InWIS

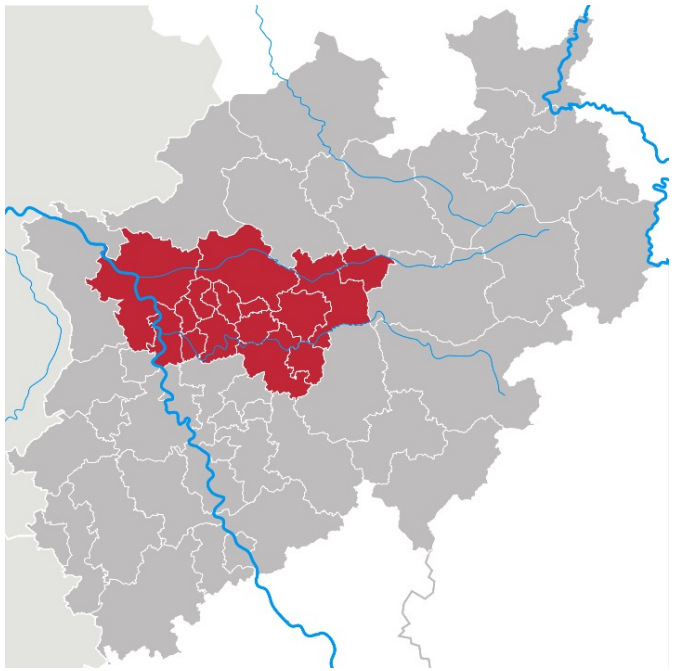
DAS RUHRGEBIET – EINE REGION FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN?

Fachtagung des Bundesverband für Baugemeinschaften e.V. - Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte

Sabrina Hoffmann, M.Sc.

Das Ruhrgebiet eine starke Region

- Heimat für mehr als **5 Millionen Menschen**
- Eine der größten Metropolen in **Europa**
- 11 kreisfreien Städten und vier Kreisen mit insgesamt 53 Kommunen
- Größter Binnenhafen der Welt
- **22 Hochschulen**
- Etwa **30 % der Landesbevölkerung Nordrhein-Westfalen** leben in der Metropole Ruhr

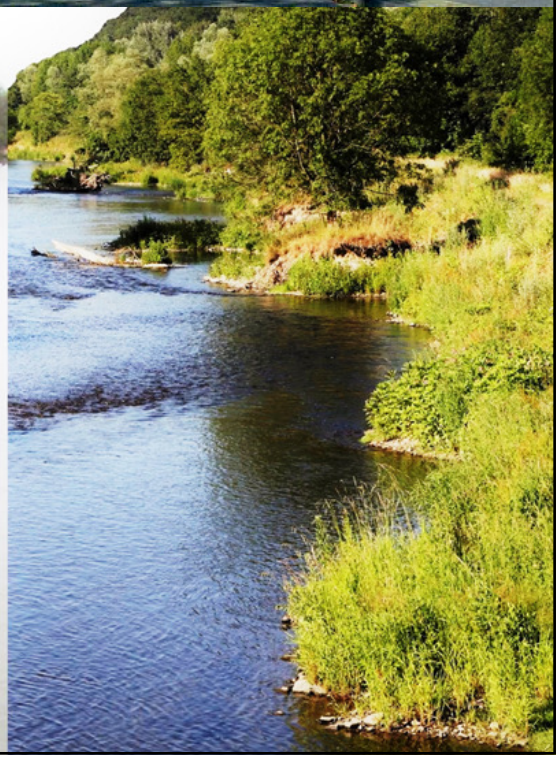


Eine Region mit Bergbaugeschichte

Schicht im Schacht:

Schließung des Bergwerks Prosper-Haniel in Bottrop am 21. Dezember 2018

Strukturwandel bringt neue Wohn- und Lebensqualität



ABSEITS VON SCHWARMSTÄDTEN

Was sind eigentlich Schwarmstädte?

- Bevölkerung sortiert sich innerhalb Deutschlands neu - das sogenannte **Schwarmverhalten** (Wanderungsmuster)
- Schwarmstädte: **Junge Menschen** (25 – 34 Jahren, Berufsanfängerwanderung) schwärmen in **ausgewählte Städte**
- Junge Menschen sind eine Minderheit geworden und Minderheiten rotten sich zusammen (vgl. GdW)
- Suche nach **Urbanität, Dichte, Vitalität, guten Arbeitsplätzen**

➢ Schwarmverhalten sorgt für Wohnungsnot in den Städten

DER WOHNUNGSMARKT ABSEITS VON SCHWARMSTÄDTEN

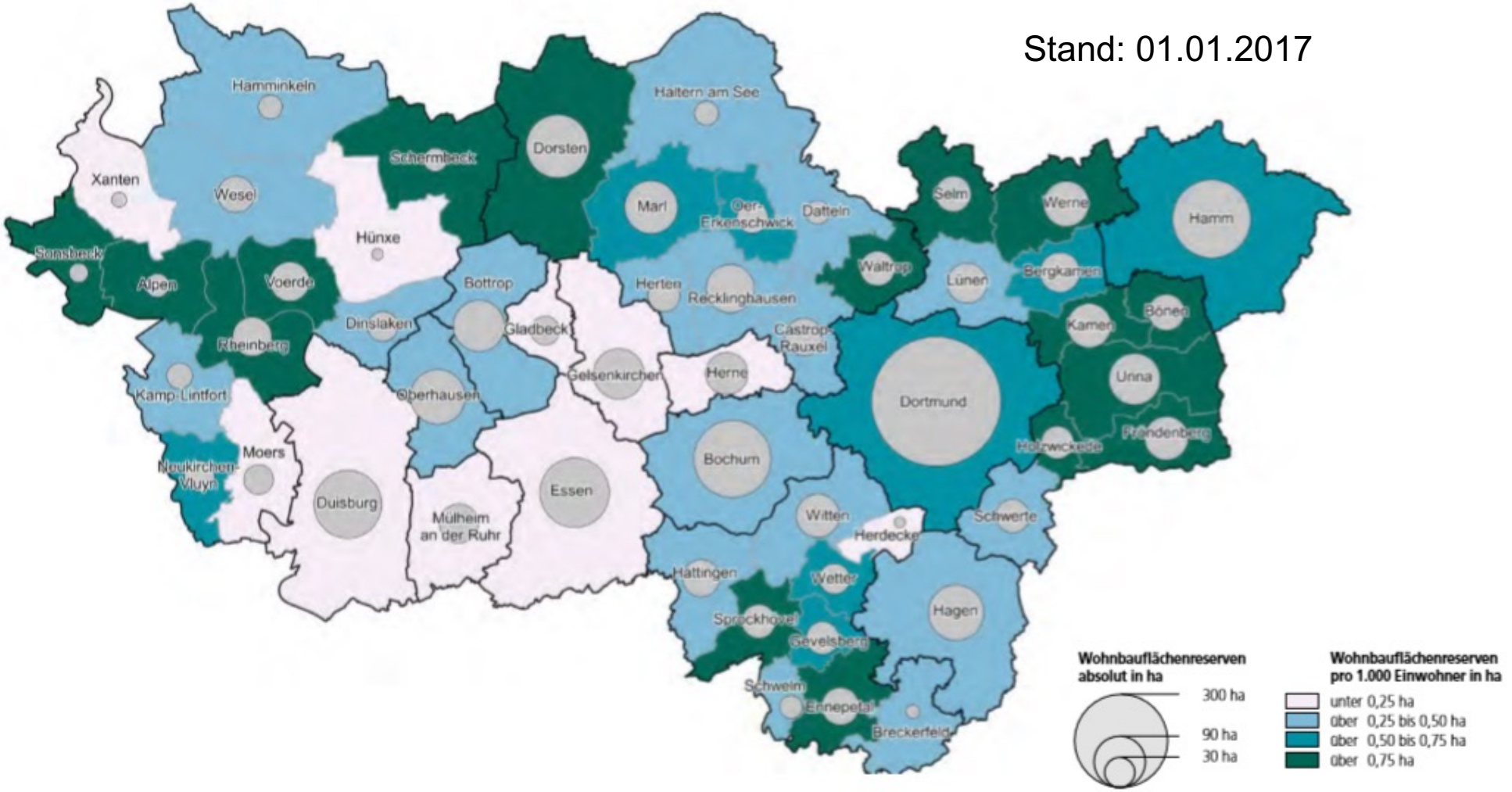
Wir haben noch Flächen!

Wohnbauflächenreserven:

ca. 2.000 ha in rd. 2.500 Einzelflächen ab 0,2 ha Größe für künftige Wohnnutzungen

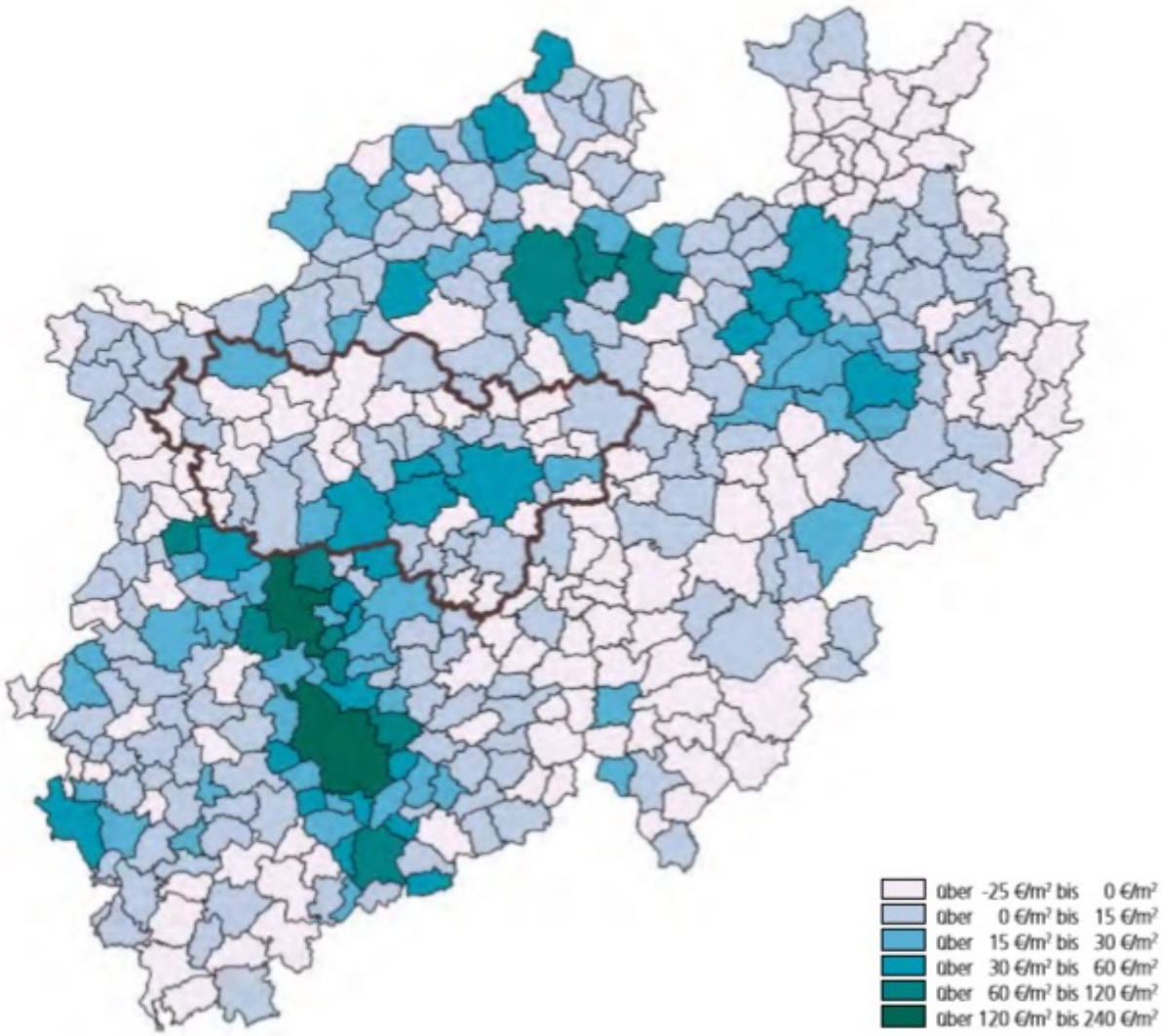
Stand: 01.01.2017

*Abbildung 17: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha pro 1.000 Einwohner*innen zum 1.1.2017 absolut und in ha*



Abseits der Schwarmstädte gibt es auch angespannte Wohnungsmärkte…

Abbildung 3: Preisveränderungen der Baulandpreise in Nordrhein-Westfalen 2010 bis 2016



…mit einer anderen Dynamik

Wohnungsmarkt Ruhr:

- Durchschnittliche Preissteigerung der Baulandpreise um 2,7 % (2010-2016)

Wohnungsmarkt NRW:

- Durchschnittliche Preissteigerungen um 6,5 % (2010-2016)

Anzeichen für eine Marktanspannung im Ruhrgebiet

- **Angebotsknappheit**
- im Zusammenspiel mit **gestiegenen Baukosten** und **Modernisierungsaktivitäten**

- **Druck** auf den Wohnungsmärkten **steigt**
  - Bodenpreise
  - hohe Auslastung von Bauwirtschaft
  - kommunale Bauverwaltungen
  - ➢ schränken die Bautätigkeit ein

Was bringt die Zukunft:
Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040 (RVR, Stand 2018)

- Metropole Ruhr ist aufgrund von **Wanderungsüberschüssen** mit dem Ausland gewachsen – nur eine **Dämpfung des Rückgangs**
- Bevölkerung der Metropole Ruhr ist **älter** als in anderen Wirtschaftsregionen
- **Relativ geringer Beschäftigtenbesatz** in der Metropole Ruhr
- Hoher Anteil an **Mehrfamilienhäusern** in der Metropole Ruhr
- Durchschnittliche Haushaltsgröße wird kleiner („Singularisierung“) – mehr **Singlehaushalte**

BAUGEMEINSCHAFTEN - WICHTIGER BESTANDTEIL AM WOHNUNGSMARKT

Baugemeinschaften in NRW – Impuls der IBA

- Internationale Bauausstellung Emscher Park (1989 -1999) setzte unter anderem wichtige Impulse für **Experimente** und **Beteiligung** im Wohnungsbau

Der Arbeitskreis "Frauen und IBA"

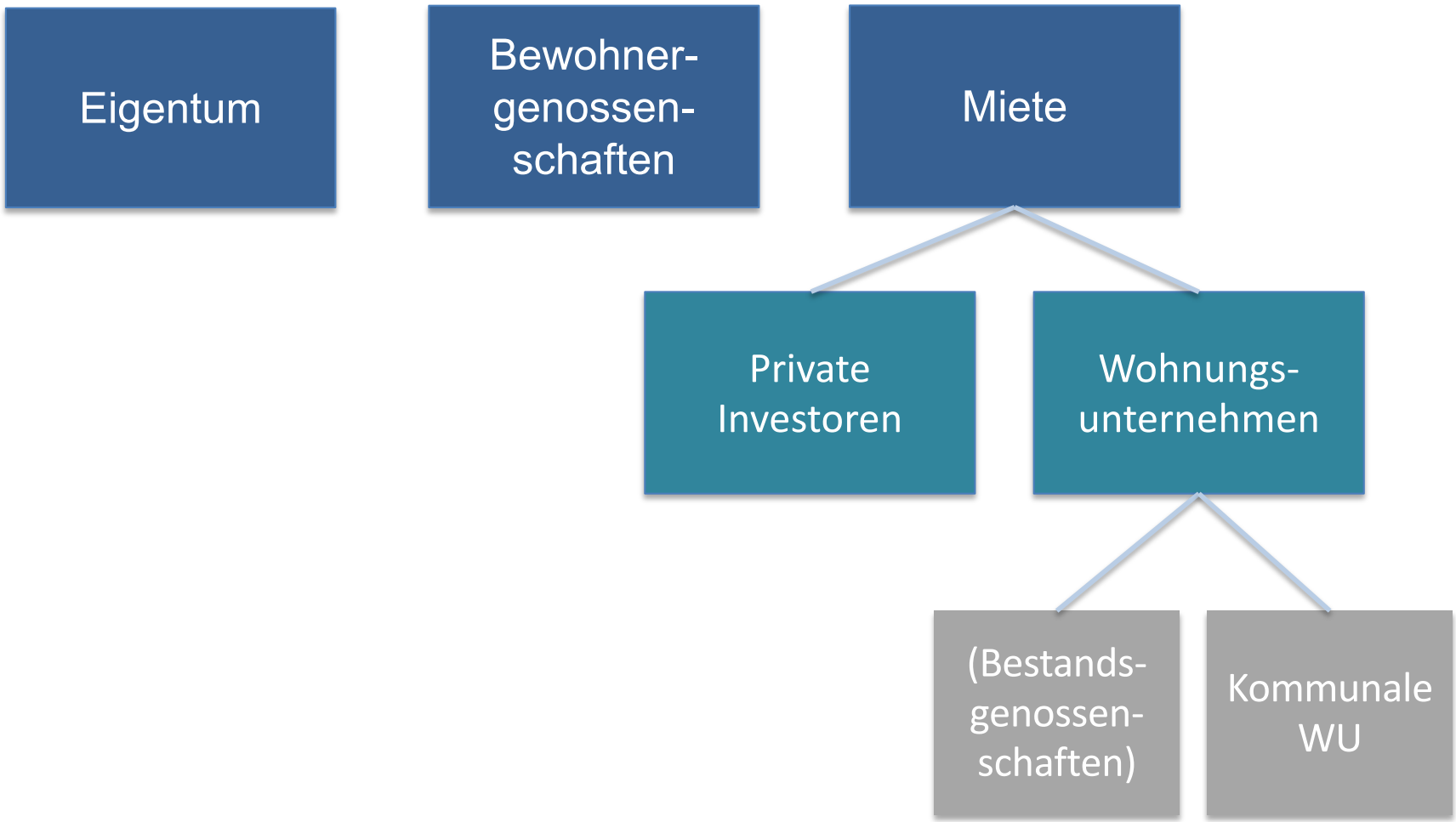
Baugemeinschaften in NRW…

- haben **genossenschaftliche Organisationsstrukturen** aufgebaut oder genutzt:
  - neue Wohnungsgenossenschaft wurden gegründet
  - mit bestehenden Genossenschaften wurde kooperiert
  - Dachgenossenschaften wurden gegründet
- sind **Kooperationen mit Wohnungsunternehmen und privaten Investoren** eingegangen
- sind als **Syndikatsprojekte** entstanden

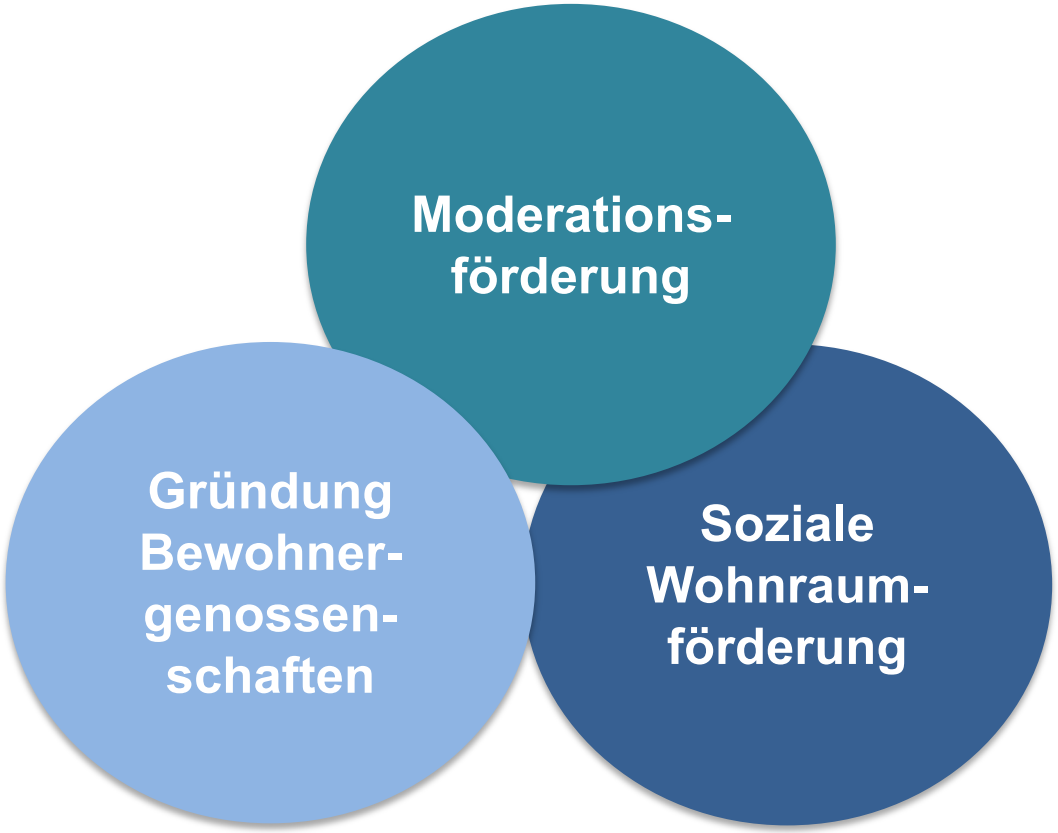
Baugemeinschaften in NRW…

- sind in einem eher **entspannten Wohnungsmarkt** entstanden
- haben oftmals als Vorreiter **neue Qualitäten** im Wohnungsbau umgesetzt
- entwickeln neue Quartiere
- haben **verlässliche Nachbarschaften** für **unterschiedlichste Zielgruppen** hervorgebracht
- widmen sich der **Inklusion**

Baugemeinschaften in NRW



Baugemeinschaften in NRW erhalten Unterstützung



Fazit - Das Ruhrgebiet – eine Region für Baugemeinschaften?

Ja, auch abseits von Schwarmstädten sind Baugemeinschaften **wichtiger Bestandteil** am Wohnungsmarkt geworden und werden auch zukünftig sein!

- Hier gibt es noch Flächen
- Baulandpreisentwicklung in angespannteren Städten wirft auch hier die **Bodenfrage** auf
- Für die **Wohnungswirtschaft** steht in Zeiten der Wohnungsfrage die **schnelle** Errichtung von **bezahlbarem Wohnraum** im Vordergrund
- **Nachhaltige Stadtentwicklung** und Wohnungsbau entsteht jedoch durch **kleinteilige Entwicklung** in den Quartieren
- **Baugemeinschaften** sind wichtiger Teil dieser **nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung**

Fazit - Das Ruhrgebiet – eine Region für Baugemeinschaften?

Abseits der Schwarmstädte haben wir Herausforderungen und Potenzial.

- Mittels **Konzeptvergaben** Baugemeinschaften als fester Bestandteil am Wohnungsmarkt etablieren und Bauflächen bereitstellen
- **Wissen** über Baugemeinschaften und Genossenschaften weiter verbreiten
- Baugemeinschaften als Impulsgeber für **Quartiersentwicklung**

InWIS

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Sabrina Hoffmann
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: +49 (0) 234.89034.44
Fax: +49 (0) 234.89034.49
sabrina.hoffmann@inwis.de

www.inwis.de