

Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

Endbericht

Auftraggeber:

Regionalverband Ruhr (RVR)

Autoren:

Thomas Abraham, Jan Grade, Katrin Wilbert

Unter Mitarbeit von:

Jana Süße, Diane Matuschek, Nina Förch

Projektnummer:
2017069

Datum:
21.11.2018

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| KURZFASSUNG | 1 |
| 1. Einführung..... | 13 |
| 1.1 Ausgangssituation | 13 |
| 1.2 Ziele | 14 |
| 1.3 Methodisches Vorgehen | 15 |
| 2. Heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole..... | 17 |
| 2.1 Beschäftigung, Demografie und Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr..... | 17 |
| 2.1.1 Beschäftigtenbesatz und -entwicklung | 17 |
| 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur | 22 |
| 2.1.3 Der Wohnungsmarkt „Metropole Ruhr“ | 26 |
| 2.1.4 Zwischenfazit | 33 |
| 2.2 Pendler- und Wanderungsverflechtungen in der Metropole Ruhr..... | 35 |
| 2.2.1 Pendleranalyse | 35 |
| 2.2.2 Wanderungsanalyse | 40 |
| 2.2.3 Teilregionen in der Metropole Ruhr | 52 |
| 2.2.4 Zwischenfazit | 54 |
| 2.3 Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr | 56 |
| 2.3.1 Kriterien zur Bildung von Nachfragegruppen | 56 |
| 2.3.2 Nachfragegruppen und Wohnpräferenzen | 62 |
| 2.3.2.1 Starterhaushalte..... | 62 |
| 2.3.2.2 Berufseinsteiger | 63 |
| 2.3.2.3 Ein- und Zweipersonenhaushalte | 64 |
| 2.3.2.4 Ältere/ Ruheständler | 65 |
| 2.3.2.5 Familien | 66 |
| 2.3.3 Zwischenfazit | 67 |
| 2.4 Quartierstypen in der Metropole Ruhr | 68 |
| 2.4.1 Kriterien zur Bildung von Quartierstypen..... | 68 |
| 2.4.1.1 Räumliche Lage | 68 |
| 2.4.1.2 Infrastrukturausstattung..... | 69 |
| 2.4.1.3 Baustruktur | 70 |
| 2.4.1.4 Sozio-ökonomische Struktur..... | 74 |
| 2.4.1.5 Preisgefüge | 76 |
| 2.4.2 Quartierstypen in der Metropole Ruhr | 79 |
| 2.4.3 Zwischenfazit | 85 |
| 2.5 Status-Quo: Rahmenbedingungen für die Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr | 85 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3. | Veränderungen der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040..... | 87 |
| 3.1 | Quantitative Perspektive: Demografie und Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040..... | 87 |
| 3.1.1 | Wachstum und Schrumpfung nebeneinander..... | 89 |
| 3.1.2 | Mehr ältere Haushalte..... | 93 |
| 3.1.3 | Höhere Lebenserwartung: Mehr fitte Ältere (Downaging)..... | 95 |
| 3.1.4 | Singularisierung: Mehr 1-Personen-Haushalte..... | 96 |
| 3.1.5 | Wachsende Altersarmut..... | 98 |
| 3.1.6 | Vollbeschäftigung: Mehr jüngere Haushalte mit relativ höheren Einkommen..... | 101 |
| 3.1.7 | Wachsende Polarisierung..... | 103 |
| 3.1.8 | Zuwanderung: Mehr Haushalte mit Migrationshintergrund..... | 105 |
| 3.1.9 | Steigende Armutszuwanderung..... | 108 |
| 3.1.10 | Zwischenfazit..... | 110 |
| 3.2 | Qualitative Perspektive: Nachfragetrends bis 2040..... | 112 |
| 3.2.1 | Hohe Standort-Beständigkeit Älterer..... | 113 |
| 3.2.2 | Veränderungsbereitschaft im Alter..... | 114 |
| 3.2.3 | Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere..... | 115 |
| 3.2.4 | Mehrgenerationennachbarschaften..... | 116 |
| 3.2.5 | Hohe Präferenz für Wohneigentum..... | 117 |
| 3.2.6 | Hohe Bedeutung von zentralen, urbane Lagen..... | 120 |
| 3.2.7 | Multilokales Wohnen..... | 121 |
| 3.2.8 | Steigende Präferenz für Cohousing..... | 124 |
| 3.2.9 | Zwischenfazit..... | 125 |
| 3.3 | Trend 2040: Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnungsnachfrage der Metropole Ruhr..... | 126 |
| 4. | Wie schlagen sich die Trends in den Quartierstypen nieder?..... | 127 |
| 4.1 | Einfamilienhausgeprägte Quartiere..... | 131 |
| 4.1.1 | Merkmale..... | 131 |
| 4.1.2 | Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder..... | 134 |
| 4.1.3 | (Strategische) Handlungsansätze..... | 136 |
| 4.2 | Innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere, teilweise Altbau..... | 137 |
| 4.2.1 | Merkmale..... | 137 |
| 4.2.2 | Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder..... | 139 |
| 4.2.3 | (Strategische) Handlungsansätze..... | 141 |
| 4.3 | Mehrfamilienhaus-Quartiere der 1950-70er Jahre..... | 142 |
| 4.3.1 | Merkmale..... | 142 |
| 4.3.2 | Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder..... | 144 |
| 4.3.3 | (Strategische) Handlungsansätze..... | 146 |
| 4.4 | Gemischte Wohnquartiere..... | 147 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 4.4.1 | Merkmale | 147 |
| 4.4.2 | Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder | 149 |
| 4.4.3 | (Strategische) Handlungsansätze..... | 150 |
| 4.5 | Großwohnsiedlungen..... | 152 |
| 4.5.1 | Merkmale | 152 |
| 4.5.2 | Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder | 154 |
| 4.5.3 | (Strategische) Handlungsansätze..... | 156 |
| 4.6 | Arbeitersiedlungen..... | 157 |
| 4.6.1 | Merkmale | 157 |
| 4.6.3 | Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder | 159 |
| 4.6.4 | (Strategische) Handlungsansätze..... | 161 |
| 5. | Fazit..... | 162 |
| 6. | Literaturverzeichnis | 164 |
| 7. | Expertenworkshops | 169 |
| 7.1 | Protokoll 1. Expertenworkshop am 2. Mai 2018..... | 169 |
| 7.2 | Protokoll 2. Expertenworkshop am 5. Juli 2018 | 182 |
| 8. | Definition und Abgrenzung der Wirtschaftsregionen..... | 195 |
| 9. | Ergänzende Datenanalysen | 196 |
| 9.1 | Demografie..... | 196 |
| 9.2 | Wohnungsmarkt..... | 206 |
| 9.3 | Beschäftigung im Vergleich mit anderen Regionen | 209 |
| 9.4 | Ergänzende Informationen zur Pendlerrechnung | 211 |
| 9.5 | Ergänzende Informationen zu den Wanderungsmatrizen | 212 |
| 9.6 | Weitere Auswertungen zu Zielgruppen..... | 218 |
| 9.6.1 | Studierende..... | 218 |
| 9.6.2 | Pflege | 218 |
| 9.6.3 | Transferleistungsbezug..... | 219 |
| 10. | empirica-Preisdatenbank..... | 220 |
| 11. | empirica-Quartiersdatenbank..... | 222 |

KURZFASSUNG

Im Auftrag des Regionalverbandes Ruhr (RVR) stellvertretend für die AG Wohnungsmarkt Ruhr hat empirica eine „Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“ erarbeitet. Ziel der Studie ist es die räumlichen Verflechtungen und Nachfragesegmente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zu beschreiben und Aufschlüsse über die längerfristig zu erwartenden Veränderungen der Wohnungsnachfrage bis 2040 zu geben. Auf Basis dieser Ergebnisse wurden konkrete Handlungsempfehlungen und wohnungspolitische Maßnahmen für bestimmte Quartierstypen und Nachfragegruppen abgeleitet. Die Studie basiert auf statistischen Analysen, einer Literatur- und Internetrecherche, Expertengesprächen sowie empirica-Know-how.

Heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr

Metropole Ruhr wächst in geringerem Maß als andere Wirtschaftsregionen

In der Metropole Ruhr leben rd. 5,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zwischen 2010 und 2015 stieg die Einwohnerzahl um 0,8%, blieb damit aber weit unter dem NRW-Wachstum (+2,2%) und unter dem Wachstum ähnlich großer Wirtschaftsregionen (z.B. Rheinschiene +2,6%). Insgesamt entwickeln sich die kreisfreien Städte und Kreise in der Metropole Ruhr sehr unterschiedlich. Die Entwicklung der Einwohnerzahl reicht von -0,5% bis zu +2,7%.

Metropole Ruhr wächst aufgrund von Wanderungsüberschüssen mit dem Ausland

Ausschlaggebend für das Einwohnerwachstum der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 sind Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland, die die flächendeckenden Sterbefallüberschüsse in allen Kommunen in der Metropole Ruhr überkompensieren. Im Ergebnis der Wanderungen ist die ausländische Bevölkerung zwischen 2010 und 2015 in einzelnen kreisangehörigen Kommunen der Metropole Ruhr um mehr als +50% gestiegen.

Bevölkerung der Metropole Ruhr ist älter als in anderen Wirtschaftsregionen

Die Bevölkerung in der Metropole Ruhr ist im Vergleich zum übrigen Land NRW und auch im Vergleich mit anderen Wirtschaftsregionen älter. Dies bedeutet hohe Sterbefallüberschüsse, besonders in den Kommunen der Kreise. Bei einem Rückgang der Zuwanderung ist auf Grund der Sterbefallüberschüsse in vielen Gemeinden erneut mit schrumpfender Bevölkerung zu rechnen.

Relativ geringer Beschäftigtenbesatz in der Metropole Ruhr

Die Metropole Ruhr ist mit 1,67 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einer der größten Arbeitsplatzschwerpunkte in Deutschland. Gemessen an der Einwohnerzahl fällt der Beschäftigtenbesatz allerdings deutlich geringer aus als in ähnlich großen Wirtschaftsregionen in Deutschland. Die Beschäftigtenzahlen in der Metropole Ruhr sind in den letzten Jahren angestiegen. Während die Kreise in der Metropole Ruhr ein ähnliches Beschäftigtenwachstum hatten wie andere Kreise in

der Rheinschiene, schneiden die kreisfreien Städte der Metropole Ruhr deutlich schlechter ab.

Preislich homogener Wohnungsbestand mit hohem Anteil an Mehrfamilienhäusern in der Metropole Ruhr

Knapp 70% der Wohnungen in der Metropole Ruhr befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Im Schnitt wurden in der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 pro Jahr 6.500 Wohnungen gebaut. Dem bundesweiten Trend folgend hat vor allem der Geschosswohnungsbau angezogen. Die höchste Bauintensität hatten die Kommunen im nördlichen Teil der Metropole Ruhr. Insgesamt gibt es in der Metropole Ruhr rd. 167.000 geförderte Mietwohnungen (Stand 2015). Der Anteil an den Geschosswohnungen liegt bei 9,5% und damit in etwa auf dem Niveau des Landes NRW (9,9%). Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex liegt die Metropole Ruhr mit einer Leerstandsquote von ca. 3,5% in etwa im bundesdeutschen Durchschnitt.

Die Median-Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen in der Metropole Ruhr liegen in den Kommunen derzeit (2017) zwischen 5,25 und 6,80 €/m² (nettokalt). Während die Mietpreisspanne in der Metropole Ruhr gering ist, sind die Spannen in ausgewählten Wirtschaftsregionen deutlich größer. Im Unterschied zu diesen Regionen, sind in der Metropole Ruhr nicht die kreisfreien Großstädte die teuersten Standorte, sondern kleine Kommunen wie Xanten oder Haltern am See. Die Kaufpreisentwicklung verlief nicht einheitlich, die Spreizung ist viel größer als bei den Mietniveaus. Im Unterschied zum Mietmarkt besteht bei gebrauchten Einfamilienhäusern ein klareres räumliches Bild. Der Norden ist preisgünstiger als der Süden.

Pendler- und Wanderungsverflechtungen in der Metropole Ruhr

Die Metropole Ruhr ist durch eine stark polyzentrische Struktur gekennzeichnet, es fehlt an räumlichen Konzentrationen

Die Metropole Ruhr ist durch eine stark polyzentrische Struktur gekennzeichnet, es fehlt an räumlichen Konzentrationen. Dies zeigt sich auch in hohen Verflechtungen der Kommunen in der Metropole Ruhr untereinander, so dass keine klaren räumlichen Muster erkennbar sind. Den Kernraum bildet die ehemals stark und heute noch deutlich industriell überformte Hellweg- und Emscherzone, mit einem nahezu flächendeckenden Siedlungsgefüge. An den Rändern werden die Siedlungsmuster disperser. Stadtlandschaften mit unterschiedlichen Dichtewerten erzeugen ein Nebeneinander von urbanen, suburbanen und ländlichen Gebieten.

Hohe Auspendlerüberschüsse in der Metropole Ruhr

So sind die Kommunen der Metropole Ruhr untereinander durch Pendlerbeziehungen stark miteinander verflochten. Darüber hinaus gibt es große Pendlerverflechtungen mit Nachbarregionen. Je näher man zu den Rändern der Metropole Ruhr kommt, desto höher sind die Anteile der Auspendler, die nicht in der Metropole Ruhr arbeiten, sondern in den Nachbarregionen. Ein Grund hierfür können die günstigeren Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt gegenüber der Rheinschiene

sein. Insgesamt wohnen in der Metropole Ruhr rd. 60.000 Beschäftigte mehr als dort tatsächlich beschäftigt sind.

Hohe Wanderungsüberschüsse aus ost- und südosteuropäischen EU-Staaten in die Metropole Ruhr

Der Wanderungssaldo der Metropole Ruhr insgesamt ist im Vergleich mit ausgewählten Wirtschaftsregionen in Deutschland moderat. Dennoch sind die Wanderungsüberschüsse in der Metropole Ruhr seit 2010 stark angestiegen – auch ohne die spezifische Fluchtzuwanderung. Die Mehrheit der Personen, die aus der EU in die Metropole Ruhr zuziehen, kommt aus ost- und südosteuropäischen EU-Staaten. Mittlerweile gibt es – bis auf die über 65-Jährigen – Wanderungsüberschüsse in allen Altersgruppen. Der Wanderungssaldo bei Familien ist in fast allen Kommunen positiv, am größten sind die Wanderungsgewinne im direkten Umland der größeren Städte. Auszubildende und Studierende ziehen in die Kernstädte, bevorzugt in die Universitätsstädte der Metropole Ruhr. 25- bis unter 30-Jährige zieht es vor allem in die Arbeitsmarktzentren der großen Großstädte. Im Ergebnis überlagern sich in dieser Altersklasse zwei Wanderungsrichtungen: der generelle Zuzug von Arbeitskräften aus osteuropäischen Staaten in die Metropole Ruhr sowie die Umverteilung der Berufseinsteiger. Der Wanderungssaldo bei den älteren Erwerbstätigen (zwischen 50 und 60 Jahren) ist nahezu flächendeckend ausgeglichen. Seit 2011 gibt es lediglich eine Nettozuwanderung in dieser Altersgruppe aus Osteuropa. Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren ist das Wanderungssaldo insgesamt negativ.

Bevölkerung wandert innerhalb der Metropole Ruhr nach Westen und Norden, Ältere von innen nach außen

Ähnlich wie bei den Pendlerverflechtungen zeigen sich hohe Wanderungsbeziehungen zwischen den einzelnen Kommunen der Metropole Ruhr. Innerhalb der Metropole Ruhr zeigt sich eine Umverteilung der Bevölkerung nach Westen und Norden. Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren zeigt sich eine Wanderungsbewegung von innen nach außen.

Keine klar abgrenzbaren Teilräume

Die Pendler- und Wanderungsverflechtungen zeigen zahlreiche sich immer wieder überlagernde Teilregionen, die insgesamt nicht scharf abgrenzbar sind, sondern eher ein diffuses Bild ergeben. Eine alternative Bildung von Teilräumen orientiert sich an der großräumigen Lage, Zuordnungen zu Landschaftsräumen sowie einer Differenzierung in unterschiedliche Siedlungsdichten. Demnach lassen sich differenzieren: Kernzone, Westliche Metropole Ruhr, Nördliche Metropole Ruhr, Östliche Metropole Ruhr, Südliche Metropole Ruhr

Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr

Das Nachfragegruppen-Modell für die Metropole Ruhr basiert auf den Kriterien Haushaltszusammensetzung, Altersstruktur und Einkommensverhältnisse. Die größte Nachfragegruppe in der Metropole Ruhr sind Ein- und Zweipersonenhaus-

halte zwischen 30 und 65 Jahren. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Älteren über 65 Jahre. Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Familien.

- Rund 4 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Starterhaushalte (18 bis 25-Jährige). Der Ausländeranteil liegt bei rd. 20 %. Studierende und Auszubildende zieht es urbane Lagen in die Nähe von Hochschuleinrichtungen.
- Rund 6 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Berufseinsteiger-Haushalte (25 bis 30-Jährige). Der Ausländeranteil liegt bei rd. 20 %. Berufseinsteiger bevorzugen urbane, verkehrsgünstige Lagen.
- Rund 42 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 65 Jahren. Der Ausländeranteil liegt bei rd. 14 %. Beruflich Etablierte haben hohe Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattung.
- Rund 28 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Haushalte mit Älteren über 65 Jahre. Ihr Anteil ist vor allem in den Kreisen überdurchschnittlich hoch. Der Ausländeranteil liegt bei rd. 6 %. Die Nachfragegruppe der Älteren setzt sich sehr heterogen zusammen, z.B. aus hilfs- und pflegebedürftigen und nicht hilfs- und pflegebedürftigen Menschen. Je nachdem unterscheiden sich auch die Anforderungen an das Wohnen. Die Mehrheit möchte so lange wie möglich selbständig im eigenen Haus/ Wohnungen leben.
- Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Familien-Haushalte. Davon sind rd. 3 % Alleinerziehenden-Haushalte. Der Ausländeranteil liegt bei rd. 13 %. Familien leben in der Metropole Ruhr überdurchschnittlich häufig in ländlichen Gemeinden im Norden, die gleichzeitig einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben.

Quartierstypen in der Metropole Ruhr

Für die Metropole Ruhr wurden sechs quantitativ fassbare Quartierstypen anhand der Baustruktur, dem Preisniveau und der Infrastrukturausstattung abgegrenzt. Der überwiegende Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner der Metropole Ruhr lebt in Quartieren, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Die zweitgrößte Gruppe wohnt in Mehrfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. Der Rest wohnt in zentral gelegenen Mehrfamilienhausgebieten mit überwiegender Blockrandbebauung und teilweise noch bestehenden Altbauten. Weniger als 2 % der Bevölkerung entfällt auf Quartiere, die zu Großwohnsiedlungen oder Arbeitersiedlungen gehören.

Veränderungen der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040

Quantitative Veränderungen

- Langfristig sinkt die Einwohnerzahl der Metropole Ruhr. Auch eine weiterhin hohe Zuwanderung wird den Bevölkerungsrückgang nur verzögern. Insgesamt übersteigt dauerhaft die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen.
- Für die Wohnungsnachfrage ist aber nicht die Anzahl an Personen relevant, sondern die Anzahl an Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Die Zahl der Haushalte wird in der Metropole Ruhr bis 2040 mehr oder weniger kon-

stant bleiben. In den Kreisen und kreisfreien Städten wird es unterschiedliche Tendenzen der Einwohner- und Haushaltsentwicklungen geben.

- Die Nachfragegruppe der über 65-Jährigen wird bis 2040 deutlich größer ausfallen als in der vergangenen und gegenwärtigen Situation und einen höheren relativen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen. Allein durch Mengeneffekte steigen die Herausforderungen bezüglich des Wohnens im Alter. Hinzu kommen veränderte Wohnansprüche der älteren Bevölkerung. Insbesondere die Zunahme der Zahl der Hochaltrigen und dem hohen Risiko der Pflegebedürftigkeit bei den über 80-Jährigen, stellen erhebliche Anforderungen an die Altenhilfe.
- Durch eine immer weiter steigende Lebenserwartung differenziert sich die Nachfragegruppe der Älteren weiter aus. Das Alter wird von Menschen durch das sogenannte „Downaging“ neu definiert. Faktoren wie die Attraktivität des Wohnumfeldes, die verfügbare Infrastruktur sowie Aktivitäten spielen für die fitten Älteren künftig eine bedeutendere Rolle bei der Wahl ihrer Wohnlage und Wohnform. Die Lebenserwartung wird durch das Einkommen beeinflusst. Dies könnte dazu führen, dass sich der Trend in der Metropole Ruhr weniger stark auswirkt als in wirtschaftlich stärkeren Regionen Deutschlands.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird durch die steigende Anzahl der Singlehaushalte kontinuierlich kleiner („Singularisierung“). Schon heute bilden 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Haushalte in der Metropole Ruhr. In der Metropole Ruhr ist ein weiterer Anstieg der 1- und 2-Personen-Haushalte bis 2040 zu erwarten.
- Altersarmut ist derzeit (noch) kein drängendes Problem. Langfristig wird sich das Risiko der Altersarmut deutschlandweit erhöhen. Nicht alle (zukünftigen) Rentner sind gleichermaßen betroffen. Am stärksten trifft die Entwicklung alleinstehende Frauen, Niedrigqualifizierte, Langzeitarbeitslose sowie Menschen mit Migrationshintergrund. Es ist davon auszugehen, dass der Trend der steigenden Altersarmut in Teilen der Metropole Ruhr stärker greifen wird. Ursächlich ist dafür u.a. der tiefgreifende Strukturwandel.
- Aktuelle Studien gehen von einer Vollbeschäftigung in Deutschland bis zum Jahr 2027 aus. Mit zunehmendem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte steigt das Lohnniveau. Diese Entwicklung wird sich vor allem auf die heute jüngeren Generationen auswirken, die über ein relativ höheres Einkommen verfügen werden. In der Metropole Ruhr werden sich regional große Unterschiede ergeben.
- Die Gruppe der Menschen mit geringem Einkommen wächst zeitgleich mit der Gruppe der Menschen mit hohem Einkommen und somit wird die Ungleichheit immer größer. Da die Löhne der unteren Einkommensbezieher langsamer steigen als die Marktpreise, verstärkt sich insbesondere auf dem Wohnungsmarkt der Prozess der Polarisierung.
- Eigenen Berechnungen von empirica zufolge könnte die Bevölkerung Deutschlands 2030 bei verstärkter Migration bei 83,5 Mio. liegen und bei geringer Migration bei 82,3 Mio. Dies ergibt eine Differenz von 1,2 Mio. Menschen, die im Jahr 2030 Wohnung und Arbeit benötigen oder nicht. Auch die Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung. Aufgrund der steigen-

den Einwohnerzahl ist daher künftig mit einem erhöhten Wohnungsbedarf, insbesondere in Städten, zu rechnen.

- In der Metropole Ruhr spielen Zuwanderer aus wirtschaftlich schwächeren Regionen (z.B. Süd-Ost-Europa) und insbesondere in der jüngeren Vergangenheit aus Krisenregionen eine bedeutende Rolle. Diese Zuwanderer verfügen nur über wenig Einkommen und sind häufig von Armut betroffen. Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt zeigt sich eine Entwicklung informeller Vermietungspraktiken, die durch die prekären Lebenssituationen der Zuwanderer und die Zugangsbarrieren in den freien Wohnungsmarkt bedingt werden. Eine künftige EU-Erweiterung der Balkanstaaten würde eine große Herausforderung für die Metropole Ruhr darstellen.

Qualitative Veränderungen

- Der überwiegende Teil der älteren Menschen möchte so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bzw. im gewohnten Umfeld wohnen bleiben (hohe Standort-Beständigkeit). Diese Präferenz entspricht auch dem Trend zur Ambulantisierung. Durch die Pflegestärkungsgesetze I bis III sind beispielsweise Möglichkeiten für quartiersbezogene Konzepte verbessert worden.
- Der Wunsch, in der derzeitigen Wohnung wohnen zu bleiben, ist altersabhängig. Während die Bindung an den Standort bei den 50 bis 60-Jährigen noch nicht so hoch ist, liegt sie bei den 70 bis 80-Jährigen deutlich höher. Umzugswillige ältere Haushalte möchten vorrangig die Wohnsituation fürs Alter verbessern. Ältere Haushalte machen als Nachfrager neu gebauter, barrierefreier Eigentums- und Mietwohnungen in zentralen Lagen große Anteile aus.
- Wenn ältere Haushalte sich mit dem Gedanken befassen im Alter nochmal umzuziehen, bevorzugt ein Teil von ihnen Wohnformen mit Serviceangeboten. Für jeden dritten befragten älteren Haushalt ist Mehrgenerationenwohnen eine Option. Dabei werden aber Wohnformen auf der Nachbarschaftsebene gegenüber gebäudebezogenen Lösungen bevorzugt.
- Insbesondere Familien und ältere Menschen fragen Wohnstandorte in Mehrgenerationennachbarschaften nach.
- Aktuelle Befragungen zeigen, dass Wohneigentum eine unvermindert hohe Präferenz in Deutschland hat. In der Realität liegt die aktuelle Wohneigentumsquote nur bei 45 %, in der Metropole Ruhr sogar nur bei 35 %. Der Trend der zukünftigen Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Metropole Ruhr ist ganz nicht klar. Sofern es die jüngeren Haushalte (Kinder der Babyboomer) schaffen entsprechend ihren Präferenzen Wohneigentum zu bilden, besteht die Chance, dass das Wohneigentumsbildungsverhalten dieser jüngeren Altersgruppen ähnlich ist wie in der Vergangenheit.
- Seit einigen Jahren gibt es den bundesweiten Trend, dass junge Menschen in stärkerem Maß als früher in einige als besonders attraktiv bewertete (Groß)Städte ziehen („Schwarmstädte“). Der zentrale, urbane Standort verliert in der weiteren Lebensplanung der „Schwärmer“ nicht seine Attraktivität. Dies ist ein Grund dafür, warum in den Schwarmstädten in zunehmendem Maß der Typus der urbanen Familien auftritt.

- Der Trend zum multilokalen Wohnen nimmt zu. Multilokales Wohnen heißt, dass Haushalte an mehr als nur einem Standort wohnen (z.B. Arbeitspendler, Fernbeziehungen). Multilokale suchen vor allem als Einpersonenhaushalte Mietwohnungen in guter Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes.
- Cohousing ist eine ursprünglich aus Skandinavien kommende Form gemeinschaftlichen Wohnens und erfährt in den letzten Jahren auch in Deutschland eine steigende Nachfrage.

Auswirkungen der Veränderungen der Nachfrage auf die Quartiersebene

Die o.g. Trends haben unterschiedliche Wirkungen auf die Quartiersebene. Diese Nachfragetrends schlagen sich nicht gleichförmig in der Metropole Ruhr nieder, sondern unterscheiden sich in ihrer Wirkstärke sowohl zwischen den Teilräumen als auch zwischen den Quartierstypen.

Einfamilienhausgeprägte Quartiere

Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 53 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Bislang galten Einfamilienhausgeprägte Quartiere als „Selbstläufer“. Im Vergleich zu anderen Quartierstypen ist der Problemdruck auch weiterhin geringer. Insbesondere aufgrund quantitativer Veränderungen befinden sich aber immer mehr Einfamilienhausgeprägte Quartiere im Umbruch. Je nach Baualter befinden sich diese bereits mitten in einem Generationenwechsel oder dieser steht noch bevor. Durch den stattfindenden Generationenwechsel gelangen immer mehr Bestandsobjekte auf den Markt. Gleichzeitig nimmt die Anzahl an Familien als traditionelle Nachfragegruppe ab. Die aus der Demografie resultierende Nachfrageschwäche am Wohnungsmarkt wird sich in Teilräumen der Metropole Ruhr auf die Verkaufspreise niederschlagen. Insgesamt wird das Einfamilienhaus aber die mehrheitlich erwünschte Wohnform bleiben. Die meisten gebrauchten Einfamilienhäuser werden auch neue Nutzer finden.

Abbildung 1: Einfamilienhausgeprägte Quartiere

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|---|---|--|
| EFH-Quartiere mit dynamischem Generationenwechsel | Jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglichen und Generationenwechsel aktiv unterstützen | <ul style="list-style-type: none"> • Große Grundstücke zur Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse und zur Nachverdichtung nutzen • Überarbeitung bestehender B-Pläne • Zielgruppenspezifische Neubaumaßnahmen zur stärkeren Durchmischung • Kommunale Wohnraumberatung für Jung und Alt • Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier/ Quartierspflegekerne |
| Überalternde EFH-Quartiere | Älteren ein möglichst langes selbständiges Leben im Quartier ermöglichen Jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> • In Quartieren mit schlechter Infrastrukturausstattung mobile Versorgungskonzepte aufbauen • Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier / Quartierspflegekerne • Zielgruppenspezifische Neubaumaßnahmen zur stärkeren Durchmischung (auch Miet-EFH und Mietwohnungen) • Kommunale Wohnraumberatung/ „Immobilien-Streetworking“ • Investitionen in den Bestand |

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|--------------------------------------|--|---|
| Zunehmend leerfallende EFH-Quartiere | Leerstände als Umnutzungspotentiale nutzen | <ul style="list-style-type: none"> Wohnungsmarktbeobachtung Ankaufprogramm für Kommunen Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier/ Quartierspflegekerne |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse, eigene Darstellung

empirica

Innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere, teilweise Altbau

Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 13 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren, die durch innerstädtische Mehrfamilienhäuser geprägt sind. Die Innenstädte und Stadtteilzentren stellen die wichtigsten Quartiere dar, um die Metropole Ruhr insgesamt und ihre Städte und Gemeinden zu profilieren. Im Moment leidet die Metropole Ruhr an einer mangelnden Attraktivität der Innenstädte im Vergleich zu anderen Wirtschaftsregionen in Deutschland. Das Zukunftsbild dieses Quartierstyps hat i.d.R. nichts mit den Eigenschaften der Gebäude selbst zu tun. Trotz der generell hohen Akzeptanz des Bautyps bei fast allen Nachfragern zeigen sich bei den innerstädtischen Altbauquartieren große Gegensätze in der Marktakzeptanz. Dies erfordert auf Seiten der Kommunen eine genaue Bestandsanalyse zu Stärken und Schwächen des jeweiligen Quartiers sowie integrierte Konzepte.

Abbildung 2: Innerstädtische MFH-Quartiere

| Entwicklungspfade | Zukunftsbild | Maßnahmen |
|--|--|---|
| Quartiere mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | Stabilisierung der Quartiere als lebenswerte Wohnstandorte für alle Zielgruppen | <ul style="list-style-type: none"> Durchmischung fördern Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum gewährleisten Aufwertung öffentlicher Räume durch öffentliche Investitionen Breites Infrastrukturanangebot möglichst erhalten Unterstützungsnetzwerke stabilisieren / fördern Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Mobilitätsanforderungen lösen Aktivierung und Beratung der Einzeleigentümer Forcierung von Neubaumaßnahmen Imageaufwertung Investitionen in den Bestand |
| Boomende Quartiere mit hoher Nachfrage | Lebenswerte Quartiere für alle Zielgruppen mit moderaten Wohnpreisen und vielfältigen sonstigen Nutzungen erhalten | <ul style="list-style-type: none"> Durchmischung fördern / Reduzierung mögl. Verdrängungen Breites Versorgungs- und Infrastrukturanangebot weiterentwickeln (u.a. Forcierung innovativer Mobilitätskonzepte) Punktueller Aufwertung öffentlicher Räume Neubau forcieren Verknüpfen mit Nachbarquartieren |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse, eigene Darstellung

empirica

Mehrfamilienhaus-Quartiere der 1950-70er Jahre

Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 17 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren, die durch Mehrfamilienhäuser der 1950-70er Jahre geprägt sind. Die Baujahre bis Anfang der 1960er Jahre sind durch eine besonders schlechte Bausubstanz gekennzeichnet, viele Gebäude sind sehr hellhörig. Die Wohnungsgrößen sind klein und nicht mehr nachfragegerecht. Dieser Quartierstyp bietet ein großes Umstrukturierungspotential. Zum einen durch die großzügigen Freiräume (z.B. für die Umgestaltung in Mietergärten an den EG-Wohnungen, Gemeinschaftsgärten, Spielplätze o.Ä.) und zum anderen durch die vorhandenen Eigentümer- und Bewohnerstrukturen. Eine Umstrukturierung erfordert besondere Managementansätze.

Abbildung 3: MFH-Quartiere der 1950-70er Jahre

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|---|---|---|
| Sinkende Nachfrage in Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | Einheitlichkeit aufbrechen und Vielfalt fördern | <ul style="list-style-type: none"> Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und gemeinsame Konzepte entwickeln (Teil)Abriss von Gebäuden bei nicht wirtschaftlich darstellbaren Modernisierungskosten Nachverdichtung bzw. Ersatzneubau für verschiedene Zielgruppen zur besseren Durchmischung Parallel „Wohnmobilität“ professionell managen Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, Teile als „grüne Lungen“ erhalten Vorhandene Freiräume auch für innovative Ergänzungsbauten/-flächen nutzen |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren | Wohnqualität erhöhen | <ul style="list-style-type: none"> Kein großer Handlungsbedarf aus Sicht der Kommune Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften Wohnungsmarkbeobachtung |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse, eigene Darstellung

empirica

Gemischte Wohnquartiere

Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 12 % der Bewohnerinnen und Bewohner in gemischten Quartieren. Diese befinden sich im Unterschied zu den innerstädtischen Mehrfamilienhausquartieren weiter entfernt vom Zentrum, ohne jedoch i.d.R. peripher zu liegen. Sie sind überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt, sind aber tlw. durchmisch mit Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Entsprechend den unterschiedlichen baulichen Typologien und Baualtern gibt es auch unterschiedliche Wohnungsgrößen, Grundrisse und Ausstattungsstandards.

Abbildung 4: Gemischte Wohnquartiere

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|---|---|---|
| Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | Wohnqualität erhöhen und Quartieren neue Identität/ Charakter geben | <ul style="list-style-type: none"> Kommune geht aktiv auf Wohnungseigentümer zu und gemeinsame Diskussion/Entwicklung einer Strategie Förderung von sozialer Durchmischung Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe |

| | | |
|--|----------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • (Teil)Abriss von Gebäuden bei nicht wirtschaftlich darstellbaren Modernisierungskosten • Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, Teile als „grüne Lungen“ erhalten • Aufwertung öffentlicher Räume |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren | Wohnqualität erhöhen | <ul style="list-style-type: none"> • Keine forcierte Intervention durch Kommune • Durchmischung fördern • Neubaumaßnahmen (auch Fokus auf gehobene Wohnungsnachfrage) • Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften • Wohnungsmarkbeobachtung |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Großwohnsiedlungen

Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 1 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Großwohnsiedlungen. In den 1960er Jahren entstanden die ersten Großwohnsiedlungen am Stadtrand als reine Wohngebiete, im Laufe der Jahre wurde die Bebauung immer dichter. Es fehlt vielfach an quartierbezogenen Versorgungsinfrastrukturen und einer ÖPNV-Anbindung. Das Versorgungsdefizit wirkt sich insbesondere bei älteren, allein lebenden Menschen negativ auf die Wohnqualität aus. Die Wohnungsgrundrisse sind heute noch marktfähig. Die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile unterliegen einer hohen Abnutzung und leiden häufig unter einem unbefriedigendem Erscheinungsbild. In der Vergangenheit wurden viele Großwohnsiedlungen mit städtebaulichen Problemen, sozialen Spannungen und erhöhten Integrationsanforderungen baulich erneuert und aufgewertet, um diese zu stabilisieren.

Abbildung 5: Großwohnsiedlungen

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|---|--|--|
| Überforderte Nachbarschaften mit voranschreitenden sozialen und baulichen Problemen | Stabilisierung der Quartiere als lebenswerte Wohnstandorte für alle Zielgruppen, ggf. auch durch Rückbau | <ul style="list-style-type: none"> • Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und gemeinsame Konzepte entwickeln • Investitionen in den Wohnungsbestand, ggf. Verknüpfung energetische Sanierung mit weiteren Modernisierungen • Punktueller Rückbau • Aufwertung öffentlicher Räume/ Wohnumfeld • Sicherheit im Wohnquartier schaffen • Quartiers- bzw. Sozialmanagement • Durchmischung fördern • Image-Aufwertung |
| Stabile Nachbarschaften in modernisierten Quartieren | Lebenswerte Wohnquartiere für alle Zielgruppen erhalten | <ul style="list-style-type: none"> • Durchmischung fördern • Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften • Modernisierungsaktivitäten • Wohnungsmarkbeobachtung |

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Arbeitersiedlungen

Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner in Arbeitersiedlungen in der Metropole Ruhr liegt schätzungsweise unter 1 %. Im frühen 19. Jahrhundert entstanden

hauptsächlich monoton wirkende enge zweigeschossige Reihenhaussiedlungen mit jeweils vier Wohnungen. Später erhielten alle Häuser einen Vor- und Hintergarten zur Selbstversorgung. Ab 1905 ging man über zu raumbetonen, gartenstadtähnlichen Grundrissen mit später kompakteren, städtischeren Bauweisen. Die hohe Aufenthaltsqualität liegt noch heute in dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild, meist mit einem durchgrüntem Wohnumfeld mit Frei- und Spielplätzen zwischen den Wohnanlagen. Dagegen sind die Wohnungen eher klein und es bestehen Ausstattungsdefizite vor allem bei der technischen Infrastruktur, energetischen Optimierung und der Herstellung einer Barrierefreiheit. Für die Zukunft gilt es vor allem die bestehenden Arbeitersiedlungen in einer einheitlichen Trägerschaft mit einer hohen Eigentümerverantwortung zu erhalten, um gestalterische Gesamtkonzepte zu ermöglichen. Für Einzelprivatisierungen müssen Strategien zur Begleitung und Beratung entwickelt werden.

Abbildung 6: Arbeitersiedlungen

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|--|--|---|
| Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen (unkoordinierte Eigentümerwechsel) | Aufwertungsprozesse/ Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes und Gartenstadtcharakter | <ul style="list-style-type: none"> • Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und private Eigentümer und gemeinsame Konzepte entwickeln • Langfristige Verständigungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen für ein Bekenntnis zur Verantwortung für historisch bedeutsame Arbeitersiedlungen • Erarbeitung eines gestalterischen Gesamtkonzeptes • Städtebauliche Nachverdichtung aufgrund des Denkmalschutzes häufig schwierig und auch nicht wünschenswert • Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe • Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, Teile als „grüne Lungen“ erhalten • Sensibilisierung der Eigentümer für baulich-gestalterische Aspekte, Einsatz eines Quartiersarchitekten (Themen: Barrierefreiheit, Wohnungserweiterung, energetische Optimierung) • Kommunikationsstrategie für eine stärkere Identifizierung mit der ehemaligen Arbeitersiedlung |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren (hohe Eigentümerverantwortung) | Potentiale nutzen, um lebenswerte Quartiere für alle Zielgruppen mit guter Wohnqualität schaffen | <ul style="list-style-type: none"> • Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und private Eigentümer und gemeinsame Konzepte entwickeln • Langfristige Verständigungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen für ein Bekenntnis zur Verantwortung für historisch bedeutsame Arbeitersiedlungen • Generationenwechsel, z.B. Nachverdichtung in benachbarten Quartieren mit seniorengerechten Wohnungen, um Umzug innerhalb des Quartiers zu ermöglichen |

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die bis 2040 absehbaren Trends der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr zu analysieren und ihre räumlichen Auswirkungen auf der Ebene von Quartierstypen darzustellen. Vor dem Hintergrund

eines zukünftig weiter wachsenden bundesweiten Standortwettbewerbs um Arbeitsplätze und Einwohner stellt sich die Frage, wie sich die Metropole Ruhr im Konzert der bundesdeutschen Metropolregionen positionieren kann.

Auch wenn die Region insgesamt und damit auch viele Kommunen in der Metropole Ruhr in den 2010er Jahren Einwohnerzuwächse verbuchen konnten, ist das kein Garant dafür, dass dieser jüngste Positivtrend auch bis 2040 anhalten wird. Das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen geht in seiner derzeit noch gültigen Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Metropole Ruhr langfristig bis zum Jahr 2040 Einwohner verlieren wird. Die angenommenen Wanderungsgewinne werden demnach in der Summe der Metropole Ruhr nicht ausreichen, um die zunehmenden Sterbefallüberschüsse zu kompensieren. Auch wenn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach den Berechnungen von IT.NRW 2040 so hoch sein wird wie heute, mag sich der Trend einer zunehmenden räumlichen Polarisierung in der Metropole Ruhr noch stärker herausbilden. Wachstumsräume werden neben Schrumpfräumen liegen. Dies hat auch Auswirkungen auf der Quartiersebene.

Die Studie richtet sich in erster Linie an die Kommunen der Metropole Ruhr. Neben dem bei den Kommunen ohnehin schon bekannten Wissen um die Entwicklungen der letzten Jahre in der Metropole Ruhr insgesamt wie auch in ihren Städten und Kreisen werden qualitative Trends der Wohnungsnachfrage aufgezeigt. Diese Trends werden zum einen auf die verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt bezogen und zum anderen unter räumlicher Perspektive auf Quartierstypen heruntergebrochen. Diese Systematik soll die Kommunen in der Metropole Ruhr dabei unterstützen, ein noch stärkeres Verständnis der zukünftigen wohnungsmarktrelevanten Trends zu erlangen und die Trends für ihre jeweilige Kommune handhabbar zu machen.

Mit der Untersuchung liegt ein Vorschlag zu einer überschaubaren Anzahl von Quartierstypen vor. Diese werden in ihren Eckparametern beschrieben. Es ist klar, dass bei einer solchen über das gesamte Gebiet der Metropole Ruhr reichenden standardisierten Typologie kleinräumige Besonderheiten außen vor bleiben. Hier können die Kommunen jedoch die vorliegenden Typen entsprechend der Vor-Ort-Situation anpassen. Entscheidender als eine in allen Fällen vollständig und immer gültige Typisierung von Quartieren ist die grundlegende Herangehensweise, mit der die vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf der kommunalen Ebene nutzbar gemacht werden können.

Die Kommunen sollten bei der Beschäftigung mit den Herausforderungen für ihren jeweiligen Wohnungsmarkt bzw. mit den Perspektiven für „ihre“ Quartieren immer folgende Fragen beantworten: Welche Trends sind für unsere Kommune von Bedeutung? Auf welche Nachfragegruppen treffen diese Trends zu? Wie schlagen sie sich räumlich in unseren Quartieren nieder? Dabei kann es auch zu abweichenden Einschätzungen von den hier aufgezeigten möglichen Entwicklungspfaden kommen. Die Studie liefert keine konkreten quartiersbezogenen Handlungsempfehlungen für jede der 53 Kommunen in der Metropole Ruhr. Aber sie liefert Hinweise zu möglichen Handlungsansätzen und wohnungspolitische Maßnahmen auf der Quartiersebene.

1. Einführung

1.1 Ausgangssituation

Die Metropole Ruhr ist durch eine stark polyzentrische Struktur gekennzeichnet. In 11 kreisfreien Städten und vier Kreisen mit insgesamt 53 Kommunen leben rd. 5,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Damit ist die Metropole Ruhr eine der größten Wirtschafts- und Ballungsräume in Europa. Etwa 30 % der Landesbevölkerung Nordrhein-Westfalen leben in der Metropole Ruhr.

Den Kernraum der Metropole Ruhr bildet die ehemals stark und heute noch industriell überformte Hellweg- und Emscherzone, mit einem nahezu flächendeckenden Siedlungsgefüge. An den Rändern werden die Siedlungsmuster disperser. Stadtlandschaften mit unterschiedlichen Dichtewerten erzeugen ein Nebeneinander von urbanen, suburbanen und ländlichen Gebieten.¹

Knapp 70% der Wohnungen in der Metropole Ruhr befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand ist preislich sehr homogen. Die Leerstandsquote liegt derzeit lediglich bei ca. 3,5 %.

Im Langzeitverlauf ist die Bevölkerungszahl in der Metropole Ruhr tendenziell rückläufig. Besonders um die Jahrtausendwende hat das Paradigma der demografischen Schrumpfung die Städte und Gemeinden in der Metropole Ruhr beeinflusst. Das Ergebnis rückläufiger Geburtenzahlen seit den 1970er Jahren und der Wandel der Bevölkerungspyramiden hat die öffentliche Diskussion dominiert. Allerdings ist die Wohnungsnachfrage diesem Paradigma nicht gefolgt. Unterschätzt wurden die Dynamik der Haushaltsbildung und die Neubaunachfrage auch in Regionen mit zunehmendem Leerstand. Darüber hinaus überraschte auch der Umfang der beiden großen Treiber der zurückliegenden Auslandswanderung: die EU-Binnenwanderung (vor allem aus Osteuropa) und die Fluchtzuwanderung aus Krisengebieten.

So ist die Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2015 nach Jahren der Schrumpfung in der Metropole Ruhr insgesamt wieder leicht gestiegen. Ausschlaggebend für dieses Einwohnerwachstum sind Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland. Hierzu zählt auch die Wohlstandswanderung von Haushalten in prekären Beschäftigungs- und Lebenssituationen. In einigen zuvor schrumpfenden Städten mit preiswerten einfachen Wohnungsbeständen in privater Eigentümerschaft sind informelle Angebote entstanden, die die Netzwerkwanderung armer Haushalte in einzelne Städte und Quartiere verstärkt und dort konzentriert. In Kombination mit der Fluchtzuwanderung haben sich auch die Entwicklungsvorzeichen dieser zuvor schrumpfenden Städte auf Wachstum umgekehrt, allerdings verbunden mit einer zunehmenden Konzentration sozialer Probleme auf bestimmte Quartiere. Die hohen Wanderungsgewinne aus dem Ausland bringen große Integrationsaufgaben mit sich.

¹ Regionalverband Ruhr (2018): Auf dem Weg zu einem gemeinsamen Handlungsprogramm zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr.

Allerdings zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen in den Teilräumen der Metropole Ruhr. Es gibt ein Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum sowie Alterungsprozesse insbesondere im suburbanen Raum.

Das jüngste Bevölkerungswachstum in der Metropole Ruhr darf jedoch nicht einfach langfristig in die Zukunft fortgeschrieben werden. Dies würde implizit auf der Annahme beruhen, dass die durch die o.g. Sonderfaktoren ausgelöste Dynamik der Zuwanderungen auch in den kommenden Jahren weiter bestehen wird. Das ist aber zumindest fraglich. Es ist aber sicher, dass ohne steigende Wanderungsüberschüsse langfristig eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Metropole Ruhr zu erwarten ist. Dies zeigt auch die in Kapitel 3.1.1 dargestellte Prognose des Statistischen Landesamtes NRW.

Angesichts einer langfristig nachlassenden Wachstumsdynamik wird es in der Perspektive bis 2040 aus der kommunalen Sicht um Weichenstellungen für Wandergewinne gehen, nicht zuletzt auch zur Auslastung der lokalen Infrastruktur und zur demografischen Verjüngung der eigenen Bevölkerungsstruktur. In Zeiten, in denen die stärkste Altersgruppe die der 70-Jährigen sein wird, sorgt nur die Zuwanderung junger Menschen und deren Kinder für eine Dämpfung der negativen Folgen dieses Wandels. Eine weitere große Herausforderung stellt die Modernisierung bzw. die Erneuerung des Wohnungsbestandes in der Metropole Ruhr dar, um den Anforderungen der künftigen Nachfrager gerecht zu werden.

1.2 Ziele

Die AG Wohnungsmarkt Ruhr, in der sich Kommunen und Kreise sowie der inzwischen auch federführende RVR begleitet von der NRW.BANK zum Thema Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr austauschen, hat 2014 ein Positionspapier vorgelegt, das die Durchführung einer regionalen Nachfrageanalyse formuliert. Kernfrage ist: Wohin entwickelt sich die Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr langfristig und wie kann darauf reagiert werden?

Im Detail soll die Untersuchung insbesondere zur Beantwortung folgender Forschungsfragen beitragen:

- Wie ist die Nachfrage im Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr räumlich strukturiert und verflochten?
- Welche Qualitäten hinsichtlich Wohnumfeld, Wohnform, baulicher und städtebaulicher Struktur werden von welcher Nachfragegruppe in welchen Quartierstypen der Metropole Ruhr heute nachgefragt?
- Welche Tendenzen/ Trends sind bis 2040 in Bezug auf die Quartierstypen durch die voraussichtlichen Veränderungen in der Nachfragestruktur im Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr zu erwarten?
- Wie sind die Ergebnisse der Metropole Ruhr im Vergleich zur Nachbarregionen und/ oder ähnlich strukturierten Regionen einzuordnen?

Die vorliegende Untersuchung soll Ergebnisse liefern, die von jeder Kommune in der Metropole Ruhr im Rahmen ihrer strategischen Wohnungsmarktentwicklung ver-

wendet werden kann. Hierfür ist es nicht erforderlich, spezifische Aussagen für einzelne Kommunen zu treffen. Entscheidend ist eine belastbare Typisierung – sowohl der Nachfragetypen als auch der Quartierstypen. In den zu bildenden Quartierstypen, die mit den Nachfragegruppen verschnitten werden, findet sich jede Kommune wieder.

1.3 Methodisches Vorgehen

Die Studie basiert auf statistischen Analysen, einer Literatur- und Internetrecherche, Expertengesprächen sowie empirica-Know-how. Neben einzelnen Gesprächen mit Expertinnen und Experten, bilden zwei Expertenworkshops einen wichtigen methodischen Arbeitsschritt. Die beiden Workshops dienten dazu, Zwischenergebnisse rückzukoppeln sowie Trends und Handlungsbedarfe für die Metropole Ruhr sowie Zukunftsbilder für die Quartierstypen abzuleiten (vgl. Kapitel 7 im Anhang).

Die Auswahl der Expertinnen und Experten für die beiden Workshops erfolgte nach den Kriterien Erfahrungshintergrund im Bereich Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr und im Bereich der Zukunftsforschung. Die Expertinnen und Experten setzten sich aus folgenden Bereichen zusammen (vgl. Kapitel 7 im Anhang):

- Forschung und Wissenschaft
- Wohnungswirtschaft
- Verbände
- Kommunen

Insgesamt basiert die Studie auf acht Arbeitsschritten:

- **Verflechtungsanalyse** (Kap. 2.1 und 2.2)
Die Verflechtungsanalyse basiert auf der amtlichen Statistik, insbesondere von IT.NRW, und umfasst auch Detailanalysen zu Pendler- und Wanderungsverflechtungen in der Metropole Ruhr. Anhand der statistischen Kennziffern wird die Entwicklung der Bevölkerung, der Beschäftigten und des Wohnungsmarktes in der Region in der jüngeren Vergangenheit dargestellt.
- **Bildung von Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr** (Kap. 2.3)
Im Rahmen dieser Studie wurden die Nachfragegruppen anhand den Kategorien Haushaltszusammensetzung und Altersstruktur (Lebensphasenmodell) sowie Einkommensverhältnisse definiert.
- **Bildung von Quartierstypen in der Metropole Ruhr** (Kap. 2.4)
Die Quartierstypen fassen typische Wohnquartiersstrukturen in der Metropole Ruhr zu Gruppen zusammen. Die Ableitung der Typen erfolgt über statistische Daten aus der empirica-Quartiersdatenbank sowie ergänzenden Datengrundlagen von empirica, dem RVR sowie aus der amtlichen Statistik. Somit wird eine Abschätzung zur Bedeutung bzw. Größenordnung der einzelnen Typen innerhalb der Metropole Ruhr ermöglicht.
- **Ableitung von quantitativen Veränderungen der Nachfrage bis 2040** (Kap. 3.1)

Quantitative Veränderungen der Nachfrage beeinflussen die Wohnungsnachfrage. Hintergründe für quantitative Veränderungen sind vor allem der demografische zusammen mit dem soziokulturellen Wandel. Mithilfe von statistischen Analysen wurden quantitative Veränderungen der Nachfrage ermittelt und in Expertenworkshops rückgekoppelt.

- **Ableitung von qualitativen Veränderungen der Nachfrage bis 2040**

(Kap. 3.2)

Unter heutiger Perspektive ist die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2040 unter qualitativen Aspekten unsicher. Die Auswahl relevanter Nachfrage-trends erfolgte in einem ersten Schritt auf dem ersten Expertenworkshop. Hier wurden Nachfrage-trends abgefragt und mit den Teilnehmern priorisiert. Anschließend wurden diese Trends mithilfe einer Literatur- und Internetrecherche sowie vorhandenem empirica Wissen über qualitative Anforderungen an das Wohnen unterschiedlicher Nachfragegruppen ergänzt. Je Trend erfolgte eine empirische Analyse zur Wirkstärke und Ausprägung. Hierzu wurden einerseits statistische Daten ausgewertet (wenn möglich Deutschlandweit und spezifisch für die Metropole Ruhr) und zum anderen Hinweise in der Literatur analysiert. Die Trends wurden in ihrer Ausprägung beschrieben und Auswirkungen für die Metropole Ruhr abgeleitet.

- **Ableitung von Auswirkungen der Nachfrageveränderungen auf die jeweiligen Quartierstypen** (Kap. 4)

Die Auswirkungen der Veränderungen der Nachfrage aus quantitativer und qualitativer Perspektive wurden je Quartierstyp ermittelt. Wie stark sich die Trends auf den jeweiligen Quartierstyp auswirken hängt von unterschiedlichen Faktoren ab: Gebäudestruktur (EZFH oder MFH), Bewohnerstruktur, Eigentümerstruktur, Preisgefüge, Infrastrukturausstattung, Lage innerhalb der Städte und Zukunftsfähigkeit.

- **Definition von möglichen Entwicklungspfaden und Zukunftsbildern je Quartierstyp** (Kap. 4)

Im zweiten Expertenworkshop wurden gemeinsam mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder je Quartierstyp ermittelt und diskutiert. Die Entwicklungspfade, Zukunftsbilder und Handlungsansätze für die Quartierstypen „Einfamilienhausgeprägte Quartiere“, „Innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere, teilweise Altbau“ und „Mehrfamilienhaus-Quartiere der 1950-70er Jahre“ basieren auf den Ergebnisse des zweiten Expertenworkshops. Die anderen Quartierstypen wurden nach der gleichen Logik von empirica ergänzt.

- **Ableitung von strategischen Handlungsansätzen je Quartierstyp und Zukunftsbild** (Kap. 4)

In einem letzten Schritt wurden strategische Handlungsansätze je Quartierstyp und Zukunftsbild abgeleitet.

2. Heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole

Die Metropole Ruhr ist kein homogener Wohnungsmarkt, sondern besteht aus verschiedenen Teilmärkten mit unterschiedlichen räumlichen Verflechtungen und verschiedenen Nachfrage- und Angebotsmustern. Die im Folgenden dargestellten Indikatoren dienen zur Abbildung und Differenzierung der räumlichen Strukturen und ermöglichen ein differenziertes Bild der aktuellen Wohnungsmarktsituation.

2.1 Beschäftigung, Demografie und Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr

2.1.1 Beschäftigtenbesatz und -entwicklung

Relativ geringer Beschäftigtenbesatz in den kreisfreien Städten der Metropole Ruhr

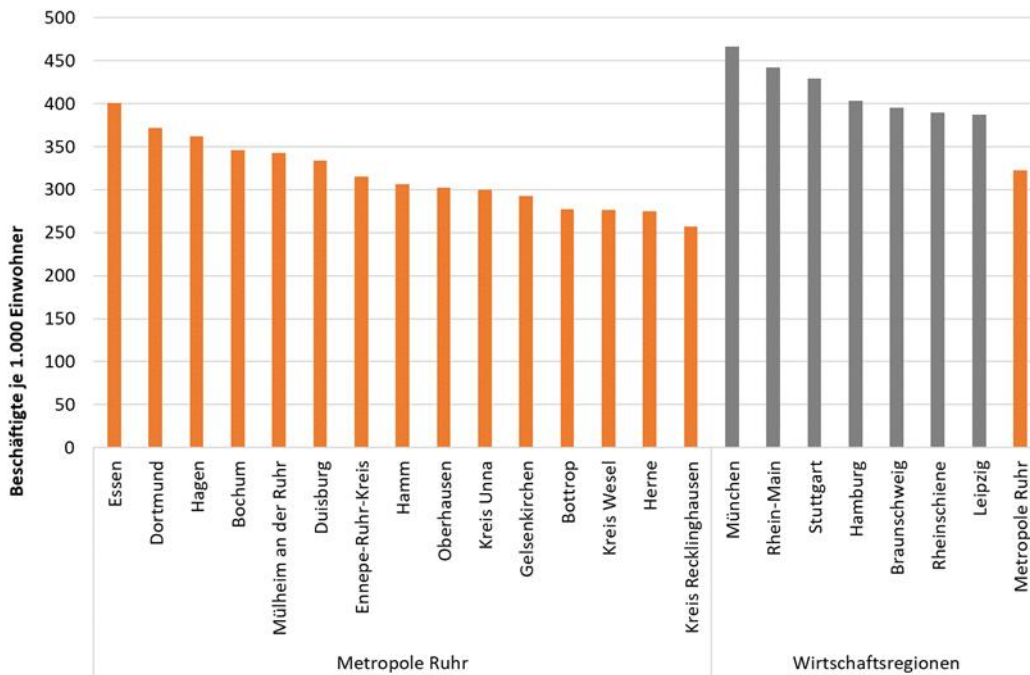
Städte und Regionen, in denen es viele Arbeitsplätze gibt und in denen die Wirtschaft wächst, ziehen auch Arbeitskräfte von außerhalb an. Der Beschäftigtenbesatz ist ein Maß für die relative Attraktivität einer Region, arbeitssuchende Zuwanderer anzuziehen bzw. die ansässigen Erwerbstätigen mit Arbeit zu versorgen. Der Beschäftigtenbesatz misst das Verhältnis zwischen der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. In der Statistik von IT.NRW wird die Zahl der Erwerbstätigen anstelle der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausgewiesen.² Ein hoher Beschäftigtenbesatz weist darauf hin, dass es im Verhältnis zur Wohnbevölkerung viele Arbeitsstellen in einer Gemeinde oder Region gibt, während ein niedriger Beschäftigtenbesatz einen Hinweis auf geringe Beschäftigungsmöglichkeiten oder typische Suburbanisierungsgemeinden mit einem hohen Anteil an Auspendlern darstellt.

Die Metropole Ruhr ist mit rd. 1,67 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Mitte 2016) einer der größten Arbeitsplatzschwerpunkte in Deutschland. Gemessen an der Einwohnerzahl fällt der Beschäftigtenbesatz in der Metropole Ruhr mit rd. 320 Beschäftigten je 1.000 Einwohner allerdings deutlich geringer aus als in ähnlich großen Wirtschaftsregionen³ in Deutschland. In der Rheinschiene (mit den Zentren Düsseldorf, Köln und Bonn) sind es 390 Beschäftigte/1.000 Einwohner, im Rhein-Main-Gebiet 440 Beschäftigte/1.000 Einwohner und in der Region München 470 Beschäftigte/1.000 Einwohner. Auch die am stärksten mit Arbeitsplätzen besetzten kreisfreien Städte der Metropole Ruhr (Essen, Dortmund, Bochum, Hagen, Mülheim/Ruhr, Duisburg) bleiben mit Abstand hinter den meisten kreisfreien Städten der Vergleichsregionen zurück – so weist z.B. Frankfurt am Main anteilig fast doppelt so viele Arbeitsplätze auf wie Essen als stärkste Stadt der Metropole Ruhr und auch die Region Rhein-Main liegt im Durchschnitt noch oberhalb von Essen (siehe nachfolgende Abbildung).

² Ergänzende Informationen zur Pendlerrechnung von IT.NRW sind im Anhang in Kapitel 9.4 zu finden.

³ Zum Vergleich wurden ausgewählte Wirtschaftsregionen in Deutschland ausgewählt. Die Abgrenzung der Regionen orientiert sich dabei an den Raumordnungsregionen (siehe Abbildung 103 im Anhang).

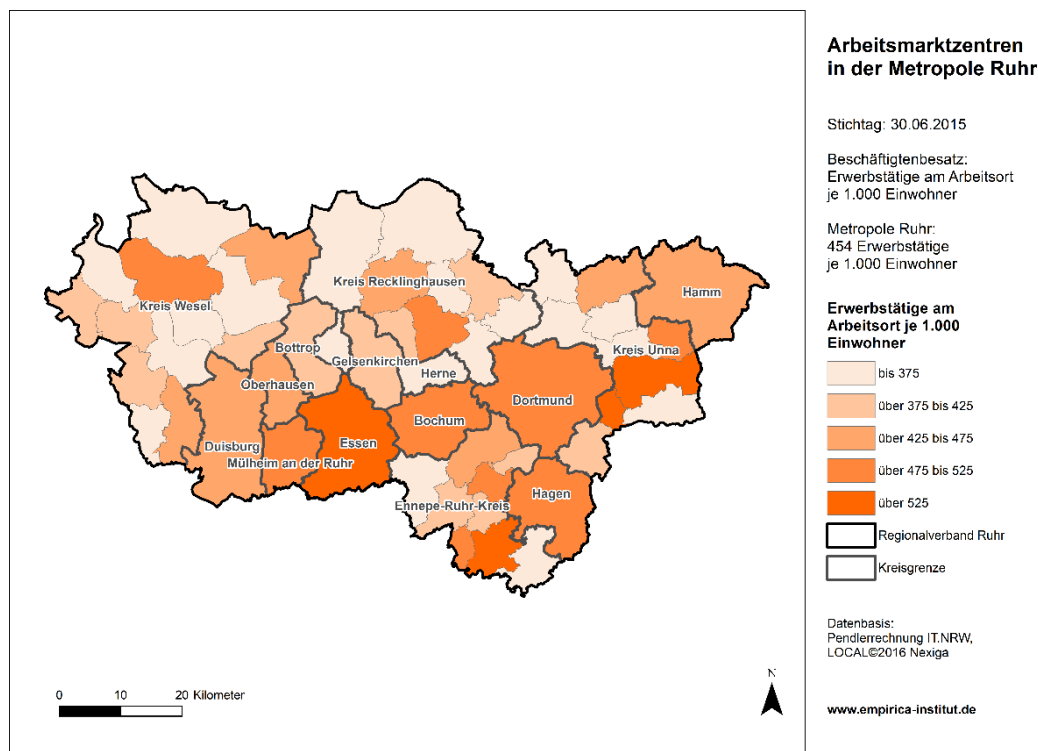
Abbildung 7: Beschäftigtenbesatz (Arbeitsort) in der Metropole Ruhr im Regionsvergleich, 2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 8: Erwerbstätige je 1.000 Einwohner in den Kommunen der Metropole Ruhr, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

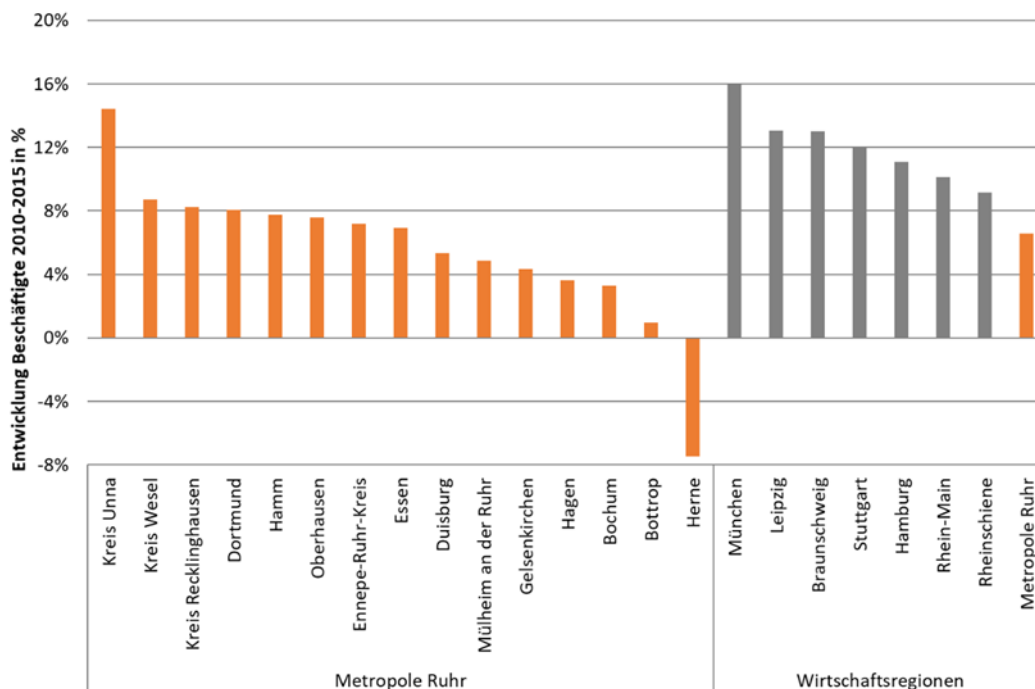
empirica

Steigende Beschäftigtenzahlen in der Metropole Ruhr – kreisfreie Städte in der Metropole Ruhr bleiben aber im Bundesvergleich zurück

Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung in Deutschland in den letzten Jahren hat auch die Zahl der Arbeitsplätze in der Metropole Ruhr steigen lassen. Zwischen 2010 und 2015 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Metropole Ruhr um 7% gestiegen. Der Vergleich mit ähnlich großen Wirtschaftsregionen in Deutschland zeigt jedoch, dass die Metropole Ruhr mit seiner Dynamik hinter den Vergleichsregionen liegt. Die Beschäftigtenzahl in der Rheinschiene ist im gleichen Zeitraum um 9%, im Rhein-Main-Gebiet um 10%, in der Region Stuttgart um 12% und in der Region München um 16% gestiegen.

Auffällig ist, dass es innerhalb der Metropole Ruhr unterschiedliche Dynamiken zwischen den Kreisen und den kreisfreien Städten gibt: während die Kreise in der Metropole Ruhr mit einem Beschäftigtenwachstum von 10% auf dem Niveau der Kreise in der Rheinschiene (+9%) und in der Region Hamburg (+11%) liegen, schneiden die kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr mit einem Plus von lediglich 5% deutlich schlechter ab als die kreisfreien Städte in den Vergleichsregionen. Die Kreise sind aber keineswegs einheitlich gewachsen. Wie Abbildung 10 zeigt, gibt es innerhalb der Kreise z.T. erhebliche Entwicklungsunterschiede zwischen den kreisgehörigen Kommunen. Sonsbeck und Rheinberg im Kreis Wesel verzeichnen die stärksten Zuwächse unter allen 53 Kommunen der Metropole Ruhr. Hamminkeln und Kamp-Lintfort auf der anderen Seite sind die beiden Kommunen im Kreis Wesel, mit dem geringsten Wachstum bzw. sogar einer Schrumpfung.

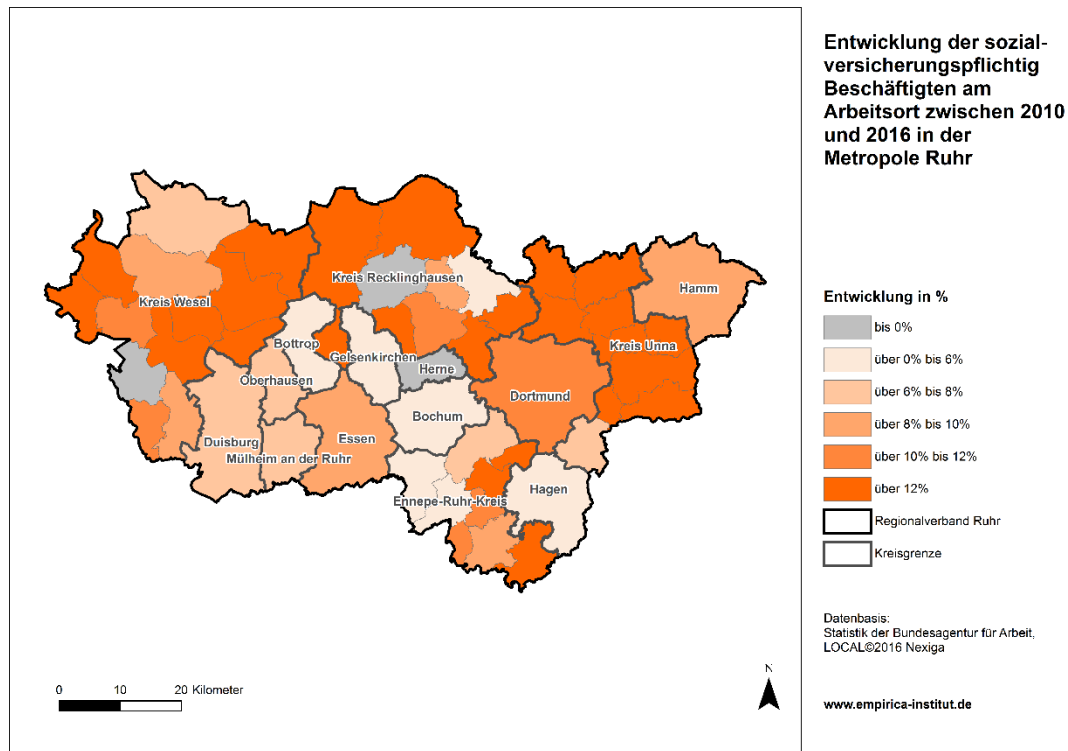
Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich zwischen der Metropole Ruhr und ausgewählten Wirtschaftsregionen, 2010-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, 2010-2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

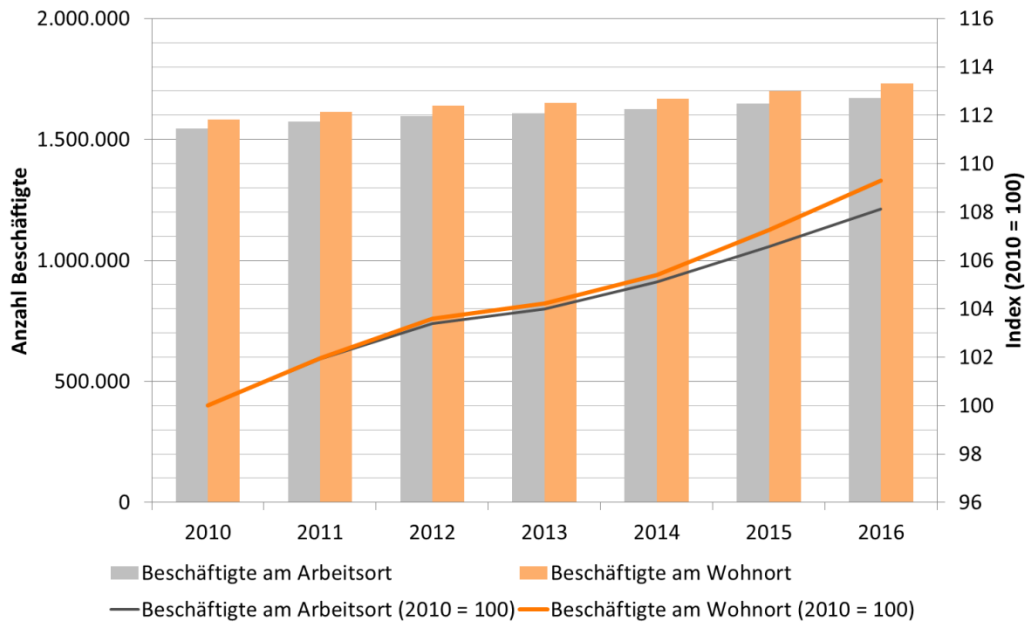
empirica

Die Beschäftigungszahlen sind in der Metropole Ruhr insgesamt seit 2010 kontinuierlich angestiegen (vgl. Abbildung 11). Das Beschäftigungswachstum bezogen auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beträgt in diesem Zeitraum rd. 9,3 % bzw. etwa 147.000 zusätzliche Beschäftigte. Im Jahr 2016 wohnten innerhalb der Metropole Ruhr etwa 1,73 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Allerdings hatten nur 1,67 Millionen in der Metropole Ruhr wohnenden Beschäftigte auch ihren Arbeitsplatz in der Metropole Ruhr. Dies bedeutet, dass viele Bewohner der Region täglich zu anderen Arbeitsorten auspendeln. Diese Struktur wird in Kapitel 2.2.1 detailliert dargestellt. Gemessen am Wachstum der Beschäftigtenzahlen am Wohnort und am Arbeitsort lässt sich folgern, dass die Bedeutung der Metropole Ruhr als Wohnstandort in den letzten Jahren, genauer gesagt seit 2013 (vgl. Abbildung 11), stärker gestiegen ist, als ihr Gewicht als Arbeitsstandort.

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort ist in den Gemeinden der Metropole Ruhr unterschiedlich stark angestiegen (vgl. Abbildung 12). Den deutlichsten Zuwachs verzeichneten die Gemeinde Sonsbeck mit rund 16,3 % sowie die Stadt Dortmund mit rund 15,1 % zwischen 2010 und 2016. Auch in den Städten Haltern am See und Oer-Erkenschwick ist die Zahl der Beschäftigten am Wohnort deutlich gestiegen (jeweils rund 12,8 %). Es handelt sich um Gemeinden, in denen auch die Einwohnerzahlen stärker gestiegen sind, als in anderen Teilen der Metropole Ruhr. In einigen dieser Gemeinden sind auch die Baufertigstellungen überdurchschnittlich (siehe

Kapitel 2.1.3). Die geringsten Zuwächse mit unter 5 % zeigen sich in den Städten Voerde (Niederrhein), Moers und Kamp-Lintfort.

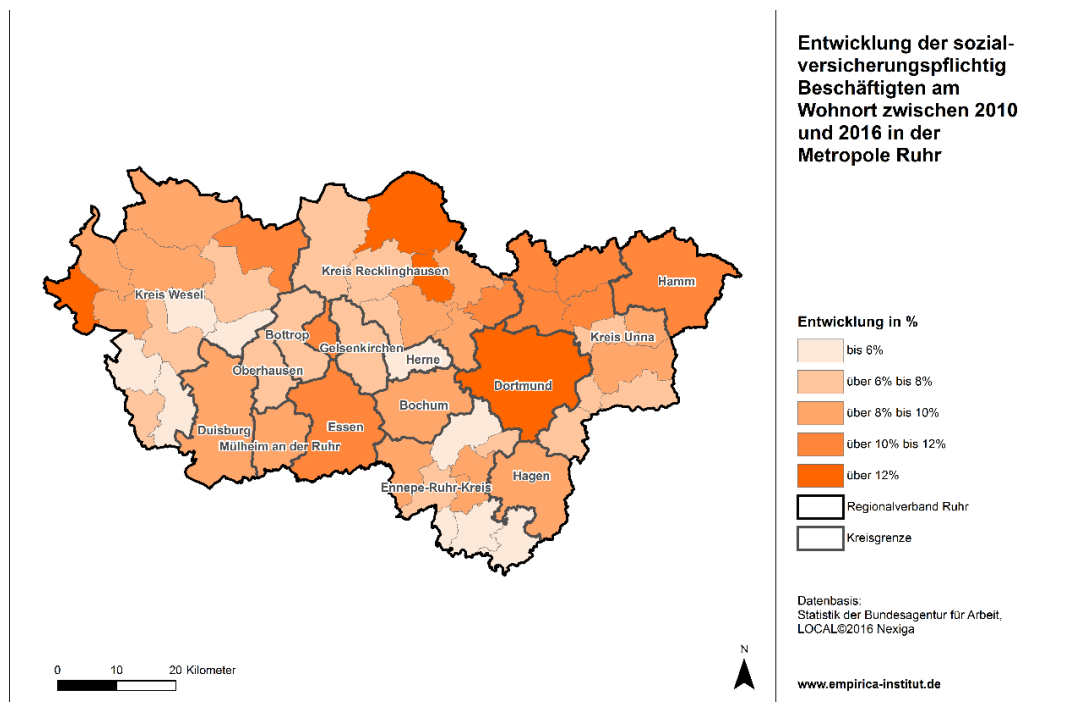
Abbildung 11: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und am Arbeitsort, 2010-2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, 2010-2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

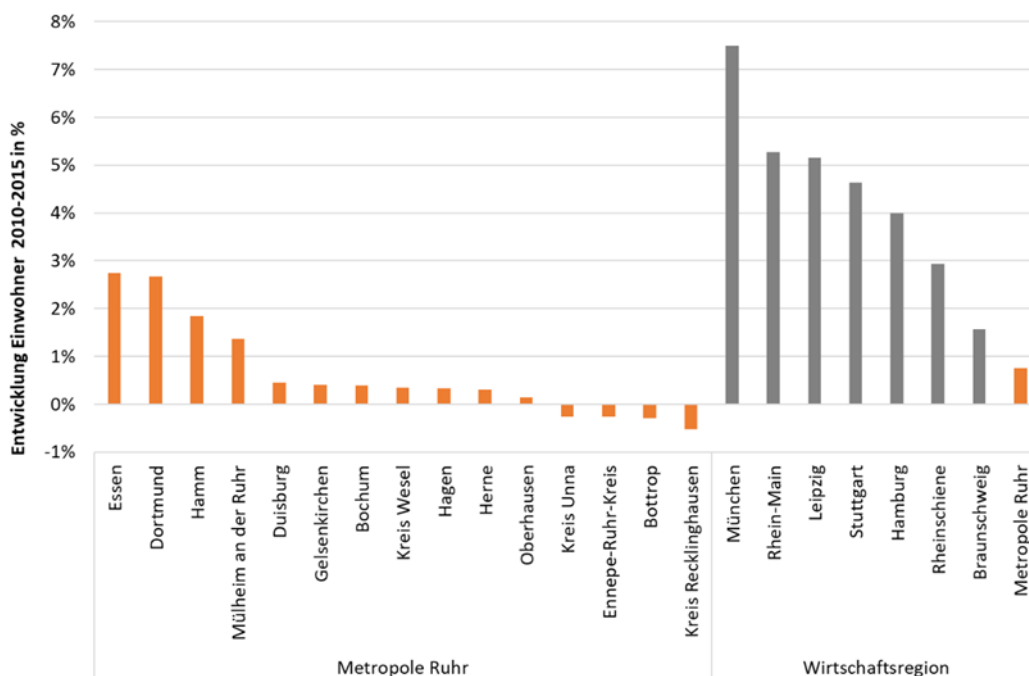
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Metropole Ruhr wächst in geringerem Maß als andere Wirtschaftsregionen – kreisfreie Städte wachsen stärker als Kreise

Mit rd. 5,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2015) zählt die Metropole Ruhr zu den größten Metropolregionen in Deutschland. Zwischen 2010 und 2015 stieg die Einwohnerzahl um gut 0,8% (+ rd. 39.000 Personen), blieb damit aber unter dem NRW-Wachstum (+2,2%). Im Vergleich mit ausgewählten Wirtschaftsregionen schneidet die Metropole Ruhr schlechter ab. Die Rheinschiene ist um 2,6%, das Rhein-Main-Gebiet um 5,3% und die Region München um 7,5% gewachsen (vgl. Abbildung 13). Essen, Dortmund und Hamm wuchsen am stärksten, lagen damit aber lediglich auf dem Niveau wachstumsschwacher kreisfreier Städte in den Wirtschaftsregionen (vgl. Abbildung 109 im Anhang).

Im Unterschied zur Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort sind die kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr stärker gewachsen als die Kreise. Die meisten Kommunen folgten dem Trend, dass nach einem Bevölkerungsrückgang bis 2012 die Einwohnerzahl seit 2013 wieder steigt. Ausnahmen sind Dortmund, Hamm, Schermbeck und Sonsbeck. Dort stieg die Einwohnerzahl bereits in der Phase 2010 bis 2012. Gegen den Trend schrumpften Dorsten und Bergkamen auch nach 2013 (vgl. Abbildung 104 im Anhang).

Abbildung 13: Einwohnerentwicklung im Vergleich zwischen der Metropole Ruhr und ausgewählten Wirtschaftsregionen, 2010 – 2015



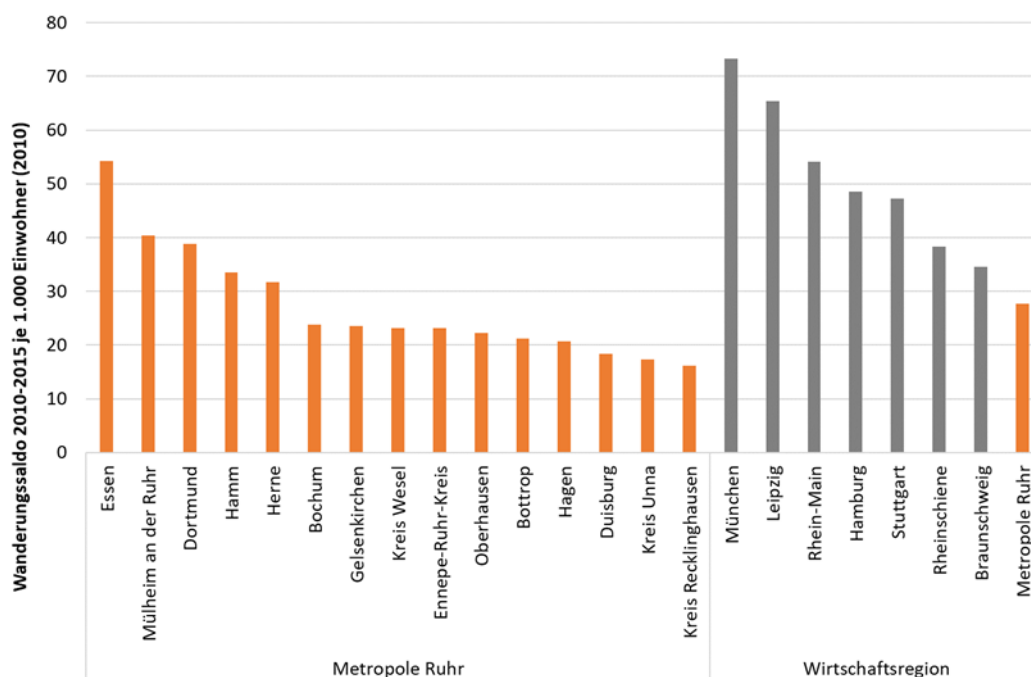
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

Nur Essen erreicht Wanderungsüberschüsse auf dem Niveau wachstumsstarker Großstädte in Wirtschaftsregionen

Ausschlaggebend für das Einwohnerwachstum der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 sind Wanderungsüberschüsse, die die flächendeckenden Sterbefallüberschüsse in allen Kommunen in der Metropole Ruhr (vgl. Abbildung 105 im Anhang) überkompensieren. Gemessen an der Einwohnerzahl hat aber nur Essen ein Wanderungssaldo, das dem Niveau wachstumsstarker kreisfreier Städte in ausgewählten Wirtschaftsregionen entspricht (vgl. Abbildung 110 im Anhang). Danach folgen Mülheim/Ruhr und Dortmund, die auf dem Niveau von Leverkusen, Solingen und Wuppertal, d.h. wachstumsschwächeren kreisfreien Städten in Wirtschaftsregionen liegen. Die Kreise in der Metropole Ruhr bleiben mit ihren Wanderungssalden deutlich hinter den meisten Kreisen in den ausgewählten Wirtschaftsregionen zurück.

Abbildung 14: Wanderungssaldo im Vergleich zwischen der Metropole Ruhr und ausgewählten Wirtschaftsregionen, 2010-2015 je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

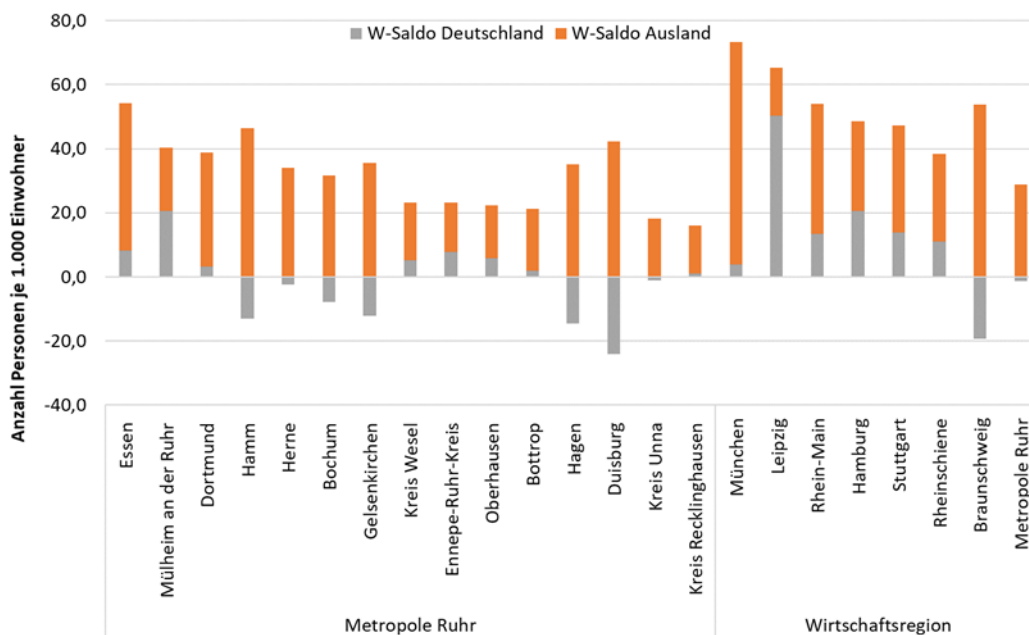
empirica

Städte und Kreise der Metropole Ruhr wachsen aufgrund von Wanderungsüberschüssen mit dem Ausland

Bevölkerungszuwächse der kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr sind größtenteils auf Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland zurückzuführen (vgl. Abbildung 15). Damit reihen sich die Städte der Metropole Ruhr in das Muster der kreisfreien Städte in den ausgewählten Wirtschaftsregionen ein. Lediglich Essen, Mülheim/Ruhr und Oberhausen verzeichneten zwischen 2010 und 2015 in der Summe Wanderungsüberschüsse mit Deutschland. Im Unterschied zu den meisten Kreisen in den Wirtschaftsregionen, profitieren die Kreise in der Metropole Ruhr kaum von

Wanderungsüberschüssen mit Deutschland – analog zu den kreisfreien Städten gab es in den Kreisen der Metropole Ruhr vor allem Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland. Im Ergebnis der Wanderungen hat sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung in den Kommunen der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 in einzelnen kreisangehörigen Kommunen mit bis zu mehr als +50% erhöht (vgl. Abbildung 112 im Anhang; Hamminkeln und Xanten im Kreis Wesel, Haltern am See im Kreis Recklinghausen).

Abbildung 15: Wanderungssaldo nach Herkunft 2010-2015 je 1.000 Einwohner

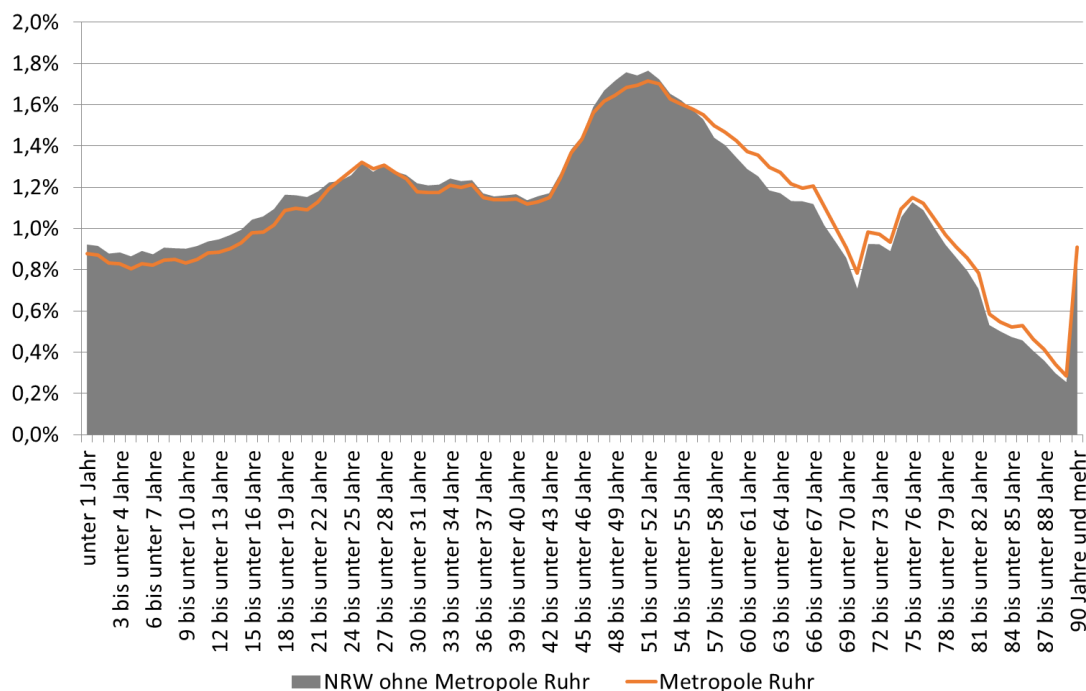


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

Hoher Anteil älterer Menschen in der Metropole Ruhr bedeutet auch überdurchschnittlich Sterbefallüberschüsse

Die Bevölkerung in der Metropole Ruhr ist im Vergleich zum übrigen Land NRW und auch im Vergleich mit den eingangs genannten Wirtschaftsregionen älter (die rote Linie in der Abbildung 16 liegt ab 55 Jahren durchgängig über der Linie des übrigen NRW). Dies bedeutet relativ hohe Sterbefallüberschüsse – diese wiederum bremsen die Wanderungsgewinne der letzten Jahre. Überdurchschnittliche Anteile von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern ab 65 Jahren bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr sind in den Kommunen der Kreise zu finden (vgl. Abbildung 115 im Anhang). Bei einem Rückgang der Zuwanderungen ist damit zu rechnen, dass auf Grund des Sterbefallüberschusses in vielen Gemeinden erneut ein Bevölkerungsrückgang einsetzt.

Abbildung 16: Altersstruktur Metropole Ruhr und NRW im Vergleich (2015)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Familien in der Metropole Ruhr unterrepräsentiert und stärker in den Kreisen vertreten – Ausnahmen Duisburg, Gelsenkirchen, Hamm und Hagen

Familien sind in der Metropole Ruhr in geringerem Maße vertreten als im übrigen NRW. So beträgt der Anteil der Kinder- und Jugendlichen unter 18 Jahren 15,8% - im übrigen NRW sind es 16,9%. Deren Eltern (zu großen Teilen Angehörige der Baby-boomer Generation der 45 bis 60-Jährigen) sind ebenfalls unterdurchschnittlich in der Metropole Ruhr vertreten (vgl. auch Abbildung 16). Familien sind in unterschiedlichem Maße über die Metropole Ruhr verteilt. Dies zeigen die Anteile der unter 18-Jährigen (vgl. Abbildung 113 im Anhang). Die Spanne reicht von 14,2% im Minimum (in Hünxe im Landkreis Wesel) bis 17,7% im Maximum (in Bönen im Landkreis Unna). Räumliche Schwerpunkte mit einem erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen gibt es in den ländlichen Gemeinden im Norden. Dies ist ein häufiges Bild in ländlich geprägten Kommunen und weist darauf hin, dass in den letzten Jahren eine erhöhte Wohnungsbauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser stattgefunden hat. Ein anderes Bild zeigt sich in den kreisfreien Städten Hamm, Duisburg, Gelsenkirchen und Hagen. Hier steht der erhöhte Anteil an Familien im Zusammenhang mit überdurchschnittlichen Anteilen ausländischer Einwohner, die in höherem Maß in Familien leben als Bewohner mit deutscher Staatsangehörigkeit.

Höchste Anteile junger Erwachsener in der Metropole Ruhr in den kreisfreien Städten

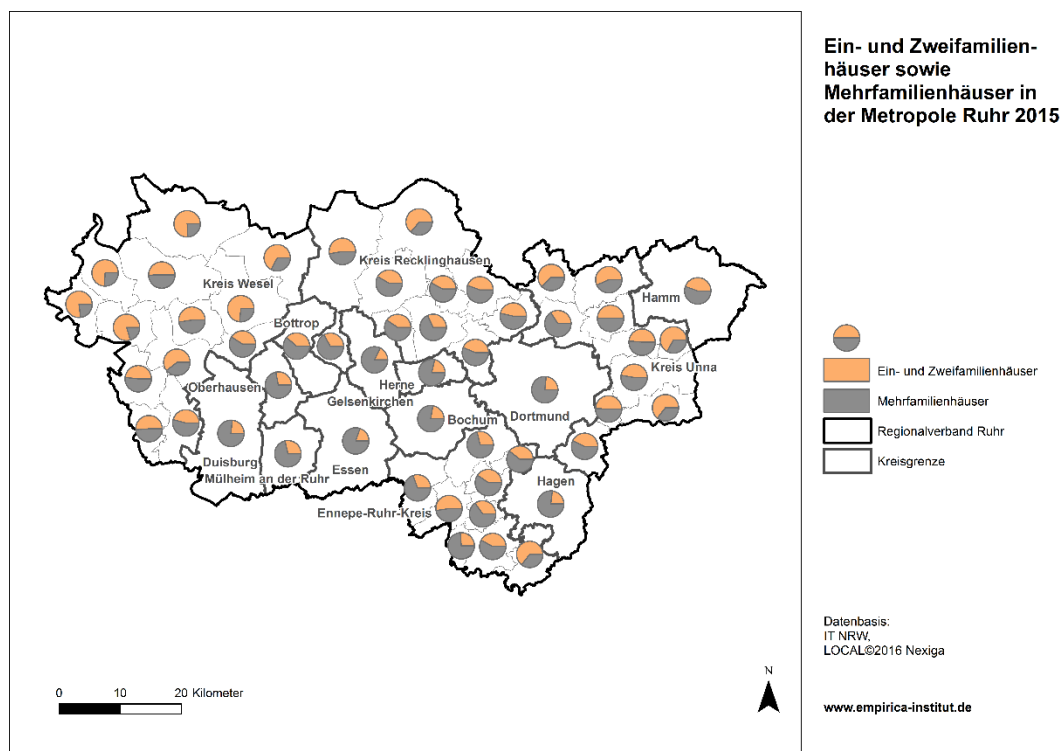
Die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (Auszubildende, Studierende, Berufsstarter) haben in der Metropole Ruhr einen Anteil von 14,5% an der Bevölkerung. Im übrigen Land liegt der Anteil nur geringfügig höher (14,7%). Die Spanne in den Kommunen reicht von 11,4% bis 16,6%. Die höchsten Anteile haben die Universitätsstädte und Hochschulstandorte in der Region (vgl. Abbildung 114 im Anhang).

2.1.3 Der Wohnungsmarkt „Metropole Ruhr“

68% des Wohnungsbestands der Metropole Ruhr sind Geschosswohnungen – Kreise stärker durch Einfamilienhäuser geprägt

In der Metropole Ruhr gibt es rd. 2,5 Mio. Wohnungen. Der überwiegende Teil davon befindet sich in Mehrfamilienhäusern (rd. 1,7 Mio.). In Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es rd. 800.000 Wohnungen. In den Kommunen unterscheiden sich die Anteile je nach Lage innerhalb der Region deutlich. Während in der durch Großstädte geprägten urbanen Kernzone der Metropole Ruhr der Geschosswohnungsanteil erwartungsgemäß überwiegt, sind es in den Kommunen der ländlich geprägten Kreise Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (2015)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

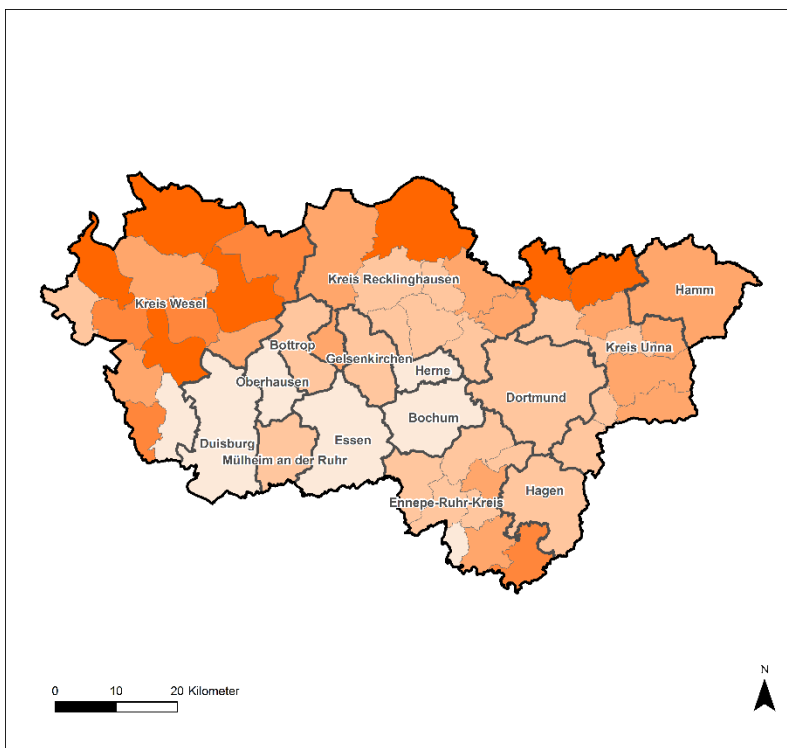
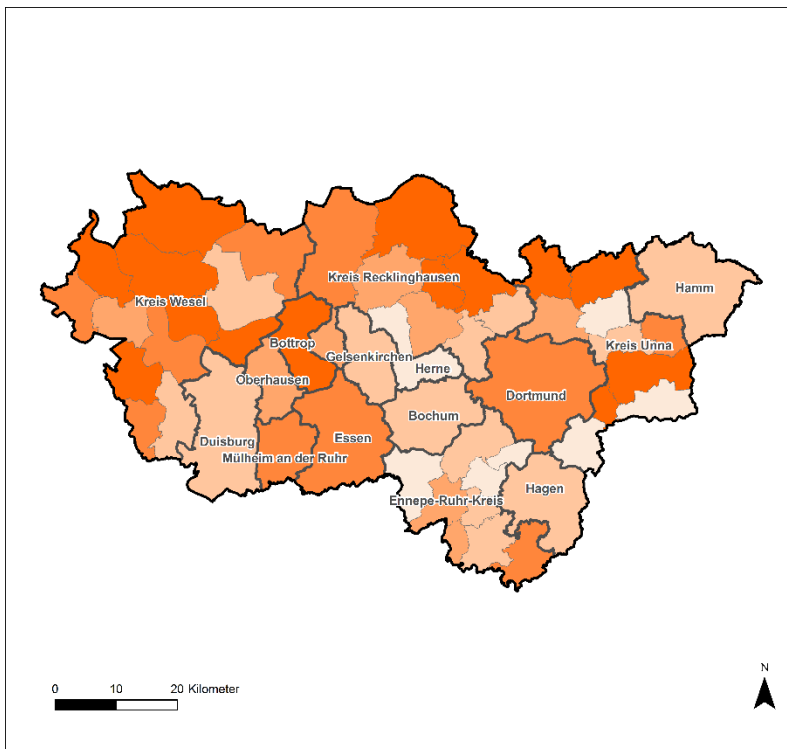
Bautätigkeit in der Metropole Ruhr seit 2014 durch vermehrten Geschosswohnungsbau gestiegen – Bauintensität aber noch unter NRW-Niveau

In der Metropole Ruhr wurden im Schnitt der Jahre 2010 bis 2015 pro Jahr rd. 6.500 Wohnungen gebaut – jeweils zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den letzten zwei betrachteten Jahren (2014/2015) hat der Geschosswohnungsbau in der Metropole Ruhr (dem bundesweiten Trend folgend) angezogen, bis dahin überwog der Einfamilienhausbau. Im Vergleich mit dem übrigen NRW wurden in der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 relativ wenige Wohnungen gebaut (Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Einwohner, vgl. Abbildung 116 im Anhang).

Innerhalb der Metropole Ruhr war die Bauintensität besonders in den nördlichen Kommunen hoch (vgl. Abbildung 18). Insbesondere der ländlich geprägte Kreis Wessel ist durch eine hohe Bauintensität gekennzeichnet – nicht nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern (wie zu erwarten war), sondern auch bei Mehrfamilienhäusern (höher als in den übrigen drei Kreisen in der Metropole Ruhr)⁴. Erwartungsgemäß lag in den größten Städten der Metropole Ruhr Essen und Dortmund die Bauintensität im Mehrfamilienhausbau am höchsten. Bei den übrigen kreisfreien Städten zeigt sich ein heterogenes Bild: in den dritt- und viertgrößten Städten der Metropole Ruhr, in Duisburg und Bochum, wurden relativ wenige Geschosswohnungen gebaut und in den kleineren kreisfreien Städten Mülheim/Ruhr und Bottrop lag die Bauintensität auf einem hohen Niveau.

⁴ Wohnungen in Wohnheimen sind nicht berücksichtigt.

Abbildung 18: Bauintensität in der Metropole Ruhr, 2010 - 2015



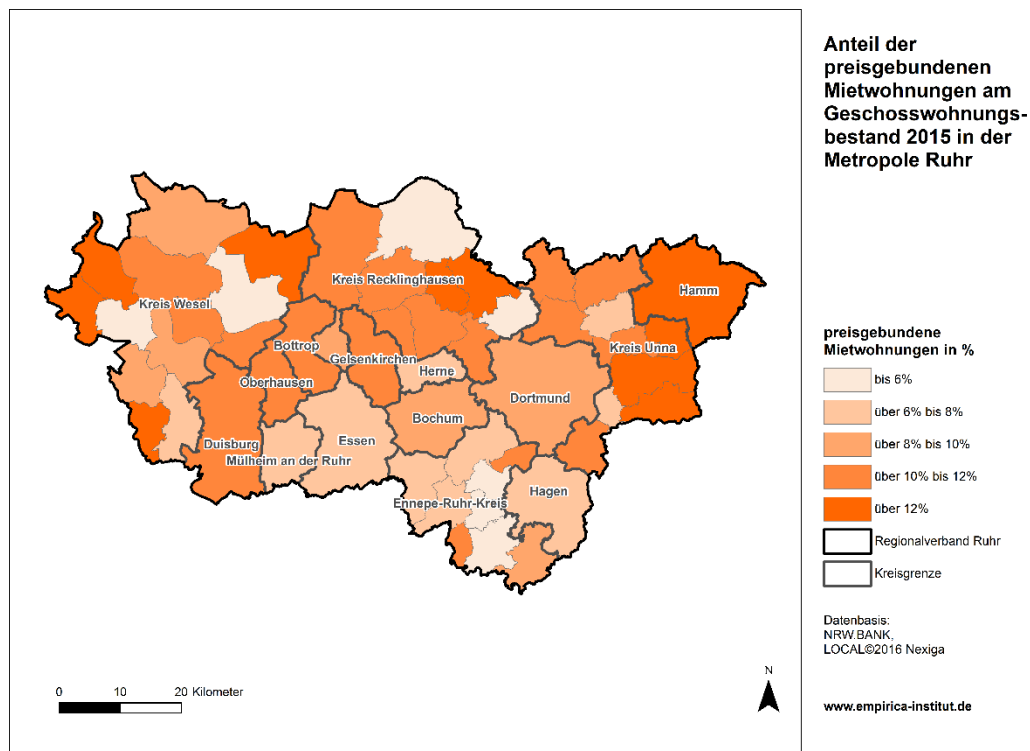
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Anteil geförderter Wohnungen in der Metropole Ruhr auf Landesniveau – überdurchschnittliche Anteile in den Kreisen

Insgesamt gibt es in der Metropole Ruhr rd. 167.000 geförderte Mietwohnungen (Stand 2015). Der Anteil an den Geschosswohnungen liegt bei 9,5 % und damit in etwa auf dem Niveau des Landes NRW (9,9%). Absolut die meisten geförderten Wohnungen gibt es in den kreisfreien Großstädten. Da es in den meisten kreisangehörigen Kommunen insgesamt nur wenige Geschosswohnungen gibt, liegen dort aber die Anteile der geförderten Mietwohnungen über den kreisfreien Städten (z.B. Bönen mit 22,0% und Schermbeck mit 18,9%, vgl. Abbildung 19). Zudem spielt eine Rolle, dass in den großen kreisfreien Städten der Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestands seit 2010 höher war als in den meisten kreisangehörigen Kommunen (vgl. Abbildung 117 im Anhang).

Abbildung 19: Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Geschosswohnungsbestand, 2015

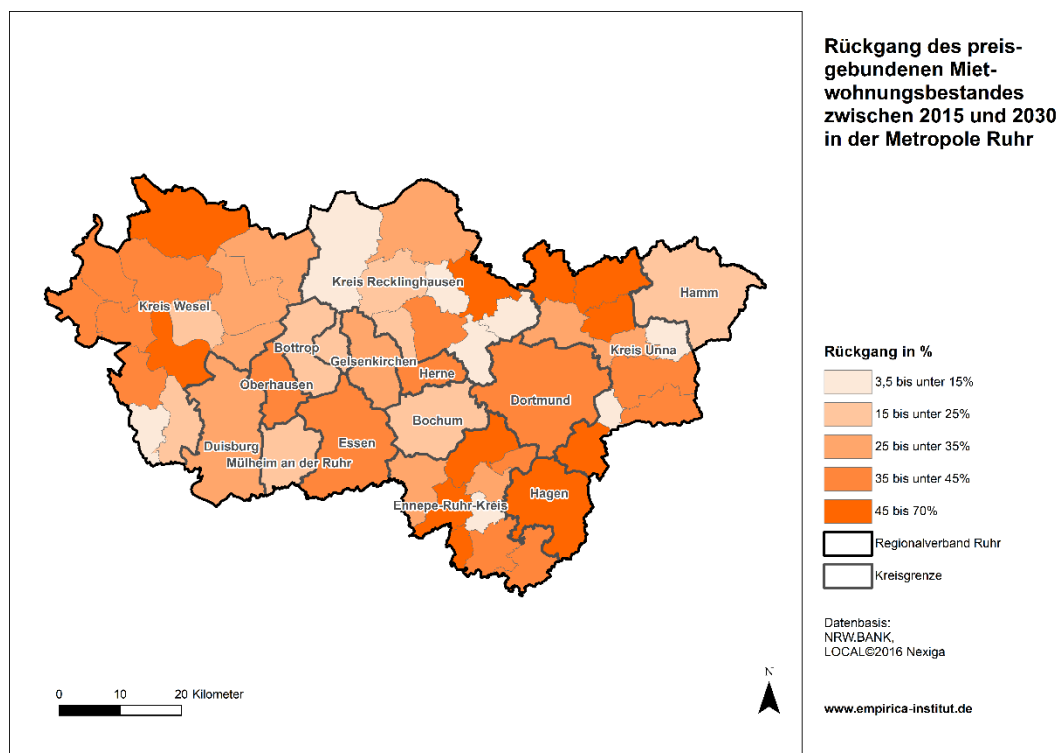


Quelle: NRW.BANK, eigene Berechnungen

empirica

Bis 2030 stärkerer Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes in den Kreisen zu erwarten

Der geförderte Wohnungsbestand in den Kreisen der Metropole Ruhr ist jünger als in den kreisfreien Städten. Dies führt dann auch dazu, dass die Kreise in den kommenden 15 Jahren stärker von einem Rückgang des geförderten Bestandes geprägt sein werden als die kreisfreien (Groß)Städte - dort hat der Abbau der älteren Bestände, die zumeist vor 1980 errichtet wurden, bereits stattgefunden (vgl. Abbildung 20).

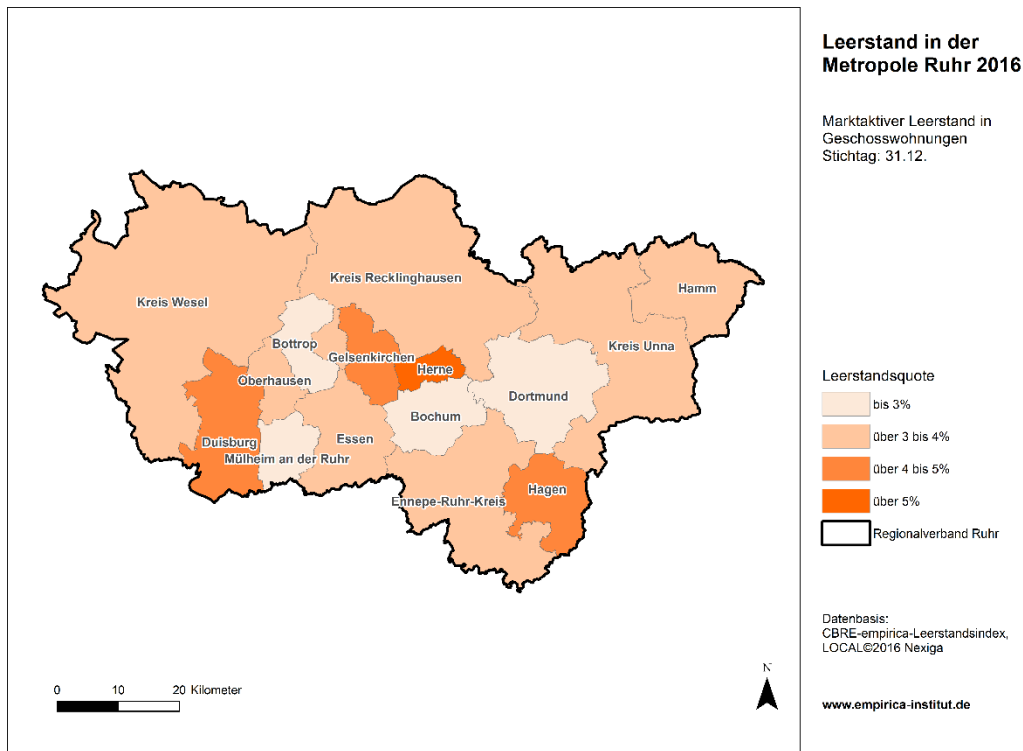
Abbildung 20: Mietpreisbindungsaufläufe in der Metropole Ruhr, 2015-2030

Quelle: NRW.BANK, eigene Berechnungen

empirica

Marktaktiver Wohnungsleerstand in der Metropole Ruhr im Bundesschnitt – breite Spanne in den Kreisen und kreisfreien Städten

Der marktaktive Leerstand von Mietwohnungen ist ein guter Indikator zur Beurteilung, ob Wohnungsmärkte angespannt sind oder nicht. Eine marktaktiv leerstehende Wohnung ist durch eine bislang geringe Leerstandsdauer geprägt (weniger als 6 Monate) – sie steht dem Markt grundsätzlich zur Verfügung, ggf. müssen kleinere Modernisierungstätigkeiten durchgeführt werden. Nach dem CBRE-empirica-Leerstandindex liegt die Metropole Ruhr mit einer Leerstandsquote von ca. 3,5% in etwa im bundesdeutschen Durchschnitt. Seit 2009 wurden in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr im Zuge der v.a. seit 2013 gestiegenen Wohnungsnachfrage Leerstände abgebaut. Die höchsten Leerstandsquoten haben die Städte Herne, Hagen, Duisburg und Gelsenkirchen (4,3 bis knapp über 5,0% in 2016). Am niedrigsten sind die Quoten in den beiden Universitätsstädten Dortmund (2,5%) und Bochum (2,5%) sowie in Mülheim/Ruhr (2,4%) und Bottrop (2,4%) (vgl. Abbildung 21 und Abbildung 118 im Anhang).

Abbildung 21: Marktaktiver Wohnungsleerstand in der Metropole Ruhr, 2016

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

empirica

Geringe Mietpreisspanne in der Metropole Ruhr – Mieten in den meisten Großstädten am stärksten gestiegen

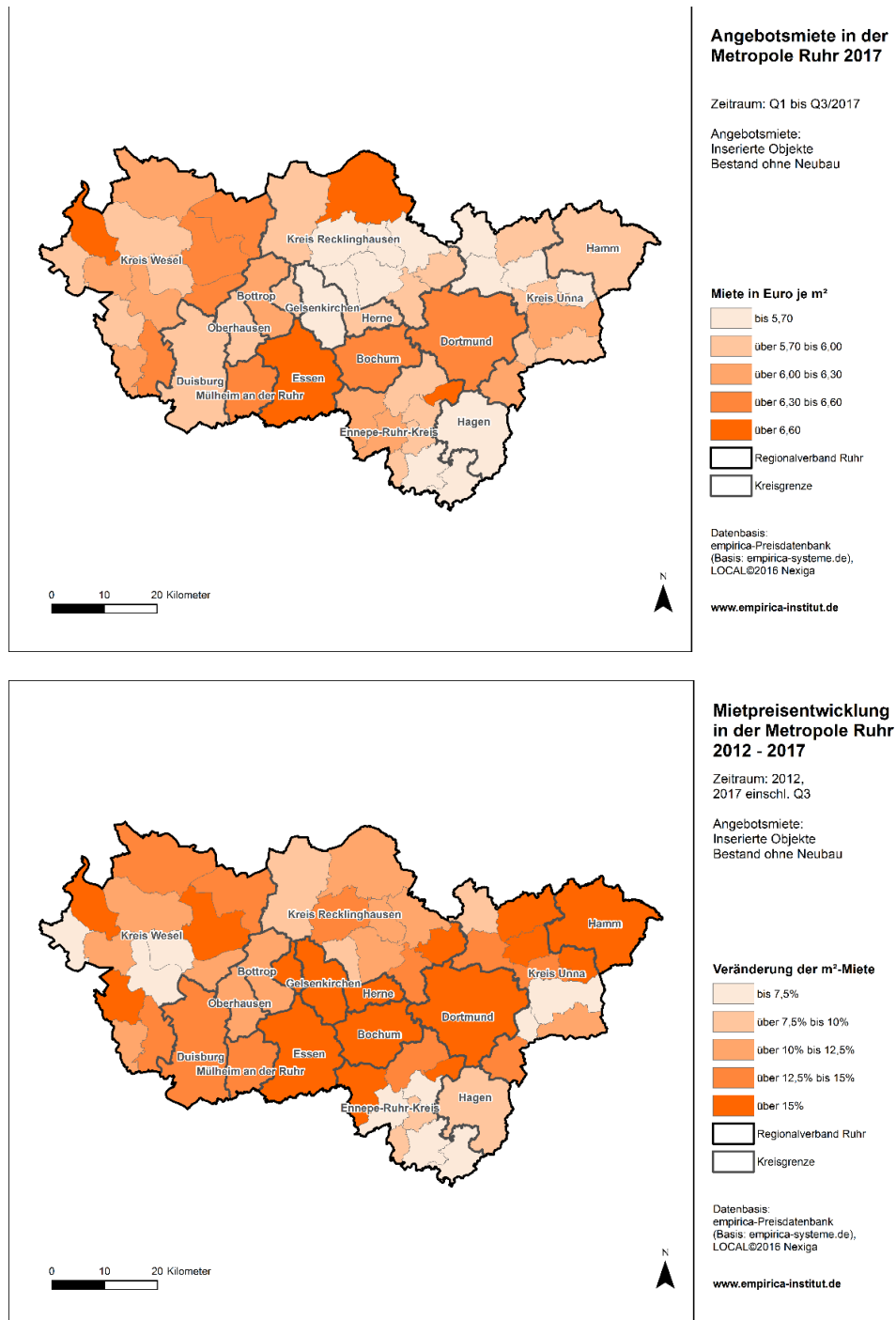
Die Median-Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen⁵ in der Metropole Ruhr liegen in den Kommunen derzeit (2017) zwischen 5,25 und 6,80 €/m² (nettokalt). Diese Spanne (1,60 €/m²) ist klein. In den ausgewählten Wirtschaftsregionen sind die Spannen deutlich größer (von 5,10 €/m² in der Region Hamburg und in der Rheinschiene über 8,4 €/m² im Rhein-Main-Gebiet bis 9,3 €/m² in der Region München). Im Unterschied zu diesen Regionen, sind in der Metropole Ruhr nicht die kreisfreien Großstädte die teuersten Standorte, sondern kleine Kommunen wie Xanten, Haltern am See und Herdecke. Dann folgt Essen, das teurer ist als die übrigen Großstädte der Metropole Ruhr.

Es zeigt sich das räumliche Bild, dass die Kreise mit Ausnahme des Kreises Wesel die preisgünstigsten Räume in der Metropole Ruhr sind – es gibt aber innerhalb dieser drei Kreise auch einige wenige Ausnahmen von relativ „teuren“ Kommunen (vgl. Abbildung 22). Im Zentrum der Metropole Ruhr liegt eine relative „Hochpreiszone“ – bestehend aus den Städten Dortmund, Bochum, Essen und Mülheim/Ruhr. Der Kreis Wesel ist wiederum gemessen am Preisniveau der übrigen drei Kreise höherpreisig

⁵ Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de). Weitere Informationen im Anhang (Kapitel 10).

und liegt auch oberhalb der benachbarten kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Gelsenkirchen und Herne. Die Mietpreisentwicklung zwischen 2012 und 2017 verlief in der Metropole Ruhr nicht einheitlich, d.h. ausgehend vom Westen (Hamm) über Dortmund bis Essen sind die Mieten am stärksten gestiegen (bis zu 22,2%) und im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hagen am geringsten. Bei der Mietenentwicklung gibt es eine sehr viel größere Spreizung als bei den Mietniveaus.

Abbildung 22: Mietpreisniveau und -entwicklung im Bestand in der Metropole Ruhr, 2017 und 2012-2017

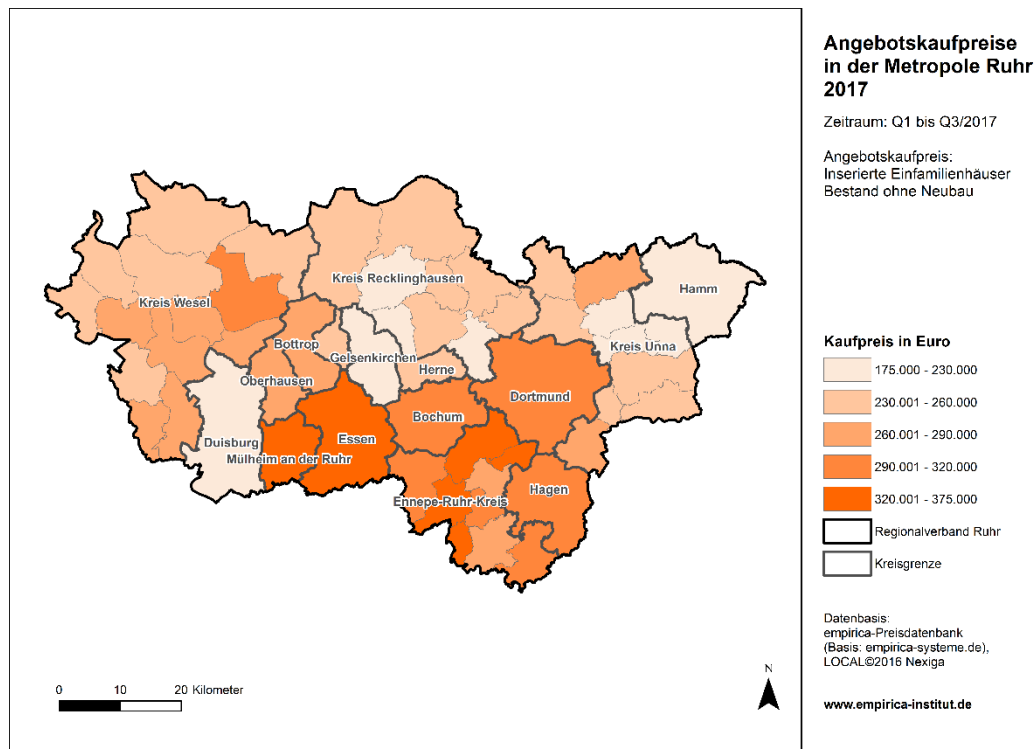


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal **empirica**

Süd-Nord-Gefälle bei Kaufpreisen für gebrauchte Einfamilienhäuser – höchste Preissteigerungen außerhalb der Großstädte

Im Unterschied zum Mietmarkt besteht bei gebrauchten Einfamilienhäusern ein klareres räumliches Bild (vgl. Abbildung 23). Der Norden ist preisgünstiger als der Süden. Ausnahme ist das im Süden der Metropole Ruhr liegende Duisburg – dort sind gebrauchte Häuser günstiger als im Schnitt der Metropole Ruhr. Die höchsten Preissteigerungen gab es zwischen 2012 und 2017 an den Rändern (vgl. Abbildung 121 im Anhang) der Metropole Ruhr – in einigen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises und der Kreise Unna und Recklinghausen.

Abbildung 23: Kaufpreisniveau (Mediane) für Einfamilienhäuser im Bestand in der Metropole Ruhr, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal **empirica**

2.1.4 Zwischenfazit

Bevölkerung wächst unterdurchschnittlich

In der Metropole Ruhr leben rd. 5,1 Mio. Menschen. Zwischen 2010 und 2015 stieg die Einwohnerzahl um 0,8%, blieb damit aber weit unter dem NRW-Wachstum (+2,2%) und unter dem Wachstum ähnlich großer Wirtschaftsregionen (z.B. Rhein-schiene +2,6%). Insgesamt entwickeln sich die kreisfreien Städte und Kreise in der Metropole Ruhr sehr unterschiedlich. Die Entwicklung der Einwohnerzahl reicht von -0,5% bis zu +2,7%.

Wachstum nur durch Auslandszuwanderung

Ausschlaggebend für das Einwohnerwachstum der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 sind Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland. Diese überkompensieren die flächendeckenden Sterbefallüberschüsse in allen Kommunen in der Metropole Ruhr. Im Ergebnis der Wanderungen hat sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung zwischen 2010 und 2015 in einzelnen kreisangehörigen Kommunen der Metropole Ruhr um mehr als +50% erhöht.

Junge Menschen fehlen

Die Bevölkerung in der Metropole Ruhr ist im Vergleich zum übrigen Land NRW und auch im Vergleich mit anderen Wirtschaftsregionen älter. Dies bedeutet hohe Sterbefallüberschüsse, besonders in den Kommunen der Kreise. Bei rückläufiger Zuwanderung ist deswegen in vielen Gemeinden erneut mit schrumpfender Bevölkerung zu rechnen.

Beschäftigungszuwachs eher unterdurchschnittlich

Die Metropole Ruhr ist mit 1,67 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einer der größten Arbeitsplatzschwerpunkte in Deutschland. Gemessen an der Einwohnerzahl fällt der Beschäftigtenbesatz allerdings deutlich geringer aus als in ähnlich großen Wirtschaftsregionen in Deutschland. Die Beschäftigtenzahlen in der Metropole Ruhr sind in den letzten Jahren angestiegen: in den Kreisen der Metropole Ruhr ähnlich stark wie in der Rheinschiene, in den kreisfreien Städte deutlich schlechter.

Zunehmende Bautätigkeit, durchschnittlicher Leerstand

Der Geschosswohnungsanteil in der Metropole Ruhr liegt bei knapp 70%. Im Schnitt wurden in der Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 pro Jahr 6.500 Wohnungen gebaut. Dem bundesweiten Trend folgend hat vor allem der Geschosswohnungsbau angezogen. Die höchste Bauintensität hatten die Kommunen im nördlichen Teil der Metropole Ruhr. Insgesamt gibt es in der Metropole Ruhr rd. 167.000 geförderte Mietwohnungen (Stand 2015). Der Anteil an den Geschosswohnungen liegt bei 9,5% und damit in etwa auf Landesdurchschnitt (9,9%). Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex liegt die Metropole Ruhr mit einer Leerstandsquote von ca. 3,5% in etwa im bundesdeutschen Durchschnitt.

Günstige Mieten, wenig Qualitätsauswahl, hochpreisige Kleinstädte

Die Median-Angebotsmieten für gebrauchte Wohnungen in der Metropole Ruhr liegen in den Kommunen derzeit (2017) zwischen 5,25 und 6,80 €/m² (nettokalt). Während die Mietpreisspanne in der Metropole Ruhr gering ist, sind die Spannen in ausgewählten Wirtschaftsregionen deutlich größer. Im Unterschied zu diesen Regionen, sind in der Metropole Ruhr nicht die kreisfreien Großstädte die teuersten Standorte, sondern kleine Kommunen wie Xanten oder Haltern am See. Die Kaufpreisentwicklung verlief nicht einheitlich, die Spreizung ist viel größer als bei den Mietniveaus. Im Unterschied zum Mietmarkt besteht bei gebrauchten Einfamilienhäusern ein klareres räumliches Bild. Der Norden ist preisgünstiger als der Süden.

Die heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr wird durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Wohnungsnachfrage wird derzeit durch **leichtes Bevölkerungswachstum** durch Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland geprägt. Dies zeigt sich auch an einer aktuell **geringen Leerstandsquote**.
- Im Vergleich mit ähnlich großen Wirtschaftsregionen überdurchschnittlich hoher Anteil an **älteren Wohnungsnachfragern**.
- Hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland bringen einerseits große **Integrationsaufgaben** mit sich, wirken andererseits der Überalterung entgegen.
- Steigende Beschäftigtenzahlen lassen auch die Wohnungsnachfrage wachsen aber aufgrund eines relativ geringen Beschäftigtenbesatzes ist das **Niveau der Wohnungsnachfrage überschaubar**.
- Preislich **homogener Wohnungsbestand** mit hohem Anteil an Mehrfamilienhäusern.

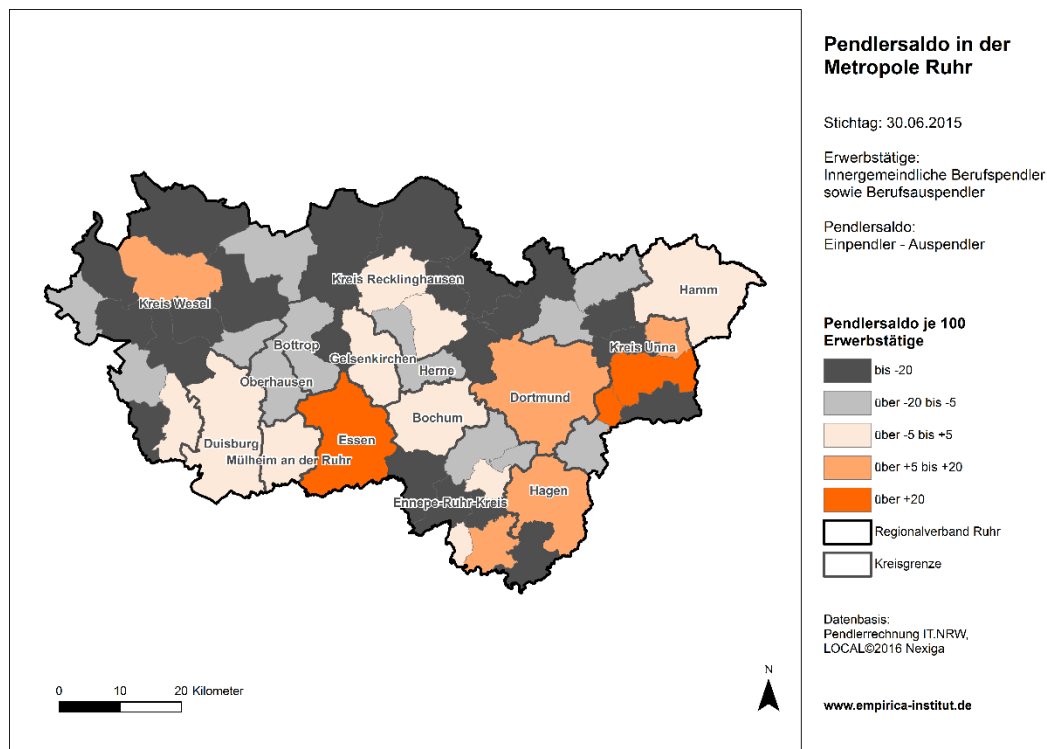
2.2 Pendler- und Wanderungsverflechtungen in der Metropole Ruhr

2.2.1 Pendleranalyse

Das typische Bild: kleine Kommunen mit Pendlerverlusten – ungewöhnlich: einige Großstädte mit ausgeglichenem Saldo

In der Metropole Ruhr gab es 2015 nur wenige Kommunen mit hohen Pendlerüberschüssen. Viele kreisangehörige Kommunen hatten hingegen hohe Pendlerverluste, liegen am Rand der Metropole Ruhr und sind eher ländlich geprägt (vgl. Abbildung 24). In den übrigen Kommunen war das Pendlersaldo relativ ausgeglichen – dies gilt auch für größere Großstädte wie Duisburg und Bochum, aber auch für kleinere Großstädte wie Mülheim/Ruhr, Gelsenkirchen, Hamm. Dies überrascht, da Großstädte üblicherweise mit ihrer Vielzahl an Arbeitsplätzen Pendlerüberschüsse generieren, ist aber vermutlich ein Ergebnis der intensiven Pendelverflechtungen zwischen den räumlich benachbarten Großstädten.⁶

⁶ Die höchsten Pendlerüberschüsse haben die Gemeinde Holzwickede (+56,5 je 100 Erwerbstätigen), die Stadt Unna (+20,9) und die Stadt Essen (+20,3). Weitere Gemeinde mit einem höheren Pendlerüberschuss sind die Stadt Ennepetal (+12,7), die Stadt Dortmund (+11,0) und die Gemeinde Bönen (+9,5).

Abbildung 24: Pendlersaldo in der Metropole Ruhr, 2015

Quelle: Pendlerrechnung IT.NRW, eigene Berechnungen

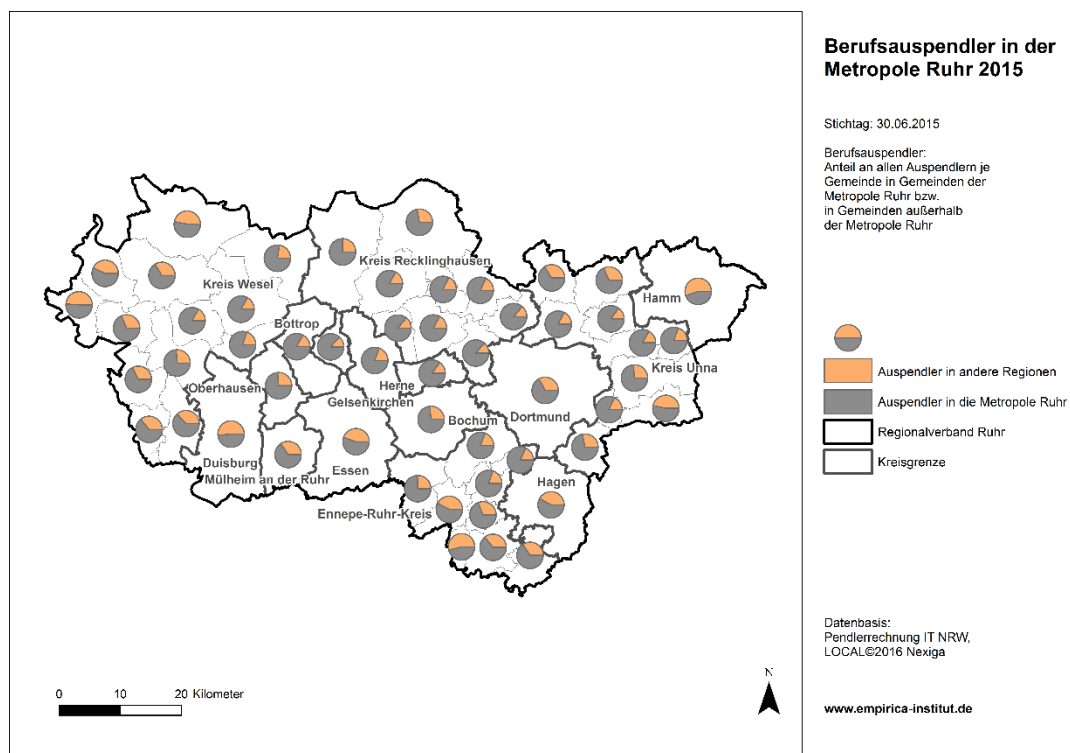
empirica

Auspendler an den Rändern der Metropole Ruhr arbeiten in Nachbarregionen

Je näher man zu den Rändern der Metropole Ruhr kommt, desto höher sind die Anteile der Auspendler, die nicht in der Metropole Ruhr arbeiten, sondern in den Nachbarregionen (Abbildung 25). Dies gilt v.a. für den Süden und den Südosten. Dort gibt es viele Arbeitsplätze in der Rheinschiene (Fokus Düsseldorf), im Bergischen (Fokus Bergisches Städtedreieck Wuppertal, Solingen und Remscheid) und im Sauerland. Einzelne Gemeinden haben Auspendleranteile von 30 bis 50 % in die benachbarten Regionen. Jeder zweite Auspendler aus Duisburg arbeitet außerhalb der Metropole Ruhr, ein Fünftel z.B. in Düsseldorf. In Essen liegt der Anteil der Auspendler mit Beschäftigung außerhalb der Metropole Ruhr bei rund 45 %. Auch hier spielt die Nähe zu Düsseldorf (rund 13 % der Auspendler), sowie zum Kreis Mettmann (rund 9 %), eine wichtige Rolle für den Arbeitsmarkt. Etwa 4 % der Auspendler sowohl aus Duisburg als auch aus Essen pendeln bis nach Köln.

Aber auch im Nordosten der Metropole Ruhr gibt es erhöhte Auspendleranteile: In Hamm sind ebenfalls über 50 % der Auspendler außerhalb der Metropole Ruhr beschäftigt. Rund 12 % der Auspendler arbeiten in unmittelbar angrenzenden Kommunen außerhalb der Metropole Ruhr und rund 30 % im übrigen Nordrhein-Westfalen. Etwa 13 % der Auspendler arbeiten sogar im übrigen Bundesgebiet. Für Pendler aus Hamm ist hier sicherlich die Lage an den A1 (Richtung Münster, Osnabrück) und A2 (Richtung Bielefeld) sowie die Nähe zur A44 (Richtung Paderborn) sowie der Fernbahnhof in Hamm mit IC- und ICE-Verbindungen vorteilhaft.

Abbildung 25: Auspendler mit Erwerbstätigkeit innerhalb und außerhalb der Metropole Ruhr, 2015



Quelle: Pendlerrechnung IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

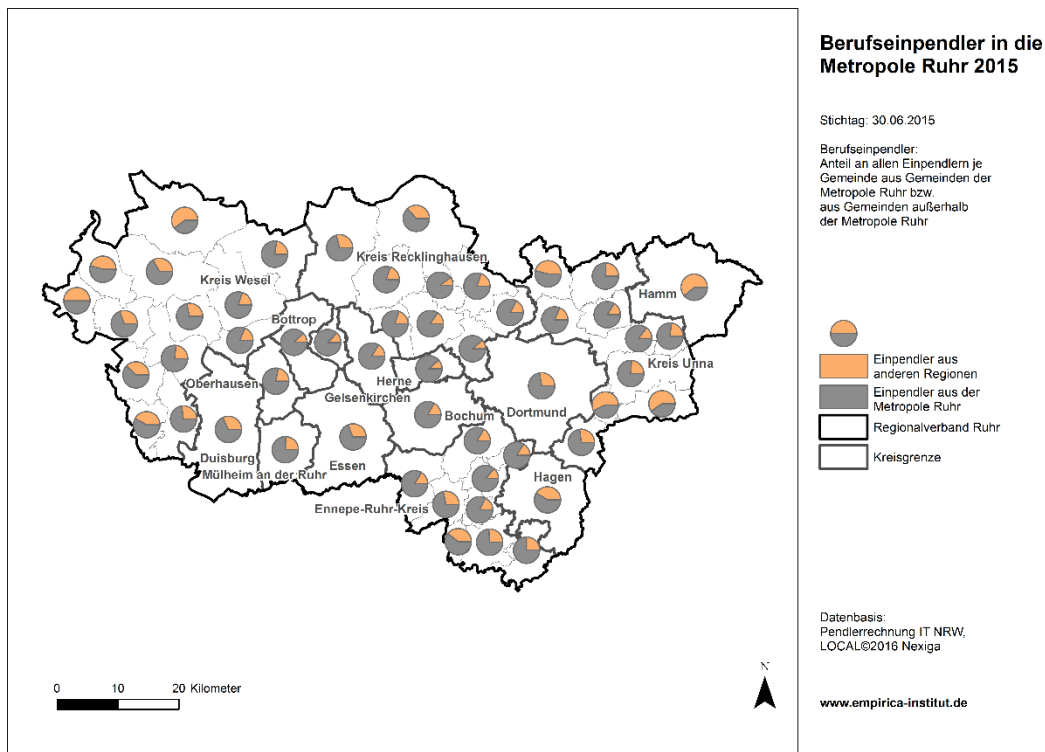
Für die Bewohner in den Städten im Südwesten der Metropole Ruhr haben die Arbeitsmärkte der Rheinschiene eine hohe Bedeutung. Sie nutzen die räumliche Nähe von Städten mit einem hohen Arbeitsplatzbesatz (Beschäftigtendichte) und höher als in der Metropole Ruhr entlohnten Jobs in der Rheinschiene einerseits und einem im Vergleich mit der Rheinschiene preisgünstigem Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr andererseits. Das bedeutet: Die Wohnkaufkraft dieser Auspendler ist vermutlich höher als in vielen andren Kommunen in der Metropole Ruhr. In Teilen mag das, wenn auch in einem mengenmäßig geringeren Umfang, für die im nördlichen Teil der Metropole Ruhr Bewohner gelten, die in Nachbarregionen arbeiten.

Räumliches Muster bei den Einpendlern ähnelt den Auspendlerstrukturen

Bei den Einpendlern zeigt sich ein ähnliches räumliches Muster wie bei den Auspendlern (vgl. Abbildung 26): Im Zentrum der Metropole Ruhr ist der Einpendleranteil von außerhalb eher gering und an den Rändern höher. Im Süden in Nachbarschaft zur Rheinschiene liegt der Anteil in einigen Städten bis zu einem Drittel (Duisburg, Essen). Im Südosten gibt es einige Kommunen, in denen 40 % der Einpendler von außerhalb kommen (Hagen, Schwelm). Die höchsten Einpendleranteile gibt es am Ostrand (Kreis Unna, Stadt Hamm) und am Westrand (Kreis Wesel) der Metropole Ruhr. Dort kommen in Kommunen wie Hamm, Fröndenberg oder Hamminkeln bis zu 60% der Einpendler von außerhalb der Metropole Ruhr. Dies belegt eine relativ hohe Bedeutung dieser Arbeitsmärkte für das ländlich geprägte an die Metropole Ruhr angrenzende Umland, d.h. viele Bewohnerinnen und Bewohner des Sauer-

lands, des Münsterlands und des Niederrheins arbeiten in der Metropole Ruhr, aber wohnen nicht dort.

Abbildung 26: Einpendler mit Wohnort innerhalb und außerhalb der Metropole Ruhr, 2015



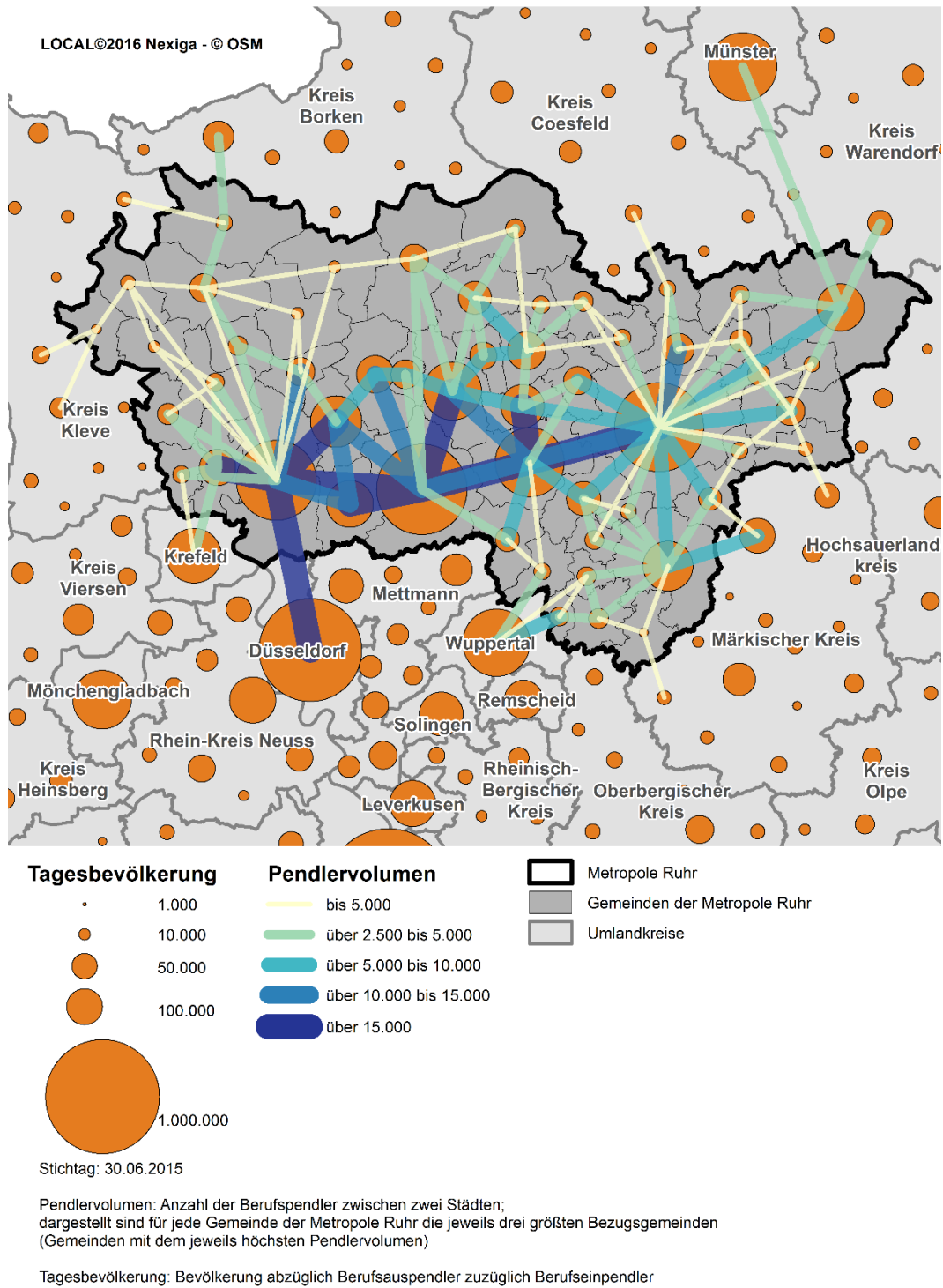
Quelle: Pendlerrechnung IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Hohe Verflechtung der Kommunen untereinander – kein klares räumliches Bild erkennbar

Die Kommunen der Metropole Ruhr sind in unterschiedlichem Maß einerseits untereinander und andererseits mit Kommunen außerhalb der Metropole Ruhr durch Pendelbeziehungen miteinander verflochten. Dies zeigt die Abbildung 27. Je größer ein Arbeitsmarkt und ein Wohnstandort sind, desto höher sind auch die absoluten Pendelvolumina. Das Muster der Pendelbeziehungen in der Metropole Ruhr ist jedoch aufgrund der polyzentralen Struktur der Region nicht so klar, wie es in einer Region mit lediglich einem großen Arbeitsmarkt der Fall ist (z.B. in der Region Münster).

Abbildung 27: Pendervolumen in der Metropole Ruhr sowie zwischen der Metropole Ruhr und benachbarten Regionen, 2015



Quelle: Pendlerrechnung IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Folgende räumliche Beziehungen, die sich tlw. auch überlagern, lassen sich erkennen:

- Die großen Arbeitsmärkte und Wohnstandorte der südlich gelegenen Kernzone Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund sind aufgrund ihrer Größe durch hohe Pendelvolumina untereinander geprägt.
- Die westlich gelegene große Großstadt Duisburg ist zugleich mit vielen kleinen Kommunen in der westlichen Metropole Ruhr, d.h. insbesondere der Kreis Wesel, verflochten.
- Analog zu Duisburg im Westen spielt Dortmund für den Osten der Metropole Ruhr die Rolle als wichtigster Arbeitsmarkt. Es gibt intensive Verflechtungen mit Kommunen im Kreis Unna und mit den Städten Hamm und Hagen, jedoch weniger intensive Beziehungen mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis.
- Die nördlich des Großstadt-Bands gelegenen kleinen Großstädte (Oberhausen, Bottrop, Gelsenkirchen, Herne) sind einerseits verflochten mit den direkt südlich angrenzenden großen Großstädten, andererseits mit den eher ländlich geprägten kleineren Kommunen im Kreis Recklinghausen.
- Die südöstliche Metropole Ruhr ist in hohem Maß auf Hagen als Arbeitsstandort orientiert, zugleich gibt es intensive Pendelverflechtungen mit den angrenzenden Regionen, je nach Lage einer Kommune entweder in Richtung Bergisches Land (Wuppertal) oder in Richtung Sauerland (Iserlohn).
- Einige Kommunen am südwestlichen Rand der Metropole Ruhr (u.a. Duisburg) sind mit dem südlich angrenzenden Rheinland (v.a. mit Düsseldorf, in geringem Maß mit Krefeld) verflochten.

2.2.2 Wanderungsanalyse

Anstieg der Zuwanderung in die Metropole Ruhr zwischen 2010 und 2015 – veränderte Wanderungsmuster

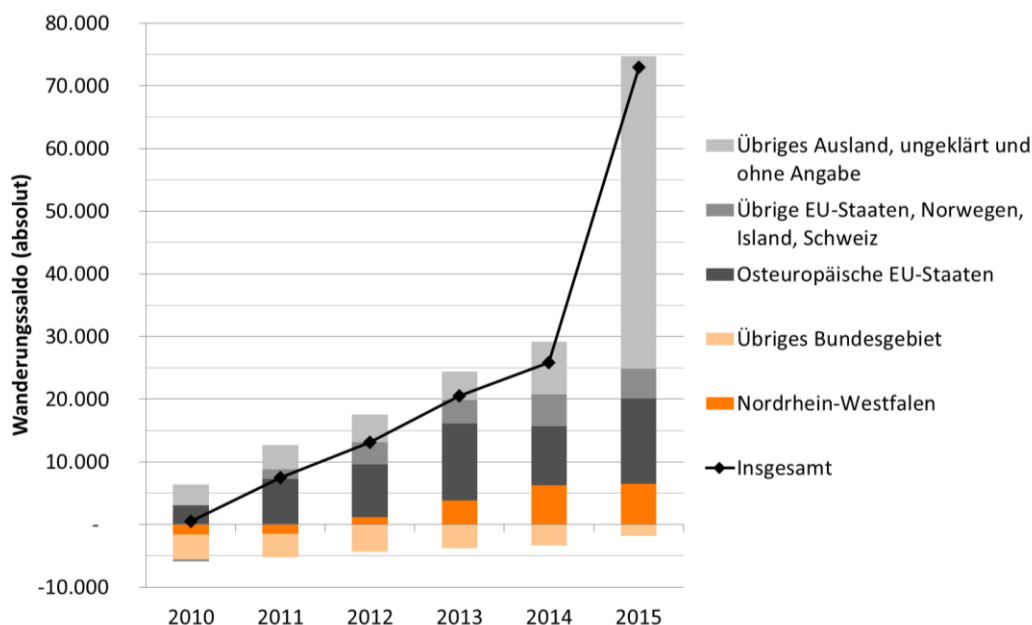
Die Muster der Wanderungen in der Metropole Ruhr sowie zwischen der Metropole Ruhr und anderen Regionen haben sich im Zeitraum von 2010 bis 2015 stark verändert (vgl. Abbildung 28). Im Jahr 2010 war das absolute Wanderungssaldo nur leicht positiv mit einem Wanderungsgewinn von rund 500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dagegen betrug der Wanderungsgewinn im Jahr 2015 etwa 73.000 Personen. Nimmt man die Wanderungen aus dem übrigen Ausland (ohne EU) weg, verbleibt immer noch ein positives Wanderungssaldo von 23.000 Personen. Davon entfällt wiederum ein Zugang von 13.500 Personen aus osteuropäischen EU-Staaten. Auch ohne die Zuwanderungen aus Nicht-EU-Staaten, deren weitere Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, verzeichnet die Metropole Ruhr ein deutliches und ansteigendes Wachstum durch Zuwanderung. Wie in Kapitel 0 dargestellt, ist der Wanderungssaldo der Metropole Ruhr aber im Vergleich mit ausgewählten Wirtschaftsregionen in Deutschland moderat.

Im betrachteten Zeitraum sind mehrere Veränderungen in den Wanderungsmustern aufgetreten, die zu einem wachsenden Zuzug in die Region führen. Die größte Veränderung ist mit Abstand die Zuwanderung aus den Nicht-EU-Staaten im Jahr 2015

durch die Flüchtlingsbewegungen nach Europa. Vom Zuwachs von knapp 50.000 Personen aus Nicht-EU-Staaten entfielen etwa 34 % auf Syrien, 10 % auf den Irak, 7 % auf Afghanistan sowie rund 10,5 % auf afrikanische Staaten (davon etwa ein Zehntel auf Nordafrika). Auch in den Vorjahren sind die Zuwanderungen aus Nicht-EU-Staaten angestiegen von etwa +3.300 im Jahr 2010 auf rund +8.350 im Jahr 2014.

Während die Metropole Ruhr 2010 im Saldo an Nordrhein-Westfalen und das übrige Bundesgebiet sowie an die übrigen EU-Staaten rund 5.900 Personen verloren hat, verzeichnet die Region im Jahr 2015 nur noch einen Wanderungsverlust von etwa -1.800 Personen an das Bundesgebiet außerhalb von Nordrhein-Westfalen bei einem positiven Wanderungssaldo mit Nordrhein-Westfalen und den übrigen EU-Staaten. Im gleichen Zeitraum hat die Zuwanderung aus den ost- und südosteuropäischen EU-Staaten deutlich zugenommen. Der Saldo aus diesen Staaten betrug im Jahr 2010 etwa +3.100 Personen und stieg im Jahr 2015 auf etwa +13.500 Zuzüge. Aus den übrigen EU-Staaten (einschließlich EFTA-Staaten) ist die Zuwanderung ebenfalls deutlich angestiegen. Im Jahr 2010 lag das Wanderungssaldo bei etwa -325 Personen. Im Jahr 2014 sind dagegen im Saldo etwa 5.150 Personen zugezogen und 2015 etwa 4.750 Personen.

Abbildung 28: Wanderungssaldo der Metropole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

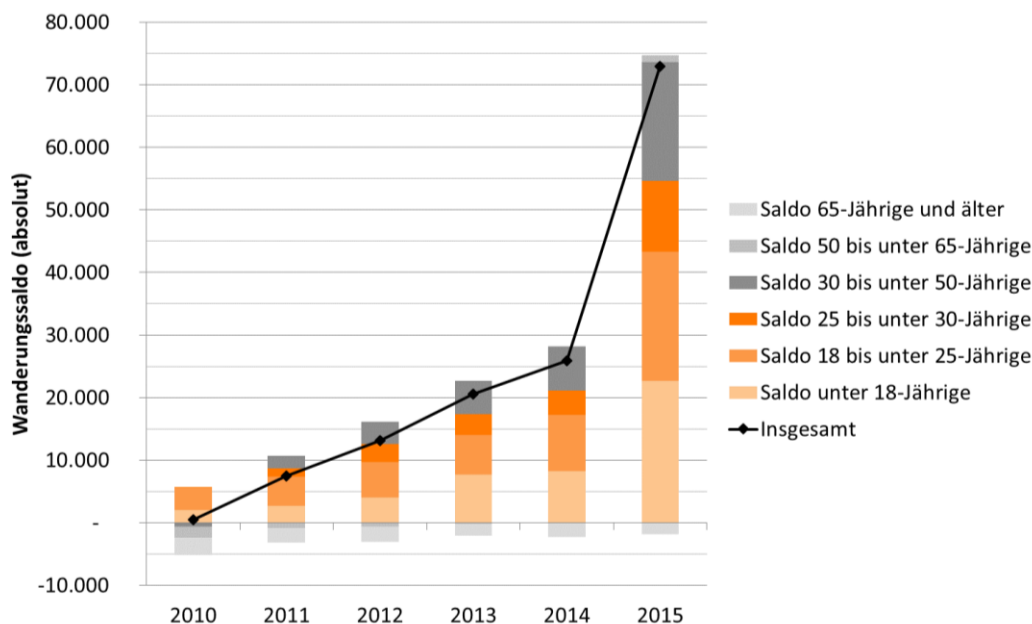
empirica

Steigende Wanderungsüberschüsse in allen Altersgruppen

Der seit 2010 stetig gestiegene Wanderungssaldo der Metropole Ruhr ist auf wachsende Überschüsse in allen Altersgruppen zurückzuführen. Zudem haben sich die negativen Salden der 30 bis unter 50-Jährigen und der 50 bis unter 65-Jährigen (in 2010) mittlerweile ins positive umgekehrt. Die gestiegenen und insbesondere in

2015 hohen Überschüsse der jüngeren Altersgruppen (bis unter 30 Jahre) sind zu großen Teilen auf den Zuwachs mit dem Ausland zurückzuführen. Bei den 30 bis unter 50-Jährigen steht der Anstieg möglicherweise mit verstärkten Wanderungsgewinnen der Metropole Ruhr von Familien aus dem übrigen NRW im Zusammenhang (hierzu passt auch der Anstieg der unter 18-Jährigen). In den nachfolgenden Abschnitten werden die Wanderungsmuster der einzelnen Altersgruppen detailliert beschrieben.⁷

Abbildung 29: Wanderungssaldo der Metropole Ruhr nach Altersklassen, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Familien: auch Großstädte sind Suburbanisierungsstandorte

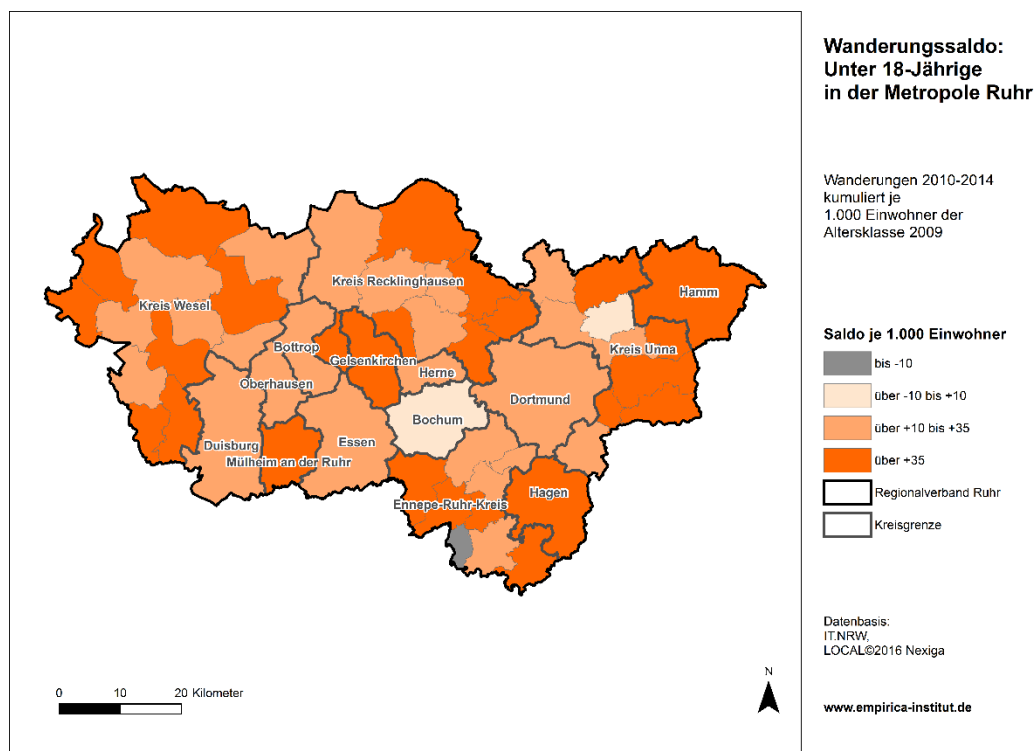
Die Altersklasse der 30- bis unter 50-Jährigen stellt eine wichtige Gruppe am Wohnungsmarkt dar. Darunter fallen viele Familien mit Kindern, wodurch auch eine starke Korrelation mit den Wanderungen der unter 18-Jährigen auftritt. Abbildung 30 zeigt, dass die Zuwanderung der unter 18-Jährigen im Zeitraum 2010 bis 2014 in nahezu allen Gemeinden positiv ist. Ausnahmen bilden hier nur die Städte Schwelm mit einem negativen Saldo (-12,9 je 1.000 unter 18-Jährige 2009) sowie Bochum

⁷ Die Kartendarstellungen der folgenden Analyse verwenden jeweils vergleichbare Klassengrenzen für das Wanderungssaldo: bis -35, über -35 bis -10, über -10 bis +10, über +10 bis +35, über +35. Die Zahlen stellen jeweils da Saldo der Altersklasse kumuliert für die Jahre 2010 bis 2014 je 1.000 Einwohner der Altersklasse im Jahr 2009 dar. Die Klassen können darum als relative Entwicklung gelesen werden. Auf Grund der gleichen Klassengrenzen sind einzelne Karten in der farblichen Darstellung relativ homogen. Somit wird aber die unterschiedliche, relative Bedeutung der einzelnen Altersklassen im Vergleich deutlich. Die Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen hat in der Metropole Ruhr ein eindeutiges, räumliches Schema mit einem sehr hohen, negativen Wanderungssaldo in den eher ländlichen Räumen und einem sehr hohen, positiven Wanderungssaldo in den Kernstädten (siehe Abbildung 29). Bei den Wanderungssalden der unter 18-Jährigen überwiegen dagegen leichte bis stärkere, positive Wanderungssalden in weiten Teilen der Metropole Ruhr (siehe Abbildung 25).

und Bergkamen mit einem leichten Zuwachs (jeweils +8,6). In allen anderen Gemeinden ist der Zuzug deutlich positiv (von +16,3 bis +70,7). In der Tendenz zeigt sich in der Metropole Ruhr, dass die relativen Wanderungsgewinne bei Familien (ausgedrückt durch die unter 18-Jährigen) am stärksten sind im direkten Umland der großen Großstädte. Gewinner sind dabei nicht nur die kreisangehörigen Kommunen eines typischen suburbanen Umlands (in den Kreisen Wesel, Unna, Recklinghausen und dem Ennepe-Ruhr-Kreis), sondern auch kleine Großstädte wie Mülheim/Ruhr, Hagen, Gelsenkirchen.

In der zeitlichen Bilanz wird deutlich, dass die Zuwanderung der unter 18-Jährigen aus dem übrigen NRW und dem übrigen Bundesgebiet zwischen 2010 und 2015 kontinuierlich angestiegen ist. Auch die Zuwanderung von Minderjährigen und damit von Familien aus dem Ausland folgt dem allgemeinen Trend mit einem deutlichen Zuwachs im Zeitverlauf, insbesondere bei den osteuropäischen Staaten sowie dem Nicht-EU-Ausland in 2015. In der jüngsten Vergangenheit war das Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen mit den dargestellten Regionen in der Metropole Ruhr insgesamt durchweg positiv.

Abbildung 30: Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

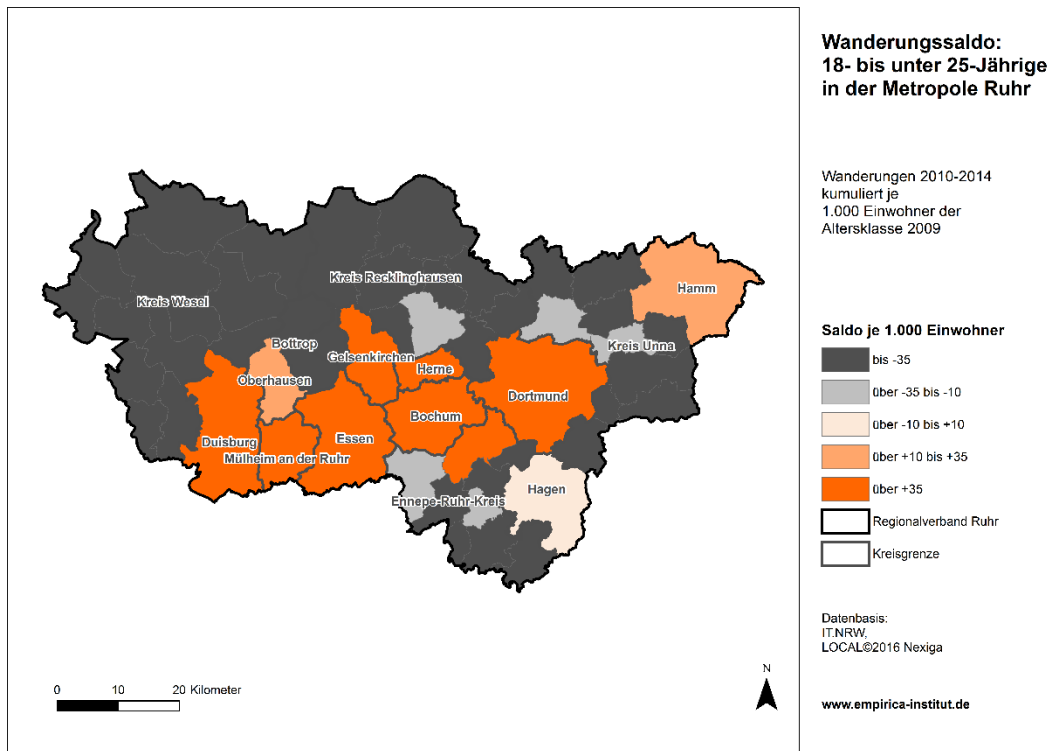
Die 30- bis unter 50-Jährigen unterscheiden sich von den unter 18-Jährigen in zwei Merkmalen: Die regionalen Wanderungsmuster sind etwas stärker ausdifferenziert und die Wanderungsbilanz war am Anfang des betrachteten Zeitraums leicht negativ. Abbildung 124 zeigt in einzelnen Städten der Metropole Ruhr ein negatives Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen (Bochum, Schwelm, Recklinghau-

sen, Dortmund, Duisburg). Dem gegenüber stehen überdurchschnittlich positive Wanderungssalden der Altersklasse in vielen kreisangehörigen Gemeinden der vier Kreise. Hier wirken zwei Faktoren: einerseits eine relativ hohe Wohnungsbautätigkeit, die Zuwanderer anzieht, andererseits der so genannte rechnerische Basiseffekt, bei dem es aufgrund eines geringen Ausgangsniveaus schon bei geringen absoluten Steigerungen zu hohen Wachstumsraten kommt. 2010 war das Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen in der Metropole Ruhr noch leicht negativ, da die Region Einwohnerinnen und Einwohner sowohl an das übrige Nordrhein-Westfalen als auch an das übrige Bundesgebiet verloren hat (vgl. Abbildung 125). Lediglich die Wanderungen aus den osteuropäischen Staaten waren in der Bilanz leicht positiv. Bis 2015 hat sich die Wanderungsbilanz jedoch verändert. Sowohl der Wanderungssaldo aus Osteuropa ist gestiegen als auch die Wanderungen innerhalb Deutschland haben sich umgekehrt und waren im Jahr 2015 bezogen auf Nordrhein-Westfalen positiv und bezogen auf das übrige Bundesgebiet nur noch leicht negativ. Hinzu kommt, wie in allen Altersklassen, die deutlich gestiegene Zuwanderung aus Nicht-EU-Staaten im Jahr 2015.

Ausbildung und Studium: Großstädte gewinnen – Kreise verlieren

Die Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen zeigt in der räumlichen Ausprägung der Wanderungen ein sehr typisches Muster (vgl. Abbildung 31): Während die eher ländlich geprägten Räume sowie die kleineren Gemeinden in der Metropole Ruhr deutlich negative Wanderungssalden im betrachteten Zeitraum aufweisen, ist das Wanderungssaldo der Kernstädte in der Metropole Ruhr deutlich positiv. Die Altersklasse der jungen Erwachsenen ist zudem die mobilste Altersklasse, wodurch die Wanderungssalden bezogen auf 1.000 Einwohner der Altersklasse Höchstwerte im Vergleich zu allen anderen Altersklassen aufweisen.

Abbildung 31: Wanderungssaldo der 18- bis unter 25-Jährigen in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014

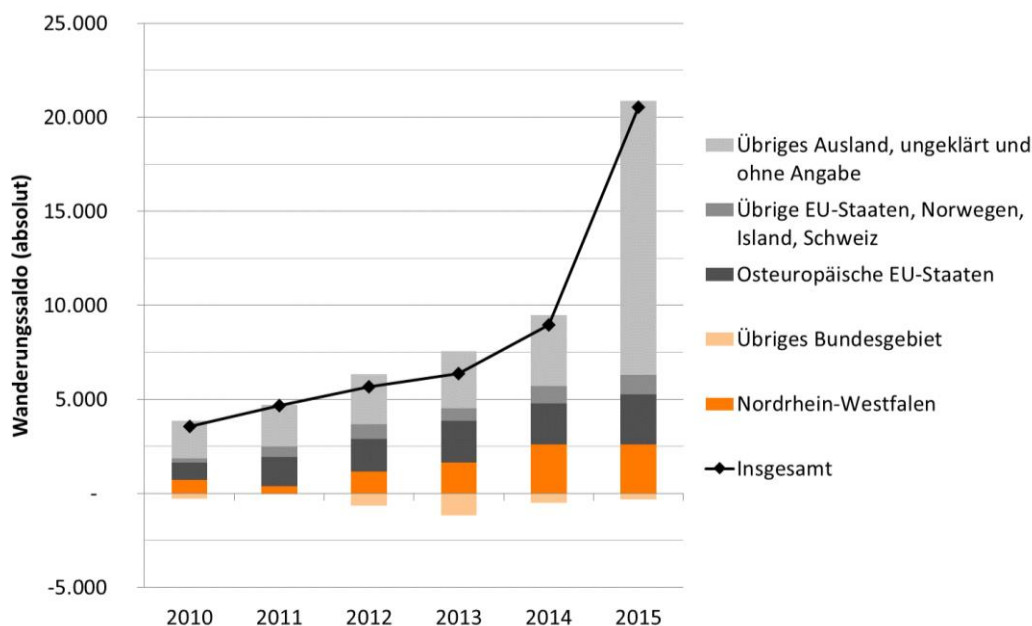


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Die Städte mit größeren Universitäten in der Metropole Ruhr haben dabei das höchste, positive Wanderungssaldo in der Region (Bochum: +313,6 je 1.000 Einwohner der Altersklasse; Dortmund: +270,1; Essen: +239,0; Duisburg: +97). Dem gegenüber gilt, dass je weiter die kreisangehörigen Gemeinden vom Zentrum der Metropole Ruhr entfernt sind, desto stärker fallen in der Regel auch die negativen Wanderungssalden dieser Altersklasse aus.

Die zeitliche Betrachtung der Wanderungssalden der 18- bis unter 25-Jährigen zeigt neben dem bekannten Muster der stetigen Zunahme der Zuzüge auch, dass zumindest bis 2013 die Metropole Ruhr in der Bilanz einen Teil der Altersklasse an das übrige Bundesgebiet außerhalb von Nordrhein-Westfalen verloren hat. Dabei dürfte es sich vor allem um Studienanfänger sowie jüngere Berufseinsteiger handeln, die in andere Großstädte zogen. Neben Münster, Köln, Aachen, Düsseldorf hat die Metropole Ruhr junge Erwachsene an Berlin, Bayern, Hessen und Baden-Württemberg verloren. Der Zuzug aus EU-Staaten ist im Zeitraum kontinuierlich angestiegen von einem Saldo von etwa +1.160 im Jahr 2010 auf ein Saldo von rund +3.700 im Jahr 2015.

**Abbildung 32: Wanderungssaldo der 18- bis unter 25-Jährigen in der Metro-
pole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015**

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

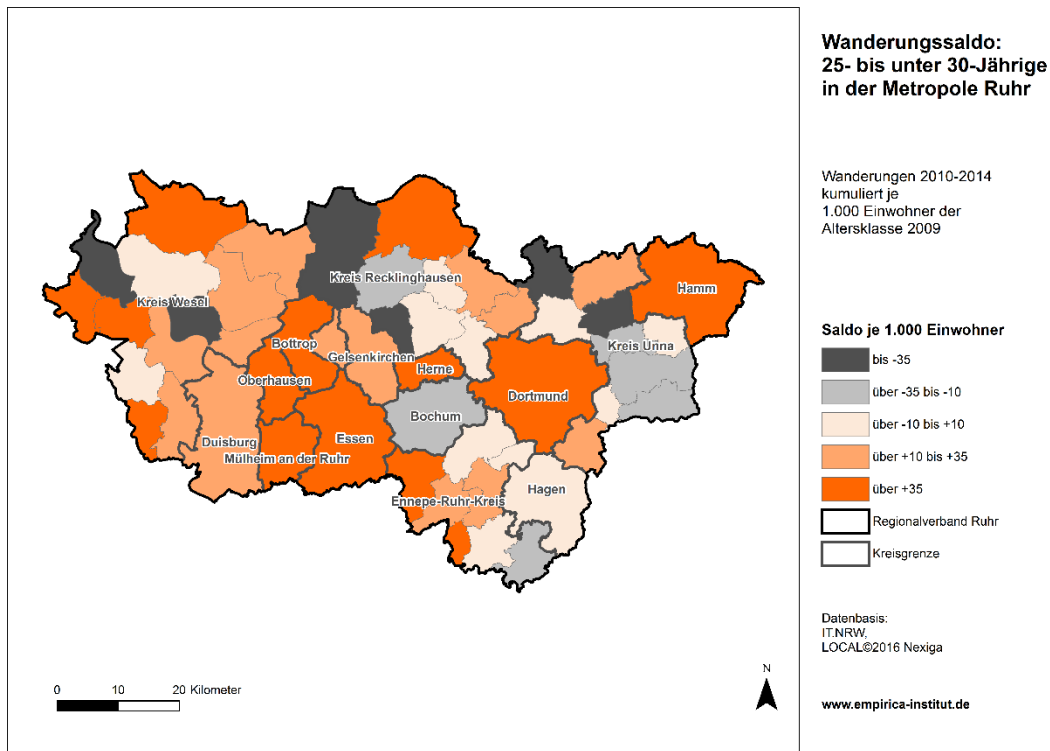
Berufsstarter: uneinheitliches Bild – einige kreisfreie Städte profitieren, andere nicht

Bei der Altersklasse der 25- bis unter 30-Jährigen differenzieren sich die Wanderungssalden wieder stärker aus und das räumliche Bild ändert sich. Wanderungsgewinnen in den großen Großstädten stehen sowohl Wanderungsgewinne als auch Wanderungsverluste in den umliegenden Städten und kreisangehörigen Gemeinden gegenüber (vgl. Abbildung 33). Besonders stark sind die negativen Wanderungssalden dieser Altersklasse in Voerde, Selm, Xanten, Dorsten und Herten (wobei dies absolut gesehen geringe Mengen bleiben). Dagegen sind insbesondere Essen und Dortmund durch absolut hohe Zuzüge geprägt. Hohe relative Gewinne haben zudem Schwelm und Hattingen.

Die Wanderungsgewinne in vielen Gemeinden der Metro-
pole Ruhr in dieser Alters-
klasse müssen vor dem Hintergrund der arbeitsmarktbezogenen Umzüge betrachtet werden. In der Metro-
pole Ruhr profitieren bei der Altersklasse der 25- bis unter 30-
Jährigen vor allem die Arbeitsmarktzentren, d.h. in erster Linie die großen Groß-
städte. Dagegen gab es in den Kommunen der Kreise, deren Beschäftigung stärker
gewachsen ist als in den kreisfreien Städten, keinen durchgängigen Trend steigen-
der Wanderungsgewinne in der Altersklasse der Berufseinsteiger.

Im Ergebnis überlagern sich in dieser Altersklasse zwei teilweise gegensätzliche
Wanderungsrichtungen: der generelle Zuzug von Arbeitskräften aus osteuropäi-
schen Staaten in die Metro-
pole Ruhr sowie die Umverteilung der Berufseinsteiger.

Abbildung 33: Wanderungssaldo der 25- bis unter 30-Jährigen in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

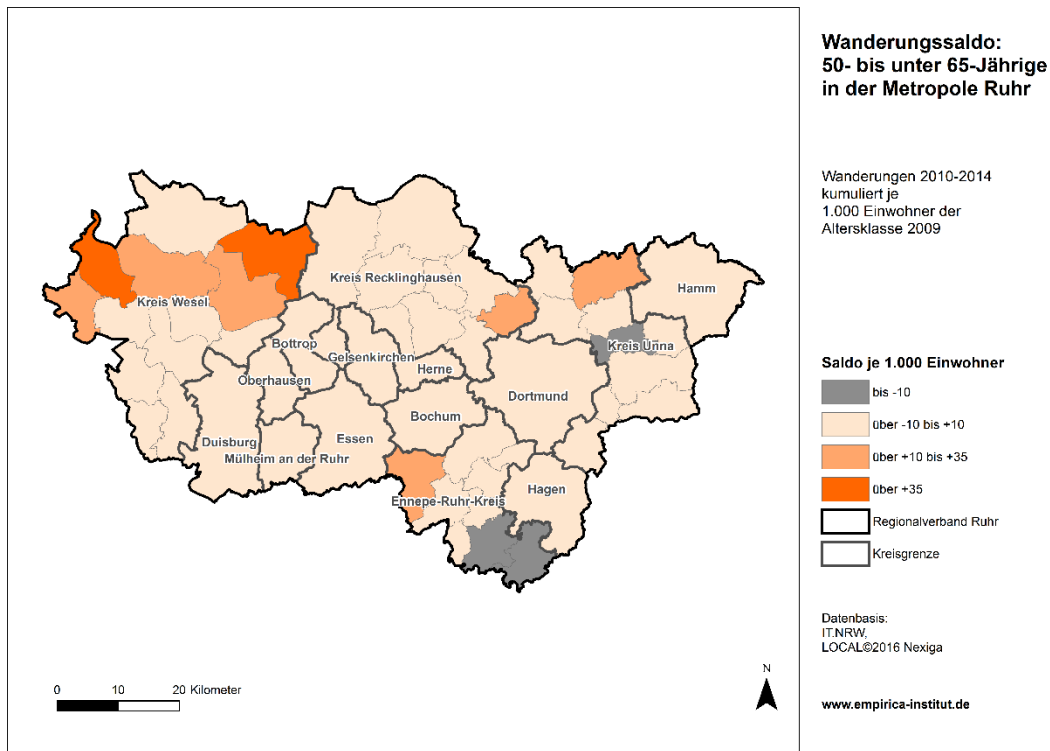
empirica

Ältere Erwerbstätige: wenig Bewegung

Ältere Erwerbstätige zwischen 50 und unter 65 Jahren wandern in geringem Umfang. Daher überrascht es nicht, dass es nahezu einen flächendeckenden ausgeglichenen Wanderungssaldo in der Metropole Ruhr gibt (vgl. Abbildung 34, Ausnahmen sind einige Kommunen im Kreis Wesel, die vermutlich durch eine hohe Wohnungsbautätigkeit Bewohnerinnen und Bewohner dieser Altersgruppen angezogen haben).

Die zeitliche Entwicklung des Wanderungssaldos zeigt, dass die Metropole Ruhr zudem jährlich im Saldo Personen in dieser Altersklasse an das übrige Bundesgebiet außerhalb Nordrhein-Westfalens verliert (vgl. Abbildung 128). Mit Nordrhein-Westfalen war das Saldo mit Ausnahme von 2013 und 2015 ebenfalls negativ. Seit 2011 gibt es zusätzlich eine Nettozuwanderung aus Osteuropa bei der älteren, erwerbsfähigen Bevölkerung.

Abbildung 34: Wanderungssaldo der 50- bis unter 65-Jährigen in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014



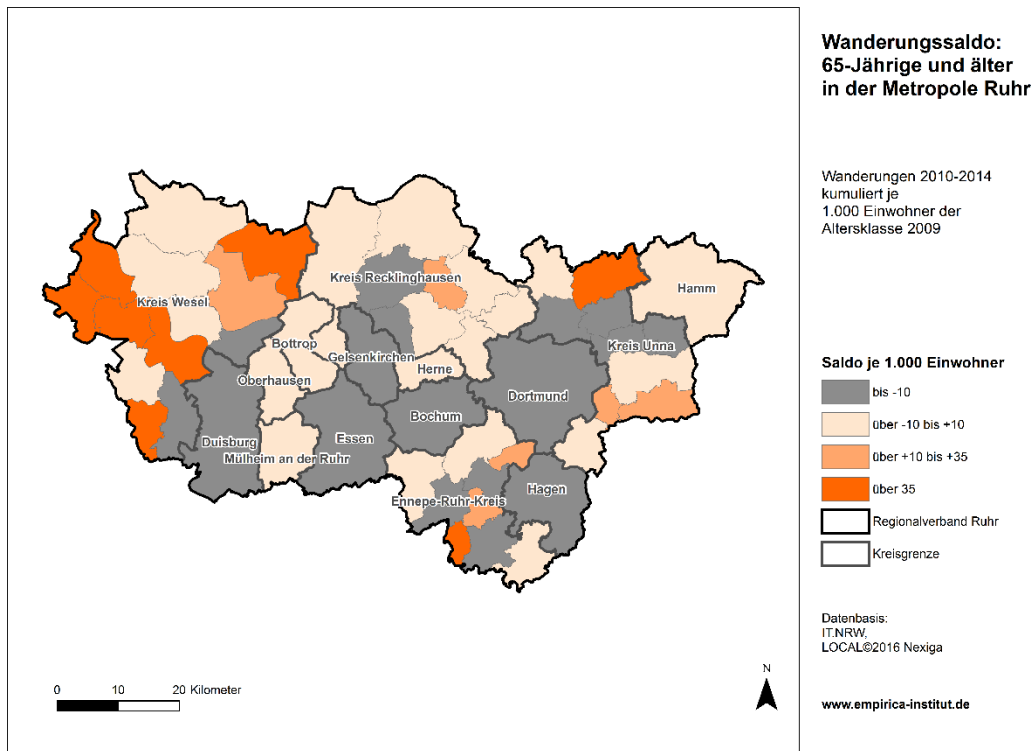
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Ruhestand: Ältere verlassen die großen Großstädte – Kreis Wesel gewinnt

Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren gibt es innerhalb der Metropole Ruhr eine Wanderungsbewegung von innen nach außen (Abbildung 31). Die großen Großstädte aber auch einige Kommunen in den Kreisen verlieren über den gesamten Zeitraum ältere Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderungen. An den Rändern der Metropole Ruhr, v.a. im Kreis Wesel, gibt es dagegen einige Gemeinden mit Wanderungsgewinnen bei den Älteren. Ein Blick auf die zeitliche Entwicklung zeigt aber auch, dass das negative Wanderungssaldo dieser Altersklasse zwischen 2010 und 2015 leicht rückläufig ist (vgl. Abbildung 129). Dennoch verliert die Metropole Ruhr nach wie vor jährlich ältere Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung. In den Jahren 2010 bis 2014 gab es neben der Abwanderung in das gesamte Bundesgebiet auch einen signifikanten Anteil Älterer, die ins Ausland gezogen sind. Dazu gehören als größte Gruppe Ältere, die in die Türkei gezogen sind (im Saldo - 1.560 zwischen 2010 und 2014).

Abbildung 35: Wanderungssaldo der 65-Jährigen und älter in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

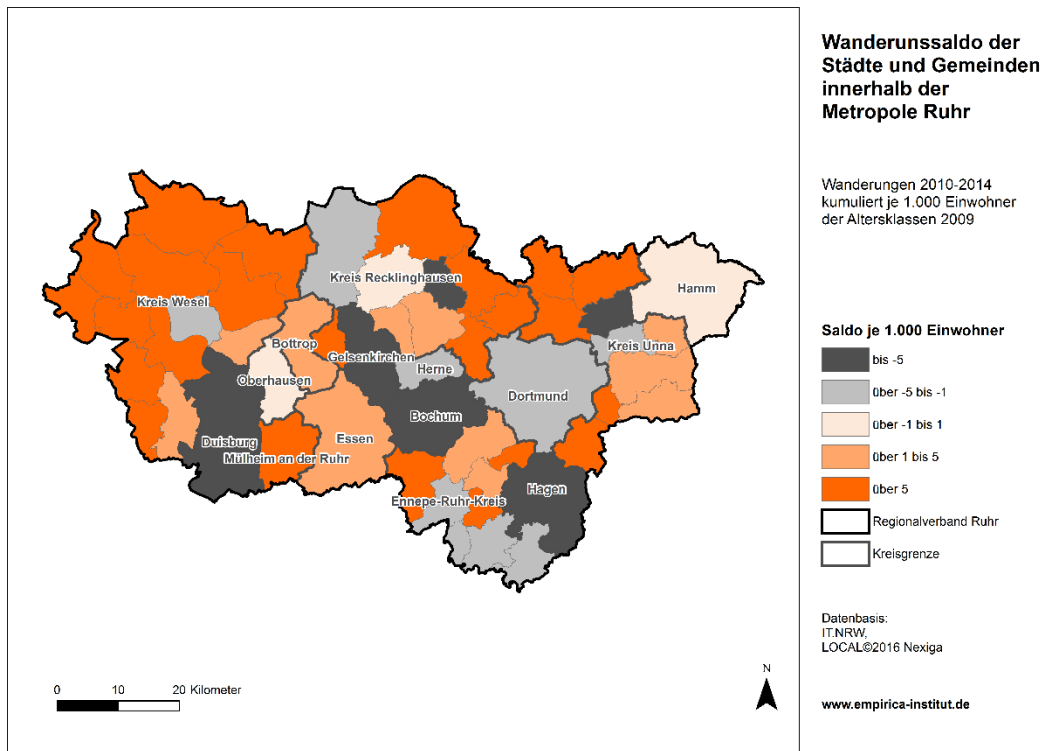
Verflechtungen innerhalb der Metropole Ruhr: Umverteilung nach Westen und Norden?

Wie sind die Kommunen in der Metropole Ruhr miteinander durch Wanderungsbeziehungen verflochten? Indikator hierfür ist der Binnenwanderungssaldo (vgl. Abbildung 36). Über alle Altersklassen hinweg zeigt der Binnenwanderungssaldo in der Metropole Ruhr:

- Wanderungsverluste von Städten in der Kernzone und im südlichen Teil der Region (z.B. Duisburg, Gelsenkirchen, Hagen, Dortmund sowie einige kreisangehörige Gemeinden im Ennepe-Ruhr-Kreis).
- Wanderungsgewinne vieler Kommunen in den Kreisen im Norden und Westen.
- Ausnahme von diesem Muster sind einzelne Städte der Kernzone, wie Essen und Mülheim/Ruhr, die beiden durch leichte Binnenwanderungsgewinne gekennzeichnet sind.

Die Binnenwanderungssalden sind im Zeitablauf zwar mengenmäßig nicht sehr stark ausgeprägt, zeigen dennoch eine leichte Verschiebung zwischen den einzelnen Teilregionen.

Abbildung 36: Binnenwanderungssaldo der Städte und Gemeinden in der Metropole Ruhr, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

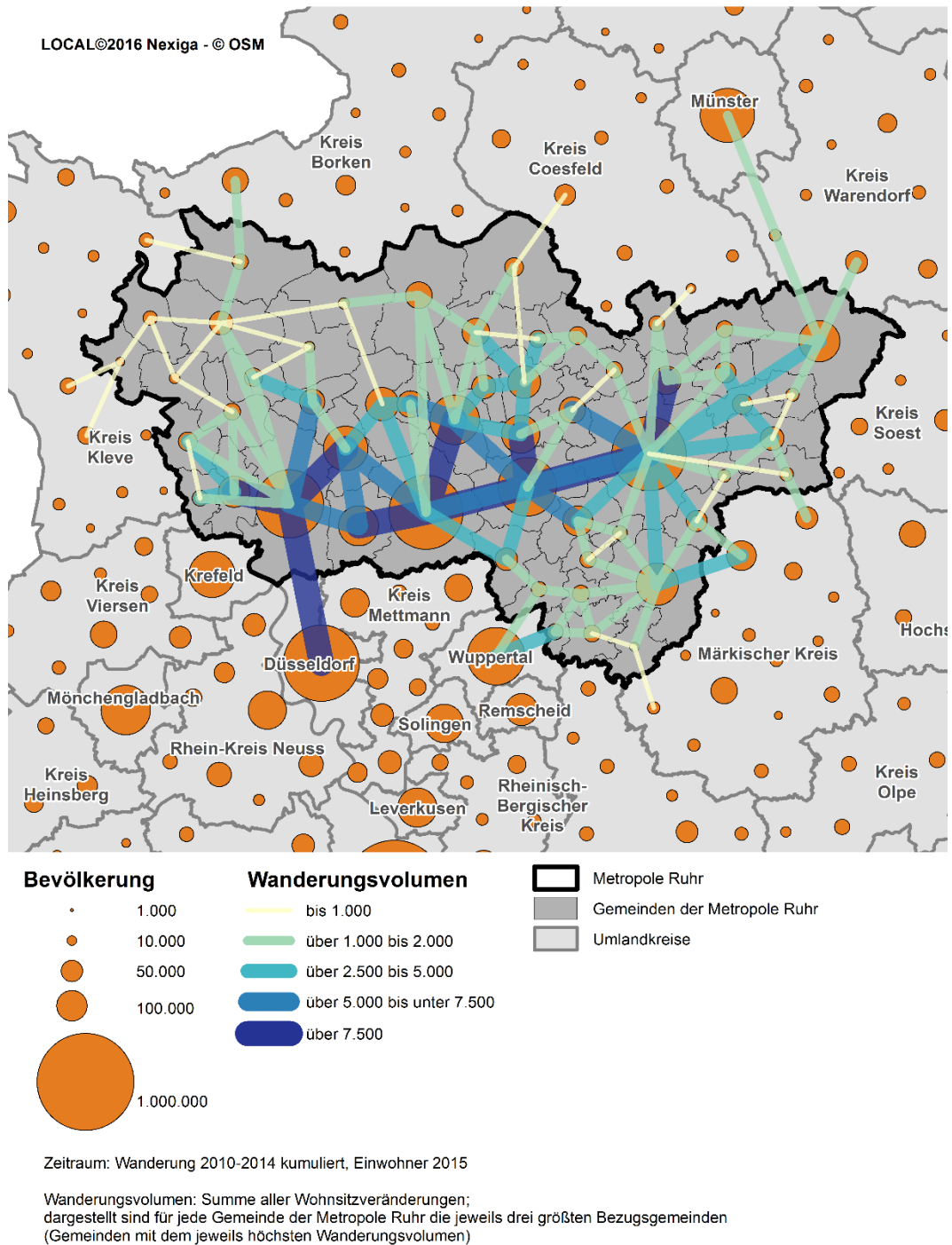
empirica

Wohnungsmarktorientierte Wanderungen in der Metropole Ruhr

Analog zu den in Kapitel 2.2.1 dargestellten Pendlerverflechtungen lassen sich Wanderungsbeziehungen zwischen den einzelnen Kommunen der Metropole Ruhr und mit benachbarten Kommunen darstellen (vgl. Abbildung 37).⁸

⁸ Dargestellt sind die Wanderungsvolumina jeweils zwischen zwei Kommunen (Summe aus Zu- und Fortzügen zwischen 2010 und 2014). Die Analyse zeigt somit die Umzüge innerhalb des regionalen Wohnungsmarktes der Metropole Ruhr sowie zwischen der Metropole Ruhr und benachbarten Regionen. Um die regionalen Verbindungen auf die wichtigsten Achsen zu fokussieren, wurden die Wanderungsvolumen für jede Gemeinde für die Darstellung auf die jeweils drei höchsten Volumina reduziert.

Abbildung 37: Wanderungsvolumen in der Metropole Ruhr sowie zwischen der Metropole Ruhr und benachbarten Regionen, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Im Wesentlichen lassen sich auch bei den Wanderungsbeziehungen teilträumliche Spezifika erkennen, die sich nicht groß von den Pendlerverflechtungen unterscheiden:

- Die großen Großstädte der südlich gelegenen Kernzone Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund sind aufgrund ihrer Größe durch hohe Wanderungsvolumina untereinander gekennzeichnet.
- Die westlich gelegene große Großstadt Duisburg ist zugleich mit vielen kleinen Kommunen in der westlichen Metropole Ruhr, d.h. insbesondere der Kreis Wesel sowie mit den benachbarten Städten Mülheim/Ruhr und Oberhausen, verflochten. Zudem gibt es eine intensive Wanderungsverflechtung mit Düsseldorf.
- Dortmund hat intensive Wanderungsverflechtungen mit den Kreisen Unna, Recklinghausen und dem nördlichen Ennepe-Ruhr-Kreis sowie mit den Städten Hamm und Hagen.
- Die nördlich der Kernzone gelegenen kleinen Großstädte (Oberhausen, Bottrop, Gelsenkirchen, Herne) sind einerseits verflochten mit den direkt südlich angrenzenden großen Großstädten, andererseits mit den eher ländlich geprägten kleineren Kommunen im Kreis Recklinghausen.
- Hagen ist in höherem Maß als Hamm mit Kommunen im benachbarten Kreis verflochten. Gleichzeitig sind viele Kommunen im Ennepe-Ruhr-Kreis mit dem südlichen Umland (v.a. Wuppertal) verflochten.

2.2.3 Teilregionen in der Metropole Ruhr

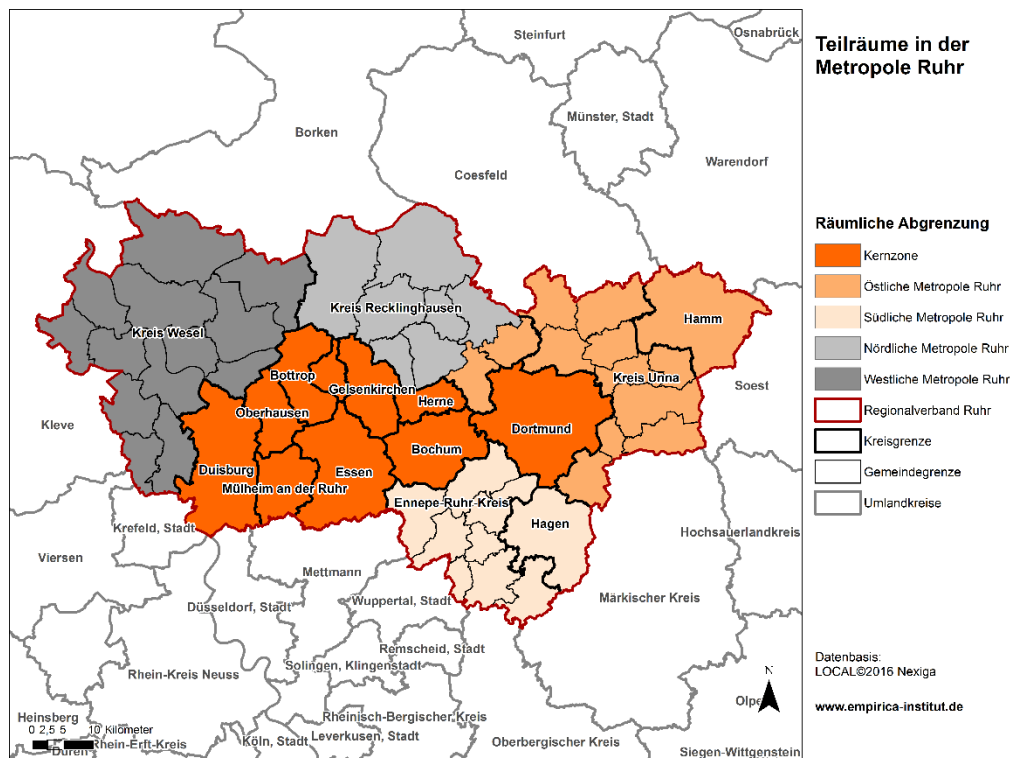
Die Metropole Ruhr ist trotz einer gemeinsamen Historie ihrer Städte und Gemeinden und einer im Vergleich mit anderen Regionen in Deutschland sicherlich hohen gemeinsamen Identität keine homogene Region. Es gibt zahlreiche vorhandene administrative Teilräume oder politische Handlungsräume (wie etwa die nordrhein-westfälischen Regierungsbezirke), die u.a. Ergebnis historischer Entwicklungen sind. Ein Blick auf Teilräume in der Metropole Ruhr erscheint dennoch lohnend, da die Lage einer Kommune oder eines Kreises in einem Teilraum möglicherweise Entwicklungen erklären kann bzw. auch etwas aussagen kann über die für die zukünftige Entwicklung relevanten Potenziale.

Die vorangegangenen funktionalen Analysen, insbesondere der Pendler- und Wanderungsverflechtungen, zeigen allerdings, dass es keine klar voneinander abgrenzbaren Teilräume in der Metropole Ruhr gibt. Zwar lassen sich auf die großen Arbeitsplatzstandorte bezogene Teilgebiete bilden, die in hohem Maße durch Pendler- und Wanderungsverflechtungen gekennzeichnet sind (z.B. Dortmund und sein Umland). Gleichzeitig sind diese Teilregionen aber wiederum mit anderen Teilräumen verflochten. So hat z.B. Duisburg intensive Verflechtungen sowohl mit der durch große Großstädte geprägten urbanen Kernzone als auch mit den meisten Kommunen im dem Kreis Wesel (Niederrhein) sowie darüber hinaus mit der südlichen benachbarten Rheinschiene (v.a. Düsseldorf). Im Ergebnis der Pendler- und Wanderungsverflechtungen stehen im Grunde genommen zahlreiche sich immer wieder überlagernde Teilregionen, die insgesamt nicht scharf abgrenzbar sind, sondern ein diffuses Bild ergeben.

Da sich anhand der Verflechtungsanalyse keine eindeutigen Teilräume in der Metropole Ruhr ableiten lassen, wird nachfolgend der alternative Weg einer eher intuitiv

tiven Bildung von Teilräumen gegangen. Deren Bildung orientiert sich vor allem an der großräumigen Lage, Zuordnungen zu Landschaftsräumen sowie einer Differenzierung in unterschiedliche Siedlungsdichten. Daraus ergeben sich folgende Teilräume (vgl. Abbildung 38):

- Die Kernzone selbst besteht aus den kreisfreien Städten der Metropole Ruhr – mit Ausnahme von Hagen und Hamm, die am östlichen Rand liegen – sowie der kreisangehörigen Gemeinde Gladbeck, die von drei Seiten von Städten der Kernzone umgeben ist. Alle Städte der Kernzone weisen überdurchschnittliche Pendler- und Wanderungsverflechtungen untereinander auf.
- Die westliche Metropole Ruhr kann räumlich am Kreis Wesel festgemacht werden. Für den Niederrhein ist Duisburg der wichtigste Ankerpunkt sowohl in Bezug auf die Pendlerverflechtungen als auch die Wanderungsverflechtungen. Zugleich bestehen nur vergleichsweise geringe Verflechtungen zum östlich gelegenen Kreis Recklinghausen.
- Der Teilraum nördliche Metropole Ruhr besteht aus Teilen des Kreises Recklinghausen. Die Gemeinden in diesem Kreis sind zum einen mit der Stadt Recklinghausen verflochten und zum anderen mit den nördlichen Städten der Kernzone wie Gelsenkirchen und Herne. Die Gemeinde Gladbeck aus diesem Kreis kann durch ihre zentrale Lage zwischen Bottrop und Gelsenkirchen und der bestehenden Verflechtungen auch zur urbanen Kernzone gezählt werden. Die Gemeinden Waltrop und Castrop-Rauxel sind dagegen stärker mit der Stadt Dortmund verflochten als mit dem Zentrum der Kernzone und können somit auch der östlichen Metropole Ruhr zugezählt werden.
- Die östliche Metropole Ruhr hat zwei Zentren. Das wichtigere Zentrum gemessen an der Arbeitsmarktzentralität sowie den Wanderungen ist die Stadt Dortmund. Alle Umlandgemeinden aus den Kreisen Recklinghausen und Unna, aber auch dem südlich gelegenen Ennepe-Ruhr-Kreis, zeigen starke Verflechtungen mit der Stadt Dortmund, die wiederum den östlichen Ankerpunkt der Kernzone bildet. Ein weiteres, wichtiges Zentrum für die östliche Metropole Ruhr, aber auch umliegende Regionen außerhalb der Metropole Ruhr bis hin zur Stadt Münster, stellt die Stadt Hamm dar. Zwischen Hamm und Dortmund gibt es wiederum eine starke Verknüpfung.
- Die Region südliche Metropole Ruhr liegt zwischen der urbanen Kernzone und der Rheinschiene im Westen, dem Bergischen Land mit Wuppertal als Zentrum im Süden, dem Sauerland im Osten sowie der östlichen Metropole Ruhr im Norden. In allen vier umliegenden Regionen, insbesondere mit den Städten Bochum, Wuppertal, Dortmund und Iserlohn, gibt es starke Bezugspunkte. Außerdem stellt die kreisfreie Stadt Hagen ein sehr wichtiges, regionales Zentrum für die Gemeinden im Ennepe-Ruhr-Kreis sowie Umlandgemeinden im Märkischen Kreis dar.

Abbildung 38: Versuch einer Bildung von räumlichen Teilmärkten der Metropole Ruhr

Quelle: eigene Darstellung

empirica

2.2.4 Zwischenfazit

Keine klaren räumlichen Muster

Die Metropole Ruhr ist durch eine stark polyzentrische Struktur gekennzeichnet, es fehlt an räumlichen Konzentrationen. Dies zeigt sich auch in hohen Verflechtungen der Kommunen in der Metropole Ruhr untereinander, so dass keine klaren räumlichen Muster erkennbar sind.

Mehr Arbeitsplätze als Beschäftigte

So sind die Kommunen der Metropole Ruhr untereinander durch Pendlerbeziehungen stark miteinander verflochten. Darüber hinaus gibt es große Pendlerverflechtungen mit Nachbarregionen. Je näher man zu den Rändern der Metropole Ruhr kommt, desto höher sind die Anteile der Auspendler, die nicht in der Metropole Ruhr arbeiten, sondern in den Nachbarregionen. Ein Grund hierfür können die günstigeren Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt gegenüber der Rheinschiene sein. Insgesamt wohnen in der Metropole Ruhr rd. 60.000 Beschäftigte mehr als dort tatsächlich beschäftigt sind.

Zuzug aus Osteuropa und Austausch von Familien gegen Studierende

Der Wanderungssaldo der Metropole Ruhr insgesamt ist im Vergleich mit ausgewählten Wirtschaftsregionen in Deutschland moderat. Dennoch sind die Wanderungsüberschüsse in der Metropole Ruhr seit 2010 stark angestiegen – auch ohne die spezifische Fluchtzuwanderung. Die Mehrheit der Personen, die aus der EU in

die Metropole Ruhr zuziehen, kommt aus ost- und südosteuropäischen EU-Staaten. Mittlerweile gibt es – bis auf die über 65-Jährigen – Wanderungsüberschüsse in allen Altersgruppen. Der Wanderungssaldo bei Familien ist in fast allen Kommunen positiv, am größten sind die Wanderungsgewinne im direkten Umland der größeren Städte. Auszubildende und Studierende ziehen in die Kernstädte, bevorzugt in die Universitätsstädte der Metropole Ruhr. 25- bis unter 30-Jährige zieht es vor allem in die Arbeitsmarktzentren der großen Großstädte. Im Ergebnis überlagern sich in dieser Altersklasse zwei Wanderungsrichtungen: der generelle Zuzug von Arbeitskräften aus osteuropäischen Staaten in die Metropole Ruhr sowie die Umverteilung der Berufseinsteiger. Der Wanderungssaldo bei den älteren Erwerbstätigen (zwischen 50 und 60 Jahren) ist nahezu flächendeckend ausgeglichen. Seit 2011 gibt es lediglich eine Nettozuwanderung in dieser Altersgruppe aus Osteuropa. Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren ist das Wanderungssaldo insgesamt negativ.

Keine klaren Zielregionen erkennbar

Ähnlich wie bei den Pendlerverflechtungen zeigen sich hohe Wanderungsbeziehungen zwischen den einzelnen Kommunen der Metropole Ruhr. Innerhalb der Metropole Ruhr zeigt sich eine Umverteilung der Bevölkerung nach Westen und Norden. Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren zeigt sich eine Wanderungsbewegung von innen nach außen.

Die Pendler- und Wanderungsverflechtungen zeigen zahlreiche sich immer wieder überlagernde Teilregionen, die insgesamt nicht scharf abgrenzbar sind, sondern eher ein diffuses Bild ergeben. Eine alternative Bildung von Teilräumen orientiert sich an der großräumigen Lage, Zuordnungen zu Landschaftsräumen sowie einer Differenzierung in unterschiedliche Siedlungsdichten:

- Kernzone
- Westliche Metropole Ruhr
- Nördliche Metropole Ruhr
- Östliche Metropole Ruhr
- Südliche Metropole Ruhr

Die Pendler- und Wanderungsverflechtungen der Metropole Ruhr geben folgende Hinweise zur aktuellen Wohnungsnachfrage:

- Die Metropole Ruhr ist durch eine stark **polyzentrische Struktur** gekennzeichnet, es fehlt an räumlichen Konzentrationen.
- Die hohen Auspendlerüberschüsse sind ein Indiz für die **preisliche Attraktivität des Wohnungsmarktes** der Metropole Ruhr (relativ günstige Mieten und Kaufpreise).
- Hohe Wohnungsnachfrage durch **Zuwanderung aus ost- und südosteuropäischen EU-Staaten** in die Metropole Ruhr.
- Innerhalb der Metropole Ruhr zeigt sich eine **Umverteilung der Bevölkerung** nach Westen und Norden. Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren zeigt sich eine Wanderungsbewegung von innen nach außen.

2.3 Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr

2.3.1 Kriterien zur Bildung von Nachfragegruppen

Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich in ihren Anforderungen an Standort und Immobilie. In der Forschung werden unterschiedliche Ansätze zur Ableitung von Nachfragegruppen verfolgt. Die relevantesten Kategorien sind Lebensphasen, Lebensstile und Wohnkonzepte.

In Praxis und Forschung gelten Einkommensverhältnisse, die Haushaltszusammensetzung sowie die Altersstruktur als relevanteste Kriterien einer Zielgruppendefinition.⁹ Diese Kriterien kommen im Lebensphasenmodell zum Einsatz, das auch im Rahmen dieser Studie angewandt wird. Für das Nachfragegruppen-Modell bleibt das Kriterium „Migrationshintergrund“ unberücksichtigt, da es aus unserer Sicht und auch aus Sicht der Forschung kein relevantes Kriterium zur Abgrenzung darstellt. Dennoch werden bei den einzelnen Nachfragegruppen, wenn möglich, die Anteile an Ausländern angegeben, da diese in der Metropole Ruhr eine nicht unbedeutende Rolle spielen.

Lebensphasen

Das nachfolgende Nachfragegruppen-Modell basiert in einem ersten Schritt auf Haushaltstypen entlang der Lebensphase. Relevante Indikatoren sind dabei Haushaltsgröße und Alter. Dem Modell der Lebensphase wird in der Forschung die höchste Erklärungskraft für die Wohnstandortwahl zugesprochen. Lebensphasenmodelle befassen sich mit klassischen Umzugsauslösern im Lebensverlauf wie z. B. Auszug aus dem Elternhaus, Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit, Zusammenzug oder Trennung vom Partner, Geburt eines Kindes etc. Abbildung 39 und Abbildung 40 zeigen die Anteile der Haushaltstypen nach Alter in der Metropole Ruhr.

Die größte Nachfragegruppe in der Metropole Ruhr sind die Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 65 Jahren (geschätzte 42 % aller Haushalte). Die zweitgrößte Gruppe bilden die Älteren über 65 Jahre mit rd. 28 % aller Haushalte der Metropole Ruhr. Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Familien. Starterhaushalte und Berufseinsteiger stellen zusammen knapp 10 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr.

⁹ Geographisches Institut der Universität Bonn (o.J.): DFG Forschungsprojekt „Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung: Entscheidungshilfe für Wohnungsmarktakteure mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstruments“. www.quartierentwickeln.de

Abbildung 39: Anteil an Haushaltstypen entlang von Lebensphasen in der Metropole Ruhr, 2016

| Haushaltstyp | Haushalte <u>ohne</u> Kind(er) unter 18 Jahren ¹ 80 % (rd. 2,02 Mio. HH) | Haushalte <u>mit</u> Kind(ern) unter 18 Jahren ¹ 20 % (rd. 500.000 HH) |
|---|--|--|
| Alter | | |
| 18 bis 25 4 %* | Starterhaushalte (rd. 100.000 HH) | |
| 25 bis 30 7 %* (rd. 190.000 HH) | Berufseinsteiger (rd. 160.000 HH**) | |
| 30 bis 65 60 %* (rd. 1,5 Mio. HH) | Ein-/ Zweipersonen- haushalte inkl. sonst. HH (z.T. beruflich Etablierte) (rd. 1,1 Mio. HH***) | Familien (rd. 340.000 HH als „klassischer“ Paar- haushalt & rd. 90.000 HH mit mehreren Lebensformen) & Alleinerziehende (rd. 80.000 HH) |
| 65 und älter 29 %* | Ältere (rd. 730.000 HH) davon rd. 200.000 pflegebedürftige Personen | |

¹ Innerhalb diesen Kategorien gibt es Einpersonenhaushalte bzw. Alleinerziehende, Paarhaushalte und Sonstige Haushalte. Sonstige Haushalte sind Haushalte, in denen mindestens eine weitere Person ab 18 Jahren im Haushalt wohnt.

* Anteil Privathaushalte nach Alter des Haupteinkommensbeziehers¹⁰

** Annahme: 5 % der Haushalte mit Kindern sind in der Altersklasse 25-30 (508.000 HH x 5 % = rd. 25.000 HH), d.h. von den 188.000 HH zwischen 25 und 30 Jahren sind 163.000 1-2 Personen-HH und der Rest Haushalte mit Kindern

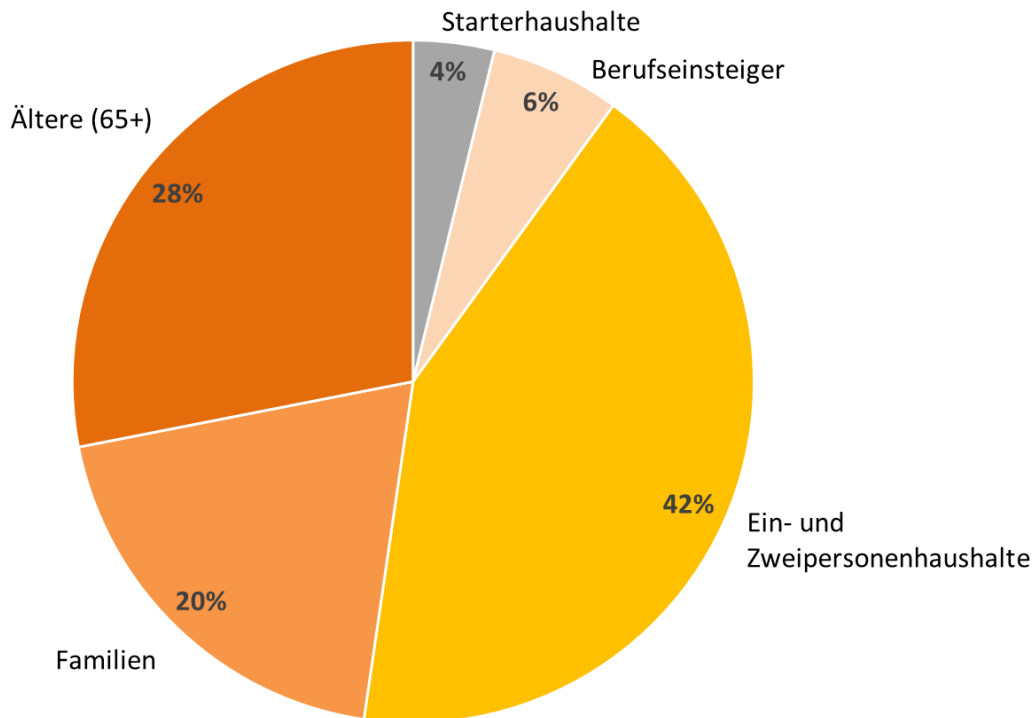
*** Annahme: 95 % der Haushalte mit Kindern sind im Alter von 30 bis 65 (508.000 HH x 95 % = rd. 480.000 HH), d.h. von den 1,5 Mio. HH zwischen 30 und 65 Jahren sind rd. 1,1 Mio. 1-2 Personen-HH

Quelle: Ergebnisse des Mikrozensus, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

¹⁰ Der Haupteinkommensbezieher ist die Person mit dem höchsten monatlichen Nettoeinkommen im Haushalt.

Abbildung 40: Anteil an Haushaltstypen entlang von Lebensphasen in der Metropole Ruhr, 2016



Quelle: Ergebnisse des Mikrozensus, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Haushaltseinkommen

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor mit Effekten auf die Wohnungsmarktnachfrage ist das Einkommensniveau oder anders formuliert die Wohnkaufkraft. In Praxis und Forschung erfolgt i.d.R. eine grobe Einteilung von Einkommensgruppen in gering, mittel und hoch. Aktuell wird häufig ein besonderer Fokus auf die Gruppe der preissensiblen und kostenaffinen Haushalte geworfen.¹¹

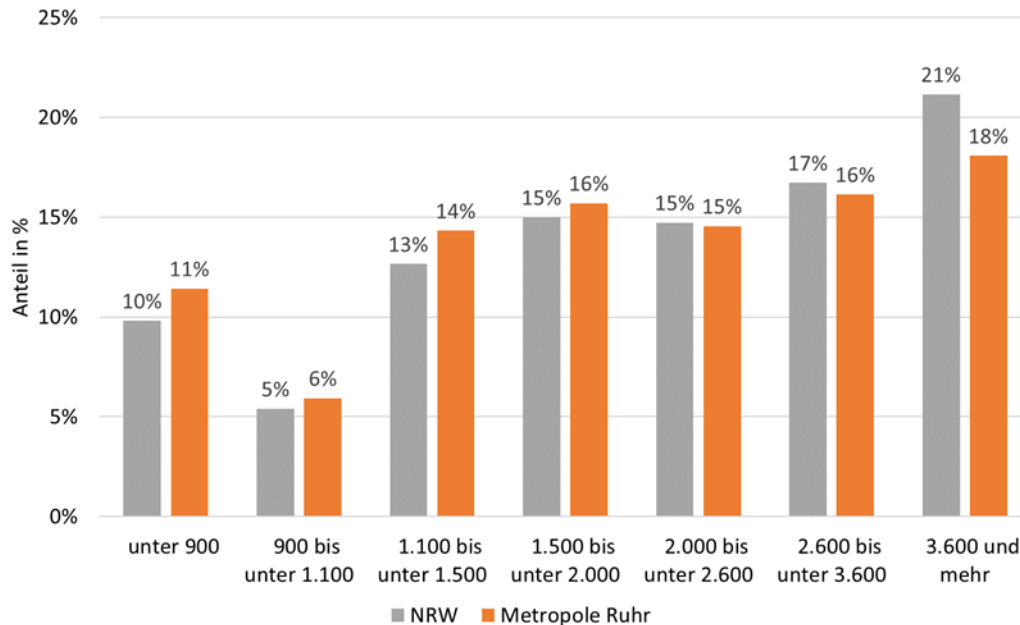
In der anschließenden Analyse liegen die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen¹² auf Basis des Mikrozensus zugrunde. In der Metropole Ruhr verfügen knapp ein Drittel aller Privathaushalte über weniger als 1.500 € netto im Monat, weitere 30 % aller Privathaushalte verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen zwi-

¹¹ Geographisches Institut der Universität Bonn (o.J.): DFG Forschungsprojekt „Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung: Entscheidungshilfe für Wohnungsmarktakeure mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstrumentes“. www.quartierentwickeln.de

¹² Definition Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus: Neben dem persönlichen Nettoeinkommen der Haushaltsmitglieder wird für jeden Haushalt die Höhe seines Nettoeinkommens im letzten Monat (Summe aller Einkunftsarten ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, z. B. Erwerbseinkommen, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Arbeitslosengeld I und II, Kindergeld, Wohngeld, Sachbezüge) erfragt. Dazu muss der Haushalt das Haushaltsnettoeinkommen in ein Raster vorgegebener Einkommensklassen einstufen. Ist mindestens ein Haushaltsmitglied selbstständige/r Landwirt/-in in der Haupttätigkeit, so ist keine Angabe zur Höhe des Haushaltseinkommens erforderlich.

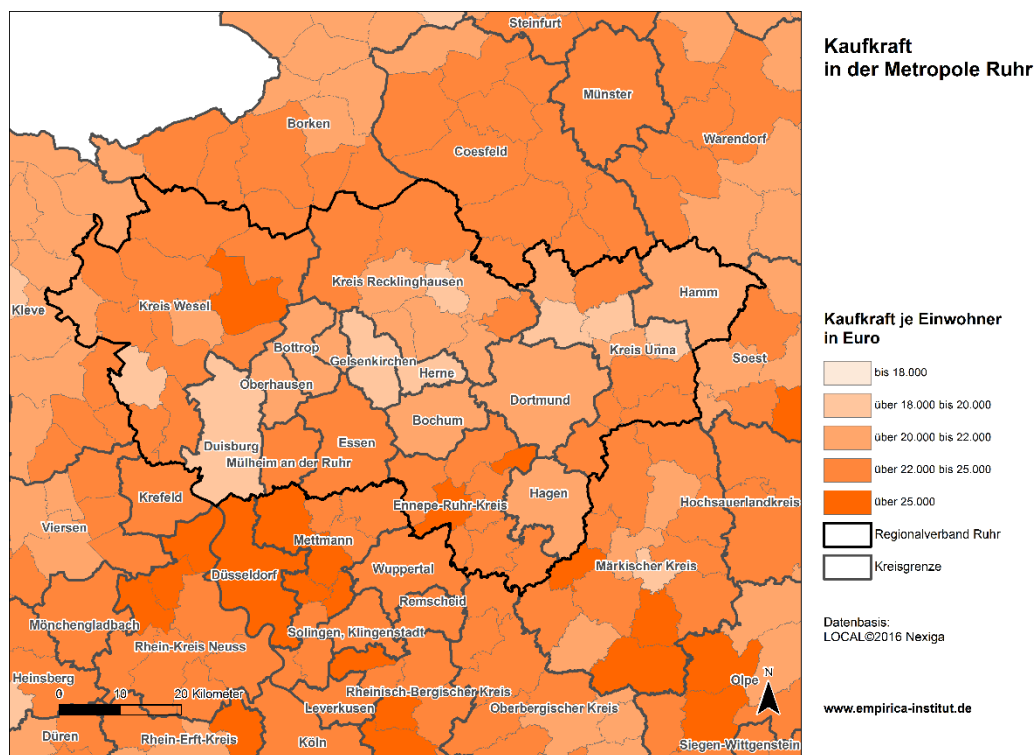
schen 1.500 und 2.600 €, weitere 34 % über mehr als 2.600 € Haushaltsnettoeinkommen. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen gibt es in der Metropole Ruhr mehr einkommensschwache Haushalte und deutlich weniger einkommensstarke Haushalte (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 41: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Privathaushalte in der Metropole Ruhr im Vergleich zu Nordrhein Westfalen, 2016



Metropole Ruhr 98.000 Haushalte und NRW 398.000 Haushalte ohne Angabe einschließlich Haushalte mit mindestens einer Person, die in ihrer Haupttätigkeit selbstständiger Landwirt ist
Quelle: Ergebnisse des Mikrozensus, IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Das Kaufkraftniveau pro Kopf in der Metropole Ruhr variiert auf Gemeindeebene stark (vgl. Abbildung 42). Während die südlichen (mit Ausnahme Duisburg) und nord-östlichen Gemeinden über ein Kaufkraftniveau von mehr als 22.000 € pro Kopf verfügen, liegt das Kaufkraftniveau in den Gemeinden dazwischen deutlich darunter.

Abbildung 42: Kaufkraft pro Kopf in der Metropole Ruhr und Umgebung, 2014

Quelle: LOCAL©2016 Nexiga, eigene Darstellung

empirica

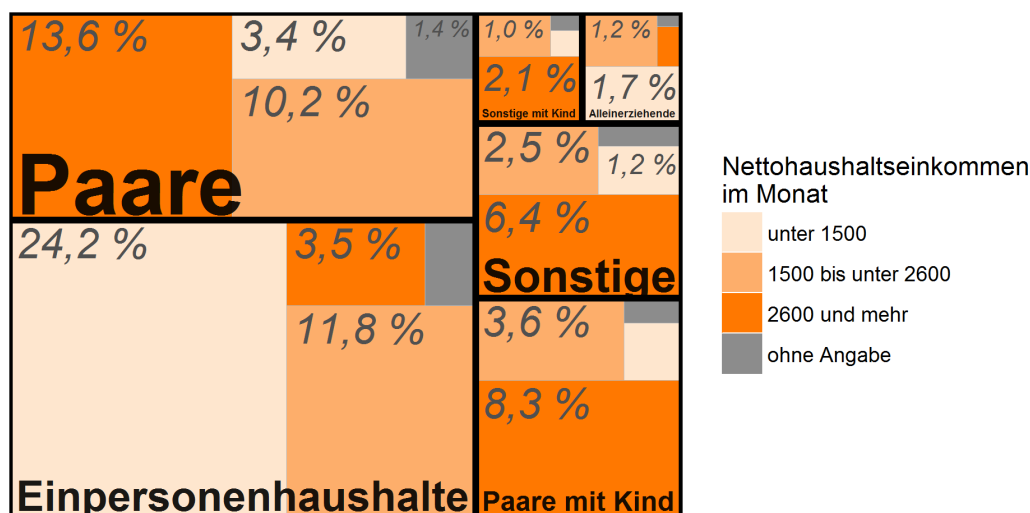
Eine Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt, die das preisgünstige Segment nachfragt, sind **einkommensschwächere Haushalte**. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen/ Transferleistungen erhalten. Hierunter fallen Haushalte die Leistungen nach dem SGB II und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) erhalten sowie Bezieher von Wohngeld. In der Metropole Ruhr gibt es 2015 insgesamt rd. 430.000 Haushalte, die eine dieser Leistungsarten beziehen. Die meisten dieser Haushalte – rd. Dreiviertel - beziehen Leistungen nach dem SGB II. 17 % der Haushalte beziehen Leistungen nach dem SGB XII. Der Anteil der Wohngeldhaushalte liegt bei 7 %. Im übrigen NRW ist die Verteilung ähnlich. Die Zahl der Transferhaushalte in der Metropole Ruhr hat sich zwischen 2010 und 2015 nur leicht erhöht (+ 0,9 %) (vgl. Abbildung 133 bis Abbildung 135).

In den Kommunen der Metropole Ruhr ging die Zahl der Transferleistungshaushalte in der überwiegenden Zahl der Kommunen zurück. Insbesondere in den größeren Kommunen/ kreisfreien Städte stieg die Zahl der Transferleistungshaushalte jedoch an, was eine leichte Zunahme in der gesamten Metropole Ruhr bedingte, da hier der Anteil der Transferleistungsempfänger an der Bevölkerung besonders hoch ist.

Abbildung 43 zeigt Haushaltstypen nach Einkommensniveau in der Metropole Ruhr. Unberücksichtigt bleibt in dieser Auswertung die Altersstruktur, so dass keine exakte Größenzuordnung der „Lebensphasen“ nach Einkommen erfolgen kann. Die größte Gruppe unter allen Privathaushalten in der Metropole Ruhr bilden Einpersonnen-

haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 € (24,2 %). Die zweitgrößte Gruppe bilden Paarhaushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 2.600 € (13,6 %).

Abbildung 43: Privathaushalte nach Höhe des monatlichen Nettohaushaltseinkommen und Haushaltstyp in der Metropole Ruhr, 2016



Prozentwerte beziehen sich auf den Anteil der Haushaltsformen und Einkommensklassen an allen Haushalten in der Metropole Ruhr

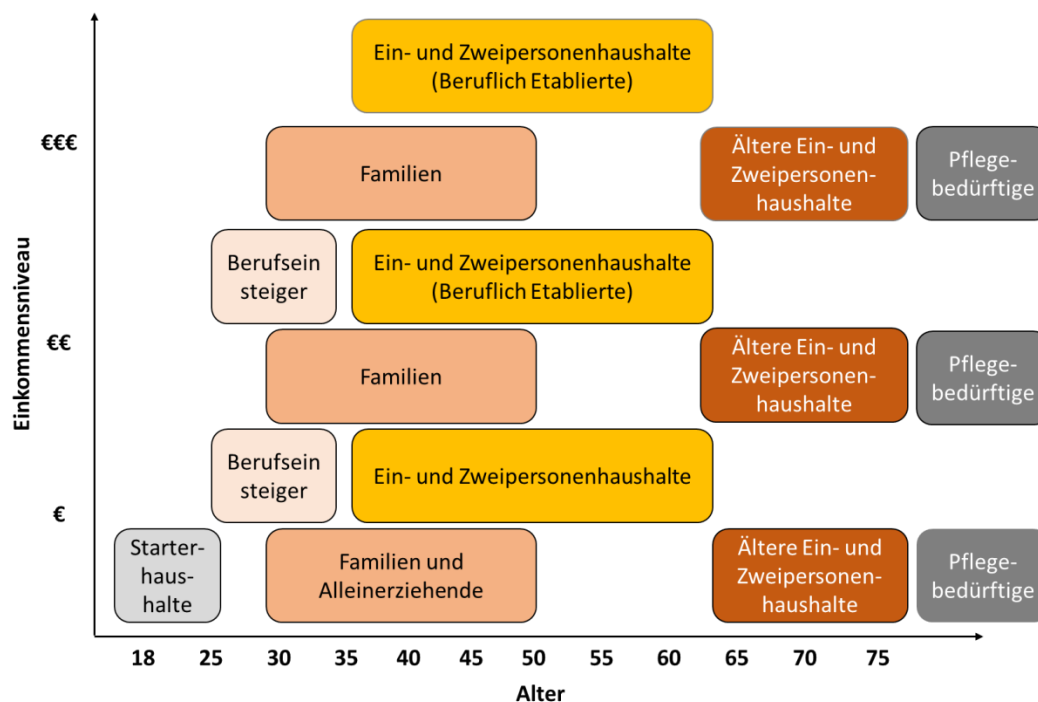
Quelle: Ergebnisse des Mikrozensus, IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Zu den einkommensschwächsten Privathaushalten zählen Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende. Knapp 60 % aller Einpersonenhaushalte verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 €. Bei den Alleinerziehenden trifft dies auf rd. die Hälfte aller Alleinerziehenden-Haushalte zu. Betrachtet man nur die Familien (Paarhaushalte mit ledigen Kind(ern) unter 18 Jahren), zeigt sich, dass 62,6 % aller Familienhaushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 2.600 € verfügen.

Nachfragegruppen-Modell

Auf Basis des Lebensphasenmodells in Kombination mit Einkommensniveaus zeigt folgende Abbildung die unterschiedlichen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr. In den nachfolgenden Kapiteln wird versucht die unterschiedlichen Nachfragegruppen zu beschreiben und zu quantifizieren.

Abbildung 44: Nachfragegruppen-Modell

Quelle: eigene Darstellung

empirica

2.3.2 Nachfragegruppen und Wohnpräferenzen

Bei den nachfolgend aufgezeigten Nachfragegruppen wird nicht differenziert nach unterschiedlichen Einkommensniveaus. Es geht in erster Linie um die Darstellung von Wohnpräferenzen, die sich auf den Standort und auf die Immobilie beziehen. Die Wohnpräferenzen unterscheiden sich in stärkerem Maß zwischen den unterschiedlichen Nachfragegruppen als zwischen unterschiedlichen Einkommensniveaus innerhalb einer Nachfragegruppe. So haben Familien mit geringen Einkommen im Grunde genommen die gleichen Wohnpräferenzen wie Einkommensstarke Familien. Der einzige Unterschied: Familien mit hohem Einkommen haben eine größere Wahlfreiheit als Familien mit geringem Einkommen. Haushalte mit hohem Einkommen suchen in der Regel hochwertige Lagen in einer Stadt oder Region, weil sie sich diese leisten können. Haushalte mit geringem Einkommen sind daher auf einfache Lagen mit preisgünstigen Wohnangeboten angewiesen und suchen daher vor allem dort.

2.3.2.1 Starterhaushalte

Rund 4 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Starterhaushalte.

Die Gruppe der 18 bis 25-Jährigen ist die mobilste Altersklasse in der Metropole Ruhr. Sie ziehen für eine Ausbildung oder Studium in die Metropole Ruhr bzw. aus dem Elternhaus aus. Sie gründen alleine oder mit Partner/ Freunden einen neuen Haushalt.

Die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren haben in der Metropole Ruhr einen Anteil von 8,1 % an der Bevölkerung. Gemessen an den Privathaushalten in der Metropole Ruhr sind 18 bis unter 25-Jährige bei 3,9 % der Haushalte Haupteinkommensbezieher (rd. 98.000 Haushalte). Der Ausländeranteil in der Gruppe der 20 bis unter 25-Jährigen liegt in der Metropole Ruhr bei 20 % (vgl. Abbildung 78).

Ein Großteil der Starterhaushalte sind Studierende. Die Anzahl der Studierenden an den Universitäten und Hochschulen der Metropole Ruhr ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Der Anstieg war höher als im Rhein-Main-Gebiet oder in der Region München. Im Wintersemester 2015/16 gab es insgesamt 222.190 Studierende (vgl. Abbildung 131). In der Metropole Ruhr gibt es insgesamt mehr Studierende als im Rhein-Main-Gebiet oder in der Region München, allerdings ist die Anzahl der Studierenden je 1.000 Einwohner geringer als im Rhein-Main-Gebiet oder in der Region München.¹³

Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen i.d.R. vom knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirische Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnraum. Es sind vor allem Faktoren wie der günstige Preis bzw. der kalkulierbare Gesamtpreis, die Möglichkeit alles unterzubringen (Wohnfläche eher zweitrangig) und die angemessene Ausstattung sowie tlw. hohe Kompromissbereitschaft.

Abbildung 45: Wohnpräferenzen von Starterhaushalten (18 bis 25 Jahre)

| | |
|-------------------------|--|
| Standort/ Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV) ▪ Lage in gewünschtem Stadtteil/ Quartier (u.a. Szeneviertel) ▪ Urbanes, innerstädtisches Flair ▪ Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten |
| Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstiger Preis bzw. kalkulierbarer Gesamtpreis ▪ Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen ▪ Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

2.3.2.2 Berufseinsteiger

Rund 6% aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Berufseinsteiger-Haushalte.

Die Gruppe der 25 bis 30-Jährigen ist in hohem Maße besetzt durch Berufseinsteiger, deren Umzüge vorrangig Arbeitsmarktbezogen beeinflusst sind. Sie haben in der Metropole Ruhr einen Anteil von 6,4 % an der Bevölkerung. Gemessen an den Privathaushalten in der Metropole Ruhr sind 25 bis unter 30-Jährige bei 7,4 % der Privathaushalte Haupteinkommensbezieher (rd. 188.000 Haushalte). Geht man davon aus, dass 5 % der 25-30-Jährigen Haushalte mit Kind(ern) sind, gibt es in der Metropole Ruhr rd. 163.000 Berufseinsteiger-Haushalte.

¹³ Studierende je 1.000 Einwohner im WS 2013/14: Ruhrgebiet 35,9, Rhein-Main-Gebiet 50, Region München 43,7.

In der Metropole Ruhr profitieren bei der Altersklasse der 25- bis unter 30-Jährigen vor allem die Arbeitsmarktzentren, d.h. in erster Linie die großen Großstädte. Diese Altersklasse wird auch geprägt von Zuzügen von Arbeitskräften aus osteuropäischen Staaten. Der Ausländeranteil in der Gruppe der 25 bis unter 30-Jährigen liegt in der Metropole Ruhr wie bei den Starterhaushalten bei 20 %.

Abbildung 46: Wohnpräferenzen von Berufseinsteigern (25 bis 30 Jahre)

| | |
|-------------------------|---|
| Standort/ Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen (mit dem Fahrrad, ÖPNV, Pkw) ▪ Lage in gewünschtem Stadtteil/ Quartier (u.a. Szeneviertel) ▪ Urbanes, innerstädtisches Flair ▪ Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten |
| Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstiger Preis bzw. kalkulierbarer Gesamtpreis ▪ Angemessene Ausstattungsqualität mit Kompromissbereitschaft |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

2.3.2.3 Ein- und Zweipersonenhaushalte

Rund 42 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Die Nachfragegruppe zwischen 30 und 65 Jahren ist beruflich etabliert und z.T. bereits in postfamiliärer Phase. Ab Mitte 40 verringern sich die lebensphasenbezogenen Umzugsbewegungen deutlich. Die Gruppe der 30 bis unter 65-Jährigen hat in der Metropole Ruhr einen Anteil von 48 % an der Bevölkerung. Gemessen an den Privathaushalten in der Metropole Ruhr sind 30 bis 65-Jährige bei 59,7 % der Haushalte Haupteinkommensbezieher (rd. 1,5 Mio. Haushalte). Geht man davon aus, dass 95 % der Haushalte mit Kindern zwischen 30 und 65 Jahren alt sind, gibt es in der Metropole Ruhr rd. 1,1 Mio. Haushalte in der Lebensphase „1-2-Personenhaushalte“. Der Ausländeranteil in der Gruppe der 30 bis unter 65-Jährigen liegt in der Metropole Ruhr bei 14 %.

Abbildung 47: Wohnpräferenzen von Ein- und Zweipersonenhaushalte (ab ca. 30 bis 65 Jahre, z.T. beruflich etabliert)

| | |
|-------------------------|--|
| Standort/ Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zu vielseitiger Infrastruktur ▪ Hohe Bindung an die Wohnumgebung |
| Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattung ▪ Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Ausstattungs-/ Preiskategorien nachgefragt |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

2.3.2.4 Ältere/ Ruheständler

Rund 29 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Haushalte mit Älteren über 65 Jahre.

Bereits heute leben überdurchschnittlich viele ältere Menschen in der Metropole Ruhr. Ihr Anteil ist vor allem in den Kreisen überdurchschnittlich hoch. Die Gruppe der über 65-Jährigen hat in der Metropole Ruhr einen Anteil von 21,6 % an der Bevölkerung. Gemessen an den Privathaushalten in der Metropole Ruhr sind über 65-Jährige bei 29 % der Privathaushalte Haupteinkommensbezieher (rd. 732.000 Haushalte). Diese Nachfragegruppe wird absehbar weiter wachsen. Der Ausländeranteil in der Gruppe der über 65-Jährigen liegt in der Metropole Ruhr bei 6 %.

Bei den Ruheständlern ab 65 Jahren zeigt sich innerhalb der Metropole Ruhr eine Wanderungsbewegung von innen nach außen. Hinzu kommen Wanderungsverluste über die Metropole Ruhr hinaus. Neben der Abwanderung in das gesamte Bundesgebiet gab es auch einen signifikanten Anteil Älterer, die ins Ausland gezogen sind. Die größte Gruppe darunter sind Ältere, die in die Türkei gezogen sind.

Abbildung 48: Wohnpräferenzen von Älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten (ab ca. 65 Jahre)

| | |
|-------------------------|--|
| Standort/ Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenständiges wohnen in Haus-/Nachbarschaften ▪ Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch für den Fall der Zunahmen an Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit. ▪ Zentrale Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung ▪ Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage ▪ Integration in Wohnquartiere gewünscht ▪ Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator) ▪ Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür |
| Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m², mindestens zwei Zimmer (1-Personen Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare ▪ Nach Möglichkeit barrierefrei und Gebäude mit Aufzug, auch die Umgebung. ▪ Balkon i.d.R. Voraussetzung |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Die Nachfragegruppe der Älteren setzt sich sehr heterogen zusammen, z.B. aus hilfs- und pflegebedürftigen und nicht hilfs- und pflegebedürftigen Menschen. Die Anzahl der **Pflegebedürftigen** in der Metropole Ruhr insgesamt steigt seit Jahren an. Im Jahr 2015 gibt es in der Metropole Ruhr offiziell 197.454 Pflegebedürftige. Von den knapp 200.000 Pflegebedürftigen leben rd. 26 % in Pflegeheimen, 23 % werden ambulant betreut und der Rest erhält Pflegegeld (vgl. Abbildung 132). Während der Anteil der Pflegebedürftigen, die in Pflegeheimen lebt relativ konstant bleibt, steigt der Anteil der Personen, die ambulant betreut werden bzw. Pflegegeld empfangen.

Dieser Trend wird sich fortsetzen. In den letzten Jahren kam es bereits zu einer Ambulantisierung des Pflegebereiches. Durch die Pflegestärkungsgesetze PSG I und PSG II wird sich der Trend hin zu mehr ambulanter Pflege weiter verstärken.

2.3.2.5 Familien

Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Familien-Haushalte.

Familien bilden eine der wichtigsten Umzugsgruppen auf dem Wohnungsmarkt und haben einen vergleichsweise großen Umzugsradius. In der Metropole Ruhr sind 20,1 % aller Haushalte (Familien)Haushalte mit ledigen Kind(ern) unter 18 Jahren (rd. 508.000 Haushalte). Familien sind in der Metropole Ruhr in geringerem Maße vertreten als im übrigen NRW. So beträgt der Anteil der Kinder- und Jugendlichen unter 18 Jahren 15,8% - im übrigen NRW sind es 16,9%. Der Ausländeranteil in der Gruppe der unter 20-Jährigen liegt in der Metropole Ruhr bei 13 %.

Familien leben in der Metropole Ruhr überdurchschnittlich häufig in ländlichen Gemeinden im Norden, die gleichzeitig einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben. Insgesamt ist diese Nachfragegruppe in ihrer Zusammensetzung und hinsichtlich ihrer soziökonomischen Strukturen und damit ihrer Nachfrage am Wohnungsmarkt sehr heterogen.

Abbildung 49: Wohnpräferenzen von Familien

| | |
|-------------------------|---|
| Standort/ Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen ▪ Spielmöglichkeiten für verschiedenen Altersgruppen (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung ▪ Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, Vermeidung von Angsträumen ▪ Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten ▪ Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen ▪ Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte ▪ Sport-/Bewegungsflächen ▪ ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber, auch abends ▪ Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern ▪ Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort |
| Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind) ▪ Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer ▪ Wohn-/ Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche |

| | |
|--|---|
| | <p>(z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken ▪ Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder) ▪ Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen ▪ Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum ▪ Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz |
|--|---|

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Von den rd. 508.000 Haushalten mit ledigen Kind(ern) unter 18 Jahren, sind rd. 82.000 **Alleinerziehenden**-Haushalte (3,3 %). Alleinerziehende zählen nach Erfahrung zu den Haushalten, die am Wohnungsmarkt auf das untere Preissegment angewiesen sind. Alleinerziehende bilden eine potentiell wachsende Nachfragegruppe.

Die Unterschiede zwischen Alleinerziehenden und klassischen Familien werden beim Einkommen und weniger in den Wohnpräferenzen deutlich. Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Familie, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier haushaltsnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Für Alleinerziehende ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, sollten die Präferenzen der klassischen Familien berücksichtigt werden.

2.3.3 Zwischenfazit

Das Nachfragegruppen-Modell für die Metropole Ruhr basiert auf den Kriterien Haushaltszusammensetzung, Altersstruktur und Einkommensverhältnisse. Die größte Nachfragegruppe in der Metropole Ruhr sind Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 65 Jahren. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Älteren über 65 Jahre. Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Familien.

- Rund 4 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind **Starterhaushalte** (18 bis 25-Jährige). Der Ausländeranteil liegt bei rd. 20 %. Studierende und Auszubildende zieht es urbane Lagen in die Nähe von Hochschuleinrichtungen.
- Rund 6 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind **Berufseinsteiger**-Haushalte (25 bis 30-Jährige). Der Ausländeranteil liegt bei rd. 20 %. Berufseinsteiger bevorzugen urbane, verkehrsgünstige Lagen.
- Rund 42 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind **Ein- und Zweipersonenhaushalte** zwischen 30 und 65 Jahren. Der Ausländeranteil liegt bei rd. 14 %. Beruflich Etablierte haben hohe Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattung.

- Rund 28 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind **Seniorenhaushalte** mit Personen über 65 Jahre. Ihr Anteil ist vor allem in den Kreisen überdurchschnittlich hoch. Der Ausländeranteil liegt bei rd. 6 %. Die Nachfragegruppe der Älteren setzt sich sehr heterogen zusammen, z.B. aus hilfs- und pflegebedürftigen und nicht hilfs- und pflegebedürftigen Menschen. Je nachdem unterscheiden sich auch die Anforderungen an das Wohnen. Die Mehrheit möchte so lange wie möglich selbständig im eigenen Haus/ Wohnungen leben.
- Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind **Familien**. Davon sind rd. 3 % Alleinerziehenden-Haushalte. Der Ausländeranteil liegt bei rd. 13 %. Familien leben in der Metropole Ruhr überdurchschnittlich häufig in ländlichen Gemeinden im Norden, die gleichzeitig einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben.

2.4 Quartierstypen in der Metropole Ruhr

2.4.1 Kriterien zur Bildung von Quartierstypen

Die Bildung von Quartierstypen erleichtert die Formulierung von konkreten Handlungsempfehlungen im Hinblick auf zukünftige Szenarien der Wohnungsmarktentwicklung in der Metropole Ruhr. Für unterschiedliche Arten von Quartieren können Risiken und Chancen sowie mögliche Handlungserfordernisse formuliert werden.

Zunächst erfolgt eine Diskussion unterschiedlicher Kriterien für die Bildung von Quartierstypen. Dabei stehen solche Kriterien im Fokus, für die auch Datengrundlagen für eine flächendeckende Analyse in der Metropole Ruhr verfügbar sind. Denn neben der Beschreibung von konkreten Beispielen aus der Metropole Ruhr geht es auch darum, eine Einschätzung der Bedeutung der Quartiere für die Region vorzunehmen.

2.4.1.1 Räumliche Lage

Nachfrager am Wohnungsmarkt orientieren sich in erster Priorität an der räumlichen Lage eines Wohnstandortes bzw. eines Wohnquartiers: liegt ein Standort zentral in oder am Rand der Innenstadt oder peripher am Stadtrand. Darüber hinaus gibt es Lagen, die weder zentral noch peripher sind. Die Bewertung der räumlichen Lage eines Standortes erfolgt durch die Haushalte im Hinblick auf unterschiedliche Erreichbarkeiten, die aus den notwendigen funktionalen Tagesabläufen des wohnungsnachfragenden Haushalts resultieren. Dies sind Erreichbarkeiten insbesondere von Arbeitsplätzen, Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sowie Kitas und Schulen.

In einer groben Kategorisierung lassen sich folgende räumliche Lagen im Hinblick auf ihre Verortung innerhalb einer Kommune unterscheiden:

- Zentrale Lagen in der Innenstadt oder in Stadtteilzentren oder an den Rändern dieser Zentren

- Periphere Lagen an den Rändern von Kommunen
- Lagen im Zwischenraum von Zentrum und Peripherie

Die Zuordnung von Wohnstandorten zu diesen Kategorien ist meistens fließend. Dies gilt insbesondere für die Lagen im Zwischenraum. Es gibt keine einheitliche Definition, ab welcher Kilometerzahl eine Lage nicht mehr zentral, sondern im Zwischenraum ist. Auch die Differenzierung in periphere und in Zwischenraum-Lagen ist nicht immer klar möglich. Für verschiedene Ziele gelten auch sehr verschiedene Erreichbarkeiten (beispielsweise fußläufige Erreichbarkeit, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, Erreichbarkeit mit dem Auto).

2.4.1.2 Infrastrukturausstattung

Eng mit der Lage verknüpft ist die Infrastrukturausstattung eines Wohnstandortes. Im Kontext von Präferenzen von Nachfragegruppen umfasst Infrastruktur ein Bündel von Komponenten:

- Einkaufsangebote (insbesondere zur Nahversorgung),
- Gesundheitsdienstleistungen (Ärzte, Apotheken),
- Kinderbetreuung (Kitas),
- Schulen (Grund- und weiterführende Schulen),
- Gastronomie

Zentrale Standorte verfügen in der Regel über die umfangreichste Ausstattung mit Infrastruktur, während periphere Lagen häufig weit entfernt sind von den nächsten Infrastruktureinrichtungen.

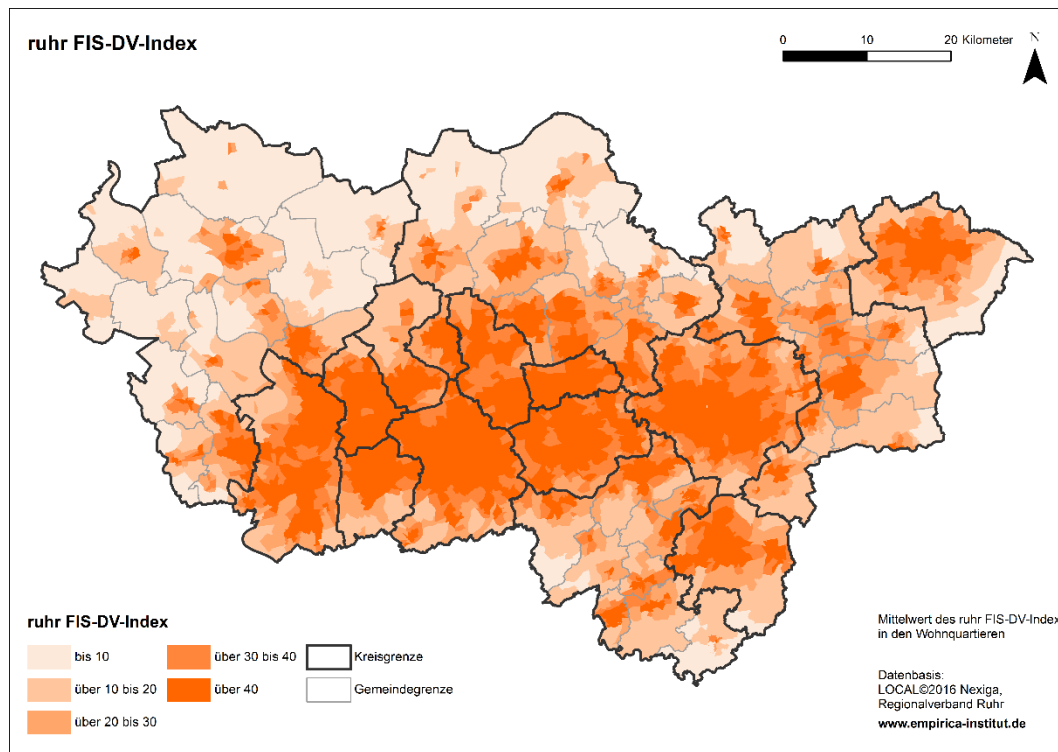
In einer aktuellen Studie hat der Regionalverband Ruhr die Infrastrukturausstattung der Ortsteile in der Metropole Ruhr analysiert (siehe nachfolgende Abbildung 50).¹⁴ Danach verfügen die in der urbanen Kernzone liegenden Ortsteile (der zumeist größeren Städte) über eine gute Infrastrukturausstattung, während Ortsteile an den eher ländlich geprägten Rändern der Metropole Ruhr weniger gut ausgestattet sind. Es wird aber auch deutlich, dass die Lageklassifikation (siehe vorheriges Kapitel) nicht immer automatisch Ausdruck der Qualität der Infrastrukturausstattung ist.

Auf Basis der Datengrundlage des RVR hat empirica die Infrastrukturausstattung auf Wohnquartiere umgerechnet (vgl. Abbildung 50). Die Großstadt Essen verfügt in der klaren Mehrzahl ihrer Wohnquartiere über eine gute Infrastrukturausstattung (gut = dunkelorange Kategorie), d.h. auch in den meisten Lagen am Stadtrand. Die Mittelstadt Hamminkeln am Niederrhein (Kreis Wesel) verfügt nur in den zentralen (innerstädtischer) Lagen über eine relativ gute Infrastrukturausstattung. Ländliche Räume innerhalb der Metropole Ruhr lassen sich somit sehr gut von den regionalen Zentren und der urbanen Kernzone abgrenzen. Aber auch eher peripher gelegene

¹⁴ Regionalverband Ruhr (2017): ruhr FIS-Flächeninformationssystem Ruhr. Monitoring Daseinsvorsorge 2017. Online unter: <https://shop.rvr.ruhr/wissenswertes/zahlen-daten-fakten/ruhrfis-flaecheninformationssystem-ruhr> (letzter Abruf: 09.04.2018).

Standorte innerhalb der Kernstädte mit einer vergleichsweise schlechteren Infrastrukturausstattung werden deutlich sichtbar.

Abbildung 50: Infrastrukturausstattung in Wohnquartieren in der Metropole Ruhr



Quelle: eigene Berechnung, Datenbasis: Regionalverband Ruhr, 2017

empirica

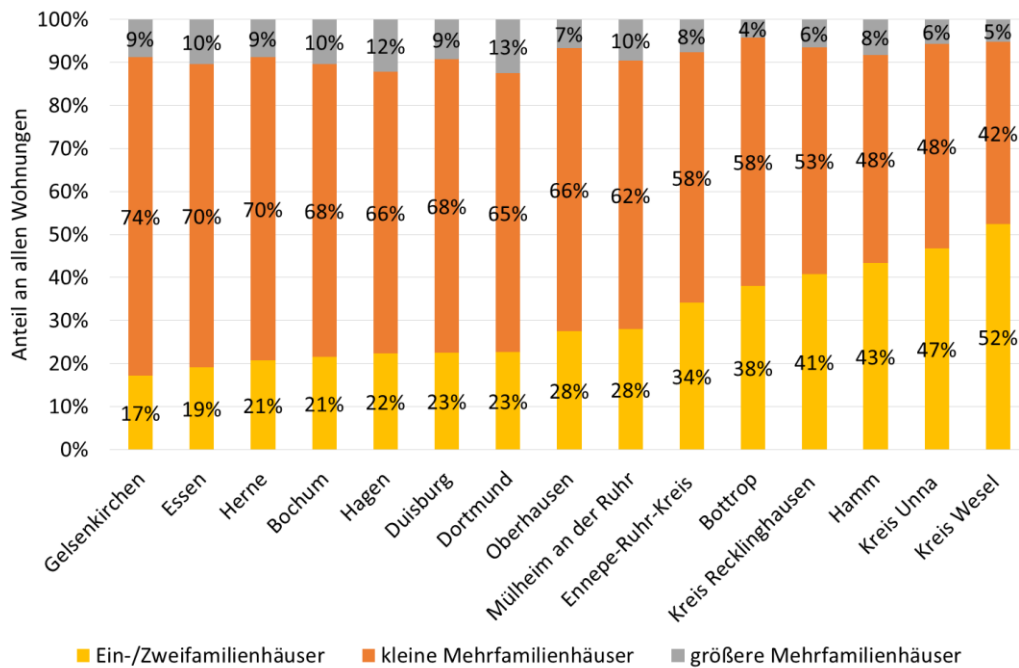
2.4.1.3 Baustruktur

Wohnstandorte bzw. Wohnquartiere lassen sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur unterscheiden. Geeignete Merkmale dafür sind die Gebäudetypologie, der Grad der Verdichtung und das Baualter.

Gebäudetypologie

In den kreisfreien (Groß)Städten der Metropole Ruhr sind die Anteile von Mehrfamilienhäusern höher als in den ländlich geprägten Kreisen (vgl. Abbildung 51). Das gilt ebenso für die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner, die in den jeweiligen Typen wohnen (vgl. Abbildung 52). Innerhalb der Kommunen in der Metropole Ruhr gibt es aber wiederum deutliche Unterschiede in der kleinräumigen Verteilung (vgl. Abbildung 53): Der Essener und der Dortmunder Süden sind hoch besetzt mit Ein- und Zweifamilienhäusern, während die nördlichen Lagen in beiden Städten geringe Anteile aufweisen (und damit höhere Mehrfamilienhausanteile). Auch in den Kommunen der Kreise gibt es unterschiedliche Lagen: Das Zentrum von Wesel weist erhöhte Mehrfamilienhausanteile auf, während es in den Randlagen der Stadt in hohem Maße Ein- und Zweifamilienhäuser gibt.

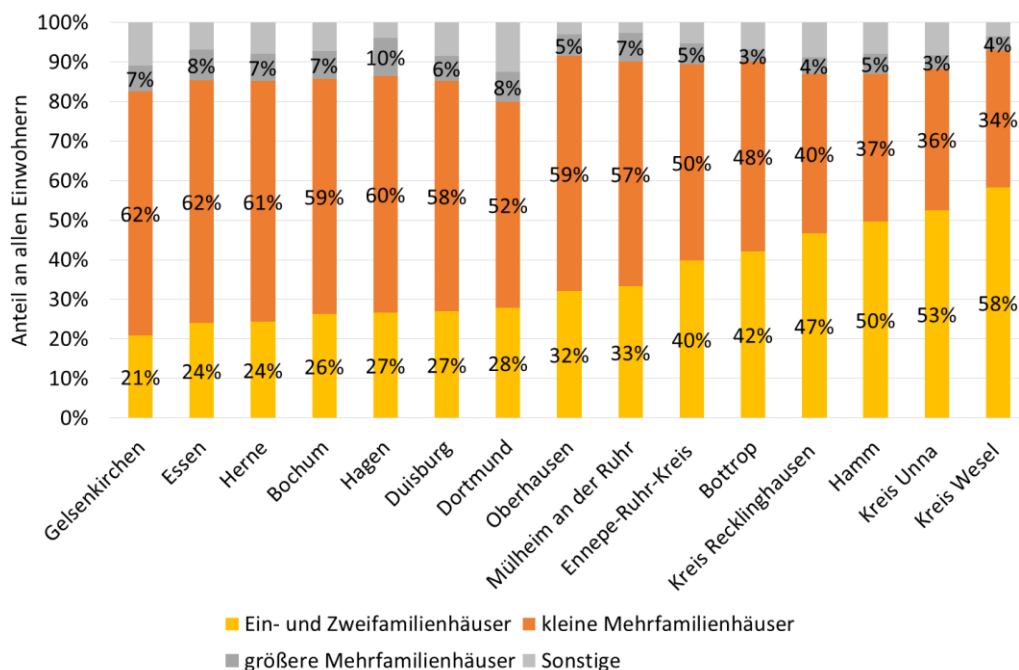
Abbildung 51: Wohnungsbestand in Wohngebäuden in der Metropole Ruhr nach Gebäudetypologie, Zensus 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

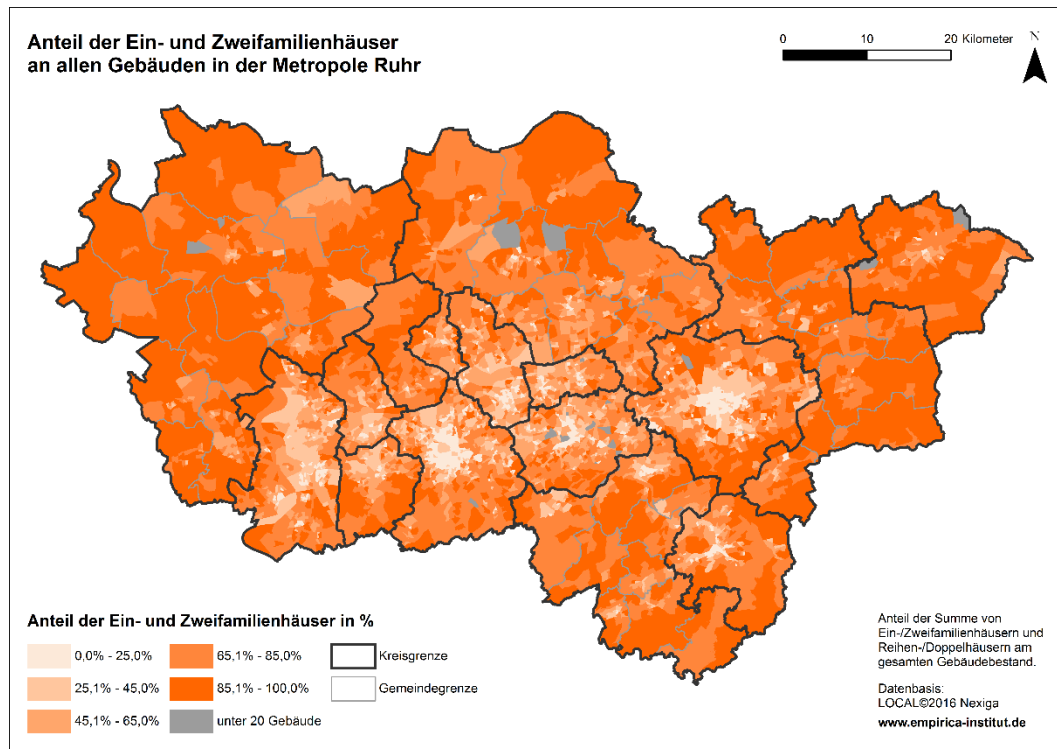
Abbildung 52: Bevölkerung in der Metropole Ruhr nach Gebäudetypologie, Zensus 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Abbildung 53: Ein- und Zweifamilienhäuser in Wohnquartieren in der Metropole Ruhr, 2016



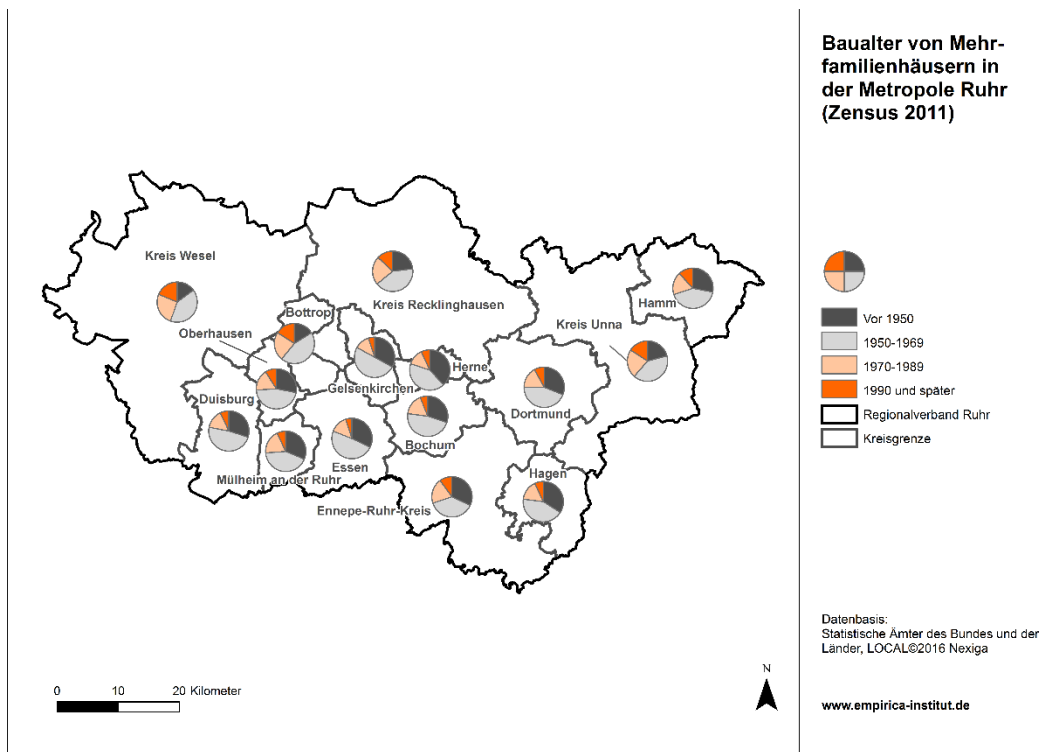
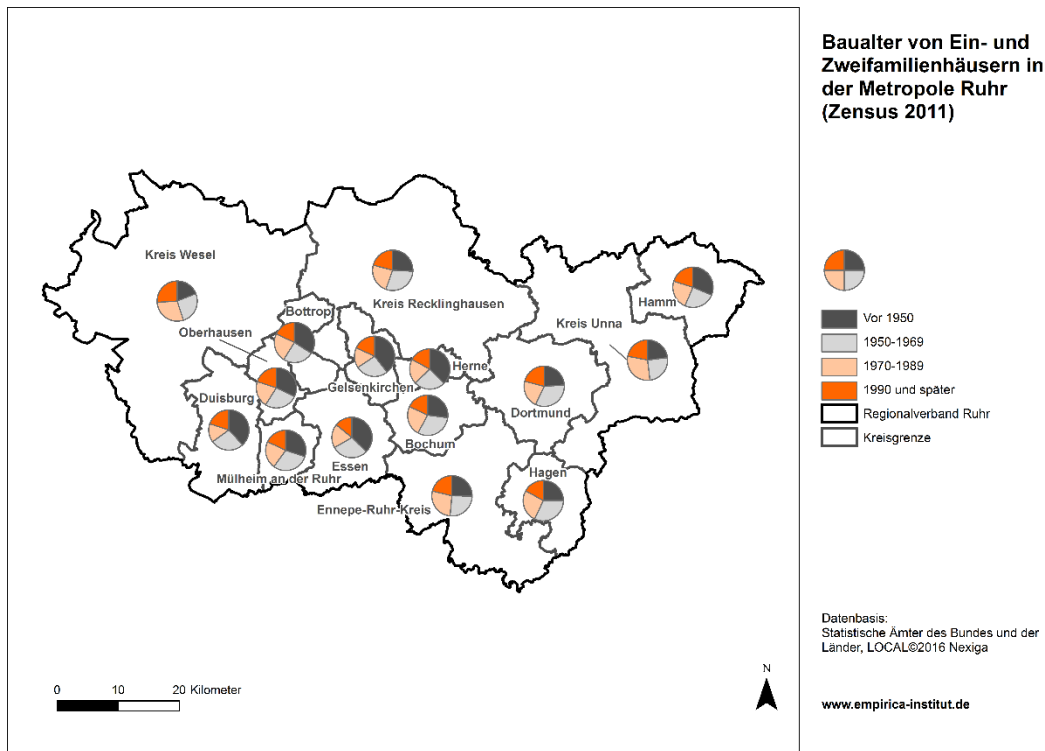
Quelle: eigene Berechnung, LOCAL©2016 Nexiga

empirica

Baualter

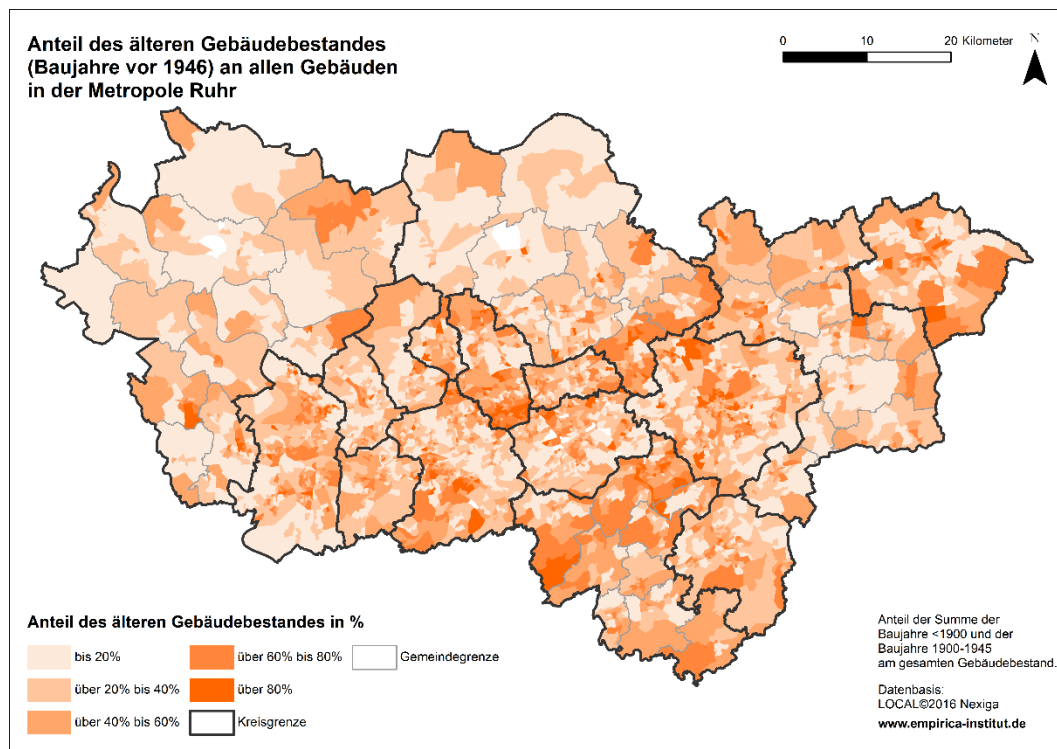
Das Baualter von Wohngebäuden korreliert mit der Lage (i.d.R. liegen die ältesten Gebäude in den Zentren der Kommunen, wobei dieses Muster in der Metropole Ruhr im Kontext von Kriegszerstörungen und Eingemeindungen nicht immer gilt, vgl. auch Abbildung 55), der Gebäudetypologie (Großwohnsiedlungen/Hochhäuser stammen v.a. aus den 1960er/70er Jahren, Mehrfamilienhäuser der 1950er/60er Jahre sind häufig Zeilenbauten), Wohnungsgrößen (Altbauten weisen im Schnitt größere Wohnflächen auf als Gebäude der 1950er und 1960er Jahre) sowie Immobilienpreisen (als Ausdruck von Ausstattungs- und Lagequalitäten). Der Wohngebäudebestand ist in den kreisfreien (Groß)Städten i.d.R. älter als in den Kreisen, die als Suburbanisierungsgebiete der urbanen Kernzone der Metropole Ruhr später besiedelt wurden als die Großstädte (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 54: Verteilung der Baualtersklassen von Wohngebäuden in der Metropole Ruhr, Zensus 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt

empirica

Abbildung 55: Altbauten in Wohnquartieren in der Metropole Ruhr, 2016

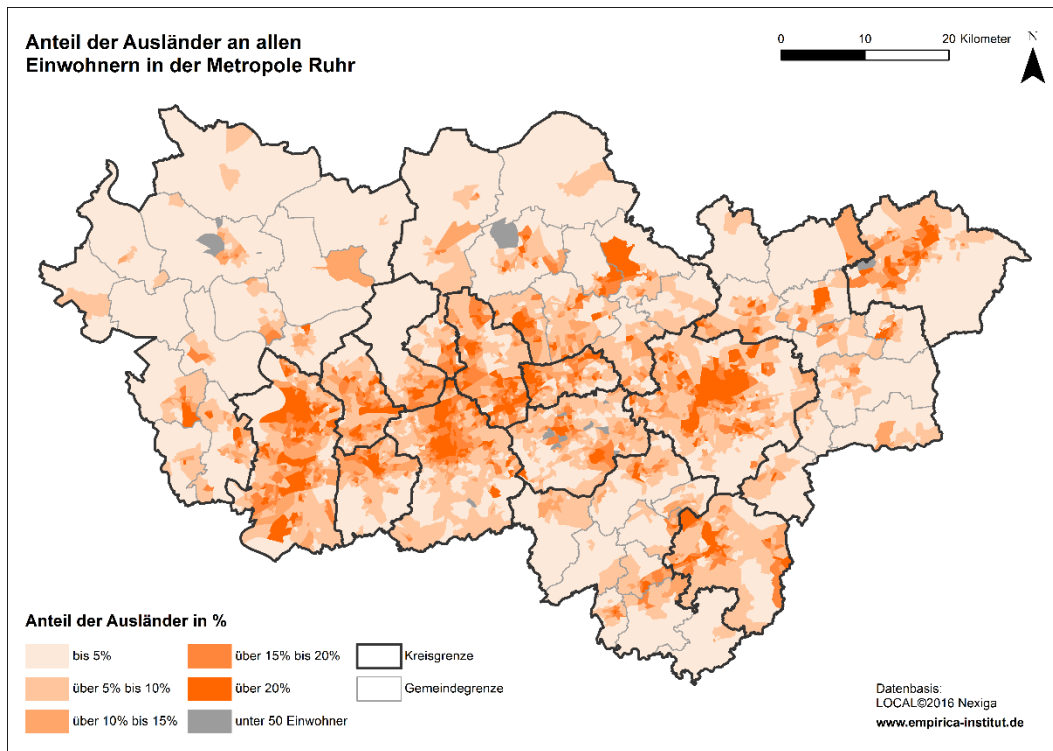
Quelle: eigene Berechnung, LOCAL©2016 Nexiga

empirica

2.4.1.4 Sozio-ökonomische Struktur

Die sozio-ökonomische Struktur ist eine weitere Komponente von Quartieren. Zur Beschreibung werden hier zwei Merkmale herangezogen: der Anteil der ausländischen Personen und die Kaufkraft pro Person. Weitere sozio-ökonomischen Indikatoren (z.B. Arbeitslosigkeit, Bedarfsgemeinschaften) korrelieren in hohem Maße mit diesen beiden Indikatoren. Bewohnerinnen und Bewohner mit ausländischem Pass konzentrieren sich zum einen in der urbanen Kernzone der Metropole Ruhr (vgl. Abbildung 56). Kreisfreie (Groß)Städte weisen höhere Ausländeranteile auf als die Kreise an den Rändern der Metropole Ruhr. Zum anderen gibt es innerhalb der Kommunen, gerade auch in den Großstädten, Lagen mit erhöhten Ausländeranteilen und solchen mit geringen Anteilen. In Essen konzentrieren sich Bewohnerinnen und Bewohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Norden der Stadt. Duisburg zeigt ein anderes Bild: dort gibt es sowohl im Norden als auch im Süden erhöhte Anteile. Auch in den Kommunen der Kreise gibt es Unterschiede: Während viele Wohnquartiere in den südlichen Kommunen im Kreis Recklinghausen erhöhte Ausländeranteile haben, gibt es im Kreis Wesel nur sehr wenige Wohnquartiere mit erhöhtem Anteil in den südlichen Kommunen am Niederrhein. Die Einkommenssituation ist gewissermaßen ein Spiegelbild der Verteilung der ausländischen Bevölkerung in der Metropole Ruhr (vgl. Abbildung 57). Auch wenn es Ausnahmen gibt, ist das (durchschnittliche) Einkommen der Bevölkerung in den Wohnquartieren dort am geringsten, wo die Anteile der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner am höchsten sind.

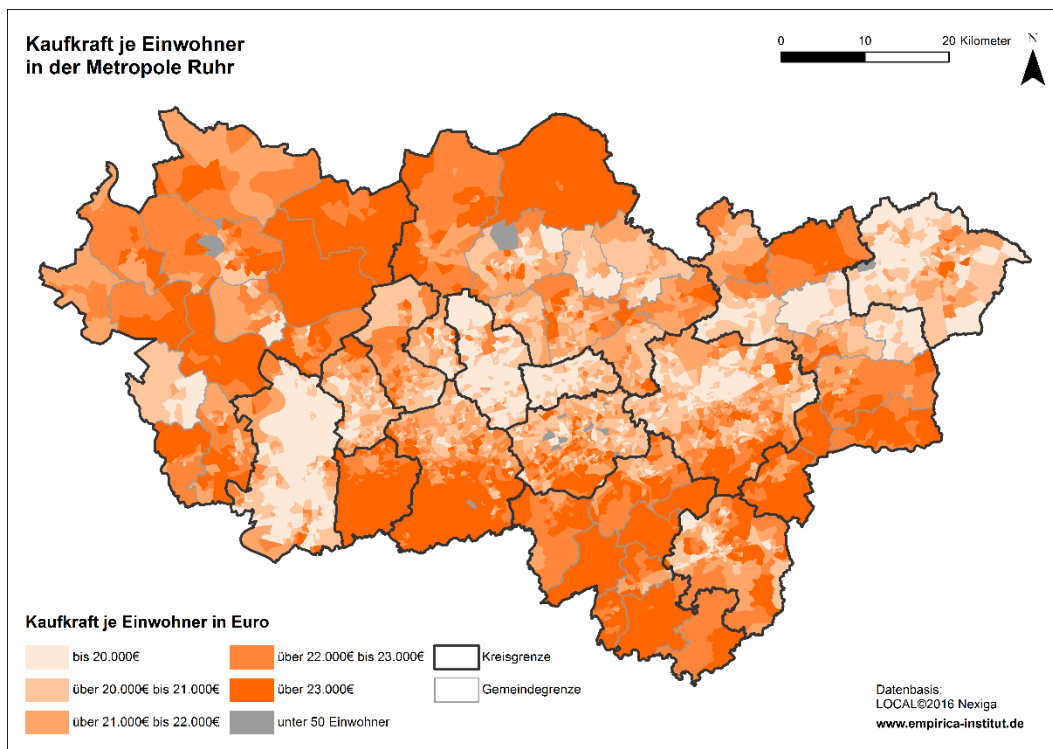
Abbildung 56: Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Wohnquartieren in der Metropole Ruhr, 2016



Quelle: eigene Berechnung, LOCAL©2016 Nexiga

empirica

Abbildung 57: Kaufkraft in Wohnquartieren in der Metropole Ruhr, 2016



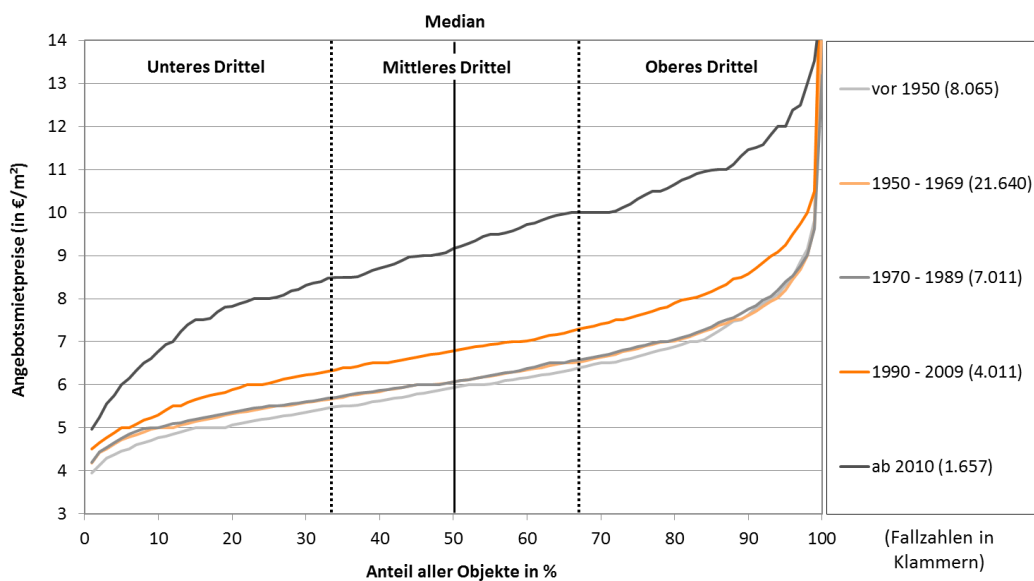
Quelle: eigene Berechnung, LOCAL©2016 Nexiga

empirica

2.4.1.5 Preisgefüge

Das Immobilienpreisgefüge ist einerseits Ausdruck der Angebotsqualitäten vor Ort (Standort und Immobilie) und andererseits Ergebnis der Zahlungsbereitschaft bzw. der Einkommenssituation der Haushalte (siehe vorheriges Kapitel). Die nachfolgenden Karten zur Miet- und Kaufpreisentwicklung sowie zum Preisniveau in den Gemeinden der Metropole Ruhr beziehen sich jeweils auf inserierte Angebote von gebrauchten Objekten.¹⁵ Die Nettokaltmieten in der Metropole Ruhr insgesamt liegen zwischen rd. 4,00 €/m² und 14 €/m² - wobei sich die Mieten je nach Baualterklasse unterscheiden (siehe nachfolgende Abbildung). Am günstigsten sind Altbauten (vor 1950), am teuersten Objekte, die ab 2010 gebaut wurden.

Abbildung 58: S-Kurven der Mietpreise nach Baualter in der Metropole Ruhr, Nettokaltmiete, Objekte ohne WBS, 2017

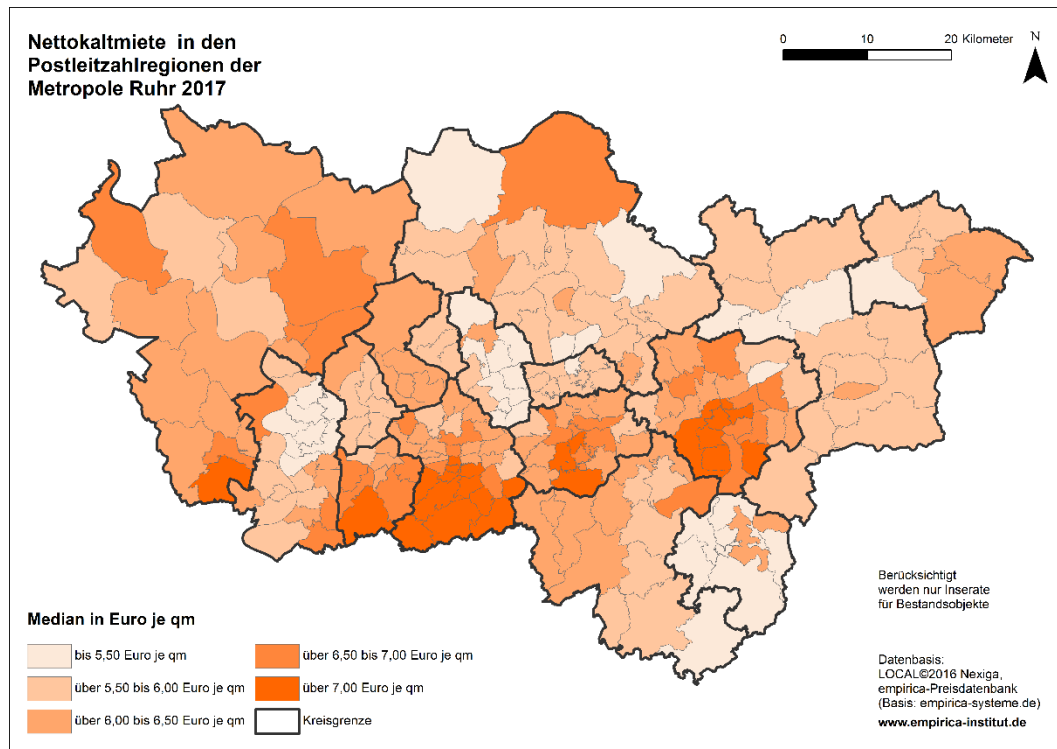


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal **empirica**

Die Niveaus der Medianmieten in den Postleitzahlenbereichen der Metropole Ruhr spiegelt das Bild der kaufkraftschwächeren urbanen Kernzone und der kaufkraftstärkeren Randbereiche wieder. Die höchsten Medianmieten gibt es in der urbanen Kernzone der kreisfreien Großstädte – auch wenn es innerhalb dieser wiederum ein großes Spektrum der Mietpreisniveaus gibt, welches in den Großstädten Essen, Bochum und Dortmund das Nord-Süd-Gefälle der Kaufkraft in diesen drei Städten ausdrückt. Dadurch ergibt sich auch ein Gefälle innerhalb der Kernzone. Etwas teurere Kommunen in den Kreisen erreichen wiederum das Niveau der günstigeren Gebiete in der Kernzone.

¹⁵ Bei der Miete beeinflussen Neubauangebote das Preisniveau kaum, da nur 1 bis 2 % der untersuchten Mietangebote Neubauten sind.

Abbildung 59: Medianmieten für gebrauchte Wohnungen in der Metropole Ruhr nach Postleitzahlbereichen, 2017



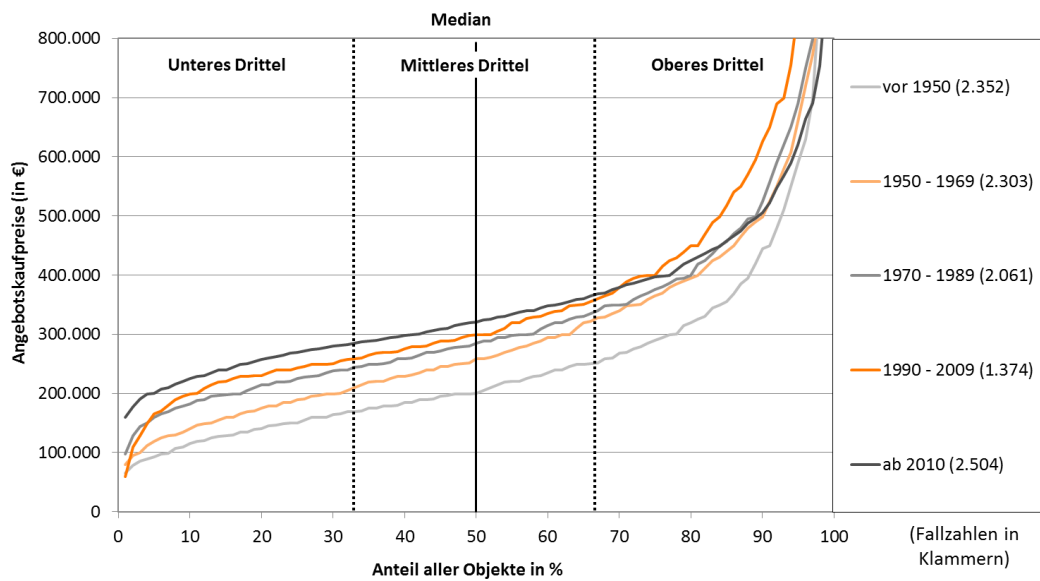
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Die Metropole Ruhr ist auch ein wichtiger Ein- und Zweifamilienhausstandort (vgl. die in Abbildung 51 dargestellten Anteile von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern). Die Spannweite der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Metropole Ruhr liegt zwischen 100.000 € bis zu mehr als 800.000 € (vgl. Abbildung 60). Je jünger ein Ein-/Zweifamilienhaus ist, desto teurer ist es auch – hier gilt das gleiche wie bei den Mietwohnungen. Allerdings gibt es bei Ein-/Zweifamilienhäusern nicht so einen großen Unterschied zwischen Neubauten (Median: 325.000 €) und Altbauten vor 1950 (Median: 200.000 €) wie bei den Mietwohnungen.

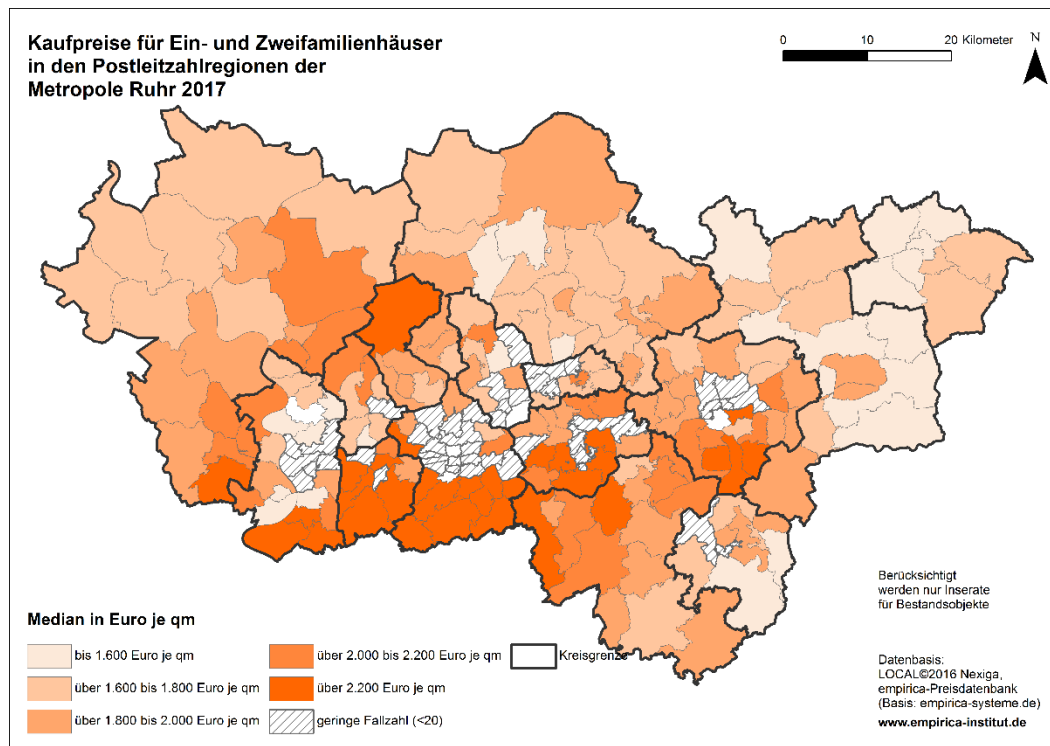
In der räumlichen Verteilung der Kaufpreisniveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt auf den ersten Blick das gleiche wie bei den Mietwohnungen. Die höchsten Preisniveaus gibt es in der urbanen Kernzone – allerdings mit dem typischen Nord-Süd-Gefälle in den kreisfreien (Groß)Städten. Es gibt einzelne Kommunen in den Kreisen, in denen eine erhöhte Kaufkraft mit einem erhöhten Kaufpreisniveau übereinstimmen, es gibt aber auch Ausnahmen von diesem Muster.

Abbildung 60: S-Kurven der Kaufpreise für EFH nach Baualter in der Metropole Ruhr, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal **empirica**

Abbildung 61: Mediankaufpreise für gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser in der Metropole Ruhr nach Postleitzahlbereichen, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

2.4.2 Quartierstypen in der Metropole Ruhr

Vereinfachte Annahmen zur Bildung von Quartierstypen

Anhand der in den vorherigen Kapiteln dargestellten Kriterien, lassen sich unterschiedliche, typische Quartiere in der Metropole Ruhr abbilden. Diese stellen dann ein Kreuzprodukt der einzelnen Kriterien dar, wobei natürlich Vereinfachungen vorgenommen werden müssen.

Die räumliche Lage ist als einzelnes Kriterium schwer zu quantifizieren. Sie bildet sich aber anhand anderer Kriterien ab, wie beispielsweise der Infrastrukturausstattung und dem Preisgefüge. Das Preisgefüge ist wiederum ein sehr guter Stellvertreter für die sozio-ökonomische Struktur eines Quartiers, muss aber zugleich immer im Kontext des jeweiligen lokalen Marktes betrachtet werden. Ein „günstiges“ Quartier in der urbanen Kernzone weist womöglich ein ähnliches Preisniveau, wie ein „teures“ Quartier im ländlichen Gebiet auf.

Um sich diesen Phänomenen weiter zu nähern, wurde ein quantitatives Modell auf Basis der empirica-Quartiersdatenbank¹⁶ erstellt. Zunächst erfolgt eine Klassierung über die drei Dimensionen städtebauliche Struktur, Preisniveau und Infrastrukturausstattung. Für jeden Typus kann in Summe die Anzahl der Bevölkerung ausgewiesen werden. Auf Basis der vorliegenden Daten erfolgt dann eine Abschätzung der Bedeutung der jeweiligen Quartierstypen anhand der Einwohnerinnen und Einwohner im jeweiligen Typus gegenüber allen Einwohnerinnen und Einwohnern in der Metropole Ruhr.

Die Daten stellen Näherungswerte dar und werden in den folgenden Abbildungen über Symbole in ihrer jeweiligen Bedeutung dargestellt. Dies erfolgt aus folgendem Grund: Die Quartiersdatenbank enthält Daten für rund 5.320 Quartiere in der Metropole Ruhr mit durchschnittlich etwa 950 Personen je Quartier. Die Klassierung erfolgt über absolute bzw. relative Schwellenwerte. Einzelne Quartiere können immer knapp über oder knapp unter einem solchen Schwellenwerte angeordnet sein und wären bei einer Einzelbetrachtung dann ggf. anders zu klassieren. Eine Betrachtung der Summen über die Metropole Ruhr ermöglicht dagegen eine Betrachtung der relativen Bedeutung der einzelnen Typen.

Baustruktur

Es werden vier Baustrukturtypen abgegrenzt sowie weitere Quartiere über Schwellenwerte ausgeschlossen (z.B. gering bewohnte Quartiere).¹⁷ Die Typisierung erfolgt über mehrere Schwellen im Ausschlussverfahren. Alle Wohnquartiere, die im ersten Schritt nicht berücksichtigt werden, durchlaufen den zweiten Klassierungsschritt und alle dann nicht berücksichtigten Quartiere den dritten Klassierungsschritt, usw. Großwohnsiedlungen und Arbeitersiedlungen stellen eigene Typen dar und konnten sowohl über eigene Recherchen als auch Rückmeldungen der Kommunen in der

¹⁶ Weitere Informationen zur empirica-Preisdatenbank siehe Anhang Kapitel 10.

¹⁷ Weitere Informationen zur empirica-Quartiersdatenbank siehe Anhang Kapitel 11.

Metropole Ruhr identifiziert werden. Diese Typen wären anhand rein statistischer Auswertungen der vorliegenden Daten nicht eindeutig, z.B. im Fall der Großwohnsiedlungen von sonstigen Geschosswohnungsbauquartieren aus der Zeit der 50er bis 70er Jahre, zu trennen.

Im Ergebnis liegen die folgenden quantitativ fassbaren Quartierstypen vor:

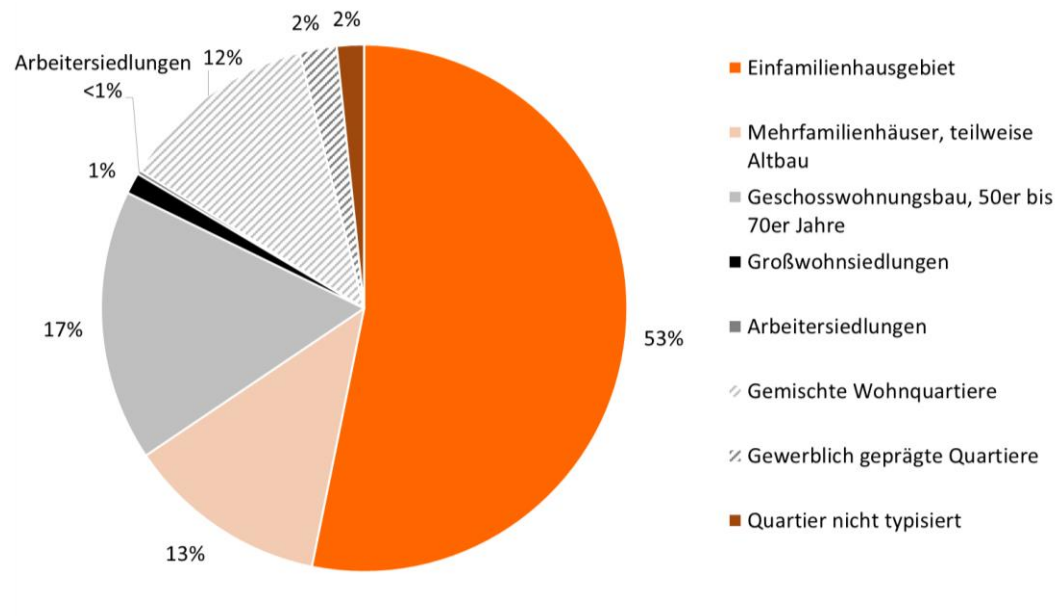
- **Einfamilienhausgeprägte Quartiere**
(Anteil der Einfamilienhäuser an allen Gebäuden beträgt mindestens zwei Drittel)
- **Mehrfamilienhausgebiete, insbesondere in zentralen Lagen und mit Altbauprägung, somit vor allem innerstädtische Wohngebiete**
(Anteil der Haushalte in Mehrfamilienhäusern beträgt mindestens zwei Drittel; Anteil Altbau vor 1946 an allen Gebäuden beträgt mindestens 10%)
- **Geschosswohnungsbau der 50er, 60er und 70er Jahre**
(Anteil der Haushalte in Mehrfamilienhäusern beträgt mindestens zwei Drittel; Anteil der Wohnblöcke und Wohnhochhäuser an allen Gebäuden mindestens 50 %; Anteil der Gebäude aus den 50er, 60er und 70er Jahren an allen Gebäuden mindestens 50 %)
- **Gemischte Wohngebiete**
(Anteil der Wohngebäude an allen Gebäuden mindestens 90 %)
- **Großwohnsiedlungen**
(eigene Zuordnung anhand Recherchen, Rückmeldungen aus der Metropole Ruhr)
- **Arbeitersiedlungen**
(eigene Zuordnung anhand Recherchen, Rückmeldungen aus der Metropole Ruhr)
- **Nicht klassierte Wohnquartiere**
(gewerbliche Prägung; geringe Einwohnerzahl; nicht eindeutig einem Typen zuzuordnen)

Der überwiegende Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner der Metropole Ruhr lebt in Quartieren, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind (vgl. Abbildung 62). Das sind Quartiere, in denen überwiegend Einfamilienhäuser zu finden sind, aber nicht ausschließlich. Dieser Anteil ist nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Personen, die tatsächlich in Einfamilienhäusern leben, denn der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt in der Metropole Ruhr nur rund 30% und der Anteil der Personen in Einfamilienhäusern 36 % (Basis Zensus 2011, vgl. Kapitel 2.4.1.3).

Die Geschosswohnungsbaugebiete teilen sich in die vier dargestellten Typen auf, von denen relativ homogene Gebiete der 1950er bis 1970er Jahre den größten Anteil ausmachen (rund 17 %). Rund 1 % der Bevölkerung entfällt auf Quartiere, die zu Großwohnsiedlungen gehören. Zentral gelegene Mehrfamilienhausgebiete mit überwiegender Blockrandbebauung und teilweise noch bestehenden Altbauten machen genauso wie gemischte Wohnquartiere jeweils einen Anteil von etwa 12 bis 13 % aus. Dabei sind gemischte Wohnquartiere immer noch überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt, aber auch stärker durchmischt mit Reihenhäusern

und Einfamilienhäusern. Auf gewerblich geprägte Quartiere und nicht typisierte Quartiere (einschließlich Quartiere mit weniger als 100 Personen) entfallen rund 4 % der Bevölkerung der Metropole Ruhr.

Abbildung 62: Anteil Bevölkerung je Baustrukturtyp in der Metropole Ruhr, 2016



Arbeitersiedlungen: Keine statistischen Anhaltspunkte für Anzahl an Arbeitersiedlungen sowie demnach Einwohner in Arbeitersiedlungen, daher nur Schätzung aufgrund von Angaben einzelner Kommunen. Nach Angaben der Kommunen gibt es in der Metropole Ruhr rd. 250 Arbeitersiedlungen.

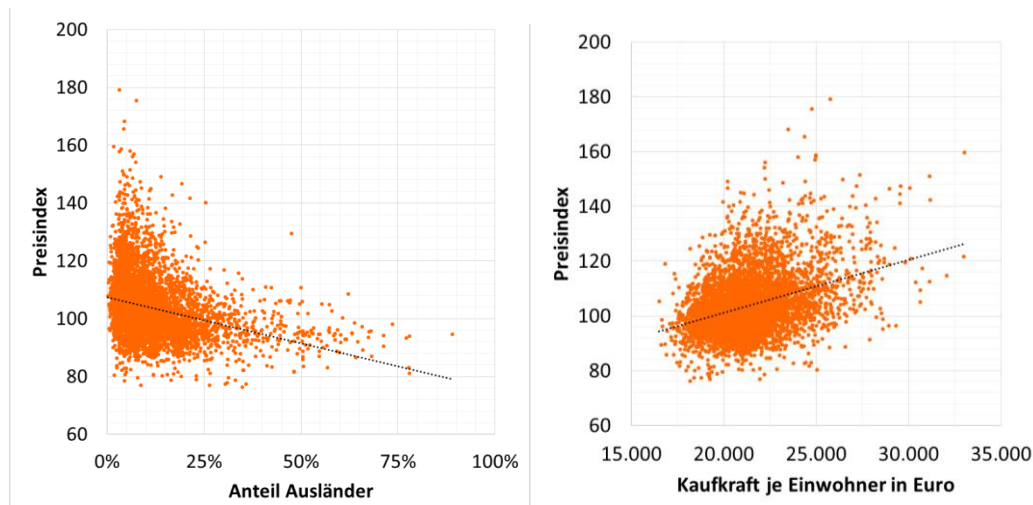
Quelle: eigene Berechnung, empirica-Quartiersdatenbank (Basis: LOCAL©2016 Nexiga) **empirica**

Preisniveau

Das Preisniveau wird in zwei Stufen klassiert (unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich). Für die Berechnung der Klassen werden geocodierte Miet- und Kaufpreisdaten (mit Adressangabe) aus der empirica-Preisdatenbank für die Angebotsjahre 2016 und 2017 verwendet. Diese Angebotsdaten werden jeweils auf den Median der Gemeinde im jeweiligen Segment (Mietgeschosswohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser zum Kauf) geeicht, so dass der Median der Gemeinde den Wert 100 erhält und das jeweilige Angebot entsprechend einen Wert niedriger 100 bei einer günstigeren Miete oder einem günstigeren Kaufpreis bzw. einen Wert höher 100 bei einem teureren Preis erhält. Alle indizierten Werte werden innerhalb eines Wohnquartiers gemittelt und dabei nicht mehr zwischen Miet- und Kaufobjekten unterschieden. Zusätzlich, um die jeweilige Stichprobengröße je Quartier zu erhöhen, werden auch alle geocodierten Angebote in benachbarten Quartieren berücksichtigt (insofern diese nicht in einer anderen Gemeinde mit einem anderen Bezugsniveau liegen). Das ausgewertete Preisniveau eines Wohnquartiers stellt somit immer das mittlere Preisniveau im Quartier und benachbarten Quartieren dar, also im Wohnumfeld, dar. Wohnquartiere mit weniger als 20 Objekten im Quartier und benachbarten Quartieren erhalten keine Klassierung.

Das Preisniveau kann stellvertretend auch zur Abbildung der sozio-ökonomischen Struktur eines Quartiers herangezogen werden. In der empirica-Quartiersdatenbank liegen Informationen zur durchschnittlichen Kaufkraft sowie dem Anteil der Ausländer vor (siehe Kapitel 2.4.1.4). Diese Indikatoren können das Preisniveau nicht alleine erklären, zeigen aber eine deutliche Korrelation mit dem berechneten Preisindex auf. Eine zusätzliche Klassierung der Quartiere nach sozio-ökonomischen Indikatoren führt darum auch nicht zu einer besseren Ausdifferenzierung der Quartierstypen.

Abbildung 63: Korrelation zwischen Preisindex und Ausländeranteil sowie Kaufkraft je Person in den Wohnquartieren der Metropole Ruhr, 2016



Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), empirica-Quartiersdatenbank (Basis: LOCAL©2016 Nexiga) **empirica**

Infrastrukturausstattung

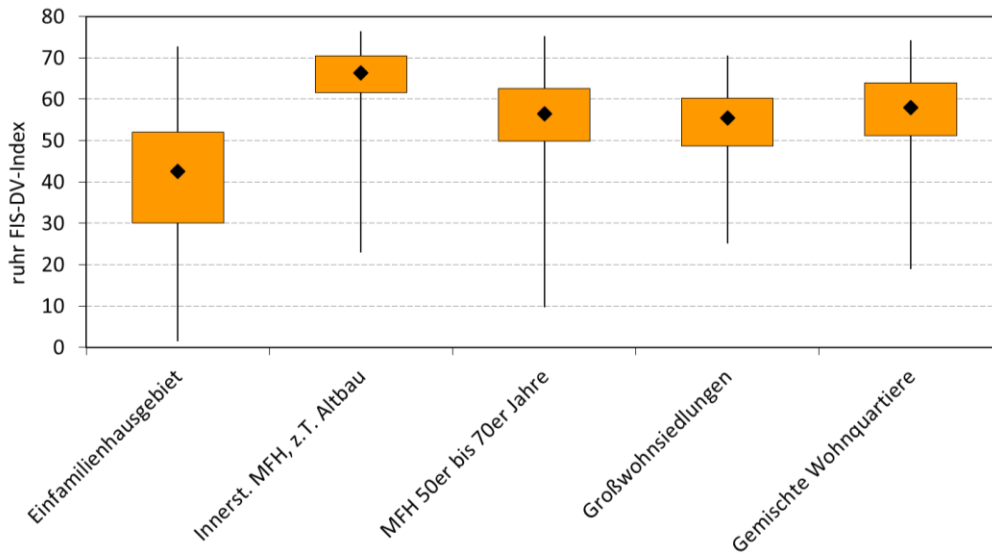
Die Infrastrukturausstattung wird über die in Kapitel 2.4.1.2 dargestellte Datengrundlage des Regionalverbands Ruhr abgeleitet. Dabei erfolgt eine Klassierung anhand des berechneten Mittelwertes des ruhr FIS-DV-Index in zwei Klassen. Der Index weist theoretisch Werte von 0 bis 80 auf und die Grenze für die Klassierung wird bei 40 gesetzt.

Die folgende Abbildung 64 zeigt anhand von Boxplots¹⁸ die statistische Verteilung des ruhr FIS-DV-Index über die Baustrukturtypen. Es wird sichtbar, dass alle Gebietstypen prinzipiell über die gesamte Spannbreite der Infrastrukturausstattung in der Metropole Ruhr zu finden sind, wobei Gebiete mit Geschosswohnungsbau nicht

¹⁸ Boxplots (auch Box-Whisker-Plot) bilden die statistische Verteilung eines Indikators ab. Die dargestellten Rechtecke umfasst 50 % der Daten (zwischen dem 25 %- und 75 %-Perzentil), d.h. 50 % der Einfamilienhausgebiete weisen einen ruhr FIS-DV-Index zwischen 30 und 52 auf. Der schwarze Punkt repräsentiert den Median. Damit liegen 50 % der Einfamilienhausgebiete unter einem ruhr FIS-DV-Index von 42,5 und 50 % der Einfamilienhausgebiete darüber. Die Linien, Whiskers genannt, zeigen die Spannbreite der gesamten Verteilung. Die Enden der Linien bilden das Minimum bzw. das Maximum ab.

unterhalb eines Indexwertes von 10 vorliegen. Anhand der Kästen wird deutlich, dass die geschosswohnungsbaugeprägten Gebiete im Schnitt eine bessere Infrastrukturausstattung aufweisen als Einfamilienhausgebiete. Das ist insofern nicht verwunderlich, als dass diese Gebiete vorwiegend in zentralen Lagen in den Städten zu finden sind.

Abbildung 64: Verteilung des ruhr FIS-DV-Index über die Baustrukturtypen in den Wohnquartieren der Metropole Ruhr




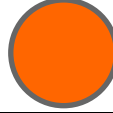








Quelle: eigene Berechnung, Datenbasis: Regionalverband Ruhr, 2017; empirica-Quartiersdatenbank (Basis: LOCAL©2016 Nexiga) **empirica**

Definition der Quartierstypen

Eine zu stark differenzierte Systematik mit einer Vielzahl von Typen ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wenig zielführend, da es kaum gelingen wird, diese mit der Nachfrageseite zu verknüpfen oder für jeden Typen differenzierte Handlungsempfehlungen aufzustellen. Daher ist eine Vereinfachung erforderlich, die zu einer überschaubaren Anzahl an Klassen führt. Dabei sollen die Quartierstypen nicht nach der Lage klassifiziert werden, sondern mit der vorgestellten Bautypologie und den Indikatoren zur infrastrukturellen Ausstattung sowie zum Preisniveau. In vielen Fällen korrespondiert die räumliche Lageklassifikation mit der Qualität der Infrastrukturausstattung – so weisen zentrale Lagen häufig eine gute Infrastrukturausstattung auf, während periphere Lagen i.d.R. schlecht mit Infrastruktur ausgestattet sind. Die Analyse des Regionalverbands Ruhr zur Daseinsvorsorgesituation in der Metropole Ruhr zeigt zwar, dass es sowohl stadträumlich periphere Lagen mit einer guten Infrastrukturausstattung als auch zentrale Lagen mit einer schlechten Infrastrukturausstattung gibt.

Die empirica-Quartiersdatenbank enthält neben Informationen zur Baustruktur auch Daten zur Bevölkerung und der Verteilung der Altersklassen. Für die folgende Abbildung 65 wurde anhand der Einwohnerzahlen je Typ (z.B. Einfamilienhausgeprägte Quartiere mit überdurchschnittlichem Preisniveau und guter Infrastrukturausstattung) die Bedeutung für die Metropole Ruhr abgeschätzt.

Abbildung 65: Quartierstypologie nach ihrer Bedeutung für die Metropole Ruhr auf Basis der Bevölkerungsanteile je Quartierstyp

| Städtebauliche Struktur | Preis-niveau | Infrastrukturausstattung | |
|--|--|---|---|
| | | Gut | Schlecht |
| Einfamilienhausgeprägte Quartiere | überdurchschnittlich |  |  |
| | unterdurchschnittlich |  |  |
| Innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere, teilweise Altbau | überdurchschnittlich |  | <1% der Bevölkerung der Metropole Ruhr |
| | unterdurchschnittlich |  | <1% der Bevölkerung der Metropole Ruhr |
| Geschosswohnungsbauquartiere der 1950er bis 1970er Jahre | überdurchschnittlich |  | <1% der Bevölkerung der Metropole Ruhr |
| | unterdurchschnittlich |  | <1% der Bevölkerung der Metropole Ruhr |
| Gemischte Wohnquartiere | überdurchschnittlich |  | <1% der Bevölkerung der Metropole Ruhr |
| | unterdurchschnittlich |  | <1% der Bevölkerung der Metropole Ruhr |
| Großwohnsiedlungen | Insgesamt geschätzt leben weniger als 2 % aller Bewohnerinnen und Bewohner in der Metropole Ruhr in Großwohnsiedlungen. Die Großwohnsiedlungen sind mehrheitlich geprägt von einer guten Infrastrukturausstattung und einem unterdurchschnittlichen Preisniveau. | | |
| Arbeitersiedlungen | Insgesamt geschätzt leben weniger als 1 % aller Bewohnerinnen und Bewohner in der Metropole Ruhr in Arbeitersiedlungen. | | |

Je größer die Kreise, desto mehr Bewohnerinnen und Bewohner leben in dem jeweiligen Quartierstyp in der Metropole Ruhr.

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung; Datenbasis: LOCAL©2016 Nexiga; empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de); Regionalverband Ruhr, 2017 **empirica**

2.4.3 Zwischenfazit

Für die Metropole Ruhr wurden sechs quantitativ fassbare Quartierstypen anhand **Baustruktur, Preisniveau und Infrastrukturausstattung** abgegrenzt.

Der überwiegende Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner der Metropole Ruhr lebt in Quartieren, die durch **Einfamilienhäuser** geprägt sind. Die zweitgrößte Gruppe wohnt in **Nachkriegs-Mehrfamilienhausgebieten** der 1950er bis 1970er Jahre. Der Rest wohnt in zentral gelegenen Mehrfamilienhausgebieten mit überwiegender **Blockrandbebauung** und teilweise noch bestehenden Altbauten. Weniger als 2 % der Bevölkerung entfällt auf Quartiere, die zu **Großwohnsiedlungen** oder Arbeitersiedlungen gehören.

2.5 Status-Quo: Rahmenbedingungen für die Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr

Die Metropole Ruhr ist durch eine stark polyzentrische Struktur gekennzeichnet, es fehlt an räumlichen Konzentrationen. Knapp 70% der Wohnungen in der Metropole Ruhr befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand ist preislich sehr homogen. Die Leerstandsquote liegt derzeit lediglich bei ca. 3,5 %.

In der Metropole Ruhr leben rd. 5,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Zwischen 2010 und 2015 stieg die Einwohnerzahl um 0,8 %. Ausschlaggebend für dieses Einwohnerwachstum sind Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland. Mal abgesehen von der Fluchtzuwanderung kommen die meisten Zuwanderer aus ost- und südost-europäischen EU-Staaten. Die hohen Wanderungsgewinne aus dem Ausland bringen einerseits große Integrationsaufgaben mit sich und wirken andererseits der Überalterung entgegen. Denn im Vergleich mit ähnlich großen Wirtschaftsregionen leben in der Metropole Ruhr überdurchschnittlich viele ältere Wohnungsnachfrager. Die Älteren wandern tendenziell innerhalb der Metropole Ruhr von innen nach außen. Bei den jüngeren Nachfragegruppen zeigt sich eine Umverteilung nach Westen und Norden.

Die Beschäftigtenzahlen in der Metropole Ruhr sind leicht angestiegen, allerdings ist der Beschäftigtenbesatz im Vergleich zu anderen Wirtschaftsregionen eher gering. Hohe Auspendlerüberschüsse sind jedoch auch ein Indiz für die Attraktivität des Wohnungsmarktes der Metropole Ruhr (relativ günstige Mieten und Kaufpreise).

Die größte Nachfragegruppe in der Metropole Ruhr sind Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 65 Jahren. Rund 20 % aller Haushalte in der Metropole Ruhr sind Familien. Der überwiegende Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner der Metropole Ruhr lebt in Quartieren, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Die zweitgrößte Gruppe wohnt in Mehrfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre.

Die nachfolgende Abbildung 66 zeigt eine qualitative Einschätzung, welche Nachfragegruppen welche Quartierstypen bevorzugen.

Abbildung 66: Nachfragegruppen in den Quartierstypen

| | | Starterhaushalte | Berufseinsteiger | 1-2-Pers.-HH | Familien | Ältere |
|---|-----------------------|------------------|------------------|--------------|----------|--------|
| Einfamilienhausgeprägte Quartiere | überdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| | unterdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| Innerstädtische Geschosswohnungsbaquartiere, teilweise Altbau | überdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| | unterdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| Geschosswohnungsbaquartiere der 1950er bis 1970er Jahre | überdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| | unterdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| Gemischte Wohnquartiere | überdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| | unterdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| Großwohnsiedlungen | unterdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| Arbeitersiedlungen | überdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |
| | unterdurchschnittlich | ● | ● | ● | ● | ● |

Generell wird man fast alle Nachfragegruppen in fast allen Quartierstypen finden. Dennoch gibt es klare Präferenzen von Nachfragegruppen hinsichtlich von Quartierstypen. Je größer der Kreis, desto größer ist die Präferenz der Nachfragegruppe für den Quartierstyp.

Quelle: eigene Darstellung

empirica

3. Veränderungen der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040

Trends bilden die Rahmenbedingungen der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr. Die Trends werden unterschieden in

- **Quantitative Veränderungen der Nachfrage** (vgl. Kap. 3.1) und
- **Qualitative Veränderungen der Nachfrage** (vgl. Kap. 3.1.10).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass quantitative Veränderungen der Nachfrage einen deutlich größeren Einfluss bzw. größere Mengeneffekte auf die Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr haben als qualitative Veränderungen.

Bei der Beschreibung von Trends ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass viele Trends nicht nur in eine Richtung wirken, sondern sich auch gegenseitig beeinflussen, so dass Wirkungen häufig nicht eindeutig einzelnen Trends zuzuordnen sind, zumal diese in ihrer Richtung auch entgegengesetzt wirken können. Darüber hinaus ist bei einem Anbietermarkt zu beachten, dass Nachfragetrends nicht immer auf dem Markt ankommen. Außerdem reagiert der Markt nicht immer auf die Nachfragetrends.

Beispielsweise ist der Trend der Überalterung seit langem bekannt. Der altersgerechte Umbau im Bestand erfolgt dennoch nur zögerlich. Zum einen weil Nachfrager in Regionen mit einer hohen Marktanspannung nicht-altersgerechte Wohnungen akzeptieren (müssen) und zum anderen weil in entspannten Wohnungsmarktregionen ein altersgerechter Umbau häufig nicht rentabel ist.

Die beschriebenen Nachfragetrends werden sich nicht gleichförmig in der Metropole Ruhr niederschlagen. Unterschiede gibt es sowohl zwischen den Teilräumen als auch zwischen Quartierstypen.

Die in diesem Kapitel dargestellten Trends sind Ergebnis einer umfangreichen Literaturauswertung (siehe Literaturverzeichnis in Kapitel 0 im Anhang) und den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten Expertenworkshops (siehe Kapitel 7 im Anhang).

3.1 Quantitative Perspektive: Demografie und Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040

Veränderungen der Nachfrage beeinflussen die quantitative Perspektive der Wohnungsnachfrage. Hintergrund für quantitative Veränderungen ist vor allem der demografische Wandel zusammen mit dem soziokulturellen Wandel. Der demografische Wandel hat Auswirkungen auf die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner und deren Altersstruktur. Unter dem soziokulturellen Wandel versteht man die Ausdifferenzierung der Lebensstile und Wertesysteme.

Abbildung 67 zeigt unterschiedliche quantitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage und ihre Auswirkungen (Mengeneffekte) auf einzelne Nachfragegruppen. Es ist lediglich dargestellt, welche Nachfragegruppe von welchem Trend am stärksten bzw. weniger stark betroffen ist. Dargestellt sind keine Wirkungsrichtungen.

Abbildung 67: Quantitative Veränderungen der Nachfrage – Relevanz je Nachfragegruppe

| Nachfragegruppe Trend | Starterhaushalte (unter 25 Jahre) | Berufseinsteiger (25-30 Jahre) | Familien (HH mit Kindern) | Alleinerziehende | 1-2 Personenhaushalte (30-65 Jahre) | Ältere (65+) | Pflegebedürftige |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------|---|-----------------|------------------|
| Wachstum und Schrumpfung nebeneinander | | | | | | | |
| Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen | | | | | | | |
| Höhere Lebenserwartung → mehr fitte Ältere | | | | | | | |
| Singularisierung → mehr 1-Personenhaushalte | | | | | | | |
| Wachsende Altersarmut | | | | | | | |
| Vollbeschäftigung: Mehr jüngere Haushalte mit relativ höheren Einkommen | | | | | | | |
| Wachsende Polarisierung | | | | | | | |
| Zuwanderung → mehr Haushalte mit Migrationshintergrund | | | | | | | |
| Steigende Armutszuwanderung → mehr Haushalte mit geringen Einkommen | | | | | | | |

Relevanz: hoch mittel gering

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

In den nachfolgenden Kapiteln sind die einzelnen Veränderungen der Nachfrage aus quantitativer Perspektive in ihrer Bedeutung und beschrieben: Was beeinflusst den

Trend? Welche Hinweise gibt es zur Bedeutung und zu Mengeneffekten insgesamt und im spezifischen für die Metropole Ruhr?

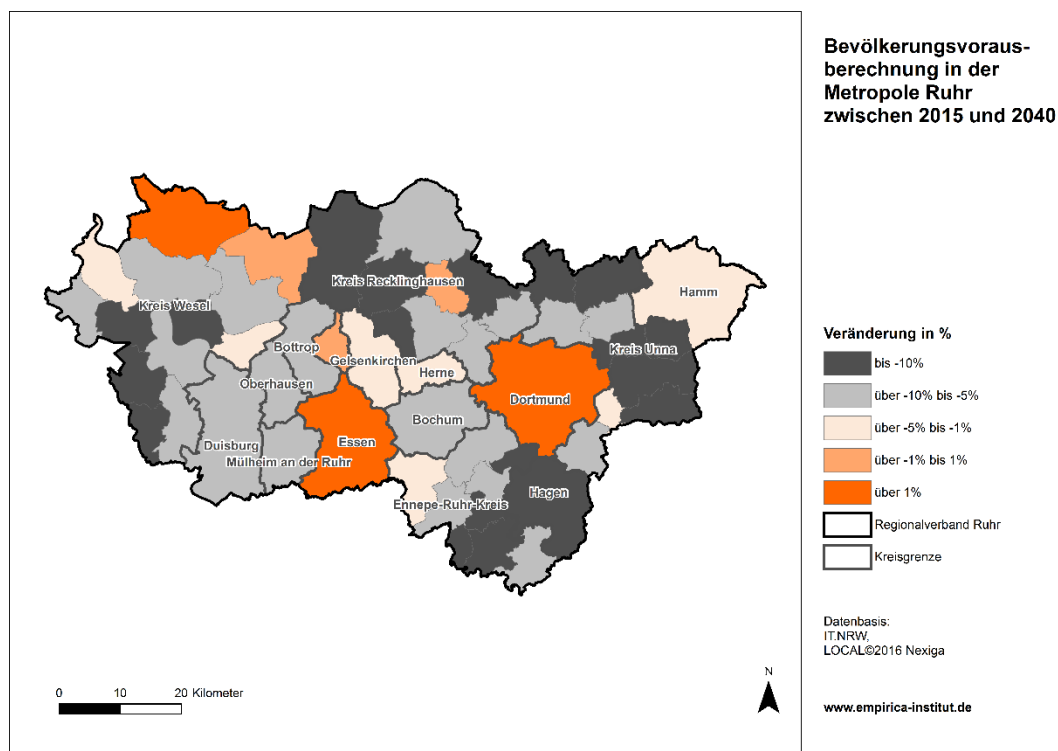
3.1.1 Wachstum und Schrumpfung nebeneinander

Bevölkerungsrückgang in der Metropole Ruhr – unterschiedliche Trends in den Kreisen und kreisfreien Städten

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2015 bis 2040 erstellt (vgl. Abbildung 68). Danach ist zu erwarten,

- dass die Einwohnerzahl in der Metropole Ruhr um gut 5% auf 4,8 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner zurückgehen wird.
- In nur drei Kommunen wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040 voraussichtlich wachsen (Dortmund um +3,2%, Essen um +1,3% und Hamminkeln um +1,2%).
- In allen anderen Kommunen der Metropole Ruhr wird die Einwohnerzahl bis 2040 zurückgehen. Das Spektrum reicht von minus 0,7% (Oer-Erkenschwick) bis minus 20,2% (Werne).

Die aktuell hohe Zuwanderung wird den Bevölkerungsrückgang nur verzögern. Insgesamt übersteigt dauerhaft die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen. Diese Lücke kann auch die momentan positive Wanderungsbilanz nicht schließen. Hierfür sind die strukturellen Veränderungen der Altersgruppen verantwortlich. Langfristig wird insbesondere die Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter schrumpfen.

Abbildung 68: Bevölkerungsentwicklung, IT.NRW-Prognose 2015-2040

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

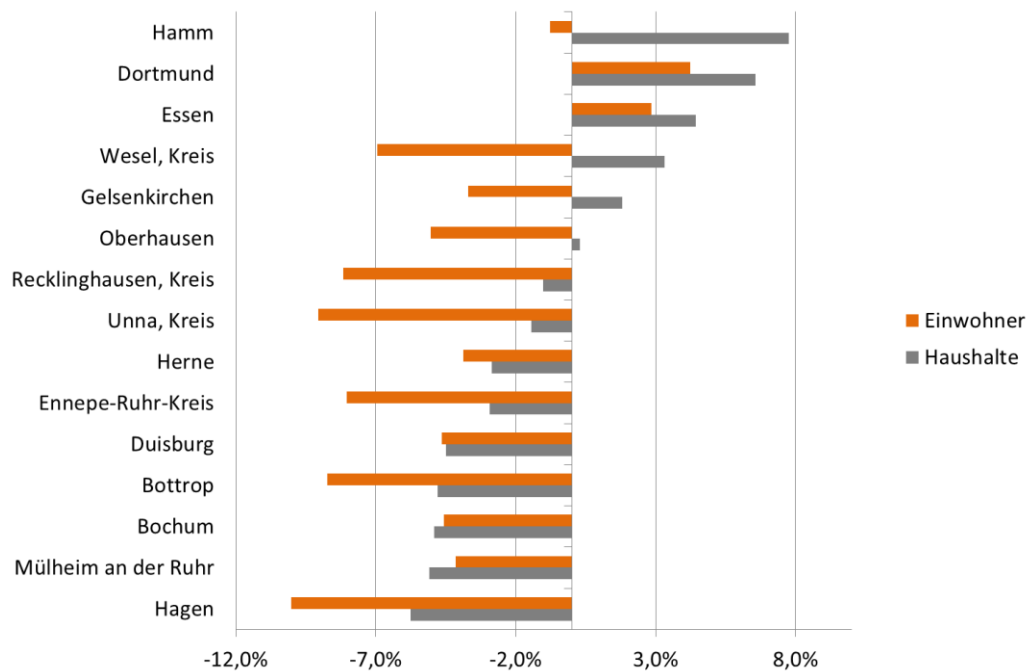
empirica

Konstanz der Haushaltszahlen bis 2040 in der Metropole insgesamt – unterschiedliche Trends in den Kreisen und kreisfreien Städten

Basierend auf der Bevölkerungsprognose hat IT.NRW eine Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Haushaltszahlen für Kreise und kreisfreie Städte vorgenommen.¹⁹ Danach wird die Zahl der Haushalte in der Metropole Ruhr bis 2040 mehr oder weniger konstant bleiben (+0,1%) und im Jahr 2040 rd. 2,5 Mio. Haushalte in der Region leben. Bei rückläufiger Einwohnerzahl bedeutet dies einen fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess. Dieser Prozess ist auch in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten (vgl. Abbildung 69). Während sich das Bild der zukünftigen Haushaltsentwicklung für die Metropole Ruhr insgesamt als moderat erweist (d.h. keine Schrumpfung) gibt es in den Kreisen und kreisfreien Städten unterschiedliche Tendenzen. Es gibt Kreise und kreisfreie Städte, in denen die Haushaltszahlen steigen, es gibt aber ebenso viele Kreise und kreisfreie Städte, in denen die Haushaltszahlen abnehmen. Das Bild der zukünftigen Haushaltsentwicklung ist genauso heterogen wie das Bild der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, d.h. es gibt keine räumlich zusammenhängenden Bereiche, die nur wachsen oder welche, die schrumpfen. Es ist ein „Flickenteppich“ zu erwarten.

¹⁹ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015): Statistische Analysen und Studien. Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien, Band 85.

Abbildung 69: Entwicklung der Haushalte und Bevölkerung in der Metropole Ruhr, IT.NRW-Prognose 2015-2040



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

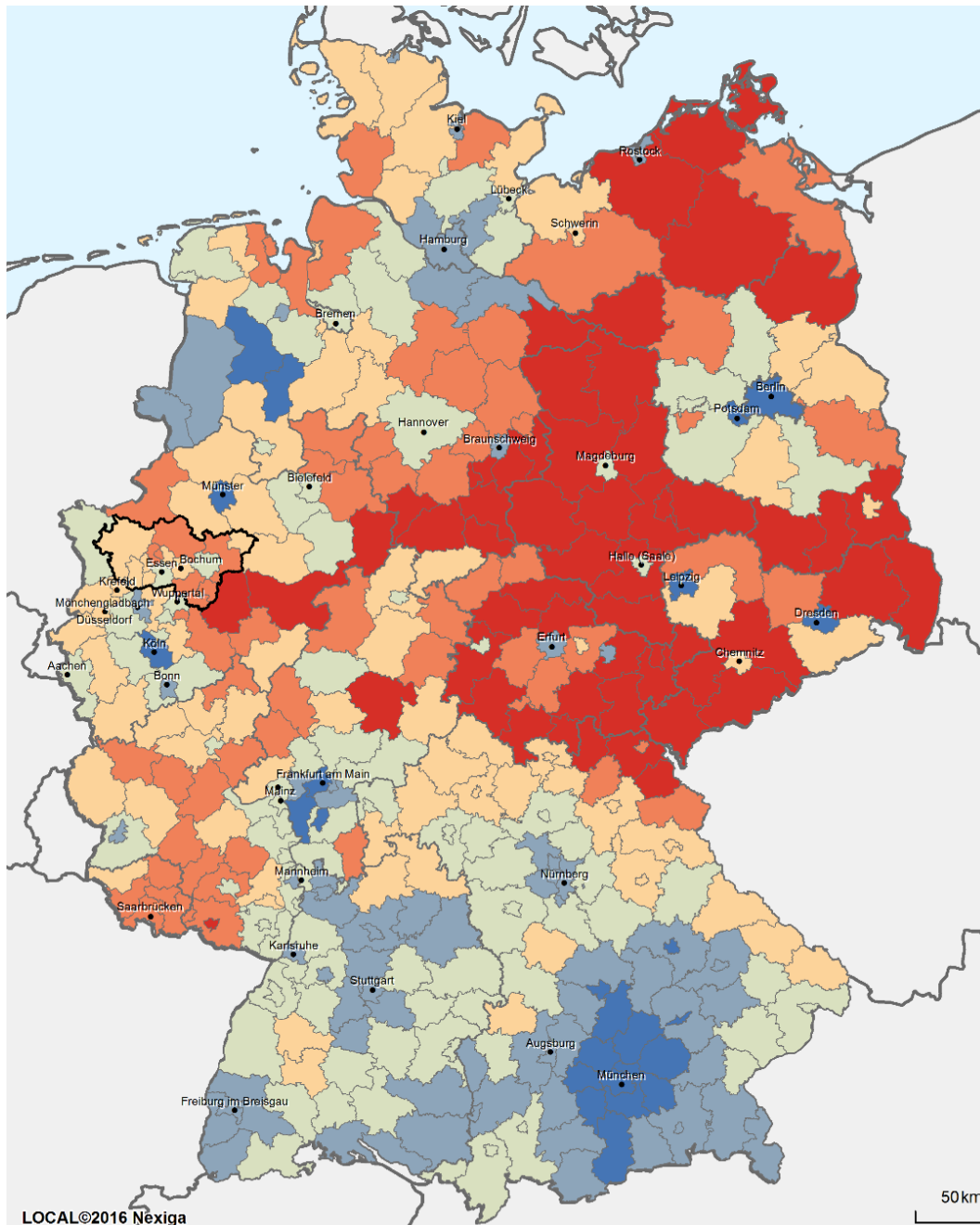
empirica

Die Metropole Ruhr im bundesweiten Bild: durchschnittlicher Bevölkerungspfad zu erwarten

Im Rahmen einer aktuellen Studie für die KfW hat empirica Korridore der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ermittelt.²⁰ Die erste Variante „starker Zuzug“ geht von einem langsamen weiteren Rückgang der Flüchtlinge aus, der noch bis 2025 anhält. Die zweite Variante „abgeschwächter Zuzug“ geht von einem etwas stärkeren Rückgang der zusätzlichen Wanderung aus, der zusätzliche Wanderungssaldo bleibt aber bis zum Jahr 2025 positiv. Die dritte Variante („Echo-Effekt“) folgt der zweiten Variante bis 2020, dann allerdings wird der Zuschlag negativ, d.h. den weiterhin vorhandenen Zuzügen stehen zunehmende Fortzüge gegenüber. Der Gedanke hinter dieser Variante ist, dass aufgrund der starken Zuwanderungswellen der letzten Jahre auch der Echo-Effekt stark sein wird. Mit dem Begriff ist gemeint, dass nach jeder Zuwanderungswelle eine Abwanderungswelle folgt (Ausnahme Spätaussiedler). Die negativen Werte sind also eine direkte Folge der bisherigen hohen positiven Werte. Für das Szenario „abgeschwächter Zuzug“ zeigt folgende Karte die Ergebnisse in den Kreisen und kreisfreien Städten. Im bundesweiten Vergleich wird deutlich, dass die Metropole Ruhr insgesamt im Mittelfeld der zukünftigen Einwohnerentwicklung in Deutschland liegt.

²⁰ empirica (2017): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt. Studie im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Download der Studie: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/Herausforderungen-und-Perspektiven-f%C3%BCr-den-deutschen-Wohnungsmarkt.pdf>

Abbildung 70: Veränderung der Einwohnerzahl (Szenario „abgeschwächter Zuzug“), 2014-2030



Veränderung 2014 bis 2030 - empirica-Kreisprognose (abgeschwächter Zuzug, Variante Königsteiner Schlüssel)

- unter -10%
- 5% bis unter 0%
- +5% bis unter +10%
- Metropole Ruhr
- 10% bis unter -5%
- 0% bis unter +5%
- +10% und mehr

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

www.empirica-institut.de

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Auch bei angenommenen hohen Außenwanderungsgewinnen von Deutschland sinkt die Einwohnerzahl der Metropole Ruhr

In allen drei Korridoren der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, die zuvor beschrieben wurden, sinkt die Einwohnerzahl der Metropole Ruhr, d.h. auch bei angenommenen hohen Außenwanderungsgewinnen, wie in der Variante „starker Zuzug“ unterstellt. Die Unterschiede zwischen den beiden Szenarien „starker Zuzug“ und „abgeschwächter Zuzug“ sind marginal. In beiden Varianten schrumpft die Metropole Ruhr um mehr oder weniger 1%. Beim Echo-Effekt ist allerdings ein höherer Rückgang um 2,6% zu erwarten (was auch daran liegt, dass der Echo-Effekt und damit negative Wanderungssalden bereits ab 2020 eintritt).

Der Trend des langfristigen Bevölkerungsrückgangs (bei gleichzeitig insgesamt stabilen Haushaltszahlen bis 2040) wirkt sich vor allem auf die Nachfragegruppen Starterhaushalte, Berufseinsteiger, Familien, 1-2-Personenhaushalte (30-65 Jahre) aus (vgl. Abbildung 71).

Abbildung 71: Entwicklung Nachfragegruppen bis 2040 in der Metropole Ruhr

| Nachfragegruppe | Anteil 2016 | Trend bis 2040 |
|---|-------------|----------------|
| Starterhaushalte (1-2-Personenhaushalte ca. 18 bis 25 Jahre) | ca. 4 % | ↘ |
| Berufseinsteiger (1-2-Personenhaushalte ca. 25 bis 30 Jahre) | ca. 6 % | ↘ |
| Ein-/ Zweipersonenhaushalte (ca. 30 bis 65 Jahre) | ca. 42 % | ↘ |
| Anteil Singlehaushalte | | ↗ |
| Familien | ca. 20 % | ↘ |
| Anteil Alleinerziehende | | ↗ |
| Ältere (65+) Ein- und Zweipersonenhaushalte (inkl. Pflegebedürftige) | ca. 28 % | ↗ |
| Anteil Singlehaushalte | | ↗ |

Quelle: Ergebnisse des Mikrozensus, IT.NRW, eigene Darstellung

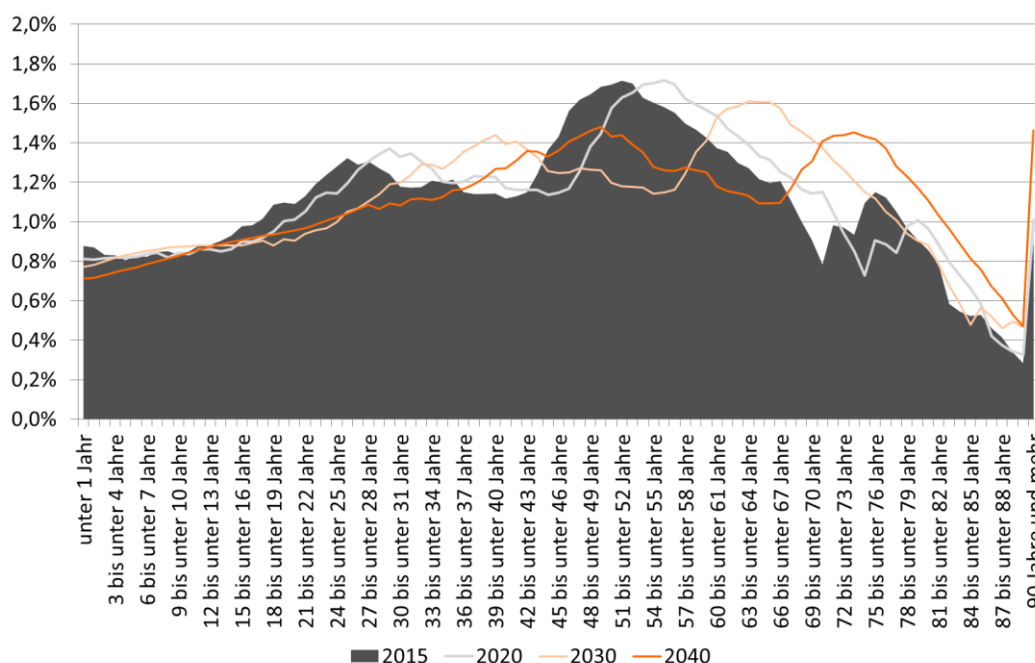
empirica

3.1.2 Mehr ältere Haushalte

Die Bevölkerung altert, wenn die Menschen länger leben und gleichzeitig weniger Kinder geboren werden, dann steigt der relative Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung. Die aktuelle Bevölkerungsstruktur weicht schon lange von der Form der klassischen Bevölkerungspyramide ab. Das mittlere Alter stellt heute

die bevölkerungsreichste Altersgruppe dar, während die ältere und die jüngere Altersgruppe schwächer ausfallen. Eine Verschiebung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur in der Metropole Ruhr bis zum Jahr 2040 bedeutet, dass die aktuell stark besetzten mittleren Jahrgänge in das höhere Alter verschoben werden.²¹ Dies betrifft insbesondere die Babyboomer Generation der 1950er/1960er Jahre. Dieser bevölkerungsstarken, älteren Bevölkerungsgruppe stehen dann schwächere mittlere und jüngere Bevölkerungsgruppen gegenüber. Die Gruppe der über 65-Jährigen wird dann deutlich größer ausfallen als in der vergangenen und gegenwärtigen Situation und einen höheren relativen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen (vgl. Abbildung 72).

Abbildung 72: Verteilung der Altersjahre in der Metropole Ruhr, IT.NRW-Prognose 2015-2040



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Nach dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung²² wird der Höhepunkt um das Jahr 2030 erreicht, wenn die Generation der Babyboomer das Rentenalter erreicht und der Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung damit am höchsten ist.

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung führt zu einer deutlichen Veränderung der Zahl der Erwerbspersonen. Demnach werden mehr Personen in Rente gehen, als Erwerbspersonen nachkommen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesam-

²¹ Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.

²² Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.) (2008): Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland. Autoren: Jürgen Dorbritz et al. Wiesbaden.

tes²³ werden im Jahr 2050 die Hälfte der Bevölkerung im Erwerbsalter, über 30 % 65 Jahre oder älter und circa 15 % unter 20 Jahre alt sein.

Der Trend wirkt sich vor allem auf die Nachfragegruppe der (zukünftig) Älteren (65+) und Pflegebedürftigen aus. Allein durch Mengeneffekte werden in der Zukunft neue Herausforderungen bezüglich des Wohnens im Alter entstehen. Hinzu kommen veränderte Herausforderungen durch veränderte Wohnansprüche der älteren Bevölkerung. Insbesondere die Zunahme der Zahl der Hochaltrigen und dem hohen Risiko der Pflegebedürftigkeit bei den über 80-Jährigen, stellen erhebliche Anforderungen an die Altenhilfe.²⁴

3.1.3 Höhere Lebenserwartung: Mehr fitte Ältere (Downaging)

Nach Ergebnissen der Modellrechnungen des Statistischen Bundesamtes²⁵ steigt die Lebenserwartung aller betrachteten Geburtsjahrgänge künftig nahezu durchgängig an. Männer und Frauen können von Jahr zu Jahr bei Geburt mit einem immer längeren Leben rechnen. Setzt sich dieser Trend fort, könnten die im Jahr 2017 geborenen Jungen je nach Variante durchschnittlich 84 bis 90 Jahre und Mädchen 88 bis 93 Jahre alt werden. Die steigende Lebenserwartung ist dabei nicht mit einer Verlängerung der Alterung zu erklären, sondern mit einem zeitlich späteren Einsetzen dieses Prozesses.²⁶ Diese Entwicklung ist auf den medizinischen Fortschritt, bessere Nahrung, Hygiene und Sicherheitstechnologien zurückzuführen.

Trend: Ausdifferenzierung der Nachfragegruppe der „Alten“

Dieser Trend wirkt sich auf die Nachfragegruppe der Älteren (65+) aus. Der Begriff der „Alten“ ist in diesem Kontext nicht mehr angemessen. Man spricht heute schon von „jungen Alten“, „mittleren Alten“ und „Hochaltrigen/Hochbetagten“. Das Alter wird von Menschen durch das sogenannte „Downaging“ neu definiert. Das Bild, das die Gesellschaft im Jahr 2040 vom Alter hat, unterscheidet sich grundlegend von der früheren Zeit. Auch der Lebensstil über 80-Jähriger wird sich in der Zukunft von den früheren Generationen unterscheiden. Das subjektiv empfundene Alter der älteren Bevölkerung sinkt, wodurch sich ihre Anforderungen und Bedürfnisse ändern.²⁷ Faktoren wie die Attraktivität des Wohnumfeldes, die verfügbare Infrastruktur sowie Aktivitäten spielen für die fitten Älteren künftig eine bedeutendere Rolle bei der Wahl ihrer Wohnlage und Wohnform. Die gestiegene Lebenserwartung und sich ausdifferenzierende Lebensstile bedeuten daher eine Vervielfältigung von Lebensmodellen im Alter. Das Leben im Altersheim wie es heute noch üblich ist, wird durch neue, zeitgerechte Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften für ältere Menschen abgelöst. Die längere Lebenserwartung verhindert

²³ Siehe Fußnote 21

²⁴ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse.

²⁵ Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Kohortensterbetafeln für Deutschland. Methoden- und Ergebnisbericht zu den Modellrechnungen für Sterbetafeln der Geburtenjahrgänge 1871 – 2017.

²⁶ HEAG Holding AG (2012): Die Stadtwirtschaft von morgen.

²⁷ HEAG Holding AG (2012): Die Stadtwirtschaft von morgen.

zwar nicht die Pflegebedürftigkeit im Alter, sie verschiebt diese jedoch zeitlich weiter nach hinten.

Einflussfaktor Einkommen als Hemmnis für die Metropole Ruhr?

Als ein weiterer Einflussfaktor auf die Lebenserwartung gilt das Einkommen. Eine Studie von Lampert et al.²⁸ aus dem Jahr 2007 bestätigt einen Einkommensgradienten der Lebenserwartung in Deutschland. Menschen mit höherem Einkommen leben demnach länger und gesünder als Menschen der unteren Einkommensgruppe. Dies weist auf einen Zusammenhang des sozialen Status und der Lebenserwartung hin.

Wie Abbildung 41 in Kapitel 2.1.1 zeigt, gibt es in der Metropole Ruhr im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen mehr einkommensschwache Haushalte und deutlich weniger einkommensstarke Haushalte. Es ist zudem von einer steigenden Armutsquote auszugehen (vgl. Kapitel 4.1.5). Diese höhere Belastung könnte dazu führen, dass sich der Trend in der Metropole Ruhr weniger stark auswirkt als in wirtschaftlich stärkeren Regionen Deutschlands.

3.1.4 Singularisierung: Mehr 1-Personen-Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird durch die steigende Anzahl der Singlehaushalte kontinuierlich kleiner („Singularisierung“).

Alternative Lebensformen und Singularisierung im Alter als Treiber des Trends

Zu den demographischen und soziokulturellen Entwicklungen, die zur Zunahme der Single-Haushalte führen, zählen z.B. neue, nicht-traditionelle Familien- und Lebensformen. So wächst z.B. die Bedeutung nichtehelichen Zusammenlebens, während die Ehe selbst an Bedeutung verliert.²⁹ Das IW Köln³⁰ beschreibt außerdem, dass insbesondere unter den Akademikern mehr Paare und Familien in sog. „Living-Apart-Together-Beziehungen“, d.h. ohne gemeinsamen Haushalt, leben. Hintergrund dafür ist die u.a. zunehmende Flexibilisierung der Arbeitswelt. Vor allem von hochqualifizierten Arbeitskräften wird eine hohe Mobilität erwartet, so dass die Paare/ Familien in mehr als einem Haushalt leben. Dies führt dazu, dass vor allem in strukturstarken Regionen, insb. in Großstädten, viele kleinere (Zweit-)Wohnungen, z.B. für Wochenendpendler, nachgefragt werden.

Unter den Single-Haushalten sind aber auch viele ältere Menschen, die nach einer Trennung, Scheidung oder Verwitwung alleine leben. Die Bertelsmann Stiftung³¹ spricht von einer „Singularisierung des Alters“. Demzufolge leben bundesweit etwa 40 % der Bevölkerung über 65 Jahren allein. Insbesondere in Großstädten wird der

²⁸ Lampert et al. (2007): Soziale Ungleichheit der Lebenserwartung in Deutschland.

²⁹ Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland.

³⁰ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum.

³¹ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Sozialplanung für Senioren. Demografische und sozial-strukturelle Daten.

Anteil noch höher geschätzt. Der Großteil der alleinlebenden Älteren sind Frauen. Die Alleinlebenden bleiben in der Familienwohnung leben, auch wenn der Partner verstorben oder die Kinder ausgezogen sind. Dadurch bleibt ihnen trotz der verringerten Haushaltsgröße eine sehr große individuelle Wohnfläche zur Verfügung (Remanenzeffekt)³². Die Alterung der Gesellschaft führt somit zu einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei einer steigenden Flächeninanspruchnahme. Durch den Anstieg des Durchschnittalters wird ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße noch verstärkt.³³

Die Verkleinerung der Haushalte ist eine Hauptursache des steigenden Wohnungsbedarfs. Der Bedarf an Single-Wohnungen und der damit wachsende Bedarf an Wohnfläche pro Kopf sind die Folgen des Trends³⁴.

In der Metropole Ruhr ist ein weiterer Anstieg der 1- und 2-Personen-Haushalte bis 2040 zu erwarten

Schon heute bilden 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Haushalte in der Metropole Ruhr. Abbildung 73 zeigt die Ergebnisse der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte von IT.NRW (Basisjahr: 2014) für die Metropole Ruhr. Bis 2040 bleibt die Zahl der Haushalte insgesamt in etwa konstant (+0,1 %). Allerdings steigt die Zahl der 1-Personen- und 2-Personen-Haushalte laut Prognose an (+3,5 bzw. +3,0 %), während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte deutlich zurückgeht (-10,3 %). Somit sinkt im Ergebnis die durchschnittliche Haushaltsgröße von rund 1,97 auf 1,92 Personen je Haushalt ab. Die Modellrechnung basiert auf den alters- und geschlechtsspezifischen Quoten der Haushaltsgrößen des Mikrozensus (regionalisierte Ergebnisse) und projiziert diese auf die prognostizierten Bevölkerungszahlen (Haushaltsmitgliederquotenverfahren).³⁵

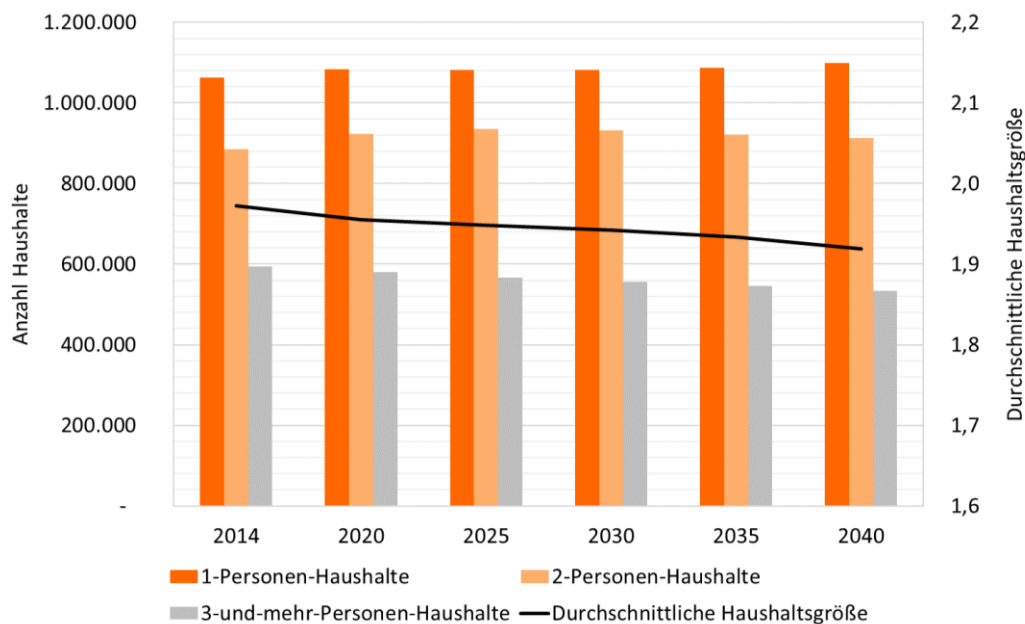
³² ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.) (2010): Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen.

³³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum.

³⁴ Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.) (2015): „Demographie-Konzepte der Kommunen in NRW“ – Qualitative Bestandsaufnahme und Beispiele „guter Praxis“.

³⁵ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015): Statistische Analysen und Studien. Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien, Band 85.

Abbildung 73: Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen sowie durchschnittliche Haushaltsgröße in der Metropole Ruhr, IT.NRW-Prognose 2014-2040



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

3.1.5 Wachsende Altersarmut

Armut im Alter ist meist endgültig und daher besonders dramatisch, denn im Gegensatz zu Jüngeren haben Ältere weniger Möglichkeiten, an ihrer Einkommenslage aus eigener Kraft noch etwas zu ändern. Der Paritätische Gesamtverband³⁶ stellt fest, dass ältere Menschen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen, besonders von Engpässen auf den Wohnungsmärkten in urbanen Regionen betroffen sind, da sie sich im „Zangengriff“ von steigenden Miet- und Nebenkosten und gleichzeitig sinkendem Rentenniveau befinden. Ein notwendiger Wohnungswechsel stellt Ältere mit geringem Einkommen aufgrund häufig höherer Neuvertragsmieten vor große Herausforderungen. Die Folge ist dann entweder ein Verbleib in der bisherigen Wohnung, die meist aber nicht altersgerecht ist, oder der Umzug in ein ggf. völlig neues Umfeld. Daraus können soziale Folgeproblemen entstehen, welche die Teilhabemöglichkeiten der Betroffenen stark einschränkt. Ältere Frauen sind stärker armutsgefährdet als Männer. Die Armutsgefährdung steigt zudem mit zunehmendem Alter.³⁷

³⁶ Der Paritätische Gesamtverband (Hrsg.) (2017): Bericht zur Armutsentwicklung in Deutschland 2017.

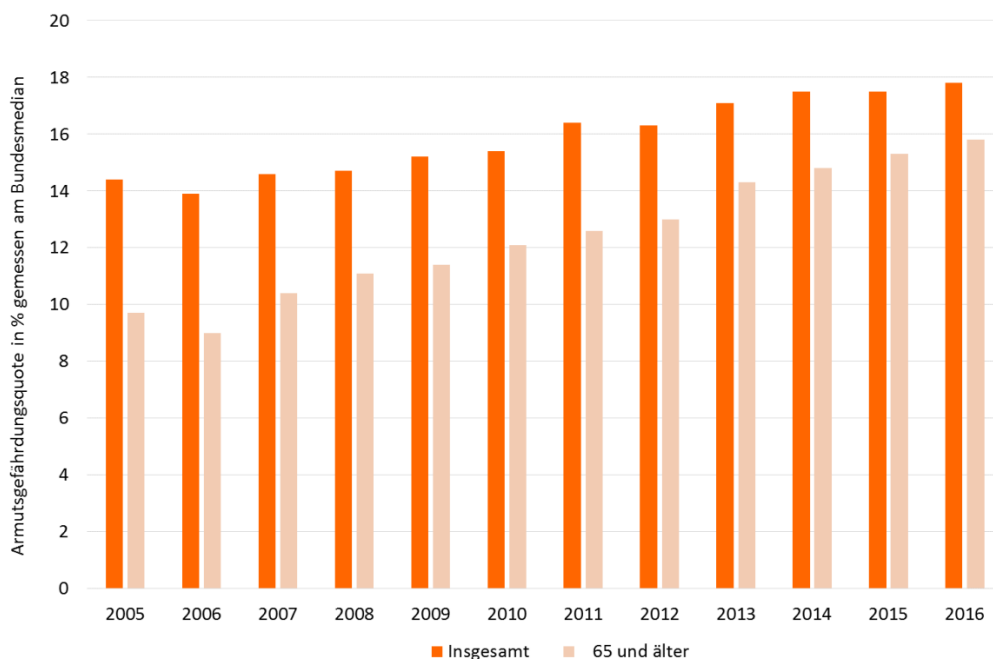
³⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)(2015): Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte. Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/lebenslagen-aelterer-menschen-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=3

Situation heute: Ältere vergleichsweise selten von Einkommensarmut betroffen

Wie empirica in einer Studie im Auftrag des Deutschen Institut für Altersvorsorge³⁸ bereits festgestellt hat, ist Altersarmut derzeit (noch) kein drängendes Problem. Der 5. Armuts- und Reichtumsbericht³⁹ der Bundesregierung konstatiert ebenfalls, dass sich die materielle Versorgung der heute über 65-Jährigen insgesamt gut darstelle, auch wenn die Situation teilweise problematischer wahrgenommen werde.

In Nordrhein-Westfalen sind die Älteren über 65 Jahren, ebenso wie auf Bundesebene, derzeit weniger von Einkommensarmut gefährdet als die meisten anderen Altersgruppen. Insbesondere bei Arbeitslosen, Alleinerziehenden oder jungen Erwachsenen liegt die Armutsgefährdung derzeit höher als bei den Älteren. Im Jahr 2016 betrug die Quote der armutsgefährdeten Älteren in Nordrhein-Westfalen gemessen am Bundesmedian rd. 16 %, die Armutsgefährdungsquote für Nordrhein-Westfalen insgesamt betrug rd. 18 %. Allerdings zeigt die Zeitreihe seit 2006 einen starken Anstieg bei den Älteren (2006: 9 %). Im Jahr 2006 lag die Gesamtquote noch knapp 5 %-Punkte über der Quote für die Älteren, im Jahr 2016 sind es nur noch 2 %-Punkte (vgl. Abbildung 74).

Abbildung 74: Entwicklung der Armutsgefährdungsquote in Nordrhein-Westfalen gemessen am Bundesmedian in %, 2005 bis 2016



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Im Vergleich mit der Bundesebene zeigt sich zudem: Bereits heute sind in Nordrhein-Westfalen etwas mehr Ältere armutsgefährdet. Innerhalb von Nordrhein-

³⁸ empirica (2017): Altersarmut – Heute und in der Zukunft. Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge GmbH.

³⁹ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2017): Lebenslagen in Deutschland. Der fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung.

Westfalen ist die Armutsgefährdungsquote für die Raumordnungsregionen Dortmund, Bochum/Hagen, Duisburg/Essen und Emscher Lippe am höchsten. Diese Raumordnungsregionen umfassen zusammen die Gebietskulisse der Metropole Ruhr zuzüglich dem Kreis Kleve (ROR Duisburg/Essen) und dem Märkischen Kreis (ROR Bochum/Hagen). Betrachtet man ergänzend die Entwicklung der Anzahl der Menschen in der Metropole Ruhr, die auf Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) angewiesen ist, zeigt sich zwischen 2010 und 2015 ein deutlicher Anstieg (vgl. Abbildung 133 im Anhang).

Konsens verschiedener Prognosen: Risiko für Altersarmut wächst

Langfristig wird sich das Risiko der Altersarmut deutschlandweit erhöhen. Es gibt verschiedene Studien, welche die Entwicklung der Altersarmut untersuchen und prognostizieren. Je nach Prognoseverfahren und -annahmen unterscheiden sich Prognosen in ihren genauen Zahlen, nicht jedoch in ihrer Grundaussage. So erwarten z.B. empirica im Auftrag des DIA⁴⁰ sowie das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) und das Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag der Bertelsmann Stiftung⁴¹ einen Anstieg des Risikos für Altersarmut in Deutschland. Laut der Prognose von ZEW und DIW wird in Zukunft ein Fünftel aller Personen im Alter von 67 Jahren von Altersarmut betroffen sein.

Altersarmut verteilt sich ungleichmäßig – Risikogruppen: Alleinstehende, Niedrigqualifizierte, Langzeitarbeitslose, Menschen mit Migrationshintergrund

Das Ausmaß von Einkommensarmut im Alter wird sich vor allem mit dem beginnenden Renteneintritt der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) zeigen, die ab 2022 das Renteneintrittsalter erreichen. Bei den Prognosen zur Entwicklung der Altersarmut wird aber eines besonders deutlich: Nicht alle (zukünftigen) Rentner sind gleichermaßen betroffen. Am stärksten trifft die Entwicklung alleinstehende Frauen, Niedrigqualifizierte, Langzeitarbeitslose sowie Menschen mit Migrationshintergrund. Der Anstieg der armutsgefährdeten Älteren wird zudem auch regional sehr unterschiedlich ausfallen.⁴² So rechnen z.B. ZEW und DIW⁴³ damit, dass sich das Armutsrisiko für Neurentner in Ostdeutschland im Vergleich zu Neurentnern in Westdeutschland zwischen 2031 und 2036 fast verdoppeln wird.

Metropole Ruhr: Risikogruppen bereits heute stark besetzt

Es ist davon auszugehen, dass der Trend der steigenden Altersarmut bzw. Armutsgefährdung auch in Teilen der Metropole Ruhr stärker greifen wird. Ursächlich ist

⁴⁰ empirica (2017): Altersarmut – Heute und in der Zukunft. Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge GmbH.

⁴¹ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politikszenerarien.

⁴² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)(2015): Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte.

⁴³ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politikszenerarien.

dafür u.a. der tiefgreifende Strukturwandel, der in Nordrhein-Westfalen und insbesondere auch in der Metropole Ruhr seine Spuren hinterlassen hat. Dies zeigt sich z.B. an der hohen Langzeitarbeitslosigkeit als eines der größten Armutsrisiken. In der Metropole Ruhr sind im Juli 2018 knapp 44 % der Arbeitslosen langzeitarbeitslos (NRW: ca. 40 %, BRD: 35 %). Spitzenreiter mit über 50 % Langzeitarbeitslosen sind Mülheim an der Ruhr und Recklinghausen. Hinzu kommen viele Arbeitskräfte ohne Ausbildung. Von den SVP-Beschäftigten am Wohnort hatten Ende 2017 in der Metropole Ruhr 15,2 % keinen beruflichen Ausbildungsabschluss (NRW: 14,8 %, BRD: 12,6 %). Besonders hoch ist der Anteil in Oberhausen (19,2 %), Hagen (19 %) und Duisburg (18,5 %), besonders niedrig im Kreis Wesel (12,8 %), Recklinghausen und Mülheim an der Ruhr (beide 13,2 %). Diese Tatsache wird sich zukünftig auch in den Renten abzeichnen.

Als weitere Teilgruppen, die besonders von Altersarmut betroffen sein werden, zählen Menschen mit Migrationshintergrund und Alleinstehende (insbesondere Frauen). Die Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung. Insgesamt lebten Ende 2015 rd. 646.500 Ausländer in der Metropole Ruhr. Durch die anhaltenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland werden die Nachfragegruppen mit Migrationshintergrund weiter zunehmen (vgl. Kap. 2.2.2). Auch der Anteil an Einpersonenhaushalten ist hoch, insbesondere derer mit geringem Haushaltseinkommen (unter 1.500 Euro Monatsnettoeinkommen, vgl. Abbildung 43).

3.1.6 Vollbeschäftigung: Mehr jüngere Haushalte mit relativ höheren Einkommen

Vollbeschäftigung in Deutschland innerhalb der nächsten 10 Jahre möglich

Selbst bei idealen Arbeitsmarktbedingungen führen Sucharbeitslosigkeit⁴⁴, konjunkturelle sowie strukturelle Arbeitslosigkeit immer zu einer gewissen Anzahl an Arbeitssuchenden. Eine Vollbeschäftigung der Gesellschaft ist demnach nicht gleichzusetzen mit einer Arbeitslosenquote von 0 %. Laut IAB⁴⁵ wird Vollbeschäftigung demnach erreicht, wenn die Arbeitslosenquote einen Wert zwischen 2 und 3 % beträgt. Bei aktuellen Entwicklungen könnte eine solche Vollbeschäftigung in Deutschland bis zum Jahr 2027 erreicht werden.⁴⁶ Zurückzuführen ist diese erwartete Entwicklung hauptsächlich auf den demografischen Wandel. Denn wenn die geburtenstarken Jahrgänge ab 2022 das Rentenalter erreichen, werden innerhalb weniger Jahre deutlich mehr Arbeitsplätze frei, als Arbeitssuchende auf dem Arbeitsmarkt nachkommen. Genauer bedeutet dies, dass die Zahl der Erwerbstätigen von 2015 bis 2035 um 5 % zurückgehen wird.⁴⁷ In diesem Zusammenhang spielt insbesondere die Qualifizierung der Arbeitssuchenden eine entscheidende Rolle. Eine zielgerichtete

⁴⁴ Unter Sucharbeitslosigkeit versteht man die durch den Wechsle des Arbeitsplatzes bedingte Arbeitslosigkeit, die den Zeitraum der Arbeitsplatzsuche zwischen der Aufgabe der alten Tätigkeit und der Aufnahme einer neuen Beschäftigung bezeichnet.

⁴⁵ Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (Hrsg.) (2014): Das Ziel der Vollbeschäftigung in Deutschland – Fern aber erreichbar. IAB-Kurzbericht Nr. 15.

⁴⁶ Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit.

⁴⁷ Prognos AG und InWIS (Hrsg.) (2015): Lehren aus dem Strukturwandel im Ruhrgebiet für die Regionalpolitik.

Förderung des Bildungssystems gilt daher in Zukunft als grundlegende Voraussetzung. Der durch die Verknappung der Arbeitskräfte entstehende Fachkräftemangel, macht es für Betriebe schwieriger, ihre durch Renteneintritte frei werdenden Stellen zu besetzen. Mit zunehmendem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte steigt schließlich das Lohnniveau. Diese Entwicklung wird sich vor allem auf die heute jüngeren Generationen auswirken. Insgesamt entwickelt sich der Trend hin zu Haushalten, mit zwei erwerbstätigen Ehepartnern und relativ höherem Einkommen.

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels kommt Zuwanderern eine besondere Bedeutung zu. Durch Zuwanderung können die negativen Effekte des demografischen Wandels abgemildert werden. Dies gilt natürlich vor allem für hochqualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland. Aber auch für Arbeitskräfte der Handwerks- und Pflegeberufe stehen die Chancen gut.⁴⁸ Dabei werden bereits heute 50 % der neu entstehenden Arbeitsplätze an Ausländer vergeben. Hauptsächlich handelt es sich hier jedoch um Menschen aus der Europäischen Union. Die Arbeitsplatzvergabe für Zuwanderer aus Nicht-EU-Staaten hingegen stellt in Zukunft eine noch bedeutendere Herausforderung dar (vgl. dazu auch Ausführung in Kapitel 3.1.9).

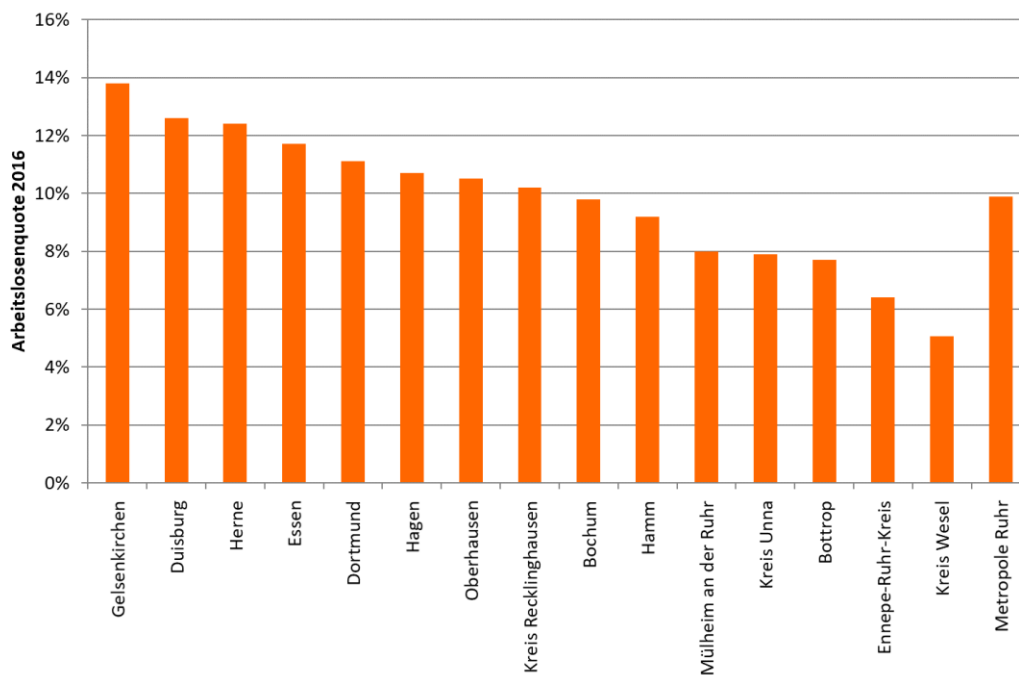
Vollbeschäftigung in der Metropole Ruhr für einige Teilgebiete in den nächsten 10 Jahren unwahrscheinlich

Betrachtet man die Voraussetzungen für diese Entwicklung in Nordrhein-Westfalen, zeigen sich große regionale Unterschiede. Während einige Regionen des Münsterlandes, des Sauerlandes sowie Westfalen, wie etwa in der Stadt Coesfeld mit 2,7 %, bereits heute eine Arbeitslosenquote im Bereich der Vollbeschäftigung vorweisen können, reichen die Werte in der Metropole Ruhr teilweise bis in den zweistelligen Bereich.⁴⁹

Die Stadt Gelsenkirchen wies hierbei im Jahr 2016 mit einer Arbeitslosenquote von 13,8 % den höchsten Wert auf, gefolgt von Duisburg mit 12,6 % und Herne mit 12,4 %. Die geringste Arbeitslosenquote weist der Landkreis Wesel mit 5,1 % auf. Die Voraussetzungen innerhalb der Metropole Ruhr für diesen Trend sind daher teils gut und teils erschwert. Jedoch bietet der Trend auch den Städten bzw. Kreisen mit einer derzeit hohen Arbeitslosigkeit die Chance zur Reduzierung der Arbeitslosenquote.

⁴⁸ Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit.

⁴⁹ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2018): Konjunktur in Nordrhein-Westfalen.

Abbildung 75: Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr, 2016

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

3.1.7 Wachsende Polarisierung

Die Gruppe der Menschen mit geringem Einkommen wächst zeitgleich mit der Gruppe der Menschen mit hohem Einkommen. Dies geschieht dabei nicht durch einen Bevölkerungsanstieg, sondern aufgrund einer Veränderung der Einkommensverteilung. Die Einkommensmitte wird somit immer schmaler und die Ungleichheit bei Einkommen und Vermögen folglich immer größer. Zwar ist insgesamt mit einer Beschäftigungsexpansion zu rechnen, jedoch ist diese auch auf die Zunahme atypischer und teils prekärer Beschäftigungsformen wie Teilzeit, geringfügige Beschäftigung oder Befristung zurückzuführen. Auch in der Metropole Ruhr ist – wenn auch innerhalb der Region unterschiedlich – eine Steigerung der Beschäftigungszahlen zu verkennen, die zunächst auf einen wirtschaftlichen Aufschwung hindeuten (vgl. Kapitel 2.1.1).

Ursachen der Einkommenspolarisierung: Niedriglöhne, Teilzeitarbeit, Tertiärisierung

Laut Hans-Böckler-Stiftung⁵⁰ nimmt die Anzahl der Betriebe, in denen Tarifverträge gelten, ab. Heutzutage ist nur noch jede zweite Arbeitskraft in einem tarifgebundenen Unternehmen beschäftigt. Gleichzeitig nimmt in Deutschland die Bedeutung des Niedriglohnsektors zu. Die Ursache für den wachsenden Niedriglohnsektor ist demnach die Veränderung der Wirtschaftsstruktur im Rahmen der Tertiärisierung.⁵¹ Denn diese führt nicht nur zu einer Verschiebung der Beschäftigung vom Industrie- zum Dienstleistungssektor, sondern auch zu einer Einkommenspolarisierung inner-

⁵⁰ Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit.

⁵¹ Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit

halb des tertiären Sektors. Mit steigendem Anteil der Dienstleistungen nehmen daher die schlecht vergüteten, einfachen Arbeitsplätze auf der einen Seite und die hoch bezahlten Stellen auf der anderen Seite zu, was letztendlich zu einer ungleichen Verteilung der Löhne führt. Hierbei sind besonders häufig gering Qualifizierte, junge Menschen oder Menschen mit Migrationshintergrund tätig. Dadurch leiden diese Personengruppen sowie auch Alleinerziehende besonders unter der Einkommenspolarisierung. Zusätzlich wirkt sich auch die Zuwanderung auf die Polarisierung aus. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales⁵² rechnet aufgrund der Zuwanderung von Geflüchteten zunächst mit einem Absinken des Medianeinkommens sowie einem Anstieg der Armutsrisikoquote. Durch eine schrittweise Integration der Geflüchteten in den Arbeitsmarkt ist auf lange Sicht jedoch mit einem gleichbleibenden Wert der Armutsrisikoquote sowie mit Lohnsteigerungen zu rechnen.

Da die Löhne der unteren Einkommensbezieher langsamer steigen als die Marktpreise, verstärkt sich insbesondere auf dem Wohnungsmarkt der Prozess der Polarisierung. Demnach spiegeln sich die Einkommensunterschiede in den ungleichen Wohnverhältnissen wider. Hinzu kommt ein Unterschied zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen, der den Prozess zusätzlich verschärft. Während Nachfrage und Preise nach Immobilien in schrumpfenden Regionen sinken, ist mit steigenden Preisen in wachsenden Regionen zu rechnen.⁵³

Polarisierung trifft vor allem Stadtregionen

Am stärksten werden die Folgen der Einkommenspolarisierung in Stadtregionen zu spüren sein und am geringsten in Nicht-Agglomerationsräumen. Zudem zeigen die Entwicklungen der Vergangenheit, dass die Polarisierung der Einkommen in Regionen am größten ist, die sich im Strukturwandel der Tertiärisierung befinden.⁵⁴ Auch in der Metropole Ruhr wächst der tertiäre Sektor weiter an. Während 2008 noch 71 % der SVP-Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt waren, waren es 2017 bereits 73 %⁵⁵. Problematisch wird die ungleiche Einkommensverteilung, wenn es zu einer sozialräumlichen Polarisierung der Bevölkerung kommt und sich Menschen mit höherem Einkommen von der restlichen Bevölkerung abspalten. Zusammen mit der Segregation geht auch der Prozess der Gentrifizierung in aufgewerteten Stadtteilen einher. Reichere Haushalte verdrängen hierbei ärmere Haushalte, die sich städtische Lagen aufgrund der erhöhten Mietbelastungsquoten nicht mehr leisten können. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Kommunen in der Metropole Ruhr weit von den Entwicklungen in den Hochpreisstandorten München oder Hamburg entfernt sind.

⁵² Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2017): Lebenslagen in Deutschland - Der fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung.

⁵³ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (Hrsg.) (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. DIW Wochenbericht Nr. 23.

⁵⁴ Goebel, J., M. Gornig und H. Häußermann (2012): Bestimmt die wirtschaftliche Dynamik der Städte die Intensität der Einkommenspolarisierung? Resultate für deutsche Stadtregionen. 40. Jg., (3) 371–398.

⁵⁵ IT.NRW, eigene Berechnungen

3.1.8 Zuwanderung: Mehr Haushalte mit Migrationshintergrund

Zuwanderung als Lösung für den demografischen Wandel?

Die Bevölkerung wird vielfältiger. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland als beliebtestes Zielland internationaler Zuwanderung weiterhin an der Spitze.⁵⁶ Die Zuwanderung wird in Deutschland maßgeblich das Bevölkerungswachstum bestimmen.⁵⁷ Die Entwicklung der Zuwanderung ist jedoch mit großer Unsicherheit verbunden, denn sie wird von einer Vielzahl exogener Ursachen beeinflusst. Das Ausmaß des Familiennachzuges oder die Verweildauer sowie ein weiterer Zustrom durch neue Krisen lassen sich nicht bestimmen.

Bevölkerungsprognosen sind grundsätzlich nicht geeignet die nähere Zukunft angemessen abzubilden. Dies gilt insbesondere vor einer größeren Zuwanderungswelle. Etwas besser ist nach einer Zuwanderungswelle, wie gerade geschehen, die nähere Zukunft prognostizierbar, da dann zumindest über den Echo-Effekt ein quantitativ relevanter Teil der zukünftigen Fortzüge determiniert ist. Aber auch hier bleibt natürlich immer die Ungewissheit, ob die Zuwanderungswelle bereits abgeschlossen ist oder nicht.

Anders sieht es allerdings mit der langfristigen Prognostizierbarkeit aus, da sich hier die großen Schwankungen durch Zuwanderung und Echo-Effekt ausgleichen (vgl. Abbildung 76).

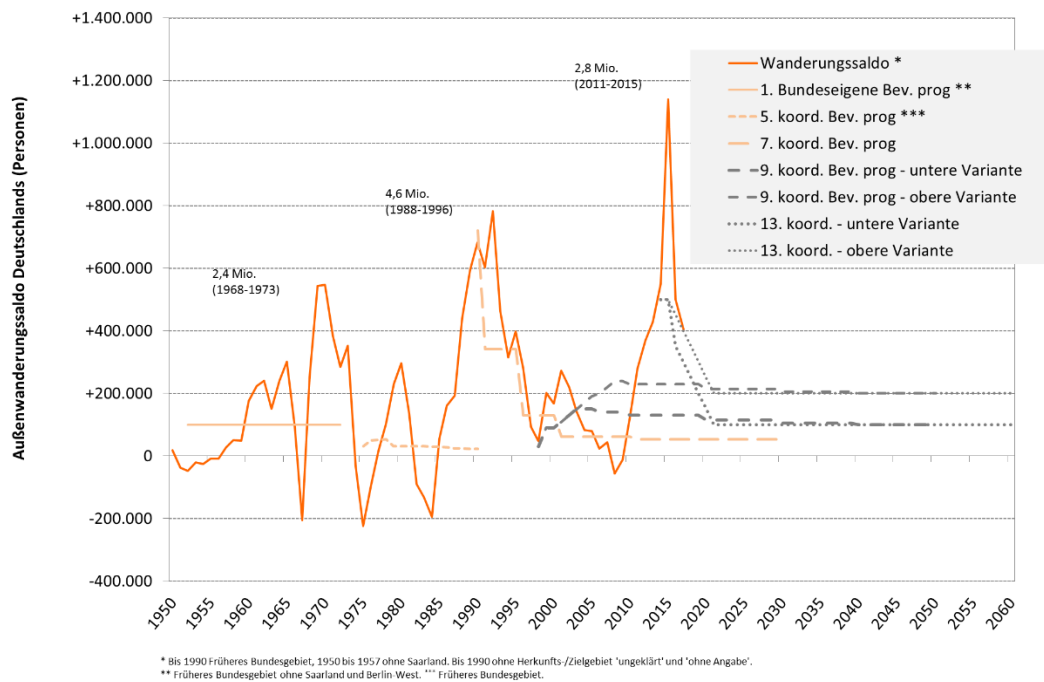
Eigenen Berechnungen von empirica zufolge könnte die Bevölkerung Deutschlands 2030 bei verstärkter Migration bei 83,5 Millionen liegen und bei geringer Migration bei 82,3 Millionen. Dies ergibt eine Differenz von 1,2 Millionen Menschen, die im Jahr 2030 Wohnung und Arbeit benötigen oder nicht.⁵⁸

Des Weiteren wird die Zuwanderung nicht, wie oftmals erwartet, den demografischen Wandel aufhalten können. Zwar wandern aktuell viele kinderreiche Familien nach Deutschland ein, jedoch reicht dies nicht aus, um den Trend aufzuhalten. Denn der Großteil der neu Zugewanderten konzentriert sich auf junge Erwachsene in den Altersgruppen 20-30 Jahre und nicht auf die Bevölkerungsgruppe der Kinder, die notwendig wäre.

⁵⁶ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.) (2016): Migrationsbericht 2015 - Zentrale Ergebnisse.

⁵⁷ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2016): Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland, IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung

⁵⁸ empirica (2017): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt. Studie im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Download der Studie: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/Herausforderungen-und-Perspektiven-f%C3%BCr-den-deutschen-Wohnungsmarkt.pdf>

Abbildung 76: Außenwanderungssaldo Deutschland, 1950-2017 und Vergleich mit Prognosen**Anmerkungen:**

Die Ergebnisse ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Des Weiteren existieren Einschränkungen in der Genauigkeit der Ergebnisse, die u.a. aus Problemen bei der melderechtlichen Erfassung von Schutzsuchenden resultieren.

Diese Ergebnisse der Wanderungsstatistik für das Berichtsjahr 2017 sind vorläufig. Dabei sind Änderungen zwischen den vorläufigen und endgültigen Ergebnissen zu erwarten. In den vorläufigen Ergebnissen dürfte die im Außenwanderungssaldo nachgewiesene Zahl der Fortzüge "nach unbekannt" überschätzt und die Zahl der Zuzüge "von unbekannt" unterschätzt sein. In der Folge dürfte der nachgewiesene Wanderungssaldo, insbesondere für die Deutschen, zu niedrig sein.

Quelle: Statistisches Bundesamt

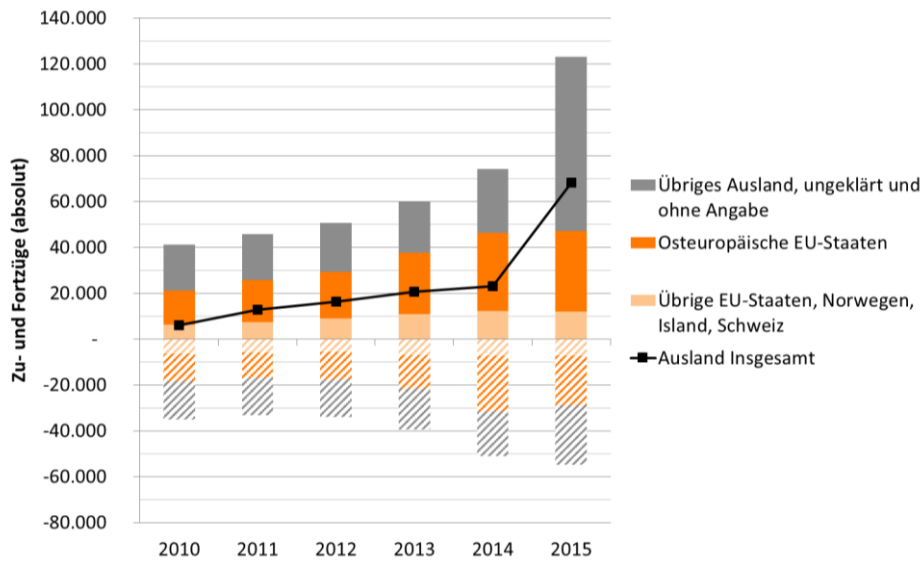
empirica

Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung

Auch die Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung. Neben der aktuell bedeutenden Flüchtlingszuwanderung aus Nicht-EU-Staaten wächst in der Metropole Ruhr auch die Zuwanderung von Menschen aus der Europäischen Union, insbesondere aus osteuropäischen Staaten (vgl. Abbildung 77).

Mit der anhaltenden Migration kommen Menschen mit anderen kulturellen Hintergründen nach Deutschland und in die Metropole Ruhr. Die Gründe der Auswanderung können dabei von Arbeitslosigkeit über Umweltkatastrophen bis hin zum Krieg reichen. Während diese Faktoren vom Quellland bestimmt werden, stellen Faktoren wie Bildung, Sicherheit oder Fachkräftemangel einen Anreiz für die Menschen dar, nach Deutschland zu wandern.

Abbildung 77: Wanderungssaldo der Metropole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten aus dem Ausland, 2010-2015

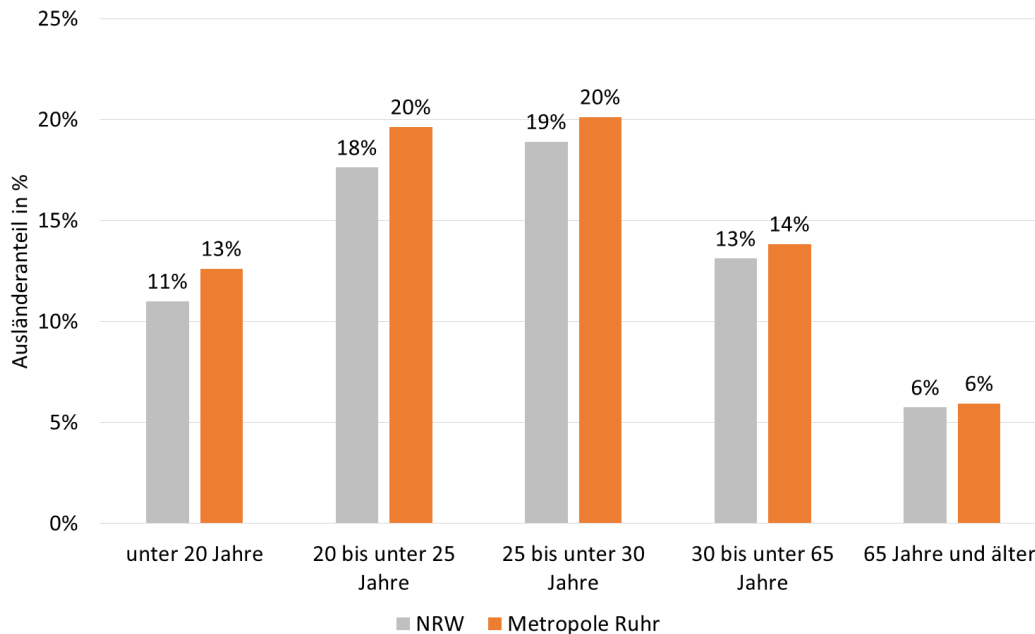


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Tendenziell wandern eher junge Menschen nach Deutschland. Dies zeigt sich bereits in der heutigen Altersstruktur der Ausländer in der Metropole Ruhr (vgl. Abbildung 78).

Abbildung 78: Ausländeranteil nach Altersgruppen in der Metropole Ruhr, 2015



Personen in Gemeinschaftsunterkünften nicht enthalten

Quelle: Fortschreibung auf Basis Zensus 2011, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Migranten zieht es eher in Großstädte: Metropole Ruhr als beliebte Zielregion – aber mit räumlichen Unterschieden

Laut einer Studie des BBSR⁵⁹ zieht der Großteil der Zuwandernden in die Großstädte und bleibt dort. Dabei konzentriert sich die Zuwanderung auf Bundesebene eher auf Westdeutschland. Auch die Metropole Ruhr (insbesondere die Großstädte) stellt eine beliebte Zielregion für Zuwanderung dar. Bereits 2016 zeigte sich deutschlandweit eine Konzentration von 60 % der Personen mit Migrationshintergrund in Städten und lediglich 12 % im ländlichen Raum.⁶⁰ Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl ist daher künftig mit einem erhöhten Wohnungsbedarf, insbesondere in Städten, zu rechnen.

Nicht zu unterschätzen ist hierbei, dass die Zuwanderung junger Leute allmählich auch zu einem Familienwachstum in den Städten führen wird.⁶¹ Dabei stehen viele Städte heutzutage bereits vor der Herausforderung, die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Aufgrund des erhöhten Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt ist daher mit steigenden Preisen zu rechnen.⁶² Der Grund für die Favorisierung der Städte liegt oftmals im dortigen Arbeitsplatz- und Bildungsangebot sowie an dem Wohnungsmarkt, der in Innenstadtlagen nachgefragte Mietwohnungen aufweist.⁶³ Als weiterer wichtiger Faktor wird die Netzwerkmigration, also die Orientierung an Familienmitgliedern, Bekannten oder Gruppen der gleichen kulturellen Herkunft, zu einer steigenden räumlichen Selektion führen.

Nach Erhebungen des FDZ⁶⁴ ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in den Regionen der Metropole Ruhr unterschiedlich hoch. Dabei zeigt sich nicht nur ein Unterschied zwischen städtischen und ländlichen Regionen, sondern oftmals auch eine Trennung in Nord und Süd der Städte, sowie entlang der Autobahn A40.

3.1.9 Steigende Armutszuwanderung

In der Metropole Ruhr spielen Zuwanderer aus wirtschaftlich schwächeren Regionen (z.B. Süd-Ost-Europa) und insbesondere in der jüngeren Vergangenheit aus Krisenregionen eine bedeutende Rolle. Diese Zuwanderer verfügen nur über wenig Einkommen und sind häufig von Armut betroffen. Während Arbeitsmigranten ihre Migration und Arbeitssuche im Zielland planen können, besteht diese Möglichkeit für Fluchtmigranten nicht. Ihre Integration in den Arbeitsmarkt dauert länger.

⁵⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Internationale Migration in deutsche Großstädte. BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2015.

⁶⁰ Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2018): Bevölkerung mit Migrationshintergrund I.

⁶¹ Heyn, T. und P. Heising (2018): Der Blick nach vorne. In: LEG Wohnungsmarktreport NRW: Gesellschaftlicher Wandel und demographische Entwicklung. Experten im Gespräch.

⁶² Institut der deutschen Wirtschaft Köln und Deutsche Invest Immobilien GmbH (Hrsg.) (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland.

⁶³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln und Deutsche Invest Immobilien GmbH (Hrsg.) (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland.

⁶⁴ Forschungsdatenzentrum Ruhr (2016): Im Ruhrgebiet kleinräumig bedeutende Unterschiede bei der Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund. Pressemitteilung vom 07.11.2016.

Aufgrund der Netzwerkmigration entscheiden sich viele Neuzuwanderer für Regionen, die bereits einen hohen Migrantenanteil aufweisen. Dadurch konzentrieren sich soziale Probleme auf einige Städte bzw. Stadtteile. Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt zeigt sich eine Entwicklung informeller Vermietungspraktiken, die durch die prekären Lebenssituationen der Zuwanderer und die Zugangsbarrieren in den freien Wohnungsmarkt bedingt werden.⁶⁵

Auch in der Metropole Ruhr weist das Wanderungssaldo osteuropäischer EU-Staaten eine Konzentration auf einige wenige Kommunen auf. Die höchsten Konzentrationen zeigen sich in den Städten Oer-Erkenschwick mit 26 %, in Gelsenkirchen mit 15 % und in Neukirchen-Vluyn und Dortmund mit etwa 13 % (vgl. Abbildung 79). Dies dürften auch die Kommunen sein, in denen aufgrund der o.g. Netzwerkmigration weitere Konzentrationen erwartet werden können – sofern die Wanderungsströme aus den Herkunftsstaaten nach Deutschland und NRW nicht nachlassen. In den Kommunen zeigen sich kleinräumige Konzentrationen: Der Großteil der zugewanderten Familien wohnt in der Metropole Ruhr in wohngünstigen Stadtteilen nahe ehemaligen Industriestandorten.⁶⁶

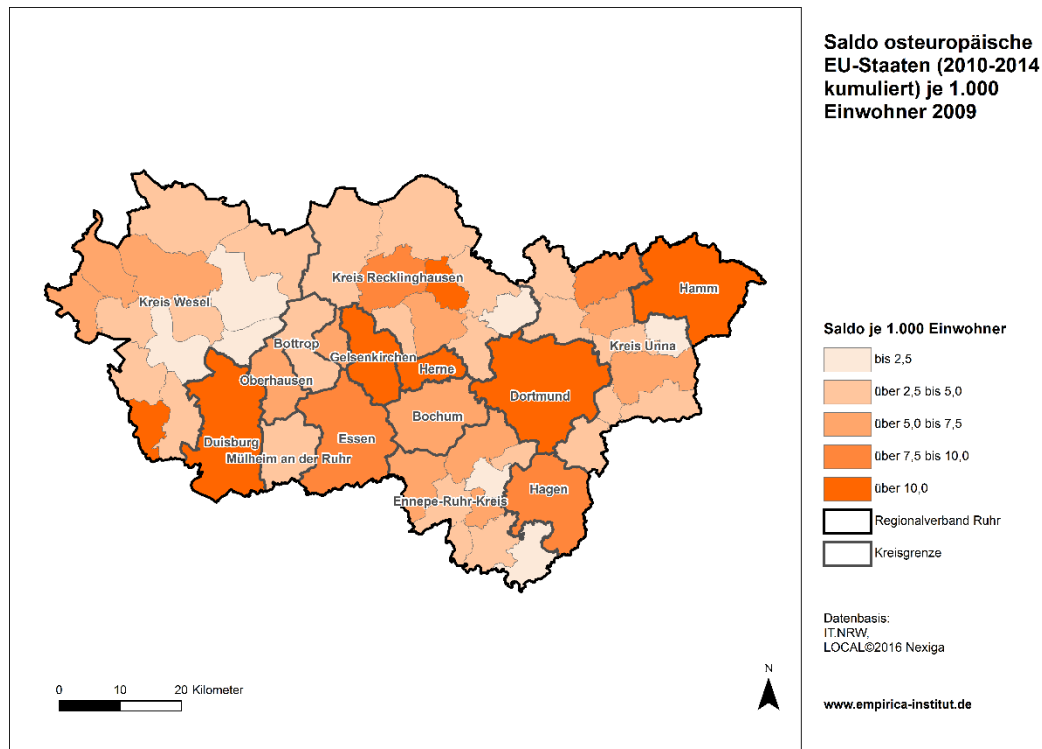
Eine künftige EU-Erweiterung der Balkanstaaten würde eine große Herausforderung für die Metropole Ruhr darstellen, da mit einer ähnlichen Entwicklung wie bei der EU-Osterweiterung um Rumänien und Bulgarien zu rechnen wäre. Eine Armutszuwanderung aus diesen Ländern könnte demnach zu einer weiteren Konzentration sozialer Probleme in bestehenden benachteiligten Städten und Stadtteilen führen.

Da vor allem jüngere Zuwanderer in die Metropole Ruhr kommen, wirkt sich dieser Trend auf die jüngeren Nachfragegruppen wie Berufseinsteiger, Starterhaushalte, aber auch Familien mit Kindern aus.

⁶⁵ Heyn, T. und P. Heising (empirica) (2018): Der Blick nach vorne. In: LEG Wohnungsmarktreport NRW: Gesellschaftlicher Wandel und demographische Entwicklung. Experten im Gespräch.

⁶⁶ Citlak, B. (2015): Räumliche Segregation von zugewanderten Familien im Ruhrgebiet. In: Global Social Work: Regionale und lokale Herausforderung der Armutszuwanderung aus Südosteuropa.

Abbildung 79: Wanderungssaldo mit osteuropäischen EU-Staaten in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

3.1.10 Zwischenfazit

Die zukünftige Wohnungsnachfrage der Metropole Ruhr wird von folgenden quantitativen Veränderungen geprägt:

- Langfristig sinkt die Einwohnerzahl der Metropole Ruhr. Auch eine weiterhin hohe Zuwanderung wird den **Bevölkerungsrückgang** nur verzögern. Insgesamt übersteigt die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen.
- Für die Wohnungsnachfrage ist aber nicht die Anzahl an Personen relevant, sondern die Anzahl an Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Die Zahl der **Haushalte** wird in der Metropole Ruhr bis 2040 **mehr oder weniger konstant** bleiben. In den Kreisen und kreisfreien Städten wird es unterschiedliche Tendenzen der Einwohner- und Haushaltsentwicklungen geben.
- Die Nachfragegruppe der über 65-Jährigen wird bis 2040 deutlich größer ausfallen als in der vergangenen und gegenwärtigen Situation und einen höheren relativen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen. Allein durch Mengeneffekte steigen die Herausforderungen bezüglich des **Wohnens im Alter**. Hinzu kommen veränderte Wohnansprüche der älteren Bevölkerung. Insbesondere die Zunahme der Zahl der Hochaltrigen und dem hohen Risiko der Pflegebedürftigkeit bei den über 80-Jährigen, stellen erhebliche Anforderungen an die Altenhilfe.
- Durch eine immer weiter steigende Lebenserwartung differenziert sich die Nachfragegruppe der Älteren weiter aus. Das Alter wird von Menschen

durch das sogenannte „Downaging“ neu definiert. Faktoren wie die altersspezifische Attraktivität des Wohnumfeldes, die verfügbare Infrastruktur sowie Aktivitäten spielen für die fitten Älteren künftig eine bedeutendere Rolle bei der Wahl ihrer Wohnlage und Wohnform. Die Lebenserwartung wird durch das Einkommen beeinflusst. Dies könnte dazu führen, dass sich der Trend in der Metropole Ruhr weniger stark auswirkt als in wirtschaftlich stärkeren Regionen Deutschlands.

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird durch die steigende Anzahl der Singlehaushalte kontinuierlich kleiner („Singularisierung“). Schon heute bilden 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Haushalte in der Metropole Ruhr. In der Metropole Ruhr ist ein weiterer Anstieg der 1- und 2-Personen-Haushalte bis 2040 zu erwarten.
- Altersarmut ist derzeit (noch) kein drängendes Problem. Langfristig wird sich das Risiko der Altersarmut deutschlandweit erhöhen. Nicht alle (zukünftigen) Rentner sind gleichermaßen betroffen. Am stärksten trifft die Entwicklung alleinstehende Frauen, Niedrigqualifizierte, Langzeitarbeitslose sowie Menschen mit Migrationshintergrund. Es ist davon auszugehen, dass der Trend der steigenden Altersarmut in Teilen der Metropole Ruhr stärker greifen wird. Ursächlich ist dafür u.a. der tiefgreifende Strukturwandel.
- Aktuelle Studien gehen von einer Vollbeschäftigung in Deutschland bis zum Jahr 2027 aus. Mit zunehmendem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte steigt das Lohnniveau. Diese Entwicklung wird sich vor allem auf die heute jüngeren Generationen auswirken, die über ein relativ höheres Einkommen verfügen werden. In der Metropole Ruhr werden sich regional zunehmende große Einkommens-Unterschiede ergeben.
- Die Gruppe der Menschen mit geringem Einkommen wächst zeitgleich mit der Gruppe der Menschen mit hohem Einkommen - die Ungleichheit wird immer größer. Da die Löhne der unteren Einkommensbezieher langsamer steigen als die Marktpreise, verstärkt sich insbesondere auf dem Wohnungsmarkt der Prozess der Polarisierung.
- Eigenen Berechnungen von empirica zufolge könnte die Bevölkerung Deutschlands 2030 bei verstärkter Migration bei 83,5 Mio. liegen und bei geringer Migration bei 82,3 Mio. Dies ergibt eine Differenz von 1,2 Mio. Menschen, die im Jahr 2030 Wohnung und Arbeit benötigen oder nicht. Auch die Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung. Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl ist daher künftig mit einem erhöhten Wohnungsbedarf, insbesondere in Städten, zu rechnen.
- In der Metropole Ruhr spielen Zuwanderer aus wirtschaftlich schwächeren Regionen (z.B. Süd-Ost-Europa) und insbesondere in der jüngeren Vergangenheit aus Krisenregionen eine bedeutende Rolle. Diese Zuwanderer verfügen nur über wenig Einkommen und sind häufig von Armut betroffen. Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt zeigt sich eine Entwicklung informeller Vermietungspraktiken, die durch die prekären Lebenssituationen der Zuwanderer und die Zugangsbarrieren in den freien Wohnungsmarkt bedingt werden. Eine künftige EU-Erweiterung der Balkanstaaten würde eine große Herausforderung für die Metropole Ruhr darstellen.

3.2 Qualitative Perspektive: Nachfragetrends bis 2040

Unter heutiger Perspektive ist die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2040 unter qualitativen Aspekten unsicher. Nachfolgende Abbildung zeigt mögliche qualitative Veränderungen der Nachfrage, die mit Hilfe einer Literaturanalyse und den Expertenworkshops ermittelt wurden sowie deren Auswirkungen (Mengeneffekte) auf einzelne Nachfragegruppen.

Abbildung 80: Qualitative Veränderungen Nachfrage - Relevanz je Nachfragegruppe

| Nachfragegruppe | Starterhaushalte (unter 25 Jahre) | Berufseinsteiger (25-30 Jahre) | Familien (HH mit Kindern) | Alleinerziehende | Berufliche Etablierte (30-59) | Ältere (65+) | Pflegebedürftige |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|------------------|
| Hohe Standort-Beständigkeit Älterer | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Veränderungsbereitschaft im Alter → wachsende Umzugsbereitschaft | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Mehrgenerationen-nachbarschaften | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Hohe Präferenz für Wohneigentum | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Hohe Bedeutung von zentralen, urbanen Lagen | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Multilokales Wohnen | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Steigende Präferenz für Cohousing | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

Relevanz: hoch  mittel  gering 

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

In den nachfolgenden Kapiteln sind die einzelnen Veränderungen der Nachfrage aus qualitativer Perspektive in ihrer Bedeutung und beschrieben: Was beeinflusst den Trend? Welche Hinweise gibt es zur Bedeutung und zu Mengeneffekten insgesamt und im spezifischen für die Metropole Ruhr?

3.2.1 Hohe Standort-Beständigkeit Älterer

Der überwiegende Teil der älteren Menschen möchte so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bzw. im gewohnten Umfeld wohnen bleiben. Dies zeigen verschiedene Untersuchungen. So kommt eine Befragung des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) in 2011 zu dem Ergebnis, dass knapp 60% der älteren Menschen (ab 50 Jahren) in ihrer Wohnung verbleiben möchten.⁶⁷ In einer fünf Jahre zuvor durchgeführten Untersuchung der LBS lag der Anteil derjenigen, die am derzeitigen Wohnstandort verbleiben möchten, bei rd. 30%.⁶⁸

Auch auf der Ebene von einzelnen Städten kann die hohe Standort-Persistenz Älterer bestätigt werden. 70% der im Jahr 2015 in der rheinland-pfälzischen Stadt Ludwigshafen befragten 50 bis 70-Jährigen planen nicht umzuziehen.⁶⁹ Eine Befragung des ILS/IÖR in der Stadt Dortmund (2014) kommt zum Ergebnis, dass 79% der Befragten 60+ Haushalte nicht umziehen möchte.⁷⁰

Der Wunsch, in der derzeitigen Wohnung wohnen zu bleiben, ist altersabhängig. Während die Bindung an den Standort bei den 50 bis 60-Jährigen noch nicht so hoch ist, liegt sie bei den 70 bis 80-Jährigen deutlich höher.⁷¹ Mit dem Lebensalter nimmt auch die Wohndauer zu.⁷² Im Ergebnis bedeutet dies: mit zunehmender Wohndauer sinkt die Umzugsbereitschaft.⁷³

Auch in der Metropole Ruhr ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der heute und auch zukünftigen älteren Haushalte dort wohnen bleiben wird, wo sie bereits wohnen. Je jünger ein älterer Haushalt ist, desto höher ist seine Umzugsbereitschaft. Je älter ein Haushalt ist, und daher schon länger in der gleichen Wohnung oder im Haus lebt, desto höher ist die Standort-Beständigkeit.

Der hohen Präferenz älterer Haushalte, möglichst lange im gewohnten Umfeld und idealerweise in der gleichen Wohnung wohnen zu bleiben und eben nicht in ein stationäres Pflegeheim zu gehen, entspricht der Trend zur Ambulantisierung. Diese wurde zuletzt durch die Pflegestärkungsgesetze I bis III auch rechtlich und wirtschaftlich manifestiert und bietet nun nochmals verbesserte Möglichkeiten für quartiersbezogene Konzepte. empirica hat in diesem Zug gemeinsam mit der RWTH

⁶⁷ BFW - Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter; Die Anteile sind berechnet ohne die Anteile, die auf die Antwort „weiß nicht, k.A.“ entfallen.

⁶⁸ Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (LBS) (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven

⁶⁹ GAG Ludwigshafen, Sparkasse Vorderpfalz, BASF Wohnen + Bauen GmbH, LBS Rheinland-Pfalz (2015): Wohnen im Alter in Ludwigshafen.

⁷⁰ ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH / IÖR - Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2014): Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten

⁷¹ Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (LBS) (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven

⁷² ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH / IÖR - Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2014): Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten

⁷³ BFW - Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter

Aachen für den Spitzenverband Bund der Krankenkassen (GKV) das Modell der Quartierspflegekerne entwickelt. Quartierspflegekerne sind in Mehrgenerationennachbarschaften integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe. Diese Wohngebäude/-komplexe sind konzeptionell und baulich so ausgerichtet, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung bieten, ohne dass eine Betreuungspauschale anfällt. Der Quartierspflegekern orientiert sich an den Praxiserfahrungen von Wohnprojekten für Ältere, die das Ziel verfolgen, Alternativen zu stationären Pflegeeinrichtungen zu bieten.⁷⁴

3.2.2 Veränderungsbereitschaft im Alter

Die o.g. Befragungen zeigen, dass ein Teil der älteren Haushalte allerdings noch einen weiteren Umzug plant. In der Befragung des BFW (2011) sind es knapp 40% der Haushalte ab 50 Jahren, in der bundesweiten LBS-Untersuchung (2006) sowie in der Stadt Ludwigshafen (2015) jeweils rd. 30% der 50+ Haushalte.⁷⁵ Umzugswillige ältere Haushalte möchten vorrangig die Wohnsituation fürs Alter verbessern. Gründe für den Umzug sind: altersgerechter Standort bzw. Wohnhaus (z.B. Aufzug im Haus oder eine entsprechende Badezimmersaustattung), kleinere Wohnung/Haus (geringerer Arbeitsaufwand) sowie Nähe zu Dienstleistungen im Fall der Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit.

Allerdings können plötzlich auftretende Mobilitätseinschränkungen, das Ableben des Partners und Ähnliches dazu führen, dass aus den bislang Nicht-Umzugswilligen potenzielle Umzügler werden. Die veränderten Lebensumstände bringen dann den Bedarf nach Barrierefreiheit, Unterstützung etc. zum Vorschein. Entsprechende Einschränkungen treten jedoch meist erst in etwas höherem Alter (nahe etwa 70 Jahre) auf.

Der Umzugswunsch hängt auch ab von der Verfügbarkeit altersgerechter Wohnungsangebote Vor-Ort bzw. im Umfeld. Dies bestätigen aktuelle Expertengespräche mit Bauträgern und Immobilienvermittlern, die empirica im Rahmen von Wohnungsmarktuntersuchungen in einigen Städten und Regionen in Deutschland geführt hat. Ältere Haushalte machen als Nachfrager neu gebauter, barrierefreier Eigentums- und Mietwohnungen in zentralen Lagen große Anteile aus. Dies gilt insbesondere in kleinstädtischen Siedlungskontexten. Die Akteure im Umland von Köln bspw. berichten davon, dass mehr barrierefreie Neubauwohnungen an ältere Haushalte hätten verkauft oder vermietet werden können, wenn diese verfügbar gewesen wären.

Dieser Trend kann auch für die Metropole Ruhr bestätigt werden. In vielen Städten der Metropole Ruhr wurden in den letzten Jahren Handlungskonzepte Wohnen er-

⁷⁴ empirica / RWTH Aachen (2017), Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern (abrufbar unter www.gkv-spitzenverband.de)

⁷⁵ BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter; Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (LBS) (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven; GAG Ludwigshafen, Sparkasse Vorderpfalz, BASF Wohnen + Bauen GmbH, LBS Rheinland-Pfalz (2015): Wohnen im Alter in Ludwigshafen

arbeitet. Darin wird beschrieben, dass ältere Haushalte zentral gelegene, barrierefreie Neubauten nachfragen.⁷⁶ Eine zentrale Lage bedeutet nicht ausschließlich die Innenstadt – auch Stadtteile mit einer entsprechenden Grundversorgung werden nachgefragt.

Ältere Haushalte, die nochmal umziehen möchten, bevorzugen in erster Perspektive das „normale“ (barrierefreie) Wohnen ohne besondere Dienstleistungen. Zwei von drei älteren Haushalten bundesweit präferieren eine solche Lösung.⁷⁷ Auch die Befragung älterer Dortmunder Haushalte zeigt die hohe Präferenz für normales Wohnen.⁷⁸ Auch wenn bei einem Umzug vor allem die normale, barrierefreie Wohnung im Fokus älterer Haushalte steht, berichten Projektentwickler und Immobilienvermittler immer wieder davon, dass die Nachfrager offensichtlich zu kurzfristig agieren würden. Häufiger sind ältere Haushalte zu einem weiteren Umzug schon nach einigen Jahren mehr oder weniger gezwungen, da sie dann auf Unterstützungs- bzw. Pflegedienstleistungen angewiesen sind. Daher wäre es sinnvoller gewesen, wenn die älteren Haushalte direkt eine altersgerechte, barrierefreie Wohnung mit Serviceangeboten gewählt hätten.

3.2.3 Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere

Wenn ältere Haushalte sich mit dem Gedanken befassen im Alter nochmal umzuziehen, bevorzugt ein Teil von ihnen Wohnformen mit Serviceangeboten. Sei es, weil sie keine Kinder (in der Nähe) haben oder weil sie vorsorgen möchten. In der bundesweiten Befragung von Haushalten ab 50 Jahren macht der Anteil an den Umzüglern, die Dienstleistungen bevorzugen, rd. 30% aus.⁷⁹

Erfahrungsgemäß stoßen bei Wohneinrichtungen in Kombination mit Dienstleistungen vor allem solche auf Akzeptanz, die eine möglichst hohe Sicherheit im Hilfe- und Pflegebedarfsfall bieten. Angebote zum Beispiel mit nur einer stundenweisen Betreuung pro Woche bieten kaum mehr Sicherheit als eine „normale“ barrierefreie Wohnung bietet. Haushalte mit dem Wunsch nach Sicherheit nehmen diese i.d.R. nur dann an, wenn sie keine Alternative finden. Demgegenüber stoßen Wohnangebote mit einer im Idealfall 24h-stündigen Erreichbarkeit von Personal bundesweit auf sehr hohe Akzeptanz. Die Angebotsformen im Bereich des Betreuten Wohnens haben sich in den letzten 20 Jahren stark ausdifferenziert, so dass es mittlerweile eine große Bandbreite von niedrigschwelligen bis zu hochpreisigen Objekten gibt.

⁷⁶ empirica hat z.B. Handlungskonzepte Wohnen für Bochum und Gelsenkirchen erarbeitet.

⁷⁷ BFW - Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter; LBS - Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven

⁷⁸ ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH / IÖR – Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2014): Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten

⁷⁹ LBS - Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven

Für jeden dritten befragten älteren Haushalt ist Mehrgenerationenwohnen eine Option.⁸⁰ Dabei werden aber Wohnformen auf der Nachbarschaftsebene (z.B. mit den Kindern bzw. der Familie) gegenüber gebäudebezogenen Lösungen bevorzugt. Wohngemeinschaften mit Freunden oder Gleichgesinnten (Senioren-WG's) finden nur eine geringe Akzeptanz: Nur für 5% der befragten älteren Dortmunder Haushalte kommt diese Wohnform in Frage.⁸¹

Der bereits angesprochene Quartierspflegekern entspricht dem Trend einer von älteren Haushalten gewünschten Ausdifferenzierung altersgerechter Wohnangebote bzw. der Präferenz für Mehrgenerationenwohnen. Im Quartierspflegekern gewährleistet die Kombination wohnortnaher ambulanter Versorgungsformen eine möglichst hohe Sicherheit für Ältere sowie die Chance in der vertrauten Nachbarschaft im Quartier zu bleiben.⁸²

3.2.4 Mehrgenerationennachbarschaften

Insbesondere Familien und ältere Menschen fragen Wohnstandorte in Mehrgenerationennachbarschaften nach. Beide Gruppen haben die höchsten Unterstützungs- bzw. Betreuungsbedarfe. Wie bereits dargestellt, können sich ältere Haushalte zu 28,4% vorstellen in einer Mehrgenerationennachbarschaft zu leben.⁸³ Im Rahmen des ExWoSt Forschungsfelds „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ wurde analysiert, dass auch gerade für Familien positive Effekte durch das Wohnen in einer Mehrgenerationennachbarschaft entstehen.⁸⁴

Für die Akzeptanz von Wohnangeboten in Mehrgenerationennachbarschaften spielt die Schaffung von „Nähe auf Distanz“ eine große Rolle. Die Mischung von unterschiedlichen Generationen in einem Haus ist in den meisten Fällen kritisch und wird sowohl von Älteren als auch Jüngeren mit einem hohen Konfliktpotential bewertet. Von daher muss die bauliche Gestaltung in einer Nachbarschaft die unterschiedlichen Nutzerinteressen verfolgen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine positive Wechselwirkung im Sinne des Generationenzusammenlebens entstehen kann. Durch eine gebäudebezogene räumliche Trennung der Wohnangebote für Familien und Ältere lassen sich Konflikte zwischen verschiedenen Generationen mit unterschiedlichem Lebensalltag einerseits vermeiden.

Andererseits sind die Integration von Jung und Alt und das Miteinander in der Nachbarschaft (in Abhängigkeit von der Größe des Quartiers) abhängig von

⁸⁰ BFW - Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter

⁸¹ ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH/ IÖR - Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2014): Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten

⁸² empirica / RWTH Aachen (2017), Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern (abrufbar unter www.gkv-spitzenverband.de)

⁸³ BFW - Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter

⁸⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Stadtquartiere für Jung und Alt - eine Zukunftsaufgabe. Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere". Werkstatt: Praxis Heft 71, Bonn 2011

Treffmöglichkeiten und einer entsprechenden Gestaltung des Wohnumfeldes und können durch entsprechende Elemente gefördert werden. Es müssen Gelegenheiten und konkrete Anlässe geboten werden, damit ein Miteinander überhaupt möglich wird. Diese Funktion kann bspw. ein attraktiv gestalteter Quartiersinnenbereich, der auf dem Weg zum Einkaufen häufig gekreuzt wird, übernehmen.

3.2.5 Hohe Präferenz für Wohneigentum

Wohneigentum hat eine unvermindert hohe Präferenz in Deutschland. Dies zeigen z.B. die Wohntraumstudien von Interhyp. Drei von vier in 2018 befragten Haushalten bundesweit bevorzugen das Wohneigentum vor der Miete.⁸⁵ Vor allem Mieter mit Kindern streben nach Wohneigentum. 2015 wünschten sich 88 % von ihnen eine eigene Immobilie. Im Altersvergleich sind es besonders die Jüngeren, die diesen Wunsch verwirklichen wollen. Am zweithöchsten ist der Wert unter den 30- bis 39-Jährigen (90 %).⁸⁶ Familien wünschen sich vor allem das Wohnen im Einfamilienhaus (freistehend, als Doppel- oder Reihenhaus).⁸⁷ Aber auch für junge Menschen, die noch nicht in einer familiären Situation leben, spielt Wohneigentum eine wichtige Rolle. 90% von in 2015 befragten Studierenden und Berufsstartern favorisieren die eigenen vier Wände, als Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus.⁸⁸

Nach einer LBS-Befragung von 2013 ist der maßgebliche Grund für die Wohneigentumsbildung der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben. Befragte Ersterwerber nennen zu 80% dieses Motiv. An zweiter Stelle kommt die Altersvorsorge, die für 30% der Befragten wichtig ist.⁸⁹ Die eigene Immobilie wird von der Mehrheit der Haushalte in Deutschland für eine bessere Altersvorsorge gehalten als die gesetzliche Rente. Die hohe Zustimmung gibt es nicht nur bei Immobilieneigentümern (75%) und bei denjenigen, die einen Kauf planen (78%), sondern auch bei Mieterhaushalten (58%).⁹⁰

Die Realität in Deutschland und in der Metropole Ruhr spiegelt allerdings nicht den dominanten Wunsch von Haushalten nach Wohneigentum wieder. Die aktuelle Wohneigentumsquote⁹¹ in Deutschland ist mit rd. 45 % im internationalen Vergleich gering. In der Metropole Ruhr liegt sie mit 35% sogar noch niedriger, was im Vergleich mit Deutschland vor allem an der großstädtisch geprägten Siedlungsstruktur liegt. In ländlichen Räumen Deutschlands gibt es mehr Wohneigentümer als in Städten. Dort sind wiederum höhere Quoten in den Klein- und Mittelstädten als in den

⁸⁵ Interhyp (2018): Wohntraumstudie 2018

⁸⁶ Interhyp (2015): Wohntraumstudie 2015

⁸⁷ In bislang allen Wohntraumstudien von Interhyp ist das freistehende Einfamilienhaus mit Abstand die bevorzugte Wohnform.

⁸⁸ Ernst & Young (2015): Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen? (abrufbar unter www.ey.com)

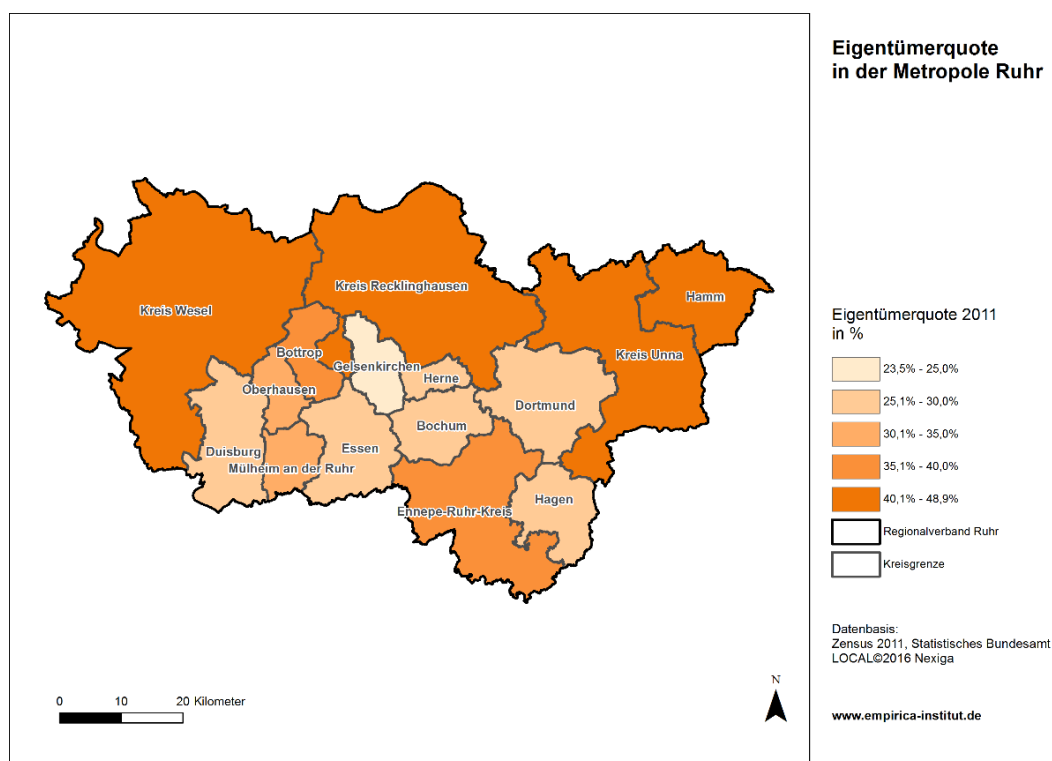
⁸⁹ www.derwesten.de/wohnen/das-sind-die-haeufigsten-gruende-fuer-ein-eigenes-haus-id8125591.html

⁹⁰ Lt. einer Befragung der Schwäbisch-Hall Stiftung von 2013 geben 68% der Deutschen an, dass sie die eigene Immobilie für eine bessere Vorsorge halten als die gesetzliche Rente. (Medieninformation der Schwäbisch-Hall vom 15.09.2016)

⁹¹ Die Wohneigentumsquote beziffert den Anteil privater Haushalte, die in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen.

Großstädten zu finden.⁹² Am geringsten war der Anteil an Wohnungseigentümern im Jahr 2011 in der Stadt Gelsenkirchen (23,5 %), am höchsten im Kreis Wesel (49 %). Differenziert nach Altersgruppen ist der Anteil selbstnutzender Wohnungseigentümer in der Metropole Ruhr bei den 60- bis 64-Jährigen (Essen, Oberhausen, Kreis Wesel, Bottrop, Kreis Unna) sowie bei den 65- bis 69-Jährigen (Mülheim a.d.R., Bochum, Dortmund, Hagen, Hamm, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis) am höchsten. Nur in Essen, Gelsenkirchen und dem Kreis Recklinghausen ist der Eigentümeranteil bei den 55- bis 59-Jährigen am höchsten.⁹³ Wohneigentum wird eben meist in der Familienphase gekauft und dann bis zum Lebensende behalten.

Abbildung 81: Haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in der Metropole Ruhr 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

Zwar hat sich die Wohneigentumsquote im früheren Bundesgebiet seit der Nachkriegszeit fast verdoppelt⁹⁴ und ist in der Metropole Ruhr zwischen 1993 und 2011 von rd. 28 % auf rd. 35 % gestiegen.⁹⁵ Aber insbesondere in den letzten zehn Jahren verlief der Anstieg nur noch gebremst. Bei den nachrückenden Generationen („Babyboomer“) gibt es keine vermehrte Eigentumbildung mehr, vielmehr sind deren

⁹² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Wohneigentum stärken. Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/2012.

⁹³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

⁹⁴ empirica (2014): Nachfragepotenzial Wohnen im Alter.

⁹⁵ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Eltern für den Anstieg der Wohneigentumsquote verantwortlich. Die heute über 70-jährigen ersetzen die Mietergeneration aus der Vorkriegszeit.⁹⁶

Neben der Knappheit von Bauland ist vor allem der Mangel an Eigenkapital bei den jüngeren Haushalten, d.h. den klassischen Eigentumsbildnern, der größte Engpass. So erwarten die Banken 20% Eigenkapital vom reinen Kaufpreis, hinzukommen meist noch wenigstens 10% Nebenkosten beim Erwerb (Makler, Grunderwerbsteuer, Notar). Bei Gebrauchtimmobilien müssen zudem Umbau und Modernisierung finanziert werden. Die Finanzmarktregulierungen und die gestiegenen Grunderwerbsteuersätze der Bundesländer haben die Anforderungen an das Eigenkapital im Verhältnis zur Kaufsumme steigen lassen und gleichzeitig treiben die Kaufpreise selbst die Eigenkapitalerfordernisse. Im Ergebnis sind die Einstiegshürden für die Haushalte so sehr gestiegen, dass trotz guter Bedingungen (aktuell niedrige Hypothekenzinsen) nur noch wenige Haushalte den Schritt zum Wohneigentum schaffen können.⁹⁷

Vor diesem Hintergrund müssen Trendaussagen einer weiter steigenden Wohneigentumsbildung wie beispielsweise vom DV⁹⁸ aus dem Jahr 2013 und vom BBSR⁹⁹ in 2015 hinterfragt werden. Nach der Beurteilung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW)¹⁰⁰ ist schwer abzusehen, in welchem Maß sich die Wohneigentumsquote in Deutschland von 45,8 % im Jahr 2011 (West: 48, %; Ost: 34,4 %) erhöhen wird. Vor diesem Hintergrund ist der Trend der zukünftig Wohneigentumsbildung in der Metropole Ruhr nicht klar. Sofern es insbesondere die jüngeren Haushalte schaffen (in den kommenden fünf Jahren sind das die Kinder der Baby-Boomer), entsprechend ihren Präferenzen Wohneigentum zu bilden, besteht die Chance, dass das Wohneigentumsbildungsverhalten dieser jüngeren Altersgruppen ähnlich ist wie in der Vergangenheit. Eigentumsfähigen Gebäude sind kleine, überschaubare Einheiten (einschließlich des Einfamilienhauses und kleineren Mehrfamilienhäusern), haben private Rückzugsflächen und bieten möglichst (auch) ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen. In Verbindung mit den vergleichsweise vielen Rentnern, die zukünftig im Eigentum wohnen werden und die die heute ältere Generation von Mieterhaushalten ersetzt, könnte dann auch die Wohneigentumsquote in der Metropole Ruhr zukünftig steigen.¹⁰¹ Beeinflusst wird diese Entwicklung natürlich davon, ob entsprechende Angebote - Bauland oder Bestandsimmobilien - zur Verfügung stehen oder nicht.

⁹⁶ empirica (2013): „Aktuelle Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung.“ Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/2012: Wohneigentum stärken im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.).

⁹⁷ Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken (2017): Trends in der Wohneigentumsbildung

⁹⁸ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.) (2013): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft.

⁹⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030.

¹⁰⁰ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum.

¹⁰¹ empirica (2014): Nachfragepotenzial Wohnen im Alter

3.2.6 Hohe Bedeutung von zentralen, urbane Lagen

Für junge Menschen waren zentrale, urbane Lage immer von hoher Bedeutung. Dies hat sich in den letzten Jahren weiter verstärkt. Junge Menschen ziehen in stärkerem Maß als früher in einige als besonders attraktiv bewertete (Groß)Städte. Diese Städte werden als Schwarmstädte bezeichnet.¹⁰² Die Begründung dieses Trends: Da die nachwachsenden Geburtsjahrgänge seit dem Pillenknick nur noch schwach besetzt sind, müssen sie sich als Minderheit „zusammenrotten“. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der jungen Menschen in Deutschland zurückgegangen. Die kleiner gewordene Gruppe konzentriert sich heute mehr als früher in einigen wenigen Städten. Junge Menschen ziehen dorthin, wo schon Junge leben.

Die als Studentinnen und Studenten oder Berufsstarter in eine Stadt ziehenden Jungen suchen zumeist zentrale, urbane Lagen, die häufig auch als In- oder Szeneviertel beschrieben werden. In Essen ist das der Stadtteil Rüttenscheid, in Karlsruhe die Oststadt und in Hamburg das Schanzenviertel. Es kommt nicht jede zentrale Lage in einer Stadt als Wohnstandort für die Schwärmer in Frage, es gibt bevorzugte Stadtteile. Diese sind neben ihrer innerstädtischen Randlage gekennzeichnet durch eine attraktive Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Die Wege zum Einkaufen sind kurz, die Anbindung an den ÖPNV ist gut und es gibt ein ansprechendes Angebot an Kneipen und Clubs. In einer bundesweiten Befragung ist immerhin für jeden dritten Studierenden und Berufsstartern ein „aktives Nachtleben/Bar- und Clubszenen vor der Wohnungstür“ wichtig.¹⁰³

Ein wichtiger Standortfaktor insbesondere für zentrale, urbane Lagen ist ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Mobilitätsformen. Neben dem klassischen ÖPNV in Form von Bahnen und Bussen kommt Sharing-Angeboten eine wachsende Bedeutung zu. Vor allem jüngere Menschen fragen Car- und Bike-Sharing-Angebote nach. Nicht mehr das singuläre Mobilitätsangebot ist gefragt, sondern die Möglichkeit, an den einzelnen Standorten zwischen mehreren parallel angebotenen Formen wählen zu können.

Der zentrale, urbane Standort verliert in der weiteren Lebensplanung der „Schwärmer“ nicht seine Attraktivität. Dies dürfte maßgeblicher Grund dafür sein, warum gerade in den Schwarmstädten in zunehmendem Maß der Typus der urbanen Familien auftritt. Das sind junge Haushalte, die als Studierende oder als Berufsstarter in die zentrale, urbane Lage gezogen sind, eine Familien gründen und nicht in dem Maße wie früher ein Einfamilienhaus am Stadtrand suchen. Diese Familien verbleiben so lange wie möglich im urbanen Quartier und suchen familiengerechten Wohnraum im unmittelbaren Umfeld. Familien sind zeitknapp und daher werden die Funktionalitäten eines zentralen Standortes geschätzt, d.h. die urbane Lage mit ihrer Konzentration an Versorgungsangeboten, an sozialen Infrastrukturen und einer in aller Regel guten Erreichbarkeit ist ein wichtiges Element im familiären Zeitmanagement. Da familiengerechter Wohnraum in zentralen, urbanen Lagen zumeist

¹⁰² GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2015): Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster (https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Studie_Schwarmstaedte_Endbericht.pdf)

¹⁰³ Ernst & Young (2015): Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen? (abrufbar unter www.ey.com)

sehr knapp bzw. kaum bezahlbar ist, werden beengte und suboptimale Wohnverhältnisse in Kauf genommen, dafür aber der zentrale Standort beibehalten.

3.2.7 Multilokales Wohnen

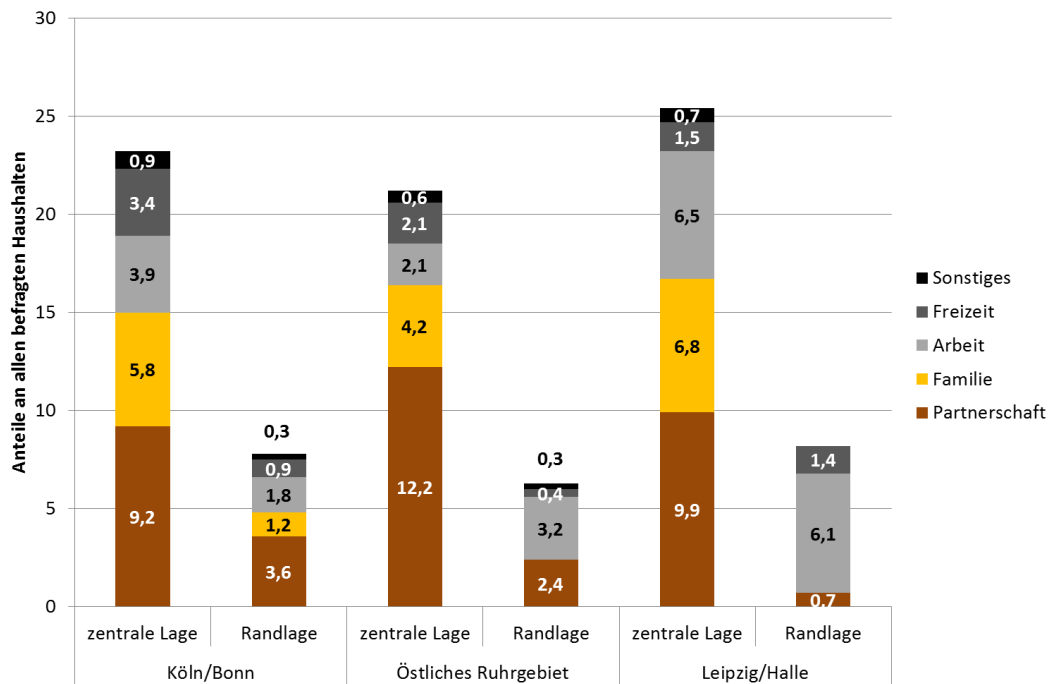
Multilokales Wohnen beschreibt den Trend, dass Haushalte an mehr als nur einem Standort wohnen.¹⁰⁴ Multilokale Haushalte sind nicht nur Arbeitspendler, die eine befristete oder unbefristete Zweitwohnung am Arbeitsort haben. Auch Partner, die in getrennten Haushalten leben („Living Apart Together“), Menschen mit Freizeitwohnung oder Studierende, die am Wochenende bei ihren Eltern leben, gehören dazu. Sie alle halten sich zeitweise in ihren Wohnquartieren auf.

Es gibt keine zuverlässigen Angaben über den Umfang multilokaler Haushalte in Deutschland oder in der Metropole Ruhr. Verschiedene amtliche Daten liefern nur Anhaltspunkte.¹⁰⁵ Nach dem Mikrozensus (2010) nutzen 2,1% der Personen ab 18 Jahren in Deutschland eine weitere Wohnung, d.h. knapp 1,5 Mio. Personen. Der Mikrozensus liefert keine Information darüber, wie weit die genutzten Wohnungen voneinander entfernt liegen, d.h. auch Studierende, die in der gleichen Stadt die Wohnung des Partners mitbenutzen sowie Scheidungskinder (sofern 18 Jahre und älter), die zeitweise sowohl bei der Mutter als auch dem Vater wohnen, sind in den 1,5 Mio. Personen enthalten. Einen Hinweis auf den Umfang arbeitsmotivierter multilokaler Haushalte, deren genutzte Wohnungen in weiter voneinander entfernten Städten liegen, liefert die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS, 2013). Danach sind 3% der Haushalte in Deutschland so genannte „Shuttles“, d.h. Arbeitspendler, die eine Zweitwohnung am Arbeitsort haben. Bei knapp 41 Mio. Haushalten in Deutschland (2016) entspricht das 1,2 Mio. Haushalten.

Multilokale Haushalte sind nicht gleichmäßig räumlich verteilt. Dies zeigt eine Untersuchung des ILS. Am häufigsten sind sie in zentralen, urbanen Lagen in Großstädten anzutreffen. Sie machen dort bis zu einem Viertel der Haushalte aus. An den Stadträndern der untersuchten Städte liegen ihre Anteile dagegen zwischen 6 und 8% (vgl. Abbildung 82). Aus der Befragung des ILS ist nicht erkennbar, wie viele der multilokalen Haushalte am befragten Standort ihren Hauptwohnsitz dort haben und wie viele ihren Nebenwohnsitz.

¹⁰⁴ ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (2014): Wohnstandortentscheidungen in polyzentrischen Stadtregionen (ILS-Trends 3/14)

¹⁰⁵ ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (2017): Multilokales Wohnen - Quantitative und qualitative Erkenntnisse – Vortrag vom 5.9.2017

Abbildung 82: Multilokale Haushalte in unterschiedlichen Städten: Anteile und Zwecke

Quelle: eigene Darstellung nach ILS, 2014

empirica

Multilokalität ist vor allem zurückzuführen auf die sozialen Beziehungen zum Partner (Fernbeziehungen bzw. so genannte LAT, d.h. Living Apart Together) und zur Familie. In zentralen, urbanen Lagen in der östlichen Metropole Ruhr bspw. leben 16,4% der Haushalte aus diesen Gründen multilokal (vgl. Abbildung 82). Familienbezogene Multilokalität betrifft vor allem jüngere Haushalte (z.B. Studierende, die regelmäßig zu ihren Eltern nachhause fahren). Lediglich 2,1% der Haushalte in zentralen, urbanen Lagen in der östlichen Metropole Ruhr sind aus Arbeitsplatz-Gründen multilokal. Ähnlich gering mit 3,9% ist der Anteil in zentralen, urbanen Lagen in Städten der Rheinschiene. Die arbeitsplatzbezogene Multilokalität betrifft eher Männer als Frauen. Der höhere Anteil arbeitsplatzbezogener Multilokalität in Leipzig/Halle (6,5%) wird damit begründet, dass die Arbeitsmarktsituation in Ostdeutschland schwieriger ist und den Haushalten „höhere Mobilitätsanforderungen abverlangt“.¹⁰⁶ Arbeitsplatzmotivierte Multilokale sind häufig höher qualifiziert und haben eine akademische Ausbildung. Die Altersspanne beträgt ca. 30 bis 50 Jahre, d.h. zur Gruppe zählen sowohl Berufsstarter als auch etablierte Erwerbstätige.

Aus der Sicht eines einzelnen Haushaltes ist die Multilokalität zeitlich begrenzt. Sie kann einige Jahre andauern und dauert meist länger als anfänglich erwartet wurde.¹⁰⁷ Multilokalität ist keine Präferenz von Menschen, sondern private und berufli-

¹⁰⁶ ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (2014): Wohnstandortentscheidungen in polyzentrischen Stadtreionen (ILS-Trends 3/14)

¹⁰⁷ Reuschke, D. (2009): Multilokales Wohnen Raum-zeitliche Muster multilokaler Wohnarrangements von Shuttles und Personen in einer Fernbeziehung

che Umstände führen dazu, dass die Multilokalität als notwendige praktische Konsequenz von den Haushalten in Kauf genommen wird. Es ist zu vermuten, dass die Multilokalität aufgegeben wird, sobald die Chance besteht, einen Arbeitsplatz in der Nähe des Hauptwohnortes zu finden oder mit der Partnerin/dem Partner zusammen zu ziehen.

Nach Untersuchungen zu den Wohnpräferenzen multilokaler Haushalte am Ort der Nebenwohnung suchen beruflich veranlasste Multilokale vor allem als Einpersonenhaushalte insbesondere Mietwohnungen in guter Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes.¹⁰⁸ Das sind vor allem zentrale Lagen in der Innenstadt oder am Innenstadtrand. Dort ist die fußläufig gewünschte Nähe zu Versorgungsangeboten und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. die Nähe zu einem Hauptbahnhof mit Anbindung an den Fernverkehr am besten gegeben.

Gesucht werden Wohnungen mit 40 bis 50 m² Wohnfläche. Die Ausstattung muss funktional sein, daher werden auch möblierte Wohnungen gewählt. Je höher das Einkommen, desto mehr kann für die Zweitwohnung ausgegeben werden und desto besser muss auch die Ausstattung sein. Der Anteil der Haushalte, die überdurchschnittliche Mieten zahlen können, ist bei multilokalen Haushalten höher als bei normalen Haushalten am jeweiligen Wohnort. Wohngemeinschaften sind für Multilokale nur dann eine Option, wenn das Budget für ein eigenes Apartment nicht reicht. Eine bundesweite Befragung von jungen Menschen (im Schnitt 27 Jahre) zeigt, dass das Wohnen in Wohngemeinschaften sowie in sonstigen unter dem Begriff der „Share Economy“ laufenden speziellen Wohnkonzepten (z.B. teilt man die angemietete Wohnung mit anderen im Rahmen von Untermietverträgen) nur von einer Minderheit der jungen Menschen nachgefragt wird. Danach lehnen 84% der Befragten solche Wohnformen ab.¹⁰⁹

Beruflich veranlasste multilokale Haushalte arbeiten überdurchschnittlich lange und sind häufig an den Wochenenden nicht am Arbeitsort. Daher spielt das nachbarschaftliche Umfeld für die Multilokalen eine nachrangige Bedeutung.¹¹⁰ Die geringe Anwesenheitszeit von beruflich veranlassten Multilokalen spricht auch dafür, dass gemeinschaftliche Wohnformen, wie etwa das u.g. Cohousing, für diese Nachfragegruppe keine Rolle spielt.

Die Wohnpräferenzen von Multilokalen, die in einer Fernbeziehung leben, unterscheiden sich kaum von denen der beruflich veranlassten Multilokalen. Lediglich die Nähe zum Arbeitsplatz spielt für sie eine geringere Rolle. Zudem wählen partnerschaftlich veranlasste Multilokale häufiger Wohnflächen über 50 m², da die Partnerin/ der Partner öfter zu Besuch ist.

¹⁰⁸ z.B. Leubert, N. (2013): Heute hier, morgen dort – Chancen und Herausforderungen multilokaler Lebensstile in Wolfsburg; Reuschke, D. (2009): Multilokales Wohnen Raum-zeitliche Muster multilokaler Wohnarrangements von Shuttles und Personen in einer Fernbeziehung

¹⁰⁹ Ernst & Young (2015): Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen? (abrufbar unter www.ey.com)

¹¹⁰ Reuschke, D. (2009): Multilokales Wohnen Raum-zeitliche Muster multilokaler Wohnarrangements von Shuttles und Personen in einer Fernbeziehung

3.2.8 Steigende Präferenz für Cohousing

Cohousing ist eine ursprünglich aus Skandinavien kommende Form gemeinschaftlichen Wohnens und erfährt in den letzten Jahren auch in Deutschland eine steigende Nachfrage. Cohousing ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:¹¹¹

- **Beteiligungsprinzip:** Cohousing–Gemeinschaften werden unter aktiver Beteiligung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gebildet, geplant und entwickelt.
- **Beabsichtigte Gemeinschaft:** Als einer von mehreren Faktoren zur Schaffung eines starken Gemeinschaftsbewusstseins ist die Architektur auf größtmögliche Förderung der sozialen Kontakte ausgerichtet.
- **Individuelle Wohnungen:** Dabei handelt es sich um abgeschlossene Wohneinheiten mit Bad und Küche und Wohn- und Schlafräumen. Da es großzügige Gemeinschaftsflächen in einem Projekt gibt, ist die individuelle Wohnung in einem Cohousing-Projekt i.d.R. kleiner als üblich. Cohousing ist nicht auf eine bestimmte Gebäudetypologie festgelegt, d.h. es gibt Projekte sowohl mit Mehrfamilienhäusern als auch mit Einfamilienhäusern.
- **Großzügige Gemeinschaftseinrichtungen:** Diese ergänzen und erweitern die individuellen Wohnungen im sozialen und praktisch-alltäglichen Bereich und beinhalten zumindest ein Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftsküche und Essbereich sowie diverse Infrastruktur (gemeinschaftliche Waschmaschinen und Wäschetrockner, Kinderspielräume, Hobbyräume und vieles andere mehr). Die Gemeinschaftseinrichtungen können 15-20% der Gesamtfläche eines Cohousing Projektes ausmachen.
- **Selbstverwaltung:** Die Bewohnerinnen und Bewohner sind eigenverantwortlich für Betrieb und Erhaltung der Wohnanlage (obwohl die praktische Durchführung dieser Aufgabe auch delegiert werden kann).

Cohousing-Projekte werden vor allem in Großstädten bzw. in Großstadtregionen initiiert (ein Schwerpunkt in Deutschland ist Berlin), da dort die Nachfrager nach solchen Formen gemeinschaftlichen Wohnens eher zu finden sind, als im ländlichen Raum. Wie die Erfahrungen aus den USA zeigen, ist die Realisierung von Cohousing-Projekten aber nicht auf Großstädte beschränkt, sondern umfasst auch zahlreiche kleinere Kommunen.¹¹²

Nachfrager für Cohousing sind sowohl jüngere als auch Personen im Alter von 50 bis 60 Jahren. Auch Familien sind häufig Bewohnerinnen und Bewohner von Cohousing Projekten. Ein Beispiel aus NRW: In dem Düsseldorfer Projekt „Wir vom Gut“ leben rd. 100 Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersklassen und Lebensphasen.¹¹³

¹¹¹ In Anlehnung an www.wikipedia.org/wiki/Cohousing

¹¹² www.cohousing.org

¹¹³ www.wirvomgut.de

3.2.9 Zwischenfazit

Die zukünftige Wohnungsnachfrage der Metropole Ruhr wird von folgenden qualitativen Veränderungen geprägt:

- Der überwiegende Teil der älteren Menschen möchte so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bzw. im gewohnten Umfeld wohnen bleiben (hohe Standort-Beständigkeit). Diese Präferenz entspricht auch dem Trend zur **Ambulantisierung**. Durch die Pflegestärkungsgesetze I bis III sind beispielsweise Möglichkeiten für quartiersbezogene Konzepte verbessert worden.
- Der Wunsch, in der **angestammten Wohnung** wohnen zu bleiben, ist altersabhängig. Während die Bindung an den Standort bei den 50- bis 60-Jährigen noch nicht so hoch ist, liegt sie bei den 70- bis 80-Jährigen deutlich höher. Umzugswillige ältere Haushalte möchten vorrangig die Wohnsituation fürs Alter verbessern. Ältere Haushalte machen als Nachfrager neu gebauter, barrierefreier Eigentums- und Mietwohnungen in zentralen Lagen große Anteile aus.
- Wenn ältere Haushalte sich mit dem Gedanken befassen, im Alter nochmal umzuziehen, bevorzugt ein Teil von ihnen Wohnformen mit Serviceangeboten. Für jeden dritten befragten älteren Haushalt ist Mehrgenerationenwohnen eine Option. Dabei werden aber Wohnformen auf der Nachbarschaftsebene gegenüber gebäudebezogenen Lösungen bevorzugt.
- Insbesondere **Familien** und **ältere Menschen** fragen Wohnstandorte in Mehrgenerationennachbarschaften nach.
- Aktuelle Befragungen zeigen, dass **Wohneigentum** eine unvermindert hohe Präferenz in Deutschland hat. Bundesweit liegt die aktuelle Wohneigentumsquote dennoch nur bei 45 %, in der Metropole Ruhr sogar nur bei 35 %. Der Trend der zukünftigen Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Metropole Ruhr ist nicht eindeutig. Sofern es die jüngeren Haushalte (Kinder der Babyboomer) schaffen, entsprechend ihren Präferenzen Wohneigentum zu bilden, besteht die Chance, dass deren Verhalten ähnlich sein wird wie bei vorangegangenen Generationen.
- Seit einigen Jahren gibt es den bundesweiten Trend, dass junge Menschen in einige als besonders attraktiv bewertete (Groß)Städte ziehen („**Schwarmstädte**“). Insbesondere verliert der zentrale, urbane Standort in der weiteren Lebensplanung der „Schwärmer“ nicht an Attraktivität. Deswegen gibt es in diesen Schwarmstädten zunehmend auch den Typus der urbanen Familien.
- Der Trend zum **multilokalen Wohnen** nimmt zu. Multilokales Wohnen heißt, dass Haushalte an mehr als nur einem Standort wohnen (z.B. Arbeitspendler, Fernbeziehungen). Multilokale suchen vor allem als Einpersonenhaushalte Mietwohnungen in guter Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes.
- **Cohousing** ist eine ursprünglich aus Skandinavien kommende Form gemeinschaftlichen Wohnens und erfährt in den letzten Jahren auch in Deutschland eine steigende Nachfrage.

3.3 Trend 2040: Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnungsnachfrage der Metropole Ruhr

Die zukünftige Wohnungsnachfrage der Metropole Ruhr wird von quantitativen und qualitativen Veränderungen beeinflusst. Während die quantitativen Veränderungen der Nachfrage statistisch gut fassbar sind, sind unter heutiger Perspektive die qualitativen Aspekte noch unsicher. Die jeweiligen Trends wirken sich in unterschiedlicher Stärke auf die einzelnen Nachfragegruppen als auch auf die Quartierstypen der Metropole Ruhr aus.

Quantitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage bis 2040

- Langfristig sinkt die Einwohnerzahl der Metropole Ruhr.
- Aber die Haushaltszahlen bleiben mehr oder weniger konstant.
- Die Nachfragegruppe der Älteren wird insgesamt deutlich größer.
- Durch eine weiter steigende Lebenserwartung differenziert sich die Nachfragegruppe der Älteren weiter aus. Der Anteil an fitten Älteren nimmt zu.
- Der Trend zur Singularisierung hält an und erhöht den Anteil an 1-Personen-Haushalten.
- Langfristig wird sich das Risiko der Altersarmut deutschlandweit erhöhen.
- Der Anteil an jungen Nachfragegruppen mit relativ höheren Einkommen nimmt zu.
- Gleichzeitig wächst die Gruppe der Nachfrager mit geringen Einkommen. Die Ungleichheit wird größer, es kommt zu einer wachsenden Polarisierung.
- Die Metropole Ruhr wird auch zukünftig das Ziel internationaler Zuwanderung sein.
- Eine besondere Herausforderung stellen die Zuwanderer aus wirtschaftlich schwächeren Regionen dar (z.B. Süd-Ost-Europa).

Qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage bis 2040

- Die hohe Standort-Beständigkeit Älterer bleibt weiterhin bestehen. Allerdings zeigt sich bei den heute 50 bis 60-Jährigen eine höhere Umzugsbereitschaft.
- Wenn Ältere nochmal umziehen, bevorzugt ein Teil von ihnen Wohnformen mit Serviceangeboten.
- Insbesondere Familien und ältere Menschen fragen Wohnstandorte in Mehrgenerationennachbarschaften nach.
- Die Nachfrager haben eine anhaltend hohe Präferenz für Wohneigentum.
- Junge Nachfragegruppen präferieren zunehmend zentrale, urbane Lagen („Schwärmer“). Auch in der weiteren Lebensplanung verlieren diese Standorte für Schwärmer nicht seine Attraktivität.
- Der Trend zum multilokalen Wohnen nimmt zu.
- Cohousing erfährt in den letzten Jahren auch in Deutschland eine steigende Nachfrage.

4. Wie schlagen sich die Trends in den Quartierstypen nieder?

Die o.g. Trends haben unterschiedliche Wirkungen auf die Quartiersebene. Diese Nachfragetrends schlagen sich nicht gleichförmig in der Metropole Ruhr nieder, sondern unterscheiden sich in ihrer Wirkstärke sowohl zwischen den Teilräumen als auch zwischen den Quartierstypen (vgl. Abbildung 83 und Abbildung 85).

Abbildung 83: Quantitative Veränderungen der Nachfrage – Wirkstärke je Quartierstyp

| Quartierstyp | EFH-geprägte Quartiere | Innerstädtische MFH-Quartiere | MFH-Quartiere 50-70er Jahre | Gemischte Wohnquartiere | Großwohnsiedlungen | Arbeiter-siedlungen |
|---|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Trend | | | | | | |
| Bevölkerungsrückgang → weniger Personen, Haushalte noch konstant | | | | | | |
| Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen | | | | | | |
| Höhere Lebenserwartung → mehr fitte Ältere | | | | | | |
| Singularisierung → mehr 1-Personenhaushalte | | | | | | |
| Wachsende Altersarmut | | | | | | |
| Vollbeschäftigung: Mehr jüngere Haushalte mit relativ höheren Einkommen | | | | | | |
| Wachsende Polarisierung | | | | | | |
| Zuwanderung → mehr Haushalte mit Migrationshintergrund | | | | | | |
| Steigende Armutszuwanderung → mehr Haushalte mit geringen Einkommen | | | | | | |

Wirkstärke: hoch mittel gering

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Abbildung 84: Quantitative Veränderungen der Nachfrage und Effekte auf Quartiersebene

| Trends | Generelle Effekte, die sich teilträumlich unterschiedlich stark ausprägen |
|---|---|
| Bevölkerungsrückgang → weniger Personen, Haushalte noch konstant | <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der quantitativen Nachfrage, insb. von Familien und jüngeren Haushalten • Leerstände • sinkende Verkaufspreise |
| Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen | <ul style="list-style-type: none"> • Überalterung • Geringere Bevölkerungsdichte (Remanenzeffekt) • Auslastungsdefizite für vorhandene Infrastrukturen • Kapazitätsengpässe / fehlende Angebote für Wohnraum mit hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten |
| Höhere Lebenserwartung → mehr fitte Ältere | <ul style="list-style-type: none"> • Barrierearme Umbauebedarfe verschieben sich zeitlich nach hinten • Wachsende Umzugsbereitschaft im Alter, Potential für schnelleren Generationenwechsel |
| Singularisierung → mehr 1-Personenhaushalte | <ul style="list-style-type: none"> • Geringere Bevölkerungsdichte • Überalterung (Remanenzeffekt) • Auslastungsdefizite für vorhandene Infrastrukturen • Erhöhter Wohnflächenverbrauch |
| Wachsende Altersarmut | <ul style="list-style-type: none"> • kein Geld für Umzug und ggf. höhere Wohnkosten • Verbleib in nicht altersgerechter und im Fall von Einfamilienhäusern zu großer Immobilie |
| Vollbeschäftigung: Mehr jüngere Haushalte mit relativ höheren Einkommen | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach höherwertigen Immobilien zur Miete und als Eigentum |
| Wachsende Polarisierung | <ul style="list-style-type: none"> • Soziale Entmischung in den Kommunen • Beschleunigte Erosionsprozesse (sozial, baulich) in sozial belasteten Quartieren • Mögliche Verdrängungsprozesse in guten Quartieren |
| Zuwanderung – Mehr Haushalte mit Migrationshintergrund | <ul style="list-style-type: none"> • Familien mit Migrationshintergrund als wachsende Nachfragegruppe für EFH |
| Steigende Armutszuwanderung | <ul style="list-style-type: none"> • Kleinräumige Verschärfung sozialer Problemlagen • Überschwappen der negativen Effekte auf benachbarte Quartiere |

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Abbildung 85: Qualitative Veränderungen der Nachfrage - Wirkstärke je Quartierstyp

| Quartierstyp | EFH-geprägte Quartiere | Innerstädtische MFH-Quartiere | MFH-Quartiere 50-70er Jahre | Gemischte Wohnquartiere | Großwohnsiedlungen | Arbeiter-siedlungen |
|--|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Trend | | | | | | |
| Hohe Standort-Beständigkeit Älterer | | | | | | |
| Veränderungsbereitschaft im Alter → wachsende Umzugsbereitschaft | | | | | | |
| Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere | | | | | | |
| Hohe Präferenz für Wohneigentum | | | | | | |
| Mehrgenerationennachbarschaften | | | | | | |
| Hohe Bedeutung von zentralen, urbanen Lagen | | | | | | |
| Multilokales Wohnen | | | | | | |
| Steigende Präferenz für Cohousing | | | | | | |

Wirkstärke: hoch mittel gering

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Abbildung 86: Qualitative Veränderungen der Nachfrage und Effekte auf Quartiersebene

| Trends | Generelle Effekte, die sich teilträumlich unterschiedlich stark ausprägen |
|--|---|
| Hohe Standort-Beständigkeit Älterer | <ul style="list-style-type: none"> • Die Mehrheit der Älteren bleibt in der heutigen Immobilie wohnen • Nachfrage nach EFH bleibt aufgrund eines anhaltenden Remanenzeffekts bestehen |
| Veränderungsbereitschaft im Alter → wachsende Umzugsbereitschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Ältere ziehen häufiger aus den EFH aus als heute • Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in zentralen Lagen steigt |
| Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere | <ul style="list-style-type: none"> • Die Nachfrage nach Wohnformen für Ältere wird vielfältiger |
| Mehrgenerationennachbarschaften | <ul style="list-style-type: none"> • Generationsübergreifende Projekte/Quartiere werden nachgefragt |
| Präferenz für Wohneigentum | <ul style="list-style-type: none"> • Familien fragen familiengerechten Wohnraum zum Kauf nach (in hohem Maße EFH/DHH/RH) • Jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte fragen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern nach |
| Bedeutungsgewinn von zentralen, urbanen Lagen | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach zentralen Standorten steigt |
| Multilokales Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen in zentralen Lagen steigt |
| Steigende Präferenz für Cohousing | <ul style="list-style-type: none"> • Akzeptanz geringerer individueller Wohnflächen als üblich sofern ausreichend Gemeinschaftsflächen verfügbar |

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

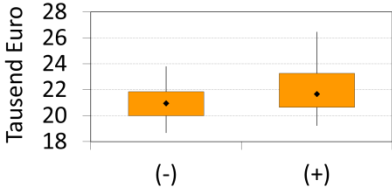
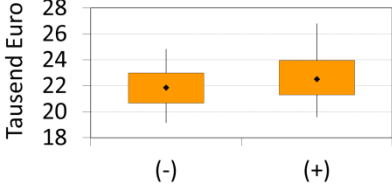


4.1 Einfamilienhausgeprägte Quartiere

4.1.1 Merkmale

Einfamilienhausgeprägte Quartiere sind Quartiere, deren Anteil an Einfamilienhäusern an allen Gebäuden mindestens zwei Drittel beträgt.

| Relative Häufigkeit des Quartierstyps in der Metropole Ruhr | Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 53 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind. | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------|------------|----------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| Lage | <p>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</p> <table border="1"> <caption>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</caption> <thead> <tr> <th>Teilraum</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Nord</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Ost</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Süd</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>West</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table> | Teilraum | Anteil (%) | Kernzone | 40% | Nord | 70% | Ost | 80% | Süd | 50% | West | 80% |
| Teilraum | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | 40% | | | | | | | | | | | | |
| Nord | 70% | | | | | | | | | | | | |
| Ost | 80% | | | | | | | | | | | | |
| Süd | 50% | | | | | | | | | | | | |
| West | 80% | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristische Merkmale, Baustruktur und Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> • Eher durchgrünte Siedlungen aufgrund einer aufgelockerten Bebauung (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, vereinzelt Reihenhäuser) • Bei Dorfstrukturen kein regelmäßiges Ordnungsprinzip, sondern lockere Baustrukturen • Parkplätze auf den Grundstücken | | | | | | | | | | | | |
| Qualitätsmerkmale der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr bis 1950: kleine Wohnflächen, etwa gleich große Zimmer, große Küchen, kleine Bäder, barrierefreier Standard meist nicht möglich • Baujahr 1950-1970: eher kleine Wohnflächen, kleine Zimmer, kleine Bäder, barrierefreier Standard meist nicht möglich • Baujahr 1970-1990: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1970er Jahre marktfähige Grundrisse, größere Wohnflächen und Zimmer, häufig Flachdächer, größere Treppenhäuser ○ 1980er Jahre eher kleinere Wohnflächen, die dann kontinuierlich anstiegen, Zunahme der Fertighäuser • Baujahr ab 1990: Wohnflächen wieder deutlich kleiner, marktfähige und flexible Grundrisse mit nutzungsneutralen Wohnräumen, kleine Grundstücke, offene Küchen | | | | | | | | | | | | |
| Eigentümerstruktur | Vorwiegend private Einzeleigentümer | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| <p>Nachfragegruppen (Altersklassen)</p> | <p>Gute Infrastrukturausstattung</p> <p>Geringes Preisniveau Hohes Preisniveau</p> <p>Schlechte Infrastrukturausstattung</p> <p>Geringes Preisniveau Hohes Preisniveau</p> |
| <p>Eignung für spezifische Nachfragegruppen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude meist unzureichend auf die Bedürfnisse Älterer zugeschnitten, da sie ursprünglich für mobile Menschen konzipiert wurden, Umbauanforderungen • Junge Familien mit Kindern |
| <p>Preisniveau: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser</p> | <p>Gute Infrastrukturausstattung</p> <p>von 800 bis 3.100 Euro je m²</p> <p>Schlechte Infrastrukturausstattung</p> <p>von 790 bis 3.200 Euro je m²</p> |

| | |
|--|--|
| Kaufkraft | <p>Kaufkraft je Person (gute Infrastruktur) von 18.700 bis 26.500 Euro</p>  <p>Kaufkraft je Person (schlechte Infrastruktur) von 19.100 bis 26.800 Euro</p>  |
| | <p>Hamm, Heessen, Dasbecker Weg</p>  <p>Essen, Kettwig</p>  |
| <p>Quellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerung nach Alter, Kaufkraft je Person: LOCAL©2016 Nexiga • Preisdaten: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) • Orthofotos: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) • Fotos: empirica | |

4.1.2 Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder

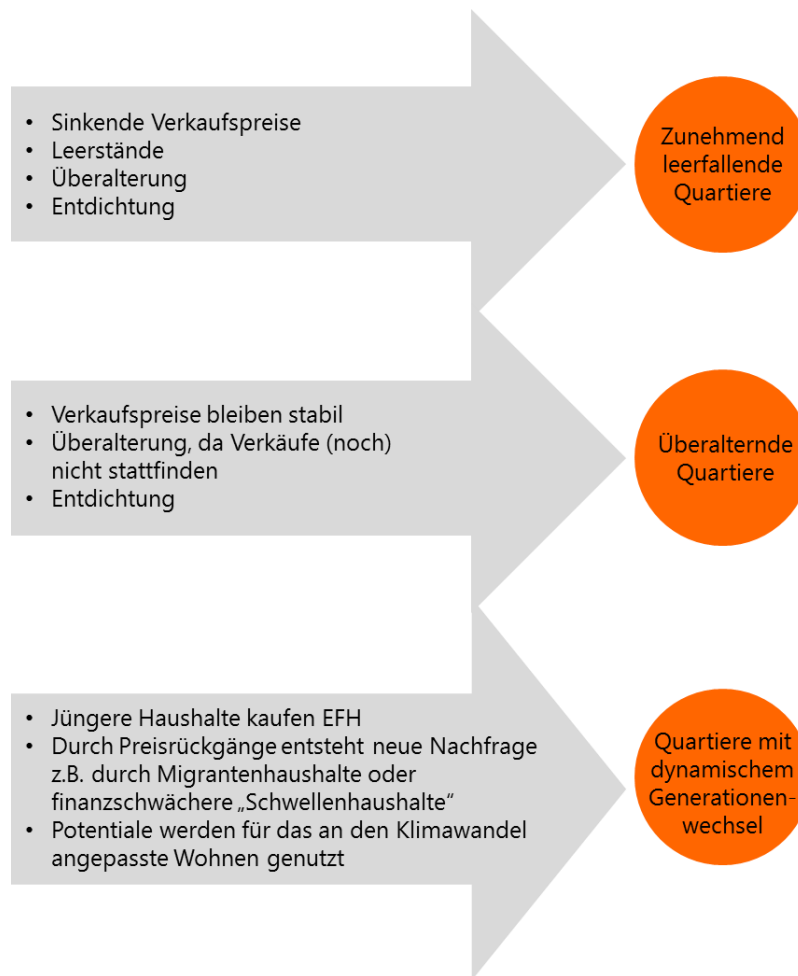
Bislang galten Einfamilienhausgeprägte Quartiere als „Selbstläufer“. Im Vergleich zu innerstädtischen Geschosswohnungsbauquartieren und Mehrfamilienhausiedlungen der 1950er bis 70er Jahre ist der Problemdruck auch weiterhin geringer. Insbesondere aufgrund quantitativer Veränderungen befinden sich aber immer mehr Einfamilienhausgeprägte Quartiere im Umbruch.

Je nach Baualter der Einfamilienhausgeprägten Quartiere befinden sich diese bereits mitten in einem Generationenwechsel oder dieser steht noch bevor. Durch den stattfindenden Generationenwechsel gelangen immer mehr Bestandsobjekte auf den Markt. Gleichzeitig nimmt die Anzahl an Familien als traditionelle Nachfragegruppe ab. Die aus der Demografie resultierende Nachfrageschwäche am Wohnungsmarkt wird sich in Teilräumen der Metropole Ruhr auf die Verkaufspreise niederschlagen.

Insgesamt wird das Einfamilienhaus die mehrheitlich erwünschte Wohnform bleiben. Die meisten gebrauchten Einfamilienhäuser werden auch neue Nutzer finden. Leerstehende Einfamilienhäuser in großem Umfang wird es in der Metropole Ruhr daher nicht geben. Es ist eher zu erwarten, dass sich Leerstände in schlechten Beständen des Geschosswohnungsbaus niederschlagen werden (Randlagen ohne Infrastrukturausstattung und Bestände mit baulichen Mängeln). Aber auch in einzelnen Einfamilienhausgeprägten Quartieren in Randlagen und Mängeln in der Erreichbarkeit sowie Restriktionen (z.B. Lärmimmissionen) werden sich Leerstände zeigen.

Vor dem Hintergrund dieser Veränderungen und in Abhängigkeit von der Lage innerhalb der Metropole Ruhr und auch kleinräumigen Einflussfaktoren ergeben sich für Einfamilienhausgeprägte Quartiere unterschiedliche Entwicklungspfade bis 2040 (Abbildung 87).

Abbildung 87: Entwicklungspfade für Einfamilienhausgeprägte Quartiere



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für die unterschiedlichen Entwicklungspfade ergeben sich spezifische Zukunftsbilder (vgl. Abbildung 88).

Abbildung 88: Einfamilienhausgeprägte Quartiere: Zukunftsbilder

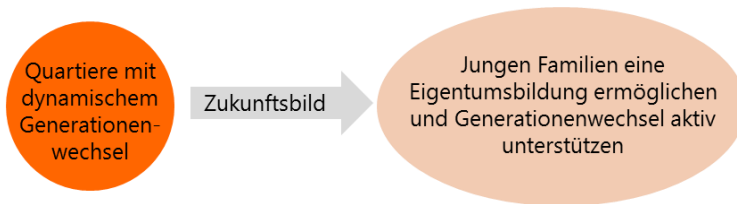
| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder |
|---|---|
| EFH-Quartiere mit dynamischem Generationenwechsel | <ul style="list-style-type: none"> Jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglichen und Generationenwechsel aktiv unterstützen |
| Überalternde EFH-Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> Älteren ein möglichst langes selbständiges Leben im Quartier ermöglichen Jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglichen |
| Zunehmend leerfallende EFH-Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> Leerstände als Umnutzungspotentiale nutzen |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse, eigene Darstellung

empirica

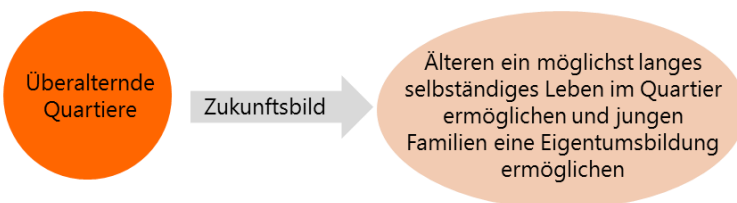
4.1.3 (Strategische) Handlungsansätze

Um die jeweiligen Zukunftsbilder erreichen zu können, sind unterschiedliche kommunale Handlungsansätze erforderlich.



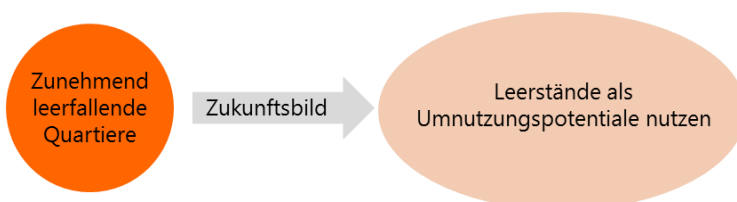
Maßnahmen zur Realisierung des Zukunftsbildes

- Große Grundstücke zur Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse und zur Nachverdichtung nutzen
- Überarbeitung bestehender B-Pläne
- Zielgruppenspezifische Neubaumaßnahmen zur stärkeren Durchmischung
- Kommunale Wohnraumberatung für Jung und Alt
- Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier / Quartierspflegekerne



Maßnahmen zur Realisierung des Zukunftsbildes

- In Quartieren mit schlechter Infrastrukturausstattung mobile Versorgungskonzepte aufbauen
- Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier / Quartierspflegekerne
- Zielgruppenspezifische Neubaumaßnahmen zur stärkeren Durchmischung (auch Miet-EFH und Mietwohnungen)
- Kommunale Wohnraumberatung/ „Immobilien-Streetworking“
- Investitionen in den Bestand



Maßnahmen zur Realisierung des Zukunftsbildes

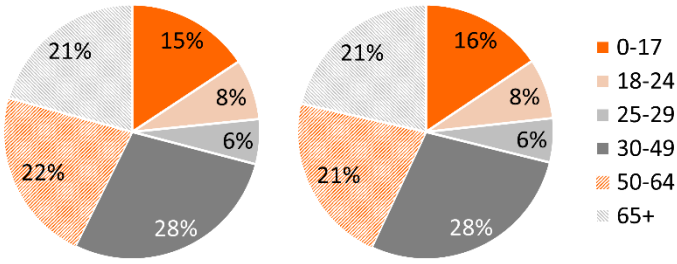
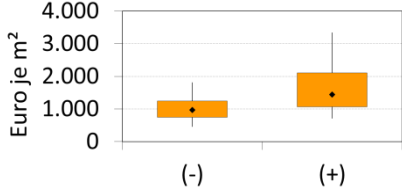
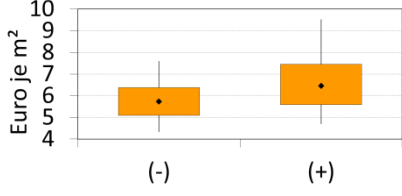
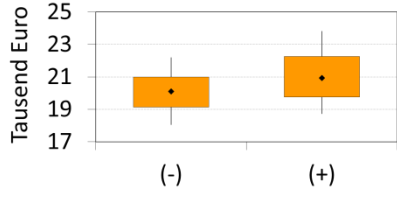
- Wohnungsmarktbeobachtung
- Ankaufprogramm für Kommunen (ggf. öffentliche Förderprogramme)
- Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier / Quartierspflegekerne

4.2 Innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere, teilweise Altbau

4.2.1 Merkmale

Innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere sind Quartiere, in denen der Anteil der Haushalte in Mehrfamilienhäusern mindestens zwei Drittel beträgt. Außerdem beträgt der Anteil von Altbau vor 1946 an allen Gebäuden mindestens 10%.

| Relative Häufigkeit des Quartierstyps in der Metropole Ruhr | Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 13 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren, die durch innerstädtische Mehrfamilienhäuser geprägt sind. | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------|------------|----------|----|------|---|-----|---|-----|---|------|---|
| Lage | <p>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</p> <table border="1"> <caption>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</caption> <thead> <tr> <th>Teilraum</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Nord</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ost</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Süd</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>West</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | Teilraum | Anteil (%) | Kernzone | 18 | Nord | 3 | Ost | 2 | Süd | 9 | West | 1 |
| Teilraum | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | 18 | | | | | | | | | | | | |
| Nord | 3 | | | | | | | | | | | | |
| Ost | 2 | | | | | | | | | | | | |
| Süd | 9 | | | | | | | | | | | | |
| West | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristische Merkmale, Baustruktur und Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> • Hohe baukulturelle Bedeutung • zentrale, innerstädtische Lage mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, ggf. aber Lärmbelastung durch Nähe zu Hauptverkehrsstraßen • Gründerzeit: offene und geschlossene Blockstrukturen mit mehr oder weniger attraktiven Innenhöfen, wenige bis fehlende Grünflächen und Freiräume, fehlende Parkmöglichkeiten • 1920er bis 1940er Jahre: uniformere Bauweise (Stilrichtung Traditionalismus oder Bauhaus) mit mehr Grünflächen/ Spiel- und Sportplätze • Tlw. Wiederaufbauten aus den 1950er Jahren | | | | | | | | | | | | |
| Qualitätsmerkmale der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • Unterschiedliche Wohnungsgrößen • Gründerzeit: Altbau-Charakter (hohe Decken, Holzdielen, Stuck), gleichmäßige Raumaufteilung, großzügige Räume, große Fenster, meist kein Balkon, dafür Erker, häufig Denkmalschutzaufgaben • 1920er bis 1940er Jahre: kleinere Wohnflächen, gut durchlüftbare und besonnte Wohnungen | | | | | | | | | | | | |
| Eigentümerstruktur | überwiegend private Einzeleigentümer Wohnungsunternehmen | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| <p>Nachfragegruppen (Altersklassen)</p> | <p>Geringes Preisniveau Hohes Preisniveau</p>  |
| <p>Eignung für spezifische Nachfragegruppen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Für alle Zielgruppen interessant • Barrierefreie Wohnungen nur mit hohem Investitionsaufwand |
| <p>Preisniveau: Kauf- und Mietpreise für Geschosswohnungen</p> | <p>Kaufpreise für Geschosswohnungen von 460 bis 3.300 Euro je m²</p>  <p>Mietpreise für Geschosswohnungen von 4,30 bis 9,50 Euro je m²</p>  |
| <p>Kaufkraft</p> | <p>Kaufkraft je Person von 18.000 bis 23.800 Euro</p>  |

Mülheim an der Ruhr, Eppinghofen**Dortmund, Mitte****Quellen:**

- Bevölkerung nach Alter, Kaufkraft je Person: LOCAL©2016 Nexiga
- Preisdaten: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)
- Orthofotos: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Fotos: empirica

4.2.2 Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder

Die Innenstädte und Stadtteilzentren stellen die wichtigsten Quartiere dar, um die Metropole Ruhr insgesamt und ihre Städte und Gemeinden zu profilieren. Im Moment leidet die Metropole Ruhr an einer mangelnden Attraktivität der Innenstädte im Vergleich zu anderen Wirtschaftsregionen in Deutschland.

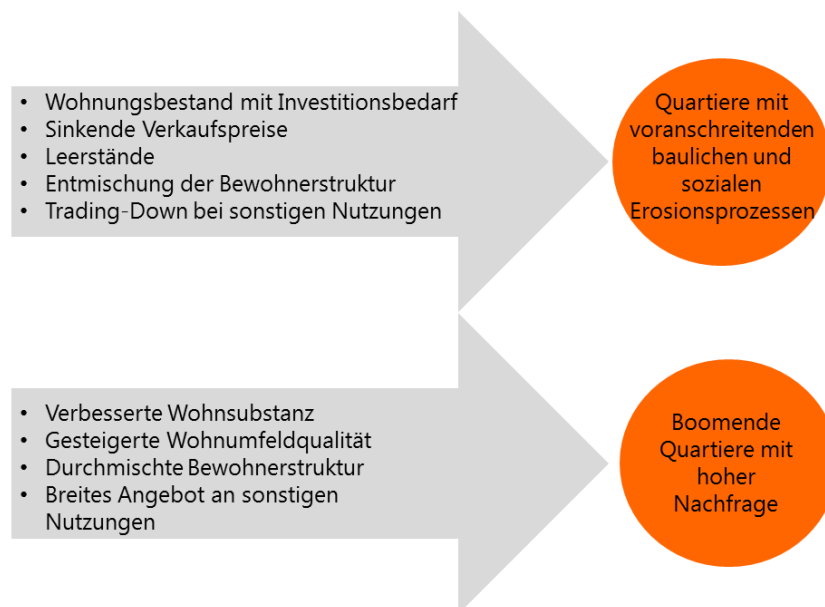
Innerstädtische MFH-Quartiere bilden die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte einer Stadt. Innerstädtische MFH-Quartiere, insbesondere mit Altbau, stehen als Synonym für urbanes Wohnen mit einer hohen Lebendigkeit, insbesondere durch eine große Durchmischung sowohl bei den Nutzungen als auch der Bewohnerstruktur. Nachteilig wirkt sich häufig die Lage an Hauptverkehrsstraßen aus (starke Lärmbelastung und negative Umwelteinflüsse wie Hitzeinseln, Feinstaub). Innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere sind zwar häufig von negativen Folgen des Verkehrs (u.a. Parkdruck) betroffen, bieten aber aufgrund ihrer Lage und funktionalen Dichte auch ein Potenzial für die Verkehrswende.

Genauso wie Einfamilienhausquartiere sind auch innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere vorwiegend im Eigentum von privaten Einzeleigentümern. Dies erfordert eine stark aufsuchende Beratungs- und Aktivierungstätigkeit der Kommunen. In diesem Zusammenhang sind auch Problem- bzw. Schrottimmobilien zu berücksichtigen.

Das Zukunftsbild dieses Quartierstyps hat i.d.R. nichts mit den Eigenschaften der Gebäude selbst zu tun. Trotz der generell hohen Akzeptanz des Bautyps bei fast allen Nachfragern zeigen sich bei den innerstädtischen Altbauquartieren große Gegensätze in der Marktakzeptanz. Dies erfordert auf Seiten der Kommunen eine genaue Bestandsanalyse zu Stärken und Schwächen des jeweiligen Quartiers sowie integrierte Konzepte.

Auch für innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere ergeben sich vor dem Hintergrund der zuvor genannten Veränderungen und in Abhängigkeit von der Lage innerhalb der Metropole Ruhr und auch kleinräumigen Einflussfaktoren unterschiedliche Entwicklungspfade bis 2040 (Abbildung 89).

Abbildung 89: Entwicklungspfade für innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere, teilweise Altbau



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für die zwei möglichen Entwicklungspfade ergeben sich spezifische Zukunftsbilder (vgl. Abbildung 90).

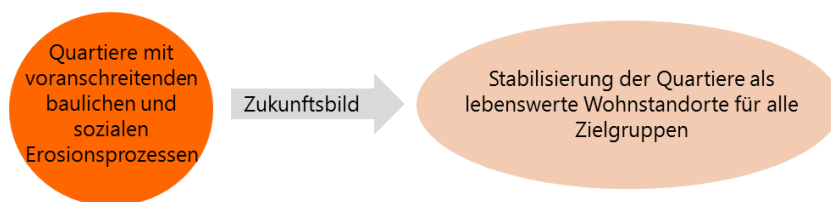
Abbildung 90: Innerstädtische MFH-Quartiere: Zukunftsbilder

| Entwicklungspfade | Zukunftsbild |
|--|--|
| Quartiere mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | <ul style="list-style-type: none"> Stabilisierung der Quartiere als lebenswerte Wohnstandorte für alle Zielgruppen |
| Boomende Quartiere mit hoher Nachfrage | <ul style="list-style-type: none"> Lebenswerte Quartiere für alle Zielgruppen mit moderaten Wohnpreisen und vielfältigen sonstigen Nutzungen erhalten |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse, eigene Darstellung

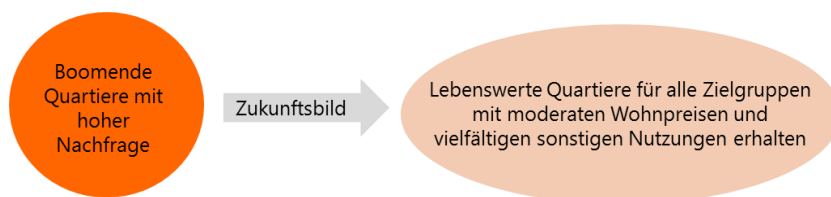
empirica

4.2.3 (Strategische) Handlungsansätze



Maßnahmen

- Durchmischung fördern
- Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum gewährleisten
- Aufwertung öffentlicher Räume durch öffentliche Investitionen
- Breites Infrastrukturangebot möglichst erhalten
- Unterstützungsnetzwerke stabilisieren / fördern
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Mobilitätsanforderungen lösen
- Aktivierung und Beratung der Einzeleigentümer (Sanierung v. Altbeständen)
- Forcierung von Neubaumaßnahmen & Investitionen in den Bestand
- Imageaufwertung
- Stadterneuerung begleitende sozial integrative Maßnahmen
- Quartiersfonds einrichten



Maßnahmen

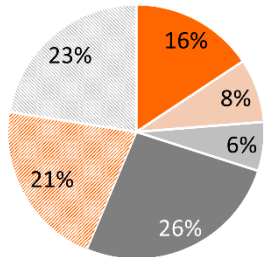
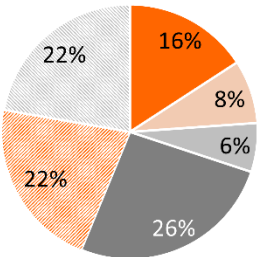
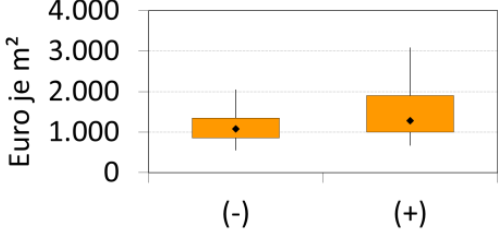
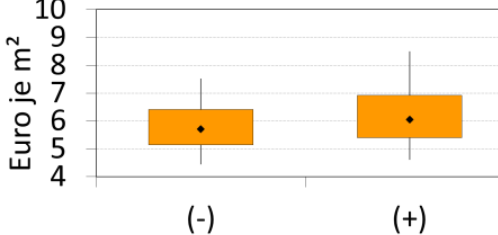
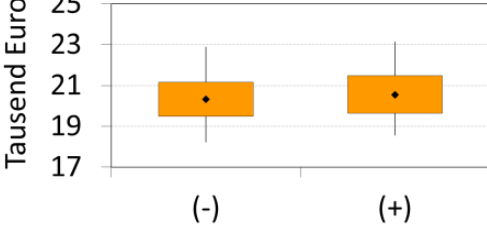
- Durchmischung fördern / Reduzierung mögl. Verdrängungen
- Breites Versorgungs- und Infrastrukturangebot weiterentwickeln (u.a. Forcierung innovativer Mobilitätskonzepte)
- Punktuelle Aufwertung öffentlicher Räume durch öff. Investitionen
- Neubau forcieren
- Verknüpfen mit Nachbarquartieren (positive Überschwappeffekte)

4.3 Mehrfamilienhaus-Quartiere der 1950-70er Jahre

4.3.1 Merkmale

Die Mehrfamilienhaus-Quartiere der 1950-70er Jahre sind Quartiere, in denen der Anteil der Haushalte in Mehrfamilienhäusern mindestens zwei Drittel beträgt. Gleichzeitig ist der Anteil der Wohnblöcke und Wohnhochhäuser an allen Gebäuden mit mindestens 50 % und der Anteil der Gebäude aus den 50er, 60er und 70er Jahren an allen Gebäuden mit mindestens 50 % vertreten.

| Relative Häufigkeit des Quartierstyps in der Metropole Ruhr | Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 17 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren, die durch Mehrfamilienhäuser der 1950-70er Jahre geprägt sind. | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------|------------|----------|----|------|----|-----|---|-----|----|------|----|
| Lage | <p>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</p> <table border="1"> <caption>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</caption> <thead> <tr> <th>Teilraum</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Nord</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ost</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Süd</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>West</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> | Teilraum | Anteil (%) | Kernzone | 19 | Nord | 15 | Ost | 8 | Süd | 14 | West | 12 |
| Teilraum | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | 19 | | | | | | | | | | | | |
| Nord | 15 | | | | | | | | | | | | |
| Ost | 8 | | | | | | | | | | | | |
| Süd | 14 | | | | | | | | | | | | |
| West | 12 | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristische Merkmale, Baustruktur und Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnsiedlungen mit viel Grün und nur wenigen Geschossen, flächenintensive Siedlungsformen • meist zentrumsnahe, z.T. in Randbezirken mit schlechter Infrastrukturausstattung • Reduzierte (Zeilen-)Bauten in stereotyper Anordnung • Überschaubare Nachbarschaften, relativ kleinteilig (6-8 WE je Gebäude) • Gute Parkmöglichkeiten | | | | | | | | | | | | |
| Qualitätsmerkmale der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • Kleine Wohnungsgrößen (im Schnitt 65qm) • Grundrisse sind nicht mehr nachfragegerechten/marktfähig: kleinmaßstäbliche Raumgrößen, schmale Flure, zu kleine innen liegende Bäder, kleine Küchen, kleine Fenster, kleine Balkone • Meist angehobenes Sockelgeschoss, keine vollständige Barrierefreiheit möglich | | | | | | | | | | | | |
| Eigentümerstruktur | <p>Größere Siedlungen überwiegend im Besitz von institutionellen Wohnungsanbietern</p> <p>Wiederaufbau in innerstädtischen Lagen viele private Einzeleigentümer</p> | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| <p>Nachfragegruppen (Altersklassen)</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Geringes Preisniveau</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Hohes Preisniveau</p>  </div> <div style="font-size: small;"> <p> ■ 0-17 ■ 18-24 ■ 25-29 ■ 30-49 ■ 50-64 ■ 65+ </p> </div> </div> |
| <p>Eignung für spezifische Nachfragegruppen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der großen Freiflächen für kleine, junge Starter-Familien mit Kindern • Wohnungen sind nicht altersgerecht, Barrierefreiheit ist nicht herstellbar |
| <p>Preisniveau: Kauf- und Mietpreise für Geschosswohnungen</p> | <p>Kaufpreise für Geschosswohnungen von 550 bis 3.100 Euro je m²</p>  <p>Mietpreise für Geschosswohnungen von 4,40 bis 8,50 Euro je m²</p>  |
| <p>Kaufkraft</p> | <p>Kaufkraft je Person von 18.200 bis 23.100 Euro</p>  |

Oberhausen, Marienkirche**Essen, Vogelheim****Quellen:**

- Bevölkerung nach Alter, Kaufkraft je Person: LOCAL©2016 Nexiga
- Preisdaten: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)
- Orthofotos: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Fotos: empirica

4.3.2 Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder

Die Baujahre bis Anfang der 1960er Jahre sind durch eine besonders schlechte Bau-substanz gekennzeichnet, viele Gebäude sind sehr hellhörig. Die Wohnungsgrößen sind klein und nicht mehr nachfragegerecht. Diese stereotypen Zeilenbauten sind unter dem Leitbild „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ entstanden und besitzen als Potential große durchgrünte Freiflächen.

Auch die Gebäude der 1960er Jahre sind durch Baumängel und geringe Schall- und Wärmedämmung gekennzeichnet. Allerdings sind die Wohnungen größer und die Grundrisse marktgerechter.

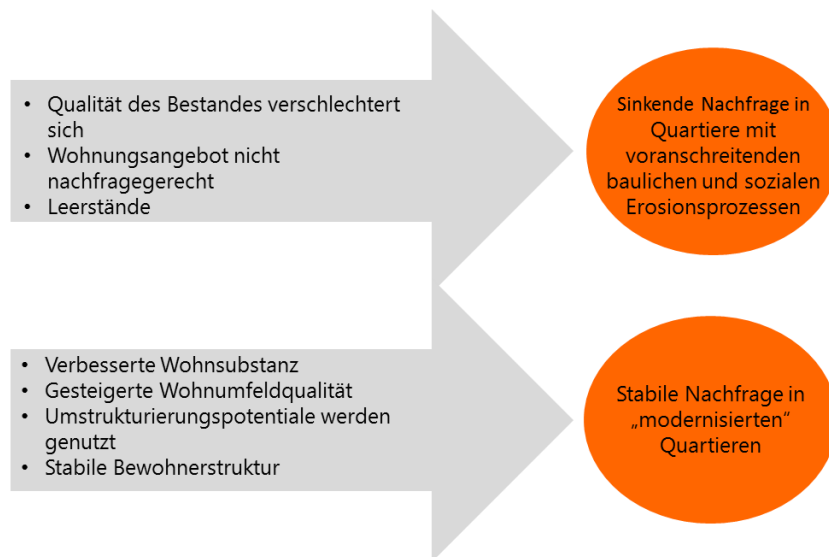
Die MFH-Quartiere der 1950er-70er Jahre befinden sich überwiegend im Besitz von institutionellen Wohnungsanbietern (Ausnahme: Wiederaufbauquartiere in innerstädtischen Lagen).

Dieser Quartierstyp bietet ein großes Umstrukturierungspotential. Zum einen durch die großzügigen Freiräume (z.B. für die Umgestaltung in Mietergärten an den EG-

Wohnungen, Gemeinschaftsgärten, Spielplätze o.Ä.) und zum anderen durch die vorhandenen Eigentümer- und Bewohnerstrukturen. Eine Umstrukturierung erfordert besondere Managementansätze.

Die zukünftigen Entwicklungspfade der MFH-Quartiere der 1950-70er Jahre sind stark abhängig von dem Eigentübertyp und der vorhandenen Bausubstanz.

Abbildung 91: Entwicklungspfade für Merhfamilienhaus-Quartiere der 1950er-70er Jahre



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für die unterschiedlichen Entwicklungspfade ergeben sich spezifische Zukunftsbilder (vgl. Abbildung 92).

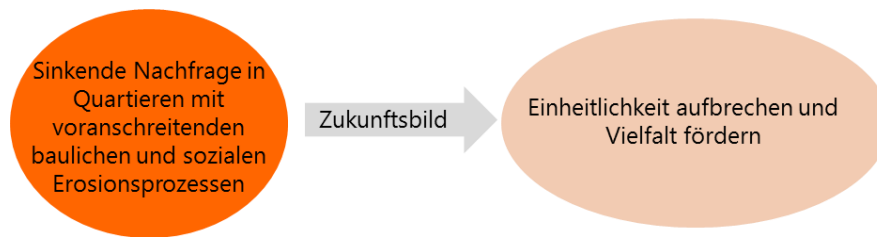
Abbildung 92: MFH-Quartiere der 1950-70er Jahre: Zukunftsbilder

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder |
|---|---|
| Sinkende Nachfrage in Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | <ul style="list-style-type: none"> Einheitlichkeit aufbrechen und Vielfalt fördern |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren | <ul style="list-style-type: none"> Wohnqualität erhöhen |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse, eigene Darstellung

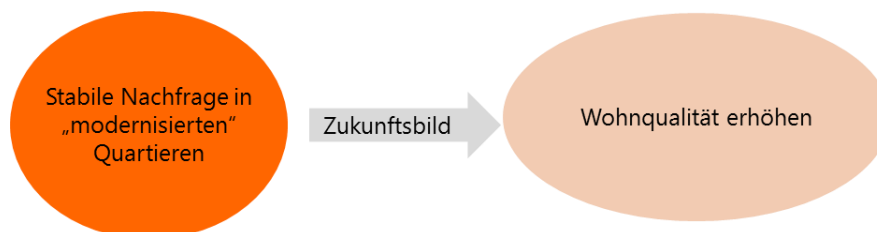
empirica

4.3.3 (Strategische) Handlungsansätze



Maßnahmen

- Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und gemeinsame Konzepte entwickeln
- (Teil)Abriss von Gebäuden bei nicht wirtschaftlich darstellbaren Modernisierungskosten
- Nachverdichtung bzw. Ersatzneubau für verschiedene Zielgruppen zur besseren Durchmischung
- Parallel „Wohnmobilität“ professionell managen
- Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe
- Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, Teile als „grüne Lungen“ erhalten
- Vorhandene Freiräume auch für innovative Ergänzungsbauten/-flächen nutzen (z.B. Lager- oder Anlieferungsflächen für Waren/Pakete)



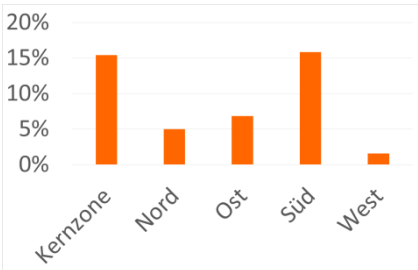
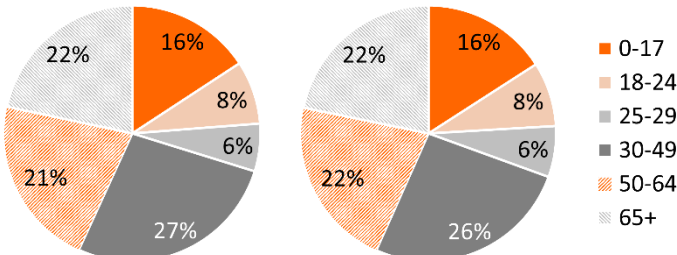
Maßnahmen

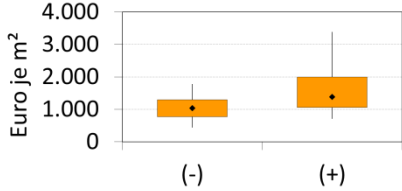
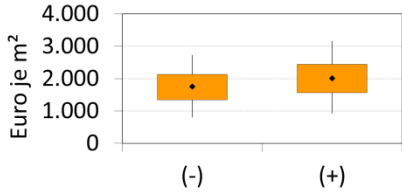
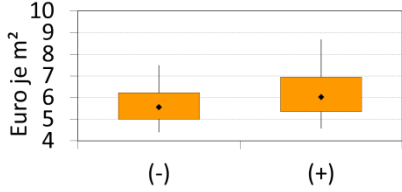
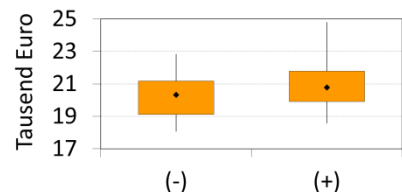
- Kein großer Handlungsbedarf aus Sicht der Kommune
- Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften
- Wohnungsmarkbeobachtung

4.4 Gemischte Wohnquartiere

4.4.1 Merkmale

Als gemischte Wohnquartiere wurden alle Quartiere in der Metropole Ruhr definiert, die nicht in die Kategorien Einfamilienhausgeprägte Quartiere, Innerstädtische Mehrfamilienhaus-Quartiere/ teilweise Altbau oder Mehrfamilienhaus-Quartiere der 1950er bis 70er Jahre fallen und bei denen der Anteil der Wohngebäude an allen Gebäuden mindestens 90 % beträgt.

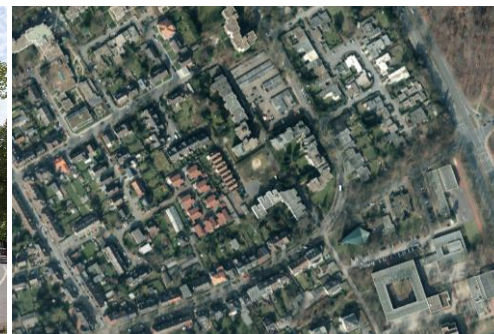
| Relative Häufigkeit des Quartierstyps in der Metropole Ruhr | Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 12 % der Bewohnerinnen und Bewohner in gemischten Quartieren. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------|------|-----|-------|----|-----|-------|------|----|-------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Lage | <p>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</p>  <table border="1"> <caption>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</caption> <thead> <tr> <th>Teilraum</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Nord</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Ost</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Süd</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>West</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> | Teilraum | Anteil (%) | Kernzone | 15% | Nord | 5% | Ost | 7% | Süd | 15% | West | 2% | | | | | | | | | |
| Teilraum | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nord | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ost | 7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Süd | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| West | 2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristische Merkmale, Baustruktur und Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> • verschiedene städtebauliche Ausprägungen möglich • überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt, tlw. durchmischt mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Qualitätsmerkmale der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse • Qualitätsmerkmale und Ausstattungsstandards unterscheiden sich je nach Baualter der Wohnungen/Wohngebäude | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eigentümerstruktur | <ul style="list-style-type: none"> • Institutionelle Wohnungsanbieter • Wohnungsunternehmen • Private Einzeleigentümer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nachfragegruppen (Altersklassen) | <p>Geringes Preisniveau Hohes Preisniveau</p>  <table border="1"> <caption>Nachfragegruppen (Altersklassen)</caption> <thead> <tr> <th>Altersklasse</th> <th>Geringes Preisniveau (%)</th> <th>Hohes Preisniveau (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-17</td> <td>16%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>18-24</td> <td>8%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>25-29</td> <td>6%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>30-49</td> <td>27%</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>50-64</td> <td>21%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>65+</td> <td>22%</td> <td>22%</td> </tr> </tbody> </table> | Altersklasse | Geringes Preisniveau (%) | Hohes Preisniveau (%) | 0-17 | 16% | 16% | 18-24 | 8% | 8% | 25-29 | 6% | 6% | 30-49 | 27% | 26% | 50-64 | 21% | 22% | 65+ | 22% | 22% |
| Altersklasse | Geringes Preisniveau (%) | Hohes Preisniveau (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0-17 | 16% | 16% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18-24 | 8% | 8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25-29 | 6% | 6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30-49 | 27% | 26% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50-64 | 21% | 22% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65+ | 22% | 22% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| Eignung für spezifische Nachfragegruppen | <ul style="list-style-type: none"> Für alle Zielgruppen interessant |
| <p>Preisniveau:</p> <p>Kaufpreise für Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser</p> <p>Mietpreise für Geschosswohnungen</p> | <p>Kaufpreise für Geschosswohnungen von 440 bis 3.400 Euro je m²</p>  <p>Kaufpreise für Einfamilienhäuser von 800 bis 3.200 Euro je m²</p>  <p>Mietpreise für Geschosswohnungen von 4,40 bis 8,70 Euro je m²</p>  |
| Kaufkraft | <p>Kaufkraft je Person von 18.100 bis 24.800 Euro</p>  |

Hagen, Alsenstraße



Gelsenkirchen, Buer



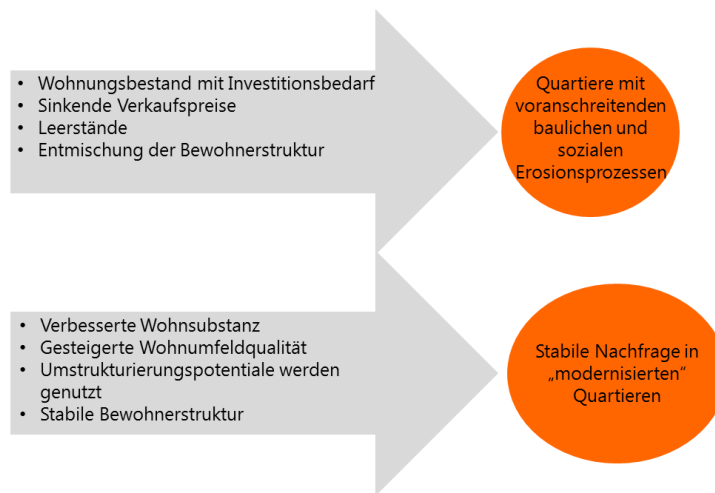
Quellen:

- Bevölkerung nach Alter, Kaufkraft je Person: LOCAL©2016 Nexiga
- Preisdaten: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)
- Orthofotos: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Fotos: empirica

4.4.2 Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder

Gemischte Wohnquartiere lassen sich in ihrer Ausgangssituation und damit auch in den möglichen Zukunftsbildern unterscheiden einerseits in Quartiere, die sich aufgrund ihrer Lage und ihrer baulichen Substanz in langfristiger Perspektive dafür eignen, die Bewohnerstruktur zu stabilisieren durch eine Verbesserung der Wohnsubstanz, eine Steigerung der Wohnumfeldqualitäten sowie der Nutzung von Umstrukturierungspotenzialen. Andererseits gibt es – wie etwa bei den innerstädtischen Mehrfamilienhausquartieren auch – unter den gemischten Quartieren solche, die durch bauliche und oftmals parallele soziale Erosionsprozesse drohen, in eine Abwärtsspirale zu gelangen. Solche Quartiere sollten sukzessive einen neuen Charakter erhalten. Dies trägt auch zu einer Stärkung der Identität der Bewohner mit ihrem Quartier bei.

Abbildung 93: Entwicklungspfade für gemischte Wohnquartiere



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für die unterschiedlichen Entwicklungspfade ergeben sich spezifische Zukunftsbilder (vgl. Abbildung 94).

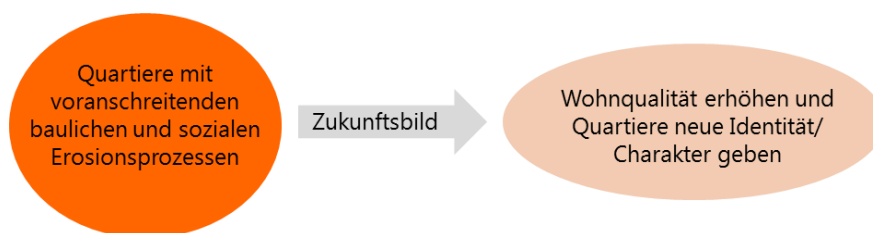
Abbildung 94: Gemischte Wohnquartiere: Zukunftsbilder

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder |
|---|---|
| Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | <ul style="list-style-type: none"> Wohnqualität erhöhen und Quartieren neue Identität/ Charakter geben |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren | <ul style="list-style-type: none"> Wohnqualität erhöhen |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

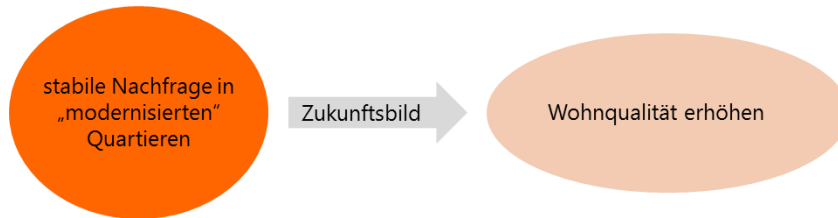
4.4.3 (Strategische) Handlungsansätze



Maßnahmen

- Kommune geht aktiv auf Wohnungseigentümer zu und gemeinsame Diskussion/Entwicklung einer Strategie
- Förderung von sozialer Durchmischung
- Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe

- (Teil)Abriss von Gebäuden bei nicht wirtschaftlich darstellbaren Modernisierungskosten
- Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, Teile als „grüne Lungen“ erhalten
- Aufwertung öffentlicher Räume



Maßnahmen

- Keine forcierte Intervention durch Kommune
- Durchmischung fördern
- Neubaumaßnahmen (auch Fokus auf gehobene Wohnungsnachfrage)
- Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften
- Wohnungsmarkbeobachtung

4.5 Großwohnsiedlungen

4.5.1 Merkmale

Großwohnsiedlungen sind Quartiere, deren Anteil an der Bevölkerung in der Metropole Ruhr insgesamt knapp über 1 % ausmachen. Besonders häufig ist dieser Quartierstyp in der verdichteten Kernzone zu finden. Für Großwohnsiedlungen gibt es unterschiedliche Definitionen, die sich sowohl auf die Baustruktur (z.B. funktional eigenständige Siedlungseinheiten mit einer dichten, hochgeschossigen und relativ homogenen Bebauung nach 1945 und überwiegend sozialen Wohnungsbau) als auch die Größe der Siedlung beziehen (je nach Definition z.B. mindestens 1.000 oder später auch mindestens 2.000 Wohneinheiten).¹¹⁴

| Relative Häufigkeit des Quartierstyps in der Metropole Ruhr | Insgesamt leben in der Metropole Ruhr 1 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Großwohnsiedlungen. | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------|------------|----------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|------|
| Lage | <p>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</p> <table border="1"> <caption>Anteil Bevölkerung im Quartierstyp nach Teilraum</caption> <thead> <tr> <th>Teilraum</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>~1.8</td> </tr> <tr> <td>Nord</td> <td>~0.8</td> </tr> <tr> <td>Ost</td> <td>~0.5</td> </tr> <tr> <td>Süd</td> <td>~0.2</td> </tr> <tr> <td>West</td> <td>~0.5</td> </tr> </tbody> </table> | Teilraum | Anteil (%) | Kernzone | ~1.8 | Nord | ~0.8 | Ost | ~0.5 | Süd | ~0.2 | West | ~0.5 |
| Teilraum | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | ~1.8 | | | | | | | | | | | | |
| Nord | ~0.8 | | | | | | | | | | | | |
| Ost | ~0.5 | | | | | | | | | | | | |
| Süd | ~0.2 | | | | | | | | | | | | |
| West | ~0.5 | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristische Merkmale, Baustruktur und Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> • Meist periphere Stadtrandlagen (nicht integrierte Lagen) mit schlechter Infrastrukturausstattung, innerstädtische städtebauliche Einzelobjekte/ Solitäre auch in zentraleren Lagen • Großzügige Freiflächen, aber meist ungenutzt, viele versiegelte Flächen, keine Mietergärten <p>Unterschiedliche städtebauliche Ausprägungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochhäuser mit kleinteiligerer Bebauung • Weitgehend hochgeschossige Siedlungen • Solitäre, einzelne Hochhäuser in zentraler, verkehrsgünstigen Lage, meist durchweg mangelhaft in Umgebung eingebunden | | | | | | | | | | | | |
| Qualitätsmerkmale der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • größere Wohnflächen und mehr Zimmer, Abstellraum, Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich, helle Zimmer, größere Fensteröffnungen, Aufzüge | | | | | | | | | | | | |

¹¹⁴ Bundesminister für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau (Hrsg.): Der Wohnungsbestand in Großwohnsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn/Bad Godesberg, 1986.

| | <ul style="list-style-type: none"> • heute noch marktfähige Grundrisse (v.a. in 70er Jahre Siedlungen) • Hohe Abnutzung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile, daher häufig ein permanentes unbefriedigendes Erscheinungsbild (Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Aufzüge) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------|--------|------|-----|-------|----|-------|----|-------|-----|-------|-----|-----|-----|
| Eigentümerstruktur | Überwiegend institutionelle Wohnungsanbieter | | | | | | | | | | | | | | |
| Nachfragegruppen (Altersklassen) | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Altersklasse</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-17</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>18-24</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>25-29</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>30-49</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>50-64</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>65+</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> | Altersklasse | Anteil | 0-17 | 15% | 18-24 | 8% | 25-29 | 6% | 30-49 | 29% | 50-64 | 22% | 65+ | 20% |
| Altersklasse | Anteil | | | | | | | | | | | | | | |
| 0-17 | 15% | | | | | | | | | | | | | | |
| 18-24 | 8% | | | | | | | | | | | | | | |
| 25-29 | 6% | | | | | | | | | | | | | | |
| 30-49 | 29% | | | | | | | | | | | | | | |
| 50-64 | 22% | | | | | | | | | | | | | | |
| 65+ | 20% | | | | | | | | | | | | | | |
| Eignung für spezifische Nachfragegruppen | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgrundrisse können einer alternden Bevölkerung (Zugang zur Wohnung, Grundrisse) genügen. • Gesamtmieten sind insbesondere für Familien häufig zu hoch (hohe Betriebskosten) | | | | | | | | | | | | | | |
| Preisniveau: Miete für Geschosswohnungen | <p>Miete für Geschosswohnungen von 4,10 bis 7,00 Euro je m²</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| Kaufkraft | <p>Kaufkraft je Person von 17.900 bis 22.100 Euro</p> | | | | | | | | | | | | | | |

Dortmund, Scharnhorst-Ost



Quellen:

- Bevölkerung nach Alter, Kaufkraft je Person: LOCAL©2016 Nexiga
- Preisdaten: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)
- Orthofotos: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Fotos: empirica

4.5.2 Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder

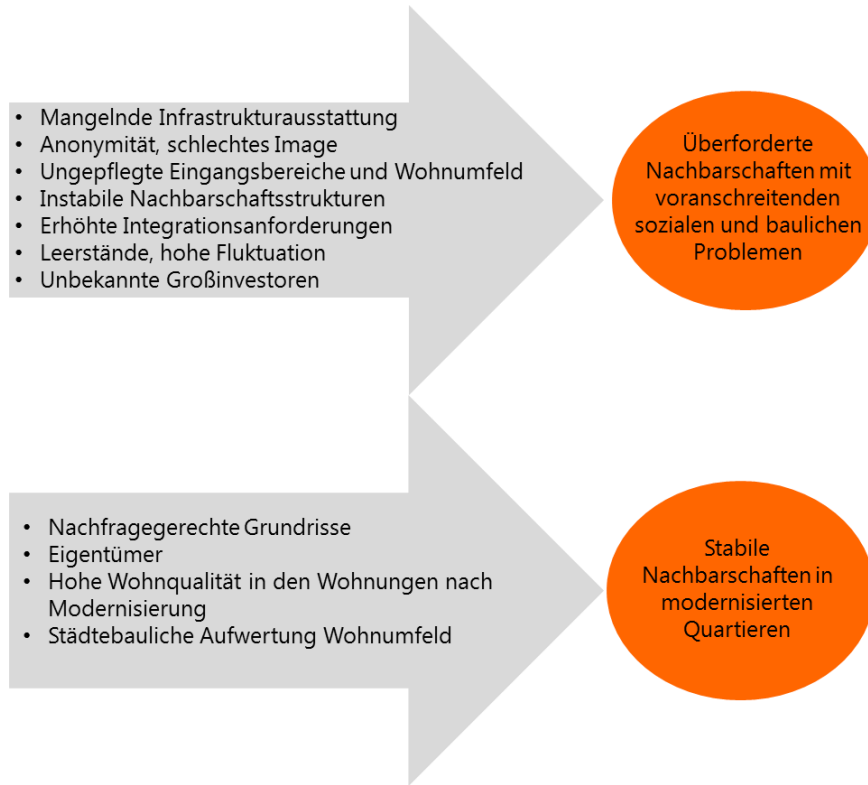
In den 1960er Jahren entstanden die ersten Großwohnsiedlungen am Stadtrand als reine Wohngebiete, im Laufe der Jahre wurde die Bebauung immer dichter. Darüber hinaus gibt es städtebauliche Einzelobjekte (Solitäre) in zentraleren Lagen wie beispielsweise das „Hannibal-Gebäude“ in Dortmund. Es fehlt vielfach an quartierbezogenen Versorgungsinfrastrukturen und einer ÖPNV-Anbindung. Das Versorgungsdefizit wirkt sich insbesondere bei älteren, allein lebenden Menschen negativ auf die Wohnqualität aus.

Die Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre sind durch kubische Gebäudekörper mit Flachdachausbildung, formaler Reduktion und abstrakter Ornamentlosigkeit geprägt. In den 1970er Jahren gibt es vermehrt Gebäudeformationen von endlos mäandrierenden Großformen. Gebaut wurde in industrieller Elementbauweise. Die Einzelhäuser sind kaum unterscheidbar, die Eingangsbereiche fast unkenntlich und die Straßenzüge identisch. Die großzügigen Freiflächen sind meist ungenutzt und versiegelt.

Die Wohnungsgrundrisse sind heute noch marktfähig: große Wohnflächen und viele Zimmer, kaum noch gefangene Zimmer und Kochnischen. Durch große Fensteröffnungen sind die Räume hell. Auch durch die Aufzüge genügen die Wohnungen grundsätzlich den Anforderungen einer alternden Bevölkerung. Die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile unterliegen einer hohen Abnutzung und leiden häufig unter einem unbefriedigendem Erscheinungsbild. Die Großwohnsiedlungen sind überwiegend im Besitz von institutionellen Wohnungsanbietern.

In der Vergangenheit wurden viele Großwohnsiedlungen mit städtebaulichen Problemen, sozialen Spannungen und erhöhten Integrationsanforderungen baulich erneuert und aufgewertet, um diese zu stabilisieren.

Abbildung 95: Entwicklungspfade für Großwohnsiedlungen



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für die unterschiedlichen Entwicklungspfade ergeben sich spezifische Zukunftsbilder (vgl. Abbildung 96).

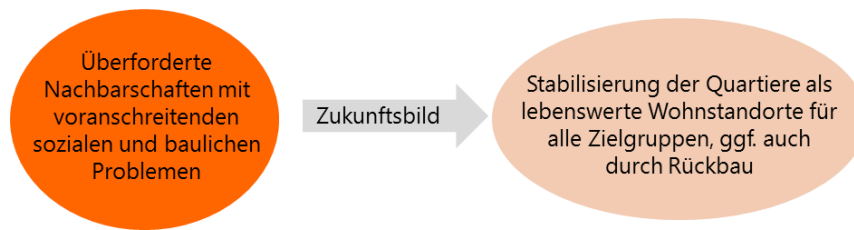
Abbildung 96: Großwohnsiedlungen: Zukunftsbilder

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder |
|---|--|
| Überforderte Nachbarschaften mit voranschreitenden sozialen und baulichen Problemen | <ul style="list-style-type: none"> Stabilisierung der Quartiere als lebenswerte Wohnstandorte für alle Zielgruppen, ggf. auch durch Rückbau |
| Stabile Nachbarschaften in modernisierten Quartieren | <ul style="list-style-type: none"> Lebenswerte Wohnquartiere für alle Zielgruppen erhalten |

Quelle: Eigene Darstellung

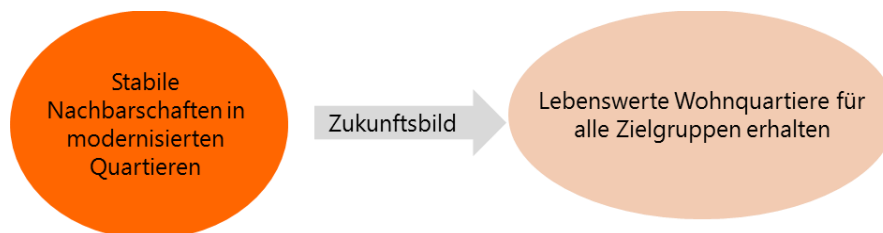
empirica

4.5.3 (Strategische) Handlungsansätze



Maßnahmen

- Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und gemeinsame Konzepte entwickeln
- Investitionen in den Wohnungsbestand, ggf. Verknüpfung energetische Sanierung mit weiteren Modernisierungen (z. B. Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu größeren Wohnungen, Anbau Balkone)
- Punktueller Rückbau
- Aufwertung öffentlicher Räume/ Wohnumfeld
- Sicherheit im Wohnquartier schaffen
- Quartiers- bzw. Sozialmanagement
- Durchmischung fördern
- Image-Aufwertung



Maßnahmen

- Durchmischung fördern
- Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften
- Modernisierungsaktivitäten
- Wohnungsmarkbeobachtung


4.6 Arbeitersiedlungen

4.6.1 Merkmale

Arbeiter- oder „Zechensiedlungen“ haben in der Metropole Ruhr eine lange Tradition. Sie entstanden meist während der industriellen Blütezeit Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts von Zechen- und Industrieunternehmen als „Kolonien“ für deren Arbeiter und Angestellte errichtet.¹¹⁵

| | |
|---|--|
| Relative Häufigkeit des Quartierstyps in der Metropole Ruhr | Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner in Arbeitersiedlungen in der Metropole Ruhr liegt schätzungsweise unter 1 % (vgl. Abbildung 62). |
| Lage | v.a. in Kernzone |
| Charakteristische Merkmale, Baustruktur und Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> • Innerstädtische Randlagen mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (gut an ÖPNV-Netz angebunden) oder Stadtrandlagen, etwas abseits gelegen • Frühes 19. Jhd.: monoton wirkende Reihenhausanlagen, Zeilenbebauung • Seit Anfang 20. Jhd.: raumbetonte, gartenstadtähnliche Grundrisse, später mit kompakteren und städtischeren Bauweisen • v.a. Zwei- bis Vierfamilienhäuser: Mehrfamilien-Doppelhäuser, Reihenhäuser und niedriger Geschosshäuser, 1 bis 2geschossige Wohneinheiten • i.d.R. einfache Bauweise • Hohe Aufenthaltsqualität, einheitliches städtebauliches Ganzes, meist durchgrüntes Wohnumfeld mit Frei-/ Grün- und Spielplätzen • Alltagsorganisation für Familien schwierig: z.B. fehlende Fahrrad- und Müllstellplätze, Platz für größeres Kinderspielzeug/ Kinderwagen |
| Qualitätsmerkmale der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • Ausstattungsdefizite, v.a. im technischen Bereich • Eher kleine Wohnungen (z.T. nach Privatisierung Wohnflächenvergrößerung durch Anbauten) • In Geschosswohnungen häufig Instandhaltungsstau (sowohl Gebäudeinneres als auch Fassade) • Altbau-Charakter, große Fenster, helle und große Zimmer, Erker, Nischen und Gauben, Überwiegend keine Balkone, Bäder meist mit Fenster, aber recht |

¹¹⁵ <https://www.ruhr-tourismus.de/de/industriekulturruhr/route-der-industriekultur/arbeitersiedlungen-im-ruhrgebiet.html>

| | |
|--|---|
| | klein, Keller nur selten vorhanden |
| Eigentümerstruktur | <ul style="list-style-type: none"> • Häufig ist bereits eine Privatisierung erfolgt (Private Einzeleigentümer) • Wohnungsgesellschaften |
| Nachfragegruppen (Altersklassen) | <ul style="list-style-type: none"> • alle Zielgruppen • Barrierefreie Wohnungen nur mit hohem Investitionsaufwand |
| Eignung für spezifische Nachfragegruppen | <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der attraktiven Lage und städtebaulichen Konzeption für alle Zielgruppen interessant, allerdings nur begrenzte Wohnungsgrößen vorhanden • Barrierefreiheit kaum herstellbar |
| Preisniveau | k.A. |
| Kaufkraft | k.A. |
| Dortmund, Innenstadt-West, Althoffblock | |
|  | |
| Quellen: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Orthofotos: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) • Fotos: empirica | |

4.6.3 Mögliche Entwicklungspfade und Zukunftsbilder

Im frühen 19. Jahrhundert entstanden hauptsächlich monoton wirkende enge zweigeschossige Reihenhaussiedlungen mit jeweils vier Wohnungen. Jede Wohnung hatte einen eigenen Eingang und drei bis vier Zimmer. Später erhielten alle Häuser einen Vor- und Hintergarten zur Selbstversorgung (große Grundstücke mit Gärten). Ab 1905 wurden keine Arbeitersiedlungen mehr mit schematischen Siedlungsformen des Zeilenbaus gebaut, sondern man ging über zu raumbetonten, gartenstadtähnlichen Grundrissen mit später kompakteren, städtischeren Bauweisen. Die Zwei- bis Vierfamilienhäuser waren einfach gebaut, aber mit architektonischen Gestaltungselementen. In vielen Arbeitersiedlungen gab es erste Formen einer sozialen Infrastruktur wie z.B. Kindergärten, Wäschereien oder Bibliotheken.

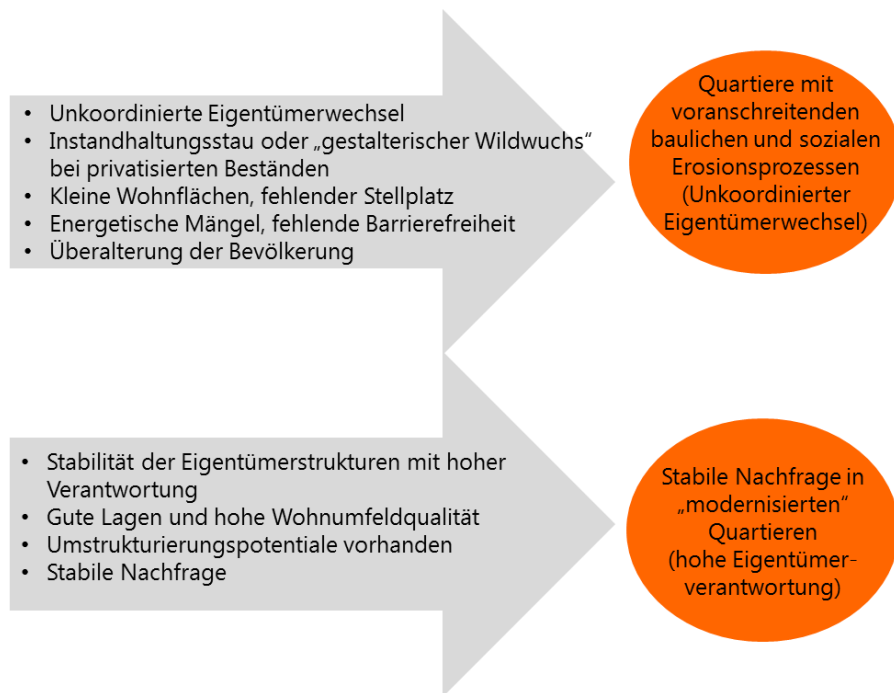
Die hohe Aufenthaltsqualität liegt noch heute in dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild, meist mit einem durchgrüntem Wohnumfeld mit Frei- und Spielplätzen zwischen den Wohnanlagen. Dagegen sind die Wohnungen eher klein und es bestehen Ausstattungsdefizite vor allem bei der technischen Infrastruktur, energetischen Optimierung und der Herstellung einer Barrierefreiheit.

Zu den Wesensmerkmalen der Arbeitersiedlungskultur gehört historisch die einheitliche Eigentümerschaft und der enge Verbund von Wohnen und Arbeiten. Dies hat sich seit den 1960er Jahren Schritt für Schritt verändert mit sozialen, aber auch städtebaulich-gestalterischen Konsequenzen. Anfang der 1980er Jahre wurden Arbeitersiedlungen zu einem Schwerpunkt der Politik. Viele Siedlungen wurden mithilfe von öffentlicher Förderung in Trägerschaft lokal verantwortender Wohnungsunternehmen als Mietsiedlungen erhalten und modernisiert. In den 1990er Jahren dominierten die Erhaltungskonzepte der Internationalen Bauausstellung (IBA) EscherPark gefolgt von vergleichbaren Erneuerungsstrategien einzelner Wohnungsunternehmen oder z.T. auch Bewohnerinitiativen. Parallel dazu gab es einzelne Abrisse und Einzelprivatisierungen. Vor dem Hintergrund dieser Erfolge verloren die historischen Arbeitersiedlungen in der gesellschafts-politischen Wahrnehmung an Bedeutung. Seit den 2010er Jahren rücken die Arbeitersiedlungen aufgrund von strukturellen Veränderungen wieder stärker in den Fokus der Stadtentwicklung. So nimmt die alteingesessene Bewohnerschaft in den Arbeitersiedlungen deutlich ab, neue Zielgruppen rücken in den Vordergrund.¹¹⁶

Für die Zukunft gilt es vor allem die bestehenden Arbeitersiedlungen in einer einheitlichen Trägerschaft mit einer hohen Eigentümerverantwortung zu erhalten, um gestalterische Gesamtkonzepte zu ermöglichen. Für Einzelprivatisierungen müssen Strategien zur Begleitung und Beratung entwickelt werden.

¹¹⁶ Stadt Hamm für die beteiligten Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR (2017): Interkommunales Handlungskonzept. Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes. Schlussfolgerungen und Herausforderungen auf regionaler Ebene.

Abbildung 97: Entwicklungspfade für Arbeitersiedlungen



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für die unterschiedlichen Entwicklungspfade ergeben sich spezifische Zukunftsbilder (vgl. Abbildung 98).

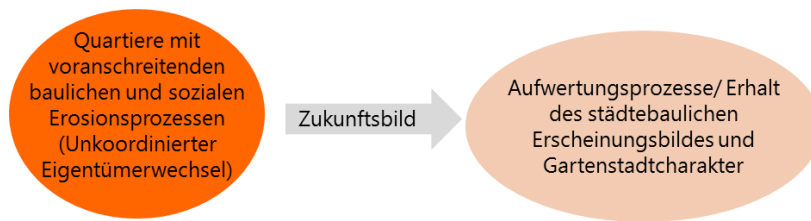
Abbildung 98: Arbeitersiedlungen: Zukunftsbilder

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder |
|--|--|
| Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen (unkoordinierte Eigentümerwechsel) | <ul style="list-style-type: none"> Aufwertungsprozesse/ Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes und Gartenstadtcharakter |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren (hohe Eigentümerverantwortung) | <ul style="list-style-type: none"> Potentiale nutzen, um lebenswerte Quartiere für alle Zielgruppen mit guter Wohnqualität schaffen |

Quelle: Eigene Darstellung

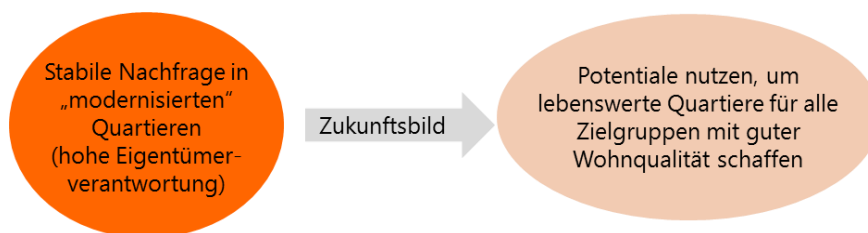
empirica

4.6.4 (Strategische) Handlungsansätze



Maßnahmen

- Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und private Eigentümer und gemeinsame Konzepte entwickeln
- Langfristige Verständigungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen für ein Bekenntnis zur Verantwortung für historisch bedeutsame Arbeitersiedlungen (Qualitätsvereinbarungen)
- Erarbeitung eines gestalterischen Gesamtkonzeptes
- Städtebauliche Nachverdichtung aufgrund des Denkmalschutzes häufig schwierig und auch nicht wünschenswert
- Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe
- Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, Teile als „grüne Lungen“ erhalten
- Sensibilisierung der Eigentümer für baulich-gestalterische Aspekte, Einsatz eines Quartiersarchitekten (Themen: Barrierefreiheit, Wohnungserweiterung, energetische Optimierung)
- Kommunikationsstrategie für eine stärkere Identifizierung mit der ehemaligen Arbeitersiedlung



Maßnahmen

- Aktives Zugehen durch Kommune auf Wohnungsgesellschaften und private Eigentümer und gemeinsame Konzepte entwickeln
- Langfristige Verständigungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen für ein Bekenntnis zur Verantwortung für historisch bedeutsame Arbeitersiedlungen
- Generationenwechsel, z.B. Nachverdichtung in benachbarten Quartieren mit seniorenrechtlichen Wohnungen, um Umzug innerhalb des Quartiers zu ermöglichen

5. Fazit

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die bis 2040 absehbaren Trends der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr zu analysieren und ihre räumlichen Auswirkungen auf der Ebene von Quartierstypen darzustellen. Vor dem Hintergrund eines zukünftig weiter wachsenden, bundesweiten Standortwettbewerbs um Arbeitsplätze und Einwohner stellt sich die Frage, wie sich die Metropole Ruhr im Konzert der bundesdeutschen Metropolregionen positionieren kann.

Das Einwohnerwachstum ist endlich

Die Region insgesamt wie auch viele Kommunen in der Metropole Ruhr konnten in den 2010er Jahren Einwohner hinzugewinnen. Dies ist aber kein Garant dafür, dass dieser jüngste Positivtrend auch bis 2040 anhalten wird. Das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen geht in seiner derzeit noch gültigen Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Metropole Ruhr langfristig bis zum Jahr 2040 Einwohner verlieren wird. Die angenommenen Wanderungsgewinne werden demnach in der Summe der Metropole Ruhr nicht ausreichen, um die zunehmenden Sterbefallüberschüsse zu kompensieren. Auch wenn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach den Berechnungen von IT.NRW 2040 so hoch sein wird wie heute, mag sich der Trend einer zunehmenden räumlichen Polarisierung in der Metropole Ruhr noch stärker herausbilden. Wachstumsräume werden neben Schrumpfräumen liegen. Dies hat auch Auswirkungen auf der Quartiersebene.

Wohin geht die Reise am Wohnungsmarkt?

Die Studie zeigt qualitative Trends der Wohnungsnachfrage auf. Dabei richtet sie sich in erster Linie an die Kommunen der Metropole Ruhr. Die Trends werden zum einen auf die verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt bezogen und zum anderen unter räumlicher Perspektive auf Quartierstypen heruntergebrochen. Diese Systematik soll die Kommunen in der Metropole Ruhr dabei unterstützen, ein noch stärkeres Verständnis der zukünftigen wohnungsmarktrelevanten Trends zu erlangen und die Trends für ihre jeweilige Kommune handhabbar zu machen.

Systematische Ableitung von Quartierstypen

Mit der Untersuchung liegt ein Vorschlag zu einer überschaubaren Anzahl von Quartierstypen vor. Diese werden in ihren Eckparametern beschrieben. Es ist klar, dass bei einer solchen über das gesamte Gebiet der Metropole Ruhr reichenden standardisierten Typologie kleinräumige Besonderheiten außen vor bleiben. Hier können die Kommunen jedoch die vorliegenden Typen entsprechend der Vor-Ort-Situation anpassen. Entscheidender als eine in allen Fällen vollständig und immer gültige Typisierung von Quartieren ist die grundlegende Herangehensweise, mit der die vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf der kommunalen Ebene nutzbar gemacht werden können.

Die richtigen Fragen stellen

Die Kommunen sollten sich hinsichtlich der Herausforderungen für ihren jeweiligen Wohnungsmarkt bzw. mit den Perspektiven für „ihre“ Quartiere immer fragen: Welche Trends sind für unsere Kommune von Bedeutung? Auf welche Nachfragegrup-

pen treffen diese Trends zu? Wie schlagen sie sich räumlich in unseren Quartieren nieder? Dabei kann es auch zu abweichenden Einschätzungen von den hier aufgezeigten möglichen Entwicklungspfaden kommen. Die Studie liefert keine konkreten quartiersbezogenen Handlungsempfehlungen für jede der 53 Kommunen in der Metropole Ruhr. Aber sie liefert Hinweise zu möglichen Handlungsansätzen und wohnungspolitische Maßnahmen auf der Quartiersebene.

6. Literaturverzeichnis

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken (2017): Trends in der Wohneigentumsbildung

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Sozialplanung für Senioren. Demografische und sozial-strukturelle Daten. Online unter: <http://www.sozialplanung-senioren.de/das-handbuch/demografische-und-sozial-strukturelle-daten/index.html>

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politiksznarien. (Online unter: www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/Entwicklung_der_Altersarmut_bis_2036.pdf)

Bundesminister für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau (Hrsg.) (1986): Der Wohnungsbestand in Großwohnsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland. Bonn/Bad Godesberg, 1986.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2017): Lebenslagen in Deutschland. Der fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. (Online unter: https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Berichte/5-arb-kurzfassung.pdf?__blob=publicationFile&v=4)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Internationale Migration in deutsche Großstädte. BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2015

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte (Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/lebenslagen-aelterer-menschen-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.) (2008): Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland.

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.) (2016): Migrationsbericht 2015 - Zentrale Ergebnisse.

Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2018): Bevölkerung mit Migrationshintergrund I.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Stadtquartiere für Jung und Alt - eine Zukunftsaufgabe. Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere". Werkstatt: Praxis Heft 71, Bonn 2011

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Dokumentation der Modellvorhaben aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Werkstatt: Praxis Heft 71 (Anhang), Bonn 2011

BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2011): Wohnwünsche im Alter.

Citlak, B. (2015): Räumliche Segregation von zugewanderten Familien im Ruhrgebiet. In: Zefir Forschungsbericht (Band 8). Online unter: http://www.zefir.rub.de/mam/content/global_social_work_zefir_band_8.pdf

Cohousing Association of the United States (o.J.): www.cohousing.org

Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit. Online unter: https://www.boeckler.de/pdf/atlas_der_arbeit_2018.pdf

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (Hrsg.) (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. DIW Wochenbericht Nr. 23. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.559709.de/17-23-1.pdf

Der Paritätische Gesamtverband (Hrsg.) (2017): Bericht zur Armutsentwicklung in Deutschland 2017. Online unter: https://www.armutskongress.de/fileadmin/files/Dokumente/AK_Dokumente/armutsbericht-2017.pdf

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.) (2013): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft (Online unter: www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Studien/DV_Gutachten_Wirtschaftsfaktor-Immobilien.pdf)

empirica (2013): „Aktuelle Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung.“ Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/2012: Wohneigentum stärken im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Online unter: http://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Broschüren/Wohneigentum_Dokumentation_Veranstaltungsreihe.pdf

empirica (2014): Nachfragepotenzial Wohnen im Alter. Studie im Auftrag der Terracon Investment GmbH.

empirica (2017): Altersarmut – Heute und in der Zukunft. Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge GmbH (Online unter: www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2017/06/170620_DIA_Studie_Altersarmut_final.pdf)

empirica (2017): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt. Studie im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (Online unter: www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/Herausforderungen-und-Perspektiven-f%C3%BCr-den-deutschen-Wohnungsmarkt.pdf)

empirica / RWTH Aachen (2017), Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartiers-pflegekern (Online unter: www.gkv-spitzenverband.de)

Ernst & Young (2015): Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen? (Online unter: www.ey.com)

Forschungsdatenzentrum Ruhr (2016): Im Ruhrgebiet kleinräumig bedeutende Unterschiede bei der Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund. Pressemitteilung vom 07.11.2016

GAG Ludwigshafen, Sparkasse Vorderpfalz, BASF Wohnen + Bauen GmbH, LBS Rheinland-Pfalz (2015): Wohnen im Alter in Ludwigshafen.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2015): Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster (Online unter: www.gdw.de)

Geographisches Institut der Universität Bonn (o.J.): DFG Forschungsprojekt „Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung: Entscheidungshilfe für Wohnungsmarktakteure mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstruments“ (Online unter: www.quartierentwickeln.de)

Goebel, J., M. Gornig und H. Häußermann (2012): Bestimmt die wirtschaftliche Dynamik der Städte die Intensität der Einkommenspolarisierung? Resultate für deutsche Stadtregionen. 40. Jg., (3) 371–398. Online unter: https://www.nomos-elibrary.de/10.5771/0340-0425-2012-3-371.pdf?download_full_pdf=1

HEAG Holding AG (2012): Die Stadtwirtschaft von morgen.

Heyn, T. und P. Heising (empirica)(2018): Der Blick nach vorne. In: LEG Wohnungsmarktreport NRW: Gesellschaftlicher Wandel und demographische Entwicklung. Experten im Gespräch.

Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (Hrsg.) (2014): Das Ziel der Vollbeschäftigung in Deutschland – Fern aber erreichbar. IAB-Kurzbericht Nr. 15. Online unter: <http://doku.iab.de/kurzber/2014/kb1514.pdf>

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. Online verfügbar: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/233983/IW-Trends_2015-03-02_Deschermeier_Henger.pdf (16.08.2018).

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2016): Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland, IW-Trends – Vierteljahresschrift

zur empirischen Wirtschaftsforschung. Online unter:
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2016/280299/IW-Trends_2016-02-03_Deschermeier.pdf

Institut der deutschen Wirtschaft Köln und Deutsche Invest Immobilien GmbH (Hrsg.) (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland.

Interhyp (div Jg.): Wohntraumstudien 2011 bis 2018

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.) (2010): Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/Studien/ILS_Demografischer_Wandel_NRW.pdf;jsessionid=DA7933181E1131B58DF3C33F54EE2488.1_cid380?__blob=publicationFile&v=1

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (2014): Wohnstandortentscheidungen in polyzentrischen Stadtregionen (ILS-Trends 3/14)

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH / IÖR – Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2014): Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (2017): Multilokales Wohnen - Quantitative und qualitative Erkenntnisse – Vortrag vom 5.9.2017 (Online unter: http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/adw_multilokalit%C3%A4t.pdf)

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015): Statistische Analysen und Studien. Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien, Band 85 (Online unter: www.webshop.it.nrw.de/gratis/Z089%20201554.pdf)

Lampert et al. (2007): Soziale Ungleichheit der Lebenserwartung in Deutschland.

LBS - Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (2006): Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven

Leubert, N. (2013): Heute hier, morgen dort – Chancen und Herausforderungen multilokaler Lebensstile in Wolfsburg

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2018): Konjunktur in Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/jwb_nrw_konjunkturbericht2018.pdf

Prognos AG und InWIS (Hrsg.) (2015): Lehren aus dem Strukturwandel im Ruhrgebiet für die Regionalpolitik. Online unter:

https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/lehren-strukturwandel-ruhrgebiet-regionalpolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=8

Regionalverband Ruhr (2017): ruhr FIS-Flächeninformationssystem Ruhr. Monitoring Daseinsvorsorge 2017 (Online unter: www.shop.rvr.ruhr/wissenswertes/zahlen-daten-fakten/ruhrfis-flaecheninformationssystem-ruhr)

Regionalverband Ruhr (2018): Auf dem Weg zu einem gemeinsamen Handlungsprogramm zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr.

Reuschke, D. (2009): Multilokales Wohnen Raum-zeitliche Muster multilokaler Wohnarrangements von Shuttles und Personen in einer Fernbeziehung

Ruhr Tourismus GmbH (o.J.): Arbeitersiedlungen (Online unter: www.ruhr-tourismus.de/de/industriekulturruhr/route-der-industriekultur/arbeitersiedlungen-im-ruhrgebiet.html)

Schwäbisch-Hall (2013): Eigenheim statt Rente – die Deutschen setzen auf die eigene Immobilie als Altersvorsorge (Medieninformation vom 15.9.2013)

Stadt Hamm für die beteiligten Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR (2017): Interkommunales Handlungskonzept. Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes. Schlussfolgerungen und Herausforderungen auf regionaler Ebene.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland (Online unter: www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf?__blob=publicationFile)

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Kohortensterbetafeln für Deutschland. Methoden- und Ergebnisbericht zu den Modellrechnungen für Sterbetafeln der Geburtenjahrgänge 1871 – 2017.

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.) (2015): „Demographie-Konzepte der Kommunen in NRW“-Qualitative Bestandsaufnahme und Beispiele „guter Praxis“.

Wir vom Gut eG (o.J.): www.wirvomgut.de

7. Expertenworkshops

7.1 Protokoll 1. Expertenworkshop am 2. Mai 2018

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

| | | | |
|-----------|-----------|--------------|---|
| | Thomas | Abraham | empirica ag |
| Dr. | Christoph | Alfken | Regionalverband Ruhr |
| | Helmut | Cepa | Stadt Marl |
| Prof. Dr. | Volker | Eichener | Hochschule Düsseldorf, Fachbereich Sozial- und Kulturwissenschaften |
| | Harald | Förster | GGW Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbh |
| | Jutta | Heinichen | Stadt Haltern am See |
| | Thorsten | Heitkamp | NRW.Bank, Team Wohnungsmarktbeobachtung |
| | Eckhard | Kneisel | Stadtentwicklungsplanung Dortmund |
| Dr. | Markus | Küpker | RuhrFutur gGmbH, Leitung Handlungsfeld Daten und Analysen |
| | Tristan | Lannuzel | urbanista |
| | Julia | Meininghaus | Stadt Dortmund |
| | Alexander | Rychter | VdW Rheinland Westfalen |
| | Sabine | Schmidt | Kreis Recklinghausen |
| Prof. Dr. | Stefan | Siedentop | ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH |
| | Petra | Soika-Bracht | Ennepe-Ruhr-Kreis |
| Prof. Dr. | Guido | Spars | Bergische Universität Wuppertal, Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens |
| | Ines | Stadler | empirica ag |
| Dr. | Hadia | Straub | Regionalverband Ruhr |
| | Martin | Tönnies | Regionalverband Ruhr |
| | Katrin | Wilbert | empirica ag |

Programm**1. Expertenworkshop****Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040****am 2. Mai 2018, Kronprinzenstraße 6, 45128 Essen, Raum 102**

| | |
|---------------------|--|
| 10:00h | Begrüßung und Einführung <i>Martin Tönnies, Beigeordneter Planung RVR</i> <i>Petra Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr Kreis</i> |
| 10:15-11:00h | Präsentation der Zwischenergebnisse: Nachfragegruppen und Raumstrukturtypen in der Metropole Ruhr <i>Thomas Abraham, empirica</i> Rückfragen und Diskussion |
| 11:00-12:30h | Diskussionsblock I Zukunftsperspektiven für die Metropole Ruhr <i>Moderierte Diskussion: empirica</i> |
| 12:30-13:15h | Mittagspause |
| 13:15-14:45h | Diskussionsblock II Handlungsbedarfe für die Metropole Ruhr <i>Moderierte Diskussion: empirica</i> |
| 14:45-15:00h | Fazit und Ausblick <i>Thomas Abraham, empirica ag</i> <i>Dr. Christoph Alfken, RVR</i> |

Ergebnisse

Diskussionsblock I: Zukunftsperspektiven für die Metropole Ruhr

Trends für die Metropole Ruhr

Aus Sicht der Teilnehmer bestimmen unterschiedliche Trends die Zukunftsperspektiven der Metropole Ruhr. Die größte Bedeutung als „Treiber“ der Metropole Ruhr wird der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung und dem Thema Zuwanderung zugeschrieben (vgl. Abbildung 99). Insgesamt fehle es aber an einer gemeinsamen Zukunftsvision für die Metropole Ruhr.

Abbildung 99: Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Metropole Ruhr



Schriftgröße = proportional zur Bedeutung des Themas in der Diskussion

Quelle: Kartenabfrage Expertenworkshop, eigene Darstellung

empirica

Trend Wirtschaft

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Metropole Ruhr wird wie alle großen Wirtschaftsregionen durch eine zunehmende Globalisierung und Digitalisierung beeinflusst. Parallel schreitet die Deindustrialisierung fort. Auch in der Metropole Ruhr ist Industrie 4.0 ein Thema - ob dies zu mehr Beschäftigung führt oder die Zahl der Arbeitsplätze reduziert, ist (noch) nicht absehbar. Eine gute Aus- oder Hochschulbildung wird zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Die Experten sind sich einig, dass wirtschaftlich prosperierende Regionen weiter wachsen, während wirtschaftsschwache Städte und Regionen Einwohner verlieren werden. Für die Metropole Ruhr geht man langfristig von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum und einem Bevölkerungsrückgang aus. Ein Anschluss

des Ruhrgebiets an starke Regionen erscheint den Teilnehmern unter den vorherrschenden Rahmenbedingungen eher unrealistisch.

Durch den Wandel der Arbeitswelten verschmelzen Arbeiten und Leben immer mehr. Die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz gewinnt an Bedeutung und ist ein Zeichen von Lebensqualität. Gleichzeitig wird das Arbeiten im Home-Office immer leichter und verändert ebenfalls die Arbeitsplätze und das Mobilitätsverhalten.

Trend Zuwanderung

Die Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung. Dabei spielen Zuwanderer aus wirtschaftlich schwächeren Regionen (z.B. Süd-Ost-Europa) und insbesondere in der jüngeren Vergangenheit aus Krisenregionen eine bedeutende Rolle. Die Zuwanderung wird auch als Chance wahrgenommen, um den Trends der Schrumpfung und der Überalterung entgegenzuwirken. Es ist aber auch klar, dass eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland große Integrationsanstrengungen erfordert. Hierzu zählt auch der Umgang mit Segregationsfolgen.

Auch vor dem Hintergrund einer großen Zuwanderung aus dem Ausland verstärkt sich die Konkurrenz um Arbeitsplätze – mit der Folge einer wachsenden Ungleichheit im Ruhrgebiet.

Trend Überalterung

Die Bewohner der Metropole Ruhr altern bzw. der Anteil älterer Menschen im Ruhrgebiet wächst. Durch die gestiegene Lebenserwartung und sich ausdifferenzierende Lebensstile bedeutet dies auch eine Vervielfältigung von Lebensmodellen im Alter – der Begriff der „Alten“ ist in diesem Kontext nicht mehr angemessen. Es ist zu erwarten, dass die „fitten“ Älteren an Bedeutung gewinnen.

Trend Bildung und Wissenschaft

In der Metropole Ruhr gibt es zahlreiche Forschungsinstitute sowie viele Universitäten und Fachhochschulen. Die Metropole Ruhr ermöglichte vielen jungen Menschen ein Hochschulstudium. Insgesamt fehlt es aber an ausreichend attraktiven Arbeitsplätzen, um die jungen gut ausgebildeten Menschen langfristig im Ruhrgebiet zu halten.

Trend Mobilität

Mobilität und insbesondere der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) hat einen großen Stellenwert für die Menschen. Mobilität prägt viele Bereiche des Lebens. In der Metropole Ruhr besteht hier nach Einschätzung der Teilnehmer Nachholbedarf, die unterschiedlichen Verkehrsverbände im Ruhrgebiet aufeinander abzustimmen. Ein gemeinsamer Verkehrsverbund für die Metropole Ruhr ist eine Idealvorstellung.

Trend Reurbanisierung

Attraktive Städte und Zentren in der Metropole Ruhr erfahren einen Bedeutungszuwachs. Durch Neubauten werden die Zentren weiter verdichtet. Beispiele sind das Universitätsviertel in Essen oder Essen 51. Es besteht aber auch Nachfrage nach

modernem, urbanem Wohnraum an neuen Standorten. Stellvertretend hierfür steht der Phönix-See in Dortmund.

Trend Ausdifferenzierung

Die Metropole Ruhr ist gekennzeichnet durch eine Fragmentierung und Polarisierung in unterschiedlichen Dimensionen. Die Ausdifferenzierung innerhalb der Metropole Ruhr wird nach Einschätzung der Teilnehmer vermutlich weiter zunehmen.

Trend Negativ-Image

Einerseits prägen bundesweite Ranglisten und Artikel über „abgehängte“ Städte das Image der Metropole Ruhr nach wie vor. Nach Einschätzung von Teilnehmern hat das Ruhrgebiet aber auch lange Zeit selbst mit zu dem „überholten“ Bild beigetragen - das Bergbaubild wird durch das Motto „Glück auf“ weiter am Leben erhalten. Auch wenn es in der Metropole Ruhr weiterhin soziale Brennpunkte, ein niedriges Kaufkraft- und Bildungsniveau sowie stark unterschiedliche Angebote an Arbeitsplatzniveaus gibt, hat sich andererseits das Image des Ruhrgebiets verbessert und eine Aufschwungbewegung kommt in Gang.

Der Transport positiver Bilder über das Ruhrgebiet durch „neue, überzeugende Narrative“ ist eine Zukunftsaufgabe. Aus Sicht der Experten ist der im bundesweiten Vergleich günstige Wohnraum in der Metropole Ruhr ein Beispiel für einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die Zukunft.

Effekte für den Wohnungsmarkt

Die oben beschriebenen Trends wirken sich auf den Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr aus. In der Diskussion wurden die Faktoren Nachfragegruppen, Standort/ Lage sowie Immobilie berücksichtigt.

1- und 2-Personenhaushalte gewinnen an Bedeutung, Familien verlieren

Aus Sicht der Teilnehmer werden zum einen 1- und 2-Personenhaushalte durch eine anhaltende Singularisierung und Alterung der Haushalte mengenmäßig an Bedeutung gewinnen. Zum anderen ist zu erwarten, dass die Zahl und der Anteil der Familien im Ruhrgebiet zukünftig sinkt.

Innerhalb der Gruppe der 1- und 2-Personenhaushalte gibt es nach Aussage von Teilnehmern eine wachsende Nachfragegruppe an jüngeren und älteren Gutverdienenden bzw. Wohlhabenden, die es bewusst in innerstädtische urbane Lagen (auch Stadtteilzentren) zieht. Diese Nachfragegruppe wählt häufig Gründerzeitbauten oder Neubau. Gleichzeitig steigt der Anteil an Nachfragern mit geringen Einkommen und Altersarmut.

Die Anforderungen der wachsenden Nachfragegruppen stehen nach der Einschätzung von Teilnehmern im Widerspruch zu dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern in der Metropole Ruhr. Einfamilienhäuser werden vorrangig durch die zukünftig kleiner werdende Gruppe der Familien nachgefragt – mit der erwarteten Folge, dass

die Preise in Einfamilienhausquartieren an den „Rändern“ der Metropole Ruhr mit hoher Wahrscheinlichkeit sinken werden.

Nachfrager mit Migrationshintergrund nehmen zu

Durch die anhaltenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland werden die Nachfragegruppen mit Migrationshintergrund weiter zunehmen. Menschen aus der Türkei bilden die größte Gruppe. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere Türkei stämmige Haushalte zunehmend Eigentum bilden. Die Anforderungen von Nachfragern mit Migrationshintergrund an Lage und Immobilie unterscheiden sich nach Einschätzung von Teilnehmern nicht wesentlich von anderen Nachfragern. Nachfrager mit Migrationshintergrund wählen nach Aussagen von Teilnehmern auch bislang nicht besonders attraktive Standorte, um im vertrauten sozialen Umfeld bzw. in dem Stadtteil in dem man aufgewachsen ist, wohnen zu bleiben. Abweichungen bei Familien gibt es z.B. bei einer größeren Bedeutung des Außenraums bzw. dem Wohnumfeld für Migrationshaushalte und bei größeren Wohnflächen, wobei kinderreiche Familien nicht für jedes Kind ein eigenes Zimmer benötigen.

Die Nachfragegruppe der Älteren wächst, Ausdifferenzierung der Lebenslagen im Alter

Zukünftig wächst die Zahl der Älteren und Hochbetagten und somit auch der Pflegebedürftigen. Auch die Quote der allein stehenden älteren Haushalte wird steigen. Bislang gibt es wenig Wissen, wie man mit dem Trend von alleinstehenden älteren Männern und Frauen auf dem Wohnungsmarkt umgeht. Insgesamt braucht man mehr altersgerechten Wohnraum in der Metropole Ruhr.

Darüber hinaus differenziert sich das Alter aus und ältere Menschen verfügen zunehmend über unterschiedliche Lebenslagen und Lebensstile. Die überwiegende Zahl der älteren Menschen äußert den Wunsch, selbstbestimmt und möglichst lange in der eigenen Wohnung wohnen zu können. Aus Sicht von Teilnehmern wird es unter den Älteren auch eine immer größere Gruppe an „fitten“ Alten geben, die ganz andere Anforderungen an den Wohnungsmarkt stellen werden als hilfs- und pflegebedürftige Ältere. Als Frage wurde aufgeworfen, ob und wie es sich auf ein Quartier auswirke, wenn die Pflegeperson mit in dem Haus/ in der Wohnung lebt? Vor dem Hintergrund der sich ausdifferenzierenden Lebensstile müsste man auch über individuelle/ unkonventionelle Formen von Wohnen im Alter nachdenken (Stichwort: „Metallica“-Altenheim).

Die Zukunft des Wohnens ist kein Science-Fiction

Aus Sicht von Teilnehmern werden sich die zukünftigen Anforderungen an Immobilien nicht grundlegend verändern. Aktuelle Trends werden sich fortsetzen wie z.B.

- Flexible Grundrisse
- Integrierte Arbeitsmöglichkeiten in der Wohnimmobilie und im Quartier z.B. für kleine Büros oder Läden
- Hohe Qualitätsanforderungen an Bäder und Küchen

- Generelle Barrierearmut
- Etwas Technik (Stichwort: smart home)
- Im Geschosswohnungsbau mehr Abstellflächen für Fahrräder

Der Bedarf an hochwertigem Wohnraum bleibt hoch

Auch bei sinkenden Einwohnerzahlen in der Metropole Ruhr wird langfristig noch qualitativ hochwertiger Neubau benötigt. Qualitativ hochwertiger Neubau ist aus Sicht der Experten erforderlich, um Hochqualifizierte in der Metropole Ruhr zu halten und den neuen Anforderungen an Wohnen gerecht zu werden. Aktuelle Neubauprojekte in der Metropole Ruhr wie z.B. Phönix-See in Dortmund, Essen 51 oder das Universitätsviertel belegen die hohe Nachfrage.

Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum bleibt bestehen

Die Experten weisen darauf hin, dass aber auch der bezahlbare Wohnraum in der Metropole Ruhr zu erhalten ist, insbesondere vor dem Hintergrund der sich ausdifferenzierenden Einkommen und dem Trend der steigenden Altersarmut. Ein besonderes Augenmerk sei in diesem Zusammenhang auf bezahlbare Mieten für barrierefrei bzw. -arme Wohnungen zu legen.

Vor dem Hintergrund der Singularisierung und dem Trend des temporären Wohnens aufgrund häufiger – u.a. arbeitsplatzbedingter – Wohnungswechsel steigt aus Sicht von Teilnehmern die Nachfrage nach platzsparenden kleinen Wohnungen (Stichwort: Mikrowohnen). In diesem Zusammenhang wurde auch auf die zunehmende Nachfrage nach Boarding Häusern hingewiesen.

Teilräume der Metropole Ruhr

Die oben genannten Trends und Effekte für den Wohnungsmarkt gelten nicht gleichermaßen für die gesamte Metropole Ruhr, sondern unterscheiden sich je nach Lage innerhalb der Metropole Ruhr. Aus Sicht der Teilnehmer ist die Metropole Ruhr sehr heterogen, es existieren verschiedene Teilräume, die nicht in einen Topf geworfen werden sollten und deren Zukunftsperspektiven sich deutlich unterscheiden werden. Die Teilräume unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer Wachstumsperspektive (u.a. Bevölkerung, BIP, Beschäftigung) und der städtebaulichen Dichte. Darüber hinaus gibt es eine große Differenzierung innerhalb von Teilräumen, dies sei eine Frage der Körnung. Die Metropole Ruhr kann aus Sicht von Teilnehmern in fünf strategische Teilräume untergliedert werden:

- Kernzone
- Verflechtungsraum Dortmund
- Verflechtungsraum Süd-Ost
- Verflechtungsraum Niederrhein
- Verflechtungsraum Lippe

Diskussionsblock II: Handlungsbedarfe für die Metropole Ruhr

Raumstrukturtypen

Kontroverse Diskussion um die Indikatoren zur Abgrenzung von Raumstrukturtypen

Der Indikator Infrastrukturausstattung wurde als schwer interpretierbar eingeordnet. Eine Infrastrukturausstattung ist aus Sicht von Teilnehmern auf städtischer Ebene immer gegeben und daher kein Qualitätsmerkmal zwischen Städten. Für eine Bewertung der Infrastrukturausstattung hat die Quantität keine Relevanz, viel entscheidender sei die Qualität der Infrastrukturausstattung. Aus Sicht der Experten ist der Parameter Erreichbarkeit/ Anbindung in diesem Zusammenhang noch von Bedeutung.

Beim Indikator Preisniveau wurde empfohlen zwischen über- und unterdurchschnittlichen Preisniveaus zu unterscheiden. Ferner wäre der Parameter „soziologisch bevorzugtes bzw. benachteiligtes Quartier“ wichtig. Über den Indikator Preisniveau, der mit Sozialdaten korreliert, ist dieser Parameter weitestgehend berücksichtigt.

Fazit: Komplexität reduzieren

Insgesamt konnte man sich auf keine klare Definition von Raumstrukturtypen einigen. Die Parameter werden nochmals überarbeitet. Im Fazit empfehlen die Teilnehmer das Modell der Raumstrukturtypen nicht zu überfrachten und eher Komplexität zu reduzieren. Hilfreich wäre von den Handlungsbedarfen auszugehen, um von dieser Perspektive her Raumstrukturtypen abzuleiten. So könnten sich Kommunen entsprechend den beschriebenen Handlungsbedarfen bestimmten Typen zuordnen.

Raumstrukturtypen werden zu Quartierstypen

Innerhalb der Diskussion wurden die Begriffe Raumstrukturtypen und Quartierstypen synonym verwendet. Im weiteren Diskussionsverlauf einigte man sich darauf, ab sofort den leichter verständlichen Begriff der Quartierstypen zu verwenden.

Handlungsbedarfe

Aus Sicht der Teilnehmer zeigen sich verschiedene Handlungsbedarfe in der Metropole Ruhr:

Aufwertung „abgehängter“ Quartiere

Auch in der Metropole Ruhr gibt es aus Sicht der Teilnehmer „abgehängte“ Quartiere. Diese befinden sich vor allem in den Großstädten in sozial benachteiligten Quartieren mit schlechter Bausubstanz. Häufig befinden sich die Immobilien im Besitz von privaten Einzeleigentümern. Ein Teil dieser Quartiere wird zudem von einer hohen Zuwanderung aus Süd-Ost-Europa und einer zunehmenden Anzahl an Prob-

lemimmobilien überlagert. Diese Quartiere müssten aufgewertet und gestärkt werden.

Aus Sicht von Experten sollte der Begriff „abgehängte Quartiere“ in der Metropole Ruhr allerdings nicht mit Großwohnsiedlungen verwechselt werden, denn in der Metropole Ruhr überwiegen kleinteilige städtebauliche Strukturen.

Stärkung wertvoller Standorte

Neben der Aufwertung „abgehängter“ Quartiere ist es aus Sicht der Teilnehmer ebenfalls erforderlich, städtebaulich wertvolle Standorte sowie die kleinteilige Struktur der Metropole Ruhr mit zahlreichen Stadtteilzentren zu stärken. Eine Standortstärkung erfolgt über Investitionen in den öffentlichen Raum. Hier sind kleinräumige Strategien erforderlich: „Punkt-Prinzip“ anstatt „Gießkannen-Prinzip“.

Vorbilder bauen

Die Metropole Ruhr braucht aus Sicht der Experten innovative Projekte als Vorbilder für die Region. Als Standorte bieten sich zahlreiche innerstädtische Baulücken und Konversionsflächen an. Neubauprojekte sollten dabei unterschiedliche Einkommensgruppen im Blick behalten. Auch die soziale Wohnraumförderung sollte in diesem Zusammenhang angekurbelt werden.

Rückbau darf kein Tabu sein

Die Experten weisen darauf hin, dass die zukünftige Entspannung von Wohnungsteilmärkten aufgrund von Bevölkerungsrückgang in der Metropole Ruhr langfristig zur Schwäche wird. Zukünftig wird man daher nicht an einem (punktuellen) Rückbau in der Metropole Ruhr vorbeikommen. Im Vordergrund stehen hier zuerst Schrott- bzw. Problemimmobilien sowie lärmbelastete Standorte entlang von Hauptverkehrsstraßen. Hier gilt es neue Qualitäten insbesondere im Freiraum zu schaffen

Erneuerung nicht mehr zukunftsfähiger Bestände

Darüber hinaus gibt es aus Sicht der Teilnehmer zahlreiche Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren, die zukünftig nicht mehr nachfragegerecht sind. Dies bezieht sich auf Grundrisse, auf den baulichen und energetischen Zustand von Immobilien oder auch Möglichkeiten zur Herstellung einer Barrierearmut.

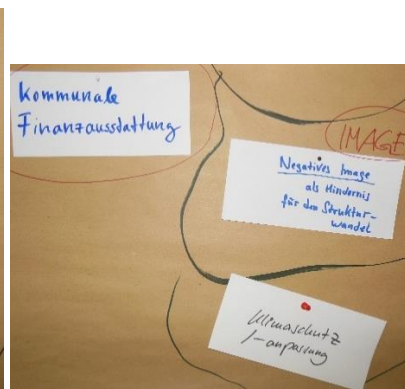
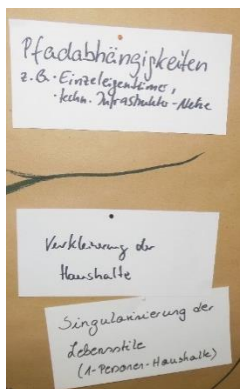
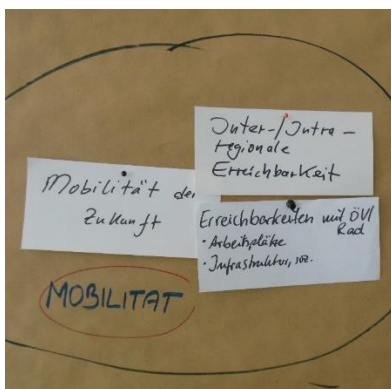
Erwartungsgemäß werden sich in diesen Quartieren die ersten Leerstände und damit auch ein Preisverfall zeigen. Die derzeitigen Erneuerungsquoten reichen nicht aus. Hier besteht ein großer Handlungsbedarf in der Aufwertung aber auch im Rückbau und Erneuerung einzelner Bestände. Ein Großteil dieser Immobilien ist im Besitz von privaten Einzeleigentümern, so dass hier Strategien zur Aktivierung und Beratung entwickelt werden müssen.

Begleitung und Umgang mit dem Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Aus Sicht der Teilnehmer ist auch der Umgang und die Begleitung der anstehenden Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten ein zentraler Handlungsbedarf in der Metropole Ruhr. Aus Sicht von Teilnehmern gibt es hier zwei Handlungsfelder: Zum einen ist zu erwarten, dass ältere Immobilieneigentümer ihre nicht mehr bedarfsgerechten Ein- und Zweifamilienhäuser zunehmend veräußern wollen und alternative Wohnformen suchen. Zum anderen will ein Großteil so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dies erfordert bauliche Umbaumaßnahmen im Bestand und den Ausbau an Hilfe- und Pflegeleistungen im Quartier.

Anhang

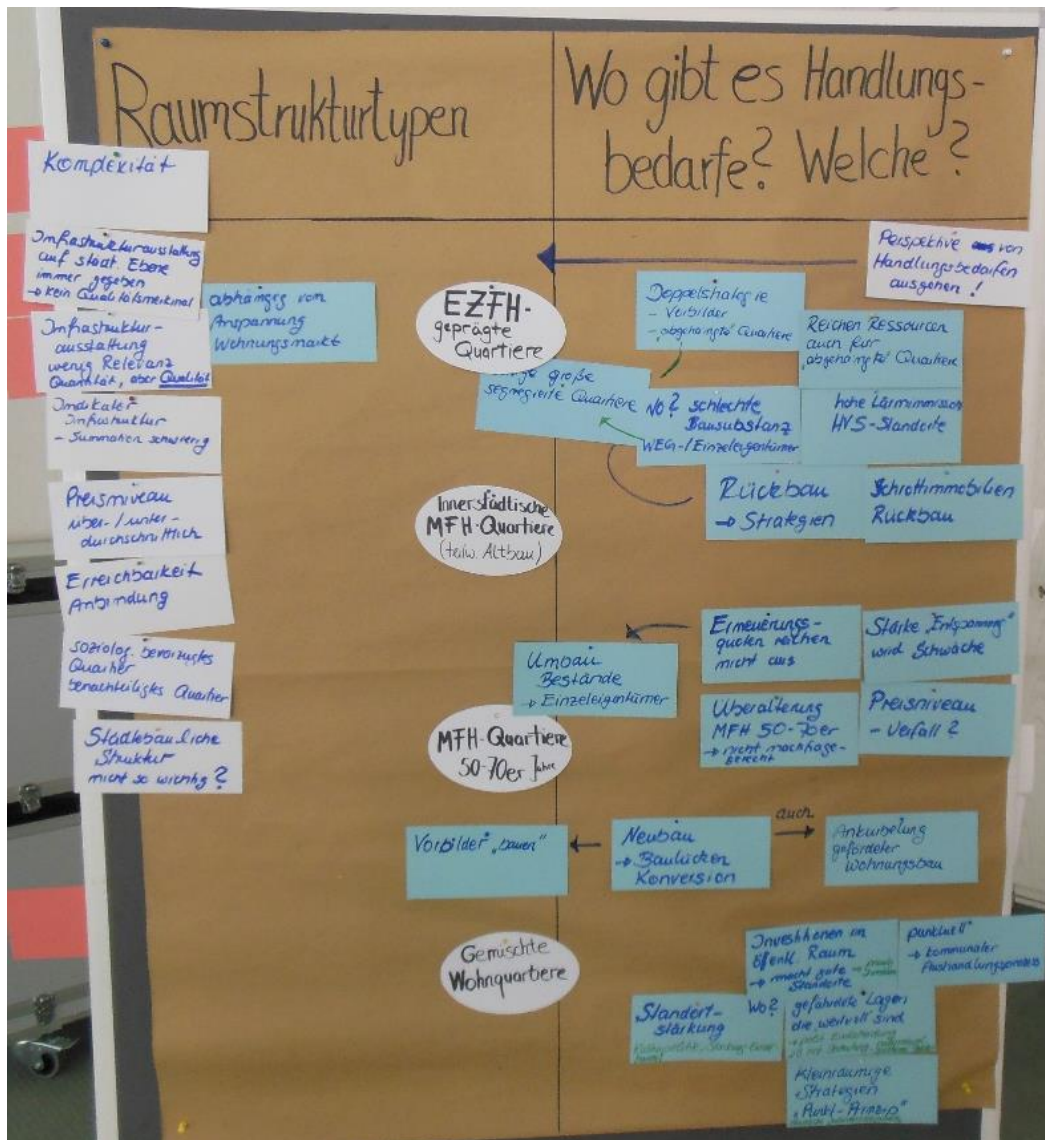
Ergebnisse „Treiber“ und Effekte für den Wohnungsmarkt



Ergebnisse Teilräume



Ergebnisse Raumstrukturtypen und Handlungsbedarfe



7.2 Protokoll 2. Expertenworkshop am 5. Juli 2018

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

| | | | |
|-----------|-----------|--------------|---|
| | Thomas | Abraham | empirica ag |
| Dr. | Christoph | Alfken | Regionalverband Ruhr |
| | Helmut | Cepa | Stadt Marl |
| Prof. Dr. | Volker | Eichener | Hochschule Düsseldorf, Fachbereich Sozial- und Kulturwissenschaften |
| | Harald | Förster | GGW Gelsenkirchener gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbh |
| | Jutta | Heinichen | Stadt Haltern am See |
| | Thorsten | Heitkamp | NRW.Bank, Team Wohnungsmarktbeobachtung |
| | Eckhard | Kneisel | Stadtentwicklungsplanung Dortmund |
| Dr. | Markus | Küpker | RuhrFutur gGmbH, Leitung Handlungsfeld Daten und Analysen |
| | Tristan | Lannuzel | urbanista |
| | Julia | Meininghaus | Stadt Dortmund |
| | Alexander | Rychter | VdW Rheinland Westfalen |
| | Sabine | Schmidt | Kreis Recklinghausen |
| Prof. Dr. | Stefan | Siedentop | ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH |
| | Petra | Soika-Bracht | Ennepe-Ruhr-Kreis |
| Prof. Dr. | Guido | Spars | Bergische Universität Wuppertal, Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens |
| | Ines | Stadler | empirica ag |
| Dr. | Hadia | Straub | Regionalverband Ruhr |
| | Martin | Tönnies | Regionalverband Ruhr |
| | Katrin | Wilbert | empirica ag |

Programm**2. Expertenworkshop****Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040****am 5. Juli 2018, Gutenbergstraße 47, 45128 Essen, Raum 201****Tagesordnung****11:00h****Begrüßung und Einführung***Martin Tönnies, Regionalverband Ruhr***Präsentation Ergebnisse des 1. Workshops***Thomas Abraham, empirica***Diskussionsblock: Nachfragetrends und Herausforderungen für ausgewählte Quartierstypen in der Metropole Ruhr bis 2040**

Nachfragetrends, Herausforderungen und Zukunftsbilder

*Input empirica**Moderierte Diskussion: empirica***12:30-13:30h****Mittagspause**

Visualisierung von Zukunftsbildern

*Anja Lenze, Lenze Consult***Vorstellung von Zukunftsbildern 2040***empirica/ Anja Lenze***Arbeitsgruppen: Wie können die Zukunftsbilder realisiert werden?**

Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern

*Diskussion in Arbeitsgruppen***Vorstellung der Arbeitsergebnisse im Plenum****16:00h****Fazit und Ausblick***Dr. Christoph Alfken, Regionalverband Ruhr**empirica*

Ergebnisse

Präsentation der Ergebnisse des 1. Workshops

Die Ergebnisse des 1. Workshops wurden zum Teil erneut diskutiert und inhaltlich ergänzt, da die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des 1. und 2. Workshops nicht identisch waren.

- Während sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des 1. Workshops einig waren, dass die Metropole Ruhr insgesamt langfristig von einem Bevölkerungsrückgang geprägt sein wird, gab es auf dem 2. Workshop hierzu kontroverse Einschätzungen.
- Beim Nachfragegruppen-Modell kam die Frage auf, warum der Migrationshintergrund bei den Nachfragegruppen keine Rolle spielt. In der Diskussion wurde deutlich, dass sich die Anforderungen von Nachfragern mit Migrationshintergrund an Lage und Immobilie nicht wesentlich von anderen Nachfragern unterscheiden.
- Als Ergänzung zu den beschriebenen Trends wurde auf die möglicherweise starke Beeinflussung der Entwicklungen in der Metropole Ruhr durch die Megatrends Mobilität und Digitalisierung hingewiesen.
- Der Trend zu mehr Nachfrage nach Mikrowohnen wurde weiter differenziert und auf den Begriff „Systemwohnen“ ausgeweitet. Das ist die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Kombination mit Serviceleistungen. Systemwohnen ermöglicht relativ hohe bauliche Dichten.
- Die Einteilung der Metropole Ruhr in fünf Teilbereiche wurde von einzelnen Teilnehmerinnen und Teilnehmern als zu undifferenziert bewertet. Insbesondere im nördlichen Bereich der Metropole Ruhr (Kreis Recklinghausen) gibt es Gemeinden, deren Bevölkerungsentwicklung nicht mit den anderen Kommunen im Kreis Recklinghausen vergleichbar ist.
- Aus Sicht einzelner Teilnehmerinnen und Teilnehmern sollten Handlungsbedarfe nicht für die Gesamtebene der Metropole Ruhr formuliert werden, sondern besser je Teilraum oder Quartierstyp.

Diskussionsblock: Nachfragetrends und Herausforderungen für ausgewählte Quartierstypen in der Metropole Ruhr bis 2040

Nachfragetrends

Im Zusammenhang mit den Nachfragetrends, bei denen zwischen strukturellen Veränderungen der Nachfrage und Präferenzverschiebungen der Nachfrage unterschieden wird, kamen von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern folgende Hinweise:

- Eine weitere Ausdifferenzierung der Trends in Bezug auf Zeithorizont, Reichweite und Eintrittswahrscheinlichkeit wäre sinnvoll, aber kaum leistbar. Hilfreich wäre der Austausch des Begriffes „Bedeutung“ gegen „Wirksamkeit“.

- Aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist im Zusammenhang mit den dargestellten Nachfragetrends zu beachten, dass der Wohnungsmarkt derzeit ein Anbietermarkt ist, so dass Nachfragetrends nicht immer auf dem Markt ankommen. Zudem reagiere der Markt auch nicht immer auf Nachfragetrends. Beispielsweise ist der Trend der Überalterung seit langem bekannt. Der altersgerechte Umbau im Bestand erfolgt dennoch nur zögerlich. Zum einen, weil Nachfrager in Regionen mit einer hohen Marktanspannung nicht-altersgerechte Wohnungen akzeptieren (müssen) und zum anderen, weil in entspannten Wohnungsmarktregionen ein altersgerechter Umbau häufig nicht rentabel ist.
- Die Trends wirken sich vorrangig auf die Bestände aus, so dass der Fokus zukünftig nochmal stärker auf den Bestandsumbau gelenkt werden sollte.

Die Trends werden sich nicht gleichförmig in der Metropole Ruhr niederschlagen, eine kleinräumige Betrachtung sei erforderlich. Anstatt in Teilräumen zu denken, sollten hier Typen gebildet werden wie dies durch die Betrachtung der Quartierstypen angedacht ist. Eine Differenzierung der Quartierstypen hinsichtlich des Preisniveaus wäre aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wünschenswert. Darüber hinaus wurde angeregt, die Wirkrichtung der Trends als positive bzw. negative Nachfrageimpulse zu bewerten.

Mögliche Entwicklungspfade für ausgewählte Quartierstypen

empirica stellte auf Basis der beschriebenen Nachfragetrends unterschiedliche Entwicklungspfade für ausgewählte Quartierstypen¹¹⁷ vor. Die Entwicklungspfade je Quartierstyp werden beeinflusst durch die verschiedenen – zum Teil auch gegenläufigen – Nachfragetrends sowie die Lage der Quartiere innerhalb der Metropole Ruhr (Teilraum) sowie im kleinräumigen Stadtgefüge.

Strukturelle Veränderungen der Nachfrage und ihre Auswirkungen

| Trends | Wirkungen |
|---|---|
| Singularisierung – mehr 1-2-Personenhaushalte (u.a. Remanenzeffekt) | <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsdichte nimmt ab • Überalterung • Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigt • Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen steigt |
| Demografischer Wandel – mehr Ältere | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum steigt |
| Zunehmende Altersarmut | <ul style="list-style-type: none"> • kein Geld für Umzug und ggf. höhere |

¹¹⁷ Es wurden die drei Quartierstypen mit den höchsten Bewohneranteilen in der Metropole Ruhr ausgewählt.

| Trends | Wirkungen |
|--|--|
| | Wohnkosten |
| Höhere Lebenserwartung – mehr fitte Ältere (Downaging) | <ul style="list-style-type: none"> • Umzugsbereitschaft im Alter nimmt zu |
| Bevölkerungsrückgang – weniger Starterhaushalte (Studierende, Auszubildende) | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Wohnen zur Miete sinkt |
| Bevölkerungsrückgang – weniger Berufsstarter | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Wohnen zur Miete sinkt |
| Bevölkerungsrückgang – weniger Familien | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Einfamilienhäusern (EFH) sinkt • Verkaufspreise fallen für EFH |
| Mehr Haushalte mit geringen Einkommen | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt |
| Mehr Haushalte mit Migrationshintergrund | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen steigt |
| Steigende Armutzuwanderung aus dem Ausland | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt |

Präferenzverschiebungen der Nachfrage und ihre Auswirkungen

| Trends | Wirkungen |
|---|--|
| Verstärkte Eigentumsbildung durch Kohorteneffekt | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach selbstgenutztem Eigentum steigt |
| Steigende Präferenz für Miete aufgrund von höherer Flexibilität | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Wohnen zur Miete steigt |
| Wachsende Umzugsbereitschaft im Alter | <ul style="list-style-type: none"> • Ältere ziehen häufiger aus den EFH aus als heute |
| Standort-Persistenz Älterer bleibt hoch | <ul style="list-style-type: none"> • Die Mehrheit der Älteren bleibt in der heutigen Immobilie wohnen |
| Familien präferieren zentrale Standorte in wachsendem Maß | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach zentralen familienfreundlichen Standorten steigt |
| Netzwerke werden wichtiger | <ul style="list-style-type: none"> • Ältere ziehen häufiger in die Nähe von Familie und Freunden |
| Veränderte Mobilitätsanforderungen | <ul style="list-style-type: none"> • Standorte mit guten Mobilitätsangeboten im ÖPNV werden stärker nachgefragt |
| Steigende Präferenz für das dörfliche Leben | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Standorten mit dörflichen Qualitäten steigt |

| Trends | Wirkungen |
|---|--|
| Steigende Präferenz für Co-Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> • Präferenz für gemeinsam genutzte Bereiche/ Räumlichkeiten steigt |
| Steigende Präferenz zum Systemwohnen (Mikrowohnen) | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigt |
| Steigende Präferenz für an den Klimawandel angepasstes Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach klimagerechten Immobilien/ Quartieren steigt |

Einfamilienhausgeprägte Quartiere

Unter Berücksichtigung der o.g. Trends sind in der Metropole Ruhr für die Einfamilienhaus-geprägten Quartiere drei unterschiedliche Entwicklungspfade bis 2040 vorstellbar:

- EFH-Quartiere mit dynamischem Generationenwechsel
- Überalternde EFH-Quartiere
- Zunehmend leerfallende EFH-Quartiere

Für die Entwicklung von Zukunftsbildern sind aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Gebrauchte Einfamilienhäuser werden nicht nur von Familien wieder bezogen, sondern auch von anderen Nachfragegruppen nachgefragt.
- Einfamilienhäuser befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen sind daher eingeschränkt.
- Ein Großteil der Einfamilienhausquartiere sei geprägt durch eine schlechte Infrastrukturausstattung. Besonders in überalternden Quartieren und damit verbundenen Mobilitätseinschränkungen der Bewohnerinnen und Bewohner werden mobile Versorgungsangebote wichtiger (u.a. Renaissance der Verkaufswagen, Telemedizin bzw. aufsuchende (basis-)medizinische Versorgung).

Innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere

Unter Berücksichtigung der o.g. Trends sind in der Metropole Ruhr für die innerstädtischen Geschosswohnungsbauquartiere zwei unterschiedliche Entwicklungspfade bis 2040 vorstellbar:

- Boomende Quartiere mit hoher Nachfrage durch unterschiedliche Nachfragegruppen
- Quartiere mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen

Für die Entwicklung von Zukunftsbildern sind aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgende weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere werden häufig durch Immissionen (u.a. Verkehrslärm) und negative Umwelteinflüsse (u.a. Hitzeinseln, Feinstaub) beeinträchtigt.
- Genauso wie Einfamilienhausquartiere sind auch innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere vorwiegend im Eigentum von privaten Einzeleigentümern. Dies erfordert eine stark aufsuchende Beratungs- und Aktivierungstätigkeit der Kommunen.
- Problem- bzw. Schrottimmobilien sind im Zusammenhang mit innerstädtischem Mehrfamilienhause (MFH)-Quartieren zu berücksichtigen.
- Innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere sind zwar häufig von negativen Folgen des Verkehrs (u.a. Lärmimmissionen, Parkdruck) betroffen, bieten aber aufgrund ihrer Lage und funktionalen Dichte ein Potenzial für die Verkehrswende

Geschosswohnungsbauquartiere 1950er-70er Jahre

Unter Berücksichtigung der o.g. Trends sind in der Metropole Ruhr für die Geschosswohnungsbauquartiere der 1950er bis 70er Jahre zwei unterschiedliche Entwicklungspfade bis 2040 vorstellbar:

- Sinkende Nachfrage in Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen
- Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren

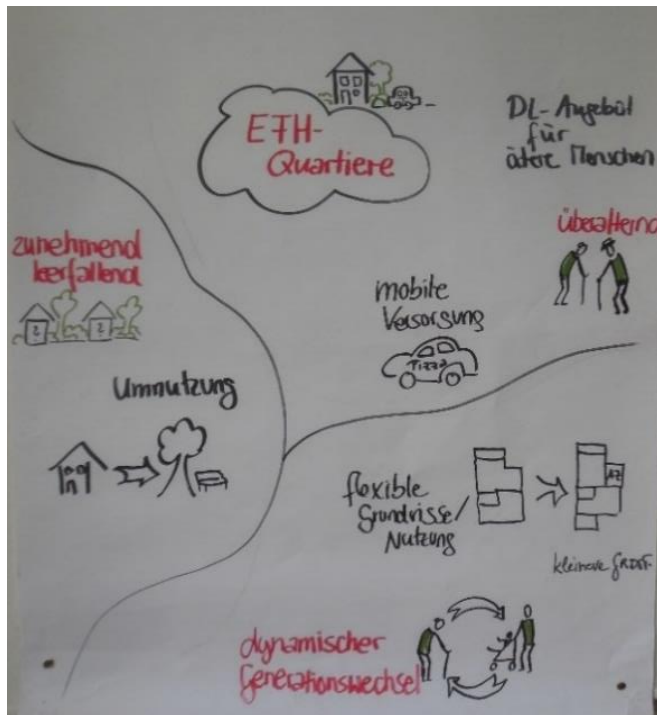
Für die Entwicklung von Zukunftsbildern sind aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Dieser Quartierstyp bietet hohe Umstrukturierungspotenziale, gerade auch auf den großen Freiflächen zwischen den Gebäuden (hoher Freizeitwert).
- Diese Quartiere sind vorwiegend im Eigentum von Wohnungsgesellschaften. Das Zukunftsbild ist stark von dem Willen zum Einsatz von Investitionen des jeweiligen Eigentümers abhängig.
- Eine Umstrukturierung erfordert besondere Managementansätze.

Zukunftsbilder der Metropole Ruhr bis 2040

Anja Lenze stellte auf Basis der geführten Diskussion mögliche Zukunftsbilder für drei Quartierstypen vor. Diese Zukunftsbilder wurden in Arbeitsgruppen weiter konkretisiert und diskutiert welche Maßnahmen erforderlich sind um Entwicklungen zu verhindern bzw. zu forcieren.

Zukunftsbilder: EFH-geprägte Quartiere



Die aus der Demografie resultierende Nachfrageschwäche am Wohnungsmarkt wird sich auf die EFH-Verkaufspreise niederschlagen. Die meisten gebrauchten Einfamilienhäuser werden neue Nutzerinnen und Nutzer finden – leerstehende EFH in großem Umfang wird es im Ruhrgebiet nicht geben. Allerdings erfordert dies innovative Lösungen, um mobile Infrastrukturangebote in den z.T. stark monofunktional-geprägten EFH-Quartieren anbieten zu können. Es ist eher zu erwarten, dass sich Leerstände in schlechten Beständen des

Geschosswohnungsbaus niederschlagen werden (Randlagen ohne Infrastrukturausstattung und Bestände mit baulichen Mängeln).

Nichtsdestotrotz sind für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer alle drei beschriebenen Entwicklungspfade für EFH-Quartiere vorstellbar. Allerdings wird dem Entwicklungspfad „Zunehmend leerfallende EFH-Quartiere“ die geringste Bedeutung beigemessen – wenn doch, dann nur in abgelegenen infrastrukturell schlechten und lärmbeeinträchtigten Randlagen mit schlechter Verkehrsanbindung.

Abbildung 100: EFH-Quartiere: Zukunftsbilder und Maßnahmen

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|---|---|--|
| EFH-Quartiere mit dynamischem Generationenwechsel | <ul style="list-style-type: none"> Jüngeren Haushalten Eigentumsbildung ermöglichen und Generationenwechsel aktiv unterstützen | <ul style="list-style-type: none"> Große Grundstücke zur Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse und zur Nachverdichtung nutzen Überarbeitung bestehender B-Pläne Zielgruppenspezifische Neubaumaßnahmen zur stärkeren Durchmischung Kommunale Wohnraumberatung für Jung und Alt |
| Überalternde EFH-Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> Älteren ein möglichst langes selbständiges Leben im | <ul style="list-style-type: none"> In Quartieren mit schlechter Infrastrukturausstattung mobile Versorgungskonzepte aufbauen |

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|--------------------------------------|--|--|
| | Quartier ermöglichen <ul style="list-style-type: none"> • Jungen Familien Eigentumsbildung ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnformen zur ambulanten Pflege im Quartier • Zielgruppenspezifische Neubaumaßnahmen zur stärkeren Durchmischung (auch Miet-EFH und Mietwohnungen) • Kommunale Wohnraumberatung/ „Immobilien-Streetworking“ |
| Zunehmend leerfallende EFH-Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> • Leerstände als Umnutzungspotenziale nutzen | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsmarktbeobachtung • Ankaufprogramm für Kommunen (ggf. öffentliche Förderprogramme) |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse

Zukunftsbilder: Innerstädtische MFH-Quartiere

Die Innenstädte und Stadtteilzentren stellen die wichtigsten Quartiere dar, um die Metropole Ruhr insgesamt und ihre Städte und Gemeinden zu profilieren. Im Moment leidet die Metropole Ruhr an einer mangelnden Attraktivität der Innenstädte im Vergleich zu anderen Metropolregionen in Deutschland.

In der Diskussion war es den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wichtig, nochmals zu definieren, welche Qualitäten ein innerstädtisches MFH-Quartier ausmachen. Dabei hat sich gezeigt, dass es zwar unterschiedliche mögliche Entwicklungspfade angenommen werden können, dass es aber für diese zentralen Quartiere ein gemeinsames Zukunftsbild der attraktiven und integrierten lebenswerten Quartiere für alle Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt sowie für Arbeit und Handel gibt.

Innerstädtische MFH-Quartiere bilden die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte einer Stadt. Innerstädtische MFH-Quartiere, insbesondere mit Altbau, stehen als Synonym für urbanes Wohnen mit einer hohen Lebendigkeit, insbesondere durch eine große Durchmischung sowohl bei den Nutzungen als auch der Bewohnerstruktur. Nachteilig wirkt sich häufig die Lage an Hauptverkehrsstraßen aus (starke Lärmbelastung).

Diese Bestände befinden sich überwiegend im Besitz von privaten Einzeleigentümern. Das Zukunftsbild dieses Quartierstyps hat i.d.R. nichts mit den Eigenschaften der Gebäude selbst zu tun. Trotz der generell hohen Akzeptanz des Bautyps bei fast allen Nachfragern zeigen sich bei den innerstädtischen Altbauquartieren große Gegensätze in der Marktakzeptanz. Dies erfordert auf Seiten der Kommunen eine genaue Bestandsanalyse zu Stärken und Schwächen des jeweiligen Quartiers sowie

integrierte Konzepte. Es gibt zudem ein breites Bündel an bekannten Maßnahmen im Rahmen integrierter Handlungskonzepte und der Städtebauförderung.

Abbildung 101: Innerstädtische MFH-Quartiere: Zukunftsbilder und Maßnahmen

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|--|--|---|
| Quartiere mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | <ul style="list-style-type: none"> • Lebenswerte Quartiere für alle Zielgruppen • Wohnstandort für alle Nachfragegruppen mit geringen, mittleren und stärkeren Einkommen sichern | <ul style="list-style-type: none"> • Durchmischung fördern (wie viel Gentrifizierung?) • Urbane Räume stärken (z.B. Teilhabe und Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner fördern durch Spielplatzpaten, urban gardenig etc.) • Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum gewährleisten • Aufwertung öffentlicher Räume • Breites Infrastrukturangebot erhalten • Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Mobilitätsanforderungen lösen • Aktivierung und Beratung der Einzeleigentümer (Sanierung der Altbestände) • Imageaufwertung |
| Boomende Quartiere mit hoher Nachfrage | | |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse

Zukunftsbilder: MFH-Quartiere 1950-70er Jahre



Die zukünftigen Entwicklungspfade der MFH-Quartiere der 1950-70er Jahre hängen aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sehr stark von dem Eigentübertyp und der vorhandenen Bausubstanz ab.

Die Baujahre bis Anfang der 1960er Jahre sind durch eine besonders schlechte Bausubstanz gekennzeichnet, viele Gebäude sind sehr hellhörig. Die Wohnungsgrößen sind klein und nicht mehr nachfragegerecht. Diese stereotypen Zeilenbauten sind unter dem Leitbild „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ entstanden und besitzen ein als Potential große durchgrünte Freiflächen.

Auch die Gebäude der 1960er Jahre sind durch Baumängel und geringe Schall- und Wärmedämmung gekennzeichnet. Allerdings sind die

Wohnungen größer und die Grundrisse marktgerechter.

Die MFH-Quartiere der 1950er-70er Jahre befinden sich überwiegend im Besitz von institutionellen Wohnungsanbietern (Ausnahme: Wiederaufbauquartiere in innerstädtischen Lagen).

Kommunen sollten aktiv auf die Immobilieneigentümer zugehen und gemeinsame Konzepte entwickeln. Insgesamt sollte im Fokus stehen, die vorhandene Einheitlichkeit im Gebäudebestand als auch in der Bewohnerschaft aufzubrechen und mehr Vielfalt zu ermöglichen. Aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer besteht bei diesem Quartierstyp das größte Umstrukturierungspotential. Zum einen durch die großzügigen Freiräume (z.B. für die Umgestaltung in Mietergärten an den EG-Wohnungen, Gemeinschaftsgärten, Spielplätze o.Ä.) und zum anderen seien hier die geringsten Gegenkräfte bei Umstrukturierungsprozessen zu erwarten.

Im Gegensatz dazu sei eine Einzelprivatisierung für diesen Quartierstyp das maximal vorstellbare Horrorszenario, da der Quartierstyp (Zeilenbauten mit Gemeinschaftsfreiräumen) nicht auf eine Einzelpflege ausgelegt sei. Kommunen sollten in die Lage versetzt werden, solche Entwicklungen durch Ankauf der Bestände zu verhindern.

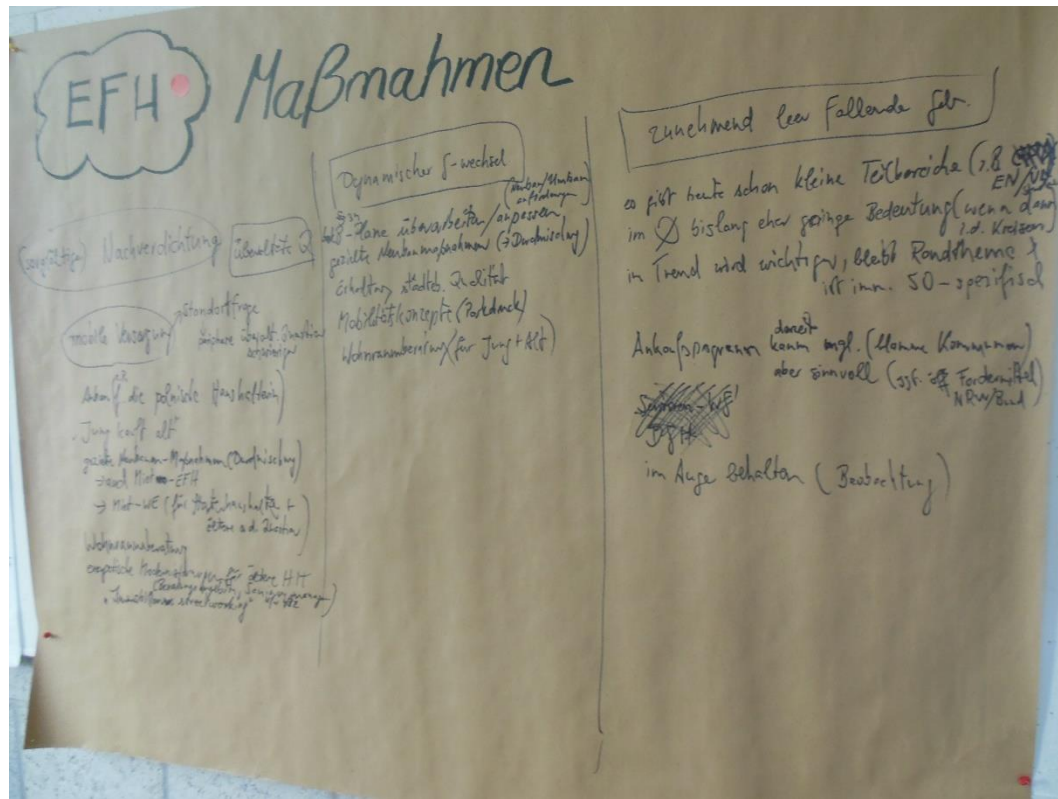
Abbildung 102: MFH-Quartiere der 1950er-70er Jahre: Zukunftsbilder und Maßnahmen

| Entwicklungspfade | Zukunftsbilder | Maßnahmen |
|---|---|--|
| Sinkende Nachfrage in Quartieren mit voranschreitenden baulichen und sozialen Erosionsprozessen | <ul style="list-style-type: none"> • Einheitlichkeit aufbrechen und Vielfalt fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Aktives Zugehen auf Wohnungsgesellschaften und gemeinsame Konzepte entwickeln • (Teil-)Abriss von Gebäuden bei nicht wirtschaftlich darstellbaren Modernisierungskosten • Nachverdichtung bzw. Ersatzneubau für verschiedene Zielgruppen zur besseren Durchmischung • Parallel „Wohnmobilität“ professionell managen • Nutzungsmischung auch baurechtlich ermöglichen: soziale Infrastrukturen, Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe • Vorhandene Freiräume im Wohnumfeld nutzbar machen/ aufwerten, „grüne Lungen“ erhalten • Vorhandene Freiräume auch für innovative Ergänzungsbauten/-flächen nutzen (z.B. Lager- oder Anlieferungsflächen für Waren/Pakete) |
| Stabile Nachfrage in „modernisierten“ Quartieren | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnqualität erhöhen | <ul style="list-style-type: none"> • Kein großer Handlungsbedarf aus Sicht der Kommune • Regelmäßiger Austausch mit Wohnungsgesellschaften • Kleinräumige Wohnungsmarkbeobachtung |

Quelle: Arbeitsgruppenergebnisse

Anhang: Ergebnisse Arbeitsgruppen

AG: Einfamilienhausgeprägte-Quartiere

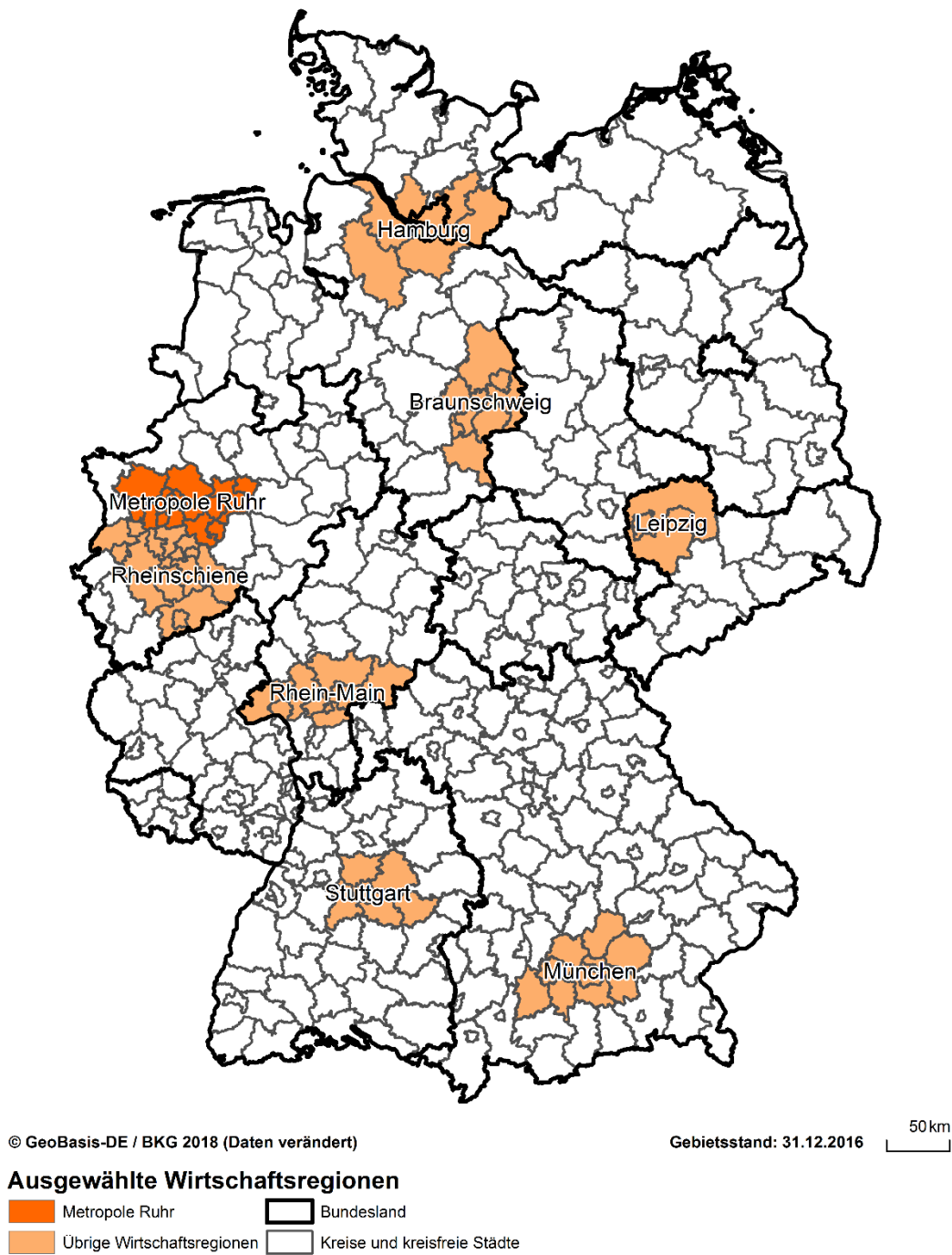


AG: Innerstädtische Geschosswohnungsbauquartiere, teilweise Altbau



8. Definition und Abgrenzung der Wirtschaftsregionen

Abbildung 103: Lage der ausgewählten Wirtschaftsregionen



Quelle: eigene Darstellung

www.empirica-institut.de

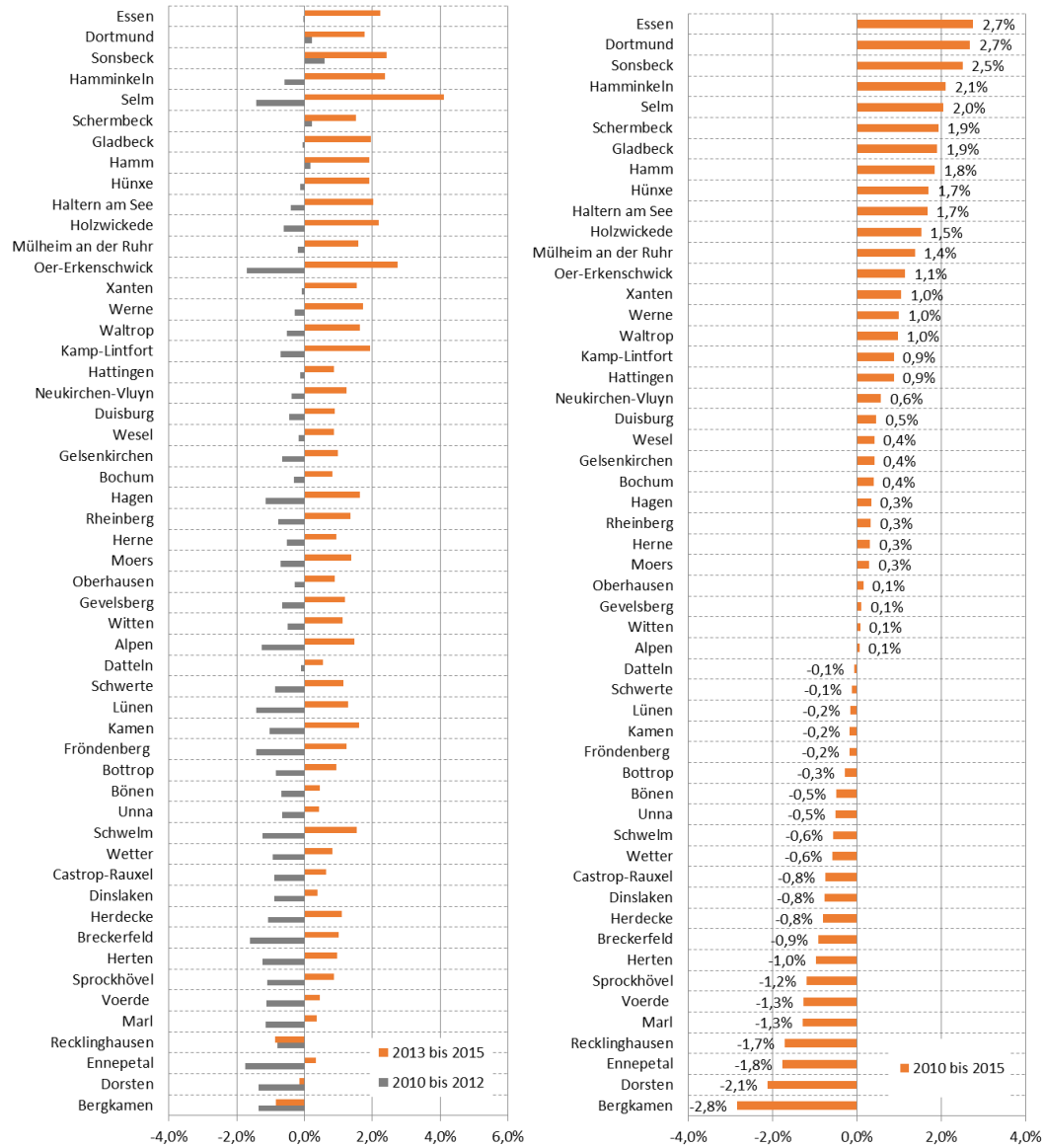
Quelle: Eigene Darstellung

empirica

9. Ergänzende Datenanalysen

9.1 Demografie

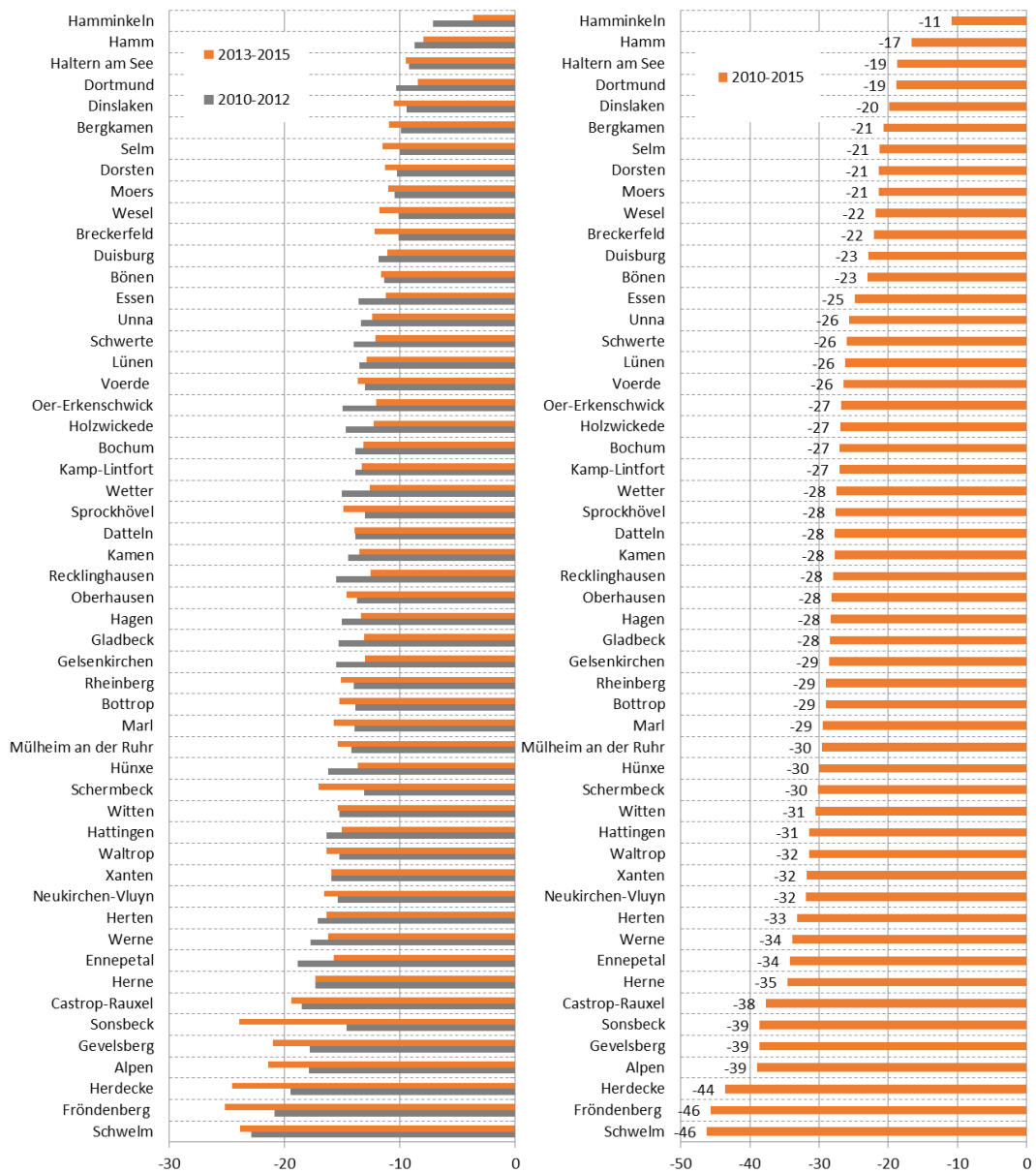
Abbildung 104: Veränderung der Einwohnerzahl in %, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

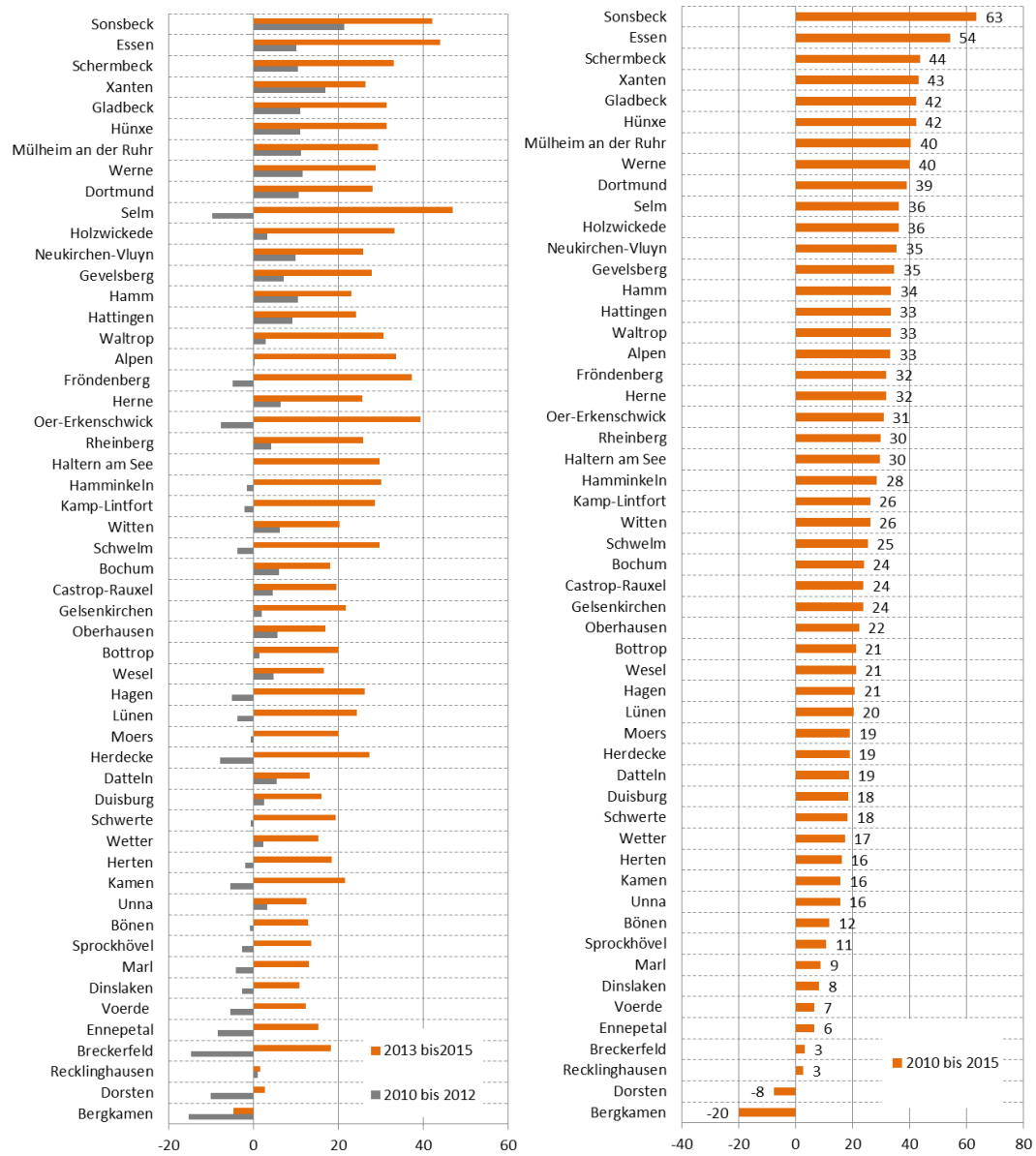
Abbildung 105: Natürlicher Saldo je 1.000 Einwohner, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

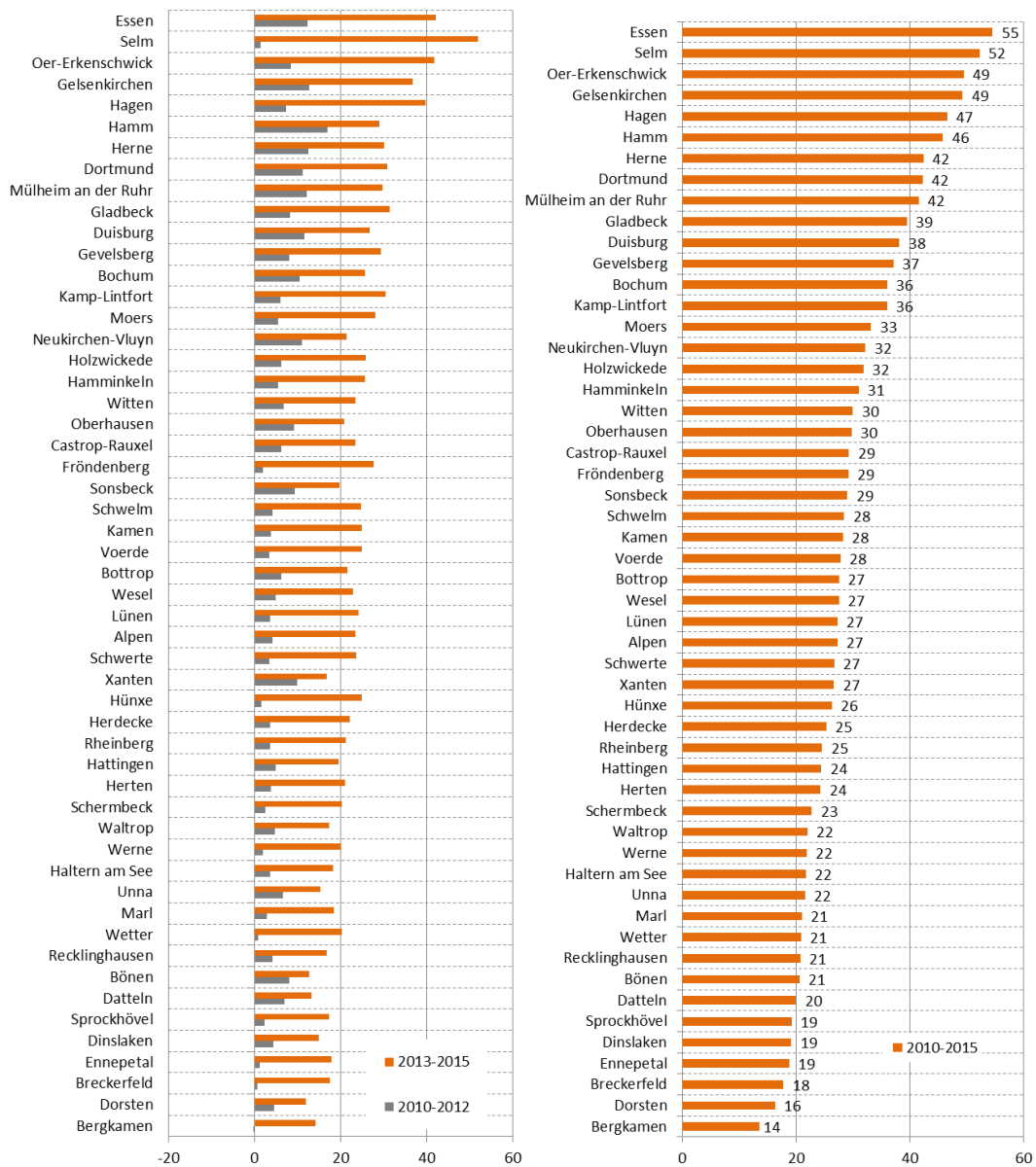
Abbildung 106: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner, 2010 bis 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

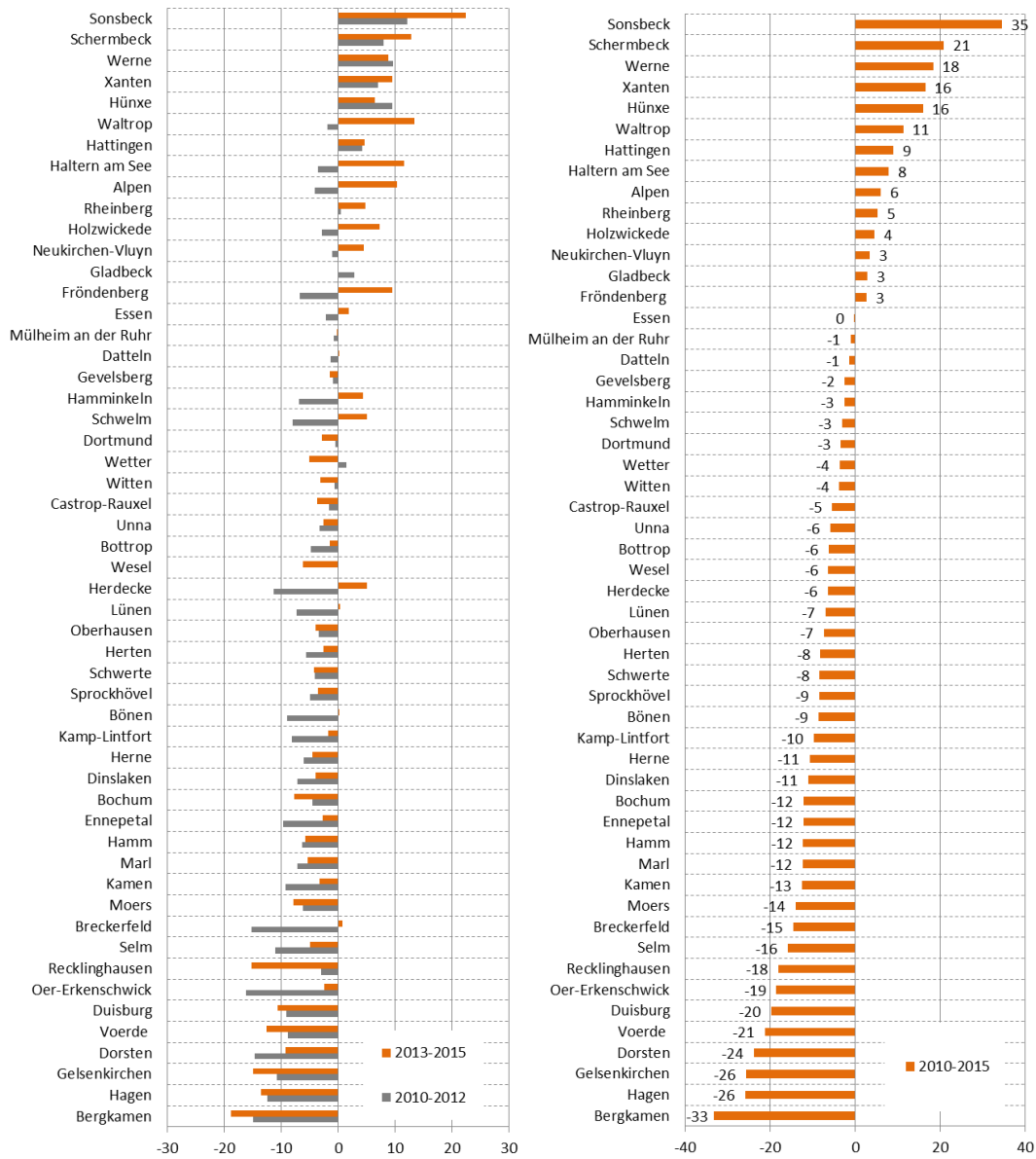
Abbildung 107: Wanderungssaldo von Ausländern je 1.000 Einwohner, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

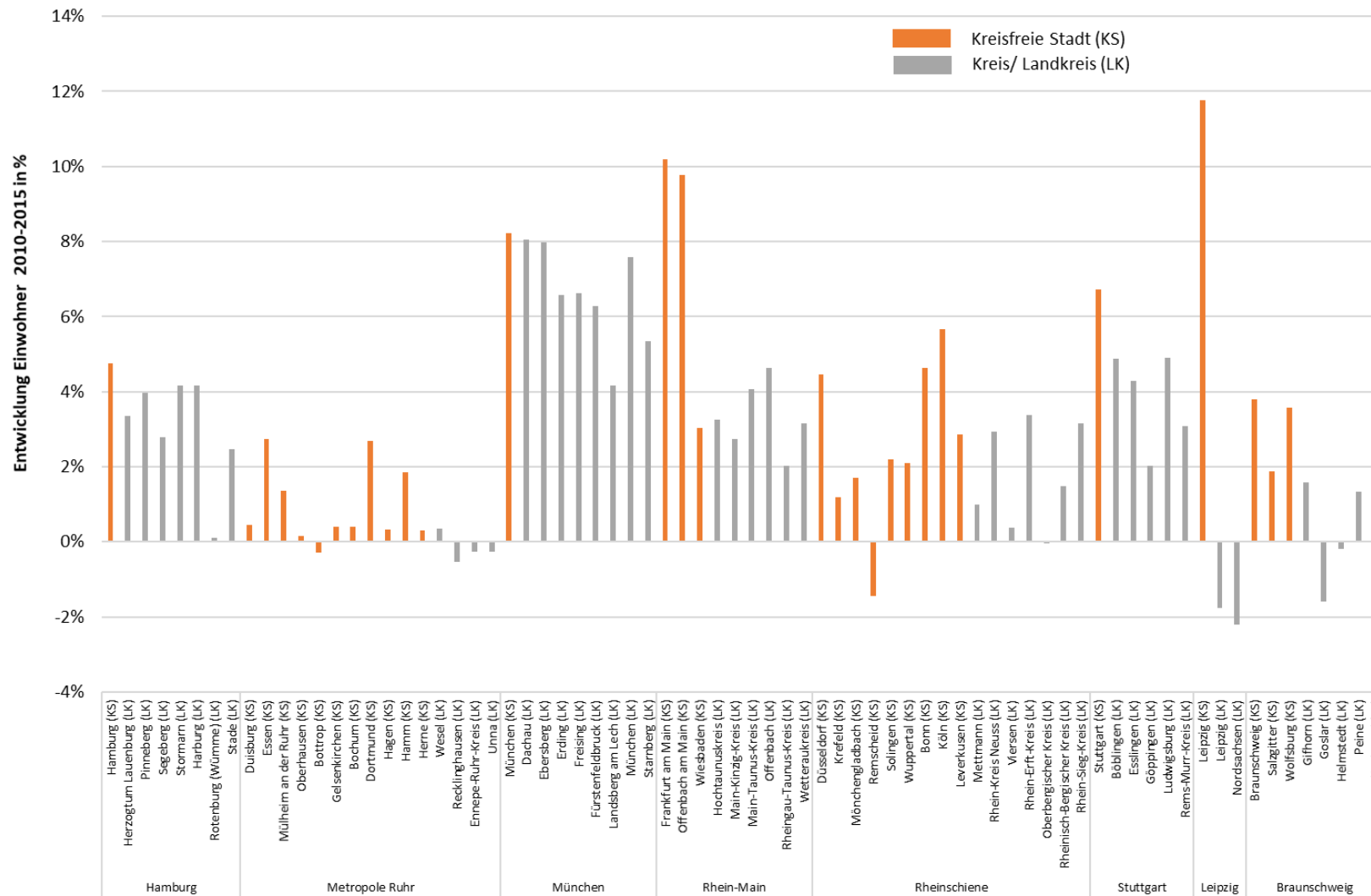
Abbildung 108: Wanderungssaldo von Deutschen je 1.000 Einwohner, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

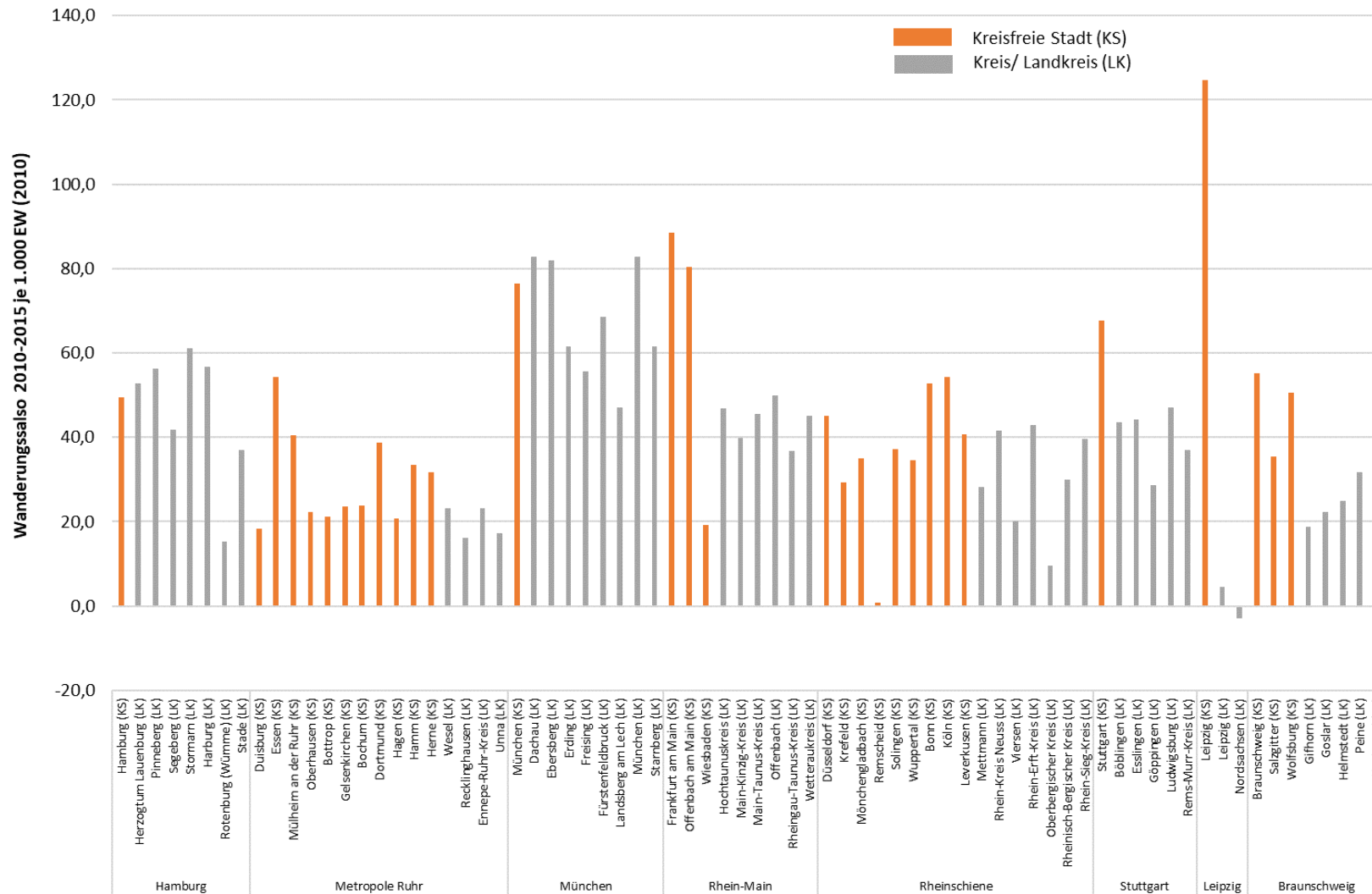
Abbildung 109: Einwohnerentwicklung 2010 – 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

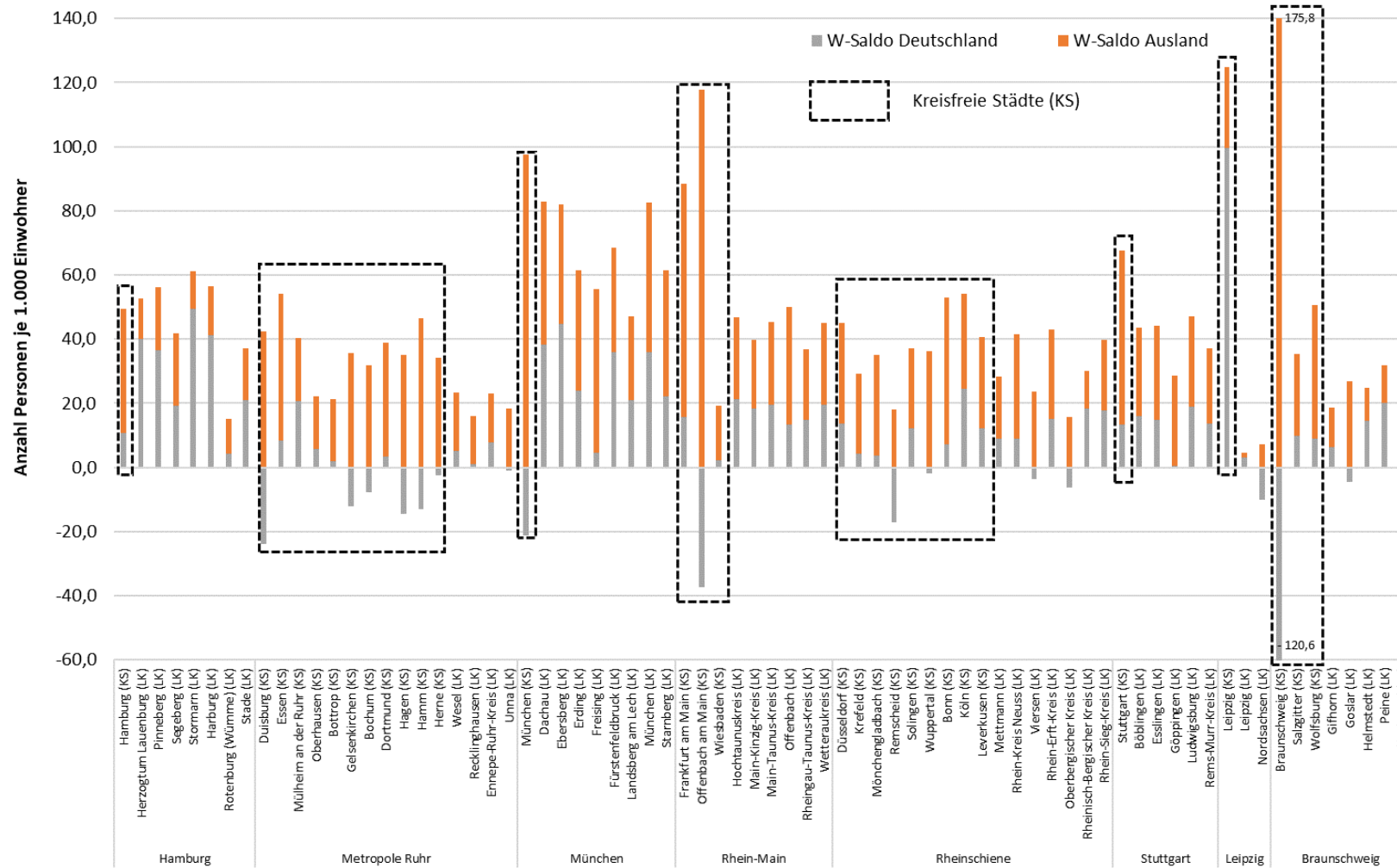
Abbildung 110: Wanderungssaldo 2010-2015 je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

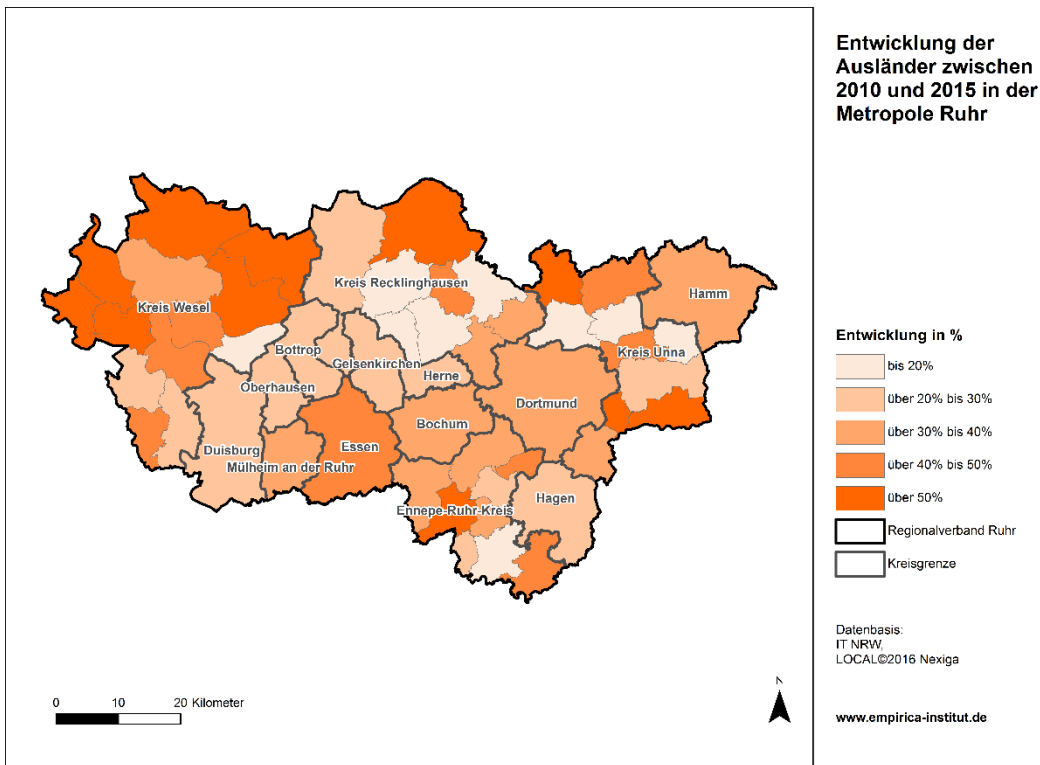
Abbildung 111: Wanderungssaldo nach Herkunft 2010-2015 je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

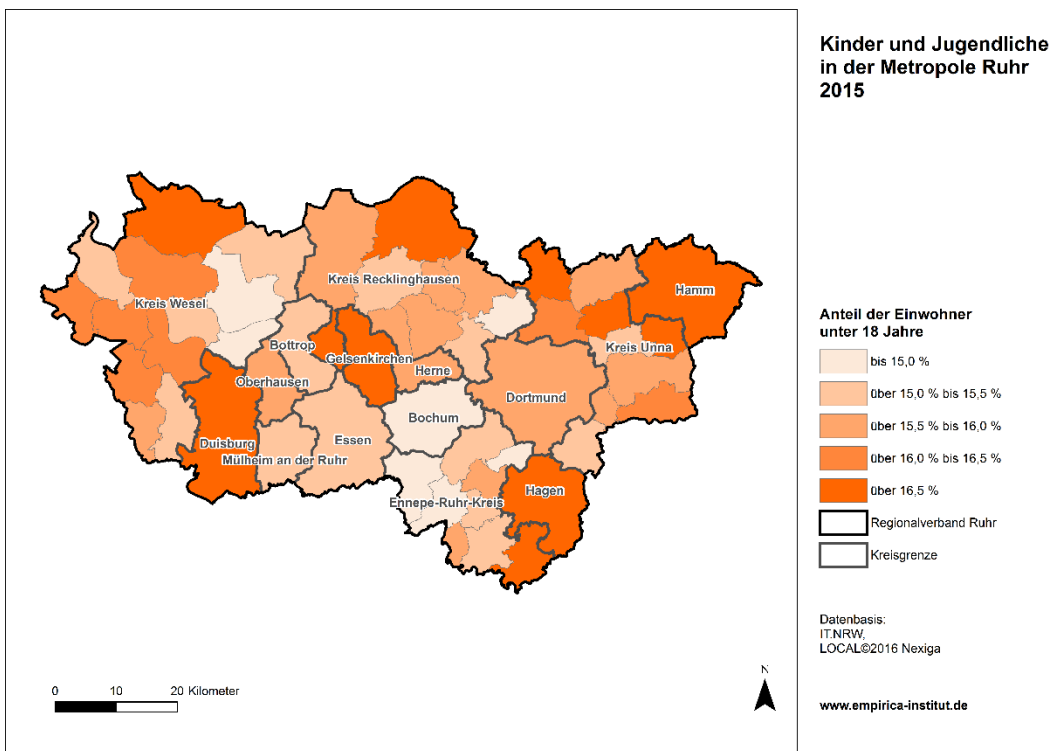
Abbildung 112: Einwohnerentwicklung der Ausländer, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

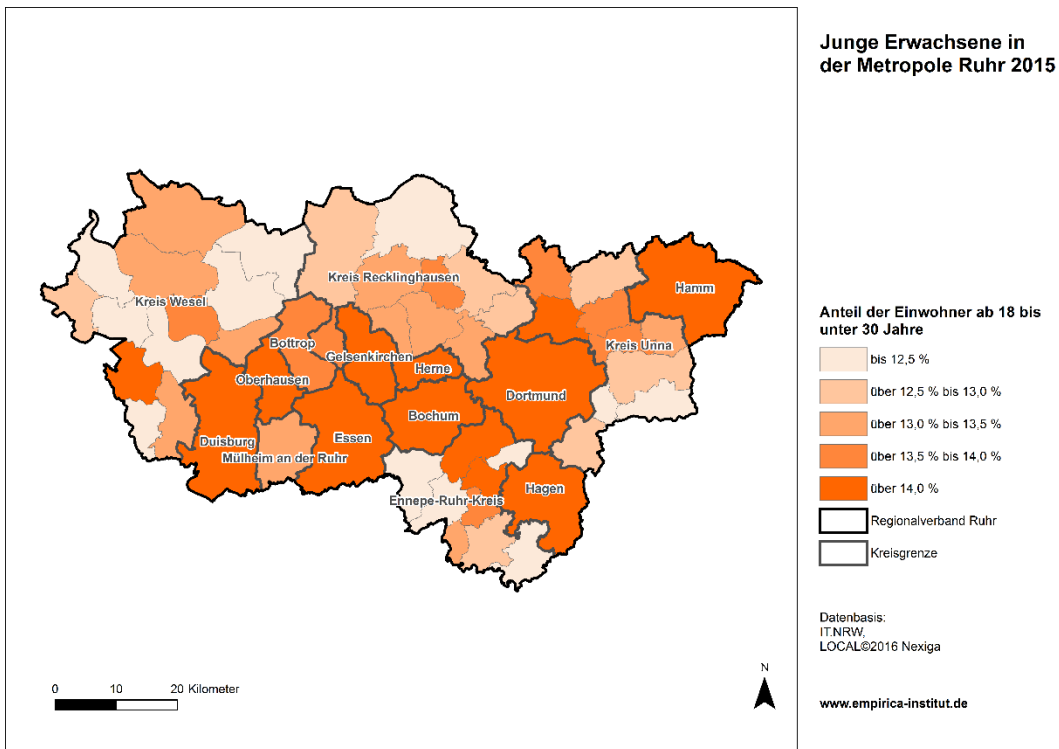
Abbildung 113: Anteil der Kinder- und Jugendlichen an allen Einwohnern, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

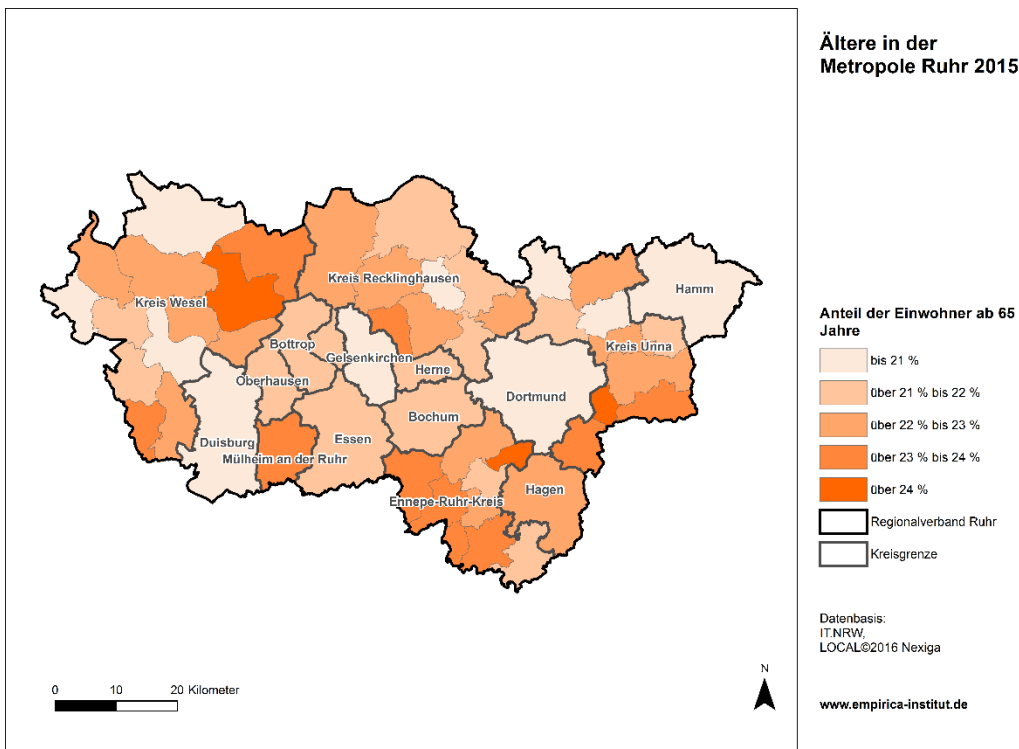
Abbildung 114: Anteil der jungen Erwachsenen an allen Einwohnern, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 115: Anteil Älterer an allen Einwohnern, 2015

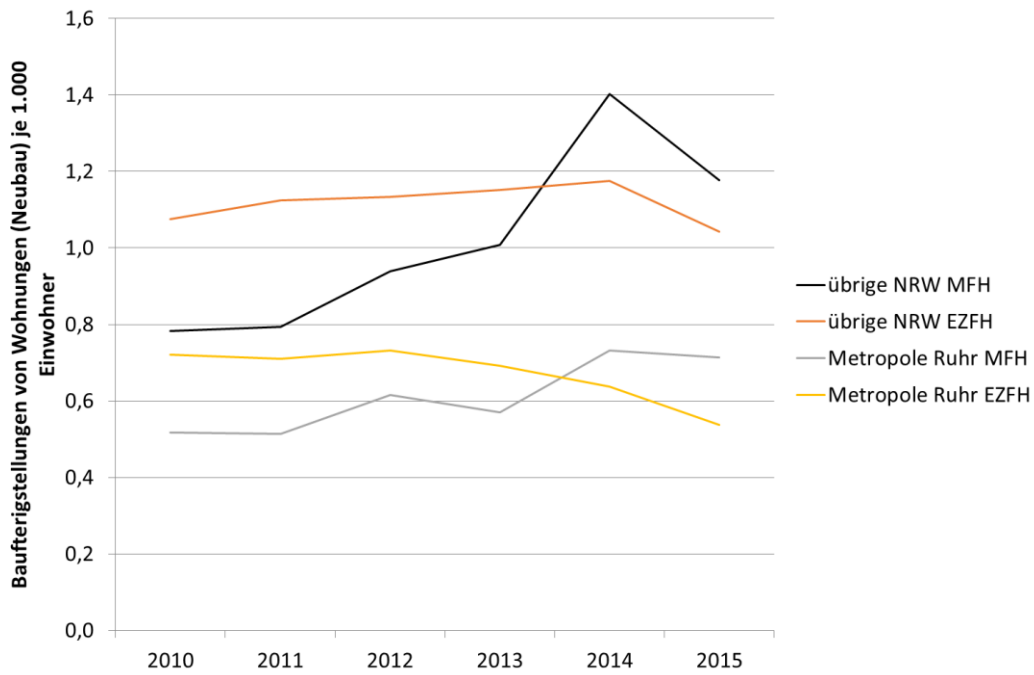


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

9.2 Wohnungsmarkt

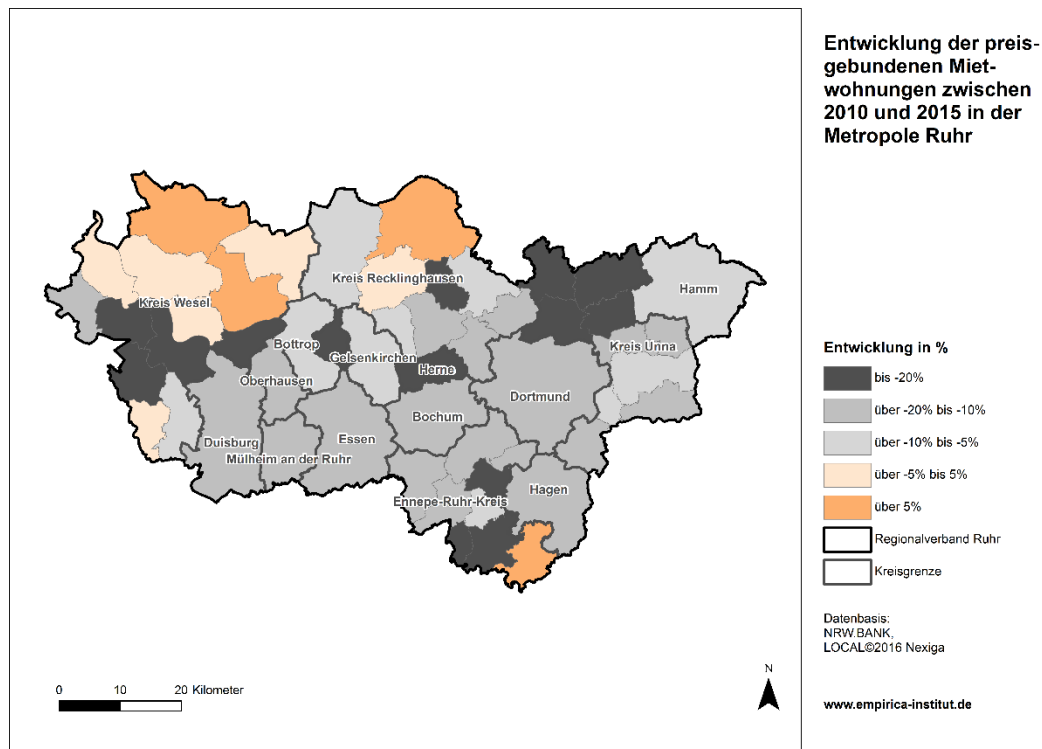
Abbildung 116: Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau je 1.000 Einwohner im Vergleich, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

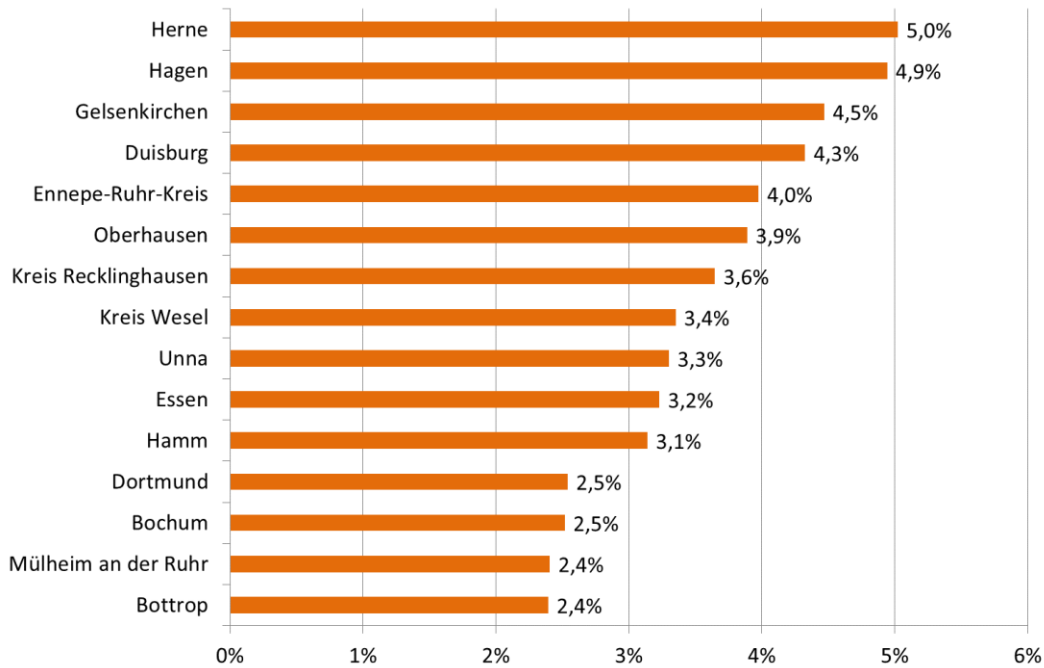
Abbildung 117: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen, 2010-2015



Quelle: NRW.BANK, eigene Berechnungen

empirica

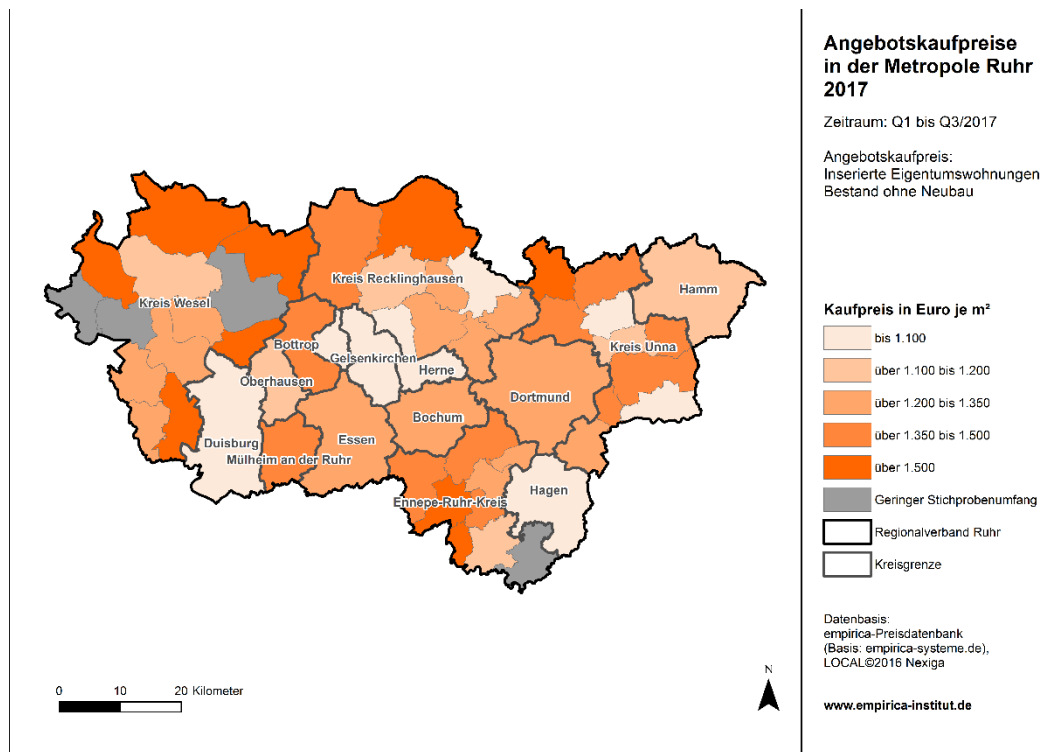
Abbildung 118: Leerstandsquote von marktaktiven Geschosswohnungen, 2016



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

empirica

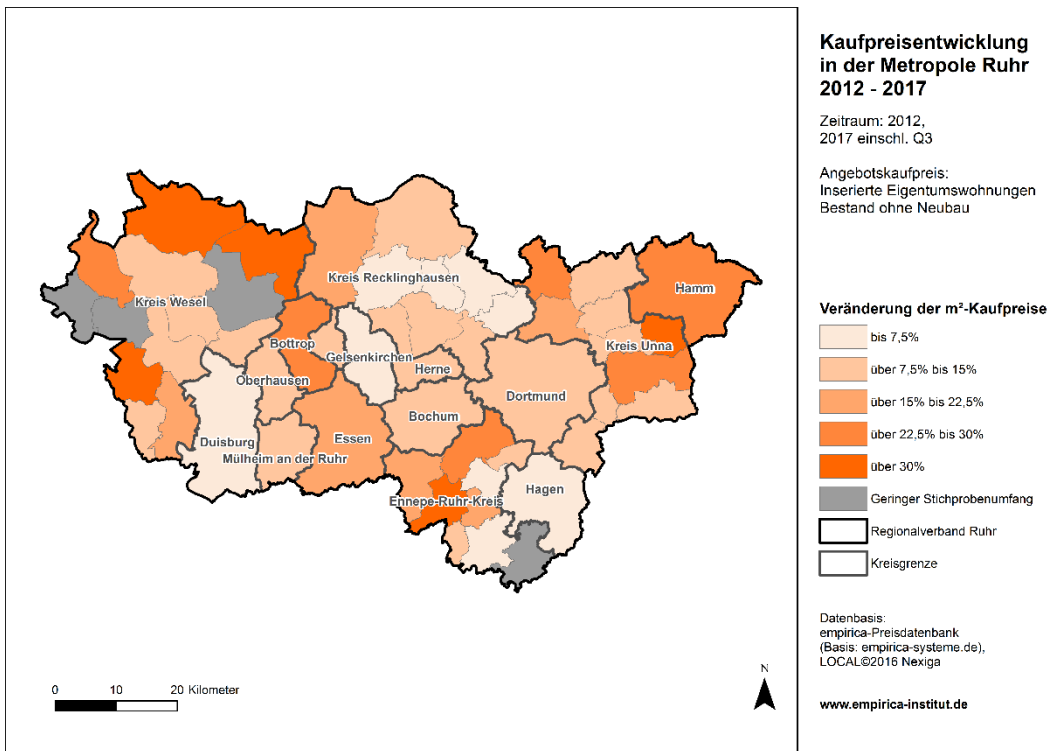
Abbildung 119: Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand in der Metropole Ruhr, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal

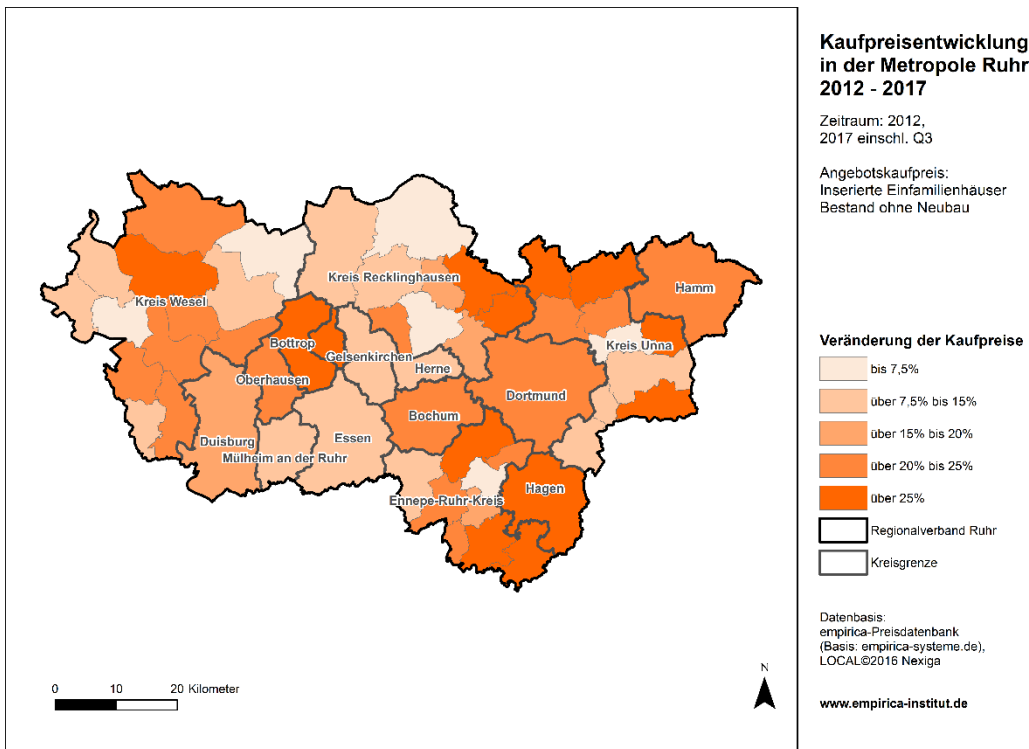
empirica

Abbildung 120: Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen im Bestand in der Metropole Ruhr, 2012-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal **empirica**

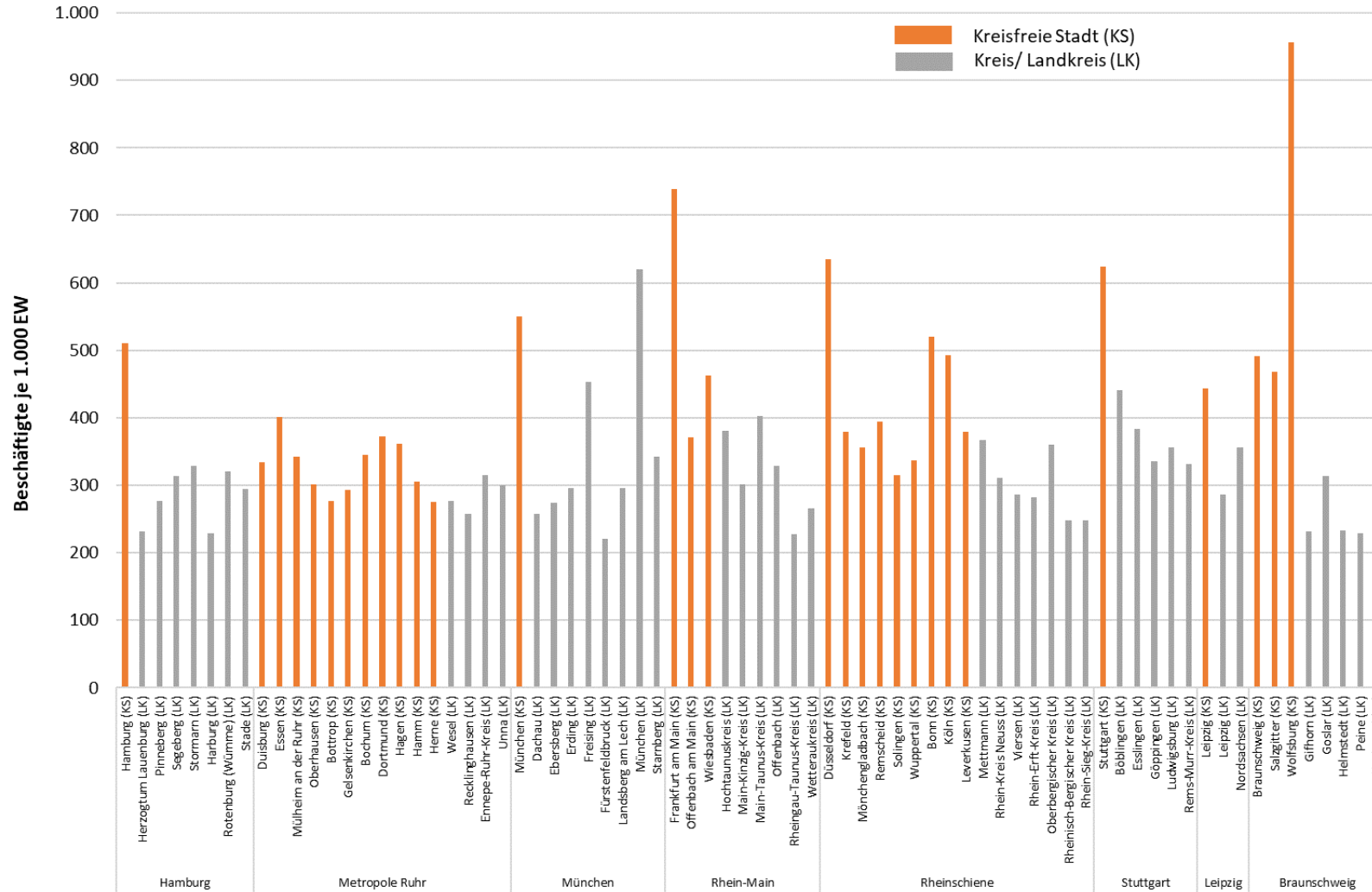
Abbildung 121: Kaufpreisentwicklung für Einfamilienhäuser im Bestand in der Metropole Ruhr, 2012-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), 2017 bis einschl. 3. Quartal **empirica**

9.3 Beschäftigung im Vergleich mit anderen Regionen

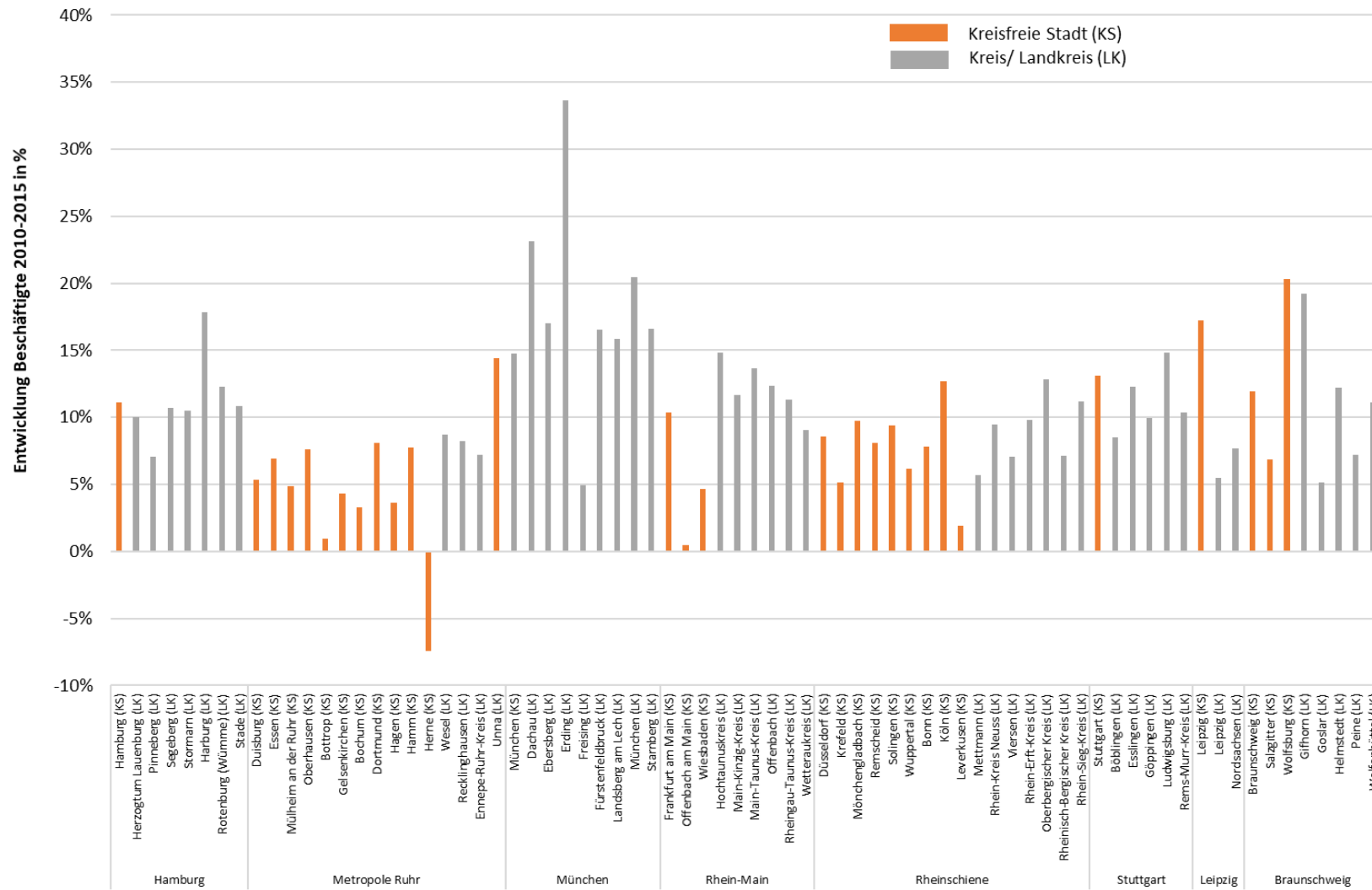
Abbildung 122: Beschäftigtenbesatz (Arbeitsort) in der Metropole Ruhr im Regionsvergleich, 2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 123: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Metropole Ruhr im Vergleich (2010-2015)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

9.4 Ergänzende Informationen zur Pendlerrechnung

Pendlerrechnung: Hinweise zur Datengrundlage von IT.NRW

Die Pendlerrechnung Nordrhein-Westfalen umfasst Angaben zu Pendlerbewegungen von Erwerbstätigen auf Ebene der Gemeinden. Dabei werden auch Pendlerbewegungen zu Gemeinden außerhalb von Nordrhein-Westfalen sowie ins Ausland erfasst. Die Zahl der Berufs- oder Ausbildungspendler, die aus einer NRW-Gemeinde ins Ausland pendeln, wird jedoch aufgrund fehlender Daten geschätzt. Die Daten können nicht mit der Statistik der Bundesagentur für Arbeit verglichen werden, da die Datengrundlage von IT.NRW über diese Statistik hinausgeht. Die Bundesagentur für Arbeit weist Pendlerbewegungen ausschließlich für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und geringfügig entlohnten Beschäftigten aus. IT.NRW berücksichtigt zusätzlich Daten der Personenstandstatistik zu Beamt(inn)en und Richter(inne)n sowie Daten des Mikrozensus zu Selbstständigen und unbezahlt mithelfenden Familienangehörigen.

Da die Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2013 revidiert wurde, können Daten der Pendlerrechnung Nordrhein-Westfalen vor dem Jahr 2013 nur bedingt mit Daten ab dem Jahr 2013 verglichen werden. Für die vorliegende Analyse der Verflechtungen wurde überwiegend auf die am aktuellsten vorliegenden Daten aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen, um die aktuellen Pendlerverflechtungen der Metropole Ruhr zu untersuchen. Die zeitliche Entwicklung der Pendler und Beschäftigten wird dagegen auf Basis der revidierten Zahlen zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit für die Jahre 2010 bis 2016 dargestellt.

Tagespendlermatrix

Für das Jahr 2015 wurde eine detaillierte Analyse der Tagespendler (Ein- und Auspendler) je kreisangehöriger Gemeinde bzw. kreisfreier Stadt in der Metropole Ruhr durchgeführt. Die Aufbereitung der Daten erfolgte in Form einer Matrix, so dass die Pendlerbeziehungen zwischen den Gemeinden und kreisfreien Städten differenziert untersucht werden konnten. Weiterhin wurden Aggregationen der Pendlerverflechtungen für die folgenden räumlichen Ebenen vorgenommen:

- Pendlerverflechtungen innerhalb der Metropole Ruhr und zum Umland
 - Pendlerbeziehungen zu kreisfreien Städten bzw. kreisangehörigen Gemeinden innerhalb der Metropole Ruhr differenziert für alle 53 Kommunen
 - Pendlerbeziehungen zu benachbarten kreisfreien Städten bzw. kreisangehörigen Gemeinden außerhalb der Metropole Ruhr
- Pendlerverflechtungen außerhalb der Metropole Ruhr und des Umlandes
 - Übriges Nordrhein-Westfalen (ohne Metropole Ruhr und Umland)
 - Übriges Bundesgebiet
 - Ausland (in der Pendlerrechnung von IT.NRW ausgewiesen für Belgien und die Niederlande)
- Pendlerverflechtungen insgesamt

Das Umland ist immer als Nachbarschaft von Gemeindegebieten definiert und umfasst somit für eine kreisfreie Stadt bzw. kreisangehörige Gemeinde der Metropole Ruhr immer alle benachbarten Gemeindegebiete.

In der Pendlerrechnung von IT.NRW werden die folgenden Begriffe genutzt, die auch in diesem Bericht verwendet werden:

- Erwerbstätige (am Wohnort): Innergemeindliche Berufspendler und Berufsauspendler
- Erwerbstätige am Arbeitsort: Innergemeindliche Berufspendler und Berufseinpendler
- Tagesbevölkerung: Einwohner abzüglich Berufsauspendler zuzüglich Berufseinpendler

9.5 Ergänzende Informationen zu den Wanderungsmatrizen

Hinweise zur Datengrundlage von IT.NRW

In den Wanderungsdaten von IT.NRW können im Gegensatz zur Bevölkerungsfortschreibung und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) unterschiedliche Zahlen für einzelne Gemeinden ausgewiesen werden, so dass die verwendeten Daten der detaillierten Wanderungsanalyse zusammen mit Geburten und Sterbefällen in Summen nicht genau die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Gemeinden wiedergeben. Für die Bevölkerungsfortschreibung werden einige Wanderungsfälle berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Aufbereitung der Wanderungsdaten noch nicht in der Statistik enthalten sind.

Als Folge dieser Unterschiede in den Datengrundlagen werden die Statistiken wie folgt berücksichtigt:

- Die Wanderungsmatrizen mit detaillierten Daten zu den Zu- und Fortzügen basieren auf Wanderungsdaten ohne Nachmeldungen und veranschaulichen die verschiedenen Wandermuster (Altersklassen und Herkunfts-/Zielregionen)
- Die Auswirkungen der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung werden anhand von gesonderten Wanderungsdaten von IT.NRW dargestellt, die um die Nachmeldungen bereinigt wurden. Diese Datengrundlage liegt jedoch nicht für die detaillierten Wanderungsmatrizen vor.

Wanderungsmatrix

Analog zur Pendlermatrix erfolgte die umfangreiche Aufbereitung von Wanderungsmatrizen der 53 Kommunen in der Metropole Ruhr. Die Wanderungsdaten mit Ziel- und Herkunftsort liegen für die Jahre 2010 bis 2015 vor. Die Wanderungsbeziehungen, also die Zu- und Fortzüge zwischen den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden der Metropole Ruhr, mit dem Umland sowie darüber hinaus stellen für den Wohnungsmarkt eine wesentliche Komponente dar und verdeutlichen Verflechtungen und Entwicklungsperspektiven für die Metropole Ruhr.

Es werden die folgenden räumlichen Ebenen betrachtet:

- Wanderungen innerhalb der Metropole Ruhr und zum Umland
 - Wanderungsbeziehungen mit kreisfreien Städten bzw. kreisangehörigen Gemeinden innerhalb der Metropole Ruhr differenziert für alle 53 Kommunen
 - Wanderungsbeziehungen mit benachbarten kreisfreien Städten bzw. kreisangehörigen Gemeinden außerhalb der Metropole Ruhr
- Wanderungen zwischen der Metropole Ruhr und Regionen außerhalb des Umlandes
 - Übriges Nordrhein-Westfalen (ohne Metropole Ruhr und Umland)
 - Übriges Bundesgebiet
 - Ost- und Südosteuropäische Staaten der EU-Osterweiterungen von 2004 (ohne Malta und Zypern) und 2007 sowie Kroatien
 - Übrige EU-Staaten sowie Schweiz, Norwegen und Island
 - Übriges Ausland (einschl. ungeklärt und ohne Angabe)
- Wanderungen insgesamt

Die dargestellten Wanderungen stellen die Ziel- und Herkunftsregionen dar, differenzieren aber nicht nach Staatsangehörigkeit. Zuzüge aus dem Ausland umfassen somit auch deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger, die wieder nach Deutschland zurückziehen.

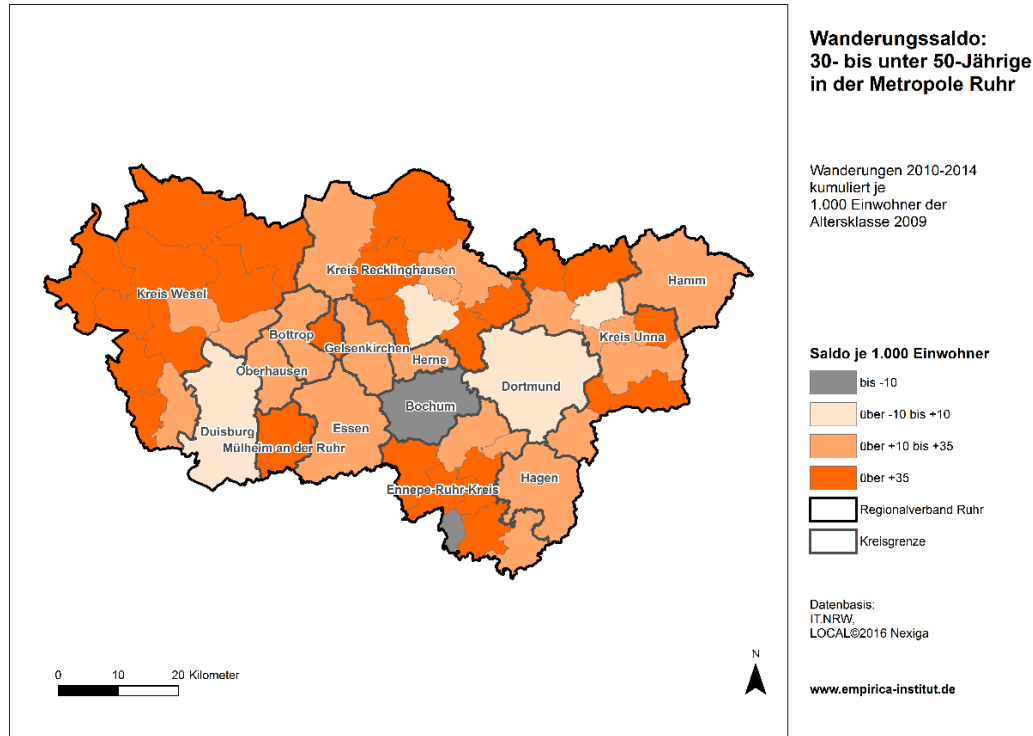
Hinweise zu Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland in der Statistik

Die Wanderungsmatrix wurde für die Jahre 2010 bis 2015 aufbereitet. Zum Zeitpunkt der Analyse im vierten Quartal 2017 lagen die Daten für Dezember 2016 noch nicht vor. Bereits veröffentlichte Bevölkerungszahlen von IT.NRW für Juni 2016 zeigen, dass bei der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2016 mit Verzerrungen sowohl in den Bevölkerungs- als den Wanderungszahlen zu rechnen ist. Auf Grund methodischer Veränderungen verzögert sich die Bereitstellung der Datengrundlagen durch die statistischen Landesämter außerdem deutlich gegenüber den Veröffentlichungen der Vorjahre. Somit konnten für die vorliegende Analyse keine Daten aus dem Jahr 2016 berücksichtigt werden.

Die Wanderungszahlen des Jahres 2015 weichen von den Vorjahren deutlich ab durch die hohe Anzahl der Zuzüge aus dem Ausland. Die hohe Zuwanderung aus dem Ausland in 2015 führt zu stark veränderten Wanderungssalden der Städte gegenüber den Vorjahren. Die Zuzüge aus dem Ausland sind erheblich gestiegen. Gleichzeitig gibt es eine höhere Anzahl von Umzügen zwischen den Gemeinden. Dieser Anstieg wurde vor allem durch die Umverteilung von Flüchtlingen zwischen den Kommunen, insbesondere zwischen zentralen Unterkünften des Landes Nordrhein-Westfalen und den kommunalen Unterkünften, verursacht. Um zunächst die in den letzten Jahren typischen wohnungsmarktrelevanten Wanderungen zu analysieren, erfolgte eine Kumulation der Wanderungen für die Jahre 2010 bis 2014 ohne 2015. Das Jahr 2015 wird in einem gesonderten Abschnitt dieses Kapitels behandelt. In den dargestellten Zeitreihen, die sich immer auf die gesamte Metropole Ruhr bezie-

hen, erfolgt dagegen eine vollständige Darstellung der Daten für die Jahre 2010 bis 2015, wodurch die Veränderungen insbesondere im Jahr 2015 sichtbar werden.

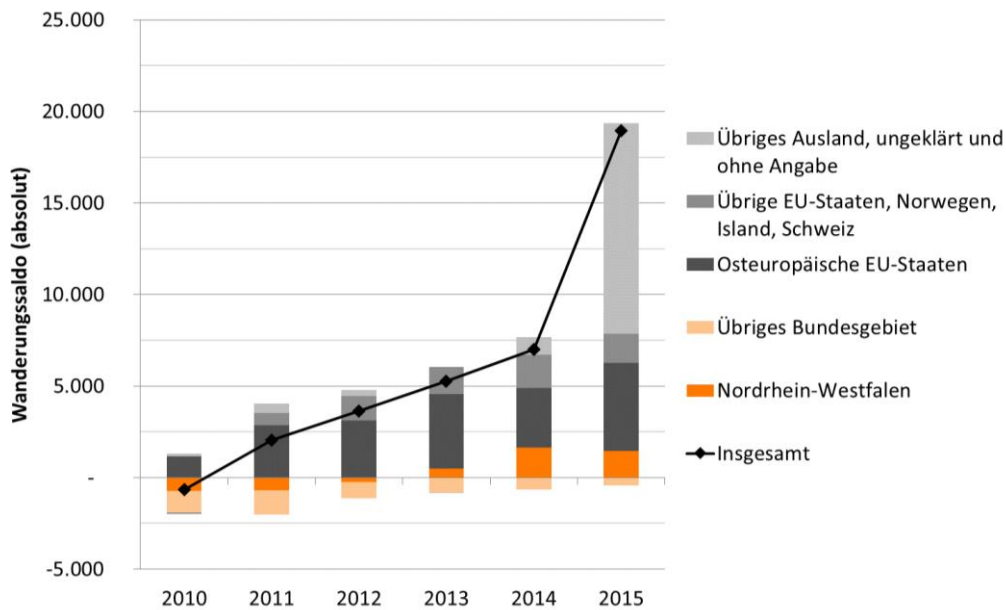
Abbildung 124: Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen in den Städten und Gemeinden der Metropole Ruhr, 2010-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

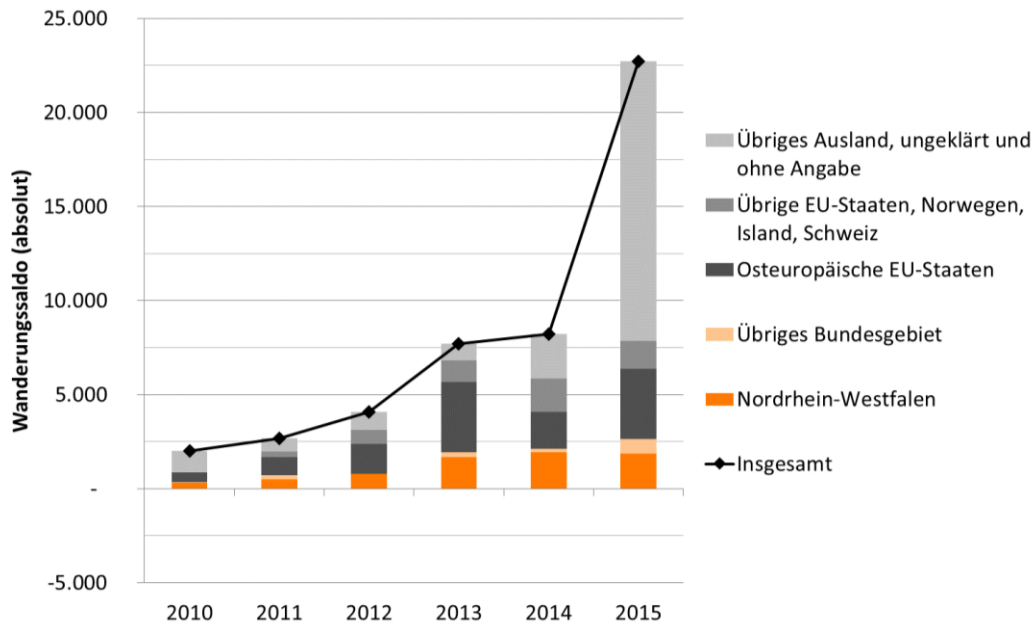
Abbildung 125: Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen in der Metropole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

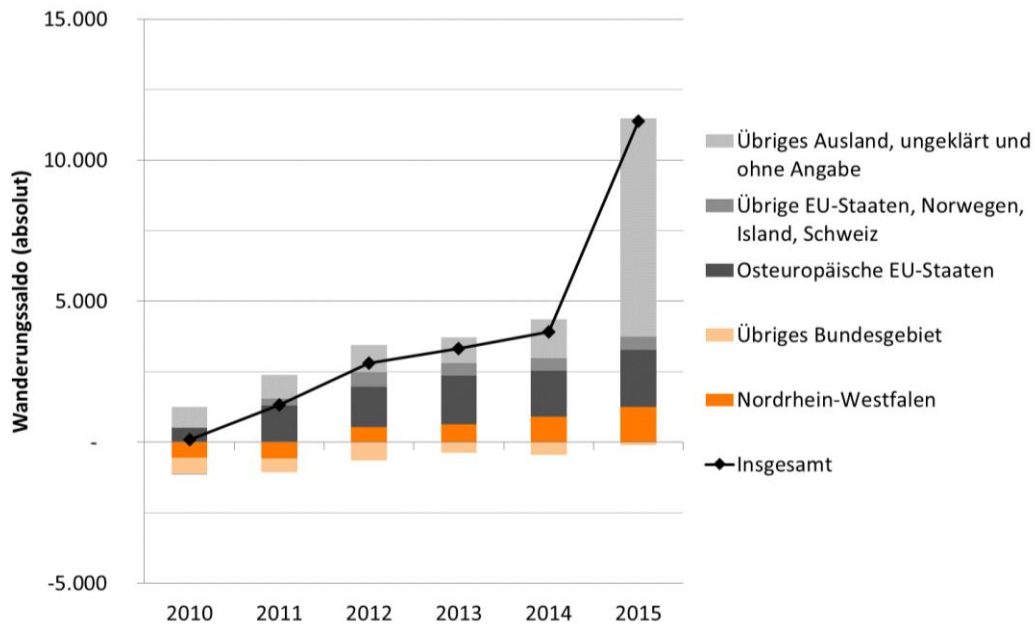
Abbildung 126: Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen in der Metropole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

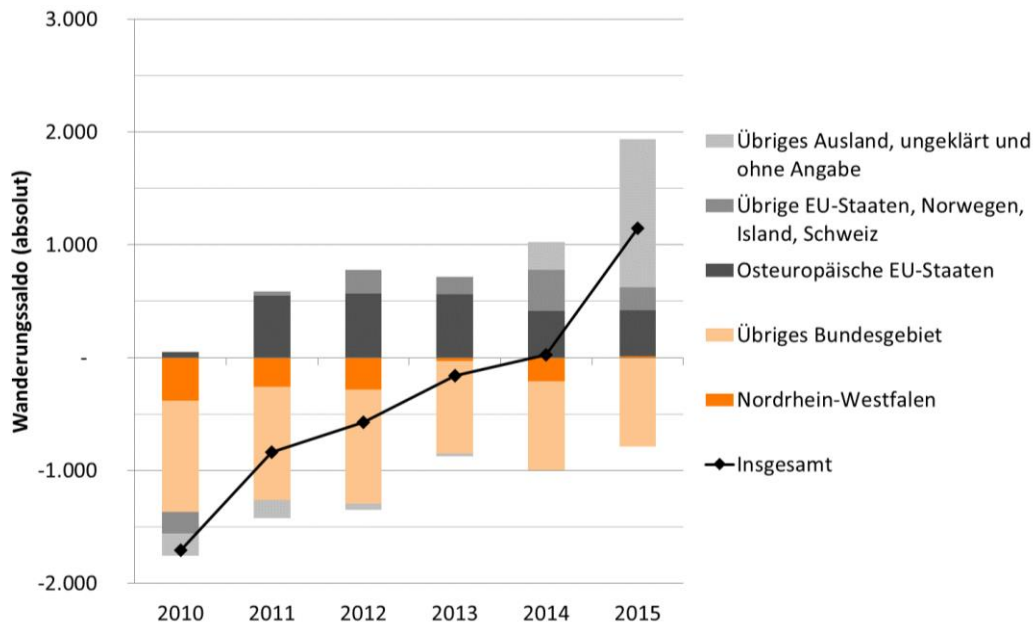
**Abbildung 127: Wanderungssaldo der 25- bis unter 30-Jährigen in der Metro-
pole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

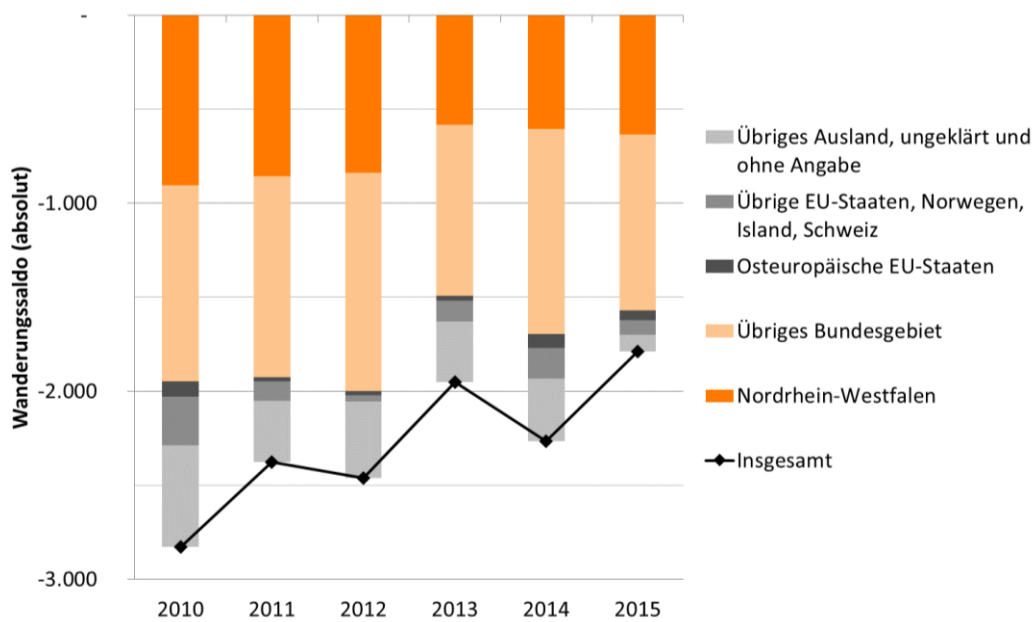
**Abbildung 128: Wanderungssaldo der 50- bis unter 65-Jährigen in der Metro-
pole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

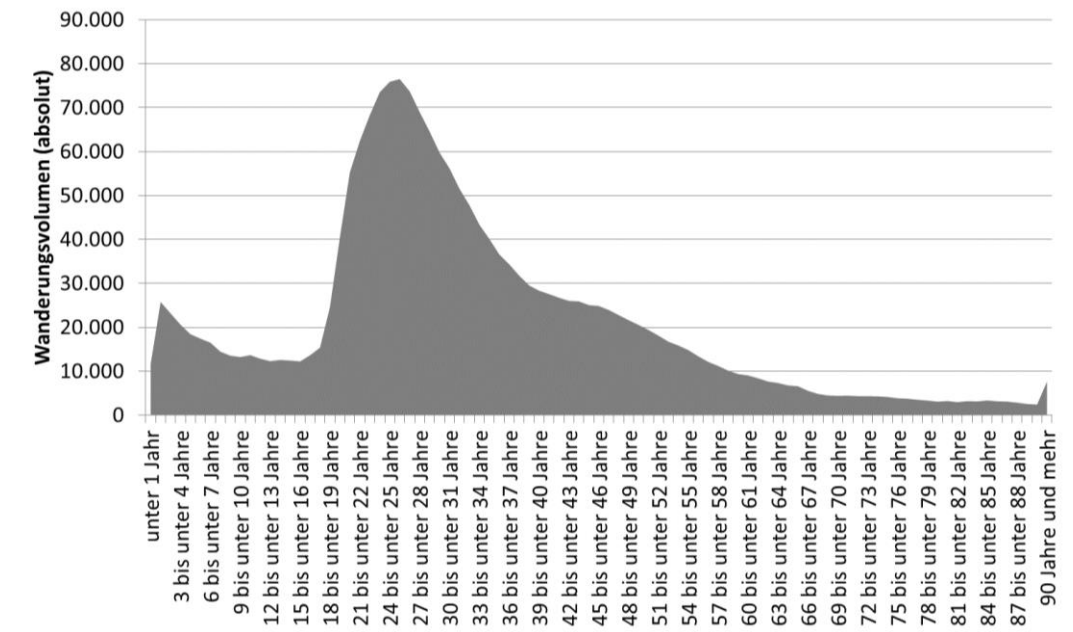
**Abbildung 129: Wanderungssaldo der 65-Jährigen und älter in der Metro-
pole Ruhr nach Ziel- und Herkunftsgebieten, 2010-2015**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 130: Wanderungsvolumen in der Metropole Ruhr nach Altersjahren, 2010-2014 kumuliert



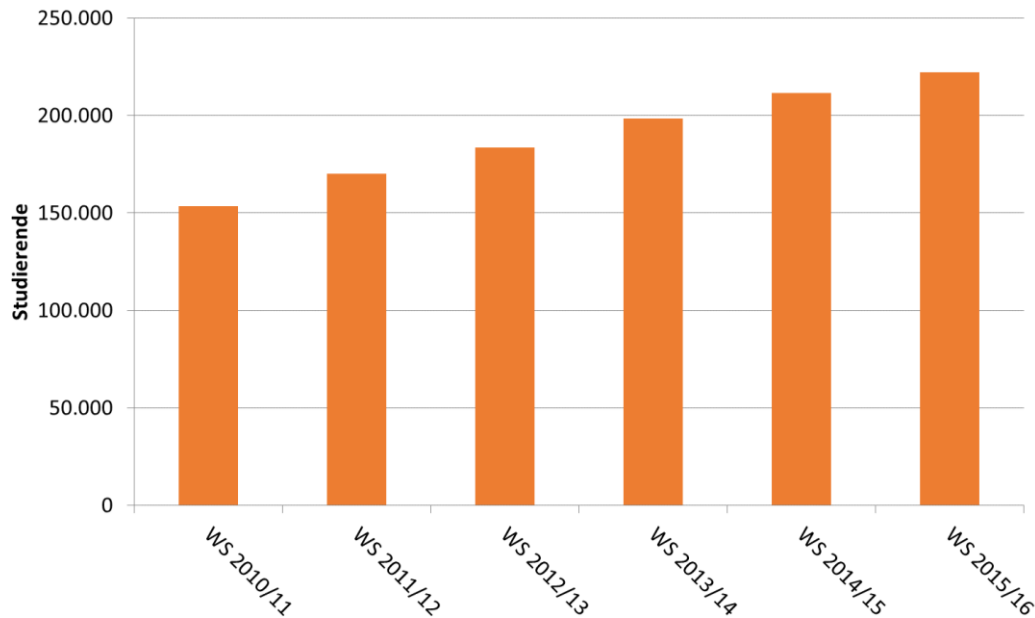
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

9.6 Weitere Auswertungen zu Zielgruppen

9.6.1 Studierende

Abbildung 131: Studierendenzahlen an den Universitäten der Metropole Ruhr, Wintersemester 2010/2011 bis Wintersemester 2015/2016

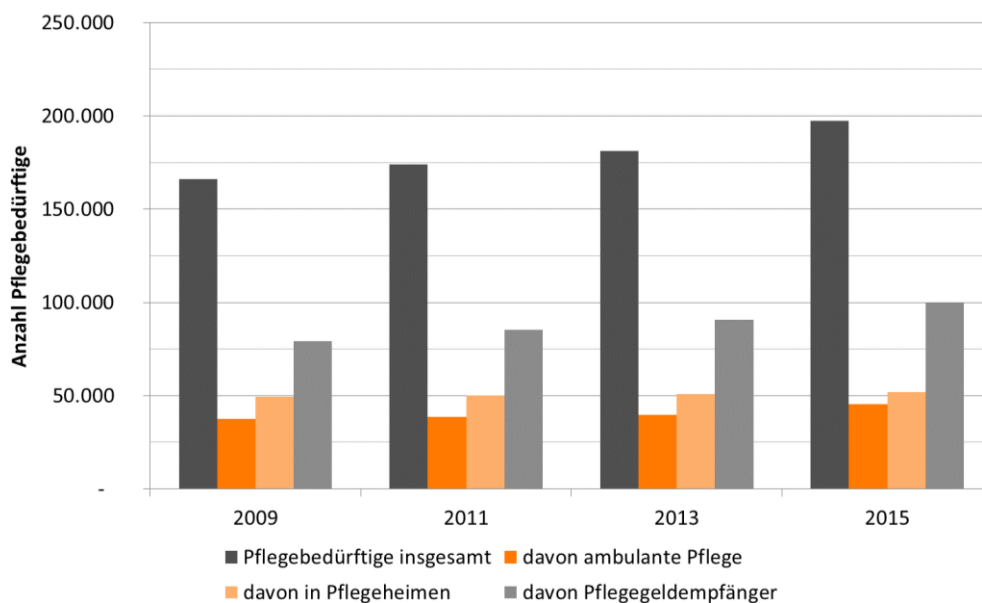


Die Fernuniversität Hagen wurde nicht berücksichtigt.
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

9.6.2 Pflege

Abbildung 132: Zahl der Pflegebedürftigen in der Metropole Ruhr, 2009-2015

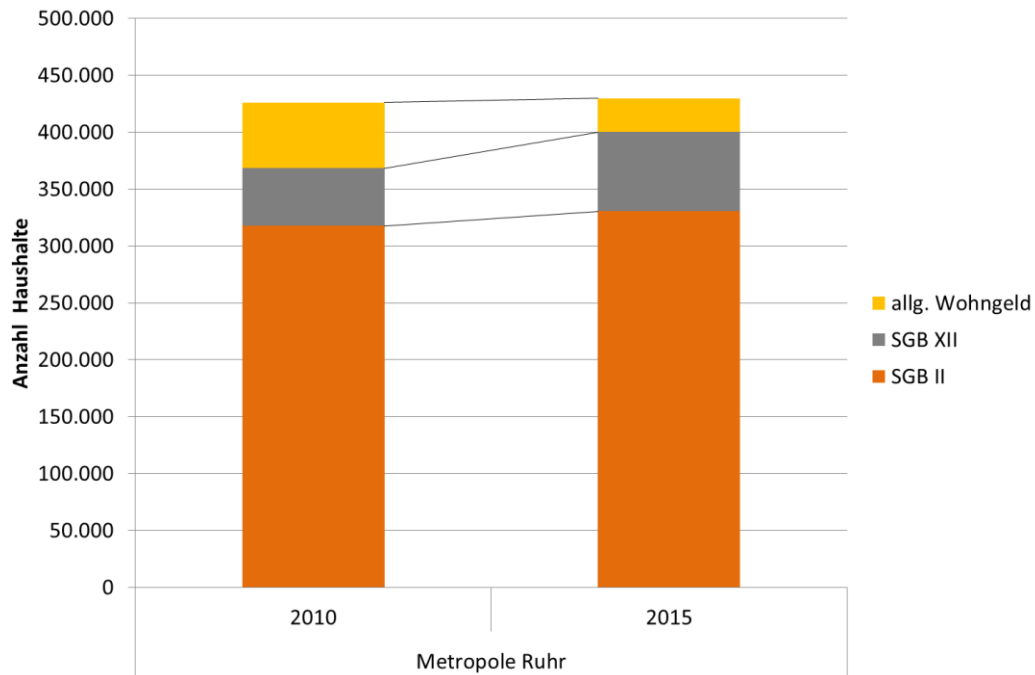


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

9.6.3 Transferleistungsbezug

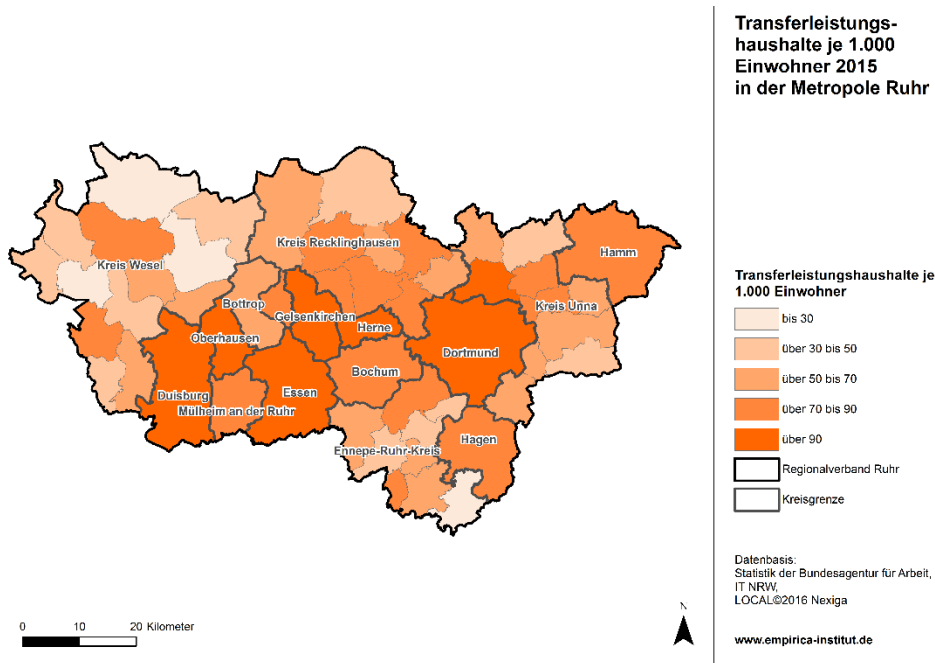
Abbildung 133: Entwicklung der Haushalte mit Transferleistungen in %, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

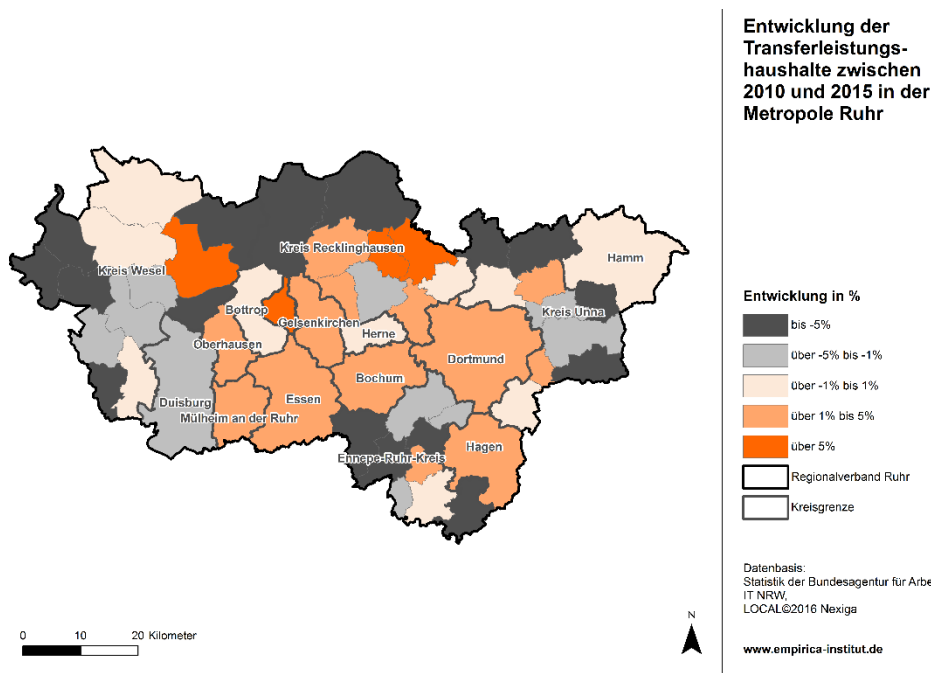
empirica

Abbildung 134: Haushalte mit Transferleistungen je 1.000 Einwohner, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 135: Entwicklung: Transferleistungshaushalte in %, 2010-2015)

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

10. empirica-Preisdatenbank

Im Januar 2012 wurde die **empirica-Preisdatenbank** von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt. Seitdem können wir Erhebung, Aufbereitung und Auswertung von Immobilienmarktdaten aus einer Hand anbieten. Die empirica-systeme GmbH vereint unser immobilienwirtschaftliches Know-how mit dem für die Erhebung und automatisierte Verarbeitung notwendigen technischen Know-how. Dies ermöglicht unter methodischen und inhaltlichen Aspekten eine weitere Qualitätssteigerung und die vollständige Transparenz bei allen Arbeitsschritten.

Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: empirica-systeme GmbH; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst detaillierte Informationen zu den Objekten (Größe, Qualität, Zustand usw.), deren Standort (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse), der Preisvorstellung des Anbieters und dem Erscheinungsdatum.

Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z.B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnun-

gen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o.Ä. im Freitext).

Seit 2004 werden täglich neue Daten in die Datenbank eingelesen, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme GmbH. Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z.B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z.B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt (vgl. auch: www.empirica-systeme.de).

Besonderheit

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate, findet der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Validität

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z.B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z.B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z.B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Repräsentativität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unserer Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellten Angeboten erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Transparenz und Datenschutz

In die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

Copyright

Die Daten der empirica-Preisdatenbank bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte (auch verbundene Unternehmen) – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „**empirica-Preisdatenbank** (Basis: empirica-systeme.de / bis 2011 IDN Immodaten GmbH)“.

11. empirica-Quartiersdatenbank

empirica verfügt über eine eigene Markt- und Quartiersdatenbank, in der Sozial- und Wirtschaftsdaten sowie bauliche Informationen auf der kleinräumigen Ebene von Wohnquartieren verfügbar sind. Die Quartiersdatenbank umfasst deutschlandweit rund 88.000 Wohnquartiere und basiert auf den LOCAL®KGS Marktdaten der Nexiga GmbH. Auf dieser Grundlage hat empirica eine Quartierstypologie zur Baustruktur und Baudichte sowie zur gewerblichen Nutzung sämtlicher Wohnquartiere in Deutschland abgeleitet. Darüber hinaus liegen in dieser Datenbank kleinräumige Informationen zu Haushalten, zur Einwohnerzusammensetzung (Altersklassen, Ausländer), zur Kaufkraft etc. vor. Bei den Wohnquartieren handelt es sich um Gebiets-einheiten mit durchschnittlich 925 Einwohnern beziehungsweise 460 Haushalten. Somit sind auch kleinräumige Analysen unterhalb der Gemeindeebene für die meisten Gemeinden in Deutschland möglich. Eine Aggregation auf administrative Gebietseinheiten oberhalb der Gemeindeebene sowie die Darstellung von Postleitzahl-gebieten ist ebenfalls möglich.