



Handlungskonzept Wohnen

Stadt Recklinghausen

Auftraggeber: Stadt Recklinghausen

Fortschreibung 2020

Ansprechpartner

Regina Höbel, Dipl.-Ing.

Raza Hadzic, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-24 bzw. -23

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de bzw. raza.hadzic@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Inhalt

1. Einleitung	6
2. Wohnungsnachfrageprofil	7
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	7
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
3. Wohnungsmarktprofil	15
3.1. Wohnungsbestandsentwicklung.....	15
3.2. Entwicklungen in der Wohneigentumsbildung	18
4. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt	22
5. Handlungsfeld Eigentumswohnungen	25
6. Handlungsfeld Eigenheime	27
7. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung	30
8. Handlungsfeld Neue Wohnformen	37
9. Prüfung und Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose.....	39
10. Schlussfolgerungen und Maßnahmenüberprüfung	46

Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung 2014-2019.....	7
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken 2010 bis 2019	8
Abbildung 3:	Zu- und Fortzüge 2010-2019.....	9
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2010-2019	9
Abbildung 5:	Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2010-2017	10
Abbildung 6:	Altersspezifische Wanderungen 2010-2018.....	11
Abbildung 7:	Arbeitslosenquote 2010-2019.....	13
Abbildung 8:	Arbeitslosenquote 2019 im regionalen Vergleich.....	13
Abbildung 9:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2019	15
Abbildung 10:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden.....	16
Abbildung 11:	Baufertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010-2019 im regionalen Vergleich, 2010=100 Prozent	17
Abbildung 12:	Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010-2019	18
Abbildung 13:	Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010-2019, 2010 = 100 Prozent.....	19
Abbildung 14:	Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten 2010-2019	20
Abbildung 15:	Entwicklung der Angebotsmieten im Segment der Mietwohnungen	22
Abbildung 16:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2010-2018.....	30
Abbildung 17:	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2010-2019	31
Abbildung 18:	Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken zum 31.12.2018	32
Abbildung 19:	Empfänger Grundsicherung im Alter 2010-2019	32
Abbildung 20:	Haushalte mit Wohngeldbezug 2010-2019	33
Abbildung 21:	Geförderter Wohnungsbestand (Wohnraumförderung des Landes NRW).....	34
Abbildung 22:	Geförderter Mietwohnungsbestand (Landes- und Bundesförderung) in den statistischen Bezirken 2020.....	35
Abbildung 23:	Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand 2019	35
Abbildung 24:	Bestand und Bedarf an gefördertem Wohnraum zum 30.06.2015.....	36
Abbildung 25:	Bevölkerungsprognosen im Vergleich.....	40

Tabellen

Tabelle 1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) 2010-2019 im regionalen Vergleich.....	12
Tabelle 2:	Bodenrichtwerte am 1.1.2019	20
Tabelle 3:	Kauffälle Wohnungseigentum 2010-2019	21
Tabelle 4:	Mietwohnungsangebot nach der Wohnungsgröße	23
Tabelle 5:	Objektzustand der angebotenen Mietwohnungen	23
Tabelle 6:	Nachfrage Mietwohnungen nach Preis und Wohnfläche	24
Tabelle 7:	Objektzustand der angebotenen Eigentumswohnungen	25
Tabelle 8:	Nachfrage Eigentumswohnungen nach Preis und Wohnfläche	26
Tabelle 9:	Angebot und Nachfrage Eigenheime.....	27
Tabelle 10:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnfläche	27
Tabelle 11:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach dem Baujahr	28
Tabelle 12:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Grundstücksfläche	28
Tabelle 13:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der Wohnfläche.....	28

Tabelle 14:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Baujahr	29
Tabelle 15:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Grundstücksfläche	29
Tabelle 16:	Vergleich der prognostizierten Haushalte mit Wohnungsbedarf	41
Tabelle 17:	Kumulierter Wohnungsbedarf in der Wohnungsbedarfsprognose 2019	41
Tabelle 18:	Vergleich der prognostizierten Wohnungsbedarfe	42
Tabelle 19:	Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2018 bis 2034	43
Tabelle 20:	Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2019 bis 2034	43
Tabelle 21:	Neubaupotentiale nach Teilssegmenten	44
Tabelle 22:	Matrix Monitoring (aktualisiert)	48

1. Einleitung

Mit dem Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 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 Wohnungsmarktakteuren 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 Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen immer wieder kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls neu zu justieren. Die Stadt Recklinghausen hat daher beschlossen, das Handlungskonzept Wohnen einem Monitoring zu unterziehen und es dazu in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Die erste Fortschreibung des Konzeptes erfolgte im Jahr 2017. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Überarbeitung um die zweite Konzeptfortschreibung.

Aufgabe des Monitorings ist es, die im Handlungskonzept bzw. seiner Fortschreibung dargelegten Ziele und Maßnahmen zu überprüfen und dazu die Basisdaten und Entwicklungstrends in der Wohnungsnachfrage und den Wohnungsteilmärkten regelmäßig zu aktualisieren.

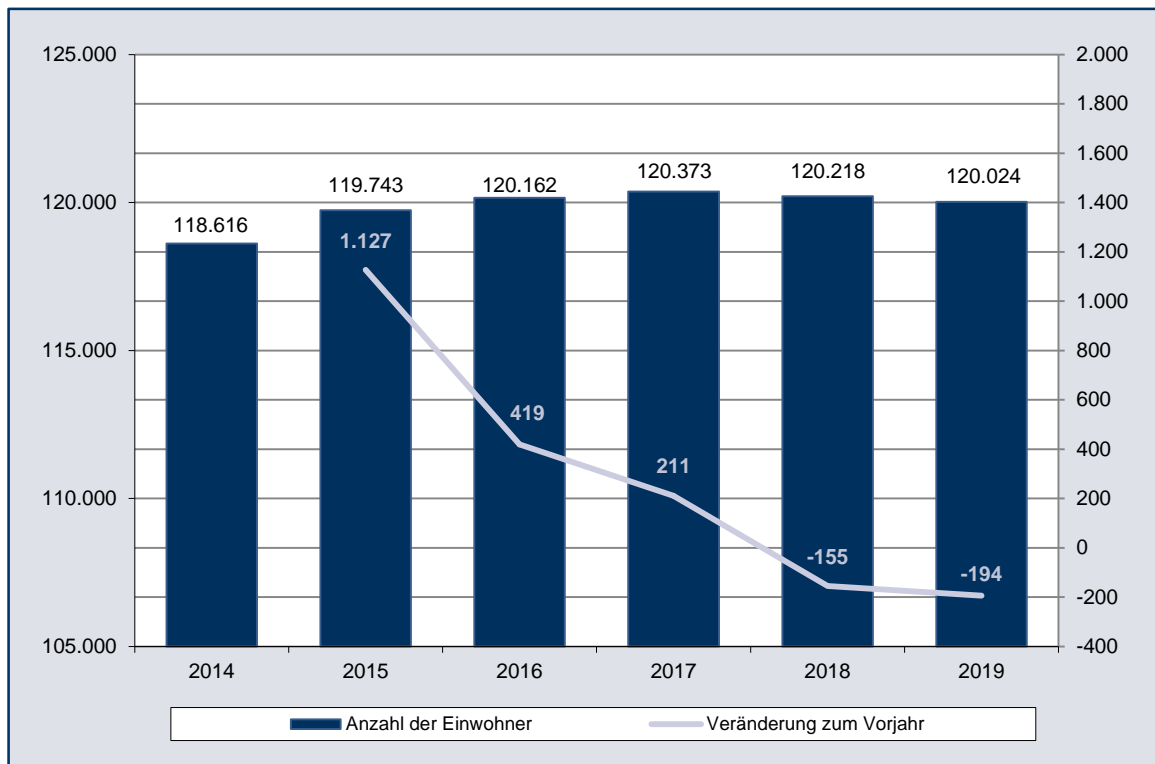
2. Wohnungsnachfrageprofil

Das Nachfrageprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung in Recklinghausen. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um Besonderheiten in der Wohnungsnachfrage zu identifizieren.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarkts einer Stadt und damit auch für die erneute Einschätzung zuvor beschriebener Trends und Entwicklungen stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar. In den vergangenen sechs Jahren hat die Stadt Recklinghausen rd. 1,2 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg im Zeitraum 2014 und 2017, ist die Einwohnerzahl wieder gesunken. Diese Tendenz bestätigt die Annahme der letzten Fortschreibung aus dem Jahr 2017, dass der Wachstumstrend lediglich von kurzer Dauer war. Zuletzt lag die Einwohnerzahl im Jahr 2019 bei 120.024 Personen. Mit einem Minus von 194 Personen war der Verlust stärker als im Jahr zuvor.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2014-2019

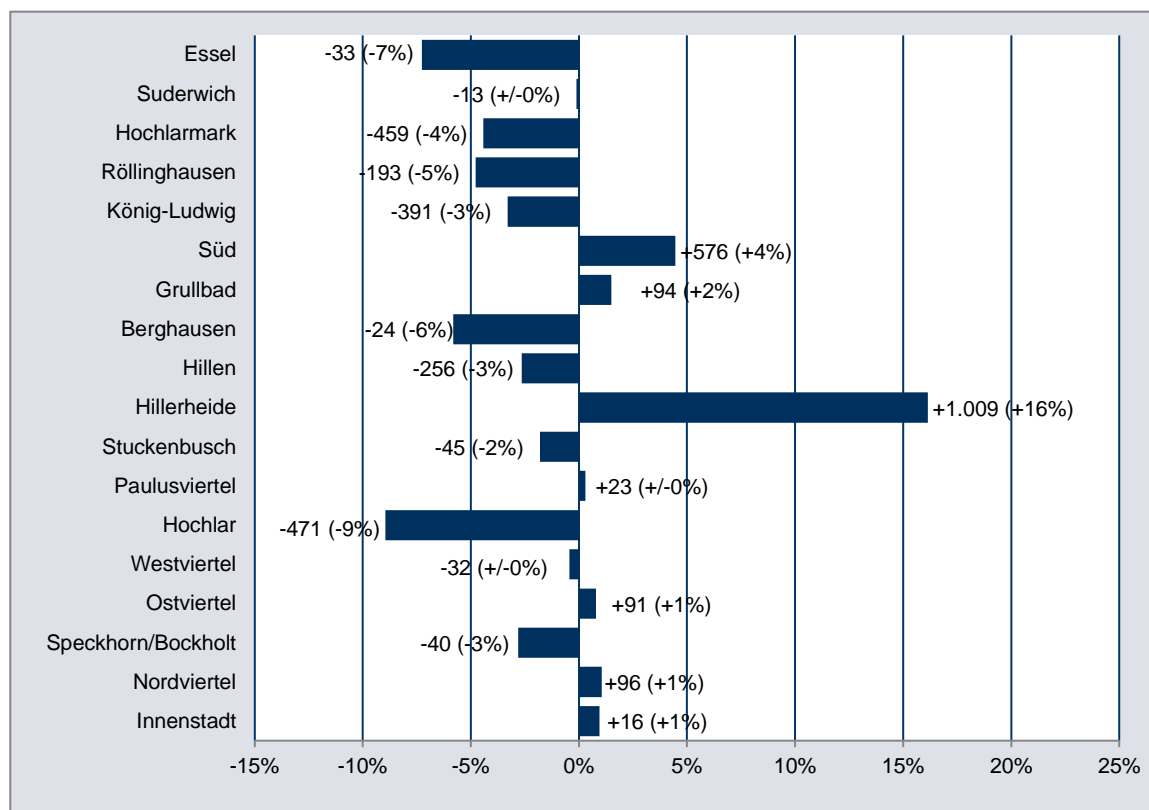


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung;

Im Unterschied zu den Vorjahren zeigt sich eine deutliche diverse demografische Entwicklung in den Stadtteilen Recklinghausens. Während in der letzten Fortschreibung nur drei der achtzehn Stadtteile eine positive Einwohnerentwicklung aufweisen, sind es nunmehr sieben Stadtteile: Es betrifft wiederum – mit großem Vorsprung vor allen anderen Teilräumen – Hillerheide. Weiter nachwirkende Entwicklungen aufgrund des Neubaugebietes Maybacher Heide sind hier wahrscheinlich, z.B. infolge weiteren Nachwuchses in den einst zugezogenen Familienhaushalten. Aber auch Grullbad, Süd, Nordviertel, Ostviertel und die Innenstadt zählen zu den Gewinnern. Es sind Stadtteile, deren Wohnungsbestand noch aufnahmefähig war, etwa durch Aktivierung von zeitweise nicht mehr vermieteten Wohnungen, und die aufgrund ihrer Zentralität eine besondere Attraktivität auf zuwandernde junge Haushalte, Migranten und Studierende ausübten. In den übrigen Stadtteilen fielen die Einwohnerverluste nicht so stark aus wie in der letzten Fortschreibung, bei der

die Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2007 und 2015 im Vordergrund stand, mit einer Ausnahme: Der Stadtteil Hochlar verzeichnete mit einer Abnahme von 471 Personen einen noch größeren Einwohnerverlust als in früheren Jahren.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken 2010 bis 2019



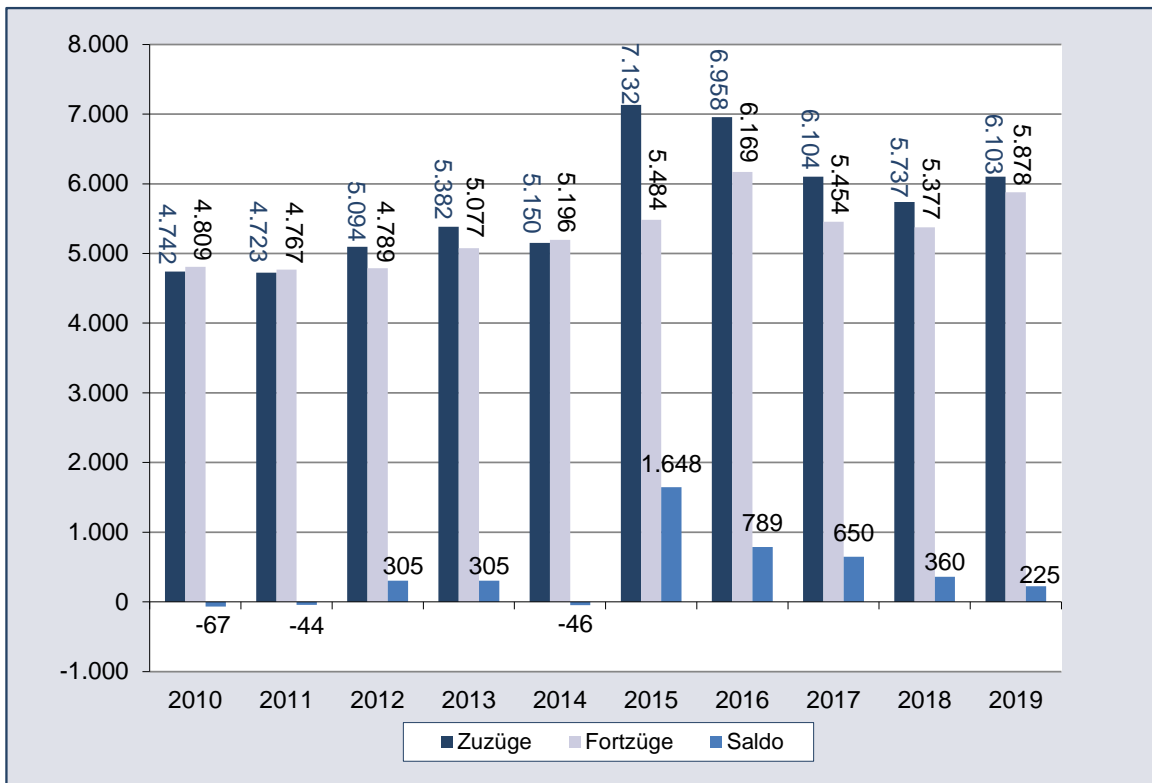
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, statistischer Vierteljahresbericht 2010, eigene Darstellung

Nach wie vor überwiegen in der natürlichen Entwicklung in Recklinghausen die Sterbefälle gegenüber den Geburten. Der Sterbefallüberschuss hat sich jedoch verringert auf mittlerweile durchschnittlich rd. 480 Personen jährlich (gegenüber 530 Personen im früheren Untersuchungszeitraum). Grund hierfür ist die Zunahme der Zahl der Geburten, die sich im Untersuchungszeitraum um mehr als 25 Prozent erhöhte. Dennoch stellen die Wanderungen bzw. Wanderungsgewinne nach wie vor die wichtigste Komponente in der Einwohnerentwicklung dar.

Das für die Gesamtentwicklung der Bevölkerung wichtige Wanderungsverhalten zeigt im aktualisierten Zeitraum folgendes:

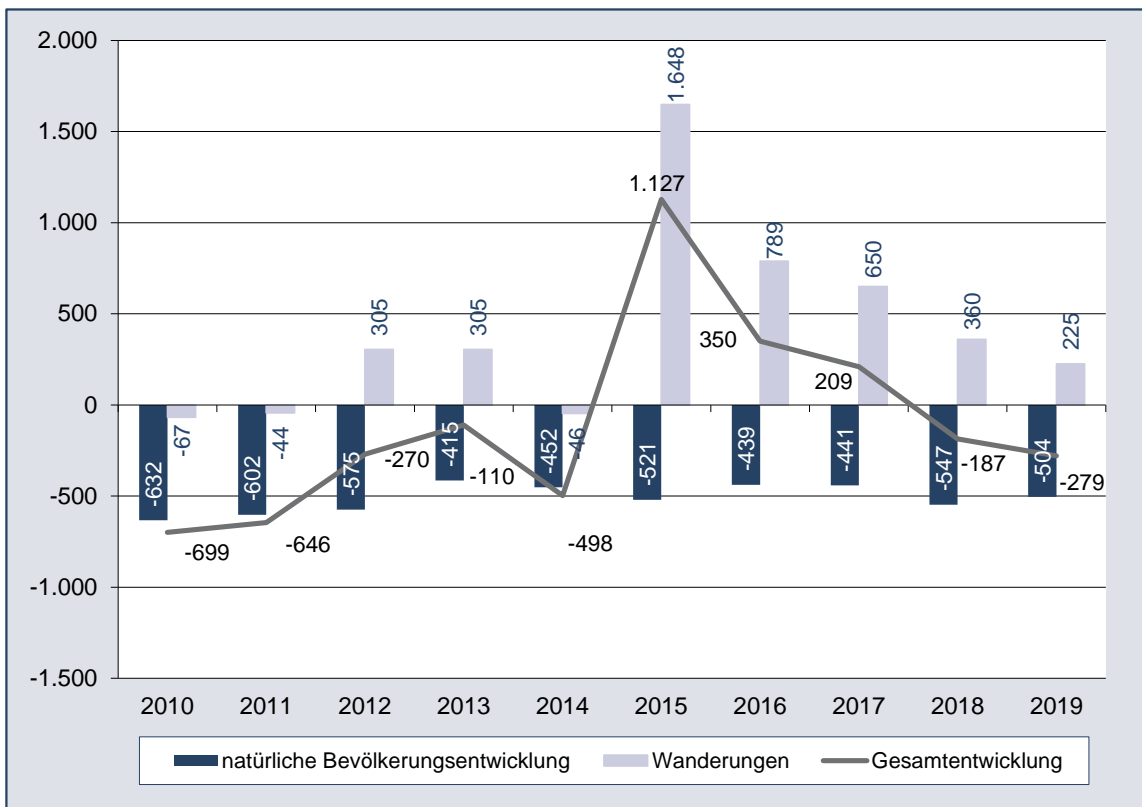
- Die Trendumkehr zu Wanderungsgewinnen ab dem Jahr 2012, die den Jahren mit stetigen Wanderungsverlusten folgte und bis heute andauert, wurde nicht nur durch die starke Flüchtlingswanderung ab 2015 ausgelöst. Sie setzte bereits viel früher, ab dem Jahr 2012, ein.
- Nach dem starken Anstieg im Rahmen der Fluchtzuwanderung 2015, ist der Wanderungssaldo Recklinghausens kontinuierlich gesunken. Zuletzt lag der Wanderungsüberschuss bei 225 Personen im Jahr 2019; es ist der niedrigste Wanderungsüberschuss seit 2012. Aber er ist nach wie vor positiv und bewirkt Bevölkerungsgewinne.

Abbildung 3: Zu- und Fortzüge 2010-2019



Quelle: InWIS 2020: Datenbasis Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2010-2019



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen (natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010-2013 aus Vierteljahresbericht, ansonsten aktuelle Auswertung der städtischen Statistik)

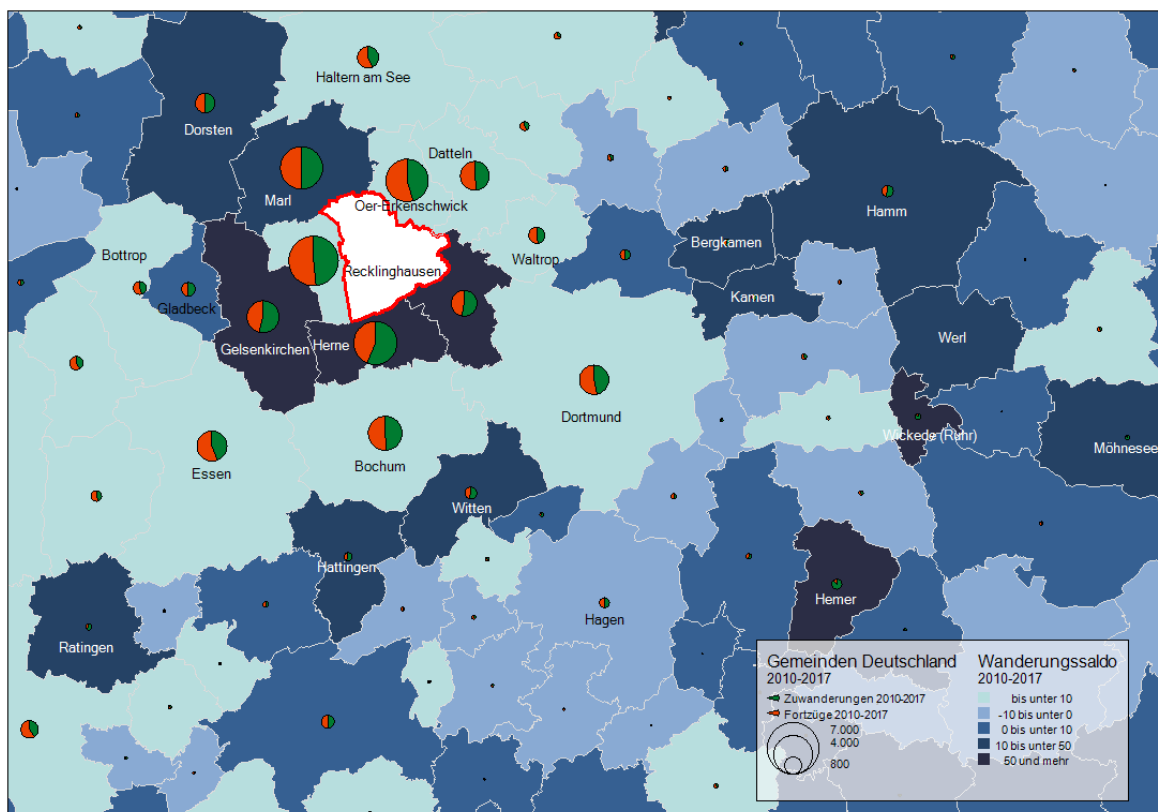
Betrachtet man die regionalen Wanderungsverflechtungen wie in der nachfolgenden Abbildung, zeigt sich, dass zuletzt nach wie vor 42 Prozent des Austausches mit dem näheren Umland (Kreis Recklinghausen) stattfanden. Bei Hinzunahme der größeren Ruhrgebietskommunen (Dortmund, Essen, Bochum) liegt der Anteil noch immer bei 55 Prozent.

Bevölkerungsgewinne kann Recklinghausen, wie auch bereits im vorherigen Monitoring dargelegt, vor allem aus den süd-westlich gelegenen Kommunen wie Gelsenkirchen, Herne, Dorsten und Marl, aber auch peripherer gelegenen Kommunen wie Wickede (Ruhr), Hemer und Ratingen erzielen. Wanderungsverluste entstehen für Recklinghausen nach wie vor 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, Essen und Bochum sind nach wie vor zum Teil auf ausbildungsbedingte Wanderungen zurückzuführen.

Es ist offensichtlich, dass in den Nahwanderungen der privaten Haushalte immer noch dieselben Push- und Pullfaktoren einwirken und sich die Wanderungsrichtung und -intensität nicht veränderten: Verbesserung des Wohnwertes, größere Nähe zum Ausbildungsplatz oder zur Hochschule sowie die Minimierung der Pendlerwege.

Nach wie vor ist für die kommenden Jahre erwarten, dass es für Recklinghausen schwieriger werden wird, Einwohner aus dem näheren Umfeld zu gewinnen. Denn die Kommunen, aus denen Recklinghausen Bevölkerung gewinnen kann, werden gemäß der aktuellen Gemeinodemodellrechnungen von IT.NRW auch zukünftig Bevölkerungsverluste erfahren. Die zu Recklinghausen nächstgelegenen Kommunen, die zukünftig Einwohnerwachstum verzeichnen werden, sind Essen, Dortmund, Bottrop und etliche Kommunen im Kreis Coesfeld. Hier kann sich die Wanderungsbilanz ggf. zugunsten von Recklinghausen verschieben.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2010-2017

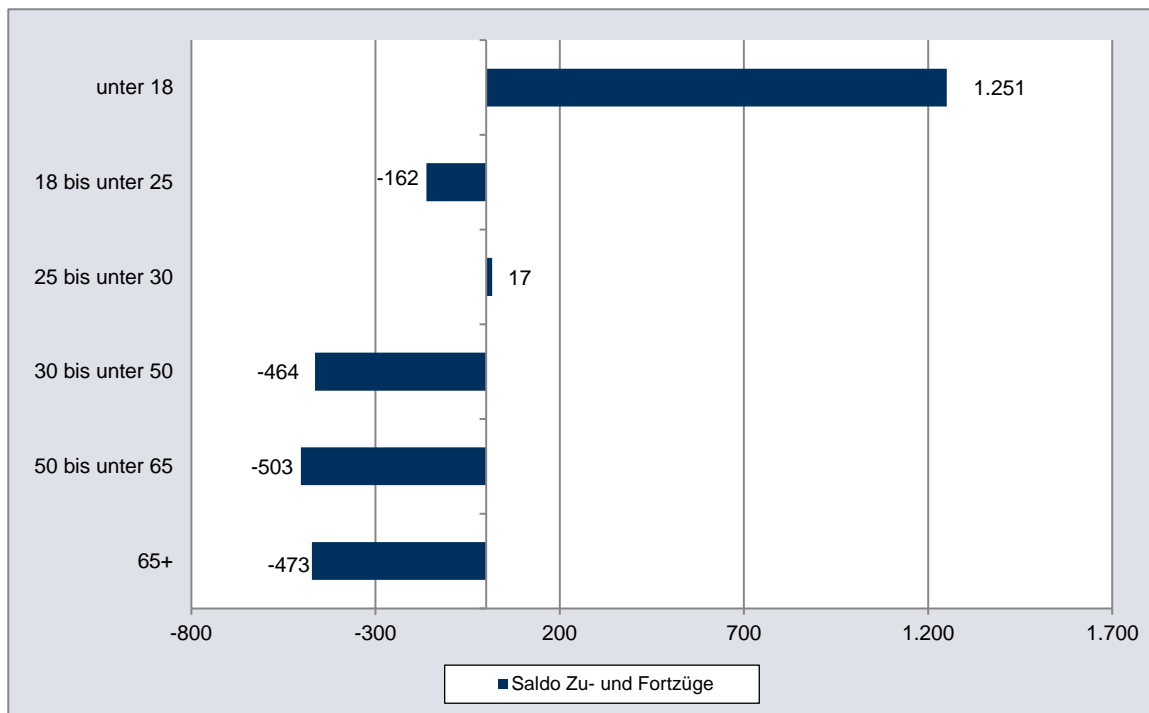


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

Die in Altersgruppen gegliederten Wanderungen geben Aufschluss über die verschiedenen Nachfragegruppen am Markt. Im Vergleich zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aus dem Jahr 2017, weisen nach wie vor die Altersgruppen ab 50 Jahren Wanderungsverluste auf und auch die Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen verläuft im aktuellen Betrachtungszeitraum, im Gegensatz zu vorher, negativ (wie auch schon im Ursprungsgutachten). Detailliert betrachtet ergeben sich weitere Änderungen:

- In der Altersklasse der unter 18-jährigen lässt sich nach wie vor eine positive Entwicklung ausmachen (die amtliche Statistik unterscheidet leider nicht mehr wie früher innerhalb dieser Gruppe nach Kindern im Vorschul- und Schulalter). Das bedeutet, dass Recklinghausen beständig eine große Anziehungskraft auf Haushalte mit Kindern ausübt.
- Auch die Gruppe der 25- bis unter 30-jährigen erfuhr im Betrachtungszeitraum einen Gewinn, welcher jedoch mit 17 Personen eher gering ausfiel.
- Alle übrigen Altersgruppen erfuhren hingegen Bevölkerungsverluste.
- Die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen ist noch immer am stärksten vom Fortzug betroffen. Damit nimmt sie nach wie vor die höchste Bedeutung unter den fortziehenden Gruppen ein.
- Die Altersgruppe der über 65-Jährigen gehört nach wie vor zu den abwandernden Einwohnergruppen. Eine Differenzierung zwischen der Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen und der über 75-jährigen ermöglicht die amtliche Statistik leider nicht mehr. Insgesamt hat die Bedeutung der Gruppe der über 65-jährigen jedoch stark zugenommen.

Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen 2010-2018



Quelle: InWIS 2020, 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 2010 bis 2019 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Recklinghausen wie auch der gesamten Region bis auf eine Ausnahme (Herne) weiter positiv entwickelt. Mit einer Zunahme von 20,7 Prozent positioniert sich Recklinghausen weiterhin im oberen Feld und kann damit gegenüber den umliegenden Kommunen stärkere Zuwächse verzeichnen. Lediglich in Dorsten und Haltern am See waren die Zuwächse mit über 27 Prozent noch stärker.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) 2010-2019 im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2010	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2019	Veränderung zum Jahr 2010 in Prozent
Herten	15.623	18.004	+ 15,2 %
Marl	28.730	28.993	+ 1 %
Dorsten	15.254	19.399	+ 27,2 %
Haltern am See	6.351	8.105	+ 27,6 %
Essen	218.294	250.602	+ 14,8 %
Recklinghausen	34.752	41.933	+ 20,7 %
Castrop-Rauxel	12.803	15.864	+ 23,9 %
Gelsenkirchen	73.118	81.580	+ 11,6 %
Bochum	122.130	136.377	+ 11,7 %
Datteln	8.991	10.272	+ 14,2 %
Oer-Erkenschwick	4.221	4.975	+ 17,9 %
Herne	46.336	46.007	- 0,7 %
Kreis Recklinghausen	146.866	171.583	+ 16,8 %
Nordrhein-Westfalen	5.881.559	6.976.079	+ 18,6 %

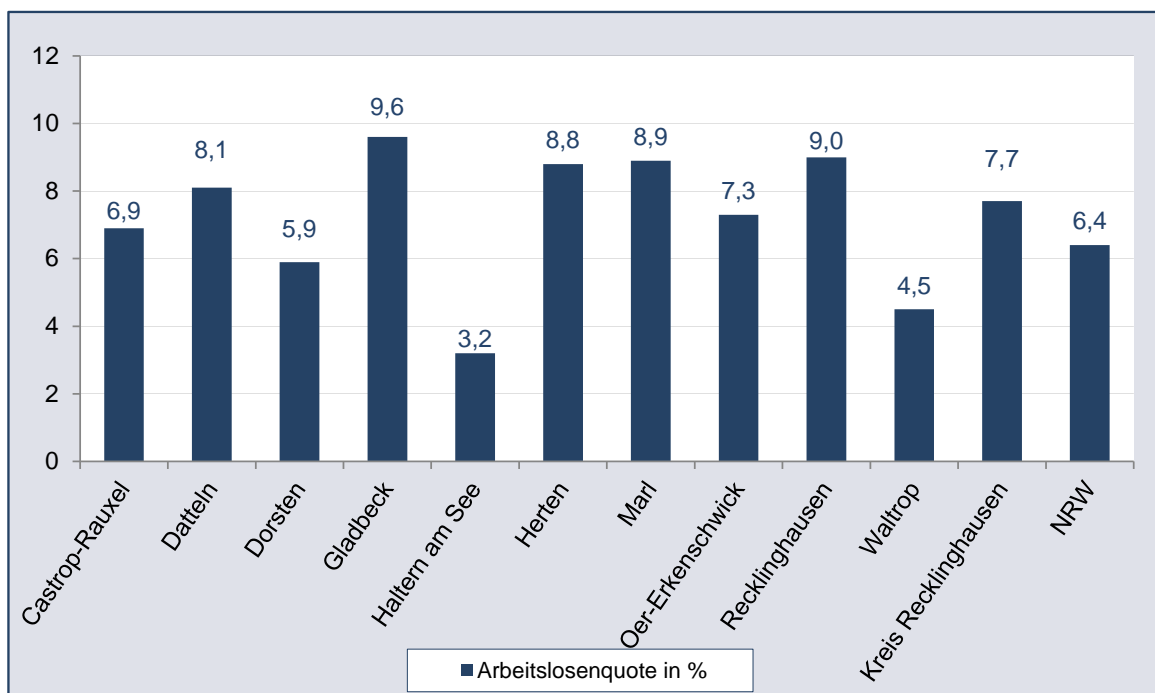
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung.

Der rückläufige Trend der Arbeitslosenquote hält weiterhin an bzw. hat sich sogar noch verstärkt. Während die Arbeitslosenquote in den Jahren zuvor immer etwas über 12 Prozent lag, lag sie im Jahr 2019 nur noch bei 9 Prozent.

Abbildung 7: Arbeitslosenquote 2010-2019


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, statistischer Bericht, eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich der Arbeitslosenquote (Jahr 2019) gehört Recklinghausen jedoch nach wie vor zu der großen Gruppe von umliegenden Kommunen, die auch überdurchschnittliche Quoten aufweisen (z.B. Gladbeck, Marl, Herten, Datteln). Nur in Gladbeck liegt die Quote mit 9,6 Prozent noch etwas höher. Für die Wohnungsnachfrage deutet diese Entwicklung auch weiterhin auf Bedarfe im bezahlbaren Segment hin.

Abbildung 8: Arbeitslosenquote 2019 im regionalen Vergleich


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW, eigene Darstellung

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

- *Seit 2017 verliert Recklinghausen wieder an Bevölkerung. Die für frühere Schrumpfungsprozesse verantwortlichen Rahmenbedingungen gewinnen nach und nach wieder Oberhand. Trotz höherer Geburtenzahlen und noch vorhandener (wenngleich gesunkener) Wanderungsgewinne können die Sterbefälle nicht mehr ausgeglichen werden und der Einwohnerstand sinkt*
 - *Seit 2015 erzielt Recklinghausen jedes Jahr Wanderungsgewinne, damals ausgelöst durch krisenbedingte Zuwanderung nach Deutschland: Die Gewinne fallen zunehmend geringer aus, sorgen allerdings für ein höheres Bevölkerungsniveau als noch vor 2015*
 - *Es besteht weiterhin ein starker Wanderungsaustausch mit den umliegenden Kommunen des Kreises, geprägt durch Gewinne aus den süd-westlichen Kommunen und Verluste in die nord-östlichen Kommunen*
 - *Recklinghausen ist nach wie vor ein attraktiver Wohnstandort für Familien mit Kindern; aber es gibt Veränderungen bei den altersspezifischen Wanderungen: Starke Gewinne werden nur noch bei den unter 18-Jährigen erzielt*
 - *Es besteht eine positive Entwicklung bei den Beschäftigungszahlen: Recklinghausen positioniert sich bei den Zuwächsen in der Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich weiterhin im oberen Feld*
 - *Es ist ein Rückgang der Arbeitslosenquote in Recklinghausen festzustellen. Die Quote ist im Vergleich zur Region jedoch weiterhin als überdurchschnittlich zu bewerten; hiermit einhergehend bestehen weiterhin Bedarfe im bezahlbaren Wohnungssegment*
-

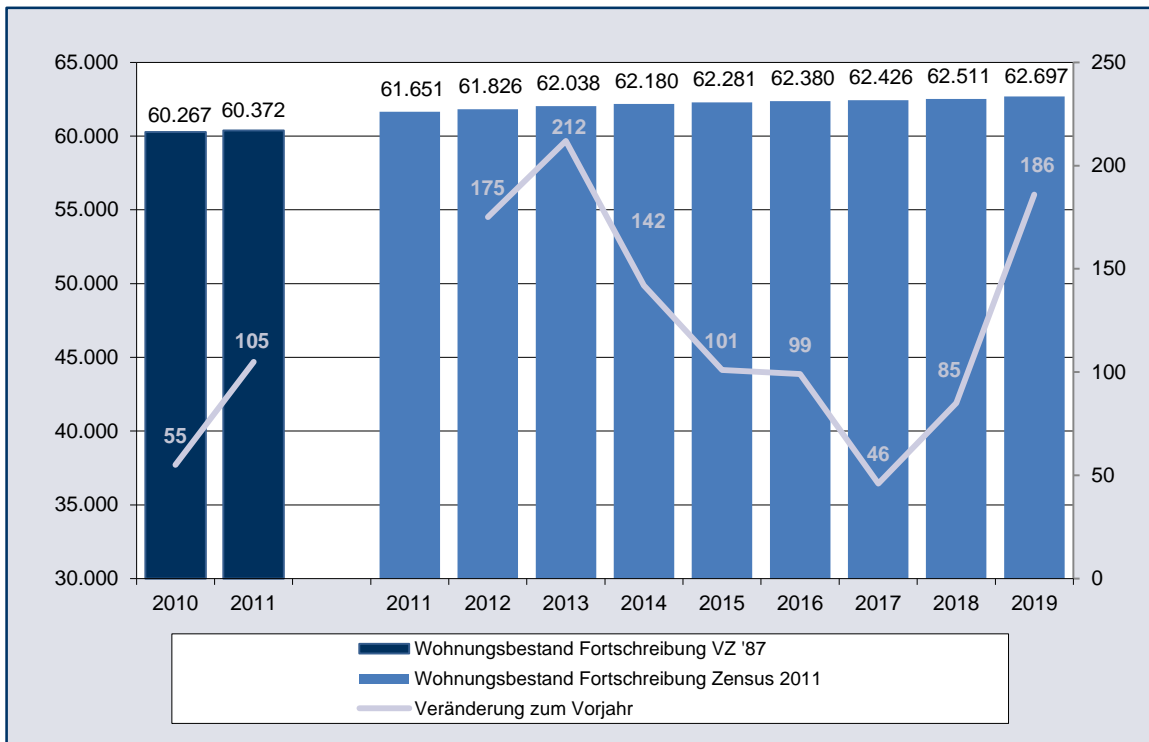
3. Wohnungsmarktprofil

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung ebenso der Neubau und die Entwicklung der Kauffälle.

3.1. Wohnungsbestandsentwicklung

In der Diskussion um die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung spielt die Bestandsentwicklung eine zentrale Rolle, sodass auch diese neben der Neubautätigkeit betrachtet wird. Der Wohnungsbestand in Recklinghausen ist durch Wohnungsneubau und Bestandsausbau weiter angewachsen und umfasste Ende 2019 62.697 Wohnungen. Der seit 2013 einsetzende Trend eines sich verlangsamenden jährlichen Wohnungszuwachses ist damit bereits im zweiten Jahr in Folge gebrochen. In 2019 reichte der Zuwachs an Wohnraum fast an den Spitzenwert aus dem Jahr 2013 mit 212 Wohnungen heran.

Abbildung 9: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2019



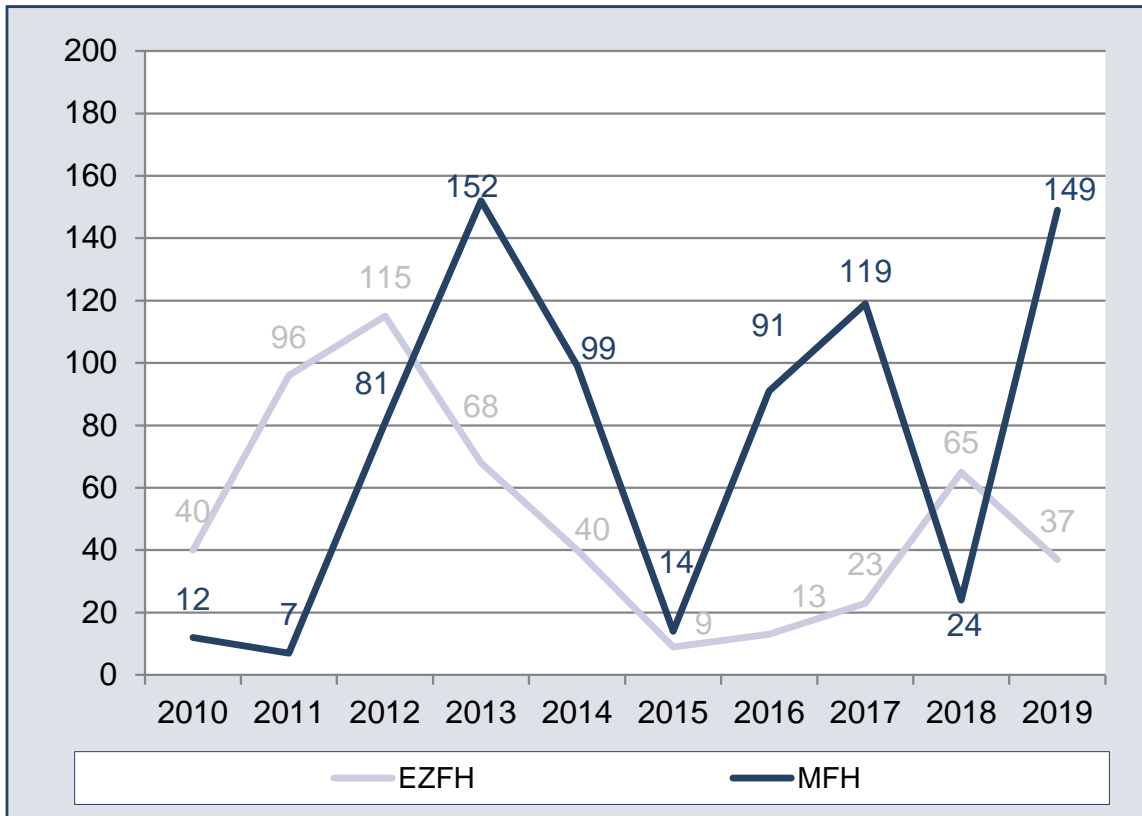
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, Zensusdaten ab 2011, eigene Darstellung; Erläuterung: diese Grafik weist zwei Bestandszahlen für 2011 auf. Dies resultiert aus der neuen Wohnungsfortschreibung seit dem Zensus 2011, der auf den damals ermittelten Wohnungsbestand aufsetzte.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Baufertigstellung in Wohngebäuden, wobei nach Art der Gebäude – Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser – unterschieden wird. Die Höhe dieser Baufertigstellungen weicht von der Gesamtzahl aller neuen Wohnungen ab, da hier nur ein Ausschnitt aus der Neubautätigkeit dargestellt und zum Beispiel der Bestandsausbau nicht eingerechnet wird.

Demnach schwankt die Zahl der Baufertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment je nachdem, in welchem Jahr ein oder mehrere größere Neubauprojekte realisiert wurden. In 2019 wurde mit 149 Wohnungen wieder ein neuer Höchstwert erreicht, der an den Spitzenwert von 2013 anknüpft. Mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2018 hat der Geschosswohnungsbau in Recklinghausen ein insgesamt stetig hohes Niveau erreicht. Dies kann als Hinweis darauf verstanden werden, dass am Markt eine entsprechend hohe Nachfrage in diesem Teilmarkt vorhanden ist. Die Entwicklung der Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich von der im Mehrfamilienhaussegment abgekoppelt, zumal auch die Zielgruppen wenig

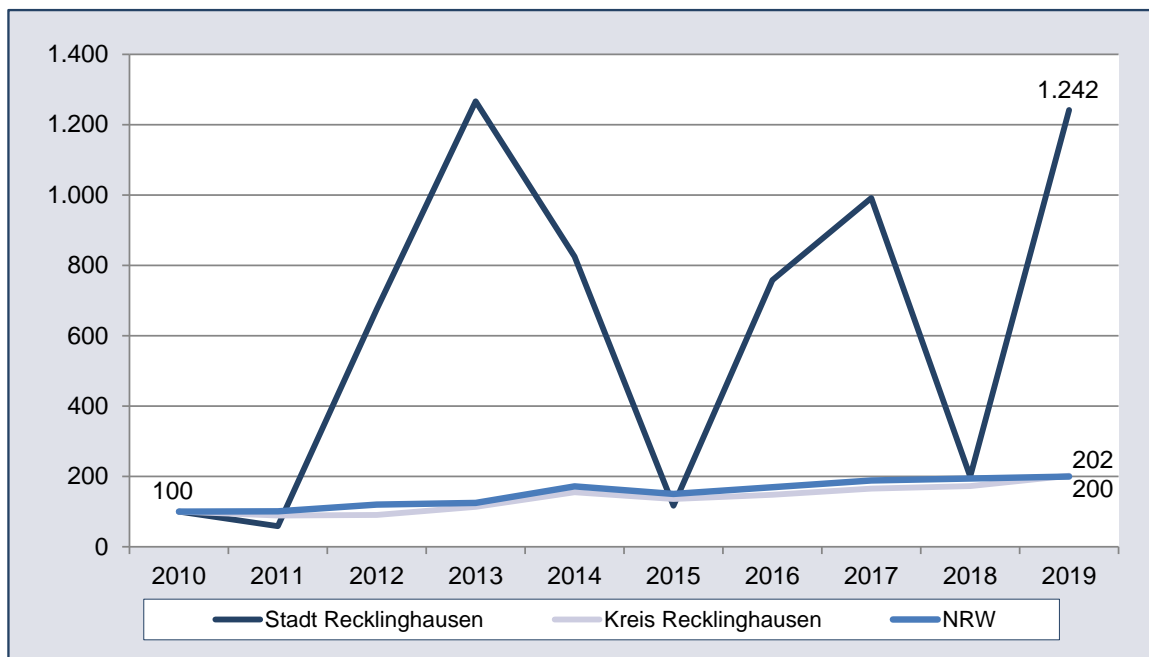
Schnittmengen aufweisen. Das Fertigstellungsniveau hatte im Jahr 2012 mit 115 Wohnungen seinen Spitzenwert erzielt, ein Wert, der in den Folgejahren nicht annäherungsweise erreicht wurde. Allerdings hat der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2015 an Fahrt aufgenommen, neue Baugebiete gingen an den Start. Dennoch überstieg in 2019 die Zahl der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau wieder die Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Beim regionalen Vergleich der Baufertigstellungszahlen im Mehrfamilienhaussegment ist festzustellen, dass die Bautätigkeit in der Stadt Recklinghausen nicht mehr, wie noch in der Fortschreibung 2017 festgestellt, als stark unterdurchschnittlich einzustufen ist. Die meiste Zeit ist diese, in Bezug auf das Basisjahr 2010, sogar überdurchschnittlich. Lediglich in den Jahren 2015 und 2018 werden die Werte des Kreises und des Landes unterschritten bzw. befindet sich die Bautätigkeit auf einem ähnlichen Niveau. Im Jahr 2019 ist die Bautätigkeit jedoch wieder stark überdurchschnittlich und befindet sich auf einem ähnlichen Niveau wie zuletzt 2013.

Abbildung 11: Baufertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010-2019 im regionalen Vergleich, 2010=100 Prozent


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Zwischenfazit: Ergebnis der Fortschreibung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit

- Weiterhin Anstieg des Wohnungsbestands bei kurzfristig gestiegenen Zuwachszahlen
 - Fast durchgehend hohe Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau, abgesehen von Einbrüchen in 2015 und 2018. Die Fertigstellungen in diesem Segment übersteigen die Neubautätigkeit im individuellen Wohnungsbau zum Teil deutlich.
 - Im regionalen Vergleich mit dem Kreis und dem Land NRW überdurchschnittliches Neubauniveau im Mehrfamilienhaussegment
 - Die Baufertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser haben seit 2015 wieder an Fahrt aufgenommen
-

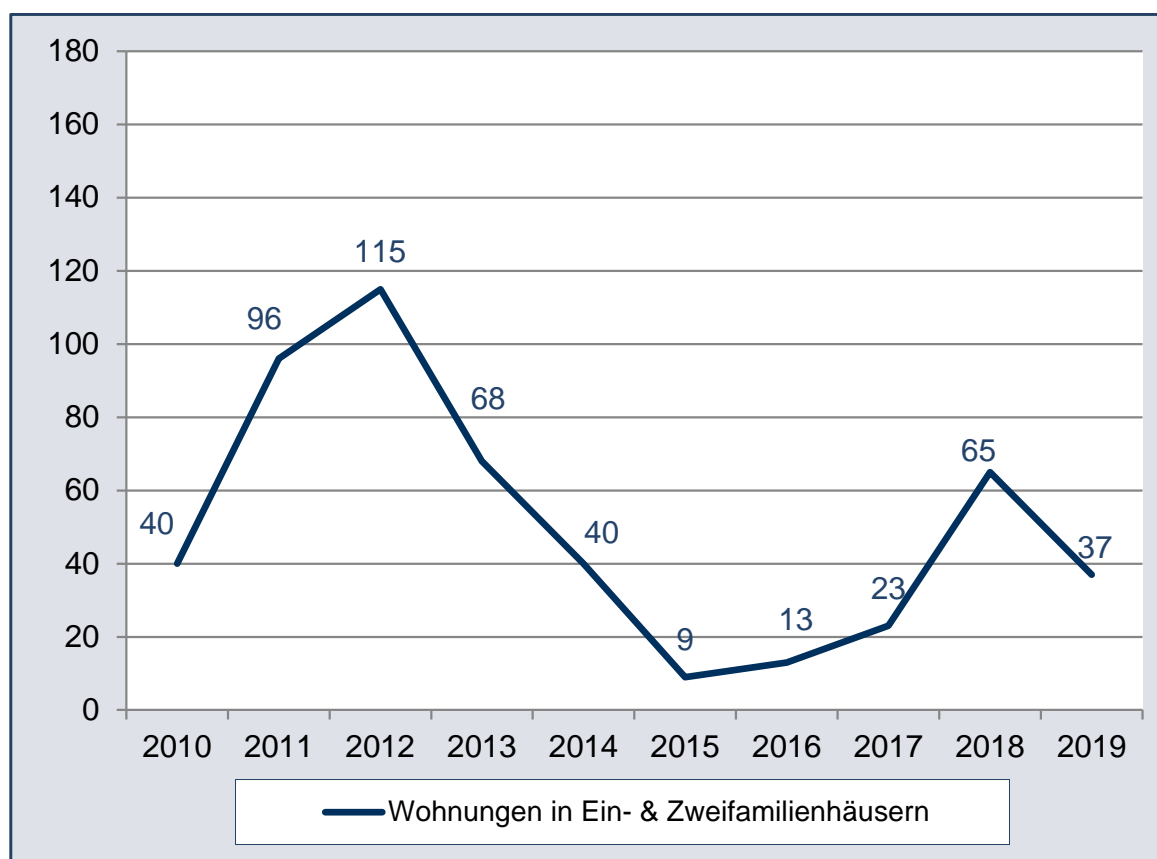
3.2. Entwicklungen in der Wohneigentumsbildung

In der Wohneigentumsbildung ist zwischen zwei Wohnformen zu unterscheiden: Dem Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern und den Eigentumswohnungen.

Entwicklungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Baufertigstellungsniveau im Ein- und Zweifamilienhaussegment schwankte in den vergangenen Jahren zwischen 9 Neubauten in 2015 und bis zu 115 Neubauten in 2012. Das Jahr 2012 markiert einen vorläufigen Spitzenwert in der Neubautätigkeit. Nach einem darauffolgenden starken Rückgang der Neubauzahlen erholte sich der Neubaumarkt in 2018 und 2019 wieder etwas.

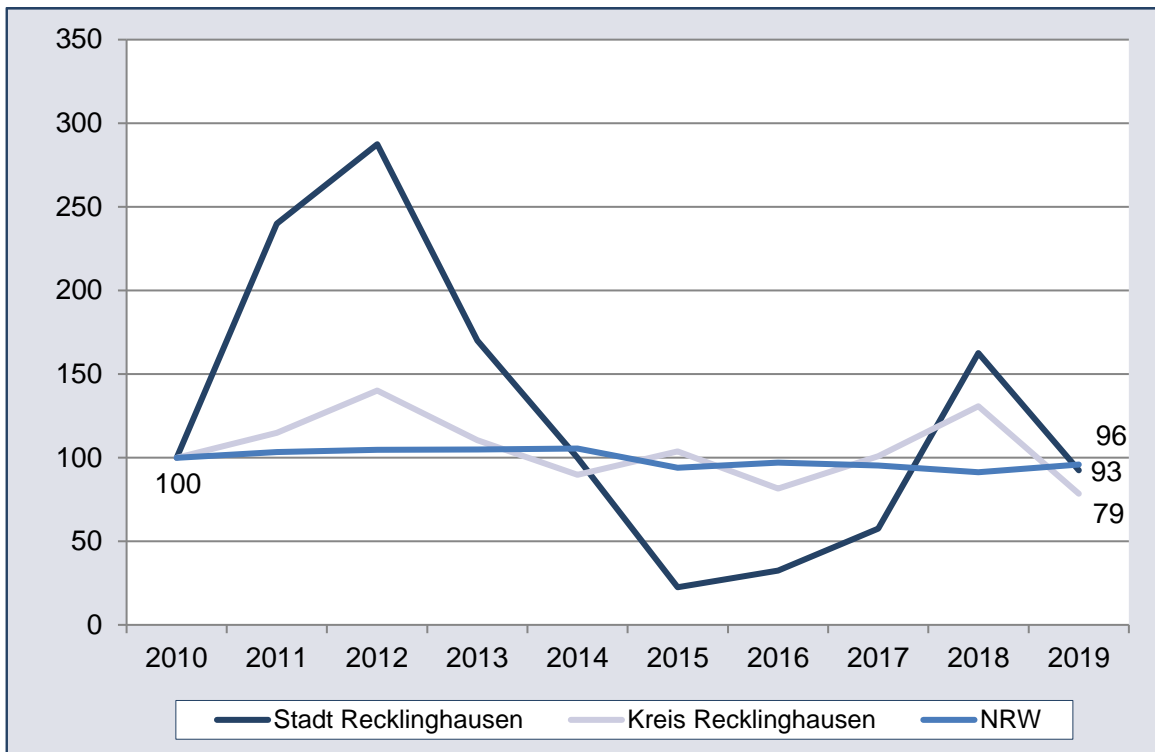
Abbildung 12: Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010-2019



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Nachdem die Neubauentwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren des früheren Beobachtungszeitraum das Niveau des Kreises und des Landes deutlich unterschritt und sich Hinweise auf ein nicht ausreichendes Baulandangebot ergaben, zeigt sich für den jetzigen Beobachtungszeitraum ein Aufholprozess. Steigende Fertigstellungen haben das Neubauniveau wieder an das Landes- und Kreisniveau herangeführt. Die in der vorherigen Fortschreibung abgeleitete Aussage, das quantitative Angebot an Wohnbauland sei nicht ausreichend, kann für die aktuelle Betrachtung nicht mehr bestätigt werden.

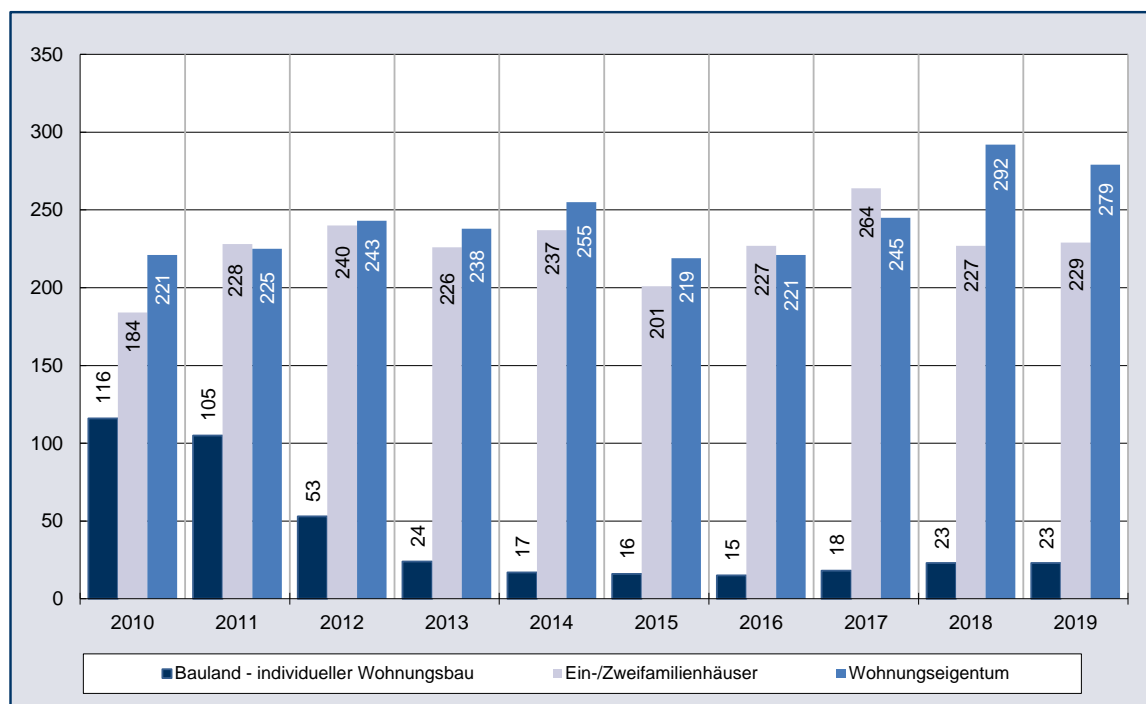
Abbildung 13: Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010-2019, 2010 = 100 Prozent



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern haben nach einem kurzzeitigen Einbruch durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise, die noch bis ins Jahr 2010 hineinwirkte und die Kaufneigung der privaten Haushalte minderte, ein unvermindert stabiles Niveau von rund 200 bis 240 Fällen pro Jahr. Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser werden auf entsprechend bauplanungsrechtlich vorbereiteten Grundstücken errichtet. Der Grundstücksmarkt für diese Wohnform zeigt sich – zumindest auf der Betrachtungsebene der Kauffälle – seit 2013 auf einem unverändert niedrigen Niveau von rd. 20 unbebauten Grundstücken pro Jahr. Im früheren Betrachtungszeitraum wurde zeitweilig mehr als das vier- bis fünffache der heutigen Summe umgesetzt. Das noch bis 2013 vorherrschende hohe Baufertigstellungsniveau im Eigenheimbau lässt sich daher nicht mehr erreichen. Aber immerhin konnte das Neubauniveau wieder an Fahrt aufnehmen. Ob sich das Niveau langfristig halten kann, dürfte angesichts der geringen Zahl der Kauffälle beim Bauland angezweifelt werden.

Die Kauffälle beim Wohnungseigentum, gemeint sind Eigentumswohnungen, haben sich in jüngster Vergangenheit signifikant erhöht, d.h. der Markt hat sich kurzfristig deutlich belebt (näheres hierzu im nachfolgenden Kapitel).

Abbildung 14: Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten 2010-2019

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht Recklinghausen, eigene Darstellung

Der Bodenrichtwert der Stadt Recklinghausen lag im Jahr 2019 bei durchschnittlich 235 Euro/m² und ist damit im Vergleich zu den vorherigen Jahren etwas gestiegen. Im regionalen Vergleich ist dieser Wert nach wie vor als mittelpreisig einzustufen, wodurch auch die guten Rahmenbedingungen für die Entwicklung neuer Baugebiete weiterhin bestehen bleiben.

Tabelle 2: Bodenrichtwerte am 1.1.2019

Stadt	Bodenrichtwert*
Bochum	340
Essen	310
Haltern am See	280
Gelsenkirchen	250
Herne	230
Recklinghausen	235
Oer-Erkenschwick	210
Datteln	195
Dorsten	205
Castrop-Rauxel	240
Herten	200
Marl	195

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Boris NRW, eigene Darstellung. *Durchschnittswerte aller Lagen

Eigentumswohnungen

Im Vergleich zum vormaligen Beobachtungszeitraum 2006-2016 hat sich die durchschnittliche Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum etwas erhöht. Während damals noch insgesamt rund 216 Wohnungen pro Jahr verkauft wurden, stieg die Zahl der Kauffälle im neuen Beobachtungszeitraum, von 2010-2019, auf durchschnittlich 244 Wohnungen. Dieser Anstieg ist vor allem auf vermehrte Aktivitäten bei den Zweitverkäufen zurückzuführen. Die hohen Zahlen der Weiterverkäufe aus den Jahren 2012, 2013 und speziell 2014 konnten im Jahr 2019 mit einem Wert von 241 Käufen sogar noch übertroffen werden.

Die Zahl der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ging demgegenüber stark zurück und liegt seit drei Jahren bei nunmehr nur zwei bis drei Wohnungen pro Jahr. Der Bestand an Eigentumswohnungen wird damit zurzeit ausschließlich durch Neubautätigkeit vergrößert.

Das mittlere Neubauniveau hat sich gegenüber dem letzten Beobachtungszeitraum nur leicht erhöht, von ehemals 27 auf nunmehr durchschnittlich 32 Erstverkäufe pro Jahr. In 2018 und 2019 hat es jedoch eine bemerkenswerte Neubautätigkeit gegeben: In den beiden Jahren sind über 100 neue Eigentumswohnungen errichtet worden. Zusammen mit der gestiegenen Zahl der Zweitverkäufe könnte der Neubau so viel Nachfrage auf sich ziehen, dass der Prozess der Wohnungsumwandlungen nahezu zum Erliegen gekommen ist. Die gestiegenen Fertigstellungen sind nicht auf externe Einflussfaktoren außerhalb Gelsenkirchens zurückzuführen, sondern auf konkrete Neubauprojekte, die in den Jahren von Bauträgern realisiert wurden.

Tabelle 3: Kauffälle Wohnungseigentum 2010-2019

Wohnungseigentum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Durchschnitt p.a.
Erstverkäufe	28	40	28	22	25	27	19	22	68	36	32
Zweitverkäufe	164	167	195	197	211	177	181	221	221	241	198
Umwandlung	29	18	20	19	19	15	21	2	3	2	15
Summe	221	225	243	238	255	219	221	245	292	279	244

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

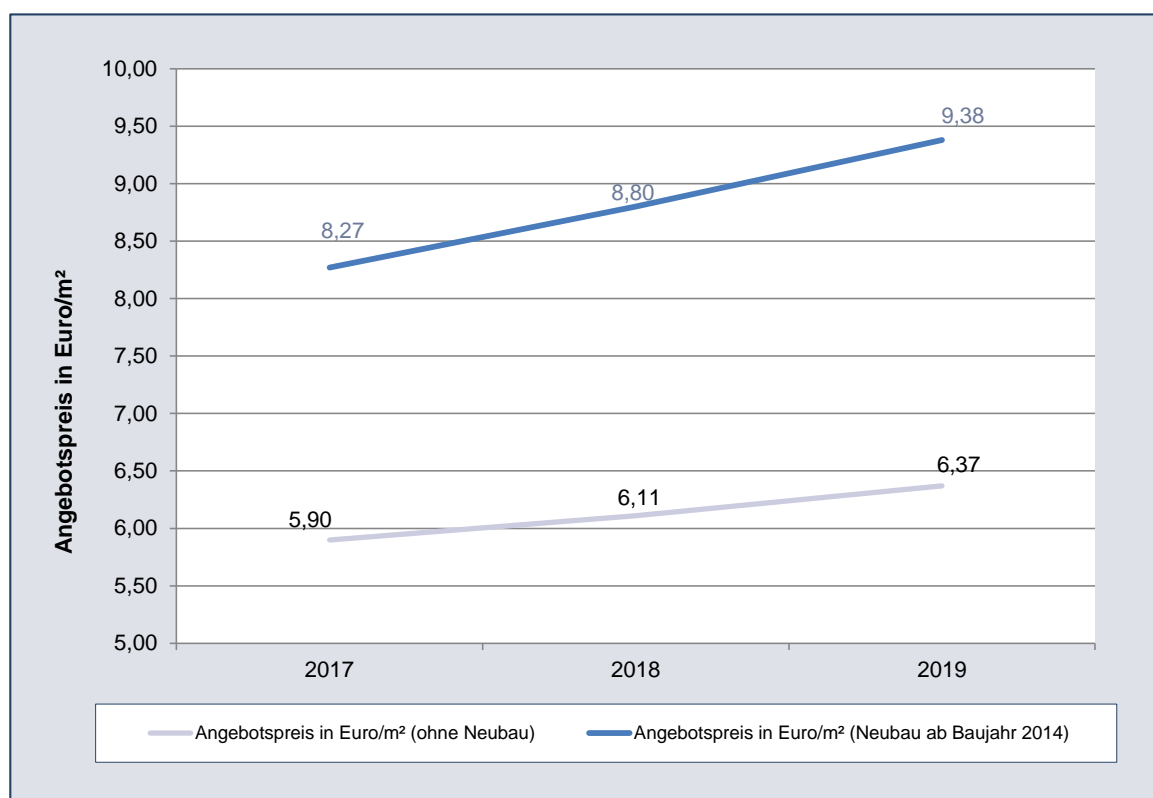
4. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

Der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aus dem Jahr 2017 lagen Daten aus der Wohnungsannoncenauswertung bis zum 1. Quartal 2017 zugrunde. Aus diesem Grund ist im Rahmen dieser Fortschreibung bereits eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums bis Ende 2019 (4. Quartal) möglich.

Im Rahmen der folgenden Auswertungen der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 werden qualitative Nachfragepräferenzen aktualisiert und mit den Ergebnissen des Handlungskonzepts Wohnen aus dem Jahr 2014 und seiner Fortschreibung aus 2017 verglichen. Zielsetzung ist hierbei zu prüfen, ob es wesentliche Veränderungen im Nachfrageverhalten hinsichtlich der Wohnungspreise und Ausstattungsmerkmale (z.B. Wohnungsgröße) gibt.

In der vorherigen Fortschreibung lag der mittlere Angebotspreis für alle Objekte (Gesamtangebot) zuletzt bei 5,81 Euro/m² im 1. Quartal 2017. Die Preisentwicklung für Mietwohnungen (ohne Neubau) verläuft seither konstant und stabil mit steigender Tendenz oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate in den betreffenden Jahren. In 2019 liegt das mittlere Preisniveau mit 6,37 Euro/m² rund 8 Prozent oberhalb des Preisniveaus im Jahr 2017. Im neuwertigen Segment (ab Baujahr 2014) gab es ebenfalls einen Preisanstieg von rund 13,4 Prozent auf 9,38 Euro/m² gegenüber 2017. In der letzten Fortschreibung lag das mittlere Preisniveau zuletzt noch bei 7,90 Euro/m² (1. Quartal 2017).

Abbildung 15: Entwicklung der Angebotsmieten im Segment der Mietwohnungen



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Sowohl im Ursprungsgutachten als auch in der Fortschreibung von 2017 lag der Angebotsschwerpunkt bei Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 80 m², also bei Wohnungen, die besonders für kleine und mittelgroße Haushalte geeignet sind. Diese Wohnungen stießen damals wie heute auf ein geringeres Interesse der Wohnungsnachfrage als andere Wohnungsgrößen. Besonders nachgefragt wurden in den zuletzt betrachteten Zeiträumen vielmehr größere Wohnungen mit Wohnflächen über 80 m². Die aktuelle Auswertung bestätigt den Befund erneut.

Tabelle 4: Mietwohnungsangebot nach der Wohnungsgröße

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 50	710	6,69	281	1.913	Geringer
51 bis 65	1.638	5,95	352	1.499	Gering
66 bis 80	1.324	5,97	436	1.614	Geringer
81 bis 95	675	6,30	550	2.521	Höher
96 bis 110	317	6,75	692	3.035	Höher
Mehr als 110	250	6,66	893	2.858	Höher

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Nach wie vor ist ein großer Erneuerungsbedarf im Wohnungsbestand vorhanden. Davon zeugen immerhin 38 Prozent der Wohnungsannoncen, die direkt auf eine Renovierungsbedürftigkeit hinweisen oder gar keine (vorteilhaften) Angaben zur Wohnungsausstattung machen. Vor allem Objekte, bei denen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen getätigt wurden, stoßen auf ein höheres Interesse, wenngleich dieses im Vergleich aller Wohnungsannoncen als durchschnittlich ist. Eine Veränderung hat es zuletzt bei vollständig renovierten oder gepflegten Objekten gegeben, die geringer nachgefragt werden als in den letzten beiden Beobachtungszeiträumen. Objekte mit einem ungewissen bzw. renovierungsbedürftigen Zustand erzielen ebenfalls geringere Nachfragewerte. Dies war auch in den beiden Konzepten zuvor der Fall. Neue bzw. neuwertige Wohnungen werden nach wie vor kaum angeboten und erfahren eine durchschnittliche Nachfrage, wie es auch im Ursprungsgutachten der Fall war.

Tabelle 5: Objektzustand der angebotenen Mietwohnungen

Objektzustand	Angebote in Prozent	Hits/Monat	Mietpreis in €/m ²	Nachfrage
Erstbezug/neuwertig	7	2.027	8,08	Durchschnittlich
Keine Angabe/nach Vereinbarung/ renovierungsbedürftig	38	1.777	5,91	Geringer
Vollständig renoviert/gepflegt	39	1.919	6,02	Geringer
Modernisiert/saniert/Erstbezug nach Sanierung	16	2.073	6,48	Durchschnittlich

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Der örtliche Wohnungsmarkt ist jedoch 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. Im oberen Preissegment lässt sich keine solide Nachfrage mehr konstatieren, wie es noch in den vorherigen Betrachtungszeiträumen der Fall war.
- Eine durchschnittliche, jedoch im Vergleich zu den Wohnflächen zwischen 50 und 80 m² erhöhte Nachfrage verzeichnen kleine Wohnungen bis 50 m² in den unteren und mittleren Preisklassen bis unter 6,83 Euro/m². Dieser Trend hat bereits im vorherigen Gutachten abgezeichnet.

- Ein geringeres Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage kennzeichnet nach wie vor das Segment der großen Wohnungen ab 95 m². Während in der Wohnflächenklasse zwischen 80 und 95 m² nach wie vor insbesondere mittelpreisige und teurere Wohnungen ab etwa 5,31 Euro/m² stark gefragt sind, sind bei den Wohnungen bis 110 m² und ab 110 m² alle Preissegmente ähnlich hoch nachgefragt. Große Wohnungen mit mehr als 110 m² und einem hohen Angebotspreis sind im Vergleich nach wie vor etwas weniger gefragt, da sich zu diesen Konditionen bereits der Blick auf ein Eigenheim lohnt.
- Im Unterschied zur Fortschreibung 2017 hat der Marktdruck bei den großen Mietwohnungen etwas nachgelassen. Während damals nahezu alle Preisklassen bei Wohnungen ab 95 m² Wohnfläche eine sehr hohe Nachfrage verzeichneten, konzentriert sich dieser hohe Nachfragedruck nunmehr auf das untere und insbesondere das mittlere Marktsegment. Auch hat sich, im Vergleich zur Fortschreibung 2017, die Preisgrenze der Nachfrager verschoben. Waren zuvor große Wohnungen mit Preisen oberhalb von 6,90 Euro/m² geringer nachgefragt, liegt die Grenze nun bei über 7,90 Euro/m².

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	111+ m ²
Bis <4,80	40	173	180	58	26	20
4,81 bis <5,30	43	278	241	104	32	17*
5,31 bis <6,01	146	463	359	169	66	57
6,01 bis <6,83	195	426	293	166	75	53
6,84 bis <7,90	158	233	153	93	46	55
7,90 und mehr	128	65	98	85	72	48

Legende für die Nachfrage

 Sehr hohe Nachfrage
(über 3.100)

 Höhere Nachfrage
(2.500 bis 3.100)

 Mittlere Nachfrage
(2.000 bis 2.500)

 Geringere Nachfrage
(1.550 bis 2.000)

 Sehr geringe Nachfrage
(unter 1.550)

* Aufgrund geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Die Auswertungen zeigen auf, dass die generellen Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen und dessen Fortschreibung hinsichtlich der Nachfragepräferenzen im Bereich der Mietwohnungen weiterhin Bestand haben, mit dem Unterschied, dass der Marktdruck bei großen Wohnungen nicht mehr in allen Preiskategorien so hoch wie damals ist und sich die Nachfrage bei kleinen Wohnungen unterhalb von 50 m² sowohl auf preisgünstige als auch auf mittelpreisige Angebote bis unter 6,83 Euro/m² fokussiert.

5. Handlungsfeld Eigentumswohnungen

Im Segment der Eigentumswohnungen ist die Zusammensetzung der angebotenen Wohnungen hinsichtlich der Objekt- und Ausstattungsqualitäten im Vergleich zum Ursprungsgutachten und seiner Fortschreibung nahezu unverändert geblieben. Lediglich der Anteil der Objekte, die einen unklaren bzw. renovierungsbedürftigen Zustand aufweisen, hat sich etwas vermindert.

Den größten Anteil am Gesamtangebot machen nach wie vor vollständig renovierte bzw. gepflegte Objekte aus, die allerdings mittlerweile nur noch auf ein durchschnittliches Interesse stoßen. Die im Vergleich geringe Nachfrage im Neubau begründet sich noch immer im Preisniveau, das im Vergleich zur Fortschreibung von 2017 um ca. 800 Euro angestiegen ist.

Tabelle 7: Objektzustand der angebotenen Eigentumswohnungen

Objektzustand	Angebote in %	Hits/Monat	Mittlerer Angebotspreis in Euro/m ²	Nachfrage
Keine Angabe/nach Vereinbarung/renovierungsbedürftig	30	1.414	1.511	Durchschnittlich
Vollständig renoviert/gepflegt	41	1.463	1.494	Durchschnittlich
Modernisiert/saniert/neuwertig	21	1.923	1.975	Höher
Erstbezug	7	1.014	3.167	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

In der Differenzierung des Angebots an Eigentumswohnungen nach der Wohnfläche und dem Angebotspreis ergibt sich ein in den Tendenzen ähnliches, aber stärker differenziertes Bild als in den vorherigen Gutachten. Weiterhin beginnt der nennenswerte Markt erst bei Wohnflächen ab 75 m². Die mittelgroßen Wohnungen zwischen 76 und 90 m² werden, im Gegensatz zur vorherigen Fortschreibung, weniger stark nachgefragt, vor allem im oberen Preissegment. Eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage erfährt lediglich das Preissegment zwischen 1.536 und weniger als 2.008 Euro/m². Bei den größeren Wohnungen ab 90 m² sind nach wie vor sowohl günstige Bestandswohnungen gefragt (Ausnahme: sehr günstige Bestandswohnungen unter 907 Euro/m²), als auch moderne und neuwertige Standards. Lediglich im obersten Preissegment ist die Nachfrage nur noch durchschnittlich. Betrachtet man allerdings die Fortschreibung von 2017 fällt auf, dass die höchste Preisklasse nur eine geringe Nachfrage erfahren hat, jedoch die Preise in dieser Klasse bereits bei rd. 2.800 Euro/m² angingen, wohingegen sie aktuell bei mindestens 2.960 Euro/m² liegen.

Weiterhin liegt somit der Fokus der Nachfrage auf größeren Eigentumswohnungen, wobei vorzugsweise familiengerechte Wohnungen ab 90 m² bis zu einem Preis von unter 3.000 Euro/m² nachgefragt werden, was für eine gestiegene Zahlungsbereitschaft der potenziellen Käufer sprechen könnte. Die Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 76 und 90 m² erzielen im Vergleich eine schwächere Nachfrage als zuvor.

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	111+ m ²
Bis <907	34	22	7*	8*	12*
908 bis <1.153	30	46	28	10*	13*
1.154 bis <1.535	31	49	47	46	35
1.536 bis <2.008	22	45	64	41	37
2.009 bis <2.959	8*	24	36	26	33
2.959 und mehr	4*	13*	20	16*	30

Legende für die NachfrageSehr hohe Nachfrage
(über 2.000)Höhere Nachfrage
(1.650 – 2.000)Mittlere Nachfrage
(1.350 – 1.650)Geringere Nachfrage
(950 – 1.350)Sehr geringe Nachfrage
(unter 950)

* Aufgrund geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

6. Handlungsfeld Eigenheime

Im neuen Abfragezeitraum 2017 bis 2019 wurden im Segment der Eigenheime 594 Objekte über ImmobilienScout24 erfasst. Das Angebot umfasst freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser aller Baualtersklassen bis hin zu Neubau. Im Gegensatz zum Ursprungsgutachten und der ersten Fortschreibung, liegt der Schwerpunkt nicht mehr nur auf den freistehenden Einfamilienhäusern. Alle drei Segmente erreichen nahezu den gleichen Anteil am Gesamtangebot.

Ähnlich hoch wie in den vorherigen Gutachten ist das Nachfrageniveau bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, welches zwar nicht mehr als sehr hoch, aber trotzdem als höher einzustufen ist. Freistehende Eigenheime treffen, wie in den vergangenen Analysen, auf eine nicht ganz so hohe Resonanz bei Kaufinteressenten. Dies hängt nach wie vor eng mit dem Gesamtkaufpreis zusammen, welcher sich im Vergleich zur letzten Fortschreibung um über 40.000 Euro erhöht hat, während die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einen wesentlich geringeren Preisanstieg erfahren haben.

Tabelle 9: Angebot und Nachfrage Eigenheime

Segment	Angebote	Kaufpreis	Wohnfläche in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
FEFH	200	383.330	173	2.519	Durchschnittlich
DHH	191	246.047	132	4.334	Höher
RH	203	215.471	119	3.812	Höher

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Betrachtet man die Wohnflächen der freistehenden Eigenheime, sind mittlerweile zwei Angebotsschwerpunkte erkennbar. Diese liegen sowohl auf Objekten mit über 181 m² Wohnfläche, wie es auch in der vorherigen Fortschreibung der Fall war, als auch auf Häusern mit einer Fläche von 121 bis 140 m². Die Nachfrage lässt sich im aktuellen Zeitraum nicht mehr so eindeutig differenzieren. Objekte mit Wohnflächen zwischen 141 und 160 m² werden zwar nach wie vor am stärksten, allerdings dennoch nur durchschnittlich nachfragt. Auch Wohnflächen über 181 m² erfahren ein durchschnittliches Interesse und konnten, im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum, einen Anstieg in der Nachfrage verzeichnen. Die restlichen Wohnflächen stoßen auf ein geringeres Interesse.

Tabelle 10: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 120	21	251.113	1.695	Geringer
121 bis 140	63	307.482	2.361	Geringer
141 bis 160	34	317.882	3.038	Durchschnittlich
161 bis 180	20	382.639	2.300	Geringer
181 und größer	62	541.298	2.743	Durchschnittlich

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Die Wohnungsangebote verteilen sich über alle Baualtersklassen. Neuere Objekte werden nach wie vor kaum nachgefragt, da sie zwar mit rd. 360.000 Euro zwar im mittleren Preissegment liegen, dafür aber geringere Grundstücksflächen aufweisen als viele Bestandsobjekte. 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	36	250.072	3.607	Höher
1950 bis 1969	42	405.498	2.797	Durchschnittlich
1970 bis 1999	57	486.954	2.888	Durchschnittlich
Ab 2000	53	362.243	1.284	Sehr gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt liegt im aktuellen Betrachtungszeitraum noch immer bei Objekten mit über 800 m² Grundstücksfläche. Die Preise für diese Objekte haben sich kaum verändert, bilden aber nicht mehr die Kategorie mit dem höchsten durchschnittlichen Preis. Deutlich höhere Preise werden nun für Häuser mit einer Grundstücksfläche von 700 bis unter 800 m² aufgerufen. Die Nachfrage gestaltet sich aktuell nicht sehr differenziert. Grundstücke ab 500 m² werden durchschnittlich nachgefragt, während kleinere Grundstücke ein geringeres Interesse erfahren, trotz wesentlich geringerer Preise. In Recklinghausen bildet sich somit, wie bereits im vergangenen Zeitraum, ein Interessensschwerpunkt bei den höherpreisigen freistehenden Einfamilienhäusern.

Tabelle 12: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 400	35	305.968	2.024	Geringer
400 bis unter 500	35	326.325	2.337	Geringer
500 bis unter 700	46	405.175	2.662	Durchschnittlich
700 bis unter 800	20	488.293	2.543	Durchschnittlich
Über 800	64	408.311	2.777	Durchschnittlich

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt der Angebotsschwerpunkt aktuell bei Objekten mit kleinen Wohnflächen bis 100 m² (zuvor: 120 bis 140 m²), die ein sehr geringes Preisniveau aufrufen. Generell stoßen kleinere Objekte nach wie vor auf ein höheres Interesse, wohingegen größere Objekte mittlerweile eher durchschnittlich nachgefragt werden.

Tabelle 13: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 100	110	150.164	4.394	Höher
101 bis 120	73	230.760	4.372	Höher
121 bis 140	96	259.304	4.384	Höher
141 bis 160	63	263.307	3.270	Durchschnittlich
161 und größer	52	305.589	3.310	Durchschnittlich

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Den größten Anteil am Gesamtangebot machen in diesem Segment aktuell Objekte aus, die zwischen 1950 und 1969 fertiggestellt wurden, die auch am stärksten nachgefragt werden. Die Immobilien der restlichen Baualtersklassen machen mittlerweile einen ähnlichen Anteil am Gesamtangebot aus und erfahren, bis auf Häuser, die ab dem Jahr 2000 errichtet wurden, ein höheres Interesse. Dies hängt damit zusammen, dass die neueren Immobilien einen höheren Angebotspreis aufweisen.

Tabelle 14: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Baujahr

Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	86	185.964	3.975	Höher
1950 bis 1969	111	201.435	5.137	Sehr hoch
1970 bis 1999	92	260.641	3.910	Höher
Ab 2000	82	289.979	3.255	Durchschnittlich

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt im Reihenhau- bzw. Doppelhaussegment liegt nach wie vor bei Objekten mit Grundstücksflächen zwischen 200 und 300 m². Die Interessensschwerpunkte haben sich jedoch verschoben. Während im zuvor betrachteten Zeitraum ebendiese kleineren Grundstücksflächen die höchste Nachfrage erzielten, sind es mittlerweile die Objekte mit großen Grundstücksflächen von 600 m² und mehr. Jedoch erzielen auch die restlichen Grundstücksflächenklassen, außer die Klasse 300 bis unter 400 m², insgesamt höhere Nachfragerwerte.

Tabelle 15: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 200	67	181.019	3.816	Höher
200 bis unter 300	114	228.280	4.260	Höher
300 bis unter 400	66	252.329	3.072	Durchschnittlich
400 bis unter 600	90	264.015	3.988	Höher
600 bis unter 700	20	226.450	5.882	Sehr hoch
Über 700	37	206.469	4.890	Sehr hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2017-04/2019, 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, aufgrund des deutlich höheren Preisniveaus, zwar noch immer weniger stark gefragt, erfahren aber dennoch mittlerweile ein durchschnittliches Interesse. Im Durchschnitt liegt der Angebotspreis eines freistehenden Eigenheims mittlerweile rd. 140.000 Euro oberhalb der Doppelhaushälften und stellt das Segment mit dem kräftigsten Preisanstieg dar. Während bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern mittlerweile sowohl kleinere als auch große Grundstücke nachgefragt werden, werden bei freistehenden Objekten noch immer eher großzügige Zuschnitte bei Wohn- und Grundstücksflächen präferiert.

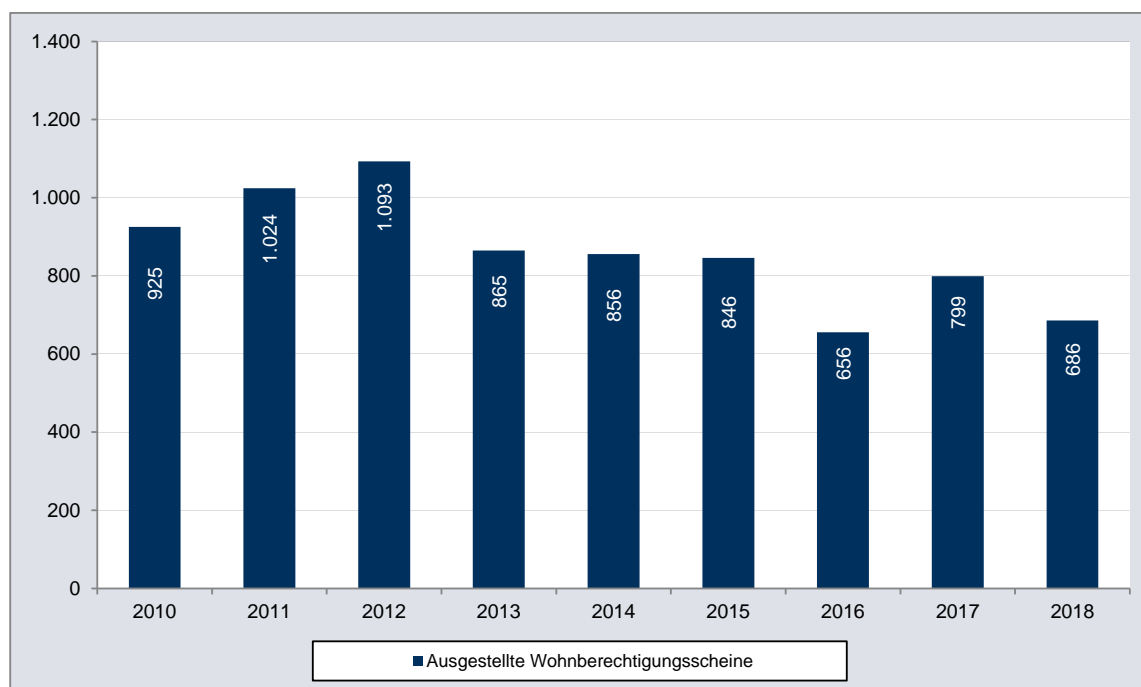
7. Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

Entwicklung der einkommensschwachen 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 entwickelte sich seit 2015, nach einer dreijährigen, weitgehend stabilen Entwicklung, erneut schwankend, ist allerdings im Vergleich gesunken und lag zuletzt bei 686 Scheinen im Jahr 2018. Es handelt sich jedoch nicht um einen Indikator, der direkt im Hinblick auf die Nachfrageentwicklung bei preisgünstigen Wohnungen gewertet werden kann; denn die Erfahrungen aus den Kommunen zeigen, dass die ausgestellten Berechtigungen abhängig sind vom Umfang des am Markt verfügbaren Wohnraums.

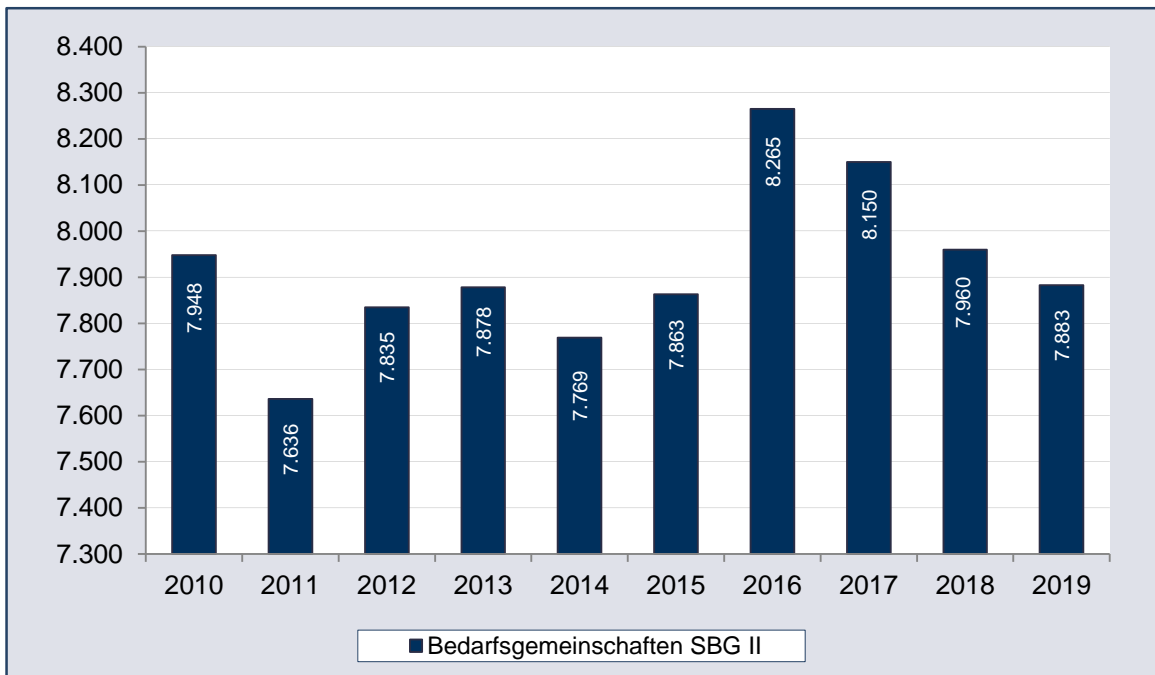
Abbildung 16: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2010-2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: NRW.BANK/Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Besonders erfreulich ist die Entwicklung, dass Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach dem starken Anstieg infolge der Flüchtlingszuwanderung in 2016 wieder kontinuierlich gesunken ist und mit 7.883 Bedarfsgemeinschaften im Juni 2019 wieder den Ausgangswert von 2015 erreicht hat.

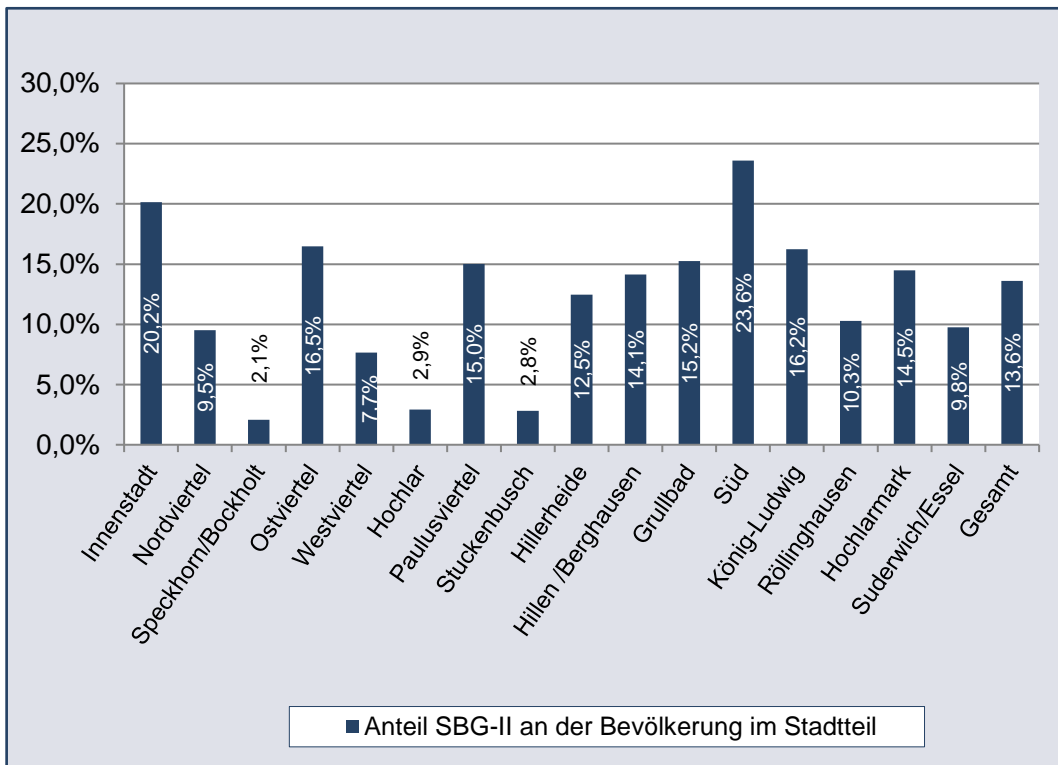
Abbildung 17: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2010-2019



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen/Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung. Daten 2015 & 2019: Stichtag 30.06., sonst 31.12. des Jahres

Die Verteilung der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II in den einzelnen statistischen Bezirken zum Ende des Jahres 2018 zeigt sich dabei recht ähnlich im Vergleich zu den vorherigen Betrachtungsjahren (2012 und 2016). Nach wie vor stellen sich Grullbad, Süd, König-Ludwig, das Ostviertel und die Innenstadt als Stadtteile mit einer hohen Konzentration an SGB-II-Empfängern dar. Der Anteil in der Innenstadt ist außerdem um 1,7 Prozent gewachsen. Auch im Paulusviertel ist liegt der Anteil der SGB II-Empfänger an der Bevölkerung mittlerweile mit 15 Prozent recht hoch. Die geringsten Anteile finden sich weiterhin in den Bezirken Speckhorn/Bockolt, Hochlar und Stuckenbusch.

Abbildung 18: Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken zum 31.12.2018



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, statistischer Bericht / Bundesagentur für Arbeit. Stichtag: 31.12.2018, eigene Berechnungen, eigene Darstellung; aufgrund der Vergleichbarkeit von Bevölkerungs- und SGB II-Daten zu einem Zeitpunkt wurde der 31.12.2018 gewählt

Die Anzahl der Empfänger, die eine Leistung im Rahmen des SGB XII erhalten, ist zwischen 2016 und 2018 von 1.802 Personen auf 2.016 Personen angestiegen und im Jahr 2019 auf ähnlichem Niveau. Trotzdem stellt diese Entwicklung weiterhin ein Indiz für Bedarfe an altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen in Recklinghausen dar.

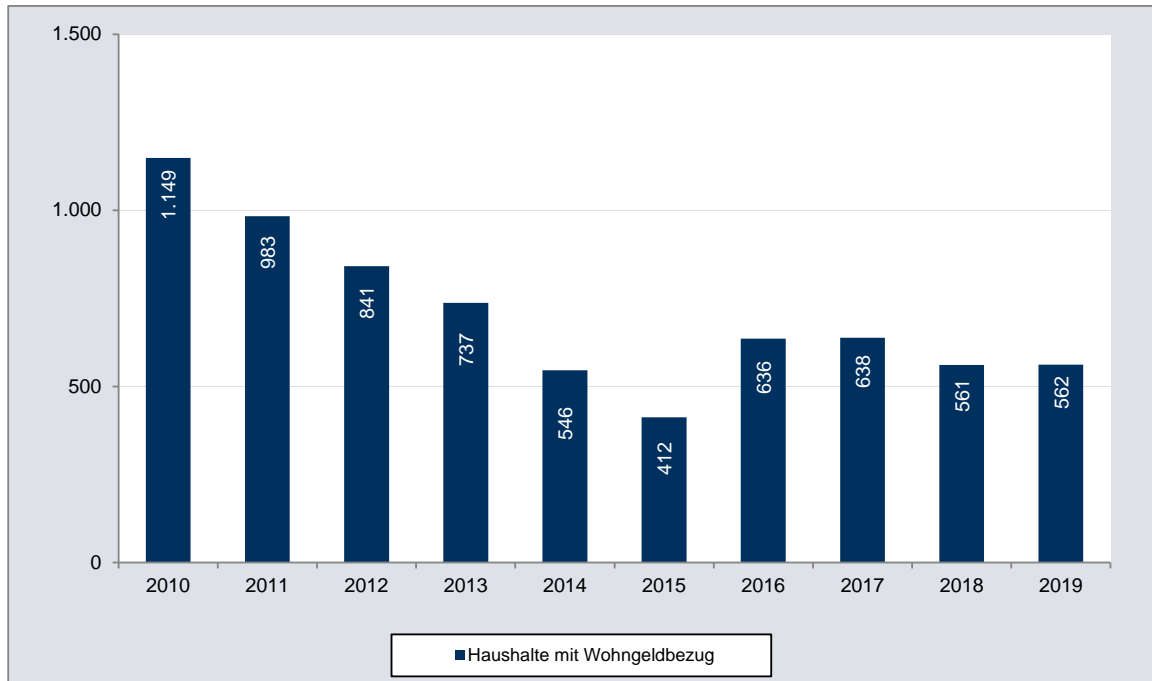
Abbildung 19: Empfänger Grundsicherung im Alter 2010-2019



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung.

Auch Wohngeld empfangende Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum nach. Die Zahl der Empfängerhaushalte ist laut IT.NRW (Stichtag: 31.12., nur laufende Fälle, Wohngeldfälle mit einem Bewilligungszeitraum) in den letzten Jahren wieder gesunken, nachdem sie infolge der zum 01.01.2016 in Kraft getretenen neuen Wohngeldreform, die u.a. mit einer Erhöhung der Einkommensgrenzen einherging, in 2016 zunächst deutlich anstieg.

Abbildung 20: Haushalte mit Wohngeldbezug 2010-2019

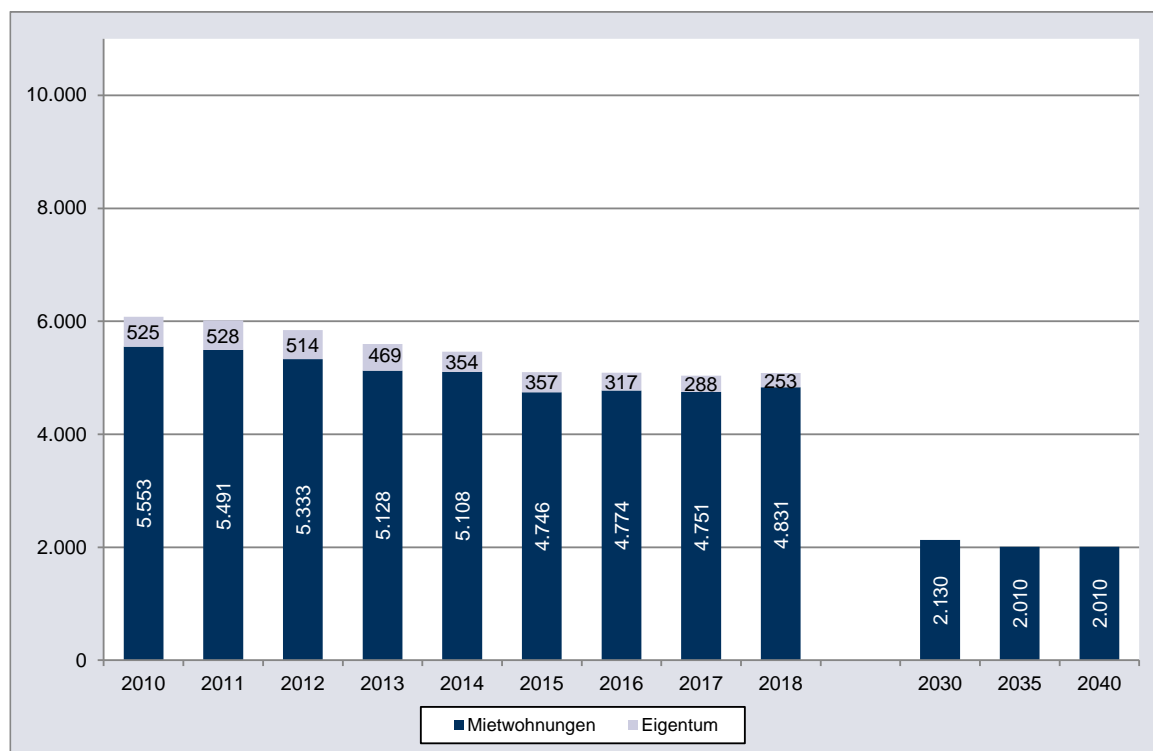


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: LANDESDATENBANK NRW (Stichtag 31.12., nur laufende Fälle, Wohngeldfälle mit einem Bewilligungszeitraum, ohne wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten), eigene Darstellung

Zu der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Mindestsicherung oder Wohngeld gehören auch Haushalte, die aufgrund von Minijobs oder Teilzeitarbeit geringe Einkommen erzielen. Eine Untersuchung im Auftrag des BMVBS aus dem Jahr 2015 ergab, dass diese Gruppe in westdeutschen Kommunen durchschnittlich rund 7 Prozent aller Haushalte umfasst. Sie ist damit häufig ähnlich groß wie die der Transferleistungsempfänger. Einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben dagegen 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 bislang einem Abschmelzprozess unterlag, der jedoch 2015 endete und seitdem wieder eine leicht anwachsende Zahl an geförderten Mietwohnungen aufweist. Die Vorausberechnung für die Jahre 2030, 2035 und 2040 der NRW.BANK zeigt jedoch, wie auch bereits in der letzten Fortschreibung angenommen, dass der Abschmelzprozess in naher Zukunft eine starke Dynamik entfalten wird und sich um etwa die Hälfte reduzieren wird (insofern kein ausgleichender Wohnungsneubau stattfindet). Um diesen Prozess aufzuhalten, müssten jährlich 225 neue Bindungen durch Neubau oder Bestandsförderung erworben werden, eine enorm hohe Anzahl. Nach 2030 stagniert den Modellrechnungen nach der Bestand für die darauffolgende Dekade auf ähnlichem Niveau.

Abbildung 21: Geförderter Wohnungsbestand (Wohnraumförderung des Landes NRW)

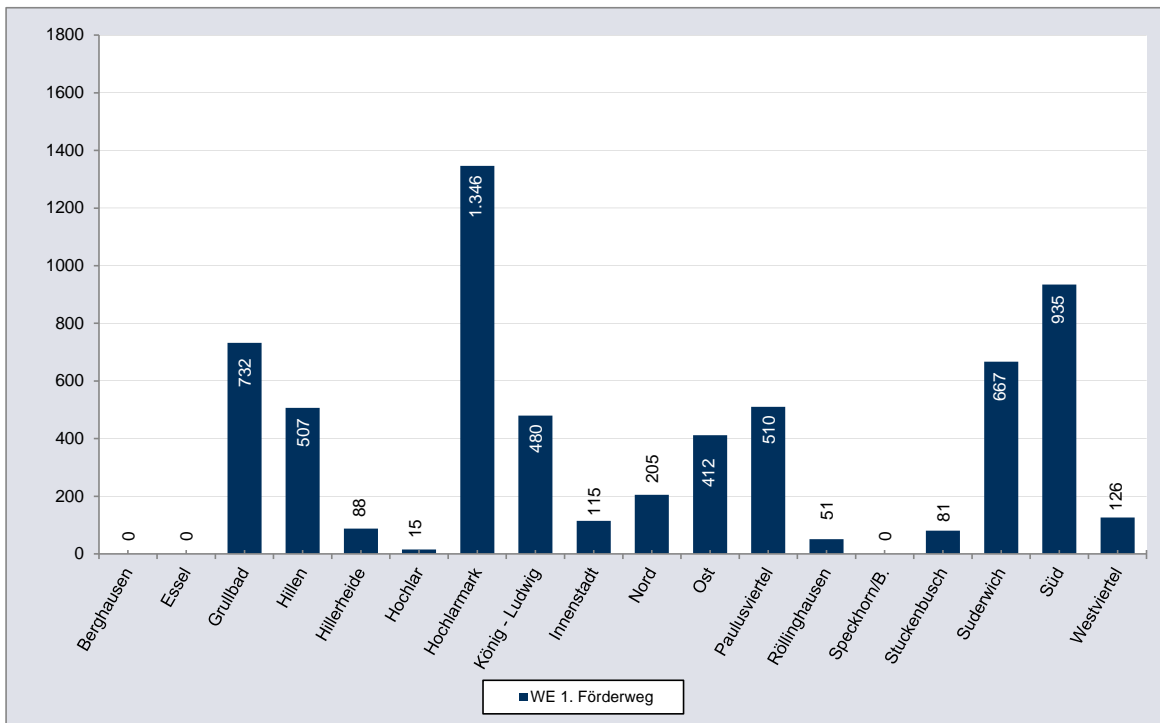
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung.

Bei den in der vorstehenden Abbildung dargestellten geförderten Wohnungen handelt es sich um solche Wohnungen, die im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW gefördert werden. Zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in Recklinghausen zählen jedoch auch „Bergbauwohnungen“, die durch Bundesmittel gefördert wurden. Insgesamt haben 1.210 der geförderten Wohnungen ein ständiges Belegungsrecht durch den Bergbau.

Betrachtet man auf Basis der städtischen Statistik sowohl durch Landes- als auch durch Bundesmittel geförderte Wohnungen, lag der geförderte Bestand in Recklinghausen im Jahr 2020 bei 6.270 Mietwohnungen. Vorausgeschätzt wird ein Rückgang auf 5.305 Wohneinheiten in 2025 und 3.782 Wohneinheiten in 2030.

Der geförderte Mietwohnungsbestand der Stadt Recklinghausen erstreckt sich über einen Großteil des Stadtgebietes. Nur in den Stadtteilen Berghausen, Essel, und Speckhorn/Bockholt sind keine geförderten Wohnungen vorhanden. Die meisten geförderten Wohnungen finden sich nach wie vor im Stadtteil Hochlarmark mit über 1.300 Wohnungen (Fortschreibung 2017: Über 1.700 Wohnungen), gefolgt von den Stadtteilen Süd, Grullbad und Suderwich. Eine starke Abnahme verzeichnen die Stadtteile Ostviertel und König-Ludwig, in denen der Bestand seit 2015 um 658 bzw. 249 Wohnungen zurückging. Abgesehen von den Stadtteilen Grullbad, Hillen (von 0 auf 507 geförderte Wohnungen), Nord, Suderwich und Süd, die einen Anstieg von geförderten Wohnungen verzeichnet haben, hatten alle weiteren Stadtteile einen Verlust des geförderten Wohnraums zu verzeichnen.

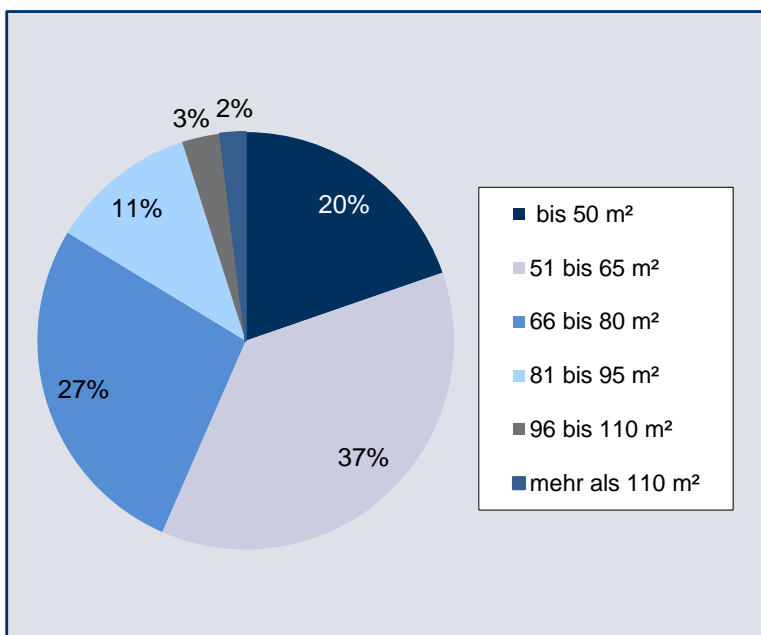
Abbildung 22: Geförderter Mietwohnungsbestand (Landes- und Bundesförderung) in den statistischen Bezirken 2020



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung, Stand Mai 2020.

Im Bereich der Wohnungsgrößenklassen zeigen sich infolge der bisher stattgefundenen Bindungsverluste einige Unterschiede zur vorherigen Fortschreibung. Den größten Anteil machen zwar nach wie vor Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 80 m² aus. Der Anteil großer und sehr großer Wohnungen ist jedoch leicht gesunken und nimmt nunmehr 16 statt einst 20 % des geförderten Mietwohnungsbestandes ein. Dies wirkt sich insofern nachteilig auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher größerer Haushalte aus, als dass auch auf dem freien Markt ein Nachfrageüberhang herrscht.

Abbildung 23: Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand 2019

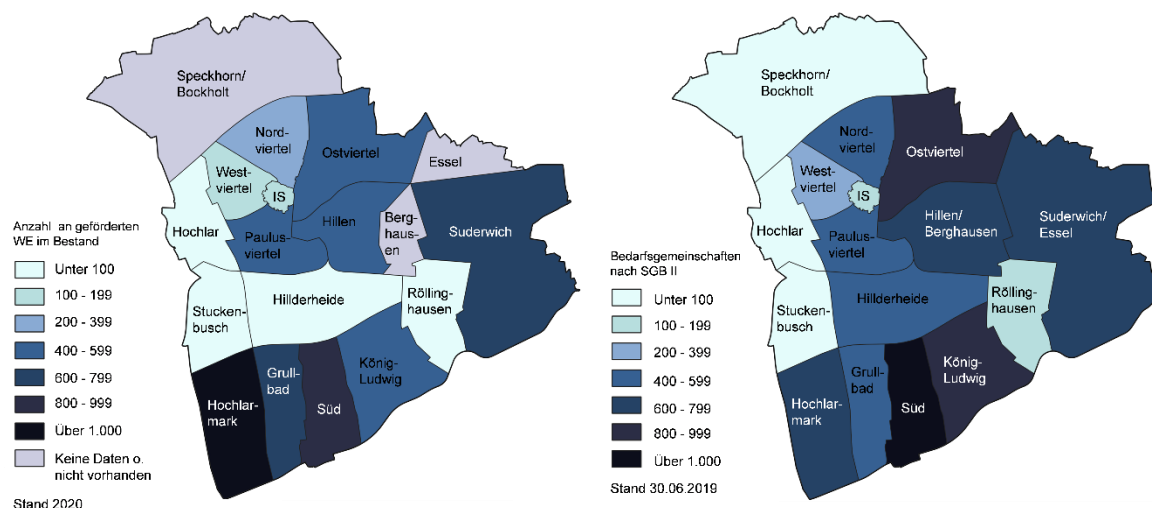


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Kleinräumige Fokussierung im geförderten Wohnungsbau

Betrachtet man die stadträumliche Verteilung von geförderten Wohnungen und – stellvertretend für die Gruppe der Zugangsberechtigten – von Empfängern von SGB II-Leistungen, lassen sich die bereits in der vorherigen Fortschreibung identifizierten, räumlichen Schwerpunkte ausmachen. In den Ortsteilen Süd und König-Ludwig könnten Versorgungsengpässe entstehen, da die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II die Zahl der geförderten Wohnungen im Bestand übersteigt. In Grullbad konnten die zuvor identifizierten Versorgungsengpässe allerdings abgebaut werden: Die Zahl der geförderten Wohnungen übersteigt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften deutlich. Verschärft zeigen sich Engpässe in der Versorgung mit geförderten Wohnungen jedoch nach wie vor auch in den zentraleren und nördlicheren Stadtteilen Hillerheide, Hillen, Westviertel, Nordviertel und Speckhorn/Bockholt. Während sich die Situation im Paulusviertel verbessert hat und nunmehr fast ein Gleichgewicht zwischen Anzahl der Bedarfsgemeinschaften und Anzahl der Wohnungen besteht, übersteigen nun auch im Ostviertel die SGB II-Bedarfsgemeinschaften die Anzahl geförderter Bestandswohnungen.

Abbildung 24: Bestand und Bedarf an gefördertem Wohnraum im Jahr 2020



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung; Stand der Daten: Anzahl geförderter WE 2020, Bedarfsgemeinschaften SGB II 30.06.2019

8. Handlungsfeld neue Wohnformen

Anfang 2020 beauftragte die Stadt Recklinghausen die Kurzstudie „Neue Wohnformen“. Diese hatte das Ziel zu untersuchen, welche Rolle neue bzw. gemeinschaftliche Wohnformen aktuell und künftig in der Stadt spielen (können). Im Rahmen dieser Kurzstudie wurden die Mehrwerte gemeinschaftlicher Wohnformen und entsprechend förderliche Rahmenbedingungen aufgezeigt, sowie Handlungsempfehlungen für deren Etablierung abgeleitet.

Unter neuen Wohnformen wurden in dieser Kurzstudie solche Wohnformen gefasst, die darauf abzielen, innovative Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens zu realisieren, bei dem der Aufbau einer selbst gewählten Nachbarschaft und das Verfolgen gemeinsamer Ziele im Mittelpunkt stehen. Beispielhaft wurden generationenübergreifendes Wohnen genannt, aber auch nachhaltiges und ökologisches Wohnen, Wohnen mit Kindern, gemeinschaftliches Wohnen mit Freunden, autofreies Wohnen oder auch das Wohnen unter Frauen. Die Formen des gemeinschaftlichen Wohnens bzw. die Motive der Nachfragenden sind generell vielfältig. Neue bzw. gemeinschaftliche Wohnformen erfahren, bedingt durch sich verändernde Wohnbedürfnisse, eine zunehmend größere Nachfrage und bieten Potenziale für die Menschen vor Ort, Kommunen und Entwicklung der Städte sowie das soziale Miteinander in den Quartieren. Sie sind somit auch als Chance für die Stadt Recklinghausen zu verstehen, den Wohnungsmarkt sowie die Quartiersentwicklung mit entsprechenden Wohnprojekten zu bereichern.

Die Kurzstudie benennt vielfältige Mehrwerte für die Kommune. Unter anderem können durch gemeinschaftliche Wohnformen sozial stabile Nachbarschaften geschaffen und nachbarschaftliche Selbsthilfe etabliert werden, was wiederum die kommunalen Hilfesysteme entlastet. Außerdem können ältere Menschen in soziale Strukturen integriert und damit ihrer Vereinsamung entgegengewirkt werden. Auch können die vorhandenen Räumlichkeiten der Gemeinschaft für andere Angebote und Veranstaltungen, z.B. mit Quartiersbezug, genutzt und somit positive Effekte erzielt werden. Durch die Diversität der Bewohner, z.B. hinsichtlich ihres finanziellen Hintergrundes, ihrer Nationalität, ihres Alters oder ihrer Haushaltsstruktur wird außerdem die soziale Durchmischung und damit einhergehend die Stabilisierung der Quartiere gefördert. Mit gemeinschaftlichen Wohnformen sind jedoch nicht nur Mehrwerte im sozialen Bereich verbunden, sondern auch ökonomische und ökologische Vorteile. Durch die Bildung von privatem Wohneigentum und die Realisierung besonderer Wohnwünsche in Gemeinschaft mit Anderen werden Bewohner an die Stadt gebunden. Außerdem können bei größeren Wohnprojekten z.B. dezentrale Energieversorgungskonzepte einfacher umgesetzt werden. Durch solidarische Ökonomien können ggf. auch Wohnangebote für Personen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten entstehen, wobei die Kosten durch Umverteilung innerhalb der Gemeinschaft getragen werden. Ein weiterer Vorteil ist der geringere Wohnflächen- und Kostenverbrauch, der damit einhergeht, dass Flächen, wie beispielsweise Waschkeller oder auch komplette Küchen, gemeinsam genutzt werden. Auch für die Stadt- und Quartiersentwicklung entstehen durch gemeinschaftliche Wohnformen Mehrwerte. Gemeinschaftliche Wohnformen können unter anderem maßgeblich zur bedarfsgerechten Entwicklung der (Innen-)Städte bzw. Quartiere beitragen und durch die Etablierung einer attraktiven Architektur Baukultur schaffen. Zudem können, durch den innovativen Charakter neuer Wohnformen, verbunden mit dem Umbau und der Aufwertung von Bestandsgebäuden oder der Entwicklung einer Baulücke bzw. Brachfläche, mitunter auch schwierige Wohnstandorte für die Stadtentwicklung erschlossen werden.

In Recklinghausen existieren bisher lediglich zwei kleinere gemeinschaftliche Wohnprojekte, aber keine Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangebote für interessierte Gruppen, die gemeinschaftlich bauen möchten. Allerdings ist durchaus Nachfragepotenzial vorhanden. Dieses geht von einer aktiven Bürgerinitiative aus, aus der mehrere Gruppen entstehen können, die gemeinschaftliche Wohnprojekte umsetzen möchten. Die Themenschwerpunkte der Bürgerinitiative sind gemeinschaftliches Wohnen, vor allem auch im Alter bzw. Mehrgenerationenwohnen und Wohnen in Tiny Houses bzw. ökologisches Bauen. Anfang 2020 gründete die Bürgerinitiative einen eingetragenen Verein. Der Verein möchte einen maßgeblichen Beitrag zur Etablierung neuer Wohnformen in der Stadt Recklinghausen leisten, sowie selbst auch gemeinschaftliche Wohnprojekte umzusetzen. Diese sollen durch gegenseitige Unterstützung der Bewohner/innen,

z.B. in Form von Kinderbetreuung, Hilfe beim Einkauf etc., gekennzeichnet sein. Zudem nimmt der Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit einen zentralen Stellenwert ein. Die Initiative möchte dazu beitragen, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren, beispielsweise in Form von nachhaltigem Bauen und der gemeinsamen Nutzung von Elektrogeräten und Autos. Außerdem soll gezielt die Quartiersentwicklung gefördert werden, in dem die Gemeinschaftsräume des Wohnprojekts auch weiteren Nachbarn für Aktivitäten zur Verfügung stehen bzw. Aktivitäten für das gesamte Quartier angeboten werden.

Es ist bereits ein konkretes gemeinschaftliches Wohnprojekt in eigener Trägerschaft geplant, bei dem Mehrgenerationen- und ökologisches Wohnen im Fokus steht. Paare, Alleinstehende und Familien sollen in das Projekt einbezogen werden. Geplant sind 18 bis 30 Wohneinheiten, wobei bereits 15 Personen konkretes Interesse an insgesamt acht Wohneinheiten geäußert haben. Das Projekt soll offen für alle Interessierten sein und ein breites Spektrum an Wohnwünschen abdecken. In diesem Rahmen sollen beispielsweise auch öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden. Für die Umsetzung des Projekts fehlte Anfang des Jahres jedoch noch ein geeignetes Grundstück.

Es gibt einige begünstigende Rahmenbedingungen und auch Best-Practice-Beispiele aus anderen Kommunen, auf deren Basis konkrete Handlungsempfehlungen für die Stadt Recklinghausen abgeleitet werden konnten. Neben der Ermittlung des quantitativen ist vor allem die Schaffung einer Anlaufstelle für Interessierte und die Unterstützung der Baugruppen bei der Grundstücksakquisition von großer Bedeutung, auch aber der Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen in der Förderung neuer Wohnformen ist ein wesentlicher Aspekt im Prozess der Etablierung dieser Wohnangebote. Ein Ansatzpunkt für einen Erfahrungstransfer innerhalb Recklinghausens besteht darin, das Interesse nach neuen Wohnformen am Beispiel des zur Verfügung gestellten Grundstücks und durch die Erfahrungen in der Öffentlichkeitsarbeit zu bewerten.

9. Prüfung und Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose

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 häufig aufgrund eines dynamischen demografischen Wandels, der mit starken Zuwächsen bei Seniorenhaushalten und einer Abnahme von Familien gekennzeichnet ist, in Zukunft einen spürbaren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen wie in Recklinghausen aller Wahrscheinlichkeit nach in abgeschwächter Form auftreten. Gleichwohl ist auch in Recklinghausen aufgrund der zu erwartenden Zunahme älterer Haushalte mit einer sich fortsetzenden Haushaltsverkleinerung zu rechnen. Der Landesbetrieb IT.NRW rechnet in seiner Gemeindemodellrechnung 2018 bis 2040 mit einem Anstieg der über 80-Jährigen um 27 Prozent und bei den jüngeren Senioren um 14 Prozent.

Ergebnisse der Fortschreibung aus dem Jahr 2017

Grundlage der Fortschreibung aus dem Jahr 2017 war die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem Jahr 2014 (untere Variante). Darauf aufbauend wurde eine weitere (obere) Variante zur Bevölkerungsentwicklung berechnet (vgl. Abbildung 25). Beide bildeten die Grundlage für darauf aufbauende Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen:

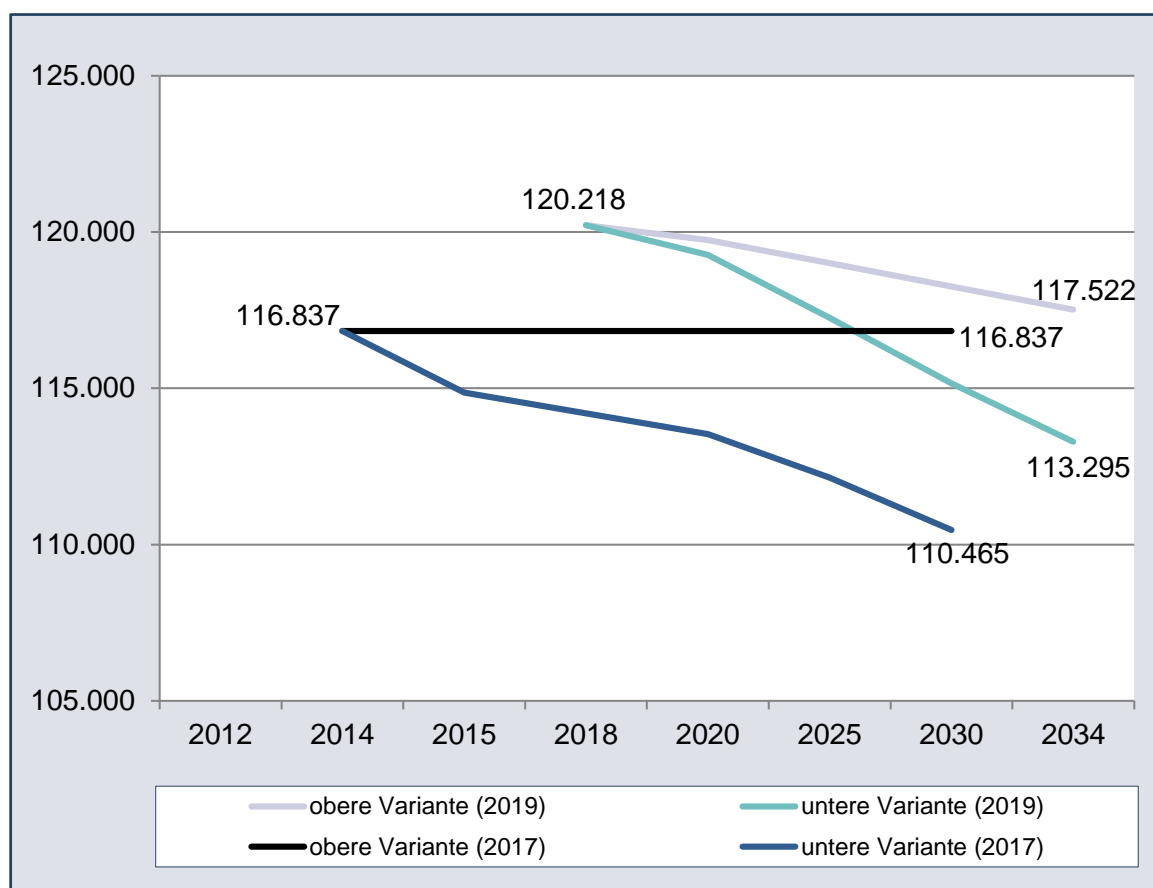
- Die untere Variante der Bevölkerungsprognose entsprach der Prognose von IT.NRW. Sie berücksichtigte noch nicht das erhöhte Zuwanderungsvolumen infolge der Fluchtzwanderung in den Jahren 2015 und 2016 und ging daher von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Das zentrale Ergebnis war: ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang von 3,9 Prozent bis 2030 auf insgesamt 110.465 Einwohner sowie ein rein rechnerischer Wohnungsbedarf in Höhe von 176 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 (vgl. hierzu Tabelle 18).
- Eine zusätzliche obere Variante in der Einwohnerentwicklung, die die Effekte der Fluchtzwanderung für Recklinghausen überschlägig kalkulierte und einberechnete, kam zum Schluss, dass die Bevölkerungszahl des Jahres 2014 bis zum Jahr 2030 zumindest stabil bleiben könnte. Bei gleichbleibender Bevölkerungszahl und einem parallelen Prozess der Haushaltsverkleinerung errechnete sich bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von 3.572 Wohneinheiten, was einem jährlichen Wohnungsbedarf in Höhe von rd. 220 Wohnungen entsprach. Durch die geringe Bautätigkeit im Jahr 2015 wurde davon ausgegangen, dass sich Nachholbedarfe aufgebaut hatten und aus diesem Grund die obere Prognosevariante die maßgebliche für den künftigen Neubaubedarf sei (vgl. ebd.).
- Im Nachgang zu der damaligen Gesamtmarktprognose wurden Angebotsengpässe und zukünftige Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilsegmenten des Recklinghausener Wohnungsmarktes identifiziert und Neubaupotenziale abgeleitet. Sie berücksichtigte auch qualitative Wohnraumbedarfe, die durch die Veränderung der Zielgruppen und Wohnwünsche am Wohnungsmarkt entstehen würden. Um ein nachfragegerechtes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot in der Stadt Recklinghausen zu schaffen, war demnach aus gutachterlicher Sicht ein Neubaufvolumen anzuraten, das sich nach Abzug der Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 von rd. 220 auf 246 Wohneinheiten pro Jahr erhöhte.
- Außerdem wurde für den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2025 mindestens ein Verhältnis von 50 zu 50, mit einem Fokus der Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser empfohlen.

Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose des Jahres 2019

Mit Blick auf die veränderten Trends in der Einwohnerentwicklung Recklinghausens konnten die in der vorherigen Fortschreibung zugrunde gelegten Bevölkerungsprognosen nicht mehr als aktuell angesehen werden. Im Jahr 2019 berechnete InWIS daher eine aktualisierte Bevölkerungsprognose in zwei Varianten und schrieb die Entwicklung bis zum Jahr 2034 fort (vgl. Abbildung 25). Die Prognoseergebnisse liegen der aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose zu Grunde, die ebenfalls in zwei Varianten berechnet wurde.

- Zunächst zeigte der Vergleich der früheren Prognosen mit dem tatsächlichen Einwohnerstand in Recklinghausen in 2018, dass sich die Einwohnerzahl Recklinghausens auf über 120.000 Einwohner deutlich erhöht hatte – bedingt u.a. durch die starke Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015. In den beiden neueren Bevölkerungsprognosevarianten wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die demografischen Trends, die in den Vorjahren der Flüchtlingszuwanderung herrschten, wieder durchsetzen werden (Wanderungsverluste im Nah- und Fernbereich, Geburtendefizit). Es wird daher von einem langfristigen Rückgang der Einwohnerzahl ausgegangen. In der unteren Variante würde der Einwohnerstand im Jahr 2034 bei 113.295 Personen liegen (-5,8 %), in der oberen Variante bei 117.522 Personen (-2,2 %).

Abbildung 25: Bevölkerungsprognosen im Vergleich



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: IT.NRW, Stadt Recklinghausen, Prognose 2019: eigene Berechnung und Darstellung

- Ferner wurde davon ausgegangen, dass der sich fortsetzende Trend zur Haushaltsverkleinerung (u.a. infolge Alterung der Bevölkerung) dazu führen wird, dass sich die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Recklinghausen bis 2034 in der oberen Variante trotz Bevölkerungsrückgang um rd. 1.000 Haushalte auf insgesamt 61.309 erhöhen wird. In der unteren Variante geht im gleichen Zeitraum die Anzahl der Haushalte aufgrund der stärker rückläufigen Einwohnerzahl um rd. 1.200 Haushalte auf 59.094 zurück.

- Die Haushaltsprognose von 2017 ließ im Vergleich zur ersten Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen eine höhere Wohnungsnachfrage am örtlichen Markt erkennen, insbesondere in der unteren Prognosevariante.

Tabelle 16: Vergleich der prognostizierten Haushalte mit Wohnungsbedarf

Haushalte mit Wohnungsbedarf				
	Prognose 2017		Prognose 2019	
	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante
2020	58.284	59.985	60.651	60.895
2025	57.859	60.289	59.925	60.825
2030	57.579	60.907	59.452	61.060
2034	-	-	59.094	61.309

Quelle: InWIS 2020, eigene Berechnung und Darstellung

Die **Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2019** lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. Tabelle 17):

- In der auf die Haushaltsprognosen aufbauenden Wohnungsbedarfsprognose wird für beide Prognosevarianten im Ausgangsjahr 2018 der Prognose ein Nachholbedarf in Höhe von 1.057 Wohnungen ermittelt, der eine aktuell angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Im Vergleich zur vorangegangenen Analyse ist demnach kein Wohnungsüberhang, sondern ein Nachholbedarf ermittelt worden. Dies ist vor allem auf die seitdem wachsende Einwohnerzahl und somit letztlich auch auf eine gestiegene Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf u.a. durch gestiegene Zuzüge ins Stadtgebiet zurückzuführen.
- Die untere Variante zeigt einen quantitativen Wohnungsbedarf von 2.254 Wohneinheiten bis 2034 auf, was einem Wohnungsbedarf von rd. 140 Wohneinheiten pro Jahr entspricht. Dies entspricht exakt der durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit der Jahre 2014 bis 2018. Der Bedarf speist sich ausschließlich aus dem künftigen Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge durch Zusammenlegungen oder Abriss von Wohnraum.

Tabelle 17: Kumulierter Wohnungsbedarf in der Wohnungsbedarfsprognose 2019

	Wohnungsneubaubedarfe					
	Untere Variante			Obere Variante		
	Neubedarf*	Ersatzbedarf	Gesamtbedarf	Neubedarf*	Ersatzbedarf	Gesamtbedarf
2018	1.057	-	1.057	1.057	-	1.057
2020	1.404	305	1.708	1.653	305	1.958
2025	663	1.067	1.730	1.581	1.067	2.648
2030	181	1.828	2.009	1.821	1.828	3.650
2034	-184	2.438	2.254	2.075	2.438	4.513

Quelle: InWIS 2019, eigene Berechnung und Darstellung; *im Ausgangsjahr 2018 handelt es sich um den Nachholbedarf

In der oberen Variante errechnet sich ein quantitativer Wohnungsbedarf von 4.513 Wohneinheiten bis 2034. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von rd. 280 Wohneinheiten pro Jahr bis 2034. In diesem Fall müsste sich die Bautätigkeit in Recklinghausen in den kommenden Jahren verdoppeln. Gegenüber der unteren Variante wird der Neubedarf aufgrund der Haushaltszunahme zu einer zweiten wichtigen Bedarfskomponente neben dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge.

Die **Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognosen aus 2017 und 2019** im Vergleich (vgl. nachfolgende Tabelle):

- Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Bedarfsprognose aus 2017 die vorhandenen Wohnraumbedarfe in Recklinghausen in den unteren Variante definitiv unterschätzt hat, da die Wohnungsnachfrage am Markt zu- und nicht abgenommen hat.
- Der zukünftige Korridor in der Entwicklung des Wohnungsbedarfes bewegt sich in der 2019er Prognose auf einem höheren Bedarfsniveau als in der 2017er Prognose. Entscheidend für dieses Ergebnis sind die zukünftig zu erwartenden demografischen Entwicklungstrends in Recklinghausen, die nach den Erfahrungen der letzten Jahre positiver zu beurteilen sind als in der Vorgängerprognose.
- Dementsprechend ist der jährliche Neubaubedarf von zuvor max. 220 Wohnungen auf nunmehr max. 280 Wohnungen in der jeweils oberen Variante gestiegen, während er in der unteren Variante immerhin noch ein durchgehend konstantes Baufertigstellungsniveau erfordert.

Tabelle 18: Vergleich der prognostizierten Wohnungsbedarfe

	Wohnungsneubaubedarf			
	Prognose 2017		Prognose 2019	
	untere Variante	obere Variante*	untere Variante	obere Variante*
2020	-657	1.078	1.708	1.958
2025	-314	2.165	1.730	2.648
2030	176	3.572	2.009	3.650
2034	-	-	2.254	4.513
Bedarf pro Jahr	11	220	140	280

Quelle: InWIS 2020, eigene Berechnung und Darstellung; * Werte ohne Abzug der Bautätigkeit vor 2017 bzw. 2020

Aktualisierung der Empfehlungen für den Wohnungsneubau

Die obenstehende Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose zeigt auf, dass selbst wenn die seitens InWIS prognostizierte rückläufige Einwohnerentwicklung von -5,8 Prozent bis 2034 eintritt, ein Wohnungsbedarf in Höhe von 2.254 Wohneinheiten bis 2034 entstehen könnte. Unter der Voraussetzung, dass die Einwohnerzahl bis 2034 nur um 2,2 Prozent zurückgeht, entsteht ein Gesamtbedarf in Höhe von 4.513 Wohneinheiten.

Da sich Recklinghausen in den letzten Jahren demografisch positiv entwickelt hat und davon ausgegangen wird, dass dieser Trend weiter anhält, wurde eine Entwicklung in Richtung der oberen Variante aus gutachterlicher Sicht als realistischer eingeschätzt. Diese schreibt, im Gegensatz zur unteren Variante, sowohl Jahre mit wachsender als auch schrumpfender Bevölkerung fort.

Wie schon in der vorherigen Fortschreibung gehen wir bezüglich der Empfehlungen zum Wohnungsneubau mittel- bis langfristig von einem Verhältnis von 50/50 für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus. Kurzfristig, bis 2025, sollte der Fokus jedoch etwas stärker auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern liegen (56/44), da sich in der jüngsten Vergangenheit in Recklinghausen die Zielgruppe für den Geschosswohnungsbau ausgeweitet hat. Dementsprechend werden 2.257 Wohneinheiten in den jeweiligen Segmenten benötigt. Für den Zeitverlauf und die beiden Marktsegmente würde dies Folgendes bedeuten:

Tabelle 19: Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2018 bis 2034

Jahr	Gesamtbedarf	Wohnungen in EZFH	Wohnungen in MFH
Bis 2020	1.958	862	1.096
Bis 2025	2.648	1.165	1.483
Bis 2030	3.650	1.825	1.825
Bis 2034	4.513	2.257	2.257

Quelle: InWIS 2020

Um den Wohnungsbedarf für den Zeithorizont 2020 bis 2034 zu bestimmen, wird in der folgenden Tabelle die Bautätigkeit des Jahres 2019 abgezogen, denn diese hat bereits ein Stück weit zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs beigetragen. Der verbleibende Wohnungsbedarf in Höhe von 4.327 Wohneinheiten entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit in Höhe von 288 Wohneinheiten.

Tabelle 20: Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2019 bis 2034

Jahr	Gesamtbedarf	Wohnungen in EZFH	Wohnungen in MFH
Bis 2020	1.772	780	992
Bis 2025	2.462	1.083	1.379
Bis 2030	3.464	1.732	1.732
Bis 2034	4.327	2.164	2.164

Quelle: InWIS 2020

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Wohnraumbedarfe zukünftig im Detail darstellen werden, wenn die Annahmen zur oberen Variante der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose eintreffen. Dabei wird Folgendes deutlich:

- Die jüngste Bautätigkeit mit einem durchschnittlichen Niveau von ca. 140 Wohneinheiten pro Jahr wird nicht ausreichen, um die benannten Bedarfswerte zu decken.
- Zwischen dem Bautätigkeitsniveau bei Eigenheimen in den vergangenen Jahren und dem prognostizierten Nachfragepotenzial besteht eine deutliche Abweichung.
- Auch im Segment der Mehrfamilienhäuser sind die vorausgeschätzten Bedarfe höher als das bisherige Baufertigstellungsniveau. Dies betrifft sowohl Eigentumswohnungen als auch freifinanzierte oder öffentlich geförderte Mietwohnungen.
- Der Bedarf an Mieteigenheimen wurde im Vergleich zur letzten Fortschreibung höher angesetzt, da die Gruppe der Einkommensschwächeren mit Kindern durch Zuwanderung vergrößert wurde. Auch der Bedarf an Eigentumswohnungen wurde hochgesetzt, weil die Gruppe der jungen Senioren, die ggf. noch einmal aus dem Eigenheim wechseln wollen, demografisch bedingt bis 2034 noch einmal deutlich anwächst. Gleiches gilt dementsprechend auch für altengerechte und betreute Wohnformen.

Tabelle 21: Neubaupotentiale nach Teilssegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Neubaubedarfe 2018-2034	Bautätigkeit 2014- 2018
		Wohnungen pro Jahr	
Eigenheime		141	30
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	121	
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	15	
Etagenwohnungen		141	69
Eigentumswohnungen	Best Ager 55+, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters und Familien 30+ mit mittleren bis höheren Einkommen	58	26
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Niedrigeinkommensbezieher	30	4
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, Fokus auf best ager 55+, Senioren, Paare und Singles mittlere bis hohe Einkommen	53	39
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:			
altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	55	
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	12	

Quelle: InWIS 2020

Gegenüberstellung der Wohnbauflächen und der Prognose

Im Jahr 2019 wurde von InWIS für die Stadt Recklinghausen eine Wohnbauflächenanalyse und -prognose erstellt. In diesem Rahmen wurde ermittelt, dass im Stadtgebiet derzeit rd. 34,3 ha Wohnbaupotenzialflächen (brutto) zur Verfügung stehen. Aus der Gegenüberstellung der im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose ermittelten Wohnraumbedarfe mit den bestehenden Flächenpotenzialen ergaben sich zwei Szenarien, die jeweils Flächenengpässe hinsichtlich künftiger, bedarfsgerechter Entwicklungsperspektiven aufzeigen. Während bei der unteren Variante die Differenz zwischen dem Flächenbedarf und den verfügbaren Flächenpotenzialen bei -28,1 ha (brutto) liegt, liegt sie in der oberen Variante bei -117,4 ha (brutto) und zeigt damit einen deutlichen Flächenengpass auf.

Da aus bereits benannten Gründen der oberen Variante der Wohnungsbedarfsprognose die größere Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen wird, ist mit einem deutlichen Flächenengpass zu rechnen. Die Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und Flächenpotenzialen weist auf einen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und auf die Erfordernisse einer erhöhten Bautätigkeit hin.

Eine qualitative Bewertung der Wohnbauflächen erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen in Form des InWIS-StadtteilChecks. Diese Bewertung wurde mit den Wohnbauflächenpotenzialen verschnitten, um eine Aussage darüber treffen zu können, in welchen Wohnlagen in Recklinghausen aktuell und künftig Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Daraus konnte abgeleitet werden, dass in

allen Wohnlagen Flächenpotenziale existieren. Dabei weisen durchschnittliche und leicht überdurchschnittliche Lagen besonders umfangreiche Potenziale auf. Somit existieren in Recklinghausen gute Rahmenbedingungen zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnquartiere mit einer breiten Zielgruppenansprache.

10. Schlussfolgerungen und Maßnahmenüberprüfung

Die neue Wohnungsbedarfsprognose hat einen Korridor zukünftiger Neubaubedarfe eröffnet, der sich zwischen jährlich 140 Wohnungen in der unteren und 280 Wohnungen in der oberen Prognosevariante erstreckt. Zur Deckung der Bedarfe in der unteren Variante besteht für Recklinghausen „lediglich“ die Aufgabe, das in den vergangenen Jahren erreichte Baufertigstellungsniveau fortzusetzen und dabei diejenigen spezifischen Wohnformen neu zu schaffen, die von den verschiedenen Zielgruppen am Markt nachgefragt werden. Die Wohnbedarfe in der oberen Prognosevariante zu befriedigen, stellt allerdings eine deutliche Herausforderung dar. Denn die Bautätigkeit müsste sich nicht nur nahezu verdoppeln; es wäre auch Sorge dafür zu tragen, dass diese Bedarfe nicht nur durch Neubau „auf der grünen Wiese“ umgesetzt werden, sondern durch vielfältige kleinere und größere Bauprojekte vorzugsweise im Rahmen der Innenentwicklung. Die Umsetzung der oberen Prognosevariante ist also ein ambitioniertes Ziel für Recklinghausen; die Nachfragepotenziale sind allerdings in der Region vorhanden und könnten somit ausgeschöpft werden.

Auch der Abbau noch vorhandener Leerstände wird die Bedarfslücke nicht kompensieren können – u.a., weil ein erheblicher Teil der leerstehenden Wohnungen de facto nicht mehr marktgängig ist. Im Übrigen ist in einigen Ruhrgebietsstädten wieder ein Anstieg der Leerstandsquote festzustellen – trotz weiterhin hoher Wohnraumbedarfe. Es stellt sich also die Frage, wo die nachfragenden Haushalte und nicht zuletzt auch die Zuwanderer unterkommen werden.

Laut Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen werden in Recklinghausen rd. 140 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr benötigt. Dieses Neubauniveau wurde letztmalig in der ersten Hälfte der 2000er Jahre erreicht, in der jüngeren Vergangenheit sind es eher rd. 30 Wohnungen jährlich. Dabei zählen nicht nur freistehende Eigenheime, sondern auch die verdichteten Formen der Doppelhaushälfte, des Reiheneigenheimes und der Stadtvillen dazu, die eher zu gemischt genutzten Quartieren passen und der Kaufkraft von Schwellenhaushalten und mittlere Einkommensgruppen entsprechen.

Außerdem würden gemäß der oberen Variante der Bedarfsprognose in Recklinghausen rd. 140 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr benötigt. Es betrifft sowohl Eigentumswohnungen und freifinanzierte Mietwohnungen mit einem jeweiligen Zielwert von jährlich rd. 50 bis 60 Neubauten, als auch öffentlich geförderte Mietwohnungen mit rd. 30 Wohnungen pro Jahr. Diese Zahl wurde bislang in 2013 und in 2019 erreicht, in anderen Jahren wurde allerdings teilweise deutlich weniger fertiggestellt.

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 Baufertigstellungen (in einer Größenordnung von jährlich unter 10 Wohnungen) ein leichtes Wachstum des gesamten Bestandes an geförderten Mietwohnungen, von 4.746 geförderten Mietwohnungen in 2015 auf 4.831 Wohnungen in 2018. Mit einem empfohlenen Neubauziel von rd. 30 Wohneinheiten pro Jahr im Geschosswohnungsbau und 15 geförderten Mieteigenheimen (Summe: 45 WE) und realisierter Bautätigkeit zwischen 2015 und 2019 im Umfang von 6 Einheiten im Bereich des geförderten Geschosswohnungsbaus steht die soziale Wohnraumversorgung in Recklinghausen immer noch vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen. Um die zukünftig zu erwartenden Bindungsverluste zu kompensieren, müssten bis 2030 jährlich sogar 225 neue Bindungen durch Neubau oder Bestandsförderung erworben werden, eine aus heutiger Sicht unvorstellbar hohe Zahl.

Entgegen der vergangenen Analyse des InWIS aus Januar 2016, die im Rahmen des Bündnisses Wohnen für Recklinghausen erstellt wurde, verhält sich die allgemeine Mietpreissteigerung im Gesamtangebot nicht mehr moderat bzw. im Neubau sogar rückläufig. Sondern das Wohnen zur Miete hat sich spürbar verteuert: Die Preissteigerungen im Bestand und Neubau liegen oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate und dem Vergleichsniveau aus der letzten Fortschreibung, hervorgerufen durch eine über mehrere Jahre andauernde Marktanspannung.

Der Blick auf die Wanderungsverflechtungen zeigt weiterhin eine große Bedeutung der Zielgruppe der Familien (Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre, Personen zwischen 30 und 50 Jahren), die für die Wanderungsgewinne in Recklinghausen sorgt, während andere Altersgruppen eher öfters weg- als zuziehen. Damit stellen sich langfristig entsprechende Anforderungen an die Bereitstellung familiengerechter und bezahlbarer Wohnangebote sowie einer familiengerechten Infrastruktur. Aus dem sich weiterhin vollziehenden demografischen Wandel erwachsen – stärker als in der Vorgängerprognose – hohe Bedarf an altersgerechten Wohnformen mit oder ohne Betreuung in Recklinghausen. Vorteilhaft ist, dass im Neubau mittlerweile die Barrierefreiheit als Qualitätsmaßstab vorgeschrieben ist.

In der räumlichen Verteilung der Bevölkerung zeigen sich mit einer Ausnahme in allen Stadtteilen positive demografische Entwicklungen: Die Zahl der Stadtteile, die Bevölkerungsgewinne verzeichneten, wuchs, andernorts schwächten sich Bevölkerungsverluste ab. Lediglich in Hochlar steigerten sich die Verluste. Diesem Stadtteil sollte daher zukünftig besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, um gezielt auf den dortigen Wohnungsmarkt einwirken zu können.

Im Hinblick auf die Kaufkraft am Wohnungsmarkt ist positiv zu vermerken, dass sich Recklinghausen im regionalen Vergleich gut positionieren kann. Beim Zuwachs an Beschäftigten dominiert es in den oberen Rängen (2010-2019: + 20,7%), die Arbeitslosenquote hat sich sogar rückläufig entwickelt (wobei die aktuellen Auswirkungen der Corona-Krise nicht einbezogen wurden und zukünftig noch zu bewerten sind). Recklinghausen unterliegt somit sich weiterhin positiv entwickelnder Rahmenbedingungen im Arbeitsangebot, die nach wie vor hohe Arbeitslosenquote weist aber weiterhin auf Bedarfe im bezahlbaren Wohnungssegment hin.

Der Wohnungsbestand in Recklinghausen ist Ende 2019 auf fast 62.700 Wohnungen angewachsen. Dabei gestalten sich die Baufertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhaussegment, vor allem aber im Bereich der Geschosswohnungen äußerst schwankend. Im individuellen Wohnungsbau hat sich der Neubau nach der Talsohle der Jahre 2015 / 2016 wieder erholt, es werden aber nach wie vor nur mittlere zweistellige Baufertigstellungszahlen erreicht. Die Bautätigkeit im Bereich der Geschosswohnungen variiert jährlich zwischen 60 und 130 Wohnungen, je nachdem, wie groß die Neubauprojekte sind. Auffällig ist im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größenordnung das verhaltene, wengleich gesteigerte Neubauniveau im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie ein Neubauniveau im Geschosswohnungsbau, das in manchen Jahren lediglich ein oder zwei kleinere Neubauprojekte umfasst.

Nach wie vor zeigen sich Bedarfe bei 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 ab 80 m² Wohnfläche, allerdings dort vorzugsweise im unteren und mittleren Preissegment, das für unterschiedliche Zielgruppen interessant ist – für Familien, Paare und Singles mit guter Kaufkraft. Das akzeptierte Preisniveau hat sich entsprechend der Preissteigerungen der vergangenen Jahre auf bis zu 7,90 Euro/m² erhöht. Für einkommensschwache Familien mit mehreren Kindern vermindern sich die Versorgungschancen am Markt durch den Rückgang an großen preisgebundenen Wohnungen, die vermutlich nicht allesamt weiterhin im unteren Preissegment angeboten, sondern zum Teil modernisiert und preislich angepasst werden. 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, ist nach wie vor hoch, mit steigender Tendenz. Bezahlbarer Wohnraum speziell für Senioren bildet sich damit als ein Schwerpunkt der Handlungsbedarfe heraus.

Gleichzeitig ist auch in Zukunft Wert auf eine entsprechende Durchmischung zu legen, um Segregation und homogene Quartiere mit besonders hohem Anteil an SGB-II-Empfängern zu vermeiden. Die kleinräumige Verteilung von Transferleistungsempfängern und geförderten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes von Recklinghausen zeigte, dass sich weder Wohnungen noch Bedarfsgemeinschaften gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, sondern räumliche Schwerpunkte bilden, zudem auch solche, in denen durch das Abschmelzen von Sozialbindungen Versorgungsengpässe bei einkommensschwachen Haushalten entstehen können.

Insgesamt lässt sich an dieser Stelle festhalten: Schon seit mehreren Jahren – bereits 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 lange die Bevölkerungsgewinne durch das Wanderungsgeschehen anhalten werden; es lässt sich dennoch schlussfolgern, dass Recklinghausen vor allem davon profitieren kann, 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 im Großen und Ganzen weiterhin Bestand haben, sich im Detail aber Abweichungen ergeben. So haben sich im Zuge der Verteuerung des Wohnens in Recklinghausen Preisgrenzen herausgebildet, die nicht mehr unbedingt überschritten werden. Im Mietwohnungsmarkt sind dies rd. 8,00 Euro und bei Eigentumswohnungen maximal 3.000 Euro pro qm Wohnfläche. Im Bereich der Mietwohnungen konzentriert sich die Nachfrage auf kleine preisgünstige und mittelpreisige Wohnungen, auf moderne und gleichzeitig barrierearme Wohnungen als auch großzügige und familiengerechte Wohnungen ab 80 m² Wfl. im unteren und mittleren Preissegment. 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 weiterhin 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, obwohl sich gerade diese Angebote preislich verteuert haben. Insgesamt zeigen sich in allen größeren Marktsegmenten Angebotsdefizite und ein Nachfragedruck, so dass eine Ausweitung der Bautätigkeit entsprechend der aufgezeigten Wohnungsbedarfe anzuraten ist.

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

Tabelle 22: Matrix Monitoring (aktualisiert)

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2018 bis 2034	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	53 WE p.a. Insg. 848 WE bis 2034	Ansatzweise Erfassung über Presseberichte / Sondervorhaben Anzahl fertig gestellter WE; Fertigstellungen WE in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen minus geförderte Mietwohnungen minus ETW
		Wohnungsneubau: ab 80 m ² für Senioren, BestAger und berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen		
		Wohnungsneubau 2. Priorität: kleines Angebot 70 - 85 m ² für Senioren		
		Wohnungsneubau 3. Priorität: max. 65 m ² für Senioren und jüngere Singles		
		Neubau von Mieteigenheimen zur Miete für Familien, die mobil bleiben wollen, mit mittleren bis höheren Einkommen	15 WE p.a. Insg. 240 WE bis 2034	Ggf. Auswertung Presseberichte und Abfrage bei Unternehmen
		Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude zur Marktberreinigung, 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 2018 bis 2034	Indikatoren / Quelle	
Wohneigentum	<ul style="list-style-type: none"> Fortführung des Neubaus von Eigenheimen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen 	Neubau Eigenheime 1. Priorität: Doppelhaushälften & freistehende Eigenheime für den breiten Mittelstand bis max. 400.000 Euro	141 WE p.a. Insg. 2.256 WE bis 2034	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Baufertigstellungsstatistik	
	<ul style="list-style-type: none"> Potenziale im Eigenheimbestand durch den Generationenwechsel berücksichtigen 	Neubau Eigenheime 2. Priorität: Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen die Wohneigentumsbildung ermöglichen z.B. Reihenhäuser bis max. 300.000 Euro			
	<ul style="list-style-type: none"> Moderne nachfragegerechte Eigentumswohnungen am Markt schaffen 	Neubau Eigenheime 3. Priorität: Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte bis unter 500.000 Euro			
	<ul style="list-style-type: none"> Neubau von Eigentumswohnungen steigern 	Neubau von barrierearmen/-freien Eigenheimen (z.B. Bungalows) mit guter Anbindung an Infrastrukturen			
	<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in der Stadt bereit halten 	Identifizierung von Quartieren des Generationenwechsels und Berücksichtigung bei der Überarbeitung von BPlänen zwecks Nachverdichtung		Stadträumliche Beobachtung zu Altersstrukturen und Wohndichte (max. 2 Personen ab 70 Jahre pro Adresse)	
		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		58 WE p.a. Insg. 928 WE bis 2034	Anzahl der Fertigstellungen in den genannten Stadtteilen; ggf. Auswertung des Gutachterausschusses zu Erstverkäufen nach Stadtteilen

		Gezielte Eigentumswohnungsangebote für Singles, Paare und Familien 30+ schaffen sowie für Best Ager	Anzahl Erstverkäufe; Auswertung durch Gutachterausschuss, Qualitative Eignung ggf. durch Maklergespräche erheben
		Neubau und Umbau altersgerechter Eigentumswohnungen für Senioren	
		Mobilisierung von Um- und Nachnutzungspotenzialen im Bestand, Arrondierungen und neue Wohnbaugebiete auf Standorte der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung	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 sowie Baulandmanagement	Erstellung Baulandkataster; Priorisierung von Flächenentwicklungen; Baulandbeschluss; 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 2018 bis 2034	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 	Neubau von preisgebundenen Wohnungen mit Fokus auf Singles bis max. 50 m ² Wohnfläche	30 WE p.a. Insg. 480 WE bis 2034	Anzahl und Struktur der geförderten Wohnungen, Auswertung der Förderstatistik
		Ausrichtung des Neubaus auf Senioren durch Auswahl von integrierten Lagen sowie oder betreutes Wohnen		Auswertung der Förderstatistik bzw. Abfrage bei Investor
		Inanspruchnahme der Kombinationsförderung (Bindungstausch)		Anzahl Bindungstausch; Auswertung der Förderstatistik
		Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern und familiengerechten Wohnungen zur Erhöhung des Angebotes für Familien	15 WE p.a. Insg. 240 WE bis 2034	Anzahl WE; Auswertung der Förderstatistik
		Barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Anzahl umgebauter 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 2018 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Altersgerechtes Wohnen	Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter 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 Wohnraumberatung
		Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete und im Eigentum (ohne Serviceleistungen) mit zumindest barrierefreier Erschließung der Wohnung/Gebäude	55 WE p.a. (Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Neubau von Geschosswohnungen enthalten) Insg. 880 WE bis 2034	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Neubau betreuter Wohnungen (Wohnungen mit Service)	192 WE bis 2034 (Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Neubau von Geschosswohnungen enthalten)	Anzahl Neubau-WE; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung für Bedarfe älterer Menschen		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Einrichtung einer Marktbeobachtung mit Informationsplattform für Interessierte und Anbieter; ggf. Kopplung/Kooperation mit der Wohnberatung		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
		Erstellung von Informationsmaterial für privater Kleineigentümer (z.B. Dokumentation barrierefreie Hauseingänge) sowie für Investoren zum Angebot gemeinschaftlicher Wohnprojekte		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen; Anzahl Dokumentationen und ggf. Veranstaltungen

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2018 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Neue Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung eines Angebotes an gemeinschaftlichen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen 	Neubau eines Wohnprojektes für alleinerziehende Eltern mit öffentlicher Förderung	1 Projekt mit ca. 8 WE	Anzahl Neubau-WE; Auswertung der Förderstatistik bzw. Abfrage bei Investor; ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Schaffung eines Angebotes besonderer Wohnprodukte wie das Gruppenwohnen für Senioren und für Menschen mit Behinderung	8 Projekte	
		Gemeinschaftliche Wohnprodukte anbieten z.B. Hausgemeinschaften oder Pflegewohngemeinschaften älterer Menschen	6 Projekte	
		Kommunale Unterstützung von Wohnprojektgruppen durch Reservierung von kommunalen Grundstücken und Schaffung einer kommunalen Koordinierungsstelle „neue Wohnformen“		

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2018 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Quartierebene	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben 	Identifizierung von geeigneten Quartieren für Kooperationen anhand der Erstellung einer Bestandskarte der Wohnungsunternehmen		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen
	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsame Entwicklung der Quartiere durch Kooperation verschiedener Akteure 	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 2018 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen 	Halbjährliche bis jährliche Treffen der erweiterten Lenkungsrunde bzw. des „Netzwerk Wohnen Recklinghausen“		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen
	<ul style="list-style-type: none"> Langfristige Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung 	Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes		Darstellung von Arbeitsschritten und Ergebnissen, Anzahl der Berichte
		Durchführung eines Wohnungsmarktbarometers		

