

# Die Wohnraumversorgung und -entwicklung in Westfalen

Im Zuge der Zensuserhebung vom 9. Mai 2011 wurden, 24 Jahre nach der Volkszählung vom Mai 1987, erstmals auch die Wohngebäude und Wohnungen in Nordrhein-Westfalen statistisch wieder genauer erfasst. Abgesehen von der Möglichkeit einer sachgerechteren Kommunal-, Regional- und Landesplanung bietet die neue Gebäude- und Wohnungszählung auch eine sehr gute Basis für eine bessere Einschätzung wichtiger sozioökonomischer Strukturen und Prozesse, für die die Wohnraumsituation ein wesentlicher Baustein sein kann.

Vor 2011 musste man sich mit einer Fortschreibung der Daten von 1987 behelfen, wobei man die Bautätigkeitsstatistik zugrunde legte. Es zeigte sich jedoch, dass die Ergebnisse des Zensus z. T. deutlich von den Fortschreibungszahlen abwichen. So ergab sich beispielsweise für Nottuln (Kreis Coesfeld), dass der tatsächliche Bestand an Wohngebäuden gegenüber der Fortschreibung um 21,6 % höher lag, in Lüdinghausen (Kreis Coesfeld) waren es 19,7 %.

Statistisch unterscheidet man u. a. „Gebäude mit Wohnraum“, „Wohngebäude“ und „Wohnungen“. In „Wohngebäuden“ muss mehr als die Hälfte der Nutzfläche aus Wohnungen bestehen und der Anteil von Läden, Büros usw. darunter liegen. Wohnungen müssen zum Wohnen bestimmt, abgeschlossen und zur Führung eines eigenen Haushalts geeignet sein.

Die Anzahl an „Gebäuden mit Wohnraum“ nahm in Westfalen-Lippe von 1987 bis 2011 um 418 651 zu. Dies bedeutet ein Plus von 28,7 % (zum Vergleich: Rheinland +25,7 %). Innerhalb von Westfalen-Lippe führt der Regierungsbezirk Münster diese Statistik an (+35,9 %).

Stark ausgeprägte räumliche **Disparitäten** zeigen sich innerhalb von Westfalen-Lippe vor allem bei der Zunahme der Anzahl der Wohnungen zwischen 1987 und 2011 (Abb. 1). Besonders hohe Steigerungsraten von über 50 % weisen die beiden

Westmünsterland-Kreise Borken und Coesfeld auf. Danach folgen die Kreise Paderborn, Steinfurt und Gütersloh, wo die Steigerungsrate immerhin noch zwischen 43 % und 50 % liegt. Die geringste Wohnungszunahme erreichten die Städte Herne (+4,9 %) und Gelsenkirchen (+1,7 %).

Für die genannten Entwicklungen sind im Wesentlichen drei **Gründe** zu nennen:

1. Die Deindustrialisierung und der teilweise noch nicht bewältigte Strukturwandel führen vor allem in den altindustrialisierten Städten und Regionen zu **wirtschaftlichen Problemen**, während beispielsweise die Münsterlandkreise und auch der Kreis Paderborn einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung verzeichnen. Seit langem glänzt ja beispielsweise die Region Coesfeld mit der niedrigsten Arbeitslosenquote innerhalb Nordrhein-Westfalens. Eine höhere Wirtschaftskraft führt zum Bau von mehr bzw. komfortableren Wohngebäuden.

2. Teilweise gekoppelt an die Wirtschaftsentwicklung ist die **Bevölkerungsentwicklung**. Innerhalb von Westfalen-Lippe weisen hierbei zwischen 1987 und 2011 wiederum die Kreise Paderborn und die Münsterlandkreise die höchsten Positivwerte auf: Um etwa 20 % steigt hier die Bevölkerungszahl an, während Gelsenkirchen (-10 %), Herne (-10,9 %), Bochum, Dortmund, Hagen, der Kreis Recklinghausen, der Ennepe-Ruhr-Kreis und der Kreis Siegen-Wittgenstein in dieser Zeit jeweils durch Bevölkerungsrückgang geprägt sind.

3. Teilweise können auch die **Bau-landpreise** eine Rolle spielen, vor allem wenn viele Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. Im Jahre 2012 kostete ein Quadratmeter Bauland im Durchschnitt z. B. in Münster 274,68 €, im Kreis Borken 85,32 € und im Kreis Höxter 37,81 €. Gerade in den eher ländlichen Kreisen wurden sehr viele Einfamilienhäuser gebaut. Dies bestätigen die Werte zur durchschnittlichen Wohnungszahl je „Gebäude mit Wohnraum“ (Abb. 2): In den Münsterlandkreisen liegen diese Werte bei 1,5 bis 1,7, und auch die meisten Kreise Ost- und Südwestfalens weisen Durchschnittswerte von unter zwei Wohnungen pro Gebäude auf. In den Ruhrgebietsstädten (außer Hamm) ist dies anders, und auch hier nimmt wiederum Gelsenkirchen mit 3,7 eine Sonderstellung ein.

Dem entsprechen die Prozentzahlen der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen (Abb. 2): 50–60 % sind es im Münsterland und in einigen Kreisen Ostwestfalens und des Sauerlandes, aber nur 22,1 % in Gelsenkirchen.

Wenn relativ viele Menschen in Eigenheimen wohnen, schlägt sich

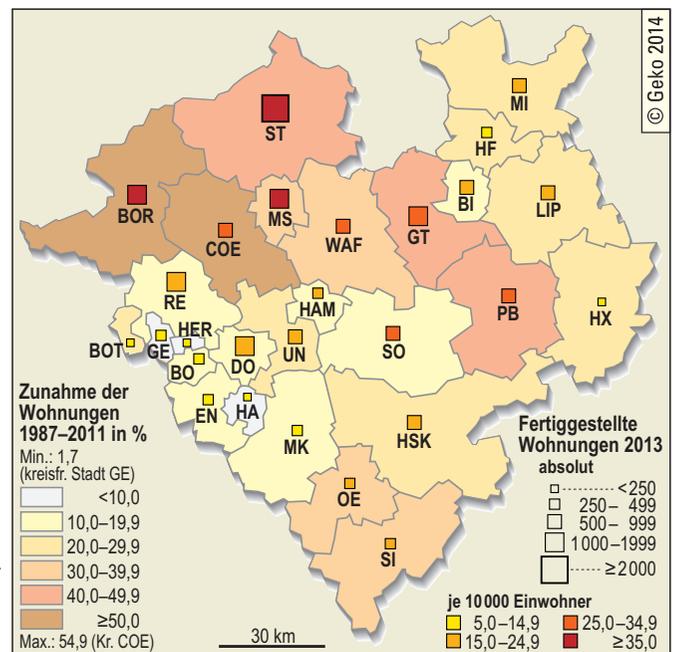


Abb. 1: Zunahme der Wohnungen 1987–2011 und fertiggestellte Wohnungen 2013 (Quelle: eigene Berechnungen nach IT.NRW)

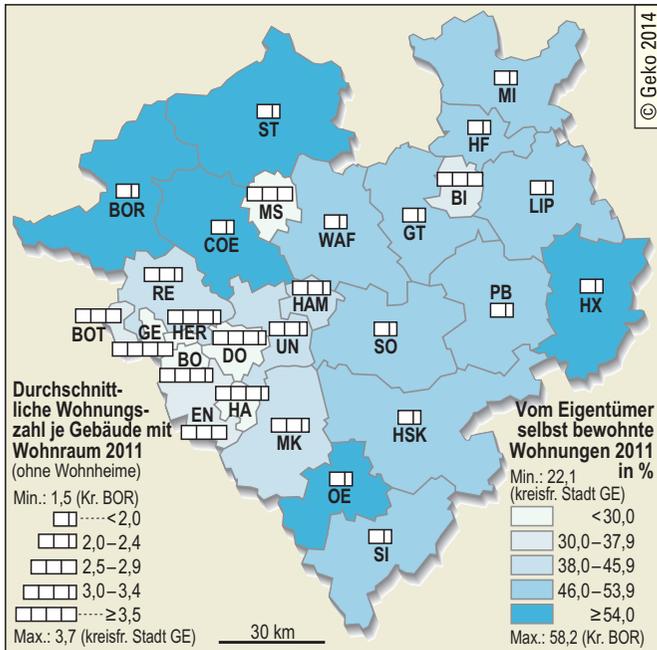


Abb. 2: Durchschnittliche Wohnungszahl je Gebäude mit Wohnraum 2011 und vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen 2011 (Quellen: IT.NRW, Statistisches Jahrbuch 2013)

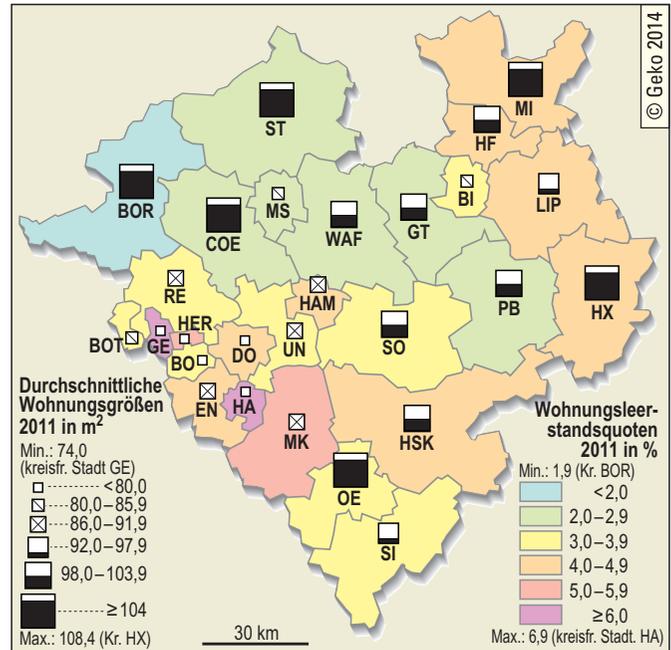


Abb. 3: Durchschnittliche Wohnungsgrößen 2011 und Wohnungseerstandsquoten 2011 (Quelle: IT.NRW)

dies bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße nieder (Abb. 3): In den Kreisen Borken und Coesfeld beträgt sie über 107 m<sup>2</sup>, im Kreis Höxter sogar 108,4 m<sup>2</sup>. In Gelsenkirchen, Bochum, Dortmund, Hagen und Herne liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen dagegen nur bei 70–80 m<sup>2</sup>. In Münster beträgt der entsprechende Wert 85,7 m<sup>2</sup>, weil hier zwar in den peripheren Stadtteilen etliche Einfamilienhäuser gebaut wurden, andererseits aber viele Alleinstehende oder Paare in der Kernstadt angesichts des sehr knappen Wohnungsangebotes und sehr teurer Durchschnitts-

mieten nur eine relativ kleine Wohnung bewohnen.

Angesichts der beschriebenen Szenarien verwundert es kaum, dass in Münster und im Münsterland, also in begehrten bzw. prosperierenden Teilregionen, kaum Wohnungen leer stehen (Abb. 3). Hier beträgt die Leerstandsquote 2011 lediglich um die 2 %. In den Ruhrgebietsstädten liegt sie dagegen deutlich höher: In Hagen stehen 6,9 % aller Wohnungen leer, in Gelsenkirchen 6,6 % und in Herne 5,4 %.

Außerhalb des Münsterlandes ist die Leerstandsquote auch in den

beträgt hier immerhin 4,7 %. Die Bevölkerungsverluste sind in diesem strukturschwachen Kreis in den letzten Jahren relativ hoch. Sehr viele Menschen wandern ab, vor allem jüngere. Dies trägt mit dazu bei, dass auch die Geburtenrate hier sehr viel geringer ist als die Sterberate. Nicht selten werden hier Einfamilienhäuser, in denen früher eine Familie lebte, nur noch von alten Menschen bewohnt.

In jüngster Zeit gibt es, außer im Kreis Höxter, Bevölkerungsverluste auch in anderen Teilregionen, die im Zeitraum von 1987 bis 2011 insgesamt noch ein Bevölkerungswachstum aufwiesen. Dies ist z. B. in den Kreisen Herford, im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Märkischen Kreis der Fall. Auch diese Bevölkerungsverluste können sich evtl. auf die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen auswirken. Im Jahr 2013 wurden nicht nur in einigen Ruhrgebietsstädten, sondern auch in den gerade genannten Kreisen jeweils pro 10 000 Einwohner nur verhältnismäßig wenige neue Wohnungen gebaut, z. B. im Märkischen Kreis 7,1 (zum Vergleich: Kreis Steinfurt: 47,8; Abb. 1).



Abb. 4: Einfamilienhaus und Mehrfamilienmietshaus in Telgte (Foto: P. WITTKAMPF)

Kreisen Gütersloh und Paderborn noch relativ niedrig, weil dort die wirtschaftlichen Entwicklungen zu deutlichen Wanderungsgewinnen geführt haben. Anders ist dies z. B. im Kreis Höxter: Dieser nimmt zwar bei den durchschnittlichen Wohnungsgrößen einen Spitzenwert ein, aber die Leerstandsquote