

Anlage 1

Zentrale Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der Wanderungsmotivuntersuchung 2009 und Strategien zur Beeinflussung der Stadt-Umland-Wanderung in Duisburg (empirica) und eines verwaltungsinternen Berichts zur regionalen Wohnungsmarktanalyse

Wanderungsmotivuntersuchung 2009 und Strategien zur Beeinflussung der Stadt-Umland-Wanderung in Duisburg (empirica)

- In Duisburg überlagern sich negativer Wanderungssaldo und Sterbeüberschuss. Negativer natürlicher Bevölkerungssaldo ist nicht beeinflussbar, negativer Wanderungssaldo aber schon. Duisburg verliert jährlich –2.600 EW, wovon –1.800 auf den Sterbeüberschuss zurückzuführen sind. Der negative Wanderungssaldo hat verglichen mit den späten 90er Jahren deutlich abgenommen.
- Veränderung der Bevölkerungsstruktur: „weniger, älter und bunter“; ältere Menschen sind zudem eher immobiler und weniger anpassungsfähiger“.
- Nachdem in den 1990er Jahren viele, oft junge Haushalte (Paare und Familien), aus Duisburg fort- und überwiegend ins Umland gezogen sind, haben in der Folgezeit die Geburtenzahlen in Duisburg abgenommen und der Anteil älterer Einwohner sowie der Anteil der Migranten zugenommen. Den Abgewanderten rückten Zugezogene aus dem Ausland nach, die sich je nach Herkunftsland, Alter und Bildungsniveau in unterschiedlichem Tempo und auf unterschiedliche Weise an die Wohn- und Lebenssituation in Duisburg anpassen.
- Weniger häufig abgewandert sind Haushalte mit niedrigen Einkommen sowie Haushalte mittleren Alters, aufgrund ihrer generell geringeren Umzugsneigung.
- Leichter Rückgang der Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren, dabei prozentuale Zunahme der Single- und älteren Haushalte und deren Wohnungsnachfrage mit steigendem Wohnflächenverbrauch.

Wanderungsuntersuchung

- Duisburg ist Ziel von arbeitsmarkt- und sozialstaatorientierten Wanderungen nicht von wohnungsmarktorientierten. Eine Zuwanderung nach Duisburg findet im Saldo nur in den Altersgruppen der 18- bis 30-Jährigen statt (Grund: erster Arbeits- oder Ausbildungsplatz).
- Wohnungsmarktorientierte Wanderungen über kürzere Entfernungen werden auf Grundlage der Pendlerströme nach drei Bereichen im Umland differenziert:
 - Umland Nord-West (LK Kleve und Wesel): mit positiven Pendlersaldo, d.h. sie sind Wohnstandort für Beschäftigte in Duisburg. DU erlebt die meisten Wanderungsverluste an die LK Kleve und Wesel (insb. Moers, Rheinberg und Dinslaken).
 - Umland Ost: (Ruhrgebietsstädte Essen, Mülheim und Oberhausen): mit hoher Pendlerverflechtung in beide Richtungen (Pendlersaldo ausgeglichen). Abgeschwächt verliert DU auch an das übrige Ruhrgebiet.
 - Umland Süd (Düsseldorf, Krefeld und Kreis Mettmann): mit negativem Pendlersaldo, d.h. sie sind Arbeitsstandorte für Duisburger. Duisburg erlebte Wanderungsverluste, da offenbar für viele Haushalte das Wohnungsangebot dort attraktiver war.

Wanderungsströme

- Fortzug: rd. 45% aller fortgezogenen Personen haben das Umland zum Ziel.
 - Von den Fortzügen wandern 56% in den nördlichen und westlichen Umlandbereich (insb. Moers, Rheinberg und Dinslaken). Im Zeitraum 2004 bis 2008 ist die Abwanderung der Familien speziell in den Landkreis Wesel absolut deutlich zurückgegangen.
 - Wohnungsmarktbedingte Abwanderung (von Familien) ins Umland ist rückläufig, aufgrund geringer Anzahl der wanderungswilligen Altersgruppe in Duisburg.
 - Zudem ist eine größere Abwanderung seit 2007 ins übrige Deutschland (junge Haushalte ohne Kinder) zu beobachten. Dies wird nach Ansicht des Gutachters auf die regionale, bundesweite Konkurrenz zwischen den Städten zurückgeführt.

- Zuzug: nur rd. 33% aller Zuzüge stammen aus dem Umland.
 - Zunahme der ausländischen Zuwanderung im Alter von 18-30 Jahren (junge Haushalte ohne Kinder).
 - Der Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands hat abgenommen und war in den Jahren 2007/2008 erstmals im Wanderungssaldo negativ - d.h. es sind erstmals arbeitsmarktsbedingt mehr Duisburger ins übrige Deutschland fortgezogen als zugezogen - (regionale, bundesweite Konkurrenz).

Wanderungsmotive

Die Wanderungsmotive in der aktualisierten Studie bestätigen die Motive, die in einer in 2001 veröffentlichten Studie von Prof. Blotevogel von der Universität Duisburg/ Essen herausgestellt worden sind. In der folgenden Tabelle werden die häufigsten Nennungen der aktuellen Analyse, die nach Zu- bzw. Fortzug und nach Zielgruppe variieren können, dargestellt:

Wanderungsmotiv	Fortzüge	Zuzüge	Umzüge (innerstädtisch)
Arbeitsplatz-/ Ausbildungs- oder Studienortwechsel	11%	40%	1%
Verkleinerung/ Vergrößerung des Haushalts	24%	25%	40%
Wunsch, Eigentum zu erwerben	11%	5%	9%
alte Wohnsituation hatte sich verschlechtert/ die alte Wohnung wurde zu teuer	14%	4%	15%
„Sonstige Gründe“ (z.B. kein Fahrstuhl, Zustand der Wohnung, Ausländeranteil, Vermieter, Nähe zur Familie, Erbe, alte Wohnung wurde zu teuer, Auszug aus ehem. Familienwohnung, Einkommenssituation, gesundheitliche Probleme etc.)	40%	26%	35%

Die am häufigsten genannten Wanderungsmotive sind persönliche und arbeitsplatz- bzw. ausbildungsbezogene Gründe, die von Seiten einer Kommune nicht stark oder gar nicht beeinflusst werden können.

Gesuchte Objekte (je nach Zielgruppe):

- Kleine, ruhige, verkehrsgünstig in der Nähe des Arbeitsplatzes gelegene Mietwohnung (*betrifft: jüngere Singles und kinderlose Migranten*).
- 100qm-Wohnung mit Balkon und geringen Energiekosten in einem guten sozialen Umfeld (*betrifft: junge Paare*).
- Größe der Wohnung: mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer gewünscht, oder Einfamilienhaus. Komplexe Anforderungen: Berücksichtigung der Ansprüche von Eltern und Kindern, verkehrsgünstig gelegen, sichere Umgebung, hausnahe Spielplätze ermöglichen, groß, geräumig, flexibel zur Anzahl/ zum Alter der Kinder, große Sozialräume, nicht zu teuer und zudem attraktiv für Eltern mit älteren, ausgezogenen Kindern (*betrifft: Familien*).
- Größere Mietwohnungen mit ca. 95 qm (*betrifft: ältere Paare*).
- Ausschließlich Mietwohnungen mit gesuchter Wohnfläche von 50-70 qm (*betrifft: ältere Singles*).
- Einfamilienhaus (56% der Fortzüge von einkommensstarken Haushalten), Mietwohnung (bei Umzügen und Zuzügen); gesuchte Wohnfläche: 100 qm; mit entsprechend hohem Einkommen sind in Duisburg große Wohnungen zu finden (*betrifft: einkommensstarke Haushalte, verfügbares monatliches Einkommen >3.000 Euro*).

Empfehlungen aus dem Bericht zur regionalen Wohnungsmarktanalyse

- Die umliegenden Kommunen konzentrieren sich auf fast die gleichen Zielgruppen, daher ist Wohnungsneubau (qualitätsvoller Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbau) in Duisburg gemäß der Wohnungsnachfrage der Nachbarkommunen lokal in allen Stadtbezirken zu entwickeln.
- Entsprechend der Wohnungsnachfrage sind nach Aussagen der Kommunen und der Makler vorzugsweise Einfamilienhäuser zu entwickeln.
- Wohninnovationen und Nischenformen des Wohnens sind auf dem Wohnungsmarkt voranzutreiben (z.B. Solarsiedlungen, Energiesparhäuser, Wohnen am oder auf dem Wasser sowie Bauvorhaben mit andersartigen Baumaterialien.).