

reitende Bauleitplanung werden diesen Erfordernissen allein nicht gerecht werden.

- Kommunale Handlungskonzepte Wohnen, die für Kommunen mit einem niedrigen Bedarfsniveau im Mietwohnungssegment heute schon empfohlen werden, sind ein dialog- und prozessorientiertes Instrument, um alle Wohnungsmarkttakteure wie die Wohnungs- und Kreditwirtschaft, die privaten Eigentümern und andere einzubinden.
- Insbesondere für kleine Kommunen scheint die Aufhängung des Themenfeldes Wohnen auf der Kreisebene sinnvoll zu sein, um gebündelt Ressourcen zu nutzen. Dass die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen und weiterer Wohnungsmarkttakteure im Themenfeld Wohnen auch auf Kreisebene erfolgreich sein kann, zeigt das Beispiel des Rheinisch-Bergischen Kreises: Hier erarbeiten die zehn kreisangehörigen Kommunen zusammen mit der Kreisverwaltung ein regionales Handlungskonzept Wohnen.
- Handlungskonzepte Wohnen bieten einen Ansatzpunkt, unterschiedliche Fachplanungen zu verzahnen. Fragen zur Wohnungsbedarfsplanung hängen mit solchen zur Infrastruktur- und Sozialplanung zusammen. Entsprechende Ansätze wie die „Integrierten Stadtentwicklungskonzepte“, die in einigen Kommunen Nordrhein-Westfalens bereits umgesetzt werden, scheinen Erfolg versprechend zu sein.
- Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Marktexperten halten eine strategische Zusammenarbeit in diesem Themenfeld für sinnvoll. So gaben 80,5 Prozent aller befragten Marktexperten an, dass sie Handlungskonzepte Wohnen für wichtig bzw. sehr wichtig für die strategischen Planungen der Kommunen im Themenfeld Wohnen halten.

Der Bericht der NRW.Bank wird in Wort und Bild von Frau Kerstin Jochimsen vorgestellt. Die dabei gezeigte Präsentation wird dem Protokoll der Sitzung beigelegt.

Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes wird bis zum Jahr 2030 einen weiteren Rückgang um 67 Prozent zur Folge haben. Zwar verbleiben diese Wohnungen zunächst im unteren Preissegment, sie stehen im Sinne der kommunalen Belegungspraxis zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Der Neubau von geförderten Mietwohnungen kann diesen Trend allerdings nicht aufhalten.

Differenzierte Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise

Den landesweiten Trend zunehmender Wohnungsmarktentspannung untermauern auch stagnierende Mieten und Preise für Immobilien. Die durchschnittliche nordrhein-westfälische Nettokaltmiete beträgt 5,74 Euro je Quadratmeter und liegt damit auf dem Vorjahreswert. Die Preisspanne von 4,11 Euro je Quadratmeter im Kreis Höxter und 7,67 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf verdeutlicht die unterschiedlichen Marktsituationen, aber auch die Vielfalt von Angeboten und Lagen.

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

Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

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

- Die Ausweisung neuer Baugebiete mit dem Ziel Einwohnergewinne zu generieren, ist kein Instrument, um den demografischen Trend umzukehren. Vielerorts werden Flächenneuausweisungen – wenn überhaupt – nur noch kleinteilig sinnvoll sein.
- Rückläufige Immobilienpreise und Mieten verweisen auf unsichere Renditeerwartungen, die bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Neubaumaßnahmen unter mittel- bis langfristigen Gesichtspunkten berücksichtigt werden müssen.
- Die Entwicklung des Wohnungsbestandes wird im Vordergrund stehen müssen. Rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden die Problematik eines zunehmenden Wohnungsleerstandes und des Preisverfalls bei Mieten und Immobilien vielerorts verstärken.
- Abriss und Rückbau von Wohnungsbeständen werden punktuell notwendig sein, um den Wohnungsüberhang um nicht mehr marktfähige Objekte zu bereinigen.
- In entspannten Wohnungsmärkten müssen die privaten Eigentümer dahingehend sensibilisiert werden, dass aufgrund von zunehmenden Leerständen und Preisverfall die eigenen Immobilien gegebenenfalls an Wert verlieren.
- Insgesamt müssen neue konzeptionelle und strategische Antworten auf diese Entwicklungen gefunden werden. Klassische Planungsinstrumente wie die vorbe-

von mehr als 10 Prozent erwartet werden, soll es in den meisten Kernstädten des Ruhrgebietes (Hagen, Herne und Remscheid), aber auch in den bevölkerungsseitig stark schrumpfenden Kreisen Ostwestfalens sowie des Sauer- und Siegerlandes zu rückläufigen Haushaltszahlen von teilweise mehr als 10 Prozent kommen; in der Folge ist dort mit einer Zunahme von Leerständen zu rechnen.

Sozioökonomische Indikatoren belegen zunehmende Einkommensschere

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

In Nordrhein-Westfalen hat sich der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an allen Einwohnern mit 9,1 Prozent im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr leicht verringert (2007: 9,4 %). In den Städten des Ruhrgebiets verweisen Anteile von mehr als 13 Prozent – allen voran die Stadt Gelsenkirchen mit 17 Prozent – auf eine hohe Belastung der kommunalen Haushalte durch staatliche Transferleistungen.

Angebotsseite reagiert mit nachlassender Bauaktivität

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

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

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

Starker Rückgang der preisgebundenen Wohnungsbestände

Auch der seit Jahren zu beobachtende Rückgang von Preis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand setzt sich weiter fort: Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich das Angebot auf nunmehr knapp 797.300 Wohnungen um 34,8 Prozent reduziert, im Segment des selbst genutzten Wohneigentums auf 137.000 Wohnungen (38,0 %) und bei den Mietwohnungen auf 660.300 Wohnungen (34,0 %). Das zukünftige planmäßige

Sachverhalt

Die NRW.Bank – Bereich Wohnraumförderung – beobachtet seit Jahren die regionale Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen.

In der nachfolgenden Zusammenfassung des jüngsten Wohnungsmarktberichtes (Info 2009) werden generelle Tendenzen und Entwicklungen für Nordrhein-Westfalen aufgezeigt. Bei teil-regionaler Betrachtung ergeben sich aber divergierende Entwicklungen, so auch für das Ruhrgebiet und Castrop-Rauxel.

Im Bericht der NRW.Bank wird dabei auf die spezielle Situation in Castrop-Rauxel eingegangen und somit auch wichtige Hinweise für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan gegeben. Der Bericht dient daher auch einer breiteren Information in den weiteren Bearbeitungs- und Abwägungsstufen im Rahmen des aufzustellenden Flächennutzungsplan.

Auszug aus: „Wohnungsmarktbeobachtung NRW – Info 2009“

Kontinuierliche Abnahme der Bevölkerungszahlen hält an

Seit dem Jahr 2003 ist die Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen rückläufig. Sie stellt sich regional, aber auch in ihren Komponenten sehr unterschiedlich dar: Der seit Jahren negative natürliche Saldo von Lebendgeborenen und Gestorbenen hat im Jahr 2008 mit knapp 40.000 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten Wanderungsgewinne die natürlichen Verluste abgemildert. Im Jahr 2008 fiel erstmals auch diese Komponente der Bevölkerungsentwicklung mit einem Überschuss von 24.000 Fortzügen negativ aus. Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen durch den Sterbeüberschuss um 1,5 Prozent verringert, während zeitgleich Wanderungen einen Zuwachs von 1,2 Prozent bewirkt haben.

Bevölkerungsentwicklung bleibt auch zukünftig regional differenziert

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

Zukünftige Haushaltsentwicklung belegt wachsende Disparitäten zwischen den Regionen

Nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der privaten Haushalte definiert die Höhe des Wohnungsbedarfs. Ihre Zahl hat sich in den letzten Jahren aufgrund einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten immer weiter vergrößert. Die Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW rechnet mit weiteren Haushaltsverkleinerungsprozessen, die landesweit trotz der Bevölkerungsrückgänge eine Zunahme der Haushaltszahlen bewirken sollen: In der Trendvariante zur Haushaltsmodellrechnung sollen bis zum Jahre 2030 rein rechnerisch 117.000 neue Haushalte entstehen (+1,4 %). Während in der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln, Bonn) und im Kreis Borken deutliche Zuwächse



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Bereich Stadtentwicklung
Az: 12
Datum: 09.04.2010

2010/121
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2010	

Betreff

Perspektiven des Wohnens in Castrop-Rauxel

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

J. Beisenherz
Bürgermeister