

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die elf kreisfreien Städte der Metropole Ruhr Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm haben im Januar 2007 beschlossen, auf Grundlage der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung die in vielen Städten bereits etabliert war, eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Anhand eines Indikatorenkatalogs wurden ausgewählte wohnungsmarktrelevante Daten gesammelt, gewichtet und bewertet. Sie sind zusammen mit den Ergebnissen einer Expert*innenbefragung in den Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr eingeflossen.

Beim Aufbau und Umsetzung des Gemeinschaftsprojekts "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung" wurden und werden die Städte und Kreise vom Team Wohnungsmarktbeobachtung der [1] NRW.BANK unterstützt, deren Wissen und Engagement einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung des Projekts geleistet hat.

Im Rahmen einer [2] Fachtagung zur Vorstellung des Berichtes am 21. April 2009 wurde von zahlreichen Wohnungsmarktexpert*innen bestätigt, dass der Bericht die wesentlichen Indikatoren aufgegriffen und die zu erwartenden Trends aufgezeigt hat.

Um Entwicklungen am Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr zu erkennen und angemessen reagieren zu können, haben sich die beteiligten Städte darauf verständigt, alle drei Jahre einen neuen Bericht zu erstellen. In der Zwischenzeit werden im Rahmen von Workshops und Fachgesprächen wohnungspolitisch relevante Themen erörtert und Stellung dazu bezogen.

Der **Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht** wurde im März 2012 veröffentlicht. Bei dieser Fortschreibung wurden auch die Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis eingebunden. Damit entspricht die Gebietskulisse dem Verbandsgebiet des Regionalverbandes Ruhr.

Am Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht waren neben der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK auch die unter dem Titel [3] Wohnen im Revier (WIR) kooperierenden kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen (GEBAG, Duisburg; swb mbH, Mülheim an der Ruhr; Allbau AG, Essen; GWG mbH, Gladbeck; ggw mbH, Gelsenkirchen; HGW mbH, Herne; VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum; SGW mbH, Witten; DOGEWO21 mbH, Dortmund) beteiligt.

Die Ergebnisse des Berichtes wurden in einer Fachtagung am 3. Juli 2012 im Stadtbauraum in Gelsenkirchen vorgestellt.

Der **Dritte Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr** wurde im Oktober 2015 präsentiert. Damit hat sich diese Berichterstellung in der Region etabliert. Dies liegt nicht zuletzt auch an dem im Juli 2014 zum Abschluss gekommenen Projekt „[4] Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“, das sich intensiv mit der Förderpraxis des Landes Nordrhein-Westfalen auseinandergesetzt hatte, Thesen zu den Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die Flächenentwicklung formulierte und Stellung zu zahlreichen Fragen des Wohnungsmarktbedarfes nahm.

In der Vergangenheit hatte die Stadt Dortmund die Federführung für die Erstellung der Regionalen Wohnungsmarktberichte inne. Diese wurde schrittweise an den [5] Regionalverband Ruhr (RVR) abgegeben. Einerseits hat der kommunal verfasste Verband sich positiv in die Erarbeitung sowohl des Zweiten wie auch des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichtes eingebracht, andererseits gehört die Raumbesichtigung zu den Kernaufgaben dieses Verbandes.

Die Ergebnisse des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichtes wurden im Rahmen einer [6] Fachtagung am 16. November 2015 beim Regionalverband Ruhr diskutiert.

Der [7] **Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr** wurde am 23. November 2018 im Rahmen des [8] RVR-Planungsnetzwerkes der Fachöffentlichkeit vorgestellt. Im bewährten Format werden wieder wohnungsmarktrelevante Daten zusammengestellt und analysiert.

Bei dem Netzwerktreffen wurde auch die Regionale [9] **Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040** vorgestellt. Die Analyse, die Empirica im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der AG regionale Wohnungsmarktbeobachtung erstellt hat, identifiziert aktuelle Wohnungsmarkttrends und zeigt daraus folgernd Handlungsempfehlungen auf. Für eilige Leser*innen wird auf die [10] Kurzfassung verwiesen.

Seit Herbst 2021 stand der [11] **Fünfte Regionale Wohnungsmarktbericht** für den Wohnungsmarkt Ruhr zur Verfügung.

Wie auch die Vorgängerberichte liefert er detaillierte Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und stellt diese in einen regionalen Kontext.

Ergänzend wurde für den Bericht eine Kurzbefragung der Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vorgenommen, um ihren Umgang mit Problemimmobilien und den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente zu erfassen.

Zudem kann in diesem Bericht auf die 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) (2020) zurückgegriffen werden. Es wurde durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erarbeitet. In diesem Gutachten werden künftige Wohnungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr benannt.

Am 22.11.2024 wurde der nunmehr [12] **Sechste Regionale Wohnungsmarktbericht** einer breiten Fachöffentlichkeit präsentiert. Er fasst das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr kompakt zusammen. Zahlreiche Daten, Fakten und Trends wurden zu den Themenbereichen "Immobilienmarkt und Wohnungsangebot" sowie "Bedarf und Nachfrage" aufbereitet. Weiterhin enthält der Bericht einen Exkurs zur "Nähräumlichen Erreichbarkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr" sowie einen Gastbeitrag des Vereins WIR – Wohnen im Revier zum Thema "Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt Ruhr".

Die Berichte und Analysen sind als PDF-Dokumente im Download abrufbar.

Kontakt

[13] Julia Meininghaus [14] Petra Soika-Bracht [15] Dennis Hardt

Dateien zum Download

- [16] 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2009 (Dateigröße: 2734 KB/-typ: pdf)
- [17] 2. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2012 (Dateigröße: 4198 KB/-typ: pdf)
- [18] 2. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2012 - Tabellen (Dateigröße: 185 KB/-typ: pdf)
- [19] 3. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2015 (Dateigröße: 6370 KB/-typ: pdf)
- [20] 3. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2015 - Ergänzung (Dateigröße: 465 KB/-typ: pdf)
- [7] 4. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2018 (Dateigröße: 3038 KB/-typ: pdf)
- [11] 5. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2021 (Dateigröße: 38656 KB/-typ: pdf)
- [12] 6. Regionaler Wohnungsmarktbericht 2024 (Dateigröße: 43041 KB/-typ: pdf)
- [9] Regionale_Nachfrageanalyse_Wohnungsmarkt_Ruhr_ (Dateigröße: 14034 KB/-typ: pdf)
- [10] Regionale_Nachfrageanalyse_Wohnungsmarkt_Ruhr_Kurzfassung_ (Dateigröße: 870 KB/-typ: pdf)

Im vorstehenden Text enthaltene Verweise:

- [1] <http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/index.html>
- [2] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/fachtagung_zum_regionalen_wohnungsmarktbericht_am_21409.html
- [3] <http://www.wir-wohnen-im-revier.de>
- [4] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/perspektive_wohnungsmarkt_ruhr.html
- [5] <http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr.html>
- [6] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/fachtagung_zum_dritten_regionalen_wohnungsmarktbericht_am_16112015.html
- [7] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=520a21c4561345a4f701a4563a2ffb7e
- [8] <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/planernetzwerk>
- [9] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=7b330f8a0e8381bcd67c469eab96e3a
- [10] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=ba59edbbb50bc66422530d4173aa900b
- [11] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=187a19d7edede4e4c7c75d2025801d58
- [12] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=b84760e4687e181326812b4623a22a2e
- [13] <https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/ansprechpartner.php?uid=a9b8bc6993b0aae5ea95e66808843c20>
- [14] <https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/ansprechpartner.php?uid=3b9d57b2ea2635451781a8083e3a8693>
- [15] <https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/ansprechpartner.php?uid=cbf4885b3bc3addc7334cb612b6d20ad>
- [16] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=badb3f718ff052be9d40593e715373c9
- [17] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=f2b05bdb48cf29753f36e767f0ee110d
- [18] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=41e5322a8c70cb136ae5d75a4e40038
- [19] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=5477ce9a51961328ebb35274b15cde4
- [20] https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=a5cda130db1723be2b7f2f1a041c9375