

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%



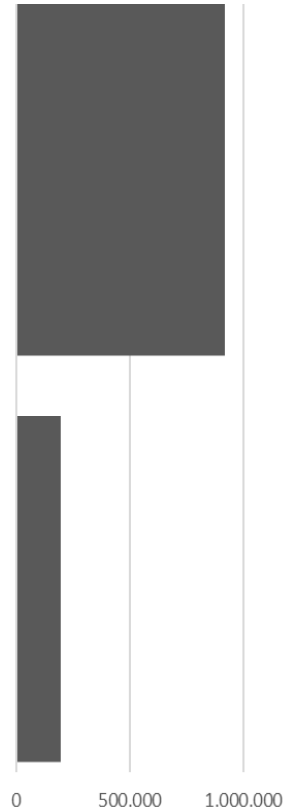
Abbildung 15: Veränderung der Haushalte 2018 bis 2040 in Szenario 0
Quelle: Datengrundlage: IT.NRW, Darstellung: GEWOS (ungerundete Werte)

WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

Wohnungsbedarf (2021-2040)

NRW:
~ 917.000

Ruhrgebiet:
~ 195.000

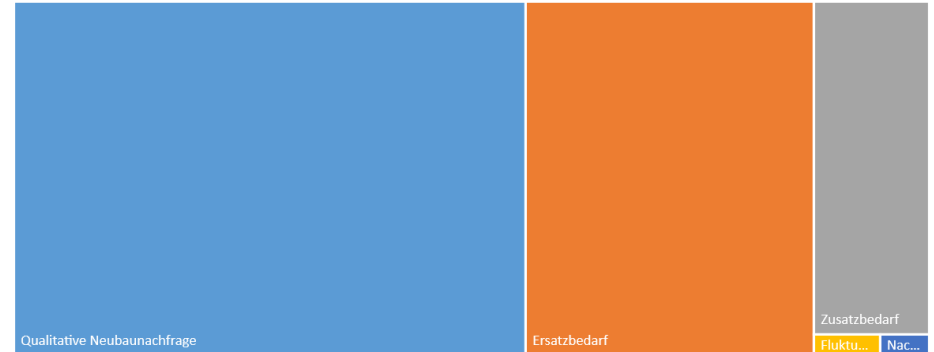
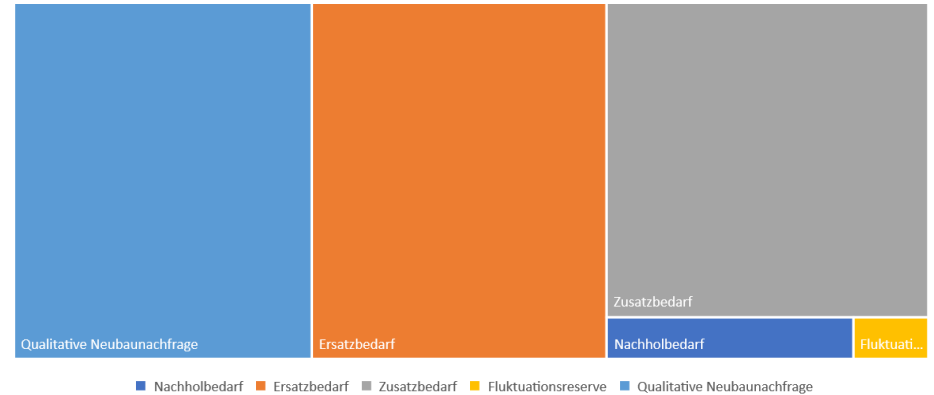
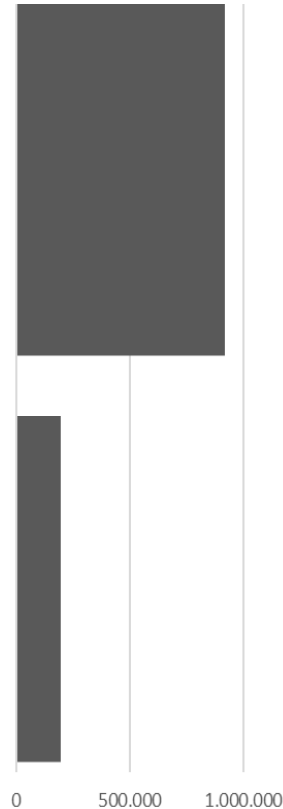


WACHSTUM ANNEHMEN UND GESTALTEN

Wohnungsbedarf (2021-2040)

NRW:
~ 917.000

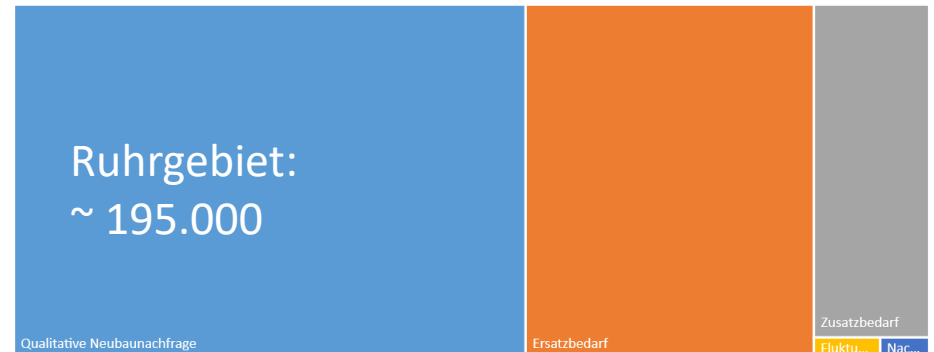
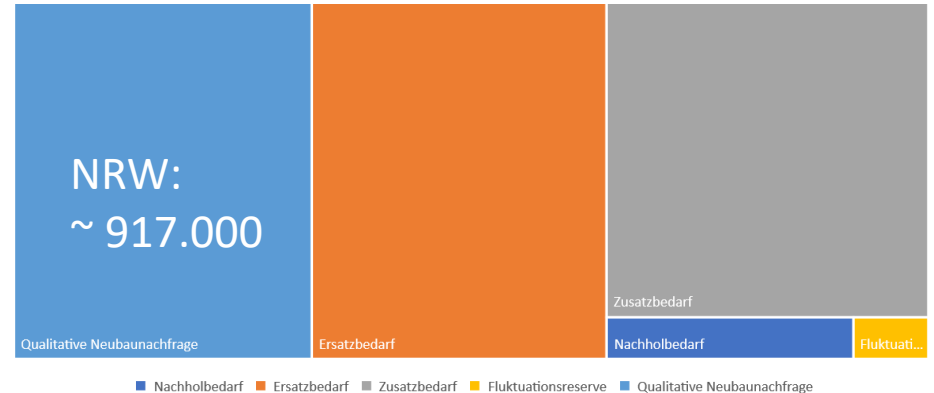
Ruhrgebiet:
~ 195.000



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*

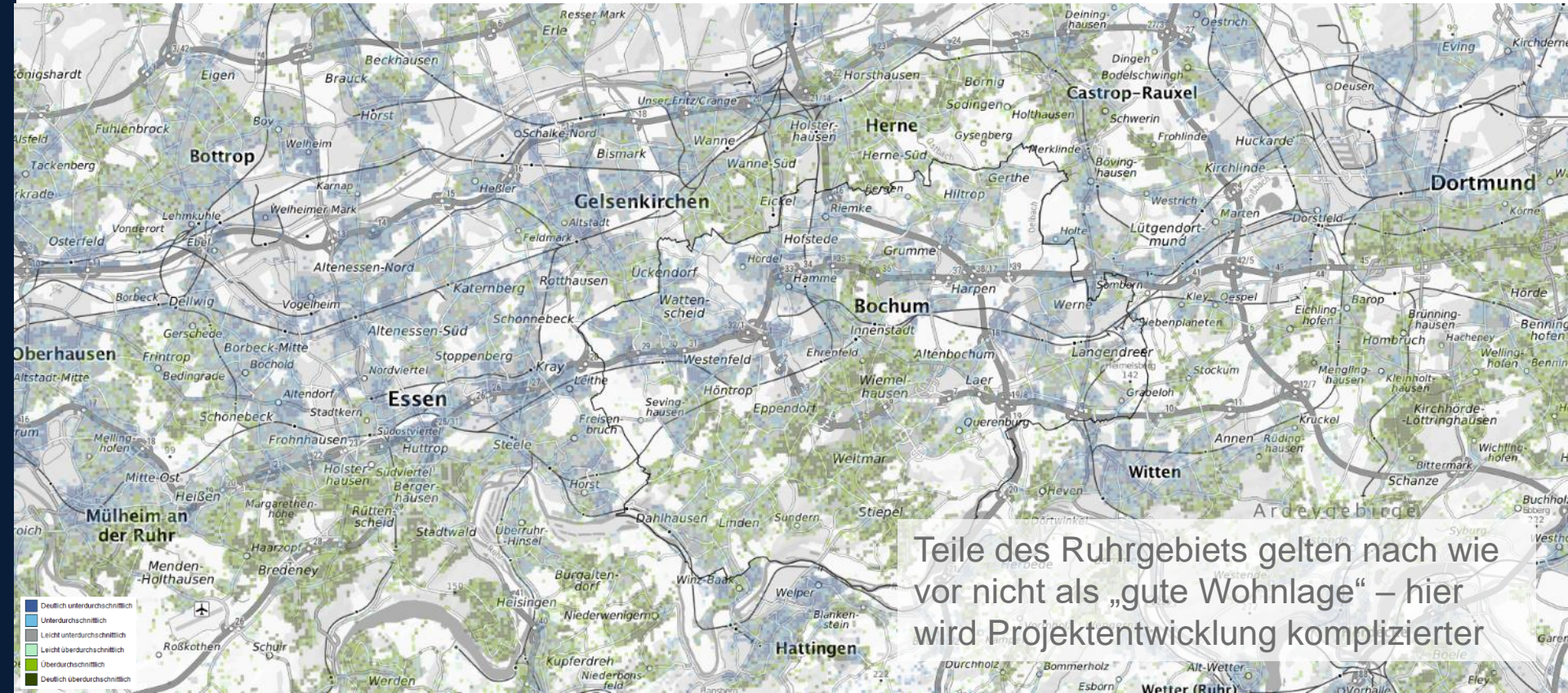
WAS TUN, WO NICHTS MEHR WÄCHST?

TEILE DES RUHRGEBIETS PROFITIEREN BISLANG
NICHT VOM WACHSTUM

WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Viele Quartiere bleiben herausfordernd

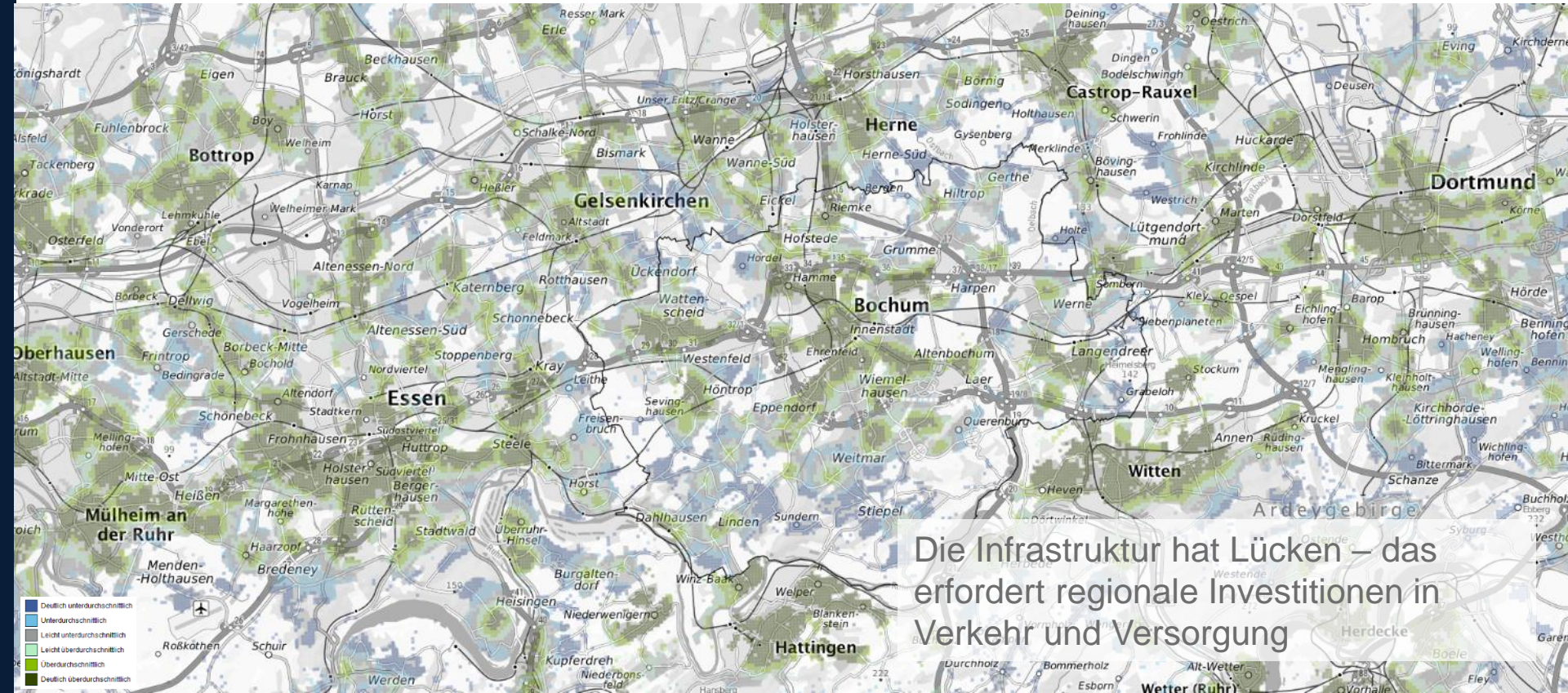
Quelle: InWIS



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

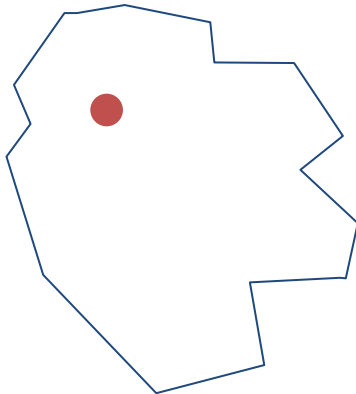
WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

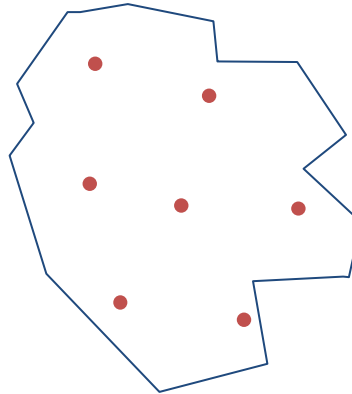
 Stadt / Gemeinde

 Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege

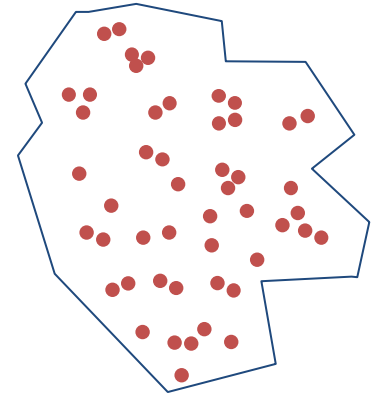
Pflegeheim



Pflege- /
Sozialimmobilien






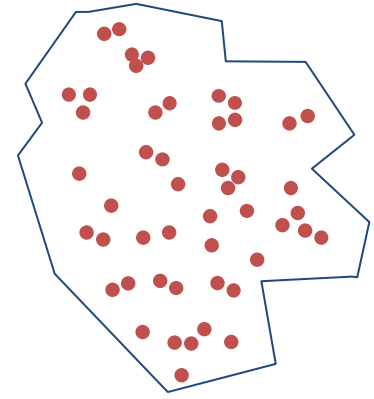
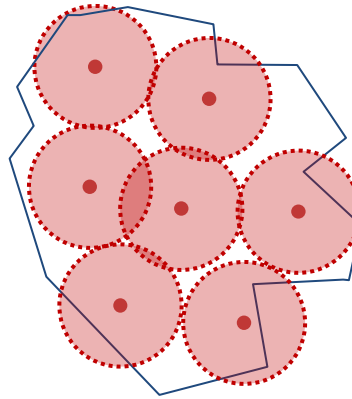
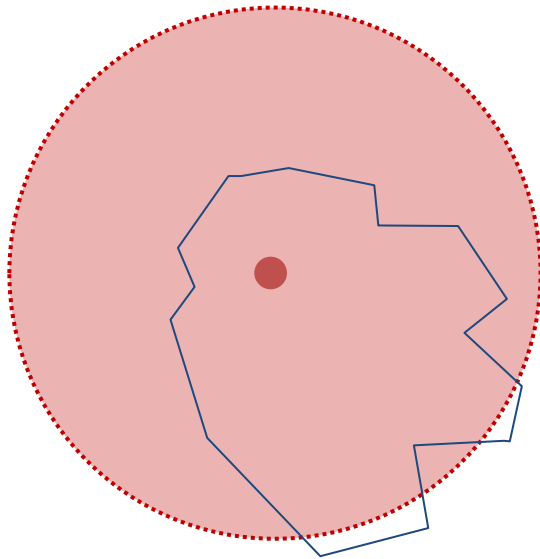
Häusl. Pflege



WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?




Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

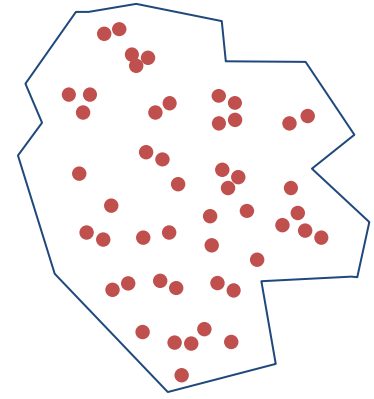
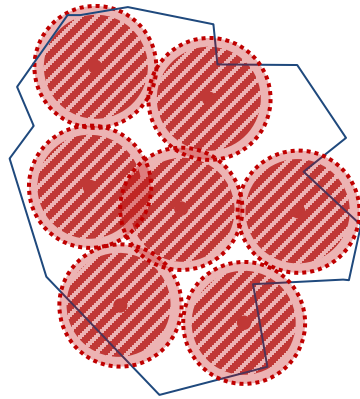
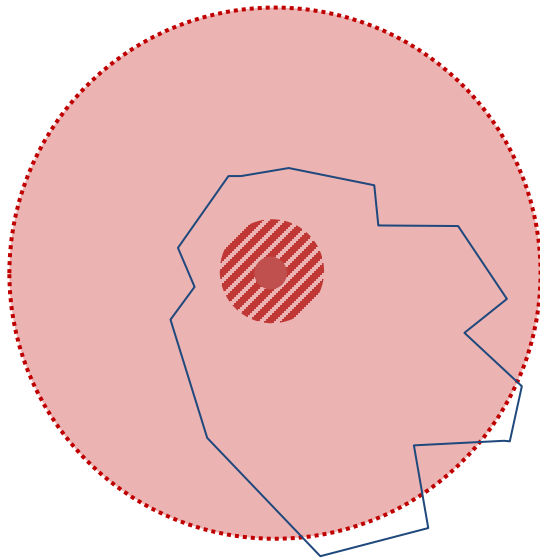
-  Stadt / Gemeinde
-  Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege
-  Einzugsbereich



WAS TUN, WENN NICHTS MEHR WÄCHST?

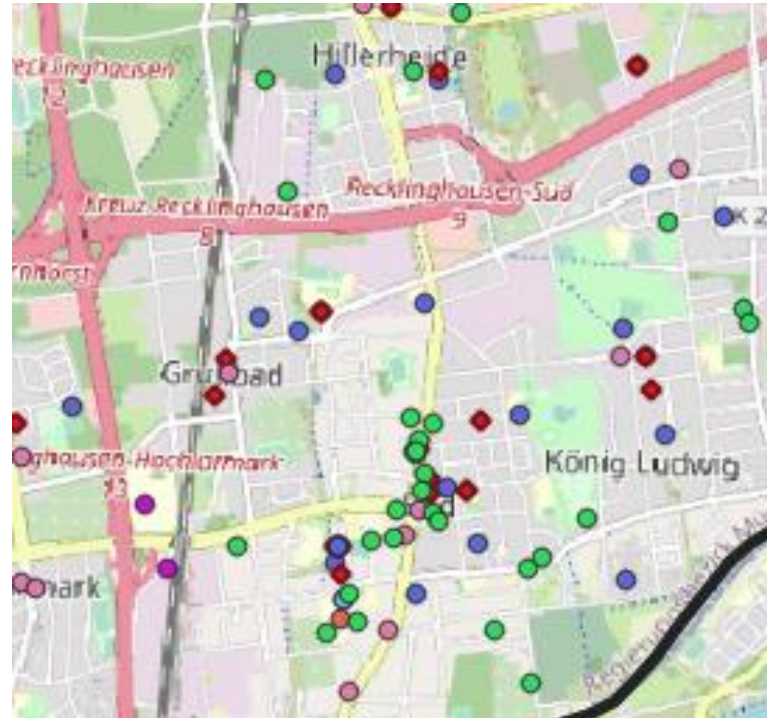
Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

-  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