

Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

Kurzfassung des Endberichtes

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

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) Punktuelle 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 durchgrünten 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.

INHALTSVERZEICHNIS der Langfassung

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

Die Langfassung des Endberichtes ist unter

http://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/handlungsfeld_wohnen.html

abrufbar.