

Kapitel 2

W o h n e n

2.1 Einführung

Das Thema Wohnen stellt seit Beginn der gemeinsamen Arbeiten am Masterplan Ruhr eine wichtige regionale Klammer dar. In der letzten Publikation Masterplan Ruhr vom Frühjahr 2006 spielte das Wohnen eine zentrale, elementare Rolle. Allen Beteiligten war es wichtig, hieran weiterzuarbeiten und eine Vertiefung zu erreichen. Standen in der ersten Broschüre insbesondere die Fragen nach den Qualitäten und Besonderheiten des Wohnens in der Metropole Ruhr sowie die Wohnbauflächenentwicklung im Vordergrund, so sind es nun der Wohnungsbestand und der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Das nachfolgende Kapitel berichtet zunächst über ausgewählte Daten zum Wohnen in der Metropole Ruhr (Abschnitt 2.2). Behandelt werden auf der Angebotsseite die Themenbereiche Wohnbauflächenpotenziale, Kaufpreise für Immobilien, Baufertigstellungen, Baugenehmigungen und Wohnungsbestand. Auf der Nachfrage- bzw. Bedarfsseite werden Daten zur Bevölkerung, zu den Wanderungen, zur Bevölkerungsprognose sowie zu den Haushalten vorgestellt. Aus den Daten sind Trends und Perspektiven ableitbar, die aufgezeigt und eingeordnet werden.

Hieran schließt sich eine Vorstellung des gemeinsamen Projektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr“ an (Abschnitt 2.3). Als ein wichtiges Ziel der bisherigen Zusammenarbeit der beteiligten Städte wurde der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung definiert. Die am Masterplan Ruhr beteiligten Städte haben diese Herausforderung aufgegriffen und Ende 2006 mit der Arbeit begonnen. Ein besonderer Dank gilt der kompetenten Unterstützung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa), die durch ihre fachliche Beratung und Unterstützung sehr zum bisherigen Gelingen beigetragen hat.

Die verstärkte Betrachtung des Themas Wohnungsbestand war ein Ergebnis der bisherigen Zusammenarbeit. In der Folge hat sich eine Kleingruppe damit beschäftigt, deren Ergebnisse in Abschnitt 2.4 vorgestellt werden. Hierbei wird deutlich, dass die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes von elementarer Bedeutung für die Städteregion Ruhr ist.

Im Unterschied zu den Kapiteln Städtebau und Stadtentwicklung sowie Region am Wasser werden im Kapitel 2 „Wohnen“ keine lokalen Projekte und/oder Entwicklungen vorgestellt. Statt dessen wurde externen Autoren – denen an dieser Stelle ein herzlicher Dank gilt – die Möglichkeit gegeben, mit einem Gastbeitrag die Broschüre zu bereichern.

Den Abschluss des Kapitels stellt – wie bereits in der ersten Masterplan Ruhr Broschüre – ein eigener Abschnitt zu Zielen und Leitlinien für die Region dar (vgl. 2.5). Die vorhandene „Wohnungspolitische Erklärung“ aus dem Jahre 2006 wurde beibehalten und geringfügig aktualisiert. Die Ziele/Leitlinien sind neu strukturiert und auch ergänzt.

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

Eine Vielzahl verschiedener Indikatoren gibt Auskunft über aktuelle und zum Teil auch über zukünftige Entwicklungen zum Wohnungsmarkt bzw. zu den Wohnungsmärkten der Metropole Ruhr. Während zum „Angebot“ Daten aus den Bereichen Wohnbauflächenpotenziale (Baulandreserven), Kaufpreise, Baufertigstellungen, Baugenehmigungen und Wohnungsbestand herangezogen werden können, spiegeln sich „Bedarf“ bzw. „Nachfrage“ in erster Linie in Daten aus den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen, Haushalte, verfügbares Einkommen sowie Mieten wider. Aus der Vielzahl der vorhandenen Indikatoren sollen an dieser Stelle einige ausgewählte Daten benannt sowie Trends und Perspektiven aufgezeigt werden. Das gegenwärtig im Aufbau befindliche Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr“ (vgl. Kapitel 2.3, S. 25 ff) wird hierzu perspektivisch deutlich detailliertere Angaben machen.

Wohnbauflächenpotenzial

Die Städteregion Ruhr verfügt nach einer eigenen Erhebung über ein Wohnbauflächenpotenzial für den Bau von rund 54.000 Wohneinheiten. Diese Baulandreserven sind innerhalb der Metropole unterschiedlich verteilt und es gibt Schwerpunkte insbesondere in jenen Kommunen, die über eine vergleichsweise große Fläche verfügen. Die Baulandreserven beinhalten Flächen aus den Flächennutzungsplänen, Flächen aus rechtsverbindlichen sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sowie klassische Baulücken. Quantitativ reicht dieses Angebot etwa für die nächsten 10–15 Jahre aus. Auch in Zeiten rückläufiger Bevölkerungszahlen (s.u.) findet Wohnungsneubau selbstverständlich weiterhin statt. Dies ist auf die weiterhin vorhandene Nachfrage, die Realisierung individueller Wohnwünsche sowie auf den Abriss und Ersatz von Wohnraum zurückzuführen.



Neubaugelände auf einem Altstandort

Kaufpreise für Immobilien

Die Kaufpreise für Immobilien sind in der Städteregion Ruhr insgesamt moderat einzustufen. Die Entwicklung der Baulandpreise verläuft kontinuierlich auf gleichbleibendem Niveau. Die Kaufpreise für Bauland weisen innerhalb der Städteregion Ruhr erhebliche Unterschiede auf. Die höchsten Preise sind bezogen auf die verschiedenen Teilmärkte in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg und Bochum zu erzielen, die niedrigsten

in Hagen und Herne (vgl. Abb. 1). Gleichwohl gibt es natürlich auch hier sehr gute Wohnlagen, die Spitzenpreise aufrufen. Werden die Kaufpreise für neue bzw. gebrauchte Eigenheime betrachtet, so zeichnet sich ein ähnliches Bild. In der Spitze liegen die Städte Mülheim an der Ruhr und Bochum, gefolgt von Dortmund und Essen. Deutlich preiswerter ist es in Herne und Gelsenkirchen.

Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage (350–800 qm)	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in mittlerer Lage (250–500 qm)	Reihenmittelhäuser in mittlerer Lage (150–300 qm)
270,00 € Essen	260,00 € Mülheim an der Ruhr	310,00 € Mülheim an der Ruhr
255,00 € Duisburg	260,00 € Essen	280,00 € Duisburg
250,00 € Mülheim an der Ruhr	260,00 € Duisburg	245,00 € Bochum
245,00 € Bochum	245,00 € Bochum	240,00 € Oberhausen
230,00 € Oberhausen	230,00 € Oberhausen	231,00 € durchschnittlicher Wert
230,00 € Bottrop	225,00 € durchschnittlicher Wert	225,00 € Essen
218,00 € durchschnittlicher Wert	215,00 € Bottrop	220,00 € Gelsenkirchen
215,00 € Dortmund	215,00 € Dortmund	215,00 € Dortmund
175,00 € Gelsenkirchen	215,00 € Gelsenkirchen	205,00 € Bottrop
160,00 € Hagen	180,00 € Herne	190,00 € Hagen
150,00 € Herne	170,00 € Hagen	180,00 € Herne

Abb. 1: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/qm im Jahre 2007. Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen.

	Baufertigstellungen insgesamt	davon Ein- und Zweifamilienhäuser
Duisburg	591	393
Oberhausen	431	248
Mülheim an der Ruhr	315	132
Bottrop	149	43
Essen	880	373
Gelsenkirchen	517	245
Herne	178	122
Bochum	340	149
Hagen	379	182
Dortmund	1.331	744
Städteregion Ruhr	5.111	2.631

Abb. 2 Baufertigstellung in der Städteregion Ruhr im Jahre 2006, Quelle: LDS und Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung

Baufertigstellungen

Mit Blick auf die Baufertigstellungen ist zunächst festzuhalten, dass die Fertigstellungszahlen insgesamt rückläufig sind und damit dem bundesweiten Trend folgen. Innerhalb der Region gibt es allerdings erhebliche Unterschiede (vgl. Abb. 2). Das Gesamtniveau liegt mit rund 5.000 Baufertigstellungen jährlich immer noch recht hoch (2005: 4.998; 2006: 5.111). Zum Vergleich: in München wurden im (Ausnahme-)Jahr 2006 15.908 Baufertigstellungen registriert (2005: 4.952), in Hamburg waren es in 2006 3.930 (2005: 2.836) und in Berlin 3 126 (2005: 3.536). Die Entwicklung der Teilmärkte gestaltet sich unterschiedlich und bedarf einer genaueren Betrachtung (vgl. hierzu auch Abb. 3).

Der wichtige Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen) hat sich nach einem deutlichen Hoch zum Ende des letzten Jahrtausends nunmehr auf einem niedrigeren Niveau eingependelt. Die Entwicklung der letzten Jahre weist durchaus Kontinuität auf und stellt mit durchschnittlich über 2.500 Baufertigstellungen rund die Hälfte aller Baufertigstellungen. Innerhalb der Städteregion Ruhr erreicht der Ein- und Zweifamilienhausbau in den Städten Dortmund, Duisburg und Essen die höchsten absoluten Fertigstellungszahlen. Die Fertigstellungen je 1.000 Einwohner zeigen, dass in Dortmund, Oberhausen und Gelsenkirchen relativ gesehen die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser

neu gebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Fertigstellungszahlen aufgrund eines weiterhin vorhandenen Nachholbedarfs und weiterer Fortschritte im Strukturwandel der Region verstetigen werden.

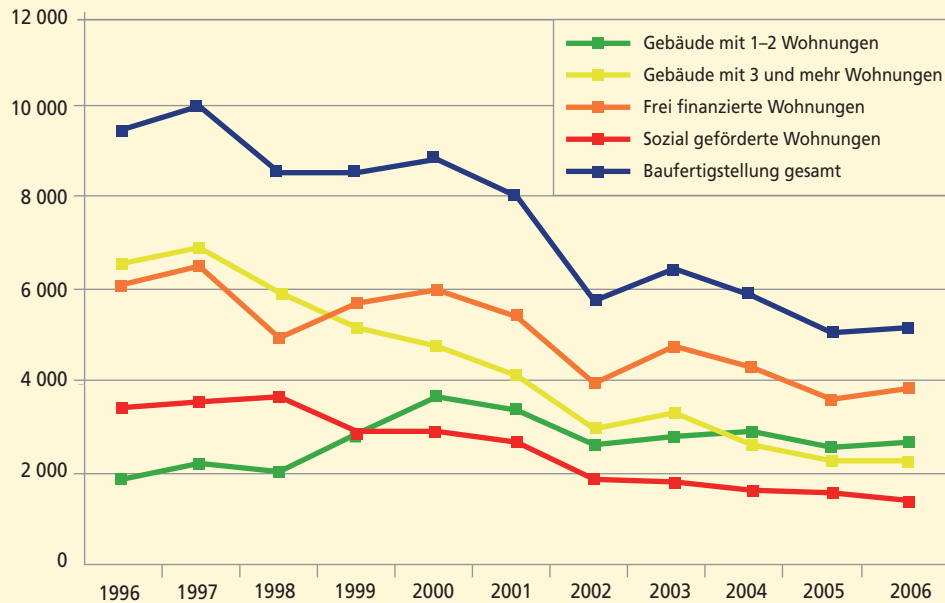


Abb. 3: Baufertigstellungen in der Städteregion Ruhr. Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich (Quellen: LDS NRW, Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung)



Hochwertiger Geschosswohnungsbau findet seinen Markt

Der Mehrfamilienhaus- bzw. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) ist hingegen – nach den quantitativen Bedarfsanpassungen der 1990er Jahre mit hohen Fertigstellungszahlen – durch stark rückläufige Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre haben sie sich etwa um zwei Drittel verringert! Die Entwicklungslinie der letzten beiden Jahre liegt relativ konstant bei gut 2.100. Ob dies bereits die Talsohle ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abgeschätzt werden. Die geringen Fertigstellungszahlen im Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau korrespondieren mit den vergleichsweise starken Investitionen der Wohnungsunternehmen in ihre Bestände.

Die Fertigstellungszahlen für den Teilmarkt der sozial geförderten Wohnungen ist in allen Kommunen der Städteregion Ruhr stark rückläufig. Nur in der Stadt Duisburg konnte zuletzt ein deutliches Plus erreicht werden (2005: 184, 2006: 330). Für die gesamte Region haben sich die Fertigstellungszahlen mehr als halbiert. Der Bedarf ist ganz offensichtlich gedeckt – und dies trotz massiv auslaufender Bindungen für den preisgebundenen Wohnungsbestand (s.u.). Es steht nicht zu erwarten, dass in diesem Teilmarkt kurz- bis mittelfristig eine Belebung stattfinden wird, da gegenwärtig ausreichend preiswerter Wohnraum – auch jenseits der sozial geförderten Wohnungen – vorhanden ist.

Auch bei den frei finanzierten Wohnungen hat seit Mitte der 1990er Jahre ein relativ deutlicher Rückgang eingesetzt. Dass die Fertigstellungszahlen des Jahres 2006 (3.754) leicht über jenen des Jahres 2005 (3.514) liegen, ist zunächst erfreulich. Allerdings sollte (noch) nicht von einer Verstetigung oder gar einem Trendumkehr ausgegangen werden. Angesichts des insgesamt gesättigten Marktes werden nur qualitativ hochwertige Wohnungen bzw. Wohnungen in guten Lagen vermietet bzw. verkauft werden können.

Baugenehmigungen

Die Entwicklung der Baugenehmigungen gibt einen kleinen Einblick, wie sich das Wohnungsbaugeschehen in der näheren Zukunft darstellen wird. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich zuletzt nach einer recht rasanten Talfahrt wieder verstetigt bzw. sogar leicht gesteigert. Hierzu haben vor allem die steigenden Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser beigetragen, die mittlerweile über die Hälfte aller Baugenehmigungen ausmachen und damit weiter an Bedeutung gewonnen haben (vgl. Abb. 4). Im Vergleich der absoluten Baugenehmigungszahlen liegt die Städteregion Ruhr mit ihren 5.154 Baugenehmigungen in 2006 (2005: 5.003) zwar deutlich hinter München (2006: 7.188, 2005: 8.574) aber vor Berlin (2006: 4.023, 2005: 3.224) und Hamburg (2006: 3.489, 2005: 3.254).

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in der Städteregion Ruhr ist mit Blick auf die absoluten Zahlen (s. o. Baufertigstellungen) zunächst durch einen Zuwachs zu charakterisieren. Entsprechend steigt die Wohnfläche in allen Städten (rechnerisch) auch an, wobei es innerhalb der Städteregion Ruhr größere Unterschiede gibt. Die größte Wohnfläche steht den Menschen in Mülheim an der Ruhr und Hagen, die geringste in Bottrop und Oberhausen zur Verfügung (vgl. Abb. 5). Ebenfalls große Unterschiede bestehen beim Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand. Bottrop liegt mit großem Abstand vor den anderen Städten und deutlich über dem regionalen Durchschnitt. Während Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg und Dortmund noch (leicht) den Durchschnitt übersteigen, liegen Bochum, Hagen, Herne, Essen und Gelsenkirchen darunter. Der preisgebundene Wohnungsbestand ist in der Städteregion Ruhr sehr stark rückläufig (s. o.). Im Durchschnitt macht er nur noch 13,1 % aller Wohnungen aus. In Gelsenkirchen, Bottrop und Duisburg spielt er noch eine etwas größere Rolle, wohingegen in Essen, Hagen und Mülheim an der Ruhr die niedrigsten Werte anzutreffen sind.

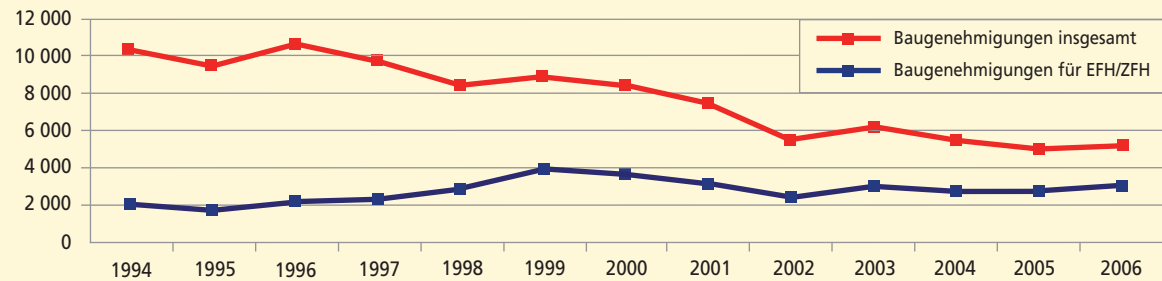


Abb. 4: Baugenehmigungen in der Städteregion Ruhr, Quelle: LDS NRW, eigene Zusammenstellung und Berechnung

	Wohnfläche in qm/Person	Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in % der Wohneinheiten	Anteil preisgebundener Wohnungsbestand in %
Duisburg	36,69	22,56	16,12
Oberhausen	35,86	27,10	14,73
Mülheim an der Ruhr	41,97	26,17	10,51
Bottrop	36,09	38,72	16,55
Essen	39,14	18,46	9,47
Gelsenkirchen	37,04	15,70	17,53
Herne	36,10	19,67	12,52
Bochum	36,60	21,47	11,44
Hagen	40,18	20,96	9,75
Dortmund	38,60	22,61	13,94
Städteregion Ruhr	37,83	21,85	13,05

Abb. 5: Ausgewählte Strukturdaten zum Wohnungsbestand in der Übersicht (2006), Quelle: LDS NRW nach Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung

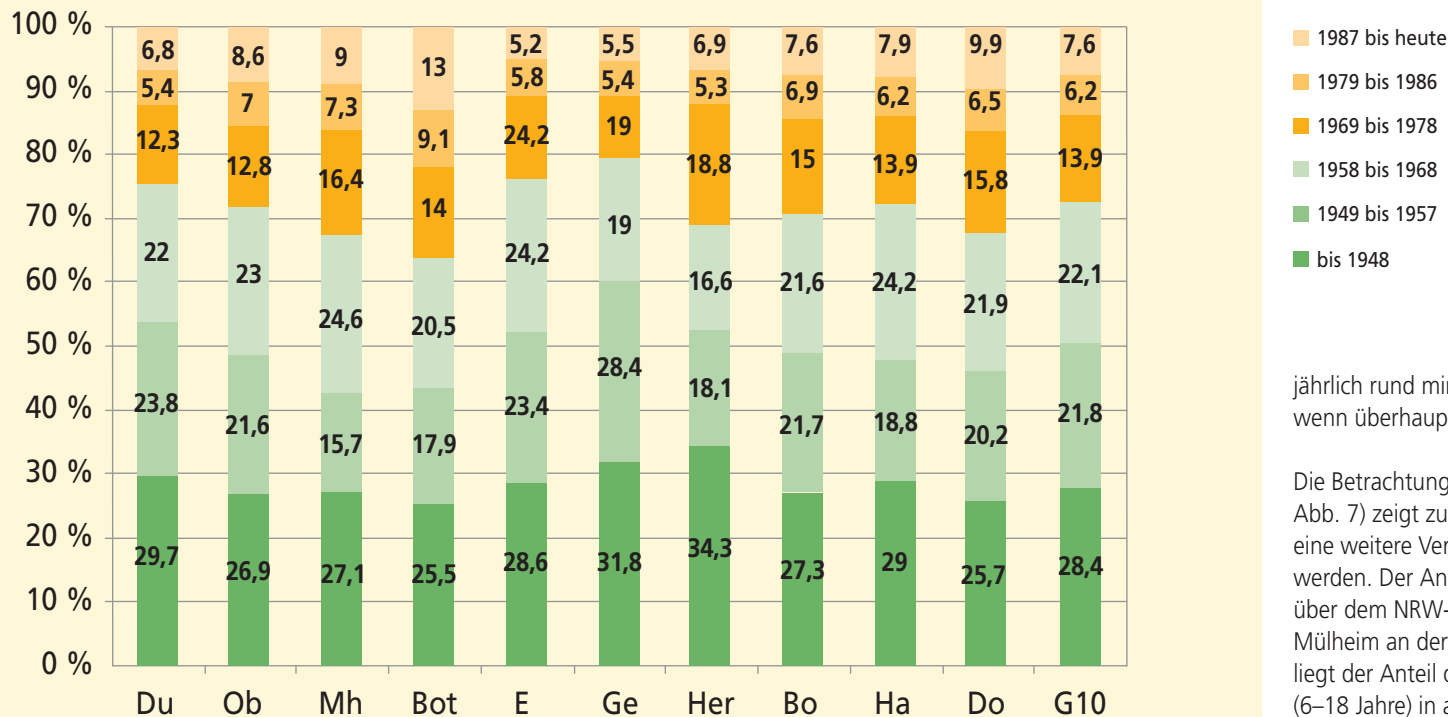


Abb. 6: Wohngebäude nach Altersklassen (2006), Quelle: Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung.

Die Alterstruktur der Wohngebäude (vgl. Abb. 6) zeigt, dass rund die Hälfte der Wohngebäude in der Städteregion Ruhr 50 Jahre und älter sind. Insbesondere in den Städten Gelsenkirchen, Duisburg, Herne und Essen sind zahlreiche Altbauten aus der Zeit vor 1958 anzutreffen. Überdurchschnittlich viele neuere Gebäude (Altersklasse 1987 bis heute) stehen in Bottrop, Dortmund und Mülheim an der Ruhr und sind das Ergebnis einer regen Bautätigkeit in den letzten Jahren. Das Alter eines Gebäudes sagt zunächst nichts über den Modernisierungsstand und die Wohnqualität aus. Geschlossene Altbaubestände aus der Gründerzeit sind für viele Innenstadtbereiche in der Städteregion Ruhr durchaus typisch und werden allgemein als attraktiv angesehen.

Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung der Städteregion Ruhr ist seit Ende der 1980er Jahre rückläufig. Im Zeitraum von 1989 bis 2006 hat die Städteregion Ruhr insgesamt rund 145.000 Einwohner/innen verloren. Der Rückgang der Bevölkerungszahl trifft mittlerweile alle Städte der Region und verläuft in der Gesamtbetrachtung relativ konstant. Einzelne Städte sind von diesem seit langem bekannten Trend stärker betroffen (Gelsenkirchen, Hagen, Essen, Duisburg) als andere (Bottrop, Dortmund). Die Ursachen dieser Entwicklung sind bekannt und in erster Linie auf die negativ verlaufende natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Das Geburtendefizit bzw. der Sterbeüberschuss der Städteregion Ruhr liegt im Saldo bei

jährlich rund minus 12.000. Eine Änderung dieses Trends ist – wenn überhaupt – nur sehr langfristig zu erreichen.

Die Betrachtung der Altersklassen der Bevölkerung (vgl. Abb. 7) zeigt zudem, dass die demographischen Strukturen eine weitere Verstärkung des dargestellten Trends bewirken werden. Der Anteil der über 65-jährigen liegt in allen Städten über dem NRW-Durchschnitt von 19,7 %, insbesondere in Mülheim an der Ruhr (23,6 %) und Essen (22,1 %). Zugleich liegt der Anteil der Jüngsten (unter 6 Jahre) und Jüngeren (6–18 Jahre) in allen Städten unter dem Durchschnitt für NRW – und dies zum Teil auch deutlich (Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum). Nur die Stadt Hagen erreicht in der Altersklasse der unter 6-jährigen den Landesdurchschnitt von 5,3 %. Im Ergebnis heißt dies, dass nicht ausreichend junge Menschen nachwachsen und sich die skizzierten demographischen Entwicklungen weiter verstärken werden.

Wanderungen

Bei den Wanderungsbewegungen lässt sich hingegen eine sehr erfreuliche Entwicklung feststellen. Die Städteregion Ruhr gewinnt seit Ende der 1990er Jahre zunehmend an Bevölkerung durch Wanderungen (vgl. Abb. 8). Im Saldo liegt die Zahl für das Jahr 2006 zwar nur bei plus 242 – aber immerhin im positiven Bereich (vgl. Abb. 9). Den Städten ist es gelungen, an Attraktivität zu gewinnen, so dass (relativ) weniger Menschen fortziehen bzw. mehr zuziehen. Diese Wanderungsgewinne können allerdings nicht die Bevölkerungsverluste, resultierend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, ausgleichen.

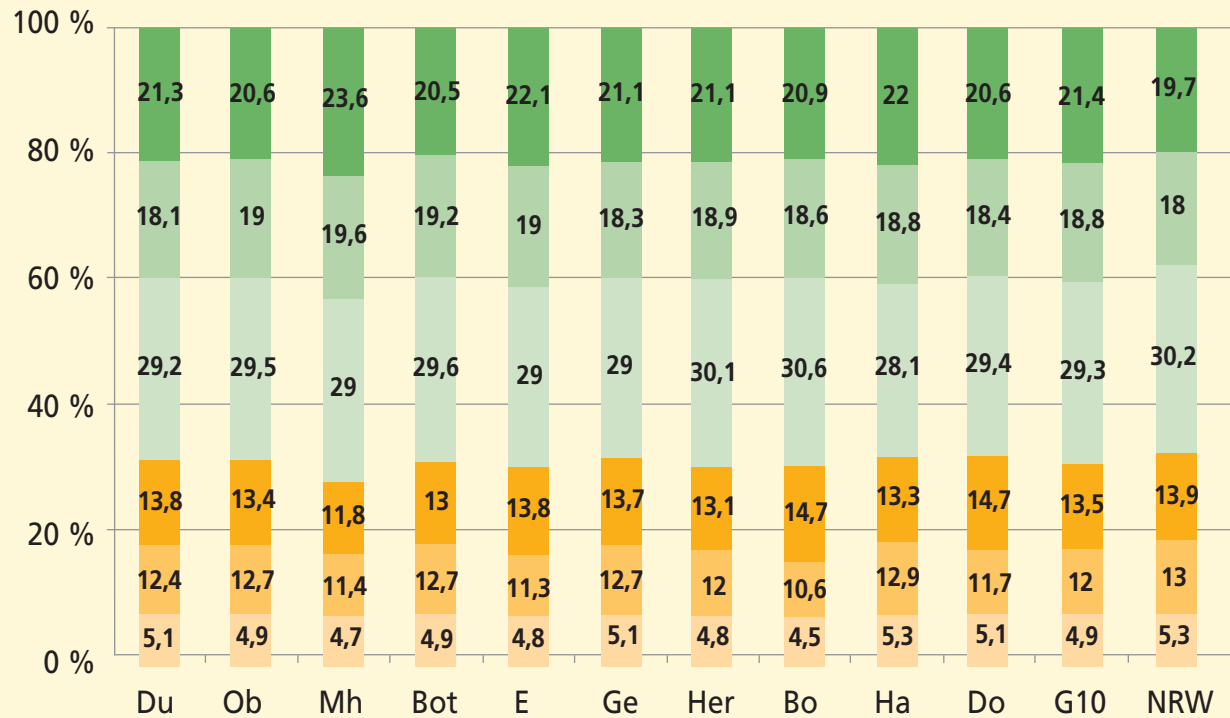


Abb. 7: Altersstruktur der Städteregion Ruhr im Jahr 2006, Quelle: LDS, eigene Zusammenstellung.

- unter 6 Jahre
- 6 bis unter 18
- 18 bis unter 30
- 30 bis unter 50
- 50 bis unter 65
- 65 und älter

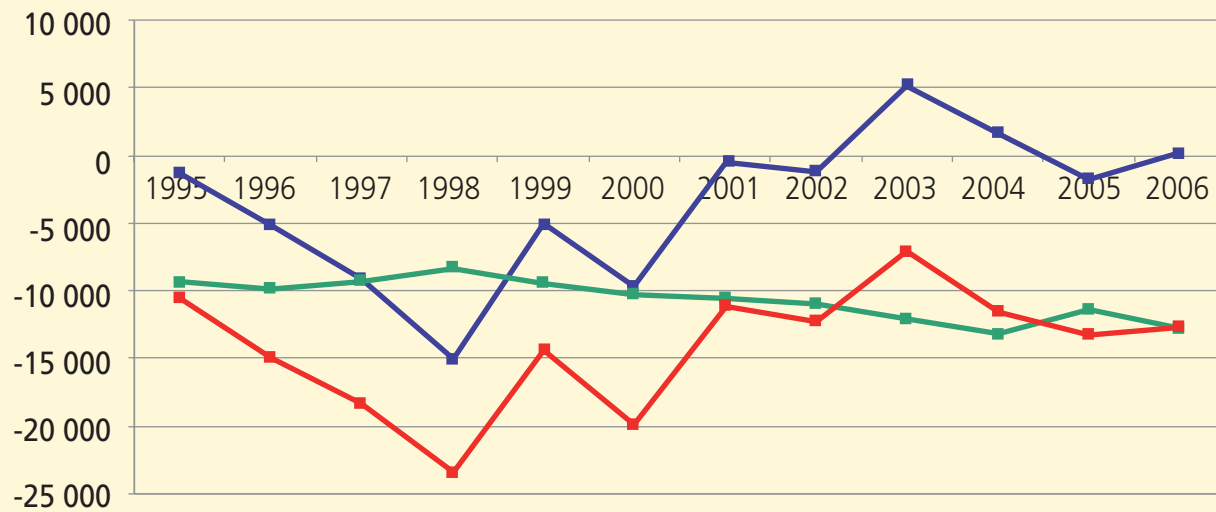


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich, Quelle LDS, eigene Zusammenstellung und Berechnung.

- Saldo Wanderungen
- Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Saldo gesamt

	Wanderungen insgesamt			davon Nah- und Umlandwanderungen		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Duisburg	15.690	16.370	- 680	5.852	7.257	-1.405
Oberhausen	7.332	7.141	+ 191	3.674	3.667	+ 7
Mülheim an der Ruhr	6.161	5.754	+ 407	3.235	2.810	+ 425
Bottrop	3.540	3.400	+ 140	2.025	1.838	+ 187
Essen	19.348	19.021	+ 327	7.160	7.782	- 622
Gelsenkirchen	8.488	8.651	- 163	4.059	4.379	- 320
Herne	5.015	5.254	- 239	2.516	2.691	- 175
Bochum	14.497	14.848	- 351	5.918	6.467	- 549
Hagen	5.594	6.183	- 589	2.570	2.790	- 220
Dortmund	21.490	20.291	+ 1.199	7.743	7.514	+ 229
Städteregion Ruhr	107.155	106.913	+ 242	44.752	47.195	-2.443

Abb. 9: Wanderungssaldo der Städteregion Ruhr für das Jahr 2006, Quelle: LDS NRW, eigene Zusammenstellung und Berechnung

Die Betrachtung der Nah- und Umlandwanderungen zeigt, dass die Bevölkerung weiterhin auch Wohnstandorte im ersten bzw. zweiten Ring rund um die Städte sucht. Im langfristigen Trends geht dies aber zurück. Der Saldo des Jahres 2006 weist für die Städteregion Ruhr ein Minus von 2.443 aus. Die Städte Mülheim an der Ruhr, Dortmund, Bottrop und Oberhausen verfügen über positive Wanderungssalden mit ihrem jeweiligen Umland.

Bevölkerungsprognose

Die vorliegenden Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte für das Jahr 2025 (vg. Abb. 10) zeigen auf, dass sich die absolute Anzahl an Menschen in der Städteregion Ruhr perspektivisch weiterhin verringern wird. In allen Städten liegt der LDS-Prognosewert deutlich über den Angaben für NRW, zum Teil um das Fünf- bis Sechsfache! Der Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ steigt hingegen in keiner der Städte so stark wie der berechnete Durchschnittswert für NRW. Dies ist auf den bereits vollzogenen Alterungsprozess in der Städteregion Ruhr zurückzuführen. Die zukünftige Entwicklung der Altersgruppe „0–18 Jahre“ ist ebenfalls durch überdurchschnittlich negative Prognosewerte gekennzeichnet, d.h. es werden zukünftig relativ weniger junge Menschen in der Städteregion Ruhr leben. Nur die Städte Essen und Dortmund verfügen in diesem Bereich über leicht bessere Durchschnittswerte.

Haushalte

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist für den Wohnungsmarkt eine entscheidende Größe. Die aktuellen Daten zu den Haushalten weisen aus, dass die Zahl der Haushalte zwar noch steigt und dass sich die Größe der Haushalte tendenziell verringert. Überwiegend gibt es Einpersonenhaushalte in den Städten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei und mehr Personen stellen die kleinste Gruppe dar. Die LDS-Prognose für die zukünftige

	Bevölkerungsprognose			Haushaltsprognose	
	insgesamt	65 Jahre und älter	0–18 Jahre	Konstante Variante	Trendvariante
Duisburg	- 10,8	+ 1,4	- 22,2	- 8,3	- 6,2
Oberhausen	- 8,4	+ 13,0	- 21,9	- 5,2	- 4,2
Mülheim an der Ruhr	- 10,1	+ 10,9	- 25,5	- 6,1	- 7,4
Bottrop	- 8,2	+ 20,7	- 24,2	- 2,6	- 2,6
Essen	- 8,3	+ 6,2	- 17,4	- 6,2	- 4,6
Gelsenkirchen	- 16,3	+ 0,1	- 28,6	- 13,2	- 13,2
Herne	- 11,0	+ 7,8	- 24,4	- 8,4	- 8,4
Bochum	- 7,4	+ 9,8	- 19,3	- 5,0	- 5,0
Hagen	- 15,2	+ 0,9	- 24,4	- 12,1	- 11,0
Dortmund	- 7,5	+ 9,3	- 17,5	- 5,0	- 4,3
NRW	- 2,6	+ 23,1	- 19,3	+ 1,9	+ 3,1

Abb. 10: Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für das Jahr 2025, Angaben in %, Quelle: LDS NRW

Entwicklung der Haushalte geht – je nach Stadt – von einer weiteren Zunahme bis etwa Anfang/Mitte der nächsten Dekade aus, bevor die Zahl der Haushalte dann rückläufig sein wird. Sollte sich diese Prognose tatsächlich einstellen, so hätte dies erhebliche Auswirkungen (z. B. Leerstände) auf den Wohnungsmarkt.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte innerhalb der Städteregion Ruhr steigt weiterhin an und liegt bei 17.134 € (alle Angaben für das Jahr 2005). Es konnte im Verhältnis zum Landesdurchschnitt (18.724 €) in den letzten Jahren nicht aufholen und liegt weiterhin rund 10 % darunter. Innerhalb der Städteregion bestehen erhebliche Unterschiede. In Mülheim an der Ruhr (20.565 €), Hagen (18.385 €) und Essen (18.281 €) ist das verfügbare Einkommen am höchsten, in Duisburg (15.412 €), Gelsenkirchen (15.536 €) und Herne (15.864 €) am niedrigsten. Der Vergleich mit Hamburg (22.908 €), München (22.613 €) und Berlin (14.797 €) dokumentiert in erster Linie die erheblichen Unterschiede in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Städteregion Ruhr zeigt bei den Mieten ein sehr moderates Bild. Im Durchschnitt sind in der Städteregion Ruhr 5,18 € je qm zu entrichten. Eine gewisse Spannweite ist innerhalb der Region gegeben: am teuersten ist es in Bottrop, Bochum und Essen, am preiswertesten in Gelsenkirchen, Herne und Hagen (vgl. Abb. 11). Mieterinnen und Mieter können sich in der Städteregion Ruhr also wohl fühlen. Dies wird auch dadurch deutlich, wenn die durchschnittlichen Mieten für München (10,99 €/qm), Hamburg (7,65 €/qm), Köln (8,07 €/qm), Düsseldorf (7,50 €/qm) und Bonn (7,37 €/qm) Betrachtung finden. Im Umkehrschluss können Vermieter/innen aber nur geringere Gewinne erwirtschaften und in der Folge ggf. auch weniger in ihre Wohnraumbestände investieren.

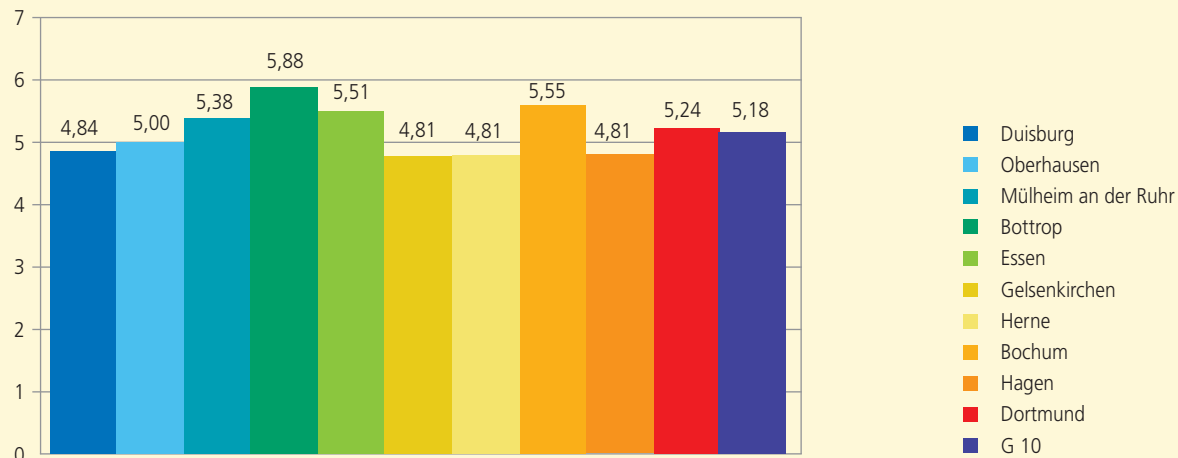


Abb. 11: Durchschnittliche Mieten im Vergleich (Jahr 2006), Quelle. empirica

Fazit

Der Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr zeigt sich weiterhin als ausgeglichen und entspannt. In allen Teilmärkten stehen ausreichend und qualitativ gute Wohnungen zur Verfügung. Auch Wohnbauflächenpotenziale sind genügend vorhanden. Dieses wird insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gerne genutzt, wie die Baufertigstellungszahlen signalisieren. Darüber hinaus spielt für diesen Teilmarkt der Verkauf von Eigenheimen aus dem Bestand eine große – immer wichtigere – Rolle. Insgesamt stellt sich die Nachfrage nach Wohneigentum und qualitativ hochwertigen Wohnraumangeboten als ein Ergebnis des Strukturwandels dar. Zahlreichen Haushalten ist es aufgrund des wachsenden verfügbaren Einkommens und angesichts relativ moderater Preise mittlerweile möglich, Eigentum zu erwerben.

Die Wanderungsdaten der Städteregion Ruhr (positives Saldo) machen deutlich, dass das Wohnen in den Kernstädten wieder beliebter ist als noch vor wenigen Jahren. Der Trend zur Suburbanisierung ist allerdings noch nicht in allen Städten durchbrochen. Perspektivisch darf zumindest von einer leichten Renaissance der Städte ausgegangen werden. Die Wohnraumangebote in den Kernstädten entsprechen eher der sich sukzessiv verändernden Nachfrage in Folge der Pluralisierung der Lebensstile. Die Städte müssen weiterhin viel leisten, um diesen leichten Trend nicht zum Erliegen zu bringen. Gleichzeitig bedürfen die Folgen des demographischen Wandels großer Aufmerksamkeit und intensiver Begleitung durch die Städte. Hier sind langfristig wirkende Strategien zu entwickeln und umzusetzen, um letztendlich doch Einfluss auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu nehmen. Dies erscheint vielen Akteuren gegenwärtig als eine Aufgabe, die der Bewältigung des Strukturwandels nicht nachsteht und der sie sich dennoch stellen müssen.