

Stadtregionale Wohnungsmarktentwicklung – die Metropole Ruhr im bundesweiten Vergleich

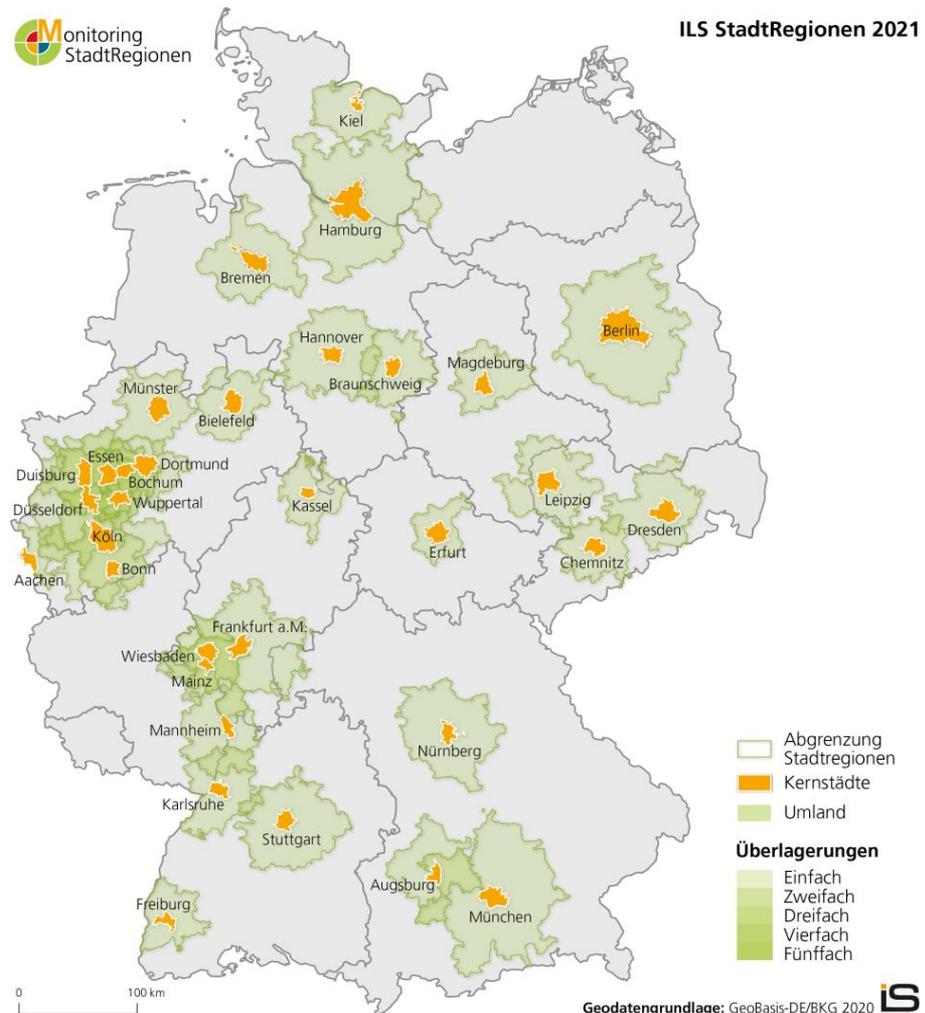
Prof. Dr. Stefan Siedentop, TU Dortmund & ILS

Präsentation des Fünften Regionalen Wohnungsmarktberichts

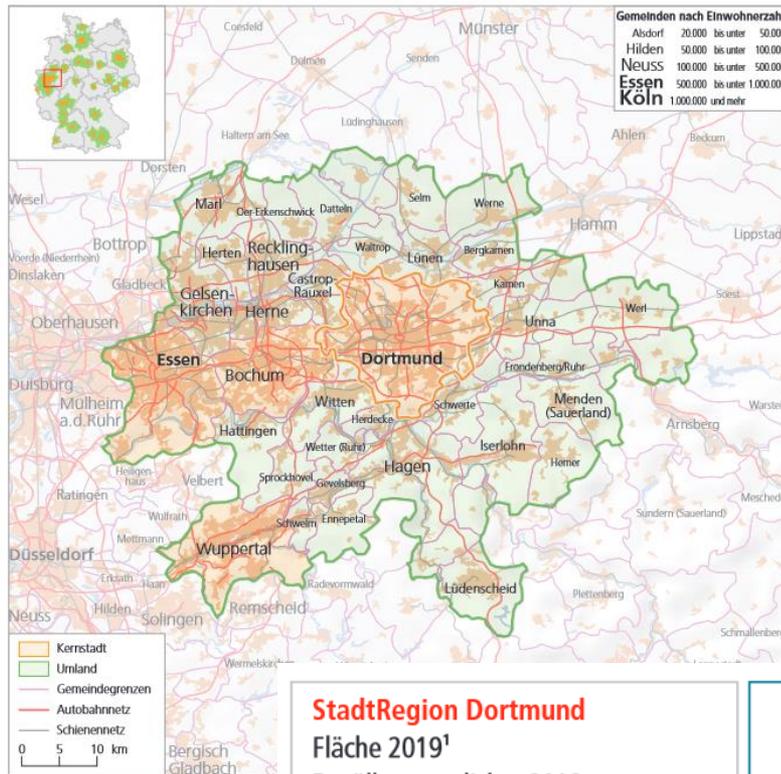
Essen, 24. November 2021

ILS Stadtreionen

- 33 Stadt-Umland-Regionen mit erreichbarkeitsbasierter Abgrenzung
- Datenerfassung auf Ebene von (Verbands-) Gemeinden
- Gebietsstandbereinigte Zeitreihen ab 2000 zu Themen der Raum- und Stadtentwicklung



Beispiel: Stadtregion Dortmund

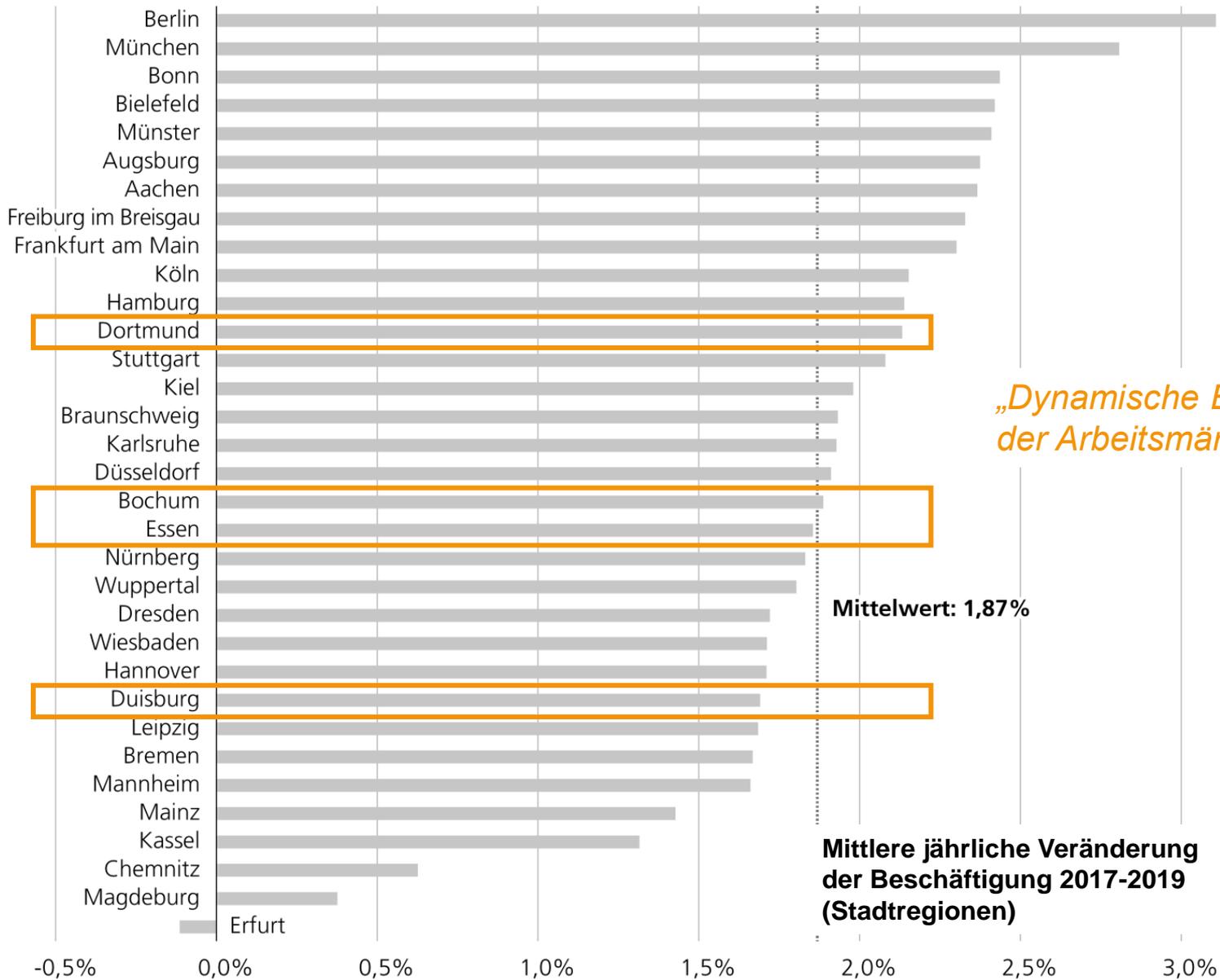


Definition der ILS Stadtregionen:

- Kernstadt mit mindestens 200.000 EW und 100.000 SV-Beschäftigten
- Definition des Einzugsbereichs einer Kernstadt basierend auf der Pkw-Erreichbarkeit (Dortmund: 40 Min.)
- Räumliche Überlagerungen benachbarter Regionen sind möglich

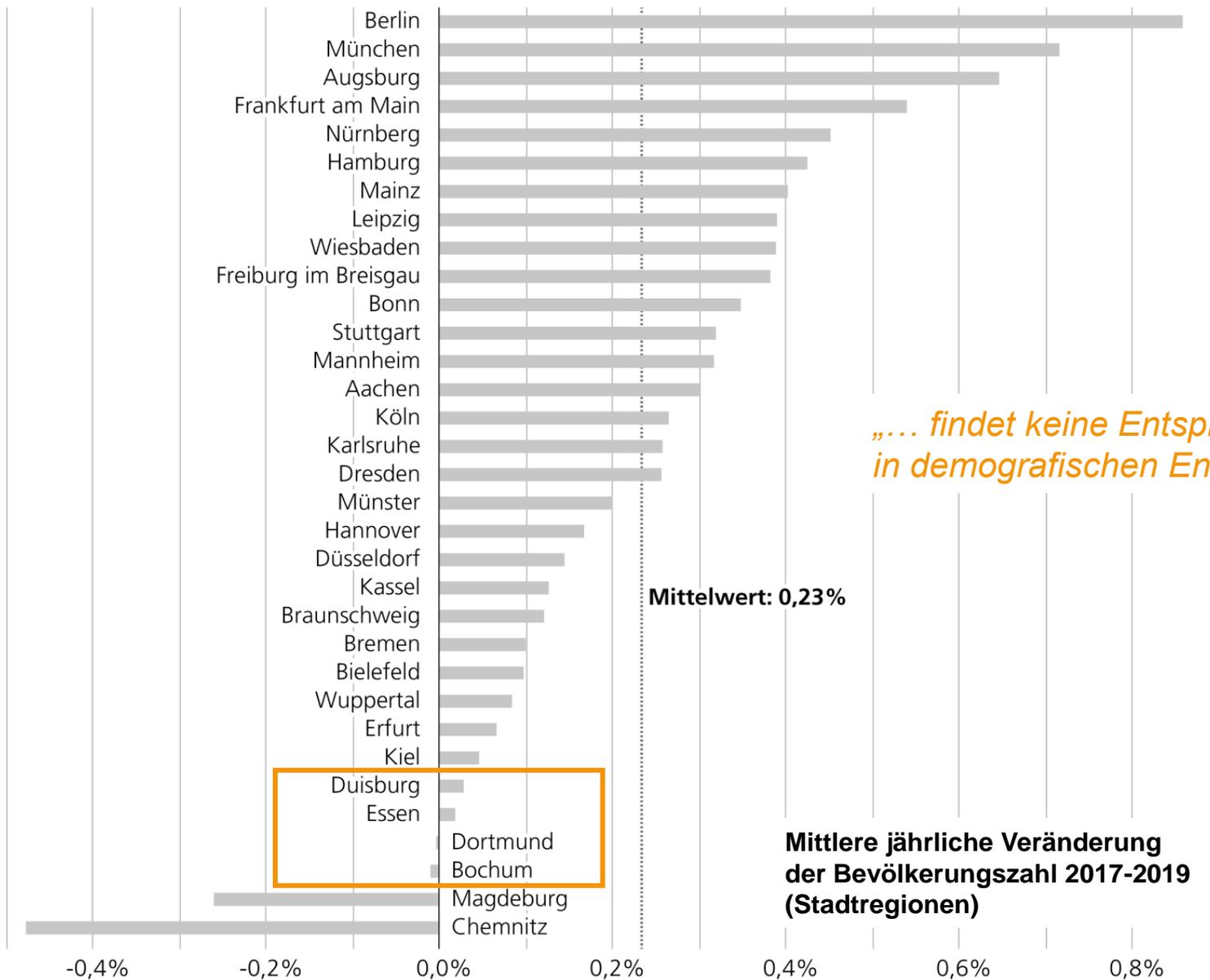
Metropole Ruhr: „Wachstum, aber ...“

- Ruhrgebiet findet Anschluss an andere Stadtregionen
- Ökonomie ist dynamischer als Demografie
- Intraregionale Konzentration der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung („Reurbanisierung“)
- Entkopplung der Wohnungsmärkte von regionalen Entwicklungstrends der Ökonomie und Demografie
- Überdurchschnittlicher Zuwachs der Einpendlerzahlen



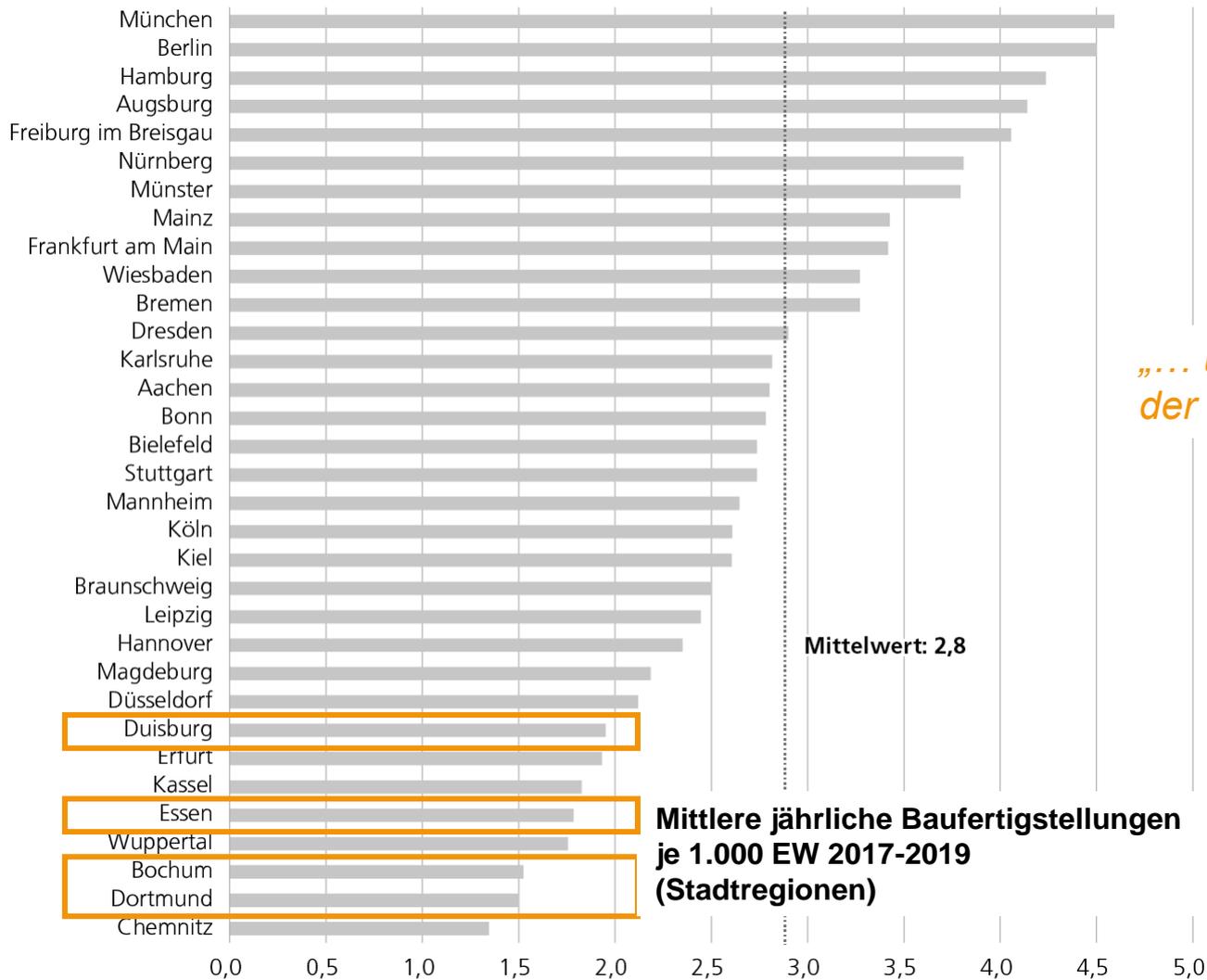
„Dynamische Entwicklung der Arbeitsmärkte ...“

Datengrundlage:
Statistische Ämter



„... findet keine Entsprechung in demografischen Entwicklungen“

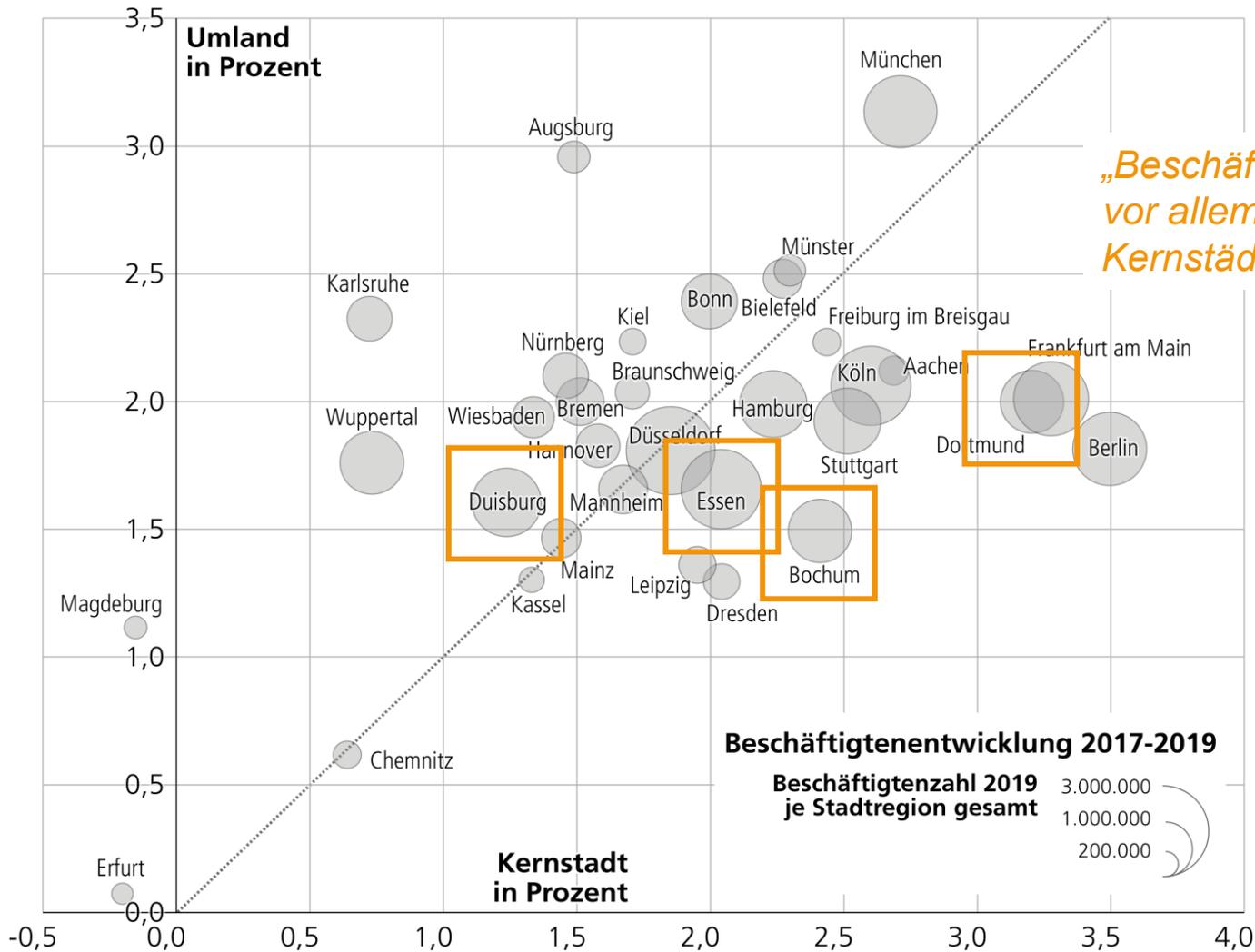
Datengrundlage:
Statistische Ämter



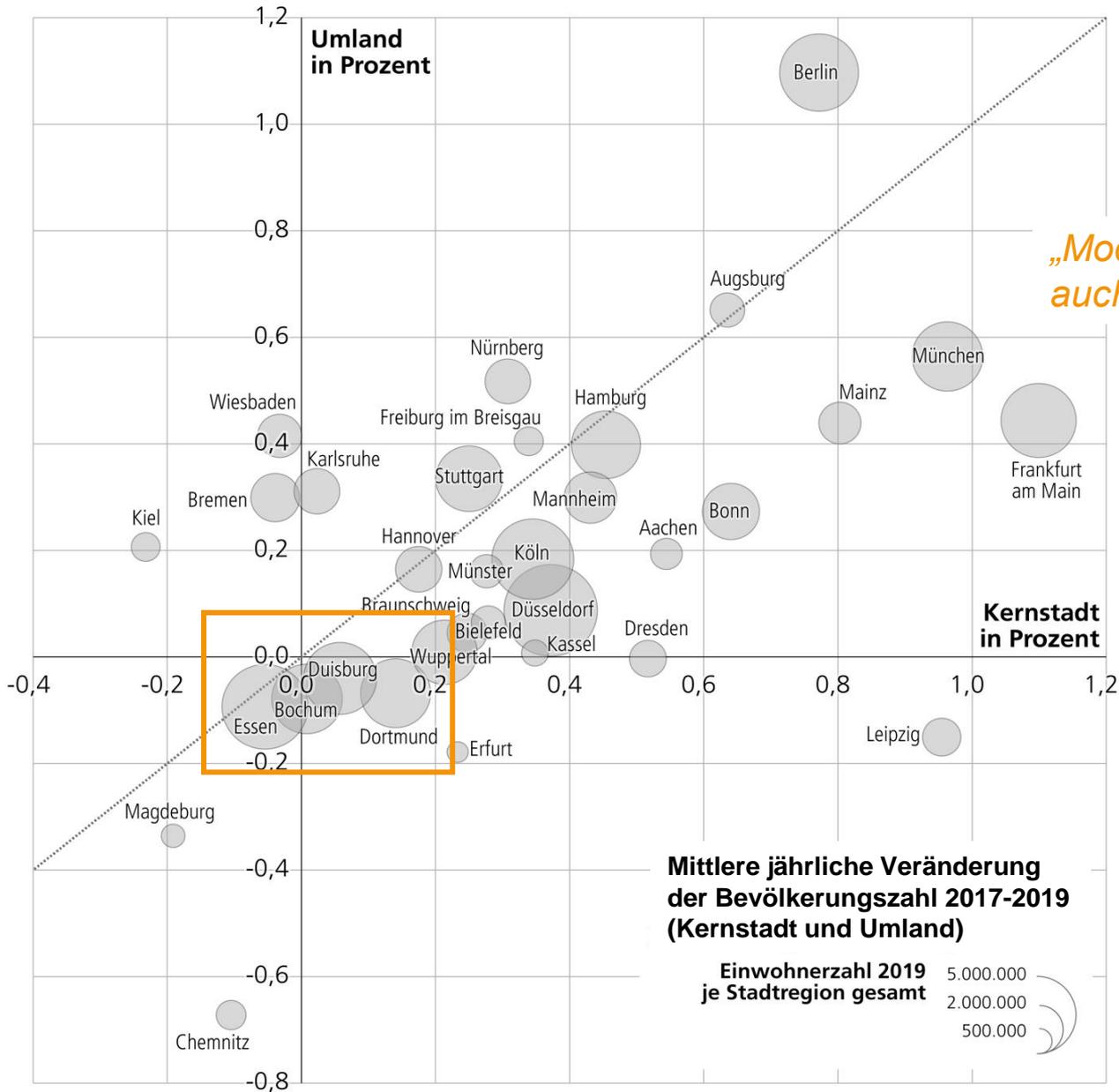
„... und Entwicklungen der Wohnungsmärkte!“

Mittlere jährliche Baufertigstellungen je 1.000 EW 2017-2019 (Stadtregionen)

Datengrundlage:
Statistische Ämter



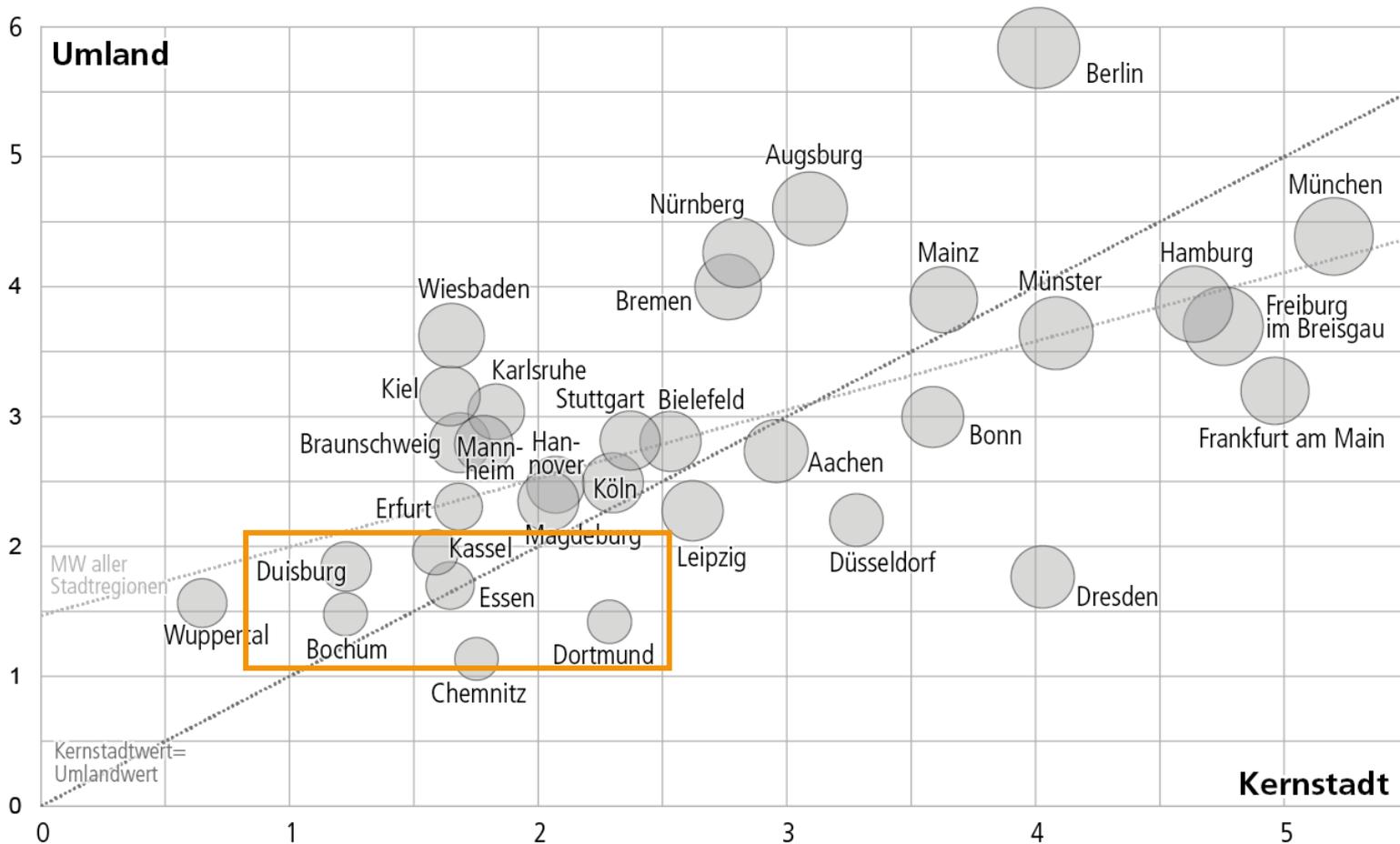
Datengrundlage: Statistische Ämter



„Moderate Reurbanisierung auch in der Demografie“

Anmerkung:
Umland ohne
Kernstädte

Datengrundlage: Statistische Ämter

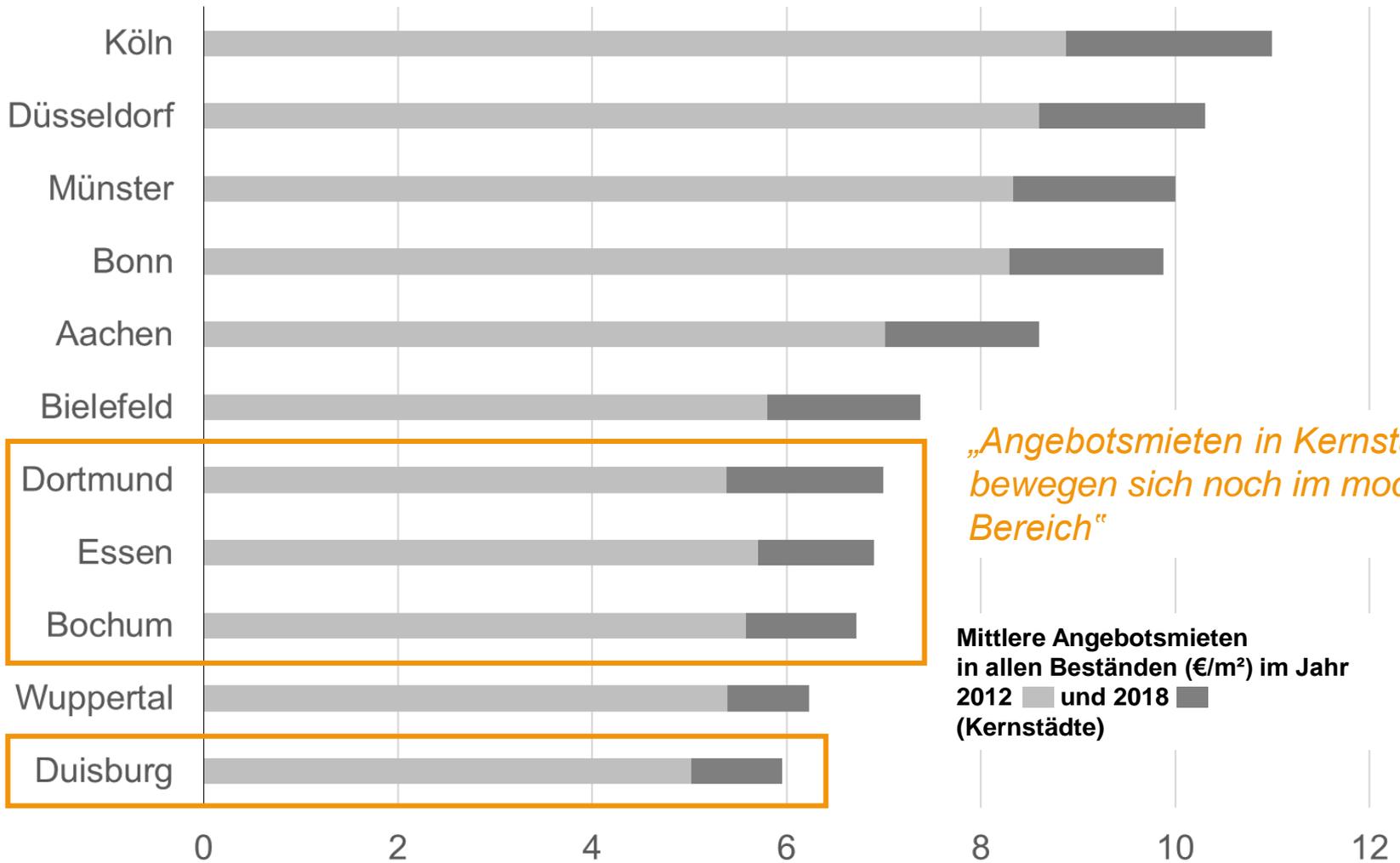


5
3
1

**Mittlere jährliche Baufertigstellungen
je 1.000 EW 2017-2019
(Stadtregionen)**

Anmerkung: Umland ohne Kernstädte

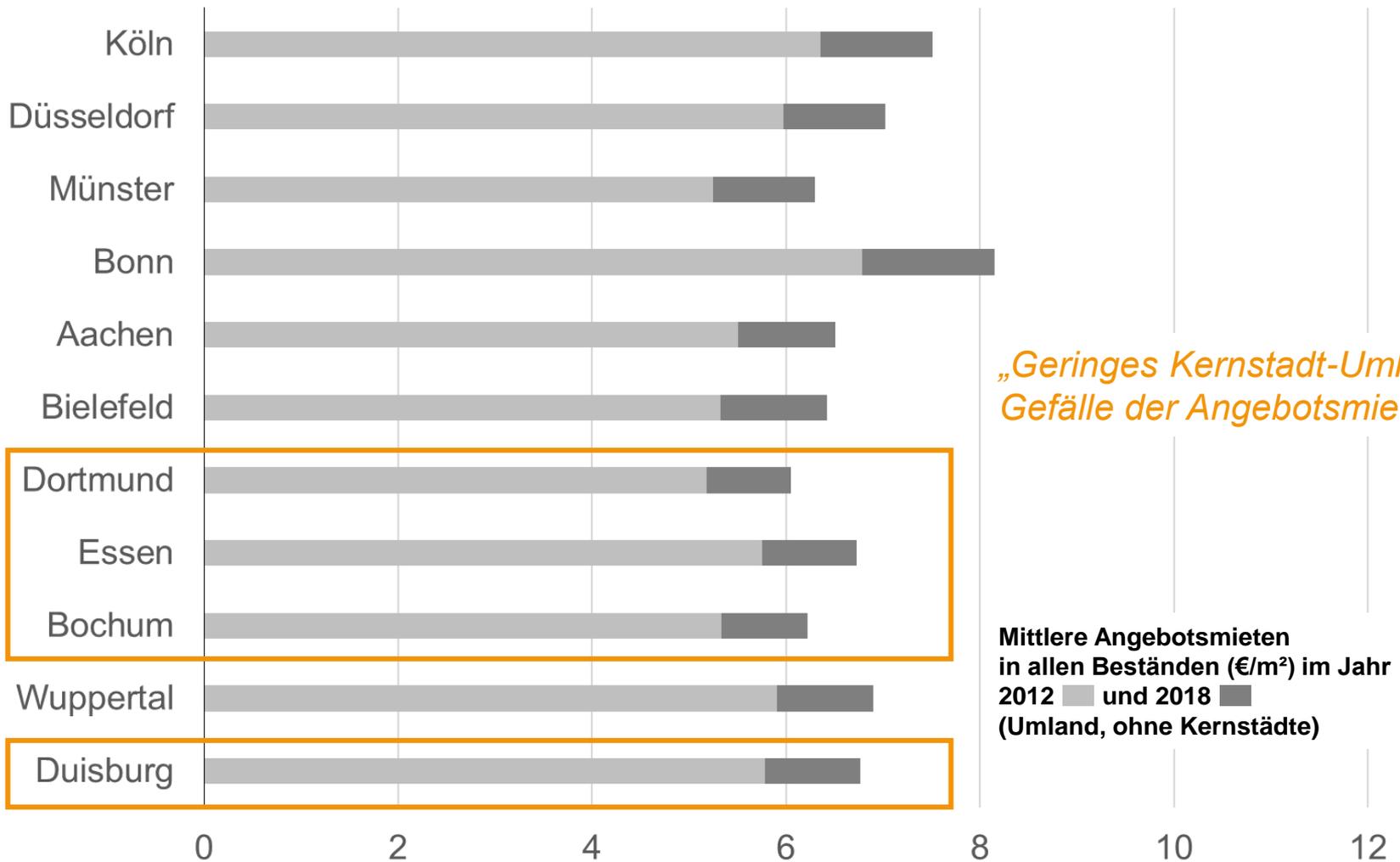
Datengrundlage: Statistische Ämter



„Angebotsmieten in Kernstädten bewegen sich noch im moderaten Bereich“

Mittlere Angebotsmieten in allen Beständen (€/m²) im Jahr 2012 und 2018 (Kernstädte)

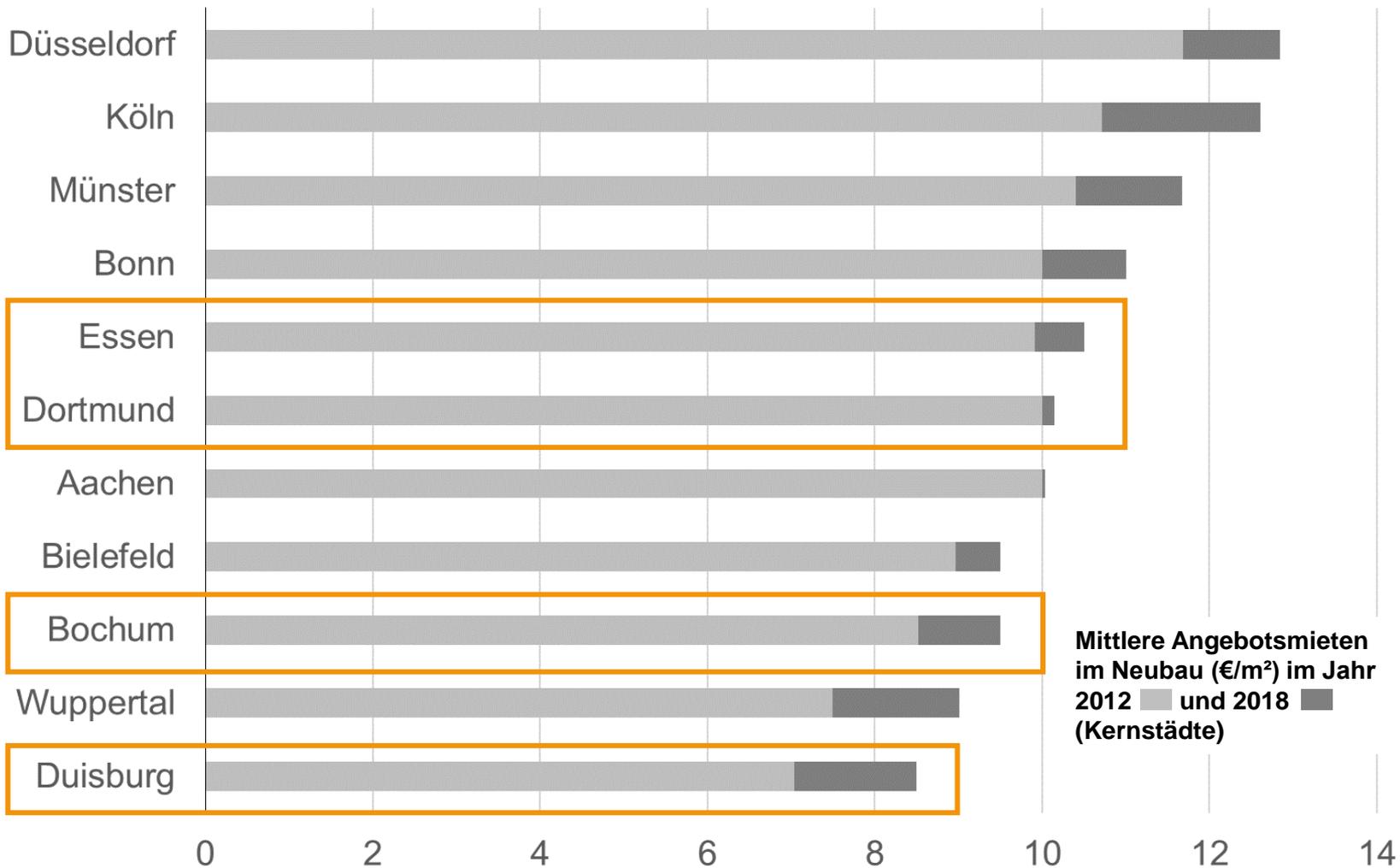
Datengrundlage: empirica Preisdatenbank



*„Geringes Kernstadt-Umland
Gefälle der Angebotsmieten“*

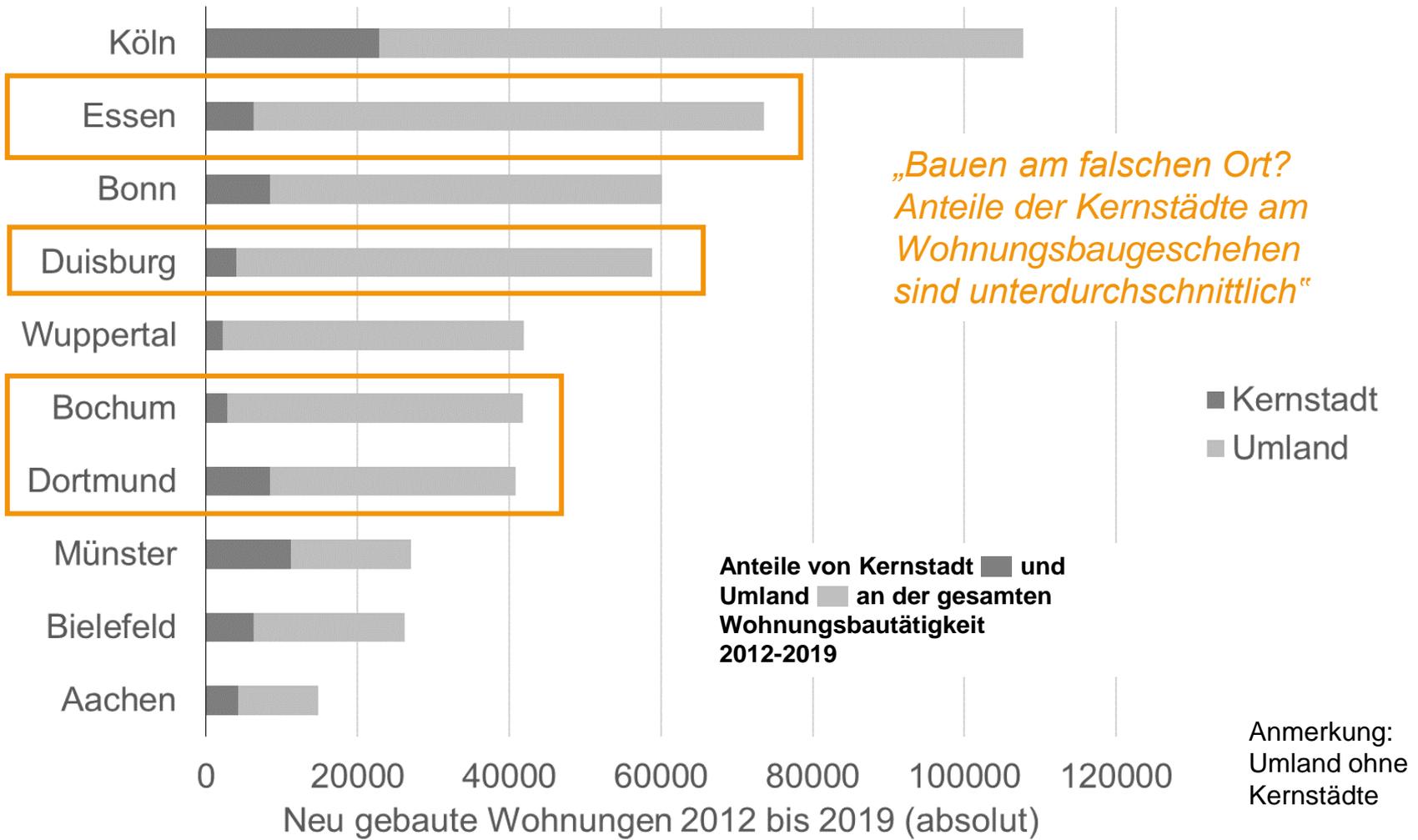
**Mittlere Angebotsmieten
in allen Beständen (€/m²) im Jahr
2012 und 2018
(Umland, ohne Kernstädte)**

Datengrundlage: empirica Preisdatenbank



Mittlere Angebotsmieten im Neubau (€/m²) im Jahr 2012 und 2018 (Kernstädte)

Datengrundlage: empirica Preisdatenbank



Datengrundlage: Statistische Ämter

Fazit

- Wohnungsbautätigkeit verbleibt auf geringem Niveau
- Demografische und ökonomische Reurbanisierung spiegelt sich im Wohnungsbaugeschehen nur bedingt ab
- Henne oder Ei? Wenig Neubau, weil Region nicht attraktiv oder wenig Zuzug, weil zu wenig attraktive Wohnangebote?
- Verdichteter Neubau an attraktiven Standorten und Anreize für Revitalisierung der Bestände („Modernisierungsoffensive“)
- Regionalisierung der Wohnungsmärkte stärken

Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!

<https://ils-stadtregionen.de/>

ILS-TRENDS



„Stadt oder Umland?“ Aktuelle Trends des Bauens und Wohnens in deutschen Stadtregionen

Autor/-innen dieser Ausgabe

Stefan Sedentop
stefan.sedentop@ils-forschung.de
Janine Jakob Felscher
janine.felscher@ils-forschung.de
Angelika Mönter
angelika.moenter@ils-forschung.de
Frank Odenhagen
frank.odenhagen@ils-forschung.de
Kati Volkmann
kati.volkmann@ils-forschung.de
Jutta Rösch
jutta.roesch@ils-forschung.de
Jigeshu Joshi
Kristina Kies

Stadt oder Umland? Diese Frage stellt sich für immer mehr Wohnungssuchende in deutschen Stadtregionen. Jenseits von individuellen Präferenzen für ein „urbanes“ oder „grünes“ Wohnen geht es dabei vor allem um Bezahlbarkeit. Die zum Teil extreme Anspannung der kernstädtischen Wohnungsmärkte hat die Stadt-Umland-Wanderung neu entfacht. In nicht wenigen Städten, aber auch im Umland, ziehen die Preise für Mietwohnungen und Immobilien kräftig an. So unstrittig es sein dürfte, dass die Wohnungsfrage nicht allein in den Kernstädten zu bewältigen ist, so wenig ist ein räumliches Ausgreifen der Siedlungstätigkeit in die infrastrukturell schlecht erschlossenen regionalen Peripherien wünschenswert. Die räumliche Planung ist gefordert, einer regionalen Herausforderung mit überzeugenden regionalen Lösungen zu begegnen. In diesem Beitrag werden aktuelle Zahlen zur demografischen Entwicklung, zur Entwicklung der Wohnungsmärkte und Beauftragung in 32 deutschen Stadtregionen präsentiert, differenziert nach Kernstädten und ihrem Umland. Die Daten verdeutlichen regional spezifische Muster von Re- und Suburbanisierung und werfen ein Licht auf unterschiedliche wohnungspolitische und raumplanerische Herausforderungen.

Die Debatte über die Wohnungsversorgung in den deutschen Großstädten hat sich zu einem gesellschaftlichen Leitdiskurs entwickelt. Kaum ein Tag vergeht ohne Berichte über eine „dramatische Unterversorgung“ mit bezahlbarem Wohnraum (Zeit Online, 26.7.2019), „kaputte Mietmärkte“ (Süddeutsche Zeitung, 21.12.2018), „entfesselte Immobilienmärkte“ (difu 2018), einen „gefährdeten

sozialen Frieden“ (Reiß-Schmidt 2018) oder gar den drohenden „Zerfall der Gesellschaft“ (Deutscher Mieterbund 2019). Praktizierte oder diskutierte Maßnahmen wie eine gesetzliche Mieterbegrenzung („Mietendeckel“), der Rückenverbund von zuvor privatisierten kommunalen Wohnungsbeständen, die Enteignung privater Immobilienunternehmen oder gar ein Zuzugs- und Wachstumstopp in einigen

2/19