastungen als auch die Stadtteile mit hohen Konzentrationen von sozialökonomisch benachteiligten Personen betreffen meist auch benachbarte Stadtteile und bilden größere, zusammenhängende Räume (siehe Abbildung 80).

<sup>50</sup> Schräpler et al. (2020), S. 116

Das kooperative Forschungsprojekt ZUKUR hat die Mehrfachbelastung durch verschiedenste Umweltrisiken im Bottroper Stadtgebiet exemplarisch mit der sozialen Lage der Bevölkerung verschnitten. Auch bei dieser Untersuchung zeigt sich, dass in stärker belasteten Bereichen tendenziell höhere Anteile an Leistungsbezieher\*innen nach SGB II und XII leben. Diese Ergebnisse bestätigen den Duisburger Wohnbericht aus dem Jahr 2018 mit einer ähnlichen Untersuchung für das Duisburger Stadtgebiet.<sup>51</sup> Auch hier zeigt sich ein starker Zusammenhang zwischen Armut, Segregation und Umweltbelastung.

<sup>51</sup> Stadt Duisburg (Hrsg.) (2018): Wohnbericht 2017 – Daten & Analysen zum Duisburger Wohnungsmarkt. Duisburg.

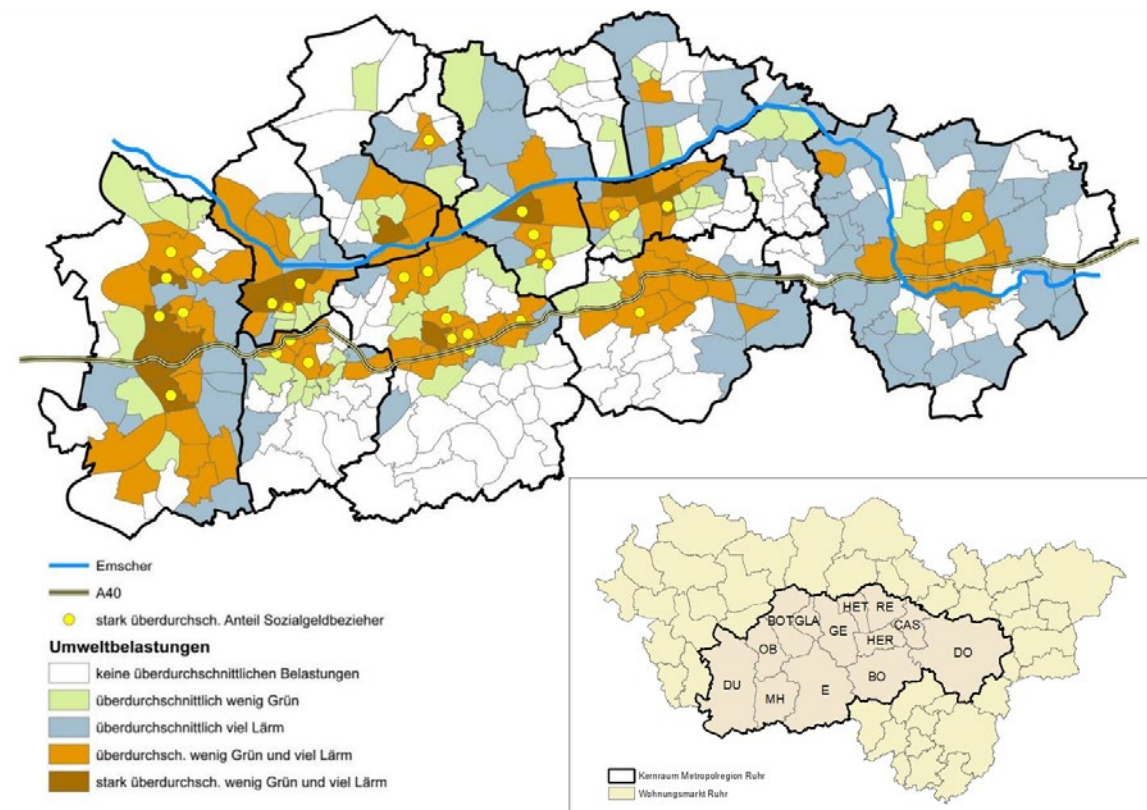


Abbildung 80: Schwerpunktgebiete stark ausgeprägter umweltbezogener Ungerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020

Quelle: Schräpler et al. (2020), S. 117, eigene Darstellung

## Gesamtfazit

Die in diesem Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht zusammengestellten empirischen Befunde zur Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und die Ergänzung/ Abrundung dieses Bildes durch die beleuchteten Schwerpunkt-Themen werden abschließend in wenigen Thesen zusammengefasst:

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist teilträumlich eine zunehmende Anspannung erkennbar. Gleichzeitig nimmt die Polarisierung innerhalb der Region zu.

Ein gestiegenes Preisniveau in weiten Teilen des Wohnungsmarkts Ruhr ist Zeichen einer Anspannung des Wohnungsmarktes. Dies betrifft die größten Städte, Essen und Dortmund, in besonderem Maße. Gleichzeitig ist eine zunehmende teilträumliche Polarisierung erkennbar. Wohnungs- und Baulandknappheit, Preissteigerungen, Verdrängungsprozesse und Wohnungsleerstände, Problemimmobilien und Desinvestition bestehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr parallel.

Qualitätvollen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen ist eine zentrale Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Steigende Mieten und Immobilienpreise und ein weiter zurückgehender Bestand an geförderten Wohnungen bedingen zunehmende Herausforderungen für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit qualitativem Wohnraum. Die Ergebnisse im Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung konnten diese Entwicklung bisher nicht aufhalten.

Positive Faktoren des Wohnungsmarktes Ruhr sind die im Vergleich zur Rheinschiene und solitären Großstädten wie Münster geringeren Mieten und Immobilienpreise. Die Mietbelastungsquote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt trotz eines niedrigeren Durchschnittseinkommens unter dem Landesniveau. Die Vorteile in Punkto Bezahlbarkeit können aber nur erhalten werden, wenn – insbesondere über die Wohnraumförderung – qualitativvoller und bezahlbarer Wohnraum erhalten und neu geschaffen wird.

Neubau für unterschiedliche Zielgruppen ist (teilträumlich differenziert) in relevantem Umfang erforderlich, um den Wohnungsbedarf zu decken.

Obwohl für weite Teile des Wohnungsmarkts Ruhr längerfristig wieder moderat sinkende Bevölkerungs- und Haushaltezahlen vorausberechnet werden, ist ein quantitativer, aber vor allem qualitativer Neubaubedarf zu konstatieren, der nur gedeckt werden kann, wenn es gelingt, das gegenwärtig relativ hohe Niveau der Neubautätigkeit zu verstetigen. Das in Folge der Niedrigzinsen trotz gestiegener Baukosten insgesamt intakte Investitionsklima auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bietet hierfür, wie auch für die Modernisierung des Wohnungsbestands, gegenwärtig günstige Voraussetzungen. Die Neubautätigkeit sollte dabei auf die Wohnbedürfnisse differenzierter Zielgruppen und den demographischen Wandel ausgerichtet werden. Eine zunehmende sozialräumliche Segregation ist dabei zu vermeiden. Ein sparsamer Umgang mit Fläche ist sowohl aus Sicht einer nachhaltigen Baulandbereitstellung als auch zur Vermeidung ökologischer und infrastruktureller Folgekosten sicher zu stellen.

Zur Steigerung der Handlungsfähigkeit am Wohnungsmarkt gewinnen wohnungspolitische Instrumente auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zunehmend an Bedeutung.

Um boden- und wohnungspolitisch handlungsfähig zu sein und erfolgreich gestalten zu können, gewinnen wohnungspolitische Instrumente wie eine aktive Baulandpolitik (etwa durch Baulandbeschlüsse und kommunalen Bodenerwerb), Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Konzeptvergaben etc. in den Kommunen zunehmend an Bedeutung. Dabei spielen sowohl Instrumente zur Mobilisierung von Flächen als auch zur Qualitätssicherung von baulichen Entwicklungen, zur Entlastung der kommunalen Haushalte und zur Beseitigung städtebaulicher und wohnungspolitischer Missstände, eine Rolle. Kommunale Handlungskonzepte und die kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung stellen unverzichtbare Grundlagen einer zielgerichteten kommunalen Wohnungspolitik dar.

# ANHANG

## Verzeichnis der Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr

Geographisch sortiert, kreisangehörige Kommunen alphabetisch sortiert

### Kreisfreie Städte

Duisburg  
Oberhausen  
Mülheim an der Ruhr  
Bottrop  
Essen  
Gelsenkirchen  
Herne  
Bochum  
Hagen  
Dortmund  
Hamm

### Kreis Wesel

Alpen  
Dinslaken  
Hamminkeln  
Hünxe  
Kamp-Lintfort  
Moers  
Neukirchen-Vluyn  
Rheinberg  
Schermbbeck  
Sonsbeck  
Voerde  
Wesel  
Xanten

### Kreis Recklinghausen

Castrop-Rauxel  
Datteln  
Dorsten  
Gladbeck  
Haltern am See  
Herten  
Marl  
Oer-Erkenschwick  
Recklinghausen  
Waltrop

### Ennepe-Ruhr-Kreis

Breckerfeld  
Ennepetal  
Gevelsberg  
Hattingen  
Herdecke  
Schwelm  
Sprockhövel  
Wetter (Ruhr)  
Witten

### Kreis Unna

Bergkamen  
Bönen  
Fröndenberg (Ruhr)  
Holzwickede  
Kamen  
Lünen  
Schwerte  
Selm  
Unna  
Werne

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen (mittlere Wohnlage) 2019 (€/ m <sup>2</sup> )	9	<b>Abbildung 9:</b> Vergleich der Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2015/ 2016 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €/ m <sup>2</sup> )	17	<b>Abbildung 19:</b> Wohnbauflächenreserven (ohne Baulücken) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2014, 1.1.2017 und 1.1.2020 (ha)	29
<b>Abbildung 2:</b> Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (mittlere Wohnlage) 2019 (€/ m <sup>2</sup> )	10	<b>Abbildung 10:</b> Entwicklung der Mietenspanne (Angebotsmieten) und verschiedener Mietsegmente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€)	19	<b>Abbildung 20:</b> Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha pro 1.000 Einwohner*innen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 1.1.2020 (ha)	30
<b>Abbildung 3:</b> Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen) in Nordrhein-Westfalen 2016 bis 2019	11	<b>Abbildung 11:</b> Entwicklung der Neubaumieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€)	20	<b>Abbildung 21:</b> Wohnbauflächenreserven differenziert nach Planungsrecht auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014, 2017 und 2020 (ha)	31
<b>Abbildung 4:</b> Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 bis 2019	12	<b>Abbildung 12:</b> Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten (Bestandswohnungen) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€)	21	<b>Abbildung 22:</b> Mögliche neue WE auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Modellrechnung 2020 (absolut)	32
<b>Abbildung 5:</b> Preisveränderung ausgewählter Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2019	13	<b>Abbildung 13:</b> Mittlere Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Nordrhein-Westfalen und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken, Mittelwert der Jahre 2018 bis 2020 (€/ m <sup>2</sup> )	22	<b>Abbildung 23:</b> ruhrFIS DV-Index – Fußläufige Erreichbarkeit grundzentraler Infrastrukturen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017	33
<b>Abbildung 6:</b> Vergleich der Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2015/ 2016 und 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)	14	<b>Abbildung 14:</b> Entwicklungsdynamik der Mieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken (Veränderung vom Mittelwert 2015/ 2016/ 2017 auf 2018/ 2019/ 2020; €/ m <sup>2</sup> )	23	<b>Abbildung 24:</b> Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019	35
<b>Abbildung 7:</b> Vergleich der Medianpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2012/ 2013 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)	15	<b>Abbildung 15:</b> Entwicklung der Mieten für Ein-Zimmer-Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2020 (€/ m <sup>2</sup> )	24	<b>Abbildung 25:</b> Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)	36
<b>Abbildung 8:</b> Vergleich der Medianpreise für Reihenhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2012/ 2013 bis 2018/ 2019 (Angebotspreis in €)	16	<b>Abbildung 16:</b> Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2020 (ha)	26	<b>Abbildung 26:</b> Wohnungsbestand nach Baualtersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)	37
		<b>Abbildung 17:</b> Baulücken bis 0,2 ha Größe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2020 (ha)	27	<b>Abbildung 27:</b> Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2010 bis 2019 (Index 2010 = 100)	38
		<b>Abbildung 18:</b> Wohnbauflächenreserven nach Größenklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, 1.1.2014, 1.1.2017 und 1.1.2020 (ha)	28	<b>Abbildung 28:</b> Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2016 und 2017 bis 2019 (absolut)	39

<b>Abbildung 29:</b> Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 und 2017 bis 2019 (absolut)	40	<b>Abbildung 39:</b> Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (Prozent)	52	<b>Abbildung 48:</b> Bevölkerungsvorausberechnung in Fünf-Jahres-Perioden für den Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (Index 2018 = 100)	60
<b>Abbildung 30:</b> Durchschnittliche jährliche Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2019, bezogen auf den Bestand 2016 (Prozent)	41	<b>Abbildung 40:</b> Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und in Nordrhein-Westfalen 2014 bis 2019 (Prozent)	53	<b>Abbildung 49:</b> Bevölkerungsvorausberechnung in Fünf-Jahres-Perioden für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (absolut, in Prozent und Index)	61/62
<b>Abbildung 31:</b> Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019	44	<b>Abbildung 41:</b> Geburten und Sterbefälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 und 2019 (absolut)	54	<b>Abbildung 50:</b> Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (Prozent)	63
<b>Abbildung 32:</b> Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2009 bis 2019 (Prozent)	45	<b>Abbildung 42:</b> Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo je 1.000 Einwohner*innen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (absolut)	55	<b>Abbildung 51:</b> Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für den Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt 2018 bis 2040 (absolut)	64
<b>Abbildung 33:</b> Vorausberechnete Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bis 2030 (Prozent)	47	<b>Abbildung 43:</b> Ausländer*innenanteile und deren Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2019 (Prozent)	56	<b>Abbildung 52:</b> Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2018 bis 2040 (Prozent)	65
<b>Abbildung 34:</b> Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 und 2019 (absolut)	48	<b>Abbildung 44:</b> Wanderungsbilanz nach Altersgruppen und Nationalität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2019 (absolut)	57	<b>Abbildung 53:</b> Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2018 bis 2040 (absolut und in Prozent)	65
<b>Abbildung 35:</b> Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 und 2016 bis 2019 (Prozent)	49	<b>Abbildung 45:</b> Ausländische Bevölkerung nach ausgewählten Staatsangehörigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)	58	<b>Abbildung 54:</b> Anteil der Privathaushalte nach Personenzahl an allen Privathaushalten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019	66
<b>Abbildung 36:</b> Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (Prozent)	50	<b>Abbildung 46:</b> Die zehn Staaten mit der höchsten positiven Wanderungsbilanz auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Summe der Jahre 2017 bis 2019 (absolut)	58	<b>Abbildung 55:</b> Vorausberechnung der Haushaltezahlen für die Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2018 bis 2040	67
<b>Abbildung 37:</b> Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2016 bis 2019 (Prozent)	50	<b>Abbildung 47:</b> Anteile der zehn größten ausländischen Bevölkerungsgruppen an allen Ausländer*innen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)	59	<b>Abbildung 56:</b> Vorausberechnete Entwicklung der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (Prozent)	68
<b>Abbildung 38:</b> Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2019 (absolut)	51				

<b>Abbildung 57:</b> Vorausberechnete Entwicklung der Singlehaushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (absolut und in Prozent)	69	<b>Abbildung 67:</b> Empfänger*innen von Mindestsicherungsleistungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und deren Entwicklung in ausgewählten Zeiträumen 2014 bis 2019	77	<b>Abbildung 76:</b> Umfassend barriere-reduzierte Wohnungen, Versorgungslücke und Veränderung der Nachfrage gemäß GEWOS-Wohnungsmarktgutachten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018	90
<b>Abbildung 58:</b> Vorausberechnete Entwicklung der Haushalte mit vier und mehr Personen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040 (absolut und in Prozent)	69	<b>Abbildung 68:</b> Entwicklung der Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2019 (absolut)	78	<b>Abbildung 77:</b> Anwendung wohnungspolitischer Instrumente in ausgewählten Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 (Prozent)	92
<b>Abbildung 59:</b> Vorausberechnete Entwicklung der Haushaltgrößen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040	70	<b>Abbildung 69:</b> Entwicklung der Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2015 bis 2019 (Prozent)	79	<b>Abbildung 78:</b> Anwendung wohnungspolitischer Instrumente in den kreisfreien Städten und ausgewählten kreisangehörigen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr 2021	93
<b>Abbildung 60:</b> Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner*in auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 (€)	71	<b>Abbildung 70:</b> Entwicklung des Anteils der wohngeldbeziehenden Haushalte an den Privathaushalten 2015 und 2019 (absolut und in Prozent)	80	<b>Abbildung 79:</b> Übersicht über die Kommunen mit Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021	94
<b>Abbildung 61:</b> Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner*in und dessen Entwicklung in ausgewählten Zeiträumen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011 bis 2018	72	<b>Abbildung 71:</b> Wunsch-Wohn-Merkmale im Ruhrgebiet	83	<b>Abbildung 80:</b> Schwerpunktgebiete stark ausgeprägter umweltbezogener Ungerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020	99
<b>Abbildung 62:</b> Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2018 (Prozent)	73	<b>Abbildung 72:</b> Wunsch-Wohn-Merkmale im Vergleich (Mieter*innen)	84		
<b>Abbildung 63:</b> Kaufkraftindex der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019	74	<b>Abbildung 73:</b> Vergleich der jährlichen Baufertigstellungen in Nordrhein-Westfalen 2017 bis 2019 mit dem notwendigen Neubau insgesamt (quantitativer Bedarf und qualitative Nachfrage) gemäß Szenario 0 im Zeitraum 2018 bis 2040	87		
<b>Abbildung 64:</b> Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Nordrhein-Westfalen 2018	75	<b>Abbildung 74:</b> Vergleich der jährlichen Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2019 mit dem notwendigen Neubau insgesamt (quantitativer Bedarf und qualitative Nachfrage) im Zeitraum 2018 bis 2040	88		
<b>Abbildung 65:</b> Eigenheimerschwinglichkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019	76	<b>Abbildung 75:</b> Gegenüberstellung Neubaubedarf im Segment EZFH gemäß GEWOS-Wohnungsmarktgutachten (Szenario 0) mit dem theoretischen Freisetzungspotenzial durch Generationswechsel auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2040	89		
<b>Abbildung 66:</b> Mindestsicherungsquoten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und deren Entwicklung in ausgewählten Zeiträumen 2014 bis 2019	77				



## Quellen

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2020): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn.
- Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): 50 Jahre Arbeitnehmerfreizügigkeit in Europa. <https://www.bpb.de/politik/hintergrund-aktuell/277171/50-jahre-arbeitnehmer-freizuegigkeit-in-europa>, letzter Abruf: 21.07.2021
- Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Das Lexikon der Wirtschaft – H – Haushaltseinkommen. <https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19624/haushaltseinkommen>, letzter Abruf: 21.07.2021
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/ MHKBG NRW (Hrsg.) (2020): Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Neubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Berlin/ Hamburg
- Maschewsky, Werner (2004): Umweltgerechtigkeit – Gesundheitsrelevanz und empirische Erfassung. In: Veröffentlichungsreihe der Arbeitsgruppe Public Health Forschungsschwerpunkt Arbeit, Sozialstruktur und Sozialstaat Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. Berlin.
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2020): Sozialbericht NRW 2020. Armuts- und Reichtumsbericht. Düsseldorf.
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2019): Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Leitfaden. Düsseldorf.
- Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017): ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr. Monitoring Daseinsvorsorge 2017. Essen.
- Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2019): ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr 4. Erhebung zum 01.01.2020. Bearbeitungshandbuch GIS. Essen.
- Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2021): SFM Ruhr 2020. Siedlungsflächenmonitoring Ruhr. Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen. Essen.
- Regionalverband Ruhr; Stadt Bottrop; Stadt Dortmund; Technische Universität Dortmund (Hrsg.) (2020): Umweltgerechtigkeit in der Stadregion Ruhr.
- Schräpler, Jörg-Peter; Lehmkuhl, David; Farwick, Andreas; Petermann, Sören; Schmitt, Jasmin (2020): Leben an der „Neuen Emscher“ – Analyse des sozialen Wandels der Bezirke entlang der Emscher. In: ZEFIR-Materialien Band 10. Bochum.
- Stadt Duisburg (Hrsg.) (2018): Wohnbericht 2017 – Daten & Analysen zum Duisburger Wohnungsmarkt. Duisburg.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.): 6,4 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2019 in überbelegten Wohnungen. Pressemitteilung Nr. N 079 vom 26. November 2020. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20\\_N079\\_634.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N079_634.html), letzter Abruf: 21.07.2021
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Migration und Integration – Schutzsuchende. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Glossar/schutzsuchende.html>, letzter Abruf: 21.07.2021
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2020): Qualitätsbericht Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Wiesbaden.

**Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr**

Martin Bleja, Stadt Hagen  
 Dr. Alexandra Bradtke, Kreis Wesel  
 Evelyn Evertz, Stadt Essen  
 Sonja Grauer, Stadt Dortmund  
 Dennis Hardt, Regionalverband Ruhr  
 Julia Hagemann, Stadt Bochum  
 Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.BANK  
 Doris Hekers, Stadt Essen  
 Christian Holtkötter, Stadt Bottrop  
 Joachim Horst, Stadt Hamm  
 Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen  
 Dr. Nicole Iwer, Regionalverband Ruhr  
 Julia Kallweit, Stadt Dortmund  
 Sabine Kaußen, Stadt Duisburg  
 Michaela Klee, Stadt Gelsenkirchen  
 Michael Klose, Stadt Mülheim an der Ruhr  
 Melanie Kloth, NRW.BANK  
 Lina Kluge, Stadt Hagen  
 Eckhard Kneisel, Stadt Dortmund  
 Jannik Koch, Stadt Gelsenkirchen  
 Anke Krähling, Stadt Essen  
 Ralf Krapoth, Stadt Mülheim  
 Benedikt Lasar, Stadt Duisburg  
 Malin Leidecker, Stadt Herne  
 Wolfgang Loke, Stadt Bochum  
 Ann-Kristin Marx, Regionalverband Ruhr  
 Julia Meininghaus, Stadt Dortmund  
 Silvia Nannen, Stadt Oberhausen  
 Christiane Otto-Böhm, Kreis Wesel  
 Johannes Pagel, Stadt Oberhausen  
 Jutta Pauels, Kreis Unna  
 Martin Reimers, Stadt Bottrop  
 Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen  
 Jörg-Peter Rogge, Stadt Herne  
 Dana Scheer, Stadt Oberhausen  
 Sabine Schmidt, Kreis Recklinghausen

Thomas Schürkes, Stadt Duisburg  
 Petra-B. Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr-Kreis  
 Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr  
 Agnes Tönsing, Stadt Hamm  
 Verena Thoer, Stadt Oberhausen  
 Lena Weinberg, Stadt Gelsenkirchen

**Autor\*innen Fünfter Regionaler Wohnungsmarktbericht**

Evelyn Evertz, Stadt Essen  
 Dennis Hardt, Regionalverband Ruhr  
 Doris Hekers, Stadt Essen  
 Michaela Klee, Stadt Gelsenkirchen  
 Eckhard Kneisel, Stadt Dortmund  
 Jannik Koch, Stadt Gelsenkirchen  
 Anke Krähling, Stadt Essen  
 Ralf Krapoth, Stadt Mülheim an der Ruhr  
 Ulrich Kraus, NRW.BANK  
 Malin Leidecker, Stadt Herne  
 Wolfgang Loke, Stadt Bochum  
 Julia Meininghaus, Stadt Dortmund  
 Christiane Otto-Böhm, Kreis Wesel  
 Johannes Pagel, Stadt Oberhausen  
 Jutta Pauels, Kreis Unna  
 Martin Reimers, Stadt Bottrop  
 Peter Rogge, Stadt Herne  
 Dana Scheer, Stadt Oberhausen  
 Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr  
 Agnes Tönsing, Stadt Hamm

**Gastbeitrag**

Prof. Dr. Torsten Bölting, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum

**Redaktion**

Evelyn Evertz  
 Doris Hekers  
 Sabine Kaußen  
 Benedikt Lasar  
 Ann-Kristin Marx

**Kontakt**

Julia Meininghaus  
 Stadt Dortmund  
 Amt für Wohnen  
 Südwall 2-4  
 44137 Dortmund  
 Tel. (0231) 50-25411  
 jmeininghaus@stadtdo.de

Jutta Pauels  
 Kreis Unna  
 Planung und Wohnungswesen  
 Friedrich-Ebert-Str. 17  
 59425 Unna  
 Tel. (02303) 27-1361  
 jutta.pauels@kreis-unna.de

Ann-Kristin Marx  
 Regionalverband Ruhr  
 Bereich Regionaldirektorin, Referat Bildung und Soziales  
 Team Regionale Statistik und Umfragen  
 Kronprinzenstr. 35  
 45128 Essen  
 Tel. (0201) 20 69-434  
 marx@rvr.ruhr

**Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt Ruhr unter:  
[www.staedtereion-ruhr-2030.de](http://www.staedtereion-ruhr-2030.de)**

# 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

**Layout, Satz**

Regionalverband Ruhr, Team Kommunikationsdesign

**Druck**

Dortmund-Agentur 10/2021

# IN ZUSAMMENARBEIT

