



# RuhrStädteStudie

ESSEN – BOCHUM – DORTMUND

UNSERE ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung



Abteilung Gebietsentwicklung und Marktforschung  
 Dr. Christian von Malottki  
 Senior Researcher  
 c.malottki@bpd-de.de

**Herausgeber**

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
 Solmsstraße 18  
 60486 Frankfurt am Main  
 www.bpd.de

Das Ruhrgebiet war in den letzten Jahren von der Karte der deutschen Wohnungsbau-Projektentwickler fast verschwunden. Einwohnerrückgänge infolge des Strukturwandels führten dazu, dass Wohnen nahezu nur im Altbestand gedacht wurde. Die stärkere Konzentration der Bevölkerung auf die Kernstädte und die wieder steigenden Haushaltszahlen führen nun dazu, dass in substantiellem Maße Wohnungsneubau nötig ist. Dies stellt eine Chance dar, die Städte baulich weiterzuentwickeln. Bei begrenzter Kaufkraft, starken institutionellen Bestandshaltern und einem hohen Anteil an Projektentwicklungen auf Brachflächen hat das Ruhrgebiet jedoch seine klaren Eigenheiten. Hinzu kommt die polyzentrische Struktur der Region und die Imagesuche zwischen Metropole und Landschaft sowie zwischen Industriekultur und Wissensgesellschaft.

Die Idee einer Städtestudie, die im Diskurs mit Akteuren entsteht, sozialwissenschaftlichen Input liefert und damit mehr leistet als ein gewöhnlicher Wohnungsmarktbericht, hat einen Vorläufer bei der niederländischen Marktforschung von BPD. Hier gab es ein vergleichbares Projekt in Brabant ([www.brabantstadstudie.nl](http://www.brabantstadstudie.nl)). Essen, Bochum und Dortmund als die drei größten Städte im mittleren und östlichen Ruhrgebiet erschienen uns als geeigneter Teststandort für ein derartiges Format – die Offenheit, mit der alle Beteiligten mit uns sprachen und diskutierten, hat dies bestätigt. Nur die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Restriktionen haben uns einen Strich durch die geplanten Live-Veranstaltungen gemacht. So kommt es zu dem hier vorliegenden Abschlussbericht.



Carl Smeets und Joachim Siepmann  
 Niederlassungsleiter NRW

Als großer deutsch-niederländischer Wohnungsbau-projektentwickler mit 16 Standorten in Deutschland, davon drei in Nordrhein-Westfalen, möchten wir mit dieser Studie einen Beitrag zum Diskurs um Stadtentwicklung im Ruhrgebiet leisten, mit den Akteuren der Region auch weiterhin im Gespräch bleiben und natürlich Ideen und Konzepte im Rahmen unserer Wohnungsbauprojekte auch umsetzen.

Carl Smeets und Joachim Siepmann  
 Niederlassungsleiter NRW

**BPD in NRW**

**Niederlassung Düsseldorf**  
 Roßstraße 92  
 40476 Düsseldorf  
 duesseldorf@bpd-de.de

**Niederlassung Köln**  
 Richard-Byrd-Straße 6a  
 50829 Köln  
 koeln@bpd-de.de

**Regionalbüro Dortmund**  
 Lindemannstraße 81  
 44137 Dortmund  
 dortmund@bpd-de.de

# Inhaltsverzeichnis



Vorwort -----> 3

RuhrStädteStudie -----> 7

## I. METROPOLE OHNE TYPISCHE METROPOLENBEWOHNER: Das Ruhrgebiet ist definitiv anders -----> 8

- Warum die Vergangenheit den Wohnungsmarkt von heute prägt -----> 10
- Große Universitäten mit vielen Elternwohnern -----> 12
- Ländlichere Wohnpräferenzen als in anderen großen Metropolen -----> 14
- Hohe Erschwinglichkeit begünstigt den Wunsch nach Haus und Grün -----> 16
- Der Wunsch nach Wohneigentum ist höher als die aktuelle Eigentumsquote -----> 18
- Corona befördert den Wunsch nach Grün -----> 18
- Neubau deckt Bedarfe und verhindert Verdrängung im Bestand -----> 20



Im Sinne einer besseren Lesbarkeit haben wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# Inhaltsverzeichnis



## 2. DIE RUHRSTÄDTE: Gleich und doch nicht gleich -----> 22

- Eine Metropole oder mehrere Städte? -----> 24
- Eine Metropole UND mehrere Städte.  
Und vor allem: viele Quartiere -----> 26

## 3. IM RUHRGEBIET WOHT MAN AUCH (und arbeitet nicht nur)-> 28

## 4. FÜR WEN BAUEN WIR? UND WAS? -----> 30

- Dichterviertel und Seepromenade gewinnen – vor dem Phoenixsee -----> 32
- Freizüge von Einfamilienhäusern kommen zu spät ----> 34
- Es geht um Grün und Unabhängigkeit, und nicht um das Einfamilienhaus an sich -----> 36
- Ist es möglich, die Qualitäten des Einfamilienhauses auch in dichteren und urbaneren Typologien zu schaffen? ----> 36
- Was wünschen lokale Akteure von Projektentwicklern? --> 40

## 5. STANDORTBINDUNG ERHÖHEN, UMZUGSKETTEN ERMÖGLICHEN -----> 42

## UNSER FAZIT – und der Wunsch der Städte -----> 45

Glossar -----> 46

Über BPD -----> 48



In der vorliegenden Regionalstudie hat BPD in den letzten beiden Jahren untersucht, wie Wohnen und Wohnentwicklung in der Region Rhein-Ruhr künftig aussehen können und welcher Bedarf besteht. Unser Interesse reicht über die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung und Wanderungsbewegungen hinaus. Uns geht es auch um die Identität der jeweiligen Städte und der Gesamtregion. Außerdem spielen die städtebaulichen Leitbilder, Entwicklungsziele und Flächenpotenziale der einzelnen Städte eine Rolle, die Nachfrage nach bestimmten Produkten und die allgemeine Stimmung im regionalen Diskurs zum Thema Wohnungsneubau.

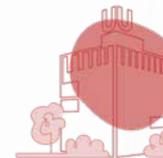
Um diese Fragen zu beantworten, haben wir die **drei Städte der Hellwegschiene als zentrale Entwicklungssachse des Ruhrgebiets ausgewählt:**



**Essen:** Zentrum des Ruhrgebiets, in dieser Funktion Kulturhauptstadt 2010, Standort des Weltkulturerbes Zeche Zollverein und Sitz bedeutender Unternehmen



**Bochum:** laut Herbert Grönemeyer zwar keine Weltstadt, aber die siebtgrößte Unistadt der Republik mit umfangreicher Kulturszene



**Dortmund:** international bekannte Fußballstadt, Hauptstadt Westfalens und Standort des Strukturwandel-Leuchtturms Phoenixsee

## Sozialwissenschaftliche Methoden statt gewöhnlicher Wohnungsmarktbericht

Am Ende der Studie wollten wir mehr als einen klassischen Wohnungsmarktbericht in unseren Händen halten. Auch wenn sich im Folgenden immer wieder Statistiken rund um das Thema Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage finden. Die Menschen vor Ort, ihre Erfahrungen und ihre Wünsche machen den Unterschied. Menschen sollten in unserem Bericht zu Wort kommen. Daher haben wir zahlreiche Gespräche geführt, die verschiedene Blickwinkel auf das Ruhrgebiet haben:

- ◆ Expertengespräche mit Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft.
- ◆ Repräsentative Befragung von Bürgern aus 1.600 Haushalten zu ihren Wohnwünschen und -bedürfnissen.
- ◆ Zudem haben wir ein experimentelles Dialogformat des „Streetologen“ Pim van den Berg durchgeführt. Ziel war, es mit Einwohnern ins Gespräch zu kommen und ihre unterschiedlichen Sichtweisen auf Stadtentwicklung, Wohnen und Lebensrealität jenseits formalisierter Fragebögen kennenzulernen.

Der vorliegende Abschlussbericht verdichtet alle Erkenntnisse, nicht systematisch und methodisch, sondern in einem großen inhaltlichen Bogen vom Ruhrgebiet als die etwas andere Metropole über das Quartier als Identifikationsraum hin zum Thema Wohnungsneubau und Wohnwünsche.



# I. Metropole ohne typische Metropolenbewohner: Das Ruhrgebiet ist definitiv anders

Unser empirischer Stadtforscher Pim van den Berg war im Ruhrgebiet unterwegs. In den drei Städten Essen, Bochum und Dortmund sprach er in vielen Quartieren mit zahlreichen Menschen über Wohnen, Freiraum, Stadtentwicklung sowie ihren Alltag. Seine Bilder und einige Statements seiner Begegnungen mit Menschen im Ruhrgebiet fangen wir hier und im Folgenden ein.



→ Stadtforscher Pim van den Berg:  
„Auffällig war: Ruhe und Grün spielten in den Gesprächen eine tragende Rolle.“



## DIE LIEBE ZUM GRÜNEN UMFELD – STATEMENT AUS PIM VAN DEN BERGS INTERVIEWS



**EIN KLEINGÄRTNER AUS APLERBECK**  
„Der Grund für meine Entscheidung war vor allem die Ruhe. In der Stadt geht es mir zu verrückt zu. Hier im Süden haben wir Wald; im Westen gibt es Wald und im Osten auch. Hier hört man die Vögel.“



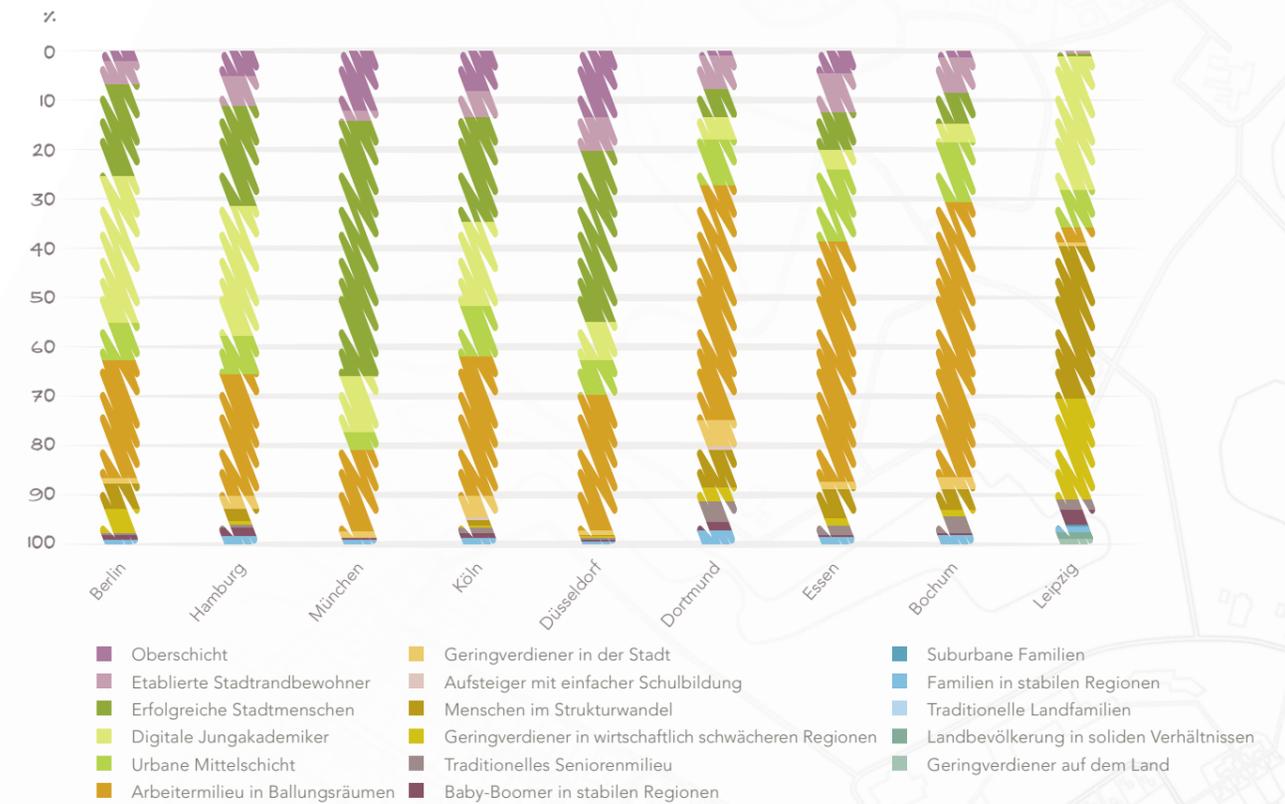
**ZWEI BEWOHNER AUS HAARZOPF**  
„Es gibt genügend Grün in der Umgebung. Das soll auch so bleiben. Deshalb gibt es viel Widerstand gegen die verschiedenen Pläne für den Bau von Wohnungen. Viele Leute hier haben einen Hund und oft auch etwas mit Pferden.“

## Warum die Vergangenheit den Wohnungsmarkt von heute prägt

Das Ruhrgebiet hat eine andere Entstehungsgeschichte als andere Metropolen. Menschen zogen vorwiegend wegen der Arbeit her und nicht wegen der Anziehungskraft der Großstadt. Die großartigen Zechensiedlungen zeigen, dass es auch baulich weniger darum ging, eine dichte und auf ein Zentrum hin fixierte Großstadt zu bauen. Es ging darum, unter schwierigen Rahmenbedingungen dezentral gesunde und grüne Lebensverhältnisse zu befördern. Baustrukturell ist das Ruhrgebiet deshalb weniger großstädtisch als andere Stadtregionen.

Die Erkenntnis einer untypischen Metropole gilt auch für die Sozialstruktur: BPD arbeitet mit der Milieutypologie *Kaleidoskop*. Sie fasst die Haushalte mit ähnlichen Wohntypen, Haushalts-, Alters- und Einkommensstrukturen zusammen. Nimmt man hier die Zahl der bürgerlich-akademischen Milieus zum Maßstab, dann wäre Münster größer als Essen und Aachen größer als Dortmund. Im Deutschlandvergleich der großen Metropolen ist die industrielle Vergangenheit klar erkennbar durch den hohen Anteil an klassischen Arbeitermilieus. Dies hat Auswirkungen: auf die Mentalität der Städte, auf deren Erscheinungsbild und das kulturelle Leben und damit auch auf den Wohnungsmarkt – denn andere Milieus implizieren eine andere Wohnungsnachfrage.

## Milieus der Haushalte im Bestand auf stadtebene



→ Arbeitermilieus (hier orange dargestellt) prägen das Ruhrgebiet.



→ Margarethenhöhe – die städtebaulichen Leuchttürme des Ruhrgebiets sind kleinstädtisch und idyllisch, weil Industriestädte Grün besonders nötig hatten.



## Große Universitäten mit vielen Elternwohnern

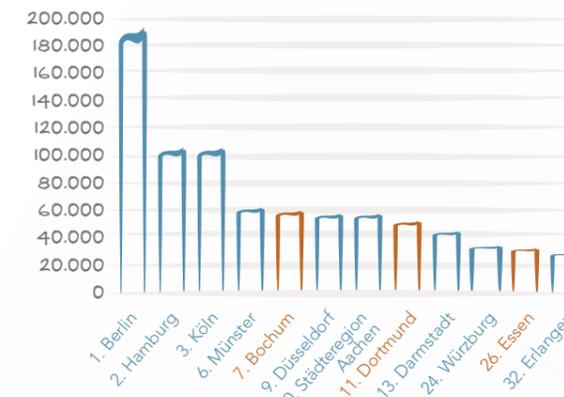
Die Akademisierung der Gesellschaft hat im Ruhrgebiet in den 1970er Jahren zur Gründung und zum Ausbau der großen Universitäten geführt. Heute ist Bochum die siebtgrößte Hochschulstadt in Deutschland.

Allerdings wohnen Studierende hier – im Gegensatz zu anderen traditionellen Universitätsstädten – häufiger bei ihren Eltern. Ein Vergleich der Städte zeigt die beeinflussenden Faktoren: Teure Immobilienpreise (Düsseldorf), ein großes und dicht besiedeltes Umland

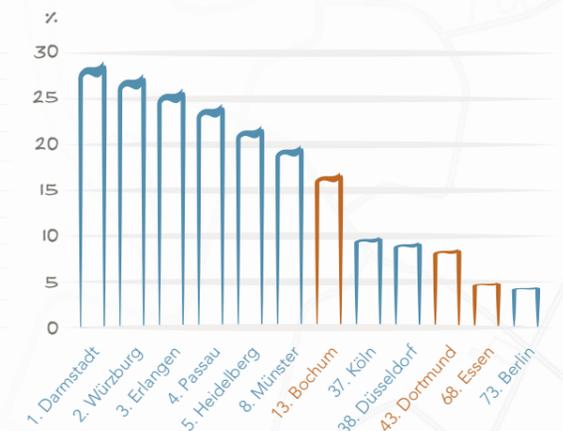
(Stuttgart), Regionen mit einem hohen Anteil an Arbeitermilieus und einer besonderen regionalen Identität (für beides extrem: Saarbrücken). Außer den hohen Immobilienpreisen kommen im Ruhrgebiet all diese Faktoren zusammen. Ein hoher Anteil an sogenannten Elternwohnern und damit auch Einpendlern aus Nachbarstädten an die Uni dämpft jedoch das innerstädtische studentische Leben eher – gleichzeitig verhindert dies aber auch die Abwanderung aus nicht-akademisch geprägten Quartieren.



## Zahl der Studierenden



## Verhältnis Studierende zu Einwohnern

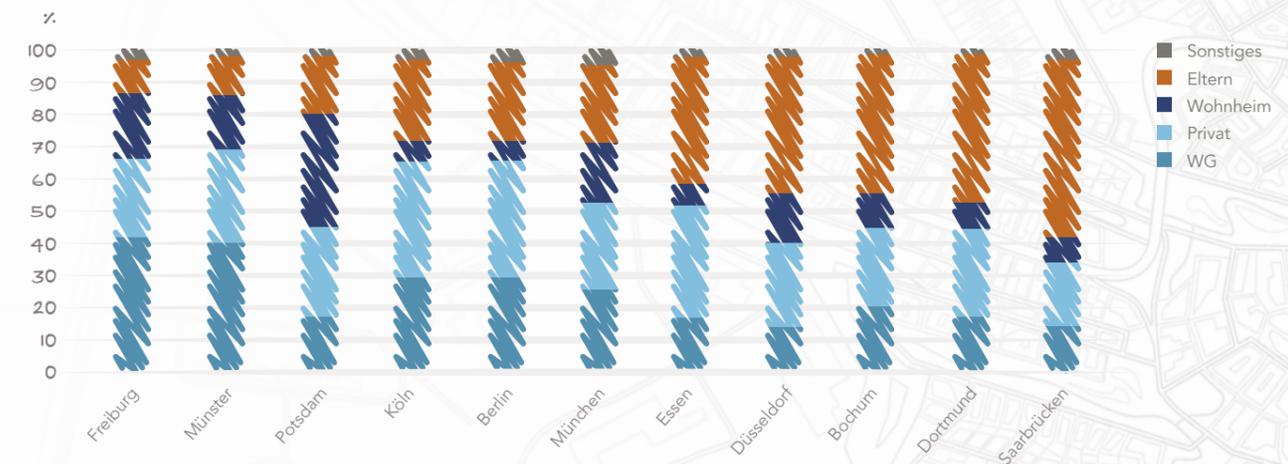


Platzierung unter den deutschen Städten und Landkreisen. Die Fernuni Hagen, die links Platz 5 belegen würde und rechts Platz 1, ist nicht berücksichtigt. Aachen, Göttingen, Tübingen und Marburg sind kreisfrei und deshalb als ganzer Landkreis berücksichtigt.

Quelle: Amtliche Studierendenstatistik, ohne Fernuni Hagen, Prozentwerte auf Kreisebene

→ Die Akademisierung hat Bochum zur siebtgrößten Unistadt von Deutschland gemacht.

## Wohnformen von Studierenden



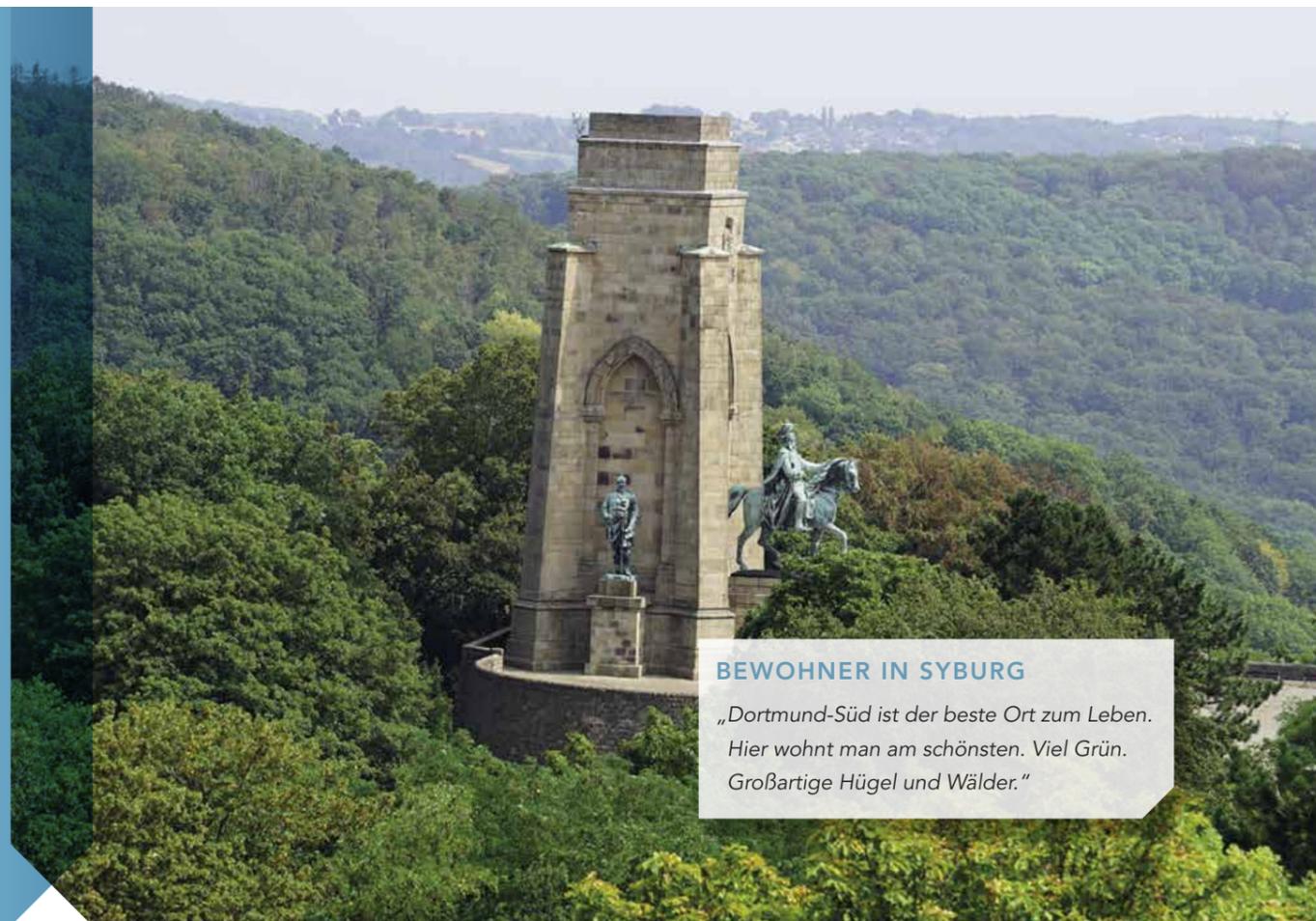
Quelle: CHE-Erhebung zu studentischen Wohnformen 2018

→ Industriestädte und dichtbesiedelte Regionen haben einen hohen Anteil von Studierenden, die bei den Eltern wohnen.

## Ländlichere Wohnpräferenzen als in anderen großen Metropolen

Die deutschlandweite BPD-Wohnwunschbefragung 2019 (die einen Vergleich des Ruhrgebiets mit anderen Städten ermöglicht, aber auf Ebene der einzelnen Ruhrgebietsstädte nicht überinterpretiert werden sollte) zeigte bereits: Im Ruhrgebiet sind die Wohnungspräferenzen „ländlicher“ und tendieren mehr in Richtung Haus als in anderen großen Städten. Das Reihenhaus als Kompromiss zwischen eigenem Haus mit Garten und Leben in der Stadt spielt deshalb eine größere Rolle in der Präferenzskala als anderswo.

Die Befragten in der deutschlandweiten BPD-Wohnwunschbefragung legten so auch mehr Wert auf Grün und geringe Dichte als in anderen großen Städten.



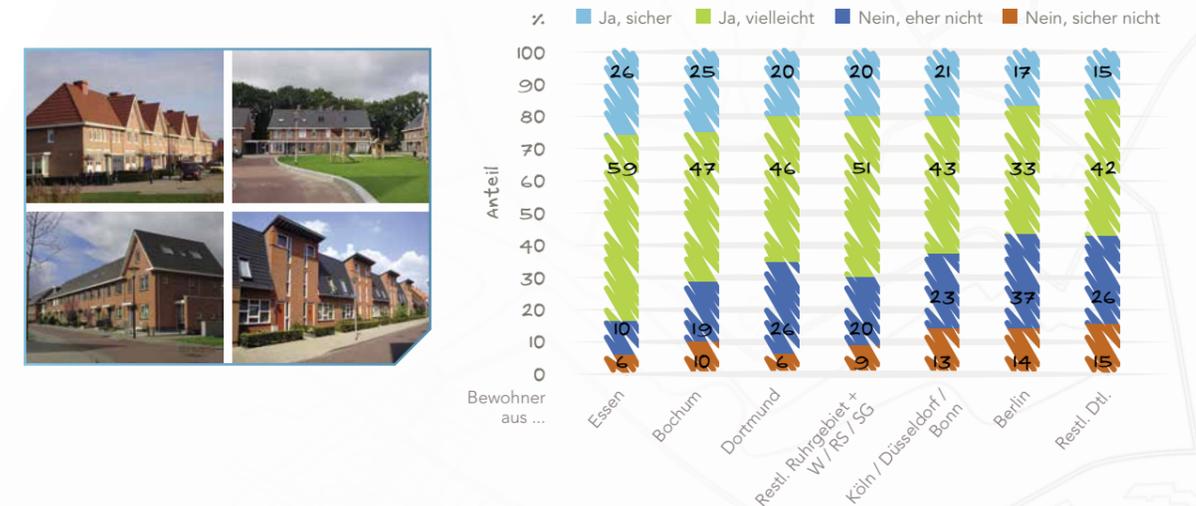
### BEWOHNER IN SYBURG

„Dortmund-Süd ist der beste Ort zum Leben. Hier wohnt man am schönsten. Viel Grün. Großartige Hügel und Wälder.“

Frage: Können Sie sich vorstellen, in diesem Haus zu wohnen, wenn es in der von Ihnen gewünschten Lage gebaut wird und für Sie bezahlbar ist?



### Bewertung – Beispielbild Reihenhaus Niederlande



### Bewertung – Beispielbild Köln-Eifelwall



Falls gewichtet: nach Gewicht Gesamtgebiet  
Quelle: Bundesweite Wohnwunschbefragung der BPD-Marktforschung 2019

→ Städtische vs. ländliche Bautypologien: Der Ruhrpott denkt nicht so urban wie Köln oder Berlin.

## Hohe Erschwinglichkeit begünstigt den Wunsch nach Haus und Grün

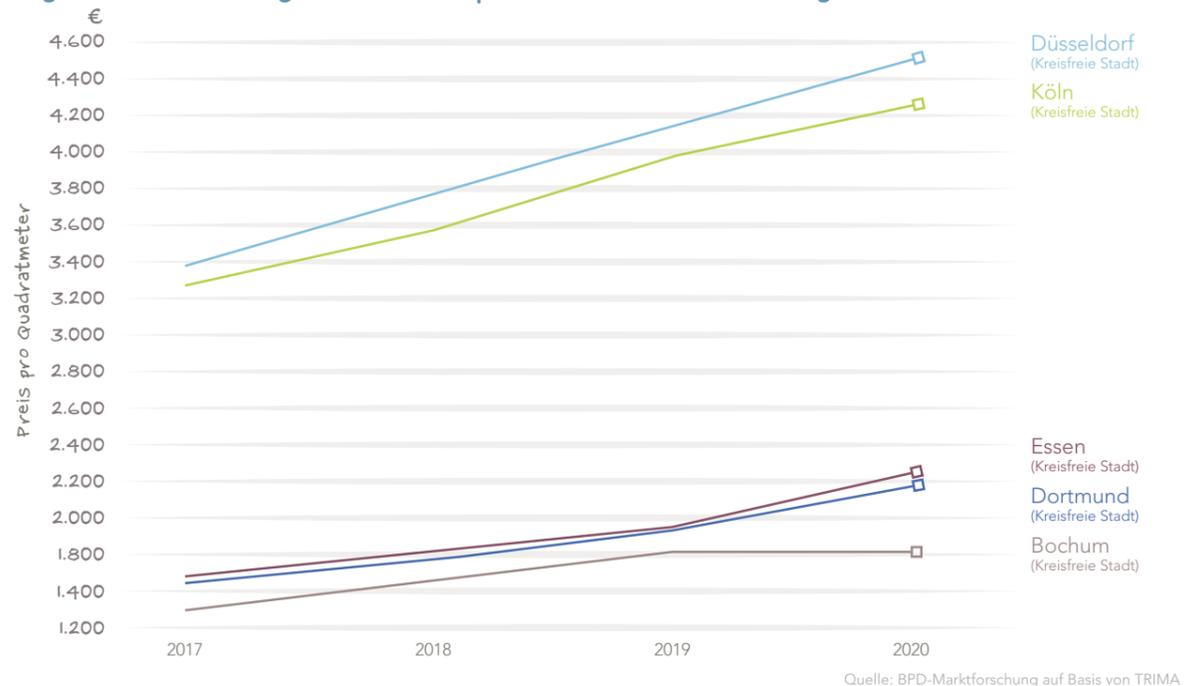
Der Strukturwandel der letzten Jahre hat im Ruhrgebiet für eine geringere Nachfrage und damit ein deutlich moderateres Preisniveau gesorgt als in den anderen großen Metropolen und Unistädten. Die prozentualen Steigerungsraten sind auch deshalb recht hoch, weil erstmal ein Niveau erreicht werden muss, bei dem Neubau angesichts gestiegener Baukosten wirtschaftlich möglich ist.

Gleichzeitig ist das Einkommensniveau im Ruhrgebiet zwar niedriger als in Düsseldorf, aber der Unterschied ist hier geringer als bei den Immobilienpreisen. Zusammen führt dies zu einer Erschwinglichkeit von Wohneigentum, die nur in wenigen Großstädten in Deutschland im Mittel so gegeben ist. Nach BPD-Berechnung (leistbare Quadratmeter mit durchschnittlicher Kaufkraft, 30 Prozent Wohnkostenbelastung und 15 Jahre bis vollständige Tilgung) liegen unter den Großstädten im wesentlichen Bielefeld und Cottbus vor

den RuhrStädten (das Schlusslicht der Erschwinglichkeit bilden München und Sylt). Traditionell erschwingliche Ost-Städte wie Leipzig und Dresden sind inzwischen hinter das Ruhrgebiet zurückgefallen. Der ländliche Raum ist nach dieser Methodik besonders erschwinglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass (teils auch als Kompensation der Erreichbarkeitsdefizite) auf mehr Fläche gewohnt wird. Im Erschwinglichkeitsatlas des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) liegt das Ruhrgebiet deshalb noch weiter vorne und somit auch vor vielen ländlichen Regionen in Süddeutschland.

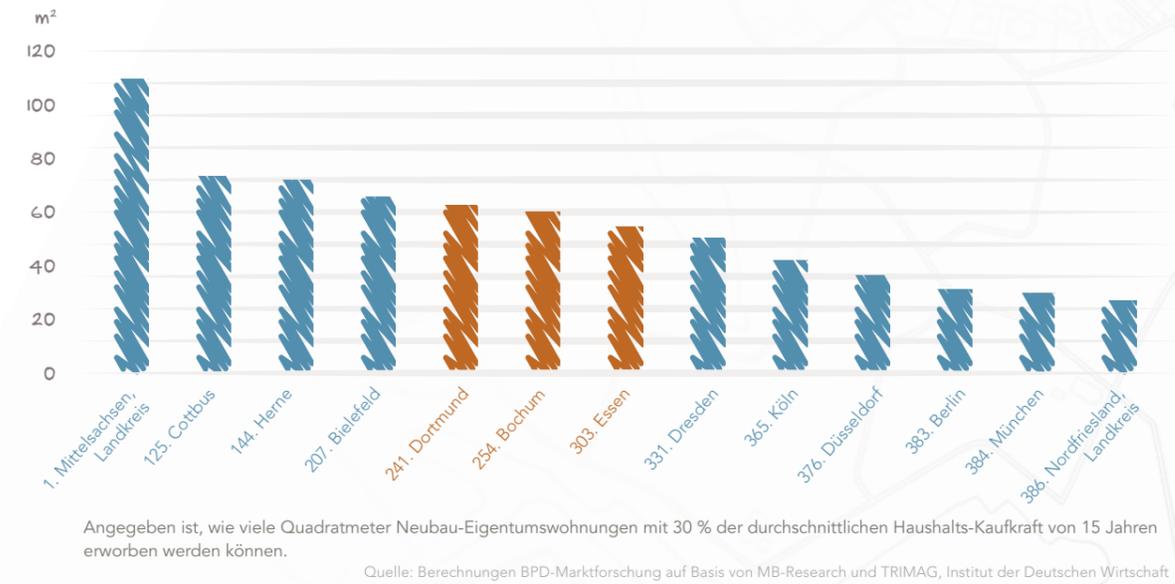
Natürlich ist die Erschwinglichkeit nicht für alle Bevölkerungsschichten gegeben. Jedoch reicht die Möglichkeit der Eigentumsbildung bis weit in die Mittelschicht. Diese leidet an teureren Standorten besonders unter Preisanstiegen, weil sie weder von wohnungspolitischen Instrumenten wie Wohngeld oder sozialem Wohnungsbau profitiert noch das entsprechende Einkommen für den Erwerb hat. Eine Metropole ohne typische Metropolenbewohner hat hier ihre klaren Vorteile.

## Eigentumswohnungs-Bestandspreise im Gemeindevergleich

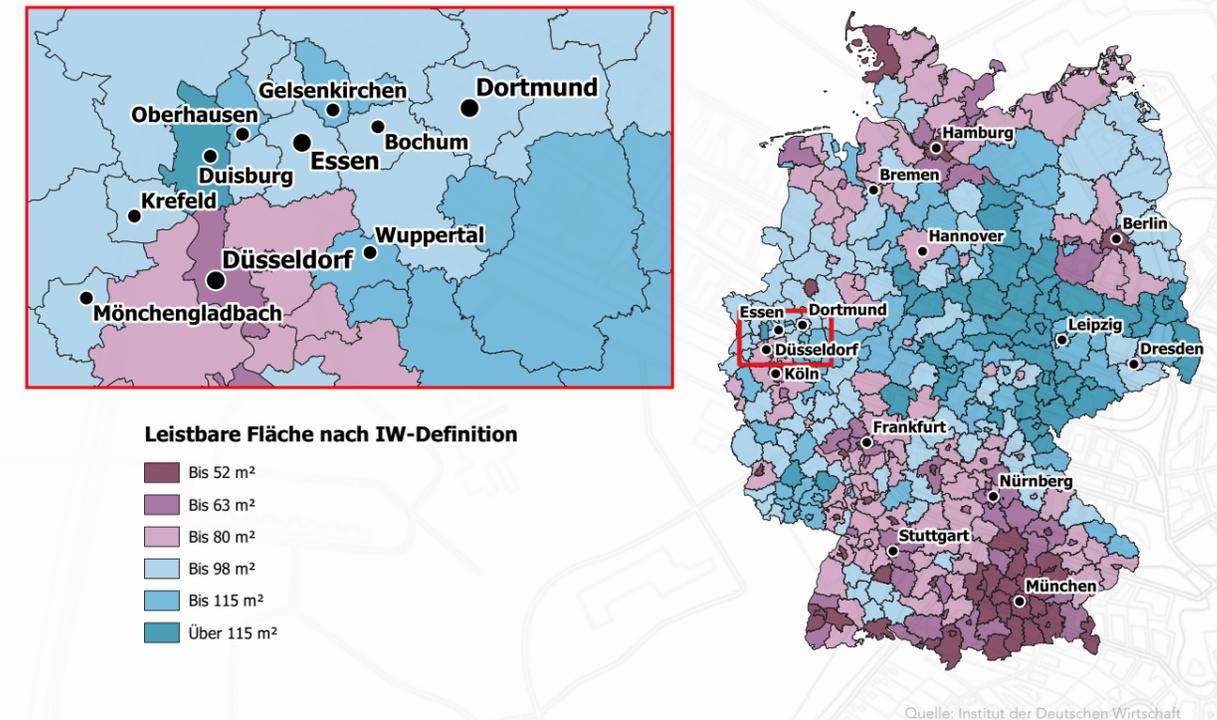


→ Trotz (gerade auch prozentual) gestiegener Preise: Das Preisniveau im Ruhrgebiet ist moderat.

## Erschwinglichkeit von Neubau



## Erschwinglichkeitskarte



→ Trotz niedrigerer Kaufkraft als in Düsseldorf: Die Erschwinglichkeit von Immobilien im Ruhrpott ist höher.

## Der Wunsch nach Wohneigentum ist höher als die aktuelle Eigentumsquote

Gleichzeitig bewegt sich die Wohneigentumsquote im Ruhrgebiet eher auf dem Niveau anderer großer westdeutscher Metropolen. In Westdeutschland gibt es unter den Großstädten durchaus solche mit deutlich höherer Eigentumsquote. Nach dem Spitzenreiter Heilbronn (auch einer sehr industriell geprägten Stadt) kommen Hamm und Bremen, letztere bekannt für ihre Tradition des innerstädtischen Reihenhausbau. Angesichts der guten Erschwinglichkeit besteht im Ruhrgebiet also durchaus Steigerungspotenzial für das Wohneigentum.

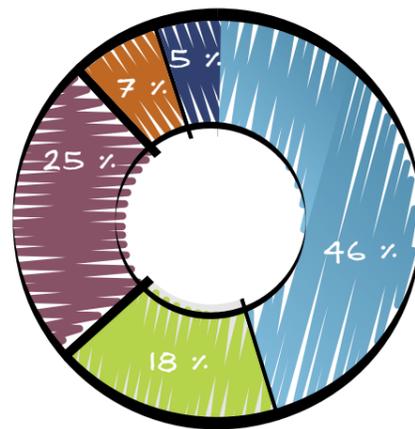
Die Eigentumsquote im Bestand liegt im Ruhrgebiet bei ca. 27 Prozent. Wie die BPD-Wohnwunschkbefragung Essen / Bochum 2021 zeigte, planen auch deutlich mehr Haushalte ihren nächsten Umzug ins Eigentum: 18 Prozent der bald Umziehenden zieht es Richtung Eigentumswohnung, 25 Prozent sogar in Richtung Eigenheim.

## Corona befördert den Wunsch nach Grün

Es deutet einiges darauf hin, dass es hier einen bleibenden Corona-Effekt gibt. In einer deutschlandweiten Befragung der BPD-Marktforschung bewerten die Befragten v. a. das Thema Grün und Freiraum als einen seit Corona wichtigeren Standortfaktor bei der Wohnungssuche.

## Wenn sie umziehen, möchten sie dann ...

- eine Wohnung mieten?
- eine Eigentumswohnung kaufen?
- ein Haus kaufen?
- ein Grundstück kaufen und selbst ein Haus bauen lassen?
- ein Haus mieten?



→ Die Umzugsabsicht ins Eigentum ist deutlich höher als die aktuelle Eigentumsquote.

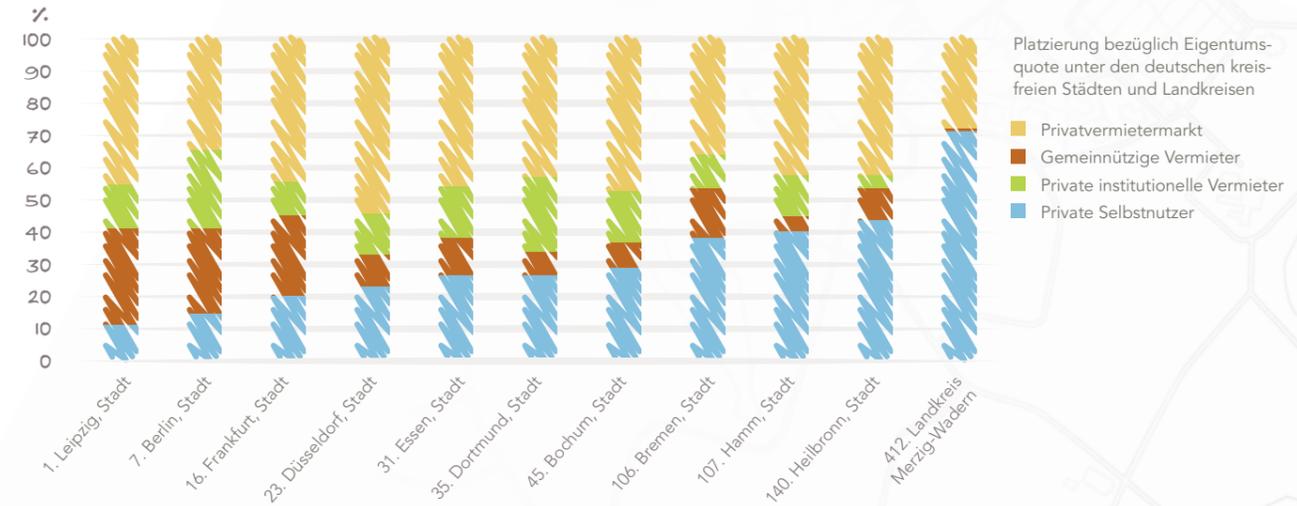
Fälle gewichtet nach Gewichtungsvariable; Abweichung der Gesamtsumme von 100 % ergibt sich durch die Rundung der Summanden. Quelle: BPD-Wohnwunschkbefragung Essen / Bochum 2021



### EIN PASSANT IN HÖRDE

„Das sind schon beeindruckende Entwicklungen in einem Stadtteil, dessen Zentrum seit langem stillsteht. Wie kann man all den neuen Menschen außer einer guten Wohnmöglichkeit auch eine Umgebung für ein schönes Leben bieten?“

## Marktsegmente am Wohnungsmarkt



Die dogewo in Dortmund zählt in der Terminologie des Zensus 2011 als privater institutioneller Vermieter und nicht als kommunal / gemeinnützig. Quelle: Zensus 2011

→ Trotz hoher Erschwinglichkeit: Die niedrige Eigentumsquote im Ruhrgebiet ist eher „typisch Metropole“.

## Wohnungsanforderungen nach der Pandemie



Fälle gewichtet nach Gewichtungsfaktor (Online 18+, repräsentativ) Quelle: BPD-forsa-Befragung 2021

→ Corona steigert den Wunsch nach dem Wohnen im Grünen.

## Neubau deckt Bedarfe und verhindert Verdrängung im Bestand

Dieser Wunsch der Bevölkerung könnte dann problematisch sein, wenn auf der anderen Seite Bestände leergezogen werden – eine große Angst in Schrumpfungsräumen. Doch das Ruhrgebiet schrumpft nicht – es stagniert. Die offiziellen Bevölkerungsprognosen in den drei untersuchten Ruhrstädten gehen von nur geringen Einwohnersteigerungen (Essen, Dortmund) bzw. von einem leichten Rückgang (Bochum) aus.

Was dabei in der öffentlichen Diskussion oft untergeht: Der Trend zur Haushaltsverkleinerung hält in Deutschland an – weniger wegen einer Versingelung der Gesellschaft, sondern v. a. wegen alternder Baby-Boomer, deren Kinder weitgehend ausgezogen sind. Bei diesen wird in den nächsten Jahren – und damit vor dem erst ca. um 2050 stattfindenden Peak des Generationswechsels im Immobilienbestand – eine lange Zeit existieren, in denen in Deutschland besonders viele verwitwete Ein-Personen-Haushalte leben werden. Auf deren spezifischen Wohnungsbedarf gehen wir ab Seite 30 noch ein. An dieser Stelle ist erstmal festzuhalten, dass bei stagnierenden Bevölkerungszahlen und immer kleiner werdenden Haushalten es mehr Haushalte gibt und diese (zumindest der Zahl nach) mehr Wohnungen benötigen.

Was passiert eigentlich, wenn ein Bedarf nicht gedeckt wird? Die Umzugsmöglichkeiten sinken, sodass die Menschen länger in für sie suboptimalen Wohnsituationen verweilen. Das kann der verspätete Auszug eines 25-Jährigen aus dem Elternhaus sein, der Verbleib einer jungen Familie in der 60-Quadratmeter-Startwohnung auch mit dem zweiten Kind bis hin zum Verzicht auf eine Trennung. Gleichzeitig entstehen Ausweichbewegungen ins Umland. Dies betrifft tendenziell die Mittelschicht mit Auto. Die Wohlhabenden hingegen können in der Stadt verbleiben, treiben jedoch mit ihrer hohen Zahlungsbereitschaft die Preise weiter bzw. verdrängen Ärmere aus Bestandslagen.

Gemäß den Berechnungen der Wohnwetterkarte von BPD und Bulwiengesa herrscht im Ruhrgebiet eine angenehme Temperatur des Wohnungsmarktes – weit entfernt von der Hitze von Düsseldorf und Münster oder der Kälte im ländlichen Sauerland. Hauptgrund hierfür ist der vergleichsweise geringe Neubaubedarf pro Einwohner. Dennoch errechnet Bulwiengesa für Essen einen Bedarf von 3.000 WE p. a. (5 pro T Ew.), 1.100 WE p. a. (3,5 pro T Ew.) für Bochum und 2.500 WE p. a. für Dortmund (4,2 pro T Ew.). Diese Menge wird trotz

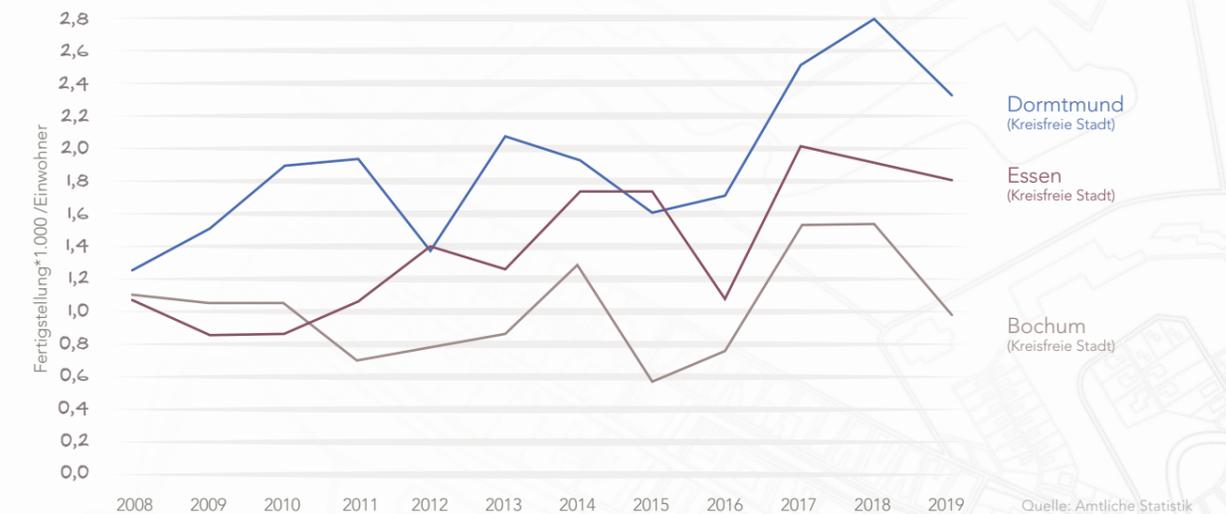
leicht gestiegener Bautätigkeit momentan bei Weitem nicht erreicht. Die drei Städte bauen aktuell zwischen 1,0 und 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Diskrepanzen entstehen v. a. in Regionen:

- ◆ in denen die Stadtgesellschaft noch nicht auf den Schwenk von Stagnation auf Wachstum eingestellt ist,
- ◆ in denen das Preisniveau eher niedrig ist (sodass sich auch wohlhabendere Haushalte preisgünstig im Bestand versorgen und dabei Ärmere verdrängen).

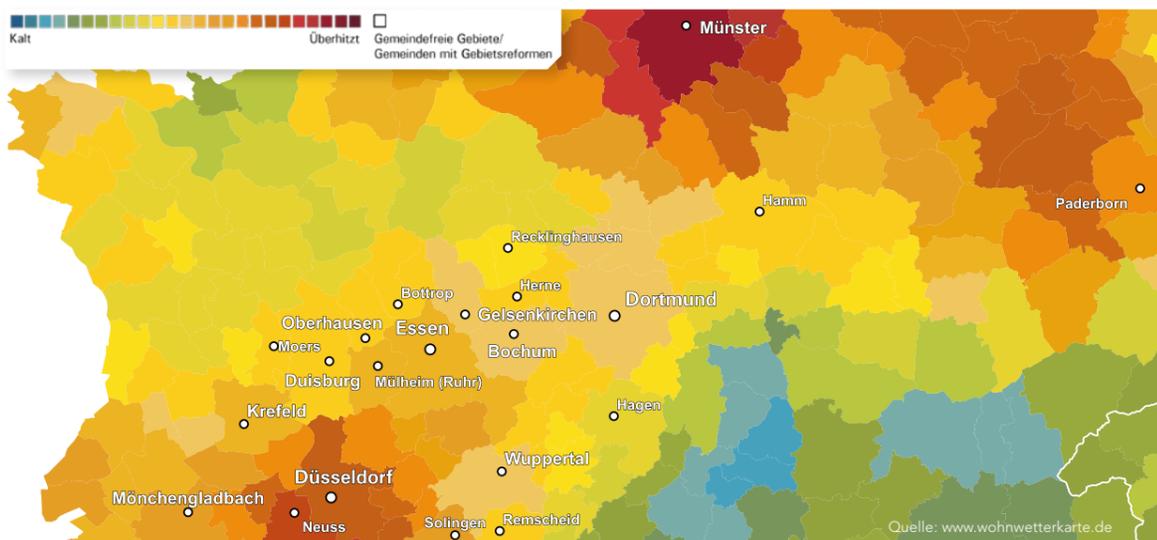
Diese Regionen konnten in den vergangenen Jahren gut mit dem Bestand leben. Dadurch haben sie eine ausreichende „Reproduktionsrate“ des Gebäudebestands vernachlässigt und haben gleichzeitig Flächenknappheit.

Diese Bedarfsunterdeckung wird aber letztlich zu steigenden Preisen und / oder Verdrängung ins Umland führen – auch im Ruhrgebiet, dort nur später als in Düsseldorf.

## Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Gemeindevergleich



→ Bautätigkeit im Ruhrgebiet: Leicht steigend, aber nicht genug.



→ Angenehm warmes Wohnwetter im Ruhrgebiet. Basis der Wohnwetterkarte 2021 von BPD und Bulwiengesa sind: Bedarf pro Einwohner und Bautätigkeit pro Bedarf.

**UNSERE SCHLUSSFOLGERUNG:** Die Kombination aus Wohnungsbedarf, Erschwinglichkeit und niedriger Eigentumsquote macht das Ruhrgebiet attraktiv:

- ◆ Für Käufer aus breiten Schichten der Bevölkerung ist die Eigentumsbildung bezahlbar und kalkulierbar.
- ◆ Für Projektentwickler ist es ein spannender Investitionsstandort.
- ◆ Für Kommunen stimmen die Rahmenbedingungen, um städtebauliche Nachholbedarfe anzupacken.

## 2. Die RuhrStädte: Gleich und doch nicht gleich

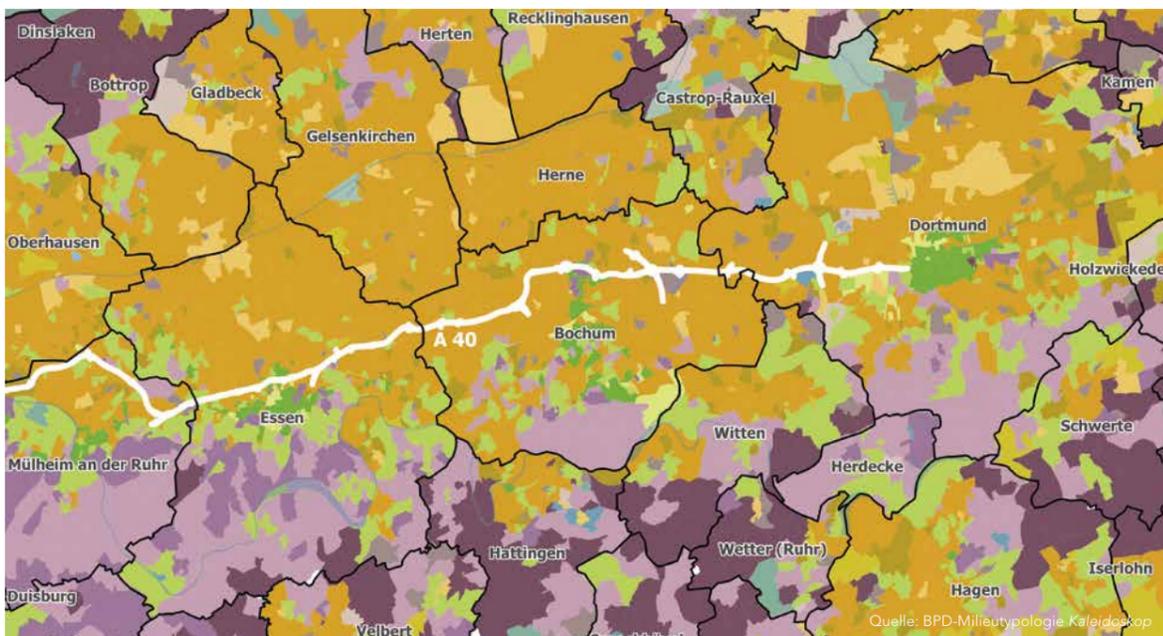
Die Besonderheiten des Ruhrgebiets im bundesweiten Vergleich leiten über zur nächsten Frage: Ist das Ruhrgebiet EINE Metropole oder sind es mehrere Städte?

Beim Blick auf die Milieukarte des Ruhrgebiets ergibt sich ein relativ großräumiges Muster genau quer zu den Stadtgrenzen: Das Süd-Nord-Gefälle zwischen dem reichen einfamilienhausgeprägten Süden entlang des landschaftlich attraktiven Ruhrtals und der ärmere und stärker industriell geprägte Norden. Jede Ruhrstadt hat dadurch Anteil an beiden räumlichen Bereichen. Dazwischen befinden sich die urbanen Inseln der Großstädter

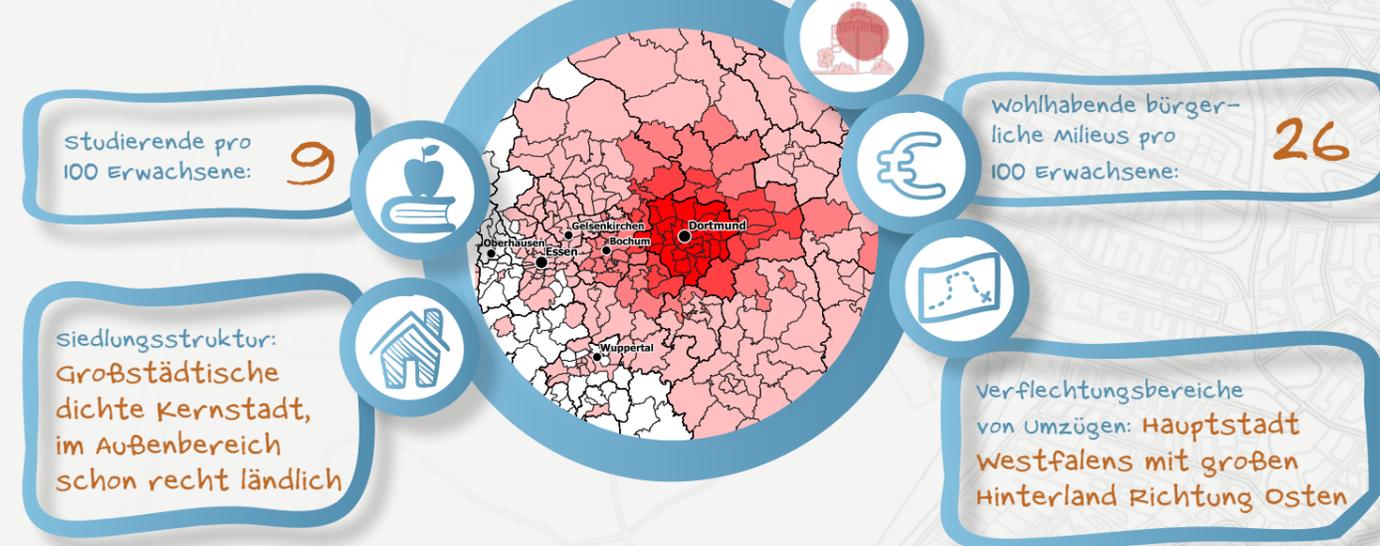
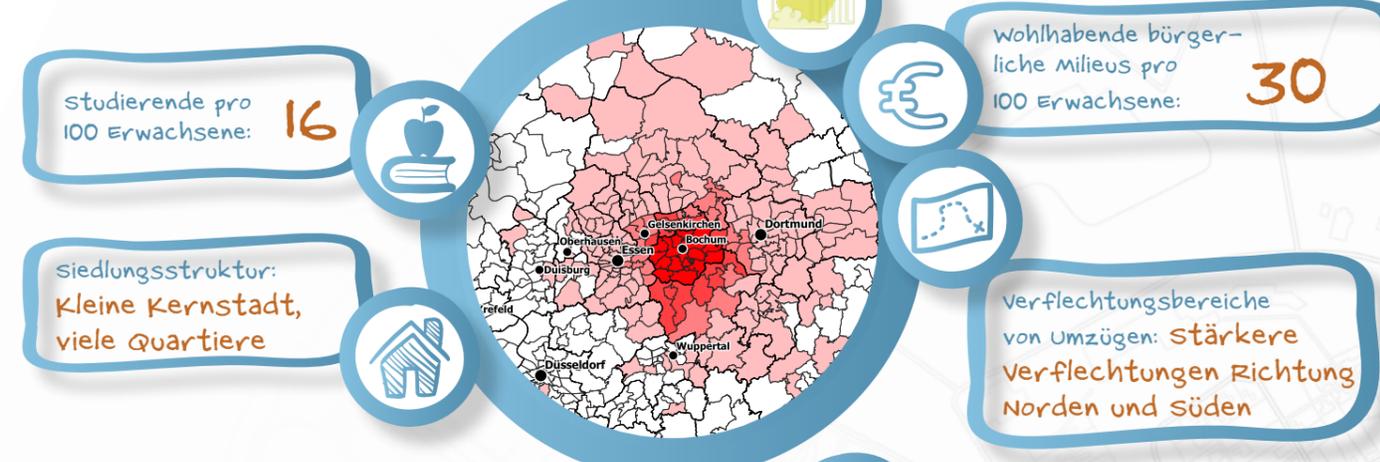
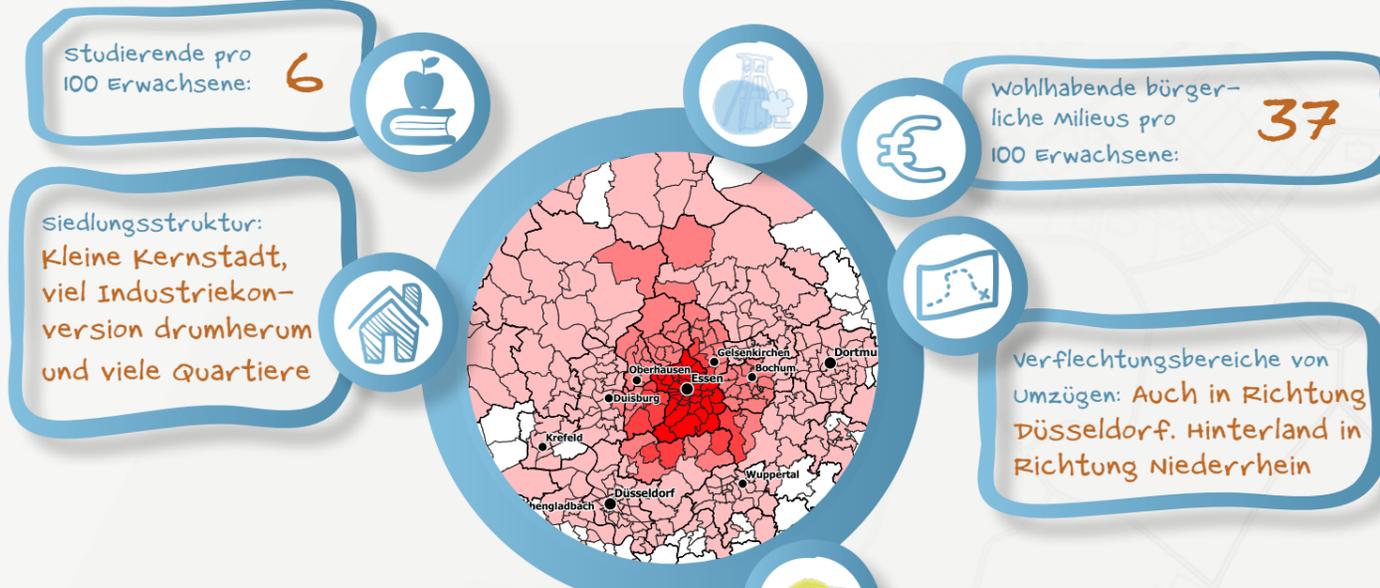
mit ihren Lieblingswohnrorten Essen-Rüttenscheid, Bochum-Ehrenfeld und Dortmund-Kreuzviertel. Jede Stadt hat ein bisschen von allem und tendiert dazu, die volle Bandbreite an Quartieren, Lagen, Kultur und Infrastruktur zu sein und sein zu wollen.

Gleichzeitig können Süd- oder Ostdeutsche kaum die Unterschiede zwischen den Städten beschreiben – nach außen sind alles RuhrStädte mit schwer erkennbaren Unterschieden.

Ein genauerer Blick offenbart jedoch Unterschiede: Bochum ist die siebtgrößte Universitätsstadt Deutschlands (auch wenn mehr Studierende Einpendler oder Elternwohner sind als anderswo), Dortmund mit seinen großen und dichten gründerzeitlichen Innenstadtquartieren ist die im Kern urbane Hauptstadt Westfalens mit den höchsten Anteilen an Arbeitermilieus sowie großem Umland innerhalb und außerhalb der Stadtgrenzen, und Essen hat als „Schreibtisch des Ruhrgebiets“ deutlich mehr bürgerliche Milieus, weniger Kernstadt, mehr zentrale Konversionsflächen, mehr Einpendler und – durchaus beidseitige – Verflechtungen in Richtung Düsseldorf.



→ Milieukarte des Ruhrgebiets: Die A40 als „Sozialäquator“.



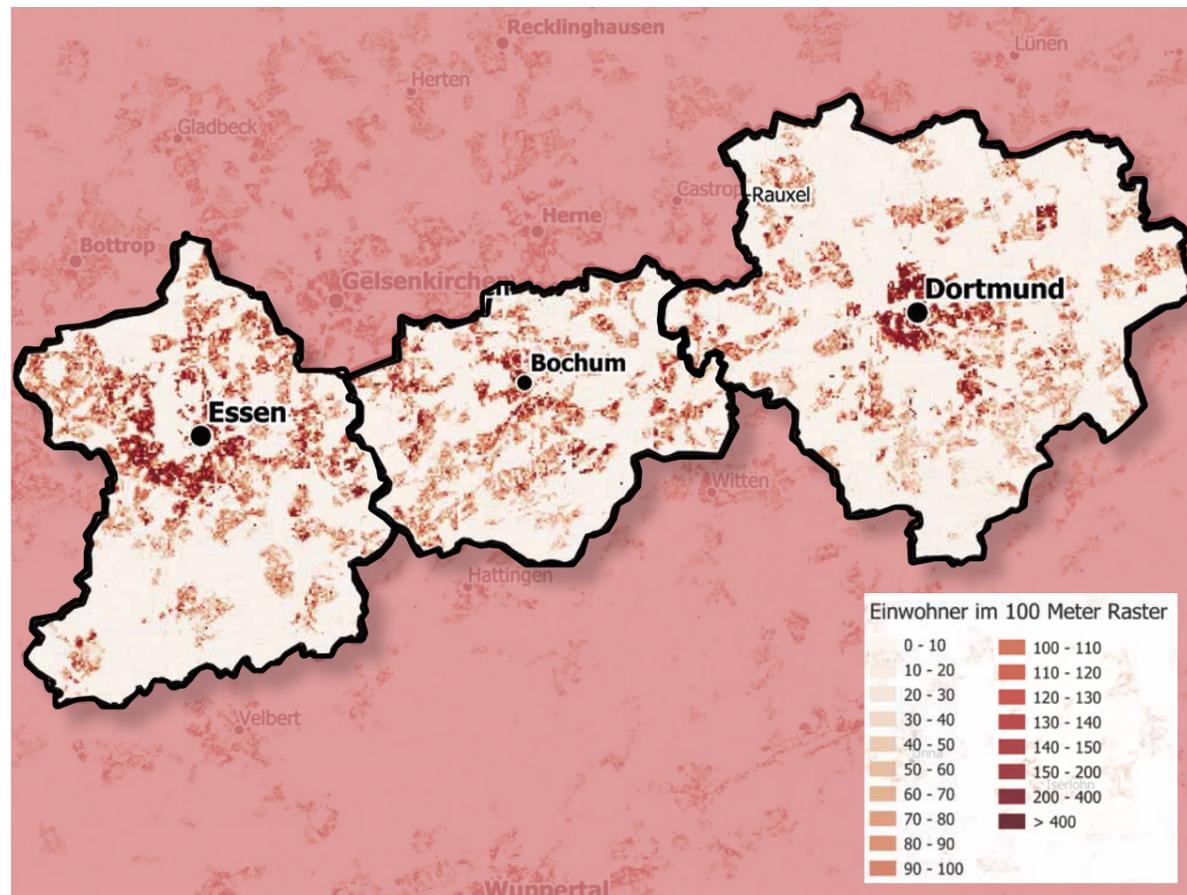
Quelle: Berechnung BPD-Marktforschung auf Basis von Panadress-Umzugsdaten

## Eine Metropole oder mehrere Städte?

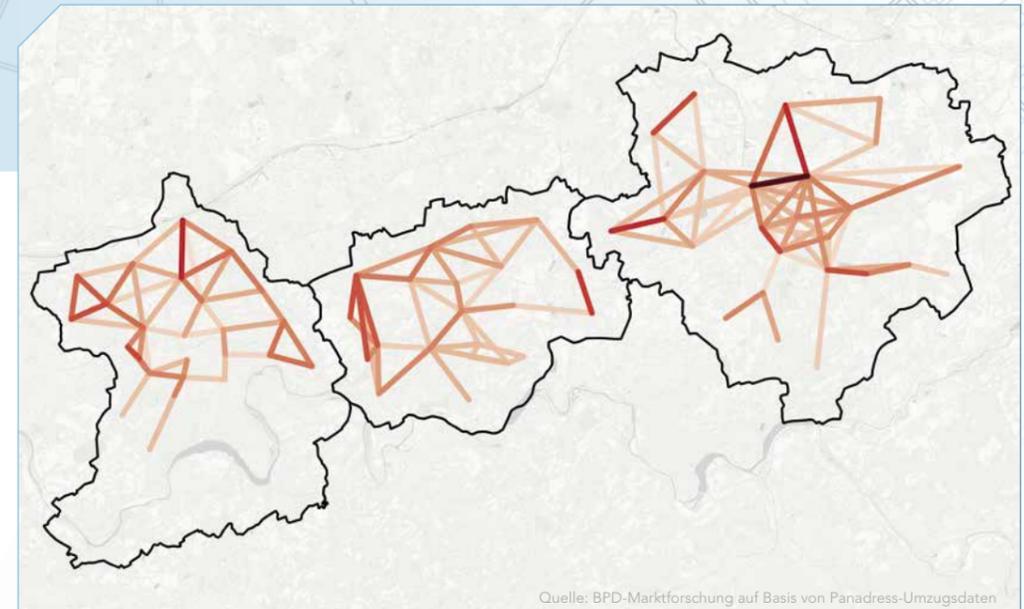
Die Verflechtungen bei den Umzügen zeigen bereits eine große Besonderheit des Ruhrgebiets: Zwischen Nachbarstädten wird gependelt, nicht umgezogen. Auch wenn für die Laien die Stadtgrenzen im Kontinuum der Siedlungsstruktur schwer bis nicht erkennbar sind: Werden die größten Umzugsströme zwischen Postleitzahlengemeinschaften visualisiert, so werden die Stadtgrenzen deutlich erkennbar.

Genauso gut erkennbar sind die Stadtgrenzen, wenn man das Liniennetz der Straßenbahn- und Stadtbahn-Systeme visualisiert. Vor dem Hintergrund der großen Pendlerströme ist gerade dies ein Problem – hier ist das Ruhrgebiet zu wenig EINE Metropole.

Die RuhrStädte versuchen einen Spagat zwischen einer Arbeitsteilung in der Metropole Ruhrgebiet und ihren Alleinstellungsmerkmalen als eigenständige „Vollsortimenter“.

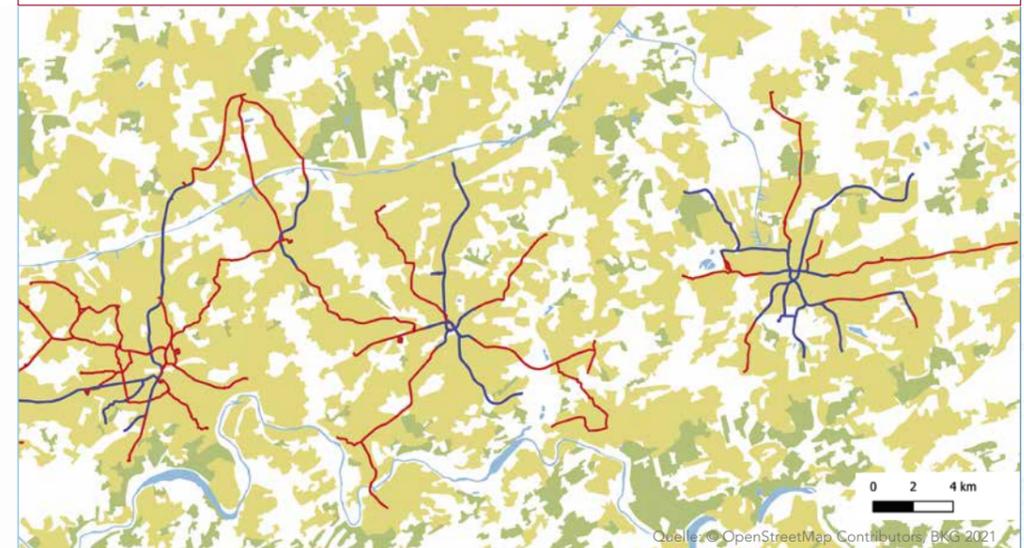


Quelle: Rasterdaten des Zensus 2011



Quelle: BPD-Marktforschung auf Basis von Panadress-Umzugsdaten

→ Größte Umzugsbewegungen zwischen PLZ-Gebieten (je dunkler desto mehr).  
Nicht über Stadtgrenzen und nicht weg aus guten Lagen.



Quelle: © OpenStreetMap Contributors, BKG 2021

→ Jeder Stadt ihr Verkehrsnetz.

### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNG:

- ◆ Die „Vollsortimenter“-Philosophie und das sprichwörtliche „Kirchturmdenken“ führen zu einer Schwächung der Gesamtregion.
- ◆ Die Herausarbeitung individueller Stärken der Städte führt hingegen zu mehr eigener Identität und mehr eigenem Image.
- ◆ Arbeitsteilung kann auch schmerzhaft sein: Wenn nicht jede Stadt alles haben kann, wird nicht jedes Zentrum einer RuhrStadt in Zukunft noch Einkaufsstadt mit funktionierender Fußgängerzone sein können.



Bochum-Wattenscheid

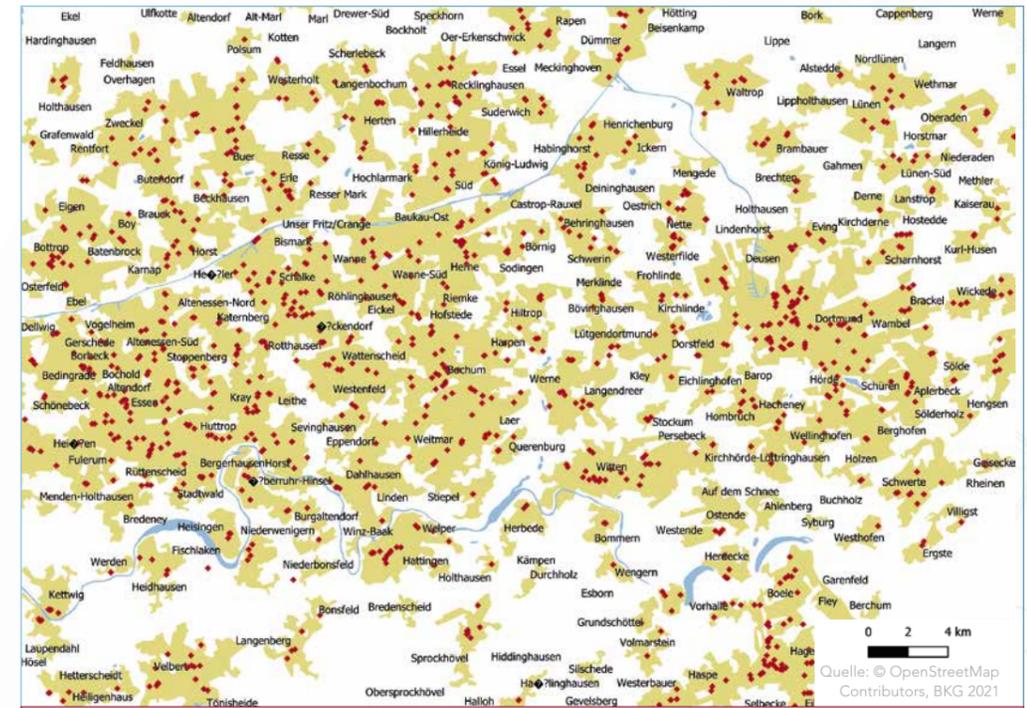


## Eine Metropole UND mehrere Städte. Und vor allem: viele Quartiere

In den Gesprächen des Streetologen Pim van den Berg ging es überwiegend um den Nahbereich, das Quartier, und die Themen Grün, Ruhe, Sozialstruktur und Nahversorgung. Das Quartier ist damit der Aktions- und Identifikationsraum der Menschen. Folgendes lässt sich aus seinen Dialogen schlussfolgern: Der Städtebau sollte die Quartierszentren wiederentdecken und dort Urbanität auch ohne Einzelhandel schaffen. Baukultur mit Identifikationspotenzial gibt es auf Quartiersebene zuhauf – nicht nur aus dem Bereich der Industriekultur.

Innenstädte und Kultur waren ebenfalls ein Thema, aber erstens nachrangig und zweitens stadtübergreifend: In diesem Kontext wurde überall auch über Düsseldorf gesprochen und nicht in Wattenscheid nur über Bochum-Zentrum oder in Kettwig nur über Essen-Zentrum. Der Radius für Arbeiten, Kultur und Einkaufen ist das ganze Ruhrgebiet (oder sogar noch mehr). Menschen im Ruhrgebiet pendeln, statt umzuziehen.

Die Bedeutung von Quartieren einerseits und Gesamtregion andererseits dürfte durch den Niedergang des stationären Handels im Stadtzentrum und den Renteneintritt der dann stärker freizeitorientierten Baby-Boomer noch wachsen. Gleichzeitig findet Nahversorgung – gerade mit Blick auf die Verteilung der hier dargestellten Supermärkte – auf der Quartiersebene statt. Schulen, Supermärkte, Gastronomie, Spielplätze, Grünanlagen und Radwege bilden also die Kerne, um die herum Urbanität, Leben und StadtLandschaft in den Zeiten des Bedeutungsverlusts des klassischen stationären Handels aufgebaut werden muss.



→ Supermärkte als Quartiersinfrastruktur.



### EINE EINKAUFENDE ÄLTERE DAME IN EVING

„Das hier ist meine Einkaufsstraße. Viel ist es nicht mehr. Es wird immer weniger. Die Entfernungen überall hin werden immer größer.“



### Ein Kellner in Bochum-Innenstadt

„Bochum, Essen und Dortmund unterscheiden sich kaum voneinander. Diese Städte fallen alle unter den Oberbegriff Ruhrgebiet. Wenn man die Städte jetzt besucht, sehen alle gleich aus. Man weiß kaum, wo man sich befindet. Liegt am Wiederaufbau nach dem Krieg, bei dem in allen Städten eine schnelle und identitätslose Architektur verwendet wurde.“

### 3. Im Ruhrgebiet wohnt man auch (und arbeitet nicht nur)

Arbeit war der Entstehungsgrund des Ruhrgebiets als großer Ballungsraum. Und auch in unseren Expertengesprächen hörten wir oft die Argumentation, dass der Strukturwandel im Ruhrgebiet v. a. bedeute, neue Arbeitsplätze zu schaffen. Wegen der Arbeit kämen die Menschen und die Zukunft. Wohnen sei in den Ruhr-Städten ohnehin kein Problem, weil es so schön billig im Vergleich zu anderswo sei. Wir sagen dazu: Nur kein Problem zu sein, reicht nicht. Durch Demographie und Homeoffice verliert der Standortfaktor „Arbeitsplatz“ für die Wohnstandortentscheidung an Bedeutung, während die Themen „Wohnen“ und „Qualifizierte Beschäftigte“ für die Unternehmen an Bedeutung gewinnen. Der Fachkräftemangel der nächsten Jahre wird es erforderlich machen, zum einen Menschen im Ruhrgebiet zu halten und zum anderen den Zugang von außerhalb zu befördern. Hierzu sind kreative Wohnmilieus wichtig.

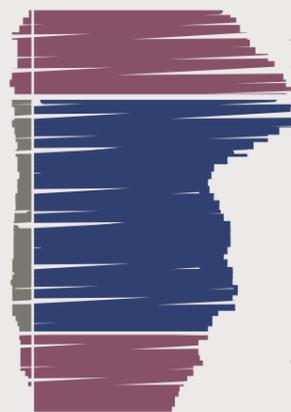
Deshalb ist Wohnen ein Standortfaktor und nicht nur ein Unterbringungsproblem. Und wenn wir wissen, dass die Menschen im Ruhrgebiet nur in relativ kleinen Teilen die hippen Innenstadtquartiere suchen, dann geht es darum, die StadtLandschaft im Ruhrgebiet zu gestalten: Mit qualitativollen Wohngebieten und Zugang zu Grün und Naherholung. Und mit Quartierszentren mit Identifikationspotenzial. Für Zuzieher aus dem Rest von Deutschland spielt es nicht nur eine Rolle, ob ein Job im Ruhrgebiet gut ist. Das Gesamtpaket zählt. Und dazu gehört, im Ruhrgebiet wohnen zu wollen. Ein substanzieller Anteil an Neubau ist deshalb nicht nur notwendig, um „Wohnungsbedarf zu decken“. Vielmehr erfüllt dieser auch Wohnwünsche, um angesichts der Dominanz der Nachkriegsbaujahre auf dem Wohnungsmarkt und der geringen „Reproduktionsrate“ der letzten Jahre neues und modernes Wohnen anbieten zu können. Im Ruhrgebiet gibt es da angesichts der Altersstruktur des Wohnungsbestands mehr zu tun als anderswo.

Die Marke „Industriekultur“ ist vor diesem Hintergrund ambivalent: Einerseits gibt sie dem Ruhrgebiet ein unverwechselbares Gesicht. Andererseits gehört auch in Bayern zur Lederhose der Laptop, sodass das Ruhrgebiet nicht nur Industriekultur sein sollte.



→ Wohngebäude der Nachkriegszeit prägen das Ruhrgebiet stärker als andere Ballungsräume.

2018  
Arbeitslose | sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Ältere Personen (55 – 65 Jahre), die aus dem Berufsleben ausscheiden

Jüngere Personen (15 – 25 Jahre), die ins Berufsleben hineinwachsen

Quelle: Statistisches Bundesamt / Bundesagentur für Arbeit

→ Rückgang des Arbeitskräftepotenzials in den nächsten Jahren.

#### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNG:

Wohnen und Lebensqualität werden immer mehr ein Standortfaktor.

Das heißt:

- ◆ Städte sollten baulich weiterentwickelt werden. Dafür sind neue Projekte nötig.
- ◆ Leuchtturmprojekte müssen das Gefühl geben, dass etwas passiert.
- ◆ Kreative Wohnmilieus sollen Einheimische und Zugezogene begeistern.



## 4. Für wen bauen wir? Und was?

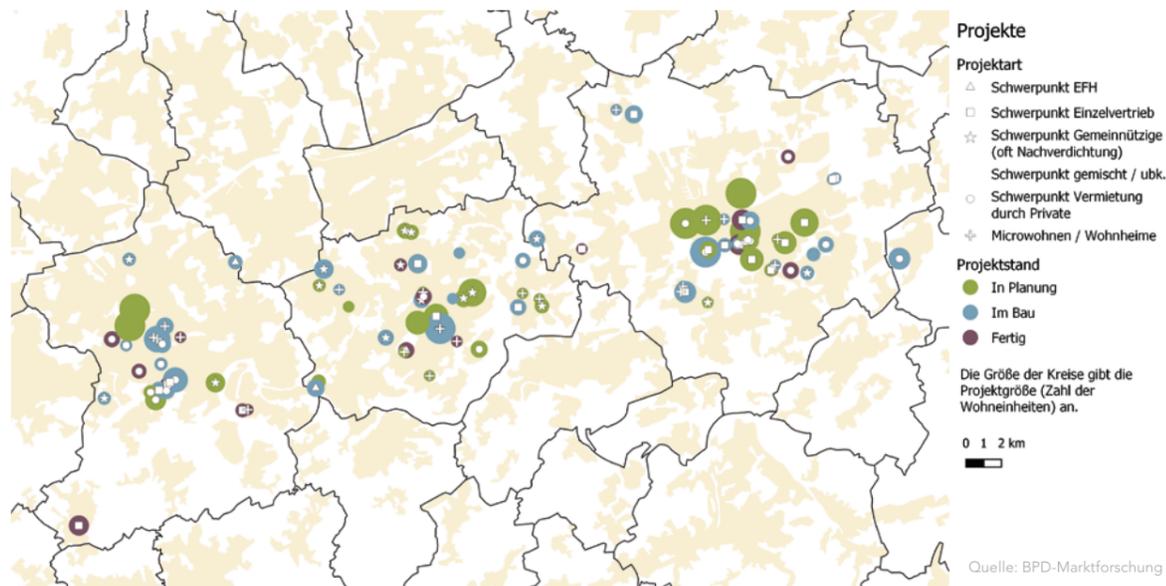
Wie zuvor diskutiert, besteht wegen der Haushaltsverkleinerung und der Überalterung des Gebäudebestands ein substanzieller Bedarf an Neubauwohnungen.

Nun wird im Ruhrgebiet gebaut – allerdings insgesamt zu wenig, in vielen kleinen und an nur wenigen großen strategischen (und dann sehr langfristigen) Projekten. Und es gilt: wenig im Norden, der durch sein niedrigeres Preisniveau bei steigenden Bau- und Grundstückskosten als „Grenzertragslage“ für Projektentwickler gilt.

Wir hatten die Befragten in unserer Wohnwunschbefragung deshalb gefragt, wo sie gerne wohnen würden, wenn sie die Wahl hätten.

### Bauen, auch im Norden

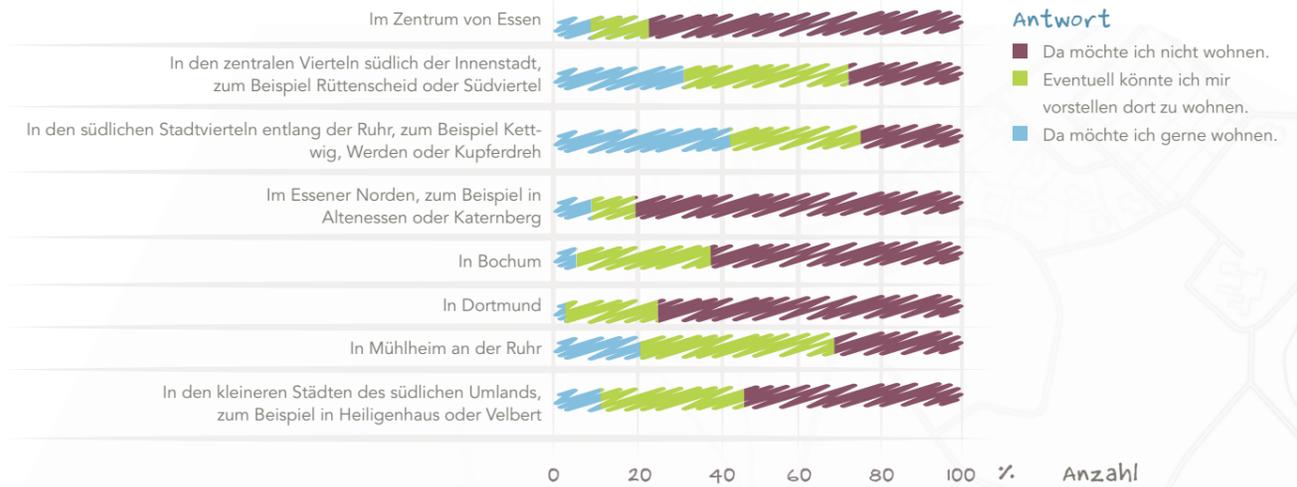
Auf Stadtebene zieht es im Grundsatz alle eher in die eigene Stadt. Die Süd-Nord-Schichtung zeichnet sich auch bei den Wunschstandorten ab. Auffällig positiv schneiden hingegen kleinere Nachbarstädte ab: Mülheim kommt für Essener schon fast an das Südviertel heran und Hattingen für Bochumer fast an die südlichen Stadtteile.



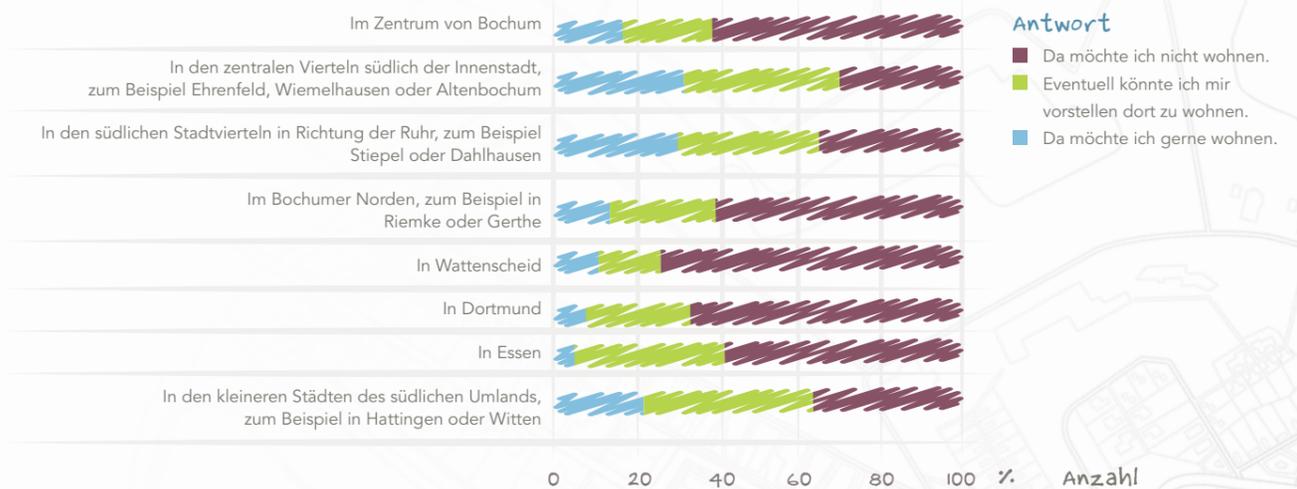
→ Bauprojekte im Ruhrgebiet: Sieht man von Mikrowohnen und Gemeinnützigen ab, so ballen sich die Projektentwicklungen in den südlichen Kernstädten.

Bitte bewerten Sie die folgenden Wohnstandorte: ▾

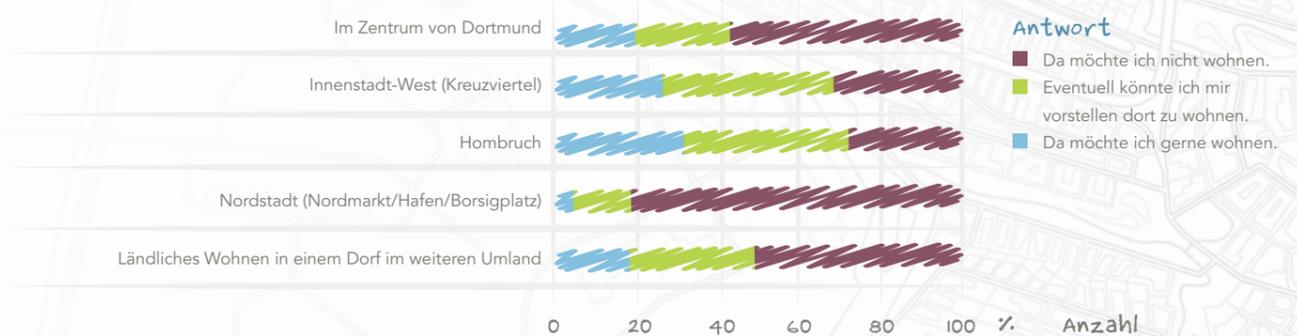
### » Frage an Menschen aus Essen:



### » Frage an Menschen aus Bochum:



### » Frage an Menschen aus Dortmund:



Fälle gewichtet nach Gewichtungsvariable, reine Umzieherbefragung  
Quelle: BPD-Wohnwunschbefragungen Dortmund 2020 und Essen / Bochum 2021

→ Stadtübergreifend betrachtet ist der Süden beliebter als der Norden.

Bitte bewerten Sie die folgenden Wohnprojekte:



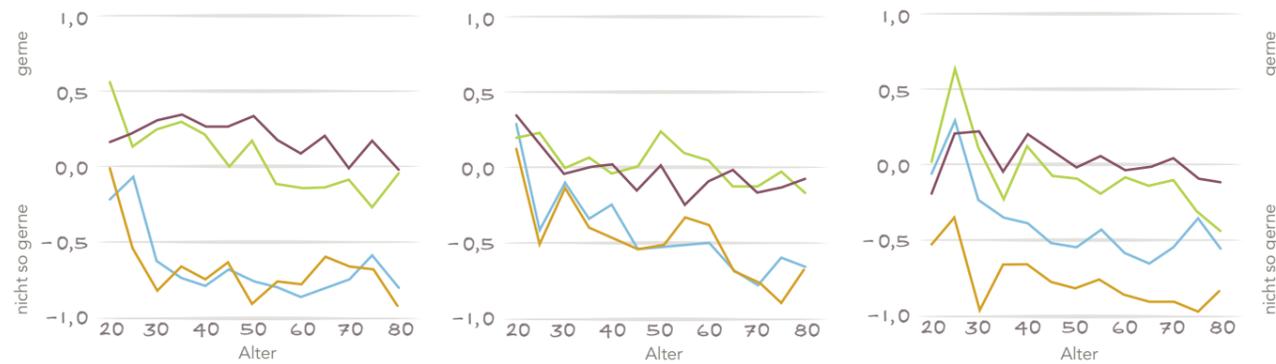
Der vergleichsweise geringe Anteil an Stadtmenschen, das Quartier als Identifikationsraum und die Kombination aus niedriger Wohneigentumsquote und hoher Erreichbarkeit zumindest außerhalb weniger In-Viertel lassen das Ruhrgebiet wie oben beschrieben zu einem idealen Pflaster für die Wohneigentumsbildung breiter Schichten werden. Für den Norden gilt dies besonders – allerdings wurde hier seit Jahrzehnten kaum neu gebaut, und Image und Erscheinungsbild haben vielerorts Luft nach oben. Hier sind gezielte Impulse nötig. Auch wenn das nicht immer „Leuchttürme“ und „Paukenschläge“ sein können: Gute „Schwarzbrotprojekte“ helfen. Jüngere sind toleranter gegenüber einem „schlechteren Image“. Und die Eigentumsbildung von migrantischen Aufsteigern aus den Nordquartieren selbst ermöglicht es, Sozialkapitel im Quartier zu halten, ohne zu verdrängen.

Dazu wird Folgendes benötigt: Investitionspools aus Bestandhaltern für die Sanierung, aus Projektentwicklern, die investieren, aus Bewohnern, die sich ihre Wohnwünsche nach Eigentum, Haus und Grün erfüllen können, und aus Kommunen, die sowohl die Wohnwünsche ihrer Einwohner akzeptieren als auch den öffentlichen Raum gestalten.

### Dichterviertel und Seepromenade gewinnen – vor dem Phoenixsee

Auf die Frage nach der Bewertung der aktuellen Neubauprojekte gewinnen das Dichterviertel in Bochum und die Seepromenade in Kettwig das Ranking.

### Bewertung verschiedener Stadtbereiche nach Alter



#### » Frage an Menschen aus Essen:

- Im Zentrum von Essen
- In den zentralen Vierteln südlich der Innenstadt, z. B. Rüttenscheid oder Südviertel
- In den südlichen Stadtvierteln entlang der Ruhr, z. B. Kettwig, Werden oder Kupferdreh
- Im Essener Norden, z. B. in Altenessen oder Katernberg

#### » Frage an Menschen aus Bochum:

- Im Zentrum von Bochum
- In den zentralen Vierteln südlich der Innenstadt, z. B. Ehrenfeld, Wiemelshausen oder Altenbochum
- In den südlichen Stadtvierteln in Richtung Ruhr, z. B. Stiepel oder Dahlhausen
- Im Bochuer Norden, z. B. in Riemke oder Gerthe

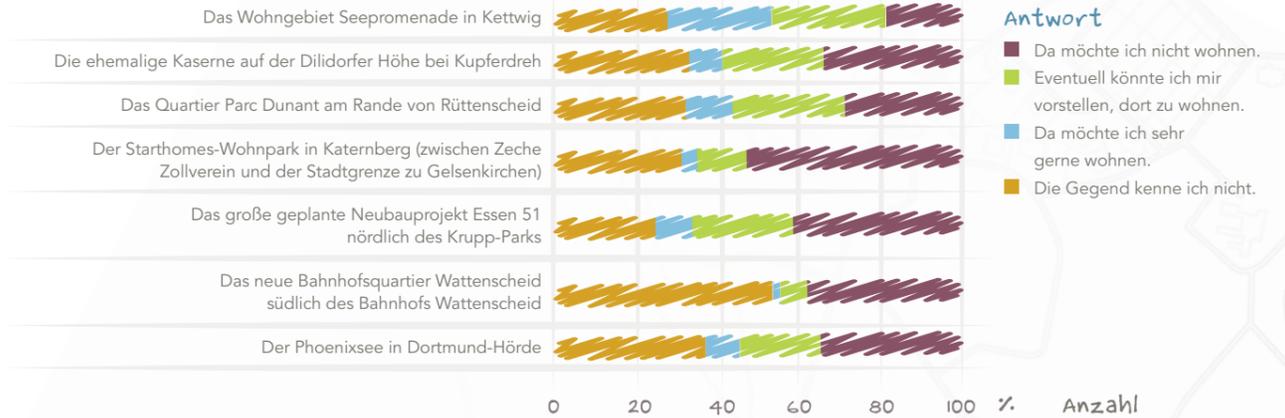
#### » Frage an Menschen aus Dortmund:

- Im Zentrum von Dortmund
- Innenstadt-West (Kreuzviertel)
- Hombruch
- Nordstadt (Nordmarkt / Hafen / Borsigplatz)

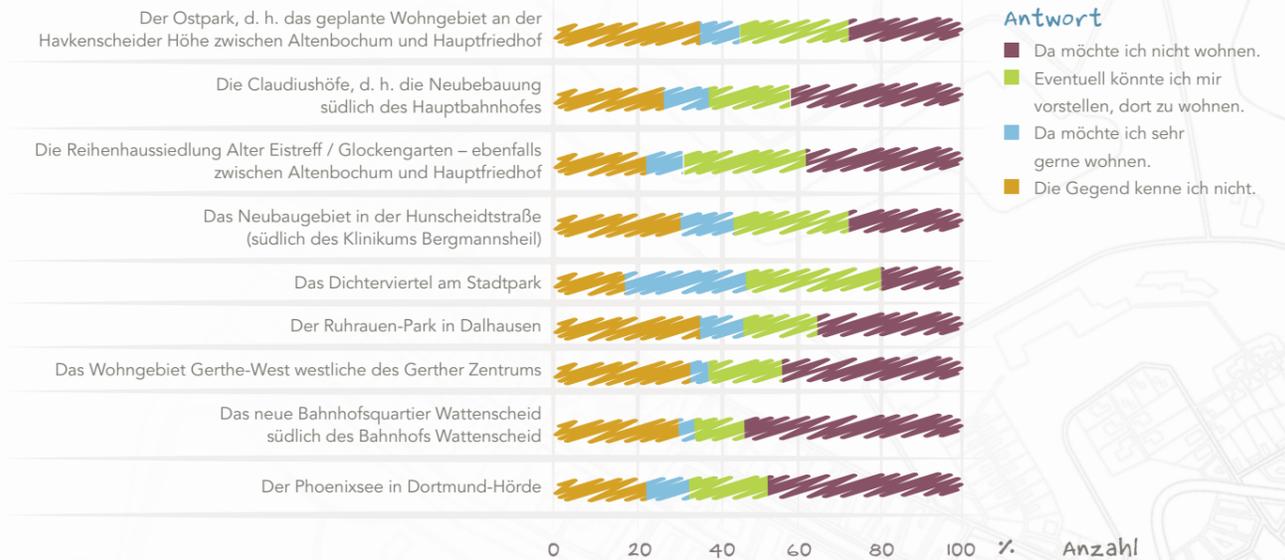
Quelle: BPD-Wohnwunschbefragungen Dortmund 2020 und Essen / Bochum 2021

→ Stadtübergreifend ist der Süden beliebter als der Norden – und die Jungen sind toleranter gegenüber Innenstadt und Norden.

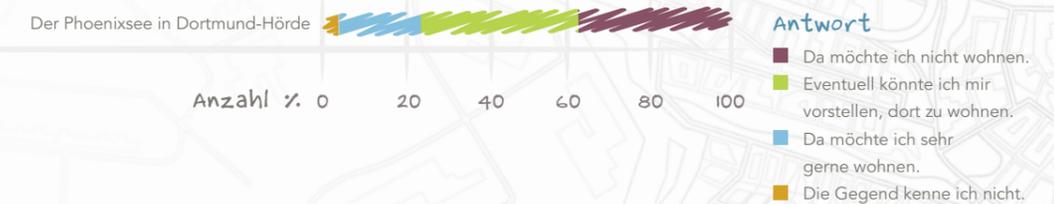
### » Frage an Menschen aus Essen:



### » Frage an Menschen aus Bochum:



### » Frage an Menschen aus Dortmund:



Quelle: BPD-Wohnwunschbefragungen Dortmund 2020 und Essen / Bochum 2021

→ Die Präferenzen der Menschen für ihre eigene Stadt berücksichtigt, übersteigen die Beliebtheitswerte von Dichterviertel (bei Bochumern) und Seepromenade (bei Essenern) die Werte des Phoenixsees (bei Dortmundern).

## Freizüge von Einfamilienhäusern kommen zu spät

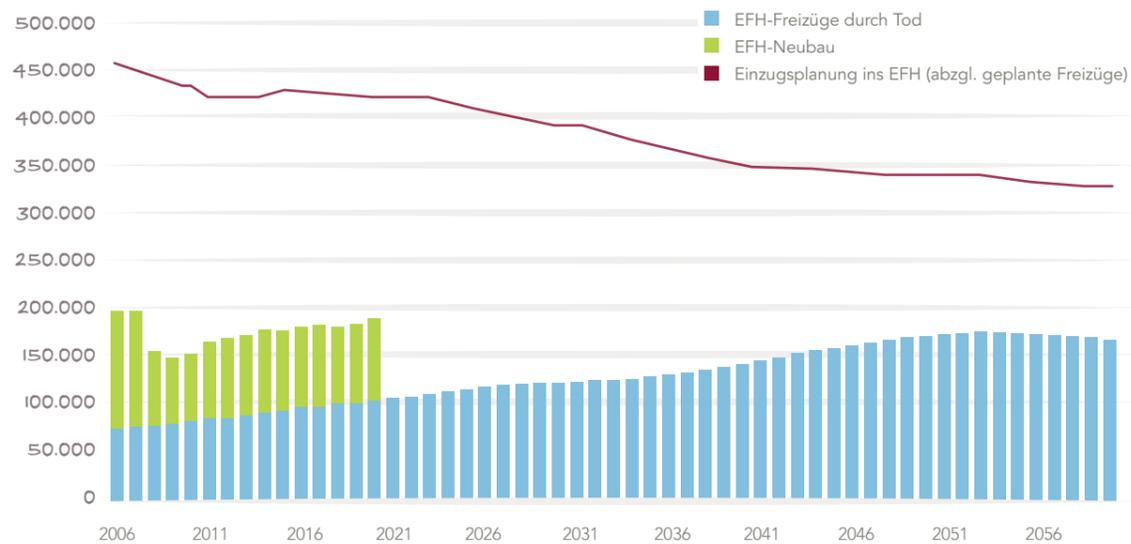
Wie bereits angesprochen finden wir im Ruhrgebiet eine hohe Neigung zum Wohnen im Grünen. Aus diesem Grund ist hier auch das Einfamilienhaus (EFH) beliebter als in anderen Metropolen. Gleichwohl gilt das EFH als Flächenfresser, Verkehrsverursacher und aufwändig zu dämmen. Gleichzeitig tendieren die Wohnwünsche der Bevölkerung stark in Richtung „Haus mit Garten“ – und der ökologische Wert von Gärten ist hoch. Aus Diskussionen mit Kommunen und der Fachdiskussion in Planerkreisen kommt die Argumentationslinie, es gebe genügend EFH, diese würden in den nächsten Jahren alle durch den Generationswechsel frei.

BPD hat auf Basis der bundesweiten BPD-Wohnwunschbefragung und der Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamts (Basisvariante mit eher wenig Zuwanderung) genauer nachgerechnet. Natürlich stecken in solch einer Modellrechnung viele Annahmen, denn wir gehen davon aus, dass das alterstypische Verhalten (80-Jährige wollen gar nicht umziehen) auch in Zukunft erhalten bleibt, und die Tatsache, dass ein Freizug in

Halberstadt noch kein Angebot für München ist, spielt auch noch keine Rolle. Heraus kommt: Der Gipfel der EFH-Freizüge liegt erst im Jahr 2054 und damit nach dem Gipfel der Sterbejahre der Baby-Boomer. Hauptgrund hierfür ist die Tatsache, dass in einem EFH meist zwei Partner wohnen und der Generationswechsel erst eintritt, wenn alle beide verstorben sind. Für eine lange Zeit gilt noch: Die Nachfrage liegt weit über dem tatsächlichen Angebot. Dabei haben wir den geäußerten Plan zum Umzug in ein EFH gerechnet, der reine Wunsch zum Leben im EFH reicht nicht aus.

Diese Angebotswelle kommt deshalb zu spät, um eine adäquate Versorgung der aktuell recht zahlreichen Jungen (zumindest der ohne Erbe) sicherzustellen. Natürlich kann und sollte versucht werden, mit guten Angeboten die Älteren vorzeitig „aus dem Bestand zu locken“, denn erzwingen lässt sich dies nicht. Denn in der Regel sind ältere Menschen zufrieden mit ihrer Wohnsituation – mehr als die Jungen, die ihre Wohnsituation eher noch zu verbessern planen. Während bei den Jungen die Defizite suboptimaler Wohnungen eher durch Umzug gelöst werden, ist es bei den Älteren eher die personelle Unterstützung.

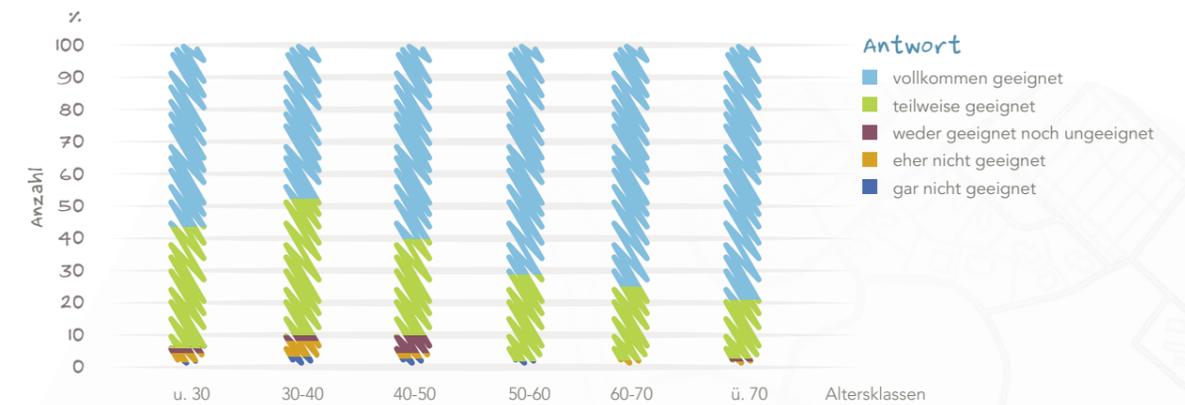
## Entwicklung von Einfamilienhaus-Einzugsplanung und Einfamilienhaus-Freizügen durch den demographischen Wandel



Quelle: Berechnungen der BPD-Marktforschung auf Basis der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (Variante 1 mit relativ wenig Zuwanderung), aktueller Sterbetafel und bundesweiter BPD-Wohnwunschbefragung 2019

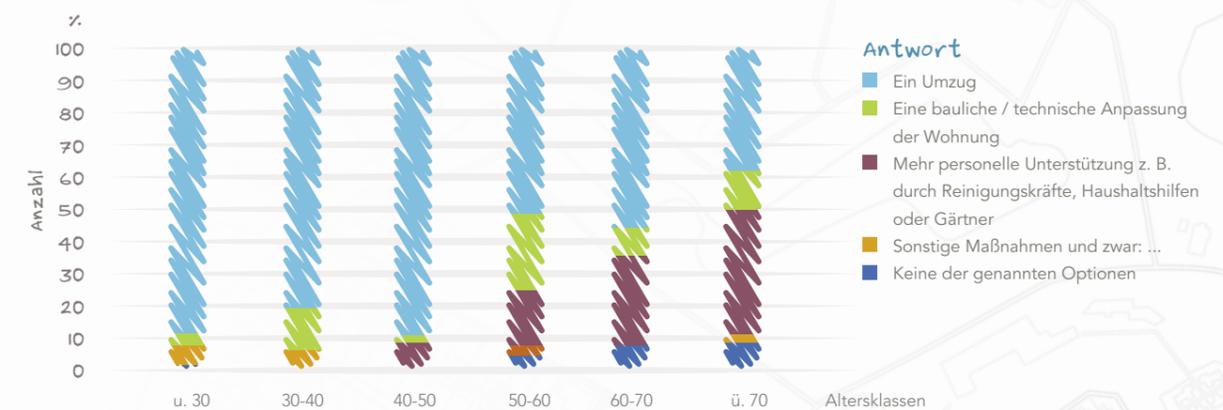
→ Die EFH-Freizugswelle kommt spät.

## » Frage: Für wie geeignet für Ihre aktuellen Bedürfnisse halten Sie Ihre Wohnung?



Sie sagten, Ihre Wohnung / Ihr Wohnumfeld sei für Ihre aktuellen ODER zukünftigen Bedürfnisse nicht oder eher nicht geeignet:

## » Frage: welche der folgenden Optionen halten Sie am geeignetsten, um Ihre Wohnsituation zu verbessern?



Fälle gewichtet nach Gewichtungsvariable  
Quelle: BPD-Wohnwunschbefragung Essen / Bochum 2021

→ Ältere sind zufriedener mit ihrer Wohnsituation als die Jungen.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNG:

- Die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot bei EFH hält länger an als bislang gedacht.
- Ein gutes Angebot an altengerechten Wohnprojekten o. ä. kann die Umzugsneigung leicht erhöhen – das wird aber nicht reichen.
- Man kann die Menschen nicht „aus dem EFH zwingen“ – wer den Wunsch nach dem EFH negiert, beschränkt Junge stärker als Alte oder vertreibt sie ins Umland.



## Es geht um Grün und Unabhängigkeit, und nicht um das Einfamilienhaus an sich

Das EFH hat im Ruhrgebiet in den letzten Jahren durchaus eine Rolle in der strategischen Stadtentwicklung gespielt – am prominenten Beispiel des Phoenixsees. Interessanterweise hat keiner unserer Gesprächspartner etwas Negatives über den Phoenixsee gesagt – trotz geringer Dichte und EFH.

Umgesetzt wird der EFH-Wunsch v. a. von 30 bis 40-Jährigen, und genau diese Gruppe ist nun nach ein paar demographisch besonders schwach besetzten Jahrgängen wieder größer und fragt mehr nach. Hinzu kommt der bereits angesprochene Corona-Effekt des erhöhten Wunsches nach dem Leben im Grünen.

In der Wohnwunschbefragung wollten wir deshalb wissen, warum die Menschen das EFH so schätzen. Das Ziel: So können wir flächensparendere Alternativprodukte zwischen Haus und Wohnung diskutieren und denjenigen Bevölkerungsgruppen, die sich das Haus nicht leisten können, aber trotzdem wünschen, ein präferenzgerechtes Angebot machen. Es gewinnen der Garten, die Freiheit und die Unabhängigkeit.

## Ist es möglich, die Qualitäten des Einfamilienhauses auch in dichteren und urbaneren Typologien zu schaffen?

Auch die größere Wohnfläche spielte in der Befragung mit 78 Prozent eine wichtige Rolle. Allerdings werden Haushalte immer kleiner. Über die Hälfte der EFH-Nachfrager besteht aus 1- und 2-Personen-Haushalten.

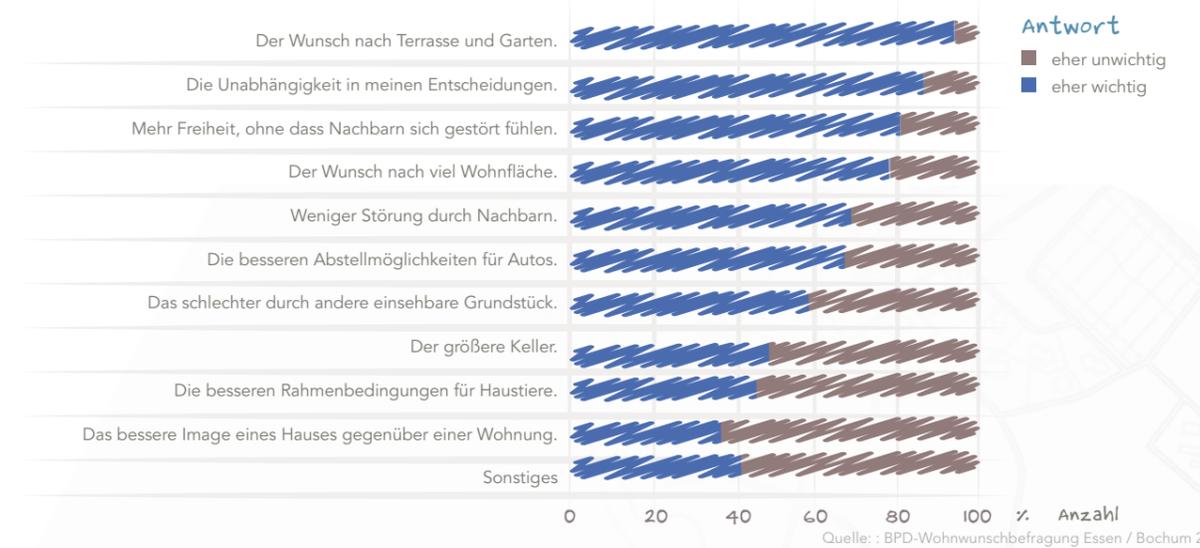
Die gewünschten Wohnflächen sind gerade bei Häusern deshalb erstaunlich klein. Die Haushalte haben häufig Flächenansprüche, die deutlich unter denen des üblichen EFH des aktuellen Neubaus oder des Bestandes der vergangenen Jahrzehnte liegen. Es geht also vielmehr um individuelles Wohnen als um flächenverbrauchende Villen. Dieses Ergebnis sollte als Denkanstoß gesehen werden, wie die Bedürfnisse der EFH-Nachfrage nach Privatsphäre, Ruhe und Grün auch in urbaneren Typologien realisiert werden können.

Ein Blick in die Baugeschichte zeigt, dass beispielsweise in den 1920er Jahren durchaus kleinere Häuser gebaut wurden, deren Architektursprache gerade bei jungen Haushalten heute Anklang findet.



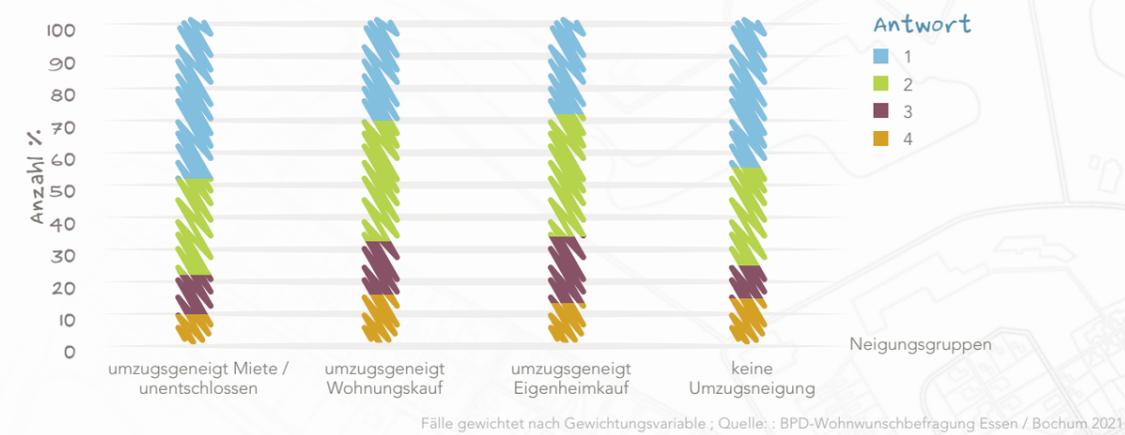
→ Dortmund-Phoenixsee. Von vielen gelobtes Leuchtturmprojekt.

## Wichtigkeit der Aspekte für die Einfamilienhaus-Präferenz



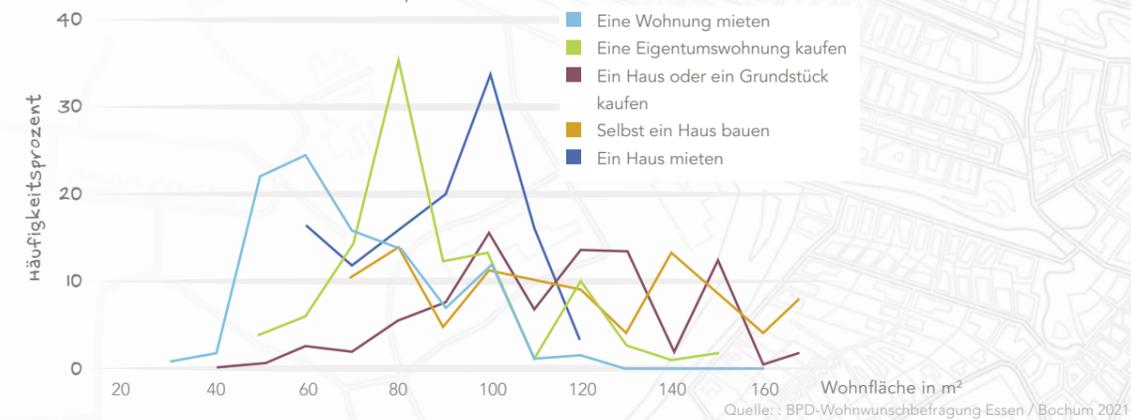
→ Grün und Freiheit als EFH-Gründe.

» Frage: Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt, sie selbst mit eingeschlossen?



→ Bei der Frage nach einem EFH spielt die Haushaltsgröße eine untergeordnete Rolle.

## Mindestwohnflächen (Immobilientyp übergreifend)



→ Kleine Haushalte brauchen kleine Häuser.



→ Den Befragten im Ruhrgebiet vorgelegte Bilder aus Berlin, Köln und Iserlohn. Gerade die Jungen mögen die 1920er Jahre.



→ Die Gewinnerbilder in der Befragung stammen aus Koblenz, Brandevoort und Tübingen.

Auch wenn die Jungen von heute ähnliche Wohnwünsche haben wie ihre Eltern vor 30 Jahren: Soziostrukturell sind sie anders. Deshalb müssen sich sowohl Städte als auch Projektentwickler mit den geänderten Lebensrealitäten dieser Generation auseinandersetzen: Sie ist digitaler und hat einen deutlich höheren Anteil an Großstadtbewohnern, Akademikern und Migranten als die Generationen davor. Beide Partner arbeiten, und höhere Erbschaften schaffen sehr unterschiedliche Vermögensverhältnisse.

Gerade der höhere Anteil von Menschen aus Einwanderungsfamilien beeinflusst die Wohnungsnachfrage. Zum einen kommen hier ein ausgeprägter Wunsch nach Eigentumbildung und stärkere familiäre Unterstützungsstrukturen zusammen, aber im Mittel auch niedrigere Einkommen und Vermögen. Zum anderen ist diese Zielgruppe urbaner und von der präferierten Architektursprache her moderner.

In unserer Wohnwunschbefragung haben wir deshalb bewusst Projekte mittlerer Dichte gezeigt. Die Gewinner hier stehen in Koblenz, Tübingen und Brandevoort. Sie zeigen, dass es nicht nur um das Haus geht, sondern auch um das Thema Individualität und Architektur. Reihenhauszeilen schnitten dann schlechter ab, wenn sie gleichförmig waren.



#### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNG:

- ◆ Man muss anerkennen, dass das Ruhrgebiet weniger urban tickt als andere Metropolen.
- ◆ Vor dem Hintergrund von kleineren Haushalten und Flächenknappheit besteht die Herausforderung darin, die Qualität des EFH in etwas urbaneren Typologien zu realisieren.
- ◆ Die Wohnwunschbefragung zeigt: Individueller und wenig dichter Geschosswohnungsbau ist beliebter als gleichförmiger Reihen- und Townhouse-Bau.



## Was wünschen lokale Akteure von Projektentwicklern?

Neben unserem Fazit aus der Perspektive eines Wohnungsbau-Projektentwicklers haben wir die Experten in den Gesprächen gefragt, was sie sich von einem professionellen Wohnungsbau-Projektentwickler in den RuhrStädten wünschen. Entstanden ist ein Wunschzettel. Er kann als Handlungsaufforderungen gelesen werden. Auch wenn nicht immer alles überall möglich ist: Versuchen sollten es alle Akteure gemeinsam.

**WUNSCHZETTEL** 

- + MIT GEMEINWOHLORIENTIERTEN AKTEUREN ZUSAMMENARBEITEN
- + BEZAHLBAARES WOHNEN REALISIEREN
- + OFFEN FÜR EXPERIMENTE SEIN 
- + FÜR SOZIALE DURCHMISCHUNG SORGEN
- + ARCHITTEKTONISCHE QUALITÄT BAUEN
- + POSITIVEN BEITRAG ZUR ENTWICKLUNG DER QUARTIERE IM UMFELDD GENERIEREN
- + EIN GRUNDSTÜCK MITBRINGEN
- + SICH MIT DER STADT ABSTIMMEN
- INHALTLICHE BETEILIGUNG; DER BÜRGERSCHAFT ERMÖGLICHEN 
- + EIN QUARTIER NIE ALS GANZ FERTIG BETRACHTEN, SONDERN DYNAMISCHE WEITERENTWICKLUNG ERMÖGLICHEN 
- NICHT AUF DEN ALLERLETZTEN EURO SCHAUEN BEI DER RENDITE

**WOHNEN UND ARBEITEN VERZAHNT DENKEN** 

- + OFFENE AUSTAUSCHKULTUR ZWISCHEN ALLEN BETEILIGTEN ETABLIEREN
- + ZIELGRUPPENGERECHT PLANEN
- UMFELD BERÜCKSICHTIGEN (KEIN UFO LANDEN LASSEN) 
- + BEHINDERTENGERECHTEN UND ELEKTROMOBILITÄT - FÄHIGEN WOHNRAUM
- + IM GESAMTEN RUHRGEBIET AUSSCHAU HALTEN (UND NICHT NUR IM SÜDEN)



## 5. Standortbindung erhöhen, Umzugsketten ermöglichen

In der Wohnwunschbefragung haben wir uns darauf konzentriert herauszufinden, welche Wohnungsprodukte für welche Zielgruppen auf dem aktuellen Markt fehlen.

Interessant für die Betrachtung sind deshalb die ohnehin umzugswilligen Haushalte sowie drei weitere Gruppen, welche stärker in den Blick rücken sollten bei der Planung und Projektentwicklung:

◆ **Junge Städter mit Verbesserungsabsichten** können sich angesichts aktueller Arbeitsmarktlage und aktuellem Zinsniveau die Eigentumsbildung bereits vor der Haus- und Familienphase vorstellen – und wollen dafür hippe urbane Wohnprodukte mit Balkon, die sie sowohl selbst bewohnen als auch später wieder verkaufen oder vermieten können. Positiv bewertet von dieser Gruppe werden Bochum-Zentrum, Bochum-Nord, Dichterviertel (nur Standort, nicht Architektur), Essen 51, Parc Dunant und das künftige Bahnhofsquartier Wattenscheid. Architekturbeispiele aus den 1920er Jahren finden überproportional Anklang, ebenso wie die Fotos der Seepromenade Kettwig (hier die Architektur, aber nicht der Standort). Die Gruppe hat nur einen geringen Stellplatzbedarf. Eigentum bindet an den Standort: So kann es den RuhrStädten gelingen, junge Menschen in der Region zu halten. Sollten diese Menschen ausziehen, so diversifiziert die nächste Generation standortgebundener einheimischer Privatvermieter den Mietwohnungsmarkt.

◆ **Baby-Boomer im großen EFH** können sich den Umzug dann vorstellen, wenn die kleinere Zielimmobilie einen hohen Freizeitwert in der Stadtlandschaft Ruhrgebiet hat – das landschaftlich attraktive Ruhrtal ist hier der Wunschstandort. Gerne gewählt wird also Kettwig / Werden / Kupferdreh (Seepromenade – als Standort und nicht die Architektur), Phoenixsee, Ruhrauen-Park Dahlhausen. Offensichtlich gibt es gerade in dieser Gruppe eine Präferenz für Wasser und Kleinstadt („Wohnen, wo andere Urlaub machen“). In Hamburg und Berlin ist das die „Ostsee-Zielgruppe“: Sie sollte im Ruhrgebiet gehalten werden, denn zeitgleich bedeutet dies im Falle ihres Umzugs, dass eine größere Wohnung frei wird.

trium, Bochum-Nord, Dichterviertel (nur Standort, nicht Architektur), Essen 51, Parc Dunant und das künftige Bahnhofsquartier Wattenscheid. Architekturbeispiele aus den 1920er Jahren finden überproportional Anklang, ebenso wie die Fotos der Seepromenade Kettwig (hier die Architektur, aber nicht der Standort). Die Gruppe hat nur einen geringen Stellplatzbedarf. Eigentum bindet an den Standort: So kann es den RuhrStädten gelingen, junge Menschen in der Region zu halten. Sollten diese Menschen ausziehen, so diversifiziert die nächste Generation standortgebundener einheimischer Privatvermieter den Mietwohnungsmarkt.

◆ Die **nicht altengrecht wohnenden Alten** (die erst in höherem Alter über einen Umzug nachdenken, als es der aktuelle Diskurs in der Stadtplanung nahelegt) zieht es hingegen wieder eher in die Stadtzentren. Aber Vorsicht: Die Zielgruppe ist standorttreu und löst künftige Anforderungen eher über Dienstleister. Pull-Faktor sind Gastronomie, Kultur und kurze Wege. Positiv bewertet wurden Bochum-Zentrum, das Projekt Hunscheidstraße, das Bild historisierender Neubauten aus Brandevoort und kein Holz an der Fassade. Auch diese Zielgruppe macht größere Wohnungen frei, wenn sie zum Umzug bewegt werden kann.

Nicht vergessen werden sollte die **„Standardzielgruppe“ der 30- bis 35-Jährigen**. Sie ist zwar bekannt, aber gerade besonders wichtig. Denn hierbei handelt es sich um aktuell geburtenstarke Jahrgänge („Echo-Boomer“), deren Wohnstandortentscheidungen heute die räumliche Struktur Deutschlands in den nächsten Jahren prägen wird.



### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNG:

Die RuhrStädte sollten die Bedürfnisse der beiden älteren Zielgruppen erfüllen:

- ◆ So beschleunigen sie den Generationswechsel bei Häusern und größeren Wohnungen.
- ◆ So bleiben mehr Jüngere in der Stadt und brauchen kein Bauland.

Die RuhrStädte sollten auch die Bedürfnisse der beiden jüngeren Zielgruppen erfüllen:

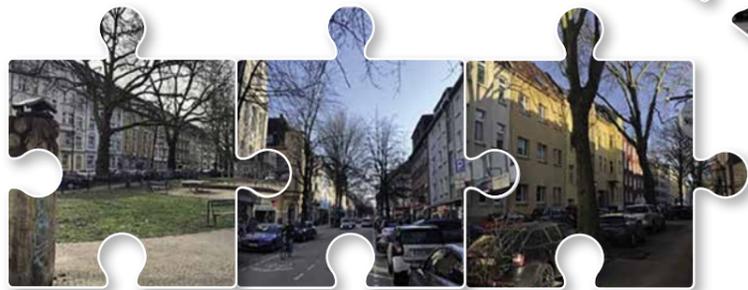
- ◆ So bleiben die Städte in Zeiten des Fachkräftemangels zukunftsfähig.





Voraussetzung ist, dass Standort und Produkt zusammenpassen. Bei der Wohnwunschbefragung zeigte sich ein interessantes Ergebnis. Bei den beiden Siegerprojekten der letzten Jahre, dem Dichterviertel und der Seepromenade: Bei ersterem sprach die Architektur die Älteren an und der Standort die Jungen. Bei letzterem genau die umgekehrte Kombination. Es wird oft für eine Mischung unterschiedlicher Zielgruppen plädiert.

Dies sollte nicht zu weit führen. Denn Mischen um des Mischens willen kann Spezialisierungen, zielgruppenspezifische Qualitäten und Identitäten von Quartieren nivellieren. Das würde einen Verlust an Vielfalt und Charakter von Städten bedeuten. Die Zugänglichkeit von verschiedenen Einkommensklassen zu verschiedenen Quartierstypen kann und muss deshalb trotzdem gewährleistet sein.



→ Dichterviertel und Seepromenade: Passt das Projekt zum Standort?

## Unser Fazit

Für BPD als Projektentwickler für ganzheitlichen Wohnungsbau lassen sich die Erkenntnisse aus über einem Jahr Expertengesprächen, Standortbesichtigungen, Befragungen und „Streetology“ so zusammenfassen:

### 1. Das Ruhrgebiet trifft aktuelle Wohnbedürfnisse mehr als die teuren Metropolen

Im Ruhrgebiet kann man grün, kleinstädtisch und noch vergleichsweise preiswert wohnen – und hat trotzdem das Kultur- und Arbeitsplatzangebot einer Metropole. Das Ruhrgebiet sollte seine Vermischung von Stadt und Landschaft und die weniger städtischen Wohnpräferenzen seiner Einwohner positiv sehen. Das trifft einen aktuellen Wohntrend und macht das Revier zum spannenden Investitionsstandort.

### 2. Spezialisierung statt Einheitsbrei auf Stadt- und Quartiersebene

Das Ruhrgebiet ist vielfältig – und Spezialisierung einerseits und Kooperation andererseits sind sowohl für Städte wie für Quartiere erfolgversprechend. Neue Wohnquartiere mit individuellem Charakter und Image können hier neue Strukturen bilden. Auch im Norden des Ruhrgebiets kann und sollte gebaut werden.

### 3. Wohnen ist ein Standortfaktor

Der Wohnungsbestand im Ruhrgebiet ist überarbeitungsbedürftig. Für Einheimische und Neuzuzieher sollte das Gefühl entstehen, dass etwas passiert. Die Gestaltung der Region mit einem Angebot an kreativen, nachhaltigen und vielfältigen Wohnumilieus darf nicht an Veränderungsresistenz scheitern.

### 4. Städtebau mittlerer Dichte für die Landschaftsstadt Ruhr

Kommunen und Projektentwickler dürfen nicht an den Bedürfnissen ihrer Einwohner vorbeibauen: Grüner, urbaner und individueller Städtebau mit Wohntypologien an der Grenze zwischen Haus und Wohnung erfüllen die Wohnwünsche der Nachfrager und bilden einen attraktiven Mittelweg zwischen der steinernen Dichte der teuren Metropolen und dem Flächenfraß der Provinz.

### 5. Attraktive Angebote verwirklichen stadtentwicklungspolitische Ziele

Die frei werdenden EFH werden in den nächsten Jahren nicht ausreichen, um den Wohnwünschen der jüngeren Nachfrager gerecht zu werden. Urbane Einsteigerwohnungen können die Jungen im Revier halten. Freizeitorientiertes Geschosswohnen für Baby-Boomer und altengerechtes Wohnen für Ältere beschleunigen den Generationswechsel im Gebäudebestand.

Zu all diesen Zielen möchte BPD seinen Beitrag leisten –

- ◆ als Partner von Kommunen,
- ◆ als Realisierer von Wohnwünschen für seine Kunden und
- ◆ als Mitglied von gemeinsamen Investitionspools mit den Bestandhaltern im Ruhrgebiet.

## Wörterbuch des Ruhrgebiets / Darüber spricht das Ruhrgebiet

**ARBEIT**, die *f* (auch Grundform für Arbeiter / -milieu / -stadt): Ursache für die Entwicklung des Ruhrgebiets. Die Diskussion über den Strukturwandel dominiert deshalb das Narrativ, dass es ohne neue Arbeit auch keine Zukunft gebe. Allerdings sollte es nicht verboten sein, auch über das Ruhrgebiet als attraktiven Wohn- und Freizeitstandort (-> Leuchtturm) laut nachzudenken.

**GRENZERTRAGSLAGE**, die *f*: In der Landwirtschaft Felder, deren Bestellung gerade noch wirtschaftlich ist – übertragen auf das Ruhrgebiet eine Bezeichnung für nördliche Stadtteile. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung wären hier mehr Bauprojekte wünschenswert, wegen ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit haben sie bislang aber schwerpunktmäßig südlich des -> Sozialäquators stattgefunden.

**HAUPTSTADT WESTFALENS**, die *f*: Sichtweise von Dortmund, die für sich beanspruchen, vom Ruhrgebiet, seinem Strukturwandel, den strukturschwachen Nachbarstädten und der Tatsache, dass man dann nur eine Stadt von vielen ist, entkoppelt zu sein. Verwiesen wird dabei auf den Stellenwert der Stadt als Zentrum und Versorger des ganzen Raums östlich des Ruhrgebiets.

**HELLWEGSCHIENE**, die *f*: In der Vielzahl an Unterteilungen, die existieren, um die Heterogenität des Ruhrgebiets zu ordnen, ist das diejenige, welche die relativ bessere Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung der Städte entlang der zentralen Achse des mittelalterlichen Hellwegs, der heutigen B1 bzw. des -> Sozialäquators bezeichnet.

**INDUSTRIEKULTUR**, die *f*: Reminiszenz an die Entstehungsgeschichte des Ruhrgebiets und gleichzeitig touristisches Ziel im Rahmen von IBA-Emscher-Park und Weltkulturerbe Zollverein. So wie zur Lederhose der Laptop gehört, darf Industriekultur aber nicht alleine stehen. Übrigens bietet das Ruhrgebiet außerhalb der Industriekultur auch viele andere Natur- und Kulturdenkmäler.

**INVESTITIONSPPOOL**, der *m*: Idee, dass mehrere größere (und professionelle) Akteure in einem Quartier mit städtebaulichen oder sozialen Problemen wechselseitig Ausstrahlungseffekte generieren. Klassischerweise ein Zusammenspiel von Bestandhaltern, sollte aber auch bei größeren Neubaumaßnahmen funktionieren, damit diese nicht als -> Ufo landen.

**KIRCHTURMDENKEN**, das *n*: Negatives Gegenstück zur gesunden Konkurrenz. Bezeichnet den Wunsch jeder Einzelstadt, für sich voranzukommen. Kann motivieren, führt aber auch zu Verlierern und einer schlechteren Wahrnehmung einer Region aus dann vielen kleinen -> Vollsortimentern. Übrigens gibt es im Ruhrgebiet tatsächlich beeindruckende Kirchtürme – auf Quartiersebene.

**LEUCHTTURM**, der *m*: Stadtentwicklungsprojekt mit Strahlkraft, welches die Stadt bzw. die Region bekannt macht. Es gibt in der Region viele, z. B. die Zeche Zollverein, den Landschaftspark Duisburg-Nord oder den Phoenixsee. Hilft bei der regionalen Identitätsbildung nach innen und außen, ersetzt aber nicht eine große Menge von guten -> Schwarzbrotprojekten.

**PAUKENSCHLAG**, der *m*: Etwas Ähnliches wie ein -> Leuchtturm, allerdings eher Event als Bauprojekt. Auch hiervon gab es in den letzten Jahren zahlreiche Beispiele: IBA-Emscher-Park, Kulturhauptstadt 2010, Grüne Hauptstadt Europas, Bewerbung für Olympia 2032 etc.

**RADFERNWEG**, der *m*: Zusammen mit seinem Pendant, dem Radschnellweg, eine Mobilitätsstrategie, bei der man sich fragt, warum sie nicht schon länger existiert. Damit können sowohl touristische Zielgruppen angesprochen werden als auch lokale Fahrradpendler. Gleichzeitig werden noch Orte mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Bonuspunkt im Ruhrgebiet sind die vielen stillgelegten Bahntrassen.

**REITERHOF**, der *m*: Vermutlich diejenige Landnutzung, die Auswärtige am wenigsten im Ruhrgebiet vermuten und die doch in großer Zahl das Landschaftsbild prägt.

**REPRODUKTIONSRATE**, die *f* (auch Ersatzbedarf oder Generationswechsel im Gebäudebestand): Bezeichnet die Tatsache, dass selbst bei sinkenden Bevölkerungszahlen und stagnierenden Haushaltszahlen noch (Ersatz-)Neubau notwendig ist – denn v. a. aus der das Ruhrgebiet prägenden Bauepoche – der Nachkriegszeit – sind nicht alle Gebäude wirtschaftlich und technisch erhaltenswert.

**SCHWARZBROTPROJEKT**, das *n*: Das bekannteste kulinarische Erzeugnis Westfalens stand Pate für die Tatsache, dass jenseits von -> Leuchttürmen, -> Paukenschlägen und -> Ufos auch eine Menge unauffälliger qualitativvoller Wohnungsbauprojekte notwendig sind, um städtebauliche Verbesserungen und eine ausreichende -> Reproduktionsrate im Gebäudebestand zu erreichen.

**SOZIALÄQUATOR**, der *m*: Bezeichnet die stadtübergreifende Teilung des Ruhrgebiets in einen reicheren Süden und einen ärmeren Norden. Als Äquatorlinie gilt dabei die A40. Das ist problematisch, aber eine Gentrifizierung des preisgünstigen Nordens (-> Grenzertragslage) birgt auch Diskussionsstoff. Vor allem geht es, so die KollegInnen von „nordwärts“, um eine Harmonisierung der Lebensverhältnisse.

**STADTLANDSCHAFT**, die *f*: Städtebauliches Leitbild der Nachkriegszeit, das in der Praxis dann leider mehr autogerechte Stadt und fehlende Urbanität als die eigentlich intendierte Verzahnung von Stadt und Landschaft wurde. -> Radfernwege und -> Industriekultur bieten gerade im Ruhrgebiet nun die Chance, Zersiedlung und „Zwischenstadt“ positiv zur Stadtgestaltung zu nutzen.

**UFO**, das *n*: Sollte mal als Einkaufszentrum auf dem Dortmunder Hauptbahnhof landen und ist nun 20 Jahre später der Grund dafür, dass der Dortmunder Hauptbahnhof aussieht, wie er aussieht. Der Begriff wird inzwischen für alles verwendet, was irgendwie ohne Bezug zur Umgebung landet. Projektentwickler sollten deshalb besser keinen Kontakt mit Außerirdischen aufnehmen.

**VOLLSORTIMENTER**, der *m*: Bezeichnet im Rahmen des -> Kirchturmdenkens einen Strategieansatz, bei dem jede einzelne Stadt eine altenfreundliche, prestigeträchtige und preisgünstige Unistadt und ein Standort für Big Business und junge Kreative mit der Spezialisierung auf alle Branchen dieser Welt sein will – und das besser als die Nachbarkommune, die exakt die gleiche Strategie verfolgt.

**ZECHENSIEDLUNG**, die *m*: Die Region prägende Wohnquartiere mit vormals teils problematischem Image, welche nun wegen städtebaulicher Gesamtkonzeption und -> Industriekultur als Identifikationspunkte und Vorbilder für neue Siedlungen dienen (z. B. bei der IBA Emscher-Park). Dabei stehen Denkmalschutz und aktuelle Wohnbedürfnisse manchmal in einem Spannungsfeld.



## Unsere Vision

Wohnfreude ist eines der wichtigsten Elemente unseres Lebensglücks. Hierzu bedarf es mehr als nur eines Daches über dem Kopf. Wir stehen für Wohnviertel und Stadtteile, in denen sich die Bewohner und Besucher willkommen fühlen. Die Bewohner sollen sich in ihrem Wohnumfeld genauso zu Hause fühlen wie in ihren eigenen vier Wänden. Daher setzen wir uns für Lebensumfelder mit eigener Identität ein, die Mensch und Natur Raum geben und dazu einladen, Dinge im Freien zu unternehmen. Wir denken beim Entwickeln an die Zukunft und respektieren zugleich die Vergangenheit und das, was vorher schon da war: beispielsweise der Bach oder die Buche. In einer lebendigen Umgebung sind alle Zeiten zu spüren. Bauen bedeutet Weiterbauen.

Wir von BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) glauben, dass wir mit unseren Projekt- und Gebietsentwicklungen für unsere Kunden, Städte, Gemeinden, für die Gesellschaft sowie für die Umwelt einen langfristig wirkenden Mehrwert schaffen können.

## Persönliche Ansprechpartner vor Ort

Persönliche Nähe und lokale Marktkenntnisse sind in der Immobilienwirtschaft von entscheidender Bedeutung. Unsere Projekte werden von unseren neun Niederlassungen Hamburg, Leipzig, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Nürnberg und München oder unseren Regionalbüros in Hannover, Dortmund, Weimar, Koblenz, Mannheim, Freiburg und Überlingen realisiert. Sie steuern die lokalen Projekte und sind kompetente Ansprechpartner vor Ort für Kunden sowie für öffentliche Institutionen. Wir nutzen die Erfahrungen von vielen realisierten Projekten aus unseren Niederlassungen in Deutschland. Natürlich tauschen wir uns auch mit unseren Partnern in den Niederlanden intensiv über die verschiedenen Projekte aus. Von diesem Know-how profitieren nicht nur wir, sondern auch unsere Kunden. Hohe Wohn- und Lebensqualitäten bebauter Flächen – das ist unser Anspruch als BPD.

## Seit über 75 Jahren gestalten wir lebendige Räume

Mit der Erfahrung einer 75-jährigen Unternehmens-tradition besteht unser Ziel darin, durch unternehmerisches Handeln langfristige Werte zu schaffen. Mit unserer Mission „Gestaltung lebendiger Räume“ wollen wir für Menschen ein liebenswertes Zuhause schaffen und zugleich ein attraktives Wohnumfeld. Dabei sind wir sowohl für unsere Kunden als auch für Städte, Kommunen und Gemeinden ein verlässlicher Partner. Unsere Kunden können auf die Zuverlässigkeit unserer Versprechen und auf die Sicherheit der Projektdurchführung vertrauen.

Als ein Unternehmen der Rabobank haben wir einen finanzstarken Hintergrund und bieten unseren Partnern und Kunden eine finanzielle Planungssicherheit mit uns.

## Deutschlandweite Projekt- und Realisierungskompetenz



„Wir sind Pioniere für Wohngebiete, die es noch nicht gibt.“



**> 1 Million**  
Menschen leben in Wohngebieten,  
die unsere Handschrift tragen



**> 20**  
Niederlassungen

**> 700**  
Beschäftigte  
in Deutschland und  
den Niederlanden



**> 374.000**  
verkaufte Häuser und  
Wohnungen seit 1946



Ein Unternehmen  
der Rabobank



Wir legen Wert auf  
**Nachhaltigkeit**



**Unsere Rolle**  
Projekt- und Gebietsentwickler



Wir sind **Pioniere**  
für Wohngebiete,  
die es noch nicht gibt



**Lebendige Räume**

# Mitten im Markt: BPD in NRW

Der Wohnungsmarkt ist sehr vielfältig und selbst innerhalb Deutschlands gibt es regionale Unterschiede. So kann es in einer Kleinstadt in Baden-Württemberg eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten geben, während in Hamburg oder Frankfurt vor allem Eigentumswohnungen gefragt sind. Durch unsere 16 Standorte in Deutschland stehen wir mitten im Markt und können auf Wohntrends reagieren. Im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sind wir mit unseren drei Bürostandorten in Köln, Düsseldorf und Dortmund bestens aufgestellt.

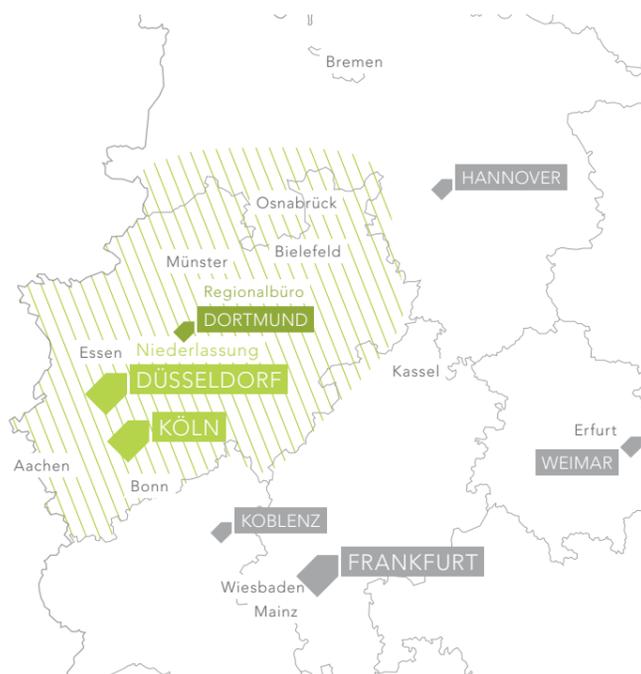
Das Bundesland birgt große Potenziale, ist aber auch sehr unterschiedlich in seinen einzelnen Regionen. Neben den Metropolen engagieren wir uns in vielen Städten im Haus- und Wohnungsbau. Unter anderem in Aachen, Bonn, Brühl, Krefeld, Neuss, Osnabrück und Solingen.

## Jedes einzelne Bauvorhaben eine eigene Identität

Seit 2010 ist BPD in NRW aktiv und baut Wohnungen und Häuser, die Menschen aus der Region künftig ihr Zuhause nennen, zum Beispiel:

- ◆ In Düsseldorf-Bilk – einem der ältesten Stadtteile der Landeshauptstadt – entwickelte BPD mit den Karolinger Höfen ein gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Wohnangeboten zur Miete und zum Kauf für Jung und Alt. Rund zwei Drittel der Erwerber kamen aus der direkten Nachbarschaft.
- ◆ Mitten im Bergischen Land, nah an Düsseldorf und Köln gelegen, entstand in Solingen-Ohligs die Quartiersentwicklung „Heimspiel“: Auf dem alten Stadiongelande des ehemaligen Fußball-Zweitligisten SG Union Solingen stehen heute zwei frei stehende Einfamilienhäuser, 32 Doppelhaushälften, 28 Reihenhäuser und sechs Mehrfamilienhäuser.
- ◆ In Köln-Lind entsteht eine von 100 Klimaschutzsiedlungen nach dem Leitfaden der nordrhein-westfälischen Landesregierung.
- ◆ In Meerbusch-Büderich kommen im BÖHLERLEBEN „Wohnen, Leben und Arbeiten für Alle“ auf 800 Wohneinheiten sowie Gewerbe, Kita und Schule auf kreative Art zusammen.
- ◆ Im beliebten Bochumer Stadtteil Wiemelhausen entwickelt BPD ein ganzheitliches Quartier, das Wohnen, Arbeiten und Natur verbindet.

**Aktuell arbeiten wir an verschiedenen Projekt- und Gebietsentwicklungen, die es uns erlauben, in den nächsten Jahren 3.600 Wohneinheiten zu errichten.**



↑ Bochum-Wiemelhausen, ParkViertel



↑ Düsseldorf-Ludenberg, Park Ludenberg



↓ Meerbusch-Büderich, BÖHLERLEBEN



↑ Solingen-Ohligs, Heimspiel

↑ Düsseldorf-Bilk, Karolinger Höfe



© luxfeld digital art



# RuhrStädteStudie

ESSEN – BOCHUM – DORTMUND

UNSERE ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

[www.bpd.de/studien](http://www.bpd.de/studien)

EINE STUDIE VON BPD

**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

Zentrale

Solmsstraße 18

60486 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 509579-2900

[info@bpd-de.de](mailto:info@bpd-de.de)

[www.bpd.de](http://www.bpd.de)



bouwfonds immobilienentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank