



# Kernergebnisse des Fünften Regionalen Wohnungsmarktberichtes

## Wohnungspolitische Schwerpunktthemen

Peter Rogge | Stadt Herne | Fachbereich Umwelt- und Stadtplanung



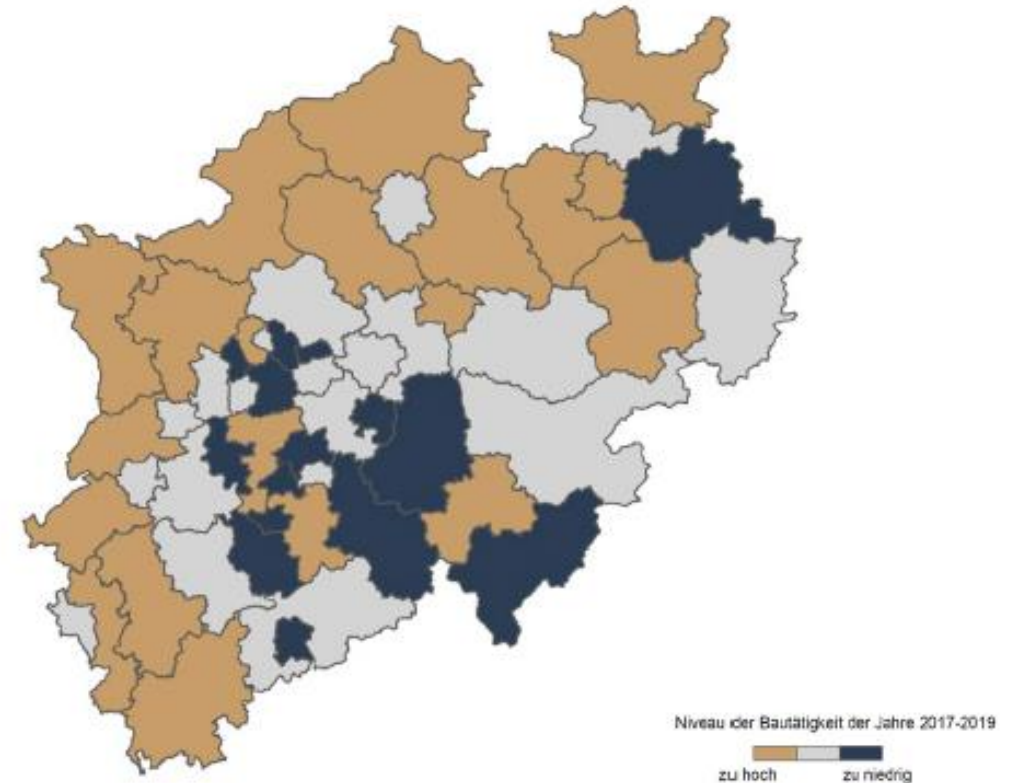
## Wohnungspolitische Schwerpunktthemen

- 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%)

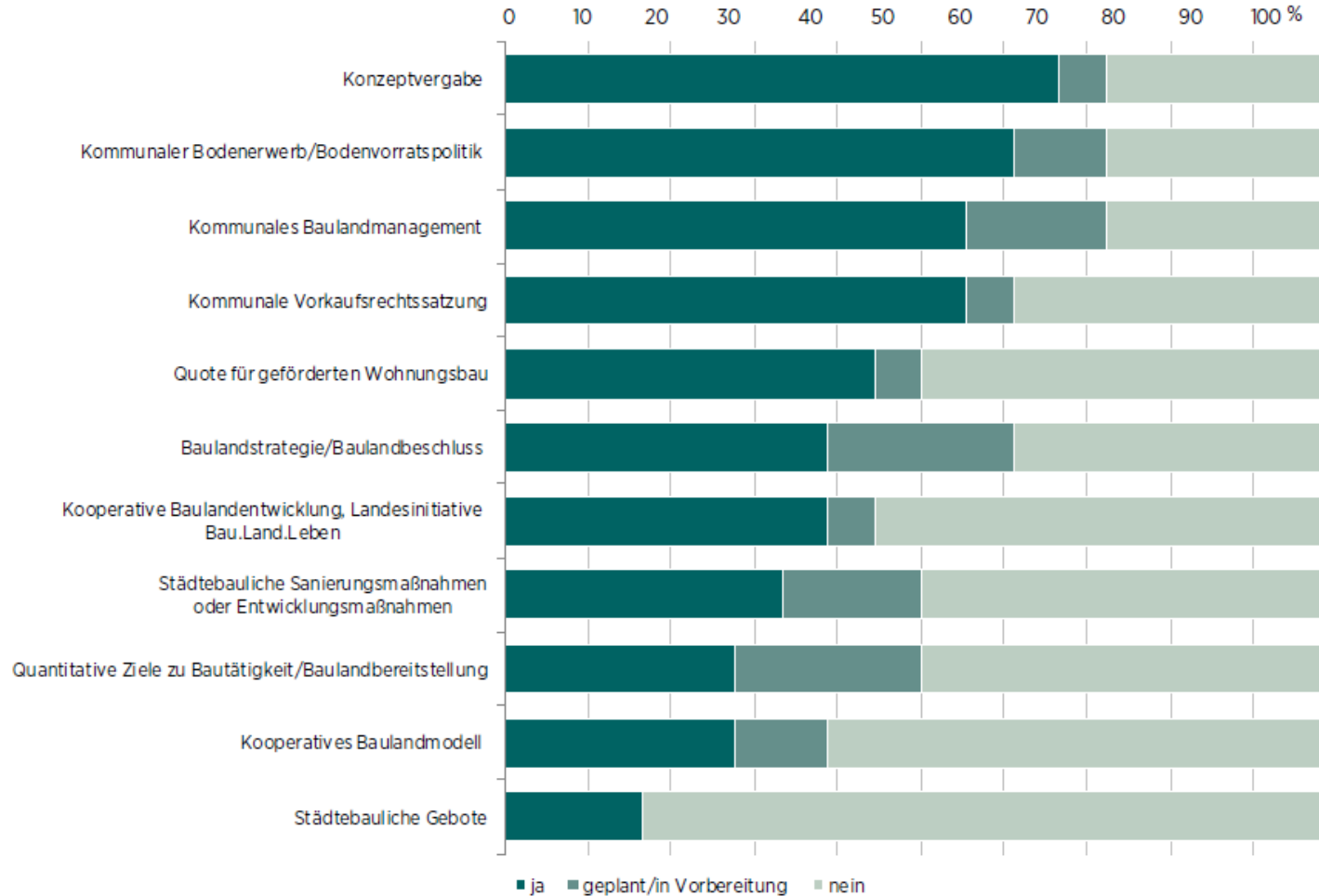


## Befragung zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente

- 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







Dennis Hardt (RRR)



Anja-Kristin Marx (RRR)



Benedikt Jung (RRR)



Anke Krawinkel, Stadt Essen



Eckhard Dörsel



Janek Koch



Julia Pabels, Kreis Urmars



Sabine Kaulen, Duisburg



Lars Weinberg, Stadt Geseke



Julia Jörres, Stadt Essen



Alexandra Böhler, Kreis Witten



Peter Rogge



Petra Seika-Braich, IWK



Iwona Jürgens, Stadt Essen



Johannes Papp, Stadt Coesfeld



Christiane Otto-Ehms, Kreis Wese



Julia Meininger, Stadt Dortmund



Thorsten Hiltschlag



Una Kluge, Stadt Hagen



Michael Boss