

# WOHNUNGSMARKT RUHR

## SECHSTER REGIONALER WOHNUNGSMARKTBERICHT

2024

Duisburg  
Oberhausen  
Mülheim an der Ruhr  
Bottrop  
Essen  
Gelsenkirchen  
Herne  
Bochum

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





# INHALT

---

<b>EINFÜHRUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>SCHNELLER ÜBERBLICK.....</b>	<b>7</b>
<b>1 IMMOBILIENMARKT</b>	
1.1 Grundstückspreise .....	13
1.2 Immobilienpreise.....	17
1.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand .....	17
1.2.2 Reihenhäuser im Bestand .....	18
1.2.3 Eigentumswohnungen im Bestand .....	18
1.3 Mieten.....	20
1.3.1 Angebotsmieten .....	20
1.3.2 Bestandsmieten .....	25
1.4 Wohnbauflächenreserven .....	25
1.4.1 Anzahl, Größe und regionale Verteilung der Wohnreserven.....	26
1.4.2 Anzahl, Größe und regionale Verteilung von Baulücken.....	27
1.4.3 Zeitliche Entwicklung der Wohnreserven.....	27
1.4.4 Brachflächen .....	28
1.4.5 Neubau im Siedlungsbestand.....	29
1.4.6 Modellrechnung möglicher Wohneinheiten .....	30
1.5 Fazit .....	31
<b>2 WOHNUNGSANGEBOT</b>	
2.1 Wohnungsbestand .....	33
2.1.1 Charakteristik und Bedeutung .....	33
2.1.2 Gebäudeart.....	33
2.1.3 Wohnungsgröße .....	34
2.1.4 Baualter .....	35
2.1.5 Wohnungsleerstand .....	36
2.2 Wohnungsneubau .....	37
2.2.1 Baufertigstellungen .....	37
2.2.2 Bauintensität .....	40
2.3 Wohnraumförderung .....	41
2.3.1 Öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen .....	41
2.3.2 Entwicklung der Fördertätigkeit.....	43
2.3.3 Geförderter Wohnungsbestand.....	45
2.4 Fazit .....	47

# INHALT

---

<b>3 BEDARF UND NACHFRAGE</b>	
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	49
3.1.1 Veränderung der Altersstruktur.....	52
3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung .....	54
3.2 Bevölkerungsvorausberechnung.....	56
3.2.1 Vorausberechnete Bevölkerung.....	56
3.2.2 Vorausberechnete Altersstruktur .....	60
3.3 Haushalte.....	64
3.3.1 Aktuelle Zahlen und Entwicklung der Haushalte.....	64
3.3.2 Haushaltmodellrechnung.....	65
3.4 Sozioökonomische Indikatoren.....	69
3.4.1 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte.....	69
3.4.2 Mietbelastungsquote .....	72
3.4.3 Entwicklung der Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen.....	72
3.4.4 Eigenheimerschwinglichkeit .....	74
3.5 Besondere Nachfragegruppen .....	75
3.5.1 Mindestsicherungsquoten, Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen .....	75
3.5.2 Wohngeld .....	78
3.5.3 Mobilitätseingeschränkte Personen.....	80
3.6 Fazit .....	85
<b>4 GASTBEITRAG: NACHFRAGEDRUCK AUF DEM WOHNUNGSMARKT RUHR .....</b>	<b>87</b>
<b>EXKURS: NAHRÄUMLICHE ERREICHBARKEIT AUF DEM WOHNUNGSMARKT RUHR .....</b>	<b>93</b>
<b>GESAMTFAZIT .....</b>	<b>103</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>104</b>
Verzeichnis der Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr .....	104
Quellen .....	105
Abbildungsverzeichnis .....	106
Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr .....	110
<b>IMPRESSUM .....</b>	<b>111</b>



Mitwirkende in der  
**AG Wohnungsmarkt Ruhr**

Das vollständige Verzeichnis der Mitglieder befindet sich im Anhang

# EINFÜHRUNG

Mit dem vorliegenden Regionalen Wohnungsmarktbericht präsentiert die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr (AG Wohnungsmarkt Ruhr) bereits zum sechsten Mal das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen für die Metropole Ruhr. Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst elf kreisfreie Städte und vier Kreise mit einer Fläche von 4.439 km<sup>2</sup> und rund 5,1 Millionen Einwohner:innen. Er zählt damit zu den größten Agglomerationsräumen Europas.

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

In den Kapiteln Immobilienmarkt, Wohnungsangebot sowie Bedarf und Nachfrage befassen sich die Autor:innen in ihren Beiträgen mit den vielfältigen angebots- und nachfrageseitigen Aspekten des Wohnungsmarktes Ruhr. Ergänzend hierzu betrachtet ein Beitrag die nahräumliche Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Anhand der Fuß- und Fahrrad-Erreichbarkeit ermöglicht das ruhrFIS-Monitoring-Daseinsvorsorge des Regionalverbandes Ruhr die kleinräumige Analyse und Bewertung der Versorgungssituation an den Wohnstandorten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

In einem Interview mit den Vorstandsvorsitzenden Thomas Bruns, Stephan Patz und Norbert Riel von WIR - Wohnen im Revier werden aktuelle Herausforderungen, Chancen und Risiken für den Neubau von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr diskutiert.

Die regionale Wohnungsmarktberichterstattung ist ein wichtiges Instrument und sichtbares Beispiel für die vielfältige regionale Kooperation in der Metropole Ruhr. In dieser hochverdichten Region mit ihren vielfältigen interkommunalen Verflechtungen wirken sich die Veränderungen in einer Stadt oder Gemeinde unmittelbar auf die Nachbarkommunen aus. Die AG Wohnungsmarkt Ruhr ist überzeugt, dass sich daraus die Notwendigkeit ergibt gemeinsame Strategien zu entwickeln und sich gleichzeitig Chancen erkennen, die polyzentrische Struktur der Region zu nutzen.

Die Aufgabenfelder der AG Wohnungsmarkt Ruhr gehen über die regelmäßige Berichterstattung zu den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hinaus. Insbesondere der interkommunale fachliche Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen sowie die Information über regionale Best-Practice-Beispiele bilden wichtige Säulen der Zusammenarbeit und schaffen einen Mehrwert für die Metropole Ruhr. Damit agiert die AG ganz im Sinne der Städteregion Ruhr, die selbstorganisierte, interkommunale Zusammenarbeit und darüber hinaus den Austausch zu Fragen der Stadtentwicklung als zentrales Anliegen hat. Die AG Wohnungsmarkt Ruhr wurde im Jahr 2007 als eines ihrer Leitprojekte von der Städteregion Ruhr ins Leben gerufen und seitdem von der NRW.BANK fachlich begleitet. Seit dem Jahr 2012 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) Mitglied der AG.

Ein besonderer Dank gilt – wie bereits bei der Erstellung der vorangegangenen Berichte – dem Team der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK für die fachliche Unterstützung sowie dem Team des RVR für die federführende Organisation der Arbeitsgruppe.

# SCHNELLER ÜBERBLICK

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

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

Die im Jahr 2019 festgestellten flächendeckenden Preisanstiege für Bauland auf dem Wohnungsmarkt Ruhr setzen sich im Berichtszeitraum bis zum Jahr 2022 weiter fort. In allen 53 Städten und Gemeinden steigen die Preise für Bauland an. Die Dynamik der Steigerungsraten ist dabei in den Kreisen deutlich moderater als in den kreisfreien Städten. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt fallen die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geringer aus. Eine verringerte Neubautätigkeit bei hoher Nachfrage führt weiterhin zu steigenden Preisen für Wohnimmobilien. Das Angebotsspektrum auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gestaltet sich dabei nach wie vor vielfältig. Die dadurch resultierenden großen Preisspannen ermöglichen es, dass unterschiedliche Nachfragewünsche auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bedient werden können, wobei die weiterhin zunehmenden Anspannungstendenzen in einigen Kommunen hier einschränkende Wirkung zeigen.

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

Die Mietpreissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr haben sich fortgesetzt. Dies betrifft insbesondere das obere Preissegment, was zu einer weiteren Ausdifferenzierung der Mietpreisspanne führt. Das Mietniveau liegt nach wie vor unterhalb des landesweiten Durchschnitts. Parallel zum Landestrend haben sich in den vergangenen Jahren auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die Mieten in einigen kreisangehörigen Kommunen besonders dynamisch entwickelt. Dies könnte als Resultat steigender Preise in den Kernstädten und dem Trend zum Home-Office gesehen werden.

### **Tendenz zu höher verdichteter Bauweise ungebrochen, Neubau weiterhin zur Hälfte im Innenbereich**

Die Tendenz zu einer höher verdichteten Bauweise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächenreserven hält weiter an. So stieg die Anzahl realisierter Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche im Vergleich zum vorherigen Bericht von 42 auf 46 an. Neu gebaut wurde auch in der aktuellen Berichtsperiode rund zur Hälfte im Bestand, also auf Baulücken und als Ersatzneubau, was im Sinne einer flächensparsamen Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten ist. Setzt sich der aktuelle Trend zur leicht höheren Dichte beim Wohnungsneubau in Kombination mit der Bestandserneuerung fort, könnte die Nachfrage auf den aktuell vorhandenen Wohnbauflächenreserven rein rechnerisch noch etwa 27 Jahre bedient werden. Berücksichtigt werden muss hierbei jedoch, dass die räumliche Verteilung und Verfügbarkeit der Reserven intraregional sehr unterschiedlich sind.

### **Moderater Zuwachs an Wohnungen – Verstärkte Modernisierungsanstrengungen im Bestand erforderlich**

Der Wohnungsmarkt Ruhr besteht Ende des Jahres 2022 aus 2,7 Millionen Wohnungen und bildet damit 29,4 % des gesamten Bestandes in Nordrhein-Westfalen. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der moderate Zuwachs von 26.800 neuen Wohnungen zwischen den Jahren 2019 und 2022 verdeutlicht, dass eine Vitalisierung des Woh-

nungsbestandes allein durch Neubau nicht zu erreichen ist. Angesichts des nach wie vor hohen Alters der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind verstärkte Modernisierungsanstrengungen im Bestand unerlässlich. Klimaschutzziele und der fortschreitende demografische Wandel stellen energetische und altengerechte Anforderungen, die älterer Wohnungsbestand oftmals nicht erfüllt.

### **Bautätigkeit entfernt sich vom Landestrend, Baufertigstellungen rückläufig bei Zunahme des Anteils an Mehrfamilienhäusern**

Die Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind im Vergleich zur vorangegangenen Berichtsperiode leicht rückläufig. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser im Neubau ist sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Kreisen im Vergleich gestiegen. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Neubau ist in beiden Raumkategorien gesunken. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entfernt sich die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr deutlich vom Landestrend. Nur wenige Kommunen erreichen die Bauintensität des Landesdurchschnitts. Die große Differenz im Segment des Mehrfamilienhausbaus bleibt unverändert bestehen.

### **Hohe Nachfrage nach Fördermitteln bei anhaltendem Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes**

Die investorenseitige Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau hat sich durch die Zinswende deutlich erhöht, im Jahr 2023 konnte auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein Förderergebnis auf Rekordniveau verzeichnet werden. Die Förderintensität und der geförderte Wohnungsbestand unterscheiden sich zwischen den Kommunen erheblich. Ein klares räumliches Muster zeichnet sich dabei nicht ab. Der Rückgang des Bestandes preisgebundener Wohnungen wird sich trotz der zuletzt guten Förderergebnisse noch beschleunigen. Bereits bis 2030 wird sich der Bestand an geförderten Wohnungen gemäß Modellrechnung der NRW.BANK auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 38 % reduzieren.

### **Verfügbares Einkommen entwickelt sich positiv, Mietbelastungsquote unter Landesdurchschnitt, Eigenheimerschwinglichkeit gesunken, Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen steigt weiter an**

Das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich sowohl im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum als auch zum Landesdurchschnitt für Nordrhein-Westfalen deutlich positiver entwickelt. In 50 der 53 Kommunen liegt die Mietbelastungsquote unter dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum ist aber auch die Eigenheimerschwinglichkeit gesunken. Während die Zahl der Personen, die Mindestsicherungsleistungen erhalten haben, zwischen 2018 und 2022 deutlich zurückgegangen ist, stieg die Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte in allen Städten und Gemeinden an. Der Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen steigt weiter an.

### **Einwohner:innenzuwachs durch Zuwanderung, langfristig Bevölkerungsrückgänge in den meisten kreisfreien Städten und Kreisen vorausberechnet, teilräumliche Ausdehnung der Nachfrage erwartet**

Im Zeitraum von 2017 bis 2022 kann eine positive Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beobachtet werden. Diese ist zu großen Teilen auf die geopolitischen Entwicklungen im Jahr 2022 zurückzuführen. Mit Ausnahme dieses Jahres kann der positive Wanderungssaldo die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Dabei nimmt insbesondere die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen und die ältere Bevölkerung ab 65 Jahren zu.

Für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2050 weist die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für nahezu alle kreisfreien Städte und Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr einen Bevölkerungsrückgang aus. Die Zahl der Haushalte soll geringfügig schrumpfen. Inwiefern sich dies entlastend auf den Wohnungsmarkt Ruhr auswirkt bleibt abzuwarten. Die Tendenz zu kleineren Haushalten bei mehr Wohnfläche pro Person setzt sich fort. Die Zahl der Hochbetagten wird auch in den nächsten Jahren, insbesondere in den Kreisen, weiter steigen. In den kreisfreien Städten wird zudem eine Zunahme in den Alterskohorten bis 25 Jahre erwartet. Dies führt zu einer zunehmenden teilräumlichen Ausdehnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

## Zum Umgang mit den Daten des Zensus 2022

Nach Redaktionsschluss, haben die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder erste Ergebnisse aus den Zensus-Erhebungen 2022 veröffentlicht. Die neuen Daten sind nicht nur eine Momentaufnahme des Sachstandes zum Erhebungsstichtag 15.05.2022, sondern bilden auch die Berechnungsgrundlage für die Datenfortschreibung in den kommenden Jahren.<sup>1</sup>

Die Aussagen des Sechsten Regionalen Wohnungsmarktberichtes fußen daher auf Fortschreibungen, die noch auf Basis des Zensus 2011 erstellt wurden. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Berichtes lagen die aktuellen Zensusdaten noch nicht vor. Der Veröffentlichungszeitpunkt der Zensusdaten wurde mehrfach verschoben, sodass sich die Arbeitsgruppe dazu entschieden hat, die bis dahin verlässlich verfügbare Datenbasis zu verwenden.

Die bislang veröffentlichten Ergebnisse aus dem Zensus 2022 bekräftigen diese Vorgehensweise: Zum einen stehen noch nicht zu allen benötigten Indikatoren neue Daten zur Verfügung. Zum anderen verändern sich die grundlegenden Aussagen des Berichtes zu Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit Blick auf die neuen Zahlen nur unwesentlich.<sup>2</sup>

## Wesentliche Ergebnisse aus dem Zensus 2022 für den Wohnungsmarkt Ruhr

Im Vergleich zur Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 ist die Einwohner:innenzahl in der Metropole Ruhr niedriger als angenommen. Insgesamt leben in der Region laut Zensus 2022 etwa 5.093.721 Personen.

Das sind rund 37.250 Menschen weniger als in der bisherigen Statistik geführt wurden. Dies entspricht einer Abweichung zum Fortschreibungswert um rund -0,7 %. Die Abweichungen unterscheiden sich innerhalb der Region zum Teil deutlich. Während in Alpen (Kreis Wesel) rund 4,4 % weniger Menschen leben, in Wetter (Ennepe-Ruhr-Kreis) rund 4,1 % und in Gevelsberg (Ennepe-Ruhr-Kreis) rund 4,0 %, leben in der Stadt Recklinghausen (+3,2 %), in Marl (Kreis Recklinghausen, +2,3 %) und in Werne (Kreis Unna, +1,7 %) mehr Menschen. In absoluten Zahlen weist die Stadt Essen die größte negative Abweichung auf; hier lebten zum Zensusstichtag 2022 rund 12.000 Einwohner:innen (EW) weniger als die Berechnungen auf Basis des Zensus 2011 ergeben. In Dortmund waren es im Gegensatz dazu rund 5.300 Menschen mehr.

Die Zahl der Haushalte wurde mittels Haushaltegenerierung auf Basis der neu erhobenen Einwohner:innenzahl ermittelt. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gibt es demnach rund 2,5 Millionen Haushalte, von denen die Mehrheit – ca. 1,16 Millionen – Einpersonenhaushalte sind (45,7 %). Weitere rund 30,1 % der Haushalte bestehen aus zwei Personen, sodass Haushalte mit drei und mehr Personen in der Region etwas weniger als ein Viertel (24,3 %) ausmachen. In ebenfalls einem guten Viertel aller Haushalte, rund 25,2 %, leben ausschließlich Senioren, d. h. Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben.

Neu sind Erhebungen zur Einwanderungsgeschichte der Bevölkerung, die die bisherigen Angaben zum Migrationshintergrund ersetzen. In der Metropole Ruhr haben demnach rund 3,7 Millionen EW (72,7 %) keine Einwanderungsgeschichte und rund 1,4 Millionen EW mindestens eine einseitige Einwanderungsgeschichte (27,3 %).<sup>3</sup>

1 Der Zensus 2022 wurde als registergestützte Erhebung vorgenommen: die in den amtlichen Melderegistern verzeichneten Daten zur Bevölkerung wurden um Stichprobenbefragungen ergänzt. Zudem fand eine neue Gebäude- und Wohnungszählung statt, die im Unterschied dazu als Vollerhebung ausgelegt war. Parameter des Wohnimmobilienbestandes wurden direkt via Fragebogen bei den Immobilieneigentümern abgefragt. Die gewonnenen Primärdaten wurden teilweise mithilfe statistischer Verfahren in weitere Indikatoren überführt, zum Beispiel zur Ermittlung der Haushaltedaten im Rahmen der Haushaltegenerierung.

2 Die veröffentlichten Daten unterliegen einer gewissen Scheingenaugkeit. Da aus rechtlichen Gründen keine Rückschlüsse auf Einzelfälle zulässig sind, werden die erhobenen Daten – mit Ausnahme der nicht weiter untergliederten Gesamt-Einwohnerzahl – mittels Cell-Key-Methode anonymisiert und leicht verändert ausgewiesen.

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung wurden erstmals Angaben zum Energieträger der Heizung sowie zur durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter erhoben. Da sie in Klassen zusammengefasst sind, lässt sich die genaue Höhe der Miete nicht durch Berechnungen ermitteln. In den kreisfreien Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr bewegt sich die Durchschnittsmiete in einer Spanne von 5,39 €/m<sup>2</sup> bis 6,72 €/m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um Angaben zu bereits bestehenden Mietverhältnissen; Neu- und Wiedervermietungsmieten liegen derzeit in der Regel deutlich höher. Von den rund 2,7 Millionen Wohnungen in der Metropole Ruhr, davon rund 29,8 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, stehen etwa 101.250 Wohnungen leer; dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,8 %. Fast 40 % aller Wohnungen in der Region wurden zwischen 1950 und 1969 erbaut. Gas ist der dominierende Heizungsenergieträger und kommt in rund 67,8 % der Wohnungen zum Einsatz. Mit einem Anteil von 1,6 % spielen Solar/Geothermie sowie Wärmepumpen nur eine untergeordnete Rolle.

Über die Zensusdatenbank<sup>4</sup> lassen sich weitere Merkmale auswerten, beispielsweise die Migrationserfahrung mit Zugsjahr oder Wohnungsleerstand nach Baulter. Ein freies Kombinieren von Merkmalen durch den Nutzer selbst ist, im Gegensatz zur Zensusdatenbank 2011, derzeit nicht möglich.

---

<sup>3</sup> Eine Einwanderungsgeschichte haben Personen, die entweder selbst oder deren Elternteile nach Deutschland eingewandert sind. Eine „einseitige Einwanderungsgeschichte“ besteht, wenn nur ein Elternteil nach Deutschland eingewandert ist. Als eingewandert gilt, wer außerhalb Deutschlands geboren wurde und am Stichtag in Deutschland lebte.

<sup>4</sup> <https://ergebnisse.zensus2022.de>

1

---

# IMMOBILIENMARKT

---

## 1.1 Grundstücksspreise

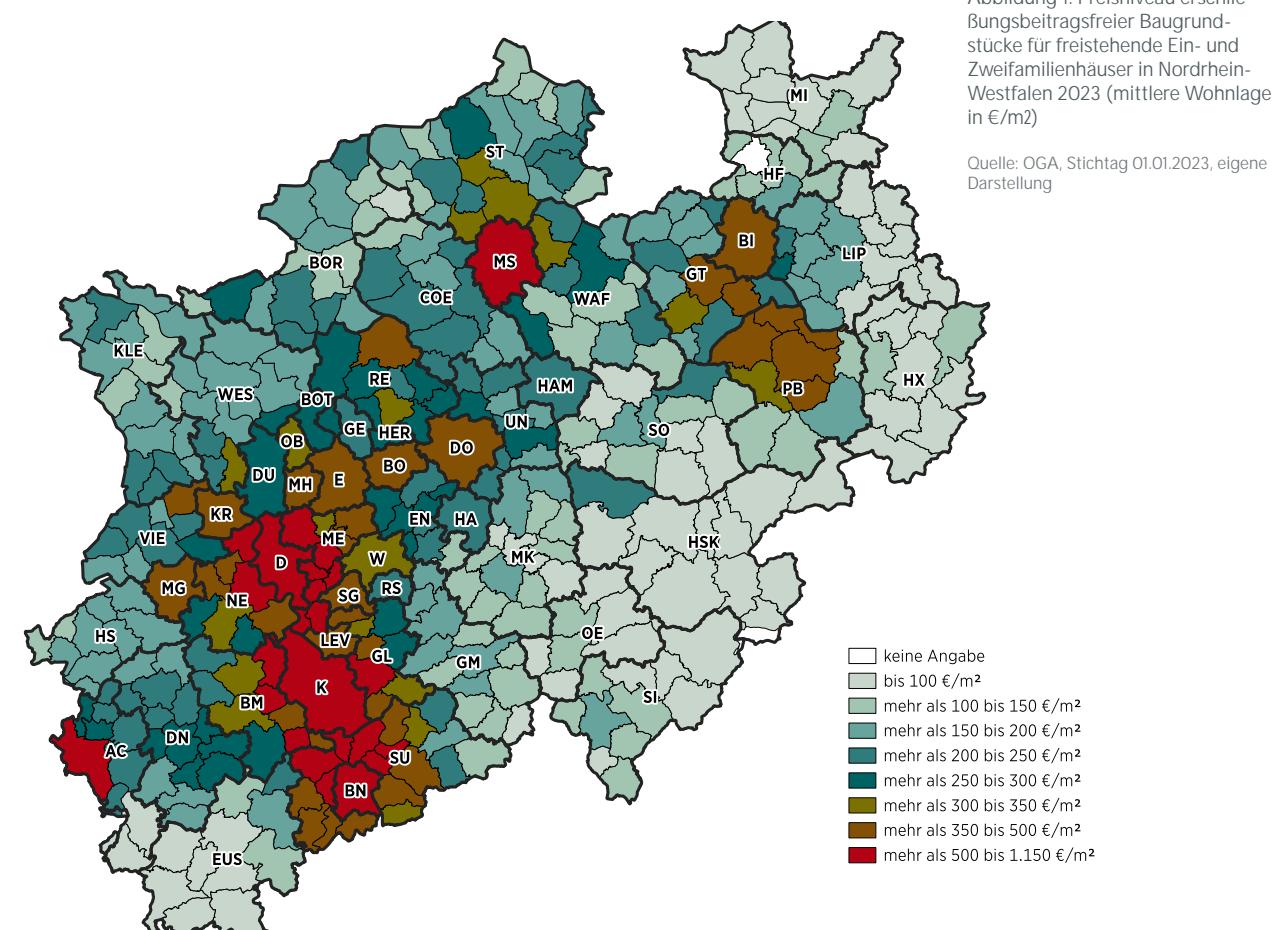
Bei dem Neubau von Immobilien stellen die Kosten für den Kauf des Baulandes einen bedeutenden Faktor dar. Auch im Bereich des Wohnungsmarktes Ruhr müssen Bauwillige immer mehr Geld für den Erwerb eines Baugrundstückes einkalkulieren. Im Verhältnis zu anderen Metropolregionen in Deutschland liegen die Kosten für den Kauf von Grundstücken noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.<sup>5</sup>

Die durchschnittlichen Bodenpreise werden durch die lokalen Gutachterausschüsse auf Basis der getätigten Verkäufe erhoben und jährlich durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (OGA) zusammengestellt.<sup>6</sup> Zudem veröffentlicht der OGA Bodenwertübersichten, in denen über ausgewählte vorliegende Bodenrichtwerte das Bodenpreisniveau gebietstypischer Werte für jede Kommune abgebildet wird.

In den nachfolgenden Abbildungen wird auf Basis der Bodenwertübersichten das Preisgefüge für baureife und voll erschlossene Grundstücke zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in mittleren Lagen betrachtet.

Die Abbildung 1 zeigt große Disparitäten der Preise pro Quadratmeter Bauland. Außerdem ist, dass sich die landesweite Spannbreite der Grundstücksspreise gegenüber dem vorherigen Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht von 2021 weiter verstärkt hat. Grundstücke für bis zu 100 €/m<sup>2</sup> sind nur in wenigen ländlich geprägten Kommunen in der Eifel bzw. im Sauer- oder Siegerland erwerbbar. Dagegen sind die Preise an der Rheinschiene stärker angestiegen.

Die Grundstücke in den Städten entlang der Rheinschiene sind mit Preisen bis zu 1.150 €/m<sup>2</sup> nach wie vor hochpreisig. Die auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ermittelten Grundstücksspreise fallen demgegenüber gemäßigt aus. Sie betragen zwischen 120 €/m<sup>2</sup> in Breckerfeld und 430 €/m<sup>2</sup> in Mülheim an der Ruhr. In Essen, Bochum und Dortmund liegen die Grundstücksspreise jeweils bei 400 €/m<sup>2</sup>. In den kreisfreien Städten liegen die Preise oftmals erheblich höher als in den kreisangehörigen Kommunen. Eine Ausnahme bildet hierbei Haltern am See (Kreis Recklinghausen), wo ebenfalls 400 €/m<sup>2</sup> zu zahlen sind. Eine weitere Ausnahme bildet Gelsenkirchen, wo die Grundstücksspreise mit 240 €/m<sup>2</sup> niedriger liegen als in den anderen kreisfreien Städten im Kern der Metropole Ruhr.



5 Studie der IW Consult für den RVR: Zukunftsrendite Metropole Ruhr – Warum es sich lohnt, heute in Wohneigentum zu investieren; Köln 2023, S. 13

6 Die Grundstücksmarktberichte und die Bodenwertübersichten sind online über BORIS-NRW abrufbar

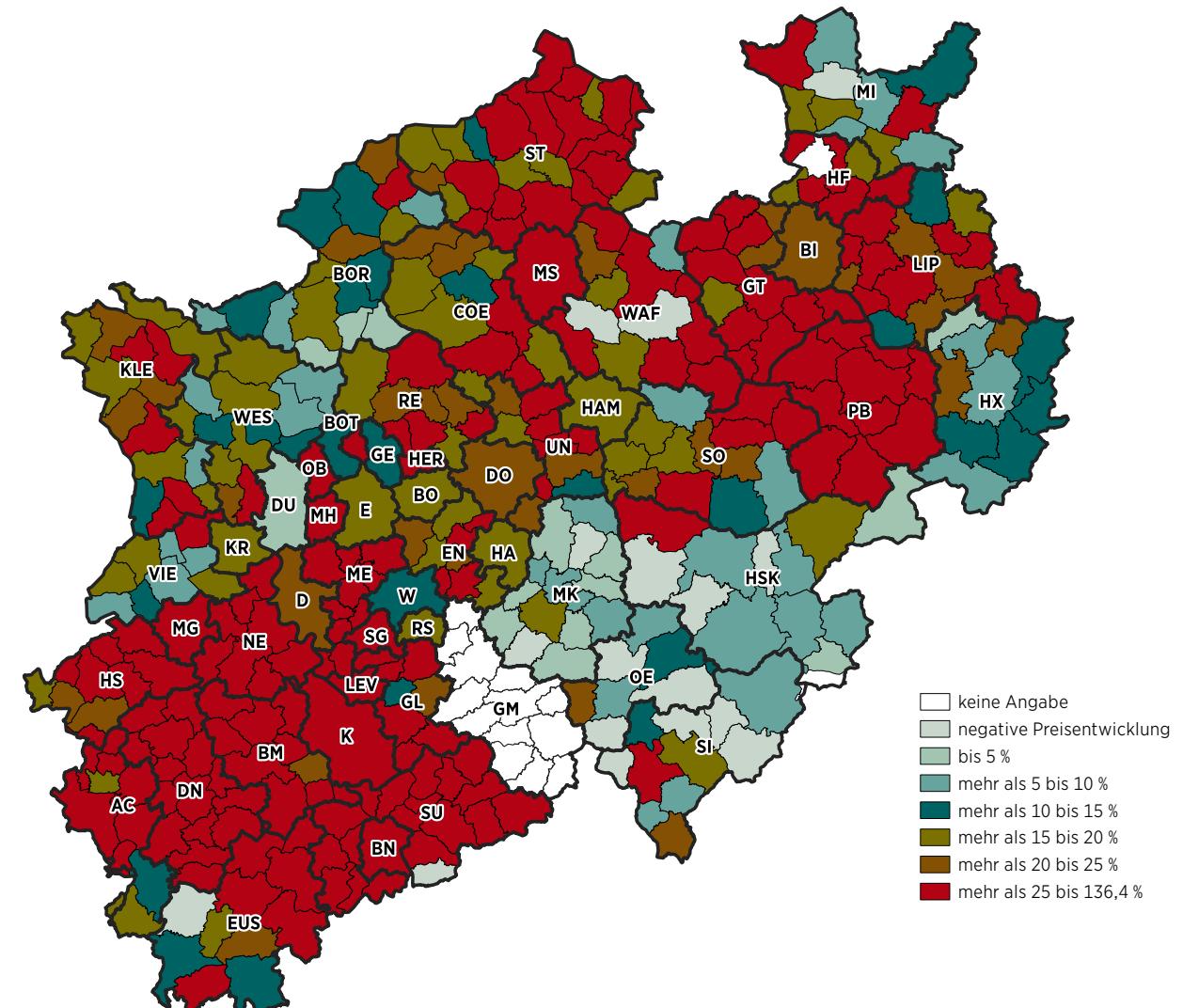
Die Bodenpreise werden stark von der Nähe und Qualität der Verkehrsanbindungen zu den Kernstädten beeinflusst. So liegen die durchschnittlichen Baulandpreise je Quadratmeter im eher verdichteten Kreis Recklinghausen mit 265 €/m<sup>2</sup> deutlich über denen des Ennepe-Ruhr-Kreises (213 €/m<sup>2</sup>) und der Kreise Unna (197 €/m<sup>2</sup>) und Wesel (192 €/m<sup>2</sup>). Die außergewöhnlich hohen Bodenpreise in Haltern am See weisen auf lokale und topografische Besonderheiten hin. Haltern am See bietet durch seine vielen Erholungs- und Freizeitangebote eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die verkehrsinfrastrukturelle Lage an der Bahnstrecke Ruhrgebiet-Münster dürfte hier ebenfalls einen Beitrag zur Attraktivität der Wohnlage leisten.

Die Struktur der Bodenpreise ist gegenüber den Vorjahren unverändert geblieben, allerdings haben sich die Preisdifferenzen noch weiter verstärkt. Mit wenigen Ausnahmen sind die Grundstückspreise im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum der Jahre 2016 bis 2019 im Bereich des Wohnungsmarktes Ruhr angestiegen, wobei in den Kreisen der Anstieg von einem geringeren Preisniveau aus erfolgte. Die landesweite Steigerung der Baulandpreise liegt deutlich oberhalb der Werte des Wohnungsmarktes Ruhr, allerdings ist auch die abzulesende Bandbreite deutlich größer. Stabile Preisgefüge oder nur sehr geringfügige Preissteigerungen (u. a. in Teilländern des Märkischen Sauerlandes, der Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein sowie in Ostwestfalen) treten primär auf diejenigen Kommunen zu, bei denen die Verkehrsinfrastruktur als ausbaufähig zu charakterisieren ist.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden seit 2020 Preissteigerungen beim Bauland für den individuellen Wohnungsbau von bis zu 35 % ermittelt. Bei den kreisfreien Städten sind die Bodenpreise differenziert angestiegen: Den geringsten Anstieg verzeichnet Duisburg mit lediglich 4 %. Die höchsten Anstiege konnten zwischen 2020 und 2023 für Herne (+33 %) und Mülheim an der Ruhr (+34 %) identifiziert werden.

Abbildung 2: Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen 2020 bis 2023 (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen)

Quelle: OGA, Stichtag 01.01.2023, eigene Darstellung



Auf Kreisebene fallen die Steigerungsraten deutlich moderater aus. Die durchschnittlichen Werte der Kreise liegen zwischen 3 % im Kreis Unna und 9 % im Kreis Recklinghausen. Die höchsten Steigerungsraten der kreisangehörigen Kommunen finden sich ausschließlich im Kreis Recklinghausen. (siehe Abbildung 3)

Bei Betrachtung der absoluten Steigerungen der Baulandpreise seit dem letzten Bericht sind die höchsten Zunahmen mit 110 €/m<sup>2</sup> in Mülheim an der Ruhr zu verzeichnen. Auch Oberhausen verzeichnet mit 80 €/m<sup>2</sup> einen signifikanten Preissprung auf nunmehr rund 350 €/m<sup>2</sup> Bauland. Bei den kreisangehörigen Kommunen führen die Gemeinden aus dem Kreis Recklinghausen mit Haltern am See (+100 €/m<sup>2</sup>), Herten sowie Recklinghausen (je +80 €/m<sup>2</sup>) die Liste an.

Bei der Entwicklung der ausgewählten Bodenrichtwerte seit dem Jahr 2014 zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Analyse der Bodenpreise. Mit 170 €/m<sup>2</sup> ist in Mülheim an der Ruhr die höchste Preissteigerung bei den kreisfreien Städten eingetreten, dicht gefolgt von Dortmund (+165 €/m<sup>2</sup>) und Bochum (+135 €/m<sup>2</sup>). Die geringste Preisveränderung bei den kreisfreien Städten ist mit 30 €/m<sup>2</sup> in Duisburg zu verzeichnen, danach folgen Bottrop (+50 €/m<sup>2</sup>) sowie Gelsenkirchen und Hagen (je +60 €/m<sup>2</sup> Preisanstieg). Bei den kreisangehörigen Kommunen liegen erneut Haltern am See (+160 €/m<sup>2</sup>) und Recklinghausen (+120 €/m<sup>2</sup>) an der Spitze. Schlusslichter bilden hier die drei Kommunen Hünxe, Schermbeck und Sonsbeck mit jeweils lediglich 20 €/m<sup>2</sup> Preiszuwachs. (siehe Abbildung 4)

Abbildung 3: Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020 bis 2023 (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen)

Quelle: OGA, Stichtag 01.01.2023, eigene Darstellung



Zur Betrachtung der Preissteigerungen wurde die Zusammenstellung der Bodenwertübersichten durch den OGA herangezogen. Dabei ist allerdings anzumerken, dass hierfür einzelne Bodenrichtwertzonen mit besonderen Lagemarkmalen ausgewählt werden. Die durchschnittlichen Steigerungsraten über die jeweiligen gesamten Stadtgebiete, die den lokalen Gutachterausschüssen über Indizes nachgewiesen werden, können hiervon erheblich abweichen.

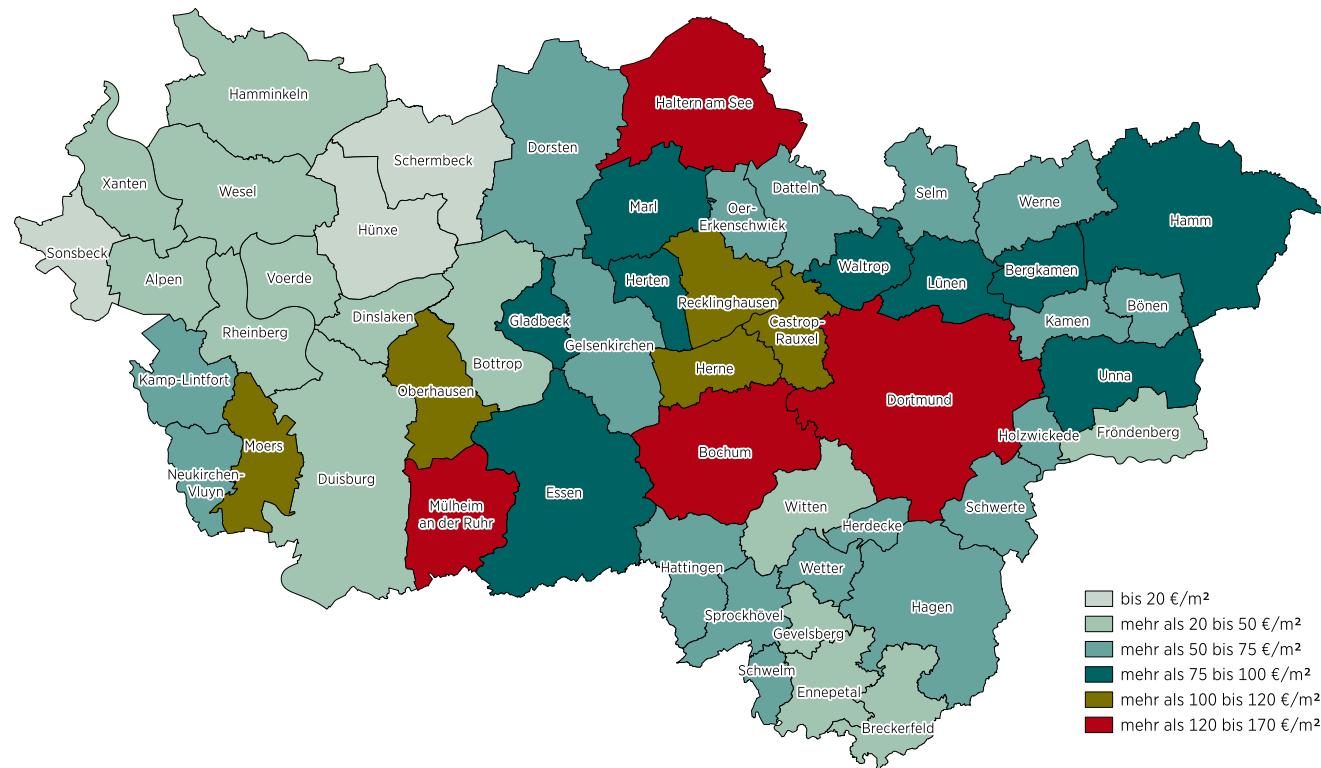


Abbildung 4: Preisveränderung ausgewählter Bodenrichtwerte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2023 (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen in €/m<sup>2</sup>)

Quelle: OGA, Stichtag 01.01.2023, eigene Darstellung

## 1.2 Immobilienpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise ist ein wichtiger Indikator für die Einschätzung der Wohnungsmarksituation. Sie gibt Auskunft über mögliche An- oder Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten. Die im Folgenden dargestellten Immobilienpreise basieren auf der InWIS-Preisdatenbank, die die Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24 auswertet. Die Analyse umfasst die Jahre 2021 und 2022. Sie bezieht sich auf die inserierten Bestandsobjekte der Bautypen freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus und Eigentumswohnung. Bei der Dateninterpretation ist zu beachten, dass es sich um Angebots- und nicht um Verkaufspreise handelt. Abweichungen zwischen dem angebotenen und dem tatsächlich erzielten Preis sind möglich.

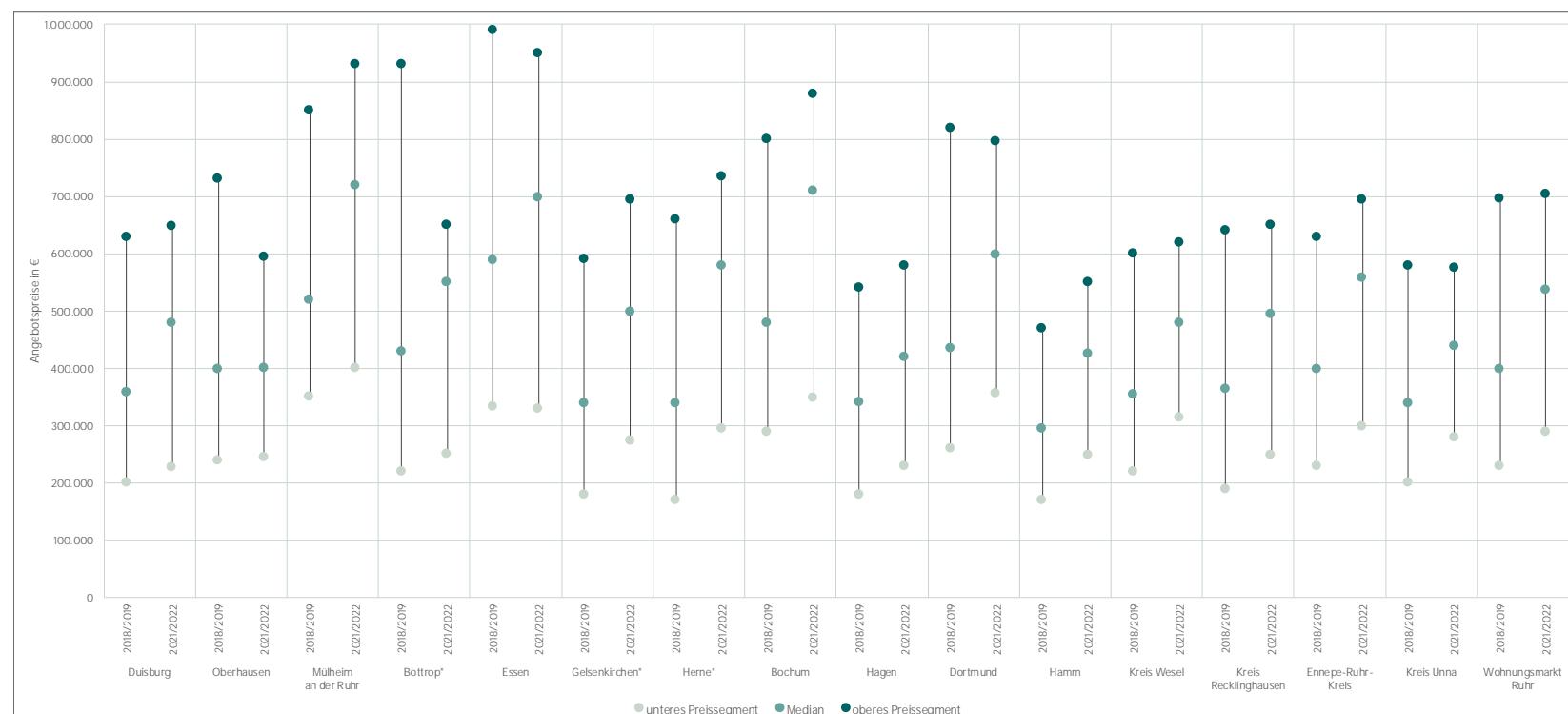
### 1.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand

Zwischen den Betrachtungsräumen 2018/2019 und 2021/2022 sank die Zahl, der im Internet inserierten Einfamilienhäuser auf dem Wohnungsmarkt Ruhr leicht auf rund 5.200 Inserate. Damit setzt sich der rückläufige Trend der letzten zehn Jahre fort.

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand stiegen im gleichen Zeitraum im Median in allen kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen mit Ausnahme von Oberhausen. Der Anstieg auf dem Wohnungsmarkt Ruhr betrug durchschnittlich rund 35 %. Die Dynamik der Preisanstiege ist intraregional jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Insbesondere in den kreisfreien Städten Mülheim an der Ruhr, Bochum und Dortmund sind die Zuwächse im Median mit Werten zwischen 38 % und 48 % deutlich.

In den Kreisen stiegen die Angebotspreise durchschnittlich zwischen 30 % im Ennepe-Ruhr-Kreis und 43 % im Kreis Wesel. (siehe Abbildung 5)

Im unteren Preissegment konnten hohe Anstiege mit Werten zwischen 37 % und 47 % in Dortmund, Hamm und im Kreis Wesel verzeichnet werden. In einigen kreisfreien Städten, wie z. B. in Duisburg und Mülheim an der Ruhr, fallen diese mit jeweils rund 14 % gemäßigt aus. Im oberen Preissegment entwickeln sich die Angebotspreise sehr unterschiedlich. In einigen kreisfreien Städten und Kreisen sind diese weitgehend konstant. In Hamm, Bochum und dem Ennepe-Ruhr-Kreis gibt es gemäßigte Preisanstiege zwischen 10 % und 17 %. In anderen Städten, wie z. B. in Oberhausen (-19 %) konnten Preisrückgänge verzeichnet werden.



## 1.2.2 Reihenhäuser im Bestand

Nach dem im Vorgängerbericht beobachteten Rückgang der inserierten Angebote im Segment der Bestandsreihenhäuser, stiegen diese im Betrachtungszeitraum 2021/2022 um 35 % auf rund 5.300 inserierte Immobilien an. Obwohl mehr Reihenhäuser zum Verkauf angeboten wurden, stiegen die Angebotspreise in allen kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen deutlich an. Für den Wohnungsmarkt Ruhr ergibt sich insgesamt ein durchschnittlicher Anstieg um rund 37 %. Die Spannweite bewegte sich zwischen 32 % in Bochum und 52 % in Essen. In Dortmund und den Kreisen Wesel, Unna und dem Ennepe-Ruhr-Kreis liegt der Median 2021/2022 nun über den Werten des oberen Preissegmentes der Jahre 2018/2019. (siehe Abbildung 6)

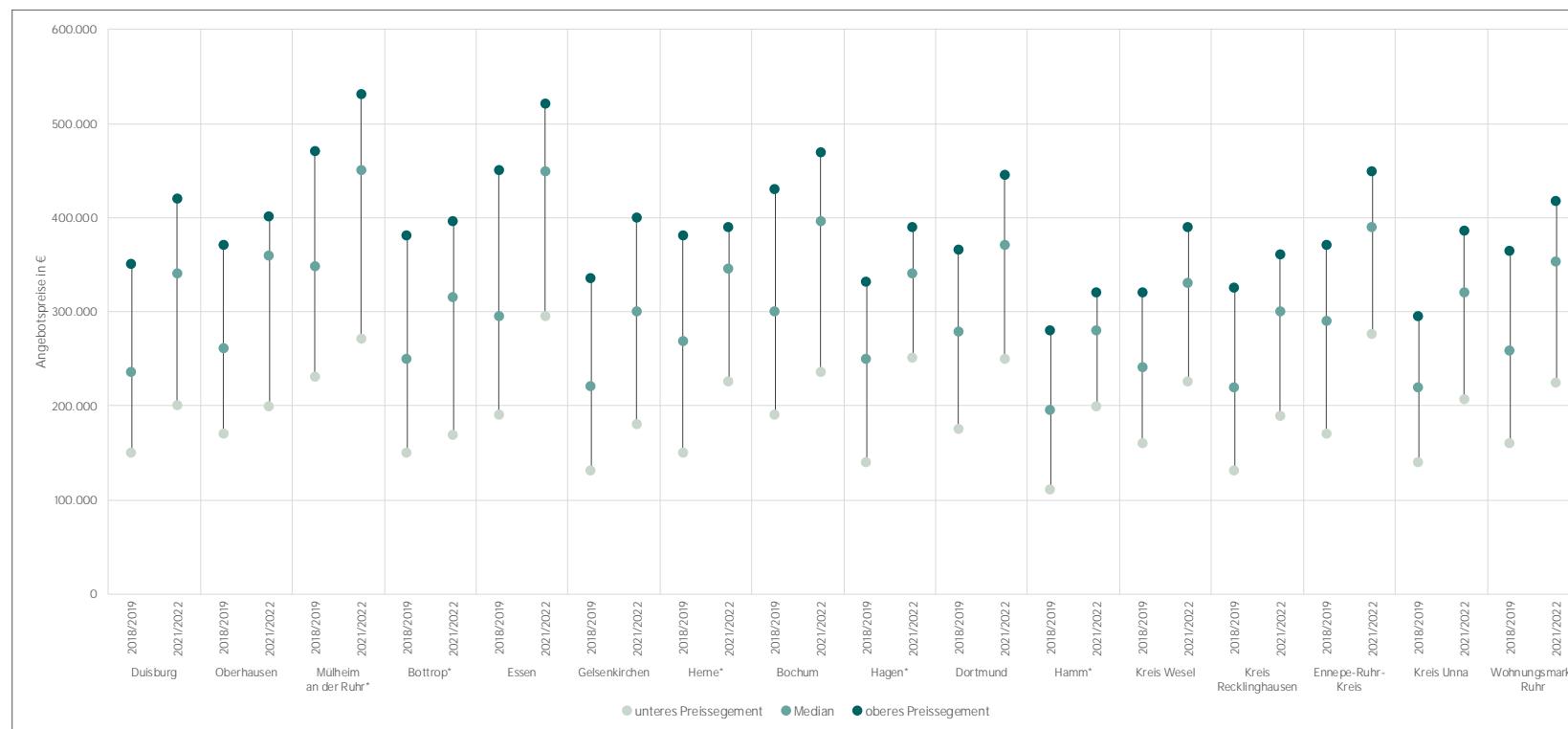


Abbildung 6: Vergleich der Preisspannen für Reihenhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018/2019 und 2021/2022

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2023 Datengrundlage: ImmobilienScout24

\*Für Bottrop, Hagen, Hamm, Herne und Mülheim an der Ruhr sind aufgrund der geringen Fallzahlen keine belastbaren Aussagen möglich.

### 1.2.3 Eigentumswohnungen im Bestand

Die Zunahme der zum Verkauf angebotenen Immobilien zeigt sich auch im Segment der Eigentumswohnungen im Bestand. Mit rund 27.000 Inseraten im Auswertungszeitraum 2021/2022 wurden rund 4.700 Eigentumswohnungen mehr zum Kauf angeboten als in den Jahren 2018/2019. Der Wert ist jedoch deutlich niedriger als noch vor zehn Jahren.

In allen kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen stiegen die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen zwischen den Betrachtungszeiträumen 2018/2019 und 2021/2022 in allen Preissegmenten trotz des Angebotszuwachses an. Der Medianpreis erhöhte sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um rund 48 %. Im unteren Preissegment betrug der Anstieg zwischen 22 % in Gelsenkirchen und 69 % in Oberhausen. Im oberen Preissegment waren die Zuwächse mit Werten zwischen 8 % in Essen und 19 % in Dortmund verhaltener. (siehe Abbildung 7)

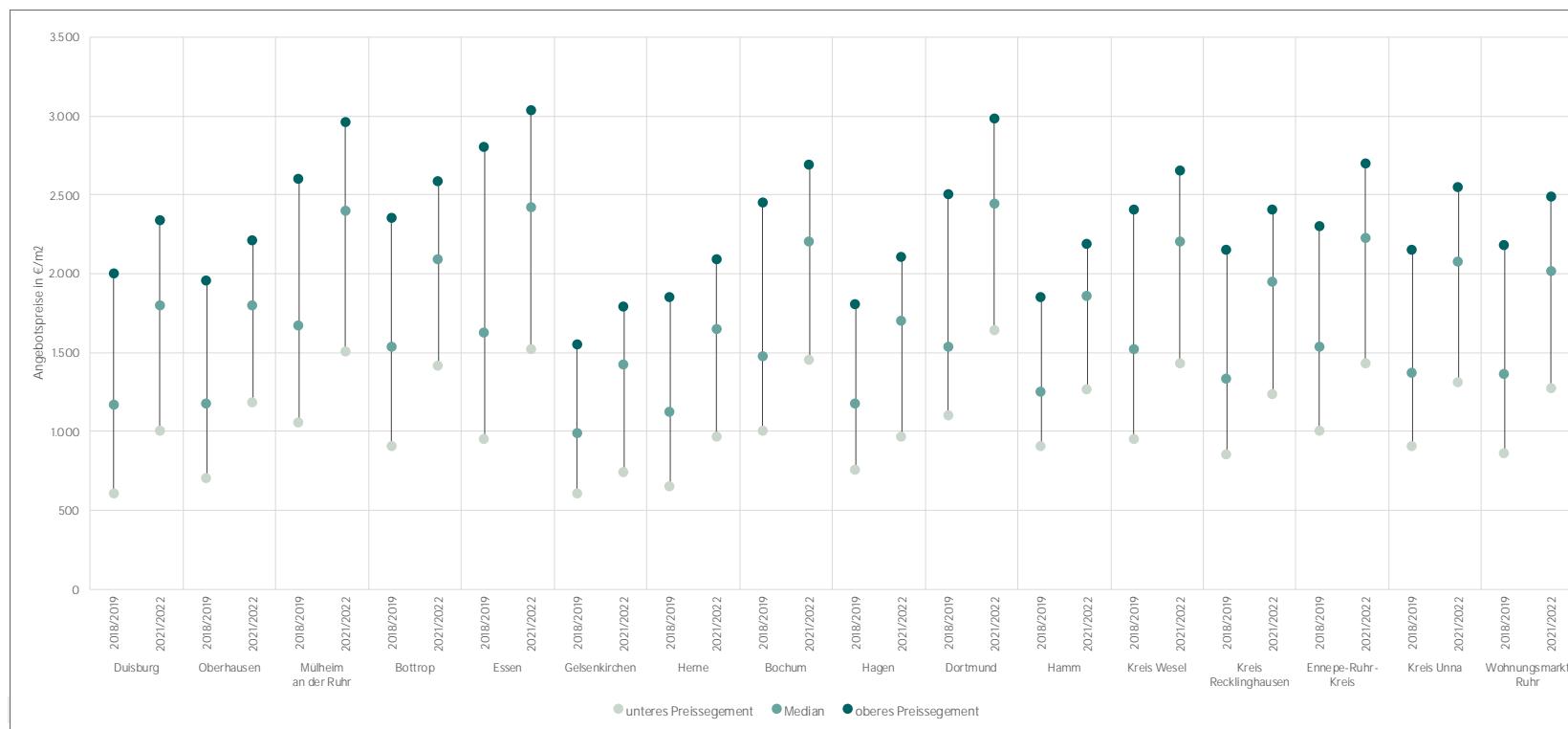


Abbildung 7: Vergleich der Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018/2019 und 2021/2022

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2023 Datengrundlage: ImmobilienScout24

## 1.3 Mieten

### 1.3.1 Angebotsmieten

Die nachfolgend dargestellten Angebotsmieten (Nettokaltmiete) stammen aus Wohnungsinseraten und sind daher nicht mit den Mieten gleichzusetzen, die in bestehenden Mietverhältnissen bezahlt werden. Sie spiegeln jedoch das aktuelle Preisniveau wider, mit dem sich Wohnungssuchende konfrontiert sehen. Steigende Angebotsmieten sind in der Regel ein Indikator für eine zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.

### Entwicklung der Mietpreisspanne

Die Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind zwischen den Jahren 2013 und 2022 gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt im Jahr 2022 in der Wie-

dervermietung bei 7,21 €/m<sup>2</sup> und im Neubau bei 11,00 €/m<sup>2</sup>. Im Betrachtungszeitraum weist das untere Preissegment (10er-Perzentil) den geringsten Anstieg auf (+28,6 %), während das obere Preissegment (+41,2 %), barrierefreie Angebote (+40,8 %) und 1-Zimmer-Wohnungen (+42,0 %) deutlich stärker angestiegen sind. Die mittlere Neubaumiete (+32,1 %) hat sich seit 2013 moderater als die mittlere Bestandsangebotsmiete (+35,5 %) erhöht. Die Entwicklung der Mietpreisspannen hat insbesondere seit dem Jahr 2020 an Dynamik gewonnen. (siehe Abbildung 8)

Barrierefreie Wohnungen liegen im Jahr 2022 mit 8,56 €/m<sup>2</sup> deutlich über der durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete, da sich Barrierefreiheit meist in neueren Wohnungen oder nur durch einen aufwendigen Bestandsumbau realisieren lässt und lediglich ein knappes Angebot an barrierefreien Wohnungen zur Verfügung steht. Im Vergleich zum Jahr 2013 haben sich barrierefreie Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um rund 2,50 €/m<sup>2</sup> verteuert. Der Anstieg fiel in Hamm und in Dortmund besonders hoch aus.

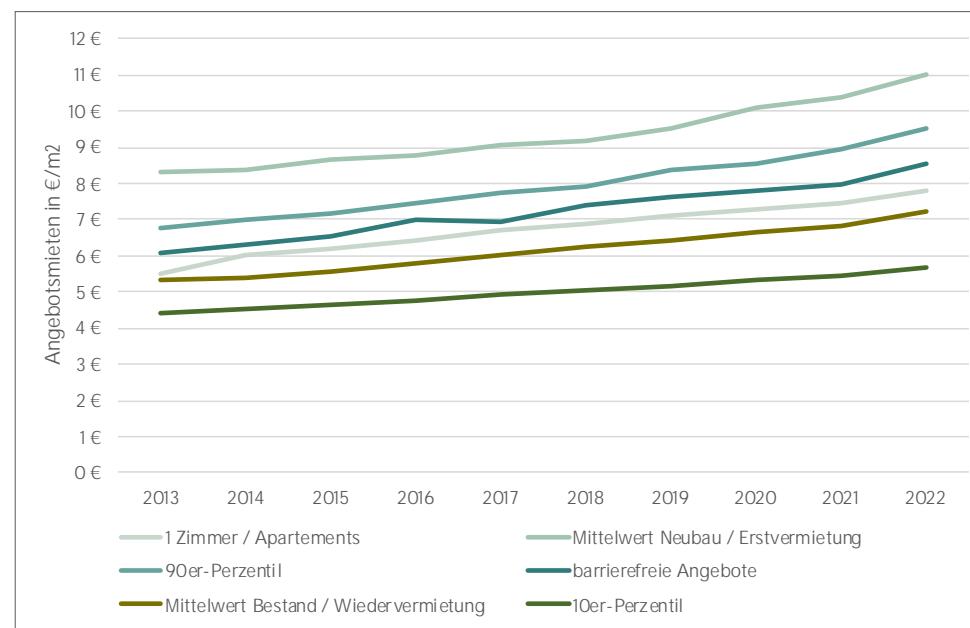


Abbildung 8: Entwicklung der Mietenspanne verschiedener Segmente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung nach NRW.BANK

1-Zimmer-Wohnungen, die aufgrund der Zunahme Alleinlebender in allen Altersgruppen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in den Fokus rücken, liegen mit durchschnittlich 7,82 €/m<sup>2</sup> unterhalb der barrierefreien Angebote und oberhalb der mittleren Bestandsmiete. Kleine Wohnungen haben zumeist einen höheren Mietpreis pro Quadratmeter. In den Universitätsstädten konnten sich in den letzten Jahren zunehmend möblierte Mikroappartements etablieren. Diese Wohnangebote haben aufgrund ihrer besonderen Ausstattungsmerkmale (z. B. Möblierung, Gemeinschaftsräume, Service-Leistungen) meist deutlich höhere Mietpreise.

Die Entwicklung der Mietpreisspannen in den einzelnen kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen zeigt insbesondere im oberen Preissegment eine im Vergleich zum Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht zunehmende Ausdifferenzierung des Marktes, insbesondere im oberen Preissegment. Während das untere Preissegment (10er-Perzentil) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 1,35 €/m<sup>2</sup> (2020: 1,11 €/m<sup>2</sup>) variiert (von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 6,35 €/m<sup>2</sup>), liegt das obere Preissegment (90er-Perzentil) sogar um 3,41 €/m<sup>2</sup> (2020: 2,70 €/m<sup>2</sup>) auseinander (von 7,89 €/m<sup>2</sup> bis 11,30 €/m<sup>2</sup>).

## Neubau/Erstvermietung

Die mittlere Angebotsmiete (Nettokaltmiete) für Neubau/Erstvermietung ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von 8,33 €/m<sup>2</sup> (2013) auf 11,00 €/m<sup>2</sup> (2022) angestiegen. Trotzdem liegt sie weiterhin unterhalb des landesweiten Durchschnitts von 11,85 €/m<sup>2</sup> (2022). Neben dem Nachfragedruck spiegeln sich in den Neubaupreisen auch die Bau- und Grundstückspreise wider. Diese haben sich in den letzten Jahren landesweit stark erhöht.

In allen kreisfreien Städten und Kreisen lässt sich ein Preisanstieg verzeichnen. Leichte Schwankungen sind insbesondere auf geringe Neubauaktivitäten in Einzeljahren zurückzuführen, da Ausreißer hier stärker ins Gewicht fallen. Während sich der Anstieg in der Mitte des letzten Jahrzehnts tendenziell abgeflacht hat, ist seit dem Jahr 2018 eine neue Dynamik erkennbar. (siehe Abbildung 9)

Seit dem Jahr 2020 haben sich die Neubaupreise im Ennepe-Ruhr-Kreis (+25,3 %), im Kreis Wesel (+18,2 %) und in Mülheim an der Ruhr (+18,1 %) besonders dynamisch entwickelt. Der Ennepe-Ruhr-Kreis weist im Jahr 2022 ein mit den höherpreisigen Städten vergleichbares Neubaupreisniveau auf.

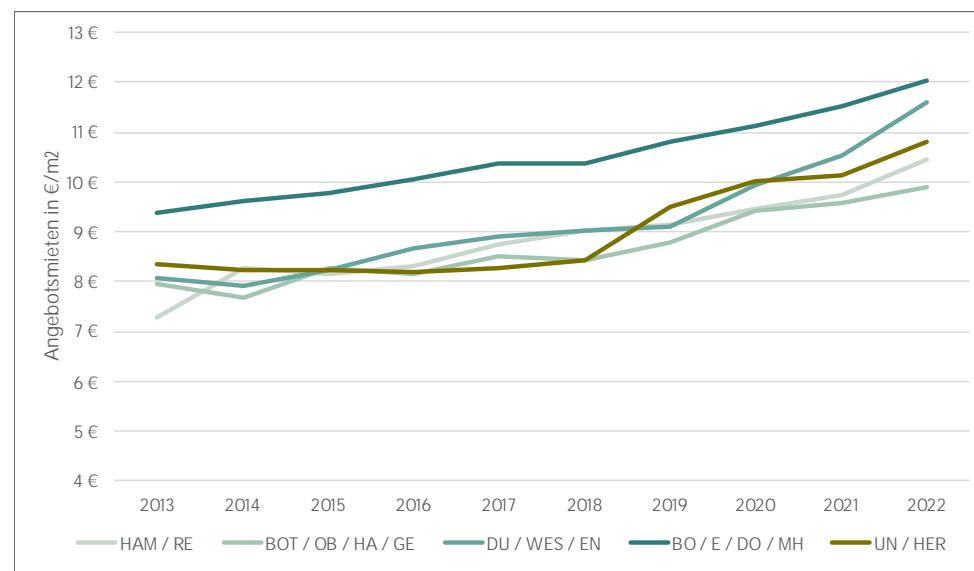


Abbildung 9: Entwicklung der Neubaumieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung nach NRW.BANK  
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurden kreisfreie Städte und Kreise, die sich hinsichtlich der Miethöhe und -entwicklung über das Jahrzehnt ähneln, zusammengefasst.

## Wiedervermietung

Die Höhe der Miete bei der Wiedervermietung bestehender Wohnungen wird nicht von den aktuellen Baukosten beeinflusst und ist daher ein aussagekräftigerer Indikator für die Marktanspannung. Der seit 2014 einsetzende Trend der steigenden Wiedervermietungsmieten setzte sich in den letzten Jahren in allen Kreisen und kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr fort. Er zeigte sich auch während der Corona-Pandemie weitestgehend stabil. Mit durchschnittlich 7,21 €/m<sup>2</sup> liegt die Angebotsmiete (Nettokaltmiete) für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2022 weiterhin unterhalb des Landesdurchschnitts von 8,51 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne der durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete reicht auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von 6,24 €/m<sup>2</sup> bis 8,27 €/m<sup>2</sup>. (siehe Abbildung 10)

Bei der Wiedervermietung lässt sich eine deutlich geringere Dynamik als bei den Neubaumieten feststellen. In den letzten drei Jahren war die Preissteigerung im Kreis Unna (+10,2 %), im Ennepe-Ruhr-Kreis (+9,8 %), Dortmund (+9,7 %) und Duisburg (+9,4 %) besonders hoch. Nach wie vor weisen Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Dortmund das höchste Mietpreisniveau bei den kreisfreien Städten auf.

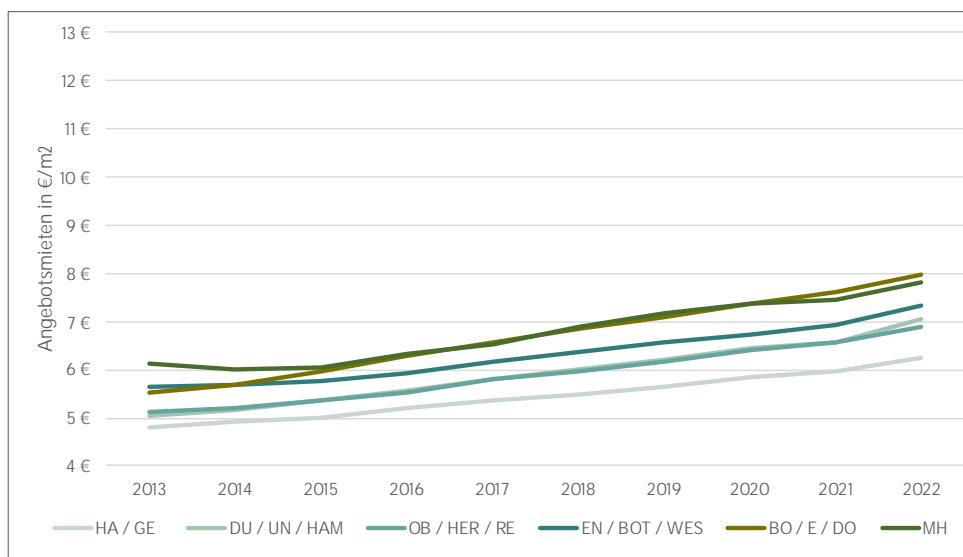


Abbildung 10: Entwicklung der Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2022 (in €/m<sup>2</sup>)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung nach einer Grafik der NRW.BANK

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurden kreisfreien Städte/Kreise, die sich hinsichtlich der Miethöhe und -entwicklung ähneln, zusammengefasst.

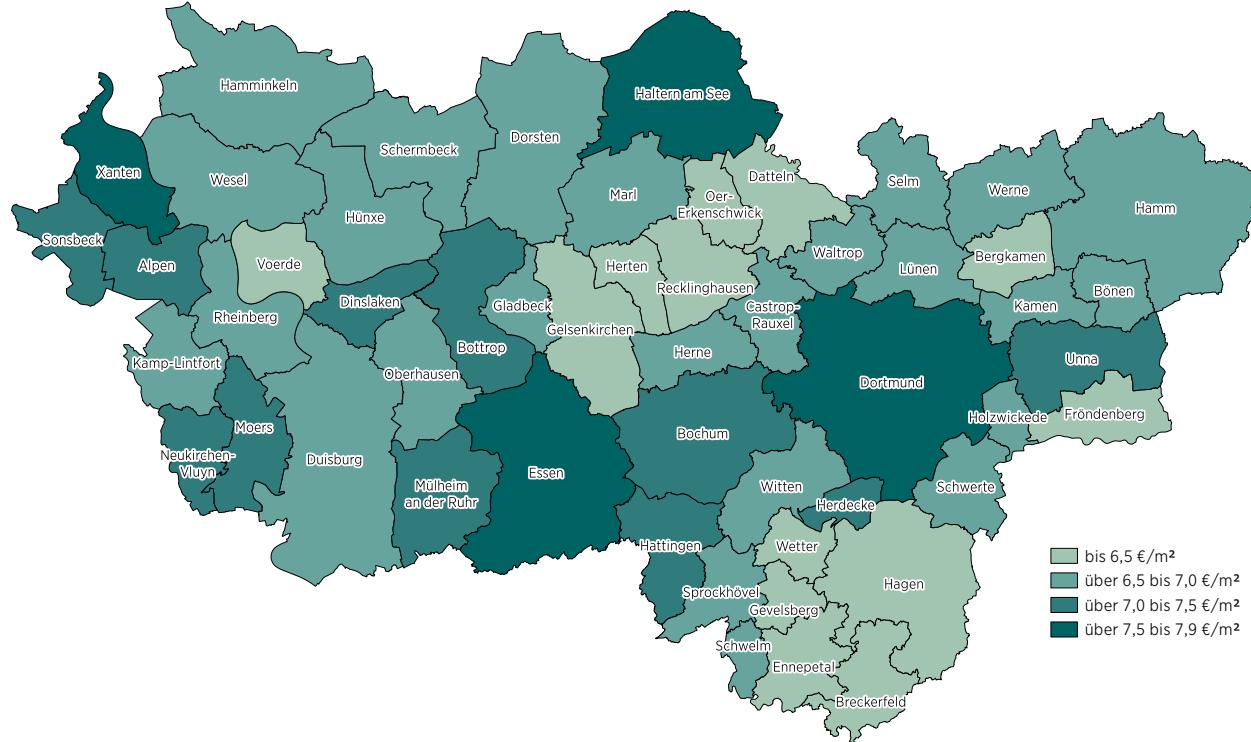


Abbildung 11: Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr  
Median 2020-20227 (in €/m<sup>2</sup>)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

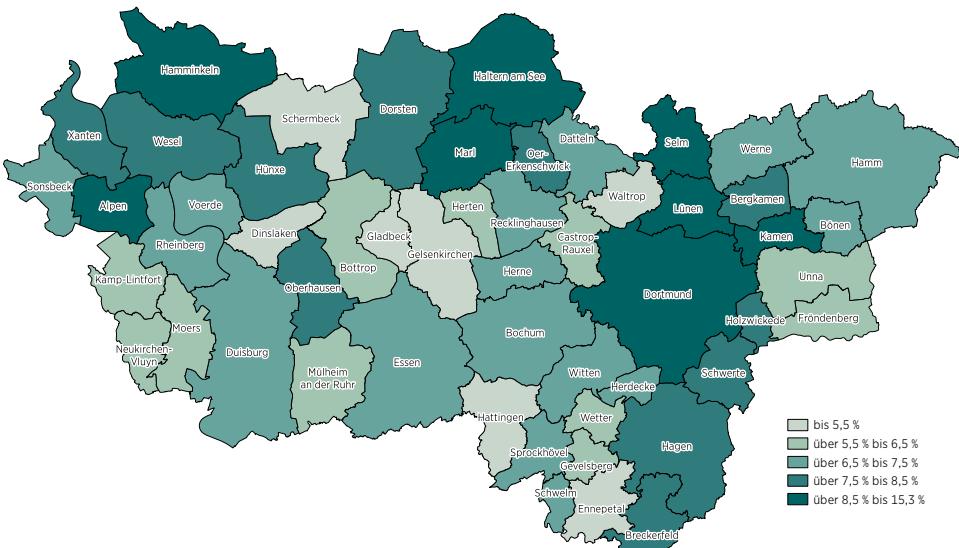
Auf Ebene der kreisangehörigen Kommunen wird die Differenzierung innerhalb der Kreise deutlich. Im Kreis Recklinghausen variiert der durchschnittliche Quadratmeterpreis beispielsweise um 1,38 Euro und im Kreis Wesel um 1,25 Euro. In einigen Kommunen reichen die mittleren Mietpreise an das Preisniveau der höherpreisigen Hellwegstädte heran. (siehe Abbildung 11)

7 Um eine ausreichende Anzahl an Fallzahlen (Inserate) auf Ebene der Gemeinden zu gewährleisten, wurde der Median der Jahre 2020, 2021 und 2022 gebildet. Die in den vorherigen Abbildungen genutzten Daten auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise basieren auf den jeweiligen Einzeljahren. Deshalb kommt es zu leichten Abweichungen der Werte.

Die Angebotsmieten in der Wiedervermietung sind in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen in den letzten drei Jahren um durchschnittlich 7 % gestiegen. Intra-regional unterscheiden sich die Steigerungsraten deutlich. Die höchsten Preissteigerungen sind nicht ausschließlich in den ohnehin höherpreisigen Städten zu finden, sondern z. B. auch in Alpen, Lünen, Kamen und Hamminkeln. (siehe Abbildung 12)

Abbildung 12: Entwicklung der Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020-20228 (in €/m<sup>2</sup>)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung



8 Jeweils Median der letzten drei Jahre

Der kleinräumige Landesvergleich zeigt, dass das Mietpreisniveau (Wiedervermietung) des Wohnungsmarktes Ruhr weitestgehend als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bewerten ist. In den zentralen Hellwegstädten reichen die Mieten in Teillagen (insb. südlich der A 40) mittlerweile an das Preisniveau der Rheinschiene heran. (siehe Abbildung 13 und 14)

Abbildung 13: Mittlere Wiedervermietungsmiete (Nettokaltmiete) für Bestandsangebote in Nordrhein-Westfalen 2020-2022 (in €/m<sup>2</sup>)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

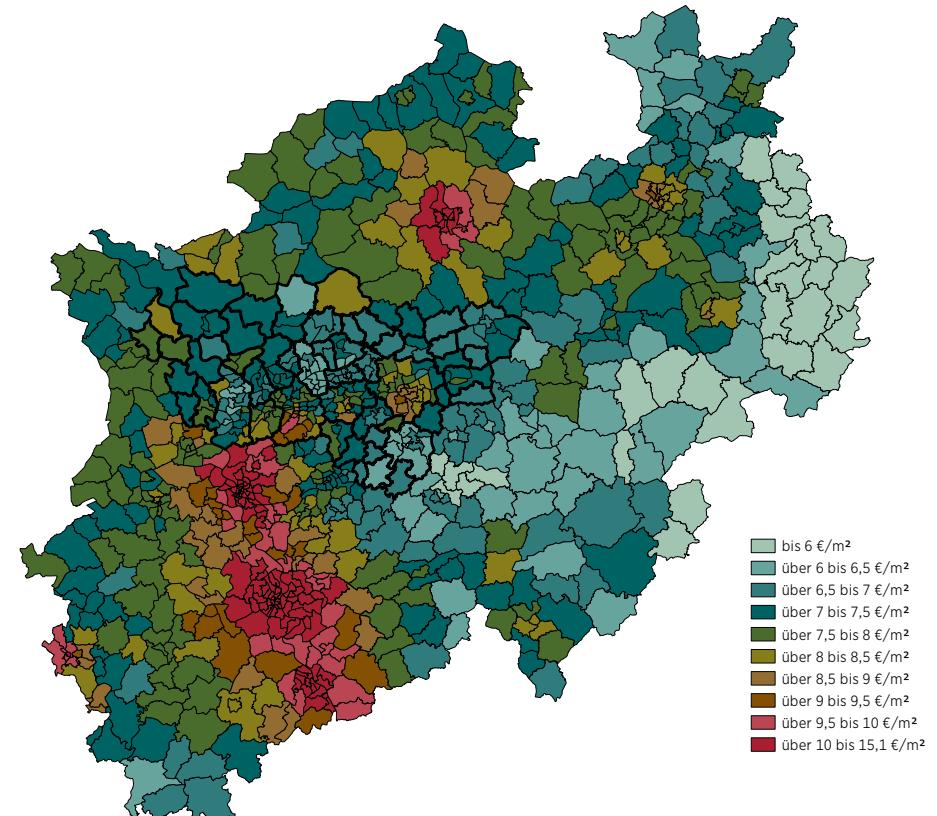
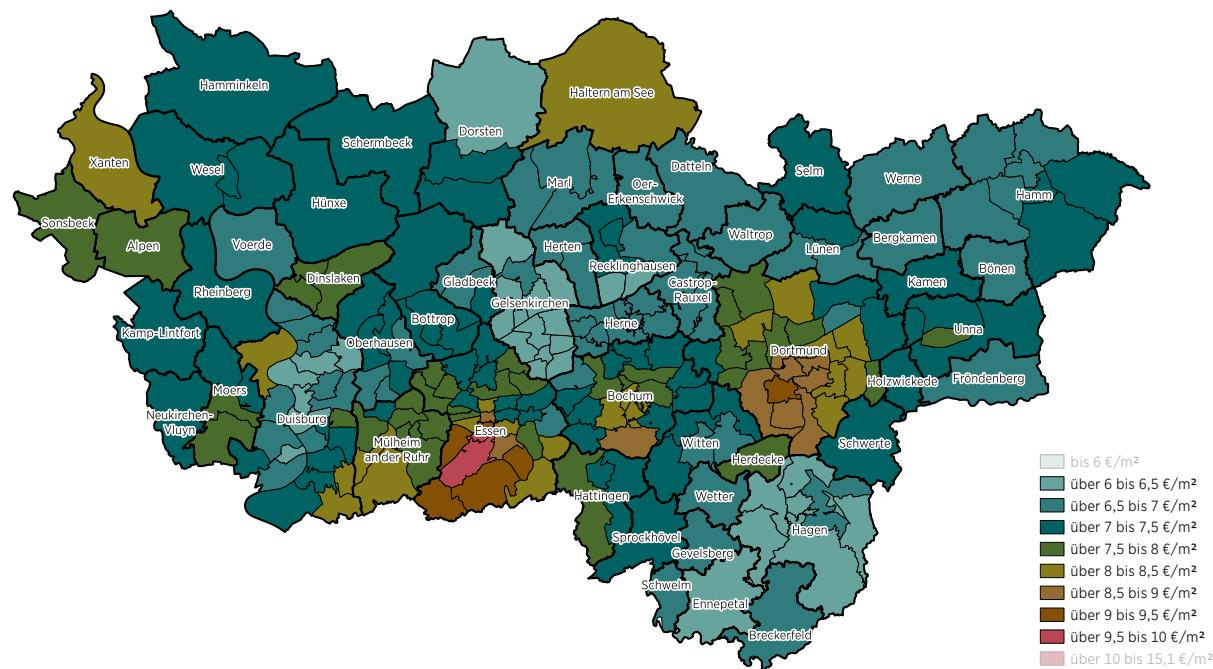


Abbildung 14: Mittlere Wiedervermietungsmiete (Nettokaltmiete) für Bestandsangebote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken 2020-2022 (in €/m<sup>2</sup>)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



### 1.3.2 Bestandsmieten

Daten zu tatsächlich gezahlten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen liegen über die Zusatzerhebung Wohnen im Mikrozensus 2022 vor. Diese zeigen, dass die Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Durchschnitt 0,94 €/m<sup>2</sup> über den Bestandsmieten liegen. Ein Rückblick auf die vergangenen Erhebungen zeigt, dass sich die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten deutlich erhöht hat. In den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten schwankt die Differenz zwischen 0,34 €/m<sup>2</sup> in Hagen und 1,67 €/m<sup>2</sup> in Dortmund. Von einem Lock-In-Effekt ist mittlerweile in relevanten Teilen der Metropole Ruhr auszugehen. Dieser tritt auf, wenn Umzüge aufgrund zu hoher Angebotsmieten am Markt unterbleiben.

## 1.4 Wohnbauflächenreserven

Wohnbauflächenreserven, kurz: Wohnreserven, sind unge nutzte oder fehlgenutzte Flurstücke ab 2.000 m<sup>2</sup> (0,2 ha) oder Teile davon, die innerhalb der nächsten 15 Jahre einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Wo und in welchem Umfang Flächen für künftigen Wohnungsbau planerisch gesichert sind, zeigt das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr)<sup>9</sup>, zu dem der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde nach dem Landesplanungsgesetz (§ 4 Abs. 4 LPIG) verpflichtet ist. Das SFM Ruhr erfasst alle drei Jahre die in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe sowie die Inanspruchnahmen durch Neubau. Zu jeder erfassten Fläche liegen umfangreiche, belastbare und regional vergleichbare Hintergrundinformationen<sup>10</sup> vor.

9 Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr): 5. Erhebung zum 01.01.2023, Ergebnisbericht. Essen. In: <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/siedlungsflaechenmonitoring>

10. Diese umfassen Informationen zum Planungsrecht und zur Darstellung in Planwerken, Größe, aktueller Nutzung und Nutzungseignung sowie infrastruktureller Lagegunst. Die Informationen werden kooperativ vom RVR und den 53 Kommunen des Verbandsgebietes erhöben.

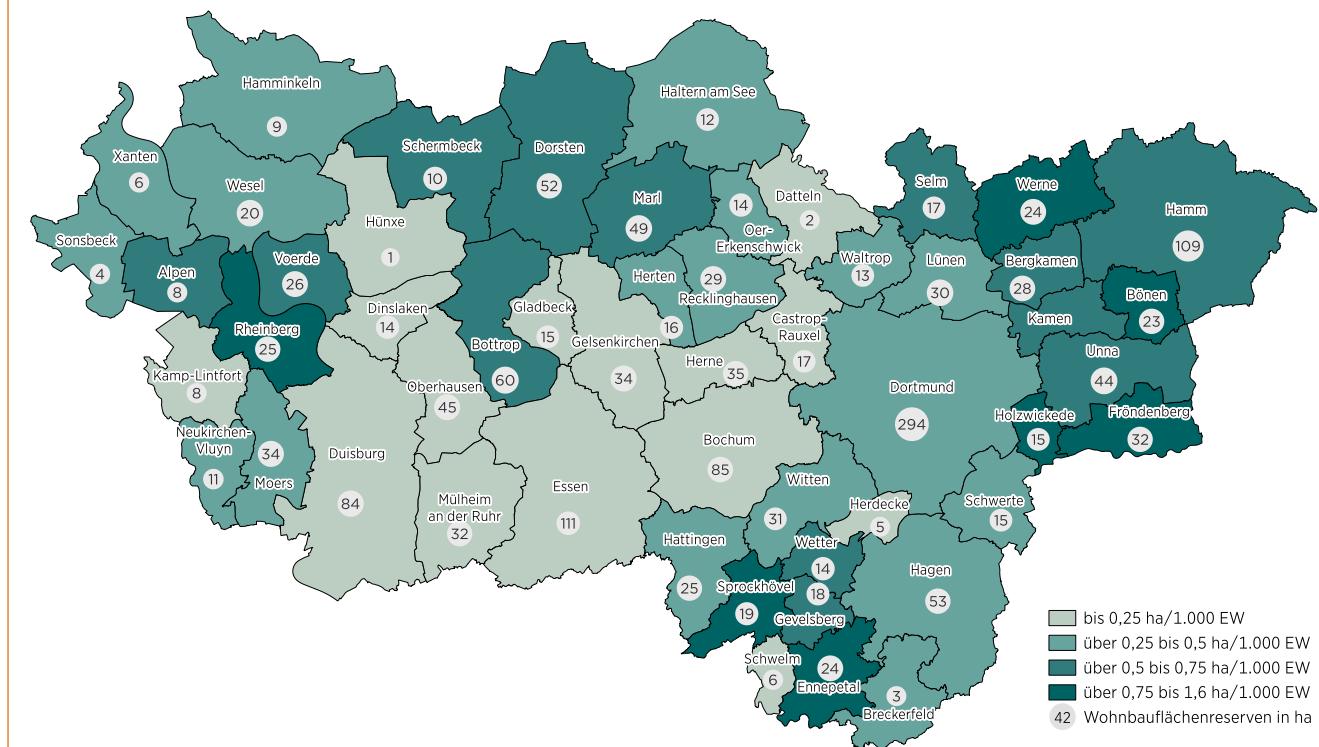
#### 1.4.1 Anzahl, Größe und regionale Verteilung der Wohnreserven Ruhr

Insgesamt stehen dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023 Wohnreserven in Höhe von 1.745 ha in 2.224 Einzelflächen zur Verfügung (siehe Abbildung 15). In der vorangegangenen Erhebung mit Stichtag 01.01.2020 waren es 1.792 ha Reserven in 2.316 Einzelflächen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Abnahme der Wohnreserven um 47 ha (-2,6 %) bei gleichzeitiger Zunahme der Einzelflächen um 92 (+4,1%).

Interkommunal vergleichbar werden die absoluten Größen der Wohnreserven, wenn sie in Relation je 1.000 EW gesetzt werden. Insgesamt verfügt der Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023 über 0,3 ha Wohnreserven je 1.000 EW (2020: 0,4 ha). Hierbei liegen die meisten Reserven wie im Vorberichtszeitraum in den Kreisen und im östlichen Teil des Wohnungsmarktes Ruhr. Geringere Reserven verzeichnen die kreisfreien Städte in der Hellwegzone. In den Kreisen Wesel und Recklinghausen zeigt sich ein heterogenes Bild. Die kreisfreien Städte weisen mit durchschnittlich 0,3 ha je 1.000 EW geringere Reserven auf als die Kreise mit durchschnittlich 0,4 ha je 1.000 EW, eine Tendenz, die auch in der Vorerhebung zu beobachten war. In den kreisfreien Städten liegen die höchsten Wohnreserven je 1.000 EW in Hamm (0,6 ha), Dortmund und Bottrop (je 0,5 ha)<sup>11</sup>.

Abbildung 15: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha absolut und je 1.000 EW auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023 (in ha)

Quelle: Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr): 5. Erhebung zum 01.01.2023, Ergebnisbericht. Essen, eigene Darstellung.



11 Zur Einordnung der Reservehöhe siehe Abbildung 18

#### 1.4.2 Anzahl, Größe und regionale Verteilung von Baulücken

Baulücken sind als Potenzialflächen für Wohnen relevant, um flächensparende Stadtentwicklung zu betreiben. Daher erhebt das SFM Ruhr Baulücken mit einer Größe bis unter 2.000 m<sup>2</sup><sup>12</sup>. Das aktuelle SFM Ruhr erfasst auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023 insgesamt 340 ha (2020: 357 ha) in 3.584 einzelnen Baulücken (2020: 3.688). Dies entspricht 16,3 % der nutzbaren Wohnreserven. In den kreisfreien Städten liegen 172,6 ha und in den Kreisen 167,4 ha der Baulücken (siehe Abbildung 16). Eine hohe Anzahl von Baulücken kann unter anderem auf eine rege Bautätigkeit in aktuellen Neubaugebieten mit nur einzelnen, noch nicht vermarktet Grundstücken hinweisen.

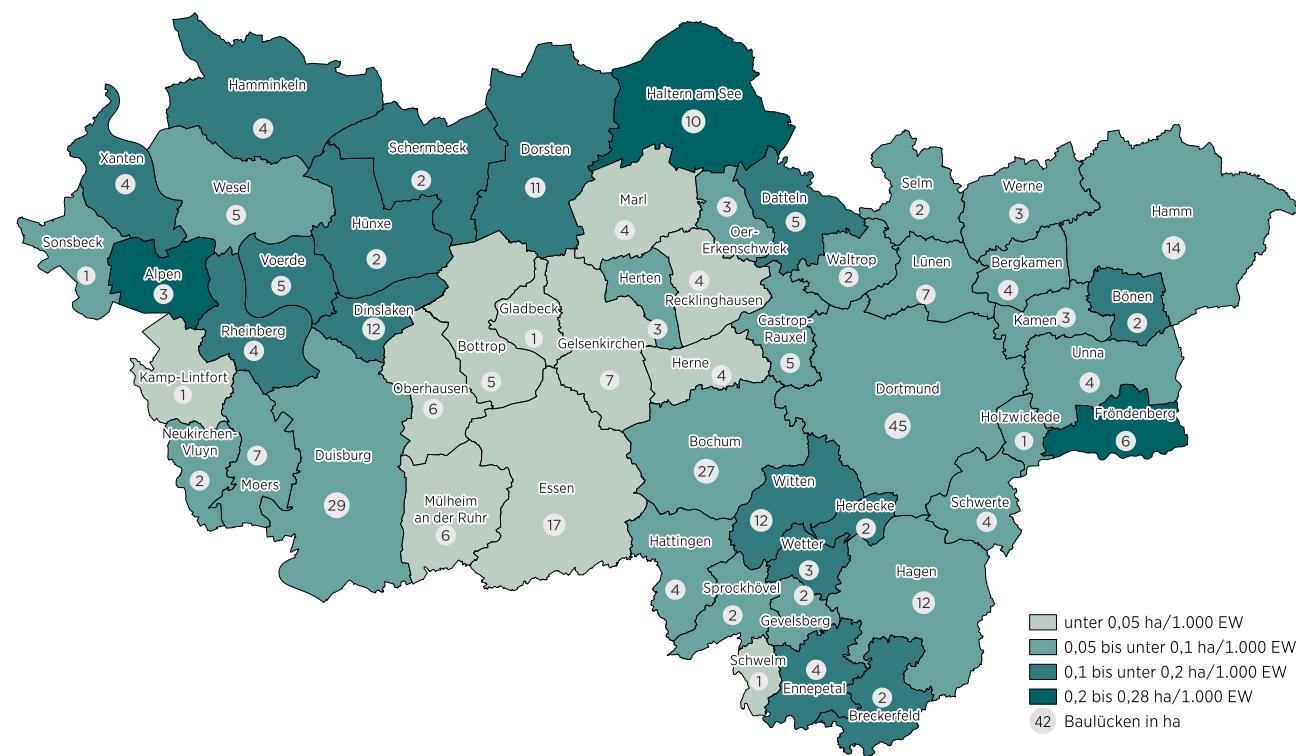


Abbildung 16: Baulücken bis 0,2 ha absolut und je 1.000 EW auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023

Quelle: Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr):  
5. Erhebung zum 01.01.2023, Ergebnisbericht. Essen, eigene Darstellung.

Je 1.000 EW stehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr rechnerisch 0,07 ha Wohnreserven in Baulücken zur Verfügung. Regional am geringsten fällt die Fläche je 1.000 EW in Baulücken im mittleren Ruhrgebiet sowie in Kamp-Lintfort und Schwelm aus. Die Gemeinden Alpen, Haltern am See und Fröndenberg weisen bezogen auf 1.000 EW die meiste Fläche in Baulücken auf.

#### 1.4.3 Zeitliche Entwicklung der Wohnreserven Ruhr

Im kommunalen Vergleich der Erhebungen zeigen sich seit 2017 stärkere Rückgänge der Wohnreserven in Gelsenkirchen und Bochum sowie in den Kreisen Recklinghausen und Unna. Eine leichte Zunahme verzeichnen Bottrop und Essen. (siehe Abbildung 17)

Die Gesamtfläche der Wohnreserven (in Hektar) für sechs Größenklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, jeweils zum 01.01. der Jahre 2017, 2020 und 2023, zeigt Abbildung 18. Eine einzelne Wohnreservefläche misst durchschnittlich 7.845 m<sup>2</sup>.<sup>13</sup> Auf die drei Größenklassen bis 2 ha entfallen bezogen auf die 2.085 ha Gesamtfläche 72,7 % der Wohnreserven (inklusive Baulücken), bezogen auf die 5.800 Einzelflächen (inklusive Baulücken) sind es sogar 97,5 %. Davon bilden die etwas größeren Flächen zwischen 0,5 bis 2 ha den Hauptanteil. Auf der anderen Seite des Flächenspektrums stehen dem Wohnungsmarkt Ruhr fünf Reserveflächen mit einer Größe über 10 ha in Bottrop, Essen, Dortmund, Hamm und Marl (Kreis Recklinghausen) zur Verfügung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis gibt es, u. a. aus topografischen Gründen, keine Fläche über 5 ha Größe.

12 Die Baulücken werden GIS-gestützt anhand eines Datenverschnitts aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), der RVR-Flächennutzungskartierung (FNK) und den Flächennutzungsplänen (FNP) ermittelt. Die kreisfreien Städte und kreisangehörigen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr haben die Möglichkeit, diese Datengrundlage auf Basis eigener Informationen weiter zu qualifizieren, zum Beispiel durch bekannte, bevorstehende Nachverdichtungen. Diese Möglichkeit wird unterschiedlich intensiv wahrgenommen, so dass die Datenqualität regional noch uneinheitlich ist.  
13 arithmetisches Mittel, ohne Baulücken; mit Baulücken durchschnittlich 3.590 m<sup>2</sup>

Seit dem Jahr 2017 geht die Gesamtfläche der Wohnreserven, über alle Größenklassen betrachtet, relativ gleichmäßig zurück. Eine Ausnahme bilden die Flächen ab 10 ha, deren Gesamtfläche sich seit dem Jahr 2020 fast verdoppelt hat, indem zwei Einzelflächen hinzugekommen sind.

Bezogen auf die letzten beiden Erhebungen des SFM Ruhr liegt die Spannweite des Rückgangs zwischen -15 ha in der Größenklasse über 0,5 ha bis 2 ha und -29 ha in der Größenklasse größer 2 ha bis 5 ha. Dies deutet auf die teilweise Inanspruchnahme oder die ausparzellierter innere Erschließung von großen Flächen hin, die in eine kleinere Flächenkategorie wechseln. Es wurde mehr Fläche dieser kleineren Kategorien bebaut, als durch die Erschließung großer Flächen hinzugekommen ist, weswegen die Gesamtfläche in den klei-

neren Kategorien abgenommen hat. Die Gesamtfläche der Baulücken verringerte sich seit dem Jahr 2020 um 4,8 % bzw. 17 ha, das ist etwas stärker als in der letzten Berichtsperiode (-3,0 % bzw. 11 ha). Eine Veränderung der Flächenbilanz ergibt sich neben baulichen Inanspruchnahmen auch durch Neudarstellungen und Rücknahmen in Flächennutzungsplänen oder durch Neubeurteilungen von Flächen.

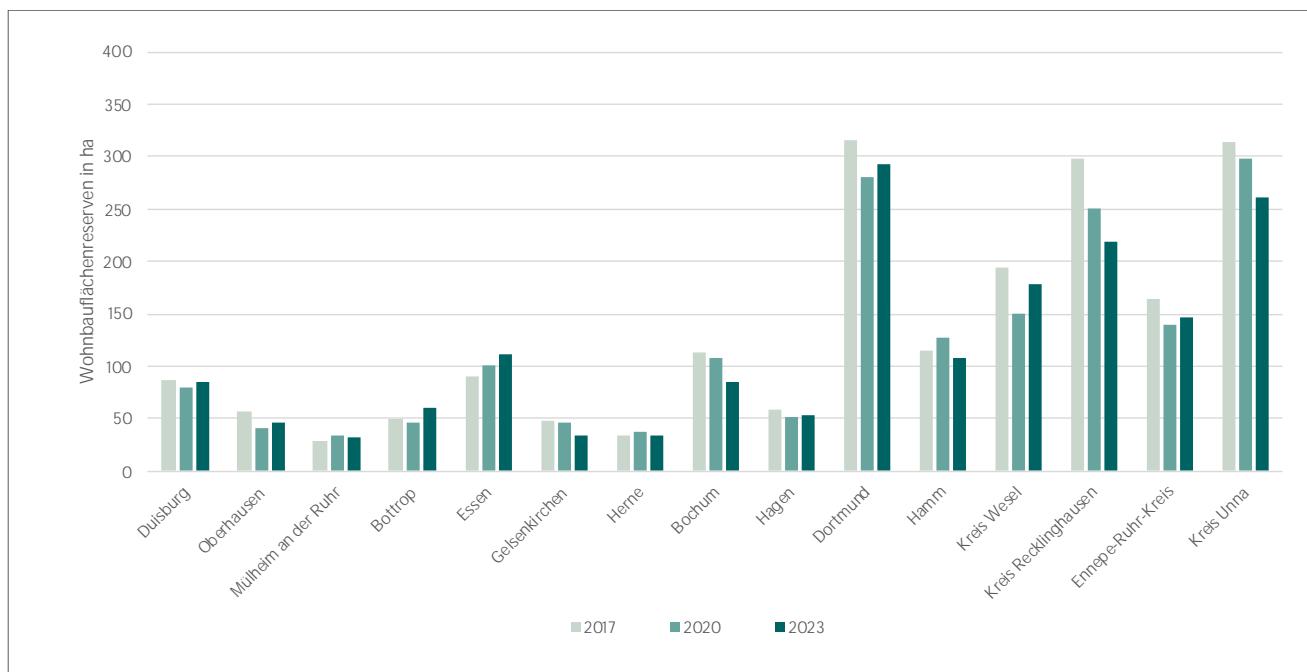


Abbildung 17: Wohnbauflächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2014, 01.01.2017 und 01.01.2020 (ohne Baulücken)

Quelle: Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr): 5. Erhebung zum 01.01.2023, Ergebnisbericht. Essen, eigene Darstellung.

#### 1.4.4 Brachflächen

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr entfallen 588 ha (34,0 %) der Wohnreserven größer als 0,2 ha auf Brachflächen (2020: 434 ha oder 24,2 %) und 66,0 % der Wohnreserven liegen im Freiraum. In den kreisfreien Städten befinden sich 49,2 % (2020: 36,7 %) und in den Kreisen 15,6 % (2020: 9,9 %) der Wohnreserven auf Brachflächen. Nach kommunalen Angaben weisen Herne (89,4 %), Essen (81,5 %) und Gelsenkirchen (80,2 %) die höchsten Anteile von Siedlungsbrachen an den Wohnreserven auf.

Die Flächeninanspruchnahmen für Wohnen erfolgten im Zeitraum von 2020 bis 2022 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu mehr als 70 % auf Flächen, die auch zuvor für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt wurden. In den kreisfreien Städten war der Anteil mit 80 % etwas höher als in den Kreisen (70 %).

#### 1.4.5 Neubau im Siedlungsbestand

In den Jahren 2020 bis 2022 sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr rund 550 ha für Wohnen, verteilt auf 4.309 Einzelflächen, in Anspruch genommen worden. Nur rund 40 % dieser Einzelflächen waren bereits im SFM Ruhr 2020 als Wohnreserven erfasst. Mehr als die Hälfte der Flächen, auf denen Wohnungen entstanden, wurden durch Bestandsumbau (Nachverdichtung, Abriss und Neubau) aktiviert.<sup>14</sup> Rund 11 % der nicht als Wohnreserven erfassten Flächen, auf denen Wohnungen entstanden, lassen sich drei weiteren Kategorien zuordnen: erstens planerische Bauflächen-Neudarstellungen seit 2020, die unmittelbar bebaut wurden (rund 1 %), zweitens Bebauungen von Flächen, die in der Vorherhebung als „Keine Reserve“ eingestuft waren (rund 1 %) oder drittens Flächen, die in FNP als Freiraum und/oder als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen waren (rund 9 %).

<sup>14</sup> Im Luftbild in der Regel nicht erkennbar sind Instandhaltungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten, Erweiterungsbauten, Ausbau von Dachgeschossen sowie Teilung von Wohnungen, die zusätzlich Wohnraum schaffen.

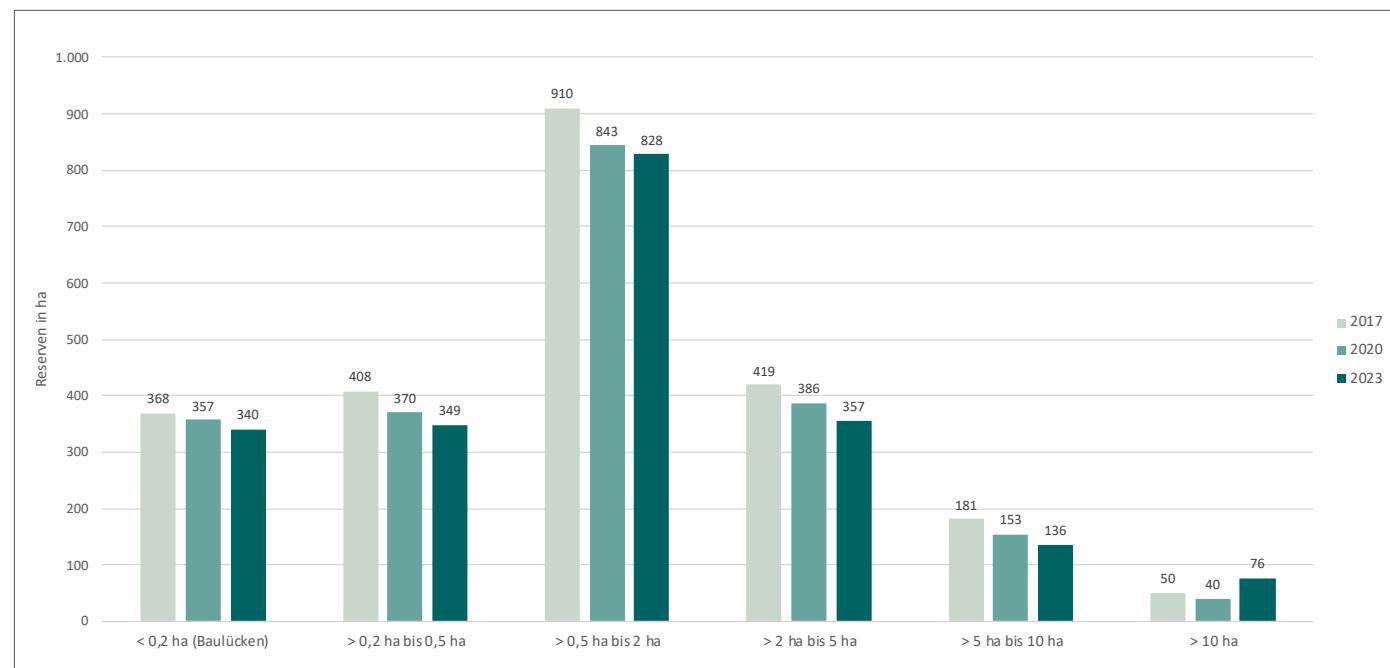


Abbildung 18: Gesamtfläche der Wohnreserven je Größenklasse auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2017, 01.01.2020 und 01.01.2023 (in ha)

Quelle: Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr); 5. Erhebung zum 01.01.2023, Ergebnisbericht. Essen, eigene Darstellung.

#### 1.4.6 Modellrechnung möglicher Wohneinheiten

Rund 80.000 Wohneinheiten (WE) könnten auf den planerisch gesicherten Wohnreserven größer 0,2 ha entstehen, wenn eine Bebauungsdichte von 46 WE je Hektar angenommen wird. Diese Bebauungsdichte wurde im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr tatsächlich realisiert.<sup>15</sup> Im Wohnungsbestand beträgt die durchschnittliche Bebauungsdichte 47 WE je Hektar, zusammengesetzt aus 23 WE je Hektar in Einfamilienhäusern und 83 WE je Hektar in Mehrfamilienhäusern. Zusätzlich könnten 7.168 WE geschaffen werden, wenn Baulücken mit durchschnittlich 2 WE bebaut würden, so dass insgesamt rund 87.000 WE möglich wären.

Noch etwa 23 Jahre, mit Baulücken rund 27 Jahre, würden zumindest rein rechnerisch die aktuellen Wohnreserven ausreichen, wenn jährlich so viele Hektar in Anspruch genommen würden, wie im Schnitt der Jahre 2020 bis 2022. Nicht berücksichtigt ist hier die intraregional uneinheitliche Verteilung der Reserven sowie deren Verfügbarkeit. Aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen, wie schwieriger Eigentumsverhältnisse oder Bo-

denbelastungen durch vormalige Nutzungen können Flächenreserven häufig ad hoc nicht entwickelt werden. Hinzu kommt Nachverdichtungspotenzial durch Bestandsumbau, z. B. durch den Abriss kleinerer und den Neubau größerer bzw. mehrerer Wohngebäude auf demselben Grundstück, was in dieser Modellrechnung nicht berücksichtigt ist.

Das ermittelte Wohnungsneubaupotenzial hängt stark von den zugrundeliegenden Annahmen ab, die sich im Laufe der Zeit ändern können. Obwohl die Flächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen den Erhebungen in den Jahren 2017 und 2023 um rund 250 ha abgenommen haben, steigt die Anzahl der potenziell realisierbaren Wohneinheiten um rund 5.000, wenn die jeweils empirisch ermittelten Bebauungsdichten zugrunde gelegt werden. Diese Bebauungsdichten haben im genannten Zeitraum um 8 WE je Hektar zugenommen.

Angenommene Bebauungsdichte in WE/ha	Neue WE auf Wohnreserven von 0,2 ha und größer
30	52.320
38	66.272
40	69.760
42	73.248
46	80.224
50	87.200
60	104.640

Abbildung 19: Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten (WE) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Modellrechnung<sup>16</sup>

Quellen: Regionalverband Ruhr (2018): ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr: Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen 2017, Essen: Regionalverband Ruhr (2021): SFM Ruhr 2020, Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen, Essen: Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr): 5. Erhebung zum 01.01.2023, Ergebnisbericht, Essen; eigene Berechnung

<sup>15</sup> Inanspruchnahmen werden ab etwa 150 m<sup>2</sup> Flächengröße erfasst. Das SFM Ruhr hat den Anspruch, die Bautätigkeit vollständig zu erheben, sofern hiermit eine Flächeninanspruchnahme verbunden ist. Die Inanspruchnahmen werden systematisch mittels Luftbildauswertung und Geobasis-Hausumringen ermittelt. Dabei werden verschiedene Zeitpunkte verglichen, um Neu- und Rückbau zu erheben. Diese Datengrundlage wird durch die kreisfreien Städte und kreisangehörigen Kommunen mit Merkmalen versehen.

<sup>16</sup> Zwischen den Jahren 2014 und 2016 wurden auf dem Wohnungsmarkt Ruhr durchschnittlich 38 WE je ha errichtet (ruhrFIS 2017), in den Jahren 2017 bis 2019 entstanden durchschnittlich 42 WE je Hektar (SFM Ruhr 2020) und in den Jahren 2020 bis 2022 waren es durchschnittlich 46 WE je Hektar (SFM Ruhr 2023). Das SFM Ruhr 2023 erfasst auf dem Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt 9 fertiggestellte Wohnungen (0,1 %) mehr als die Baufertigstellungsstatistik von IT.NRW zum selben Stichtag.

## 1.5 Fazit

Die im Jahr 2019 festgestellten flächendeckenden Preisanstiege für Bauland auf dem Wohnungsmarkt Ruhr setzen sich im Berichtszeitraum bis zum Jahr 2022 weiter fort. In allen 53 Städten und Gemeinden steigen die Preise für Bauland an. Die Dynamik der Steigerungsraten ist dabei in den Kreisen deutlich moderater als in den kreisfreien Städten. Ausnahmen bilden hier die Städte Haltern am See und Recklinghausen, die ähnliche Preisanstiege für Bauland und Bodenrichtwerte vorweisen, wie die kreisfreien Städte. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt fallen die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geringer aus. Insbesondere gegenüber den Städten und Gemeinden im Bereich der Rheinschiene fallen sowohl die Preissteigerungen als auch die tatsächlichen Preise für den Baulanderwerb moderat aus.

Deutschlandweit steigen die Preise für Wohnimmobilien weiter an. Diese Entwicklung hat sich auch im aktuellen Beobachtungszeitraum 2021/2022 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr fortgesetzt. Hier erhöhten sich die Preise im Median für freistehende Einfamilienhäuser um 35 %, für Reihenhäuser um 37 % und für Eigentumswohnungen um 48 %. Wie lange diese Preisanstiege anhalten werden, hängt von vielen Faktoren ab. Ein wesentlicher Faktor ist die Neubauaktivität (vgl. Kapitel 2.2). Je geringer sie ist, umso größer ist bei einer hohen Nachfrage der (Preis-)Druck auf die Bestandsimmobilien. Preisbereinigungen sind aufgrund des zurückhaltenden Käufer:inneninteresses bedingt durch die ungünstigen Finanzierungskonditionen, die hohe Inflation, die weiterhin bestehenden Unklarheiten bei den zukünftigen Anforderungen an den Gebäudebestand sowie die

zunehmende Unsicherheit aufgrund von globalpolitischen Ereignissen wie dem Krieg in der Ukraine wahrscheinlich. Die Höhe der möglichen Preisrückgänge ist jedoch nur spekulativ und hängt von Faktoren wie der Lage und der Qualität des Objektes ab.

Grundsätzlich sind die Preisspannen für Wohnimmobilien auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach wie vor groß und spiegeln ein breites Angebotsspektrum – sowohl hinsichtlich unterschiedlicher Ausstattungsstandards als auch verschiedener Lagequalitäten – wider. Unterschiedliche Nachfragewünsche können auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin zu einem im landesweiten Preisvergleich nach wie vor günstigen Preisniveau bedient werden. Somit wird unterschiedlichen (Einkommens-)Zielgruppen eine Eigentumsbildung ermöglicht. Jedoch muss vor dem Hintergrund der dargestellten Preissteigerungen die Frage der Erschwinglichkeit in Bezug auf das verfügbare Haushaltseinkommen weiterhin beobachtet werden (vgl. Kapitel 3.4.4).

Auch die Mieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind im Vergleich zum Jahr 2019 weiter angestiegen. So liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete 2022 in der Wiedervermietung bei 7,21 €/m<sup>2</sup> und im Neubau bei 11,00 €/m<sup>2</sup>. Das Mietniveau liegt jedoch weiterhin unterhalb des landesweiten Durchschnitts. Die Ausdifferenzierung der Mietpreisspannen nimmt weiter zu. Sie wird ganz besonders vom oberen Preissegment getrieben. Außerdem ist zudem, dass sich in den letzten Jahren die Mieten in einigen kreisangehörigen Gemeinden besonders dynamisch entwickelt

haben. Hier können Parallelen zum landesweiten Trend der zunehmenden Anspannung in Umlandgemeinden als Resultat steigender Preise in den Kernstädten und dem Trend zu vermehrtem Home-Office gezogen werden.

Der Trend zu einer höher verdichteten Bauweise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr setzt sich weiter fort. So stieg die Anzahl der realisierten Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche zuletzt von 42 im Jahr 2019 auf 46 im Jahr 2022. Gerade in den Kernstädten des Wohnungsmarktes Ruhr sind Wohnflächenpotenziale knapp. Hier ist eine städtebauliche Transformation im Sinne einer mehrfachen Innenentwicklung erforderlich, um zukünftig noch in bedarfsgerechtem Umfang Wohnungsbau betreiben zu können.

Neu gebaut wurde in der aktuellen Berichtsperiode knapp zur Hälfte in Baulücken oder als Ersatzneubau im Bestand und nicht auf regionalplanerisch anzurechnenden Siedlungsflächenreserven. Dies ist unter anderem im Sinne des Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Die leicht höhere Dichte beim Wohnungsneubau in Kombination mit der Bestandserneuerung ermöglicht es, die Nachfrage auf den aktuell vorhandenen Flächen zumindest rein rechnerisch noch etwa 27 Jahre zu bedienen, wenn sich der aktuelle Trend fortsetzt. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass sich die räumliche Verteilung und die Verfügbarkeit der Wohnreserven intraregional unterschiedlich gestaltet.

2

---

## WOHNUNGSANGEBOT

---

## 2.1 Wohnungsbestand

### 2.1.1 Charakteristik und Bedeutung

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr befinden sich Ende des Jahres 2022 knapp 2,7 Millionen Wohnungen, was etwa 29,4 % des gesamten Bestandes in Nordrhein-Westfalen entspricht.<sup>17</sup> Im Vergleich zum letzten Berichtszeitpunkt (Ende 2019) hat sich der Wohnungsbestand zwar um knapp 26.800 Wohnungen erhöht, diese Steigerung ist mit 1 % im Vergleich zum Land (+1,6 %) allerdings als moderat zu bewerten. Die Zuwachsquoten zeigen, dass allein durch Neubau eine Vitalisierung des Wohnungsbestandes kaum zu erreichen ist. Angesichts des hohen Alters der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind verstärkte Modernisierungsanstrengungen im Bestand unerlässlich.

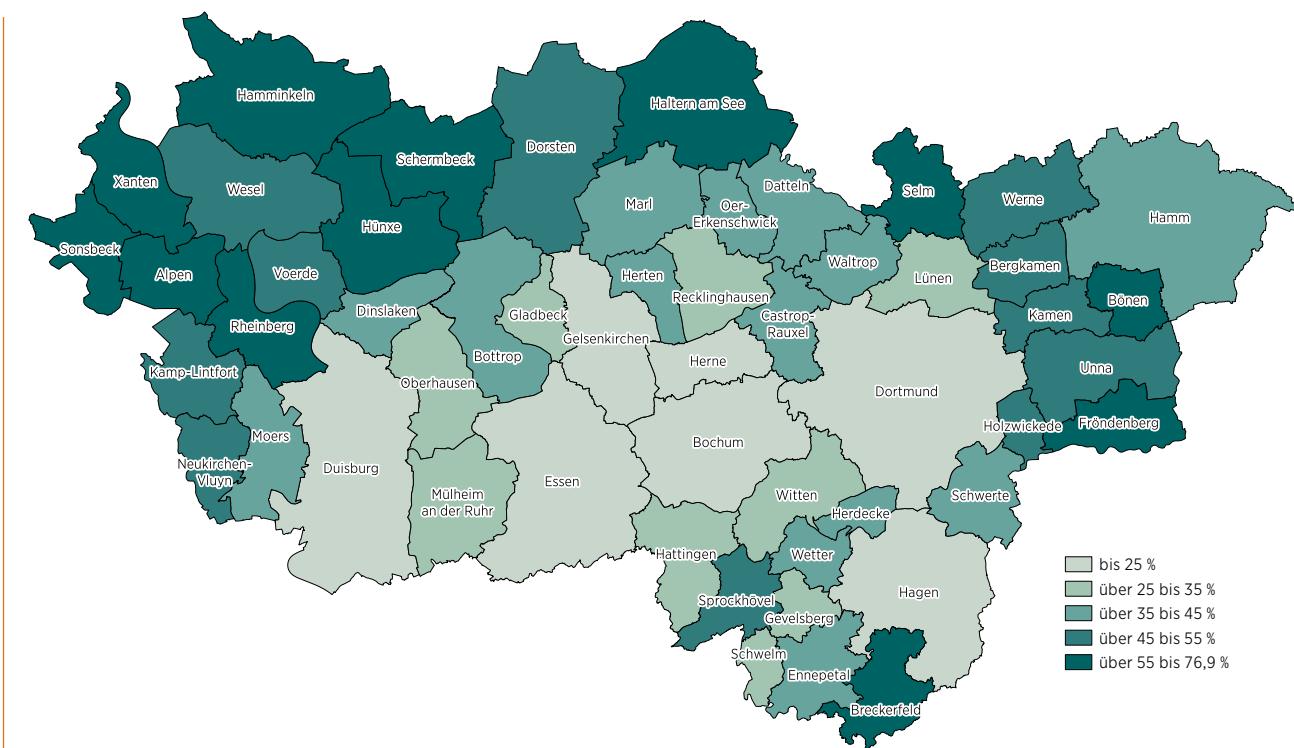
Zusammen mit Klimaschutzziel und dem demografischen Wandel zwingt der große Anteil alter Bausubstanz zum Handeln. Die energetische und altengerechte Ertüchtigung der vorhandenen Gebäude ist nur ein Teil der Aufgabenstellung. In der Quartiersentwicklung zur nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in vorhandenen Wohnquartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen ist die Entwicklung der Wohnungsbestände ebenfalls von besonderer Bedeutung. Ausstattungen und Grundrisse der Wohnungen müssen an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft und sich weiter ausweitenden Lebensstile angepasst werden. Da sich diese Anpassungserfordernisse nicht immer im Wohnungsbestand umsetzen lassen, kann dies im Ergebnis auch Wohnungsleerstand bzw. Abriss und Neubau bedeuten.

### 2.1.2 Gebäudeart

Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst Ende des Jahres 2022 rund 960.500 Wohngebäude, dabei handelt es sich bei mehr als zwei Dritteln der Gebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser (68,7 %). In den Kreisen beträgt der Anteil 78,5 %. Am höchsten ist dieser im Kreis Wesel mit 84,4 %. In einigen

kreisangehörigen Kommunen finden sich Anteile von über 90 %. Selbst in den kreisfreien Städten handelt es sich bei 61,3 % der Wohngebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser. In Hamm liegt der Anteil mit 78,7 % sogar über dem Durchschnitt der Kreise. Trotz einer Zunahme um 0,4 % fällt der Anteil in Gelsenkirchen mit 52,6 % weiterhin am geringsten aus.

Trotz leicht rückläufiger Tendenz befinden sich zwei von drei Wohnungen (66,3 %) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in Mehrfamilienhäusern. Vor allem in den kreisfreien Städten wird überwiegend im Geschosswohnungsbau gewohnt. In den Kreisen leben die Menschen dagegen überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in den kreisfreien Städten bei 23,3 % und bewegt sich zwischen 17,5 % in Gelsenkirchen und 42,6 % in Hamm. Der Durchschnittswert der Kreise liegt mit 42,9 % sogar über dem Landesdurchschnitt (41,1 %). Allerdings unterscheiden sich die Anteile innerhalb der Kreise erheblich. Während in Schwelm 25,5 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, ist der relative Anteil in Alpen mehr als drei Mal so hoch. (siehe Abbildung 20)



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

### 2.1.3 Wohnungsgröße

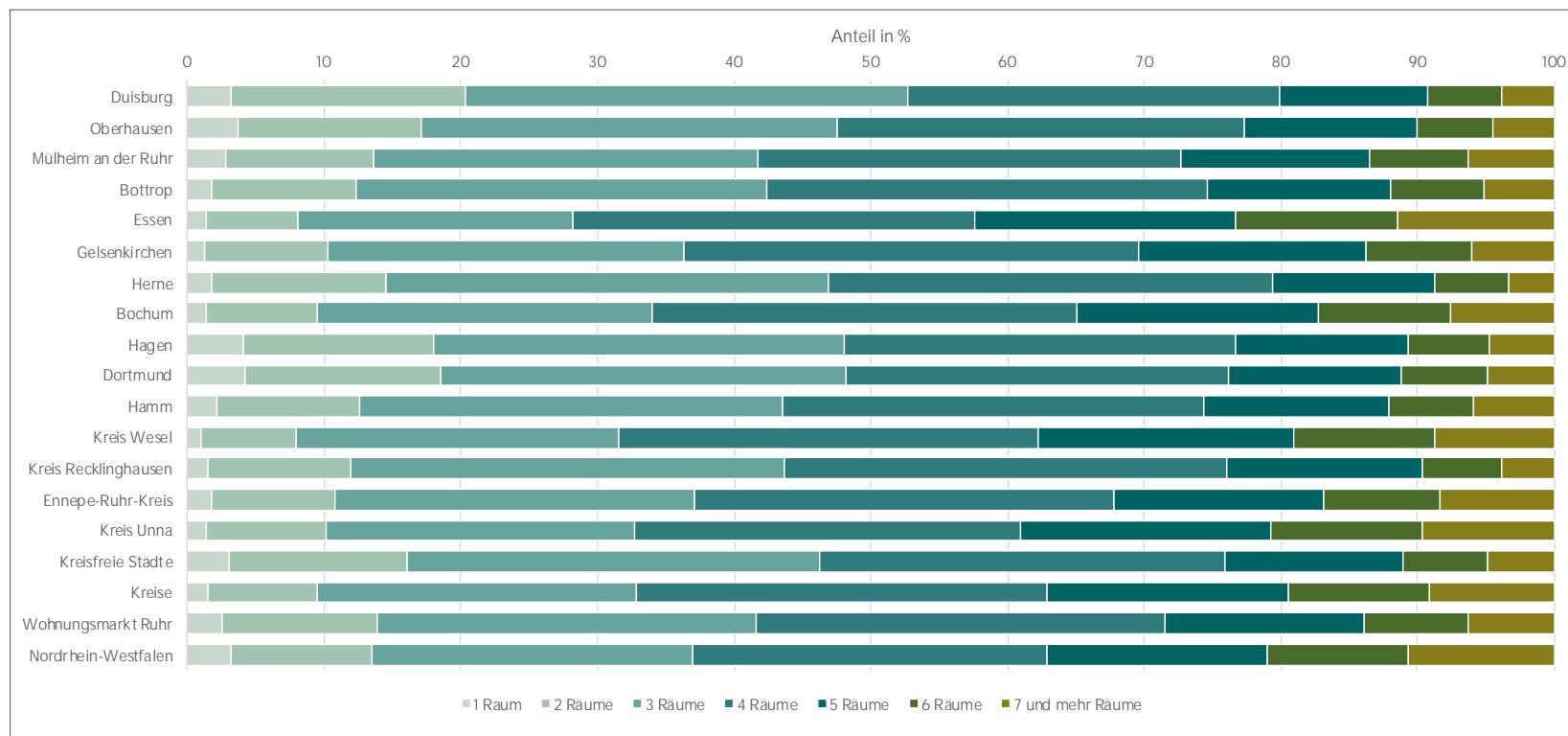
Die durchschnittliche Wohnungsgröße auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt Ende 2022 bei etwa 82,7 m<sup>2</sup> und damit um 0,2 m<sup>2</sup> höher als drei Jahre zuvor. Im Landesdurchschnitt betrug der Anstieg im gleichen Zeitraum ebenfalls 0,2 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche ist hier mit 90,7 m<sup>2</sup> deutlich größer.

Auch bei der Wohnfläche sind regionale Unterschiede festzustellen: In den kreisfreien Städten fällt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung mit 78,7 m<sup>2</sup> niedriger aus als in den Kreisen mit 90,2 m<sup>2</sup>. Die geringsten Wohnungsgrößen weisen Gelsenkirchen mit 75,2 m<sup>2</sup> und Duisburg mit 76 m<sup>2</sup> auf.

Allerdings liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hamm mit 87,6 m<sup>2</sup> nur unwesentlich niedriger als im Ennepe-Ruhr-Kreis und höher als in einigen kreisangehörigen Kommunen wie beispielsweise Lünen (82,4 m<sup>2</sup>).

Generell liegt der Wert in den Kreisen aufgrund des höheren Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern mit 90,2 m<sup>2</sup> deutlich höher als in den kreisfreien Städten. Entsprechend befinden sich die größten Wohnungen in den kreisangehörigen Kommunen (vor allem im Kreis Wesel). In insgesamt zehn Kommunen liegt der Wert über 100 m<sup>2</sup>, in der Spitze in Alpen im Kreis Wesel mit knapp 115 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in liegt im Land bei 46 m<sup>2</sup>. Rechnerisch verfügt jede Person auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit 43,5 m<sup>2</sup> über etwas weniger Wohnfläche. In den letzten drei Jahren ist der Wert um 0,2 m<sup>2</sup> je EW auf 46,2 m<sup>2</sup> in den Kreisen und 42 m<sup>2</sup> in den kreisfreien Städten gestiegen.



Im Land Nordrhein-Westfalen verfügt fast jede zweite Wohnung (49 %) über drei oder vier Räume.<sup>17</sup> Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt der Anteil mit 58 % noch höher. Vor allem in den kreisfreien Städten dürfte der Anteil von 60 % auch mit dem hohen Anteil an Wohnungen der 1960/70er-Jahre korrespondieren (vgl. Kap. 2.1.4).

Der Anteil größerer Wohnungen mit mindestens fünf Räumen entspricht auf Kreisebene der Struktur im Land (rund 37 %), in den kreisfreien Städten ist der Anteil mit 24,1 % signifikant niedriger.

Der Anteil kleinerer Wohnungen mit ein oder zwei Räumen liegt mit rund 14 % ungefähr auf Landesniveau. Intraregional ergibt sich für den Wohnungsmarkt Ruhr ein differenziertes Bild. Einerseits fällt der Wert in Duisburg mit 20,4 % mehr als doppelt so hoch aus wie der Wert auf Kreisebene (9,5 %), andererseits ist er in Hamm mit 8 % am geringsten. (siehe Abbildung 21)

## 2.1.4 Baualter

Das Alter der Wohnungen wurde zuletzt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) erhoben. Aktuelle Daten aus dem Zensus 2022 lagen bei Redaktionsschluss nicht vor. Nachfolgend beziehen sich die dargestellten Anteile der Baualtersklassen auf durch IT.NRW fortgeschriebene Bestandszahlen zum 31.12.2016, ergänzt durch die Bauertigstellungen von Neubauten bis zum 31.12.2022 – allerdings unter Vernachlässigung zwischenzeitlich erfolgter Bauabgänge. Wesentliche Erkenntnisse werden hiervon allerdings nicht beeinflusst und unterscheiden sich in der Fortschreibung auch nicht entscheidend von den Aussagen im vorherigen Regionalen Wohnungsmarktbericht. Überdies enthält die Baualtersstatistik ohnehin keine Aussagen zur Qualität und zum Modernisierungszustand.

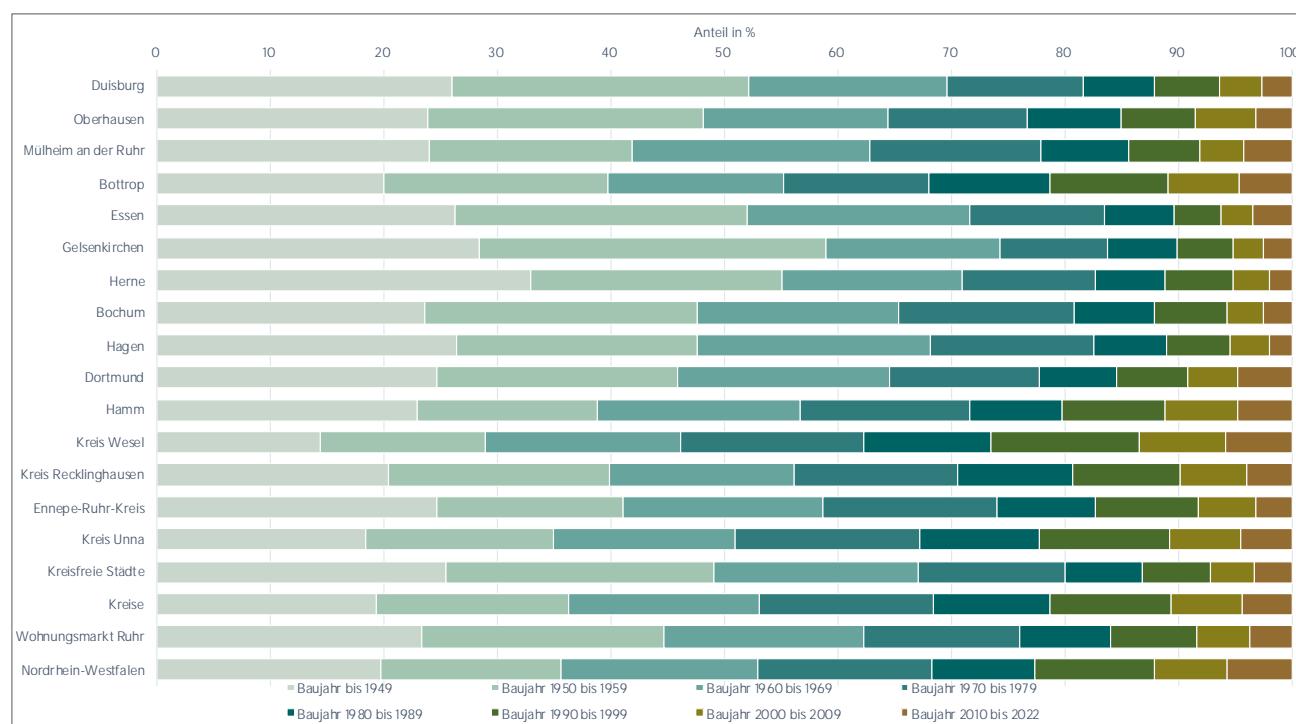


Abbildung 22: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022 (in Prozent)

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

<sup>17</sup> Zu den Wohrräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit sechs und mehr Quadratmetern Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

So stammt zwar ein knappes Viertel der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr aus der Zeit bis zum Baujahr 1949. Es kann allerdings wohl vermutet werden, dass in dieser ältesten Baualtersklasse – neben Wohnungen mit erhöhtem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf – auch Wohnungen mit einer hohen Attraktivität erfasst sind (z. B. Gründerzeit, Jugendstil o. ä. in guter Qualität).

Vor allem die vom Wiederaufbau geprägten Jahre von 1950 bis 1959 sind von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Es ist anzunehmen, dass in diesen Beständen der Erneuerungsbedarf oftmals höher ausfällt als in den zwar älteren, aber vergleichsweise begehrteren Objekten der Gründerzeit. Der Anteil der Wohnungen aus den 1950er-Jahren fällt in den Kreisen geringer aus als in den im Zweiten Weltkrieg stärker zerstörten kreisfreien Städten. Am höchsten liegt der Anteil mit 31 % in Gelsenkirchen. Da die hohen Fertigstellungszahlen aus dieser Zeit heute auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei Weitem nicht mehr erzielt werden, sind die kreisfreien Städte und die höher verdichteten kreisangehörigen Kommunen weiterhin vom Geschosswohnungsbau dieser Jahrgänge geprägt (vgl. Kap. 2.1.1).

Die Baujahre 1960 bis 1969 liegen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei einer nur geringen räumlichen Differenzierung mit einem Anteil von 18 % auf Landesebene. Ab dem Baujahr 1970 bis heute weisen die relativen Anteile des Wohnungsbestandes, als Folge einer vergleichsweise geringeren Bauaktivität, niedrigere Werte auf als im Landesdurchschnitt.

Dabei liegen die Werte auf Kreisebene höher als in den kreisfreien Städten, was auch als eine Folge der Suburbanisierungsprozesse der 1980er-/90er-Jahre interpretiert werden kann.

Trotz einer Zunahme der Bautätigkeit in den letzten Jahren wurden weiterhin weniger als 10 % der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr in diesem Jahrtausend erbaut. Dabei verfügen die kreisangehörigen Kommunen gewöhnlich über einen jüngeren Wohnungsbestand als die kreisfreien Städte.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr überdurchschnittlich alt ist. Etwa zwei Drittel der Wohnungen sind älter als 50 Jahre. Obwohl ältere Wohnungsbestände oftmals vorbildlich saniert sind und eine hohe Attraktivität und Qualität aufweisen können, weist die Baualtersstatistik im Allgemeinen auf einen erheblichen Nachhol- und Modernisierungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hin.

## 2.1.5 Wohnungsleerstand

Die Erfassung des Wohnungsleerstandes gilt als wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung und Stadtentwicklung. Es ist anzunehmen, dass auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sowohl Kommunen mit einem hohen strukturellen Wohnungsleerstand als auch Kommunen mit einer unzureichenden Fluktuationsreserve vorhanden sind. Unter Fluktuationsreserve versteht man den kurzfristigen Leerstand, der durch normalen Mieterwechsel entsteht. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird dabei in der Regel eine Reserve von 3 % angenommen.

Eine bundesweit regelmäßige und systematische Leerstandserfassung nach einheitlichen Definitionen und Methoden, die eine Vergleichbarkeit der Leerstände auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ermöglichen würde, gibt es nicht. Zwar erfassen einige Kommunen den Leerstand über die Auswertung von Stromzählerdaten, allerdings sind diese Daten unter anderem wegen unterschiedlicher Definitionen, Grenzwerte und Erhebungsmodalitäten weder interkommunal vergleichbar noch für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung nutzbar. Eine regelmäßige Ermittlung und Bereitstellung vergleichbarer und belastbarer Daten zum Wohnungsleerstand bleiben wünschenswert.

Die letzte Vollerhebung der Wohnungsleerstände in allen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr nach einheitlichen Methoden ist im Rahmen des Zensus 2022 erfolgt. Ergebnisse lagen zum Redaktionsschluss zu diesem Bericht noch nicht vor. Trotz seiner Bedeutung für den Wohnungsmarkt kann das Thema Wohnungsleerstand im vorliegenden Bericht daher nicht behandelt werden.

## 2.2 Wohnungsneubau

Unter dem Druck sich zunehmend anspannender Wohnungsmärkte soll die Neubautätigkeit das Wohnungsangebot insbesondere quantitativ erhöhen. Bautätigkeit dient auch dazu, den Wohnungsbestand zu erneuern und an veränderte Anforderungen wie etwa energetischer Standards oder Barrierefreiheit qualitativ anzupassen.

Sowohl auf Landesebene als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind die jährlichen Neuzugänge im Vergleich zur vorangegangenen Berichtsperiode relativ konstant geblieben. Der jährliche Neuzugang auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 bei 0,32 % (2017 bis 2019: 0,31 %), der Landesdurchschnitt ist von 0,49 % in der Periode 2017 bis 2019 auf 0,47 % im Zeitraum 2020 bis 2022 gesunken.

### 2.2.1 Baufertigstellungen

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden in den Jahren 2013 bis 2022 rund 87.500 Wohneinheiten (inkl. Baumaßnahmen im Bestand) fertig gestellt, dies entspricht etwa 18,8 % der Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen. Davon entfielen 52.900 auf die kreisfreien Städte und 34.600 auf die Kreise. Der Anteil an Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist im Vergleich zum Bevölkerungsanteil von Nordrhein-Westfalen, der im selben Zeitraum im Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr lebte (etwa 29 %), relativ gering. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Berichtszeitraum 2017 bis 2019 konstant geblieben. Seit dem Jahr 2020 ist ein leichter Rückgang der Baufertigstellungen zu verzeichnen (siehe Abbildung 23).

Während die Anzahl der Baufertigstellungen pro Jahr in den kreisfreien Städten zwischen 2017 und 2019 leicht sank und zwischen 2019 und 2021 wieder anstieg, lässt sich für die Kreise eine gegenläufige Entwicklung feststellen. Dies gilt auch für die Entwicklung zwischen 2021 und 2022: In den kreisfreien Städten ist ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen zu verzeichnen, die Anzahl der Baufertigstellungen pro Jahr in den Kreisen ist im selben Zeitraum leicht angestiegen.

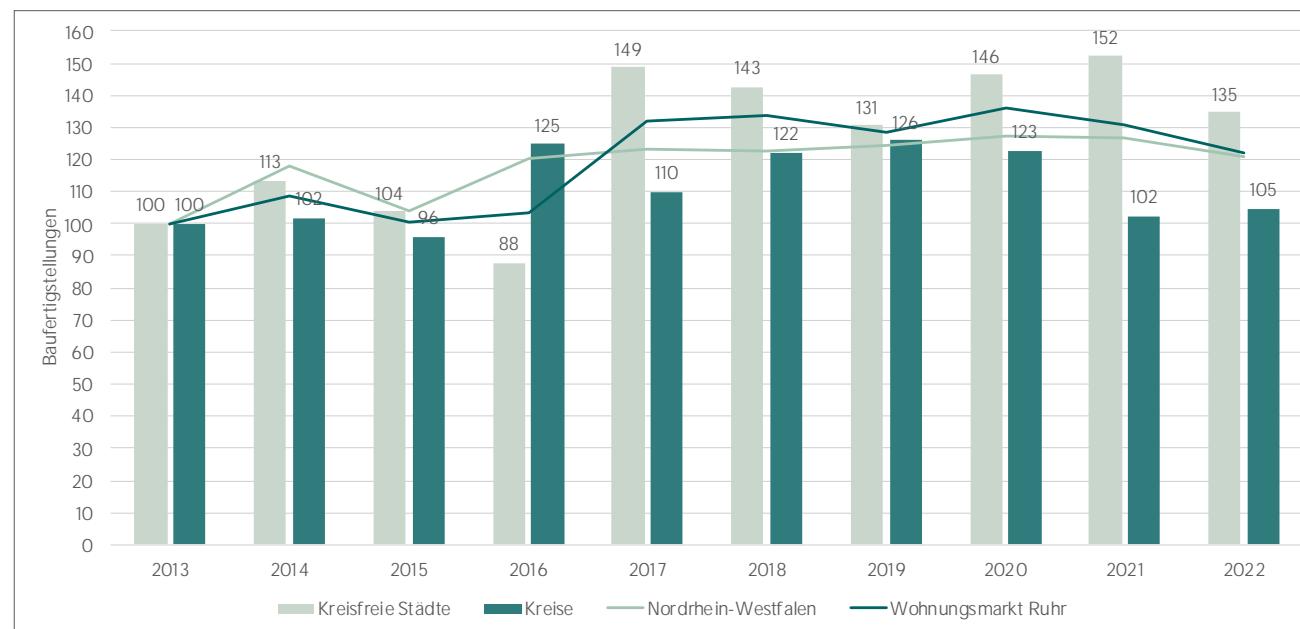


Abbildung 23: Index der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime, auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (2013 bis 2022, 2013=100)

Quelle: IT.NRW (2023), eigene Darstellung

Die gegenläufige Entwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen zeigt sich dementsprechend auch in der Betrachtung der durchschnittlichen Baufertigstellungen pro Jahr (2017 bis 2019 und 2020 bis 2022). Sie verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklungsdynamik in Bezug auf die Gebäudearten (siehe Abbildung 24). Die Neubautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) ist in allen drei betrachteten Raumkategorien rückläufig, während sie bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) jeweils gestiegen ist.

Ob die höhere Bautätigkeit im Segment der MFH auf einen erhöhten Nachholbedarf beziehungsweise Ersatzneubaubedarf (z. B. vor dem Hintergrund des demografischen Wandels), einem veränderten Nachfragerrend (z. B. hinsichtlich Haushaltsgrößen oder

spezifischen Familienkonstellationen) oder auf planungspolitische Entscheidungen zurückzuführen ist, kann anhand der Datengrundlage nicht nachvollzogen werden. Die Themen Barrierefreiheit und Nachverdichtung bleiben vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und Flächenverfügbarkeit ein wichtiges Handlungsfeld für den Wohnungsbau.

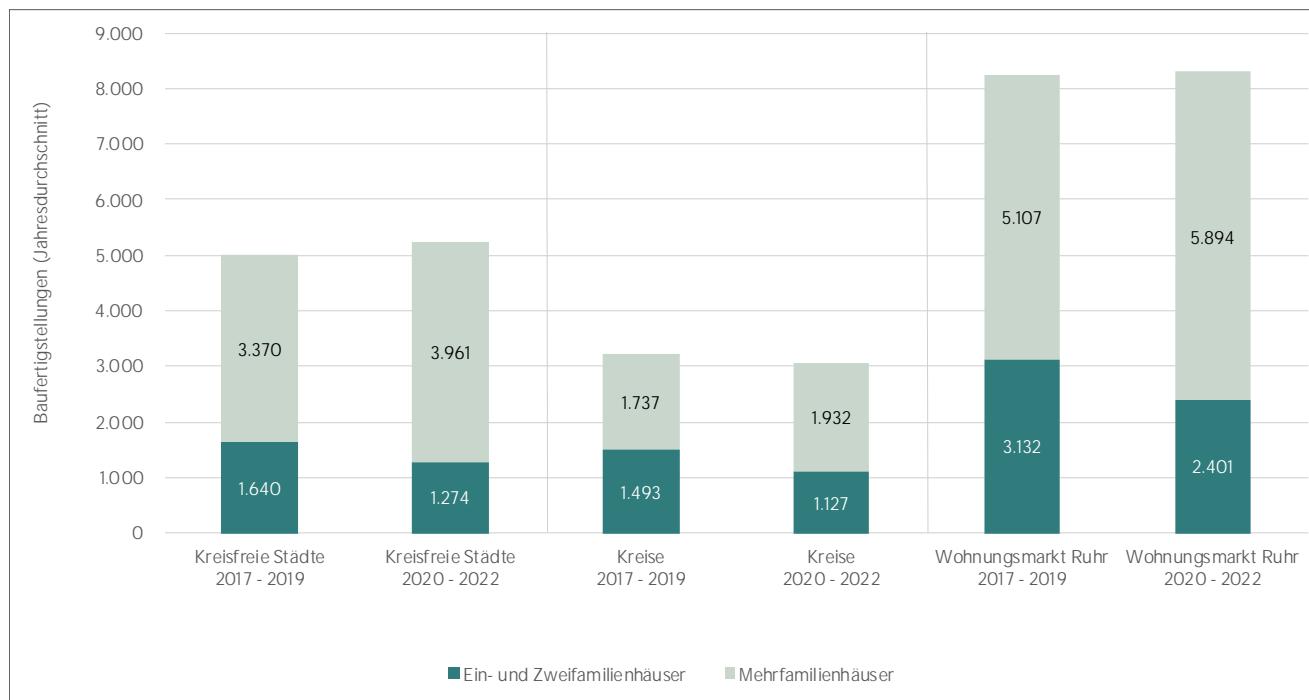


Abbildung 24: Vergleich der fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudeart<sup>19</sup> auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (Jahresdurchschnitt für die Jahre 2017 bis 2019 und 2020 bis 2022)

Quelle: IT.NRW (2023), eigene Darstellung

19 Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Stadt   Kreis   Region	Baufertigstellungen von Wohnungen in ...			
	Ein- und Zweifamilienhäusern		Mehrfamilienhäusern	
	2017 bis 2019 (Jahresdurchschnitt)	2020 bis 2022 (Jahresdurchschnitt)	2017 bis 2019 (Jahresdurchschnitt)	2020 bis 2022 (Jahresdurchschnitt)
Duisburg	214	122	399	444
Oberhausen	124	58	202	120
Mülheim an der Ruhr	100	107	211	245
Bottrop	86	91	150	137
Essen	246	114	605	773
Gelsenkirchen	124	110	172	121
Herne	43	38	110	134
Bochum	124	125	303	421
Hagen	61	37	66	85
Dortmund	413	281	930	1.310
Hamm	105	191	222	173
Kreis Wesel	472	404	529	660
Kreis Recklinghausen	505	298	558	588
Ennepe-Ruhr-Kreis	220	163	282	225
Kreis Unna	296	262	368	459
Kreisfreie Städte	1.640	1.274	3.370	3.961
Kreise	1.493	1.127	1.737	1.932
Wohnungsmarkt Ruhr	3.132	2.401	5.107	5.894
Nordrhein-Westfalen	16.075	15.103	24.053	26.496

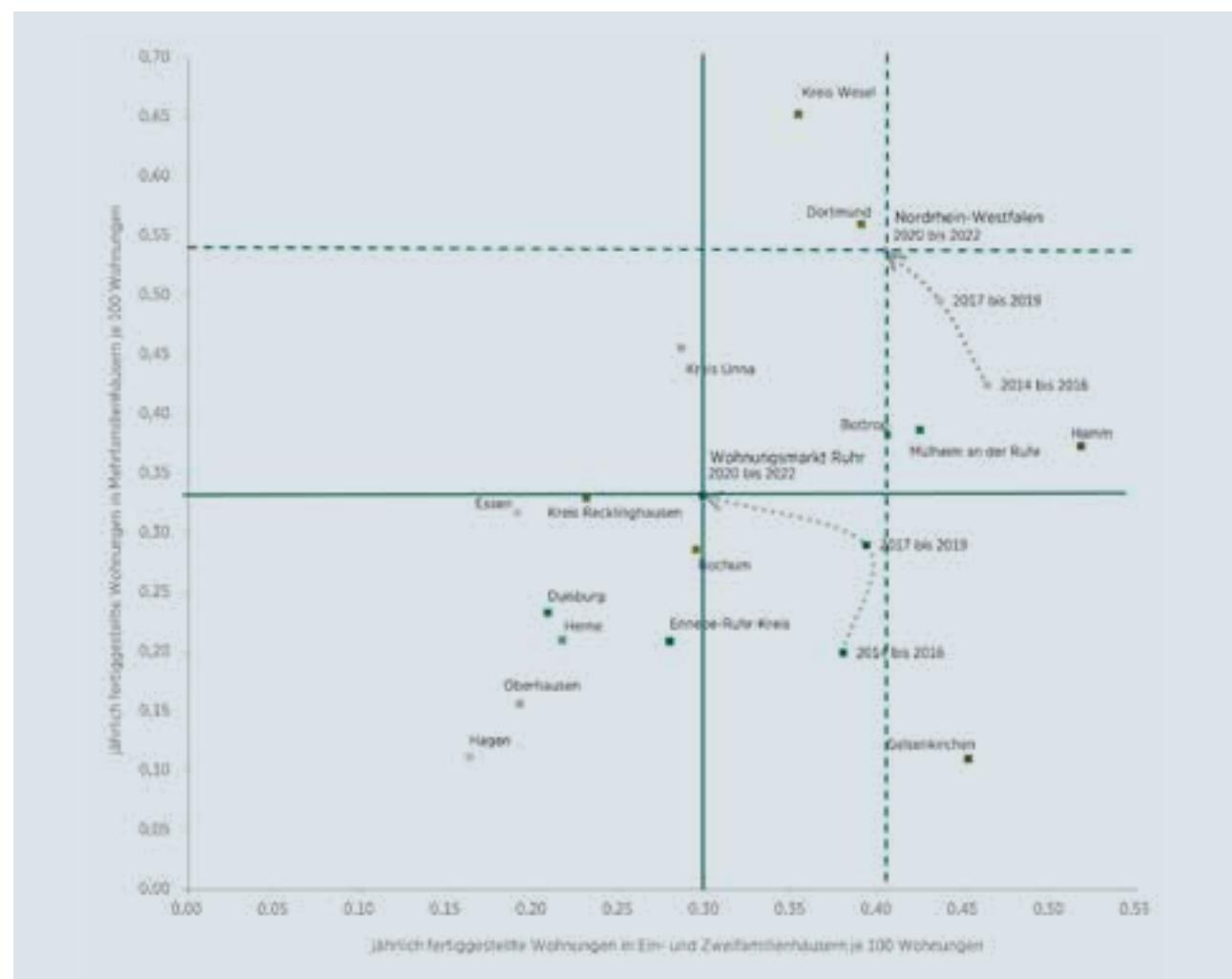
Abbildung 25: Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern im kurz- und mittelfristigen Vergleich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (Jahresdurchschnitt von 2017 bis 2019 und 2020 bis 2022) 20

Quelle: IT.NRW (2023), eigene Darstellung

20 Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden

## 2.2.2 Bauintensität

Die Bauintensität errechnet sich aus der Summe der Baufertigstellungen in den Jahren 2020 und 2022 bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2019. Bedingt durch den Bezug auf den Bestand können sich bei den absoluten Baufertigstellungen bei gleicher Bauintensität deutliche Unterschiede in den einzelnen Kategorien ergeben: Die höchste Bauintensität bei den MFH erreicht der Kreis Wesel mit 0,65 %, dahinter verbergen sich Fertigstellungen von jährlich gut 660 WE. Die Stadt Hamm erreicht mit 0,52 % den höchsten Wert im Segment der EZFH, welcher aus einer Bautätigkeit von etwa 190 WE pro Jahr resultiert.



In der Gegenüberstellung der Bauintensitäten bei den EZFH und den MFH zeigt sich, dass im überwiegenden Teil der Kommunen entweder ein ausgeglichenes Verhältnis oder ein höherer Anteil im Segment der MFH vorliegt. Im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode hat sich dieses Verhältnis oftmals umgekehrt. Die Bauintensität ist bei den EZFH im Vergleich zwischen den beiden Berichtsperioden in der Mehrzahl der Kommunen rückläufig und liegt oft auch unterhalb der Bauintensität für die MFH. Somit liegen nun doppelt so viele Kommunen mit ihrer Bauintensität sowohl bei den MFH als auch den EZFH unterhalb der Werte des Wohnungsmarktes Ruhr (0,33 % MFH und 0,30 % EZFH) als es noch in der vorherigen Berichtsperiode der Fall war.

Die Entwicklung der Bauintensitäten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und in Nordrhein-Westfalen wird in Abbildung 26 dargestellt. Durch die Abschwächung der Bauintensität bei den EZFH dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich der Abstand des vorherigen Berichtszeitraumes zum Wert für Nordrhein-Westfalen deutlich vergrößert. Gleichzeitig bleibt die Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr für MFH weiterhin deutlich unter dem Landeswert von 0,50 %.

Abbildung 26: Durchschnittliche jährliche Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020 bis 2022, bezogen auf den Bestand 2019 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW (2022), eigene Darstellung

### 2.2.3 Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen ermöglichen als ein vorauselender Indikator für die Nachfrage in der Baubranche eine Einschätzung hinsichtlich der in naher Zukunft voraussichtlich auf den Markt kommenden Wohnungen. In der Regel schlägt sich die Zahl der Baugenehmigungen leicht zeitversetzt in der Baufertigstellungsstatistik nieder. Beide Statistiken sind daher stets im Zusammenhang zu betrachten. Eine zunehmende Entkopplung von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, d. h. ein hoher Bauüberhang, kann unter anderem ein Hinweis auf eine wachsende Marktanspannung, verzögerte Bautätigkeit aufgrund von Fachkräftemangel und/oder von hoher Auslastung der Bauwirtschaft sein. Das Land Nordrhein-Westfalen verzeichnet im Zeitraum von 2020 bis 2022 Baugenehmigungen auf einem konstant hohen Niveau. Die NRW.BANK spricht in diesem Zusammenhang von einem Bauüberhang auf Rekordniveau und geht dabei mittelfristig von einem Rückgang der Bautätigkeit aus.<sup>21</sup> Dieser Rückschluss lässt sich auch aus den ebenfalls konstant hohen Zahlen der Baugenehmigungen für den Wohnungsmarkt Ruhr ziehen. Mit durchschnittlich rund 11.800 Wohnungen pro Jahr liegen die genehmigten Wohnungen deutlich über dem Jahresmittel seit 2013 (rund 10.800 Baugenehmigungen). Höchstwerte wurden in den Jahren 2020 und 2022 mit jeweils über 12.300 Baugenehmigungen erreicht.

Insgesamt wurden von 2013 bis 2022 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr rund 107.600 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Im Durchschnitt wurden in dieser Zeit pro Jahr rund 3.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in EZFH und rund 6.000 für Wohnungen in MFH erteilt. Im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 verringerte sich die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen für EZFH auf rund 2.500. Bei den MFH ist die Zahl hingegen auf rund 7.200 gestiegen. Eine vergleichbare Entwicklung kann für die Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen festgestellt werden, wobei hier zwischen den beiden Betrachtungszeiträumen der Rückgang der jährlichen Baugenehmigungen für EZFH schwächer ausfällt.

### 2.3 Wohnraumförderung

#### 2.3.1 Öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Siedlung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und bezahlbarer Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen. Ziel ist es, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Gefördert werden:

- der Neubau von Mietwohnraum
- selbstgenutztes Wohneigentum
- die Modernisierung von Wohnraum
- Wohnraum für Auszubildende und Studierende
- Gruppenwohnungen
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot sowie
- der Erwerb und die Verlängerung von Zweckbindungen an Wohnraum

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird aus Mitteln der landeseigenen Förderbank (NRW.BANK) sowie Haushaltsmitteln des Bundes und des Landes finanziert. Die Kreise und kreisfreien Städte sind im System der Wohnraumförderung insbesondere Bewilligungsbehörden. Die Förderung besteht aus zinsvergünstigten Darlehen und der Gewährung von Tilgungsnachlässen. Das mehrjährige Förderprogramm 2023 bis 2027 des Landes hat ein Volumen von insgesamt 9 Milliarden Euro.

Für geförderten Mietwohnraum gelten für einen Bindungszeitraum von gegenwärtig 25 bis 30 Jahren Mietobergrenzen. Die Wohnungen werden ausschließlich an Haushalte vermietet, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen. Die Kommunen haben ein Besetzungsrecht für die geförderten Wohnungen.

<sup>21</sup> NRW.BANK 2023: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023. Düsseldorf.

Die Einkommensgrenzen ermöglichen einen Zugang breiter Bevölkerungsschichten zur Wohnraumförderung. Die Wohnraumförderrichtlinien unterscheiden Förderangebote für die Kernzielgruppe (Einkommensgruppe A) und eine wirtschaftlich 40 % leistungsfähigere Zielgruppe (Einkommensgruppe B) mit geringeren Förderanreizen. Für einen Zweipersonenhaushalt beträgt die Brutto-Einkommensobergrenze aktuell 45.918 Euro in Einkommensgruppe A und 61.239 Euro in Einkommensgruppe B. Bei Ehen und eingetragenen Lebenspartnerschaften wird ein Pauschalbetrag von 4.000 Euro nicht angerechnet. Auch bestimmte Ausgaben – insbesondere Kinderbetreuungskosten – werden auf die Einkommensgrenze nicht angerechnet.

Die Förderkonditionen und Budgets sind hinsichtlich der Grunddarlehen und Bewilligungsmieten räumlich differenziert. Die Gebietskulisse wird auf Grundlage von Gutachten regelmäßig fortgeschrieben. Mit der Neufestlegung Ende des Jahres 2023 haben sich in der Metropole Ruhr keine größeren Verschiebungen ergeben. Mit dem Verfahren der raumstrukturellen Anpassung sollen große Unterschiede der Niveaustufen benachbarter Kommunen abgemildert werden. Damit soll der starken räumlichen Verflechtung der Wohnungsmärkte Rechnung getragen werden. Beim besonders relevanten Kostenniveau für Mietwohnraum führt dies zu einer Höherstufung zahlreicher Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

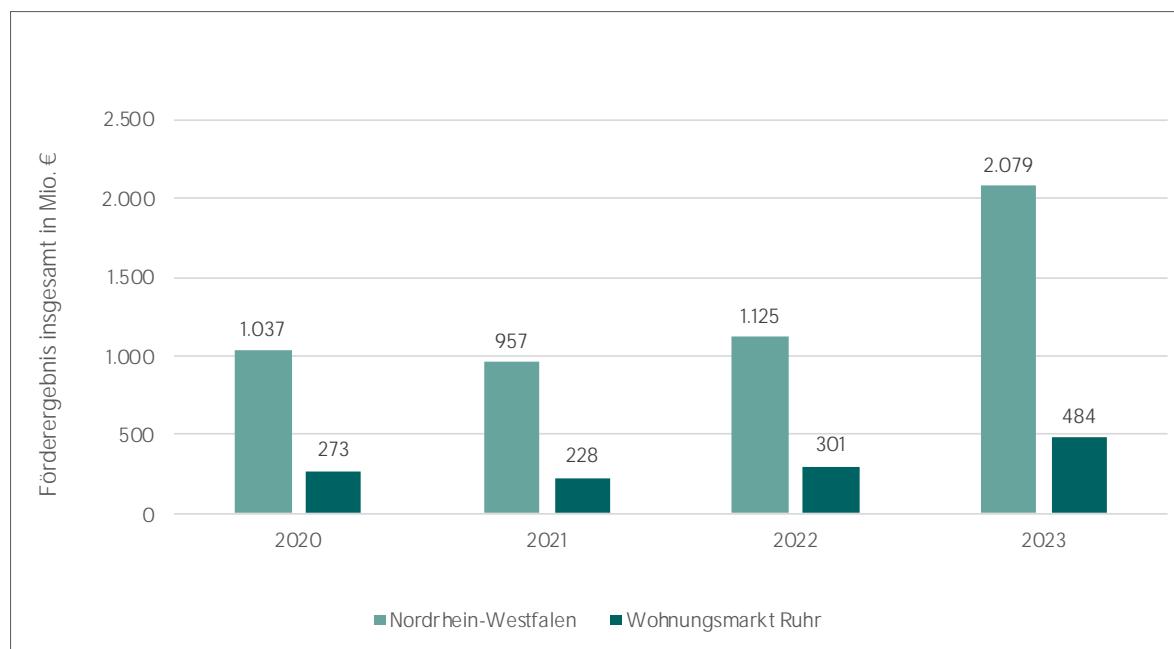


Abbildung 27: Förderergebnisse Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen/Wohnungsmarkt Ruhr (absolut)

Quelle: NRW.BANK 2024, eigene Darstellung

### 2.3.2 Entwicklung der Fördertätigkeit

Nach vergleichsweise konstanten Förderergebnissen auf niedrigem Niveau in den vorausgegangenen Jahren hat die öffentliche Wohnraumförderung im Jahr 2023 aufgrund der gestiegenen Bauzinsen eine erheblich gewachsene Nachfrage verzeichnet (siehe Abbildung 27). Gegenüber dem Jahr 2022 wurde das Förderergebnis im Land um 84,1 % auf rund 2,1 Milliarden Euro gesteigert. Das bereitgestellte Programmvolume von 1,6 Milliarden Euro wurde um 29,9 % übertroffen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stieg das Förderergebnis um 60,5 % auf rund 483,6 Millionen Euro.

Während der Anteil des Wohnungsmarktes Ruhr an der öffentlichen Wohnraumförderung in der Periode von 2020 bis 2023 bei 27,0 % der realisierten Wohneinheiten lag und damit in etwa dem bevölkerungsmäßigen Gewicht der Region am Gesamtland (rund 29 %) entsprach, weichen die Zahlen für die einzelnen Programmbestandteile deutlich ab.

Der hohe Anteil der Region bei der Modernisierungsförderung unterstreicht die, angesichts relativ alter und geschosswohnungsbaulich geprägter Bestände, herausragende Bedeutung der Bau- und Förderaufgabe Modernisierung am Wohnungsmarkt Ruhr. (siehe Abbildung 28)

Programmbereich	WE (absolut)	Anteil am Förderergebnis NRW
Mietwohnungsneubau (inkl. Wohnplätze)	4.880	22,7 %
Wohneigentum (Neubau und Erwerb)	387	7,6 %
Modernisierung	3.945	52,8 %
Summe	9.212	27,0 %

Abbildung 28: Förderergebnisse Wohnungsmarkt Ruhr 2020-2023 nach Programmbereichen

Quelle: NRW.BANK 2024, eigene Darstellung

Die Förderintensität setzt die fertig gestellten geförderten Wohnungen ins Verhältnis zu den Baufertigstellungen insgesamt. Im Zehnjahreszeitraum von 2013 bis 2022 lag die Förderintensität am Wohnungsmarkt Ruhr bei 11,3 % und damit klar über dem Landesdurchschnitt von 8,7 %. Die Unterschiede innerhalb der Region sind dabei erheblich und lassen kein klares räumliches Muster erkennen: Die höchsten Förderintensitäten weisen Unna (26,5 %) und Duisburg (26,2 %) auf, während die Gemeinden Alpen und Schermbeck überhaupt keine Fördertätigkeit verzeichnen und die Förderintensität in neun weiteren, überwiegend eher gering verdichteten Kommunen unter 3 % liegt (siehe Abbildung 29).

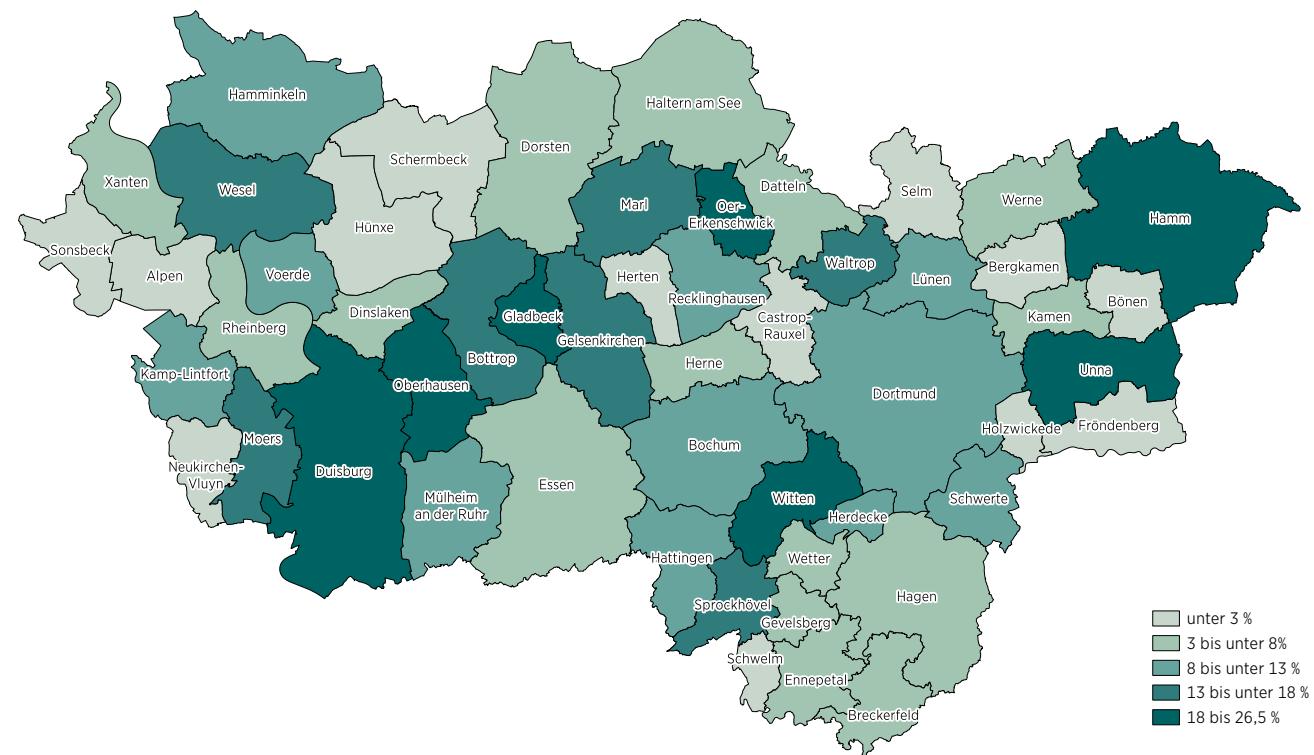


Abbildung 29: Förderintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von 2013 bis 2022 (in Prozent)

Quelle: NRW.BANK 2023, eigene Darstellung

### 2.3.3 Geförderter Wohnungsbestand

Der Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand lag auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2022 noch bei 5,8 % und damit knapp über dem Landesdurchschnitt von 5,3 %. Innerhalb der Region bewegen sich die Anteile zwischen 0,4 % in der Gemeinde Alpen und 10,7 % in Oer-Erkenschwick. Auch wenn die Anteile in den stärker geschosswohnungsbaulich geprägten Großstädten der Region tendenziell höher sind, fällt auf, dass die Anteile in einer Reihe der kreisfreien Städte (Mülheim an der Ruhr, Essen, Herne, Hagen) unterhalb des regionalen Durchschnitts liegen (siehe Abbildung 30).

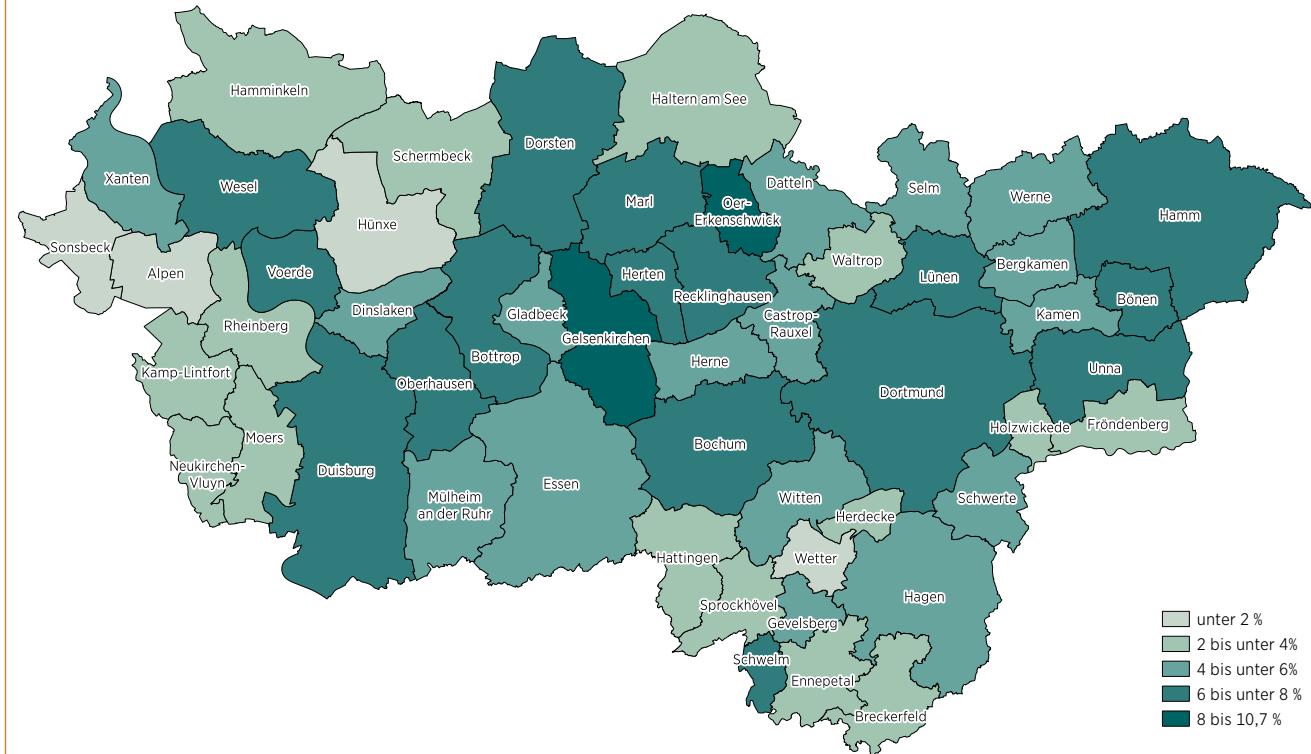


Abbildung 30: Bestand geförderter Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022 (in Prozent)

Quelle: NRW.BANK 2023, eigene Darstellung

Der geförderte Wohnungsbestand am Wohnungsmarkt Ruhr ist stark rückläufig. Im Zeitraum 2013 bis 2022 ist er um 33 % zurückgegangen. Am stärksten war der Kreis Wessel mit einem Rückgang um 43,9 % betroffen. Nach Modellrechnung der NRW.BANK wird sich der Rückgang noch beschleunigen. Bereits bis zum Jahr 2030 wird mit einem Rückgang um 38 % gegenüber dem Jahr 2023 gerechnet. In Herne und Hagen wird mehr als die Hälfte der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. (siehe Abbildung 31)

Hier wirken sich neben schwächeren Förderergebnissen der Vergangenheit auch die vermehrten vorzeitigen Ablösungen von Förderkrediten in der Niedrigzinsperiode (nun auslaufende Nachbindungsfristen) und die vor einigen Jahren Jahre teilweise kurzen Belegungsbindungen von lediglich 20 Jahren aus.

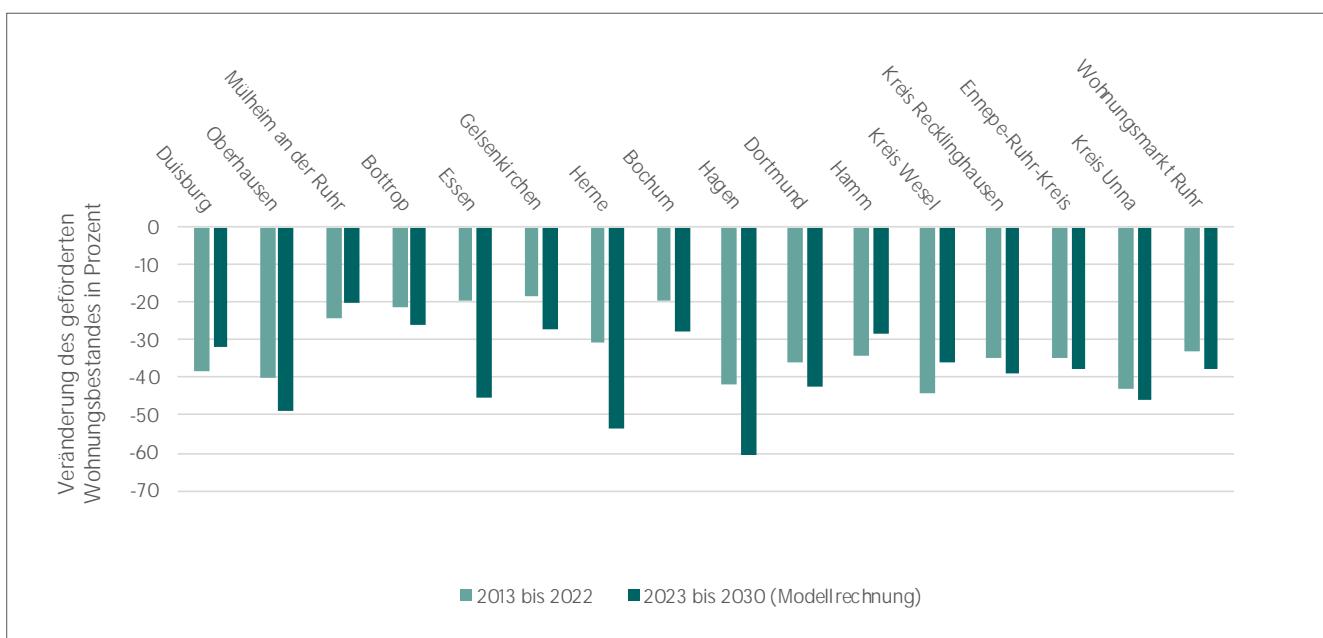


Abbildung 31: Prozentuale Veränderung des geförderten Wohnungsbestands auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013-2022 und 2023-2030 (Modellrechnung)

Quelle: NRW.BANK 2023, eigene Darstellung

## 2.4 Fazit

Mit knapp 2,7 Millionen Wohnungen umfasst der Wohnungsmarkt Ruhr im Jahr 2022 29,4 % des Gesamtbestandes an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Mehr als 60 % der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurden vor 1969 gebaut. Dieser Anteil liegt über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt. Der moderate Zuwachs von 1 % neuer Wohnungen seit dem Jahr 2019 zeigt, dass für eine Vitalisierung des Wohnungsmarktes verstärkte Modernisierungsanstrengungen im Bestand unerlässlich sind. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund sich ausdierender Anforderungen an adäquaten Wohnraum. Neben der allgemeinen Pluralisierung von Lebensstilen spielen hier insbesondere die energetische und vor allem die altersgerechte Ertüchtigung der Bestandswohnungen eine bedeutende Rolle.

Die Baufertigstellungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sind im Vergleich zur vorangegangenen Berichtsperiode (2017-2019) leicht rückläufig. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser im Neubau ist sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Kreisen gestiegen. Dementsprechend sank der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach einer Annäherung zwischen den Jahren 2017 und 2019 hat sich die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wieder deutlich vom Landestrend entfernt. Nur wenige Kommunen erreichen die Bauintensität des Landesdurchschnitts. Die große Dierenz im Segment des Mehrfamilienhausbaus bleibt unverändert bestehen.

Der hohe Bestand an Wohnraum und dessen Alter führen dazu, dass in der Wohnbauförderung für den Wohnungsmarkt Ruhr traditionell die Modernisierungsförderung eine hohe Bedeutung hat. Die investorenseitige Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau hat sich durch die Zinswende deutlich erhöht. Im Jahr 2023 konnte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein Förderergebnis auf Rekordniveau verzeichnet werden.

Die Förderintensität und der geförderte Wohnungsbestand unterscheiden sich zwischen den Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr erheblich. Ein klares räumliches Muster zeichnet sich dabei nicht ab. Der Rückgang des Bestandes geförderter Wohnungen wird sich trotz der zuletzt guten Förderergebnisse noch beschleunigen. Bereits bis 2030 wird sich der Bestand an geförderten Wohnungen gemäß Modellrechnung der NRW.BANK auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 38 % reduzieren.

# 3

## BEDARF UND NACHFRAGE

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr leben im Jahr 2022 insgesamt etwa 5,1 Millionen Einwohner:innen (EW). Das entspricht rund 28,4 % der Bevölkerung Nordrhein-Westfalens. Dortmund (593.317 EW) und Essen (584.580 EW) sind im Jahr 2022 die bevölkerungsreichsten kreisfreien Städte. Bei den Kreisen weist Recklinghausen (619.732 EW) die höchste Bevölkerungszahl auf. Demgegenüber zeigen sich in der kreisfreien Stadt Bottrop (118.113 EW) bzw. dem Ennepe-Ruhr-Kreis (325.193 EW) die geringsten Einwohnerzahlen. (siehe Abbildung 32)

Im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2022 ist die Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 0,7 % (34.333 EW) angestiegen. Die Entwicklung liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 1,3 % (siehe Abbildung 33). Dabei weisen sowohl die Kreise (+0,8 %) als auch die kreisfreien Städte (+0,6 %) eine stabile Entwicklung auf. Mit Ausnahme der Stadt Oberhausen (-0,3 %) werden dabei ausschließlich positive Bevölkerungsentwicklungen verzeichnet. Die kreisfreien Städte Dortmund (+1,1 %) und Hagen (+1,1 %) beziehungsweise der Kreis Unna (+1,3 %) weisen die größten Bevölkerungszuwächse auf. Bei einer erweiterten Betrachtung um die kreisangehörigen Kommunen, können weitere Kommunen mit negativer Bevölkerungsentwicklung (bis zu -1,4 % in Recklinghausen), jedoch vereinzelt auch stärkere Zuwächse von über 2 % verzeichnet werden.<sup>22</sup> (siehe Abbildung 34)

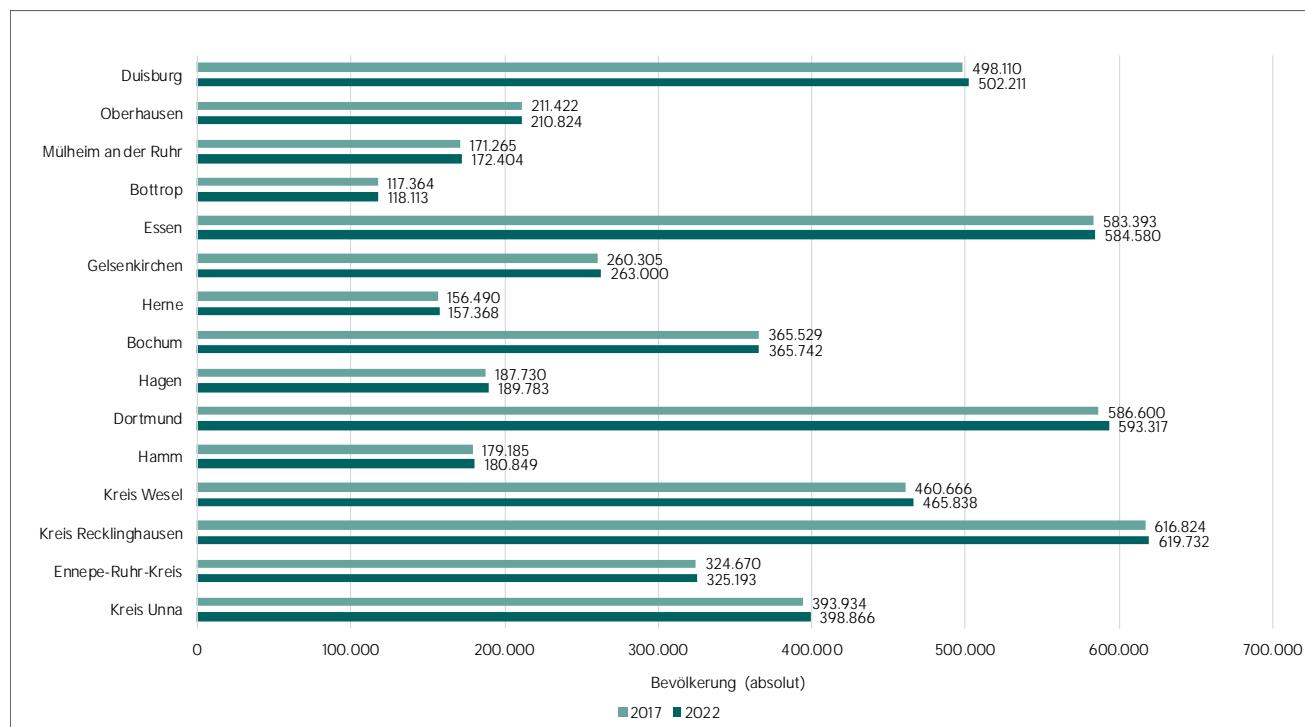


Abbildung 32: Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 und 2022 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag: 31.12.2017, 31.12.2022)

<sup>22</sup> Die Erstaufnahmeeinrichtungen (EAE) in den Städten Essen und Unna führen dort zu erhöhten Bevölkerungsanstiegen, die allerdings häufig nur von temporärer Dauer sind. Besonders in der Stadt Unna führen die hohen Fluchtbewegungen im Jahr 2022, aufgrund der relativ kleinen Gesamtbevölkerung zu einem hohen relativen Bevölkerungsanstieg. Für die Stadt Unna mussten darüber hinaus Korrekturen in der Bevölkerungsstatistik vorgenommen werden, die sich wesentlich auf den Bevölkerungsanstieg in den Jahren 2018 und 2019 auswirken.

Aufgrund der besonders dynamischen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022 erfolgt für dieses Jahr nochmals eine separate Betrachtung (siehe Abbildung 33). Dabei wird deutlich, dass der zuvor beschriebene Bevölkerungszuwachs zu großen Teilen auf das Jahr 2022 zurückzuführen ist. Die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2017 bis 2021 fällt überwiegend negativ aus. Zuwächse gab es in diesem Zeitraum nur vereinzelt, wobei Hagen für diesen Zeitraum den höchsten Bevölkerungszuwachs aufzeigt (+0,5 %). Viele kreisfreie Städte und Kreise verzeichnen hier Bevölkerungsrückgänge. Am größten fallen diese in Oberhausen (-1,3 %) aus. Im Jahr 2022 kann hingegen für alle kreisfreien Städte, Kreise sowie auch alle kreisangehörigen Kommunen eine positive Bevölkerungsentwicklung festgestellt werden.

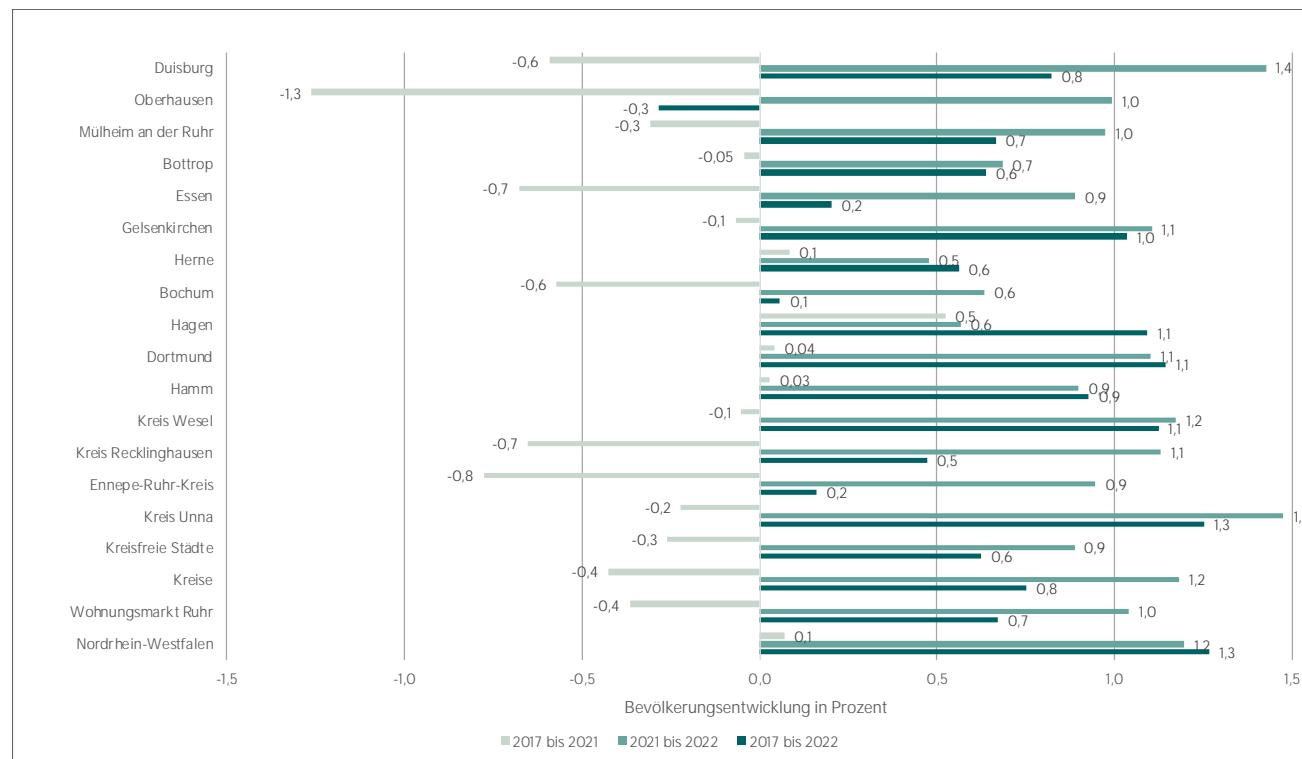


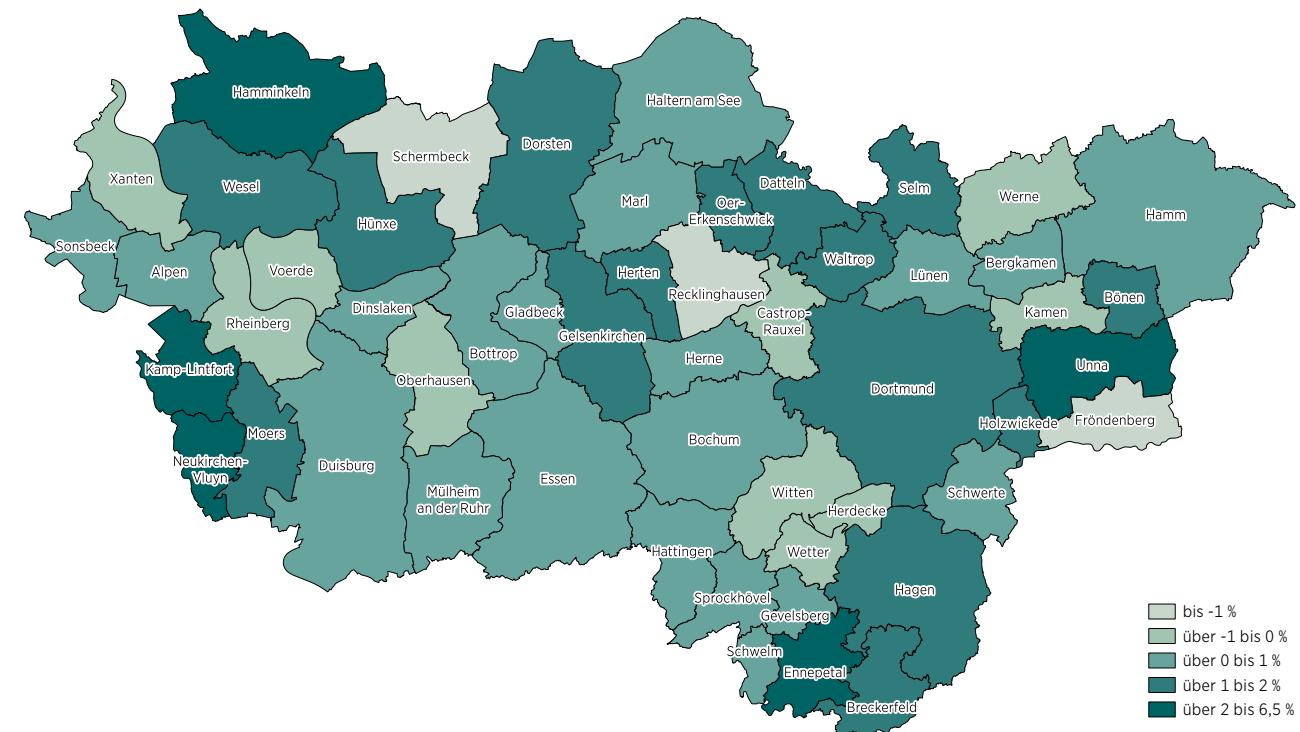
Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2021, 2021 bis 2022 und 2017 bis 2022 (in Prozent, gerundet auf eine Nachkommastelle)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag: 31.12.2017, 31.12.2021, 31.12.2022)

Es ist anzunehmen, dass dies größtenteils auf Fluchtbewegungen zurückzuführen ist, die u. a. durch den Krieg in der Ukraine ausgelöst wurden. Die größten Bevölkerungszuwächse in diesem Jahr lassen sich in der kreisfreien Stadt Duisburg (+1,4 %) beziehungsweise dem Kreis Unna (+1,5 %) verorten. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr führt dies zu einem Bevölkerungsanstieg von rund 1 %. Dabei liegt die Zuwachsrate in den Kreisen (+1,2 %) geringfügig höher als in den kreisfreien Städten (+0,9 %).

Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2022 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag: 31.12.2017, 31.12.2022)



### 3.1.1 Veränderung der Altersstruktur

Die individuellen Anforderungen an den Wohnraum werden wesentlich durch das Alter bzw. die Lebensphase der Menschen bestimmt. Die Altersstruktur der Bevölkerung weist demzufolge eine besondere Relevanz für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auf und wird im Folgenden genauer betrachtet.

Insgesamt lässt sich ein kommunenübergreifendes Muster hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in den Altersgruppen erkennen. Dabei weisen im Jahr 2022 die Kreise eine tendenziell leicht ältere Bevölkerungsstruktur auf als die kreisfreien Städte, während die Gesamtheit des Wohnungsmarktes Ruhr den Landesdurchschnitt widerspiegelt. (siehe Abbildung 35)

Im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2022 zeigen sich Zuwächse und Rückgänge in den einzelnen Altersgruppen größtenteils einheitlich, wobei deren Ausprägung durchaus variiert. Mit 5 % ist die Gruppe der unter 18-Jährigen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stärker gewachsen als im landesweiten Durchschnitt +3,8 %. Dabei können in allen kreisfreien Städten und Kreisen positive Entwicklungen verzeichnet werden. Diese Entwicklung ist, aufgrund sinkender Geburtenzahlen (vgl. Kapitel 3.1.2), vor allem auf eine verstärkte Zuwanderung zurückzuführen. Die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 4,7 % angestiegen, wobei die kreisfreien Städte (+5,2 %) höhere Bevölkerungszuwächse verzeichnen können als die Kreise (+2,1 %). Diese Altersgruppe ist allgemein durch die Lebensphase des familiären Zusammenlebens geprägt, was, unter Berücksichtigung der zunehmenden Anzahl der Kinder und Jugendlichen, unter anderem auch einen Anstieg der Zahl der Familien nahelegt.

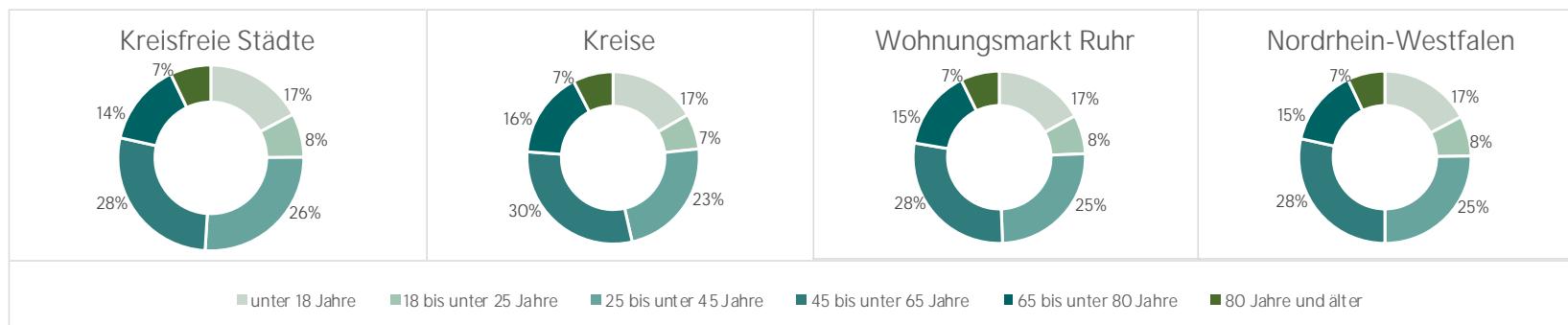


Abbildung 35: Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Altersklassen 2022 (in Prozent)

Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ist dagegen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um 8,4 % geschrumpft. Der Bevölkerungsrückgang in dieser Gruppe fällt auch im Landesvergleich (-5,4 %) überdurchschnittlich stark aus. Die Kreise (-12,1 %) sind dabei deutlich stärker von den Verlusten betroben als die kreisfreien Städte (-6,5 %). Diese Altersgruppe ist traditionell durch eine hohe Anzahl von Ausbildungswandernden geprägt, weshalb ihr eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Haushalteneigründungen zugeschrieben werden kann. Ein positiver Einfluss der großen Universitäten der Region (Universität Duisburg-Essen, Ruhr-Universität Bochum, Technische Universität Dortmund) kann aus den vorliegenden Daten statistisch nicht abgeleitet werden. Stattdessen sind die kreisfreien Städte im Osten des Wohnungsmarktes Ruhr in geringerem Maße von den Bevölkerungsrückgängen dieser Altersgruppe betroben als jene im Westen.

Während die Entwicklung der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (-3,3 %) durchweg negativ ausfällt, zeigt sich bei den 65- bis unter 80-Jährigen ein dierenzierteres Bild. Die kreisfreien Städte (+0,6 %) zeigen mehrheitlich Entwicklungen dieser Altersklasse von -1 % bis 1 %. Die Kreise (+2,4 %) weisen hingegen ausschließlich Bevölkerungszuwächse auf, was auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu einem Zuwachs von 1,1 % führt. Die Gruppe der über 80-Jährigen ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr derweil um 2,9 % angestiegen. Auch in dieser Altersgruppe verzeichnen die Kreise (+4,8 %) höhere Zuwachsrate als die kreisfreien Städte (+2,1 %). Der mehrheitliche Anstieg der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen sowie die positive Entwicklung der über 80-Jährigen machen den zunehmenden Bedarf an barrierefreiem bzw. altengerechtem Wohnraum deutlich, um der älteren Bevölkerung möglichst lange selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. (siehe Abbildung 36)

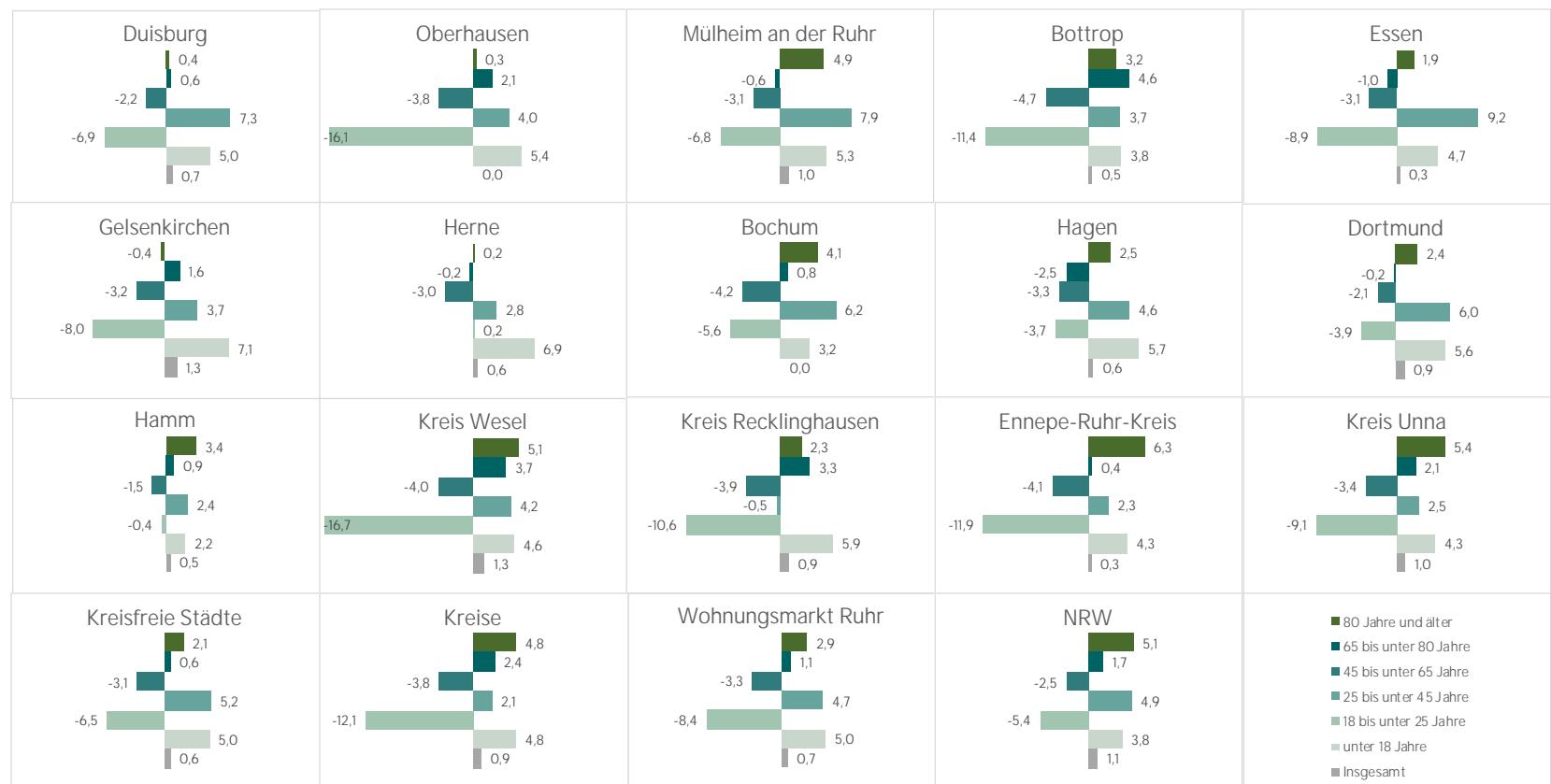


Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Altersklassen 2019 bis 2022 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung  
(Stichtag: 31.12.2019, 31.12.2022)

### 3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und

#### Wanderung

Die Bevölkerungsentwicklung ist das Resultat der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie der Wanderungsbewegungen (Fort- und Zuzüge). Im Folgenden werden die Entwicklungen der beiden Einflussfaktoren im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2022 näher betrachtet.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt für alle kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr negative Salden aus Geburten und Sterbefällen (siehe Abbildung 37).

Die Kreise (-27,8 je 1.000 EW) sind von dieser Entwicklung etwas stärker betroffen als die kreisfreien Städte (-19,6 je 1.000 EW). Der Wohnungsmarkt Ruhr (-22,4 je 1.000 EW) hat damit im landesweiten Vergleich (-14,8 je 1.000 EW) einen stärkeren natürlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ist Ausdruck eines fortschreitenden demografischen Wandels, der durch die zunehmenden Geburtendefizite der letzten Jahre deutlich verstärkt wird. Dabei ist besonders das Jahr 2022 auffällig, in dem das Geburtendefizit äußerst groß ausfällt (siehe Abbildung 38).

#### Wanderungsbewegungen

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, weisen alle kreisfreien Städte und Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr positive Salden aus den Zu- und Fortzügen auf (siehe Abbildung 37). Die Kreise (+30 je 1.000 EW) sind auch von dieser Entwicklung etwas stärker betroffen als die kreisfreien Städte (+24,5 je 1.000 EW). Die Stadt Herne (+56,2 je 1.000 EW) weist mit Abstand den größten relativen Zuwachs durch Migration auf. Besonders im Jahr 2022 ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein sehr hoher Wanderungssaldo zu verzeichnen (siehe Abbildung 38).

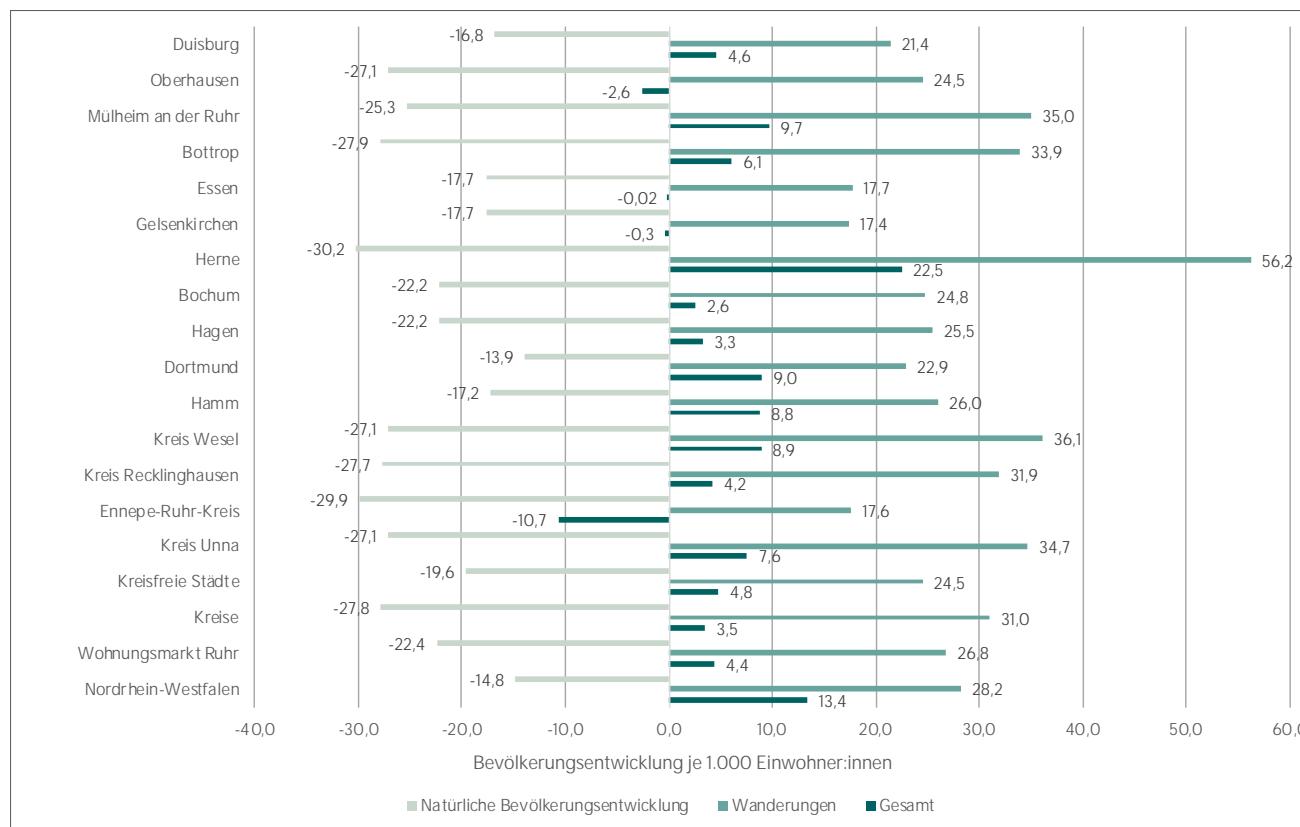


Abbildung 37: Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo je 1.000 EW auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2022

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag: 31.12.2017, 31.12.2022)

Dies begründet den bereits beschriebenen Bevölkerungszuwachs auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (vgl. Kapitel 3.1). Dieses Wachstum ist sehr wahrscheinlich zu großen Teilen auf den Krieg in der Ukraine und dem damit verbundenen Anstieg der Anzahl von Geflüchteten zurückzuführen. Für die kommenden Jahre kann daher nicht von einem ähnlich hohen Wanderungssaldo ausgegangen werden.

### Gesamtbevölkerung

In allen kreisfreien Städten und Kreisen zeigen sich negative natürliche Bevölkerungssalden sowie positive Wanderungssalden. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 2017 bis 2022 kompensieren die hohen Wanderungsgewinne in den meisten Fällen die natürlichen Bevölkerungsverluste (siehe Abbildung 37). Die meisten kreisfreien Städte und Kreise

weisen eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Insgesamt ist der Bevölkerungszuwachs in den kreisfreien Städten (+4,8 je 1.000 EW) geringfügig größer als in den Kreisen (+3,5 je 1.000 EW). Die Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (+4,4 je 1.000 EW) liegt aufgrund der hohen Diskrepanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch in diesem Fall unter dem Landesdurchschnitt (+13,4 je 1.000 EW).

Diesbezüglich gilt es jedoch zu beachten, dass die positive Gesamtentwicklung vor allem aus den hohen Wanderungsgewinnen im Jahr 2022 resultieren. Bis einschließlich des Jahres 2021 ist der Wanderungssaldo auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwar positiv ausgefallen, konnte jedoch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren. (siehe Abbildung 38)

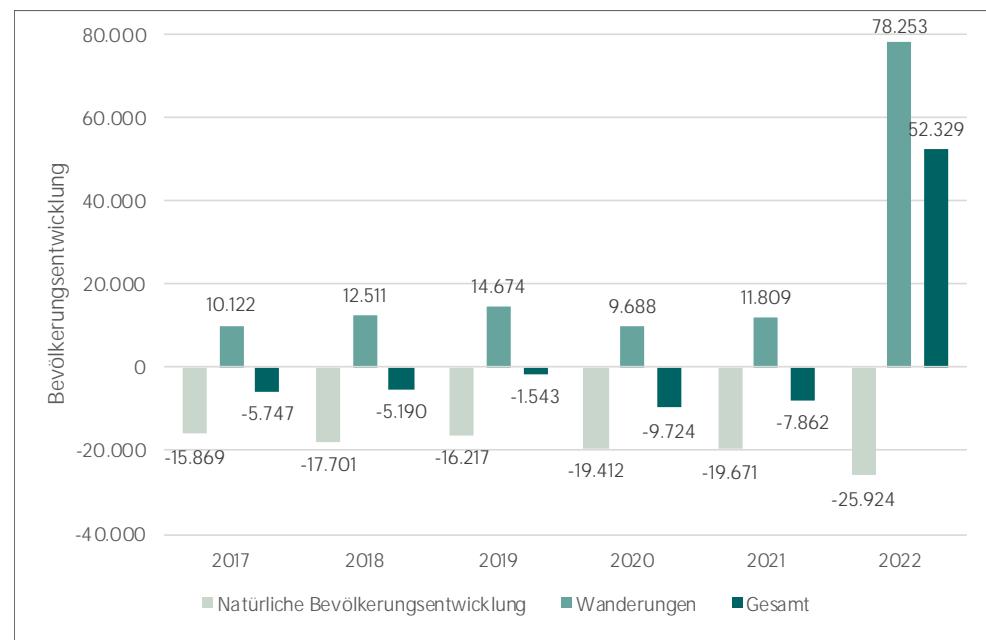


Abbildung 38: Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2022 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag: 31.12.2017, 31.12.2022)

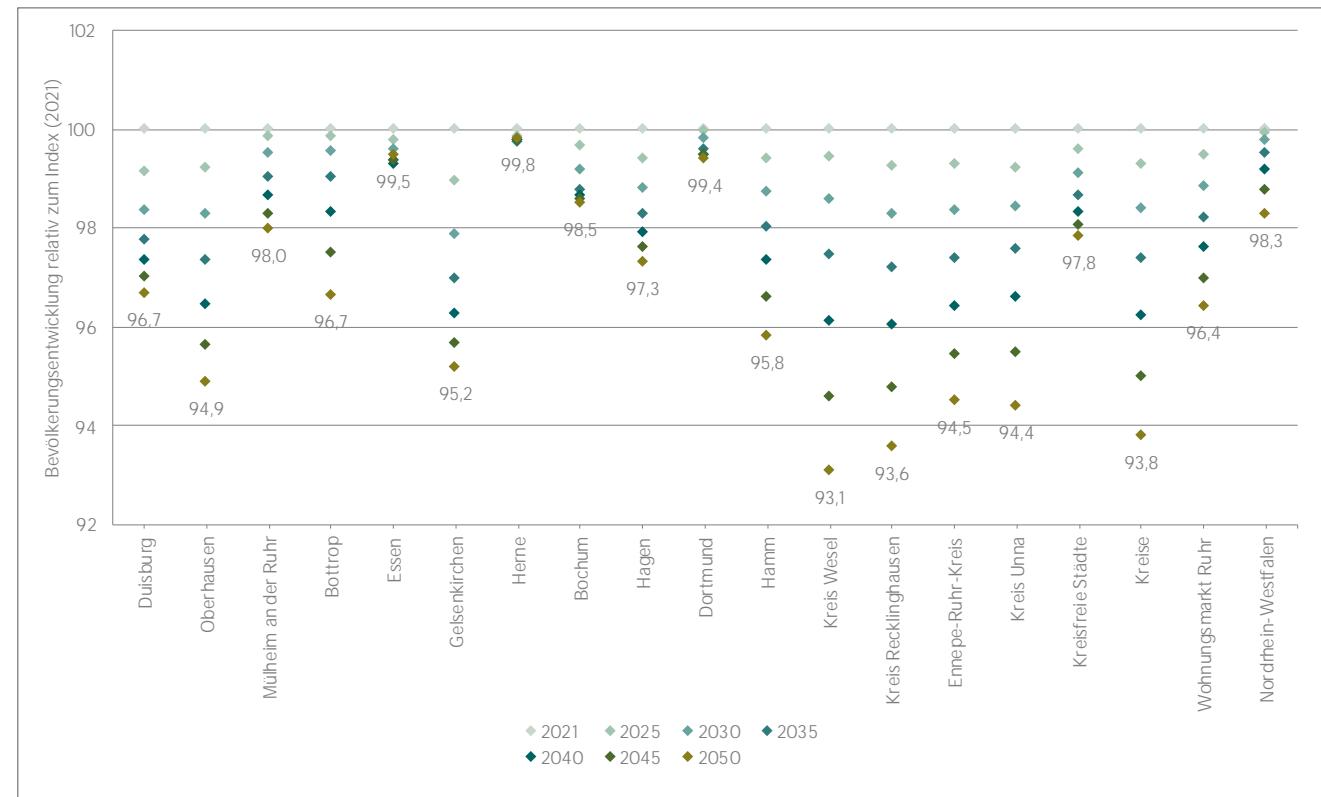
### 3.2 Bevölkerungsvorausberechnung

Ausgehend vom Bevölkerungsbestand werden künftige demografische Entwicklungen im Vorausberechnet. Dafür werden Annahmen bezüglich der Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Sterblichkeit sowie der Zu- und Fortzüge getroffen. Diese Annahmen basieren auf der Beurteilung der Entwicklung dieser drei Komponenten in den vergangenen Jahren. Die für das Kapitel 3.2 herangezogenen Daten beziehen sich jeweils auf den Stichtag 1. Januar eines Jahres.

Zur Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wird die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für das Land Nordrhein-Westfalen herangezogen. Diese gibt Auskunft über die mögliche Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 bis 2050. Bevölkerungsvorausberechnungen sind regelmäßig im Kontext aktueller Entwicklungen einzuordnen. Für die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW wurden die Entwicklungen der Jahre 2017 bis 2020 herangezogen.

Abbildung 39: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050 (Index 2021 = 100)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 01.01.)



### **3.2.1 Vorausberechnete Bevölkerung**

Im Betrachtungszeitraum zwischen 2021 und 2050 wird gemäß Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr ein Bevölkerungsrückgang von 182.855 Personen (-3,6 %) ermittelt. Die Bevölkerungsschrumpfung liegt damit deutlich über dem Landestrend Nordrhein-Westfalens (-1,7 %). Im Rahmen der vorangegangenen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2018 bis 2040 wurde von IT.NRW für das Bezugsjahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang von -2,2 % ermittelt. Demgegenüber wird in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2050) für dasselbe Bezugsjahr eine vergleichbare Entwicklung (-2,4 %) erwartet. (siehe Abbildung 40a)

Die vorausberechneten Bevölkerungsabnahmen werden in unterschiedlicher Intensität alle kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr betreffen. Dabei ist die errechnete Bevölkerungsentwicklung für die Städte Herne (-0,2 %), Essen (-0,5 %) und Dortmund (-0,6 %) trotz geringer Abnahme noch als stabil einzustufen. Der höchste Bevölkerungsverlust wird für den Kreis Wesel angegeben (-6,9 %).

Bei den kreisangehörigen Kommunen wird der höchste Bevölkerungsrückgang für die Stadt Recklinghausen (-16,1 %) vorausberechnet. Die einzige kreisangehörige Kommune, für die bis zum Jahr 2050 ein leichter Bevölkerungszuwachs erwartet wird, ist die Stadt Schwelm (+1,6 %) im Ennepe-Ruhr-Kreis. (siehe Abbildung 40b)

Abbildung 40a: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 Teil 1

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung  
(Stichtag jeweils 01.01.)

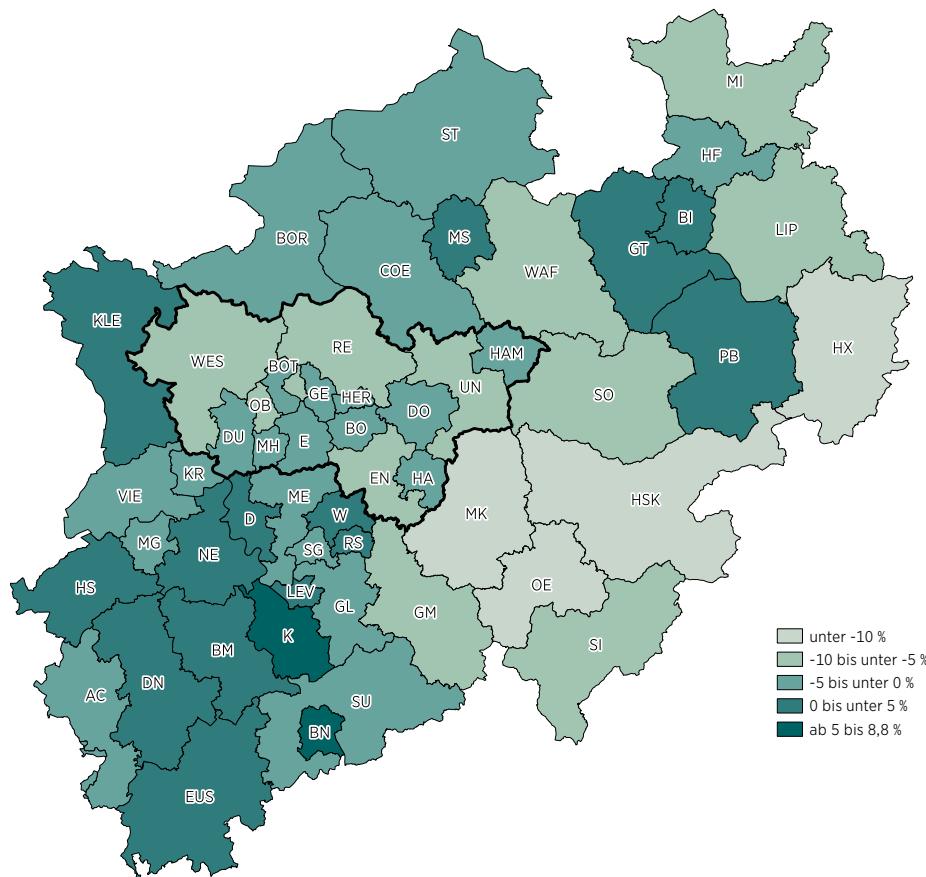
Stadt   Kreis   Region	Bevölkerungszahl					
	01.01.2021		01.01.2050		Veränderung 2021 - 2050	
	absolut	Index	absolut	Index	absolut	Index
<b>Kreisfreie Städte und Kreise</b>						
Duisburg	495.885	100	479.397	96,7	-16.488	-3,3
Oberhausen	209.566	100	198.863	94,9	-10.703	-5,1
Mülheim an der Ruhr	170.921	100	167.508	98,0	-3.413	-2,0
Bottrop	117.388	100	113.464	96,7	-3.924	-3,3
Essen	582.415	100	579.300	99,5	-3.115	-0,5
Gelsenkirchen	259.105	100	246.595	95,2	-12.510	-4,8
Herne	156.940	100	156.622	99,8	-318	-0,2
Bochum	364.454	100	359.016	98,5	-5.438	-1,5
Hagen	188.687	100	183.610	97,3	-5.077	-2,7
Dortmund	587.696	100	584.138	99,4	-3.558	-0,6
Hamm	178.967	100	171.515	95,8	-7.452	-4,2
Kreis Wesel	460.113	100	428.412	93,1	-31.701	-6,9
Kreis Recklinghausen	613.599	100	574.188	93,6	-39.411	-6,4
Ennepe-Ruhr-Kreis	323.130	100	305.471	94,5	-17.659	-5,5
Kreis Unna	393.618	100	371.530	94,4	-22.088	-5,6
Kreisfreie Städte	3.312.024	100	3.240.028	97,8	-71.996	-2,2
Kreise	1.790.460	100	1.679.601	93,8	-110.859	-6,2
Wohnungsmarkt Ruhr	5.102.484	100	4.919.629	96,4	-182.855	-3,6
Nordrhein-Westfalen	17.925.570	100	17.615.159	98,3	-310.411	-1,7
<b>Städte und Gemeinden</b>						
<b>Kreis Wesel</b>						
Alpen	12.502	100	11.017	88,1	-1.485	-11,9
Dinslaken	67.338	100	62.219	92,4	-5.119	-7,6
Hamminkeln	26.962	100	25.354	94,0	-1.608	-6,0
Hünxe	13.596	100	12.006	88,3	-1.590	-11,7
Kamp-Lintfort	37.635	100	37.309	99,1	-326	-0,9
Moers	103.487	100	96.913	93,6	-6.574	-6,4
Neukirchen-Vluyn	27.532	100	27.172	98,7	-360	-1,3
Rheinberg	30.933	100	28.210	91,2	-2.723	-8,8
Schermbeck	13.541	100	12.190	90,0	-1.351	-10,0
Sonsbeck	8.690	100	8.120	93,4	-570	-6,6
Voerde	36.047	100	32.752	90,9	-3.295	-9,1
Wesel	60.329	100	54.682	90,6	-5.647	-9,4
Xanten	21.521	100	20.468	95,1	-1.053	-4,9

Abbildung 40b: Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 Teil 2

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung  
(Stichtag jeweils 01.01.)

Stadt   Kreis   Region	Bevölkerungszahl					
	01.01.2021		01.01.2050		Veränderung 2021 - 2050	
	absolut	Index	absolut	Index	absolut	Index
<b>Städte und Gemeinden</b>						
<b>Kreis Recklinghausen</b>						
Castrop-Rauxel	73.126	100	69.480	95,0	-3.646	-5,0
Datteln	34.714	100	34.229	98,6	-485	-1,4
Dorsten	74.515	100	66.636	89,4	-7.879	-10,6
Gladbeck	75.518	100	72.561	96,1	-2.957	-3,9
Haltern am See	37.845	100	34.343	90,7	-3.502	-9,3
Herten	61.860	100	61.393	99,2	-467	-0,8
Marl	84.312	100	83.530	99,1	-782	-0,9
Oer-Erkenschwick	31.532	100	30.719	97,4	-813	-2,6
Recklinghausen	110.705	100	92.932	83,9	-17.773	-16,1
Waltrop	29.472	100	28.365	96,2	-1.107	-3,8
<b>Städte und Gemeinden</b>						
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>						
Breckerfeld	8.912	100	8.404	94,3	-508	-5,7
Ennepetal	30.117	100	29.198	96,9	-919	-3,1
Gevelsberg	30.733	100	29.303	95,3	-1.430	-4,7
Hattingen	54.278	100	50.568	93,2	-3.710	-6,8
Herdecke	22.653	100	20.734	91,5	-1.919	-8,5
Schwelm	28.590	100	29.061	101,6	471	1,6
Sprockhövel	24.702	100	22.600	91,5	-2.102	-8,5
Wetter (Ruhr)	27.269	100	24.655	90,4	-2.614	-9,6
Witten	95.876	100	90.948	94,9	-4.928	-5,1
<b>Städte und Gemeinden</b>						
<b>Kreis Unna</b>						
Bergkamen	48.919	100	48.845	99,8	-74	-0,2
Bönen	18.126	100	16.651	91,9	-1.475	-8,1
Fröndenberg	20.566	100	18.936	92,1	-1.630	-7,9
Holzwickede	16.964	100	15.379	90,7	-1.585	-9,3
Kamen	42.875	100	39.017	91,0	-3.858	-9,0
Lünen	85.838	100	82.923	96,6	-2.915	-3,4
Schwerte	46.124	100	42.034	91,1	-4.090	-8,9
Selm	25.802	100	24.023	93,1	-1.779	-6,9
Unna	58.816	100	56.835	96,6	-1.981	-3,4
Werne	29.588	100	26.887	90,9	-2.701	-9,1

Im landesweiten Vergleich wird die Spanne der vorausberechneten Bevölkerungsverluste und -zunahmen größer (siehe Abbildung 41). Die größten Bevölkerungsverluste innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen werden hierbei für den Kreis Höxter mit -14,3 % (-20.043 Personen) angegeben. Die größte Bevölkerungszunahme mit 8,8 % bis 2050 wird für die kreisfreie Stadt Bonn (+28.983 Personen) ermittelt. Weitere positive Bevölkerungsentwicklungen werden für Kommunen der Rheinschiene erwartet.



### 3.2.2 Vorausberechnete Altersstruktur

Die vorausberechnete Altersstruktur der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gibt Hinweise auf die Wohnungsbedarfe der jeweiligen Zielgruppe und den daraus resultierenden Bedarfen an wohnraumbezogener Infrastruktur. So werden beispielsweise von den älteren Alterskohorten vermehrt barrierefreie oder -reduzierte Wohnungen nachgefragt, die gleichzeitig eine günstige fußläufige Erreichbarkeit zu grundzentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Nahversorgungszentren oder auch medizinischen Angeboten sicherstellen.

Abbildung 41: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 01.01.)

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wird lediglich für eine Alterskohorte eine positive Wachstumstendenz vorhergesagt. Mit Blick auf die absoluten Zahlen in Abbildung 42 wird in der Altersgruppe 80 Jahre und älter ein Anstieg von fast 155.000 Personen (+41,5 %) im Zeitraum von 2021 bis 2050 erwartet. Bei der Gruppe der unter 18-Jährigen (+0,4 %) sowie der 18- bis unter 25-Jährigen (-0,1 %) kann die ermittelte Entwicklung als stabil eingestuft werden. Der größte Bevölkerungsrückgang wird mit knapp 250.000 Personen (-16,9 %) in der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen erwartet. Weitere Rückgänge werden in den Alterskohorten der 25- bis unter 45-Jährigen (-4,8 %) sowie bei den 65- bis unter 80-Jährigen (-3,9 %) vorausberechnet.

In der direkten Gegenüberstellung zwischen dem Wohnungsmarkt Ruhr und dem Land Nordrhein-Westfalen wird deutlich, dass für Nordrhein-Westfalen stärkere Verluste in den jüngeren Altersgruppen errechnet werden. Sowohl in der Gruppe der unter 18-Jährigen (-2,8 %) als auch bei den 18- bis unter 25-Jährigen (-4,4 %) werden Bevölkerungsrückgänge erwartet. Demgegenüber steht auf Landesebene eine Zunahme der Bevölkerung in der Alterskohorte der 65- bis unter 80-Jährigen. Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung wird in der Alterskohorte 80 Jahre und älter sogar eine deutliche Bevölkerungszunahme vorausberechnet (+57,2 %).

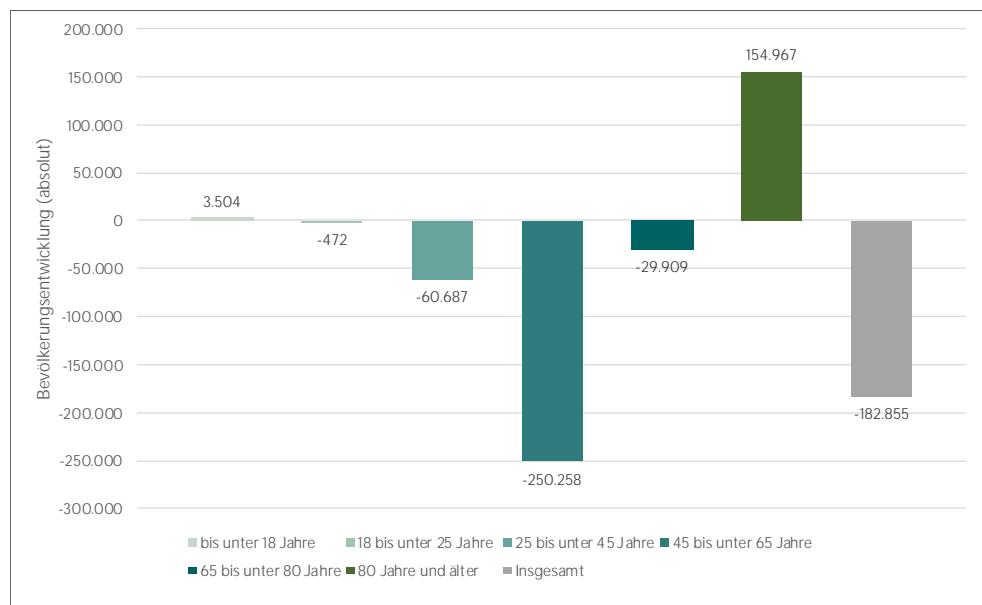


Abbildung 42: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für den Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 01.01.)

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr unterscheiden sich die Entwicklungen zwischen den kreisfreien Städten und den Kreisen. In den beiden Alterskohorten bis unter 25 Jahre werden vor allem in den kreisfreien Städten Bevölkerungszuwächse vorausberechnet, wohingegen in den Kreisen eher mit Bevölkerungsabnahmen innerhalb dieser Altersgruppen zu rechnen ist. Für die Alterskohorte 80 Jahre und älter werden umgekehrte Entwicklungstendenzen erwartet. In dieser Altersgruppe werden vor allem für die Kreise hohe Bevölkerungszunahmen erwartet. (siehe Abbildung 43)

Die Alterspyramiden in Abbildung 44 zeigen die absoluten Zahlen für das jeweilige Lebensjahr und die beiden Be trachtungszeitpunkte 2021 und 2050 für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr.

Stadt   Kreis   Region	Bevölkerungsentwicklung 2021 - 2050 nach Altersklassen in Prozent					
	bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter
Duisburg	-0,7	-0,4	-4,9	-14,1	1,2	27,1
Oberhausen	-2,8	-1,2	-7,7	-16,2	-3,9	37,3
Mülheim an der Ruhr	0,3	6,2	-0,3	-14,7	-6,0	34,4
Bottrop	0,3	-2,3	-8,1	-17,2	-1,8	57,3
Essen	4,1	7,2	-0,5	-11,0	-4,8	28,6
Gelsenkirchen	5,1	6,0	-5,6	-19,8	-7,0	26,7
Herne	9,4	3,7	0,6	-14,6	-2,2	33,3
Bochum	3,6	-3,5	1,9	-11,7	-8,8	30,8
Hagen	8,0	8,5	-1,6	-17,5	-8,6	25,1
Dortmund	3,0	0,5	-1,8	-11,9	0,7	37,1
Hamm	-6,6	-7,9	-7,9	-15,4	4,0	49,0
Kreis Wesel	-7,9	-6,7	-13,0	-21,7	-3,8	66,4
Kreis Recklinghausen	-1,1	-0,9	-8,3	-23,0	-7,0	51,9
Ennepe-Ruhr-Kreis	-0,4	-3,0	-6,5	-20,9	-8,1	51,0
Kreis Unna	-3,4	-5,7	-10,0	-20,6	-1,5	56,2
Wohnungsmarkt Ruhr	0,4	-0,1	-4,8	-16,9	-3,9	41,4
Nordrhein-Westfalen	-2,8	-4,4	-4,9	-14,9	4,3	57,2

Abbildung 43: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 bis 2050 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 01.01.)



Abbildung 44: Alterspyramiden für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 und 2050

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung - Hinweis: Verwendung abweichender Intervalle zur Darstellung der Einwohner:innenzahl für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen (Stichtag jeweils 01.01.)

### 3.3 Haushalte

#### 3.3.1 Aktuelle Zahlen und Entwicklung der Haushalte

Die Entwicklung der Privathaushalte ist ein wichtiger Indikator zur Einschätzung und Planung von Wohnungsbedarfen. Ein Haushalt ist jede Personengemeinschaft, die zusammenwohnt und gemeinsam wirtschaftet. Dazu zählen auch alleinwohnende und -wirtschaftende Personen. Die Wohnflächenbedarfe für Einpersonen- und Mehrpersonenhaushalte unterscheiden sich stark. Daher wird für eine Bedarfsabschätzung auch eine Differenzierung nach Haushaltegrößen benötigt.

Wie im Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht bildet für den vorliegenden Wohnungsmarktbericht der Zensus aus dem Jahr 2011 die Grundlage der Datensammlung. Neuere Bestandszahlen wird es erst nach Abschluss und Auswertung der Zensuserhebung aus dem Jahre 2022 geben. Diese Daten lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Wohnungsmarktberichts noch nicht vor. Bis dahin müssen Haushaltezahlen und -strukturen über komplexe Haushaltegenerierungsverfahren unter Zugrundelegung der

Bevölkerungszahlen oder Repräsentativerhebungen modellhaft ermittelt werden. Dazu dient der Mikrozensus als gesetzlich geregelte repräsentative Befragung von Haushalten in Deutschland. Da es sich bei der Modellrechnung um eine Hochrechnung handelt, sind gewisse Abweichungen zu den tatsächlichen Haushaltezahlen unvermeidbar. In Abbildung 45 sind die Anteile der Privathaushalte nach Personenzahl an allen Privathaushalten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 dargestellt.

Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weisen im Jahr 2021 die Einpersonenhaushalte mit fast 43 % den größten Anteil auf. Mit Ausnahme des Kreises Wesel bilden Einpersonenhaushalte in allen Kreisen und kreisfreien Städten die größte Haushaltegruppe. Die Verteilung in den kreisfreien Städten hat sich im Vergleich zum Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht nicht wesentlich verändert. Neben den Kreisen Unna und Wesel liegt die Anzahl der Einpersonenhaushalte bei den kreisfreien Städten weiterhin nur in Bottrop und Hamm unter der 40 %-Marke.

Stadt   Kreis   Region	Haushalte in Prozent			
	mit 1 Person	mit 2 Personen	mit 3 Personen	mit 4 und mehr Personen
Duisburg	42,6	33,7	10,9	12,8
Oberhausen	47,2	31,5	11,5	9,9
Mülheim an der Ruhr	41,3	36,8	10,8	11,1
Bottrop	37,4	37,2	14,0	11,6
Essen	45,2	33,6	11,3	10,0
Gelsenkirchen	43,6	32,8	10,0	13,6
Herne	43,0	33,9	12,4	10,7
Bochum	49,8	30,9	9,1	10,1
Hagen	42,1	33,0	13,1	11,8
Dortmund	48,0	31,4	10,1	10,5
Hamm	38,8	32,1	13,7	15,5
Kreis Wesel	35,5	39,1	13,1	12,3
Kreis Recklinghausen	41,4	35,7	12,1	10,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	40,9	35,9	12,0	11,3
Kreis Unna	37,9	36,3	12,9	12,9
Wohnungsmarkt Ruhr	42,9	34,2	11,5	11,4
Nordrhein-Westfalen	41,2	34,4	11,9	12,5

Abbildung 45: Anteile der Privathaushalte nach Personenzahl an allen Privathaushalten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung - Basis: Haushaltmodellrechnung für NRW (Stichtag 01.01.2021)

### 3.3.2 Haushaltemodellrechnung

Als Grundlage für die Modellrechnung wurden die Ergebnisse des Mikrozensus der Jahre 2018 und 2019 sowie der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung herangezogen, die die derzeitigen Haushaltstrukturen bzw. die zukünftig zu erwartende demografische Entwicklung in Nordrhein-Westfalen abbilden. In Abbildung 46 und Abbildung 47 wird die aktuelle Modellrechnung für den Zeitraum von 2021 bis 2050 dargestellt.

Bei der Haushaltemodellrechnung wird ausschließlich eine sogenannte konstante Variante berechnet. Hierzu wird die durchschnittliche Haushaltegröße je Haushaltstyp als Mittelwert der Jahre 2018 und 2019 errechnet und für jedes Jahr im Modellzeitraum konstant gehalten. Es wird somit unterstellt, dass sich die Haushaltebildungsprozesse entsprechend der Entwicklung in den Jahren 2018 und 2019 zukünftig auch konstant fortsetzen.

Wie schon bei der Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen ermittelt wurde, kann auch bei den Haushaltezahlen für keinen Kreis und keine kreisfreie Stadt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr eine positive Entwicklung festgestellt werden. Die Stadt Gelsenkirchen und der Kreis Recklinghausen weisen einen Rückgang der Haushaltezahlen von mehr als 5 % auf. Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird bis zum Jahr 2050 insgesamt eine Schrumpfung um mehr als 74.000 Haushalte vorausberechnet.

Landesweit werden lediglich für insgesamt fünf Kreise und kreisfreie Städte Zuwächse von über 5 % erwartet, wohingegen bei sieben Kreisen und kreisfreien Städten Rückgänge von mehr als 5 % vorausberechnet wurden. Insgesamt wird die Entwicklung der Haushaltezahlen bis zum Jahr 2050 im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen mit 0,2 % noch stabil sein.

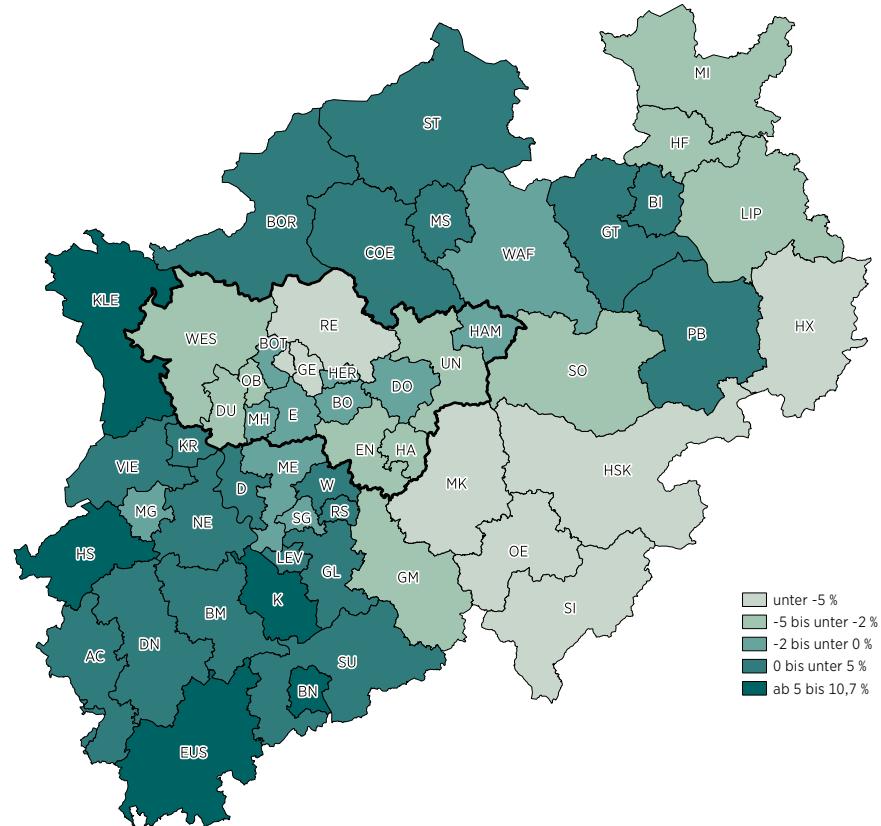
Stadt   Kreis   Region	Haushalte 2021	Veränderung der Haushaltezahlen						Haushalte 2050	Entwicklung 2021 bis 2050 in Prozent
		bis 2025	bis 2030	bis 2035	bis 2040	bis 2045	bis 2050		
Duisburg	246.500	-2.500	-5.000	-6.500	-6.700	-6.400	-7.100	239.400	-2,9
Oberhausen	109.500	-1.000	-2.200	-3.000	-3.300	-3.500	-4.500	105.000	-4,1
Mülheim an der Ruhr	86.300	-100	-700	-1.400	-1.500	-1.300	-1.400	84.900	-1,6
Bottrop	57.000	0	-200	-500	-500	-500	-1.000	56.000	-1,8
Essen	305.400	-1.900	-3.900	-5.100	-4.300	-2.800	-2.500	302.900	-0,8
Gelsenkirchen	128.500	-2.000	-4.100	-5.600	-6.100	-6.300	-7.200	121.300	-5,6
Herne	79.100	-400	-800	-1.000	-800	-500	-500	78.600	-0,6
Bochum	197.200	-1.300	-3.500	-4.600	-4.000	-3.200	-3.500	193.700	-1,8
Hagen	94.100	-900	-1.800	-2.500	-2.700	-2.700	-3.200	90.900	-3,4
Dortmund	313.600	-700	-2.100	-3.000	-1.800	-100	-300	313.300	-0,1
Hamm	84.100	-200	-400	-600	-600	-800	-1.400	82.700	-1,7
Kreis Wesel	221.900	-200	-1.500	-3.300	-4.800	-6.800	-10.200	211.700	-4,6
Kreis Recklinghausen	310.400	-2.000	-5.100	-8.000	-9.800	-12.300	-16.500	293.900	-5,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	163.300	-1.100	-2.900	-4.500	-5.100	-5.900	-7.600	155.700	-4,7
Kreis Unna	188.700	-700	-1.800	-3.000	-4.100	-5.300	-7.400	181.300	-3,9
Wohnungsmarkt Ruhr	2.585.600	-15.000	-36.000	-52.600	-56.100	-58.400	-74.300	2.511.300	-2,9
Nordrhein-Westfalen	8.899.100	13.000	6.100	3.800	33.700	53.800	19.000	8.918.100	0,2

Abbildung 46: Vorausberechnung der Haushaltezahlen für die kreisfreien Städte und Kreis des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 bis 2050

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung – Basis: Haushaltmodellrechnung für NRW (Stichtag 01.01.2021)

Abbildung 47: Vorausberechnete Entwicklung der Haushaltezahlen in Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung - Basis: Haushaltsmodellrechnung für NRW (Stichtag 01.01.2021)



Wird nun die künftige Entwicklung nach Haushaltgrößen betrachtet, so wird für den Wohnungsmarkt Ruhr bis 2050 eine Abnahme der Einpersonenhaushalte um 0,9 % vor- ausberechnet. Für das gesamte Bundesland ist noch eine Zunahme um 3,7 % zu erwarten. Zunehmende Zahlen von Einpersonenhaushalten sind auf dem Wohnungsmarkt Ruhr lediglich in Bottrop und Hamm (beide +2,8 %), im Kreis Wesel (+1,0 %) und in Dortmund (+0,9 %) zu erwarten. Im Kreis Unna ist die Anzahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2050 gleichbleibend zu denen im Jahr 2021. (siehe Abbildung 48)

Stadt   Kreis   Region	private Haushalte		davon Eipersonenhaushalte				Veränderung der Eipersonenhaushalte	
	2021		2050		2021		2050	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Duisburg	246.500	239.400	105.100	42,6	103.100	43,1	-2.000	-1,9
Oberhausen	109.500	105.000	51.700	47,2	50.700	48,3	-1.000	-1,9
Mülheim an der Ruhr	86.300	84.900	35.600	41,3	35.500	41,8	-100	-0,3
Bottrop	57.000	56.000	21.300	37,4	21.900	39,1	600	2,8
Essen	305.400	302.900	138.000	45,2	136.700	45,1	-1.300	-0,9
Gelsenkirchen	128.500	121.300	56.000	43,6	52.700	43,4	-3.300	-5,9
Herne	79.100	78.600	34.000	43,0	33.900	43,1	-100	-0,3
Bochum	197.200	193.700	98.300	49,8	96.900	50,0	-1.400	-1,4
Hagen	94.100	90.900	39.600	42,1	38.400	42,2	-1.200	-3,0
Dortmund	313.600	313.300	150.500	48,0	151.900	48,5	1.400	0,9
Hamm	84.100	82.700	32.600	38,8	33.500	40,5	900	2,8
Kreis Wesel	221.900	211.700	78.800	35,5	79.600	37,6	800	1,0
Kreis Recklinghausen	310.400	293.900	128.400	41,4	126.300	43,0	-2.100	-1,6
Ennepe-Ruhr-Kreis	163.300	155.700	66.800	40,9	65.400	42,0	-1.400	-2,1
Kreis Unna	188.700	181.300	71.500	37,9	71.500	39,4	0	0,0
Wohnungsmarkt Ruhr	2.585.600	2.511.300	1.108.200	42,9	1.098.000	43,7	-10.200	-0,9
Nordrhein-Westfalen	8.899.100	8.918.100	3.665.700	41,2	3.799.600	42,6	133.900	3,7

Abbildung 48: Vorausberechnete Entwicklung der Eipersonenhaushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung - Basis: Haushaltemonitorenrechnung für NRW (Stichtag 01.01.2021)

Wie Abbildung 49 zu entnehmen ist, sind die Zahlen und Anteile für Haushalte mit vier und mehr Personen auf dem gesamten Wohnungsmarkt Ruhr rückläufig (-2,9 %). Auf Landesebene ist hier mit +0,2 % eine stabile Entwicklung zu beobachten. Insgesamt bleibt die durchschnittliche Haushaltgröße bis zum Jahr 2050 weitestgehend stabil.

Stadt   Kreis   Region	private Haushalte		davon Haushalte mit 4 und mehr				Veränderung der Haushalte mit 4 und mehr Personen	
	2021		2050		2021		2050	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Duisburg	246.500	239.400	31.500	12,8	30.400	12,7	-1.100	-2,9
Oberhausen	109.500	105.000	10.800	9,9	10.200	9,7	-600	-4,1
Mülheim an der Ruhr	86.300	84.900	9.600	11,1	9.500	11,2	-100	-1,6
Bottrop	57.000	56.000	6.600	11,6	6.300	11,3	-300	-1,8
Essen	305.400	302.900	30.400	10,0	30.800	10,2	400	-0,8
Gelsenkirchen	128.500	121.300	17.500	13,6	17.200	14,2	-300	-5,6
Herne	79.100	78.600	8.500	10,7	8.800	11,2	300	-0,6
Bochum	197.200	193.700	19.900	10,1	20.100	10,4	200	-1,8
Hagen	94.100	90.900	11.100	11,8	11.300	12,4	200	-3,4
Dortmund	313.600	313.300	33.000	10,5	32.700	10,4	-300	-0,1
Hamm	84.100	82.700	13.000	15,5	11.900	14,4	-1.100	-1,7
Kreis Wesel	221.900	211.700	27.300	12,3	24.500	11,6	-2.800	-4,6
Kreis Recklinghausen	310.400	293.900	33.500	10,8	31.600	10,8	-1.900	-5,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	163.300	155.700	18.400	11,3	17.500	11,2	-900	-4,7
Kreis Unna	188.700	181.300	24.400	12,9	22.600	12,5	-1.800	-3,9
Wohnungsmarkt Ruhr	2.585.600	2.511.300	295.500	11,4	285.400	11,4	-10.100	-2,9
Nordrhein-Westfalen	8.899.100	8.918.100	1.110.100	12,5	1.052.000	11,8	-58.100	0,2

Abbildung 49: Vorausberechnete Entwicklung der Haushalte mit vier und mehr Personen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung - Basis: Haushaltmodellrechnung für NRW (Stichtag 01.01.2021)

### 3.4 Sozioökonomische Indikatoren

#### 3.4.1 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

Das Einkommen, das privaten Haushalten für Konsum, Investitionen oder zu Sparzwecken zur Verfügung steht, setzt sich aus Arbeitnehmerentgelt, Transferleistungen und Einkommen aus Vermögen und/oder selbstständiger Arbeit nach Abzug von Steuern und Sozialbeiträgen zusammen.<sup>23</sup> Es ist als Indikator für die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung zu verstehen, wobei die regionale Preisentwicklung und unterschiedliche Lebenshaltungskosten dabei unberücksichtigt bleiben. Im Jahr 2021 liegt das durchschnittliche verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bei 21.733 Euro pro Person und ist damit rund 9 % geringer als der Landesdurchschnitt von 23.812 Euro. Intraregional zeigt sich dabei eine Spannweite von 17.924 Euro in Gelsenkirchen bis 25.642 Euro im Ennepe-Ruhr-Kreis (siehe Abbildung 50).

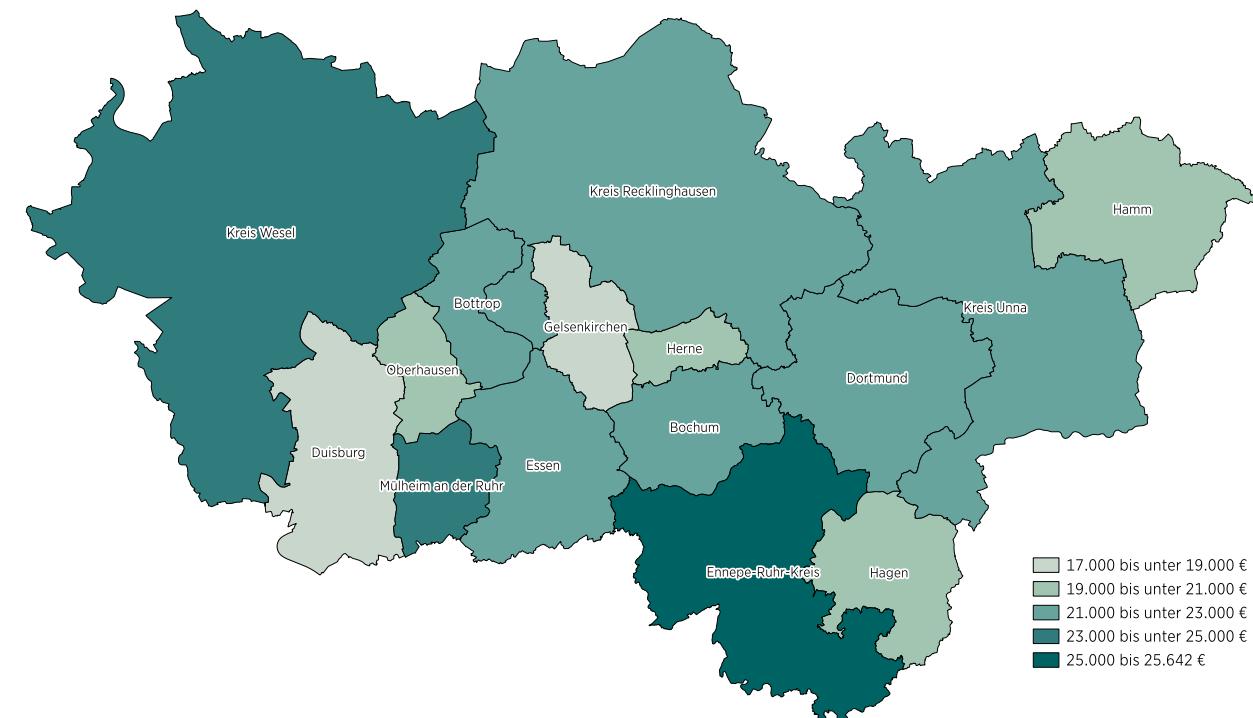
Im Ennepe-Ruhr-Kreis steht in den Jahren 2017 bis 2021 durchweg das höchste verfügbare Einkommen pro Einwohner:in zur Verfügung, die Entwicklung ist mit einem Zuwachs von 9,5 % im Betrachtungszeitraum jedoch weniger dynamisch als in den anderen Kreisen und den kreisfreien Städten. Bottrop hat mit 13,7 % in diesem Zeitraum die höchste Steigerungsrate beim verfügbaren Einkommen zu verzeichnen, dicht gefolgt von Duisburg und Oberhausen. Für den gesamten Wohnungsmarkt Ruhr kann eine Steigerungsrate von 11,9 % festgestellt werden.

(siehe Abbildung 51)

<sup>23</sup> Durch die Verwendung der Primärdaten des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder weichen die in vorherigen Wohnungsmarktberichten veröffentlichten Zahlen zum verfügbaren Einkommen von den hier abgebildeten Daten ab.

Abbildung 50: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 (in Euro)

Quelle: IT.NRW/ Primärdaten: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Berechnungsstand August 2022, eigene Darstellung



Die Steigerungsraten haben sich im Vergleich zum Berichtszeitraum des Fünften Regionalen Wohnungsmarktberichtes, der die Jahre 2014 bis 2018 umfasste, signifikant nach oben entwickelt und liegen aktuell zwischen 8,3 % und 13,7 % (siehe Abbildung 52). Seinerzeit entwickelte sich das verfügbare Einkommen im Betrachtungszeitraum nur um 4,4 % bis zu 8,7 %. Zudem zeigt sich, dass sich das durchschnittlich verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen den Jahren 2017 und 2021 um 1,5 Prozentpunkte besser

entwickelt hat als der Landesdurchschnitt. Damit konnte der positive Trend der Vorjahre weiter fortgesetzt werden, auch wenn der absolute Wert für den Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin um rund 2.000 Euro unter dem des Landes liegt.

Stadt   Kreis   Region	Verfügbares Einkommen je Einwohner:in im Jahr in €					Veränderung 2017 bis 2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	Prozent
Duisburg	16.610	17.334	17.797	18.433	18.829	2.219	13,4
Oberhausen	18.022	18.837	19.304	19.912	20.413	2.391	13,3
Mülheim an der Ruhr	22.296	23.082	23.762	24.265	24.792	2.496	11,2
Bottrop	19.603	20.503	21.262	21.774	22.281	2.678	13,7
Essen	19.854	20.634	21.061	21.641	22.157	2.303	11,6
Gelsenkirchen	15.903	16.620	17.001	17.682	17.924	2.021	12,7
Herne	17.407	17.967	18.425	18.929	19.243	1.836	10,5
Bochum	19.436	20.304	20.794	21.260	21.765	2.329	12,0
Hagen	19.258	20.107	19.977	20.460	20.862	1.604	8,3
Dortmund	18.635	19.577	20.074	20.568	21.004	2.369	12,7
Hamm	17.849	18.672	19.245	19.711	20.153	2.304	12,9
Kreis Wesel	21.378	22.348	23.005	23.446	23.990	2.612	12,2
Kreis Recklinghausen	19.675	20.615	21.222	21.796	22.275	2.600	13,2
Ennepe-Ruhr-Kreis	23.421	24.357	24.636	25.020	25.642	2.221	9,5
Kreis Unna	20.793	21.662	21.956	22.450	22.982	2.189	10,5
Wohnungsmarkt Ruhr	19.414	20.266	20.732	21.260	21.733	2.319	11,9
Nordrhein-Westfalen	21.575	22.490	22.910	23.294	23.812	2.237	10,4

Abbildung 51: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in und dessen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2021

Quelle: IT.NRW/Primärdaten: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Berechnungsstand August 2022, eigene Darstellung

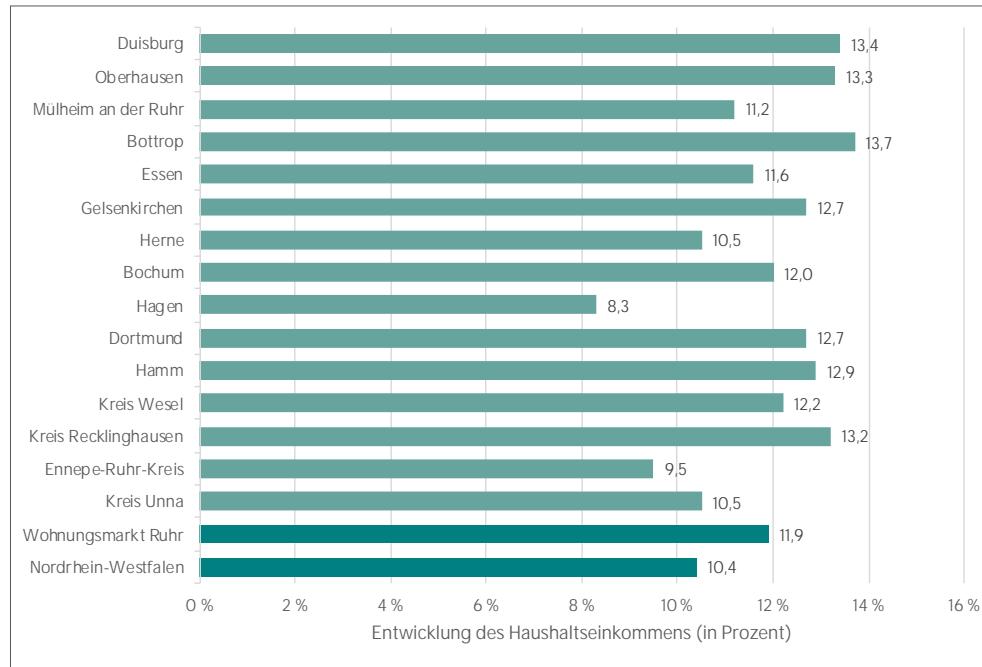
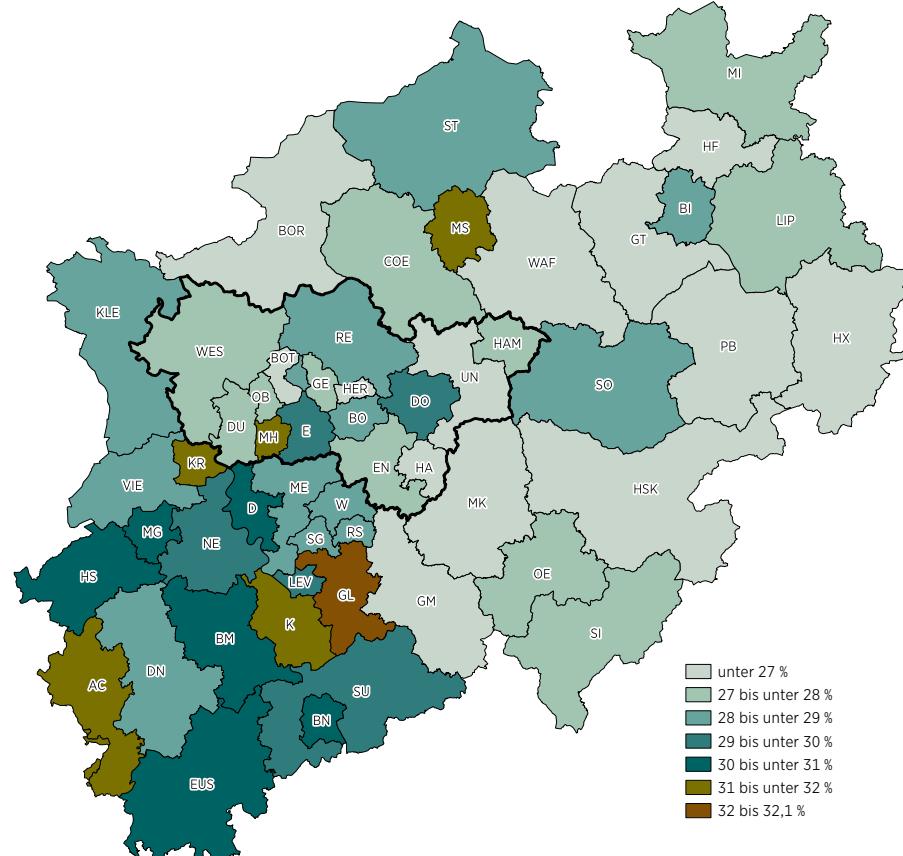


Abbildung 52: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner:in auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2021 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW/Primärdaten: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Berechnungsstand August 2022, eigene Darstellung

Abbildung 53: Durchschnittliche Mietbelastungsquote der kreisfreien Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen 2022 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, Erstergebnisse des Mikrozensus 2022, eigene Darstellung



### 3.4.2 Mietbelastungsquote

Gemäß IT.NRW bezeichnet die Mietbelastungsquote den Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen eines Haushaltes. Wegen methodischer Veränderungen<sup>24</sup> sind die Mietbelastungsquoten des vorliegenden sowie des vorherigen Regionalen Wohnungsmarktberichtes nicht vergleichbar. Die Mietbelastungsquote kann Hinweise auf eine finanzielle Belastung eines Privathaushaltes liefern. So kann sich die Mietbelastung beispielsweise erhöhen, wenn die Wohnungsmiete im Vergleich zum Einkommen überproportional steigt. Als Faustregel gilt eine Mietbelastungsquote von bis zu 30 % für einen Haushalt als akzeptabel.

Bei der Betrachtung der kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr ist festzustellen, dass im Jahr 2022 Mülheim an der Ruhr (31,5 %), Dortmund (29,5 %) und Essen (29,2 %) die höchsten Mietbelastungsquoten verzeichnen. Die übrigen kreisfreien Städte und alle Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr weisen Mietbelastungsquoten unter dem Landesdurchschnitt (28,9 %) auf. (siehe Abbildung 53)

### 3.4.3 Entwicklung der Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen

Neben der Mietentwicklung ist in den letzten Jahren die Belastung durch die Preissteigerungen bei den Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergien), auch oft als „zweite Miete“ bezeichnet, immer mehr in den Fokus gerückt. Aus diesem Grunde wird das Thema Betriebskosten im vorliegenden Wohnungsmarktbericht erstmals aufgenommen.

<sup>24</sup> Methodische Hinweise: Der Mikrozensus wurde 2020 methodisch neugestaltet. Die Ergebnisse ab dem Jahr 2020 sind deshalb nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

Zur Entwicklung der Wohnkosten wird im Folgenden der Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen (Basisjahr 2020=100) betrachtet, der die durchschnittliche Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen des privaten Verbrauchs zeigt. Ausgewählte Daten für den Wohnungsmarkt Ruhr stehen nicht zur Verfügung.

Der Verbraucherpreisindex setzt sich aus verschiedenen Warenkörben zusammen, die bundeseinheitlich mit einem Wägungsschema festgelegt und von Zeit zu Zeit aktualisiert werden. Demnach wird derzeit der Warenkorb „Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ mit etwas mehr als einem Viertel am gesamten Verbraucherpreisindex gewichtet.

In Nordrhein-Westfalen sind in diesem Warenkorb unter anderem folgende Indizes ablesbar:

- Nettokaltmiete
- Wohnungsnebenkosten (Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserentsorgung, Andere Dienstleistungen für die Wohnung u. a.)
- Haushaltsenergien (Strom, Gas, Heizöl, feste Brennstoffe, Fernwärme u. a.)

Auch wenn Betriebskosten teilweise verbrauchsabhängig sind und damit von Mieter:innen mitgestaltet werden können, sind die Steigerungen im Jahr 2021 mit Lieferengpässen und Preiserhöhungen bei verschiedenen Rohstoffen und bei der Energieerzeugung zu begründen. Die Kriegs- und Krisensituation sorgte im Jahr 2022 für einen weiteren starken Anstieg der Preise für alle Energieprodukte<sup>25</sup> (siehe Abbildung 54).

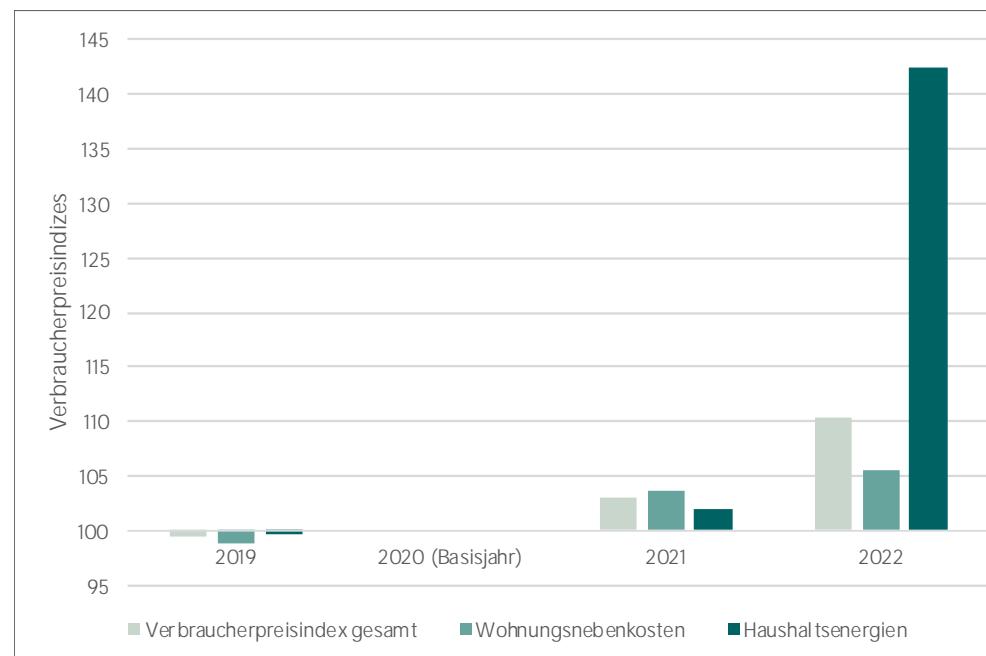


Abbildung 54: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes<sup>26</sup> für Nordrhein-Westfalen 2019 bis 2022 (Basisjahr 2020=100, Jahresdurchschnittswerte)

Quelle: IT.NRW, Verbraucherpreisindex für NRW, Basisjahr 2020=100, Dezember 2023, eigene Darstellung

25 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022, Seite 29

26 Wohnungsnebenkosten: Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserentsorgung, Straßenreinigung, andere Dienstleistungen für die Wohnung, anderweitig nicht genannt Haushaltsenergien: Strom, Gas (einschl. Betriebskosten), Heizöl (einschl. Betriebskosten), feste Brennstoffe, Fernwärme u. a.

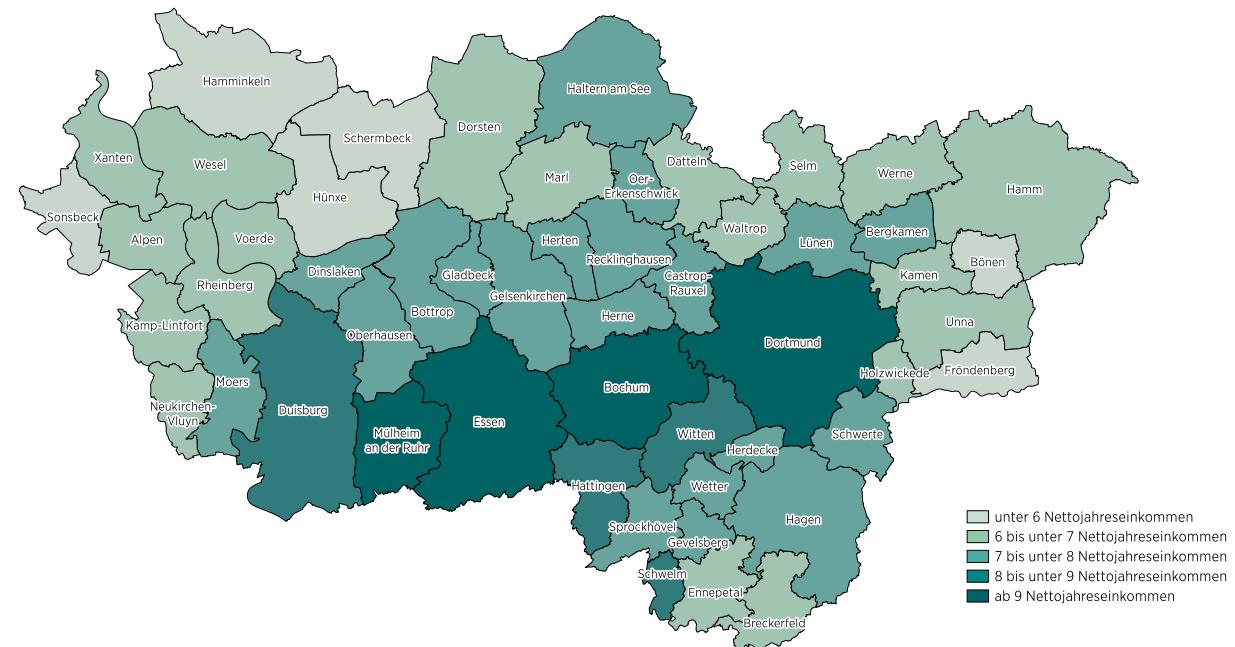
### 3.4.4 Eigenheimerschwinglichkeit

Die Eigenheimerschwinglichkeit zeigt an, wie viele Nettojahreseinkommen ein Haushalt ausgeben müsste, um ein Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der Kaufkraftstatistik der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten durchschnittlichen Angebotspreise für Einfamilienhäuser. Dabei bleiben die Finanzierungskosten unberücksichtigt. Der Indikator Eigenheimerschwinglichkeit eignet sich besonders für den regionalen Vergleich, weil hiermit eine Messzahl zur Einordnung der auf dem Wohnungsmarkt Ruhr stark differierenden Eigenheimkaufpreise vorliegt.

Im Vergleich zum Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht (Bezugsjahr 2019) sind Eigenheime weniger erschwinglich. Mittlerweile ist es in keiner kreisfreien Stadt oder kreisangehörigen Kommune mehr möglich, ein Eigenheim für unter fünf Nettojahreseinkommen zu erwerben, wie es noch im Jahr 2019 möglich war. In den kreisfreien Städten Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Dortmund ist inzwischen die Aufwendung von über neun Nettojahreseinkommen zum Erwerb eines durchschnittlichen Eigenheims erforderlich. Im Jahr 2019 lag hier der höchste Wert noch bei knapp über acht Nettojahreseinkommen. Die zentralen Bereiche des Wohnungsmarktes Ruhr zeigen sich in Bezug auf die Eigenheimerschwinglichkeit kostenintensiver als die Randbereiche. (siehe Abbildung 55)

Abbildung 55: Eigenheimerschwinglichkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022

Quelle: NRW.BANK, Stichtag 31.12.2022, eigene Darstellung



### 3.5 Besondere Nachfragegruppen

#### 3.5.1 Mindestsicherungsquoten, Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen

Zu den sozialen Mindestsicherungsleistungen zählen folgende Hilfen:

- Gesamtregelleistung (ALG II/Sozialgeld) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“),
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“),
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“) sowie
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist zwischen den Jahren 2018 und 2022 die Zahl der Personen, die eine Mindestsicherungsleistung erhalten haben, gesunken. Im Detail verringerte sich zwischen 2018 und 2022 landesweit die Anzahl der Personen, die eine Mindestsicherung beziehen in Nordrhein-Westfalen (ohne Wohnungsmarkt Ruhr) um rund 20.000 Personen (-1,0 %). Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sinkt im gleichen Zeitraum die Anzahl der Empfänger:innen um rund 16.000 Personen (-2,1 %). Insbesondere in Essen (-4.700 Personen bzw. -4,4 %), im Kreis Recklinghausen (-4.500 Personen bzw. -5,2 %) und in Bochum (-3.900 Personen bzw. -7,5 %) verringert sich die Anzahl der Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen. In Dortmund (+2.000 Personen bzw. +2 %), Duisburg (+680 Personen bzw. +0,8 %) und Hagen (+460 Personen bzw. +1,5 %) kommt es im Betrachtungszeitraum hingegen zu einem Anstieg. (siehe Abbildung 56)

Während es für den gesamten Betrachtungszeitraum (2018 bis 2022) einen Rückgang bei den o. g. Leistungsbeziehern gibt, nimmt im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 die Anzahl der Personen, die Mindestsicherung beziehen, sowohl in Nordrhein-Westfalen um rund 116.000 (+6,2 %) als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr um rund 30.000 (+4,1 %) zu. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr kam es im Jahr 2022 in den Kreisen zu einem Anstieg um rund 14.000 Personen (+7,3 %). In den kreisfreien Städten betrug der Anstieg rund 16.000 Personen (+3 %). (siehe Abbildung 56)

Die Veränderung in den einzelnen Leistungsarten der Mindestsicherung ist unterschiedlich von der Zuwanderung aus der Ukraine betroffen, insgesamt aber dadurch beeinflusst. Bei den Empfänger:innen von Asylbewerberleistungen machen Menschen aus der Ukraine beispielsweise gut die Hälfte des Anstiegs aus.<sup>27</sup>

Die Mindestsicherungsquote stellt den Anteil der Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung dar. Für den Wohnungsmarkt Ruhr liegt die Mindestsicherungsquote 2022 bei 14,5 % (2018: 14,9 %) und in Nordrhein-Westfalen bei 11 % (2018: 11,3 %). (siehe Abbildung 57)

<sup>27</sup> IT.NRW 2023: NRW: Ende 2022 bezogen 6,2 % mehr Menschen Mindestsicherungsleistungen als ein Jahr zuvor. Pressemitteilung vom 06.11.2023 unter <https://www.it.nrw/mehr-menschen-bezogen-mindestsicherungsleistungen-#:~:text=Wie%20Information%20und%20Technik%20Nordrhein,Anteil%20bei%2010%2C5%20Prozent> (Letzter Zugriff 26.07.2024)

Abbildung 56: Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen 2018 bis 2022

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 31.12.)

Stadt   Kreis   Region	Empfänger:innen von soz. Mindestsicherungsleistung (absolut)						Veränderung 2018-2022 (absolut)	Veränderung 2018-2022 (in Prozent)
	2018	2019	2020	2021	2022			
Duisburg	85.237	84.402	84.784	83.395	85.911	674	674	0,8
Oberhausen	33.133	32.048	31.736	30.978	32.269	-864	-864	-2,6
Mülheim an der Ruhr	25.576	24.541	24.240	23.332	24.460	-116	-116	-4,4
Bottrop	13.952	13.733	13.327	12.824	13.306	-646	-646	-4,6
Essen	105.878	102.457	102.533	98.971	101.209	-4.669	-4.669	-4,4
Gelsenkirchen	58.032	57.037	57.079	56.809	58.402	370	370	0,6
Herne	26.763	26.357	26.014	25.367	26.293	-470	-470	-1,8
Bochum	52.003	50.523	49.640	47.553	48.104	-3.899	-3.899	-7,5
Hagen	30.611	30.196	30.799	30.454	31.067	456	456	1,5
Dortmund	100.876	100.428	99.538	99.155	102.888	2.012	2.012	2,0
Hamm	22.054	20.974	20.662	20.146	20.805	-1.249	-1.249	-5,7
Kreis Wesel	42.485	40.991	40.089	38.409	42.637	152	152	0,4
Kreis Recklinghausen	86.981	83.320	80.897	78.357	82.483	-4.498	-4.498	-5,2
Ennepe-Ruhr-Kreis	33.177	31.657	31.909	30.635	33.295	118	118	0,4
Kreis Unna	43.600	41.928	40.872	38.686	41.315	-2.285	-2.285	-5,2
kreisfreie Städte	554.115	542.696	540.352	528.984	544.714	-9.401	-9.401	-1,7
Kreise	206.243	197.896	193.767	186.087	199.730	-6.513	-6.513	-3,2
Wohnungsmarkt Ruhr	760.358	740.592	734.119	715.071	744.444	-15.914	-15.914	-2,1
Nordrhein-Westfalen	2.017.535	1.957.182	1.946.827	1.880.999	1.997.409	-20.126	-20.126	-1,0

Abbildung 57: Mindestsicherungsquoten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr  
2018 bis 2022 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 31.12.)

Stadt   Kreis   Region	Mindestsicherungsquote					Veränderung in Prozentpunkten 2018-2022
	2018	2019	2020	2021	2022	
Duisburg	17,1	16,9	17,1	16,8	17,1	0,0
Oberhausen	15,7	15,2	15,1	14,8	15,3	-0,4
Mülheim an der Ruhr	15,0	14,4	14,2	13,7	14,2	-0,8
Bottrop	11,9	11,7	11,4	10,9	11,3	-0,6
Essen	18,2	17,6	17,6	17,1	17,3	-0,9
Gelsenkirchen	22,3	22,0	22,0	21,8	22,2	-0,1
Herne	17,1	16,8	16,6	16,2	16,7	-0,4
Bochum	14,3	13,8	13,6	13,1	13,2	-1,1
Hagen	16,2	16,0	16,3	16,1	16,4	0,2
Dortmund	17,2	17,1	16,9	16,9	17,3	0,1
Hamm	12,3	11,7	11,5	11,2	11,5	-0,8
Kreis Wesel	9,2	8,9	8,7	8,3	9,2	0,0
Kreis Recklinghausen	14,1	13,6	13,2	12,8	13,3	-0,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	10,2	9,8	9,9	9,5	10,2	0,0
Kreis Unna	11,0	10,6	10,4	9,8	10,4	-0,6
kreisfreie Städte	16,7	16,4	16,3	16,0	16,3	-0,4
Kreise	11,5	11,0	10,8	10,4	11,0	-0,5
Wohnungsmarkt Ruhr	14,9	14,5	14,4	14,0	14,5	-0,6
Nordrhein-Westfalen	11,3	10,9	10,9	10,5	11,0	-0,3

### 3.5.2 Wohngeld

Das Wohngeld gehört nicht zu den Mindestsicherungsleistungen, sondern unterstützt einkommensschwache Haushalte dabei, die Wohnkosten zu tragen. Ein Teil der Aufwendungen für den Wohnraum muss hierbei von der wohngeldberechtigten Person und von den Haushaltmitgliedern selbst aufgebracht werden. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Es handelt sich um einen staatlichen Zuschuss, der zu den Wohnkosten für eine Mietwohnung oder als Lastenzuschuss für ein selbstgenutztes Wohneigentum gewährt wird. Das Wohngeld muss bei den Städten und Gemeinden beantragt werden.

Retrospektiv zeigte sich in den Jahren von 2014 bis 2019 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr die bereits aus Vorjahren bekannte wellenförmige Entwicklung bei der Anzahl wohngeldbeziehenden Haushalte<sup>28</sup>, da eine Anpassung der Rahmenbedingungen stets unregelmäßig im Abstand von einigen Jahren erfolgte. Ab dem Zeitpunkt der Wohngeldreform im Jahr 2020, mit der eine dynamische Anpassung entsprechend der Mieten- und Einkommensentwicklung einherging, ist bis zum Jahr 2022 hingegen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein Anstieg von rund 4.500 wohngeldbeziehenden Haushalten zu verzeichnen. (siehe Abbildung 58)

Rund 52.500 Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beziehen im Jahr 2022 Wohngeld. Dies entspricht einem Anteil an den Privathaushalten von 2,1 % und liegt damit geringfügig höher als der Landesdurchschnitt (1,9 %). Der niedrigste Anteil an Haushalten, die Wohngeld beziehen, ist im Jahr 2022 im Kreis Recklinghausen (1,8 %), der höchste Anteil in Hamm (3,3 %) zu verzeichnen. Die Kreise und kreisfreien Städte innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr unterscheiden sich beim Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug lediglich geringfügig. (siehe Abbildung 59)

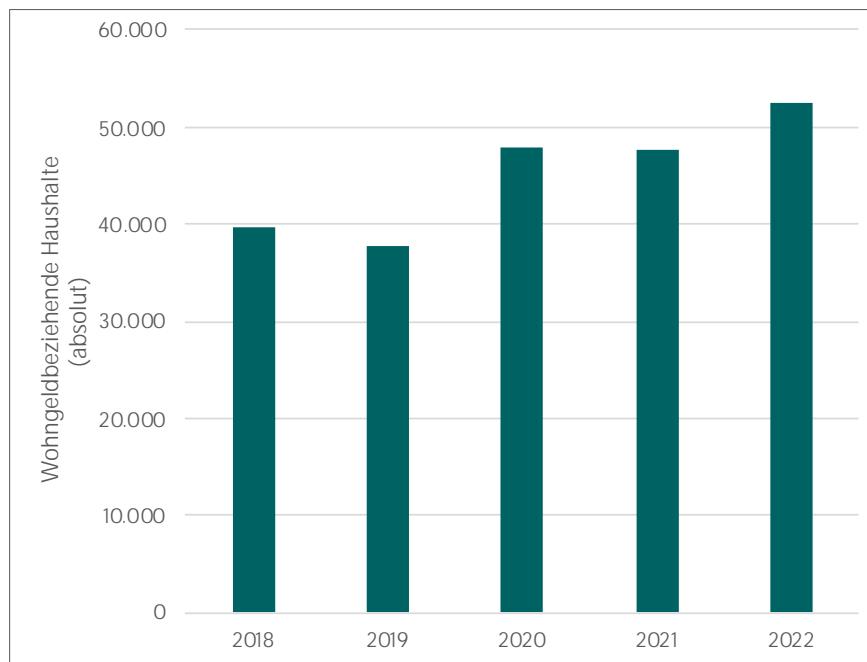


Abbildung 58: Entwicklung der Anzahl wohngeldbeziehender Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2022 (absolut)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 31.12.)

<sup>28</sup> Haushaltezahlen basieren auf einer Sonderauswertung des Mikrozensus. Abweichungen zu Haushaltezahlen in Kapitel 3.3 sind möglich

Zwischen den Jahren 2018 und 2022 ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein prozentualer Anstieg der wohngeldbeziehenden Haushalte von 32,4 % feststellbar. Im Landesschnitt erhöht sich für diesen Betrachtungszeitraum die Anzahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen um 26,5 %. Im Jahr 2022 beziehen in allen Kreisen und kreisfreien Städten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mehr Privathaushalte Wohngeld als im Jahr 2018. Der höchste Anstieg ist mit 80,2 % in Mülheim an der Ruhr, der geringste Anstieg in Bochum (+15,1 %) festzustellen. (siehe Abbildung 60)

Stadt   Kreis   Region	Privathaushalte		Haushalte mit Wohngeldbezug			
	2018		2018		2022	
	absolut	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	
Duisburg	247.000	237.000	4.304	1,7	5.230	2,2
Oberhausen	108.000	104.000	1.632	1,5	2.240	2,2
Mülheim an der Ruhr	83.000	87.000	913	1,1	1.645	1,9
Bottrop	56.000	56.000	1.120	2,0	1.485	2,7
Essen	304.000	298.000	3.889	1,3	5.555	1,9
Gelsenkirchen	129.000	133.000	2.006	1,6	2.745	2,1
Herne	78.000	77.000	1.354	1,7	1.910	2,5
Bochum	193.000	188.000	2.546	1,3	2.930	1,6
Hagen	94.000	93.000	1.347	1,4	1.985	2,1
Dortmund	306.000	304.000	5.326	1,7	6.755	2,2
Hamm	80.000	85.000	2.329	2,9	2.845	3,3
Kreis Wesel	220.000	220.000	3.101	1,4	4.315	2,0
Kreis Recklinghausen	302.000	299.000	3.976	1,3	5.355	1,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	158.000	161.000	2.288	1,4	3.050	1,9
Kreis Unna	181.000	190.000	3.548	2,0	4.480	2,4
Kreisfreie Städte	1.678.000	1.662.000	26.766	1,6	35.325	2,1
Kreise	861.000	870.000	12.913	1,5	17.200	2,0
Wohnungsmarkt Ruhr	2.539.000	2.532.000	39.679	1,6	52.525	2,1
Nordrhein-Westfalen	8.749.000	8.766.000	129.756	1,5	164.190	1,9

Abbildung 59: Wohngeldbeziehende Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 und 2022

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 31.12.)

### 3.5.3 Mobilitätseingeschränkte Personen

Der mehrheitliche Anstieg der Anzahl der 65- bis unter 80-Jährigen sowie die positive Entwicklung bei der Zahl der Hochbetagten führen zu einem zunehmenden Bedarf an barrierefreien, barrierereduzierten und altengerechten Wohnungen (siehe Kapitel 3.1 und 3.2). Im September 2020 wurde im Auftrag des MHBG NRW<sup>29</sup> das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH veröfentlicht, in dem auch das Thema altengerechtes Wohnen behandelt wurde. Die Ableitungen zu den mobilitätseingeschränkten Personen im o. g. Gutachten basieren

auf den wohnungsmarktrelevanten Ergebnissen der Studie „Mobilität in Deutschland 2017“. Unter Mobilitätseinschränkungen werden danach in dem GEWOS-Gutachten Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weitere Einschränkungen zusammengefasst (GEWOS 2020, S. 81). Die auf mobilitätseingeschränkte Personen bezogenen Ergebnisse dieses landesweiten Gutachtens werden nachfolgend für den Wohnungsmarkt Ruhr ausgewertet.

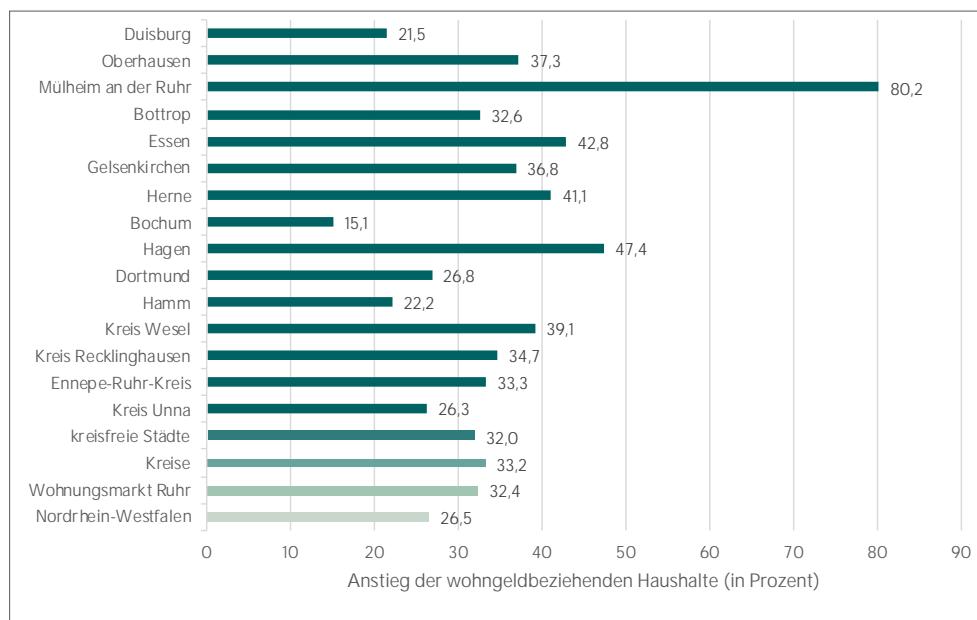


Abbildung 60: Anstieg wohngeldbeziehender Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2022 (in Prozent)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Stichtag jeweils 31.12.)

<sup>29</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen

## Mobilitätseingeschränkte Personen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Für das Ausgangsjahr 2018 des o. g. Gutachtens stellen die über 65-Jährigen mit Mobilitätseinschränkungen einen Anteil von 3,6 % der Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen dar. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat diese Gruppe einen Anteil von 3,8 %. Der Unterschied zwischen kreisfreien Städten und Kreisen ist minimal (3,9 % in den Kreisen bzw. 3,7 % in den kreisfreien Städten). Für die kreisfreien Städte und Kreise besteht folglich eine ähnliche Ausgangslage. In Mülheim an der Ruhr (4,3 %) sowie im Ennepe-Ruhr-Kreis (4,1 %) ist der Anteil der über 65-Jährigen mit Mobilitätseinschränkungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im geringen Umfang höher als in Duisburg, Gelsenkirchen und Hamm (alle 3,6 %) oder Dortmund (3,5 %). (siehe Abbildung 61)



## Versorgungslücke an umfassend barrierereduzierten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Nach § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) handelt es sich um barrierefreie Wohnanlagen, wenn diese für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.<sup>30</sup> Barrierefreiheit ist somit rechtlich definiert, während es für den Begriff der Barrierereduzierung keine rechtliche Bestimmung gibt. Barrierereduzierter Wohnraum zeichnet sich nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2018 im o. g. GEWOS-Gutachten in der Regel meist durch folgende Merkmale aus:

Abbildung 61: Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Ausgangsjahr 2018 (in Prozent)

Quelle: GEWOS (2020), S. 45-46 und IT.NRW, eigene Darstellung

<sup>30</sup> In Nordrhein-Westfalen wurde mit der Novellierung der Landesbauordnung im Jahr 2018 die Relevanz von Barrierefreiheit in Wohnanlagen deutlich erhöht. Konkret müssen seit der neuen Landesbauordnung neu zubauende Wohnungen der Gebäudeklassen 3 bis 5 im erforderlichen Umfang barrierefrei gestaltet sein. Zur gesetzlichen Konkretisierung trat 2019 die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) in Kraft, mit der Teile der DIN 18040-2 (Planungsgrundlage für barrierefreies Bauen) für Neubauten verbindlich wurden.

- stufen- bzw. schwellenfreier Zugang
- keine Unebenheiten innerhalb der Wohnung
- stufenlose Erreichbarkeit aller Räume (ggf. mit Hilfsmitteln)
- Wohnungs- und Haustüren mit mindestens 90 cm Durchgangsbreite
- Durchgangsflure mit einer Breite von mindestens 120 cm
- Küche und Bad mit dem Rollstuhl benutzbar

Der Bedarf an barrierereduziertem Wohnraum ist groß. Nach dem o. g. GEWOS-Gutachten besteht bereits für das Ausgangsjahr 2018 ein Missverhältnis zwischen dem bereits bestehenden Angebot und der Nachfrage. Konkret konnte in Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke (Gegenüberstellung von Nachfragegruppe und für sie geeignetem Wohnraum) von 438.680 Wohnungen ermittelt werden. Für 67,6 % der Nachfragegruppe in Nordrhein-Westfalen steht damit kein geeigneter Wohnraum zur Verfügung. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegt dieser Anteil bei 73,4 %. Deutlich höhere Versorgungslücken weisen der Kreis Unna (84,1 %) und Gelsenkirchen (82,3 %) auf, während der Anteil in Mülheim an der Ruhr (41,8 %) deutlich geringer ausfällt. (siehe Abbildung 62)

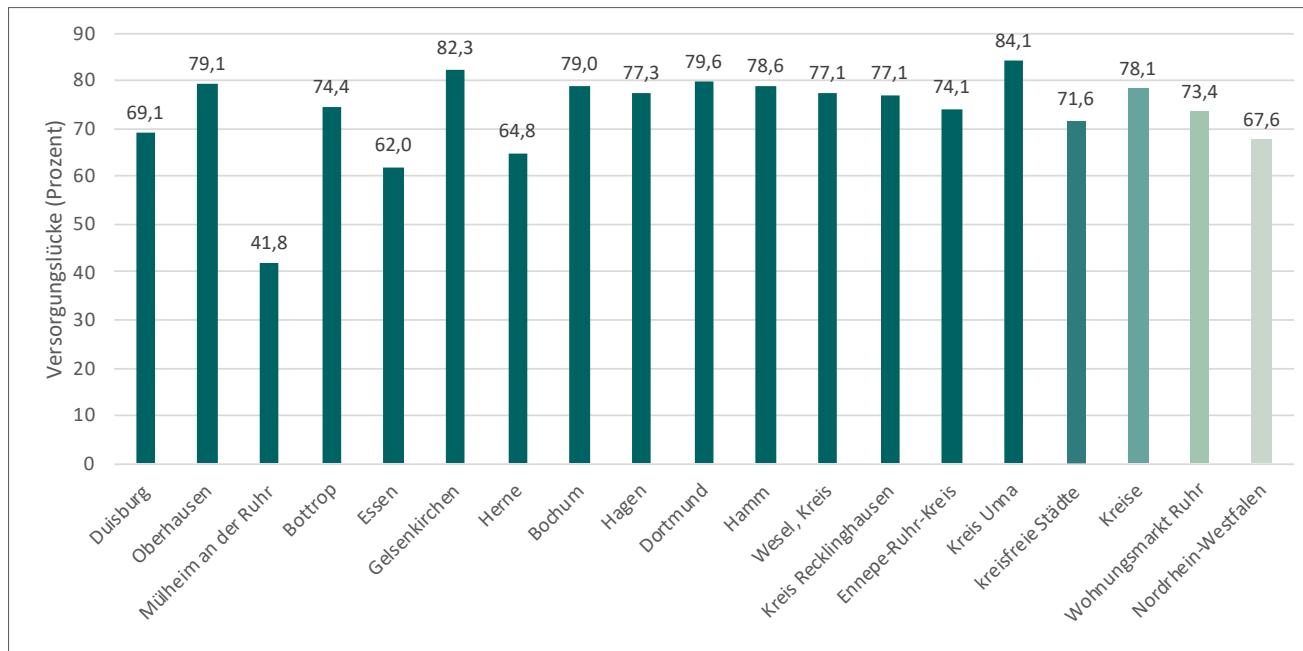


Abbildung 62: Versorgungslücke an umfassend barrierereduzierten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Ausgangsjahr 2018 (in Prozent)

Quelle: GEWOS (2020), S. 45-46, eigene Darstellung

## Mobilitätseingeschränkte Personen bis 2040 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Der Bedarf an barrierereduziertem Wohnraum wird bis zum Jahr 2040 infolge des Anstiegs der Anzahl älterer Menschen weiter zunehmen (siehe Kapitel 3.2). Basierend auf der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis 2040 wird im GEWOS-Gutachten bis zum Jahr 2040 mit einem landesweiten Anstieg um rund 36 % bzw. von rund 233.600 mobilitätseingeschränkten Personen auf dann insgesamt rund 882.500 Personen gerechnet (bei angenommener gleicher Ausprägung von Mobilitätseinschränkungen bei den Personen im Alter von 65 oder älter). Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wird bis 2040 mit

einem Anstieg um 25,6 % bzw. von rund 50.400 mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren oder älter auf dann insgesamt 244.900 Personen gerechnet. Für die Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wird bis zum Jahr 2040 mit 34 % ein ähnlicher Anstieg vorausberechnet, wie für den Landesdurchschnitt (+36 %). Für die kreisfreien Städte wird demgegenüber ein vergleichsweise moderater Anstieg von 22,5 % erwartet. (siehe Abbildung 63)

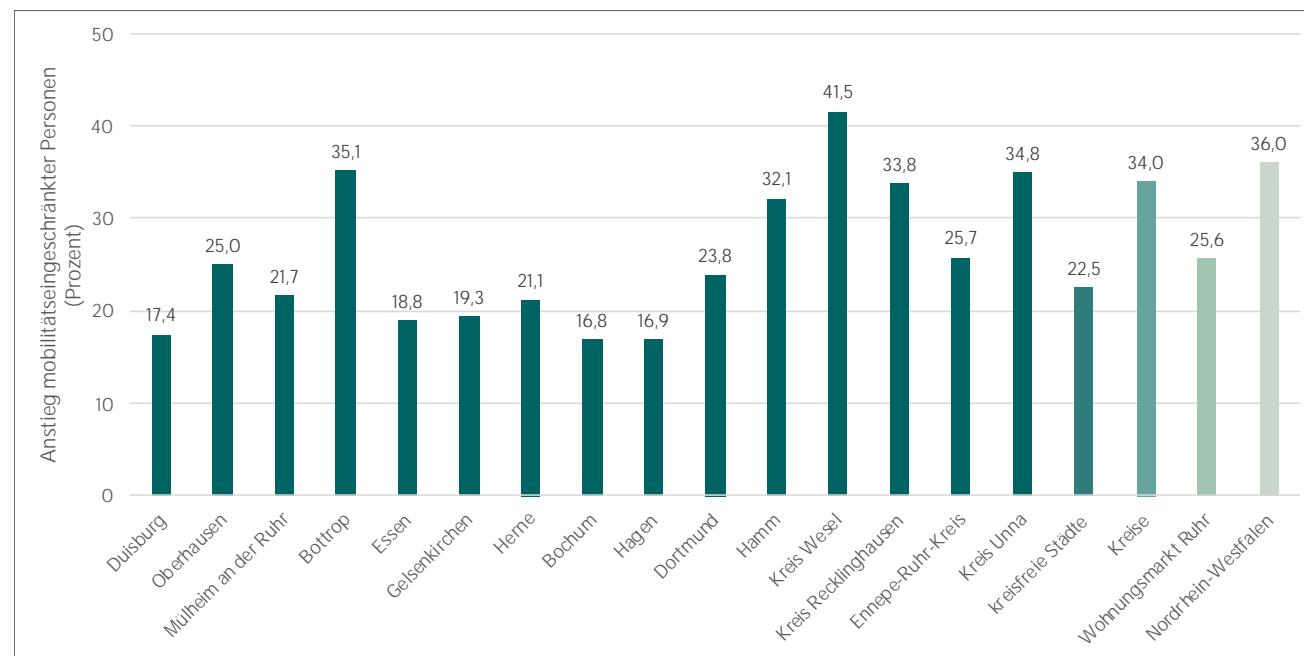


Abbildung 63: Anstieg der mobilitätseingeschränkten Personen über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen 2018 und 2040 (in Prozent)

Quelle: GEWOS (2020), S. 47-48, eigene Darstellung

## Mobilitätseingeschränkte Personen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Mobilitätseingeschränkte Personen über 65 Jahre wohnen oftmals in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), die nicht barrierefrei sind. Das GEWOS-Gutachten<sup>31</sup> prognostiziert in dem Zusammenhang bis zum Jahr 2040 ein entsprechendes Nachfragepotenzial der mobilitätseingeschränkten Haushalte über 65 Jahre im EZFH-Bestand für Nordrhein-Westfalen von über 504.000 Haushalten und somit einen Anstieg von rund 41,6 % gegenüber dem Ausgangsjahr 2018.

Für den Wohnungsmarkt Ruhr wird bis zum Jahr 2040 eine Nachfrage von insgesamt 99.000 mobilitätseingeschränkten Haushalten prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg von 28 % gegenüber dem Ausgangsjahr 2018. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nimmt dabei die Nachfrage vom Jahr 2018 bis zum Jahr 2040 in den Kreisen (+34,9 %)

gegenüber den kreisfreien Städten (+25,5 %) stärker zu. Verdeutlicht werden kann diese Entwicklung zum einen am Kreis Wesel mit einer prognostizierten Nachfrage bis ins Jahr 2040 von 16.600 Haushalten (+41,3 % zum Jahr 2018), am Kreis Recklinghausen mit 16.100 Haushalten (+34,2 %) sowie dem Kreis Unna mit 12.000 Haushalten (+35,3 %), während demgegenüber in Gelsenkirchen mit 2.610 Haushalten (+19,7 %), Hagen mit 2.420 Haushalten (+19,2 %) und Bochum ein geringerer Bedarf vorliegt. In Abbildung 64 wird der oben skizzierte Anstieg des Nachfragepotenzials an altengerechtem Wohnraum bis zum Jahr 2040 nochmal verdeutlicht. Dieses Nachfragepotenzial kann ggf. aus alterungsbedingten Eigentümerwechseln innerhalb von EZFH-Beständen resultieren.

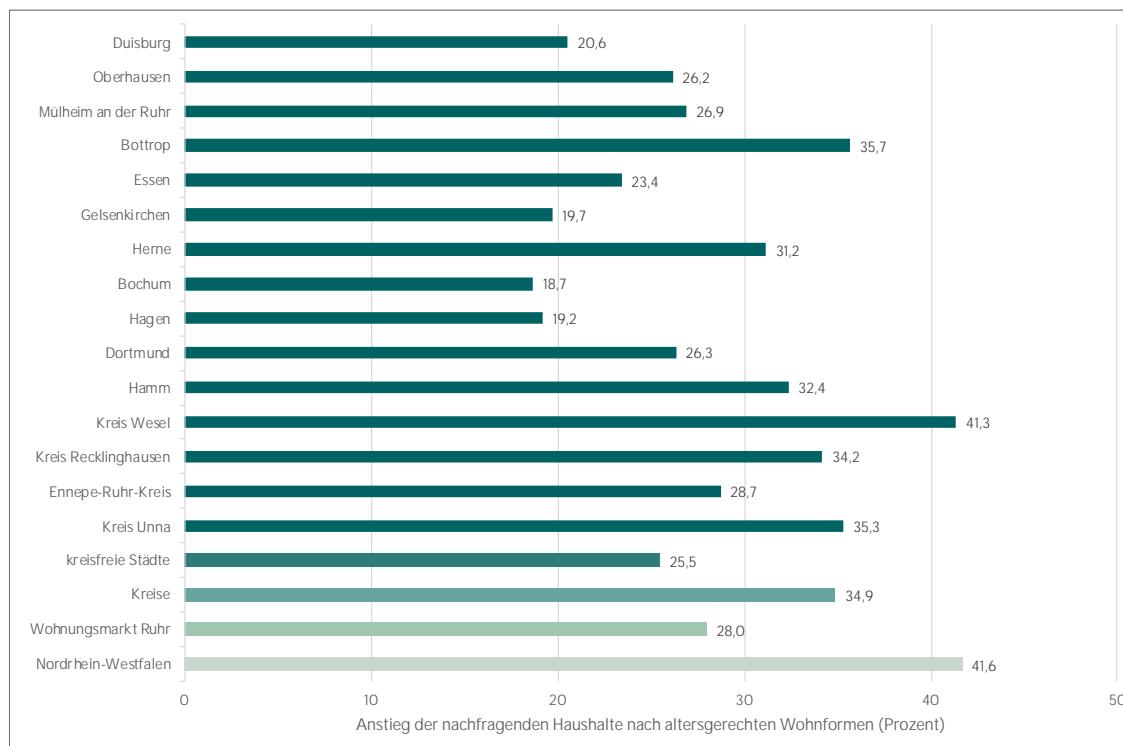


Abbildung 64: Anstieg der nachfragenden Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres EZFH auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen 2018 und 2040 (in Prozent)

Quelle: GEWOS (2020), S. 51-52, eigene Darstellung)

<sup>31</sup> Für das GEWOS-Gutachten wird angenommen, dass etwa 35 % der mobilitätseingeschränkten Personen über 65 Jahre gemeinsam mit einer bewegungseingeschränkten Person im angestammten Wohnraum leben (GEWOS (2020), S. 81).

### 3.6 Fazit

Nach einer Stagnation im vorherigen Berichtszeitraum kann für den Zeitraum von 2017 bis 2022 für nahezu alle kreisfreien Städte und alle Kreise eine positive Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr beobachtet werden. Diese ist jedoch zu großen Teilen auf die geopolitischen Entwicklungen im Jahr 2022 zurückzuführen. Mit Ausnahme dieses Jahres kann der positive Wanderungssaldo die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen.

Hinsichtlich der Altersstruktur konnte festgestellt werden, dass sowohl die Altersgruppe der unter 18-Jährigen als auch der 25- bis unter 45-Jährigen sowie die ältere Bevölkerung ab 65 Jahren zunimmt. Daraus folgt zumindest mittelfristig ein zunehmender Bedarf an familien- und altengerechten Wohnungen, aber auch an Single-Appartements. Bereits heute besteht gerade für Personen mit Mobilitäts einschränkungen ein deutlicher Bedarf an barriere reduziertem Wohnraum. Dieser Bedarf wird mittelfristig weiter zunehmen.

Für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2050 ermittelt die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW einen Bevölkerungsrückgang von 3,6 % für den Wohnungsmarkt Ruhr vor. Der Rückgang der Bevölkerung für die kreisfreien Städte und Kreise ordnet sich zwischen -0,2 % und -6,9 % ein. Besonders starke Rückgänge werden für die Alterskohorten der 25- bis unter 45-Jährigen und der 45- bis 65-Jährigen angenommen. Demgegenüber wird insbesondere in den Kreisen eine Zunahme der über 80-Jährigen erwartet.

Die Wachstumstendenzen in den kreisfreien Städten liegen zusätzlich bei den Alterskohorten unter 25 Jahre.

Für die Haushaltegrößen ist im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2050 sowohl für die Einpersonenhaushalte als auch für die Mehrpersonenhaushalte eine stabile Entwicklung zu beobachten, wobei sich eine geringfügige Tendenz zu kleineren Haushalten abzeichnet.

Das verfügbare Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich sowohl im Vergleich zum Berichtszeitraum des Fünften Regionalen Wohnungsmarktberichtes als auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt im aktuellen Zeitraum deutlich positiver entwickelt. Außer in Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Essen liegen alle Mietbelastungsquoten der kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr im Jahr 2022 unter dem Landesdurchschnitt. Gleichzeitig ist der Grad der Eigenheimerschwinglichkeit gegenüber dem Jahr 2022 gesunken.

Sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist zwischen 2018 und 2022 die Zahl der Personen, die eine Mindestsicherungsleistung erhalten haben, gesunken. Im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt fällt die Abnahme auf dem Wohnungsmarkt Ruhr fast doppelt so hoch aus. Zugemessen hat dagegen die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte in allen kreisfreien Städten und Kreisen.

# 4

## GASTBEITRAG

### NACHFRAGEDRUCK AUF DEM WOHNUNGSMARKT RUHR

## Herausforderungen und Perspektiven der kommunal(nah)en Wohnungswirtschaft

Der Vorstand von WIR – Wohnen im Revier e. V. über den steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt: Die Nachfrage im Ruhrgebiet übersteigt das Angebot, die Fluktuation sinkt aufgrund fehlender Wohnungsangebote und die Bedingungen für den Neubau als Lösung zur Deckung der Nachfrage sind schwierig. Dennoch setzen die kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen ihren sozialen Auftrag fort, unterstützt durch enge Zusammenarbeit mit den Städten und durch Wohnraumförderung des Landes NRW. Diese Zusammenarbeit ermöglicht es, trotz schwerer Bedingungen Bauprojekte umzusetzen. Doch um den steigenden Bedarf bei wachsenden Anforderungen langfristig zu decken, sind neue Wege und eine verstärkte politische Unterstützung unerlässlich.

**SABRINA HOFFMANN**  
(InWIS Forschung & Beratung GmbH)

im Interview mit:



**Norbert Riel**  
Sprecher Vorstand  
WIR – Wohnen im Revier e. V., Geschäftsführer  
VBW Bauen und Wohnen GmbH



**Stephan Patz**  
Vorstand  
WIR – Wohnen im Revier e. V., Geschäftsführer  
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH,  
GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH



**Thomas Bruns**  
Vorstand  
WIR – Wohnen im Revier e. V., Geschäftsführer  
HGW Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH

## INTERVIEW:

### Wie schätzen Sie die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ein?

Für Norbert Riel stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt als angespannt dar. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot erheblich, unabhängig von Preisklassen oder Wohnungstypen. D.h., dass in allen Segmenten mehr Wohnungen nachgefragt als angeboten werden. Deutlich wird dies durch die gesunkene Fluktuationsquote, was nicht unbedingt auf eine Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung hinweist, sondern auf das Fehlen verfügbarer Alternativen. Der Nachfragedruck wird auch durch eine signifikant erhöhte Anzahl von Interessenten bei Wohnungsneuvermietungen deutlich.

Die Nachfrage ist durch die demografische Entwicklung geprägt. Insbesondere jüngere Menschen, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen, werden die Situation künftig noch verschärfen, während ältere Bewohner tendenziell länger in ihren bestehenden Wohnungen bleiben. „Um der Nachfrage nachzukommen, ist der Neubau von Wohnungen in allen Kategorien dringend erforderlich“, so Riel. Zugleich hindern die ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen den Neubau. Gestiegene Zinsen und sehr hohe Baukosten verhindern Investitionen in den bezahlbaren Neubau.

Als kommunal(nah)e Wohnungsunternehmen sehen wir es als unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum aus unserer sozialen Verantwortung heraus zu schaffen, so Stephan Patz. Allein von 2021 bis Mitte 2024 wurden durch kommunal(nah)e Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet rund 1.500 Wohnungen fertiggestellt.

„Unserer Aufgabe sind wir in den letzten Jahren durch eine Reihe von Investitionen im Neubau nachgekommen, doch das reicht nicht aus, trotzdem bleibt die Situation angespannt“, ergänzt Thomas Bruns. „Derzeit werden noch einige Projekte fertiggestellt, allerdings kaum neue Bauvorhaben initiiert. Die Fertigstellungen verzerren das Bild. Die meisten der aktuellen Bauprojekte wurden zu einer Zeit gestartet, als die Bedingungen noch günstiger waren. Mit den gestiegenen Baukosten und Zinsen verschärfen sich die Herausforderungen im Wohnungsbau weiter“, so Patz.

WIR – Wohnen im Revier e. V. ist ein Zusammenschluss von fünfzehn kommunalen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, die gemeinsam das Ziel verfolgen, die Region zu einer lebenswerten Metropole mit lebendigen Quartieren zu entwickeln. Gemeinsam stehen sie für fast 100.000 Wohnimmobilien im Revier. Sie investieren in den Gebäudebestand, in Neubau von Wohnungen und sozialen Infrastrukturen wie Kindertagesstätten und Schulen.

## Strategien zur Bewältigung der Wohnungsnotfrage

### **Welche Strategien verfolgen die kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen, um dem steigenden Nachfragedruck entgegenzuwirken?**

Unsere Strategien werden derzeit von externen Faktoren sehr beeinflusst. Riel erklärt, dass es neben dem Neubau weitere Aufgaben mit Blick auf die Klimaziele und steigenden Anforderungen für die Gebäude gibt. Hier sind Investitionen in einem hohen Maß erforderlich. Gleichzeitig soll die wirtschaftliche Substanz der Unternehmen gesichert werden, um langfristig für die Menschen in unserer Region agieren zu können. Eine Strategie ist es, Projekte auf das Notwendige zu reduzieren, um Kosten zu sparen. Erfreulicherweise existiert in NRW die öffentliche Wohnraumförderung, sodass Vorhaben noch realisiert werden können. Hilfreich wäre aber eine flankierende Unterstützung durch die KfW.

Patz erläutert, dass sein Unternehmen in dieser Phase weniger Neubauvorhaben plant und umsetzt. Zudem werden neue Wege eingeschlagen. „Wir setzen auf kleinere Projekte, die Reduzierung komplexer Technik und auf neue Heizsysteme.“ Auf eigenen oder städtischen Flächen kommen mithilfe von Fördermitteln moderne Energieversorgungskonzepte wie Infrarotheizung, Photovoltaik und Speicherlösungen zum Einsatz. „Damit erfüllen wir die Klimaziele, kommen der Dekarbonisierung nach und schaffen gleich-

zeitig bezahlbaren Wohnraum. Durch diese Herangehensweise vermeiden wir, dass teure und wartungsintensive Technik in das Gebäude integriert wird“, erklärt Patz. „Das spart nicht nur Kosten in der Planung und Umsetzung, sondern reduziert auch die Aufwendungen für Instandhaltung und Erneuerung erheblich. Die Konzentration auf weniger Technik und das Wesentliche hat sich als sehr kosteneffektiv erwiesen und verbessert die Wirtschaftlichkeit der Projekte.“

Thomas Bruns plant in Herne die noch bestehende geringe Vermietungsreserve durch gezielte Sanierungsmaßnahmen zu aktivieren und an den Markt zu bringen, um dem Nachfragedruck entgegenzuwirken. „Früher hätten wir da vielleicht eher abgerissen – jetzt sanieren wir. Das dämpft den Nettozuwachs an Wohnungen aber weiter, da wir im Bestand nicht so stark nachverdichten können.“

## Kooperationen und Partnerschaften im Wohnungsbau

### **Inwieweit arbeiten Sie mit anderen Akteuren zusammen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu mildern?**

Stephan Patz erklärt, dass die Gesellschafterstruktur es den kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen ermöglicht, eng mit den Kommunen zusammenzuarbeiten, um auch unter den derzeitigen Bedingungen neue Bauprojekte zu realisieren. Die enge Zusammenarbeit führt dazu, dass Grundstücke zur Verfügung gestellt werden und Finanzmittel eingesetzt werden können. „Wir profitieren davon, dass uns die Stadt Bottrop als Kapitaleinlage Grundstücke und die Sparkasse im Verhältnis ihrer Anteile liquide Mittel zur Verfügung stellt. Dadurch müssen wir keine Grundstücke kaufen und erhalten zusätzliches Eigenkapital und können trotz Krise weiterbauen, ohne die Eigenkapitalquote zu stark zu belasten.“

## Herausforderungen im Wohnungsbau

### Wie gehen Sie mit den Herausforderungen um, und welche Unterstützung wäre hilfreich?

„In jeder Krise steckt auch eine Chance“, erklärt Riel. „Hierzu gehört auch, dass über die bestehenden Standards nachgedacht wird, um wieder auf ein ‚normales‘ Niveau zu kommen.“

Patz fügt hinzu, dass die Unternehmen auch im Bestand gefordert sind. Durch immer neue und verschärfte Auflagen werden sie auch bei der Sanierung von Bestandsimmobilien vor erhebliche finanzielle Belastungen gestellt. Diese sind schwer zu tragen, da das Mietpotenzial oft nicht ausreicht, um die Investitionen in einem angemessenen Zeitraum zu amortisieren. Gleichzeitig fehlt das dort eingesetzte Geld für Investitionen in den so dringend benötigten Neubau.

Er nennt die Herausforderungen in der Planung: „Fortwährende Änderungen bei energetischen Standards und Bau-rechtsvorschriften sind zusätzliche und nicht unerhebliche Hürden. Diese Änderungen machen es schwierig, langfristige Planungen aufrechtzuerhalten, da neue Vorschriften bestehende Planungen nicht mehr realisierbar machen.“

Hier benötigen wir Sicherheit und Verlässlichkeit von der Planungs- bis Ausführungsphase. Auch eine zielgerichtete Koordination kann eine schnelle Bearbeitung von Bauanträgen ermöglichen, die wiederum eine Zeiter sparsam in der Planungsphase bringt. Es ist entscheidend, dass wir in der aktuellen Situation gemeinsam praktikable Lösungen finden, die nicht zusätzlich die Baukosten in die Höhe treiben,“ erklärt er. „Nur so können wir dem aktuellen Markt begegnen und gleichzeitig den Bau vorantreiben.“

Riel ergänzt, dass die Wohnraumförderung in NRW zwar gut sei, die verfügbaren Mittel jedoch begrenzt seien. Eine priorisierte Mittelvergabe könne hier hilfreich sein, wobei Akteure mit bereits vorhandenen Referenzen bevorzugt werden sollten. Auf diese Weise könne die Leistungsfähigkeit der Investoren sichergestellt werden.

## Zukünftige Entwicklungen Wohnungsmarkt Ruhr

### Welche Trends und Entwicklungen sehen Sie in den nächsten fünf Jahren für den Wohnungsmarkt Ruhr?

Norbert Riel prognostiziert, dass die Krise – gemäß der Konjunktur-Zyklen – womöglich länger andauern könnte. „Ab 2028 rechnen wir mit einer Normalisierung, bis dahin wird unser Unternehmen versuchen, die Aktivitäten auf einem moderaten Investitions-Niveau zu halten.“

Stephan Patz hebt hervor, dass zahlreiche Projekte durch steigende Baukosten, Auflagen und Zinsen nicht mehr realisiert werden. Zudem wird die Situation dadurch verschärft, dass es aufgrund der langen Vorbereitungszeiten für Planungs- und Genehmigungsverfahren vier bis acht Jahre dauern kann, bis neue Projekte in bewohnbare Wohnungen umgesetzt werden. Der aktuelle Planungsstopp wird also eine jahrelange Bremsspur mit geringen Fertigstellungszahlen nach sich ziehen.

Die Verzögerungen müssen wir heute beachten und die wachsende Versorgungslücke für die Menschen in unserer Region erkennen. Es braucht politische Unterstützung, um die Wohnraumversorgung im Revier für die Zukunft zu sichern. Wohnraum ist die Grundlage für die Weiterentwicklung unserer Region, da er die Lebensqualität der Bevölkerung bestimmt und somit die Attraktivität des Gebiets erhöht, so der Vorstand von WIR – Wohnen im Revier. Ausreichender und qualitativer Wohnraum zieht Menschen an, fördert die Ansiedlung neuer Unternehmen und unterstützt das Wachstum der regionalen Wirtschaft.



# EXKURS

---

## NAHRÄUMLICHE ERREICHBARKEIT AUF DEM WOHNUNGSMARKT RUHR

---

Eine gute nahräumliche Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist ein zentraler Baustein für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Kurze Wege fördern die Bereitschaft, diese zu Fuß oder mit dem Fahrrad anzugehen. Die dadurch entstehenden positiven Impulse für die Mobilitätswende reduzieren die Luft- und Lärmverschmutzung und erhöhen damit die Wohn- und Lebensqualität an den Wohnstandorten des Wohnungsmarktes Ruhr. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind auch immer Orte des sozialen Austauschs. Eine gute Erreichbarkeit erhöht die Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für breite Bevölkerungsgruppen, da ein guter Zugang auch ohne die Nutzung exkludierender Mobilitätsformen, wie die des PKW, möglich ist. Das Wissen über die nahräumliche Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglicht nicht zuletzt die Identifikation von Potenzialräumen für Nachverdichtung und Erreichbarkeitsdefiziten und fördert somit eine sparsame und nachhaltige Flächenentwicklung.

## Das ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge

Mit dem ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge verfügt der Regionalverband Ruhr über ein Instrument zur siedlungsbezogenen Raumbeobachtung, das Entscheider:innen in Planung und Politik auf regionaler und kommunaler Ebene bei der Gestaltung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterstützt. Der ruhrFIS-DV-Index ermöglicht eine nach Relevanz und Frequentierung gewichtete integrierte Betrachtung der Versorgungssituation<sup>32</sup> anhand der Fuß- und Fahrrad-Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.<sup>33</sup>

Für das ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge wurden Einrichtungen der alltäglichen Grundversorgung betrachtet. Um die Ergebnisse bewerten zu können, wurde ein Schema entwickelt, dass sich am raumwissenschaftlichen Ansatz der 15-Minuten-Stadt orientiert. Der Ansatz zielt insbesondere auf eine nahräumliche Erreichbarkeit aller Ziele alltäglicher Wege ab. Anhand von vier Bewertungskategorien können so Rückschlüsse zur Günstigkeit der nahräumlichen Erreichbarkeit gezogen werden (siehe Abbildung 65).

## Der ruhrFIS-DV-Index: Eine integrierte Betrachtung der Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr<sup>34</sup>

Der Wohnungsmarkt Ruhr erreicht auf dem ruhrFIS-DV-Gesamtindex<sup>35</sup> 73 von möglichen 100 Punkten. Damit ist eine im Durchschnitt günstige nahräumliche Erreichbarkeit der Bevölkerung auf regionaler Ebene gegeben. Eine ausschließliche Betrachtung der Versorgungssituation zu Fuß ergibt im regionalen Durchschnitt 59 Punkte. Deutlich besser stellt sich die Versorgungssituation bei Betrachtung der Fahrrad-Erreichbarkeit dar (87 Punkte). Die kreisfreien Städte weisen dabei eine etwas günstigere Erreichbarkeit auf als die Kreise. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen sind mit fünf bzw. sechs Punkten relativ gering.

Einrichtungsart	Bewertungskategorien mit Schwellenwerten			
	günstig	etwas günstig	etwas ungünstig	ungünstig
Lebensmittelmärkte				
Postfilialen	< 10 Min.	10 – 15 Min.		
Apotheken				
Hausarztpraxen			15 – 30 Min.	
Zahnarztpraxen				> 30 Min.
Kinderarztpraxen				
Grundschulen				
Kindertagesstätten	< 5 Min.	5 – 15 Min.		
ÖSPV	< 5 Min.	5 – 15 Min.		
SPNV	< 10 Min.	10 – 15 Min.		
Stationen metropolstruktur				
Uhrzeitung in Metern (zu Fuß)	0-999 m	1000 m + bis 429 m	430 m + bis 2.299 m	2300 m + bis 2.999 m

Abbildung 65: Betrachtete Einrichtungen und Bewertungsschema

Quelle RVR 2024

32 Die Versorgungssituation wird im ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge aus einer nahräumlichen Erreichbarkeitsperspektive betrachtet. Neben dem Reiseaufwand zum nächstgelegenen Standort fließt zusätzlich die Anzahl der erreichbaren Standorte jeder Einrichtung innerhalb von 15 Minuten in die Berechnung ein.

33 Die Berechnung erfolgt anhand der Entfernung zwischen dem Mittelpunkt einer 100 mal 100 Meter Rasterzelle mit hinterlegten Bevölkerungsinformationen über tatsächliche Wegebeziehungen zum nächstgelegenen Standort jeder Einrichtungsart. Im Ergebnis wird jede Rasterzelle mit einem Wert von 0 bis 100 Punkten bewertet. Je höher die Punktzahl, desto günstiger ist die Versorgungssituation.

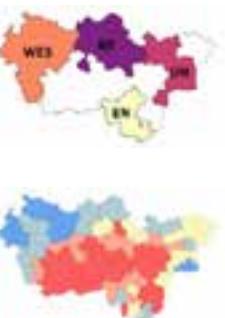
34 Die im Beitrag diskutierten Ergebnisse entstammen dem ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge 2023. Nähere Informationen sind unter <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalentwicklung/ruhrfis-flaecheninformationssystem/> abrufbar.

35 Der ruhrFIS-DV-Gesamtindex ergibt sich aus 50 % ruhrFIS-DV Fußindex und 50 % ruhrFIS-DV-Fahrradindex.

Deutlichere Unterschiede zeigt eine Betrachtung nach siedlungsstrukturellen Merkmalen. So verbessert sich die Versorgungssituation mit steigender Bevölkerungsdichte. Am signifikantesten gestaltet sich hier der Anstieg zwischen Kommunen des geringer verdichteten und des eher gering verdichteten Raumstrukturtyps<sup>36</sup>. Gleichwohl weisen selbst Kommunen des geringer verdichteten Raumstrukturtyps mit durchschnittlich 50 Punkten knapp die Hälfte der möglichen Punkte im Gesamtindex auf. (siehe Abbildung 66)

Bei kleinräumiger Betrachtung der 53 Kommunen liegt die Spannbreite im Gesamtindex zwischen 80 Punkten in Essen und 45 Punkten in Alpen. 42 der 53 Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr erreichen über 60 von 100 Punkten im Gesamtindex. Für 19 Kommunen liegt der Gesamtindex sogar bei über 70 Punkten. Die höchsten Indexwerte finden sich dabei im Kernraum zwischen Duisburg und Dortmund sowie im südlichen Teilraum des Wohnungsmarktes Ruhr. Hier finden sich Kommunen mit tendenziell höherer Bevölkerungsdichte. Eher niedrigere Indexwerte zur nahräumlichen Erreichbarkeit weisen die Kommunen in einem Korridor ausgehend vom Niederrhein über den nördlichen Teilraum bis nach Hamm auf. Hier finden sich eher flächengröße Städte und Gemeinden mit tendenziell geringerer Bevölkerungsdichte vor.

Der separate Blick auf die Fuß- und Fahrraderreichbarkeit verdeutlicht, dass sich bei Nutzung des Fahrrades die nahräumliche Erreichbarkeit, insbesondere in den geringer verdichteten Kommunen, deutlich verbessert. So liegen die Werte für die Fahrraderreichbarkeit zwischen 92 Punkten in Gelsenkirchen und Essen und 55 Punkten in Sonsbeck und Schermbeck, wohingegen die Werte für die Fuß-Erreichbarkeit zwischen 68 Punkten in Essen und 33 Punkten in Alpen liegen.



Teilraum	ruhrFIS-DV Fußindex	ruhrFIS-DV Fahrradindex	ruhrFIS-DV Gesamtindex
Ennepe-Ruhr-Kreis	52	81	66
Kreis Recklinghausen	55	84	69
Kreis Unna	51	82	67
Kreis Wesel	50	78	64
Kreise (gesamt)	52	81	67
Kreisfreie Städte	63	90	76
Geringer verdichtet	38	61	50
Eher gering verdichtet	49	76	63
Verdichtet	52	82	67
Eher höher verdichtet	56	87	71
Höher verdichtet	63	90	77
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>59</b>	<b>87</b>	<b>73</b>

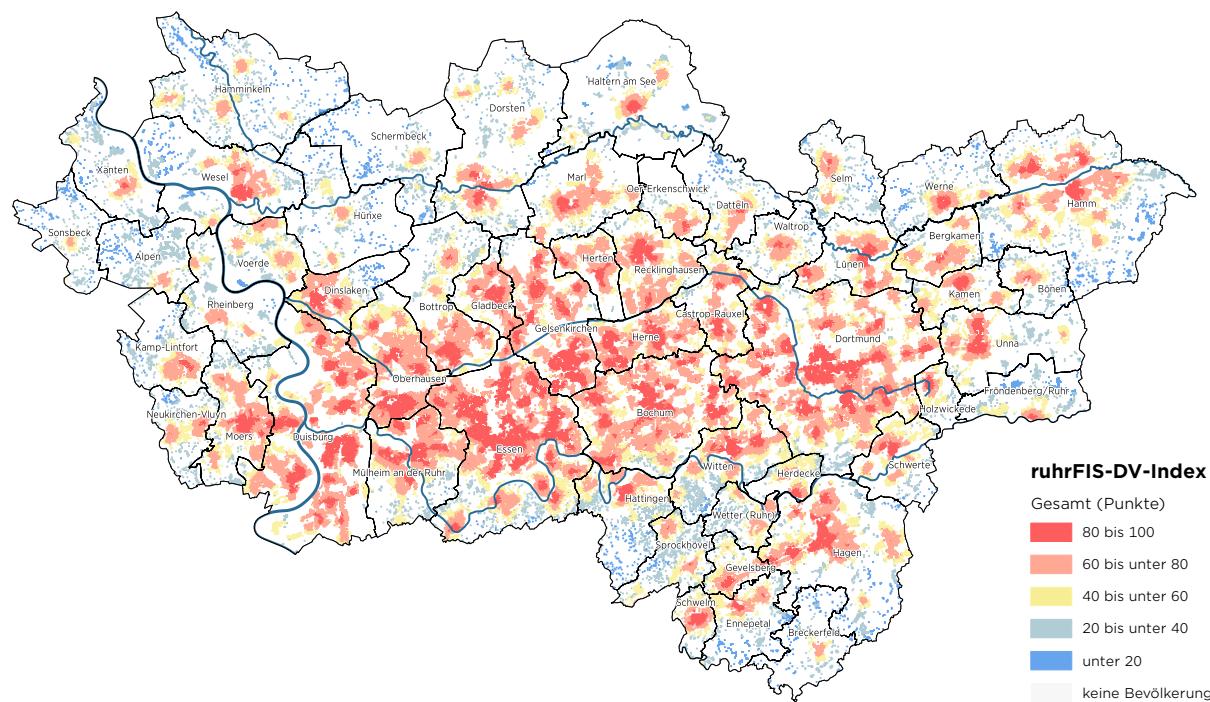
Abbildung 66: Bewertung der Versorgungssituation in der Metropole Ruhr nach ruhrFIS-DV-Index

Quelle: RVR 2024

<sup>36</sup> Nähere Informationen zu den abgeleiteten Raumstrukturtypen siehe RVR 2024: ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge, S. 16.

Abbildung 67: Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach ruhrFIS-DV-Gesamtindex

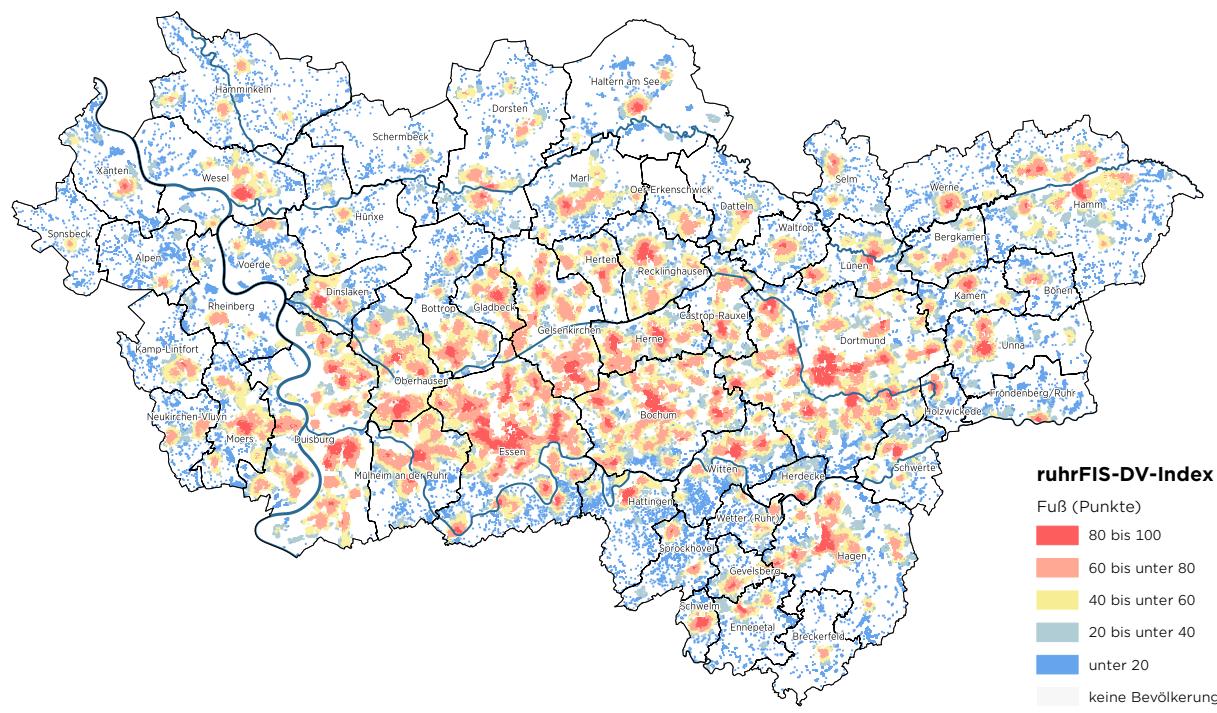
Quelle RVR 2024



Die Abbildung 67 ermöglicht eine kleinräumige Betrachtung der Gesamtversorgungssituation auf Ebene von 100 mal 100 Meter Rasterzellen. Erkennbar werden hier die intrakommunalen Unterschiede. Während in den kreisfreien Städten der Kernzone zwischen Duisburg und Dortmund flächendeckend überwiegend eine günstige Versorgungssituation mit Gesamtindexwerten über 60 Punkten, oftmals sogar über 80 Punkten, festgestellt werden kann, ist das Gefälle bei der Versorgungssituation in den kreisangehörigen Kommunen mit geringerer Bevölkerungsdichte deutlich größer. Für alle 53 Städte und Gemeinden des Wohnungsmarktes Ruhr können Wohnstandorte mit hohen ruhrFIS-DV-Gesamtindexwerten und damit einer günstigen Versorgungssituation identifiziert werden.

Abbildung 68: Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach ruhrFIS -DV Fußindex

Quelle: RVR 2024



Die räumliche Konzentration der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in den geringer verdichteten Kommunen führt dazu, dass hier Wohnstandorte mit günstiger Versorgungssituation flächenmäßig eher kleiner sind und sich auf die zentralen Stadt- und Ortsteile beschränken. Gerade die eher peripher gelegenen Wohnstandorte und Streusiedlungen in den Kommunen am Niederrhein, im nördlichen sowie im östlichen Teilraum des Wohnungsmarktes Ruhr weisen hier mit Gesamtindexwerten von unter 40 bis unter 20 Punkten eine ungünstige Versorgungssituation auf. Hier sind insbesondere die Entferungen zu Fuß ungünstig (siehe Abbildung 68). Eine wesentlich bessere Versorgungssituation stellt sich bei Betrachtung der Erreichbarkeiten via Fahrrad dar.

## 15-Minuten-Quartiere auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Um Wohnstandorte zu identifizieren, die neben einer günstigen allgemeinen Versorgungssituation auch eine hohe nahräumliche Erreichbarkeit aller Daseinsvorsorgeeinrichtungen aufweisen, wurden im Rahmen des ruhrFIS-Monitoring Daseinsvorsorge Quartiere identifiziert, bei denen eine Fuß-Erreichbarkeit von maximal 15 Minuten zu mindestens einer Haus-, Kinder- und Zahnarztpraxis, einer Apotheke, einem Lebensmittelmarkt, einer Kindertagesstätte, einer Grundschule und einer Postfiliale gegeben ist.<sup>37</sup> Für den Wohnungsmarkt Ruhr tritt dies auf 26 % der bewohnten Siedlungsfläche zu. In diesen 15-Minuten-Quartieren wohnen 36 % der Gesamtbevölkerung. Während die Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen gering sind, zeigt

sich ein wesentlich höherer Anteil von 15-Minuten-Quartieren an der bewohnten Siedlungsfläche (30 %) und Bevölkerung (41 %) in den kreisfreien Städten. Auch hier zeigt die Betrachtung nach siedlungsstrukturellen Merkmalen, dass sowohl der Anteil der bewohnten Siedlungsfläche als auch der Bevölkerung in 15-Minuten-Quartieren mit steigender Bevölkerungsdichte zunimmt. (siehe Abbildung 69)

Die Abbildung 70 zeigt die lokalisierten 15-Minuten-Quartiere in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr nebst der Versorgungsfunktion anhand des ruhrFIS-DV-Fußindex. Grundsätzlich können in allen kreisfreien Städten und in 40 der 42 kreisangehörigen Kommunen 15-Minuten-Quartiere identifiziert werden. Im höher verdichteten Kernraum zwischen Duisburg und Dortmund finden sich eher großflächigere Wohnstandorte, die den Anforderungen an ein 15-Minuten-Quartier entsprechen. Die dezentrale Verteilung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen über die bewohnte Siedlungsfläche ermöglicht hier eine günstigere nahräumliche Erreichbarkeit. In den kreisangehörigen Kommunen der geringer verdichteten Teilräume konzentrieren sich die 15-Minuten-Quartiere aufgrund der bereits erwähnten



Teilraum	15-Minuten-Quartiere		Versorgungssituation nach ruhrFIS-DV Fußindex
	Anteil bewohnte Siedlungsfläche	Anteil Bevölkerung	
Ennepe-Ruhr-Kreis	17 %	31 %	75 Punkte
Kreis Recklinghausen	18 %	25 %	73 Punkte
Kreis Unna	18 %	26 %	74 Punkte
Kreis Wesel	15 %	25 %	72 Punkte
Kreise (gesamt)	17 %	26 %	73 Punkte
Kreisfreie Städte	30 %	41 %	77 Punkte
Geringer verdichtet	10 %	19 %	68 Punkte
Eher gering verdichtet	17 %	27 %	71 Punkte
Verdichtet	18 %	26 %	72 Punkte
Eher höher verdichtet	19 %	27 %	75 Punkte
Höher verdichtet	31 %	42 %	77 Punkte
Metropole Ruhr	26 %	36 %	76 Punkte

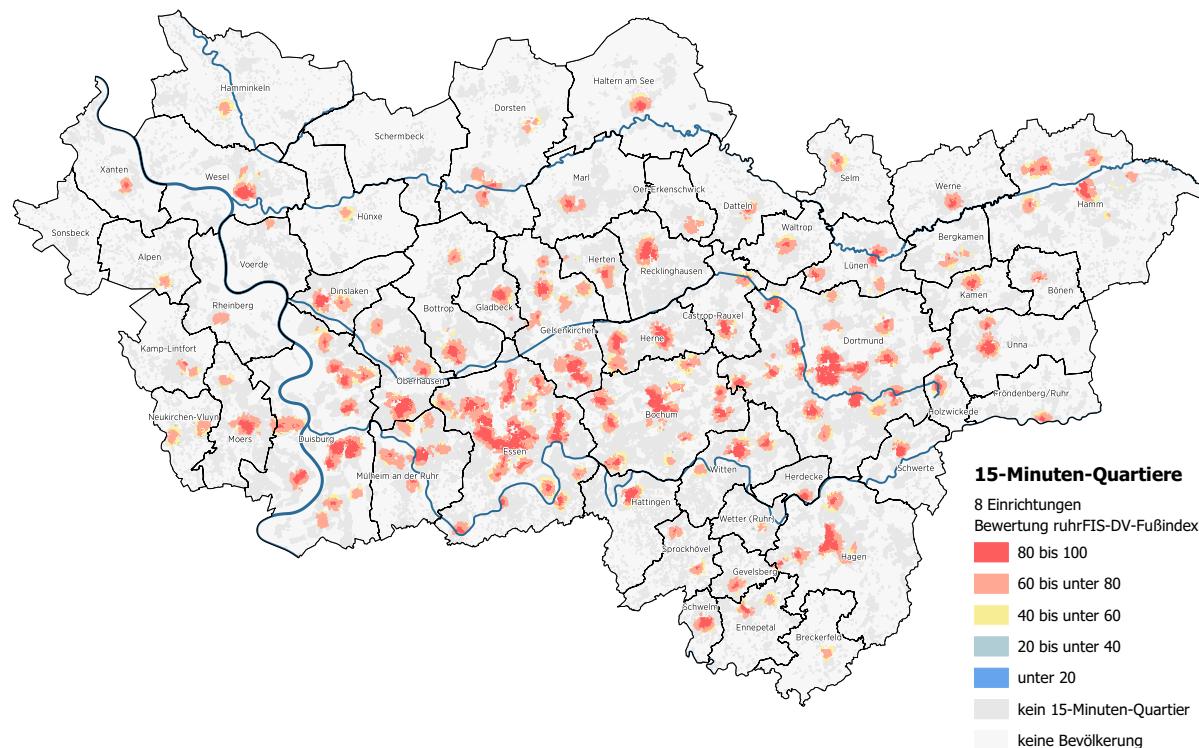
Abbildung 69: Anteil der 15-Minuten-Quartiere an bewohnter Siedlungsfläche und Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle RVR 2024

<sup>37</sup> Die zuvor betrachtete nahräumliche Erreichbarkeit von Mobilitätseinrichtungen wird bei der Identifikation von 15-Minuten-Quartieren nicht berücksichtigt.

Abbildung 70: 15-Minuten-Quartiere nebst Versorgungsfunktion nach ruhrFIS-DV-Fußindex auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Quelle RVR 2024



Ballung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentren der zentralen Stadt- und Ortsteile. In der Folge sind hier eher kompaktere 15-Minuten-Quartiere mit einer weniger flächigen Ausdehnung vorzufinden. Die höchsten Anteile der Bevölkerung innerhalb von 15-Minuten-Quartieren weisen Holzwickede (57 %), Essen (54 %) sowie Schwelm und Neukirchen-Vluyn (je 51 %) auf. In elf Kommunen wohnen indes unter 20 % der Bevölkerung in einem 15-Minuten-Quartier. Für Schermbeck und Sonsbeck konnte kein 15-Minuten-Quartier identifiziert werden. Hier ist die geforderte fußläufige Entfernung von maximal 15 Minuten zur nächsten Kinderarztpraxis nicht gegeben.

In den 15-Minuten-Quartieren konnte durchweg eine günstige Versorgungssituation nach ruhrFIS-DV-Fußindex ermittelt werden. Die höchsten Werte weisen die Quartiere in Schwerte auf (80 Punkte), gefolgt von Wesel, Essen, Recklinghausen, Hagen, Schwelm und Dortmund (je 78 Punkte). Die niedrigsten aber immer noch günstigen Indexwerte finden sich in den Quartieren von Hamminkeln (64 Punkte), Hünxe und Wetter (je 62 Punkte).

## Erreichbarkeitsdefizite auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Für eine adäquate Analyse der Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr interessiert neben der Frage der integrierten Versorgungssituation und der Darstellung von 15-Minuten-Quartieren insbesondere die Frage nach den Erreichbarkeitsdefiziten. Hier ermöglicht die Analyse der nahräumlichen Fuß-Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungsarten tiefergehende Rückschlüsse. Ein Erreichbarkeitsdefizit nach ruhrFIS-DV-Systematik liegt vor, sobald an einem Wohnstandort (Rasterzelle) eine der acht betrachteten Einrichtungen nicht innerhalb von 15-Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dies trifft auf 74 % der bewohnten Siedlungsfläche des Wohnungsmarktes Ruhr zu. Auf ihr wohnen 64 % der Gesamtbevölkerung.

Die Abbildung 71 zeigt Anteil der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, der in einer günstigen bis ungünstigen Fuß-Erreichbarkeit zu den Standorten der jeweiligen Daseinsvorsorgeeinrichtungen wohnt. Die Erreichbarkeit der Einrichtungen stellt sich insgesamt positiv dar. Mit über 70 % wohnt die Mehrheit der Bevölkerung in einer fußläufigen Entfernung von unter 15 Minuten zum nächsten Standort jeder Einrichtung.

Lediglich bei Kinderarztpraxen und SPNV-Haltestellen liegt der Bevölkerungsanteil unter 50 % bzw. 40 %. Bei sieben von zehn Einrichtungen wohnen über 50 % der Bevölkerung gar in einer günstigen Entfernung von unter 10 Minuten (bzw. unter 5 Minuten) Entfernung zur nächsten Einrichtung.

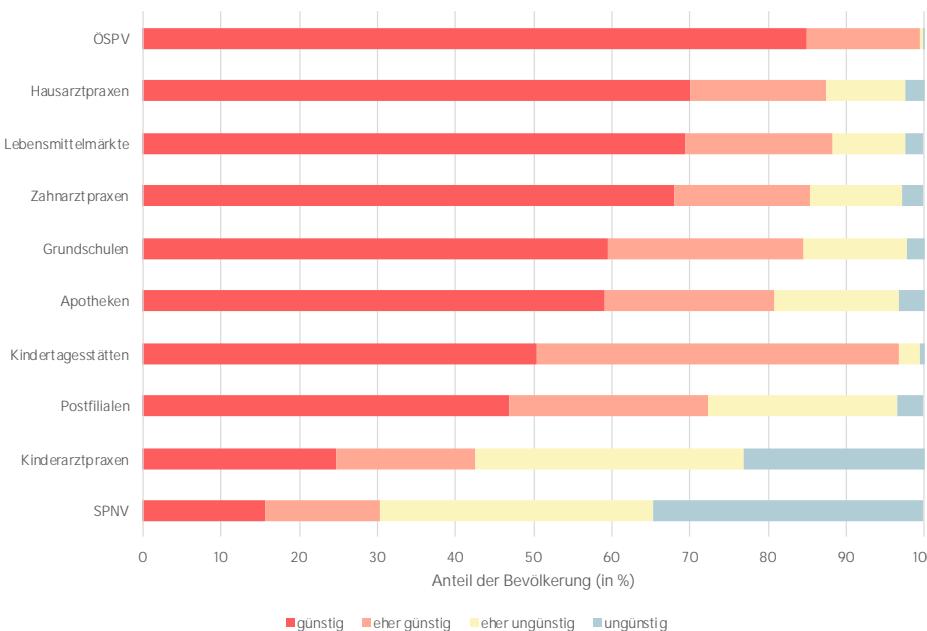


Abbildung 71: Anteil der Bevölkerung mit bewerteter Fuß-Erreichbarkeit zu den betrachteten Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (in Prozent)

Quelle RVR 2024

Bei Betrachtung der Erreichbarkeitsdefizite kann festgestellt werden, dass auf knapp 70 % der bewohnten Siedlungsfläche mit Erreichbarkeitsdefiziten eine Kinderarztpraxis nicht innerhalb von 15 Minuten zu Fuß erreicht werden kann. Davon betroffen sind 57 % der Bevölkerung in Quartieren mit Erreichbarkeitsdefiziten. Erst mit Abstand folgt der defizitäre Zugang zu den weiteren Einrichtungen. Die günstigste flächendeckende Erreichbarkeit weisen Lebensmittel Märkte und Kindertagesstätten auf. (siehe Abbildung 72)

Einrichtungsart	Quartiere mit Erreichbarkeitsdefiziten Keine eher günstige Erreichbarkeit innerhalb von 15 Gehminuten	
	Anteil der bewohnten Siedlungsfläche	Anteil der Bevölkerung
Kinderarztpraxis	70 %	57 %
Postfiliale	42 %	28 %
Apotheke	35 %	19 %
Grundschule	30 %	15 %
Zahnarztpraxis	29 %	15 %
Hausarztpraxis	28 %	13 %
Lebensmittelmarkt	27 %	12 %
Kindertagesstätte	14 %	3 %

Abbildung 72: Erreichbarkeitsdefizite nach Anteil der Siedlungsfläche und Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (in Prozent)

Quelle: RVR 2024

## Fazit

Die nähräumliche Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge stellt sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr grundsätzlich positiv dar. Mit über 70 % wohnt die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in einer (eher) günstigen fußläufigen Erreichbarkeit von maximal 15 Minuten zum nächstgelegenen Standort jeder Einrichtungsart. Lediglich bei Kinderarztpraxen und SPNV-Haltestellen liegt der Anteil bei weniger als 50 %. Mit 73 von 100 möglichen Punkten auf dem ruhrFIS-DV-Gesamtindex kann auch die Versorgungssituation im regionalen Durchschnitt als positiv bewertet werden. Intraregional bestehen jedoch zum Teil deutliche Unterschiede. Insbesondere für den höher verdichteten Kernraum zwischen Duisburg und Dortmund können Wohnstandorte mit überwiegend günstiger nähräumlicher Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und einer guten Versorgungssituation identifiziert werden. Auch in den geringer verdichteten Teilläumen des Wohnungsmarktes Ruhr können Wohnstandorte mit einer guten Versorgungssituation lokalisiert werden. Aufgrund der Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in diesen Teilläumen beschränken sich die Wohnstandorte mit einer günstigen nähräumlichen Erreichbarkeit hier zumeist auf die zentralen Stadt- und Ortsteile der kreisangehörigen Kommunen. Gerade peripher gelegene

Streusiedlungen weisen hier aus Erreichbarkeitsperspektive eine ungünstige Versorgungssituation auf. 36 % der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wohnt in einem 15-Minuten-Quartier und kann damit alle acht betrachteten Einrichtungen der Daseinsvorsorge innerhalb von 15 Gehminuten erreichen. 15-Minuten-Quartiere weisen durchschnittlich die beste Versorgungssituation auf und finden sich in allen kreisfreien Städten und nahezu jeder kreisangehörigen Kommune. Auch hier besteht eine eher großflächigere Verbreitung im höher verdichteten Kernraum zwischen Duisburg und Dortmund und eine eher kleinflächigere Konzentration auf die zentralen Stadt- und Ortsteile in den geringer verdichteten Teilläumen.

Während für Wohnstandorte mit einer hohen Bevölkerungsdichte und ungünstiger Versorgungssituation eine Verbesserung durch neue Standorte der Daseinsvorsorge überprüft werden sollte, gilt es für Wohnstandorte und Streusiedlungen mit niedriger Bevölkerungsdichte mangels fehlender Tragfähigkeit für standortgebundene Daseinsvorsorgeeinrichtungen ggf. mobile Alternativen zu prüfen.

# GESAMTFAZIT

Die im Sechsten Regionalen Wohnungsmarktbericht zusammengestellten empirischen Befunde zur Entwicklung von Immobilienmarkt, Wohnungsangebot, Bedarf und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sowie die Be trachtung der nahräumlichen Versorgungssituation und der Herausforderungen bei der Neubauentwicklung werden abschließend in wenigen Thesen zusammengefasst:

Die Wohnungsmarktsituation hat sich im Betrachtungszeitraum weiter angespannt. Die Preise für Wohneigentum sind in allen Marktsegmenten flächendeckend gestiegen. Im Zuge dieses Anstiegs ist die Eigenheimerschwinglichkeit gesunken. Ein Rückgang des Kaufinteresses aufgrund gestiegener Baufinanzierungskosten und größerer Unsicherheit lassen zwar einen Rückgang der Preise für Wohneigentum vermuten, diese Entwicklung ist allerdings im Betrachtungszeitraum auf dem Wohnungsmarkt Ruhr noch nicht zu erkennen.

Auch die Mietpreise im Bestand und Neubau sind flächendeckend gestiegen. Das Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist verglichen mit dem Umland der Städte Münster, Paderborn und Bielefeld sowie der Rheinschiene weiterhin als moderat zu bewerten. Die Dynamik der Mietpreisseiterungen hat mittlerweile jedoch auch in den kreisangehörigen Kommunen deutlich zugenommen.

Die teilräumliche Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich manifestiert. Nach wie vor finden sich besonders angespannte und weniger angespannte kommunale Teilmärkte. Wohnungs- und Baulandknappheit, Preissteigerungen und Verdrängungsprozesse sowie Leerstand und Desinvestitionen bestehen weiterhin parallel auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Das herausfordernde Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt sorgt für eine verstärkte Nachfrage nach den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – auch durch Entwickler, die zuvor hauptsächlich oder ausschließlich freifinanzierten Wohnungsbau betrieben haben. Die gestiegenen Förderergebnisse und das gesteigerte Volumen des Wohnraumförderungsprogrammes des Landes reichen jedoch nicht aus, um den Wegfall mietpreisgebundenen Wohnraums mittelfristig kompensieren zu können.

Die Alterskohorten, die sich traditionell in der Phase der Familiengründung sowie im Renteneintrittsalter befinden, wachsen regional zurzeit am stärksten. Diese Gruppen mit ihren speziellen Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld machen somit zwei wichtige Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr aus. Insbesondere der Bedarf an Wohnraum für Personen mit Mobilitätseinschränkungen wird künftig weiter ansteigen. Hierbei handelt es sich um ein Segment des Wohnungsmarktes, in dem bereits heute ein Nachfrageüberhang besteht.

Die zentrale Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bleibt die Schaffung von qualitätsvollem und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Neben adäquatem Wohnraum für die Alterskohorten in der Familiengründungsphase und Singlehaushalteapartments gilt dies in besonderem Maße für Wohnungen, die für mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind. Gerade für die Bedarfsdeckung in diesem Zielgruppensegment hat der Neubau eine besondere Bedeutung. Ein lediglich moderater Zuwachs bei Neubauwohnungen gepaart mit dem relativ hohen Baualter im Bestand führt zu einem steigenden Modernisierungsdruck auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Auch aus Sicht der kommunal(nah)en Wohnungswirtschaft kommt für die Bedarfsdeckung der unterschiedlichen Nachfragegruppen dem Neubau eine besondere Bedeutung zu. Gestiegene Bau(finanzierungs)kosten sowie hohe Standards für Neubauten und Bestandsanierungen führen derzeit dazu, dass weniger Wohnbauprojekte geplant und begonnen werden. Die WIR-Unternehmen sehen in der gegenwärtigen Situation die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung, Bestandssanierungen, Entwicklungen auf städtischen Grundstücken und kostengünstigere Lösungen für die Umsetzung von Klimazieln als Möglichkeiten, Wohnbauprojekte zu realisieren.

Die nahräumliche Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Wohnstandort spielt nicht nur für Familien und Altersgruppen ab 65 Jahren, sondern auch für Personen ohne Zugriff auf einen Pkw eine wichtige Rolle. Hier zeigt sich für den Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt eine positive Versorgungssituation. Sowohl im höher verdichteten Kernraum zwischen Duisburg und Dortmund aber auch in den zentralen Stadt- und Ortsteilen der kreisangehörigen Kommunen ist eine günstige nahräumliche Erreichbarkeit gegeben.

# ANHANG:

## Verzeichnis der Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr

Geographisch sortiert, kreisangehörige Kommunen alphabetisch sortiert

### Kreisfreie Städte

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

### Kreis Wesel

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

### Kreis Recklinghausen

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

### Ennepe-Ruhr-Kreis

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

### Kreis Unna

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

## Quellen

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2022): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/MHKBG (2020): Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Neubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Berlin/Hamburg.

IT.NRW (2023): Pressemitteilung zur Entwicklung des Bezugs von Mindestsicherungsleistung vom 06.11.2023.

Kempermann, Hanno / Kestermann, Christian, (2023): Warum es sich lohnt, heute in Wohneigentum zu investieren, Studie für den Regionalverband Ruhr (RVR), Köln

NRW.BANK (2023): Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023. Düsseldorf.

Statistisches Bundesamt (2024): Zensus 2022. Erste Ergebnisse/Die Methodik des Zensus. [https://www.zensus2022.de/DE/Home/\\_inhalt.html](https://www.zensus2022.de/DE/Home/_inhalt.html), letzter Abruf: 01.10.2024

Regionalverband Ruhr (2024): ruhrFIS-Flächeninformationssystem, Monitoring Daseinsvorsorge 2023. Essen. <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalentwicklung/ruhrfis-flaecheninformationssystem/> letzter Abruf: 01.20.2024

Regionalverband Ruhr (2024): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr 2023): 5. Erhebung zum 01.01.2023. Essen. <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/siedlungsflaechenmonitoring/> letzter Abruf: 07.5.2024

Regionalverband Ruhr (2021): Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr 2020): 4. Erhebung zum 01.01.2020. Essen. <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/siedlungsflaechenmonitoring/> letzter Abruf: 01.10.2024

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1:** Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen 2023 (mittlere Wohnlage in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 2:** Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen 2020 bis 2023 (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Häuser in mittleren Wohnlagen)

**Abbildung 3:** Prozentuale Steigerung ausgewählter Bodenrichtwerte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020 bis 2023 (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen)

**Abbildung 4:** Preisveränderung ausgewählter Bodenrichtwerte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2014 bis 2023 (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 5:** Vergleich der Preisspannen für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018/2019 und 2021/2022

**Abbildung 6:** Vergleich der Preisspannen für Reihenhäuser im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018/2019 und 2021/2022

**Abbildung 7:** Vergleich der Preisspannen von Eigentumswohnungen im Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018/2019 und 2021/2022

**Abbildung 8:** Entwicklung der Mietenspanne verschiedener Segmente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2022

**Abbildung 9:** Entwicklung der Neubaumieten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2022

**Abbildung 10:** Entwicklung der Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013 bis 2022 (in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 11:** Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr Median 2020-2022 (in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 12:** Entwicklung der Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020-2022 (in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 13:** Mittlere Wiedervermietungsmiete (Nettokaltmiete) für Bestandsangebote in Nordrhein-Westfalen 2020-2022 (in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 14:** Mittlere Wiedervermietungsmiete (Nettokaltmiete) für Bestandsangebote auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Postleitzahlbezirken 2020-2022 (in €/m<sup>2</sup>)

**Abbildung 15:** Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha absolut und je 1.000 EW auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023 (in ha)

**Abbildung 16:** Baulücken bis 0,2 ha absolut und je 1.000 EW auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2023

**Abbildung 17:** Wohnbauflächenreserven auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2014, 01.01.2017 und 01.01.2020 (ohne Baulücken)

**Abbildung 18:** Gesamtfläche der Wohnreserven je Größenklasse auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zum 01.01.2017, 01.01.2020 und 01.01.2023 (in ha)

**Abbildung 19:** Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten (WE) auf dem Wohnungsmarkt Ruhr, Modellrechnung

**Abbildung 20:** Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022 (in Prozent)

**Abbildung 21:** Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022 (in Prozent)

**Abbildung 22:** Wohnungsbestand nach Baualtersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022 (in Prozent)

**Abbildung 23:** Index der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime, auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (2013 bis 2022, 2013=100)

**Abbildung 24:** Vergleich der fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudeart auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (Jahresdurchschnitt für die Jahre 2017 bis 2019 und 2020 bis 2022)

**Abbildung 25:** Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern im kurz- und mittelfristigen Vergleich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (Jahresdurchschnitt von 2017 bis 2019 und 2020 bis 2022)

**Abbildung 26:** Durchschnittliche jährliche Bauintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2020 bis 2022, bezogen auf den Bestand 2019 (in Prozent)

**Abbildung 27:** Förderergebnisse Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen/Wohnungsmarkt Ruhr (absolut)

**Abbildung 28:** Förderergebnisse Wohnungsmarkt Ruhr 2020-2023 nach Programmberichen

**Abbildung 29:** Förderintensität auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von 2013 bis 2022 (in Prozent)

**Abbildung 30:** Bestand geförderter Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022 (in Prozent)

**Abbildung 31:** Prozentuale Veränderung des geförderten Wohnungsbestands auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2013-2022 und 2023-2030 (Modellrechnung)

**Abbildung 32:** Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 und 2022 (absolut)

**Abbildung 33:** Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2021, 2021 bis 2022 und 2017 bis 2022 (in Prozent)

**Abbildung 34:** Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2022 (in Prozent)

**Abbildung 35:** Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Altersklassen 2022 (in Prozent)

**Abbildung 36:** Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach Altersklassen 2019 bis 2022 (in Prozent)

**Abbildung 37:** Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo je 1.000 EW auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2022

**Abbildung 38:** Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2022 (absolut)

**Abbildung 39:** Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050 (Index 2021 = 100)

**Abbildung 40a:** Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 (Teil 1)

**Abbildung 40b:** Bevölkerungsvorausberechnung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 (Teil 2)

**Abbildung 41:** Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung für den Wohnungsmarkt Ruhr und Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 (in Prozent)

**Abbildung 42:** Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für den Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050 (absolut)

**Abbildung 43:** Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 bis 2050 (in Prozent)

**Abbildung 44:** Alterspyramiden für die kreisfreien Städte und Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 und 2050

**Abbildung 45:** Anteile der Privathaushalte nach Personenanzahl an allen Privathaushalten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 (in Prozent)

**Abbildung 46:** Vorausberechnung der Haushaltezahlen für die kreisfreien Städte und Kreis des Wohnungsmarktes Ruhr 2021 bis 2050

**Abbildung 47:** Vorausberechnete Entwicklung der Haushaltezahlen in Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050 (in Prozent)

**Abbildung 48:** Vorausberechnete Entwicklung der Einpersonenhaushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050

**Abbildung 49:** Vorausberechnete Entwicklung der Haushalte mit vier und mehr Personen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 bis 2050

**Abbildung 50:** Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2021 (in €)

**Abbildung 51:** Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in und dessen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2021

**Abbildung 52:** Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner:in auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2017 bis 2021 (in Prozent)

**Abbildung 53:** Durchschnittliche Mietbelastungsquote der kreisfreien Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen 2022 (in Prozent)

**Abbildung 54:** Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen 2019 bis 2022 (Basisjahr 2020=100, Jahresdurchschnittswerte)

**Abbildung 55:** Eigenheimerschwinglichkeit auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2022

**Abbildung 56:** Empfänger:innen von Mindestsicherungsleistungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen 2018 bis 2022

**Abbildung 57:** Mindestsicherungsquoten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2022 (in Prozent)

**Abbildung 58:** Entwicklung der Anzahl wohngeldbeziehender Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2022 (absolut)

**Abbildung 59:** Wohngeldbeziehende Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 und 2022

**Abbildung 60:** Anstieg wohngeldbeziehender Haushalte auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2018 bis 2022 (in Prozent)

**Abbildung 61:** Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Ausgangsjahr 2018 (in Prozent)

**Abbildung 62:** Versorgungslücke an umfassend barriere-reduzierten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Ausgangsjahr 2018 (in Prozent)

**Abbildung 63:** Anstieg der mobilitätseingeschränkten Personen über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bis zum Jahr 2040 (in Prozent)

**Abbildung 64:** Anstieg der nachfragenden Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres EZFH auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwischen 2018 und 2040 (in Prozent)

**Abbildung 65:** Betrachtete Einrichtungen und Bewertungsschema

**Abbildung 65:** Bewertung der Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach ruhrFIS-DV-Index

**Abbildung 67:** Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach ruhrFIS-DV-Gesamtindex

**Abbildung 68:** Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nach ruhrFIS -DV-Fußindex

**Abbildung 69:** Anteil der 15-Minuten-Quartiere an bewohnter Siedlungsfläche und Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

**Abbildung 70:** 15-Minuten-Quartiere nebst Versorgungsfunktion nach ruhrFIS-DV-Fußindex auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

**Abbildung 71:** Anteil der Bevölkerung mit bewerteter Fuß-Erreichbarkeit zu den betrachteten Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (in Prozent)

**Abbildung 72:** Erreichbarkeitsdefizite nach Anteil der Siedlungsfläche und Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (in Prozent)

## Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr

René Augustin, Kreis Wesel  
 Sebastian Aust, Stadt Hagen  
 Frederik Battling, Stadt Gelsenkirchen  
 Stella Bitomsky, Kreis Unna  
 Daniel Blaszcak, Stadt Oberhausen  
 Janine Constant, Stadt Essen  
 Isabel Gryska, Kreis Recklinghausen  
 Raza Hadzic, Stadt Bochum  
 Dennis Hardt, Regionalverband Ruhr  
 Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.BANK  
 Doris Hekers, Stadt Essen  
 Christian Holtkötter, Stadt Bottrop  
 Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen  
 Dr. Nicole Iwer, Regionalverband Ruhr  
 Julia Kallweit, Stadt Dortmund  
 Sabine Kaußen, Stadt Duisburg  
 Michaela Klee, Stadt Gelsenkirchen  
 Melanie Kloth, NRW.BANK  
 Lina Kluge, Stadt Hagen  
 Eckhard Kneisel, Stadt Dortmund  
 Jannik Koch, Stadt Gelsenkirchen  
 Anke Krähling, Stadt Essen  
 Benedikt Lasar, Stadt Duisburg  
 Malin Leidecker, Stadt Dortmund  
 Wolfgang Loke, Stadt Bochum  
 Ann-Kristin Marx, Regionalverband Ruhr  
 Julia Meininghaus, Stadt Dortmund  
 Ulrike Mentz, Stadt Hamm  
 Wolfgang Mohr, Stadt Mülheim an der Ruhr  
 Johannes Pagel, Stadt Oberhausen  
 Martin Reimers, Stadt Bottrop  
 Jörg-Peter Rogge, Stadt Herne  
 Marc Schablowski, Stadt Herne  
 Dana Scheer, Stadt Oberhausen  
 Petra, Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr-Kreis  
 Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr  
 Verena Thoer, Stadt Oberhausen

Johanna Velmerig, Stadt Hamm  
 Katrin Veltel, Stadt Dortmund  
 Lena Weinberg, Stadt Gelsenkirchen  
 Tatjana Zabel, Stadt Hagen

## Autor:innen Sechster

**Regionaler Wohnungsmarktbericht**  
 Sebastian Aust, Stadt Hagen  
 Stella Bitomsky, Kreis Unna  
 Daniel Blaszcak, Stadt Oberhausen  
 Janine Constant, Stadt Essen  
 Isabel Gryska, Kreis Recklinghausen  
 Dennis Hardt, Regionalverband Ruhr  
 Doris Hekers, Stadt Essen  
 Jannik Koch, Stadt Gelsenkirchen  
 Anke Krähling, Stadt Essen  
 Benedikt Lasar, Stadt Duisburg  
 Malin Leidecker, Stadt Herne/Stadt Dortmund  
 Wolfgang Loke, Stadt Bochum  
 Ann-Kristin Marx, Regionalverband Ruhr  
 Julia Meininghaus, Stadt Dortmund  
 Wolfgang Mohr, Stadt Mülheim an der Ruhr  
 Eva-Maria Nienhaus, Kreis Wesel  
 Peter Rogge, Stadt Herne  
 Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr  
 Petra Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr-Kreis  
 Johanna Velmerig, Stadt Hamm

## Gastbeitrag

Interview mit den „WIR - Wohnen im Revier-Vorständen“  
 Thomas Bruns (HGW Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH), Stephan Patz (Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH und GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH) und Norbert Riel (Sprecher des Vorstandes und VBW Bauen und Wohnen GmbH)

## Redaktion

Dennis Hardt  
 Jannik Koch  
 Benedikt Jung  
 Paul Nehls

## Kontakt

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

Petra Soika-Bracht  
 Ennepe-Ruhr-Kreis  
 Kreisentwicklung und Beteiligungen  
 Hauptstraße 92  
 55332 Schwelm  
 Tel. (02336) 93-2325  
 p.soika@en-kreis.de

Dennis Hardt  
 Regionalverband Ruhr  
 Referat Regionalentwicklung  
 Kronprinzenstraße 6  
 45128 Essen  
 Tel. (0201) 2069-6376  
 hardt@rvr.ruhr

**weitere Informationen zum Wohnungsmarkt Ruhr unter:**  
[www.staedteregion.ruhr.2030.de](http://www.staedteregion.ruhr.2030.de) und <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalentwicklung/wohnungsmarktbericht-ruhr/>

# IMPRESSUM

**Herausgeber**

AG Wohnungsmarkt Ruhr (die kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund, Hamm und die Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Regionalverband Ruhr) mit der NRW.BANK

**Layout, Satz**

Regionalverband Ruhr, Team Kommunikationsdesign

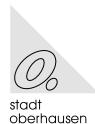
**Druck**

Print Art GmbH 11/2024





# IN ZUSAMMENARBEIT



**bottrop.**

