

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1366-01	Termin 02.02.2016	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
02.02.2016	Planungsausschuss		K		

Berichtsgegenstand

Wohnungsmarkt Ruhr
3. Regionaler Wohnungsmarktbericht

1 Sachdarstellung

2

3 Anlass

4 Die elf kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen,
5 Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm arbeiten seit 2003 an gemeinsamen
6 Projekten unter dem Titel Städteregion Ruhr 2030. Eines der ersten gemeinsamen Leitprojekte war
7 der Prozess „Masterplan Ruhr“. Angestoßen durch diesen Prozess wurde 2009 unter dem Titel
8 „Wohnen in der Städteregion Ruhr“ der Erste Regionale Wohnungsmarktbericht erstellt. Zum
9 damaligen Zeitpunkt war dieser Bericht landesweit der erste regionale Wohnungsmarktbericht dieser
10 Art. Vereinbart wurde eine Fortschreibung alle 3 Jahre.

11 Den beteiligten Städten war und ist bewusst, dass der Wohnungsmarkt nicht an den Grenzen der
12 kreisfreien Städte endet. Daher wurden die benachbarten Kreise in die Fortschreibung des regionalen
13 Wohnungsmarktberichtes einbezogen. Der zweite, wie auch der jetzt vorliegende Dritte Regionale
14 Wohnungsmarktbericht wurde zusammen mit den Kreisen Unna, Recklinghausen, Wesel und dem
15 Ennepe-Ruhr-Kreis erarbeitet.

16 Damit entspricht die räumliche Kulisse dem Verbandsgebiet des Regionalverbandes Ruhr (RVR). In
17 der Vergangenheit hatte die Stadt Dortmund die Federführung für die Erstellung der Regionalen
18 Wohnungsmarktberichte inne. Diese soll nun sukzessive an den RVR abgegeben werden. Einerseits
19 hat sich der kommunal verfasste Verband positiv in die Erarbeitung des Regionalen

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökolog. Stadtentwicklung und -planung		
Terhart	Lauxen		
12.01.2015	12.01.2015		
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K) Kenntnisnahme (K) Personalrat []			
Gleichstellungsstelle []			

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1366-01	Termin 02.02.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

20 Wohnungsmarktberichtes eingebracht, andererseits gehört die regionale Raumb Beobachtung zu den
21 Kernaufgaben dieses Verbandes.

22

23

24 Alle drei Wohnungsmarktberichte wurden mit Unterstützung und Begleitung der
25 Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK erstellt.

26 Inhalt des Berichtes

27 Der regionale Wohnungsmarktbericht ist eine gemeinsame Bestandserhebung zur
28 Wohnungsmarktsituation in den kreisfreien Städten und Kreisen des Ruhrgebietes. Der Bericht
29 versteht sich nicht als Städteranking, sondern soll Gemeinsamkeiten, aber auch siedlungsstrukturelle
30 Unterschiede aufzeigen.

31 Anders als bei den vorangegangenen Berichten taten sich beim vorliegenden Bericht erhebliche
32 Probleme bei der Bereitstellung bzw. Fortschreibung der Daten auf. Diverse Daten (insbesondere für
33 die Vorausberechnungen der Bevölkerung und der Haushalte) standen auf Grund des Zensus vom
34 09.05.2011 nicht rechtzeitig zur Verfügung. Daneben waren Zeitreihenbildungen oder -vergleiche
35 noch nicht oder nicht mehr in der gewohnten Form bzw. in den gewohnten Zeiträumen möglich.

36 Der Bericht untergliedert sich in die Kapitel

- 37 1. Grundstücks- und Immobilienmarkt
- 38 2. Wohnungsangebot
- 39 3. Bedarf und Nachfrage
- 40 4. Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung
- 41 5. Ausblick

42

43

44 Er enthält zudem einen Exkurs zu den Entwicklungsperspektiven „alternder“ Ein- und
45 Zweifamilienhausgebiete.

46 Der aktuelle wie auch die vorhergehenden Wohnungsmarktberichte und ergänzende Tabellen sind
47 als PDF-Dokumente auf der Internetseite der Städteregion Ruhr (http://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/handlungsfeld_wohnen.html) abrufbar.

49

50 Wesentliche Ergebnisse

51 **Weitgehend stabile Kaufpreise bei Bauland, zum Teil deutlicher Preisanstieg bei**
52 **Bestandsimmobilien mit großem Angebotsspektrum.**

53 Im Vergleich des Zeitraums von 2004 zu 2013 sind die Baulandpreise in den meisten Kommunen
54 konstant geblieben, die beobachteten Preisanstiege sind mäßig. Die Stadt Oberhausen verzeichnet in
55 diesem Zeitraum einen Preisanstieg zwischen 5 und 9 Euro/qm und liegt damit im oberen Mittelfeld
56 des Wohnungsmarktes Ruhr.

57 Bei den Bestandsimmobilien in der Region zeichnen sich hingegen eine deutliche Zunahme im
58 Angebotsvolumen und ein zum Teil deutlicher Preisanstieg ab. Im direkten Vergleich ist in den
59 Städten Gelsenkirchen, Oberhausen, Hagen und Kreis Wesel, trotz des verzeichneten allgemeinen
60 Preisanstiegs, ein leichter Preisrückgang vor allem im unteren Preissegment zu verzeichnen.

61 Die Bauland und Bestandsimmobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen im Mittelfeld der
62 Preise in NRW. Große Preisspannen spiegeln jeweils ein breites Angebotsspektrum wider, das vielen
63 Zielgruppen die Eigentumsbildung ermöglicht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1366-01	Termin 02.02.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

64

65

66

67 **Wohnbauflächenpotenzial für mindestens 32.000 Wohnungen ist vorhanden.**

68 Insgesamt stehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr circa 2.110 ha Flächenreserven
69 (Betrachtungsebene ab 0,2 ha) für Wohnbebauung zur Verfügung; das entspricht 4,9 % der
70 Wohnbauflächen. Die Bestandsentwicklung bleibt daher äußerst bedeutsam für die Entwicklung des
71 Wohnungsmarktes Ruhr.

72

73 Die Stadt Oberhausen verfügt über ca. 51 ha Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha. Diese Reserven
74 decken weitestgehend die errechneten Bedarfe an zukünftigen Wohnbauflächenentwicklungen ab.
75 Hierbei ist zu beachten, dass die ermittelten Wohnbauflächenreserven immer auch der Maßgabe der
76 Verfügbarkeit bzw. Mobilisierbarkeit unterliegen. Daher ist es nicht immer möglich bestehende
77 Wohnbauflächenreserven bedarfsgerecht zu aktivieren.

78

79 **Bautätigkeit mit leicht steigendem Trend.**

80 Seit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2009 schwanken die jährlichen Baufertigstellungen in der Region
81 zwischen 6.600 und 7.600 Wohnungen mit leicht steigendem Trend, liegen jedoch noch deutlich unter
82 den Werten von 2004. In den Jahren 2004 bis 2013 gewann der Mehrfamilienhausbau an Bedeutung.
83 In Oberhausen lag im gleichen Zeitraum der Mehrfamilienhausbau leicht über den Fertigstellungen
84 von Ein- und Zweifamilienhäusern (1593 zu 1369 Fertigstellungen). Im Kurzfristtrend (2011 bis 2013)
85 lagen die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau deutlich über den Fertigstellungen von Ein- und
86 Zweifamilienhäusern (448 zu 196 Fertigstellungen). Die Bauintensität von Mehrfamilienhäusern liegt
87 in Oberhausen über dem regionalen Durchschnitt.

88

89 **Vielfältiger Wohnungsbestand**

90 Der Wohnungsbestand ist sehr vielfältig, jedoch im Landesvergleich überdurchschnittlich alt. In
91 Oberhausen sind fast 50% des Wohnungsbestands vor 1959 gebaut worden. Neuerer
92 Wohnungsbestand, insbesondere der Baujahre 1990 und jünger, ist nur zu ca. 12 % in Oberhausen
93 vorhanden.

94 Dahinter können sich einerseits sowohl hohe Wohnqualitäten (z.B. sanierte Jugendstilgebäude) oder
95 auch besondere Herausforderungen (z.B. Bedarfe an energetischen Sanierungen, Schaffung von
96 Barrierefreiheit) verbergen. Durch den Bedeutungszuwachs des Mehrfamilienhausbaus hat sich der
97 Gebäudebestand in den meisten Kommunen etwas zugunsten dieser Gebäudeart verschoben.

98

99 **Weiterhin Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes als**
100 **Mittelstandsförderung**

101 Der vorhandene, flächendeckende Rückgang in diesem Marktsegment setzt sich voraussichtlich
102 weiter fort, insbesondere beim geförderten Mietwohnungsbestand, aber auch bei selbstgenutztem
103 Wohneigentum. In Oberhausen ist für die Jahre 2004 bis 2013 ein Rückgang von öffentlich
104 gefördertem Wohnraum im Vergleich zum Bestand in Höhe von 5,6% zu verzeichnen. Damit liegt
105 Oberhausen leicht unter dem regionalen Durchschnitt (5,9%), aber über dem landesweiten
106 Durchschnitt (4,4%). Im regionalen Vergleich ist der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum in
107 Oberhausen noch überdurchschnittlich hoch. Zukünftig (bis 2030) ist eine weiter fallende Tendenz im

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1366-01	Termin 02.02.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

108 öffentlichen geförderten Mietwohnungsbau für die Region und Oberhausen zu erwarten (-32,6% auf
109 Basis des Bestandes von 2012).

110

111

112 Langfristig kann diese Entwicklung zu fehlenden Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen führen.
113 Inwieweit die Verbesserungen der Förderkonditionen durch das Land NRW im Wohnbauprogramm
114 2014–2017 diesen Trend auffangen, bleibt abzuwarten.

115

116 **Mehrheitlich rückläufige Zahlen bei den Einwohnern und bei den Haushalten, allerdings etwas**
117 **abgeschwächt**

118 Der demographische Wandel prägt auch den Wohnungsmarkt Ruhr. Zwischen 2011 und 2013 betrug
119 der Bevölkerungsrückgang rund 10.000 Personen, einzig Essen und Dortmund konnten leicht
120 zulegen. Die Stadt Oberhausen verzeichnete im genannten Zeitraum einen Rückgang von rund 1.160
121 Personen. Im Vergleich der Rückgänge in den Jahren 2012 zu 2013 verzeichnet Oberhausen einen
122 deutlicheren Rückgang der Einwohner. (-0,43% zu -0,03% im Wohnungsmarkt Ruhr und einem Plus
123 von 0,10% landesweit) .

124 Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW (2015) bis zum Jahr 2040 weist erstmals für Essen
125 und Dortmund leicht steigende, für die anderen kreisfreien Städte und für die Kreise weniger stark
126 rückläufige Bevölkerungszahlen als in den bisherigen Vorausberechnungen aus. Insgesamt
127 verzeichnet der Wohnungsmarkt Ruhr bis 2040 demnach einen Einwohnerverlust von „nur noch“
128 -3,9 %. Dies beruht jedoch vor allem auf der Annahme, dass die (internationale) Migration zunimmt.
129 Für die Stadt Oberhausen wurde ein Bevölkerungsverlust bis zum Jahre 2040 von -4,9% ermittelt (ca.
130 10.350 Einwohner weniger als im Jahre 2014).

131 Die strukturelle Alterung der Bevölkerung setzt sich fort: Die Altersgruppen der über 65-jährigen und
132 der über 80-jährigen wachsen, die jüngeren Altersgruppen verkleinern sich. Hierbei bestehen jedoch
133 teilsräumlich unterschiedliche Muster von Wachstum und Schrumpfung und dem Ausmaß der
134 Alterung. In Oberhausen werden sich die größten Veränderungen bis zum Jahr 2040 in der
135 Altersstruktur der Altersgruppen der 65-80 Jährigen (ein Zuwachs von ca. 20% zum Basisjahr 2014)
136 und den 80 Jährigen und älter (ein Zuwachs von ca. 55% zum Basisjahr 2014) ergeben. In den
137 Altersgruppen 18 bis unter 25 und 45 bis 65 Jahren werden insgesamt Bevölkerungsverluste von ca.
138 40% erwartet.

139

140 **Wachsende Leerstände – Monitoring erforderlich**

141 Die strukturellen Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt Ruhr haben tendenziell zugenommen
142 und liegen zum Teil deutlich über einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %. Sinkende
143 Haushaltszahlen und Nachfrageverschiebungen zeichnen jetzt und in Zukunft u. a. dafür
144 verantwortlich. Kleinräumig konzentrierte strukturelle Leerstände können u. U. zur Destabilisierung
145 ganzer Quartiere führen. Daher ist ein kleinräumiges Leerstandsmonitoring weiterhin erforderlich, um
146 diese Prozesse systematisch und frühzeitig auf kommunaler Ebene zu erkennen und ggfls. geeignete
147 Interventionsstrategien entwickeln und umsetzen zu können. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde für
148 Oberhausen eine Leerstandsquote von ca. 3,5 % bis 4,1 % ermittelt. Damit liegt Oberhausen im
149 regionalen Vergleich im Mittelfeld bzgl. der ermittelten Wohnungsleerstände.

150

151

152

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1366-01	Termin 02.02.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

153

154

155

156

157

158

159 Ausblick

160 Der Dritte Regionale Wohnungsmarktbericht wurde im Rahmen einer Fachtagung am 16.11.2015
161 lokalen und regionalen Wohnungsmarktakteuren vorgestellt. Die Ergebnisse werden in einer
162 gesonderten Dokumentation online zu Verfügung gestellt (www.staedteregion-ruhr-2030.de)

163 Mit dem Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr hat sich diese Berichterstellung in der
164 Region etabliert. Dies liegt nicht zuletzt auch an dem im Juli 2014 zum Abschluss gekommenen
165 Projekt „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“, das sich intensiv mit der Förderpraxis des Landes
166 Nordrhein-Westfalen auseinander gesetzt hatte und Vorschläge entwickelte, die zu einer
167 Verbesserung der Situation der Kommunen bzw. zu Erkenntnisgewinnen des Wohnungsmarktes
168 Ruhr beitragen sollen. Der Abschlussbericht zum Projekt „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ steht
169 ebenfalls im Internet zur Verfügung (www.staedteregion-ruhr-2030.de).

170 Der Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht soll unter Federführung des Regionalverbandes Ruhr in
171 drei Jahren vorgestellt werden. In dem nächsten Bericht wird dann auch wieder ein besserer
172 (Zeitreihen-)Vergleich mit den Daten aus dem Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht möglich
173 sein. Zudem werden sich in dem kommenden Bericht auch schon Erkenntnisse und Daten aus der
174 aktuellen Flüchtlingssituation und die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abbilden lassen.

175 Die AG regionale Wohnungsmarktbeobachtung der Städteregion Ruhr plant für das Jahr 2016 einen
176 Austausch zu den Themen: Quartiersentwicklung/-beobachtung (Methoden, Nutzen, Ziele), Umgang
177 mit der Zuwanderung von Flüchtlingen und ihren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt Ruhr, sowie
178 die Erarbeitung einer möglichst einheitlichen regionalen Methode zur kleinteiligen Erfassung von
179 Wohnungsleerständen.

180

181