

Netzwerk „Parkstadt Mülheim... aber richtig!“

Anmerkungen zum Gutachten

„Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Mülheim an der Ruhr – Fortschreibung“

Von Neitzel Consultants GmbH / InWIS Forschung & Beratung GmbH

im Auftrag des Mülheimer Wohnungsbaus

Oktober 2024

Das Gutachten „Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Mülheim an der Ruhr – Fortschreibung“, welches von Neitzel Consultants GmbH gemeinsam mit InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Mülheimer Wohnungsbaus erstellt wurde und mit Datum Oktober 2024 in der Endfassung vorliegt, gibt Anlass zur Besorgnis, den Akteuren der Stadt und des Investors Soravia nach dem Mund geschrieben worden zu sein. Die im Parteigutachten enthaltenen Aussagen stehen in Teilen im Widerspruch zu einschlägigen Erkenntnissen und Prognosen. Insbesondere ist zu sagen:

1. Unklare Datenbasis

Es wird mehrfach auf verschiedene Datenquellen verwiesen. Die Datenbasis ist in vielen Fällen nicht konsistent und es werden unterschiedliche Zeiträume und Methoden verwendet. In den übrigen Fällen fehlt die Angabe der verwendeten Zeiträume der Datenherkunft, so dass es keine Datentransparenz gibt, die eine Überprüfung möglich machen würde.

Im Dokument werden 24 Quellen als Basis für die abgeleiteten Informationen angegeben. Zwei davon sind nicht veröffentlichte Eigenzitate, also bezüglich einer Nachvollziehbarkeit der Aussagen nicht nutzbar. Diese beiden nicht überprüfbaren Datenquellen sind aber die Basis für die Prognosen zum Bevölkerungswachstum in Mülheim an der Ruhr.

Diese unbelegten Eigenzitate (Quellen 2 und 3) stehen insbesondere im Widerspruch zu den Aussagen der Bertelsmann-Stiftung (Quelle 4).

Die unbelegten Eigenzitate (Quellen 2 und 3) sind jedoch keine Nachweise für die Richtigkeit der verwendeten Daten. Es handelt sich um für die Leser verschleierte Informationen, die nicht bewertet werden können. Es besteht die Besorgnis der Möglichkeit einer Manipulation wichtiger Eingangsdaten und damit für die Verfälschung von Aussagen. Die Prognosen der renommierten Bertelsmann-Stiftung (Quelle 4) ist bzgl. des Bevölkerungswachstums bereits optimistischer, als einschlägige Aussagen anderer Gutachter. Die Autoren negieren diese aber und legen noch höhere Wachstumswerte vor.

Fußnote 5 auf Seite 18 des Gutachtens zeigt, dass die Abweichungen zwischen den einzelnen Datenquellen größer sind, als das Wachstumsergebnis des Gutachtens: „Laut Fortschreibung des Landesbetriebes IT.NRW umfasst der Bestand in Mülheim Ende 2023 92.486 Wohnungen, laut Zensus 2022 90.500 Wohnungen.“ Unter der Annahme einer mittleren Wohnungsbelegung mit 2 Personen unterscheiden sich die Startwerte um 1.986 Wohnungen für 3.972 Personen.

Sieht man die Diskrepanz in den zugrunde gelegten Eingangsdaten und vergleicht sie mit dem Ergebnis des Gutachtens – „Der Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern beläuft sich auf einen Umfang von durchschnittlich 254 WE pro Jahr“ und „Der Bedarf an Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern ... beläuft sich auf 54 WE pro Jahr“ – so wird erkennbar, dass sich aus den Aussagen des Gutachtens weder eine Planungs- noch eine Investitionsentscheidung ableiten lässt.

Die Quellen des Gutachtens sind:

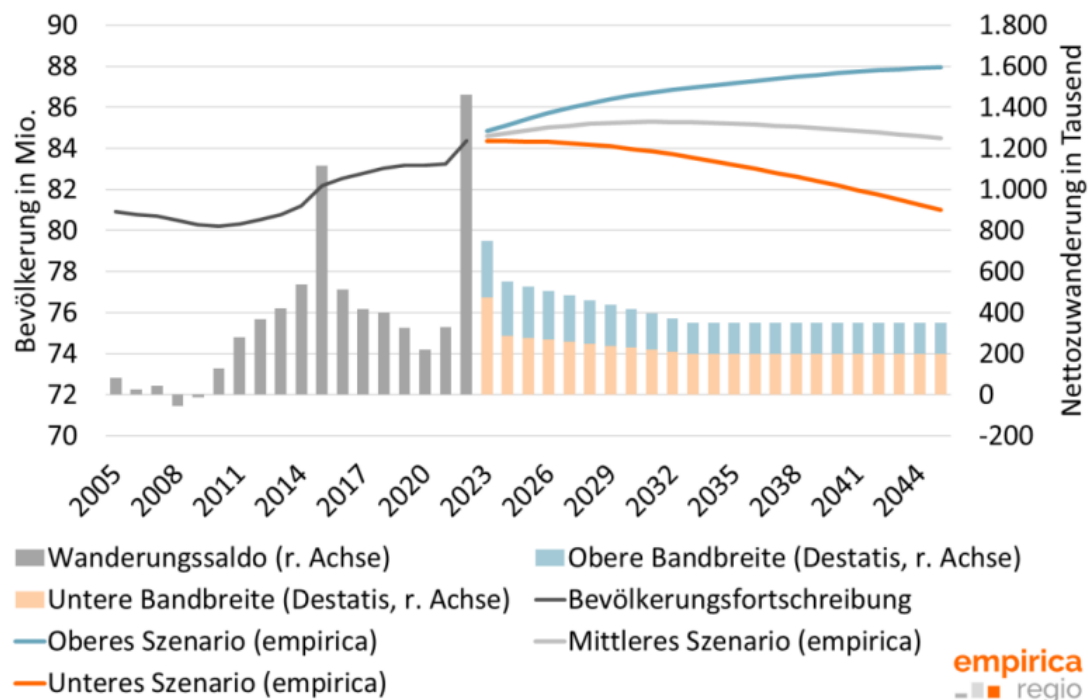
1. **Stadt Mülheim an der Ruhr:** Datenbasis für Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestand und andere lokale Statistiken.
2. **InWIS – Forschung & Beratung GmbH:** Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen und verschiedene Analysen.
3. **Neitzel Consultants GmbH:** Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen und verschiedene Analysen.
4. **Bertelsmann-Stiftung:** Bevölkerungsprognose (2020).
5. **IT.NRW:** Datenbasis für Bevölkerungsentwicklung und andere Statistiken. (2023)
6. **NRW.BANK:** Wohnungsmarktprofil und Wohnungsmarktbericht.
7. **Statistisches Bundesamt:** Daten zur Lebenserwartung und anderen demografischen Faktoren.
8. **Bundesagentur für Arbeit:** Daten zur Beschäftigungsentwicklung.
9. **Mikrozensus 2022:** Daten zur Wohnsituation von Privathaushalten.
10. **Regionalverband Ruhr (RVR):** Siedlungsflächenmonitoring und Siedlungsflächenbedarfsberechnung.
11. **BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung):** Raumordnungsprognose und andere Studien.
12. **GEWOS / Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen:** Wohnungsmarktgutachten.
13. **DESTATIS:** Daten zu Auszubildendengehältern.
14. **LWL (Landschaftsverband Westfalen-Lippe):** Wohnungsnotfallberichterstattung.
15. **ImmobilienScout24:** Datenbankanalyse von Wohnungsannoncen.
16. **FAZ (Frankfurter Allgemeine Zeitung):** Artikel zur Wohnungsmarktsituation.
17. **Baugesetzbuch (BauGB):** Gesetzliche Grundlagen zur Bauleitplanung.
18. **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW):** Gesetzliche Anforderungen an barrierefreies Bauen.
19. **WIR Wohnen im Revier e.V. :** Standards zur Barrierearmut.
20. **Bündnis für Wohnen Nordrhein-Westfalen:** Empfehlungen zur Schaffung altersgerechter Wohnungen.
21. **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):** Studien zu Wohntrends und Wohnungsmarktentwicklung.
22. **Stadt Bochum:** Wohnungsmarktbarometer und Wohnungsmarktbericht.
23. **Stadt Aachen:** Förderprogramm „mitgeDacht“.
24. **Stadt Köln:** Initiative „Leerstand vermeiden - Wohnraum schaffen“.

2. Widersprüchliche Prognosen

Wie bereits aufgeführt weichen die Bevölkerungsprognosen von Neitzel und InWIS gegenüber denen der Bertelsmann-Stiftung ab. Während die Neitzel/InWIS-Prognose einen Bevölkerungszuwachs von 2,9 % bis 2045 annimmt, geht die Bertelsmann-Stiftung von einem geringeren Zuwachs aus. Diese Diskrepanz könnte zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen und Planungen führen.

Die Aussagen des Gutachtens stehen darüber hinaus im Widerspruch zu anderen einschlägigen Prognosen, Beispiel „Wohnungsmarktprognose 2024“ für Deutschland, Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045, Stand: Februar 2024, empirica-Paper Nr. 27. Diese geht von einer Abnahme der Bevölkerung für ganz Deutschland aus (mittleres Szenario in Abbildung 1).

Abbildung 1: Einwohnerprognose Deutschland 2023 bis 2045



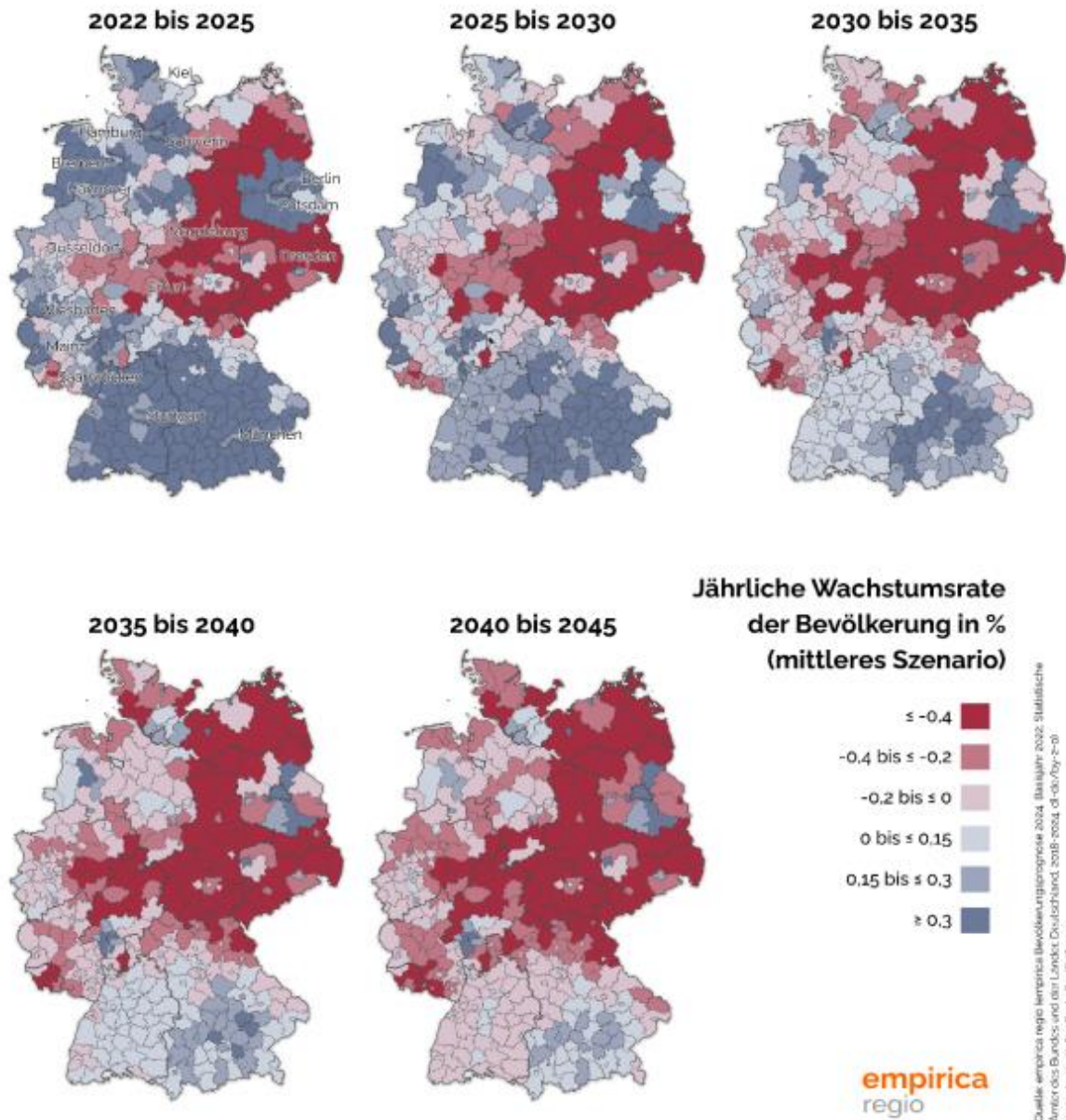
[Bestellung der regionalen Prognosedaten](#) oder [Testzugang zur kompletten Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0) **empirica**

Abbildung 1: Wanderungsprognose (Balken) und Wachstumsprognose (Linien) der Bevölkerung nach empirica

Insbesondere für Mülheim geht empirica von einer Abnahme der Bevölkerung von jährlich -0,2% bis 2030 und danach von -2% jährlich aus, Abbildung 2.

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für Kreise bis 2045 (mittleres Szenario)



[Bestellung der regionalen Prognosedaten](#) oder [Testzugang zur kompletten Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Abbildung 2: Jährliche Wachstumsraten (grau) und Schrumpfungsraten (rot=) der Bevölkerung nach empirica

Wie belastbar die Prognosen der Gutachter Neitzel und InWis sind, zeigt, dass der RVR noch 2014 von einem Schrumpfen der Bevölkerung in Mülheim bis 2040 um 4% ausging. 9 Jahre später, 2023, wurde ein Wachstum von 3,9% prognostiziert. Auf dem Weg bis 2040 werden sich die Vorhersagen noch vielfach ändern.

Auch die Stadt Mülheim selber kommt zu einer dem Gutachten widersprechenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklungsprognose, Abbildung 3.

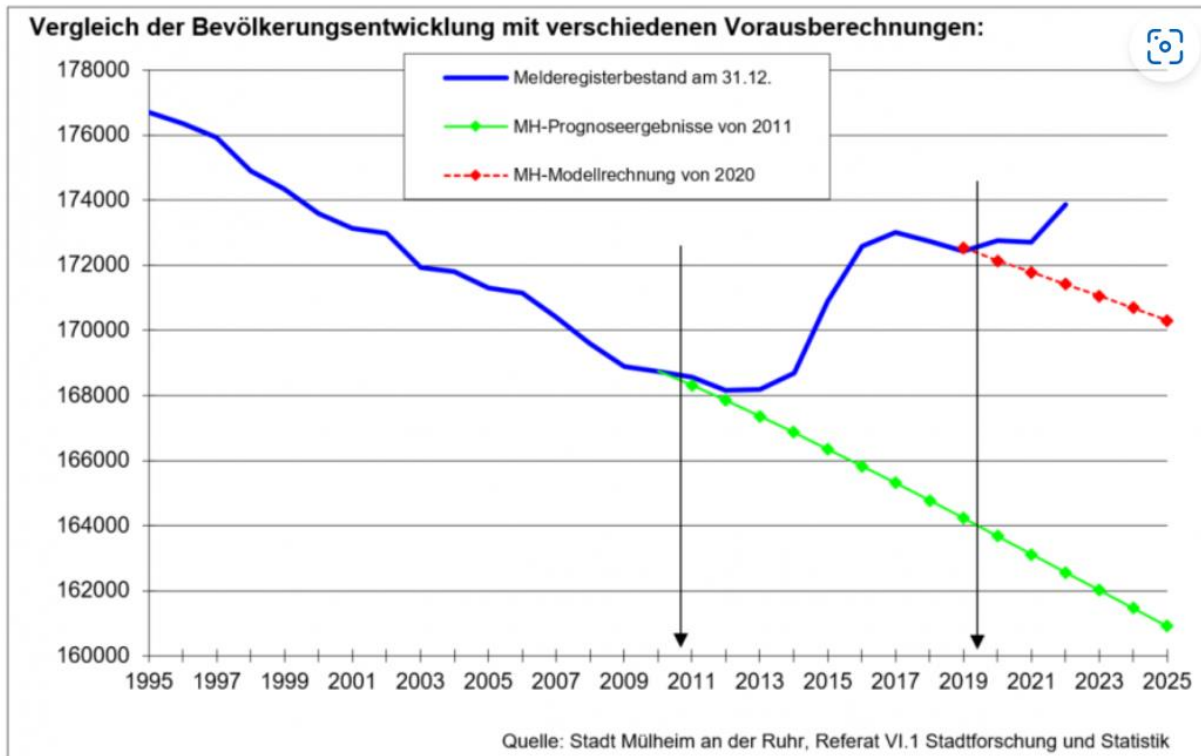


Abbildung 3: Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr, Quelle: Internet-Site https://www.muelheim-ruhr.de/cms/bevoelkerungsprognose_und_-bericht3.html, abgerufen am 11.11.2024

3. Unklare Definitionen und Begriffe

Begriffe wie "struktureller Leerstand" und "Fluktuationsreserve" werden verwendet, aber nicht eindeutig definiert. Es ist nicht klar, was diese Begriffe beinhalten, wie sie sich voneinander unterscheiden und wie sie in der Praxis angewendet werden sollen.

4. Unklare Prioritäten und Maßnahmen

Es werden viele Maßnahmen und Strategien vorgeschlagen, aber es ist nicht immer klar, welche Priorität sie haben oder wie sie konkret umgesetzt werden sollen. Beispielsweise wird die Reduktion des Stellplatzschlüssels vorgeschlagen, aber es fehlen konkrete Schritte zur Umsetzung.

5. Fehlende Verknüpfung zwischen Maßnahmen und Zielen

Es gibt viele vorgeschlagene Maßnahmen, aber es ist nicht immer klar, wie diese Maßnahmen direkt zur Erreichung der übergeordneten Ziele beitragen. Eine Verknüpfung zwischen Maßnahmen und den angestrebten Ergebnissen wäre hilfreich.

6. Unklare Finanzierungsstrategien

Es wird mehrfach auf die Notwendigkeit von Fördermitteln und finanzieller Unterstützung hingewiesen, aber es fehlen konkrete Pläne oder Strategien, wie diese Mittel beschafft oder eingesetzt werden sollen.

7. Unklare Zeithorizonte

Während einige Maßnahmen und Prognosen bis 2045 reichen, fehlen für andere Maßnahmen Zeithorizonte.

8. Unbewiesene Behauptungen

Es wird behauptet, die Parkstadt wäre mit 680 Wohnungen realisierbar. Das ist eine Annahme, die auf tönernen Füßen steht. Den Gutachtern hätte auffallen müssen, dass die die Parkstadt umgebenden Straßen gar nicht in der Lage sind, die Verkehre aufzunehmen. Diese unreflektierte Behauptung, die Parkstadt sei realisierbar, weist auf ein einseitiges Parteiengutachten hin. **Es ist bislang unbewiesen, dass die Parkstadt und das Nachbarwohngebiet 680 zusätzliche Wohnungen vertragen kann.**

*„Der weitaus größte Teil der Wohneinheiten wird auf Flächen entstehen, für die es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt oder ein solcher sich aktuell im Verfahren bzw. in Aufstellung befindet (insg. rd. 1.850 WE bzw. 84%). **Davon macht die Entwicklungsfläche Parkstadt, die in den nächsten Jahren realisiert werden soll, etwa ein Drittel der voraussichtlich realisierbaren Wohneinheiten aus.** Des Weiteren ergibt sich ein langfristiges Potenzial im Umfang von insgesamt 316 WE auf zwei Reserveflächen (Heerstraße/ehem. Lomberg und Ergänzung Moritzstraße/Schlägelstraße), für die derzeit noch kein Bebauungsplan aufgestellt wird.“*

*„**Die Entwicklungsfläche der Parkstadt ist ein wichtiges Potenzial, um die zukünftigen Wohnungsbedarfe in Mülheim zu decken. Sie umfasst bis zu 680 Wohnungen** und könnte fast ein Fünftel der Wohnungsbedarfe auf zusätzlichen Flächen decken.“*

9. Fehlende Eignung der für die Parkstadt geplanten Hochhäuser

Laut RVR betrug das mittlere verfügbare Einkommen der rund 173.500 Einwohner Mülheims im Jahr 2023 etwas weniger als 25.000 €/Jahr. Bei einem 2-Personenhaushalt und einer angenommenen Warmmiete von 27,8% des verfügbaren Einkommens (Bundesmittelwert) dürfte eine Mietobergrenze von 1.158 €/ Monat warm je Wohnung nicht überschritten werden. Zieht man hiervon 30% für die Mietnebenkosten (Heizung, Wasser, Strom, Aufzug, Verwaltung, Treppenhausreinigung, ...) ab, so verbleiben 811 €/Monat mittlere Kaltmiete. Wenn dieser mittlere Haushalt mindestens 60 m² Wohnfläche bewohnen möchte, darf die Kaltmiete 14 €/m² nicht erreichen. Die Neubaupreise in Mülheim an der Ruhr liegen oberhalb von 5.000 €/m². Hochhäuser benötigen weniger Grundfläche, aber verursachen höhere Errichtungskosten sowie deutlich höhere Bewirtschaftungskosten. **Bei angenommenen 5.000 €/m² betragen die Investitionskosten das 30-fache der Jahres-Kaltmieteinnahmen.** Die beabsichtigte Bebauung in der Parkstadt ist für ein durchschnittliches Bewohnerklientel nicht geeignet.

10. Gefahr von Planungsfehlern

empirica stellt im Gutachten „Wohnungsmarktprognose 2024“ für Deutschland, Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045, Stand: Februar 2024, empirica-Paper Nr. 27, die Frage, warum zu viele Wohnungen gebaut werden und beantwortet diese Frage wie folgt:

„Wieso werden zu viele Wohnungen gebaut?“

Es gibt eine Vielzahl theoretischer (z.B. Informationsasymmetrien) und praktischer Ursachen, warum „zu viel“ und am „falschen“ Ort gebaut wird. ...“

Ein “ ... Grund für Wohnungsbau am „falschen“ Ort hat seine Wurzeln darin, dass vor Ort zwar rein mengenmäßig ausreichend viele Wohnungen vorhanden sind, dieser Bestand aber nicht den Präferenzen oder Qualitätsansprüchen der Nachfrager entspricht (qualitative Zusatznachfrage). Typischerweise findet man in solchen Regionen oft viele ältere, nicht modernisierte Wohnungen oder viele leerstehende, aber nicht marktaktive Geschosswohnungen. Der Neubau findet dann häufig in Form von Eigenheimen oder eigenheimähnlichen Wohnformen statt. Diese „zu viel“ gebauten Wohnungen sind also mengenmäßig nicht erforderlich, sie produzieren 1:1 Leerstand vor Ort. Allerdings ist zu beachten, dass sich diesen Menschen als Alternative eine Abwanderung bietet, was ebenfalls zu Leerständen vor Ort führen würde. Idealerweise würde man Möglichkeiten suchen, die bestehenden Leerstände so zu reaktivieren, dass Neubau unnötig wird“

Mülheim an der Ruhr, den 17. November 2024

Dr.-Ing. Bernhard Leidinger

Unternehmensberater und vereidigter Sachverständiger IHK Essen-Mülheim-Oberhausen

45479 Mülheim an der Ruhr

für das

Netzwerk “Parkstadt Mülheim... aber richtig!”