

# Fachtagung zum Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht am 16.11.2015

Die Städteregion Ruhr konnte 2015 den Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht vorstellen. Im bewährten Dreijahresintervall haben die Städte Duisburg, Oberhausen, Bottrop, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm, die Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Regionalverband Ruhr die Wohnungsmarktsituation in der Metropole Ruhr analysiert und im Zeitvergleich interessante Trends und Entwicklungen abgeleitet.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Fachtagung am 16.11.2015 beim Regionalverband Ruhr diskutiert. Insgesamt konnten rund 90 Teilnehmende begrüßt werden.

Das [1] Programm umfasste nach einer Einführung durch Herrn Martin Tönnies, (stellvertretender Regionaldirektor und Bereichsleiter Planung beim RVR) und Herrn Stadtdirektor Hans-Jürgen Best (Geschäftsbereichsvorstand Planen der Stadt Essen, Sprecher der Städteregion 2030) drei Kurzimpulse von Mitgliedern der AG Wohnungsmarkt Ruhr mit anschließender Podiumsdiskussion von Expertinnen und Experten zu den Themen

- Angebot
- Nachfrage sowie
- Preise und Mieten/-entwicklung.

## Begrüßung und Einführung

Martin Tönnies, stellvertretender Regionaldirektor des RVR und Stadtdirektor Hans-Jürgen Best, Geschäftsbereichsvorstand Planen der Stadt Essen und Sprecher der Städteregion 2030 eröffneten die Fachtagung. Herr Tönnies betonte die Bedeutung regionaler Zusammenarbeit gerade in diesem Themenfeld. Herr Best illustrierte am Beispiel der bisherigen Arbeit in der AG Wohnungsmarkt Ruhr wie die gelebte Kooperation aussieht.

Herr Stadtdirektor Best übergab den Staffelstab für die Federführung der Arbeitsgruppe von der Städteregion 2030, insbesondere der Stadt Dortmund, an den Regionalverband Ruhr.

## 1. Gesprächsforum Angebot

[2] Kurzimpuls durch Wolfgang Loke (Stadt Bochum) zu den Angebotsdaten

### Kernaussagen der Podiumsdiskussion

- Im letzten halben Jahr hat sich die Situation auf den Wohnungsmärkten komplett geändert.
- Die Zuzüge der Flüchtlinge führen zur Vollvermietung in den Beständen der Wohnungsunternehmen.
- Auch im Ruhrgebiet gibt es nun Wachstumsstädte. Vor diesem Hintergrund ist Neubau dringend notwendig, jedoch nicht nur für die Zielgruppe der Flüchtlinge, sondern für alle Bevölkerungsschichten.
- Der Neubau ist für die Wohnungswirtschaft wieder zum großen Thema geworden. Die Leerstände haben sich rasant abgebaut.
- Eine vernünftige Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie ist dringend notwendig. Die Anforderungen der EnEV sind für den Bau von Flüchtlingsunterkünften nicht sinnvoll. Sie verhindern den notwendigen kurzfristigen Neubau.
- Vor dem Hintergrund der hohen Flüchtlingszahlen müssen erst einmal temporäre Bauten geschaffen werden und nicht dauerhafte Wohnanlagen mit schlechten Standards.
- Es bedarf mehr „Kompetenz-Teams“ innerhalb der Verwaltungen, um so die Verwaltungsstrukturen besser auf investitionswillige Bauherinnen und Bauherren auszurichten.

## 2. Gesprächsforum Nachfrage

[3] Kurzipuls durch Rudolf Gruber (Stadt Essen) zu den Nachfragedaten

### Kernaussagen der Podiumsdiskussion

- Es gibt Wachstumsstädte, es gibt Schrumpfungsstädte und es gibt das Ruhrgebiet.
- Unechte Wachstumsstädte sind schrumpfende Städte, die Zuwanderung aus dem Umland haben.
- Anspannungen sind im unteren Preissegment und im geförderten Bereich festzustellen sowie in der Verfügbarkeit kleiner Wohnungen.
- Nachfrage nach kleinen Wohnungen besteht, aber der Bau dieser ist teuer und sie werden daher kaum gebaut.
- Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen werden nur zum Teil durch Energieeinsparung „eingespielt“ – wohnungs- und umweltpolitisches Dilemma.
- (zum Ruhrgebiet) Keine Suburbanisierung, keine Zuwanderung aus dem Umland, aber eine (teils problematische) Zuwanderung aus dem Ausland, dennoch dürfte langfristig die Bevölkerungszahl wieder abnehmen, trotz vorübergehender Wanderungsgewinne.
- Die Errichtung einer Wohnung kostet heute durchschnittlich 150.000 EUR.
- Mehrere Nachfragergruppen wollen oder müssen in das untere Preissegment.
- Nachverdichtungen, insbesondere Ersatzneubau sind ein konfliktträchtiges Thema und erfordern daher langfristige Planung und Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner.
- Öffentliche Mittel (Wohnraumförderung) sind immer willkommen.
- Die Zahlen und Prognosen (zur Abschätzung der Flüchtlingszahlen) lassen die Städte leider im Stich, es ist keine qualifizierte Statistik vorhanden, allerdings steigt die Datenqualität jeder Statistik im Laufe der Zeit.

## 3. Gesprächsforum Preise und Mieten/-entwicklung

[4] Kurzipuls durch Julia Meininghaus (Stadt Dortmund) zu Preisen und Mieten

### Kernaussagen der Podiumsdiskussion

- Im Gegensatz zu Wachstumsstädten wie München, Hamburg und Berlin, stiegen im Ruhrgebiet zuerst die Kaufpreise und dann ab ca. 2012 die Mieten, letztere aufgrund der Außenzuwanderung.
- Der Wohnungsmarkt Ruhr hat ein qualitatives Problem, gehobene Wohnformen fehlen. Um den Aufwertungsdruck aus preisgünstigen Segmenten zu nehmen, ist Neubau in allen Segmenten des Wohnungsmarktes erforderlich.
- Der Begriff „Betongold“ ist irreführend, denn professionelle Kapitalanleger im Mehrfamilienhaussegment sind – gemessen am Bestand – gering.
- Das Angebot für Mehrfamilienhäuser für Einzeleigentümerinnen und -eigentümer ist sehr klein, gute und schlechte Lagen werden gleichermaßen gekauft.
- Es ist ein Zuzug älterer Käuferinnen und Käufer aus den Vororten in zentral gelegene, moderne Eigentumswohnungen zu verzeichnen – Motive: Mitten im Leben, gute Infrastruktur, ohne Garten.
- Die Spielräume in der Mietgestaltung nach oben werden von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern häufig nicht ausgeschöpft – aus Unkenntnis oder weil dies der Lage/ dem Mietspiegel nicht angemessen wäre.
- Die Aufwertung von Beständen ist auch durch Einzeleigentümerinnen und -eigentümer möglich, wenn sie gemeinsam agieren, u.a. mit Hilfe von Eigentümerstammtischen, Quartiersmanagement oder Projekten wie IDEE (Innovation durch Einzeleigentümer [5] <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohneninderStadt/IdEE/index.php>).
- Neubauqualitäten fehlen derzeit am Markt, daher wird der Bestand „hochsanziert“ und es kommt zu Gentrifizierung: daher ist der Bau in allen Segmenten erforderlich, um den Nachfragedruck auf die preisgünstigen Bestände zu mildern.
- Privateigentümerinnen und -eigentümer stellen in der Metropole Ruhr den größten Anteil an Mietwohnungen und haben weiterhin Interesse zur Investition in Mietwohnungsbau (ein Haus- und Grund-Mitglied hat im Schnitt 5,3 Wohnungen); dazu wären jedoch kleiner parzellierte Grundstücke nötig.

# Schlusswort und Verabschiedung

## Kernaussagen

- Tenor der Diskussion war: seit Mitte 2015 ist alles anders. Die Zuwanderung von Schutzsuchenden erfordert eine Neubewertung der Situation.
- Warnung der externen Experten: Ruhe bewahren, große Entwicklungen wie bisher weiter im Blick halten. Das Ruhrgebiet bleibt langfristig eine Schrumpfungsregion – daher ist bei aller gebotenen Eile beim Wohnungsbau zu berücksichtigen, dass zukunftsfest gebaut wird.
- Flächen gibt es insgesamt genug, aber nur, wenn Flächentausche und die kleinteilige Stadtebene berücksichtigt werden.
- Wir sollten die Willkommenskultur für Investitionen weiter ausbauen und z.B. kurze Wege in der Verwaltung schaffen.
- Bauen bedeutet: Beharrlichkeit – begleiten – beteiligen.
- Das Arbeitsprogramm der AG Wohnungsmarkt Ruhr für die kommenden drei Jahre: Aktuelle Entwicklung wie z.B. Flüchtlinge und Zuwanderung beleuchten. Darüber hinaus auch die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in den beteiligten Städten und Kreisen stärken. Eine regionale Nachfrageuntersuchung ist ebenfalls Ziel der Projektarbeit.

## Kontakt

[6] Julia Meininghaus [7] Dr. Hadia Straub

## Dateien zum Download

- [1] Fachtagung Wohnungsmarktbericht - Programmablauf (Dateigröße: 211 KB/-typ: pdf)
- [2] Impulsvortrag Angebot (Dateigröße: 723 KB/-typ: pdf)
- [3] Impulsvortrag Nachfrage (Dateigröße: 706 KB/-typ: pdf)
- [4] Impulsvortrag Preise und Mieten (Dateigröße: 431 KB/-typ: pdf)

## Im vorstehenden Text enthaltene Verweise:

- [1] [https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei\\_download.php?uid=8f155b33af34a944dd616fa668b5410d](https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=8f155b33af34a944dd616fa668b5410d)
- [2] [https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei\\_download.php?uid=0908238f9524eee3bb7b4f06811515f4](https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=0908238f9524eee3bb7b4f06811515f4)
- [3] [https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei\\_download.php?uid=c6cc2dc43f9312eea0244082ba02b88c](https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=c6cc2dc43f9312eea0244082ba02b88c)
- [4] [https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei\\_download.php?uid=d1fdbee4ee2ee5431cc2f5ffdd2e18fd](https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=d1fdbee4ee2ee5431cc2f5ffdd2e18fd)
- [5] <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohneninderStadt/ldEE/index.php>
- [6] <https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/ansprechpartner.php?fuid=a9b8bc6993b0aae5ea95e66808843c20>
- [7] <https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/ansprechpartner.php?fuid=66b47498c50faa3260ba57260f0b4460>

---

© Städteregion Ruhr 2030, Stand: 30.05.2026; [www.staedteregion-ruhr-2030.de](http://www.staedteregion-ruhr-2030.de)