



Grüne Mitte Essen, Uni-Viertel. Bild: RVR/Kozlowski

Regionalstatistik kompakt

Wohnungsbestand

und Bautätigkeit

Übersichtstabelle – Metropole Ruhr

Stand: 31.12.2016

Wohnungsbestand	absolut	Anteil an der Gesamtsumme
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2.657.322	—
darunter in Einfamilienhäusern	493.966	18,6%
darunter in Zweifamilienhäusern	302.812	11,4%
darunter in Mehrfamilienhäusern	1.761.962	66,3%
Wohnungen mit...		
... 1 Raum	64.070	2,4%
... 2 Räumen	296.991	11,2%
... 3 Räumen	741.368	27,9%
... 4 Räumen	799.281	30,1%
... 5 und mehr Räumen	755.612	28,4%
Bautätigkeit		
Baufertigstellungen insgesamt	8.654	—
darunter Neubau	6.899	79,7%
... von Wohnungen in Einfamilienhäusern	2.649	30,6%
... von Wohnungen in Zweifamilienhäusern	366	4,2%
... von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	3.143	36,3%
darunter Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	1.755	20,3%
Baugenehmigungen insgesamt	12.008	—
darunter Neubau	10.595	88,2%
... von Wohnungen in Einfamilienhäusern	3.159	26,3%
... von Wohnungen in Zweifamilienhäusern	478	4,0%
... von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	6.205	51,7%
darunter Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	1.060	8,8%

Daten: IT.NRW

Wohnungsbestand

Die meisten der rund 2,66 Mio. Wohnungen in der Metropole Ruhr befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Der Großteil des Bestandes stammt aus der Nachkriegszeit. Der Anteil größerer Wohnungen ist höher als in vielen anderen Großstädten Nordrhein-Westfalens.

Der Wohnungsbestand zum 31.12. wird nicht in jedem Jahr vollumfänglich erhoben, sondern auf Basis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) fortgeschrieben. Aktuell ist dies die GWZ 2011, die zeitgleich zur letzten Erhebung der Einwohnerzahl, dem Zensus 2011, durchgeführt wurde. Die Ergebnisse wurden zum Stichtag 09.05.2011 veröffentlicht.

Die GWZ wurde als Vollerhebung in Form einer Befragung der Wohnungseigentümer durchgeführt. Die Einzelergebnisse unterliegen der Geheimhaltungspflicht und wurden mithilfe des SAFE¹-Verfahrens verändert. Eine dadurch entstehende Ungenauigkeit der Daten ist bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Zur Fortschreibung der GWZ werden die Zu- und Abgänge, d. h. die Baufertigstellungen und die Bauabgänge des jeweiligen Berichtsjahres, mit dem Bestand des Vorjahres verrechnet, um den neuen Wohnungsbestand zum 31.12. festzustellen. Findet eine neue GWZ statt, kann es daher zu Abweichungen von zuvor veröffentlichten Zahlen kommen. Die Vergleichbarkeit in der Zeitreihe ist damit nicht mehr gegeben.

Zum 31.12.2016 gibt es in der Metropole Ruhr insgesamt 2.657.322 Wohnungen, von denen

sich die weit überwiegende Mehrheit von 2.577.860 Wohnungen (97,0%) in Wohngebäuden befindet, d. h. in den insgesamt 944.052 Gebäuden, deren Gesamtnutzungsfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient.

Die übrigen Wohnungen befinden sich in sogenannten *sonstigen Gebäuden mit Wohnraum*. In diesen Gebäuden nimmt die Wohnfunktion nur einen untergeordneten Teil der Gebäudefläche ein. Beispiele dafür sind Hausmeisterwohnungen oder Einliegerwohnungen von Handwerksbetrieben in Gewerbegebieten.

Im Rahmen der GWZ 2011 wurden die Gebäudedefinitionen überarbeitet. Neben *Wohngebäuden* und *sonstigen Gebäuden mit Wohnraum* zählen auch *bewohnte Unterkünfte* zur Gesamtsumme aller Gebäude mit Wohnraum. Dies sind unter anderem Baracken, Wohnwagen, Wohncontainer und Lauben, die mindestens einer Person als Hauptwohnsitz dienen. In den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter werden diese Unterkünfte jedoch nicht mitgezählt.

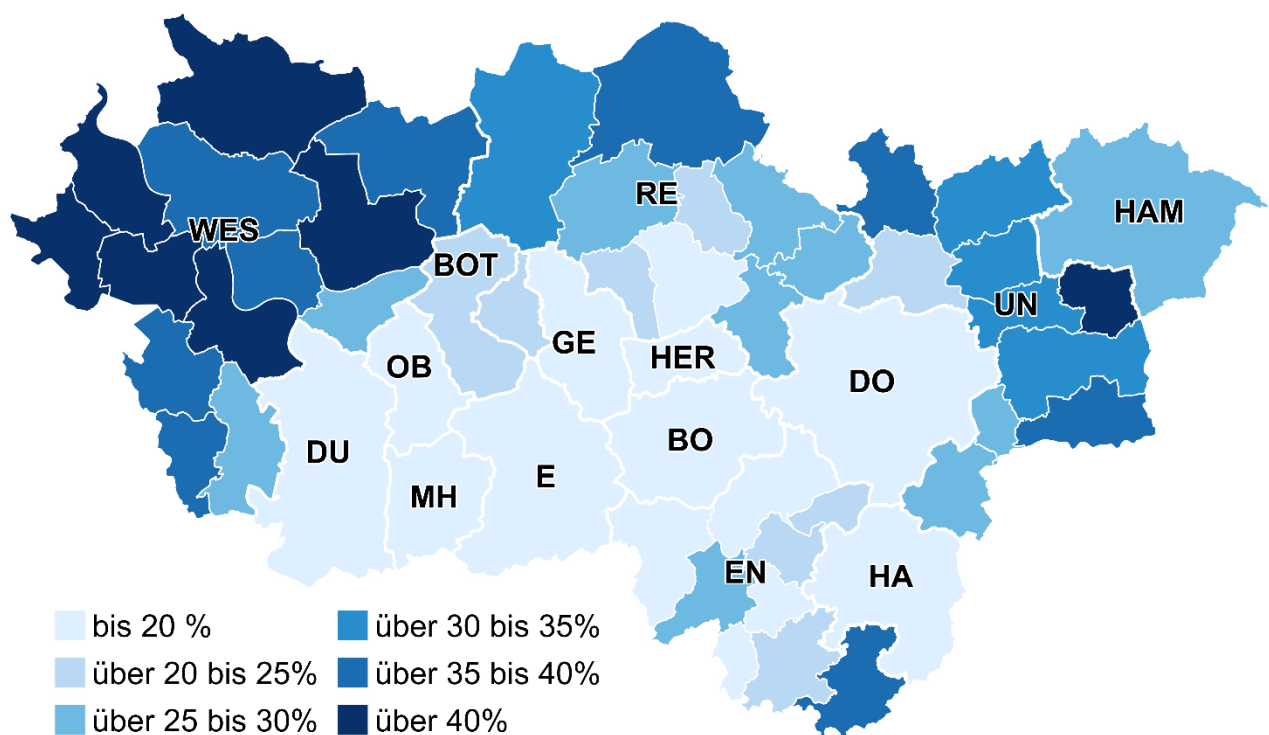
¹ Verfahren zur sicheren Anonymisierung für Einzeldaten

Ergebnisse für das Ruhrgebiet: Niedriger Einfamilienhausanteil in den kreisfreien Städten

Die meisten Menschen im Ruhrgebiet leben in Mehrfamilienhäusern. 1.761.962 bzw. 68,3 Prozent der Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen, weitere 19.120 Wohnungen (bzw. 0,7%) stehen in Wohnheimen zur Verfügung. Darunter werden alle gemeinschaftlichen Wohnformen zusammengefasst, zum Beispiel Studierendenwohnheime, Alten- und Pflegeheime.

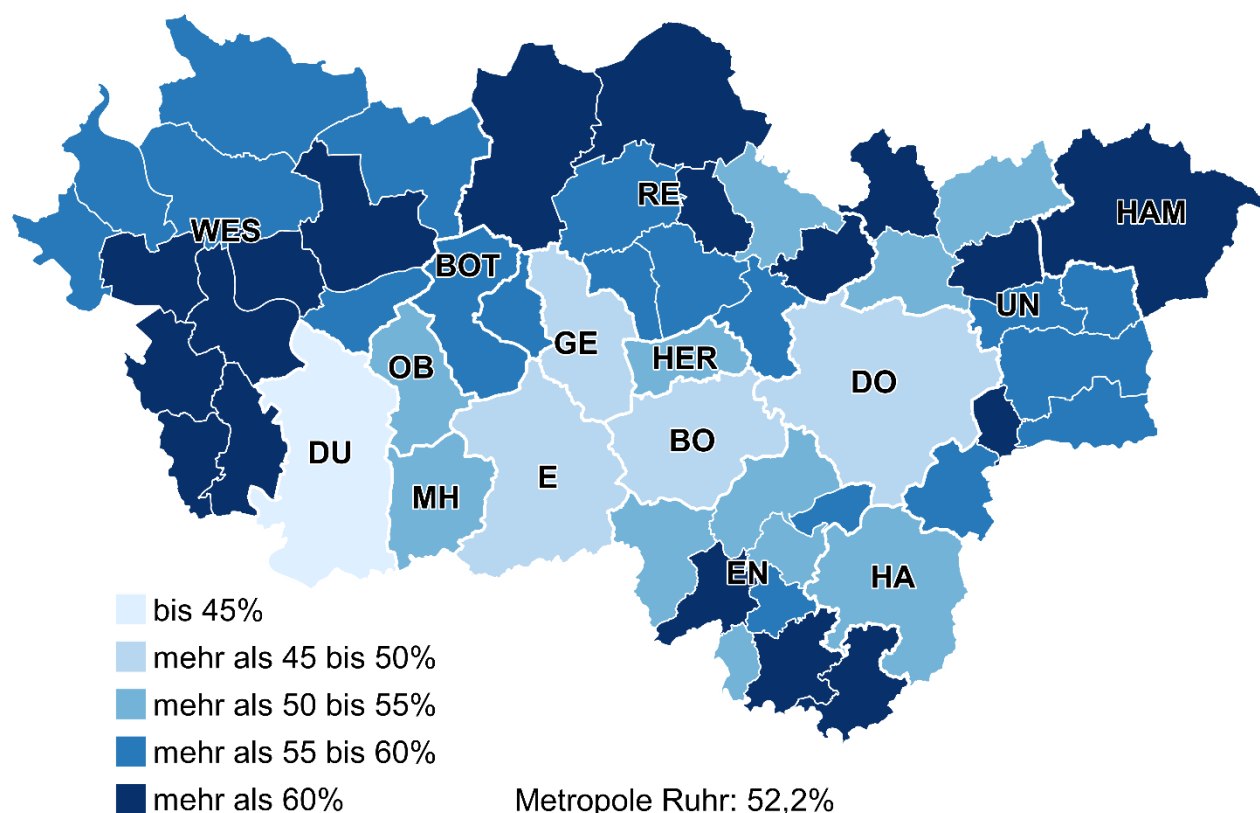
In den weniger stark verdichteten Kreisen der Metropole Ruhr ist der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 27,8 Prozent deutlich höher als in den kreisfreien Städten (14,7%; vgl. Abb. 1). Am geringsten ist er in Gelsenkirchen mit 11,1 Prozent, am höchsten in Xanten im Kreis Wesel mit 52,3 Prozent. Eine Ausnahme unter den kreisfreien Städten bildet Hamm mit einem Einfamilienhausanteil von 28,1 Prozent.

Abb. 1: Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden 2016
Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW



Metropole Ruhr: 19,2%

Abb. 2: Anteil von Wohnungen mit mindestens 4 Räumen an allen Wohnungen in Wohngebäuden 2016
Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW



Mehr Wohnungen mit mindestens vier Zimmern als in anderen Großstädten in NRW

In Kommunen mit niedrigem Einfamilienhausanteil ist auch die Wohnfläche je Wohnung kleiner. Im Durchschnitt haben Wohnungen in der Metropole Ruhr eine Wohnfläche von 82,2 Quadratmetern. In stärker verdichteten Städten wie Gelsenkirchen (74,9 m²), Duisburg (75,7 m²) und Herne (76,7 m²) sind die Wohnungen im Mittel kleiner, die größte Wohnfläche je Wohnung steht in Alpen (114,3 m²), Sonsbeck (114,1 m²) und Hamminkeln (113,8 m²) im Kreis Wesel zur Verfügung.

Die Wohnfläche je Wohnung lässt jedoch kaum Rückschlüsse auf die Zuschnitte der Wohnungen zu. Hier ist das Bild in den Städten und Gemeinden des Ruhrgebiets differenzierter. Insgesamt 58,0 Prozent der Wohnungen in der Metropole

Ruhr bestehen aus drei oder vier Räumen, 13,6 Prozent aus einem oder zwei Räumen. In Duisburg ist knapp jede fünfte Wohnung (20,2%) eine Ein- oder Zweizimmerwohnung, in anderen kreisfreien Städten wie Oberhausen oder Bottrop ist der Anteil kleinerer Wohnungen ähnlich hoch wie in vielen kreisangehörigen Kommunen.

Anders als in anderen nordrhein-westfälischen Großstädten gibt es in den kreisfreien Städten im Ruhrgebiet verhältnismäßig viele größere Wohnungen mit mindestens vier Zimmern (vgl. Abb. 2). In Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Hagen, Hamm und Herne liegt ihr Anteil bei jeweils über 50 Prozent, aber auch in den beiden größten Städten des Ruhrgebiets Essen (48,2%) und Dortmund (47,3%) noch deutlich über dem Niveau von beispielsweise Düsseldorf (38,6%) oder Aachen (40,9%).

Über 50 Prozent des Wohnungsbestandes älter als 40 Jahre

Die meisten Wohnungen in der Metropole Ruhr wurden in den Nachkriegsjahren erbaut. Mehr als die Hälfte des Bestandes stammt aus den Jahren zwischen 1949 und 1978 (vgl. Abb. 3).²

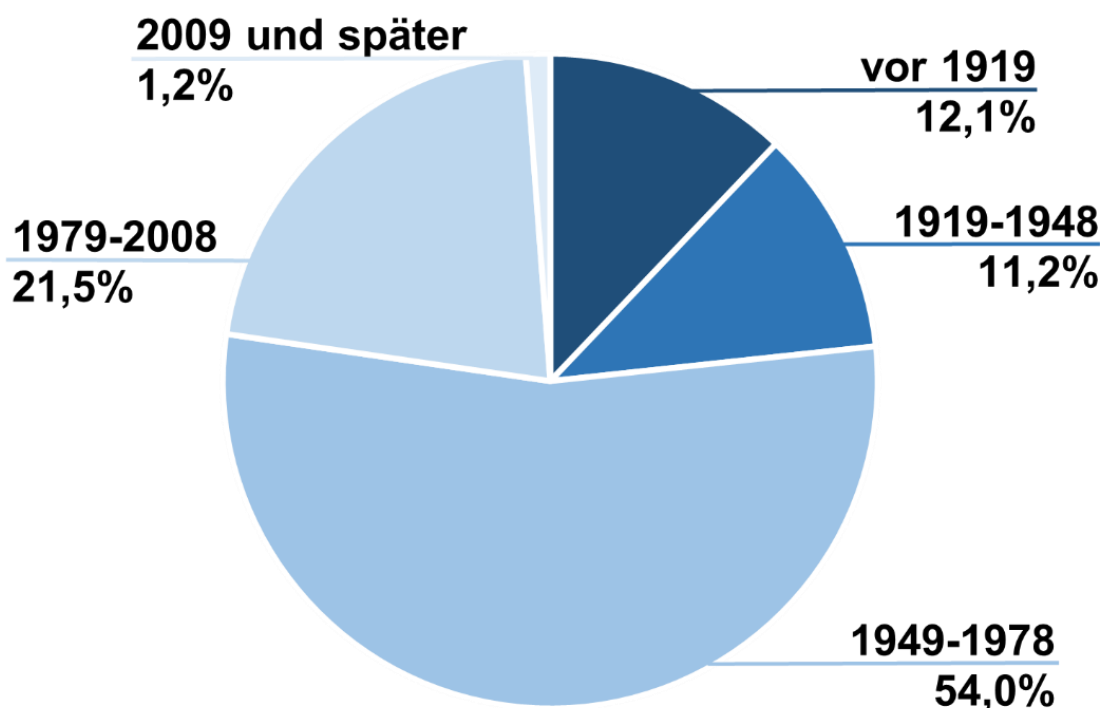
Entsprechend niedrig ist der Anteil an Neubauwohnungen: Nur etwas mehr als ein Prozent aller Wohnungen wurden 2009 oder später fertiggestellt, über 90 Prozent der Wohnungen sind älter als 20 Jahre (Baujahr vor 1996).

Bis Ende der 1980er-Jahre wurden im Ruhrgebiet mehrheitlich Mehrfamilienhäuser gebaut. 77 Prozent der Wohnungen aus den Baujahren

1949 bis 1978 befinden sich in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen. Seit der Wende liegt der Schwerpunkt auf dem individuellen Wohnungsbau. Rund 51 Prozent der seit 1996 neu gebauten Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Erst bei Wohnungen aus dem Baujahr 2009 oder später nimmt der Anteil von Geschosswohnungen wieder etwas zu.

Da die hohen Baufertigstellungszahlen der Nachkriegsjahre heute bei Weitem nicht mehr erzielt werden, prägen nach wie vor Mehrfamilienhäuser die kreisfreien Städte und die stärker verdichteten Kreise des Ruhrgebiets.

Abb. 3: Wohnungsbestand in der Metropole Ruhr (nur Wohngebäude) nach Baualtersklassen 2016
Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW und destatis (Zensusdatenbank)



² Das Alter der Wohngebäude wurde zuletzt im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erhoben. An dieser Stelle beziehen die Anteile der Baualtersklassen sich auf die aktuellen

Bestandszahlen zum 31.12.2016, unter Vernachlässigung eventueller zwischenzeitlicher Bauabgänge.

Rund 162.300 Sozialmietwohnungen – etwa 40 Prozent weniger als vor zehn Jahren

Im Jahr 2016 gab es in der Metropole Ruhr 183.592 öffentlich geförderte Wohnungen, darunter 162.266 Sozialmietwohnungen, d. h. Wohnungen, die für einen bestimmten Zeitraum einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen und für deren Bezug ein Wohnberechtigungs-schein erforderlich ist.

Damit ist etwas weniger als jede zehnte Geschosswohnung im Ruhrgebiet eine Sozialmietwohnung. Seit 2006 ist die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen um fast 40 Prozent zurückgegangen, deutlich stärker als im übrigen Nordrhein-Westfalen (-29,6%).

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Die Bautätigkeit in der Metropole Ruhr ist im landesweiten Vergleich insgesamt zwar unterdurchschnittlich, der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern und von Eigentumswohnungen an allen Baufertigstellungen ist hingegen hoch.

Die Zahl der Baufertigstellungen wird über Erhebungsbögen gewonnen, deren Ausfüllen nach Abschluss einer Baumaßnahme für den/die Bauherren gesetzlich verpflichtend ist.

Es handelt sich um eine Vollerhebung, wobei die Daten von den Statistischen Landesämtern gesammelt und als Jahreswerte zum Stichtag 31.12. veröffentlicht werden. Unschärfen können dort entstehen, wo die Meldung einer Baufertigstellung zeitverzögert erfasst wird. Die Betrachtung einzelner Jahresergebnisse sollte daher immer in den zeitlichen Zusammenhang gebracht werden. Die Zusammenfassung mehrerer Jahreswerte ist empfehlenswert, denn sie glättet mögliche „Ausreißer“, die durch die Erfassungsvorgänge entstehen können. Der Bezug auf den Ausgangsbestand des entsprechenden Vorjahres, d. h. die Berechnung der sogenannten Bauintensität, ermöglicht eine kommunenübergreifende Vergleichbarkeit der Fertigstellungen (vgl. Abb. 4).

Im Unterschied zu den Wohnungsbestandszahlen unterliegen die Baufertigstellungszahlen keiner methodischen Veränderung durch die letzte Gebäude- und Wohnungszählung. Sie können

daher ohne Brüche in der Zeitreihe verglichen werden.

Erfasst wird neben dem Neubau von Wohnungen auch die Veränderung des Wohnungsbestandes durch Baumaßnahmen im Bestand. Durch Umbau, Ausbau, Erweiterung, Anbau oder Aufstockung können Wohnungen entstehen, durch Zusammenlegungen von Wohnungen aber auch wegfallen.

Das Aufaddieren der jeweils aktuellen Baufertigungszahlen auf den Bestand des Vorjahres eignet sich deshalb nur näherungsweise zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes, da auch der Wegfall von Wohnungen, der sogenannte Bauabgang, in die Berechnung einfließen müsste. Zwar gibt es auch hierzu eine Statistik auf Gemeindeebene, da aber nicht in jedem Fall ein Bauantrag gestellt wird – insbesondere bei Wohnungszusammenlegungen – ist die Dunkelziffer hoch.

In kleineren Kommunen ist die Neubautätigkeit häufig höher als in kreisfreien Städten, was aber immer in Relation zum Ausgangsbestand und zur kommunalen Baulandpolitik betrachtet werden muss. Abgesehen von weiteren Marktfaktoren

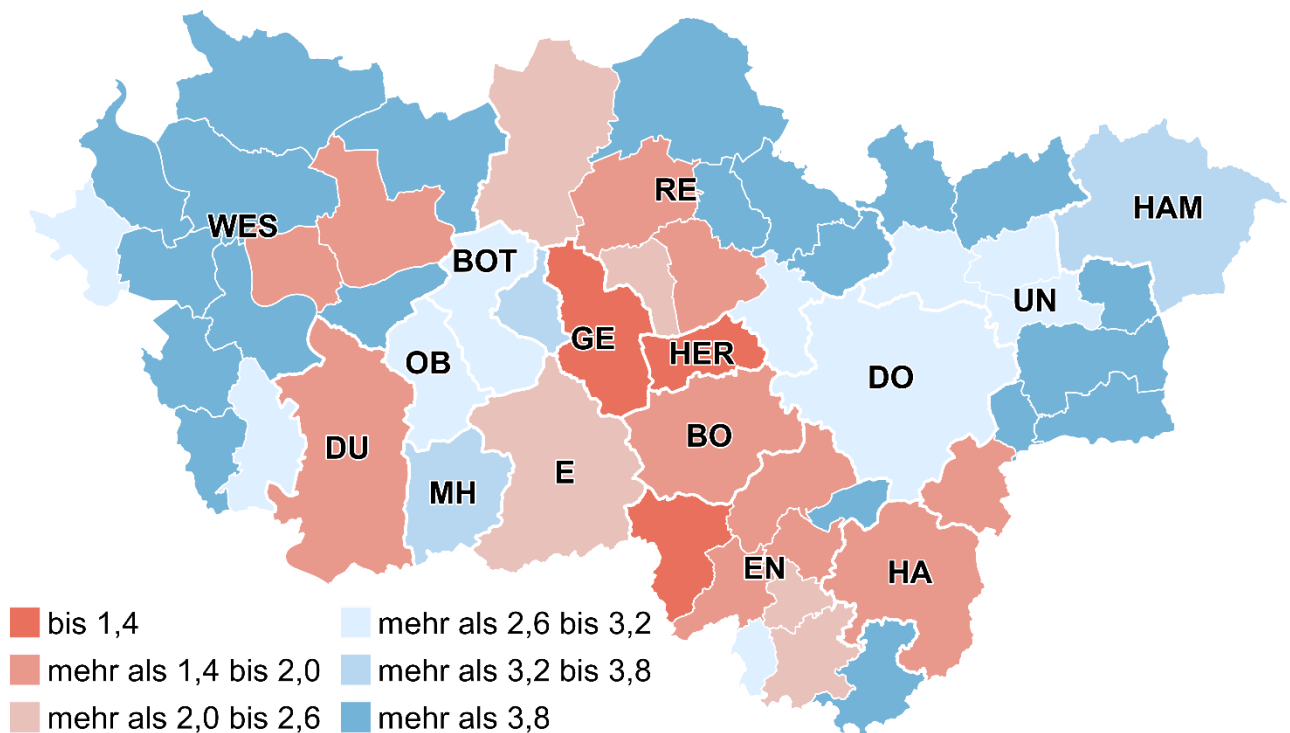
wie Grundstücksverfügbarkeit oder Kaufpreisen fallen in kleinen Kommunen beispielsweise einzelne Neubaugebiete viel stärker ins Gewicht als in größeren Städten.

Ähnlich wie bei den Baufertigstellungen gestaltet sich das Erhebungsverfahren bei Baugenehmigungen: Wird ein Bauantrag gestellt, muss zeitgleich mit dem Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ein Statistikbogen ausgefüllt

und eingereicht werden. Die Behörden sammeln diese und leiten sie an die Statistischen Landesämter weiter. Auch hier können Unschärfen durch Zeitverzögerungen entstehen. Die Zahl der Baugenehmigungen bietet erste Anhaltspunkte für die Entwicklung der Fertigstellungen der kommenden Jahre, aber keine Garantie für deren Umfang, da nicht alle beantragten Baumaßnahmen auch tatsächlich realisiert werden.

Abb. 4: Durchschnittlich jährlich fertiggestellte Wohnungen 2014 bis 2016 je 1.000 Bestandswohnungen 2013

Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW



Metropole Ruhr: 2,6

Ergebnisse für das Ruhrgebiet: Höhere Bauintensität in kreisangehörigen Kommunen

In den Jahren 2014 bis 2016 wurden im Ruhrgebiet durchschnittlich 6.967 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (vgl. Abb. 4). Bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 kamen somit jährlich 2,6 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen durch

Fertigstellung neuer Wohnungen hinzu. Im übrigen Nordrhein-Westfalen waren es im selben Zeitraum jährlich 5,3 Wohnungen.

Die meisten neuen Wohnungen wurden in Xanten im Kreis Wesel (durchschnittlich 8,9 je 1.000 Bestandswohnungen) sowie in Haltern am See im Kreis Recklinghausen (8,6) fertiggestellt (vgl.

Abb. 4), die wenigsten in Gelsenkirchen und Herne (je 1,1). Die höchste absolute Fertigstellungszahl gab es mit jährlich durchschnittlich 928 Wohnungen in Dortmund.

Überdurchschnittlich hoher Anteil von Einfamilienhäusern an allen Fertigstellungen

Der Anteil von Einfamilienhäusern an den Fertigstellungen war in den letzten Jahren in der Metropole Ruhr im Vergleich zum übrigen Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich. Obwohl seit Mitte der 2000er-Jahre – entsprechend dem landesweiten Trend – der Schwerpunkt der Bautätigkeit wieder mehr auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt, werden im Ruhrgebiet immer noch verhältnismäßig viele Einfamilienhäuser gebaut.

Neben Einfamilienhäusern werden in der Metropole Ruhr auch zunehmend Eigentumswohnungen gebaut. Mehr als ein Drittel aller seit dem

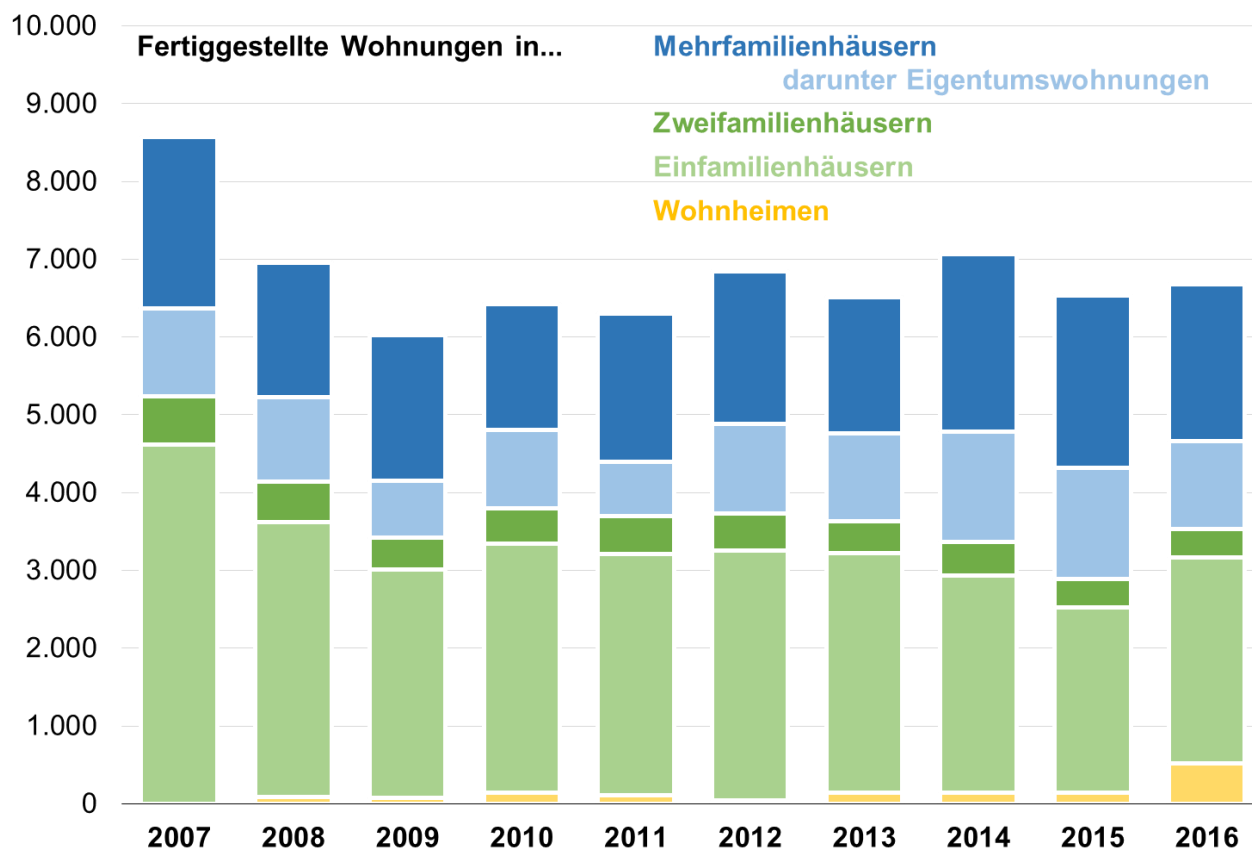
Jahr 2007 in einem Mehrfamilienhaus fertiggestellten Wohnungen befinden sich in einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen. Ob diese Wohnungen nach Fertigstellung selbst genutzt oder vermietet werden, lässt sich über die Bautätigkeitsstatistik nicht ermitteln.

Zahl der Baugenehmigungen 2016 auf einem Zehnjahreshoch

Im Jahr 2016 wurden in der Metropole Ruhr Baugenehmigungen für rund 12.000 Wohnungen erteilt. Dabei handelt es sich um den höchsten Wert in den vergangenen zehn Jahren. Während die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr von 3.034 um rund vier Prozent auf 3.159 Wohnungen anstieg, wurden mit 6.205 Wohnungen fast 30 Prozent mehr Geschosswohnungen genehmigt als 2015 (4.807).

Abb. 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (nur Neubau) in der Metropole Ruhr nach Art des Wohngebäudes 2007 bis 2016

Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW



Impressum

Herausgeber



Regionalverband Ruhr
Die Regionaldirektorin
Karola Geiß-Netthöfel
Kronprinzenstraße 35
D-45128 Essen

Redaktion:

Referat 3 Bildung und Soziales
Team 3-2 Regionale Statistik und Umfragen
Ann-Kristin Marx

Der Regionalverband Ruhr (RVR) mit Sitz in Essen ist der Zusammenschluss der 11 kreisfreien Städte und vier Kreise in der Metropole Ruhr mit rund 5,1 Millionen Einwohnern.

Der RVR ist als Regionalplanungsbehörde für die Regionalplanung in der Metropole Ruhr zuständig. Er ist Träger bedeutender Infrastrukturprojekte wie der Route der Industriekultur und dem Emscher Landschaftspark. Zu seinen gesetzlichen Aufgaben gehören auch die regionale Wirtschafts- und Tourismusförderung sowie die Öffentlichkeitsarbeit für die Metropole Ruhr. Zusammen mit seinen kommunalen Partnern trägt er die sieben Revier- und Freizeitparks. Der RVR erhebt zudem Geo- und Klimadaten über die Region und stellt sie seinen Mitgliedskommunen u. a. für planerische Zwecke zur Verfügung.

Der Verband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit dem Recht der Selbstverwaltung durch seine Organe. Er dient dem Gemeinwohl der Metropole Ruhr.

Urheber- und Markenschutz

Die in dieser Publikation enthaltenen Texte, Textteile, Grafiken, Tabellen und Bildmaterialien oder sonstigen Werke können urheberrechtlich geschützt sein. Sie dürfen in diesem Fall ohne vorherige Zustimmung des Rechteinhabers nicht für andere Zwecke als die bestimmungsmäßige Nutzung der Publikation verwendet werden.

Dabei ist es insbesondere untersagt, sie ohne vorherige Zustimmung des Rechteinhabers zu anderen Zwecken zu vervielfältigen, zu speichern, umzuarbeiten, zu verbreiten oder öffentlich zugänglich zu machen.

Alle in der Publikation verwendeten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichenrechts der jeweiligen Rechteinhaber.

Wer Urheber- bzw. Markenrechte verletzt, muss mit der Geltendmachung von Unterlassungs- und ggf. Schadensersatzansprüchen durch den Rechteinhaber, bei vorsätzlicher Verletzung auch mit strafrechtlicher Verfolgung, rechnen.

Haftung

Die Informationen in dieser Publikation wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Fehlerfreiheit garantiert werden. Der RVR schließt daher jede Haftung oder Garantie, insbesondere hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen aus.

Der RVR behält sich das Recht vor, jederzeit ohne Ankündigung Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen oder Daten vorzunehmen.

Essen, im März 2018

