

# ZUKUNFTSRENDITE METROPOLE RUHR

WARUM ES SICH LOHNT, HEUTE IN WOHNEIGENTUM ZU INVESTIEREN

# EINLEITUNG

Wer heute in der Metropole Ruhr in eine Immobilie investiert, bekommt mehr Wohnfläche für sein Geld als in anderen Ballungsräumen und hat die Chance auf eine überdurchschnittlich hohe Zukunftsrendite. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln, die die Entwicklung der Immobilienpreise in deutschen Metropolregionen analysiert hat.

Die IW-Studie im Auftrag des Regionalverbands Ruhr (RVR) stellt im Ruhrgebiet im Verhältnis zu strukturell vergleichbaren Regionen relativ niedrige Immobilienpreise fest. Aufgrund günstiger Voraussetzungen sieht das IW Aufholpotenzial und die Chance auf ein überdurchschnittlich starkes Wachstum. Im Wettbewerb der Regionen um Fachkräfte und junge Talente ist das in doppelter Hinsicht ein Pluspunkt: Die Studie weist nach, dass diese sich in der Metropole Ruhr mehr Wohnfläche leisten können als in Vergleichsregionen, und zusätzlich besteht beim Immobilienkauf die Chance auf einen überdurchschnittlichen Wertzuwachs. Bei richtiger Weichenstellung könne dieses Wachstumspotenzial langfristig ausgeschöpft werden – auch wenn die Lage am Immobilienmarkt durch steigende Zinsen derzeit angespannt sei.

## SZENARIEN FÜR DIE ZUKUNFTSRENDITE

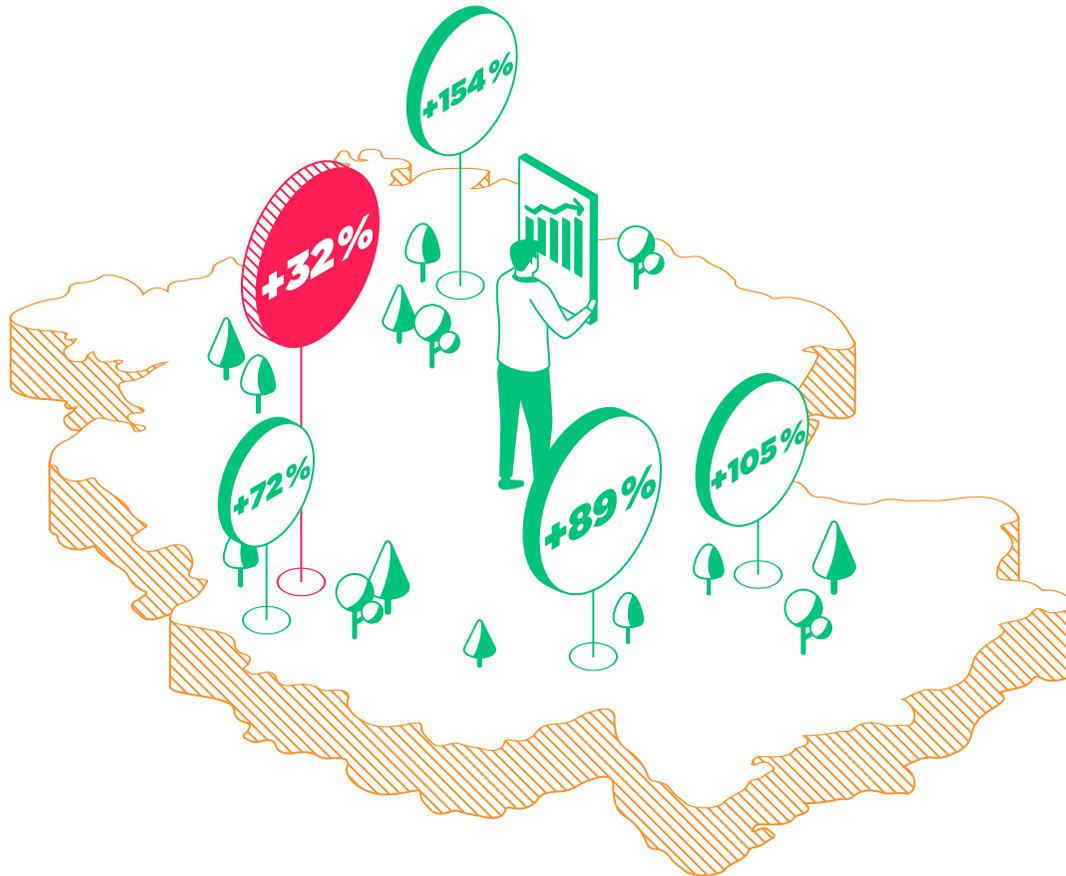
Die Studie definiert bestimmte Faktoren, die die Immobilienpreise in Metropolen beeinflussen, wie etwa Akademikerdichte, Beschäftigungsquote und Produktivität. Die Untersuchung attestiert der Metropole Ruhr hohes Nachholpotenzial und analysiert die Faktoren, die dafür sprechen, dass die Bedingungen für einen Aufholprozess günstig sind. Wie dieser Prozess in Zukunft verlaufen könnte, veranschaulicht die Studie anhand unterschiedlicher Entwicklungspfade: Je nach Szenario sind beim Immobilienerwerb im Ruhrgebiet zusätzliche Renditen von 20, 50 oder 70 Prozent im Vergleich zu anderen Standorten möglich.

## AUF DEM WEG ZUR GRÜNEN INDUSTRIEREGION

Als Faktoren, die für einen Aufholprozess in der Metropole Ruhr sprechen, nennt die Studie unter anderem die gut ausgebaute Hochschullandschaft, das funktionierende Zusammenspiel von Forschung und Wirtschaft, Fortschritte bei der Transformation zu einer grünen Industrie sowie die Ausrichtung auf Zukunftsbranchen – in Verbindung mit dem in der Region vorhandenen Engineering-Know-how.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> „Zukunftsrendite“ (IW 2022), S. 5 ff.

# METROPOLREGIONEN IM VERGLEICH



Prozentualer Anstieg der durchschnittlichen Immobilienpreise  
in den jeweiligen Metropolregionen zwischen 2000 und 2021

Die Studie vergleicht die Entwicklung der Immobilienpreise und der sie bestimmenden Faktoren im Ruhrgebiet mit folgenden Metropolregionen: Berlin, Nürnberg, Rhein (Köln-Düsseldorf) sowie Rhein-Neckar (Mannheim-Ludwigshafen). Hier erfahren Sie, warum der Vergleich gerade mit diesen Regionen sinnvoll ist.<sup>2</sup>

Im Vergleich zu Ländern wie Frankreich oder Großbritannien mit einer starken Ausrichtung auf die Hauptstadt hat Deutschland eine polyzentrische Wirtschaftsstruktur, in der viele Großstädte auf Augenhöhe um Unternehmensansiedlungen und Fachkräfte konkurrieren. Dieser Wettbewerb trägt zu einer Glättung der Immobilienpreise bei, da sie gerade für High Potentials ein wichtiges Kriterium bei der Standortwahl sind. Um die Situation im Ruhrgebiet zu analysieren, werden zunächst Metropolregionen ausgewählt, die sich für einen Vergleich eignen.

Die vier Vergleichsregionen sind die deutschen Ballungsräume, die gemessen an den quantitativen und qualitativen Vergleichskriterien in der Vergangenheit die höchste Ähnlichkeit mit dem Ruhrgebiet aufgewiesen haben und zum Teil heute noch aufweisen. Andere Metropolregionen wie München, Hamburg und Frankfurt sind anders als die Metropole Ruhr monozentrisch geprägt und fallen dadurch aus der Betrachtung heraus. Zwar ist auch die Hauptstadtregion monozentrisch geprägt, dennoch gibt es gute Gründe, diese zum Vergleich heranzuziehen.

<sup>2</sup> „Zukunftsrendite“ (IW Consult 2022), S. 11 ff.



### HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG

Die Großstadt Berlin, umgeben vom ländlich geprägten Brandenburg – die Region unterscheidet sich strukturell vom polyzentrischen Ruhrgebiet. Dennoch weist die Situation in der Metropole Ruhr Ähnlichkeiten zur Ausgangslage der Hauptstadtregion zu Beginn der 2000er-Jahre auf, wie bereits die Studie „Auf dem Weg zu einer starken Region – Zukunftspotenziale der Metropole Ruhr“<sup>3</sup> gezeigt hat. Berliner Immobilien waren damals preiswert, zugleich begünstigte die Beliebtheit der Stadt bei jungen Menschen eine dynamische Entwicklung.

### METROPOLE RUHR

Die Metropole Ruhr weist ebenso wie das Berlin der frühen 2000er eine junge Bevölkerung auf engem Raum auf. Zugleich zeichnet sich auch das Ruhrgebiet durch eine dichte Hochschul- und Forschungslandschaft aus, die in Berlin zu einem wachsenden Akademikeranteil unter den Beschäftigten geführt hat. Ähnliches lässt sich in jüngster Zeit auch im Ruhrgebiet beobachten.

### REGION RHEIN

Die Region Rhein mit den Zentren Köln und Düsseldorf liegt in direkter Nachbarschaft zum Ruhrgebiet, beide Regionen sind wirtschaftlich eng verflochten. Pendelnde Beschäftigte und kooperierende Hochschulen sorgen für Wissenstransfer. Intensiviert sich die Verflechtung, kann dies zu einer Konvergenz der Wirtschaftskraft und der Immobilienpreise führen.

### RHEIN-NECKAR

Die Metropolregion Rhein-Neckar mit Mannheim und Ludwigsburg besteht aus insgesamt acht kreisfreien Städten und sieben Landkreisen. Die Infrastruktur weist Parallelen zu der des Ruhrgebiets auf, beide Ballungsräume verfügen über wichtige Binnenhäfen und eine hohe Autobahndichte. Auch der Branchenmix an Ruhr und Neckar ist vergleichbar, in beiden Regionen sind etwa Chemie, IT und Automotive wichtig.

### METROPOLREGION NÜRNBERG

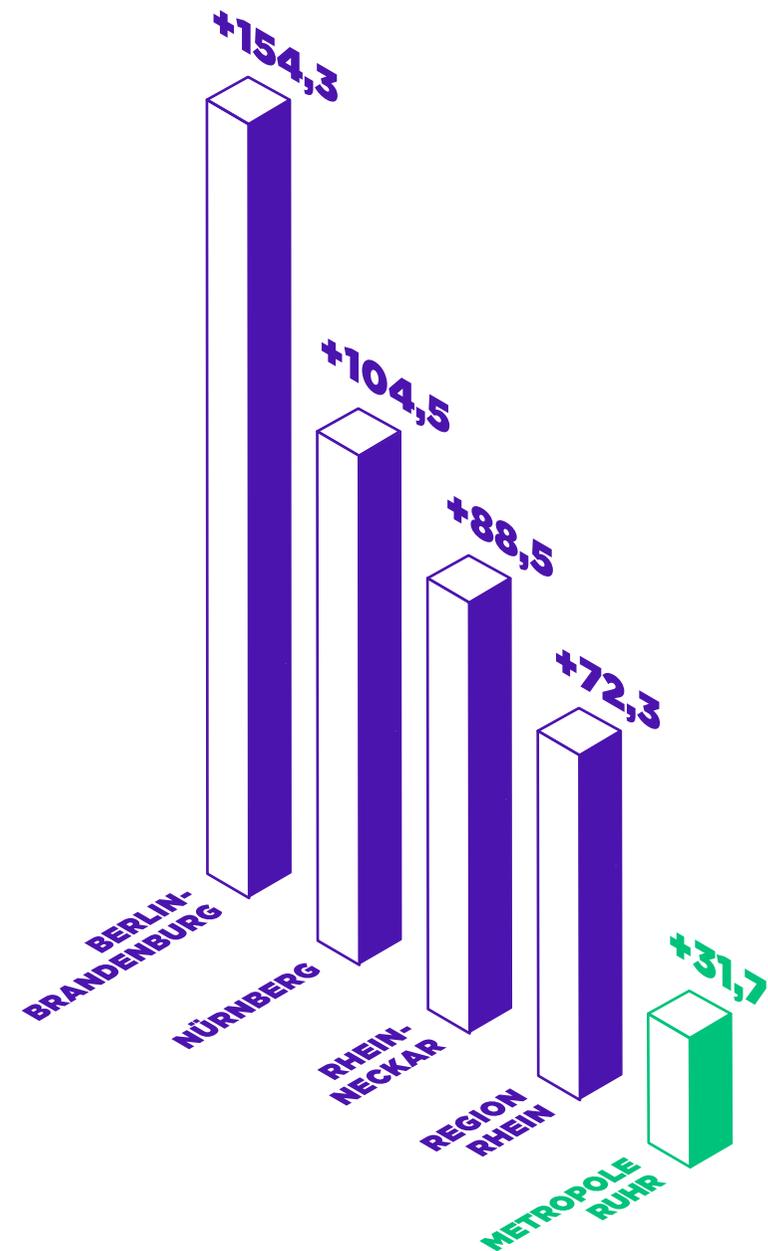
In der Metropolregion Nürnberg in Nordbayern leben rund 3,6 Millionen Menschen. Strukturelle Ähnlichkeiten zur Metropole Ruhr finden sich etwa im Bereich Bruttowertschöpfung und Produktivität. Lagen beide Regionen Mitte der 2000er-Jahre bei der Wirtschaftskraft noch nahe beieinander, entwickelte sich die Region Nürnberg danach dynamischer. Parallelen gibt es auch bei wichtigen Zukunftsbranchen in beiden Regionen, etwa Digital Health.

<sup>3</sup> „Auf dem Weg zu einer starken Region – Zukunftspotenziale der Metropole Ruhr“  
(IW Consult und Ruhr-Forschungsinstitut für Innovations- und Strukturpolitik e.V. RUFIS 2020).

# AUSGANGSLAGE IN DER METROPOLE RUHR

Die Metropole Ruhr mit ihren mehr als fünf Millionen Einwohner\*innen befindet sich schon seit Langem in einem Transformationsprozess von der Bergbau- zu einer modernen Industrieregion. Aufgrund des Strukturwandels hat die Region in diesem Jahrtausend bislang eine schwächere wirtschaftliche Entwicklung zurückgelegt als andere Ballungsräume. Zuletzt hat sich in der Metropole Ruhr jedoch eine Aufbruchsstimmung entwickelt, die sich in der Bevölkerung und bei Unternehmen bemerkbar macht. Dies zeigt sich etwa im Städteranking von IW Consult, Immobilien-Scout24 und in der WirtschaftsWoche: Im Dynamik-Ranking belegen die Ruhrgebietsstädte Dortmund und Bochum die Plätze zehn und zwölf.<sup>4</sup>

Betrachtet man die Entwicklung der Preise für Wohneigentum, sind diese in den vergangenen Jahrzehnten in den Vergleichsregionen deutlich stärker gestiegen.

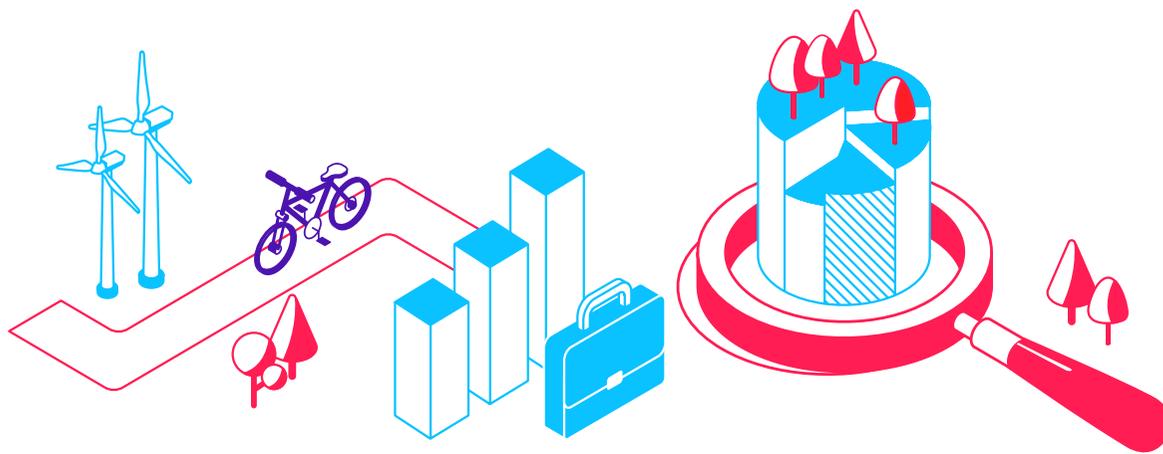


<sup>4</sup> „Städteranking“ (IW Consult et al. 2022).

Prozentualer Anstieg der durchschnittlichen Immobilienpreise in den jeweiligen Metropolregionen zwischen 2005 und 2021

# PREISBESTIMMENDE INDIKATOREN – UND IHRE ENTWICKLUNG

Im Folgenden werden Trends und Entwicklungslinien von sieben sozio-ökonomischen Indikatoren analysiert, die einen wesentlichen Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung haben. Anhand der zu beobachtenden Trends und Unterschiede zwischen den Regionen werden Nachholpotenziale der Metropole Ruhr identifiziert. Berechnet wird auch, wie sich die Immobilienpreise entwickeln könnten, wenn sich die untersuchten Indikatoren positiv verändern.



## UNWÄGBARKEITEN

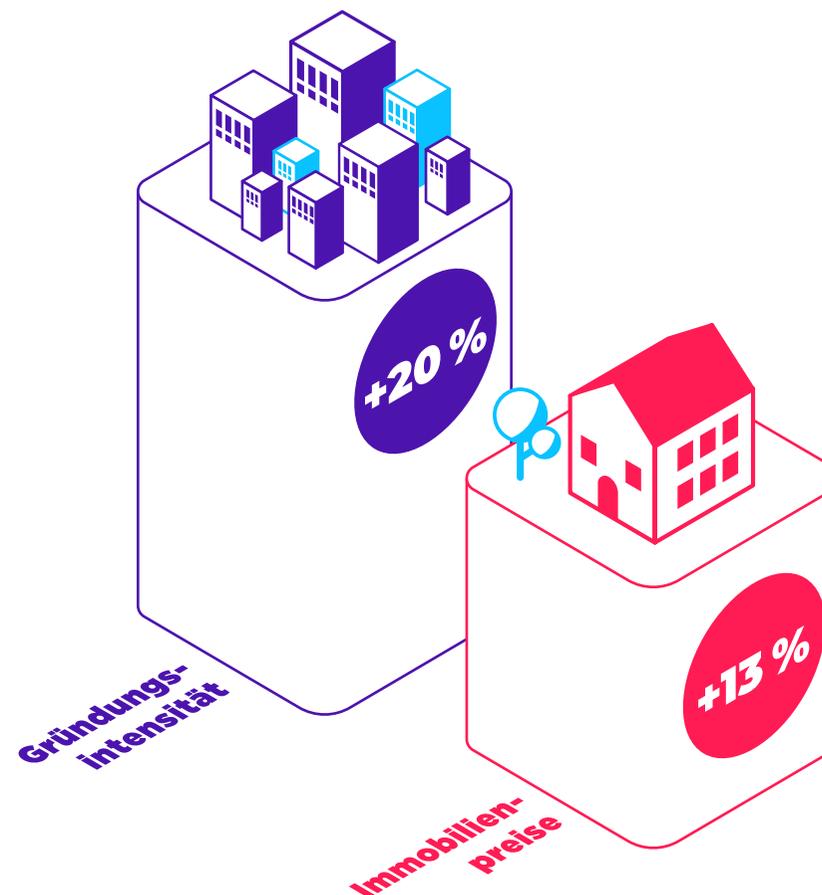
Diese Potenzialstudie ist unabhängig von Immobilienmarktrisiken wie steigenden Zinsen, hoher Inflation und wachsenden Baukosten zu sehen. Erstens ist sie langfristig angelegt, weswegen die durch Pandemie und Ukrainekrieg entstandenen, nicht dauerhaften Friktionen in Wertschöpfungsketten und bei Energiepreisen keine Berücksichtigung finden. Zudem gehen Immobilienexperten aktuell nicht von dauerhaft sinkenden Preisen in den Metropolregionen aus. Der Preisanstieg dürfte moderater ausfallen als in den 2010er-Jahren, dennoch führt der anhaltende Zuzug in Metropolregionen und der schleppe Neubau zu einem stabilen Wohnungsmarkt. Zweitens stellt die Studie die relative Entwicklung in den Fokus. Egal, wie sich also die Immobilienpreise absolut entwickeln: In der Metropole Ruhr können sie aufgrund der herausgearbeiteten Aufholpotenziale bei richtiger Weichenstellung überdurchschnittlich steigen.

## 1. GRÜNDUNGSINTENSITÄT<sup>5</sup>

Unternehmensgründungen führen in der Regel zu neuen Arbeitsplätzen und bei Erfolg neuer Geschäftsmodelle zu einem Zuwachs an Produktivität. Das belebt auch den Immobilienmarkt. In der Metropole Ruhr liegt die Gründungsintensität bei 29,2 Gründungen je 10.000 Erwerbsfähigen, damit liegt sie unter dem Metropolendurchschnitt von 33. In den vergangenen Jahren lässt sich jedoch ein Aufholprozess beobachten, da es anders als in den Vergleichsregionen einen Anstieg der Gründungsintensität gab.

Vor allem die starke Forschungs- und Hochschullandschaft spricht für eine Fortsetzung des positiven Trends. Mit rund 1,04 Forschungseinrichtungen und 0,41 Hochschulen pro 100 Quadratkilometern liegt die Metropole Ruhr deutlich vor den Vergleichsregionen. Dies ist die Basis für ein lebhaftes Gründungsgeschehen, denn rund 84 Prozent der Gründer\*innen von Start-ups sind Akademiker\*innen.<sup>6</sup> Zudem hat sich in der Region ein starkes Ökosystem für die Gründungsförderung entwickelt: an den Universitäten und mit Angeboten wie dem ruhrvalley Startup-Campus.

## Auswirkungen eines Anstiegs der Gründungsintensität auf die Immobilienpreisentwicklung



**Folgen für die Preisentwicklung:** Setzt sich der positive Trend bei Gründungen fort, kann das Niveau der strukturähnlichen Regionen erreicht werden. Die ökonometrische Analyse zeigt, dass bei Anstieg der Gründungsintensität um ein Prozent der Immobilienpreis in Ballungsräumen im Durchschnitt um 0,65 Prozent steigt. **Ein Anstieg der Gründungsintensität in der Metropole Ruhr um 20 Prozent würde mit einem Anstieg der Immobilienpreise um rund 13 Prozent einhergehen.**

<sup>5</sup> „Zukunftsrendite“ (IW 2022), S. 22 ff.

<sup>6</sup> „StartupMonitor Nordrhein-Westfalen“ (Bundesverband Deutsche Startups e.V. 2020).

## 2. AKADEMIKERDICHTEN<sup>7</sup>

Akademiker\*innen sind überdurchschnittlich produktiv und verfügen in der Regel über ein entsprechendes Einkommen – ein hoher Akademikeranteil wirkt sich positiv auf die Immobilienpreise aus. Die Akademikerquote im Ruhrgebiet liegt mit rund 15 Prozent unter der der Vergleichsregionen, doch haben sich die Wachstumsraten zuletzt angenähert. Die hohe Dichte an Hochschulen bietet zum einen Arbeitsplatzangebote für Akademiker\*innen und zum anderen hochqualifizierten Fachkräftenachwuchs durch Absolvent\*innen.

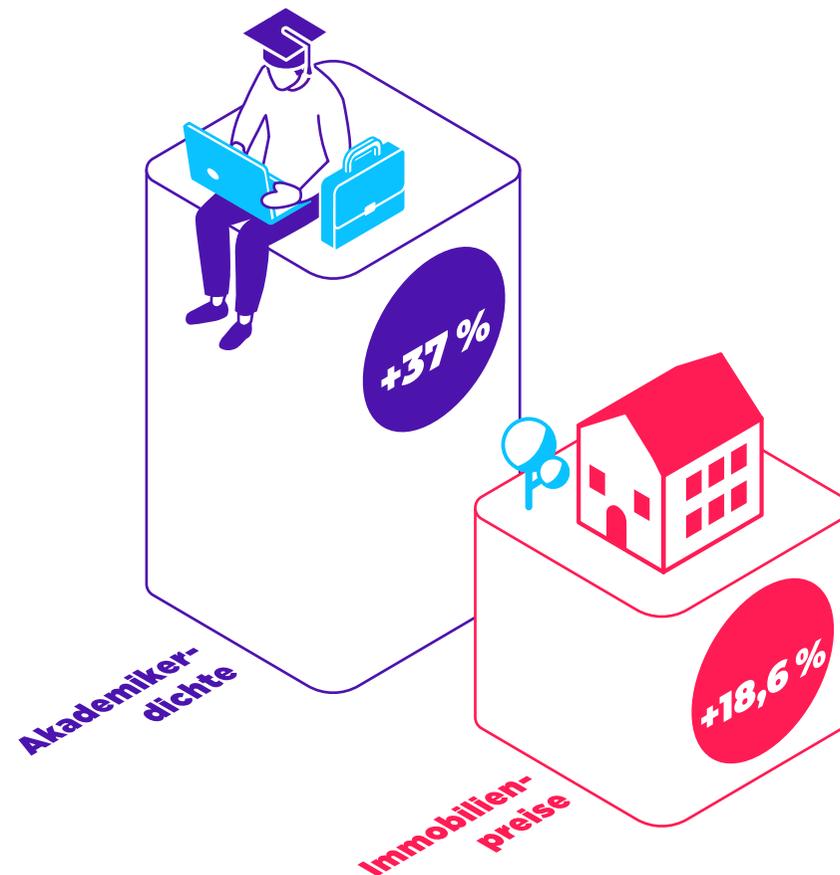
Die Zahl der Studierenden je 1.000 Einwohner ist in der Metropole Ruhr mit rund 51,2 deutlich höher als in den Vergleichsregionen. Bezieht man nur die Präsenzhochschulen (ohne Fernuni Hagen) mit ein, liegt die Zahl bei 38,7 und damit immer noch über dem Durchschnitt. Positiv ist zudem, dass die Zahl der Studierenden in der Metropole Ruhr zuletzt stärker gestiegen ist als im Durchschnitt der Regionen – das spricht für einen Aufholprozess.<sup>8</sup>

Besonders positiv mit Blick auf den Arbeitsmarkt ist der hohe Anteil der Absolvent\*innen in den stark nachgefragten MINT-Fächern (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik). Dieser ist mit 35,7 Prozent der höchste Anteil im Vergleich.

<sup>7</sup> „Zukunftsrendite“ (IW 2022), S. 25 ff.

<sup>8</sup> „Hochschulstatistik des Bundes“ (Statistisches Bundesamt 2021).

## Auswirkungen eines Anstiegs der Akademikerdichte auf die Immobilienpreisentwicklung



**Folgen für die Preisentwicklung:** Der Anstieg der Akademikerdichte um ein Prozent geht rechnerisch mit einem Anstieg der Immobilienpreise um 0,5 Prozent einher. **Dementsprechend würde der Immobilienpreis um 18,6 Prozent ansteigen, wenn die Akademikerdichte um 37 Prozent auf das Durchschnittsniveau der Vergleichsregionen anwachsen sollte.**

### 3. ARBEITSLOSENQUOTE<sup>9</sup>

Die Arbeitslosenquote ist in der Metropole Ruhr, auch bedingt durch den Strukturwandel, mit 9,7 Prozent deutlich höher als in den anderen Metropolregionen (Durchschnitt: 6,1 Prozent). Sinkt die Arbeitslosenquote, steigt die Kaufkraft und damit die Nachfrage nach mehr Wohnraum.

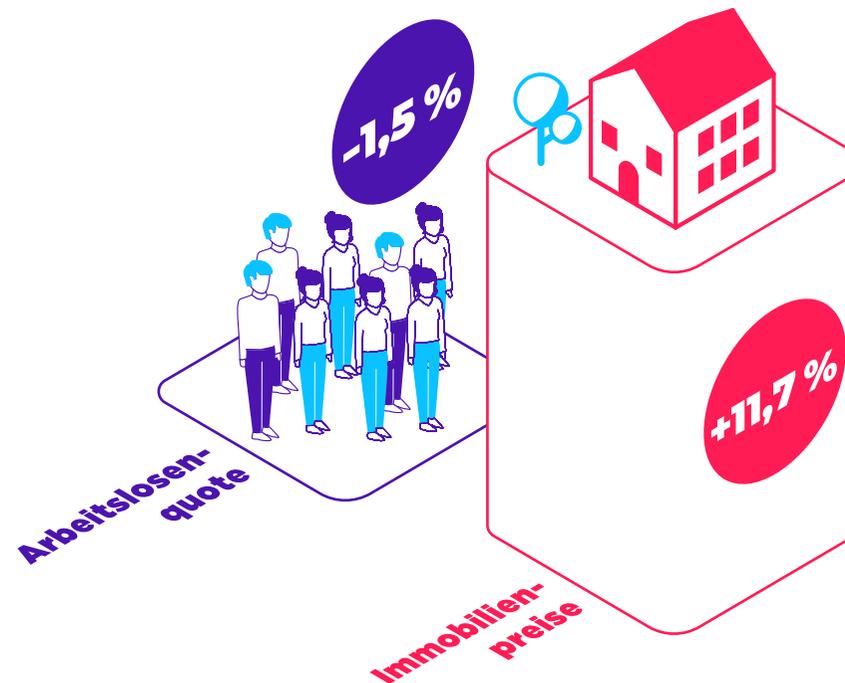
Die Metropole Ruhr hat hohes Potenzial für einen weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote. Zum einen spricht dafür der demografiebedingte Trend auf dem Arbeitsmarkt, auf dem der Fachkräftemangel zunimmt und jede Arbeitskraft gebraucht wird. Positiv ist auch, dass der Anteil der Auszubildenden unter den Beschäftigten zuletzt über dem Durchschnitt aller Metropolregionen lag. Das spricht dafür, dass der bisher überdurchschnittlich hohe Anteil der Erwerbspersonen ohne Berufsausbildung künftig abnehmen dürfte.

Für einen Aufholprozess spricht auch, dass sich in der Metropole Ruhr in bestimmten Zukunftsbranchen erfolgreiche Cluster gebildet haben und neue Unternehmen mit anspruchsvollen Arbeitsplätzen entstehen. Das vorhandene Engineering-Know-how in der Region kann hier gut mit den Möglichkeiten der Digitalisierung verknüpft werden. Besonders hohes Potenzial attestiert das Ruhr-Forschungsinstitut für Innovations- und Strukturpolitik (RUFIS) den Segmenten Cybersecurity, Digital Health und Greentech – hier insbesondere bei Wasserstofftechnologien. Im IW-Ranking der Wasserstoffregionen (2020) belegte das Ruhrgebiet Platz eins.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> „Zukunftsrendite“ (IW 2022), S. 29 ff.

<sup>10</sup> „Wasserstoffranking“ (IW Consult 2020).

### Auswirkungen eines Absinkens der Arbeitslosenquote auf die Immobilienpreisentwicklung



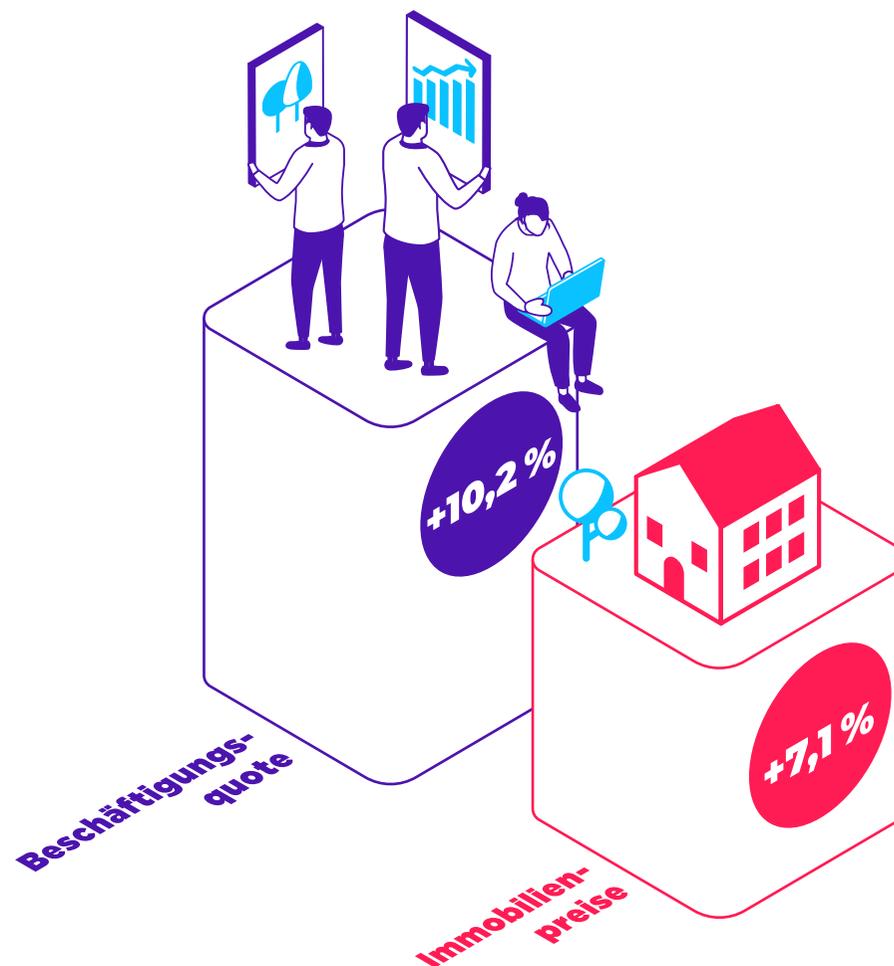
**Folgen für die Preisentwicklung:** Ein Rückgang der Arbeitslosenquote um einen Prozentpunkt geht laut ökonomischer Analyse mit einem Anstieg der Immobilienpreise um acht Prozent einher. **Sollte die Arbeitslosenquote beispielsweise auf das Niveau der Metropolregion Berlin-Brandenburg fallen, würde dies einem Rückgang um rund 1,5 Prozentpunkte entsprechen. Die Immobilienpreise würden dadurch um 11,7 Prozent ansteigen.**

#### 4. BESCHÄFTIGUNGSQUOTE<sup>11</sup>

Je höher der Anteil der Beschäftigten unter den Einwohner\*innen ist, desto höher ist in der Regel auch das verfügbare Einkommen. Zwischen 2005 und 2021 ist die Beschäftigungsquote in der Metropole Ruhr um rund 13 Prozentpunkte von 45 auf jetzt 58 Prozent gestiegen. Dennoch ist dies die niedrigste unter den Metropolregionen. Im Durchschnitt liegt sie bei 67 Prozent.

Insbesondere bei der Erwerbstätigkeit von Frauen gibt es in der Metropole Ruhr Potenzial. Aktuell sind hier nur rund 52 Prozent der erwerbsfähigen Frauen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, deutlich weniger als in den Vergleichsregionen. Da Frauen in der Regel einen höheren Anteil der Familienarbeit erledigen, könnten sie künftig von innovativen Arbeitszeitmodellen – in der Corona-Pandemie häufig unverhofft eingeführt – besonders profitieren. Auch der Ausbau der Kinderbetreuung in der Metropole Ruhr könnte zu einer höheren Beschäftigungsquote beitragen.

#### Auswirkungen eines Anstiegs der Beschäftigungsquote auf die Immobilienpreisentwicklung



**Folgen für die Preisentwicklung:** Ein Anstieg der Beschäftigungsquote um ein Prozent geht laut ökonomischer Analyse mit einem Anstieg der Preise für Bestandseigentumswohnungen um rund 0,7 Prozent einher. **Sollte die Metropole Ruhr etwa das Niveau der Hauptstadtregion erreichen, würde dies einem Anstieg der Beschäftigungsquote um rund 10,2 Prozent entsprechen und einen Immobilienpreisanstieg von rund 7,1 Prozent nach sich ziehen.**

<sup>11</sup> „Zukunftsrendite“ (IW Consult 2022), S. 34 ff.

## 5. WANDERUNGSSALDO<sup>12</sup>

Je höher der Wanderungssaldo, das heißt, je mehr Zuzüge es im Vergleich zu Fortzügen gibt, desto höher sind die Immobilienpreise in einer Region. In der Metropole Ruhr gab es beim Wanderungssaldo in den vergangenen Jahren wechselnde Trends. Seit 2017 steigt der Wanderungssaldo an, auch wenn er noch leicht negativ ist. Damit liegt das Ruhrgebiet unter dem Durchschnitt der Vergleichsregionen.

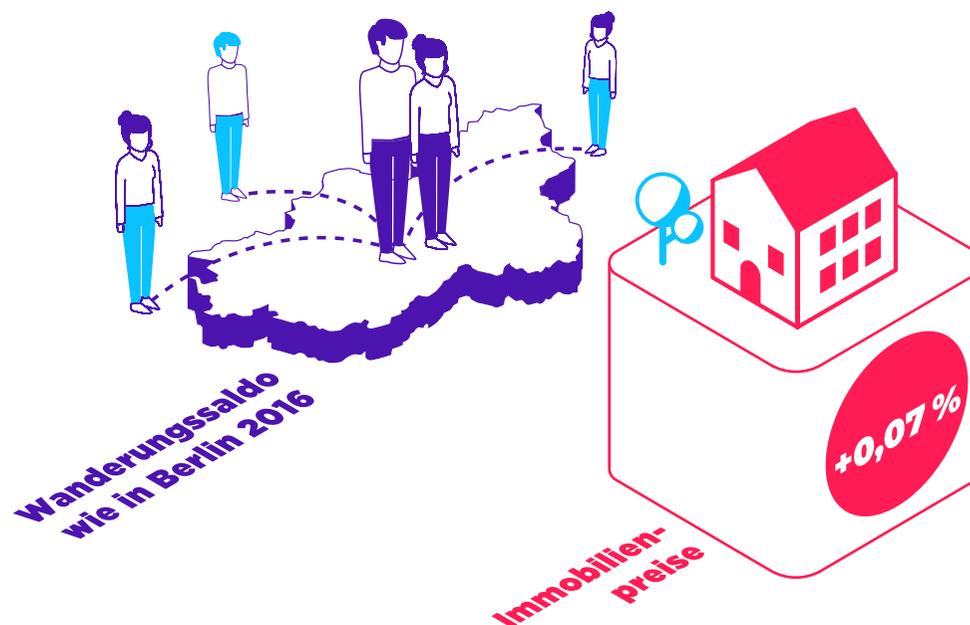
Im Wettbewerb um qualifizierte Nachwuchskräfte müssen die Metropolen für junge Menschen attraktiv sein. Neben ökonomischen Indikatoren spielen dabei auch weniger leicht quantifizierbare Standortfaktoren eine Rolle. Das Ruhrgebiet bietet ein attraktives Kultur- und Freizeitangebot und eine besonders gute Erreichbarkeit von Natur- und Erholungsgebieten.<sup>13</sup> In einer Befragung gaben rund neun von zehn Unternehmen an, dass das Kultur- und Freizeitangebot in der Region mit Blick auf den Wettbewerb um Fachkräfte einen Vorteil darstelle.<sup>14</sup>

Profitieren kann das Ruhrgebiet auch von seiner Willkommenskultur: Zugezogene im Ruhrgebiet erleben die Region als besonders offenherzig und zugänglich, wie eine Befragung unter Menschen gezeigt hat, die in den vergangenen zehn Jahren in eine deutsche Metropolregion gezogen sind.<sup>15</sup> Attraktiv für viele junge Menschen ist auch der laufende Transformationsprozess zu einer grünen Industrie. Insbesondere Studierende bevorzugen Regionen, die sich noch entwickeln und verändern.<sup>16</sup>

<sup>12</sup> „Zukunftsrendite“ (IW Consult 2022), S. 38 ff.

<sup>13</sup> „Work-Life-Green-Balance“ (IW Consult 2022).

## Auswirkungen einer positiven Entwicklung des Wanderungssaldos auf die Immobilienpreisentwicklung



**Folgen für die Preisentwicklung:** Mit Zunahme des Wanderungssaldos steigen in der Regel auch die Immobilienpreise. Bei einem Anstieg des Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner\*innen um eine Einheit steigt der Immobilienpreis um 0,02 Prozent. **Würde sich der Wanderungssaldo so positiv entwickeln wie in Berlin 2016, als der Wanderungssaldo dort mit 2,8 je 1.000 Einwohner\*innen seinen Höhepunkt erreichte, würde dies eine Erhöhung des Immobilienpreises um 0,07 Prozent bedeuten.**

<sup>14</sup> „Auf dem Weg zu einer starken Region – Zukunftspotenziale der Metropole Ruhr“ (IW Consult und Ruhr-Forschungsinstitut für Innovations- und Strukturpolitik e.V. RUFIS 2020).

<sup>15</sup> „Umfrage Willkommenskultur“ (YouGov 2022).

<sup>16</sup> „Umfrage Unfertige Regionen“ (YouGov 2022).

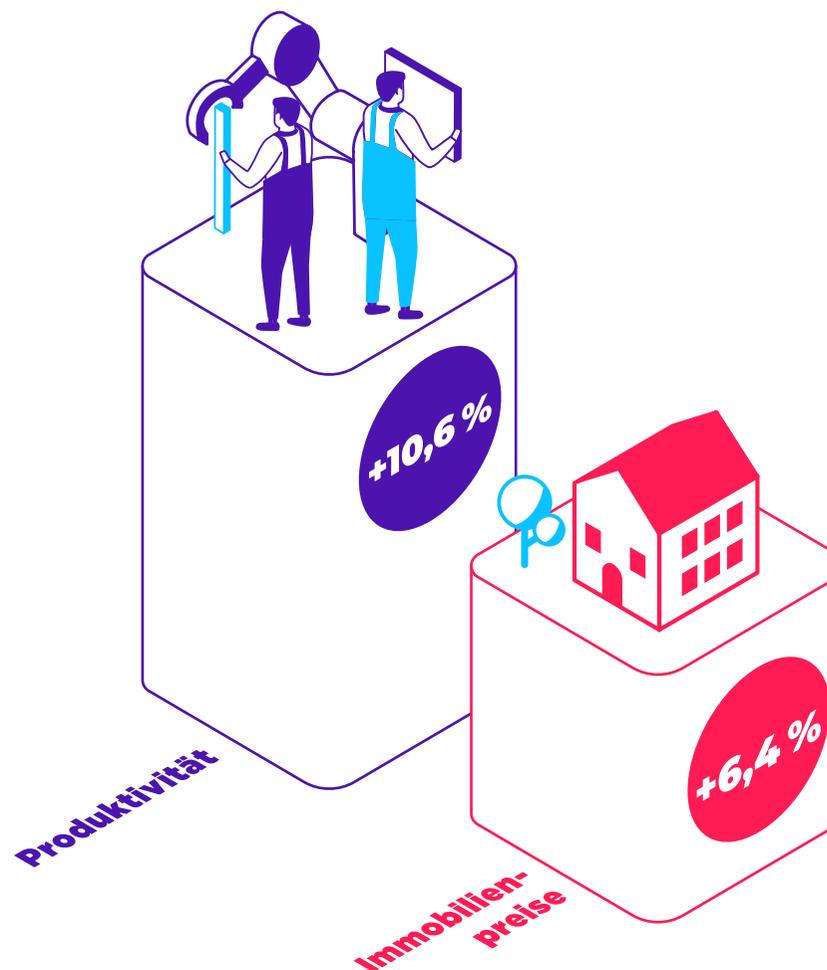
## 6. PRODUKTIVITÄT<sup>17</sup>

Steigende Produktivität in Unternehmen steigert ihre Wettbewerbsfähigkeit und eröffnet Spielraum für höhere Löhne. Zudem wachsen hochproduktive Unternehmen überdurchschnittlich stark und locken zusätzliche Arbeitskräfte an den Standort, was die Immobiliennachfrage belebt. Bei der Produktivität liegt die Metropole Ruhr unter den Vergleichsregionen: 2020 lag sie bei rund 62.000 Euro pro Kopf, im Durchschnitt bei rund 70.000 Euro. Starren Produktivitätszuwachs konnte Berlin-Brandenburg verzeichnen: Große deutsche und internationale Unternehmen haben in Berlin Innovation-Hubs aufgebaut, digitale Start-ups sind erfolgreich herangewachsen.

Wie in der Hauptstadt hat sich in der Metropole Ruhr in den vergangenen Jahren ein innovatives Start-up-Umfeld entwickelt, gestützt durch die Forschungsinstitute und Hochschulen. Damit bietet sich großes Potenzial für eine Zunahme der Produktivität durch Innovationen und neue Technologien. Durch die industriellen Standorte im Ruhrgebiet und das entsprechende Know-how besteht dort vor allem die Chance, die Produktivität durch das Zusammenspiel von Industrie und Digitalisierung, etablierten Unternehmen und B2B-Start-ups zu steigern. Die Produktivität ist in wissensintensiven Sektoren der Wirtschaft besonders hoch. Aussichtsreich ist daher der Fokus auf die wissensintensiven Bereiche Digital Health, Greentech und Cybersecurity.

<sup>17</sup> „Zukunftsrendite“ (IW 2022), S. 43 ff.

## Auswirkungen eines Anstiegs der Produktivität auf die Immobilienpreisentwicklung



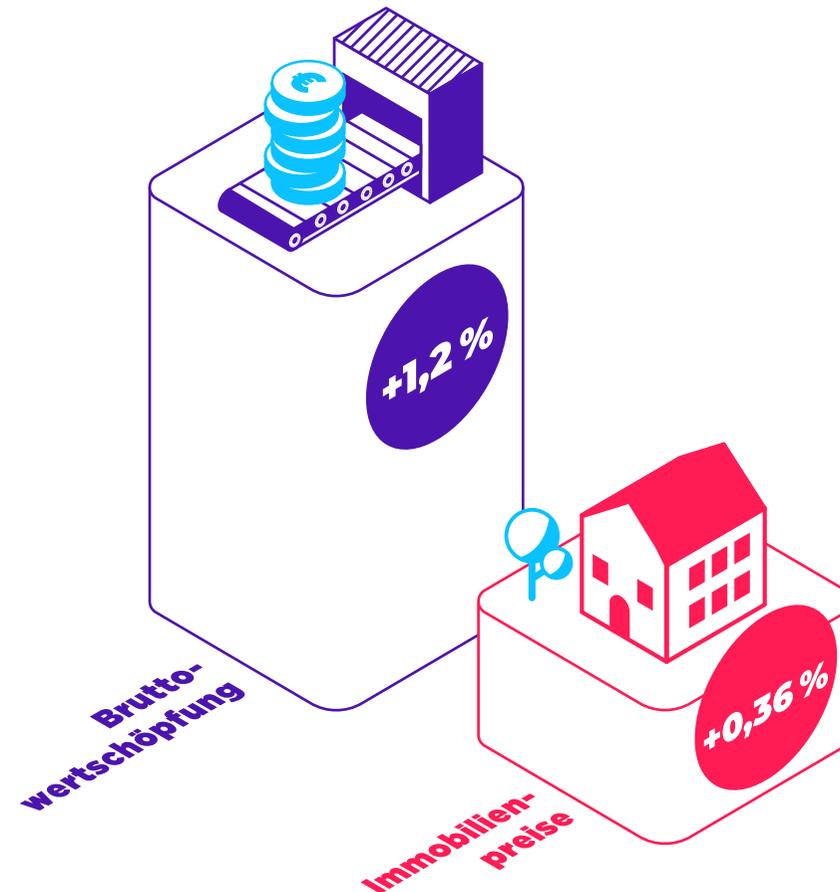
**Folgen für die Preisentwicklung:** Die ökonometrische Schätzung zeigt, dass mit einem Anstieg der Produktivität um ein Prozent der Anstieg der Immobilienpreise um rund 0,6 Prozent einhergeht. **Bei einem Anstieg der Produktivität in der Metropole Ruhr um 10,6 Prozent auf das Level der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg würden sich die Immobilienpreise um rund 6,4 Prozent erhöhen.**

## 7. ANTEIL DES VERARBEITENDEN GEWERBES AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG<sup>18</sup>

Die ökonomische Analyse zeigt, dass Regionen mit einem höheren Anteil des verarbeitenden Gewerbes im Mittel ein höheres Immobilienpreinsniveau besitzen. Die Metropole Ruhr hat aufgrund der industriellen Geschichte ein starkes Fundament, auf dem aufgebaut werden kann. Allerdings ist der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung seit einigen Jahren rückläufig und mit 13,3 Prozent geringer als in den meisten Vergleichsregionen.

In der Metropole Ruhr liegt das Potenzial im Zusammenbringen von bereits vorhandenen Kompetenzen in Bereichen des verarbeitenden Gewerbes und neuen Kompetenzen im Bereich der Digitalisierung und Dekarbonisierung. Mit diesem Zusammenspiel kann es der Metropole Ruhr laut Studie des Wuppertal Instituts sogar gelingen, die „grünste“ Industrieregion der Welt zu werden.<sup>19</sup> Großes Potenzial bescheinigt die Studie der Umweltwirtschaft, wo es ein Wachstumspotenzial an Beschäftigung von 35 Prozent bis 2035 gibt. Bereits heute weist die Metropole Ruhr den höchsten Anteil an der Bruttowertschöpfung der Umweltwirtschaft in Nordrhein-Westfalen auf. Potenzial liegt zudem in der nachhaltigen Produktion von Grundstoffen, etwa in der Produktion von „grünem“ Stahl unter Verwendung von Wasserstoff.

## Auswirkungen eines Anstiegs des Anteils des verarbeitenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung auf die Immobilienpreisentwicklung<sup>18</sup>



**Folgen für die Preisentwicklung:** Ein Anstieg des Anteils des verarbeitenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung um einen Prozentpunkt würde mit einem geschätzten Anstieg der Immobilienpreise um durchschnittlich 0,3 Prozent einhergehen. **Beispielsweise würde ein Anstieg auf das Niveau der Region Rhein, also um rund 1,2 Prozentpunkte, einen Anstieg des Immobilienpreises von rund 0,36 Prozent bedingen.**

<sup>18</sup> „Zukunftsrendite“ (IW 2022), S. 46 ff.

<sup>19</sup> „Grünste Industrieregion“ (Wuppertal Institut 2021).

# ZUKUNFTSRENDITE: CHANCE AUF HOHE WERTSTEIGERUNG



Wachstumsraten der durchschnittlichen Immobilienpreise in der Metropole Ruhr bei Eintreffen der jeweiligen Szenarien

Die positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre versetzen die Metropole Ruhr in die Lage, einen erfolgreichen Aufholprozess zu initiieren. Die ökonometrische Analyse zeigt: Nutzt die Region ihre Potenziale zur Steigerung der Wirtschaftskraft und der Kaufkraft der Einwohner\*innen, ist ein Anstieg der Immobilienpreise zu erwarten. Für Menschen, die Wohneigentum erwerben wollen, ist die Metropole Ruhr aus zwei Aspekten attraktiver als vergleichbare Metropolregionen. Zum einen ist die leistbare Immobilie in der Metropole Ruhr deutlich größer als in den Vergleichsregionen, zum anderen ist durch den zu erwartenden Aufholprozess hin zu anderen Metropolregionen ein deutlich stärkerer Wertgewinn und damit eine höhere Rendite möglich.

Über drei Szenarien soll gezeigt werden, wie hoch diese Zukunftsrendite im Vergleich zu anderen Metropolregionen im Ruhrgebiet ausfallen kann, wenn heute Immobilieneigentum in der Region erworben wird. Die hier ausgewiesenen Renditen für die drei Szenarien sind als zusätzliche Wertsteigerung zu verstehen. Die Höhe der Zukunftsrendite und der Zeitraum, in der sie realisiert wird, hängen von der zukünftigen Entwicklung sowohl in der Metropole Ruhr als auch in den strukturgleichen Vergleichsregionen ab. Wie sich die Szenarien auf individuelle Immobilienkäufer\*innen auswirken, zeigen drei illustrative Beispiele zeigen die folgenden drei illustrativen Beispiele.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> „Zukunftsrendite“ (IW Consult 2022), S. 51 ff.

### **BASIS-SZENARIO<sup>21</sup>**

Seit 2005 sind die Immobilienpreise am Rhein (plus 72,3 Prozent) deutlich stärker gestiegen als an der Ruhr (plus 31,7 Prozent). Das Basis-Szenario tritt ein, wenn die Region Rhein und die Metropole Ruhr wirtschaftlich zusammenwachsen. Die bereits vorhandenen Kooperationen zwischen Forschungsinstituten, Start-ups und Unternehmen werden ausgebaut, es entstehen weitere gegenseitige Wissens- und Innovationsimpulse. In diesem Szenario kommt es zu einer Konvergenz der Wirtschaftskraft der beiden Regionen, Wohn- und Lebensräume zusammen und die Immobilienpreise gleichen sich an.

**Bei Eintreten des Basis-Szenarios ist in der Metropole Ruhr je nach Typ der Immobilie eine Rendite von bis zu 48 Prozent im Vergleich zu anderen Metropolregionen möglich.**

### **DYNAMIK-SZENARIO**

Im Dynamik-Szenario steigen die Immobilienpreise auf den Durchschnitt der untersuchten Ballungsräume. Die Metropole Ruhr schließt zur wirtschaftlichen Stärke von Regionen wie Rhein-Neckar und Nürnberg auf. Das Dynamik-Szenario tritt ein, wenn in der Metropole Ruhr ein besonders enges Zusammenwirken der Akteur\*innen vor Ort erreicht wird. Im Zusammenspiel von Forschung, Start-ups und großen Unternehmen entstehen kräftige Innovationsimpulse, neue Prozesse werden entwickelt, die die Produktivität in der Region deutlich steigern. Damit einher geht auch, dass die Region weiter an Attraktivität als Wohn- und Lebensraum gewinnt. Durch stärkeren Zuzug und einen Anstieg der Wirtschaftskraft steigt die Nachfrage nach größeren und hochwertigen Immobilien.

**Bei Eintritt des Dynamik-Szenarios ist eine zusätzliche Rendite von bis zu 55 Prozent im Vergleich zu den weiteren Metropolregionen möglich.**

### **HIGH-PERFORMANCE-SZENARIO**

Im High-Performance-Szenario konvergieren die Immobilienpreise des Ruhrgebiets mit denen der Hauptstadtregion, weil die Metropole viele positive Elemente aufweist, die auch Berlin nach vorne getragen haben, wie die bereits erwähnte Studie zu Zukunftspotenzialen ergeben hat (IW Consult, RUFIS, Auf dem Weg zu einer starken Region, 2020).<sup>22</sup> Im High-Performance-Szenario gelingt es, das bestehende Potenzial in den Bereichen digitale Transformation und Dekarbonisierung optimal zu entwickeln. Cybersecurity, Digital Health und Greentech entwickeln sich zu Motoren des Aufschwungs. Als weltoffene Stadt der Städte mit ausgeprägter Willkommenskultur entwickelt sie eine ähnliche Anziehungskraft für junge Menschen wie Berlin Anfang der 2000er-Jahre.

**Im High-Performance-Szenario steigen die Immobilienpreise auf das Niveau der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und liefern so eine besonders hohe Rendite. Diese ist beim Erwerb einer Eigentumswohnung mit bis zu 71 Prozent besonders stark ausgeprägt.**

<sup>21</sup> „Zukunftsrendite“ (IW Consult 2022), S. 57 ff.

<sup>22</sup> „Zukunftspotenziale“ (IW Consult und RUFIS 2020).

### Beispiele: Was die Szenarien für Immobilienkäufer\*innen bedeuten<sup>23</sup>

Die Zukunftsrendite wird im Folgenden<sup>24</sup> für heutige Preise monetär quantifiziert. Anhand von drei illustrativen Einkommens- und Lebenssituationen wird beispielhaft aufgezeigt, welche Immobilie heute im Ruhrgebiet und einer Vergleichsregion für diese Personengruppe leistbar ist.<sup>25</sup> Etwaige Gehaltsunterschiede zu den anderen Regionen sind dabei einberechnet. Außerdem wird gezeigt, wie sich der Immobilienwert in Zukunft entwickeln kann und wie hoch die zusätzliche Rendite ausfällt.

#### Beispiel 2: Ingenieur, Single

Jahresnetto-Einkommen in der Metropole Ruhr ca.	40.800 €
Leistbare Fläche einer Neubaueigentumswohnung im Ruhrgebiet ca.	79 qm
Leistbare Fläche einer Neubaueigentumswohnung in Region Rhein-Neckar ca.	54 qm
Aktueller Wert der Immobilie in der Metropole Ruhr ca.	223.700 €
Zukünftiger Wert bei Preisangleichung an Region Rhein-Neckar (Dynamik-Szenario)	349.788 €
<b>Zukunftsrendite</b>	<b>53,3 %</b>

#### Beispiel 1: Heizungsbaumeister, verheiratet, ein Kind

Jahresnetto-Einkommen in der Metropole Ruhr ca.	35.500 €
Leistbare Fläche einer Bestandseigentumswohnung im Ruhrgebiet ca.	101 qm
Leistbare Fläche einer Bestandseigentumswohnung in der Region Rhein ca.	71 qm
Aktueller Wert der Immobilie in der Metropole Ruhr ca.	195.000 €
Zukünftiger Wert bei Preisangleichung an Region Rhein (Basis-Szenario)	287.300 €
<b>Zukunftsrendite</b>	<b>47,6 %</b>

#### Beispiel 3: Ärztin, verheiratet, zwei Kinder

Jahresnetto-Einkommen in der Metropole Ruhr ca.	52.500 €
Leistbare Fläche einer Bestandseigentumswohnung im Ruhrgebiet ca.	149 qm
Leistbare Fläche einer Bestandseigentumswohnung in Berlin ca.	88 qm
Aktueller Wert der Immobilie in der Metropole Ruhr ca.	287.400 €
Zukünftiger Wert bei Preisangleichung an Berlin (High-Performance-Szenario)	492.000 €
<b>Zukunftsrendite</b>	<b>70,9 %</b>

<sup>23</sup> „Zukunftsrendite“ (IW Consult 2022), S. 57 ff.

<sup>24</sup> „Die Erschwinglichkeit von Wohnraum“ (Sagner und Voigtländer 2018).

<sup>25</sup> Für die Vergleichbarkeit wird jeweils nur ein Einkommen angenommen.

# AUSBLICK: VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN WERTZUWACHS

Wie sich die Immobilienpreise in der Metropole Ruhr bei entsprechender Weichenstellung entwickeln könnten, hat diese Studie in verschiedenen Szenarien dargelegt. Voraussetzung für das Eintreten dieser Szenarien ist, dass es im Ruhrgebiet in den nächsten Jahren zu einem positiven Strukturbruch kommt, der zu einem Zuwachs an Arbeitsplätzen und Produktivität führt. Diese Studie hat aufgezeigt, welche Trends und Entwicklungen es gibt, die einen solchen Strukturbruch möglich erscheinen lassen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass es ohne einen positiven Strukturbruch voraussichtlich keinen überproportionalen Anstieg der Immobilienpreise geben wird.

## **DIE ZUKUNFT IM BLICK**

Zu einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes gehört zum einen eine erhöhte Nachfrage, zum anderen aber auch die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Die Attraktivität der Region durch die aktuell niedrigen

Immobilienpreise muss zusätzlich durch die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum begleitet werden. Um Verdrängungseffekten vorzubeugen, sollte die Politik zudem die Wohnsituation derjenigen Teile der Bevölkerung im Blick behalten, die an einem – in Zukunft möglichen – Trend zu steigender Kaufkraft in der Region nicht partizipieren können.

Durch eine Umwandlung von ehemaligen Industrieflächen in neue Baugrundstücke, wie es beispielsweise beim Phoenix-See in Dortmund umgesetzt wurde, bietet das Ruhrgebiet die Möglichkeit, attraktive Bau- und Wohnflächen für den Zuzug zu schaffen. Dies verhindert zugleich eine weitere Flächenversiegelung und ist damit gut für Umwelt und Klima. Diese Art der Immobilienentwicklung passt zum Leitbild einer grünen und zukunftsorientierten Industrieregion. Weitere Impulse für diese Vision verspricht sich die Metropole Ruhr von der Internationalen Gartenausstellung (IGA), die 2027 erstmals im Ruhrgebiet stattfinden wird.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> IGA Metropole Ruhr 2027.

## IMPRESSUM

Herausgeber:  
Regionalverband Ruhr  
Die Regionaldirektorin  
Kronprinzenstraße 35  
45128 Essen  
Deutschland

[info@rvr.ruhr](mailto:info@rvr.ruhr)

Redaktion:  
Regionalverband Ruhr  
Scholz & Friends Berlin GmbH

Studie und inhaltliche  
Prüfung dieser Publikation:  
IW Consult GmbH

Layout:  
Scholz & Friends Berlin GmbH

Stand:  
März 2023