

WIR Wohnen im Revier e.V. *STUDIE*

Neues Wohnen im Revier

Wohnungsneubau und Infrastrukturen



WIR Wohnen im Revier e.V.

Neues Wohnen im Revier



Hamburg/Neuss, Januar 2017

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

Impressum

Herausgeber

WIR Wohnen im Revier e.V.
Geschäftsstelle
c/o VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum

Tel 0234 – 310-297
Fax 0234 – 310-416
www.wir-wohnenimrevier.de

WIR Wohnen im Revier e.V. wird vertreten durch den Vorstand:
Norbert Riffel (Sprecher), Thomas Bruns, Harald Förster

Vereinsregisternummer: 4514 Amtsgericht Bochum

Bearbeitung:

F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel.: 040-280810-0
Fax.: 040-280810-20
E-Mail: service@f-und-b.de



Projektteam und Redaktion:

Manfred Neuhöfer
Jannis von Lüde
Dr. Volker Reimann

Januar 2017

Abbildungsnachweis:

Abbildungen: F+B
Kartographie: F+B

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	1
Vorwort.....	3
1 Zusammenfassung.....	4
2 WIR – Wohnen im Revier e.V.	8
3 Leben und Wohnen im Revier.....	9
3.1 Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel	9
3.2 Wohnen	12
4 Neues Wohnen im Revier	17
4.1 Anhaltende Neubautätigkeit.....	17
4.2 Geförderter Wohnungsbau.....	24
4.3 Bauträgergeschäft.....	28
4.4 Investitionen in die Zukunft der Region	30
4.5 Die Neubaustrategien der WIR-Unternehmen.....	32
5 Ausbau der sozialen Infrastruktur	36
5.1 Neue Rahmenbedingungen und gesetzliche Anforderungen	36
5.2 Soziale Infrastruktur – ein wichtiges (neues) Tätigkeitsfeld kommunaler Wohnungsunternehmen.....	38
5.3 Pragmatische Modelle und Kooperationen in der Umsetzung	45
6 Ausblick	47
Anhang.....	48
Methodik.....	49
Wohnungsbauprojekte.....	51
Infrastrukturprojekte.....	61

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Die „WIR-Region“ und WIR-Mitglieder	8
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015.....	9
Abb. 3	Anteil Auslandszuwanderung am Gesamtzuzug 2011 und 2015	10
Abb. 4	Bevölkerung in der „WIR-Region“ nach Altersgruppen 2011 und 2015....	11
Abb. 5	Mietwohnungsbestand differenziert nach Region 2015.....	12
Abb. 6	Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands im Ruhrgebiet 2015	13
Abb. 7	Anteil des Wohnungsbestands des WIR-Verbundes am gewerblichen Wohnungsbestand in der „WIR-Region“ 2015	14
Abb. 8	Wohnungsbestand des WIR-Verbundes 2016.....	15
Abb. 9	Anteil geförderter Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2015 in %	16
Abb. 10	Baugenehmigungen im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015	17
Abb. 11	Baufertigstellungen im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015	18
Abb. 12	Baugenehmigungen und -fertigstellungen pro 1.000 Einwohner in der „WIR-Region“ nach Gemeinden 2011 bis 2015	19
Abb. 13	Anteil neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen am gesamten Geschosswohnungsneubau in der jeweiligen Kommune 2011 bis 2015 in %	20
Abb. 14	Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen nach Gemeinden 2011 bis 2016	21
Abb. 15	Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen pro 1.000 Bestandswohnungen 2011 bis 2016 - Neubaudintensität	22
Abb. 16	Wohnungsgrößenstruktur neugebauter Wohnungen der WIR- Unternehmen 2011 bis 2016	23
Abb. 17	Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“ 2011 bis 2015	24
Abb. 18	Fertigstellungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“ 2011 bis 2015	25
Abb. 19	Anteil des Neubaus von öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsneubau in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015 in %	26
Abb. 20	Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen (freifinanziert und öffentlich gefördert) 2011 bis 2016	27
Abb. 21	Fertiggestellte Wohnungen im Bauträgergeschäft 2011 bis 2015 durch den WIR-Verbund.....	28

Abb. 22	WIR-Unternehmen als Bauträger – Fertigstellung von Eigentumsmaßnahmen 2011 bis 2015	29
Abb. 23	Investitionen des WIR-Verbundes in den Wohnungsneubau und Anteil am Gesamtauftragsvolumen* 2011 bis 2015 in Tausend Euro	30
Abb. 24	Investitionen der einzelnen WIR-Unternehmen in den Wohnungsneubau und Gesamtauftragsvolumen* 2011 bis 2015 in Tausend Euro	31
Abb. 25	Neubau von Infrastruktureinrichtungen in der „WIR-Region“ 2011 bis 2016	38
Abb. 26	Neubau von Infrastruktureinrichtungen durch WIR-Unternehmen 2011 bis 2016	40
Abb. 27	Anzahl der durch WIR-Unternehmen neugebauten Kitas und deren Anteil am gesamten Kitaneubau der jeweiligen Kommune 2011-2016 in %	41
Abb. 28	Investitionsvolumen der WIR-Unternehmen für den Kita-Neubau 2011 bis 2016	42
Abb. 29	Neubau von Flüchtlingsunterkünften in der „WIR-Region“ von 2011 bis 2016 insgesamt	43

Vorwort

Liebe Geschäftsfreunde, Partner, Förderer, Interessierte,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

WIR sind die kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets. Mit rund 94.000 Wohnungen repräsentieren die im WIR-Verbund organisierten Unternehmen eine der größten Anbietergruppe von professionell bewirtschafteten Wohnungen im Ruhrgebiet. Unser Ziel ist es langfristig zur Entwicklung der Qualitäten des Lebensraums Ruhr beizutragen und uns den Herausforderungen der Region zu stellen.

Waren viele Ruhrgebietskommunen in den letzten Jahren noch von einem Bevölkerungsrückgang geprägt, so zeichnet sich seit 2016 eine Trendwende hin zu einer wachsenden Region ab. Neben dem Wandel der Nachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen, wird aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklungen mehr Wohnraum benötigt. Dabei gilt es bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen, effiziente energetische Standards zu erzielen und eine hohe städtebauliche Gestaltungsqualität zu erreichen. Viele Herausforderungen, denen sich die gesamte Wohnungswirtschaft bei der Schaffung von neuem Wohnraum stellen muss. WIR machen das.

Aus diesem Grund haben WIR F+B Forschung und Beratung GmbH damit beauftragt, zu analysieren, was die vierzehn Unternehmen im Verbund im Bereich Wohnungsneubau und Neubau von Infrastrukturen leisten. Das Ergebnis ist beachtlich. Die Studie macht deutlich, dass WIR eine wichtige Rolle in der Metropolregion Ruhr haben: Die kommunalen Unternehmen konnten als zentraler Akteur im Wohnungsneubau, bei der Gestaltung des Strukturwandels, als Entlastung der Städte bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und als wertvolles Gestaltungsinstrument der Stadt- und Sozialplanung identifiziert werden.

Für uns als Verbund der kommunalen Wohnungsunternehmen in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet sind diese Ergebnisse eine Bestätigung dafür, dass WIR unsere Ziele stetig verfolgen und mit neuen, attraktiven und differenzierten Wohnungsangeboten wichtige Standortfaktoren für die Region schaffen.

Mein Dank als Sprecher des Vorstandes gilt den Kolleginnen und Kollegen aus den Mitgliedsunternehmen und den Partnern in den Kommunen, die alle Zahlen und Informationen zur Verfügung gestellt haben, und der F + B Forschung und Beratung GmbH, die diese Studie mit großem Engagement erstellt hat.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Riffel

1 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Studie haben die im Verbund WIR Wohnen im Revier e.V. organisierten 14 kommunalen und kreiseigenen Wohnungsunternehmen das Ziel verfolgt, einerseits die eigene Bauleistung von Wohnungen – frei finanziert oder öffentlich gefördert – sowie die eigenen Beiträge zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Flüchtlingsheimen oder Senioreneinrichtungen im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 zu erfassen. Andererseits sollte dieses Engagement ins Verhältnis gesetzt werden zu den Neubauzahlen in der „WIR-Region“, also den 14 Heimatstädten und -landkreisen der WIR-Unternehmen, und im Ruhrgebiet insgesamt.

Mit rund 93.900 Wohnungen repräsentieren die im WIR-Verbund organisierten Unternehmen die zweitgrößte Anbietergruppe von professionell bewirtschafteten Wohnungen im Ruhrgebiet. Dabei variiert der Anteil der WIR-Unternehmen am gewerblichen Wohnungsbestand in den Städten deutlich. Während in den Städten Mülheim an der Ruhr (40,1 %), Marl (27,7 %) und Bochum (29,0 %) die jeweiligen Unternehmen einen sehr hohen Anteil in diesem Segment (der Gesamtzahl der Mietwohnungen in Geschossbauten) aufweisen, ist der Anteil beispielsweise in Witten (13,7 %) oder im Landkreis Unna (6,5 %) deutlich geringer.

Durch die erhöhte Zuwanderung vor allem von Flüchtlingen aber auch aus ländlichen Gebieten des Inlands seit 2014/2015 wächst der quantitative Bedarf an Wohnungen auch im Ruhrgebiet. In qualitativer Hinsicht verlangt der demografische Wandel insbesondere durch die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen barrierearme und seniorengerecht ausgestattete Wohnungen. Auf diese veränderte Nachfragestruktur muss vor allem durch Wohnungsneubau bzw. Ersatzneubau reagiert werden, da nicht alle Anforderungen im Altbestand zu vertretbaren Kosten befriedigt werden können.

Zwischen 2011 und 2015 sind in der „WIR-Region“ pro Jahr kontinuierlich zwischen 4.400 und 4.700 Wohnungen fertiggestellt worden. Im gesamten Ruhrgebiet schwankten die Fertigstellungszahlen etwas stärker. Hier wurden im gleichen Zeitraum pro Jahr zwischen 6.300 und 7.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Unternehmen des WIR-Verbundes haben im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 mit 1.400 Wohnungen rund 12 % aller neu gebauten Geschosswohnungen in ihrer Region errichtet. Dieser Anteil variiert regional sehr stark. In einzelnen Kommunen wie Hamm und Gelsenkirchen oder dem Kreis Unna wurden in diesem Zeitraum sogar mehr als ein Viertel, in Marl gar drei Viertel aller Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau von den WIR-Unternehmen erstellt. Im Jahr 2016 konnten die Unternehmen ihre Neubautätigkeit nochmals erheblich steigern. Allein in diesem Jahr wurden nochmals 453 Wohnungen errichtet. Damit wird deutlich, dass der WIR-Verbund eine zentrale Rolle bei der Wohnraumversorgung in der Region spielt.

Die Anteile der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Mietwohnungsbestand der jeweiligen Kommunen variieren ebenfalls stark: von 15,2 % in Bönen bis 6,2 % in Bergkamen. In der „WIR-Region“ liegt der durchschnittliche Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands aktuell bei 11,8 % und ist in etwa so hoch wie im gesamten Ruhrgebiet (12 %). Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau in der „WIR-Region“ hat sich

der jüngste Anstieg der Bewilligungen bei den Fertigstellungen noch nicht niedergeschlagen. Diese sind im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“ mit Ausnahme des Jahres 2014 seit 2011 rückläufig: wurden im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“ insgesamt 2011 im Neubau noch 1.635 bzw. 1.344 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt, waren es 2015 nur noch 731 (Ruhrgebiet) bzw. 532 Wohnungen (WIR-Region). Eine Ursache für diese Entwicklung könnte darin bestehen, dass vermehrt neue Sozialwohnungen durch mittelbare Belegung geschaffen werden, die Neubauten aber in der Kategorie „frei finanziert“ erfasst werden.

Die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit angemessenem Wohnraum ist nach wie vor zentrale Zielsetzung der Unternehmen im WIR-Verbund. Von den in der WIR-Region zwischen 2011 und 2015 insgesamt errichteten 4.304 öffentlich geförderten Mietwohnungen steuerten die 14 WIR-Unternehmen eine Bauleistung von 427 WE bei. Das bedeutet, jede zehnte Sozialwohnung der Region wurde vom WIR-Verbund realisiert. 2016 wurden allein 211 von 453 neuen Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung errichtet. Damit war fast jede zweite Neubauwohnung öffentlich gefördert. Der Anteil an der Gesamtbauleistung neuer Sozialwohnungen dürfte also eher noch steigen.

Zusätzlich stellt das Bauträgergeschäft für fünf Unternehmen ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden insgesamt 364 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften errichtet. Somit ist jede fünfte Neubauwohnung des WIR-Verbundes diesem Segment zuzuordnen – mit steigender Tendenz. In 2016 wurden 58 Wohnungen in diesem Geschäftsfeld fertiggestellt. Häufig werden Eigentumsmaßnahmen bei größeren Neubauprojekten eingesetzt, um planungsrechtliche Auflagen zu erfüllen und eine größere soziale Mischung der Bewohner zu erreichen.

Betrachtet man die absoluten Investitionsvolumina für den Wohnungsbau und ihr Anteil an den Gesamtausgaben für Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neubau, wird ebenfalls das umfangreiche Engagement der WIR-Unternehmen im Neubausegment deutlich. Mit einem Volumen von knapp 73,0 Mio. Euro 2015 und 80,6 Mio. Euro in 2016 flossen in den letzten beiden Jahren jeweils 27 % bzw. sogar 39 % aller Investitionen der WIR-Unternehmen in den Wohnungsneubau. Bei der Betrachtung der Investitionsanteile zeigt sich zudem, dass – obwohl das Gesamtauftragsvolumen der Unternehmen im WIR-Verbund von 2014 zu 2016 gesunken ist – die Investitionen in den Neubau um fast das Doppelte gesteigert werden konnten. Der Wohnungsneubau und damit die Schaffung von attraktiven und nachfragegerechten Wohnungsangeboten haben in Relation zur Modernisierung/Sanierung und Instandhaltung deutlich an Bedeutung gewonnen.

Nach diesen strategischen Grundsätzen ist der Wohnungsbau der WIR-Unternehmen aktuell ausgerichtet:

- Ersatzneubau auf eigenen Grundstücken für nicht sanierungsfähige Nachkriegswohnungen
- Erschließung neuer Kundengruppen durch ergänzendes Bauträgergeschäft
- Reaktion auf den steigenden Bedarf an barrierefreien bzw. -armen und seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen mit und ohne Serviceangeboten
- Wohnungen für junge Familien und Flüchtlinge
- Neubauprojekte als Teil städtebaulicher und quartiersbezogener Aufwertungsmaßnahmen, die unter Federführung des kommunalen Wohnungsunternehmens im städtischen Auftrag realisiert werden
- Soziale Stabilisierung durch Mischung von einkommensstärkeren mit einkommensschwächeren Mietern, aus unterschiedlichen Milieus und Lebensphasen
- Beseitigung sozialer Brennpunkte durch Aufwertungsmaßnahmen
- Entwicklung von größer dimensionierten Stadtentwicklungskonzepten und Grundstückentwicklung auch für andere Investoren im Auftrag der Stadt, um mit hochwertigen Miet- und Eigentumsprojekten neue sozialversicherungspflichtige Einwohner zu gewinnen

Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur innerhalb einer Kommune stellt eine der wichtigsten Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge dar. In der „WIR-Region“ sind in den vergangenen sechs Jahren vor allem in drei Bereichen neue Infrastruktureinrichtungen geschaffen worden. Den wesentlichen Schwerpunkt bilden Kindertageseinrichtungen, bei denen es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben insbesondere seit dem Jahr 2008 zu einem verstärkten Neubau gekommen ist. Einen zweiten Schwerpunkt stellen Flüchtlingsunterkünfte dar, die angesichts des starken Zuzugs von Schutzsuchenden seit 2015 geschaffen wurden. Ein weiterer Bereich, in dem es vor dem Hintergrund des anhaltenden demografischen Wandels und Alterungsprozesses der Bevölkerung zu einer verstärkten Neubautätigkeit gekommen ist, sind alternative Wohnformen für Senioren und Pflegebedürftige mit und ohne Betreibermodell.

Auch die Unternehmen des WIR-Verbundes engagieren sich zunehmend beim Ausbau der sozialen Infrastruktur und leisten einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung ihrer Heimatkommunen und Landkreise. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 wurden insgesamt 35 Kindertagesstätten durch sechs WIR-Unternehmen errichtet, häufig in ihren eigenen Wohnsiedlungen. Insgesamt haben sie im Zeitraum von 2011 bis 2016 59,1 Mio. Euro in den Kita-Ausbau investiert. Sie haben damit einen signifikanten Beitrag zur außerfamiliären Betreuung auch der Unterdreijährigen geleistet und ihre kommunalen Eigentümer bei der Umsetzung des gesetzlichen Auftrags unterstützt. Aber auch Flüchtlingsunterkünfte wurden mehrfach von Unternehmen des WIR-Verbundes neu geschaffen. Allein in den letzten drei Jahren wurden sechs Einrichtungen für die Unterbringung von Flüchtlingen gebaut, wobei wegen der hohen Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 zwei Drittel allein im Jahr 2016 entstanden sind.

Zudem wurden auch einige alternative Wohnformen insbesondere für Senioren durch die Mitgliedsunternehmen des WIR-Verbundes errichtet. Unter alternativen Wohnformen werden Wohnprojekte verstanden, die verschiedene – auch gemeinschaftliche – Arten des Zusammenlebens beinhalten. Dazu gehören unter anderem betreutes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften, integriertes Wohnen oder Ähnliches.

Der WIR-Verbund sieht sich mit seiner umfassenden Neubautätigkeit bei Wohnungen und Infrastrukturfolgeeinrichtungen als zentraler Akteur des fortschreitenden Strukturwandels der Metropolregion Ruhr. Über die Aufwertung des gebauten Raumes und die Schaffung neuer attraktiver und differenzierter Wohnungsangebote werden nicht zuletzt auch wichtige Standortfaktoren gestärkt, ohne die die Ansiedlung neuer und zukunfts-trächtiger Wirtschaftsunternehmen nur schwer möglich sein wird. Auch im Bereich der kommunalen Infrastrukturen engagieren sich die WIR-Unternehmen in jenen Segmenten, die als Wohnfolgeeinrichtungen einen unmittelbaren Bezug zu den eigenen Wohnsiedlungen besitzen. Sie entlasten damit die Städte bei der Erfüllung kommunale Aufgaben und erweisen sich einmal mehr als wertvolles Gestaltungsinstrument der kommunalen Stadt- und Sozialplanung.

2 WIR – Wohnen im Revier e.V.

„WIR – Wohnen im Revier e.V. ist die Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. Die vierzehn Mitgliedsunternehmen wollen gemeinsam dazu beitragen, das Ruhrgebiet zu einer lebenswerten Metropolregion zu entwickeln. Zusammen stehen sie für mehr als 94.000 Wohnungen und bieten damit ca. 250.000 Menschen ein sicheres Zuhause im Revier. Mit mehr als 900 Mitarbeitern – davon allein fast 70 Auszubildenden – und mit einem Investitionsvolumen von jährlich über 250 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung sind die WIR-Unternehmen auch ein wichtiger Arbeitgeber und Auftraggeber in der Region. Alle WIR-Unternehmen sind dem Leitbild einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft verpflichtet. Das äußert sich z. B. darin, dass die Unternehmen sich zu „ihren“ Quartieren bekennen und aktiv Stadt- und Quartiersentwicklung vorantreiben.

WIR – Wohnen im Revier sieht das Ruhrgebiet als eine Metropolregion mit hoher Wohn- und Lebensqualität in attraktiven und vitalen Städten, die voneinander profitieren können, um sich gemeinsam in Deutschland und Europa zu positionieren. Dazu will WIR beitragen und den Menschen an der Ruhr ein sicheres Zuhause bieten. Die WIR-Unternehmen arbeiten daher als kommunale Unternehmen vertrauensvoll auf Augenhöhe zusammen – z. B. bei der Entwicklung neuer Strategien für die energetische Bestandsoptimierung oder für die Erfordernisse des demographischen Wandels. Diese Strategien werden direkt angewandt – etwa bei der Modernisierung von ca. 3.000 Wohnungen in jedem Jahr (www.wir-wohnen-im-revier.de).

Abb. 1 Die „WIR-Region“ und WIR-Mitglieder



Quelle: Eigene Darstellung

3 Leben und Wohnen im Revier

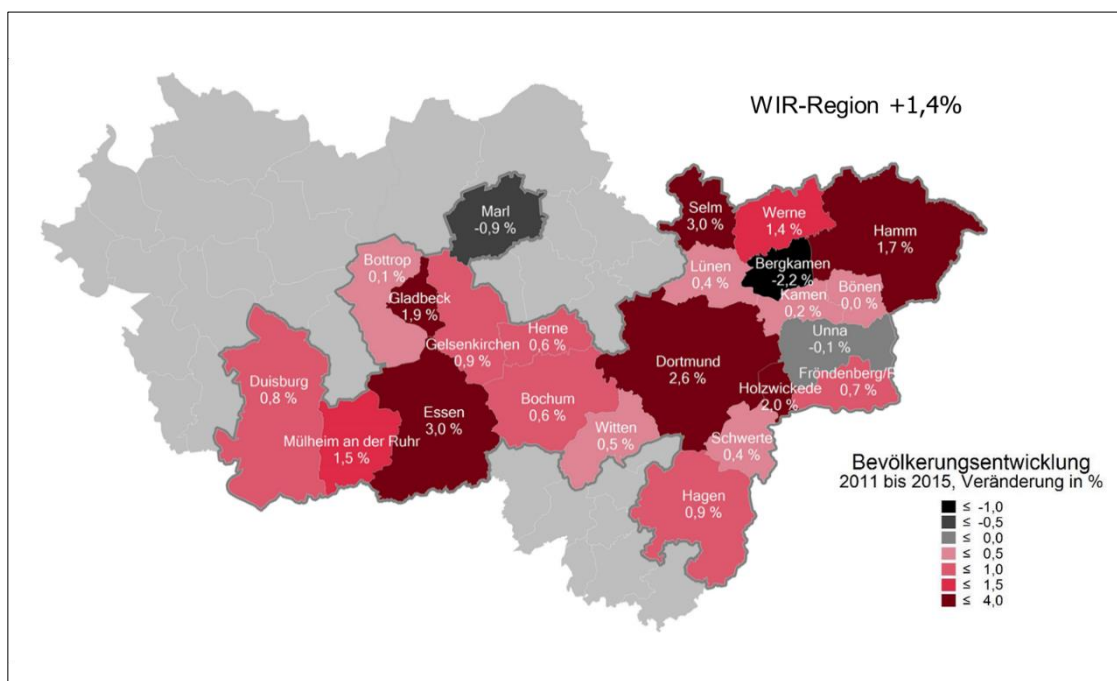
3.1 Bevölkerungsentwicklung und demografischer Wandel

Weitgehend stabile, aber regional heterogene Bevölkerungsentwicklung

Mit über fünf Mio. Einwohnern und 53 kreisfreien und kreisangehörigen Städten und Gemeinden ist das Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen Deutschlands größte Agglomeration. 73 % der Einwohner leben davon in den Städten und Gemeinden der 14 WIR-Unternehmen. Diese bilden die sogenannte „WIR-Region“ (vgl. Abb. 1)¹.

Innerhalb der „WIR-Region“ hat sich die Bevölkerungszahl zwischen den Jahren 2011 und 2015 mit einem Plus von 1,4 % insgesamt leicht positiv entwickelt, während die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet insgesamt konstant blieb. Dieses ist aber in zweifacher Hinsicht zu relativieren. Zum einen sind innerhalb der „WIR-Region“ bei der Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Städte und Gemeinden deutliche Unterschiede zu beobachten (vgl. Abb. 2). Während die Einwohnerzahlen von Essen und Dortmund in diesem Zeitraum um 3,0 bzw. 2,6 % gestiegen sind, haben Bergkamen und Marl einen Rückgang von 2,2 bzw. 0,9 % zu verzeichnen.

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015

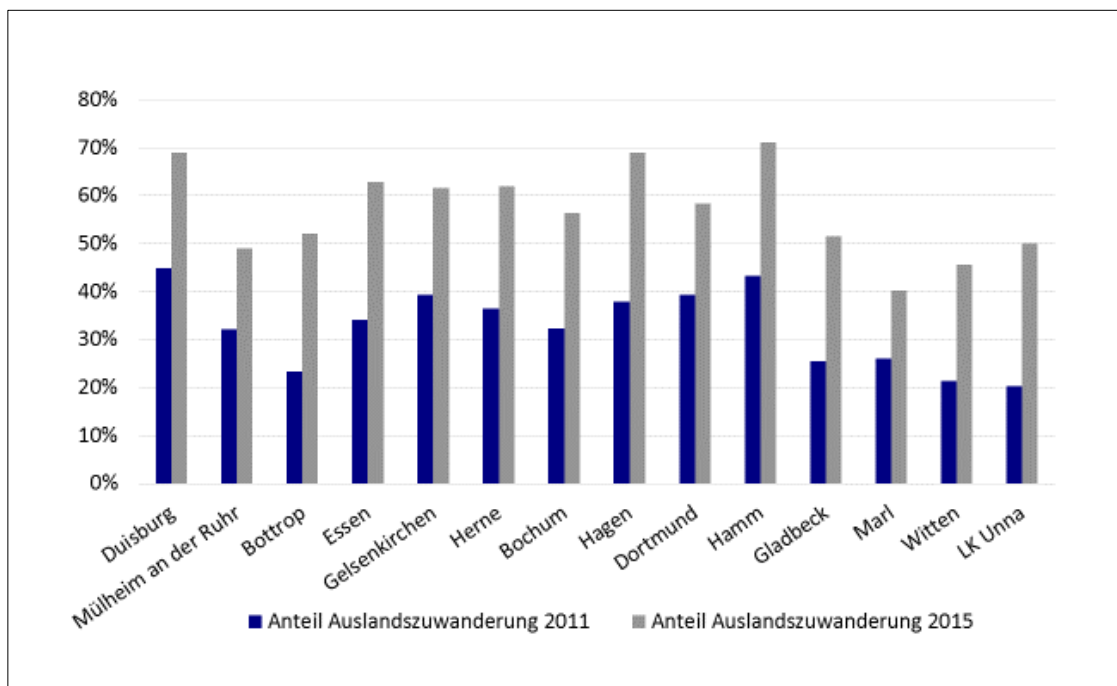


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016, eigene Berechnungen

¹ Hier und im Folgenden werden unter der „WIR-Region“ die 14 Kommunen und Landkreise verstanden, in denen die Unternehmen des WIR-Verbundes tätig sind.

Zum anderen ist die überwiegend positive Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2011 und 2015 in hohem Maße das Resultat einer deutlich erhöhten Zuwanderung aus dem Ausland im Jahr 2015, die in einer Reihe von Städten und Gemeinden in der Summe einen (leicht) negativen Bevölkerungstrend der Vorjahre umgekehrt hat (vgl. Abb. 3). Diese Entwicklung ist im Jahr 2015 maßgeblich auf die Flüchtlingskrise in Europa zurückzuführen, die in fast allen deutschen Städten zu einer erhöhten Auslandszuwanderung geführt hat.

Abb. 3 Anteil Auslandszuwanderung am Gesamtzug 2011 und 2015

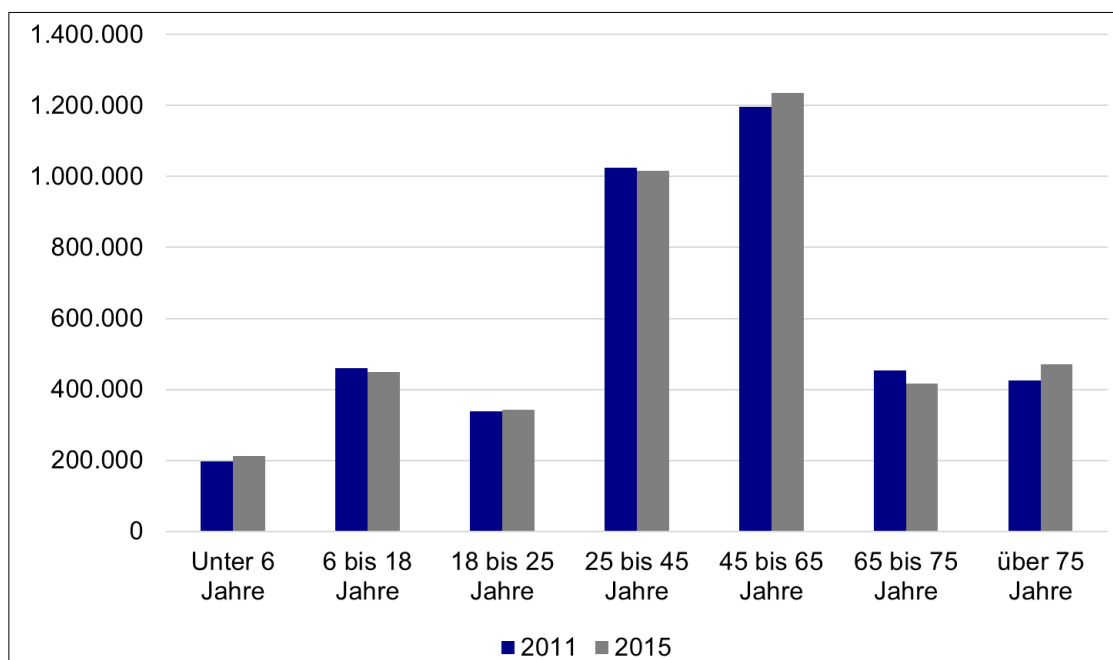


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016, eigene Berechnungen

Demografischer Wandel verändert die Altersstruktur der Bevölkerung

Die vielfach unter dem Oberbegriff „demografischer Wandel“ zusammengefassten Veränderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sind auch in der „WIR-Region“ zu beobachten. Dabei entwickeln sich die verschiedenen Altersgruppen unterschiedlich, wobei eine Zunahme der älteren Altersklassen zu beobachten ist. Die zahlenmäßig größten Veränderungen gab es zwischen 2011 und 2015 mit deutlichen Zuwächsen bei den Altersgruppen der 45- bis 65-Jährigen und der über-75-Jährigen. Die Altersgruppe der 65- bis 75-Jährigen war im Gegensatz dazu von einem leichten, wenn auch signifikanten Rückgang gekennzeichnet (vgl. Abb. 4). Die gleichen altersstrukturellen Trends sind auch im Ruhrgebiet insgesamt zu beobachten. Auffällig ist, dass trotz bundesweit weiterhin rückläufiger Geburten eine Zunahme der unter Sechsjährigen zu verzeichnen ist. Diese Entwicklung ist zum Teil auf die erhöhte Zuwanderung von Familien in die „WIR-Region“ zurückzuführen. Zudem sind aufgrund der Flüchtlingskrise in Europa eine Vielzahl Familien mit kleinen Kindern aus dem Ausland zugewandert. Mit dieser Entwicklung gehen veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt und die ihn begleitende bzw. ergänzende Infrastruktur einher.

Abb. 4 Bevölkerung in der „WIR-Region“ nach Altersgruppen 2011 und 2015



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

3.2 Wohnen

Der Wohnungsbestand im Ruhrgebiet beläuft sich auf über 2,5 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsmarkt in der größten Ballungsregion Deutschlands ist durch seine urbanen Strukturen und eine hohe Bebauungsdichte geprägt. Rund 70 % aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Mietenregion Ruhrgebiet

Der hohe Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau geht mit einem hohen Mietanteil in der Region einher. Der Großteil der im Ruhrgebiet lebenden Menschen wohnt dementsprechend zur Miete. Knapp ein Drittel der 2,57 Mio. Wohnungen (65%) im Ruhrgebiet werden vermietet. In der „WIR-Region“ ist deren Anteil mit 67 % sogar noch etwas höher (Abb. 5). Im Geschosswohnungsbau ist die Mieterquote mit knapp 80 % erwartungsgemäß am höchsten.

Abb. 5 Mietwohnungsbestand differenziert nach Region 2015

Region	Wohnungsbestand Anzahl	Mietwohnungsbestand		Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	
		Anzahl	Mietwohnungsquote in %	Anzahl	Mietwohnungsquote in %
„WIR-Region“	1.911.404	1.282.232	67%	1.099.896	79%
Übriges Ruhrgebiet	660.400	376.821	57%	300.066	80%
Ruhrgebiet insgesamt	2.571.804	1.659.053	65%	1.399.962	79%

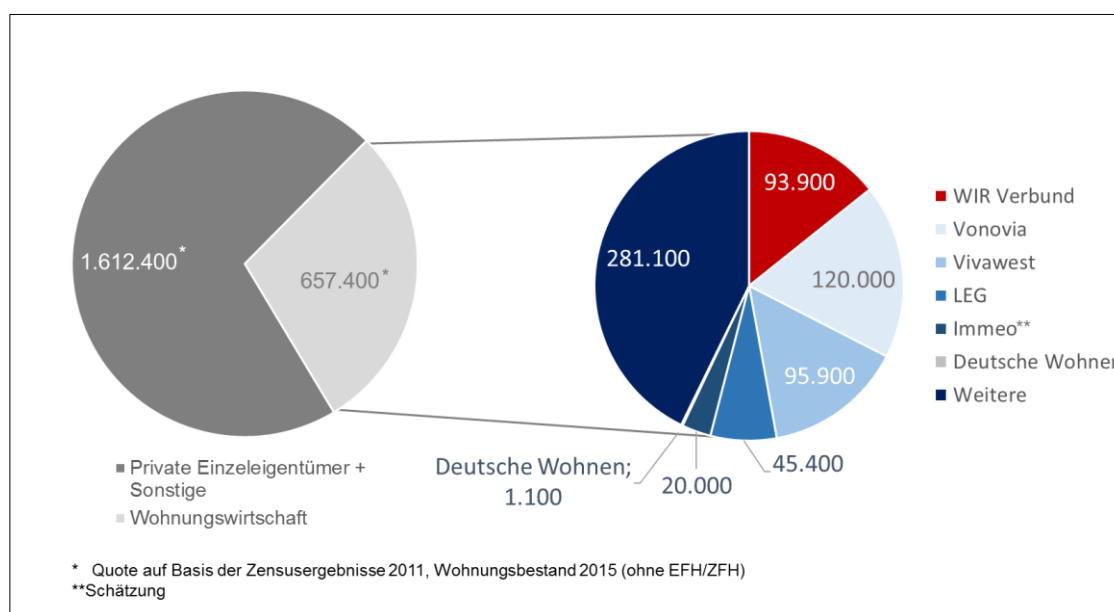
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016; Zensus 2011

WIR-Unternehmen sind ein wichtiger Akteur auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Die Eigentümerstruktur in der „WIR-Region“ ist – wie häufig in den alten Bundesländern – durch einen hohen Anteil an privaten Einzeleigentümern bzw. sogenannten Amateurvermietern geprägt. Rund 1,6 Mio. Wohnungen gehören diesen Einzeleigentümern sowie sonstigen Bestandshaltern (bspw. Kirchen, Stiftungen etc.). Rund 30 % des Wohnungsbestands sind der privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft zugeordnet. Mit rund 93.900 Wohnungen repräsentiert der WIR-Verbund einer der größten Anbieter von professionell bewirtschafteten Wohnungen im Ruhrgebiet und ist nach Vonovia der zweitgrößte Bestandshalter in der Region. Damit ist der WIR-Verbund neben den Kapitalmarkt orientierten Wohnungsgesellschaften Vonovia, LEG Immobilien und Vivawest einer der wichtigsten Akteure auf dem regionalen Wohnungsmarkt (vgl. Abb. 6).

Innerhalb der „WIR-Region“ beläuft sich der Wohnungsbestand der privaten Wohnungswirtschaft auf rund 514.000 Wohnungen. Davon gehört fast jede fünfte Wohnung zu einem Mitgliedsunternehmen des WIR-Verbundes.

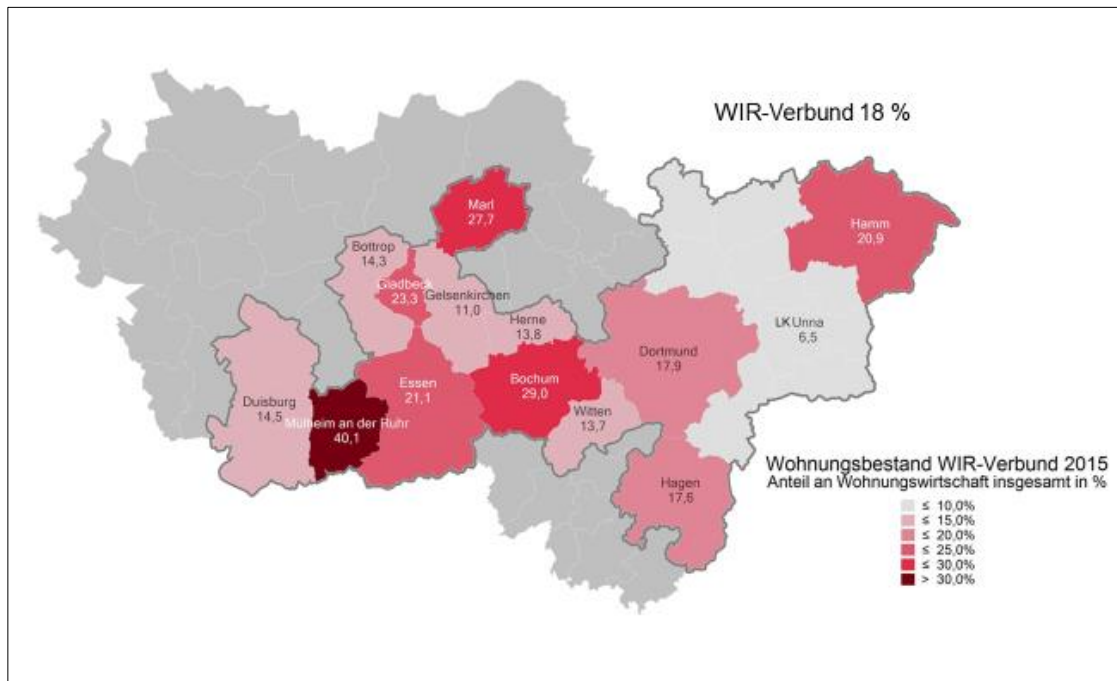
Abb. 6 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands im Ruhrgebiet 2015



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016; Zensus 2011

Aus diesen Wohnungsbestandsdaten wird deutlich, welche wichtige Rolle die WIR-Unternehmen innerhalb der Region einnehmen. Bei der differenzierten Betrachtung der Marktanteile auf den lokalen Wohnungsmärkten innerhalb der „WIR-Region“ wird dies besonders sichtbar. Dabei variiert der Anteil der WIR-Unternehmen am gewerblichen Wohnungsbestand aufgrund der sehr heterogenen lokalen Wohnungsmarktstrukturen deutlich. Während in den Städten Mülheim an der Ruhr (40,1 %), Marl (27,7 %) und Bochum 29,0 %) die jeweiligen Unternehmen einen sehr hohen Anteil am professionell bewirtschafteten Wohnungsbestand aufweisen, ist der Anteil beispielsweise in Witten (13,7 %) oder im Landkreis Unna (6,5 %) deutlich geringer (vgl. Abb. 7).

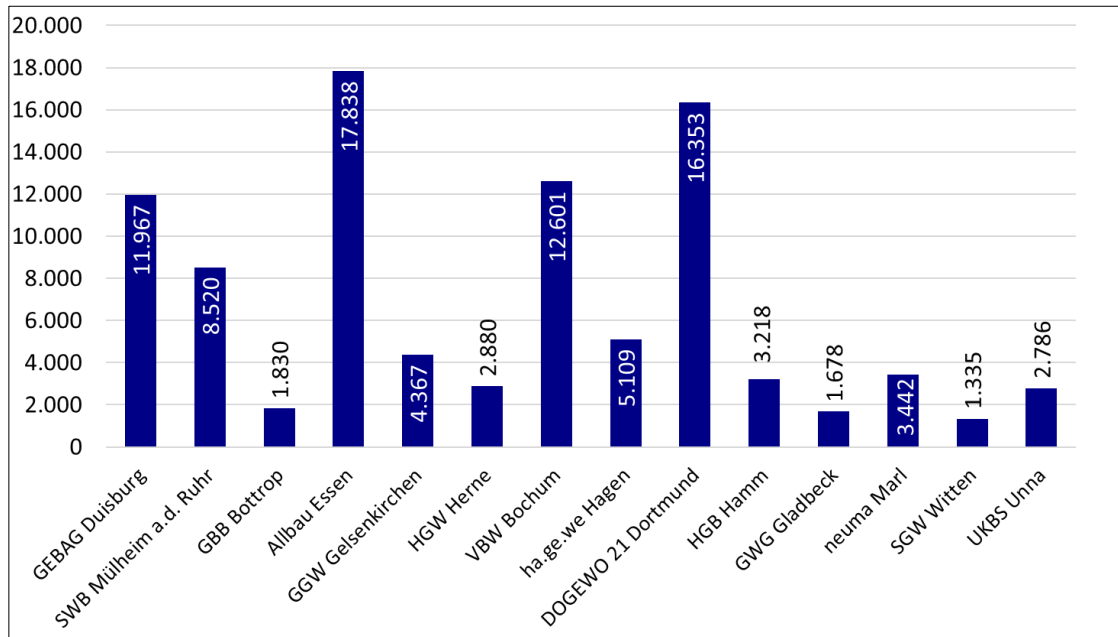
Abb. 7 Anteil des Wohnungsbestands des WIR-Verbundes am gewerblichen Wohnungsbestand in der „WIR-Region“ 2015



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016, eigene Berechnung auf Basis der Zensusergebnisse 2011, Wohnungsbestand 2015, eigene Berechnungen

Die Mehrzahl (acht) der im WIR-Verbund vertretenen kommunalen oder kreiseigenen Wohnungsunternehmen verfügt über einen Wohnungsbestand von bis zu 5.000 WE. Zwei Unternehmen bewirtschaften 5.000 bis 10.000 WE und vier Unternehmen verfügen über mehr als 10.000 WE (vgl. Abb. 8).

Abb. 8 Wohnungsbestand des WIR-Verbundes 2016



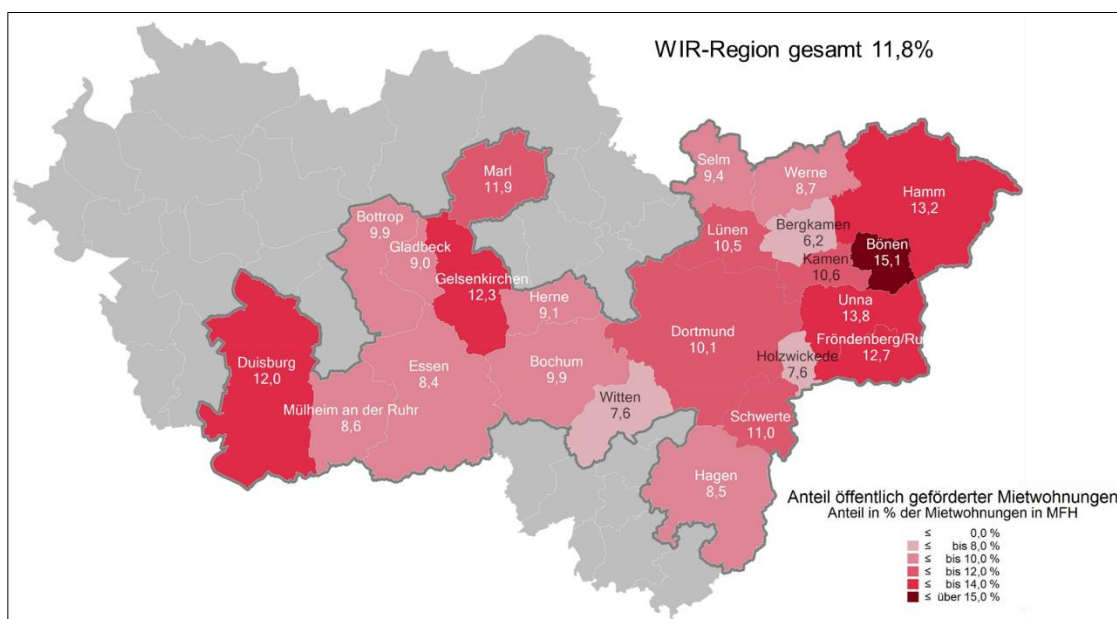
Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Öffentlich geförderter Wohnungsbestand: Jede zehnte Mietwohnung in der „WIR-Region“ ist preis- und belegungsgebunden

Die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist eine zentrale Herausforderung für die kommunalen und kreiseigenen Wohnungsunternehmen und ihre kommunalen Gesellschafterinnen. Aufgrund unsteter Erwerbsbiografien und sinkenden Rentenansprüchen sowie einem hohen Anteil an Migranten ist damit zu rechnen, dass auch zukünftig die Zahl der einkommensschwachen Haushalte zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund kommt der Schaffung und der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 9 stellt den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, d. h. Wohnungen, die einer Preis- und Belegungsbindung unterliegen, innerhalb der „WIR-Region“ dar. Die Darstellung zeigt deutlich, wie die Anteile öffentlich geförderter Mietwohnungen am Mietwohnungsbestand der jeweiligen Kommunen von Stadt zu Stadt variieren. Während Bönen (15,2 %), die Stadt Unna (13,8 %) und Hamm (13,2 %) einen überdurchschnittlich hohen Anteil aufweisen, ist der Anteil in Bergkamen (6,2 %), Witten (7,6 %) und Holzwickede (7,6 %) eher unterdurchschnittlich. In der „WIR-Region“ liegt der durchschnittliche Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands aktuell bei 11,8 % (vgl. Abb. 9) und ist damit in etwa so hoch wie im gesamten Ruhrgebiet (12 %).

Abb. 9 Anteil geförderter Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2015 in %



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016, eigene Berechnungen

4 Neues Wohnen im Revier

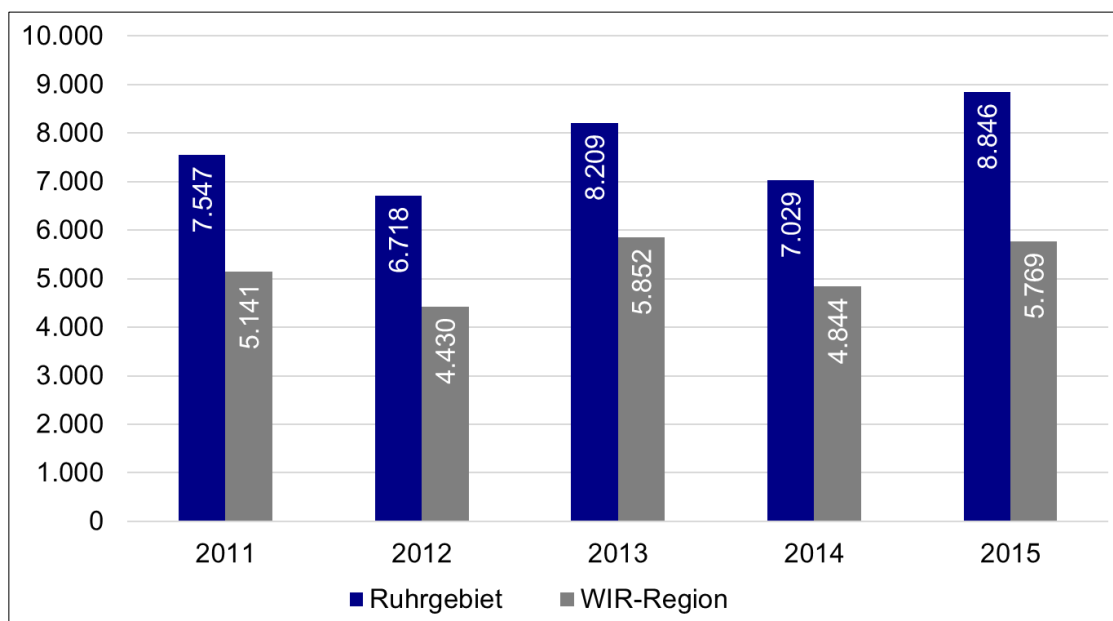
4.1 Anhaltende Neubautätigkeit

Neben der Wohnungsmarktstruktur und der Bestandsentwicklung kommt der Neubautätigkeit eine wesentliche Rolle bei der Wohnungsmarktentwicklung zu. Neue rechtliche, politische oder demografische Rahmenbedingungen führen zu einer Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. So steigt beispielsweise durch eine erhöhte Zuwanderung von Familien der Bedarf an größeren Wohnungen, während durch die Alterung der Gesellschaft und die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen der Bedarf an kleinen, preiswerten und barrierearmen Wohnungen zunimmt. Auf diese veränderte Nachfragestruktur muss vor allem durch Wohnungsneubau bzw. Ersatzneubau reagiert werden, da nicht alle dieser Anforderungen im Altbestand zu vertretbaren Kosten befriedigt werden können.

Aktuell steigende Zahl an Baugenehmigungen im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 konnte die Zahl der Baugenehmigungen im Ruhrgebiet wieder deutlich gesteigert werden (vgl. Abb. 10). Im Jahr 2015 wurden insgesamt 8.846 Baugenehmigungen erteilt. Das sind rund 1.300 bzw. 17 % mehr als im Jahr 2011. Von den bewilligten Baugenehmigungen entfallen rund 65 % auf die „WIR-Region“. Hier konnten nicht ganz so hohe Steigerungsraten erzielt werden wie im Ruhrgebiet insgesamt. Dennoch ist mit einer Zunahme von rund 12 % auch hier eine positive Entwicklung zu verzeichnen.

Abb. 10 Baugenehmigungen im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015

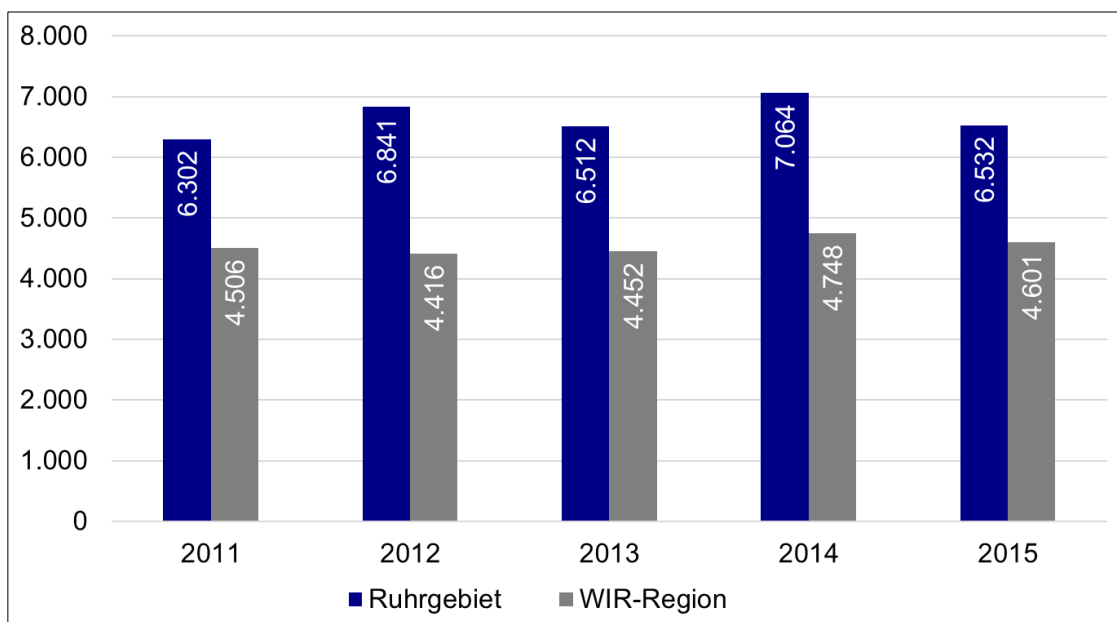


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Kontinuierliche Neubautätigkeit in der „WIR-Region“

Zwischen 2011 und 2015 sind in der „WIR-Region“ pro Jahr kontinuierlich zwischen 4.400 und 4.700 Wohnungen fertiggestellt worden. Im Ruhrgebiet schwankten die Fertigstellungszahlen etwas stärker. Hier wurden im gleichen Zeitraum pro Jahr zwischen 6.300 und 7.000 Wohnungen fertiggestellt (vgl. Abb. 11). Erwartungsgemäß zeigt sich auch im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“, dass die Baufertigstellungen mit zeitlichem Versatz zu den Baugenehmigungen realisiert werden. So werden Baugenehmigungen eines Jahres in der Regel erst im Folgejahr oder noch später realisiert.

Abb. 11 Baufertigstellungen im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015



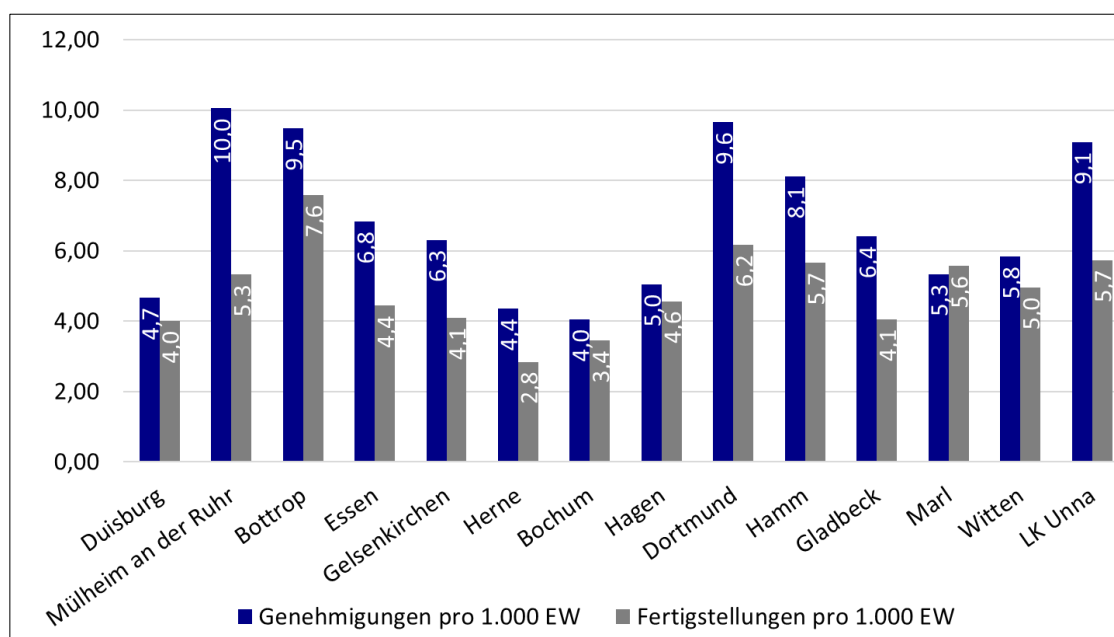
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Deutliche Unterschiede bei der Neubauaktivität innerhalb der „WIR-Region“

Bei der differenzierten Betrachtung der Bautätigkeit in den einzelnen Kommunen innerhalb der „WIR-Region“ zeigt sich, dass die Zahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen zum Teil stark variiert (vgl. Abb. 12). Die Neubautätigkeit einer Gemeinde ist in der Regel eine Reaktion auf die Nachfrageentwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Allerdings haben sich die lokalen Wohnungsmärkte in Bezug auf die Bevölkerung sehr unterschiedlich entwickelt. So haben einige Kommunen nach Aussagen ihrer Stadtverwaltungen, beispielsweise in Dortmund und Unna, deutliche Wachstumsimpulse erfahren, wodurch sich die Wohnungsmärkte in den letzten Jahren zunehmend angespannt haben. Im Zuge dessen wurden Wohnungsbauprogramme initiiert, die sich in einem Anstieg der Baugenehmigungen und zum Teil auch schon in der Zahl der Fertigstellungen widerspiegeln.

Die Unterschiede in der Bautätigkeit werden bei der Betrachtung der Relation von Baugenehmigungen und Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner besonders deutlich. Während in Mülheim an der Ruhr pro 1.000 Einwohner 10,0 Baugenehmigungen erteilt wurden, waren es in Bochum lediglich 4,0. Ähnlich große Unterschiede zeigen sich auch bei den Baufertigstellungen. Während zwischen 2011 und 2015 in Bottrop pro 1.000 Einwohner 7,6 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es in Herne nur 2,8 Wohnungen (vgl. Abb. 12). Bei der Interpretation der Zahlen ist allerdings zu berücksichtigen, dass kommunale Wohnungsbauprogramme, wie beispielsweise die „Initiative für den Wohnungsbau“ in Bochum, eine gewisse Vorlaufzeit benötigen, um realisiert zu werden. Die Wohnungsbauintensität wird sich in den nächsten Jahren deshalb angleichen.

Abb. 12 Baugenehmigungen und -fertigstellungen pro 1.000 Einwohner in der „WIR-Region“ nach Gemeinden 2011 bis 2015

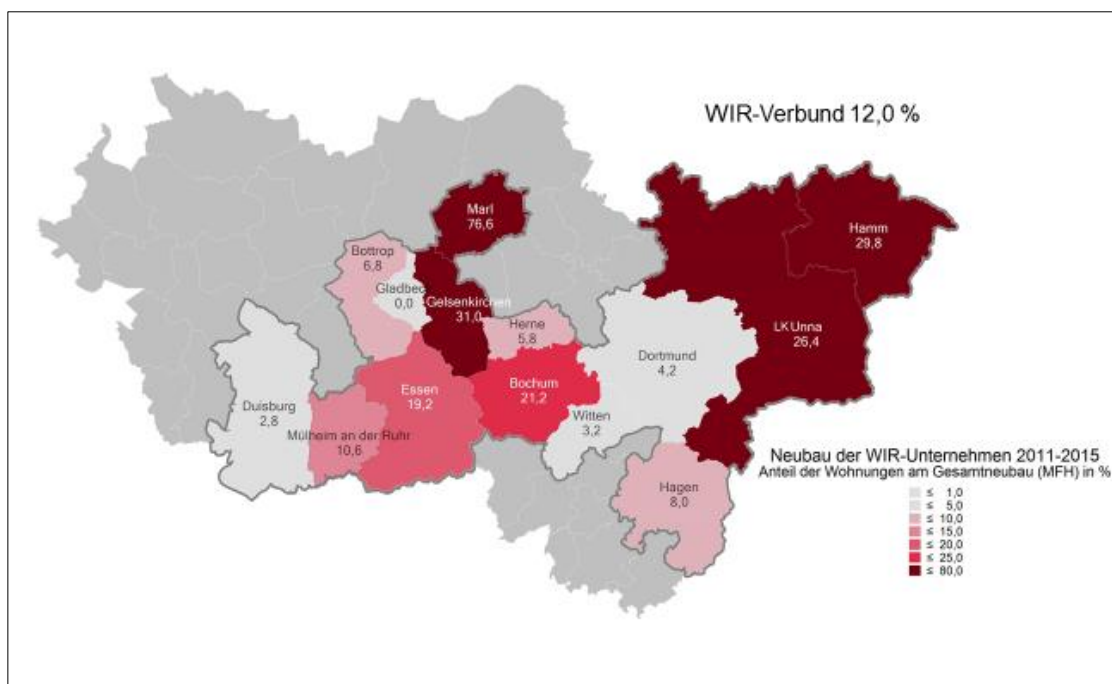


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Neubau der WIR-Unternehmen macht in ihren Kommunen bis zu drei Viertel am gesamten Geschosswohnungsneubau aus

Die meisten Unternehmen des WIR-Verbundes haben im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 eine Vielzahl neuer Wohnungen errichtet und ihre Wohnungsbestände der sich ändernden Nachfrage angepasst. Dabei wurden überwiegend Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau² errichtet. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum rund 1.400 Wohnungen durch die Mitgliedsunternehmen errichtet. Dies entspricht rund 12 % aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der „WIR-Region“. Dieser Anteil variiert regional sehr stark. In einzelnen Kommunen wie Hamm und Gelsenkirchen oder dem Kreis Unna wurden in diesem Zeitraum sogar mehr als ein Viertel, in Marl gar drei Viertel aller Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau von den WIR-Unternehmen erstellt (vgl. Abb. 13). Im Jahr 2016 konnten die Unternehmen ihre Neubautätigkeit nochmals erheblich steigern. Allein in diesem Jahr wurden 453 Wohnungen errichtet. Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass der WIR-Verbund eine zentrale Rolle bei der Wohnraumversorgung in der Region spielt.

Abb. 13 Anteil neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen am gesamten Geschosswohnungsneubau in der jeweiligen Kommune 2011 bis 2015 in %



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016, F+B Unternehmensbefragung 2016, eigene Berechnungen

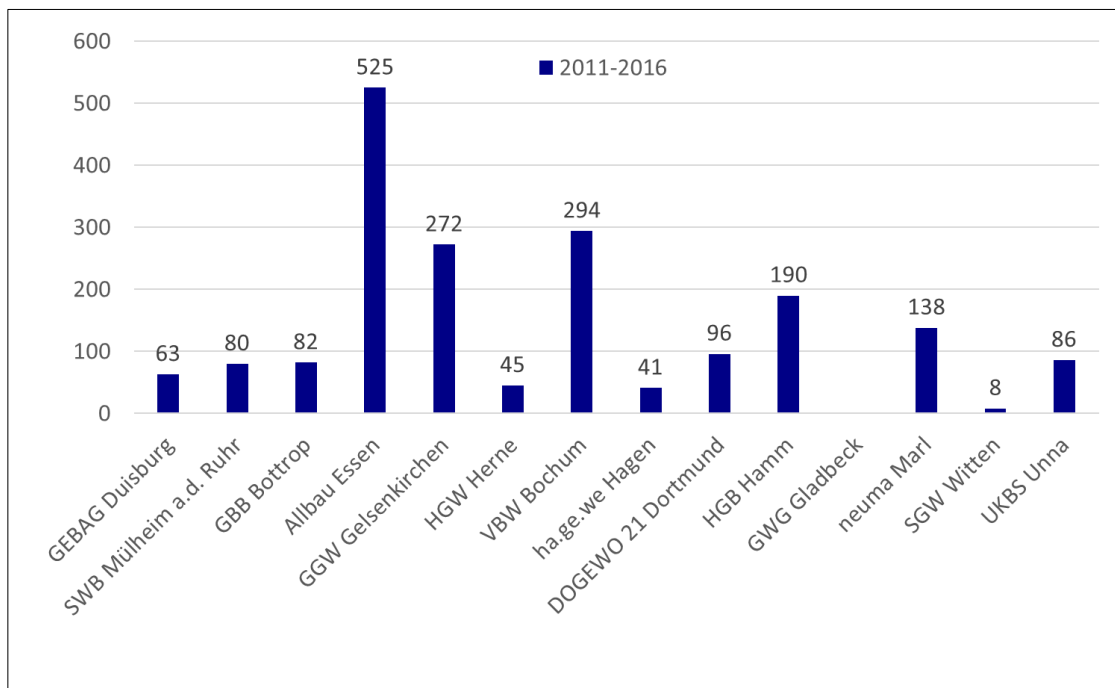
² Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen

Unterschiedlich starke Wohnungsbautätigkeit der einzelnen WIR-Unternehmen

Seit 2011 war die Neubautätigkeit im WIR-Verbund starken Schwankungen unterworfen. Nach einer rückläufigen Tendenz in den Jahren 2013 bis 2015 hat Bautätigkeit der Unternehmen des WIR-Verbundes aktuell wieder deutlich zugenommen und konnte von 186 WE in 2015 auf 453 WE in 2016 gesteigert werden. Gegenüber 2011 entspricht das einem Plus von rund 30 %.

Die einzelnen Unternehmen des WIR-Verbundes haben sich aufgrund ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Größe in den vergangenen fünf Jahren unterschiedlich stark im Wohnungsneubau engagieren können. Die absolut meisten Neubauwohnungen wurden vom Allbau in Essen, der VBW in Bochum und der GGW in Gelsenkirchen realisiert (vgl. Abb. 14). Dabei spielen die lokale Wohnungsnachfrage und die Qualität der Wohnungsbestände in der „WIR-Region“ eine entscheidende Rolle, aber natürlich auch ihre jeweilige betriebswirtschaftliche Situation und Ertragslage.

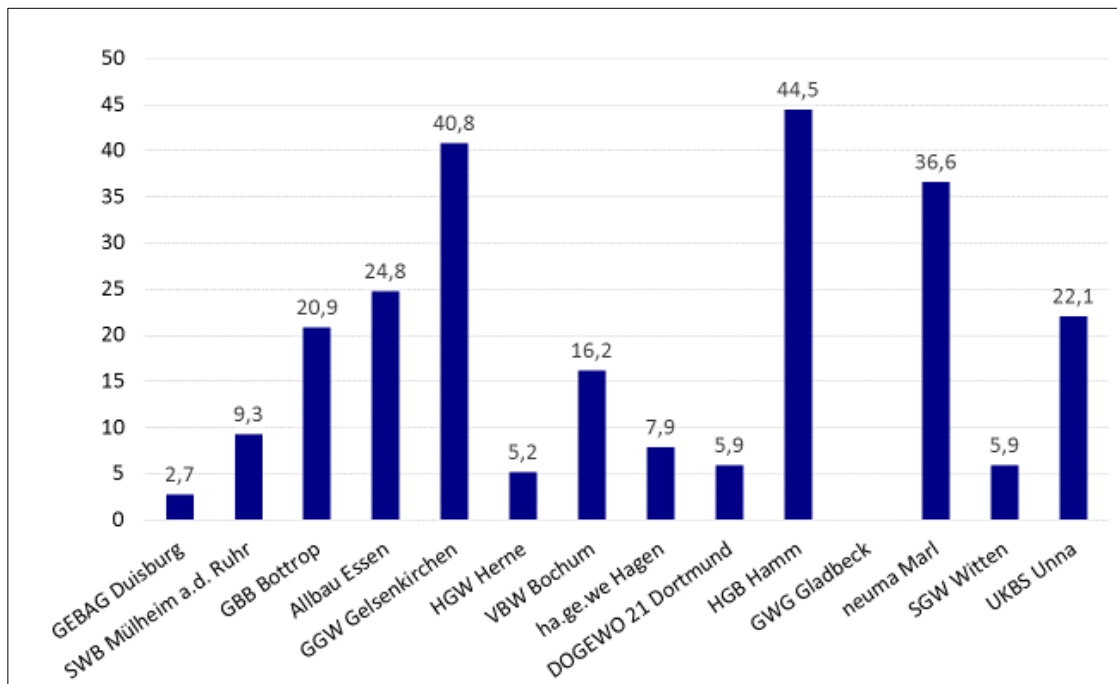
Abb. 14 Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen nach Gemeinden 2011 bis 2016



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Um die oben genannten Zahlen besser einordnen zu können, wurden die Neubauzahlen im Zeitraum von 2011 bis 2016 zu den Wohnungsbeständen der jeweiligen Unternehmen ins Verhältnis gesetzt. Ergebnis ist die Neubauintensität der letzten fünf Jahre (vgl. Abb. 15). Dabei wird deutlich, dass die meisten Wohnungen relativ zur Größe des eigenen Wohnungsbestands von der HGB Hamm, der GWG Gelsenkirchen und der neuma Marl neu errichtet wurden.

Abb. 15 Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen pro 1.000 Bestandswohnungen 2011 bis 2016 - Neubauintensität

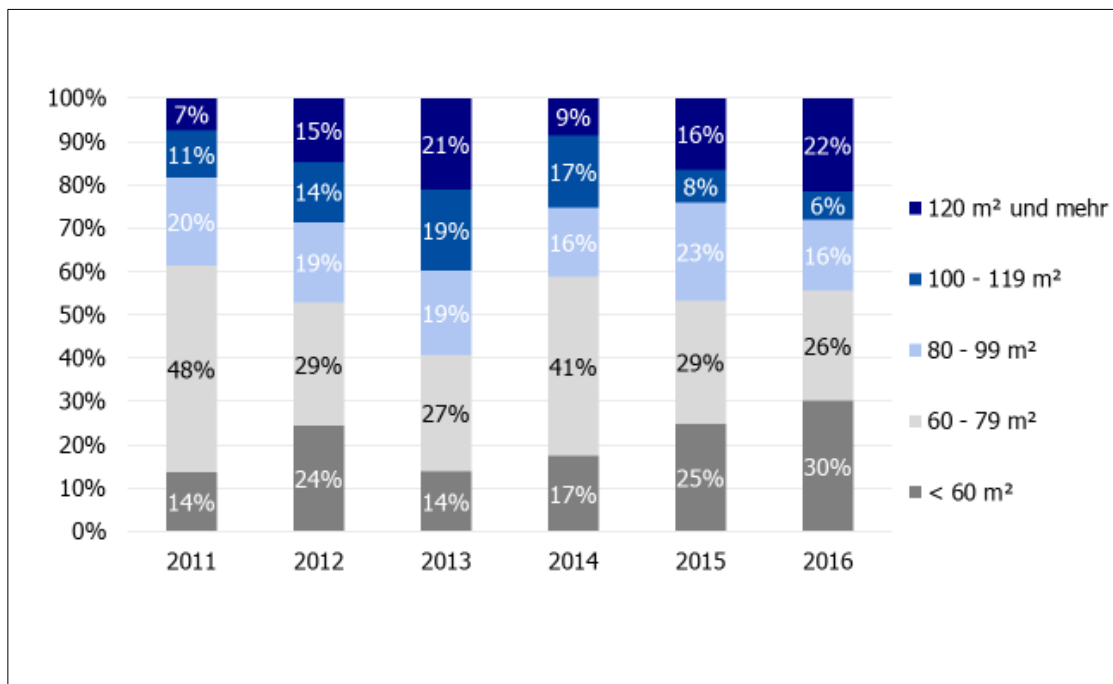


Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Wohnungsgrößenstruktur verändert sich: mehr kleine und mehr große Wohnungen gebaut

Bei den Neubauaktivitäten der WIR-Unternehmen zeigt sich aktuell ein Wandel in der Wohnungsgrößenstruktur. In den letzten drei Jahren sind die Anteile kleiner Wohnungen mit weniger als 60 m² und großer Wohnungen mit 120 m² und mehr deutlich gestiegen. Diese beiden Segmente machen aktuell (2016) rund die Hälfte aller Neubauwohnungen aus (vgl. Abb. 16). Diese Entwicklung ist Ausdruck einer veränderten Nachfrage auf den lokalen Wohnungsmärkten. Mit dem fortschreitenden demografischen Wandel und dem Anstieg der älteren Bevölkerung wächst die Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Analog zu der Entwicklung der jüngeren Altersklassen in den letzten Jahren, wurden durch die Unternehmen aber auch mehr größere und familienfreundliche Wohnungen (120 m² und mehr) fertiggestellt.

Abb. 16 Wohnungsgrößenstruktur neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen 2011 bis 2016



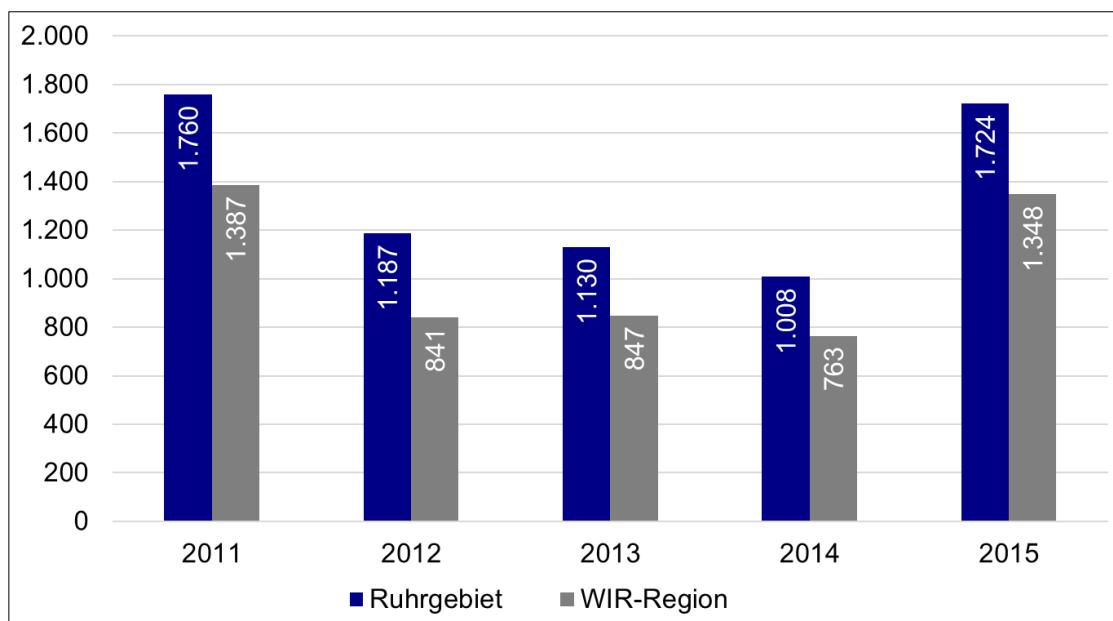
Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

4.2 Geförderter Wohnungsbau

Aktuell 2011 deutlicher Anstieg der Zahl der Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau ist in der „WIR-Region“ wie auch im Ruhrgebiet insgesamt nach einer seit 2011 rückläufigen Bautätigkeit aktuell ein deutlicher Anstieg der Zahl der Bewilligungen zu beobachten: Wurden im Jahr 2014 in der „WIR-Region“ und im Ruhrgebiet insgesamt im Neubau noch 765 bzw. 1.008 Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen registriert, gab es dort 2015 bereits 1.348 bzw. 1.724 Bewilligungen. Inwieweit es sich hierbei um eine wirkliche Trendwende handelt, müssen die kommenden Jahre zeigen (vgl. Abb. 17). Weitere Ursachen für den Anstieg der Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungssegment sind die weiter verbesserten Förderkonditionen in Nordrhein-Westfalen und die im Ländervergleich auskömmlich dotierten Programme der NRW.Bank.

Abb. 17 Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“ 2011 bis 2015

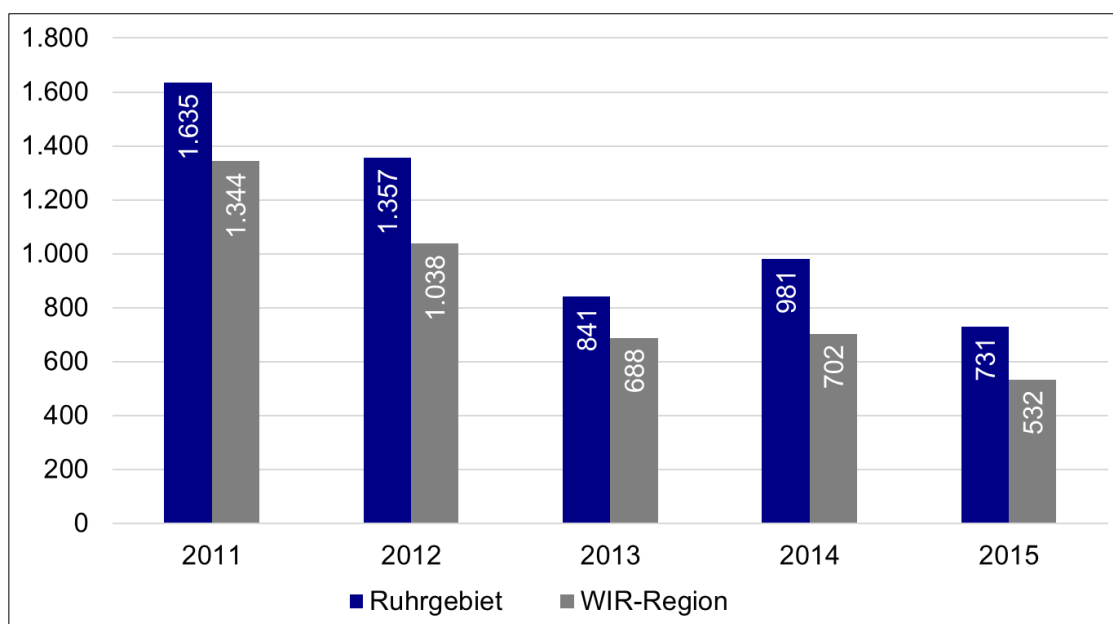


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Mögliche Trendwende bei den Bewilligungen wirkt sich noch nicht bei den Fertigstellungen aus

Bei den Fertigstellungen hat sich der jüngste Anstieg der Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau noch nicht niedergeschlagen. Diese sind im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“ mit Ausnahme des Jahres 2014 seit 2011 rückläufig: Wurden im Ruhrgebiet und in der „WIR-Region“ im Jahre 2011 im Neubau noch insgesamt 1.635 bzw. 1.344 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt, waren es 2015 nur noch 731 bzw. 532 Wohnungen (vgl. Abb. 18). Eine Ursache für diese Entwicklung könnte darin gesehen werden, dass vermehrt neue Sozialwohnungen durch mittelbare Belegung geschaffen werden. Das bedeutet, dass die Belegungs- und Preisbindungen nicht im teuren Neubau realisiert werden, sondern stattdessen frei finanzierte Bestandswohnungen neu in die Belegungsbindung genommen werden. Dadurch können preisgünstige Wohnungen mit niedrigerer Förderintensität bereitgestellt werden.

Abb. 18 Fertigstellungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Ruhrgebiet und der „WIR-Region“ 2011 bis 2015

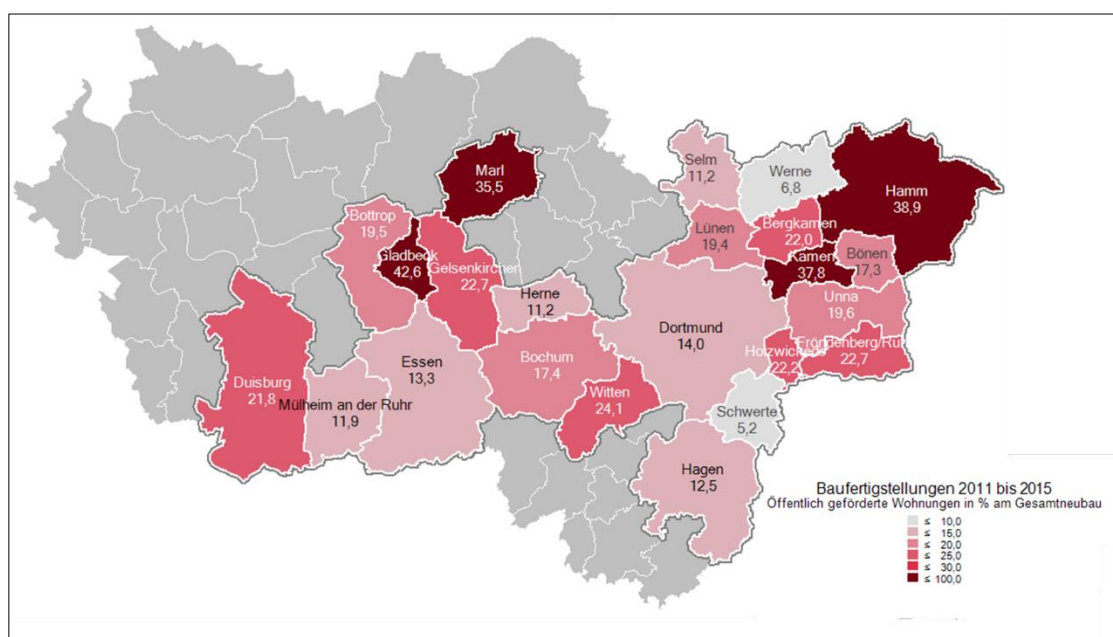


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Öffentlich geförderte Wohnungen machen knapp ein Viertel des gesamten Wohnungsneubaus in der „WIR-Region“ aus – bei deutlichen regionalen Unterschieden

Fast jede vierte Wohnung (23 %), die in der „WIR-Region“ zwischen 2011 und 2015 neu gebaut wurde, ist öffentlich gefördert. Innerhalb der „WIR-Region“ zeigen sich dabei erhebliche Unterschiede. Liegt der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Marl, Hamm und Gladbeck jeweils bei über 35 %, so wurde in Schwerte und Werne nicht einmal jede zehnte Neubauwohnung öffentlich gefördert (vgl. Abb. 19).

Abb. 19 Anteil des Neubaus von öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsneubau in der „WIR-Region“ 2011 bis 2015 in %

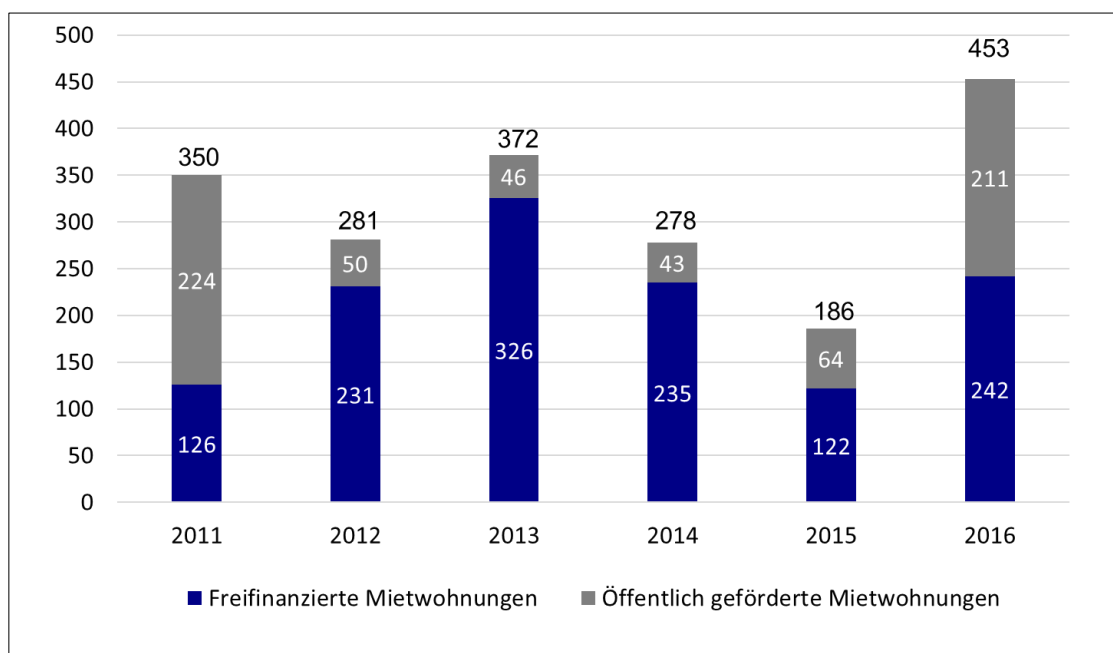


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016, eigene Berechnungen

WIR-Unternehmen mit großen Anteilen öffentlich geförderter Wohnungen an der Gesamtbauleistung

Die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit angemessenem Wohnraum ist eine wesentliche Herausforderung und nach wie vor zentrale Zielsetzung der Unternehmen im WIR-Verbund. Aus diesem Grund nimmt die Schaffung von öffentlich geförderter Wohnungen eine wichtige Rolle beim Wohnungsbau ein. So wurden allein im Jahr 2016 immerhin 211 der 453 neu gebauten Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen errichtet (vgl. Abb. 20). Damit war fast jede zweite neue Wohnung öffentlich gefördert. Das ist nicht zuletzt auch ein Resultat der attraktiven Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Abb. 20 Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen (freifinanziert und öffentlich gefördert) 2011 bis 2016



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Von den in der WIR-Region zwischen 2011 und 2015 insgesamt errichteten 4.304 öffentlich geförderten Mietwohnungen steuerten die 14 WIR-Unternehmen eine Bauleistung von 427 WE bei. Das bedeutet, jede zehnte Sozialwohnung wurde vom WIR-Verbund realisiert. Durch die starke Neubauleistung in 2016 – Vergleichszahlen der allgemeinen Baustatistik für den öffentlich geförderten Wohnraum lagen für 2016 bei Redaktionsschluss noch nicht vor – dürfte dieser Anteil eher noch wachsen.

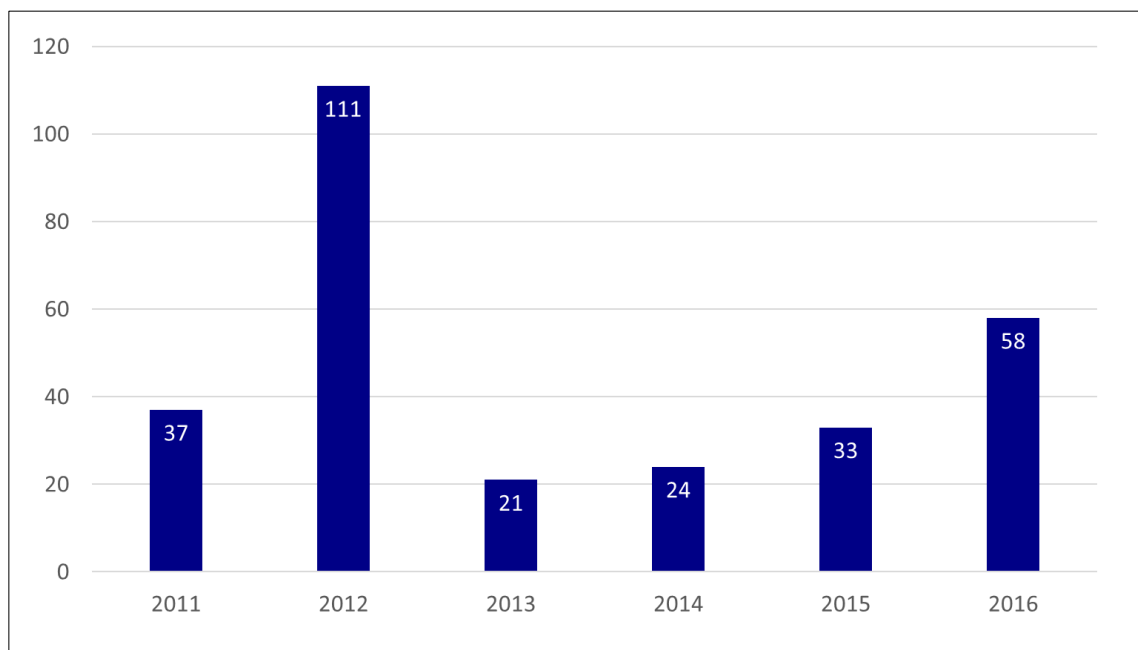
4.3 Bauträgergeschäft

Bauträgergeschäft macht einen relevanten Teil des Wohnungsneubaus aus

Neben dem Bau von Mietwohnungen stellt das Bauträgergeschäft ein wichtiges Geschäftsfeld für die „WIR-Unternehmen“ dar. Im Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden insgesamt 364 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften errichtet. Somit ist jede fünfte Neubauwohnung des WIR-Verbundes dem Bauträgergeschäft zuzuordnen (vgl. Abb. 21).

Seit Beginn des Betrachtungszeitraums konnte die Zahl der im Bauträgergeschäft fertiggestellten Wohnungen und Häuser kontinuierlich gesteigert werden, so dass im Jahr 2016 rund 58 Wohnungen in diesem Geschäftsfeld fertiggestellt werden wurden. Das entspricht einem Anstieg um rund 57 % gegenüber 2011. Bei der Betrachtung der Zeitreihe zeigt sich, dass im Jahr 2012 überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen errichtet wurden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die VBW Bochum und die ha.ge.we Hagen in 2012 fast ihre komplette Neubautätigkeit auf das Bauträgergeschäft konzentrierten und zusammen allein über 80 Eigentumswohnungen und Reihenhäuser errichteten.

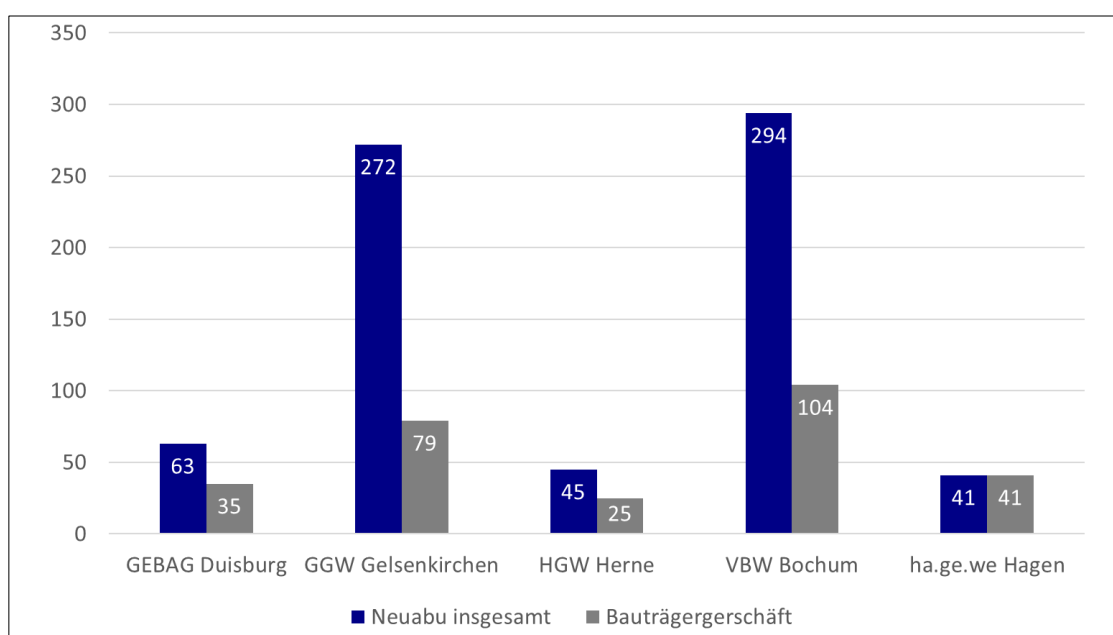
Abb. 21 Fertiggestellte Wohnungen im Bauträgergeschäft 2011 bis 2015 durch den WIR-Verbund



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Der Bau von Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgergeschäfts ist jedoch nicht für alle Unternehmen gleichermaßen attraktiv, so dass die Fertigstellungszahlen in diesem Bereich innerhalb des WIR-Verbundes stark variieren. Von den 14 Mitgliedsunternehmen sind im Zeitraum von 2011 bis 2016 nur fünf Unternehmen als Bauträger tätig geworden (vgl. Abb. 22). Dabei nimmt auch bei diesen Unternehmen das Bauträgergeschäft einen unterschiedlichen Stellenwert ein. Während die ha.ge.we Hagen alle errichteten Wohnungen zum Verkauf angeboten hat, sind es beispielsweise bei der GW Gelsenkirchen lediglich 29 %.

Abb. 22 WIR-Unternehmen als Bauträger – Fertigstellung von Eigentumsmaßnahmen 2011 bis 2015



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Häufig werden Eigentumsmaßnahmen bei größeren Neubauprojekten eingesetzt, um planungsrechtliche Auflagen zu erfüllen und eine größere soziale Mischung der Bewohner zu erreichen. Einzelne Unternehmen wie die GEBAG Duisburg erzielen durch die Verwaltung von Eigentumswohnungen noch Zusatzeinnahmen. Das sind in Duisburg aktuell Verwaltungsentgelte für über 100 Wohnungen, bzw. für rund 80 % aller von der GEBAG errichteten Eigentumsmaßnahmen.

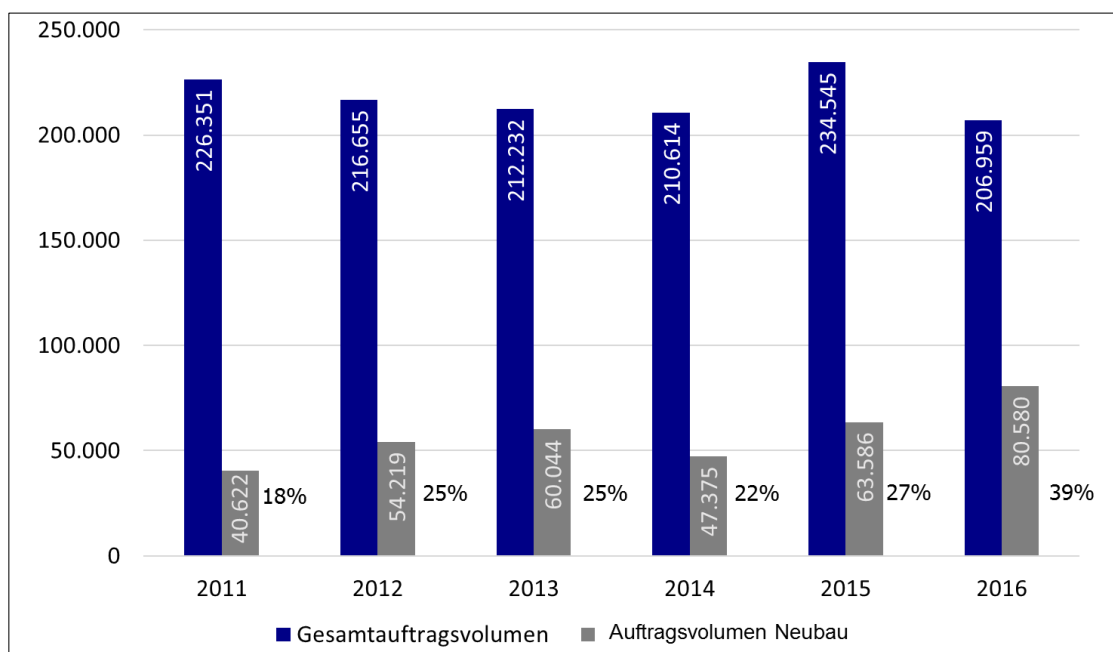
Diejenigen Wohnungsunternehmen, die sich nicht im Bauträgergeschäft engagieren, scheuen den hohen Prozessaufwand im Management von Wohnungs- und Eigenheimkäufern und die völlig anderen Vertriebswege (Provision, Besichtigungen abends oder am Wochenende, Einsatz von Maklern etc.). Reihenhäuser zur Miete erweisen sich aber – wie bei der HGB Hamm und der neuma Marl – als ein attraktives wenngleich auch kleines Marktsegment, weil sich wegen fehlender Verkehrsflächen und leicht reduzierten Anforderungen beim Schallschutz eine gute Rentabilität der Investitionen sicherstellen lässt.

4.4 Investitionen in die Zukunft der Region

Investitionen der WIR-Unternehmen in den Wohnungsneubau sind aktuell deutlich gestiegen

Die Unternehmen des WIR-Verbundes haben 2015 und 2016 besonders stark in den Neubau von Wohnungen investiert. Mit einem Volumen von knapp 73,0 Mio. Euro 2015 und 80,6 Mio. Euro in 2016 flossen in den letzten beiden Jahren jeweils 27 % bzw. sogar 39 % aller Investitionen der WIR-Unternehmen in den Wohnungsneubau (vgl. Abb. 23). Bei der Betrachtung der Investitionsanteile zeigt sich zudem, dass – obwohl das Gesamtauftragsvolumen der Unternehmen im WIR-Verbund von 2014 zu 2016 gesunken sind – die Investitionen in den Wohnungsneubau um fast das Doppelte gesteigert werden konnten. Hierdurch wird deutlich, dass der Wohnungsneubau und damit die Schaffung von attraktiven und nachfragegerechten Wohnungsangeboten in Relation zur Modernisierung/Sanierung und Instandhaltung deutlich an Bedeutung gewonnen haben.

Abb. 23 Investitionen des WIR-Verbundes in den Wohnungsneubau und Anteil am Gesamtauftragsvolumen* 2011 bis 2015 in Tausend Euro



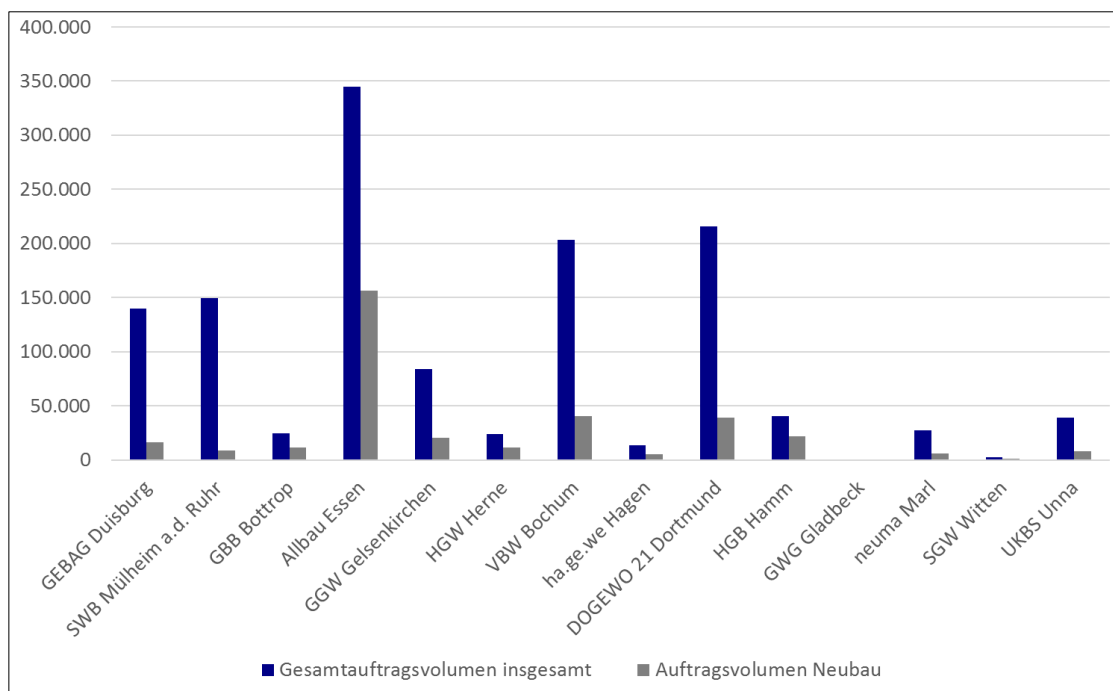
Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

* Investitionen für Modernisierung/Instandhaltung, Neubau Wohnen und Gewerbe

Investitionen in den Wohnungsneubau machen bei einzelnen WIR-Unternehmen knapp die Hälfte aller Investitionen aus

Die Höhe der Investitionen in den Wohnungsneubau ist bei den Unternehmen des WIR-Verbundes absolut und relativ zu den Gesamtinvestitionen naturgemäß sehr unterschiedlich. Bei einzelnen Unternehmen entfallen zwischen 2011 und 2015 nahezu die Hälfte aller Investitionen auf den Wohnungsneubau, während andere Unternehmen deutlich weniger in den Bau von Wohnungen investiert haben (vgl. Abb. 24). Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Einer der wesentlichen Aspekte stellt die Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt dar. Während einige Wohnungsmärkte sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in den letzten Jahren zunehmend angespannt haben, stagnieren andere Wohnungsmärkte nach wie vor oder weisen sogar eine rückläufige Nachfrage auf. Darüber hinaus spielt die Bestandsstruktur einen wichtigen Faktor, d. h. die Frage steht im Mittelpunkt, ob der Bestand nachfragegerecht ist oder werden bestimmte Zielgruppen nicht bedient werden. An diesen und noch vielen weiteren unternehmensinternen und -externen Einflussfaktoren werden die Neubaustrategien der Unternehmen ausgerichtet.

Abb. 24 Investitionen der einzelnen WIR-Unternehmen in den Wohnungsneubau und Gesamtauftragsvolumen* 2011 bis 2015 in Tausend Euro



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

* Modernisierung/Instandhaltung, Neubau Wohnen und Gewerbe

4.5 Die Neubaustrategien der WIR-Unternehmen

Noch bis 2013/2014 galt das Ruhrgebiet als Stadtumbau-Region – struktureller Leerstand sollte sukzessive beseitigt und qualitative Verbesserungen vor allem im Wohnungsbestand erreicht werden. Eine kontinuierlich rückläufige Bevölkerung vor allem nördlich der Emscher und ein anhaltender wirtschaftlicher Strukturwandel verhinderten einen systematischen Wohnungsneubau. Dies galt insbesondere auch für die große Mehrheit der im WIR-Verbund zusammengeschlossenen kommunalen und kreiseigenen Wohnungsunternehmen. Viele Unternehmen verfolgten bis dato vorrangig eine Strategie der Bestandsmodernisierung, teilweise mussten auch Instandhaltungsstaus in den Wohnanlagen aus der Vergangenheit sukzessive aufgelöst werden. Die Investitionsmittel flossen primär in Sanierungs- und Instandhaltungsprojekte, so in Witten, Gladbeck oder Mülheim an der Ruhr. Die Allbau AG in Essen wiederum legte bis ca. 2012 den Schwerpunkt auf den Neubau von sehr hochwertigem Wohnraum, um adäquate Angebote auch für leitende Angestellte der dort ansässigen Konzerne zu schaffen. Erst in den letzten zwei Jahren erfolgte ein Strategiewechsel hin zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Viele Unternehmen, wie die VBW Bochum oder die ha.ge.we Hagen, erlebten den Zeitraum 2013/2014 und spätestens mit der Flüchtlingskrise 2015 als „Trendwende“. Auch die Metropolregion Ruhrgebiet begann, vom Wanderungstrend zugunsten der größeren Städte zu profitieren. Fluktuationsraten sanken, Leerstände konnten in erheblichem Umfang abgebaut werden, die steigende Nachfrage insbesondere im Segment der preiswerten innerstädtischen Mietwohnungen führte zu einer ungewohnt angespannten Marktsituation. Gleichzeitig machten erfolgreiche städtebauliche Projekte mit überregionaler Signalwirkung Mut, etwa der Dortmunder Phönixsee, der Essener Krupp-Gürtel und die InnovationCity Bottrop, um nur einige zu nennen.

Die Kommunen in ihrer Funktion als Gesellschafterinnen der WIR-Unternehmen sowie die z. T. neu bestellten Geschäftsführungen stellten sich in kürzester Zeit auf den veränderten Wohnungsmarkt ein und richteten ihre Unternehmen nach diesen strategischen Grundsätzen aus:

- Ersatzneubau auf eigenen Grundstücken für nicht sanierungsfähige Altbestände
- Erschließung neuer Kundengruppen durch ergänzendes Bauträgergeschäft
- Reaktion auf den steigenden Bedarf an barrierefreien bzw. -armen und seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen mit und ohne Serviceangeboten
- Verstärkte Bereitstellung von Wohnungen für junge Familien und Flüchtlinge
- Entwicklung von Neubauprojekten als Teil städtebaulicher und quartiersbezogener Aufwertungsmaßnahmen, die unter Federführung der kommunalen Wohnungsunternehmen im städtischen Auftrag realisiert werden

- Initiativen zur Soziale Stabilisierung durch Mischung von einkommensstärkeren mit einkommensschwächeren Mietern, aus unterschiedlichen Milieus und Lebensphasen
- Beseitigung sozialer Brennpunkte durch Aufwertungsmaßnahmen (neuma Marl)
- Entwicklung von größer dimensionierten Stadtentwicklungskonzepten und Grundstückentwicklung auch für andere Investoren im Auftrag der Städte, um mit hochwertigen Miet- und Eigentumsprojekten neue sozialversicherungspflichtige Einwohner zu gewinnen (Bsp. GEBAG Duisburg)

Gebaut wird bislang fast ausschließlich auf eigenen Grundstücken. Entweder stehen noch Reserveflächen zur Verfügung, die im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen bebaut werden können oder der Abriss von Altbausubstanz schafft die nötigen Flächen für Neubauprojekte. Dies hat nicht zuletzt den entscheidenden Vorteil, dass außer den Abrisskosten keine Kosten für den Ankauf der Grundstücke aufgewendet werden müssen. Dabei steht die Zahl der aus dem Bestand entfernten und neugebauter Wohnungen nicht immer in einem paritätischen Verhältnis. So hat der Allbau beim Projekt Niederfeldsee in Essen 180 WE im Altbestand durch 60 qualitativ hochwertige Wohnungen ersetzt.

In den Interviews wurde von den Geschäftsführungen allerdings auch berichtet, dass einige Unternehmen mittlerweile an die Grenzen ihrer Grundstücksreserven stoßen. Die Ausweisung neuer Baugrundstücke erweist sich wegen umfangreicher planungs- und umweltrechtlicher Restriktionen als schwierig. Bei Bieterverfahren gehen die WIR-Unternehmen meistens leer aus, weil sie im Rahmen ihrer sozialverträglichen Projektkalkulationen nicht die geforderten Höchstpreise bezahlen können. In Einzelfällen - wie in Herne - erhalten die WIR-Unternehmen zwar zweckgebunden stadteigene Flächen zum Verkehrswert und unter Ausschluss eines Bieterverfahrens, wo es immer um die Erzielung von Höchstpreisen geht. Insbesondere bei Haushaltssicherungskommunen, aber auch generell, ist die Abgabe von Grundstücken unter dem Verkehrswert in der Regel nicht möglich.

In der Gebäude- und Wohnungsplanung setzen die WIR-Unternehmen in erster Linie auf einen Baustandard im Sinne einer Barrierearmut, und nur in seltenen Fällen auf Barrierefreiheit nach DIN 18025, da sich hierfür die Mehrkosten häufig nicht nachhaltig refinanzieren lassen. In Duisburg erhielt die GEBAG verbilligte Grundstücke, musste sich im Gegenzug aber verpflichten, wirklich barrierefreie Sozialwohnungen zu bauen.

Der Regelfall ist, dass die an sich schon hohen energetischen und sonstigen gebäudetechnischen Anforderungen zu erfüllen sind, die heute an Neubauten gestellt werden. Gerade in einer Region mit einem begrenzten Marktmietenniveau in der Spitze sticht dabei ein Plusenergiehaus heraus, das die GBB Bottrop im Rahmen des Projektes InnovationCity in Bottrop-Eigen errichtet hat. Eine Wärmepumpe mit Erdbohrung, eine Abwasserwärmerückgewinnung mit Wärmetauscher und eine automatische Lüftung

mit Nutzung der Restwärme, ergänzt durch Photovoltaik und einer Fernwärmeübergabestation als Reserve demonstrieren, was heute gebäudetechnisch bereits machbar ist.

Die sinkenden leerstandsbedingten Mietausfälle und behutsam steigende Mieterhöhungsspielräume sorgen seit 2014 auch für die notwendigen ökonomischen Spielräume bei der Planung und Dimensionierung von Neubauprojekten. Nach einhelliger Überzeugung der meisten befragten Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer sorgten nicht zuletzt auch die äußerst attraktiven Förderkonditionen der sozialen Wohnungsförderung in NRW, das extrem niedrige Zinsniveau für Fremdkapital und die solide ausgestatteten energetischen Förderprogramme der KfW für ein günstiges Investitionsklima, das aktuell weiter fort dauert. Auch solche Unternehmen, die sich im Untersuchungszeitraum ausschließlich der Entwicklung ihrer Bestände gewidmet haben, planen in den nächsten Jahren bereits diverse Neubauprojekte, wie z. B. die Siedlungsgesellschaft Witten.

Restriktionen entstehen z. T. durch die – vergleichbar mit der Situation in den kommunalen Bauverwaltungsämtern – in den 1990er und 2000er Jahren abgebauten Personalressourcen in den bautechnischen Abteilungen der WIR-Unternehmen. Größere Projekte werden z. T. mit Generalunternehmern durchgeführt, in der Regel unterstützen externe Planer und Architekten die unternehmenseigenen Techniker. Es scheint in diesem Zusammenhang ein Qualitätskriterium zu sein, dass eigene Bauleiter zumindest den Baufortschritt überwachen und so für die nötige Qualitätssicherung und Kosteneinsparungen sorgen. Neueinstellungen sind bei vielen Unternehmen geplant oder bereits erfolgt.

Die WIR-Unternehmen konnten seit den vergangenen Jahren ihre betriebswirtschaftlichen Basisdaten deutliche verbessern, den Vermögenswert ihrer Wohnungsbestände steigern und dennoch gleichzeitig den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ihrer jeweiligen kommunalen Gesellschafter dienen. In der öffentlichen und lokalpolitischen Wahrnehmung zeigten sich alle Beteiligten erleichtert, diese Unternehmen als unverzichtbaren Instrumente kommunaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik nicht – wie eine Reihe von anderen Kommunen – Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre verkauft zu haben.

Nach Auskunft der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der WIR-Unternehmen existiert im Grundsatz ein konstruktives und professionelles Miteinander der operativ verantwortlichen handelnden Unternehmensleitungen und ihrer Aufsichtsräte bzw. Gesellschafter. Die Handlungsspielräume der Geschäftsführungen entsprechen dem GmbH-Gesetz. Sie beraten ihre kommunalen Aufsichtsräte vor allem auch in stadtentwicklungspolitischen Fragen und sorgen dafür, dass die ökonomische Rationalität im Sinne einer kaufmännisch verantwortungsvollen Unternehmensführung gewahrt bleibt. Dies wird von Gesellschafterseite auch so anerkannt, weil nur ökonomisch gesunde Unternehmen auch die gesellschaftlich erwünschten Mehrwerte und eine Stadttrendite als bewertete qualitative und quantitative Vorteile für die Kommunen erwirtschaften

können, die zu Recht von den kommunalen und kreiseigenen Wohnungsunternehmen erwartet werden.

5 Ausbau der sozialen Infrastruktur

Die Bereitstellung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur innerhalb einer Kommune stellt eine der wichtigsten Aufgaben der Daseinsvorsorge innerhalb der Stadtentwicklung dar. Dabei ist es erforderlich, dass auf aktuelle und zukünftige Bedarfe frühzeitig reagiert wird, um die Tragfähigkeit der sozialen Infrastruktur langfristig gewährleisten zu können. War der Bau und der Betrieb von sozialen Infrastruktureinrichtungen lange Zeit den Kommunen selbst vorbehalten, rücken zunehmend weitere Akteure beim Bau von sozialen Infrastrukturen, etwa im Rahmen von Public-Private-Partnership-Modellen, in den Fokus. So engagieren sich die Unternehmen des WIR-Verbundes zunehmend beim Ausbau der sozialen Infrastruktur und leisten einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung ihrer Heimatkommunen und Landkreise.

5.1 Neue Rahmenbedingungen und gesetzliche Anforderungen

In den letzten Jahren kam es zu einer Veränderung der politischen, rechtlichen als auch demografischen Rahmenbedingungen, die erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung haben. Mit dem Beginn der Flüchtlingskrise in Europa im Jahr 2015 ist im ersten Halbjahr 2016 die Auslandszuwanderung stark angestiegen. Die Unterbringung der Flüchtlinge stellte die Kommunen vor große Herausforderungen, da in den wenigsten Städten und Gemeinden die nötigen Ressourcen verfügbar waren, um die geflüchteten Menschen unterzubringen. In der Folge wurde eine Vielzahl von Flüchtlings- und Notunterkünften errichtet. Darüber hinaus führte die erhöhte Auslandszuwanderung und dem damit verbundenen Zuzug von jungen Familien zu einem erhöhten Bedarf an Betreuungs- und Schulangeboten für Kinder.

Dies hat den bestehenden Trend zu einer ausgeweiteten vorschulischen Betreuung von Kindern in Kitas und bei Tagesmüttern weiter verstärkt, der sich nach dem Inkrafttreten des Kinderförderungsgesetzes 2008 gezeigt hat. Darin wurde das politische Ziel festgelegt, bis 2013 bundesweit für 35 % der unter Dreijährigen einen Betreuungsplatz anzubieten, um den Rechtsanspruch auf außerfamiliäre Betreuung einlösen zu können.

Eine Zäsur stellte dabei das Urteil des Landesverfassungsgerichts von Nordrhein-Westfalen vom Oktober 2010 dar. Es verurteilte das Land, den Kommunen einen Ausgleich für den Ausbau der Kitas zu zahlen. Das Urteil zeigte nicht zuletzt Signalwirkung für andere Bundesländer. Infolgedessen wurden die seit 2008 aufgelegten Landesförderprogramme nach dem Kinderbildungsgesetz KiBiz NRW, z. T. ergänzt durch Sondermittel aus Nachtragshaushalten, erheblich aufgestockt, um die im Ländervergleich deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsquote in NRW anzuheben. Im Ergebnis dieser Bemühungen hat damit sich die Zahl der seit dem Kindergartenjahr 2011/12 betreuten Unterdreijährigen zum Stichtag 1. März 2016 weit mehr als verdoppelt (plus rund 120 Prozent). Mittlerweile erfüllt NRW mit einer Versorgungsquote von 55 Prozent für Ein- bis Zweijährige den geltenden Rechtsanspruch.

Durch die kontinuierliche steigende Lebenserwartung und eine relative Verschiebung der Alterskohorten im Ruhrgebiet hin zu den älteren Bevölkerungsgruppen, entsteht ein

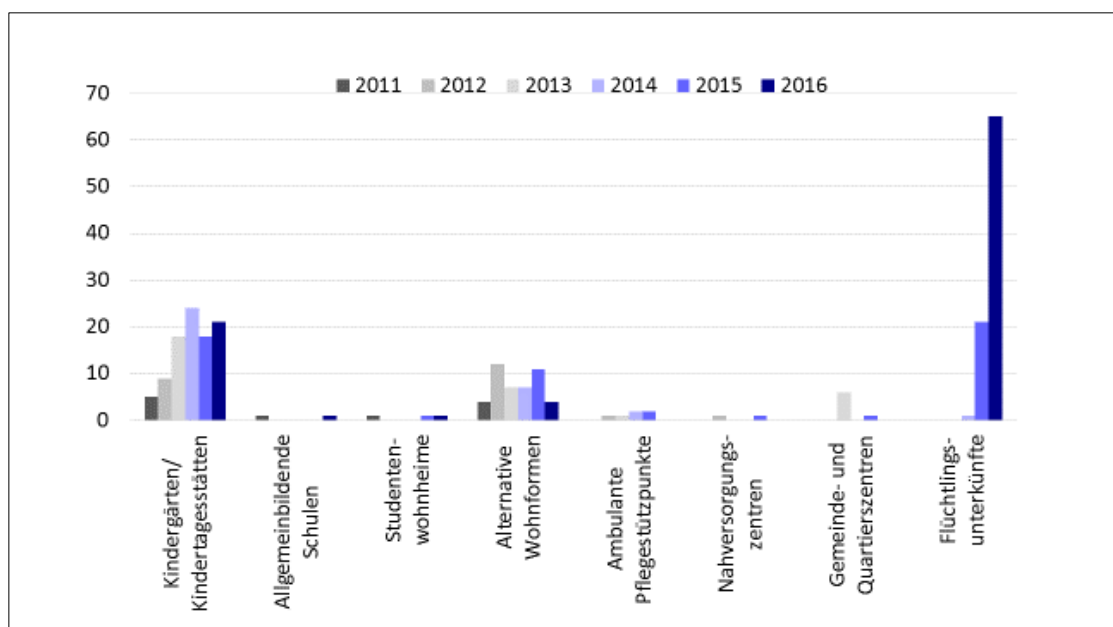
kontinuierlich wachsender Betreuungsbedarf für ältere bzw. für hochbetagte Menschen auch in der „WIR-Region“. Neben der wachsenden Nachfrage nach barrierearmen und zugleich preiswerten Wohnungen, rücken alternative Wohnformen, wie beispielsweise „Mehrgenerationen-Wohnprojekte“ mehr und mehr in den Fokus. Aber auch der Kooperation mit Pflegeeinrichtungen und den Trägern der Wohlfahrtspflege innerhalb der Wohnquartiere kommt eine wachsende Bedeutung bei. Um es Menschen zu ermöglichen, möglichst lange in ihren angestammten Wohnungen wohnen zu können, den Umzug in (teure) Pflegeheime hinaus zu zögern und aus wohnungswirtschaftlicher Sicht solide und zuverlässige Mieter zu behalten, liegen Investitionen in dieses Marktsegment deutlich im Trend. Gerade in diesem Bereich treffen sich die Interessen von Politik, Senioren und Wohnungsunternehmen in seltener Übereinstimmung.

5.2 Soziale Infrastruktur – ein wichtiges (neues) Tätigkeitsfeld kommunaler Wohnungsunternehmen

Die soziale Infrastruktur einer Kommune umfasst ein breites Spektrum an unterschiedlichen Einrichtungen und Angeboten. Hierzu gehören u. a. Kindertageseinrichtungen und Schulen, Studentenwohnheime, alternative Wohnformen und (ambulante) Pflegestützpunkte, aber auch Nahversorgungszentren sowie Gemeinde- und Quartierszentren. Angesichts der aktuellen politischen Entwicklungen sind auch Flüchtlingsunterkünfte ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur von Kommunen geworden.

In der „WIR-Region“ sind in den vergangenen sechs Jahren vor allem in drei Bereichen neue Infrastruktureinrichtungen geschaffen worden. Den wesentlichen Schwerpunkt bilden Kindertageseinrichtungen, bei denen es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben insbesondere seit dem Jahr 2008 zu einem verstärkten Neubau gekommen ist. Einen zweiten Schwerpunkt bilden Flüchtlingsunterkünfte, die angesichts des starken Zuzugs von Schutzsuchenden seit 2015 geschaffen wurden. Ein weiterer Bereich, in dem es vor dem Hintergrund des anhaltenden demografischen Wandels und Alterungsprozesses der Bevölkerung zu einer verstärkten Neubautätigkeit gekommen ist, sind alternative Wohnformen für Senioren und Pflegebedürftige mit und ohne Betreibermodell (vgl. Abb. 25).

Abb. 25 Neubau von Infrastruktureinrichtungen in der „WIR-Region“ 2011 bis 2016



Quelle: F+B Kommunalbefragung 2016

Im Rahmen der Kommunalbefragung hat sich gezeigt, dass der Neubau von allgemeinbildenden Schulen, ambulanten Pflegestützpunkten, Nahversorgungszentren oder auch Gemeinde- und Quartierszentren eine eher untergeordnete Rolle bei den Kom-

munen spielt. Dies ist nach Aussagen der Stadtverwaltungen zum Teil darauf zurückzuführen, dass hier bereits tragfähige Strukturen bestehen, die durchaus noch über Auslastungsreserven verfügten. Insbesondere im Bereich der allgemeinbildenden Schulen existiert ein breites Angebot an Einrichtungen, die durch die Veränderung der Klassengrößen oder der Anzahl der Klassen auf die sich verändernde Nachfrage reagieren können. Hier stehen eher Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Vordergrund.

Die WIR-Unternehmen leisten beim Ausbau der sozialen Infrastruktur in den Kommunen einen wichtigen Beitrag. Dies gilt insbesondere für den Neubau von Kindertageseinrichtungen, wo sie zu einem wichtigen Partner der Kommunen geworden sind. Dabei werden häufig die Funktionen Wohnen und Kinderbetreuung parallel mit integrierten Konzepten realisiert. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 wurden vor diesem Hintergrund durch sechs WIR-Unternehmen insgesamt 35 Kindertagesstätten errichtet, häufig in ihren eigenen Wohnsiedlungen. Sie haben damit einen signifikanten Beitrag zur Sicherung des Gesetzesanspruchs auf eine außerfamiliäre Betreuung auch der Unterdreijährigen geleistet und ihre kommunalen Gesellschafterinnen bei der Umsetzung des gesetzlichen Auftrags umfassend unterstützt.

Aber auch Flüchtlingsunterkünfte wurden mehrfach von Unternehmen des WIR-Verbundes neu geschaffen. Allein in den letzten drei Jahren wurden sechs Einrichtungen für die Unterbringung von Flüchtlingen gebaut, wobei zwei Drittel allein im Jahr 2016 entstanden sind (vgl. Abb. 26).

Fördergrundlage sind das Programm Flüchtlingsunterkünfte der NRW.Bank und insbesondere die „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL FLÜ) des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit dieser Wohnraumförderung für Flüchtlinge bietet das Land der Wohnungswirtschaft ein attraktives Finanzierungsinstrument. Die Kommunen kommen in der Regel als Generalmieter auf Basis eines Gewerberaummietvertrages für die geförderten Wohnobjekte in Betracht. Das Land achtet darauf, dass keine „Billig-Wohnungen“ entstehen, sondern hochwertiger sozialer Wohnraum, der – sollte der Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge wieder abnehmen – auch anderen Berechtigten zur Verfügung steht. Eine Kostendegression wird in diesem Segment vor allem durch die serielle Fertigung von Gebäudemodulen und den Verzicht auf Keller und Tiefgaragen erreicht.

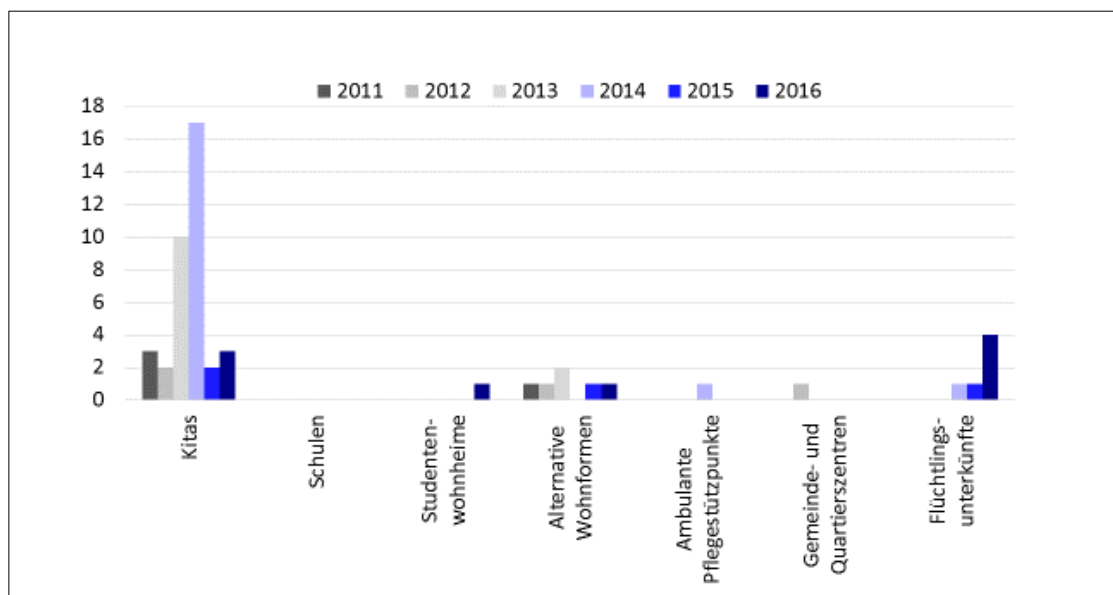
Durch die sogenannte mittelbare Belegung, eine Form des Belegungstauschs, die auch von einzelne WIR-Unternehmen genutzt wird, lässt sich auch bindungsfreier Wohnraum fördern, sofern im Gegenzug geeignete Wohnungen aus dem Bestand innerhalb eines Jahres für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden. Allerdings sind von den WIR-Unternehmen wegen der rapide sinkenden Flüchtlingszahlen ab Mitte 2016 vielfach bereits geplante Neubauprojekte seit dem Herbst 2016 auf Eis gelegt oder in Projekte des normalen öffentlich geförderten Wohnungsbaus umgewidmet worden.

Zudem wurden auch einige alternative Wohnformen insbesondere für Senioren durch die Mitgliedsunternehmen des WIR-Verbundes entwickelt. Unter alternativen Wohnformen werden Wohnprojekte verstanden, die verschiedene – auch gemeinschaftliche -

Arten des Zusammenlebens beinhalten. Dazu gehören unter anderem betreutes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften, Wohnformen des integrierten Wohnens oder Ähnliches. Dieses Segment spielt quantitativ aber eher eine untergeordnete Rolle. Gleichwohl tragen solche Angebote wie auch die Bereitstellung ambulanter Pflegestützpunkte in Einzelfällen insbesondere bei Neubauensembles, die sich an Senioren richten, zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Projekte bei. Die GGW aus Gelsenkirchen hat z. B. 2011 für eine Demenzwohngruppe eine solche Betreiberimmobilie errichtet. Neuere Projekte werden aber in der Regel als seniorengerecht ausgestattete Wohnanlagen gebaut und bestimmte Erdgeschossflächen dann an örtliche Pflegedienstleister vermietet, die dort Tagespflegeleistungen anbieten. Mit diesen Konzepten ist z. B. die UKBS aus Unna zu einem wichtigen Anbieter von Seniorenwohnangeboten im Landkreis Unna geworden und nimmt auch im Pflegebericht der Kreisverwaltung einen breiten Raum ein.

Demgegenüber werden Schulen, Studentenwohnheime oder Gemeinde- und Quartierszentren nur vereinzelt durch die Unternehmen des WIR-Verbundes gebaut. So hat der Essener Allbau in seinem Projekt Kastanienhöfe 50 Studentenwohnheimplätze geschaffen, die einen interessanten Nutzungsmix mit den 31 Normalwohnungen bilden. Bei diesen Infrastrukturbereichen engagieren sich tendenziell andere Träger als die Wohnungsunternehmen.

Abb. 26 Neubau von Infrastruktureinrichtungen durch WIR-Unternehmen 2011 bis 2016

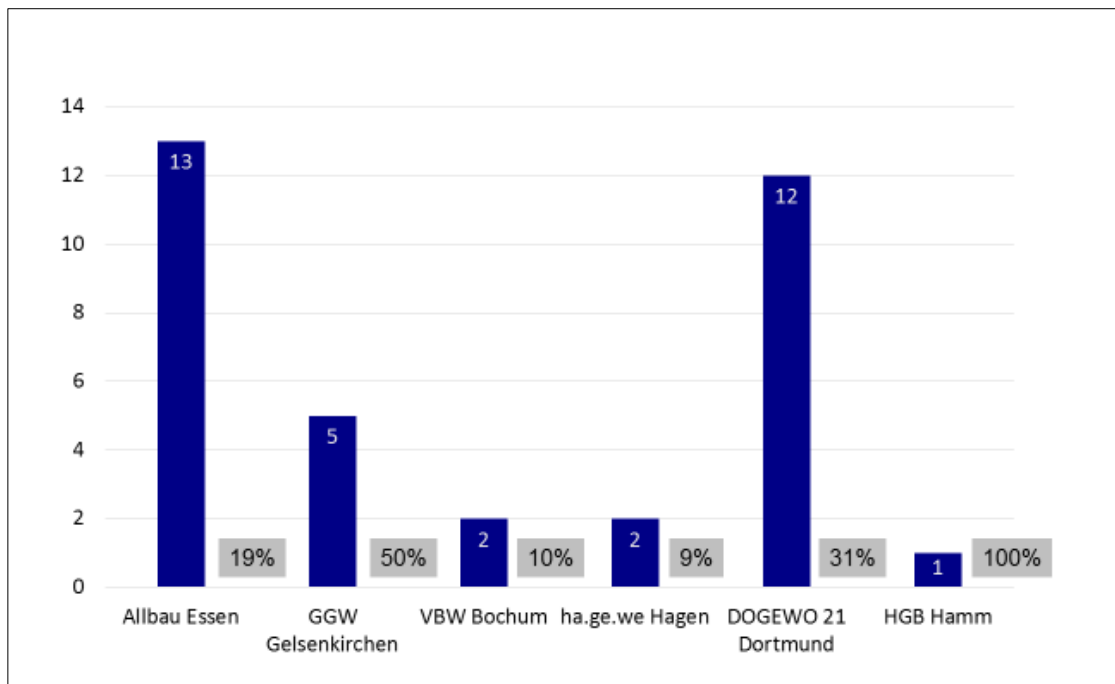


Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Neubau von Kindertageseinrichtungen

Nicht alle vierzehn Unternehmen des WIR-Verbundes waren in den letzten Jahren beim Neubau von Kindertageseinrichtungen aktiv. Ein Großteil der 35 Kindertagesstätten wurde mit 12 bzw. 13 Einrichtungen durch die großen Wohnungsunternehmen aus Dortmund und Essen errichtet. Insgesamt zeigt sich, dass die WIR-Unternehmen dort einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der Kita-Infrastruktur leisten. In den sechs Städten Essen, Gelsenkirchen, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm wird jede fünfte Kita durch ein WIR-Unternehmen errichtet. In Dortmund ist es knapp jede Dritte und in Gelsenkirchen sogar jede zweite.

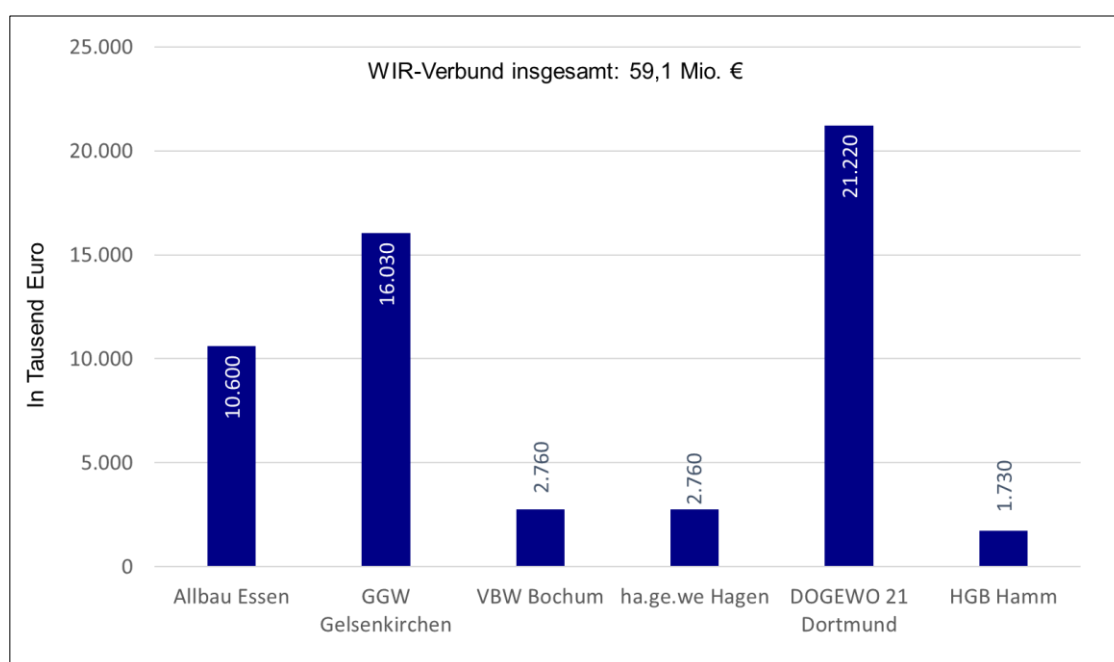
Abb. 27 Anzahl der durch WIR-Unternehmen neugebauten Kitas und deren Anteil am gesamten Kitaneubau der jeweiligen Kommune 2011-2016 in %



Quelle: F+B Kommunal- und Unternehmensbefragung 2016

Dieses Engagement drückt sich auch in den Investitionsvolumina aus. Insgesamt wurden durch den WIR-Verbund im Zeitraum von 2011 bis 2016 59,1 Mio. Euro für den Kita-Ausbau investiert. Dabei entfallen - wie zu erwarten - der Großteil auf die DOGEWO 21, die GGW Gelsenkirchen und den Allbau Essen. Letzterer baut aber nicht nur neue Kitagebäude, sondern hat mittlerweile auch fünf Wohnimmobilien zu Kindertagesstätten umgebaut, wenn die Flächensituation keine zusätzliche Bebauung erlaubte. Auf diese Weise konnte Mitte 2016 der 1.000te Kitaplatz allein in Essen geschaffen werden.

Abb. 28 Investitionsvolumen der WIR-Unternehmen für den Kita-Neubau 2011 bis 2016



Quelle: F+B Unternehmensbefragung 2016

Nur niedrige Neubauzahlen bei alternativen Wohnformen

Im Zeitraum 2011 bis 2016 wurden durch den WIR-Verbund insgesamt sechs Projekte mit alternativen Wohnformen errichtet. Dabei wurden insgesamt rund 17,2 Mio. Euro investiert. Das entspricht rund 15 % aller Neubauprojekte innerhalb der „WIR-Region“. Im Bereich der alternativen Wohnformen waren neben der VBW Bochum, die GGW Gelsenkirchen und die SGW Witten aktiv. In Bochum wurden allein 38 % der alternativen Wohnformen durch das WIR-Mitgliedsunternehmen errichtet.

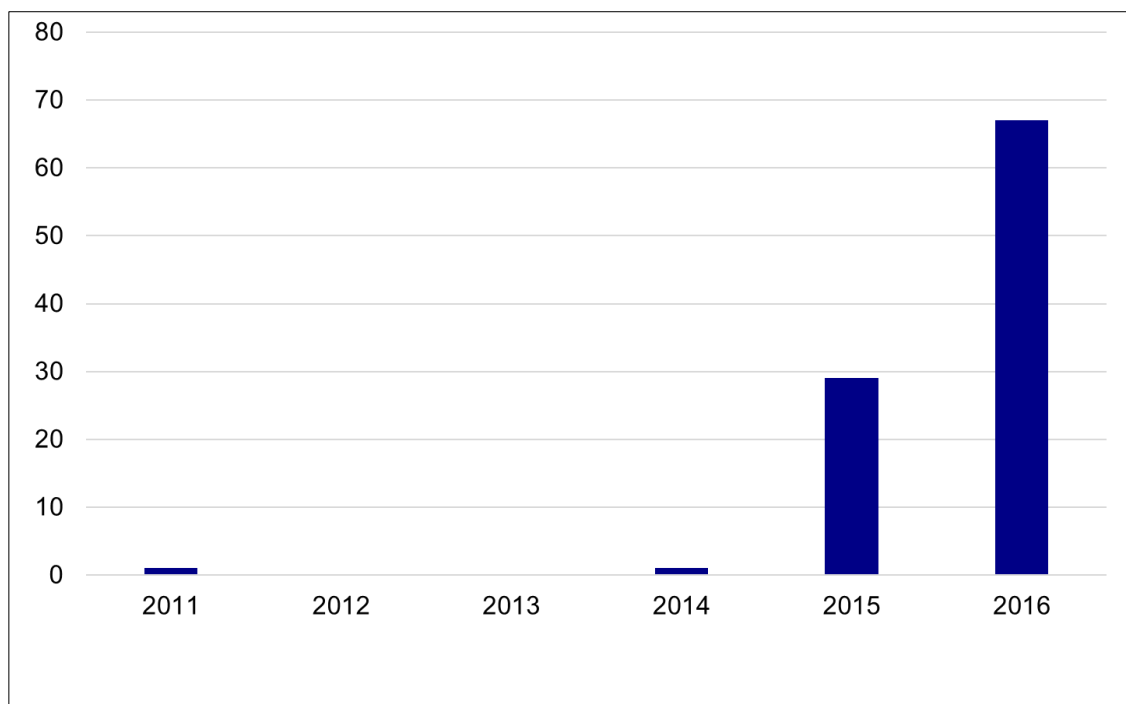
Für die WIR-Unternehmen und für die Städte und Gemeinden insgesamt ist die Realisierung von alternativen Wohnformen eher eine Ausnahmerecheinung. Solche Projekte dienen als qualitative Impulsgeber, demonstrieren Experimentierfreunde und signalisieren Engagement der Wohnungsunternehmen für eine zeitgemäße und innovative Wohnraumversorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen. Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass es für diese Wohnformen nur eine beschränkte Nachfrage gibt

und es sich bei den Projekten häufig um kostenintensive Investitionen handelt. Auch die Frage, ob und wie Betreibermodelle gemeinsam mit einem Träger der Wohlfahrts-
pflege umgesetzt werden oder ob man sich dem Heimgesetz mit seinen strikten Bewirt-
schaftungsregeln unterwerfen möchte, spielt hier eine wichtige Rolle.

Neubau von Flüchtlingsunterkünften vor allem in den Jahren 2015 und 2016

Aufgrund der bis Mitte 2016 sehr hohen Flüchtlingsströme stieg der Bedarf an Flücht-
lingsunterkünften massiv an. In der Folge mussten die Städte und Gemeinden reagie-
ren und schnellstmöglich Unterkünfte und Wohnraum bereitstellen. In der Folge wurden
ab 2015 verstärkt Flüchtlingsunterkünfte errichtet (vgl. Abb. 29).

Abb. 29 Neubau von Flüchtlingsunterkünften in der „WIR-Region“ von 2011 bis 2016 insgesamt



Quelle: F+B Kommunalbefragung 2016

Während in den Jahren zwischen 2011 und 2014 nahezu kein Neubau in diesem Be-
reich stattfand, stiegen die Neubauzahlen ab 2015 rasant an. Seitdem wurden allein in
der „WIR-Region“ knapp 100 Flüchtlingsunterkünfte gebaut.

Der Bau von Flüchtlingsunterkünften wird vor allem von den Kommunen selbst oder
von spezialisierten Betreibern und weniger durch die Wohnungswirtschaft vorangetrie-
ben. Insgesamt wurden durch die Mitgliedsunternehmen zwar auch sechs Flüchtlings-
unterkünfte errichtet, davon allein vier im Jahr 2016, aber die Unternehmen verfolgten
nach Aussage ihrer Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer eher die Versorgungs-

strategie, leerstehende Normalwohnungen zur Verfügung zu stellen oder Bestandsgebäude für die Flüchtlingsunterbringung herzurichten. Baulich mussten in diesen Fällen insbesondere Gemeinschaftsräume wie Küchen und Waschräume eingebaut werden.

Auch Wohnungsunternehmen wie die SWB aus Mülheim an der Ruhr, die sich in den vergangenen Jahren ausschließlich auf Investitionen in ihre Bestände konzentriert und keinen Neubau errichtet haben, engagieren sich vorbildlich bei der Integration von Flüchtlingen in ihren Wohnsiedlungen – auch nach dem sukzessiven Übergang dieser Bewohnergruppe in Regelmietverhältnisse. Dafür wurde die SWB mit dem Preis Soziale Stadt 2016 ausgezeichnet.

5.3 Pragmatische Modelle und Kooperationen in der Umsetzung

Die Wohnungsunternehmen des WIR-Verbundes erfüllen den kommunalen Wohnraumversorgungsauftrag, realisieren stadtentwicklungspolitisch wichtige Projekte und wirken mietpreisdämpfend in ihren lokalen Teilmärkten. Durch diese Nähe zur öffentlichen Ebene sind in der Regel klassische Public-Private-Partnership-Verträge bei der Übernahme ursprünglich rein öffentlicher Bau- oder Infrastrukturprojekte nicht notwendig. Kommunale Wohnungsunternehmen sind daher prädestinierte Partner der Städte.

Bei den Kindertagesstätten wurden alle von den WIR-Unternehmen nach Abstimmung mit den Jugendämtern ihrer Städte oder Landkreise gebauten Objekte auf eigene Rechnung gebaut und verbleiben auch nach Fertigstellung im eigenen Anlagevermögen. Die Finanzierung geschieht in der Regel durch das Kinderbildungsgesetz NRW (KiBiz). Die Wohnungsunternehmen schließen dann Mietverträge über mindestens zehn Jahre Laufzeit mit den eigentlichen Kitabetreibern ab. Diese sind für die laufende Instandhaltung zuständig, nur die wirklich bauwerksrelevanten Aspekte, kurz „Dach und Fach“ genannt, obliegen weiterhin den Wohnungsunternehmen als Vermieter. In Einzelfällen, wie bei der ha.ge.we Hagen oder dem Allbau in Essen, sind Rahmenverträge mit den städtischen Jugendämtern ausgehandelt worden, in deren Rahmen Mietausfälle im Falle der Insolvenz z. B. einer Elterninitiative oder eines privaten Kita-Betreibers von der Stadt übernommen werden bis ein Nachfolgenutzer gefunden wird.

Als Betreibermodell sind auch die bereits erwähnten Studentenwohnheimplätze in Essen konzipiert worden. Das Studentenwerk der Universität Essen-Duisburg bewirtschaftet auf Basis eines Rahmenvertrags die Studentenwohnungen in Eigenregie.

Bei den Flüchtlingsunterkünften konnten die WIR-Unternehmen zunächst auf noch vorhandene leerstehende Wohnungen zurückgreifen und diese mit an Gewerberaummietverträgen angelehnten Rahmenverträgen an die Kommunen zwecks Untervermietung an Flüchtlinge weiterreichen. In mehreren Fällen sind originäre Flüchtlingsunterkünfte nach der „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL FLÜ) errichtet worden. In anderen Fällen wurden mit Hilfe der Flüchtlingsförderprogramme frei finanzierte Mietwohnungen errichtet und im Gegenzug eine bestimmte Anzahl preisgebundener und für Flüchtlinge gedachte Bestandswohnungen den Städten langfristig zur Verfügung gestellt worden. Durch eine Rückfallklausel können diese mittelbar geförderten Flüchtlingswohnungen sogar mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde wieder in normale Sozialwohnungen umgewandelt werden, wenn es keinen nachhaltigen Bedarf für die Flüchtlingsunterbringung mehr geben sollte. Bereits geschehen ist dies z. B. in Bottrop-Eigen, wo die GBB Bottrop jede zweite ursprünglich für Flüchtlingsbedarfe vorgesehene Wohnung an normale Mietinteressenten mit WBS-Schein vermietet.

Die Unternehmen profitieren bei der öffentlichen Förderung dieser Gebäude nach den Richtlinien (RL FLÜ) von günstigen Konditionen inklusive Tilgungsnachlässen. Dazu gehören hohe Grundförderpauschalen sowie Zusatzdarlehen für Kleinwohnungen, den Einbau von Aufzügen und für die Standortaufbereitung. Gefördert werden seit Ende 2015 vielfältige Wohnformen für Flüchtlinge, die keinen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins haben. Das können einzelne Mietwohnungen, aber auch

Gruppenwohnungen und Mieteinfamilienhäuser sein – neugebaut, umgebaut oder modernisiert.

Dabei gelten die üblichen Qualitätsanforderungen der sozialen Wohnraumförderung. Ein Beispiel mag das illustrieren: Die HGW aus Herne erwarb ein ehemaliges Arbeiterwohnheim und baute es mit öffentlichen Fördermitteln zu einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge mit 350 Schlafplätzen um. Management und Belegung der Unterkunft erfolgen durch die Stadt Herne, die technische Instandhaltung obliegt der HGW. Ähnlich gelagert sind Umbau und Bewirtschaftung eines ehemaligen Offiziersheims in der Stadtkrone Ost von Dortmund, das die DOGEWO21 für die Unterbringung von Flüchtlingen umgebaut und dann an die Stadt Dortmund verkauft hat. Die HGB aus Hamm hat sich seit 2015 dem Umbau einer alten Kaserne („Newcastle Barracks“) in drei Bauabschnitten gewidmet, um mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 18 Mio. Euro für das Land eine zentrale Erstaufnahmeeinrichtung zu schaffen. Für die Stadt Hamm wurden 2016 ebenfalls ehemalige Kasernen umgebaut und 150 Schlafplätze mit Eigenverpflegung geschaffen.

6 Ausblick

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen des WIR-Verbundes einen maßgeblichen Anteil am gesamten Neubaugeschehen ihrer Heimatkommunen und -Landkreise besitzen. Das macht sie aktuell und auch in Zukunft zu zentralen Akteuren am örtlichen Wohnungsmarkt, zu geborenen Partnern ihrer Eigentümer und zu Garanten des qualitativen Strukturwandels der überalterten und teilweise nicht mehr sanierungsfähigen Nachkriegswohnungen im Ruhrgebiet.

Auch im Bereich der kommunalen Infrastrukturen engagieren sich die WIR-Unternehmen in jenen Segmenten, die als Wohnfolgeeinrichtungen einen unmittelbaren Bezug zu den eigenen Wohnsiedlungen besitzen. Sie entlasten damit die Städte bei der Erfüllung kommunaler Aufgaben und erweisen sich einmal mehr als ein wertvolles Gestaltungsinstrument der kommunalen Stadt- und Sozialplanung.

Die WIR-Unternehmen werden allerdings auch weiterhin darauf achten, dass ihre investive Tätigkeit immer auch ökonomisch nachhaltig und rentabel ist. Dazu ist eine kontinuierliche Marktbeobachtung notwendig, wobei aktuell wegen der unkalkulierbaren Entwicklung der Flüchtlingsströme eine gewisse Verunsicherung herrscht, wie belastbar die Prognosen zur weiteren Zuwanderung und zum Bevölkerungswachstum wirklich sind. Professionelle Führung, eine kostenbewusste Verwaltung und am Werterhalt orientierte Investitionstätigkeit schaffen auch weiterhin die von den kommunalen Gesellschaftern geforderten monetären und nicht-monetären Renditen. Dies ist insbesondere für Kommunen, die angesichts der angespannten Finanzlage der Haushaltsicherung unterliegen von großer Bedeutung. Allerdings spüren einige Wohnungsunternehmen auch den Druck, zwischen unterschiedlichen Zielstellungen auszugleichen und in Richtung ihrer Gesellschafter ein realitätsnahes Erwartungsmanagement betreiben zu müssen.

Der WIR-Verbund sieht sich mit seiner umfassenden Neubautätigkeit bei Wohnungen und Infrastrukturfolgeeinrichtungen als zentraler Akteur des fortschreitenden Strukturwandels der Metropolregion Ruhr. Über die Aufwertung des gebauten Raumes und die Schaffung neuer attraktiver und differenzierter Wohnungsangebote werden nicht zuletzt auch wichtige Standortfaktoren geschaffen, ohne die eine Ansiedlung neuer und zukunftssträchtiger Wirtschaftsunternehmen in der Region nur schwer möglich sein wird.

Anhang

Methodik

Die vorliegende Studie „Neues Wohnen im Revier“ beinhaltet eine Bestandsaufnahme des Wohnungsneubaus – und hier insbesondere des Geschosswohnungsbaus – sowie des Neubaus von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur der Jahre 2011 bis 2015/2016. Diese Bestandsaufnahme umfasst drei Analyseebenen:

- die Metropolregion Ruhrgebiet insgesamt,
- die Städte bzw. der zuständige Landkreis, in denen die Mitgliedsunternehmen des WIR-Verbunds aktiv sind und
- die 14 Mitgliedsunternehmen selbst.

1 Wohnungsneubau

Die Bestandsaufnahme der Wohnungsbautätigkeit erfolgte in drei Schritten:

In einem **ersten Schritt** wurden für das Gebiet des Regionalverbands Ruhr und die 14 Standorte der WIR-Unternehmen Daten zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen der amtlichen Statistik (IT.NRW) sowie der Bewilligungsstatistik der NRW.Bank als Förderinstitut des Landes ausgewertet. Informationen zu den Miet- und Kaufpreisen wurden aktuell aus einer Auswertung von Daten des oberen Gutachterausschusses, beziehungsweise – was die Neubaumieten betrifft – aus Datenbanken von F+B entnommen.

In einem **zweiten Schritt** wurden dann auf Grundlage einer schriftlichen Befragung detaillierte Daten zur Neubautätigkeit der 14 Mitgliedsunternehmen erhoben und ausgewertet.

In einem **dritten Schritt** wurden ergänzend leitfadengestützte Experteninterviews mit Mitarbeitern der Kommunalverwaltungen und der WIR-Unternehmen über die Wohnungsbauaktivitäten in den einzelnen Städten und den Mitgliedsunternehmen geführt.

2 Infrastrukturprojekte

Neben der Wohnungsbautätigkeit wurde in der vorliegenden Studie auch eine vergleichende Bestandsaufnahme der Neubautätigkeit im Bereich der sozialen Infrastruktur durchgeführt. Berücksichtigt wurden hierbei folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Kindergärten/ Kindertagesstätten
- Allgemeinbildende Schulen
- Studentenwohnheime
- Pflegeheime
- Ambulante Pflegestützpunkte
- Nahversorgungszentren mit Ladenlokalen
- Gemeinde- und Quartierszentren
- Flüchtlingsunterkünfte

Grundlage dieser Erhebung bildet zum einen eine schriftliche Befragung der Städte bzw. des zuständigen Landkreises, in denen die Mitgliedsunternehmen des WIR-Verbands aktiv sind sowie der 14 Mitgliedsunternehmen. Zum anderen wurden wiederum zusätzlich leitfadengestützte Experteninterviews mit Mitarbeitern der der Kommunalverwaltungen und der WIR-Unternehmen über die Neubauaktivitäten in den einzelnen Städten und der Mitgliedsunternehmen im Bereich der sozialen Infrastruktur geführt.

Wohnungsbauprojekte

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop (GBB)

Quartiersaufwertung im Eigen	
Stadt	Bottrop
Ortsteil	Eigen
Art	Wohnungsbau
Wohneinheiten	97
Investitionsvolumen	8,3 Mio. Euro
Durchschnittsmiete öffentlich gefördert	5,25 Euro/m ²
Durchschnittsmiete frei finanziert	7,95 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	75 WE
Baufertigstellung	2017



In Zusammenarbeit mit der Kommune und dem Architekten wurde aus dem einstigen sozialen Brennpunkt ein vollkommen neues Quartier geschaffen. Die Verwahrlosung und Sachbeschädigungen verursachten Imageprobleme und auch die baujahrestypische Enge und fehlende Barrierefreiheit zogen weitere Leerstände nach sich.

Die aus dem Baujahr 1975 stammenden Gebäude wurden teilweise abgerissen oder auf die Tragwerkskonstruktion zurückgebaut. Aus ursprünglich 132 Wohnungen, verteilt auf 13 vier- bis achtgeschossigen Hochhäusern, sind nun 11 drei- bis viergeschossige Gebäude entstanden, z. T. komplett neu errichtet. Die zurückgebauten Viergeschossiger sind auf den ersten Blick nicht von den Neubauten zu unterscheiden. Alle Gebäude besitzen einen Fahrstuhl und sind barrierefrei.

Da das neue Quartier nicht nur für junge Familien attraktiv sein soll, wurde für die älteren Bewohner/innen das sogenannte „Bielefelder Modell“ umgesetzt – eine Art des betreuten Wohnens, das selbstbestimmtes Wohnen im hohen Alter ermöglicht.

Das Servicebüro eines Pflegedienstes ist in einem der Neubauten vertreten. Die Pflegekräfte dienen als Ansprechpartner für jeden Bewohner. Außerdem wurde eine Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung integriert.

Eine Besonderheit bietet das „Wohncafé“. Es steht kostenfrei zur Verfügung und wird

von den Mietern selbst betrieben, wodurch die Nachbarschaft gestärkt werden und ein „Wir-Gefühl“ entstehen soll.

Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21)

Neubauprojekt Brache/Unterdelle	
Stadt	Dortmund
Ortsteil	Bövinghausen
Art	Wohnungsbau
Wohneinheiten	48
Investitionsvolumen	7 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	5,25 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	48
Baufertigstellung	Ende 2017



Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper - auch in Dortmund und insbesondere für das Segment des sozialen Wohnungsbaus.

Um dem sozialen Auftrag der DOGEWO21 zu entsprechen und gleichzeitig einen Beitrag zur Verjüngung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes zu leisten, startete das kommunale Dortmunder Wohnungsunternehmen im August 2016 den Bau von 48 Wohneinheiten in Dortmund-Bövinghausen.

In den vier dreigeschossigen Häusern werden sieben 2-Zimmer-Wohnungen und fünf 3-Zimmer-Wohnungen entstehen. Alle Häuser besitzen einen Fahrstuhl und jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine kleine Terrasse. Ein Kellerersatzraum befindet sich zusätzlich auf jeder Etage. Außerdem sind 48 Stellplätze vorgesehen. Voraussichtlich Ende 2017 werden die neuen Mieter die günstigen Wohnungen im äußersten Dortmunder Westen beziehen können.

Die Nutzung des eigenen Grundstücks hat – verbunden mit der öffentlichen Förderung – zu einer insgesamt auskömmlichen Rentabilität des Projektes beigetragen.

Allbau AG Essen

Neubauvorhaben Uferviertel	
Stadt	Essen
Ortsteil	Altendorf
Art	Wohnungsbau
Wohneinheiten	62
Investitionsvolumen	17,2 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	6,75 Euro
Öffentlich gefördert	ja
Baufertigstellung	2014



Der Stadtteil Altendorf war von überfordernden Nachbarschaften und heterogenen Bewohnergruppen (kulturelle Herkunft und soziale Zugehörigkeit) geprägt.

Die Stadt Essen und die Allbau AG erarbeiteten zusammen ein Konzept, um die insgesamt ungünstige Ausgangslage dieses Quartiers zwischen Industriebrache und stillgelegter Bahnstrecke nachhaltig aufzuwerten. Der städtebauliche Raum sollte neu interpretiert und die Lebensqualität im Zuge der baulichen Aufwertung verbessert werden.

Die kleinen, schlecht geschnittenen 178 Wohneinheiten in 27 Gebäuden aus den 1930er-Jahren besaßen einen hohen Modernisierungsbedarf, rund ein Drittel der Wohnungen standen leer.

Durch den Abriss dieser Immobilien wurde Platz für die 62 neuen hochwertigen Wohnungen (45-168 m²) und Gewerbeeinheiten geschaffen.

Das Uferviertel wurde Teil eines Gesamtkonzeptes im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“. Die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen, der Ausbau eines Rad- und Wanderweges und der wohnortnahen Dienstleistungen für die Bewohner, insbesondere für Senioren, Pflegebedürftige und Familien, sind prägende Kennzeichen des wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

chen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Dank der guten Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure konnte eine nachhaltige Imageverbesserung erreicht werden. Geschaffen wurde ein attraktives Quartier, das bei Paaren und Familien in Essen sehr beliebt ist.

Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH ggw

Seniorenrechtliche Wohnanlage mit integrierter Kindertagesstätte	
Stadt	Gelsenkirchen
Ortsteil	Rotthausen
Art	Wohn- und Gewerbeobjekt
Wohneinheiten	30
Investitionsvolumen	5,9 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	5,05 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	30
Baubeginn	November 2016



Die Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (ggw) kombiniert in Gelsenkirchen-Rotthausen eine seniorenrechtliche Wohnanlage mit integrierter Kindertagesstätte im Erdgeschoss.

Ausgangslage dieses Projektes an der Ecke Steeler Straße/Schemannstraße war es, auf die Anforderungen des demographischen Wandels zu reagieren.

Der fünfgeschossige Neubau verfügt über eine Aufzugsanlage – wichtige Voraussetzung für die durchgehende Barrierefreiheit der 30 Wohnungen, die helfen sollen, die große Nachfrage in dem Segment des Seniorenwohnens abzudecken. 15 Wohnungen werden 47 m² groß sein, die andere Hälfte zwischen 61-67 m².

Im Erdgeschoss wird eine Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von über 400 m² eingerichtet. In den zwei Kitagruppen werden außerdem Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren vorgesehen.

Bei einer Bauzeit von 15 Monaten ist die Fertigstellung für Februar 2018 geplant.

Die Wohnungen werden mit öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln der NRW.Bank gebaut und unterliegen dann einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH (GWG)

Lindenstraße Ecke Bülser-/Riesenerstraße	
Stadt	Gladbeck
Ortsteil	Mitte-Ost
Art	Wohnbauprojekt
Wohneinheiten	32
Investitionsvolumen	6,5 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	5,05 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	32
Baufertigstellung	Anfang 2018



6,5 Mio. Euro wird die Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) in den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern investieren.

Eine Tiefbaufirma in der Gladbecker Lindenstraße/Ecke Bülser-/Riesenerstraße muss weichen, damit an diesem Standort die GWG ihre Quartiersentwicklung in der Nähe des Zentralfriedhofs abschließen kann.

Mit Wohnungsgrößen zwischen 2 ½ und 4 ½ Räumen in 32 modernen Wohneinheiten wird ein attraktiver Wohnungsmix angeboten. Die Neubauten sind ein gutes Beispiel für zeitgemäßes Mehr-Generationen-Wohnen, das durch seine Barrierefreiheit, moderne Grundrisse, Balkone und einem Kinderspielplatz nachhaltig vermietbar sein wird.

Das konsequent ökologisch ausgerichtete Konzept dient dem Klimaschutz und schont gleichzeitig den Geldbeutel der zukünftigen Mieter.

Die GWG möchte mit diesem Projekt nicht zuletzt demonstrieren, dass qualitativ hochwertiges Wohnen zu akzeptablen Mieten auch in Gladbeck möglich ist.

Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ha.ge.we)

Wohnen im Alter mit Perspektive am Köhlerweg 5 und 7	
Stadt	Hagen
Ortsteil	Ernst
Art	Wohnbauprojekt
Wohneinheiten	41
Investitionsvolumen	5 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	7,21 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	nein
Baufertigstellung	2012



Der 2012 fertiggestellte Neubau am Köhlerweg im Hagener Ortsteil Ernst ist insbesondere auf die Wohnbedürfnisse älterer sowie pflegebedürftiger Menschen ausgerichtet.

Unter dem Motto „Wohnen im Alter mit Perspektiven“ wurde besonders darauf Wert gelegt, eine funktionierende Hausgemeinschaft zu schaffen. Selbstbestimmung und Individualität, Nachbarschaft, Geselligkeit, Kommunikation und gemeinsame Freizeitgestaltung stehen ebenso im Fokus.

Die bauliche und soziale Qualität des Projektes wird durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken im Umfeld abgesichert. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

Die 41 Wohneinheiten - unterteilt in zwei Häuser - sind großzügig geschnitten. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 46 und 67 m². Die Wohnungen sind mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Zusätzlich verfügen die Häuser über Fahrstühle.

Die zahlreichen Gemeinschaftsflächen, bieten Optionen für die unterschiedlichsten Aktivitäten. Es gibt zwei Veranstaltungsräume (je 60 Sitzplätze), Gymnastik-/Fitnessraum, Wasch-/Trockenraum, Foyer, Teeküchen, Werkraum, Dachterrasse und ein Raum der Stille (Bibliothek). Zusätzlich

WC-Räume befinden sich auf den Etagengängen.

Aber es existieren auch gewerblich genutzte Flächen: Büroräume und die Verwaltung des Caritasverbandes, Friseur/Fußpflege sowie natürlich Keller und Abstell-/Lagerräume.

Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW)

Generationsübergreifendes Wohn- und Geschäftshaus	
Stadt	Herne
Ortsteil	Sodingen
Art	Wohnbauprojekt
Wohneinheiten	14
Investitionsvolumen	5,5 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	8,73 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	14
Baufertigstellung	November 2016



Die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW) errichtete im November 2016 in Herne-Sodingen ein neues Wohn- und Geschäftshaus.

Ein Jahr zuvor wurde der Altbestand auf dieser Fläche abgerissen, weil er weder technisch noch finanziell rentabel zu modernisieren war.

Zielsetzung war es, ein Mehrgenerationenhaus zu entwickeln, mit drei ergänzenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Insgesamt wurden 14 für das Mehrgenerationenwohnen geeignete 2 ½- bis 3 ½-Zimmerwohnungen geschaffen.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über 21 PKW-Stellplätze.

Das Gebäude wurde nach dem energetischen Standard der EnEV 2014 errichtet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, die den Strom für eine Wärmepumpe liefert.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde gleichzeitig die Neugestaltung des Vorplatzes in Angriff genommen.

Die Baumaßnahme der HGW ist als Bestandteil der Quartiersentwicklung in Herne-Sodingen zu verstehen und entspricht dem Auftrag des kommunalen Wohnungsunternehmens, sich auch in der Stadtentwicklung zu engagieren.

Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH Mülheim (SWB)

Dümpskeskarree	
Stadt	Mülheim
Ortsteil	Dümpten
Art	Wohnbauprojekt
Wohneinheiten	25
Investitionsvolumen	6,3 Mio. Euro
Durchschnittsmiete	8,85 €/m ²
Öffentlich gefördert	18
Baufertigstellung	Ende 2017



Die Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH Mülheim (SWB) entschloss sich, in Mülheim-Dümpten in ein zukunftsfähiges, nachhaltiges und quartiersstärkendes Neubauprojekt zu investieren. Rund 6,3 Mio. Euro sind dafür vom Aufsichtsrat genehmigt worden.

40 Wohneinheiten wurden abgerissen, um 25 neue Mietwohnungen in zwei Gebäuden zu errichten. Um das Quartier sozial stärker zu mischen, werden zusätzlich zehn Kaufeigenheime im Bauträgergeschäft realisiert.

Die Gründe für den Abriss des Altbestandes aus den 1950er Jahren lagen auf der Hand: Haustechnik und Energieeffizienz waren schlecht, Barrierefreiheit hätte nicht hergestellt werden können. Damit verbot sich eine Komplettsanierung, weil die erforderliche Marktfähigkeit für die Zukunft nicht hätte gesichert werden können.

Die Wohnungen sind teilweise öffentlich gefördert. Somit stellt die SWB sicher, dass auch einkommensschwächere Haushalte die Möglichkeit haben, qualitativ hochwertig und modern zu wohnen. Das Projekt trägt außerdem ganz im Sinne der sozialpolitischen Ziele der Stadt dazu bei, bele-

gungs- und mietpreisgebundenen Wohnraum in Mülheim zu sichern.

Zusammen mit den bereits vorhandenen – überwiegend preisgebundenen – seniorengerechten Wohnungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite schafft die SWB nach vielen Jahren Abstinenz mit diesem Projekt den Wiedereinstieg in den Wohnungsneubau.

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS)

Selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit	
Stadt	Fröndenberg
Ortsteil	Ardey
Art	Wohnbau
Wohneinheiten	26
Investitionsvolumen	4,5 Mio. Euro
Durchschnittsmiete Öffentlich gefördert	4,65 Euro/m ²
Durchschnittsmiete Frei finanziert	7,50 Euro/m ²
Öffentlich gefördert	5 WE
Baufertigstellung	2016



Das „Bielefelder Modell“ mit seinem integrativen Wohnkonzept sorgt bundesweit für Aufmerksamkeit und wird mittlerweile in vielen Städten umgesetzt.

Die Unnaer Kreis-Bau- u. Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) realisierte zum ersten Mal dieses Modell in Fröndenberg-Ardey.

In zwei Gebäuden entstanden 26 Wohnungen. Zwölf Dreizimmer Wohnungen mit einer Fläche von 71-85 m² und weitere 14 Zweizimmer Wohnungen mit einer Fläche von 57–62 m². Alle Räumlichkeiten sind ebenerdig, barrierefrei und verfügen über einen Balkon. Eine Fußbodenheizung, eine videogestützte Gegensprechanlage, elektrische Rollläden und ein Aufzug für jedes Gebäude sind vorhanden. Sofern ein Stellplatz benötigt wird, kann dieser in der Tiefgarage angemietet werden.

Die komfortablen Wohnungen sind für viele Bevölkerungsgruppen gedacht: Alte und Junge, Menschen mit und ohne Behinderung, Kranke und Gesunde. Die Wohnanlage ermöglicht ein selbstbestimmtes Wohnen mit optionalen Pflegediensten und haushaltsnahen Dienstleistungen, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Das sind insbesondere Hilfen im Haushalt oder beim Gang zum Einzelhändler. Im Servicestützpunkt vor Ort sind die Dienstleister täglich präsent und bieten ihr Angebot an.

Außerdem gehört zur Wohnanlage ein generationsübergreifender Nachbarschaftstreff. Freizeit- oder andere Aktivitäten können hier geplant und auch durchgeführt werden. Hierbei werden nicht nur die Mieter der Wohnanlage angesprochen, sondern auch die Bewohner der unmittelbaren Nachbarschaft. Dafür wurde das ehemaligen Gemeindehaus umgebaut. Auch ein Café und eine allgemeinärztliche Praxis befinden sich in diesem Gebäudeteil.

Infrastrukturprojekte

Allbau AG Essen

Holz-Kita	
Stadt	Essen
Ortsteil	Bredeney
Art	Infrastruktur
Betreuungsplätze	60
Investitionsvolumen	6,6 Mio. Euro inkl. MFH
Öffentlich gefördert	Ja (Kita)
Baufertigstellung	2017/2018
Foto Wird von der Allbau AG nachgereicht	
Foto Wird von der Allbau AG nachgereicht	

Die Essener Allbau AG ist einer der Vorreiterinnen beim Kita-Neubau im städtischen Auftrag. Bis Herbst 2016 sind insgesamt bereits 1.250 Betreuungsplätze realisiert worden, noch im Bau oder befinden sich in Planung.

Mit dem jetzigen Bauvorhaben in Essen-Bredeney werden weitere 60 Betreuungsplätze geschaffen sowie 14 Eigentumswohnungen. Auf dem dafür vorgesehenen Grundstück wurden seit 2006 leerstehende Gebäude sukzessive abgerissen, die früher als Schule mit angrenzender Wohnimmobilie und später als Unterkunft für Aussiedler, Asylbewerber und Obdachlose genutzt wurden. In diese Projektentwicklung investiert die Allbau AG 6,6 Mio. Euro.

Zur Auszeichnung der Stadt Essen als „Grüne Hauptstadt Europas“ 2017 passt die Holzrahmenbauweise der Kindertagesstätte. Der Anteil der auf diese Weise gebauten Kitas ist in Deutschland noch nicht sehr hoch. Insofern war es dem Allbau Ansporn genug, neben der sozialen Aufgabe auch einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit zu leisten.

Der 900 m² große Außenbereich im nördlichen Teil des Grundstücks bietet den Kindern außerdem viel Platz zum Toben und Spielen. Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) wird diese Kindertagesstätte betreiben.

Die Kita in Bredeney ist das vierte Neubauvorhaben der Allbau AG in den letzten 15 Jahren. 2015 wurde eine Kita in Fischla-

ken gebaut, 2013 eine Kita an der Schmachtenberg-Schule in Kettwig und in 2016 wurde die Kita in der Rottstraße fertiggestellt.

Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH ggw

Kindertagesstätte Franz-Bielefeld-Straße	
Stadt	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Art	Infrastrukturobjekt
Betreuungsplätze	105
Investitionsvolumen	3,2 Mio. Euro
Öffentlich gefördert	Ja
Baufertigstellung	Dezember 2013
	
	

Infolge des Abrisses eines alten Schulgebäudes in der Franz-Bielefeld-Straße konnte der Neubau unter Beteiligung der ggw im August 2012 begonnen werden. Nach einer Bauzeit von 15 Monaten wurde das Gebäude der Kindertagesstätte an den städtischen Betreiber „GeKita“ übertragen und ein langfristiger Mietvertrag geschlossen werden.

Die Nutzfläche der Kita beträgt mehr als 1.000 m² und bietet somit viel Platz für die Kinder. Durch das Anlegen kleiner Hügel und der dichten Bepflanzung wird der Verkehrslärm weitestgehend abgeschirmt. Insgesamt 105 Kinder, verteilt auf fünf Gruppen, können in dieser Kindertagesstätte betreut werden. 24 Plätze werden für Kinder unter drei Jahren angeboten.

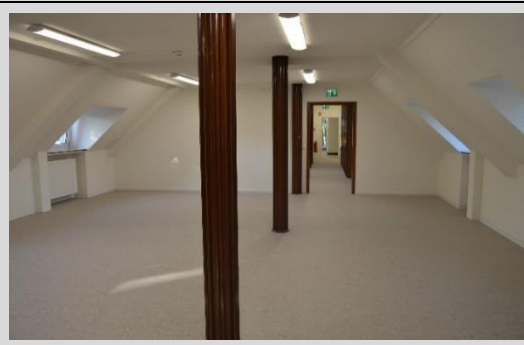
Darüber hinaus bietet das Gebäude der Kindertagesstätte eine besondere Option. Falls in der fernen Zukunft die Kindertagesstätte nicht mehr genug Nachfrage erfahren sollte, kann das Gebäude ohne großen Aufwand zu barrierefreien Wohnungen für ältere Bewohner umgebaut werden.

Die Kosten der Baumaßnahme beliefen sich auf 3,2 Mio. Euro. Im selben Zeitraum wurden zwei weitere Kindertagesstätten in den Stadtteilen Gelsenkirchen-Erle und Bulmke gebaut. Das Investitionsvolumen der drei Einrichtungen mit 300 Betreuungsplätzen beläuft sich insgesamt auf mehr als zehn Mio. Euro.

Da sich die Zusammenarbeit mit der Stadt Gelsenkirchen sehr positiv gestaltet, ist der Bau von fünf weiteren Kindertagesstätten bereits in Planung.

Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW)

Flüchtlingsunterkunft Ackerstraße	
Stadt	Herne
Ortsteil	Holsterhausen
Art	Infrastrukturprojekt
Plätze	345
Investitionsvolumen	5,8 Mio. Euro
Öffentlich gefördert	Ja
Baufertigstellung	Dezember 2016



Zum Jahreswechsel 2015/2016 ging das Barbaraheim an der Ackerstraße in Herne-Holsterhausen in den Besitz der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW) über.

Bis zur Übernahme wurde das Heim zur Unterbringung von Arbeitern genutzt, die in den Schachtanlagen in Marl oder Bottrop tätig waren. Somit bot sich die Umnutzung als Flüchtlingsunterkunft an.

Das Barbaraheim verfügt über 122 Räume, in drei dreigeschossigen Gebäuden. Die Räume bieten unterschiedlich viel Platz. Bis zu fünf Personen finden in einem Zimmer ihren Schlafplatz. Insgesamt gibt es 345 Schlafplätze, 27 Sanitärräume, zehn Küchen, einen Gebetsraum und zwei Seminarräume. Zusätzlich existieren fünf Verwaltungsräume, wo Gespräche mit den Betreuern geführt werden können.

Die Investitionssumme beläuft sich auf ca. 5,8 Mio. Euro. Damit wurden alle Sanitärräume und -anlagen erneuert. Sämtliche Räumlichkeiten wurden komplett saniert und neugestaltet. Die verschiedenen Farbkonzepte der einzelnen Trakte erleichtern den Bewohnern die schnelle Orientierung.

Bei der Planung dieser Flüchtlingsunterkunft ging es nicht nur um die Schlafmöglichkeiten.

Im Fokus standen auch die Themen „Beratung & Bildung“ sowie „Gemeinschaft/Kommunikation“. Im Außenbereich entstanden somit ein Sportplatz, eine Spielfläche, Grillplätze und Sitzgelegenheiten.

Unnaer Kreis- Bau- u. Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS)

Kita „Luna“ Königsborn	
Stadt	Unna
Ortsteil	Königsborn
Art	Infrastrukturobjekt
Plätze	65
Investitionsvolumen	1,5 Mio. Euro
Öffentlich gefördert	Ja
Baufertigstellung	Dezember 2012
Foto Wird von der UKBS nachgereicht	
Foto Wird von der UKBS nachgereicht	

Die Kindertagesstätte in Unna-Königsborn wurde im Auftrag der Stadt Unna durch die UKBS gebaut.

Mit den Schwerpunkten „Sprache und Integration“ sowie „Bewegungskindergarten mit dem Pluspunkt Ernährung“ entstand auf dem 700 m² großen Gelände die neue Kindertagesstätte Luna.

Neben der Turnhalle ist eine großzügig angelegte Grünfläche für die Kinder vorhanden. Die Kinder können ihr eigenes Gemüse zum Eigenbedarf züchten und ernten. Nicht nur die selbst angebauten Lebensmittel sind eine Besonderheit, sondern auch der Außenbereich mit den Spielgeräten. Dieser wurde von Landschaftsarchitekten angelegt, um einen Spiel- und Erlebnisbereich zu schaffen. 65 Kinder finden hier ideale Bedingungen, um intensiv und anregend betreut zu werden.

Die bis ins Detail durchdachte Bauweise paart Funktionalität mit Bauästhetik und unterstützt die pädagogischen Ansprüche der Kitabetreiber. Die verschiedenen Räumlichkeiten mit offenen Freiflächen ermöglichen den Kindern einen schnellen Zugang zu den Grünflächen.