

# Wohnbauflächenbericht 2019

## Gliederung

A. Anlass / Einführung	3
B. Rahmenbedingungen	4
- Bevölkerungsentwicklung	4
- Haushaltsentwicklung	6
- Neubautätigkeit	8
Baugenehmigungen	
Baufertigstellungen	
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau	10
- Probleme der Belegung der Sozialwohnungen	11
- Sozialwohnungen in den Teilräumen	11
- Flüchtlingsunterbringung	11
- Wohnungslose	12
- Wohnungsbestand	13
- Wohnungsleerstand	13
- Mietniveau	15
- Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2018	16
- Institut der deutschen Wirtschaft	17
IW-Report 28/2019 – Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?	
C. Status Quo	19
- Teil A –öffentlich – 2017/18 umgesetzt	19
- Teil A –öffentlich – kurzfristig umsetzbar 2019 -2021	19
- Teil A –öffentlich – längerfristig umsetzbar	21
- Teil A –öffentlich – längerfristig umsetzbar – kein B-Plan	22
- Teil A –öffentlich – längerfristig umsetzbar – keine Darstellung im Regionalplan	23
- Die Gesamtzahlen	24
D. Zusammenfassung und Ausblick	25

## **A. Hintergrund (Anlass / Einführung)**

Im April 2016 sind das *Wohnbauflächenkonzept 2025* und seine *Leitlinien* vom Rat der Stadt beschlossen worden. Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung wurden zusammen getragen und der Handlungsspielraum für Verwaltung und Politik beschrieben. Es wurde vereinbart, in Form einer regelmäßigen Berichterstattung den Stand der Umsetzung darzustellen.

Nachdem der erste Wohnbauflächenbericht die Entwicklung bis Mitte 2017 dargestellt hat, soll der vorliegende Wohnbauflächenbericht 2019 nun zusammenfassend die Arbeit an der Konzeptumsetzung und die bisherigen Ergebnisse im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2018 darstellen. Es ist vorgesehen, den nächsten Zwischenbericht Mitte 2021 vorzulegen.

In aktuellen Veröffentlichungen der NRW.BANK wird darauf hingewiesen, dass in Bottrop in den letzten Jahren der notwendige Bedarf an neuem Wohnraum übererfüllt wurde und damit die Gefahr von zunehmendem Wohnungsleerstand bestehe. Dieses Thema ist Anlass, die vorliegenden unterschiedlichen Daten, die Entwicklung der Zahlenreihen und die Zusammenhänge aufzuzeigen. Entsprechend liegt ein wesentlicher Schwerpunkt des aktuellen Wohnbauflächenberichtes darin, die Daten zusammenzuführen und zu interpretieren.

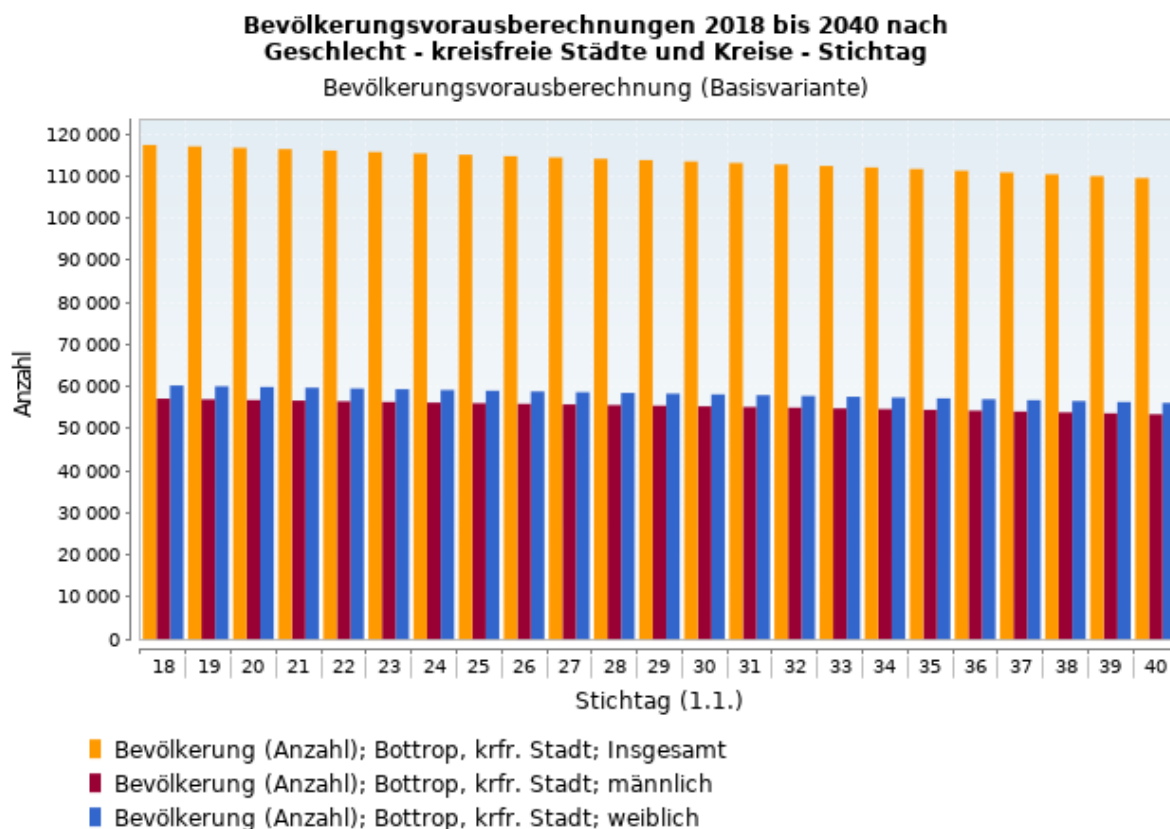
## B. Rahmenbedingungen

### Bevölkerungsentwicklung

In Bottrop lebten am 31.12.2018 laut Kommunalstatistik 116.856 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert demnach seit 2016 mit jeweils einem geringfügigen Zuwachs von 10 Personen in 2017 und 11 Personen in 2018 Personen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr.

Für das erste Jahreshälfte 2019 ist ein leichter Anstieg von 101 Personen zu verzeichnen, so dass am 30.06.2019 in Bottrop 116.957 Personen lebten.

Die aktuelle Prognose des Landes NRW für die Zeit von 2018 bis 2040 weist bis zum Jahr 2040 für Bottrop einen Bevölkerungsrückgang auf 109.500 Personen aus. Das bedeutet einen Rückgang um 6,7 Prozent.

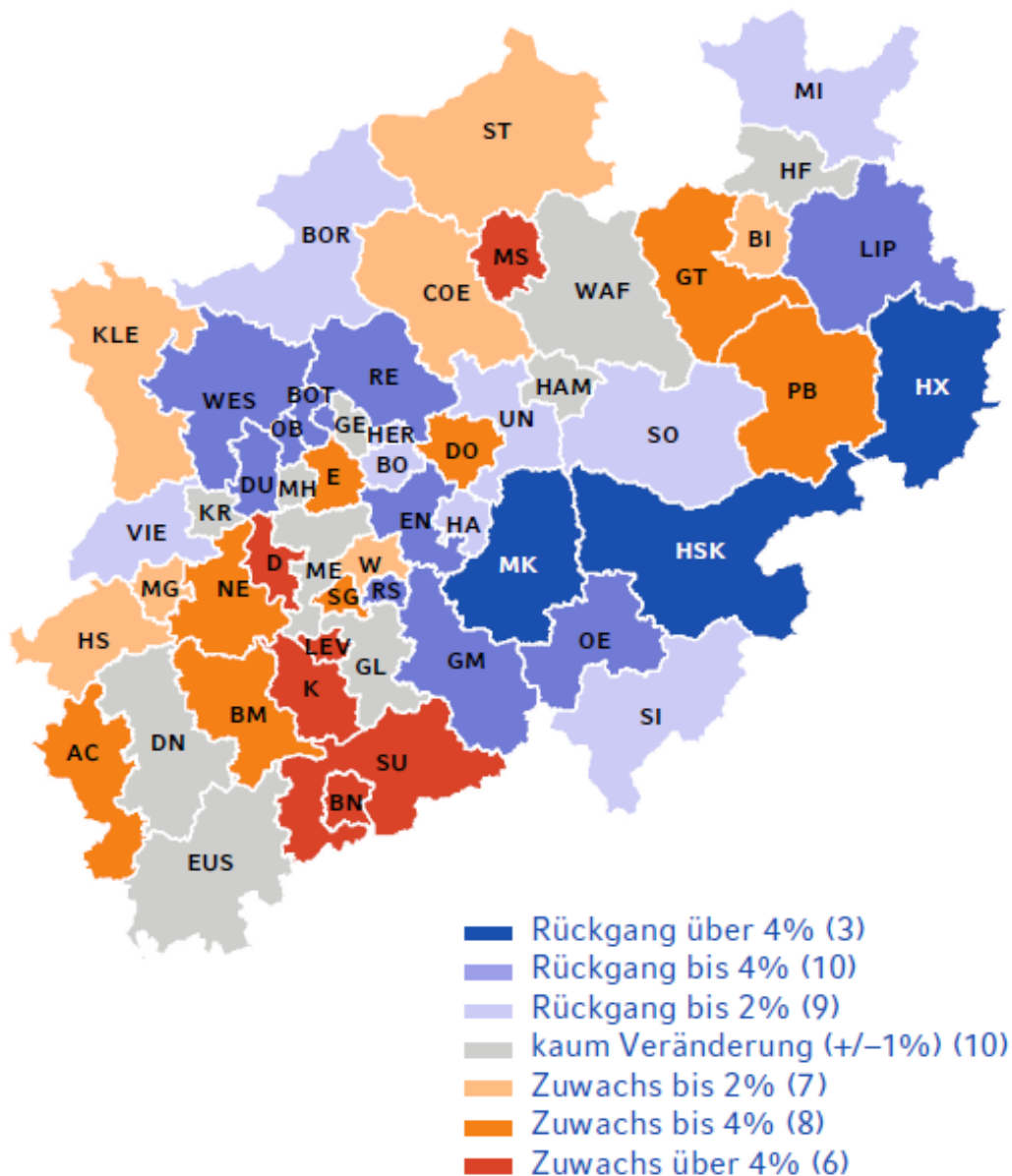


© IT.NRW, Düsseldorf, 2019. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 04.07.2019 / 11:49:25

Bis zum Jahr 2030 wird für Bottrop ein Rückgang um 3,36% erwartet. Eine Prognose, die auch auf das gesamte nördliche Ruhrgebiet zutrifft. Lediglich für Essen und Dortmund wird eine positive Bevölkerungsentwicklung bis 2030 angenommen.

Die bisher erfassten aktuellen Bevölkerungsdaten weichen schon heute um mehr als 600 Einwohner von der prognostizierten Entwicklung ab. Damit ist die Prognose nicht hinfällig, wahrscheinlich wird der erwartete Bevölkerungsrückgang jedoch später eintreten, falls sich nicht durch weiteren Zuzug Änderungen ergeben.

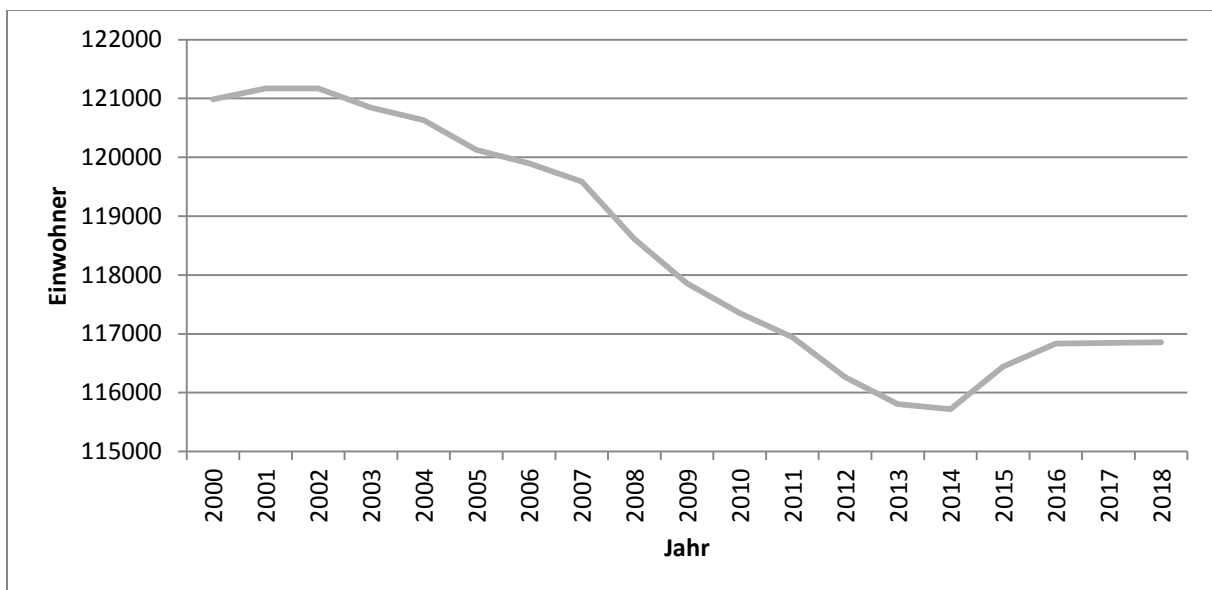
## Prozentuale Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2030



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 und 2018)

NRW.BANK 2019

### Bevölkerungsentwicklung Bottrop zwischen 2000 und 2018:



Quelle: Amt 12

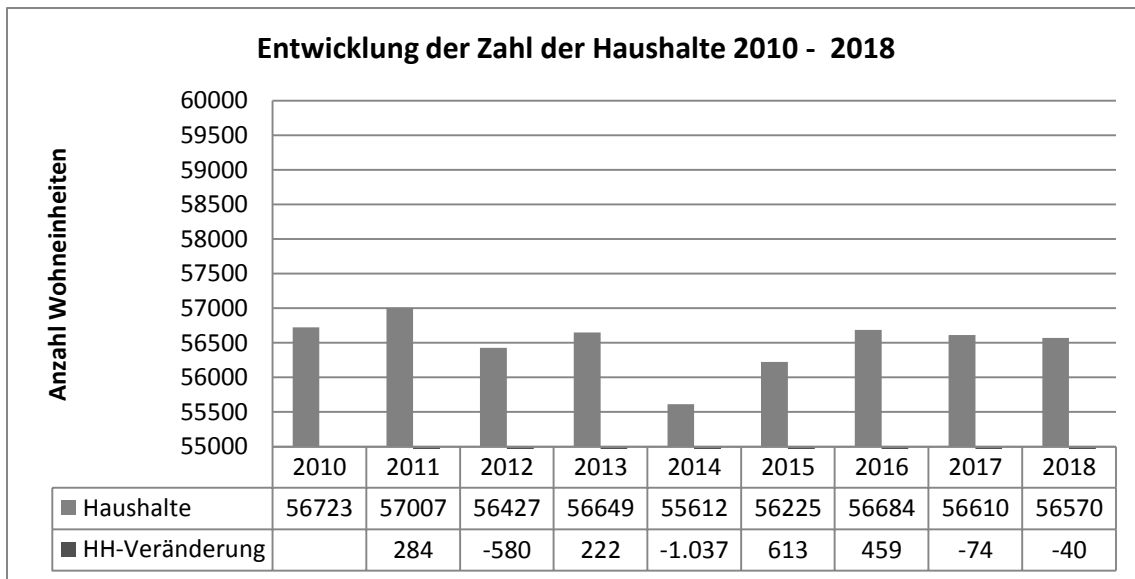
### Haushaltsentwicklung

Die Generierung von Daten zu Haushalten erfolgt über die Nutzung des Melderegisters, das allerdings keine direkt abrufbaren Angaben über Haushalte enthält. Man kann aber auf indirektem Wege aus den Personendaten Hinweise auf das Zusammenleben der Personen in Haushalten gewinnen. Die Verfahren zur systematischen Nutzung derartiger Indizien heißen "Haushaltgenerierung". Sie gruppieren Personen, die an ein und derselben Wohnadresse gemeldet sind, aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Haushalten. Das Haushaltgenerierungsverfahren ist ein Gemeinschaftsprojekt der im KOSIS-Verbund zusammengeschlossenen Städte und der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

Die Stadt Bottrop (Statistikstelle) ist im KOSIS-Verbund (Kommunales Statistisches Informationssystem des Verbandes Deutscher Städtestatistiker) und nutzt seit 2010 das Haushaltgenerierungsverfahren. Die Ergebnisse sind allerdings mit Vorsicht zu verwenden. Die Zahlen spiegeln nicht die realen Verhältnisse wider. Insbesondere fehlende Angaben seit dem Zuzug von Geflüchteten beeinträchtigen die Aussagekraft. Hinzu kommt die systemimmanente Annahme, dass, wenn keine vergleichbaren Merkmale erkannt werden, es sich bei den Personen um Einzelhaushalte handelt. Dadurch werden mehr Einpersonenhaushalte als tatsächlich vorhanden angenommen.

Die Zahl der Haushalte bewegt sich auf einem Niveau von ca. 56.000 Haushalten in Bottrop.

IT-NRW ermittelt die Zahl der Haushalte inklusive der Wohnheimplätze und der Plätze in Wohngruppen, die bei den städtischen Zahlen unberücksichtigt bleiben.



Quelle: Amt 12

IT-NRW hat am 25. Juli 2019 eine Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen von 2018 bis 2040 auf Kreisebene veröffentlicht. Die Modellrechnung stützt sich auf die aktuelle Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens für 2018 bis 2040, die IT.NRW als statistisches Landesamt erstellt hat. Diese Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf den nach Einzelaltersjahren und Geschlecht gegliederten Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung zum Stichtag 1. Januar 2018. Auf Basis der Ergebnisse des Mikrozensus der Jahre 2016 und 2017 werden alters- und geschlechtsspezifische Quoten für die Haushalte mit einer Person, zwei, drei sowie vier und mehr Personen auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise gebildet. Die Multiplikation dieser Quoten mit den gleich gegliederten Ergebnissen aus der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt die Bevölkerung in den Haushalten für die vorausgerechneten Jahre. Die Aufsummierung der Ergebnisse für die Alters- und Geschlechtsgruppen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte sowie auf Landesebene und die anschließende Teilung durch die Haushaltsgröße generiert die Haushaltszahlen.

1.1.	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Personen im Haushalt						
1	21700	21600	21500	21600	21600	21700
2	21700	21900	22100	21800	21400	21100
3	8500	8300	8000	7500	7300	7200
4 und mehr	6500	6500	6300	6200	6100	5800
Summe	58400	58300	57800	57100	56400	55800
Durchschnittliche Haushaltsgröße Personen	2,05	2,04	2,02	2,01	2	1,99
Haushaltsmitglieder	119700	119000	117000	115000	112900	111100

Quelle: IT-NRW

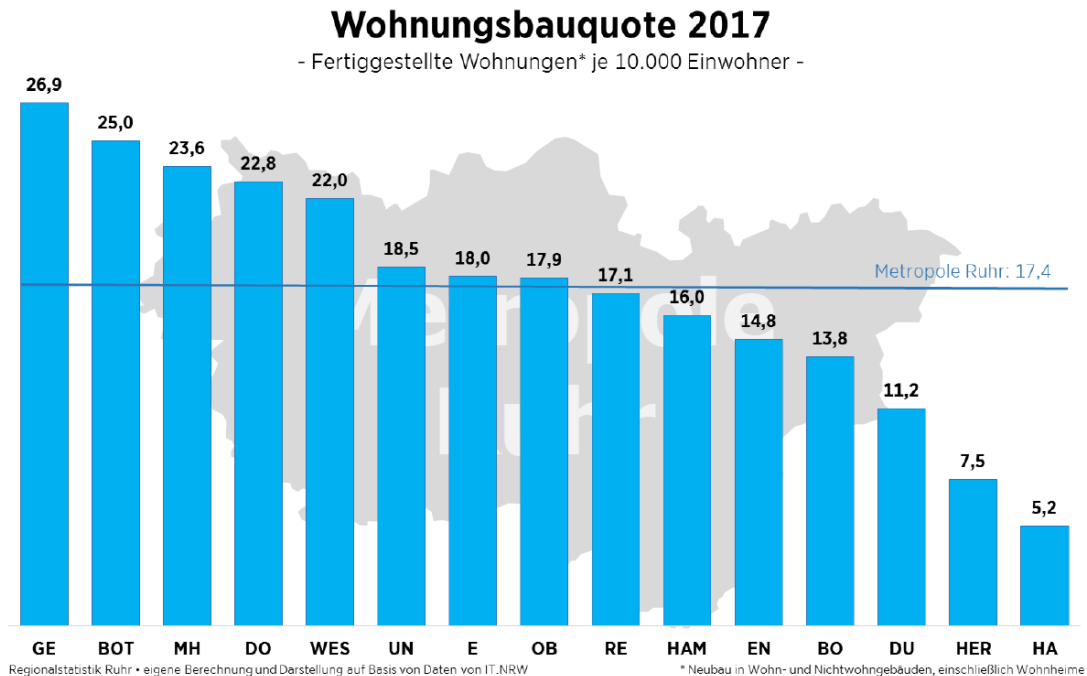
Die Zahlen weichen deutlich von den seitens der Stadt Bottrop ermittelten Haushalts- und Einwohnerzahlen ab. Als entscheidende Aussage der Zahlen von IT.NRW bleibt, dass ein Rückgang der Zahl der Einwohner und Haushalte prognostiziert wird.

## Neubautätigkeit

Der „Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht“ der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsmarkt Ruhr wurde im Herbst 2018 veröffentlicht. Er zeigt das Bild der Situation bis Ende 2016 im Bereich der Wohnungsmarkt- und Bautätigkeit in der Metropole Ruhr.

Bottrop verfügte Anfang 2017 (nach RuhrFIS) im Flächennutzungsplan über Wohnbauflächenreserven von 49,9 ha.

Im Bereich der Baufertigstellung von Wohngebäuden gibt es in Bottrop im Jahr 2017 insgesamt einen deutlichen Anstieg um 109,4 % gegenüber 2016. Dies zeigt sich auch besonders deutlich bei der Fertigstellungsquote (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner) von Zwei- und Mehrfamilienhäuser (MFH) in der Metropole Ruhr. Es sind 2017 nach Daten von IT-NRW 291 Wohnungen in Wohngebäuden, davon 164 in Mehrfamilienhäusern, 58 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 69 Wohneinheiten (WE) in Wohnheimen fertiggestellt worden; somit ergibt sich für Bottrop in 2017 eine Wohnungsbauquote von 25,0.



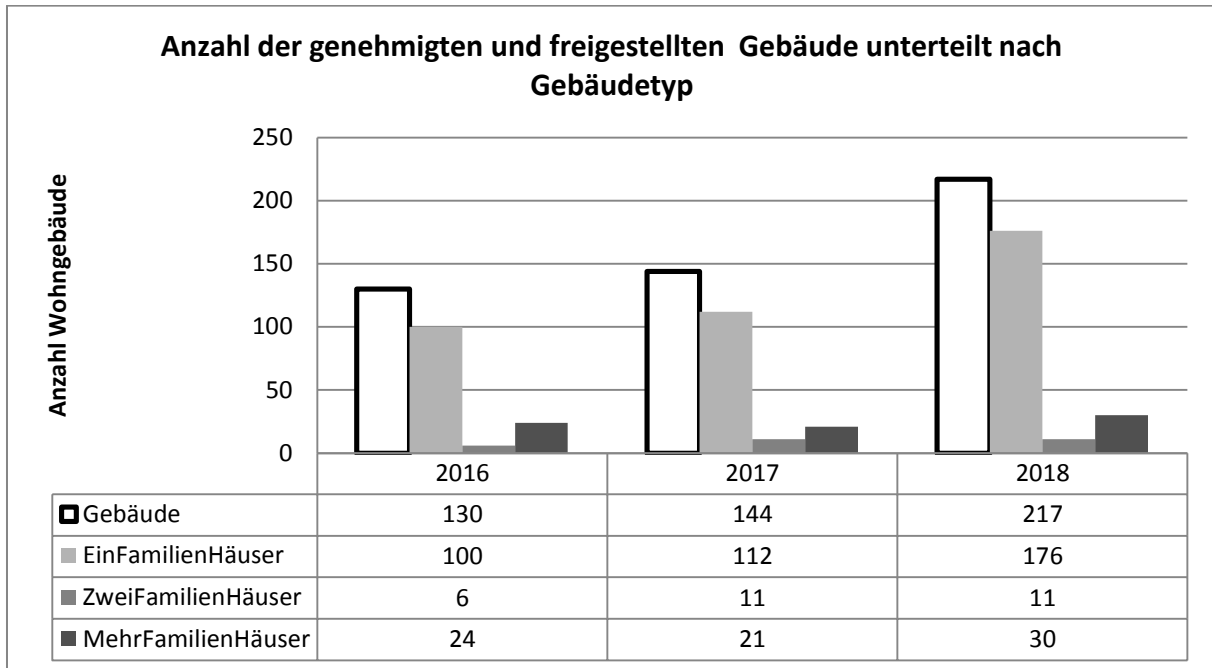
Quelle: RVR

Der RVR hat die Daten für 2018 noch nicht grafisch aufbereitet. Nach Daten von IT-NRW lag die Fertigstellungsquote 2018 bei 17,6 (fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner).



In den Jahren 2017 und 2018 sind in Bottrop insgesamt 361 Wohngebäude (inkl. Freistellung) genehmigt worden; davon 288 Ein- und 22 Zwei- Familienhäuser sowie 51 Mehrfamilienhäuser.

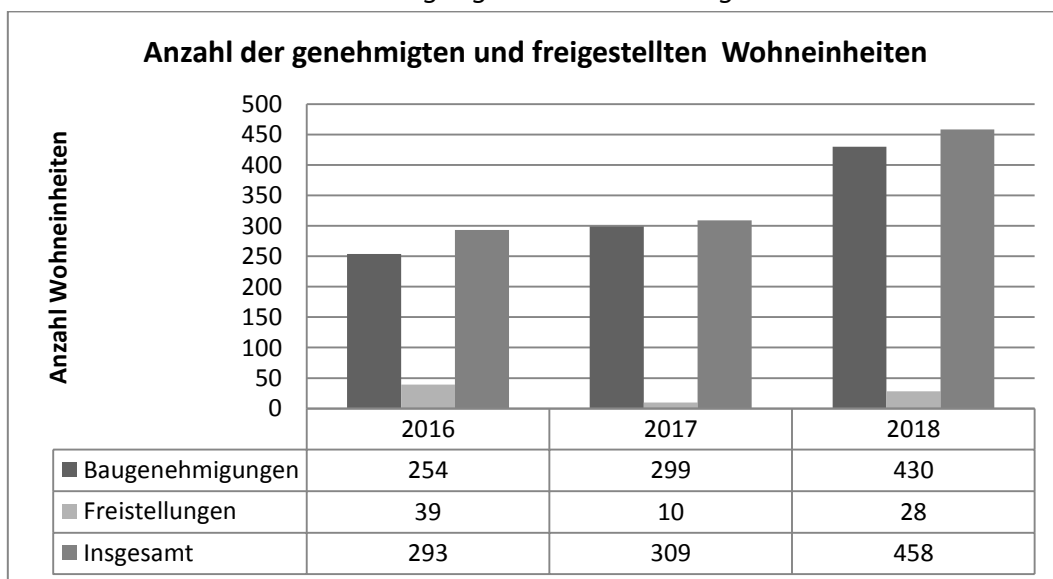
*Genehmigungen differenziert nach Gebäudetyp:*



Quelle: Amt 63

In Bottrop sind im Zeitraum zwischen Januar 2017 und Dezember 2018 729 WE genehmigt und 38 WE freigestellt worden; also insgesamt 767WE. Im ersten Halbjahr 2019 waren es 222 WE und 7 WE wurden freigestellt.

*Anzahl der Wohneinheiten – Genehmigungen und Freistellungen*



Quelle: Amt 63

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau

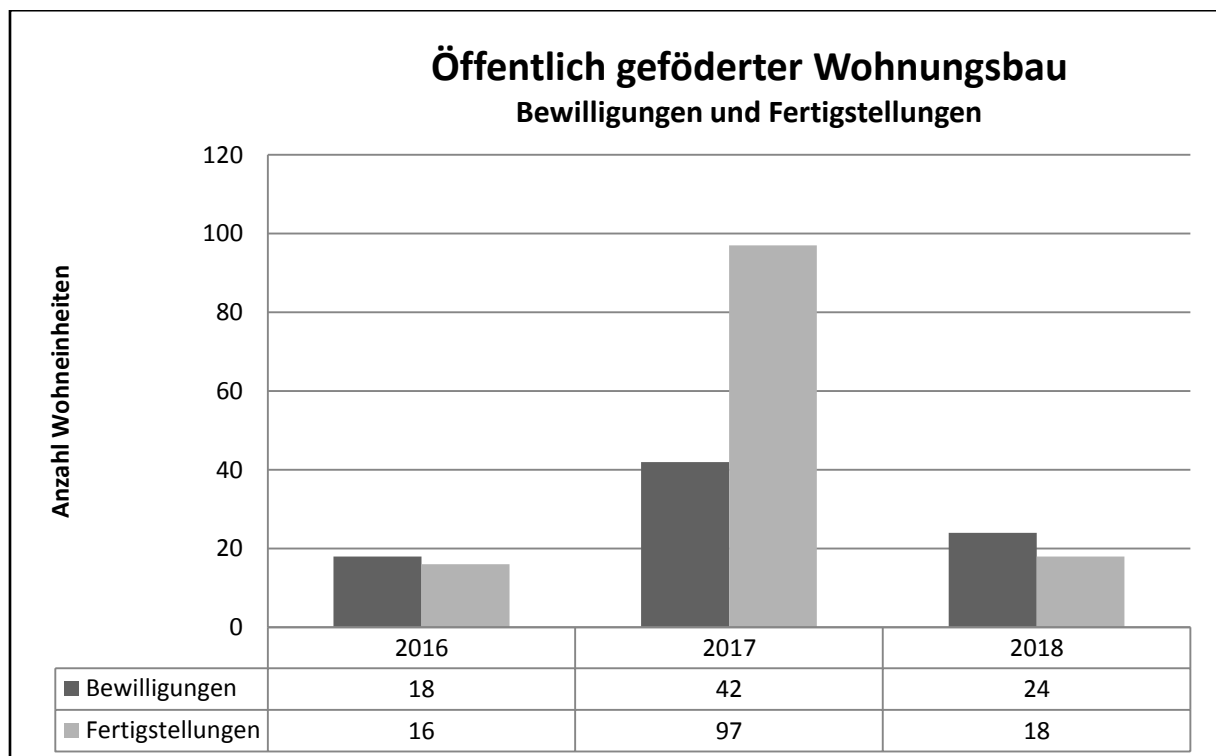
In 2017 und 2018 sind im Rahmen der Wohnraumförderung zusammen insgesamt 118 Wohnungen bewilligt worden und im gleichen Zeitraum wurden 115 Wohnungen fertiggestellt. Die größte Bewilligung fand 2017 für den Bereich an der Straße Zum Haldenblick statt. Hier werden von 52 Wohneinheiten die neu errichtet werden 48 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. An der Johannesstraße wurden 2017 von 62 Wohneinheiten 50 öffentlich geförderte Wohnungen als größte Maßnahme fertiggestellt.

In 2019 sind bislang 24 Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen erteilt worden, unter anderem:

- 4 Reiheneigenheime (Horster Straße)
- 6 Wohnungen (Kellermannstraße)
- 10 Wohnungen (Im Tauschlag)

Fertiggestellt und bezugsfertig wurden/werden in diesem Jahr:

- 18 Wohnungen (Heidestraße)



Quelle: Amt 61

Als neue Maßnahme zur Schaffung von Sozialwohnungen wird seit 2018 die Förderung von Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen durch die NRW.BANK mit Krediten begleitet. So konnten 2018 10 Wohnungen im Bereich In der Schanze nach der Modernisierung als neue Sozialwohnungen aufgenommen werden. 2019 wird die Modernisierung von 31 Wohnungen

unter anderem in der Germania-/Scharnhölzstraße gefördert und damit werden diese Wohnungen ebenfalls zu Sozialwohnungen.

### *Probleme der Belegung der Sozialwohnungen*

Die Belegung der Wohnungen mit Sozialbindungen, insbesondere der neu errichteten Sozialwohnungen, im Stadtgebiet Bottrops kann zu immer geringeren Anteilen durch die Wohnungssuchenden, die Transferleistungen erhalten, erfolgen. Hintergrund ist die aktuelle Höhe der Fördermiete von 5,70 Euro pro m<sup>2</sup>, die vom Jobcenter nicht übernommen wird. Das Jobcenter hat feste maximale Miethöhen, die sich nicht mit den vom Fördergeber definierten Miethöhen decken.

Der Fördergeber definiert z. B. die maximale Wohnungsgröße für eine Person mit 50m<sup>2</sup>, in Ausnahmen bis zu 5m<sup>2</sup> zusätzlich. Bei einer Größe von 50m<sup>2</sup> bei 5,70 Euro pro m<sup>2</sup> Mietkosten sind dies 285 Euro. Das Jobcenter erstattet maximal für eine Person 245 Euro Mietkosten. Umgerechnet auf 50m<sup>2</sup> sind das 4,90 Euro pro m<sup>2</sup>, also deutlich weniger und für die meisten Investoren sind diese Miethöhen nicht auskömmlich.

In der Folge könnten immer mehr neue Sozialwohnungen nicht die für sie bestimmten Mieter finden oder blieben immer mehr Sozialwohnungen ungenutzt.

Den Transfergeldempfängern bleibt nur die Möglichkeit eine preiswerte Wohnung aus dem Altbestand zu finden. Beim Bau der Sozialwohnungen orientiert man sich nur in Bottrop an den maximalen Miethöhen des Jobcenters und reduziert die Wohnungsgrößen auf aktuell maximal 42,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### *Sozialwohnungen in den Teilräumen*

Die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen im Stadtgebiet Bottrop mit Stand zum 1. Januar 2019 liegt bei 5.500.

Die räumlichen Schwerpunkte der Förderung von Sozialwohnungen haben sich nur unwesentlich verschoben. Nach wie vor bilden folgende Teilräume die Schwerpunkte: Stadtmitte gefolgt von Boy und Eigen, Kirchhellen sowie Fuhlenbrock.

### *Flüchtlingsunterbringung*

Die Unterbringung der Geflüchteten stellte auch die Stadt Bottrop vor große Herausforderungen. Nach der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes werden die Flüchtlinge nach dem „Königsteiner Schlüssel“ auf die Kommunen verteilt. Die Lage hat sich mittlerweile entspannt. Um für erneute Zuweisungen handlungsfähig zu sein, ist der Erhalt der Gemeinschaftsunterkünfte vorgesehen.

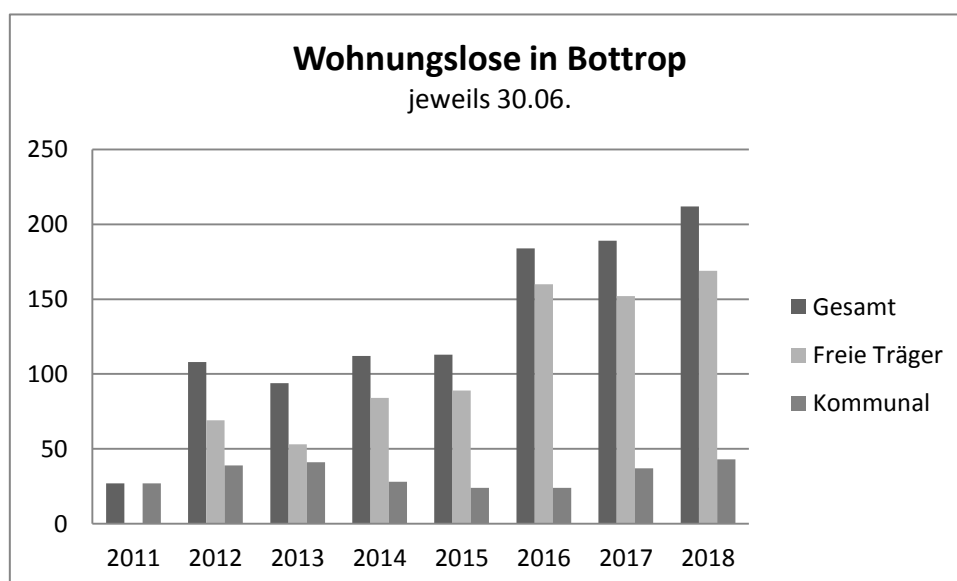
In Bottrop waren zum 01.01.2019 von 2748 in Bottrop lebenden Geflüchteten 291 Personen in 22 Unterkünften unterbracht. Es lebten also 10,6%, der seit dem Oktober 2015 erfassten geflüchteten Personen in Gemeinschaftsunterkünften oder Wohngemeinschaften und 89,4%

der Personen in privaten Wohnungen/Häusern, die von der Stadt oder selbst angemietet wurden.

Gegenüber dem letzten Bericht 2017 hat sich der Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge um rund dreiviertel reduziert.

### *Wohnungslose*

Die Zahl der Wohnungslosen wird jeweils zum 30.06. eines Jahres vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen erhoben und veröffentlicht. Die vorliegende Darstellung konzentriert sich auf einen Ausschnitt der Wohnungsnotfälle, nämlich auf Personen bzw. Haushalte, die tatsächlich von Wohnungslosigkeit betroffen und institutionell (ordnungs- oder sozialhilferechtlich) untergebracht sind bzw. von freien Trägern der Wohnungslosenhilfe betreut werden. Nicht berücksichtigt werden Personen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, etwa in beengtem Wohnraum, oder denen der Verlust der derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht. Ebenso nicht einbezogen werden wohnungslose Personen, die weder ordnungsrechtlich untergebracht sind noch bei den freien Trägern der Wohnungslosenhilfe in Erscheinung treten.

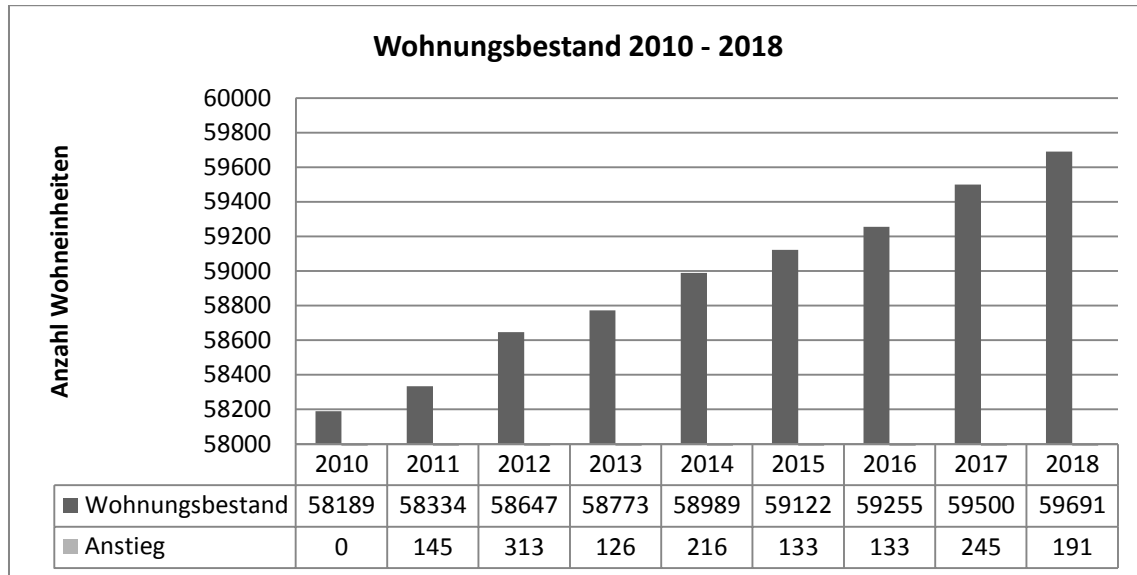


Quelle: MAGS

Der Anstieg bei den kommunal untergebrachten Wohnungslosen ist darauf zurückzuführen, dass anerkannte Asylbewerberinnen und -bewerber, für die auf einem angespannten Wohnungsmarkt kein bezahlbarer Wohnraum zu finden ist, z. B. in (Not-)Unterkünften untergebracht werden müssen und somit zu den kommunal und ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen zählen. Ein Teil der 291 Geflüchteten sind demnach auch Teil der Zahl der Wohnungslosen.

## Wohnungsbestand

Bei den vorgelegten Daten handelt es sich um Fortschreibungsergebnisse auf Basis der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei werden alle Veränderungen Neubau/Bestandserweiterung erfasst und davon der Abriss und die Wohnungszusammenlegung abgezogen.



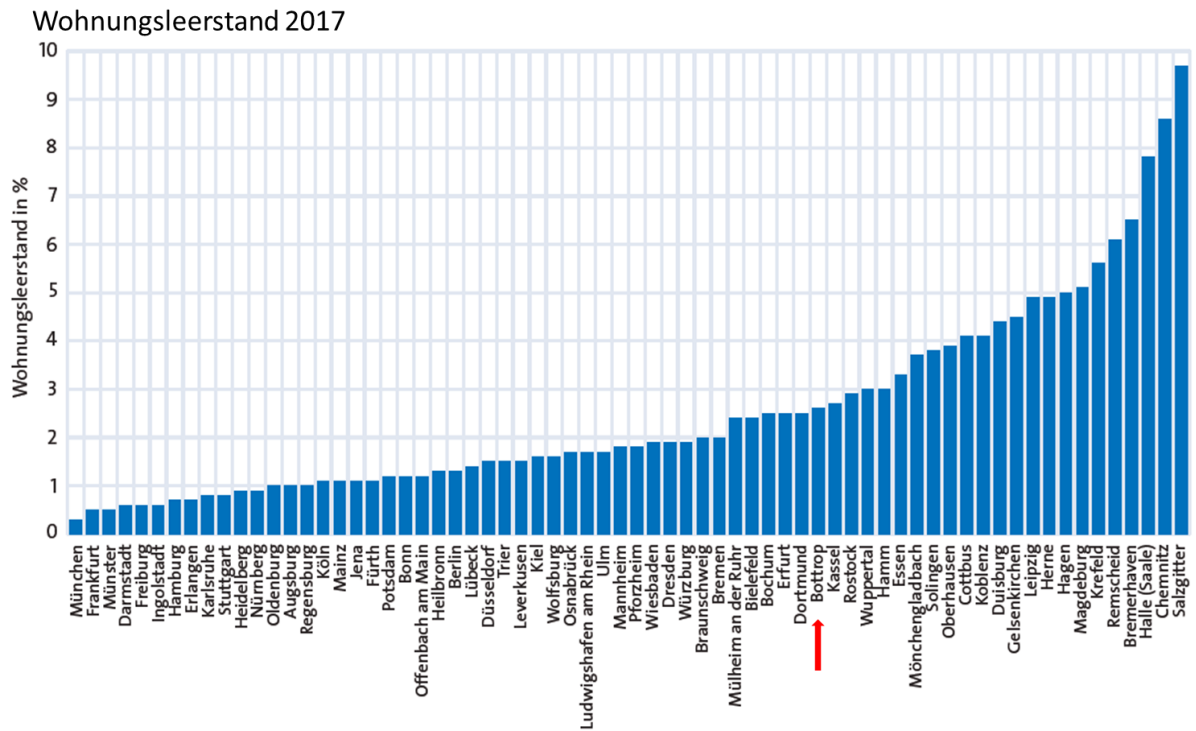
Quelle: IT-NRW

Die Zahlen des Anstiegs des Wohnungsbestandes sind die Zahlen, die letztendlich den tatsächlichen Zuwachs an Wohnungen in Bottrop beschreiben. Real werden mehr (fast doppelt so viele) Wohnungen neu errichtet, dann aber als Ersatz für abgerissene Gebäude oder zusammengelegte Wohnungen, die den Bestand reduzieren.

## Wohnungsleerstand

Die Stadt Bottrop verfügt über keine eigenen Daten zum Wohnungsleerstand. Im Rahmen der beim Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung wurde der Leerstand von Wohnungen zuletzt bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand durchgeführt. Von den erfassten 58.213 Wohnungen waren 1.914 leer, was einer Leerstandsquote von 3,29% entsprach. Diese Daten umfassten den gesamten Leerstand.

Neuere Daten bietet der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige **marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen** zur Verfügung stellt. Grundlage der Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von ca. 800.000 Wohneinheiten sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. Für 2017 wurde für Bottrop ein Wert von ca. 2,5% ermittelt.

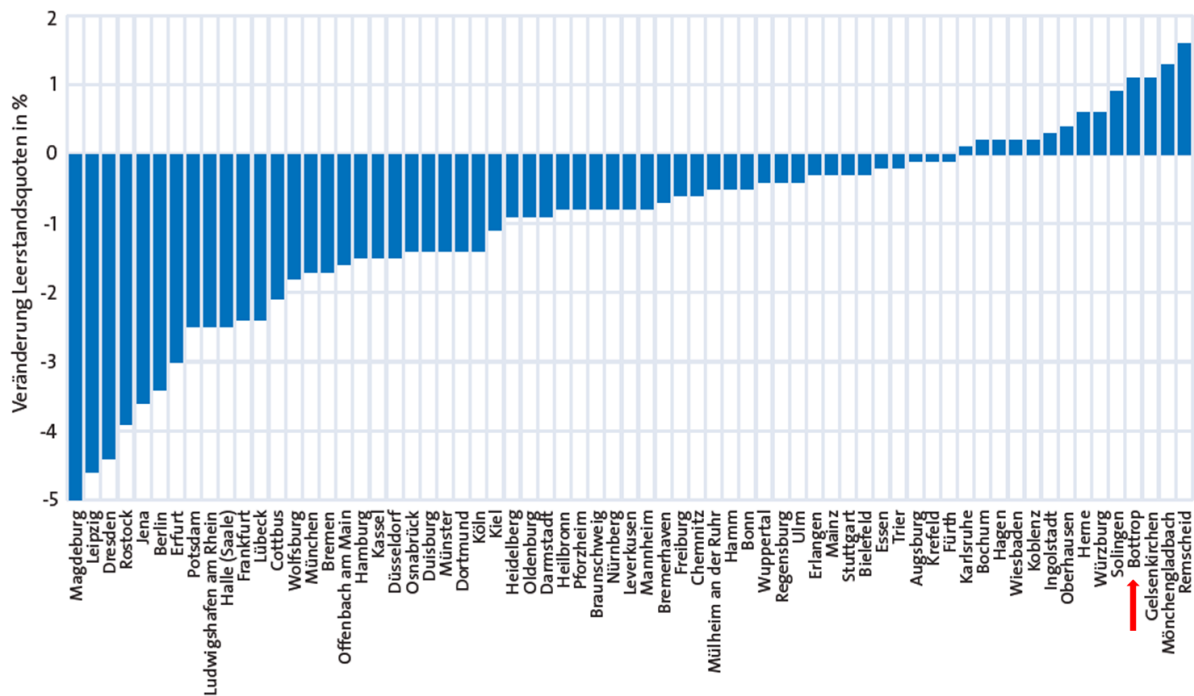


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionaldatenbank

Ein gewisser Wohnungsleerstand wird als Fluktuationsleerstand für notwendig erachtet, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarkts sicherzustellen. In der Literatur finden sich hierzu Angaben von 2% bis 3%. Nach Einschätzung der empirica sind außerhalb der Wachstumsregionen mehr als 300.000 marktaktive Leerstände bereits heute vorhanden, die bis 2022 auf mehr als 400.000 ansteigen können.

Der Wohnungsleerstand hat sich in den meisten Städten in den letzten zwölf Jahren vermindert. Nach den Daten der empirica trifft dies nicht auf Bottrop zu.

Wohnungsleerstand, Veränderung 2005 - 2017



ohne Salzgitter aufgrund fehlender Daten

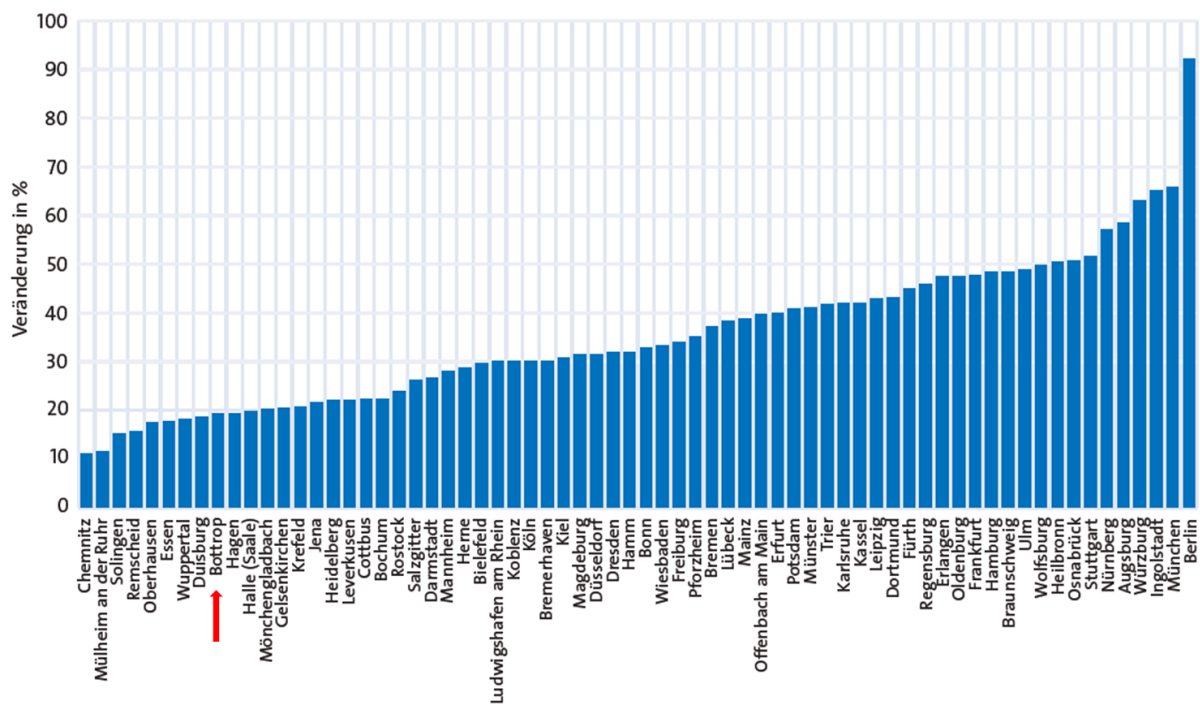
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionaldatenbank

Inwieweit diese Daten der empirica zutreffend sind, lässt sich schwer beurteilen. Dazu müssten eigene Leerstandsermittlungen mithilfe der Auswertung der Stromzähler veranlasst werden.

### Mietniveau

Empirica ermittelt ebenfalls das Mietniveau (Neuvertragsmieten, alle Baujahre, 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung, Angebotsdaten), das in allen Großstädten zwischen 2005 und 2018 (I.-III. Quartal) zumindest nominal zwischen 11% in Chemnitz und 65% in Ingolstadt gestiegen ist. Im Mittel aller kreisfreien Großstädte über 100.000 Einwohner betrug der Mietanstieg zwischen 2005 und 2018 rund 35%, was real einem leichten Anstieg von rund 15% innerhalb von 13 Jahren entspricht. In den altindustriellen Städte in Nordrhein-Westfalen (Mülheim, Solingen, Remscheid, Oberhausen, Wuppertal, Duisburg, Bottrop, Hagen, Mönchengladbach, darunter mit Essen auch die neuntgrößte Stadt Deutschlands) sowie Chemnitz und Halle zeigt sich ein anderes Bild. In all diesen Städten ist das Mietniveau heute real niedriger als noch 2005.

## Entwicklung der Angebotsmietpreise, 2005 – I–III 2018



Referenzwohnung: 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: ab 2012: empirica-Preisdatenbank, bis 2012: IDN Immodaten

Die Mietpreisentwicklung lässt eigentlich nur den Schluss zu, dass in Bottrop im Vergleich zu anderen Großstädten ein entspannter Wohnungsmarkt anzutreffen ist.

## Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2018

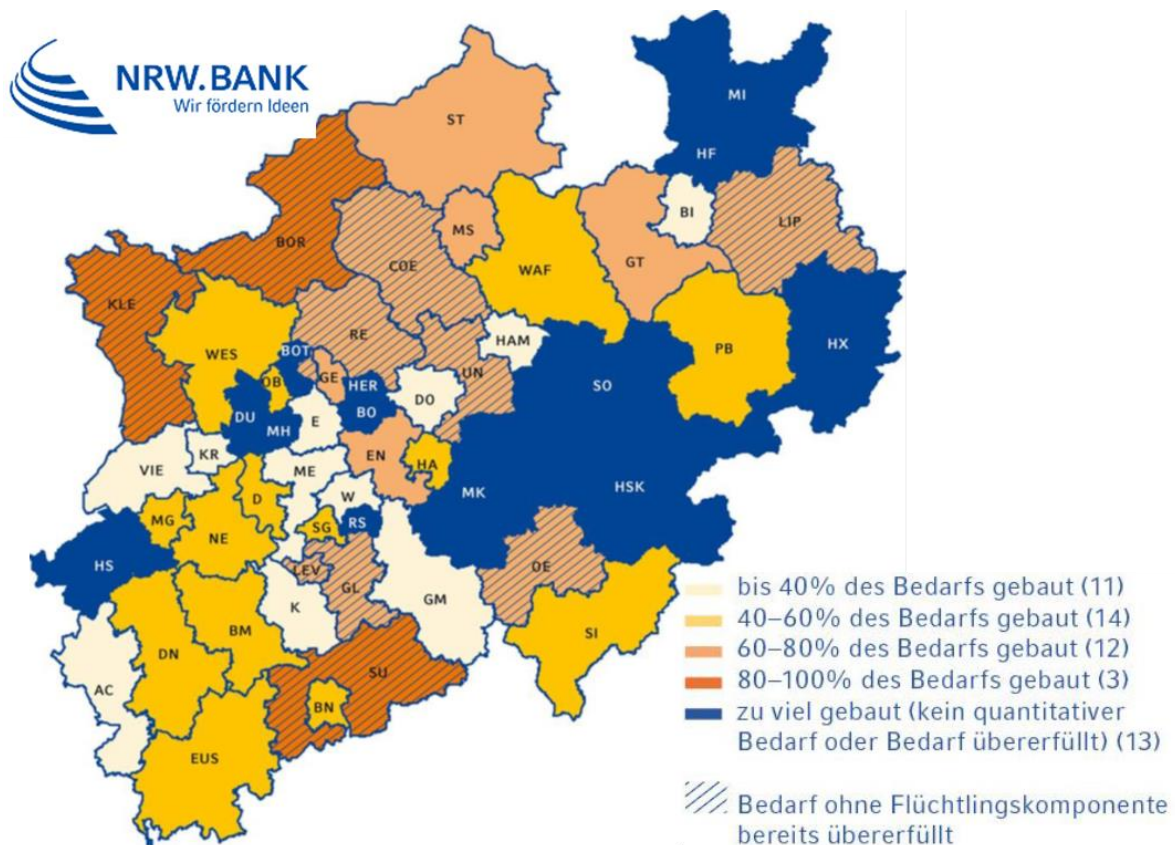
### *Perspektivischer Wohnbaubedarf aus der Einschätzung der NRW.Bank*

Ausgehend von der Annahme, dass in Schrumpfungsräumen, zu denen Bottrop aufgrund der beiden letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen von IT-NRW gehört, ein geringer Wohnbaubedarf besteht, werden die Bauraten der letzten drei Jahre in Bottrop als zu hoch angesehen, insbesondere da ansonsten mittel- bis langfristig mit erhöhten Leerständen zu rechnen sein werde. Dies schließt grundsätzlich Neubau nicht aus, dieser sollte aber zu einer qualitativen Verbesserung des Wohnraumangebotes und nicht zu einem quantitativen Wachstum führen.

Allerdings grenzt Bottrop an die Stadt Essen, die es in den letzten Jahren nicht geschafft hat, den ihr zugedachten Wohnraumzuwachs zu realisieren. Hier wurden weniger als 40 Prozent des Bedarfs geschaffen, so dass hier ein regionaler Ausgleich gesehen und angerechnet werden könnte. Im Ergebnis würde dann der Bevölkerungsrückgang in Bottrop geringer als prognostiziert ausfallen.



## Bautätigkeit: Bedarfslücke regional sehr unterschiedlich



Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2018, S. 81

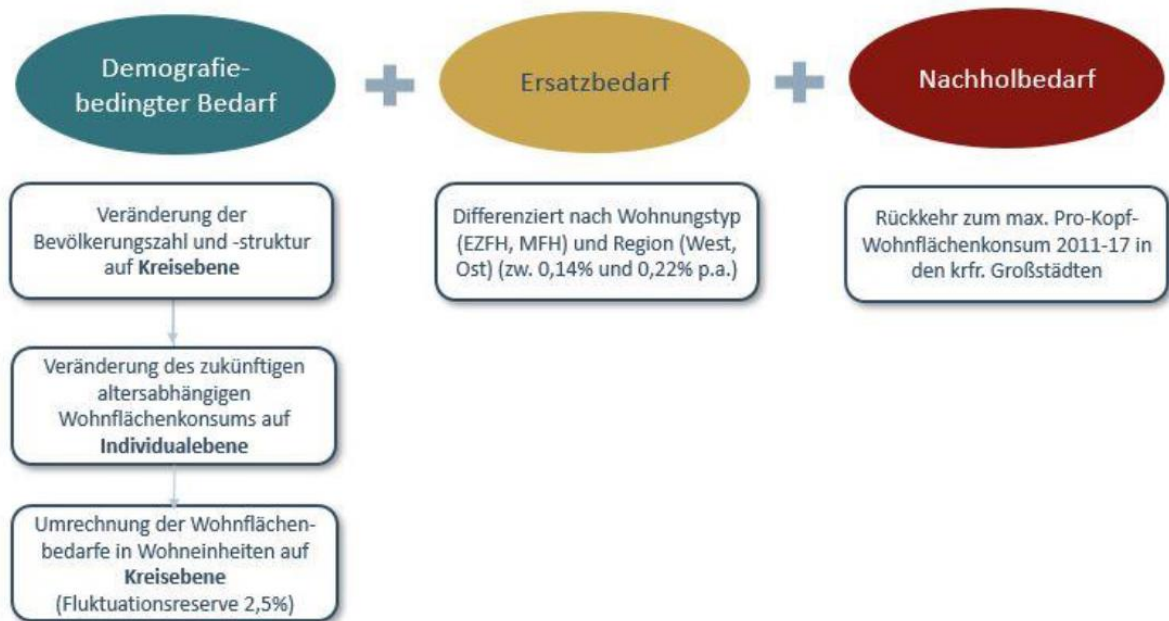
## Institut der deutschen Wirtschaft

### IW-Report 28/2019 – Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?

*Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Köln, 22. Juli 2019*

Das Institut der deutschen Wirtschaft aus Köln veröffentlicht zum zweiten Mal einen Vergleich der Ergebnisse, des von Ihnen entwickelten Wohnungsbedarfsmodells, mit den von IT-NRW veröffentlichten Baufertigstellungsdaten.

Der Aufbau des IW-Wohnungsbedarfsmodells besteht aus folgenden Bausteinen:



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Im Ergebnis gelangt das Institut der deutschen Wirtschaft zu folgendem Wohnungsbedarf und der Erreichung dieser Werte.

Baubedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Name	Fertigstellungen bis 2018	Wohnungsbedarf p.a. 2016 bis 2020	Verhältnis Fertigstellungen / Bedarf
Bottrop	216	181	120%

Quelle: IW-Report 28/2019

Diese und andere Untersuchungen berücksichtigen nicht die regionale Verflechtung der Städte im Ruhrgebiet. Wohnortentscheidungen sind nicht auf ein oder zwei Städte beschränkt, sondern fast auf die gesamte Metropole Ruhr. Der Wohnstandort ist dabei unabhängig vom Arbeitsstandort zu sehen, solange die Erreichbarkeit gewährleistet ist. Je geringer das Wohnungsangebot am Arbeitsstandort ist, desto häufiger wird ein Wohnstandort nach Qualitäts Gesichtspunkten gewählt, zurzeit in besonderem Maße in Bottrop.

## C. Status-Quo

### *Konzept-Umsetzung*

An den im Wohnbauflächenkonzept genannten 46 Wohnbauflächenpotentialen wurde seit dem Beschluss des Konzeptes Mitte 2016 weiter gearbeitet; 32 Flächen bzw. Bauvorhaben, die 8 und mehr Wohneinheiten enthalten, wurden neu in die Betrachtung aufgenommen. Im Folgenden sind alle Flächen und Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten beschrieben. Die öffentlich geförderten Wohneinheiten werden ab einer Gesamtzahl von 8 Wohneinheiten dargestellt, soweit sie umgesetzt wurden oder kurzfristig umgesetzt werden.

### **2017/18 umgesetzt**

#### *Am Lamperfeld*

Die für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geeigneten Teile des Grundstücks wurden vor Beschluss des Wohnbauflächenkonzeptes verkauft. Es wurde im Kaufvertrag kein Anteil an geförderten Wohnungen festgeschrieben. Neben der gewerblichen Nutzung sind 32 WE entstanden.

#### *Hebeleckstraße*

Auf dem Grundstück wurden 9 Reihenhäuser errichtet und bezogen. Alle WE sind öffentlich gefördert worden.

#### *Johannesstraße*

Das Bauvorhaben wurde mit 62 Wohneinheiten, davon 50 öffentlich geförderten Wohneinheiten fertiggestellt.

#### *Ludgeristraße*

Alle städtischen Grundstücke sind verkauft und die Gebäude fertiggestellt. Insgesamt sind in 15 Wohngebäuden 33 Wohneinheiten errichtet worden. Das Kirchengrundstück soll später genutzt werden. Es ist hier noch Platz für 8 Wohneinheiten. Bisher sind keine öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt worden.

#### *Heidestraße*

Das Grundstück wurde mit einer Bindung für geförderten Wohnungsbau verkauft. Die Umsetzung mit 18 WE ist erfolgt.

#### *Schultenkamp*

Zwischen 2017 und 2018 wurden 80 Wohneinheiten im Bereich Schultenkamp fertiggestellt. Damit verbleiben ca. 170 WE kurzfristig und ca. 200 WE langfristig.

## **Kurzfristig umsetzbar 2019 -2021**

### *Gleiwitzer Platz/RAG-Gebäude*

Am 13.09.2018 wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz die Umbauabsicht des RAG-Gebäudes in 104 Wohnungen durch den Investor vorgestellt. Die ursprüngliche Absicht, einen Großteil der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum zu schaffen, wird zurzeit nicht weiter verfolgt.

### *St. Elisabeth*

Das Bauvorhaben umfasst 50 bis 60 Wohneinheiten, davon sollen ca. 20 -25 als öffentlich geförderten Wohneinheiten entstehen.

### *Marienhospital/Schwesternheim*

Das Schwesternheim des Marienhospitals soll in 30 Wohneinheiten umgebaut werden. Es entstehen hier keine öffentlich geförderten Wohneinheiten.

### *Hans-Sachs-Straße, gegenüber der Feuerwehr*

Gegenüber der Feuerwehr wurden die städtischen Grundstücke veräußert. Es sollen hier 27 Altenwohnungen errichtet werden.

### *Altenheim in Wohnungen (Sterkrader Straße 132 – 134)*

Die ehemalige Seniorenwohnanlage Christophorus an der Sterkrader Straße 132 – 134 soll in 29 Wohneinheiten umgebaut werden. Es entstehen hier keine öffentlich geförderten Wohneinheiten.

### *Sportplatz Rhenania (Rest)*

Der B-Plan 6.11/7 ist noch nicht komplett umgesetzt worden. Es entstehen hier noch 32 Wohneinheiten in Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus.

### *Beckstraße/Ostring*

Die vorhandenen 61 Wohneinheiten sollen abgerissen werden und durch 70 deutlich größere Wohnungen ersetzt werden. Davon werden 56 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut.

### *Heimann-/Bergendahlstraße*

Der Bebauungsplan ist seit dem 08.07.2017 rechtskräftig. Die Errichtung der Wohnhäuser läuft. Die ersten der 91 Reihenhäuser werden noch in diesem Jahr bezugsfertig.

### *Zum Haldenblick/Robert-Brenner-Straße (Süd)*

Das Bauvorhaben wird mit 52 Wohneinheiten, davon 48 öffentlich geförderten Wohneinheiten von 2019 bis 2021 fertiggestellt.

### *Schultenkamp*

Im Bereich Schultenkamp können in den nächsten Jahren etwa 170 Wohneinheiten errichtet werden. Es wird hier ein Anteil von 10% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erwartet.

### *Hegestraße*

Es ist die Errichtung von 32 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Da im Umfeld bereits mehrere öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden sind sollen hier keine neuen öffentlich geförderten Wohnungen entstehen.

## **Längerfristig umsetzbar – Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet oder Änderung erforderlich**

### *Gildestraße B-Plan 5.09/8*

Das Potential der hier vorhandenen Flächen umfasst ca. 75 Wohneinheiten. Die Umsetzung erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes.

### *Paß-/Brinkstraße B-Plan 5.09/6 1.Änderung*

Flächen für ca. 50 Wohneinheiten sollen hier in Verbindung mit dem Grundstückseigentümer entwickelt werden.

### *Bauhof B-Plan 3.10/9*

Sobald der Bauhof des Fachbereiches 68 verlegt ist könnten auf der Fläche von 54 bis 91 Wohneinheiten entstehen. Da es sich um eine städtische Fläche handelt können öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Anteil von 30% berücksichtigt werden.

### *Südring/Hünefeldstraße B-Plan 4.09/13*

Es wurden mehrere Gespräche mit einem interessierten Projektentwickler geführt. Dieser stimmt sich mit dem Eigentümer über eine Wiederaufnahme der Planungen ab.

### *Nordring / Beckheide B-Plan 5.11/7*

Im Dezember 2016 / Januar 2017 wurde den politischen Gremien mit der Drucksache Nr. 2016/9156 ein überarbeiteter Entwurf vorgelegt. Zur Umsetzung des Wohnbauflächenkonzepts sind nun auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Auf dieser Grundlage wurde im Mai / Juni 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zur Zeit werden die erforderlichen Gutachten erstellt.

### *Möddericher Straße B-Plan 5.10/4*

Bislang war es geplant, das auf dem Gelände anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern. Nach Prüfung durch mehrere externe Gutachter ist dies jedoch nicht möglich. Das Verfahren ruht.

#### *Robert-Brenner-Straße B-Plan 7.11/12*

Das Potential der hier vorhandenen Flächen umfasst ca. 25 bis 30 Wohneinheiten. Für die Umsetzung ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

#### *Am Freitagshof B-Plan 3.08/10*

Für das Gelände wurde 2017 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt. Es wurden Listen mit über 1.600 Unterschriften gegen die Planung abgegeben. Zur Zeit werden die notwendigen Gutachten erarbeitet.

#### *Schultenkamp*

Im Bereich Schultenkamp können langfristig weitere 200 Wohneinheiten errichtet werden. Es wird hier ein Anteil von 10% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erwartet.

#### *Tourcoingstraße*

Der Eigentümer hat die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung angeboten. Da entlang der Tourcoingstraße die Grenze zwischen Siedlungsbereich und Freiraum verläuft, wurde die Planung mit der Regionalplanungsbehörde (RVR) diskutiert. Von dort wurde signalisiert, dass die Bebauung einer Grundstückstiefe (30 – 40 Meter) entlang der westlichen Straßenseite den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen würde. Für eine entsprechende Bebauung mit ca. 80 WE wird ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert.

#### *Hohes Feld*

Auf Flächen zwischen den Straßen Grüner Weg und Kuhberg wurde im September 2019 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 30 Wohneinheiten schaffen soll.

#### **Längerfristig umsetzbar – kein B-Plan**

Die nachfolgend aufgelisteten Flächen und ihre Potentiale sind alle aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes über Bebauungspläne umsetzbar. Es wurde bisher aber für diese Flächen kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Stat. Bez.	Lage	WE lang min.	WE lang max.
22	Elisabeth-Giese-Str	60	100
31	Stenkhoffstraße	20	30
32	Gladbecker Straße	30	50
32	Scharnhölzstraße	40	40
51	Leibniz-, Schellingstr	63	105
61	Sportplatz Klopriesstr	57	95
61	Welheimer Mark	31	52
71	In der Koppel	195	325
71	Feldstraße	150	250
71	Am Tollstock	51	51
	<b>Gesamt</b>	<b>697</b>	<b>1098</b>

### Längerfristig umsetzbar – keine Darstellung im Regionalplan

Die nachfolgenden Flächen und ihre Potentiale sind weder im Regionalplan noch im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Umsetzung über Bebauungspläne kann erst erfolgen, wenn die Flächen im Regionalplan als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes dargestellt werden.

Stat. Bez.	Lage	WE lang min.	WE lang max.
72	Heimersfeld u.a.	160	200
	<b>Gesamt</b>	<b>160</b>	<b>200</b>

#### *Heimersfeld statt Friedenstraße / Vossundern*

Durch ein Ingenieurbüro wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung der Fläche Friedenstraße / Vossundern erarbeitet und den politischen Gremien im Juni 2017 vorgelegt. Aufgrund der hohen Kosten für die Entwässerung hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz 2019 im Rahmen der Stellungnahme zum neuen Regionalplan einen Flächentausch im Regionalplan vorgeschlagen. Das Verfahren ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass man erkennen kann, ob die Anregung aufgegriffen wurde. Die neue Fläche nördlich des Siedlungsbereiches Grafenwald kann 160 bis 200 Wohneinheiten aufnehmen.

## **Die Gesamtzahlen**

In der Addition sämtlicher kurzfristig errichtbarer Wohnungen (incl. aller Flächen und Bauvorhaben mit weniger als 25 Wohneinheiten) ergeben sich 1154 bis 1166 Wohnungen mit potentiell 283 bis 303 Sozialwohnungen, was einer Quote von 25 bis 26 Prozent entspräche.

Für die langfristig zu errichtenden Wohneinheiten ergibt die Addition 1828 bis 2425 Wohnungen. Mit 375 bis 500 Sozialwohnungen läge die Quote mit 20,5 Prozent unter der Zielquote von 25 Prozent.

In der Summe beider Werte stehen damit Projekte und Flächen für 3000 bis 3600 Wohnungen zur Verfügung. Sie sind in dieser Zahl nicht bis 2025 umsetzbar, stehen also für einen deutlich längeren Zeitraum zur Umsetzung bereit. Es wird davon abhängen wie sich die Nachfrage in den nächsten Jahren entwickeln wird, grundsätzlich stehen damit aber ausreichend Flächen für den zu betrachtenden Zeitraum bis 2025 zur Verfügung.



## D. Zusammenfassung und Ausblick

Die Gesamtzahl der aufgeführten Wohnbauprojekte und –entwicklungen reicht weit über den bisher anvisierten Betrachtungszeitraum bis 2025 hinaus. Die beschriebene Flächenkulisse wird seitens der Regionalplanung des RVR als ausreichender Bedarf bis zum Jahr 2034 betrachtet. Allerdings erwartet der RVR auch einen Bevölkerungsrückgang in Bottrop bis auf 108.500 Einwohner bis zum 1.1.2034. Es wurde aber seitens des RVR signalisiert, dass es zu keinen Flächenengpässen in der Laufzeit des Regionalplanes Ruhr kommen soll, so dass rechtzeitig mit neuen Siedlungsflächen nachgesteuert werden wird, falls sich der Bedarf einstellt.

Die angestrebte Zielsetzung von 70 geförderten Wohneinheiten pro Jahr wurde in 2017 mit 97 Wohneinheiten übererfüllt und 2018 mit 18 Wohneinheiten verfehlt. Zählt man aber die 10 Wohneinheiten, die durch Umbau/Modernisierung 2018 hinzugekommen sind, dazu, kann man jahrgangsübergreifend von einer geringfügig abweichenden Zielerreichung sprechen. Die Gesamtzahl der bereits genehmigten Förderzusagen und der Baubeginn größerer Sozialwohnungsbauprojekte lässt für die beiden nächsten Jahre erwarten, dass die gesteckten Ziele erreicht werden.

Die Belegung der Wohnungen mit Sozialbindungen, insbesondere der neu errichteten Sozialwohnungen, im Stadtgebiet Bottrops kann zu immer geringeren Anteilen durch die Wohnungssuchenden, die Transferleistungen erhalten, erfolgen. Es besteht die Gefahr, dass daher in Zukunft weniger Sozialwohnungen errichtet werden, da es weniger Nachfrager geben könnte.

Die Rahmenbedingungen des Fördermittelabrufs, insbesondere die umfangreiche Antragstellung sowie die Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK führen dazu, dass die Investoren trotz guter Zinskonditionen und Tilgungsnachlässen lieber freifinanzierten Wohnungsbau betreiben. Beim Verkauf städtischer Grundstücke sollte daher grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ im Vordergrund stehen.

Das neue Förderinstrument der NRW.BANK Bestandswohnungen durch Umbau/Modernisierung als „neue“ Sozialwohnungen zu gewinnen, kann in Zukunft, nach dem Auslaufen der Innovation-City Förderungen, noch an Bedeutung und Umfang gewinnen.

Die Zahlen belegen im Ergebnis, dass ein wesentliches Ziel des 2004 beschlossenen Flächennutzungsplanes mittlerweile erreicht wurde. *Jedem Haushalt in Bottrop soll eine Wohnung zur Verfügung stehen.* Den 56.570 Haushalten in Bottrop (ohne Wohnheime und betreute Wohngruppen) stehen 59.691 Wohnungen (mit Wohnheimen und betreuten Wohngruppen) gegenüber. Die Statistikstelle der Stadt Bottrop rechnet mit ca. 1.800 bis 2.000 Plätzen in Wohnheimen und betreuten Wohngruppen. Damit würden in Bottrop ca. 1.200 bis 1.000 Wohnungen aktuell leer stehen. Die Leerstandsquote erreicht somit 1,7 bis 2,0% des Wohnungsbestandes und läge noch deutlich unter den marktüblichen 3%, die für einen normalen Wohnungsmarkt angenommen werden.

Die Aussagen, dass zur Zeit zu viele Wohnungen auf den Wohnungsmarkt gelangen, trifft nicht zu. Würden sich aber die Bevölkerungsprognosen bewahrheiten, könnte sich die Situation bis 2030 negativer darstellen und der Leerstand bis auf 5% ansteigen. Dabei bleibt aber unberücksichtigt, dass ab ca. 2024/25 die Bergbauflächen für neue gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen und in den Folgejahren hier neue gewerbliche Nutzungen mit Arbeitsplätzen entstehen. Aus dem wachsenden Arbeitsplatzangebot kann sich eine höhere Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren ergeben, auch weil es insbesondere in Essen nicht gelingt, den Bedarf an Neubauten auf dem eigenen Stadtgebiet zu realisieren. Eine reine Beurteilung nach Bestandsdaten und Bevölkerungsprognosen trifft daher nicht die tatsächlich zu erwartende Entwicklung Bottrops.

Die Nutzung unterschiedlicher Datengrundlagen bei dem Wohnbauflächenbericht, die untereinander auch nicht kompatibel sind, erschwert die Findung klarer Aussagen zu der tatsächlichen Wohnbauentwicklung. Daher wird angeregt, auf der Basis des digitalen ProBAUG Programmpaketes, das seit mehr als 10 Jahren im Bauaufsichtsamt genutzt wird, alle bau-rechtlich relevanten Genehmigungsdaten halbjährlich und lagebezogen auszuwerten. Die bislang fehlende Ermittlung des Wohnungsleerstandes sollte durch eine mindestens jährliche Auswertung der Stromzählerdaten ergänzt werden, auch um für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung belastbare Leerstandzahlen zu erhalten.