



Datenmosaik 2011



Der regionale Wohnungsmarkt
Einflussgrößen und Handlungsempfehlungen

Herausgegeben von der
Bezirksregierung Düsseldorf
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

www.brd.nrw.de

Das Datenmosaik wurde erstellt durch das Team
Planungsgrundlagen, Statistik und Mediendesign
der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32,
Regionalplanungsbehörde

Annette Ernst, Klaus M. Schlaeger,
Gerhard Cramer, Mike Feckes

E-Mail: annette.ernst@brd.nrw.de
Internet: [http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/
regionalmonitoring_statistik/Datenmosaik.html](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalmonitoring_statistik/Datenmosaik.html)

Tel.: 0211 / 475 - 2369

Mit Unterstützung des IT NRW (Datenverarbeitung
und Statistik) sowie der Bundesagentur für
Arbeit, Regionaldirektion NRW.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit
Genehmigung des Herausgebers



Datenmosaik 2011

Der regionale Wohnungsmarkt - Einflussgrößen und Handlungsempfehlungen

27. Ausgabe, September 2011

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	2
1. Einleitung	3
2. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl	3
2.1 Die regionalen Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Die kommunale Bevölkerungsentwicklung	6
2.2.1 Zur Wirkung interkommunaler Wanderungen, Beispiele: Kreis Kleve und Krefeld	7
2.3 Alterungsprozess der Bevölkerung	10
3. Zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in der Region	12
4. Wirtschaftliche Einflussfaktoren	15
4.1 Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts	15
4.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	15
4.2.1 Regionale Verteilung der Beschäftigten bis heute	16
4.2.2 Entwicklung der Erwerbspersonenpotentials bis 2030	18
5. Der Wohnungsmarkt aus regionaler Sicht	18
5.1 Entwicklung der Baufertigstellungen in der Region	19
5.2 Belegungsdichte	22
5.3 Regionaler Wohnungsmarkt: Mögliche Wohnungsüberhänge und Handlungsempfehlungen	23



A. Zusammenfassung

„Mieten in Düsseldorf explodieren“ – „Stadtplaner: Große Teile von Duisburg abreißen“, so oder so ähnlich lauten die Schlagzeilen¹ im ersten Halbjahr 2011. Sie weisen in aller Deutlichkeit auf die gegenwärtig gleichzeitig verlaufenden Entwicklungen in NRW, dem Regierungsbezirk sowie der Planungsregion Düsseldorf*. Zeitgleich lassen sich demografisch schrumpfende Regionen und Kommunen feststellen, wie z.B. Essen, Wuppertal oder Velbert-Nordpark und wachsende Regionen und Kommunen, wie z.B. die Landeshauptstadt Düsseldorf. Wachsende und schrumpfende Regionen bzw. Kommunen vereint die Notwendigkeit einer aktiven Wohnungsmarktpolitik. Daher versucht die vorliegende Ausgabe des Datenmosaiks, die wichtigsten Einflussgrößen des regionalen Wohnungsmarktes zu beschreiben.

Die entscheidende Determinante jedes Wohnungsmarktes ist die demografische Entwicklung. Daher werden die grundlegenden Trends bis heute sowie der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 des IT.NRW im Abschnitt 2 dargestellt. Trotz sinkender Bevölkerungszahl lässt sich in der Planungsregion Düsseldorf derzeit noch eine Zunahme der Privathaushalte (Abschnitt 3) feststellen. Diese konzentriert sich primär auf die Ein- und Zweipersonenhaushalte, die jedoch langfristig bis 2030 ebenfalls zurückgehen werden. Somit ist auch demografisch ein Rückgang der Nachfrage nach „Wohnen“ möglich, welcher innerhalb der Planungsregion von Kommune zu Kommune unterschiedlich ausfallen wird.

Neben der demografischen Entwicklung beeinflussen wirtschaftliche Faktoren die Wohnungsnachfrage (Abschnitt 4). In dieser, wie auch in den vorherigen Ausgaben des Datenmosaiks, wird die regionale Wirtschaftskraft durch die Kennziffer Bruttoinlandsprodukt gemessen. Hier fällt die überragende wirtschaftliche Kraft der Landeshauptstadt Düsseldorf auf, die sich auch in der hohen Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten niederschlägt. Aktuelle Vorausberechnungen des IT.NRW weisen bis 2030 auf einen deutlichen Arbeitskräftebedarf der Landeshauptstadt hin, der sich nur regional ausgleichen lassen wird. Schon heute spiegelt der hohe positive Pendlersaldo diese ökonomischen Verflechtungen der Region wider. Es ist evident, dass ein attraktiver Arbeitsmarkt beruflich bedingte Zuzüge auslöst, die sich unmittelbar als Nachfrage am Wohnungsmarkt niederschlagen.

In einer wachsenden Region kann der Bedarf an Wohnungen nur interkommunal gelöst werden. Schrumpfende Kommunen sind mit den Problemen eines Wohnungsüberhanges konfrontiert. Anstelle oder neben der klassischen Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen ist deshalb ein neues Zielgerüst für eine „ausgewogene“ Siedlungsentwicklung in der Region notwendig. So wird im Zuge der Fortschreibung der Ziele des Regionalplans versucht, kooperative Lösungen für die unterschiedlichen Segmente des regionalen Wohnungsmarktes zu finden. Es werden zunehmend regional integrierte Handlungskonzepte angeregt, die Flächen für mögliche Neubaugebiete genauso enthalten können wie Vorschläge für Rückbau im Wohnungsbestand und Flächensparen im Wohnungsbau.

Wohnungsmarktpolitik ist vor allem Kommunalpolitik. Daher runden integrierte kommunale Entwicklungskonzepte als Teile des regionalen Handlungskonzeptes die vorliegende Betrachtung des regionalen Wohnungsmarktes ab.

* Der Planungsregion Düsseldorf umfasst die Kreise Kleve, Mettmann, Rhein-Kreis-Neuss sowie Viersen und die kreisfreien Städte Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, Remscheid, Solingen und Wuppertal. In der Planungsregion Düsseldorf ist der Regionalrat regionaler Planungsträger gem. § 6 in Verbindung mit § 9 LPLG.

1. Einleitung

Vor dem Hintergrund zahlreicher kommunaler Wohnungsmarktanalysen stellt sich die Frage: Warum diese regionale Betrachtung des Wohnungsmarktes? Aktive Wohnungsmarktpolitik ist ein wesentlicher Baustein der Kommunalpolitik. Gleichzeitig bewegt sich der kommunale Wohnungsmarkt im Rahmen wirtschaftlicher und demografischer Einflüsse, die vor kommunalen Grenzen nicht anhalten. Im Fokus dieses Datenmosaiks stehen daher der regionale Wohnungsmarkt des Regierungsbezirks und primär der Planungsregion Düsseldorf und dessen Einflussgrößen.

Während bis 1996/1997 Wohnungsmärkte überwiegend Wachstumsmärkte waren, zeichnet sich der Wohnungsbau seitdem, gemessen anhand der Baufertigstellungen (vg. Abschnitt 5.1), durch eine rückläufige Entwicklung aus. Dennoch: Hohe Wohnungsbestände, weitere Baufertigstellungen und gleichzeitig ein Rückgang der Bevölkerungszahlen können in Teilen der Planungsregion zu „Leerständen“ bzw. Überhängen am Wohnungsmarkt führen, während in anderen Kommunen das „Wohnen wieder deutlich teurer“ wird.²

Regionalplanerische Aufgabe ist es, in dieser Situation einen Beitrag zu einem ausgewogeneren Siedlungsgefüge zu leisten.

Die vorliegende Ausgabe des Datenmosaiks basiert auf den aktuellen Daten der Datenbank und den Vorausberechnungen des IT.NRW.

2. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl

Die wichtigste Einflussgröße des regionalen Wohnungsmarktes ist die demografische Entwicklung in der jeweiligen Region.

Für die hier betrachteten Regionen Regierungsbezirk und Planungsregion Düsseldorf stellt sich die Situation entsprechend dem Landestrend wie folgt dar³: Die Bevölkerung wird bunter, älter und insgesamt weniger. Von diesen drei Merkmalen werden vorliegend die beiden letzten betrachtet. Diese beeinflussen auf ihre Weise die Nachfrage nach Wohnungen, Gütern und Dienstleistungen.

2.1 Die regionale Bevölkerungsentwicklung

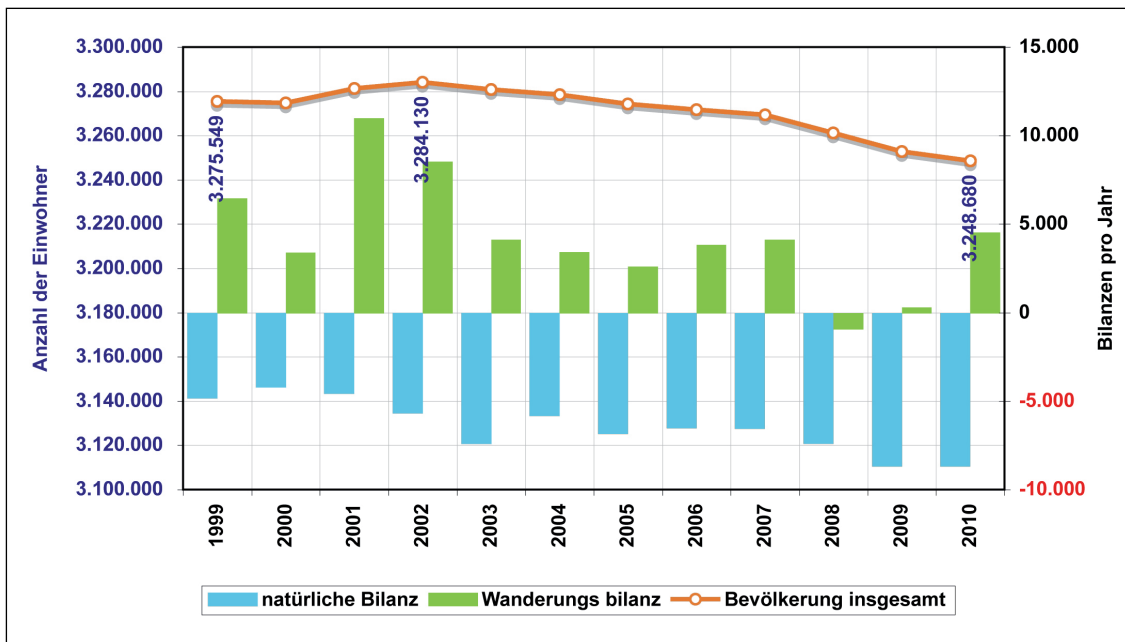
Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die Zahl der Geburten, Sterbefälle und der Zu- und Fortzüge (Wanderungen) bestimmt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird langfristig nur schwer zu verändern sein; sie ist jedoch relativ genau vorauszuberechnen. Die Wanderungen bilden den eher beeinflussbaren Teil. Diese werden in der Wanderungsstatistik abgebildet, welche zwischen Wanderungen mit den übrigen Bundesländern und Wanderungen in das/aus dem Ausland unterscheidet. Dennoch sind gerade die Annahmen der Wanderungsbewegungen aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren nur weniger präzise.

Hier nimmt das IT.NRW an, dass die Wanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern mit Beginn der Bevölkerungsvorausberechnung 2008 negativ sein wird ⁴. Die Attraktivität, insbesondere der süddeutschen Bundesländer, scheint für Wanderungswillige höher zu sein, als die entsprechende Lebenssituation in NRW ⁵.

Die Wanderungszahlen mit dem Ausland weisen hingegen eine positive Wanderungsbilanz auf. Insgesamt wird dadurch der jährliche Wanderungssaldo für NRW von +6.000 in 2008 auf +20.000 ab 2015 Personen steigen ⁶.

Der langfristige Bevölkerungstrend ist eindeutig. Sowohl im Regierungsbezirk als auch in der Planungsregion Düsseldorf sinken die Bevölkerungszahlen: Im Regierungsbezirk ging die Einwohnerzahl von 1999 bis 2010 um ca. 2% zurück, während der Vergleichswert der Planungsregion ca. -26.870 bzw. 0,8% betrug.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 1999 - 2010 in der Planungsregion Düsseldorf

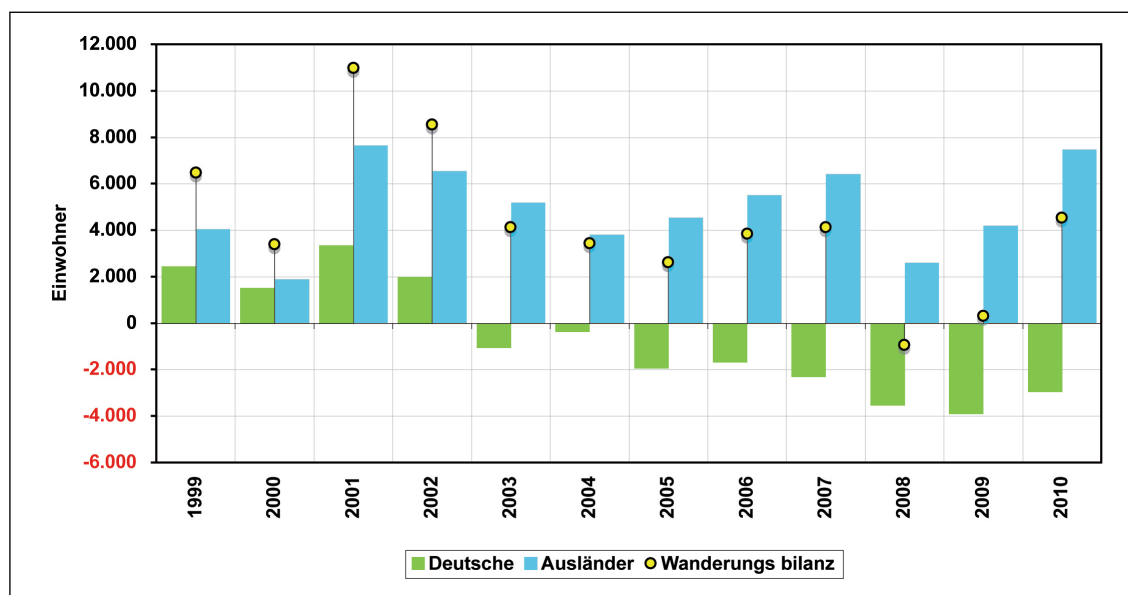


Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Die Abbildung 1 zeigt, dass Bevölkerungszuwächse ausschließlich durch die positive Wanderungsbilanz getragen werden. Die natürliche Bilanz ist seit 1999 in der Planungsregion negativ.

Hervorzuheben ist die Veränderung in 2002/2003: Ab 2003 ist die Wanderungsbilanz der deutschen Bevölkerung negativ; d.h., es verlassen per Saldo mehr deutsche Einwohner die Region. Somit werden Bevölkerungsgewinne ab 2003 im Wesentlichen nur noch durch Zuzüge Nicht-Deutscher erreicht, die den regionalen Bevölkerungsrückgang „abfedern“ (Abbildung 2). Zuwächse sind jedoch ganz überwiegend nicht mehr zu erreichen.

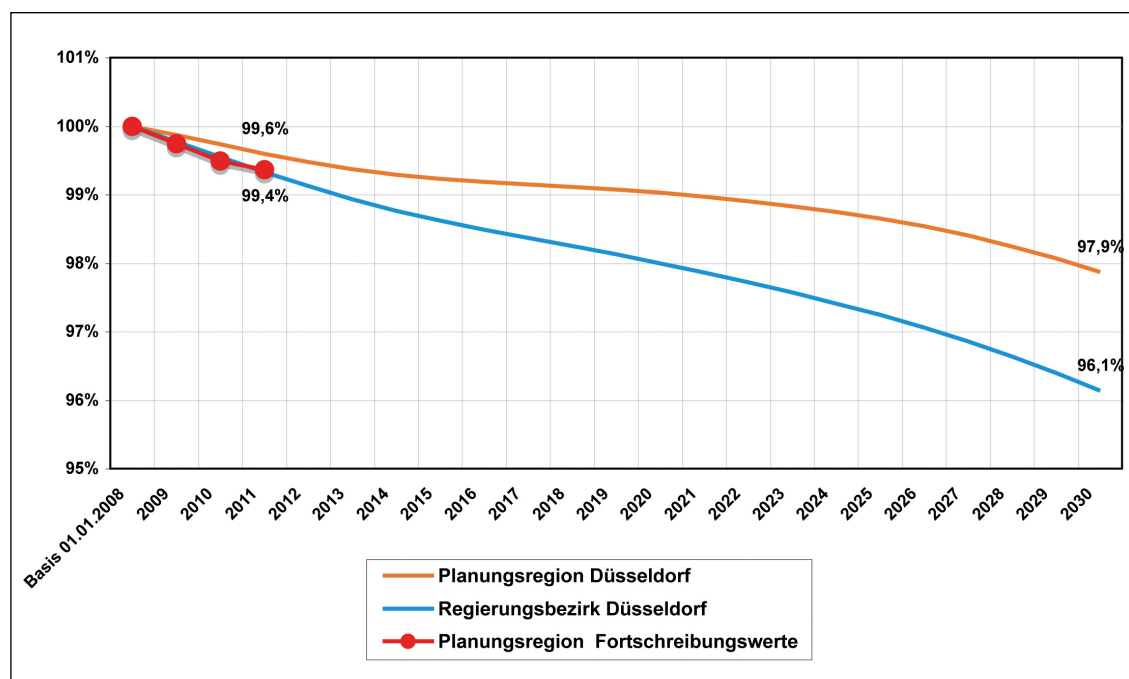
Abbildung 2: Wanderungsbilanzen 1999 bis 2010 Planungsregion Düsseldorf



Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 des IT.NRW bestätigt diesen Trend: Während im Regierungsbezirk knapp 5 Mio. Einwohner (- 4%) leben werden, wird der vorausgesagte Rückgang in der Planungsregion bis 2030 mit ca. - 2,1% etwas abgeschwächt verlaufen, wie die folgende Abbildung zeigt:

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung für die Planungsregion Düsseldorf Index 2008=100



Quelle: IT NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2008, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Eine Ursache ist der geänderte Regionszuschnitt: Die westlichen Ruhrgebietsstädte und der Kreis Wesel werden seit 2009 regionalplanerisch zum RVR gezählt. Da gerade aber die Bevölkerungsrückgänge in den Ruhrgebietsstädten besonders ausgeprägt verlaufen werden, kann dies rein rechnerisch nur in einem „günstigeren“ Verlauf der Planungsregion Düsseldorf resultieren.

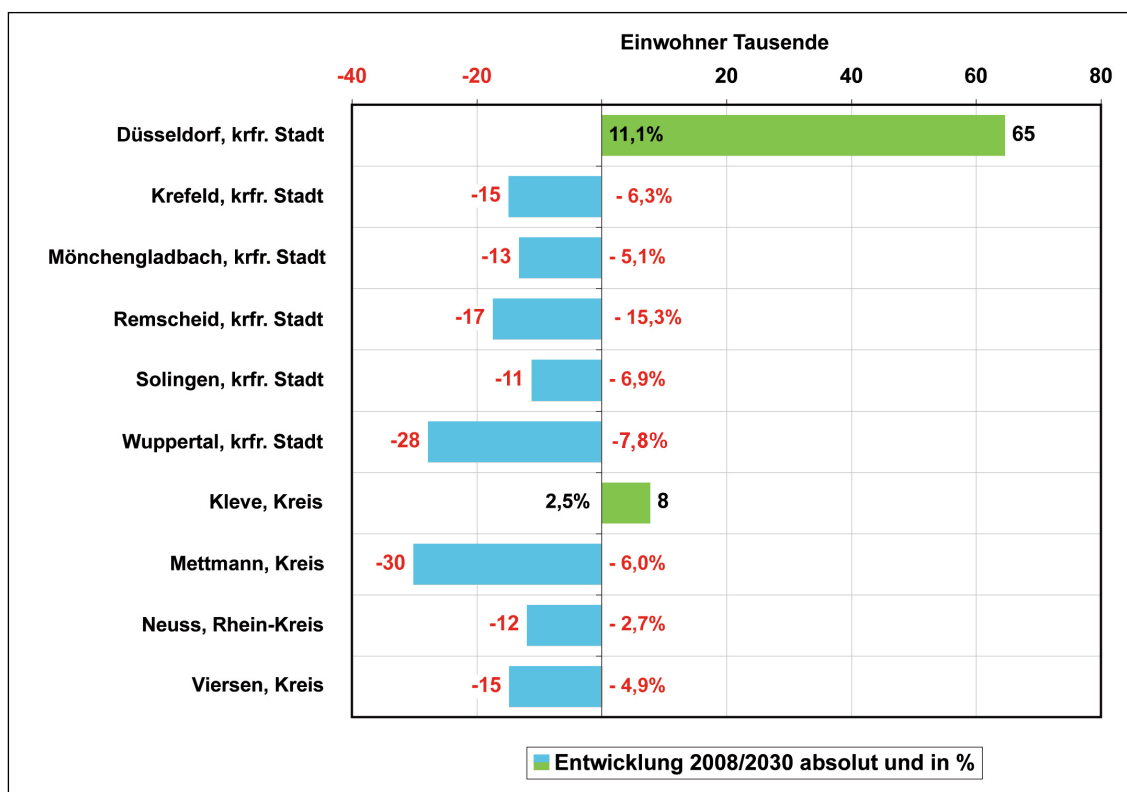
Für die unterschiedlichen Politikbereiche ist es bedeutend, dass die reale Bevölkerungsentwicklung schon heute - 1.1.2011 - unter dem Wert der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen liegt (3.248,7 Mio. Einwohner im Vergleich zu ca. 3.256,1 Mio. Einwohner).

Die Statistischen Ämter erwarten durch den stattfindenden Zensus11 eine Bestätigung dieses eher negativen Bevölkerungstrends bundesweit. Neben gemeinscharfen Einwohnerdaten wurden im Rahmen des Zensus11 auch Gebäude und Wohnungen gezählt, so dass neben Baujahr, Größe und Ausstattung von Häusern und Wohnungen auch Informationen über Leerstände verfügbar sein werden.

2.2 Die kommunale Bevölkerungsentwicklung

Für die Kreise und kreisfreien Städte in der Planungsregion Düsseldorf sieht die Entwicklung gemäß Vorausberechnung folgendermaßen aus:

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung 2008 /2030 für Krfr. Städte und Kreise der Planungsregion



Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

In den meisten Kommunen der Region wird die Bevölkerungszahl zurückgehen, obwohl ein positiver Wanderungssaldo erwartet wird. In diesen Kommunen schwächen die zugezogenen Einwohner den Bevölkerungsrückgang ab und mildern mögliche negative Auswirkungen der demografischen Entwicklung. Den Trend der Schrumpfung können sie jedoch nicht umkehren. Nur in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird der vorausgesagte positive Wanderungssaldo gemeinsam mit dem prognostizierten Geburtenüberschuss zu einem starken Bevölkerungszuwachs führen (+11,1%).

2.2.1 Zur Wirkung interkommunaler Wanderungen, Beispiele: Kreis Kleve und Krefeld

Im Kreis Kleve resultiert der positive Wanderungssaldo trotz Geburtenrückgangs noch in einem Zuwachs an Einwohnern (+2,5%)⁷. In Gemeinden nahe an der niederländischen Grenze, wie bspw. Kranenburg und Weeze, beträgt der Zuwanderungsanteil der Bevölkerung im Jahre 2030 rund 43% bzw. 17% der dann dort wohnenden Bevölkerung. Diese positive Bevölkerungsentwicklung im Kreis Kleve ist zu einem großen Teil den niederländischen Zuzügen zu verdanken. Gleichzeitig gibt es aber auch im Kreis Kleve, wie in den anderen Kreisen, viele Städte und Gemeinden, die durch geringe Zuwanderung die Bevölkerungszahl in Zukunft nicht werden halten können. Während im Kreis Kleve durch die Zuzüge von außerhalb der Region eine positive Bevölkerungsbilanz entsteht, sind Umzüge innerhalb der Planungsregion aus diesem Blickwinkel eher als „Nullsummenspiel“⁸ zu bezeichnen.

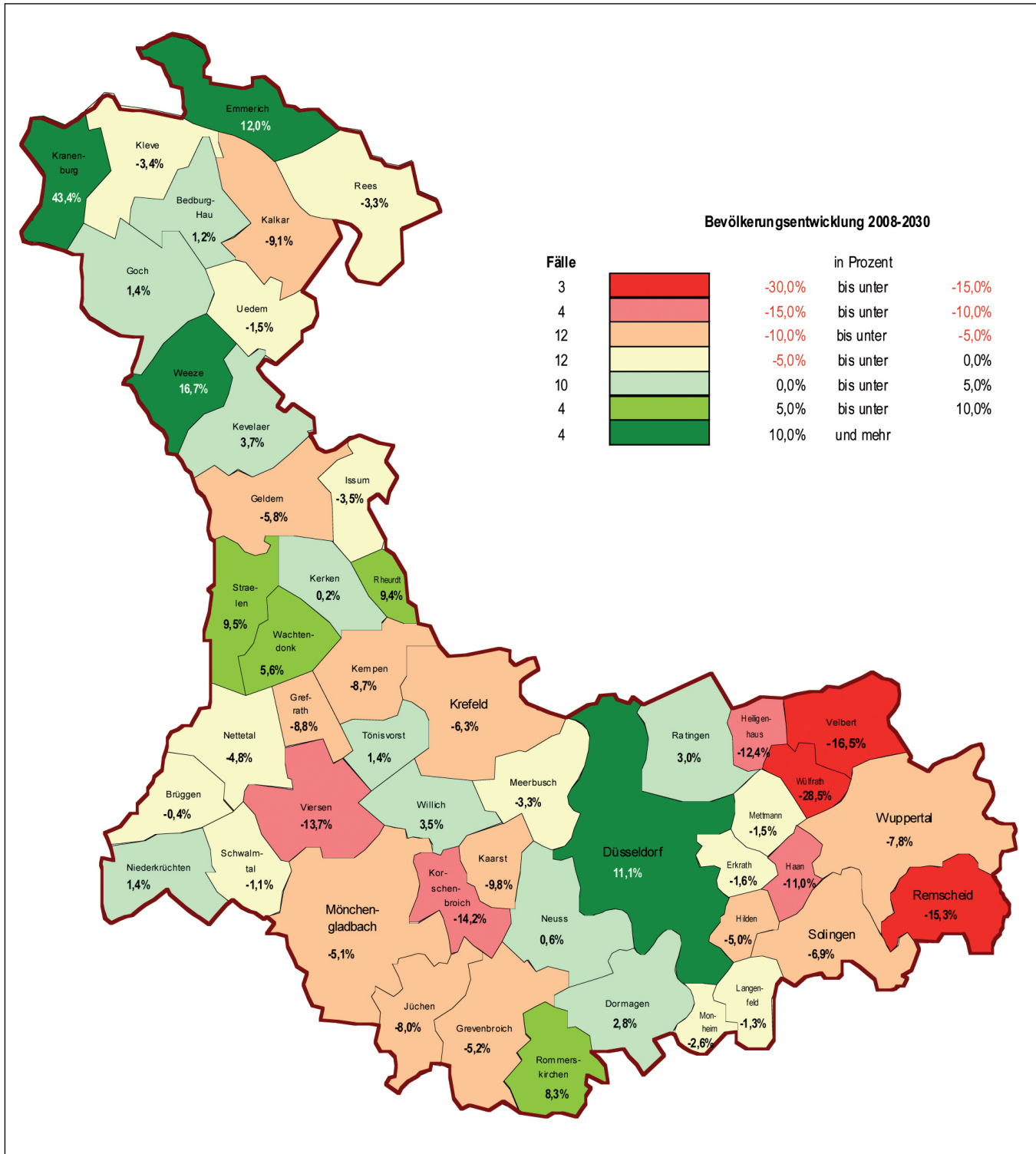
Beispielhaft sei die Stadt Krefeld genannt: In die Stadt zogen 2009 aus dem Regierungsbezirk rd. 4.420 Personen, ca. ein Drittel der Zuzüge (rd. 1.430 Personen) stammen allein aus dem Kreis Viersen, andererseits verlassen z.B. mit ca. 36% regelmäßig mehr Menschen die Stadt, um in den Kreis Viersen zu ziehen, z.B. 2009: rd. 1.540 Personen⁹. Hinsichtlich der nahegelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf verzeichnet Krefeld regelmäßig mehr Zuzüge als Fortzüge, z.B. 2009: Fortzüge rd. 460, Zuzüge aus Düsseldorf rd. 530. Somit stammen rund 45% aller zugezogenen Krefelder aus dem Kreis Viersen und der Landeshauptstadt¹⁰.

Die Wanderungen zwischen Düsseldorf und Krefeld könnten ursächlich aus den Preisdifferenzen zwischen den Kommunen für „Wohnen“ resultieren, während die Wanderungsbewegungen zwischen Kreis Viersen und Krefeld auch Resultat weiterer Qualitätsaspekte die individuelle Abwägung beeinflussen könnten, z.B. Wohn- und Grundstücksflächen, Verkehrsanbindungen.

Insgesamt gilt, dass Umzugsentscheidungen Privater innerhalb einer Region in der Regel der Optimierung des eigenen Wohnstandorts dienen. Dieses Verhalten, auch als „Abstimmung mit den Füßen“ bezeichnet, ist raumordnerisch eher in einem Wohnungsmarkt mit wachsenden Haushaltszahlen mittels des klassischen Instruments der Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) steuerbar. In demografisch schrumpfenden Regionen und dem Vorhandensein eines großen Flächenangebots¹¹ entsteht in vielen Lagen ein Nachfragemarkt. Damit gewinnen die Haushalte, die einen neuen Wohnstandort suchen, höhere Wahlfreiheiten.

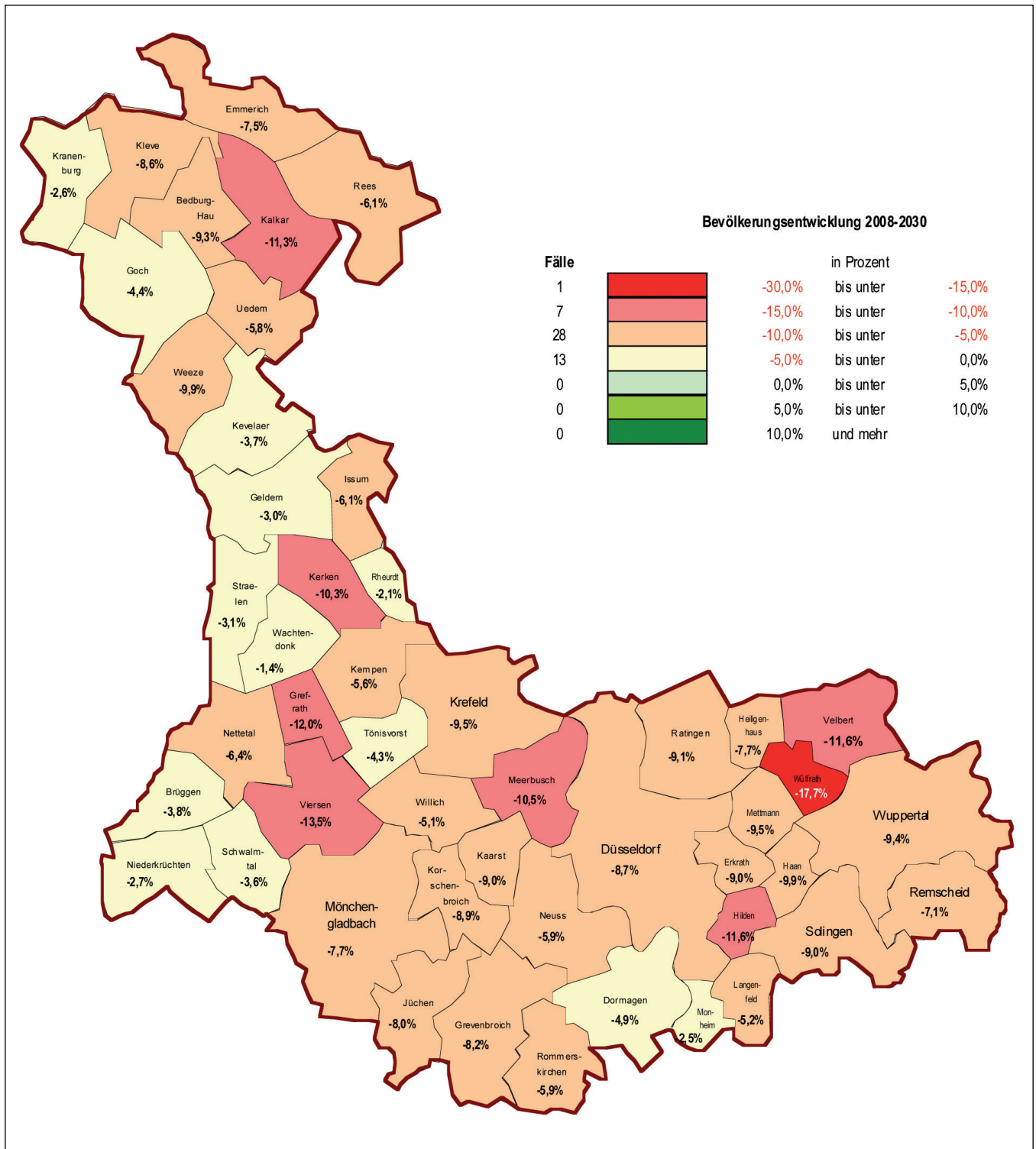
Jedoch können in der Region keine einheitlichen Bedarfs- und Angebotsstrukturen konstatiert werden. Teile der beschriebenen demografischen Veränderungsprozesse, verlaufen auch nebeneinander gegensätzlich und schlagen sich entsprechend auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten unterschiedlich nieder. Folglich können wachsende Standorte in unmittelbarer Nähe zu stagnierenden oder schrumpfenden Märkten liegen.

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung relative Veränderung 1.1.2030 gegenüber 1.1.2011
in der Planungsregion Düsseldorf



Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung 2008/30, IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Karte 2: Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen relative Veränderung 1.1.2030 gegenüber 1.1.2011 in der Planungsregion Düsseldorf



Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung 2008/30, IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32



Diese neue Situation auf den Wohnungsmärkten bedarf modifizierter regionalplanerischer Instrumente, um einen Beitrag zur Harmonisierung der Situation „Schrumpfung neben Wachstum“ leisten zu können. Die bisherigen regionalplanerischen Ansätze für die Siedlungsentwicklung der Kommunen beruhen auf einer prognoseabhängigen Angebotsplanung. In einer Region, in der Wachstum direkt neben Schrumpfung liegt, auch auf der Stadtteilebene, würde die klassische Angebotsplanung die Schere zwischen den wachsenden und schrumpfenden Kommunen eher vergrößern und somit kontraproduktiv wirken. Im Zuge der Fortschreibung der Ziele des Regionalplanes und den damit verbundenen Bedarfsberechnungen muss versucht werden, ein neues Zielgerüst für eine „ausgewogene“ Siedlungsentwicklung zu erstellen. Die Regionalplanung sollte durch planerische Steuerung in benachbarten Städten die unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen positiv beeinflussen.

Dieses Zielgerüst muss zwangsläufig über den regionalplanerischen Rahmen, wie auch die bisherige ASB-Ausweisung, hinausgehen. Aktuell versuchen z.B. Städte und Kreise rund um Düsseldorf durch stärkere Kooperationen Wege zu finden, um den regionalen Wohnungsmarkt so zu beeinflussen, dass ein stabiles Siedlungsgefüge in der Region entsteht.

Letztlich verdeutlichen die Wanderungsbeziehungen die regionalen Verflechtungen, die sich auch in den Pendlerbeziehungen widerspiegeln (vgl. Abschnitt 4.2.1).

Dennoch: Die Attraktivität einer Kommune oder Region ist eine wichtige Stellschraube für die Einwohnerentwicklung. Neben den „harten“ Kriterien, wie z.B. Preise für Wohnen, beeinflussen insbesondere gute Beschäftigungsmöglichkeiten und zunehmend auch „weiche“ Standortfaktoren, wie z.B. Betreuungs- und Kulturangebote für verschiedene Altersgruppen und eine als lebenswert empfundene Umwelt, die Attraktivität einer Kommune.

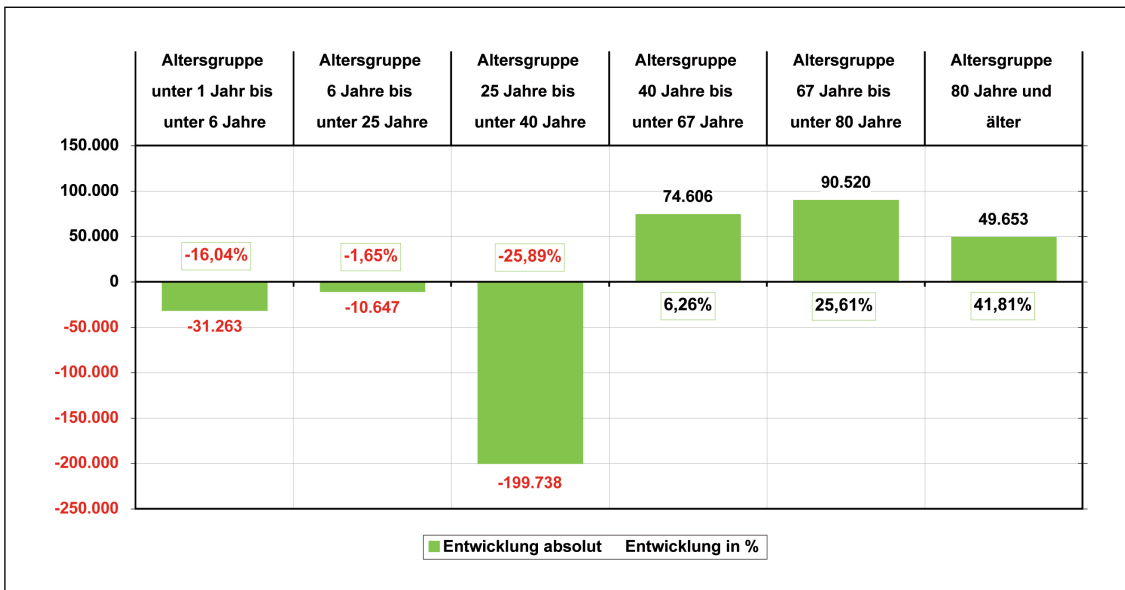
2.3 Alterungsprozess der Bevölkerung

Neben der überwiegend sinkenden Einwohnerzahl beeinflusst der Alterungsprozess der Bevölkerung die qualitativen Erfordernisse an den Wohnungsmarkt. Hierzu ein Blick auf die maßgeblichen Altersgruppierungen:

- „Vorschulkinder“: Die Gruppe der Kleinkinder im Vorschulalter (0 bis unter 6 Jahre) zeigt den direkten Bedarf an Kinderbetreuung an.
- „Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene in (Hoch-) Schulen bzw. Ausbildung“ (6 bis unter 25 J.)
- „Junge Erwerbsfähige“ (25 bis unter 40 J.), eher die mobile Erwerbsbevölkerung
- „Ältere Erwerbsfähige“ (41 bis unter 67 J.), Erwerbspersonen mit langjähriger praktischer Berufserfahrung.
- „Junge Senioren“ (67 bis unter 80 J.), eher der aktive Teil der Senioren, deren Erfahrung, disponible Zeit und Kaufkraft eine mögliche Ressource darstellt.
- „Hochbetagte“: Die Kohorte der Hochbetagten (> 80 Jahre) deutet auf den möglichen Pflegebedarf.

Die folgende Abbildung 5 veranschaulicht die strukturellen Verschiebungen der Altersstruktur der Planungsregion Düsseldorf ¹¹:

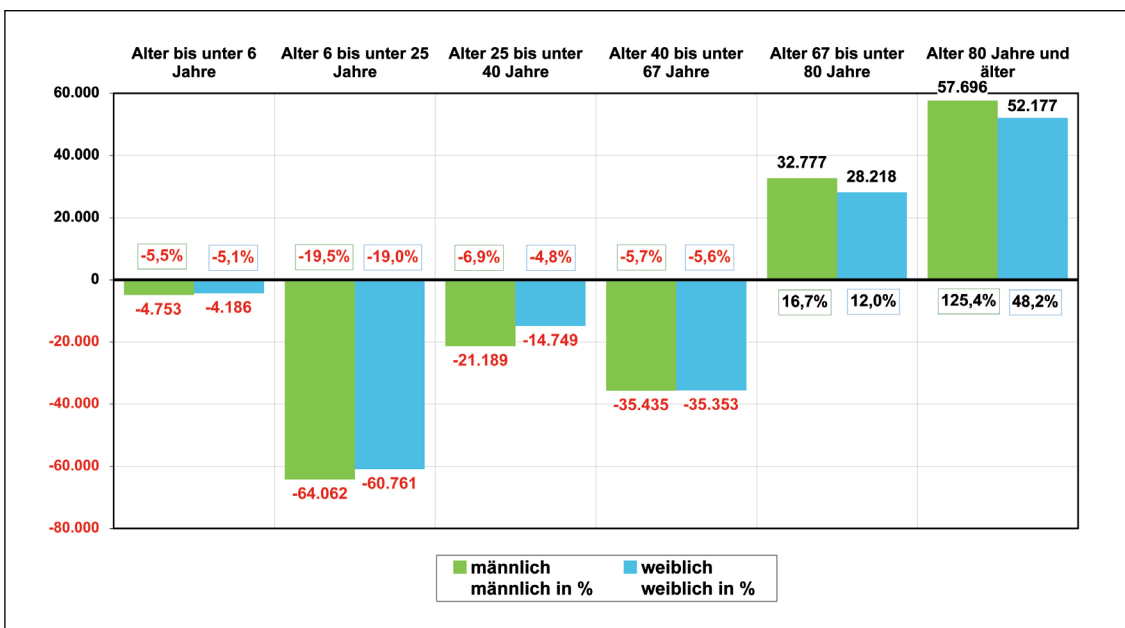
Abbildung 5: Bevölkerungsveränderung 1999/2010 nach Altersgruppen Planungsregion Düsseldorf



Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Schon die Gegenüberstellung 1999/2010 zeigt ausschließlich Zunahmen der älteren Bevölkerungsgruppen, wobei hier noch die Gruppe der älteren Erwerbsfähigen wächst. Somit findet der Alterungsprozess bereits statt und wird sich bis 2030 deutlich verstärken (Abbildung 6):¹²

Abbildung 6: Bevölkerungsveränderung 2008/2030 nach Altergruppen und Geschlecht Planungsregion Düsseldorf



Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Gemäß Vorausberechnung werden nun ausschließlich die Altersgruppen „Junge Senioren“ und „Hochbetagte“ zunehmen. Mehr als 29% werden 2030 älter als 67 Jahre sein. Diese Bevölkerungsgruppen bevorzugen aber andere Wohnungsausstattungen und möglicherweise Wohnorte oder Stadtteile als Jüngere bzw. als Haushalte mit Kindern. Zudem wirkt die Alterung der Gesellschaft auf weitere Bereiche, wie z.B. Zunahme der Rentner und Pflegebedürftigen, Veränderungen der Schulungs- und Betreuungsangebote, Konsum- und Freizeitgewohnheiten. Entsprechend liegen bereits zahlreiche Analysen und Handlungsempfehlungen vor. Hier stehen die Veränderungen des kommunalen Wohnungsmarktes im Fokus, wie z.B. Geldern 2030 in Verbindung mit der Hochschule Niederrhein¹³, Velbert, Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf¹⁴ u.a.

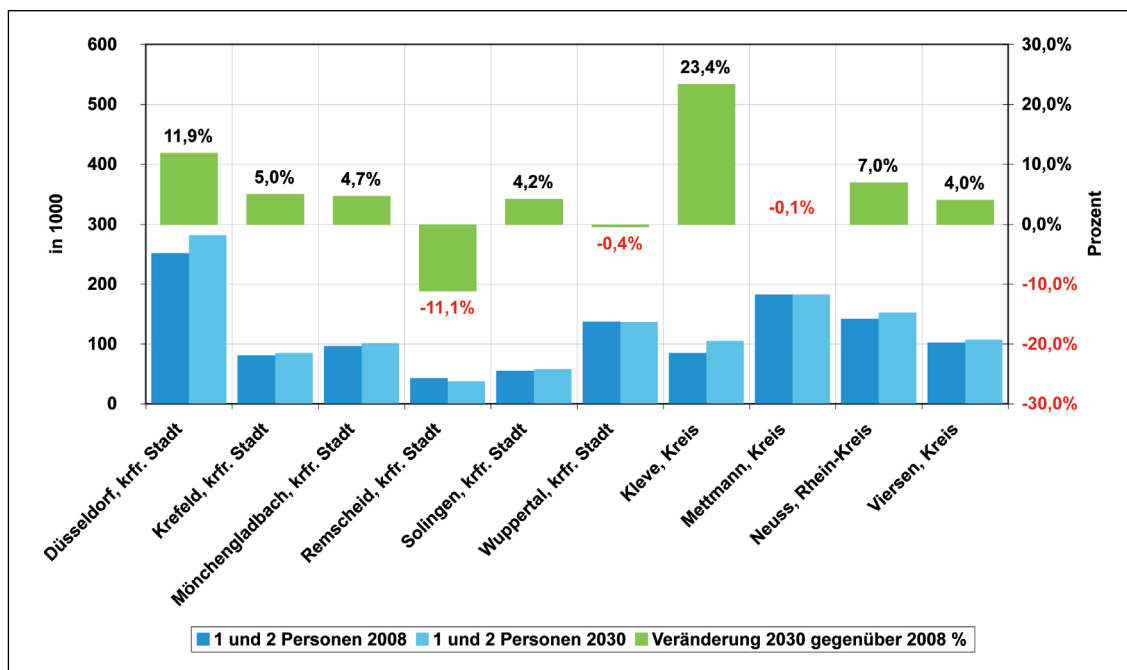
Im Abschnitt 5.3 werden beispielhaft Handlungsempfehlungen des demografischen Entwicklungskonzepts Gelderns vorgestellt.

3. Zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in der Region

Neben der demografischen Entwicklung beeinflusst die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte den Wohnungsmarkt. Landesweit ließ sich bis 2010 trotz sinkender Bevölkerungszahl eine Zunahme der Privathaushalte feststellen, die sich primär auf die Ein- und Zweipersonenhaushalte konzentrierte.

Die folgende Abbildung zeigt, dass sich in den meisten Kommunen der Planungsregion Düsseldorf diese Entwicklungen als deutlicher Trend bis 2030 widerspiegeln¹⁵:

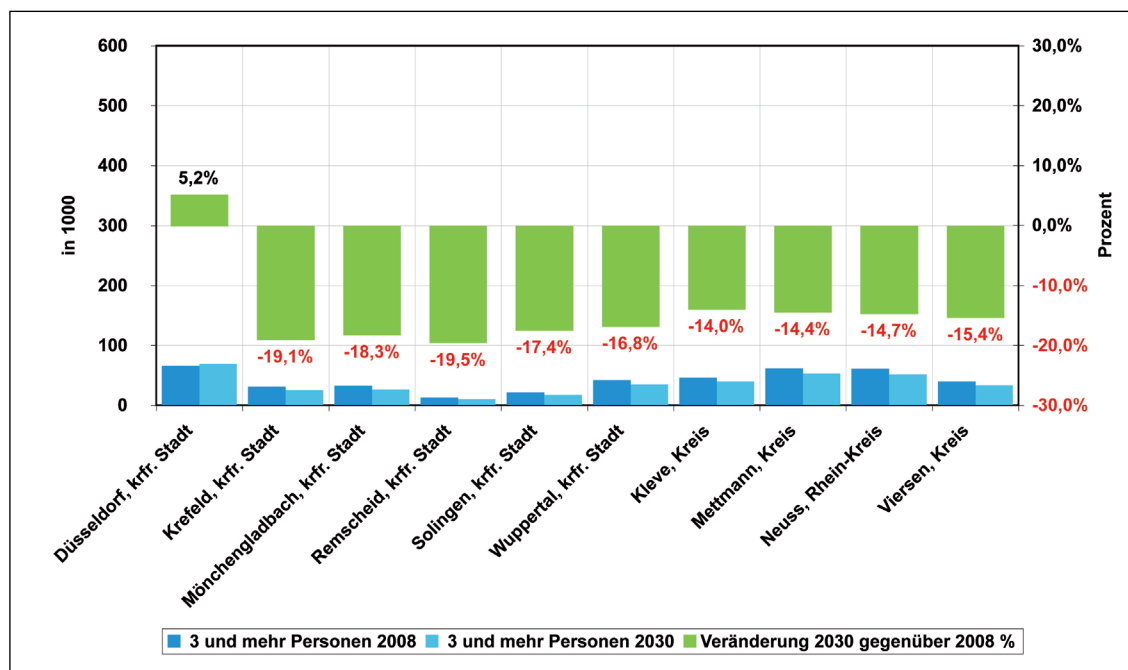
Abbildung 7: Privathaushalte 2008 und 2030 nach ihrer Größe (hier: 1 und 2 Personen), in kreisfreien Städten und Kreisen der Region (konstante Variante)



Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Gleichzeitig wird die Zahl der größeren Privathaushalte (ab 3 Personen) bis 2030 in den Kommunen der Planungsregion zurückgehen. Einzige Ausnahme wird die Landeshauptstadt Düsseldorf mit einem Zuwachs auch an größeren Privathaushalten sein.

Abbildung 8: Privathaushalte 2008 und 2030 nach ihrer Größe (hier: 3 und mehr Personen), in kreisfreien Städten und Kreisen der Region (konstante Variante) 5,2%

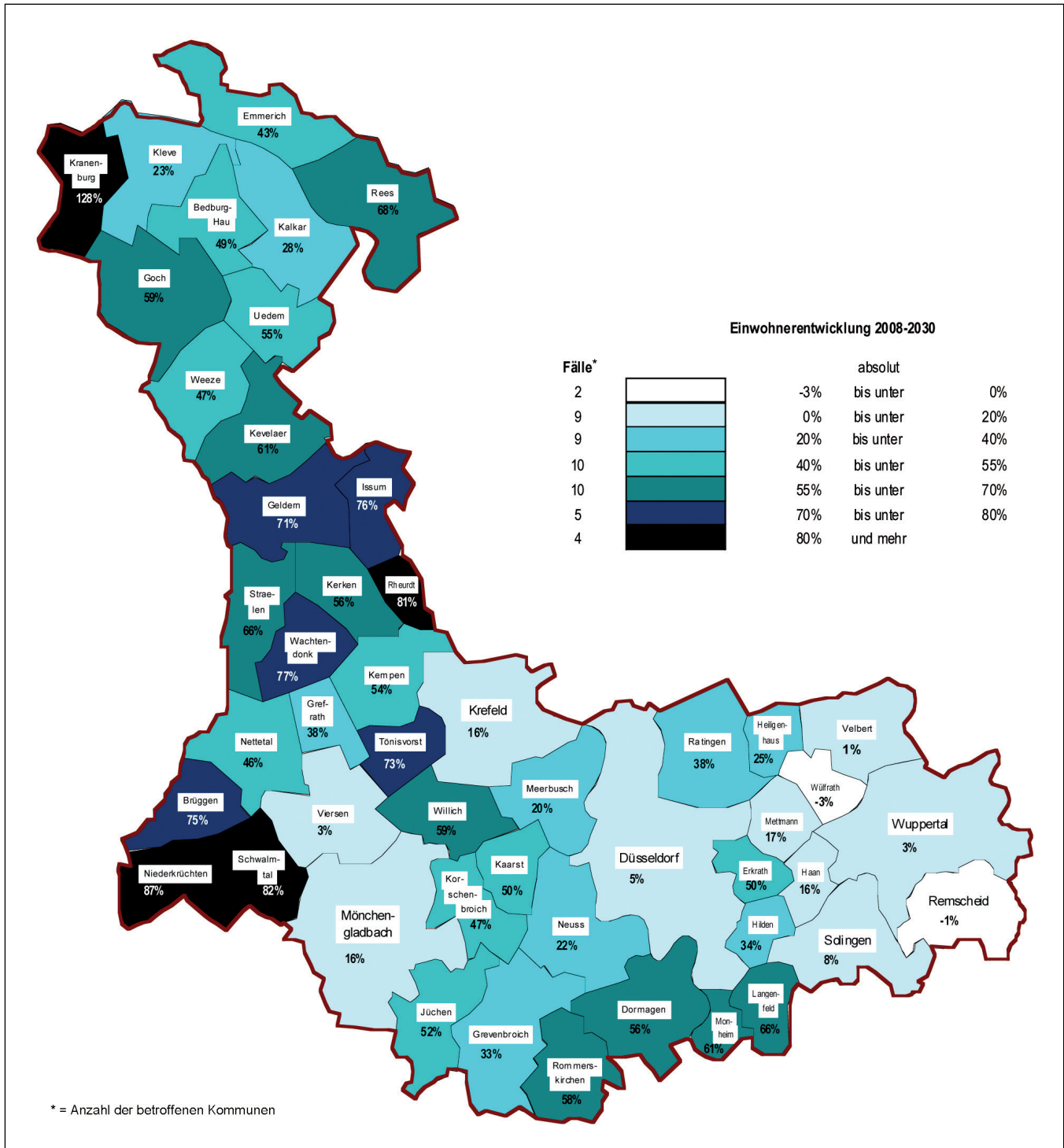


Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Regional wird deutlich: Gerade Teile der kreisangehörigen Gemeinden weisen einen höheren Anteil an Einwohnern über 67 Jahre auf. Somit werden neben der Zunahme der allein lebenden Personen allgemein, auch die wachsenden Bevölkerungsanteile der „Jungen Senioren und Hochbetagten“ die Entwicklung zu kleineren Haushalten in diesen Kommunen prägen. Hier sind Konsequenzen für den Wohnungsmarkt absehbar. Der Wert des Bestands an den in den kreisangehörigen Gemeinden dominierenden Einfamilienhäusern (vgl. Abschnitt 5.1) könnte sinken. Gleichzeitig müssten Investitionen in den Wohnungsbestand das Neubauvolumen übersteigen. Ob Modernisierungen und Renovierungen tatsächlich die Neubaugnachfrage übersteigen, oder ob es sich andersherum verhält und ggf. auf diesen kommunalen Wohnungsmärkten Ungleichgewichte entstehen werden, bedarf kommunaler Betrachtungen, auch unter Berücksichtigung der noch nicht veröffentlichten neuesten empirica – Wohnungsmarktanalyse¹⁶.

Vor diesem Hintergrund noch einmal ein Blick auf die Altersstruktur in Karte 3:

Karte 3: Entwicklung der Einwohner über 67 Jahre, Veränderung in % von 2008 bis 2030 in den Gemeinden der Planungsregion Düsseldorf



Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung 2008/30, IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

4. Wirtschaftliche Einflussfaktoren

Die regionale Wirtschaft beeinflusst die regionalen Wohnungsmärkte in erheblichem Maße. Auch wenn die Möglichkeiten der Raumplanung hier eher begrenzt sind, können wirtschaftliche Faktoren häufig beeinflusst werden. Vorliegend werden die wichtigsten ökonomischen Parameter: Bruttoinlandsprodukt, Beschäftigte und Berufspendler, betrachtet.

4.1 Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) als grober Maßstab der wirtschaftlichen Kraft einer Region ist seit 1999 landesweit (geringfügig) stetig gestiegen. Die Anteile des Regierungsbezirks bzw. der Planungsregion Düsseldorf am BIP des Landes sind über den gleichen Zeitraum nahezu konstant geblieben und betragen 2009 ca. 33%, bzw. für die Planungsregion ca. 22%. In absoluten Zahlen trug 2009 jeder Erwerbstätige in der Planungsregion mit 68.654 € (zum Vergleich NRW: 60.244 €) zum BIP bei. In 2010 konnte sich die Wirtschaft wieder erholen und das BIP stieg landesweit um 3,3% auf 62.332 € je Erwerbstätigen.

Zur Verdeutlichung des Einflusses auf den regionalen Wohnungsmarkt reicht die zusammenfassende Aussage, dass die Planungsregion landesweit zu den wirtschaftsstarken Regionen zählt. Innerhalb dieser Region liegen die Städte Düsseldorf (86.384 € BIP je Erwerbstätigen 2009) und der Rhein-Kreis-Neuss (78.067 € BIP je Erwerbstätigen 2009) signifikant über dem Durchschnitt der Planungsregion und prägen in erheblichem Maße die regionale Wirtschaft. Zum Vergleich: Die Schlusslichter gemessen am BIP je Erwerbstätigen bilden die Städte Solingen (54.775 € BIP je Erwerbstätigen 2009) und Remscheid (54.743 € BIP je Erwerbstätigen 2009)¹⁷.

Die wirtschaftliche Stärke der Region zieht häufig unternehmens- und dienstleistungsbezogene Unternehmen nach sich. Dies hat zur Folge, dass weitere Menschen in die Region ziehen, um an dem attraktiven Arbeitsmarkt sowie einem prosperierenden Stadtumfeld zu partizipieren. Die kommunale Beschäftigungssituation beeinflusst ihrerseits die Nachfrage nach „Wohnen“ hinsichtlich Menge, Qualität und Preis.

4.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

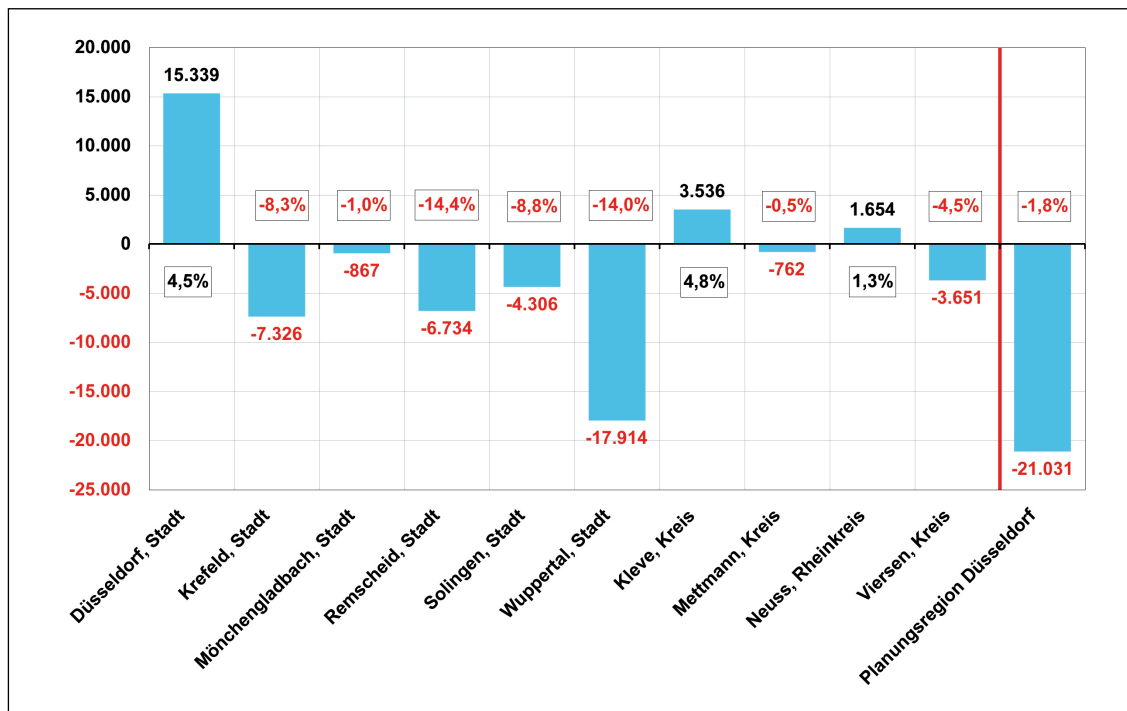
Am 30.6.2010 waren ca. 1.165.300 Menschen in der Planungsregion sozialversicherungspflichtig beschäftigt, knapp 2% oder ca. 21.000 Personen weniger als 1999.

Mit rd. 70% dominiert dabei der Dienstleistungssektor wesentlich, wobei dieser langfristige Trend von den Branchen Handel und öffentliche sowie private Dienstleistungen getragen wird. Im Produzierenden Gewerbe waren ca. 314.800 Personen beschäftigt (27%)¹⁸.

4.2.1 Regionale Verteilung der Beschäftigten bis heute

Regional verteilen sich die Beschäftigten auf die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf wie in folgender Abbildung dargestellt:

Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kreisen und kreisfreien Städten der Planungsregion, 1999/2010



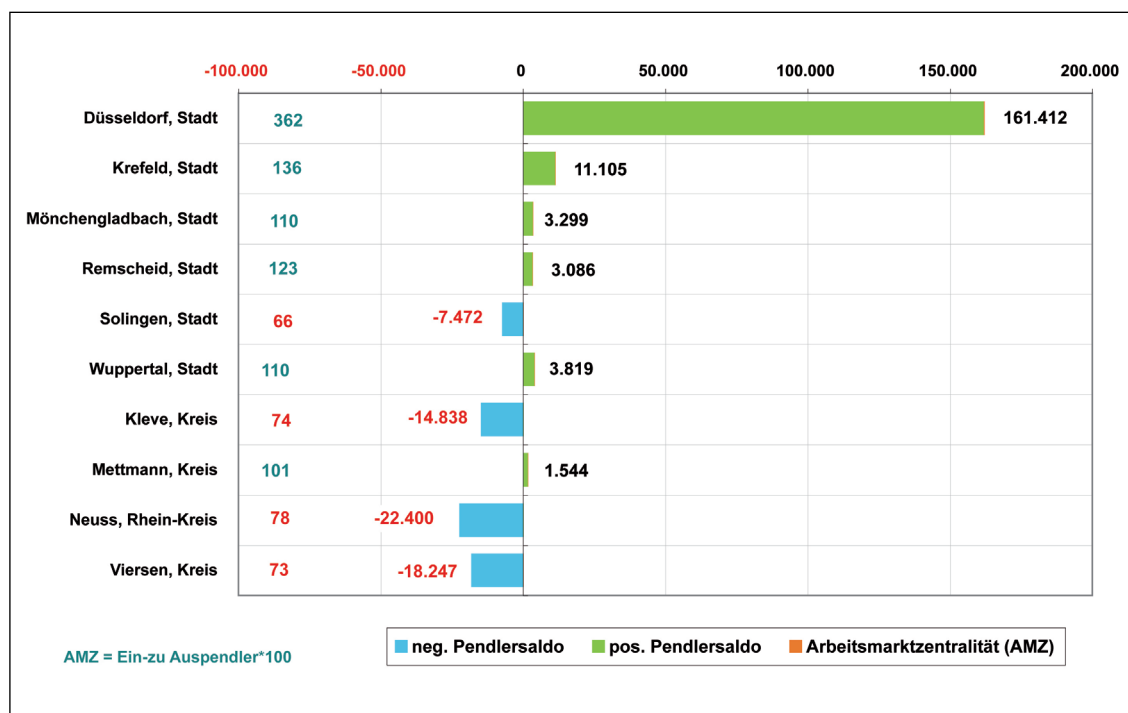
Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

In den letzten zehn Jahren entspricht die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen dem Trend der Bevölkerungsentwicklung: Einer eher stagnierenden Entwicklung im Rhein-Kreis Neuss und zurückgehenden Beschäftigungszahlen in den weiteren Kommunen stehen die Ausnahmen der erheblichen Zuwächse in Düsseldorf und geringeren Zuwächse im Kreis Kleve gegenüber. Dabei gilt, dass gute Beschäftigungsmöglichkeiten weitere Zuwanderungen bspw. nach Düsseldorf auslösen werden.

Die essentielle Bedeutung beschäftigungsintensiver Betriebe für eine gesunde sozioökonomische Entwicklung einer Kommune bzw. Region ist offenkundig. Gleichzeitig entstehen regionale Synergieeffekte mit dem Umland, wie am Beispiel der Landeshauptstadt gegenwärtig zu beobachten ist. Regionale Kooperationen sind wieder aktuell! So haben im Sommer 2011 Landeshauptstadt und benachbarte Kreise ihren Kooperationswillen deutlich zum Ausdruck gebracht.

Regionale Verflechtungen finden ihren Ausdruck auch in den Berufspendlerzahlen, wie Abbildung 10 darlegt:

Abbildung 10: Pendlersaldo und Arbeitsmarktzentralität (AMZ) in den kreisfreien Städten und Kreisen der Planungsregion Düsseldorf 2009



Quelle: Arbeitsagentur NRW

Geprägt durch deutlich mehr als 223.000 Einpendler¹⁹ (2009) täglich, deutet der hohe positive Pendlersaldo der Stadt Düsseldorf auf die erheblichen Verflechtungen der Landeshauptstadt mit dieser Region. Die obige Abbildung 10 zeigt auch, dass mit Ausnahme von Solingen alle kreisfreien Städte über einen - unterschiedlichen - positiven Berufspendlersaldo verfügen.

Die hohen Pendlersalden bzw. der tägliche Stau im Berufsverkehr können ein regelmäßiges Anpassen der Infrastrukturen erfordern, um keinen Engpass entstehen zu lassen. Lösungen, um einen weiteren Anstieg der Berufspendler zu vermeiden bzw. umwelt- und sozialverträglich zu steuern, werden gegenwärtig im Rahmen planerischer Gespräche erörtert. Möglichkeiten bieten der ÖPNV, der Individualverkehr oder auch eine höhere Dichte im Wohnungsbau, nicht nur in Oberzentren.

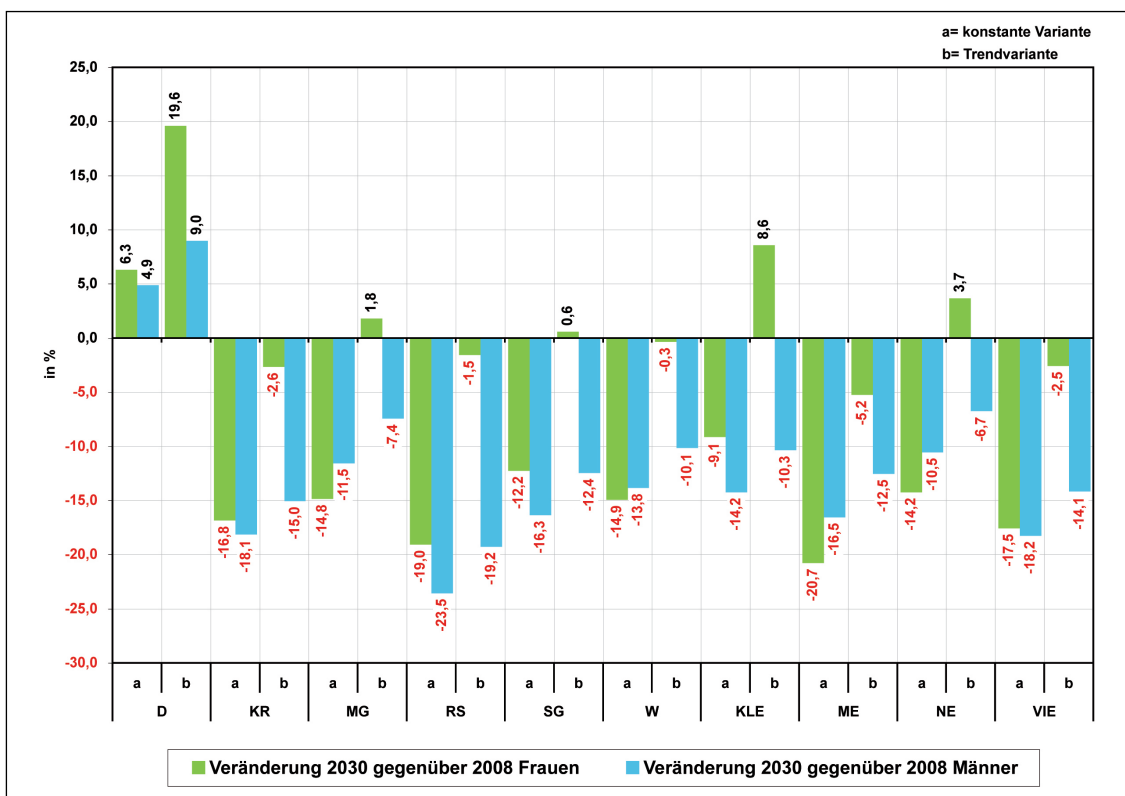
Die Runden Tische und Arbeitsgespräche zur weiteren Siedlungsentwicklung haben gezeigt, dass umfassender Handlungsbedarf für weiteres kooperatives Handeln besteht. Tendenziell nimmt die Zahl der Pendler weiter zu, die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur ist jedoch an einigen Stellen bereits mehr als ausgelastet. Unter dem Stichwort die „Düsseldorfer Region darf nicht im Stau stehen“ soll unter anderem miteinander verabredet werden, an welchen Stellen eine Wohnbauflächenentwicklung sinnvoll wäre, um die Staugefahr zu reduzieren, Infrastrukturen bezahlbar zu halten und ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung – ohne Leerstände an anderer Stelle – zu gewährleisten.

Darüber hinaus können hohe Pendlersalden auch auf den Bestand oberzentraler Einrichtungen (Kultur, Hochschulen, Handel etc.) hinweisen, die von den Einwohnern der umliegenden Kommunen mitgenutzt werden²⁰.

4.2.2 Entwicklung des Erwerbspersonenpotentials bis 2030

Die im letzten Absatz beschriebenen möglichen Ziele bedürfen prognostizierter Basiswerte, mit deren Hilfe zumindest grobe Anhaltspunkte für beruflich induzierte Zuwanderungen bzw. Pendlerentwicklungen abgeschätzt werden können. Hilfsweise wird vorliegend die aktuelle Vorausberechnung des Erwerbspersonenpotentials bis 2030 des IT.NRW verwendet. Diese bestätigt im Wesentlichen den demografischen Trend: Landesweit wird die Zahl der Erwerbspersonen bis 2030 zurückgehen, bei den männlichen Erwerbspersonen stärker als bei den weiblichen Berufstätigen. Je nach Prognosevariante²¹ gelingt es einigen Kommunen durch geringfügige Zunahmen der weiblichen Erwerbspersonen, z.B. Mönchengladbach +1,8%, Kreis Kleve +8,6%, Rhein-Kreis Neuss +3,7% den negativen Gesamttrend abzuschwächen²².

Abbildung 11: Erwerbspersonen 2008 und 2030 nach Geschlecht und Varianten a und b in den kreisfreien Städten und Kreisen der Planungsregion Düsseldorf



Quelle: : IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Die Vorausberechnung des Erwerbspersonenpotentials bis 2030 bestätigt den deutlichen Trend der älteren Berufstätigen: So werden bis 2030 die Erwerbspersonengruppen bis 55 Jahren zurückgehen, während die Anteile der älteren Erwerbspersonen ab 55 Jahren ansteigen werden. Die ökonomischen Konsequenzen aus dieser Entwicklung werden teilweise schon umgesetzt; Stichworte sind: Altersgerechtes „Lebenslanges Lernen“, flexiblere Berufsausstiegsmodelle²³ etc.

Anmerkung: Die Qualität jeder Vorausberechnung ist abhängig von den angewendeten Prämissen und statistischen Methoden. Die gegenwärtig im EURO-Raum stattfindenden Prozesse zur möglichen Sicherung der Währung können die bundesdeutsche Wirtschaft beeinflussen. Mögliche Konsequenzen für NRW konnten zum Zeitpunkt der Berechnungen der Prognosen nicht erkannt bzw. berücksichtigt werden. Diese können zu anderen ökonomischen Entwicklungen führen, die sich nicht in dem prognostizierten berufsbedingten Wanderungs- und Pendlerverhalten niederschlagen.

5. Der Wohnungsmarkt aus regionaler Sicht

Die bisherigen Abschnitte verdeutlichen, dass der regionale Wohnungsmarkt zahlreichen, teils sich verstärkenden, teils auch gegenläufigen Einflüssen unterliegt. Handlungsbedarf zur Steuerung des Gutes „Wohnen“ entsteht, wenn bei zurückgehender Bevölkerung die Zahlen der kleineren Privathaushalte weiter steigen, durch kommunal unterschiedliche Wirtschaftsentwicklungen die Beschäftigten entweder mehr und weitere Entfernungen pendeln müssen oder sich die Zuwanderungen auf wenige ökonomisch starke Kommunen konzentrieren.

Gleichzeitig entsteht in vielen Lagen der demografisch schrumpfenden Kommunen und dem Vorhandensein eines großen Flächenangebots, wie oben dargestellt, ein Nachfragemarkt.

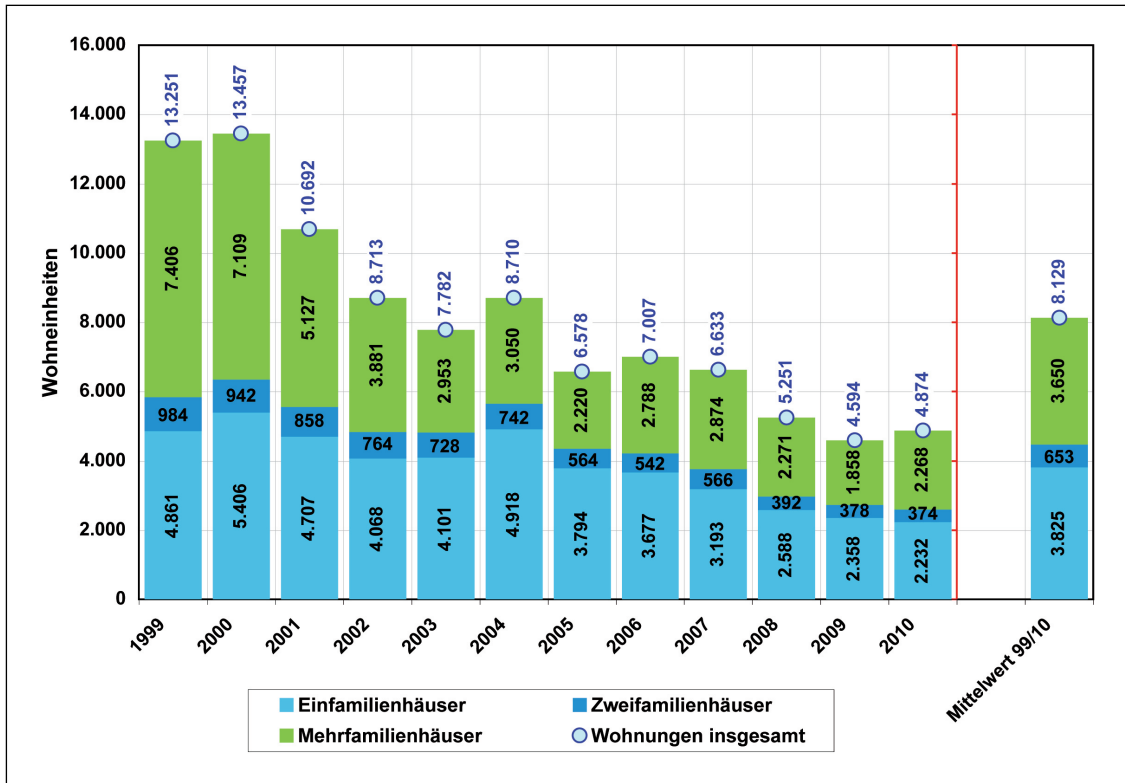
Im Folgenden werden mögliche Entwicklungen am Wohnungsmarkt mittels der Kennzahlen Baufertigstellungen und Belegungsdichte beschrieben.

5.1 Entwicklung der Baufertigstellungen in der Region

Die Baufertigstellungen²⁴ als Teil der Hochbaustatistik beschreiben einen Teil des Angebots am Wohnungsmarkt als Fertigstellungen von Wohnungen, differenziert in Wohneinheiten in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Bis 1997 stiegen die Zahlen jährlich an. Seit 1999 sind im Regierungsbezirk (18.422) und in der Planungsregion Düsseldorf (13.251 in 1999) ein permanenter Rückgang der Baufertigstellungen zu verzeichnen: Im Regierungsbezirk auf 7.183 in 2010 in der Planungsregion auf 4.874 Baufertigstellungen (2010)²⁵. Ob sich mit dem wieder angestiegenem Wert in 2010 eine Trendwende andeutet, bleibt abzuwarten.

Die jährlichen Baufertigstellungen für Wohnungen aus regionaler Sicht folgen somit dem rückläufigen demografischen Trend. Dies wird anhand des Vergleichs errechneter Mittelwerte für die Jahre 1999 – 2010 deutlich:

Abbildung 12: Baufertigstellung von Wohneinheiten 1999 bis 2010
Gebietseinheit: Planungsregion Düsseldorf



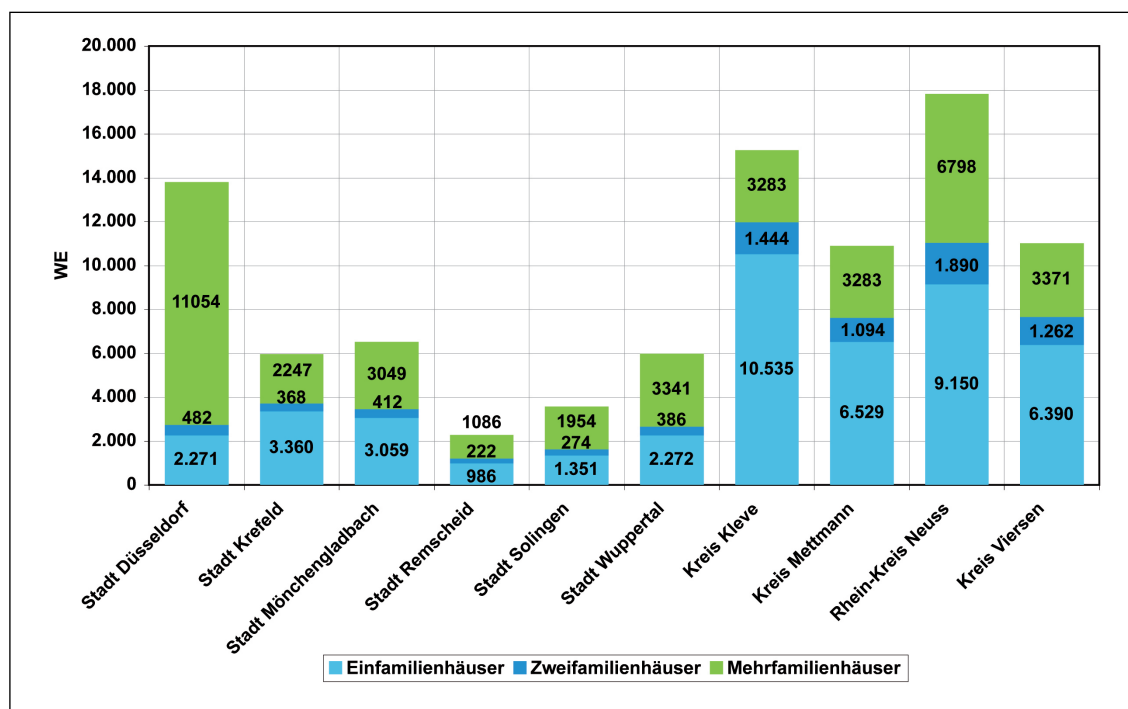
Quelle: : IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

In der Planungsregion betrug der Mittelwert der Baufertigstellungen des 11 Jahre umfassenden Zeitraums 8.129 Wohneinheiten. Interessant sind dabei die strukturellen Veränderungen: Während der Rückgang der Einfamilienhäuser der geringste war, von 4.861 auf 2.232 (2010) bzw. auf nahezu 46% des Wertes von 1999, sank die Zahl der Wohnungen in Zweifamilienhäuser auf 374 bzw. 38% des 1999er Wertes. Am stärksten gingen die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück: Hier betrug der Wert mit 2.268 (2010) nur noch ein Drittel (31%) des 1999er Wertes (7.406). Für die Zukunft hingegen erwartet u.a. die Raumordnungsprognose 2025 einen weiteren Rückgang der Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich und eine deutliche Stabilisierung des Geschosswohnungsbaus. Diese Erwartung entspricht dem demografischen Trend hin zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten ²⁶.

Die bisherige Entwicklung (Dominanz des Einfamilienhauses) bedeutet auch: Weniger Mehrfamilienhäuser führen zu höheren Kosten der verbrauchsunabhängigen Teile der öffentlichen Ver- und Entsorgungskosten, da sie durch eine geringere Anzahl an Haushalten geteilt werden müssen. Mehr Ein- und Zweifamilienhäuser führen zu einem höheren durchschnittlichen Flächenverbrauch je Wohnung als in Mehrfamilienhäusern.

Vor diesem Hintergrund interessiert die Entwicklung der Baufertigstellungen in den Kommunen. Hier ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kreisen und kreisfreien Städten der Planungsregion Düsseldorf 1999 bis 2010



Quelle: : IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

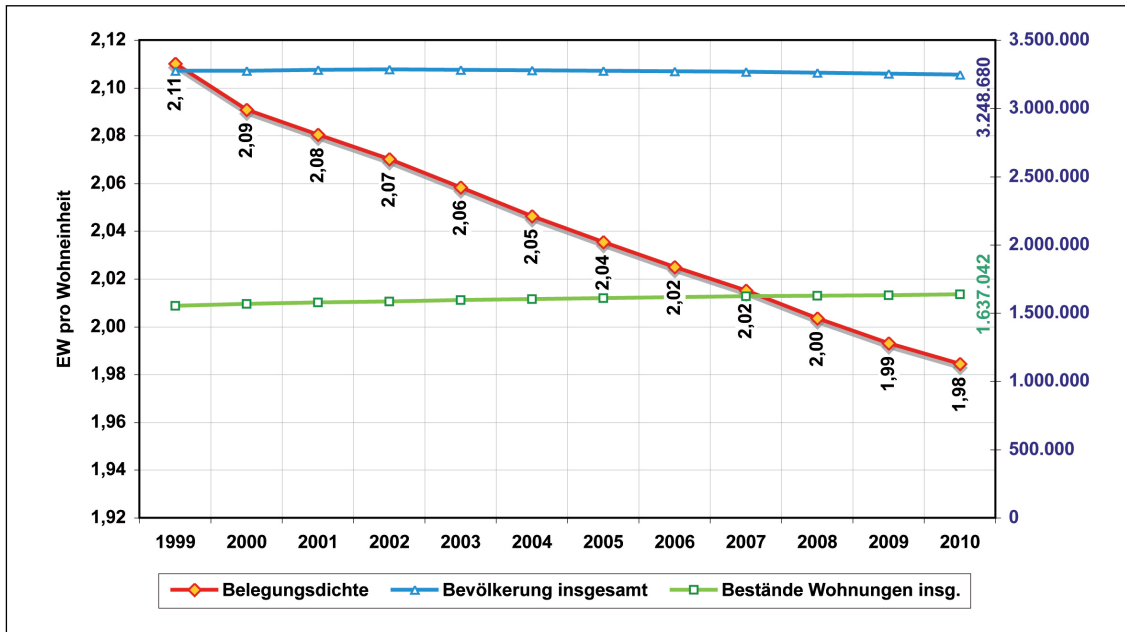
Die Mittelwerte der Baufertigstellungen (WE 1999 bis 2010) sind in den Kreisen durchschnittlich höher als in den kreisfreien Städten. So wurden in den Kreisgebieten 4.947 der 8.129 fertig gestellten Wohnungen der Planungsregion Düsseldorf registriert, während der kleinere Teil auf die kreisfreien Städte entfiel (3.181), davon wiederum mehr als ein Drittel auf die Landeshauptstadt (1.151).

Auch zeigen die Baufertigstellungen, dass die Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den kreisangehörigen Gemeinden geringer sind als in den kreisfreien Städten (Ausnahme: Kreis Mettmann mit 50%). Der geringste Anteil liegt, wie oben dargestellt, im Kreis Kleve (22%); die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden mit mehr als 80% in Düsseldorf fertig gestellt.

5.2 Belegungsdichte

Die langfristige Entwicklung zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten kann auch mit Hilfe der Kennziffer „Belegungsdichte“²⁷ dargestellt werden. Bei steigendem Wohnungsbestand seit 1999 und zeitgleich abnehmender Bevölkerungszahl muss die durchschnittliche Belegungsdichte sinken. In der Planungsregion Düsseldorf ging sie von 2,11 Personen je Wohnung in 1999 auf weniger als zwei (1,98) Personen je Wohnung zurück.

Abbildung 14: Entwicklung der Belegungsdichte 1999 bis 2010 in der Planungsregion Düsseldorf



Quelle: : IT NRW, eigene Berechnungen Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32

Klar erkennbar ist, dass sich die Zahl der Wohnungsbestände von der Bevölkerungszahl abgekoppelt hat: Trotz sinkender Bevölkerung (vgl. Abschnitt 2.1) stieg der Wohnungsbestand von 1,56 Mio. auf mehr als 1,64 Mio. Wohnungen in 2010²⁸.

Konsequenz ist, dass es in kommunal unterschiedlichen Ausprägungen zu Wohnungsüberhängen kommen wird. Diese zunehmenden Wohnungsüberhänge werden verstärkt durch die in den vorhergehenden Abschnitten dargestellten Vorausberechnungen zur Entwicklung der Demografie und des Erwerbspersonenpotentials. Auch in der Planungsregion Düsseldorf lässt sich feststellen, dass ein generelles Wachstum des regionalen Wohnungsmarktes nicht mehr existiert. So belegen die Entwicklungen der Baufertigstellungen und die Zahlen des Wohnungsbestandes, dass es zeitgleich zu Wohnungsneubau und –überhängen kommt, insbesondere in Kommunen mit zurückgehender Bevölkerung und schwächerer Wirtschaftskraft. Gleichzeitig gibt es wachstumsorientierte Kommunen in denen es zu gegenläufigen Entwicklungen bis hin zu „leergefegten Wohnungsmärkten“, wie in Düsseldorf, kommt. Zur Erklärung dieser neueren Verhaltensmuster der Wohnungsmärkte bedarf es tiefergehender Analysen, die gerade auch den regionalen Aspekt stärker einbeziehen. Wanderungen, Pendlerverflechtungen, kurz „die Abstimmung mit den Füßen“, sind vom Ansatz her regional geprägt und nicht an Gemeindegrenzen orientiert²⁹.

5.3 Regionaler Wohnungsmarkt: Mögliche Wohnungsüberhänge und Handlungsempfehlungen

Die vorliegende grobe Beschreibung des regionalen Wohnungsmarktes und seine Einflussgrößen beschreibt das entstehende Dilemma des „Gutes“ Wohnen: Zum einen erfordern die wesentlichen demografischen und ökonomischen Determinanten eine regionale Betrachtung des Wohnungsmarktes. Hier versuchen neuere Ansätze der Regionalplanung ein Zielgerüst zu entwickeln, welches über den regionalplanerischen Rahmen, wie die bisherige ASB-Ausweisung, hinausgeht. Vorliegend wurde auf das aktuelle Beispiel der Städte und Kreise rund um Düsseldorf verwiesen, in dem durch stärkere interkommunale Kooperationen Instrumente erarbeitet werden, um den regionalen Wohnungsmarkt zu optimieren.

Zum anderen existieren innerhalb des regionalen Wohnungsmarktes eine Vielzahl unterschiedlicher kommunaler Wohnungsmärkte, die bis auf die Stadtteilebene reichen. Auch auf dieser Quartiersebene kann man zeitgleich Situationen der „Schrumpfung neben Wachstum“ beobachten. Um die Schere zwischen den wachsenden und schrumpfenden Kommunen nicht zu vergrößern, soll im Zuge der Fortschreibung der Ziele des Regionalplans versucht werden, mittels aktueller Bedarfsberechnungen, ein neues Zielgerüst für eine „ausgewogene“ Siedlungsentwicklung in der Region zu erstellen.

Kooperative Lösungen zur Reduzierung bzw. Vermeidung der berufsbedingten verkehrlichen Probleme in den wachsenden Regionen, hier im und um Düsseldorf, sind ebenfalls Teil der regionalplanerischen Handlungsempfehlungen. Hier werden zunehmend regional integrierte Handlungskonzepte angeregt, die Flächen für mögliche Neubaugebiete genauso enthalten können wie Vorschläge für Rückbau oder Umwandlungen im Wohnungsbestand. Ein normatives Ziel kooperativ erarbeiteter integrierter Konzepte sollte das Flächensparen im Wohnungsbau sein, Stichworte sind z.B. geeignete Brachflächen, soweit möglich höhere Dichten, Modernisierungen im Bestand (Barrierefreiheit, Energie etc.).

Finanzielle Förderungen z.B. für den Wohnungsbestand verbessernde Maßnahmen, Rückbau, Umbau oder auch Abriss von Wohnungsbeständen sind z.B. im Rahmen des Programms Stadtumbau West in NRW möglich.³⁰ Mit diesen Mitteln wurde z.B. auch der Abriss der sog. „Weißen Riesen“ in Kamp-Lintfort finanziell unterstützt.

Neben der Regionalplanung können Region und Kommunen auch gemeinsam handeln, um die Attraktivität einer Region zu fördern. Hierzu zählen neben wirtschaftsfördernden Instrumenten und Maßnahmen zur Sicherung guter Beschäftigungsmöglichkeiten, zunehmend „weiche“ Standortfaktoren, wie Betreuungs- und Kulturangebote für verschiedene Altersgruppen und eine als lebenswert empfundene Umwelt.

Aktive Wohnungspolitik ist primär Kommunalpolitik. Gerade schrumpfende Kommunen müssen einem Wohnungsüberhang begegnen, um die nachteiligen Wirkungen auf die entsprechenden Stadtteile zu verhindern. Wohnungsleerstände erzeugen Alternativkosten und sind somit nur selten eine Alternative. Kommunale Wohnungsleerstandsanalysen können gefährdete Lagen ermitteln und konkrete Maßnahmen entgegensetzen. Zudem nennt z.B. die Stadt Geldern in dem o.g. Entwicklungskonzept Handlungsempfehlungen zu den Bereichen „Wirtschaft und Arbeitsmarkt“ sowie „Leben im Alter“. Diese versuchen das Potenzial der älteren Einwohner sowohl im Rahmen der Erwerbsarbeit als auch im Ehrenamt möglichst lange aktiv zu halten, z.B. durch Netzwerkbildung, niederschwellige Beratungsangeboten u.a. Gleichzeitig wird versucht, die Gruppe der 6-25 Jäh-



rigen durch eine erhebliche Verbesserung des Schulsystems sowie den Kontakt zu den „pendelbaren Hochschulangeboten“ im Ort zu halten. Darüber hinaus werden Vorschläge der Wirtschaftsförderung zur Sicherung attraktiver Arbeitsplätze und mittels eines Einzelhandelskonzeptes für eine lebenswerte Innenstadt entworfen.

Zusammenfassend bedeutet dieses exemplarisch vorgestellte kommunale Konzept, dass nur ein verschiedene Bereiche integrierendes Konzept positive Effekte auch für den vorliegend betrachteten Wohnungsmarkt haben wird. Für den kommunalen Wohnungsmarkt selbst weist das Konzept, wie andere Vorschläge anderer Kommunen auch, auf das Aufwerten der Wohnungsbestände, auf Maßnahmen zum altersgerechten Wohnen bis hin zu einem möglichen Mehrgenerationenhaus. Handlungsempfehlungen für die Interkommunale Zusammenarbeit runden das Konzept ab.

Anhang

Anmerkungen:

- 1: Vgl. Rheinische Post vom 16.2.2011 bzw. Westdeutsche Zeitung vom 11.01.2011
- 2: Vgl. Rheinische Post vom 16.02.2011.
- 3: Vgl. IT.NRW, Bd. 60, Düsseldorf 2009 bzw. Datenmosaik, 25. Ausgabe, 2010.
- 4: Vgl. IT.NRW, Bd. 60, Düsseldorf 2009, S. 5 ff.
- 5: Vgl. Zukunftsatlas 2010 der Prognos AG in Handelsblatt, Nov. 2010
- 6: Vgl. IT.NRW, Bd. 60, Düsseldorf 2009: Gemäß IT.NRW steigen die Zuzüge von +12.000 Personen p.a. auf +24.000 Personen ab 2015 jährlich. Diese Entwicklung wird z.B. durch die Arbeitnehmerfreizügigkeit seit dem 1.5.2011 für die Länder der EU-Osterweiterung getragen.
- 7: Vgl. IT.NRW, Bd. 60, Düsseldorf 2009, S. 10 ff.
- 8: Vgl. Datenmosaik, 23. Ausgabe, Das große Nullsummenspiel, 2007
- 9: Vgl. Tabelle: Zu- und Fortzüge: Stadt Krefeld, Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen des Dezernats 32 der Bezirksregierung Düsseldorf.
- 10: Vgl.: IT.NRW, eigene Berechnungen des Dezernats 32 der Bezirksregierung Düsseldorf.
- 11: Zu den entsprechenden Daten für Kreise und kreisangehörige Gemeinden siehe IT.NRW, Band 60, Düsseldorf 2009 oder Datenmosaik 2010, 25. Ausgabe, Febr. 2010.
- 12: Vgl.: IT.NRW, Statistische Analysen, Band 64
- 13: Geldern 2030 – Bevölkerung im Wandel, Ein demografisches Entwicklungskonzept für die Stadt Geldern in Kooperation mit Prof. Dr. H. Schoelen, Hochschule Niederrhein, FB Wirtschaftswissenschaften, VWL, Mönchengladbach und gemeinsam mit Frau Dipl. Ing. C. Goebel, Niederrheinischen Institut für Regional- und Strukturforschung (NIERS), Mönchengladbach.
- 14: Diverse Wohnungsmarktanalysen, zum Beispiel:
 - Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert, Krefeld
 - Wohnungsmarkt Mönchengladbach, 2008
 - Wohnungsmarkt Düsseldorf 2007, Wohnungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, Fortschreibung Stand 31.12.2006
- 15: Vgl. IT.NRW, in: Die Planungsregion Düsseldorf in Zahlen, Klausurtagung, 2011.



- 16: Vgl. Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, empirica, Bonn 2010, veröffentlicht im Landtagsarchiv NRW (Vorlage 15/729)
<http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMV15-729.pdf?von=1&bis=0>
- 17: Vgl. IT.NRW, in: Die Planungsregion Düsseldorf in Zahlen, Klausurtagung, 2011.
- 18: Vgl. Bundesanstalt für Arbeit, NRW
- 19: Die Daten der Einpendler entstammen der Arbeitsmarktstatistik der Bundesanstalt für Arbeit und basieren auf den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Daher sind z.B. alle Beamte und Selbständige hinzuzuzählen, für die Landeshauptstadt keine unbedeutende Größenordnung.
- 20: Weitere Aussagen zu einer möglichen Nutzung oberzentraler Einrichtungen und Konsequenzen für Ausbau oder Finanzierung dieser Einrichtungen sind mit Hilfe der Berufspendlerzahlen kaum zulässig.
- 21: Vgl. IT.NRW, Statistische Analysen, S. 15 ff., Band 64, Düsseldorf 2009.
- 22: Vgl. Datenmosaik 2010, Vorausberechnung der Bevölkerung, 25. Ausgabe, S. 15 ff., Düsseldorf 2010.
- 23: Vgl. Datenmosaik 2010, 25. Ausgabe, S. 15/16.
- 24: Zur Definition „Baufertigstellungen“: Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude bzw. Wohnungen bereits bezugfertig oder bezogen sind, werden als fertig gestellt bezeichnet. Entscheidend für den Zeitpunkt der Fertigstellung ist nicht die Gebrauchsabnahme sondern die Möglichkeit des Beginns der Nutzung(...); in: S. 5, Vorbemerkungen der Hochbaustatistik Vgl. IT.NRW.
- 25: Vgl. IT.NRW, Hochbaustatistik, Teil Baufertigstellungen, eigene Berechnungen des Dez. 32 der Bezirksregierung Düsseldorf, Düsseldorf 2011.
- 26: Zu den Annahmen, Ausnahmen und konkreten Werten vgl. die Abschnitte 1-4 und vor allem das IT NRW
- 27: Definition „Belegungsdichte“: Diese bezeichnet das Verhältnis zwischen Bevölkerungszahl und Wohnungsbestand pro Jahr.
- 28: Vgl.: IT.NRW, Bevölkerungs- und Wohnungsstatistiken, Düsseldorf, diverse Jahre sowie eigenen Berechnungen, Dezernat 32, Düsseldorf 2011.
- 29: Berichterstattung zum Thema Rückbau und Abriss von Wohnungsbeständen, zu finden im Archiv des Regionalrates unter der Tagesordnung für den 40. Strukturausschuss am 31.3.2011
http://www.brd.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2011/40StA_TOP11_Wohnungsbestaende.pdf
- 30: Vgl. Top 3 des Strukturausschusses vom 9.9.2010 für den Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf, Vortrag Rita Tölle, Sabine Nakelski des MWEBWW des Landes NRW,
http://www.brd.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2010/38StA_TOP3.pdf

Quellenverzeichnis:

IT.NRW, U. Cicholas, Dr. K. Ströker, Statistische Analysen und Studien, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und kreisen NRWs 2008 bis 2030/2050, Band 60, Düsseldorf 2009 als PDF unter http://www.ihk-koeln.de/upload/BevoelkerungsprognoseNRW_14161.pdf

IT.NRW, U. Cicholas, Dr. K. Ströker, Statistische Analysen und Studien, Auswirkungen des demografischen Wandels, Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen, Band 64, Düsseldorf 2009 als PDF unter http://www.ihk-koeln.de/upload/ErwerbstaetigenprognoseNRW_14162.pdf

Datenmosaik 2010, Vorausberechnung der Bevölkerung im Regierungsbezirk Düsseldorf 2008/ 2030, 25. Ausgabe, Febr. 2010.

Datenmosaik, Das große Nullsummenspiel, 23. Ausgabe, Wanderungsbilanzen nach Altersjahrgängen, 2007

Geldern 2030 – Bevölkerung im Wandel, Ein demografisches Entwicklungskonzept für die Stadt Geldern in Kooperation mit Prof. Dr. H. Schoelen, Hochschule Niederrhein, FB Wirtschaftswissenschaften, VWL, Mönchengladbach und gemeinsam mit Frau Dipl. Ing. C. Goebel, Niederrheinischen Institut für Regional- und Strukturforchung (NIERS), Mönchengladbach

Die Planungsregion Düsseldorf in Zahlen, Klausurtagung, 14.04.2011.

Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert, 2009
<http://www.velbert.de/media/pdf/stadtplanung/Wohnungsmarktanalyse.pdf>

Wohnungsmarkt Mönchengladbach, Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2008, Herausgeber Stadt Mönchengladbach

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2007, Wohnungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, Fortschreibung Stand 31.12.2006

Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, im Auftrag des MWEBWV des Landes NRW, empirica, Forschung und Beratung, Bonn 2010, noch nicht veröffentlicht.

Zukunftsatlas 2010 der Prognos AG in Handelsblatt, Medienmitteilung. Prognos Zukunftsatlas 2010: alle 412 Städte und Kreise im Test, Berlin, Bremen, Düsseldorf, 15. November 2010.

IT.NRW, Zahlenspiegel 2009, Städte und Gemeinden des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Pendlerzahlen 2009
Bundesagentur für Arbeit, NRW

Regionalratsvorlage

Siedlungsmonitoring



Verzeichnis der Abbildungen:

Abbildungen:

- 1 Bevölkerungsentwicklung 1999 – 2010 in der Planungsregion Düsseldorf
- 2 Wanderungsbilanz 1999 bis 2010 – Planungsregion Düsseldorf –
- 3 Bevölkerungsvorausberechnung für die Planungsregion Düsseldorf Index 2008=100
- 4 Bevölkerungsvorausberechnung 2008/2030 für krsfr. Städte und Kreise der Planungsregion Düsseldorf
- 5 Bevölkerungsveränderung 1999/2030 nach Altersgruppen – Planungsregion Düsseldorf –
- 6 Bevölkerungsveränderung 2008/2010 nach Altersgruppen und Geschlecht – Planungsregion Düsseldorf –
- 7 Privathaushalte 2008 und 2030 nach ihrer Größe (hier: 1 und 2-Personen), in kreisfreien Städten und Kreisen (konstante Variante)
- 8 Privathaushalte 2008 und 2030 nach Größe (hier: 3 und mehr Personen), in kreisfreien Städten und Kreisen (konstante Variante)
- 9 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kreisen und kreisfreien Städten der Planungsregion, 1999/2010
- 10 Pendlersaldo und Arbeitsmarktzentralität (AMZ) in den kreisfreien Städten und Kreisen der Planungsregion Düsseldorf 2009
- 11 Erwerbspersonen 2008 und 2030 nach Geschlecht und Varianten a und b in den kreisfreien Städten und Kreisen der Planungsregion Düsseldorf
- 12 Baufertigstellung von Wohneinheiten 1999 bis 2010 Gebietseinheit: Planungsregion Düsseldorf
- 13 Entwicklung der Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kreisen und kreisfreien Städten der Planungsregion Düsseldorf 1999 bis 2010
- 14 Entwicklung der Belegungsdichte 1999 bis 2010 in der Planungsregion Düsseldorf

Karten:

- Karte 1: Bevölkerungsentwicklung relative Veränderung
1.1. 2030 gegenüber 1.1.2011 in der Planungsregion Düsseldorf
- Karte 2: Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen relative Veränderung
1.1. 2030 gegenüber 1.1.2011 in der Planungsregion Düsseldorf
- Karte 3: Entwicklung der Einwohner über 67 Jahre, Veränderung in %
von 2008 bis 2030 in den Gemeinden der Planungsregion Düsseldorf

