

Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

planernetzwerk
Der Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr

Essen, 23. November 2018

Thomas Abraham, Jan Grade, Katrin Wilbert

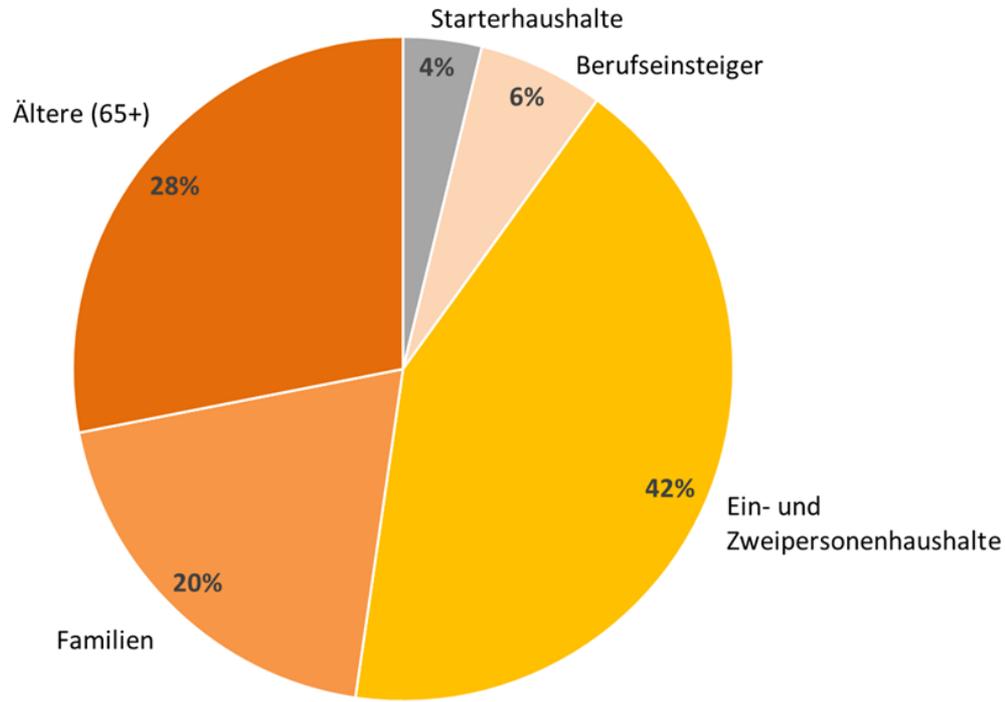
Inhalt

- Heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr
- Quartierstypen und Nachfragegruppen in der Metropole Ruhr
- Veränderungen der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr bis 2040
 - Quantitative Trends
 - Qualitative Trends
- Auswirkungen der Trends auf die Quartierstypen und Handlungsansätze
- Fazit

Heutige Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr

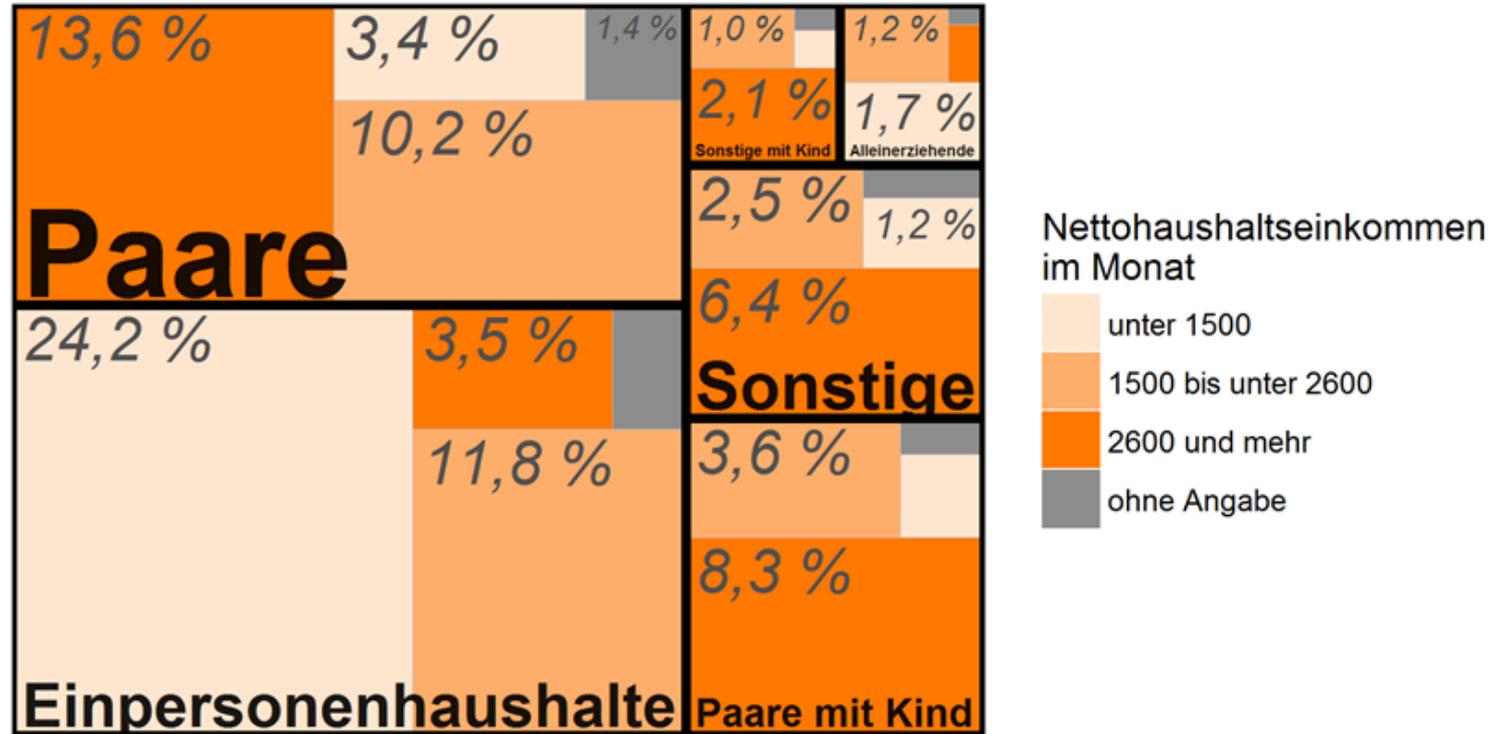
- Die Metropole Ruhr...
 - wächst in geringerem Maß als andere Wirtschaftsregionen
 - wächst aufgrund von Wanderungsüberschüssen mit dem Ausland
 - hat hohe Wanderungsüberschüsse aus Ost-/ Südost-EU
 - Bevölkerung ist älter als in anderen Wirtschaftsregionen
 - hat einen relativ geringen Beschäftigtenbesatz
 - hat hohe Auspendlerüberschüsse
 - Bevölkerung wandert von Westen nach Norden, Ältere von innen nach außen
 - ist durch einen preislich homogenen Wohnungsbestand gekennzeichnet
 - ist stark polyzentrisch geprägt
 - hat keine klar abgegrenzten Teilräume

Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr (I)



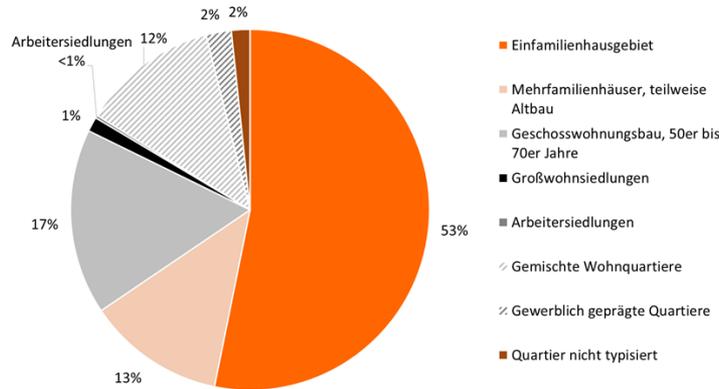
Haushaltstyp	Haushalte <u>ohne</u> Kind(er) unter 18 Jahren ¹	Haushalte <u>mit</u> Kind(ern) unter 18 Jahren ¹
Alter	80 % (rd. 2,02 Mio. HH)	20 % (rd. 500.000 HH)
18 bis 25 4 %*	Starterhaushalte (rd. 100.000 HH)	
25 bis 30 7 %* (rd. 190.000 HH)	Berufseinsteiger (rd. 160.000 HH**)	
30 bis 65 60 %* (rd. 1,5 Mio. HH)	Ein- / Zweipersonenhaushalte inkl. sonst. HH (z.T. beruflich Etablierte) (rd. 1,1 Mio. HH***)	Familien (rd. 340.000 HH als „klassischer“ Paarhaushalt & 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	

Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr (II)



Quartierstypen in der Metropole Ruhr

- Systematische Ableitung von Typen
 - Städtebauliche Struktur
 - Preisniveau
 - Infrastrukturausstattung



Städtebauliche Struktur	Preisniveau	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.		

Nachfragegruppen in den Quartierstypen der Metropole Ruhr

Generell wird man 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.

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

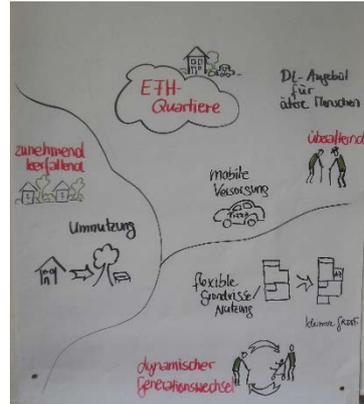
Zukunftstrends der Nachfrage

- Identifikation von 17 Trends
- Zwei Expertenworkshops im Rahmen der Untersuchung
- Vorhandenes Wissen
- Umfangreiche Sichtung von Literatur
- Unterscheidung in quantitative und qualitative Trends



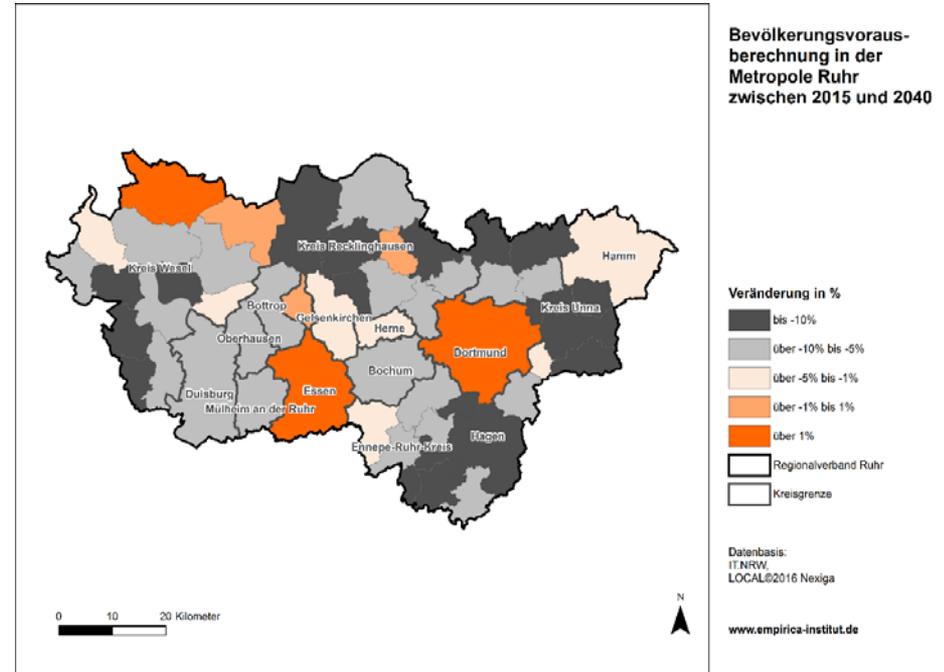
1. Workshop

2. Workshop



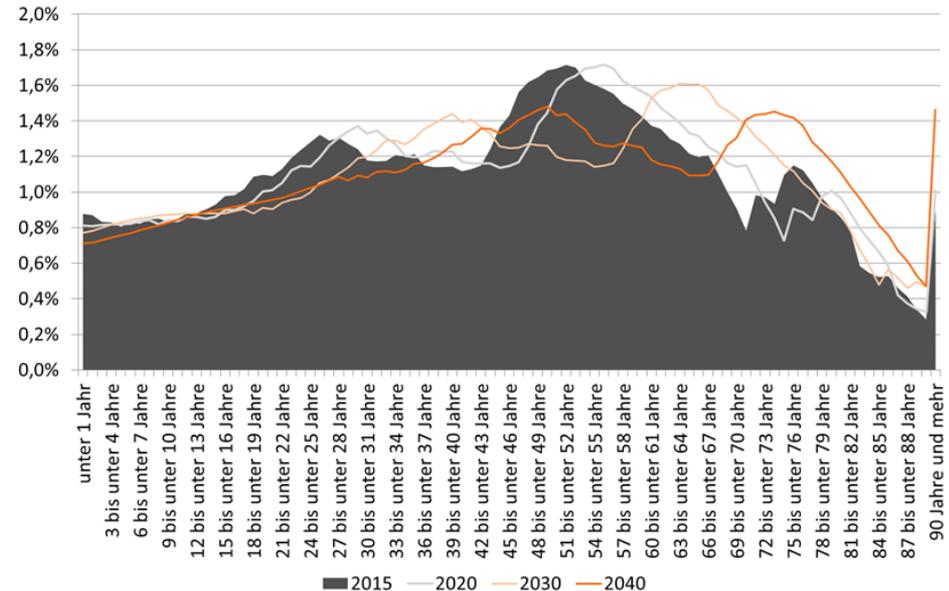
Quantitative Perspektive bis 2040

- Trend 1: Wachstum und Schrumpfung nebeneinander
 - Langfristig sinkt die Einwohnerzahl der Metropole Ruhr – auch bei einer weiterhin hohen Nachfrage
 - Die Zahl der Haushalte in der Metropole Ruhr wird mehr oder weniger konstant bleiben – unterschiedliche Tendenzen in den Kreisen und kreisfreien Städten
- *Teilräumlich Nachfragerückgang, Leerstände, sinkende Verkaufspreise*



Quantitative Perspektive bis 2040

- Trend 2: Mehr ältere Haushalte
 - Die Nachfragegruppe der über 65-Jährigen steigt absolut und relativ
 - Zunahme an Hochaltrigen
 - veränderte Wohnansprüche insb. bei Pflegebedürftigkeit
 - *Überalterung, Ausdünnung, Auslastungsdefizite Infrastruktur, Kapazitätsengpässe für altersspezifische Wohnangebote*



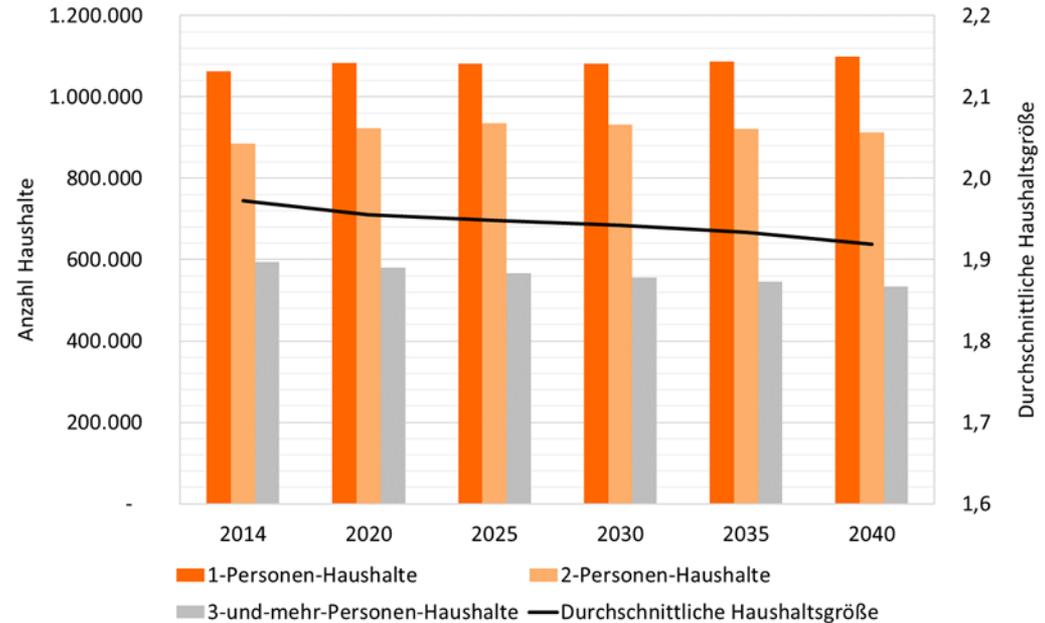
Verteilung der Altersjahre in der Metropole Ruhr, IT.NRW-Prognose 2015-2040

Quantitative Perspektive bis 2040

- Trend 3: Höhere Lebenserwartung: mehr fitte Ältere (Downaging)
 - Lebenserwartung steigt kontinuierlich an – abhängig von Einkommenssituation, ggf. weniger starke Ausprägung wie in wirtschaftlich stärkeren Regionen
 - Nachfragegruppe der Älteren differenziert sich aus
 - Wohnansprüche differenzieren sich aus (z.B. altersspezifische Attraktivität des Wohnumfelds)
 - *Wachsende Umzugsbereitschaft*

Quantitative Perspektive bis 2040

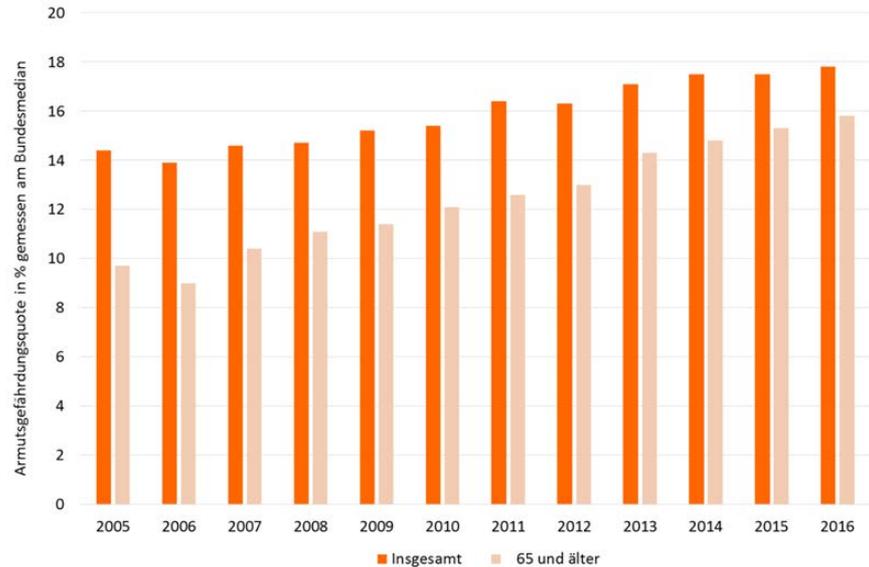
- Trend 4: Singularisierung
 - Durchschnittliche Haushaltsgröße wird kleiner
 - Anzahl an 1-Personen-Haushalten nimmt zu
 - *Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigt*
 - *Remanenzeffekt, Ausdünnung*



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

Quantitative Perspektive bis 2040

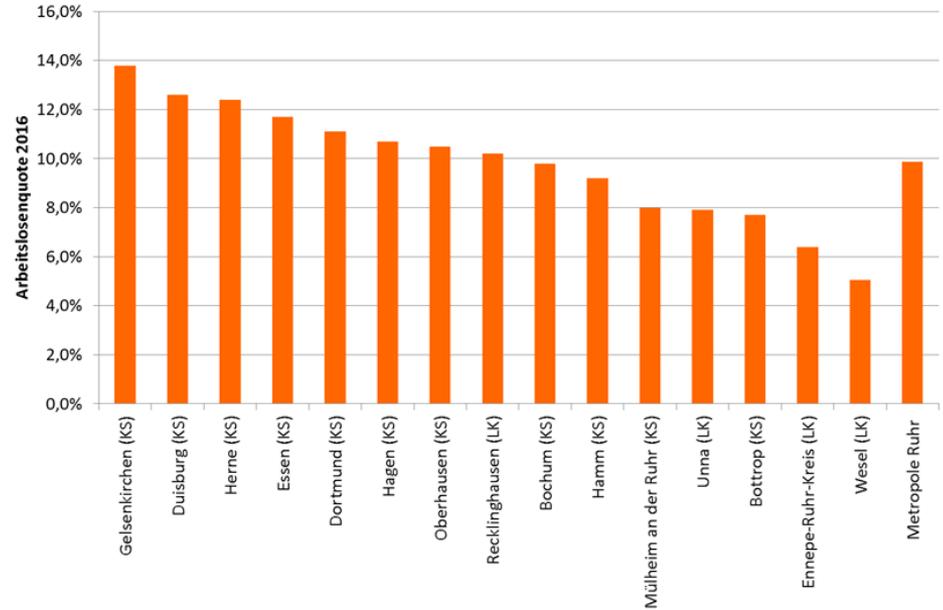
- Trend 5: Wachsende Altersarmut
 - Altersarmut (noch) kein drängendes Problem
 - Risiko Altersarmut wird sich erhöhen
 - Betroffen sind vor allem Frauen, Niedrigqualifizierte, Langzeitarbeitslose
 - Besonders betroffen sind Regionen mit tiefgreifendem Strukturwandel
 - *Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen*
 - *Aus Sorge vor höheren Wohnkosten Verbleib in nicht altersgerechter Wohnung*



Entwicklung der Armutgefährdungsquote in Nordrhein-Westfalen gemessen am Bundesmedian in %

Quantitative Perspektive bis 2040

- Trend 6: Vollbeschäftigung
 - Aktuelle Studien gehen von einer Vollbeschäftigung bis 2027 aus
 - Wettbewerb um Fachkräfte lässt Lohnniveau steigen, hiervon profitieren vor allem die heute jüngere Generationen
 - Vollbeschäftigung in allen Teilen der Metropole Ruhr in den nächsten 10 Jahren?
 - *Nachfrage nach höherwertigen Immobilien und Eigentum*



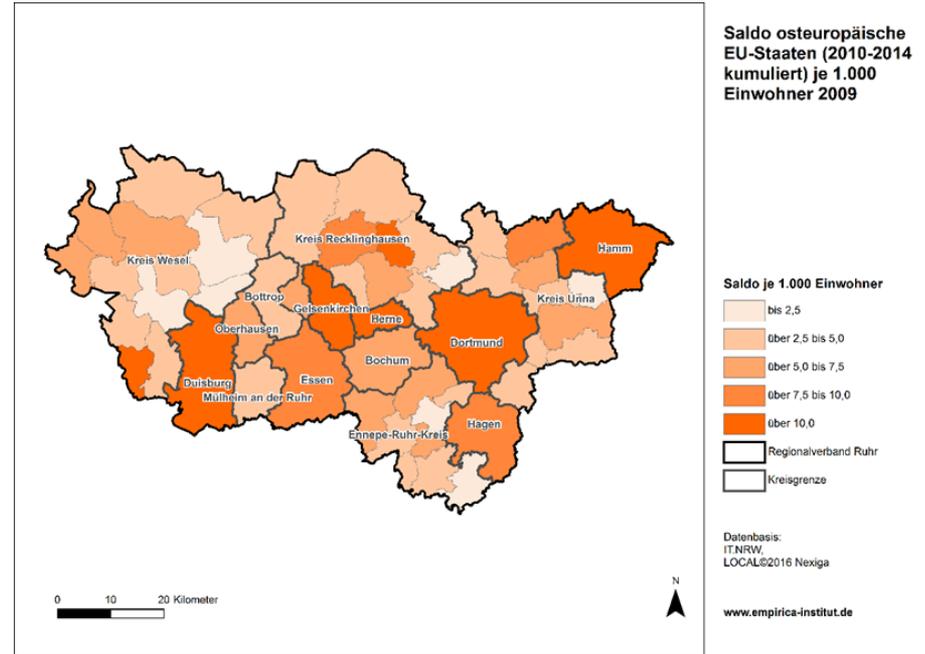
Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr, 2016

Quantitative Perspektive bis 2040

- Trend 7: Wachsende Polarisierung
 - Gruppe der Menschen mit geringen Einkommen wächst zeitgleich mit der Gruppe der Menschen mit hohen Einkommen
 - Ungleichheit wird größer
 - *Verstärkt die Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt*
 - *Erosions- und Verdrängungsprozesse*
- Trend 8: Zuwanderung
 - Metropole Ruhr ist Ziel internationaler Zuwanderung
 - Anteil Menschen mit Migrationshintergrund nimmt zu
 - *Erhöhte Wohnungsnachfrage insb. in Großstädten*
 - *Familien mit Migrationshintergrund als wachsende Nachfragegruppe für EFH*

Quantitative Perspektive bis 2040

- Trend 9: Steigende Armutszuwanderung
 - Metropole Ruhr ist auch Zielgebiet für Zuwanderer aus wirtschaftlich schwächeren Regionen (u.a. Süd-Ost-Europa)
 - *Informelle Vermietungspraktiken nehmen zu*
 - *Kleinräumige Verschärfung sozialer Problemlagen*



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

Qualitative Perspektive bis 2040

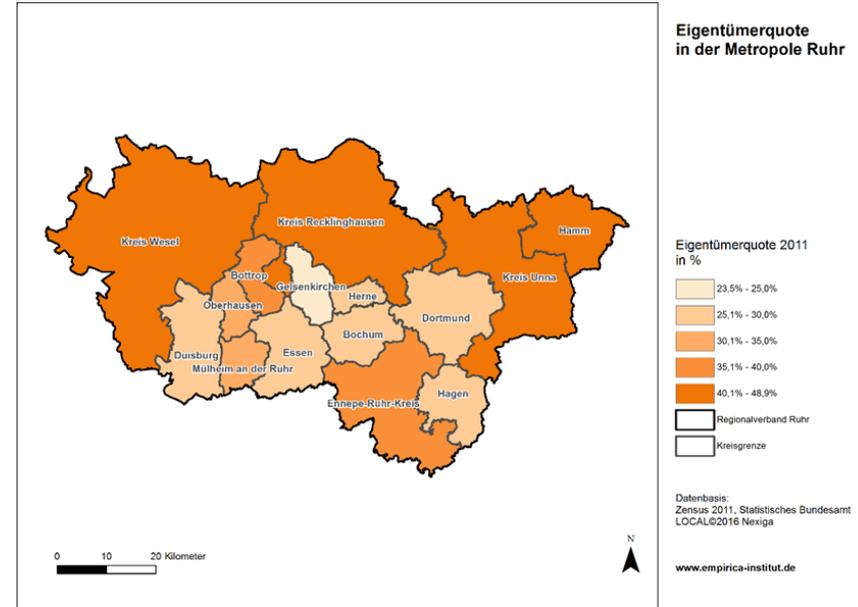
- Trend 1: Hohe Standort-Beständigkeit Älterer
 - Ältere Menschen möchten so lange wie möglich in der eigenen Wohnungen/ Wohnumfeld wohnen bleiben
 - Trend der Ambulantisierung greift diese Entwicklung auf
 - *Bedarf an quartiersbezogenen Konzepten*
- Trend 2: Veränderungsbereitschaft im Alter generell
 - Standort-Beständigkeit steigt mit dem Alter
 - Umzugswillige jüngere Ältere möchten Wohnsituation verbessern
 - *Nachfrage nach barrierefreien Neubau-ETW in zentralen Lagen*

Qualitative Perspektive bis 2040

- Trend 3: Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere
 - Nachfrage nach Wohnraum mit Serviceangeboten
 - Für 1/3 ist Mehrgenerationenwohnen eine Option
 - *Nachfrage wird vielfältiger*
- Trend 4: Mehrgenerationennachbarschaften
 - Insbesondere Familien und ältere Menschen fragen Wohnstandorte in Mehrgenerationennachbarschaften nach
 - *Nachfrage nach solchen Projekten steigt*

Qualitative Perspektive bis 2040

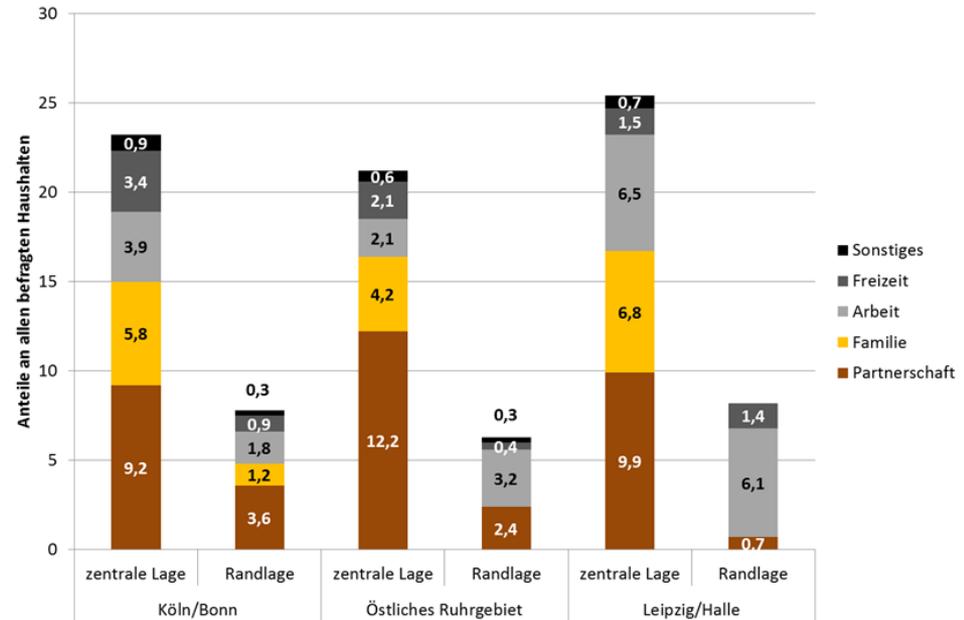
- Trend 5: Hohe Präferenz für Wohneigentum
 - Trotz unverändert hoher Präferenz für das Wohneigentum, liegt Wohneigentumsquote in der Metropole Ruhr nur bei 35%
 - *Nachfrage nach Wohneigentum*
- Trend 6: Hohe Bedeutung von zentralen, urbanen Lagen
 - Trend „Schwarmstädte“ – Nachfragetypus „Urbane Familie“



Haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in der Metropole Ruhr 2011

Qualitative Perspektive bis 2040

- Trend 7: Multilokales Wohnen
 - Haushalte wohnen an mehr als einem Standort (Arbeitspendler, Fernbeziehungen)
 - *Multilokale suchen als 1-Personen-Haushalte Mietwohnungen in zentraler Lage*
- Trend 8: Steigende Präferenz für Cohousing
 - Form des gemeinschaftlichen Wohnens



Multilokale Haushalte in unterschiedlichen Städten: Anteile und Zwecke

Relevanz von Zukunftstrends der Nachfrage für die unterschiedlichen Nachfragegruppen & Quartierstypen (I)

Nachfragegruppe	Starterhaushalte (unter 25 Jahre)	Berufseinsteiger (25-30 Jahre)	Familien (HH mit Kindern)	Alleinerziehende	1-2 Personenhaushalte (30-65 Jahre)	Ältere (65+)	Pflegebedürftige
Trend							
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 ●



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 ●

Relevanz von Zukunftstrends der Nachfrage die unterschiedlichen Nachfragegruppen & Quartierstypen (II)

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

Relevanz: hoch ● mittel ● gering ●



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	●	●	●	●	●	●

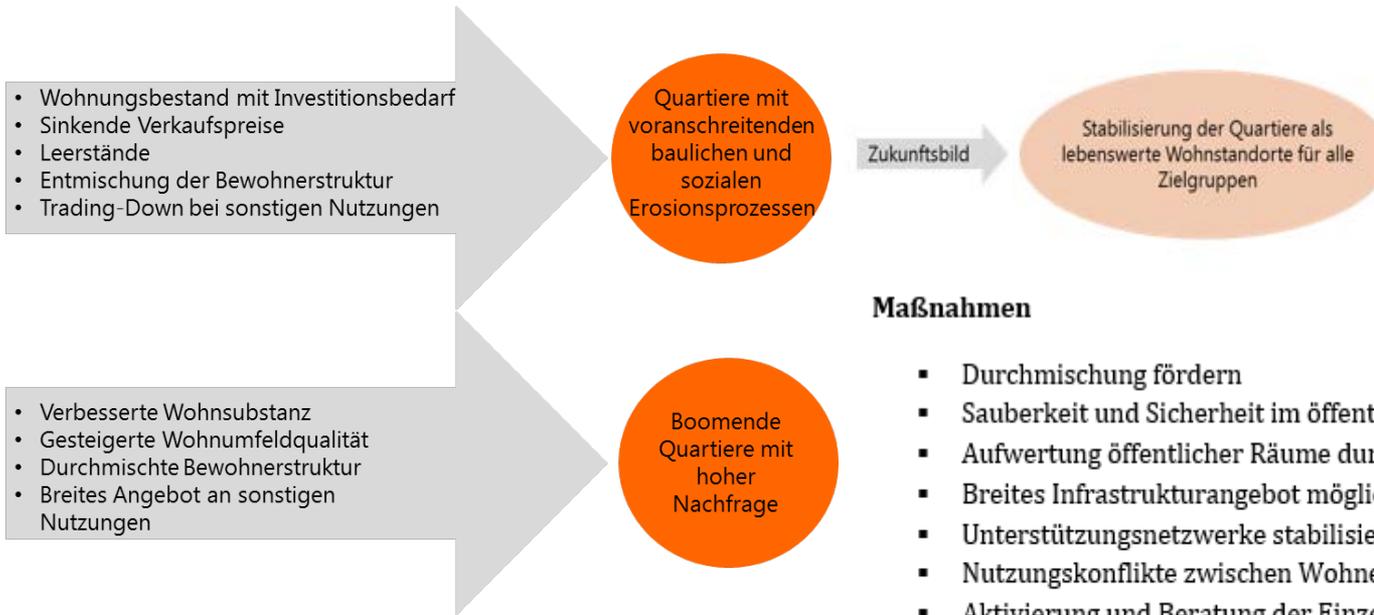
Wirkstärke: hoch ● mittel ● gering ●

Entwicklungspfade, Zukunftsbilder und Handlungsansätze - Einfamilienhausgeprägte Quartiere



Entwicklungspfade, Zukunftsbilder und Handlungsansätze

- Bsp. Innerstädtische Mehrfamilienhaus Quartiere



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

Fazit

- Studie liefert fundierte Informationen zum Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr
 - Identifikation von Nachfragegruppen und Quartierstypen (standardisiert) und ihren Verbindungen
 - Wichtige quantitative und qualitative Zukunftstrends der Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr
 - Entwicklungspfade, Zukunftsbilder und Handlungsansätze für die Quartierstypen
- Grundlage für Agieren auf kommunaler Ebene
- Welche Trends sind für unsere Kommune von Bedeutung?
 - Welche Nachfragegruppen und Quartierstypen sind in unserer Kommune von Bedeutung?

