

# HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT RUHR

PROF. DR. TORSTEN BÖLTING  
INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH / EBZ BUSINESS SCHOOL

PRÄSENTATION DES 5. REGIONALEN WOHNUNGSMARKTBERICHTES  
24.11.2021, RVR – ESSEN

# **WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN – SO LANGE ES GEHT**

**DIE PROGNOSEN SEHEN DAS RUHRGEBIET  
PERSPEKTIVISCH ALS SCHRUMPFUNGSREGION**

# WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

## Shrinking City Ruhrgebiet (again)

Das Ruhrgebiet liegt  
(mal wieder) auf  
Schrumpfungskurs.

Andere Regionen werden  
stärker schrumpfen,  
anhaltendes Wachstum  
wird im Ruhrgebiet aber  
nur für Dortmund und  
Essen erwartet.



### Veränderung der Haushalte 2018 bis 2040 Haushaltsprognose Szenario 0 (IT.NRW)

Wachstum zwischen 0% und 2%



Wachstum zwischen 2% und 4%



Wachstum zwischen 4% und 8%



Wachstum um mehr als 8%



Rückgang zwischen 0% und -2%



Rückgang zwischen -2% und -4%



Rückgang zwischen -4% und -8%



Rückgang um mehr als -8%



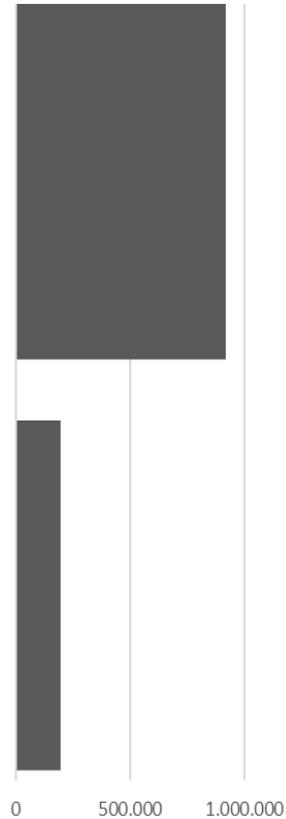
Abbildung 15: Veränderung der Haushalte 2018 bis 2040 in Szenario 0  
Quelle: Datengrundlage: IT.NRW, Darstellung: GEWOS (ungerundete Werte)

# WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

Wohnungsbedarf (2021-2040)

NRW:  
~ 917.000

Ruhrgebiet:  
~ 195.000

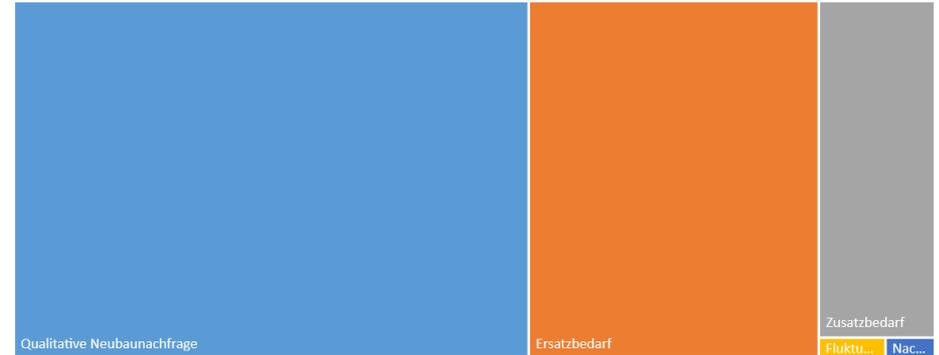
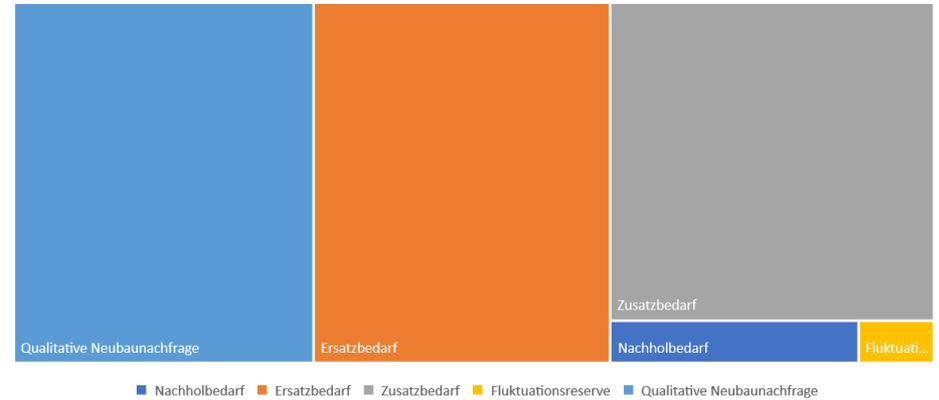
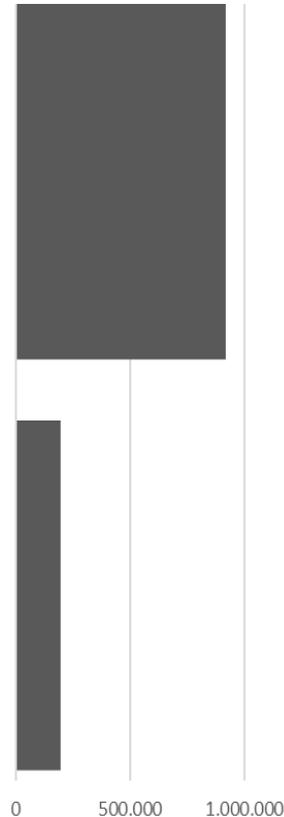


# WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

## Wohnungsbedarf (2021-2040)

NRW:  
~ 917.000

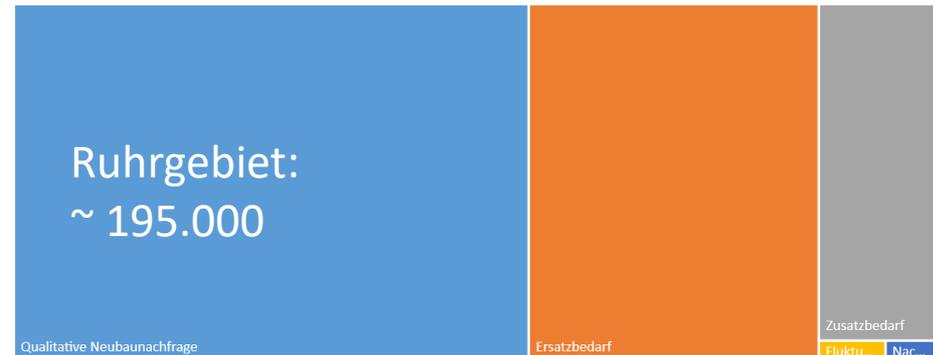
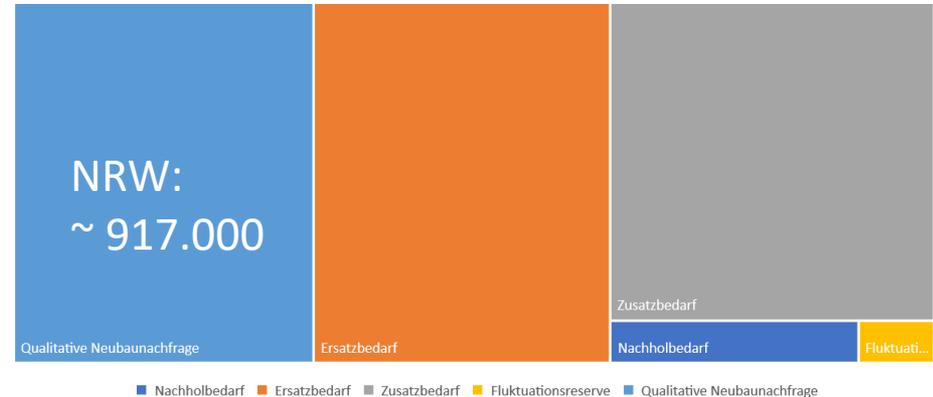
Ruhrgebiet:  
~ 195.000



# WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

## Wohnungsbedarf (2021-2040)

- Bis 2040 brauchen wir 200.000 neue Wohnungen im Ruhrgebiet.
- Ein demografischer Zusatzbedarf wird nur für Essen und Dortmund sowie im geringen Umfang für den Kreis Wesel errechnet
- Gewaltiger Bedarf infolge der „qualitativen Neubaunachfrage“
- Was passiert „in echt“?



# WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

Neue Projekte auf alten Standorten

Städte und Entwickler präsentieren  
große Projekte in Serie – die  
Vermarktung läuft häufig zügig

*[Bilder: Hinweise auf aktuelle Großprojekte  
im Ruhrgebiet wie z.B. 6-Seen-Wedau  
(Duisburg) oder SmartRhino (Dortmund)]*

Die Großprojekte erlauben es,  
neue Lagen zu definieren

# WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

Zukunft im Blick

Planer:innen haben ein gespaltenes Verhältnis zum Wachstum:

Wachstum verbraucht Ressourcen.

Wachstum ist oft die einzige Möglichkeit, den Wandel zu gestalten.

Wir sollten das vorhandene Wachstum im Ruhrgebiet nutzen, um die Ruhrstadt für die Zukunft zu gestalten!

*Neue  
Stoffkreisläufe*

*Neue  
Energieversorgung*

*Neue  
Mobilitätskonzepte*

*Neue  
Mischung*

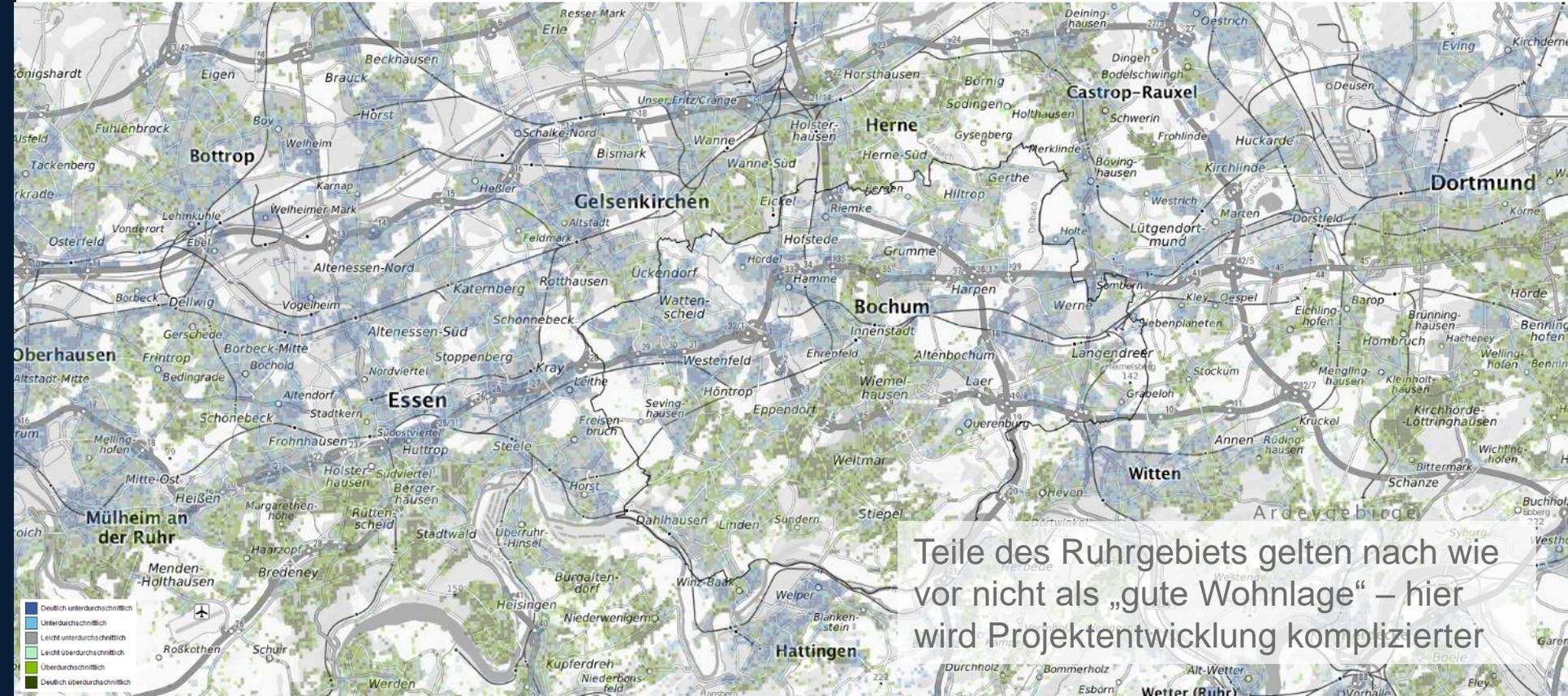
# WAS TUN, WO NICHTS MEHR WÄCHST?

TEILE DES RUHRGEBIETS PROFITIEREN BISLANG  
NICHT VOM WACHSTUM

# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Viele Quartiere bleiben herausfordernd

Quelle: InWIS



# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Viele Quartiere bleiben herausfordernd

Quelle: InWIS



# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Viele Quartiere bleiben herausfordernd

- Wie schaffen wir es, Investitionen in Quartiere zu lenken?
  - Stadtumbau (geht aber nicht überall)
  - Impulse durch Infrastruktur (geht auch nicht überall)
  - Große, neue Quartiere: „Wohnstandort schaffen“ (klar, geht halt nicht überall)
  - Investition in rentierliche Immobiliensegmente als Impuls für Stadtentwicklung verstehen

# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

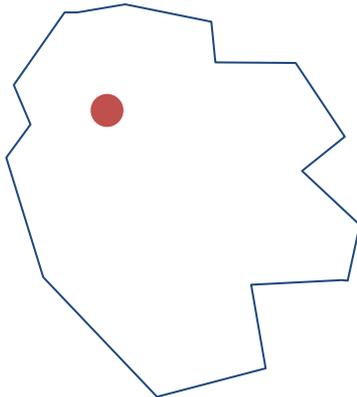


Stadt / Gemeinde

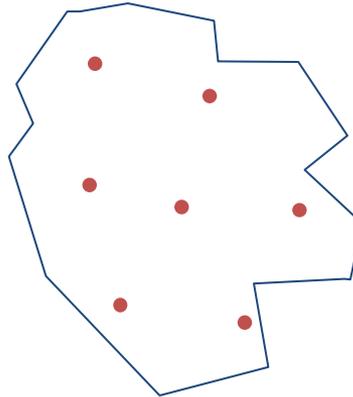


Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege

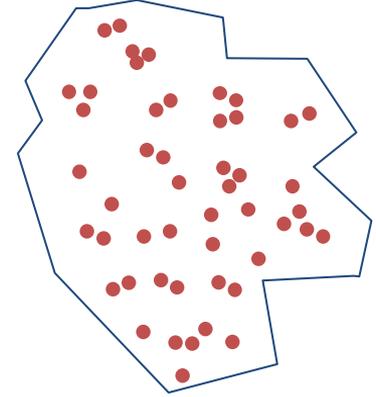
Pflegeheim



Pflege- /  
Sozialimmobilien



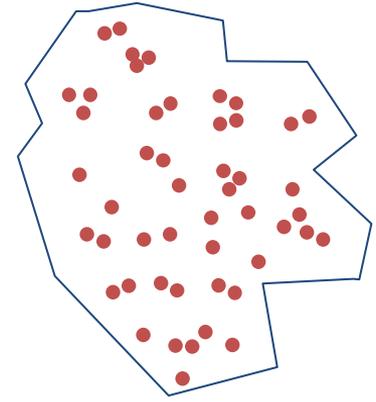
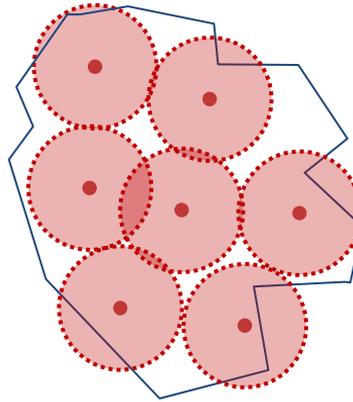
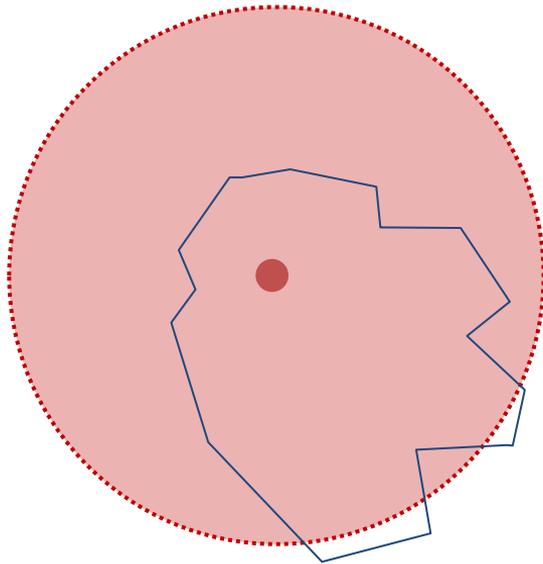
Häusl. Pflege



# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

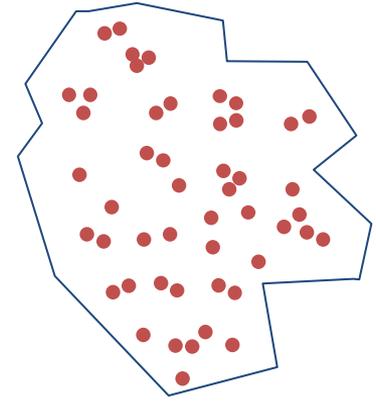
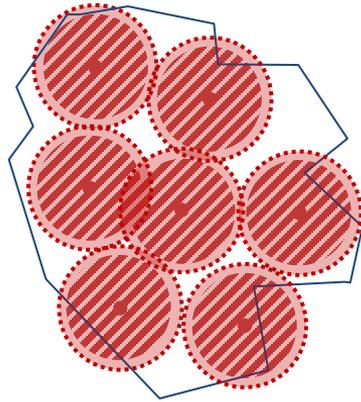
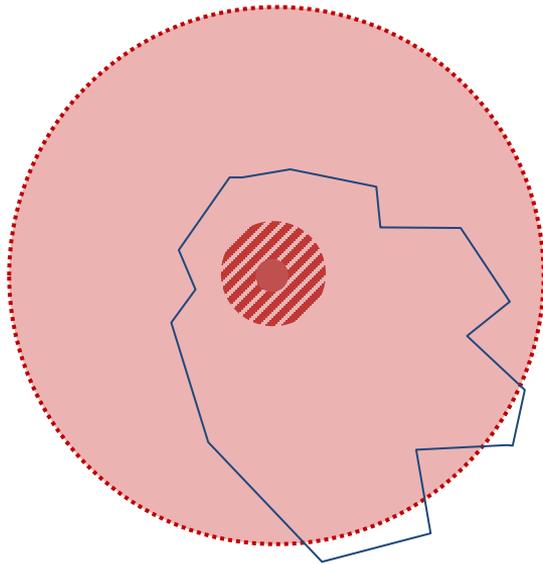
-  Stadt / Gemeinde
-  Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege
-  Einzugsbereich



# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

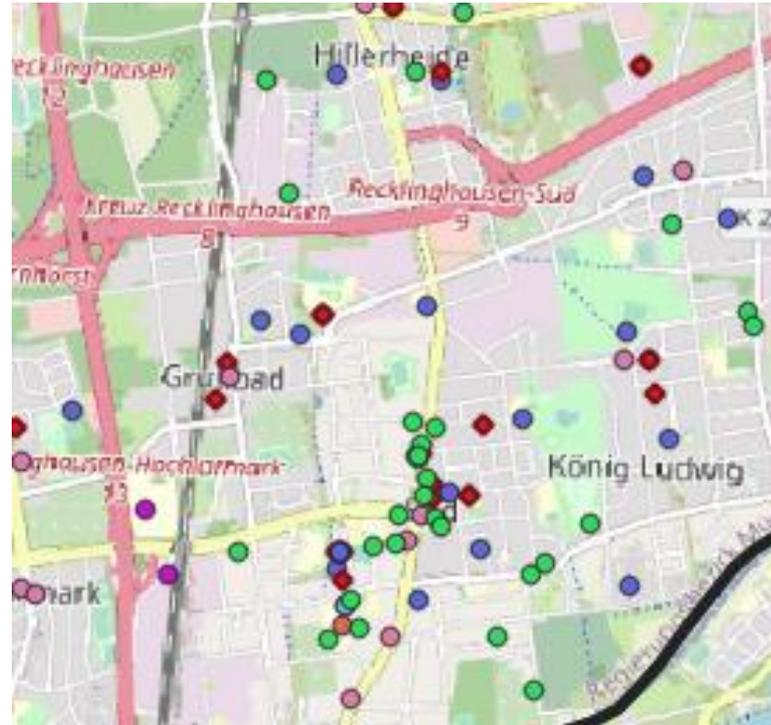
Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

-  Stadt / Gemeinde
-  Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege
-  Einzugsbereich
-  Wirkung Städtebau / Architektur



# WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Anknüpfungspunkte im vielfältigen Bestand



Unterdurchschnittliche Objekt- und Gebäudezustände

-  Cluster 1
-  Cluster 2
-  Cluster 3
-  Cluster 4
-  Cluster 5
-  Cluster 6
-  Cluster 7
-  Cluster 8
-  Cluster 9
-  Cluster 10
-  Cluster Gewerbe & Industrie
-  Dieses Gebiet kann durch zwei Cluster beschrieben werden.



# UND JETZT?

Wachstum nutzen, Chancen im Bestand ergreifen

- Wohnungen bauen: Vor allem in der nächsten Dekade brauchen wir die Realisierung der vorhandenen Flächenbrachen
- Nachverdichtung: Nicht alles muss auf neuen Flächen geschehen. Bestandshalter identifizieren Reserven im Portfolio
- Erfolge des Stadtumbau in die Fläche bringen: BestandsInvestRUHR
- Programmatische Entwicklung (z.B.) von Sozial- und Pflegeimmobilien „in der Fläche“: Investitionsimpulse in Quartieren, in denen sonst wenig investiert wird (u.a. auch Gestaltung Generationenwechsel in EFH-Siedlungen)

# UND JETZT?

## Housing Deal für das Ruhrgebiet

- Modernisierungsprogramm in der Fläche
- Regionale Umbau- und Beratungsagentur mit Fachkräften, Know-How und Ressourcen
- Abgestimmte Quartiersentwicklung im Ruhrgebiet: flächendeckende Programme zur Stabilisierung und Aufwertung (städtebaulich, baulich, sozio-ökonomische Maßnahmen)
- Lichtermeer aus Leuchttürmen: Gezielte Investitionsanreize für (Sonder-) Immobilien, die in der Fläche vorkommen (u.a. Pflege, Kirchen,...)



**VIELEN DANK**  
**FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

Prof. Dr. Torsten Bölting  
EBZ Business School GmbH  
InWIS Forschung & Beratung GmbH

0234 - 89034-20

[torsten.boelting@inwis.de](mailto:torsten.boelting@inwis.de)