

Wohnen in der  
Städteregion

# R u h r

Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht





<b>Einführung</b>	<b>7</b>
<b>„Für den eiligen Leser“ ...</b>	<b>9</b>
<b>1 Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	<b>11</b>
1.1 Kaufpreisentwicklung	11
1.2 Wohnbauflächenpotenziale	16
1.3 Fazit	16
<b>2 Wohnungsangebot</b>	<b>17</b>
2.1 Wohnungsneubau	17
2.2 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes	19
2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	21
2.4 Fazit	24
<b>3 Bedarf und Nachfrage</b>	<b>25</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung in der Städteregion Ruhr	25
3.2 Bevölkerungsprognose	32
3.3 Haushaltsprognose	35
3.4 Sozioökonomische Indikatoren	38
3.5 Fazit	44
<b>4 Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung</b>	<b>45</b>
4.1 Grad der Anspannung auf den Wohnungsmärkten	45
4.2 Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung	52
4.3 Fazit	54
<b>5 Die Städteregion Ruhr im Großstadtvergleich</b>	<b>55</b>
5.1 Angebotskennziffern	55
5.2 Bedarfskennziffern	57
5.3 Fazit	60
<b>6 Regionales Wohnungsmarktbarometer</b>	<b>61</b>
6.1 Anschreiben und Rücklauf	61
6.2 Allgemeine Befragungsergebnisse	62
6.3 Regionaler Zusatzfragebogen	66
6.4 Fazit	68
<b>7 Ausblick</b>	<b>69</b>
<b>Anhang</b>	<b>71</b>



## Abbildungsverzeichnis

		Abb. 9: Voraussichtliche Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes, Städteregion Ruhr, 2005 bis 2015	23	Abb. 19: Anzahl der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Städteregion Ruhr, 2005 bis 2007	40
Abb. 1: Durchschnittliches Preisniveau baureifer Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Städteregion Ruhr, 1997 bzw. 2004 bis 2006	12	Abb. 10: Einwohnerzahl in der Städteregion Ruhr, 1996 und 2006	25	Abb. 20: Beschäftigtenquote in der Städteregion Ruhr, 1998 und 2007	42
Abb. 2: Preisspannen für gebrauchte freistehende Eigenheime, Städteregion Ruhr, 2007	13	Abb. 11: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in der Städteregion Ruhr, 1996 bzw. 2003 bis 2006	26	Abb. 21: Dazuverdienerquote in der Städteregion Ruhr, 2003 und 2007	43
Abb. 3: Preisspannen für gebrauchte und neue Reiheneigenheime, Städteregion Ruhr, 2007	14	Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen, Städteregion Ruhr, 1996-2006	28	Abb. 22: Preisverteilung in den Mietwohnungsteilmärkten, 2007	46
Abb. 4: Preisspannen für Neubau-Eigentumswohnungen, Städteregion Ruhr, 2007	15	Abb. 13: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen, Städteregion Ruhr, 2004-2006	30	Abb. 23: Typisierung des Mietwohnungsangebots nach Angebotsstruktur und Preis, Städteregion Ruhr und Ruhrgebietskreise, 2007	47
Abb. 5: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungszahl (Wohnungen) nach Gebäudeart, Städteregion Ruhr, 1997 bzw. 2004 bis 2006	17	Abb. 14: Wanderungsverflechtungen in der Städteregion Ruhr, 2004-2006	31	Abb. 24: Innerstädtische Umzugsraten in der Städteregion Ruhr im regionalen Vergleich, 1993 bis 2007	49
Abb. 6: Durchschnittliche jährliche Bauintensität nach Gebäudeart, Städteregion Ruhr, 2004-2006	18	Abb. 15: Bevölkerungsprognose für die Städteregion Ruhr, 2005-2025	32	Abb. 25: Gesamtmobilitätsraten in der Städteregion Ruhr im regionalem Vergleich, 1993 bis 2007	50
Abb. 7: Wohnungsbestand nach Baualterklassen, Städteregion Ruhr, 2006	20	Abb. 16: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen, Städteregion Ruhr, 2005 bis 2025	34	Abb. 26: Wohnungsneubaubedarf in der Städteregion Ruhr bis 2025 nach PESTEL	52
Abb. 8: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand, Städteregion Ruhr, 1996 und 2006	22	Abb. 17: Prognostizierte Veränderung der Haushaltszahlen nach Prognosevariante, Städteregion Ruhr, 2005 bis 2025	37	Abb. 27: Wohnungsneubaubedarf in der Städteregion Ruhr bis 2025 nach unterschiedlichen Prognoseparametern	53
		Abb. 18: Durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufkraft (GfK), Städteregion Ruhr, 1997 bzw. 2004 bis 2007	39	Abb. 28: Preise von baureifem Land, Städteregion Ruhr im Vergleich, 1995-2005	55

Abb. 29: Fertig gestellte Neubauwohnungen, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005	55	Abb. 39: Wohnungsmarktbarometer 2008: Folgen von „Hartz IV“ in der Städteregion Ruhr	64	Karte 4: Entwicklung der Haushaltszahlen (Trendvariante) in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens, 2005-2025	36
Abb. 30: Bestand und Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005	56	Abb. 40: Entwicklung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen und im Ruhrgebiet, Wohnungsmarktbarometer 2001 bis 2008	65	Karte 5: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Ruhrgebiet, 2005	38
Abb. 31: Altersstruktur der Bevölkerung, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005	57	Abb. 41: Wohnungsmarktbarometer 2008: Stärken-Schwächen-Profil der Städteregion Ruhr	66	Karte 6: Anteil der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung, Kreise und kreisfreie Städte Nordrhein-Westfalen, 2006	41
Abb. 32: Binnen- und Außenwanderungsvolumen, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005	58	Abb. 42: Wohnungsmarktbarometer 2008: Handlungsbedarfe der Zukunft in der Städteregion Ruhr	67	<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Abb. 33: Binnenwanderungssaldo insgesamt und von „Familienwanderern“, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005	58	<b>Kartenverzeichnis</b>		Tab. 1: Bevölkerung und Zahl der Haushalte in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2003 und 2006	35
Abb. 34: Verfügbares Einkommen je Einwohner, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005	59	Karte 1: Preisniveau erschließungsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage) in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, 2006	11	Tab. 2: Vergleich von rechnerischem Wohnungsüberhang und Wohnungsleerstandsuntersuchungen in der Städteregion Ruhr, 2005	51
Abb. 35: Sozialhilfedichte und Mietzuschussquote, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2004	60	Karte 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, 2003-2006	27		
Abb. 36: Ruhrgebiet: Marktentwicklung und Prognose, Wohnungsmarktbarometer 2001 bis 2008	61	Karte 3: Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens, 2005-2025	33		
Abb. 37: Wohnungsmarktbarometer 2008: Ziele der Bestandsentwicklung in der Städteregion Ruhr	62				
Abb. 38: Wohnungsmarktbarometer 2008: Hemmnisse der Bestandsentwicklung in der Städteregion Ruhr	63				





Zur Intensivierung der regionalen Kooperation haben sich die elf kreisfreien Städte der Metropole Ruhr Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm als Städteregion Ruhr zusammengefunden. Der Masterplan Ruhr ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Handlungsfeld der Städte. Eine regionale Arbeitsgruppe ist seit dem Sommer 2003 mit dem Aufbau und der Umsetzung des Masterplan Ruhr betraut. Der Masterplan Ruhr ist ein informelles und flexibles Planungsinstrument, das sich gut eignet, die freiwillige Zusammenarbeit der beteiligten Städte zu organisieren und ein vertrauensvolles, partnerschaftliches Verhältnis zwischen den Akteuren aufzubauen. Neben der gemeinsamen fachlich-inhaltlichen Diskussion steht die Einführung einer neuen Kooperationskultur im Fokus des Masterplans.

Zu den Themen „Wohnen“, „Städtebauliche Projekte von besonderer Bedeutung“ sowie „Region am Wasser“ wurde im März 2006 eine erste Broschüre erstellt. Zur Stärkung der kommunalen und regionalen Handlungs- und Interaktionsfähigkeit im Bereich des Wohnens regt der Masterplan Ruhr zur Entwicklung und Etablierung einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung an. Dieser Vorschlag wurde bei verschiedenen Fachveranstaltungen präsentiert, diskutiert und dort als wichtiger Beitrag für die weitere Zusammenarbeit sowie zur Stärkung des Wohnungsmarktes in der Metropole Ruhr identifiziert.

Mittels einer Befragung gelang es, im Dezember 2006 eine Bestandsaufnahme über die Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in den Kommunen zu erstellen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Rahmen eines ersten Workshops im Januar 2007 mit Vertretern der beteiligten Städte besprochen und gemeinsam interpretiert worden. Fortan gab es weitere Abstimmungsgespräche. Als Ergebnis ist ein regionaler Indikatorenkatalog entstanden, der seit Jahresbeginn 2008 mit Leben, d.h. Daten gefüllt wurde. Zusätzlich

ist es 2008 gelungen, eine Expertenbefragung zum regionalen Wohnungsmarkt auf den Weg zu bringen. Die Daten und Resultate der Expertenbefragung sind in der Folge aufbereitet sowie analysiert worden und in den nun vorliegenden ersten regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr eingeflossen.



*Arbeitsgruppe Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Städteregion Ruhr*

Beim Aufbau und der Umsetzung des Gemeinschaftsprojektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung“ wurden die elf kreisfreien Städte von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) fachlich unterstützt. Wissen und Engagement der Wfa haben ganz erheblich zur Realisierung des regionalen Projektes beigetragen. Der Wfa gilt daher der ganz besondere Dank der Städte.

Mit dem ersten Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr soll die regionale Zusammenarbeit in Fragen des Wohnens nicht enden. Vielmehr haben sich alle beteiligten

Akteure vorgenommen, in zwei bis drei Jahren einen zweiten regionalen Wohnungsmarktbericht zu erarbeiten. Bis dahin werden im Rahmen von Workshops und Fachgesprächen wohnungspolitisch relevante Themen gemeinsam erörtert und es wird Stellung dazu bezogen. In diesen Prozess sollen auch weitere Kommunen sowie Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Verbänden und Wissenschaft einbezogen werden.

Und auch der Masterplan Ruhr hat Fortsetzung gefunden. Zu den Themen „Wohnen in der Städteregion Ruhr“, „Städtebau und Stadtentwicklung“ sowie „Region am Wasser“ wurde 2007 und 2008 an einer gemeinsamen Broschüre gearbeitet, die u.a. regional abgestimmte Ziele und Leitlinien für die drei Themen beinhaltet und damit ein Bild von der zukünftigen Entwicklung zeichnet. Als neue Themen für den Masterplanprozess der nächsten Jahre sind „Wirtschaftsflächen“ sowie „Einzelhandel“ geplant.



## „ Für den eiligen Leser“ ...

... sind nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse aus dem ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr zusammengefasst:

- **Günstige und stabile Kaufpreise mit breitem Spektrum**

Das Preisniveau stellt sich in der Städteregion Ruhr insgesamt als sehr günstig dar. Die große Spannweite, die die vielfältigen Lagen und Qualitäten verdeutlicht, erhöht die Attraktivität der Wohnstandorte in der Städteregion Ruhr für unterschiedliche Nachfragergruppen.

- **Rückläufige Bautätigkeit**

Die Neubautätigkeit ist in nahezu allen Kommunen der Städteregion Ruhr rückläufig. Ursächlich hierfür ist die nachlassende Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird hingegen ein sehr konstantes Niveau gehalten. Der starke Einfluss staatlicher Subventionen wie der Eigenheimzulage auf die Bautätigkeit wird an den auf Grund von Vorzieheffekten kurzfristig steigenden Genehmigungszahlen deutlich. Es ist nicht damit zu rechnen, dass dies von Dauer sein wird.

- **Vielfältiger Wohnungsbestand**

Der Wohnungsbestand in der Städteregion Ruhr ist in Hinblick auf Baustruktur, Qualität und Alter sehr vielfältig. Die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz erfordert häufig erhebliche Investitionen, um die Bestände zukunftsfähig und somit vermarktbar zu entwickeln.

- **Abnehmender öffentlich geförderter Wohnungsbestand**

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand reduzierte sich in der Städteregion Ruhr innerhalb von zehn Jahren (1996–2006) von 21 % auf nur noch 13 %. Dieser Trend wird sich auf Grund der geringen Neubautätigkeit in diesem Segment auch zukünftig fortsetzen. Die wegfallenden Steuerungsinstrumente seitens der Kom-

munen erfordern noch stärker als bislang eine Kooperation mit Wohnungsgesellschaften, Eigentümern und sozialen Diensten, um Strategien und Konzepte auf Quartiers- und Gesamtstadtebene zu entwickeln.

- **„Weniger, älter, bunter“**

Wie in vielen anderen Teilen Deutschlands ist auch die Städteregion Ruhr vom Bevölkerungsrückgang – dessen Dynamik jedoch in den letzten Jahren erheblich nachgelassen hat – betroffen. Parallel zu dieser Entwicklung zeigt sich eine Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und die Alterung der Bevölkerung, was eine Herausforderung, aber auch eine Chance für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ist. In der Städteregion Ruhr setzte dieser Prozess „weniger, älter, bunter“ sehr früh ein, sodass die Kommunen sich seit geraumer Zeit mit diesen Phänomenen befasst und innovative Konzepte entwickelt haben.

- **Ausgeglichene Wanderungsbilanz**

Nach Jahrzehnten der Suburbanisierung scheint sich dieser Prozess nun deutlich abzuschwächen. Seit 2001 zeigt sich ein Trend zu einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz. Ausschlaggebend für eine Trendverfestigung ist die geringer gewordene Zahl der Personen, die im typischen Alter für Stadt-Umland-Wanderungen sind. Dieser Trend wird durch die wirtschaftliche Entwicklung der Region, die Baulandpolitik und die Umsetzung von Strategien zur weiteren Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unterstützt.

- **Günstiges Mietniveau**

Die Mieten variieren nach der Wohnungsgröße, befinden sich jedoch in allen Größenkategorien überwiegend im mittleren Preisniveau. Erwähnenswert ist das breite Preisspektrum bei Mieteinfamilienhäusern, was eine Vielfalt von Lagen und Qualitäten widerspiegelt.

- **Zukunftsperspektiven**

Trotz der vom LDS prognostizierten rückläufigen Haushaltszahlen wird in der Städteregion Ruhr zukünftig Wohnungsneubaubedarf entstehen, insbesondere als Ersatz für zu erwartende Wohnungsabgänge, zur Entwicklung städtebaulicher Qualitäten und Schaffung nachfragegerechten Wohnraums. Die Höhe des notwendigen Wohnungsneubaus wird von der Höhe des Wohnungsersatzbedarfs abhängen, ansonsten sind Wohnungsüberhänge zu erwarten.

- **Bedeutung der Bestandsentwicklung**

Die befragten Wohnungsmarktextperten unterstreichen die Bedeutung der Bestandsentwicklung von Wohnraum für die Zukunft: Nahezu alle Befragten betrachten sowohl Energieeinsparmaßnahmen als auch den barrierefreien Umbau als (sehr) wichtige Handlungsfelder der Zukunft. Sie benennen aber auch die Schwierigkeit, die Kosten solcher Maßnahmen aufgrund des vergleichsweise entspannten Wohnungsmarktes mit einem niedrigen Mietniveau auf die Miete umzulegen.



# 1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

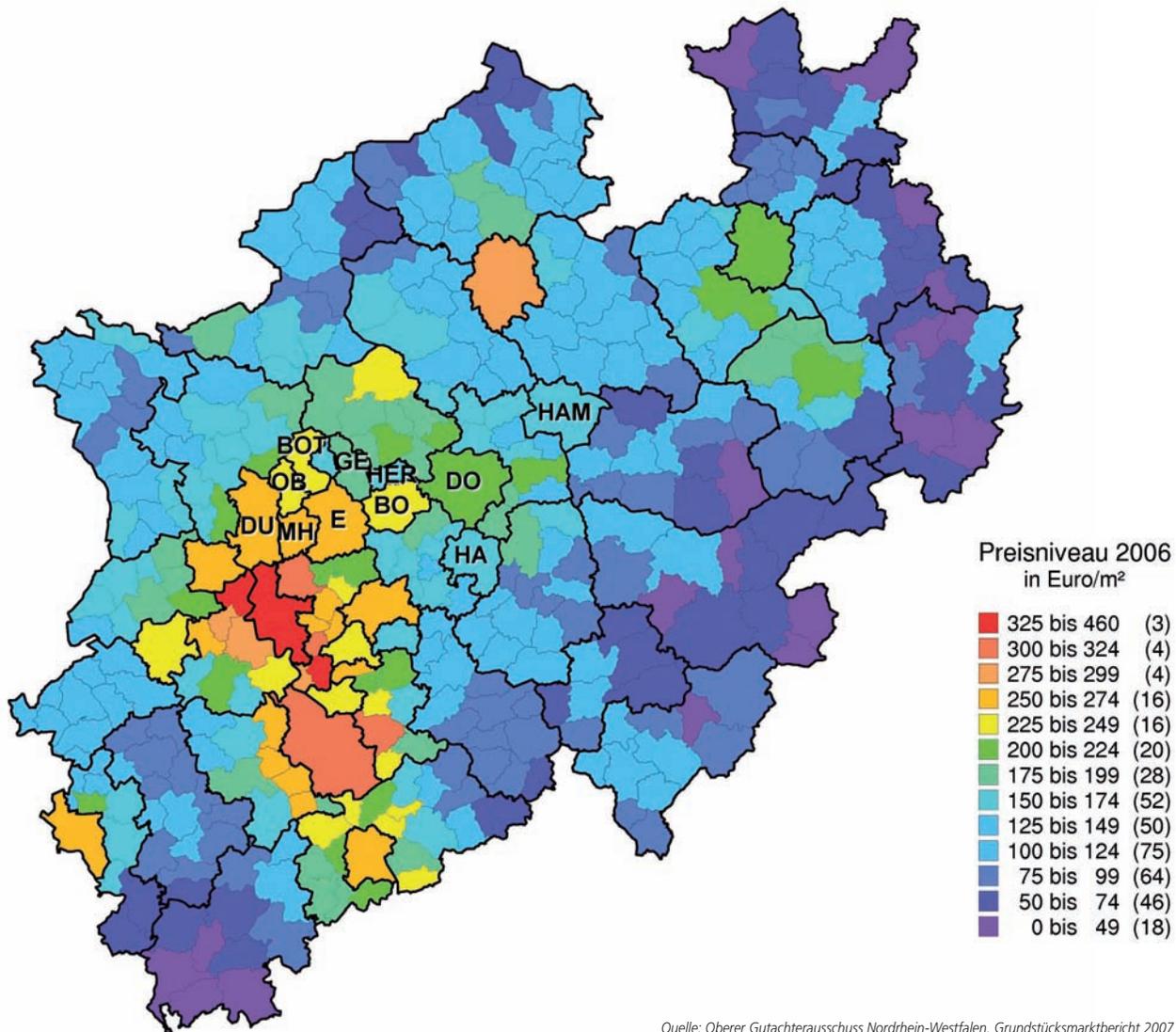
Der Grundstücks- und Immobilienmarkt stellt einen wichtigen Teil des Preisgerüsts auf der Angebotsseite dar. Die Höhe der Kaufpreise für unbebaute Grundstücke ist ein wesentlicher Parameter bei den Gesamtkosten. Beim Neubau von selbst genutztem Wohneigentum macht der Grundstückspreis (ohne Kosten für den Erwerb) in Nordrhein-Westfalen 21 % der gesamten Baukosten aus; beim Neubau von geförderten Mietwohnungen sind es 16 %<sup>1</sup>.

## 1.1 Kaufpreisentwicklung

### 1.1.1 Unbebaute Grundstücke

Einen Überblick über die Durchschnittswerte erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen in Nordrhein-Westfalen gibt Karte 1.

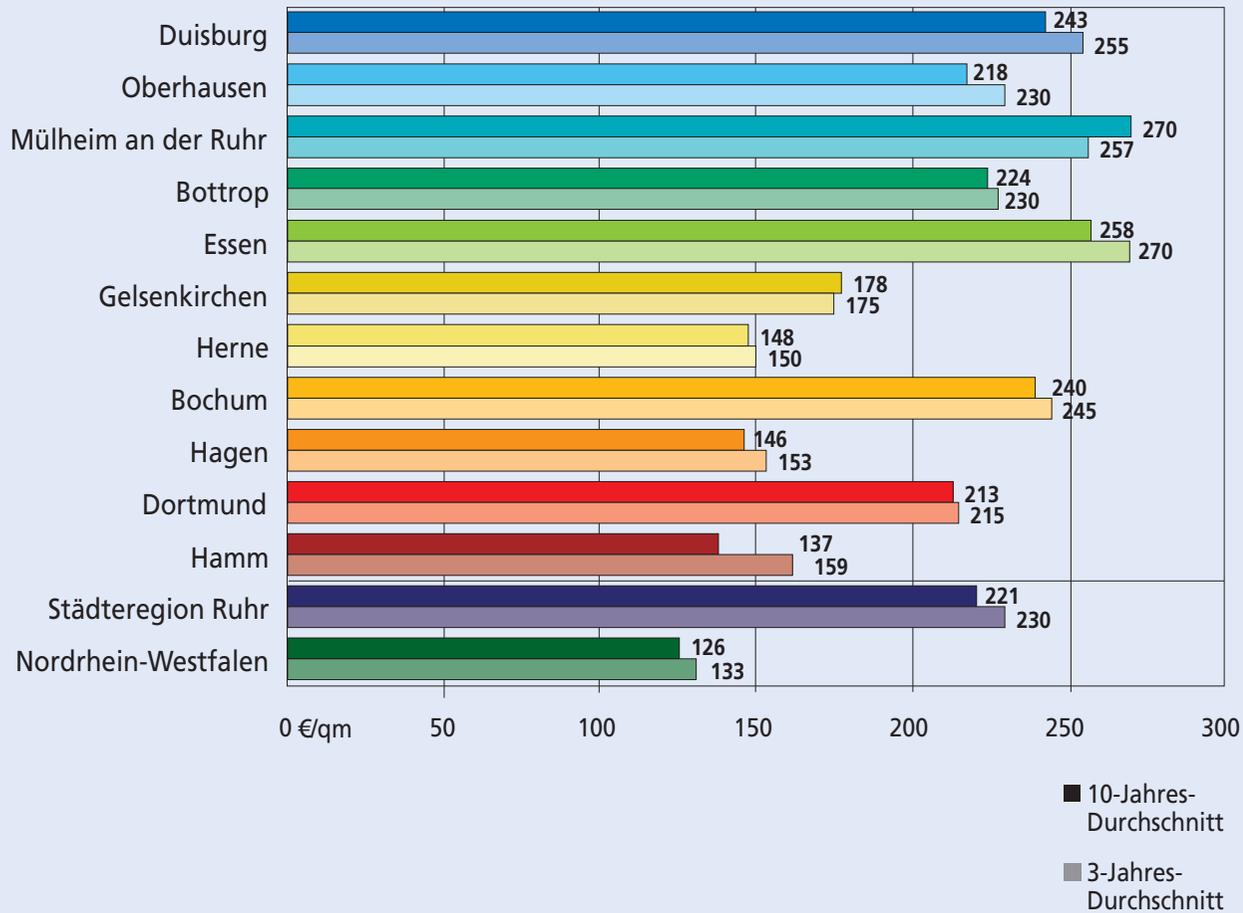
**Karte 1: Preisniveau erschließungsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage) in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens, 2006**



<sup>1</sup> Diese Zahlen liegen der Wfa aus der Förderstatistik zur sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW vor.

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktbericht 2007

**Abb. 1: Durchschnittliches Preisniveau baureifer Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Städtereion Ruhr, 1997 bzw. 2004 bis 2006**



Die Bodenpreise weisen in Nordrhein-Westfalen aufgrund der regional unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur ein breites Spektrum auf. Für mittlere Wohnlagen liegen sie entlang der Rheinschiene bei bis zu 460 €/qm und in Aachen und Münster bei bis zu 274 €/qm bzw. 299 €/qm und damit deutlich oberhalb des Landesdurchschnitts. Die höchsten Preise in der Städtereion Ruhr liegen bei bis zu 274 €/qm. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen und den ländlich geprägten Regionen (z. B. Eifel und Ostwestfalen) sorgen hier die hohe Bevölkerungsdichte und damit verbundene Flächenknappheit für überdurchschnittlich hohe Preise. Die großen Preisunterschiede innerhalb der Städtereion Ruhr (150 €/qm bis 274 €/qm) und die großen Preisspannen innerhalb der beteiligten Städte sprechen unterschiedliche Einkommensschichten an.

Das Preisniveau ist in den letzten Jahren mit leicht steigender Tendenz weitgehend stabil geblieben (vgl. Abb. 1 sowie Tabelle 1 im Anhang). Dies deutet auf einen ausgewogenen Bodenmarkt hin, der auch für die Zukunft bezahlbare Bodenpreise erwarten lässt.

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW; eigene Berechnung und Darstellung

### 1.1.2 Bebaute Grundstücke

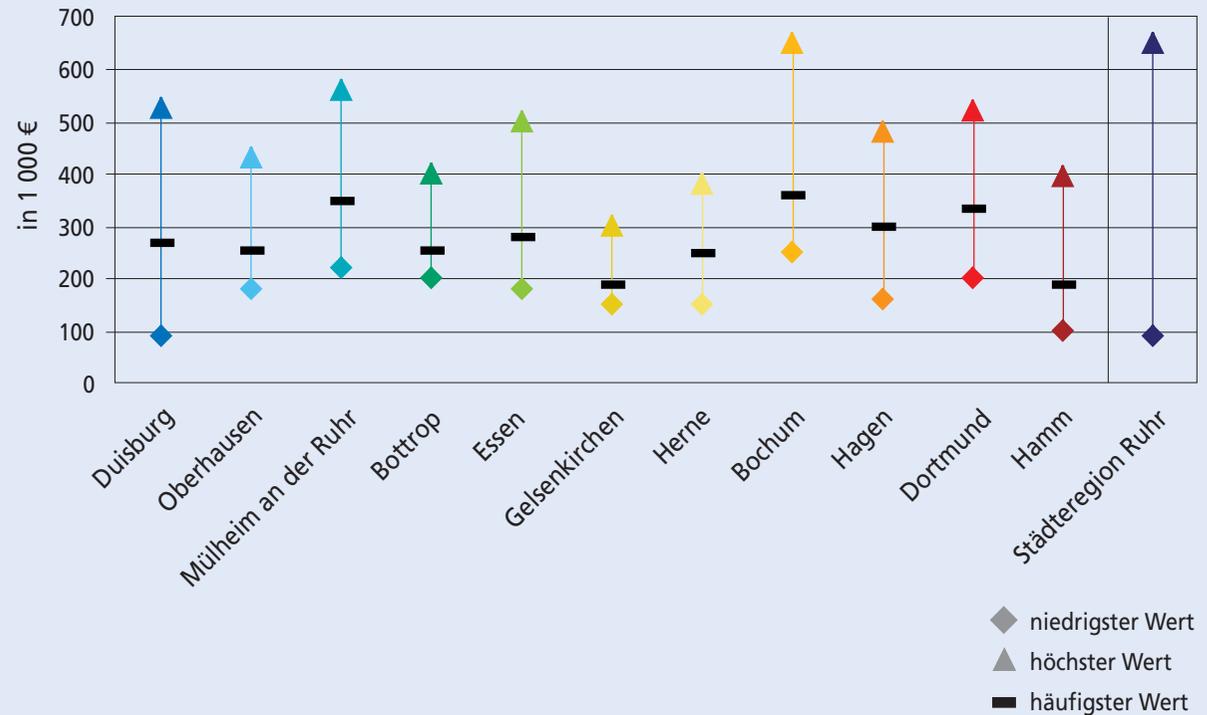
Von besonderer Bedeutung ist der Teilmarkt der mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke. In diesem Segment ist seit Jahren die größte Bautätigkeit zu beobachten<sup>2</sup>.

#### Freistehende Eigenheime

Den Bedarf des gehobenen Wohnsegments deckt das freistehende Eigenheim ab. Aufgrund der zwangsläufig größeren Grundstücke und höheren Wohnfläche liegen die Preise deutlich über denen der Reiheneigenheime.

Die Preise für freistehende gebrauchte Eigenheime in mittlerer bis guter Wohnlage liegen zwischen 90.000 € und 650.000 €. Diese große Preisspanne relativiert sich durch den häufigsten Wert, der zwischen 190.000 € und 360.000 € liegt. Immerhin fünf Städte liegen mit dem häufigsten Wert bei einem Betrag bis 255.000 € und sind damit auch für mittlere Einkommenschichten finanziell tragbar. Im Vergleich mit Düsseldorf und Köln (jeweils bis 1.200.000 €) sind die Preise der Städteregion Ruhr als günstig anzusehen.

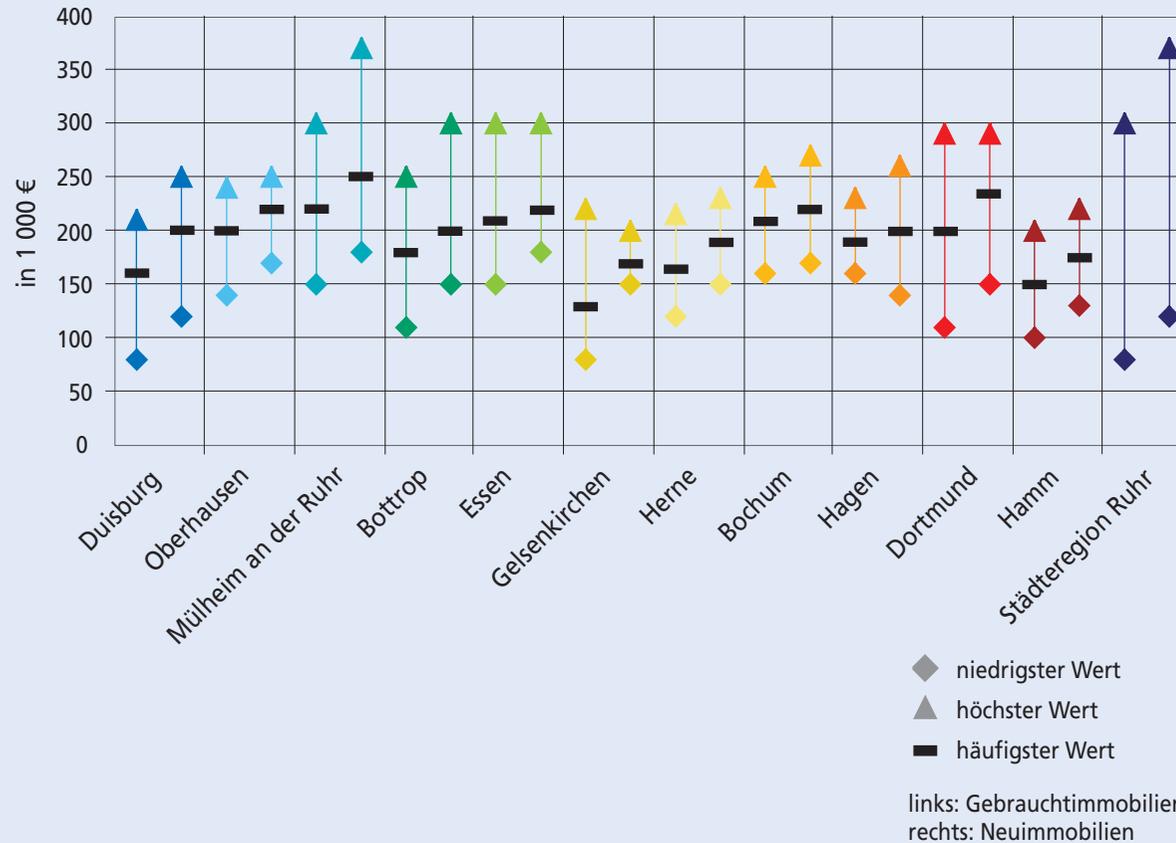
Abb. 2: Preisspannen für gebrauchte freistehende Eigenheime, Städteregion Ruhr, 2007



<sup>2</sup> Es sind unterschiedliche Quellen vorhanden, die je nach Datenlage und Differenzierung der Angaben zu abweichenden Ergebnissen kommen. Für die nachfolgenden Abbildungen ist der LBS Preisspiegel 2007 verwandt worden. Dieser hat den Vorteil, dass er Preisspannen für unterschiedliche Marktsegmente sowie den Neu- und Gebrauchtmkt ausweist und einen überregionalen Vergleich ermöglicht.

Quelle: LBS Preisspiegel 2007; eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 3: Preisspannen für gebrauchte und neue Reiheneigenheime, Städteregion Ruhr, 2007



### Reiheneigenheime

Das Reiheneigenheim ist aufgrund des günstigeren Preises gegenüber freistehenden Eigenheimen und Doppelhaus-hälften die preiswerteste Alternative beim Erwerb eines eigenen Hauses. Es sind gerade die Schwellenhaushalte, denen sich hier die Chance bietet, den Wunsch vom eigenen Haus zu verwirklichen. Die Städteregion Ruhr weist im Vergleich zur Rheinschiene eine große Preisspanne auf relativ niedrigem Niveau auf. So haben die Städte Düsseldorf und Köln Preisspannen von 185.000 € (niedrigster Wert für Neubau in Köln) bis 500.000 € (höchster Wert für Neubau in Düsseldorf). Mülheim an der Ruhr liegt mit seinem Preisniveau bei Neubauten an der Spitze der Städteregion Ruhr (vgl. Abb.3), aber immer noch weit unterhalb von Düsseldorf und Köln.

Auch im Teilmarkt der Reiheneigenheime zeigen die hohen Preisspannen der Städteregion Ruhr die Vielfalt der Qualitäten und Lagen der Objekte.

Quelle: LBS Preisspiegel 2007; eigene Berechnung und Darstellung

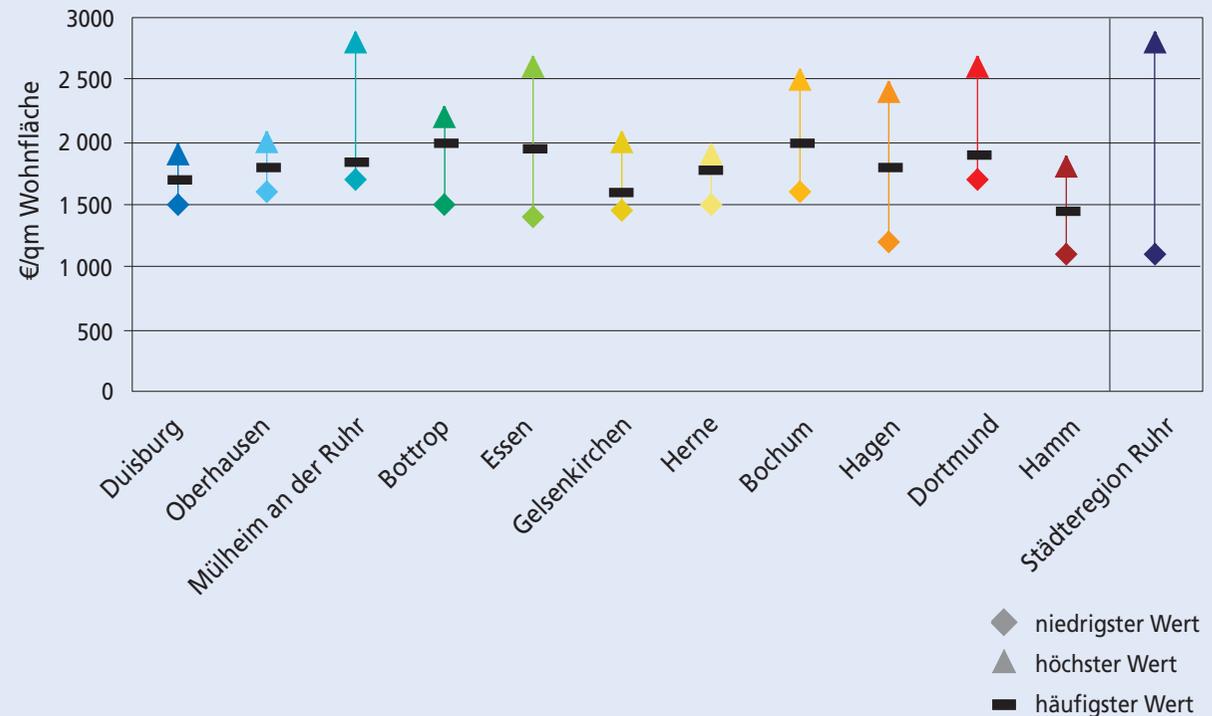
### Eigentumswohnungen

Die preiswerteste Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben, ist in der Regel der Kauf einer Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden durch Neubau oder die Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentumswohnungen geschaffen. In den vergangenen Jahren hat der Verkauf großer Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren auch zu einer vermehrten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geführt. Darauf deuten auch die Zahlen des Oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalens hin, wonach in den Jahren 2004 bis 2006 in der Städteregion Ruhr 809 Kauffälle im Neubausektor, aber 3.873 Kauffälle auf dem Gebrauchtmrkt verzeichnet wurden. Das wirkt sich preisdämpfend auf dieses Marktsegment aus und ermöglicht es auch Haushalten mit einem geringen Einkommen, Eigentum zu erwerben.

In den Neubau von Eigentumswohnungen wird überwiegend in guten Lagen mit hochwertiger Ausstattung investiert. Hierbei rückt immer häufiger auch die Käuferschicht der Senioren und damit der Aspekt der Barrierefreiheit von Wohnungen und Zugängen zum Gebäude in den Fokus von Investoren. Der häufigste Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen liegt im Bereich von 1.600 €/qm bis 2.000 €/qm (Ausnahme: Mülheim an der Ruhr mit 2.100 €/qm). Im Durchschnitt der Städteregion Ruhr liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um etwa ein Drittel niedriger. Die im Vergleich zur Rheinschiene (Düsseldorf 2.400 €/qm, Köln 2.500 €/qm; häufigster Wert für Neubau) günstigen Preise sind auch ein Spiegelbild des durchschnittlichen Einkommens der Haushalte in der Städteregion Ruhr.

Generell könnten die günstigen Grundstücks- und Immobilienpreise problematisch für die Renditeerwartungen potenzieller Investoren sein. Hier ist die Bauwirtschaft gefragt, mit innovativen Ideen eine kostengünstige Bauweise zu ermöglichen, um damit sowohl Renditeerwartungen zu erfüllen als auch günstige Kaufpreise zu realisieren.

Abb. 4: Preisspannen für Neubau-Eigentumswohnungen, Städteregion Ruhr, 2007



Quelle: LBS Preisspiegel 2007; eigene Berechnung und Darstellung

## 1.2 Wohnbauflächenpotenziale

Nach aktuellen Auswertungen ist ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial für die Entwicklung von ca. 60.000 Wohneinheiten<sup>3</sup> (WE) für die zukünftige regionale Entwicklung des Wohnungsbaus vorhanden, welches aus derzeitiger Sicht für die nächsten 10–15 Jahre ausreicht.

Bei genauer Betrachtung fällt die unterschiedliche Verteilung dieser Potenzialflächen innerhalb der Region auf. Zudem ist die Verteilung der Gesamtpotenziale auf die verschiedenen Städte in Relation zur Einwohnerzahl oder zur Gesamtfläche unterschiedlich. Für die Nutzung dieser Potenzialflächen bedarf es individueller Konzepte, die den jeweiligen unterschiedlichen raumstrukturellen Möglichkeiten der Gemeinden und Städte angepasst sind.

Mit dem ermittelten Potenzial stehen in der Städteregion Ruhr nach heutiger Einschätzung ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung. Diese Flächen bieten die Chance, neue städtebauliche Qualitäten zu entwickeln und neuen Wohnanforderungen und -wünschen gerecht zu werden. Grundsatzvorgabe einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung ist es, zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraum für Wohnbauzwecke der Wiedernutzung von geeigneten Brachflächen (Gewerbebrachen, Konversionsflächen etc.) prinzipiell Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete einzuräumen. Dabei sollte die Ansiedlung vorrangig an bestehenden innerstädtischen Standorten der Orts- und Stadtteilzentren zur Erhaltung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur (Einkauf, Bildung, Sport, Freizeit etc.) einschließlich der ergänzenden technischen Systeme (Abwasser, ÖPNV etc.) erfolgen.

Stellt man den Wohnungsbestand von 1.743.380 WE in der Städteregion Ruhr dem Wohnbauflächenpotenzial für ca. 60.000 WE gegenüber, wird ersichtlich, dass der künftige Neubau nur einen Bruchteil des Wohnungsmarktes ausma-

chen wird (vgl. Kapitel 2.1). Insofern ist der Wohnungsmarkt in der Städteregion Ruhr eindeutig von der Entwicklung des Wohnungsbestandes abhängig.

In der Städteregion Ruhr ist zukünftig eher mit stagnierenden bzw. rückgängigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu rechnen (vgl. Kapitel 3.2 und 3.3). Dennoch wird auch weiterhin Wohnungsneubau angesichts sich verändernder Haushaltsstrukturen und Qualitätsansprüche der Bevölkerung erforderlich sein. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, bestehende Strukturunterschiede im Vergleich zu den Wohnungsmärkten anderer Regionen auszugleichen.

## 1.3 Fazit

Die Städteregion Ruhr ist im Vergleich zur Rheinschiene bei den Kaufpreisen für die aufgeführten Segmente als günstig einzustufen. Gleichwohl gibt es auch hier Objekte im oberen Preisniveau in hervorragenden Wohnlagen. Ein wesentliches Merkmal der Städteregion Ruhr ist die Vielfalt in den Angebotsqualitäten und damit auch in den Kaufpreisen der unterschiedlichen Marktsegmente. Sie ermöglicht es Haushalten aus vielen Einkommensschichten, Eigentum zu erwerben und damit auch Vorsorge für das Alter zu treffen.

Städte und ihre Gestalt unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Veränderte Rahmenbedingungen äußern sich daher nicht zuletzt auch in sich wandelnden Nutzungsansprüchen an die Stadt als Lebens-, Natur- und Wirtschaftsraum. Jede Stadt muss sich kontinuierlich diesen Anforderungen stellen und sich entsprechend anpassen, statische Betrachtungsweisen werden den langen Laufzeiten von Plänen und Projekten der Stadtentwicklung kaum gerecht. Gerade gesamtstädtische oder regionale Planungsvorhaben sind kontinuierlich auf ihre Aktualität hin zu prüfen, damit neue Strukturen in das Stadtgebilde eingepasst werden können und neuesten planerischen Erkenntnissen Rechnung getragen werden kann. Im Rahmen einer kontinuierlichen Überprüfung der an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelten Bauflächenkonzepte sollte eine Überprüfung bezüglich der Aktualität der Wohnbauflächenbedarfe und auch -potenziale in der Städteregion Ruhr möglichst regelmäßig erfolgen („Monitoring“).

<sup>3</sup> Die Daten beruhen auf Datenerhebungen der jeweiligen Städte im Rahmen des Masterplan Ruhr, des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP), lokaler FNP oder sonstiger Erhebungen.

## 2. Wohnungsangebot

Die Entwicklung des Wohnungsangebots ist die Reaktion auf die am Wohnungsmarkt vorhandene Nachfrage nach bestimmten Wohnformen bzw. Teilmärkten. Ob sich die Wohnungsnachfrage auch als Angebot konkretisiert, hängt von einer Reihe von Faktoren ab wie beispielsweise der in Kapitel 1 vorgestellten Verfügbarkeit von Wohnbauland und dessen Preisniveau, aber auch von der Höhe der Hypothekenzinsen und – für den Bereich des Mietwohnungsbaus – von dem die Rendite mitbestimmenden Mietpreisniveau.

Die Analyse der Baufertigstellungen und der Bautintensität nach Gebäudeart gibt darüber Aufschluss, in welchen Teilmärkten in der Städteregion Ruhr welche Dynamik festzustellen war. Die Baugenehmigungen zeigen zudem an, mit welchen Fertigstellungszahlen in den zwei Folgejahren zu rechnen sein wird. Die genauere Betrachtung des Teilmarktes der öffentlich geförderten Wohnungen, insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung, ist ein wichtiger Indikator dafür, wie viel preisgünstiger Wohnraum den Kommunen der Städteregion als Steuerungsinstrument zur Verfügung steht bzw. stehen wird.

### 2.1 Wohnungsneubau

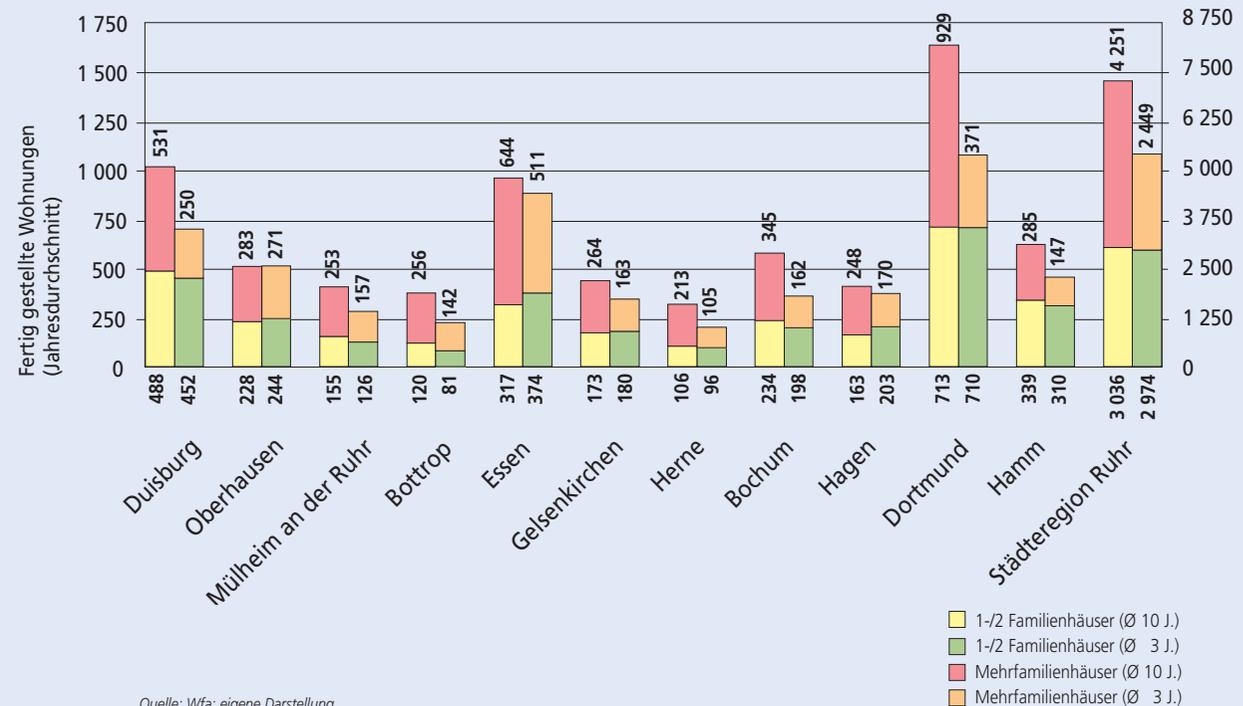
Das Wohnungsangebot setzt sich aus dem bereits vorhandenen Wohnungsbestand und den neu errichteten Wohngebäuden zusammen. Der jährliche Neuzugang beträgt jedoch noch nicht einmal 1 % des gesamten Wohnungsbestandes, dessen große Bedeutung für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung damit deutlich wird.

#### 2.1.1 Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen<sup>4</sup> stellen die Neubautätigkeit dar, die von vielen Faktoren wie Baukosten, verfügbarem Einkommen, Hypothekenzinssatz, Abschreibungsmöglichkeiten, Subventionen und der Zahl der Nachfrager beeinflusst wird.

Da die Baufertigstellungen von Jahr zu Jahr teilweise erheblichen Schwankungen unterliegen, wird im Folgenden auf die

**Abb. 5: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungszahl (Wohnungen) nach Gebäudeart, Städteregion Ruhr, 1997 bzw. 2004 bis 2006**



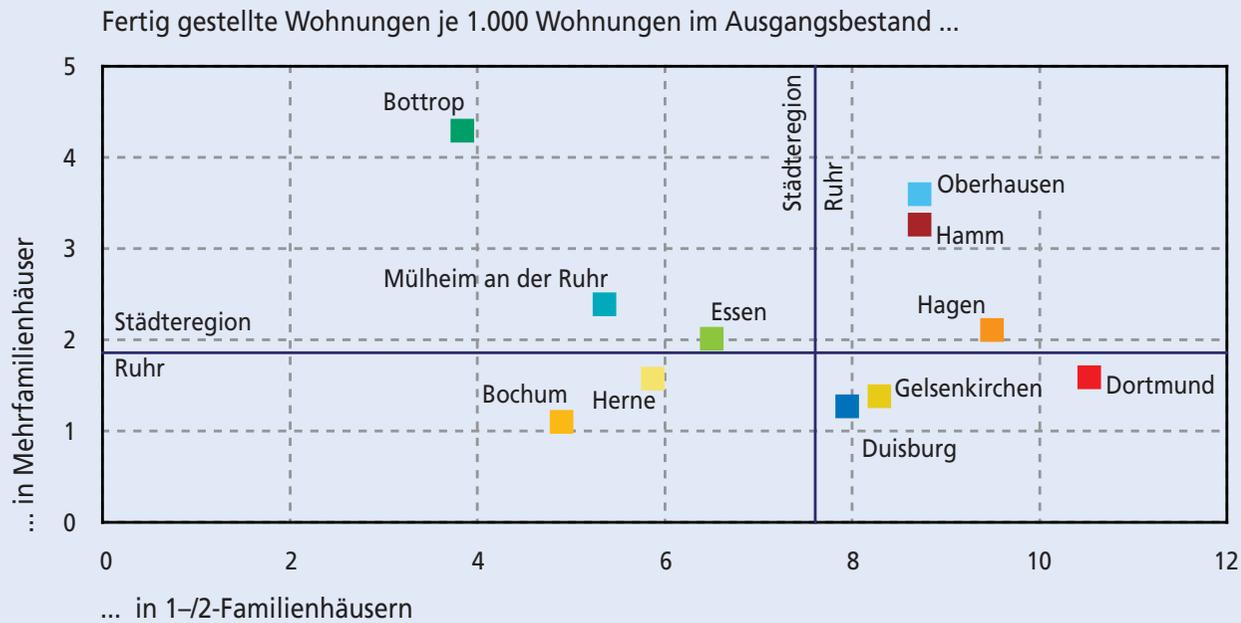
Entwicklung der Jahre 1997–2006 eingegangen. Insgesamt wurden in der Städteregion Ruhr in diesem Zeitraum rund 79.000 Wohnungen fertig gestellt, dies entspricht etwa 12 % aller Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen.

Tendenziell gehen die Baufertigstellungen in der Städteregion Ruhr zurück, gleichwohl gibt es hinsichtlich der Rückgangsdynamik erhebliche Unterschiede zwischen den Kommunen. Abbildung 5 vergleicht die langfristige und kurzfristige

Entwicklungsdynamik der Baufertigstellungen. Hierzu werden die durchschnittlichen Werte der Jahre 1997–2006 denen der Jahre 2004–2006 gegenübergestellt. Es wird deutlich, dass in nahezu allen Kommunen die Bautätigkeit in den letzten Jahren nachgelassen hat.

<sup>4</sup> Die Baufertigstellungen umfassen Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude bzw. die Wohnung bezugsfertig oder bereits bezogen sind. Die Angaben beziehen sich auf Wohn- und Nichtwohngebäude.

Abb. 6: Durchschnittliche jährliche Bauintensität nach Gebäudeart, Städteregion Ruhr, 2004–2006



Quelle: LDS; eigene Berechnung und Darstellung

Hinter dieser insgesamt rückläufigen Entwicklung verbirgt sich ein sehr konstantes Niveau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, wie der untere Abschnitt der Säulen in der Abbildung deutlich macht. Damit betrifft der Rückgang vor allem das Segment der Mehrfamilienhäuser. Seit dem Jahr 2004 werden in der Städteregion Ruhr mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt als in Mehrfamilienhäusern. Das stabile Niveau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Anzeichen für die weiterhin große Attraktivität der „eigenen vier Wände“ in Form eines Eigenheims. Auch in Zeiten der Singularisierung bzw. Verkleinerung

der Haushalte und der vielfach gewünschten bzw. geforderten räumlichen Mobilität scheint diese Bau- und Eigentumsform auf große Nachfrage zu stoßen.

Die skizzierte Entwicklung im Wohnungsneubau ist auch unter Aspekten der Nachhaltigkeit und der Flächeninanspruchnahme zu beurteilen. Bei der Planung neuer Wohngebiete sollte das Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung Priorität haben (s.o.). Durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen ergeben sich sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile. Auch der maßvollen Nachverdichtung kommt hierbei

eine große Bedeutung zu. Zur Realisierung dieser Planungsansprüche sind kommunale bzw. regionale Handlungskonzepte ein notwendiges Instrument. Die gemeinsame Entwicklung und Formulierung von verbindlichen Zielen und Strategien durch die unterschiedlichen Wohnungsmarktakeure erhöht deren Planungssicherheit und trägt zudem zum Verständnis für eine flächensparende Planungs- und Baukultur bei.

In der Städteregion Ruhr ist die Bauintensität<sup>5</sup> in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Rückgang ist hier weniger ausgeprägt als im Landesdurchschnitt, jedoch ist der Ausgangswert in der Region bereits auf einem niedrigeren Niveau. Im Zeitraum 1997 bis 2006 (vgl. Tabelle 4 im Anhang) liegt die jährliche Bauintensität in der Städteregion Ruhr bei durchschnittlich 4,7 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen und verringert sich auf 3,4 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen im Zeitraum 2004–2006. In Nordrhein-Westfalen gingen die Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen im gleichen Zeitraum von 8,7 auf 6,2 zurück. Hinter dieser durchschnittlichen Bauintensität der Städteregion Ruhr stehen teilweise große Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen. Die Spannweite im Zeitraum 2004–2006 reicht von 2,4 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen in Bochum und Herne bis 4,9 in Oberhausen und 6,3 in Hamm.

Hinter einer niedrigen Bauintensität können jedoch hohe absolute Fertigstellungszahlen stehen, wie am Beispiel der Stadt Dortmund deutlich wird. In den Jahren 2004–2006 wurden 3.532 Wohnungen fertig gestellt, hieraus ergibt sich jedoch eine jährliche Bauintensität von „nur“ 3,9 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. In Mülheim an der Ruhr wurden hingegen im gleichen Zeitraum 975 Wohnungen fertig gestellt; dies entspricht einer jährlichen Bauintensität von 3,6 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen.

Die Bauintensität unterscheidet sich nicht nur in ihrer Quantität, sondern auch in ihrer Struktur nach Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 6 sowie Tabelle 5 im Anhang). Bottrop hebt sich z. B. hinsichtlich seiner Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser deutlich von der übrigen Region ab. Die Städte Oberhausen und Hamm liegen sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch bei den Mehrfamilienhäusern deutlich über dem Durchschnitt für die Region. Dortmund hat innerhalb der Städteregion Ruhr die höchste Bauintensität bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, liegt bei den Mehrfamilienhäusern jedoch unter dem Regionsdurchschnitt.

### 2.1.2 Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen sind ein Indikator für das vorherrschende Investitionsklima und geben einen Ausblick auf die kurzfristig auf den Markt kommenden Wohnungen. Ebenso wie die Baufertigstellungen unterliegen die Genehmigungen teilweise erheblichen Schwankungen.

In den Jahren 1997–2006 hat sich das Niveau der Baugenehmigungen in der Städteregion Ruhr von rd. 11.000 Genehmigungen 1997 auf ca. 5.600 im Jahr 2006 nahezu halbiert (vgl. Tabelle 6 im Anhang). Dieser Rückgang wird durch den massiven Einbruch im Segment der Mehrfamilienhäuser verursacht. Zukünftig ist auf Grund des Wegfalls der degressiven Abschreibung mit einem weiteren Abflachen zu rechnen. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erreichten 1999 mit rd. 4.400 Genehmigungen in der Städteregion Ruhr einen Höchststand. Seit 2002 wird ein relativ konstantes, wenn auch niedriges Niveau von ca. 3.100 gehalten. Der Anstieg im Jahr 2006 könnte u. a. auf Vorzieheffekte durch den Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen sein. Gemessen an den gesamten Baugenehmigungszahlen gewinnen die Ein- und Zweifamilienhäuser anteilmäßig an Bedeutung. Seit 2002 werden jährlich in der Städteregion Ruhr mehr Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt als für Mehrfamilienhäuser.

## 2.2 Charakteristik und Bedeutung des Wohnungsbestandes

Das vielfältige Angebot an Wohnraum in der Städteregion Ruhr trägt wesentlich zur Lebensqualität der hier lebenden Menschen bei. In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes und dem damit verbundenen Wandel vom Anbieter- zum Nachfragermarkt wird die Wohnqualität in Zukunft das ausschlaggebende Kriterium für die dauerhafte Vermietbarkeit von Wohnungen sein.

Dabei wird die Wohnungsmarktentwicklung überwiegend durch den Bestand geprägt, da der Neubau eines Jahres landesweit regelmäßig weniger als 1 % – in der Städteregion teilweise sogar deutlich weniger als 0,5 % – des Wohnungsbestandes ausmacht.

Ende 2006 gab es in der Städteregion Ruhr insgesamt 1.743.380 Wohnungen, das sind mehr als 20 % des gesamten Wohnungsbestandes von Nordrhein-Westfalen<sup>6</sup>.

Der Wohnungsbestand in der Städteregion ist im Zeitraum 1996–2006 mit 4,1 % nicht einmal halb so stark gewachsen wie im Landesdurchschnitt – lediglich in Hamm liegt das relative Wachstum ungefähr auf Höhe des Landeswertes (vgl. Tabelle 2 im Anhang). Vor dem Hintergrund des hohen Ausgangsbestandes stehen allerdings hinter dieser geringen relativen Größe hohe absolute Zuwächse. In den Jahren 2004 bis 2006 hat sich das Wachstum der Wohnungsbestände in allen Kommunen der Städteregion – dem Landestrend folgend – zum Teil deutlich verlangsamt.

### 2.2.1 Gebäudeart

Relativ gesehen hat sich zwischen 1996 und 2006 der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern in allen Kommunen der Städteregion Ruhr – mit Ausnahme Bottrops – deutlich stärker erhöht als der Bestand in Mehrfamilienhäusern. Gleichwohl bleiben die relativen Zuwachsraten auch bei

den Ein- und Zweifamilienhäusern in allen Kommunen der Städteregion hinter dem Landesdurchschnitt zurück, lediglich Hamm und Dortmund erreichen hier annähernd NRW-Niveau. Dagegen fällt im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf, dass die Bestände in Hamm und Bottrop stärker angewachsen sind als im Landesdurchschnitt.

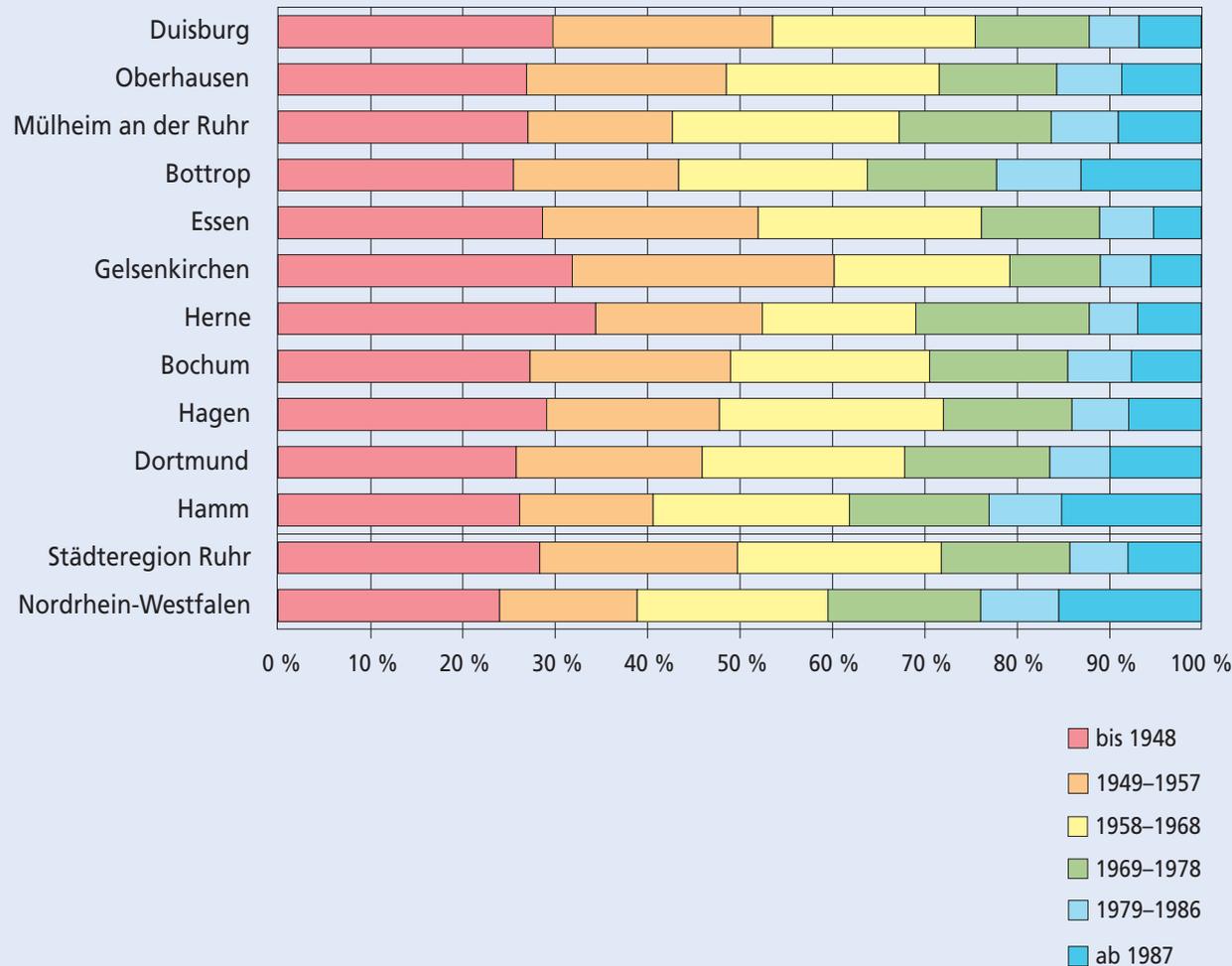
Auch wenn sich in den letzten Jahren in der Städteregion Ruhr überwiegend eine (städtebauliche) Schwerpunktsetzung in Richtung Ein- und Zweifamilienhausbebauung ablesen lässt, so schlägt sich diese Entwicklung statistisch kaum in der Struktur des Wohnungsbestandes (Gebäudetypologie) nieder. Sie hat jedoch auf das räumliche Gefüge der Städte erheblichen Einfluss.

Mehr als drei Viertel des Bestandes der Städteregion befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, landesweit beträgt der Wert etwa 57 % (vgl. Tabelle 3 im Anhang). Am stärksten von der Mehrfamilienhausbebauung geprägt wird Gelsenkirchen, am wenigsten – und als einzige Stadt mit einem Wert unter dem Landesdurchschnitt – die Stadt Hamm. Aber auch in Hamm befinden sich deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

<sup>5</sup> Die Bauintensität setzt sich aus der Summe der Baufertigstellungen über einen Zeitraum bezogen auf den Wohnungsausgangbestand zusammen. Um unterschiedliche Zeiträume und/oder Kommunen vergleichen zu können, wird eine durchschnittliche jährliche Bauintensität berechnet.

<sup>6</sup> Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 haben gezeigt, dass die Bauabgänge seit 1968 nicht vollständig erfasst wurden, weshalb sich die Bestandszahlen als zu hoch erwiesen. Auch gegenwärtig werden in der Realität weniger Wohnungen existieren als statistisch ausgewiesen sind, da zum Beispiel Nutzungsänderungen und Zusammenlegungen von Wohnungen nur dann erfasst werden, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist bzw. auch beantragt wird.

Abb. 7: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen, Städteregion Ruhr, 2006



Quelle: Wfa; eigene Berechnung und Darstellung

### 2.2.2 Baualter

Bei der Baualtersstruktur des Gebäudebestandes ist der hohe Anteil an Gebäuden auffällig, die vor 1969 – insbesondere zwischen 1949 und 1968 – errichtet wurden. Über 70 % der Wohnungen in der Städteregion Ruhr sind 40 Jahre und älter. In allen Städten liegt der Anteil über dem Landeswert von fast 60 %. Am höchsten ist der Anteil mit Altbebauung in Gelsenkirchen (79,2 %), am niedrigsten in Hamm (61,9 %) <sup>7</sup>.

Diese Struktur hat einerseits Bedeutung für die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnungsabgänge, andererseits für die zunehmende Notwendigkeit von – zum Teil schon eingeleiteten oder durchgeführten – Bestandsmaßnahmen, um die Attraktivität der Städteregion als Wohnstandort weiter zu steigern.

Die Analyse der Baualtersklassen gibt zudem Aufschluss über die zurückliegende Bautätigkeit. Während landesweit fast ein Viertel des Wohnungsbestandes vor 1948 gebaut wurde, liegt der Wert in allen Kommunen der Städteregion darüber. Dagegen wurden in der Baualtersklasse 1987 bis heute – in die auch die Phase des Baubooms der späten 1980er- und der 1990er-Jahre fällt – in Nordrhein-Westfalen 15,4 % des heutigen Wohnungsbestandes geschaffen, in der Städteregion Ruhr im Durchschnitt nur 7,9 %. Relativ gesehen am niedrigsten fällt dieser Wert in den Städten Essen und Gelsenkirchen aus, am höchsten in Bottrop und in Hamm.

### 2.2.3 Wachsende Bedeutung der Bestandspflege

<sup>7</sup> Offizielle Daten zu den Altersklassen des Wohnungsbestandes existieren nicht. Über die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 mit den jeweiligen Baufertigstellungen erhält man jedoch eine Annäherung an die Verteilung der Baualtersklassen. Nicht berücksichtigt werden dabei die Bauabgänge, weshalb die Baujahre bis 1948 leicht überrepräsentiert sein dürften.

Aufgrund der rückläufigen Fertigstellungen gewinnt die Bestandserhaltung und -pflege an Bedeutung für die langfristige Wohnqualität. Die Investitionen in den Bestand sowie für Modernisierung lagen in Nordrhein-Westfalen im Jahre 2006 bereits deutlich über denen für Wohnungsneubau<sup>8</sup>.

Insbesondere in der Städteregion Ruhr mit einem großen Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit sind Bestandsinvestitionen notwendig, um diese Wohnungen langfristig marktgängig zu halten. Vor allem in den Bereichen Wohnungsgrundrisse, Bausubstanz sowie Energieverbrauch gibt es Handlungsbedarfe. Außerdem wird aufgrund der demographischen Entwicklung die Nachfrage vor allem nach barrierearmen Wohnungen deutlich zunehmen. Aber auch selbstgenutztes Eigentum sollte regelmäßig modernisiert werden, um es marktgängig zu halten. Darüber hinaus gewinnen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und zur integrierten Quartiersentwicklung an Bedeutung und stehen bereits seit längerer Zeit im Blickpunkt von Wohnungspolitik und Stadtentwicklung.

Wohnungswirtschaft und Marktexperten sind sich einig, dass insbesondere Maßnahmen zur energetischen Aufwertung sowie zum Abbau von Barrieren im Bestand erforderlich sind. Zur Umsetzung dieser Bestandsentwicklungsziele stehen Bundes- und Landesförderprogramme zur Verfügung, teilweise flankiert durch kommunale Förderprogramme. Der größere Teil der Förderprogramme zieht keine Mietpreis- oder Belegungsbindung nach sich und ist daher auch für Eigentümer attraktiv, die keine Bindung für ihre Bestände wünschen<sup>9</sup>. Die Umlegung von Modernisierungskosten auf die Mieten stößt in der Städteregion Ruhr jedoch auf Grenzen (vgl. Kapitel 6.2.2, Abb. 38).

Der Druck auf qualitativ weniger attraktive Bestände wird schon deshalb zunehmen, weil ein auf unterschiedliche Angebotssegmente verteilter Neubau – auch bei einer entspann-

ten bzw. quantitativ gedeckten Marktlage – sowohl für den Erhalt eines funktionierenden Wohnungsmarktes als auch für die Erreichung stadtstruktureller Ziele von großer Bedeutung bleibt. Im Zusammenhang mit einer konstanten bis rückläufigen Entwicklung der Haushaltszahlen wird der Neubau von Wohnungen voraussichtlich zu einem Angebotsüberhang führen, der dann zum größten Teil aus nicht mehr marktgängigen Wohnungen bestehen wird (hierzu ausführlicher Kapitel 4.2). Der daraus resultierende Handlungsbedarf wird durchaus differenziert eingeschätzt, ein Abriss von Wohnungsbeständen in nicht unerheblicher Größenordnung dürfte dabei aber unvermeidlich sein.

Aufgrund der alternden Gesellschaft und der drastisch steigenden Nebenkosten erhöht sich der Modernisierungsdruck – wie aufgezeigt – insbesondere hinsichtlich der Schaffung von barrierearmen Wohnungen sowie energetischer Sanierung. Dies wird im Altbestand nicht immer möglich oder – mangels Refinanzierbarkeit der Maßnahmen – wirtschaftlich sinnvoll sein. Aus diesen Gründen müssen gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren der Region frühzeitig Strategien entwickelt werden, um auf die Veränderungsprozesse zu reagieren und Lösungsmöglichkeiten erarbeiten zu können.

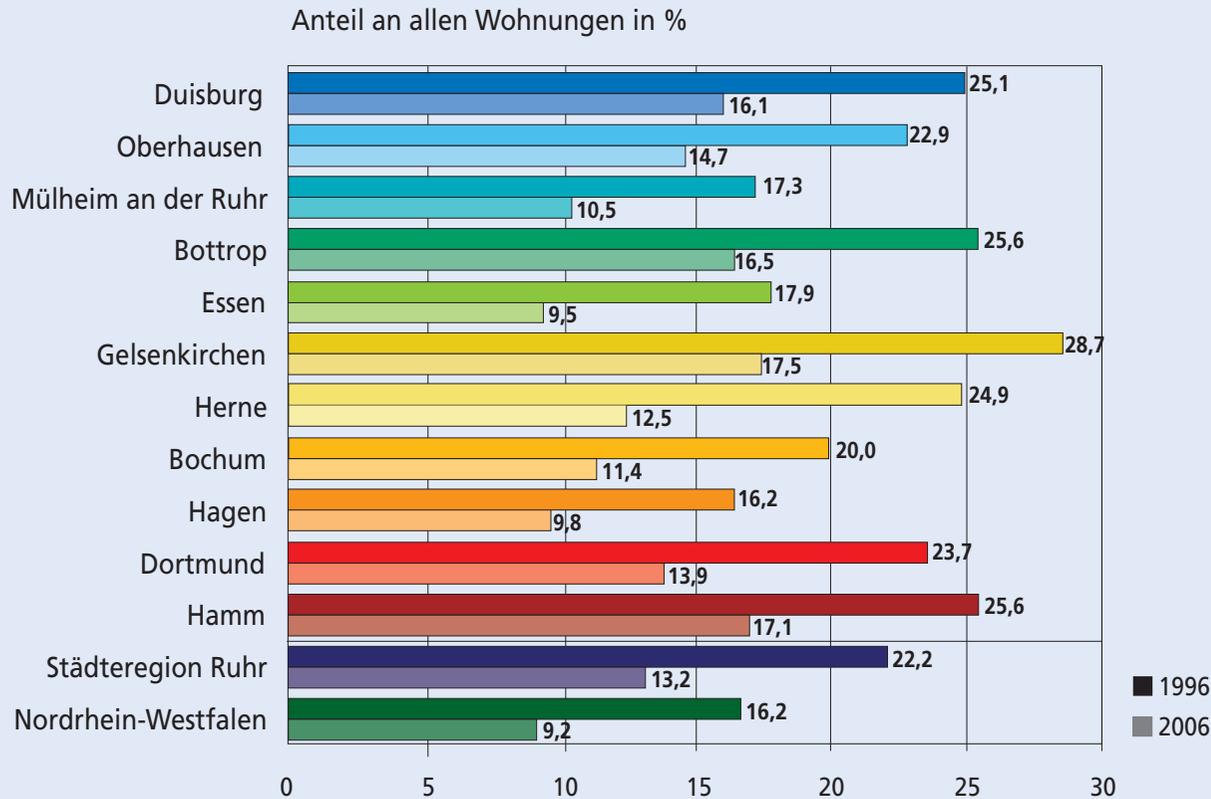
### **2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand**

Zielsetzungen der sozialen Wohnraumförderung sind neben der grundsätzlichen Angebotserweiterung mit preiswertem, in der Regel barrierefreiem Mietwohnraum insbesondere die Unterstützung von wohnungssuchenden Haushalten bzw. Nachfragegruppen, für die kein ausreichendes, adäquates Angebot besteht (z. B. alten-/behindertengerechter Wohnraum, Gruppenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen). Ferner wird die Bildung selbst genutzten Wohneigentums gefördert, vor allem für Familien sowie behinderte Menschen, die die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen könnten.

<sup>8</sup> Vgl. Wfa Info 2007.

<sup>9</sup> Vgl. Wfa Info 2007.

Abb. 8: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand, Städteregion Ruhr, 1996 und 2006



Quelle: LDS; Wfa; eigene Berechnung und Darstellung

### 2.3.1 Bisherige Entwicklungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Städteregion Ruhr hat sich – ähnlich wie im gesamten Land Nordrhein-Westfalen – erheblich reduziert. Durch planmäßige Tilgung von Landesmitteln bzw. außerplanmäßige Tilgungen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung. Dies konnte durch Neuförderungen insgesamt nicht ausgeglichen werden. Die Belegungsbindungen haben sich daher in allen Kommunen der Städteregion Ruhr in den Jahren von 1996–2006 erheblich verringert (vgl. Abb. 8 sowie Tabelle 7 im Anhang).

Während 1996 mit insgesamt 371.997 Wohnungen noch 22,2 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Städteregion Ruhr öffentlich gefördert war, liegt dieser Anteil 2006 trotz ca. 26.000 von 1997 bis 2006 neu fertig gestellter Wohnungen nur noch bei 13,2 %. Diese rückläufige Entwicklung ist – in unterschiedlich hoher Ausprägung – tendenziell auch in allen Kommunen der Städteregion Ruhr zu verzeichnen. Die größten Anteile weisen 2006 noch Städte mit 16,5–17,5 % öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand auf (Bottrop, Gelsenkirchen, Hamm), die geringsten Anteile liegen bei 9,5–9,8 % (Essen, Hagen).

Dieser Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände wird vor allem durch Entwicklungen im Mietwohnungsbestand ausgelöst. Der durchschnittliche Anteil öffentlich geförderter Baufertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl der Baufertigstellungen in diesem Segment in der Städteregion Ruhr war zwischen 1997 und 2006 nahezu konstant (24,7 %) und hat in den Jahren von 2004 bis 2006 sogar leicht zugenommen (26,7 %) <sup>10</sup>. Im Vergleich hierzu liegt der Anteil in Nordrhein-Westfalen in der Zeit zwischen 1997 und 2006 bei 19,1 % und im Gegensatz zur Städteregion Ruhr ist in den Jahren 2004 bis 2006 sogar ein Rückgang auf 17,9 % zu verzeichnen <sup>11</sup>.

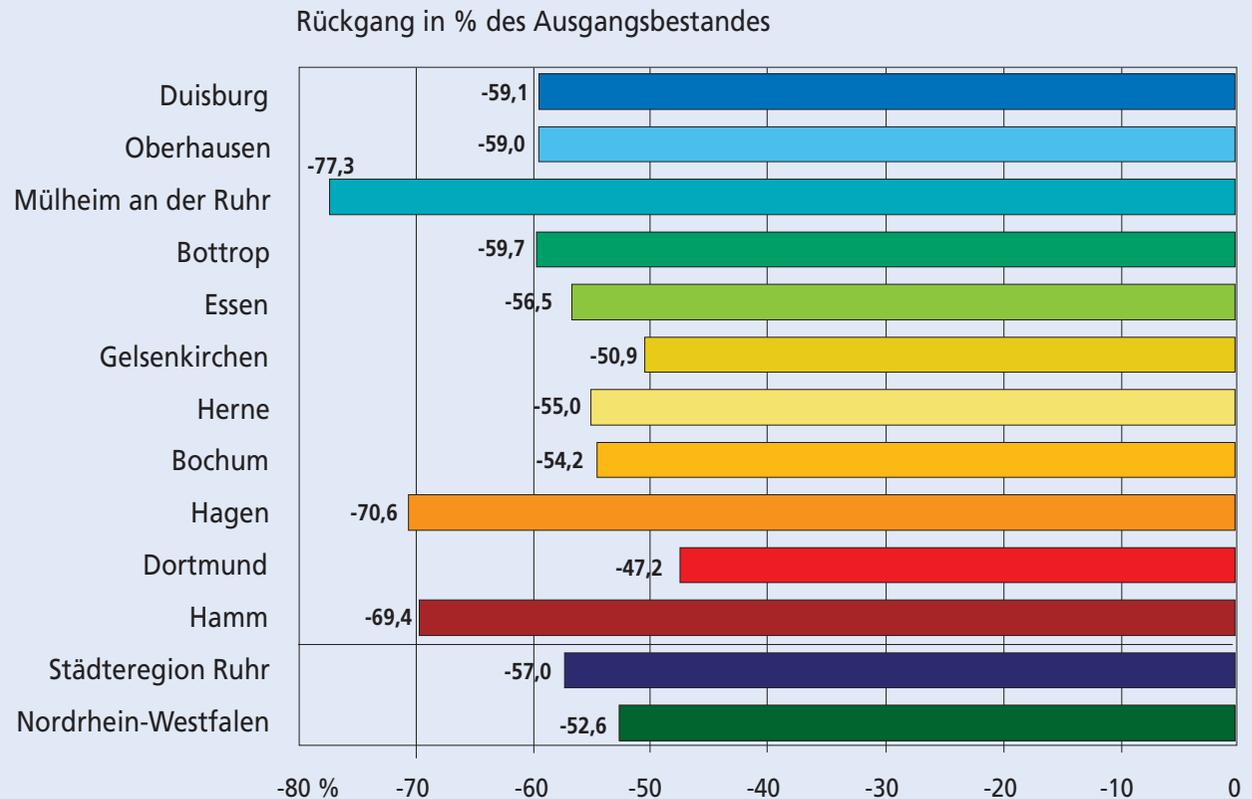
<sup>10</sup> Quellen: LDS, Wfa. <sup>11</sup> Quellen: LDS, Wfa.

### 2.3.2 Zukünftige Entwicklungen

Die rückläufige zahlenmäßige Entwicklung der vorhandenen Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand wird sich auch in der Zukunft fortsetzen, dies gilt vor allem für den Mietwohnungsbestand. Eine Prognose der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zur voraussichtlichen Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes lässt – mit Ausgangspunkt 2005 und unter Berücksichtigung der nach heutigen Erwartungen auslaufenden Belegungsbindungen der Bestände – bis 2015 einen weiteren Rückgang der Bestände auf Landesebene um mehr als 50 % erwarten. Auch in den einzelnen Kommunen der Städteregion Ruhr werden gemäß dieser Prognose Rückgänge zwischen 47 % (Dortmund) und 77 % (Mülheim an der Ruhr) erwartet.

Die seit 2002 für geförderte Wohnungen geltende Bindungszeit von nur noch 15–20 Jahren (Förderungen bis 2001 hatten oft Bindungen von über 40 Jahren) verschärft die Situation zusätzlich. Das Land Nordrhein-Westfalen macht zudem von der Möglichkeit des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) Gebrauch, die Einkommensgrenzen alle drei Jahre<sup>12</sup> um einen Prozentsatz zu erhöhen, der vom Statistischen Bundesamt festgestellt wird. Über diesen Weg wird insgesamt die Zahl der „besser“ verdienenden Berechtigten kontinuierlich steigen, gleichzeitig aber die Vermittlungschance von Personengruppen mit stagnierenden Einkünften, z. B. Rentnern und Transferleistungsempfängern erheblich vermindert. Der Ankauf von Belegungsbindungen wäre eine Möglichkeit, dem entgegenzusteuern. Hierbei ist zu erwarten, dass den Kommunen vorwiegend Wohnungen mit Lage- und Ausstattungsdefiziten über Belegungsrechte angeboten werden.

Abb. 9: Voraussichtliche Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes, Städteregion Ruhr, 2005–2015



<sup>12</sup> § 9 Abs. 3 WoFG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 VO WoFG NRW nebst Erlass zur Dynamisierung der Einkommensgrenzen.

Quelle: Wfa-Prognose und -berechnung; eigene Darstellung

Es bleibt ferner abzuwarten, wie sich die Bestände entwickeln, die durch Weiterverkauf neue Eigentümer erhalten haben. Die starke Abnahme des Sozialwohnungsbestandes in der Vergangenheit und der erwartete deutliche Rückgang in den nächsten Jahren auch unter dem Aspekt weggefallener gesetzlicher Bestimmungen<sup>13</sup> haben die Steuerungsinstrumente der Kommunen deutlich eingeschränkt.

Es kann nur versucht werden, durch Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften, Eigentümern und sozialen Diensten quartiersbezogene Lösungen und gesamtstädtische Strategien zu entwickeln<sup>14</sup>. Hierbei gilt es dann auch, die Konsequenzen, die sich aus der demographischen Veränderung der Bevölkerungsstruktur ergeben, ausreichend zu berücksichtigen.

## 2.4 Fazit

Die Bautätigkeitsdynamik hat in nahezu allen Kommunen der Städteregion Ruhr in den letzten Jahren nachgelassen. Auffällig ist jedoch, dass ungeachtet der rückläufigen Gesamtentwicklung durchweg ein konstantes Niveau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gehalten wird. Trotz der rückläufigen Neubautätigkeit und der aus rein quantitativer Sicht geringen Bedeutung des Wohnungsneubaus ist qualitativ hochwertiger Neubau jedoch auch in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte dringend erforderlich, um den Wohnungsmarkt weiterzuentwickeln und ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Ein sich stetig wandelndes Nachfragerverhalten und veränderte demographische Situationen erfordern eine Anpassung des Wohnungsangebotes. Der vielfältige Wohnungsbestand in der Städteregion Ruhr trägt wesentlich zur Lebensqualität der hier lebenden Menschen bei. Aufgrund der im Landesvergleich deutlich älteren Baualterssubstanz sind vermutlich erhebliche Bestandsinvestitionen notwendig, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Eine alternde Gesellschaft und deutlich steigende Nebenkosten erhöhen den Modernisierungsdruck insbesondere hinsichtlich der Schaffung von barrierearmen Wohnungen sowie energetischer Sanierung. Da dies im Altbestand nicht immer möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein wird, sind künftig Wohnungsabgänge aufgrund des zu erwartenden Angebotsüberhanges vermutlich erforderlich.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wird sich die rückläufige zahlenmäßige Entwicklung der letzten Jahre – vor allem im Mietwohnungsbestand – zukünftig fortsetzen. Da die Steuerungsinstrumente der Kommunen sowohl durch starke Rückgänge des Sozialwohnungsbestandes als auch durch wegfallende gesetzliche Bestimmungen abgenommen haben, sind durch Kooperation mit Wohnungsgesellschaften, Eigentümern und sozialen Diensten entsprechende Strategien auf Quartiers- und Gesamtstadtebene zu entwickeln.

Ein besonderes Problem in diesem Zusammenhang stellt der Verkauf von großen Wohnungsbeständen an global agierende Finanzinvestoren in den letzten Jahren dar, die weder bereit sind an Konzepten auf Quartiers- oder Gesamtstadtebene mitzuarbeiten noch Geld für notwendige Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen zu investieren. Hier ist dringend der Landesgesetzgeber gefordert.

<sup>13</sup> z. B. Kündigungssperrfristverordnung, § 5a Wohnungsbindungsgesetz.

<sup>14</sup> vgl. auch Strategiepapier des Deutschen Städtetages: Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 14.02.2006 – 357. Sitzung: DST-Positionspapier „Wohnen in der Stadt – Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung“.

### 3. Bedarf und Nachfrage

Die Bevölkerung bildet zum einen die Grundlage für die Zahl der Haushalte, zum anderen lassen sich aus ihren einzelnen Komponenten und ihrer Struktur qualitative Aspekte des Wohnungsbedarfs ableiten. Anhand der Analyse der Bevölkerung in der Städteregion Ruhr zeigt sich, welche Bedeutung die Wanderungen oder der Saldo aus Geburten und Sterbefällen an der Gesamtentwicklung haben und welche Altersgruppen – als Träger altersspezifischer Wohnansprüche – sich anteilig und in ihrer absoluten Zahl in welcher Weise entwickelt haben bzw. entwickeln werden. Die Zahl der Haushalte, die das Mengengerüst für den Wohnungsbedarf bestimmt, liegt kreischarf durch eine LDS-Prognose aufbauend auf dem Basisjahr 2005 für die Jahre bis 2025 vor.

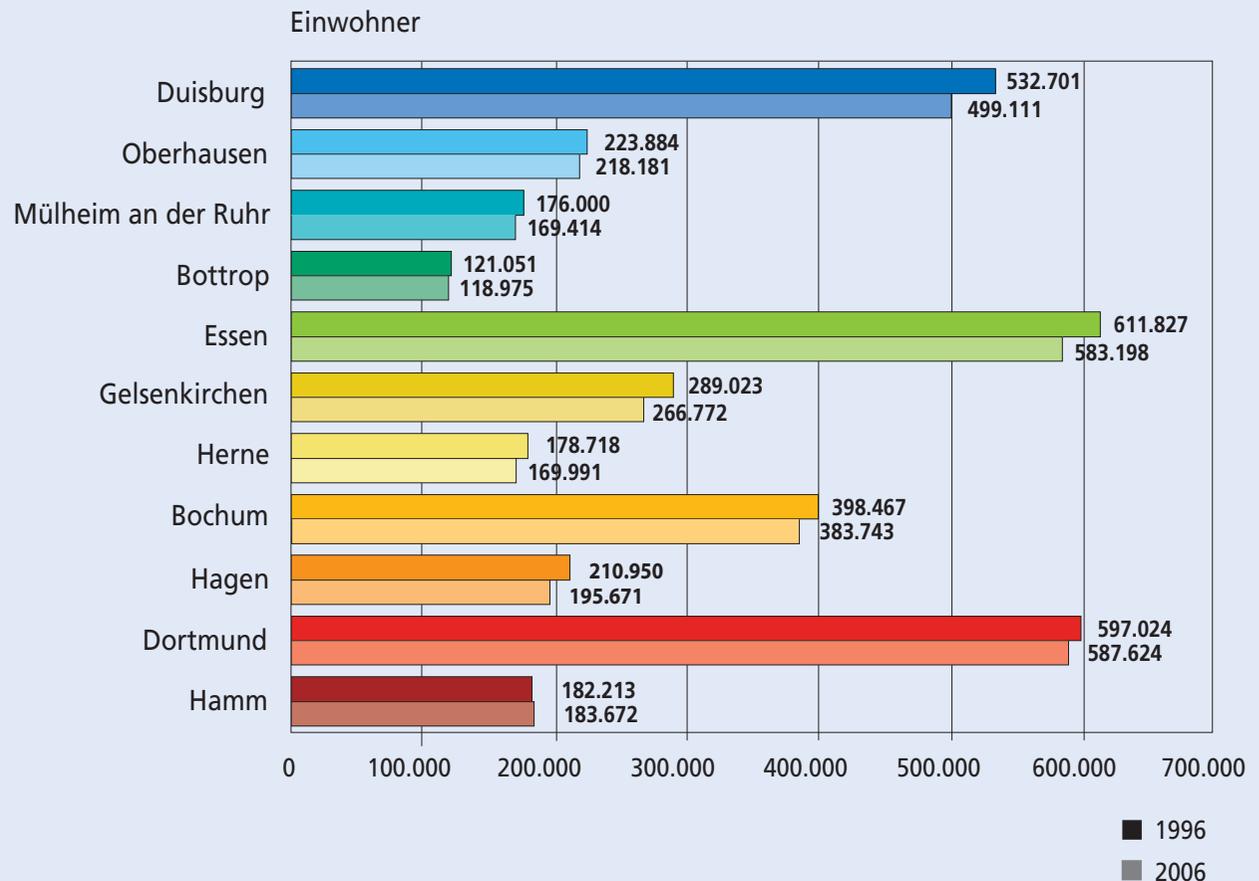
Ob und in welchem Umfang sich aus bestehenden neue Haushalte bilden, hängt aber auch von deren wirtschaftlicher Lage ab: Eine Betrachtung der sozioökonomischen Indikatoren wie der zur Verfügung stehenden Kaufkraft, der Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, der Wohnungssuchenden sowie der Beschäftigten gibt einen Eindruck über die Verteilung von Wohlstand jenseits von Durchschnittswerten.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung in der Städteregion Ruhr

In der Städteregion Ruhr leben insgesamt 3,4 Mio. Einwohner; damit bildet diese Region in etwa ein Fünftel der Bevölkerung des einwohnerreichsten Bundeslandes Nordrhein-Westfalen mit seinen rund 18 Mio. Einwohnern ab (vgl. Tabelle 8/Anhang).

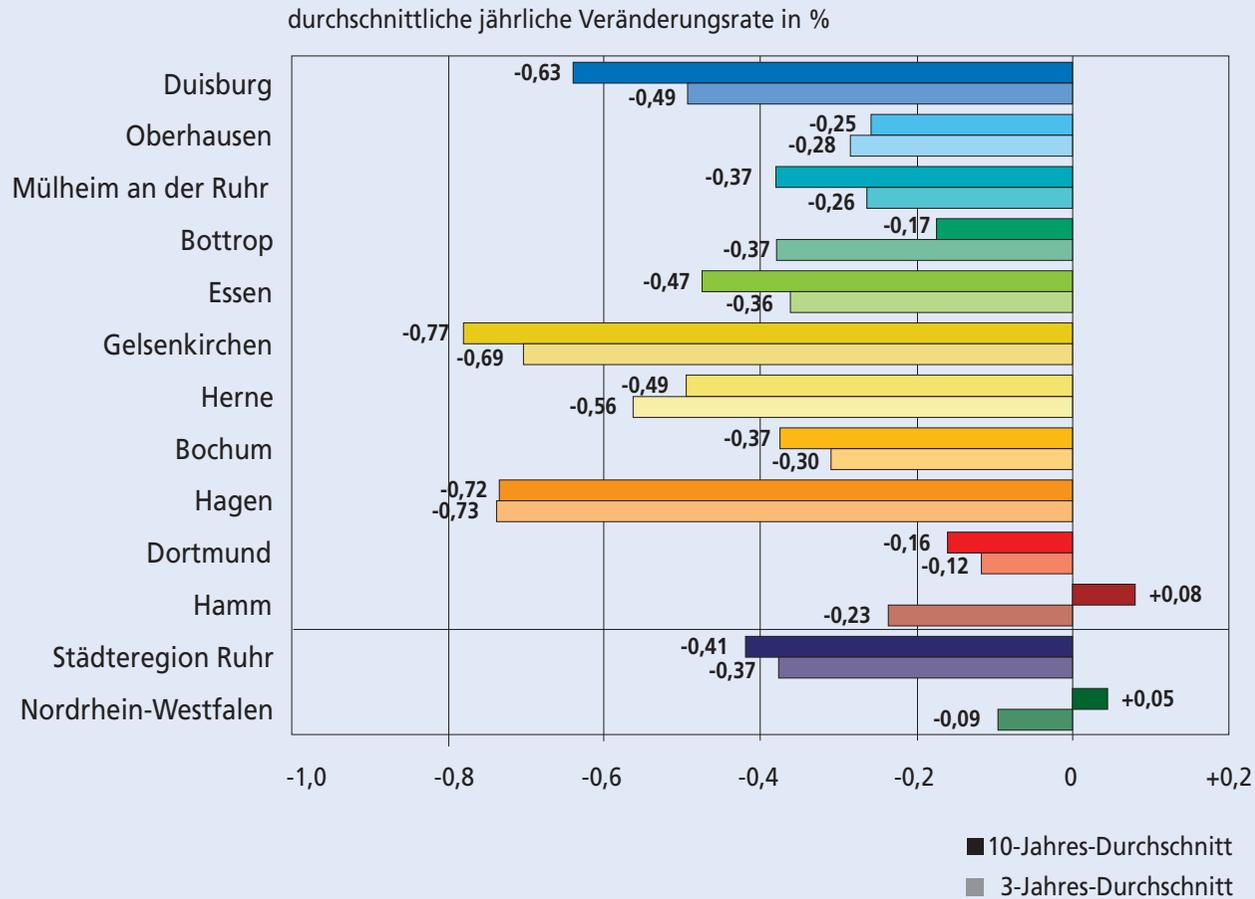
Die größten Städte in dieser Region sind Dortmund und Essen mit jeweils rund 600.000 Einwohnern, die kleinsten sind Bottrop mit 119.000 sowie Herne und Mülheim an der Ruhr mit jeweils ca. 170.000 Einwohnern (vgl. Abbildung 10).

Abb. 10: Einwohnerzahl in der Städteregion Ruhr, 1996 und 2006



Quelle: LDS; eigene Darstellung

**Abb. 11: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in der Städtereion Ruhr, 1996 bzw. 2003 bis 2006**



Die Bevölkerungsentwicklung in der Städtereion Ruhr ist schon seit geraumer Zeit durch einen tief greifenden demographischen Wandel gekennzeichnet, der in seinen Folgen mit der Formel „weniger, älter, bunter“ umschrieben wird. Diese umfasst einen Rückgang der Bevölkerung bei gleichzeitiger starker Alterung und einer Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund<sup>15</sup>. Diese Entwicklung ist in vielen Teilen der Bundesrepublik Deutschland anzutreffen, regional aber sehr unterschiedlich ausgeprägt und im Ruhrgebiet besonders stark fortgeschritten.

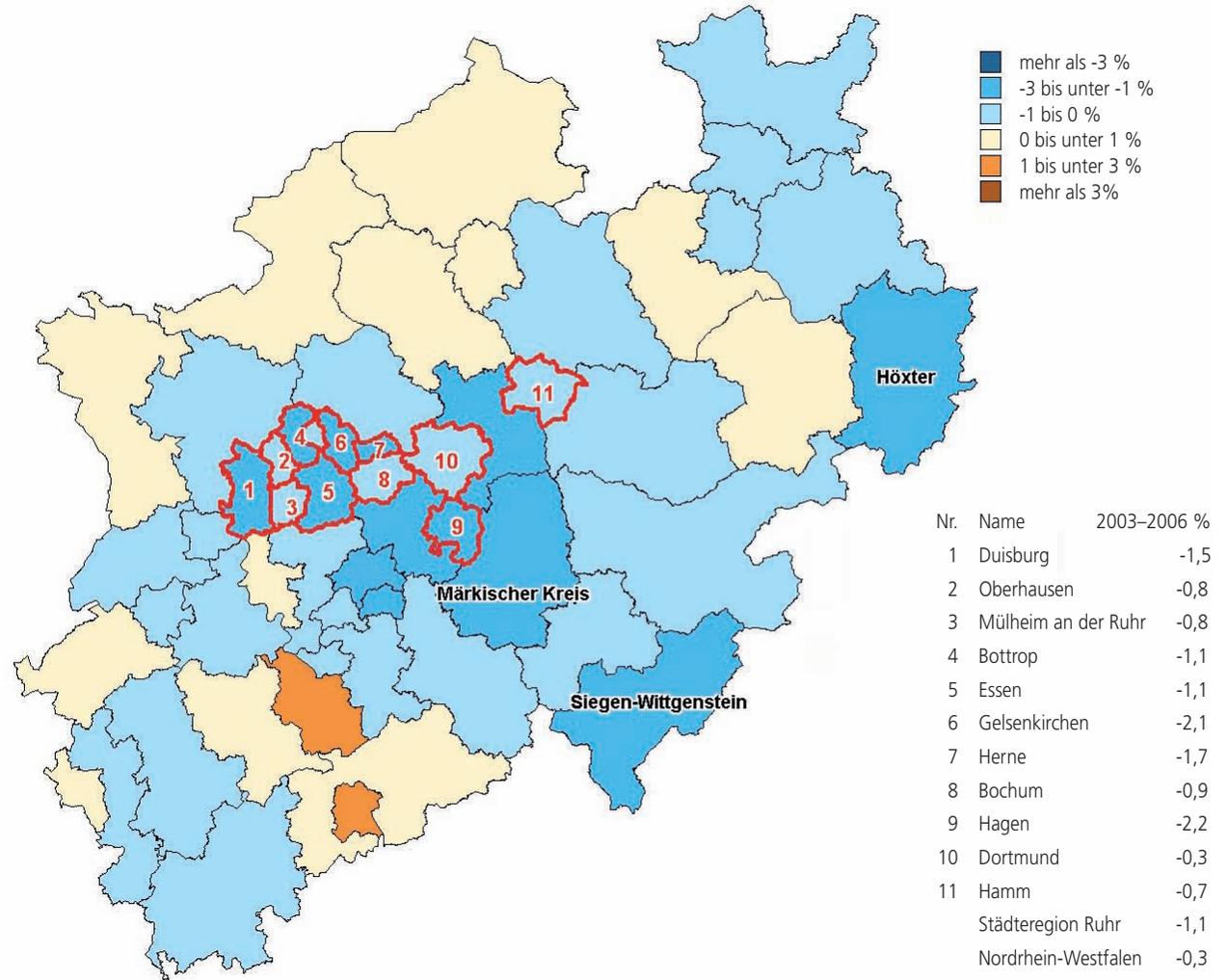
In der Städtereion Ruhr hat sich im Zeitraum von 1996 bis 2006 die Zahl der Einwohner um insgesamt rund 146.000 bzw. 4,1 % verringert, während sie im Land Nordrhein-Westfalen im gleichen Zeitraum noch leicht um 0,5 % (rund 81.000 Einwohner) gestiegen ist. Die Abnahmen variieren zwischen 1,6 % in Dortmund (9.400 Einwohner) und 7,7 % in Gelsenkirchen (rund 22.000 Einwohner). Absolut betrachtet hat die Stadt Duisburg am meisten, rund 34.000 Einwohner (6,3 %) im Zeitraum 1996 bis 2006 verloren. Lediglich Hamm verzeichnet in diesem Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs um 0,8 %. Seit dem Jahr 2004 sind aber auch hier Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Der seit Ende der 90er-Jahre festzustellende, relativ starke Bevölkerungsrückgang hat inzwischen an Dynamik verloren (vgl. Abb. 11). Seit 2003 ist die Bevölkerungsabnahme eher moderat verlaufen. In einigen ländlich geprägten Kreisen des Landes, z. B. des Sauer- oder des Siegerlandes (Märkischer Kreis: 1,9 %; Kreis Siegen-Wittgenstein: 1,6 %) oder in Gebieten Ostwestfalens (z. B. Kreis Höxter: 1,4 %) ist sie sogar höher ausgefallen als in der Städtereion Ruhr (1,1 % – vgl. Karte 2)<sup>16</sup>.

Quelle: LDS; eigene Berechnung und Darstellung

<sup>15</sup> vgl. Kapitel 3.1.2 <sup>16</sup> Auswertung der Wfa

Karte 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, 2003–2006



Quelle: LDS, eigene Darstellung

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen, Städteregion Ruhr, 1996–2006



### 3.1.1 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Begleitet wird der Bevölkerungsrückgang in der Städteregion Ruhr von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Die Altersgruppe der 65-jährigen und Älteren hat im Jahre 2006 einen Anteil von 21,2 % an der Gesamtbevölkerung erreicht und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 19,7 % (vgl. Tabelle 9/Anhang). Die Stadt Mülheim an der Ruhr weist bei den 65-jährigen und Älteren mit 23,6 % den höchsten und die Stadt Hamm mit 19,2 % den niedrigsten Anteil auf. In allen elf Kommunen der Region hat die Zahl der über 64-jährigen zugenommen und die der Jüngeren abgenommen (siehe Abb. 12).

In den zurückliegenden zehn Jahren ist die Altersgruppe der 65-jährigen und Älteren um deutliche 13,3 % oder um rund 84.000 Personen angewachsen, am meisten in Hamm mit 21,4 % (rd. 6.200 Personen) und am wenigsten in Gelsenkirchen mit 4,5 % (rd. 2.400 Personen). Diese Zunahme des Seniorenanteils fällt in der Städteregion Ruhr jedoch geringer aus als in ganz Nordrhein-Westfalen (23,5 %). Dies liegt daran, dass der gesamtgesellschaftliche Alterungsprozess in der Städteregion Ruhr bereits weiter vorangeschritten ist und das übrige Land diese Entwicklung nun nachvollzieht.

Im Gegensatz zur Entwicklung der älteren Bevölkerung ist in der Städteregion Ruhr sowohl bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren als auch bei der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis 64 Jahren ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen.

Bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren lag diese Abnahme im Zeitraum von 1996 bis 2006 bei 8,9 % (Nordrhein-Westfalen: 5,5 %) bzw. bei rd. 56.000 Personen; hier gibt es in Bochum (11,7 %) prozentual den stärksten und in Hamm (4,7 %) den geringsten Rückgang.

Quelle: LDS; eigene Berechnung und Darstellung

Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ging im Zeitraum von 1996 bis 2006 zurück: landesweit um 3,5 % und in der Städtereion Ruhr um 7,7 %. Die Abnahmen sind in Hagen mit 12,4 % am größten und in Hamm mit 2,6 % am geringsten.

### 3.1.2 Einwohner mit Migrationshintergrund

Für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung – und auch für die Wohnungspolitik – ist darüber hinaus die Heterogenisierung der Bevölkerung bzw. die Zunahme der Zahl und des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund eine integrative Herausforderung. Einzelne kommunale Auswertungen zeigen, dass der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund stark gestiegen ist. Da diese Bevölkerungsgruppe im Durchschnitt jünger ist und gegenwärtig mehr Kinder bekommt als die deutsche Bevölkerung, werden ihr Anteil und ihre Anzahl in Zukunft wahrscheinlich noch zunehmen<sup>17</sup>. Disparitäten zwischen diesen beiden Bevölkerungsgruppen z. B. hinsichtlich des geringeren Bildungserfolgs (schulische und berufliche Bildung), der höheren Arbeitslosigkeit und des häufigeren Bezugs von Transferleistungen haben auch Folgen auf sozialräumlicher Ebene bzw. spiegeln sich in einer ungleichen Verteilung der Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet (unter Umständen mit Tendenz zur Segregation) wider. Dort, wo die meisten armen „Inländer“ leben, wohnen auch die meisten Ausländer und dort gibt es inzwischen auch die meisten Kinder<sup>18</sup>.

In vielen Stadtteilen der Städtereion Ruhr wird versucht, u. a. mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ der Gefahr sozialer und räumlicher Segregation entgegenzuwirken. Seit dem Jahr 2002 sind in Nordrhein Westfalen aus dem Programm „Stadtumbau West“ auch einige Modellvorhaben in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Zuwanderern gefördert worden.

Die Wohnsituation von Migranten kann nach Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes<sup>19</sup> anhand folgender Formel beschrieben werden: Personen mit Zuwanderungsgeschichte

wohnen häufig in älteren Häusern mit mehr Einheiten, auf weniger Quadratmetern zu einem höheren Quadratmeterpreis.

Ausschlaggebend für die Wohnortwahl von Migranten der ersten Generation war die Nähe zu Landsleuten und etablierten Netzwerken. Der sozioökonomische Status spielte eher eine untergeordnete Rolle, da sie davon ausgingen, dass sich ihr Aufenthalt auf wenige „Gastarbeiterjahre“ beschränken würde. Siedlungsschwerpunkte sind heute immer noch die Arbeitersiedlungen aus den 60er-Jahren, Altbaubestände mit Modernisierungstau und die Großwohnsiedlungen im sozialen Wohnungsbau.

Bei Betrachtung der ersten Einwanderergeneration darf nicht vergessen werden, dass der Anteil der älteren Migranten erheblich zugenommen hat. Ältere Menschen stellen besondere Wohnansprüche, insbesondere bei gesundheitlichen Einschränkungen, die angesichts der belastenden Arbeitsbedingungen während des Erwerbslebens als „Gastarbeiter“ auftraten. Laut Mikrozensus leben 70 % der Migranten in Deutschland in Gebäuden, die vor 1978 gebaut wurden. Wie viele dieser Wohnungen heute der Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut gerecht werden, bleibt an dieser Stelle offen. Hier stellen sich ganz besondere Integrationsanforderungen, auch an die Wohnraumversorgung. Wohnungen müssen nicht nur erschwinglich bleiben, sondern auch das Wohnumfeld und die wohnortnahe Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Betreuungsangebote für Ältere, lokale Ökonomie usw.) müssen besondere Beachtung finden. Die Modernisierung der Bestandswohnungen muss eindeutig vorangetrieben, Instandhaltungstaus abgebaut, müssen Energieeinsparmaßnahmen eingeleitet werden (s. o.).

Die zweite Generation der Zuwanderer legt heute gesteigerten Wert auf sozialen Status und die Bildung von Eigentum. Immer seltener akzeptieren Migrantenfamilien Wohnungen, die unterhalb der üblichen Ausstattungs- und Instandhaltungsstandards liegen<sup>20</sup>.

### 3.1.3 Geburten und Sterbefälle

Die Bevölkerungsverluste in der Städtereion Ruhr sind vor allem auf die so genannte natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. auf einen bereits lange andauernden Sterbefallüberschuss zurückzuführen. In der Region werden zu wenig Kinder geboren, als dass die Zahl der Sterbefälle aufgewogen werden könnte (vgl. Tabelle 10/Anhang).

Die Zahl der Geburten wird durch sich verändernde Lebensmuster bestimmt, von der Vereinbarkeit von Beruf und Familie und der Einstellung dazu, vom Rollenverständnis von Frau und Mann, von der Größe der potenziellen Elterngeneration, vom Familieneinkommen und von den Betreuungsmöglichkeiten für die Kinder. Im Ergebnis werden heute weniger Kinder geboren als früher und die Familien sind kleiner geworden.

Allein in den zehn Jahren von 1997 bis 2006 hat die Bevölkerungszahl in der Städtereion Ruhr aufgrund dieser natürlichen Bevölkerungsentwicklung um rund 112.000 Einwohner abgenommen. Es ist kaum davon auszugehen, dass sich diese Bevölkerungsabnahme aufgrund des Sterbeüberschusses in naher Zukunft ausgleichen lässt. Dieser Trend gilt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen.

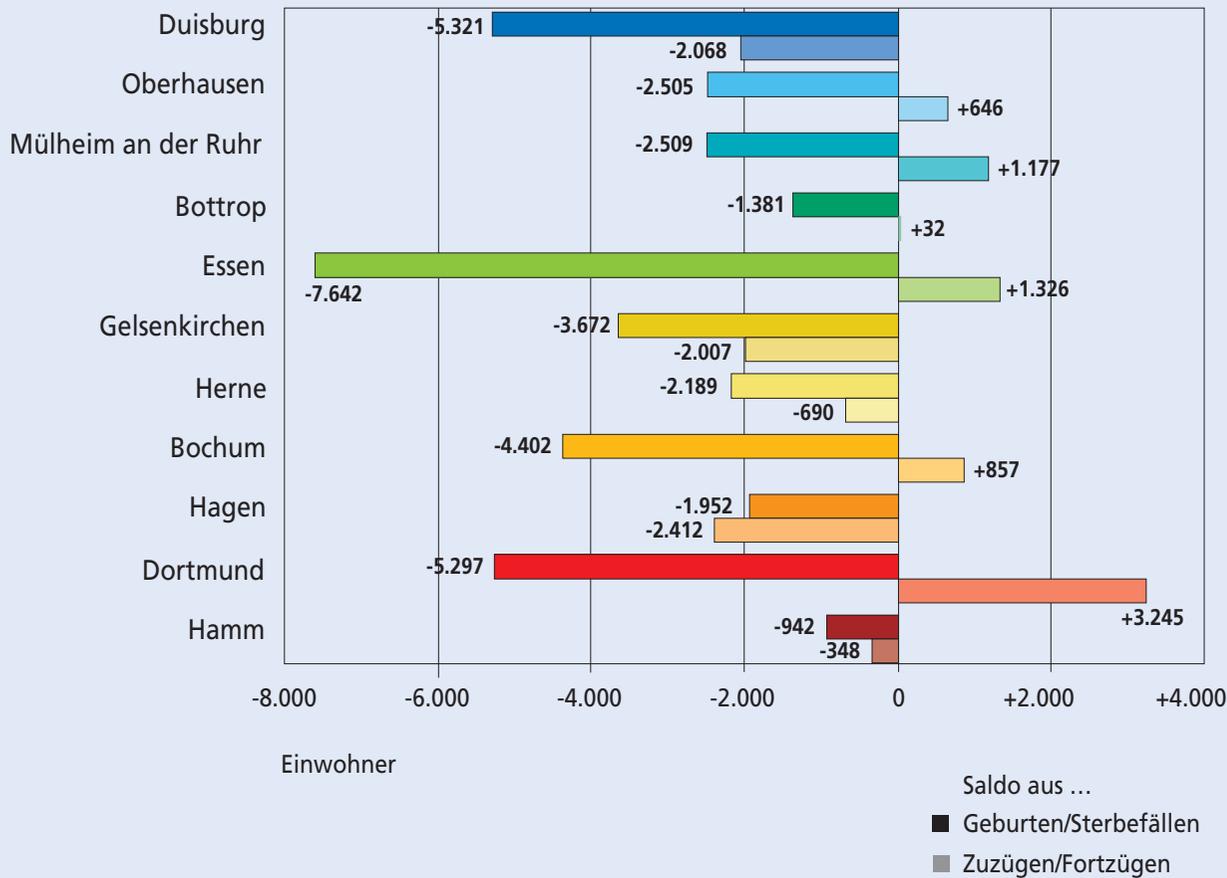
<sup>17</sup> Diese Annahme unterstellt eine unveränderte bzw. keine Anpassung an die Geburtenraten der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund.

<sup>18</sup> Vgl. hierzu auch Mäding, Heinrich: Demografische Veränderungen und ihre Konsequenzen für städtische Politik und Verwaltung; Frankfurter Statistische Berichte 1, 2006, S. 38.

<sup>19</sup> Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2006 –, Fachserie 1, Reihe 2.2, erschienen am 11. März 2008, Artikelnummer: 2010220067004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008.

<sup>20</sup> Quelle: Verbundpartner „Zuwanderer in der Stadt“ (Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutsches Institut für Urbanistik, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum); Zuwanderer in der Stadt – Expertisen zum Projekt, Darmstadt 2005.

Abb. 13: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen, Städteregion Ruhr, 2004–2006



Quelle: LDS; eigene Berechnung und Darstellung

### 3.1.4 Zu- und Fortzüge

Zeitweilig wurden diese Bevölkerungsverluste in der Städteregion Ruhr zusätzlich durch nicht unerhebliche Wanderungsverluste verstärkt (vgl. Tabelle 11/Anhang). Diese Abwanderungen aus der Städteregion Ruhr waren, so haben Befragungen in einzelnen Städten<sup>21</sup> ergeben, zum Teil auch auf die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation in der Stadt zurückzuführen. Außerhalb der Stadt in eher ländlichen Regionen haben Familien mit Kindern nach besseren Möglichkeiten gesucht, preiswert Wohneigentum zu erwerben und ihren Wunsch nach Wohnen im Grünen zu realisieren.

Dieses häufig mit dem Begriff „Stadtflucht“ umschriebene Phänomen scheint sich aber inzwischen abgeschwächt zu haben. Insgesamt lässt sich seit dem Jahr 2001 wieder ein leichter Trend zu einer ausgeglicheneren Wanderungsbilanz erkennen. Eine Trendverfestigung bleibt allerdings abzuwarten und ist von vielen Faktoren, wie z. B. dem Arbeitsplatzangebot in der Region, dem Für und Wider zum Thema Pendlerpauschale, der Benzinpreisentwicklung oder von der Bedeutung abhängig, die jeder Haushalt der jeweiligen kulturellen/sozialen Infrastruktur beimisst.

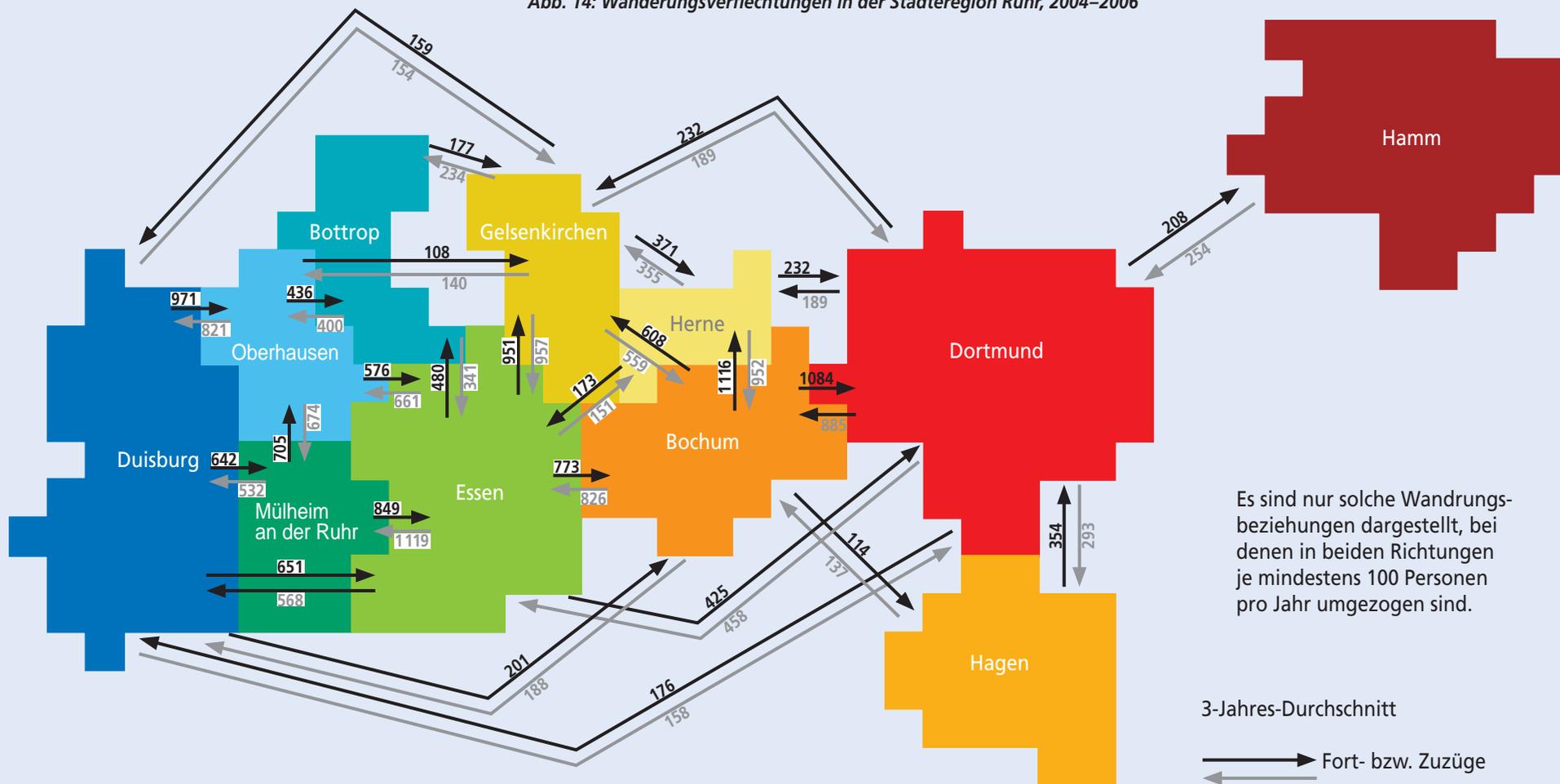
Einzelne Städte weisen in jüngster Zeit sogar wieder deutlichere Wanderungsgewinne auf, wie z. B. Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Dortmund (vgl. Abb. 13). Hier dürfte u. a. ein Zusammenhang mit der entsprechenden Verfügbarkeit bzw. Ausweisung von Bauflächen, den Grundstücks- bzw. Baupreisen und den verschiedenen kommunalen Förderprogrammen<sup>22</sup> bestehen.

<sup>21</sup> z. B. Hagen, Dortmund, Essen

<sup>22</sup> z. B. Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Dortmund, Essen, Bochum

<sup>23</sup> Vgl. Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Hrsg.): Wanderungsbewegungen in Essen von 1994 bis 2004 nach Herkunfts- und Zielgebieten, in: Statistischer Halbjahresbericht der Stadt Essen, 58. Jahrgang, Heft 1/2005, S. 134.

Abb. 14: Wanderungsverflechtungen in der Städtereion Ruhr, 2004–2006



Wie einige jüngere Untersuchungen zeigen, kommen die Wanderungsgewinne in der Region nicht aus dem näheren Umland, sondern vor allem aus den etwas weiter entfernten Regionen des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>23</sup>. Fast ein Viertel des Wanderungsgeschehens findet aber in der Region selbst

statt (vgl. Abb. 14). Diese intraregionalen Wanderungen sind ein Zeichen für die hohe Identifikation der Menschen mit der Region, für die gute verkehrsräumliche Anbindung der einzelnen Städte und letztlich auch für einen Wohnungsmarkt, der regional orientiert ist und nicht an Stadtgrenzen Halt macht.

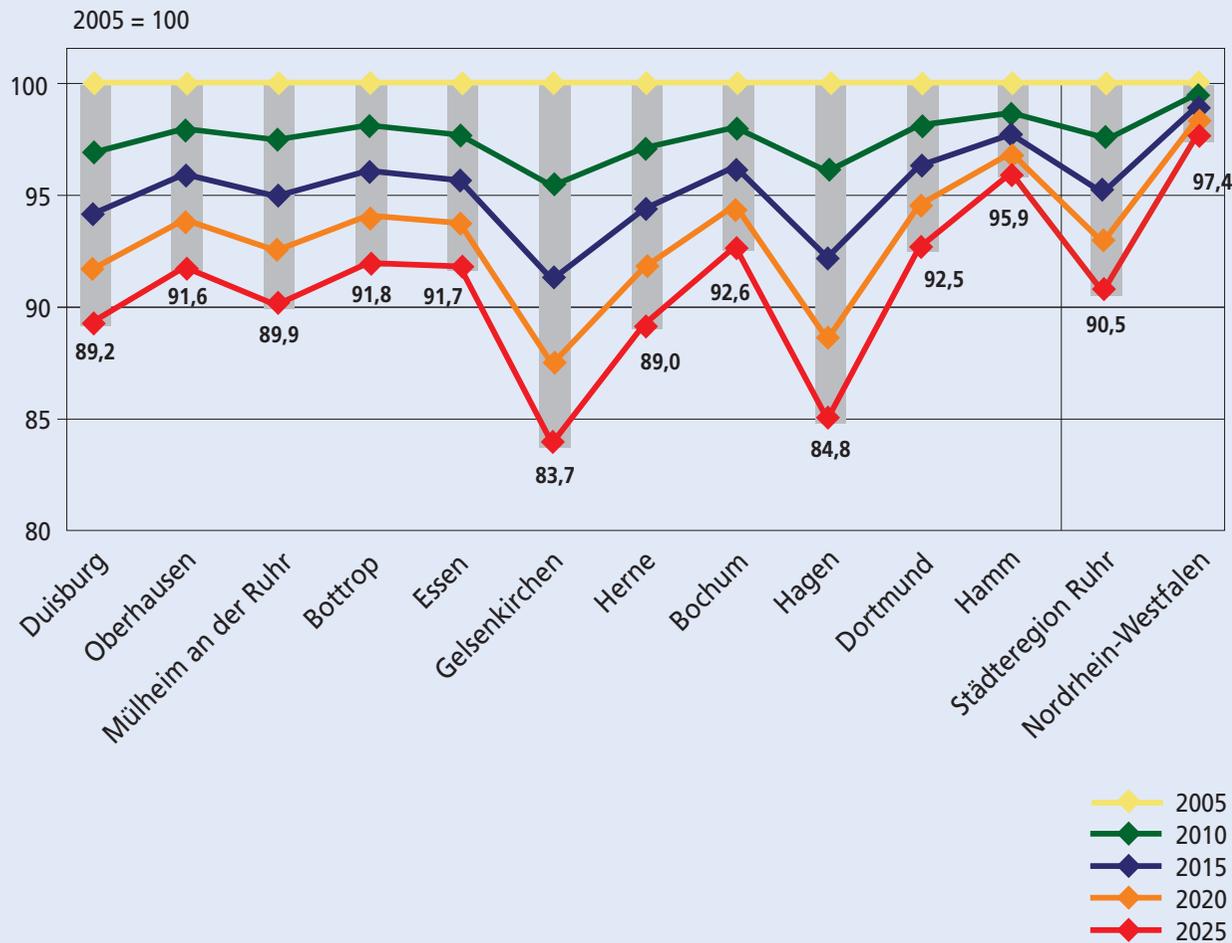
Es sind nur solche Wanderungsbeziehungen dargestellt, bei denen in beiden Richtungen je mindestens 100 Personen pro Jahr umgezogen sind.

3-Jahres-Durchschnitt

→ Fort- bzw. Zuzüge  
←

Quelle: LDS; eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 15: Bevölkerungsprognose für die Städteregion Ruhr, 2005–2025



Quelle: LDS-Bevölkerungsprognose; eigene Berechnung und Darstellung

### 3.2 Bevölkerungsprognose

Prognosen über die Entwicklung der Bevölkerung sind ein wichtiges Instrument für die Abschätzung künftiger Infrastruktur- und Wohnungsbedarfe und dienen Wirtschaft, Politik und Gesellschaft für vielfältige Planungen.

Bevölkerungsvorausberechnungen werden mit einem Zeithorizont von 15 bis 50 Jahren durchgeführt und differenzieren nach Alter und Geschlecht. Ausgehend von den aktuell vorliegenden Bevölkerungsbestandsdaten fließen in die Berechnungen zuvor definierte Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung wie auch der Wanderungsbewegungen ein. Alle Prognosen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch, die Zukunftsentwicklung genau vorherzusagen. Die Güte der Vorhersagen hängt insbesondere von der Qualität der zugrundeliegenden Bevölkerungsdaten und dem Eintreffen der zugrundeliegenden Annahmen ab. Da sich gesellschaftliche Entwicklungen ständig verändern, müssen die Annahmen und Hypothesen regelmäßig überprüft und die Prognosen neu berechnet werden.

#### 3.2.1 Gesamtbevölkerung

Für die vorliegende regionale Wohnungsmarktbeobachtung wurde die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS) zugrunde gelegt. Diese Prognose basiert auf den Bevölkerungsbestandsdaten des Jahres 2005 und zeigt die angenommene Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 auf. Im Rahmen der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung wurden lediglich die Gesamtzahlen betrachtet, auf eine geschlechtsspezifische Unterscheidung wurde verzichtet.

Die LDS-Bevölkerungsprognose verdeutlicht, dass sich der seit Beginn der 90er-Jahre festzustellende Einwohnerrückgang auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Regional unterschiedlich werden erhebliche Einwohnerverluste vorausgesagt.

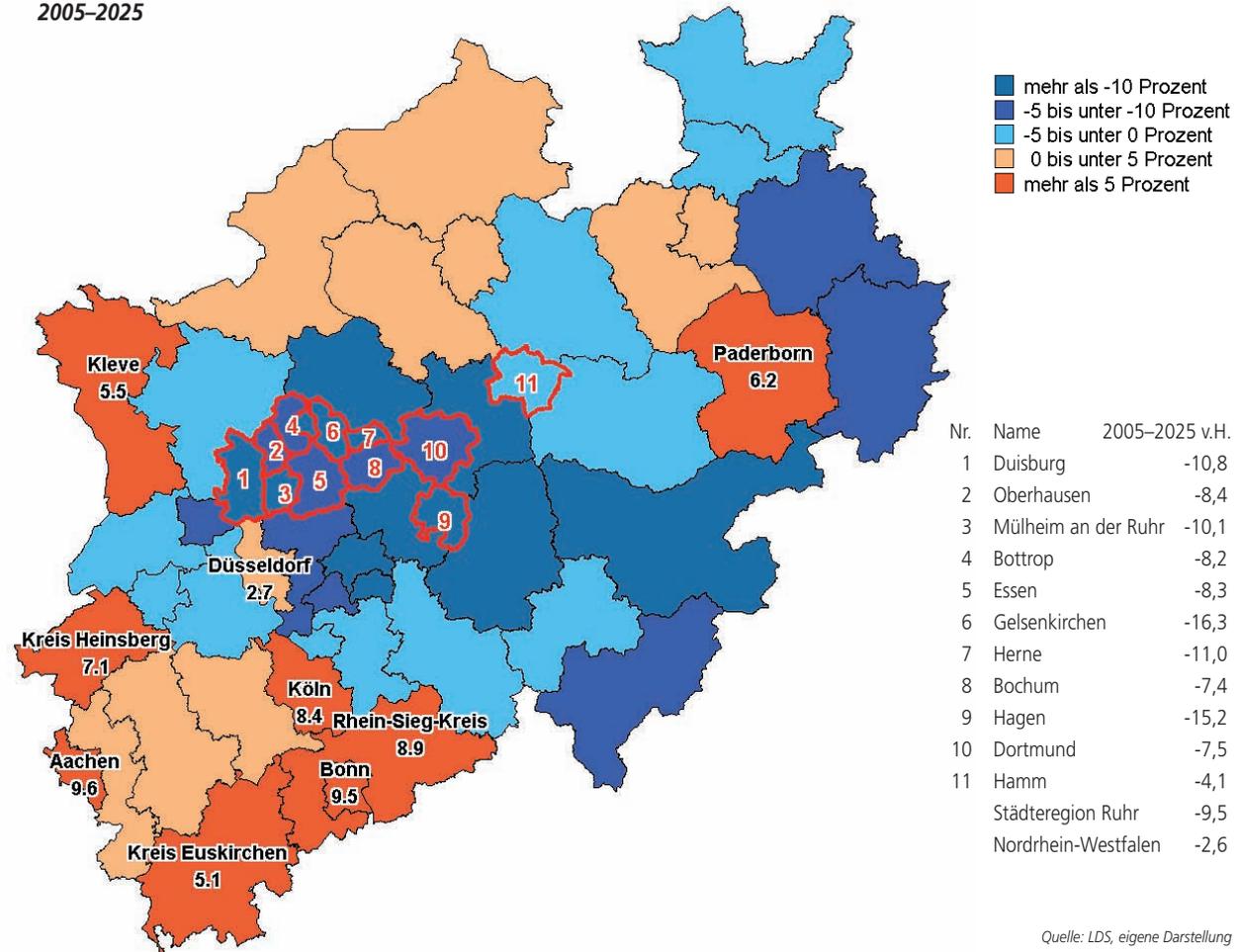
Für das Land Nordrhein-Westfalen wird bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang auf 97,4 % des Einwohnerstandes von 2005 prognostiziert. In absoluten Zahlen entspricht dieser Rückgang um 2,6 % einem Bevölkerungsverlust von fast 470.000 Einwohnern (vgl. Tabelle 12/Anhang).

Für die elf Kommunen der Städteregion Ruhr wird mit einem Bevölkerungsrückgang auf 90,5 % ein weit über dem Landesdurchschnitt liegender Einwohnerverlust vorausgesagt. Wenn die Berechnungen zutreffen, würde allein die Städteregion Ruhr in den nächsten 20 Jahren ca. 323.000 Einwohner verlieren; dies entspricht etwa der aktuellen Bevölkerungszahl der Stadt Bonn.

Die größten Bevölkerungsverluste bis zum Jahr 2025 werden für Gelsenkirchen mit 16,3 % (rd. 44.000 Einwohner) und für Hagen mit 15,2 % (rd. 30.000 Einwohner) prognostiziert. Auch in Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Herne soll die Bevölkerungszahl um mehr als 10 % zurückgehen. Oberhausen, Bottrop, Essen, Bochum und Dortmund müssen sich nach der Prognose auf Verluste zwischen 7,4 % und 8,4 % einstellen und weisen damit geringere Rückgangsquoten als die Städteregion Ruhr insgesamt aus. Allein Hamms Bevölkerungszahl wird der Vorausberechnung nach „lediglich“ auf 95,9 % des aktuellen Bestandes schrumpfen. Der Rückgang um 4,1 % liegt aber immer noch über dem Landesdurchschnitt.

Die kommunalen Bevölkerungsprognosen der einzelnen Städte weisen in der Regel andere, etwas optimistischere Bevölkerungsentwicklungen auf. Gleichwohl wird auch in den kommunalen Prognosen tendenziell der beschriebene Einwohnerrückgang bestätigt. Der Verlust erklärt sich aus dem negativen natürlichen Saldo. Ein Ausgleich durch Wanderungsgewinne wird für keine Kommune der Städteregion Ruhr erwartet.

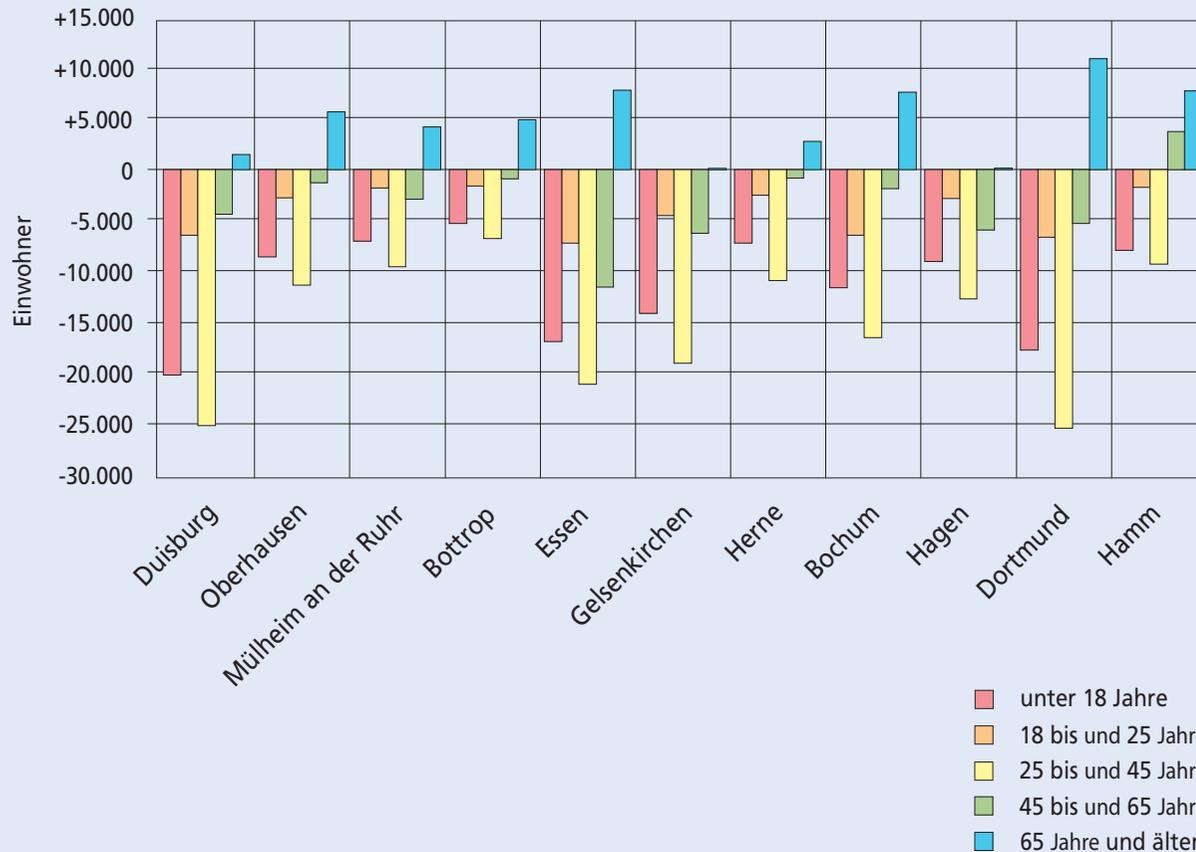
**Karte 3: Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens, 2005–2025**



Ergänzend zu den vorhergehenden Ausführungen zur Städteregion Ruhr wird in Karte 3 die Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellt. Dabei wird deutlich, dass z. B. in den großen kreisfreien Städten der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln

und Bonn), den ländlich geprägten Kreisen des Münsterlandes, dem Kreis Heinsberg, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie in den Kreisen Kleve, Paderborn und Gütersloh die Bevölkerungszahlen voraussichtlich noch zunehmen werden.

**Abb. 16: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen, Städteregion Ruhr, 2005–2025**



Quelle: LDS-Bevölkerungsprognose; eigene Berechnung und Darstellung

### 3.2.2 Altersstruktur

Für Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt sind insbesondere typische Lebenszyklen zu beachten. Hierzu wurden die Bevölkerungsprognosedaten zu folgenden Altersgruppen zusammengefasst und typisiert:

- Die Gruppe der unter 18-jährigen repräsentiert Kinder und Jugendliche, die noch im elterlichen Haushalt wohnen und daher selbst noch keinen eigenen Wohnungsbedarf erzeugen, gleichwohl natürlich Wohnfläche benötigen.
- Die 18- bis unter 25-jährigen zählen zu den Haushaltsstärtern, die sich neu auf dem Wohnungsmarkt orientieren und dort überwiegend kleine und preiswerte Wohnungen nachfragen.
- In der Altersgruppe der 25- bis 45-jährigen stehen Familiengründung und berufliche Konsolidierung im Vordergrund; hier sind neben den Interessenten für größere Wohnungen insbesondere auch die klassischen „Häuslebauer“ vertreten.
- In der Gruppe der 45- bis 65-jährigen sind aus wohnungsmarktpolitischer Sicht tendenziell die „Wohnungsbestandspfleger“ zu finden.
- In der Gruppe der über 65-jährigen orientieren sich die Bedarfe in Richtung seniorengerechten, barrierefreien und später ggf. auch betreuten Wohnens.

Die Übergänge zwischen den Lebensphasen sind fließend und verlaufen je nach individueller Planung und Gestaltung durchaus unterschiedlich und unterliegen auch dem gesellschaftlichen Wandel.

In allen Städten weist die Gruppe der 65-jährigen und Älteren einen mehr oder weniger großen Zuwachs auf (vgl. Abb. 16 und Tab. 13/Anhang). Auch hier wird – bezogen auf die Städteregion Ruhr – der allgemein bekannte Trend der alternden Bevölkerung bestätigt. Bezogen auf den Wohnungsmarkt wird sich hier eine erhöhte Nachfrage an seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen ergeben. Bei der Gruppe der 45- bis 65-jährigen wird es lediglich in Hamm eine Zunahme geben. Alle anderen Städte müssen sich auf rückläufige Einwohnerzahlen in dieser Altersgruppe einstellen.

In allen Städten sind bei Betrachtung der absoluten Zahlen die größten Einwohnerverluste in der Gruppe der 25- bis 45-jährigen zu erwarten. Diese Altersgruppe, die die klassischen „Häuslebauer“ einschließt, wird in ihrer Größe deutlich schrumpfen. Damit wird auch die Nachfrage nach Wohneigentum quantitativ nachlassen. (vgl. Kapitel 4.3)

### 3.3 Haushaltsprognose

Zur Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe ist die Entwicklung der Privathaushalte entscheidend.

Jede Personengemeinschaft, die zusammen wohnt und gemeinsam wirtschaftet, ist ein Haushalt. Auch eine allein wohnende und wirtschaftende Person bildet einen Haushalt. Die Begriffsdefinition ist damit eindeutig; allerdings bereitet es in der Praxis Schwierigkeiten, aus den Bevölkerungsdaten Haushaltszahlen abzulesen. Es gibt verschiedene Modellrechnungen, mit denen aus den vorliegenden Einwohnerdaten relativ zuverlässig Haushalte generiert werden können. Schwieriger ist es dann aber, mit diesen modellhaft errechneten Haushaltszahlen zuverlässige Haushaltsvorausberechnungen zu erstellen. Daher verfügen die einzelnen Kommunen in der Regel zwar über eigene Bevölkerungsprognosen, nicht aber über Prognosen zur Entwicklung der Haushalte. Deshalb wird an dieser Stelle auf die Haushaltsprognose des Landesamtes

**Tab. 1: Bevölkerung und Zahl der Haushalte in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2003 und 2006**

	Bevölkerung				Haushalte			
	2003		2006		2003		2006	
	abs.	abs.	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %
Städteregion	3.414.356	3.376.352	-38.004	-1,1	1.680.000	1.685.000	+5.000	+0,3
NRW	18.079.686	18.028.745	-50.941	-0,3	8.427.000	8.524.000	+97.000	+1,2

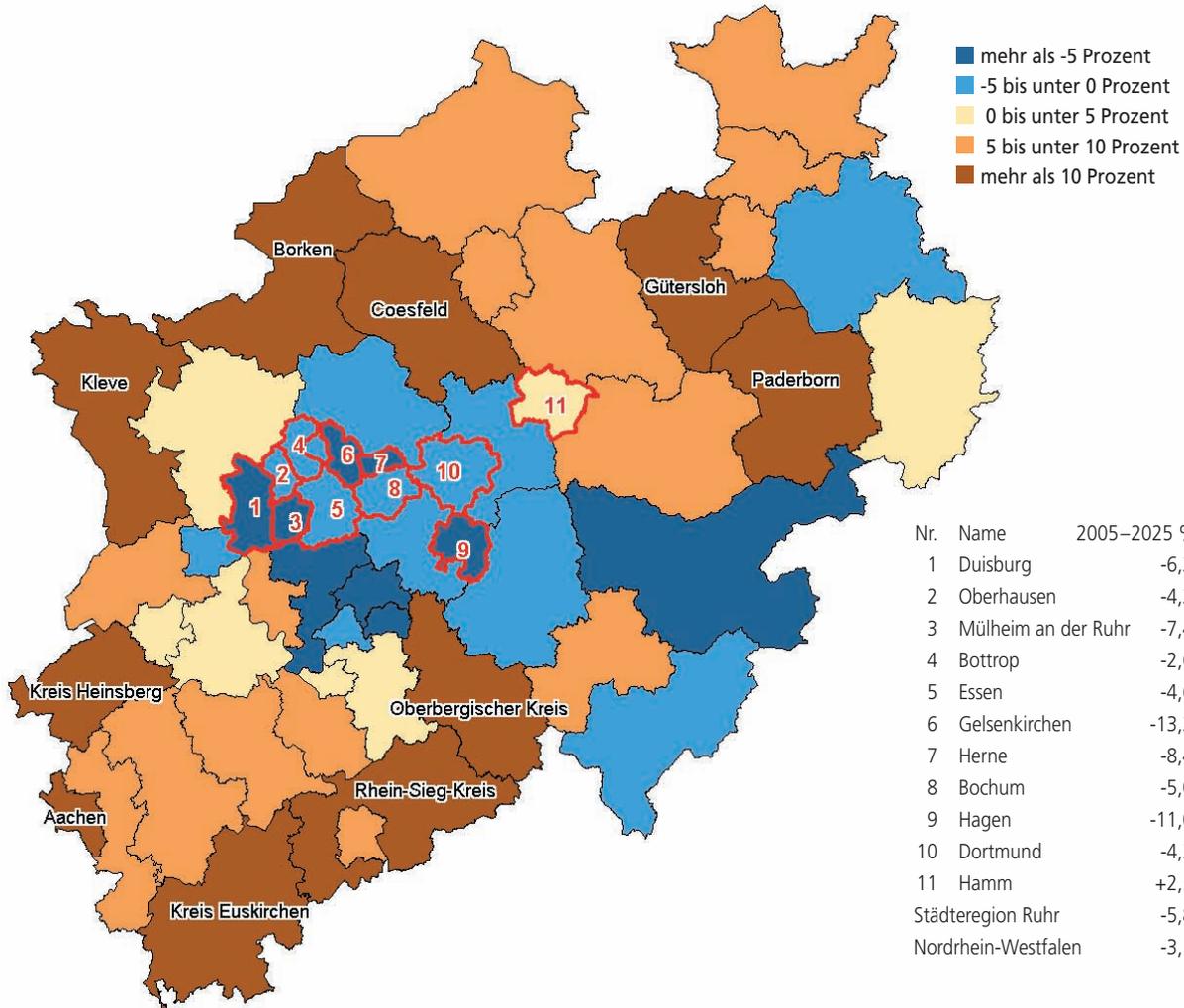
für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS) zurückgegriffen<sup>24</sup>.

Sowohl im Land als auch in der Städteregion Ruhr ist die Zahl der Haushalte zwischen 2003 und 2006 angestiegen, obwohl im gleichen Zeitraum sowohl auf Landesebene als auch in der Städteregion Ruhr die Bevölkerungszahlen zurückgegangen sind. Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Verkleinerung der Haushalte (steigende Zahl von „Single-Haushalten“ älterer und jüngerer Einwohner, alleinerziehende Elternteile etc.) auch in Zukunft – trotz sinkender Bevölkerungszahlen – einen Anstieg der Haushaltszahlen zur Folge haben wird.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Städteregion Ruhr lag 2003 noch bei 2,03 Personen; 2006 gehörten nur noch 2,00 Personen dem durchschnittlichen Haushalt an (NRW: 2003 = 2,15; 2006 = 2,12).

<sup>24</sup> Das LDS verwendet bei seiner Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte neben den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung Zeitreihen aus dem Datenbestand des Mikrozensus. Der Mikrozensus ist eine bundesweite amtliche Repräsentativstatistik, die auf einer jährlichen Befragung von 1 % der Haushalte beruht. Aufgrund dieser relativ kleinen Stichprobe von nur 1 % und der damit verbundenen Fehlerrisiken wird an dieser Stelle auf einen Vergleich der einzelnen Kommunen innerhalb der Städteregion Ruhr verzichtet und nur die Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen und in der Städteregion Ruhr insgesamt betrachtet.

**Karte 4: Entwicklung der Haushaltszahlen (Trendvariante) in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens, 2005–2025**



Quelle: LDS, eigene Darstellung

Die LDS-Haushaltsprognose baut auf den Ergebnissen der LDS-Bevölkerungsprognose auf. Die Prognose wird in einer konstanten und einer Trendvariante gerechnet. Bei der konstanten Variante werden die Daten auf dem Status quo des Jahres 2005 fortgeschrieben. Die Trendvariante schreibt die Daten aufgrund der Trends zwischen 1997 und 2005 fort und generiert dadurch in der Regel geringere Haushaltsverluste. Beide Varianten sind als eine Art Korridor zu betrachten, in der sich die Zahl der Haushalte entwickeln könnte.

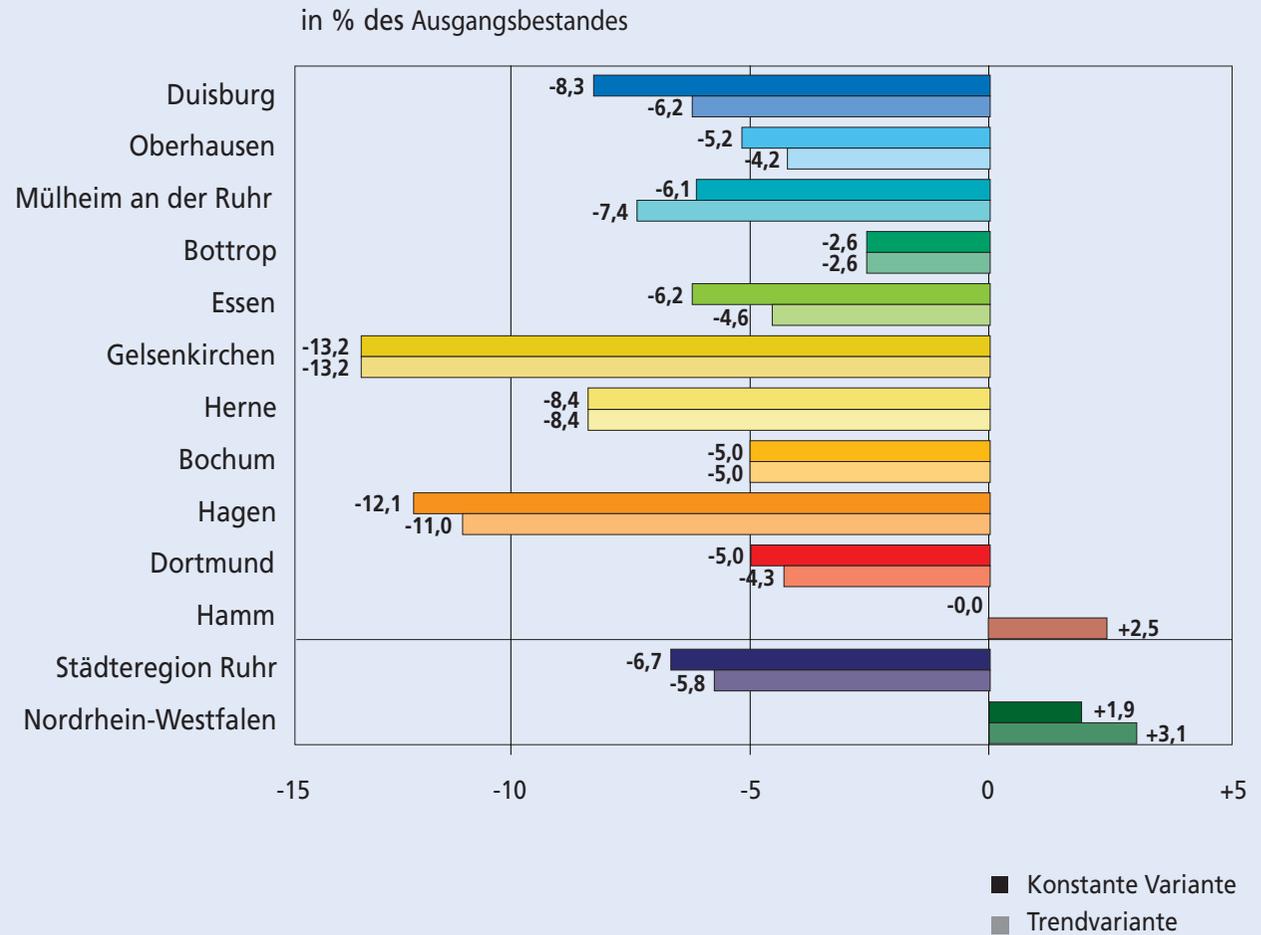
Landesweit wird bis zum Jahr 2025 eine leichte Zunahme der Haushaltszahlen vorausgesagt (1,9 % bei der konstanten Variante und 3,1 % bei der Trendvariante; vgl. Karte 4 und Abb. 17). Die Entwicklung wird allerdings regional unterschiedlich verlaufen. Für die Kreise des Münsterlandes, den Kreis Heinsberg, den Rhein-Sieg-Kreis, den Oberbergischen Kreis sowie in den Kreisen Kleve, Paderborn und Gütersloh wird eine Zunahme der Haushaltszahlen um 10 Prozent und mehr prognostiziert.

Für die Städteregion Ruhr wird – mit Ausnahme von Hamm – ein Rückgang der Haushaltszahlen vorausgesagt. Die Bandbreite bei den zehn Städten mit rückläufigen Haushaltszahlen liegt zwischen 2,6 % (rd. 1.500 Haushalte) in Bottrop und 13,2 % (rd. 17.000 Haushalte) in Gelsenkirchen. In beiden Städten werden keine Unterschiede zwischen der Trendvariante und der konstanten Variante erwartet. Auch in Bochum und Herne sind die erwarteten Rückgänge in der konstanten und der Trendvariante gleich (vgl. Abb. 17 und Tabelle 14/Anhang).

Sowohl die Bevölkerungsprognose als auch die Trendvariante der Haushaltsprognose sind Grundlage für das seit 2007 in der Diskussion befindliche Pestel-Gutachten zur „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis 2025“, das vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegeben wurde (vgl. Kap. 4.3).

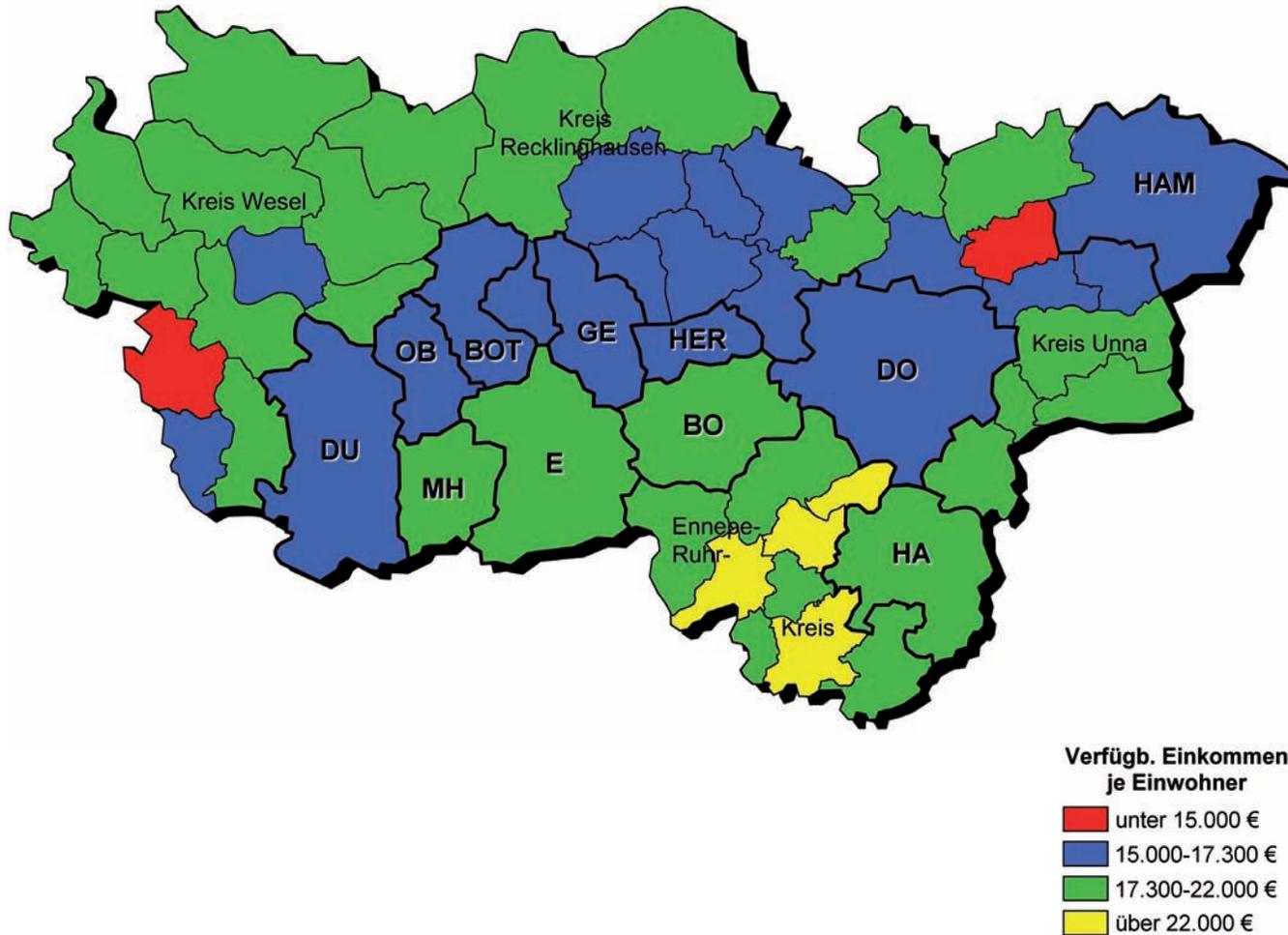
Sowohl bei der Bevölkerungsprognose als auch bei den künftigen Haushaltszahlen wird dem Ballungsraum Ruhrgebiet und damit den Kommunen der Städteregion Ruhr ein stärkerer Rückgang als den übrigen Städten und Kreisen des Landes Nordrhein-Westfalen vorhergesagt. Inwieweit die Vorausberechnungen tatsächlich eintreffen werden, hängt von zahlreichen Faktoren ab. Gleichwohl wird der Trend sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie einer alternden Bevölkerung nicht aufzuhalten sein.

**Abb. 17: Prognostizierte Veränderung der Haushaltszahlen nach Prognosevariante, Städteregion Ruhr, 2005–2025**



Quelle: LDS-Haushaltsprognose; eigener Berechnung und Darstellung

Karte 5: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Ruhrgebiet, 2005



Quelle: RVR-Datenbank, Team 5-2; eigene Bearbeitung

### 3.4 Sozioökonomische Indikatoren

#### 3.4.1 Verfügbares Einkommen und Kaufkraft

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt von demographischen Einflüssen, aber auch ganz wesentlich von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Art und der Entwicklung des verfügbaren Einkommens, Arbeitslosigkeit und Beschäftigung ab.

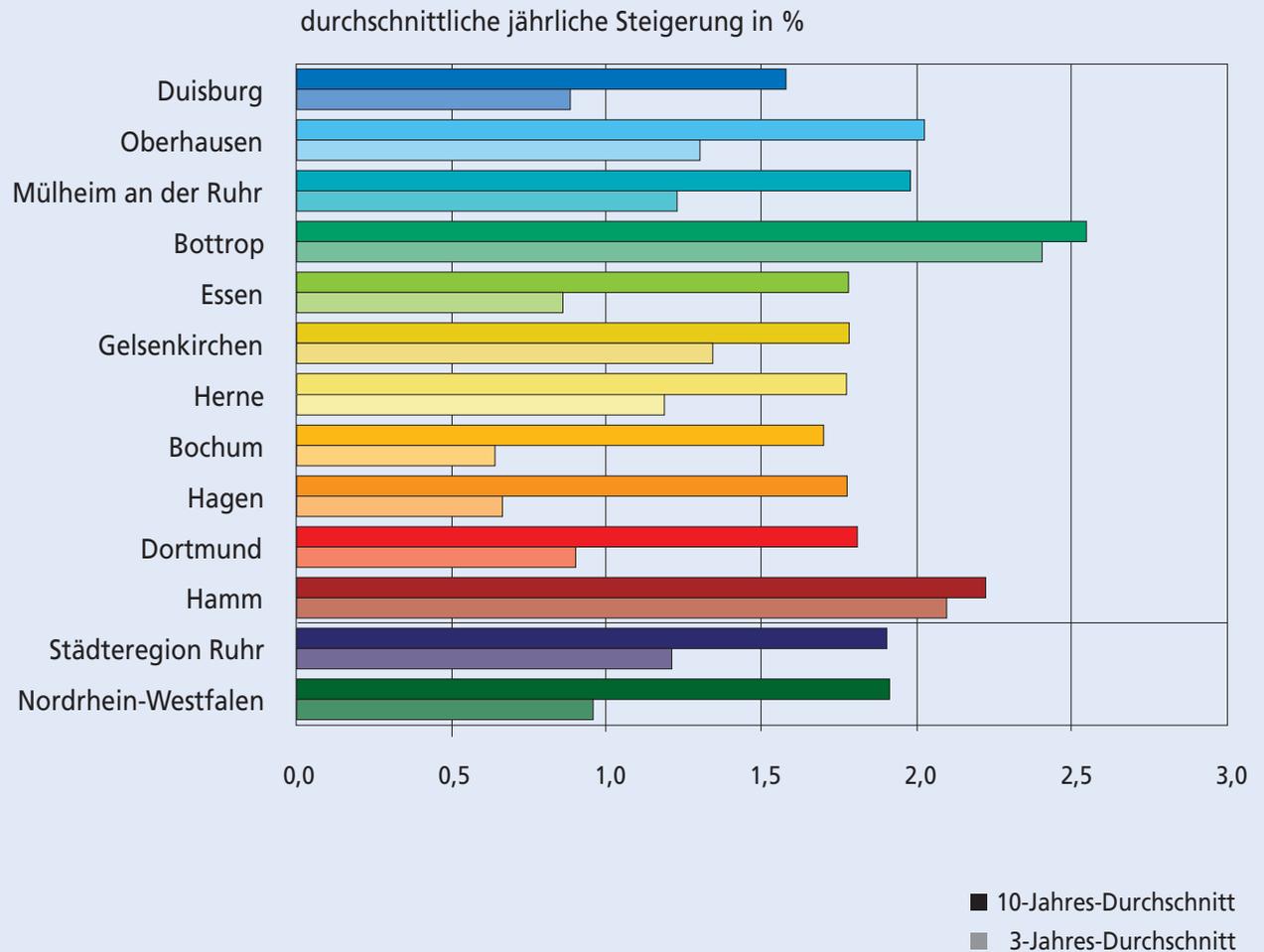
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stellt einen besonders aussagefähigen Indikator für den „Wohlstand“ der Bevölkerung dar<sup>25</sup>. Nach den LDS-Zahlen verfügte jeder Bürger der Städtereion Ruhr im Jahr 2005 im Durchschnitt über ein Einkommen in Höhe von 16.902 €. Während die Einwohner in Mülheim an der Ruhr mit durchschnittlich 20.565 € pro Einwohner das höchste Einkommen hatten, lag es in Hamm und Duisburg dagegen mit jeweils etwa 15.400 € am niedrigsten in der Region (vgl. Tabelle 15/Anhang). Die Differenz zwischen dem niedrigsten und dem höchsten verfügbaren Einkommen lag bei rd. 5.000 €. Im Landesdurchschnitt betrug das verfügbare Einkommen der Bevölkerung 18.724 € und lag damit deutlich über dem Wert in der Städtereion Ruhr.

<sup>25</sup> Die Höhe ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits monetäre Sozialleistungen und sonstige laufende Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit dem Einkommen, das sie letztlich für Lebensunterhalt, soziale Teilhabe und Sparzwecke verwenden können.

Neben den LDS-Zahlen zum verfügbaren Einkommen der Privathaushalte standen auch die Kaufkraftdaten der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) zur Verfügung<sup>26</sup>. Vergleicht man das verfügbare Einkommen und die GfK-Kaufkraft in der Städteregion Ruhr, zeigen beide Indikatoren ähnliche Entwicklungsniveaus. In dem Betrachtungszeitraum 1997–2005 ist für die Städteregion Ruhr eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 1,8 % beim verfügbaren Einkommen und von 1,9 % bei der GfK-Kaufkraft zu beobachten.

Auch über den vollen Zehn-Jahres-Zeitraum von 1997 bis 2007 beträgt die durchschnittliche Steigerungsrate der GfK-Kaufkraft 1,9 %. Bei Verkürzung des Betrachtungszeitraumes auf nur 3 Jahre (2004–2007) flacht sie hingegen ganz erheblich, nämlich auf nur 1,2 %, ab (vgl. Abb. 18 und Tabelle 16/Anhang). Die Einkommenssteigerungen der Haushalte werden allerdings durch hohe Preissteigerungsraten bei Energiepreisen und Kosten für Lebensmittel relativiert. Da derzeit die Wohnnebenkosten durch die Entwicklung der Rohölpreise und die Preiserhöhungen für Strom und Gas überproportional steigen, wird der finanzielle Spielraum für die Nachfrager am Wohnungsmarkt immer geringer.

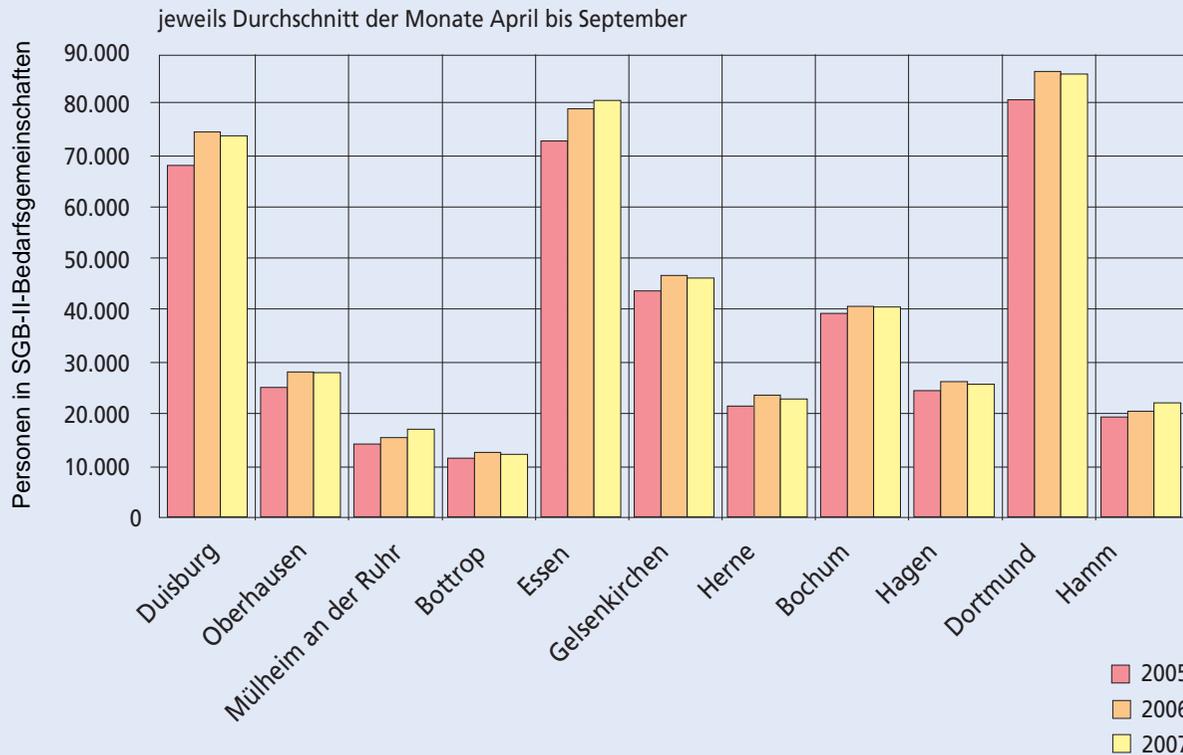
**Abb. 18: Durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufkraft (GfK), Städteregion Ruhr, 1997 bzw. 2004 bis 2007**



<sup>26</sup> Die GfK-Kaufkraftdaten umfassen die Summe der Nettoeinkünfte, die pro Einwohner jährlich zur Verfügung stehen. Während die LDS-Zahlen zum verfügbaren Einkommen erst für das Jahr 2005 vorlagen, standen die GfK-Daten bereits für 2007 zur Verfügung. Diese Datenaktualität war für die zeitliche Vergleichbarkeit mit anderen Indikatoren wichtig. Allerdings ist die Berechnung der GfK-Daten nicht vollständig transparent. Die Zahlen können damit lediglich als ein weiterer Gradmesser für die Wirtschaftskraft einzelner Kommunen betrachtet werden.

Quelle: GfK; eigene Berechnung und Darstellung nach Wfa, Wohnungsmarktbericht NRW 2007

Abb. 19: Anzahl der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Städteregion Ruhr, 2005–2007



### 3.4.2 Grundsicherung für Arbeitslose („Hartz IV“)

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung dient das Ausmaß von Arbeitslosigkeit und des daraus resultierenden Bezugs von Leistungen nach den SGB II und III als Anhaltspunkt zur Beurteilung der Nachfrageentwicklung nach preiswertem Wohnraum. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt zeigen ihre Auswirkungen auch bei der Eigentumsbildung, da Unsicherheit in der Einkommenserwartung Zurückhaltung bei langfristigen Finanzierungsverpflichtungen nach sich zieht. Im Folgenden wird ausschließlich auf die Grundsicherung für Arbeitslose nach SGB II Bezug genommen („Hartz IV“), weil die betroffenen Personen Einschränkungen bei der Wahl ihrer Wohnung unterliegen („Angemessenheit“) und diese Leistungsart daher direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.

Die Anzahl der Personen, die Leistungen nach dem SGB II erhalten, stieg in fast allen Städten der Region vom Einführungsjahr 2005<sup>27</sup> auf 2006 an, während das Niveau im Jahr 2007 fast flächendeckend konstant bzw. tendenziell rückläufig war (vgl. Abbildung 19). Wie sich diese Entwicklung fortsetzt, bleibt abzuwarten.

<sup>27</sup> Mit Inkrafttreten der Hartz-IV-Gesetze im Jahre 2005 mussten vorhandene Statistiken angepasst oder sogar neu aufgebaut werden. Die Auswertung einer Zeitreihe von 10 Jahren ist daher an dieser Stelle nicht möglich.

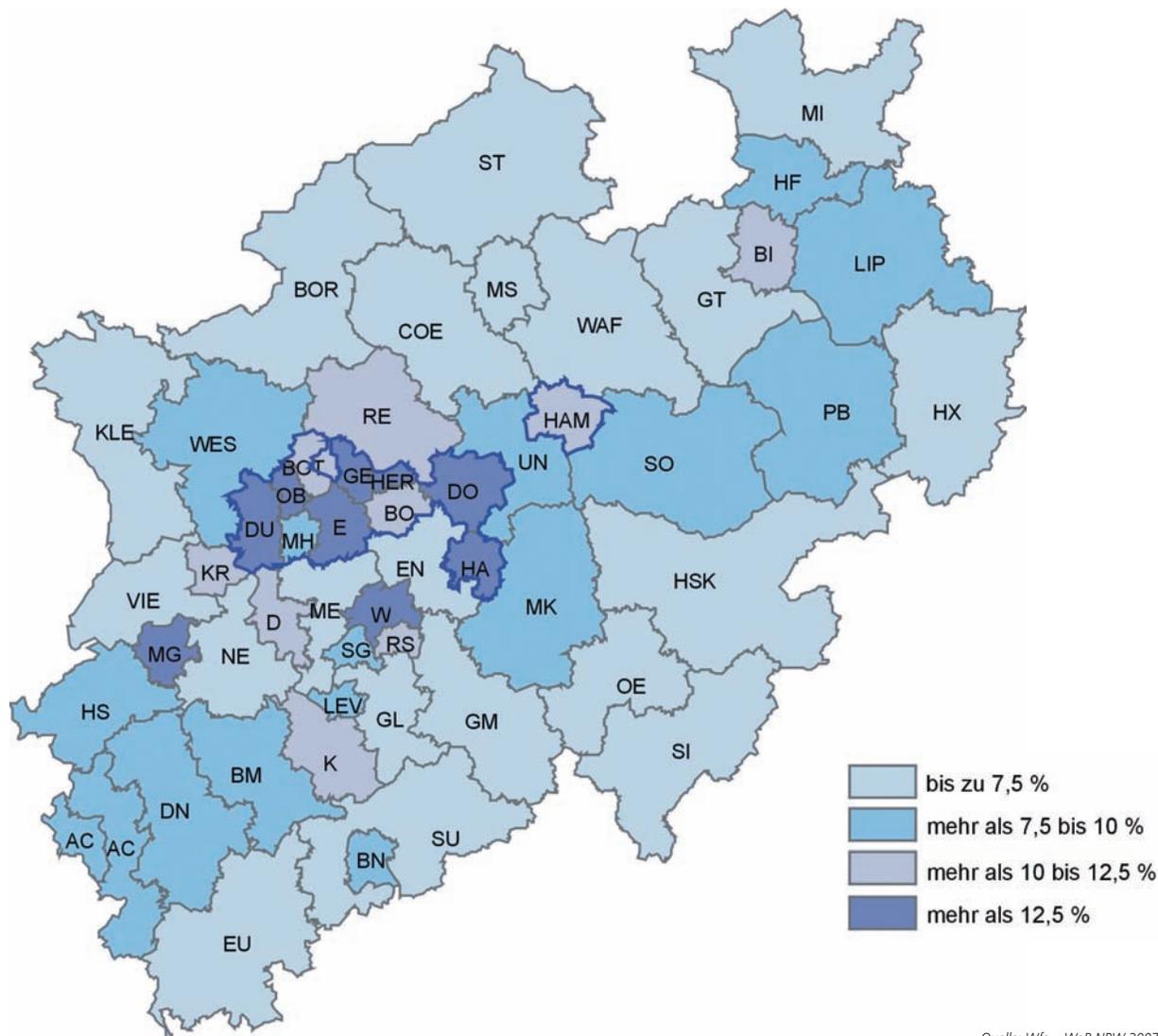
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

Der Anteil der Personen, die 2006 in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften leben, liegt in der Städtereion Ruhr durchschnittlich bei 13,4 %, variiert aber in den einzelnen Städten zwischen 9,0 % in Mülheim an der Ruhr und 17,5 % in Gelsenkirchen. Im Landesdurchschnitt liegt die Quote bei 9,4 % (vgl. Karte 6).

### 3.4.3 Wohnungssuchende

Hohe Arbeitslosenzahlen lassen vermuten, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unvermindert vorhanden ist. Gleichwohl ist die Zahl der Bewerberhaushalte für eine öffentlich geförderte Wohnung in allen Städten der Region seit 1997 rückläufig, wenn auch die Zahlen der Kommunen aufgrund unterschiedlicher Erfassungssystematiken nicht vergleichbar sind<sup>28</sup>. Dieser Teil des Wohnungsmarktes ist den Haushalten vorbehalten, die aus unterschiedlichsten Gründen Zugangsprobleme zum (frei finanzierten) Wohnungsmarkt haben und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen eine bestimmte, nach der Größe des Haushalts gestaffelte Einkommensgrenze nicht überschreitet.

**Karte 6: Anteil der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung, Kreise und kreisfreie Städte Nordrhein-Westfalen, 2006**

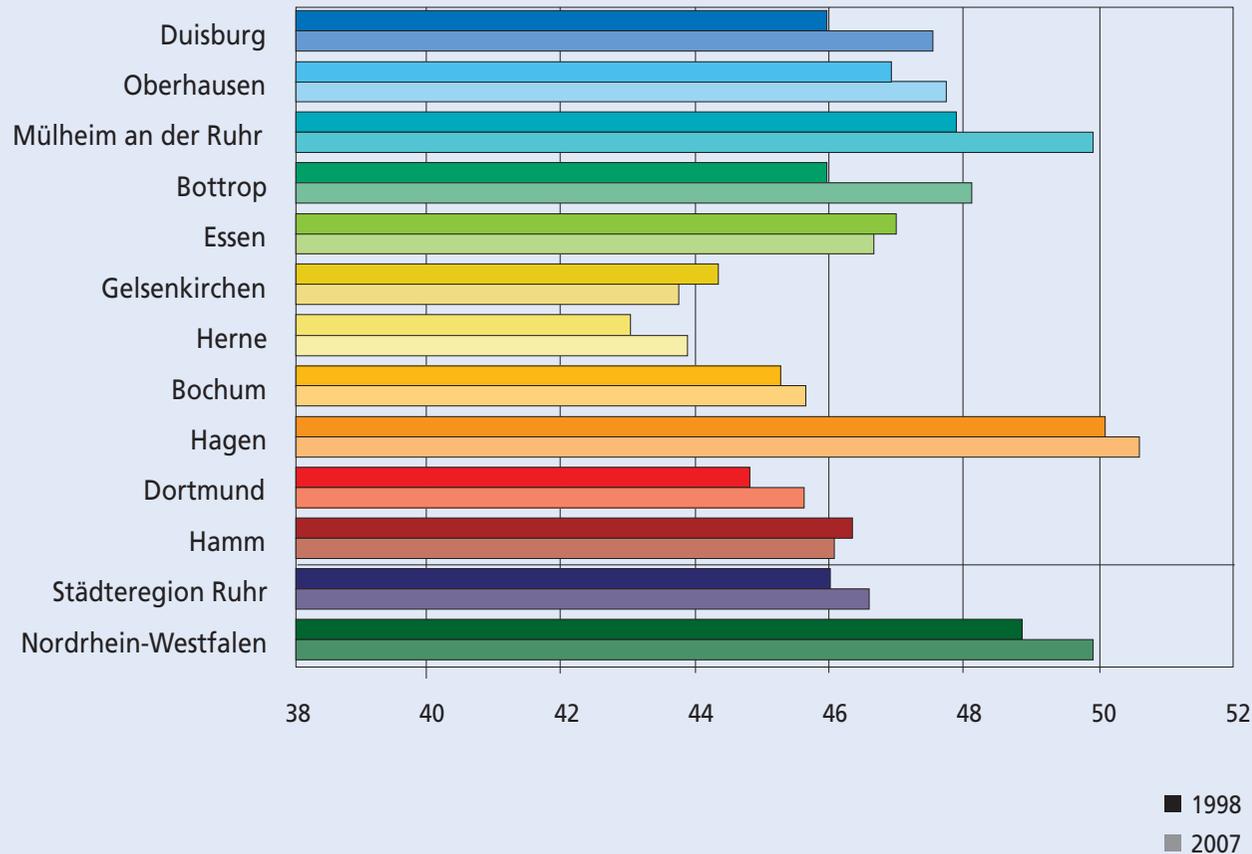


<sup>28</sup> Der Begriff des „Wohnungssuchenden“ wird in den Städten der Städtereion Ruhr unterschiedlich ausgelegt. Die Bandbreite reicht von der Anzahl der ausgestellten Allgemeinen Wohnberechtigungsscheine (WBS) – insgesamt oder abzüglich der durch den Bezug einer Wohnung erledigten WBS – bis zur Zahl der registrierten Wohnungssuchenden – insgesamt oder eingeschränkt auf jene mit WBS. Teilweise variieren die Städte die Zählmethode noch im Laufe der Jahre, sodass in diesen Fällen selbst für einzelne Städte keine aussagekräftige Zeitreihe vorliegt.

Quelle: Wfa – WoB NRW 2007

Abb. 20: Beschäftigtenquote in der Städteregion Ruhr, 1998 und 2007

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohnort)  
an der 18–65-jährigen Bevölkerung in %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; LDS; eigene Berechnung und Darstellung

Die Verringerung der Zahl wohnungssuchender Haushalte ist aufgrund des anhaltend hohen Niveaus der SGB-II-Hilfebefürdigkeit nicht unmittelbar erklärlich. Erfahrungen aus den Kommunen zeigen aber, dass eine hohe Verunsicherung insbesondere darüber vorherrscht, in welcher Höhe Wohnkosten übernommen werden. Die mit einem Umzug verbundenen Kosten werden von den wohnungssuchenden Haushalten oftmals als nicht finanzierbar angesehen. Möglicherweise führt auch die entspannte Wohnungsmarktsituation in der Städteregion Ruhr dazu, dass sich Haushalte mit geringem Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen können (vgl. Kap. 6.2.3). Durch Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen und somit einer rückläufigen Zahl von geförderten Mietwohnungen können zukünftig Engpässe im unteren Preissegment nicht ausgeschlossen werden.

#### 3.4.4 Beschäftigung

Die Nachfrage nach Wohnungen hängt vom Einkommen ab. Wichtigste Quelle von Einkommen ist die Erwerbstätigkeit, die überwiegend durch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten abgebildet wird.

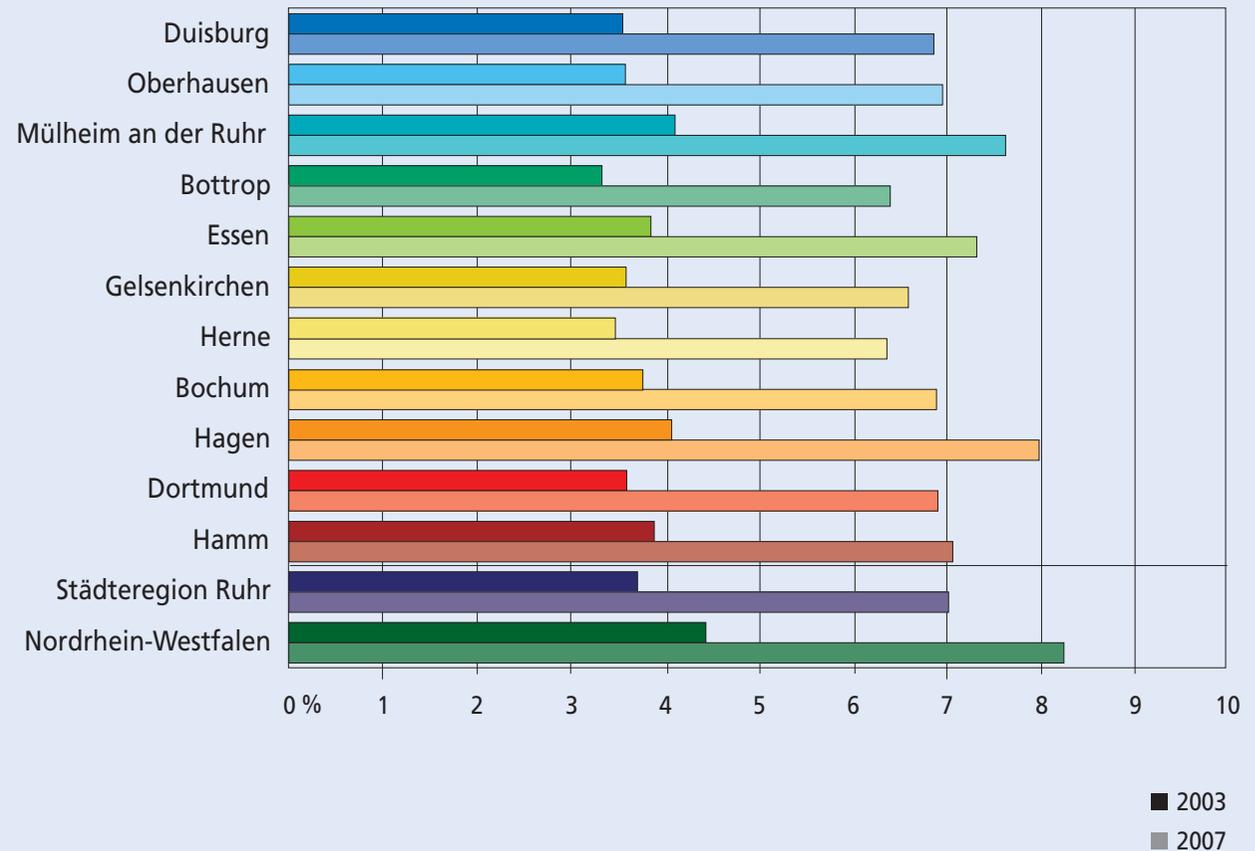
Im Jahr 1998 lag die Quote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt in der Städteregion, mit Ausnahme der Stadt Hagen, mit einem Wert von 46 % unterhalb des Landesdurchschnitts von 49 % (vgl. Abbildung 20 und Tabelle 17/Anhang).

Für die Städteregion Ruhr lässt sich seit 1998 – bis auf die Städte Essen, Gelsenkirchen und Hamm – ein leichter Anstieg der Beschäftigtenquote erkennen. Grund für diese Entwicklung sind Beschäftigungsgewinne, die den Wachstumskurs in der Region bestätigen. Zum Teil wirkt sich hier aber auch die demographische Entwicklung aus, nämlich die Verringerung der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18–65 Jahren.

Eine Betrachtung der Dazuverdienerquote, d. h. des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die zusätzlich einen Minijob ausüben, lässt für die Region einen Anstieg von 3,7 % im Jahr 2003 auf 7 % im Jahr 2007 erkennen (vgl. Abb. 21). Dieser enorme Anstieg hat vielfältige Gründe und kann zum Teil als Reaktion auf gestiegene Lebenshaltungskosten gewertet werden, die mit nur einem Verdienst nicht aufgefangen werden können.

**Abb. 21: Dazuverdienerquote in der Städteregion Ruhr, 2003 und 2007**

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohnort), die zusätzlich einen Minijob ausüben, in %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

### 3.5 Fazit

Der demographische Wandel in der Städteregion Ruhr ist im Zeitraum von 1997 bis 2006 durch einen Rückgang der Bevölkerung und eine starke Alterung sowie ein Anwachsen des Bevölkerungsteils mit Migrationshintergrund gekennzeichnet. Dies ist – wenngleich in unterschiedlicher Ausprägung – auch in vielen anderen Teilen Deutschlands festzustellen, hat jedoch in der Städteregion Ruhr früher eingesetzt. Auch in Zukunft wird es hier mehr Sterbefälle als Geburten geben. Daher wird die Städteregion Ruhr weiterhin an Bevölkerung verlieren, auch wenn sich gerade in den letzten Jahren eine eher ausgeglichene Wanderungsbilanz feststellen lässt.

Für die nächsten 20 Jahre wird vom LDS ein über dem Landesdurchschnitt liegender Bevölkerungsrückgang sowie eine Abnahme der Haushaltszahlen prognostiziert. Die Gruppe der klassischen „Häuslebauer“ (25- bis 45-jährige) wird in ihrer Zahl deutlich zurückgehen, wohingegen die Gruppe der 65-jährigen und Älteren anwachsen wird.

Das sich abzeichnende veränderte Nachfrageverhalten nach angemessenem Wohnraum (z. B. senioren-/behindertengerecht, barrierefrei, familiengerecht, preiswert) erfordert einerseits qualitätsvolle Neubauprojektierungen (z. B. Gruppenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen) bzw. entsprechende Veränderungen im Bestand. Andererseits bieten sich insbesondere durch Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus große Chancen für Verbesserungen von Wohn- und Lebensqualitäten im Stadtquartier.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte gilt als aussagekräftiger Indikator für den „Wohlstand“ und liegt nach den LDS-Daten in der Städteregion Ruhr im Durchschnitt unter dem des Landes NRW. Maßgeblichen Einfluss nimmt hier die Anzahl der Personen, die Leistungen nach dem SGB II erhalten; die Städteregion Ruhr ist mit einer Bandbreite ihres Anteils an der Bevölkerung von 9,0–17,5 % überdurchschnitt-

lich von den Folgen der Arbeitslosigkeit betroffen. Aktuell sind jedoch positive Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt zu beobachten, sodass abzuwarten bleibt, ob sich dieser Trend fortsetzt. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen bleibt auf Sicht aber weiter bestehen und wird durch die rückläufigen Zahlen der öffentlich geförderten Mietwohnungen noch anwachsen. Im unteren Preissegment kann es zu Engpässen kommen.

Es wird ständige Aufgabe der Akteure am Wohnungsmarkt bleiben, attraktiven, qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten (durch Neubau oder im Bestand), der den demographischen Entwicklungen, den veränderten Lebensformen und Wohngewohnheiten Rechnung trägt.

Der Einwohnerrückgang durch hohe Zahlen von Sterbefällen bei geringen Geburtenraten wird nach derzeitigen Erkenntnissen kurzfristig nicht umkehrbar sein. Für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung gewinnt daher der Wanderungssaldo an Bedeutung. Hier sind die wirtschaftliche Entwicklung in der Region und in den Kommunen, die Umsetzung von geplanten Stadtumbauprojekten und die Verbesserung der „weichen“ Standortfaktoren durch Infrastrukturmaßnahmen wesentliche Chancen und Potenziale, mit denen die Städteregion Ruhr sowie die einzelnen Gemeinden Wohn- und Lebensbedingungen und daher unter Umständen die Wanderungen positiv beeinflussen können. Andere Indikatoren, wie z. B. die steigenden Mobilitäts- und Energiekosten, liegen außerhalb der kommunalen Einwirkungsmöglichkeiten. Gerade die hohen Mobilitätskosten können aber dazu führen, dass Wohnungen verstärkt in der Nähe des Arbeitsplatzes nachgefragt werden und sich der Trend vom Wohnen im „preiswerten“ Umland umkehrt. Im Rahmen des demographischen Wandels muss sicherlich auch dem steigenden Anteil der älteren Bevölkerung Aufmerksamkeit geschenkt werden. Für diesen Personenkreis wird sich ein erhöhter Bedarf an seniorengerechten Wohnungen ergeben.

Unabhängig von der Notwendigkeit, die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung auch künftig regional zu analysieren, kommt der kleinräumigen Beobachtung der Daten besondere Bedeutung zu. Hier gilt es, insbesondere die intrakommunalen Wanderungen im Auge zu behalten und einzelne Wohnquartiere hinsichtlich ihrer Sozial- und Altersstruktur sowie auf Leerstände hin zu untersuchen.

## 4. Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung

Die Indikatoren der Angebots- und Bedarfsseite haben für die Städteregion Ruhr bei tendenziell rückläufiger Bevölkerung und abnehmenden Haushaltszahlen einen entspannten Wohnungsmarkt deutlich werden lassen. Der weiterhin stattfindende Wohnungsneubau spricht für eine qualitative Anpassung der Wohnungsbestände an sich ändernde Nachfragepräferenzen. Im Folgenden wird versucht, einerseits anhand von geeigneten Indikatoren den Grad der Anspannung des Wohnungsmarktes in der Städteregion Ruhr zu bewerten, andererseits seine längerfristigen Perspektiven abzuschätzen. Für Letzteres hilfreich ist ein kritischer Blick auf das im Auftrag des Landes erstellte Pestel-Gutachten „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“. Es kann den Kommunen eine Orientierungshilfe für die zukünftige Wohnungspolitik sein, die zugrunde gelegten Parameter müssen jedoch genau betrachtet und auch andere Entwicklungspfade in Betracht gezogen werden.

### 4.1 Grad der Anspannung auf den Wohnungsmärkten

Welches Maß der An- oder Entspannung zu beobachten ist, lässt sich anhand der Mieten, der innerstädtischen Mobilität und der Wohnungsleerstände einordnen; bei den Mieten können zudem verschiedene Wohnungsteilmärkte differenzierter betrachtet werden (vgl. Kap. 4.1.1). Dass eine klassische Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten zur Berechnung von Leerständen problematisch ist, wird in Kapitel 4.1.3 deutlich.

#### 4.1.1 Mieten

Anspannung oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wirken sich aus Eigentümersicht darauf aus, welche Mietpreise – bei Neuvermietungen – zu erzielen sind. Die Entwicklung der Mieten in den verschiedenen Teilmärkten ist daher ein wichtiger Indikator für die Bilanzierung des

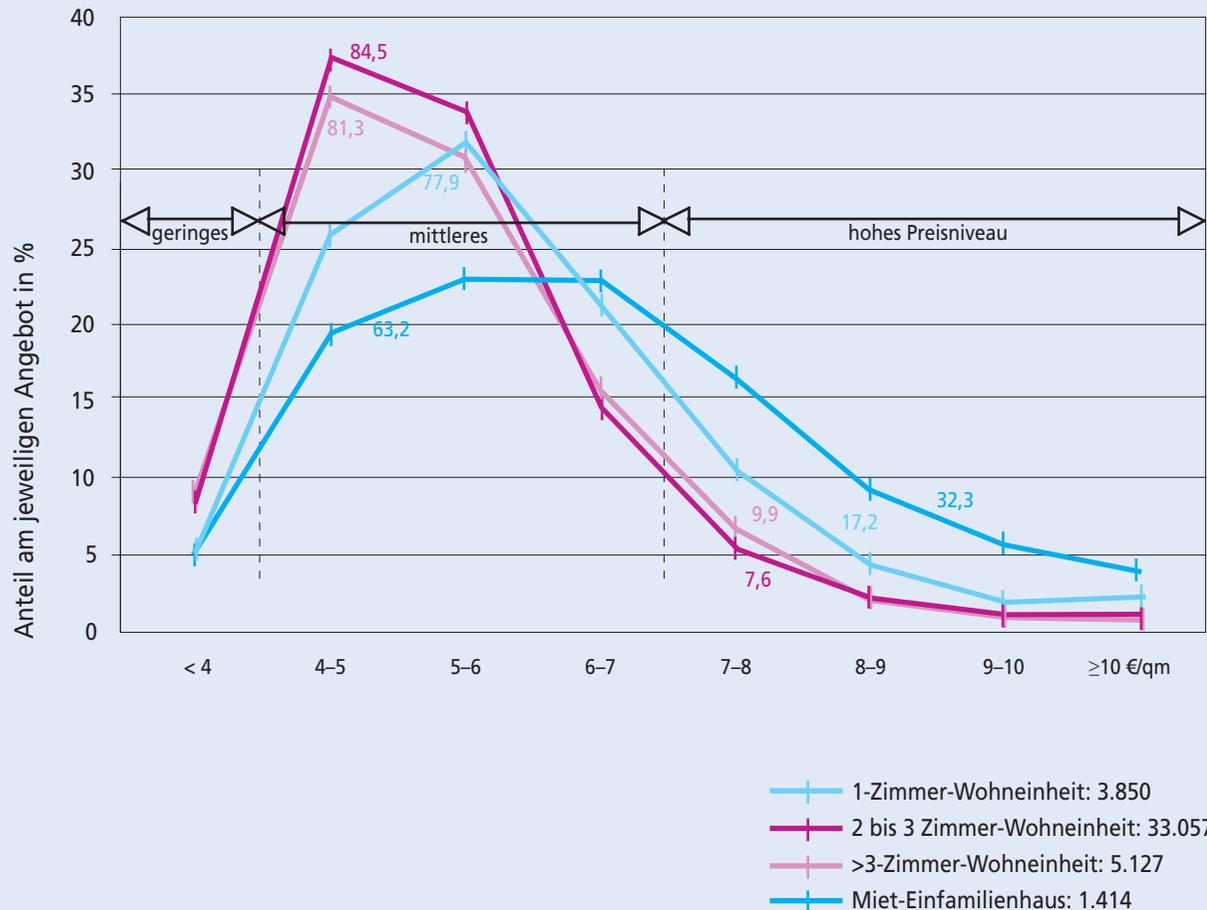
Wohnungsmarktgeschehens. Daten über das Mietpreisniveau bei Neuvermietungen liegen in einzelnen Kommunen jedoch nur dann vor, wenn für einen empirischen Mietspiegel die Vermieter befragt werden. Da dies nur wenige Städte der Städteregion Ruhr regelmäßig durchführen, müssen für die Beobachtung der Mietpreisentwicklung hilfsweise andere Datenquellen ausgewertet werden.

Üblicherweise ist dies die Auswertung von Mietangebotsanzeigen in Tageszeitungen oder anderen Printmedien und zunehmend im Internet. Da solche Auswertungen selbst von den Städten im Rahmen kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung nicht regelmäßig durchgeführt werden und nicht für alle Städte der Städteregion vorliegen, wird auf das Datenmaterial der empirica-Preisdatenbank zurückgegriffen. Dies hat den Vorteil einer nachvollziehbaren und einheitlichen Methodik (mittlerer Preis: Median) und der Differenzierung der Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl)<sup>29</sup>.

Insgesamt werden über 46.000 Mietangebote für die Städteregion Ruhr erfasst (vgl. Tabelle 18 im Anhang) und können nach Teilmärkten (Größe der Wohnung) und dem Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete) differenziert werden (vgl. Abbildung 22). Die Mietpreisverteilung dieses Mietwohnangebots variiert nach Wohnungsgröße, der überwiegende Teil liegt in einem mittleren Preisniveau von 4–7 €/qm, je nach Teilmarkt zwei Drittel bis sechs Siebtel aller angebotenen Wohnungen. Ein erwähnenswertes Wohnungsmarktsegment mit hohem Preisniveau findet sich lediglich bei 1-Zimmer-Wohnungen (ein Sechstel) und v. a. bei Mieteinfamilienhäusern (ein Drittel). Das Preisniveau von 2–3-Zimmer-Wohnungen und jenes von größeren Wohnungen gestaltet sich sehr ähnlich. Hier sind mit einem Anteil von 8–9 % noch die höchsten Anteile ausgesprochen preiswerter Wohnungen auf dem Markt, mit rund 35 % Anteil werden am häufigsten Quadratmetermieten von 4–5 € und zu gut 30 % Quadratmetermieten von 5–6 € verlangt.

<sup>29</sup> Die Wohnungsbauförderungsanstalt der nrw.bank stellt mit freundlicher Zustimmung der IDN Immodaten GmbH Daten aus 2007 für diesen Bericht zur Verfügung.

Abb. 22: Preisverteilung in den Mietwohnungsteilmärkten der Städteregion Ruhr, 2007

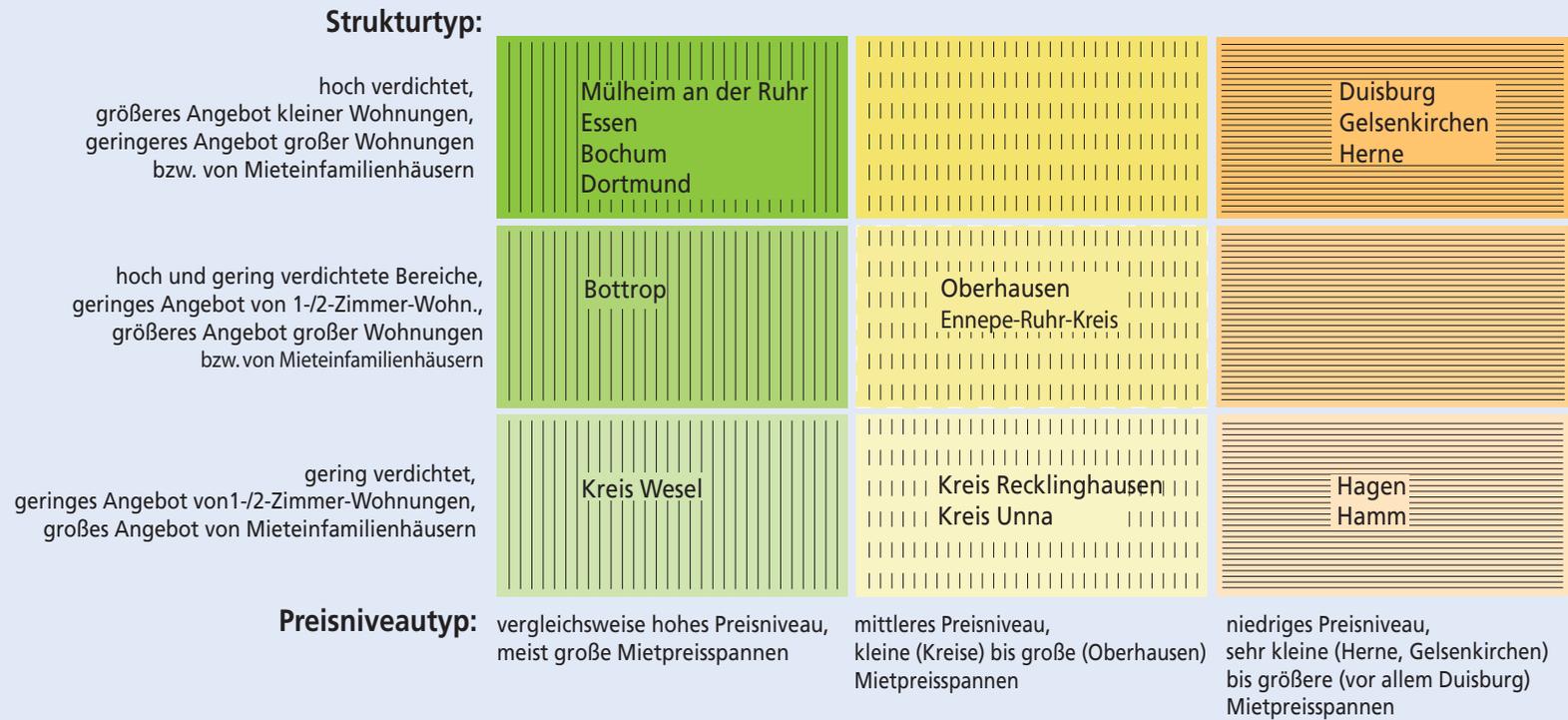


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH); eigene Berechnung und Darstellung

Dabei unterscheiden sich die einzelnen Städte der Städteregion Ruhr sowohl von der Struktur des Wohnungsangebots als auch in den jeweiligen Preisniveaus zum Teil erheblich. Daher sollen sie in diesem Berichtsteil nach Ähnlichkeit gruppiert und so verschiedenen Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden. In dieses Typisierungsverfahren werden neben den Städten der Städteregion Ruhr auch die vier Kreise des Regionalverbandes einbezogen. Dies reflektiert zum einen die vielfältige Mobilitätsverflechtung der Ruhrgebietskernstädte mit ihrem Umland. Zum anderen liefert die in charakteristischer Weise differierende Angebotsstruktur in den geringer verdichteten Kreisen einen Maßstab dafür, die Unterschiede zwischen den Städten nicht überzubetonen.

Wird das Angebot an Mietwohneinheiten nach Teilmärkten differenziert (Wohnungen mit 1 Zimmer, mit 2, 3, 4 oder mehr Zimmern, Mieteinfamilienhäuser), lassen sich aus Städten und Kreisen drei Gruppen mit jeweils ähnlicher Angebotsstruktur bilden. Drei Kreise – Wesel, Recklinghausen und Unna – haben ein im Vergleich zur Städteregion Ruhr geringes Angebot an kleinen Wohnungen, hingegen ein großes Angebot an Mieteinfamilienhäusern. Eine Gruppe von vier Städten – Oberhausen, Hamm, Bottrop, Hagen – ist wie der Ennepe-Ruhr-Kreis durch ein gegenüber den anderen Städten geringeres Angebot an kleinen Wohnungen, aber größeres Angebot an großen Wohnungen und Mieteinfamilienhäusern gekennzeichnet. Die übrigen Städte – Duisburg, Essen, Herne, Mülheim an der Ruhr, Gelsenkirchen, Bochum, Dortmund – weisen hingegen ein überdurchschnittliches Angebot an kleinen Wohnungen und ein recht schmales an großen Wohnungen und Miethäusern auf. Die Zusammensetzung dieser drei Gruppen und die größere Ähnlichkeit des Ennepe-Ruhr-Kreises mit Kernstädten des Ruhrgebietes als mit den übrigen Kreisen machen klar, dass sich in der Angebotsstruktur auch die Siedlungsdichte abbildet.

Abb. 23: Typisierung des Mietwohnungsangebots nach Angebotsstruktur und Preis, Städtereion Ruhr und Ruhrgebietskreise, 2007



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH); eigene Berechnung und Darstellung

Auch nach dem Mietpreisniveau lassen sich recht gut drei Gruppen abgrenzen. Ein vergleichsweise hohes Preisniveau weisen dabei die Städte Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Bochum, Dortmund und der Kreis Wesel auf, ein vergleichsweise niedriges die Städte Duisburg, Gelsenkirchen, Herne, Hagen und Hamm. Im Mittelfeld zu finden sind die drei übrigen Kreise (Recklinghausen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Unna) und die Stadt Oberhausen. Zum Teil sehr unterschiedlich sind innerhalb dieser Gruppen jedoch die Mietpreisspannen. In der Gruppe mit hohem Preisniveau lassen sich noch relativ einheitlich auch hohe Mietpreisspannen beobachten – dies spricht für einen relativ kompletten Markt mit Angeboten in allen oder vielen Segmenten. In der Gruppe mit niedrigem Preisniveau gibt es einerseits mit Duisburg eine Stadt, die angesichts von größeren Mietpreisspannen ebenfalls verschiedene Marktsegmente abdeckt. Andererseits sind Gelsenkirchen und Herne beispielsweise Städte, mit nur sehr kleinen Mietpreisspannen. Das deutet auf ein kaum besetztes Segment hochwertiger Mietwohnungen hin.

Mit den vorgestellten zwei Gruppierungen der Städte und Kreise nach einerseits der Angebotsstruktur und andererseits dem Preisniveau lässt sich eine zweidimensionale Typisierungsmatrix bilden<sup>30</sup>, die in Abbildung 23 dargestellt wird.

Die hoch verdichteten Kernstädte des Ruhrgebiets mit einem vergleichsweise großen Angebot kleiner Wohnungen und einem kleinen Angebot großer Wohnungen teilen sich auf in eine Gruppe mit hohem (Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum, Dortmund) und niedrigem Mietpreisniveau (Duisburg, Gelsenkirchen, Herne). Die vier Kernstädte und der Ennepe-Ruhr-Kreis, die ein größeres Angebot an großen und ein kleineres an kleinen Wohnungen am Markt haben, verteilen sich auf alle Preisniveaustufen: Bottrop gehört zur eher hochpreisigen Gruppe, Oberhausen und der Ennepe-Ruhr-Kreis gehören zum Mittelfeld und Hagen und Hamm weisen ein eher niedriges Preisniveau auf. Die übrigen drei RVR-Kreise

mit einem großen Angebot an Mieteinfamilienhäusern sind in die Gruppe mit hohen (Wesel) bzw. mittleren Mietpreisen (Recklinghausen, Unna) einzuordnen.

Um darüber hinaus auch eine Aussage über die Entwicklungsrichtung der Mietpreise geben zu können, werden Daten des Immobilienverbandes Deutschland IVD (früher: Ring Deutscher Makler) benutzt, die dieser aus Angaben seiner Mitglieder gewinnt<sup>31</sup>. Nach Auswertungen des IVD ist derzeit (2007) in der Städtereion Ruhr von einem konstant bleibenden Mietniveau auszugehen. Lediglich in Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bochum gibt es rückläufige Mietpreise.

#### 4.1.2 Innerstädtische Mobilität

Sowohl die innerstädtische Mobilitätsrate, die sich als Zahl der Umzüge je 100 Einwohner berechnet, als auch die Gesamtmobilitätsrate, die zudem die Zu- und Fortzüge mit einbezieht, zeigen generell den Mengenumsatz von Wohnungen auf den Wohnungsmärkten an: Hohe Mobilitätsraten setzen eine höhere Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt voraus. In einer entspannten Wohnungsmarktsituation können sich die nachfragenden Haushalte mit bedarfsgerechterem Wohnraum versorgen. Bei beiden Mobilitätsraten ist jedoch eine gewisse „Unschärfe“ zu unterstellen, da diese nicht haushaltsbezogen berechnet werden. Angesichts der zu beobachtenden Haushaltsverkleinerungsprozesse der letzten Jahre dürften beide Indikatoren den Mengenumsatz von Wohnungen eher unterschätzen.

Landesweit ist seit Ende der 90er-Jahre ein Absinken der innerstädtischen Mobilitätsrate zu beobachten, deren Entwicklungsmuster auch in anderen Regionen – jedoch auf unterschiedlichen Niveaus – zu beobachten ist: Während die innerstädtische Mobilität in der Städtereion Ruhr und im Sauerland den landesweiten Quoten entspricht, fallen im Münsterland – repräsentiert durch die Städte Münster, Rheine, Borken und Dorsten – die innerstädtischen Umzüge überdurchschnittlich hoch aus. Hier kommt die Funktion Münsters als Universitäts- und Fachhochschulstandort zum Tragen. Unterdurchschnittliche innerstädtische Umzüge in den Städten der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln, Bonn), wo auch viele Studenten leben, belegen die vergleichsweise angespannte Wohnungsmarktsituation dort.

Auch innerhalb der Städtereion Ruhr variieren die Umzugsquoten: In Duisburg, Dortmund, Hagen und Hamm liegen die innerstädtischen Mobilitätsraten deutlich höher als im Regions- und Landesdurchschnitt. Ende der 90er-Jahre sind immerhin knapp 9 % der Bevölkerung innerstädtisch umgezogen. In Mülheim an der Ruhr oder Bottrop waren dies nur 7 bis 8 %.

<sup>30</sup> Die Gruppierung erfolgte in beiden Dimensionen mithilfe einer Clusteranalyse.

<sup>31</sup> Der IVD weist so genannte Schwerpunktpreise für 3-Zimmer-Wohnungen in verschiedenen Wohnlagen aus.

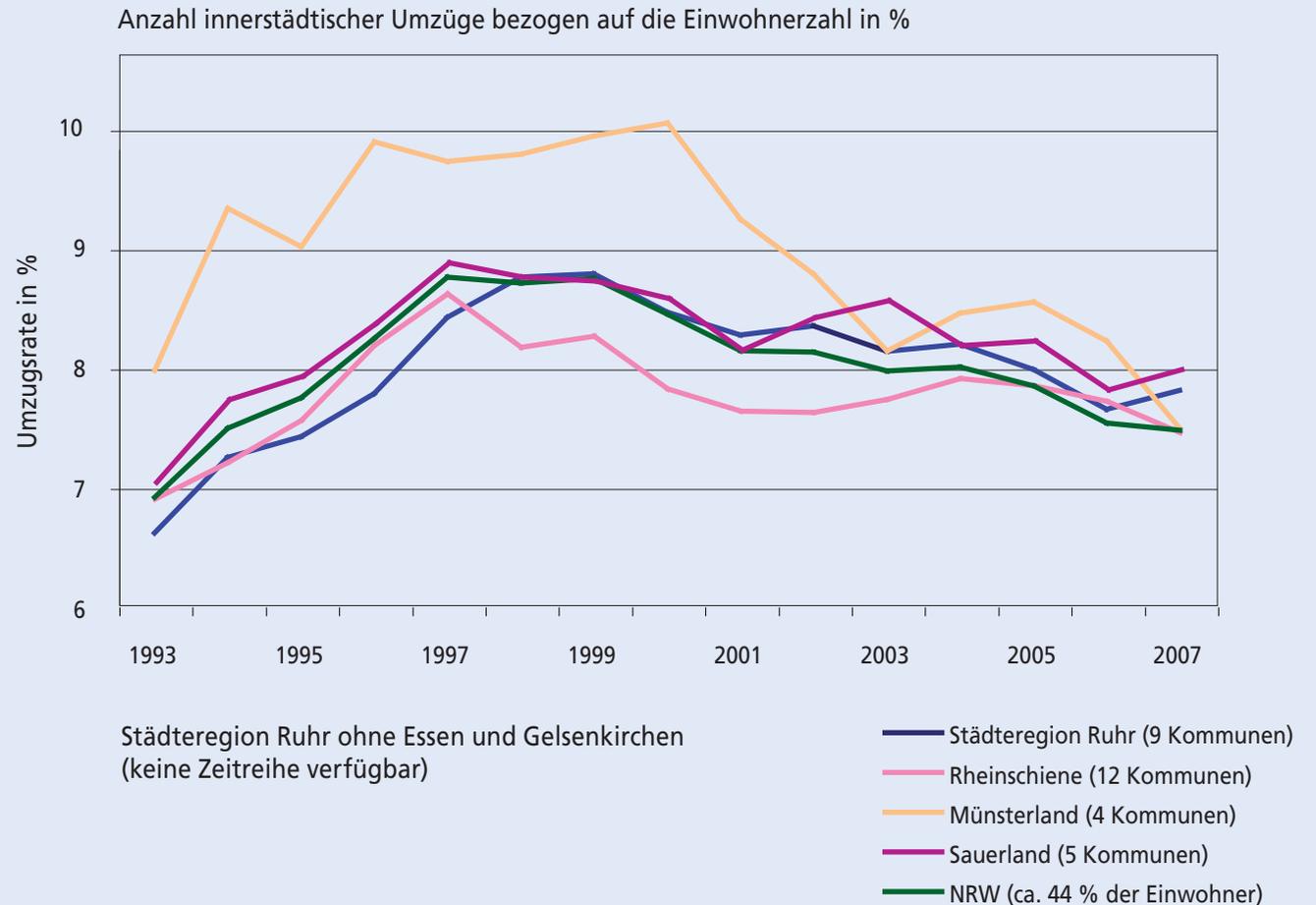
Bis zum Jahr 2007 hat sich der Anteil der innerstädtisch umziehenden Bevölkerung in allen Städten der Städteregion Ruhr um 1 bis 2 Prozentpunkte reduziert (vgl. Tabelle 19 im Anhang).

Das allgemeine Absinken der innerstädtischen Mobilitätsraten ist jedoch keinesfalls auf eine erneute Anspannung der Wohnungsmärkte zurückzuführen. Vielmehr ist zu vermuten, dass nach der Wohnungsverknappung in der ersten Hälfte der 90er-Jahre durch Zuwanderungen aus Ostdeutschland und (Süd-) Osteuropa die Marktentspannung zunächst zu einer erhöhten bedarfsgerechten Deckung von Wohnbedürfnissen geführt hat – eine Art Stauauflösung. Aufgrund des danach gedeckten Bedarfs haben innerstädtische Umzüge anschließend quantitativ abgenommen. Möglicherweise hat auch die soziale Lage – Umzüge erzeugen Kosten – auf diese zeitliche Entwicklung, mehr aber vermutlich auf die Unterschiede der Umzugsraten in den verschiedenen Regionen des Landes Einfluss.

Bei der Gesamtmobilitätsrate, die neben den innerstädtischen Umzügen auch die Zu- und Fortzüge berücksichtigt, zeigt sich ein ganz ähnliches Bild wie bei der innerstädtischen Mobilitätsrate, nur auf höherem Niveau. Während Ende der 90er-Jahre landesweit über 13 % aller Einwohner entweder innerstädtisch oder wanderungsbedingt mobil waren, hat sich dieser Anteil auf 12 % verringert. Insbesondere die innerstädtischen Umzüge sorgen für Bewegung auf den Wohnungsmärkten: Gegenüber den Wanderungen liegt ihr Volumen doppelt so hoch. In Bottrop ist die innerstädtische Mobilität 1,5-mal höher als das Wanderungsvolumen, in Hagen dagegen 2,7-mal (vgl. Tabellen 19 und 20 im Anhang).

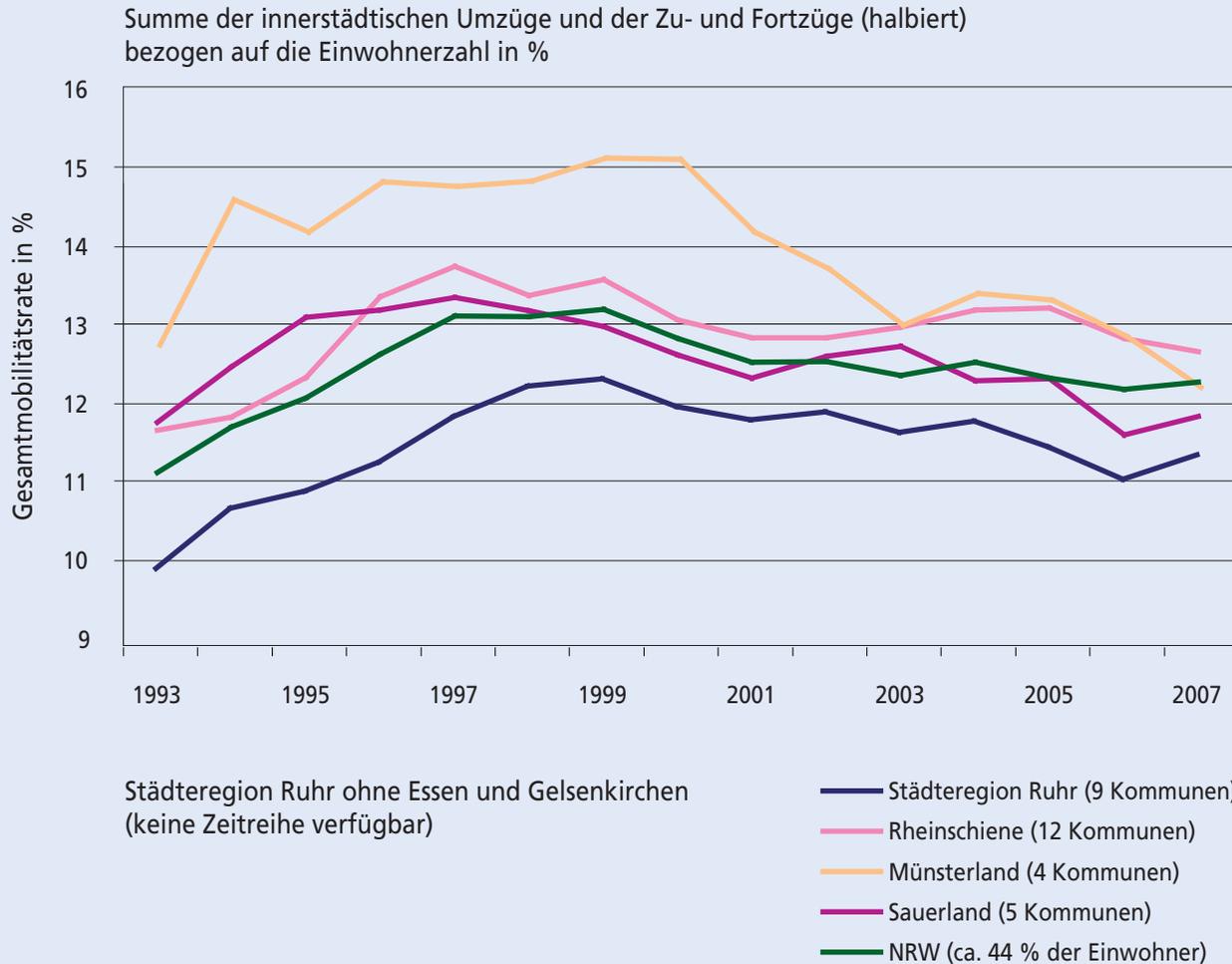
Die Hintergründe für die unterschiedlichen Niveaus sind vielfältig, wobei insbesondere die Funktion einer Universitätsstadt erfahrungsgemäß die Mobilität erhöht. Aber auch die Altersstruktur beeinflusst die Mobilitätsraten: Die Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen zieht häufiger um als Haushalte mit

**Abb. 24: Innerstädtische Umzugsrate in der Städteregion Ruhr im regionalen Vergleich, 1993–2007**



Quelle: kommunale Meldeämter; LDS; eigene Berechnung und Darstellung nach Wfa, WoB NRW 2007

Abb. 25: Gesamtmobilitätsrate in der Städteregion Ruhr im regionalem Vergleich, 1993–2007



Quelle: kommunale Meldeämter; LDS; eigene Berechnung und Darstellung nach Wfa, WoB NRW 2007

Kindern in der Konsolidierungsphase. Zu vermuten ist aber auch ein Zusammenhang zwischen der Beschäftigtenentwicklung und den Zu- und Fortzügen, die sich bei der Gesamtmobilitätsrate niederschlagen. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze zieht auch Wohnbevölkerung an.

#### 4.1.3 Leerstände

Die Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben in den letzten Jahren Leerstandsuntersuchungen durchgeführt, methodisch sind die Ansätze jedoch nicht vergleichbar, auch wenn meist die sogenannte Stromzählermethode eingesetzt wird. Der Energieversorger liefert in diesen Fällen adressscharf zu einem Stichtag abgemeldete Stromzähler sowie Stromzähler, deren Jahresverbrauch eine gewisse Schwelle nicht überschritten hat. In solchen Fällen wird ein struktureller Leerstand der betreffenden Wohnung vermutet. Struktureller Leerstand meint im Gegensatz zu einem Fluktuationsleerstand, der zwischen dem Auszug des Vormieters und dem Einzug des Nachmieters entsteht, eine mehr als drei Monate andauernde, nicht auf bspw. Umbauarbeiten zurückzuführende Zeit des Wohnungsleerstands, die auf Vermietungsschwierigkeiten hinweist.

Alternativ zu einer sehr aufwändigen Leerstandsuntersuchung ließe sich zumindest gesamtstädtisch und damit auch für die Städteregion Leerstand durch eine rechnerische Gegenüberstellung einerseits der Wohnungszahl (aus der Fortschreibung der Wohnungsbestandsstatistik) und andererseits der Haushaltszahl (aus der Ausgangsberechnung für die Haushaltsprognose des LDS) abschätzen. Von dieser rechnerischen Saldierung (Überhang oder Defizit) müsste dann noch ein Fluktuationsleerstand von 2–3 % des Wohnungsbestandes abgezogen werden, um ein Maß für den strukturellen Wohnungsleerstand zu erhalten.

Ein Vergleich dieser rechnerischen Gegenüberstellung für die Städteregion Ruhr mit dem Datenstand 2005 mit ggf. vorliegenden kommunalen Leerstandsuntersuchungen (vgl. Tabelle 2) zeigt fast keine Übereinstimmung mit den kommunalen Leerstandsanalysen. Für die Stadt Bochum ergibt sich rechnerisch ein – nicht realistisches – Wohnungsdefizit in Höhe von 3,4 %, das sich unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % auf ein Wohnungsdefizit in Höhe von 6,4 % erhöhte. Tatsächlich beziffert die Stadt Bochum ihren durch die Stromzählermethode errechneten Leerstand im Jahr 2007 auf 2,3 %. In Mülheim an der Ruhr gäbe es demnach einen Wohnungsüberhang von 11 %. Unter Berücksichtigung eines Fluktuationsleerstands von 3 % ergeben sich rechnerisch für Mülheim an der Ruhr, Gelsenkirchen, Essen, Duisburg, Hagen, Dortmund und Hamm strukturelle Leerstände von 8,0 bis 0,8 %.

Die kommunalen, auf die lokalen Besonderheiten abgestimmten Leerstandsuntersuchungen kommen sicherlich der Realität näher als die rein rechnerische Bilanzierung von Fortschreibungsstatistiken, die aus unterschiedlichen Quellen gewonnen werden. Dies dürfte insbesondere an der Wohnungsbestandsstatistik liegen, die mit zunehmendem zeitlichen Abstand von der letzten Gebäude- und Wohnungszählung immer ungenauer wird. Insbesondere Wohnungsumwandlungen und -zusammenlegungen werden durch die amtliche Statistik kaum erfasst.

Insgesamt wird deutlich, dass die rechnerische Bilanzierung das Wohnungsmarktgefüge nicht hinreichend abbildet. Eine Gesamtschätzung des Wohnungsleerstands in der Städteregion Ruhr kann daher nicht sinnvoll vorgenommen werden. Die vorliegenden Ergebnisse kommunaler Leerstandsuntersuchungen und Quartiersbegehungen legen aber nahe, dass bereits heute vielerorts ein struktureller Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand existiert, weil manche Wohnungen

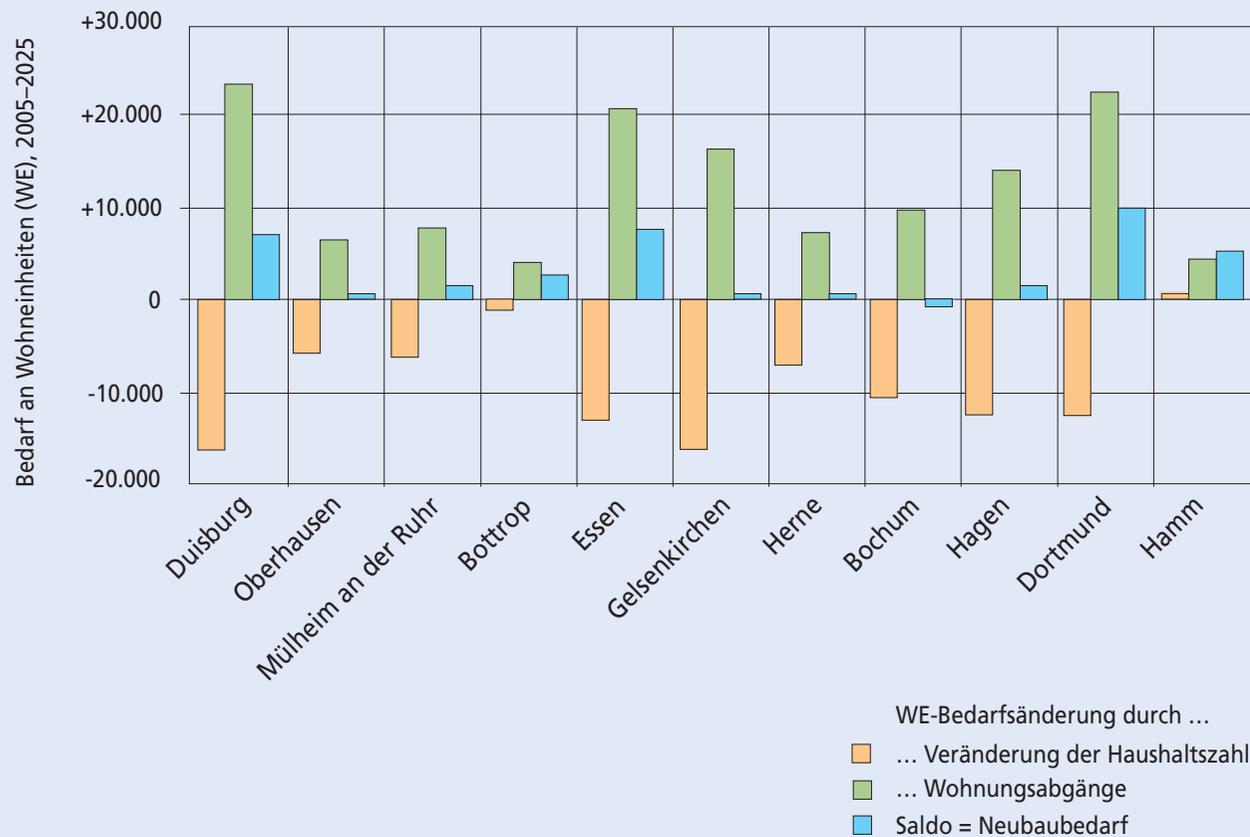
**Tab. 2: Vergleich von rechnerischem Wohnungsüberhang und Wohnungsleerstandsuntersuchungen in der Städteregion Ruhr, 2005**

Stadt	Haushalte (Schätzung)  2005 abs.	Wohnungen (Fortschreibung)  2005 abs.	Rechnerischer Leerstand		Tatsächlicher Leerstand (kommunale Erhebung)	
			Überhang/ Fehlbedarf	struktureller Leerstand	in %	Stand
			in %	in %		
Duisburg	243.156	257.866	5,70	2,70		
Oberhausen	104.427	105.754	1,25	0,00	2,4	2003
Mülheim an der Ruhr	80.978	90.959	10,97	7,97	4,9	2006
Bottrop	55.432	55.418	-0,03	0,00	1,6	2007
Essen	298.596	316.825	5,75	2,75	5,9	2006
Gelsenkirchen	131.276	141.535	7,25	4,25		
Herne	82.980	84.884	2,24	0,00		
Bochum	197.857	191.385	-3,38	0,00	2,3	2007
Hagen	98.922	104.450	5,29	2,29		
Dortmund	290.519	306.577	5,24	2,24	3,1	2008
Hamm	80.016	83.174	3,80	0,80		
Städteregion Ruhr	1.664.159	1.738.827	4,29	1,29		

Quellen: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Haushalteschätzung, Wohnungen); Wohnungsmarktberichte der Städte bzw. Presseberichte; eigene Berechnungen

wegen ihrer Lage, ihres Zuschnitts oder ihrer Ausstattung wie beispielsweise Wohnungsbestände aus den 60er-Jahren nicht mehr marktfähig sind. Untersuchungen über Ausmaß und Entwicklung des strukturellen Wohnungsleerstands sind daher in der Städteregion Ruhr ein wichtiges und vielfach noch zu besetzendes kommunales Handlungsfeld.

Abb. 26: Wohnungsneubaubedarf in der Städteregion Ruhr bis 2025 nach PESTEL



Quelle: Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung, 2006; eigene Darstellung

#### 4.2 Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung

Ende des Jahres 2006 erschien die Wohnungsmarkt-Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“, die vom Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt worden ist. Aufbauend auf den Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik berechnet das Pestel-Institut nicht nur den zukünftigen normativen Bedarf auf der Grundlage der Haushaltsprognose. Die Studie versucht auch mittels einer Reihe von Annahmen zur Eigentumbildung von privaten Haushalten bzw. zum Investorenverhalten die zukünftige Nachfrage abzubilden.

Insgesamt beziffert das Pestel-Institut landesweit den Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 auf 680.000 Wohnungen, der sich zu gut einem Drittel aus einem Haushaltszuwachs (+240.000 Haushalte) und zu knapp zwei Drittel aus einem unterstellten Wohnungsabgang von 440.000 Wohnungen zusammensetzt. Für die Städteregion Ruhr wird bis auf Bochum ein positiver Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Der zu erwartende Wohnungsersatzbedarf durch die unterstellten Wohnungsabgänge soll die in allen Städten – bis auf Hamm – zu erwartende rückläufige Haushaltsentwicklung kompensieren (vgl. Abbildung 26).

Eine Stellschraube bei den Berechnungen zum Wohnungsbedarf ist der Wohnungsabgang, dem in der Pestel-Studie landesweit eine Größenordnung von 0,26 % p. a. unterstellt wird, die regional differiert. In Bochum liegt die Wohnungsabgangsquote wie der Landesdurchschnitt bei 0,26 % p. a., in allen anderen Städten der Städteregion fallen diese deutlich höher aus. Für Gelsenkirchen wird ein Wert von 0,66 % p. a. angenommen. Hohe Abgangsquoten sind dann plausibel, wenn sowohl das vorhandene Wohnungsangebot hinsichtlich Lage, Ausstattung usw. nicht mehr bedarfsgerecht ist, als auch aus Investorensicht die Schaffung neuen Wohnraums unter Renditegesichtspunkten

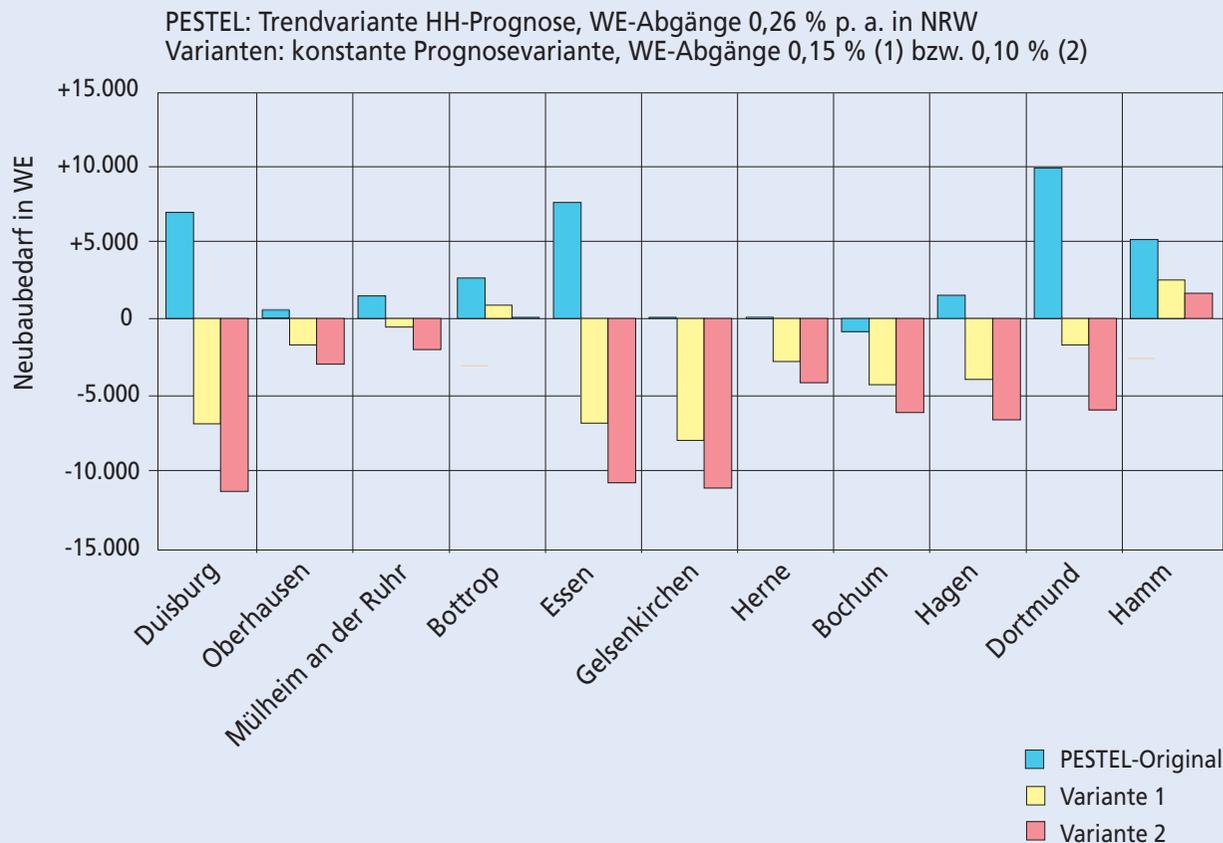
lohnt. Die landesweite Statistik zu den Wohnungsabgängen sowie auch Nachfragen und Stichproben aus den Städten lassen niedrigere Abgangsquoten als in der Pestel-Studie unterstellt mindestens genauso plausibel erscheinen (0,10 % p. a.).

Die zweite Stellschraube zur Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist die Trendvariante der Bevölkerungsprognose des LDS. Da die reale Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2006 und 2007 unterhalb der Prognose liegt und landesweit eher eine Abschwächung der Haushaltsverkleinerungsprozesse zu beobachten ist, scheint die untere Variante der LDS-Haushaltsprognose eine ebenso realistische Entwicklung zu sein. Im Vergleich mit den realen Werten der Jahre 2006 und 2007 fällt die LDS-Prognose für die Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen und Dortmund zu gering aus, für Hagen, Herne und Bottrop liegt sie zielgenau, und lediglich für Bochum werden zu hohe Bevölkerungszahlen prognostiziert. Zudem weisen kommunale Prognosen häufig andere Zielgrößen auf als die landesweite Prognose.

Werden der Berechnung des zukünftig zu erwartenden Wohnungsbedarfs die untere Variante der Haushaltsprognose und eine landesweite Wohnungsabgangsquote von 0,10 % unterstellt, ergeben sich andere Ergebnisse (vgl. Abbildung 27). Insbesondere für Städte, in denen sich zu beobachtende Bevölkerungsverluste zukünftig fortsetzen werden, kann eine mögliche Entwicklungsperspektive in Wohnungsüberhängen bis zum Jahr 2025 bestehen. Wohnungsneubaubedarfe, wie sie das PESTEL-Institut errechnet, entstehen nur dann, wenn die unterstellten Abgangsquoten erreicht werden. Hier zeigt sich der Spagat zwischen notwendiger Qualitätsanpassung und Renditeerwartungen.

Insgesamt wird deutlich, dass eine regelmäßige Kontrolle des Mengengerüsts wichtig ist, um die zukünftigen Entwicklungspfade in den kreisfreien Städten der Städteregion Ruhr einschätzen zu können.

**Abb. 27: Wohnungsneubaubedarf in der Städteregion Ruhr bis 2025 nach unterschiedlichen Prognoseparametern**



Quelle: Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung, 2006; eigene Variantenberechnung und Darstellung

### **4.3 Fazit**

Die Betrachtung von Mietpreisen und innerstädtischer Mobilität hat den Eindruck bestätigt, dass sich der Wohnungsmarkt in der Städteregion Ruhr gegenüber der Lage Mitte der 90er-Jahre deutlich entspannt hat – ohne dass Negativphänomene wie Mietpreisverfall oder flächenhafte Leerstände zu beobachten wären. Dennoch belegen Leerstandsuntersuchungen in einzelnen Städten und die – kritisch zu lesende – Studie des Pestel-Instituts über die künftige Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen, dass nicht mehr zeitgemäße Wohnungsbestände bereits heute unter Druck geraten sind und es in den kommenden Jahren zunehmend werden. Die Kommunen in der Städteregion Ruhr, deren Wachsamkeit hier zweifellos notwendig ist, können dabei aber auch auf ein sehr diversifiziertes Wohnungsangebot bauen, das unterschiedliche Marktsegmente – je nach Stadt verschieden umfangreich – abdeckt.

## 5. Die Städteregion Ruhr im Großstadtvergleich

Aussagen über die Qualität und Dynamik des Wohnungsmarktes der elf kreisfreien Großstädte der Städteregion Ruhr benötigen als Maßstab den Vergleich mit anderen deutschen Großstädten. Zum Vergleich wurden mit Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart die einwohnerbezogen größten Städte (jeweils ohne Umland) außerhalb Nordrhein-Westfalens herangezogen.

### 5.1 Angebotskennziffern

#### 5.1.1 Baulandpreise und neue Wohnungen

Die Baulandpreise in den verdichteten Räumen Deutschlands sind sehr unterschiedlich. So kostete ein Quadratmeter Bauland (Dreijahresdurchschnitt 2003 bis 2005) in München das Fünffache des Preises in Berlin. In der Städteregion Ruhr wurde Bauland mit 195 Euro/qm günstig angeboten.

Die Baulandpreise entwickelten sich seit 1995/96 wenig einheitlich. Während sie in der ehemaligen Hochpreisregion Frankfurt am Main deutlich von 647 auf 409 Euro je qm sanken, mussten Kaufwillige in Stuttgart im Jahr 2005 111 Euro je qm mehr ausgeben als neun Jahre zuvor. In der Städteregion Ruhr hat sich das Preisniveau um 52 Euro (= 37 %) ebenfalls deutlich erhöht.

Trotz der hohen Baulandpreise werden in München sehr viele neue Wohnungen fertig gestellt. Im Jahr 2005 wurden hier 6,5 neue Wohnungen je 1.000 Wohnungen des Wohnungsbestandes errichtet. Damit lag die Stadt München zwar geringfügig hinter Frankfurt am Main, aber deutlich vor den anderen Metropolen. Die Städteregion Ruhr liegt nahezu gleichauf mit Hamburg und Stuttgart im Mittelfeld, auf 1.000 Wohnungen des Bestandes kamen 3,0 neue Wohnungen hinzu. Berlin bildete im Städtevergleich trotz der vergleichsweise niedrigen Baulandpreise das Schlusslicht. Beides dürfte auf das Nachlassen des nach 1990 in der Hauptstadt eingesetzten Baubooms zurückzuführen sein.

Abb. 28: Preise von baureifem Land, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005

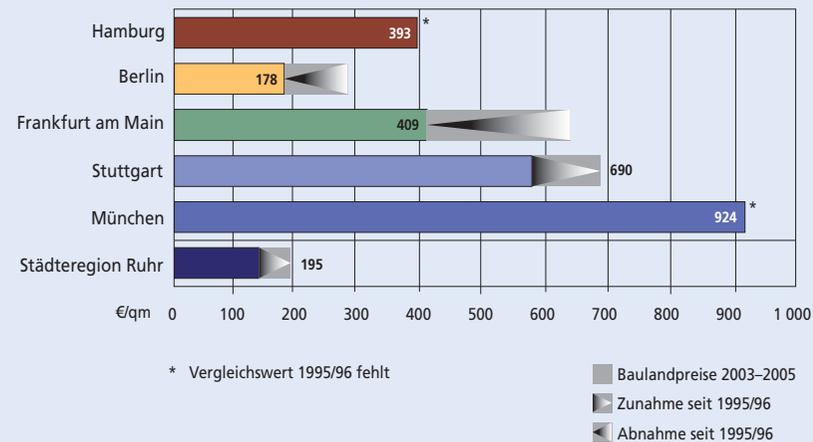
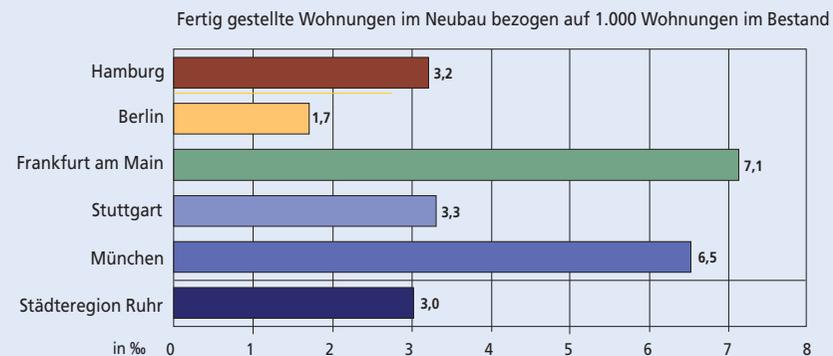
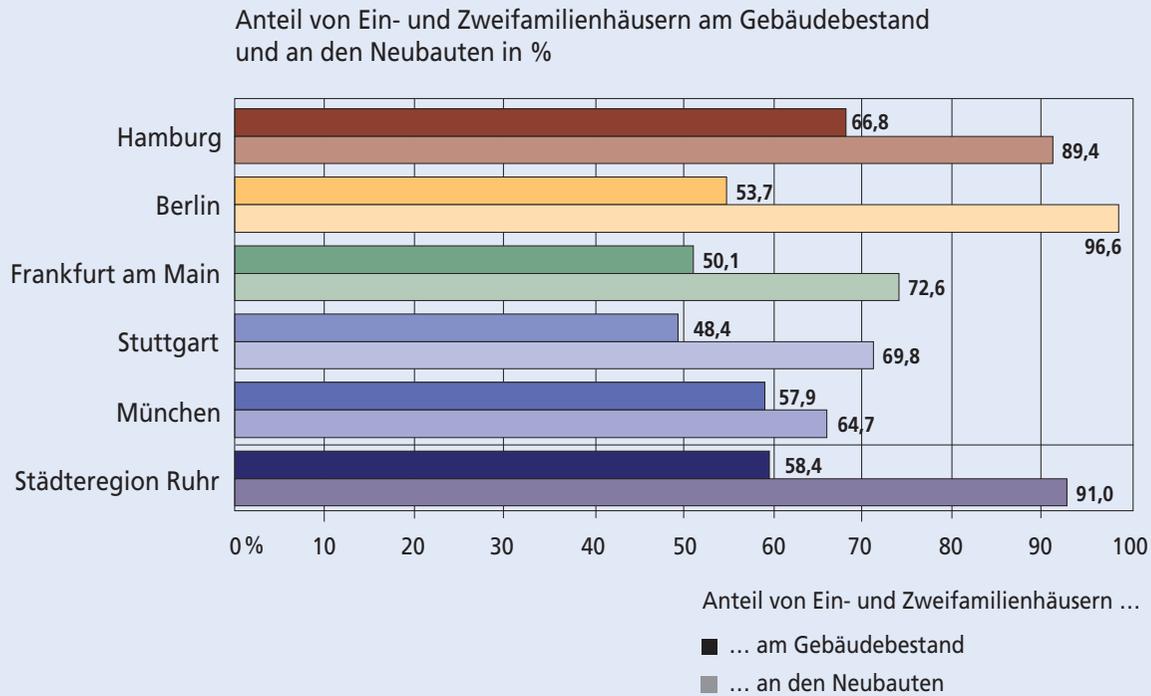


Abb. 29: Fertig gestellte Neubauwohnungen, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005



Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

Abb. 30: Bestand und Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005



Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

### 5.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Anteil an Ein- und Zwei-Familienhäusern am Gebäudebestand lag 2005 in der Städteregion Ruhr bei über 58 % und damit vergleichbar hoch wie in München. Nur Hamburg wies mit fast 67 % einen höheren Wert aus. Die anderen Vergleichsstädte erreichten zum Teil deutlich niedrigere Werte. In Stuttgart lag der Anteil sogar unter 50 %.

Im Jahr 2005 wurden in den untersuchten Städten zum Teil erheblich mehr Ein- und Zwei-Familienhäuser neu gebaut als ihrem Anteil am Gebäudebestand entsprach. Mit einem Anteil von 91 % an allen Baufertigstellungen lag die Städteregion Ruhr zusammen mit Berlin und Hamburg sehr weit vorne. In München wurde, darauf weisen bereits die hohen Baulandpreise hin, deutlich verdichteter gebaut. Dies ist ein Hinweis darauf, dass in München wie auch in Stuttgart und Frankfurt eine höhere Rendite von Mietwohnungen erwartet wird als in der Städteregion Ruhr.

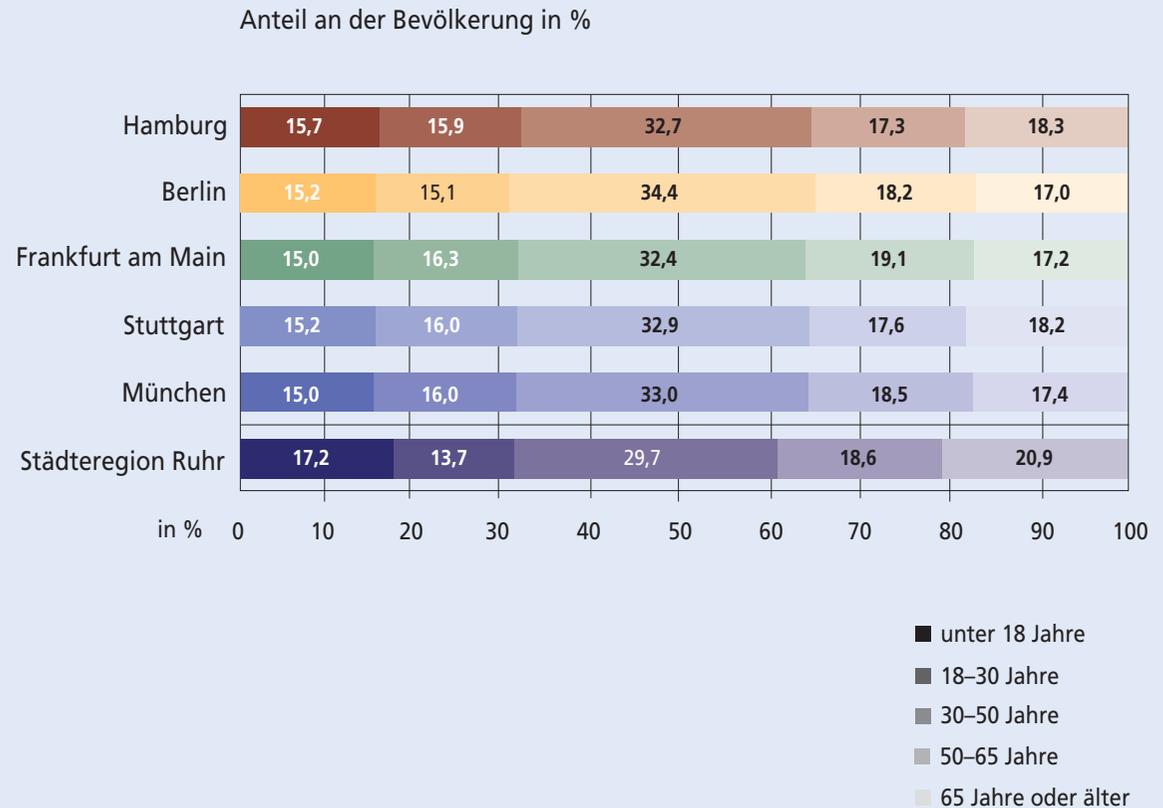
## 5.2 Bedarfskennziffern

### 5.2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur der Städteregion Ruhr weist deutliche Unterschiede im Vergleich zu den anderen Großstädten auf. Während die Bevölkerungsanteile von sowohl Einwohnern unter 18 Jahren als auch solchen mit 65 Jahren und mehr 2005 um einiges höher lagen, waren Einwohner im Alter von 18 bis unter 50 Jahren unterrepräsentiert. Für die Städteregion Ruhr bedeutet dies, dass die wohnungswirtschaftlich interessante Altersgruppe der Familiengründer und Erwerbstätigen um einiges kleiner ausfällt als in den Vergleichsstädten.

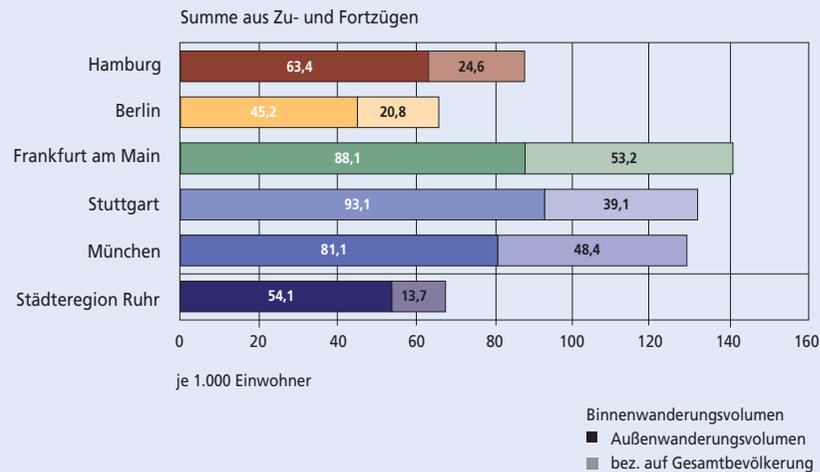
Verlängert man entsprechend aktuellen Bevölkerungsprognosen diese Momentaufnahme für 2005 um 15 Jahre in die Zukunft, verändert sich am Gesamtbild nicht viel. Bei den 60-jährigen und Älteren liegt die Städteregion Ruhr mit einem Anteil von 30 % meist um rund 5 Prozentpunkte vor den Vergleichsstädten, in der mittleren Altersgruppe der 20- bis 60-jährigen mit 53 % um einen ähnlichen Betrag dahinter.

Abb. 31: Altersstruktur der Bevölkerung, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005

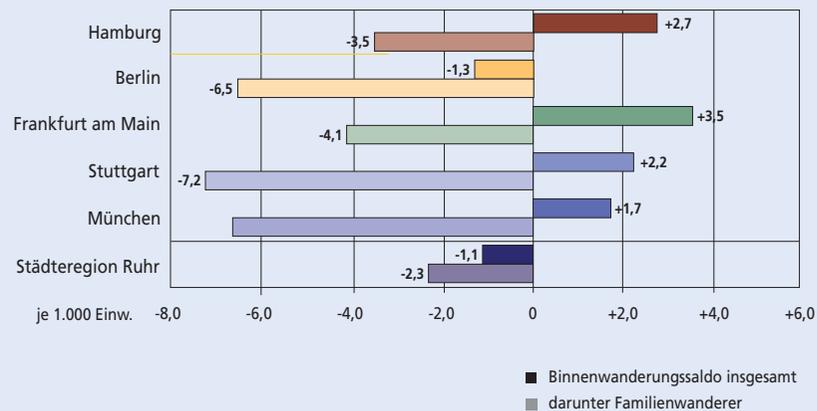


Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

**Abb. 32: Binnen- und Außenwanderungsvolumen, Stadtregion Ruhr im Vergleich, 2005**



**Abb. 33: Binnenwanderungssaldo insgesamt und von „Familienwanderern“, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005**



Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

### 5.2.2 Wanderungsverhalten

Frankfurt am Main, Stuttgart und München waren unter den Vergleichsstädten die Metropolen mit dem höchsten Wanderungsvolumen (Summe von Zu- und Fortzügen). Durch die Dynamik der Arbeitsmärkte wechselten dort Menschen besonders häufig ihren Wohnsitz. Besonders auffällig ist die Größe des Außenwanderungsvolumens, das u. a. auf die internationalen Beziehungen der dort ansässigen Unternehmen verweist. Ein weiterer Grund sind die dortigen hohen Ausländeranteile in der Wohnbevölkerung (z. B. München 24,0 Prozent, die auch längerfristig familienbedingte Wanderungen auslösen).

Im Unterschied dazu war das Mobilitätsverhalten in der Städteregion Ruhr nur wenig ausgeprägt. Beim Binnenwanderungsvolumen lag die Region knapp vor Berlin, das Außenwanderungsvolumen erreichte mit 13,7 Personen je 1.000 Einwohner im Vergleich den niedrigsten Wert. Anders als in Frankfurt am Main und München sind hier weniger international tätige Konzerne ansässig, zugleich werden durch den niedrigsten Ausländeranteil unter den Vergleichsstädten nur wenige familienbedingte Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland hervorgerufen.

Lediglich Berlin und die Städteregion Ruhr waren Wanderungsverlierer, d. h. aus beiden Metropolen zogen mehr Menschen fort als Menschen zuzogen. Alle übrigen Großstädte im Vergleich konnten Wanderungsgewinne verbuchen. Betrachtet man lediglich das Wanderungsverhalten von Menschen in der Familienphase (Einwohner unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre) – also die „Hauptverdächtigen“ für Stadtflucht –, wiesen alle Vergleichsstädte einen negativen Wanderungssaldo aus, die Städteregion Ruhr dabei jedoch den deutlich geringsten. Da die Städteregion Ruhr weniger Einwohner in der Altersgruppe der Familienwanderer hat, fällt auch die Zielgruppe für Stadt-Umland-Wanderungen kleiner aus als in den anderen Städten.

### 5.2.3 Einkommen

Die in Hamburg lebenden Haushalte verfügten über das höchste durchschnittliche Einkommen, mit 1.909 Euro je Haushalt lagen sie knapp vor dem Durchschnittseinkommen der Münchener Haushalte. Die Haushalte in Berlin konnten 2005 am wenigsten ausgeben. Das verfügbare Haushaltseinkommen in der Städteregion Ruhr lag nur geringfügig über dem der Stadt Frankfurt. Die vergleichsweise hohen Anteile an Arbeitslosen, Senioren und Familien vermindern die Durchschnittseinkommen in der Region (vgl. Abb. 34).

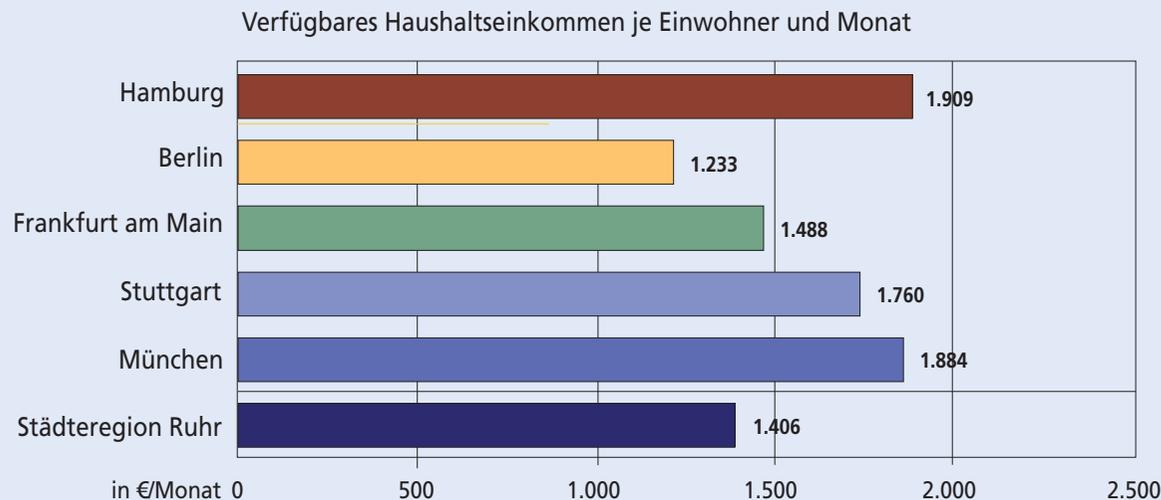
### 5.2.4 Sozialhilfebezug und Mietzuschüsse

Neben dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sind es auch staatliche Transferleistungen, die den Wohnungsbedarf mitsteuern. In der Abbildung 35 sind für die Städteregion Ruhr und die Vergleichsstädte dargestellt, wie groß jeweils der Anteil der Sozialhilfeempfänger (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt, außerhalb von Einrichtungen) an der Bevölkerung und wie groß der Anteil jener Haushalte ist, die einen Mietzuschuss beziehen<sup>32</sup>.

Die Städteregion liegt mit einer Sozialhilfeempfängerdichte von 6,1 % gleichauf mit der Stadt Frankfurt im Mittelfeld des Vergleichs. München (3,8 %) und Stuttgart (4,0 %) weisen günstigere, Berlin (8,1 %) und Hamburg (7,1 %) ungünstigere Werte auf. Der Anteil von 7,1 % Haushalten in der Städteregion, die Mietzuschuss erhalten, wird hingegen lediglich in Berlin mit 8,0 % übertroffen. Warum dieser Wert nur in der Städteregion Ruhr jenen der Sozialhilfeempfängerdichte übertrifft – in Frankfurt liegt er bspw. um zwei Drittel niedriger –, ist nicht eindeutig zu beantworten. Rechnerisch zu erklären wäre dieser Umstand, wenn im Ruhrgebiet große wie kleine Haushaltsgrößen zu den Mietzuschussempfängern gehörten, in den Vergleichsstädten jedoch vor allem große Haushalte.

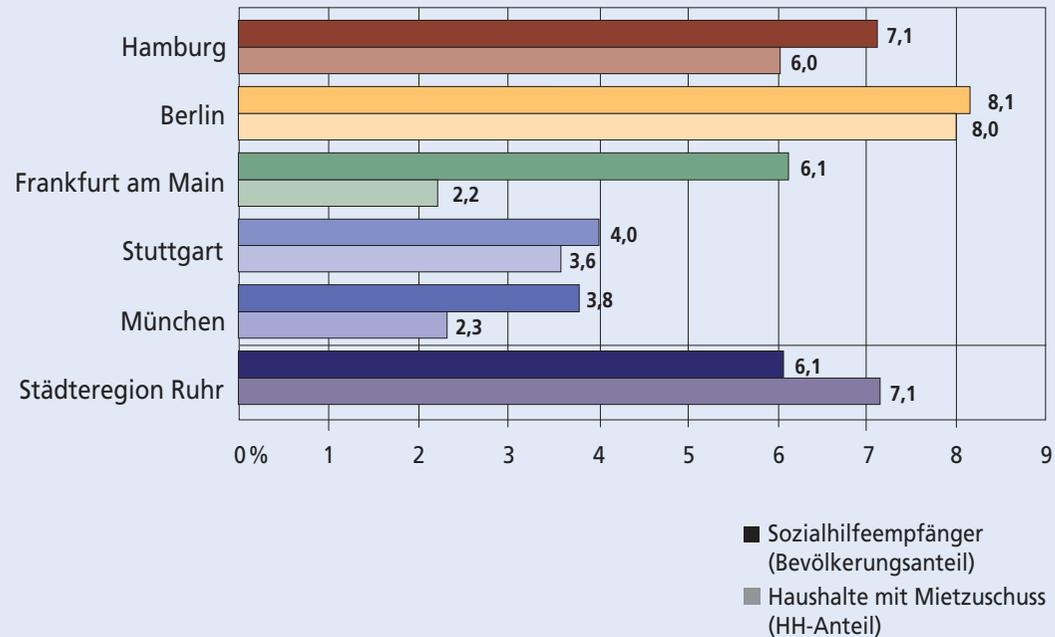
<sup>32</sup> Beide Kennziffern beziehen sich auf das Jahr 2004, da mit diesem Jahr die bisherige Sozialhilfe nach BSHG ausgelaufen ist. Ähnliche Grunddaten lassen sich zwar auch aus der Statistik der SGB-II-Hilfeeempfänger ab 2005 gewinnen. Für dieses erste Jahr „nach Hartz IV“ liegen jedoch nur unvollständig Daten vor – für zwei Städte der Städteregion als sog. Optionskommunen sogar gar keine.

Abb. 34: Verfügbares Einkommen je Einwohner, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2005



Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

Abb. 35: Sozialhilfedichte und Mietzuschussquote, Städteregion Ruhr im Vergleich, 2004



Dies lässt sich aus den vorliegenden Daten jedoch nicht eindeutig belegen. Immerhin geben der im Städtevergleich hohe Anteil von Senioren (mit i. d. R. geringer Haushaltgröße) und der geringe Anteil von Migranten (mit im Durchschnitt größeren Haushalten) Hinweise, die zu dieser Interpretation passen.

### 5.3 Fazit

Im Städtevergleich lässt sich die Städteregion Ruhr im Großstadtvergleich folgendermaßen charakterisieren: Auf der Angebotsseite fallen die vergleichsweise niedrigen Baulandkosten auf. Auch wenn die Preise in den vergangenen zehn Jahren etwas angezogen haben, bleiben sie weiterhin relativ günstig. Dies ist erneut ein Hinweis auf den entspannten Wohnungsmarkt in der Städteregion und auf laufende Prozesse der Qualitätsanpassung. Weiterhin beachtenswert ist der mit knapp 60 % recht hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohngebäuden, mit dem die Städteregion Ruhr sich in Augenhöhe mit bspw. München befindet. Auf der Bedarfsseite fällt im Städtevergleich der höhere Anteil minderjähriger Personen und älterer Menschen auf. Der Anteil Minderjähriger wird bis 2020 vergleichbar hoch bleiben, der Anteil älterer Menschen weiter wachsen. Den zum Teil noch erheblichen Wanderungsverlust der Großstädte durch fortziehende Familien gibt es in dieser Größenordnung im Ruhrgebiet nicht (mehr).

Damit ist die Wohnungsmarktsituation auch ein Abbild der wirtschaftlichen Dynamik im Großstadtvergleich: Wirtschaftswachstum zieht Bevölkerung an, führt zu höherem Einkommen und erzeugt eine erhöhte Wohnungsnachfrage.

Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

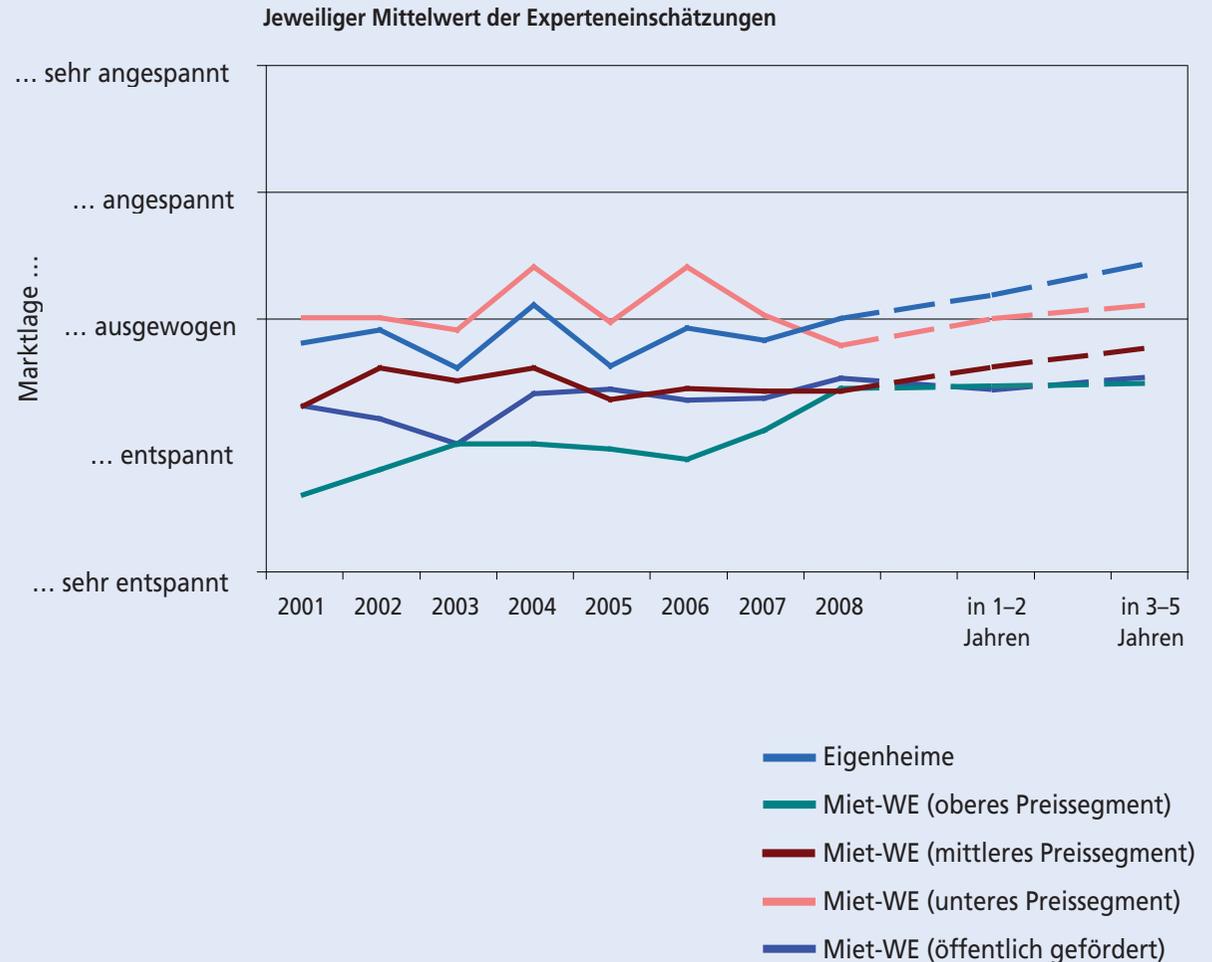
## 6. Regionales Wohnungsbarometer

Im Rahmen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung führt die Wfa seit 1995 regelmäßig einmal im Jahr eine Befragung von ausgewählten Wohnungsmarktextperten durch. Diese werden befragt, wie sie die aktuelle und zukünftige Marktlage sowie das Investitionsklima einschätzen. Seit 2004 wird zudem das Thema der Wohnungsbestandsentwicklung fokussiert. Welche Maßnahmen sind hier zukünftig wichtig und welche Hemmnisse werden gesehen? Des Weiteren geben die befragten Experten jedes Jahr zu einem ausgewählten Schwerpunktthema ihre Einschätzung ab. Sowohl im Jahr 2007 als auch im Jahr 2008 standen hier Fragen zu den Auswirkungen der Hartz-IV-Gesetzgebung auf die Wohnungsbestände im Vordergrund. Für das Projekt der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr haben die elf Städte der Städteregion Ruhr zusammen mit der Wfa einen Zusatzfragebogen mit sechs weiteren Fragen entwickelt, in dem die Wohnungsmarktsituation regional bewertet werden soll (vgl. Kap. 6.3).

### 6.1 Anschreiben und Rücklauf

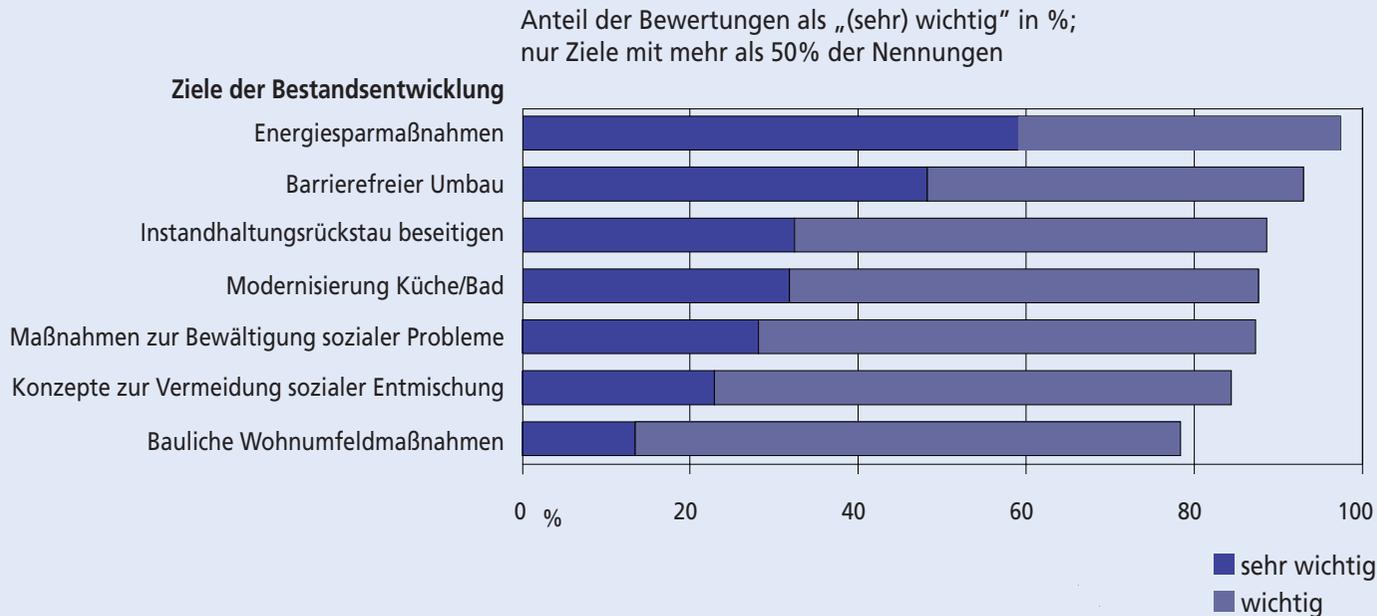
Wie in den vergangenen Jahren stammt die Hälfte der Fragebögen aus dem Ruhrgebiet. Aus der Städteregion Ruhr haben insgesamt 117 Experten geantwortet, hiervon knapp ein Drittel Wohnungsunternehmen und ein Drittel Verbände (Haus und Grund, Mieterverein). Rund 22 % der Antworten kommen aus den Kommunalverwaltungen. Baufinanzierer antworteten zu 12 % und Makler zu 6 %, womit das Ziel, beide Gruppen stärker einzubinden, nicht erreicht werden konnte. Da insgesamt 506 Fragebögen verschickt wurden, beläuft sich die Rücklaufquote auf 23 %.

Abb. 36: Ruhrgebiet: Marktentwicklung und -erwartung, Wohnungsmarktbarometer 2001–2008



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2008; Darstellung nach Wfa-NRW. WoB

Abb. 37: Wohnungsmarktbarometer 2008: Ziele der Bestandsentwicklung in der Städte-region Ruhr



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2008; Darstellung nach Wfa – NRW.WoB

## 6.2 Allgemeine Befragungsergebnisse

### 6.2.1 Aktuelle und zukünftige Marktlage

In der Städtereion Ruhr prognostizieren die befragten Experten für alle Marktsegmente eine weniger entspannte Situation. Dabei soll sich im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau – wohl angesichts eines drastischen Rückgangs im Bestand, der sich zukünftig auch noch weiter fortsetzen wird (vgl. Kap. 2.3) – die höchste Anspannungstendenz zeigen. Hier wird sogar deutlich mehr Nachfragedruck erwartet als im unteren Mietsegment. Für das obere Segment wird der Markt weiterhin als entspannt eingeschätzt, hier sind allerdings seit Anfang des Jahrzehnts deutliche Nachfragesteigerungen zu beobachten. Auch die von den befragten Experten erwartete Fortsetzung einer entspannten bis ausgewogenen Situation im Eigentumsbereich beschreibt einen Angebotsüberhang in diesem Teilmarkt. Wer genügend finanzielle Spielräume für den Erwerb von Wohneigentum oder für Mietwohnungen des oberen Preissegments hat, findet in der Städtereion Ruhr – wie landesweit – ein entsprechendes Angebot. Insgesamt wird für das Ruhrgebiet eine ähnliche Marktlage beschrieben wie landesweit – nur in der Rheinschiene ist die Marktsituation über alle Teilmärkte hinweg deutlich angespannter. Insbesondere im unteren Preissegment und im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erwarten die befragten Experten in den nächsten fünf Jahren eine angespannte Marktsituation, während sie im Ruhrgebiet trotz weiterhin stark zurückgehender Sozialwohnungsbestände eine ausgewogene Situation voraussehen.

### 6.2.2 Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

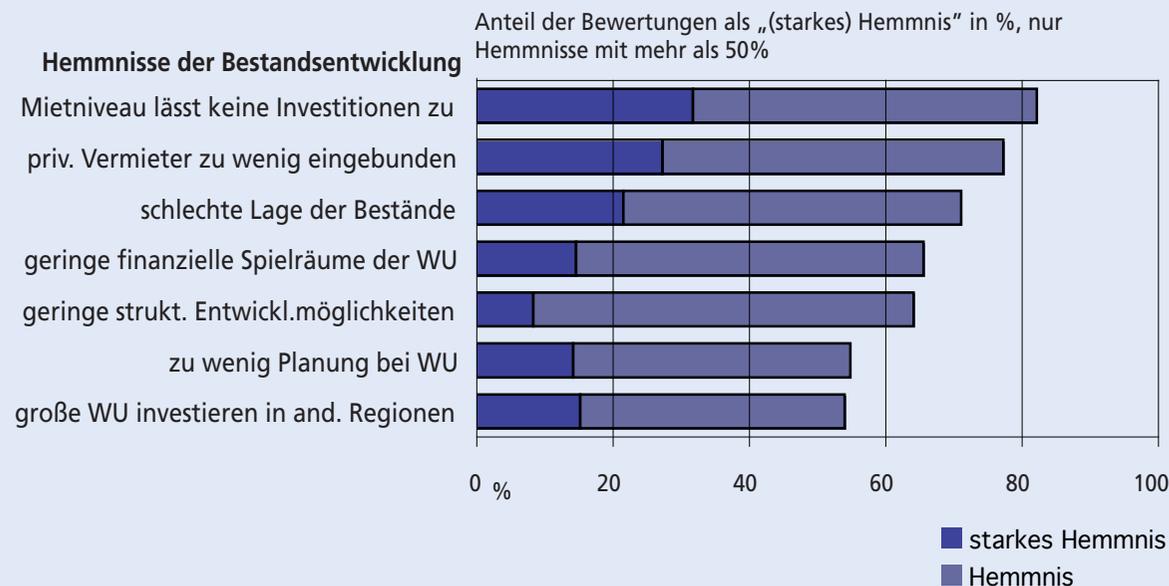
Bei der Frage, welche Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes wichtig bzw. sehr wichtig sind, nennen 97 % der Befragten Energieeinsparmaßnahmen. Die rasante Entwicklung von Kosten für Wärme und Strom und die immer wieder deutlich werdende Begrenztheit der Ressourcen Öl und Gas rückten Maßnahmen zur Energieeinsparung in

den letzten Jahren verstärkt in den Fokus des öffentlichen Interesses. So beziffert der Verbraucherpreisindex NRW den Preisanstieg seit 2000 für Haushaltenergien inklusive Strom auf +47 %. Auch für die Zukunft gehen viele Wirtschaftswissenschaftler von weiterhin hohen Energiekosten aus. Ob sich aus Vermietersicht Investitionen zur Energieeinsparung lohnen, hängt von vielen Faktoren ab, u. a. auch von der vorhandenen Kapitaldecke des Eigentümers. Eine wichtige Bewertungsgrundlage ist das Mietniveau, denn aus Unternehmenssicht ist eine energetische Sanierung bei geringen Mieterhöhungsspielräumen nicht rentabel.

Wie im letzten Jahr sehen landesweit die Experten ein weiteres wichtiges Handlungsfeld im Wohnungsbestand in der Schaffung altengerechten Wohnraums, wohl aufgrund der für alle Kommunen prognostizierten Zunahme der Zahl der über 65-jährigen, darunter auch der Hochbetagten. In der Städteregion Ruhr halten 93 % der befragten Experten den barrierefreien Umbau der Wohnungsbestände für sehr wichtig bzw. wichtig. Als weiteres (sehr) wichtiges Handlungsfeld der Zukunft wird an dritter Stelle die Beseitigung des Instandsetzungsstaus (89 % der Befragten) genannt, gefolgt von der Modernisierung von Küche und Bad mit 88 % der Nennungen. Damit wird deutlich, dass der konkreten baulichen Anpassung der Wohnungsbestände an sich ändernde Nachfragestrukturen eine größere Bedeutung beigemessen wird als beispielsweise städtebaulichen oder sozialplanerischen Maßnahmen.

Erstmals nennen die Befragten landesweit in diesem Jahr die mangelnde Einbindung privater Eigentümer als ein Haupthemmnis der Bestandsentwicklung – im letzten Jahr lag diese Kategorie auf dem dritten Platz. Offenbar nehmen die Experten in den Beständen privater Vermieter zunehmend Investitionsdefizite wahr – während die gewerbliche Wohnungswirtschaft inzwischen häufig aktiv ist. Das zweit- bzw. drittgrößte Hemmnis wird in dem die Investitionsneigungen dämpfenden Mietniveau und in den geringen finanziellen

Abb. 38: Wohnungsmarktbarometer 2008: Hemmnisse der Bestandsentwicklung in der Städteregion Ruhr

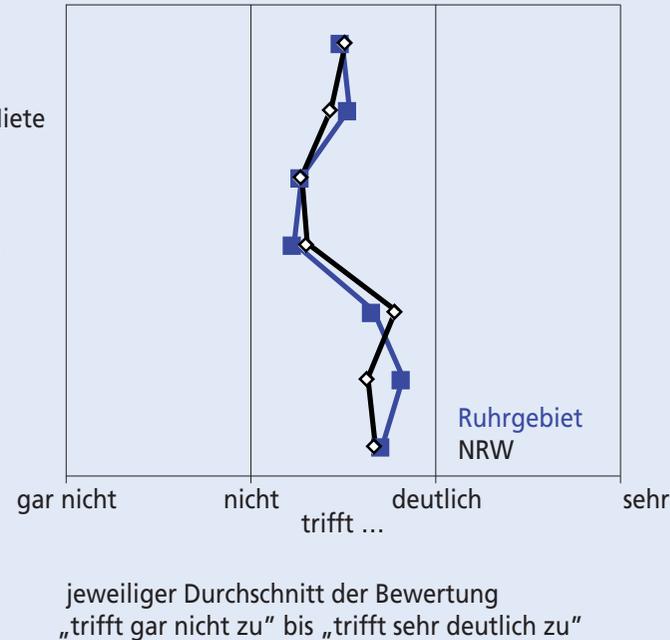


Quelle: BBR, INKAR 2007; LDS, Landesdatenbank; eig. Berechnung und Darstellung

Abb. 39: Wohnungsmarktbarometer 2008: Folgen von „Hartz IV“ in der Städtereion Ruhr

Folgen von „Hartz IV“

- Haushalte ziehen um, weil Wohnung nicht angemessen
- Haushalte tragen Differenz tatsächliche/angemessene Miete
- Wohneigentum wird häufiger verkauft
- Schwer vermietbare Bestände sind leichter zu verkaufen
- Engpässe in preiswerten Teilmärkten
- Verstärkung der sozialen Entmischung
- Nachfrage verlagert sich auf günstigere Teilmärkte



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2008; eig. Darstellung

Spielräumen der Vermieter gesehen. In der Städtereion Ruhr bewerten die befragten Experten die Hemmnisse bei der bestandsentwicklung tendenziell ähnlich, jedoch wird hier als drittgrößtes Hemmniss die schlechte Lage der Wohnungsbestände genannt (vgl. Abb. 38).

### 6.2.3 Hartz IV und die Wohnungsbestände

Die Festsetzung, welcher Wohnraum angemessen ist, obliegt jedem Kreis oder jeder kreisfreien Stadt selbst und wird landesweit unterschiedlich gehandhabt. Die Einschätzung, ob und inwieweit die festgesetzten Regelungen großzügig, angemessen oder streng sind, wird auch vor dem Hintergrund unterschiedlicher lokaler und regionaler Marktsituationen von den befragten Wohnungsmarktextperten getroffen. Landesweit hat eine Verschiebung der Bewertung im Vergleich zu der Befragung im Jahr 2007 stattgefunden: Im Jahr 2008 finden nur noch 45 % der Befragten, dass die aktuelle Praxis im Umgang mit dem Angemessenheitskriterium „angemessen“ sei. Ein Jahr zuvor waren es noch knapp 60 %. Rund 33 % stufen die aktuelle Praxis als „zu streng“ und 10 % als „großzügig“ ein – gegenüber dem Vorjahr werden beide Antwortkategorien von 6 % der Befragten häufiger genannt. Diese Verschiebung der Bewertungskategorien ist bei den befragten Wohnungsmarktextperten im Ruhrgebiet sogar noch deutlicher zu beobachten, hier halten 40 % den ortsüblichen Umgang mit den Angemessenheitskriterien für zu streng; im Jahr zuvor waren es nur 27 %. Diese Experteneinschätzung wirft die Frage auf, ob die Kommunen des Ruhrgebiets aufgrund ihrer angespannten Haushaltslage besonders strenge Angemessenheitskriterien festgesetzt haben, da durch die entspannte Wohnungsmarktsituation preiswerter Wohnraum ausreichend zur Verfügung steht.

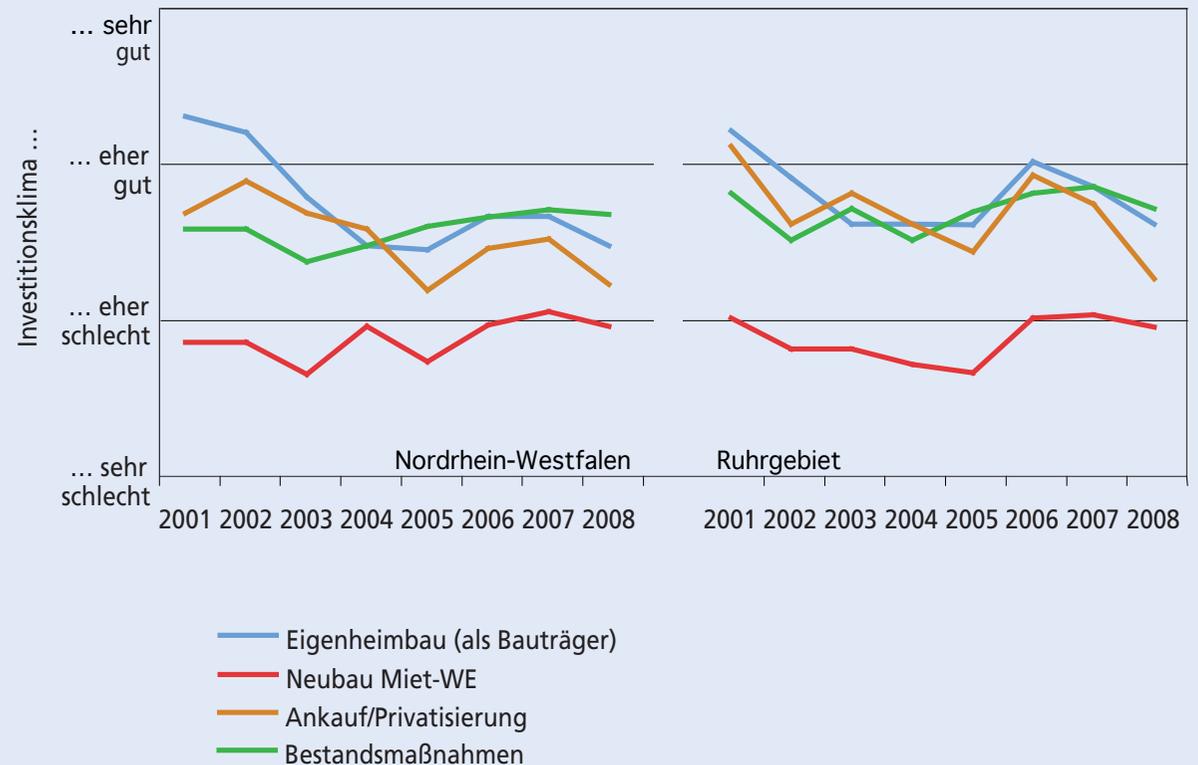
Folge davon ist aus Expertensicht sowohl landesweit als auch in der Städtereion Ruhr eine Nachfrageverlagerung in die

günstigen Teilmärkte und damit einhergehende Angebotsengpässe sowie eine Verstärkung der sozialen Entmischung: Haushalte mit Hartz-IV-Bezug konzentrieren sich in Wohnungsbeständen, die aufgrund von Lage und Ausstattung ein geringes Mietniveau haben. In der Städteregion Ruhr wird im Teilmarkt der preisgünstigen Wohnungen kein so großer Engpass gesehen wie landesweit. Auch tragen hier die Haushalte die Mietdifferenz selbst anstatt umzuziehen, was zum einen an dem relativ niedrigen Mietniveau liegen kann, das die Höhe der Zuzahlung in Grenzen hält. Zum anderen stellt sich die Frage, ob ggf. das Wohnungsangebot, das den jeweiligen Angemessenheitskriterien entspricht, hinsichtlich Lage und/oder Ausstattung so unattraktiv ist, dass die Haushalte die Mietdifferenz selbst zahlen.

#### 6.2.4 Investitionsklima

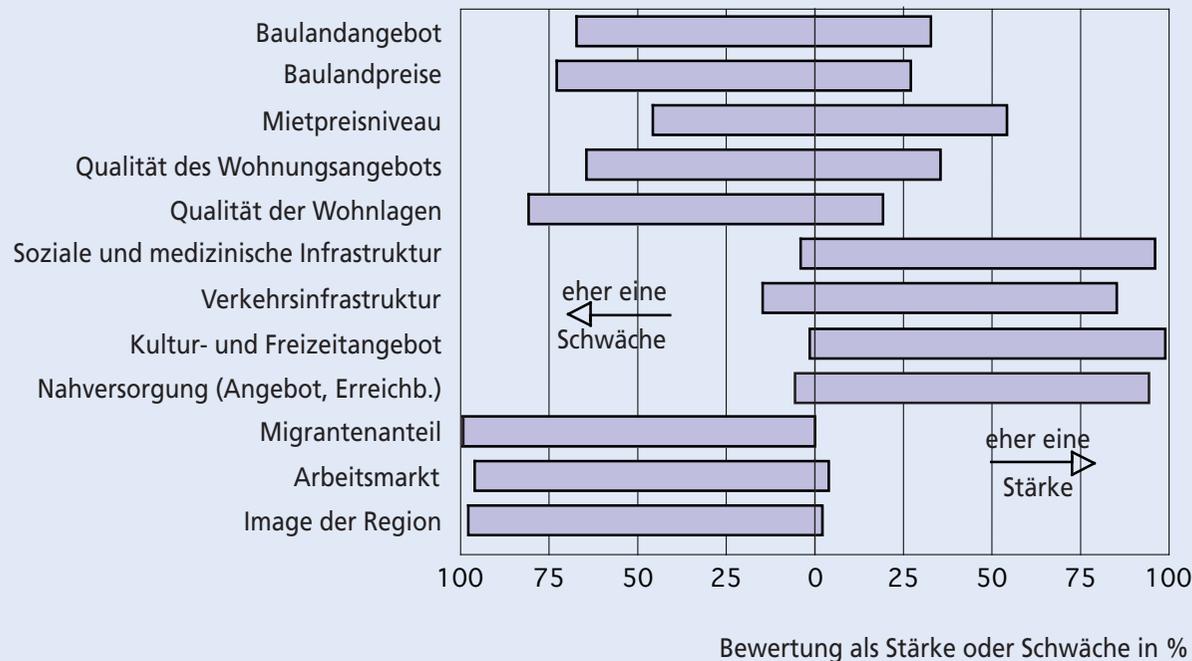
Die kontinuierliche Abschwächung des Investitionsklimas für den Eigenheimbau über Bauträger, dem zu Anfang des Jahrzehnts noch gute bis sehr gute Perspektiven attestiert wurden, hat sich sowohl landesweit als auch in der Städteregion Ruhr weiter fortgesetzt. Auch für den Ankauf und die Privatisierung von Mietwohnungen rechnen die Experten mit eher schlechten Aussichten. In der Städteregion Ruhr wird hier gegenüber dem Vorjahr geradezu ein Einbruch wahrgenommen – geringe Möglichkeiten für Mieterhöhungen und anstehender Investitionsbedarf in die Wohnungsbestände ermöglichen in diesem Geschäftsfeld offenbar keine ausreichende Rendite mehr. Lediglich in Bestandsmaßnahmen sehen die befragten Experten noch gute Investitionsperspektiven: Die qualitative Anpassung der Wohnungsbestände wird in allen Regionen Nordrhein-Westfalens eine Zukunftsaufgabe sein. Ebenso gilt dies für die Suche nach Lösungen, in einem entspannten Wohnungsmarkt mit niedrigen Mieten sinnvolle Investitionen für Sanierung, Modernisierung i. S. von altengerechtem Umbau und Energieeinsparung für Mieter und Vermieter möglich werden zu lassen.

Abb. 40: Entwicklung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen und im Ruhrgebiet, Wohnungsmarktbarometer 2001–2008



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2001–2008; Darstellung nach Wfa

Abb. 41: Wohnungsmarktbarometer 2008: Stärken-Schwächen-Profil der Städteregion Ruhr



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2008; Darstellung nach Wfa – NRW.WoB

### 6.3 Regionaler Zusatzfragebogen

Um für das Projekt der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr zusätzliche Information zum Wohnungsmarktgeschehen in dieser Region zu bekommen, wurde der landesweite Fragebogen, der von den Experten mit einem kommunalen Fokus beantwortet werden sollte, um einen regionalen Zusatzfragebogen ergänzt. Die Befragten sollten

- das Motto im Themenfeld Wohnen,
- Hauptargumente für eine interkommunale Zusammenarbeit,
- die Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt,
- die langfristigen Investitionsperspektiven,
- die Stärken und Schwächen des regionalen Wohnungsmarktes und
- die Handlungsbedarfe der Zukunft nennen.

Die im Vergleich der landesweiten Befragung feststellbaren Besonderheiten der Städteregion Ruhr spiegeln sich auch anhand der von den Experten vorgeschlagenen Mottos wider: „Zwischen Duisburg und Hamm wohnt man preiswert und gut inmitten einer Metropolregion“. Doch auch zukunftsweisendes Handeln ist hier wichtig, um die Qualitäten zu erhalten.

Hauptargumente für eine interkommunale Kooperation im Bereich Wohnen sind aus Sicht der Experten eine regelmäßige Marktbeobachtung zum Informationsfluss und der Aufbau von fachbezogenen Netzwerken. Dies ist angesichts der Zukunftsperspektiven (vgl. Kap. 4.2), die sich für alle Kommunen der Städteregion in Form von Bevölkerungsverlusten und der Herausforderung der Wohnungsbestandsanpassung darstellen werden, nachvollziehbar.

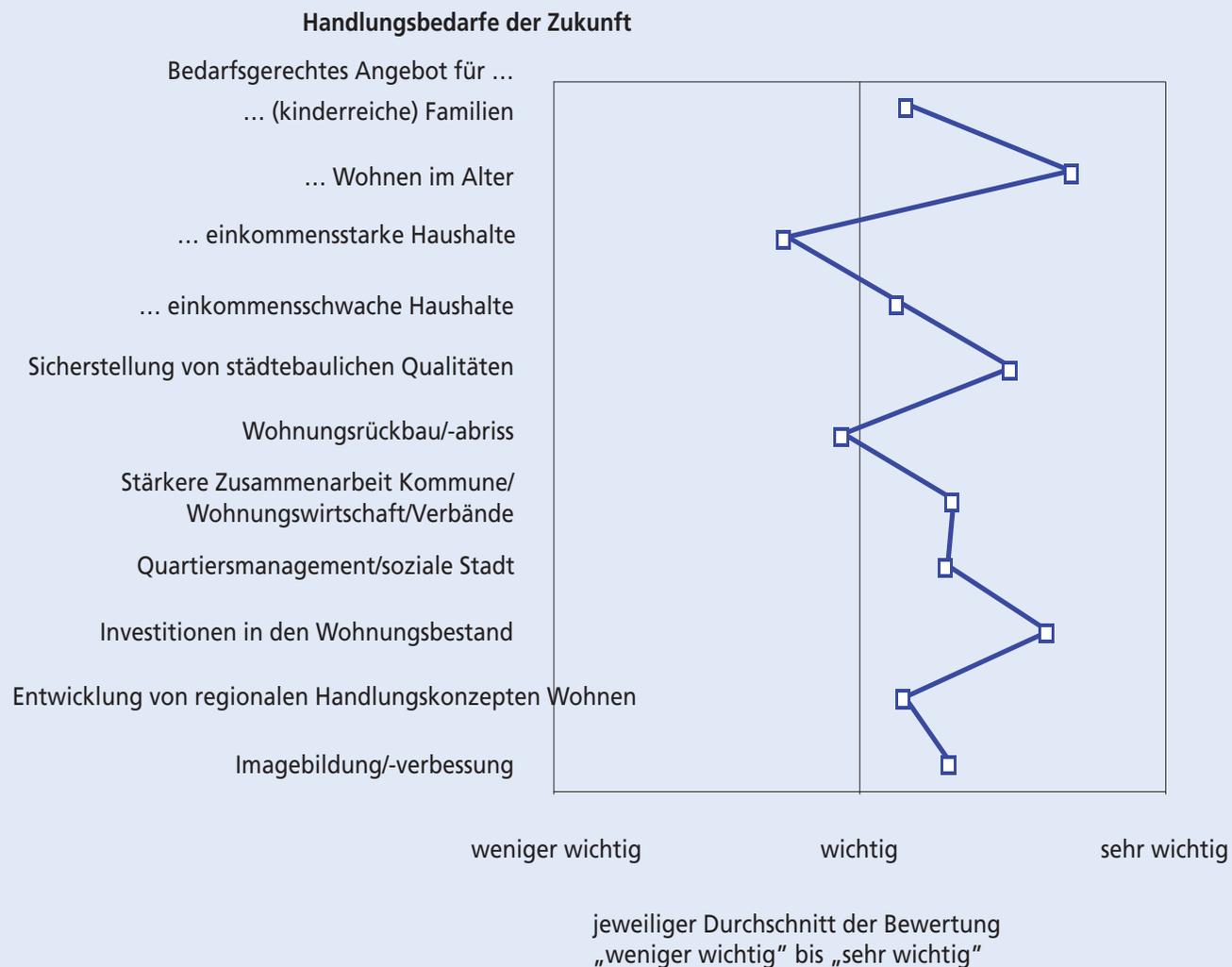
Die Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt wird unter dem Blickwinkel der regionalen Brille nicht viel anders gewertet als die Aggregation der kommunalen Bewertungen. Insbesondere der Teilmarkt Neubau für Ersterwerber wird als entspannt angesehen, wobei dem Neubau von Eigenheimen größere Marktchancen eingeräumt werden als Eigentumswohnungen. Auch die Einschätzung von langfristigen Investitionsperspektiven ergibt kein anderes Bild als das aktuelle Investitionsklima: Dem

Mietwohnungsneubau wird auch zukünftig ein eher schlechtes Investitionsklima vorausgesagt, ebenso wie dem Ankauf und der Privatisierung von Mietwohnungen. Demgegenüber soll die Bedeutung von Bestandsmaßnahmen wachsen. Auch dem Neubau von Eigentumswohnungen messen die Befragten langfristig wieder größere Marktchancen zu.

Welche Standortfaktoren des Wohnungsmarktes als Stärke bzw. als Schwäche gewertet werden, wird anhand des Stärken-Schwächen-Profiles deutlich (vgl. Abbildung 41): Nahezu uneingeschränkt als Stärke werden die soziale und medizinische Infrastruktur, die Verkehrsinfrastruktur, das Kultur- und Freizeitangebot und die Möglichkeiten zur Nahversorgung gewertet. Uneingeschränkt als Schwäche werden dagegen der Migrantenanteil, die Arbeitsmarktsituation und das Image der Region bezeichnet. Ambivalent sind die Standortfaktoren Bauland (Angebot und Preis), Mietpreisniveau sowie die Qualitäten des Wohnungsangebotes und der Wohnlagen. Nur das Mietpreisniveau wird – leicht – eher als Stärke denn als Schwäche gesehen. Bei den anderen Faktoren überwiegt die negative Bewertung. Im Städtevergleich ist der Migrantenanteil in der Städteregion Ruhr geringer als z. B. in Frankfurt, Berlin und München. Dass dieser trotzdem ausschließlich als Schwäche gesehen wird, verweist einerseits auf einen dringenden Handlungsbedarf. Andererseits wirft diese Ausschließlichkeit die Frage auf, ob hinter den Antworten der befragten Wohnungsmarktextperten reale Erfahrungen oder nur vermutete Probleme stehen.

Als die wichtigste Herausforderung der Zukunft wird die Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes für Wohnen im Alter gesehen, gefolgt von Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die Sicherstellung von städtebaulichen Qualitäten. Eher unwichtig ist das Thema „Wohnungsangebot für einkommensstarke Haushalte“ – hier scheint der Markt zu funktionieren. Angesichts von Leerständen und der öffentlich geführten Diskussion um Angebotsüberhänge ist die geringe Priorisierung des Themas Rückbau/Abriss erstaunlich. Sie muss sicherlich vor dem Hintergrund fehlender Konzepte und Erfahrungen interpretiert werden.

Abb. 42: Wohnungsmarktbarometer 2008: Handlungsbedarfe der Zukunft in der Städteregion Ruhr



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2008; eig. Darstellung

#### 6.4 Fazit

Sowohl die Ergebnisse aus den Fragen zum landesweiten Wohnungsmarktbarometer als auch die zusätzlichen Fragen zur regionalen Wohnungsmarktsituation für die Städteregion Ruhr beschreiben einen in allen Teilmärkten ausgewogenen bis entspannten Wohnungsmarkt. Dem Wohnungsneubau wird im Mietsegment und im Eigentumsbereich eine nur geringe Entwicklungsperspektive beigemessen, die Herausforderung der Zukunft liegt aus Expertensicht in der Wohnungsbestandsanpassung: Sowohl bei der Frage nach wichtigen Maßnahmen im Wohnungsbestand als auch bei der Frage nach dem aktuellen bzw. langfristigen Investitionsklima wird diesem Thema die größte Bedeutung zugesprochen. Auch beim zukünftigen Handlungsbedarf halten die Experten die Bestandsanpassung für wichtiger als Maßnahmen wie beispielsweise die städtebauliche Anpassung, Quartiersmanagement oder die Erstellung von Handlungskonzepten. Dass die Auswertung der aggregierten kommunalen Einschätzungen nahezu identische Ergebnisse erbringt wie die regionalen Einschätzungen, unterstreicht trotz aller kleinräumigen Unterschiede die Homogenität des regionalen Wohnungsmarktes in der Städteregion Ruhr.

Den Wohnungsmarkexperten ist dabei die Tatsache bewusst, dass die so dringenden und zukunftsweisenden Investitionen in den Wohnungsbestand aufgrund des niedrigen Mietpreinsniveaus nicht immer vollständig auf die Mieter umgelegt werden können. Diese Zwickmühle betrifft sicherlich alle Regionen in Nordrhein-Westfalen, jedoch dort, wo

- Bevölkerungsrückgänge seit längerer Zeit zu beobachten sind und zudem zukünftig auch noch anstehen,
- Wohnungsleerstände darauf hinweisen, dass ein – wachsendes – nicht bedarfsgerechtes und nicht vermietbares Wohnungsangebot existiert,
- zukünftig weitere Wohnungsüberhänge erwartet werden, ist ein möglicher Handlungspfad sehr eng oder vielleicht gar nicht vorhanden. Programme wie der Stadtumbau West

versuchen Lösungen für solche Konstellationen zu finden, wozu auch der Wohnungsabriss gehören kann. Dass die befragten Experten diesem Punkt so wenig Bedeutung beimessen, weist vielleicht auch darauf hin, dass das Thema Rückbau und Abriss bei baulichen und städtebaulichen Lösungen verstärkt in das Bewusstsein von Politik und Verwaltung gebracht werden sollte.

## 7 . A u s b l i c k

Mit dem vorliegenden ersten regionalen Wohnungsmarktbericht ist es mit Unterstützung der Wfa gelungen, dass die elf kreisfreien Städte des Ruhrgebietes gemeinsam eine Bestandsaufnahme zur Wohnungsmarktsituation erarbeitet haben. Seit dem Beschluss der Planungsdezernenten Anfang des Jahres 2007, im Rahmen des Masterplans Ruhr auch eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung auf den Weg zu bringen, sind nur knapp zwei Jahre vergangen, was die erfolgreiche Kooperation und das Engagement aller Beteiligten an diesem Prozess unterstreicht.

Der vorliegende Bericht zeigt einerseits, dass es innerhalb der Städteregion große Gemeinsamkeiten gibt: Auf der Angebotsseite hat die Bautintensität nachgelassen – eine Bedeutung hat gegenwärtig nur noch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern – und der Sozialwohnungsbestand schrumpft drastisch. Auf der Bedarfsseite geht die Einwohnerzahl zurück und die Zahl von staatlichen Transferempfängern steigt. Andererseits werden anhand der Datenanalyse auch Wohnungsmarktunterschiede deutlich, die auf siedlungsstrukturelle Unterschiede, aber auch auf unterschiedliche kommunale Strategien zurückzuführen sind.

Während der gemeinsamen Datenanalyse gab es nicht immer dieselben Einschätzungen und Bewertungen der Ergebnisse, sicherlich ein Ausdruck unterschiedlicher kommunaler Blickwinkel und unterschiedlicher Fachlichkeiten der einzelnen Beteiligten. Gerade diese Vielfältigkeit der Sichtweisen steht aber auch stellvertretend für die Vielfältigkeit der Städteregion Ruhr und ihre Tradition als „Schmelztiegel“, aus dem immer wieder neue Ideen und Handlungsstrategien hervorgegangen sind. Inhaltlich wird im ersten regionalen Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr von allen Beteiligten herausgearbeitet, dass die größte Herausforderung der Zukunft in einer qualitativen Anpassung der Wohnungsbestände liegen wird. Die wachsende Zahl älterer Menschen erfordert ein entsprechendes qualitatives Wohnungsangebot für diese Alters-

gruppe – obschon hier im Vergleich zu anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen bereits ein überdurchschnittliches Angebot existiert. Gleichzeitig werden angesichts steigender Energiepreise bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung immer mehr an Bedeutung gewinnen. In einem entspannten Wohnungsmarkt werden Mieter verstärkt auf die zu erwartenden Nebenkosten achten und entsprechend modernisierte Wohnungen werden zukünftig nachgefragt werden. Ob und in welchem Umfang solche Bestandsmaßnahmen auf Vermieterseite umgesetzt werden können, bleibt abzuwarten. Seitens der Wohnungswirtschaft wird darauf hingewiesen, dass die Spielräume gering sind, die Kosten für Modernisierung und Sanierung auf die Mieten umzusetzen.

Intensiv und differenziert wurde von allen Beteiligten das Thema „Zukunftsperspektiven“ diskutiert, insbesondere wie das vom Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung erarbeitete Gutachten „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“ zu bewerten ist. Hier wurde deutlich, dass es in einigen Städten deutlich andere Prognoseergebnisse und auch unterschiedliche Zielvorstellungen gibt, wie zukünftig das Gleichgewicht zwischen Wohnungsneubau, Abriss und Bestandsentwicklung zu gestalten ist. Einig war man sich, dass Wohnungsneubau auch zukünftig wichtig sein wird, um ein bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnungsangebot zu sichern und um in der Städteregion Ruhr wettbewerbsfähig zu sein. Aus dieser Diskussion ist insgesamt ersichtlich, dass ein regelmäßiges Monitoring des Wohnungsmarktes wichtig ist, um Konzepte und Strategien zu entwickeln bzw. vorhandene überprüfen zu können.

Das sich im Regionalen Wohnungsmarktbericht durchziehende Thema der qualitativen Anpassung der Wohnungsbestände verdeutlicht die Notwendigkeit, weitere Akteure wie die Wohnungswirtschaft einzubinden. Hier gilt es, die erarbeiteten Ergebnisse vorzustellen und zu reflektieren:

Wird die regionale Wohnungsmarktsituation treffend beschrieben? Welches sind die wichtigen Themen der Zukunft? Gibt es gemeinsame Themenfelder, die zukünftig näher betrachtet werden sollen?

Ein nächster Arbeitsschritt wird deshalb sein, die gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse zum Regionalen Wohnungsmarktbericht in der Städteregion Ruhr vorzustellen und zu diskutieren. Hierbei sollen auch die angrenzenden Kreise Unna, Recklinghausen, Wesel und Ennepe-Ruhr mit eingebunden werden.



**Tabellen**

Tabelle 1:	Entwicklung des Preisniveaus für baureife Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	Tabelle 9:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2006	Tabelle 14:	Prognose der Haushaltezahl für die Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2005–2025
Tabelle 2:	Entwicklung des Wohnungsbestands in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1996–2006	Tabelle 10a:	Entwicklung der Lebendgeborenen in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006	Tabelle 15:	Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2005
Tabelle 3:	Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2006	Tabelle 10b:	Entwicklung der Sterbefälle in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006	Tabelle 16:	Entwicklung der Kaufkraft (GfK) in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2007
Tabelle 4:	Entwicklung der Baufertigstellungen in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006	Tabelle 10c:	Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006	Tabelle 17:	Entwicklung der Beschäftigtenzahl in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1998–2007
Tabelle 5:	Entwicklung der Baufertigstellungen (Neubau) nach Gebäudeart in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2004–2006	Tabelle 11a:	Entwicklung der Zuzüge in die Gemeinden der Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalens, 1997–2006	Tabelle 18:	Aus der empirica-Preisdatenbank erfasste Mietwohneinheiten in der Städteregion Ruhr, 2007
Tabelle 6:	Entwicklung der Baugenehmigungen in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006	Tabelle 11b:	Entwicklung der Fortzüge aus den Gemeinden der Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalens, 1997–2006	Tabelle 19:	Entwicklung der innerstädtischen Mobilität in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006
Tabelle 7:	Entwicklung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1996–2006	Tabelle 11c:	Entwicklung des räumlichen Bevölkerungssaldos in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006	Tabelle 20:	Entwicklung der Gemeindegrenzen überschreitenden Mobilität in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006
Tabelle 8:	Bevölkerungsentwicklung in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1996–2006	Tabelle 12:	Bevölkerungsprognose für die Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2005–2025		
		Tabelle 13:	Bevölkerungsprognose nach Altersklassen für die Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2005–2025		

**Tab. 1: Entwicklung des Preisniveaus für baureife Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)**

Stadt	Durchschnittliches Preisniveau baureifer Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser										Mittlerer Preis	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 Jahre (1997-2006)	3 Jahre (2004-2006)
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
Duisburg	210	220	240	240	250	250	255	255	255	255	243	255
Oberhausen	169	174	225	230	230	230	230	230	230	230	218	230
Mülheim an der Ruhr	276	276	276	276	290	280	260	260	260	250	270	257
Bottrop	184	189	225	235	245	245	230	230	230	230	224	230
Essen	215	215	256	271	270	270	270	270	270	270	258	270
Gelsenkirchen	179	179	194	174	175	175	175	175	175	175	178	175
Herne	138	143	148	148	150	150	150	150	150	150	148	150
Bochum	215	230	235	245	245	245	245	245	245	245	240	245
Hagen	164	164	133	133	135	135	140	150	150	160	146	153
Dortmund	225	225	199	199	210	215	215	215	215	215	213	215
Hamm	105	110	153	153	105	110	153	153	160	165	137	159
Städtereion Ruhr <sup>1</sup>	184	189	225	230	230	230	230	230	230	230	221	230
NRW	109	116	119	123	128	129	132	133	133	134	126	133

1) Median, d. h. nicht der durchschnittliche, sondern der mittlere Preis (jew. 50 % darüber und darunter)

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW; Darstellung und Berechnung nach Wfa – NRW.WoB

Tab. 2: Entwicklung des Wohnungsbestands in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1996–2006

Stadt	Fortgeschriebene Zahl der Wohnungen insg.						Mittlere jährl. Bestandsveränderung			
	31.12.1996		31.12.2003		31.12.2006		10 Jahre (1996-2006)		3 Jahre (2003-2006)	
	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	in %	abs.	in %
Duisburg	250.318	100,0	256.950	102,6	258.152	103,1	+783	+0,31	+401	+0,16
Oberhausen	101.112	100,0	104.693	103,5	106.179	105,0	+507	+0,50	+495	+0,47
Mülheim an der Ruhr	86.854	100,0	90.417	104,1	91.249	105,1	+440	+0,51	+277	+0,31
Bottrop	52.163	100,0	54.943	105,3	55.525	106,4	+336	+0,64	+194	+0,35
Essen	309.817	100,0	316.020	102,0	317.458	102,5	+764	+0,25	+479	+0,15
Gelsenkirchen	138.439	100,0	141.103	101,9	142.030	102,6	+359	+0,26	+309	+0,22
Herne	81.801	100,0	84.485	103,3	85.062	104,0	+326	+0,40	+192	+0,23
Bochum	185.963	100,0	190.659	102,5	191.626	103,0	+566	+0,30	+322	+0,17
Hagen	100.449	100,0	103.622	103,2	104.804	104,3	+436	+0,43	+394	+0,38
Dortmund	290.810	100,0	304.634	104,8	307.765	105,8	+1.696	+0,58	+1.044	+0,34
Hamm	76.646	100,0	82.090	107,1	83.530	109,0	+688	+0,90	+480	+0,58
Städteregion Ruhr	1.674.372	100,0	1.729.616	103,3	1.743.380	104,1	+6.901	+0,41	+4.588	+0,27
Nordrhein-Westfalen	7.620.686	100,0	8.319.127	109,2	8.460.531	111,0	+83.985	+1,10	+47.135	+0,57

1) 1996 = 100

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

**Tab. 3: Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2006**

Stadt	Wohnungen in WG insg., 31.12.2006	davon in Wohngebäuden mit ... Wohnungen			
		1 oder 2		3 oder mehr	
	abs.	abs.	in %	abs.	in %
Duisburg	255.486	58.248	22,8	197.238	77,2
Oberhausen	104.984	28.770	27,4	76.214	72,6
Mülheim an der Ruhr	90.071	23.884	26,5	66.187	73,5
Bottrop	54.857	21.499	39,2	33.358	60,8
Essen	313.835	58.612	18,7	255.223	81,3
Gelsenkirchen	140.571	22.309	15,9	118.262	84,1
Herne	84.176	16.732	19,9	67.444	80,1
Bochum	189.684	41.151	21,7	148.533	78,3
Hagen	103.220	21.966	21,3	81.254	78,7
Dortmund	304.535	69.584	22,8	234.951	77,2
Hamm	82.222	36.483	44,4	45.739	55,6
Städteregion Ruhr	1.723.641	399.238	23,2	1.324.403	76,8
Nordrhein-Westfalen	8.322.475	3.572.908	42,9	4.749.567	57,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

**Tab 4: Entwicklung der Baufertigstellungen in der Städtereion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006**

Stadt	Baufertigstellung von Wohnungen insg.										Mittl. jährl. Wert		Mittl. jährl. Bauintensität <sup>1</sup>	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	in ‰	in ‰
Duisburg	1.672	1.332	1.156	1.430	1.079	876	829	866	668	591	1.050	708	4,2	2,8
Oberhausen	669	525	595	838	395	350	267	449	674	431	519	518	5,1	4,9
Mülheim an der Ruhr	859	631	598	599	445	294	413	362	298	315	481	325	5,5	3,6
Bottrop	560	491	604	528	493	180	341	268	275	149	389	231	7,5	4,2
Essen	871	1.126	607	1.324	623	798	1.768	1.023	908	880	993	937	3,2	3,0
Gelsenkirchen	732	561	443	473	536	285	476	256	348	517	463	374	3,3	2,7
Herne	691	389	540	356	284	314	272	170	263	178	346	204	4,2	2,4
Bochum	1.087	877	966	1.105	507	496	232	618	285	340	651	414	3,5	2,2
Hagen	671	787	481	323	481	322	265	500	377	379	459	419	4,6	4,0
Dortmund	2.077	1.728	2.462	1.788	3.097	1.790	1.538	1.299	902	1.331	1.801	1.177	6,2	3,9
Hamm	1.025	608	1.010	1.034	534	778	670	579	578	388	720	515	9,4	6,3
<b>Städtereion Ruhr</b>	<b>10.914</b>	<b>9.055</b>	<b>9.462</b>	<b>9.798</b>	<b>8.474</b>	<b>6.483</b>	<b>7.071</b>	<b>6.390</b>	<b>5.576</b>	<b>5.499</b>	<b>7.872</b>	<b>5.822</b>	<b>4,7</b>	<b>3,4</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>90.438</b>	<b>87.941</b>	<b>89.683</b>	<b>82.206</b>	<b>67.076</b>	<b>55.122</b>	<b>53.129</b>	<b>56.615</b>	<b>50.418</b>	<b>46.816</b>	<b>67.944</b>	<b>51.283</b>	<b>8,9</b>	<b>6,2</b>

1) Fertig gestellte Wohnungen bezogen auf 1.000 Wohnungen des Ausgangsbestands

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 5: Entwicklung der Baufertigstellungen (Neubau) nach Gebäudeart in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2004–2006

Stadt	Baufertigstellung von Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau) nach Gebäudeart									Mittl. jährl. Bauintensität <sup>1</sup>		
	2004			2005			2006			2004-2006		
	insg.	EZFH <sup>2</sup>	MFH <sup>3</sup>	insg.	EZFH <sup>2</sup>	MFH <sup>3</sup>	insg.	EZFH <sup>2</sup>	MFH <sup>3</sup>	insg.	EZFH <sup>2</sup>	MFH <sup>3</sup>
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	in ‰	in ‰	in ‰
Duisburg	819	575	244	692	387	305	595	393	202	2,8	7,9	1,3
Oberhausen	455	233	222	665	251	414	425	248	177	5,0	8,7	3,6
Mülheim an der Ruhr	293	120	173	253	125	128	301	132	169	3,2	5,3	2,4
Bottrop	267	77	190	262	124	138	140	43	97	4,1	3,8	4,3
Essen	963	323	640	861	427	434	831	373	458	2,8	6,5	2,0
Gelsenkirchen	242	147	95	353	149	204	434	245	189	2,5	8,3	1,4
Herne	165	56	109	255	111	144	185	122	63	2,4	5,9	1,6
Bochum	526	303	223	251	142	109	304	149	155	1,9	4,9	1,1
Hagen	473	221	252	291	205	86	354	182	172	3,7	9,5	2,1
Dortmund	1.170	787	383	826	599	227	1.247	744	503	3,6	10,5	1,6
Hamm	528	408	120	528	318	210	315	203	112	5,7	8,7	3,3
Städteregion Ruhr	5.901	3.250	2.651	5.237	2.838	2.399	5.131	2.834	2.297	3,2	7,6	1,9
Nordrhein-Westfalen	51.510	35.161	16.349	45.489	31.136	14.353	41.824	27.987	13.837	5,7	9,0	3,2

1) Fertig gestellte Wohnungen bezogen auf 1.000 Wohnungen des Ausgangsbestands

2) EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser = Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen

3) MFH: Mehrfamilienhäuser = Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 6: Entwicklung der Baugenehmigungen in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997-2006

Stadt	Baugenehmigung von Wohnungen insg.										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	1.327	1.317	1.487	1.231	1.045	797	920	801	690	747	1.036	746
Oberhausen	785	401	739	617	466	378	243	336	773	306	504	472
Mülheim an der Ruhr	723	457	423	728	483	379	435	365	225	332	455	307
Bottrop	616	602	385	764	313	293	339	164	251	181	391	199
Essen	1.135	942	670	819	1.049	875	1.431	1.517	903	858	1.020	1.093
Gelsenkirchen	631	477	577	601	430	347	385	381	395	256	448	344
Herne	519	493	307	428	295	336	313	341	136	114	328	197
Bochum	907	1.035	830	662	670	504	346	332	273	581	614	395
Hagen	794	393	473	415	271	432	332	285	502	328	423	372
Dortmund	2.274	2.313	2.985	2.129	2.382	1.145	1.365	916	855	1.451	1.782	1.074
Hamm	1.224	815	855	659	803	723	678	445	646	418	727	503
Städteregion Ruhr	10.935	9.245	9.731	9.053	8.207	6.209	6.787	5.883	5.649	5.572	7.727	5.701
Nordrhein-Westfalen	92.386	89.747	84.653	68.062	57.582	56.664	57.898	50.672	50.308	49.987	65.796	50.322

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung



Tab. 7: Entwicklung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen in der Städtereion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1996-2006

Stadt	preisgebundene Wohnungen aller Förderwege insg.									Mittlere jährl. Bestandsveränderung			
	31.12.1996			31.12.2003		31.12.2006			10 Jahre (1996-2006)		3 Jahre (2003-2006)		
	abs.	Index <sup>1</sup>	Ant. (%) <sup>2</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	Ant. (%) <sup>2</sup>	abs.	in %	abs.	in %	
Duisburg	62.750	100,0	25,1	53.308	85,0	41.625	66,3	16,1	-2.113	-3,4	-3.894	-7,3	
Oberhausen	23.198	100,0	22,9	18.217	78,5	15.633	67,4	14,7	-757	-3,3	-861	-4,7	
Mülheim an der Ruhr	15.034	100,0	17,3	11.947	79,5	9.595	63,8	10,5	-544	-3,6	-784	-6,6	
Bottrop	13.331	100,0	25,6	9.853	73,9	9.187	68,9	16,5	-414	-3,1	-222	-2,3	
Essen	55.537	100,0	17,9	40.708	73,3	30.067	54,1	9,5	-2.547	-4,6	-3.547	-8,7	
Gelsenkirchen	39.761	100,0	28,7	28.815	72,5	24.899	62,6	17,5	-1.486	-3,7	-1.305	-4,5	
Herne	20.407	100,0	24,9	12.904	63,2	10.653	52,2	12,5	-975	-4,8	-750	-5,8	
Bochum	37.204	100,0	20,0	29.808	80,1	21.919	58,9	11,4	-1.529	-4,1	-2.630	-8,8	
Hagen	16.266	100,0	16,2	13.646	83,9	10.221	62,8	9,8	-605	-3,7	-1.142	-8,4	
Dortmund	68.886	100,0	23,7	54.630	79,3	42.903	62,3	13,9	-2.598	-3,8	-3.909	-7,2	
Hamm	19.623	100,0	25,6	16.526	84,2	14.291	72,8	17,1	-533	-2,7	-745	-4,5	
Städtereion Ruhr	371.997	100,0	22,2	290.362	78,1	230.993	62,1	13,2	-14.100	-3,8	-19.790	-6,8	
Nordrhein-Westfalen	1.310.890	100,0	17,2	1.051.024	80,2	778.654	59,4	9,2	-53.224	-4,1	-90.790	-8,6	

1) 1996 = 100

2) Anteil am gesamten Wohnungsbestand

Quelle: WfA; Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1996-2006

Stadt	Amtliche Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)						Mittlere jährl. Bevölkerungsveränderung			
	31.12.1996		31.12.2003		31.12.2006		10 Jahre (1996-2006)		3 Jahre (2003-2006)	
	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	in %	abs.	in %
Duisburg	532.701	100,0	506.496	95,1	499.111	93,7	-3.359	-0,63	-2.462	-0,49
Oberhausen	223.884	100,0	220.033	98,3	218.181	97,5	-570	-0,25	-617	-0,28
Mülheim an der Ruhr	176.000	100,0	170.745	97,0	169.414	96,3	-659	-0,37	-444	-0,26
Bottrop	121.051	100,0	120.324	99,4	118.975	98,3	-208	-0,17	-450	-0,37
Essen	611.827	100,0	589.499	96,4	583.198	95,3	-2.863	-0,47	-2.100	-0,36
Gelsenkirchen	289.023	100,0	272.445	94,3	266.772	92,3	-2.225	-0,77	-1.891	-0,69
Herne	178.718	100,0	172.870	96,7	169.991	95,1	-873	-0,49	-960	-0,56
Bochum	398.467	100,0	387.283	97,2	383.743	96,3	-1.472	-0,37	-1.180	-0,30
Hagen	210.950	100,0	200.039	94,8	195.671	92,8	-1.528	-0,72	-1.456	-0,73
Dortmund	597.024	100,0	589.661	98,8	587.624	98,4	-940	-0,16	-679	-0,12
Hamm	182.213	100,0	184.961	101,5	183.672	100,8	+146	+0,08	-430	-0,23
Städteregion Ruhr	3.521.858	100,0	3.414.356	96,9	3.376.352	95,9	-14.551	-0,41	-12.668	-0,37
Nordrhein-Westfalen	17.947.715	100,0	18.079.686	100,7	18.028.745	100,5	+8.103	+0,05	-16.980	-0,09

1) 1996 = 100

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

**Tab. 9 Altersstruktur der Bevölkerung in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 2006**

Stadt	Einwohner (HW) insg., 31.12.2006	davon nach Altersklasse					
		unter 18 J.		18-65 J.		65 J. u. älter	
	abs.	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Duisburg	499.111	87.631	17,6	305.259	61,2	106.221	21,3
Oberhausen	218.181	38.254	17,5	134.944	61,8	44.983	20,6
Mülheim an der Ruhr	169.414	27.272	16,1	102.080	60,3	40.062	23,6
Bottrop	118.975	20.943	17,6	73.643	61,9	24.389	20,5
Essen	583.198	94.046	16,1	360.281	61,8	128.871	22,1
Gelsenkirchen	266.772	47.425	17,8	163.078	61,1	56.269	21,1
Herne	169.991	28.539	16,8	105.552	62,1	35.900	21,1
Bochum	383.743	57.983	15,1	245.461	64,0	80.299	20,9
Hagen	195.671	35.543	18,2	117.042	59,8	43.086	22,0
Dortmund	587.624	98.686	16,8	367.918	62,6	121.020	20,6
Hamm	183.672	35.209	19,2	113.114	61,6	35.349	19,2
<b>Städteregion Ruhr</b>	<b>3.376.352</b>	<b>571.531</b>	<b>16,9</b>	<b>2.088.372</b>	<b>61,9</b>	<b>716.449</b>	<b>21,2</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>18.028.745</b>	<b>3.294.683</b>	<b>18,3</b>	<b>11.179.854</b>	<b>62,0</b>	<b>3.554.208</b>	<b>19,7</b>

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 10a: Entwicklung der Lebendgeborenen in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006

Stadt	Lebendgeborene (Hauptwohnsitzbevölkerung)										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	5.449	5.220	4.944	4.763	4.518	4.574	4.368	4.371	4.143	4.151	4.650	4.222
Oberhausen	2.104	2.034	1.951	1.916	1.828	1.791	1.705	1.745	1.716	1.686	1.848	1.716
Mülheim an der Ruhr	1.576	1.490	1.433	1.405	1.385	1.304	1.299	1.292	1.252	1.165	1.360	1.236
Bottrop	1.191	1.088	1.113	1.080	1.052	990	980	1.008	903	831	1.024	914
Essen	5.598	5.311	5.195	5.146	4.804	4.730	4.753	4.880	4.744	4.740	4.990	4.788
Gelsenkirchen	2.879	2.710	2.628	2.629	2.469	2.385	2.312	2.260	2.185	2.205	2.466	2.217
Herne	1.635	1.662	1.468	1.596	1.520	1.448	1.368	1.346	1.286	1.248	1.458	1.293
Bochum	3.477	3.246	3.342	3.281	3.151	3.048	2.971	2.953	2.879	2.899	3.125	2.910
Hagen	2.148	2.068	1.934	1.870	1.870	1.781	1.816	1.760	1.613	1.581	1.844	1.651
Dortmund	5.970	5.660	5.425	5.313	5.275	5.198	5.039	5.006	4.879	4.685	5.245	4.857
Hamm	2.006	2.016	1.944	1.891	1.810	1.669	1.710	1.644	1.594	1.505	1.779	1.581
Städteregion Ruhr	34.033	32.505	31.377	30.890	29.682	28.918	28.321	28.265	27.194	26.696	29.788	27.385
Nordrhein-Westfalen	189.946	182.287	176.578	175.144	167.752	163.434	159.883	158.054	153.372	149.925	167.638	153.784

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

**Tab. 10b: Entwicklung der Sterbefälle in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006**

Stadt	Sterbefälle (Hauptwohnsitzbevölkerung)										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	6.317	6.124	6.183	6.149	6.008	6.142	6.155	6.047	6.016	5.923	6.106	5.995
Oberhausen	2.656	2.497	2.549	2.547	2.446	2.590	2.736	2.455	2.603	2.594	2.567	2.551
Mülheim an der Ruhr	2.270	2.257	2.135	2.281	2.182	2.180	2.205	2.038	2.104	2.076	2.173	2.073
Bottrop	1.292	1.334	1.397	1.366	1.259	1.322	1.402	1.393	1.378	1.352	1.350	1.374
Essen	7.891	7.761	7.705	7.617	7.653	7.525	7.638	7.320	7.380	7.306	7.580	7.335
Gelsenkirchen	3.643	3.734	3.670	3.623	3.543	3.668	3.620	3.483	3.463	3.376	3.582	3.441
Herne	2.109	2.180	2.206	2.142	2.093	2.115	2.164	2.094	1.965	2.010	2.108	2.023
Bochum	4.867	4.700	4.605	4.624	4.594	4.615	4.570	4.273	4.428	4.432	4.571	4.378
Hagen	2.403	2.447	2.366	2.338	2.298	2.317	2.375	2.270	2.386	2.250	2.345	2.302
Dortmund	6.847	6.853	6.826	6.895	6.826	6.925	6.937	6.685	6.757	6.425	6.798	6.622
Hamm	1.899	1.871	1.810	1.850	1.797	1.753	1.818	1.772	1.980	1.933	1.848	1.895
Städteregion Ruhr	42.194	41.758	41.452	41.432	40.699	41.152	41.620	39.830	40.460	39.677	41.027	39.989
Nordrhein-Westfalen	190.386	189.147	188.851	187.736	184.824	188.333	190.793	184.449	186.427	183.741	187.469	184.872

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 10c: Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997-2006

Stadt	Saldo aus Geburten und Sterbefällen (Hauptwohnsitzbevölkerung)										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	-868	-904	-1.239	-1.386	-1.490	-1.568	-1.787	-1.676	-1.873	-1.772	-1.456	-1.774
Oberhausen	-552	-463	-598	-631	-618	-799	-1.031	-710	-887	-908	-720	-835
Mülheim an der Ruhr	-694	-767	-702	-876	-797	-876	-906	-746	-852	-911	-813	-836
Bottrop	-101	-246	-284	-286	-207	-332	-422	-385	-475	-521	-326	-460
Essen	-2.293	-2.450	-2.510	-2.471	-2.849	-2.795	-2.885	-2.440	-2.636	-2.566	-2.590	-2.547
Gelsenkirchen	-764	-1.024	-1.042	-994	-1.074	-1.283	-1.308	-1.223	-1.278	-1.171	-1.116	-1.224
Herne	-474	-518	-738	-546	-573	-667	-796	-748	-679	-762	-650	-730
Bochum	-1.390	-1.454	-1.263	-1.343	-1.443	-1.567	-1.599	-1.320	-1.549	-1.533	-1.446	-1.467
Hagen	-255	-379	-432	-468	-428	-536	-559	-510	-773	-669	-501	-651
Dortmund	-877	-1.193	-1.401	-1.582	-1.551	-1.727	-1.898	-1.679	-1.878	-1.740	-1.553	-1.766
Hamm	+107	+145	+134	+41	+13	-84	-108	-128	-386	-428	-69	-314
Städteregion Ruhr	-8.161	-9.253	-10.075	-10.542	-11.017	-12.234	-13.299	-11.565	-13.266	-12.981	-11.239	-12.604
Nordrhein-Westfalen	-440	-6.860	-12.273	-12.592	-17.072	-24.899	-30.910	-26.395	-33.055	-33.816	-19.831	-31.089

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 11a: Entwicklung der Zuzüge in die Gemeinden der Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalens, 1997–2006

Stadt	Zugezogene (Hauptwohnsitzbevölkerung)										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	17.675	16.160	16.206	14.637	15.530	15.114	15.941	16.567	15.934	15.690	15.945	16.064
Oberhausen	7.555	7.572	8.065	7.860	7.166	7.121	7.375	7.288	7.380	7.332	7.471	7.333
Mülheim an der Ruhr	6.409	5.958	6.506	6.128	6.050	6.490	5.817	6.378	6.369	6.161	6.227	6.303
Bottrop	4.117	3.843	4.204	3.569	4.185	4.038	4.051	4.188	3.594	3.540	3.933	3.774
Essen	17.620	16.354	17.493	17.016	18.280	15.532	25.241	19.231	19.323	19.348	18.544	19.301
Gelsenkirchen	8.641	8.308	8.698	7.980	8.286	8.429	8.280	7.942	8.384	8.488	8.344	8.271
Herne	5.416	5.386	5.404	5.303	5.679	5.701	5.331	5.187	5.370	5.015	5.379	5.191
Bochum	12.671	13.351	14.230	13.472	14.126	14.152	14.351	17.279	14.364	14.497	14.249	15.380
Hagen	5.909	6.116	6.000	5.717	6.035	6.130	5.983	5.957	5.966	5.594	5.941	5.839
Dortmund	18.164	18.310	20.125	22.289	22.850	24.931	21.848	21.233	21.785	21.490	21.303	21.503
Hamm	6.491	6.688	8.723	7.474	8.922	8.060	7.545	7.042	5.439	5.230	7.161	5.904
Städteregion Ruhr	110.668	108.046	115.654	111.445	117.109	115.698	121.763	118.292	113.908	112.385	114.497	114.862
Nordrhein-Westfalen	293.060	288.758	306.573	297.057	314.097	306.066	290.352	285.753	277.893	264.566	292.418	276.071

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 11b: Entwicklung der Fortzüge aus den Gemeinden der Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalens, 1997–2006

Stadt	Fortgezogene (Hauptwohnsitzbevölkerung)										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	20.446	21.007	18.485	18.129	16.925	16.912	16.322	16.988	16.901	16.370	17.849	16.753
Oberhausen	7.488	8.052	7.574	7.427	7.080	7.013	7.239	7.303	6.910	7.141	7.323	7.118
Mülheim an der Ruhr	6.208	6.184	6.423	6.285	5.783	5.775	6.337	6.050	5.927	5.754	6.073	5.910
Bottrop	3.502	3.857	4.128	3.769	3.809	3.728	4.063	4.217	3.673	3.400	3.815	3.763
Essen	18.422	19.442	18.662	18.817	18.785	19.145	18.338	18.209	19.346	19.021	18.819	18.859
Gelsenkirchen	10.468	9.631	9.762	10.270	9.167	8.960	9.453	9.061	9.109	8.651	9.453	8.940
Herne	5.797	6.022	5.714	5.889	5.617	5.407	5.310	5.477	5.531	5.254	5.602	5.421
Bochum	13.911	14.498	13.373	13.812	13.743	13.803	14.338	15.064	15.371	14.848	14.276	15.094
Hagen	7.577	7.563	7.568	7.333	6.698	6.545	6.494	6.702	7.044	6.183	6.971	6.643
Dortmund	19.445	20.250	20.244	21.926	21.053	21.613	21.120	20.549	20.423	20.291	20.691	20.421
Hamm	7.617	7.308	7.772	6.892	7.557	7.203	7.054	6.949	5.740	5.370	6.946	6.020
Städteregion Ruhr	120.881	123.814	119.705	120.549	116.217	116.104	116.068	116.569	115.975	112.283	117.817	114.942
Nordrhein-Westfalen	266.728	280.869	270.016	274.400	254.798	256.904	256.111	263.865	262.268	260.170	264.613	262.101

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 11c: Entwicklung des räumlichen Bevölkerungssaldos in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006

Stadt	Saldo aus Zu- und Fortzügen (Hauptwohnsitzbevölkerung)										Mittl. jährl. Wert	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	-2.771	-4.847	-2.279	-3.492	-1.395	-1.798	-381	-421	-967	-680	-1.903	-689
Oberhausen	+67	-480	+491	+433	+86	+108	+136	-15	+470	+191	+149	+215
Mülheim an der Ruhr	+201	-226	+83	-157	+267	+715	-520	+328	+442	+407	+154	+392
Bottrop	+615	-14	+76	-200	+376	+310	-12	-29	-79	+140	+118	+11
Essen	-802	-3.088	-1.169	-1.801	-505	-3.613	+6.903	+1.022	-23	+327	-275	+442
Gelsenkirchen	-1.827	-1.323	-1.064	-2.290	-881	-531	-1.173	-1.119	-725	-163	-1.110	-669
Herne	-381	-636	-310	-586	+62	+294	+21	-290	-161	-239	-223	-230
Bochum	-1.240	-1.147	+857	-340	+383	+349	+13	+2.215	-1.007	-351	-27	+286
Hagen	-1.668	-1.447	-1.568	-1.616	-663	-415	-511	-745	-1.078	-589	-1.030	-804
Dortmund	-1.281	-1.940	-119	+363	+1.797	+3.318	+728	+684	+1.362	+1.199	+611	+1.082
Hamm	-1.126	-620	+951	+582	+1.365	+857	+491	+93	-301	-140	+215	-116
Städteregion Ruhr	-10.213	-15.768	-4.051	-9.104	+892	-406	+5.695	+1.723	-2.067	+102	-3.320	-81
Nordrhein-Westfalen	+26.332	+7.889	+36.557	+22.657	+59.299	+49.162	+34.241	+21.888	+15.625	+4.396	+27.805	+13.970

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 12: Bevölkerungsprognose für die Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2005–2025

Stadt	Einwohnerzahl (HW), 01.01.2005		Prognostizierte Einwohnerzahl (HW)								Veränd. der Einw. zahl 2005-2025	
			01.01.2010		01.01.2015		01.01.2020		01.01.2025			
	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	Index <sup>1</sup>	abs.	in %
Duisburg	504.403	100,0	488.043	96,8	474.274	94,0	461.778	91,5	449.677	89,2	-54.726	-10,8
Oberhausen	219.309	100,0	214.635	97,9	210.154	95,8	205.657	93,8	200.963	91,6	-18.346	-8,4
Mülheim an der Ruhr	170.327	100,0	165.819	97,4	161.507	94,8	157.354	92,4	153.186	89,9	-17.141	-10,1
Bottrop	119.910	100,0	117.504	98,0	115.073	96,0	112.644	93,9	110.109	91,8	-9.801	-8,2
Essen	588.084	100,0	573.909	97,6	561.743	95,5	550.519	93,6	538.984	91,7	-49.100	-8,3
Gelsenkirchen	270.107	100,0	257.376	95,3	246.021	91,1	235.736	87,3	226.132	83,7	-43.975	-16,3
Herne	171.831	100,0	166.680	97,0	161.901	94,2	157.404	91,6	152.966	89,0	-18.865	-11,0
Bochum	388.179	100,0	380.147	97,9	373.217	96,1	366.555	94,4	359.292	92,6	-28.887	-7,4
Hagen	198.780	100,0	190.674	95,9	183.009	92,1	175.705	88,4	168.575	84,8	-30.205	-15,2
Dortmund	588.680	100,0	577.042	98,0	566.269	96,2	555.740	94,4	544.451	92,5	-44.229	-7,5
Hamm	184.926	100,0	182.267	98,6	180.506	97,6	178.953	96,8	177.317	95,9	-7.609	-4,1
Städteregion Ruhr	3.404.536	100,0	3.314.096	97,3	3.233.674	95,0	3.158.045	92,8	3.081.652	90,5	-322.884	-9,5
Nordrhein-Westfalen	18.075.352	100,0	17.963.352	99,4	17.855.536	98,8	17.745.378	98,2	17.608.011	97,4	-467.341	-2,6

1) 2005 = 100

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 13: Bevölkerungsprognose nach Altersklassen für die Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2005–2025

Stadt	Einwohner (Hauptwohnung) insg.				davon nach Altersklassen (Fortsetzung ...)							
					unter 18 Jahre				18 bis unter 25 Jahre			
	01.01.2005	01.01.2025	Veränderung		01.01.2005	01.01.2025	Veränderung		01.01.2005	01.01.2025	Veränderung	
	abs.	abs.	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %
Duisburg	504.403	449.677	-54.726	-10,8	91.110	70.917	-20.193	-22,2	38.348	31.899	-6.449	-16,8
Oberhausen	219.309	200.963	-18.346	-8,4	39.357	30.757	-8.600	-21,9	16.601	13.829	-2.772	-16,7
Mülheim an der Ruhr	170.327	153.186	-17.141	-10,1	27.892	20.868	-7.024	-25,2	11.338	9.526	-1.812	-16,0
Bottrop	119.910	110.109	-9.801	-8,2	21.993	16.678	-5.315	-24,2	9.041	7.398	-1.643	-18,2
Essen	588.084	538.984	-49.100	-8,3	97.261	80.325	-16.936	-17,4	44.409	37.138	-7.271	-16,4
Gelsenkirchen	270.107	226.132	-43.975	-16,3	49.352	35.219	-14.133	-28,6	20.788	16.242	-4.546	-21,9
Herne	171.831	152.966	-18.865	-11,0	29.724	22.483	-7.241	-24,4	13.006	10.446	-2.560	-19,7
Bochum	388.179	359.292	-28.887	-7,4	60.275	48.653	-11.622	-19,3	31.709	25.231	-6.478	-20,4
Hagen	198.780	168.575	-30.205	-15,2	37.149	28.102	-9.047	-24,4	15.417	12.583	-2.834	-18,4
Dortmund	588.680	544.451	-44.229	-7,5	101.582	83.831	-17.751	-17,5	48.070	41.386	-6.684	-13,9
Hamm	184.926	177.317	-7.609	-4,1	36.579	28.623	-7.956	-21,8	14.858	13.076	-1.782	-12,0
Städteregion Ruhr	3.404.536	3.081.652	-322.884	-9,5	592.274	466.456	-125.818	-21,2	263.585	218.754	-44.831	-17,0
Nordrhein-Westfalen	18.075.352	17.608.020	-467.332	-2,6	3.411.655	2.754.559	-657.096	-19,3	1.424.582	1.246.315	-178.267	-12,5

Stadt	(Fortsetzung:) ... nach Altersklassen											
	25 bis unter 45 Jahre				45 bis unter 65 Jahre				65 Jahre und älter			
	01.01.2005		01.01.2025		Veränderung		01.01.2005		01.01.2025		Veränderung	
	abs.	abs.	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %
Duisburg	142.396	117.218	-25.178	-17,7	128.821	124.431	-4.390	-3,4	103.728	105.212	+1.484	+1,4
Oberhausen	61.350	50.003	-11.347	-18,5	58.433	57.125	-1.308	-2,2	43.568	49.249	+5.681	+13,0
Mülheim an der Ruhr	45.693	36.116	-9.577	-21,0	46.919	44.006	-2.913	-6,2	38.485	42.670	+4.185	+10,9
Bottrop	33.252	26.451	-6.801	-20,5	32.138	31.244	-894	-2,8	23.486	28.338	+4.852	+20,7
Essen	164.406	143.279	-21.127	-12,9	156.727	145.166	-11.561	-7,4	125.281	133.076	+7.795	+6,2
Gelsenkirchen	74.774	55.739	-19.035	-25,5	69.360	63.068	-6.292	-9,1	55.833	55.864	+31	+0,1
Herne	49.097	38.156	-10.941	-22,3	45.031	44.182	-849	-1,9	34.973	37.699	+2.726	+7,8
Bochum	116.734	100.213	-16.521	-14,2	101.563	99.683	-1.880	-1,9	77.898	85.512	+7.614	+9,8
Hagen	53.074	40.336	-12.738	-24,0	51.448	45.480	-5.968	-11,6	41.692	42.074	+382	+0,9
Dortmund	169.399	144.005	-25.394	-15,0	152.570	147.280	-5.290	-3,5	117.059	127.949	+10.890	+9,3
Hamm	53.216	43.890	-9.326	-17,5	46.383	50.092	+3.709	+8,0	33.890	41.636	+7.746	+22,9
Städteregion Ruhr	963.391	795.406	-167.985	-17,4	889.393	851.757	-37.636	-4,2	695.893	749.279	+53.386	+7,7
Nordrhein-Westfalen	5.240.202	4.477.275	-762.927	-14,6	4.611.752	4.958.737	+346.985	+7,5	3.387.161	4.171.134	+783.973	+23,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 14: Prognose der Haushaltezahl für die Städteregion Ruhr und Nordrhein-Westfalen, 2005–2025

Stadt	Haushalte (geschätzt), 01.01.2005	Haushaltezahl zum 01.01.2025 nach Prognosevariante					
		konstante Variante			Trendvariante		
		abs.	Veränderung		abs.	Veränderung	
			abs.	in %		abs.	in %
Duisburg	243.156	223.000	-20.156	-8,3	228.000	-15.156	-6,2
Oberhausen	104.427	99.000	-5.427	-5,2	100.000	-4.427	-4,2
Mülheim an der Ruhr	80.978	76.000	-4.978	-6,1	75.000	-5.978	-7,4
Bottrop	55.432	54.000	-1.432	-2,6	54.000	-1.432	-2,6
Essen	298.596	280.000	-18.596	-6,2	285.000	-13.596	-4,6
Gelsenkirchen	131.276	114.000	-17.276	-13,2	114.000	-17.276	-13,2
Herne	82.980	76.000	-6.980	-8,4	76.000	-6.980	-8,4
Bochum	197.857	188.000	-9.857	-5,0	188.000	-9.857	-5,0
Hagen	98.922	87.000	-11.922	-12,1	88.000	-10.922	-11,0
Dortmund	290.519	276.000	-14.519	-5,0	278.000	-12.519	-4,3
Hamm	80.016	80.000	-16	-0,0	82.000	+1.984	+2,5
Städteregion Ruhr	1.664.159	1.553.000	-111.159	-6,7	1.568.000	-96.159	-5,8
Nordrhein-Westfalen	8.347.384	8.508.000	+160.616	+1,9	8.605.000	+257.616	+3,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 15: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2005

Stadt	Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte je Einw. in €		Mittlere jährliche Veränderung
	1997	2005	
	abs.	abs.	in %
Duisburg	13.385	15.412	+1,9
Oberhausen	13.972	16.390	+2,2
Mülheim an der Ruhr	17.648	20.565	+2,1
Bottrop	14.385	16.964	+2,2
Essen	16.640	18.281	+1,2
Gelsenkirchen	13.533	15.536	+1,8
Herne	13.400	15.864	+2,3
Bochum	14.590	17.539	+2,5
Hagen	15.949	18.385	+1,9
Dortmund	14.473	16.400	+1,7
Hamm	13.699	15.402	+1,6
Städteregion Ruhr	14.739	16.902	+1,8
Nordrhein-Westfalen	16.000	18.724	+2,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 16: Entwicklung der Kaufkraft (GfK) in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2007

Stadt	Kaufkraft (GfK) je Einwohner in €				Mittlere jährliche Veränderung		
	1997	2004	2005 <sup>1</sup>	2007	8 J. (1997-2005) <sup>1</sup>	10 J. (1997-2007)	3 J. (2004-2007)
	abs.	abs.	abs.	abs.	in %	in %	in %
Duisburg	13.835	15.602	15.636	16.013	+1,6	+1,6	+0,9
Oberhausen	14.024	16.224	16.312	16.854	+2,0	+2,0	+1,3
Mülheim an der Ruhr	17.053	19.697	19.769	20.419	+2,0	+2,0	+1,2
Bottrop	13.846	16.199	16.457	17.363	+2,4	+2,5	+2,4
Essen	15.638	17.954	18.020	18.414	+1,9	+1,8	+0,9
Gelsenkirchen	13.313	15.074	15.167	15.678	+1,7	+1,8	+1,3
Herne	13.406	15.237	15.394	15.776	+1,9	+1,8	+1,2
Bochum	15.255	17.506	17.460	17.841	+1,8	+1,7	+0,6
Hagen	15.132	17.464	17.504	17.810	+2,0	+1,8	+0,7
Dortmund	14.503	16.666	16.597	17.114	+1,8	+1,8	+0,9
Hamm	13.188	15.161	15.489	16.111	+2,2	+2,2	+2,1
Städteregion Ruhr	14.472	16.617	16.710	17.218	+1,9	+1,9	+1,2
Nordrhein-Westfalen	15.209	17.607	17.714	18.110	+2,1	+1,9	+1,0

1) ausgewiesen für den Vergleich mit der Veränderung des verfügbaren Einkommens (Tab. 15)

Quelle: GfK AG (ehemals: Gesellschaft für Konsumforschung); eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 17: Entwicklung der Beschäftigtenzahl in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1998–2007

Stadt	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort						Mittlere jährliche Veränderungen	
	30.06.1998 <sup>1</sup>		30.06.2004		30.06.2007		9 J. (1998–2007) <sup>1</sup>	3 J. (2004–2007)
	abs.	Quote <sup>2</sup> in %	abs.	Quote <sup>2</sup> in %	abs.	Quote <sup>2</sup> in %	in %	in %
Duisburg	154.771	45,9	145.545	46,6	144.965	47,5	-0,7	-0,1
Oberhausen	67.334	46,9	64.420	46,8	64.347	47,7	-0,5	-0,0
Mülheim an der Ruhr	53.578	47,8	50.691	48,3	50.908	49,9	-0,6	+0,1
Bottrop	35.646	45,9	34.882	46,5	35.398	48,1	-0,1	+0,5
Essen	182.642	47,0	170.333	46,3	167.903	46,6	-0,9	-0,5
Gelsenkirchen	79.468	44,3	72.451	43,4	71.274	43,7	-1,1	-0,5
Herne	48.760	43,0	46.480	43,0	46.266	43,8	-0,6	-0,2
Bochum	117.220	45,2	112.868	45,2	111.940	45,6	-0,5	-0,3
Hagen	65.934	50,1	60.042	49,5	59.173	50,6	-1,1	-0,5
Dortmund	172.320	44,8	166.305	44,6	167.647	45,6	-0,3	+0,3
Hamm	53.287	46,3	51.542	44,8	52.050	46,0	-0,3	+0,3
Städteregion Ruhr	1.030.960	46,0	975.559	45,8	971.871	46,5	-0,6	-0,1
Nordrhein-Westfalen	5.643.626	48,8	5.531.200	48,8	5.575.603	49,9	-0,1	+0,3

1) voller 10-Jahres-Vergleich nicht möglich, da Zahlen zu den soz.vers.pfl. Beschäftigten am Wohnort erst ab 1998 ausgewiesen werden

2) soz.vers.pfl. Beschäftigte bezogen auf die Einwohner (Hauptwohnung) im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 18: Aus der empirica-Preisdatenbank erfasste Mietwohneinheiten in der Städteregion Ruhr, 2007

Stadt	Erfasste Miet-WE insg.	davon										
		Geschoss-Miet-WE insg.	davon nach Zimmerzahl					Miet-EFH insg.	davon nach Gebäudeart			
			1 Z.	2 Z.	3 Z.	4 Z.	5 Z. o. mehr		frei stehend	Doppelhaush.	Reihenhaus	o. A.
Duisburg	6.800	6.550	511	2.545	2.847	550	97	250	15	33	90	112
Oberhausen	2.558	2.473	143	811	1.175	299	45	85	2	7	14	62
Mülheim an der Ruhr	3.471	3.351	365	1.315	1.304	325	42	120	12	20	17	71
Bottrop	816	765	43	250	349	107	16	51	3	8	10	30
Essen	9.567	9.301	771	3.672	3.690	944	224	266	26	45	38	157
Gelsenkirchen	3.616	3.521	341	1.479	1.324	298	79	95	4	4	10	77
Herne	1.716	1.672	111	680	690	134	57	44	–	2	2	40
Bochum	3.701	3.588	423	1.349	1.357	353	106	113	18	14	16	65
Hagen	2.375	2.317	163	791	951	325	87	58	8	8	10	32
Dortmund	7.342	7.110	902	2.613	2.745	705	145	232	22	32	51	127
Hamm	1.486	1.386	77	430	690	163	26	100	17	17	30	36
Städteregion Ruhr	43.448	42.034	3.850	15.935	17.122	4.203	924	1.414	127	190	288	809
Nordrhein-Westfalen	244.794	223.308	21.411	77.508	90.753	27.569	6.067	21.486	2.861	5.113	3.912	9.600

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH); eig. Berechnung und Darstellung

Tab. 19: Entwicklung der innerstädtischen Mobilität in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006

Stadt	innerstädtische Umzüge insg.										Mobilitätsrate <sup>1</sup>	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	in %	in %
Duisburg	47.209	48.989	48.410	46.711	44.860	42.823	41.504	42.334	41.460	39.357	8,3	8,1
Oberhausen	16.534	18.142	18.940	17.111	16.848	17.719	17.681	17.755	16.294	15.456	7,7	7,5
Mülheim an der Ruhr	12.264	12.402	12.639	11.810	11.395	12.211	12.265	12.045	12.175	10.891	6,8	6,9
Bottrop	8.811	9.030	9.494	7.676	8.888	9.243	8.414	8.450	8.547	8.467	7,2	7,1
Essen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	48.801	.	.
Gelsenkirchen	.	.	.	.	24.941	24.864	25.937	23.234	21.945	22.766	.	8,3
Herne	14.962	13.784	14.940	15.013	14.670	14.558	13.556	13.618	11.559	11.648	7,7	7,1
Bochum	30.075	31.012	32.245	32.167	30.986	31.467	30.475	30.116	28.118	28.491	7,7	7,5
Hagen	18.417	19.833	18.644	18.167	17.854	17.666	17.479	17.394	17.545	16.521	8,5	8,6
Dortmund	55.027	57.572	55.550	53.523	52.656	53.011	51.486	51.558	51.848	48.849	8,9	8,6
Hamm	17.269	16.965	16.850	16.354	15.120	16.052	15.780	16.431	15.899	14.620	8,9	8,5
Städteregion Ruhr <sup>2</sup>	220.568	227.729	227.712	218.532	213.277	214.750	208.640	209.701	203.445	194.300	8,2	7,9
Nordrhein-Westfalen <sup>3</sup>	707.410	701.034	702.909	678.165	654.711	654.415	633.886	636.362	623.638	591.651	8,2	7,8

1) Zahl der Umzugsvorgänge bezogen auf die Einwohnerzahl (Hauptwohnung) am 31.12. des Vorjahres

2) ohne Essen und Gelsenkirchen

3) nur Kommunen mit Auskunft über die innergemeindlichen Umzüge – mit zusammen ca. 44 % der NRW-Bevölkerung

Tab. 20: Entwicklung der Gemeindegrenzen überschreitenden Mobilität in der Städteregion Ruhr und in Nordrhein-Westfalen, 1997–2006

Stadt	Summe der Gemeindegrenzen überschreitenden Umzugsvorgänge insg. (halbierte Summe aus Zu- und Fortzügen)										Mobilitätsrate <sup>1</sup>	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	10 J. (1997-2006)	3 J. (2004-2006)
	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.	abs.
Duisburg	19.061	18.584	17.346	16.383	16.228	16.013	16.132	16.778	16.418	16.030	3,2	3,2
Oberhausen	7.522	7.812	7.820	7.644	7.123	7.067	7.307	7.296	7.145	7.237	3,3	3,3
Mülheim an der Ruhr	6.309	6.071	6.465	6.207	5.917	6.133	6.077	6.214	6.148	5.958	3,5	3,6
Bottrop	3.810	3.850	4.166	3.669	3.997	3.883	4.057	4.203	3.634	3.470	3,2	3,1
Essen	18.021	17.898	18.078	17.917	18.533	17.339	21.790	18.720	19.335	19.185	3,1	3,2
Gelsenkirchen	9.555	8.970	9.230	9.125	8.727	8.695	8.867	8.502	8.747	8.570	3,1	3,2
Herne	5.607	5.704	5.559	5.596	5.648	5.554	5.321	5.332	5.451	5.135	3,1	3,1
Bochum	13.291	13.925	13.802	13.642	13.935	13.978	14.345	16.172	14.868	14.673	3,6	3,9
Hagen	6.743	6.840	6.784	6.542	6.367	6.338	6.239	6.330	6.505	5.889	3,1	3,1
Dortmund	18.805	19.280	20.185	22.108	21.952	23.272	21.484	20.891	21.104	20.891	3,5	3,6
Hamm	7.054	6.998	8.248	7.183	8.240	7.632	7.300	6.996	5.586	5.300	3,9	3,2
Städteregion Ruhr <sup>2</sup>	88.199	89.063	90.372	88.973	89.404	89.868	88.260	90.209	86.857	84.581	3,4	3,4
Städteregion Ruhr	115.775	115.930	117.680	116.014	116.663	115.901	118.916	117.431	114.938	112.335	3,3	3,4
Nordrhein-Westfalen <sup>3</sup>	346.092	348.259	351.418	345.202	346.165	347.612	342.225	352.057	349.148	356.997	4,3	4,5

1) Zahl der Umzugsvorgänge bezogen auf die Einwohnerzahl (Hauptwohnung) am 31.12. des Vorjahres

2) ohne Essen und Gelsenkirchen

3) nur Kommunen mit Auskunft über die innergemeindlichen Umzüge – mit zusammen ca. 44 % der NRW-Bevölkerung

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; eig. Berechnung und Darstellung nach Wfa, WoB NRW 2007

### **Abbildungsnachweis**

Alle Abbildungen sind – sofern nicht anders gekennzeichnet – durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Städteregion Ruhr erstellt worden (die Quellen sind jeweils angegeben). Das Foto auf Seite 5 entstammt dem Archiv der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

### **Arbeitsgruppe Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Städteregion Ruhr**

Franz-R. Beuels, Stadt Essen

Gabriele Bloch-Fancello, Stadt Essen

Rudolf Gruber, Stadt Essen

Kerstin Jochimsen, Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa)

Ralf Krapoth, Stadt Mülheim an der Ruhr

Wolfgang Loke, Stadt Bochum

Dr. Norbert Marißen, Stadt Oberhausen

Klaus Marquardt, Stadt Herne

Julia Meininghaus, Stadt Dortmund

Rolf Rexin, Stadt Bottrop

Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen

Thomas Schürkes, Stadt Duisburg

Martina Steimann-Menne, Stadt Hamm

Stefan Thabe, Stadt Dortmund

Angelika Wurst, Stadt Bottrop

Ein besonderer Dank gilt der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) für die fundierte und engagierte Unterstützung bei der Umsetzung der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung, sowie Ann-Kristin Häusler, die ihre Masterarbeit im Studiengang Geographie an der Ruhr-Universität Bochum über die Regionale Wohnungsmarktbeobachtung geschrieben hat.

### **Autorinnen und Autoren**

Franz-R. Beuels, Gabriele Bloch-Fancello, Rudolf Gruber, Kerstin Jochimsen, Ralf Krapoth, Wolfgang Loke, Dr. Norbert Marißen, Klaus Marquardt, Julia Meininghaus, Anika Oberst, Rolf Rexin, Alfred Richau, Thomas Schürkes, Martina Steimann-Menne, Stefan Thabe, Angelika Wurst

### **Impressum**

#### **Herausgeber**

Städteregion Ruhr (Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm)

#### **Redaktion**

Kerstin Jochimsen, Wohnungsbauförderungsanstalt NRW  
Klaus Marquardt, Stadt Herne  
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund  
Stefan Thabe, Stadt Dortmund

#### **Konzept, Layout und Satz**

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur  
Andrea Schmadtke, Barbara von Keitz, Edgar Kössler,  
Ralf Schüler

#### **Druck**

Dortmund-Agentur

1. Auflage – Januar 2009



**bottrop.**

**stadt**herne

**Stadt Bochum**



**Hamm:**



DORTMUND