

Ausgeglichener Wohnungsmarkt, moderat steigende Mieten

Mit rund 116.000 Einwohnern (2015) ist Bottrop eine kleinere Großstadt im Ruhrgebiet. Seit November 2010 dient sie im Rahmen der „InnovationCity Ruhr“ als Modellstadt für die Erneuerung des Ruhrgebiets.

Zum Pilotgebiet gehören mehrere Stadtteile, in denen Strategien erprobt werden, den Energieverbrauch und damit den CO₂-Ausstoß bis 2020 zu halbieren. Seit 2009 ist die Stadt neben Mülheim an der Ruhr einer der beiden Standorte der Hochschule Ruhr West. Bottrop ist die einzige Stadt des Ruhrgebiets, in der es noch eine aktive Zeche gibt, die allerdings bis 2018 stillgelegt werden soll. Für die Zeit nach dem Kohlebergbau entwickelt die Stadt gemeinsam mit Essen und der RAG Montan Immobilien ein Konzept zur Revitalisierung der Bergbauflächen. Betroffen ist ein rund 1.700 Hektar großes Areal. Der Strukturwandel bietet Chancen der Neuentwicklung. So entstand auf dem ehemaligen Gelände des Bergwerks „Prosper III“ ein neues Stadtquartier mit Gewerbe- und Wohnimmobilien. Neben der Infrastruktur einer Großstadt bietet Bottrop mit dem Köllnischen Wald, der Kirchheller Heide, dem Stadtwald und den zahlreichen innerstädtischen Parkanlagen den Naherholungswert ländlicher Räume.

Tradition und Moderne vereint

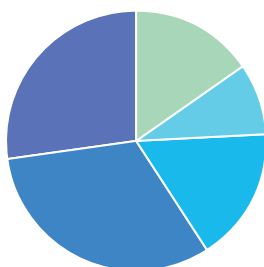
Die einstige Bergbaustadt wandelt sich zum modernen Wirtschaftsstandort, in dem inzwischen fast 68 Prozent der Arbeitnehmer im Dienstleistungsbereich tätig sind. Im produzierenden Gewerbe treten neben den traditionellen Bergbau und die wachsende Umwelttechnologie die Wirtschaftszweige Maschinenbau und Nahrungs- und Genussmittel. Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend mittelständisch geprägt. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich zwischen 2005 und 2015 positiv, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg um 4 Prozent auf rund 32.500 Personen. Die Arbeitslosenquote sank von 2005 bis 2015 von 14,1 auf 7,9 Prozent. Darüber hinaus ist die Stadt über Autobahnen für den überregionalen Straßenverkehr erschlossen, der internationale Flughafen Düsseldorf ist in 30 Minuten zu erreichen. Durch den Hafen am Rhein-Herne-Kanal sowie den an der Stadtgrenze liegenden Essener Stadthafen verfügt Bottrop außerdem über einen guten Anschluss an das nationale und internationale Wasserstraßennetz.

Die Bevölkerungsdichte Bottrops von 1.153 Einwohnern pro Quadratkilometer wird sich künftig verringern. Denn zwischen 2014 und 2030 wird die Bevölkerung voraussichtlich um 5,1 Prozent, die Zahl der Haushalte bis 2040 um 4,8 Prozent zurückgehen. Allerdings stieg die Haushaltszahl von 2011 bis 2014 um 3,5 Prozent. Der Bevölkerungsentwicklung folgend wurde in

Altersstruktur

Bevölkerung nach Altersgruppen 2014 in %

| <18 | 18-25 | 26-40 | 41-60 | >60 |
|------|-------|-------|-------|------|
| 15,5 | 8,7 | 16,7 | 32,0 | 27,0 |



Kaufkraft und Arbeitslosenquote

pro Kopf in €, in % aller zivilen Erwerbspersonen

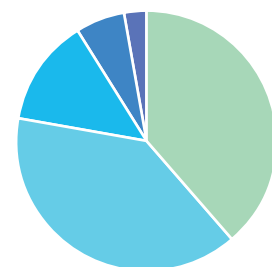
| Kaufkraft | Arbeitslosenquote |
|-----------|-------------------|
| 22.000 | 9,6 |
| 21.500 | 9,3 |
| 21.000 | 9,0 |
| 20.500 | 8,7 |
| 20.000 | 8,4 |
| 19.500 | 8,1 |
| 19.000 | 7,8 |
| 18.500 | 7,5 |
| 18.000 | 7,2 |

Kaufkraft 2015: **20.809 €**
Arbeitslosenquote 2015: **7,9 %**

Haushaltsstruktur

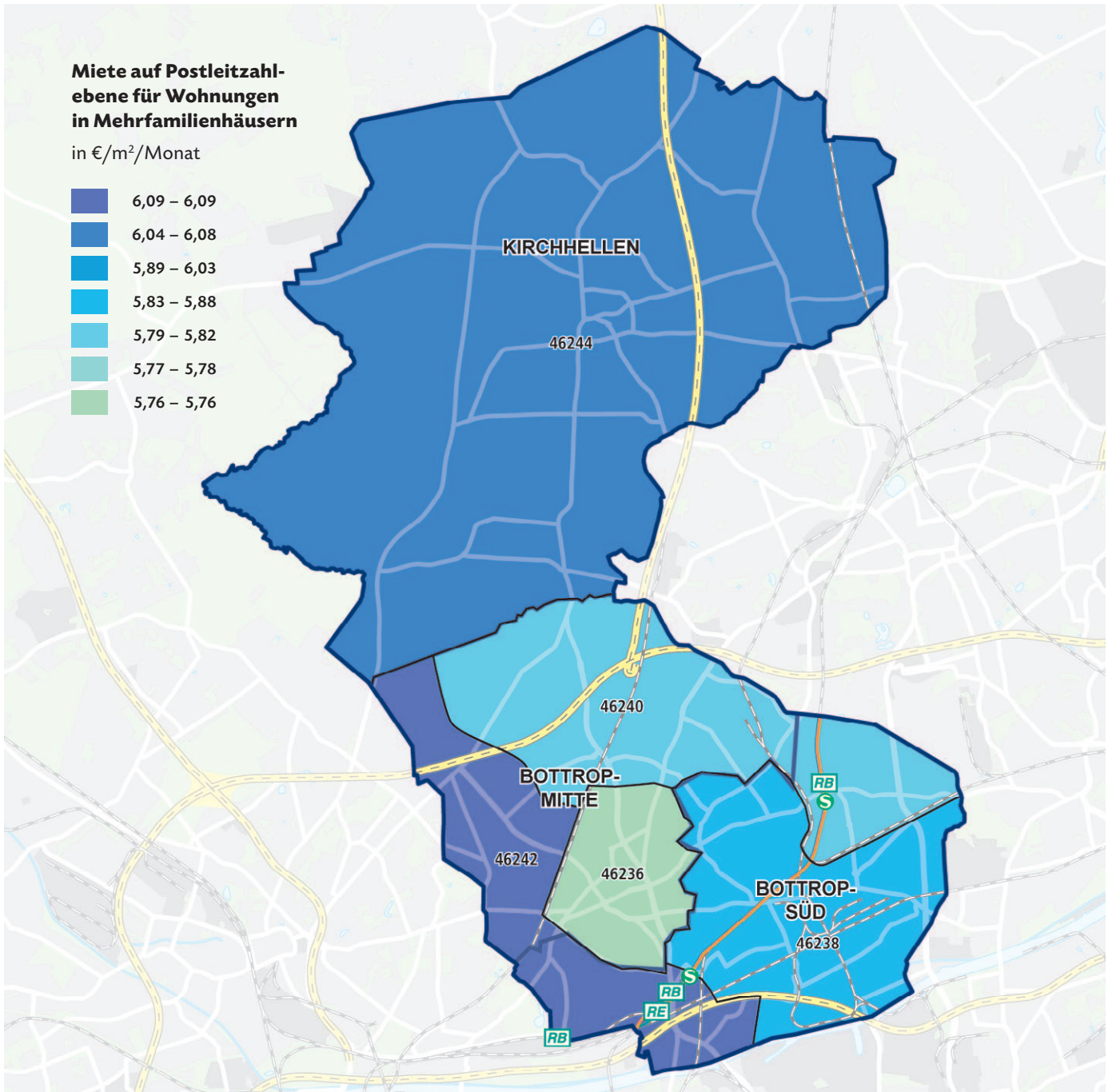
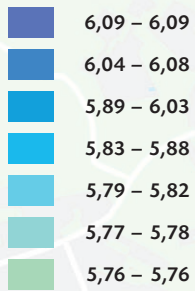
Personen pro Haushalt 2014 in %

| 1 | 2 | 3 | 4 | ≥ 5 |
|------|------|------|-----|-----|
| 38,9 | 39,1 | 13,3 | 6,2 | 2,6 |



Quelle: Statistisches Landesamt NRW (Altersstruktur, Haushaltsstruktur), Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

**Miete auf Postleitzahl-
ebene für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern**
in €/m²/Monat



| Makroökonomische Kennzahlen | Bottrop | NRW | Deutschland | Jahr |
|---|---------|------------|-------------|---------------------|
| Einwohner ¹⁾ | 116.086 | 17.683.129 | 81.458.978 | Juni 2015 |
| Bevölkerungsdichte ¹⁾ (Einwohner/km ²) | 1.153 | 517 | 227 | 2014 |
| Bevölkerungsentwicklung ¹⁾ in % | 0 | 0,8 | 1,1 | Juni 2013–Juni 2015 |
| Bevölkerungsprognose ¹⁾ in % | -5,1 | 0,8 | k.A. | 2014–2030 |
| Haushalte | 58.600 | 8.549.895 | 40.223.000 | 2014 |
| Haushaltsentwicklung in % | 3,5 | 0,7 | k.A. | 2011–2014 |
| Haushaltsprognose in % | -4,8 | 5,3 | k.A. | 2014–2040 |
| Kaufkraftkennziffer | 95,2 | 99,9 | 100 | 2015 |
| Kaufkraft pro Kopf in € | 20.809 | 21.850 | 21.865 | 2015 |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) | 32.489 | 6.406.122 | 30.771.297 | Juni 2015 |
| Entwicklung SVP-Beschäftigte in % | 4,0 | 15,3 | 17,0 | Juni 2005–Juni 2015 |

1) Basis: Fortschreibung

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, Michael Bauer Research, Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

| Kennzahlen Wohnbestand | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | NRW ²⁾ | Deutschland ²⁾ |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|---------------------------|
| Wohnungsbaufertigstellungen pro 1.000 Einwohner | 1,5 | 1,4 | 2,9 | 1,4 | 2,1 | 2,6 | 3,0 |
| Wohnungsbaugenehmigungen pro 1.000 Einwohner | 1,9 | 1,9 | 1,5 | 2,1 | 1,4 | 2,6 | 3,5 |
| Wohnungsbestand ¹⁾ in Mehrfamilienhäusern in % | 61,2 | 61,2 | 61,1 | 61,1 | 61,1 | 56,3 | 52,3 |
| Leerstandsquote in % | 2,1 | 2,0 | 2,4 | 2,5 | 2,5 | 3,1 | 3,0 |
| Wohnungsbestand ¹⁾ gesamt | 58.189 | 58.334 | 58.647 | 58.773 | 58.989 | 8.852.309 | 41.221.210 |

1) Basis: Zensus 2) 2014

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Bottrop verhältnismäßig wenig gebaut. Im Jahr 2014 wurden 245 Wohnungen fertiggestellt und 159 zum Bau genehmigt. Das waren zwar immerhin 4,1 bzw. 2,7 Wohneinheiten pro 1.000 Bestandswohnungen, ist aber im Landesvergleich noch deutlich unterdurchschnittlich. Der Leerstand lag 2014 auf dem noch relativ niedrigen Niveau von 2,5 Prozent.

Große Spannweite der Mieten vor allem im hochpreisigen Segment

So kann der Wohnungsmarkt Bottrops als ausgeglichen bezeichnet werden. Mussten Vermieter zwischen 2011 und 2013 noch Rückgänge hinnehmen, stiegen die Angebotsmieten in den Jahren 2014 und 2015 wieder an, wenn auch moderat. Im Jahr 2015 nahmen sie um 2 Prozent von 5,87 Euro auf 5,99 Euro pro Quadratmeter zu. Damit rangiert die Ruhrgebietsstadt im Mittelfeld der 42 Standorte, die nicht zu den 12-Top-Städten Nordrhein-Westfalens zählen, und nur leicht unter dem Durchschnitt von 2,1 Prozent Mietwachstum aller 54 analysierten Regionen. Die Nachfrage konzentrierte sich in Bottrop im vergangenen Jahr vor allem auf das obere Marktsegment. Die Angebotsmieten erhöhten sich hier um 2,7 Prozent auf genau 8 Euro. Im unteren Marktsegment blieben sie hingegen mit einem Plus von 0,2 Prozent stabil. Mit im Schnitt 4,51 Euro pro Quadratmeter wurden in dieser Preisklasse allerdings bereits höhere Mieten gefordert als im Durchschnitt aller 54 untersuchten Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens (4,44 Euro pro Quadratmeter).

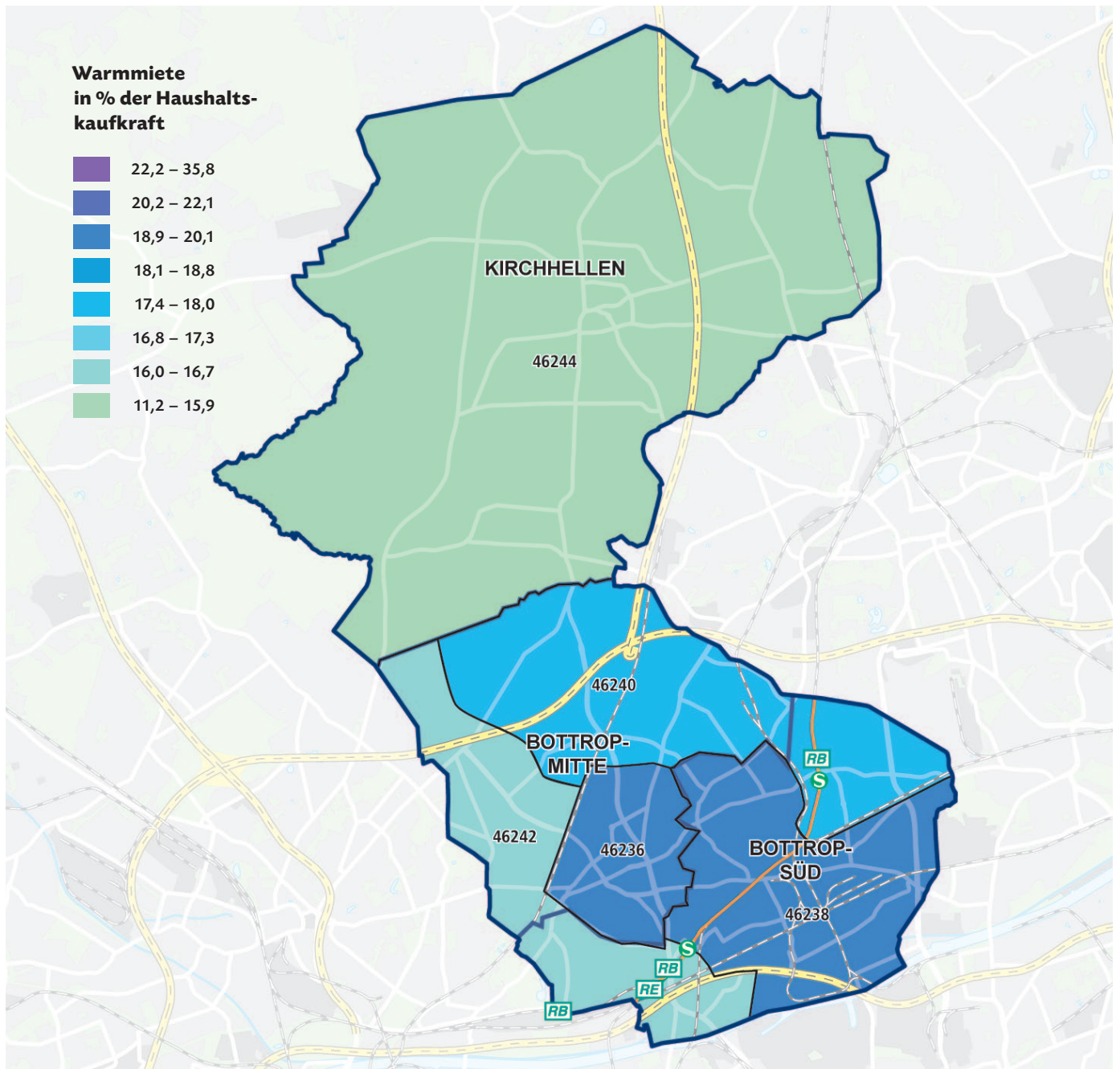
Innerhalb der Stadt wiesen die durchschnittlichen Angebotsmieten keine große Spanne auf. Der Unterschied zwischen dem teuersten und dem günstigsten Postleitzahlgebiet erreichte gerade einmal 33 Cent. Die höchsten durchschnittlichen Mieten forderten Vermieter mit 6,09 Euro pro Quadratmeter in Süd-West, Fuhlenbrock-Heide, Fuhlenbrock-Wald, Ebel/Welheimer Mark, Süd (PLZ 46242). Im Vorjahr lagen die Mieten im Südwesten des Stadtgebiets noch bei 5,98 Euro pro Quadratmeter. Die geringsten Angebotsmieten wurden mit 5,76 Euro pro Quadratmeter im Innenstadtdistrikt Altstadt, Nord-Ost, Süd-West (PLZ 46236)

aufgerufen. Das waren aber immerhin 14 Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Der Fünf-Jahres-Vergleich 2011 bis 2015 weist für beide Postleitzahlgebiete relativ stabile Mietentwicklungen mit leichteren Schwankungen um die 6-Euro-Marke beziehungsweise 5,60-Euro-Marke aus.

Ein ähnliches Bild zeigte sich im unteren Segment: Hier wurden zwischen 4,50 Euro pro Quadratmeter im Osten bzw. Nordosten der Stadt und bis zu 4,75 Euro pro Quadratmeter in Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd/Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald (PLZ 46244) gefordert. Deutlichere Unterschiede gab es bei den Angebotsmieten im oberen Segment. Diese differierten zwischen 7,22 Euro pro Quadratmeter in Nord-Ost, Batenbrock-Nord, Batenbrock-Süd, Welheim, Ebel/Welheimer Mark im Südosten der Stadt und 9,08 Euro pro Quadratmeter in dem nördlich gelegenen Postleitzahlgebiet Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd/Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald.

Wohnkosten entwickeln sich moderat

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen unterschieden sich 2015 in Bottrop deutlich. Die großzügigsten Angebote standen mit 77 Quadratmetern in Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd/Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald zur Verfügung. Dagegen wiesen die Angebote in Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald, Stadtwald, Eigen, Batenbrock-Nord, Boy, Welheim nur 62 Quadratmeter auf. Im Vorjahr lagen die angebotenen Wohnungsgrößen hier jedoch noch bei 80 bzw. 64 Quadratmetern. Die niedrigste Wohnkostenbelastung (Anteil der Warmmiete an der Haushaltskaufkraft) bot sich mit 15,9 Prozent im Postleitzahlgebiet Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd/Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald, in dem den Haushalten mit 4.584 Euro pro Monat eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft zur Verfügung stand. Wesentlich ungünstiger war dieses Verhältnis mit 19,6 Prozent für Mieter im Postleitzahlgebiet Altstadt, Nord-Ost, Süd-West, die mit monatlich 3.201 Euro über deutlich weniger finanzielle Mittel verfügten.



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

46236 Altstadt, Nord-Ost, Süd-West, **46238** Nord-Ost, Batenbrock-Nord, Batenbrock-Süd, Welheim, Ebel, Welheimer Mark, **46240** Nord-Ost, Fuhlenbrock-Stadtwald, Eigen, Batenbrock-Nord, Boy, Welheim, **46242** Süd-West, Fuhlenbrock-Heide, Fuhlenbrock-Wald, Ebel, Welheimer Mark, Süd, **46244** Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd, Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald

| Wohnmarktdaten | | | | | Wohnmarktdaten | | | | | | |
|----------------|-------------------------|---|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| PLZ | Anzahl der Mietangebote | Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat | Kaltmiete Median in €/m ² /Monat | Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m ² /Monat | Wohnungsgröße Ø in m ² | Wohnkosten kalt Ø in €/Monat | Wohnkosten warm ¹⁾ Ø in €/Monat | Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat | Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft | Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft | |
| 46236 | 356 | 4,51 | 5,76 | 7,68 | 69 | 397 | 628 | 3.201 | 12,4 | 19,6 | |
| 46238 | 267 | 4,50 | 5,88 | 7,22 | 64 | 377 | 591 | 3.041 | 12,4 | 19,4 | |
| 46240 | 258 | 4,50 | 5,80 | 7,64 | 62 | 361 | 570 | 3.258 | 11,1 | 17,5 | |
| 46242 | 212 | 4,72 | 6,09 | 8,31 | 70 | 425 | 659 | 3.965 | 10,7 | 16,6 | |
| 46244 | 211 | 4,75 | 6,08 | 9,08 | 77 | 469 | 727 | 4.584 | 10,2 | 15,9 | |
| Ø | 1.304 ²⁾ | 4,51 | 5,99 | 8,00 | 68 | 408 | 636 | 3.535 | 11,5 | 18,0 | |
| Ø NRW | 277.695 ²⁾ | 4,44 | 6,38 | 11,98 | 70 | 448 | 683 | 3.752 | 11,9 | 18,2 | |

1) enthält 3,35 € Betriebskosten/m² (DMB NRW Betriebskostenspiegel 2014) 2) Summe der Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft)