

Wohnungsmarkt Ruhr

Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht

Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien am 18.04.2012

Julia Meininghaus
Amt für Wohnungswesen

Stefan Thabe
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

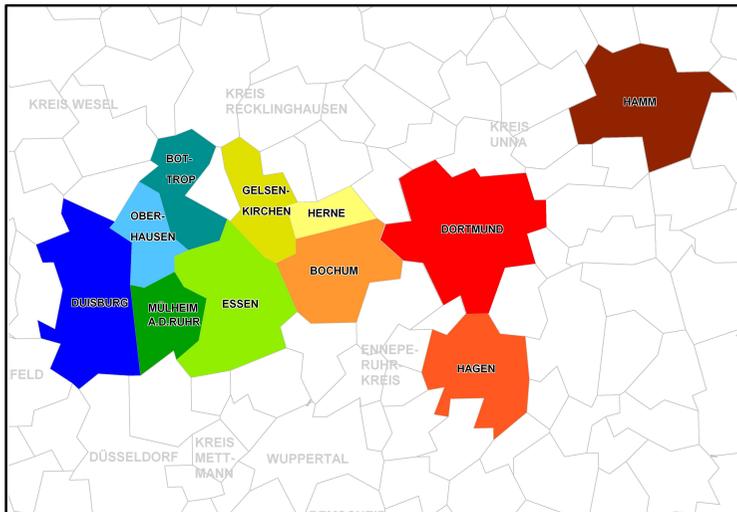
Wohnungsmarkt Ruhr

1. Bisherige Entwicklung des Projektes
2. Ergebnisse des Zweiten Regionalen Wohnungsmarktberichts
3. Weitere Entwicklung des Projektes



1. Bisherige Entwicklung des Projektes

Wohnungsmarkt Ruhr: **Intention**



Städteregion Ruhr

- Städteregion Ruhr 2030
- Masterplan Ruhr
- Intensive **Kooperation** in der Region beim Wohnen erforderlich
- Stärkung der kommunalen und regionalen **Handlungs- und Interaktionsfähigkeit** in Fragen des Wohnens
- **Erfahrungen** austauschen und darauf aufbauend gemeinsame **Strategien** für den Umgang mit dem Wandel auf den Wohnungsmärkten erarbeiten
- **Positionierung** der Städteregion Ruhr im deutschlandweiten Vergleich
- Gemeinsame **Außendarstellung**
- Beitrag zur **Imageverbesserung**

Wohnungsmarkt Ruhr: **Bausteine**

Projektplan der ersten 5 Jahre ...

- Harmonisierung der bestehenden und Aufbau neuer Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in der Städteregion Ruhr
- Erstellung eines Regionalen Wohnungsmarktberichts
- Durchführung gemeinsamer regionaler Erhebungen (Expertenbefragung: Wohnungsmarktbarometer)
- Bearbeitung kommunenübergreifender Projekte oder Projektthemen
- Einbeziehung weiterer Kommunen/ Kreise aus dem Umland
- Einbeziehung der Wohnungswirtschaft

... und darauf aufbauend

- Entwicklung von regionalen Strategien und Handlungsempfehlungen

Entwicklung des Projektes (1)



- **Grundsatzbeschluss** durch Lenkungskreis am 11.08.2006
- Auftakt: **Befragung** im Dezember 2006
- **Fachgespräch** am 25.01.2007 zur Klärung der Teilnahme und der Rahmenbedingungen
- Wfa wird als **Partner** für das Projekt gewonnen (Februar 2007)
- Gründung der **Arbeitsgruppe** im März 2007
- **Indikatoren** 03 -12 / 2007
- Aufbereitung **Daten** und gem. **Analyse** im Jahr 2008

Entwicklung des Projektes (2)



- Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht (**1. Broschüre**) im März 2009
- **Tagung** in Gelsenkirchen 21.04.2009
- **Thema:** Befassung mit kommunalen Wohnkonzepten 2009/ 2010; gemeinsames Arbeitspapier
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit der kommunal(nahen) **Wohnungswirtschaft (W.I.R.)** 2010/ 2011
- Einbeziehung der **Kreise**
- Beschluss Lenkungskreis (11/2011): stärkere **strategische Ausrichtung**
- Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht (**2. Broschüre**) im Februar 2012

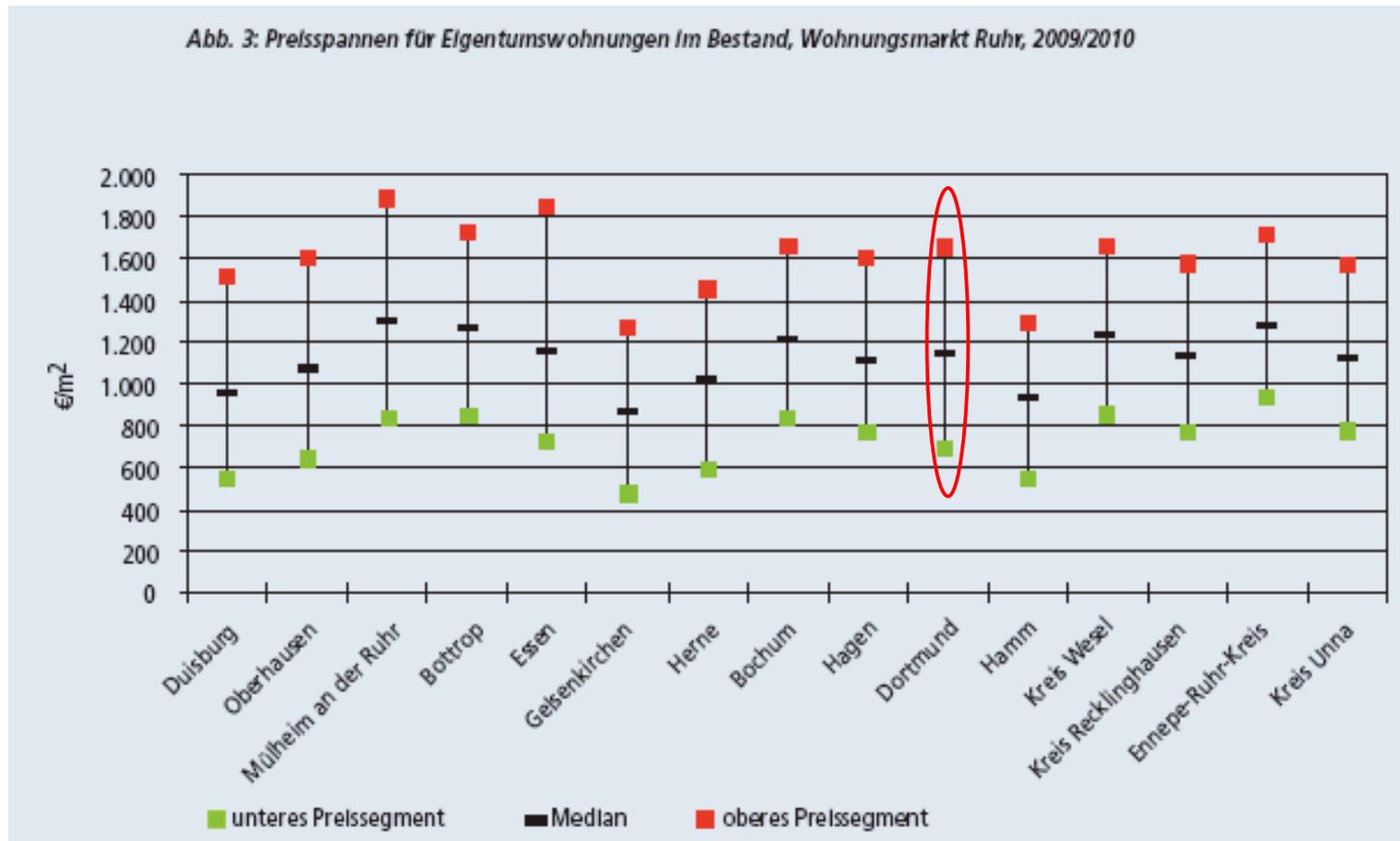
2. Ergebnisse des Zweiten Regionalen Wohnungsmarktberichts

Gliederung des Berichtes

1. Grundstücks- und Immobilienmarkt
2. Wohnungsangebot
3. Bedarf und Nachfrage
4. Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung
5. Regionales Wohnungsmarktbarometer
6. Ausblick

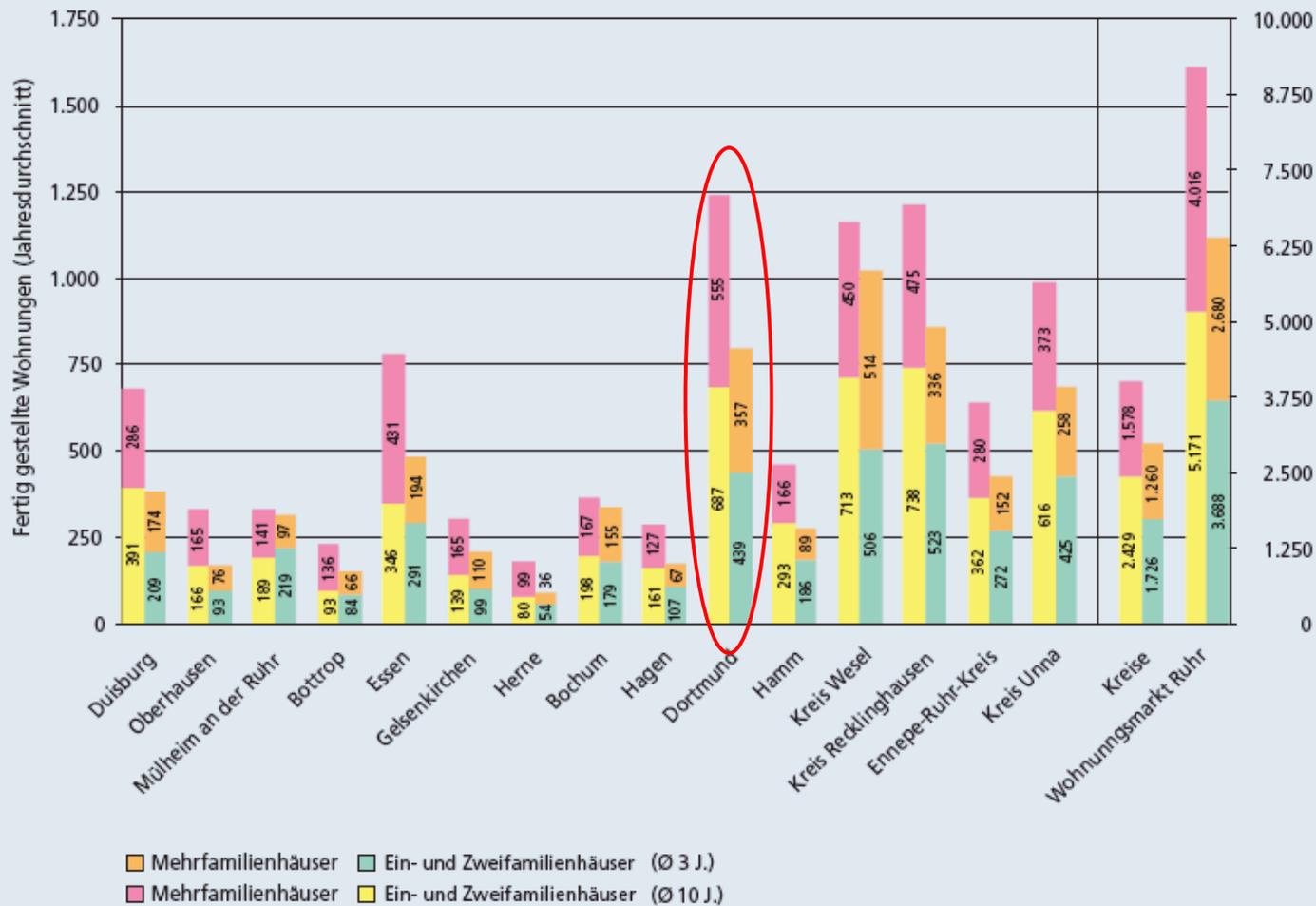


Große Preisspannen zeigen Angebotsvielfalt – günstiges Preisniveau im Vergleich zu anderen Großstädten

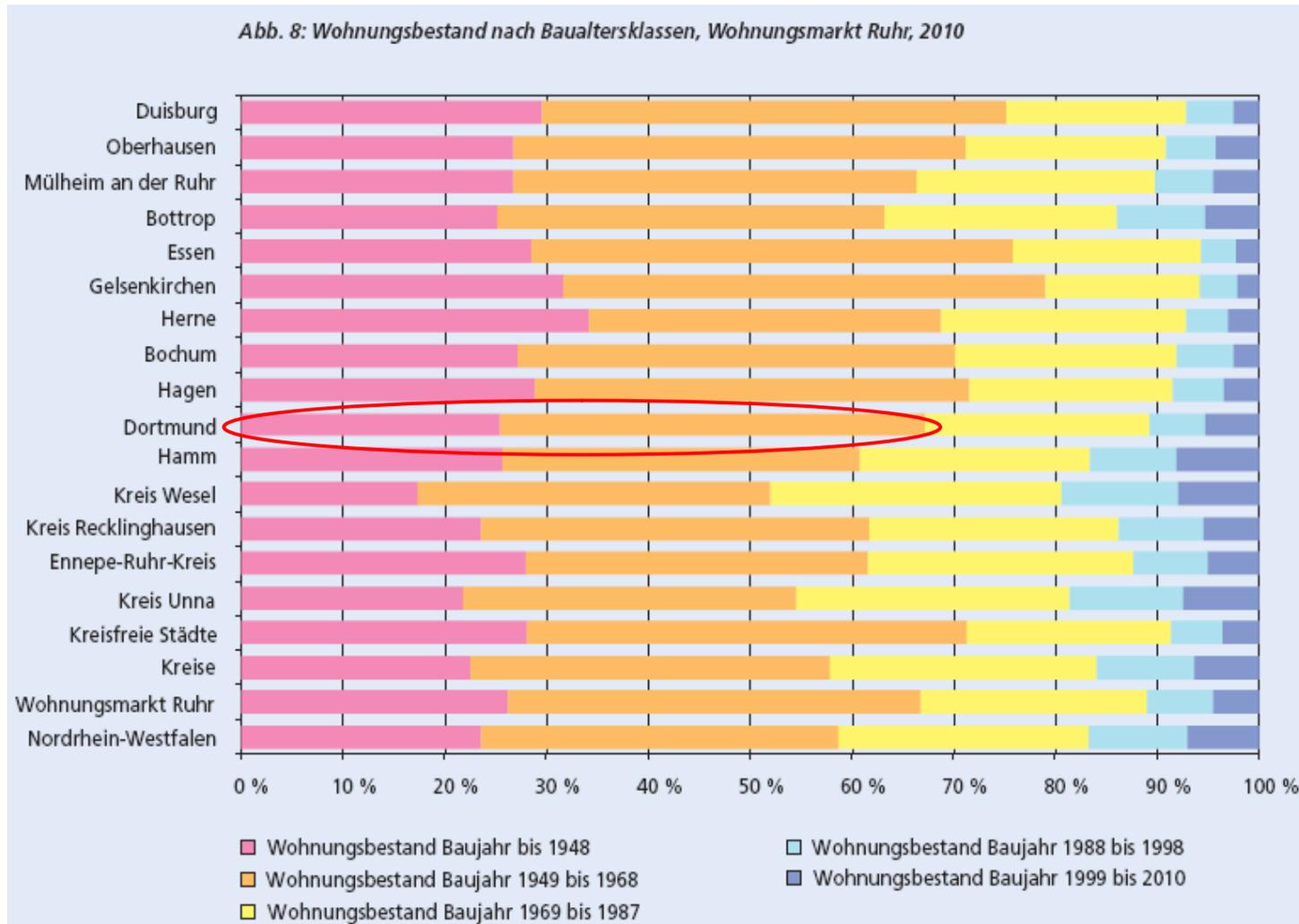


Rückläufige Neubautätigkeit – Bautätigkeit in Dortmund deutlich höher als in den anderen kreisfreien Städten

Abb. 6: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2001 bzw. 2008–2010



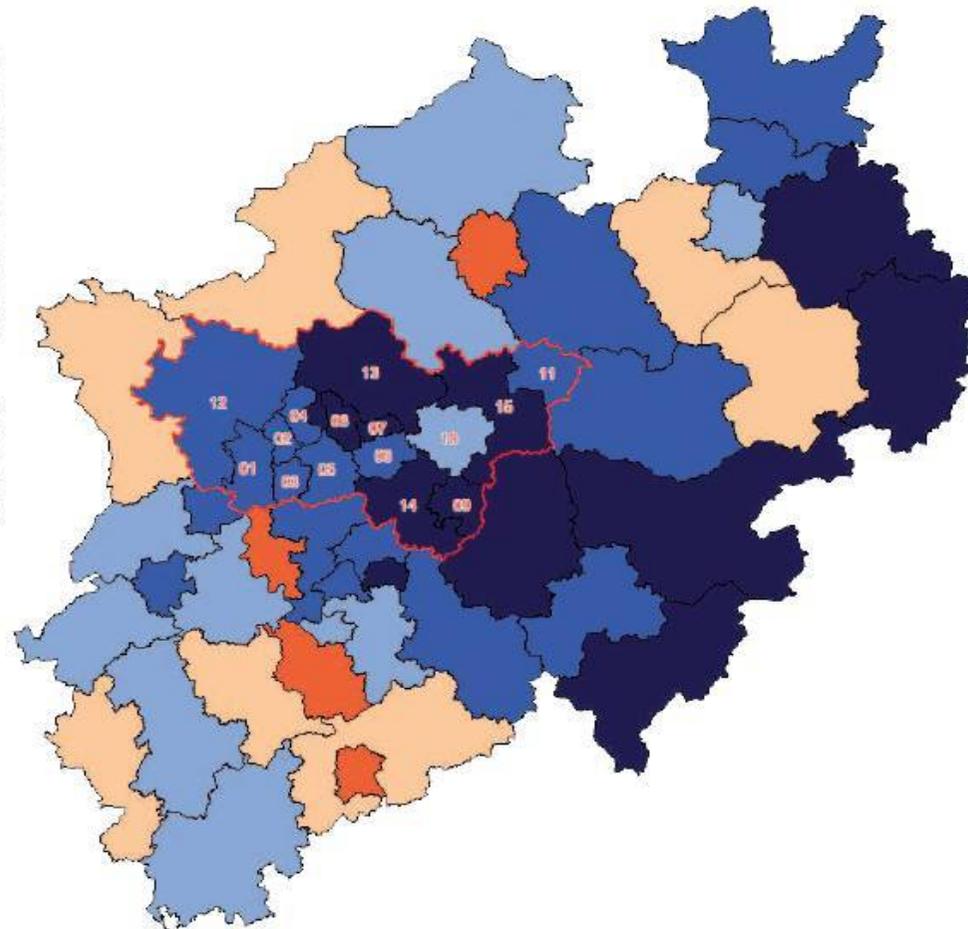
Im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz – erhebliche Investitionen erforderlich



Landesweiter Bevölkerungsrückgang um 3,7 % bis 2030, in der Wohnungsmarktregion Ruhr um 8,5 %

Karte 7: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, Nordrhein-Westfalen, 2008–2030

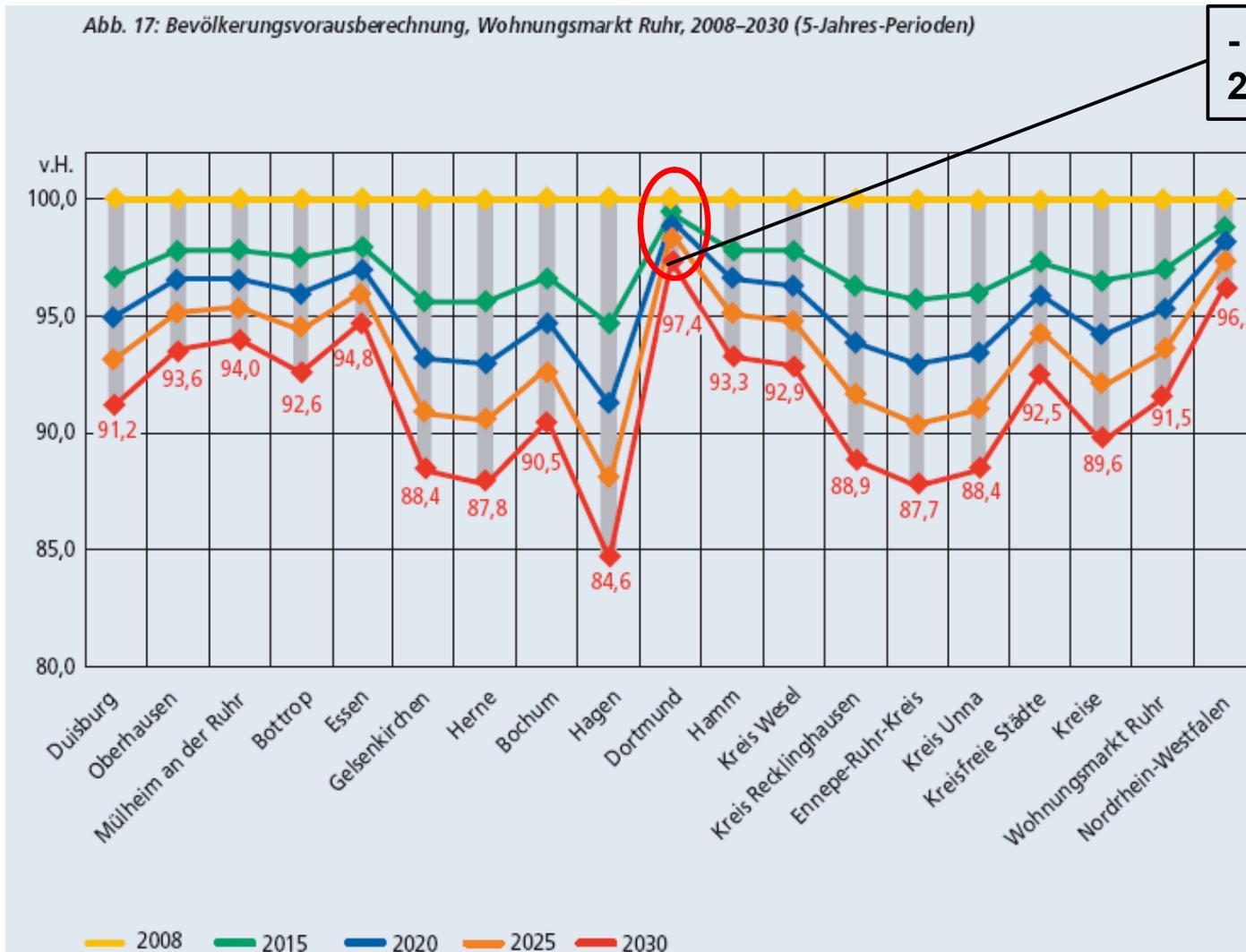
	2008–2030 v.H.
01 Duisburg	-8,8
02 Oberhausen	-6,4
03 Mülheim an der Ruhr	-6,0
04 Bottrop	-7,4
05 Essen	-5,2
06 Gelsenkirchen	-11,6
07 Herne	-12,2
08 Bochum	-9,5
09 Hagen	-15,4
10 Dortmund	-2,6
11 Hamm	-6,7
12 Kreis Wesel	-7,1
13 Kreis Recklinghausen	-11,1
14 Ennepe-Ruhr-Kreis	-12,3
15 Kreis Unna	-11,6
16 Kreisfreie Städte	-7,5
17 Kreise	-10,4
18 Wohnungsmarkt Ruhr	-8,5
19 NRW	-3,7



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Auch zukünftig rückläufige Bevölkerungszahlen – in Dortmund fällt der Rückgang am geringsten aus

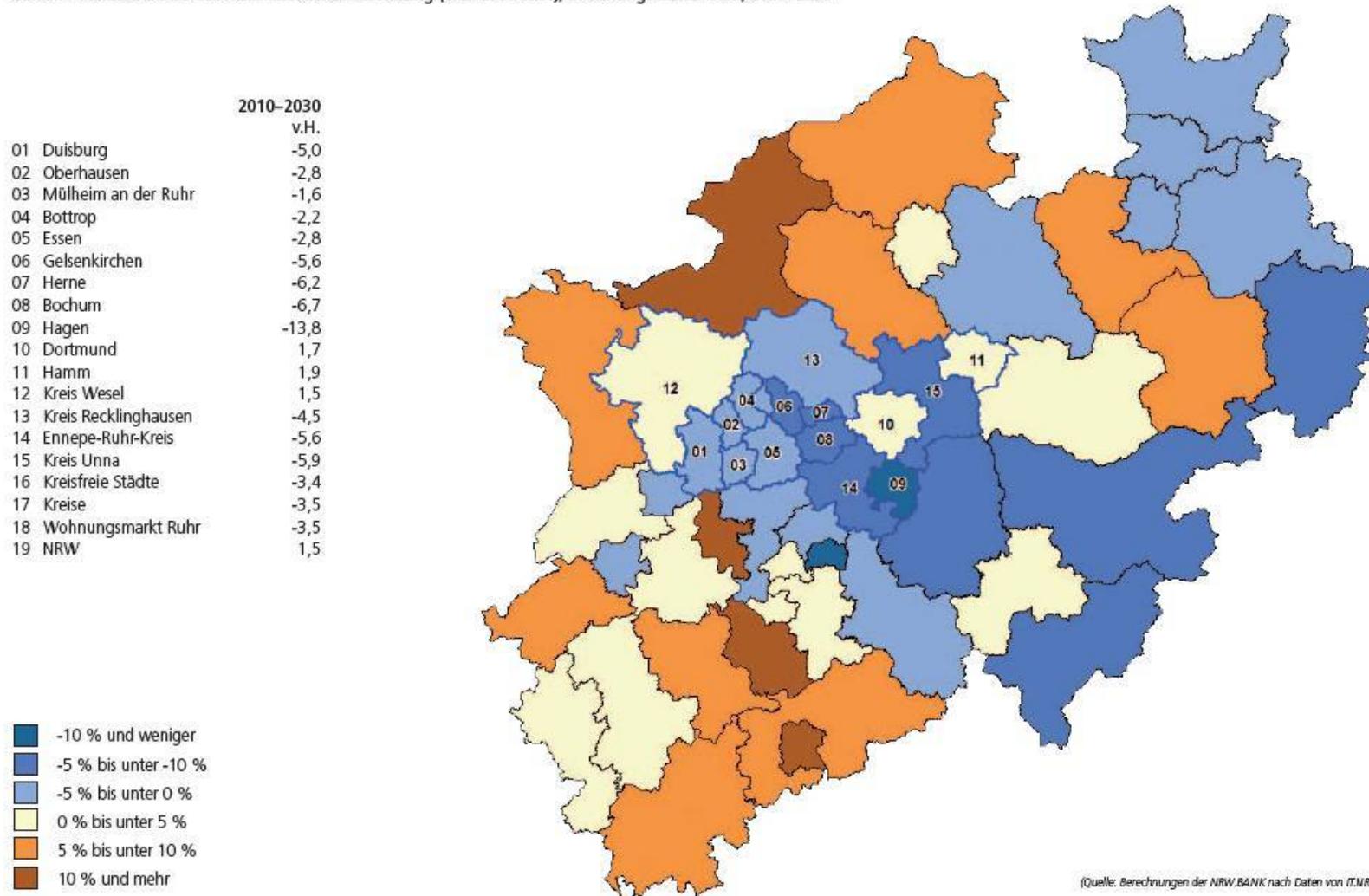
Abb. 17: Bevölkerungsvorausberechnung, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030 (5-Jahres-Perioden)



- 2,6 % bis
2030

Landesweite Zunahme der Haushaltzahlen um 1,5 %, in der Wohnungsmarktregion Ruhr Rückgänge um 3,5 % bis 2030

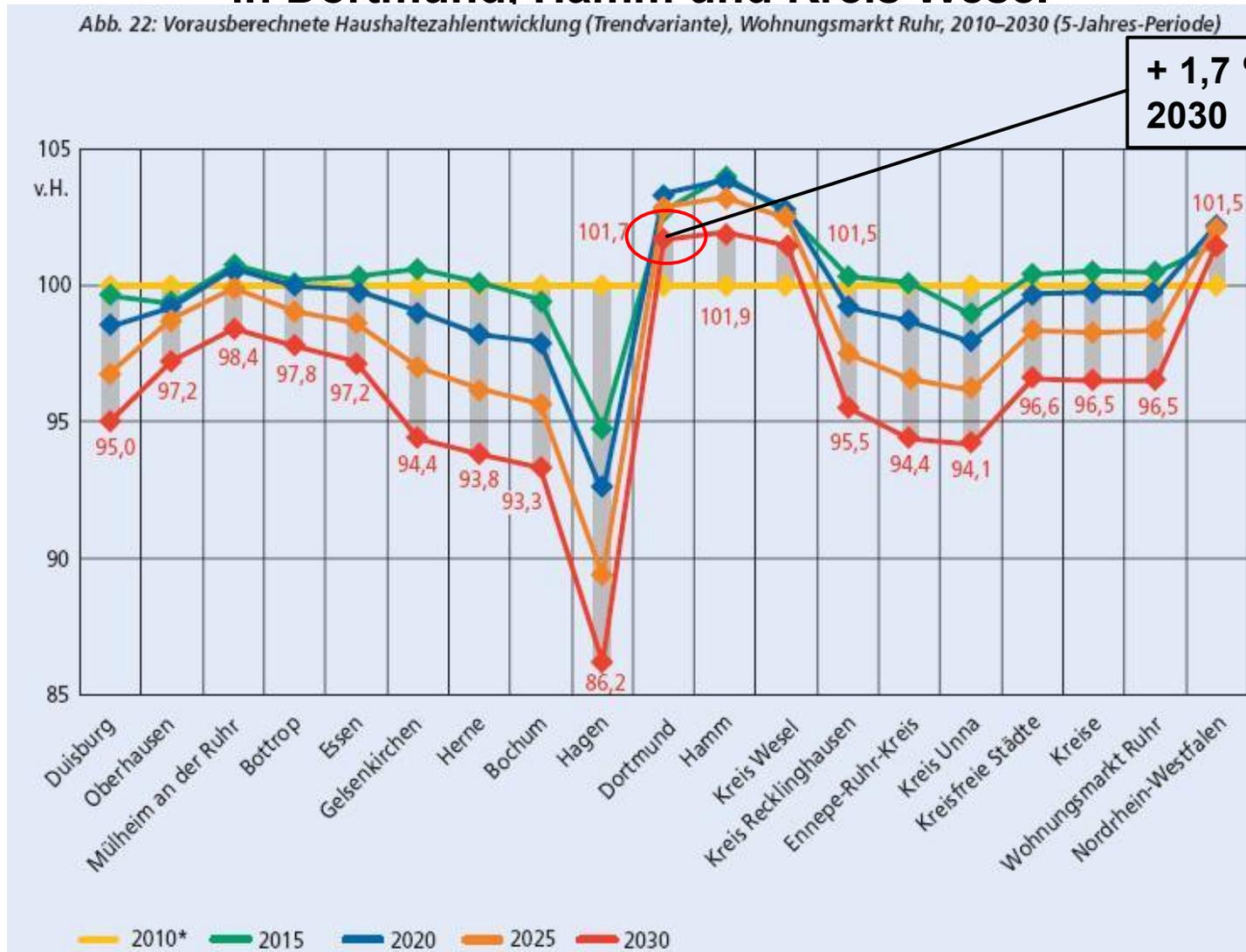
Karte 9: Vorausberechnete Haushaltzahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030



(Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von I.T.NRW)

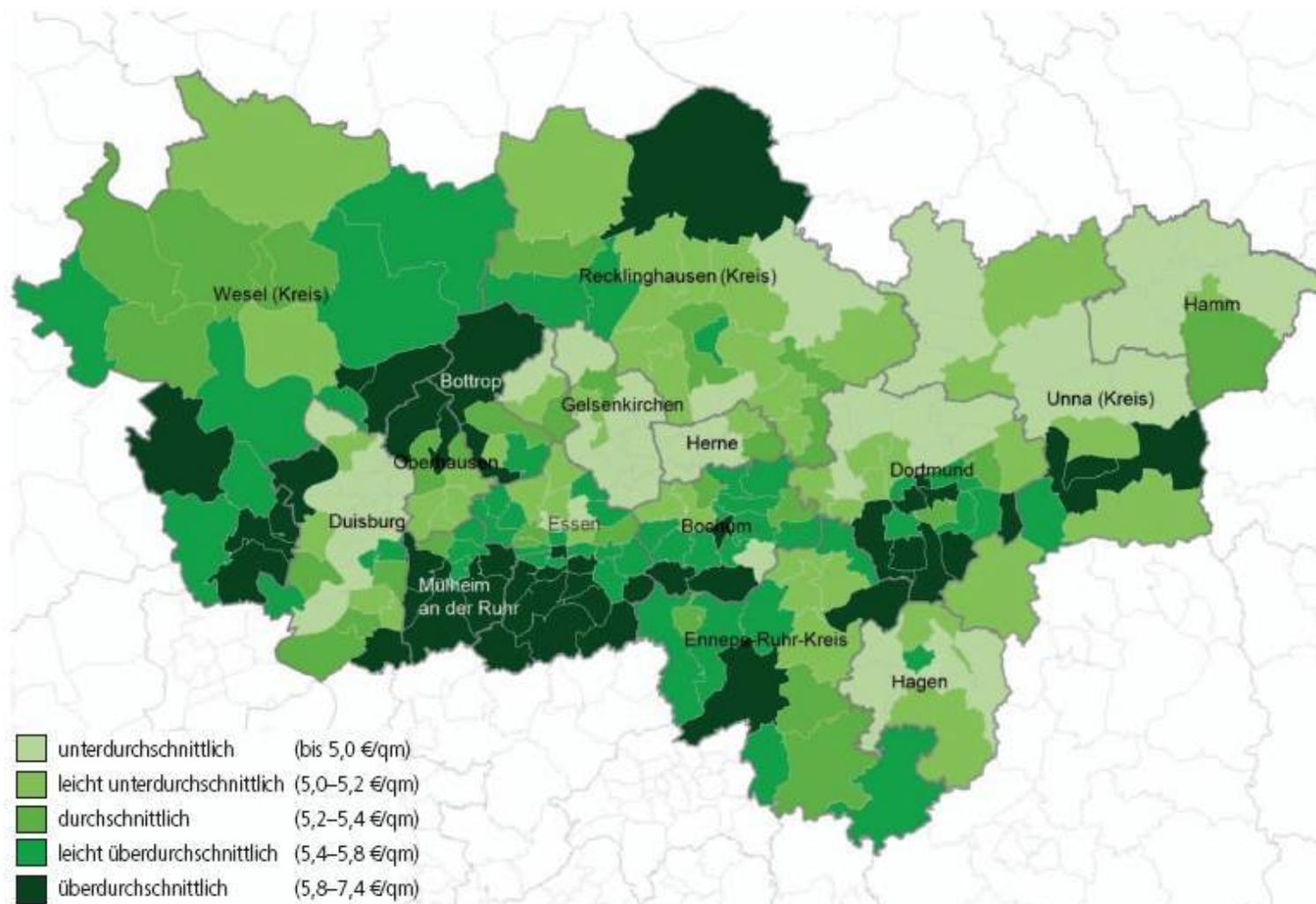
Wachsende Haushaltszahlen bis 2030 in Dortmund, Hamm und Kreis Wesel

Abb. 22: Vorausberechnete Haushaltezahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030 (5-Jahres-Periode)



Günstiges Mietniveau mit deutlichen regionalen Unterschieden

Karte 13: Mietpreise von Wohnungen bis Baujahr 2004 auf Ebene der PLZ-Gebiete, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010



3. Weitere Entwicklung des Projektes

Weitere Entwicklung des Projektes (1)

- Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr durch die Kommunen/ Kreise gestalten
- Entwicklung von Leitlinien und Zielen unter Berücksichtigung teilsräumlicher Erfordernisse
 - Ausrichtung der Wohnungspolitik Land NRW
 - Ausrichtung der Kommunen
- Einbeziehung RVR in den Prozess und Verknüpfung mit der Regionalplan-Neuaufstellung (Flächen-Diskussion)
- Einbeziehung weiterer Wohnungsunternehmen

Weitere Entwicklung des Projektes (2)

- Gemeinsame Bearbeitung von relevanten Themen (weitere Ausgestaltung erforderlich)
 - Bestandsentwicklung
 - Flächenentwicklung
 - Datenerfassung/ -aufbereitung
 - Förderung
 - Instrumente
- Umsetzung durch Arbeitsgruppe und gemeinsame Workshops
- angestrebtes Ergebnis: „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ als eine Art regionaler Handlungsstrategie

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**