

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen  
**Info 2009**  
zur Situation der Wohnungsmärkte





# Inhalt

1	Einführung	5
2	Nordrhein-Westfalen	7
3	Kreis Gütersloh	16
4	Kreis Mettmann	26
5	Kreis Recklinghausen	36
6	Rhein-Erft-Kreis	47
7	Schlussbetrachtung	59



# 1 Einführung

Die differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte zeigt sich in der spezifischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Verschiebungen in der Altersstruktur bilden die Grundlage für die Förderung barrierearmer Wohnungen und des Abbaus von Barrieren in Haus und Wohnung. Um die soziale Wohnraumförderung noch bedarfsgerechter einsetzen zu können, wurde eine neue Gebietskulisse in Nordrhein-Westfalen eingeführt.

In den vergangenen Jahren konnte die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen Anstalt der NRW.BANK (Wfa) in ihren Wohnungsmarktberichten für Nordrhein-Westfalen herausarbeiten, dass die Wohnungsmärkte und deren Segmente im Land keine einheitliche Entwicklung mehr durchlaufen. Prosperierende, stark wachsende Regionen zeigen ein vollkommen anderes Bild als schrumpfende Regionen. Und selbst in den meisten Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen gibt es keine einheitlichen Entwicklungen mehr: Wachsende Quartiere oder Bezirke liegen neben solchen, in denen vermehrt Leerstände auftreten. Daher lag eine Weiterentwicklung des Wohnungsmarktberichtes für Nordrhein-Westfalen nahe. Wie im Jahr 2008<sup>1</sup> wurden auch in diesem Jahr die Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung anhand von vier beispielhaft ausgewählten Kreisen analysiert.

## **Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnungsmärkte**

Die differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte wird unter anderem verursacht durch die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Diese uneinheitliche Entwicklung von Bedarf und Angebot erfordert spezifisch angepasste wohnungswirtschaftliche Veränderungsprozesse, die zunehmend durch eine sich differenzierende Nachfrage nach Wohnraum beeinflusst werden.

## **Neue Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung...**

Auch die soziale Wohnraumförderung muss dem Rechnung tragen. Bis zum Jahr

2008 erfolgte die Förderung auf der Grundlage einer Gebietskulisse, die in den frühen 1970er Jahren aufgrund von Einwohnerdichten (Landesentwicklungspläne I und II) entwickelt worden war und in der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums angewendet wurde; im Mietwohnungssegment waren die Mietenstufen des Wohngeldgesetzes mit den Wohnungssuchenden in einer Kommune verknüpft. Beide Indikatoren konnten Wohnungs- bzw. Wohnungsteilmärkte nur unzureichend abbilden: So gibt es zwischen der Einwohnerdichte eines Wohnungsmarktes und den differenzierten Bedarfen und Nachfragen der Haushalte, wenn überhaupt, nur einen marginalen Zusammenhang. Eine Differenzierung nach den Mietenstufen des Wohngeldgesetzes bildet im Grunde nur die Wohnungsmärkte dieses speziellen Segments ab, blendet aber Wohnbedürfnisse zum Beispiel nach barrierearmem oder besonders energiesparendem Wohnraum sowie die lokalen Bodenpreise aus.

## **... basierend auf zwei Gutachten zur Entwicklung der Wohnungsmärkte**

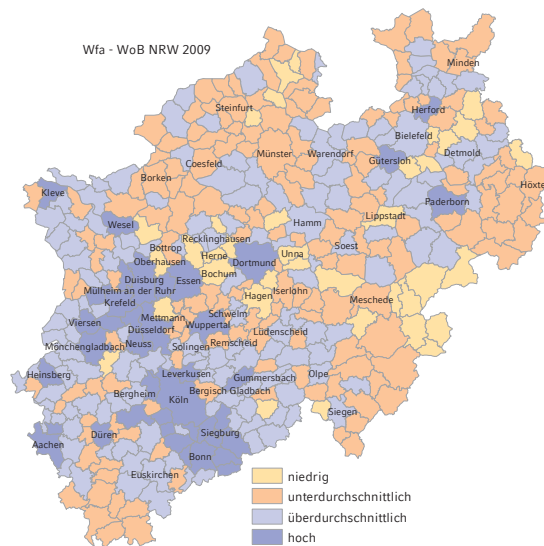
Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) hatte schon im Jahr 2006 ein Gutachten an das Eduard Pestel Institut für Systemforschung<sup>2</sup> in Auftrag gegeben, das die unterschiedlichen regionalen Entwicklungspfade der Wohnungsteilmärkte in Nordrhein-Westfalen aufgezeigt und insbesondere auch die Entwicklung der Nachfragergruppen berücksichtigt hat. Dieses Gutachten war unter anderem

<sup>1</sup> Hochsauerlandkreis, Kreise Coesfeld, Kleve und Lippe

<sup>2</sup> Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025 – Für den weiteren Gebrauch wird das Gutachten „Pestel-Gutachten“ abgekürzt.

Grundlage für ein Weiteres, das „eine vorausschauende kommunenbezogene Fördergebietskulisse der unterschiedlichen Wohnungsmärkte nach Bedarfen und notwendigen Förderintensitäten anhand von Kostenfaktoren erarbeiten sollte.“<sup>3</sup> Das Institut F+B GmbH erweiterte in seinem Gutachten<sup>4</sup> das Pestel-Gutachten unter anderem um soziale Aspekte und Merkmale zu Mieten und Preisen. Im Ergebnis wurden alle Kommunen Nordrhein-Westfalens nach den Förderbedarfen (Bedarfsniveau) für das Mietwohnraum- und Eigentumssegment typisiert (Abb. 1.1) und die erforderliche Höhe der Fördermittel (Kostenniveau) bestimmt.

**Abb. 1.1:**  
Bedarfsniveau  
Mietwohnungsmarkt –  
Gebietskulissen für  
die regionale Differen-  
zierung der Wohn-  
raumförderung:  
Nordrhein-Westfalen  
(Quelle: F+B GmbH)



Die der Typisierung zugrunde gelegten Indikatoren sind dynamisch und unterliegen in ihren Ausprägungen Veränderungen. Die neuen Eckwerte der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung von IT.NRW<sup>5</sup> haben eine andere regionale Verteilung als die – indirekt – in die Berechnungen eingeflossenen Indikatoren zum Wohnungsbedarf. Deshalb müssen die zugrunde gelegten Indikatoren und deren Ergebnisse regelmäßig geprüft, neu berechnet und die Eingruppierung in die Bedarfs- bzw. Kostenstufen angepasst

<sup>3</sup> Wohnraumförderungsprogramm 2009

<sup>4</sup> Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Für den weiteren Gebrauch wird das Gutachten „F+B-Gutachten“ abgekürzt.

<sup>5</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030/2050 von IT.NRW basiert auf dem Bevölkerungsstand zum 1.1.2008. Sie schreibt anhand der Entwicklung unterschiedlicher Komponenten in Referenzzeiträumen zwischen 2003 und 2007 die Bevölkerungszahl bis zum Zeithorizont 2030 fort.

werden. Erstmals im Jahr 2009 hat das MBV NRW die Mittelzuteilung für die Mietwohnraumförderung weitgehend aufgrund der Zuordnung der Städte und Kommunen zu einer der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Kategorien<sup>6</sup> vorgenommen. Bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums spielen die Bedarfskategorien aus Sicht der Wohnungsbauförderungsanstalt leider noch keine Rolle. Allerdings sind die Bewilligungsbehörden angehalten, in Überhangregionen auf Überangebote und den damit einhergehenden Preisverfall und die Möglichkeit des Gebrauchterwerbs hinzuweisen. Die Höhe der Fördermittel wird in der Förderung des Wohnungsneubaus unter Zugrundelegung der unterschiedlichen Kostenniveaus bestimmt.

### Aufbau des Wohnungsmarktberichtes

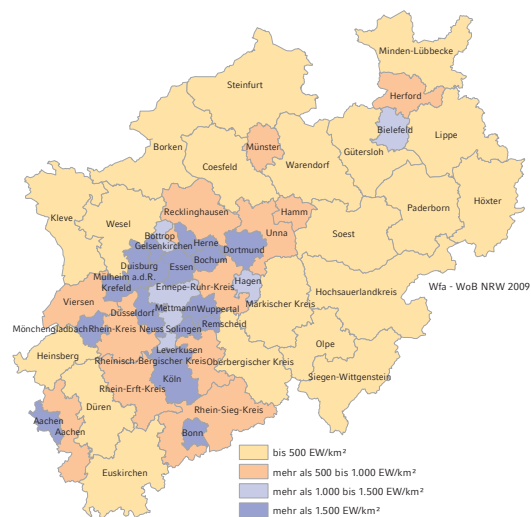
Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW hat im Jahr 2009 vier beispielhaft für die unterschiedlichen Bedarfsniveaus der Mietwohnraumförderung stehende ländliche bzw. verdichtete Kreise als Untersuchungsgegenstand ausgewählt. Es sind dies die Kreise Gütersloh, Mettmann, Recklinghausen und der Rhein-Erft-Kreis. Zur Identifizierung allgemeiner aktueller Einflüsse und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten beginnt der Wohnungsmarktbericht mit einer kurzen landesweiten Betrachtung. Danach stehen, in alphabetischer Reihenfolge, für die vier Beispielkreise Wohnungsmarktanalysen zur Verfügung. Hierzu wurden die gewohnten Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen betrachtet und um kreistypische Themen ergänzt. Den Abschluss jeder Kreisanalyse bildet die Identifikation zukünftiger Handlungsfelder auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.

### Daten für Kreise und kreisfreie Städte, die hier nicht betrachtet werden

Für alle Kreise und kreisfreien Städte, die nicht in diesem Bericht besprochen werden, können auf Wunsch Datensammlungen zur eigenen Interpretation bereitgestellt werden.

<sup>6</sup> höher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf

## 2 Nordrhein-Westfalen



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2008	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2009
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>			
Arbeitslosenquote	8,5 %	-1,0 %-Punkte	steigend
Pendlersaldo	95.955	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>			
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,49	-	konstant
Preis für baureifes Land	134 €/m <sup>2</sup>	0,0 %	konstant
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand insgesamt:	8.532.648	+0,4 %	steigend
- darunter preisgebundene Mietwhg.	9,3 %	-0,9 %-Punkte	sinkend
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	42,4 %	+0,1 %-Punkte	konstant
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	56,0 %	-0,06 %-Punkte	konstant
Baufertigstellungen	35.684	-	sinkend
Bautintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,5 %	-0,07 %-Punkte	sinkend
Wohnfläche - pro Wohnung	85,0 m <sup>2</sup>	+0,1 m <sup>2</sup>	steigend
- pro Einwohner	40,4 m <sup>2</sup>	+0,4 m <sup>2</sup>	steigend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	17.933.064	-0,35 %	sinkend
- darunter unter 18 Jahre alt	17,7 %	-0,3 %-Punkte	sinkend
- darunter über 65 Jahre alt	20,2 %	+0,2 %-Punkte	steigend
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,11	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	1.639.738	-3,0 %	steigend
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	51,9 %	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>			
Leerstände (Techem-empirica)	3,17 %	-0,1 %-Punkte	konstant
Angebotsmieten****	5,74 €/m <sup>2</sup>	0,0 %	konstant

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\* Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Die anhaltenden Bevölkerungsverluste in Nordrhein-Westfalen führen zu veränderten Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktsituationen. Die neueste Bevölkerungsvorausberechnung lässt weitere Rückgänge erwarten. Vielerorts sind nachlassende Bauaktivitäten festzustellen. Zukünftig müssen verstärkt Strategien zur Bestandsentwicklung definiert werden.

Das Jahr 2008 stand im Zeichen der einsetzenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2008 sank die Wirtschaftsleistung um 0,4 bzw. 0,5 Prozent, der konjunkturelle Abschwung prägte die Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland. Obwohl die gravierendsten Folgen der Wirtschaftskrise für den Verlauf des Jahres 2009 prognostiziert wurden, trübte sich das Geschäftsklima in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft bereits zum Jahresende 2008 stark ein. Im Rahmen des ifo-Konjunkturtests bewerteten Unternehmen sowohl die aktuelle Geschäftslage als auch die Geschäftserwartungen deutlich pessimistischer als im Jahresverlauf. Insbesondere die Zukunftsperspektiven wurden so negativ eingeschätzt wie seit mehr als zehn Jahren nicht mehr. Die Beurteilung der Lage der Bauwirtschaft hellte sich insbesondere im zweiten Halbjahr des Jahres 2008 etwas auf. Dennoch kann aufgrund der seit Mitte der 1990er Jahre durchgehend negativen ifo-Indexwerte von einer anhaltenden Krise dieses Wirtschaftszweiges gesprochen werden.

**Abb. 2.1:**  
Einfluss des Wanderungssaldos 1999-2008, bezogen auf die Bevölkerung 1998 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW)

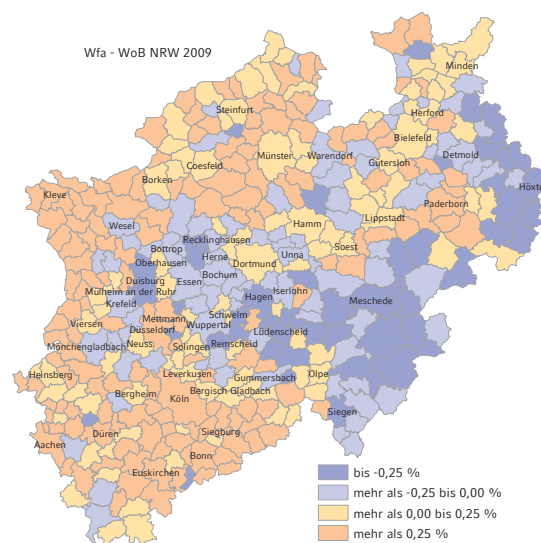
### Kontinuierliche Abnahme der Bevölkerungszahlen hält an

Seit dem Jahr 2003 ist die Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen rückläufig. Sie stellt sich regional, aber auch in ihren Komponenten sehr unterschiedlich dar: Der seit Jahren negative natürliche Saldo von Lebendgeborenen und Gestorbenen hat im Jahr 2008 mit knapp -40.000 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten Wanderungsgewinne die natürlichen Verluste abgemildert. Im Jahr 2008 fiel erstmals auch diese Komponente der Bevölkerungsentwicklung mit einem Überschuss von 24.000 Fortzügen negativ aus. Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen durch den Sterbeüberschuss um

1,5 Prozent verringert, während zeitgleich Wanderungen einen Zuwachs von 1,2 Prozent bewirkt haben.

### Wanderungen verlieren immer mehr an Bedeutung

Setzt man das Wanderungsvolumen in Bezug zur Bevölkerung, wird nicht nur ersichtlich, ob es mehr Zuzüge oder Fortzüge gab. Es ist auch abzulesen, welche quantitativen Effekte sie auf die Gesamtentwicklung haben. In den letzten zehn Jahren haben insbesondere die rheinischen und münsterländischen Kreise von positiven Wanderungssalden profitiert, während im Sauer- und im Siegerland negative Salden die Gesamtentwicklung prägten (Abb. 2.1).



Die Wanderungssalden der letzten drei Jahre belegen, dass in immer mehr Kommunen der Saldo negativ ausfällt und kein klares regionales Muster mehr zu erkennen ist. Zudem liegen Kommunen mit einem positiven Wanderungssaldo in direkter Nachbarschaft zu Kommunen, in denen die Fortzüge höher sind als die Zuzüge (Abb. 2.2). Da bisher vor allem die Höhe des Wanderungssaldos bestimmte, ob und in welcher Höhe die Bevölkerung wuchs, könnte angesichts eines geringer



werdenden Zuwanderungspotenzials der Wettbewerb gerade auch um intraregionale Wanderungen größer werden.

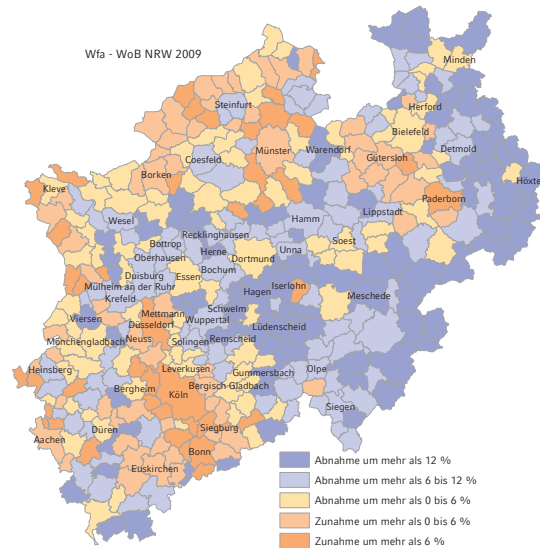
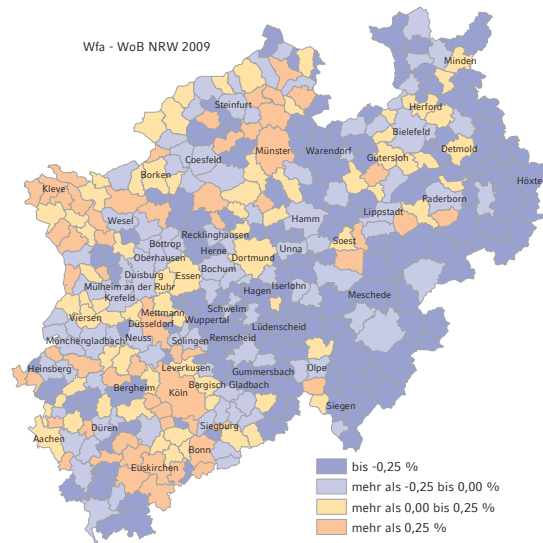


Abb. 2.2 (links): Einfluss des Wanderungssaldos 2006-2008, bezogen auf die Bevölkerung 2005 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW)

Abb. 2.3 (rechts): Entwicklung der Bevölkerungszahl 2008-2030 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW)

Insgesamt wird deutlich, dass das Thema Bevölkerungsschrumpfung für viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen eine Rahmenbedingung zukünftiger Planungen sein muss: Immerhin verzeichneten 318 Kommunen zwischen den Jahren 2005 und 2008 Bevölkerungsverluste, was einem Anteil von 80,3 Prozent an allen Kommunen entspricht.

**Bevölkerungsentwicklung bleibt auch zukünftig regional differenziert**

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung vom Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) lässt für die Zukunft keine Trendwende erwarten (Abb. 2.3). Bis zum Jahr 2030 werden landesweit 3,7 Prozent weniger Menschen in Nordrhein-Westfalen leben als zu Beginn des Jahres 2008. Von den insgesamt 54 Kreisen und kreisfreien Städten werden insbesondere die Städte und Kreise der Rheinschiene (Bonn (+11,8 %), Köln und Düsseldorf (jeweils +11,1 %), der Rhein-Sieg-Kreis sowie der Rhein-Erft-Kreis (jeweils +3,1 %) an Bevölkerung gewinnen, während gravierende Rückgänge in den ländlich strukturierten Kreisen Höxter (-15,1 %), dem Märkischen Kreis (-14,8 %) und dem Hochsauerlandkreis (-13,4 %) eintreten sollen.

**Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen wird geringer**

Der demografische Wandel wird auch eine Verschiebung in der Altersstruktur und damit Änderungen in der Nachfragestruktur nach sich ziehen. Neben den zu entwickelnden baulichen und städtebaulichen Lösungen für eine wachsende Zahl älterer Menschen wird die deutlich nachlassende Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen zu Verschiebungen auf den Eigentumsmärkten führen. Ein in der Bevölkerungsvorausberechnung festgestellter Rückgang um etwa 345.000 Personen in dieser Altersklasse lässt auf ein geringeres Potenzial an möglichen Erwerberrn von Wohneigentum schließen. Gleichzeitig wird mit einer wachsenden Zahl von Sterbefällen mehr gebrauchtes Wohneigentum auf den Markt kommen.

**Zukünftige Haushaltsentwicklung belegt wachsende Disparitäten zwischen den Regionen**

Nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der privaten Haushalte definiert die Höhe des Wohnungsbedarfs. Ihre Zahl hat sich in den letzten Jahren aufgrund einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten immer weiter vergrößert. Die Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW<sup>7</sup> rechnet mit weiteren Haushaltsverkleinerungsprozessen, die landesweit trotz der Bevölkerungsrückgänge eine Zunahme

<sup>7</sup> Die von IT.NRW im Jahr 2009 veröffentlichte Haushaltsmodellrechnung schreibt die Entwicklung der Haushalte in den nordrhein-westfälischen Kreisen und kreisfreien Städten bis zum Zeithorizont 2030 fort.

**Abb. 2.4:** Entwicklung der Beschäftigtenquote, der Arbeitslosenquote und des Anteils der SGB II-Leistungsempfänger an der Bevölkerung 1998-2008 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: BfA, IT.NRW)

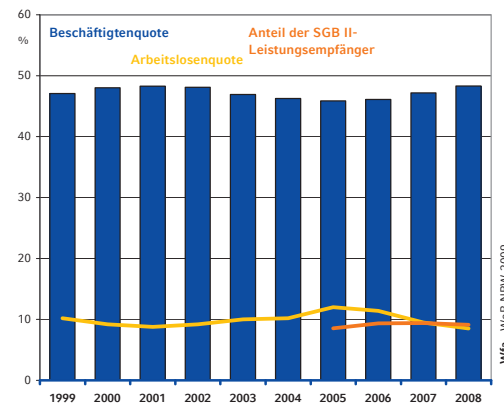
der Haushaltszahlen bewirken sollen: In der Trendvariante zur Haushaltsmodellrechnung sollen bis zum Jahre 2030 rein rechnerisch 117.000 neue Haushalte entstehen (+1,4 %).<sup>8</sup> Während in der Rhein-schiene (Düsseldorf, Köln, Bonn) und in einigen Kreisen Westfalens (Borken, Coesfeld, Paderborn, Gütersloh) deutliche Zuwächse von mehr als 10 Prozent erwartet werden, soll es in den meisten Kernstädten des Ruhrgebietes (Hagen, Herne und Remscheid), aber auch in den bevölkerungsseitig stark schrumpfenden Kreisen Ostwestfalens sowie des Sauer- und Siegerlandes zu rückläufigen Haushaltszahlen von teilweise mehr als 10 Prozent kommen; in der Folge ist dort mit einer Zunahme von Leerständen zu rechnen.

**Sozioökonomische Indikatoren belegen zunehmende Einkommensschere**

Auf den ersten Blick kennzeichnen die Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen eine weiterhin stabile konjunkturelle Lage: So sind die Beschäftigtenzahlen von 5,6 Millionen (2007) auf 5,7 Millionen (2008) landesweit gestiegen und die Arbeitslosenquote hat mit 8,5 Prozent den niedrigsten Stand seit Jahren erreicht. Relativiert werden die Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen dadurch, dass im Kontext der Finanz- und Wirtschaftskrise immer mehr Betriebe Kurzarbeit anmelden, um trotz Unterauslastung die Beschäftigung sichern.<sup>9</sup> Auch umfasst die Statistik zu den Arbeitslosenzahlen nicht diejenigen Personen, die, eingebunden in arbeitsmarktpolitische Fördermaßnahmen, den Arbeitsmarkt entlasten.

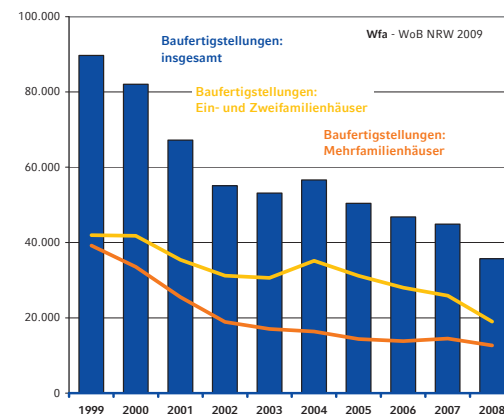
In Nordrhein-Westfalen hat sich der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an allen Einwohnern mit 9,1 Prozent im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr leicht verringert (2007: 9,4 %) (Abb. 2.4). In den Städten des Ruhrgebiets verweisen An-

teile von mehr als 13 Prozent – allen voran die Stadt Gelsenkirchen mit 17 Prozent – auf eine hohe Belastung der kommunalen Haushalte durch staatliche Transferleistungen.



Höhere Beschäftigtenquoten sind aber auch ein Ergebnis davon, dass die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehende erwerbsfähige Bevölkerung im Alter zwischen 15 und unter 65 Jahren abgenommen hat. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW beziffert weitere Rückgänge dieser Altersklasse zwischen den Jahren 2010 und 2030 auf 1,38 Millionen Personen bzw. -11,7 Prozent.

**Abb. 2.5:** Fertiggestellte Wohnungen insgesamt und nach Segmenten 1999-2008 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW)



**Angebotsseite reagiert mit nachlassender Bauaktivität...**

Seit nunmehr drei Jahren konstante Preise von durchschnittlich 134 Euro je Quadratmeter für Wohnbauland in Nordrhein-Westfalen sowie deutlich zurückgehende Baufertigstellungszahlen können als Reaktion der Angebotsseite auf den veränderten Nachfragedruck gewertet werden (Abb. 2.5). Landesweit hat das Baufertigstellungsniveau mit 35.700 Fertigstellungen im Jahr 2008 einen historischen Tiefpunkt erreicht und ist innerhalb der letzten zehn Jahre um 59,4 Prozent gesunken.

<sup>8</sup> In der konstanten Variante zur Haushaltsmodellrechnung bleibt die Haushaltszahl für NRW konstant.  
<sup>9</sup> Vom 1. bis zum 24. Juni 2009 wurden in den Agenturen der Regionaldirektion NRW rund 2.010 Anzeigen für Kurzarbeit mit rund 29.580 Beschäftigten erfasst. Für den gesamten Juni wurden zu diesem Zeitpunkt zwischen 2.500 bis 2.700 Anzeigen mit 37.000 bis 40.000 Personen erwartet. Damit dürfte die Zahl der seit Oktober 2008 eingegangenen Anzeigen auf Kurzarbeit auf insgesamt 23.630 bis 23.830 Anzeigen für 624.330 bis 627.330 Personen angestiegen sein.

In den letzten zehn Jahren verlief die Entwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem höheren Niveau als bei den Mehrfamilienhäusern (Abb. 2.5). Ausgehend von 42.000 Baufertigstellungen im Jahr 1999 wurden im Zeitverlauf immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut – im Jahr 2004 sogar doppelt so viele wie bei den Mehrfamilienhäusern. Seitdem hat sich das Fertigstellungsniveau kontinuierlich jedes Jahr verringert.

#### **...sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern...**

Die landesweit zu beobachtenden Rückgänge der Baufertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern haben regional sehr unterschiedliche Muster: In vielen kleinen Kommunen Ostwestfalens, im Sauer- und Siegerland, aber auch in den linksrheinischen Kreisen sind die Baufertigstellungszahlen regelrecht eingebrochen. Dagegen fallen die Rückgänge dieses Segments in einigen Städten der Rheinschiene und im Ruhrgebiet unterdurchschnittlich aus. Dieser Effekt ergibt sich möglicherweise aus einem Nachholbedarf für dieses Segment in den genannten Regionen.

#### **... als auch bei den Mehrfamilienhäusern**

Ein nachlassendes Interesse von Investoren, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bauen, ist seit nunmehr 10 Jahren zu beobachten und bestätigt den ifo-Index für die Bauwirtschaft. Seit 2006 hat sich das Niveau auf 13.700 Fertigstellungen (3-Jahres-Durchschnitt) eingependelt. Regional ist der Bau von Mehrfamilienhäusern teilweise ganz zum Erliegen gekommen. Zwischen 1999 und 2008 wurden noch 4,5 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 100 Bestandswohnungen gebaut, in den letzten drei Jahren waren dies nur noch 0,9.

Dabei erweist sich die soziale Wohnraumförderung als Stütze der Baukonjunktur: Von den 24.300 fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäusern (3-Jahres-Durchschnitt) wurden 4.300 oder 17,8 Prozent mit Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung gebaut; bei den

Mehrfamilienhäusern betrug der Prozentanteil sogar 31,3 Prozent.

Aufgrund der Bevölkerungsvorausberechnung und der Haushaltsmodellrechnung, aber auch wegen der derzeit unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven dürften sich die dargestellten Einbrüche bei den Baufertigstellungszahlen in vielen Kommunen zukünftig weiter fortsetzen; es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit Wohnungsabgänge diesen Trend abschwächend beeinflussen werden. Ein nicht mehr marktfähiges Wohnungsangebot aufgrund schlechter Lagen, ungünstiger Zuschnitte und schlechter Ausstattungsstandards könnte die Zahl der Wohnungsabgänge erhöhen, aber auch für einen an die Nachfrage angepassten Ersatzwohnungsbau sorgen.

#### **Starker Rückgang der preisgebundenen Wohnungsbestände**

Auch der seit Jahren zu beobachtende Rückgang von Preis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand setzt sich weiter fort: Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich das Angebot auf nunmehr knapp 797.300 Wohnungen um 34,8 Prozent reduziert, im Segment des selbst genutzten Wohneigentums auf 137.000 Wohnungen (-38,0 %) und bei den Mietwohnungen auf 660.300 Wohnungen (-34,0 %). Das zukünftige planmäßige Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes wird bis zum Jahr 2030 einen weiteren Rückgang um 67 Prozent zur Folge haben. Zwar verbleiben diese Wohnungen zunächst im unteren Preissegment, sie stehen im Sinne der kommunalen Belegungspraxis zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte<sup>10</sup> mit Wohnraum nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Der Neubau von geförderten Mietwohnungen kann diesen Trend allerdings nicht aufhalten.

<sup>10</sup> Wer weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens (Einkommensmedian/ Äquivalenzeinkommen) der gesamten Bevölkerung eines Landes zur Verfügung hat, gilt nach Eurostat-Definition als armutsgefährdet bzw. einkommensschwach. In den nachfolgenden Analysen wird die Definition ggf. weniger eng gesehen; es werden auch Haushalte mit einem nicht näher definierten niedrigen Einkommen als „einkommensschwach“ benannt.

**Abb. 2.6:**  
Entwicklung der Mietkostenbelastung 2001-2007 in Nordrhein-Westfalen  
(Quelle: Wfa-Mieterbefragung 2001-2007)

**Wo ist wie viel Neubau sinnvoll?**

Ein Vergleich der regionalen Bauintensität<sup>11</sup> im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit der Bevölkerungsvorausberechnung bzw. der Haushaltsmodellrechnung macht deutlich, dass in den letzten zehn Jahren auch dort gebaut wurde, wo zukünftig aufgrund rückläufiger Haushaltszahlen Angebotsüberhänge im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erwartet werden.

Angesichts der vielerorts festzustellenden Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten wird deshalb zu klären sein, wie viel Wohnungsneubau die Wohnungsmärkte regional wie sektoral vertragen, damit keine Leerstände entstehen. Für die Kreditwirtschaft und Investoren stellt sich beim Bau von Mietwohnungen verstärkt die Frage, welche Renditeerwartungen angesichts von Miet- und Preisentwicklung vorhandener Bestände realistisch und nachhaltig sind.

**Neue Förderkulisse...**

Die neue Förderkulisse für die soziale Wohnraumförderung berücksichtigt auf der Ebene der Kommunen diese unterschiedlichen Marktbedingungen und leitet indikatorengestützt sowohl für das Mietwohnraum- als auch für das Eigentumssegment Kosten- und Bedarfsstufen ab.

**... mit differenzierten Bedarfsmustern bei den Kommunen**

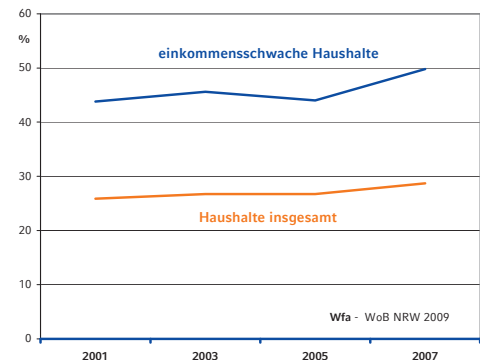
Bei der Typisierung von Kosten- und Bedarfsniveaus ergeben sich aufgrund der Vielfältigkeit der zugrunde gelegten Indikatoren keine klaren regionalen Muster. Die rheinischen Kommunen werden zwar tendenziell bei der Bedarfsstufe Mietwohnungsbau als überdurchschnittlich und hoch eingeordnet, innerhalb vieler Kreise werden die kreisangehörigen Kommunen häufig in drei bis vier unterschiedliche Kategorien eingruppiert.

**Hohe Wohnkostenbelastung einkommenschwacher Haushalte**

Dass die Wohnsituation einkommenschwacher Haushalte trotz einer überwiegend entspannten Wohnungsmarktsitu-

<sup>11</sup> Anteil der durchschnittlichen jährlichen geförderten Baufertigstellungen am jährlichen Durchschnitt aller Baufertigstellungen innerhalb desselben Zeitraumes

tion nicht unproblematisch ist, belegen die Auswertungen der Wfa-Mieterbefragung<sup>12</sup> (Abb. 2.6). Einkommenschwache Haushalte leben in vergleichsweise kleinen Wohnungen und müssen knapp 50 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Demgegenüber fällt die Mietbelastungsquote im Durchschnitt aller Haushalte mit 28,7 Prozent niedrig aus<sup>13</sup>.



Das einkommenschwachen Haushalten zur Verfügung stehende Wohnungsangebot ist insbesondere für SGB II-Bedarfsgemeinschaften geringer als für Durchschnittshaushalte. Wie viele der inserierten Wohnungsangebote den jeweiligen Angemessenheitskriterien des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt entsprechen, fällt in Abhängigkeit von der gesuchten Wohnungsgröße sehr unterschiedlich aus<sup>14</sup>.

**Differenzierte Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise**

Den landesweiten Trend zunehmender Wohnungsmarktentspannung untermauern auch stagnierende Mieten und Preise für Immobilien. Die durchschnittliche nordrhein-westfälische Nettokaltmiete beträgt 5,74 Euro je Quadratmeter<sup>15</sup> und liegt damit auf dem Vorjahreswert. Die Preisspanne von 4,11 Euro je Quadratmeter im Kreis Höxter und 7,67 Euro je Qua-

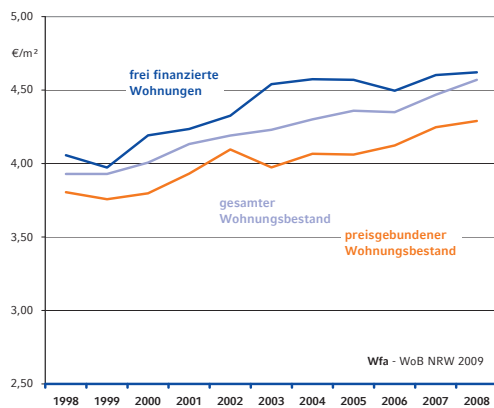
<sup>12</sup> Die Wfa-Mieterbefragung umfasst eine Reihe von Befragungen, die Sozialforschungsinstitute seit 1993 im Auftrag der Wfa durchgeführt haben. Befragt werden 2.500 Mieterhaushalte in frei finanzierten Wohnungen in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen.

<sup>13</sup> Die Aussagen stammen aus der Veröffentlichung „Mieterbefragung NRW, Schwerpunkt: Zur Situation einkommenschwacher Haushalte“ aus dem Jahr 2009.

<sup>14</sup> Die Aussagen stammen aus der Veröffentlichung „Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte - Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i.S.v. SGB II/XII“ aus dem Jahr 2009.

<sup>15</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

dratmeter in Düsseldorf verdeutlicht die unterschiedlichen Marktsituationen, aber auch die Vielfalt von Angeboten und Lagen.



Wohnungsunternehmen, die an der Wohnungswirtschaftlichen Befragung<sup>16</sup> teilgenommen haben, geben an, dass in ihren Beständen die Nettokaltmieten leicht angestiegen sind (Abb. 2.7). Dies verweist auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung sowie dem barrierefreien Umbau, aber auch auf gestalterische Maßnahmen des Wohnumfeldes. Aus Sicht der befragten Wohnungsunternehmen sind die finanziellen Spielräume jedoch gering, die Modernisierungsmaßnahmen über Mietpreiserhöhungen umzulegen.

Im Verhältnis zu den frei finanzierten sind die preisgebundenen Mieten auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen<sup>17</sup> regional zum Teil extrem verschieden: Je höher das allgemeine Preisniveau desto klarer liegen die preisgebundenen Mieten unterhalb der Angebotsmarktmiete; das trifft zum Beispiel auf die angespannten Märkte der Rheinschiene zu. Insbesondere im Mietwohnungsneubau liegen die Mieten preisgebundener Wohnungen deutlich unter der Angebotsmarktmiete. Im Hochsauerlandkreis und im Kreis Höxter haben die preisgebundenen Mieten allerdings im Durchschnitt das

Niveau der Angebotsmieten erreicht und damit ihre Schutzfunktion weitgehend verloren.

Auch die Kaufpreise für Gebrauchtimmobiliën<sup>18</sup> belegen einen Nachfragerückgang: Demnach verzeichnen 58 Prozent der untersuchten Kommunen<sup>19</sup> Preisrückgänge für gebrauchte Reiheneigenheime zwischen den Jahren 2005 und 2009; in weiteren 23 Prozent blieben die Preise stabil (Abb. 2.8). Auch bei den Preisen für Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild, hier sind in Kommunen mit tendenziell stabilen (17 %) bis rückläufigen Preisen (69 %) größer werdende Preisspannen zu beobachten. Dies ist zum einen ein Hinweis darauf, dass hochpreisige Wohnungen in attraktiven Lagen auch in entspannten Märkten nachgefragt werden und dass sich zum anderen das Angebot um Immobilien erweitert hat, die vergleichsweise günstiger gehandelt werden.

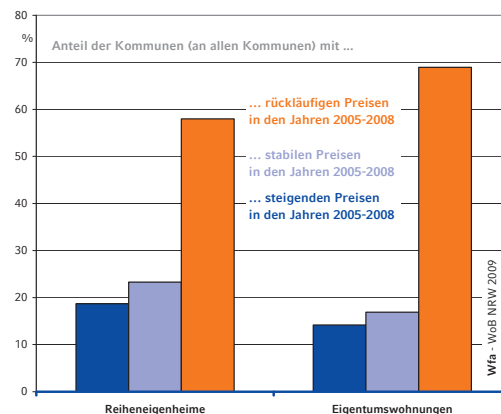


Abb. 2.7: Entwicklung der Mieten in den Beständen der Wohnungsunternehmen 2000-2008 in Nordrhein-Westfalen (Quelle: Wfa-WoWiB 2009)

Abb. 2.8: Anteil der Kommunen mit definierter Preisentwicklung für Gebrauchtimmobiliën nach Segmenten 2005-2008 an allen Kommunen in Nordrhein-Westfalen (Quelle: LBS)

### Die Zukunft des Wohnungsmarktes

Es wird deutlich, dass in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens die differenzierte Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise auf unsichere Marktperspektiven hinweist. Qualitativ hochwertiger Wohnungsbau, der sowohl neuen energetischen Anforderungen als auch altersgerechten Ansprüchen genügt, wird auch auf entspannten Wohnungsmärkten Abnehmer finden. Es ist gegenwärtig aber nicht abzuschätzen, welche Auswirkungen

<sup>16</sup> Einmal jährlich befragt die Wfa NRW Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen. Im Befragungsjahr 2009 konnten Aussagen zu 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes in NRW getroffen werden.

<sup>17</sup> Die Aussagen stammen aus der Veröffentlichung „Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte 2009 – Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW“

<sup>18</sup> LBS Markt für Wohnimmobilien 2005 bis 2008

<sup>19</sup> Die Erhebung bezieht sich auf 650 ausgewählte Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern in ganz Deutschland, darunter 215 in Nordrhein-Westfalen. Die Daten werden durch eine Befragung der LBS- und Sparkassen-Immobilienvermittler erhoben und bilden somit nur einen Teil des Gesamtmarktes ab.



zukünftig auf den Markt kommende Gebrauchtimmobilien auf Preise und Mieten haben werden.

Ein Szenario, in dem schlecht veräußerbare Ein- und Zweifamilienhäuser als Mietobjekte angeboten werden, könnte durchaus realistisch sein.

Damit würden Sickerereffekte im Sinne eines Filtering-Down-Prozesses zwischen qualitativ unterschiedlichen Marktsegmenten eintreten: Ehemals qualitativ hochwertige Wohnungen verlieren an Wert und werden weniger nachgefragt, weshalb sie bei sinkenden Mieten und Verkaufspreisen auch Haushalten mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen.

### **Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen**

Die Wohnungsmarktanalyse für Nordrhein-Westfalen belegt, wie bereits in den vergangenen Jahren, für viele Kommunen eine zunehmende Entspannung und Differenzierung der Wohnungsmärkte. Für immer mehr Kommunen bilden Bevölkerungsrückgänge eine Rahmenbedingung für zukünftige Planungen:

- Die Ausweisung neuer Baugebiete mit dem Ziel Einwohnergewinne zu generieren, ist kein Instrument, um den demografischen Trend umzukehren. Vielerorts werden Flächenneuausweisungen – wenn überhaupt – nur noch kleinteilig sinnvoll sein.
- Rückläufige Immobilienpreise und Mieten verweisen auf unsichere Renditeerwartungen, die bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Neubaumaßnahmen unter mittel- bis langfristigen Gesichtspunkten berücksichtigt werden müssen.
- Die Entwicklung des Wohnungsbestandes wird im Vordergrund stehen müssen. Rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden die Problematik eines zunehmenden Wohnungsleerstandes und des Preisverfalls bei Mieten und Immobilien vielerorts verstärken.
- Abriss und Rückbau von Wohnungsbeständen werden punktuell notwendig sein, um den Wohnungsüberhang

um nicht mehr marktfähige Objekte zu bereinigen.

- In entspannten Wohnungsmärkten müssen die privaten Eigentümer dahingehend sensibilisiert werden, dass aufgrund von zunehmenden Leerständen und Preisverfall die eigenen Immobilien gegebenenfalls an Wert verlieren.
- Insgesamt müssen neue konzeptionelle und strategische Antworten auf diese Entwicklungen gefunden werden. Klassische Planungsinstrumente wie die vorbereitende Bauleitplanung werden diesen Erfordernissen allein nicht gerecht werden.
- Kommunale Handlungskonzepte Wohnen, die für Kommunen mit einem niedrigen Bedarfsniveau im Mietwohnungssegment heute schon empfohlen werden<sup>20</sup>, sind ein dialog- und prozessorientiertes Instrument, um alle Wohnungsmarktakteure wie die Wohnungs- und Kreditwirtschaft, die privaten Eigentümern und andere einzubinden.
- Insbesondere für kleine Kommunen scheint die Aufhängung des Themenfeldes Wohnen auf der Kreisebene sinnvoll zu sein, um gebündelt Ressourcen zu nutzen. Dass die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen und weiterer Wohnungsmarktakteure im Themenfeld Wohnen auch auf Kreisebene erfolgreich sein kann, zeigt das Beispiel des Rheinisch-Bergischen Kreises: Hier erarbeiten die zehn kreisangehörigen Kommunen zusammen mit der Kreisverwaltung ein regionales Handlungskonzept Wohnen.
- Handlungskonzepte Wohnen bieten einen Ansatzpunkt, unterschiedliche Fachplanungen zu verzahnen. Fragen zur Wohnungsbedarfsplanung hängen mit solchen zur Infrastruktur- und Sozialplanung zusammen. Entsprechende Ansätze wie die „Integrierten Stadtentwicklungskonzepte“, die in einigen Kommunen Nordrhein-Westfalens bereits umgesetzt werden, scheinen Erfolg versprechend zu sein.

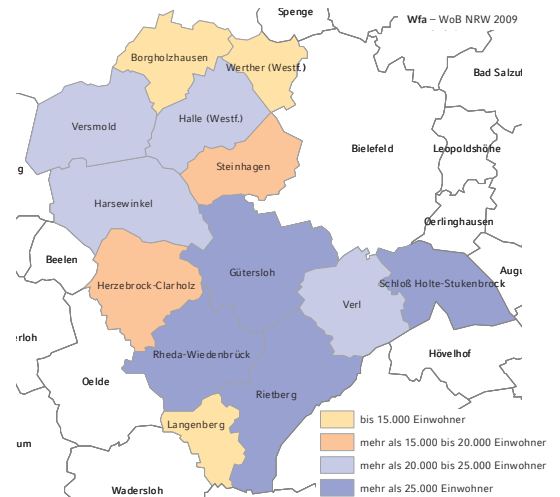
<sup>20</sup> Wohnungsbauförderungsprogramm 2009

- Die im Wohnungsmarktbarometer<sup>21</sup> befragten Marktexperten halten eine strategische Zusammenarbeit in diesem Themenfeld für sinnvoll. So gaben 80,5 Prozent aller befragten Marktexperten an, dass sie Handlungskonzepte Wohnen für wichtig bzw. sehr wichtig für die strategischen Planungen der Kommunen im Themenfeld Wohnen halten.

---

<sup>21</sup> Die Wfa NRW befragt jährlich Wohnungsmarktfachleute aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Verbänden zu ihrer subjektiven Einschätzung bezüglich aktueller Fragestellungen. Im Jahr 2008 beteiligten sich 267 Personen an der Befragung.

# 3 Kreis Gütersloh



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2008	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	4,7 %	niedriger	-1,1 %-Punkte	entsprechend
Pendlersaldo	11.323	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	4,95	höher	-	-
Preise für baureifes Land	133 €/m <sup>2</sup>	entsprechend	-6,3 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	152.350	-	+0,55 %	positiver
- darunter preisgebundene Mietwhg.	6,6 %	niedriger	-0,3 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	60,7 %	höher	+0,01 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	36,7 %	niedriger	+0,01 %-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	928	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,9 %	höher	-0,2 %-Punkte	negativer
Wohnfläche - pro Wohnung	99,3 m <sup>2</sup>	höher	+0,1 m <sup>2</sup>	entsprechend
- pro Einwohner	42,7 m <sup>2</sup>	höher	+0,3 m <sup>2</sup>	entsprechend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	353.944	-	-0,08 %	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	20,1 %	höher	-0,3 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	18,5 %	niedriger	+0,3 %-Punkte	entsprechend
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,35	-	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	19.090	-	-6,3 %	positiver
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	57,5 %	höher	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	2,6 %	niedriger	0,0 %-Punkte	positiver
Angebotsmieten****	5,34 €/m <sup>2</sup>	niedriger	+0,2 %	-

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\* Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)



Klein- und Mittelstädte mit stabiler lokaler Ökonomie prägen den Kreis Gütersloh. Bisher konnten die kaufkraftstarken Kommunen von Wanderungsgewinnen und positiver natürlicher Bevölkerungsentwicklung profitieren. In den letzten drei Jahren ist jedoch ein deutlicher Einbruch festzustellen, der im Jahr 2008 erstmals zu einem leichten Bevölkerungsrückgang führte. Zusätzlich verändern sich die Anteile der Altersgruppen: mehr ältere Menschen, weniger Kinder und Jugendliche. Daraus ergeben sich neue Ansprüche an die Qualität des vorhandenen Wohnraumes. Die Bautätigkeit, vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich, ist seit Jahren überdurchschnittlich.

Im Nordosten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis Gütersloh, südwestlich der kreisfreien Stadt Bielefeld, umgeben von den Kreisen Warendorf, Soest und Paderborn. Die nördliche Grenze teilt sich der Kreis mit dem Land Niedersachsen. Insgesamt lebten im Jahr 2008 im Kreis Gütersloh 353.900 Einwohner, die sich auf dreizehn kreisangehörige Kommunen aufteilen. Die Stadt Gütersloh als größte Stadt des Kreises mit 96.300 Einwohnern stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar. Die zweitgrößte Stadt Rheda-Wiedenbrück ist mit einer Einwohnerzahl von 47.000 nur noch etwa halb so groß. Die kleinste Kommune ist Langenberg mit 8.200 Einwohnern.

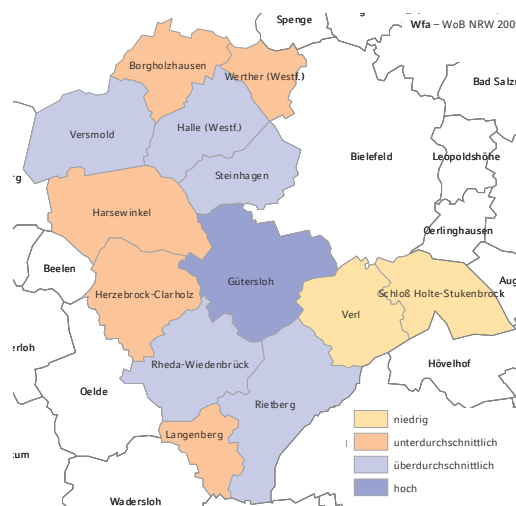
### Einwohnerdichte deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts

Mit 370 Einwohnern je Quadratkilometer liegt der Kreis bezüglich der Einwohnerdichte im Jahr 2008 deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnittswert (530 EW/km<sup>2</sup>). Ausnahmen bilden die beiden größten Städte Gütersloh (860 EW/km<sup>2</sup>) und Rheda-Wiedenbrück (540 EW/km<sup>2</sup>). Neben den beiden Siedlungsschwerpunkten dominieren ländlich strukturierte, periphere Räume.

### Hohes Bedarfsniveau für geförderte Mietwohnungen

Die regionale Gebietskulisse für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen weist für die Kommunen des Kreises sehr differenzierte Bedarfsniveaus für Mietwohnraum auf (Abb. 3.1).<sup>22</sup> Nur die

Stadt Gütersloh hat ein hohes Bedarfsniveau. Jeweils fünf Kommunen weisen ein überdurchschnittliches oder unterdurchschnittliches Bedarfsniveau auf. In zwei Kommunen, Verl und Schloß Holte-Stukenbrock, ist das Bedarfsniveau für Mietwohnungen niedrig.



### Weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen...

In den letzten zehn Jahren hat die Einwohnerzahl des Kreises Gütersloh um 4,1 Prozent zugenommen (NRW: -0,2 %). Dabei ist jedoch festzustellen, dass die Wachstumsdynamik vor allem in den letzten drei Jahren deutlich nachgelassen hat. So nahm die Bevölkerungszahl nur noch um insgesamt 0,2 Prozent zu. Nordrhein-Westfalen wies für denselben Zeitraum bereits eine negative Entwicklung von 0,7 Prozent auf. Besonderes Wachstum ließ sich in den letzten zehn Jahren in den Kommunen Verl (+8,7 %) und Rheda-Wiedenbrück (+6,6 %) erkennen. Als einzige Kommune war Werther von einem leichten Bevölkerungsrückgang betroffen (-0,7 %).

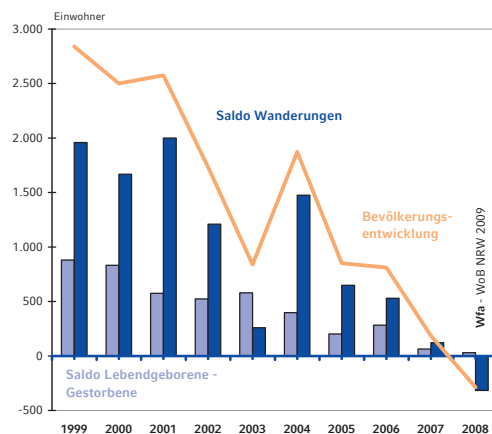
Abb. 3.1: Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt – Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung: Kreis Gütersloh (Quelle: F+B GmbH)

<sup>22</sup> F+B GmbH: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Endbericht für das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg 2008

**...mit abnehmender Dynamik durch weniger Geburten und Zuwanderung**

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bewegte sich in der Summe der letzten zehn Jahre im positiven Bereich (Abb. 3.2). Allerdings hat seit dem Jahr 1998 die Zahl der Lebendgeborenen kreisweit um 21,0 Prozent abgenommen, so dass in etwa der Hälfte der Kommunen der natürliche Bevölkerungssaldo im Jahr 2008 leicht im negativen Bereich lag. Es ist davon auszugehen, dass das natürliche Bevölkerungswachstum in Zukunft weiter an Bedeutung verlieren und der ohnehin geringe Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung weiter schwinden wird.

**Abb. 3.2:**  
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1999-2008 im Kreis Gütersloh (Quelle: IT.NRW)



In den letzten Jahren waren hauptsächlich die Wanderungsgewinne verantwortlich für den Bevölkerungszuwachs. Die Zuwanderungsdynamik hat jedoch seit Ende der 1990er Jahre im Zuge des sich abschwächenden Suburbanisierungstrends abgenommen, die Zahlen der Zu- und Fortzüge nähern sich seitdem tendenziell aneinander an. Im Jahr 2008 wies der Kreis Gütersloh zum ersten Mal in den vergangenen zehn Jahren eine negative Wanderungsbilanz auf. Durch die gleichzeitig negative Bilanz der Geburten und Sterbefälle schrumpfte der Kreis somit zum ersten Mal, wenn auch nur auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW geht von einem Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2025 und einer anschließenden leichten Bevölkerungsabnahme bis zum Ende der Vorausberechnung im Jahr 2030 aus. Da die Schrumpfung der Einwohnerzahl also erst kurz vor Ende des Zeitraums der Vorausberechnung beginnt, wird die Bevölkerungszahl im Jahr

2030 leicht über der des Jahres 2008 liegen (+1,6 %). Inwieweit diese Entwicklung zutreffen wird bleibt mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre abzuwarten. Ein kontinuierliches Monitoring der Entwicklung unter Einbezug der aktuellen Trends ist empfehlenswert.

**Vielfältige Wanderungsverflechtungen innerhalb des Kreises**

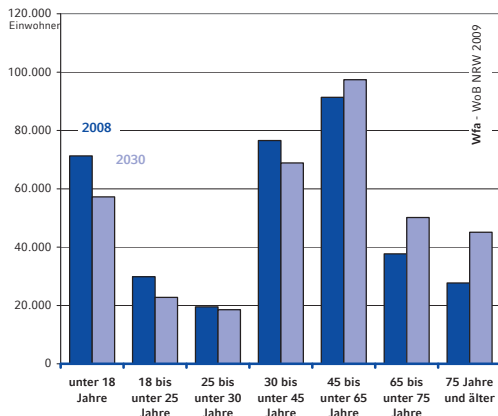
Insgesamt 5.000 Umzugsbewegungen innerhalb der Kreisgrenzen waren für das Jahr 2008 zu verzeichnen. Tendenziell gewannen die beiden größten Städte im Kreis mehr junge Einwohner im Alter von unter 30 Jahren. Die kleineren Kommunen machten Zuzugsgewinne zumeist bei den 30-Jährigen und älteren, was darauf schließen lässt, dass junge Menschen aus Ausbildungsgründen in die größeren Städte und Menschen in der Phase der Eigentumsbildung, möglicherweise aufgrund der niedrigeren Bodenpreise, in die kleineren Städte ziehen.

Die mit Abstand meisten Zugezogenen stammen aus Bielefeld; im Jahr 2008 waren dies insgesamt 1.800 Personen. Gleichzeitig zogen auch viele Menschen (2.009) aus dem Kreis Gütersloh in die große Nachbarstadt. Insbesondere ist es die Bevölkerung zwischen 18 und unter 30 Jahren, die aus dem Kreis Gütersloh nach Bielefeld zieht. Die in den letzten Jahren festzustellende positive Wanderungsbilanz bei den über 30-jährigen Personen war im Jahr 2008 allerdings nicht mehr erkennbar. In vielen Kommunen war jedoch die Bilanz bei unter 18-jährigen Personen positiv, was auf einen Zuzug von Familienhaushalten hinweist.

Seit dem Jahr 1998 hat in Bielefeld die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen um 10,0 Prozent abgenommen. Bis zum Jahr 2030 rechnet IT.NRW mit einer weiteren Abnahme um 11,4 Prozent. Es ist damit zu rechnen, dass die Zuzüge von Personen dieser Altersgruppe, bei der man davon ausgehen kann, dass sie den größten Anteil an den Eigentumsbildnern ausmacht, in den Kreis Gütersloh entsprechend zurückgehen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung der Wanderungsbilanz für den Kreis ist eine langfristige positive Beeinflussung der Bevölkerungszahl demnach fraglich.

### Von einem überdurchschnittlich jungen zu einem alternden Kreis...

Derzeit ist die Struktur der Altersgruppen in der Gesamtbevölkerung im Kreis Gütersloh mit der Verteilung in Nordrhein-Westfalen vergleichbar; lediglich die unter 18-Jährigen machen mit 20,1 Prozent einen höheren Anteil und die 65-Jährigen und älteren mit 18,5 Prozent einen etwas niedrigeren Anteil aus als im landesweiten Durchschnitt (17,7 bzw. 20,2 %).



Die Verteilung der Gesamtbevölkerung auf die Altersgruppen wird sich in den nächsten Jahren zu Gunsten der älteren Altersgruppen verschieben. Die Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2030 bezieht sich ausschließlich auf die Altersklasse der 45-Jährigen und älteren (Abb. 3.3). Insbesondere die Altersklasse der 65-Jährigen und älteren wird in diesem Zeitraum voraussichtlich um 47,2 Prozent wachsen. Die Veränderung der Altersstruktur wird die Entwicklung des Kreises demnach stärker beeinflussen als die der Einwohnerzahl. Es ist davon auszugehen, dass die durch zunehmende Alterung geprägte Entwicklung im Kreis Gütersloh zeitverzögert eintreten wird. In den kommenden zwei Jahrzehnten sind daher zunächst andere wohnungs- und städtebauliche Maßnahmen erforderlich als in Kreisen, die bereits heute einen hohen Anteil älterer Bevölkerung aufweisen. Dennoch ist die frühzeitige Entwicklung nicht nur kommunal sondern auch regional abgestimmter Konzepte wichtig.

Bislang sind erste Tendenzen zur Bevölkerungsabnahme und -alterung vor allem in den Kommunen festzustellen, die abseits der Städteachse Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh und Bielefeld liegen. Diese periphe-

ren Kommunen des Kreisgebietes können zur frühzeitigen Erkennung zukünftiger Entwicklungstrends herangezogen werden.

### ... mit mehr kleinen, weniger großen und einer insgesamt höheren Zahl an Haushalten

Die Haushaltsgröße im Kreis Gütersloh ist leicht überdurchschnittlich: Während im Jahr 2008 in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich 2,11 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Kreis Gütersloh 2,35.<sup>23</sup> Dabei sind die Haushalte tendenziell umso kleiner, je größer die Kommune ist. Die Zunahme der Zahl älterer Einwohner sowie der allgemeine Trend zur Kleinfamilie mit einem oder auch keinem Kind beeinflussen zusätzlich die Entwicklung der Haushaltsgrößen und damit gegebenenfalls auch die Entwicklung des Bedarfs nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitten.

In den vergangenen zehn Jahren hat die Zahl der Haushalte im Kreis Gütersloh um 9,4 Prozent zugenommen. Gleichwohl ist ein Abflachen der Wachstumsdynamik festzustellen. Bis zum Jahr 2030<sup>24</sup> rechnet IT.NRW mit einem Anstieg der Haushaltszahl um 8,8 Prozent, einhergehend mit einer Abnahme der Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen sowie einem Zuwachs der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese Veränderung der Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen spiegelt die Entwicklung der Altersklassen und damit verbundene potenzielle Bedarfssituationen auf dem Wohnungsmarkt wider. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass auf Grund der Zunahme kleinerer Haushalte der Bedarf nach kleineren Wohnungen steigt. Viele Menschen verbleiben auch im Alter in ihrer gewohnten Wohnung, sofern es der Gesundheitszustand zulässt.

### Hohe Beschäftigtenquote, niedrige Arbeitslosenzahlen...

In allen Kommunen des Kreises liegt die Beschäftigtenquote über dem Landesdurchschnitt von 48,3 Prozent. Am niedrigsten ist sie in Rheda-Wiedenbrück mit 53,2 Prozent, am höchsten in Versmold mit 58,5 Prozent.

Abb. 3.3: Bevölkerung nach Altersklassen 2008 und 2030 im Kreis Gütersloh (Quelle: IT.NRW)

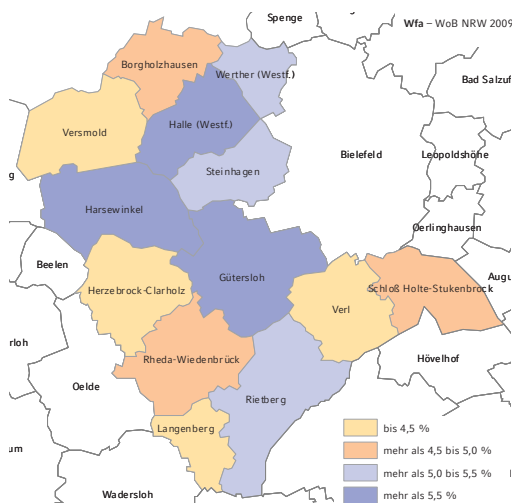
<sup>23</sup> Wfa NRW, eigene Berechnung, Quelle: IT.NRW, GfK

<sup>24</sup> Vorausberechnung der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050, IT.NRW 2009

Auch in den kleineren Kommunen ist eine hohe Beschäftigtenquote vorzufinden. Dies liegt an der eingangs erwähnten Wirtschaftsstruktur des Kreises mit einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen, aber auch mit Standorten großer, international agierender Firmen. Bemerkenswert für einen Kreis, der nah bei Bielefeld, einem Oberzentrum mit entsprechender wirtschaftlicher Ausstrahlungskraft liegt, ist die gleichmäßige Verteilung der Berufsein- und -auspendler.

In sechs der dreizehn Kommunen liegt das Verhältnis von Einpendlern zu Auspendlern nahezu bei 1:1. Es handelt sich dabei neben Rheda-Wiedenbrück unter anderem auch um relativ kleine Kommunen wie Borgholzhausen und Rietberg, denen damit eine funktionierende lokale Ökonomie attestiert werden kann. Angesichts der Finanz- und Wirtschaftskrise bleiben die zukünftige Entwicklung der im Kreis ansässigen Betriebe und der Einfluss auf die Beschäftigtenquote abzuwarten.

**Abb. 3.4 (links): Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an allen Einwohnern 2008 im Kreis Gütersloh** (Quelle: Wfa NRW, BfA, IT.NRW)



**Abb. 3.5 (rechts): Kaufkraft je Haushalt 2008 (Wert NRW = 100) im Kreis Gütersloh** (Quelle: GfK)

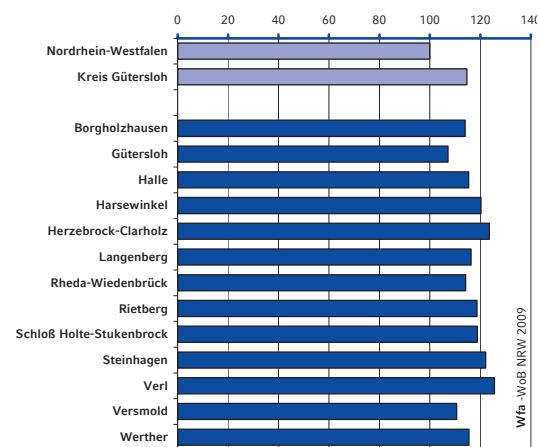
von nur 2,8 Prozent zu den 25 Kommunen in Nordrhein-Westfalen mit dem niedrigsten Anteil von SGB II-Empfängern an allen Einwohnern (Abb. 3.4).

Die Kommunen mit einem im Kreisvergleich hohen Anteil von SGB II-Empfängern sind auch diejenigen, die im F+B-Gutachten mit einem als überdurchschnittlich bis hoch bewerteten Bedarf an geförderten Mietwohnungen eingestuft wurden.

**...und überdurchschnittliche Kaufkraft**

Neben der niedrigen Arbeitslosenquote und dem geringen Anteil von SGB II-Empfängern an der Gesamtbevölkerung liegt die Kaufkraft je Haushalt in allen Kommunen des Kreises Gütersloh über dem Landesdurchschnitt, in Verl mit 26 Prozent sogar deutlich (Abb. 3.5).

Auch in dieser Struktur spiegelt sich die funktionierende lokale Wirtschaft wider.



**Unterschiedliche Versorgungssituation bei wohnungssuchenden Haushalten**

Der Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten im Kreis Gütersloh liegt mit 0,9 Prozent unter dem Landesdurchschnitt von 1,4 Prozent.

Im Jahr 2008 betrug die Versorgungsquote mit preisgebundenem Wohnraum 57,5 Prozent. Der Landesdurchschnitt erreichte 51,9 Prozent. Die Unterschiede in der Versorgungssituation sind zwischen den einzelnen Zuständigen Stellen zum Teil erheblich. Für die Zuständige Stelle Rheda-Wiedenbrück wurden mehr Belegungen gemeldet als Wohnberechtigungsscheine ausgegeben, so dass alle Wohnungssuchenden versorgt werden konnten. In Rietberg wiederum betrug der Anteil der versorgten

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im gesamten Kreis Gütersloh erreichte im Jahresdurchschnitt 2008 4,7 Prozent und lag damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 8,5 Prozent. Der Kreis liegt prozentual gleichauf mit dem Kreis Steinfurt und nur die Kreise Olpe (4,2 %) und Coesfeld (3,9 %) weisen noch niedrigere Arbeitslosenquoten auf.

Der Anteil der SGB II-Empfänger liegt im Kreis Gütersloh bei 5,4 Prozent und damit ebenfalls weit unter dem Landesdurchschnitt von 9,1 Prozent. Die Kommune Herzebrock-Clarholz gehört mit einem Wert

wohnungssuchenden Haushalte nur 10,4 Prozent. Obwohl es sich dabei um einen Ausnahmefall handelt – beispielsweise betrug der Anteil versorgter Haushalte in Schloß Holte-Stukenbrock 56,6 Prozent und in der Stadt Gütersloh 66,8 Prozent – lassen die Zahlen auf eine teilweise geringe Versorgung der kleineren, ländlicheren Kommunen mit preisgebundenem Mietwohnraum schließen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein Teil der Nachfrage nach günstigem Wohnraum auch im frei finanzierten Segment befriedigen lässt.

### Netzwerke lokaler Akteure festigen sich

Der Kreis Gütersloh befindet sich in Bezug auf die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in einer vorteilhaften Ausgangssituation. Der Demografiebericht des Kreises<sup>25</sup> zeigt, dass die lokalen Akteure sich der anstehenden demografischen Veränderungen bewusst sind. Sie haben eigene Vorausberechnungen und Handlungsempfehlungen zu einem Zeitpunkt aufgestellt, der rechtzeitig die Einleitung von Maßnahmen ermöglicht. Vor allem für die kleineren Kommunen weist der Bericht mittel- bis langfristig einen vermuteten Bevölkerungsrückgang auf, während die Siedlungsschwerpunkte weitgehend stabil bleiben. Die Akteure definieren vor allem die Vermeidung weiterer Zersiedelung als zukünftiges Aufgabenfeld.

### Wenige kleine Wohnungen, günstige Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche liegt im Kreis Gütersloh mit 5,34 Euro deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt (5,74 €/m<sup>2</sup>)<sup>26</sup>. Bedingt durch das geringere Angebot im Vergleich zu den städtischer strukturierten Kommunen liegt das Wohnen zur Miete in den kleineren, ländlicher geprägten Kommunen auf einem ähnlichen preislichen Niveau wie in den Städten.

Dennoch sind die Mietpreise im Kreis Gütersloh insgesamt betrachtet günstiger als in der benachbarten Stadt Bielefeld. Zu erwähnen ist der größere Markt für Miet-

einfamilienhäuser im Kreis Gütersloh. Im Jahr 2008 betrug deren Anteil an allen angebotenen Wohnungen 13,4 Prozent<sup>27</sup>. Es stellt sich die Frage, wie sich dieser für ländlich strukturierte Gebiete untypisch hohe Anteil erklären lässt. Die Vermutung liegt nahe, dass der Verkauf älterer Bestände oder Häuser mit einfacherer Ausstattung mittlerweile schwieriger geworden ist und diese stattdessen vermietet werden. Die Nachfrage nach gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern ist vor allem in den ländlich geprägten Gebieten des Kreises verhalten, da dort in den letzten Jahren viele Kommunen Baugebiete ausgewiesen haben, in denen erschwingliche Eigenheime entstanden sind. In der Regel können sich Nachfrager relativ günstig am Neubaumarkt versorgen, worunter die Nachfrage nach Gebrauchtwohnungen leidet.

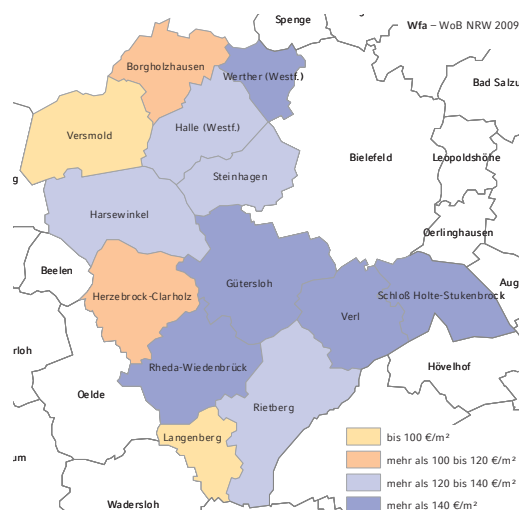


Abb. 3.4: Kaufpreise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 2008 im Kreis Gütersloh (Quelle: OGA NRW)

### Überdurchschnittliche Baulandpreise

Im Durchschnitt der letzten drei Jahre kostete in Nordrhein-Westfalen ein Quadratmeter baureifen Landes 134 Euro<sup>28</sup>. In neun der dreizehn Kommunen des Kreises Gütersloh war der Baulandpreis höher als der nordrhein-westfälische Durchschnitt. Innerhalb des Kreises lassen sich erhebliche Unterschiede feststellen (Abb. 3.4). Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter baureifen Landes war in allen Kommunen des Kreises Gütersloh (139 €/m<sup>2</sup>) jedoch

<sup>25</sup> Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH: Demografiebericht Kreis Gütersloh. Zusammenfassung zentraler Aussagen. Gütersloh 2007

<sup>26</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

<sup>27</sup> Der Anteil bezieht sich ausschließlich auf die in der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) erfassten Wohnungsangebote. Der Anteil dieses Mietteilmarktes in NRW lag im Jahr 2008 bei 9,0 Prozent.

<sup>28</sup> Durchschnittlicher Baulandpreis für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser – OGA NRW



**Abb. 3.5:**  
Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Segmenten 1998-2008 im Kreis Gütersloh (Quelle: IT.NRW)

deutlich niedriger als in Bielefeld (207 €/m<sup>2</sup>).

Innerhalb der letzten zehn Jahre stagnierte im Kreis Gütersloh das Preisniveau für baureifes Land. Kreisweit hat es sich nach einem kurzen Zwischenhoch zu Beginn der 2000er Jahre aktuell wieder in etwa auf dem Niveau von vor zehn Jahren eingependelt.

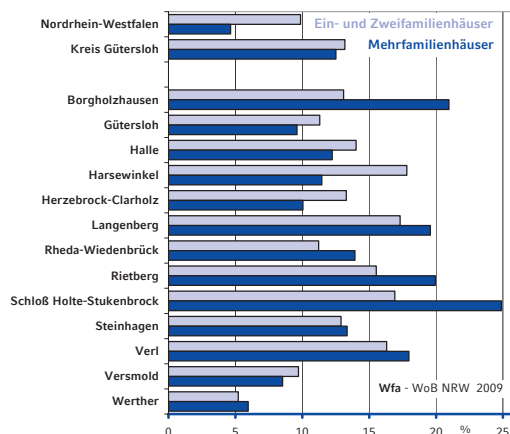
### Günstige Eigenheimerschwinglichkeit

Wegen der überdurchschnittlichen Kaufkraft je Haushalt und der guten wirtschaftlichen Situation im Kreis muss für den Erwerb eines Eigenheims nur das 4,95-fache des durchschnittlichen Haushaltsjahresnettoeinkommens aufgewendet werden (NRW: 5,49). Oberhalb des Landesdurchschnitts liegt nur die Stadt Gütersloh (5,83). Weiterhin ist die günstige Eigenheimerschwinglichkeit auf die vor allem in den kleineren Kommunen günstigeren Baulandpreise im Vergleich zu Bielefeld und der Stadt Gütersloh zurückzuführen.

### Viele Neubauwohnungen und hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Bestand

Während in den letzten zehn Jahren der Bestand an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen um 6,8 Prozent zugenommen hat, ist der Zuwachs im Kreis Gütersloh mit 12,8 Prozent deutlich höher, am höchsten in Schloß Holte-Stukenbrock mit einer Bestandszunahme um 19,5 Prozent.

Die Entwicklung des Ein- und Zweifamilienhausbestandes in den letzten zehn Jahren lag in allen Kommunen des Kreises, außer in Werther (+5,2 %) und Versmold (+9,7 %), über dem Landesdurchschnitt (+9,9 %) (Abb. 3.5). Spitzenreiter war Harsewinkel mit einer Zunahme um 17,8 Prozent. Allerdings hatte auch der Mehrfamilienhausbestand deutliche Zuwächse zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren hat der Bestand in allen Kommunen des Kreises Gütersloh in höherem Maße zugenommen als in Nordrhein-Westfalen insgesamt (+4,6 %). An erster Stelle steht dabei Schloß Holte-Stukenbrock mit einem Zuwachs von 24,9 Prozent. Zu beachten ist hierbei aber der niedrige Ausgangsbestand an Mehrfamilienhäusern.

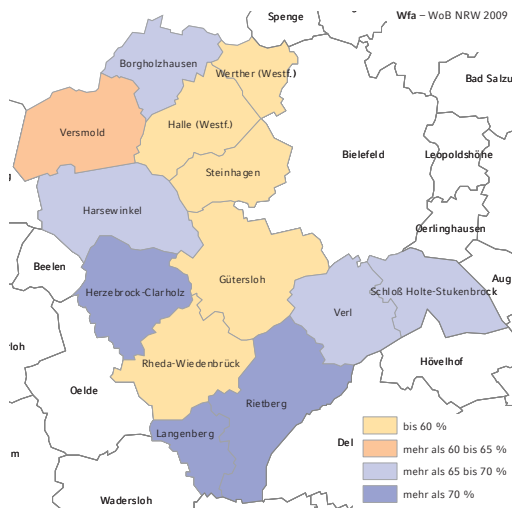


In allen Kommunen des Kreises Gütersloh, mit Ausnahme von Werther, ist der Anteil von Neubauwohnungen, d.h. Wohnungen, die seit dem Jahr 1999 gebaut wurden, zum Teil deutlich höher als im Landesdurchschnitt (+6,4 %). Vor allem in Schloß Holte-Stukenbrock entstanden in diesem Zeitraum viele Neubauwohnungen; sie haben einen Anteil von 16,3 Prozent am Gesamtbestand. An dieser Zunahme zeigt sich die in den letzten Jahren hohe Zahl von Neuausweisungen an Wohnbauland, die insbesondere in den kleineren Kommunen stattgefunden haben. Fraglich ist jedoch, ob die Neubauten entstanden sind, weil ein hoher Bedarf vorherrscht, oder ob die Nachfrage erst durch die entsprechende Baulandausweisung induziert wurde.

Die räumlichen Strukturen des hohen Neubauanteils decken sich mit der beträchtlichen Zahl von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 3.6). Sie liegt mit 60,7 Prozent im gesamten Kreis klar über dem Landesdurchschnitt (42,4 %), wobei in den kleinen Kommunen tendenziell größere Anteile von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden sind als in den Siedlungsschwerpunkten.

Geht man davon aus, dass mit einer wachsenden Zahl älterer Menschen eine Zunahme der Altersarmut einhergeht, ergibt sich für Kommunen mit einem hohen Eigenheimanteil eine besondere Problematik. Unter Umständen sind Eigenheimbesitzer im Alter nicht mehr in der Lage, mittels ihrer Renteneinkünfte den Unterhalt für das Wohneigentum zu bestreiten. Möglicherweise können sie in fortgeschrittenem Alter aus körperlichen Gründen das Gebäude nicht mehr komplett nutzen oder werter-

haltend pflegen. Für diejenigen, die einen Umzug in Betracht ziehen, sollte bezahlbarer Wohnraum in der gewohnten Umgebung vorgehalten werden. Da ein Großteil der Seniorinnen und Senioren jedoch die eigene Wohnung nicht aufgeben möchte, sollten Konzepte und Strategien für Umbau- und Sanierungsmöglichkeiten entwickelt werden, die ihnen dies so lang wie möglich erlauben.



### Überdurchschnittliche Wohnfläche je Wohnung und je Einwohner

Im Jahr 2008 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Kreis Gütersloh 99,3 Quadratmeter. Damit sind Wohnungen im Kreis Gütersloh wesentlich größer als die durchschnittliche Wohnung in Nordrhein-Westfalen mit einer Größe von 85,0 Quadratmetern. Innerhalb des Kreises sind allerdings Unterschiede festzustellen. Nicht nur in den größeren Städten ist die Wohnfläche je Wohnung geringer, sondern auch in einzelnen kleineren Kommunen wie Steinhagen und Werther (93,8 m<sup>2</sup>). Trotz der im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen höheren Haushaltsgröße ist die Wohnfläche je Einwohner in nahezu allen Kommunen des Kreises mit 42,7 Quadratmetern überdurchschnittlich (NRW: 40,4 m<sup>2</sup>). Dies ist auf den großen Bestand an verhältnismäßig großen Ein- und Zweifamilienhäusern und die vergleichsweise geringe Zahl kleiner Mietwohnungen zurückzuführen.

### Sinkende Leerstandsquote

Dem Pestel-Gutachten<sup>29</sup> entsprechend, das für den Kreis zu dem Ergebnis einer Zunahme der Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie weiteren Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern kommt, ist der Wohnungsmarkt leicht angespannt. Im Jahr 2007 lag die Leerstandsquote im Kreis Gütersloh bei 2,6 Prozent. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich diese Quote verringert; im Jahr 2004 lag sie noch bei 3,6 Prozent<sup>30</sup>. Angesichts des hohen Anteils von Miet- und -zweifamilienhäusern im Kreis bildet die Quelle einen Großteil des Wohnungsbestandes nicht ab. Die Erfassung von Leerständen gerade in diesem Segment empfiehlt sich, da diesbezüglich noch keine aussagekräftigen Monitoringwerkzeuge existieren und weil auch in diesem Segment zukünftig erhebliche Probleme entstehen können.

### Niedriger Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand

Der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am Gesamtmietwohnungsbestand lag im Jahr 2008 in einigen Kommunen des Kreises Gütersloh unterhalb des Landesdurchschnitts (13,8 %). Am größten war der Anteil in Rheda-Wiedenbrück mit 15,5 Prozent, am geringsten in Langenberg mit 9,0 Prozent.

In den vergangenen zehn Jahren liefen bei einer großen Zahl der preisgebundenen Wohnungen die Belegungsbindungen aus. In der Stadt Gütersloh fielen 39,3 Prozent der Belegungsbindungen weg (NRW: -34,1 %), in Rheda-Wiedenbrück dagegen nur 15,3 Prozent (Abb. 3.7). Auch in Kommunen, die über einen geringen Ausgangsbestand an preisgebundenem Wohnraum verfügen, ist der Wegfall der Belegungsbindungen zum Teil erheblich (beispielsweise in Harsewinkel mit -36,6 %). Dem gegenüber hat Verl als einzige Kommune eine erhebliche Zunahme der Wohnungen mit

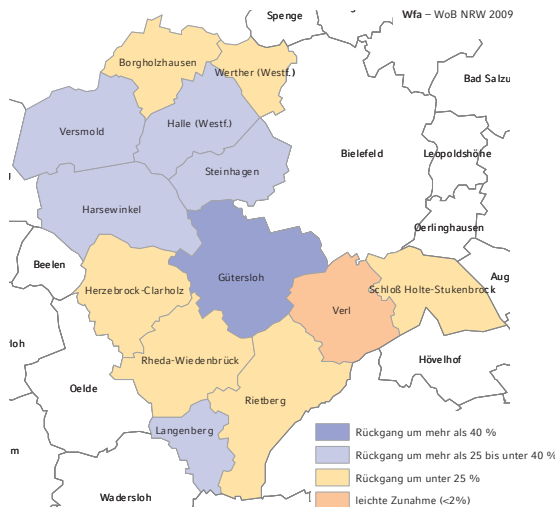
Abb. 3.6: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand 2008 im Kreis Gütersloh (Quelle: IT.NRW)

<sup>29</sup> Gutachten zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Herbst 2006: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. im Auftrag des MBV NRW – siehe auch Wfa Info 2008

<sup>30</sup> Die Ergebnisse sind nur eingeschränkt gültig, da ausschließlich professionell bewirtschaftete Wohnungen in den Techem-empirica-Leerstandsindex einfließen.

Belegungsbindungen in Höhe von 16,0 Prozent zu verzeichnen.

**Abb. 3.7:**  
Veränderung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 1999-2008 im Kreis Gütersloh (Quelle: Wfa NRW)



**Abb. 3.8:**  
Durchschnittliche jährliche Bautenintensität 1999-2008 im Kreis Gütersloh (Quelle: IT.NRW, Wfa NRW)

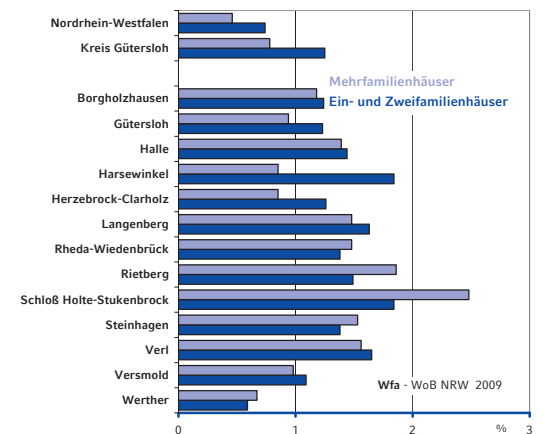
### Wegfall von Belegungsbindungen setzt sich zukünftig weiter fort

Weiterhin entfallen entsprechend der Wfa-Vorausberechnung zur Entwicklung der preisgebundenen Bestände bis zum Jahr 2030 in den Kommunen des Kreises Gütersloh bis zu über 80 Prozent der Belegungsbindungen im Sozialmietwohnungsbestand. In Anbetracht der sinkenden Leerstandsquote, der vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung und eines eventuell damit verbundenen Anstiegs der Altersarmut ist zukünftig mit einer entsprechenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zu rechnen. Da es Haushalten bei angespannter Marktlage zunehmend schwerer fällt, sich mit geeignetem Wohnraum zu versorgen, ist eine Förderung des Mietwohnungsbaus weiterhin wichtig. Hier entsprechen die Ergebnisse der Wfa-Vorausberechnung den Einschätzungen zum Bedarfsniveau im Mietwohnungssegment durch das F+B-Gutachten.

### Unterdurchschnittliche Förderintensität bei hoher Bautätigkeit

Die durchschnittliche jährliche Förderintensität lag in den letzten zehn Jahren in den meisten Kommunen des Kreises unterhalb des Landesdurchschnitts von 24,5 Prozent (Abb. 3.8). Am wenigsten gefördert wurde in Rietberg; dort betrug die durchschnittliche jährliche Förderintensität 13,4 Prozent. Die soziale Wohnraumförderung spielt also sowohl im Mietwohnungsbaus als auch beim selbst genutzten Wohneigentum eine untergeordnete Rolle. Trotz der zum Teil ho-

hen Baufertigstellungszahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde in den letzten zehn Jahren in den meisten Kommunen ein im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlicher Anteil von Wohneigentum gefördert. Eine Ausnahme ist Versmold; dort betrug der durchschnittliche Anteil von Baufertigstellungen im Segment des selbst genutzten Wohneigentums 34,8 Prozent an den Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 18,8 Prozent im nordrhein-westfälischen Durchschnitt.



Inwieweit die Muster zukünftiger Baufertigstellungszahlen im preisgebundenen Mietwohnungsbaus mit dem neu definierten Bedarfsniveau übereinstimmen, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

### Zukunftsthemen auf den Wohnungsmärkten im Kreis Gütersloh

Die Analyse der Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt im Kreis Gütersloh bestätigt die Zuweisung der unterschiedlichen Bedarfsniveaus für preisgebundenen Mietwohnungsbaus. Obwohl die Verteilung der Niveaus auf den ersten Blick heterogen erscheint, erlaubt sie dennoch eine Einteilung des Kreisgebietes in die städtischen, entlang einer Achse von Rheda-Wiedenbrück über die Stadt Gütersloh nach Bielefeld liegenden Kommunen mit überdurchschnittlichen bis hohen Bedarfsniveaus sowie in ländliche Kommunen mit unterdurchschnittlichen bis niedrigen Bedarfsniveaus. Obwohl diese kleinen Kommunen voraussichtlich als erste von demografischen Veränderungen betroffen sein werden, besteht dort aufgrund der positiven ökonomischen Situation eine geringere Wahrscheinlichkeit für eine bedeutende



Zunahme der Altersarmut oder des Anteils von SGB II-Empfängern.

Weiter zeigen sich verschiedene Handlungsfelder, die in den kommenden Jahren besondere Beachtung durch die Wohnungsmarktakeure erfordern. Besonders im Zusammenhang mit der Suburbanisierung Mitte der 1990er Jahre hat der Kreis Gütersloh bis zum Ende der 1990er Jahre stetig an Bevölkerung gewonnen. Nach Jahren der Wanderungsgewinne und hohen Bautätigkeit vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich ist mittlerweile ein Umbruch festzustellen:

- Die Wanderungsbilanz ist nahezu ausgeglichen, im Jahr 2008 hat sich zum ersten Mal eine negative Bevölkerungsentwicklung ergeben.
- Die lokalen Akteure haben die sich verändernde Situation erkannt und regionale Handlungsempfehlungen entwickelt. In einem nächsten Schritt ist es erforderlich, für die einzelnen kreisangehörigen Kommunen kommunale Konzepte zu erarbeiten, die auf kleinräumige, spezifische Herausforderungen genauer eingehen können.

Nach der Vorausberechnung von IT.NRW setzt die allmähliche Bevölkerungsabnahme erst um das Jahr 2025 ein. Angesichts der aktuellen Entwicklung sollte jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass der Kreis bis zu diesem Zeitpunkt kontinuierlich wachsen wird.

- Ein Wettbewerb der Kommunen um Einwohner, wie er in einigen schrumpfenden Regionen bereits zu beobachten ist, ist nicht als zielführend zu bewerten.
- Eine regionale Zusammenarbeit der Kommunen bietet sich an, um den Kreis als Ganzes weiterhin attraktiv zu gestalten. Ein regelmäßiger Austausch und ein gemeinsames Monitoring der Wohnungsmarktentwicklung sind ratsam<sup>31</sup>.

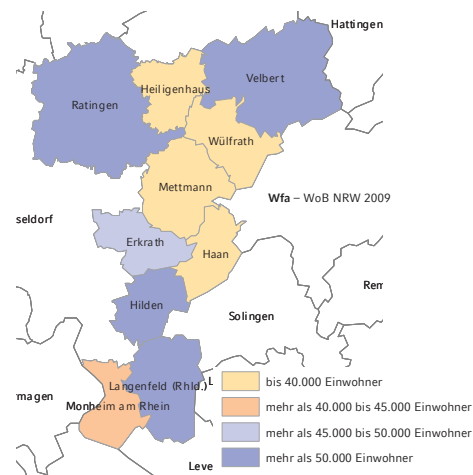
Bedingt durch die Tendenz zu kleineren Haushalten deutet sich zunächst eine weitere Zunahme der Haushaltszahlen an, die jedoch genau beobachtet werden sollte. Die Zunahme für sich allein betrachtet darf nicht als Wachstumsindikator gelten, auch wenn sie zu einem angespannteren Wohnungsmarkt beiträgt. Da nicht mit einem langfristigen, dauerhaften Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist, empfiehlt sich eine Einschränkung der Neubautätigkeit.

Aufgrund der altersstrukturellen Veränderungen sollte über alternative Wohnqualitäten nachgedacht werden. Frühzeitig entwickelte Konzepte für frei werdende und eventuell nicht mehr leicht vermarktbare Ein- und Zweifamilienhäuser verhindern Leerstände. Neben der Anpassung des Bestandes sind insbesondere in den peripheren Kommunen Sicherung und gegebenenfalls Rückbau der infrastrukturellen Versorgung empfehlenswert.

Dabei ergeben sich für ländliche Kommunen auch neue Chancen. Die Ausweisung von weniger, aber besser auf den Bedarf abgestimmten Baugebieten mit entsprechend verringertem Flächenverbrauch erlaubt eine Betonung der naturräumlichen Vorzüge.

<sup>31</sup> Mehr Informationen zur kommunalen und regionalen Wohnungsmarktbeobachtung unter [www.nrwbank.de/wohnraumportal](http://www.nrwbank.de/wohnraumportal)

# 4 Kreis Mettmann



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2008	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	6,8 %	niedriger	-0,6 %-Punkte	negativer
Pendlersaldo	1.260	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	6,06	niedriger	-	-
Preise für baureifes Land	270 €/m <sup>2</sup>	höher	0,0 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	244.057	-	+0,3 %	negativer
- darunter preisgebundene Mietwhg.	10,5 %	höher	-0,9 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	36,3 %	niedriger	+0,05 %-Punkte	entsprechend
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	62,2 %	höher	-0,07 %-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	799	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,5 %	entsprechend	-0,05 %-Punkte	entsprechend
Wohnfläche - pro Wohnung	84,1 m <sup>2</sup>	entsprechend	+0,1 m <sup>2</sup>	entsprechend
- pro Einwohner	41,1 m <sup>2</sup>	entsprechend	+0,4 m <sup>2</sup>	entsprechend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	499.193	-	-0,6 %	negativer
- darunter unter 18 Jahre alt	16,9 %	niedriger	-0,3 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	22,3 %	höher	+0,5 %-Punkte	positiver
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,09	-	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	36.435	-	-3,6 %	positiver
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	38,5 %	niedriger	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	1,2 %	niedriger	-0,3 %-Punkte	positiver
Angebotsmieten****)	6,67 €/m <sup>2</sup>	höher	-1,2 %	-

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

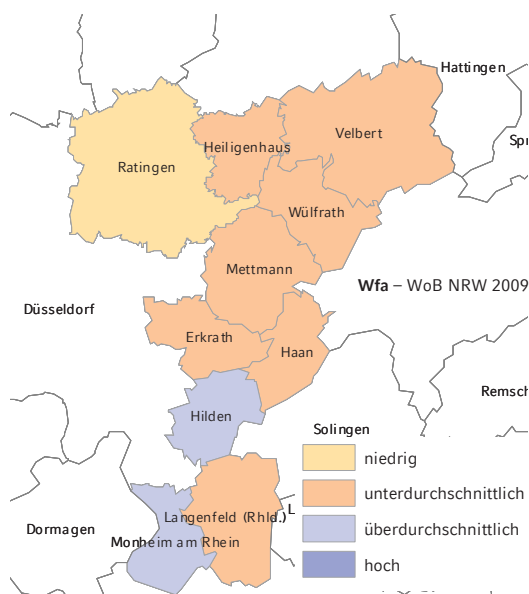
\*\* Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\* Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Hochverdichtet und in seiner Struktur eher städtisch als ländlich zeichnet sich ein ambivalentes Bild des Wohnstandortes Kreis Mettmann: Zurückgehende Wanderungssalden führen zu sinkenden Bevölkerungszahlen. Diese Entwicklung wird sich auch zukünftig weiter fortsetzen. Die Angebotsseite reagiert mit einer verhaltenen Bautintensität, die in einigen Kommunen aber auch als Ergebnis einer Konkurrenz zu Gewerbeflächen zu interpretieren ist.

Eingebettet zwischen dem dynamischen Rheinland und dem schrumpfenden Städtedreieck Wuppertal, Solingen und Remscheid sowie dem Ruhrgebiet liegt der Kreis Mettmann umgeben von Großstädten und bildet eine Schnittstelle zwischen demographischen Schrumpfung- und Wachstumsregionen. Seine zehn kreisangehörigen Kommunen spiegeln in ihren Wohnungsmarktkennindikatoren diese Ambivalenz wider. Mit 500.000 Einwohnern umfasst der Kreis Mettmann ebenso viele Einwohner wie das im Norden angrenzende Duisburg und stellt nach dem Kreis Recklinghausen und dem Rhein-Sieg-Kreis den drittgrößten Kreis in Nordrhein-Westfalen dar.



Bei der Einordnung in die Gebietskategorien zur regionalen Differenzierung der Mietwohnraumförderung<sup>32</sup> zeigt sich der Kreis Mettmann mit einem deutlichen Nord-Süd-Gefälle (Abb. 4.1):

- Ratingen ist beim Bedarfsniveau für die Mietwohnraumförderung in die Kategorie „niedrig“, sieben Kommunen als „unterdurchschnittlich“, sowie Hilden und Monheim in „überdurchschnittlich“ eingeordnet.
- Mit der Einordnung in die Bedarfskategorie „niedrig“ ist die Empfehlung verbunden, dass die Bereitstellung von Mitteln für die soziale Wohnraumförderung nur noch in „begründeten Fällen erfolgen soll“.<sup>33</sup>

Der Kreis Mettmann war in der Vergangenheit bevorzugtes Ausweichgebiet der seit fast 20 Jahren sehr angespannten Wohnungsmärkte in Düsseldorf und Köln. Durch eine gute verkehrliche Anbindung sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV in die benachbarten Großstädte war für viele Düsseldorfer und Kölner das Wohnen im Kreis Mettmann aufgrund des niedrigeren Baulandpreisniveaus eine preiswertere Alternative.

### Flächenkonkurrenz und hohe Verdichtung

Im gesamten Kreis Mettmann werden 12,5 Prozent aller Flächen für das Wohnen (Gebäude- und Freiflächen) beansprucht (Abb. 4.2), in Hilden liegt dieser mit knapp 18,8 Prozent sogar höher als in Düsseldorf und Duisburg (jeweils etwa 15 %); landesweit beträgt der Anteil nur knapp halb so viel (6,4 %). Aufgrund der guten Verkehrsanbindung in die benachbarten Zentren besteht gleichzeitig eine hohe Nachfrage bei den Gewerbeflächen, so dass der im Kreis Mettmann ohnehin schon hohe Anteil an Gewerbe- und Industrieflächen an der

**Abb. 4.1:** Bedarfsniveau Mietwohnraummarkt – Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung: Kreis Mettmann (Quelle: F+B GmbH)

<sup>32</sup> F+B GmbH: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Endbericht für das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg 2008

<sup>33</sup> WoFP, S. 11; Runderlass vom 5. Februar 2009: Insbesondere bei der Umsetzung von Maßnahmen aus einem qualifizierten wohnungspolitischen Handlungskonzept nach Nr. 1.2, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Bodenfläche (3,6 %) in den letzten Jahren weiter gewachsen ist und im Vergleich zu anderen Kreisen in Nordrhein-Westfalen eine Spitzenposition einnimmt. Die Flächenversiegelung von insgesamt 39,3 Prozent ist nahezu doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt von 22 Prozent.

Abb. 4.2 (links): Flächenanteile nach Art der Nutzung 2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)

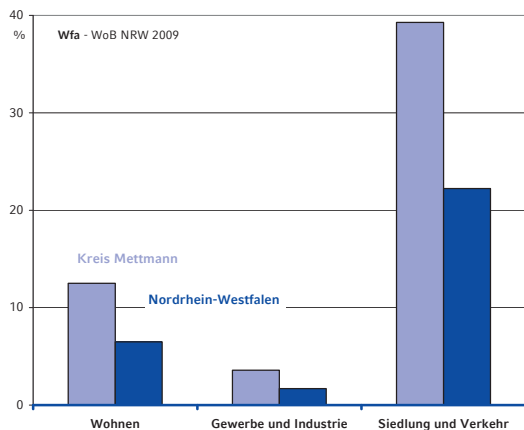


Abb. 4.3 (rechts): Bevölkerungsentwicklung 1998-2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)

Abb. 4.4: Bevölkerungsentwicklung 2006-2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)

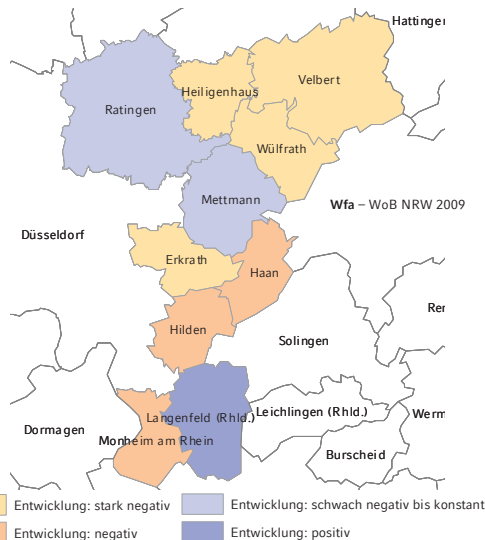
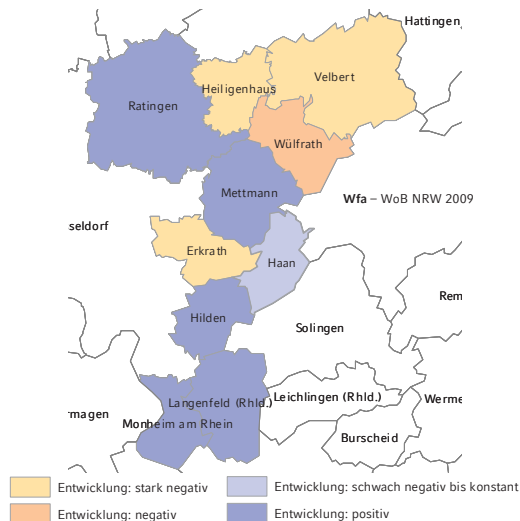
Die städtischen Strukturen spiegeln sich auch in der Bevölkerungsdichte wider, die im Kreis Mettmann mit 1.200 Einwohnern mehr als doppelt so hoch ausfällt wie der Landesdurchschnitt (530 EW je Quadratkilometer); der Kreis weist im Vergleich zu den anderen Kreisen in Nordrhein-Westfalen die höchste Dichte auf.

**Überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste im Kreis Mettmann...**

Mit einem Bevölkerungsverlust von knapp 6.600 Personen innerhalb der letzten zehn Jahre (-1,3 %) ist der Kreis Mettmann der einzige Kreis in den rheinischen Regierungsbezirken Düsseldorf und Köln mit negativem Vorzeichen. Sinkende Bevölkerungszahlen sind in den letzten drei Jahren mittlerweile auch in anderen Kreisen der beiden Regierungsbezirke zu beobachten (Rhein-Kreis Neuss, Kreise Viersen, Wesel, Aachen, Euskirchen), mit einer jährlichen Rate von -0,4 Prozent fallen sie im Kreis Mettmann am höchsten aus.

Die kreisangehörigen Kommunen verzeichnen sehr unterschiedliche Entwicklungsmuster: Während Langenfeld, die Stadt Mettmann und Ratingen die Wachstumsinseln des Kreises sind, leben in Wülfrath, Velbert, Heiligenhaus, Erkrath und Haan seit der Jahrtausendwende immer weniger Menschen (Abb. 4.3). In Hilden und Monheim hat sich ein mäßiges Wachstum der

letzten zehn Jahre in eine negative Entwicklung seit dem Jahr 2005 umgekehrt (Abb. 4.4).



**... durch fortschreitende Wanderungsverluste**

Während bis zum Jahr 2001 positive Wanderungssalden den Sterbeüberschuss ausgleichen konnten, weisen seit dem Jahr 2003 beide Komponenten der Bevölkerungsentwicklung negative Salden auf (Abb. 4.5). Im Jahr 2008 fiel der negative Wanderungssaldo erstmals höher aus als der Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

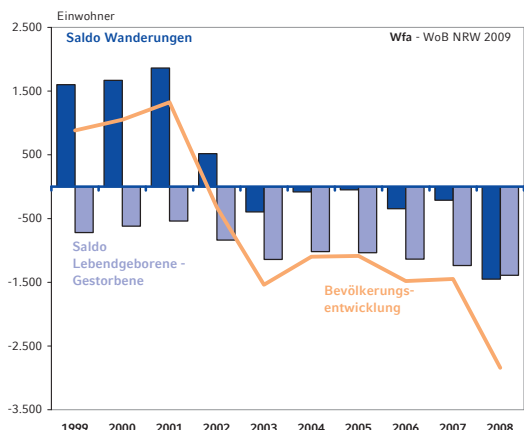


Abb. 4.5: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1999-2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)

Gründe für die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken der einzelnen Kommunen sind im Kreis sicherlich nicht nur in der verkehrlichen Erschließung zu suchen. Vielmehr scheinen die Verfügbarkeit von Wohnbauland sowie die Attraktivität der Lagen und des Umfeldes ausschlaggebender bei der Wahl der Nachfrager zu sein. Trotz eines überdurchschnittlich hohen Baulandpreisniveaus in Ratingen und Langenfeld ist der Wanderungssaldo – noch – positiv, während günstige Baulandpreise in Heiligenhaus, Velbert und Wülfrath keine Zuwanderungen bewirken konnten. Damit liefert das Baulandpreisniveau kein schlüssiges Argument für die kreisinterne Bevölkerungsentwicklung.

**Trotz Zuwanderung von Familienhaushalten...**

Am Wanderungssaldo nach Altersklassen zeigt sich, dass der Kreis Mettmann insbesondere von der Zuwanderung von Familienhaushalten profitierte: Sowohl bei den unter 18-Jährigen als auch bei den 30- bis unter 45-Jährigen ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo, während (trotz der guten verkehrlichen Anbindung an die nahen Großstädte) – durch Studium und Ausbildung – die 18- bis unter 25-Jährigen mehr fort- als zuziehen.

**... immer weniger Kinder und Jugendliche**

Einen großen Einfluss auf die Altersstruktur insgesamt haben die Wanderungssalden dennoch nicht: Zwischen 1998 und 2008 hat die Zahl der Kinder und Jugendlichen um 10.000 Einwohner (-10,6 %) und auch die Altersklasse der 25- bis unter 45-Jährigen um 26.000 Einwohner (-17,2 %) abgenommen, gleichzeitig ist die Zahl der

65-Jährigen und älteren um 31.500 Personen bzw. um 39,5 Prozent gestiegen. Die prozentualen Zunahmen in dieser Altersklasse fallen in allen Kommunen im Kreis Mettmann höher aus als der Landeswert von 23,6 Prozent (Abb. 4.6). Die jährlichen Entwicklungsraten belegen zwar eine Abschwächung der Zuwachsraten bei den 65-Jährigen und älteren, bei den unter 18-Jährigen werden die Verluste von Jahr zu Jahr größer.

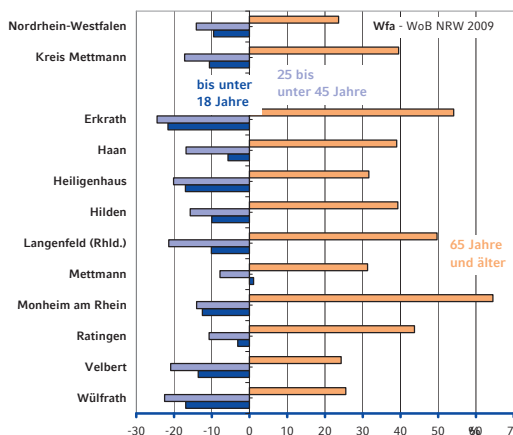


Abb. 4.6: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 1999-2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)

**Bevölkerungsverluste werden anhalten**

Die neue Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2008 geht im Kreis Mettmann von weiteren Bevölkerungsrückgängen in einer Größenordnung von -6,0 Prozent (NRW: -3,7 %) bis zum Jahr 2030 aus; die Bevölkerungszahl würde demnach auf 472.000 Personen zurückgehen.

Mit dem fortschreitenden altersstrukturellen Wandel wird im Kreis Mettmann die Zahl der 65-Jährigen und älteren weiterhin ansteigen. Zwischen 2008 und 2030 werden weitere 30.300 Personen (+29,4 %) zu dieser Altersklasse zählen. Diese Entwicklung wird Strategien und Konzepte erfordern, um den damit einhergehenden Wandel zu bewältigen. Im aktuellen Kreisentwicklungskonzept Mettmann<sup>34</sup> verweisen verschiedene Fachämter auf diesen Bedarf, der sich insbesondere auch auf die Bereiche Wohnung, Wohnumfeld und Infrastruktur niederschlagen wird.

**Zunahme der Zahl kleiner Haushalte**

Dass die Zuwanderung von Familienhaushalten weniger Auswirkungen hat als der altersstrukturelle Wandel, zeigt sich auch

<sup>34</sup> Kreisentwicklungskonzept Mettmann 2008

bei der Haushaltsgrößenstruktur: Die Anteile der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte entsprechen im Jahr 2008 mit 36,4 Prozent bzw. 38,3 Prozent dem Landesdurchschnitt (72,6 %) und fallen damit im Vergleich zu anderen Kreisen hoch aus; die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt demnach 2,09 Personen je Haushalt. Im Jahr 2000 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,2 Personen pro Haushalt; damit werden fortschreitende Haushaltsverkleinerungsprozesse deutlich.

Die Trendvariante zur Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW<sup>35</sup> geht von einer Zunahme der Zahl von Zweipersonenhaushalten aus, während sich die Zahl der Familienhaushalte deutlich verringern wird. Im Jahr 2030 sollen im Kreis Mettmann 8.700 Haushalte weniger leben als noch zu Beginn des Jahres 2008, was einem prozentualen Rückgang von 3,6 % entspricht.<sup>36</sup> Damit werden zukünftig rein rechnerisch keine Wohnungsneubedarfe im Kreis Mettmann entstehen.

Für die mit dem Kreis Mettmann eng verflochtenen Großstädte Düsseldorf und Köln werden dagegen deutliche Bevölkerungsgewinne bis zum Jahr 2030 vorausberechnet (jeweils etwa 11 Prozent). Es bleibt abzuwarten, ob für die erwarteten Bevölkerungszuwächse mit den in den Großstädten selbst zur Verfügung stehenden Flächenreserven Wohnraum geschaffen werden kann oder ob die umliegenden Kreise von Zuwanderung und Wohnungsneubau profitieren.

**Ein attraktiver Wirtschaftsstandort...**

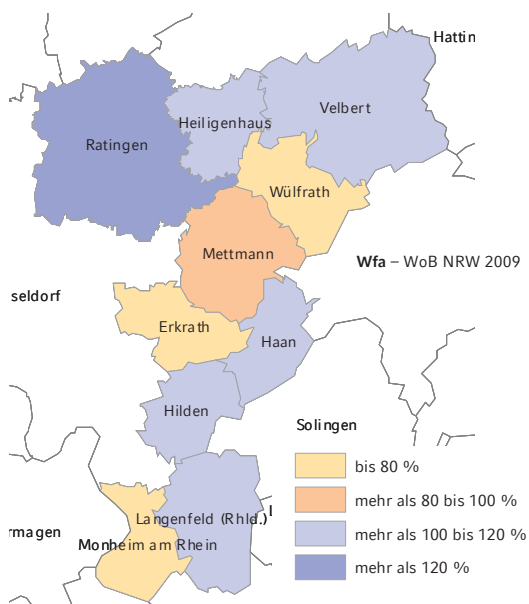
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat seit dem Jahr 1998 kontinuierlich abgenommen (-4,2 %), was auch in den benachbarten Ruhrgebietsstädten Duisburg (-4,4 %), Mülheim an der Ruhr (-3,2 %) und Oberhausen (-2,5 %) zu beobachten war, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landesdurchschnitt leicht anstieg (+1,0 %). Dieses Bild wird jedoch relativiert, wenn man die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die erwerbsfähige Bevölke-

rung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren bezieht (Erwerbsquote): Hier ergibt sich sogar ein leichter Anstieg der Erwerbsquote von 50,1 Prozent (1998) auf 51,6 Prozent (2008). Auch sind die Arbeitslosenzahlen seit dem einen Höhepunkt markierenden Jahr 2006 von 22.600 auf 17.200 Personen im Jahr 2008 deutlich gesunken, was sich in einer vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenquote von nur 6,8 Prozent widerspiegelt (NRW: 8,5 %). Jedoch ist bei diesen Zahlen die unzureichende Abbildung von Kurzarbeit und Unterbeschäftigung zu berücksichtigen.

**... mit vielen Einpendlern**

Dass der Kreis Mettmann nicht nur ein klassischer Wohn-, sondern auch ein attraktiver Wirtschaftsstandort ist, zeigt sich an der Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler. Deren Zahl ist mit 86.500 Einpendlern und 85.200 Auspendlern nahezu gleich groß. Auch hier bestätigt der Vergleich mit anderen Kreisen, dass hier eher städtische als ländliche Strukturen vorhanden sind. In den anderen Kreisen der Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln ist die Zahl der Auspendler häufig doppelt so hoch wie die Zahl der Einpendler (z.B. in den Kreisen Kleve, Wesel, Aachen oder im Rheinisch-Bergischen Kreis) und verweist damit eher auf eine Bedeutung als Wohnstandort.

Abb. 4.7: Einpendlerquote<sup>37</sup> 2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)



<sup>35</sup> Haushaltsmodellrechnung IT.NRW 2009

<sup>36</sup> In der konstanten Variante der Haushaltsmodellrechnung beträgt der Rückgang 9.000 Haushalte bzw. -3,7 Prozent.

<sup>37</sup> Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler je 100 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Auspendler



Innerhalb des Kreises gibt es allerdings unterschiedliche Ein- bzw. Auspendlerströme: Mehr Aus- als Einpendler in Erkrath, der Stadt Mettmann, Monheim und Wülfrath lassen eine hohe Bedeutung als Wohnstandort vermuten (Abb. 4.7). Allerdings zeigt die Gegenüberstellung mit der Bevölkerungsentwicklung, dass – bis auf die Stadt Mettmann – Kommunen mit einem hohen Auspendleranteil überdurchschnittlich an Bevölkerung verloren haben. Ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot scheint auch eine wichtige Rahmenbedingung für Bevölkerungswachstum zu sein.

### Hohe Einkommen der Privathaushalte...

Die wirtschaftliche Stärke des Kreises Mettmann wird auch an der Kaufkraft der Privathaushalte deutlich: Das durchschnittliche Einkommen je Einwohner liegt im Jahr 2008 um 13 Prozent höher als im Landeschnitt und damit fast auf Düsseldorfer Niveau (15,3 % oberhalb des Landeswertes). Dabei unterscheiden sich die Kaufkraftniveaus in den Kommunen deutlich voneinander: Die größten positiven Abweichungen zum Landeswert finden sich in Haan (21,5 %) und Ratingen (21,3 %), während Velbert und Monheim mit geringfügigen Abweichungen zum Landeswert die Schlusslichter des Kreises bilden (Abb. 4.8).

### ... vergleichsweise wenige

#### SGB II-Bedarfsgemeinschaften

Der Anteil der in SGB II-Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen an der Bevölkerung ist ein Indikator dafür, wie viele Personen mit staatlichen Transferleistungen auskommen müssen und gibt damit indirekt einen Hinweis auf die Verteilung der Einkommen. Parallel zu der in allen Kommunen festzustellenden überdurchschnittlichen Kaufkraft je Einwohner fällt der Anteil der in SGB II-Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen an der Bevölkerung mit 7,3 Prozent unterdurchschnittlich aus (NRW: 9,1 %). Allerdings verweisen Prozentanteile von 9,4 Prozent in Monheim und von über 8,0 Prozent in Erkrath, Velbert und Heiligenhaus auf viele einkommensschwache Haushalte. In Erkrath, Monheim und Velbert korrespondiert dies mit einem oberhalb des Landesdurchschnitts (1,4 %) liegenden Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten.

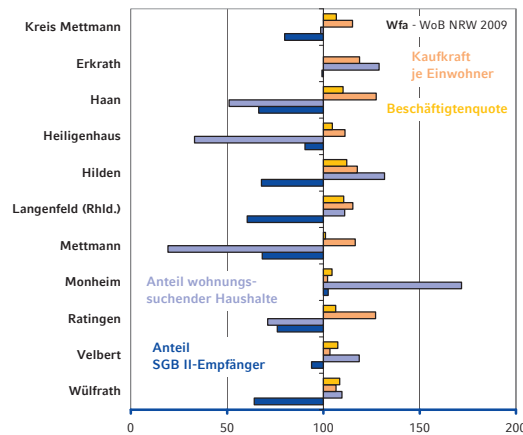


Abb. 4.8: Übersicht über sozio-ökonomische Indikatoren 2008 (Wert NRW = 100) im Kreis Mettmann (Quelle: BfA, GfK, IT.NRW, Wfa NRW)

### Steigende Preise auf hohem Niveau beim Wohnbaurand

Mit 270 Euro je Quadratmeter im Jahr 2008 liegen die Preise für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Mettmann doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt von 134 Euro je Quadratmeter und sind ein erster Hinweis auf einen – in bestimmten Teilmärkten – angespannten Wohnungsmarkt. Dass die Preise in den letzten zehn Jahren trotz eines hohen Baulandpreisniveaus von durchschnittlich 234 Euro je Quadratmeter im Jahr 1999 angestiegen sind, kann trotz einer schwächer werdenden Bevölkerungsdynamik als Nachfrage nach bestimmten Lagen interpretiert werden.

Innerhalb des Kreises schwanken die Preise deutlich: Spitzenreiter sind Langenfeld (330 €/m<sup>2</sup>), Hilden (320 €/m<sup>2</sup>) und Ratingen (305 €/m<sup>2</sup>), Schlusslichter sind Wülfrath (230 €/m<sup>2</sup>) und Heiligenhaus (215 €/m<sup>2</sup>). Damit ist Bauen im Kreis Mettmann im Vergleich zu Düsseldorf, wo 475 Euro je Quadratmeter Wohnbaurand zu zahlen sind, nahezu „günstig“.

### Geringe Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand

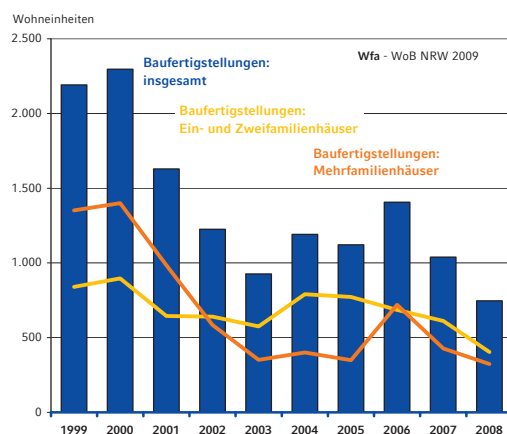
Auffälligstes Strukturmerkmal ist im Kreis Mettmann mit nur 36,3 Prozent der sehr geringe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand. Er liegt damit deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts von 42,4 Prozent. Die Wohnungsbestandsstruktur im Kreis Mettmann verweist auf verdichtete städtische Strukturen und resultiert aus der Lage zwischen den Verdichtungsgebieten an Rhein und Ruhr.

Die Analyse des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen verdeutlicht, dass die kreisangehörigen Kommunen ihre größten Bauaktivitäten nach dem 2. Weltkrieg zu verzeichnen hatten: Zwischen 1949 und 1968 wurde ein Drittel aller Wohnungen gebaut, was nahezu dem Landesdurchschnitt von 35 Prozent entspricht. Bei Nachkriegsbauten im Mietwohnungssegment handelt es sich häufig um vergleichsweise kleine, ungünstig geschnittene, vielfach nicht modernisierte Wohnungen mit einem hohen Energiebedarf, für die mit dem Ziel einer langfristigen Vermietbarkeit Modernisierungsmaßnahmen anstehen.

### Rückgänge bei den Baufertigstellungen, die bereits auf unterdurchschnittlichem Niveau liegen

Insgesamt lagen die Baufertigstellungen in den letzten zehn Jahren durchschnittlich bei 1.500 Wohnungen, die sich in den letzten drei Jahren auf nur 1.100 Wohnungen (-26,7 %) verringert haben. Über zehn Jahre resultiert daraus eine, bezogen auf den Wohnungsbestand, vergleichsweise geringere Bauintensität von 0,6 neuen Wohnungen je 100 Bestandswohnungen im Kreis Mettmann. Sie liegt damit noch unterhalb des Landeswertes von 0,7 neuen Wohnungen je 100 Bestandswohnungen sowie unter der anderer Kreise im Einzugsgebiet von Düsseldorf und Köln (Abb. 4.9).

Abb. 4.9: Baufertigstellungen nach Gebäudeart 1998-2008 im Kreis Mettmann (Quelle: IT.NRW)



Insbesondere der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der in den letzten zehn Jahren eine wichtige Rolle spielte, hat sich deutlich verringert (-28,9 %<sup>38</sup>). Dennoch liegt das Fertigstellungsniveau der letzten drei Jahre hier noch höher als bei

den Ein- Zweifamilienhäusern. Bevorzugte Standorte waren Haan und Langenfeld, die kreisintern bislang die niedrigsten Anteile an Mehrfamilienhäusern aufweisen, aber auch Hilden, wo bereits 70 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen.

Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich die Fertigstellungszahlen verringert, jedoch von einem niedrigeren Niveau aus und mit -17,3 Prozent weniger stark. Seit 2003 wurden – bis auf das Jahr 2006 – mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt als in Mehrfamilienhäusern. Insbesondere für Düsseldorfer und Kölner, die bauen wollen, ist der Kreis Mettmann aufgrund des vergleichsweise niedrigeren Baulandpreisniveaus eine attraktive Alternative.

### Baugenehmigungsniveau lässt mittelfristig stabile Auftragslage erwarten

Ein Blick auf die Baugenehmigungen, die mit 1.100 Genehmigungen zwischen den Jahren 2006 und 2008 ungefähr genauso hoch sind wie die Fertigstellungen in diesem Zeitraum (1.100) lässt für die Zukunft ein niedriges, aber stabiles Fertigstellungsniveau erwarten – vorausgesetzt die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schlagen sich nicht gravierend auf die Nachfrage nach Wohnflächen nieder. Angesichts einer rückläufigen Entwicklung der angebotenen Nettokaltmiete von 6,95 Euro je Quadratmeter (2005) auf 6,67 Euro je Quadratmeter (2008)<sup>39</sup> wird der Investitionsanreiz für den Bau von Mietwohnungen allerdings geringer.

### Niedriges Versorgungsniveau im preisgebundenen Wohnungsbestand

Auch die Zahl der geförderten Baufertigstellungen ist zurückgegangen, was vor allem eine Folge des Einbruchs bei den geförderten Mietwohnungen ist. Das Interesse von Investoren, Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren, hat nachgelassen. Wurde zwischen 1998 und 2008 fast jede vierte Mietwohnung mit Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung gebaut (23,8 %), so umfasst dieser Anteil für die letzten drei Jahre nur noch 15,7 Prozent. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind in jede zehnte Maßnahme

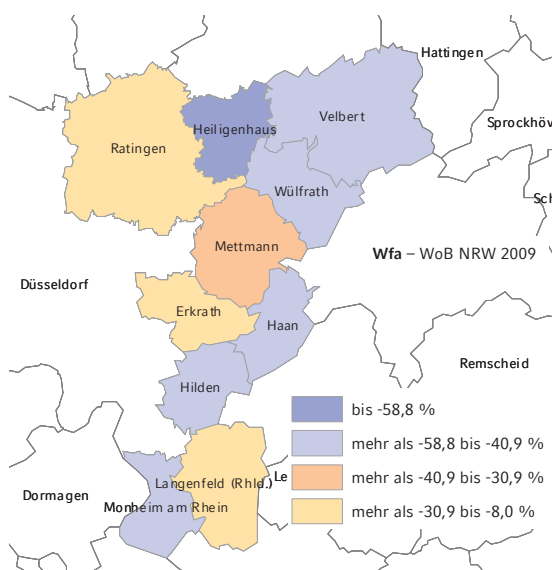
<sup>38</sup> Durchschnitt 10 Jahre zu Durchschnitt 3 Jahre

<sup>39</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)



öffentliche Fördermittel geflossen, schwerpunktmäßig in Hilden, Velbert und Wülfrath.

Rückläufige Förderzahlen sowie der Wegfall von Belegungsbindungen haben in der Vergangenheit zu einem kontinuierlichen Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes geführt (Abb. 4.10). Seit 1998 sind bei 35,8 Prozent der Wohneinheiten die Preisbindungen weggefallen. Große Verluste in diesem Teilmarkt verzeichnen Heiligenhaus, Hilden und Wülfrath.



In der Annahme eines planmäßigen Auslaufens der Preis- und Belegungsbindungen aller preisgebundenen Mietwohnungen wird der Bestand im Jahr 2030 nur noch 27,7 Prozent des heutigen Angebotes betragen. Auch erhöhte Förderaktivitäten im Mietwohnungsbau, die in den letzten drei Jahren quasi zum Erliegen gekommen sind, können diese Entwicklung nur geringfügig ändern.

### Auf den angespannten Märkten sind Tendenzen der Entspannung messbar

Die Wohnungsmarkindikatoren im Kreis Mettmann beschreiben ein ambivalentes Bild: Einerseits kennzeichnet das Preisgefüge für Wohnbauland und Immobilien sowie das Mietniveau eine angespannte Wohnungsmarktsituation, andererseits verweisen eine nachlassende Bevölkerungsdynamik, eine geringer werdende Bauintensität und eine rückläufige Mietentwicklung auf Entspannungstendenzen.

Die Preise für gebrauchte und neue Immobilien liegen im landesweiten Vergleich hoch. Der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2008 im Kreis Mettmann für ein Einfamilienhaus beträgt 280.000 Euro und umfasst für neue und gebrauchte Immobilien eine Spannweite zwischen knapp 200.000 Euro bis knapp 500.000 Euro (Abb. 4.11).<sup>40</sup> Nur im benachbarten Düsseldorf mit 338.000 Euro und in Mülheim an der Ruhr (290.000 Euro) müssen die Käufer einer Immobilie mehr bezahlen. Für ein gebrauchtes Einfamilienhaus müssen laut LBS<sup>41</sup> in Ratingen durchschnittlich 450.000 Euro, in Hilden 430.000 Euro, in Erkrath und der Stadt Mettmann dagegen „nur“ 360.000 Euro bezahlt werden. Vergleichsweise preiswert ist ein freistehendes Einfamilienhaus in Velbert zu erwerben (255.000 €). Im Segment der Reiheneigenheime muss in Erkrath, Hilden und Ratingen mehr gezahlt werden als in Düsseldorf mit 250.000 Euro.

Abb. 4.10: Wegfall von Belegungsbindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbau 1998 bis 2008 (Quelle: Wfa NRW)

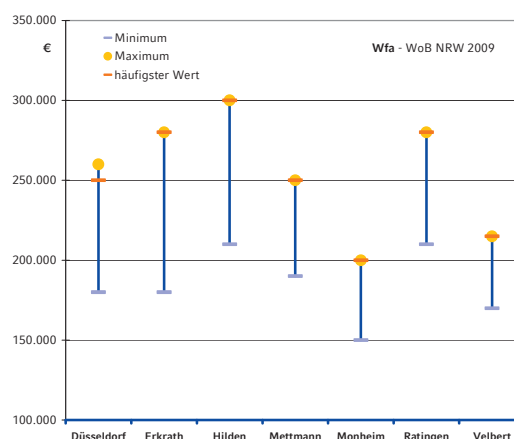


Abb. 4.11: Preisspannen für gebrauchte Reiheneigenheime, mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, ohne Garage 2008 im Kreis Mettmann (Quelle: LBS)

Die nachlassende Bevölkerungsdynamik, eine geringer werdende Bauintensität und eine rückläufige Mietentwicklung geben Hinweise auf Entspannungstendenzen, die auch bei der Wohnflächenversorgung zum Ausdruck kommen: Diese liegt trotz eines hohen Anteils von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 41,1 Quadratmetern je Einwohner leicht oberhalb des Landesdurchschnitts von 40,4 Quadratmetern je Einwohner und ist seit dem Jahr 1998 um knapp 9,5 Prozent angestiegen. Sowohl die vergleichsweise gute wirtschaftliche Situation der Privathaushalte als auch der überdurchschnittliche Anteil der 65-Jährigen

<sup>40</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

<sup>41</sup> LBS Markt für Wohnimmobilien 2008

und älteren, die teilweise allein oder zu zweit vergleichsweise viel Wohnfläche nutzen, dürften für diesen Effekt verantwortlich sein.

Der Kreis Mettmann geht „aufgrund steigender Energie-, Mobilitäts- und Immobilienpreise sowie der Knappheit an bebaubarer Fläche“<sup>42</sup> von einer Trendwende beim stetig wachsenden Wohnflächenkonsum aus. Dagegen vermutet ein Gutachten der Industrie- und Handelskammer aus dem Jahr 2007<sup>43</sup> eine Erhöhung der Wohneigentumsquote – bedingt durch den steigenden Anteil älterer Menschen – und eine entsprechende Zunahme der Wohnfläche je Einwohner.

#### Zukunftsthemen auf den Wohnungsmärkten im Kreis Mettmann

Kennzeichen der Wohnungsmarktsituation im Kreis Mettmann sind:

- die bestehende hohe Flächenversiegelung und eine für einen Kreis hohe Bevölkerungsdichte,
- ein hoher Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,
- ein Einbruch der Baufertigstellungszahlen,
- eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit nachlassenden bzw. negativen Wanderungssalden sowie
- eine hohe Kaufkraft der dort lebenden Bevölkerung.

Die Wohnungsmarktsituation variiert je nach Kommune und je nach Teilmarkt:

- In Langenfeld, der Stadt Mettmann, Ratingen und bedingt auch in Hilden ist eine überdurchschnittliche demografische Dynamik kombiniert mit hoher Kaufkraft und einem geringen Anteil von SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten. Das Mietniveau ist hier tendenziell überdurchschnittlich und der Immobilienkauf teurer.
- Zurückgehende Bevölkerungszahlen und sozioökonomische Indikatoren, die im Kreisvergleich auf einkommens-

schwache Haushalte hinweisen, haben in Heiligenhaus, Velbert und Wülfrath niedrige Mieten und Preise für Wohnimmobilien zur Folge.

Zukunftsthemen im Themenfeld Wohnen werden im Kreis Mettmann sein:

- Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW lässt keine Zweifel offen, dass sich zukünftig alle Kommunen im Kreis auf Bevölkerungsverluste einstellen müssen. Damit wird das Thema „Schrumpfung“ verstärkt Einzug in die politische Diskussion und die darauf aufbauenden konzeptionellen Planungen halten müssen.
- Das Kreisentwicklungskonzept 2008 thematisiert, dass es „aufgrund der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerung [...] denkbar wird, den Verlust an Freiraum und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 50 km<sup>2</sup> bzw. 12 % der Kreisfläche zwischen 1984 und 2007), der sich in den letzten Dekaden rapide vollzogen hat, im Sinne der ‚Allianz für die Fläche‘ [...] zu verlangsamen und gar zu stoppen.“<sup>44</sup>
- Die auf hohem Niveau steigenden Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau und weniger stark zurückgehende Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser weisen auf ein bestehendes Nachfragepotenzial hin. Planerisch wird es eine Herausforderung der Zukunft sein, hier zu einem Ausgleich zwischen Bestandsentwicklung und der Schaffung neuen Wohnraums zu kommen.
- Die Einbrüche bei den Preis- und Belegungsbindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand einerseits sowie der in einigen Kommunen hohe Anteil von wohnungssuchenden Haushalten an allen Haushalten andererseits lassen Versorgungsentpässe befürchten.

Die anfangs vorgestellte Einordnung des Kreises in die Gebietsförderkulisse zur regionalen Differenzierung der Wohnraumförderung beruht auf einer Typisierung verschiedener Indikatoren und hat eine heterogene Einordnung der Kommunen zur Folge. Die Einordnung von acht der zehn

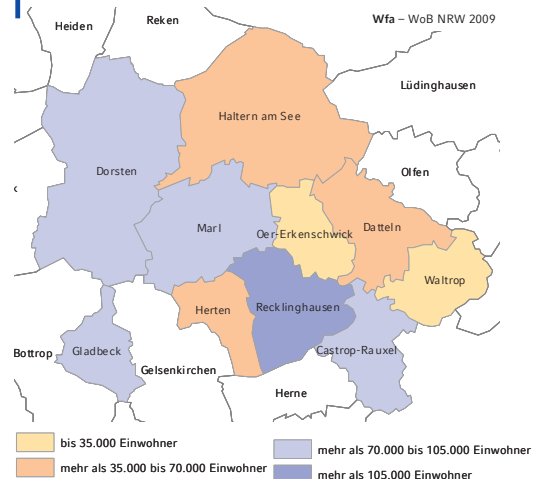
<sup>42</sup> Kreisentwicklungskonzept 2008, Anlage 1.2

<sup>43</sup> Gutachten im Auftrag der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf: Demografische Entwicklung in der Region Düsseldorf: Folgen für Wirtschaft und Infrastruktur; bearbeitet durch Prof. Dr. Ulrich van Suntum (Projektleiter) et al. (2007)  
[http://www.duesseldorf.ihk.de/produktmarken/Standort\\_Duesseldorf\\_und\\_Kreis\\_Mettmann/IHK\\_Umfragen/demografie\\_duesseldorf.jsp](http://www.duesseldorf.ihk.de/produktmarken/Standort_Duesseldorf_und_Kreis_Mettmann/IHK_Umfragen/demografie_duesseldorf.jsp)

<sup>44</sup> Kreisentwicklungskonzept 2008

Kommunen im Kreis Mettmann in eine niedrige bzw. unterdurchschnittliche Bedarfsstufe für den Mietwohnungsbau scheint angesichts der zu erwartenden Wohnungsüberhänge plausibel. Warum in Hilden trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und einem hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand ein überdurchschnittlicher Bedarf attestiert wird, ist dagegen nicht unmittelbar nachvollziehbar.

# 5 Kreis Recklinghausen



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2008	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	11,2 %	höher	-0,8 %-Punkte	negativer
Pendlersaldo	-47.889	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	6,32	niedriger	-	-
Preise für baureifes Land	195 €/m <sup>2</sup>	höher	0,0 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	302.671	-	+0,3 %	negativer
- darunter preisgebundene Mietwhg.	13,2 %	höher	-0,7 %-Punkte	entsprechend
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	39,6 %	niedriger	+0,07 %-Punkte	entsprechend
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	59,1 %	höher	-0,07 %-Punkte	entsprechend
Baufertigstellungen	956	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,4 %	niedriger	-0,05 %-Punkte	entsprechend
Wohnfläche - pro Wohnung	81,9 m <sup>2</sup>	niedriger	+0,1 m <sup>2</sup>	entsprechend
- pro Einwohner	39,0 m <sup>2</sup>	niedriger	+0,4 m <sup>2</sup>	entsprechend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	636.180	-	-0,6 %	negativer
- darunter unter 18 Jahre alt	17,2 %	entsprechend	-0,3 %-Punkte	entsprechend
- darunter über 65 Jahre alt	21,0 %	höher	+0,2 %-Punkte	entsprechend
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,1	-	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	72.422	-	-1,4 %	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	80,2 %	höher	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	3,7 %	höher	-0,2 %-Punkte	positiver
Angebotsmieten****	5,15 €/m <sup>2</sup>	niedriger	-1,3 %	-

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

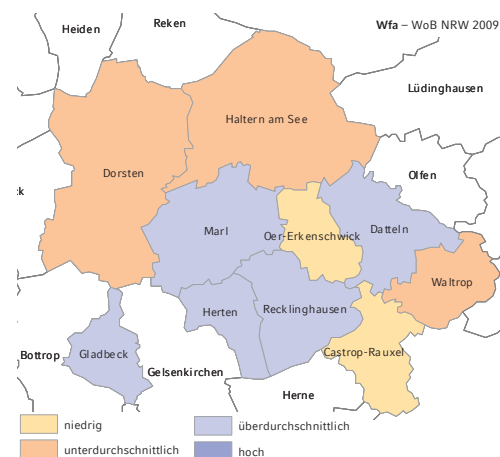
\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\* Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Bis zum Jahr 2030 sind erhebliche Bevölkerungsverluste zu erwarten, während sich die Zahl der älteren Einwohner gleichzeitig deutlich erhöhen wird. Der Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II an allen Einwohnern ist vergleichsweise hoch. Die Preise für das Wohnen teilen den Kreis Recklinghausen, in dem ländliche und städtische Marktstrukturen aufeinander treffen. Der Eigentumserwerb erfolgt mehrheitlich in der eigenen Kommune. Die Baufertigstellungen sinken in allen Marktsegmenten und der Wohnungsmarkt wird sich weiter entspannen.

Zwischen Ruhrgebiet und Münsterland, im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, liegt der Kreis Recklinghausen. Er gliedert sich in zehn kreisangehörige Kommunen, in denen im Jahr 2008 insgesamt rund 636.200 Einwohner lebten. Mit 120.100 Einwohnern ist die Stadt Recklinghausen die größte Kommune im Kreis. Waltrop ist mit 29.900 Einwohnern die kleinste Kommune.

Im Kontext der Neudefinition der Gebietskulissen zur Wohnraumförderung<sup>45</sup> in Nordrhein-Westfalen fällt im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums die Mehrheit der Kommunen im Kreis Recklinghausen in die Kategorien „unterdurchschnittliches“ und „niedriges“ Bedarfsniveau. Lediglich die Kommunen Recklinghausen und Gladbeck haben ein hohes Bedarfsniveau (Abb. 5.1).



Auf dem Mietwohnungsmarkt stellt sich der Kreis differenzierter dar. Zwar liegt keine Kommune in einem Bedarfsniveau, das einen hohen Bedarf festsetzt, doch

weisen fünf Kommunen einen überdurchschnittlichen Bedarf an gefördertem Mietwohnraum auf

### Entspannung auf den Wohnungsmärkten setzt sich fort

Aufbauend auf der Bevölkerungsvorberechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2006 kommt das Pestel-Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Wohnungsmärkte im Kreis Recklinghausen Märkte mit wachsender Entspannung sein werden. Dabei wird der Kreis insbesondere im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zu den Überhangregionen gehören.

### Siedlungsschwerpunkte im Süden, ländlichere Strukturen im Norden

Gemessen an der Bevölkerungsdichte liegt der Siedlungsschwerpunkt im Kreis Recklinghausen in den südlichen Kommunen, die eng mit dem Ruhrgebiet verknüpft sind und insgesamt einen städtischeren Charakter aufweisen als die nördlichen Kommunen (Abb. 5.2).

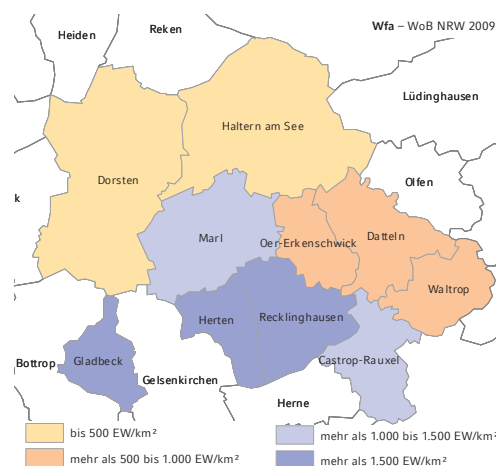


Abb. 5.1 (links): Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt – Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung: Kreis Recklinghausen (Quelle: F+B GmbH)

Abb. 5.2 (rechts): Bevölkerungsdichte 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: IT.NRW)

<sup>45</sup> F+B GmbH: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Endbericht für das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg 2008

Nicht nur über die Struktur der Einwohnerdichte markiert der Kreis Recklinghausen den Wechsel zwischen dem Ballungsrand des Ruhrgebietes und den

**Abb. 5.3:**  
Komponenten der  
Bevölkerungsentwick-  
lung 1999-2008 im  
Kreis Recklinghausen  
(Quelle: IT.NRW)

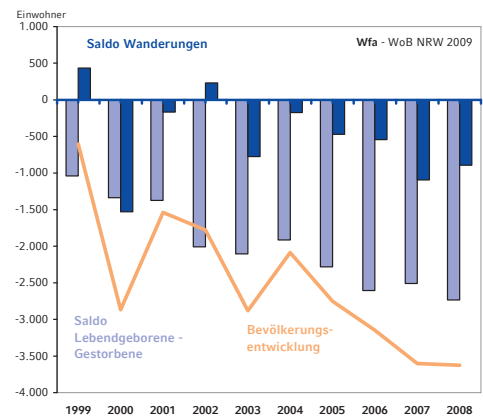
ländlichen Kreisen des Münsterlandes. Wie die weitere Analyse zeigen wird, bestätigen zusätzliche Strukturmerkmale diesen Übergang.

### Bevölkerungsverluste in beinahe allen Kommunen

In den letzten zehn Jahren hat der Kreis Recklinghausen Einwohner verloren (-3,8 %). Dabei musste er stärkere Verluste hinnehmen als der Landesdurchschnitt (-0,2 %), resultierend aus einem Bevölkerungsverlust in nahezu allen Kommunen. Die Ausnahme bildete Haltern am See, das in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungszuwachs von 4,6 Prozent erfahren hat. Besonders stark von den Verlusten betroffen war Herten mit -7,2 Prozent. Der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren gibt der Einschätzung von sich zunehmend entspannenden Wohnungsmärkten im Kreis Recklinghausen durch das Pestel-Gutachten Recht. Auch die Eingruppierung des Kreises in die Förderkulissen durch das F+B-Gutachten zeigt, dass zukünftig nur noch in begrenztem Umfang, zumindest im Mietwohnungsteilmarkt, Neubaubedarfe bestehen.

### Wirtschaftlicher Strukturwandel beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung

In allen Kommunen des Kreises war die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowohl der letzten zehn als auch der letzten drei Jahre im Saldo negativ. Auch der Wanderungssaldo war mit Ausnahme der Städte Castrop-Rauxel, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop in den beiden Betrachtungsperioden negativ und verstärkte die Bevölkerungsverluste. Diese Entwicklungen spiegelten sich auch in der kreisweiten Betrachtung wider, in der die Dynamik der Bevölkerungsverluste in den letzten Jahren zugenommen hatte, aktuell aber wieder leicht an Stärke verliert (Abb. 5.3). Ursachen dieses massiven Rückgangs der Bevölkerung sind unter anderem auch in den Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels zu sehen.



### Bevölkerungsrückgang wird auch zukünftig erheblich stärker ausfallen als im Landesdurchschnitt

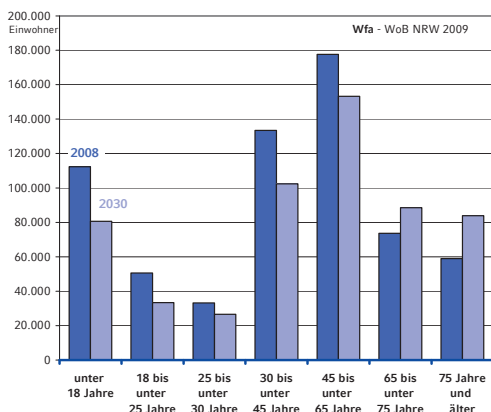
In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ergibt sich für den Kreis Recklinghausen eine Verfestigung des Bevölkerungsrückgangs. Vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2030 wird die Kreisbevölkerung um rund 11,1 Prozent zurückgehen und erreicht damit eine berechnete Bevölkerungszahl von 568.700 Einwohnern im Jahr 2030. Ursächlich dafür verantwortlich sein werden die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und der mangelnde Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung. Gemessen am Landesdurchschnitt schneidet der Kreis Recklinghausen schlecht ab. Nordrhein-Westfalen wird eine Bevölkerungsabnahme von nur 3,7 Prozent im selben Zeitraum hinnehmen müssen.

Im landesweiten Vergleich der Kreise und kreisfreien Städte gehört der Kreis Recklinghausen zu den Gebieten mit den größten prozentualen Bevölkerungsverlusten. So wird sich durch die langfristig damit verknüpfte Abnahme der Zahl der Haushalte die Entspannung der Wohnungsmärkte weiter fortsetzen. Inwiefern sich diese massiven Bevölkerungsrückgänge auf die lokalen Märkte auswirken, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Absehbar ist, dass der Nachfrage- druck nachlassen wird. Folgen können insbesondere in sinkenden Preisen für das Wohnen sichtbar werden. Auch Fragen der Versorgung der Einwohner mit Infrastruktur werden in den Städten an Bedeutung zunehmen.



### Bis zum Jahr 2030 wird sich das Durchschnittsalter drastisch erhöhen

In allen Kommunen des Kreises hat in den letzten drei Jahren die Zahl der unter 18-Jährigen abgenommen. Daraus ergab sich ein kreisweiter Rückgang dieser Altersgruppe um 7,6 Prozent. Gleichzeitig stieg die Zahl der 65-Jährigen und älteren kreisweit um 2,8 Prozent. Zukünftig wird sich diese Entwicklung der Altersklassen erheblich auf die Bevölkerungsstrukturen auswirken. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW wird die Zahl der Personen in den meisten Altersklassen bis zum Jahr 2030 sinken (Abb. 5.4). Die Ausnahmen dieser Entwicklung werden die Altersklassen der 65- bis unter 75-Jährigen und die der 75-Jährigen und älteren sein. Ihre Menge wird nicht nur anteilig an der Gesamtbevölkerung zunehmen, sondern sie werden auch ihre absolute Zahl erhöhen.



Mit dieser Entwicklung wird sich das durchschnittliche Alter im Kreis Recklinghausen von 43,4 Jahren im Jahr 2008 auf 48,8 Jahre im Jahr 2030 erhöhen. Damit läge der Kreis Recklinghausen nur drei Plätze hinter dem Kreis Höxter, der mit einem Durchschnittsalter von 49,5 Jahren voraussichtlich der älteste Kreis in Nordrhein-Westfalen sein wird. Diese Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur und die Bevölkerungsverluste stellen die Wohnungsmarktakeure vor neue Herausforderungen hinsichtlich der qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Strategien, die die Bestandsoptimierung dem Neubau vorziehen, werden von den Städten zu diskutieren sein. Nach Einschätzung des Pestel-Gutachtens wird die Versorgung der zunehmenden Zahl älterer Einwohner mit altersgerechtem

Wohnraum dem Kreis Recklinghausen jedoch aufgrund seiner heutigen Bestandsstrukturen<sup>46</sup> vergleichsweise weniger Probleme bereiten.

### Einpersonenhaushalte machen rund ein Drittel der Haushalte aus...

Von den Privathaushalten im Kreis Recklinghausen sind rund ein Drittel Einpersonenhaushalte (101.000<sup>47</sup>). Die übrigen Haushalte teilen sich in Mehrpersonenhaushalte auf (196.000), wobei rund 111.000 auf Zweipersonenhaushalte entfallen. In den Haushaltszahlen spiegeln sich bereits Ansätze der vorausgerechneten Bevölkerungsstrukturen wider (Rentnerhaushalte mit ein oder zwei Personen und kinderlose Paare). Insgesamt liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Recklinghausen im Jahr 2008 mit 2,10<sup>48</sup> Personen je Haushalt nahe dem Landesdurchschnitt (2,11).

### ... und werden als einziger Haushaltstyp bis zum Jahr 2030 zunehmen

Insgesamt wird sich die Haushaltszahl nach der Modellrechnung von IT.NRW im Kreis Recklinghausen bis zum Jahr 2030 um 5,1 Prozent auf 282.300 Haushalte verringern. Dabei werden bis auf die weiter wachsende Gruppe der Einpersonenhaushalte (+6,0 %) alle anderen Haushaltsgrößen einen Rückgang erfahren. Besonders betroffen von den Rückgängen werden die Dreipersonen- (-17,7 %) und die Vierpersonenhaushalte (-26,0 %) sein. Diese Entwicklungen werden, wie die bereits beschriebene Entwicklung der Bevölkerung, in der Nachfrage am Wohnungsmarkt Effekte zeigen.

### Arbeitslosigkeit in etwa auf dem Niveau des Jahres 2000

Die Arbeitslosenquote hat sich im Kreis Recklinghausen nach einer leichten Zunahme in den letzten Jahren wieder auf das Niveau der Jahre 2000 bis 2002 gesenkt. Im Jahr 2008 erreichte der Kreis mit einer Arbeitslosenquote von 11,2 Prozent im Vergleich der Kreise und

Abb. 5.4: Bevölkerung nach Altersklassen 2008 und 2030 im Kreis Recklinghausen (Quelle: IT.NRW)

<sup>46</sup> Im Kreis ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand hoch, die Mieten sind vergleichsweise günstig und die infrastrukturelle Ausstattung der einzelnen Kommunen ist für ältere Menschen angemessen.

<sup>47</sup> Fortschreibung der Daten aus dem Mikrozensus 2007 – IT.NRW 2008

<sup>48</sup> Wfa NRW, eigene Berechnung, Quelle: IT.NRW, GfK

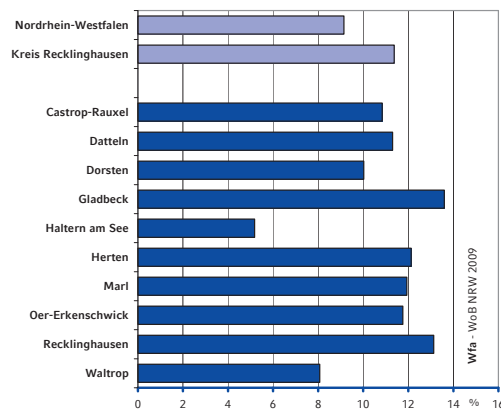
**Abb. 5.6:**  
Versorgungsquote<sup>49</sup>  
wohnungssuchender  
Haushalte 2008 im  
Kreis Recklinghausen  
(Quelle: Wfa NRW)

kreisfreien Städte einen der höchsten Werte. Wie in den Nachbarstädten Gelsenkirchen (15,2 %), Herne (12,6 %) und Bottrop (9,0 %) resultiert die hohe Arbeitslosenquote im Kreis Recklinghausen aus den Wirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels.

**Anteil der SGB II-Empfänger liegt über dem Landesdurchschnitt**

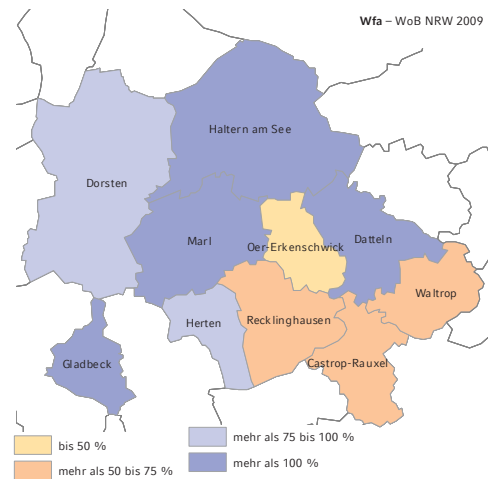
Entsprechend der im Landesvergleich relativ hohen Arbeitslosigkeit im Kreis Recklinghausen erreichte auch der Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2008 kreisweit über dem Landesdurchschnitt liegende Werte. Lediglich in Haltern am See und Waltrop lagen die Anteile unter dem Landesdurchschnittswert (Abb. 5.5). Besonders hohe Anteile wiesen die Kommunen Recklinghausen und Gladbeck auf und geben einen erneuten Hinweis auf die geteilten räumlichen Strukturen der Kommunen im Kreis.

**Abb. 5.5:**  
Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an allen Einwohnern 2008 im Kreis Recklinghausen  
(Quelle: Wfa NRW, BfA, IT.NRW)



**Haushalte suchen weiterhin preisgebundenen Mietwohnraum...**

In der Betrachtung des Verhältnisses von wohnungssuchenden Haushalten zu den Zahlen der Erst- und Wiederbelegungen zeigt sich der Kreis Recklinghausen ein weiteres Mal zweigeteilt. Während in den nördlichen Kommunen nur wenige Haushalte nicht mit preisgebundenem Wohnraum versorgt werden konnten, blieben in den südlichen Kommunen und insbesondere in der Stadt Recklinghausen mehr Anfragen offen (Abb. 5.6).



Doch obgleich mehr Menschen wohnungssuchend gemeldet waren, als Erst- und Wiederbelegungen erfasst wurden, ist nicht zwangsläufig ein Engpass im preisgünstigen Segment auf den lokalen Märkten anzunehmen. Aufgrund des insgesamt recht niedrigen Mietniveaus in den südlichen Kommunen und einer kreisweit relativ hohen Leerstandsquote (s.u.) könnten sich die nicht vermittelten Haushalte durchaus auch auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt haben. Wie sich die Situation von wohnungssuchenden Haushalten zukünftig entwickeln wird, hängt nicht zuletzt aber auch von der Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsangebotes ab.

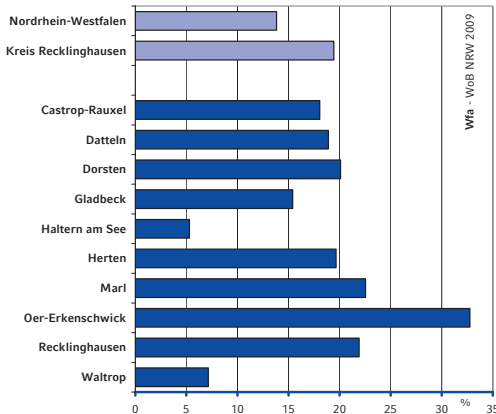
**... dessen Anteil am Mietwohnungsbestand sich in den Kommunen stark unterscheidet**

Der Anteil von geförderten Mietwohnungen am Gesamtbestand der Mietwohnungen ist in den Kommunen des Kreises Recklinghausen in den letzten zehn Jahren deutlich gesunken. Kreisweit lag der Anteil im Jahr 2008 (19,4 %) etwa 13 Prozentpunkte unter dem Wert von vor zehn Jahren (Abb. 5.7). In Anbetracht der nach wie vor hohen Arbeitslosenquote und des vergleichsweise hohen Anteils von SGB II-Empfängern sowie der vorausgerechneten starken Zunahme der Rentnerhaushalte ist es notwendig, auf kleinräumiger Ebene nachzuvollziehen, ob ausreichend preisgebundener Wohnraum zur Verfügung steht. Dabei ist zu berücksichtigen, ob sich auf den entspannten Wohnungsmärkten ein Teil der Nachfrage nach günstigem Wohnraum auch im frei

<sup>49</sup> Die Versorgungsquote kann mehr als 100 Prozent ergeben, da auch diejenigen Belegungen enthalten sind, die sich aus Freistellungen ergeben.



finanzierten Segment befriedigen lässt. Mit Anteilen zwischen 5,3 Prozent in Haltern am See und 32,8 Prozent in Oer-Erkenschwick liegen die Anteile der geförderten Mietwohnungen am Gesamtbestand der Mietwohnungen in den Kommunen des Kreises Recklinghausen sowohl erheblich unter- als auch erheblich oberhalb des Landesdurchschnitts.



**Bei zwei Dritteln der preisgebundenen Mietwohnungen von heute laufen bis zum Jahr 2030 die Preis- und Belegungsbindung aus**

Nach einer aktuellen Fortschreibung der Wfa<sup>50</sup> werden im Kreis Recklinghausen, ausgehend vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2015, bei etwa 28,7 Prozent der heute preisgebundenen Mietwohnungen die Preis- und Belegungsbindung auslaufen. In den darauf folgenden 15 Jahren der Fortschreibung wird sich die Zahl der Preis- und Belegungsbindungen noch einmal halbieren. Damit hätte der Bestand preisgebundener Mietwohnungen im Jahr 2030 nur noch etwa ein Drittel des Umfangs aus dem Jahr 2008. Zwar lässt sich diese Entwicklung durch weitere Förderung sozialen Wohnraums abmildern, dennoch bleibt abzuwarten, ob mit den wenigen preisgebundenen Wohnungen das Angebot im preisgünstigen Segment für Haushalte ausreichen wird, die sich nicht selber angemessen auf dem Wohnungsmarkt versorgen. Nicht zuletzt wird eine angemessene Versorgung auch davon abhängen, wie sich die Wohnungsmärkte insgesamt, die Bevölkerung und die Mieten im frei finanzierten Angebot entwickeln werden.

<sup>50</sup> Fortschreibung der Wfa NRW zum Wegfall der Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bis zum Jahr 2040

**Kaufkraft knapp unterhalb des Landesdurchschnitts**

Das Kaufkraftniveau im Kreis Recklinghausen liegt im Jahr 2008 in etwa auf dem Niveau von Nordrhein-Westfalen (Abb. 5.8). Lediglich die Einwohner der Städte Haltern am See und Dorsten verfügen über eine höhere Kaufkraft. Es zeigt sich erwartungsgemäß, dass diejenigen Städte eine hohe Kaufkraft je Einwohner haben, in denen sowohl die Arbeitslosigkeit als auch der Anteil von Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften niedrig ist.

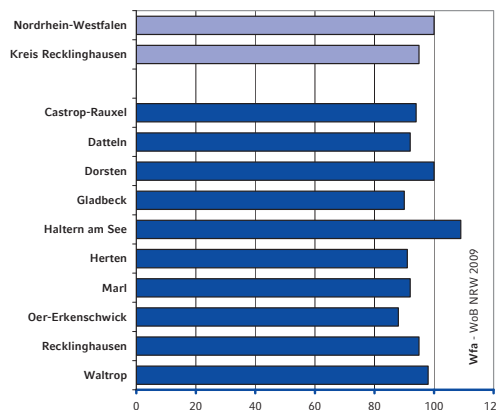


Abb. 5.7 (links): Anteil der geförderten Mietwohnungen an allen Mietwohnungen 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: Wfa NRW)

Abb. 5.8 (rechts): Kaufkraft je Einwohner 2008 (Wert NRW = 100) im Kreis Recklinghausen (Quelle: GfK)

**Mieten geben Hinweise auf Entspannung der lokalen Märkte**

Die Mieten im Kreis Recklinghausen lagen im Jahr 2008 im Kreisdurchschnitt mit 5,15 Euro je Quadratmeter klar unter dem Landesdurchschnitt (5,74 €/m<sup>2</sup>)<sup>51</sup>. Innerhalb des Kreises unterschieden sich die Mietniveaus deutlich.

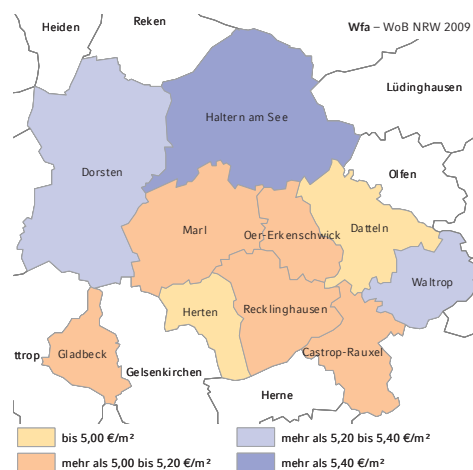


Abb. 5.9: Durchschnittliche Nettokaltmiete 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: empirica-Preisdatenbank [IDN ImmoDaten GmbH])

Die Spanne der mittleren Mietpreise umfasste rund 0,80 Euro je Quadratmeter. Zum einen spiegeln sich in den Mietpreisen die Attraktivität und Wohnqualitäten der Kommunen wider, zum an-

<sup>51</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

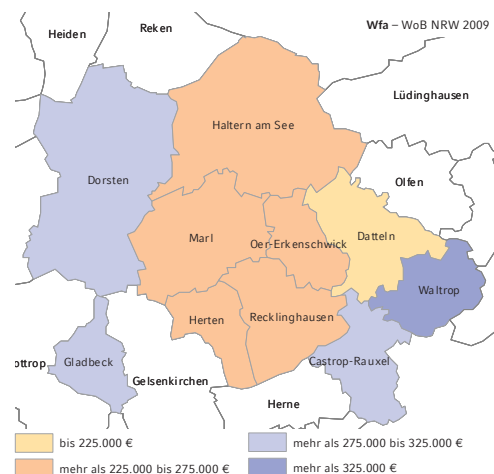
**Abb. 5.10:**  
Häufigster Preis für freistehende Einfamilienhäuser - Bestandserwerb 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: LBS)

deren aber auch die Verfügbarkeit von Mietwohnraum (Abb. 5.9). Zudem zeigen die räumlichen Muster die Wirkungen der ebenfalls entspannten Mietwohnungsmärkte der Nachbarstädte Bottrop, Gelsenkirchen und Herne. So können in den südlichen Kommunen niedrigere Mieten realisiert werden als in den nördlichen Kommunen. Insbesondere dieses niedrige Mietniveau kann ein Hemmnis der Bestandsentwicklung sein, wenn Modernisierungskosten aufgrund der schwachen Nachfrage nicht auf die Miete umgelegt werden können. Auch bei der Betrachtung der preisgebundenen Miete ergeben sich Hinweise auf entspannte Wohnungsmärkte im Kreis. Im Durchschnitt über alle Baualtersjahre lag die mittlere preisgebundene Miete zwischen 0,50 und 1,00 Euro je Quadratmeter unter der Marktmiete. Unterteilt nach Baualtersklassen zeigte sich, dass die Unterschreitung der Marktmiete durch die preisgebundene Miete bei den jüngeren Baualtersklassen (Neubau: mehr als 1,50 €/m<sup>2</sup> unter der Marktmiete) höher war als bei frühen Baualtersjahren (Baujahre der 1970er Jahre: 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup>)<sup>52</sup>.

**Stagnierende Kaufpreise für Bestandsimmobilien**

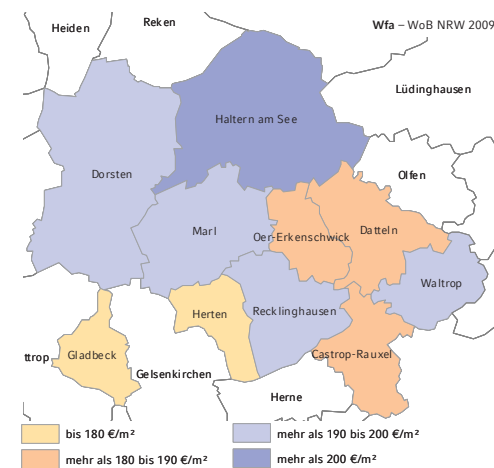
Die Preise, die am häufigsten für gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder auch Eigentumswohnungen gezahlt wurden, haben sich in den letzten Jahren (seit 2005) in den meisten Städten im Kreis Recklinghausen nicht signifikant verändert<sup>53</sup>. Sie umfassten im Jahr 2008 im Segment der gebrauchten freistehenden Einfamilienhäuser eine Preisspanne zwischen 185.000 Euro in Marl und 335.000 Euro in Waltrop (Abb. 5.10). Ähnlich der räumlichen Strukturen hinsichtlich der Mietpreise zeigt sich der Kreis auch in den Preisen für Bestandsimmobilien wieder geteilt.

**Abb. 5.11:**  
Kaufpreise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: OGA NRW)



**Baulandpreise halten Niveau der Vorjahre**

Der Preis für Bauland lag im Kreis Recklinghausen (195 €/m<sup>2</sup>) klar über dem Niveau des Gesamtlandes (134 €/m<sup>2</sup>) und unterscheidet sich in den Kommunen kaum voneinander. Lediglich in Haltern am See können deutlich höhere Bodenpreise realisiert werden. Hier drücken sich die Lagegunst und die Wohnqualität der Kommune aus. Wieder lassen sich bereits genannte räumliche Strukturen der Preisregionen erkennen (Abb. 5.11). Kreisweit entwickelte sich der Baulandpreis in den letzten zehn Jahren positiv, obgleich er in den Kommunen des Kreises seit einigen Jahren stabil ist. Diese Entwicklung ist eng mit der sinkenden Nachfrage verknüpft. Sie ergibt sich im Kreis Recklinghausen aus den Bevölkerungsverlusten, der zum Teil angespannten wirtschaftlichen Lage und der Erfüllung der Nachfrage durch Immobilienangebote im Bestand.

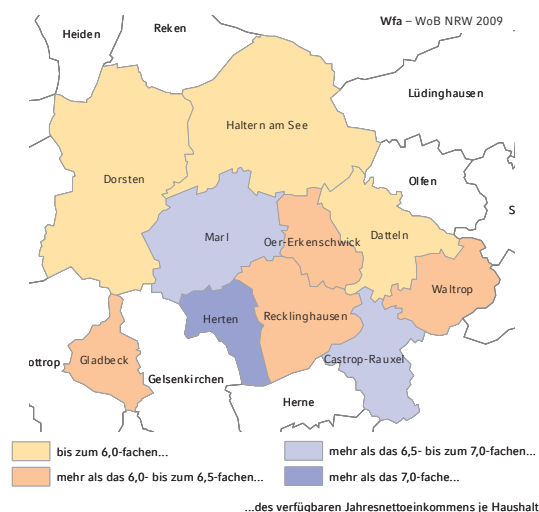


<sup>52</sup> Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Wohnungsmärkte - Wfa 2009

<sup>53</sup> LBS Markt für Wohnimmobilien 2008

## Im Süden niedrigere Eigenheimerschwinglichkeit

Haushalte im Kreis Recklinghausen mussten im Jahr 2008 rund das 6,3-fache ihres Jahresnettoeinkommens aufwenden, um Eigentum zu realisieren und lagen damit in etwa im Landesdurchschnitt. In den städtischer geprägten Kommunen Herten, Castrop-Rauxel, Gladbeck und Marl waren mehr Haushaltsjahresnettoeinkommen nötig als in den eher ländlich geprägten Kommunen im Norden und Osten des Kreises. In diesem Preisunterschied drücken sich insbesondere die Niveauunterschiede in der Kaufkraft aus, da z.B. die Einwohner von Haltern am See trotz höherer Boden- und Bestandsimmobilienpreise weniger Jahresnettoeinkommen aufbringen müssen (Abb. 5.12). Wieder teilt der Preis für Wohnen den Kreis.



## Eigentumserwerb überwiegend in der Kommune, in der die Käufer bereits wohnen

Anhand einer Auswertung des Gutachterausschusses für den Kreis Recklinghausen in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten werden für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop die Käuferströme in den drei Marktsegmenten „Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau“, „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Wohnungseigentum“ beschrieben. Dabei ergibt sich, dass in den drei Teilsegmenten der Anteil ortsansässiger Erwerber über 50 Prozent an allen Erwerbern einnimmt. Zusammengefasst mit den Erwerbern aus den jeweils

direkten Nachbarkommunen liegen die Anteile der Erwerber in den drei Teilsegmenten zwischen 71 und 95 Prozent.

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl gibt an, dass die Gruppe der einheimischen Privatpersonen den größten Anteil an allen eingegangenen Verkaufsfällen einnimmt. Dabei liegt der Käuferanteil einheimischer Privatpersonen mit 62 Prozent vor deren Anteil bei den Verkäufern (51 %) <sup>54</sup>. Aus beiden Auswertungen wird ersichtlich, dass die bereits in der Kommune Ansässigen einen deutlichen Einfluss auf die Immobilientransaktionen am lokalen Markt haben. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Aussagekraft der Eigenheimerschwinglichkeit zur Bestimmung des Preises für Wohnen an Bedeutung. Zudem geben diese Ergebnisse Hinweise darauf, dass regional abgestimmte Strategien zur Entwicklung der Wohnungsmärkte Konkurrenzsituationen der Kommunen um Einwohner vermeiden können.

Abb. 5.12: Eigenheimerschwinglichkeit 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: OGA NRW, IT.NRW, Wfa NRW)

## Vergleichsweise wenig Altbaubestand

Die Industriestandorte Recklinghausen (Stadt), Gladbeck und Castrop-Rauxel haben anteilig etwas mehr Altbaubestand als der Landesdurchschnitt (Abb. 5.13).

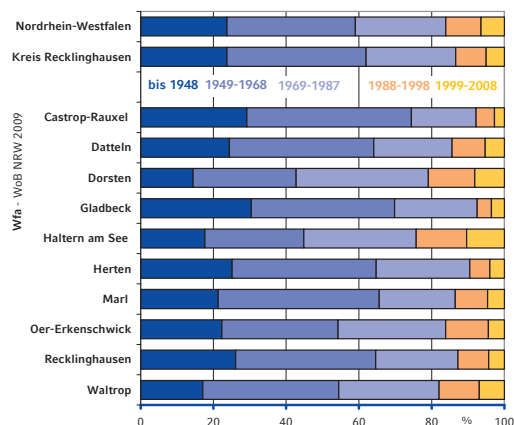


Abb. 5.13: Anteil der Wohnungen nach Baualterklassen am Gesamtbestand 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: IT.NRW)

In fast allen Kommunen wurden rund 40 Prozent der Wohnungen erst seit den 1970er Jahren gebaut. Insbesondere bis in die frühen 1980er Jahre erfolgte ein erheblicher Ausbau des Wohnungsbestandes. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die

<sup>54</sup> Grundstücksmarktbericht 2009 Dorsten, Gladbeck und Marl: Grundstücksmarktbericht 2009 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

rasche Erweiterung des Bestandes mit der Suburbanisierungswelle der 1980er und 1990er Jahre verknüpft war.

**Struktur des Wohnungsbestandes kennzeichnet den Übergang von städtischen zu ländlichen Strukturen**

Im Kreis Recklinghausen gliedert sich die Struktur des Wohnungsbestandes in etwa so auf wie im landesweiten Vergleich. Innerhalb des Kreises aber sind die Wohnungsbestandsstrukturen sehr unterschiedlich.

Abb. 5.14 (links): Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: IT.NRW)

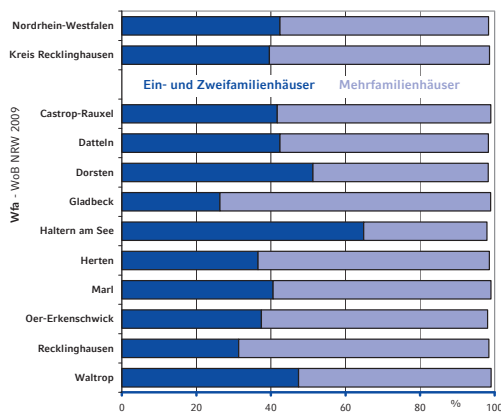


Abb. 5.15 (rechts): Wohnfläche je Einwohner 2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: IT.NRW)

ner in Haltern am See um rund fünf Quadratmeter über der von Gladbeck (Abb. 5.15). Neben der bereits genannten Wohnungsbestandsstruktur kommen so auch Haushaltsstruktur und Kaufkraft als Einflussgrößen zum Tragen. Nicht zuletzt die sozioökonomischen Parameter der Haushalte sind bestimmend.

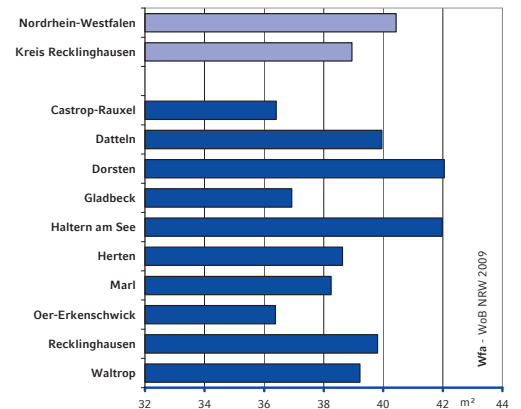


Abb. 5.16: Durchschnittliche jährliche Bauintensität für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser 2005-2008 im Kreis Recklinghausen (Quelle: IT.NRW)

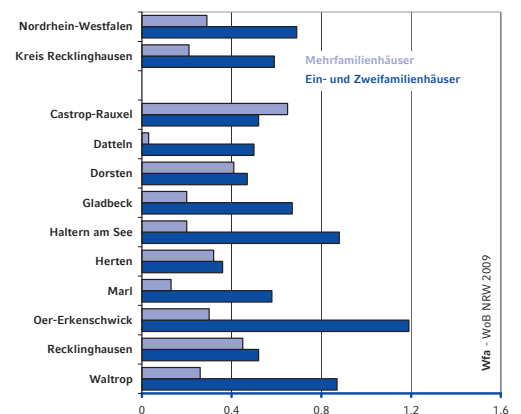
So nimmt mit 64,9 Prozent der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Haltern am See fast 40 Prozentpunkte mehr ein als in Gladbeck. Hier beträgt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtbestand lediglich 26,3 Prozent. Anhand der Wohnungsbestandsstruktur (Abb. 5.14) bestätigt sich die bereits beschriebene Zweiteilung im Kreis Recklinghausen. Während die nördlichen Kommunen sich strukturell eher an das ländliche Münsterland angliedern, weisen die südlichen Kommunen Strukturen des nahen Ruhrgebietes auf.

**Erhebliche Niveauunterschiede bei der Wohnflächeninanspruchnahme**

Aufgrund des hohen Mehrfamilienhausanteils (59,1 %) ergibt sich, dass im Jahr 2008 kreisweit die Wohnfläche je Einwohner (39,0 m²) unter dem Landeswert (40,4 m²) liegt. Auch bei der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung fällt der Kreis Recklinghausen mit 81,9 Quadratmetern hinter den Landesdurchschnitt (85,0 m²) zurück.

**Bautätigkeit nimmt in allen Segmenten des Wohnungsbaus ab**

Insgesamt lag in den vergangenen drei Jahren die durchschnittliche jährliche Bauintensität<sup>55</sup> im Kreis Recklinghausen knapp über dem landesweiten Vergleichswert. Gestützt wurde die Bauintensität insbesondere durch die Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 5.16).



Die großen Niveauunterschiede zwischen den Kommunen lassen sich am ehesten mit dem unterschiedlichen Ausgangsniveau in den Beständen erklären. Im vergangenen Jahr wurden kreisweit mehr Wohnungen im Segment der Ein-

Wieder sind die räumlichen Muster der Nord-Süd-Trennung klar zu erkennen. So liegt die mittlere Wohnfläche je Einwoh-

<sup>55</sup> Durchschnittlicher jährlicher Anteil der Summe der Baufertigstellungen im entsprechenden Segment im Zeitraum t1 bis t3 je 100 Bestandswohneinheiten des Jahres t0

und Zweifamilienhäuser gebaut. Mit Ausnahme der Stadt Castrop-Rauxel zeigen alle Kommunen des Kreises eine ähnliche Verteilung zwischen Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern innerhalb der Baufertigstellungen. Insgesamt erreichen die Baufertigstellungszahlen im Kreis Recklinghausen nicht mehr die Werte der 1990er Jahre (1999: 2.900), pendelten sich in den vergangenen fünf Jahren aber auf einem niedrigeren Niveau ein (2008: 950). Mit Blick auf die bisherige und vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung scheint diese zurückhaltende Bautätigkeit angemessen. Zukünftig wird sich zeigen, in welchen Marktsegmenten Neubau notwendig ist und welche Bedarfe im Rahmen der Bestandsentwicklung bedient werden können.

### **Baufertigstellungen geförderter Wohnungen halten knapp das Niveau der Vorjahre**

Insgesamt können sich die Baufertigstellungen im Neubau von geförderten Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen kreisweit seit einigen Jahren auf einem gleich bleibenden Niveau halten (2008: 120). In der Verteilung innerhalb der Kommunen bestehen zwischen den einzelnen Jahren jedoch so große Unterschiede in den Baufertigstellungszahlen, dass eine Zeitreihenbetrachtung nicht sinnvoll ist. Bislang lassen sich keine Förderschwerpunkte in den vom F+B-Gutachten festgelegten Städten mit überdurchschnittlichem Bedarfsniveau feststellen. Inwiefern sich die neuen Bedarfsregionen in den absoluten Baufertigstellungszahlen geförderter Mietwohnungen niederschlagen, werden die kommenden Jahre zeigen. Auch im Bereich der geförderten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gingen die Baufertigstellungen im Jahr 2008 zwar im Vergleich zum Vorjahr kreisweit leicht zurück, dennoch wurde das Niveau gehalten (130).

### **Leerstände in Mietwohnungen sind ein Thema im Kreis Recklinghausen**

Insgesamt liegt die Leerstandsquote in Mietwohnungen im Kreis Recklinghausen (3,7 %) leicht über dem Wert für das Ge-

samtland (3,2 %) <sup>56</sup>. In den Nachbarkreisen und kreisfreien Städten hat lediglich Herne mit 4,0 Prozent einen höheren Wert. Insbesondere die ländlicher geprägten Nachbarn und auch Dortmund weisen erheblich niedrigere Leerstandsquoten auf. Die recht hohe Leerstandsquote resultiert zum einen daraus, dass aufgrund der Bevölkerungsrückgänge der Nachfragedruck nachlässt und nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen auf einem insgesamt entspannten Wohnungsmarkt schwieriger zu vermieten sind. Für treffsichere Aussagen sind jedoch insbesondere im Themenfeld Leerstand kleinräumige Daten wichtig. Auch Informationen zum Leerstand in Wohnungen von Privatpersonen sowie in den Ein- und Zweifamilienhausbeständen würden ein klareres Bild ergeben.

### **Zukunftsthemen auf den Wohnungsmärkten im Kreis Recklinghausen**

Die Eingruppierung des Kreises in die Förderkulisse für Mietwohnraum im Zuge der Sozialen Wohnraumförderung und in die Wohnungsmarkttypisierung des Pestel-Gutachtens wird, zumindest in Teilbereichen, durch die vorangegangene Analyse bestätigt.

- Die steigende Zahl der einkommensschwachen Haushalte (sowohl demografisch als auch wirtschaftsstrukturell bedingt) wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wohl weiter verstärken. Gleichzeitig wird die Nachfrage insgesamt aber leicht zurückgehen – die kommunalen Wohnungsmärkte werden sich weiter entspannen.
- Mit Blick auf die voraussichtlich sinkende Nachfrage sind Konzepte für eine behutsame Fortsetzung der Neubautätigkeit einzuleiten. Untersuchungen zu den neuen Qualitäten der Nachfrage klären die Potenziale zur Befriedigung der Nachfrage mit den vorhandenen Bestandsimmobilien.

Die Wohnungsmärkte entspannen sich weiter. Gleichzeitig zur Marktentspannung wird sich die Altersstruktur durch

<sup>56</sup> Die Ergebnisse sind nur eingeschränkt gültig, da nur professionell bewirtschaftete Wohnungen in den Techem-empirica-Leerstandsindex einfließen.



eine Zunahme der Zahl der älteren Menschen stark verändern. Nachlassende Nachfrage und veränderte Qualitätsanforderungen an die Wohnungsbestände durch die Nachfrager stellen die Marktakteure vor neue Herausforderungen. Bewährte Bauland- und Stadtentwicklungsstrategien, die auf Wachstum einer Kommune ausgerichtet sind, werden langfristig nicht mehr funktionieren. Da sich eine sinkende Nachfrage in der Regel auch in sinkenden Preisen für Mieten und Immobilien ausdrückt, sollten insbesondere die Eigenheimbesitzer frühzeitig auf die Chancen und Risiken eines Immobilienverkaufs in entspannten Märkten aufmerksam gemacht werden. Obwohl sich erste Wirkungen der Bevölkerungsrückgänge auf den Wohnungsmärkten feststellen lassen, haben die Marktakteure noch Zeit, mit abgestimmten Konzepten den Folgen der Schrumpfung zu begegnen.

Aufgrund der strukturellen Unterschiede im Kreis Recklinghausen sind Aussagen auf Kommuneebene treffsicherer.

- Sinnvoll ist der Aufbau eines regionalen Netzwerkes zum Austausch über die Situation der lokalen Wohnungsmärkte. Dabei ist es für die Kommunen des Kreises sinnvoll, sich bei der Wahl der Netzwerkpartner weniger auf die administrativen Grenzen des Kreises, sondern mehr auf Kommunen mit ähnlichen Strukturmerkmalen zu konzentrieren.
- Als Grundlage aller regionalen Zusammenschlüsse müssen Konzepte und Strategien auf kleinräumigerer Ebene entwickelt und beschlossen werden. Kleinräumige Wohnungsmarktanalysen können Entscheidungsgrundlagen bilden, in welchen Gebieten die Wohnungsbestände durch Modernisierung nachfragegerecht ausgestattet werden und wo Neubaumaßnahmen das vorhandene Wohnungsangebot sinnvoll ergänzen sollen.
- Dabei stehen den Kommunen schon heute verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung<sup>57</sup> versetzt die

Marktakteure in die Lage, frühzeitig auf sich ändernde Rahmenbedingungen einzugehen.

- Kommunale Anreize zur Einwohnergewinnung mögen einer Kommune kurzfristige Erfolge bringen, werden aber langfristig die Schrumpfung der regionalen Bevölkerung im Kreis Recklinghausen nicht aufhalten. Regional abgestimmte Entwicklungskonzepte für die Wohnungsmärkte sind hingegen Erfolg versprechender.

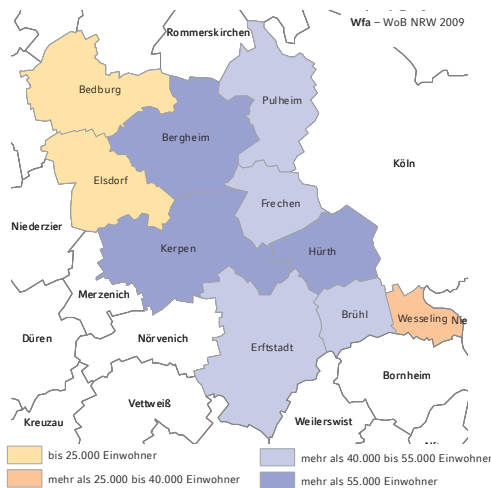
Mit der Verschiebung innerhalb der Altersstruktur werden sich neue qualitative Ansprüche bei der Nachfrage nach Wohnraum ergeben.

- Strategien zur Bestandsanpassung, damit dieser für alle Altersklassen und Nachfragegruppen attraktiv ist, sollten weiter erprobt und umgesetzt werden. Dies gilt nicht nur für die Kommunen, die einen relativ hohen Anteil an Mietwohnungen aufweisen, der barrierearm modernisiert werden könnte.
- Auch Kommunen, in denen der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, sind hinsichtlich schlüssiger Konzepte zur Bestandsanpassung an die Nachfrage einer alternden Gesellschaft gefragt. Insbesondere sind Strategien zum Umgang mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln, die nach dem Auszug älterer Menschen auf den Markt kommen und nicht auf entsprechende Nachfrage treffen.
- Vor dem Hintergrund der zu erwartenden starken Abnahme der Mietwohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen und dem relativ hohen Anteil an einkommensschwachen Haushalten ist es um so wichtiger, auch weiterhin dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Anzahl an preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung steht.
- In Anbetracht des hohen Anteils an Wohnungen der 1970er und 1980er Jahre sind zukünftig Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nötig, um die Wohnungen auf aktuelle Ausstattungsstandards zu bringen. Dabei könnten die insgesamt niedrigen Mieten die Investitionen in den Bestand hemmen.

<sup>57</sup> Mehr Informationen zur kommunalen und regionalen Wohnungsmarktbeobachtung unter [www.nrwbank.de/wohnraumportal](http://www.nrwbank.de/wohnraumportal)



# 6 Rhein-Erft-Kreis



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2008	Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	Vergleich zu NRW
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Arbeitslosenquote	8,1 %	höher	-0,9 %-Punkte	entsprechend
Pendlersaldo	-33.021	-	-	-
<b>Rahmenbedingungen Wohnungsangebot</b>				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,61	niedriger		
Preise für baureifes Land	200 €/m <sup>2</sup>	höher	0,0 %	-
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand insgesamt:	200.574	-	+0,5 %	positiver
- darunter preisgebundene Mietwhg.	7,9 %	niedriger	-0,1 %-Punkte	positiver
- darunter Whg. in Ein-/Zweifamilienhäusern	57,2 %	höher	-0,03 %-Punkte	negativer
- darunter Whg. in Mehrfamilienhäusern	41,6 %	niedriger	+0,04 %-Punkte	positiver
Baufertigstellungen	972	-	-	-
Bauintensität (im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,6 %	höher	-0,1 %-Punkte	negativer
Wohnfläche - pro Wohnung	92,1 m <sup>2</sup>	höher	+0,1 m <sup>2</sup>	entsprechend
- pro Einwohner	39,8 m <sup>2</sup>	niedriger	+0,2 m <sup>2</sup>	negativer
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	464.061	-	-0,03 %	positiver
- darunter unter 18 Jahre alt	17,7 %	entsprechend	-0,2 %-Punkte	positiver
- darunter über 65 Jahre alt	19,5 %	niedriger	+0,4 %-Punkte	positiver
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,21	-	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	36.729	-	-0,1 %	negativer
Vermittlungsquote wohnungssuchende Haushalte***	29,2 %	niedriger	-	-
<b>Mieten und Marktanspannung</b>				
Leerstände (Techem-empirica)	2,6 %	niedriger	-0,3 %-Punkte	positiver
Angebotsmieten****	6,67 €/m <sup>2</sup>	höher	-0,3 %	-

\* Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

\*\* Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

\*\*\* Anteil der mit preisgebundenen Wohnungen versorgten wohnungssuchenden Haushalte

\*\*\*\* Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Der Rhein-Erft-Kreis zählt zu den Gewinnern des Landes: Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden auch noch bis zum Jahr 2030 erwartet. Verantwortlich dafür ist eine rege Zuwanderung potenzieller Eigentumsbildner und ihrer Kinder. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Köln weist der Kreis vor allem im Osten eine hohe Marktdynamik auf. Dennoch machen die vergleichsweise günstigeren Mieten, Boden- und Immobilienpreise sowie die gute verkehrliche Anbindung den Rhein-Erft-Kreis zu einem beliebten Wohnstandort.

**Abb. 6.1:**  
Zugehörigkeit der Kommunen im Rhein-Erft-Kreis zu den Raumkategorien östlich und westlich der Ville  
(Quelle: Wfa NRW)

Der Rhein-Erft-Kreis grenzt mit seinen zehn Kommunen (Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim, Wesseling) unmittelbar westlich an das Kölner Stadtgebiet an. Aktuell leben 464.100 Einwohner im Kreis. Kerpen und Bergheim sind die einwohnerstärksten Städte (64.700 und 62.300 EW), die kleinste Kommune ist das im Westen des Kreises gelegene Elsdorf mit 21.100 Einwohnern. Mit durchschnittlich 660 Einwohnern je Quadratkilometer ist der Rhein-Erft-Kreis im Ballungsrand von Köln dichter besiedelt als das übrige Nordrhein-Westfalen (530 EW/ km<sup>2</sup>).

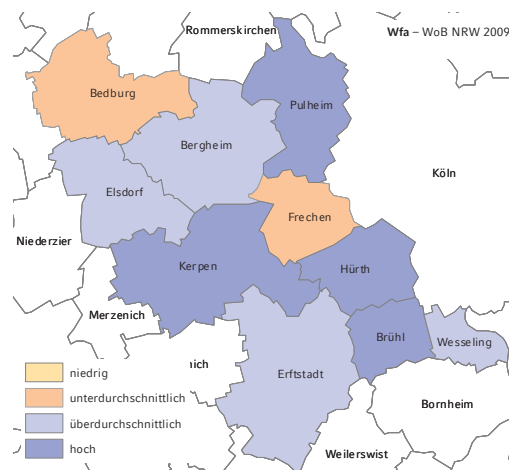


### Hohes Bedarfsniveau für geförderte Mietwohnungen

Für fast alle Kommunen des Rhein-Erft-Kreises besteht laut F+B-Gutachten<sup>58</sup> im Mietwohnungsbereich der sozialen Wohnraumförderung ein hohes Bedarfsniveau (Abb. 6.2):

**Abb. 6.2:**  
Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt – Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung: Rhein-Erft-Kreis  
(Quelle: F+B GmbH)

Die folgende Analyse des Rhein-Erft-Kreises zeigt immer wieder eine Zweiteilung des Kreises in seiner Entwicklung, wobei die Ville als naturräumliche Barriere eine entscheidende Rolle spielt (Abb. 6.1). Es handelt sich hierbei um einen Höhenzug, der sich zwischen der Eifel im Süden, der Erft im Westen, den Städten Grevenbroich und Pulheim im Norden sowie den Städten Köln, Brühl und Bonn im Osten erstreckt. Die Ville ist Teil des Naturparks Rheinland und dient den Menschen im Großraum Köln-Bonn als Naherholungsgebiet. Gleichzeitig ist die Ville jedoch ab Brühl durch den Braunkohleabbau, die Kraftwerke und die energieintensive Chemieindustrie im Rheinischen Braunkohlerevier industriell geprägt. Insgesamt ist der westliche Teil des Kreises überwiegend ländlich strukturiert, während die Kommunen im östlichen Kreisgebiet durch ihre Nähe zu Köln eher städtischen Charakter haben.



Vier der zehn kreisangehörigen Kommunen haben ein hohes (Brühl, Hürth, Kerpen und Pulheim), vier weitere

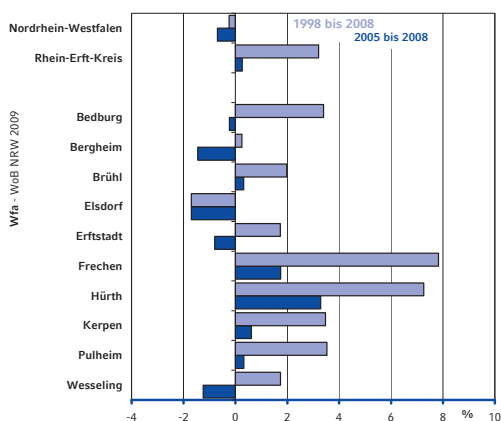
<sup>58</sup> F+B GmbH: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Endbericht für das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg 2008

(Bergheim, Elsdorf, Erftstadt und Wesseling) immerhin ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau.

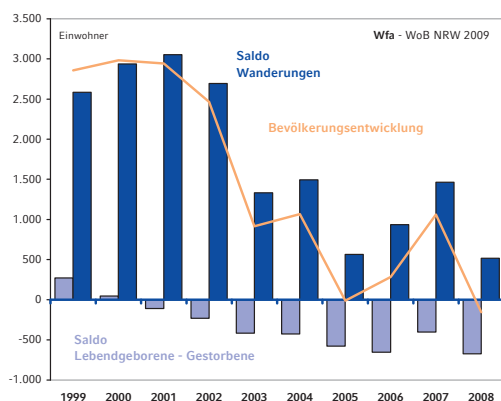
Gleichzeitig kommt das Gutachten auch zu dem Schluss, dass drei Kommunen (Brühl, Kerpen und Wesseling) auf dem Eigentumsmarkt ein hohes Bedarfsniveau aufweisen und vier Kommunen (Bergheim, Elsdorf, Frechen und Hürth) einen überdurchschnittlichen Neubaubedarf im Eigentumsbereich.

### Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2008 erstmals rückläufig

In den vergangenen zehn Jahren verlief die Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis mit einer Zunahme von 3,2 Prozent positiv (NRW: -0,2 %) (Abb. 6.3). Einzige Ausnahme war die Kommune Elsdorf, hier nahm die Bevölkerung um 1,7 Prozent ab.



Bis zum Jahr 2000 konnte der Kreis aufgrund starker Zuwanderung und einer noch schwach positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung deutliche Einwohnerzuwächse verzeichnen (Abb. 6.4).



Dieses Wachstum kam jedoch innerhalb von nur fünf Jahren bis zum Jahr 2005

völlig zum Erliegen. In den Folgejahren stieg die Bevölkerungszahl aufgrund von Zuwanderung wieder leicht an, bis im Jahr 2008 die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung überwog und so für eine negative Gesamtbevölkerungsentwicklung sorgte.

In den letzten drei Jahren blieb die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu den meisten umliegenden Kreisen mit einem Plus von 0,3 Prozent dennoch leicht positiv (NRW: -0,7 %). Hier zeigt sich im Ansatz die angesprochene Zerteilung des Kreises: Brühl, Frechen, Hürth und Pulheim, alle vier direkte Nachbarn von Köln, sowie die Stadt Kerpen gewinnen noch immer deutlich an Bevölkerung, während Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Erftstadt und Wesseling teilweise schon deutliche Einwohnerverluste verzeichnen (Abb. 6.3). Grund sind die bereits negativen bzw. zu schwach positiven Wanderungssalden, die die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr ausgleichen können.

### Geburten können Verluste durch Sterbefälle nicht auffangen

Insgesamt war der Anteil der natürlichen Entwicklung an der Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Kreises mit Ausnahme von Kerpen, Pulheim und Wesseling in den letzten zehn Jahren negativ. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren immer weiter verstärkt, bis im Jahr 2007 die Zahl der Geburten erstmals wieder anstieg und gleichzeitig die der Sterbefälle zurückging. Allerdings reichte diese Entwicklung noch nicht für ein positives natürliches Ergebnis. Lediglich in den Kommunen Kerpen und Wesseling gab es in den letzten Jahren meist mehr Geburten als Sterbefälle und damit einen positiven Einfluss für die Bevölkerungsentwicklung.

### Zuwanderungen sorgen für Bevölkerungswachstum

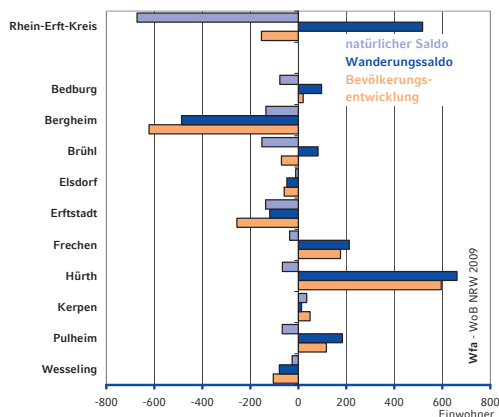
Im Gegensatz zur negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sorgte die stetige Zuwanderung in den Kreis in den letzten zehn Jahren für eine positive Bevölkerungsentwicklung. Lediglich die westlich der Ville gelegene Kommune Elsdorf war von dieser Entwicklung ausgenommen. Die deutlichen Wanderungs-

Abb. 6.3: Bevölkerungsentwicklung 1998-2008 und 2005-2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: IT.NRW)

Abb. 6.4: Bevölkerungsentwicklung 1999-2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: IT.NRW)

gewinne des Kreises wie zu Beginn des Jahrtausends haben sich in den letzten Jahren zwar immer weiter abgeschwächt, allerdings bleibt der Wanderungssaldo des Kreises insgesamt positiv.

**Abb. 6.5 (links):**  
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2008 im Rhein-Erft-Kreis  
(Quelle: IT.NRW)

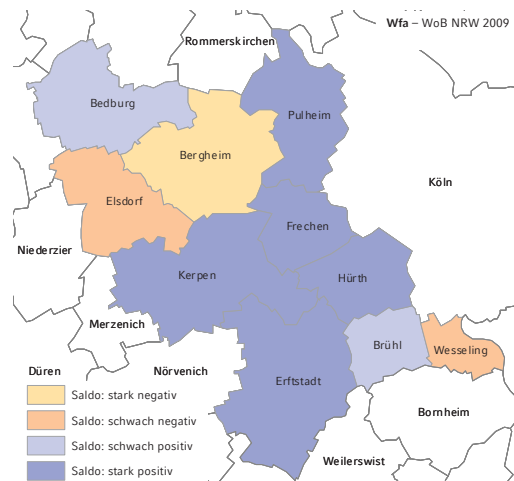


**Abb. 6.6 (rechts):**  
Wanderungssalden der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis unter 50-Jährigen 2008 im Rhein-Erft-Kreis  
(Quelle: IT.NRW)

Im letzten Jahr waren zunehmend mehr Kommunen vorwiegend aus dem westlichen Kreisgebiet (Bergheim, Elsdorf, Erftstadt und Wesseling) von einem negativen Wanderungssaldo betroffen (Abb. 6.5). Die stärksten Wanderungsströme verbinden den Rhein-Erft-Kreis mit den Städten Köln, Bonn und Aachen. Während der Saldo mit der Stadt Köln positiv ist, verliert der Kreis an Bonn und Aachen mehr Einwohner als er gewinnt.

**Starker Zuzug potenzieller Eigentümbildner...**

Die Betrachtung der Wanderungssalden nach Altersgruppen zeigt ein differenziertes Bild des Kreises (Abb. 6.6): Insgesamt sorgt im Kreis vor allem der Zuzug der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen für Wanderungsgewinne. Dieser fällt in den zu Köln benachbarten Kommunen jedoch um ein Vielfaches stärker aus als beispielsweise in Bergheim oder Elsdorf.



Grund sind die vergleichsweise günstigeren Mieten und Bodenpreise als in Köln. Zudem scheinen die Nachfrager in den Kreisen auf ein Angebot zu treffen, das ihren Wohnwünschen entspricht. Die nachlassenden Wanderungssalden und auch die neue Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2008 machen deutlich, dass dieser Zuzug nicht immer in dieser Intensität weitergehen wird und somit nicht alle Kommunen dauerhaft Gewinner im Wettbewerb um Einwohner bleiben können. Daher sollten sich die Kommunen Gedanken über Konzepte für eine maßvolle Baulandneuausweisung machen.

Das oben bereits beschriebene ausdifferenzierte Bild des Wanderungsverhaltens setzt sich auch in den Altersgruppen 18 bis unter 30 Jahre und 50 bis unter 65 Jahre fort: Während die westlich im Kreisgebiet gelegenen Kommunen in beiden Altersgruppen von Wanderungsverlusten betroffen sind, können die östlichen Kommunen Zuwanderung verzeichnen. Die Wanderungsverluste der Altersgruppe 18 bis unter 30 Jahre im westlichen Kreisgebiet sind geprägt von Wohnstandortveränderungen im Rahmen der Ausbildung. Genau unter diesem Aspekt sind die direkt an Köln angrenzenden Kommunen mit niedrigeren Mieten als der große Nachbar und Arbeitsplatzmagnet Köln attraktiv und können daher Wanderungsgewinne verzeichnen.

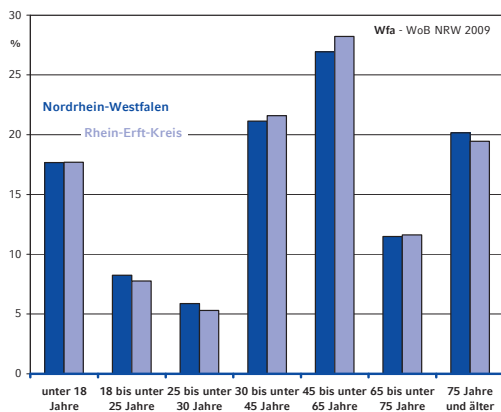
Die Zuzüge der 50- bis unter 65-Jährigen in die Nähe der Stadt Köln lassen vermuten, dass die Zuzügler zwei Wohnstandortvorteile miteinander verbinden wollen:

die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten im Rhein-Erft-Kreis und das umfangreiche kulturelle Angebot der benachbarten Großstadt.

Kreisintern sind Kerpen und Bedburg die größten Wanderungsgewinner, Bergheim und Pulheim die größten Verlierer.

**... führt zu einem insgesamt hohen Anteil dieser Altersgruppe im Rhein-Erft-Kreis**

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis spiegelt das zuvor beschriebene Wanderungsgeschehen in den unterschiedlichen Altersklassen wider (Abb. 6.7). Im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt gibt es weniger Einwohner in den Altersgruppen 18 bis unter 30 Jahre sowie 75 Jahre und älter, gleichzeitig jedoch einen höheren Anteil an Bewohnern von 30 bis unter 65 Jahren.



Vergleicht man die einzelnen kreisangehörigen Kommunen untereinander, lassen sich wieder die bereits angesprochenen kreisinternen Differenzen erkennen. So haben die Kommunen, die unmittelbar an Köln angrenzen, heute bereits trotz der starken Wanderungsgewinne von Familien mit Kindern einen höheren Anteil an Einwohnern im Alter von 65 Jahren und älter als die Kommunen, die zum westlichen Kreisgebiet gehören. Das liegt vermutlich daran, dass die Einwohner der ersten großen Suburbanisierungswelle heute bereits das Rentenalter erreicht haben.

Für die Kommunen in unmittelbarer Nähe zu Köln heißt das, dass sie sich auf die spezifischen Anforderungen älterer Menschen an den Wohnungsmarkt und das Wohnungsangebot einstellen müssen.

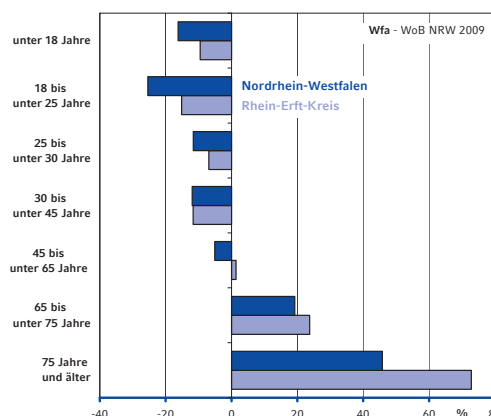
Dies impliziert z.B. auch den Neubau barrierefreier Mietwohnungen.

**Bevölkerungszahl wächst noch bis zum Jahr 2030 stetig an...**

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises bis zum Jahr 2030 um 3,1 Prozent zunehmen wird (NRW: -3,7 %). Damit wächst der Kreis zusammen mit dem Rhein-Sieg-Kreis und den kreisfreien Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster am stärksten in ganz Nordrhein-Westfalen.

Insgesamt schwächt sich die Entwicklungsdynamik der letzten zwanzig Jahre in Zukunft zwar erheblich ab, dennoch soll die Bevölkerung noch kontinuierlich bis zum Ende der Vorausberechnung im Jahr 2030 wachsen. Dem entgegen steht die erstmalige reale Schrumpfung der Bevölkerung im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2008.

Alles in allem folgt der Kreis bei der zukünftigen Entwicklung der Altersklassen dem nordrhein-westfälischen Trend: Die Jüngeren werden weniger und die Älteren werden mehr. Allerdings ist der Rückgang in den Altersgruppen unter 45 Jahre weniger stark (-5,8 %-Punkte) und die Zunahme der Gruppe 45 Jahre und älter stärker ausgeprägt (+8,3 %-Punkte) als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt (Abb. 6.8).



Insgesamt werden sich die Anteile der Altersgruppen sowohl im Rhein-Erft-Kreis als auch in Nordrhein-Westfalen verschieben, aber nur in einer Altersklasse wird es eine Veränderung der bisherigen Verhältnisse geben: Im Jahr 2030 wird der Anteil

Abb. 6.7: Anteile der Bevölkerung nach Altersklassen 2008 im Rhein-Erft-Kreis und in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW)

Abb. 6.8: Entwicklung der Altersklassen bis zum Jahr 2030 im Rhein-Erft-Kreis und in Nordrhein-Westfalen (Quelle: IT.NRW)

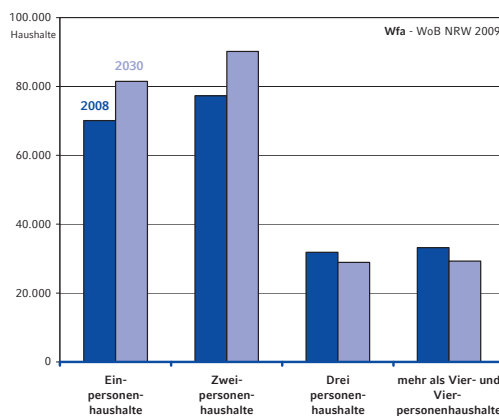
der Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre in Nordrhein-Westfalen mit 19,3 Prozent leicht höher liegen als im Rhein-Erft-Kreis (18,5 %).

**... und auch die Zahl der Haushalte, der Nachfrager auf den Wohnungsmärkten, nimmt künftig weiter zu**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße des Kreises lag bei 2,21<sup>59</sup> Personen (NRW: 2,11). Damit war sie nahezu identisch mit den umliegenden westlichen Kreisen; erwartungsgemäß natürlich aber auch größer als in Köln (1,89 Personen) oder Bonn (1,95 Personen).

Insgesamt wird die Zahl der Haushalte aufgrund der weiter steigenden Bevölkerungszahl im Rhein-Erft-Kreis der Modellrechnung von IT.NRW zufolge bis zum Jahr 2030 um rund 17.500 Haushalte bzw. 8,2 Prozent (NRW: +1,4 %) zunehmen (Abb. 6.9). Dabei steigt dem allgemeinen Trend folgend vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um 16,5 Prozent (NRW: +8,0 %), wohingegen die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen um 10,5 Prozent zurückgeht (NRW: -16,2 %).

**Abb. 6.9:**  
Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße 2008 und 2030 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: IT.NRW)



Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Rhein-Erft-Kreis wird den Modellrechnungen zufolge dann von heute 69,4 Prozent auf 74,7 Prozent im Jahr 2030 ansteigen.

Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden im Rhein-Erft-Kreis auch weiterhin für Druck auf die Wohnungsmärkte sorgen, in den an Köln angrenzenden Kommunen vermutlich stärker als im Westen des Kreises. Die Deckung der

zukünftigen Wohnungsnachfrage kann nicht allein über den Bestand, sondern muss auch über den Neubau von Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern erfolgen.

**Negativer Pendlersaldo durch räumliche Nähe zu großen Arbeitsplatzzentren**

Die Beschäftigtenquote<sup>60</sup> des Rhein-Erft-Kreises lag im Jahr 2008 bei 48,6 Prozent (NRW: 48,3 %) und erreichte damit den höchsten Wert der letzten zehn Jahre. Dieses Ergebnis ist jedoch vor allem dem Rückgang der erwerbstätigen Bevölkerung seit dem Jahr 2003 geschuldet, während im gleichen Zeitraum die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort kontinuierlich gestiegen ist. Insgesamt ist die Arbeitsplatzstruktur des Kreises heute stärker vom Dienstleistungssektor geprägt als vom Braunkohleabbau.

Die Arbeitslosenquote des Kreises betrug 8,1 Prozent (NRW: 8,5 %). Im Vergleich der westlich von Köln gelegenen Kreise des Regierungsbezirks Köln hatte jedoch nur der Kreis Aachen mit 8,6 Prozent eine höhere Arbeitslosenquote als der Rhein-Erft-Kreis.

Aufgrund der Nähe des Kreises zu den Arbeitsplatzschwerpunkten Köln, Bonn und Düsseldorf ist der Pendlersaldo negativ, d.h. es pendeln mehr Beschäftigte aus dem Kreis aus als ein. Dieses Ergebnis zeigt, dass der Rhein-Erft-Kreis zu den beliebten Wohnstandorten im Kölner Umland zählt.

**Überdurchschnittliche Kaufkraft**

Im Vergleich zum übrigen Nordrhein-Westfalen ist die Kaufkraft je Haushalt in allen Kommunen des Rhein-Erft-Kreises überdurchschnittlich. In Pulheim, dem absoluten Spitzenreiter im Kreis, lag die Kaufkraft je Haushalt im Jahr 2008 sogar um ein Drittel höher als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt<sup>61</sup> (Abb. 6.10). Damit belegt die Kommune den sechsten Platz im Ranking der Kaufkraft stärksten Kommunen in Nordrhein-Westfalen.

<sup>60</sup> Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an den 15- bis unter 65-Jährigen

<sup>61</sup> Quelle: GfK-Kaufkraftdaten

<sup>59</sup> Wfa NRW, eigene Berechnung, Quelle: IT.NRW, GfK



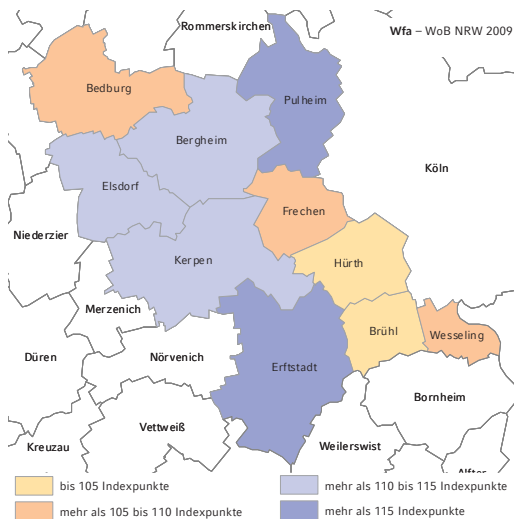


Abb. 6.10: Kaufkraft je Haushalt 2008 (Wert NRW = 100) im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: GfK)

**Im Vergleich zu Köln günstigere Eigenheimerschwinglichkeit**  
Aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft war die Eigenheimerschwinglichkeit<sup>62</sup> im Jahr 2008 kreisweit betrachtet mit 5,61 günstiger als in Köln, wo im Durchschnitt 7,37 Jahresnettoeinkommen benötigten wurden (NRW: 5,49).

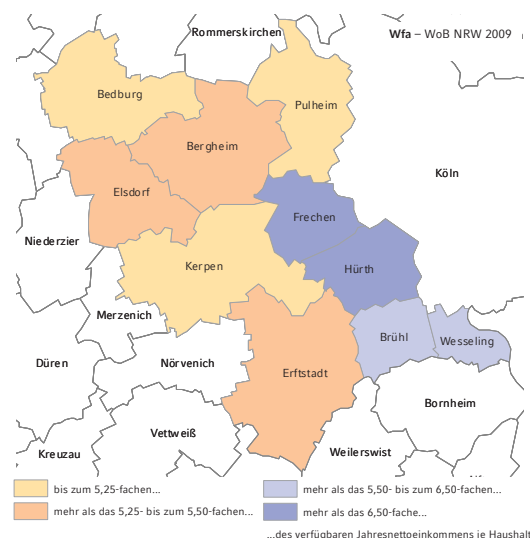


Abb. 6.11 (links): Eigenheimerschwinglichkeit 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: OGA NRW, IT.NRW, Wfa NRW)

Es zeigt sich aber auch, dass in den direkt an die Großstadt angrenzenden Kommunen aufgrund der höheren Bodenpreise der finanzielle Aufwand, um Eigentum zu bilden, deutlich höher ist als in den Kommunen weiter westlich im Kreisgebiet (Abb. 6.11). Lediglich in Pulheim stellt sich die Eigenheimerschwinglichkeit aufgrund der Tatsache, dass die Kommune zu einer der kaufkraftstärksten Kommunen in Nordrhein-Westfalen zählt, günstiger dar.

**Anteil von Hartz IV-Empfängern und wohnungssuchenden Haushalten in den Kommunen des Kreises variiert stark**

Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) gibt an, für welchen Anteil der Bevölkerung der Kreis die Kosten für Unterkunft und Heizung tragen muss, sofern diese angemessen sind. Im Rhein-Erft-Kreis lag dieser Anteil<sup>63</sup> genau wie im Vorjahr bei 7,9 Prozent (NRW: 9,1 %). Betrachtet man die jeweiligen kreisangehörigen Kommunen einzeln, lassen sich jedoch erhebliche regionale Unterschiede erkennen (Abb. 6.12): Die höchsten Anteile haben Bergheim (11,9 %) und Wesseling (10,4 %), während Pulheim als kaufkraftstärkste Kommune mit Abstand den niedrigsten Anteil verzeichnet (3,8 %).

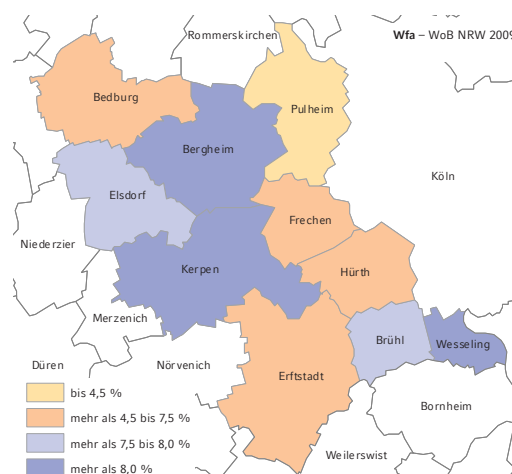


Abb. 6.12 (rechts): Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an allen Einwohnern 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: Wfa NRW, BfA, IT.NRW)

Der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten betrug im Rhein-Erft-Kreis 1,4 Prozent (NRW: 1,4 %). 3.000 Haushalte waren im Jahr 2008 wohnungssuchend gemeldet. Auch hier ist die Versorgungssituation in den Kommunen wieder recht unterschiedlich: Während in Hürth und Kerpen noch wenigstens bis zu zwei Drittel oder mehr aller wohnungssuchenden Haushalte versorgt werden konnten, stand in Bergheim, Frechen und Wesseling im Jahr 2008 keine preisgebundene Wohnung zur Wiederbelegung mit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten zur Verfügung. Aus der Analyse wird deutlich, dass es im Rhein-Erft-Kreis einen Handlungsbedarf im Bereich Wohnraumversorgung einkommensschwacher

<sup>62</sup> Eigenheimneupreis als Vielfaches des verfügbaren Haushaltsjahresnettoeinkommens

<sup>63</sup> Anteil der SGB II-Empfänger an der Bevölkerung

Haushalte gibt. Dieses Ergebnis korrespondiert mit den im F+B-Gutachten ermittelten Bedarfsniveaus.

### Bodenpreisgefälle von Ost nach West

Die zuvor schon beschriebene Zweiteilung des Kreises zeigt sich auch durch ein Bodenpreisgefälle von Ost nach West (Abb. 6.13).

Abb. 6.13 (links): Kaufpreise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: OGA NRW)

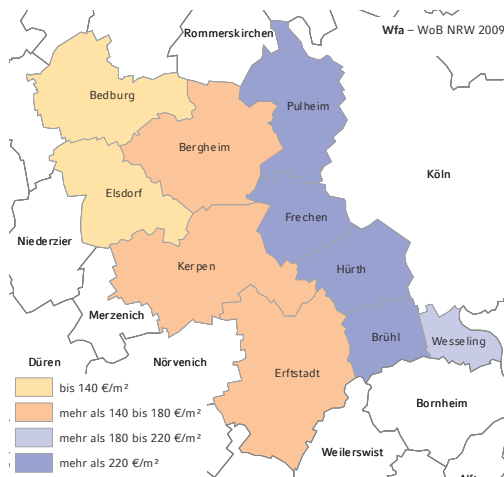
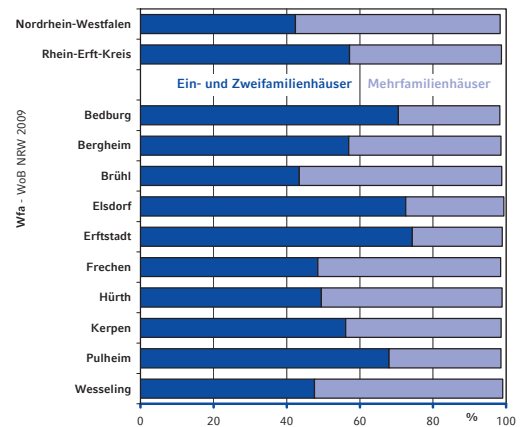


Abb. 6.14 (rechts): Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: IT.NRW)

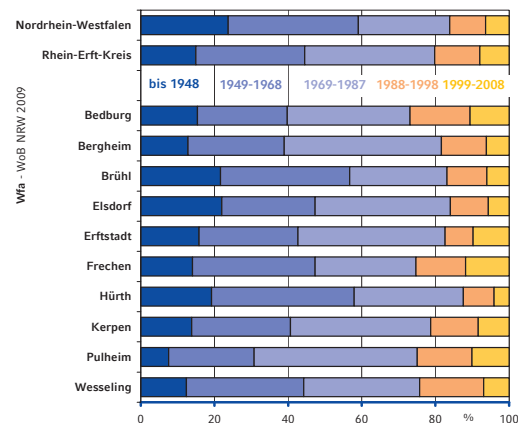


### Hoher Anteil von Wohnungen der 1970er und 1980er Jahre

Fast zwei Drittel der Wohngebäude im Kreis stammen aus der Zeit zwischen dem Jahr 1949 und dem Zeitpunkt der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 (Abb. 6.15).

Der Anteil der Baualtersklasse 1969 bis 1987 liegt mit 35,3 Prozent sogar zehn Prozentpunkte über dem landesweiten Anteil (24,8 %). Vor allem in den westlich gelegenen Kommunen des Kreises herrschte zu dieser Zeit im Rahmen der Suburbanisierung eine rege Bautätigkeit und sorgte für erhebliche Bestandszuwächse.

Abb. 6.15: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen am Gesamtbestand 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: IT.NRW)



Am günstigsten ist der Quadratmeter Bauland in Bedburg (120 €/m<sup>2</sup>)<sup>64</sup>, am teuersten ist er in Pulheim (270 €/m<sup>2</sup>) Während sich die Preise noch bis zum Jahr 2001 recht dynamisch entwickelten, stagnieren sie in den letzten Jahren nahezu, halten in den an Köln angrenzenden Kommunen jedoch ihr hohes Niveau. Diese Stagnation kann als erstes Zeichen einer nachlassenden Nachfrage gewertet werden, denn auch die Wanderungssalden sind im gleichen Zeitraum deutlich zurückgegangen.

### Ein- und Zweifamilienhäuser prägen den Wohnungsbestand vor allem im westlichen Kreisgebiet

Die Struktur des Wohnungsbestandes im Rhein-Erft-Kreis verteilt sich zu 57,2 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 41,6 Prozent auf Mehrfamilienhäuser (Abb. 6.14).

Allerdings zeigt sich auch, dass der westliche, ländlichere Teil des Kreises stärker durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist als die direkt an Köln angrenzenden Kommunen.

Obwohl über den tatsächlichen Modernisierungszustand der Wohnungsbestände keine zuverlässigen Informationen vorliegen, lassen sich die Handlungsfelder zur Weiterentwicklung der Bestände klar formulieren: Energetische Modernisierung, Anbau von Balkonen, Sanierung von Bad und Küche sowie Anpassung der Grundrisse. Das bestätigen auch die Befra-

<sup>64</sup> Durchschnittlicher Baulandpreis für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser – OGA NRW

gungsergebnisse der Wohnungswirtschaftlichen Befragung der Wfa<sup>65</sup>.

Die Investitionsplanungen der befragten Wohnungsunternehmen in der Rhein-schiene sehen für die kommenden Jahre weiterhin Bestand aufwertende Maßnahmen vor, vermutlich auch weil sich die Kosten in dynamischen Märkten durch Mieterhöhungen problemlos auf die Mieter umlegen lassen.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner lag im Rhein-Erft-Kreis mit 39,8 Quadratmetern knapp unter dem Landesdurchschnitt von 40,4 Quadratmetern. Allerdings waren die Wohnungen im Durchschnitt 92,1 Quadratmeter groß und damit geräumiger als sonst in Nordrhein-Westfalen (85,0 m<sup>2</sup>). Die leicht unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Kopf erklärt sich mit der höheren durchschnittlichen Haushaltsgröße im Kreis.

#### Anteil preisgebundener Mietwohnungen im Rhein-Erft-Kreis leicht überdurchschnittlich

Insgesamt ist die Zahl der preisgebundenen Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis in den letzten zehn Jahren um 30,2 Prozent zurückgegangen (NRW: -34,8 %). Von den abnehmenden Belegungsbindungen waren alle Kommunen mit Ausnahme von Bedburg betroffen. Hier ist der Bestand seit dem Jahr 2002 stetig gewachsen, wenn auch mit abnehmender Intensität. In den vergangenen drei Jahren hat sich der Rückgang im Kreis abgeschwächt (-3,1 %).

Der Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand lag im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2008 bei 7,8 Prozent (NRW: 9,3 %). Der Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern<sup>66</sup>, der für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte eine zentrale Rolle spielt, beträgt 15,1 Prozent (NRW: 13,8 %) (Abb. 6.16).

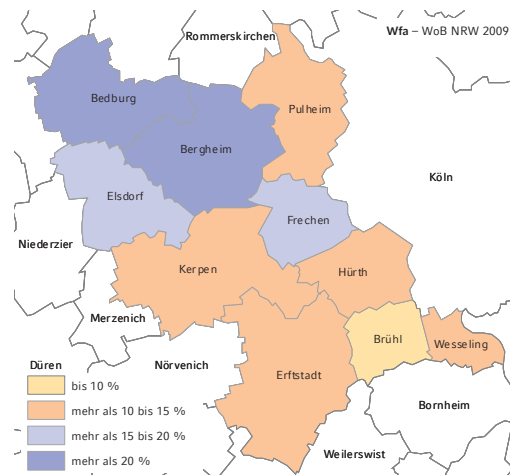


Abb. 6.16: Anteil preisgebundener Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: IT.NRW, Wfa NRW)

Er schwankt jedoch in den Kommunen des Kreises erheblich: Während er in Bedburg bei 45,8 Prozent liegt, beträgt er in Brühl lediglich 7,6 Prozent.

Der Anteil preisgebundener Mietwohnungen in Bergheim, Frechen und Wesseling, für die zuvor der höchste Anteil von SGB II-Empfängern an der Bevölkerung festgestellt wurde und die im Jahr 2008 keinen wohnungssuchenden Haushalt versorgen konnten, ist recht unterschiedlich: Während der Anteil in Bergheim bei 21,2 Prozent liegt, beträgt er in Frechen 17,5 Prozent, in Wesseling sogar nur 12,1 Prozent.

In diesen Kommunen scheint es eine geringe Fluktuation in den preisgebundenen Wohnungsbeständen zu geben, so dass Teile der einkommensschwachen Haushalte nicht versorgt werden können. Auch diese Ergebnisse zeigen, dass die Einschätzung des F+B-Gutachtens bezüglich des hohen Bedarfsniveaus im Mietwohnungsbau zumindest für Bergheim und Wesseling zutreffend ist.

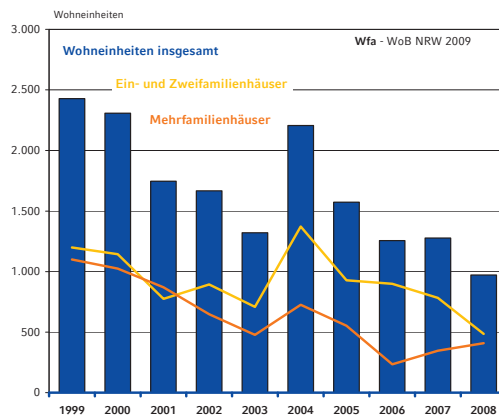
#### Bautätigkeit stabilisiert sich

Insgesamt gehen die Fertigstellungszahlen im Rhein-Erft-Kreis vor allem aufgrund rückläufiger Zahlen im Mietwohnungsbereich seit Ende der 1990er Jahre zurück (1999: 2.400 auf 2008: 970) (Abb. 6.17). In den Jahren 2004 und 2005 gab es jedoch bedingt durch eine rege Bautätigkeit in Erfstadt, Frechen und Kerpen eine Zunahme der kreisweiten Fertigstellungszahlen.

<sup>65</sup> Einmal jährlich befragt die Wfa NRW Wohnungsunternehmen zu wohnungswirtschaftlichen Kennziffern. Im Befragungsjahr 2009 konnten Aussagen zu 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes in NRW getroffen werden.

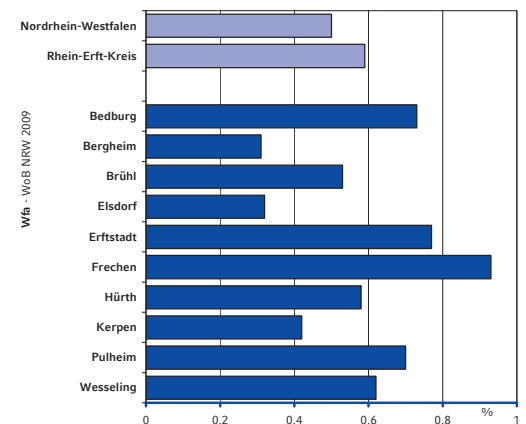
<sup>66</sup> Mietwohnungen der Einkommensgruppen A&B

**Abb. 6.17 (links):  
Fertiggestellte Wohn-  
ungen insgesamt und  
nach Segmenten  
1999-2008 im Rhein-  
Erft-Kreis  
(Quelle : IT.NRW)**



**Abb. 6.18 (rechts):  
Entwicklung der Bau-  
intensität im Durch-  
schnitt der Jahre  
2005-2008 im Rhein-  
Erft-Kreis  
(Quelle:  
IT.NRW, Wfa NRW)**

Entwicklung durch eine rege Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie im Segment der Mehrfamilienhäuser entziehen.



In den letzten drei Jahren haben sich die Fertigstellungen im Durchschnitt auf dem Niveau des Jahres 2003 stabilisiert. Seit dem Jahr 2004 wurde die Bautätigkeit durch die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich dominiert. Nachdem jedoch die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment im Jahr 2006 ihren absoluten Tiefpunkt erreicht hatte, wurden im Jahr 2008 wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Allerdings reichen diese Fertigstellungszahlen bei weitem nicht aus, um den in der Modellrechnung von IT.NRW unterstellten steigenden Bedarf in diesem Segment, z.B. durch die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte oder der Seniorenhaushalte, zu decken.

Die Bauintensität<sup>67</sup> im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag im Rhein-Erft-Kreis bei 0,9 Prozent (NRW: 0,7 %). In den kreisangehörigen Kommunen variiert sie jedoch stark (Abb. 6.18): Während die Kommunen Bedburg, Frechen und Pulheim deutliche Bestandszuwächse erreichen konnten, war die Bautätigkeit in Bergheim, Brühl und Hürth unterdurchschnittlich.

Im Durchschnitt der letzten drei Jahre war die Bauintensität im Kreis nicht mehr ganz so stark ausgeprägt (0,6 %), lag aber immer noch über der Nordrhein-Westfalens (NRW: 0,5 %). Nur die Kommunen Bedburg, Erftstadt, Frechen, Pulheim und Wesseling konnten sich dieser

### Vergleichsweise niedrigere Förderintensität

Die Förderintensität<sup>68</sup> im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums war im Rhein-Erft-Kreis im Durchschnitt der letzten zehn Jahre mit 11,7 Prozent niedriger als in Nordrhein-Westfalen (18,8 %). Im Durchschnitt der letzten drei Jahre hat sie sich weiter abgeschwächt (8,4 %, NRW: 17,8 %) und erreichte lediglich in Hürth mit 24,6 Prozent einen Wert über dem Landesdurchschnitt.

Die Förderintensität im Mehrfamilienhaussegment erreichte im Durchschnitt der letzten zehn Jahre in allen kreisangehörigen Kommunen und somit im Kreis insgesamt mit 33,2 Prozent einen Wert, der in etwa dem Landesdurchschnitt entsprach (33,4 %). Im Gegensatz dazu lag die Förderintensität in diesem Segment im Durchschnitt der letzten drei Jahre mit 44,2 Prozent deutlich über dem Landesniveau (NRW: 31,3 %).

Das aktuelle Förderergebnis aus der sozialen Wohnraumförderung für das Jahr 2008 zeigt, dass im Rhein-Erft-Kreis der Erwerb bestehenden Wohnraums (60 Wohnungen) mittlerweile ähnlich stark nachgefragt wird wie der Neubau (70 Wohnungen). Noch vor drei Jahren war das Verhältnis 1:3,5.

<sup>67</sup> Durchschnittlicher jährlicher Anteil der Summe der Baufertigstellungen im entsprechenden Segment im Zeitraum t1 bis t3 je 100 Bestandswohneinheiten des Jahres t0

<sup>68</sup> Durchschnittlicher jährlicher Anteil der geförderten Baufertigstellungen an der Summe der Baufertigstellungen insgesamt im selben Zeitraum

Die deutlich rückläufige Förderintensität in den letzten drei Jahren insbesondere im Mehrfamilienhaussegment und die teilweise schlechte Versorgungsquote wohnungssuchender Haushalte im Kreis zeigen, dass der Erhalt und die Neuschaffung preiswerten Wohnraums wichtige Aufgaben bleiben. Insofern bestätigt die Analyse das hohe Bedarfsniveau an geförderten Mietwohnungen aus dem zu Anfang genannten F+B-Gutachten.

### Wohnungsmarkt mit wachsender Anspannung

Laut Pestel-Gutachten handelt es sich beim Rhein-Erft-Kreis aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen um einen Markt mit wachsender Anspannung, mit einem Wohnungsdefizit von rund 3.000 Wohnungen bis im Jahr 2025. Neben dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird auch der Neubau von Mehrfamilienhäusern im Kreis eine wichtige Rolle spielen, vor allem vor dem Hintergrund des steigenden Anteils älterer Menschen, die mit altengerechtem Wohnraum versorgt werden müssen.

### Zukünftig deutlicher Rückgang der Zahl preisgebundener Mietwohnungen

Die zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes ist von einer Tatsache geprägt: Die Belegungsbindungen gehen kontinuierlich zurück. Einer Fortschreibung der Wfa zufolge werden im Rhein-Erft-Kreis bis zum Jahr 2030 für 71,2 Prozent aller zum heutigen Tag preisgebundenen Mietwohnungen die Bindungen ausgelaufen sein (NRW: -67,1 %). Um die Versorgung einkommensschwacher Haushalte dennoch zu gewährleisten, sind die kreisangehörigen Kommunen aufgefordert, einen intensiven Dialog mit potenziellen Investoren anzustoßen.

### Kaum Leerstände aufgrund hoher Marktdynamik

Leerstände spielen im Rhein-Erft-Kreis aufgrund der hohen Marktdynamik im Kölner Umland kaum eine Rolle. Der empirica-Leerstandsindex liegt für den

Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2007 bei 2,6 Prozent (NRW: 3,2 %) <sup>69</sup>.

### Mieten deutlich beeinflusst durch die Nähe zu Köln

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Mietwohnungen des Rhein-Erft-Kreises lag bei 6,67 Euro je Quadratmeter (NRW: 5,74 €/m<sup>2</sup>) <sup>70</sup>.

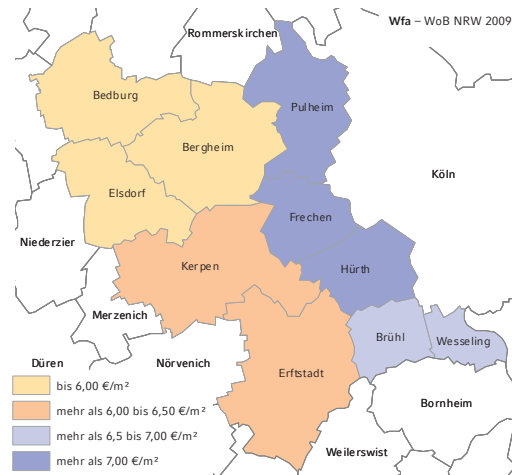


Abb. 6.19 : Durchschnittliche Nettokaltmiete 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH))

Damit zählt der Kreis zusammen mit dem Kreis Mettmann, dem Rhein-Kreis-Neuss und dem Rheinisch-Bergischen Kreis zu den Kreisen mit dem höchsten Mietniveau in ganz Nordrhein-Westfalen. Auch bei den Mieten zeigt sich wieder die Zweiteilung des Kreises (Abb. 6.19): höhere Mieten in direkter Nachbarschaft zu Köln sowie günstigere Mieten im westlichen Kreisgebiet. Insgesamt beträgt die Spanne zwischen der niedrigsten durchschnittlichen Miete in Bedburg und der höchsten in Hürth 1,78 Euro je Quadratmeter.

### Niedrigere Immobilienpreise im Westen des Kreises

Das räumliche Muster der Mieten spiegeln auch die Immobilienpreise wider. Im Jahr 2008 kostete ein Einfamilienhaus im Rhein-Erft-Kreis durchschnittlich 224.000 Euro (NRW: 212.000 €) <sup>71</sup>. Damit zählt der Kreis im Regierungsbezirk Köln zusammen mit den Städten Köln, Bonn und Aachen sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zu den Regionen mit dem höchsten Preisniveau.

<sup>69</sup> Die Ergebnisse sind nur eingeschränkt gültig, da nur professionell bewirtschaftete Wohnungen in den Techem-empirica-Leerstandsindex einfließen.

<sup>70</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

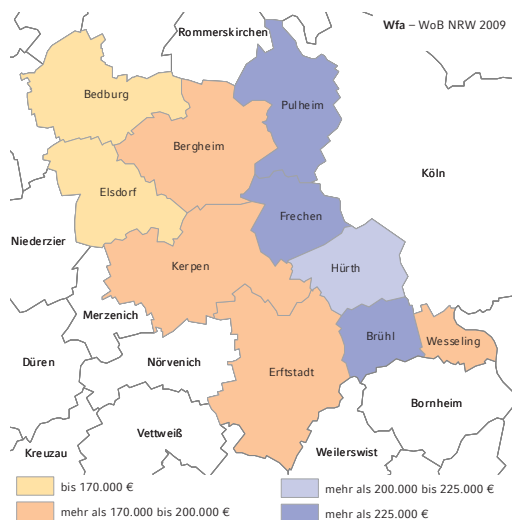
<sup>71</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)



Die Daten des Gutachterausschusses belegen einen etwas niedrigeren durchschnittlichen Kaufpreis von 208.000 Euro<sup>72</sup>.

Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses findet man die Zweiteilung des Kreises in östlich und westlich der Ville bei der Ausweisung der Kaufpreise dokumentiert (Abb. 6.20): Ein- und Zweifamilienhäuser kosten im Osten des Kreises mit durchschnittlich 233.300 Euro deutlich mehr als im Westen mit 180.000 Euro.

**Abb. 6.20:** Kaufpreise für bebauete Grundstücke: Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht) 2008 im Rhein-Erft-Kreis (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis)



### Zukunftsthemen auf den Wohnungsmärkten im Rhein-Erft-Kreis

Grundsätzlich bestätigt die Wohnungsmarktanalyse des Rhein-Erft-Kreises die Einordnung in die neue Fördergebietskategorie des Landes. Insbesondere durch die steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird der Druck auf die Wohnungsmärkte des Kreises vor allem im östlichen Kreisgebiet auch in den kommenden Jahren zunehmen. Die deutlich erkennbare Zweiteilung in der Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Die strukturellen Unterschiede im Kreis müssen in die Erarbeitung von Strategien einer zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung einfließen.

Aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse des Rhein-Erft-Kreises lassen sich folgende Themen ableiten, die in

den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen werden:

- Die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum bei weiter steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Dabei ist neben der qualitativen Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im Rhein-Erft-Kreis auch der Neubau von Wohnungen erforderlich.
- Die Erarbeitung von Strategien zur Versorgung potenzieller Eigentumbildner mit Wohnraum in Neubau oder Bestand.
- Die Sicherstellung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte bei rückläufigen Belegungsbindungen im preisgünstigen Segment und vergleichsweise hohem Mietniveau.
- Insbesondere in den zu Köln benachbarten Kommunen, also den eher städtischer geprägten Wohnungsmärkten des Kreises, ist die Schaffung barrierearmer, unter Umständen vielleicht auch kleinerer Wohnungen wichtig, da der Anteil älterer Bewohner weiter steigen wird. Gleichzeitig spielt die Versorgung junger Menschen mit preisgünstigen Wohnungen in diesen Kommunen eine wichtige Rolle.
- Die ländlich geprägten Kommunen des Kreises müssen schlüssige Konzepte zum Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen (aus den 1970er Jahren) entwickeln, deren Bewohner immer älter werden und bei denen sich die Frage der Nachnutzung stellt.
- Die Erarbeitung eines kreisweiten Handlungskonzeptes Wohnen, das Ziele und Maßnahmen für eine zukünftige Wohnungsmarktentwicklung formuliert. Hier müssen die deutlichen Entwicklungsunterschiede im Osten und Westen des Kreises Berücksichtigung finden, gleichzeitig jedoch auch Lösungsansätze für Räume mit ähnlichen Strukturmerkmalen gefunden werden.

<sup>72</sup> Diese Abweichung liegt vermutlich in der Datenquelle begründet, da die empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) nur Angebotspreise, nicht aber die tatsächlich erzielten Verkaufspreise erfasst.



## 7 Schlussbetrachtung

Die Analyse der Wohnungsmarktsituation in den Kreisen Gütersloh, Mettmann und Recklinghausen sowie dem Rhein-Erft-Kreis bestätigt in weiten Teilen die Ergebnisse des F+B-Gutachtens zur Optimierung der Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Allerdings wird die Situation auf den Wohnungsmärkten durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, die den Akteuren vor Ort in den Kommunen und Regionen ein stark differenziertes Handeln abverlangen.

Mit der Einführung der neuen Gebietskulisse für die soziale Wohnraumförderung hat das Land Nordrhein-Westfalen entschieden, sich von alten Vorgaben in der Förderung zu verabschieden und stattdessen, zunächst in der Mietwohnraumförderung, die Vergabe von Fördermitteln an das Bedarfsniveau zu koppeln; das gleichzeitig entwickelte Kostenniveau regelt die Förderintensität und Höhe der Bewilligungsmiete.

Ziel bei der Entwicklung der Gebietskulisse war es, eine charakteristische Beschreibung der regionalen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen differenziert nach Angebots- und Nachfragemärkten zu erhalten. Bei der Ermittlung der Gebietskulisse wurden sowohl die aktuelle Ausgangssituation als auch die zu erwartenden Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten berücksichtigt.

In die Wohnungsmarktanalysen der Kreise Gütersloh, Mettmann und Recklinghausen sowie des Rhein-Erft-Kreises sind weitere Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung eingeflossen. Im Ergebnis stützen diese Betrachtungen die Zuordnung der Kommunen zu den jeweiligen Bedarfsniveaus des F+B-Gutachtens.

Die Wohnungsmarktanalysen der Kreise sowie die landesweite Betrachtung machen jedoch auch deutlich, zwischen welchen beiden Polen sich die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten im Land abspielen:

Zum einen finden sich Märkte mit hoher Dynamik, geprägt von

- hohen Mieten und Preisen,

- aktuellem und zukünftigem Bevölkerungswachstum, und Haushaltswachstum,
- einer vergleichsweise regen Bautätigkeit,
- aber auch einer teilweise schwierigen Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte.

Zum anderen gibt es Märkte mit nachlassender Dynamik, die gekennzeichnet sind durch

- stagnierende oder nachlassende Preise,
- eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungswachstum und Haushaltsentwicklung vor allem in den kommenden Jahren,
- eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung,
- eine wachsende Zahl leer stehender Wohnungen in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit sowie
- geringe Chancen für die Entwicklung der Wohnungsbestände, bedingt durch mangelnde Nachfrage bzw. fehlende Mieterhöhungspotenziale.

Die in den kommenden Jahren zu bearbeitenden Themen und Fragestellungen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten sind nach den in den Kreisanalysen skizzierten Herausforderungen sehr vielfältig. Folgende Themen werden im Hinblick auf eine zukünftige Wohnungsmarktentwicklung eine wichtige Rolle spielen:

- Erarbeitung differenzierter kleinteiliger Analysen der Wohnungsmarktsituation auf kommunaler Ebene, da das Zusammenspiel der Indikatoren auf dem Wohnungsmarkt von Kommune zu Kommune durch weitere spezifi-

sche Einflussfaktoren geprägt sein kann. Im Ergebnis werden Handlungsempfehlungen und konkrete Maßnahmen formuliert, die helfen sollen, frühzeitig auf sich ändernde Nachfragemuster reagieren zu können. Daher findet das Instrument der Kommunalen Handlungskonzepte Wohnen, das sich genau dieses Vorgehen zum Ziel gesetzt hat, in den vergangenen Jahren immer weitere Verbreitung.

- Gleichzeitig müssen jedoch auch regionale Konzepte für eine abgestimmte Wohnungsmarktentwicklung und -politik erarbeitet werden, die den strukturellen Unterschieden innerhalb eines Kreises bzw. einer Region Rechnung tragen und gleiche Problemlagen gemeinsam zu lösen beabsichtigen. Denn nicht alle Kommunen können, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung, dauerhaft Gewinner im Wettbewerb um Einwohner sein und auch bleiben.
- Vielfach deuten sich die anstehenden Umbrüche auf den Wohnungsmärkten in den Analyseergebnissen an. Dabei ist der Handlungsdruck heute in einigen Regionen bereits stärker als in anderen. Schlüssige Konzepte lassen sich am besten aufbauend auf fundierten Datenanalysen erstellen, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Hierbei kann auf die langjäh-

rige Erfahrung der regionalen und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zurückgegriffen werden.

- Als hilfreich ist auch der Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer in themenbezogenen, interdisziplinär besetzten Netzwerken einzuschätzen. Hier können Neueinsteiger vom inhaltlichen und organisatorischen Wissen der Erfahrenen profitieren.
- Ergänzend zu den kommunalen und regionalen Analysen sowie der Einrichtung themenbezogener Netzwerke müssen jedoch auch (Einzel-)Aspekte der Wohnungsmärkte stärker in den Fokus der (auch der politischen) Diskussion gestellt werden. Wichtige Punkte sind dabei unter anderem Fragen rund um die zukünftige Entwicklung der Wohnungsbestände, insbesondere in Märkten mit nachlassender Dynamik: der Spagat zwischen Neubau und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im Sinne der heutigen Nachfrager, die Schaffung altersgerechten Wohnraums, der durch die steigende Zahl älterer Menschen immer stärker an Bedeutung gewinnen wird sowie die Nachnutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er und 1960er Jahre, die einen hohen Modernisierungsbedarf aufweisen und auf entspannten Märkten oft nicht mehr nachgefragt werden.

# Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie auf unserer Homepage

[www.nrwbank.de/wohnraumportal](http://www.nrwbank.de/wohnraumportal)

## Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2009

## Ergebnisse der Wfa-Empiriebausteine

### Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte

Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i.S.v. SGB II/XII, 2009

### Mieterbefragung

- Zur Situation einkommensschwacher Haushalte 2009
- Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009

### Wohnungsmarktbarometer &

### Wohnungswirtschaftliche Befragung

Wfa Befragungsergebnisse 2009

### Wohnungsmarkt NRW aktuell: Quartalsberichte

Vierteljährlich erscheinender Bericht zur Situation der Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik.

## Sonstige Ergebnisse

## der Wohnungsmarktbeobachtung

### Tagungsdokumentationen

- „Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK-Ideenschiff am 1. Juni 2006
- „Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 23. August 2007

- „Wohnen in der Stadtregion Aachen“ im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 5. September 2007
- „Hartz IV und der Wohnungsmarkt“ im Rahmen des ersten Dortmunder wohnungspolitischen Kolloquiums am 16. April 2008

### Sonderuntersuchung

Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte 2009 – Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

## Berichte zur Sozialen Wohnraumförderung

### Preisgebundener Wohnungsbestand

Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände 2008 (als PDF verfügbar)

### Soziale Wohnraumförderung

Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW 2008

## Kontakt

[www.nrwbank.de/wohnraumportal](http://www.nrwbank.de/wohnraumportal)

[www.komwob.de](http://www.komwob.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

Telefon (0211) 91741-1154

Telefax (0211) 91741-1566

Postadresse:

101-6653

40188 Düsseldorf

## Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der NRW.BANK

### Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf  
Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

### Sitz Münster

Johanniterstr. 3  
48145 Münster  
Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

[www.nrwbank.de/wohnraumportal](http://www.nrwbank.de/wohnraumportal)

[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)

### Rechtlicher Hinweis

Diese Broschüre wurde von „Wfa-Infocenter, Wohnungsmarktbeobachtung, Grundsatzfragen“ der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW Anstalt der NRW.BANK (Wfa) erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen, die von der Wfa als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Es wird keine Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernommen.

verantwortlich:  
Karl Hofmann

Bearbeitung:  
Rebekka Austermann  
Ann-Kristin Häusler  
Kerstin Jochimsen  
Julia Wessendorf

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-1566

[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

### Düsseldorf, Herbst 2009

Kartengrundlage: IT.NRW auf Datengrundlage der Abt. „GEObasis NRW“ der Bezirksregierung Köln

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet stammen die verwendeten Daten vom Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.



