InWIS

Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen

Stadt Waltrop

Bochum, August 2023

Auftraggeber:

Stadt Waltrop

Ansprechpartner:

Lea Depenbrock

Stadtentwicklung – Stadtplanung
Tel.: 02309/930-301
E-Mail: lea.depenbrock@waltrop.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing. I Michelle Gaida, M.Sc.

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-23

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | michelle.gaida@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für alle Geschlechter gelten.

Inhalt

1. Einleitung 6

2. Wohnstandort Waltrop 8

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen 8
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen 12
2.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand 14

3. Situation in den Wohnungsteilmärkten 18

3.1. Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise 18
3.2. Der Markt für Mietwohnungen (freifinanziert) 19
3.3. Der Markt für Eigenheime 22
3.4. Der Markt für Eigentumswohnungen 25
3.5. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen 27

4. Prognose der Wohnungsbedarfe auf gesamtstädtischer Ebene 34

4.1. Methodische Vorbemerkungen 34
4.2. Bevölkerungsprognose 35
4.3. Haushaltsprognose 39
4.4. Wohnungsbedarfsprognose 41
4.5. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie an Wohnformen im Alter 44

5. Bilanzierung Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenangebot 51

5.1. Wohnbedarfen auf neuen Flächen 51
5.2. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven 52
5.2.1. Überblick über die Flächenreserven 52
5.2.2. Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale 53
5.3. Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenangebot 54

6. Marktbewertung 56

7. Handlungsempfehlungen 59

Handlungsfeld 1: Vielseitiges Wohnungsangebot schaffen 59
Handlungsfeld 2: Soziale Wohnraumversorgung sichern 61
Handlungsfeld 3: Altengerechte Wohnraumversorgung 63
Handlungsfeld 4: Bestands- und Quartiersentwicklung 65
Handlungsfeld 5: Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand 66

8. Quellenverzeichnis 69

Abbildungen

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Aktualisierung des Konzeptes 7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 8
Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021 9
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Waltrop 2012 bis 2021 10
Abbildung 5: Wanderungen nach Altersklassen 11
Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) der Stadt Waltrop 2013-2022 12
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2013 bis 2022 (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich 13
Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt 2022 14
Abbildung 9: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart 15
Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen* nach Segmenten (Neubau) 15
Abbildung 11: Gesamtbauintensität im regionalen Vergleich 2019-2021 16
Abbildung 12: Mittlere Wiedervermietungsmiete (nettokalt) für Bestandsangebote 20
Abbildung 13: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²) 21
Abbildung 14: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2021 22
Abbildung 15: Kaufpreis für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2020 (€/m²) 23
Abbildung 16: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser (in €) 24
Abbildung 17: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (€/m²) 26
Abbildung 18: Einkommensschwache Haushalte in Waltrop (Stand 2022) 28
Abbildung 19: Wohnungssuchende Haushalte 29
Abbildung 20: Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße in Waltrop (Stand 2022) 29
Abbildung 21: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Waltrop 30
Abbildung 22: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte 31
Abbildung 23: Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung) 31
Abbildung 24: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose 35
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2022 und Bevölkerungsprognose bis 2040 37
Abbildung 26: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040 38
Abbildung 27: Entwicklung des Altersaufbaus der Bevölkerung in Waltrop 2022 bis 2040 39
Abbildung 28: Prognose der privaten Haushalte in Waltrop 40
Abbildung 29: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Waltrop bis 2040 41
Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Zeiträumen 43
Abbildung 31: Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten 44
Abbildung 32: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte 2022 bis 2040 47
Abbildung 33: Nachfragepotenzial im Alter 2040 48
Abbildung 34: Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen 52
Abbildung 35: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten 55
Abbildung 36: Übersicht über die Handlungsfelder auf dem Waltroper Wohnungsmarkt (HKW 2017) 59
Abbildung 37: Handlungsfeld "Vielseitiges Wohnungsangebot schaffen" 60
Abbildung 38: Handlungsfeld "Soziale Wohnraumversorgung sichern" 61
Abbildung 39: Handlungsfeld "Altengerechte Wohnraumversorgung" 63
Abbildung 40: Prozess des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren 64
Abbildung 41: Handlungsfeld "Bestands- und Quartiersentwicklung" 66

Abbildung 42: Handlungsfeld "Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand" 67

Tabellen

Tabelle 1: Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung 2014-2022 8
Tabelle 2: Prozentuale Anteile der Kauffälle des Wohneigentums 2017-2021 25
Tabelle 3: Überblick über die betrachteten Flächenreserven (Stand Feb. 2023).....53
Tabelle 4: Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen 54

1. Einleitung

Durch das gegenwärtige makroökonomische Umfeld stehen die Wohnungsmärkte deutscher Städte aktuell vor enormen Herausforderungen. Diese führen zur veränderten Angebots- und Nachfragestrukturen in den einzelnen Teilmärkten. Mittlerweile werden die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, unterbrochener Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine immer deutlicher wahrnehmbar. Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen und in der Wohneigentumsbildung sowie eine Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte.

Gleichzeitig beeinflussen nach wie vor demografische Veränderungsprozesse die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf den Wohnraumbedarf aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, sondern auch der auf längere Sicht zu erwartende Trend der Verkleinerung der Haushalte wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum führen. Neben den quantitativen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt verändern sich auch die qualitativen Anforderungen an den Wohnraum. Die demografischen Veränderungen, der Wertewandel und die steigenden Baukosten verändern die Wohnwünsche und -bedürfnisse. Auch rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Die Frage, wie langfristig preisgünstiger Wohnraum erhalten und neu geschaffen werden kann, ist weiterhin relevant — auch vor dem Hintergrund kräftiger Preissteigerungen auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt hat die Stadt Waltrop die Aktualisierung des im Jahr 2017 erstellten Handlungskonzept Wohnen beauftragt.

Mit dem Handlungskonzept Wohnen, als informelles Planungsinstrument, wurde eine Grundlage geschaffen, um die Herausforderungen am Waltroper Wohnungsmarkt zu bewältigen. Es wurde eine Grundlage geschaffen, an der sich die kommunale Wohnungspolitik, die Stadtverwaltung und weitere Wohnungsmarktakteure orientieren konnten, um neue Quantitäten und Qualitäten im Wohnungsbau zu schaffen. Mit der Aktualisierung werden die Ausgangssituation am Wohnungsmarkt, die Wohnungsbedarfsprognose wie auch die damals formulierten Handlungsempfehlungen neu bewertet. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung für die kommenden Jahre zu ermitteln und daraus Schlussfolgerungen für eine Feinjustierung der kommunalen Steuerung am Markt zu gewinnen.

Folgende Fragestellungen stehen daher im Fokus des vorliegenden Konzepts:

- Wie stellt sich derzeit die Ausgangssituation am Waltroper Wohnungsmarkt dar? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie ist die Situation in den Wohnungsteilmärkten zu bewerten?
- Wie wird sich der Wohnungsbedarf in den unterschiedlichen Teilmärkten zukünftig entwickeln – im Segment der Mehrfamilienhäuser, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, im Wohnen im Alter sowie für einkommensschwache Haushalte?
- Inwieweit sind die damaligen Handlungsempfehlungen nach wie vor gültig? Welche Handlungsstrategien sind weiter zu verfolgen? Inwiefern bestehen Bedarfe in der Nachjustierung der Wohnungsmarktsteuerung?

Die Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen wurde – wie schon im Jahr 2017 – durch einen Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden erarbeitet: Datenanalysen wurden durch Erkenntnisse aus zwei großen Expertenrunden ergänzt. Unter den lokalen Marktakteuren befanden sich Fachleute aus der Stadtverwaltung, ortsansässigen Wohnungsunternehmen, Makler, soziale Träger sowie Vertreter örtlicher Baufinanzierungsinstitute bzw. Immobiliencenter der Banken. Durch die Bandbreite an Experten des hiesigen Marktes konnten verschiedenste Perspektiven auf den Wohnungsmarkt in die Analyse mit einfließen. Die Wohnungsmarktanalyse wurde durch Daten der Stadt Waltrop und anderen Quellen wie z. B. der NRW.BANK, der

Landesdatenbank (IT.NRW), der Bundesagentur für Arbeit, dem Zensus 2011 sowie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aufbereitet und ausgewertet.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Aktualisierung des Konzeptes

Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

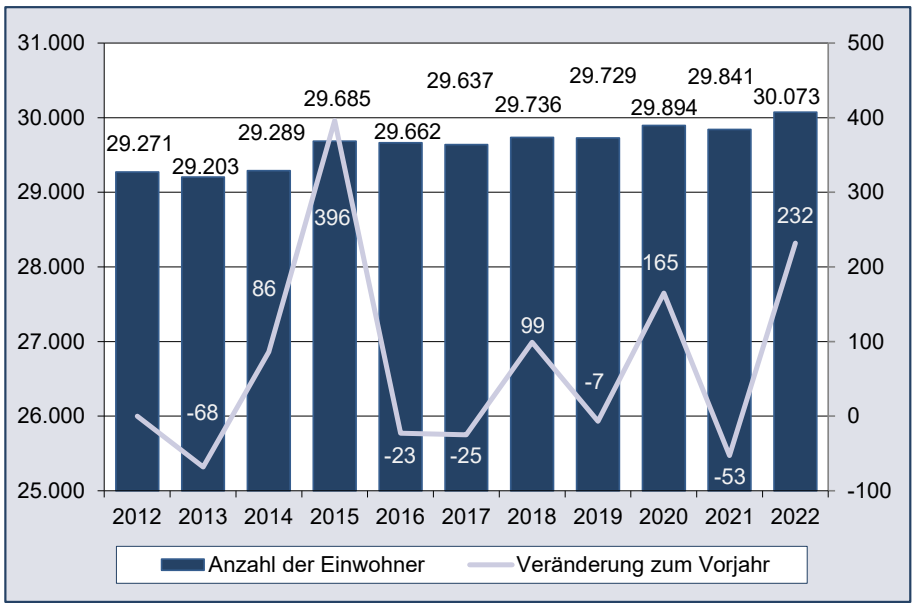
2. Wohnstandort Waltrop

Im östlichen Ruhrgebiet, zwischen Dortmund und dem Münsterland gelegen, verfügt die Stadt Waltrop über eine attraktive Lage. Mit mittlerweile mehr als 30.000 Einwohnern ist Waltrop die kleinste Stadt im Kreis Recklinghausen.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes stellt die Entwicklung der ansässigen Bevölkerung eine wichtige Determinante. Mittlerweile zeigt die Einwohnerstatistik der Stadt Waltrop im Betrachtungszeitraum zwischen 2012 und 2022 ein Bevölkerungsanstieg von rd. 800 Personen (+2,7 %). Durch die internationale Fluchtmigration erfuhr die Stadt im Jahr 2015 vergleichsweise hohe Wanderungsgewinne. Waltrop konnte diese in den Folgejahren nicht nur halten, sondern auf rd. 30.000 Personen in 2022 steigern. Im letzten Jahr erfuhr die Stadt im Vergleich zum Vorjahr einen überdurchschnittlich hohen Bevölkerungszuwachs, der wiederum mit einer Fluchtbewegung, diesmal aus der Ukraine, im Zusammenhang steht.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop (Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung), eigene Darstellung

Dieselbe Entwicklung spiegelt sich auch in den Daten des Statistischen Landesamtes IT.NRW wider. Im Unterschied zur Statistik des Einwohnermeldeamtes erfasst das Statistische Landesamt IT.NRW nur die Hauptwohnsitzbevölkerung. Auch bei dieser Gruppe kann Waltrop das erhöhte Niveau seit dem Jahr 2015 insgesamt halten und zuletzt sogar steigern, sodass 2022 rd. 29.644 Einwohner gezählt wurden.

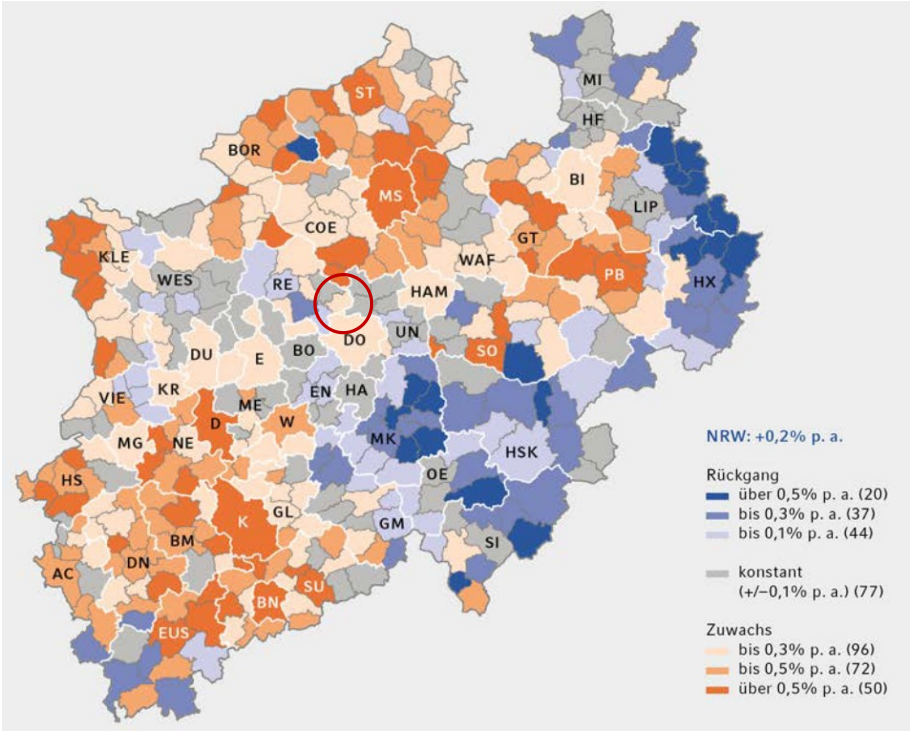
Tabelle 1: Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung 2014-2022

Quelle	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
IT.NRW	28.971	29.354	29.245	29.252	29.345	29.328	29.472	29.429	29.644
Stadt Waltrop	29.289	29.685	29.662	29.637	29.736	29.729	29.894	29.841	30.073

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop (Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung) und IT.NRW (Hauptwohnsitzbevölkerung)

Ein Blick auf die durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich zeigt, dass Waltrop seit längerer Zeit zu den wachsenden Kommunen des Kreises Recklinghausens gehört. Mit dieser positiven Einwohnerentwicklung hebt sich Waltrop von den stabilen bzw. schrumpfenden Städten des Ruhrgebiets und des Kreises ab und gleicht eher den wachsenden Kommunen des südlichen Münsterlandes oder der Stadt Dortmund. Ein Vergleich mit dem Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalens zeigt für Waltrop ein ähnliches Bild.

Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021

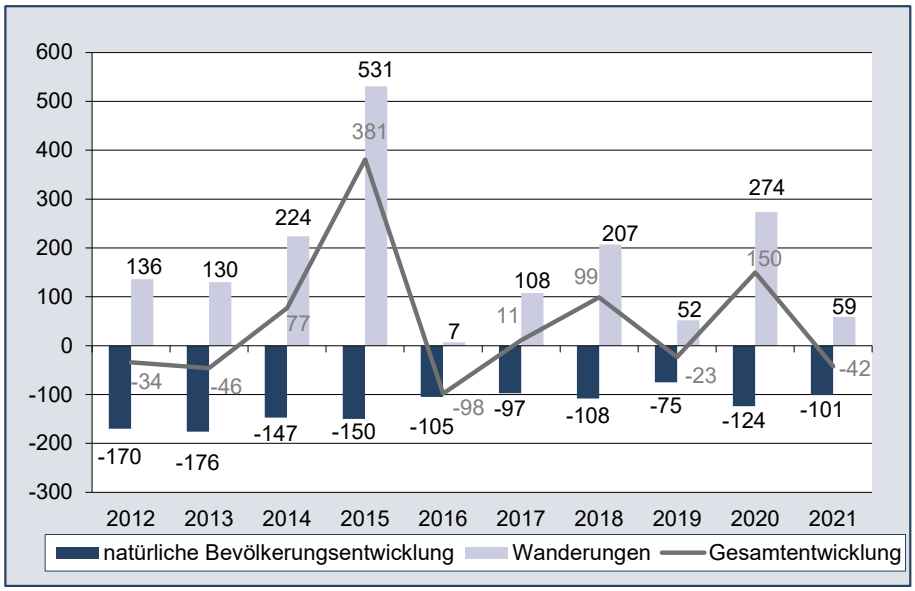


Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen sind wichtige Determinanten bei der Analyse der Nachfragetrends am Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Stadt Waltrop.

In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden die Geburten und Sterbefälle in Relation zueinander gesetzt. In der Stadt Waltrop konnte im gesamten Betrachtungszeitraum ein Sterbeüberschuss von durchschnittlich 125 Personen festgestellt werden. Die Entwicklung Waltrops ist damit vergleichbar mit vielen Kommunen Deutschlands. Der bundesweite Trend zeigt 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 konnten in Waltrop im Jahr 2015 im Zuge der internationalen Fluchtmigration festgestellt werden. In den darauffolgenden Jahren fielen die Wanderungsgewinne zwar geringer aus, dennoch verzeichnet Waltrop im gesamten Betrachtungszeitraum ein positives Wanderungssaldo. Im gesamten Betrachtungszeitraum konnten die Sterbeüberschüsse nur in einigen Jahren durch die Wanderungsgewinne kompensiert werden. Ein Blick auf die letzten fünf Jahre zeigt allerdings, dass die positive Gesamtbilanz überwiegt.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Waltrop 2012 bis 2021



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

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2017 und 2021 zeigt die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen (s. nachfolgende Abbildung) die Bedeutung Waltrops als Familienstandort, da die stärksten Wanderungsgewinne durch Familienhaushalte erzielt werden. Hier verzeichnet Waltrop im Vergleich zu anderen kleinen Mittelstädten einen überdurchschnittlichen Zuschuss an Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige). Gleichzeitig ziehen überdurchschnittlich viele Personen der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen nach Waltrop. Beides kennzeichnet den Wanderungsgewinn bei Familienhaushalten. Als Grund hierfür könnte ein familienfreundliches Wohnangebot genannt werden, dass sich in einem ausreichenden Angebot an Bauplätzen für Eigenheime und genügend Alternativen im Geschosswohnungsbau widerspiegelt. Die Zuzüge dieser Altersgruppe geben somit einen Hinweis auf wohnwertorientierte Zuwanderung, die vorzugsweise von der Bezahlbarkeit sowie einem kinderfreundlichen Wohnumfeld bestimmt werden.

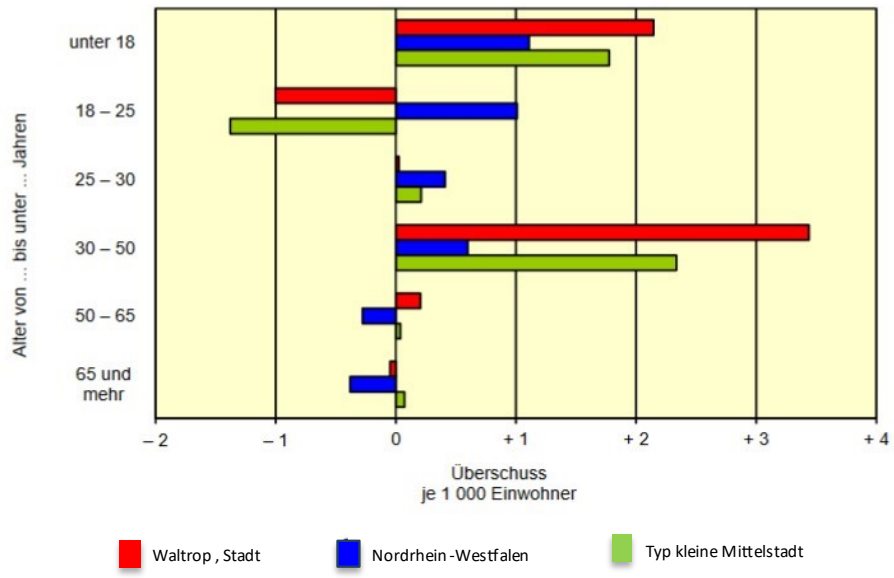
Waltrop verzeichnet neben den Familien einen im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlichen Zuzug an Personen der Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen, die auch als Best-Ager bezeichnet werden. Bei diesen Haushalten handelt es sich vorzugsweise um kinderlose Paare oder Paare mit bereits ausgezogenen Kindern. Die Gruppe hat oftmals hohe Ansprüche an den Wohnstandort und präferiert urbane Lagen mit Freizeitangeboten und guter Infrastruktur. Diese Haushalte weisen außerdem häufig eine relativ hohe Kaufkraft auf, die auf dem Wohnungsmarkt tendenziell qualitativ hochwertigen Wohnraum nachfragen, wenn sie eine Änderung ihrer Wohnsituation vornehmen.

Waltrop verzeichnet in der Altersgruppe der über 65-Jährigen geringe bis nicht wahrnehmbare Wanderungsverluste. Senioren (über 65-Jährigen) zeichnen sich zunehmend dadurch aus, dass sie sich zu Beginn des Rentenalters ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei dieser Altersgruppe sind häufig wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von großer Bedeutung. Für die hochaltrige Bevölkerung (über 80-Jährigen) rückt der Wechsel in eine altengerechte Wohnform am stärksten ins Blickfeld, sei es die barrierefreie Wohnung oder das betreute Wohnen. Laut der Experten des hiesigen Marktes ist es in Waltrop von großer Bedeutung für diese Zielgruppe mehr Vielfalt in den Angeboten des altengerechten Wohnens zu schaffen.

Die größten Wanderungsverluste erfährt Waltrop in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die zu Ausbildungs- und Studienzwecken ihren Wohnstandort vorzugsweise in die umliegenden Universitätsstädte des Ruhrgebiets verlagern. An dieser Stelle profitiert Waltrop von der räumlichen Nähe zum Ruhrgebiet, da

die Wanderungsverluste – verglichen mit anderen kleinen Mittelstädten – geringer ausfallen. Die Berufseinsteiger (25- bis unter 30-Jährigen) weisen jedoch ein ausgeglichenes Wanderungssaldo auf, was darauf hindeutet, dass Personen nach dem Abschluss der Ausbildung oder des Studiums nicht nach Waltrop zurückkehren. Erst im Laufe der Familiengründung (30- bis unter 50-Jährige) hat Waltrop als Wohnstandort wieder eine zunehmende Bedeutung.

Abbildung 5: Wanderungen nach Altersklassen



Quelle: IT.NRW: Kommunalprofil Waltrop 2023

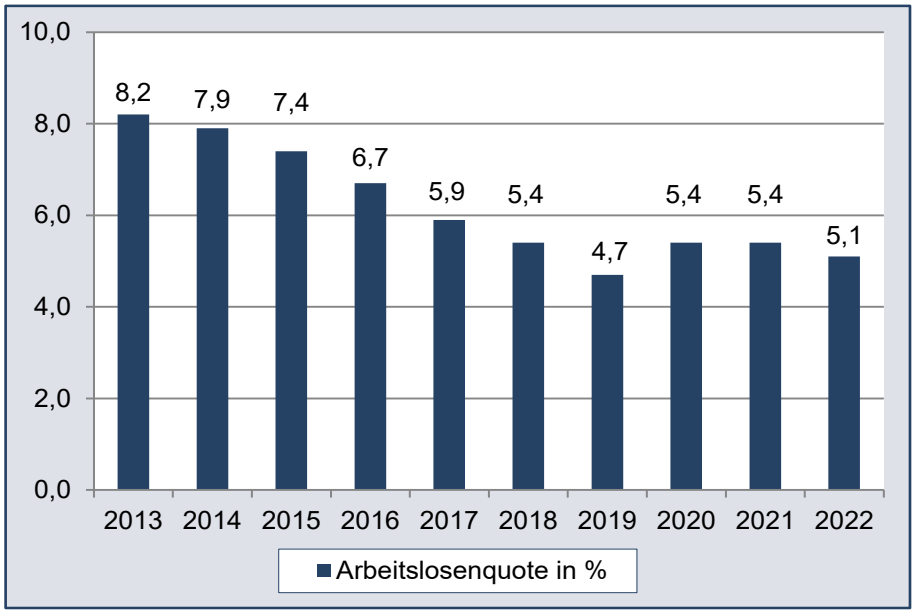
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Wirtschaft und Beschäftigtenzahlen ist eine wichtige Determinante, um die Attraktivität eines Wohnstandortes zu beurteilen. Rückschlüsse auf die Nachfrage am örtlichen Wohnungsmarkt lassen vorzugsweise die Zahl der Arbeitslosen, die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Einkommenssituation zu.

Als Mittelzentrum steht Waltrop in Konkurrenz zu den angrenzenden Großstädten des Ruhrgebiets und des Kreises Recklinghausens. Die Wirtschaftsstrukturen Waltrops zeichnen sich zum einen durch einen attraktiven Einkaufsstandort aus und zum anderen durch das Vorhandensein verschiedener Gewerbegebiete. Durch die Lagegunst Waltrops im nördlichen Teil des Ruhrgebiets befindet sich die Stadt in einem der größten Wirtschaftsräume der Europäischen Union.

Die Arbeitslosenquote in Waltrop entwickelte sich im Betrachtungszeitraum seit 2012 zunächst rückläufig und damit positiv. Während 2013 noch 8,2 Prozent aller Erwerbspersonen arbeitslos waren, ist die Quote im Jahr 2019 auf 4,7 Prozent zurückgegangen. Im Jahr 2020 zeigt sich – in Analogie zur Entwicklung der Beschäftigten – eine leichte Zunahme der Arbeitslosenquote, was auf die Folgen der Coronapandemie zurückgeführt werden kann. Auch der bundes- und landesweite Durchschnitt erfuhren in den beiden Jahren einen Anstieg[1]. Auch hier zeigt sich 2021 bereits wieder eine positive Entwicklung.

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) der Stadt Waltrop 2013-2022



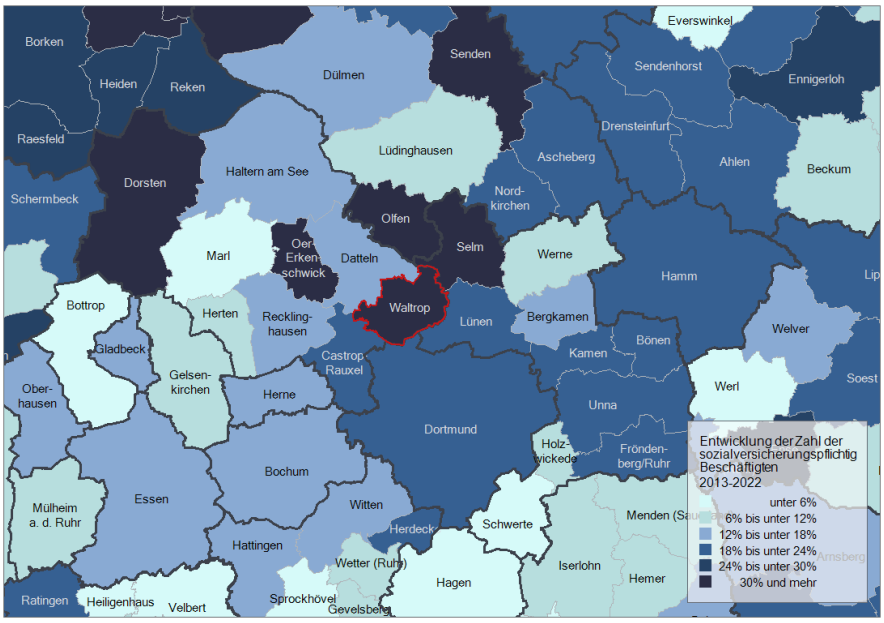
Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit abgerufen über IT.NRW, eigene Darstellung

Spiegelbildlich zur Entwicklung der Arbeitslosenquote verhält sich der Entwicklungstrend der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Ihr Umfang ist in Waltrop seit 2013 um rd. 31 Prozent (1.698 Personen) angestiegen. Im Jahr 2020 wurde die positive Entwicklung zwar durch die wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie gehemmt, doch ist sie im Gegensatz zum bundes- und landesweiten Trend[2] nicht rückläufig. Im ersten Halbjahr 2022 zeigt sich in Waltrop wieder eine deutliche Zunahme. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Waltrop ist im Vergleich mit dem Kreis Recklinghausen (rd. +17 %) überdurchschnittlich zu bewerten. Obwohl einige angrenzende und kreisangehörige Kommunen (z. B. Oer-

[1] Statista 2023: Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2023. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/
[2] Statista 2023: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland von 200 bis 2022. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39187/umfrage/sozialversicherungspflichtig-beschaeftigte-seit-2000/

Erkenschwick, Dorsten, Selm) einen stärkeren Anstieg verzeichneten, ist die wirtschaftliche Entwicklung in Waltrop in Zusammenhang mit der niedrigen Arbeitslosenquote positiv einzustufen.

Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2013 bis 2022 (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich

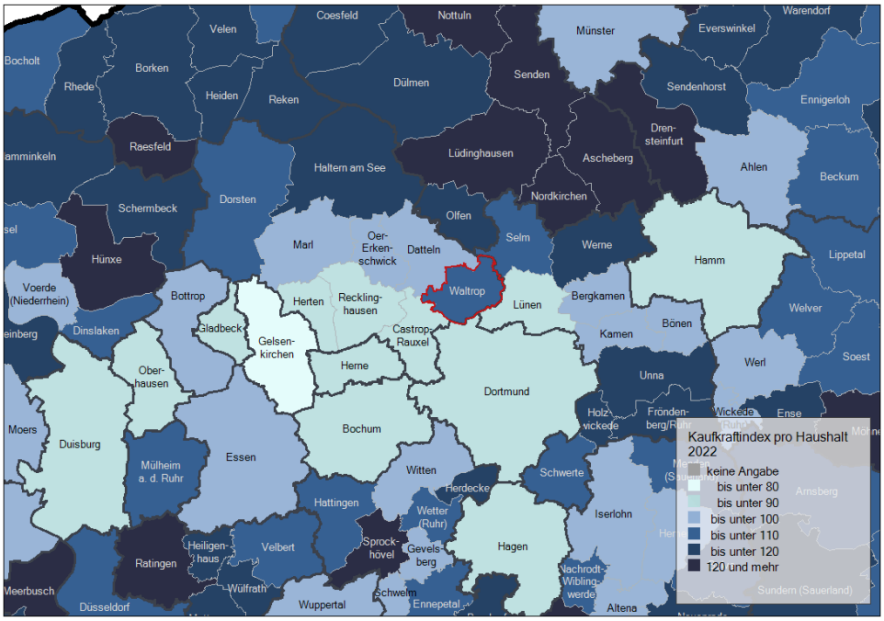


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Trotz des Anstiegs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist Waltrop nach wie vor einen negativen Pendlersaldo auf. Im Jahr 2021 verließen täglich 10.455 Personen die Stadt zum Arbeiten und nur 5.332 Personen pendelten täglich ein, um einer Beschäftigung in Waltrop nachzugehen. Diese Statistik zeigt, dass Waltrop eine verstärkte Bedeutung als Wohnstandort insbesondere für Pendler der angrenzenden Arbeitsmarktzentren hat und viele Personen ihr Einkommen außerhalb der Stadt erwirtschaften. Im Umkehrschluss bedeutet dies für den örtlichen Wohnungsmarkt, dass nur ein geringes Potenzial an Personen besteht, die arbeitsbedingt eine Motivation hätten, ihren Wohnstandort nach Waltrop verlegen.

Die Kaufkraft wird durch das durchschnittlich zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen der Bevölkerung abgebildet. Die Kaufkraft 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. Bei der Berechnung der Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2022 wird die Kaufkraft Waltrops in Relation zum Bundesdurchschnitt stellen, der auf den Wert 100 festgelegt wird. Aktuell liegt der Kaufkraftindex Waltrops pro Haushalt bei 104,1. Waltrop liegt damit nicht nur über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (99,7), sondern auch deutliche über dem Durchschnitt des Kreises Recklinghausen (94,2). Diese überdurchschnittliche Kaufkraft in Waltroper Haushalten bedeutet, dass im Vergleich hohe finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung. Waltrop grenzt sich mit diesem Kaufkraftindex insbesondere von den südlichen gelegenen Kommunen des Ruhrgebiets mit einer niedrigen Kaufkraft ab. Die nördlich gelegenen Kommunen des Münsterlandes weisen hingegen einen deutlich höheren Kaufkraftindex auf als Waltrop.

Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt 2022



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

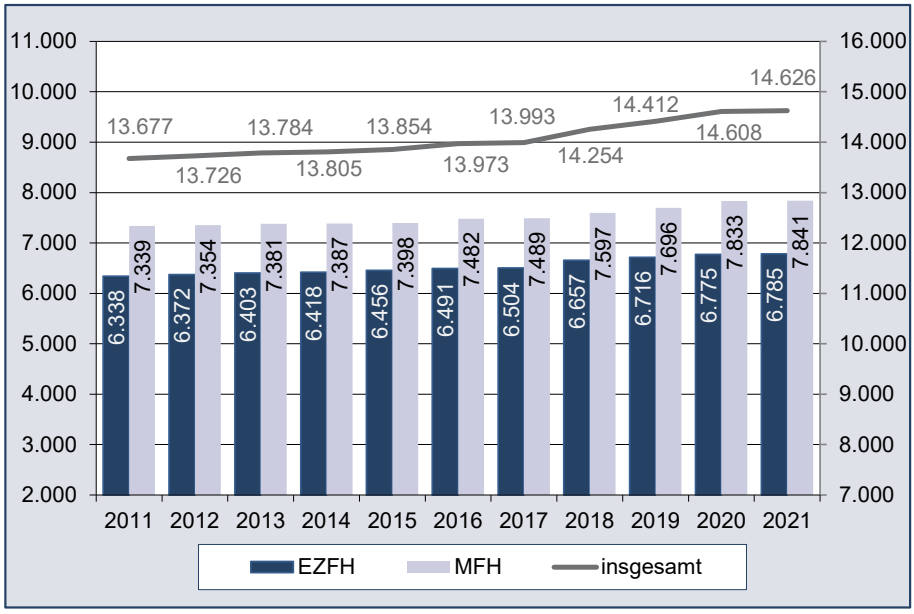
Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Waltroper Bevölkerung deuten nach wie vor auf einen positive Entwicklungstrend hin. Das wird im Rückgang der Arbeitslosenquote, in der Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Waltrop und in der – im regionalen und bundesweiten Vergleich – überdurchschnittlichen Kaufkraft deutlich. Unter diesen Voraussetzungen ist insgesamt mit einer stabilen Grundlage für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

2.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

In den vergangenen zehn Jahren – mit Ausnahme im Jahr 2017 – nahm der Wohnungsbestand in Waltrop kontinuierlich zu (+6,8 % seit 2011). Im Jahr 2021 umfasste er rd. 15.100 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (54 % zzgl. 0,4 % in Wohnheimen). Gleichzeitig wurde ein geringer Wohnungsleerstand verzeichnet (2,6 %, Stand 2016)[3], der vermutlich infolge der Flüchtlingsentwicklung in den Jahren Jahr 2015 und 2022 noch weiter gesunken ist.

[3] Stadt Waltrop 2016: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ der Stadt Waltrop

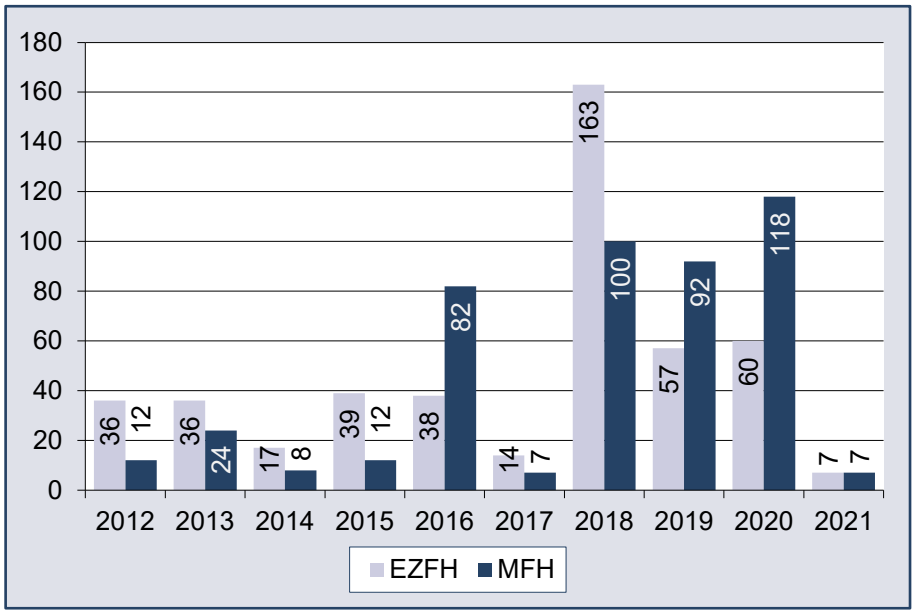
Abbildung 9: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart



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

Ein Blick auf die Baufertigstellungen (Bestand und Neubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden) zeigt, dass sich diese in der Stadt Waltrop im Betrachtungszeitraum zwischen 2012 und 2021 im Durchschnitt auf jährlich 102 Wohnungen belaufen. Unter Betrachtung des Neubaus zeigt sich, dass im Durchschnitt jährlich 93 Wohnungen fertiggestellt wurden. Bei den restlichen Wohnungen handelt es sich um Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden oder Wohnungen in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen. In den letzten fünf Jahren verzeichnet Waltrop einen deutlichen Anstieg der Fertigstellungszahlen (2017-2021 im Ø 138 WE), was mit der Ausweisung von Neubaugebieten (z. B. „Großer Kamp“) zusammenhängt. Neubauleistung der letzten fünf Jahre weist ein ausgeglichenes Verhältnis in den Segmenten auf. Sie erreichte im gesamten Betrachtungszeitraum ihren höchsten Wert im Jahr 2018 mit insgesamt 293 Wohnungen.

Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen* nach Segmenten (Neubau)

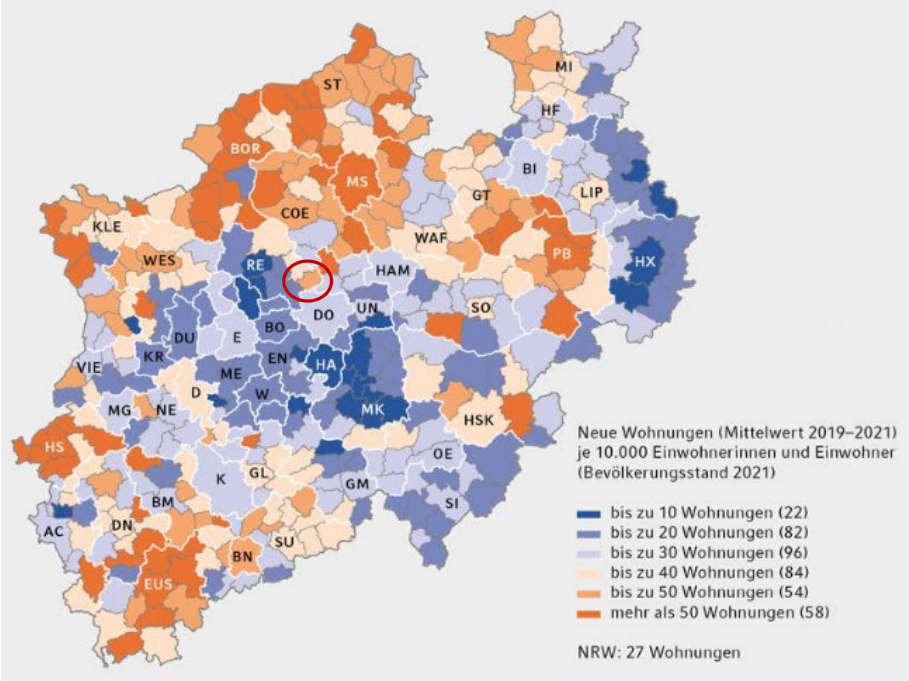


*Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung *Wohnungen in Wohngebäuden*

In Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden ist die Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsbestand ein zentrales Element der Ausweitung des Wohnungsangebotes. Auch in Waltrop wurde die Wichtigkeit des Themas erkannt, die in den letzten Jahren zu einer positiven Entwicklung geführt hat. Das spiegelt sich in der erhöhten Akzeptanz dieser Nachverdichtungsprojekte wider, sodass die Potenziale im Bestand vermehrt genutzt werden. Aktuelle Nachverdichtungsprojekte, die zum Beispiel aktuell am Memelweg (2022/2023) umgesetzt werden, verlaufen derzeitig erfolgreich. Durch die positiven Erfahrungen sind bereits weitere Projekt geplant, die folgen werden.

Zur Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann die Bauintensität herangezogen werden. Die Bauintensität gibt eine Aussage darüber, wie viele neue Wohnungen in einem Betrachtungszeitraum (hier: zwischen 2019 und 2021) bezogen auf 10.000 Einwohner fertiggestellt wurden. Im Vergleich zeigt sich landesweit die höchste Gesamtintensität – wie auch in den Jahren zuvor – in den wirtschaftlich und demografisch besonders dynamischen Regionen wie dem Münsterland und dem westlichen Ostwestfalen. Ein Vergleich mit dem Landesdurchschnitt zeigt, dass die Gesamtbauintensität in Waltrop über dem Durchschnitt liegt. Im Vergleich mit dem Kreis Recklinghausen weist Waltrop im Betrachtungszeitraum zwischen 2019 und 2021 die höchste Bauintensität auf. Die überdurchschnittliche Gesamtbauintensität, bedingt durch einen stark ausgeprägten Wohnungsneubau, ist als positives Resultat der städtischen Anstrengungen zu werten, den Nachfragedruck am örtlichen Wohnungsmarkt zu begegnen und die vorhandene Nachfrage an die Stadt zu binden.

Abbildung 11: Gesamtbauintensität im regionalen Vergleich 2019-2021



Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Zwischenfazit zur Situationsanalyse

- Waltrop profitiert von der Lage zwischen den Ruhrgebietskommunen und der Region Westmünsterland und ist deshalb ein beliebter Wohnstandort für Familien und Pendler aus den umliegenden Arbeitszentren. Im regionalen Vergleich zählt Waltrop zu den wachsenden Kommunen. Seit 2012 stieg die Einwohnerzahl um 2,7 Prozent an. Zuletzt erfuhr die Stadt den stärksten Bevölkerungsanstieg seit der internationalen Fluchtmigration im Jahr 2015, was im Zusammenhang mit den geflüchteten Menschen aus der Ukraine steht.

- In der letzten Dekade erfolgen die Wachstumsimpulse ausschließlich durch kontinuierliche Zuzugsgewinne. Seit 2012 gewinnt die Stadt im Durchschnitt 173 Einwohner durch Wanderungsgewinne. Im Betrachtungszeitraum konnten die stetigen Geburtendefizite nur zur Hälfte durch die Wanderungen ausgeglichen werden. Die höchsten Wanderungsgewinne wurden im Zuge der internationalen Fluchtmigration im Jahr 2015 erzielt. Die Wanderungsgewinne im Jahr 2018 und 2020 stehen in Zusammenhang mit einer erhöhten Bautätigkeit in neu ausgewiesenen Baugebieten und den im Vergleich zu Dortmund und den umliegenden Großstädten geringen Baulandpreisen.

- Die Wanderungsverflechtungen nach Altersgruppen zeigen, dass Waltrop als Wohnstandort – im Vergleich zu anderen kleinen Mittelstädten - eine überdurchschnittliche Anziehungskraft auf Haushalte mit Kindern und „Best-Ager“ hat. Das kann als Indiz für ein familiengerechtes und gleichzeitig qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot gewertet werden. Ein leichter Rückgang an Senioren kann als Hinweis dafür sein, dass nach wie vor ein Mangel an altengerechten und barrierearmen/-freien Wohnungen besteht. Typisch für kleine Mittelstädte ist ein ausbildungsbedingter Wegzug der Altersgruppe zwischen 18 und 25 Jahren, welcher in Waltrop durch die Nähe zu den umliegenden Universitätsstädten vorhanden ist, aber vergleichsweise geringer ausfällt.

- Insgesamt steht den Waltroper Haushalten verglichen mit dem Kreis etwas mehr finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung, was auch die Wohnkaufkraft beeinflusst. Im regionalen Vergleich positioniert sich Waltrop im Mittelfeld. Zum einen grenzt sich die Stadt in der Höhe des Kaufkraftindexes von den südlich angrenzenden Kommunen des Ruhrgebiets ab, die eine geringere Kaufkraft aufweisen. Zum anderen wird jedoch das Niveau der nördlich angrenzenden Kommunen des Münsterlandes nicht erreicht. Im Kreisvergleich gehört Waltrop allerdings zu den Kommunen mit einer starken Kaufkraft.

- Trotz der positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, ist Waltrop weiterhin eher Wohnstandort für Pendelnde aus den angrenzen Arbeitsmarktzentren des Ruhrgebietes.

- Seit 2018 verzeichnet die Stadt deutlich höhere Neubauleistungen, was mit der Ausweisung neuer Baugebiete zusammenhängt. Insgesamt liegt der Fokus in den letzten Jahren nicht mehr auf dem Bau von Eigenheimen. Der Neubau in Waltrop weist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Marktsegmenten auf.

3. Situation in den Wohnungsteilmärkten

Das nachfolgende Kapitel beschäftigt sich mit der Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Waltrop: Dem Mietwohnungsmarkt, dem Markt für Eigenheime und dem der Eigentumswohnungen sowie dem Markt für öffentlich geförderte Wohnungen. Dabei werden bei der Bewertung der Teilmärkte gleichermaßen die Ergebnisse aus dem Expertenkreis sowie statistische Analysen berücksichtigt. Dem Teilmarkt der preisgebundenen Wohnungen wird ein besonderer Schwerpunkt gewidmet, um bewerten zu können, inwieweit der freifinanzierte Mietwohnungsbestand eine Versorgungsalternative bei abschmelzenden Belegungsbindungen darstellt.

3.1. Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise

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 Wohnungsmarktprognose zu berücksichtigen ist. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen beenden 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. [4] Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen allerorts 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. Zu den aktuellen Gebieten mit Wohnungsknappheit zählen insbesondere Stadtregionen mit prosperierenden Wohnungsmärkten wie dem Ruhrgebiet.[5] 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.[6] Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor 3 erhöhen wird, wird jedoch etwas Abhilfe schaffen.

- Die gedrosselte Nachfrage nach Wohnraum ist mindestens bis Ende 2023 anzunehmen (Zeitraum des 150- bis 200-Milliarden-Rettungsschirms („Doppel-Wumms“) der Bundesregierung zur Energieversorgung und Preisbegrenzung für Gas sowie Mindest-Zeitdauer der wirtschaftlichen Folgen des Krieges für Deutschland)

- Der Nachfragerückgang trifft die Teilmärkte in unterschiedlichem Maße

[4] Quelle: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche 16. Jan. 2023
[5] Quelle: Landtag NRW 2022: Rechtsverordnung zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen
[6] Vgl. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

- Es ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum sowie Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen.[7]

- Es wird mit einer vermehrten Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zum Nachteil einkommensschwacher Haushalte gerechnet. Denn der Nachfrage auf den prosperierenden Wohnungsmärkten ist sehr groß.

- Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann.

Wie die anschließende Analyse zeigt, sind die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich stark von den erschwerten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen.

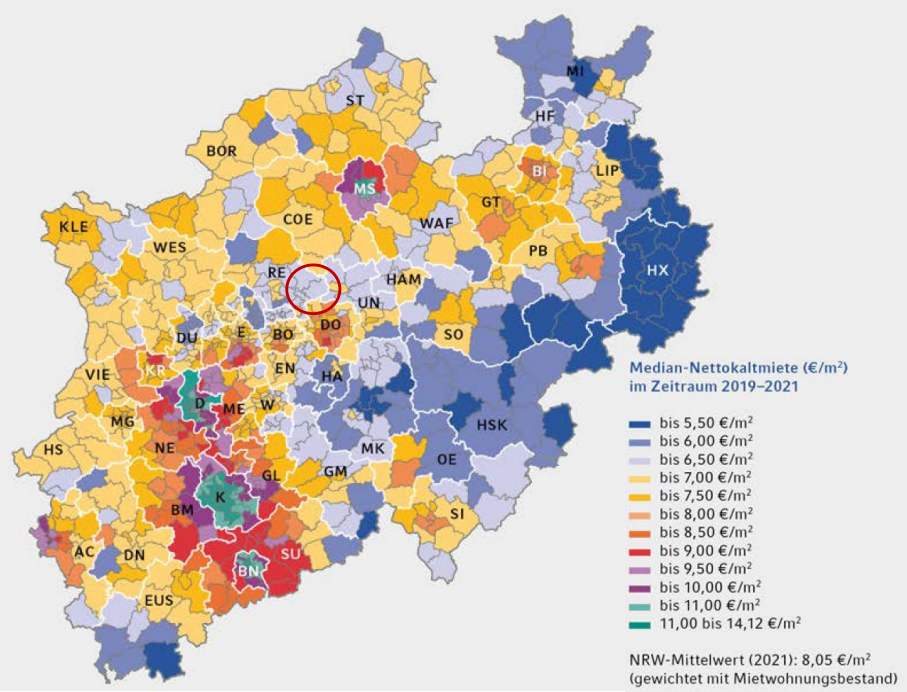
3.2. Der Markt für Mietwohnungen (freifinanziert)

Der Mietwohnungsmarkt ist für die Stadt Waltrop ein zentrales Wohnungsmarktsegment, das vorzugsweise durch Starterhaushalte, Singles und Paare in verschiedenen Altersgruppen nachgefragt wird und unterschiedliche Anforderungen an ihren Mietwohnraum stellen. Durch den demografischen Wandel gewinnt insbesondere die Barrierefreiheit der Wohnungen an Bedeutung. Durch Seniorenhaushalte entsteht eine erhöhte Nachfrage besonders im Markt für kleinere Mietwohnungen. Aber auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen steigt. Das ist u. a. darauf zurückzuführen, dass potenzielle Käufer größere Mietwohnungen als Alternative zum Wohneigentum ansehen.

Im Ergebnis konkurrieren diverse Haushaltstypen am Waltroper Mietwohnungsmarkt, die zum großen Teil auf Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment angewiesen sind. Mit einer mittleren Wiedervermietungsquote (nettokalt) für Bestandsangebote von bis zu 6,50 Euro/m² ordnet sich Waltrop im Kreisvergleich im Durchschnitt ein. Besonders im angrenzenden Münsterland sowie den Großstädten des Ruhrgebiets weisen deutlich höhere mittlere Wiedervermietungsquoten auf. Im Vergleich Landesdurchschnitt ist das Mietpreisniveau im Bestand unterdurchschnittlich.

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

Abbildung 12: Mittlere Wiedervermietungsmiete (nettokalt) für Bestandsangebote

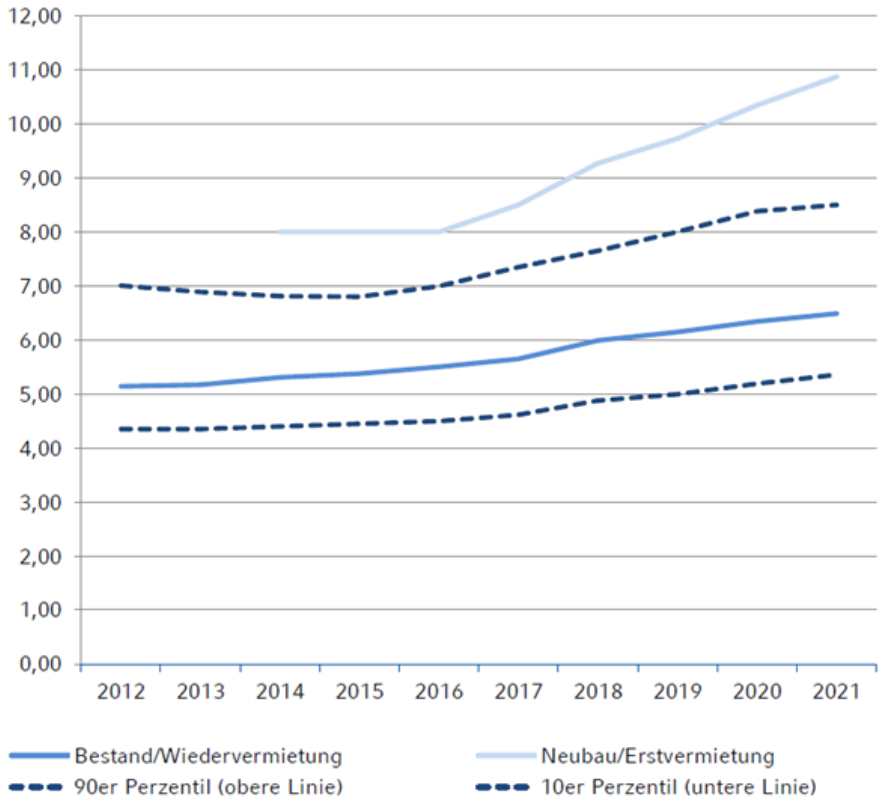


Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Wie die nachstehende Grafik (Abb. 13) zeigt, verzeichneten die Angebotsmieten sowohl im Bestand als auch im Neubau einen Preisanstieg, welcher oberhalb der bundesweiten Teuerungsrate (+1,4 % p. a. zwischen 2012 und 2021) lag. Im Bestand stiegen die Mieten seit 2012 von 5,10 auf 6,60 Euro/m² (+2,9 %). Im Neubau erhöhten sich die Angebotsmietpreise naturgemäß noch stärker, wobei keine Erstvermietungen in den Jahren 2012 und 2013 identifiziert werden konnten. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2014 bis 2021 stieg das Mietpreisniveau von neugebauten Mietwohnungen von rd. 8,00 Euro pro m² auf rd. 10,95 Euro pro m², was einem jährlichen Anstieg von 4,6 Prozent entspricht. Damit verteuerten sich im Betrachtungszeitraum nicht nur die neugebauten Wohnungen, sondern auch das Angebot im Bestand. Darüber hinaus werden - laut den lokalen Marktexperten –günstige freifinanzierte Wohnungen (5,30 Euro/m² im Jahr 2021[8]) am Waltroper Markt selten angeboten.

[8] vgl. hierzu das 10er Perzentil (untere Linie) in der nachstehenden Abbildung

Abbildung 13: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²)



Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Waltrop 2022

Laut der örtlichen Marktexperten ist der Waltroper Mietwohnungsmarkt insgesamt angespannt. Von dieser Anspannung sind im Allgemeinen alle Wohnungsgrößen betroffen, trotzdem gibt es einige Wohnungsangebote, die von einem besonderen Nachfragedruck betroffen sind. Dabei handelt es sich zum einen um die kleinen Wohnungen für Singles, bei denen aktuell eine große Nachfragergruppe einem geringen Angebot gegenübersteht. Durch ein Defizit an großen Wohnungen mit mehr als vier Zimmern fällt es neben den Einpersonenhaushalten auch kinderreichen Familien schwer, Zugang zu Wohnraum zu erhalten. Bereits Personen mit mittlerem Einkommen haben Probleme, sich mit diesem Wohnungsangebot zu versorgen. Dementsprechend ist die Herausforderung für einkommensschwache Haushalte umso größer. Dieses Defizit ist der Stadt Waltrop bekannt und wird in der Baugebietsentwicklung berücksichtigt. So gab es beim Baugebiet Waldstadion und im Großen Kamp im Geschosswohnungsbau Vorgaben in Bezug auf die Errichtung großer, familiengerechter Wohnungen.

Bei den kleineren Wohnungen sind auch die Schaffungen von altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen von großer Relevanz, die auch künftig zunehmen wird. Grund dafür ist zum einen die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Senioren mit geringer Rente. Zum anderen besteht in Waltrop ein Freisetzungspotenzial durch mobilitätseingeschränkte Personen, die aufgrund eines mangelnden altengerechten Wohnraumangebotes weiterhin in ihren zu großen Wohnungen wohnen bleiben. Würde es gelingen, diese Potenziale durch ein ausreichendes Angebot stärker auszuschöpfen, könnten die Wohnangebote mit größerer Wohnfläche durch kinderreiche Familien genutzt werden. Die lokalen Wohnungsmarktakteure betonen an dieser Stelle, dass die Aktivierung dieser Freisetzungspotenziale ein gutes Umzugsmanagement mit guter Ansprache von Senioren bedarf, was durchaus viel Zeit in Anspruch nehmen kann.

Wohnungsmarktakteure heben an dieser Stelle das Angebot an betreutem Wohnen hervor, das es Senioren ermöglicht, möglichst lange selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung zu leben. Auch alternative Wohnformen wie die Marktnische des Mehrgenerationenwohnens stoßen in Waltrop bei einigen Senioren auf

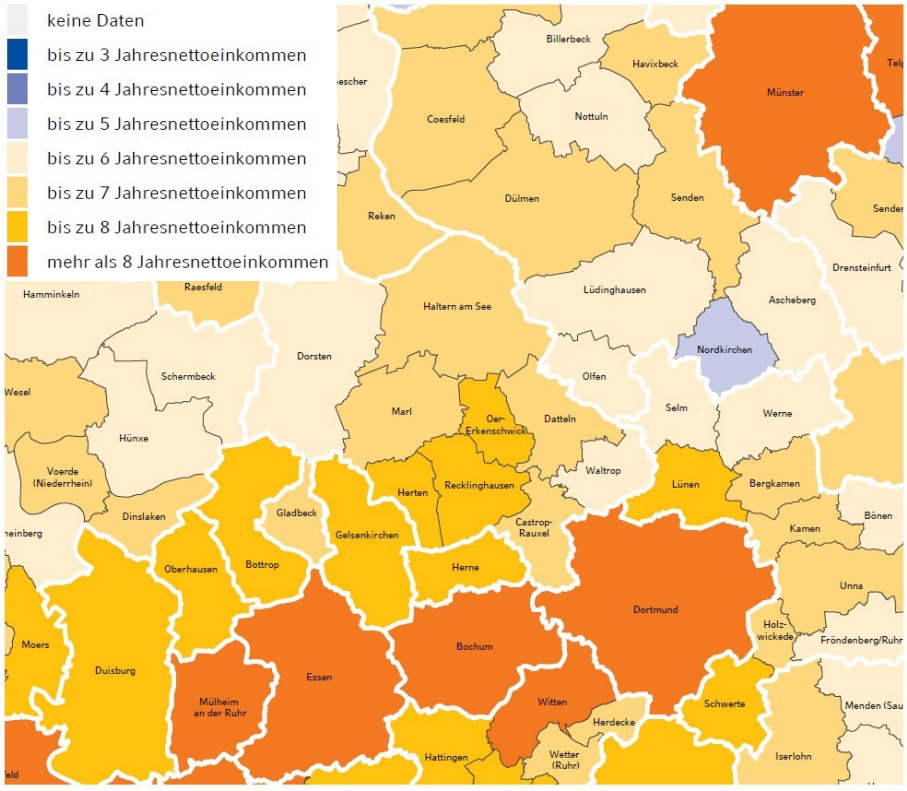
Interesse; so wurde in der Vergangenheit ein diesbezügliches Projekt umgesetzt, ein weiteres von der Stadt durch die sogenannte „Reservierung“ eines Grundstückes unterstützt.

Durch den Druck auf dem Wohnungsmarkt besteht nicht nur bei den Wohnungen mit einer modernen sowie hochwertigen Ausstattungsqualität eine erhöhte Nachfrage. Auch die Wohnungen mit einer mittleren bis unteren Ausstattungsqualität werden aufgrund des angespannten Marktes vermehrt nachgefragt. Insbesondere die älteren Baualtersklassen der 1950er bis 1970er-Jahre weisen oftmals eine geringe Wohnqualität auf, da sich über die Jahre nicht selten ein Sanierungsstau aufgebaut hat. Durch die Kostensteigerung im Zuge der Energiekrise sind die Haushalte zunehmend durch eine hohe zweite Miete belastet. Dies stellt besonders für einkommensschwache Haushalt und Schwellenhaushalte eine zusätzliche Belastung dar. Die Tatsache, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen in Waltrop trotzdem besteht, unterstreicht die Angebotsknappheit am Markt.

3.3. Der Markt für Eigenheime

Der Markt für Eigenheime hat insbesondere für Familien, die in Waltrop den Wunsch nach Wohneigentum umsetzen möchten, große Relevanz. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet ist Waltrop auch ein beliebter und vergleichsweise preisgünstiger Wohnstandort für Pendler aus den angrenzenden Arbeitsmarktzentren. Ein Blick auf die Eigenheimerschwinglichkeit im regionalen Vergleich zeigt, dass Haushalte in Waltrop im Jahr 2021 im Durchschnitt sechs Jahreseinkommen aufbringen mussten, um ein Eigenheim zu erwerben. Bei der Berechnung der Erschwinglichkeit für Eigenheime wird die mittlere Angebotsmiete eines Bestandseigenheimes ins Verhältnis zum mittleren jährlichen Nettoeinkommen je Haushalt eines Kreises gesetzt. Verglichen mit den umliegenden Großstädten im Ruhrgebiet stellt Waltrop eine preisgünstige Alternative für Kaufinteressenten dar. Aber auch im Kreisvergleich gehört Waltrop zu den Kommunen mit einer größeren Erschwinglichkeit von Eigenheimen.

Abbildung 14: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2021

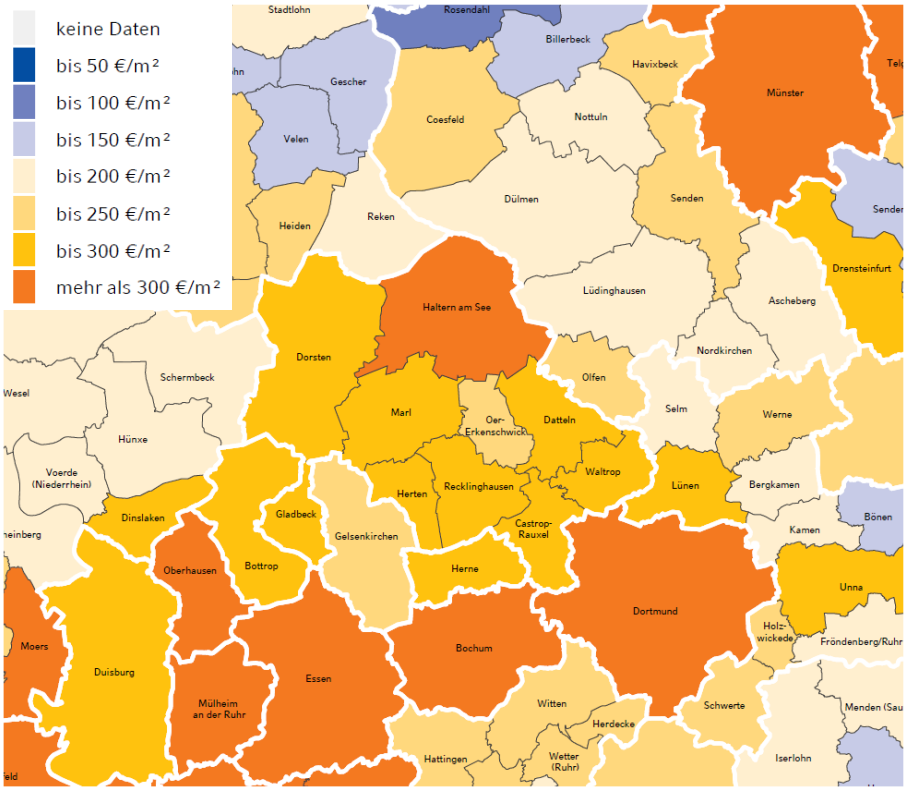


Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Waltrop 2022
** Hinweis: genutzter Indikator: mittlerer Angebotspreis eines Bestandshauses als Vielfaches des mittleren jährlichen Nettoeinkommens je Haushalt im jeweiligen Kreis*

In Waltrop zahlte im Jahr 2021 ein Käufer im Durchschnitt 250 bis 300 Euro/m² für ein unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau[9]. In diese Bewertung fließen sowohl die kommunalen als auch die privaten Grundstücksverkäufe mit ein. Betrachtet man nur die städtischen Grundstücksverkäufe, so wurden ab dem Jahr 2005 Grundstückspreise zwischen 180€ und 200€ durch die stadteigene Entwicklungsgesellschaft auf den Markt gebracht. Die SEG Waltrop mbH verfolgt das Ziel, Bauland für Familien zu moderaten Grundstückspreisen anzubieten. In allen bisher entwickelten Baugebieten war die Nachfrage sehr groß.

Ein Blick auf die Gesamtheit an Grundstücksverkäufen zeigt, dass im regionalen Vergleich durchschnittliche Preise aufgerufen worden sind, die durch die Stadt Haltern am See übertroffen und durch Stadt Oer-Erkenschwick unterboten wurden. Differenziert nach Wohnlage zahlen Kaufinteressenten von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet in mittlerer Lage 290 Euro/m² und in guter Lage 330 Euro/m². Vergleicht man die Preise bspw. mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Großstadt Dortmund, müssen dortige Käufer je nach Lagequalität durchschnittlich 90 Euro/m² bis 170 Euro/m² mehr zahlen[10]. Den Preisvorteil hat die Stadt Waltrop im Rahmen ihrer Baugebietsentwicklung genutzt, um Eigenheiminteressierte aus der Region für Waltrop zu gewinnen. Gleichzeitig möchte sie durch die Bereitstellung eines Angebotes an Wohnbauland zu einem Bodenrichtwert im unteren bis mittleren Preissegment, der Abwanderung von Familien in die umliegenden Gemeinden aktiv entgegenwirken.

Abbildung 15: Kaufpreis für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2020 (€/m²)



Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Waltrop 2022; Datenquelle: Oberer Gutachterausschuss NRW

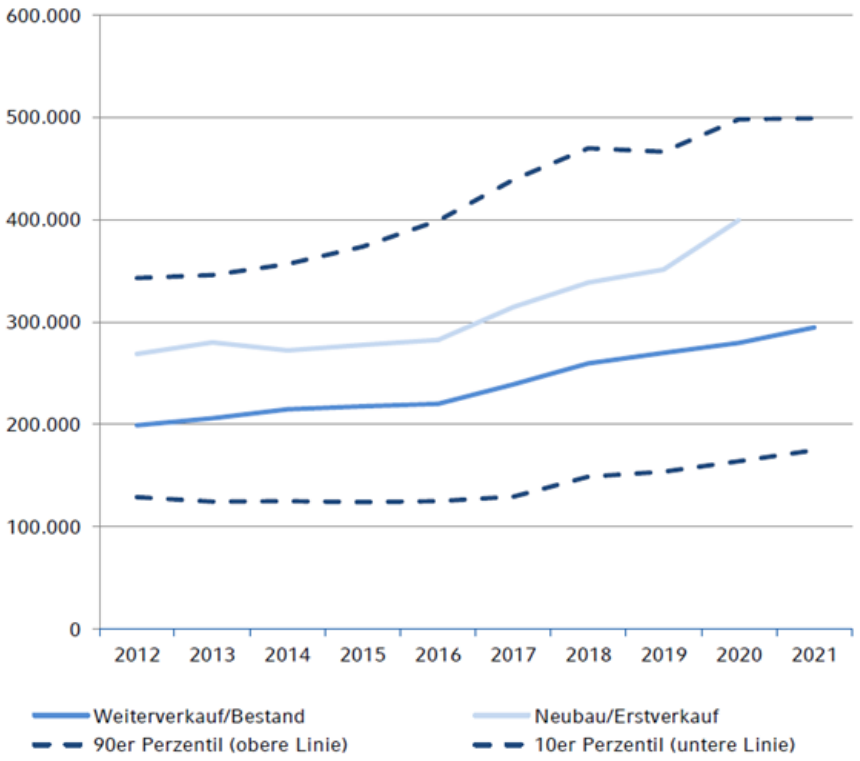
In der nachstehenden Abbildung ist die Entwicklung des Angebotspreises für Einfamilienhäuser seit 2012 dargestellt. Grundlage dafür ist eine Wohnungsannoncenauswertung und deren durchschnittliche Angebotspreise, die unter Umständen von dem tatsächlichen Kaufpreis abweichen können. Sowohl neugebaute Einfamilienhäuser als auch Bestandsobjekte haben seit 2012 einen Preisanstieg oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate erfahren (+1,4 % p. a. zwischen 2012 und 2021), sodass von einer Verteuerung gesprochen werden

[9] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (2022): Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop, S. 39
[10] Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrheinwestfalen 2022: Übersicht über die Bodenrichtwerte. Abgerufen von: https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de

kann. In den stadteigenen Baugebieten sind die Grundstückspreise seit 2012 nur geringfügig von 190€ auf 200€ pro m² anstiegen. Beim Verkauf von Bestandsobjekten sind die Angebotspreise von durchschnittlich rd. 200.000 Euro auf rd. 295.000 Euro gestiegen, was einem jährlichen Anstieg von 4,8 Prozent entspricht. Angebotspreise für neugebaute Einfamilienhäuser sind um 5,1 Prozent pro Jahr gestiegen. Lagen die Angebotspreise 2012 noch bei durchschnittlich rd. 275.000 Euro, wurden im Jahr 2020 im Durchschnitt rd. 400.000 Euro aufgerufen. Im Jahr 2021 konnte in Waltrop kein Erstverkauf eines Einfamilienhauses identifiziert werden.

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten im Neubau, liegt der durchschnittliche Preis für neugebaute Einfamilienhäuser unterhalb des durchschnittlichen Angebotspreises für die teuersten zehn Prozent (90er Perzentil). Gleichzeitig ist die Preisdifferenz zwischen dem Bestand und Neubau deutlich geringer als auf dem Mietwohnungsmarkt. Das kann als Indiz gewertet werden, dass der Fokus der Nachfrage nach wie vor bei den mittelpreisigen Bestandseigenheimen liegt[11].

Abbildung 16: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser (in €)



Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Waltrop 2022

Durch die Bedeutung Waltrops als Familienstandort ist das Segment und das Angebot Waltrops an Bauplätzen für Eigenheime besonders relevant. Wie die Wanderungen nach Altersklassen zeigen, gelingt es Waltrop das Potenzial aus der Region an sich zu binden. Auch Marktexperten bestätigen dies, da die Baugebiete in den letzten Jahren zu zwei Drittel durch Personen außerhalb von Waltrop erworben und bebaut worden sind. Für die Zukunft ist dies vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in Waltrop eine Chance, auch zukünftig eine stabile bzw. wachsende Einwohnerentwicklung zu erreichen. Das Potenzial kann sich jedoch nur dann entfalten, wenn weiterhin genügend Angebot an Bauland zu attraktiven Konditionen zur Verfügung steht. Mit

[11] Vgl. hierzu Handlungskonzept Wohnen Stadt Waltrop 2016

Neubaugebieten wie dem Großen Kamp hat die Stadt attraktive Bauplätze, insbesondere für Familien, zur Verfügung gestellt und dem zuvor knappen Angebot aktiv entgegengesteuert.

In Waltrop überwiegt das freistehende Einfamilienhaus in der Präferenz derer, die in Waltrop Wohneigentum bilden möchten. Im Zeitraum von 2005 bis 2019 variierten die Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 500 m² auch bis hin zu größeren Grundstücken (600m²). Laut der lokalen Marktexperten ist nun ein Trend zu kleineren und preisgünstigeren Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus zu erkennen. Diese Entwicklung spiegelt sich in der Ausweisung aktueller Baugebietsentwicklungen wider, in denen auch Grundstücke für Reihenhäuser angeboten werden.

Insgesamt hat die Attraktivität des Bauens – laut der Experten des hiesigen Marktes – genau wie im Geschosswohnungsbau nachgelassen, was u.a. an den allgemeinen makroökonomischen Rahmenbedingungen liegt. Trotzdem besteht immer noch eine Nachfrage, für die vor allem in den nächsten Jahren ein passendes Angebot geschaffen werden sollte, damit Waltrop weiterhin ein attraktiver Wohnstandort für Familien bleibt.

3.4. Der Markt für Eigentumswohnungen

Der Eigentumswohnungsmarkt ist in Waltrop insgesamt ein kleinerer Teilmarkt. Trotzdem stellt dieser für bestimmte Zielgruppen am Wohnungsmarkt eine wichtige Wohnalternative dar. Ein Blick auf die unterschiedlichen Vermarktungen der Eigentumswohnungen in Waltrop zeigt, dass im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2021 im Durchschnitt 73 Eigentumswohnungen in Waltrop verkauft worden sind. Dabei werden deutlich mehr Bestands- als Neubauwohnungen verkauft (Verhältnis Ø 84 % zu 13 %). Darüber hinaus werden in Waltrop im gleichen Betrachtungszeitraum durchschnittlich drei Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Tabelle 2: Prozentuale Anteile der Kauffälle des Wohneigentums 2017-2021

Wohnungseigentum	2017	2018	2019	2020	2021	Durchschnitt p. a.
Erstverkäufe [in %]	24	5	26	8	2	13
Weiterverkäufe [in %]	76	91	69	90	94	84
Umwandlung* [in %]	0	4	5	2	4	3
Anzahl der Kauffälle	63	58	85	91	67	73

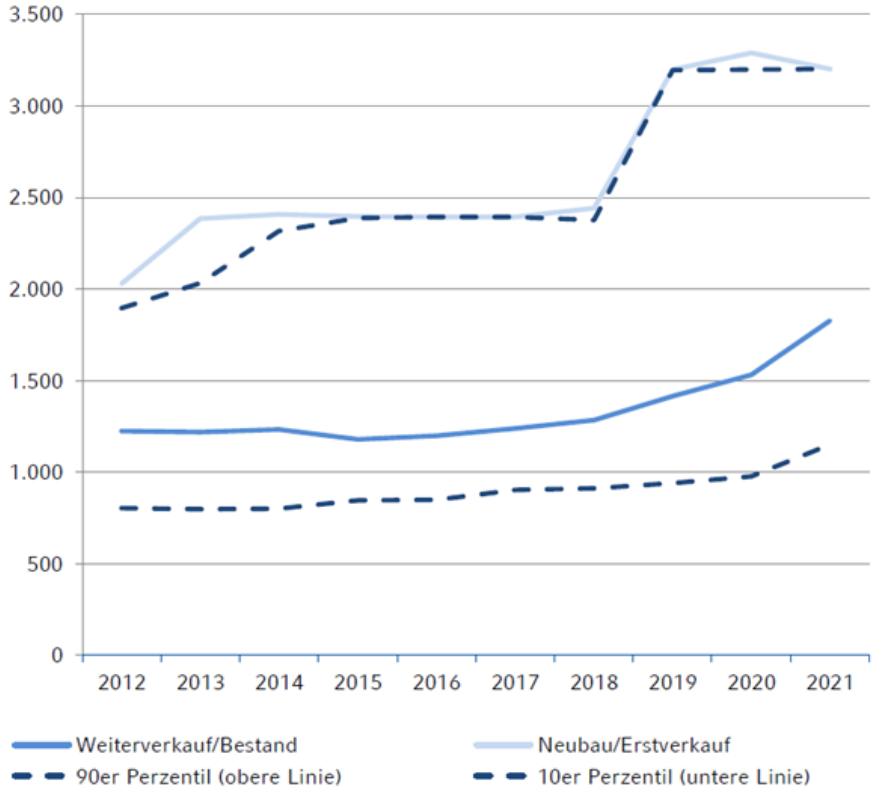
*Quelle: InWIS 2023; Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten 2018-2022, eigene Darstellung *Hinweis: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen*

In der nachfolgenden Abbildung werden wie in den Kapiteln zuvor die Angebotspreise für bestehende und neugebaute Eigentumswohnungen für den Betrachtungszeitraum zwischen 2012 und 2021 dargestellt. Dabei sind die im Internet angebotenen Preise beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen von durchschnittlich rd. 1.250 Euro/m² auf rd. 1.850 Euro/m² im genannten Zeitraum gestiegen, was einer jährlichen Preissteigerung von 4,8 Prozent entspricht. Im Erstverkauf von neugebauten Eigentumswohnungen konnte im Betrachtungszeitraum eine jährliche Preissteigerung von 8,8 Prozent festgestellt werden. Lagen die Preise von neugebauten Eigentumswohnungen 2012 noch bei rd. 1.700 Euro/m² werden zuletzt Angebotspreise von rd. 3.200 Euro/m² aufgerufen. Wie Auswertungen des Gutachterausschusses für die Durchschnittspreise für Wohneigentum im Jahr 2021 zeigen, dass die tatsächlichen Preise im Neubau zwischen 3.200 bis 3.525 Euro/m² liegen.

Vor allem von 2018 auf 2019 sind die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen sprunghaft von rd. 2.400 Euro/m² auf rd. 3.200 Euro/m² (+17 %). Dieser Anstieg sollte jedoch nicht überbewertet werden, da es naheliegt, dass an dieser Stelle im Zuge eines Neubauprojektes verhältnismäßig viele Wohnungen an den Markt gegangen sind. Trotzdem ist insgesamt eine Verteuerung festzustellen. Bereits im ursprünglichen Konzept wurde durch die Marktexperten ein Angebotsengpass bei altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren

Eigentumswohnungen geäußert[12]. Allerdings kann bei der aktuellen Preisentwicklung im Neubau nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Engpass durch neu geschaffene Eigentumswohnungen verringert wurde. Laut des Gutachterausschusses wurden in Waltrop beim Weiterverkauf Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 83 m² Wohnfläche vermarktet. Ein Blick auf die durchschnittlichen Preise in den Baualtersklassen zeigt, dass die günstigsten Objekte naturgemäß in der ältesten abgebildeten Baualtersklasse liegen.

Abbildung 17: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (€/m²)



Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Im Gegensatz zu Eigenheimen stellen Eigentumswohnungen in Waltrop ein kleineren – aber nicht unbedeutenden – Teilmarkt dar. Diese werden laut der örtlichen Wohnungsmarktexperten sowohl von Selbstnutzern als auch von Kapitalanlegern nachgefragt. Durch eine ausreichende Ausweisung an Bauland hatten Kapitalanleger in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Möglichkeit, Wohnimmobilien zu errichten. Trotz der Tatsache, dass auf kommunalen Flächen lediglich gesetzliche Mindestanforderungen festgelegt worden sind, haben die erschwerten makroökonomischen Rahmenbedingungen den Neubau in diesem Marktsegment nicht nur in Waltrop, sondern auch andernorts erschwert. Dies gilt insbesondere für Vorhaben mit einer hohen Fremdfinanzierungsanteil. Die lokalen Marktexperten beobachten im nördlichen Ruhrgebiet in den Jahren 2022 und 2023 einen Rückgang der Baufinanzierungen im gesamten Eigentumssektor (inkl. Eigenheimfinanzierungen) um 30 bis 50 Prozent. Die Qualität und Anzahl an städtebaulichen Entwürfen für Wohnbauvorhaben zeigen laut Aussagen der Stadt, dass die bereits geplanten Vorhaben weiter vorangetrieben und umgesetzt werden.

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass in den letzten Jahren ausreichend kommunales Bauland in Waltrop auch für die Wohneigentumsbildung bereitgestellt worden ist. In den neueren Baugebieten wurde die Dichte durch den freifinanzierten und öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau erhöht, entweder in Ergänzung zu freistehenden Einzel- und Doppelhäusern oder als eigenes Quartier.

[12] Vgl. hierzu Handlungskonzept Wohnen Stadt Waltrop 2016

3.5. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte gewinnt in Anbetracht der Tatsache, dass bundesweit die Disparitäten in der Einkommens- und Vermögensentwicklung immer weiter zunehmen, immer stärker an Bedeutung. Deshalb besteht die Notwendigkeit die soziale Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungsmarktpolitik zu rücken. Insbesondere im Rahmen der aktuellen Inflation seit dem russischen Angriff auf die Ukraine müssen immer mehr Haushalte einen hohen Anteil ihres zur Verfügung stehenden Einkommens für Wohnkosten inkl. Nebenkosten aufwenden. Einkommensschwache Haushalte haben dabei meist die größten Schwierigkeiten sich mit passendem Wohnraum am örtlichen Wohnungsmarkt zu versorgen, da die Suche nach einer Wohnung stärker von der Mietzahlungsfähigkeit als von den Wohnwünschen abhängen. Am Wohnungsmarkt ist für diesen Personenkreis neben dem preisgünstigen freifinanzierten Wohnraum, vor allem das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen wichtig.

Nachfragestruktur: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentriert sich das Konzept auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 % des nationalen Medianeinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.148 € für einen Singlehaushalt und 2.869 € für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.[13] Einkommensschwache Haushalte sind nach dieser Definition nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Einkommensgruppe EKG A) berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 Abs. 1 WFNG (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen), wobei die Einkommensgrenzen im § 13 WFNG festgelegt sind. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

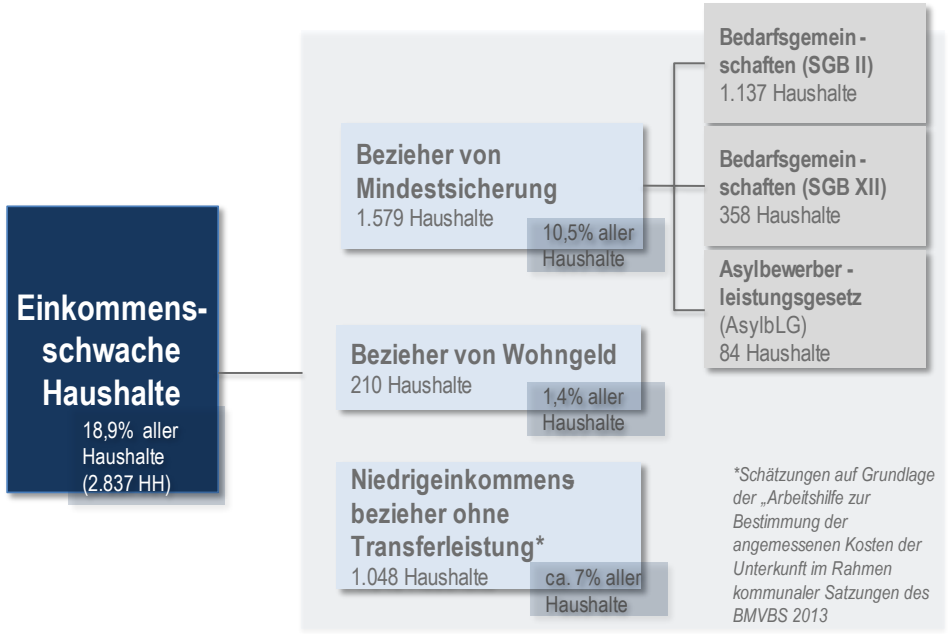
Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen,
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Studierende, die teilweise durch das BAföG und / oder Wohngeld abgesichert sind.

[13] In 2022 lebten in Nordrhein-Westfalen – gemessen auf Basis des Landesmedians – 18,7 % der Einwohner unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle (vgl. IT.NRW 2023: Wer in Nordrhein-Westfalen ist armutsgefährdet?, Düsseldorf)

In der nachfolgenden Abbildung werden die vorgestellten Personenkreise zusammengefasst, die in den Kreis der einkommensschwachen Haushalte in Waltrop fallen. Insgesamt betrifft das 18,9 Prozent aller Haushalte. Das bedeutet, dass beinah jeder fünfte Wohnungsmieter oder -eigentümer (insg. 2.837 Haushalte) auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen ist. Hervorzuheben ist hierbei, dass etwas weniger als die Hälfte der einkommensschwachen Haushalte nicht vom Transferleistungsbezug lebt, sondern von Erwerbsarbeit oder Rente. Es betrifft Minijobber, Teilzeitbeschäftigte, Leiharbeiter oder Auszubildende. Ihr Umfang wird nach Expertenschätzungen bundesweit mit rd. sieben Prozent der privaten Haushalte angegeben (s. nachfolgende Abbildung).[14] Dieser Wert wird auch für Waltrop zugrunde gelegt.

Abbildung 18: Einkommensschwache Haushalte in Waltrop (Stand 2022)



*Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop, für Bezieher von Wohngeld IT.NRW, für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013*

Eine große Gruppe der Leistungsbezieher sind die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II beziehen. In der Stadt Waltrop beträgt ihr Umfang aktuell 1.137 Personen. Ein Vergleich mit dem Jahr 2017 zeigt, dass sich diese Gruppe in den letzten Jahren um rd. 160 Personen reduziert hat. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII ist von 300 auf 358 angestiegen. Auch die Zahl der Haushalte mit einem allgemeinen Wohngeldbezug erfuhr im Betrachtungszeitraum einen minimalen Anstieg. Insgesamt hat sich der Umfang der Leistungsbezieher trotzdem leicht vermindert (von 11,9 auf 10,5 Prozent).

Einkommensschwache Haushalte, die Interesse an einer preisgebundenen Wohnung haben, benötigen einen Wohnberechtigungsschein und können sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend eintragen lassen. An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass die Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte nur eine Teilgruppe der Haushalte repräsentieren. Trotzdem kann sie ein Indikator für wachsende oder rückläufige Bedarfe an preiswertem Wohnraum sein. Ein Blick auf die Entwicklung zeigt, dass die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte gegenüber dem Jahr 2017 gestiegen ist. Zum derzeitigen Stand sind in der Stadt Waltrop 100 wohnungssuchende Haushalte eingetragen.

[14] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

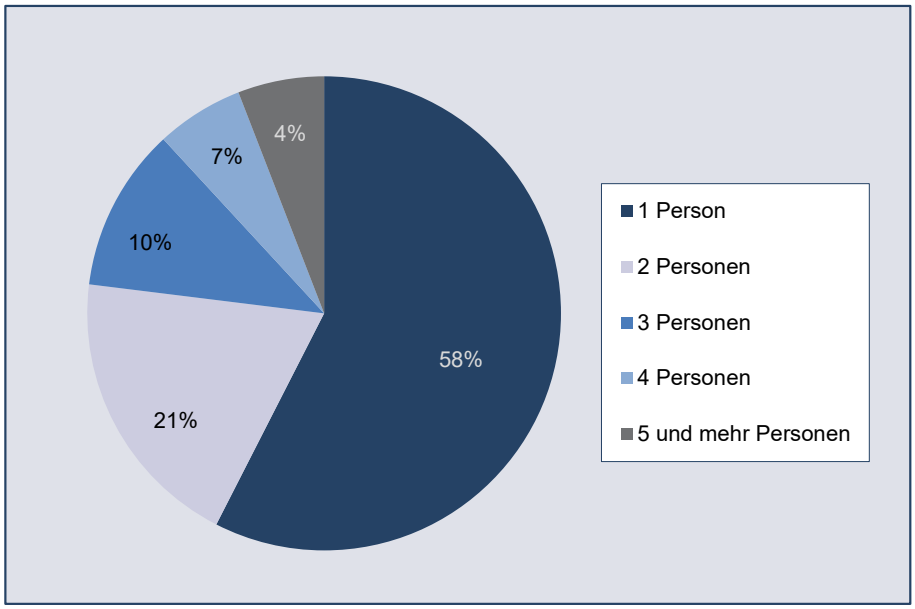
Abbildung 19: Wohnungssuchende Haushalte

	2017	2018	2019	2020	2021
Waltrop	42	k.A.	k.A.	107	100

Quelle: NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2017-2021; Hinweis: für die Jahre 2018 und 2019 liegen keine aktuellen Daten

Da SGB II-Bezieher die größte Gruppe der einkommensschwachen Haushalte darstellen, wird ihre Zusammensetzung näher beleuchtet. Die Singlehaushalte sind wie auch landesweit sehr umfangreich und dominieren mit einem Anteil von 58 Prozent. Rund jede fünfte Bedarfsgemeinschaft lebt als Zweifamilienhaushalt zusammen (Paare oder Alleinerziehende mit Kind). Diese Haushalte sind insbesondere auf kleine Wohnungen bis 65 m² und mit zwei Zimmern angewiesen. Eine weitere nennenswerte Gruppe stellen mit einem Anteil von zehn Prozent die Dreipersonenhaushalte dar, die sich i.d.R. auf Wohnungsangebote mit bis zu 75 m² Wohnfläche konzentrieren.

Abbildung 20: Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße in Waltrop (Stand 2022)



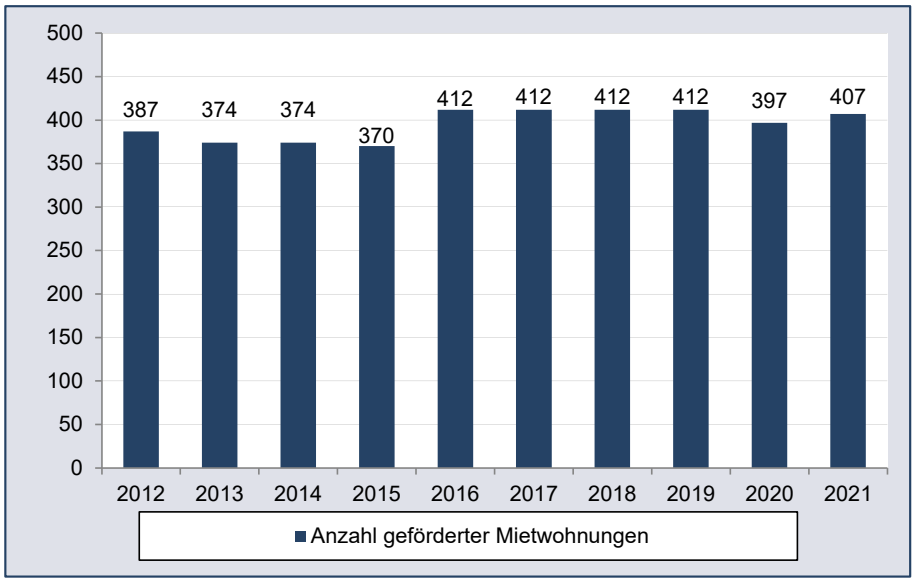
Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop, eigene Darstellung

Angebotsstruktur: Preisgünstiger Wohnraum in Waltrop

In Waltrop gab es zum Ende 2021 407 preisgebundene Mietwohnungen. Im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand in Waltrop (15.060 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in 2021) umfassen die preisgebundenen Wohnungen einen Anteil von rd. 2,7 Prozent. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich seit 2016 leicht erhöht und konnte seitdem auf einem ähnlichen Niveau gehalten werden. Die Baufertigstellungen an öffentlich geförderten Mietwohnungen betrugen nach Angaben der NRW.BANK in den letzten zehn Jahren 184 Wohnungen (Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021). Der Fokus lag auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Während im genannten Zeitraum 180 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden, wurden vier Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Zusätzlich zum geförderten Wohnungsneubau wurden seit dem Jahr 20012 84 neue Bindungen durch die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung geschaffen. Insgesamt wurden somit jährlich 27 neue Bindungen geschaffen.

Die Stadt Waltrop fördert die Ausweitung des Angebotes an öffentlich geförderten Wohnungen auf eigenen Flächen. Dies geschieht durch eigene Vermarktung und bewirkt einen Anteil von ca. 30 Prozent an öffentlich geförderten Wohnungen.

Abbildung 21: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Waltrop



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NRW.BANK 2022, eigene Darstellung

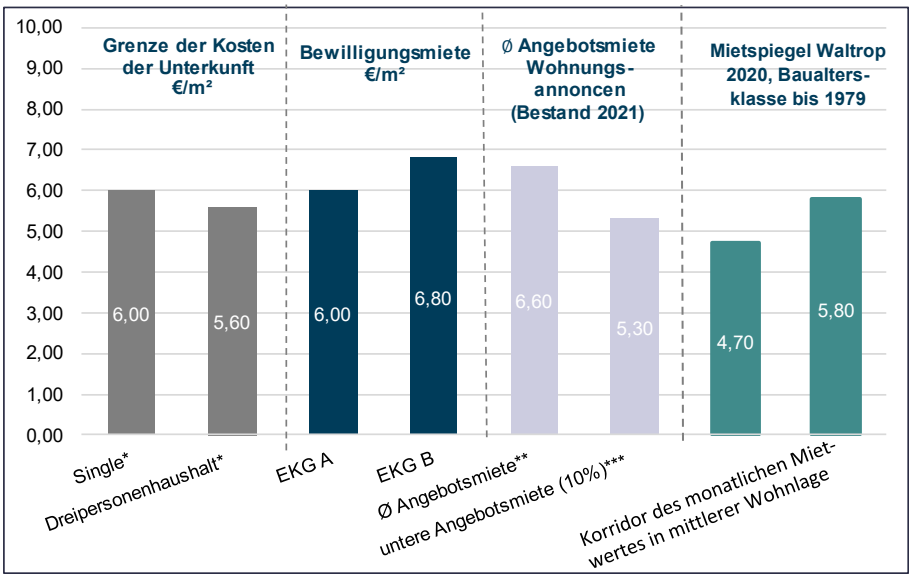
Ein Hemmnis in den Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsneubau in Waltrop sind nach Einschätzung der Wohnungsanbieter die geltenden Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft[15] für Transferleistungsempfängerhaushalte, die unterhalb der geltenden Bewilligungsmiete im geförderten Mietwohnungsneubau liegen und den Zugang in den Teilmarkt für die große Personengruppe erschweren (s. nachfolgende Abbildung).

Folgende Miethöhen sind für einkommensschwache Haushalte relevant: Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt für alle Teilgruppen. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Eine weitere wichtige Kenngröße ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Waltrop statt, so darf die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes[16] bei maximal 6,00 (EKG A) bzw. 6,80 Euro/m² (EKG B) (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten liegen.

Der Vergleich in der nachfolgenden Abbildung zeigt, dass die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe (EKG) A für alle Haushaltsgrößen – außer jene mit drei Personen – unterhalb der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft liegt. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass für fast alle Transferleistungsempfänger der Zugang zu geförderten Neubauwohnungen im Grunde möglich ist. Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft bei Transferleistung in Dreipersonenhaushalten liegt jedoch unterhalb der Bewilligungsmiete, was bedeutet, dass diese Gruppe keinen Zugang zu neugebauten öffentlich geförderten Mietwohnungen hat. Am freien Markt zeigt die Wohnungsannoncenauswertung der NRW.BANK[17] mit 5,30 Euro/m² eine untere Angebotsmiete (günstigsten 10 Prozent aller Mietangebote), die im Hinblick auf die Miethöhe noch bezahlbar für alle einkommensschwache Haushalte in Waltrop erscheint. Indes berücksichtigt der Vergleich keine Mengengerüste. Der Zugang zum freien Markt wird zum einen durch das geringe Angebot am Mietwohnungsmarkt und zum anderen durch die starke Konkurrenz der Wohnungssuchenden untereinander erheblich erschwert.

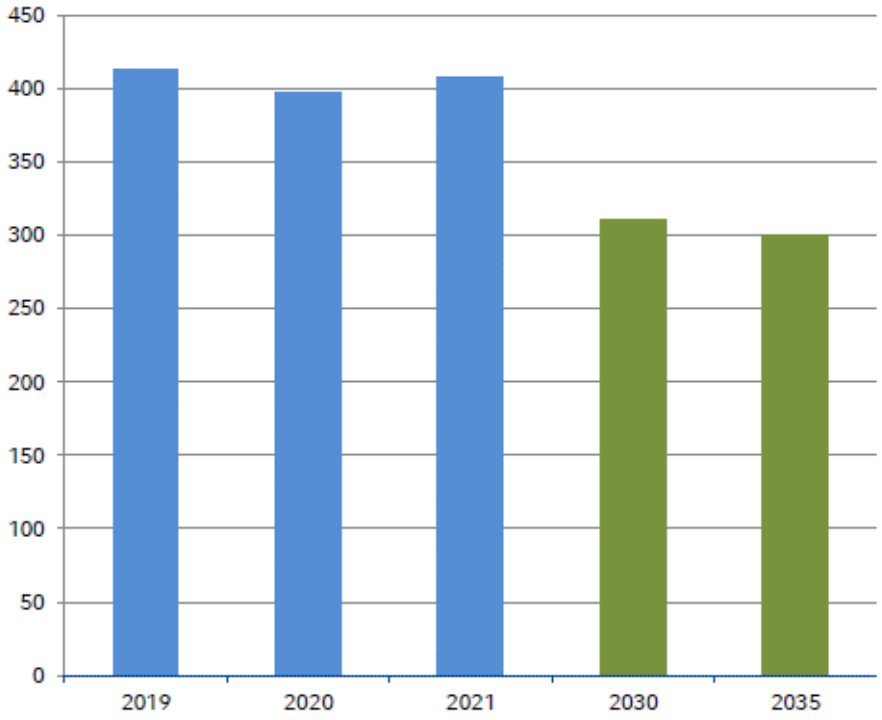
[15] Die Bemessungsgrenzen werden im sogenannten „Schlüssigen Konzept“ erstellt. Federführend ist der Kreis Recklinghausen. Die Einflussnahme seitens der Stadt Waltrop ist nach Aussagen der Stadtverwaltung eher gering und erfolgt im Rahmen eines die Erstellung begleitenden Arbeitskreises.
[16] Im Februar 2023 wurde die Bewilligungsmiete im Rahmen der neuen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW angehoben
[17] Vgl. hierzu NRW.BANK Wohnungsmarktprofil der Stadt Waltrop, S. 44.

Abbildung 22: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte



*Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NRW.BANK, Jobcenter Kreis Recklinghausen; Anmerkung: *Netto-Kaltmiete Indexfortschreibung Kreis Unna 2021, **Mittlere Angebotsmiete im Bestand 2021 Wohnungsmarktannoncen Wohnungsmarktprofil NRW.BANK, ***untere Angebotsmiete im Bestand 2021 Wohnungsmarktannoncen Wohnungsmarktprofil NRW.BANK, eigene Darstellung und Berechnung*

Abbildung 23: Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung)



Quelle: NRW.BANK: Wohnungsmarktprofil Waltrop 2021

Der Blick in die Zukunft (s. vorstehende Grafik) zeigt, dass sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2035 – ohne Neubau- oder Modernisierungsförderung - um ein Viertel auf einen Bestand von 300 Wohneinheiten reduzieren wird. Durch das Abschmelzen dürften sich die derzeit festzustellenden Zugangsschwierigkeiten von einkommensschwachen Haushalten zu bezahlbaren Wohnungen weiter erhöhen, sofern die Bindungsverluste nicht kompensiert werden können. Der Rückgang des Bestandes erfolgt vornehmlich kurzfristig bis 2030, da in diesem Zeitraum 97 Wohnungen aus der Bindung fallen werden. In den

darauffolgenden Jahren betrifft es nur noch elf Wohnungen. Die Schaffung von gefördertem Neubau sowie der Erwerb oder die Verlängerung von Bindungen im Bestand werden vor allem in den nächsten Jahren eine besondere Herausforderung für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung darstellen.

Laut Expertenaussagen erhöhte sich nach Auslaufen der Bindungen die Miete für Wohnungen bislang im zulässigen Rahmen des Miethöhegesetzes bzw. geltenden Mietspiegelniveaus. Um die Frage zu klären, ob die aus der Bindung fallenden Wohnungen ihre Preisgünstigkeit verlieren und damit nicht mehr für einkommensschwache Haushalt zur Verfügung stehen, ist in der nachfolgenden Abbildung der aktuelle Mietspiegel Waltrops für die Baualtersklassen abgebildet, die besonders häufig von einkommensschwachen Haushalten bewohnt werden. Der monatliche Mietwert für diese Wohnungen in mittlerer Lage bewegt sich zwischen 4,70 und 5,80 Euro/m². Ein Vergleich mit den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft zeigt, dass diese Wohnungen auch nach Bindungsverlust eine Alternative für einkommensschwache Haushalte darstellen. Festhalten lässt sich, dass die Mietpreise im Bestand nicht das Problem bei der sozialen Wohnraumversorgung in Waltrop sind. Die eigentliche Herausforderung liegt vielmehr darin, dass die passenden Wohnungsgrößen – vor allem Wohnungen für Singles und große Familien – fehlen.

Die lokalen Wohnungsmarktexperten weisen jedoch darauf hin, dass die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen, allen voran die stark gestiegenen Baukosten, aber auch die gestiegenen Bauzinsen, den Neubau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum aktuell erschweren. Dies trifft vor allem auf freifinanzierte Wohnungen zu, deren Neubau nicht durch die Wohnraumförderung subventioniert wird. Noch vor zwei Jahren, als die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bundesweit vorteilhaft waren, war der freifinanzierte Wohnungsbau innerhalb von gemischtfinanzierten Bauprojekten in der Regel rentabler als der geförderte Wohnungsbau und konnte diesen „mitfinanzieren“.

Die Verbesserung der Förderkonditionen der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zu Beginn des Jahres 2023 hat wesentlich dazu beigetragen, dass sich dieses Verhältnis zurzeit umgekehrt 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. Waltrop ist in die Mietstufe 3 eingeordnet. Hier sind die Grunddarlehen (3.010,- pro m² bei Einkommensgruppe A), der mögliche Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen (30% bei 25 Jahre Bindungslaufzeit) und die Bewilligungsmiete (6,- pro m² bei Einkommensgruppe A) niedriger als in den Städten der Mietstufe 4 und 4+ (3.250,- Grunddarlehen, 35% Tilgungsnachlass, 6,50,- Bewilligungsmiete). Die Förderanreize sind geringer als in den genannten Großstädten, bei ähnlich hohen Kosten für das Bauwerk und für die Baunebenleistungen, allerdings vorteilhafterem Grundstückspreisniveau.

Die Finanzierungsbedingungen für den freifinanzierten Neubau sind maßgeblich von der erzielbaren Neubaumiete beeinflusst. Hier kommen momentan nur noch Premiumlagen in den Arbeitsmarktzentren der Rheinschiene, in denen Mieten oberhalb von 20,- m² erzielt werden können, ohne eine Mischfinanzierung aus. Investoren, die ein gemischtfinanziertes Bauvorhaben mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen für den Abverkauf, freifinanzierten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten können, sind aufgrund der erzielbaren breiten Mischfinanzierung grundsätzlich besser aufgestellt und „am Markt unterwegs“ als solche, die lediglich Mietwohnungsbau betreiben. Es wird somit deutlich, dass sich je nach Investor, Art des geplanten Bauvorhabens und den jeweilen Rahmenbedingungen in der Wohnungsbaufinanzierung lokal unterschiedlich gute Voraussetzungen für einen bezahlbaren Wohnungsneubau ergeben.

Bauvorhaben wie am Memelweg und weitere Vorhaben zeigen aktuell, dass sich auch in Waltrop vorteilhafte Konstellationen für einen bezahlbaren Wohnungsbau durch öffentliche Förderung ergeben können und die eingangs erwähnten schwierigen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt nicht für jeden Investor zutreffen. Da die Stadt Waltrop nicht in unbegrenzten Umfang über kommunales Bauland verfügt, über dessen Vergabe sie den Einsatz öffentlicher Wohnungsbaumittel steuern kann, stellt sich die Frage, wie der auch in Zukunft notwendige Neubau von geförderten Wohnungen gewährleistet werden kann, der notwendig ist, um neue Qualitäten wie zum Beispiel barrierefreien Wohnraum und eine ausreichende Anzahl an kleinen Wohnungen

für einkommensschwache Singlehaushalte zu schaffen. Naheliegend ist der Einsatz einer verbindlichen Quote für geförderten Wohnungsbau auch bei geeigneten Bauvorhaben auf privaten Grundstücken. In welchem Umfang eine solche Quote in Betracht käme, wird in Kap. 4.5 ausgeführt.

4. Prognose der Wohnungsbedarfe auf gesamtstädtischer Ebene

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Entwicklungstrends in der Wohnungsnachfrage eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

4.1. Methodische Vorbemerkungen

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher quantitative Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?
- Ist der quantitative Bedarf groß genug, um durch den dadurch ausgelösten Neubaubedarf auch die Präferenz von Haushalten nach Neubauqualitäten zu befriedigen?
- Wie differenziert sich der Bedarf nach den Wohnformen Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser?

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Grundlage für jede Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Zahl und der Zusammensetzung der privaten Haushalte vorausgeschätzt. In Verbindung mit Versorgungsnormen (pro Haushalt eine Wohnung – Ausnahme Untermieterhaushalte, Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve) errechnet sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Sie werden dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt; dabei werden Ferienwohnungen ausgeklammert, da sie nicht zur regulären Vermietung zur Verfügung stehen. Die Differenz bildet den Wohnungsbedarf.

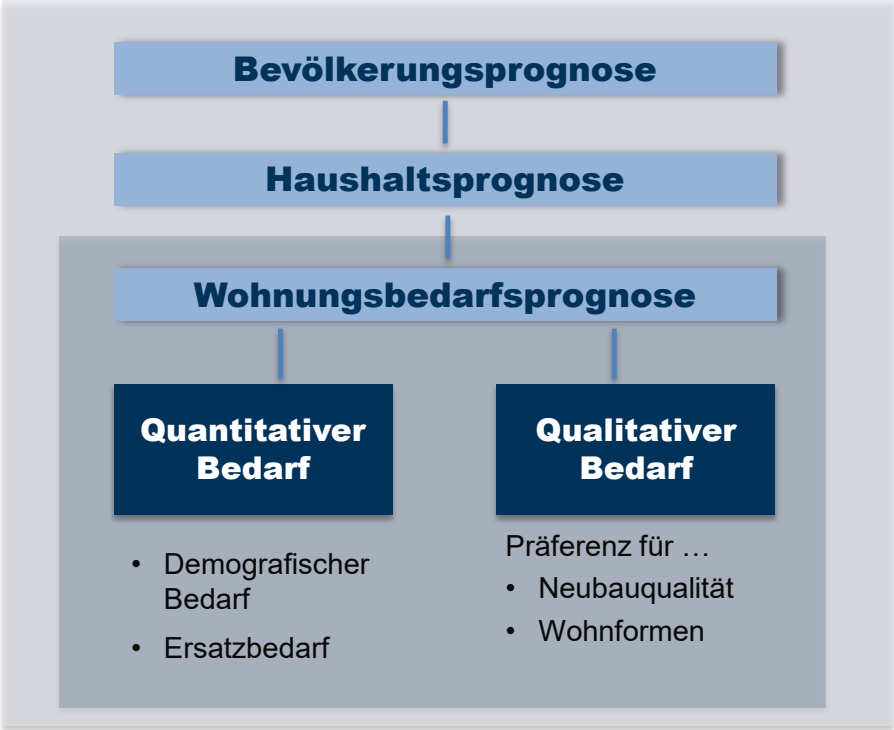
Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann.

In der Prognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen rückläufig sein, sodass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabrisse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ihnen wird in der Prognose der qualitativen Wohnungsbedarfe nachgegangen. Die Wohnpräferenzen beziehen sich auf verschiedene Wohnformen und auf Wohnungsqualitäten, die moderne Standards umfassen, wie sie stets im Wohnungsneubau realisiert werden.

In der vorliegenden Prognose wurde der ermittelte quantitative Wohnungsbedarf nach Wohnformen differenziert. Dieser Schritt hatte jedoch keinen Einfluss auf die zuvor ermittelte Gesamthöhe des Wohnungsbedarfs. Es wurde zwischen den beiden großen Teilmärkten der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Abbildung 24: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

4.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind im Wesentlichen die natürliche Bevölkerungsentwicklung – der Saldo des Geburten- (Fertilität) und Sterblichkeitsniveaus (Mortalität) – und der Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt dagegen der Umfang der Wanderungen dar. Das Wanderungsgeschehen, insbesondere die Außenwanderung, hängt oftmals von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene und von Migrationsbewegungen ab, die durch Ereignisse wie Krieg oder Naturkatastrophen ausgelöst werden: Man denke etwa an die Flüchtlingsbewegung im Zusammenhang mit den Kriegen in Syrien und der Ukraine. Aber auch auf lokaler Ebene können ein fehlender Wohnungsneubau und mangelnde Baulandausweisung zum Nadelöhr für Zuwanderung werden.

Zur Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Waltrop wird eine aktuelle Bevölkerungsprognose des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) – kurz IT.NRW-Prognose genannt, zugrunde

gelegt. Bevor diese in der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose genutzt wird, wurde sie auf Aktualität und Treffsicherheit geprüft.

IT.NRW-Prognose

- Die Bevölkerungsprognose basiert auf der Einwohnerstatistik des Statistischen Landesamtes, die – wie in den meisten Kommunen – von der Einwohnerzahl der kommunalen Meldestatistik abweicht (vgl. Kapitel 2.1): Sie beinhaltet im Unterschied zur kommunalen Statistik nicht die Zahl der Nebenwohnsitznehmer. Die Stadt Waltrop zählte zum Stichtag 31.12.2021 412 Personen mit einem Nebenwohnsitz. Sie werden zu einem späteren Zeitpunkt als Träger eines Wohnungsbedarfs der Wohnungsbedarfsprognose zugerechnet.

- Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Das Jahr 2021 ist bereits das erste Prognosejahr. Im ersten Jahr weicht die Prognose gegenüber der amtlichen Bevölkerungszahl von IT.NRW um 43 Personen nach unten ab. Die Abweichung bewegt sich lediglich im Promillebereich und kann im weiteren Verlauf unberücksichtigt bleiben. Die in 2022 entstandene Abweichung konnte von InWIS nicht einbezogen werden, da die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der nachfolgenden Ausführungen noch nicht bekannt war.

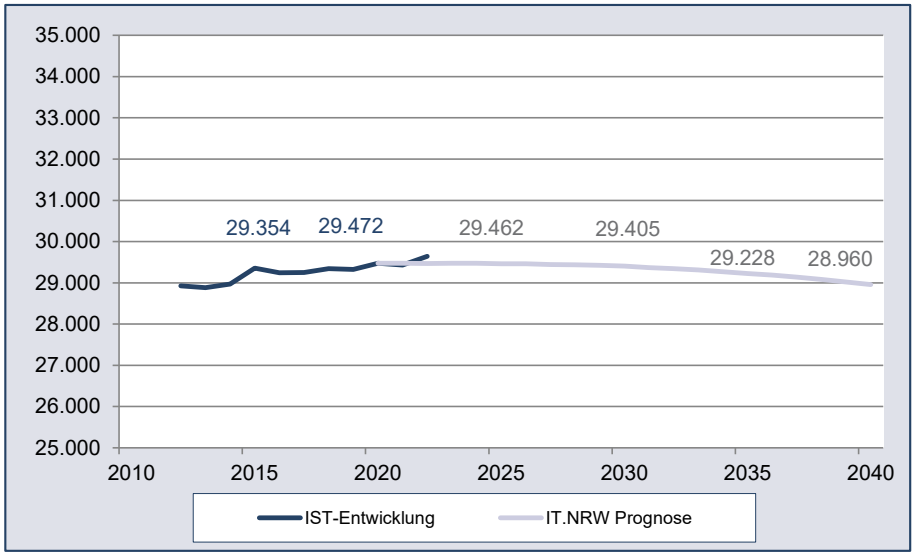
- Die Annahmen gewinnt das Statistische Landesamt durch die Analyse der Trendentwicklung im sogenannten Stützzeitraum. IT.NRW hat die Jahre 2017 bis 2020 als maßgeblichen Stützzeitraum für seine Annahmen zum Wanderungsgeschehen und zu den Geburten- und Sterbefällen gewählt. In dem betreffenden Zeitraum verzeichnete Waltrop zeitweise nennenswerte Bevölkerungsrückgänge infolge von Geburtendefiziten. In den Jahren 2018 und 2020 kann es jedoch im Zuge eines deutlichen Wanderungsüberschusses zu einem Einwohnergewinn. Demnach wurde ein Stützzeitraum gewählt, der nicht untypisch für die Stadt Waltrop ist.

- Die Bevölkerungsprognose konnte die Fluchtbewegung aus der Ukraine nicht vorhersehen und einbeziehen, da sie vor Kriegsbeginn erstellt wurde.

- Die Fluchtmigration aus der Ukraine hat maßgeblich dazu geführt, dass der vom statistischen Landesamt gezählte Einwohnerstand Ende 2022 in Höhe von 29.644 Personen die Prognosezahl von 29.471 Personen überschreitet. Die Differenz kann sich im Laufe des Jahres 2023 noch erhöht haben. Inwieweit durch eine Rückwanderung der Flüchtlinge in die Ukraine, die lt. bundesweiter Umfragen von fast jedem Zweiten gewünscht wird, sich die Einwohnerzahl sich wieder reduzieren wird, kann derzeit aufgrund der Entwicklungsdynamik des Ukraine-Krieges nicht abgeschätzt werden.

- Die starke Fluchtmigration ist daher in der folgenden Wohnungsbedarfsprognose zu berücksichtigen. Dies geschieht in Abstimmung mit der Stadt Waltrop jedoch nicht durch eine aufwendige Einbeziehung in die nachfolgenden Prognoserechnungen, sondern durch entsprechende Hinweise auf zusätzlich vorhandene Wohnungsbedarfe.

Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2022 und Bevölkerungsprognose bis 2040

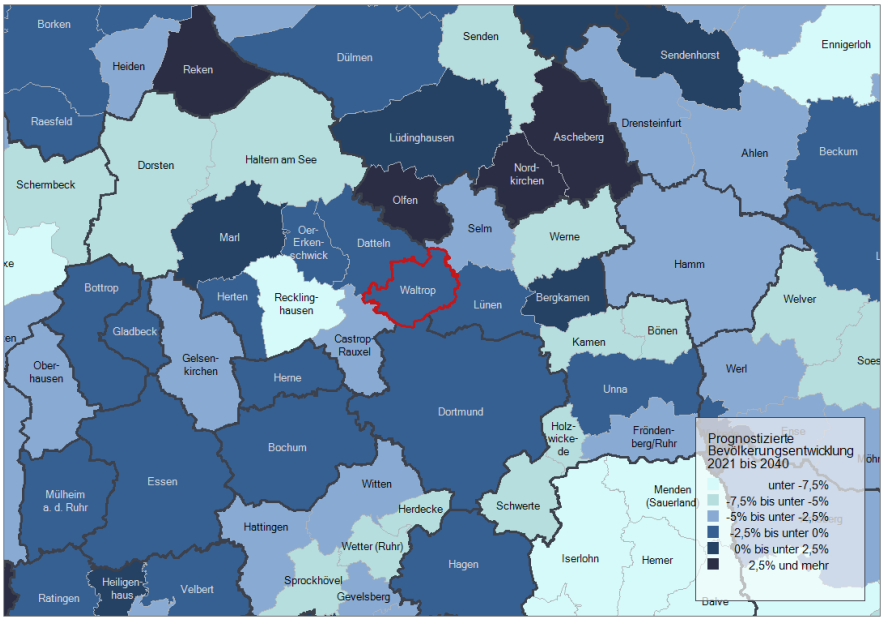


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Das Statistische Landesdatenamt IT.NRW prognostiziert für die Stadt Waltrop einen leichten Bevölkerungsrückgang von rd. 29.430 auf rd. 28.960 Personen (-2 %) im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2040. Ein Blick auf die Statistik zeigt, dass kurzfristig bis 2024 von einem leichten Anstieg ausgegangen wird und mittel- bis langfristig ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist. Ein Abgleich des prognostizierten Einwohnerverlustes Waltrops mit dem Kreis Recklinghausen (-4 %), der angrenzenden Großstadt Dortmund (-1 %) oder mit dem Regierungsbezirk Münster (-1 %) verdeutlich, dass die zukünftige demografische Entwicklung überall rückläufig sein wird. Selbst Nordrhein-Westfalen wird zwei Prozent seiner Einwohnerschaft verlieren. Die Stadt Waltrop entwickelt sich den Prognosen zufolge sogar – trotz Bevölkerungsrückgangs – positiver als der Kreis.

Mit Blick auf die Fluchtmigration aus der Ukraine ist in allen Landesteilen, so auch in Waltrop, für 2023 und vermutlich auch 2024, ggf. auch in Folgejahren, mit einem Einwohnerstand zu rechnen, der die Prognosewerte überschreitet. Erst nach Kriegsende kann von einer umfangreicheren Rückwanderung in die Heimat und wieder sinkenden Einwohnerständen ausgegangen werden.

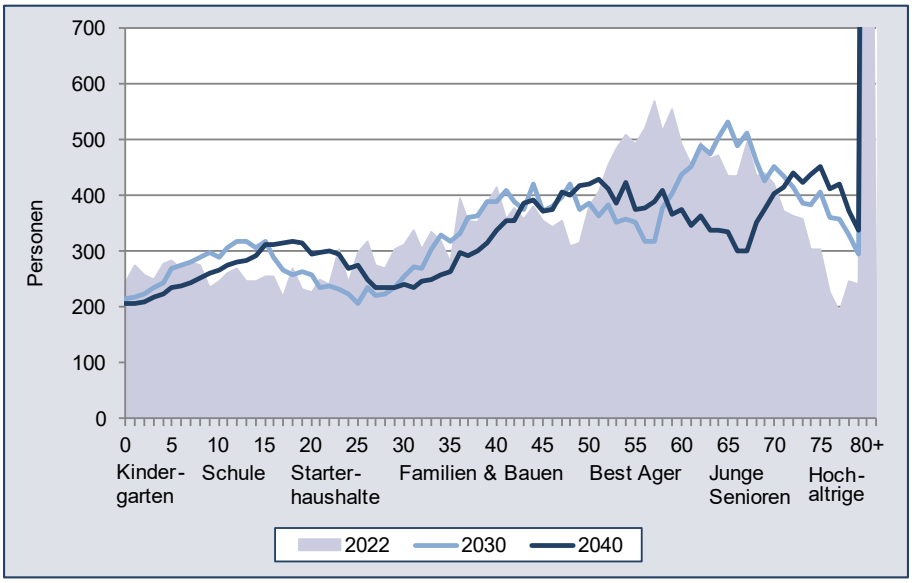
Abbildung 26: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040



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

Parallel zum Rückgang der Bevölkerung wird voraussichtlich auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Waltroper Bevölkerung in Zukunft eine veränderte Wohnungsnachfrage mit sich bringen. In der folgenden Grafik wird die Veränderung im Prognosezeitraum 2022 bis 2040 deutlich. Trotz der Bedeutung Waltrops als Familienstandort erfährt diese Gruppe - bedingt durch die demografische Entwicklung im gesamten Bundesgebiet – voraussichtlich einen kontinuierlichen Rückgang, welcher allerdings nach 2030 an Dynamik verliert. Infolgedessen werden Anreize für die Gewinnung von Familien aus der Region künftig wahrscheinlich an Relevanz gewinnen. Parallel zu dieser Entwicklung dürfte die Bedeutung der Personengruppe im Ausbildungsalter insbesondere ab dem Jahr 2025 zunehmen. Auffällig hoch ist die prognostizierte Abnahme der sog. „Best-Ager“ im Alter von 50 bis 65 Jahren. Bei dieser Personengruppe handelt es sich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er/1960er Jahre, welche im Zeitverlauf altern und die Anzahl der jungen Senioren und hochaltrigen Personen stark erhöhen wird. Insbesondere der Anstieg der hochaltrigen Personen wird aller Voraussicht nach einen wachsenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen mit der Option, unterschiedliche Betreuungs- und Serviceangebote hinzuzuschalten, mit sich bringen.

Abbildung 27: Entwicklung des Altersaufbaus der Bevölkerung in Waltrop 2022 bis 2040



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; Hinweis: Skala der y-Achse Personen ist bei der Altersgruppe Gruppe 80+ verkürzt dargestellt

4.3. Haushaltsprognose

Bei den Nachfragern nach Wohnraum handelt es sich um Haushalte, weshalb es neben der künftigen Bevölkerungsentwicklung auch wichtig ist, die Haushaltsentwicklung vorauszuschätzen. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Um die Haushalte prognostizieren zu können, müssen in einem ersten Schritt die in der Gemeindemodellrechnung enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet. Der Haushaltsprognose liegt zudem die Annahme zugrunde, dass die bislang zu beobachtenden Trends im Haushaltsbildungsverhalten langfristig andauern werden. Durch die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, eine hohe berufliche Mobilität und die wachsende Zahl älterer Menschen setzt sich zukünftig der Trend zu kleineren Haushalten in allen Altersgruppen fort. Diese Annahme gilt nach Auffassung des Statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung auf längere Sicht gemeinhin als umfassenderes Zukunftsmodell. Der Trend dürfte sich aus gutachterlicher Sicht in langfristiger Betrachtung durchsetzen. Zudem wird berücksichtigt, dass einige Haushalte zur Untermiete wohnen und keine eigenständige Wohnung nachfragen.

Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet. Die Haushaltprognose zeigt für Waltrop folgende Ergebnisse:

- Die Zahl der Haushalte wird im Zeitraum 2021 bis 2040 um 153 Haushalte wachsen. Diese prognostizierte Entwicklung entspricht einer Zunahme von einem Prozent und ist damit als geringfügig zu bewerten. Auch bundesweit ist der Trend zu kleineren Haushalten zu beobachten und hat zur Folge, dass der prognostizierte Bevölkerungsrückgang kompensiert werden kann und stattdessen auch langfristig vermutlich mit einer Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. Insgesamt hält sich der Anstieg der Haushalte aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs für die Stadt aber auf geringem Niveau.

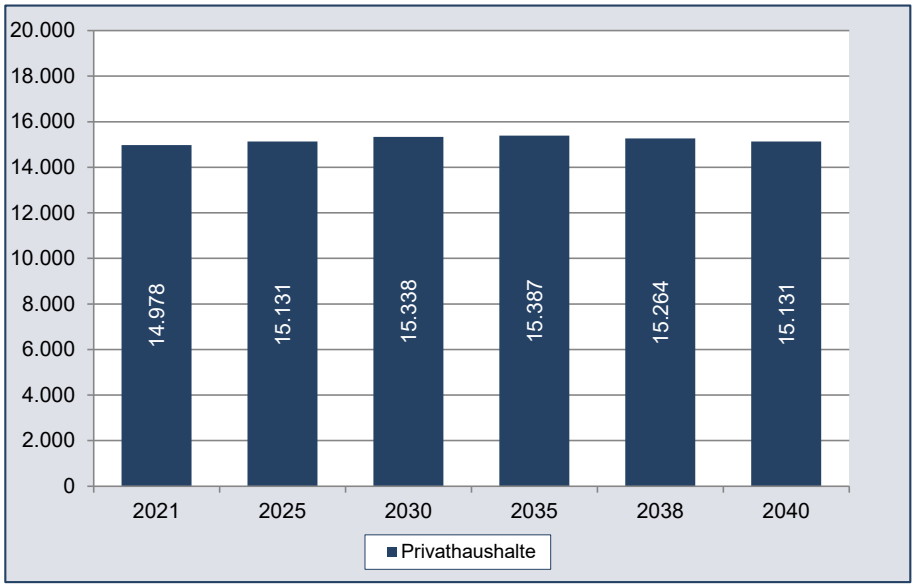
- Sollte der aktuelle, durch Fluchtmigration bedingte Bevölkerungszuwachs in 2023 sich nicht durch Rückwanderung in die Ukraine vermindern, könnte sich bei einem Stand von 315 Personen mit

Fluchthintergrund aus der Ukraine (Quelle: Stadt Waltrop, Stand 30.04.2023) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von schätzungsweise 2 Personen pro Haushalt ein Zuwachs um weitere rd. 150 Haushalte ergeben, der jedoch aus genannten Gründen nicht in die weiteren Berechnungen einbezogen wird.

- Durch die Singularisierung der Haushalte ergeben sich für Waltrop Veränderungen in den Haushaltsstrukturen: Die Singlehaushalte werden bis zum Jahr 2040 um 8 Prozent wachsen, die 2-Personenhaushalte geringfügig zunehmen (+1 %), während größere Haushalte an Umfang verlieren werden.

- Der Zuwachs der Singlehaushalte bewirkt, dass sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf aller Voraussicht nach erhöhen wird, denn kleinere Haushalte benötigen ebenso wie größere Haushalte Flächen für Badezimmer, Kücheneinrichtung und Wohnungsflur, die sich in einem Familienhaushalt mehrere Personen teilen.

Abbildung 28: Prognose der privaten Haushalte in Waltrop



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Mikrozensus, Stadt Waltrop, eigene Berechnung und Darstellung

Differenziert man die Ergebnisse der Prognose nach Haushaltstypen, so zeigt sich folgende Veränderung in den Zielgruppen am Waltroper Wohnungsmarkt:

- Die Seniorenhaushalte sind eine stark wachsende Zielgruppe, die bis 2040 um 19 Prozent zunehmen wird. Mit einem Zuwachs an Nachfragern im Umfang von rd. 1.000 Haushalten ist mit stark wachsenden Bedarfen im altengerechten Wohnen zu rechnen.

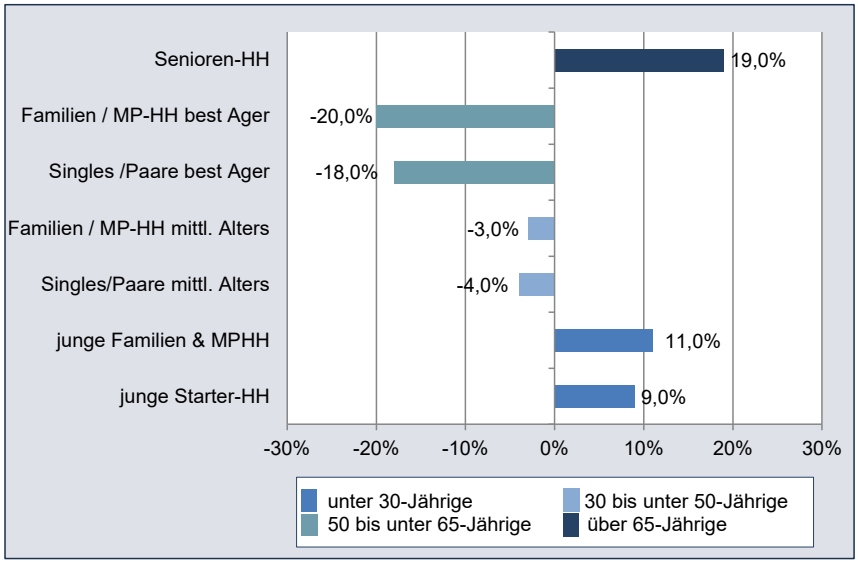
- Laut der Prognose werden die Bedarfe von jungen Haushalten sowie jungen Familien leicht wachsen. Für die den Wohnungsmarkt hat das zur Folge, dass die Nachfrage nach jungem sowie familiengerechten Wohnformen steigen wird und bedient werden sollte. Gleichzeitig sollten auch Angebote für den preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden.

- Schrumpfende Zielgruppen werden Familien, Paare sowie Singles im Alter zwischen 50 und 65 Jahren, die sogenannten „Best Ager“, sein. Bei einem Wohnstandortwechsel zeichnet sich diese Gruppe vor allem durch die Nachfrage nach qualitativem Wohnraum aus. Gleichzeitig sorgt diese Zielgruppe für das Alter vor, weshalb auch die Barrierefreiheit und -armut einen hohen Stellenwert erhält.

- Mit Blick auf die Familien, die älter werden, dürfte die Zahl der „empty nester“ spürbar zunehmen. Gemeint sind Familienwohnungen und Eigenheime, die sich nach dem Auszug der Kinder leeren. Die Eltern genießen entweder den damit einhergehenden Wohnflächenzuwachs oder aber sie wechseln in eine kleinere, aber komfortable Immobilie. Die aufgegebenen Familienheime werden das Angebot

an Bestandseigenheimen bereichern, das für junge Eigenheimerwerber gerade auch in preislicher Hinsicht interessant sein dürfte, da es sich im Vergleich zum Neubau deutlich preisgünstiger darstellt.

Abbildung 29: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Waltrop bis 2040



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, Mikrozensus, Stadt Waltrop, eigene Berechnung und Darstellung

4.4. Wohnungsbedarfsprognose

Die Prognose der künftigen Wohnraumbedarfe entscheidet über die weitere Wohnungsmarktsteuerung einer Stadt. Infolgedessen werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve einzuberechnen, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Sie wird in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei zwei bis drei Prozent angesetzt.[18] Für die Stadt Waltrop wird die höhere Marge von 3,0 Prozent angesetzt, wie sie auch in dem landesweiten Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen bis 2040 [19] landesweit für alle Städte und Kreise verwendet wird.

Vom vorhandenen Wohnungsbestand wird üblicherweise der Bestand an Ferienwohnungen abgezogen, da diese nicht dem regulären Wohnungsmarkt zuzuordnen sind. Der Waltroper Wohnungsbestand zählt zum Ausgangszeitpunkt der Prognose, dem 31.12.2021, 15.060 Wohnungen, wovon laut Zensus 2011 keine der Kategorie der Ferienwohnungen zuzuordnen ist. Ein Blick auf die Tourismuszahlen des Statistischen Landesamtes zeigt, dass sich die Übernachtungszahlen in Waltrop zehn Jahre später auf einem ähnlich niedrigen Niveau gehalten haben. Weitere Analysen zu dem Teilmarkt werden nicht herangezogen, da es sich außerhalb von sehr touristisch interessanten Städten erfahrungsgemäß um eine sehr geringe Anzahl an Wohnungen handelt. Deshalb wird der ältere Zensus-Wert auch für das Jahr 2021 übernommen.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass sich 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. Anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für Waltrop berechnet. Er beläuft

[18] Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Düsseldorf; InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum.
[19] Vgl. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2020

sich auf jährlich 0,25 Prozent des Bestandes bzw. 37 Wohnungen pro Jahr. Experten aus Bund und Ländern[20] gehen von Abgangsraten von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 Prozent aus. Die Waltroper Quote liegt damit genau im Durchschnitt.

Darüber hinaus wird eine weitere Komponente in der Berechnung des Wohnungsbedarfs einbezogen, nämlich die Auswirkung des Ukraine-Krieges auf den Wohnungsmarkt. Eine sinkende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft von Haushalten mit Wohnungsbedarf infolge von hoher Inflation, erheblichen Energiepreissteigerungen und spürbar gestiegenen Baufinanzierungszinsen beenden eine lange Hochphase am bundesdeutschen Wohnungsmarkt, die durch Preissteigerungen insbesondere auch im Eigentumserwerb geprägt war. Krisenbedingt stellen zurzeit nach Einschätzung von Marktexperten etliche wohnungssuchende Haushalte ihre Wohnbedarfe zurück, etwa bezüglich des Eigentumserwerbs, der Anmietung einer größeren Mietwohnung oder des Auszugs aus der elterlichen Wohnung. Dies geschieht in einem Umfang, der gutachterlicherseits zeitlich begrenzt für die Jahre 2022 und 2023 auf ein Drittel des Bedarfes an Wohnraum eingeschätzt wird. Der Zeitraum ist unter der gegenwärtigen Annahme gesetzt, dass sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab 2024 verbessern werden und eine spürbare Erholung am Wohnungsmarkt einsetzen wird.[21]

Die Bedarfsprognose für den Waltroper Wohnungsmarkt hat für den Prognosezeitraum folgende Ergebnisse ermittelt (s. nachfolgende Abbildung):

- Aufgrund der derzeitigen Anspannung am Waltroper Wohnungsmarkt wird zum Ausgangspunkt der Prognose, dem 31.12.2021, ein Nachholbedarf von 214 Wohnungen ermittelt.

  Auf dieser Grundlage wird zwischen dem Jahr 2022 und 2030 ein Wohnungsbedarf von 882 Wohnungen ermittelt, was einem jährlichen Bedarf von 100 Wohneinheiten entspricht. In den darauffolgenden Jahren schwächt sich dieser Bedarf ein wenig ab, weshalb für den Zeitraum zwischen 2030 und 2040 ein Bedarf von 716 Wohnungen (Ø 72 Wohnungen pro Jahr) prognostiziert wird.

  Verglichen mit der Bautätigkeit der letzten Jahre (zwischen 2017 und 2021 lag diese bei Ø 140 WE) zeigt sich, dass das erreichte Niveau kurz- bis mittelfristig den dreistelligen Bereich nicht unterschreiten sollte. Das ist angesichts der schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt eine enorme Herausforderung.

- Der Wohnungsbedarf speist sich vor allem aus dem quantitativen Bedarf, also dem Ersatz für Wohnungsabgänge und dem Zuwachs an Haushalten mit Wohnungsbedarf. Er ist die maßgebliche Bedarfskomponente. Da die Zahl der Haushalte ab 2034 nicht mehr so stark wächst wie in den Vorjahren, kommt dem Ersatzbedarf eine umso bedeutendere Rolle zu. Außerdem wächst ein qualitativer Zusatzbedarf heran. Er speist sich aus der Präferenz von Wohnungssuchenden für eine Neubauimmobilie und umfasst im Schnitt 34 Wohnungen pro Jahr. Ist der quantitative Bedarf höher als der qualitative Bedarf, so kann davon ausgegangen werden, dass durch den bedarfsdeckenden Neubau bereits hinreichend Wohnungen mit modernen Wohnqualitäten dem örtlichen Markt neu zugeführt und somit der qualitative Bedarf gedeckt werden kann. Unterschreitet jedoch der quantitative Bedarf das Niveau des qualitativen Bedarfes, wird der qualitative Bedarf zur maßgeblichen Komponente.

- Sollten die zum Stand 30.04.2023 in Waltrop wohnenden Flüchtlinge aus der Ukraine im geschätzten Umfang von 150 Haushalten auch langfristig ansässig bleiben, erhöhen sie den Bedarf um dieselbe Anzahl an Wohnungen (s. hierzu auch Kap. 4.2).

[20] vgl. u.a. BBSR Analysen Kompakt 07/2015
[21] Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Preissteigerung nach 7,9 Prozent in diesem Jahr auf 5,8 Prozent im kommenden und 2,5 Prozent im Jahr 2024 zurückgehen wird, In: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022. Marktexperten rechnen damit, dass die „Flaute“ am Wohnungsmarkt spätestens in der 2. Hälfte des Jahres 2024 überwunden sein wird, In Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Zeiträumen

	insgesamt	pro Jahr
2022 bis 2025	484	121
2026 bis 2030	398	80
2031 bis 2035	358	72
2036 bis 2040	358	72
2022 bis 2030	882	100
2022 bis 2040	1.598	84

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist auch die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Über den gesamten Prognosezeitraum hinweg überwiegt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der vor allem kurz- bis mittelfristig deutlich über dem Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt. Grund dafür ist unter anderem die Zunahme an älteren Haushalten, die stärker Wohnungen im Geschosswohnungsbau nachfragen, welche vorzugsweise altengerecht und barrierefrei sein sollten. Insgesamt ist die Umzugsaktivität dieser Haushalte gering, trotzdem können sich – laut bundesweiter Befragungen unter Hausalten, deren Haupteinkommensbezieher 50 Jahre oder älter ist – 19 Prozent vorstellen, im Alter in eine altengerechte Wohnung zu ziehen.[22]

- Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf von 519 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert, in den darauffolgenden Jahren zwischen 2031 und 2040 werden dann voraussichtlich weitere 386 Wohneinheiten benötigt. Im gesamten Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 werden voraussichtlich 905 Wohnungen im Geschosswohnungsbau benötigt, was einem jährlichen Bedarf von 48 Wohnungen entspricht.

- Im individuellen Wohnungsbau dürfte sich bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von 362 Wohnungen entwickeln, der in den Folgejahren bis 2040 um weitere 331 Wohnungen ansteigen dürfte. Insgesamt ist der Bedarf zu Beginn des Prognosezeitraums leicht höher als zum Ende hin. Über den gesamten Prognosezeitraum ergibt sich demnach ein Bedarf von 693 Wohnungen, die einem durchschnittlichen Bedarf von 36 Wohneinheiten pro Jahr entspricht.

[22] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2013) (Hrsg.): Studie „Wohntrends 2030“. Branchenbericht 6, Berlin

Abbildung 31: Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten

Wohnungsbedarfe	EZFH	MFH	Gesamtbedarf	
2022 - 2025	+184	+299	484	882
2026 - 2030	+178	+220	398	
2031 - 2035	+164	+195	358	716
2036 - 2040	+167	+191	358	
2022-2040	+693	+905		1.598

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung; Anm.: Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH), Mehrfamilienhäuser (MFH)

4.5. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie an Wohnformen im Alter

Die nachfolgenden Abschnitte behandeln die Nachfragepotenziale, die sich infolge des demografischen Wandels in der Waltroper Bevölkerungsstruktur entwickeln werden – die sogenannten Wohnformen im Alter – sowie jene, die aus der Nachfrage nach preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungen resultieren.

Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung

Die Modellrechnung der NRW.BANK zur Entwicklung des Umfangs an geförderten Wohnungen in Waltrop bis zum Jahr 2035 gibt bereits wichtige Hinweise zu veränderten Rahmenbedingungen in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte (vgl. Kap. 3.5). Für die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen wird ein Mengengerüst aus den folgenden Komponenten herangezogen:

- Erstens der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Waltrop, der bei rd. 19 Prozent liegt (vgl. Kap. 3.5), bis 2040 konstant bleiben wird. Durch den leichten Anstieg an Haushalten ergibt sich ein Bedarf von 29 Wohneinheiten.

- Zweitens der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen, errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (18,9 %). In Waltrop entspricht das einem Nachholbedarf von 41 Wohnungen.

- Drittens die Kalkulation des Ersatzbedarfs für Bindungsverluste auf Basis der Modellrechnungen der NRW.BANK. Hierzu muss einbezogen werden, dass nicht jeder Bindungsverlust automatisch auch ein Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Bewirtschaftungsplänen der Eigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Ein großer Teil der öffentlich geförderten Wohnungen befindet sich aktuell im Besitz von Wohnungs-(bau-)unternehmen. Lokale Marktexperten haben in den letzten Jahren beobachtet, dass die Mieten für aus der Bindung entfallene Wohnungen sich im Rahmen der zulässigen Miethöhen laut örtlichem Mietspiegel erhöht haben und ihre Preisgünstigkeit nicht verloren haben. Aus gutachterlicher Sicht wird deshalb die Annahme getroffen, dass aus der Bindung fallende Wohnungen auch weiterhin in preislicher Hinsicht eine Wohnalternative für einkommensschwache Haushalte bilden. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen nicht ersetzt werden müssen.

- Viertens der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber. Die Komponente umfasst diejenigen Personen, die sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Übergangseinrichtungen befinden, allerdings einen Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt Waltrop handelt es sich hierbei um 84 Haushalte, die als Asylbewerber registriert sind, sowie 28 Haushalte, die zur Gruppe der Flüchtlinge zählen, also insgesamt 112 Haushalte. Die ukrainischen Flüchtlinge wurden in diesem Bedarf noch nicht berücksichtigt.

- Die ukrainischen Flüchtlinge umfassen nach Angaben der Stadt Waltrop mit Stand 30.4.2023 315 Personen. Gutachterlicherseits wird mit einer überschlägigen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt ausgegangen[23]. Somit ergibt sich aktuell ein Wohnungsbedarf für rd. 160 Haushalte. Sie werden als gesonderte Zielgruppe aufgeführt, da sie nicht in der Bevölkerungs-/Haushaltsprognose enthalten sind, die zu einem früheren Zeitpunkt entstanden, aber eine nennenswerte Bedarfsgruppe darstellen. Sollten sich die Bleibe- bzw. Rückkehrwünsche der Geflüchteten entsprechend der bundesweiten Befragungsergebnisse zu diesem Thema aufgrund eines Kriegsendes umsetzen lassen, so würde sich der Bedarf mittel- bis langfristig auf 60 Wohnungen reduzieren, da nur 29% für immer und 15% für einige Jahre in Deutschland bleiben möchte.[24] Aufgrund der Flucht- und sozioökonomischen Situation der Flüchtlinge ist davon auszugehen, dass sie den einkommensschwachen Haushalten zuzurechnen sind. Sie werden zwar als großes Potenzial für den hiesigen Arbeitsmarkt betrachtet, dennoch liegen nicht untererhebliche Hemmnisse in der mangelnden Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsplätzen vor.[25] Im Februar 2023 waren nur 11 Prozent der in Deutschland lebenden Personen ukrainischer Staatsangehörigkeit, die im erwerbsfähigen Alter sind, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Weitere drei Prozent waren als geringfügig Beschäftigte tätig. Insofern waren 86 Prozent der Erwerbsfähigen, also zumeist geflüchtete Frauen mit oder ohne Kind, auf Transferleistungen oder Unterstützung von Familienangehörigen angewiesen. Sie werden daher der Gruppe der Haushalte mit geringer Kaufkraft einzuordnen.[26]

[23] Eine bundesweite repräsentative Befragung von Flüchtlingen Ende 2022 gibt Aufschluss über die Familien- und Haushaltsstruktur der ukrainischen Geflüchteten. Demnach leben 77 Prozent der Frauen, aber nur 29 Prozent der Männer im Erwachsenenalter ohne ihre Partnerin oder ihren Partner in Deutschland. 48 Prozent der Frauen lebt mit ihren minderjährigen Kindern zusammen, unter den Männer sind es 44 Prozent. Vgl. Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) / Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Berlin, S. 6

[24] Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2023): Geflüchtete aus der Ukraine, erste (Spätsommer 2022) und zweite Befragungswelle (Beginn des Jahres 2023).

[25] Münchener Merkur vom 14.2.2023: Ukrainer wollen arbeiten, aber Kinderbetreuung ist das größte Problem.

[26] Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2023: Auswirkungen der Fluchtmigration aus der Ukraine auf den Arbeitsmarkt und die Grundsicherung für Arbeitssuchende. In: Berichte Arbeitsmarkt kompakt, Februar 2023, o.O.

In der Summe ergeben die einzelnen Komponenten folgenden Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen für die Stadt Waltrop:

- Im Prognosezeitraum 2021 bis 2040 könnte nach derzeitigem Erkenntnisstand ein Bedarf von insgesamt 242 bis 342 preisgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte entstehen. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 13 bis 18 Wohnungen. Diese Werte liegen unterhalb des Niveaus von jährlich 27 Bindungen, die innerhalb der letzten Dekade im Neubau und im Bestand gewonnen wurden (vgl. Kap. 3.5).

- Da sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt für den Wohnungsneubau seit 2022 durch Baukosten- und Zinssteigerungen erschwert haben, fällt es den in Waltrop tätigen Wohnungsunternehmen und Investoren trotz verbesserter landesseitiger Förderbedingungen nicht immer leicht, neue Bindungen im Neubau zu schaffen. Allerdings sehen sie ein noch nicht ausgeschöpftes Potenzial an neuen Bindungen, das durch die Modernisierungsförderung geschaffen werden kann. Ein Blick auf die letzten zehn Jahre zeigt, dass in diesem Förderweg in Waltrop 84 Wohnungen neu in die Bindung genommen worden sind.

- Würde es gelingen, das Niveau der Modernisierungsförderung beizubehalten, würden in nennenswerten Umfang zusätzliche Bindungen im Bestand geschaffen. Angesichts des bundesweit erforderlichen hohen Investitionsvolumens bis zur angestrebten Klimaneutralität des Wohnungsbestandes und unter der Annahme, dass die erforderlichen Fördermittel in ausreichender Höhe bereitstehen, ist die Fortsetzung des bisherigen Niveaus keine unrealistische Annahme.

- Reduziert man den Bedarf an neuen Bindungen um diejenigen Bindungen, die möglicherweise im Bestand gewonnen werden können, reduziert sich der Anteil an Wohnraum im geförderten Neubau. Ein Rechenbeispiel: Der bestehende Bedarf an neuen Bindungen im Umfang von 242 bis 342 Wohnungen in den Jahren 2022 bis 2040 kann geschätzt mit 160 neu gewonnenen Bestandsbindungen reduziert werden. Demnach müssten nur noch 82 bis 182 Wohnungen im geförderten Neubau geschaffen werden.

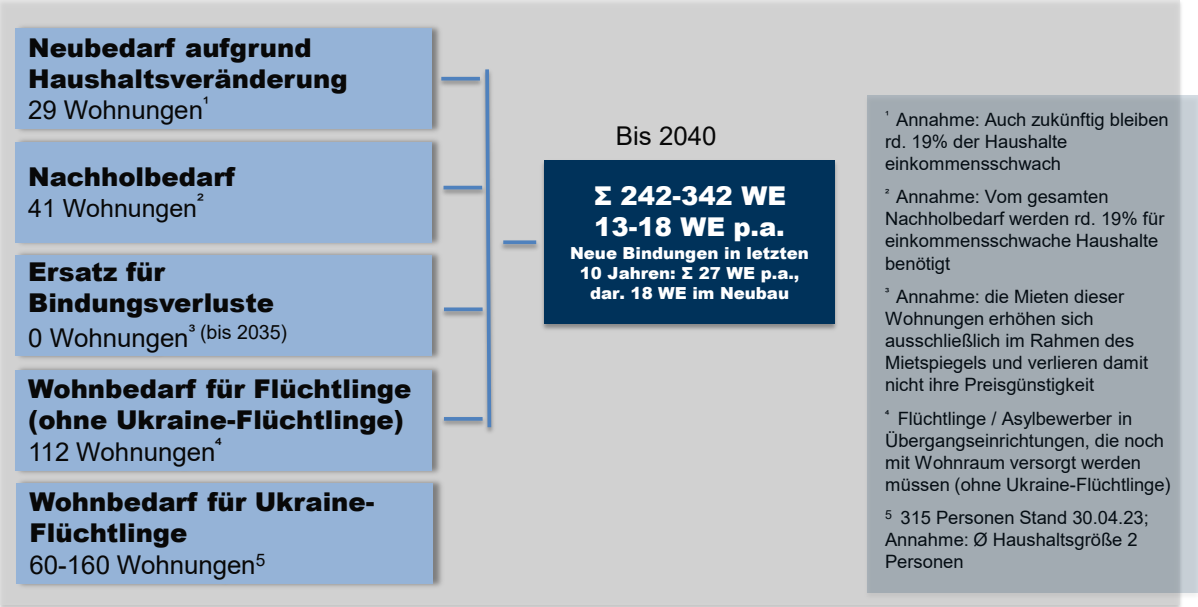
- Gemessen am prognostizierten Wohnungsbedarf im Mehrfamilienhaussegment entspricht der jährliche Bedarf an öffentlich geförderten Neubauwohnungen einem Anteil von 9 bis 20 Prozent für die Jahre 2022-2040.

- Um den Bedarf an öffentlich geförderten Neubauten zu decken, wird eine Förderquote empfohlen.

- Um die Höhe der Förderquote zu bemessen, sind neben der Berechnung des Wohnungsbedarfs auch die lokalen Marktgegebenheiten in Waltrop zu berücksichtigen: Das Gros der Neubautätigkeit umfasst kleinere Bauvorhaben mit wenigen Wohngebäuden. Die Investoren präferieren es, die jeweiligen Wohngebäude entweder freifinanziert oder mit öffentlichen Mitteln zu errichten. Eine Mischfinanzierung innerhalb eines Gebäudes wird aus unterschiedlichen, nachvollziehbaren Gründen vermieden. Ein Beispiel: Es sollen drei Mehrfamilienhäuser erbaut werden. Um die Mischfinanzierung zu vermeiden, wird ein Gebäude mit öffentlichen Mitteln und die verbleibenden zwei Gebäude freifinanziert errichtet.

- Orientiert am bisherigen Umfang der öffentlich geförderten Neubauwohnungen auf kommunalen Flächen empfiehlt sich daher eine Förderquote von ungefähr 30 Prozent sowohl für kommunale als auch für private Bauvorhaben im Mehrfamilienhaussegment (jeweils gemessen an der Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen).

Abbildung 32: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte 2022 bis 2040



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

Vorausschätzung der Nachfragepotenziale nach Wohnformen im Alter

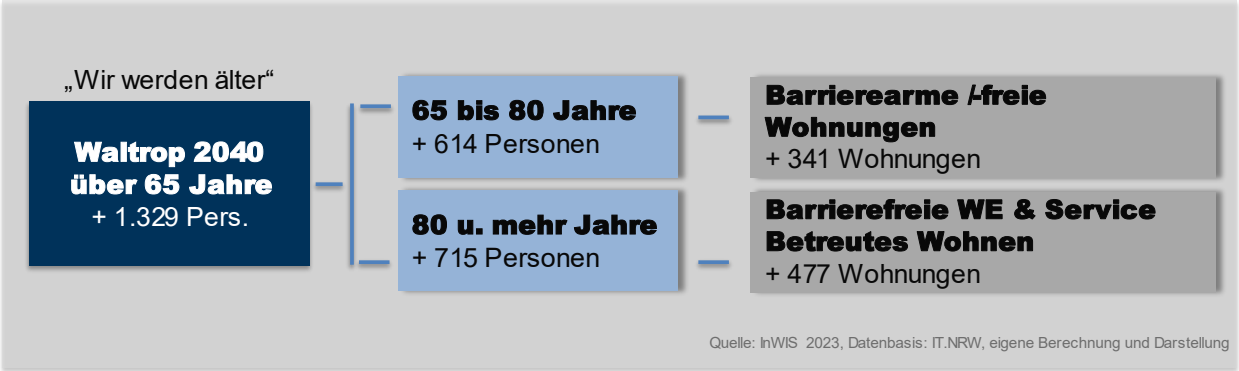
Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt auf Grundlage der Bevölkerungsprognose von IT.NRW und der Prognose der Haushalte. Bis 2040 nehmen sowohl die jungen Senioren im Alter zwischen 65 und 80 Jahren als auch hochaltrige Menschen im Alter von 80 und mehr Jahren an Umfang zu.

Bei der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum für jüngere Senioren ist einzuplanen, dass sich bis zum Jahr 2040 zusätzlich zum gegenwärtigen Angebot ein Nachfragepotenzial nach 341 barrierearmen /-freien Wohnungen entwickeln kann. Sie bieten zumindest eine gewisse Sicherheit, bei körperlichen Bewegungseinschränkungen den häuslichen Alltag gut bewältigen zu können. Es wurde ein Zuwachs in der Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen von 614 Personen einkalkuliert, der sich aus der Bevölkerungsprognose ableitet. Diese Personen werden sich voraussichtlich in 341 Haushalten organisieren. Jeder Haushalt wird als Nachfragepotenzial für Wohnformen im Alter betrachtet.

Die Gruppe der Hochaltrigen wird bis 2040 voraussichtlich sogar um 715 Personen zunehmen, dies entspricht einer Zunahme um 477 Haushalte. Diese Altersgruppe benötigt in höherem Maße barrierearme und -freie Wohnungen mit Serviceleistungen bzw. ambulanter Betreuung. Aus dem Zuwachs errechnet sich das zusätzliche Nachfragepotenzial.

Aktuelle Wohnraumbedarfe bestehen im Hinblick auf die Versorgung von Senioren mit bezahlbarem Wohnraum. Die Schaffung eines hinreichend großen Angebotes an barrierefreien Wohnungen ist aktuell im Neubau aufgrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen schwer umsetzbar. Gleichzeitig ist die altengerechte Wohnraumanpassung im Bestand für die Eigentümer aufwändig und mit hohen Kosten verbunden, was der Umsetzung solcher Maßnahmen im Wege steht, wenngleich der Bedarf hoch ist.

Abbildung 33: Nachfragepotenzial im Alter 2040



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

Zwischenfazit zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- Bedingt durch den demografischen Wandel wird es zukünftig nur den wenigsten Kommunen im Ruhrgebiet gelingen, das Geburtendefizit durch Zuzugsgewinne zu kompensieren. So geht auch die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Stadt Waltrop von einem leichten Bevölkerungsrückgang in Höhe von zwei Prozent bis zum Jahr 2040 aus. Der prognostizierte Bevölkerungsstand würde demnach im Vergleich zu den 29.430 Einwohnern Waltrops in 2021 auf 28.960 Personen im Jahr 2040 sinken (vgl. Kap. 4.2).

- Die Alterung der Bevölkerung als Folge des demografischen Wandels wird auch in Waltrop weiterhin spürbar sein. Grund dafür sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1950/60er Jahre, welche in den kommenden Jahren in das Seniorenalter wachsen werden. Bundesweite Erhebungen zeigen, dass diese Gruppe rund ein Drittel der deutschen Bevölkerung bilden; in Waltrop sind es etwa ein Viertel. Ein Blick auf den Zuwachs in dieser Altersgruppe zeigt, dass die Gruppe der jungen Senioren im Alter zwischen 65 und 80 Jahren um rd. 11,5 Prozent und die Hochaltrigen (Altersgruppe der 80-Jährigen und älter) sogar um ca. 30 Prozent ansteigen werden. Insgesamt sind das hohe Zuwachsraten, die den Bedarf an altengerechten Wohnformen stark steigen lassen wird.

- Trotz des vorhergesagten Bevölkerungsrückgangs geht die Prognose der Haushalte von einer positiven Entwicklung aus. Grund dafür ist der sich fortsetzende Trend zur Singularisierung, der durch die Zunahme an Seniorenhaushalten befördert wird. Gleichzeitig orientiert sich die Wohnungsnachfrage auch unabhängig von den Senioren zu kleineren Haushalten. Im Ergebnis wird dieser Trend in Waltrop dazu führen, dass die in Waltrop wohnenden Haushalte voraussichtlich um 153 Haushalte anwachsen werden (+1 %). Bei einem dauerhaften Verbleib der aus der Ukraine geflüchteten Personen könnte sich der genannte Umfang auch verdoppeln.

- Trotz des langfristig zu erwartenden Rückgangs von Familienhaushalten, welche die klassische Zielgruppe im Ein- und Zweifamilienhausbau sind, kann nicht unbedingt von einem Rückgang in der Nachfrage zur Eigentumsbildung ausgegangen werden. Bereits jetzt ist der Trend zu beobachten, dass Seniorenhaushalte zunehmend kleinere, hochwertig und barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen nachfragen. Dies erfolgt meist im Zuge der Haushaltsverkleinerung und hat zur Folge, dass Bestandseigenheime wieder an den Markt gehen (Generationenwechsel). In preislicher Hinsicht dürfte diese Gebäude das Kaufinteresse von Eigenheimerwerbern besonders wecken. Allerdings nimmt künftig der energetische Standard einer Wohnimmobilie eine immer größer werdende Rolle ein.

Wohnungsbedarfsprognose

- Die Wohnungsbedarfsprognose geht davon aus, dass sich in Waltrop im Prognosezeitraum 2022 bis 2040 ein Bedarf von insgesamt 1.598 Wohneinheiten entwickeln wird, was einem jährlichen Bedarf von 84 Wohnungen entspräche. Ein Blick auf die Baufertigstellungen zeigt, dass die aktuelle Bautätigkeit von durchschnittlich 140 Wohnungen pro Jahr (zwischen 2017 und 2021) tendenziell etwas abgesenkt werden könnte. Der Gesamtbedarf teilt sich auf in 693 Wohnungen im individuellen Wohnungsbau und 905 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Durch die aus der Ukraine geflüchteten Haushalte kann sich ein zusätzlicher Bedarf von schätzungsweise 150 Wohnungen, vorzugsweise im Geschosswohnungsbau, einstellen.

- In allen Zeitabschnitten der Prognose überwiegt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – insbesondere kurz- bis mittelfristig – den der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich. Dies betrifft vornehmlich den Markt für Mietwohnungen und weniger jenen für die Eigentumswohnungen.

- Kurzfristig ist die derzeitige Bautätigkeit annähernd zu halten bzw. geringfügig zu reduzieren, um den Neubaubedarf in den einzelnen Marktsegmenten decken zu können. Mittel- bis kurzfristig wird der Bedarf jedoch deutlich unterhalb des aktuellen Fertigstellungsniveaus liegen. Aus gutachterlicher Sicht sollte die Bautätigkeit dann deutlich reduziert werden, um einen zu hohen Druck auf die bestehenden Wohnimmobilien zu verhindern.

Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

- Für die Wohnraumversorgung der einkommensschwachen bzw. armutsgefährdeten Haushalte ergab die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment einen Gesamtbedarf in Höhe von 242 bis 342 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Der untere Bedarfswert schließt die Annahme ein, dass diejenigen aus der Ukraine geflüchteten Haushalte mit Rückkehrwunsch diesen auch umsetzen können. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von 13 bis 18 Wohneinheiten. Die Schaffung neuer Bindungen liegt damit unterhalb des Niveaus der letzten zehn Jahre mit 27 Wohneinheiten pro Jahr. Durch die erschwerten makroökonomischen Rahmenbedingungen im Neubau wird die Schaffung von Belegungen im Bestand durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln zunehmend relevanter.

- Neue Wohnqualitäten wie Barrierefreiheit und eine altengerechte Ausstattung können in baulich-preislicher Hinsicht eher im Neubau als in der Bestandsanpassung geschaffen werden. Daher kommt dem geförderten Neubau nach wie vor eine hohe Bedeutung zu.

- Künftig sollten der Abbau von Investitionsbarrieren sowie die Schaffung von Handlungsalternativen wie der mittelbaren Belegung wichtige Stellschrauben für die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Waltrop sein.

Wohnraumbedarfe im Alter

- Die Analyse des Nachfragepotenzials im Alter hat bis zum Jahr 2040 ein zusätzliches Potenzial für 341 barrierearme bzw. -freie Wohnungen ohne Serviceleistungen und ein Potenzial für 477 Wohnungen des betreuten Wohnens oder barrierearmer Wohnungen in Kombination mit einem Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen (Treppenhausreinigung, Schneeräumdienst u.ä.) ergeben. Es bedarf zum einen einer Angebotsausweitung durch Wohnungsneubau, um die o.g. benötigten Wohnqualitäten zu schaffen. Zum anderen ist auch die Wohnraumanpassung für jene Seniorenhaushalte wichtig, welche in ihrer angestammten Wohnung alt werden möchten und sich gegen einen Umzug aussprechen.

- Da der barrierefreie Wohnungsneubau mit hohen Kosten verbunden ist, ist der Mengeneffekt durch die Wohnraumanpassung im Bestand höher eingeschätzt. In Waltrop haben die großen Bestandshalter bereits mit der Umsetzung dieser Maßnahmen begonnen. Neben den Wohnungsunternehmen gilt es allerdings auch, die Eigenheimbesitzer sowie die Kleinvermieter in den Umsetzungsprozess einzubeziehen.

- Kleine, barrierearme und bezahlbare Wohnungen werden benötigt, da ältere Haushalte vermehrt als Singles leben. Zudem ist nach Angaben der Stadtverwaltung der Anteil weiblicher Personen mit geringem Einkommen höher als in jüngeren Altersgruppen. Die Personengruppe benötigt diese Wohnungen vor allem in der Siedlung, in der sich die vorherige Wohnung befunden hat, da sie auf das soziale Umfeld und dessen gewachsene Strukturen angewiesen ist.

5. Bilanzierung Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenangebot

Um zu beurteilen, ob in Waltrop hinreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe vorhanden sind, ist zunächst eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. In der Bedarfsdeckungsanalyse wird der Umfang an Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen den prognostizierten Wohnungsbedarfen auf neuen Flächen gegenübergestellt. Dabei wird im Ergebnis aufgezeigt, ob die Flächenpotenziale in teilmarktbezogener Hinsicht ausreichen, um die ermittelten Wohnbauflächenbedarfen bis zum Jahr 2040 zu decken. Diese Wohnungsbedarfe müssen allerdings nicht alle auf neuen Flächen gedeckt werden. Denn auf Flächen, die durch Abriss frei werden, oder der Nutzung von Potenzialen im Bestand, können die ermittelten Bedarfe gedeckt werden. Welche Bedarfe tatsächlich auf neuen Flächen besteht, wird im nachfolgenden Kapitel aufgezeigt.

5.1. Wohnbedarfen auf neuen Flächen

Um diese Bedarfe auf neuen Flächen zu erhalten, muss in einem ersten Schritt ermittelt werden, wie viele wiederbebaubare Flächen durch künftige Wohnungsabrisse frei werden und in welchem Umfang sie voraussichtlich wieder als Wohnbauflächenreserve für eine Wiederbebauung genutzt werden können. Der Ersatzbedarf entsteht durch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume oder Abrisse. Bei Abrissen entstehen Baulücken oder Brachflächen, die wieder genutzt werden können. Im Rahmen der Ersatzbedarfe gilt es diese Komponente in die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe mit einzubeziehen. Anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für die Stadt Waltrop berechnet. Er beläuft sich auf jährlich 0,25 Prozent des Wohnungsbestandes bzw. rd. 37 Wohnungen pro Jahr (Jahre 2022 bis 2040: 703 WE). Gleichzeitig werden die Wohnraumbedarfe durch den Ausbau im Bestand gedeckt. Ein Blick auf die Baufertigstellungen im Bestand (z. B. der Dachgeschossausbau) – laut des Statistischen Landesamtes IT.NRW – zeigt, dass in Waltrop in den letzten fünf Jahren elf Wohnungen pro Jahr im Bestand entstanden sind (2018-2022). Verteilt man den Ausbau im Bestand nach dem Verhältnis der Baufertigstellungen im selben Zeitraum, kann davon ausgegangen werden, dass von den elf Wohnungen fünf Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und sechs Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstanden sind. Bezogen auf die Prognose bis zum Jahr 2040 könnte so ein Bedarf von 209 Wohnungen (95 WE in EZFH sowie 114 WE in MFH) gedeckt werden. Unter Berücksichtigung dieser zwei Komponenten besteht im Ergebnis ein Bedarf von 686 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Differenziert in die einzelnen Segmente werden 275 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 411 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern benötigt.

Abbildung 34: Wohnungsbedarfe auf neuen Flächen

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop, eigene Berechnung und Darstellung

5.2. Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven

Bei der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven werden zunächst die relevanten Flächenarten bestimmt und die Flächenreserven zusammengetragen, um sie mit Kennwerten zur Ermittlung der Bebauungspotenziale zu verknüpfen und die Summe der auf den Flächen realisierbaren Wohnungen in den zentralen Marktsegmenten darzustellen.

5.2.1. Überblick über die Flächenreserven

In Abstimmung mit der Stadt Waltrop wurden folgende Wohnbaupotenzialflächen in der Wohnbauflächenanalyse berücksichtigt und bilanziert:

- Freie Flächen in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten
- Freie Flächen in B-Plänen, die sich aktuell in der Aufstellung befinden
- Wohnbaureserven im FNP
- Flächen für den allgemeinen Siedlungsbereich laut des Regionalplans
- Sonstige Bauvorhaben

Die Stadt Waltrop hat sich in den letzten Jahren der Handlungsempfehlung „Erarbeitung eines Baulückenkatasters“ aus dem Vorgängerkonzept[27] angenommen. Bei der Erarbeitung zeigte sich jedoch, dass durch die vielschichtigen Aktivierungshemmnisse und die insgesamt geringe Anzahl an vorhandenen Baulücken ein geringer Effekt aus dieser Maßnahme hervorgeht, weshalb diese Wohnbauflächenpotenziale in der nachfolgenden Berechnung unberücksichtigt bleiben. Aber nicht nur in Waltrop, sondern auch in anderen Städten sind diese Herausforderungen bei der Aktivierung von Baulücken festzustellen. Das haben zahlreiche

[27] Vgl. hierzu Handlungskonzept Wohnen Stadt Waltrop 2017

bundesweite Befragungen von Eigentümern von Baulücken und digitalen Baulückenkatastern gezeigt, die nach ihrer Einschätzung zum Beitrag dieser Flächenreserven als Nettowohnbauland befragt worden sind. Theoretisch könnten durch die Mobilisierung dieser Flächen die vorhandenen Infrastrukturen besser genutzt und der Wohnbauflächenverbrauch würde insgesamt reduziert werden. Die Erfahrungen in den Kommunen zeigt jedoch, dass dabei vielschichtige Hemmnisse bestehen und ein langer Atem benötigt wird. Folgende Herausforderungen wurden besonders häufig genannt:

- Bevorratung für die Nachkommen oder andere Familienmitglieder oder die spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Grundstück dient als Kapitalanlage
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Gültiges Baurecht oder Größe/ Zuschnitt passen nicht zur gewünschten Bebauung oder es besteht Unklarheit über die baurechtlichen Möglichkeiten

Unter Auslassung dieser Nachverdichtungspotenziale verfügt die Stadt Waltrop demnach über zwölf Flächen mit unterschiedlichem Entwicklungsstand bzw. Planungsrecht. Auf diesen Flächen können nach derzeitigem Erkenntnisstand bis zum Jahr 2040 rd. 630 Wohneinheiten realisiert werden, die wiederum Bedarfe decken. Der größte Teil der Wohneinheiten wird auf Flächen entstehen, für die es bereits einen Bebauungsplan gibt oder ein solcher aktuell aufgestellt wird (insg. 305 WE). In den kommenden Jahren sollen darüber hinaus zwei weitere größere Bauvorhaben realisiert werden, bei denen 59 Wohnungen entstehen werden. Außerdem ergibt sich zusätzliches Potenzial durch drei Wohnbaureserven im Flächennutzungsplan (insg. 132 WE). Des Weiteren ist eine Fläche mit einem Baupotenzial von 136 Wohneinheiten aktuell im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgemerkt.

Tabelle 3: Überblick über die betrachteten Flächenreserven (Stand Feb. 2023)

Art der Fläche	Anzahl der Flächen	Anzahl der WE
Rechtskräftiger B-Plan	2	124
In der Aufstellung befindlicher B-Plan	2	181
Wohnbaureserve im FNP	3	132
Regionalplan	1	136
Sonstige Bauvorhaben	2	59
Gesamt	**10**	**632**

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop, eigene Berechnung und Darstellung

5.2.2. Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale

Im nächsten Kapitel werden die vorgestellten Flächenpotenziale in Hinblick auf die denkbare künftige Bebauung nach Teilsegmenten (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) betrachtet. Dafür hat die Stadt Waltrop auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes die geplanten Wohnformen benannt, die voraussichtlich bis zum Jahr 2040 realisiert werden.

Grundvoraussetzung für die Bilanzierung ist es, dass alle Flächen bis zum Jahr 2040 mobilisiert werden können. Mit 364 Wohnungen entfällt mehr als die Hälfte der Gesamtbedarfe auf den individuellen Wohnungsbau. Größere Reserven in diesem Segment bestehen aktuell durch eine Fläche im Regionalplan, gefolgt von Flächen im Flächennutzungsplan und in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Die restlichen 268 Wohnungen könnten nach dem derzeitigen Planungsstand auf das Segment der Mehrfamilienhäuser entfallen. In diesem Segment liegen die größten Reserven in bestehenden Bebauungsplänen. Diese sind vor allem auf das Baugebiet „Waldstadion“ zurückzuführen, indem ca. 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen

sollen. Aber auch durch die Mobilisierung der Flächen in Baugebieten, in denen die Bebauungspläne aktuell aufgestellt werden sowie durch zwei geplante Bauvorhaben, kann ein großer Wohnbedarf in diesem Segment gedeckt werden.

Tabelle 4: Bilanzierung der Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen

Art der Fläche	Anzahl der Flächen	WE in WEZF	WE in MFH	WE gesamt
Rechtskräftiger B-Plan	2	0	124	124
In der Aufstellung befindlicher B-Plan	2	121	60	181
Wohnbaureserve im FNP	3	107	25	132
Regionalplan	1	136	0	136
Sonstige Bauvorhaben	2	0	59	59
Gesamt	**10**	**364**	**268**	**632**

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop, eigene Auswertung

5.3. Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und verfügbaren Flächenangebot

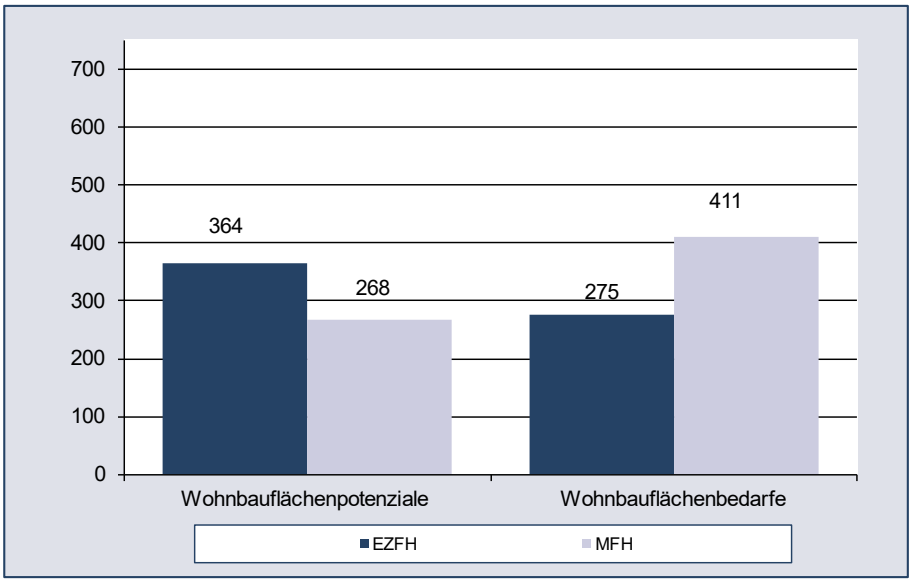
Im nachfolgenden Kapitel werden die ermittelten Wohnbedarfe auf neuen Flächen den auf Wohnbauflächenpotenzialen realisierbaren Wohnungen in Waltrop gegenübergestellt. Durch diese Bedarfsdeckungsanalyse kann aufgezeigt werden, ob und in welchem Maße die vorhandenen Flächenpotenziale den Neubaubedarf in den einzelnen Segmenten decken können.

In der folgenden Grafik werden die Bebauungspotenzial den ermittelten Wohnungsbedarfen differenziert nach Wohnungsteilmärkten gegenübergestellt. Bis zum Jahr 2040 könnte in Waltrop ein Bedarf von 686 Wohnungen entstehen, dem ein derzeitiges Flächenpotenzial für 632 Wohnungen gegenüberstehen. Ein differenzierter Blick auf die Bedarfe und Potenziale zeigt:

- Auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser stehen die ermittelten Bedarfen auf neuen Flächen in Höhe von 275 Wohneinheiten Potenzialflächen gegenüber, auf denen 364 Wohnungen entstehen könnten. Insgesamt könnte demnach ein Flächenüberhang von rd. 90 Wohnungen entstehen.

- Im Geschosswohnungsbau wird ein Bedarf von 411 Wohnungen prognostiziert. Die Wohnbauflächenpotenzialen verfügen nach derzeitigem Planungsstand über eine Fläche für 268 Wohnungen in diesem Segment. Das bedeutet, dass theoretisch ein Bedarf von rd. 140 Wohneinheiten auf den derzeitigen Flächenpotenzialen nicht gedeckt werden können.

Abbildung 35: Gegenüberstellung Wohnbedarf und Flächenpotenziale nach Teilmärkten



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Waltrop, eigene Berechnung und Darstellung

In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Waltrop das Zuzugspotenzial aus der Region abschöpfen und an die Stadt binden. Eine wichtige Rolle dabei spielte neben der Lagegunst ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauplätzen für Eigenheime und für den Geschosswohnungsbau. Um auch weiterhin ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben, sollte die Stadt auch künftig die Wohnbauflächenpotenziale bedarfsgerecht entwickeln so wie sie es bspw. bereits im Baugebiet Waldstation getan hat (vgl. Kap.3.2). Ein Blick auf die einzelnen Segmente zeigt, dass es sich bei Bedarf anbietet, den potenziellen Überhang im Segment der Eigenheime für den Abbau des Defizits im Geschosswohnungsbau zu nutzen. Durch eine solche bedarfsgerechte Anpassung der Flächenpotenziale würde über alle Segmente hinweg lediglich ein geringes Flächendefizit in Höhe von ca. 50 Wohneinheiten entstehen.

Zwischenfazit zum Wohnbauflächenangebot und Bedarfsdeckungsanalyse

- Der Stadt Waltrop stehen langfristig Wohnbauflächenreserven für 632 Wohneinheiten zur Verfügung, von denen der größte Teil (364 WE) im individuellen Wohnungsbau geplant sind und die restlichen 268 Wohnungen voraussichtlich auf die Mehrfamilienhäuser entfallen.

- Beinah ein Drittel der Bebauungspotenziale bestehen auf Flächen, bei denen sich der Bebauungsplan aktuell in der Aufstellung befindet. Diese werden voraussichtlich kurz- bis mittelfristige Bedarfe decken.

- Zur Deckung der Bedarfe im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser steht zukünftig nach erfolgreicher Schaffung und Umsetzung von Baurecht hinreichend Bauland zur Verfügung. Es könnte sich sogar ein Flächenüberhang von rd. 90 Wohneinheiten entwickeln. Im Unterschied dazu errechnet sich im Geschosswohnungsbau ein Flächendefizit im Umfang von rd. 140 Wohnungen. Die Abweichungen zwischen prognostizierten Wohnungsbedarfen und ermittelten Bebauungspotenzialen sind so gering, dass sie in der städtebaulichen Konkretisierung von Bauvorhaben leicht auszugleichen sind.

6. Marktbewertung

Das folgende Kapitel stellt die zentralen Ergebnisse aus der vorangegangenen Situationsanalyse zum Wohnungsmarkt, der Wohnungsmarktprognose sowie der Wohnbauflächenbilanzierung dar. In kompakter Form wird aufgezeigt, welche Herausforderungen in der Waltroper Wohnungsmarktsteuerung in den kommenden Jahren zu bewältigen sind.

Durch die Lagegunst zwischen dem Ruhrgebiet und dem Westmünsterland ist Waltrop ein beliebter Wohnstandort und verzeichnete in den letzten Jahren eine positive Einwohnerentwicklung. Wie in den meisten deutschen Kommunen gleicht Waltrop das kontinuierliche Geburtendefizit durch einen positiven Wanderungssaldo aus. Aufgrund der umliegenden Arbeitsmarktzentren sind die Zuzugsimpulse, die vom Waltroper Arbeitsmarkt ausgehen, als gering zu bewerten, gleichwohl sich dieser zuletzt positiv entwickelt hat. In den letzten Jahren erfolgten große Wanderungsgewinne im Zusammenhang mit der internationalen Fluchtmigration in den Jahren 2015/2016 und 2022 sowie im Kontext von Baulandausweisungen. Neben der Schaffung von Bauplätzen spielte auch die Qualität des bestehenden Wohnungsangebotes eine wichtige Rolle. Der Waltroper Wohnungsbestand zeichnet sich durch ein familiengerechtes und qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot aus. Laut örtlicher Marktexperten gelang es Waltrop in den letzten Jahren im Rahmen der Entwicklung städtischer Baugrundstücke, viele Familien und kaufkraftstarke Haushalte aus der Region an sich zu binden. Ein Blick auf die Bauintensität zeigt, dass Waltrop eine überdurchschnittliche Neubauleistung im Kreisvergleich hat. Dabei legt Waltrop seit 2017 vermehrt den Fokus auf die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Kap. 2).

In der Analyse der einzelnen Teilmärkte lässt sich der differenzierte Bedarf erkennen. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist insgesamt eine Anspannung zu erkennen, welche besonders stark bei Singlewohnungen sowie großen Wohnungen für kinderreiche Haushalte (vier und mehr Zimmer) spürbar ist. Bereits bei den freifinanzierten Mietwohnungen besteht dahingehend ein Versorgungsengpass, der im preisgebundenen Bestand noch größer ist. In Waltrop sind rd. 18,9 Prozent aller Haushalte als einkommensschwach einzustufen. Sie sind armutsgefährdet und entsprechend auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Hier sind in Waltrop besonders kinderreiche Haushalte sowie einkommensschwache Singlehaushalte herauszuheben. Zu Letzteren zählen vor allem auch Senioren, sofern sie lediglich über eine kleine Rente verfügen. In Folge der aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt ist festzustellen, dass Haushalte mit einem Eigentumswunsch aufgrund der Zins- und Kostensteigerungen ihre Erwerbsvorhaben zunächst zurückstellen oder gänzlich aufgeben und sich auf dem Mietwohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen werden. Dort treten sie in Konkurrenz zu anderen Nachfragergruppen auf einem ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt. Im Mietwohnungsneubau wird es darum gehen, das Angebot insgesamt auszuweiten und einen besonderen Fokus auf die Segmente mit besonders hohem Handlungsdruck zu legen. Ein weiterer Anpassungsbedarf besteht bei altengerechten Wohnungen. Mit Blick auf künftige Entwicklungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel, kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen weiter steigen wird (vgl. 3.2 und 3.5).

Der Markt für Eigenheime ist aktuell - bedingt durch die Baukosten- und Zinssteigerung - durch eine rückläufige Nachfrage geprägt. Doch ein Blick auf die Situation in den vergangenen Jahren zeigt, dass dieser Teilmarkt für den Familienstandort Waltrop von großer Bedeutung war und auch weiterhin ist. Durch die Bereitstellung eines ausgewogenen Bauplatzangebotes konnte Waltrop in den letzten Jahren Haushalte mit Eigentumswunsch an die Stadt binden. Trotz der erschwerten Finanzierungsbedingungen im Rahmen der Baukostensteigerung ist dennoch eine gewisse Nachfrage am Markt zu erkennen. Die Kaufinteressenten sind dabei nach wie vor an freistehenden Einfamilienhäusern interessiert. Doch auch ein Trend zu kleineren und preisgünstigeren Grundstücken erkennen die lokalen Marktexperten, der durch die Stadt Waltrop in der Baulandausweisung bereits berücksichtigt wird (z. B. in Form von Reihen- oder Doppelhaushälften sowie kleineren Grundstücken bei freistehenden Häusern). Beim Wohnungsbestand wird künftig die Energieeffizienz der Gebäude zunehmend wichtiger. Vor allem die Vermarktung von Bestandsimmobilien mit Sanierungsstau wird in Zukunft schwieriger fallen. Wegen der zunehmenden Auflagen zum Klimaschutz und dem Wunsch nach

einer besseren Energieeffizienz zur Senkung der Energiekosten, könnten für Käufer solcher Immobilien hohe Modernisierungskosten entstehen (vgl. Kap. 3.3).

Der Markt für Eigentumswohnungen ist insgesamt der kleinste Teilmarkt in Waltrop. Derzeitig wird auf dem Wohnungsmarkt mehrheitlich Wohnraum von Selbstnutzern nachgefragt und weniger von Kapitalanlegern. Ihre Kaufanreize haben durch den spürbaren Zinsanstieg und die stark gestiegenen Baukosten spürbar nachgelassen.

Als Käufer kommt in diesem Teilmarkt kommt der Generation 50+, den sogenannten „Best-Agern" eine besondere Rolle zu. Im Zuge der Haushaltsverkleinerung verkaufen sie nicht selten ihre zu groß gewordenen Eigenheime und investieren den Erlös in moderne Eigentumswohnungen, welche sie auch im Alter gut bewirtschaften können. Im Vordergrund steht dabei zum einen die Bezahlbarkeit und zum anderen die Altersgerechtigkeit. Durch die Ausweitung eines passenden Angebotes kann die Umzugsneigung älterer Haushalte gefördert werden. Die Freisetzung von Eigenheimen mit einer großen Wohnfläche bietet wiederum ein großes Wohnraumpotenzial für Familienhaushalte und unterstützt somit den Generationenwechsel. Folglich gilt es in Waltrop, ein vielfältiges Wohnraumangebot in Hinblick auf die Größe und Ausstattung – insbesondere der Barrierearmut – zu bieten (vgl. Kap. 3.4).

Laut den aktuellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes wird die Waltroper Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um zwei Prozent zurückgehen. Mit dieser Entwicklung liegt Waltrop auf dem gleichen Niveau wie der Großteil der Region (vgl. Kap. 4.2). Wie die prognostizierte Veränderung der Altersstruktur demonstriert, werden die Folgen des demografischen Wandels in Waltrop deutlich spürbar sein. Zum einen wachsen die geburtenstarken Jahrgänge der 19050/60er-Jahre in das Seniorenalter herein, gleichzeitigen steigt der Personenkreis der Hochaltrigen um rd. 30 Prozent.

Die Alterung einer Gesellschaft nimmt einen signifikanten Einfluss auf die Zunahme kleiner Haushalte. Während Prognosen zufolge der Zahl der Singlehaushalte zunehmen wird, wird es deutlich weniger Haushalte mit mehr als drei Personen geben. Durch die Veränderung der Haushaltsstrukturen kann die rückläufige Einwohnerentwicklung im Zeitraum der Prognose kompensiert werden. Im Ergebnis ist daher ein Haushaltsanstieg zu erwarten (s. Kap. 4.3). Insgesamt wird die Anzahl der Haushalte in Waltrop im Prognosezeitraum zwischen 2021 und 2040 um rd. 150 Haushalte geringfügig ansteigen. Der Anstieg kann sich ggf. noch verdoppeln, wenn die aus der Ukraine geflüchteten Haushalte sich nicht durch Rückwanderung verringern.

Die Wohnungsbedarfsprognose wies für die Stadt Waltrop einen Bedarf von rd. 1.600 Wohnungen bis zum Jahr 2040 aus, was einem jährlichen Bedarf von durchschnittlich 84 Wohnungen entspräche (s. Kap. 4.4). Mit Blick auf die unterschiedlichen Segmente teilt sich der Wohnungsbedarf in rd. 700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf.

Dieser Bedarf muss nicht ausschließlich auf neuen Flächen gedeckt werden. Auch durch den Bestandsausbau und durch Abriss freiwerdende Flächen wird diesen Bedarfen nachgekommen. In Waltrop ergibt sich unter der Berücksichtigung dessen ein Wohnbedarf auf neuen Flächen in Höhe von rd. 690 WE (vgl. Kap. 5.1). Den ermittelten Bedarfen auf neuen Flächen steht ein Flächenpotenzial für ca. 650 Wohneinheiten zur Verfügung, von denen aktuell der größte Teil für den Realisierung von Wohnungen im individuellen Wohnungsbau (367 WE) vorgesehen ist. Bei rd. einem Drittel der Flächen besteht bereits ein Bebauungsplan (oder dieser befindet sich aktuell in der Aufstellung), weshalb von einer kurz- bis mittelfristigen Realisierung ausgegangen werden kann. Die Bedarfsdeckungsanalyse zeigt, dass die Wohnbauflächenreserven Waltrops ausreichen werden, den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken, wenn an der einen oder anderen Stelle ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern anstelle des individuellen Wohnungsbaus vorgesehen, d.h. eine dichtere Bauweise vorgesehen wird.

In den vergangenen zehn Jahren wurden in Waltrop insgesamt 268 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen. Davon sind 184 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neu gebaut worden. Die restlichen konnten durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel bei der Wohnraummodernisierung

gewonnen werden. Es ergibt sich für die Stadt Waltrop ein nicht zu unterschätzender Handlungsbedarf (vgl. Kap. 4.6).

In der sozialen Wohnraumversorgung wird in Hinblick auf die voraussichtlichen Veränderungen auf der Angebots- und der Nachfragerseite (Stichworte: auslaufende Bindungen, Umfang Einkommensschwacher) bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 242 bis 342 preisgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte entstehen. Dies entspräche einem Jahresbedarf von 13 bis 18 Wohnungen. Diese Bedarfe an neuen Bindungen können prinzipiell entweder durch die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel im Neubau oder in der Modernisierung von Bestandsimmobilien gedeckt werden. In Anbetracht der zur Schaffung von Klimaneutralität im Bestand aufzubringenden Investitionsleistungen dürfte ein fortgesetztes Niveau von neu gewonnenen Bindungen im Bestand im Umfang von über jährlich über 8 Wohnungen bzw. 160 Wohnungen bis 2040 nicht unrealistisch sein, etwa durch die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung des Landes.

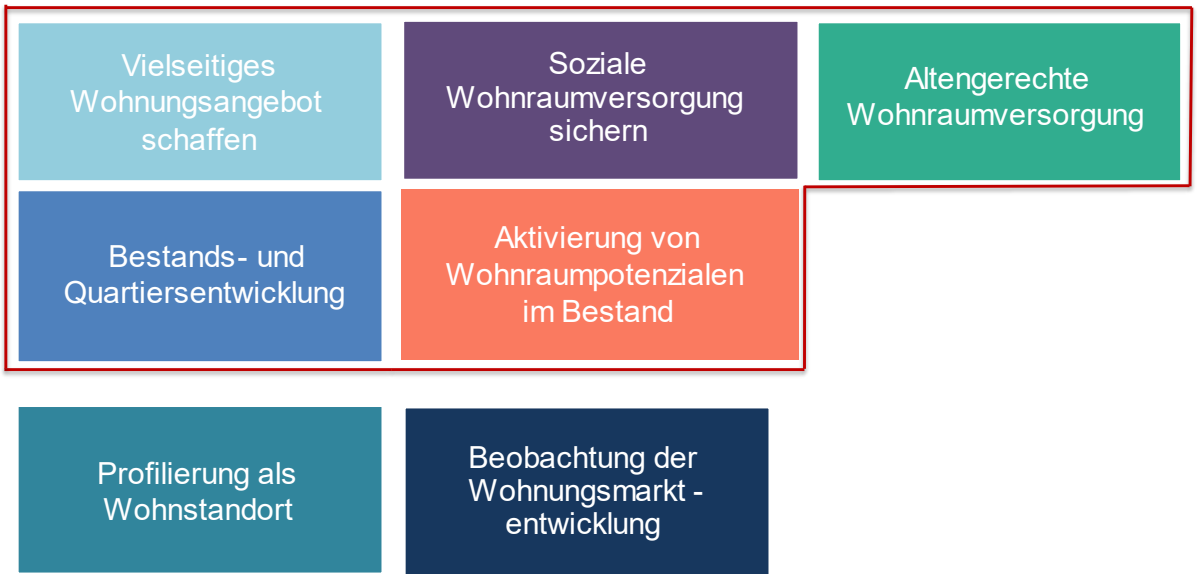
Im Wohnungsneubau haben verbesserte Förderkonditionen in der Wohnraumförderung mehr Anreize für eine entsprechende Investition gesetzt als in früheren Jahren. Jedoch ist keineswegs von idealen Rahmenbedingungen für Investoren zu sprechen. So bestehen aufgrund der Höhe der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die große Gruppe der Transferleistungsbezieher Zugangsbarrieren zum geförderten Wohnungsneubau. Die Förderung ist geringer ausgestattet als in zum Beispiel im nahegelegenen Dortmund, das einer höheren Mietstufe zugehört. Gemessen am prognostizierten Bedarf in Mehrfamilienhausbau würde eine Förderquote den ermittelten Bedarf im geförderten Mietsegment decken können.

7. Handlungsempfehlungen

Im nachfolgenden Kapitel werden die Handlungsfelder und Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Waltroper Wohnungsmarktes aus dem ursprünglichen Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2017 vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbewertung bewertet. Dabei wird ihre Gültigkeit geprüft und die erkennbaren Bedarfe in der Nachjustierung der Wohnungsmarktsteuerung benannt.

Insgesamt konnten im vorherigen Handlungskonzept sieben Handlungsfelder identifiziert werden. Grundlage für die Ableitung der Handlungsfelder und -empfehlungen waren die Untersuchung der Entwicklungstrends sowie die Analyse der einzelnen Wohnungsteilmärkte der Stadt Waltrop. Neben der Datenanalyse wurde ein Expertenkreis etabliert, um die zentralen Herausforderungen am Waltroper Wohnungsmarkt auch aus Sicht lokalen Wohnungsmarktakteure zu diskutieren. Die damaligen Handlungsfelder erfahren im vorliegenden Konzept eine Aktualisierung und wurden zum Teil ergänzt. Insgesamt besitzen zum derzeitigen Stand fünf der sieben Handlungsfelder nach wie vor aktuelle Relevanz und erfordern Handlungsbedarf. Bei den Handlungsfeldern „Profilierung als Wohnstandort“ und „Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung“ hat die Analyse ergeben, dass diese Themen seit dem letzten Handlungskonzept bereits hinreichend bearbeitet wurden und derzeit keine hervorzuhebende Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung haben. Es ist vielmehr ausreichend, die bisherigen Bemühungen weiter aufrecht zu erhalten. Die Einschätzungen zu den Handlungsfeldern wurden in Abstimmung mit der städtischen Verwaltung getroffen und um einzelne Empfehlungen ergänzt.

Abbildung 36: Übersicht über die Handlungsfelder auf dem Waltroper Wohnungsmarkt (HKW 2017)



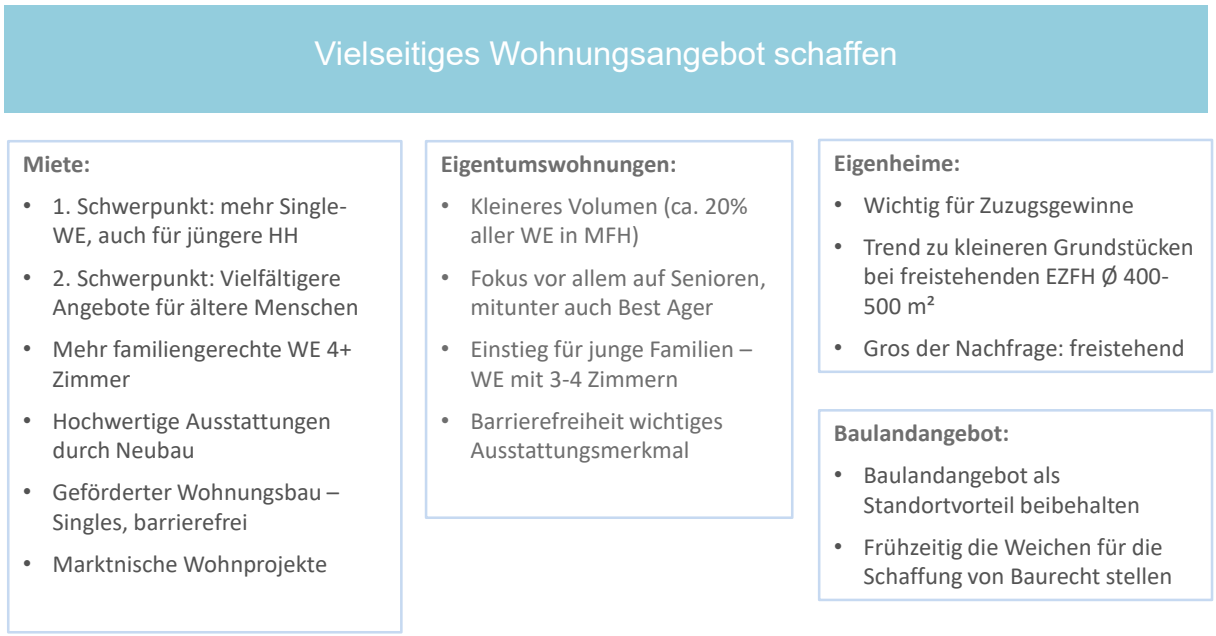
Quelle: InWIS 2023

Im Folgenden werden zu jedem der fünf relevanten Handlungsfelder sowohl die damalige Zielsetzung als auch die Handlungsempfehlungen aufgegriffen und hinsichtlich ihrer aktuellen Relevanz beurteilt sowie ggf. um Empfehlungen ergänzt.

Handlungsfeld 1: Vielseitiges Wohnungsangebot schaffen

Das Handlungsfeld „Vielseitiges Wohnungsangebot schaffen“ umfasst Empfehlungen zu den einzelnen Teilmärkten, um diese künftig bedarfsgerecht für die unterschiedlichen Zielgruppen am Waltroper Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Abbildung 37: Handlungsfeld "Vielseitiges Wohnungsangebot schaffen"



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Die in der Marktanalyse identifizierten Wohnungsmarktengpässe lassen darauf schließen, dass dieses Handlungsfeld nach wie vor Relevanz am Waltroper Wohnungsmarkt hat. Auch die Erfahrungen der an der Konzepterstellung beteiligten Marktexperten verdeutlichen, dass weitere Maßnahmen notwendig sind, um das Wohnungsangebot passgenau an einer veränderte Wohnungsnachfrage anzupassen und Wohnbedarfe sowie -wünsche adäquat zu berücksichtigen.

In Konsequenz zu dieser Entwicklung wird weiterhin empfohlen, beim Neubau von Mietwohnungen einen besonderen Schwerpunkt auf Singlewohnungen zu legen. In Zukunft wird der Trend zur Haushaltsverkleinerung diese Notwendigkeit voraussichtlich noch verstärken. Neben den jungen Haushalten sind es vor allen die älteren Personen, welche kleine Wohnungsgrößen nachfragen. Dabei ist es wichtig, die Barrierearmut mitzudenken. Darüber hinaus besteht immer noch ein erhöhter Handlungsbedarf bei familiengerechten Wohnungen ab vier Zimmern. Die Zielgruppe dieses Wohnungsangebotes ist deutlich geringer als bei den kleineren Wohnungen. Trotzdem ist es geboten, den Bestand auszuweiten, da diese Wohnungsgrößen in den vergangenen Neubautätigkeiten vernachlässigt wurden. Diese Wohnungsangebote sollten im freifinanzierten, aber vor allem im preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau geschaffen werden. Gleichzeitig sind auch hochwertig ausgestattete Mietwohnungen zu errichten, um mit diesem Angebot kaufkraftstarke Haushalte an die Stadt zu binden.

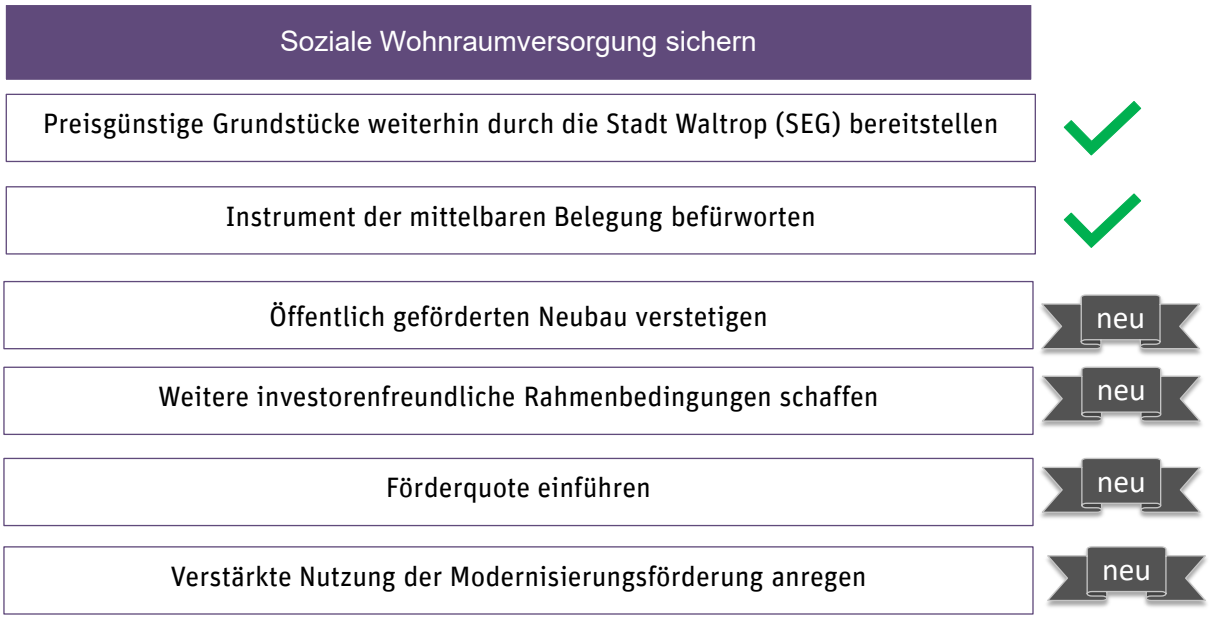
Die Eigentumswohnungen stellen am Waltroper Wohnungsmarkt insgesamt einen kleineren Teilmarkt dar, der rund ein Fünftel des gesamten Geschosswohnungsbaus umfasst. Die größte Nachfragegruppe sind nach wie vor die „Best-Ager“ und Senioren, auf welche auch weiterhin der Fokus gelegt werden soll. Jedoch stellen, bedingt durch die erschwerten Bedingungen des Eigenheimerwerbs, Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern auch für junge Familien mit Eigentumswunsch eine Alternative dar. Das Segment der Eigenheime ist für den Familienstandort Waltrop von großer Bedeutung. Ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen sollte dafür sorgen, dass Waltrop das in der Region vorhandene Potenzial an potenziellen Eigenheimerwerbern an sich binden kann. Bei den Kaufinteressierten liegt der Fokus mehrheitlich auf den freistehenden Einfamilienhäusern. Doch aufgrund der Baukostensteigerung ist der Trend zu kleineren und preisgünstigen Alternativen in Maßen bei der Schaffung von Baurecht weiterhin zu berücksichtigen. In der künftigen Stadtplanung sollten daher in etwas größerem Umfang als bisher die kleineren und verdichteten Eigenheime berücksichtigt werden. Sobald sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt wieder entspannt haben, wird sich vermutlich

auch die Nachfrage nach Eigenheimerwerb wieder erhöhen. Waltrop sollte durch die Bereitstellung von genügend aktivierbaren Baugrundstücken auf ein zukünftig wieder steigendes Kaufinteresse vorbereitet sein. Ein ausreichendes Baulandangebot hat sich für die Stadt Waltrop in der Vergangenheit als Standortvorteil erwiesen. Zwischen dem Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und der Baufertigstellung der über diesen Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten können mehrere Jahre liegen. Es ist daher planerisch erforderlich, die Schaffung von Baurecht frühzeitig zu initiieren, bevor die Wohnungen tatsächlich benötigt werden.

Handlungsfeld 2: Soziale Wohnraumversorgung sichern

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit öffentlich gefördertem Wohnraum ist keine neue Herausforderung. Bereits das letzte Handlungskonzept ergab, dass die Angebotsausweitung des preisgünstigen Wohnraums für eine bedarfsgerechte Versorgung notwendig ist. Damals wurden nachfolgende Zielsetzungen in diesem Handlungsfeld aufgeführt, welche auf Grundlage der aktuellen Wohnungsmarktanalyse ergänzt wurden:

Abbildung 38: Handlungsfeld "Soziale Wohnraumversorgung sichern"[28]



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Ein tiefer gehender Blick auf das Marktsegment zeigt, dass der Angebotsengpass trotz einer stattgefundenen Angebotsausweitung weiterhin besteht. Insbesondere die Singlehaushalte und kinderreiche Familien haben es schwer, sich in diesem Teilmarkt adäquat mit Wohnraum zu versorgen (vgl. Kap. 3.5). Der Bedarf an Wohnungen wird zudem demografisch bedingt leicht steigen. Umso wichtiger ist es, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um eine angemessene Wohnraumversorgung für die unteren Einkommensgruppen sicherzustellen.

Die Neufassung der Förderkonditionen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu Beginn des Jahres 2023 hat landesweit verbesserte Bedingungen für Investitionen im geförderten Neubau geschaffen. Allerdings haben Baukosten- und Zinssteigerungen im Wohnungsneubau die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insgesamt erschwert. In Waltrop sind die Förderbedingungen keineswegs als ideal zu betrachten, wenn man die im Vergleich zu Kommunen der Mietstufe 4 (Dortmund, Bochum und weitere Großstädte im Ruhrgebiet) geringeren Darlehen und möglichen Tilgungsnachlässe betrachtet (vgl. Kap. 3.5).

[28] Hinweis zur Abbildung: Haken – ursprüngliche Empfehlung ist weiterhin relevant; Kreuz – ursprüngliche Empfehlung ist nicht mehr relevant; neu – neue Empfehlung

Neben den Kostensteigerungen gibt es weitere Probleme, die Investoren meistern müssen, um preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Zum einen haben die Marktakteure darauf hingewiesen, dass die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft so niedrig sei, dass sie nicht im Einklang mit der Bewilligungsmiete stehe. Zum anderen seien Mischfinanzierungen mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen kaum wirtschaftlich, weil die Mietpreise der freifinanzierten Wohnungen so hoch angesetzt werden müssten, dass sie am lokalen Wohnungsmarkt zu wenig Abnehmer finden würden.

Umso wichtiger wird es sein, bei der Konzeption von Bauvorhaben von kommunaler Seite aus Rahmenbedingungen zu schaffen, die vorteilhafte Investitionsbedingungen schaffen. Hierzu gehören ein gesunder Mix an unterschiedlichen Wohnformen zur Miete und als Wohneigentum bei größeren Baugebieten, aber auch städtebauliche Anforderungen, die mit Augenmaß und einem Blick für die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben formuliert werden, sowie verbindliche und schnelle Entscheidungsprozesse auf Seiten des Baurechtgebers, die die Kosten für die Planung und Vorfinanzierung von Vorhaben begrenzen. Kurz gesagt, Waltrop sollte die eigenen Gestaltungsspielräume weiterhin nutzen, um ein investorenfreundliches Klima zu schaffen.

Gegenwärtig wird die Einführung einer einheitlichen Sozialquote für geförderten Wohnungsbau diskutiert, nachdem die Stadt Waltrop durch die Vermarktung kommunaler Flächen einen Anteil von ca. 30 Prozent an öffentlich geförderten Wohnungen bewirkt hat. Um als Kommune als gutes Beispiel voranzugehen, sollte eine Förderquote für kommunale Flächen weiterhin als Selbstverpflichtung eingeführt werden. Somit kann in nennenswertem Umfang zur Gewinnung neuer Bindungen beigetragen werden. Zudem sollte die Förderquote weiterhin in Vergabeverfahren Anwendung finden. Grundsätzlich ist eine solche Quote ein probates kommunales Mittel, die Schaffung neuer Mietpreis- und Belegungsbindungen zu fördern. Da die kommunalen Flächenreserven abschmelzen, erstreckt sich die Diskussion nicht nur auf kommunale, sondern auch auf private Wohnbaureserven. Gemeint ist eine Vorgabe, einen bestimmten Anteil der anvisierten Wohnungen mit öffentlichen Mittel zu errichten. Für private Zielflächen wird dabei eine Förderquote empfohlen, die sich an den kommunalen öffentlich geförderten Neubauten orientiert. Um den Bedarf an öffentlich geförderten Neubauten zu decken, ergibt sich folglich eine Förderquote von ca. 30% sowohl für kommunale als auch private Neubauten.

Sollten Investoren von sich aus eine höhere Quote realisieren wollen, wie etwa eine 100%-Förderung im Vorhaben Memelweg, so ist dies natürlich zu begrüßen[29]. Außerdem ist anzuraten, auch Alternativen zur Quotierung im Wohnungsneubau zuzulassen: Gemeint ist die Inanspruchnahme der mittelbaren Belegung nach Nr. 2.4.2 Wohnraumförderbedingungen WFB NRW 2023 und der Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalens. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Kommune mit dem Baurechtsnehmer im Vorfeld der Erstellung von Bebauungsplänen einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs für Haushalte mit Wohnraumversorgungsproblemen beinhaltet.[30]

Das Instrument der vermehrten Nutzung der mittelbaren Belegung wurde bereits im früheren Handlungskonzept empfohlen. Durch dieses Instrument der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist es möglich, dass der Investor die Landesförderung für eine neue preisgebundene Wohnung in Anspruch nimmt, diese aber ohne Auflagen belegt und als Gegenleistung zwei Bestandswohnungen mit gleichem Wohnwert in die Bindung gibt. So kann die Neubauwohnung trotz Förderung als freifinanzierte Wohnung vermietet werden. Dieses Instrument kommt für Investoren infrage, die über einen nennenswerten Wohnungsbestand in Waltrop verfügen. Es wird von der Landesregierung insbesondere in Quartieren begrüßt, in denen mit dem Neubauvorhaben zugleich eine verbesserte soziale Mischung der Bewohnerstruktur erzielt werden soll.

Auch der Einsatz der Förderung der Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu verstärken. Sie kann einen nennenswerten Beitrag zur Ausweitung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

[29] Es ist zu bedenken, dass das Landesbauministerium bei Wohnbauvorhaben eine soziale Mischung der Bewohnerschaft anstrebt und daher die Förderquote bei größeren Bauvorhaben deutlich unterhalb 100% beschränkt.
[30] Vgl. hierzu auch Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016 (Hrsg.): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, Berlin, S. 15 f.

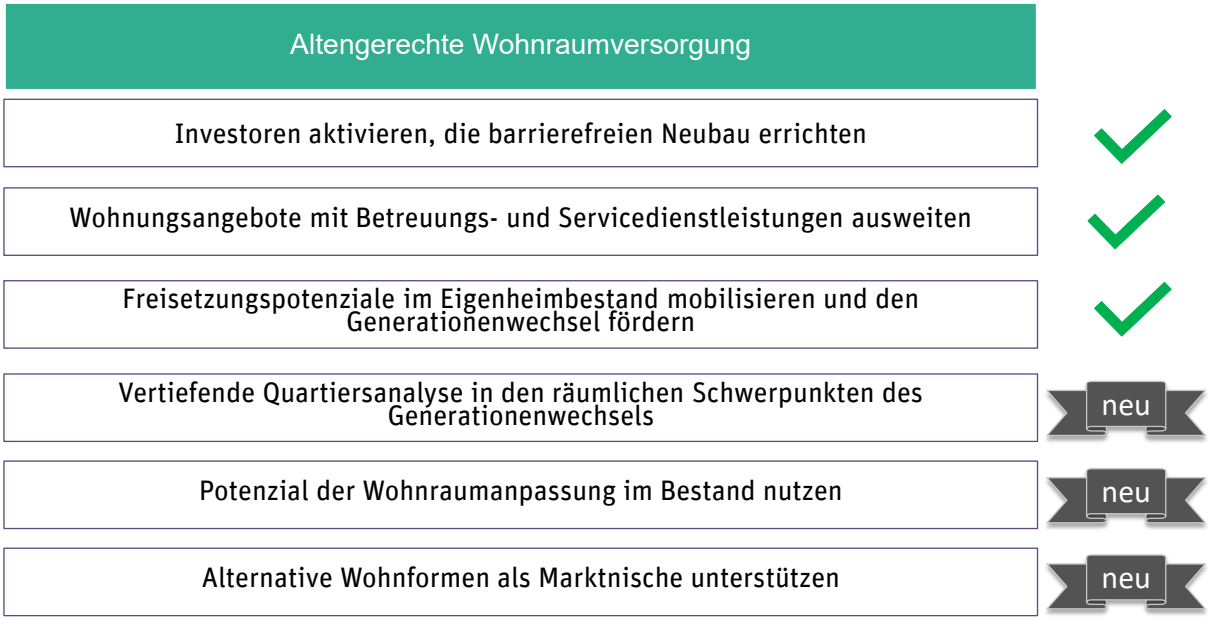
leisten. Besonders im Rahmen der Quartiersentwicklung, bei der die Wohnungsbestände weiterentwickelt werden, ist die Inanspruchnahme einer solchen Förderung besonders effizient und kann zwischen der Stadt und dem Bestandshalter vereinbart werden, etwa als Gegenleistung für kommunales Engagement und Investitionen in den öffentlichen Raum.

Die Resonanz auf den Investorenwettbewerb zur Bebauung der Fläche „Waldstadion“ zeigt, dass die Stadt Waltrop vorteilhafte Rahmenbedingungen für die Errichtung von geförderten Wohnungen im Neubau schaffen kann.

Handlungsfeld 3: Altengerechte Wohnraumversorgung

Bereits im vorherigen Handlungskonzept wurde die Wichtigkeit des altengerechten Wohnraums erkannt und in folgenden Empfehlungen berücksichtigt, welche aufgrund der gegenwärtigen Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung älterer Haushalte ergänzt worden sind:

Abbildung 39: Handlungsfeld "Altengerechte Wohnraumversorgung"



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

In der Wohnungsmarktanalyse und dem Diskurs mit den hiesigen Marktexperten ist deutlich geworden, dass die Versorgung älterer Personen mit angemessenem Wohnraum seit dem letzten Konzepzt an Bedeutung gewonnen hat. Bundesweit wird dieser Befund durch verschiedene Studien untermauert, die auch auf den Bedarf im Kreis Recklinghausen eingehen. Zu nennen ist die Studie des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Titel „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf“ sowie eine Untersuchung des Hannoveraner Pestel-Instituts im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB). Beide belegen einen enormen Engpass an altengerechten Wohnungen[31]. Vor diesem Hintergrund ist es für die Stadt Waltrop sinnvoll, die aktuellen Bemühungen aufrecht zu verstärken. Da die aktuellen Diskussionen jenen aus dem Jahr 2017 ähneln, sind auch die Empfehlungen ähnlich.

Um die Waltroper Senioren mit einem ausreichendem Wohnangebot zu versorgen, ist eine Angebotsausweitung notwendig. Die Formen der Wohnangebote im Alter sind in den letzten Jahren immer vielfältiger geworden, sie sind jedoch noch immer nicht in hinreichender Anzahl am Markt vorhanden.

[31] https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/viel-zu-wenige-barrierefreie-wohnungen-in-deutschland-18825989.html

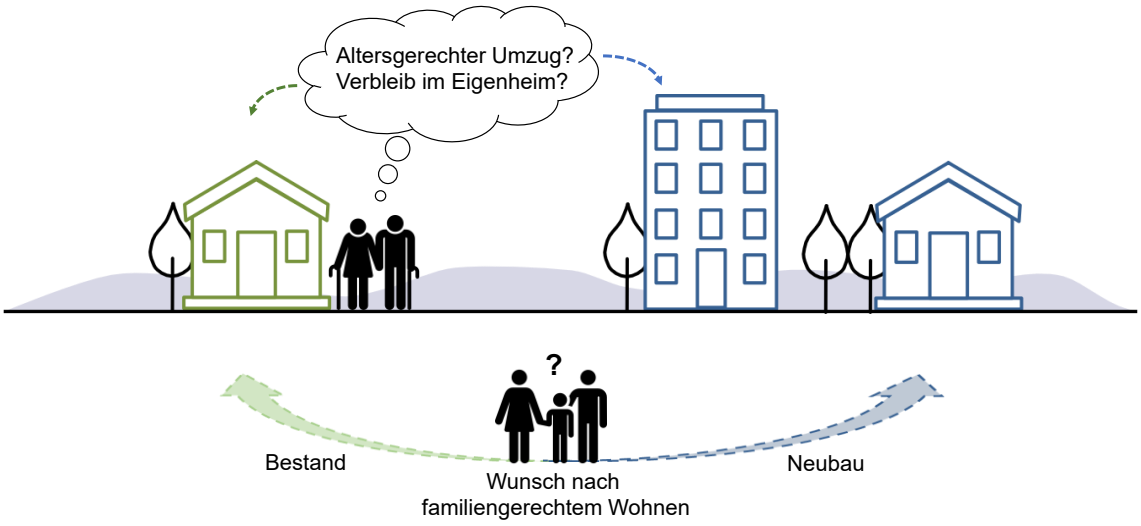
Angesichts eines schwächelnden Wohnungsneubaus ist die Wohnraumanpassung im Bestand eine wichtige Ergänzung zum Neubau, wenngleich hierbei selten vollumfänglich barrierefreie Wohnungen, sondern vielmehr barrierearmer Wohnraum entsteht. Die großen Bestandshalter am Waltroper Wohnungsmarkt denken die Altersgerechtigkeit bei der Modernisierung bereits mit. Im Zuge der Wohnraummodernisierung nach Mieterwechsel werden die Wohnungen auch in Hinblick auf die Barrierearmut angepasst, indem bspw. bodengleiche Duschen eingebaut und Barrieren im Allgemeinen reduziert werden. Dies erfolgt jedoch mehrheitlich in den Erdgeschosswohnungen, da höhergeschossige Wohnungen über Treppen zu erreichen sind. Ein nachträglicher Fahrstuhleinbau ist kostenintensiv.

Es ist empfehlenswert, die derzeitigen Bemühungen bei der Mobilisierung des Freisetzungspotenzials im Eigenheimbestand zu verstärken. Dabei ist eine gute und intensive Ansprache der älteren Personen im Eigenheimbestand oder in großen Mietwohnungen ebenso wichtig wie ein attraktives Wohnungsangebot im angestammten Wohnquartier bzw. in Wohnlagen mit einer hinreichenden fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen. Trotzdem derzeit ältere Menschen häufig dazu neigen, unter allen Umständen in ihrem angestammten Eigenheim zu verbleiben, sind dennoch Alternativen für das Wohnen im Alter anzubieten, um diejenigen zu erreichen, die aus persönlichen Gründen doch einen Wechsel in eine adäquate altengerechte Wohnung planen.

Durch den Umzug eines älteren Haushalts aus seinem Eigenheim in eine barrierearme Wohnung profitiert nicht nur der Senior, sondern im Idealfall auch ein weiterer Haushalt, da das freiwerdende Bestandseigenheim bzw. die große Mietwohnung wieder an den Markt kommt (s. Abbildung 40). In der Phase der Familiengründung und -erweiterung haben viele Paare und junge Familien den Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche und den Wunsch nach einer familiengerechten Wohnform. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um ältere Eigenheimbesitzer zu einem Wohnungswechsel anzuregen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen, was jedoch nicht im kommunalen Einflussbereich liegt.

Der Einzug einer (jungen) Familie in das freigewordene Eigenheim ist häufig auch mit entsprechenden Modernisierungen verbunden. Diese Investitionen in den Bestand strahlen wiederum positiv in das Quartier aus.

Abbildung 40: Prozess des Generationenwechsels in älteren Eigenheimquartieren



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Das Phänomen des Generationenwechsels sollte durch die Stadt Waltrop durch zwei Maßnahmen unterstützt werden. Zum einen sollten sie die Quartiere kennen, in denen sich ein Generationenwechsel andeutet, um frühzeitig aktiv werden und begünstigende Voraussetzungen für die Schaffung altengerechter Wohnangebote in den Bestandsquartieren schaffen zu können. Hierfür wird eine stadträumliche Analyse der Wohnstandorte älterer Personen empfohlen, die drei Schritte beinhaltet.

Der erste Schritt sollte eine Bestandsanalyse umfassen, in der eine adressbasierte Auswertung des anonymisierten Melderegisters erfolgt. Im Detail werden die Wohnadressen identifiziert, an denen maximal zwei Personen gemeldet sich, wobei die jüngste Person mindestens 70 Jahre alt sein sollte. Durch diese Eingrenzung wird der Fokus auf ältere Eigenheimquartiere im demografischen Umbruch gelegt. Durch eine kartografische Darstellung werden räumliche Konzentrationen bzw. der räumliche Fokus von Unterstützungsmaßnahmen deutlich.

In einem zweiten Arbeitsschritt sollten Verdachtsquartiere mit Hilfe von Ortskenntnissen oder unter Einbeziehung von lokalen Marktexperten identifiziert werden, in denen ein altengerechtes Wohnungsangebot – etwa in Form von betreuten Wohnanlagen oder von barrierefreien Wohnungen mit Option zuschaltbarer Serviceleistungen – fehlt und / oder die infrastrukturelle Ausstattung verbesserungswürdig ist.

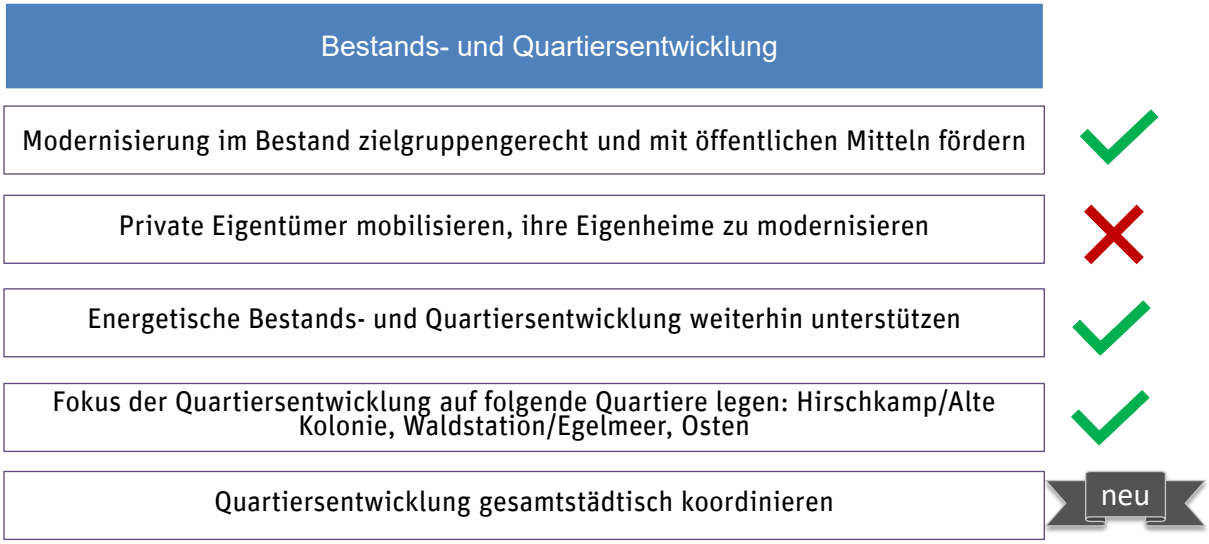
In einem dritten Schritt sollten auf Basis der Analysen zielgerichtete Maßnahmen zur Unterstützung des Generationenwechsels erfolgen. Dies kann die Schaffung von Baurecht für ein altengerechtes Wohnen oder die Berücksichtigung des Bedarfs im Rahmen einer Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke umfassen. Ebenso kann der Bedarf an einem ergänzenden Infrastrukturangebot wie zum Beispiel einer Bushaltestelle Eingang in konzeptionelle Planungen, etwa im Rahmen des Mobilitätskonzeptes, finden. Vor allem der zweite und dritte Arbeitsschritt beinhaltet für die betreffenden Fachplanungen der Stadtverwaltung einen zusätzlichen Arbeitsaufwand, für welchen zusätzliche personelle Kapazitäten bereitgestellt werden sollten.

Auch alternative Wohnformen wie das Mehrgenerationenwohnen in Waltrop sollten als Marktnische in der künftigen Stadtentwicklung berücksichtigt werden. Derzeit wird auf einer kommunalen Fläche im Baugebiet „Waldstadion“ ein Mehrgenerationenprojekt geplant, das laut der Marktexperten gut angelaufen ist. Da diese Baugruppen allerdings auf die Fremdfinanzierung angewiesen sind, haben sie es erfahrungsgemäß im Zuge der Zins- und Baukostensteigerung besonders schwer. Es ist für die Stadt- und Wohnraumentwicklung in Waltrop trotzdem wichtig, diese Marktnische weiterhin zu fördern, indem sie weiterhin Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen in Neubaugebieten freihält. Gleichzeitig sollte, wie bereits beim geplanten Wohnprojekt auf der Neubaufläche „Waldstadion“ durch die Verlängerung des Optionsvertrages umgesetzt, die Anhandgabe von Grundstücken – besonders in den gegenwärtig schwierigen Zeiten – in zeitlicher Hinsicht großzügig ausgelegt werden.

Handlungsfeld 4: Bestands- und Quartiersentwicklung

Auch das Handlungsfeld der Bestands- und Quartiersentwicklung ist relevanter den je und hat auch in der Stadt Waltrop nicht an Bedeutung verloren. Im ursprünglichen Konzept wurde der Handlungsbedarf in folgenden Schwerpunkten gesehen und durch eine Empfehlung ergänzt:

Abbildung 41: Handlungsfeld "Bestands- und Quartiersentwicklung"



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Derzeitig liegt in der Stadt Waltrop der Fokus in der Quartiersentwicklung auf zwei Wohnquartieren. Es betrifft zum einen die Siedlung Hirschkamp/Alte Kolonie südlich der Waltroper Innenstadt, in der aktuell eine Entwicklungsmaßnahme stattfindet. Das Quartier ist ein Teilgebiet des „InnovationCity roll out“, welches sich mithilfe von EFRE-Fördermitteln den Strukturwandel im Ruhrgebiet und insbesondere der Entwicklung klimagerechter Stadtquartiere widmet. Das Quartier wurde ausgewählt, da sich dort ein besonders großer Bestand an alten Zechenhäusern mit erhöhtem Modernisierungsbedarf befindet. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Anpassung an klimatische Veränderungen steht das Thema der Senkung des Energieverbrauchs im Zentrum. Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden Immobilieneigentümer bei der energetischen Modernisierung ihres Gebäudes unterstützt. Bisher wurden 34 Maßnahmen umgesetzt, welche unter anderem den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen, die Initiierung eines Mieterstrommodelles sowie die Ausweitung von klimagerechter Mobilität einschließen. Besonders positiv ist das Förderprogramm der Zukunftsinitiative Klima.Werk der Emschergenossenschaft hervorzuheben, bei dem 10.000 (und mehr) Dächer in der Emscher-Region also auch in der Stadt Waltrop begrünt werden sollen. Das Programm richtet sich an Eigentümer in allen Kommunen entlang der Emscher, deren Immobilie im Einzugsgebietes des Wasserwirtschaftsverbandes liegt, und welche Interesse an einer Dachbegrünung haben.

Zum anderen ist eine Entwicklung im Quartier Alter Graben geplant. Diese Quartiersentwicklung wird maßgeblich durch die Vonovia SE vorangebracht und ist bereits vollständig geplant. Allerdings wurden aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die baulichen Vorhaben vorläufig zurückgestellt. Dennoch werden die Bemühungen in Hinblick auf die soziale Quartiersentwicklung weiter vorangebracht, um das Engagement der Akteure und Bewohner vor Ort zu unterstützen (u. a. wurde ein Stadtteilfest organisiert).

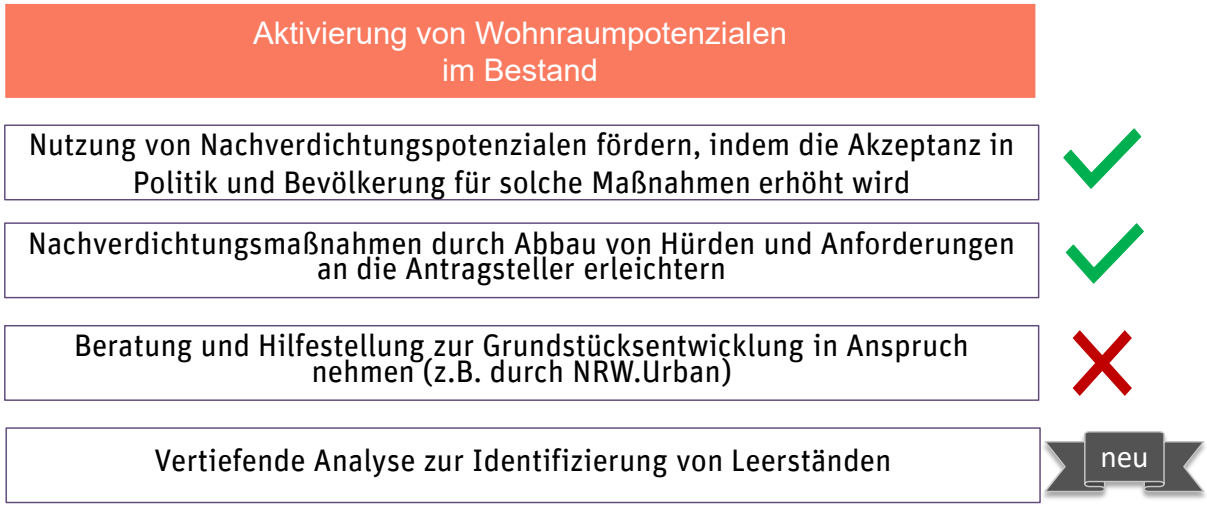
Die angestoßenen Quartiersentwicklungen sollten weitergeführt werden. Allerdings fehlt eine Personalverantwortlichkeit bzw. Personalstelle innerhalb der Stadtverwaltung, welche eine gesamtstädtische Koordinierung etabliert und gewährleistet. Ihre Aufgabe wäre es, den quartiersorientierten Handlungsansatz in der Stadtentwicklung zu etablieren, d.h. weitere Quartiere mit Handlungsbedarf zu identifizieren, dortige Entwicklungsprozesse mit anzustoßen und die Diskussions- und Planungsprozesse kompetent zu steuern. Auch bei der Akquirierung von Fördermitteln sowie bei dem Anstoß für die Umsetzung kann diese Personalstelle unterstützend zur Seite stehen. Daher wird der Stadt Waltrop angeraten, eine entsprechende Personalstelle für die Quartiersentwicklung zu schaffen.

Handlungsfeld 5: Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand

Das letzte Handlungsfeld behandelt die Nachverdichtung im Bestand. Angesichts der Baukostensteigerung und der nachhaltigen Stadtentwicklung gewinnen die Bestandspotenziale zunehmend an Relevanz. Bereits

im vorangegangenen Handlungskonzept wurden folgende Aspekte zu diesem Thema diskutiert und durch eine neue Empfehlung ergänzt:

Abbildung 42: Handlungsfeld "Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand"



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Im Unterschied zum früheren Handlungskonzept Wohnen haben Nachverdichtungsmaßnahmen in der städtebaulichen Entwicklung Waltrops an Umfang und Bedeutung zugenommen. Mehrere Vorhaben wurden umgesetzt oder sind in der Planung. Frühere Hürden wurden somit abgebaut. Wie auch andere Bauvorhaben erfordern die Nachverdichtungsmaßnahmen eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Akzeptanzgewinnung in der Bürgerschaft.

Neben der Nachverdichtung ist zu prüfen, in welchem Umfang und wo es innerhalb des Stadtgebietes Wohnungsleerstände gibt, die durch unterstützende Maßnahmen aktiviert werden könnten. Es bietet sich an, ähnlich wie bei der altengerechten Wohnraumversorgung, eine Analyse von unbewohnten Wohnadressen durchzuführen, um Umfang und Verbreitung auf einen ersten Blick einschätzen zu können. Sollte sich in quantitativer oder stadträumlicher Hinsicht ein auffälliger Befund ergeben, könnten in weiteren Arbeitsschritten idealerweise Fokusräume identifiziert und gezielte räumliche Lösungsansätze entwickelt werden.

Ein erster Arbeitsschritt bestände darin, Verdachtsgebiete zu identifizieren. Diese können ermittelt werden, indem die Adressen der Wohngebäude aus dem Gebäudekataster mit den dort gemeldeten Personen laut des Einwohnermeldeamtes verknüpft werden. So können anschließend Adressen ausgefiltert werden, an welchen niemand gemeldet ist. In einem zweiten Arbeitsschritt empfiehlt es sich, die räumlichen Befunde auf Plausibilität zu überprüfen und anschließend die Gründe des Leerstandes zu eruieren. Dabei bietet es sich an, Ortskenntnisse zu nutzen und diese ggf. durch eine Vor-Ort-Begehung zu ergänzen. In einem abschließenden Arbeitsschritt wären dann Strategien und Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung zu entwickeln.

Die Lösungsansätze sind abhängig von den vor Ort bestehenden Eigentümerstrukturen und Restriktionen in der Leerstandsaktivierung. Wohnungsmarktanalysen zeigen, dass die Leerstände vorzugsweise in Gebieten mit einer von Einzeleigentümern geprägten Eigentümerstruktur und in Gebäuden mit Sanierungsbedarf vorzufinden sind. Somit sind strukturelle Hemmnisse häufig die Ursache für Leerstände. Als Lösungsansatz hat sich die Etablierung einer Eigentümerberatung als besonders erfolgreich erwiesen, die allerdings nur im Rahmen der Städtebauförderung oder u.U. der BEG-Förderung förderfähig ist und ansonsten mit kommunalen Mitteln aufzubauen wäre. Neben beratenden Leistungen haben sich finanzielle Anreize für die Eigentümer in Form von Modernisierungszuschüssen als wichtige flankierende Maßnahme in der Bewältigung der Sanierungserfordernisse erwiesen. Neben der kleinräumigen Ebene der Wohnimmobilie kann im Rahmen der Leerstandsaktivierung auch eine Quartiersentwicklung angestoßen werden. Diese Maßnahme bietet sich insbesondere an, wenn Quartiere eine hohe Anzahl an Leerständen aufweisen. Wie bei der Analyse im

Handlungsfeld zur altengerechten Wohnraumversorgung sollten für die Bearbeitung der Arbeitsschritte, welche auf die Bestandsanalyse folgen, zusätzliche personelle Kapazitäten bereitgestellt und eingeplant werden.

8. Quellenverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen Kompakt 07/2015. Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017. Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrheinwestfalen 2022: Übersicht über die Bodenrichtwerte. Verfügbar unter: https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de

Frankfurter Allgemeine Zeitung am 17.04.2023: Der Mangel an barrierefreien Wohnungen ist eklatant: Verfüg-bar unter: https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/viel-zu-wenige-barrierefreie-wohnungen-in-deutschland-18825989.html

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) 2013: Studie „Wohntrends 2030“. Branchenbericht 6. Berlin

Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

ImmobilienZeitung 2023: Der Druck auf die Vermieter wächst. Ausgabe 1-2/2023

InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen, InWIS-Bericht Nr. 5/94, Bochum

InWIS 2017: Handlungskonzept Wohnen Stadt Waltrop

IT.NRW (Hrsg.) 2023: Wer in Nordrhein-Westfalen ist armutsgefährdet? Verfügbar unter: https://www.it.nrw/wer-nordrhein-westfalen-ist-armutsgefaehrdet

Landtag NRW 2022: Rechtsverordnung zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Düsseldorf

Stadt Waltrop 2016: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ der Stadt Waltrop

Statista 2023: Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2023. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/

Statista 2023: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland von 200 bis 2022. Verfügbar unter: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39187/umfrage/sozialversicherungspflichtig-beschaeftigte-seit-2000/

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