

# Im Aufwind

## Die Boden- und Grundstückspreise im Ruhrgebiet steigen weiter

Von wegen Aschenputtel der Nation. Still, aber stetig hat das Ruhrgebiet wieder Boden gut gemacht - und das ist durchaus wörtlich zu verstehen.

Das Ruhrgebiet ist attraktiv und das macht sich auch bei den Preisen für Wohnimmobilien und Grundstücken bemerkbar. Zwar ist das Ruhrgebiet laut einer Studie der Bertelsmanns-Stiftung besonders vom demografischen Wandel betroffen, doch auf die Immobilienpreise scheint das kaum einen Einfluss zu haben, was eine Umfrage des Wohnraum-Magazins bei den Gutachterausschüssen der Städte ergeben hat. Die Ausschüsse sammeln die Kaufpreise aller tatsächlich abgeschlossenen Käufe und liefern so ein objektives Bild. Das Ergebnis: Trotz Einwohnerrückgangs sind die Bodenpreise in den vergangenen zehn Jahren nicht nur konstant geblieben, sondern sind in vielen Lagen sogar gestiegen. „Das ist vor allem bemerkenswert, weil das Jahr 1997 generell als Höhepunkt der Immobilienbranche angesehen wird. Aber die großen Einbrüche sind im Ruhrgebiet ausgeblieben“, erklärt Ralf Robert Hundt, Sachverständiger für Grundstücksbewertungen.

Vor allem in Bottrop haben die Preise in den mittleren bis guten Lagen um mehr als 23 Prozent angezogen. Eine Erklärung liegt sicherlich in der Eingemeindung Kirchhellens, aber auch die zunehmende Bedeutung der Region dürfte dabei eine Rolle spielen. In Gelsenkirchen sind die Preise in den guten Lagen angestiegen und in Dorsten, Marl und Gladbeck haben sich die Baulandpreise ebenfalls positiv entwickelt. Im Gegensatz dazu bewegten sich die Preise für die sehr guten Lagen in Essen in den vergangenen Jahren nur leicht nach oben. „Andere Städte und Lagen haben Nachholbedarf“, erläutert Ralf Robert Hundt. „Die Preise für die Toplagen im Essener Süden oder in Bochum-Stiepel waren schon immer sehr hoch. Sie sind es auch weiterhin, aber andere Städte ziehen jetzt nach.“

### NEUE INDUSTRIEN UND VIEL KULTUR

Das Ruhrgebiet wird für Bauherrn und Käufer zunehmend interessant. Zwar steckt die Region noch mitten im Strukturwandel, doch neue Unternehmen im Bereich der Umwelt- und Solartechnik, der Logistik

und in der Medizintechnik siedeln sich an. Das schafft neue Arbeitsplätze. Das Ruhrgebiet profitiert dabei von seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und seiner zentralen Lage. Gut ausgebildete Fachkräfte sind ein weiterer Pluspunkt der Region. In vielen Städten kooperieren Hochschulen mit engagierten Unternehmen und sorgen so für einen lebendigen Wissenstransfer. Eine vielfältige Kulturlandschaft mit Konzert- und Opernhäusern, Museen und Theatern sowie international bekannten Festivals wie die Ruhrtriennale oder das Klavierfestival Ruhr machen die Region für Unternehmen interessant. Die Aufmerksamkeit, die die Region rund um das Projekt Kulturhauptstadt 2010 erfährt, dürfte zu einem weiteren Aufschwung führen.

Auch Touristen entdecken verstärkt das Ruhrgebiet. 2006 reisten rund 2,8 Millionen Besucher in das Ruhrgebiet. Die Zahl der Übernachtungen ist damit gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Prozent gestiegen. Im Vergleich: In den übrigen Landesteilen NRWs sind die Übernachtungen nur um 1,8 Prozent gestiegen. Das Interesse der Touristen gilt vor allem der Route der Industriekultur mit dem Weltkulturerbe Zeche Zollverein in Essen, der Jahrhunderthalle in Bochum sowie den Zechen Consol und Nordstern in Gelsenkirchen. ■ mit



### STATISTISCHE PREISENTWICKLUNG VON 1997 BIS 2007

	1997			2007		
	Einfache Lagen	Mittlere Lagen	Gute Lagen	Einfache Lagen	Mittlere Lagen	Gute Lagen
BOCHUM	145-175 €	175-210 €	195-285 €	175-215 €	215-245 €	235-340 €
BOTTROP	118-138 €	143-189 €	194-235 €	120-160 €	180-230 €	260-330 €
DORSTEN	120-145 €	150-164 €	170-200 €	150-170 €	180-195 €	210-240 €
ESSEN	130-150 €	170-210 €	280-335 €	160-190 €	225-270 €	350-380 €
GELSENKIRCHEN	130-150 €	160-190 €	200-250 €	135-170 €	175-220 €	290-360 €
GLADBECK	105-125 €	130-148 €	155-199 €	110-130 €	150-170 €	180-220 €
MARL	100-130 €	140-163 €	175-217 €	115-145 €	155-195 €	205-240 €

Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen (erschließungsbeitragsfrei)



## „ATTRAKTIVE BAUGEBIETE“

### Gelsenkirchens Oberbürgermeister Frank Baranowski im Interview

? | Die Boden- und Grundstückspreise in Gelsenkirchen zeigen seit Jahren eine positive Entwicklung. Ist die Stadt also attraktiver als ihr Ruf?

**BARANOWSKI:** Generell bietet die Stadt Gelsenkirchen attraktive Baugebiete und hochwertigen Wohnraum. Gerade in den vergangenen Jahren hat Gelsenkirchen das Planungsrecht für viele attraktive Baugebiete geschaffen. Es gibt ausreichend Angebote sowohl für junge Familien, die vielleicht ein Reihenhaus suchen, bis hin zu Senioren, die im Alter Wert auf Betreuung und citynahe Lage legen. Gelsenkirchen verfügt über großzügige Grünanlagen, zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen und hat mit dem Musiktheater im Revier eine der angesehensten Opern im Ruhrgebiet.

? | Was sind die Pluspunkte von Gelsenkirchen?

**BARANOWSKI:** Gelsenkirchen ist auch wirtschaftlich auf dem richtigen Weg und entwickelt sich in beachtlichem Tempo. Das mag nicht überall und für jeden spürbar sein, aber es wird deutlich, wenn man ins Detail geht. Wir setzen neue wirtschaftliche Schwerpunkte, etwa mit der Solarindustrie und im Dienstleistungsbereich. Wir erschließen neue Flächen für Industrie, Handwerk und Dienstleister. Wir bieten einen umfassenden Service im Rahmen unserer Wirtschaftsförderung und haben eine sehr gute Infrastruktur. Das sind die Grundlagen, die wir als Stadt schaffen können und auch geschaffen haben. So können Unternehmen in Gelsenkirchen Dynamik entfalten. Das hat auch eine aktuelle Studie von Prognos belegt, in der wir im Bereich Wettbewerbsfähigkeit und Innovation erstaunlich gut abschneiden – und die Konsequenzen sind spürbar, denn immer neue Unternehmen siedeln sich in Gelsenkirchen an und bestehende Firmen bauen ihre Aktivitäten aus.



? | Das Ruhrgebiet ist besonders vom demografischen Wandel betroffen. Wie versuchen Sie dem entgegen zu steuern?

**BARANOWSKI:** Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind eine Herausforderung und wir gehen damit um. Der demographische Wandel hat Auswirkungen auf die sozialen Sicherungssysteme, aber auch auf nahezu alle anderen Bereiche. Ältere Menschen haben andere Interessen als junge Familien mit Kindern. Andere Dienstleistungen werden in Zukunft stärker gefragt sein. Das betrifft die Städte ganz direkt. Und gerade im Ruhrgebiet – in der Metropole Ruhr – spüren wir das tagtäglich. Seit der Bertelsmannstudie kann es auch jeder nachlesen: Beim Älterwerden sind wir dem Durchschnitt voraus. Unsere älteren Mitbürger sind in der Regel auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen. Sie brauchen unter Umständen Pflegedienste oder „Essen auf Rädern“. Sie wollen in altengerechten Wohnungen leben, es nicht zu weit zum Hausarzt und Kontakt zu anderen Menschen haben.

? | Was machen Sie also konkret?

**BARANOWSKI:** Wir haben zum Beispiel das Mehrgenerationenhaus im Lahrshof eröffnet. Hier werden Kurse und Vorträge sowohl für ältere Mitmenschen als auch für Jugendliche und Kinder angeboten. Die „Zukunftswerkstatt 50plus“ kooperiert mit Gelsenkirchener Schulen. Senioren arbeiten dort mit den Schülerinnen und Schülern in Werkstätten und vermitteln ihnen einen Eindruck von handwerklichen Tätigkeiten. Und mit der THS und der GGW zusammen arbeiten wir intensiv am Projekt „Wohnen am Schloß Horst“. Hier werden Menschen ganz unterschiedlichen Alters zusammenleben – und Einrichtungen finden, die Ihren Bedürfnissen entsprechen, vom Kindergarten bis zum Pflegedienst. Da treffen dann die Generationen aufeinander, können in einen Dialog treten – und da werden alle Seiten etwas davon haben.