

Kapitel 2

W o h n e n

2.1 Wohnen in der Städteregion Ruhr

Die Städteregion Ruhr befindet sich seit Jahrzehnten in einem tiefgreifenden strukturellen Wandel, der kaum einen Lebensbereich unberücksichtigt lässt. Strukturwandel bedeutet nicht weniger, als dass sich eine ganze Region vollständig umkremple und neu erfindet. Zunächst zögerlich haben die Kommunen der Städteregion Ruhr mehr und mehr erkannt, dass es auf dem steinigen Wege des Strukturwandels kein Zurück gibt und dass dem Strukturwandel auch Chancen innewohnen. Fast unmerklich und nebenher hat sich in der Region u.a. eine Dienstleistungsgesellschaft entwickelt. Wo früher die Montanindustrie den Ton angab, sind heute die modernen Standorte einer zukunftsgerichteten Ökonomie anzutreffen. Der Himmel über der Ruhr ist wieder blau, und mit dem Emscher Landschaftspark wurde und wird eine vielseitige Landschaft für die Menschen an Rhein und Ruhr, Emscher und Lippe entwickelt. Dies sind verschiedene Symbole, die für die bisherigen Ergebnisse des Strukturwandels sprechen.

Der Strukturwandel findet aber auch im Bereich Wohnen statt. Dies fand lange Zeit nicht ausreichend Beachtung bzw. Berücksichtigung, zu tief waren die Wunden, die in den ökonomischen Sektor gerissen wurden und denen die öffentliche und die Fachdiskussion gewidmet war. Immer mehr haben sich in den 1990er Jahren dann integrierte Konzepte zur Stadtentwicklung durchgesetzt, die in unterschiedlicher Tiefe und Breite letztlich lebensweltliche Zusammenhänge für die Planungspraxis handhabbar gemacht haben. Damit verbunden war und ist natürlich auch eine andere Betrachtung der Zusammenhänge an der Schnittstelle Strukturwandel und Wohnen. Und hierbei wird zunehmend deutlich, welche Bedeutung das Wohnen für einen zielgerichteten Strukturwandel in der Metropole Ruhr hat. Wohnen ist bspw. ein wichtiger Standortfaktor für das Wohlbefinden und die Lebensqualität in der Region, gesellschaftliche Veränderungsprozesse bewirken neue Qualitätsanforderungen im Bereich des Wohnens und auch das Flächenrecycling kann das Wohnen zum Thema haben und damit zum Strukturwandel

beitragen. Die Kommunen sind gut beraten, die Verknüpfungen zu erkennen und konsequenter als bisher nachzuvollziehen.

Wohnen ist ein sehr vielseitiges Thema in einem komplexen Wirkungsgefüge. Das Kapitel „Wohnen in der Städteregion Ruhr“ hat in der Folge keineswegs den Anspruch, alle relevanten Themen rund um das Wohnen erschöpfend oder gar vollständig zu behandeln. Vielmehr wurden Schwerpunkte gesetzt, die den beteiligten acht Kommunen besonders wichtig sind. Daher werden zunächst ausgewählte Daten aus dem Gesamtkontext Wohnen genauer betrachtet und analysiert, Trends beschrieben und Perspektiven herausgearbeitet. Daran anschließend folgt ein Kapitel über die Qualitäten des Wohnens in der Städteregion Ruhr. Dieser zweite große Abschnitt konzentriert sich damit stark auf den vorhandenen Bestand an Wohnraum, während der nachfolgende Abschnitt von den Fragen rund um die Entwicklung von Wohnbauflächen – und damit dem Neubau – handelt. Abschließend folgen Leitlinien und Zielsetzungen einer lokalen und regionalen Wohnungspolitik, die in eine „Wohnungspolitische Erklärung“ einmünden.

2.2 Wohnen in der Region Ruhr: Daten, Trends und Perspektiven

Die am Masterplan Ruhr beteiligten acht Städte haben sich intensiv mit den unterschiedlichsten Daten beschäftigt. Für das Thema Wohnen in der Region erschienen der Arbeitsgruppe insbesondere Daten aus den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Haushalte, Wanderungsbewegungen, Ein- und Auspendler sowie Daten zum Wohnungsmarkt und den Teilmärkten des Wohnens von Bedeutung. Auf der Grundlage entsprechender Daten sowie der daraus erstellten Graphiken wurden wichtige Trends und Perspektiven für das Wohnen in der Region analysiert. Die Ergebnisse sind sehr umfangreich. An dieser Stelle sollen daher nur die wesentlichsten Kernaussagen wiedergegeben und durch ausgewählte Graphiken ergänzt werden. Das wichtige Thema Baulandentwicklung wird an anderer Stelle gesondert behandelt (Kapitel 2.4).

Bevölkerungsentwicklung

Die voraussichtliche demographische Entwicklung der Kernstädte der Metropole Ruhr bietet immer wieder und gerne Anlass zu intensiven Diskussionen. So auch zwischen den am Masterplan Ruhr beteiligten acht Städten. Einige wichtige Eckpunkte und Fakten zu Beginn: Im Ruhrgebiet leben mehr als 5 Mio. Menschen. Damit ist die Metropole Ruhr die bevölkerungsreichste Metropolregion Deutschlands und zählt zusammen mit London, Paris und Moskau zu den größten Metropolen innerhalb von Europa. In der Städteregion Ruhr leben rund 2,9 Mio. Menschen. Damit liegt die Städteregion hinsichtlich der Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik ganz weit vorne und wird nur noch von der Hauptstadt Berlin

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung von 1987–2004

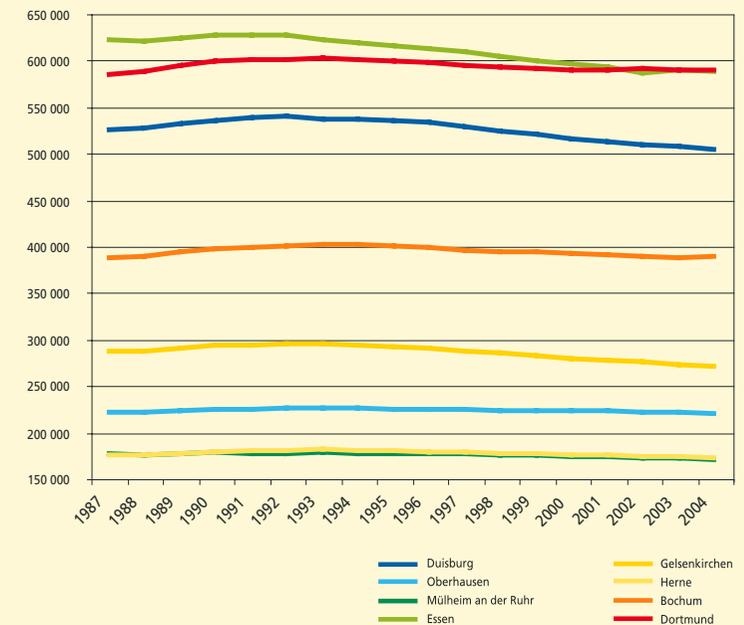
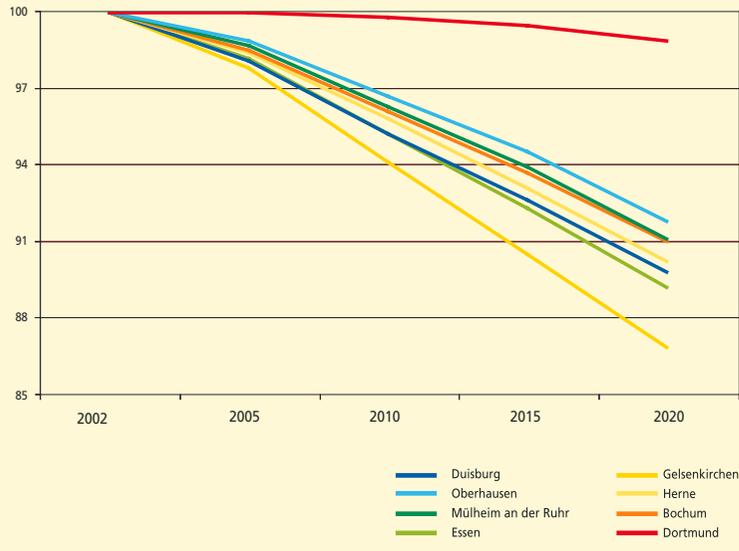


Abb. 3: Bevölkerungsprognose für 2020 nach LDS NRW



übertrafen. Selbst die kleineren Städte der Städteregion (Herne, Mülheim an der Ruhr) haben rund 170 000 Einwohner/innen und wären damit in anderen Bundesländern ohne jeden Zweifel Oberzentren. So sind es „nur“ Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund. Die Städte der Städteregion Ruhr sind allesamt kreisfrei. (Abb. 2, Abb. 3)

Generell folgen die Städte dem allgemeinen Trend großer Städte in Deutschland. Die absolute Bevölkerungszahl der Städteregion Ruhr ist – aufgrund des generativen Verhaltens („Geburtendefizit“) – in der Tendenz (eher) rückläufig. Dies gilt auch mit Blick auf die vorliegenden Prognosen für die Städte in der Region bis zum Jahr 2020, die sogar noch eine Verschärfung dieses Trends – in unterschiedlichen Ausprägungen – vorsehen. Bei diesen Aussagen ist jedoch eine differenzierte Betrachtung angebracht, da nicht jede der Städte in jedem Jahr eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen hat. Darüber hinaus muss in Betrachtung gezogen werden, dass die Bevölkerungsentwicklungen innerhalb einer Stadt sehr unterschiedlich und vielfältig verlaufen. So gibt es wachsende Stadtteile ebenso wie Stadtteile, deren Bevölkerungszahl stagniert oder rückläufig ist. (Abb. 4)

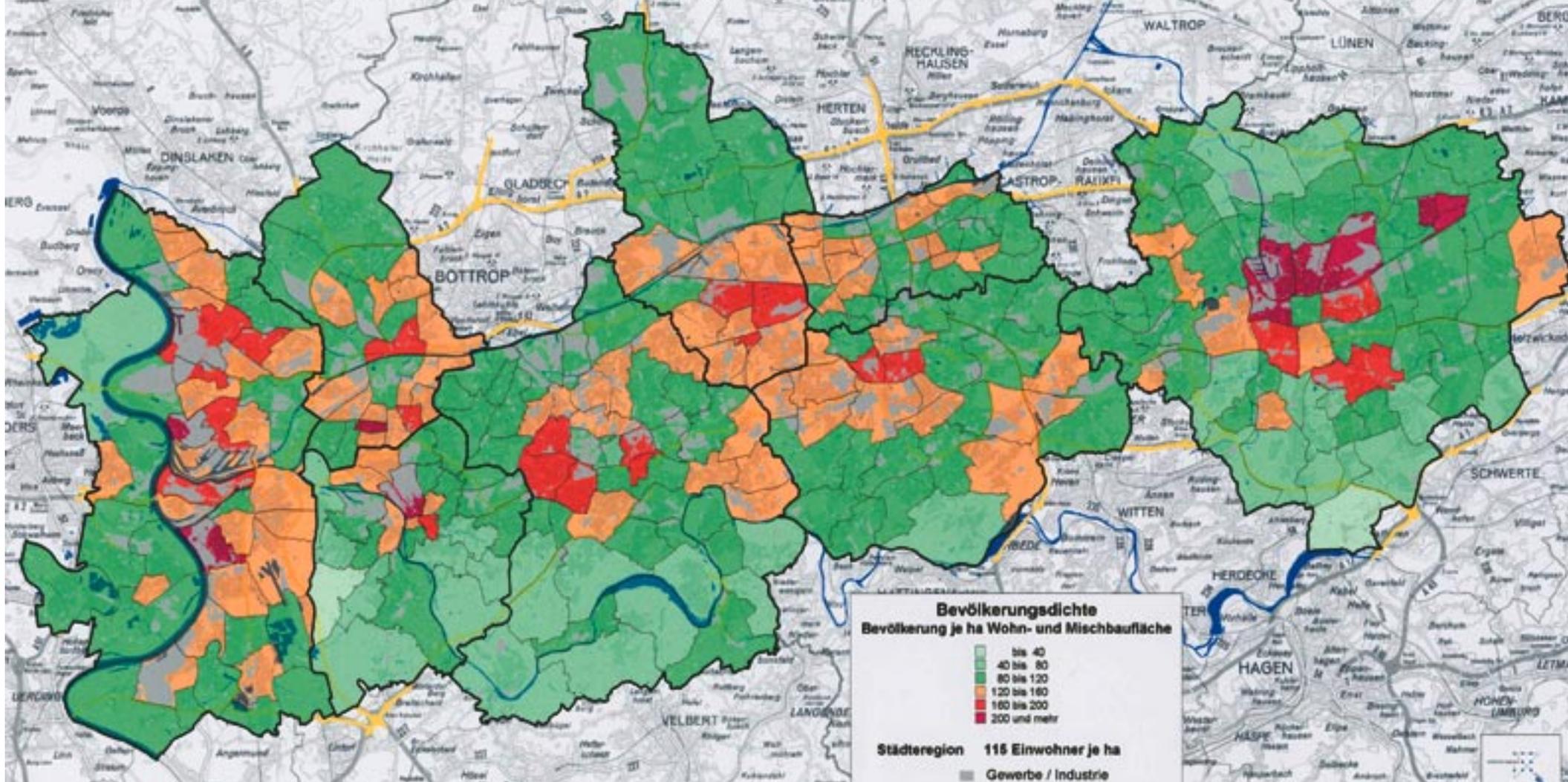
Neben der quantitativen Dimension sind bei der Betrachtung der demographischen Entwicklung weiterhin die Aspekte Alterung der Gesellschaft sowie Bedeutungsgewinn der Migranten/-innen an der Gesamtbevölkerung von Interesse. Und hier sind bedeutende Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu erkennen, die sich zukünftig als entschieden gewichtiger im Vergleich zum vielzitierten „Bevölkerungsschwund“ erweisen werden, über die aber noch viel zu wenig gesprochen wird. Klar ist: In der Städteregion Ruhr leben – wie überall in Deutschland – zukünftig immer mehr ältere Menschen und relativ gesehen immer mehr verfügen über einen Migrationshintergrund. Der Anteil der Ausländer an der Bevölkerung liegt im Durchschnitt bei 13,7 % für die Städteregion. Damit ist der Ausländeranteil deutlich niedriger als in

München (21,2 %) und auch unterhalb des Vergleichswertes für die Hansestadt Hamburg (14,6 %). Er ist aber höher als in Berlin (13,1 %) und auch größer als der Wert für das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Generell ist zu erkennen, dass die Integration weiter an Bedeutung gewinnt.

Die Metropole Ruhr hat in ihrer Geschichte wiederholt eine bemerkenswerte Integrationskraft bewiesen. Bekanntlich gelten regionstypische Namen wie „Schimanski“ eher als Adelsprädikat, als dass sie Fragen zur Herkunft der Familie auslösen. Diese schnelle und vergleichsweise problemfreie Integrationsleistung darf als wichtige Schlüsselqualifikation im Kontext der spannungsreichen Entwicklungen des demographischen Wandels Betrachtung finden. Aber aufgepasst:

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2004	2004	2004
	insgesamt	Vergleich Vorjahr	in %									
Bochum	390.087	- 1.060	- 0,27	388.869	- 1.218	- 0,31	387.283	- 1.586	- 0,41	388.179	+ 896	+ 0,23
Dortmund	589.240	+ 246	+ 0,04	590.831	+ 1.591	+ 0,27	589.661	- 1.170	- 0,20	588.680	- 981	- 0,17
Duisburg	512.030	- 2.885	- 0,56	508.664	- 3.366	- 0,66	506.496	- 2.168	- 0,43	504.403	- 2.093	- 0,41
Essen	591.889	- 3.354	- 0,56	585.481	- 6.408	- 1,08	589.499	+ 4.018	+ 0,69	588.084	- 1.415	- 0,24
Gelsenkirchen	276.740	- 1.955	- 0,70	274.926	- 1.814	- 0,66	272.455	- 2.481	- 0,90	270.038	- 2.417	- 0,89
Herne	174.018	- 511	- 0,29	173.645	- 373	- 0,21	172.870	- 775	- 0,45	171.831	- 1.039	- 0,60
Mülheim an der Ruhr	172.332	- 530	- 0,31	172.171	- 161	- 0,09	170.745	- 1.426	- 0,83	170.327	- 418	- 0,24
Oberhausen	221.619	- 532	- 0,24	220.928	- 691	- 0,31	220.033	- 895	- 0,41	219.309	- 724	- 0,33
Städte gesamt	2.927.955	- 10.581	- 0,36	2.915.515	- 12.440	- 0,42	2.909.032	- 6.483	- 0,22	2.900.851	- 8.181	- 0,28



Karte der Bevölkerungsdichte in der Städteregion Ruhr (Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr)

In der Vergangenheit erfolgte die Integration der Zuwanderer/innen überwiegend über den Arbeitsmarkt und Arbeit ist leider nicht immer für alle vorhanden, egal ob hier aufgewachsen oder gerade erst zugezogen. Somit könnte sich die Integration zukünftig auch als zunehmend schwierig erweisen und bedarf in jedem Falle der aufmerksamen Betrachtung und fördernder Rahmenbedingungen.

Die Intensivierung der Diskussion um demographische Prozesse hat dazu beigetragen, dass die Städte der Metropole Ruhr sich intensiv mit der zukünftigen Entwicklung beschäftigen und die Herausforderungen (an)erkannt haben. Sie sind jedoch auch der Ansicht, dass mit den demographischen Veränderungen vielseitige Chancen für die zukünftige Stadtentwicklung der Region verbunden sind und dass

beispielsweise weniger Bevölkerung auch ein Plus an Lebensqualität bedeuten kann. Ferner betrachten sie die aktuellen und prognostizierten Entwicklungen auch eher als Aufforderung, der sogenannten „Schrumpfung“ entgegenzuwirken, die Städte noch attraktiver zu entwickeln und die Bevölkerung noch stärker an die Region zu binden.

Haushalte

Für das Wohnen sind die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur seit jeher von großem Interesse. Für die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte ist die Frage nach der Zahl der Haushalte jedoch eine viel entscheidendere. Und hier zeichnen sich momentan interessante Entwicklungen in der Städteregion Ruhr ab. So ist die Zahl der Haushalte beispielsweise relativ konstant und hat sich von der Entwicklung der Bevölkerungszahl abgekoppelt. Damit wird die quantitative Dimension des demographischen Wandels für die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte relativiert und trägt zu einer Versachlichung in der Diskussion um die demographische Entwicklung bei.

Wird die Größe der Haushalte nach der Personenzahl betrachtet, so lässt sich hier eine insgesamt rückläufige Entwicklung erkennen. Im Durchschnitt der gesamten Städteregion leben

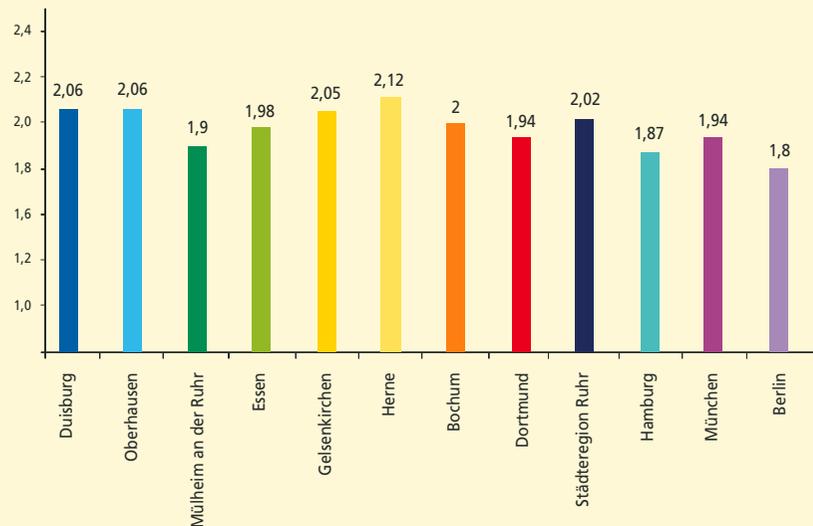
weiterhin noch immer über 2 Personen in einem Haushalt (2,02). Im Vergleich zu den Städten Hamburg (1,87), München (1,94) und Berlin (1,8) besteht also ein bemerkenswertes Potenzial für weitere Verkleinerungen und damit „Luft“ für Entwicklungsprozesse auf den Wohnungsmärkten. Die Städteregion Ruhr ist jedoch keineswegs so homogen strukturiert, wie dies Durchschnittswerte zu vermitteln scheinen. Vielmehr bestehen innerhalb der Region erhebliche Unterschiede. So sind die durchschnittlichen Haushalte in Herne mit 2,12 Personen sowie in Duisburg und Oberhausen mit je 2,06 Personen recht kopfstark. Dahingegen sind die kleinsten Haushalte in Mülheim an der Ruhr (1,9) und Dortmund (1,94) anzutreffen. Der Blick auf den Wohnflächenkonsum in der Städteregion Ruhr zeigt, dass sich dieser mit dem Trend entwickelt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Person bleibt mit 36,8 qm/P. leicht hinter dem Landesdurchschnitt für Nordrhein-Westfalen (38,7 qm/P.) zurück. (Abb. 5)

Von Interesse für die Zukunft der Wohnungsmärkte ist auch die Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte. Dieses entwickelte sich für die Städteregion Ruhr generell mit dem Trend. Was zunächst eher positiv klingen mag, zeigt bei einer genauen Betrachtung, dass die Städteregion Ruhr mit durchschnittlich 15.896 € je Haushalt deutlich unter dem Niveau von NRW (17.470 €) liegt. Innerhalb der Region bestehen zwischen den acht Städten noch erheblichere Unterschiede mit einer Spannweite zwischen 14.343 € bis 19.258 €. Obschon in den letzten Jahren insgesamt sehr starke Zuwächse beim verfügbaren Einkommen zu messen waren, konnte der bestehende Abstand zum Land NRW also nicht aufgeholt werden. Dies schmälert nun keineswegs die zurückliegenden Erfolge des Strukturwandels, ordnet sie aber ein: Es ist gelungen, trotz aller bekannten und punktuell extrem großen ökonomischen Schwierigkeiten mit dem allgemeinen Trend gut mithalten. Die Städteregion Ruhr verfügt also (wieder) über eine entsprechende ökonomische Dynamik und Perspektive. Dies macht Mut für die Zukunft und der vorhandene Abstand beim verfügbaren Einkommen ist in erster Linie als Aufforderung zu verstehen, den Strukturwandel noch weiter zu intensivieren.

Wanderungsbewegungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kernstädten der Metropole Ruhr wird, dem bundesweiten Trend folgend, seit vielen Jahren durch ein sogenanntes „Geburtendefizit“ geprägt. Das bedeutet, dass in einem Jahr weniger Kinder geboren werden als Menschen sterben – daher auch als „Sterbeüberschuss“ bekannt. Da auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Fertilitätsrate grundsätzlich nur sehr langfristig Einfluss genommen werden kann (sofern dies überhaupt gelingt), gewinnen Wanderungen bzw. das Wanderungsverhalten über die Stadtgrenzen für die Städteregion Ruhr erheblich an Bedeutung. Und hier gibt es bemerkenswerte Entwicklungen zu erkennen.

Abb. 5: Größe der Haushalte im Städtevergleich – Daten 2003



So ist der Saldo der Zu- und Fortzüge (Wanderungssaldo) für die Städteregion Ruhr insgesamt positiv, bei einer positiven Entwicklungslinie in den letzten Jahren. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass die Vergleichsstädte Hamburg, Berlin und München über eine gegenläufige Entwicklung verfügen. Die Zu- und Fortzüge stammen zu etwa 2/3 aus Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus sind Fernwanderungen sehr bedeutsam und machen zwischen 15–20 % aus, was nochmals die wachsende Bedeutung der erforderlichen Integrationsarbeit unterstreicht. Als besonders erfreulich erscheint die Tatsache, dass das Nahwanderungsverhalten der Bevölkerung sich umgedreht hat und dass die Menschen immer weniger aus den Kernstädten fortziehen. Gleichzeitig haben

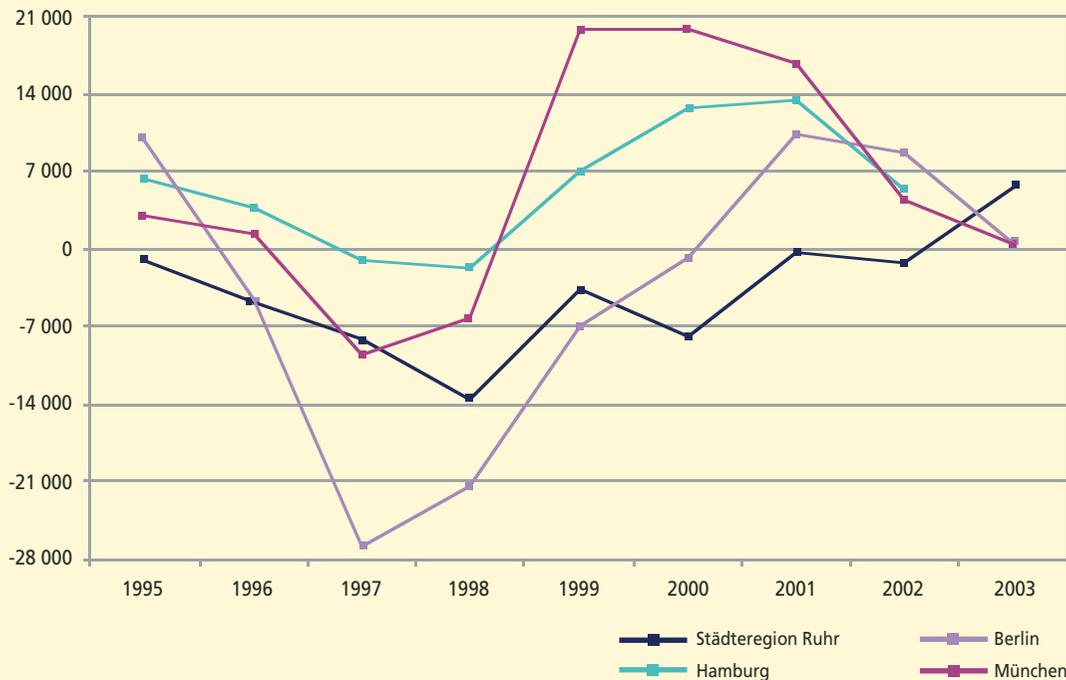
sich die Fortzüge über den ersten „Speckgürtel“ hinaus in das weitere Umland mittlerweile so entwickelt, dass die Städteregion im Bevölkerungsaustausch mit den jeweiligen Städten und Gemeinden über einen positiven Saldo verfügt. Diese erfreulichen Entwicklungen gelten für die Städteregion Ruhr in der Gesamtheit, wenngleich sich der Saldo einzelner Städte bei positiver Trendentwicklung weiterhin unter der magischen Null bewegt. (Abb. 6)

Ein Blick in das Innenleben der Städteregion Ruhr hinein zeigt, dass der intraregionale Wanderungsaustausch erheblich ist. Als Beleg für diese Form regionaler Mobilität darf die Stadt Mülheim an der Ruhr angeführt werden. Hier entstammen

über 40 % aller Zu- und Fortzüge aus der Städteregion Ruhr. Dahingegen spielen mit weniger als 10 % die intraregionalen Wanderungsbewegungen in Dortmund keine besondere Rolle. Folgende einfache und wenig überraschende Regel lässt sich erkennen: Je kleiner eine Stadt und/oder je zentraler innerhalb der Städteregion sie gelegen ist (Zahl der zu berücksichtigenden Nachbargemeinden), desto höher ist die Zahl der intraregionalen Wanderungen. Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit – ein Barometer für die Ent- bzw. Anspannung auf den Wohnungsmärkten und die Konjunktur – ist seit Ende der 1990er Jahre wieder rückläufig, d.h. die Menschen ziehen weniger um. Mit über 90 Umzügen je 1 000 Einwohner/innen im Jahr ist sie jedoch noch immer so hoch, dass ausgesprochen ausgeglichene Wohnungsmärkte attestiert werden können.

Zuzüge relativ großen Umfangs hatten die Kernstädte der Metropole Ruhr schon immer. Die neue Entwicklungsqualität wird nun dadurch bestimmt, dass erstens eine Trendumkehr hinsichtlich des Nahwanderungsverhaltens geschafft worden ist und dass zweitens immer weniger Menschen in das nähere Umland abwandern. Den Kernstädten der Metropole Ruhr ist es gelungen, neue Angebote für das Wohnen sowie insgesamt mehr (urbane) Lebensqualität zu etablieren. Mit dem Erhalt und der weiteren Entwicklung von urbanen Qualitäten aller Art (z. B. Merkmale wie Dichte, Kultur, Freizeit, Gastronomie, Sport oder auch Versorgungsmerkmale wie ÖPNV und Einzelhandelsbesatz u.v.a.m.), mit denen die Umlandgemeinden (naturgemäß) eher zurückhaltend ausgestattet sind, ist eine elementare Aufgabe für die Zukunft definiert. Denn im Unterschied zu den Umlandgemeinden verfügen die Kernstädte der Metropole Ruhr – bei allen bekannten Defiziten – zweifelsohne doch über jene gesuchten urbanen Qualitäten. Ob es aber gelingen kann, den vorhergesagten „Bevölkerungsschwund“ langfristig durch Zuwanderungen bzw. weniger Fortzüge zu kompensieren, ist eine der spannendsten Fragen der Zukunft.

Abb. 6: Saldo der Zu- und Fortzüge der Städteregion Ruhr im Vergleich zu Hamburg, München und Berlin



Wohnungsmarktregion

Aus den räumlichen Verflechtungen der Berufspendler werden oftmals Rückschlüsse für eine Arbeitsmarktregion hergeleitet bzw. diese auch definiert. Die Zahl der Pendler ist in der Vergangenheit tendenziell gestiegen, d.h. immer mehr Menschen waren und sind bereit sowie in der Lage, den Ort der Wohnung unabhängig vom Ort der Arbeit zu wählen. Die Zahl der Einpendler ist darüber hinaus auch in Abhängigkeit von der Größe und Zentralität der jeweiligen Stadt zu sehen. Pendlerverflechtungen nehmen mit der geographischen Entfernung ab. Innerhalb der Städteregion Ruhr bestehen sehr starke Pendlerverflechtungen und dürfen u.a. als Hinweis auf den regional organisierten Arbeitsmarkt verstanden werden. Es besteht ein ähnliches Organisationsmuster, wie dies bereits für die intraregionalen Wanderungen skizziert worden ist.

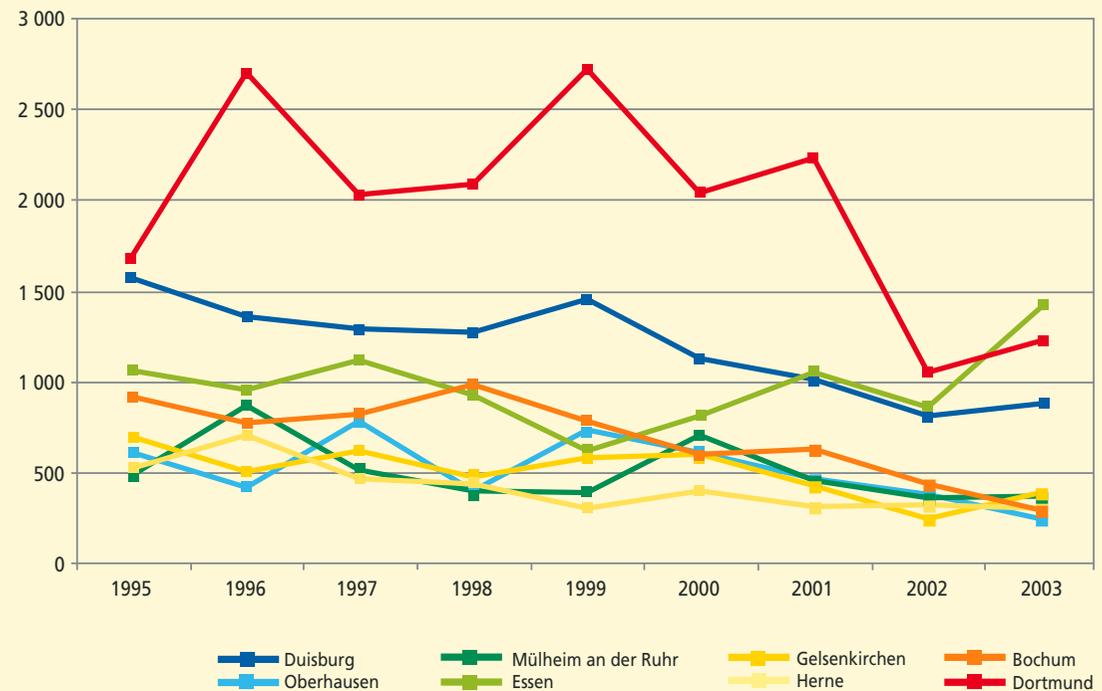
Wohnungsmärkte sind regional organisiert. Die Städte der Städteregion Ruhr haben eine stark untereinander verflochtene Wohnungsmarktstruktur, dies zeigen die Daten der Berufspendler. Die Pendlerverflechtungen mit dem (weiteren) Umland geben im Umkehrschluss der obigen Betrachtungen zur Arbeitsmarktregion erste Hinweise auf die Frage nach der Wohnungsmarktregion für die Kernstädte der Metropole Ruhr. Es ist zu hinterfragen, ob diese Pendlerverflechtungen für die Zukunft so bleiben sollen oder müssen. Ein noch attraktiverer Wohnungsmarkt innerhalb der Städteregion könnte das Pendeln aus dem Umland heraus perspektivisch eingrenzen helfen. Weitere Abwanderungen – und darauf ggf. aufbauende Pendlerverflechtungen – gilt es durch entsprechende Maßnahmen vor Ort präventiv zu verhindern. Neben den unmittelbaren Kostenvorteilen und Zuwächsen an Lebensqualität durch das Nicht-Pendeln für die privaten Haushalte treten nicht aufzuwendende volkswirtschaftliche Kosten sowie vor allem auch ökologische Aspekte.

Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr

Der Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr ist regional organisiert (s.o.) und ausgesprochen vielseitig. Alle Teilmärkte werden in jeder Stadt mittlerweile bedient, wenngleich mit unterschiedlichen Intensitäten. Manche Wohnungsmarktsegmente haben in der Vergangenheit fast keine Rolle gespielt (z. B. frei finanziierter Wohnungsbau im gehobenen Preissegment), gewinnen im Zuge des Strukturwandels nun aber zunehmend an Bedeutung. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr mit seinen verschiedenen Teilmärkten entspannt.

Der Blick auf die erteilten Baugenehmigungen und damit verbunden die nähere Zukunft des Wohnens und die Konjunktur des Bauens zeigt, dass diese sich mit dem bundesweiten Trend entwickelt haben und insgesamt – bei jährlichen Schwankungen – leicht rückläufig sind. Es gelten hinsichtlich der Baugenehmigungen relativ einfache Gesetzmäßigkeiten in der Städteregion, die wenig überraschen können: Je größer eine Stadt ist, desto mehr Baugenehmigungen wurden und werden im Durchschnitt erteilt. Es erscheint für die Zukunft von wesentlicher Bedeutung, dass (wieder) mehr (um-)gebaut wird, da der Bausektor zahlreiche Ausstrahlungseffekte auf

Abb. 7: Baugenehmigungen 1995–2003



die Beschäftigung insgesamt ausübt. Und hierbei ist gar nicht immer nur der Neubau zu sehen, stehen doch im Bestand ggf. noch große Aufgaben bevor. (Abb. 7)

Dennoch lässt sich natürlich eine rege Wohnbautätigkeit in der Städteregion Ruhr erkennen. Dies gilt insbesondere für die Stadt Dortmund, was auf die offensive Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre zurückzuführen ist. Die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen für Wohnungen in Wohngebäuden liegt für die Städteregion insgesamt deutlich vor den Vergleichszahlen für Hamburg, Berlin und München. Wird diese Zahl allerdings auf je 1 000 Einwohner/innen bezogen, so relativiert sich dieser zunächst positive Eindruck und es zeigt sich, dass die Städteregion deutlich hinter Hamburg und München zurückbleibt. Einzelne Städte erreichen aber auch bessere Werte. (Abb. 8), (Abb. 9)

Abb. 8: Summe der Baufertigstellungen im Zeitraum 1995–2003

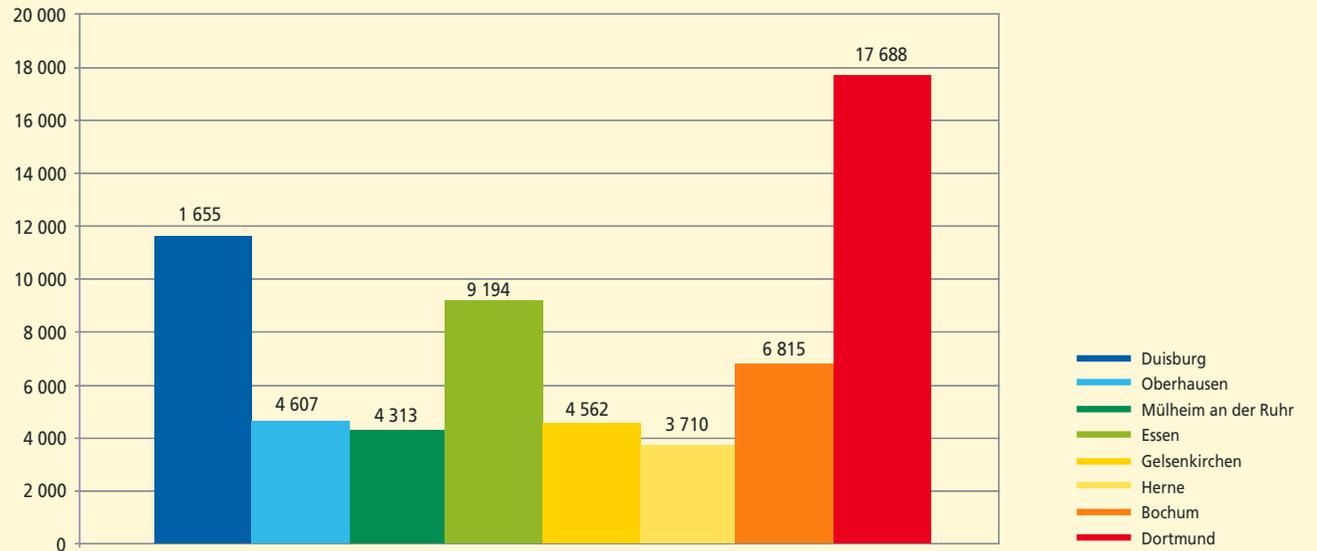


Abb. 9: Zeitreihe Baufertigstellungen je 1 000 Einwohner/innen

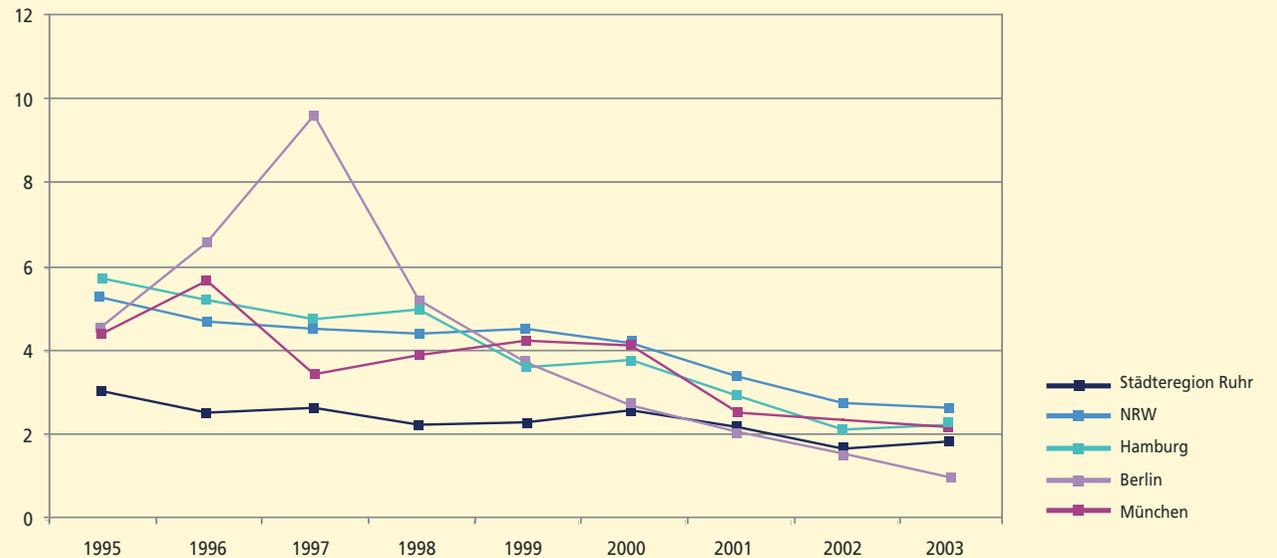


Abb. 10: Fertigstellungen bei frei finanzierten Wohnungen

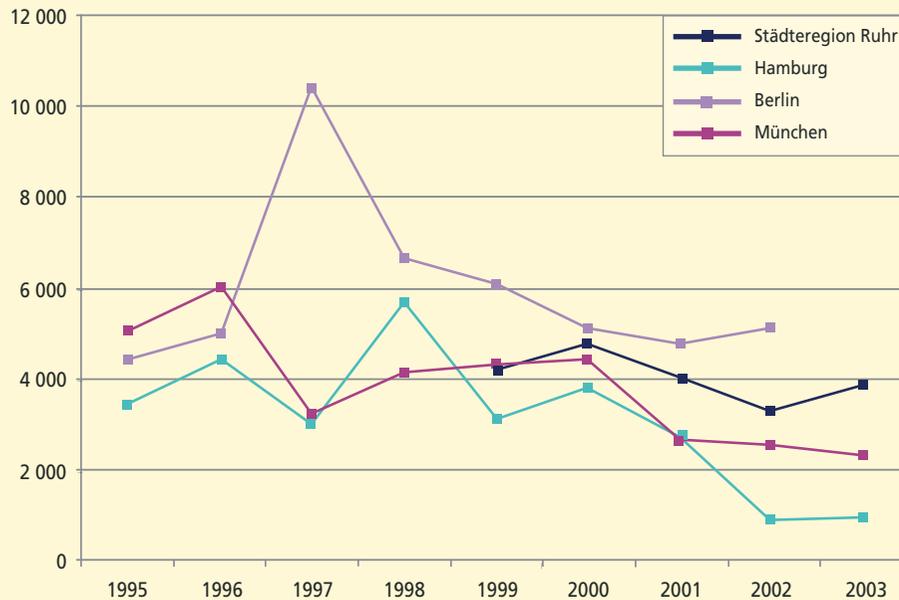
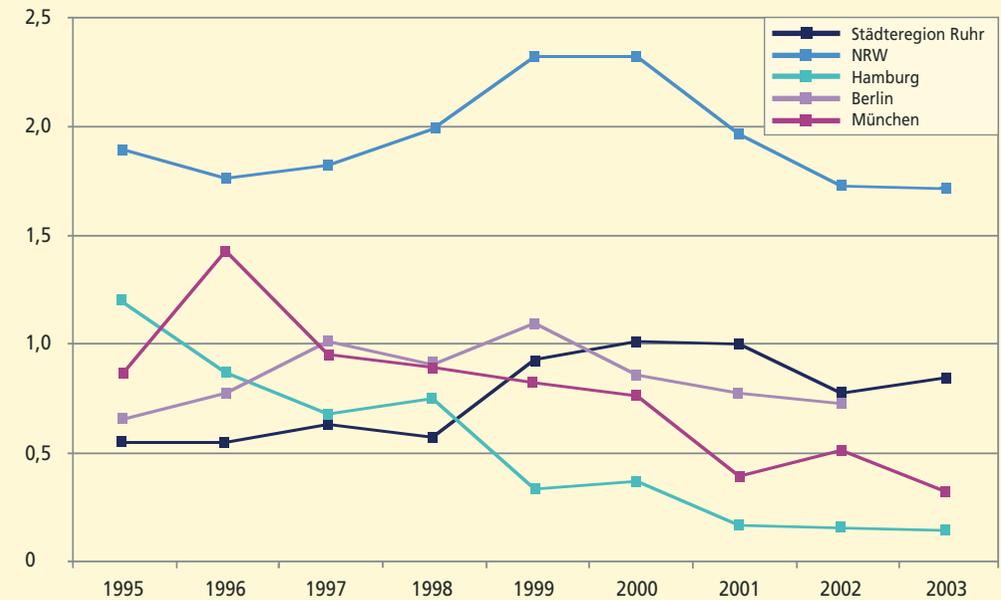


Abb. 11: Fertigstellungen von Wohnungen in Gebäuden mit 1–2 Wohneinheiten je 1 000 Einwohner/innen



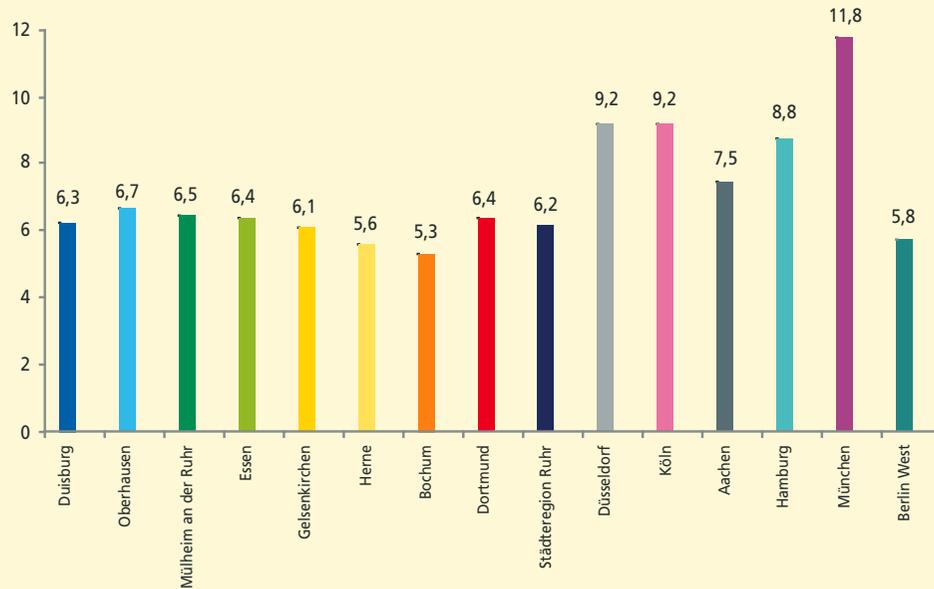
Die Daten der verschiedenen Teilmärkte des Wohnens weisen interessante Entwicklungen auf und geben Hinweise auf die zukünftigen Perspektiven. So gewinnt der frei finanzierte Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung für den lokalen und den regionalen Wohnungsmarkt. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau verliert hingegen. Diese beiden Entwicklungen gelten sowohl für den Neubau als auch für den Bestand. Dieser Nachholbedarf bei den frei finanzierten Wohnungen ist auch ein Ergebnis des Strukturwandels in der Region und spiegelt sich in vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen wider. Auch die vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Bereich von Eigentumswohnungen zeigen einen Nachholbedarf der Städteregion an. Die entsprechenden Fertigstellungszahlen liegen zwar unter dem Durchschnitt für NRW, haben sich aber deutlich von der Entwicklung in anderen Metropolen abgesetzt. Sie sind – bezogen auf die absoluten Zahlen – etwa 10mal höher als in Hamburg und etwa 5mal höher als in

München. Bezogen auf Fertigstellungen je 1 000 Einwohner erreichen sie die doppelte bzw. vierfache Höhe. Trotz dieser positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren liegt die Eigentümerquote in der Städteregion Ruhr dennoch unter dem Durchschnitt. Sie wird auf rund 20 % geschätzt und signalisiert damit weitere Ausbaufähigkeit in der Zukunft. (Abb. 10, Abb. 11)

Die Wohnungsmieten in der Städteregion Ruhr können im Vergleich mit anderen Städten als günstig eingestuft werden. Dies gilt insbesondere für ältere Wohngebäude und hier sind dann auch noch überraschend große Unterschiede innerhalb der Region festzustellen. Bei den Neubau-Wohnungen im Erstbezug wird allerdings ein vergleichsweise einheitliches Niveau innerhalb der Region erreicht. Die Preise für den Kauf von Häusern und Eigentumswohnungen sind im Vergleich mit anderen Großstadtereichen günstig. (Abb. 12)

Im Kontext der weiteren Entwicklung der Wohnungsmärkte der Metropole Ruhr wird immer wieder auf das Thema Leerstände abgehoben – und selbstverständlich gibt es bei entspannten Märkten Wohnungsleerstände. Andernfalls, d.h. ohne Leerstände, würden die Wohnungsmärkte ja auch gar nicht funktionieren, es gäbe keine Umzugsketten und sogenannte Sickerereffekte. Erhöhte Leerstände sind nur punktuell anzutreffen (räumlich, zeitlich) und treten nicht flächenmäßig in Erscheinung. Dies mag als Beleg dafür dienen, dass die Leerstände in der Metropole Ruhr eben nicht strukturell bedingt sind. Es gibt gegenwärtig und voraussichtlich auch zukünftig keine entvölkerten Stadtteile. Bei genauerer Betrachtung der tatsächlichen Leerstände spielen lage- und vor allem objektbezogene Faktoren eine entscheidende Rolle. Aspekte wie Modernisierungsgrad, Ausstattungsstandard, Wohnumfeld etc. entscheiden – auch in der Metropole Ruhr – bei einem wachsenden Qualitätsbewusstsein über die Vermietbarkeit von Wohnraum. Die Wohnraumvermieter haben dieses

Abb. 12: Mietenniveau in Euro im Vergleich (Neubau, Erstbezug, Daten für das Jahr 2002)



marktgerechte Verhalten (überwiegend) erkannt und entsprechend modernisiert. Mit Blick auf die quantitative Dimension der demographischen Entwicklungen muss sehr sorgfältig und differenziert beobachtet werden, wie sich dies lokal niederschlägt. Je nach Ausgestaltungsgrad und -form kann sich hier unter Umständen eine wichtige Zukunftsaufgabe entwickeln, die schon jetzt der exakten Beobachtung und Analyse bedarf.

Resümee und Handlungsfelder

Die Bevölkerungsentwicklung ist ein komplexes Thema und differenziert zu betrachten. Die Bevölkerungszahl ist in der Tendenz eher (leicht) rückläufig. Dies beinhaltet die Chance für die Städte, zukünftig weitere Qualitäten auszubilden. Die Zahl der Haushalte ist hingegen konstant und verschiedene Indikatoren zeigen an, dass weitere Potenziale bzw. Reserven für die zukünftige Entwicklung des Wohnens und die Wohnungsteilmärkte vorhanden sind. Deutlich stärker in die Betrachtung gehören die Themen Alterung der Gesellschaft und Migration (Integration), da diese zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen. Die Städte haben – mit Blick auf das verfügbare Einkommen – in der Vergangenheit trotz der großen Probleme mithalten können und durch den Strukturwandel die Grundlagen für ein langfristiges Aufholen gelegt.

Insgesamt findet gegenwärtig eine Art Renaissance der Kernstädte des Ruhrgebietes statt. Die Städteregion Ruhr hat in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass sie sehr attraktiv für Zuwanderungen ist. So ist es gelungen, die Stadt-Umland-Wanderung und die damit verbundene Suburbanisierung im Trend zu durchbrechen. Auf der Ebene der Nahwanderungen gewinnt die Städteregion mittlerweile an Bevölkerung, was für die Attraktivität der Städte sowie die guten Wohnraumangebote spricht. Wichtige Trends lassen sich also durch eine zukunftsgerichtete und gut konzipierte kommunale (und regionale) Wohnungspolitik mittel- bis langfristig beeinflussen. Für die Zukunft wird es entscheidend sein, lokal und regional weiterhin Anreize für Zuwanderungen und ein Verbleiben in den Städten bzw. in der Region zu setzen, z. B. durch hochwertige Ausbildungsangebote/ (Fach-)Hochschulen, innovative Arbeitsplätze, einen attraktiven Wohnungsmarkt, eine Baulandoffensive, ein Plus an Urbanität. Darüber hinaus ist es bedeutsam, zu einer weiteren Verbesserung der Rahmenbedingungen für Familien beizutragen.

Der Wohnungsmarkt ist regional ausgerichtet und es bestehen unterschiedlichste Verflechtungen innerhalb der Region und mit dem weiten Umland. Dies zeigt auch, dass das Wohnen die Städte der Region miteinander verbindet. Der Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr stellt sich als stark, insgesamt ausgeglichen und in Teilmärkten sogar noch ausbaufähig dar. Dies gilt vor allem mit Blick auf die hochwertigen frei finanzierten Wohnungen, das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie den Bereich der Eigentumswohnungen. Generell gibt es einen Bedarf an mehr Qualität, was sich auch – trotz punktuellen leichten Bevölkerungsrückgängen – im Bereich des Neubaus ausdrückt. Die Preise sind in allen Teilmärkten als günstig zu betrachten.