

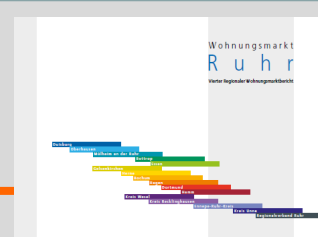


Planernetzwerk

23.11.2018

**Der Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr**

**Herzlich Willkommen!**



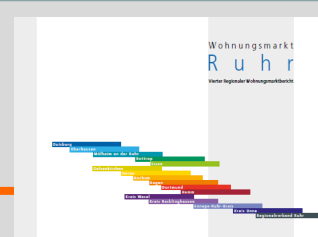
# Begrüßung

## Hans-Jürgen Best

Stadtdirektor Stadt Essen und Sprecher Lenkungsreis Städteregion Ruhr 2030

## Martin Tönnies

Beigeordneter Planung, Regionalverband Ruhr



# Programm

**09.00 Uhr**

### Begrüßung

*Hans-Jürgen Best (Stadtdirektor der Stadt Essen & Sprecher des Lenkungskreises der Städteregion Ruhr 2030)*

*Martin Tönnes (RVR, Beigeordneter Planung)*

**09.15 Uhr**

### Kernergebnisse Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht

*Julia Meininghaus (Stadt Dortmund), Dr. Hadia Straub (RVR), Doris Hoefl (Stadt Essen)*

**09.45 Uhr**

### Podiumsdiskussion

*Dr. Sonja Borchard (MHKGB NRW), Dr. Thorsten Heitkamp (NRW.BANK), Klaus Spieker (Spieker Immobilien, Dortmund), Martin Tönnes (RVR), Hans-Jürgen Best (Stadt Essen)*

*Moderation: Maria T. Wagener (RVR)*

**10.15 Uhr**

### Kaffeepause

**10.45 Uhr**

### Kernergebnisse Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

*Dr. Christoph Alfken (RVR), Kathrin Wilbert und Thomas Abraham (empirica ag)*

**11.30 Uhr**

### Podiumsdiskussion

*Dr. Christoph Alfken (RVR), Thomas Abraham (empirica ag), Oliver Niermann (VdW RW), Dr. Tobias Scholz (Mieterverein Dortmund), Sabine Leißle (Kreis Unna)*

*Moderation: Maria T. Wagener (RVR)*

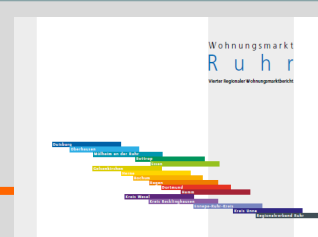
**12.15 Uhr**

### Resümee

*Martin Tönnes (RVR, Beigeordneter Planung)*

**12.30 Uhr**

### Imbiss/Gespräche



## Kernergebnisse

# Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht

## Preise und Mieten

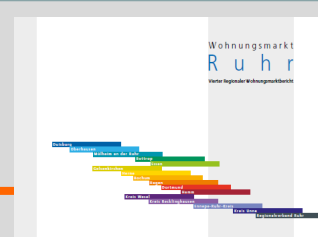
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

## Wohnungsangebot

Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

## Bedarf und Nachfrage

Doris Hoeft, Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



## Kernergebnisse

# Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht

## Preise und Mieten

Julia Meininghaus, Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

## Wohnungsangebot

Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

## Bedarf und Nachfrage

Doris Hoeft, Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

### **Anmerkungen zur Methodik:**

- **Unterschiedliche räumliche Ebenen** von der landesweiten Perspektive bis zu den Postleitzahlbezirken
- **Quellenmix** u. a. aus amtlicher Statistik, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Daten von Forschungs- und Beratungsinstituten
- **Zeitreihenbetrachtung**
- **Daten, Zahlen und Fakten für die gesamte Region**

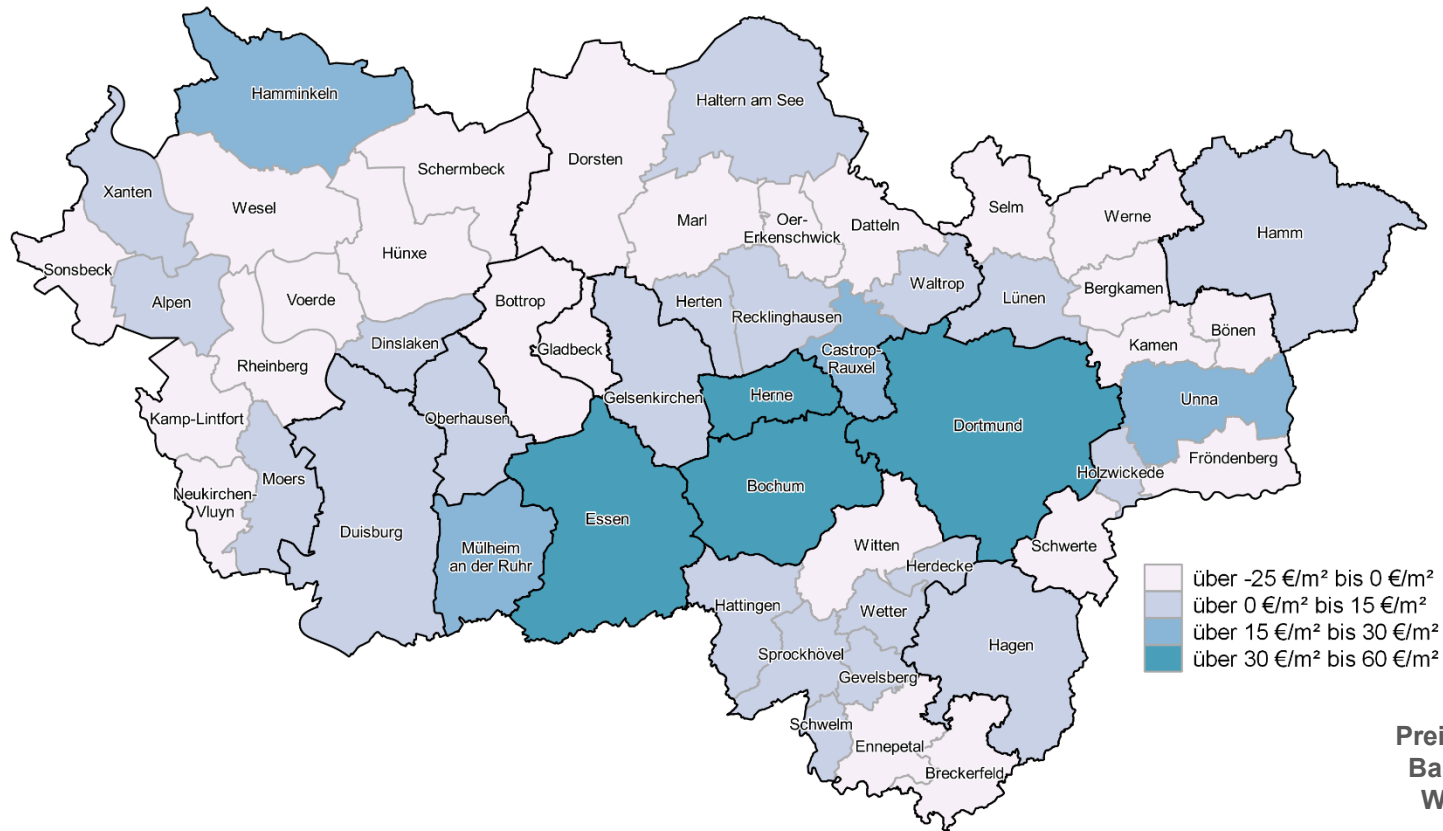
### Im Vergleich mit anderen Ballungsräumen in NRW moderates Baulandpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

### Deutliche Differenzierung innerhalb der Region



Preisniveau  
erschließungsbeitragsfreier  
Baugrundstücke für  
freistehende Ein- und  
Zweifamilienhäuser, 2016

### Preisanstiege in den Kommunen der Hellwegzone und heterogene Preisentwicklungen in den Kreisen

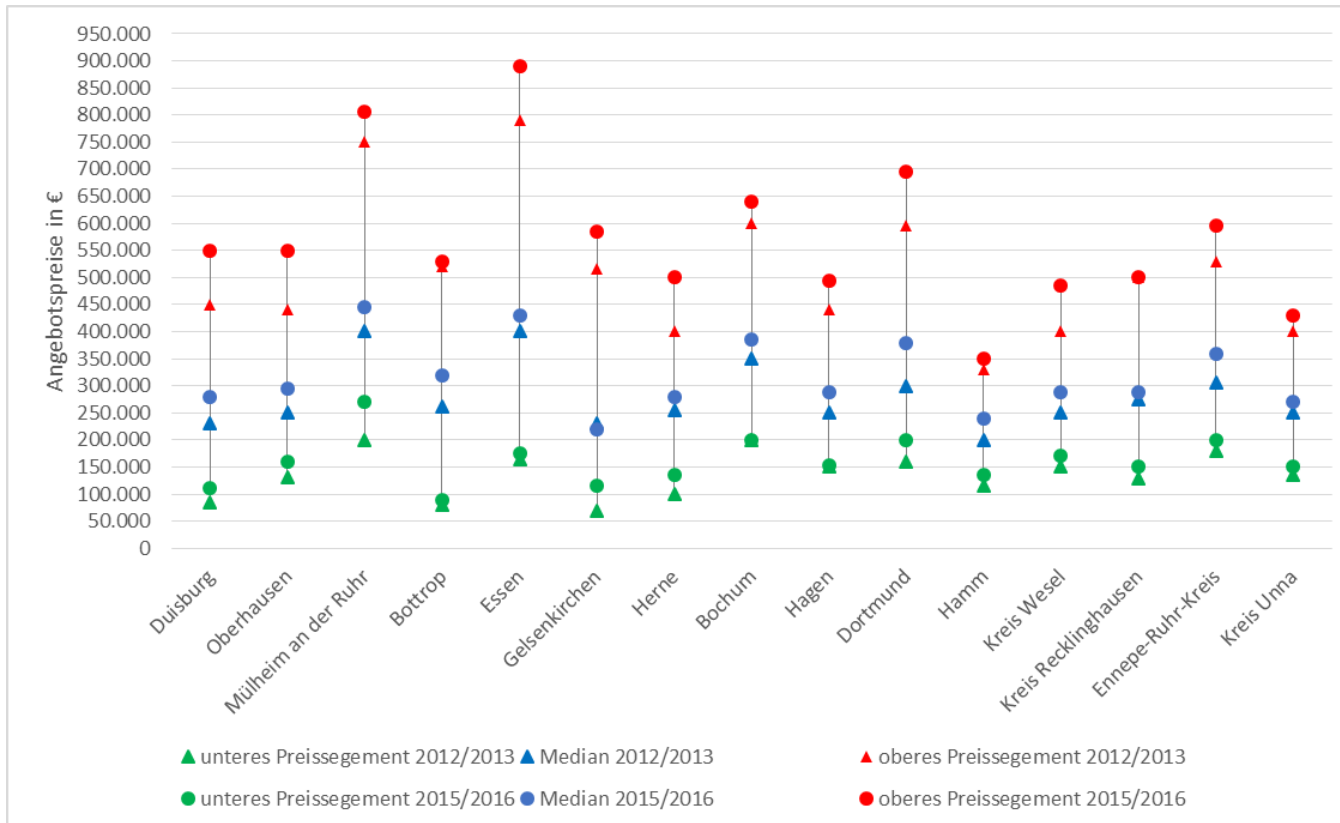


Preisveränderungen der  
Baulandpreise auf dem  
Wohnungsmarkt Ruhr  
2010 bis 2016



### Steigende Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand

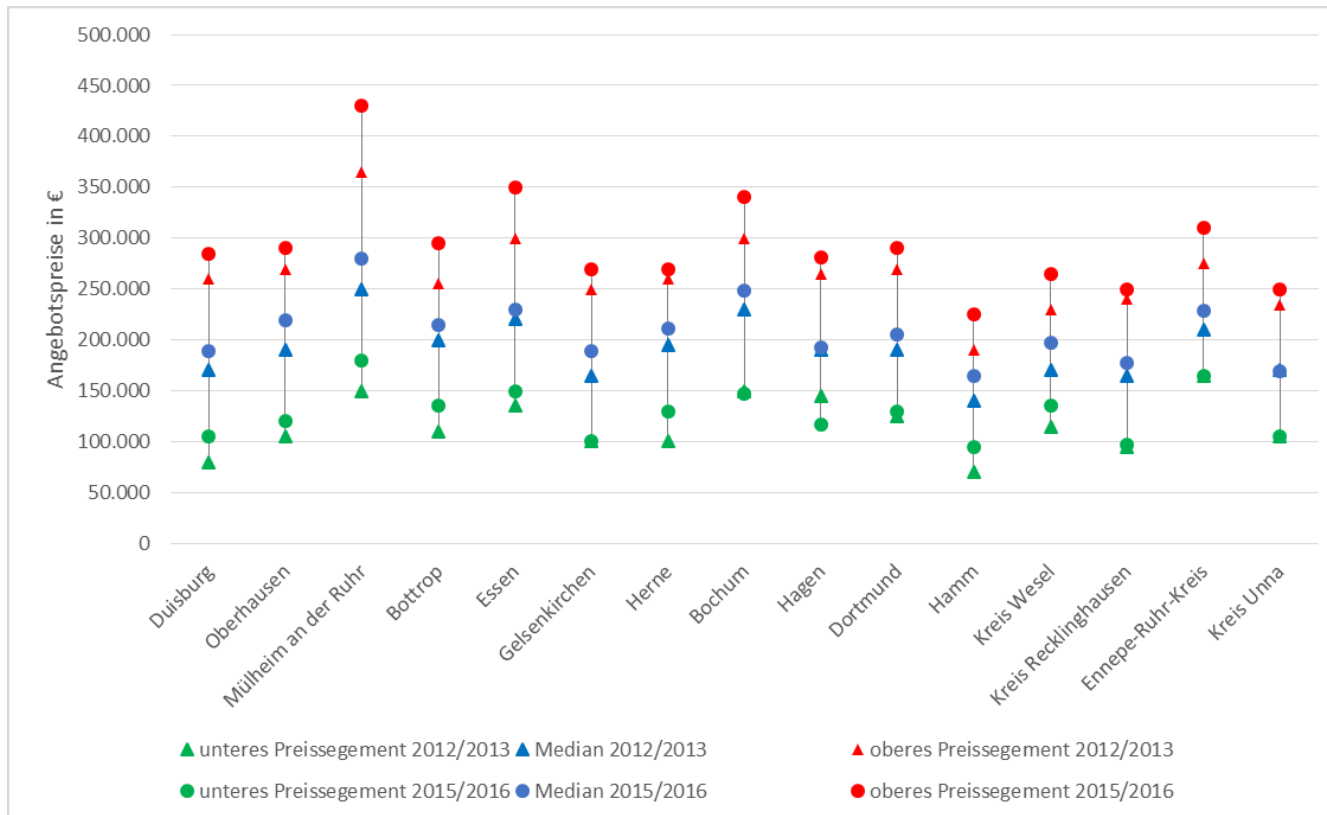
- in allen Kommunen und Kreisen
- in allen Preissegmenten
- bei teilweise sehr weiten Spannbreiten



Vergleich der Preisspannen  
2012/2013 und 2015/2016  
für freistehende  
Einfamilienhäuser im Bestand

### Leichte Preisanstiege bei Bestands-Reihenhäusern in der Mehrzahl der Städte und Kreise

### Deutlich engere Preisspannen als im Segment der Einfamilienhäuser

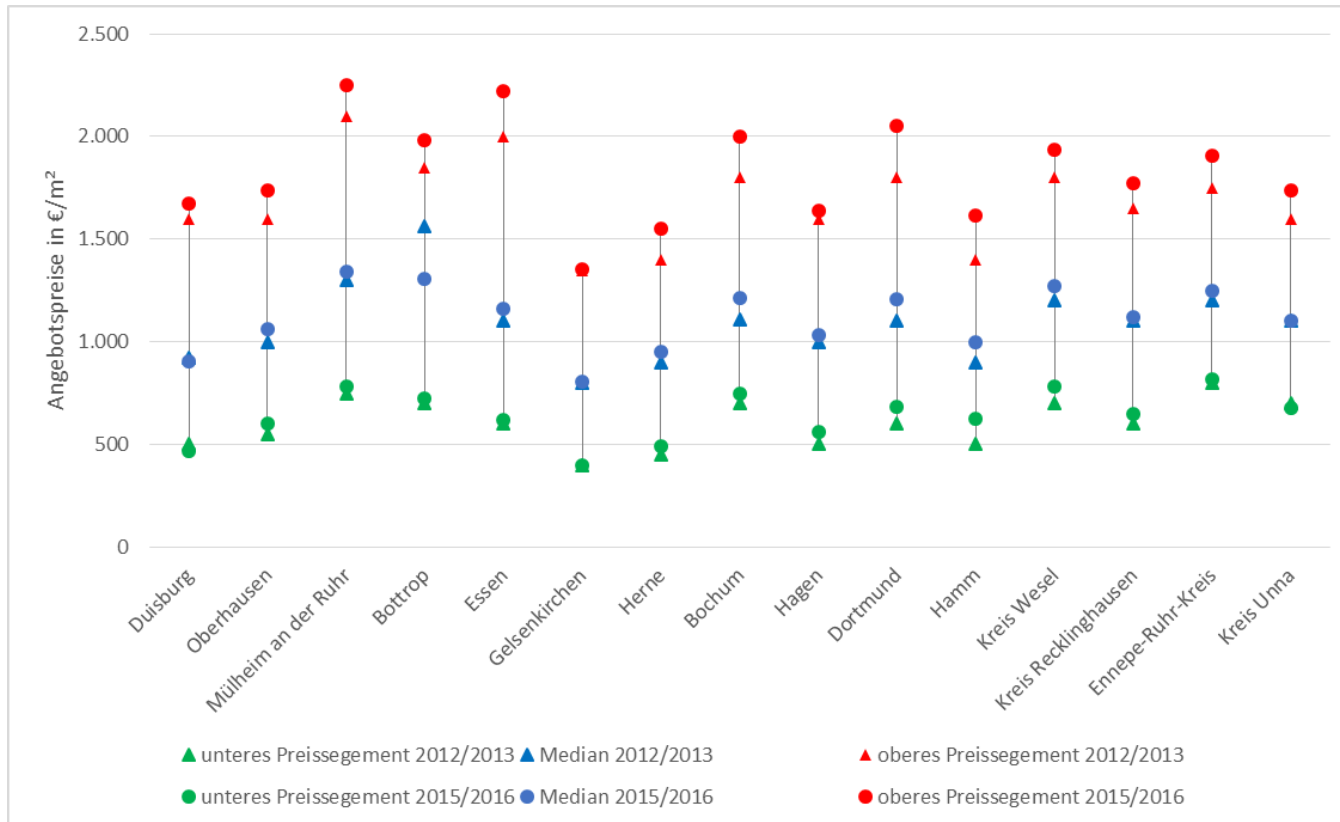


Vergleich der Preisspannen 2012/2013 und 2015/2016 für Reihenhäuser im Bestand

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017), eigene Darstellung



### Heterogene Preisentwicklungen im Segment der Bestands-Eigentumswohnungen mit deutlicher Differenzierung hinsichtlich der Preisniveaus

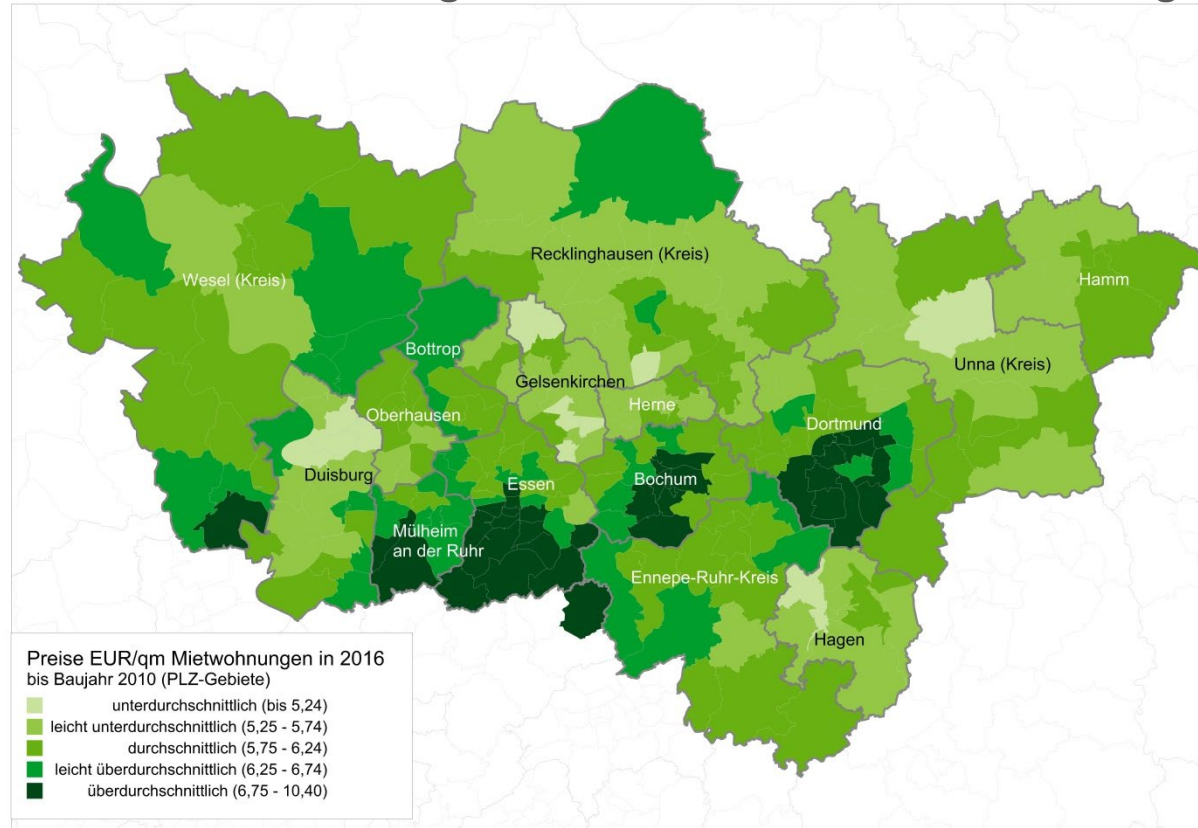


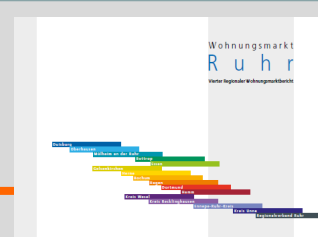
Vergleich der Preisspannen  
2012/2013 und 2015/2016  
für Eigentumswohnungen  
im Bestand

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (2017), eigene Darstellung

**Steigende Angebotsmieten, im Landesvergleich aber nach wie vor moderates Mietniveau**

**Starke Differenzierung des Mietniveaus innerhalb der Region**





## Kernergebnisse

# Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht

## Preise und Mieten

Julia Meininghaus, Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

## Wohnungsangebot

Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

## Bedarf und Nachfrage

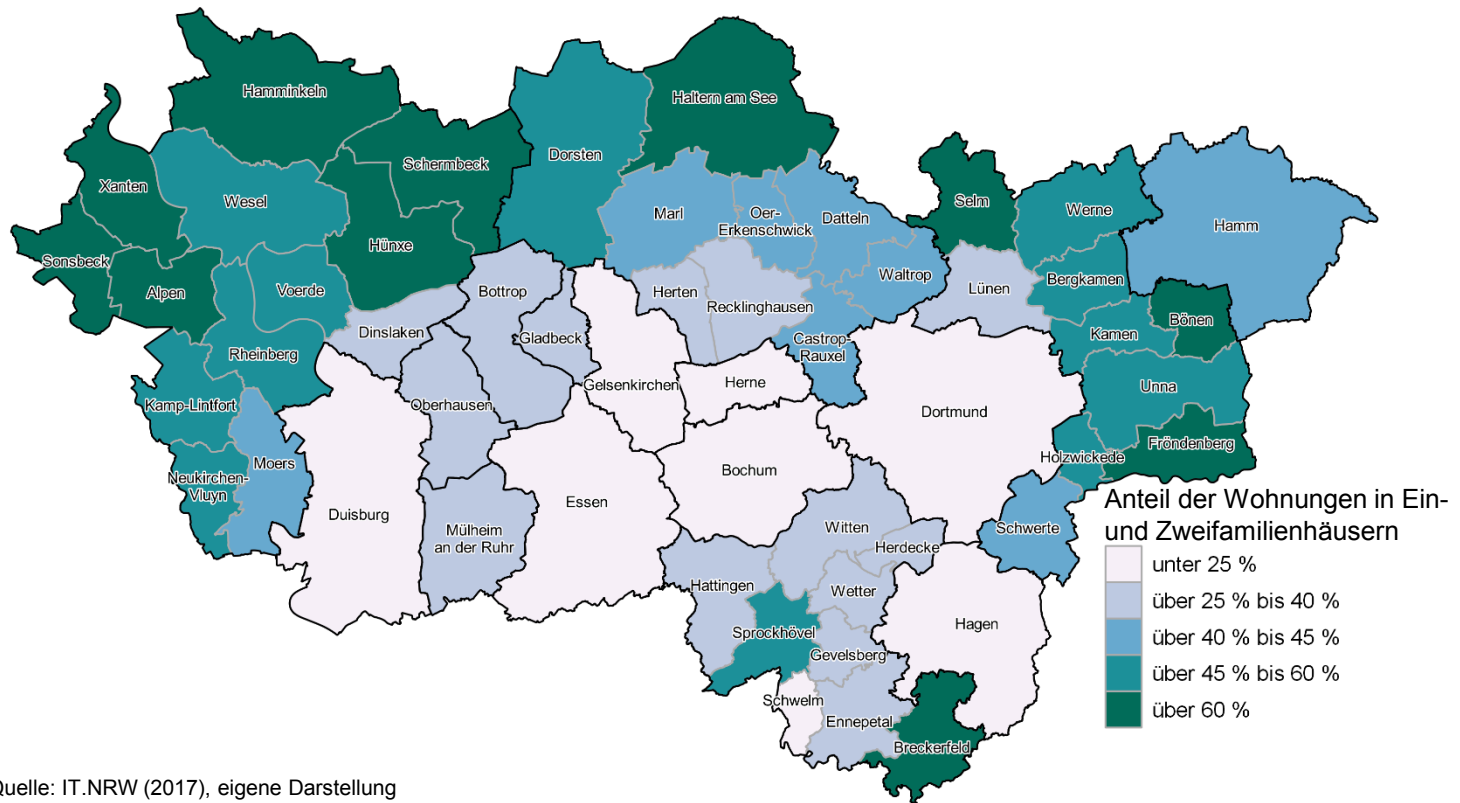
Doris Hoeft, Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



## Vielfältiger Wohnungsbestand

70 % der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser

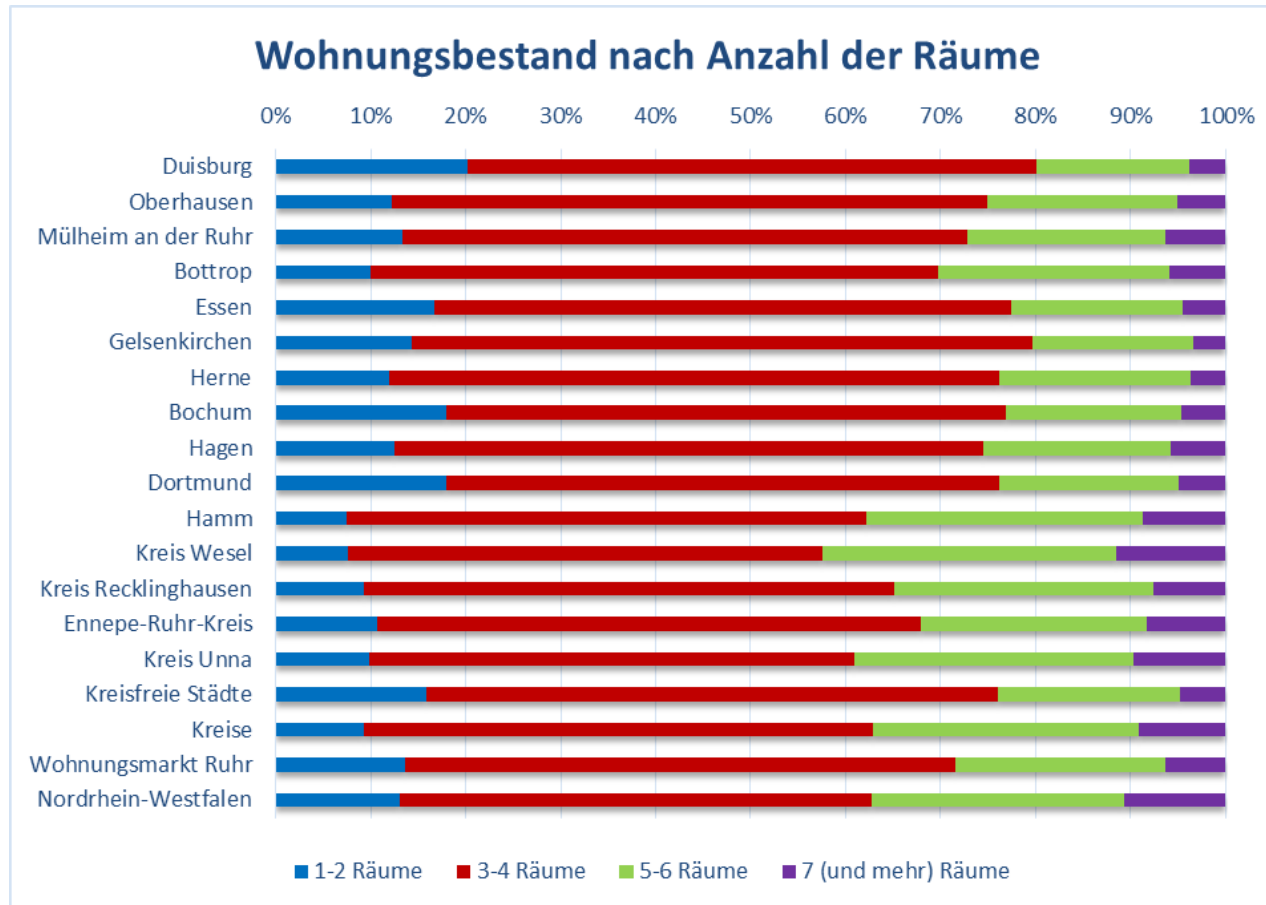
75 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW (2017), eigene Darstellung

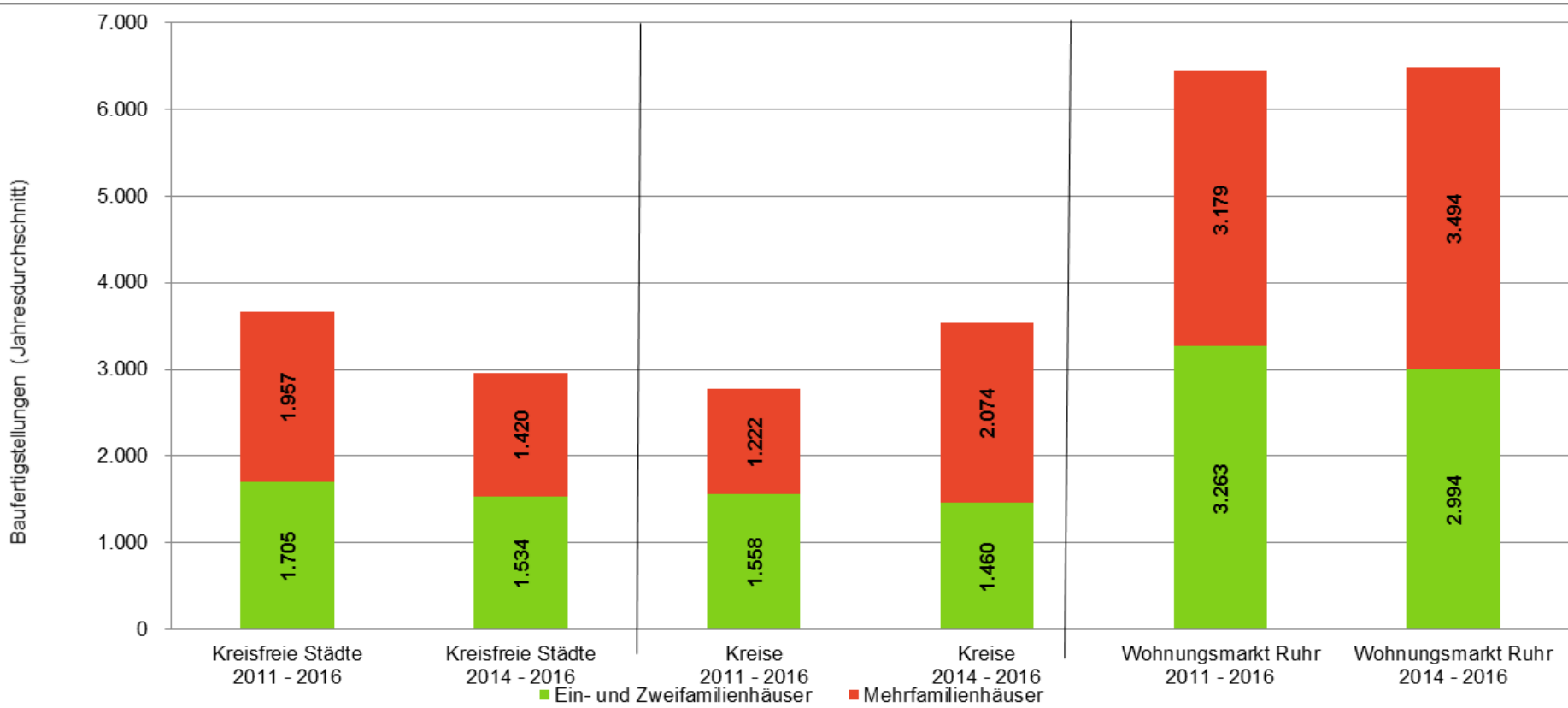


### Überwiegend 3-4 Räume je Wohnung (2016)



### Bautätigkeit seit 2009 mit leicht steigendem Trend

Differenzierung innerhalb der Region, z.B. Anstieg der Baufertigstellungen in den Kreisen, überwiegend Mehrfamilienhäuser

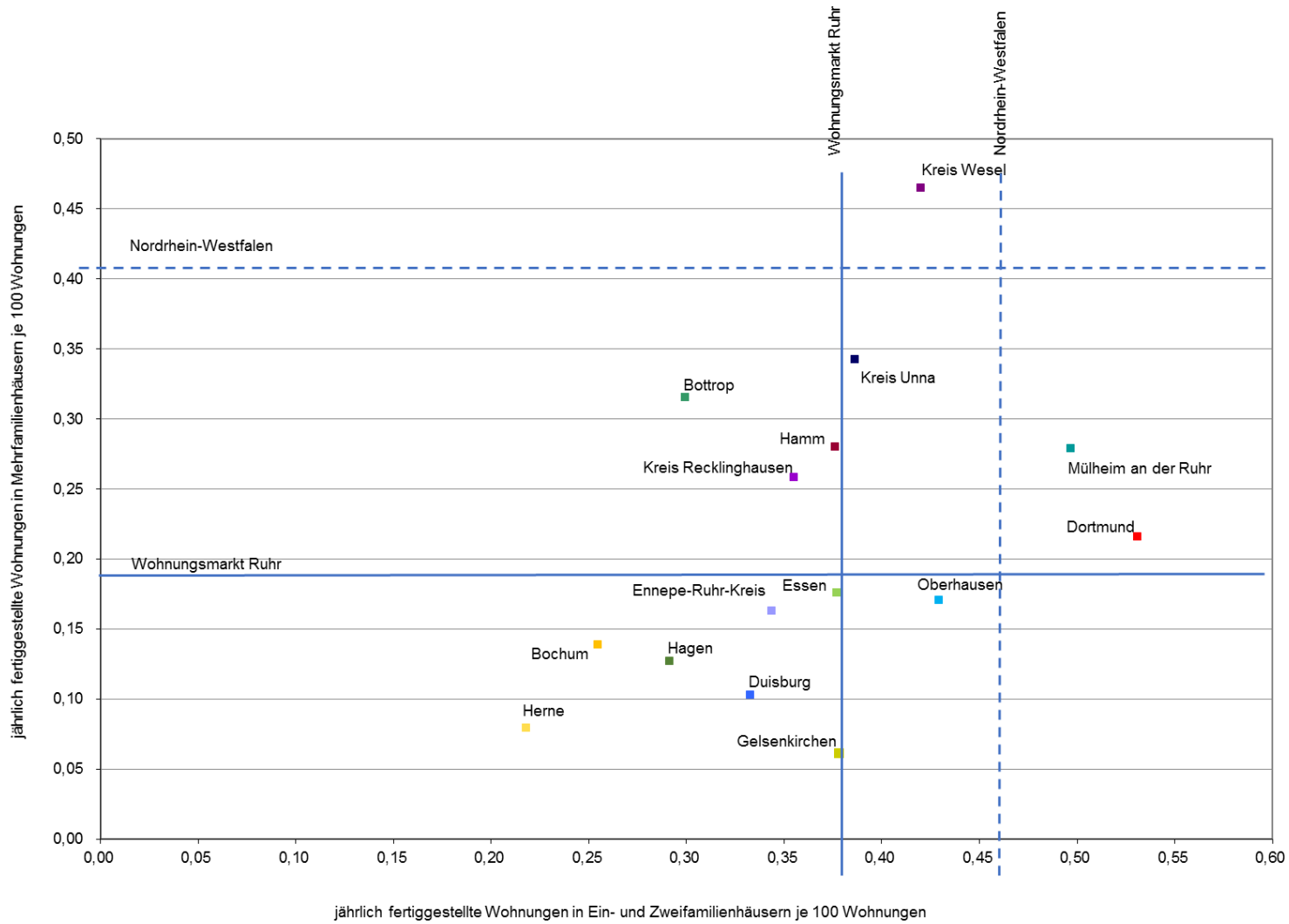


Quelle: IT.NRW (2016), eigene Darstellung



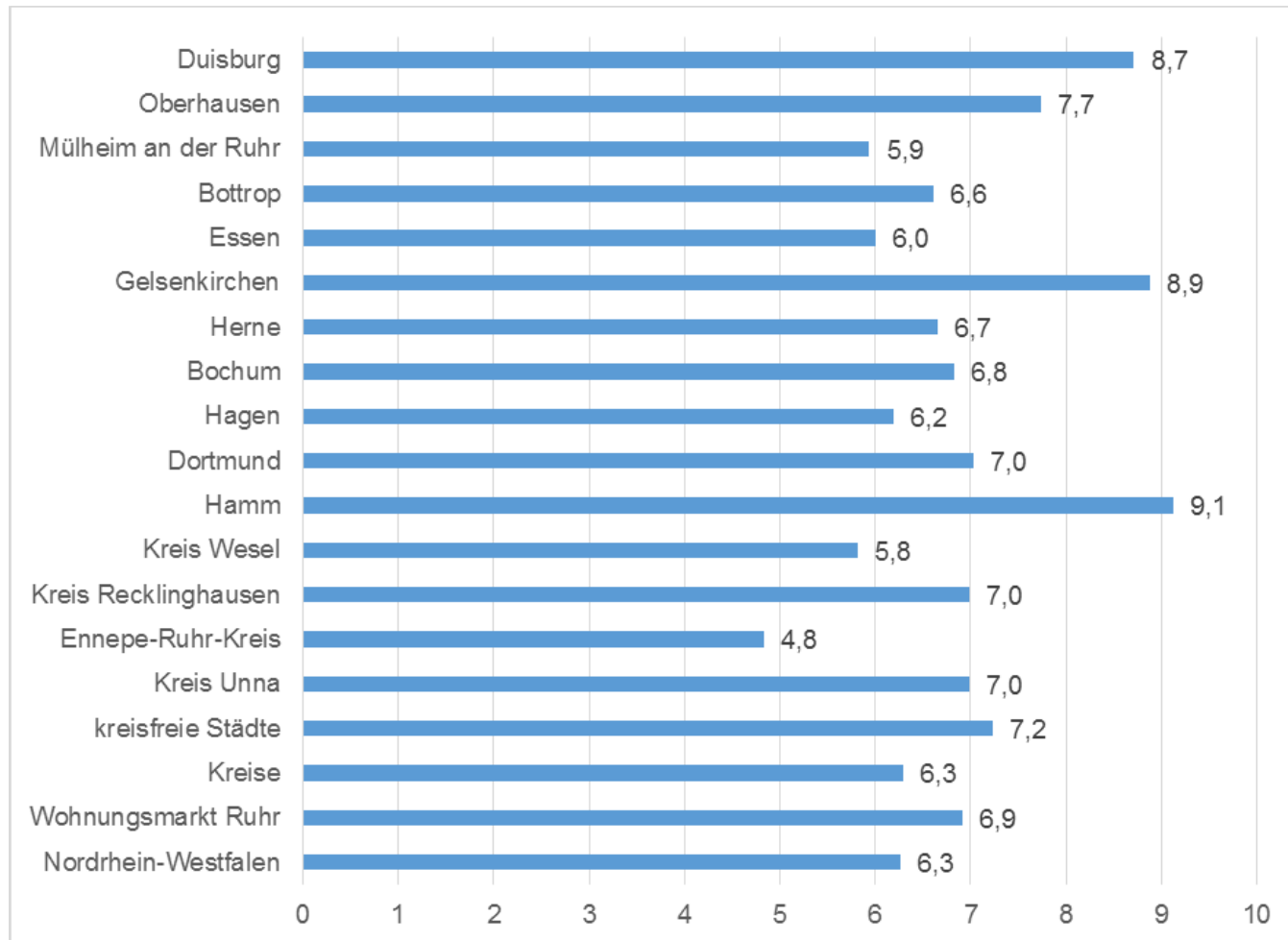


### Bautätigkeit – starke Differenzierung innerhalb der Region

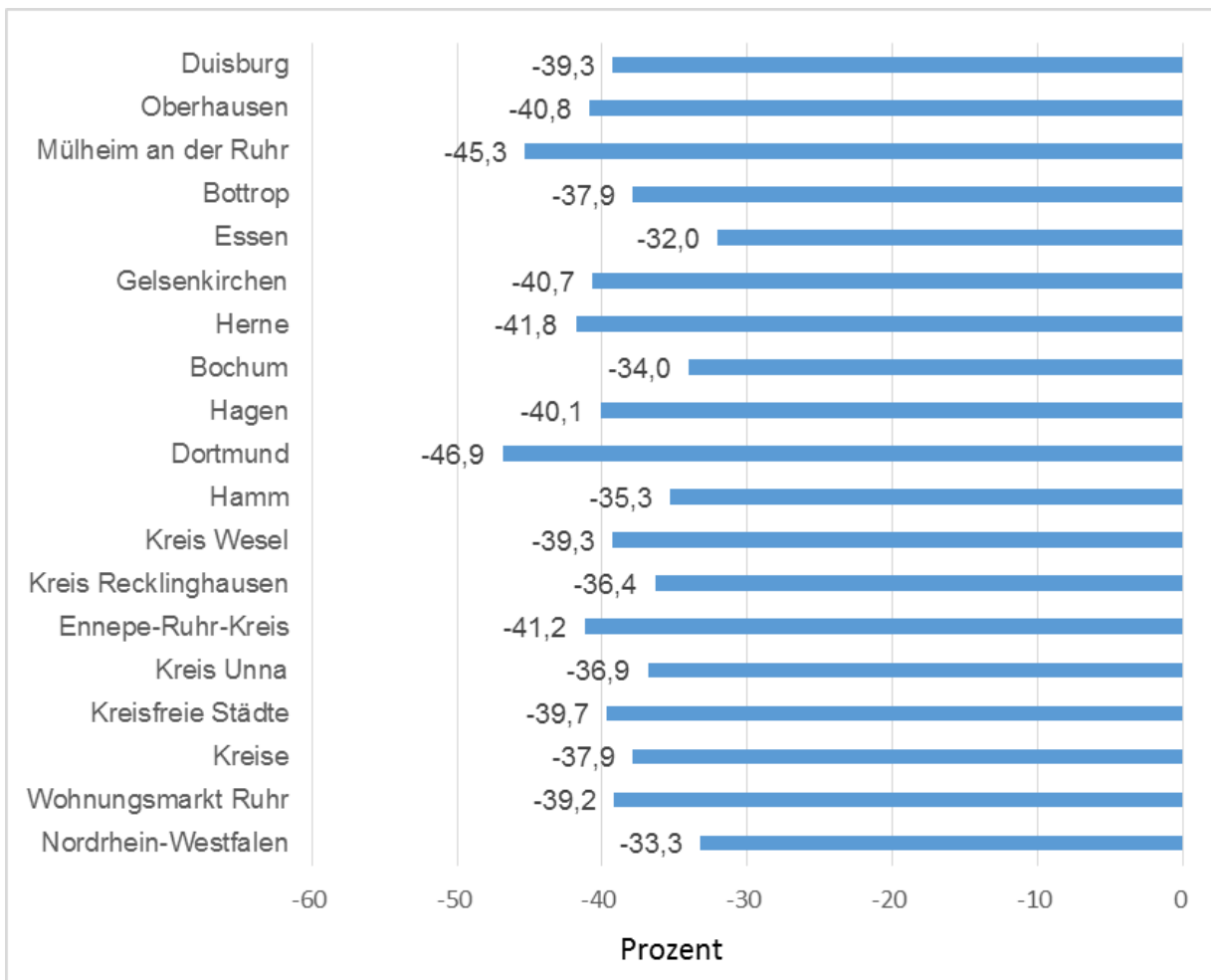


### Geringer Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand

Miet- und Eigentumsmaßnahmen, in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

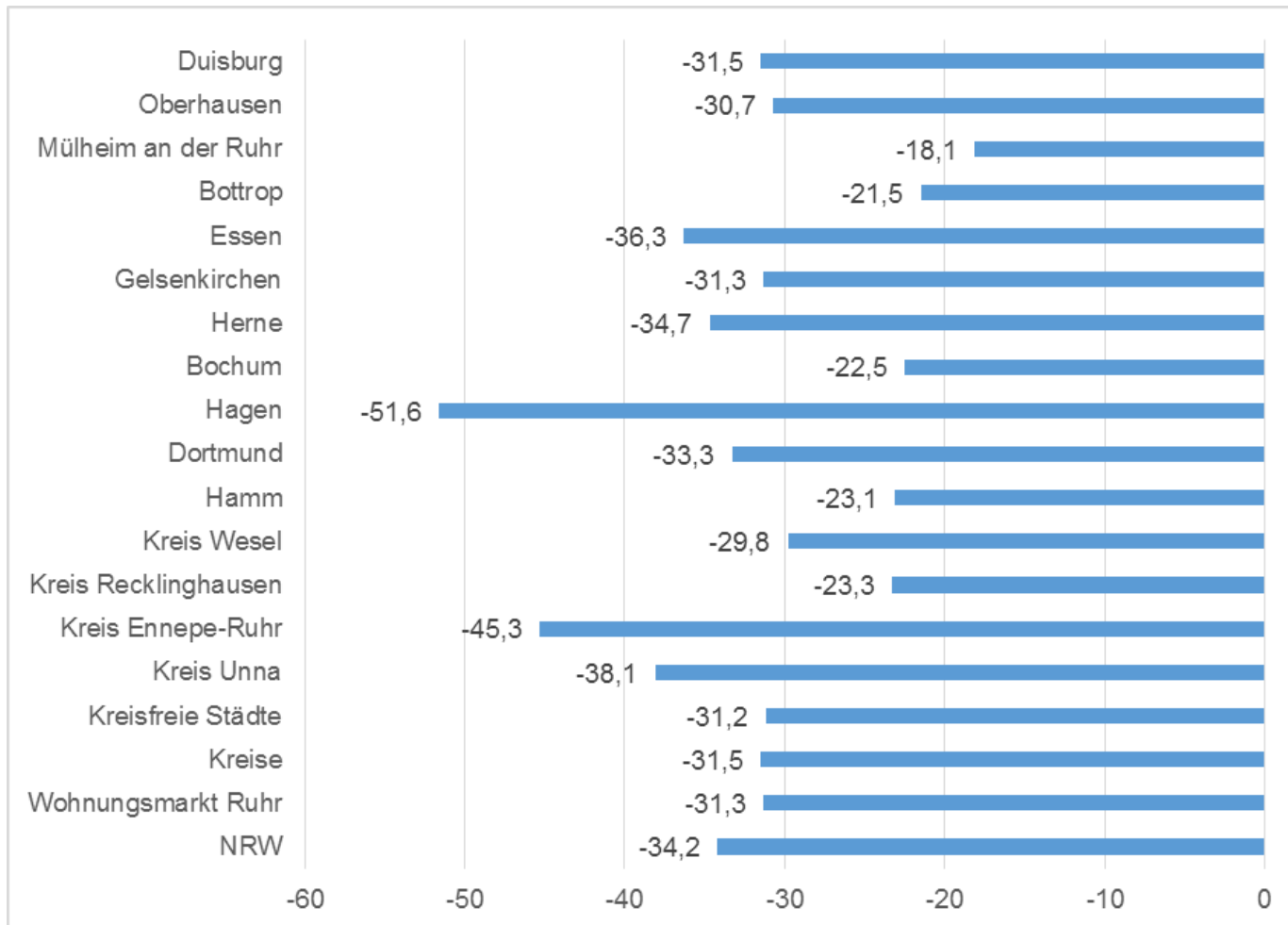


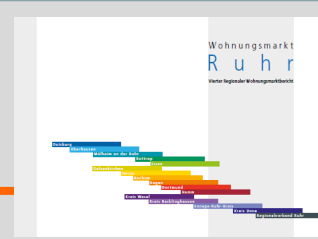
### Starke Abnahme des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes 2006-2016, in Prozent des Ausgangsbestandes



### Auch zukünftig Abnahme des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes

Modellrechnung 2016 – 2030, in Prozent des Ausgangsbestandes





# Kernergebnisse

## Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht

### Preise und Mieten

Julia Meininghaus, Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

### Wohnungsangebot

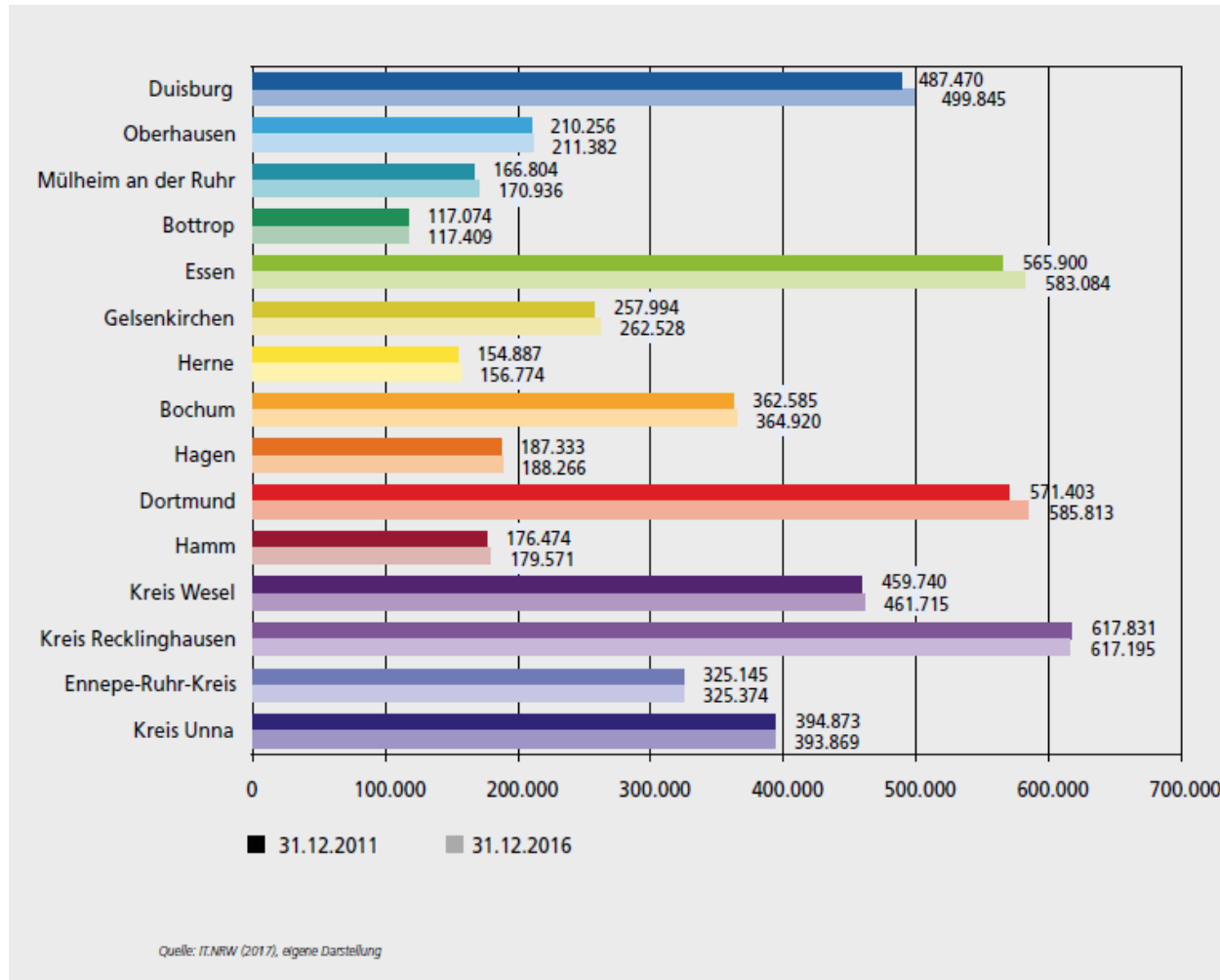
Dr. Hadia Straub, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

### Bedarf und Nachfrage

Doris Hoeft, Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

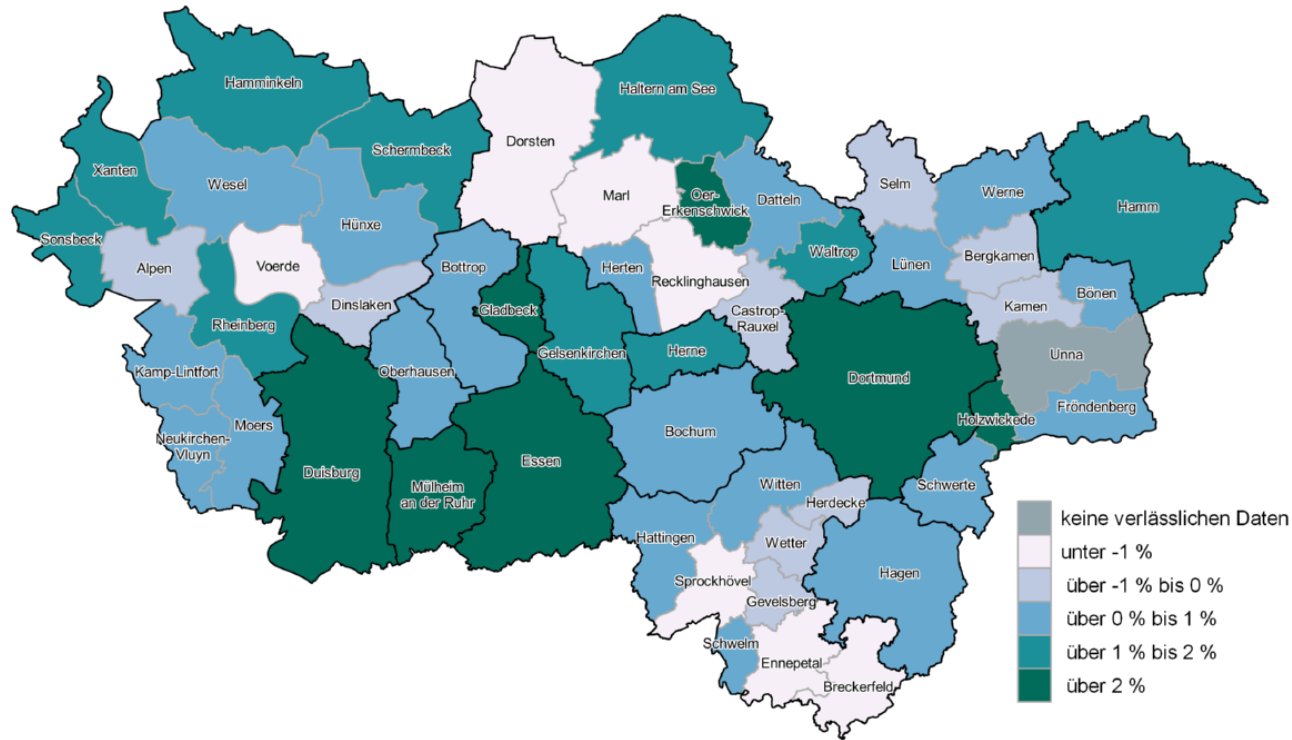


### Einwohner\*innenzuwachs in allen Kreisen und kreisfreien Städten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr von 2011 bis 2016



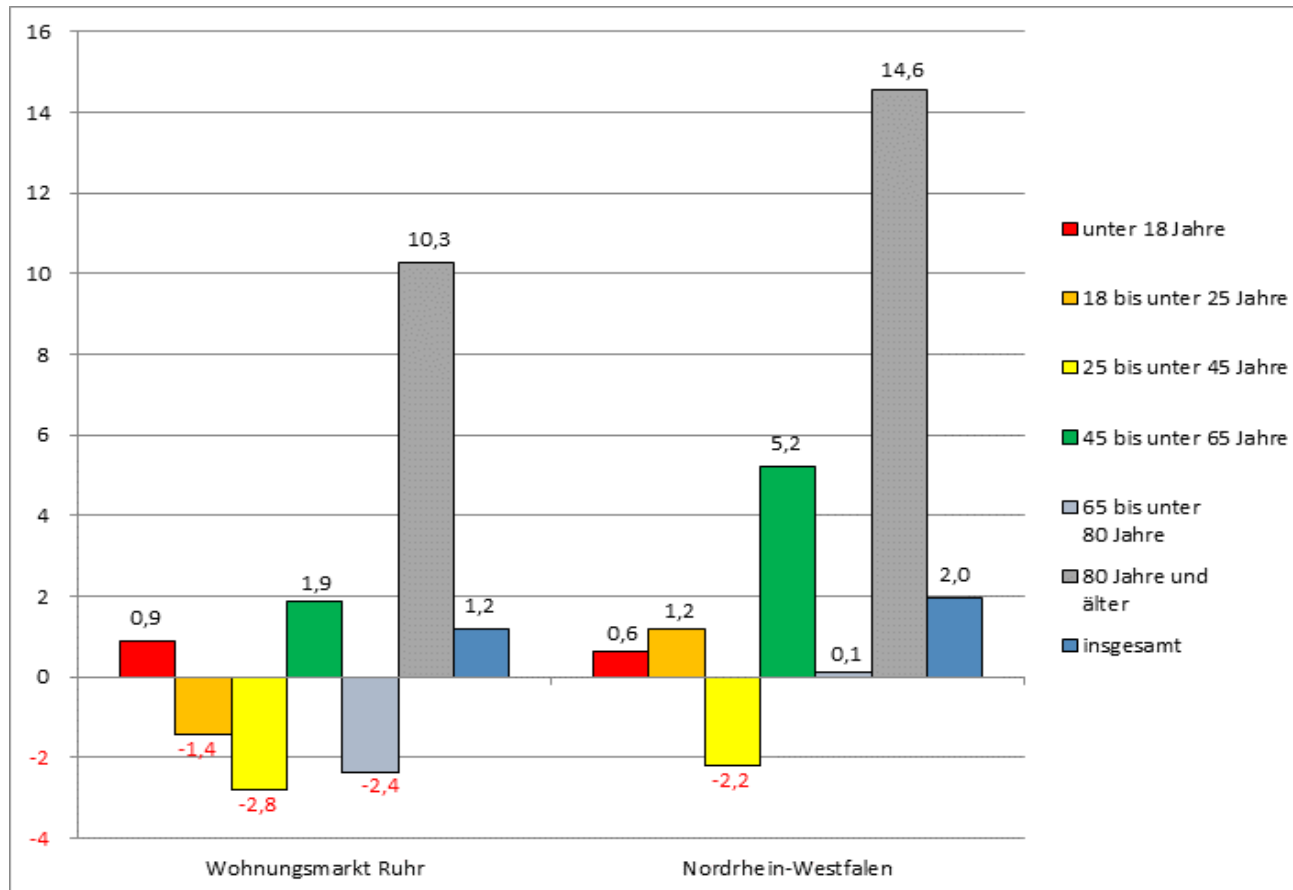
Einwohner\*innenzahlen  
Wohnungsmarkt Ruhr,  
2011- 2016

### Stärkstes Bevölkerungswachstum in den großen kreisfreien Städten Heterogene Entwicklung in den kreisangehörigen Gemeinden



**Kleinräumige  
Bevölkerungs-  
entwicklung  
2011 bis 2016 in Prozent**

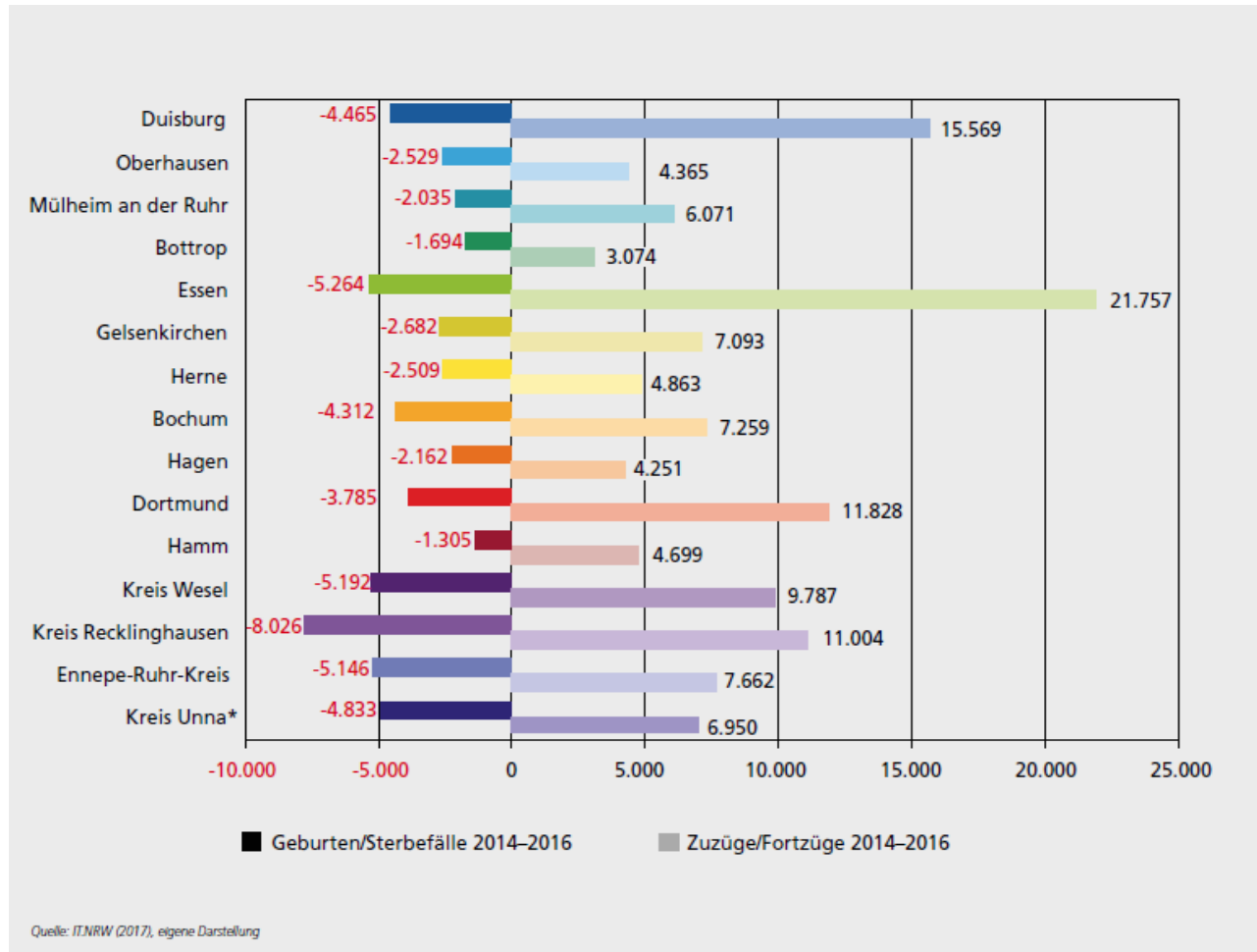
## Prozentuale Zunahme der Minderjährigen und der Hochbetagten / Abnahme der Zahlen der 65- bis 80-Jährigen in den Städten und Zunahme in den Kreisen



Bevölkerungs-  
 entwicklung nach  
 Altersklassen  
 2011 bis 2016  
 in Prozent

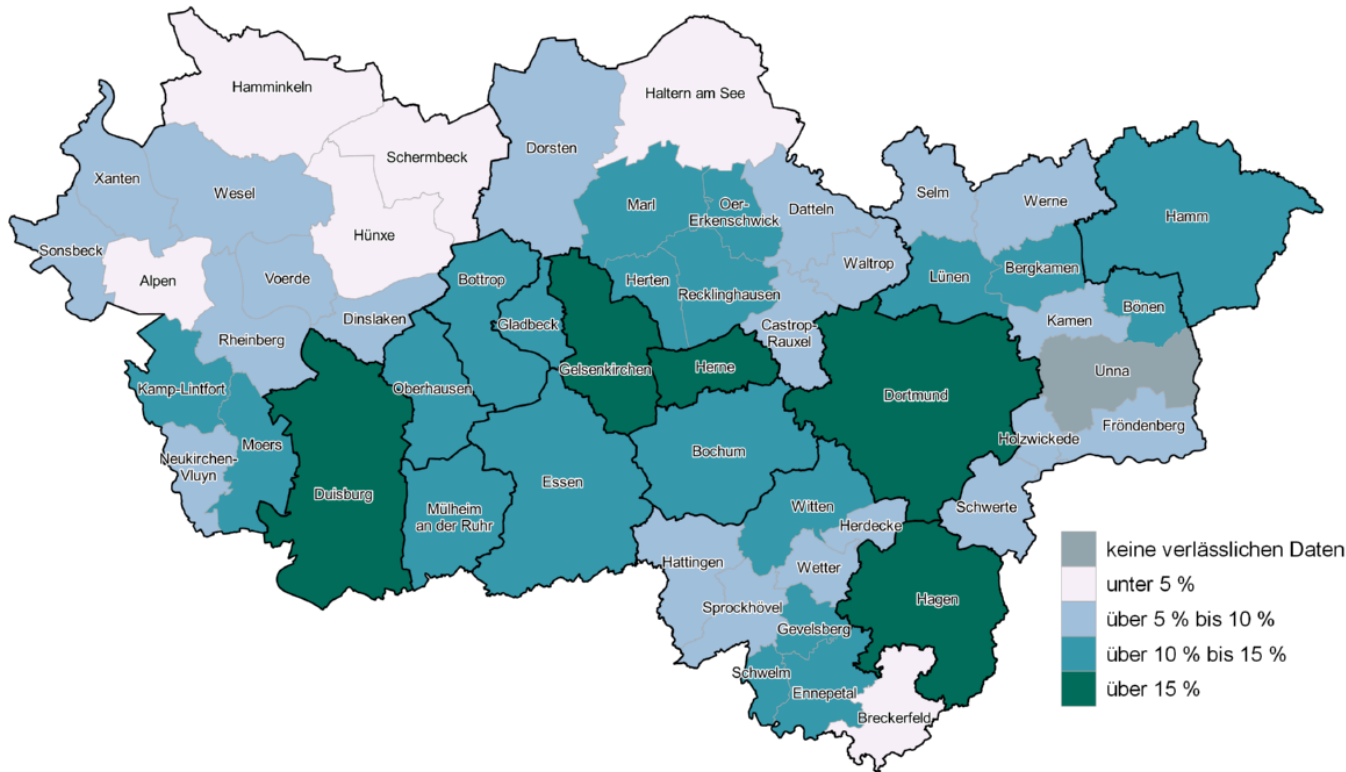


### Weiterhin Geburtendefizite / Wachstum durch Zuwanderung



Salden der natürlichen  
Bevölkerungsentwicklung und  
der Wanderung  
2014 bis 2016

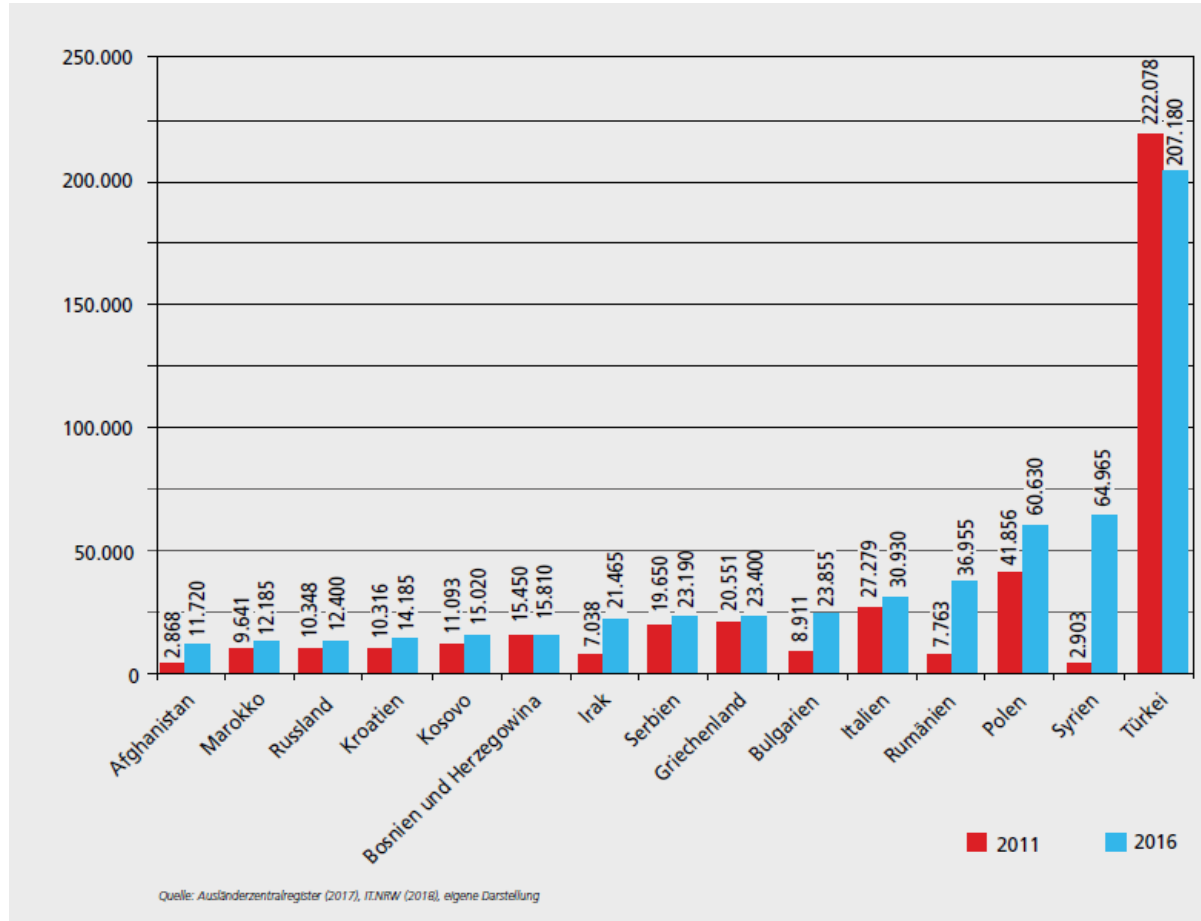
**Ausländer\*innenanteil im Jahr 2016 im Durchschnitt bei 13,5 %.**  
**Nach dem Zuwanderungsmaximum im Jahr 2016 stellen sich die Erhöhungszahlen wieder moderater dar.**



**Ausländer\*innenanteil am 31.12.2016 in Prozent**



### Größte Steigerungsraten bei den syrischen, polnischen, rumänischen und bulgarischen Staatsangehörigkeiten



Die 15 häufigsten Staatsangehörigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2011- 2016

## Auswirkungen der gestiegenen Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt Ruhr

Internationale Flucht und EU-  
Arbeitsmarktzuwanderung

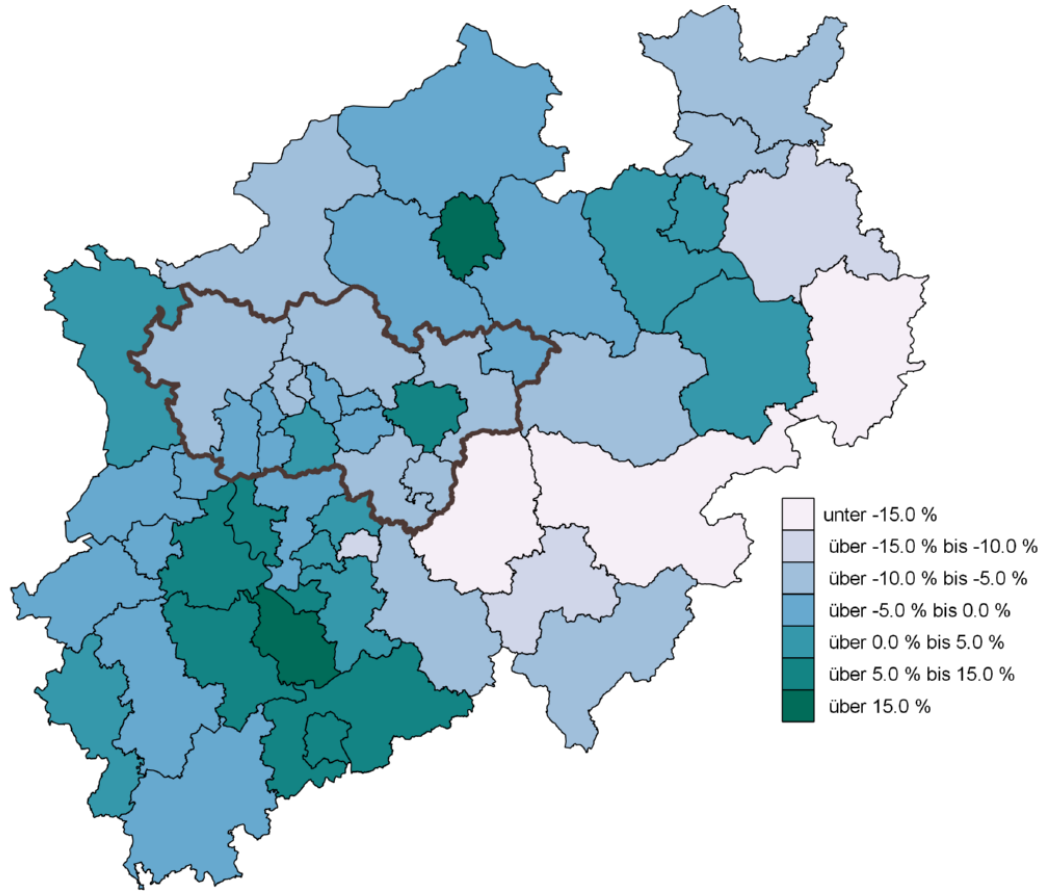
Familiennachzug  
Wohnsitzauflage

Ethnische  
Wohnsegregation

Migranten-Mittelschicht

Hochqualifizierte

**Langfristig voraussichtlich Bevölkerungstagnation oder –rückgang.  
Ggf. mit Ausnahme einzelner Städte.**



**Vorausberechnete  
Bevölkerungsentwicklung  
2014 bis 2040**



## Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040

Eine neue Modellrechnung ist erst Ende 2018 zu erwarten.

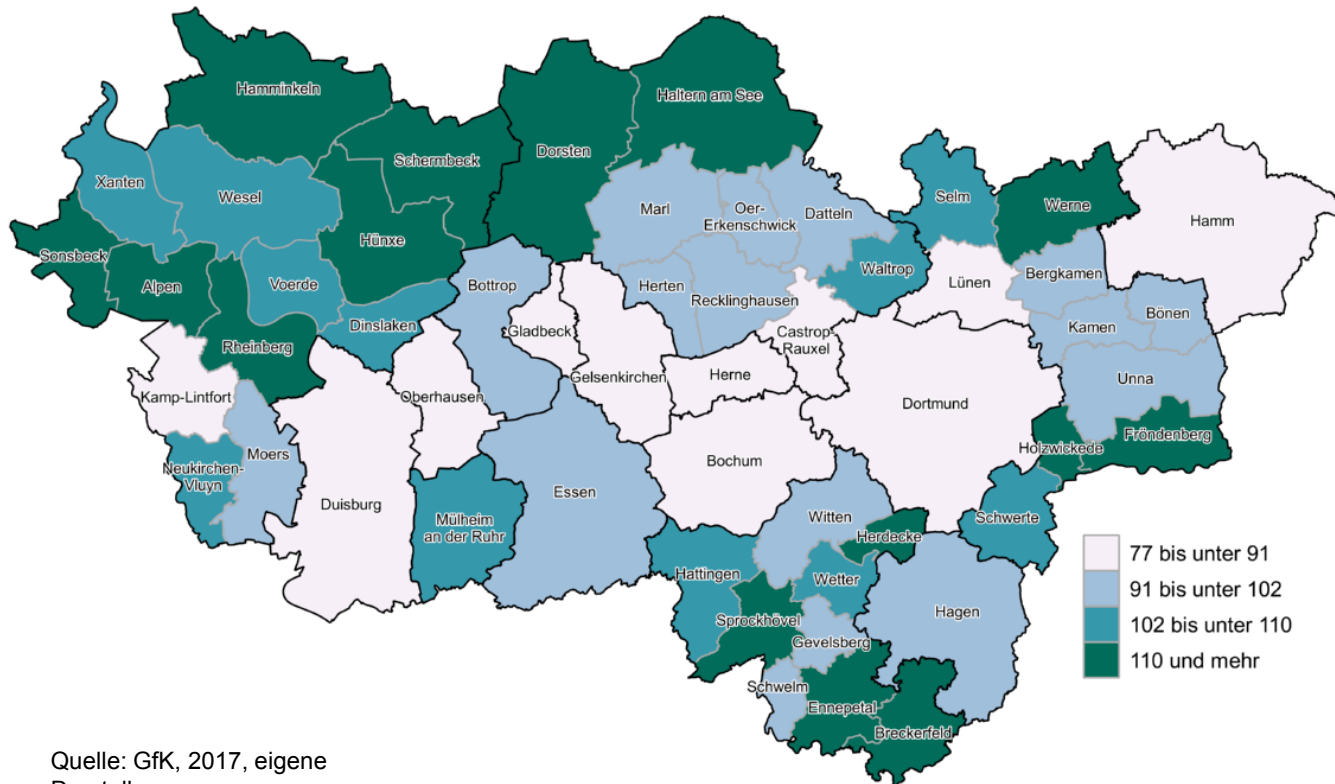
Diese wird sodann auf der Internetseite der Städteregion veröffentlicht:

[www.staedteregion-ruhr.de](http://www.staedteregion-ruhr.de)

## Entwicklung der Haushalte und Haushaltemodellrechnung

Auch hierzu werden die neuen Zahlen erst Ende 2018 / Anfang 2019 erwartet.

Die Kaufkraft der Haushalte ist unterdurchschnittlich  
NRW = 100 | Wohnungsmarkt Ruhr = 92  
Die Anzahl der Transferleistungsempfänger ist überdurchschnittlich



Kaufkraftindex der Haushalte 2016

Quelle: GfK, 2017, eigene Darstellung



## Die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr







## Podiumsdiskussion: Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht

Moderation:

**Maria T. Wagener** Regionalverband Ruhr

Teilnehmende:

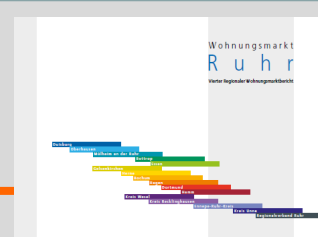
**Hans-Jürgen Best** Stadtdirektor der Stadt Essen

**Dr. Sonja Borchard** Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

**Dr. Thorsten Heitkamp** NRW.BANK

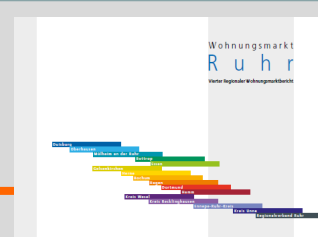
**Klaus Spieker** Geschäftsführer Spieker Immobilien

**Martin Tönnes** Regionalverband Ruhr



# Kaffeepause

10:15 – 10:45 Uhr



# Kernergebnisse

## Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

### Ziele und Aufgabenstellung

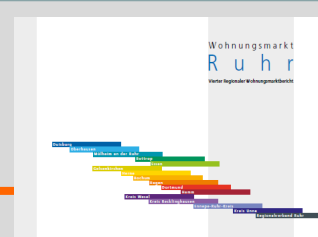
Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

### Kernergebnisse

Katrin Wilbert, empirica ag  
Thomas Abraham, empirica ag

### Ausblick

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung



# Kernergebnisse

## Regionalen Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

### Ziele und Aufgabenstellung

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

### Kernergebnisse

Katrin Wilbert, empirica ag

Thomas Abraham, empirica ag

### Ausblick

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung



## Hintergrund der Regionalen Nachfrageanalyse

- Etablierte Reihe der Wohnungsmarkt Berichte (1 bis 4, seit 2009)
  - quantitativen Beschreibung des Wohnungsmarktes und dessen Entwicklung
- Positionspapier „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ (2014)
  - strategisches und konzeptionelles Papier mit regional fokussierten Handlungsempfehlungen und Ansatzpunkten zur Weiterentwicklung des wohnungspolitischen und planerischen Instrumentariums
  - „Dementsprechend ist eine regional einheitliche Nachfrageuntersuchung in puncto Wohnungsmarkt – als wesentliche Stellschraube für die künftige Entwicklung – auf den Weg zu bringen, (...)“



## Ziele

- Untersuchung der zukünftigen Bedürfnisse und Anforderungen hinsichtlich der qualitativen Merkmale der Wohnungen und der Wohnumfelder für verschiedene Nachfragegruppen in der Metropole Ruhr
- im Vordergrund steht die regionale Perspektive des Wohnungsmarktes
- keine spezifischen Aussagen für einzelne Kommunen, aber für Quartierstypen und Nachfragegruppen
- der kommunalen bzw. lokalen Ebene wird Rechnung getragen, indem die Untersuchung Rückschlüsse auf die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen und Anforderungen an unterschiedliche Quartierstypen ermöglichen soll → „Baukastenprinzip“



## Forschungsfragen

- Wie ist die Nachfrage im Wohnungsmarkt Ruhr räumlich strukturiert und verflochten?
- Wie sind die Ergebnisse der Metropole Ruhr im Vergleich zur Nachbarregionen und / oder ähnlich strukturierten Regionen einzuordnen?
- Welche Qualitäten hinsichtlich Wohnumfeld, Wohnform, baulicher und städtebaulicher Struktur werden von welcher Nachfragegruppe in welchen Quartierstypen der Metropole Ruhr heute nachgefragt?
- Welche Tendenzen / Trends sind bis 2040 in Bezug auf die Quartierstypen durch die voraussichtlichen Veränderungen in der Nachfragestruktur im Wohnungsmarkt Ruhr zu erwarten?



## Erarbeitung und Begleitung

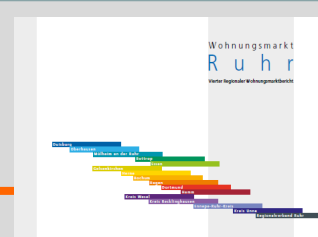
- intensive Vorarbeiten und Begleitung durch die Unterarbeitsgruppe der AG Wohnungsmarkt Ruhr seit Ende 2016:
  - Konzeption
  - Methoden
  - Entwicklung der Forschungsfragen
  - Vergabeverfahren
  - zwei Expert\*innen-Workshops
  - Gutachtenerarbeitung
  - Abschlussveranstaltung





## Bausteine des Berichtes

- Heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr
  - Beschäftigung, Demografie und Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr
  - Pendler- und Wanderungsverflechtungen in der Metropole Ruhr
  - Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr
  - Quartierstypen in der Metropole Ruhr
- Veränderungen der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040
  - Demografie und Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040
  - Nachfragetrends bis 2040
- Wie schlagen sich die Trends in den Quartierstypen nieder?
  - Je Quartierstyp: Entwicklungspfade, Zukunftsbilder und Handlungsansätze



# Kernergebnisse

## Regionalen Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

### Ziele und Aufgabenstellung

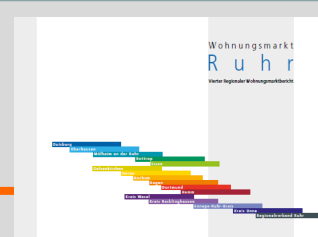
Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

### Kernergebnisse

Katrin Wilbert, empirica ag  
Thomas Abraham, empirica ag

### Ausblick

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung



# Kernergebnisse

## Regionalen Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

### Ziele und Aufgabenstellung

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung

### Kernergebnisse

Katrin Wilbert, empirica ag

Thomas Abraham, empirica ag

### Ausblick

Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr, Referat Regionalentwicklung, Team Masterplanung



## Ausblick

- Wie gehen wir mit den Ergebnissen um?
  - Vertiefung der Einzelthemen in der AG
    - Nachfragetrends
    - Nachfragegruppen
    - Quartiersgruppen
    - Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung (z.B. zusätzliche Indikatoren)
  - Bekanntmachen außerhalb der Region (z.B. Forum KomWob)
  - Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Expert\*innen aus den Workshops
  - Arbeit mit den Ergebnissen auf lokaler Ebene
  - Rückspiegelung der Praxistauglichkeit in die AG



## Podiumsdiskussion: Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

Moderation:

**Maria T. Wagener** Regionalverband Ruhr

Teilnehmende:

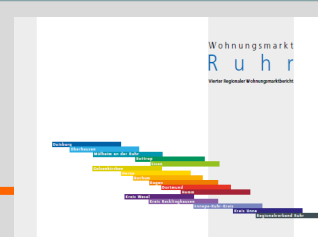
**Thomas Abraham** empirica ag

**Dr. Christoph Alfken** Regionalverband Ruhr, AG Wohnungsmarkt Ruhr

**Sabine Leiß** Kreis Unna

**Oliver Niermann** VdW Rheinland Westfalen

**Dr. Tobias Scholz** Mieterverein Dortmund



## Bei Rückfragen und Anregungen

### Sprecherinnen AG Wohnungsmarkt Ruhr

Julia Meininghaus (Stadt Dortmund) , [jmeininghaus@stadtdo.de](mailto:jmeininghaus@stadtdo.de)

Petra Soika-Bracht (Ennepe-Ruhr-Kreis), [Petra.Soika-Bracht@en-kreis.de](mailto:Petra.Soika-Bracht@en-kreis.de)

### AnsprechpartnerInnen Regionalverband Ruhr

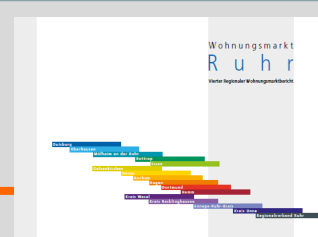
Dr. Hadia Straub, [straub@rvr.ruhr](mailto:straub@rvr.ruhr)

Dr. Christoph Alfken, [alfken@rvr.ruhr](mailto:alfken@rvr.ruhr)

### Berichte und Fotos der Veranstaltung

[www.staedtereion-ruhr-2030.de](http://www.staedtereion-ruhr-2030.de) > Wohnungsmarktbeobachtung > Downloads Wohnen

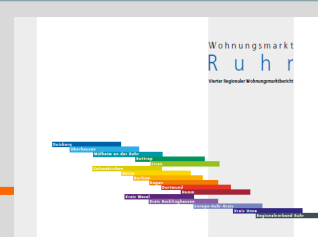
[www.rvr.ruhr](http://www.rvr.ruhr) > Regionalverband Ruhr > informelle Planung > Planernetzwerk



# Resümee

**Martin Tönnies**

Beigeordneter Planung, Regionalverband Ruhr



**Vielen Dank und ein schönes Wochenende!**

**Mittagsimbiss und Gelegenheit zum  
Gedankenaustausch**