



Handlungskonzept Wohnen

Stadt Recklinghausen

Auftraggeber: Stadt Recklinghausen

Fortschreibung 2023

Autorinnen

Regina Höbel, Dipl.-Ing.

Michelle Gaida, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-24

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Inhalt

1. Einleitung	6
2. Wohnungsnachfrageprofil	7
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	7
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	11
3. Wohnungsmarktprofil	15
3.1. Wohnungsbestandsentwicklung.....	15
3.2. Entwicklungen in der Wohneigentumsbildung	19
4. Analyse: Mietwohnungen	24
5. Analyse: Eigentumswohnungen	28
6. Analyse: Eigenheime	30
7. Analyse: Soziale Wohnraumversorgung.....	34
8. Analyse: Neue Wohnformen.....	42
9. Blick auf den Wohnungsmarkt in der Krise	44
10. Prüfung und Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose	47
11. Schlussfolgerungen und Maßnahmenüberprüfung	52

Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung 2014-2022.....	7
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken 2012 bis 2022	8
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2012-2022	9
Abbildung 4:	Zu- und Fortzüge 2012-2022	9
Abbildung 5:	Räumliche Verteilung geflüchteter Personen aus der Ukraine	10
Abbildung 6:	Altersspezifische Saldo aller Wanderungen zwischen 2012 und 2022.....	11
Abbildung 7:	Arbeitslosenquote 2015-2022	12
Abbildung 8:	Arbeitslosenquote 2022 (in Prozent) im regionalen Vergleich.....	13
Abbildung 9:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2022	15
Abbildung 10:	Baufertigstellungen von Wohnungen in allen Gebäuden 2017 bis 2023*	16
Abbildung 11:	Durchschnittliche Bauintensität 2018-2020	16
Abbildung 12:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2017 bis 2022	17
Abbildung 13:	Entwicklungen der Baufertigstellungen bei Mehrfamilienhäusern im Landes- und Kreisvergleich (2012=100)	18
Abbildung 14:	Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 bis 2022*	19
Abbildung 15:	Entwicklungen der Baufertigstellungen bei Eigenheimen im Landes- und Kreisvergleich (2012=100)	20
Abbildung 16:	Kauffälle im Teilmarkt für Eigenheimen.....	21
Abbildung 17:	Entwicklung der Angebotsmieten im Segment der Mietwohnungen	24
Abbildung 18:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2010-2022	34
Abbildung 19:	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2012-2022.....	35
Abbildung 20:	Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken zum 31.12.2022	35
Abbildung 21:	Leistungsempfänger nach SGB XII 4. Kapitel 2016-2022	36
Abbildung 22:	Haushalte mit Wohngeldbezug 2010-2022	37
Abbildung 23:	Geförderter Wohnungsbestand (Wohnraumförderung des Landes NRW).....	38
Abbildung 24:	Geförderter Mietwohnungsbestand (Landes- und Bundesförderung) in den statistischen Bezirken 2022	39
Abbildung 25:	Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand 2022	40
Abbildung 26:	Bestand und Bedarf an geförderten Wohnraum.....	41
Abbildung 27:	Lage auf dem Markt für Mietwohnungen.....	45
Abbildung 28:	Aktuelle Lage auf dem Markt für Eigentum	46
Abbildung 29:	Bevölkerungsprognosen im Vergleich (mit Berücksichtigung geflüchteter Personen aus der Ukraine).....	48

Tabellen

Tabelle 1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) 2010-2022 im regionalen Vergleich.....	12
Tabelle 2:	Bodenrichtwerte am 1.1.2023.....	21
Tabelle 3:	Kauffälle Wohnungseigentum 2012-2022.....	22
Tabelle 4:	Mietwohnungsangebot nach der Wohnungsgröße	25
Tabelle 5:	Objektzustand der angebotenen Mietwohnungen	25
Tabelle 6:	Nachfrage Mietwohnungen nach Preis und Wohnfläche.....	26
Tabelle 7:	Objektzustand der angebotenen Eigentumswohnungen	28
Tabelle 8:	Nachfrage Eigentumswohnungen nach Preis und Wohnfläche	29
Tabelle 9:	Angebot und Nachfrage Eigenheime	30
Tabelle 10:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnfläche	30
Tabelle 11:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach dem Baujahr	31
Tabelle 12:	Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Grundstücksfläche	31
Tabelle 13:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der Wohnfläche.....	32
Tabelle 14:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Baujahr.....	32
Tabelle 15:	Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Grundstücksfläche	32
Tabelle 16:	Prognostizierten Haushalte mit Wohnungsbedarf im Jahr 2019	49
Tabelle 17:	Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2023 bis 2034	50
Tabelle 18:	Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2023 bis 2034	50
Tabelle 19:	Neubaupotentiale nach Teilssegmenten.....	51
Tabelle 20:	Matrix Monitoring (aktualisiert).....	55

1. Einleitung

Im Jahr 2014 hat sich die Stadt Recklinghausen mit dem Handlungskonzept Wohnen den damaligen Herausforderungen gestellt, die sich im stetigen Wandel befinden. Aktuell haben sich die Angebots- und Nachfrageseite auf dem deutschen Wohnungsmarkt durch das gewandelte makroökonomische Umfeld verändert. Die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, der unterbrochenen Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine sind deutschlandweit deutlich spürbar. Gleichzeitig wirkt sich die Thematik rund um die Coronapandemie auf die demografische Entwicklung aus und die damit verbundenen Themen wie das Wohnen. Erste wissenschaftliche Befunde belegen infolgedessen eine gedrosselte Nachfrage nach Wohneigentum sowie eine Zurückstellung von Bauvorhaben mit einer hohen Fremdfinanzierung. Die fehlende Fertigstellung von Neubauvorhaben wird sich voraussichtlich noch bis Ende 2024 fortsetzen und hat eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge. Besonders nachteilig ist diese Entwicklung für einkommensschwache Personengruppen.

Durch das Handlungskonzept Wohnen wurde eine Grundlage geschaffen, an der sich die lokale kommunale Wohnungspolitik, die Stadtverwaltung und weitere Wohnungsmarktakteure orientieren können, um neue Quantitäten und Qualitäten im Wohnungsbau zu schaffen. In Anlehnung an eine nachhaltige Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es notwendig, den Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen kritisch zu hinterfragen und bei Bedarf neu zu justieren. Aus diesem Grund hat die Stadt Recklinghausen beschlossen, das Handlungskonzept Wohnen einem Monitoring zu unterziehen und es dazu in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Die ersten beiden Fortschreibungen erfolgten im Jahr 2017 und 2020. Die vorliegende Überarbeitung ist demnach die dritte Konzeptfortschreibung.

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

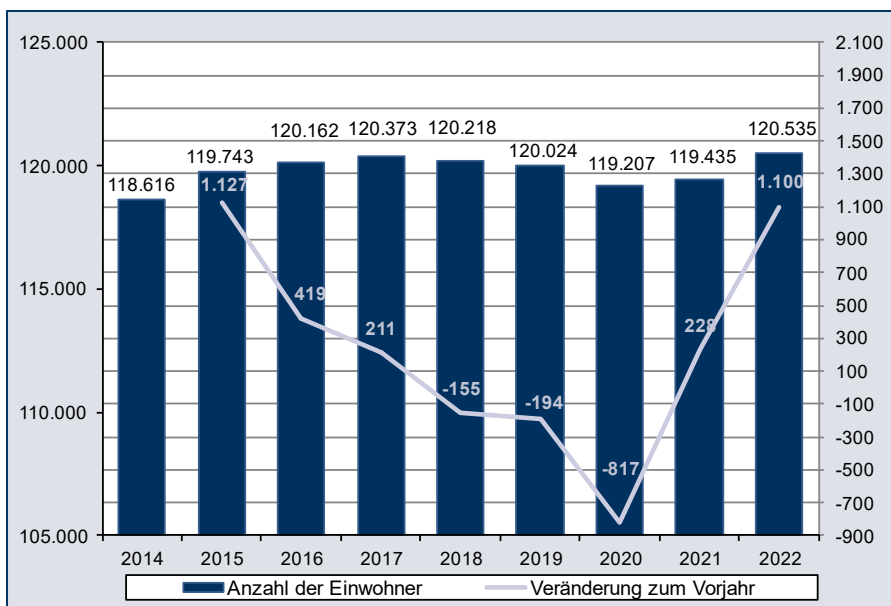
2. Wohnungsnachfrageprofil

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Recklinghausen dargestellt und bewertet. Hierfür werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um Besonderheiten in der Wohnungsnachfrage zu identifizieren.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

In der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarkts einer Stadt und der erneuten Einschätzung zu gegenwärtigen Trends ist die Entwicklung der Einwohner Recklinghausens sowie deren Veränderung eine maßgebliche Komponente. Seit 2014 entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Recklinghausen positiv und verzeichnete einen leichten Bevölkerungsanstieg um 1,6 Prozent. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg im Zeitraum 2014 und 2017 sank die Einwohnerzahl bis 2020 zunächst wieder. Zuletzt lag die Einwohnerzahl im Jahr 2022 bei 120.535 Personen, was vor allem mit dem vermehrten Zuzug geflüchteter Personen zusammenhängt. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Fortschreibung aus dem Jahr 2017 und 2020 kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der gegenwärtige Wachstumstrend von kurz- bis mittelfristiger Dauer sein wird.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2014-2022

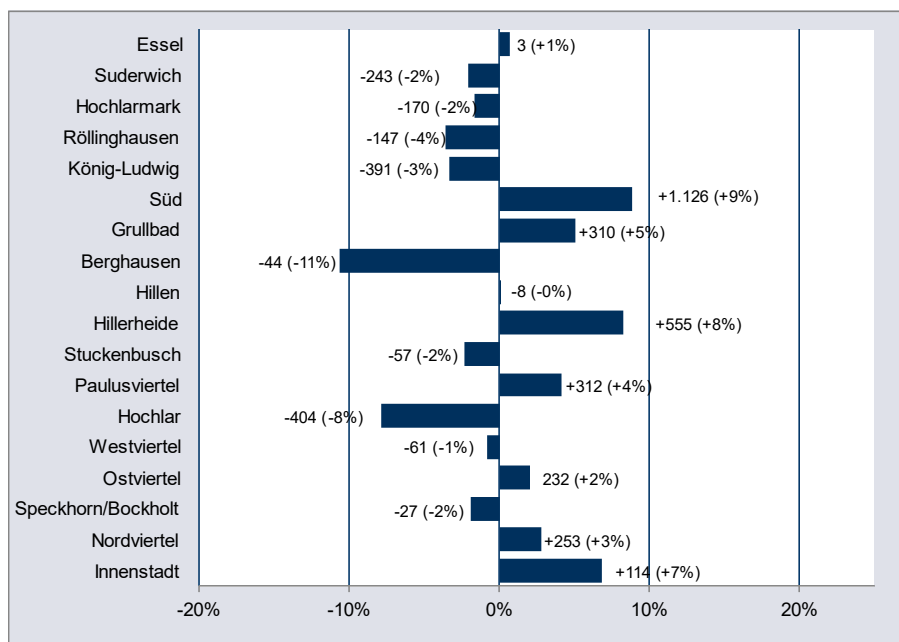


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Auf der räumlichen Ebene der Stadtteile bildet sich eine deutliche diverse demografische Entwicklung in der Stadt Recklinghausen ab. Während in der Fortschreibung aus dem Jahr 2017 nur drei Stadtteile mit positiver Einwohnerentwicklung identifiziert werden konnten, konnte der Trend aus 2020 mit sieben von insgesamt achtzehn Stadtteilen beinahe gehalten werden. Unter Berücksichtigung des Jahres 2022 haben acht Stadtteile eine positive Entwicklung aufgewiesen, worunter der Stadtteil Süd das größte Wachstum aufweist. Darüber hinaus verzeichnet auch der Stadtteil Paulusviertel einen Bevölkerungsanstieg, was im Zusammenhang mit den Bauvorhaben im Plangebiet „Paulusanger“ steht, in welchem u.a. das Wohnangebot für die Zielgruppe der „Best Ager“ ausgeweitet wurde. Aber auch Grullbad, Hillerheide, Nordviertel und die Innenstadt zählen zu den Gewinnern der Entwicklung. Allerdings fällt im Vergleich zu 2020 auf, dass die Dynamik der positiven Entwicklung rückläufig ist, was daran liegt, dass die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsbestandes abnimmt, da vermehrt zeitweise nicht vermietete Wohnungen wieder aktiviert wurden. Diese Stadtteile sind durch ihre Zentralität geprägt, was sie besonders attraktiv für zuwandernde junge Haushalte, Migranten und Studierende macht. Die übrigen Stadtteile verlieren Einwohner, wie es sich bereits in der letzten Fortschreibung

abgezeichnet hat. An dieser Stelle sind vor allem der Stadtteil Berghausen und Hochlar zu nennen, welche prozentual gesehen die stärksten Bevölkerungsverluste verzeichnen.

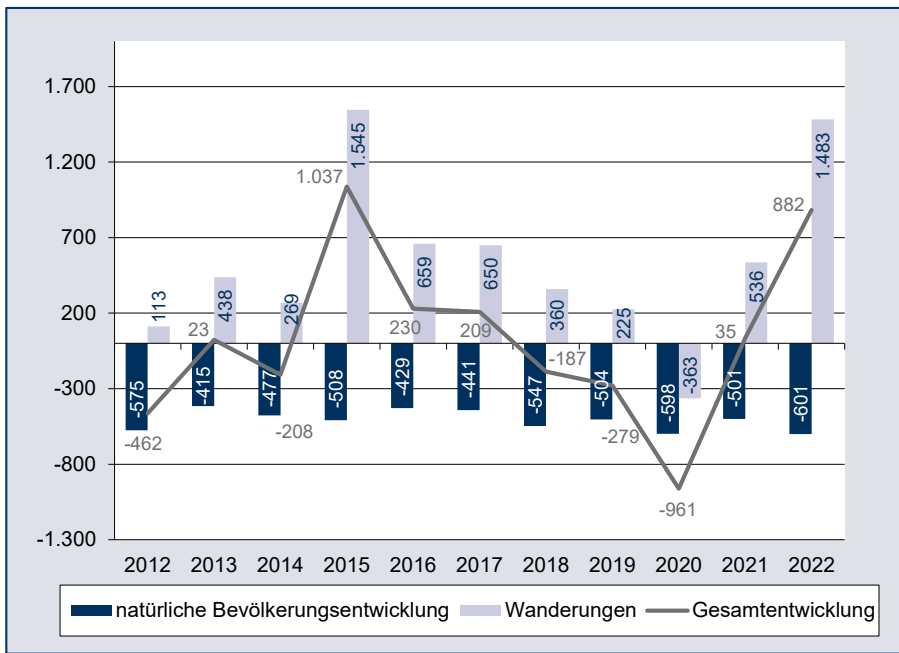
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Statistischen Bezirken 2012 bis 2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen, Statistischer Vierteljahresbericht 2010, Statistischer Jahresbericht 2022, eigene Darstellung

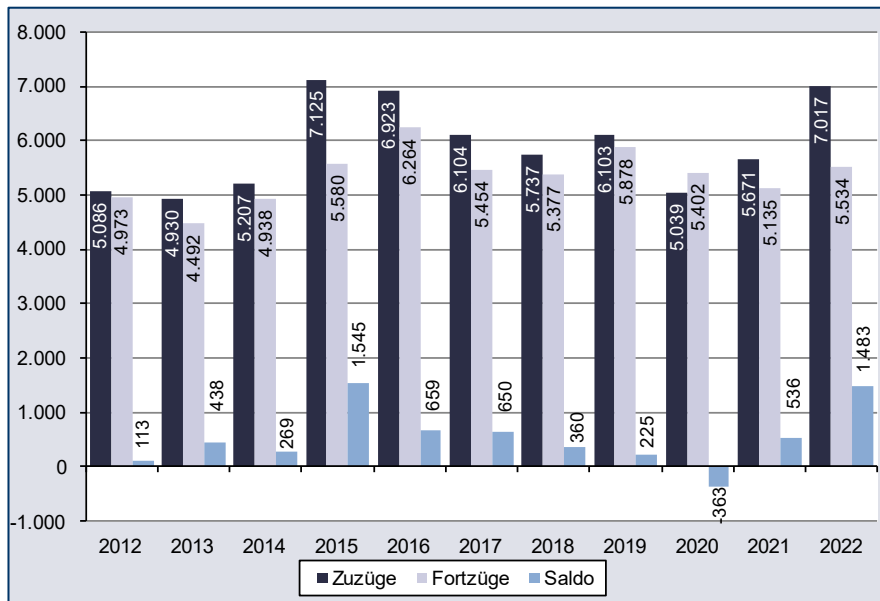
In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden die Geburten und Sterbefälle in Relation zueinander gesetzt. Damit ist die Entwicklung Recklinghausens identisch zu einem großen Teil der Kommunen Deutschlands. Der bundesweite Trend zeigt hier bereits seit gut 50 Jahren einen Überschuss der Sterbefälle, der sich in einem Geburtendefizit und einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt. Um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren, bedarf es einer positiven Wanderungsbilanz. Die stärksten Wanderungsgewinne erzielte die Stadt zum einen im Jahr 2015 im Zuge der internationalen Fluchtmigration und zum anderen im Jahr 2022 als Folge des russischen Überfalls auf die Ukraine. Im gesamten Betrachtungszeitraum erzielte Recklinghausen beinahe durchgehend – mit Ausnahme im Jahr 2020 – ein positives Wanderungssaldo, welches das Geburtendefizit allerdings nur in einigen Jahren kompensieren kann.

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2012-2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen (natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010-2013 aus Vierteljahresbericht, ansonsten statistischer Jahresbericht)

Abbildung 4: Zu- und Fortzüge 2012-2022



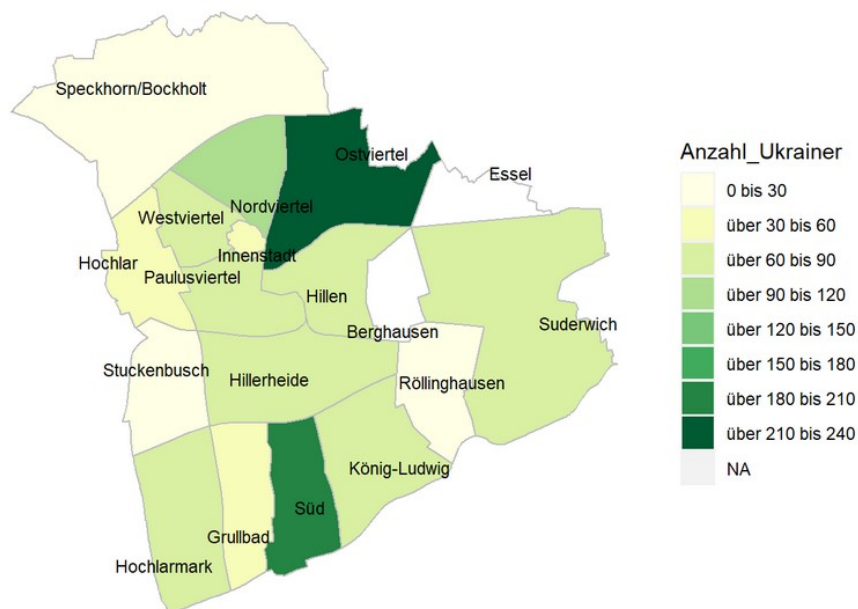
Quelle: InWIS 2023: Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Der erhöhte Zuzug im Jahr 2022 war vor allem mit der erhöhten Flüchtlingszuwanderung zu begründen, die seit Februar 2022 als Folge des russischen Überfalls auf die Ukraine und dem damit zusammenhängenden Kriegsbeginn auftraten. Im Verlauf des Krieges sind auch in Recklinghausen hilfeschuchende Ukrainer angekommen, die sich am Wohnungsmarkt versorgen mussten. Seit Kriegsbeginn sind 1.650 Ukrainer nach Recklinghausen zugezogen, was einen bedeutsamen Einfluss auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt nimmt. Die kleinräumige Verteilung innerhalb des Stadtgebietes zeigt besonders große Menge geflüchteter Personen im Ostviertel (224 Personen) und in Süd (201 Personen).

Die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge hat eine spezifische demografische Struktur, die stark dadurch gekennzeichnet ist, dass für Männer im bestimmten Alter die Wehrpflicht gilt und ihnen die Ausreise aus der Ukraine

untersagt wurde. Es sind also vorzugsweise Frauen mit und ohne Kind(er), die geflüchtet sind. Ihr Familienleben ist im Wesentlichen durch die Abwesenheit der Männer und große Unsicherheiten hinsichtlich der Zukunftsperspektiven geprägt.

Abbildung 5: Räumliche Verteilung geflüchteter Personen aus der Ukraine



Datenstand: 28.02.2023

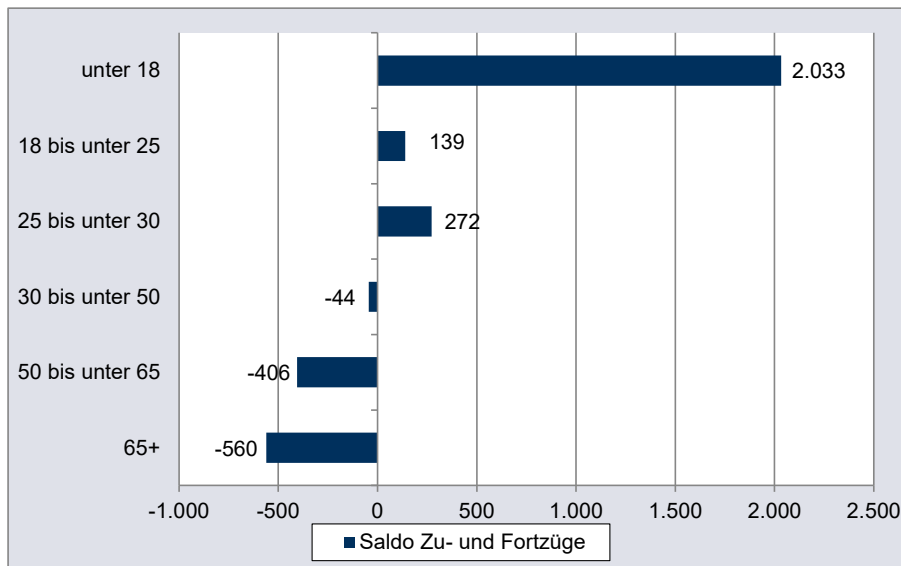
Quelle: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen

Die in Altersgruppen gegliederten Wanderungen geben Aufschluss über die verschiedenen Nachfragegruppen am Markt. Nach wie vor verzeichnen die sogenannten Best Ager (Altersgruppe der 50-Jährigen und älter), die im Falle eines Umzugs vorzugsweise qualitativ hochwertigen Wohnraum suchen, Wanderungsverluste. Aber auch die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen verliert an ihrem Umfang, genau wie bereits im Gutachten im Jahr 2014. Detailliert betrachtet ergeben sich folgende Änderungen:

- Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährigen) wuchs analog zur zweiten Fortschreibung in großem Umfang. Das unterstreicht die Bedeutung Recklinghausens als Wohnstandort für kinderreiche Familien.
- In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen kann im Gegensatz zur letzten Fortschreibung ein positives Wanderungssaldo verzeichnet werden.
- Die sogenannten Starterhaushalte (25- bis unter 30-Jährigen) erfuhren ebenfalls einen leichten Zuwachs, der mit 272 Personen über dem Saldo der letzten Fortschreibung lag.
- Personen ab 50 Jahren verzeichneten ein negatives Wanderungssaldo.
- Die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen war nach wie vor durch eine nicht unerhebliche Abwanderung geprägt und erfuhr zuletzt jedoch nicht mehr den größten Fortzug.

- Die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) war zuletzt am stärksten durch Fortzüge geprägt und nahm damit – im Gegensatz zu dem Ursprungsgutachten und seinen Fortschreibungen – die höchste Bedeutung unter den fortziehenden Altersgruppen ein. Eine Differenzierung der hochaltrigen Personen ist aufgrund der amtlichen Statistik nicht mehr möglich. Bundesweit lässt sich die Erhöhung der älteren Haushalte mit den geburtenstarken Jahrgängen der 60er und 70er Jahre erklären, die in den kommenden Jahren ins Seniorenalter hereinwachsen und deren altersspezifische Wohnungsnachfrage künftig an Bedeutung gewinnen wird.

Abbildung 6: Altersspezifische Saldo aller Wanderungen zwischen 2012 und 2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung.

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität ist es relevant, die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung auszuwerten. Vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Zahl der Arbeitslosen und die Einkommenssituation geben wichtige Hinweise auf den zukünftigen Wohnkonsum.

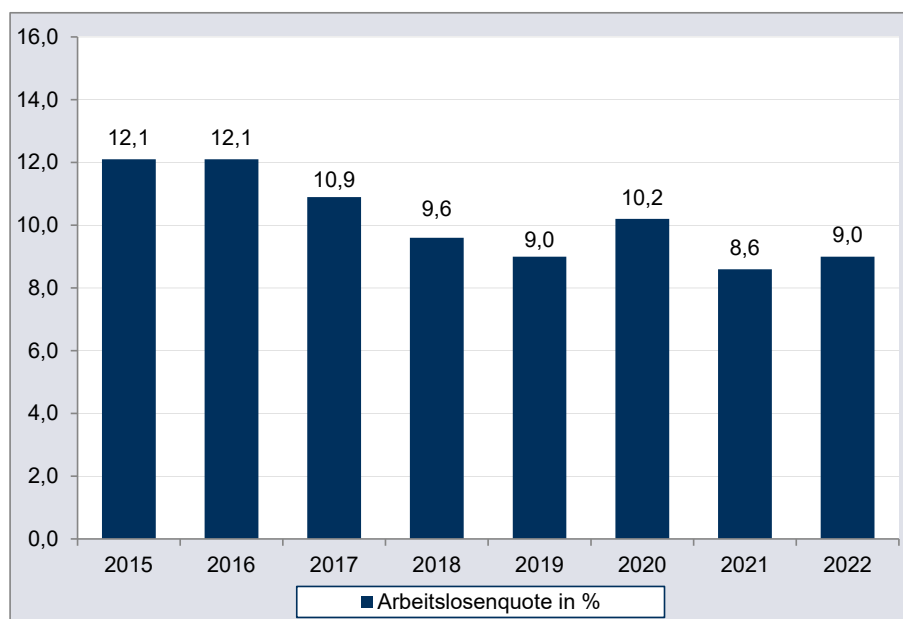
Die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) aus der letzten Fortschreibung hat sich im aktualisierten Beobachtungszeitraum zwischen 2010 und 2022 in Recklinghausen fortgesetzt und entspricht damit dem regionalen Trend. Die Stadt Recklinghausen positioniert sich mit einem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von rd. 24 Prozent mittlerweile im mittleren Feld, da in Oer-Erkenschwick, Dorsten und Castrop-Rauxel die Zuwächse mit über 31 Prozent noch stärker waren.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) 2010-2022 im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2010	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12.2022	Veränderung zum Jahr 2010 in Prozent
Herten	15.623	18.949	+ 21,3 %
Marl	28.730	29.183	+ 1,6 %
Dorsten	15.254	21.645	+ 41,9 %
Haltern am See	6.351	8.110	+ 27,7 %
Essen	218.294	266.616	+ 22,1 %
Recklinghausen	34.752	43.073	+ 23,9 %
Castrop-Rauxel	12.803	16.978	+ 32,6 %
Gelsenkirchen	73.118	84.956	+ 16,2 %
Bochum	122.130	146.753	+ 20,2 %
Datteln	8.991	10.198	+ 13,4 %
Oer-Erkenschwick	4.221	8.294	+ 96,5 %
Herne	46.336	50.020	+ 8,0 %
Kreis Recklinghausen	146.866	181.776	+ 23,8 %
Nordrhein-Westfalen	5.881.559	7.314.198	+ 24,4 %

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT. NRW, eigene Darstellung.

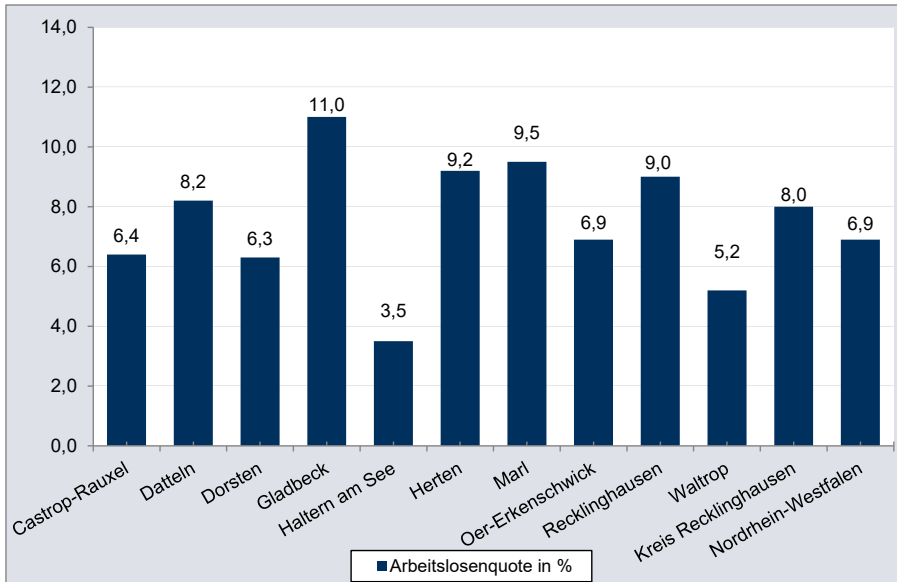
Im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2022 war in Recklinghausen weiterhin ein rückläufiger Trend der Arbeitslosenquote festzustellen. Eine Ausnahme bildete das Jahr 2020, was sich mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie begründen lässt. Diese Entwicklung spiegelt jedoch den bundesweiten Trend wider, da die Arbeitslosigkeit aufgrund krisenbedingter Entlassungen und geringerer Einstellungen in den Unternehmen zugenommen hat. In den letzten beiden Jahren konnte wieder ein deutlich geringeres Niveau erreicht werden.

Abbildung 7: Arbeitslosenquote 2015-2022

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen, statistischer Jahresbericht, eigene Darstellung

Der regionale Vergleich zeigt, dass Recklinghausen zuletzt mit einer Arbeitslosenquote von 9,0 Prozent weiterhin zu den Kommunen mit einer überdurchschnittlichen Quote zählte. Lediglich Gladbeck (11,0), Marl (9,5) und Herten (9,2) lagen noch etwas höher. Eine erhöhte Wohnungsnachfrage könnten hierbei vor allem auf dem Teilmarkt der preisgebundenen Wohnungen entstehen.

Abbildung 8: Arbeitslosenquote 2022 (in Prozent) im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Kaufkraft pro Haushalt wird durch das durchschnittlich zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen der Bevölkerung abgebildet. Die Kaufkraft pro Haushalt ist zusammen mit der Wohnkaufkraft – also der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet wird – ein wichtiger Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Die Kaufkraftkennziffer pro Haushalt in Recklinghausen liegt laut des MB-Researchs bei 98,7 (Stand 2022). Ein Vergleich mit dem Kreis Recklinghausen (94,1) zeigt, dass sich die Kaufkraft Recklinghausens auf einem durchschnittlichen Niveau befindet.

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

- Im Jahr 2021 und 2022 gewann Recklinghausen erstmals seit 2017 in Folge von erhöhter Zuwanderung wieder an Einwohnern. Die Gründe für vergangene Schrumpfungsprozesse (negatives Wanderungssaldo in Verbindung mit einer negativen Geburtenbilanz) haben langsam an Bedeutung verloren. Das Geburtendefizit setzt sich weiter fort, weshalb Recklinghausen zuletzt auf Wanderungsgewinne angewiesen war, um zu wachsen.
- Seit 2012 verzeichnete Recklinghausen durchgehend Wanderungsgewinne, die im Jahr 2015 durch die internationale Fluchtwanderung nach Deutschland ihren Höhepunkt hat. Wie im letzten Gutachten fallen die Gewinne zunehmend geringer aus und im Jahr 2020 verzeichnete die Stadt erstmals im Betrachtungszeitraum Wanderungsverluste. Doch im Jahr 2021 konnte die Stadt wieder deutliche Wanderungsgewinne erzielen, die sich auf deutlich erhöhtem Niveau im Jahr 2022 durch die Zuwanderung aus der Ukraine fortsetzten.
- Wie bereits im vorangegangenen Gutachten festgestellt wurde, ist die Stadt Recklinghausen weiterhin ein beliebter Wohnstandort für (kinderreiche) Familien. Allerdings zeigte sich zuletzt auch ein höherer Zuzug an sogenannten Starterhaushalten, was darauf schließen lässt, dass die Stadt auch für diese Zielgruppe zunehmend attraktiv ist. Um auf diesen Trend zu reagieren, ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von großen Wohnungen (insb. im Geschosswohnungsbau) sowie bezahlbaren und kleineren Wohnungen für junge Menschen relevant.
- Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen setzte sich weiter fort: Im regionalen Vergleich positionierte sich die Stadt Recklinghausen bei den Zuwächsen in der Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren im mittleren Feld.
- Es kann erwartet werden, dass der Rückgang der Arbeitslosenquote sich weiter fortsetzt. Das Jahr 2020 bildete, bedingt durch die Coronapandemie eine Ausnahme, jedoch setzte sich der rückläufige Trend des vergangenen Betrachtungszeitraums im Jahr 2021 wieder fort. Dennoch zählt Recklinghausen zu den Kommunen mit einer überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote, was sich in der Nachfrage des preisgünstigen und -gebundenen Wohnraums widerspiegelt.

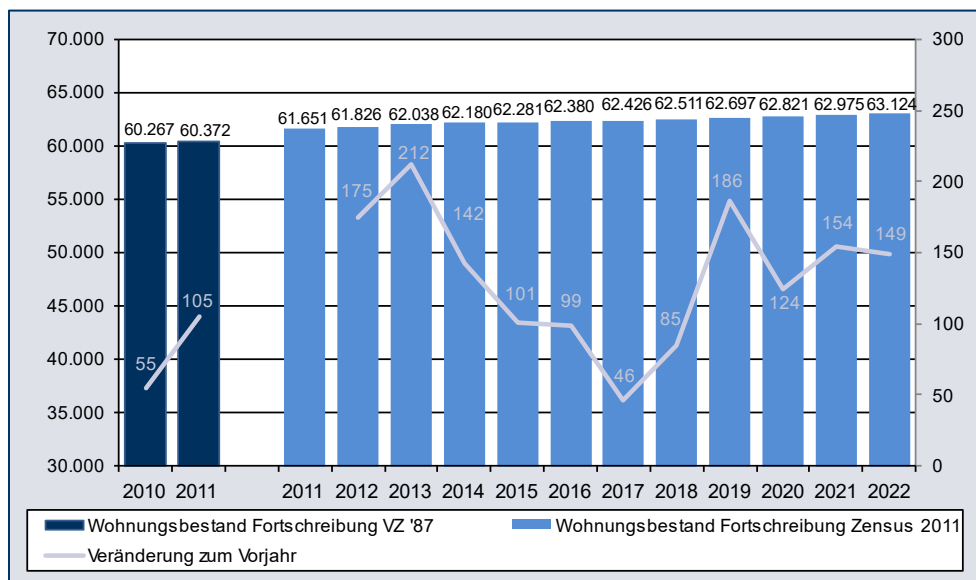
3. Wohnungsmarktprofil

Durch die Erstellung eines Wohnungsmarktprofils werden die wichtigsten Wohnungsmarktindikatoren übersichtlich dargestellt. Dabei erfolgt eine Auswertung der Entwicklung im Bestand und Neubau.

3.1. Wohnungsbestandsentwicklung

Neben der Bestandsentwicklung ergeben sich aus der Neubautätigkeit einer Stadt wichtige Erkenntnisse über zukünftigen Wohnungsmarktentwicklungen. Durch die Bautätigkeiten im Wohnungsneubau und den Ausbau im Bestand hat sich der Wohnungsbestand in Recklinghausen – wie in der letzten Fortschreibung – positiv entwickelt und umfasste Ende 2022 63.124 Wohnungen (Stichtag 31.12.2022). Das Wachstumsniveau der letzten Aktualisierung konnte in den letzten drei Betrachtungsjahren zwar nicht erreicht werden, dennoch ist ein gleichbleibender Zuwachs zu erkennen. Der enorme Anstieg des Wohnungsbestandes in 2019 ist auf eine Novellierung der BauO NRW zurückzuführen. Trotzdem ist in den darauffolgenden Jahren, in abgeschwächter Form, eine positive Entwicklung des Bestandes in Recklinghausen festzustellen.

Abbildung 9: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2022¹

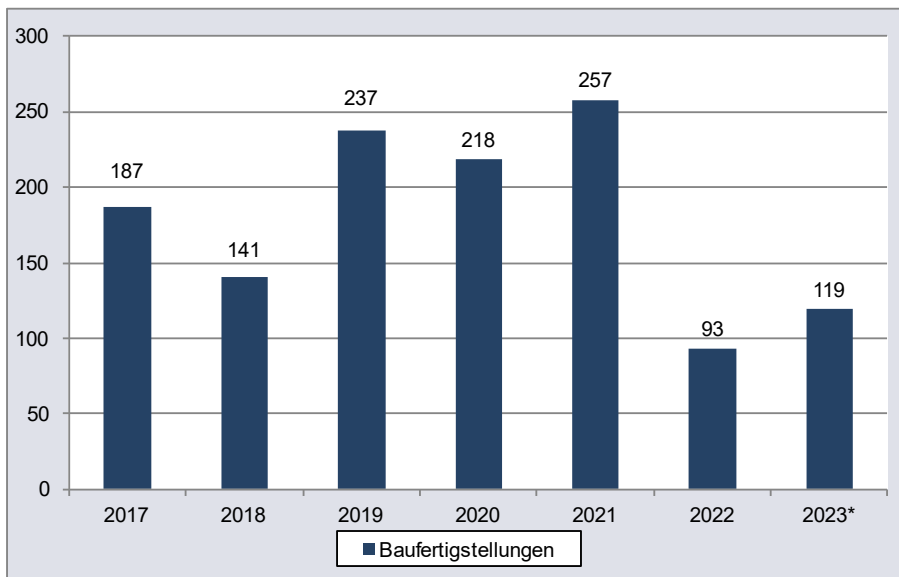


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, Zensusdaten ab 2011, eigene Darstellung; Erläuterung: diese Grafik weist zwei Bestandszahlen für 2011 auf. Dies resultiert aus der neuen Wohnungsfortschreibung seit dem Zensus 2011, der auf den damals ermittelten Wohnungsbestand aufsetzte.

Ein Blick auf die Baufertigstellungen (lt. der städtischer Statistik) zeigt, dass im Zeitraum 2017 bis 2022 durchschnittlich rd. 190 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden. Insbesondere in den Jahren 2019 bis 2021 lag das Niveau der Baufertigstellungen deutlich über dem Durchschnitt. Im Jahr 2022 kam es dann zu einem Einbruch der Baufertigstellungen, der nicht nur in Recklinghausen, sondern landesweit zu beobachten war. Wie die Daten aus dem Jahr 2023 zeigen, die den Stand vom November beinhalten und somit noch nicht alle Baufertigstellungen des Jahres berücksichtigen, nimmt die Bautätigkeit insgesamt jedoch wieder zu. Sobald sich die Finanzierungsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt wieder verbessern, deutet das aktuelle Fertigstellungsniveau auf eine Annäherung an die Vorjahre hin.

¹ Seit der novellierten BauO NRW, die Anfang 2019 in Kraft trat, ist für den Abbruch von freistehenden Gebäuden geringer Höhe und Umfang in bestimmten Gebäudeklassen keine Baugenehmigung mehr notwendig. Dies kann örtlich dazu führen, dass der Wohnungsbestand etwas zu hoch fortgeschrieben wird. Der Zensus 2022, dessen Ergebnisse für das Frühjahr 2024 erwartet werden, wird eine neue, aktuelle Grundlage für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes bilden.

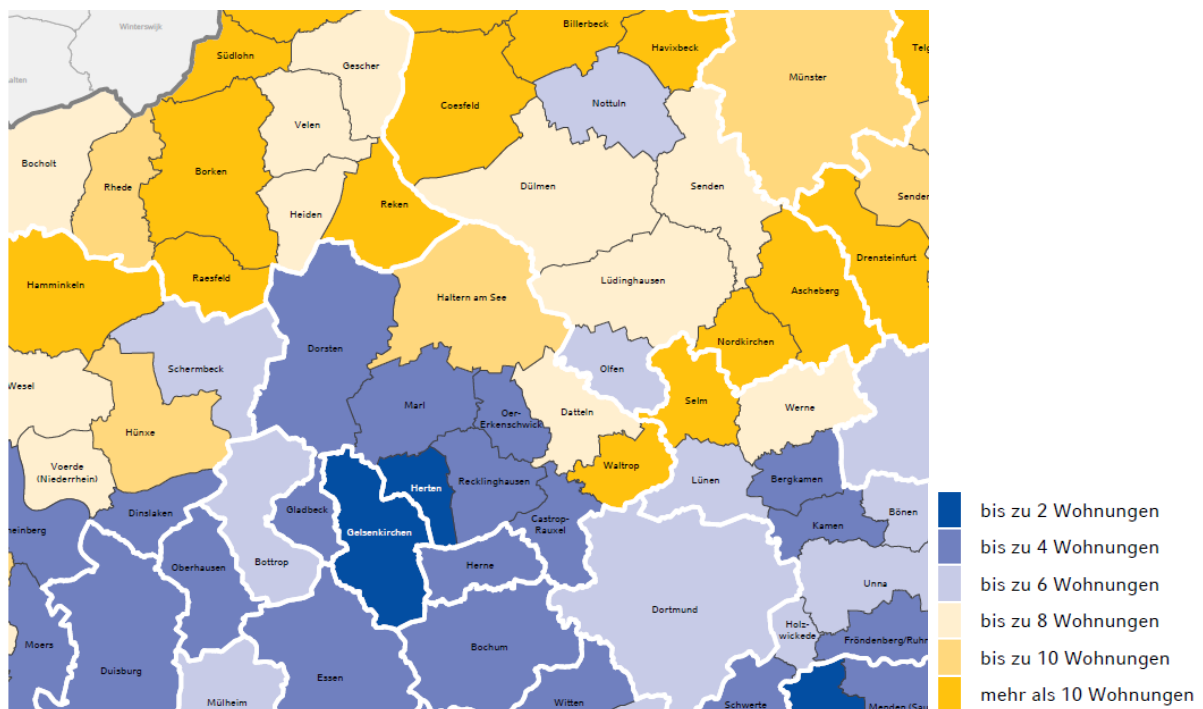
Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in allen Gebäuden 2017 bis 2023*



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung; * Stand November 2023

Die durchschnittliche Bauintensität Recklinghausens, die in der folgenden Abbildung im regionalen Vergleich dargestellt ist, lag zuletzt mit bis zu vier Wohnungen pro Jahr und ist im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Recklinghausen im Mittelfeld einzuordnen. Zur Ermittlung der Bauintensität wurde die Anzahl der Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Wohnungsbestand zu Beginn des Zeitraums gesetzt (hier: Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2020 pro Jahr bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2017). Lediglich die zum Münsterland hin orientierten kreisangehörigen Kommunen wie Haltern am See, Datteln und Waltrop zeichnen sich durch eine höhere Bauintensität aus.

Abbildung 11: Durchschnittliche Bauintensität 2018-2020

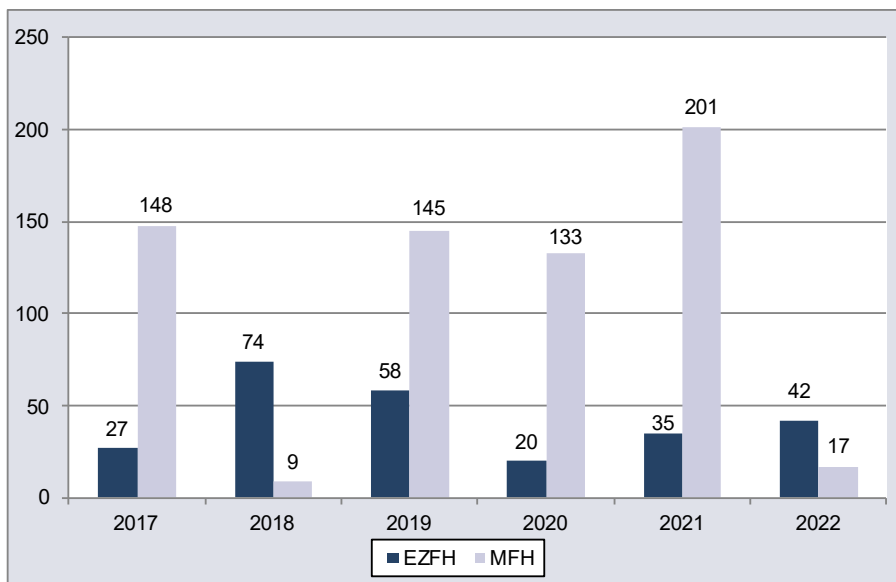


Quelle: IT.NRW Wohnungsmarktprofil

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Baufertigstellungen in Wohngebäuden, getrennt nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Höhe dieser Baufertigstellungen weicht von der Gesamtzahl aller neu errichteten Wohnungen in allen Gebäuden ab, da hier nur ein Ausschnitt der Baufertigstellungen in Wohngebäuden dargestellt wird. Darüber hinaus liegen die Zahlen für die Baufertigstellungen in den einzelnen Segmenten für das Jahr 2023 noch nicht vor. Das durchschnittliche Fertigstellungsniveau im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2022 liegt bei 109 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 43 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Wie die Statistik zeigt, nimmt das Segment der Eigenheimen bei den Baufertigstellungen eine untergeordnete Rolle ein. Trotzdem weisen die Experten darauf hin, dass es nach wie vor ein wichtiges Angebot für Familien in der Stadt darstellt.

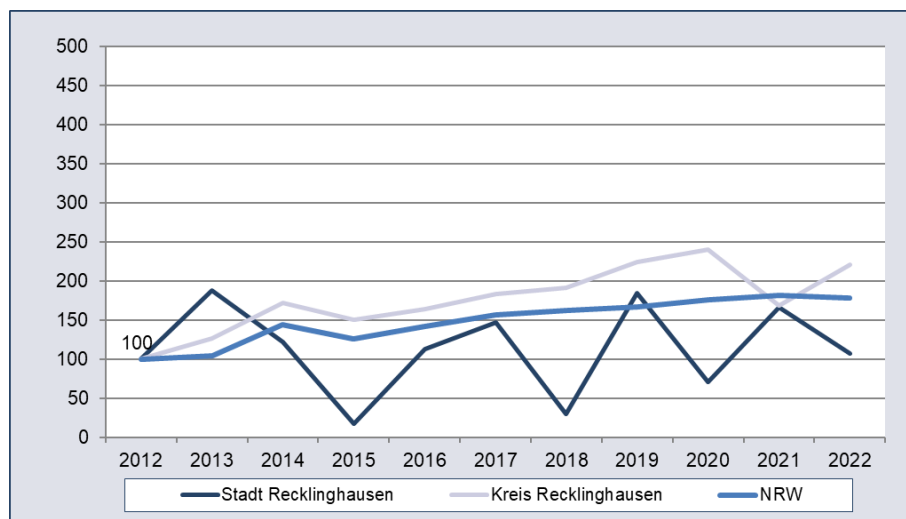
Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt Schwankungen, die durch die Realisierung eines oder mehrerer größerer Neubauprojekte bedingt sind. Besonders deutlich wird dies bei der differenzierten Betrachtung der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die eine Spanne zwischen 9 und 201 fertiggestellten Wohnungen aufweisen. Grund hierfür ist beispielsweise die Realisierung des Neubauprojektes „Paulusanger“, wo im Jahr 2021 rund 50 neue Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern entstanden. Mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2022 befindet sich der Geschosswohnungsbau in Recklinghausen insgesamt auf einem konstant hohen Niveau. Dies ist ein Indiz für die gestiegene Nachfrage in diesem Segment.

Abbildung 12: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2017 bis 2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung; Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung lagen die Daten für 2023 noch nicht differenziert nach Gebäudetyp vor

Der Landesvergleich der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt, dass die Stadt Recklinghausen ein durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Fertigstellungsniveau im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2012 aufweist. Im Vergleich zum Kreis Recklinghausen zeigt sich, dass die Stadt Recklinghausen in diesem Segment ein deutlich unterdurchschnittliches Niveau aufweist. Auch hier spiegeln sich die Schwankungen bei den Fertigstellungen wider.

Abbildung 13: Entwicklungen der Baufertigstellungen bei Mehrfamilienhäusern im Landes- und Kreisvergleich (2012=100)²

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Der energetische Zustand bzw. die klimagerechte Entwicklung des Gebäudebestandes steht heute bei Neubauten, aber auch bei bestehenden Wohnimmobilien im Vordergrund. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Hintergrund ist, dass der Gebäudesektor in Deutschland für einen großen Teil der klimaschädlichen Emissionen verantwortlich ist. Zur Erreichung der Klimaneutralität hat der Koalitionsausschuss das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Aber auch auf kommunaler Ebene können Maßnahmen ergriffen werden, um dieses Ziel zu erreichen. So hat die Stadt Recklinghausen ein Klimaschutzmanagement eingerichtet. Gleichzeitig fördert sie Photovoltaikanlagen und Steckdosen-Solaranlagen auf Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes³. Darüber hinaus gibt es einen Vorgartenwettbewerb und eine Förderung von Dachbegrünungen.

Zwischenfazit: Ergebnis der Fortschreibung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit

- Die Zunahme des Wohnungsbestandes setzte sich in abgeschwächter Form - mit kurzfristig höheren Zuwachsraten - fort.
- Die Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment bewegte sich fast durchgehend auf hohem Niveau, mit Ausnahmen in den Jahren 2018 und 2022. In den letzten Jahren wurden deutlich mehr Geschosswohnungen als Wohnungen im individuellen Wohnungsbau geschaffen. Insgesamt weist das auf ein erhöhtes Interesse in diesem Segment hin. Trotzdem ist auch die Neubautätigkeit zur Sicherung von Wohnangeboten für Familien bedarfsgerecht zu sichern.
- Insgesamt lag die Bauintensität in Recklinghausen im Kreisvergleich auf einem durchschnittlichen Niveau.

² Für die Vergleichbarkeit der Werte zwischen den unterschiedlichen räumlichen Ebenen wurde hier auf die Daten des statistischen Landesamtes zurückgegriffen

³ Näheres hierzu: Homepage der Stadt Recklinghausen. Verfügbar unter: https://www.recklinghausen.de/Inhalte/Startseite/Klima_Mobilitaet/Foerderprogramme/index.asp

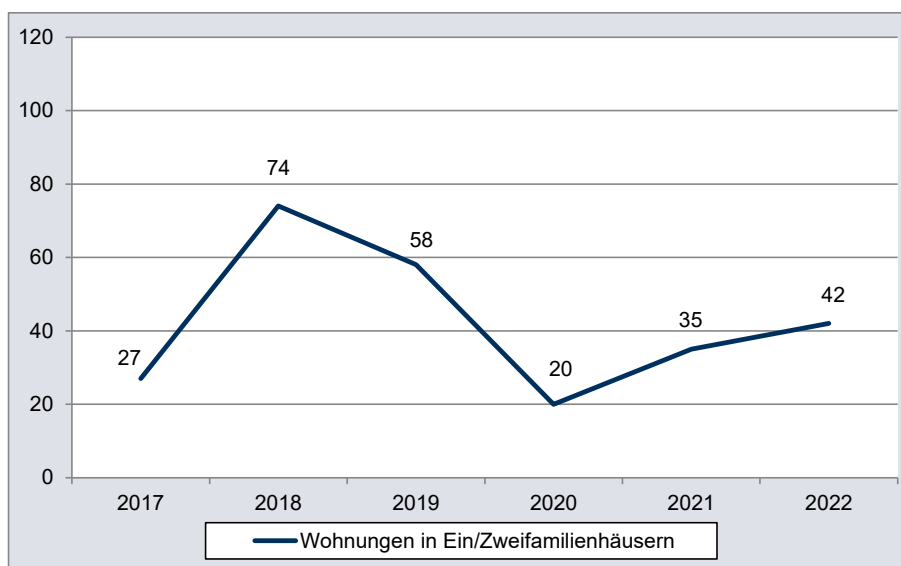
3.2. Entwicklungen in der Wohneigentumsbildung

Die Wohneigentumsbildung setzt sich aus dem Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Eigentumswohnungen zusammen.

Entwicklungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern

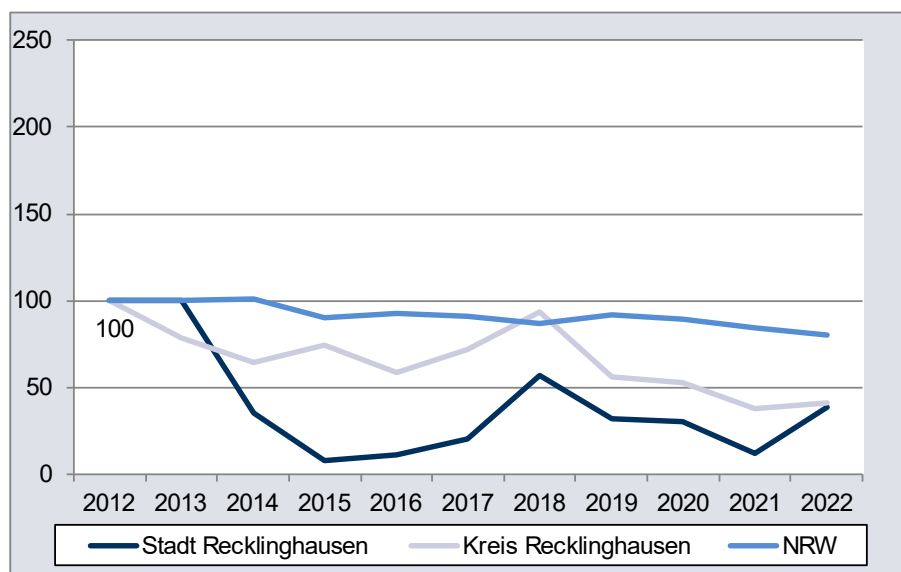
Eine differenzierte Betrachtung der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der letzten fünf Jahre zeigt, dass diese einen jährlichen Durchschnitt von 43 Wohnungen aufweisen. Der höchste Wert wurde mit 74 fertiggestellten Wohnungen in diesem Teilmarkt im Jahr 2018 erreicht. Insgesamt ist das Fertigstellungsniveau seit dem Höchstwert wieder rückläufig und wird im Jahr 2020 seinen Tiefpunkt erreichen. Trotz steigender Zinsen und Baukosten ist seitdem jedoch wieder eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Allerdings wird die Nachfrage nach Aussagen lokaler Marktexperten derzeit durch die Finanzierungsbedingungen gedämpft.

Abbildung 14: Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 bis 2022*



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung; *Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung lagen die Daten für 2023 noch nicht differenziert nach Gebäudetyp vor

Mit dem Vergleichsjahr 2012 zeigt sich, dass die Entwicklung der Baufertigstellungszahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Recklinghausen sowohl im Landes- als auch im Kreisvergleich deutlich unterdurchschnittlich ausfällt. Sowohl die Stadt Recklinghausen als auch der Kreis Recklinghausen weisen im Vergleich zum Land NRW ein unterdurchschnittliches Baufertigstellungsniveau auf. Durch den Anstieg der Baufertigstellungen in der Stadt im Jahr 2022 erreicht diese zuletzt das Niveau des Kreises Recklinghausen.

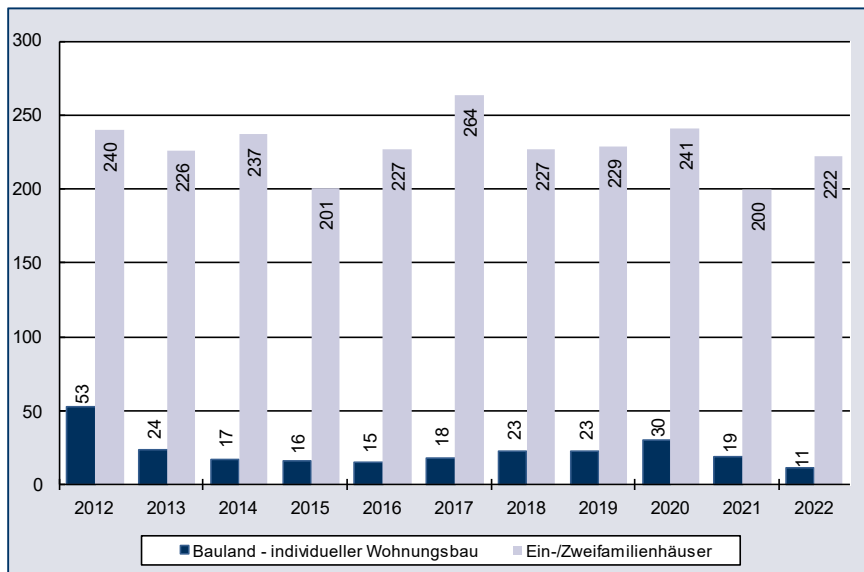
Abbildung 15: Entwicklungen der Baufertigstellungen bei Eigenheimen im Landes- und Kreisvergleich (2012=100)⁴


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; Hinweis: Aufgrund des regionalen und Landesvergleichs werden hier Daten von IT.NRW genutzt.

Die Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Jahr 2021 leicht rückläufig, was u.a. mit den Auswirkungen der Coronapandemie und damit einhergehenden geringeren Marktaktivität begründet werden kann⁵. Auch im darauffolgenden Jahr blieben die Verkäufe auf einem ähnlichen Niveau. Seit 2012 lagen die Kauffälle im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem stabilen Niveau zwischen 200 und 264 Kauffällen pro Jahr (Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022). Die Fertigstellung neu errichteter Eigenheime auf entsprechenden Wohnbaugrundstücken ist seit dem Jahr 2013 auf einem niedrigen Niveau gewesen. Dieser Trend setzt sich im Jahr 2022 mit elf Verkäufen fort. Das Niveau aus früheren Betrachtungsjahren, in denen zeitweilig mehr als das vier- bis fünffache der heutigen Summe umgesetzt wurden, wird seitdem nicht mehr erreicht. Ob die Dynamik bei den Baufertigstellungen im Eigenheimbau aus dem Jahr 2020 langfristig beibehalten werden kann, dürfte angesichts der geringen Zahl der Kauffälle beim Bauland angezweifelt werden.

⁴ Für die Vergleichbarkeit der Werte zwischen den unterschiedlichen räumlichen Ebenen wurde hier auf die Daten des statistischen Landesamtes zurückgegriffen

⁵ ImmoScout 24: Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich krisenresistent. Verfügbar unter: <https://www.immobilienscout24.de/lp/covid19/immobilienmarkt-in-zeiten-von-corona.html>

Abbildung 16: Kauffälle im Teilmarkt für Eigenheimen


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Grundstücksmarktbericht Recklinghausen, eigene Darstellung

Der Bodenrichtwert der Stadt Recklinghausen liegt im Jahr 2023 bei durchschnittlich 320 Euro/m² und ist damit im Vergleich zu den Vorjahren stark angestiegen. Der Vergleich mit dem Jahr 2018, in dem der Bodenrichtwert noch bei 235 Euro/m² lag, verdeutlicht den Anstieg der letzten Jahre. Im regionalen Vergleich hat sich Recklinghausen damit zuletzt im oberen Feld positioniert. Insbesondere in Kombination mit den gestiegenen Baukosten und Zinsen wirkt sich dies erschwerend auf die Entwicklung neuer Baugebiete aus.

Tabelle 2: Bodenrichtwerte am 1.1.2023

Stadt	Bodenrichtwert*
Bochum	409
Essen	363
Haltern am See	400
Gelsenkirchen	256
Herne	268
Recklinghausen	320
Oer-Erkenschwick	255
Datteln	270
Dorsten	265
Castrop-Rauxel	300
Herten	285
Marl	273

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Boris NRW, eigene Darstellung. *Durchschnittswerte mittlere Lagen

Eigentumswohnungen

In der vergangenen Fortschreibung wurde eine starke Erhöhung der Kauffälle beim Wohneigentum, sprich Eigentumswohnungen, festgestellt. Dieses Niveau wurde im Jahr 2020 gehalten und war erst in den letzten beiden Betrachtungsjahren leicht rückläufig. Im gesamten Betrachtungszeitraum erfuhren die Kauffälle von Wohneigentum zwischen 2012 und 2022 im Vergleich zum vormaligen Betrachtungszeitraum eine leichte Erhöhung von durchschnittlich 244 auf 253 Wohnungen pro Jahr. Bedingt war diese Entwicklung durch die steigende Anzahl bei Zweitverkäufen von Wohneigentum, welche im Jahr 2020 mit 252 Verkaufszahlen den Höchststand im Betrachtungszeitraum erreichten und damit das hohe Niveau aus dem vorangegangenen Gutachten noch mal überstieg. Diese Entwicklung spricht dafür, dass sich der Markt für dieses Segment kurzzeitig deutlich belebt hat.

Bereits in der letzten Fortschreibung konnte ein starker Rückgang der Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt werden. Diese Entwicklung setzt sich auch in der aktuellen Fortschreibung fort. Im Jahr 2022 konnten lediglich drei Umwandlungen realisiert werden. Insgesamt stieg der Bestand an Eigentumswohnungen in den letzten Jahren eher durch die Neubautätigkeiten.

Das mittlere Niveau des Neubaus von Eigentumswohnungen, gemessen an den Erstverkäufen, hat sich im Vergleich mit dem vergangenen Gutachten um eine verkaufte Wohnung im Durchschnitt erhöht. Nachdem das Jahr 2018 einen überdurchschnittlichen Anstieg an Erstverkäufen verzeichnete, waren die darauffolgenden Jahre durch einen Rückgang geprägt. Trotzdem lag die Zahl der Neubautätigkeit zuletzt über dem Niveau der Jahre vor 2018. Da zeitgleich zum Neubau auch die Zahl der Zweitverkäufe gestiegen ist, könnte diese Entwicklung dazu geführt haben, dass Wohnungsumwandlungen (Miet- in Eigentumswohnungen) bei den Bestandshaltern an Bedeutung verloren haben. Diese Entwicklung im Zusammenhang mit der gestiegenen Zahl der Zweitverkäufe könnte ein Indiz dafür sein, dass die Konzentration der Nachfrage auf den Neubau den Prozess der Wohnungsumwandlung zum Erliegen bringt. Das stabile und leicht erhöhte Niveau der fertiggestellten Eigentumswohnungen wurde nicht durch externe Einflussfaktoren bedingt, sondern durch die von Bauträgern realisierten Neubauprojekte in der Stadt Recklinghausen selbst.

Tabelle 3: Kauffälle Wohnungseigentum 2012-2022

Wohnungseigentum	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Durchschnitt p. a.
Erstverkäufe	28	22	25	27	19	22	68	36	32	24	19	30
Zweitverkäufe	195	197	211	177	181	221	221	241	252	233	199	205
Umwandlung	20	19	19	15	21	2	3	2	5	0	3	12
Summe	243	238	255	219	221	245	292	279	289	257	221	247

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Zwischenfazit: Ergebnis der Fortschreibung bei der Wohneigentumsbildung

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Die Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erfahren nach dem Tief in 2020 wieder eine Steigerung.
- Zuletzt ist die Bautätigkeit in diesem Segment wieder deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Kreis Recklinghausen sowie NRW; Im Jahr 2022 nähert sich der Wert dem Kreisniveau an
- Kurzfristiger Anstieg unbebauter Grundstücke für Eigenheime im Jahr 2020 konnte nicht beibehalten werden, sodass das Niveau zu Beginn des Betrachtungszeitraums seit 2010 nicht mehr erreicht werden konnte.
- Die Preissteigerung der Baulandpreise setzt sich weiter fort; Recklinghausen positioniert sich im regionalen Vergleich im oberen Feld

Eigentumswohnungen

- Seit der letzten Fortschreibung ist eine leichte Erhöhung der durchschnittlichen Kauffälle pro Jahr bei Wohneigentum zu identifizieren.
- Wohnungsumwandlungen (Miet- in Eigentumswohnungen) haben in den letzten Jahren an Relevanz verloren.

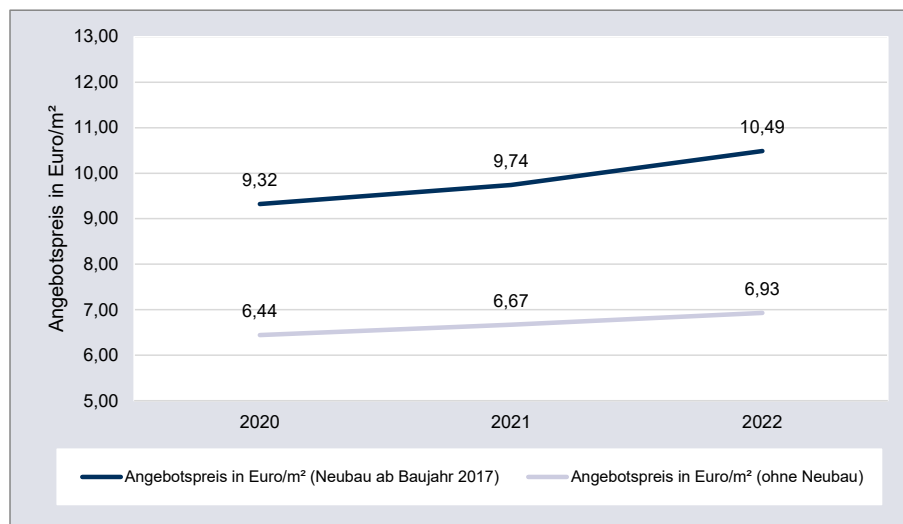
4. Analyse: Mietwohnungen

In der vorherigen Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2020 lagen Daten aus der Wohnungsannoncenauswertung bis zum 4. Quartal 2019 zugrunde. Im Rahmen dieser Fortschreibung ist bereits eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums bis Ende 2022 (3. Quartal) möglich.

Im Rahmen der folgenden Auswertungen der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 werden qualitative Nachfragepräferenzen aktualisiert und mit den Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2014 und seinen Fortschreibungen aus 2017 und 2020 verglichen. Ergänzt werden die Analyseergebnisse durch einen Exkurs zur aktuellen Situation am Recklinghäuser Immobilienmarkt durch Gespräche mit hiesigen Marktexperten. Die Zielsetzung dabei ist es, wesentliche Veränderungen im Nachfrageverhalten hinsichtlich der Wohnungspreise und Ausstattungsmerkmale (z.B. Wohnungsgröße) zu identifizieren.

Die durchschnittliche Angebotsmiete für alle Wohnobjekte (Gesamtangebot) verzeichnete zuletzt 6,60 Euro/m² im 4. Quartal 2019. In den letzten drei Jahren ist die angebotene Miete um rd. 2,7 Prozent pro Jahr gestiegen und lag zuletzt bei durchschnittlich 7,13 Euro/m² (Gesamtangebot). Ein Blick auf die Preisentwicklung von bestehenden Mietwohnungen (ohne Neubau) zeigt, dass sich die Mieten seither konstant und stabil mit leicht steigender Tendenz unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate in den betreffenden Jahren entwickelte. Die Bestandsmieten lagen im Jahr 2022 bei durchschnittlich 6,93 Euro/m² und damit rd. 9 Prozent oberhalb des Preisniveaus aus dem Jahr 2019. Insgesamt hat sich die Miete zwar erhöht, von einer Verteuerung kann jedoch nicht gesprochen werden. Neugebaute Mietwohnungen (ab Baujahr 2018) haben in den letzten drei Jahren eine Preissteigerung von 3,8 Prozent pro Jahr auf 10,49 Euro/m² (3. Quartal 2022) erfahren. In der letzten Aktualisierung lagen die Quadratmeterpreise noch bei 9,38 Euro (4. Quartal 2019). Das neuwertige Segment ist im Betrachtungszeitraum insgesamt stärker gestiegen als die Bestandswohnungen, doch auch diese Preissteigerung liegt im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate.

Abbildung 17: Entwicklung der Angebotsmieten im Segment der Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2023, Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung

Analog zum Ursprungsgutachten und den letzten beiden Fortschreibungen im Jahr 2017 und 2020 lag der Angebotsschwerpunkt auch in den letzten drei Betrachtungsjahren auf Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 80 m². Diese Wohnungen werden besonders durch kleine und mittelgroße Haushalte nachgefragt. Die Nachfrage nach diesen Wohnungsgrößen ist jedoch nach wie vor gering. Die Tendenz der Nachfrage hin zu größeren Wohnungen setzte sich auch zwischen 2020 und 2022 weiter fort. Die aktuellen Auswertungen zeigten jedoch, dass ein sehr hohes Interesse an Mietwohnungen mit mehr als 110 m² besteht. Diese Wohnungsgrößen werden vorzugsweise von Familien mit mehreren Kindern nachgefragt, was damit einhergeht, dass Recklinghausen ein wichtiger Wohnstandort für kinderreiche Familien ist. Gleichzeitig wurde das Angebot dahingehend laut den Marktexperten in zu geringem Umfang ausgeweitet.

Tabelle 4: Mietwohnungsangebot nach der Wohnungsgröße

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Mietpreis in €/m ²	Gesamtmieta kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 50	839	6,96	294,68	1.639	Sehr gering
51 bis 65	1.634	6,47	384,52	1.546	Sehr gering
66 bis 80	1.247	6,51	474,19	1.916	Durchschnittlich
81 bis 95	594	6,95	607,15	2.813	Höher
96 bis 110	218	7,29	744,5	3.314	Höher
Mehr als 110	207	7,72	1.021,81	4.067	Sehr hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Auf dem Immobilienmarkt werden nach wie vor viele Wohnungen zur Vermietung inseriert, welche einen großen Erneuerungsbedarf aufweisen. 34 Prozent der Angebote der Wohnungsannoncen haben direkt auf eine Renovierungsbedürftigkeit hingewiesen oder gar keine (vorteilhaften) Angaben zur Wohnungsausstattung gemacht. Dennoch war der Anteil dieser am gesamten Wohnungsangebot im Vergleich zur letzten Fortschreibung geringer. Insgesamt stoßen die neuwertigen Wohnobjekte und jene, bei denen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen getätigt wurden, auf ein höheres Interesse, wenngleich dieses im Vergleich aller Wohnungsannoncen als durchschnittlich zu werten war. Im Gegensatz zu den letzten Beobachtungszeiträumen erlangen vollständig renovierte oder gepflegte Wohnungen wieder höhere Nachfragekennwerte, womit sich die Tendenz des Ursprungsgutachtens und der ersten Fortschreibung wieder fortgesetzt hat. Genau wie in den vorherigen Gutachten festgestellt wurde, erfahren Wohnobjekte mit ungewissem bzw. renovierungsbedürftigem Zustand weiterhin geringfügige Nachfragewerte. Neue bzw. neuwertige Wohnungen wurden nach wie vor kaum angeboten und erfuhren im aktuellen Betrachtungszeitraum eine durchschnittliche Nachfrage, was bereits im Gutachten aus dem Jahr 2014 festgestellt worden ist.

Tabelle 5: Objektzustand der angebotenen Mietwohnungen

Objektzustand	Angebote in Prozent	Hits/Monat	Mietpreis in €/m ²	Nachfrage
Erstbezug/neuwertig	8	2.550	8,69	Durchschnittlich
Keine Angabe/nach Vereinbarung/renovierungsbedürftig	34	1.732	6,4	Geringer
Vollständig renoviert/ gepflegt	40	2.047	6,43	Durchschnittlich
Modernisiert/saniert/Erstbezug nach Sanierung	17	2.224	7,1	Durchschnittlich

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Der Wohnungsmarkt in Recklinghausen ist jedoch stärker ausdifferenziert als die bisherigen Unterscheidungen suggerieren. Im Zusammenhang mit den Wohnungsgrößen ist der Preis von Bedeutung. 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:

- Im Gegensatz zur letzten Fortschreibung aus dem Jahr 2020 gibt es keine hohe Nachfrage mehr bei den kleinen Mietwohnungen.
- Seit der letzten Fortschreibung hat sich die Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen zwischen 65 und 80 m² im mittleren bis oberen Preissegment erhöht. Dieser Trend hat sich in Teilen bereits in den vorherigen Gutachten abgezeichnet und zeichnet sich zuletzt deutlich ab.
- Die Tendenz der letzten Fortschreibung, dass große Wohnungen ab einer Wohnungsgröße von 95 m² ein geringes Angebot bei gleichzeitig höherer Nachfrage verzeichnet, gilt auch für den aktuellen Betrachtungszeitraum. Die Wohnflächenklasse zwischen 80 und 95 m² werden in der untersten und mittleren Preisklasse am stärksten nachgefragt. Insgesamt weist diese Wohnungsgröße im Vergleich zum letzten Gutachten nur noch eine durchschnittliche bis höhere Nachfrage auf. Im Vergleich zu den Jahren 2017 bis 2020 konzentriert sich die Nachfrage stärker auf die größte Wohnungsgrößenklasse ab 111 m², welche in allen Preisklassen eine hohe bis sehr hohe Nachfrage verzeichnen. Bei hohen Angebotspreisen und großen Wohnflächen lohnt sich in der Regel bereits ein Blick auf ein Eigenheim, doch unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit der Baukostensteigerung gestaltet sich die Nachfrage danach verhalten, was auch die lokalen Marktexperten bestätigen.
- Der Nachfragedruck bei großen Mietwohnungen ist in den letzten drei Jahren angestiegen. Während in der letzten Fortschreibung noch eine sehr hohe Nachfrage im unteren bis mittleren Preissegment identifiziert werden konnte, bestand dieser zuletzt in allen Preisklassen. Damit ähnelt die Situation in diesem Wohnangebot dem aus der ersten Fortschreibung. Im Rahmen der Preissteigerung liegt die Grenze des obersten Preissegmentes jedoch bei 8,76 Euro/m² (in der Fortschreibung aus 2020 lag diese noch bei 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
Unter 5,00	79	188	142	31	8*	9*
5,01 bis <5,80	108	256	235	103	18*	15*
5,81 bis <6,60	175	449	344	153	53	44
6,61 bis <7,50	197	463	297	144	56	37
7,51 bis <8,75	164	182	148	81	43	45
8,76 und mehr	116	96	81	82	40	57

Legende für die Nachfrage
Sehr hohe Nachfrage (über 3.390)
Hohe Nachfrage (2.650 bis 3.390)
Durchschnittliche Nachfrage (1.880 bis 2.650)
Geringere Nachfrage (1.600 bis 1.880)
Sehr geringe Nachfrage (unter 1.600)

* Aufgrund geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung

Die Auswertungsergebnisse zeigen, dass die Nachfragepräferenz anders als beim ursprünglich Gutachten wieder noch stärker auf den größeren Mietwohnungen lag. Außer bei den großen Mietwohnungen in dem obersten Preissegment wiesen die restlichen Wohnungen einen erhöhten Marktdruck auf. Die Nachfrage bei den kleinen Wohnungen bis 65 m² war jedoch zuletzt deutlich entspannter als im letzten Gutachten.

Zwischenfazit: Mietwohnungen

- Lt. Expertenaussagen ist Neubautätigkeit bei Mietwohnungen durch die erschwerten Finanzierungsbedingungen deutlich gehemmt. Fehlende Angebotsausweitung verstärkt den vorhandenen Engpass
- Angebotsengpass fokussiert sich insbesondere auf folgende Wohnungstypen: moderne, barrierefreie und preisgünstige Wohnungen sowie größere Wohnungen ab vier Zimmer für kinderreiche Familien
- Zunehmender Bedarf bei altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen
- Neugebaute Wohnungen können nicht wirtschaftlich vermarktet werden, weil die zahlungskräftige Nachfrage zu gering ist

5. Analyse: Eigentumswohnungen

In Hinblick auf die Objekt- und Ausstattungsqualität ist die Zusammensetzung der Wohnungsangebote in Recklinghausen nahezu identisch mit dem Ursprungsgutachten und seinen Fortschreibungen. Lediglich die Anteile der Eigentumswohnungen im Neubau sind leicht zurückgegangen.

Die Objekte, die einen unklaren bzw. renovierungsbedürftigen Zustand aufweisen, wurden wieder vermehrt angeboten und machten in den letzten drei Jahren nach wie vor den größten Anteil am Gesamtangebot aus. Dabei stießen diese Objekte im Gegensatz zum vorangegangenen Gutachten auf ein erhöhtes Kaufinteresse. Die geringste Nachfrage besteht bei den neugebauten Eigentumswohnungen. Marktexperten bestätigen, dass die Preise für die neugebauten Wohnungen für die lokale Nachfrage in vielen Fällen zu hoch waren. Im Vergleich zum vorherigen Gutachten war das Kaufinteresse im Neubau zuletzt noch weiter gesunken. Im Vergleich zur Fortschreibung aus dem Jahr 2020 ist der Angebotspreis im Neubau im Durchschnitt um mehr als 1.000 Euro/m² angestiegen.

Tabelle 7: Objektzustand der angebotenen Eigentumswohnungen

Objektzustand	Angebote in %	Hits/Monat	Mittlerer Angebotspreis in Euro/m ²	Nachfrage
Keine Angabe/nach Vereinbarung/renovierungsbedürftig	33	1.705	2.135	Durchschnittlich
Vollständig renoviert/gepflegt	40	2.331	2.016	Höher
Modernisiert/saniert/neuwertig	22	2.307	2.413	Höher
Erstbezug	5	935	4.191	Sehr gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Ein Blick auf die Angebote an Eigentumswohnungen, differenziert nach der Wohnfläche und dem Angebotspreis, zeigt, dass sich das im letzten Gutachten differenzierte Bild weiter fortsetzt. Begann die nennenswerten Wohnangebote in der Fortschreibung von 2020 erst bei einer Wohnfläche ab 75 m², orientierte sich die Nachfrage zuletzt stärker hin zu kleineren bis mittelgroßen Wohnungen. Dafür werden die großen und insbesondere die sehr großen Wohnungen ab 111 m² weniger stark nachgefragt, als das noch im Zeitraum von 2017 bis 2019 der Fall war. Eine sehr hohe Nachfrage dieser eben genannten Wohnungen besteht weiterhin im Preissegment zwischen 1.600 und 2.775 Euro/m². Ebenfalls sehr hohe Nachfragekennwerte erfahren Wohnungen mit einer Größe bis 110 m² im Preissegment zwischen 2.050 bis 3.700 Euro/m². Bei den größeren Wohnungen hat sich die Nachfrage nach günstigen Bestandswohnungen zu den kleineren Wohnungen bis 90 m² verschoben mit einem Angebotspreis unter 1.600 Euro/m². Ein Blick auf die vergangenen Fortschreibungen zeigt, dass die obersten Preisklassen mit den Jahren immer stärker an Nachfragern verloren hat. Genau wie im Segment der Mietwohnungen hat sich die obere Preisklasse verschoben. Begann diese in der letzten Fortschreibung noch bei 2.960 Euro/m², liegt sie diese aktuell bei mindestens 3.700 Euro.

Der Fokus der Nachfrager lag zuletzt nicht mehr ausschließlich auf den größeren Eigentumswohnungen, sondern konzentrierte sich auf die mittelgroßen Wohnungen bis 75 m². Bei den größeren Wohnungen werden vorzugsweise familiengerechte Wohnungen zu einem Preis von unter 3.700 Euro/m² nachgefragt. Aber auch für ältere Haushalte ist die Eigentumswohnungen eine beliebte Wohnalternative zum angestammten Eigenheim. Voraussetzung dafür ist die Barrierefreiheit und altengerechte Ausstattung der Wohnung. Die Entwicklung seit dem letzten Gutachten weist auf ein verhaltenes Nachfrageverhalten potenzieller Käufer hin. Die Eigentumswohnungen mit einer kleineren Wohnfläche gewinnen auf dem Wohnungsmarkt in Recklinghausen an Bedeutung.

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 <1.250	22	12*	11*	5*	9*
1.250 bis <1.600	27	22	20	18	20
1.600 bis <2.050	15	39	27	25	26
2.050 bis <2.775	7*	35	47	36	21
2.775 bis <3.700	2*	10*	22	16*	17*
3.700 und mehr	18	5*	19	18	19

Legende für die Nachfrage

 Sehr hohe Nachfrage
(über 2.300)

 Höhere Nachfrage
(2.000 bis 2.300)

 Durchschnittliche Nachfrage
(1.500 bis unter 2.000)

 Geringere Nachfrage
(1.200 bis unter 1.500)

 Sehr geringe Nachfrage
(unter 1.200)

* Aufgrund geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung

Zwischenfazit: Eigentumswohnungen

- Auch neugebaute Eigentumswohnungen sind aktuell zu teuer für die lokale Nachfrage
- Makler berichten von einem Rückgang des Geschäftes mit Eigentumswohnungen um 25 Prozent
- Baukosten- und Zinssteigerung hemmt auch in diesem Segment den Neubau
- Eigentumswohnungen können eine beliebte Wohnalternative für die Generation 50+ darstellen. Der Kauf muss allerdings bezahlbar sein. Das mittelpreisige Segment kann auch für Familien attraktiv sein, dementsprechend sollte Wert auf die Angebotsvielfalt hinsichtlich der Ausstattungsqualität (mind. barrierearm) und Wohnungsgröße gelegt werden

6. Analyse: Eigenheime

Im Zeitraum zwischen 2020 und 2022 (3. Quartal) wurden im Segment der Eigenheime 466 Objekte über ImmobilienScout24 erfasst. Die Abfrage umfasste Angebote von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser aller Baualtersklassen. Im Gegensatz zum Ursprungsgutachten und der ersten Fortschreibung lag der Schwerpunkt nicht mehr nur auf den freistehenden Einfamilienhäusern. Darüber hinaus wuchs die Anzahl an Angeboten in dem Segment zuletzt deutlich voneinander ab, was vor drei Jahren noch nicht der Fall gewesen ist. Besonders auffällig war dabei der Angebotsrückgang bei den Reihenhäusern.

Im Vergleich zum vorherigen Gutachten ist das Niveau der Nachfrage bei Doppelhaushälften am stärksten zurückgegangen, was in Zusammenhang mit einer enormen Preissteigerung steht. Im Vergleich zum Zeitraum 2017 bis 2019 hat sich der Angebotspreis in den letzten drei Jahren um rd. 120.000 Euro erhöht. Trotzdem ist die Nachfrage immer noch als durchschnittlich einzustufen. Eine etwas geringere Preissteigerung ist im Segment der freistehenden Eigenheime zu verzeichnen, aber verglichen mit den kostengünstigeren Alternativen insgesamt sehr teuer. War die Nachfrage im letzten Gutachten noch durchschnittlich, ist diese mittlerweile sehr gering. Das einzige Segment, welches eine größere Resonanz erfährt als im vorherigen Gutachten, ist das Reihnhaus. Allerdings könnte ein Grund dafür dieser Tendenz ein vermindertes Angebot sein.

Tabelle 9: Angebot und Nachfrage Eigenheime

Segment	Angebote	Angebotspreis	Wohnfläche in m ²	Hits/Monat	Nachfrage
FEFH	184	491.240	159	2.604	Sehr gering
DHH	162	364.673	139	3.829	Durchschnittlich
RH	120	312.630	121	4.738	Sehr hoch

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Freistehende Einfamilienhäuser

Im aktuellen Betrachtungszeitraum ist ein Angebotsschwerpunkt bei den freistehenden Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche bis 120 m² zu identifizieren, die zuletzt auf eine hohe Resonanz stießen. Aber auch die Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 161 und 180 m² erfuhren in den letzten drei Jahren ein höheres Interesse bei Kaufinteressierten. Genau wie im vorherigen Gutachten erreichten die freistehenden Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 140 und 160 m² durchschnittliche Nachfragekennwerte. Die geringste Nachfrage bestand zuletzt bei jenen Objekten, die in der Aktualisierung von 2020 noch eine höhere, allerdings nur durchschnittliche Nachfrage erfahren haben. Dabei handelte es sich um die freistehenden Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 121 und 140 m² und mehr als 181 m².

Tabelle 10: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Angebotspreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 120	24	276.561	3.568	Sehr hoch
121 bis 140	59	445.855	2.198	Geringer
141 bis 160	31	435.218	2.742	Durchschnittlich
161 bis 180	29	555.906	3.060	Höher
181 und größer	41	678.835	2.244	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Die Wohnungsangebote sind in allen Baualtersklassen vertreten, jedoch wurden besonders viele freistehende Einfamilienhäuser mit einem Baujahr ab 2000 inseriert, die jedoch die geringste Nachfrage bei Kaufinteressierten erhalten. Grund dafür war zum einen der Angebotspreis, welcher sich mit rd. 500.000 Euro bereits

im oberen Preissegment befindet. Und zum anderen war die Grundstücksfläche der neueren Objekte meist geringer als bei vielen Bestandsobjekten. Ein weiterer Grund für die niedrige Resonanz könnte nach wie vor die Lage der neueren freistehenden Einfamilienhäuser gewesen sein. Besonders dieses Segment wird eher in weniger nachgefragten Neubaugebieten realisiert, wohingegen die älteren Bestände häufig in den gewachsenen und begehrten Quartieren einer Stadt errichtet wurden. Die deutlich günstigeren freistehenden Bestandseinfamilienhäuser bis zum Baujahr 1949 sowie 1950 bis 1969 erfahren aktuell eine sehr hohe Nachfrage in Recklinghausen. Der vergleichsweise günstige Angebotspreis dürfte besonders für junge Familien attraktiv sein. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Energiekosten und erhöhten Auflagen in Hinblick auf den energetischen Zustand eines Gebäudes nimmt der Zustand einer Wohnimmobilie großen Einfluss auf die Kaufentscheidung. Bei einer Bestandsimmobilie, bei der ein Sanierungs- und Modernisierungstau entstanden ist, entstehen durch Renovierungs- und Modernisierungskosten zusätzliche finanzielle Belastungen.

Tabelle 11: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach dem Baujahr

Baujahr	Angebot	Angebotspreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	26	349.664	5.515	Sehr hoch
1950 bis 1969	21	455.329	4.352	Sehr hoch
1970 bis 1999	39	625.011	3.638	Geringer
Ab 2000	91	497.052	1.257	Sehr gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Zuletzt lag der Angebotsschwerpunkt auf freistehenden Einfamilienhäusern nicht mehr auf den Objekten mit über 800 m² Grundstücksfläche, sondern auf Objekten mit kleinen Grundstücksfläche. Grund dafür war eine deutliche Preissteigerung der Objekte mit einer Grundstücksfläche über 800 m², die oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate lag (14,9 % p. a.). Weniger stark ist der Preis für Wohnungsangebote mit einer Grundstücksfläche zwischen 400 bis unter 500 m² gestiegen, dennoch lag die Entwicklung über der bundesweiten Teuerungsrate (12,1 % p. a.). Auch diese Angebote erfuhren in den letzten drei Jahren geringere Nachfragekennwerte. Eine spürbar geringere Preissteigerung erfahren hingegen Wohnimmobilien mit einer Grundstücksfläche unter 400 m². Objekte mit einer Grundstücksfläche zwischen 700 und 800 m² treffen bei Kaufinteressenten nur auf eine durchschnittliche Resonanz, obwohl die Preissteigerung unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate für die betrachteten Jahre liegt. Insgesamt differenziert sich die Nachfrage wie bereits in der Fortschreibung 2017 stärker.

Tabelle 12: Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser nach Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Angebotspreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 400	22	346.401	3.393	Sehr hoch
400 bis unter 500	37	463.513	1.828	Geringer
500 bis unter 700	63	488.548	2.904	Durchschnittlich
700 bis unter 800	24	529.425	2.683	Durchschnittlich
Über 800	38	582.438	2.274	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Doppelhaushälften/Reihenhäuser

Die größte Resonanz bei den Kaufinteressierten haben nach wie vor die Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer kleinen Wohnfläche bis 100 m² erfahren, die das geringste Preisniveau aufriefen. Generell nahm das Interesse mit der zunehmenden Größe ab. Damit setzte sich der Trend, dass kleinere Objekte in Recklinghausen auf größeres Interesse stoßen, auch in den Jahren 2020 bis 2022 fort.

Tabelle 13: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebot	Angebotspreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 100	61	220.070	6.411	Sehr hoch
101 bis 120	69	307.011	4.616	Durchschnittlich
121 bis 140	79	357.773	3.617	Geringer
141 bis 160	32	410.860	3.013	Sehr gering
161 und größer	41	501.778	2.236	Sehr gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Es wurde im aktualisierten Zeitraum der größte Anteil am Gesamtangebot in diesem Segment bei den Objekten angeboten, die nach 2000 errichtet worden sind, welche jedoch nach wie vor das geringste Interesse erfahren haben. Dies hing damit zusammen, dass die neueren Immobilien einen höheren Angebotspreis aufwiesen. Das mit Abstand größte Interesse erfuhren wie bereits in der letzten Fortschreibung jene Wohnimmobilien, die im Zeitraum zwischen 1950 und 1969 errichtet worden sind. Aber auch die Immobilien in der Baualtersklasse zwischen 1970 bis 1999 haben zuletzt eine hohe Resonanz bei den Kaufinteressierten erfahren. Im Gegensatz zum Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 wurden die Immobilien in der Baualtersklasse ab 1949 zuletzt nicht mehr höher, sondern geringer nachgefragt und das trotz des unterdurchschnittlichen Angebotspreises. Das steht in Zusammenhang mit der finanziellen Belastung, welche durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Nachfrager zukommt.

Tabelle 14: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Baujahr

Baujahr	Angebot	Angebotspreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	75	284.951	3.870	Gering
1950 bis 1969	66	274.021	6.713	Sehr hoch
1970 bis 1999	44	402.495	5.080	Höher
Ab 2000	77	425.957	2.318	Gering

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Der Angebotsschwerpunkt im Reihenhau- bzw. Doppelhaussegment lag in den letzten drei Jahren im Gegensatz zur letzten Fortschreibung bei Wohnimmobilien mit einer Grundstücksfläche zwischen 600 und 700 m². Bereits in der letzten Fortschreibung erfuhren diese Wohnungsangebote mit die höchsten Nachfragekennwerte. Der Interessenschwerpunkt konzentrierte sich zuletzt nicht mehr ausschließlich auf größere Grundstücke, sondern lag auch bei Immobilien mit Grundstücksflächen zwischen 200 und 300 m². Insgesamt war die Nachfrage in diesem Segment weniger stark differenziert als noch im vorangegangenen Gutachten.

Tabelle 15: Nachfrage Doppelhäuser und Reihenhäuser nach Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m ²	Angebot	Angebotspreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis unter 200	38	269.389	4.194	Geringer
200 bis unter 300	64	367.111	5.059	Höher
300 bis unter 400	39	326.035	4.068	Geringer
400 bis unter 600	96	347.143	3.862	Geringer
600 bis unter 700	18	445.250	5.528	Höher
Über 700	27	326.111	3.359	Geringer

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 01/2020-03/2022, eigene Darstellung; Daten aus 02/2022 für Hits nicht belastbar, daher nicht berücksichtigt

Durch die Aktivierung des Freisetzungspotenzials im Eigenheimbestand kann das Angebot an Eigenheimen ausgeweitet werden. Die Ausweitung des altengerechten Wohnraums kann dazu führen, dass ältere Haushalte im Rahmen des Verkleinerungsprozesses (bspw. durch Auszug der Kinder aus dem elterlichen Eigenheim) sich dazu entscheiden, ihr angestammtes Eigenheim gegen eine altengerechte Wohnung auszutauschen. So werden die bestehenden Eigenheime wieder frei und können durch junge Familien genutzt werden. Durch das Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubedarf in Nordrhein-Westfalen – in Auftrag gegeben durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen⁶ – wurde auf Ebene der Kreise u. a. das theoretische Freisetzungspotenzial bis zum Jahr 2040 ermittelt. Überträgt man das Freisetzungspotenzial des Kreises auf die Stadt Recklinghausen, ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Freisetzungspotenzial von über 3.000 Haushalten. Besonders für junge sowie kinderreiche Familien sind solche bestehende Eigenheime eine preisgünstige Alternative zum neugebauten freistehenden Eigenheim.

Zusammenfassend lässt sich damit an dieser Stelle Folgendes festhalten: Der Fokus der Nachfrage lag zuletzt im Segment der Eigenheime weiterhin bei den preisgünstigen Reihenhäusern. Die Doppelhaushälften waren derweilen nicht mehr ganz so stark nachgefragt wie im zuvor betrachteten Zeitraum, was mit der Preissteigerung dieser zusammenhängt. Da freistehende Einfamilienhäuser im direkten Vergleich dazu jedoch deutlich höhere Angebotspreise aufwiesen, erfuhren diese wieder ein unterdurchschnittliches Interesse. Trotzdem ist die Differenz zwischen den Angebotspreisen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in den letzten drei Jahren zurückgegangen und lag bei rd. 125.000 Euro. Das Segment der Doppelhaushälften stellte im aktualisierten Betrachtungszeitraum den kräftigsten Preisanstieg dar. In allen Segmenten war eine Tendenz zu kleineren Grundstücken zu erkennen. Dementsprechend wird aus gutachterlicher Sicht angeraten, Prioritäten in der Baulandentwicklung zu setzen, um zielgerichtet auf die Bedarfe reagieren zu können (Bauflächenpool). Dennoch werden bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern sowohl kleinere als auch größere Grundstücke nachgefragt, wohingegen bei den freistehenden Objekten eher mittelgroße Zuschnitte bei Wohn- und Grundstücksflächen präferiert werden.

Zwischenfazit: Eigenheime

- Durch die aktuellen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage gehemmt
- Baugebietsentwicklung hat insbesondere seit den erschwerten Rahmenbedingungen an Dynamik verloren
- Kaufinteresse richtet sich lt. der Auswertung der Wohnungsmarktannoncen zunehmend auf preisgünstige Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus (DH, RH)
- Es werden auch zunehmend kleinere Wohnungsgrößen nachgefragt
- Bei Entspannung der derzeitigen Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage wieder zunimmt

⁶ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW: Ergebnisbericht I: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubedarf in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040. S. 54 f.

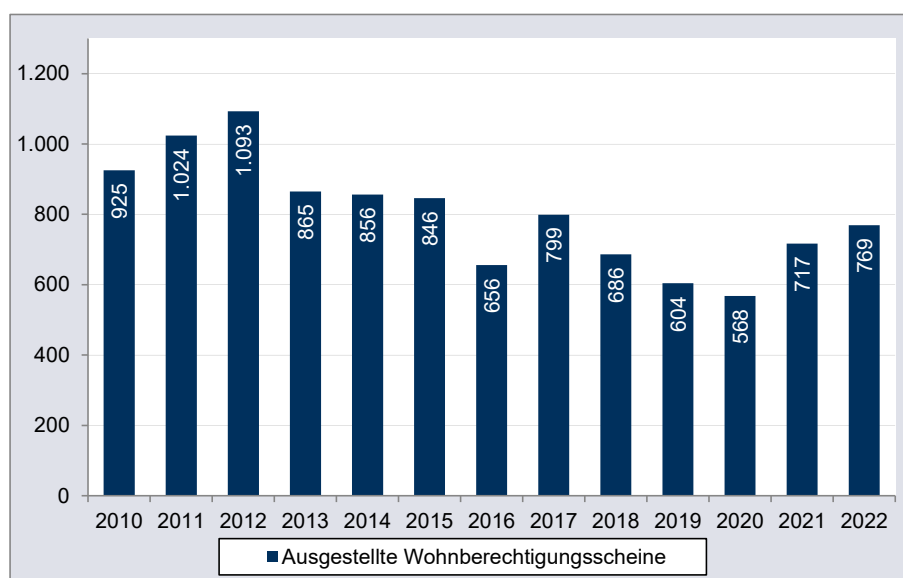
7. Analyse: Soziale Wohnraumversorgung

Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Recklinghausen

Die Veränderung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Recklinghausen wird durch die Indikatoren ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Empfänger der Grundsicherung im Alter und Haushalte mit Wohngeldbezug betrachtet.

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in Recklinghausen war im aktualisierten Zeitraum weiterhin schwankend. Die Entwicklung erfuhr seit 2017 eine rückläufige Tendenz, welche bis zum Jahr 2020 weiter anhielt. Seitdem steigt die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine wieder und lag im Jahr 2022 bei 769 Scheinen. Trotzdem handelt es sich 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 18: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2010-2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NRW.BANK, Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Eine positive Entwicklung verzeichnete die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, die nach wie vor - seit dem Anstieg infolge der internationalen Fluchtwanderung aus dem Jahr 2015 und 2016 – einen kontinuierlichen Rückgang erfuhr.

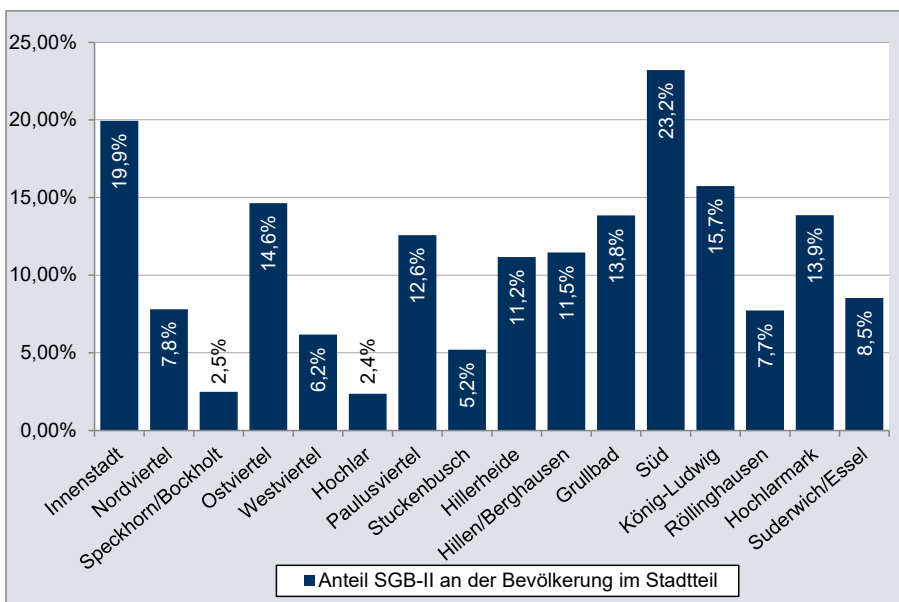
Abbildung 19: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2012-2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen/Bundesagentur für Arbeit (Stichtag jeweils 31.12), eigene Darstellung

Verglichen mit der Verteilung der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II in den einzelnen Stadtbezirken aus der letzten Fortschreibung (2017-2020) zeigt sich Ende 2022 ein ähnliches Bild. Der höchste Anteil an Leistungsberechtigten nach dem SGB II bestand im Jahr 2016. Nach wie vor wiesen die statistischen Bezirke Süd, Innenstadt, König-Ludwig, Ostviertel, Hochlarmark und Grullbad eine hohe Konzentration an Leistungsberechtigten nach dem SGB II auf. Im Paulusviertel, das 2018 noch einen hohen Anteil an SGB-II-Empfängern aufwies, konnte 2022 wieder eine rückläufige Tendenz verzeichnet werden. Die geringsten Anteile finden sich weiterhin in den Stadtteilen Hochlar, Speckhorn/Bockholt und Stuckenbusch. In Stuckenbusch ist jedoch ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

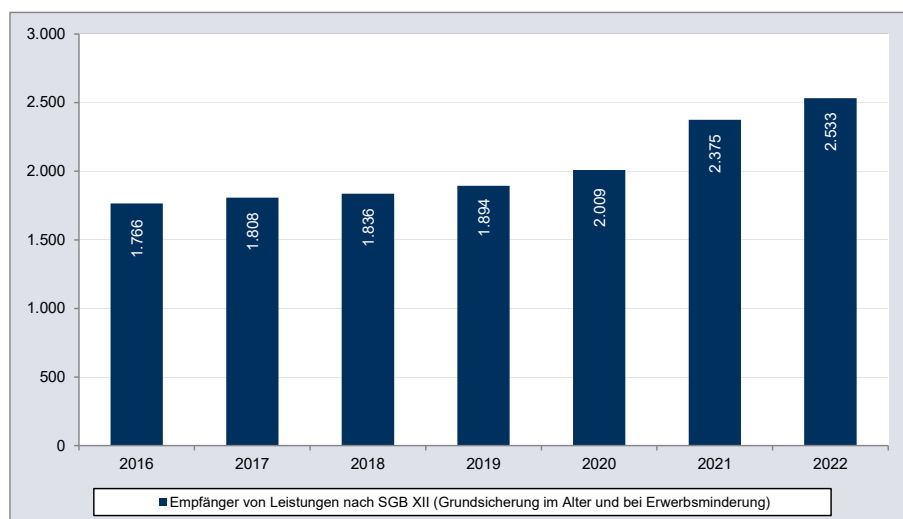
Abbildung 20: Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken zum 31.12.2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen, Statistischer Bericht / Bundesagentur für Arbeit. Stichtag: 31.12.2022, eigene Berechnungen und Darstellung

Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII lag zuletzt bei 2.533 Personen (Stand 31.12.2022). Im Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2022 ist die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in den letzten Jahren angestiegen. Waren es im Jahr 2016 noch 1.766 Personen, so waren es im Jahr 2022 bereits 2.533 Personen, was einem Anstieg von 43 Prozent entspricht. Diese Entwicklung zeigt, dass der Bedarf an altersgerechtem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum deutlich gestiegen ist. Die lokalen Marktexperten bestätigen diesen Bedarfsanstieg und gehen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch zukünftig von einer stetig steigenden Nachfrage aus.

Abbildung 21: Leistungsempfänger nach SGB XII 4. Kapitel 2016-2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung; Hinweis: Grund für die Veränderung des Zeitraums ist die verfügbare Datengrundlage

Neben den SGB II und XII-Beziehern in Recklinghausen gehören auch Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz erhalten, zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten. Zum Stichtag 31.12.2022 lag die Anzahl an Asylbewerbern in Recklinghausen bei rd. 450 Personen. Der Blick auf die räumliche Verteilung zeigte, dass der Fokus auf den Stadtteilen West- und Ostviertel sowie Grullbad und Süd lag. Von dieser Personengruppe konnten zum Stichtag 31.01.2023 rd. 90 geflüchtete Personen (ohne ukrainische Geflüchtete) identifiziert werden, die noch mit Wohnraum versorgt werden müssen.

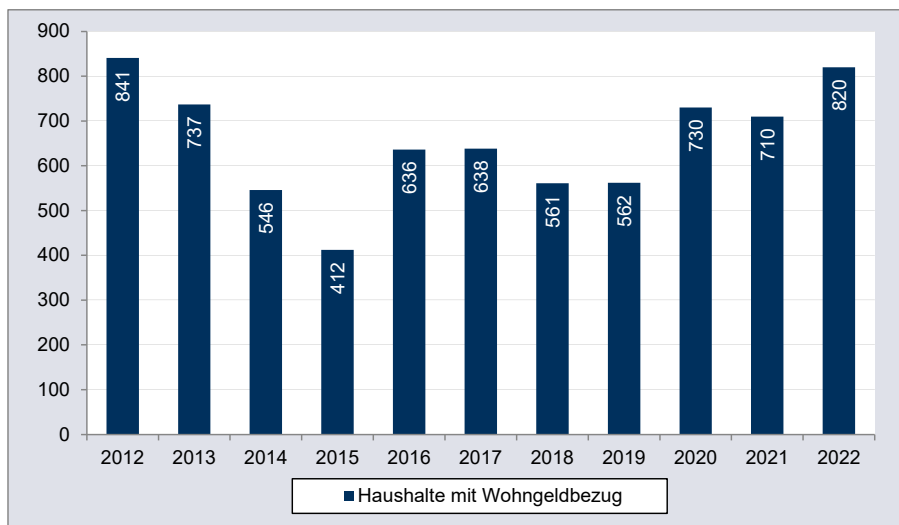
Hinzu kommen wohnungslose Haushalte, die häufig eine Teilgruppe der Bezieher von Mindestsicherung nach SGB XII darstellen. Aufgrund ihres akuten Wohnungsbedarfes sind sie in besonderem Maße auf den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum angewiesen. Diese Personengruppe trifft am Wohnungsmarkt auf besondere Zugangsschwierigkeiten und ist bei der Versorgung mit passendem Wohnraum auf entsprechende Unterstützungsangebote angewiesen. In Recklinghausen wird diese Personengruppe regelmäßig erhoben. Im Januar 2023 konnten ca. 50 bis 60 Personen ermittelt werden, die regelmäßig „unter freiem Himmel“, in Übernachtungsstellen oder in der Gastkirche übernachteten. Ein Vergleich zum Vorjahr – in welchem es ca. 40 bis 50 Personen waren – zeigte zuletzt ein Anstieg dieser Personengruppe. Die Stadt Recklinghausen bestätigt einen zunehmenden Bedarf an Plätzen in Notunterbringungen. Um eine langfristige Versorgung mit Wohnraum zu gewährleisten, wird die Bereitstellung von passendem Wohnraum mit dazugehörigen Hilfeleistungen an Bedeutung gewinnen.

Für die geflüchteten und wohnungslosen Personen, die noch mit Wohnraum auf dem freien Markt versorgt werden müssen, gibt es in der Stadtverwaltung Recklinghausens einen „sozialen Makler“. Dieser begleitet die Personen, die einen schwierigen Zugang zu Wohnraum haben, bei dem Anmietungsprozess und führt auch eine Nachsorge nach der erfolgreichen Vermittlung durch. Durch diesen Vermittlungsprozess sind bereits viele Vermittlungen gelungen. Wichtig sind dabei außerdem die vielen Kontakte zur lokalen

Wohnungswirtschaft. Trotz dieses erfolgreichen Lösungsansatzes bestehen für diese Personengruppe weiterhin hohe Zugangsschwierigkeiten, da die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt schlichtweg zu gering ist.

Der preisgünstige Wohnraum wird auch von Haushalten nachgefragt, welche Wohngeld empfangen. Die Anzahl an Haushalten ist laut IT.NRW (Stichtag: 31. 12., nur laufende Fälle, Wohngeldfälle mit einem Bewilligungszeitraum) in den letzten beiden Jahren deutlich angestiegen, da es zum 01.01.2020 eine Wohngeldreform gegeben hat, die u. a. mit einer Erhöhung der Einkommensgrenzen einherging. Für die künftige Entwicklung der Haushalte mit Wohngeldbezug ist zu erwähnen, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem „Wohngeld 2023“ eine historische Wohngeldreform umgesetzt hat, wodurch sich der Kreis der Leistungsberechtigten nochmal deutlich erhöhen wird. Dies wird sich auf den Kreis der Wohngeldbezieher in Recklinghausen auswirken.

Abbildung 22: Haushalte mit Wohngeldbezug 2010-2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.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 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 öffentlich geförderte Mietwohnung haben.

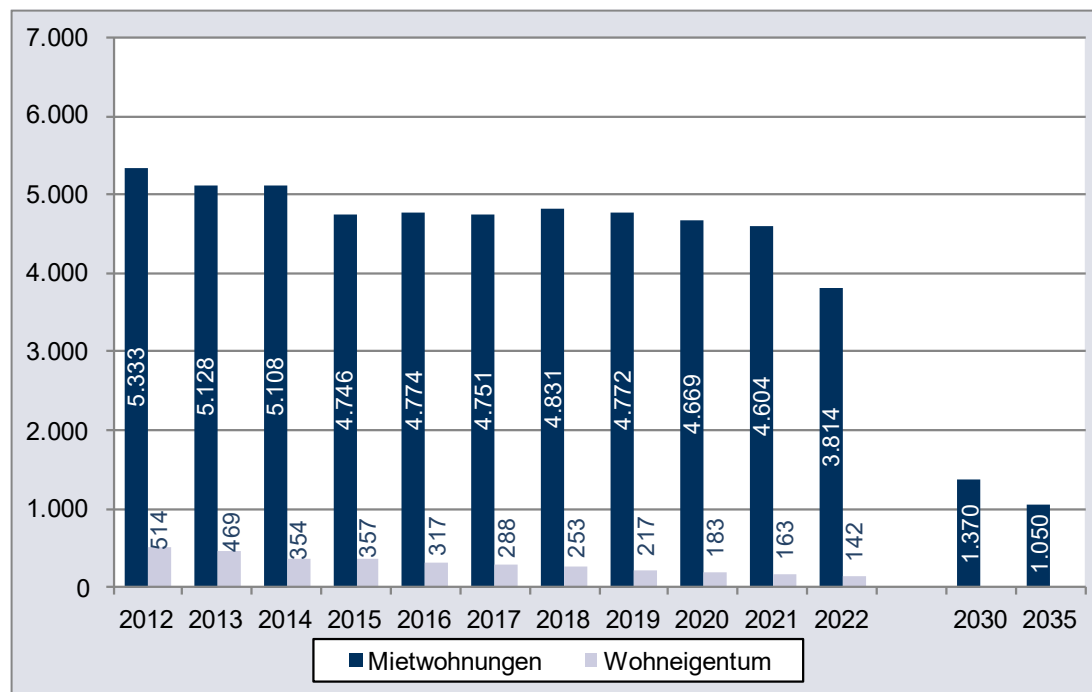
Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Recklinghausen

Die Statistik der Landesförderbank NRW.BANK macht deutlich, dass der kurzfristige Anstieg an geförderten bzw. preisgebundenen Wohnungsbestand in NRW nicht gehalten werden kann. Mittlerweile setzt sich der Abschmelzprozess, der vor dem Jahr 2015 erfasst wurde, fort. Im Jahr 2022 erreichte der Bestand an geförderten Mietwohnungen mit 3.814 Wohneinheiten den niedrigsten Stand im gesamten Betrachtungszeitraum. Laut der Vorausberechnung für die Jahre 2030 und 2035 der NRW.BANK wird sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen und eine starke Dynamik entfalten⁷. Die Anzahl der preisgebundenen Mietwohnungen wird sich bis 2030 um etwa zwei Drittel reduzieren, wenn kein ausgleichender Wohnungsneubau stattfindet. Alternativ können neue Bindungen jedoch auch im Bestand geschaffen werden. Um diesem Prozess

⁷ Die Modellrechnung der NRW.BANK wird nur noch bis zum Jahr 2035 veröffentlicht und nicht mehr bis zum Jahr 2040.

entgegenzuwirken, müssen bis zum Jahr 2030 jährlich 305 neue Bindungen durch Neubau oder Bestandsförderung erworben werden, was die aktuellen Baufertigstellungen von öffentlich geförderten Wohnungen in Recklinghausen deutlich übersteigt. Nach dem Jahr 2030 setzt sich der rückläufige Trend fort. Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2035 fallen insgesamt rd. 2.800 Mietwohnungen aus der Bindung.

Abbildung 23: Geförderter Wohnungsbestand (Wohnraumförderung des Landes NRW)



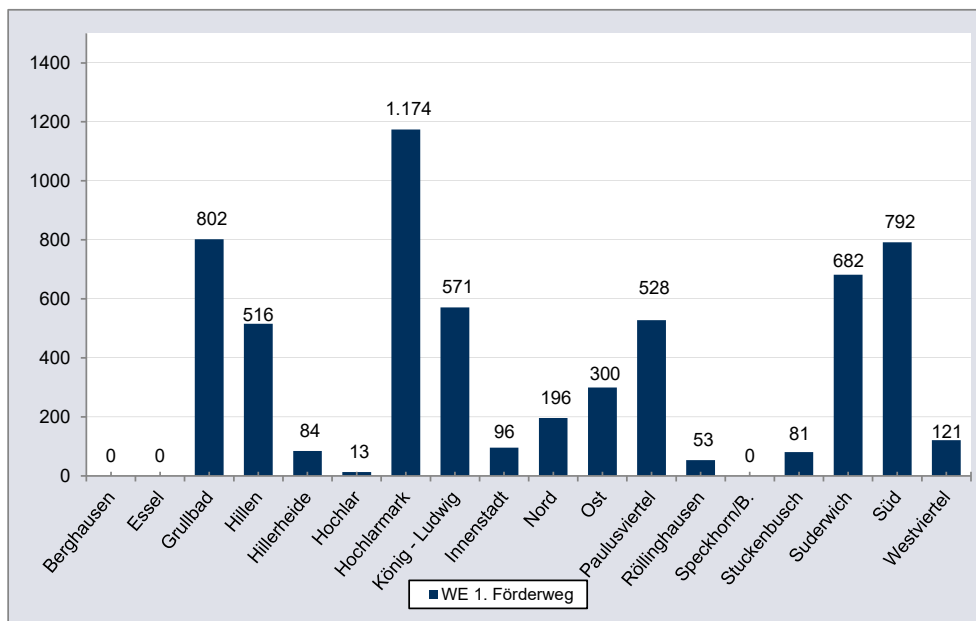
Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Die vorstehende Abbildung stellt die geförderten Mietwohnungen dar, welche im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW gefördert werden. Zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in Recklinghausen zählen jedoch auch „Bergbauwohnungen“, die durch Bundesmittel gefördert wurden. Im Vergleich zum vorherigen Gutachten haben mittlerweile nur noch 988 der geförderten Wohnungen ein ständiges Belegungsrecht durch den Bergbau (Fortschreibung 2020: 1.210 Wohneinheiten).

Betrachtet man auf Basis der städtischen Statistik sowohl durch Landes- als auch durch Bundesmittel geförderte Wohnungen, lag der geförderte Bestand in Recklinghausen im Jahr 2022 bei 6.009 Mietwohnungen⁸. Vorausgeschätzt wird ein Rückgang auf 5.305 Wohneinheiten in 2025 und 3.782 Wohneinheiten in 2030.

Ein Blick auf den geförderten Mietwohnungsbestand zeigt, dass sich dieser über den Großteil der Stadtteile erstreckt. Nur in den Stadtteilen Berghausen, Essel, und Speckhorn/Bockholt existieren nach wie vor keine geförderten Wohnungen. Wie bereits in den vorangegangenen Gutachten ist der größte Bestand mit über 1.170 öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil Hochlarmark (Fortschreibung 2020: 1.300 Wohneinheiten). Dahinter folgen die Stadtteile Grullbad, Süd und Suderwich. Während Hochlarmark und Süd seit der letzten Fortschreibung die meisten Bindungsverluste verzeichneten, wurden in den Stadtteilen Grullbad, Hilten und König-Ludwig im Neubau oder Bestand neue Bindungen dazugewonnen.

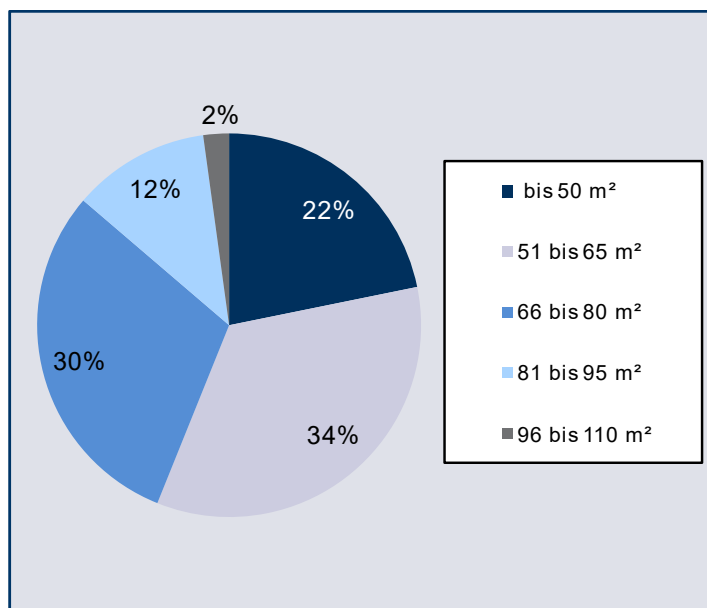
⁸ Die Differenz bilden u. a. die 988 geförderten Wohnungen, die mit ständigem Belegungsrecht durch den Bergbau bestehen.

Abbildung 24: Geförderter Mietwohnungsbestand (Landes- und Bundesförderung) in den statistischen Bezirken 2022


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung, Stand 31.12.2022.

Die Verbesserung der Förderkonditionen der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zu Beginn des Jahres 2023 hat wesentlich dazu beigetragen, dass der preisgebundenen Wohnungsbau in seiner Attraktivität deutlich zugenommen hat. In zahlreichen Kommunen des Landes ist nach Aussagen der landeseigenen NRW.Bank nunmehr die Wohnraumförderung rentabler als der freifinanzierte Wohnungsbau. Dies gilt vor allem in Städten der Mietstufe 4 und 4+ mit besonders vorteilhaften Förderkonditionen, wozu zum Beispiel Dortmund und Bochum zählen. Recklinghausen kann mit der Mietstufe 3 zwar nicht auf diese Förderkonditionen zurückgreifen, dennoch nimmt die Stadt Recklinghausen ein gesteigertes Interesse von Investoren wahr, öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren. Schon heute führt die Attraktivierung der Förderkonditionen, die sich im Jahr 2024 nochmals erhöhen soll, zu einer höheren Bereitschaft diese in Anspruch zu nehmen.

Ein Blick auf die Wohnungsgrößen verdeutlicht, dass sich das Angebot an kleinen sowie mittelgroßen Wohnungen seit der letzten Fortschreibung ausgeweitet hat. Das Wohnangebot mit einer Wohnfläche zwischen 51 und 65 m² hat dagegen abgenommen. Trotz des leichten Rückgangs ist dieses Segment laut den Marktexperten des hiesigen Marktes tendenziell eher entspannt.

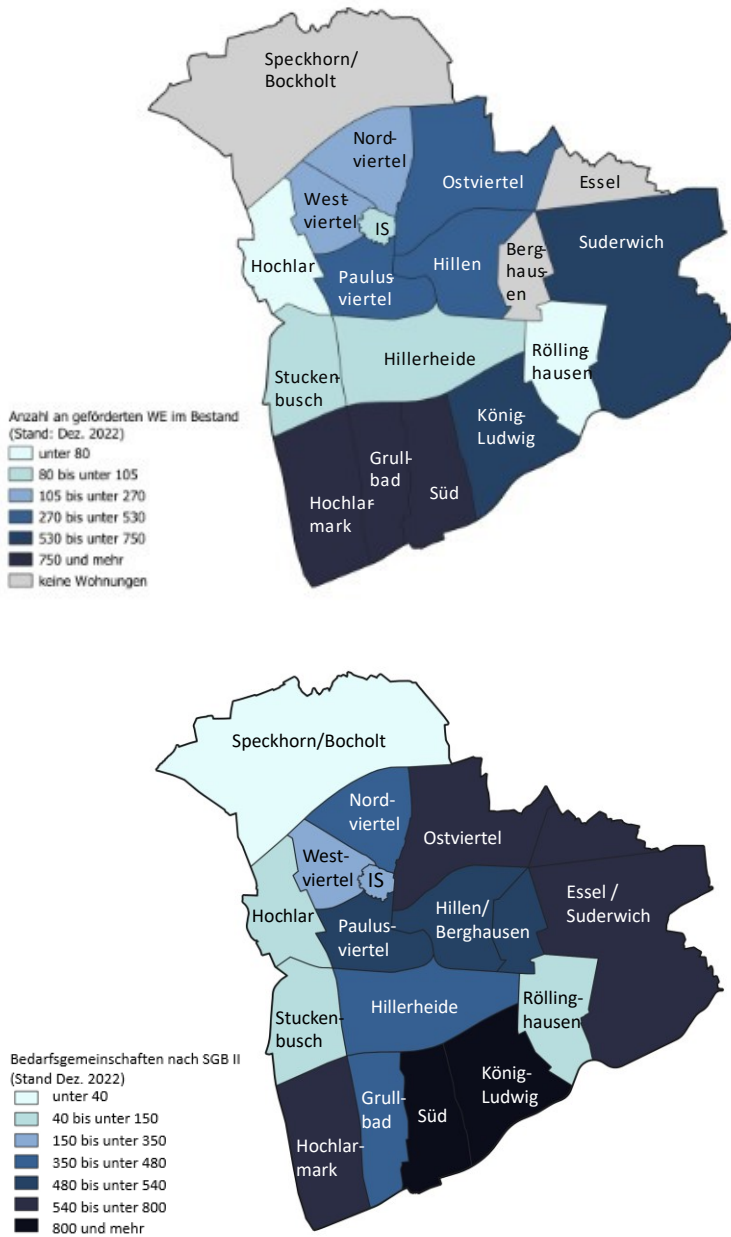
Abbildung 25: Wohnungsgrößenklassen im geförderten Mietwohnungsbestand 2022

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung

Kleinräumige Fokussierung im geförderten Wohnungsbau

In der nachfolgenden Abbildung werden zum einen die geförderten Wohnungen und die Empfänger von SGB II Leistungen auf kleinräumiger Ebene der Stadtteile abgebildet. Die Empfänger von SGB II Leistungen bilden hier stellvertretend die Gruppe ab, welche eine Zugangsberechtigung zu öffentlich geförderten Wohnungen hat. Durch die Gegenüberstellung können räumliche Schwerpunkte identifiziert werden, in denen Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte entstehen könnten, weil die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II die Zahl der geförderten Wohnungen im Bestand übersteigt. Im Gegensatz zur letzten Fortschreibung war zuletzt der Stadtteil Süd jener Stadtteil, in dem der größte Angebotsengpass bestand (Fortschreibung 2020: König-Ludwig). Weiterhin durch einen besonders hohen Versorgungsengpass gefährdet könnten die Stadtteile Ostviertel, Hillerheide und König-Ludwig sein. Darüber hinaus zeigte sich ein Mangel an öffentlich geförderten Wohnungen nach wie vor in den zentralen und nördlichen Stadtteilen Nord- und Westviertel, Innenstadt, Hochlar sowie Röllinghausen. Außerdem bestand zuletzt auch in den Stadtteilen Sepckhorn/Bockholt, Essel und Berghausen eine potenzielle Nachfrage nach preisgebundenen Mietwohnungen, die jedoch kein Angebot in diesem Stadtteil fand. Ausreichend preisgebundene Wohnungen fanden die einkommensschwachen Haushalte zuletzt in Hochlarmark, Grullbad, Stuckenbusch, Paulusviertel und Hillen.

Abbildung 26: Bestand und Bedarf an gefördertem Wohnraum



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen, eigene Darstellung; Stand der Daten: Anzahl geförderter WE 31.12.2022, Bedarfsgemeinschaften SGB II 31.12.2022

Zwischenfazit: Mietwohnungen

- Enorme Angebotsengpässe insbesondere bei großen preisgebundenen Mietwohnungen für Familien, aber auch an Singlewohnungen mangelt es
- Lt. Marktexperten besteht auch ein Mangel an altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen – Nachfrage wird durch die Alterung der Gesellschaft tendenziell zunehmen
- Handlungsdruck durch künftige Bindungsverluste wird steigen
- Derzeitig sind Förderkonditionen attraktiv für Investoren

8. Analyse: 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.

Im Jahr 2021 beauftragte die Stadt Recklinghausen eine Umsetzungsskizze zum Thema „Kordinierungsstelle neue Wohnformen in Recklinghausen“. Die Tätigkeitsfelder dieser Koordinierungsstelle in Recklinghausen sind die Bereitstellung eines Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangebot für interessierte Gruppen und Initiativen, welche an der Umsetzung neuer Wohnformen interessiert sind. Diese Koordinierungsstelle wurde durch die Stadt Recklinghausen noch nicht etabliert, da aktuell keine Nachfrage nach einer gesonderten Anlaufstelle wahrnehmbar ist.

Trotzdem besteht in der Stadt ein Nachfragepotenzial nach diesen neuen Wohnformen. Das Thema wird vor allem durch den Verein Re-Wir e.V. Wohnprojekt in Recklinghausen aktiv vorangetrieben, der aktuell ein energiesparendes, ökologisches, generationsübergreifendes, barrierefreies (nach DIN 18040) Wohnprojekt

mit bis zu 25 Wohneinheiten plant⁹. Diese sollen durch gegenseitige Unterstützung der Bewohner, 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, indem die Gemeinschaftsräume des Wohnprojekts auch weiteren Nachbarn für Aktivitäten zur Verfügung stehen bzw. Aktivitäten für das gesamte Quartier angeboten werden.

Seit der letzten Fortschreibung wird das Thema auch durch die Politik aktiv mitgedacht und umgesetzt. Wurde noch vor einigen Jahren für neue Wohnformen in den Bebauungsplänen kein Vorrang eingeräumt, schafft die Stadt Recklinghausen durch den Bebauungsplan Nr. 262 Griegstraße die planungsrechtliche Voraussetzung, wodurch das bürgerschaftlich getragene Wohnprojekt realisiert werden kann. Der Bebauungsplan sieht zwei Grundstücke vor, welche für die Realisierung dieser innovativen Wohnformen bereitstehen. Darüber hinaus wurde durch den Stadtrat beschlossen, dass eine Fläche eignet für den Verein Re-Wir Wohnprojekt in Recklinghausen reserviert wird.

Neben der ersten Projektgruppe gibt es zwei Weitere, welche an der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert sind. Diese befinden sich gegenwärtig jedoch noch in der Gründungs- bzw. Planungsphase und haben im Gegensatz zur ersten Gruppe noch keine Option für ein Grundstück. Die Entwicklung in Recklinghausen und in den umliegenden Kommunen zeigt, dass neue Wohnformen auch in der zukünftigen Entwicklung eine bedeutsame Rolle spielen dürften und bedarfsgerecht mitgedachten werden sollten.

⁹ Näheres hierzu: Homepage des Vereins. Verfügbar unter: <https://www.re-wir.net/>

9. Blick auf den Wohnungsmarkt in der Krise

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauffolgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markiert einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung, der in einer Wohnungsmarktprogno zu berücksichtigen ist. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen bedingen eine langanhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bis Ende 2022 um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von 1 Prozent auf zuletzt 3,8 Prozent, verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentumserwerb.¹⁰ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen allorts Bauvorhaben zurück, bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen steigt nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der 3 Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Das makroökonomische Umfeld bleibt schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, unter anderen aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentumserwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.¹¹ Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor 3 erhöhen wird, wird allerdings etwas Abhilfe schaffen.
- Es ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum sowie Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen¹².
- Es wird mit einer vermehrten Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zum Nachteil einkommensschwacher Haushalte gerechnet. Denn die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten ist sehr groß.
- Es ist eine steigende Nachfrage nach kleineren, günstigen Wohnungen in den Großstädten festzustellen¹³.
- Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann.

Markt für Mietwohnungen

Auch in Recklinghausen sind die Auswirkungen der makroökonomischen Rahmenbedingungen – nach Aussagen von lokalen Marktakteuren – zu spüren. Auf dem Markt für Mietwohnungen hat sich der Druck durch die oben beschriebenen Rahmenbedingungen deutlich erhöht. Grund dafür ist die Preissteigerung sowie die Planungsunsicherheiten, die mit den hohen Bauzinsen zusammenhängen. Die Wohnungsunternehmen in Recklinghausen schließen bereits begonnene Bauvorhaben aktuell noch ab. Noch in der Planung befindliche

¹⁰ Quelle: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche 16. Jan. 2023

¹¹ Vgl. Immobilienzeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

¹² Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 %: Die Käufer kehren zurück.

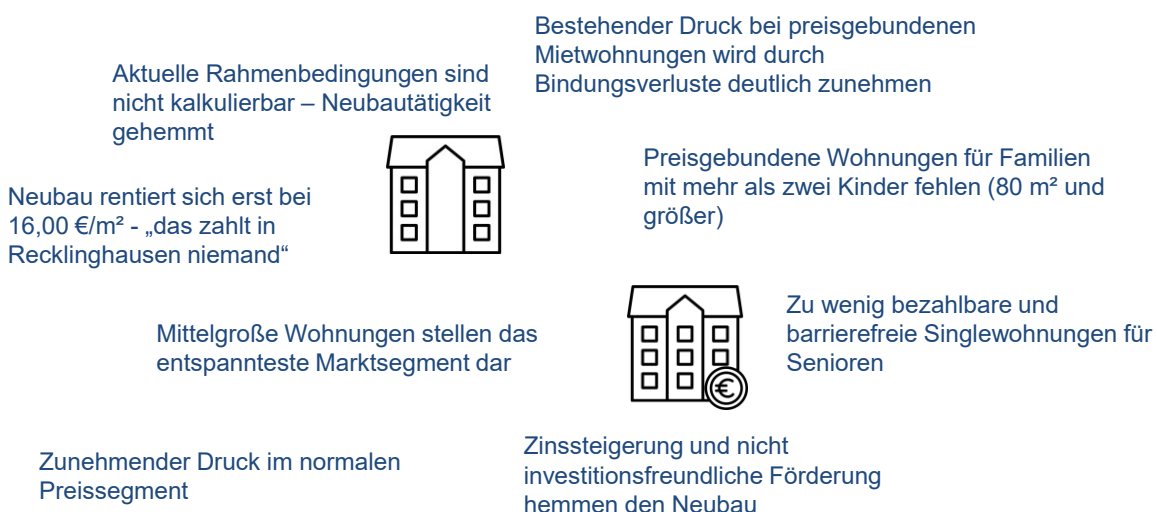
¹³ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 %: Die Käufer kehren zurück.

Neubauvorhaben werden allerdings zum Teil zurückgestellt. Mittlerweile müssen die Wohnungsunternehmen für neugebaute Mietwohnungen einen monatlichen Quadratmeterpreis von 16,00 Euro aufrufen, damit die Baukosten refinanziert werden können und sich der Neubau rentiert. Die durchschnittliche Kaufkraft in der Stadt beeinflusst die Wohnkaufkraft (vgl. Kap. 2.2). Dementsprechend finden die Wohnungsunternehmen in der Stadt nur wenig Nachfrager, welche einen Mietpreis in der Höhe zahlen können. Die aktuell vermarktete Obergrenze liegt laut den Experten des hiesigen Marktes bei 12,00 Euro/m². Darüber hinaus ist die finanzielle Belastung durch die Verteuerung der Energiekosten, welche sich in hohen Heizungskosten widerspiegeln, gestiegen. Im Umkehrschluss sinkt die Bereitschaft, eine hohe Grundmiete in Kauf zu nehmen. Insgesamt gibt es einen deutlichen Angebotsengpass bei kleinen Singlewohnungen und großen Wohnungen, der besonders auf dem preisgünstigen Teilmarkt deutlich wird. Die großen Wohnungen sind für die Wohnraumversorgung von Familien essenziell. Da Recklinghausen nach wie vor ein wichtiger Wohnstandort für kinderreiche Familien ist, ist diese Diskrepanz zwischen dem Angebot und der Nachfrage bei großen Wohnungen eine große Herausforderung auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird sich auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen durch Seniorenhaushalte erhöhen. Bereits jetzt bestätigen die lokalen Marktexperten ein großes Defizit an barrierefreien und altengerechten Wohnungen. Das betrifft sowohl den preisgebundenen Wohnungsbestand als auch die freifinanzierten Mietwohnungen. Im Gegensatz zur letzten Fortschreibung ist die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) mittlerweile die Gruppe mit den stärksten Wanderungsverlusten (vgl. Kap. 2.1). Ein Blick auf andere kleine Großstädte in NRW zeigt, dass Recklinghausen insgesamt überdurchschnittlich viele Senioren durch Abwanderungen verliert. In Zusammenhang mit den Aussagen der lokalen Experten kann festgestellt werden, dass an dieser Stelle ein großer Handlungsbedarf besteht, der die Stadt auch künftig zunehmend beschäftigen dürfte. Die Marktexperten sehen unter anderem eine Lösung in neuen Wohnformen wie bspw. das Mehrgenerationenwohnen oder die Etablierung von Demenz-WGs. Recklinghausen sollte das Wohnangebot diesbezüglich ausbauen, um die Abwanderung ins Umland zu vermindern.

Ein Blick auf die Bindungsverluste in den nächsten zehn Jahren macht deutlich, dass die Schaffung von neuen Bindungen oder die Verlängerung – wie in anderen nordrhein-westfälischen Großstädten – ein großes Thema für Recklinghausen werden wird. Bei der Ausweitung des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen wird eine sozialverträgliche Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet angestrebt.

Abbildung 27: Lage auf dem Markt für Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Markt für Eigentum

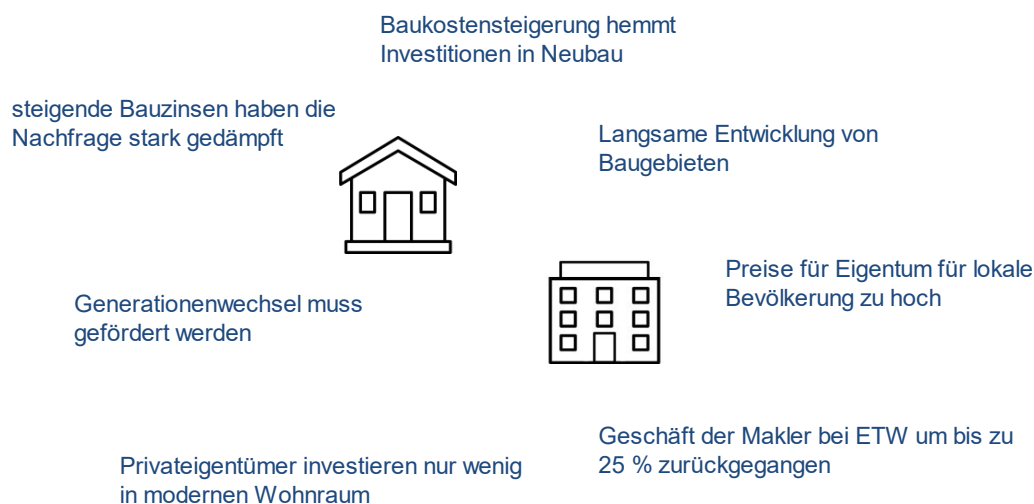
Auch auf dem Markt für Eigentum ist die Verschärfung der Rahmenbedingungen im letzten Jahr zu erkennen und insgesamt ist die Nachfrage zurückgegangen. Durch die gestiegenen Baukosten und die hohen Bauzinsen

stellen Personen mit einem Interesse am Eigentumserwerb ihr Kaufinteresse erstmal zurück. Gleichzeitig könnte sich, laut der Marktexperten, die Nachfrage von Einfamilienhäusern hin zu preisgünstigeren Alternativen orientieren, sodass das Interesse an Doppelhaushälften und Reihenhäusern künftig steigen dürfte.

Durch die gestiegenen Energiekosten haben ältere Personen vermehrt den Wunsch, große Eigenheime zu verkaufen und sich in Bezug auf ihre Wohnfläche zu verkleinern. Hier entsteht ein Freisetzungspotenzial für andere Haushalte wie bspw. kinderreiche Familien. Ohne das passende altersgerechte Wohnungsangebot wird der Generationenwechsel jedoch nur schwer umsetzbar sein.

Bei den Eigentumswohnungen besteht durch die erschwerten Rahmenbedingungen ein ähnliches Bild. Die lokalen Makler sprechen gegenwärtig von einem Rückgang der Vermarktungen um bis zu 25 Prozent. Grund dafür sind die erhöhten Preise, welche für die lokalen Kaufinteressenten zu hoch sind. Deshalb liegt die Nachfrage vorzugsweise auf dem unteren und mittleren Segment, bei dem über die Jahre ein deutlicher Angebotsengpass entstanden ist. Auch die Ausweitung des Angebots ist aktuell durch die Investoren in großen Teilen zurück- oder eingestellt, weil sich der Neubau durch die Finanzierungsbedingungen nur schwer umsetzen lässt.

Abbildung 28: Aktuelle Lage auf dem Markt für Eigentum



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

10. Prüfung und Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose

Die kontinuierliche Verkleinerung der Haushalte gemessen an der durchschnittlichen Haushaltsgröße setzt sich voraussichtlich weiter fort. Grund dafür ist der Einfluss durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie die sozioökonomischen Entwicklungen. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Ländliche Regionen sind häufig durch die Folgen des demografischen Wandels beeinflusst, weshalb diese in Zukunft voraussichtlich einen spürbaren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden. In der Folge zeigt sich ein starker Zuwachs an Seniorenhaushalten bei gleichzeitiger Abnahme der Familienhaushalte¹⁴. In verdichteten Regionen, wie auch Recklinghausen, wird diese Verkleinerung der Haushaltsgrößen 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. Das statistische Landesamt IT.NRW geht in seiner Gemeindemodellrechnung 2021 bis 2050 von einem Anstieg der jungen Senioren um 16 Prozent und der über 80-Jährigen um 8 Prozent aus.

Ergebnisse aus der Fortschreibung 2020

Da die Trends der Einwohnerentwicklung Recklinghausens sich seit der ersten Fortschreibung verändert haben, hat InWIS im Jahr 2019 eine aktualisierte Bevölkerungsprognose in zwei Varianten berechnet und schrieb die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2034 fort. Die aktualisierten Prognoseergebnisse wurden dann der aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose zugrunde gelegt und in zwei Varianten berechnet:

- Im Jahr 2018 liegt die Einwohnerzahl tatsächlich bei über 120.000 Personen, was u. a. mit der starken Fluchtzwanderung im Jahr 2015 zusammenhängt. Die Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr in 2018 geht davon aus, dass sich der demografische Trend aus den Jahren von der Flüchtlingswanderung weiter fortsetzt (Wanderungsverluste im Nah- und Fernbereich, Geburtendefizit).
- Trotz des Bevölkerungsrückgangs wird für Recklinghausen ein Anstieg der Haushaltszahl durch den sich fortsetzenden Trend zur Haushaltsverkleinerung (u. a. infolge der Alterung der Bevölkerung) prognostiziert.
- Es hat sich 2020 gezeigt, dass die Bedarfsprognose aus 2017 die vorhandenen Wohnraumbedarfe in Recklinghausen in der unteren Variante deutlich unterschätzt hat, da die Wohnungsnachfrage am Markt zu- und nicht abgenommen hat.
- Der zukünftige Korridor in der Entwicklung des Wohnungsbedarfes bewegt sich sowohl in der oberen Variante 2019 als auch in der unteren Variante 2019 auf einem höheren Bedarfsniveau als in der 2017er Prognose¹⁵. 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 in der Prognose (Fortschreibung 2017) auf max. 280 Wohnungen in der Prognose (Fortschreibung 2020) in der jeweils oberen Variante gestiegen, während er in der unteren Variante immerhin noch ein durchgehend konstantes Baufertigstellungsniveau erfordert¹⁶.

¹⁴ Vgl. hierzu Wohnbauflächenanalyse und -prognose für die Stadt Recklinghausen 2018: Bevölkerungsprognose, S. 10

¹⁵ vgl. hierzu Fortschreibung 2020: Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose des Jahres 2019

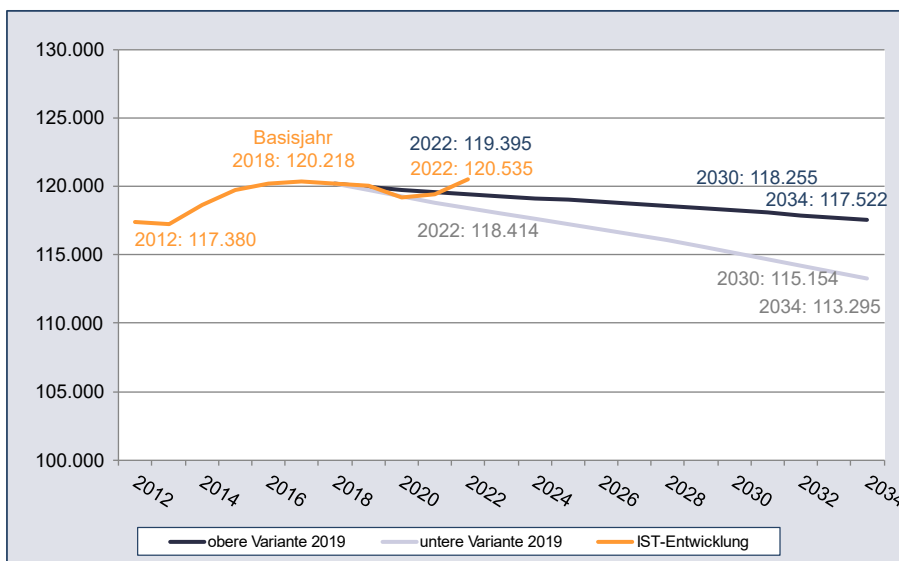
¹⁶ Vgl. hierzu Fortschreibung 2020: Aktualisierung der Empfehlung für den Wohnungsneubau

Prüfung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose in 2023

Im Jahr 2019 hat InWIS die Bevölkerungsprognose auf Grundlage der Bevölkerungsdaten von IT.NRW Daten aktualisiert¹⁷. Die im Jahr 2019 erstellte Bevölkerungsprognose wurde auf Grundlage des Basisjahres 2018 berechnet. Der Vergleich mit der tatsächlichen Einwohnerzahl zeigt, dass sich ihre Entwicklung bis zum Jahr 2021 im Korridor der unteren und oberen Variante bewegte. Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2018 und 2021 zeigt einen tatsächlichen Rückgang von 783 Personen. Die obere Variante mit einem Rückgang von 663 Personen im Betrachtungszeitraum bis 2021 nähert sich dieser Entwicklung mit einer geringfügigen bzw. zu vernachlässigenden Abweichung an. Die untere Variante hingegen weicht von der tatsächlichen Gesamtentwicklung – mit einem Bevölkerungsrückgang von 1.396 Personen – deutlich stärker ab. Aus gutachterlicher Sicht wird die Orientierung an der oberen Variante empfohlen, da diese sich stärker an die tatsächliche Entwicklung annähert.

Durch den einmaligen enormen Einwohnerzuwachs aus dem Jahr 2022, der mit der Zuwanderung von Personen aus der Ukraine zu begründen ist, übertrifft die tatsächliche Einwohnerzahl aktuell die obere Prognosevariante (vgl. Abb. 29). Gutachterlicherseits ist es relevant, diesen Sondereffekt zu berücksichtigen. Es kann jedoch – mit Blick auf den Prognosezeitraum – nicht davon ausgegangen werden, dass diese Zahl nicht auch wieder ausgeglichen werden könnte (z.B. Coronapandemie, Rückwanderung). Deshalb erscheint die Tendenz hin zur oberen Prognosevariante weiterhin realistisch und ist trotz des einmaligen Anstiegs nach wie vor aktuell.

Abbildung 29: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (mit Berücksichtigung geflüchteter Personen aus der Ukraine)



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Recklinghausen (IST-Entwicklung), InWIS-Bevölkerungsprognose 2019 (InWIS-Prognose), eigene Berechnung und Darstellung

Ein Blick auf denselben Vergleich unter Berücksichtigung des Jahres 2022 zeigt, dass Recklinghausen tatsächlich im Betrachtungszeitraum zwischen 2018 und 2022 eine positive Einwohnerentwicklung (+ 317 Personen) verzeichnet (vgl. Kap. 2.1). Die durch das InWIS im Jahr 2019 prognostizierte Einwohnerentwicklung geht sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante von einem Bevölkerungsverlust aus (-0,4 % bzw. -0,7 %). Aufgrund der Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine und den damit zusammenhängenden Zugangsgewinnen wird aus gutachterlicher Einschätzung kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Bedarf am Recklinghäuser Wohnungsmarkt spürbar sein.

Ohne Berücksichtigung des Jahres 2022 wird für Recklinghausen laut der Prognose aus dem ursprünglichen Gutachten ein Zuwachs von 484 Haushalten bis zum Jahr 2034 erwartet. Grund für den Anstieg der Haushalte, trotz eines prognostizierten Bevölkerungsverlustes, ist der Trend zur Singularisierung, welcher u. a. als Folge

¹⁷ Vgl. hierzu Wohnbauflächenanalyse und -prognose für die Stadt Recklinghausen 2018: Bevölkerungsprognose, S. 10

der alternden Gesellschaft an Bedeutung gewinnt und sich in der Zahl der Haushalte widerspiegelt. Vor dem russischen Angriff auf die Ukraine wurde von einer Erhöhung um 235 neue Haushalte bis zum Jahr 2030 und bis 2034 noch mal von zusätzlichen 249 Haushalte ausgegangen. Insgesamt ist man nach dem damaligen Erkenntnisstand von einem kontinuierlichen Wachstum ausgegangen. Im Jahr 2034 wurde für die Stadt Recklinghausen in der oberen Prognosevariante, die in Hinblick auf die derzeitigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vom Gutachter präferiert wird, eine Haushaltszahl von 61.309 Haushalten prognostiziert.

Tabelle 16: Prognostizierten Haushalte mit Wohnungsbedarf im Jahr 2019

Haushalte mit Wohnungsbedarf		
	untere Variante	obere Variante
2020	60.651	60.895
2025	59.925	60.825
2030	59.452	61.060
2034	59.094	61.309

Quelle: InWIS 2020, eigene Berechnung und Darstellung

Unberücksichtigt in dieser Prognose sind ca. 800 ukrainischen Haushalte in Recklinghausen, die zumindest kurzfristig einen erhöhten Bedarf hervorrufen werden.

Aktualisierung der Empfehlungen für den Wohnungsneubau

Die aktuellen Rahmenbedingungen am lokalen Wohnungsmarkt der Stadt Recklinghausen haben sich gewandelt. Die Erstellung einer Prognose ist unter den gegebenen makroökonomischen Rahmenbedingungen schwierig. Trotzdem kann unter den in Kapitel 9 beschriebenen Rahmenbedingungen ein erster Ausblick erfolgen. Auf Grundlage der Analyseergebnisse und der Gespräche mit den lokalen Marktakteuren wird aus gutachterlicher Sicht auf dem Wohnungsmarkt in Recklinghausen ein Angebotsdefizit von rd. drei Jahresbauleistungen identifiziert. Ein Blick auf die vergangenen zwei Jahre zeigt, dass durchschnittlich 175 neue Wohnungen pro Jahr entstanden sind.

Der beschriebene Angebotsengpass konzentriert sich dabei nach Angaben der Experten des hiesigen Marktes vornehmlich auf bestimmte Wohnungsangebote wie die kleinen Singlewohnungen sowie Wohnungen für große Familien. Der im damaligen Gutachten ermittelte jährliche Wohnungsbedarf von 280 Wohnungen konnte – in Anbetracht der Neubauleistung der letzten zwei Jahre – nicht erreicht werden. Aufgrund dieser fehlenden Neubauleistung wird angeraten, auch weiterhin den jährlichen Bedarf auf ähnlichem Niveau in der Stadt zu decken. Unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs¹⁸ wird für die Stadt Recklinghausen ein aktualisierter Wohnungsbedarf von 3.447 Wohnungen prognostiziert (rd. 290 WE p.a.). Von diesen insgesamt 3.447 Wohnungen werden voraussichtlich nur 1.009 Wohnungen auf den Neubedarf durch die Haushaltsentwicklung entfallen. Der überwiegende Teil wird sich allerdings auf den Ersatzbedarf¹⁹ konzentrieren. Im Detail bedeutet dies, dass der überwiegende Bedarf sich auf Wohnungen bezieht, die aufgrund von Wohnungsabgängen wegfallen.

¹⁸ Der Nachholbedarf beziffert zum Ausgangspunkt der Prognose, wie viele Wohnungen aufgrund des identifizierter Wohnungsmarktdefizite bereits zu Beginn des Prognosezeitraums auf dem örtlichen Wohnungsmarkt fehlen.

¹⁹ Im Zuge des Ersatzbedarfs wird berücksichtigt, dass in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot.

Tabelle 17: Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2023 bis 2034

Jahr	Neubedarf	Ersatzbedarf	Gesamtbedarf
2023	525*		525
Bis 2030	760	1.067	1.827
Bis 2034	1.009	2.438	3.447

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung; *im ersten Prognosejahr handelt es sich um den Nachholbedarf, Prognosezeitraum umfasst 12 Jahre

Der Zuwachs älterer Einwohner in Recklinghausen²⁰ bei gleichzeitiger Fortsetzung der Haushaltsverkleinerung legt nahe, dass voraussichtlich mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) als im individuellen Wohnungsbau benötigt werden. Bis zum Jahr 2034 sollten 971 Wohnungen im individuellen Wohnungsbau entstehen und die restlichen 2.476 Wohneinheiten sollten in Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Tabelle 18: Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 2023 bis 2034

Jahr	Gesamtbedarf	Wohnungen in EZFH	Wohnungen in MFH
2023	525	148	377
Bis 2030	1.827	515	1.312
Bis 2034	3.447	971	2.476

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung

In der folgenden Tabelle wird übersichtlich dargestellt, welche Bedarfe aus der aktuellen Situation am Recklinghäuser Wohnungsmarkt in der künftigen Entwicklung zu berücksichtigen sind. Folgendes kann diesbezüglich festgehalten werden:

- Neubautätigkeit zwischen 2017 und 2022 (Ø 190 WE p. a.) kann die prognostizierten Bedarfe bei diesem Neubauniveau nicht decken.
- Im Segment der Eigenheime entsteht die größte Nachfrage durch Familien oder Paarhaushalte ohne Kinder. In den kommenden Jahren sollte ein Angebot für alle Einkommensgruppen geschaffen werden. Es sollte allerdings auch ein kleines Angebot an Mieteigenheime auf dem Markt bestehen, was besonders für die Wohnraumversorgung kinderreiche Familien in Recklinghausen wichtig ist.
- Im Vergleich zur letzten Fortschreibung wurde der Bedarf an Etagenwohnungen höher eingestuft. Diese Erhöhung bezieht sich vor allem auf die Eigentumswohnungen sowie die öffentlich geförderten Wohnungen, da an dieser Stelle aus der Marktanalyse ein erhöhter Bedarf hervorgegangen ist. Aber auch bei den freifinanzierten Wohnungen wurde ein leicht erhöhter Wert ermittelt.
- Wie aus der Wohnungsmarktanalyse hervorgeht, fehlt Wohnraum für ältere Haushalte. Grund dafür ist die fehlende Ausweitung des altengerechten Wohnraums durch den Neubau oder die Wohnraumanpassung. Dementsprechend hat sich der prognostizierte Bedarf dahingehend im Vergleich zum Ursprungsgutachten erhöht.

²⁰ Vgl. hierzu Wohnbauflächenanalyse und -prognose für die Stadt Recklinghausen 2018: Bevölkerungsprognose, S. 10

Tabelle 19: Neubaupotentiale nach Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Neubaubedarfe 2023-2034	Bautätigkeit 2018-2022
		Wohnungen pro Jahr*	
Eigenheime		81	43
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	65	
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen, die im Eigenheim leben wollen	7	
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte, die geförderte Mietreihenhäuser nachfragen	9	
Etagenwohnungen		206	109
Eigentumswohnungen	Best Ager 55+, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters und Familien 30+ mit mittleren bis höheren Einkommen	41	19
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Niedrigeinkommensbezieher	52	20
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, Fokus auf Best Ager 55+, Senioren, Paare und Singles mittlere bis hohe Einkommen	113	70
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:			
altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	80	
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	17	

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung, *Hinweis: Prognosezeitraum umfasst 12 Jahre und es werden die Bedarfe aus Tabelle 18 als durchschnittlicher jährlicher Bedarf dargestellt

11. Schlussfolgerungen und Maßnahmenüberprüfung

Das abschließende Kapitel soll die zentralen Erkenntnisse und wichtigsten Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt von Recklinghausen aufzeigen. So kann nachvollziehbar dargestellt werden, welche Prioritäten in der künftigen Wohnungsmarktsteuerung Recklinghausens verfolgt werden sollten, um das Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Stadt Recklinghausen ist weiterhin ein wichtiger und attraktiver Wohnstandort für (kinderreiche) Familien sowie ein Arbeitsmarktzentrum im Ruhrgebiet. Im Jahr 2021 konnte die Stadt seine Einwohnerzahl erstmals wieder seit dem Jahr 2017 steigern. Auch im darauffolgenden Jahr wächst die städtische Einwohnerzahl in Folge des russischen Angriffs auf die Ukraine deutlich, sodass Ende 2022 ein Bevölkerungsstand von 120.545 Personen identifiziert werden konnte. Die Wachstumsimpulse erhält die Stadt im gesamten Betrachtungszeitraum ausschließlich durch Wanderungsgewinne, welche jedoch nur in einigen Jahren das kontinuierliche Geburtendefizit ausgleichen können. Zuletzt lagen die Zuzugsgewinne durch die geflüchteten Personen aus der Ukraine auf dem Niveau der internationalen Fluchtmigration aus dem Jahr 2015 und hat einen bedeutsamen Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt. Eine kürzlich veröffentlichte bundesweite Befragung hat ergeben, dass jede zweite ukrainische Person längerfristig in Deutschland verweilen möchten²¹. Anders als im Jahr 2015 haben sich durchschnittlich rd. drei Viertel der ukrainischen Geflüchteten bereits mit privatem Wohnraum versorgt, was den Druck auf die Wohnungsmärkte in deutschen Städten deutlich erhöht. Unabhängig von diesen Zuzügen ist seit der letzten Fortschreibung ein Zuzug von Starterhaushalten zu verzeichnen.

Seit der letzten Fortschreibung hat sich Recklinghausen auch in wirtschaftlicher Hinsicht positiv entwickelt. Zum einen nimmt die Bedeutung Recklinghausens als Arbeitsmarktzentrum zu, was sich u.a. in der positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten widerspiegelt. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Rückgang der Arbeitslosenquote - nach einem kurzfristigen coronabedingten Anstieg - wieder positiv im Sinne eines stabilen bis leicht rückläufigen Trend fortsetzen wird. Um für die hinzugekommenen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht nur ein Arbeitsort, sondern auch ein Wohnstandort zu sein, ist es von großer Relevanz, künftig ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnangebot zu schaffen.

Trotz der insgesamt positiven Entwicklung Recklinghausens ist das Angebot am Wohnungsmarkt zwar ausgeweitet worden, der Zuwachs ist jedoch im Vergleich zu den vorherigen Fortschreibungen abgeschwächt. Die Neubautätigkeit betrug in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt 175 Wohnungen pro Jahr. Besonders die Neubautätigkeiten im individuellen Wohnungsbau waren zuletzt rückläufig und lagen deutlich unter jenen im Geschosswohnungsbau. Ein Blick auf die umliegenden kreisangehörigen Kommunen zeigt, dass Recklinghausen im Betrachtungszeitraum zwischen 2018 und 2020 über eine durchschnittliche Bauintensität verfügte. Betrachtet man allerdings nur die Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigt sich, dass Recklinghausen ein schwankendes, aber überdurchschnittliches Niveau aufwies.

Ein vertiefender Blick auf die unterschiedlichen Teilmärkte zeigt, dass diese vor unterschiedlichen Herausforderungen stehen. Jedoch leiden alle Teilmärkte unter den Folgen der erschwerten makroökonomischen Rahmenbedingungen. Im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt werden die Neubauvorhaben aktuell durch die Investoren zurück- oder vollkommen eingestellt. Derzeitig ist es in Recklinghausen nicht möglich, neugebaute Mietwohnungen wirtschaftlich zu vermarkten, da dafür die Kaufkraft der Nachfrage zu gering ist. Durch die fehlende Angebotsausweitung sind die Wohnungsengpässe - welche bereits vor der Krise existierten - noch größer. In Recklinghausen fehlt es auf dem Markt für Mietwohnungen vor allem an modernen und barrierefreien Wohnungen sowie größeren Wohnungen für kinderreiche Haushalte. Letztere benötigen vor allem in qualitativer Hinsicht eine Ausweitung des Angebotes. Gleichzeitig wächst als Folge des demografischen

²¹ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (2023): https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.877242.de/23-28-1.pdf

Wandels auch der Bedarf nach altengerechten sowie kleineren Mietwohnungen. Hierbei sollte auch die Bezahlbarkeit dieses Wohnungsangebotes mitgedacht werden.

Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte in Recklinghausen ist ein Handlungsfeld, das in den nächsten Jahren erhöhten Handlungsbedarf seitens der Stadt Recklinghausen bedarf. Seit der letzten Fortschreibung ist der Bestand an preisgebundenen Wohnungen um rd. vier Prozent zurückgegangen. Im Jahr 2022 verfügte die Stadt Recklinghausen über 3.814 öffentlich geförderte Wohnungen. Ein Blick in die Zukunft zeigt jedoch, dass ohne die Schaffung weiterer Bindungen im Neubau oder im Bestand zu erwarten ist, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2035 um mehr als zwei Drittel zurückgehen wird, weil die Bindungen auslaufen. Zu beachten ist, dass ein großer Teil dieser Wohnungen bereits bis zum Jahr 2030 ihre Bindungen verlieren werden. Künftig sollte in der Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnraums darauf geachtet werden, diesen sozialverträglich auf das gesamte Stadtgebiet zu verteilen.

Nicht nur große Investoren, auch Privatpersonen mit Eigentumswunsch stellen ihre Vorhaben aktuell zurück. Die erschwerte Finanzierung und allgemeine Baukostensteigerung führen in der Stadt Recklinghausen dazu, dass die Entwicklung der bestehenden Baugebiete an Dynamik verloren hat. Darüber hinaus richtet sich das Kaufinteresse noch stärker als in der letzten Fortschreibung auf Reihen- und Doppelhaushälften, da sie eine preisgünstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus darstellen. Außerdem werden zunehmend kleinere Wohnungsgrößen nachgefragt. Sobald sich die Rahmenbedingungen am Markt entspannen, kann aus gutachterlicher Einschätzung davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage im Erwerb von Eigenheimen wieder zunehmen wird.

Neugebaute Eigentumswohnungen sind aktuell zu teuer für die lokale Nachfrage und finden dementsprechend nur sehr schwer einen Abnehmer. Makler berichten aktuell von einem Rückgang des Geschäftes mit Eigentumswohnungen um 25 Prozent. Zu den aktuellen Preisen können bzw. wollen sich viele Personen den Eigentumswunsch nicht verwirklichen. Gleichzeitig wird jedoch auch das Angebot nicht weiter ausgebaut, da die Baukosten- und Zinssteigerung den Neubau – ähnlich wie in den anderen Teilmärkten – hemmt. Trotzdem sind Eigentumswohnungen für den Recklinghäuser Markt von großer Bedeutung, denn sie stellen für die Generation 50+ eine beliebte Wohnalternative dar, wenn sie ihren Haushalt verkleinern. Gründe dafür sind beispielsweise der Auszug der Kinder aus dem elterlichen Eigenheim. Bei einem Umzug legt diese Zielgruppe am Wohnungsmarkt großen Wert auf die altengerechte Ausstattung der Wohnung. Darüber hinaus können Eigentumswohnungen im mittelpreisigen Segment auch für Familien attraktiv sein. Insgesamt sollte dementsprechend bei der Angebotsausweitung auf eine Vielfalt der Ausstattung und des Wohnungsgrundrisses sowie -größe geachtet werden.

Die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose basiert auf einer Bevölkerungsprognose aus der letzten Fortschreibung, die auf Grundlage von städtischen Daten ermittelt worden ist. Im damaligen Gutachten sind eine untere und eine obere Prognosevariante gerechnet worden. Ein Vergleich der Prognosedaten mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass sich diese im Zeitraum von 2018 bis 2021 im Korridor der unteren und oberen Prognosevarianten bewegte. Im Jahr 2021 war eine deutliche Tendenz zur oberen Prognosevariante zu erkennen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022 zeigte, dass kurz- bis mittelfristig ein deutlich höherer Wohnungsbedarf durch den erhöhten Zuzug an geflüchteten Personen aus der Ukraine spürbar sein dürfte. Trotzdem wird diese Entwicklung aus gutachterlicher Sicht als Sondereffekt bewertet. Zum derzeitigen Erkenntnisstand ist nicht abzusehen, ob andere Ereignisse (z.B. Coronapandemie, Rückwanderung) diesen einmaligen enormen Bevölkerungsanstieg über den Prognosezeitraum wieder ausgleichen können. Dementsprechend wird der Stadt Recklinghausen weiterhin angeraten, sich an der oberen Prognosevariante zu orientieren.

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose wurden die künftigen Haushalte prognostiziert. Bis zum Jahr 2034 sollten 484 zusätzliche Haushalte zum Wohnungsmarkt von Recklinghausen hinzukommen (ohne Berücksichtigung des Jahres 2022). Ohne Berücksichtigung des Wohnbedarfs durch ukrainische Flüchtlinge kann auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse ein zusätzlicher Bedarf von rd. 3.450 Wohnungen ermittelt werden. Grund für den Zuwachs trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist der Anstieg an älteren

Personen und die zunehmende Haushaltsverkleinerung. Insgesamt werden voraussichtlich 70 Prozent der Bedarfe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen.

Auf Grundlage der Analyse in den vorherigen Bausteinen wurde die folgende Matrix in Hinblick auf die aktuellen Entwicklungstrends und Handlungsbedarfen am Wohnungsmarkt in Recklinghausen aktualisiert:

Tabelle 20: Matrix Monitoring (aktualisiert)²²

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 bis 2034 ²³	Indikatoren / Quelle ²⁴
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 	Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Ausbau im Bestand und in integrierten Lagen, z.B. durch Dachgeschossausbau, Staffelgeschosse oder Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbau	113 WE p. a. insg. 1.356 WE bis 2034	Anzahl der Baumaßnahmen im Bestand / IT.NRW <u>oder</u> Anzahl der Baugenehmigung nach Ausbauart in der kommunalen Baugenehmigungsstatistik
		Wohnungsneubau 1. Priorität: max. 65 m ² für Senioren und jüngere Singles		Anzahl fertig gestellter WE; Fertigstellungen WE in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen minus geförderte Mietwohnungen minus ETW / IT.NRW <u>oder</u> Anzahl der Baufertigstellungen Neubau in der kommunalen Baufertigstellungsstatistik
		Wohnungsneubau 2. Priorität: kleines Angebot 70 - 85 m ² für Senioren		
		Wohnungsneubau 3. Priorität: ab 80 m ² für Senioren, Best Ager und berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen		
		Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau umsetzen	Anzahl modernisierter WE / Ggf. Jahresstatistik und Gespräche mit Unternehmen	
		Neubau von Mieteigenheimen zur Miete für Familien, die mobil bleiben wollen, mit mittleren bis höheren Einkommen	7 WE p. a. insg. 84 WE bis 2034	Ggf. Auswertung Presseberichte und Abfrage bei Unternehmen

²² Dunkel hinterlegte Ziele und Maßnahmen sind aus gutachterlicher Einschätzung des Büros InWIS mit Priorität zu verfolgen

²³ Prognosezeitraum enthält dementsprechend 12 Jahre

²⁴ Lesehilfe: Wenn das Symbol „/“ nicht angegeben ist, ist die Quelle in der Maßnahme bereits benannt und damit selbsterklärend

		Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude zur Marktberreinigung, zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten (auch Ersatzneubau). Dazu ggf. Abrissförderung in Anspruch nehmen		a. Anzahl der Wohnungsabgänge / Bauabgangsstatistik IT.NRW b. Anzahl abgerissener WE / Sonderauswertung kommunaler Baugenehmigungstatistik
		Ausreichend Bauland im Geschosswohnungsbereich schaffen		Umfang ausgewiesener Flächen (geeignet für Anzahl WE im Geschosswohnungsbau)
Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 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: Verdichtete Eigenheimformen schaffen für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen (DHH, RH, kleinere Grundstücke)	65 WE p. a. insg. 780 WE bis 2034 Davon: 312 DH, 250 fEFH, 218 RH	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern / Baufertigstellungstatistik IT.NRW oder kommunal
	<ul style="list-style-type: none"> Potenziale im Eigenheimbestand durch den Generationenwechsel berücksichtigen 	Neubau Eigenheime 2. Priorität: Doppelhaushälften für den breiten Mittelstand bis 500.000 Euro		
	<ul style="list-style-type: none"> Moderne nachfragegerechte Eigentumswohnungen am Markt schaffen 	Neubau Eigenheime: Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte		
	<ul style="list-style-type: none"> Neubau von Eigentumswohnungen 	Neubau von barrierearmen/-freien Eigenheimen (z.B. Bungalows) mit guter Anbindung an Infrastrukturen		
		Identifizierung von Quartieren des Generationenwechsels und Berücksichtigung bei der Überarbeitung von BPlänen zwecks Nachverdichtung (An- und Ausbaumöglichkeiten und Handlungsalternativen für kleinere ältere Eigenheime schaffen)		

<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in der Stadt bereit halten 	Neubau von Eigentumswohnungen auf nachfragegerechte Lagen konzentrieren	41 WE p. a. insg. 492 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 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		Anzahl ausgewiesener ha Baufläche, WE auf umgenutzten Flächen oder in Nachverdichtung / Auswertung im betreffenden FB
	Einrichtung eines Bauflächenpools		Digitale Erfassung von unbebauten Grundstücken nach §30 und §34 BauGB sowie Baulandreserven im FNP und Regionalplan
	Ausreichend Bauland im Geschosswohnungsbereich schaffen		Umfang ausgewiesener Flächen (geeignet für Anzahl WE im Geschosswohnungsbau)
		Unterschiedliche Baulandqualitäten und Preisniveaus anbieten	

<p style="text-align: center;">Ergänzung: Generationen- wechsel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial im Eigenheimbestand durch den Generationenwechsel 	<p>Freisetzungspotenzial im Eigenheimbestand durch die Ausweitung der altengerechten Wohnformen außerhalb des angestammten EZFH in Recklinghausen nutzen</p>	<p>Anzahl der Adressen mit max. 2 Personen ab 70 Jahren in Siedlungen mit vorwiegend Eigenheimstruktur / Einwohnermeldestatistik kartografisch ausgewertet²⁵</p>
--	---	--	---

²⁵ Vgl. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, Methodenbericht I, S. 130, Düsseldorf.

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 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	52 WE p. a. insg. 624 WE bis 2034	Anzahl und Struktur der geförderten Wohnungen / Auswertung der Förderstatistik NRW.Bank oder kommunal
		Ausrichtung des bezahlbaren und preisgebundenen Neubaus auf Senioren durch Auswahl von integrierten Lagen und Berücksichtigung betreuten Wohnens (50 bis 65 m ²)		Anzahl geförderter Mietwohnungen im Neubau / Auswertung der Förderstatistik NRW.Bank oder kommunal bzw. Abfrage bei Investoren, Wohnungsunternehmen
		Inanspruchnahme der Kombinationsförderung (Bindungstausch)		Anzahl der genehmigten Förderanträge / Förderstatistik NRW.Bank
		Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern und familiengerechten Wohnungen zur Erhöhung des Angebotes für Familien	9 WE p.a. insg. 108 WE bis 2034	Anzahl der genehmigten Förderanträge / Förderstatistik NRW.Bank
		Im Geschosswohnungsbau große Wohnungen für Familien	7 WE p.a. insg. 84 WE bis 2034 ²⁶	Anzahl der genehmigten Förderanträge / Förderstatistik NRW.Bank
		Barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Anzahl umgebauter WE / Modernisierungsförderung NRW.Bank
		Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsobjekten unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel		Anzahl der geförderten WE / Förderstatistik NRW.Bank

²⁶ Das Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben der öffentlich geförderten Mietwohnungen (52 WE p.a.) enthalten.

		Förderung des Ersterwerbs von Wohneigentum		Zahl der Förderfälle / Förderstatistik NRW.Bank
		Ausreichend Bauland im Geschosswohnungsbereich schaffen		Umfang ausgewiesener Flächen in ha mit Auflagen bzgl. öff. Förderung / Bebauungsplan

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 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 Service-Leistungen) mit barrierefreier Erschließung der Wohnung/Gebäude	80 WE p. a. (Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Wohnbedarf in MFH enthalten) Insg. 960 WE bis 2034	Anzahl Neubau-WE in Gebäuden mit 4 und mehr Geschossen / ggf. Auswertung Presseberichte bzw. Abfrage im Rahmen der noch einzurichtenden Marktbeobachtung
		Sicherung der Versorgung beim Wohnen im Alter durch den Neubau betreuter Wohnungen (Wohnungen mit Service)	17 WE p.a. insg. 204 WE bis 2034 (Neubaupotenzial ist bereits in den Mengenangaben zu Wohnbedarf in MFH enthalten)	Anzahl Neubau-WE mit Betreuungsangebot / ggf. Auswertung Presseberichte bzw. kommunale Baugenehmigungsstatistik
		Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung für Bedarfe älterer Menschen		Anzahl der Veranstaltungen, Beratungen, Presseberichte
		Einrichtung einer Marktbeobachtung mit Informationsplattform für Interessierte		

		und Anbieter; ggf. Kopplung/Kooperation mit der Wohnberatung		
		Erstellung von Informationsmaterial für private Kleineigentümer (z.B. Dokumentation barrierefreie Hauseingänge) sowie für Investoren zum Angebot gemeinschaftlicher Wohnprojekte		Anzahl Flyer, Veranstaltungen, Website

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Neue Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung eines Angebotes an gemeinschaftlichen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen 	Neubau von Wohnprojekten mit einer Durchmischung, um ein Angebote für vielfältige Zielgruppen zu schaffen (z.B. Mehrgenerationenhaus, in dem unterschiedliche Zielgruppen in einer Gemeinschaft leben	Ca. 15 Projekte	Anzahl der Beratung und der für gemeinschaftliche Wohnprojekte reservierten Bauplätze
		Kommunale Unterstützung von Wohnprojektgruppen durch Reservierung von kommunalen Grundstücken und Schaffung einer kommunalen Koordinierungsstelle „neue Wohnformen“		

Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Quartierebene	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben Gemeinsame Entwicklung der Quartiere durch Kooperation verschiedener Akteure 	Identifizierung von geeigneten Quartieren für Kooperationen anhand der Erstellung einer Bestandskarte der Wohnungsunternehmen		Digitale Karte der Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen
		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 und Anzahl der Teilnehmer
Ergänzung: Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> Energetische Bestands- und Quartiersentwicklung 	Nutzung weiterer Fördermöglichkeiten: Energetische Stadtsanierung für Quartiere in Kommunen, Kombinationsmöglichkeiten mit weiteren Fördermöglichkeiten		Anzahl der Förderanträge / Förderstatistik KfW-Bank
Handlungsfeld	Ziel	Maßnahmen	Quantitäten 2023 bis 2034	Indikatoren / Quelle
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen Langfristige Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung 	Jährliche Treffen der erweiterten Lenkungsrunde bzw. des „Bündnis für Wohnen in Recklinghausen“		Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen und Anzahl der Teilnehmer
		Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes		Anzahl der Ergebnisberichte
		Durchführung eines Wohnungsmarktbarometers		

