



Kernergebnisse des Fünften Regionalen Wohnungsmarktberichtes

Wohnungspolitische Schwerpunktthemen

Peter Rogge | Stadt Herne | Fachbereich Umwelt- und Stadtplanung



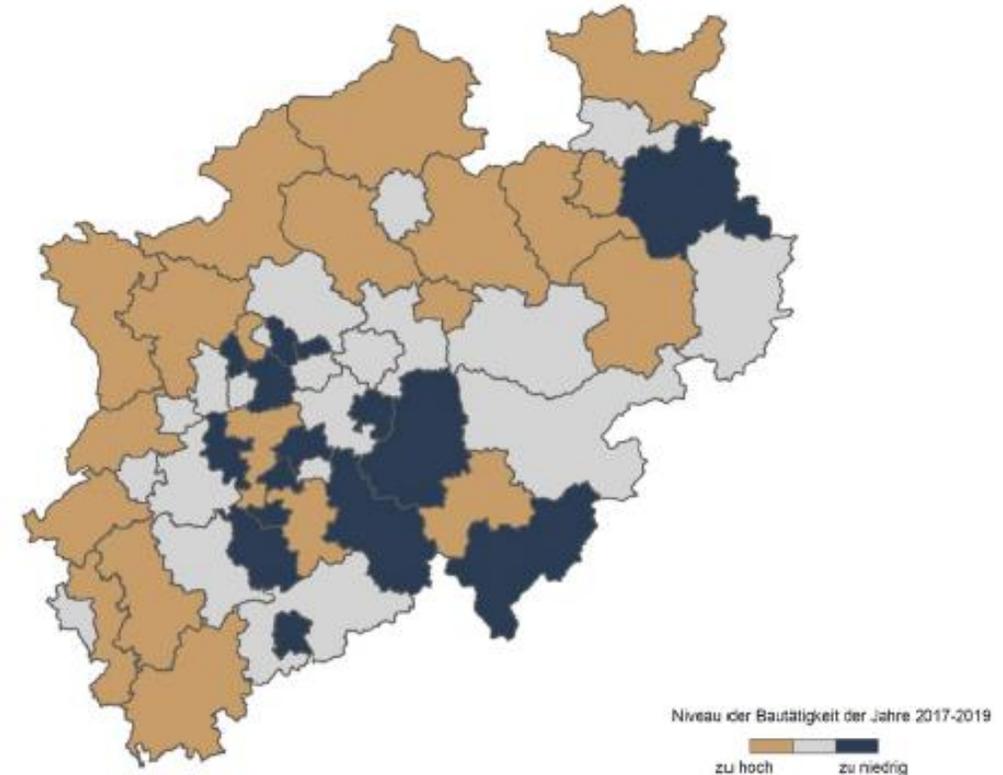
Wohnungspolitische Schwerpunktthemen

- Quantitativer Neubaubedarf und qualitative Neubaunachfrage → s.u.
- Einsatz wohnungspolitischer Instrumente → s.u
- Problemimmobilien
- Umweltgerechtigkeit und städtische Gesundheit



Auswertung GEWOS-Gutachten Quantitativer Neubaubedarf und qualitative Neubaunachfrage

- Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf von 8.530 bis 11.090 WE im Zeitraum 2018-2040 auf dem Wohnungsmarkt Ruhr
 - Jährliche Baufertigstellungen 2017-2019 von 9.280 WE
- Bautätigkeit entsprach zuletzt regional in etwa dem ermittelten Bedarfsniveau.
- Auf kommunaler Ebene differenziertes Bild aber geringere Validität.





Auswertung GEWOS-Gutachten Quantitativer Neubaubedarf und qualitative Neubaunachfrage

- überdurchschnittliche Bedeutung der qualitativen Neubaunachfrage (55,9% des Gesamtbedarfs ggü 32,6% Land) gegenüber dem quantitativen Bedarf.
- Bei EZFH lagen die jährlichen Fertigstellungen 2017-2019 deutlicher unterhalb des für 2018-2040 ermittelten jährlichen Bedarfs als bei MFH (77,1% ggü. 97,2%).
- Gleichzeitig übersteigt das theoretische Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel in EZFH den Neubaubedarf in EZFH bis 2040 um ca. 15.500 WE in der Region.
- „Umfassend barriereereduzierte Wohnungen“: bestehende Angebotslücke von ca. 144.000 WE (Angebotsabdeckung nur 30%); geringere Zunahme der Nachfrage bis 2040 als im Land (+ 26% zu + 36%)

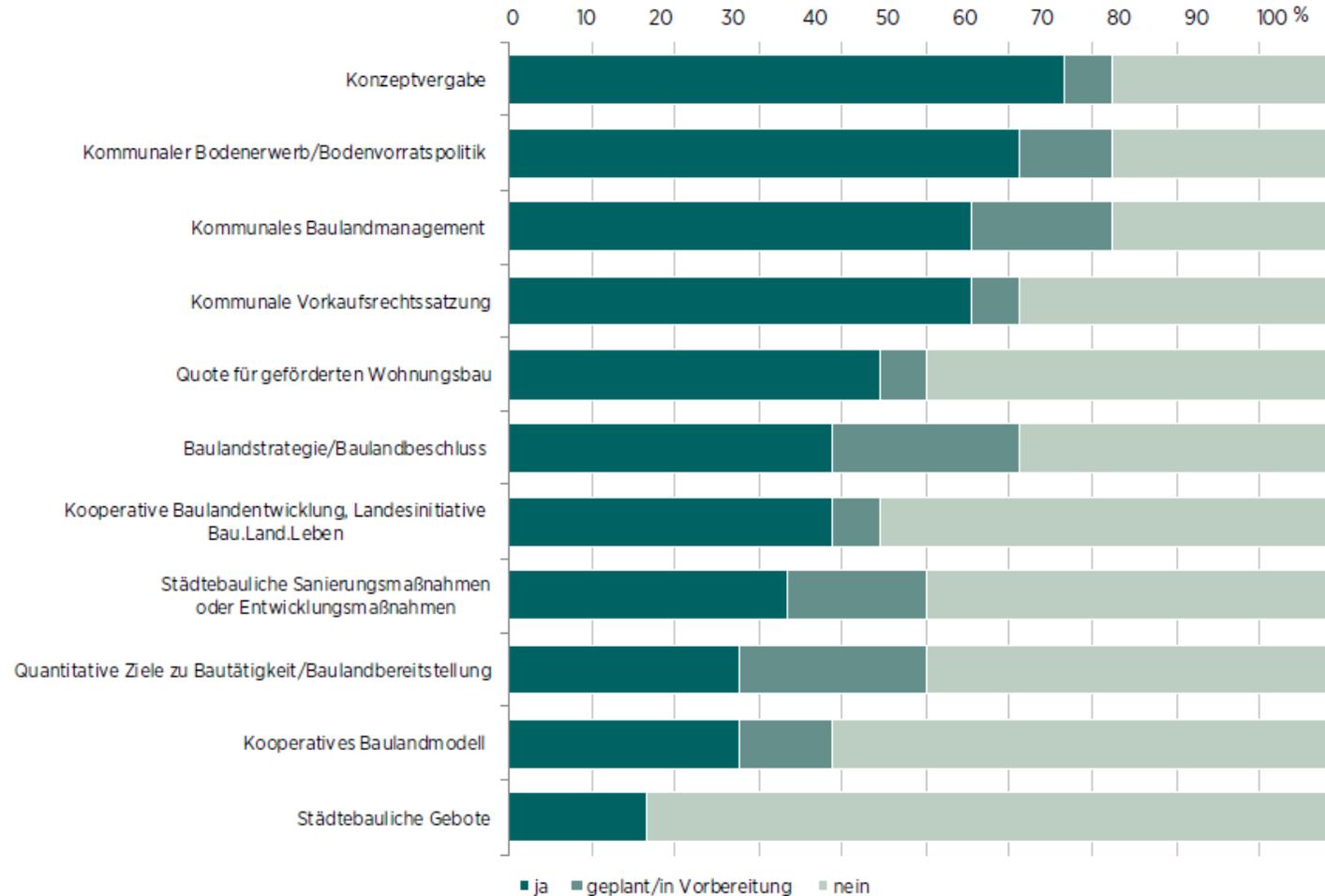


Befragung zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente

- Kommunale wohnungspolitische Instrumente: Gewachsene Relevanz
 - durch Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt
 - durch fiskalische Erfordernisse
 - durch gewachsene Qualitäts- und Steuerungsansprüche der Kommunen
 - Befragung im Rahmen des 5. Regionalen Wohnungsmarktberichts zu Einsatz und Bewertung wohnungspolitischer Instrumente am Wohnungsmarkt Ruhr
 - Rückläufe aus allen 11 kreisfreien Städten und aus 7 von 42 kreisangehörigen Kommunen
- Valide erste Befunde, sollte aber vertieft werden



Befragung zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente: Ergebnisse





Befragung zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente: Ergebnisse

Beispiel: Quote geförderter Wohnungsbau

- In acht der 18 teilnehmenden Städte zwischen 2014 und 2020 eingeführt, in einer weiteren Stadt geplant
- Überwiegend aber nicht ausschließlich in den angespannteren Märkten
- Unterschiedliche Ausgestaltungen
- Eher positive Erfahrungen zur Durchsetzbarkeit
- Änderungen des rechtlichen Rahmens durch das Baulandmobilisierungsgesetz noch nicht berücksichtigt

| Kommune | Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau | Einführungszeitpunkt |
|-----------|--|----------------------|
| Bottrop | 25 % | 2016 |
| Essen | „angemessener Anteil“ | 2016 |
| Bochum | 30 % bei städtischen Flächen, sonst 20 % | 2017 |
| Dortmund | 25 % | 2014 |
| Hamm | 35 % | 2018 |
| Dinslaken | 30 % (ab 30 WE) | 2017 |
| Moers | individuell | k.A. |
| Werne | 30 % | 2020 |



Gesamtfazit 5. Regionaler Wohnungsmarktbericht – Thesen:

1. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist teilträumlich eine zunehmende Anspannung erkennbar. Gleichzeitig nimmt die Polarisierung innerhalb der Region zu.
2. Qualitätsvollen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen ist eine zentrale Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.
3. Neubau für unterschiedliche Zielgruppen ist (teilträumlich differenziert) in relevantem Umfang erforderlich, um den Wohnungsbedarf zu decken.
4. Zur Steigerung der Handlungsfähigkeit der Kommunen am Wohnungsmarkt gewinnen wohnungspolitische Instrumente auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zunehmend an Bedeutung.

