

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Recklinghausen

Auftraggeber: Stadt Recklinghausen

Fortschreibung 2017

Ansprechpartner

Carolin Krüger, M.Sc.

Malin Leidecker, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Inhalt

1. Einleitung	6
2. Wohnstandort	7
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	7
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
3. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	15
4. Der Markt für Wohneigentum	17
4.1. Eigentumswohnungen	17
4.2. Eigenheime	18
5. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt.....	21
6. Handlungsfeld Eigentumswohnungen	24
7. Handlungsfeld Eigenheime	26
8. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung	29
9. Prüfung und Aktualisierung Wohnungsbedarfsprognose	36
10. Schlussfolgerungen und Maßnahmenüberprüfung	41
11. Literaturverzeichnis	50

Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung 2006-2016	7
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken 2007 bis 2015	8
Abbildung 3:	Zu- und Fortzüge 2007-2016.....	9
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2007-2016.....	10
Abbildung 5:	Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2012-2015	11
Abbildung 6:	Altersspezifische Wanderungen 2012-2015	12
Abbildung 7:	Arbeitslosenquote 2007-2016	13
Abbildung 8:	Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich, August 2016	14
Abbildung 9:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2002-2015	15
Abbildung 10:	Baufertigstellungen Wohnungen 2003-2016	16
Abbildung 11:	Baufertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2003-2016 im regionalen Vergleich, 2003=100 Prozent	18
Abbildung 12:	Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2003-2016	18
Abbildung 13:	Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2003-2016, 2003= 100 Prozent	19
Abbildung 14:	Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten 2008-2016	20
Abbildung 15:	Entwicklung der Angebotsmieten im Segment der Mietwohnungen	21
Abbildung 16:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2007-2015	29
Abbildung 17:	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2006-2016.....	30
Abbildung 18:	Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken zum 31.12.2016	31
Abbildung 19:	Empfänger Grundsicherung im Alter 2006-2017	31
Abbildung 20:	Haushalte mit Wohngeldbezug (nur laufende Fälle, Wohngeldfälle mit einem Bewilligungszeitraum)	32
Abbildung 21:	Geförderter Wohnungsbestand (Wohnraumförderung des Landes NRW)	33
Abbildung 23:	Geförderter Mietwohnungsbestand (Landes- und Bundesförderung) in den statistischen Bezirken 2015	34
Abbildung 22:	Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand 2015	34
Abbildung 24:	Bestand und Bedarf an geförderten Wohnraum zum 30.06.2015.....	42

Tabellen

Tabelle 1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) 2006-2015 im regionalen Vergleich.....	13
Tabelle 2:	Kauffälle Wohnungseigentum 2006-2015.....	17
Tabelle 3:	Bodenrichtwerte am 1.1.2016	20
Tabelle 4:	Mietwohnungsangebot nach der Wohnungsgröße	22
Tabelle 5:	Objektzustand der angebotenen Mietwohnungen	22
Tabelle 6:	Nachfrage Mietwohnungen nach Preis und Wohnfläche	23
Tabelle 7:	Objektzustand der angebotenen Eigentumswohnungen	24
Tabelle 8:	Nachfrage Eigentumswohnungen nach Preis und Wohnfläche	25
Tabelle 9:	Angebot und Nachfrage Eigenheime	26
Tabelle 10:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnfläche	26
Tabelle 11:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach dem Baujahr	27
Tabelle 12:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der Wohnfläche	27
Tabelle 13:	Aktualisierung Wohnungsbedarf (IT.NRW Basisvariante)	38

Tabelle 14:	Aktualisierung Wohnungsbedarf (Szenariorechnung)	39
Tabelle 15:	Aktualisierung Wohnungsbedarf Teilsegmente 31.12.2014-31.12.2030	39
Tabelle 16:	Aktualisierung Wohnungsbedarf Teilsegmente 31.12.2016-31.12.2030	40
Tabelle 17:	Neubaupotentiale nach Teilsegmenten	40
Tabelle 18:	Matrix Monitoring (aktualisiert)	43

1. Einleitung

Mit dem Handlungskonzept Wohnen hat sich die Stadt Recklinghausen den Herausforderungen eines sich stetig wandelnden und ausdifferenzierenden Wohnungsmarktes gestellt. Damit wurde eine Grundlage geschaffen, die der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtverwaltung und anderen Wohnungsmarkakteuren eine Orientierung für die Schaffung neuer Quantitäten und Qualitäten im Wohnungsbau bietet. Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen immer wieder kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls neu zu justieren. Zur Überprüfung der im Handlungskonzept dargelegten Ziele und Maßnahmen und zur aktuellen Einschätzung der festgestellten demografischen und soziökonomischen Trends und Entwicklungen gehört die regelmäßige Aktualisierung der Grunddaten des Wohnungsmarktes. Dazu gehören:

- Bevölkerungsentwicklung in Recklinghausen (Geburten, Sterbefälle/ Wanderungen)
- Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene
- Altersstruktur auf kleinräumiger Ebene
- Altersspezifische Wanderungen
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Arbeitslosenquote
- SGB II- Bedarfsgemeinschaften
- Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine
- Wohnungsbestand
- Baufertigstellungen (differenziert nach Bauform)
- Preisgebundener Wohnraum (ausgelaufene Bindungen und Neubau)
- Bodenrichtwerte
- Kauffälle

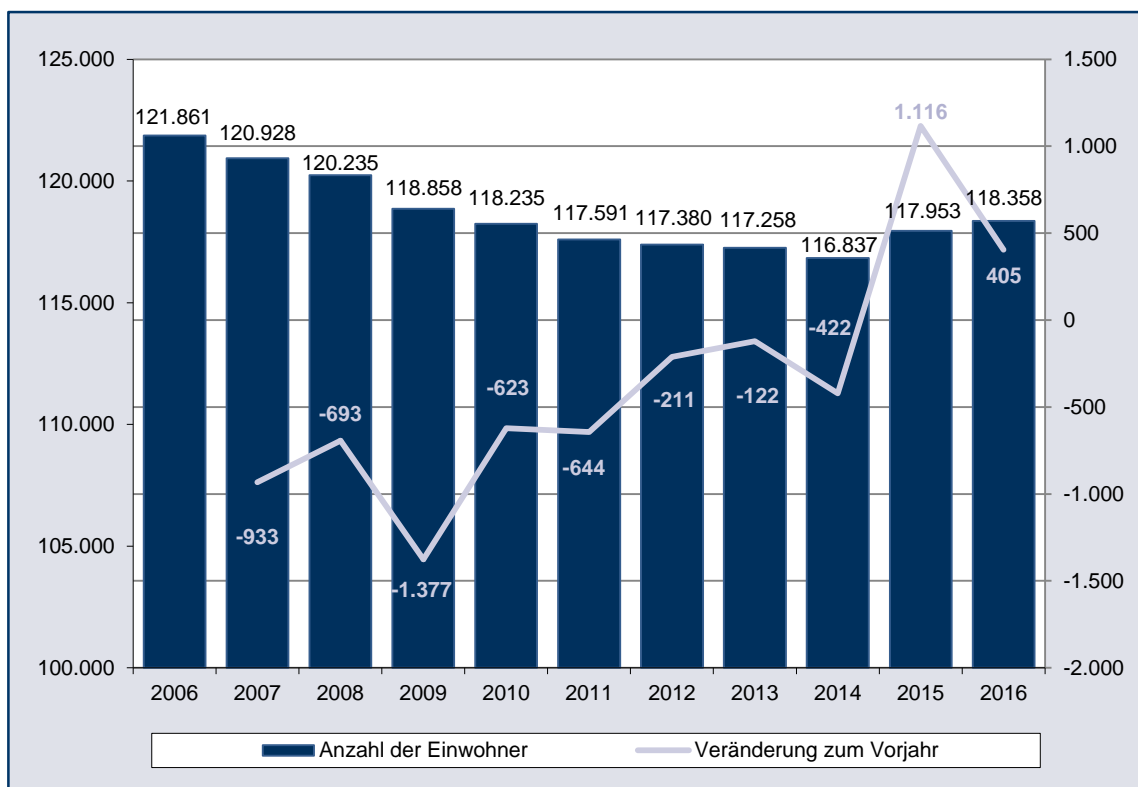
Dieser Bericht bildet die erste dieser Aktualisierungen und stellt somit die erste Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Recklinghausen dar.

2. Wohnstandort

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarkts einer Stadt und damit auch die erneute Einschätzung zuvor beschriebener Trends und Entwicklungen stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar. In den vergangenen zehn Jahren hat die Stadt Recklinghausen rd. 3,2 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Dabei zeigt sich die jährliche Entwicklung mit Verlusten zwischen -1.377 und -122 Personen als schwankend. Der leichte Aufwärtstrend der Jahre 2010-2012 konnte dabei in 2013 fortgesetzt werden, bevor nach einem erneuten Einbruch 2014 und Verlusten von -422 Einwohnern 2015 erstmalig wieder Bevölkerungsgewinne verzeichnet werden konnten. Mit einer Zunahme um von 1.116 Personen und einem Bevölkerungsstand von 117.953 Personen erreicht die Stadt Recklinghausen 2015 damit wieder ungefähr den Stand von 2010/2011. Obwohl die negative Entwicklung der letzten Jahre damit gestoppt wurde, ist aufgrund der außergewöhnlichen Zuwanderungssituation dieses Jahres jedoch noch nicht von einem längerfristigen Wachstumstrend zu sprechen. Da zum aktuellen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, wie sich die zum Teil krisenbedingte Zuwanderung aus dem Ausland entwickeln wird, scheinen langfristige Bevölkerungsverluste mit schwankenden Ausschlägen (vergleichbar mit der Entwicklung zwischen 2006-2014) das derzeit wahrscheinlichste Entwicklungsszenario zu sein. Im Jahr 2016 hat sich die Einwohnerzahl weiter erhöht und liegt derzeit bei 118.358 Personen. Mit einem Plus in Höhe von etwa 400 Personen liegt der Zuwachs jedoch auf einem deutlich geringeren Niveau als im Vorjahr 2015.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2006-2016

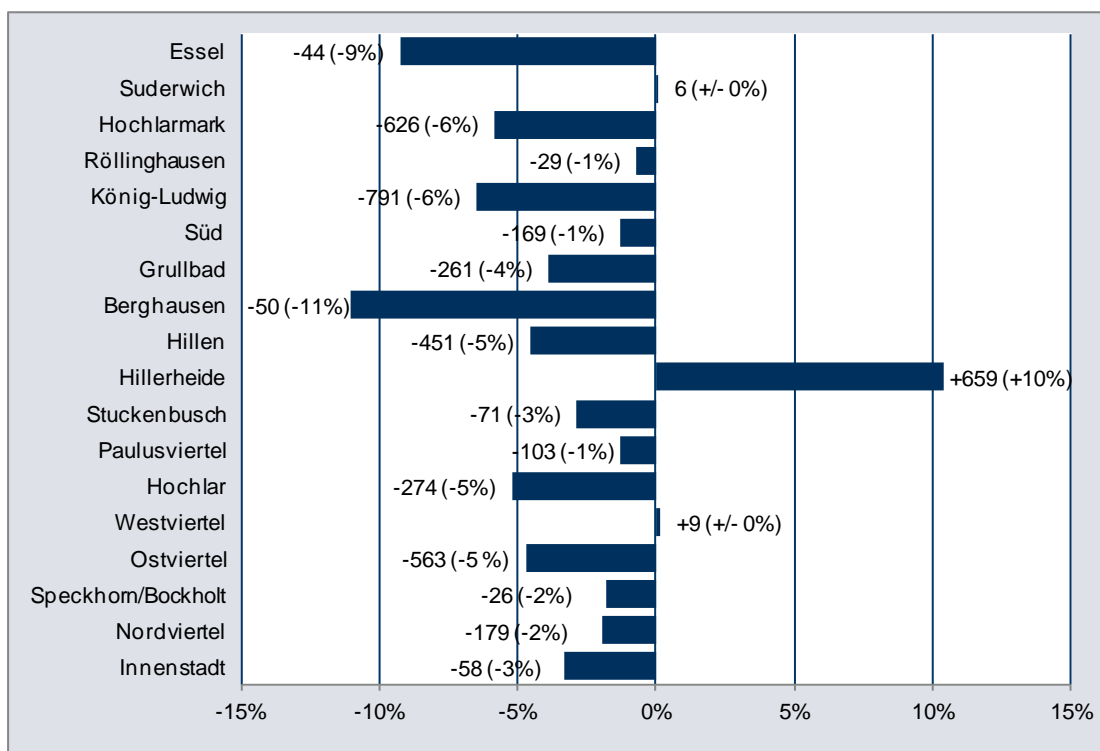


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, Vierteljahresberichte, eigene Darstellung. Die durch den Zensus 2011 ermittelte Abweichung der amtlichen Einwohnerzahl von -1,5 Prozent zur bisherigen Statistik wurde entsprechend der Überarbeitungen der letzten Untersuchung auf die vorliegenden Daten übertragen. Demnach wurden jedes Jahr (teils rückwirkend) 1,5 Prozent des jeweiligen Bevölkerungsstandes subtrahiert.

Ähnlich der vorhergehenden Betrachtung im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen sind die einzelnen Stadtteile Recklinghausens unterschiedlich stark von der Einwohnerentwicklung betroffen. Nach wie vor kann nur ein Stadtteil eine merkbliche Bevölkerungszunahme im Zeitraum 2007-2015 verzeichnen: Mit 659

Personen konnte der Stadtteil Hillerheide seine Bevölkerung damit um rund ein Zehntel erhöhen. Weiter nachwirkende Entwicklungen aufgrund des Neubaugebietes Maybacher Heide sind hier wahrscheinlich. Während in den Stadtteilen Suderwich und Röllinghausen weiterhin eine konstante Bevölkerungsentwicklung festzustellen ist, kann im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum in den Stadtteilen Stuckenbusch und Speckhorn/Bockholt eine leicht zunehmende negative Entwicklung verzeichnet werden. Dem gegenüber konnten die Stadtteile Süd, Paulusviertel und das Westviertel ihren Rückgang vergleichsweise abschwächen und weisen eine konstante Bevölkerungsentwicklung auf. Die stärksten Verluste im Bereich von rund 10 Prozent finden sich weiterhin in den Stadtteilen Berghausen (-11 Prozent) und Essel (-9 Prozent), wohingegen Grullbad jedoch seine Verluste (zuvor -8 Prozent) deutlich reduzieren konnte und somit im erweiterten Betrachtungszeitraum bis 2015 einen reduzierten Bevölkerungsverlust von nur noch -4 Prozent ausweisen kann. Zu den Stadtteilen mit stärkeren fortschreitenden Verlusten zählen Berghausen (-11 Prozent, zuvor -8 Prozent), König-Ludwig (-6 Prozent, zuvor -4 Prozent) und Stuckenbusch (-3 Prozent, zuvor -1 Prozent)

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken 2007 bis 2015



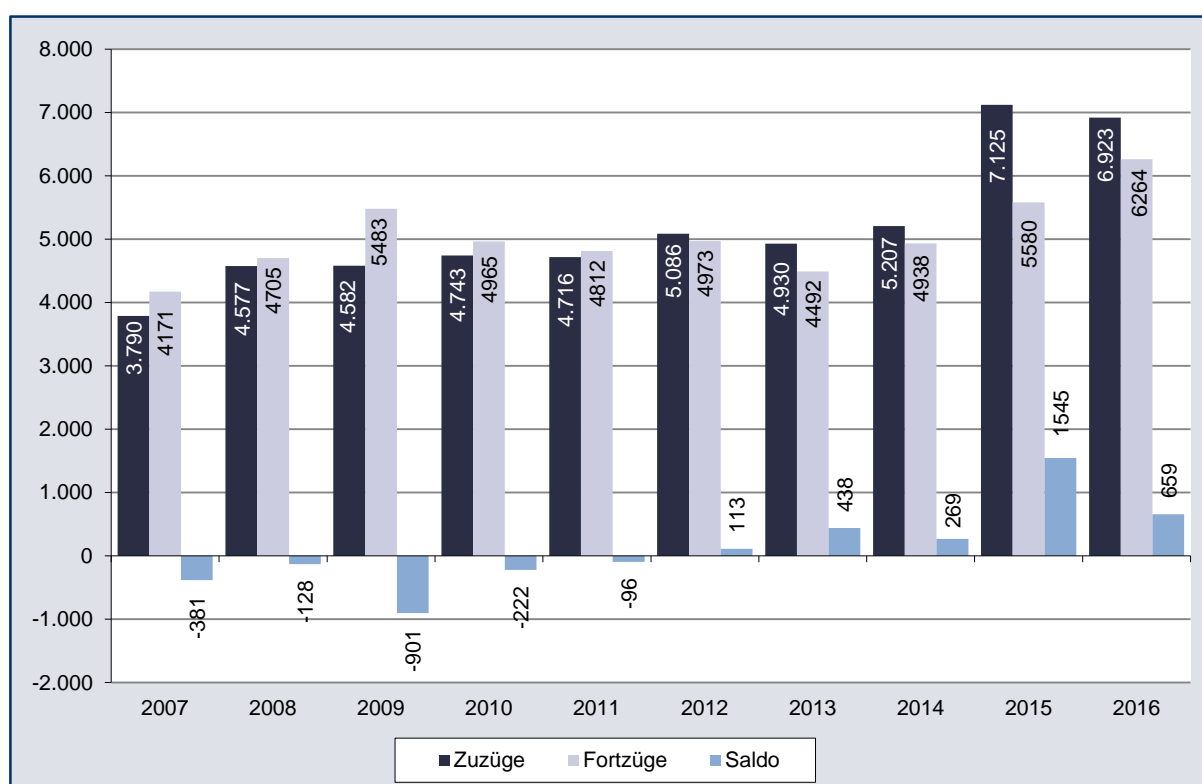
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte 2007 und 2015, eigene Darstellung.

Nach wie vor gestaltet sich die natürliche Entwicklung in Recklinghausen, also das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen, durchweg negativ. Der durchschnittliche Sterbefallüberschuss lag zwischen 2007 und 2016 mit 534 Personen nur geringfügig niedriger als im zuvor betrachteten Zeitraum 2003-2012. Im Gegensatz zu vorher befindet sich die Geburtenrate im betrachteten Zeitraum jedoch wieder im Wachstum und verzeichnet so zwischen 2007 und 2016 einen Anstieg (2003-2012: -9 Prozent). Die Wanderungen stellen demnach weiterhin die wichtigste Komponente für die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl dar.

Das für die Gesamtentwicklung der Bevölkerung wichtige Wanderungsverhalten zeigt im aktualisierten Zeitraum zwei Phasen, spiegelbildlich zum vorhergehenden Analysezeitraum:

- Die Jahre 2007 bis 2011 zeigen die bekannte Negativentwicklung der Wanderungsbilanz, in denen die Stadt Recklinghausen jährlich rund 346 Einwohner durch Wanderung verloren hat.
- Die Entwicklung der Jahre 2012-2016 zeigt eine durchweg positive Entwicklung des Wanderungssaldos. Dies bestärkt die Vermutung eines Trendwechsels, die zuvor nur auf der Zunahme in 2012 fußte. Mit einer durchschnittlichen Zunahme bis 2015 um 591 Personen kann somit für die letzten Jahre eine positive Wanderungsbilanz gezogen werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die hohe jährliche Zunahme primär in der massiven Zuwanderung in 2015 begründet liegt. Aufgrund der Besonderheit der Flüchtlingszuwanderung in 2015 wird zur längerfristigen Einschätzung des Zuwanderungstrends besonders ein Blick auf die kommenden Jahre von Bedeutung sein. Können in diesen ähnliche Wanderungsgewinne wie in den Jahren 2012-2014 erzielt werden, kann von einem längerfristigen Zuwanderungstrend gesprochen werden. Im Jahr 2016 wurde zwar ein Wanderungsüberschuss erzielt, dieser liegt jedoch deutlich unter dem Niveau des Jahres 2015, allerdings oberhalb des Niveaus der Jahre 2013 und 2014.

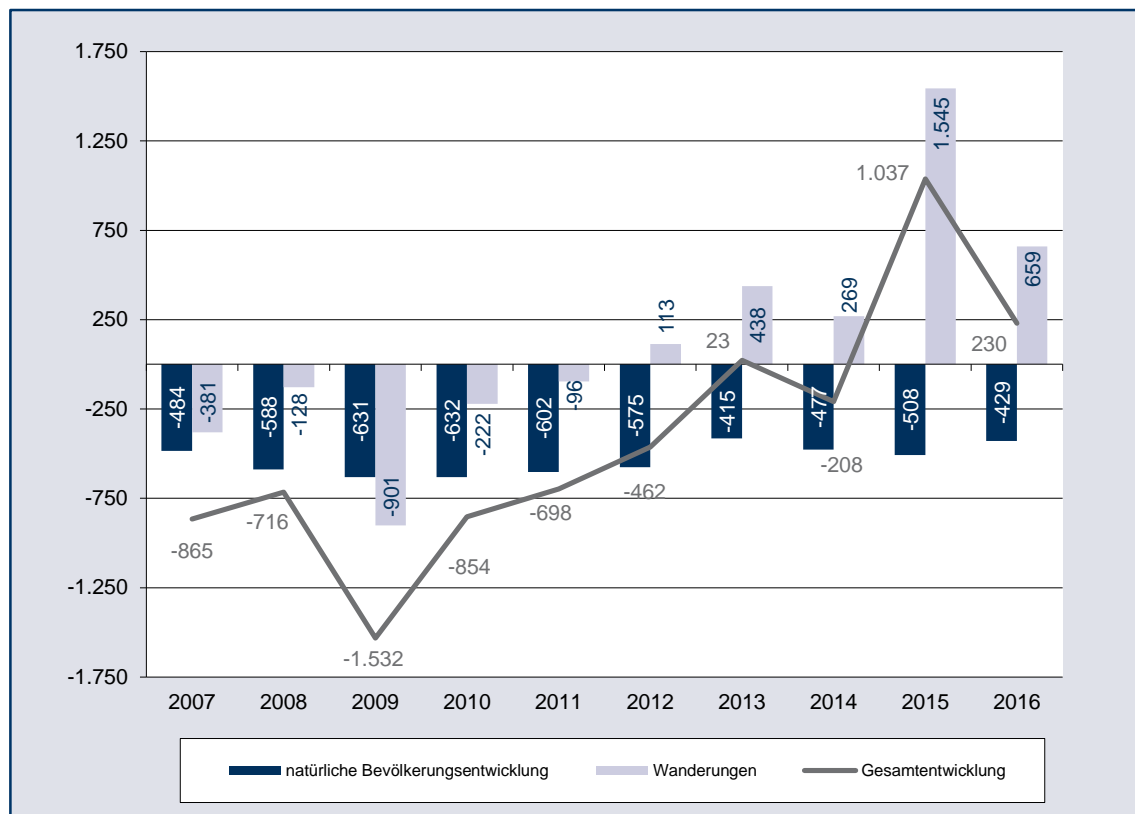
Abbildung 3: Zu- und Fortzüge 2007-2016



Quelle: InWIS 2017: Datenbasis Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte, eigene Darstellung.

Bei der Zusammenschau der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die Zugewinne innerhalb der Wanderungsbilanz der letzten Jahre die konstant negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung abschwächen. Somit konnte in 2013 kurzzeitig eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl erreicht werden. Das starke Wachstum aufgrund der hohen Zuwanderung in 2015 ist hierbei vorerst als Sondersituation anzusehen. Um die Bevölkerungszahl Recklinghausens langfristig stabil zu halten, sind weiterhin entsprechend hohe Wanderungsgewinne ähnlich denen im Jahr 2013 vonnöten.

Die Unterbringung von Flüchtlingen stellt auch die Stadt Recklinghausen vor entsprechende Handlungsbedarfe. Nach einer kurzen Erstunterbringung wird aller Erfahrung nach der Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen als bevorzugte Wohnform durch die zuziehenden Haushalte wahrgenommen. Genau diese Wohnform ist jedoch auch für andere Bevölkerungsgruppen vermehrt von Bedeutung, was bereits das Handlungskonzept Wohnen (also „vor“ den stark gestiegenen Flüchtlingszahlen) herausgestellt hat und sich in entsprechenden Neubaubedarfen äußerte.

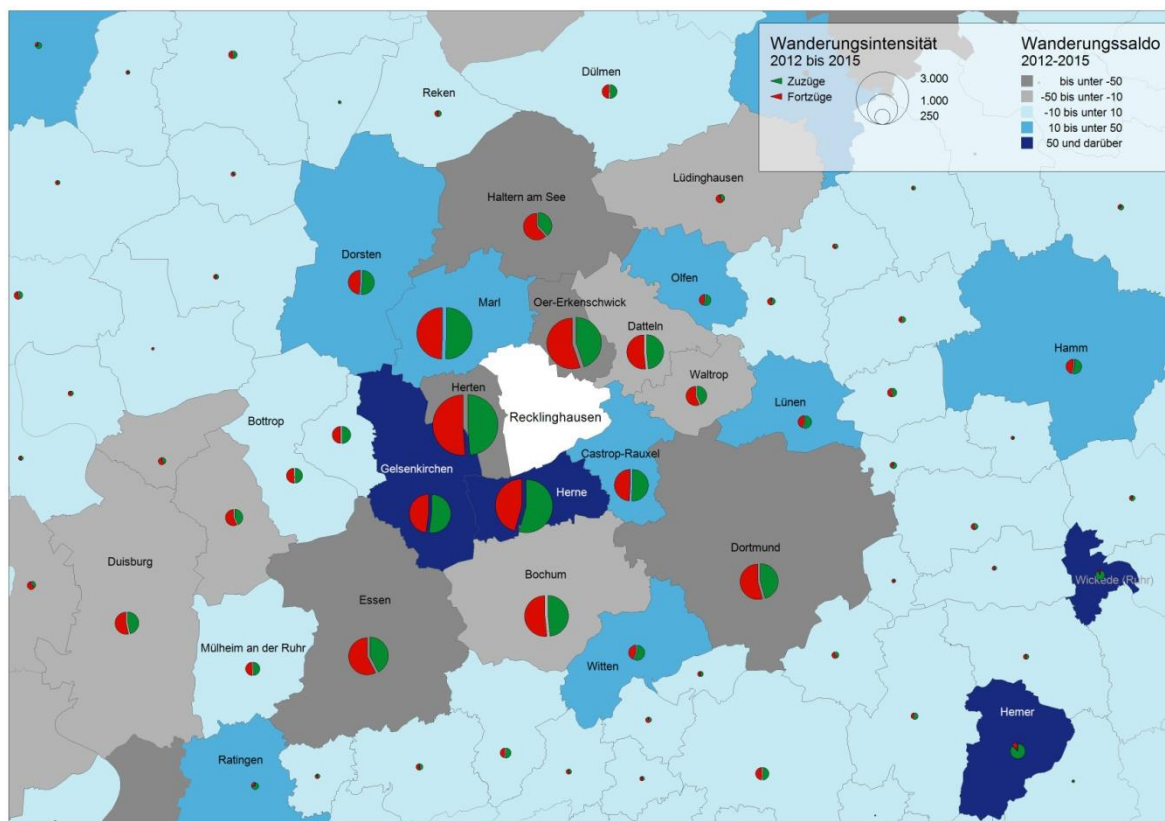
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2007-2016


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte, eigene Darstellung.

In den Jahren 2012-2015 wanderten pro Jahr durchschnittlich 7.272 Personen nach bzw. aus Recklinghausen fort. Das entspricht einer geringfügig größeren Zahl als in den Jahren 2002-2011 (6.950 Personen). Dabei fanden 42 Prozent des Austausches mit dem näheren Umland (Kreis Recklinghausen) statt. Bei Hinzunahme der größeren Ruhrgebietskommunen (Dortmund, Essen, Bochum) erhöht sich der Anteil auf 55 Prozent. Damit liegt der Anteil der Wanderungen über nahe Entfernungen etwas unter den Vorjahreswerten (2002-2011: 46 Prozent). Während Wanderungen über weite Entfernungen meist arbeitsmarktbedingt oder aus persönlichen Motiven stattfinden, sind die Nahwanderungen häufig wohnwertbedingt. Das heißt, die wandernden Haushalte finden an ihrem Standort nicht die gewünschten Wohnqualitäten vor – wohnwertentscheidende Faktoren sind z.B. Wohnumfeld, Miet- und Kaufpreise, Baulandangebote, zielgruppengerechte Produktgestaltung wie altersgerechte Wohnungen – und wählen ggf. die Standorte im Umfeld, die dem Wohnwunsch am nächsten kommen.

Bevölkerungsgewinne kann Recklinghausen 2012 bis 2015 wie auch zuvor vor allem mit den süd-westlich gelegenen Kommunen wie Gelsenkirchen, Herne, Dorsten und Marl, aber auch peripherer gelegenen Kommunen wie Wickede (Ruhr) und Hemer erzielen.

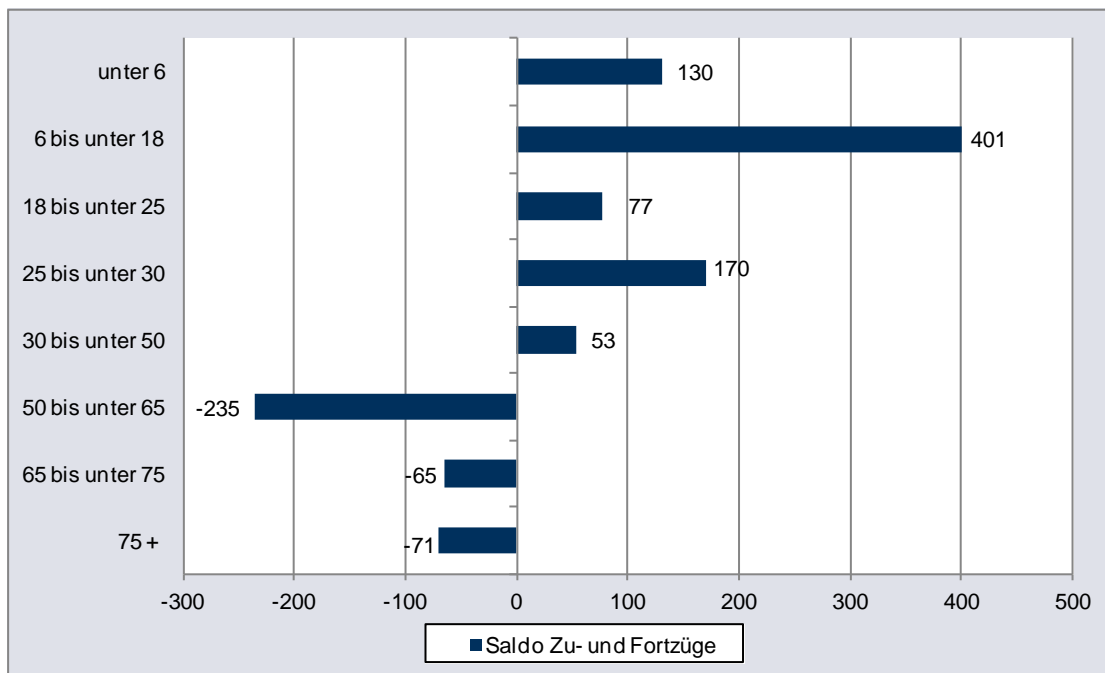
Wanderungsverluste entstehen für Recklinghausen durch Abwanderungen in die nord-östlich liegenden Kommunen (Haltern am See, Oer-Erkenschwick) sowie in Richtung des Großraums Duisburg. Die Verluste an die größeren Städte Dortmund und Essen sind zum Teil auf ausbildungsbedingte Wanderungen zurückzuführen. Für die kommenden Jahre ist zu erwarten, dass es bei unveränderten Rahmenbedingungen schwieriger werden wird, Einwohner aus dem näheren Umfeld zu gewinnen. Denn auch in den Kommunen, aus denen Recklinghausen Bevölkerung gewinnen kann, waren in den letzten Jahren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2015, das durch erhöhten Zuzug, insbesondere im Rahmen der Flüchtlingszuwanderung, geprägt war und in vielen Kommunen NRWs zu einem Anstieg der Einwohnerzahl geführt hat.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2012-2015


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

Die in Altersgruppen gegliederten Wanderungen geben Aufschluss über die verschiedenen Nachfragegruppen am Markt. Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen, das im Jahr 2013/2014 erstellt wurde, weisen nach vor die Altersgruppen ab 50 Jahren Wanderungsverluste auf, die Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen verläuft 2012-2015 dagegen nun positiv und erfährt damit eine Trendwende. Detailliert betrachtet ergeben sich weitere Änderungen:

- In den jüngeren Altersklassen lässt sich durchgängig eine positive Entwicklung ausmachen, jedoch ist dies besonders in der Gruppe der 6- bis unter 18-Jährigen festzustellen, deren Zuwanderung in den letzten vier Jahren (+ 401) fast achtmal so hoch liegt wie in den gesamten zehn Jahren zuvor (2003-2012: + 56). Ebenso konnten die Gruppen der unter 6-Jährigen, der 18- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis 30-Jährigen ihre Wanderungsgewinne ausbauen. Dies spricht für einen Zuzug junger Familien (auch mit mehreren Kindern) – in jüngster Vergangenheit ggf. auch in Folge der Fluchtmigration.
- Die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen konnte in den letzten drei Jahren Zuwanderungsgewinne aufweisen. Nachdem die Zahl der Personen dieser Altersgruppe von 2003-2012 um 570 Personen schrumpfte, kann für die Zeit zwischen 2012 und 2015 ein Zuwachs von 53 Personen verzeichnet werden.
- Die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen ist am stärksten vom Fortzug betroffen. Damit nimmt sie im Vergleich zu vorherigen Betrachtungszeitraum die höchste Bedeutung unter den fortziehenden Gruppen ein.
- Die Altersgruppen der 65 bis unter 75-Jährigen und der über 75-Jährigen gehören nach wie vor zu den abwandernden Einwohnergruppen, die Bedeutung der Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen hat jedoch gegenüber anderen Gruppen abgenommen.

Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen 2012-2015


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Zu den wichtigsten Indikatoren, aus denen Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnkonsum getroffen werden können, zählen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Zahl der Arbeitslosen und die Einkommenssituation.

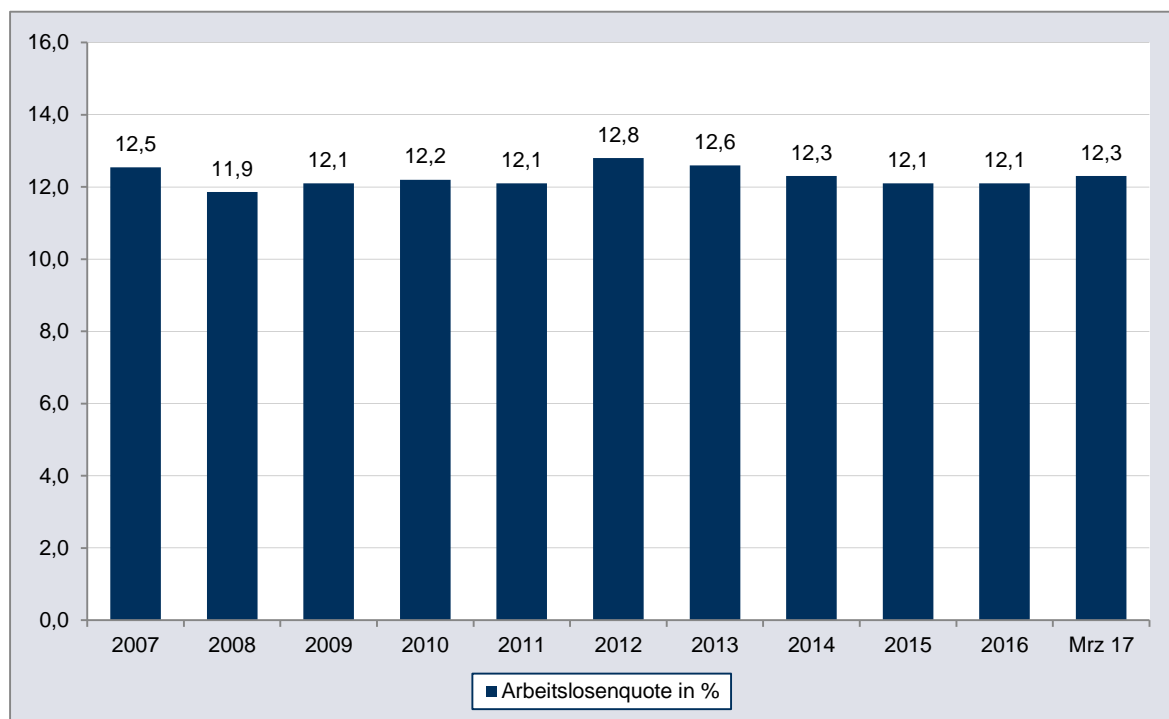
Im aktualisierten Beobachtungszeitraum 2006 bis 2015 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Recklinghausen wie auch der gesamten Region bis auf wenige Ausnahmen (Herne, Marl) weiter positiv entwickelt. Mit einer Zunahme von 18,9 Prozent positioniert sich Recklinghausen nun im oberen Feld und kann damit gegenüber den umliegenden Kommunen stärkere Zuwächse verzeichnen.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) 2006-2015 im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2006	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2015	Veränderung zum Jahr 2006 in Prozent
Herten	12.993	18.583	+ 43,0 %
Marl	28.385	28.270	+/- 0,0 %
Dorsten	13.812	16.621	+ 20,3 %
Haltern am See	5.983	7.286	+ 21,8 %
Essen	202.632	233.360	+ 15,2 %
Recklinghausen	32.203	38.272	+ 18,9 %
Castrop-Rauxel	12.432	14.293	+ 15,0 %
Gelsenkirchen	68.007	76.272	+ 12,2 %
Bochum	123.225	126.112	+2,3 %
Datteln	8.378	8.922	+ 6,5 %
Oer-Erkenschwick	4.247	4.290	+ 1,0 %
Herne	44.604	42.880	- 3,9 %
Kreis Recklinghausen	137.685	158.958	+ 15,5 %
Nordrhein-Westfalen	5.560.958	6.406.122	+ 15,2 %

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW/ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung.

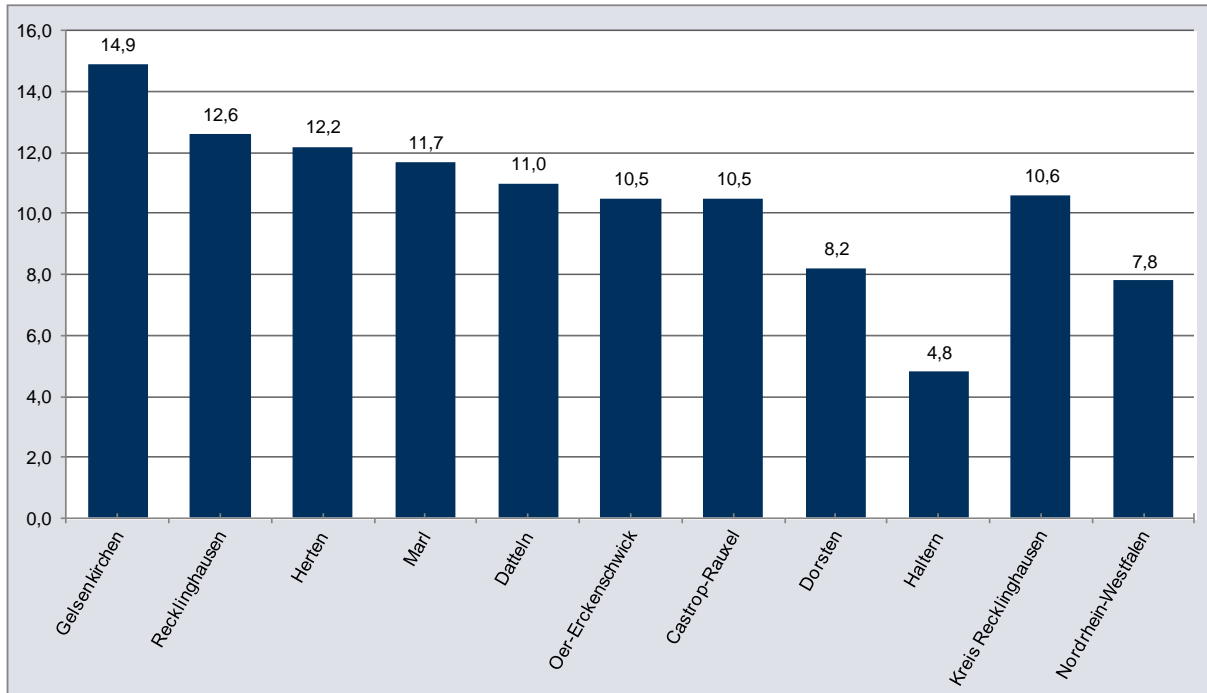
Während sich in der vorigen Betrachtung bis 2012 die Arbeitslosenquote spiegelbildlich zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten leicht erhöht hatte, ist sie bis zum Jahr 2015 auf 12,1 Prozent zurückgegangen.

Abbildung 7: Arbeitslosenquote 2007-2016

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte, eigene Darstellung.

Dennoch hat sich dieser Wert aktuell wieder erhöht, sodass die Stadt Recklinghausen zum August 2016 eine Arbeitslosenquote von 12,6 Prozent aufwies (März 2017: 12,3%). Damit liegt Recklinghausen wie auch zuvor im regionalen Vergleich hinter einem Großteil der umliegenden Kommunen. Erneut weist nur Gelsenkirchen mit 14,9 Prozent einen höheren Wert auf. Für die Wohnungsnachfrage deutet diese Entwicklung weiterhin auf Bedarfe im bezahlbaren Segment hin.

Abbildung 8: Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich, August 2016



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Kreis Recklinghausen, eigene Darstellung.

Zwischenfazit: Ergebnis der Fortschreibung der soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Recklinghausen

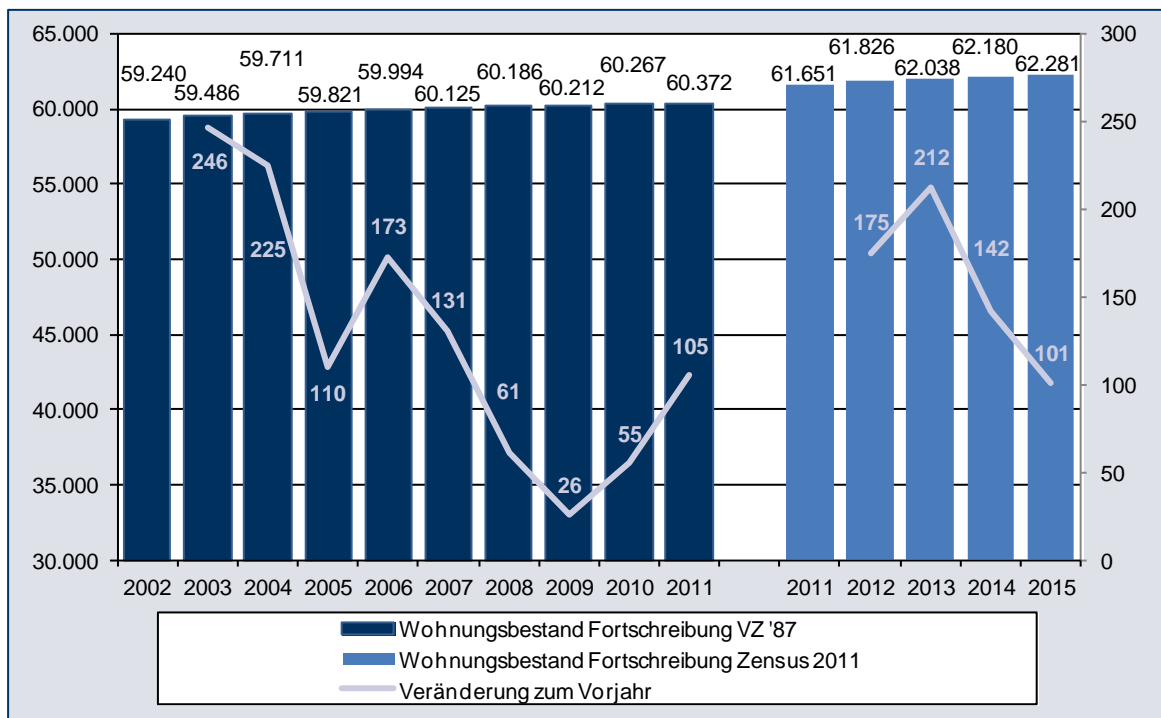
- *Rückläufige Einwohnerentwicklung bis einschließlich 2014*
- *Seit 2015 Einwohnergewinne, u.a. ausgelöst durch krisenbedingte Zuwanderung nach Deutschland und Recklinghausen: Gewinne fallen in 2016 im Vergleich zu 2015 geringer aus*
- *Durchweg positives Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2016*
- *Weiterhin starker Wanderungsaustausch mit den umliegenden Kommunen des Kreises: Gewinne aus den süd-westlichen Kommunen, Verluste in die nord-östlichen Kommunen*
- *Trendwende bei den altersspezifischen Wanderungen: Gewinne bei den 30- bis unter 50-Jährigen (Zielgruppe der Familien)*
- *Positive Entwicklung bei den Beschäftigungszahlen: Recklinghausen positioniert sich im regionalen Vergleich im oberen Feld*
- *Vglw. stabile Arbeitslosenquote in Recklinghausen, die im Vergleich zur Region als überdurchschnittlich zu bewerten ist; hiermit einhergehend weiterhin Bedarfe im bezahlbaren Wohnungssegment*

3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

In der Diskussion um die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung spielt zunehmend auch die Bestandsentwicklung eine wichtige Rolle, sodass auch diese neben der Neubautätigkeit betrachtet wird. Ende des Jahres 2011 umfasste der Wohnungsbestand in Recklinghausen 60.372 Wohnungen. Mit dem Zensus 2011 wurde eine neue Bestandszahl ermittelt, deren Fortschreibung zum Ende 2011 mit 61.651 Wohnungen rd. zwei Prozent höher liegt, als bisher ermittelt bzw. fortgeschrieben. Zurückzuführen ist dieser höhere Wohnungsbestand u.a. auf die zugrunde liegende Definition von Wohnraum im Rahmen des Zensus und der bisherigen Fortschreibung. Während bislang eine Wohnung nur dann als Wohnung gezählt wurde, sofern sie auch über eine Küche oder eine Kochnische verfügte, so ist dies für die Zählung als Wohnung im Zensus 2011 keine Voraussetzung mehr.

Der Wohnungsbestand in Recklinghausen hat sich weiterhin positiv entwickelt, wenn auch mit schwankender Zunahmerate. Der Trend aus den Jahren 2010 und 2011 konnte in 2012 fortgesetzt werden und erreichte 2013 seinen Höhepunkt mit 62.038 Wohnungen. Seitdem nehmen die Wachstumsraten jedoch wieder deutlich ab. Insgesamt hat der Wohnungsbestand in Recklinghausen seit 2002 um rund fünf Prozent, seit 2011 um rund ein Prozent zugenommen.

Abbildung 9: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2002-2015

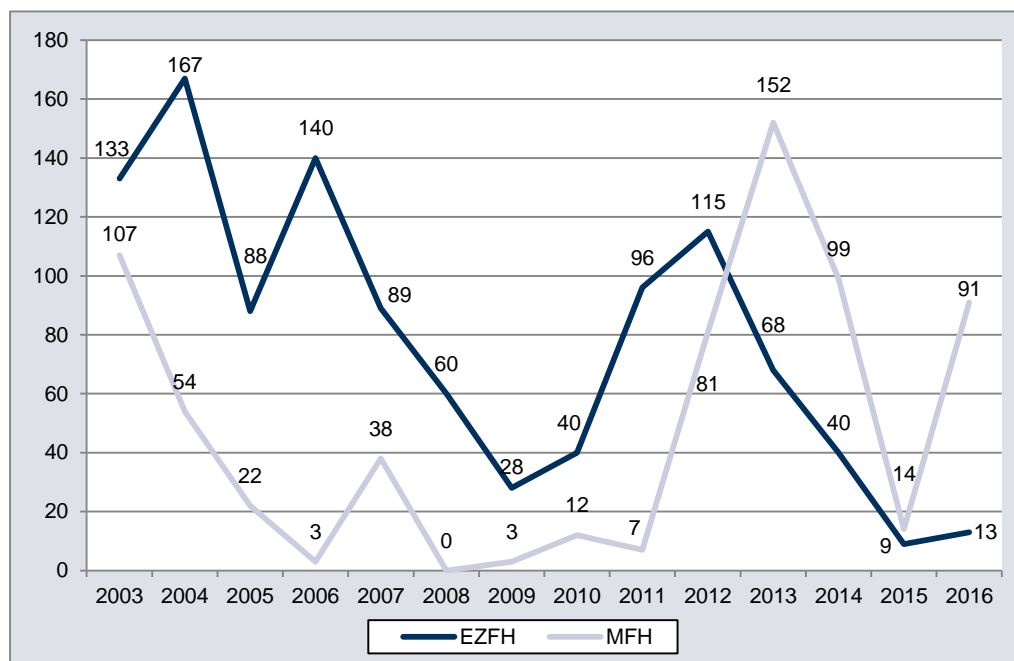


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, Zensusdaten ab 2011, eigene Darstellung.

Nachdem die Baufertigstellungszahlen der zuvor betrachteten Jahre 2003-2013 den vermehrten Fokus auf die Errichtung neuer Eigenheime erkennen ließ, zeigt die Fortschreibung sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2015 einen deutlichen Abfall der Bautätigkeit. Während sich die Bautätigkeit auf Bundesebene in jüngster Vergangenheit wieder positiv entwickelt hat, setzt sich der Negativtrend in Recklinghausen nach Spitzen in den Jahren 2012-2014 jüngst weiter fort. Während 2014 die Zahl der Baufertigstellungen von Geschosswohnungen noch bei 99 lag, sind für 2015 nur noch 14 Fertigstellungen zu verzeichnen. Im Jahr 2014 wurden noch 40 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, diese Zahl nahm jedoch im Jahr 2015 deutlich ab und sank auf 9 Fertigstellungen.

Eine positive Entwicklung verzeichnen die Baufertigstellungen bei den Mehrfamilienhäusern im Jahr 2016. Mit 91 erzielten Baufertigstellungen liegt die Bautätigkeit erneut auf einem guten Niveau. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern setzt sich die geringe Bautätigkeit des Vorjahres fort.

Abbildung 10: Baufertigstellungen Wohnungen 2003-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

Zwischenfazit: Ergebnis der Fortschreibung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit

- *Rückläufige Zuwachszahlen im Wohnungsbestand*
 - *Langjähriger Fokus der Bautätigkeit auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 2013 erstmalig überwiegende Anzahl an Baufertigstellungen bei Mehrfamilienhäusern*
 - *Einbruch der Bautätigkeit in 2015*
 - *Positiver Trend bei Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 2016, anhaltend niedrige Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern*
-

4. Der Markt für Wohneigentum

4.1. Eigentumswohnungen

Im Vergleich zum Beobachtungszeitraum 2003-2012 hat sich die durchschnittliche Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum leicht erhöht. Während im letzten Beobachtungszeitraum noch insgesamt rund 206 Wohnungen pro Jahr verkauft wurden, stieg diese Zahl für den neuen Beobachtungszeitraum, von 2006-2016, auf durchschnittlich 216 Wohnungen. Die Zahl der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ging jedoch von durchschnittlich 27 pro Jahr auf 21 pro Jahr zurück. Die stärkste Aktivität fand, wie auch im letzten Betrachtungszeitraum, im Bereich der Weiterverkäufe statt. Die hohe Zahl der Weiterverkäufe aus den Jahren 2012, 2013 und speziell 2014 konnte jedoch im Jahr 2015 nicht gehalten werden, der Wert sank auf 177 Käufe bzw. 181 Käufe in 2016. Im Bereich der Erstverkäufe und der Umwandlungen ergaben sich im Vergleich der letzten Jahre nur geringe Veränderungen. Die Erstverkäufe stiegen bis 2015 leicht auf 27 Verkäufe an (2016: 19 Fälle), während die Zahl der Umwandlungen stabil bei 21 Fällen in 2016 lag.

Tabelle 2: Kauffälle Wohnungseigentum 2006-2015

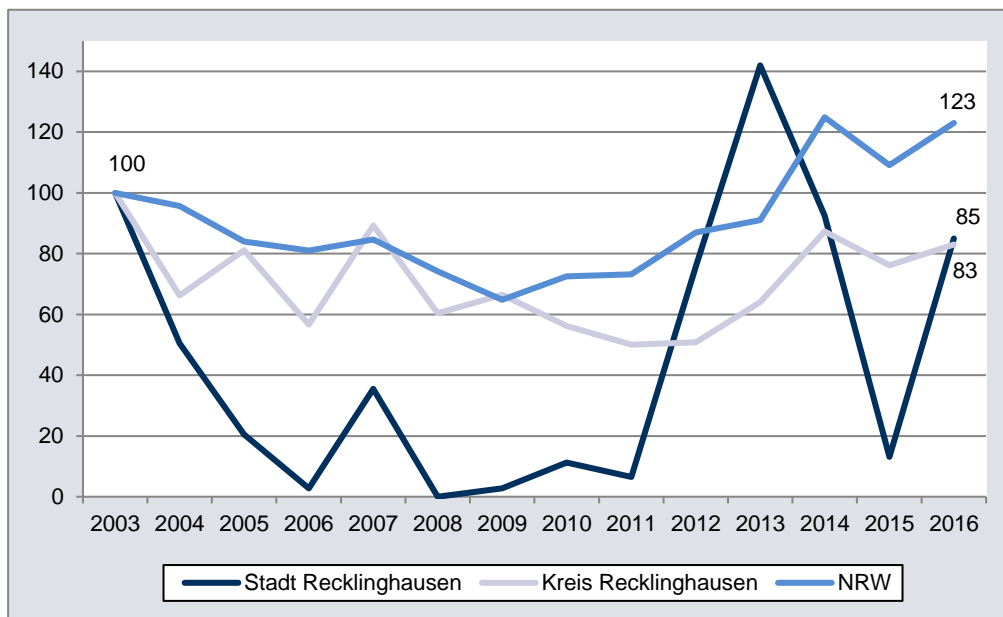
Wohnungseigentum	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt p.a.
Erstverkäufe	22	36	20	28	28	40	28	22	25	27	19	27
Zweitverkäufe	126	123	147	158	164	167	195	197	211	177	181	168
Umwandlung	16	20	38	20	29	18	20	19	19	15	21	21
Summe	164	179	205	206	221	225	243	238	255	219	221	216

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung.

Wie die Zahl der Kauffälle vermuten lässt, war das Fertigstellungsniveau in den letzten Jahren nicht konstant. Während nach der Jahrtausendwende im Durchschnitt noch rd. 180 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr errichtet wurden, brach dieses Niveau in den Jahren 2004 bis 2011 auf nur 17 neue Wohnungen pro Jahr ein. Zurückzuführen ist dieser Einbruch nach Gesprächen, die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen geführt wurden, auf eine geringe Ausweisung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau. Erst in jüngster Vergangenheit hat wieder eine Belebung des Marktes stattgefunden. Zwar wird das Niveau der Vergangenheit nicht erreicht, mit durchschnittlich 117 Wohnungen pro Jahr in den Jahren 2012 und 2013 ist jedoch wieder ein nennenswertes Angebot geschaffen worden. Die durchschnittliche Anzahl an Baufertigstellungen lag in den letzten drei Jahren zwar bei rund 68 Wohnungen pro Jahr, jedoch fließen hier ebenfalls stark schwankende Jahreswerte ein, die 2015 nur noch bei 14 Wohnungen liegen.

Beim Vergleich der Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen der Stadt Recklinghausen mit dem Kreis Recklinghausen und dem Land Nordrhein-Westfalen ist festzustellen, dass die Bautätigkeit Recklinghausens im Bereich des Geschosswohnungsbaus als stark unterdurchschnittlich einzustufen ist. Im Vergleich zum Basisjahr erreicht die Stadt Recklinghausen in 2015 nur einen Wert von 13 Prozent. Der Kreis Recklinghausen dagegen erreicht 76 Prozent der 2003 vorgenommenen Baufertigstellungen, der landesweite Wert liegt dagegen über dem Basisjahr 2013. Im Jahr 2016 wird in Recklinghausen ein erneuter Aufschwung deutlich – die Bauintensität liegt nun auf einem mit dem Kreis vergleichbaren Niveau und entspricht 83 Prozent der Bautätigkeit des Ausgangsjahres 2003.

Abbildung 11: Baufertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2003-2016 im regionalen Vergleich, 2003=100 Prozent

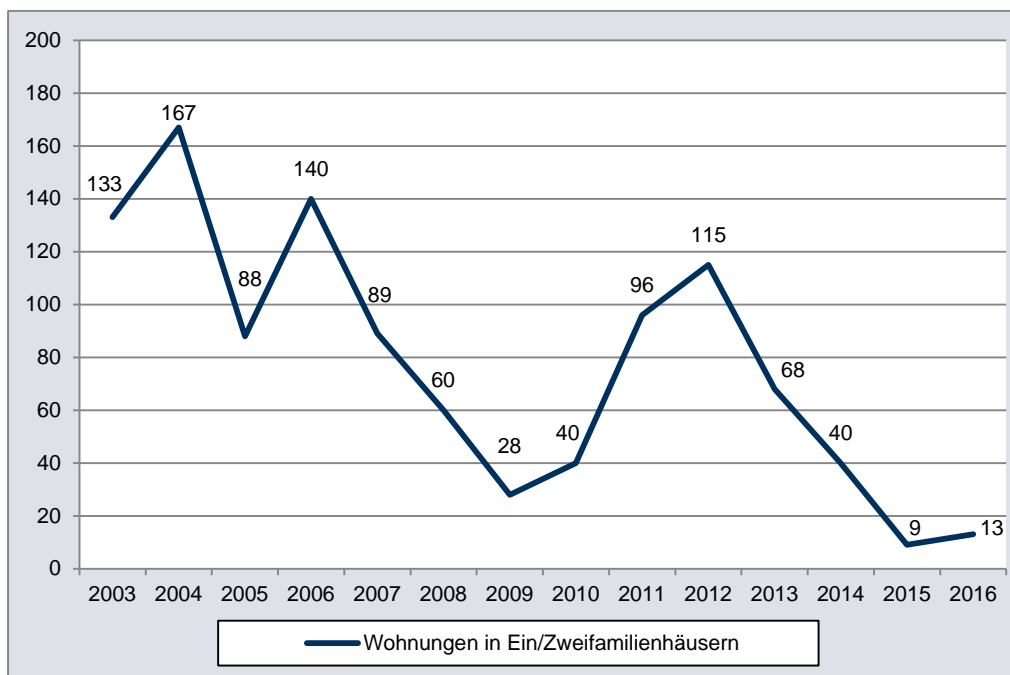


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

4.2. Eigenheime

Nach der starken Abnahme der Baufertigstellungszahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Jahr 2007 stieg die Zahl erstmals 2010 wieder leicht an. Dieser Trend setzte sich auch in den Jahren 2011 und 2012 fort. Ab dem Jahr 2013 nahm die Zahl der Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch konstant ab und erreichte 2015 den Tiefststand mit neun fertiggestellten Wohneinheiten. Mit einer Bautätigkeit von 0,14 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner zeigt sich die Bautätigkeit in Recklinghausen vergleichsweise undynamisch. Die geringe Bautätigkeit bei Eigenheimen setzt sich mit 13 Baufertigstellungen auch in 2016 fort.

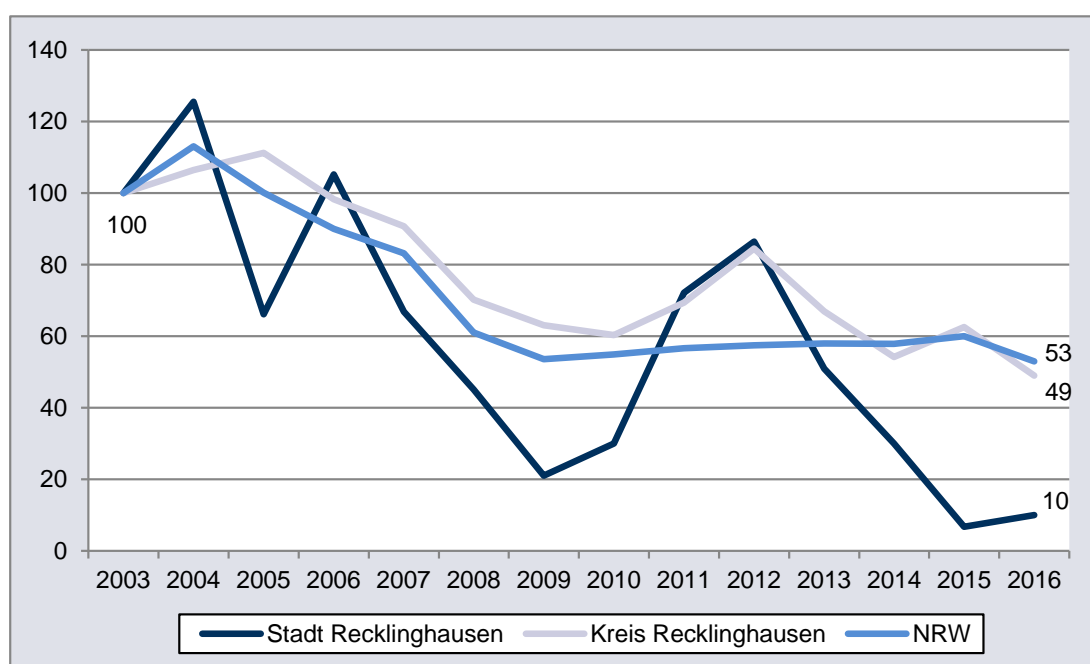
Abbildung 12: Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2003-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

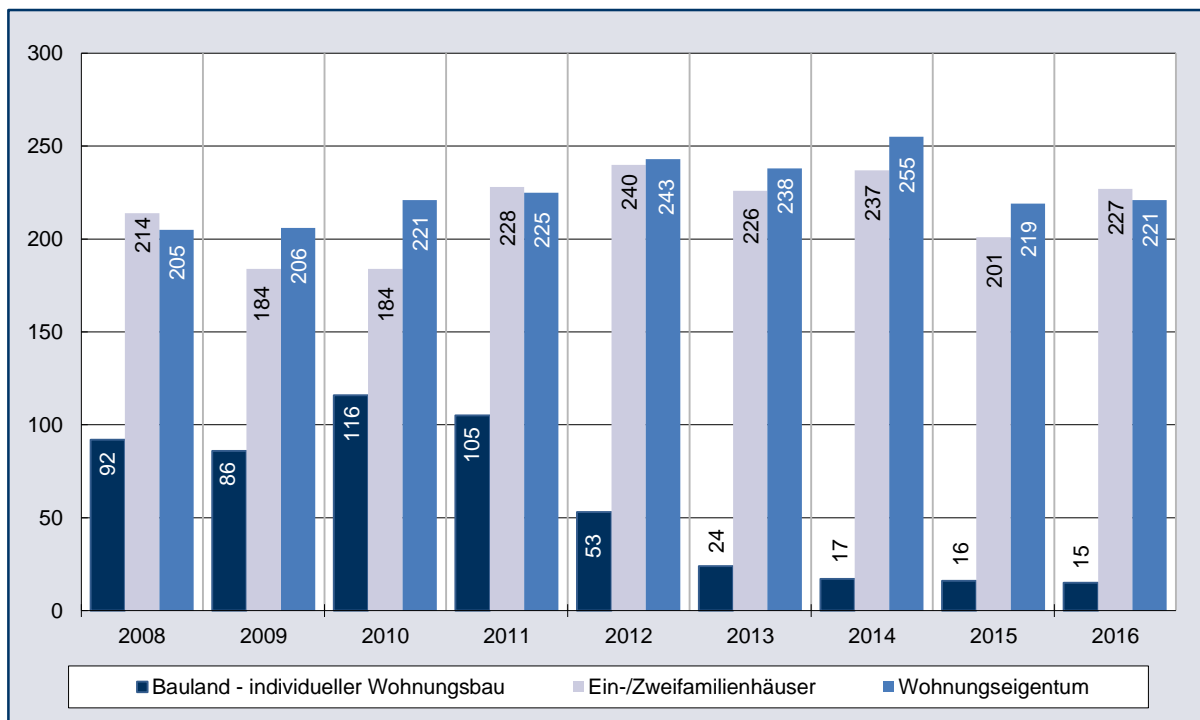
Die Entwicklung der Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entspricht dabei dem Landtrend. Eine sinkende Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist jedoch im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau keine Besonderheit in Nordrhein-Westfalen. Die Werte Nordrhein-Westfalens und des Kreises Recklinghausens liegen auf einem ähnlichen Niveau von 53 bzw. 49 Prozent. Damit liegen beide Werte unterhalb des Basiswertes aus dem Jahr 2003. Der Wert der Stadt Recklinghausen liegt im Vergleich zum Basiswert von 2003 bei 10 Prozent. Er verhält sich damit im Vergleich zum ebenfalls schrumpfenden Vergleichsraum dennoch stark unterdurchschnittlich. Für den vorigen Betrachtungszeitraum wurde hinsichtlich der Entwicklung der Baufertigstellungen im Rahmen von Expertengesprächen bei der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen auf das quantitativ nicht ausreichende Wohnbaulandangebot hingewiesen. Für die aktuelle Betrachtung scheint sich diese Einschätzung zu verstärken.

Abbildung 13: Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2003-2016, 2003= 100 Prozent



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

Nachdem sich die Zahl der Kauffälle für Bauland in den Jahren 2008-2012 schwankend entwickelte, sind die Zahlen bis 2016 deutlich gesunken, auf nur noch 15 Fälle in 2016. Demgegenüber setzte sich der Trend bei den Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen fort. In beiden Fällen ist eine stabile beziehungsweise zunehmende Entwicklung zu beobachten, die sich erst 2015 wieder merklich abschwächt. Untersuchungen im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Handlungskonzeptes Wohnen haben gezeigt, dass der Anstieg der Nachfrage seit 2011 vor allem auf folgende Entwicklung zurückzuführen ist: Infolge des konjunkturellen Einbruchs nach der Finanzkrise kam es im Euroraum zu starken Leitzinssenkungen, die Geschäftsbanken gaben die günstigen Refinanzierungskosten ihrerseits über sinkende Hypothekenzinsen weiter, zumal die Baukonjunktur im Jahr 2008/2009 äußerst schwach war. Durch die seit längerer Zeit historisch niedrigen Hypothekenzinsen hat das selbstgenutzte Wohneigentum für private Haushalte inzwischen relativ zur Mietwohnung deutlich an Attraktivität gewonnen. Von vielen Kreditnachfragern werden künftig wieder steigende Zinssätze erwartet. Zahlreiche Haushalte, für die sich die Frage der Wohneigentumsbildung früher oder später ohnehin gestellt hätte, nutzen die derzeit ausgesprochen günstigen Finanzierungsbedingungen deshalb für einen vorzeitigen Immobilienkauf. Diese nachfragesteigernden Effekte scheinen bis in 2016 entsprechenden Einfluss genommen zu haben.

Abbildung 14: Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten 2008-2016


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht Recklinghausen, eigene Darstellung.

Wie bereits im zuvor betrachteten Jahr 2013 liegt der Bodenrichtwert der Stadt Recklinghausen in 2016 bei durchschnittlich 200 Euro/m² und ist im regionalen Vergleich als mittelpreisig einzustufen. Damit bleiben die guten Potenziale für die Entwicklung neuer Baugebiete bestehen.

Tabelle 3: Bodenrichtwerte am 1.1.2016

Stadt	Bodenrichtwert*
Bochum	280
Essen	275
Haltern am See	240
Gelsenkirchen	240
Herne	200
Recklinghausen	200
Oer-Erkenschwick	200
Datteln	195
Dorsten	195
Castrop-Rauxel	180
Herten	190
Marl	180

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Boris NRW, eigene Darstellung. *Durchschnittswerte aller Lagen

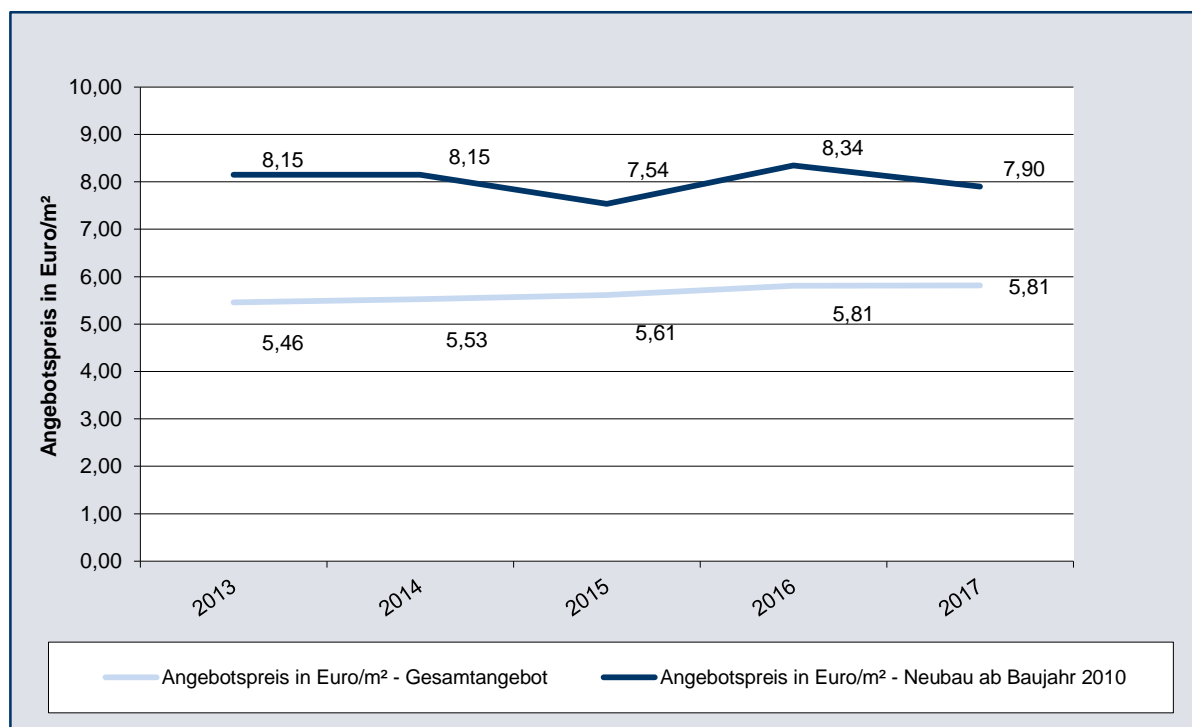
5. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

Dem Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 liegen bei der Auswertung des marktaktiven Wohnungsangebotes Daten bis einschließlich des Jahres 2012 zugrunde. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Fortschreibung und des Monitorings bereits eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums um weitere vier Jahre möglich.

Im Rahmen der folgenden Analysen der Datenbank des ImmobilienScout24 werden qualitative Nachfragepräferenzen aktualisiert und mit den Ergebnissen des Gutachtens aus 2014 verglichen. Zielsetzung ist hierbei zu prüfen, ob es wesentliche Veränderungen im Nachfrageverhalten hinsichtlich der Wohnungspreise und Ausstattungsmerkmale (z.B. Wohnungsgröße) gibt.

Im vergangenen Gutachten lag der mittlere Angebotspreis für alle Objekte zuletzt bei 5,36 Euro/m². Die Preisentwicklung für Mietwohnungen (Gesamtangebot) verläuft weiterhin konstant und stabil mit weiterhin steigender Tendenz. Gegenüber 2012 liegt das mittlere Preisniveau in 2017 (lediglich 1 Quartal) rund 8,4 Prozent oberhalb des Preisniveaus von 2012. Im neuwertigen Segment (ab Baujahr 2010) gab es ebenfalls einen Preisanstieg von knapp 10 Prozent gegenüber 2012. Im Ursprungsgutachten lag das mittlere Preisniveau zuletzt bei 7,17 Euro/m². In den zwei darauffolgenden Jahren hat das Preisniveau um fast einen Euro/m² zugenommen, wobei es in 2015 einen Preiseinbruch gegeben hat. Im gleichen Jahr ist auch das Baufertigstellungsniveau deutlich gesunken, so dass hier Zusammenhänge bestehen. Das Preisniveau hat sich in 2016 wieder erholt und ist auf 8,34 Euro/m² angestiegen. Im ersten Quartal 2017 ist das Preisniveau im Vergleich zu 2016 um 5,3 Prozent gesunken, wobei es sich hier ein jahrestypisches Marktverhalten mit entsprechenden Schwankungen handelt.

Abbildung 15: Entwicklung der Angebotsmieten im Segment der Mietwohnungen



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Das Angebotsvolumen von Mietwohnungen hat sich in Recklinghausen in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Während von 2008 bis 2012 insgesamt 5.334 Objekte über das Immobilienportal ImmoScout24 angeboten wurden, liegt die Zahl zwischen 2013 und 1/2017 mit insgesamt 13.841 Objekten deutlich höher. Im Ursprungsgutachten lag der Angebotsschwerpunkt bei Objekten mit Wohnflächen zwischen 50 und 80

m². Besonders nachgefragt wurden im zuletzt betrachteten Zeitraum größere Wohnungen mit Wohnflächen über 80 m². In der neuen Auswertung ergeben sich ähnliche Tendenzen. Erneut weisen die meisten angebotenen Objekte Wohnflächen zwischen 50 und 80 m² auf, die sowohl jetzt wie auch im vergangenen Gutachten auf ein insgesamt geringes Interesse stoßen. Besonders gefragt sind nach wie vor große Wohnungen mit über 80 m² Wohnfläche.

Tabelle 4: Mietwohnungsangebot nach der Wohnungsgröße

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
unter 50	1.465	5,99	244	890	Durchschnittlich
50 bis unter 65	4.108	5,53	321	633	Geringer
65 bis unter 80	4.262	5,39	383	658	Geringer
80 bis unter 95	2.269	5,61	480	987	Höher
95 bis unter 110	927	5,98	603	1.309	Sehr hoch
110 und mehr	810	5,92	778	1.395	Sehr hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Objektqualitäten stoßen vor allem Objekte, bei denen investive Maßnahmen getätigt wurden, auf ein höheres Interesse. Hier hat es eine Veränderung bei vollständig renovierten oder gepflegten Objekten gegeben, die aktuell stärker nachgefragt werden als im letzten Beobachtungszeitraum. Objekte mit einem ungewissen bzw. renovierungsbedürftigen Zustand erzielen geringe Nachfragewerte, welches im vergangenen Handlungskonzept bereits aufgezeigt wurde. Ähnliche Nachfragewerte, wie im Ursprungsgutachten, erzielen Objekte, die nach 2010 errichtet wurden und einen deutlich höheren mittleren Angebotspreis aufweisen. Der Anteil neuer Objekte am Gesamtangebot ist, nach wie vor, gering einzustufen. Insgesamt liegt weiterhin eine geringe Bautätigkeit in Recklinghausen vor.

Tabelle 5: Objektzustand der angebotenen Mietwohnungen

Objektzustand	Angebote in Prozent	Hits/Monat	Mittelwert Angebotspreis in Euro/m ²	Nachfrage
Nach Vereinbarung	1	669	5,02	Gering
Keine Angabe/ renovierungsbedürftig	39	658	5,37	Gering
Vollständig Renoviert/ gepflegt	37	904	5,57	Höher
Modernisiert, saniert, neuwertig, Erstbezug nach Sanierung	21	987	5,95	Höher
Erstbezug	2	685	8,05	Gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Die Wohnungsmärkte sind allerdings stärker ausdifferenziert als die bisherigen Unterscheidungen suggerieren. Vor allem das Preisniveau spielt im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße eine enorme Rolle. Da die Datenbasis bei ImmobilienScout24 umfangreich genug ist, wird nachfolgend das Interesse in einer Zweifelder-Matrix gemäß der Größe und dem Angebotspreis der Mietwohnung abgebildet. Folgende Erkenntnisse lassen sich ableiten:

- Das „schwierige“ Marktsegment der mittelgroßen Wohnungen zwischen 50 und 80 m² erstreckt sich weiterhin über alle Preisklassen. Lediglich im oberen Preissegment lässt sich eine solide Nachfrage konstatieren. Diese Tendenz bestand bereits in der Analyse des Handlungskonzeptes Wohnen aus 2014 und entstammt aus Expertensicht der Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in integrierter Lage.
- Eine erhöhte Nachfrage verzeichnen kleine Wohnungen bis 50 m² in zwei Preisklassen: Zum einen sind preisgünstige und gleichzeitig kleine Wohnungen gefragt, aber auch moderne Standards mit Preisen bis unter 6,90 Euro/m² erfahren ein solides Interesse.

- Ein geringeres Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage kennzeichnet das Segment der großen Wohnungen ab 95 m². Während in der Wohnflächenklasse zwischen 80 und 95 m² insbesondere neuere und gleichzeitig teurere Wohnungen ab etwa 6,00 Euro/m² stark gefragt sind, sind bei den Wohnungen bis 110 m² und ab 110 m² alle Preissegmente ähnlich hoch nachgefragt. Lediglich große Wohnungen mit mehr als 110 m² und einem Angebotspreis oberhalb von 6,90 Euro/m² sind im Vergleich etwas weniger gefragt, da sich zu diesen Konditionen auch der Blick auf ein Eigenheim bereits lohnt.

Tabelle 6: Nachfrage Mietwohnungen nach Preis und Wohnfläche

€/m ²	Bis <50 m ²	Bis <65 m ²	Bis <80 m ²	Bis <95 m ²	Bis <110 m ²	110+ m ²
Bis <4,50	75	293	554	185	49	97
4,50 bis <4,91	166	664	667	407	133	80
4,91 bis <5,43	282	1.134	1.190	518	175	170
5,43 bis <6,08	349	1.064	1.086	611	188	176
6,08 bis <6,89	292	629	510	318	199	124
6,90 und mehr	301	324	255	230	183	163

Legende für die Nachfrage

Sehr hohe Nachfrage
(über 1.100)

Höhere Nachfrage
(1.000 – bis unter 1.100)

Mittlere Nachfrage
(900 – unter 1.000)

Geringere Nachfrage
(800 – unter 900)

Sehr geringe Nachfrage
(unter 800)

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Die Auswertungen zeigen auf, dass die generellen Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen hinsichtlich der Nachfragepräferenzen im Bereich der Mietwohnungen weiterhin Bestand haben. Große Wohnungen ab 95 m² werden weiterhin in deutlich geringeren Quantitäten angeboten als mittelgroße Wohnungen. Hinsichtlich der Nachfrage sind ebendiese großen Wohnungen in fast allen Preisklassen hervorzuheben. Bei kleinen Wohnungen unterhalb von 50 m² fokussiert sich die Nachfrage zum einen auf preisgünstige Angebote innerhalb der KdU sowie auf barrierearme Standards bis 6,90 Euro/m².

6. Handlungsfeld Eigentumswohnungen

Im Segment der Eigentumswohnungen liegen die ausgewerteten Fallzahlen auf einem deutlich geringeren Niveau als bei den Mietwohnungen. Im Vergleich zum Ursprungsgutachten haben sich die Anteile der Objekte in den einzelnen Kategorien des Objektzustands allerdings nur marginal verändert. Eine nennenswerte Veränderung ergibt sich nur bei neuen Objekten. Hier hat sich der Anteil am Gesamtangebot um drei Prozent erhöht. Das Nachfrageniveau ist jedoch, nach wie vor, auf einem im Vergleich geringen Niveau. Den größten Anteil am Gesamtangebot machen vollständig renovierte bzw. gepflegte Objekte aus, die auch auf ein größeres Interesse stoßen. Dies wurde bereits im Handlungskonzept 2014 aufgezeigt. Die im Vergleich geringe Nachfrage im Neubau begründet sich im Preisniveau, das nur für eine kleinere Grundgesamtheit an Nachfragern in Frage kommt. Die untenstehende Auswertung nach Angebotspreis und Wohnfläche relativiert diese Aussagen zusätzlich.

Tabelle 7: Objektzustand der angebotenen Eigentumswohnungen

Objektzustand	Angebote in %	Hits/Monat	Mittelwert Angebotspreis in Euro/m ²	Nachfrage
Keine Angabe/ renovierungsbedürftig	34	601	1.117	Geringer
Nach Vereinbarung	1	1.702	1.130	Sehr hoch
Vollständig Renoviert/ gepflegt	40	750	1.256	Höher
Modernisiert, saniert, neuwertig, Erstbezug nach Sanierung	18	849	1.615	Höher
Erstbezug	8	317	2.364	Sehr gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

In der Differenzierung des Angebotes an Eigentumswohnungen nach der Wohnfläche und dem Angebotspreis ergibt sich, ähnlich wie im Segment der Mietwohnungen, ein vergleichbares Bild zu den Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen aus 2014. Weiterhin beginnt der nennenswerte Markt erst bei Wohnflächen ab 75 m². Die Tatsache, dass kleine Wohnungen bis 75 m² im Vergleich gering nachgefragt werden, ist jedoch kein Phänomen der Stadt Recklinghausen, sondern ein übergreifender Trend, der sich auch in den meisten anderen Kommunen zeigt. Bei den größeren Wohnungen ab 90 m² sind nicht nur günstige Bestandswohnungen gefragt (Ausnahme: sehr günstige Bestandswohnungen unter 770 Euro/m² und einer Wohnfläche bis 90 m²), sondern auch moderne und neuwertige Standards. Lediglich im obersten Preissegment und bei den großen Wohnungen schwächt sich die Nachfrage ab – der erzielte Gesamtpreis ist hier entscheidend für die entsprechende Nachfrage. Bei Wohnungsgrößen oberhalb von 110 m² und Preisen über 2.200 Euro werden Gesamtkaufpreise oberhalb von 240.000 Euro erzielt – ein Preis, bei dem auch der Erwerb eines Eigenheims möglich wäre.

Weiterhin besteht somit ein Fokus der Nachfrage bei den Eigentumswohnungen ab 75 m², insbesondere bei den familiengerechten Wohnungen ab 90 m² mit drei und vier Zimmern. Erst ab einem Preis von 2.200 Euro/m² schwächt sich die Nachfrage ab. Wohnungen bis 90 m² und Preisen oberhalb von 2.200 Euro/m² erfahren jedoch ein deutliches Interesse, so dass Neubauwohnungen mit entsprechenden Standards einen Markt in Recklinghausen darstellen.

Tabelle 8: Nachfrage Eigentumswohnungen nach Preis und Wohnfläche

€/m ²	Bis <60 m ²	Bis <75 m ²	Bis <90 m ²	Bis <110 m ²	110+ m ²
Bis <770	93	56	26	32	32
770 bis <972	80	126	57	35	60
972 bis <1.193	103	181	139	81	97
1.193 bis <1.587	87	93	160	134	121
1.587 bis <2.218	31	45	111	97	76
2.218 und mehr	2	54	32	71	80

Legende für die NachfrageSehr hohe Nachfrage
(über 700)Höhere Nachfrage
(600 – bis unter 700)Mittlere Nachfrage
(500 – unter 600)Geringere Nachfrage
(400 – unter 500)Sehr geringe Nachfrage
(unter 400)

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

7. Handlungsfeld Eigenheime

Im neuen Abfragezeitraum 2013 bis Anfang 2017 wurden im Segment der Eigenheime rund 1.129 Objekte über ImmobilienScout24 erfasst. Das Angebot umfasst freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser aller Baualtersklassen bis hin zu Neubau. Wie auch im Ursprungsgutachten, liegt der Schwerpunkt mit 40 Prozent bei den freistehenden Einfamilienhäusern. Während sich der Anteil der Doppelhaushälften verkleinert hat, liegt im Reihenhausegment ein größeres Angebotsvolumen vor. Sowohl Reihenhäuser als auch Doppelhaushälften erreichen hier ein ähnliches sehr hohes Nachfrageniveau. Freistehende Eigenheime werden, wie in der vergangenen Analyse, vergleichsweise geringer nachgefragt. Dies hängt eng mit dem Gesamtkaufpreis zusammen. Dieser liegt mit durchschnittlich 343.000 Euro deutlich oberhalb des Preisniveaus der Doppelhaushälften und Reihenhäuser – diese sind im Durchschnitt bereits für 238.000 bzw. 191.000 Euro zu haben.

Tabelle 9: Angebot und Nachfrage Eigenheime

Segment	Angebote	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
FEFH	448	343.552	177	1.309	Geringer
DHH	367	238.004	144	1.861	Sehr hoch
RH	314	191.787	122	1.853	Sehr hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Bei den freistehenden Eigenheimen liegt der Angebotschwerpunkt auf Objekten mit über 180 m² Wohnfläche, welches sich auch im deutlich überdurchschnittlich hohen Kaufpreis widerspiegelt. Objekte mit Wohnflächen zwischen 140 und 160 m² werden am stärksten nachgefragt. Kleinere freistehende Eigenheime mit unter 120 m² Wohnfläche sind auf dem Wohnungsmarkt eher unterrepräsentiert, stoßen jedoch auch auf ein vglw. geringes Interesse.

Tabelle 10: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 120	50	213.687	879	Sehr gering
120 bis 139	112	265.584	1.342	Durchschnittlich
140 bis 159	65	311.111	1.849	Sehr hoch
160 bis 179	42	302.646	1.480	Höher
180 und größer	179	449.989	1.172	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Die meisten angebotenen Objekte wurden nach 2000 errichtet und erreichen ein unterdurchschnittliches Preisniveau. Im Hinblick auf das Nachfrageniveau werden vor allem Objekte nachgefragt, die vor 1949 bzw. vor 1969 errichtet worden sind. Neuere Objekte werden trotz unterdurchschnittlicher Kaufpreise vergleichsweise weniger nachgefragt. Diese weisen jedoch auch deutlich kleinere durchschnittliche Grundstücks- und Wohnflächen auf. Hinzu kommt, dass sich ältere Bestände häufig in den gewachsenen und begehrten Quartieren einer Stadt befinden, während Neubaugebiete im direkten Vergleich insbesondere bei den freistehenden Einfamilienhäusern häufig weniger gefragt sind. Des Weiteren sind freistehende Bestandseinfamilienhäuser bis Baujahr 1949 deutlich preisgünstiger – hier entstehen durch anfallende Renovierungs- und Modernisierungskosten jedoch häufig weitere Belastungen für die Käufer.

Tabelle 11: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach dem Baujahr

Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	46	275.317	2.024	Sehr hoch
1950 bis 1969	85	352.679	1.793	Hoch
1970 bis 1999	117	411.028	1.584	Durchschnittlich
Ab 2000	165	316.373	801	Sehr gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt liegt bei Objekten mit über 800 m² Grundstücksfläche, die deutlich höhere Kaufpreise aufrufen. Der Nachfrageschwerpunkt liegt, trotz höheren Angebotspreisen, auf eher großen Grundstücken mit über 700 m² Fläche. In Recklinghausen bildet sich somit, wie bereits im vergangenen Zeitraum, ein Interessensschwerpunkt bei den höherpreisigen freistehenden Einfamilienhäusern.

Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 300	18	225.106	1.171	Durchschnittlich
300 bis unter 400	56	259.009	1.048	Geringer
400 bis unter 500	91	301.528	1.161	Durchschnittlich
500 bis unter 700	69	332.006	1.008	Geringer
700 bis unter 800	50	358.949	1.890	Sehr hoch
Über 800	164	408.901	1.445	Sehr hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt ein Angebotsschwerpunkt bei Objekten mit Wohnflächen zwischen 120 und 140 m², die ein durchschnittliches Preisniveau aufrufen. Auf ein großes Interesse stoßen kleinere Objekte mit unter 120 m² Wohnfläche, die deutlich günstiger am Markt platziert werden. Grundsätzlich kann für alle Objekte ein hohes Nachfrageniveau konstatiert werden, wengleich größere Objekte mit über 160 m² Wohnfläche weniger nachgefragt werden.

Tabelle 12: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 100	90	139.011	1.951	Hoch
100 bis 119	148	186.922	2.271	Sehr hoch
120 bis 140	201	229.852	1.653	Durchschnittlich
140 bis 160	113	247.148	1.978	Hoch
160 und größer	129	257.868	1.530	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Den größten Anteil am Gesamtangebot machen in diesem Segment Objekte aus, die zwischen 1950 und 1999 fertiggestellt wurden, die auch am stärksten nachgefragt werden.

Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Baujahr

Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	117	171.809	1.789	Durchschnittlich
1950 bis 1969	187	181.144	2.081	Sehr hoch
1970 bis 1999	192	249.184	1.852	Hoch
Ab 2000	132	265.677	1.627	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Der Angebots- und Interessenschwerpunkt im Reihenhäuser- bzw. Doppelhaussegment liegt bei Objekten mit Grundstücksflächen zwischen 200 und 300 m².

Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 200	88	200.408	1.799	Durchschnittlich
200 bis unter 300	194	205.137	2.128	Sehr hoch
300 bis unter 400	133	228.550	1.672	Geringer
400 bis unter 600	89	206.627	1.840	Hoch
600 bis unter 700	77	240.813	1.649	Geringer
Über 700	100	228.065	1.806	Hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013-1/2017, eigene Darstellung

Zusammenfassend lässt sich damit an dieser Stelle Folgendes festhalten: Insgesamt liegt der Nachfragefokus im Segment der Eigenheime in Recklinghausen weiterhin auf den preisgünstigeren Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Freistehende Eigenheime sind im direkten Vergleich zwar weniger stark gefragt – dies liegt jedoch an dem deutlich höheren Preisniveau. Im Durchschnitt liegt der Angebotspreis eines freistehenden Eigenheims rd. 100.000 oberhalb der Doppelhaushälften. Mit diesem Angebot wird somit eine deutlich kleinere Nachfragergruppe angesprochen. Während bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern Grundstücke zwischen 200 und 300 m² bereits nachfragegerecht sind, werden bei freistehenden Objekten großzügige Zuschnitte bei Wohn- und Grundstücksflächen am stärksten gefragt.

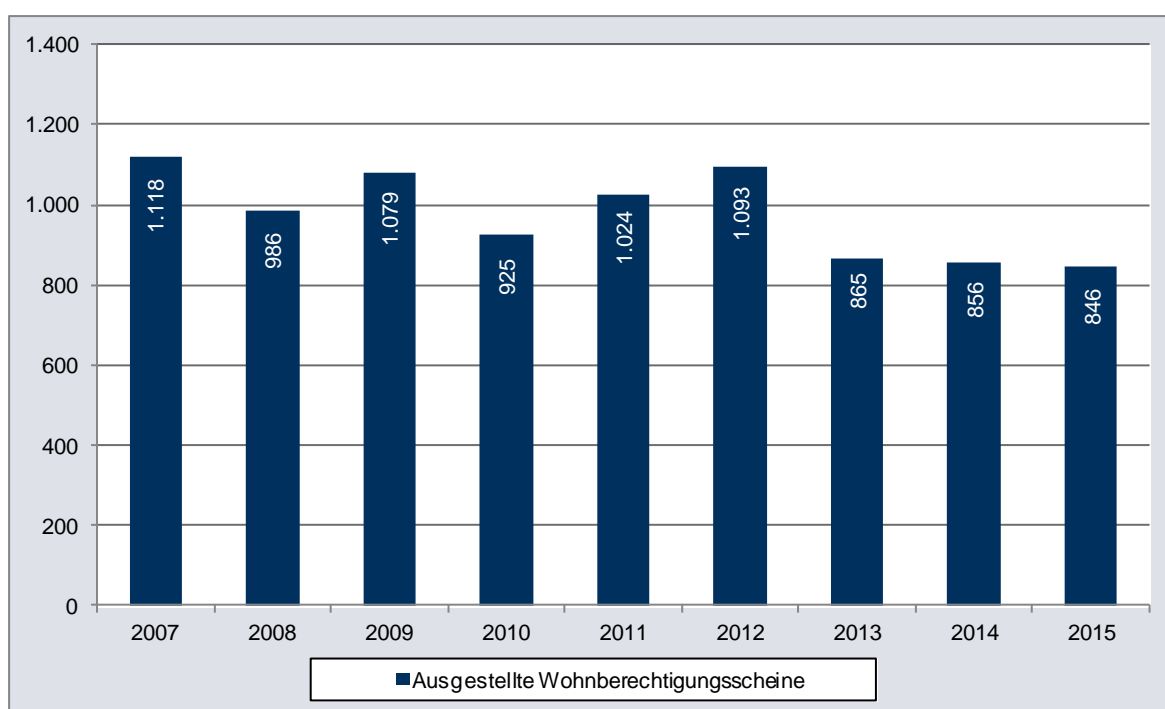
8. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

Entwicklung der einkommenschwachen Nachfrage in Recklinghausen

Für die Bewertung der Veränderungen in der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum werden die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, die Empfänger der Grundsicherung im Alter und die Haushalte mit Wohngeldbezug als Indikatoren betrachtet.

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hat sich bis 2012 stabil entwickelt und lag bei ungefähr 1.000 Fällen, in den folgenden Jahren nahm dieser Wert auf rund 850 ausgestellte Scheine ab.

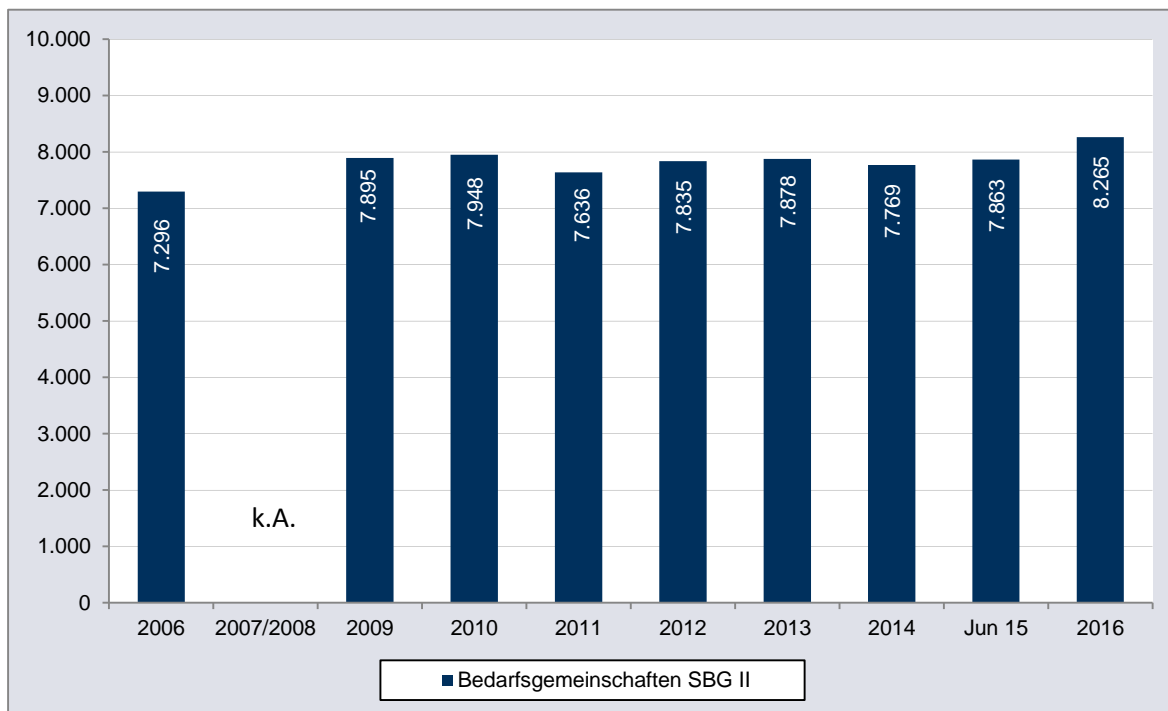
Abbildung 16: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2007-2015



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II wiederum entwickelt sich in Recklinghausen seit 2009 weiterhin stabil. Im ersten Quartal 2016 lag der Wert bei 7.926 Bedarfsgemeinschaften und damit wieder auf dem Niveau des Jahres 2010. Bis zum Dezember 2016 ist die Zahl auf 8.265 Bedarfsgemeinschaften angestiegen.

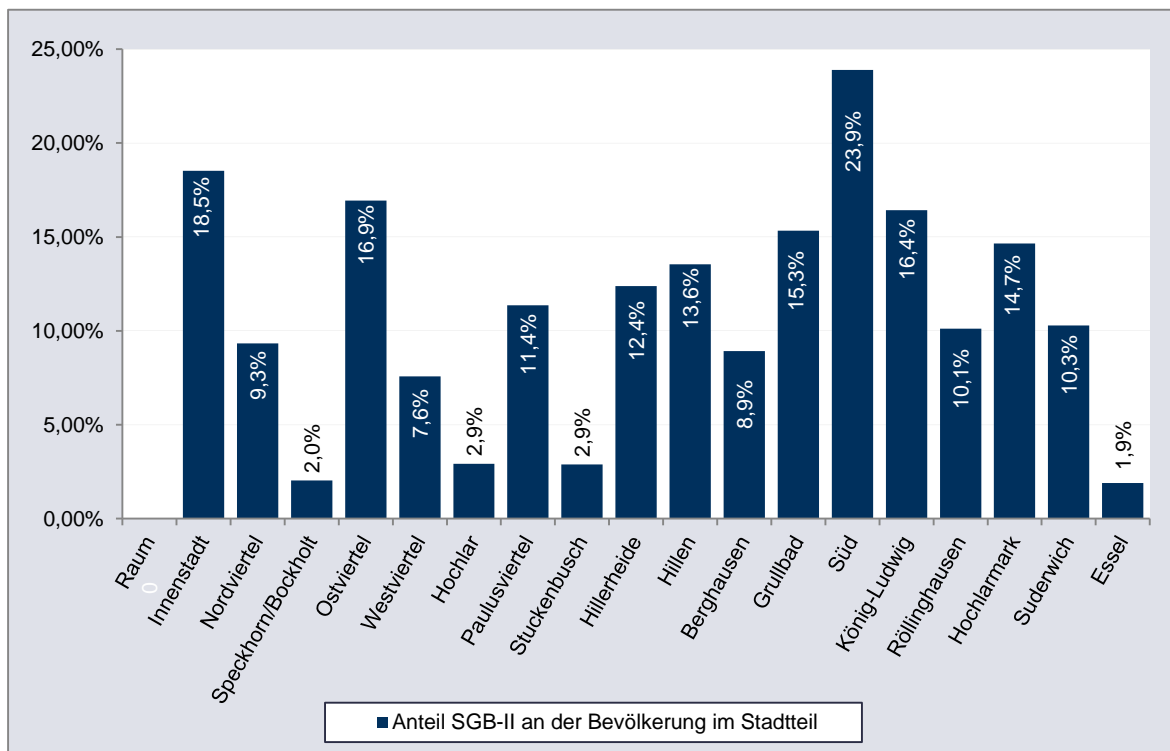
Abbildung 17: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2006-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Recklinghausen/ Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung. Daten 2015: Stichtag 30.06. sonst 31.12. der jew. Jahre.

Die Verteilung der Empfänger von in den einzelnen statistischen Bezirken zur Mitte des aktuellen Jahres zeigt sich dabei recht ähnlich im Vergleich zum vorigen Betrachtungsjahr (2012). Nach wie vor stellen sich Grullbad, Süd und König-Ludwig als Stadtteile mit einer hohen Konzentration an SGB-II-Empfängern dar, das Ostviertel und die Innenstadt reichen nun allerdings an diese Werte heran und zeigen z.T. sogar höhere Werte. Die geringsten Anteile finden sich weiterhin in den Bezirken Speckhorn/Bockolt, Hochlar und Stuckenbusch bzw. Essel.

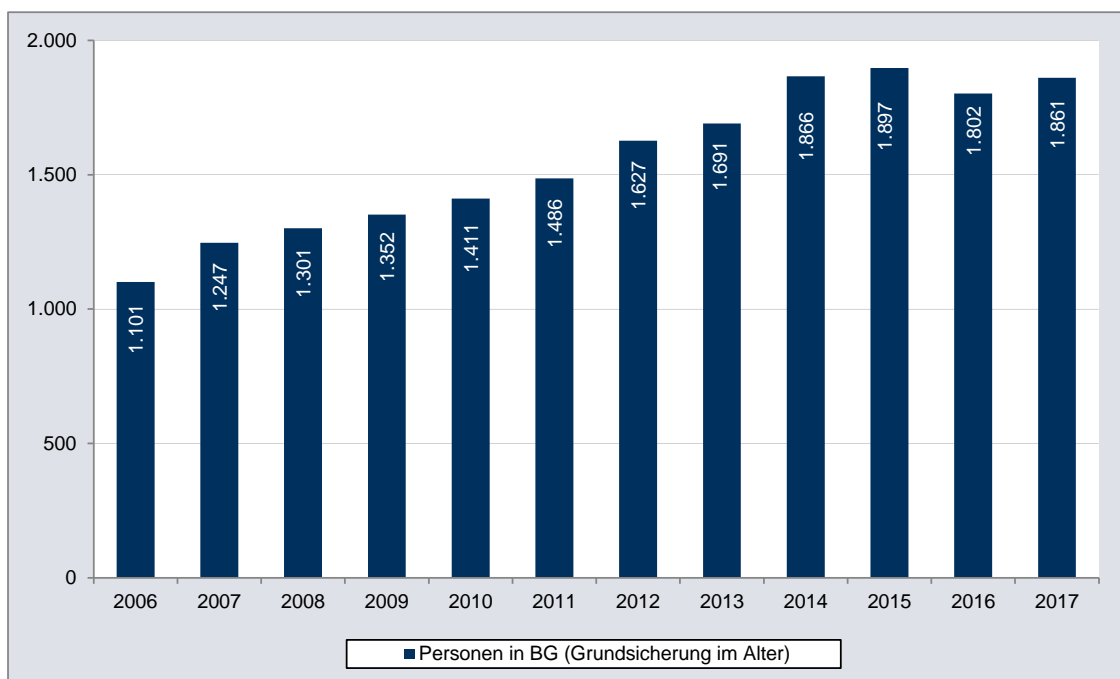
Abbildung 18: Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken zum 31.12.2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, statistische Vierteljahresberichte/ Bundesagentur für Arbeit. Stichtag: 31.12.2016, eigene Darstellung.

Wie auch in den Vorjahren setzt sich der Trend fort, dass zunehmend mehr Empfänger eine Leistung im Rahmen des SGB XII erhalten. Die Zahl der Empfänger der Grundsicherung im Alter stieg von 1.627 Personen im Jahr 2012 auf 1.861 Personen im Jahr 2017 an. Diese Entwicklung stellt ein Indiz für Bedarfe an altersgerechten und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum in Recklinghausen dar.

Abbildung 19: Empfänger Grundsicherung im Alter 2006-2017

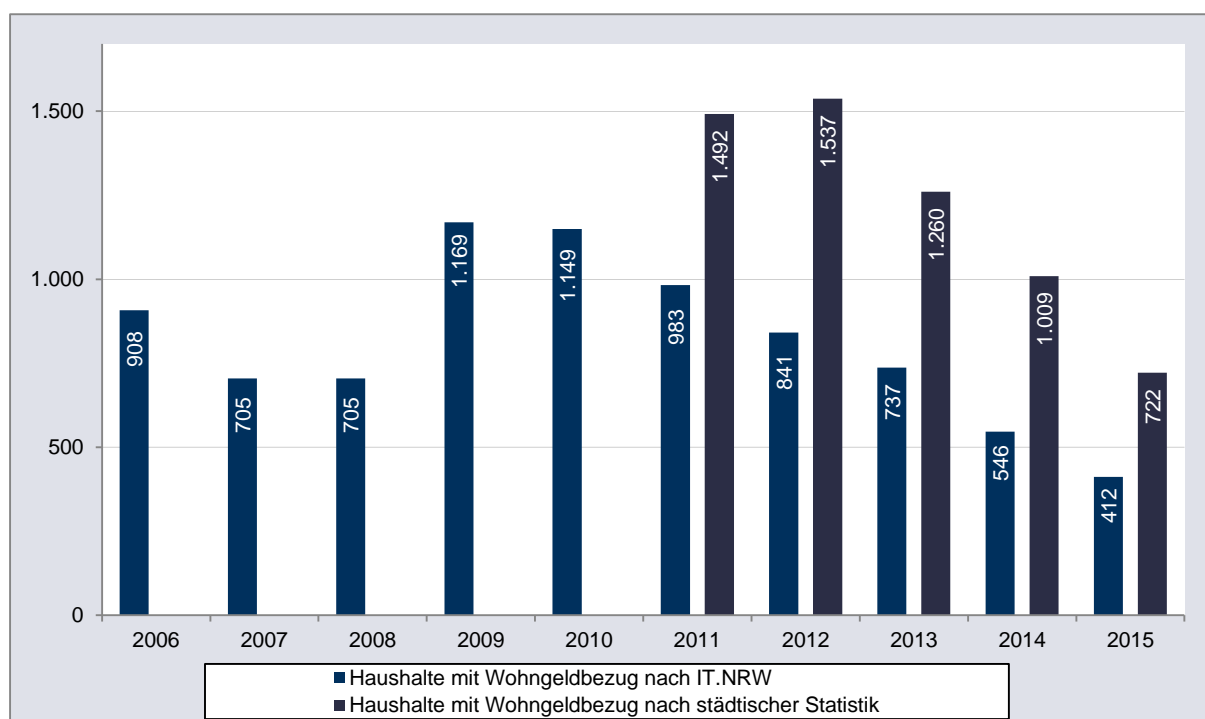


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung.

Auch Wohngeld empfangende Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum nach. Die Zahl der Empfängerhaushalte ging laut IT.NRW (Stichtag: 31.12., nur laufende Fälle, Wohngeldfälle mit einem Bewilligungszeitraum) in den letzten Jahren auf 412 Haushalte in 2015 zurück. Die Stadt Recklinghausen erfasst neben den laufenden Fällen von Haushalten im Wohngeldbezug auch Verrechnungsfälle, die in das Rechnungsjahr hineinreichen. Bei Aufrechnungen wird zwar Wohngeld bewilligt, es kommt jedoch aufgrund früherer Überzahlungen nicht zur Auszahlung, Zahlungsunterbrechungen werden automatisch bei angekündigten Veränderungen der Verhältnisse oder nach Auswertung von Datenabgleichen eingegeben. Eine Auswertung der städtischen Statistik ist erst ab 2011 möglich. Auch bei den städtischen Daten zeigt sich eine rückläufige Tendenz in der Entwicklung der Haushalte mit Wohngeldbezug.

Zum 01.01.2016 trat die neue Wohngeldreform in Kraft, die u.a. mit einer Erhöhung der Einkommensgrenzen einherging und somit künftig zu einer erneuten Zunahme bei den Haushalten mit Wohngeldbezug führen könnte.

Abbildung 20: Haushalte mit Wohngeldbezug



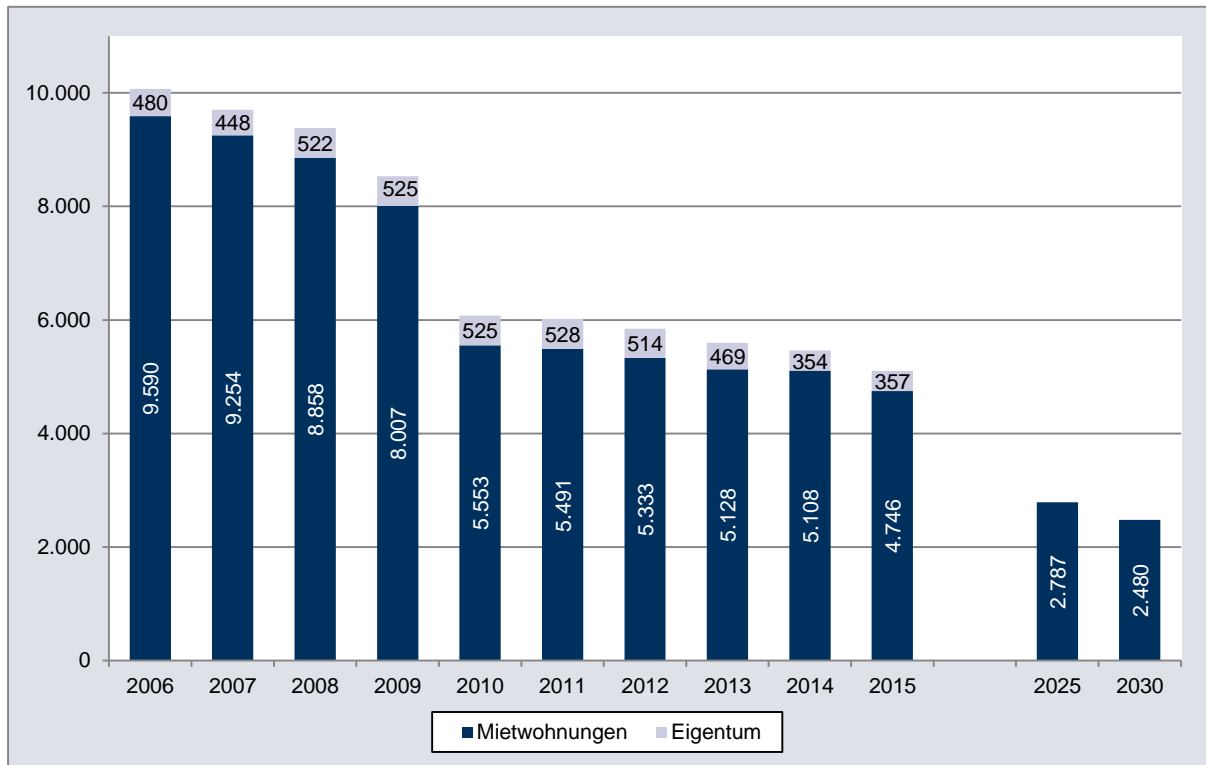
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW (Stichtag 31.12., nur laufende Fälle, Wohngeldfälle mit einem Bewilligungszeitraum, ohne wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten); Stadt Recklinghausen (laufende Fälle und Verrechnungsfälle), eigene Darstellung.

Zu der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Mindestsicherung oder Wohngeld gehören auch Haushalte, die aufgrund von Minijobs oder Teilzeitarbeit geringe Einkommen erzielen. Seit einigen Jahren vermelden die Arbeitsagenturen bundesweit einen Anstieg von prekären Beschäftigungsverhältnissen durch die Zunahme von Zeitarbeit und Minijobs als Neben- und Hauptberuf. Dadurch ist die Gruppe der Geringverdiener ohne Transferleistungen in den letzten Jahren deutlich angestiegen, während gleichzeitig die Zahl der SGB II-Bezieher recht stabil ist. Der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse dürfte demnach folgerichtig zu einer Zunahme von Haushalten unterhalb der Armutrisikogrenze geführt haben, die weder Mindestsicherung noch Wohngeld erhalten. Einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben breite Schichten der Bevölkerung. Eine Anzahl lässt sich aus der Statistik nicht ohne weiteres ablesen. Berechnungen der Wohnungsämter unterschiedlicher Großstädte entlang der Rheinschiene haben ergeben, dass ca. jeder zweite dort lebende Haushalt über ein Einkommen verfügt (inkl. Einkommensgruppe B), das ihm eine Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass auch in Recklinghausen damit breite Schichten der Bevölkerung Anspruch auf eine öffentliche geförderte Mietwohnung haben.

Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Recklinghausen

Der Statistik der Landesförderbank NRW.BANK ist zu entnehmen, dass der geförderte bzw. preisgebundene Wohnungsbestand in Recklinghausen im Zeitverlauf rückläufig ist. Im Jahr 2015 zählten 4.746 Mietwohnungen und 357 Eigentumswohnungen zum geförderten Wohnungsbestand. Die Vorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 der NRW.BANK zeigt, dass sich der geförderte Wohnungsbestand in Recklinghausen, unter anderem durch auslaufende Bindungen und frühzeitige Rückzahlungen, nochmals um etwa die Hälfte reduzieren wird (insofern kein ausgleichender Wohnungsneubau stattfindet).

Abbildung 21: Geförderter Wohnungsbestand (Wohnraumförderung des Landes NRW)



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung.

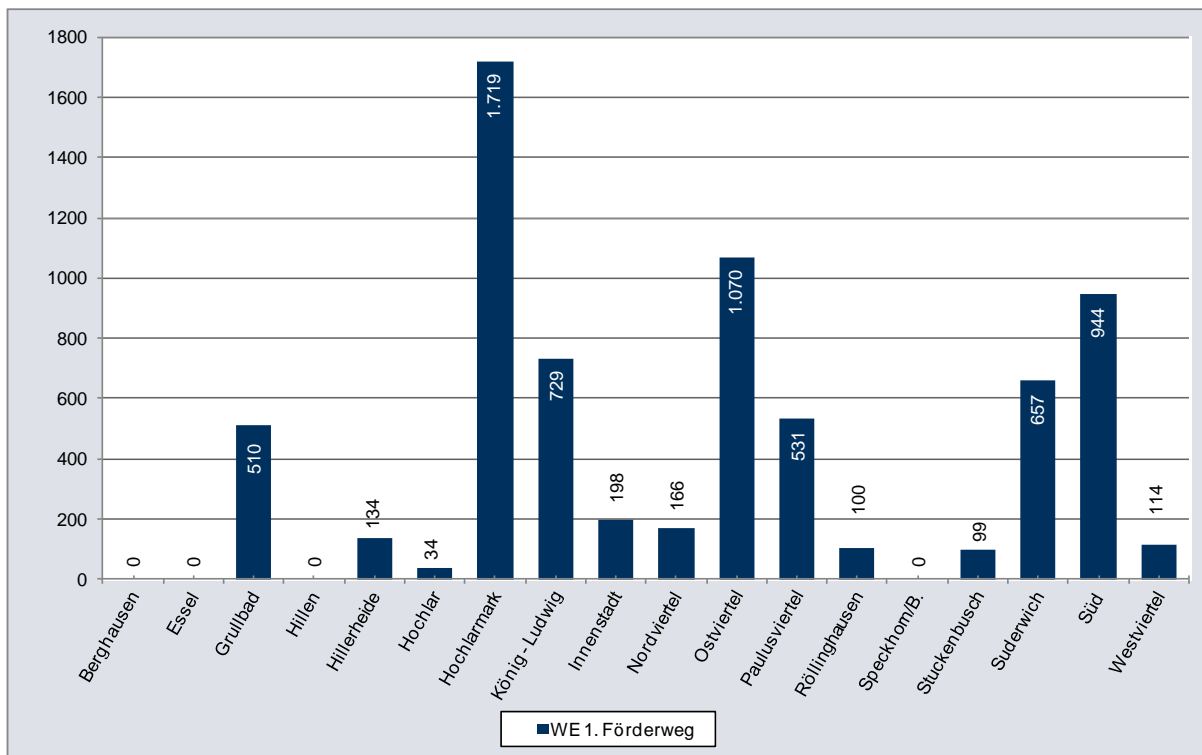
Bei den in Abbildung 21 dargestellten geförderten Wohnungen handelt es sich um durch Landesmittel geförderte Wohnungen. Zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in Recklinghausen zählen jedoch auch „Bergbauwohnungen“, die durch Bundesmittel gefördert wurden. Insgesamt gibt es rd. 2.300 geförderte Bergbauwohnungen in Recklinghausen. Das grundsätzliche Belegungsrecht liegt bei 1.200 der Bergbauwohnungen vorrangig bei der RAG.

Betrachtet man sowohl durch Landes- als auch durch Bundesmittel geförderte Wohnungen, lag der geförderte Bestand in Recklinghausen in 2015 bei rd. 7.000 Mietwohnungen (4.746 in der Landesförderung und rd. 2.300 durch Bundesmittel gefördert) und rd. 360 Wohnungen im geförderten Wohneigentum (Landesförderung).

Der geförderte Mietwohnungsbestand der Stadt Recklinghausen erstreckt sich über einen Großteil des Stadtgebietes. Nur in den Stadtteilen Berghausen, Essel, Hillen und Speckhorn/Bockholt sind keine geförderten Wohnungen vorhanden. Die meisten geförderten Wohnungen finden sich im Stadtteil Hochlarmark mit über 1.700 Wohnungen (ausschließlich Bergbauwohnungen), gefolgt von den Stadtteilen Ostviertel, Süd und König-Ludwig. Eine starke Abnahme verzeichnet der Stadtteil Grullbad, in dem der Bestand seit 2013 um 230 Wohnungen zurückging. Ebenso verliert vor allem der Stadtteil Hillen, der zum letzten Betrachtungszeitpunkt noch 486 Wohnungen ausweisen konnte und in dem aktuell keine geförderten Mietwohnungen mehr vorhanden sind. Abgesehen von den Stadtteilen Hochlar, Röllinghausen, Stuckenbusch

und dem Westviertel, die einen leichten Verlust von geförderten Wohnungen verzeichnen mussten, haben alle weiteren Stadtteile einen Anstieg des geförderten Wohnraums zu verzeichnen.

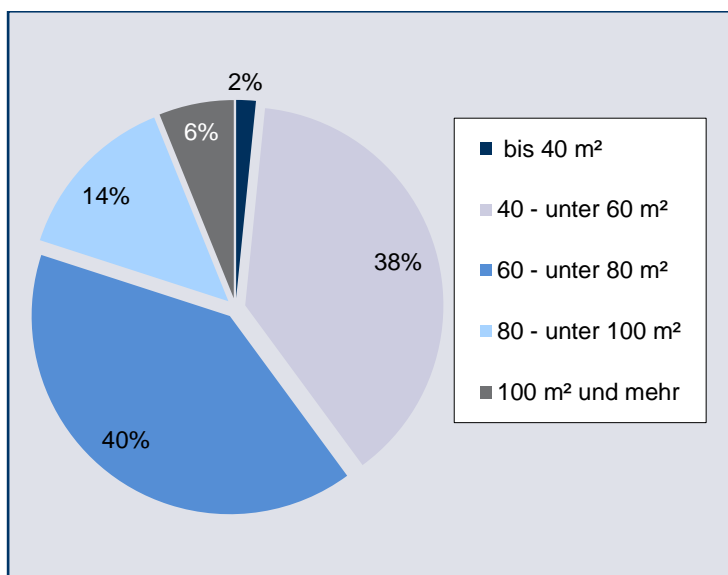
Abbildung 22: Geförderter Mietwohnungsbestand (Landes- und Bundesförderung) in den statistischen Bezirken 2015



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung, Stand Dezember 2015.

Im Bereich der Wohnungsgrößenklassen zeigen sich keine gravierenden Unterschiede zur vorhergehenden Betrachtung. Den größten Anteil machen nach wie vor Wohnungen im Bereich von 40 bis 80 m² aus. Jedoch hat sich der Anteil großer und sehr großer Wohnungen leicht erhöht und nimmt nun 20 % des geförderten Mietwohnungsbestandes ein. Dies hängt jedoch insbesondere mit einer Verschiebung des Bestands infolge der auslaufenden Bindungen und weniger mit Neubaumaßnahmen in diesem Segment zusammen.

Abbildung 23: Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand 2015



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung.

Auf Basis der städtischen Statistik (umfasst Landes- und Bundesförderungen) umfasst der geförderte Wohnungsbestand in Recklinghausen in 2017 6.524 Wohnungen. Vorausgeschätzt wird ein Rückgang auf 5.305 Wohneinheiten in 2025 und 3.782 Wohneinheiten in 2030.

9. Prüfung und Aktualisierung Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Privathaushalte vorzuschätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von ...

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen 2014 war die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem Jahr 2011. Zentrales Ergebnis aus der Fortschreibung der Haushaltszahl bis zum Jahr 2030 war, dass sich der Umfang der Wohnungsnachfrage bei einer Fortführung des Trends und unveränderten Rahmenbedingungen immer weiter verringern wird.

Im Gesamtergebnis wurde für die Stadt Recklinghausen im Zeitraum 2012 bis 2030 kein quantitativer Wohnungsbedarf ausgewiesen. Es wurde davon ausgegangen, dass der Wohnungsüberhang weiter wachsen wird. Die Zahl der Leerstände bzw. nicht mehr benötigten Wohnungen würde zunehmen und im Jahr 2030 voraussichtlich eine Höhe von rd. 3.950 Wohnungen erreichen. Bei dem aktuellen Wohnungsbestand entspräche dies einer Leerstandsquote von 6,4 Prozent.

Im Nachgang zur rein rechnerischen Wohnungsbedarfsprognose wurden daher Angebotsengpässe und zukünftige Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilsegmenten identifiziert und Neubaupotenziale abgeleitet. Um ein nachfragegerechtes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot in der Stadt Recklinghausen zu schaffen, war demnach aus gutachterlicher Sicht ein Neubauvolumen in Höhe von 195 Wohnungen pro Jahr anzuraten. Dieses ermittelte Potenzial für den Neubau entstand jedoch nicht aus den Quantitäten heraus, sondern nur aus den Qualitäten und entsprechenden individuellen Wohnwünschen.

Der Blick auf die veränderten Trends in der Einwohnerentwicklung der jüngeren Vergangenheit zeigt auf, dass die im vorherigen Gutachten zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose als überholt einzustufen ist. Im Jahr 2015 erschien eine aktualisierte Bevölkerungsprognose, die den Referenzzeitraum 2011 bis 2013 zugrunde legte. Damit berücksichtigt die Bevölkerungsprognose zwar noch nicht die aktuellsten Wanderungsströme und -tendenzen der Jahre 2015 und 2016, sie bildet aber im Vergleich zur vorangegangenen Bevölkerungsprognose eine positivere Gesamtentwicklung ab.

Die Prognose von IT.NRW mit dem Basisjahr 2011 ging für die Stadt Recklinghausen von einer Abnahme um 12 Prozent bis zum Jahr 2030 aus – entsprechend wurde ein Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte um 9 Prozent vorausgeschätzt.

Die aktuelle Prognose des IT.NRW mit dem Basisjahr 2014 geht bis 2030 nur noch von einem Rückgang um 3,9 Prozent aus. Aufgrund dieser deutlichen Trendveränderung wird im Folgenden die Wohnungsbedarfsprognose auf Grundlage dieser aktuelleren Vorausschätzung aktualisiert.

Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

Trotz des Trends der Haushaltsverkleinerung wird sich die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Recklinghausen in den kommen Jahren weiter verringern, da der Trend den voraussichtlichen Rückgang der Einwohnerzahlen nicht kompensieren kann. **Bis zum Jahr 2030 ist daher mit einer Abnahme von rd. 2,6 Prozent zu rechnen.** Die aktualisierte Bevölkerungsvorberechnung mit einer positiveren Annahme zur künftigen Einwohnerentwicklung schlägt sich somit in einem verminderten Rückgang der Haushalte mit Wohnungsbedarf nieder.

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wurden hierfür Angaben aus dem Zensus 2011 verwendet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot.

Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden in Anlehnung an das BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,2 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt¹. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Recklinghausen ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,26 Prozent pro Jahr (rd. 160 WE p.a.).

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2014, des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent, angelehnt an die Prognose des Pestel-Institutes für das Land NRW², errechnet sich schließlich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

¹ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010: Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. BBSR-Berichte KOMPAKT. Bonn

² LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Der Nachholbedarf bildet sich durch die im Ausgangsjahr der Prognose noch unterversorgten Haushalte in Recklinghausen, für die zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Es handelt sich hierbei z.B. um junge Menschen, die einen Haushalt bilden würden, wenn es entsprechenden Wohnraum gäbe. In Recklinghausen sind rein quantitativ jedoch ausreichend Wohnungen vorhanden, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. So ergibt sich kein Nachholbedarf sondern ein Wohnungsüberhang: Die InWIS-Prognose ermittelt für das Ausgangsjahr 2014 einen Wohnungsüberhang von rd. 1.440 Wohnungen. Das heißt, es gibt bereits 1.440 Wohnungen, die derzeit nicht am Markt gebraucht werden und demnach leer stehen. Im Vergleich zur vorangegangenen Analyse gehen wir somit davon aus, dass sich der strukturelle Leerstand in Recklinghausen seit 2012 weiter verringert hat.

Für den weiteren Verlauf gehen wir davon aus, dass nicht 100 Prozent dieses strukturellen Leerstands aktiviert werden kann. In Anlehnung an das Vorgehen des Bauministeriums und der NRW.BANK bei der Berechnung des Zusatzbedarfs durch den Flüchtlingszuzug in 2015/2016 nehmen wir an, dass nur 50 Prozent des Leerstands kurz- bis mittelfristig aktiviert werden kann. Für den Neubaubedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung bedeutet dies, dass sich dieser zwar weiter negativ entwickeln wird und im Jahr 2030 voraussichtlich einen Wert von -2.308 Wohnungen erreichen wird, im Vergleich zur vorangegangenen Analyse schwächt sich die negative Entwicklung aber deutlich ab.

Der Ersatzbedarf ist weiterhin die tragende Säule des Wohnungsbedarfs. Er steigt zwischen 2014 und 2030 voraussichtlich auf rd. 2.500 Wohnungen an. **In der Gegenüberstellung zeigt sich somit, dass rein rechnerisch bis zum Jahr 2030 176 neue Wohnungen in Recklinghausen benötigt werden, um der sich verkleinernden Haushaltsgröße und dem Ersatzbedarf gerecht zu werden.**

Tabelle 13: Aktualisierung Wohnungsbedarf (IT.NRW Basisvariante)

Jahr	Neubedarf	Ersatzbedarf	Gesamtbedarf
2014	-767		-767
2020	-1.589	932	-657
2025	-2.022	1.708	-314
2030	-2.308	2.484	+176

Quelle: InWIS 2017

An dieser Stelle ergibt sich bereits ein deutlicher Unterschied zum Handlungskonzept Wohnen aus 2014: Dieses sah bis 2030 einen Wohnungsüberhang in Höhe von fast 4.000 Wohnungen. Gemäß der Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose auf Grundlage der neueren IT.NRW Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und erwarteter Nachfrage rein quantitativ fast ausgeglichen.

Szenariorechnung Wohnungsbedarf

Die aktuelle Prognose des IT.NRW berücksichtigt allerdings noch nicht, dass es in 2015 und 2016 zu einer deutlichen Erhöhung des Zuwanderungsvolumens, u.a. aufgrund krisenbedingter Fluchtwanderung, gekommen ist. Auch die Modellrechnung des Bauministeriums und der NRW.BANK trifft auf Ebene der kreisangehörigen Kommunen keine Aussagen zum notwendigen Zusatzbedarf. Auf Ebene des Kreises Recklinghausen zeigt die Modellrechnung, dass unter Nutzung des Leerstands (50% als aktivierbar angenommen) im Kreisgebiet für rd. 2.400 Haushalte neu gebaut werden müsste.

Wenngleich die aktuelle Prognose von IT.NRW bis 2030 von einem abgeschwächten Bevölkerungsverlust ausgeht, zeigen die Jahre 2015 und 2016 eine zunächst anwachsende Einwohnerzahl in Recklinghausen. Aus diesem Grund erfolgt in einem zweiten Schritt eine Szenariorechnung, die davon ausgeht, dass die Bevölkerungszahl des Jahres 2014 (116.837 Personen: kommunale Daten abzüglich Abweichung zum Zensus) bis zum Jahr 2030 zumindest stabil gehalten werden kann.

Unter dieser Maßgabe entwickelt sich der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 positiv: Bei gleichbleibender Bevölkerungszahl und gleichzeitiger Haushaltsverkleinerung entsteht ein Neubedarf in Höhe von 1.088 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Wird in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf in Höhe von rd. 2.500 Wohnungen hinzugerechnet, ergibt sich ein Gesamtbedarf in Höhe von 3.572 Wohneinheiten bis 2030, dies entspricht einem jährlichen Bedarf in Höhe von rd. 220 Wohnungen.

Dieses Ergebnis liegt somit leicht über den Bedarfen, die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen über die Ermittlung der Neubaupotenziale ermittelt wurden. Der Blick auf die vergangene, nur geringe Bautätigkeit im Jahr 2015 lässt jedoch darauf schließen, dass sich Nachholbedarfe aufgebaut haben. Aus diesem Grund können die aktualisierten Zahlen der Szenariorechnung aus unserer Einschätzung für den künftigen Neubaubedarf zugrunde gelegt werden.

Tabelle 14: Aktualisierung Wohnungsbedarf (Szenariorechnung)

Jahr	Neubedarf	Ersatzbedarf	Gesamtbedarf
2014	-767		-767
2020	146	932	+1.078
2025	457	1.708	+2.165
2030	1.088	2.484	+3.572

Quelle: InWIS 2017

Aktualisierung der Empfehlungen für den Wohnungsneubau

Die oben stehende Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose zeigt auf, dass selbst wenn die seitens IT.NRW prognostizierte rückläufige Einwohnerentwicklung bis 2030 eintritt, ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Bedarf entsteht (Wohnungsbedarf: +176 Wohneinheiten bis 2030).

Unter der Voraussetzung, dass die Einwohnerzahl des Jahres 2014 bis 2030 stabil gehalten werden kann, entsteht ein Gesamtbedarf in Höhe von 3.572 Wohneinheiten. Aufgrund der jüngsten Veränderungen am Wohnungsmarkt hinsichtlich der krisenbedingten Zuwanderung aus dem Ausland empfehlen wir, die Neubaupotenziale stärker als im Handlungskonzept Wohnen 2014 dargelegt, in Richtung der Mehrfamilienhäuser zu verlagern.

Im Handlungskonzept Wohnen wurde ein Verhältnis von 44 zu 56 Prozent zugunsten der Einfamilienhäuser empfohlen. Im Rahmen der Aktualisierung empfehlen wir mindestens ein Verhältnis von 50/50, mit einem Fokus der Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser bis 2025. Für den Zeitverlauf und die Segmente würde dies Folgendes bedeuten:

Tabelle 15: Aktualisierung Wohnungsbedarf Teilsegmente 31.12.2014-31.12.2030

Jahr	Gesamtbedarf	Wohnungen in EZFH	Wohnungen in MFH
Bis 2020	+1.078	428	650
Bis 2025	+2.165	947	1.218
Bis 2030	+3.572	1.786	1.786

Quelle: InWIS 2017

Um den Wohnungsbedarf für den Zeithorizont 2017 bis 2030 zu bestimmen, wird im Folgenden die Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 abgezogen, denn diese hat bereits ein Stück weit zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs beigetragen. Nach Abzug der Bautätigkeit der vergangenen zwei Jahre verbleibt folgender Wohnungsbedarf:

Tabelle 16: Aktualisierung Wohnungsbedarf Teilsegmente 31.12.2016-31.12.2030

Jahr	Gesamtbedarf	Wohnungen in EZFH	Wohnungen in MFH
Bis 2020	+951	406	545
Bis 2025	+2.038	893	1.145
Bis 2030	+3.445	1.764	1.681

Quelle: InWIS 2017

Der verbleibende Wohnungsbedarf in Höhe von 3.445 Wohneinheiten entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit in Höhe von 246 Wohneinheiten.

Anhand dieser Zusammenstellung wird deutlich, dass die jüngste Bautätigkeit mit einem durchschnittlichen Niveau von ca. 110 Wohneinheiten pro Jahr nicht ausreicht, um die benannten Bedarfswerte zu decken. Ein Niveau von über 200 Wohneinheiten pro Jahr wurde in Recklinghausen zuletzt in 2012 und 2013 und davor zu Anfang des 21. Jahrhunderts erzielt. In der nachstehenden Tabelle sind die Zielzahlen für den Wohnungsneubau gemäß der Ergebnisse der Szenariorechnung für den Wohnungsbedarf aktualisiert. Demgegenübergestellt sind die Neubauzahlen der vergangenen fünf Jahre im jeweiligen Durchschnitt. Deutlich wird, dass aufgrund der geringen Bautätigkeit bei Eigenheimen in den vergangenen zwei Jahren eine deutliche Abweichung zum Potenzial besteht, im Bereich der Mehrfamilienhäuser wirkt sich ebenfalls die geringe Bautätigkeit in 2015 negativ auf das durchschnittliche Ergebnis aus.

Tabelle 17: Neubaupotentiale nach Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr	
		2017-2030	Bautätigkeit 2012-2016
Eigenheime		126	49
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	115	
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen; die im Eigenheim leben wollen	5	
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	6	
Etagenwohnungen		120	87
Eigentumswohnungen	Best Ager 55+, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters und Familien 30+ mit mittleren bis höheren Einkommen	48	17
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Niedrigeinkommensbezieher	34	6
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, Fokus auf best ager 55+, Senioren, Paare und Singles mittlere bis hohe Einkommen	38	64
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:			
altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	38	
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	6	

Quelle: InWIS 2017

10. Schlussfolgerungen und Maßnahmenüberprüfung

Mit Blick auf die Lage für die Jahre 2015/2016 ist, angesichts der zuletzt niedrigen Baufertigstellungszahlen, abzusehen, dass die aktuelle Bautätigkeit nicht ausreichen wird, um den rechnerisch ermittelten Bedarf zu decken. Auch Leerstände werden diese Bedarfe nicht vollständig kompensieren können – u.a., weil ein erheblicher Teil der leerstehenden Wohnungen de facto nicht mehr marktgängig ist. Es stellt sich also die Frage, wo die nachfragenden Haushalte und nicht zuletzt auch die Zuwanderer unterkommen werden.

Laut Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen würden in Recklinghausen knapp 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr benötigt. Diese Zahl wurde nur in 2014 erreicht, davor wurde allerdings jahrelang deutlich weniger fertiggestellt. Es bestehen also Nachholbedarfe aus der „normalen“ demografischen Entwicklung heraus. Hinzu kommt, dass schon in der Vergangenheit aber v.a. auch in den kommenden Jahren viele Bestandswohnungen aus der Sozialbindung herausfallen. Entsprechende Mietpreisanstiege vorausgesetzt erhöht sich somit der Nachfragedruck auf ein preisgünstiges (gefördertes) Segment. Der geförderte Wohnungsbau bietet im Verbund mit dem frei finanzierten Wohnen die Chance zu günstigen und innovativen Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung (i.d.R. sind um die 50 Prozent der Haushalte in Großstädten in der Lage, einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen; dies gilt sogar für über 80 Prozent der Rentnerhaushalte).

Im Bereich öffentlich geförderten Wohnraums zeigt sich nach Daten der NRW.BANK trotz geringer aber vorhandener Bewilligungen in den Jahren 2012-2014 (in einer Größenordnung von jährlich unter 25 Wohnungen) ein anhaltendes Schrumpfen des gesamten Bestandes an geförderten Mietwohnungen, von 5.333 geförderten Mietwohnungen in 2012 auf 4.746 Wohnungen in 2015. Mit einem empfohlenen Neubauziel von rd. 34 Wohneinheiten pro Jahr und realisierter Bautätigkeit zwischen 2013 und 2015 im Umfang von 15 Einheiten im Bereich des geförderten Geschosswohnungsbaus (5 WE p.a.) sowie 33 Einheiten insgesamt (11 WE p.a.) steht die soziale Wohnraumversorgung in Recklinghausen vor weiteren Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen.

Der Blick auf die Wanderungsverflechtungen zeigt eine zunehmende Bedeutung der Zielgruppe der Familien (Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre, Personen zwischen 30 und 50 Jahren), die in jüngerer Vergangenheit ein positives Wanderungssaldo in Recklinghausen verzeichnen konnte. Damit stellen sich langfristig entsprechende Anforderungen an die Bereitstellung familiengerechter und bezahlbarer Wohnangebote sowie einer familiengerechten Infrastruktur. Ebenso zeigt sich weiterhin ein hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Recklinghausen.

In der räumlichen Verteilung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen zeigen sich leichte Veränderungen, da einige Stadtteile ihre Bevölkerungsverluste etwas abschwächen konnten, andere wiederum verstärkte Verluste hinnehmen mussten. Diese Veränderungen sind zukünftig weiter verstärkt zu beobachten um sich ändernden Bedarfen in der kleinräumigen Wohnraumversorgung entsprechend schnell begegnen zu können.

Ähnlich der angrenzenden Kommunen und dem Landesschnitt weist die Stadt Recklinghausen in den letzten Jahren einen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf (2006-2015: + 18,9%) während die Arbeitslosenquote im Bereich um 12,5 Prozent recht stabil bleibt. Recklinghausen unterliegt somit sich aktuell positiv entwickelnden Rahmenbedingungen im Arbeitsangebot, die Arbeitslosenquote deutet jedoch weiterhin auf Bedarfe im bezahlbaren Wohnungssegment hin.

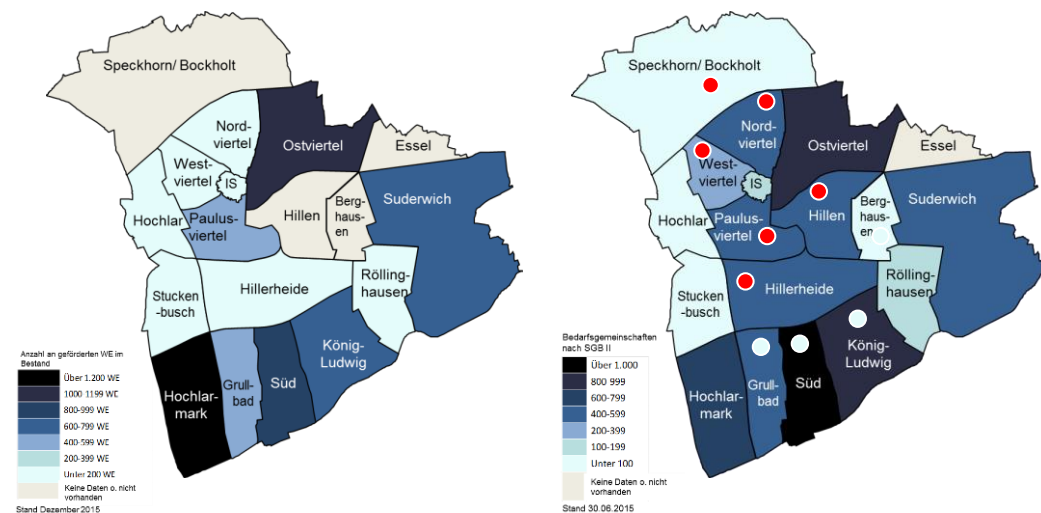
Der Wohnungsbestand in Recklinghausen hat zwischen 2011 und 2015 von 61.651 auf 62.281 Wohnungen leicht zugenommen. Dabei gestalten sich die Baufertigstellungszahlen sowohl im Ein- und Zweifamilienhausesegment, als auch im Bereich der Mietwohnungen äußerst schwankend. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der negative Trend fortgesetzt und es lassen sich für 2016 nur 13 fertiggestellte Einheiten erfassen. Die Bautätigkeit im Bereich der Mietwohnungen hat eine Trendwende vollzogen und sank

nach dem rapiden Anstieg auf 152 Einheiten in 2013 auf lediglich 14 Einheiten in 2015 und 91 Wohneinheiten in 2016. Dennoch (das zeigt eine Analyse des InWIS aus Januar 2016, die im Rahmen des Bündnisses Wohnen für Recklinghausen erstellt wurde) verhält sich die allgemeine Mietpreissteigerung im Gesamtangebot recht moderat, im Neubau war sie zuletzt sogar rückläufig. Auffällig ist, bezogen auf den Kreis, weniger, dass es viele alte Wohnungen in Recklinghausen gibt, sondern, dass der Neubau sehr zurückfällt. Lange Jahre passierte fast nichts im Geschosswohnungsneubau, erst im Jahr 2012 wurde das Niveau von 2003 wieder annähernd erreicht.

Nach wie vor zeigen sich (auch vor dem Hintergrund wachsender Bedarfe durch die Flüchtlingszuwanderung) Bedarfe bei den kleinen Wohnungen im günstigen bis mittleren Preisniveau für ein bis zwei Personen und in barrierearmer bis barrierefreier Ausstattung sowie bei den großen Wohnungen mit drei und mehr Zimmern in allen Preisklassen und für unterschiedliche Zielgruppen. Im Hinblick auf die Bedarfe im Segment der barrierefreien und gleichzeitig bezahlbaren Wohnangebote ist auf die Entwicklungen im Rahmen der Altersarmut hinzuweisen. Die Anzahl von Personen, die Grundsicherung im Alter nach SGB XII beziehen, hat in den letzten Jahren merklich zugenommen. Bezahlbarer Wohnraum speziell für Senioren bildet sich damit als ein Schwerpunkt der Handlungsbedarfe heraus.

Bezüglich der räumlichen Fokussierung der Entwicklung im geförderten Wohnungsbau lassen sich einige, teils neue, räumliche Fokuspunkte ausmachen. Die folgende Grafik zeigt, dass in Grullbad, Süd und König-Ludwig Versorgungsengpässe entstehen können, da die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (die erfahrungsgemäß 2/3 der Haushalte darstellen, die Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ausüben) die Zahl der geförderten Wohnungen im Bestand übersteigt. Verschärft zeigt sich diese Situation auch in den zentraleren und nördlicheren Stadtteilen Hillerheide, Hillen, Paulusviertel, Westviertel, Nordviertel und Speckhorn/ Bockholt. Gleichzeitig ist jedoch besonders Wert auf eine entsprechende Durchmischung zu legen, um Segregation und homogene Quartiere mit besonders hohem Anteil an SGB-II-Empfängern zu vermeiden.

Abbildung 24: Bestand und Bedarf an gefördertem Wohnraum zum 30.06.2015



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Insgesamt lässt sich an dieser Stelle festhalten: Schon vor der Flüchtlingszuwanderung wurde mehr Neubau von Geschosswohnungen in Recklinghausen benötigt, um Angebotslücken (klein, barrierefrei, familiengerecht) zu schließen und das Angebot insgesamt aufzuwerten (Ersatzwohnungsneubau). Auch wenn derzeit noch nicht absehbar ist, wie die neue Zuwanderung sich langfristig weiterentwickelt und sortiert, zeigt sich dennoch ein Trend in die Städte. Davon kann auch Recklinghausen profitieren, wenn es attraktive Wohnraumangebote vorhält. Der geförderte Wohnungsbau bietet die Chance, im Verbund mit dem frei finanzierten Wohnen, günstige Angebote zu schaffen und neue Wohnformen (z.B. Pflegewohnen, Wohngemeinschaften) anzubieten.

Nachstehend ist die Matrix, die dem Monitoring zugehörig ist, hinsichtlich der Zielzahlen für den Wohnungsneubau angepasst und aktualisiert.

Im Rahmen der erneuten Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank wurde deutlich, dass die qualitativen Einschätzungen hinsichtlich der Wohnpräferenzen der Wohnungssuchenden weiterhin Bestand haben. Im Bereich der Mietwohnungen umfasst dies z.B. sowohl preisgünstige als auch moderne und gleichzeitig barrierearme Wohnungen als auch großzügige und familiengerechte Wohnungen in allen Preisklassen. Im Segment der Eigentumswohnungen liegt die Nachfragepräferenz weiterhin bei den größeren Wohnungen mit mindestens 75 m² und drei bzw. vier Zimmern. Bei den Eigenheimen stehen die preisgünstigeren Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Fokus der Interessenten. Während hier eine gewisse Preissensibilität festzustellen ist, werden im Segment der freistehenden Eigenheime auch großzügigere Objekte nachgefragt, hier ist die Preissensibilität geringer ausgeprägt. Aufgrund der auch in Recklinghausen zutreffenden Nachfrageverschärfung im Segment des preisgünstigen Wohnraums im Zuge der Zuwanderung durch Flüchtlinge wird eine Ausweitung der Bautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern, insbesondere im geförderten Segment, angeraten.

Ziele und Maßnahmen, die aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt besonders dringlich erscheinen, wurden in der nachstehenden Tabelle farblich markiert und sollten aus gutachterlicher Einschätzung zuerst angegangen werden.

Tabelle 18: Matrix Monitoring (aktualisiert)

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2017 bis 2030	Indikatoren / Quelle
Frei finanzierte Mietwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung des Bestandes und bedarfsgerechte Anpassung an die Bedürfnisse aktueller und künftiger Nachfragergruppen Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten 	Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau umsetzen		Ggf. Jahresstatistik und Gespräche mit Unternehmen
		Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Ausbau im Bestand und in integrierten Lagen, z.B. durch Dachgeschossausbau, Staffelgeschosse oder Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbau	38 WE p.a. Insg. 532 WE bis 2030	Ansatzweise Erfassung über Presseberichte / Sondervorhaben
		Wohnungsneubau 1. Priorität: 90-120 m ² für Senioren, BestAger und berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen	5 WE p.a. Insg. 70 WE bis 2030	Anzahl fertig gestellter WE; Fertigstellungen WE in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen minus geförderte Mietwohnungen minus ETW
		Wohnungsneubau 2. Priorität: max. 65 m ² für Senioren und jüngere Singles		
		Wohnungsneubau 3. Priorität: kleines Angebot 70 - 85 m ² für Senioren		
		Neubau von Mieteigenheimen zur Miete für Familien, die mobil bleiben wollen, mit mittleren bis höheren Einkommen	5 WE p.a. Insg. 70 WE bis 2030	Ggf. Auswertung Presseberichte und Abfrage bei Unternehmen
		Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude zur Marktbereinigung, zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten (auch Ersatzneubau). Dazu ggf. Abrissförderung in Anspruch nehmen		Fördermittel für Zahl der abgerissenen Wohnungen; Auswertung Förderstatistik, ggf. Abfrage bei Unternehmen

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030	Indikatoren / Quelle	
Wohneigentum	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung des Neubaus von Eigenheimen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen • Potenziale im Eigenheimbestand durch den Generationenwechsel berücksichtigen • Moderne nachfragegerechte Eigentumswohnungen am Markt schaffen • Neubau von Eigentumswohnungen steigern um Nachholbedarf der letzten Jahre zu decken • Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in der Stadt bereit halten 	Neubau Eigenheime 1. Priorität: Doppelhaushälften und freistehende Eigenheime für den breiter Mittelstand bis ca. 350.000 Euro	126 WE p.a. Insg. 1.764 WE bis 2030	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Baufertigstellungsstatistik	
		Neubau Eigenheime 2. Priorität: Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen die Wohneigentumsbildung ermöglichen z.B. Reihenhäuser bis max. 250.000 Euro			
		Neubau Eigenheime 3. Priorität: Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte bis ca. 450.000 Euro			
		Neubau von barrierearmen/-freien Eigenheimen (z.B. Bungalows) mit guter Anbindung an Infrastrukturen			
		Identifizierung von Quartieren des Generationenwechsels und Berücksichtigung bei der Ausweisung von Bauland			Stadträumliche Beobachtung zu Altersstrukturen und Baualter der Gebäude
		An- und Ausbaumöglichkeiten in Quartieren mit bevorstehendem Generationenwechsel prüfen und Handlungsalternativen für kleinere ältere Eigenheime schaffen			Ggf. Sachstandberichte des bearbeitenden FB
		Neubau von Eigentumswohnungen auf nachfragegerechte Lagen konzentrieren		48 WE p.a. Insg. 672 WE bis 2030	Anzahl der Fertigstellungen in den genannten Stadtteilen; ggf. Auswertung des Gutachterausschusses zu Erstverkäufen nach Stadtteilen
		Gezielte Eigentumswohnungsangebote			Anzahl Erstverkäufe; Auswer-

		für Singles, Paare und Familien 30+ schaffen sowie für Best Ager		tung durch Gutachterausschuss, Qualitative Eignung ggf. durch Maklergespräche erheben
		Neubau altersgerechter Eigentumswohnungen für Senioren		
		Fokussierung der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete auf Standorte der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentialen		Ausweisung von Bauflächen / WE auf umgenutzten Flächen oder Nachverdichtung; Auswertung im betreffenden FB
		Unterschiedliche Baulandqualitäten und Preisniveaus anbieten		Anzahl ausgewiesene Flächen und Bodenpreise sowie Grundstücksgrößen; Auswertung im betreffenden FB
		Einrichtung eines Bauflächenpools		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Ausreichend Bauland im Geschosswohnungsbereich schaffen (betrifft auch das Mietwohnungssegment)		Umfang ausgewiesener Flächen (geeignet für Anzahl WE im Geschosswohnungsbau);

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030	Indikatoren / Quelle
Soziale Wohnraumversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums • Schaffung von zielgruppenorientierten Angeboten • Vermeidung von zu hohen Unterkunftskosten aufgrund steigender Energiekosten • Versorgung von Haushalten, die flüchtlingsbedingt in Recklinghausen Wohnraum benötigen (hierzu stetiges Monitoring über die Zahlen erforderlich) 	Neubau von preisgebundenen Wohnungen mit Fokus auf Singles bis max. 50 m ² Wohnfläche	34 WE p.a. Insg. 476 WE bis 2030	Anzahl und Struktur der geförderten Wohnungen, Auswertung der Förderstatistik
		Ausrichtung des Neubaus auf Senioren durch Auswahl von integrierten Lagen sowie Schaffung eines Angebotes besonderer Wohnprodukte wie das Gruppenwohnen oder betreutes Wohnen		Auswertung der Förderstatistik bzw. Abfrage bei Investor
		Neubau eines Wohnprojektes für alleinerziehende Eltern	1 Projekt mit ca. 8 WE	Auswertung der Förderstatistik bzw. Abfrage bei Investor
		Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern und familiengerechten Wohnungen zur Erhöhung des Angebotes für Familien (auch flüchtlingsbedingt)	6 WE p.a. Insg. 84 WE bis 2030	Anzahl WE; Auswertung der Förderstatistik
		Inanspruchnahme der Kombinationsförderung (Bindungstausch)		Anzahl Bindungstausch; Auswertung der Förderstatistik
		Barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Anzahl umgebafter WE; Zahl nicht aus der Statistik zu entnehmen
		Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsobjekten unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Zahl der geförderten WE; Auswertung der Förderstatistik
		Förderung des Ersterwerbs von Wohneigentum		Zahl der Förderfälle; Auswertung der Förderstatistik

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030	Indikatoren / Quelle
Altersgerechtes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsge-rechter Angebote im Alter 	Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände, um älteren Haushalten einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten → Abbau möglichst vieler Barrieren, auch wenn kein Din-Standard erreicht wird		Anzahl angepasster WE Ggf. Abfrage bei Unternehmen und bei Wohnraumbera-tung
		Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete und im Eigentum (ohne Service-Leistungen) mit zumindest barrierefreier Erschließung der Wohnung/Gebäude	38 WE p.a. (Neubau-potenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Neubau von Ge-schosswohnungen enthalten)	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbe-obachtung
		Gemeinschaftliche Wohnprodukte anbieten z.B. Hausgemeinschaften oder Pflege-wohnungsgemeinschaften	Insg. 532 WE bis 2030	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbe-obachtung
		Neubau betreuter Wohnungen (Wohnun-gen mit Service)	84-100 WE bis 2030 (Neubaupotenzial ist bereits in den Men-genangaben zu Neu-bau von Geschoss-wohnungen enthalten)	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbe-obachtung
		Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur Sen-sibilisierung für Nachfrageveränderun-gen am Wohnungsmarkt sowie Bedarfen älterer Menschen		Darstellung von Arbeitsschrit-ten und Ergebnissen
		Einrichtung einer Marktbeobachtung mit Informationsplattform für Interessierte und Anbieter; ggf. Kopp-lung/Kooperation mit der Wohnberatung		Darstellung von Arbeitsschrit-ten und Ergebnissen
		Erstellung von Informationsmaterial für		Darstellung von Arbeitsschrit-

		privater Kleineigentümer (z.B. Dokumentation barrierefreie Hauseingänge) sowie für Investoren zum Angebot gemeinschaftlicher Wohnprojekte		ten und Ergebnissen; Anzahl Dokumentationen und ggf. Veranstaltungen
--	--	---	--	--

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030	Indikatoren / Quelle
Quartiersebene	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben Gemeinsame Entwicklung der Quartiere durch Kooperation verschiedener Akteure 	Identifizierung von für Kooperationen geeigneten Quartieren anhand der Erstellung einer Bestandskarte der Wohnungsunternehmen		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Entwicklung von Quartiersstrategien		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Stärkung der Kommunikationsstrukturen der Wohnungsmarktakeure zur kontinuierlichen Weiterentwicklung von Quartieren (Netzwerk Wohnen, Barometer)		Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen sowie Darstellung der Ergebnisse
Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2015 bis 2030	Indikatoren / Quelle
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen Langfristige Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung 	Halbjährliche bis jährliche Treffen der erweiterten Lenkungsgruppe bzw. des „Netzwerk Wohnen Recklinghausen“		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen
		Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der Berichte
		Durchführung eines Wohnungsmarktbarometers		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der Berichte

11. Literaturverzeichnis

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen (2016): Grundstücksmarktberichte. Recklinghausen.

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (LANDESDATENBANK NRW) (2016): Landesdatenbank NRW.
<https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online;jsessionid=B6972B66BEC628F34DCA9EEDA84FE387?Menu=Willkommen> (inkl. aller Unterseiten) [04.10.2016].

NRW.Bank (2016): Publikationen der Wohnungsmarktbeobachtung.
https://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/publikationen_wohnungsmarktbeobachtung.html (inkl. aller Unterseiten) [04.10.2016].

Stadt Recklinghausen (2016): Recklinghausen in Zahlen. Statistische Berichte.
https://www.recklinghausen.de/Inhalte/startseite/Rathaus_Politik/Amtliches_und_Statistik/Statistische_Berichte/index.asp (inkl. aller Unterseiten) [04.10.2016].

