

# **Gutachten über regional beeinflussende Faktoren der Wohnstandortwahl**

Bericht für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau  
und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

Tel.: 0234 890 34-0

Fax: 0234 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e. V.

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung .....</b>	<b>9</b>
1.1. Untersuchungsziele .....	9
1.2. Anforderungen an die Analyse von Determinanten der Wohnstandortwahl .....	10
1.3. Auswahl der Fallstudienstandorte: Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn.....	11
<b>2. Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b>	<b>13</b>
2.1. Region Düsseldorf .....	13
2.2. Region Paderborn.....	14
2.3. Zusammenschau.....	14
<b>3. Ablauf und methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>16</b>
3.1. Baustein 1: Meta-Analyse zum aktuellen Stand der Forschung und Datenreanalyse .....	16
3.2. Baustein 2: Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens und Charakterisierung der Regionen.....	17
3.3. Baustein 3: Qualitative Analyse des Wanderungsgeschehens – Bewohnerbefragung zur Wahl des Wohnstandortes .....	19
<b>4. Baustein 1: Meta-Analyse zum aktuellen Stand der Forschung und Datenreanalyse .....</b>	<b>23</b>
<b>5. Baustein 2: Charakterisierung der Regionen und Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens .....</b>	<b>28</b>
5.1. Charakterisierung der Regionen .....	28
5.1.1 Region Düsseldorf.....	28
5.1.2 Region Paderborn .....	38
5.2. Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens .....	47
5.2.1 Wanderungsbewegungen in NRW.....	47
5.2.2 Analyse des Wanderungsverhaltens nach Alterskohorten in den Wohnungsmarktregionen .....	49
5.2.3 Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Quellgebieten innerhalb der Wohnungsmarktregionen .....	50
<b>6. Baustein 3: Qualitative Analyse des Wanderungsgeschehens – Bewohnerbefragung zur Wahl des Wohnstandorts.....</b>	<b>56</b>
6.1. Charakterisierung der Wohnbevölkerung .....	56
6.1.1 Region Düsseldorf.....	56
6.1.2 Region Paderborn .....	59
6.2. Wohnzufriedenheit, Attraktivitäts- und Relevanzmerkmale.....	61
6.2.1 Region Düsseldorf.....	63
6.2.2 Region Paderborn.....	77
6.3. Wanderungspläne, Wanderungsgründe und Bindungstreiber .....	91
6.3.1 Region Düsseldorf.....	91
6.3.2 Region Paderborn .....	106
6.4. Verschränkung mit umliegenden Gemeinden.....	118
6.4.1 Region Düsseldorf.....	118
6.4.2 Region Paderborn .....	119
6.5. Wohnwünsche .....	120

6.5.1	Region Düsseldorf.....	120
6.5.2	Region Paderborn .....	124
<b>7.</b>	<b>Baustein 4: Fazit, Handlungsrelevanz, -felder und -optionen.....</b>	<b>128</b>
7.1.	Fazit .....	129
7.2.	Handlungsrelevanz.....	136
7.2.1	Wohnungsmarktregion Düsseldorf .....	138
7.2.2	Wohnungsmarktregion Paderborn.....	142
7.3.	Handlungsfelder und -optionen.....	144
7.3.1	Freizeitorientierte Infrastruktur, Lifestyle, Gastronomie.....	145
7.3.2	Barrierefreiheit .....	145
7.3.3	Image/Prestige/Ambiente .....	146
7.3.4	Umweltbelastungen.....	146
7.3.5	Verkehrsinfrastrukturen .....	147
7.3.6	Einzelhandelsinfrastrukturen und medizinische Infrastrukturen .....	148
7.3.7	Soziales Wohnumfeld und Sauberkeit.....	148
7.3.8	Soziale/familienorientierte Infrastrukturen .....	149
7.3.9	Wohnungsmarkt .....	149
7.3.10	Städtemarketing und „Stärken stärken“ .....	151
<b>8.</b>	<b>Übertragbarkeit auf andere Regionen.....</b>	<b>152</b>
<b>9.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>156</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2017 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 (WMR Düsseldorf) .....	12
Abbildung 2: Bevölkerungsstand 2017 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 (WMR Paderborn) .....	12
Abbildung 3: Systematik der InWIS-Wohnlagenbewertung .....	18
Abbildung 4: Vorstellung der sechs Wohnkonzepte .....	22
Abbildung 5: Wanderungsverhalten nach Alter und Grad der Verstädterung .....	26
Abbildung 6: Wohnungsmarkttypisierung der Region Düsseldorf.....	29
Abbildung 7: Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen (WMR Düsseldorf).....	30
Abbildung 8: Kaufpreisentwicklung freist. Einfamilienhäuser (WMR Düsseldorf) .....	30
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (WMR Düsseldorf).....	31
Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur in den Gemeinden der WMR Düsseldorf.....	32
Abbildung 11: Auspendler und Pendlersaldo in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf 2017.....	34
Abbildung 12: Hauptzielorte der Auspendler in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf 2017 .....	35
Abbildung 13: Infrastrukturelle Bewertung der Region Düsseldorf .....	36
Abbildung 14: Wohnlagenbewertung (WMR Düsseldorf) .....	38
Abbildung 15: Wohnungsmarkttypisierung der Region Paderborn.....	39
Abbildung 16: Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen 2008 bis 2018 (WMR Paderborn) .....	40
Abbildung 17: Kaufpreisentwicklung freist. Einfamilienhäuser 2008 bis 2018 (WMR Paderborn) .....	40
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (WMR Paderborn).....	41
Abbildung 19: Entwicklung der Altersstruktur in den Gemeinden der Region Paderborn .....	42
Abbildung 20: Auspendler und Pendlersaldo in der Wohnungsmarktregion Paderborn 2017 .....	44
Abbildung 21: Hauptzielorte der Auspendler in der Wohnungsmarktregion Paderborn 2017.....	45
Abbildung 22: Infrastrukturelle Bewertung der Region Paderborn .....	46
Abbildung 23: Wohnlagenbewertung (WMR Paderborn) .....	47
Abbildung 24: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo 2013 bis 2017 pro 1.000 Einwohner (NRW) .....	48
Abbildung 25: Wanderungssalden innerhalb der Region 2013 bis 2017 (WMR Düsseldorf) .....	51
Abbildung 26: Wohnungsmarktregion Düsseldorf – Top 5-Wanderungssalden (2013–2017) ohne die Dominanz der Stadt Düsseldorf .....	53
Abbildung 27: Wanderungssalden innerhalb der Region 2013 bis 2017 (WMR Paderborn).....	54
Abbildung 28: Wohnungsmarktregion Paderborn – Top 5-Wanderungssalden ohne die Dominanz der Stadt Paderborn .....	55
Abbildung 29: Bewohner der Stadt Düsseldorf nach Haushaltstypen.....	57
Abbildung 30: Bewohner der Stadt Düsseldorf nach Wohnkonzepten.....	57
Abbildung 31: Bewohner des Düsseldorfer Umlandes nach Haushaltstypen.....	58
Abbildung 32: Bewohner des Düsseldorfer Umlandes nach Wohnkonzepten.....	58
Abbildung 33: Bewohner der Stadt Paderborn nach Haushaltstypen .....	59
Abbildung 34: Bewohner der Stadt Paderborn nach Wohnkonzepten .....	60
Abbildung 35: Bewohner Paderborner Umlandgemeinden nach Haushaltstypen .....	60
Abbildung 36: Bewohner Paderborner Umlandgemeinden nach Wohnkonzepten.....	61
Abbildung 37: Modellaufbau bei der Messung von Wohnzufriedenheit.....	62
Abbildung 38: Interpretation der Werte .....	63
Abbildung 39: Gesamtzufriedenheit (WMR Düsseldorf) .....	64
Abbildung 40: Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnsituation (WMR Düsseldorf).....	65
Abbildung 41: Relevanz der Merkmale des Teilbereichs Wohnsituation (WMR Düsseldorf) .....	70

Abbildung 42: Zufriedenheit mit dem Teilbereich Gesamtstadt (WMR Düsseldorf) .....	71
Abbildung 43: Relevanz der Merkmale des Teilbereichs Gesamtstadt (WMR Düsseldorf) .....	75
Abbildung 44: Soll-Ist-Profil Stadt Düsseldorf.....	76
Abbildung 45: Soll-Ist-Profil Düsseldorfer Umland .....	77
Abbildung 46: Gesamtzufriedenheit (WMR Paderborn) .....	78
Abbildung 47: Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnsituation (WMR Paderborn) .....	79
Abbildung 48: Relevanz der Merkmale der Wohnsituation (WMR Paderborn) .....	83
Abbildung 49: Bewertung des Teilbereichs Gesamtstadt (WMR Paderborn) .....	85
Abbildung 50: Relevanz der Merkmale der Gesamtstadt (WMR Paderborn) .....	89
Abbildung 51: Soll-Ist-Profil Paderborn.....	90
Abbildung 52: Soll-Ist-Profil Paderborner Umland.....	90
Abbildung 53: Herkunftsort der Zugezogenen (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl .....	92
Abbildung 54: Wohnverhältnis vor und nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf) .....	92
Abbildung 55: Wohnungsgrößen vor und nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf) .....	93
Abbildung 56: Wohnkosten vor und nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf) .....	93
Abbildung 57: Wichtigste Zuzugsgründe (WMR Düsseldorf) .....	94
Abbildung 58: Suchregion der Zugezogenen (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl .....	97
Abbildung 59: Verbesserung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf) .....	97
Abbildung 60: Verschlechterung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf).....	98
Abbildung 61: Erneuter Zuzug (WMR Düsseldorf) .....	98
Abbildung 62: Möglicher Zuzug in eine Umlandgemeinde (WMR Düsseldorf) .....	99
Abbildung 63: Fortzugsziel (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl.....	99
Abbildung 64: Wichtigste Fortzugsgründe (WMR Düsseldorf) .....	100
Abbildung 65: Weitere Suchregionen der Fortzugsplaner (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl .....	102
Abbildung 66: Bedingungen für den Verbleib (WMR Düsseldorf) .....	102
Abbildung 67: Umlandgemeinde potenziell interessant (WMR Düsseldorf) .....	103
Abbildung 68: Ermittlung der Bewohnerbindung.....	103
Abbildung 69: Bewohnerbindung (WMR Düsseldorf) .....	104
Abbildung 70: Konstrukt des Bindungstreibers .....	105
Abbildung 71: Bindungstreiber in der Stadt Düsseldorf .....	105
Abbildung 72: Bindungstreiber im Düsseldorfer Umland .....	106
Abbildung 73: Herkunftsort der Zugezogenen (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl.....	106
Abbildung 74: Wohnverhältnis vor und nach dem Zuzug.....	107
Abbildung 75: Wohnungsgrößen vor und nach dem Zuzug (WMR Paderborn) .....	107
Abbildung 76: Wohnkosten vor und nach dem Zuzug (WMR Paderborn) .....	108
Abbildung 77: Wichtigste Zuzugsgründe (WMR Paderborn) .....	108
Abbildung 78: Suchregion der Zugezogenen (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl.....	111
Abbildung 79: Verbesserung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Paderborn) .....	111
Abbildung 80: Verschlechterung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Paderborn) .....	112
Abbildung 81: Erneuter Zuzug (WMR Paderborn).....	112
Abbildung 82: Möglicher für Zuzug in Umlandgemeinde (WMR Paderborn).....	113
Abbildung 83: Wichtigste Fortzugsgründe (WMR Paderborn).....	114
Abbildung 84: Umlandgemeinde potenziell interessant (WMR Paderborn).....	115
Abbildung 85: Bewohnerbindung (WMR Paderborn).....	116
Abbildung 86: Bindungstreiber in der Stadt Paderborn .....	117
Abbildung 87: Bindungstreiber im Paderborner Umland.....	117

Abbildung 88: Zielorte von Aktivitäten (WMR Düsseldorf) .....	119
Abbildung 89: Zielorte von Aktivitäten (WMR Paderborn) .....	120
Abbildung 90: Optimierung der Wohnung (WMR Düsseldorf) .....	121
Abbildung 91: Wunschwohnverhältnis und Wunschwohnungstyp (WMR Düsseldorf) .....	121
Abbildung 92: Gewünschte Wohnungsgröße (WMR Düsseldorf) .....	122
Abbildung 93: Wunschwohnungstyp (WMR Düsseldorf) .....	122
Abbildung 94: Belastung für die Wunschwohnung (WMR Düsseldorf) .....	123
Abbildung 95: Optimierung der Wohnung (WMR Paderborn) .....	124
Abbildung 96: Wunschwohnverhältnis und Wunschwohnungstyp (WMR Paderborn) .....	124
Abbildung 97: Größe der Wunschwohnung (WMR Paderborn).....	125
Abbildung 98: Wunschwohnungstyp (WMR Paderborn) .....	126
Abbildung 99: Zahlungsbereitschaften für die Wunschwohnung (WMR Paderborn) .....	127
Abbildung 100: Matrix Handlungsrelevanz und kommunale Beeinflussbarkeit für das Düsseldorfer Umland .....	139
Abbildung 101: Interpretation der Relevanzabbildungen.....	140
Abbildung 102: Handlungsrelevanz nach Haushaltstyp für das Düsseldorfer Umland .....	140
Abbildung 103: Handlungsrelevanz nach Kommune für das Düsseldorfer Umland .....	141
Abbildung 104: Matrix Handlungsrelevanz und kommunale Beeinflussbarkeit für das Paderborner Umland .....	142
Abbildung 105: Handlungsrelevanz nach Haushaltstyp für das Paderborner Umland.....	143
Abbildung 106: Handlungsrelevanz nach Cluster für das Paderborner Umland.....	144
Abbildung 107: Übertragbarkeit Region Düsseldorf – Wohnungsmarkttypisierung.....	152
Abbildung 108: Infrastrukturelle Ausstattung in den Städten und Gemeinden der Rheinschiene .....	153
Abbildung 109: Übertragbarkeit Region Paderborn – Wohnungsmarkttypisierung .....	154
Abbildung 110: Infrastrukturelle Ausstattung in der Region Münsterland/Westfalen .....	155
Abbildung 111: Beschreibung der sechs Wohnkonzepte .....	157

## Tabellen

Tabelle 1: Kaufkraft und Arbeitsmarktdaten (WMR Düsseldorf).....	33
Tabelle 2: Kaufkraft und Arbeitsmarktdaten (WMR Paderborn) .....	43
Tabelle 3: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2013 bis 2017 pro 1.000 Einwohner (WMR Düsseldorf).....	49
Tabelle 4: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2013 bis 2017 pro 1.000 Einwohner (WMR Paderborn).....	50
Tabelle 5: Wanderungsverflechtungen 2013–2017 der Stadt Düsseldorf in der Wohnungsmarktregion .....	52
Tabelle 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Paderborn in der Wohnungsmarktregion .....	55
Tabelle 7: Zufriedenheit mit Einzelmerkmalen der Dimension Wohnnahbereich (Mittelwertdarstellung; WMR Düsseldorf).....	66
Tabelle 8: Zufriedenheit mit Einzelmerkmalen der Dimension Wohnstandort (Mittelwertdarstellung; WMR Düsseldorf) .....	67
Tabelle 9: Attraktivitätsfaktoren des Ortsteils (WMR Düsseldorf) .....	68
Tabelle 10: Abträgliche Faktoren des Ortsteils (WMR Düsseldorf).....	69
Tabelle 11: Zufriedenheit mit den Einzelmerkmalen des Teilbereichs Gesamtstadt (Mittelwertdarstellung; WMR Düsseldorf).....	72
Tabelle 12: Attraktivitätsfaktoren der Gesamtstadt (WMR Düsseldorf) .....	73
Tabelle 13: Abträgliche Faktoren der Gesamtstadt (WMR Düsseldorf) .....	74

Tabelle 14: Zufriedenheit mit einzelnen Merkmalen der Dimension Wohnungsnahbereich (Mittelwertdarstellung; WMR Paderborn) .....	80
Tabelle 15: Zufriedenheit mit einzelnen Merkmalen der Dimension Wohnstandort (Mittelwertdarstellung; WMR Paderborn) .....	81
Tabelle 16: Attraktivitätsfaktoren des Ortsteils (WMR Paderborn) .....	82
Tabelle 17: Abträgliche Faktoren der Wohnsituation (WMR Paderborn).....	83
Tabelle 18: Bewertung der Einzelmerkmale des Teilbereichs Gesamtstadt (Mittelwertdarstellung; WMR Paderborn) .....	86
Tabelle 19: Attraktivitätsfaktoren der Gesamtstadt (WMR Paderborn) .....	87
Tabelle 20: Abträgliche Faktoren der Gesamtstadt (WMR Paderborn) .....	88
Tabelle 21: Generelle Zuzugsgründe (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl .....	95
Tabelle 22: Suchdauer (WMR Düsseldorf).....	96
Tabelle 23: Generelle Fortzugsgründe (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl.....	101
Tabelle 24: Generelle Zuzugsgründe (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl .....	109
Tabelle 25: Suchdauer der Zugezogenen (WMR Paderborn) .....	110
Tabelle 26: Generelle Fortzugsgründe (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl.....	115
Tabelle 27: Teilnahmehäufigkeiten und -anteile an der Bewohnerbefragung .....	156

# 1. Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1. Untersuchungsziele

Die Struktur und die Entwicklung von Wohnungsmärkten werden durch vielschichtige Faktoren beeinflusst. Neben der demografischen Entwicklung zählt hierzu vor allem auch das Wanderungsverhalten. Die allgemeine Tendenz zu Alterung und gleichzeitiger Schrumpfung der Gesellschaft ist durch die vermehrte Zuwanderung nach Deutschland innerhalb der vergangenen Jahre zum Teil deutlich abgeschwächt worden.<sup>1</sup> Gleichzeitig ist eine Zunahme der Anzahl privater Haushalte festzustellen, was insgesamt zu einer Zunahme der Wohnungsnachfrage führt – auch wenn sich diese regional unterschiedlich darstellt.<sup>2</sup> Die Entwicklung ist auch in Nordrhein-Westfalen festzustellen: Trotz des demographischen Wandels gilt auch für das Land Nordrhein-Westfalen seit einigen Jahren die Tendenz einer wachsenden Bevölkerung<sup>3</sup> – von 2013 bis 2017 ist ein Bevölkerungszuwachs von rd. zwei Prozent zu verzeichnen. Überwiegend setzt sich dieser Trend auch auf regionaler Ebene innerhalb NRW fort. Auffällig stark durch Wachstum geprägt sind etwa die Rheinmetropolen Düsseldorf oder Köln, aber auch Oberzentren wie Münster oder Paderborn verzeichnen Zuwachsraten, die deutlich über dem Landesdurchschnitt liegen. Auch ländliche, einst eher schrumpfende Gebiete wie der Oberbergische Kreis oder der Kreis Euskirchen weisen im gleichen Zeitraum leichte Bevölkerungsgewinne auf. Dennoch gestaltet sich die Entwicklung im Bundesland sehr unterschiedlich. Zwar konnte zuletzt die überwiegende Zahl der Gemeinden in NRW Wanderungsgewinne verzeichnen, jedoch gilt dies in besonderem Maß für urbane Städte mit einer hohen Zentralität. So finden sich auch Kommunen, die im Mittel der letzten Jahre Wanderungsverluste verzeichnen – etwa im Sauerland und in Ostwestfalen.<sup>4</sup>

Die wohnungspolitische Folgerung aus dieser insgesamt deutlich zunehmenden Entwicklung der Wohnraumnachfrage liegt für viele Regionen in einer – teils deutlichen – Ausweitung des verfügbaren Wohnraumangebots. Eine auch zukünftig bedarfs- und nachfragegerechte Gestaltung von Wohnraum ist dabei mit Unsicherheiten verbunden, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen demografischen Ausgangslage – zwischen den einzelnen Teilräumen von NRW variieren können.

Im Falle der Kommunen, die dauerhaft durch starkes Wachstum geprägt sind – hierzu zählen etwa Düsseldorf, Köln, Paderborn –, besteht die wohnungspolitische Herausforderung insbesondere im Umgang mit verfügbaren Kapazitäten. Angesichts beschränkter Wohnbaulandreserven ist zu analysieren, unter welchen (qualitativen) Voraussetzungen eine Verlagerung des Zuzugsverhaltens in die Umlandgemeinden von Regionen mit stark angespannten Wohnungsmärkten möglich ist.

Bei den beschriebenen Wanderungsentwicklungen handelt es sich um die Summe vielfältiger individueller Entscheidungen und Abwägungsprozesse, in denen eine Vielzahl an unterschiedlichen Faktoren eine Rolle spielen können. Neben verfügbaren Wohnraumangeboten und Preisen, Arbeits- und Berufspendleroptionen sowie Infrastrukturen sind gerade auch subjektive Faktoren wie die wahrgenommene Wohnstandortattraktivität von Bedeutung. Ein tiefgehendes Verständnis dieser Entscheidungen und der Relevanz einzelner Faktoren setzt umfassende Analysen voraus. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel des vorliegenden Gutachtens, eine objektive gutachterliche Analyse der Faktoren zu erhalten, die die Wohnstandortwahl von

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (2018): Wanderungen. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Wanderungen/Tabellen/WanderungenAlle.html> (Stand: 13.04.2018).

<sup>2</sup> IT.NRW (2019): Privathaushalte 2008 – 2017 nach Haushaltsgröße. Abrufbar unter: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/privathaushalte-2008-2017-nach-haushaltsgroesse-1217> (Stand: 02.07.2019). Die Statistik zeigt, dass die Zahl der Privathaushalte in NRW im Zeitraum von 2008 bis 2017 um 124.000 gestiegen ist, während die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,09 auf 2,03 Personen gesunken ist. Die Landesdatenbank zeigt darüber hinaus regionale Unterschiede: Bspw. einen deutlichen Anstieg der Zahl der Haushalte in Düsseldorf, einen schwachen in Oberhausen, einen moderaten im Kreis Borken und Stagnation im Hochsauerlandkreis.

<sup>3</sup> IT.NRW (2018): Landesdatenbank NRW. Abrufbar unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online> (Stand: 25.03.2019). Der oben genannte Befund behält auch die Aussagekraft, wenn man das Jahr 2016, das von IT.NRW als methodisch heikel eingestuft wird, nicht einbezieht.

<sup>4</sup> IT.NRW (2018): Landesdatenbank NRW (s. Fußnote 3).

Menschen maßgeblich beeinflussen, um hierauf aufbauend Konzepte für eine bedarfs- und nachfragegerechte Ausweitung des Wohnraumangebots zu entwickeln. Im Zuge dessen sollen Antworten auf folgende Fragen gefunden werden:

- Welche Attraktivitätsmerkmale sind kennzeichnend für stark wachsende Kommunen?
- Welche individuellen Entscheidungen stehen hinter dem kommunalen Wanderungsgeschehen?
- Wie unterscheiden sich einzelne Bewohner-/Zielgruppen hinsichtlich ihrer Kriterien bei der Wohnstandortwahl?
- Welche Attraktivitätsmerkmale sollten Umlandkommunen von Schwarmstädten aufweisen, um als potenzielle Ausweichstandorte bei der Wohnstandortwahl einzelner Zielgruppen in Frage zu kommen?
- Und schließlich handlungsanleitend: Auf welche Weise können das Land NRW und die jeweiligen Kommunen die Attraktivität dieser Ausweichstandorte im Umfeld stark wachsender Kommunen erhöhen?

Zusätzlich wird auch die Frage angegangen, ob die Ergebnisse auf weitere Ballungsräume mit großem Wohnungsdruck übertragen werden können.

## 1.2. Anforderungen an die Analyse von Determinanten der Wohnstandortwahl

Bei der Bearbeitung dieser Fragestellungen wird ein Methodenmix verwendet, der zum einen eine quantitative Herangehensweise zur Analyse der Wanderungsbewegungen und zur Charakterisierung der Untersuchungsregionen vorsieht und zum anderen eine qualitative Analyse des Wanderungsgeschehens. Denn vom methodologischen Gesichtspunkt aus betrachtet erfordert die in den Vorüberlegungen aufgezeigte fundierte Identifikation der Attraktivitätsmerkmale von Zuzugs- und (potenziellen) Ausweichstandorten eine Analyse, die zwei verschiedene Betrachtungsebenen berücksichtigt:

- Strukturelle Ebene: Hierbei handelt es sich um die Analyse von Aggregat-Daten, die auf kommunaler Ebene betrachtet werden. Dazu zählt etwa das Wanderungsverhalten, das als die Summe individueller Wohnstandortwahlen (und damit deren Aggregat) betrachtet werden kann. Ebenso sind hier die Erkenntnisse der strukturellen Bedingungen in Bereichen wie etwa der Infrastruktur, den Wohnungs- und Arbeitsmarktcharakteristika oder der Wirtschaftsstärke eines Standortes von wesentlichem Interesse. Somit soll in diesem Analyseschritt der strukturelle Rahmen untersucht werden, in den die individuellen Entscheidungen zur Wohnstandortwahl eingebettet sind.
- Individuelle Ebene: Hiermit ist die Ebene persönlicher Entscheidungen gemeint. Im Zentrum der Analyse stehen Fragen nach individuellen Präferenzen und Entscheidungsprozessen sowie deren Hintergründen. Mögliche Analysefragen in diesem Bereich sind beispielsweise: „Warum haben sich Haushalte für ihren aktuellen (und ggf. gegen ihren vorherigen) Wohnstandort entschieden?“ „Welches sind die hauptsächlichen Entscheidungsgründe und welches sind ergänzende Erwägungsgründe der Wohnstandortwahl?“

Um eine adäquate Abbildung der Determinanten der Wohnstandortwahl zu gewährleisten, wird die vorliegende Analyse folgende Aspekte beinhalten:

- Baustein 1: Meta-Analyse zum aktuellen Stand der Forschung inkl. Datenreanalyse
- Baustein 2: Charakterisierung der Regionen und Analyse der Wanderungsverflechtungen der Kommunen in NRW, insbesondere in den beiden Wohnungsmarktregionen

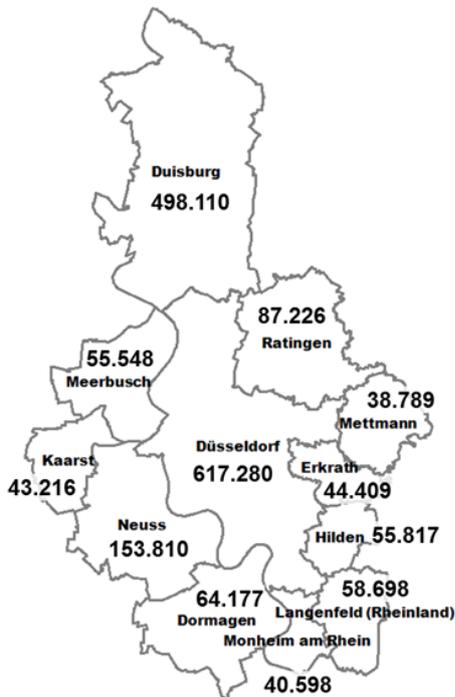
- Baustein 3: Analyse individueller Wohnstandortpräferenzen und Entscheidungen zur Wohnstandortwahl auf der Basis von repräsentativen Wohnbevölkerungsbefragungen in den beiden ausgewählten Wohnungsmarktregionen
- Baustein 4: Zusammenführung der Erkenntnisse zu einem Fazit sowie Ableitung von Handlungsfeldern und -optionen auf den Grundlagen von regionaler und zielgruppenorientierter Relevanz sowie kommunaler Beeinflussbarkeit
- Baustein 5: Erste Überlegungen zu einer Übertragbarkeit auf andere Regionen in NRW, die allerdings nur eine Diskussionsgrundlage darstellen können, ohne ein Substitut für dezidierte eigene Untersuchungen darzustellen

Die Untersuchung dieser Betrachtungsebenen setzt unterschiedliche Analyseschritte mit einem jeweils spezifischen methodischen Instrumentarium voraus. Unter Kapitel 2 werden die Bausteine 1 bis 3 und die jeweils eingesetzten Methoden näher beschrieben.

### **1.3. Auswahl der Fallstudienstandorte: Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn**

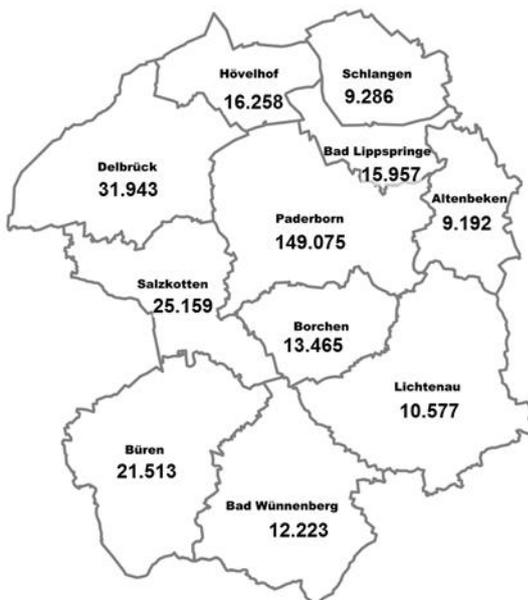
Für die Analyse von Fallstudien wurden durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn ausgewählt. Die Wahl dieser Fallstudien begründet sich dadurch, dass diese Regionen jeweils Markt- und Verflechtungskonstellationen abbilden, die für die Fragestellung von besonderem Interesse sind. So weisen die Kernstädte Düsseldorf und Paderborn generell ähnliche Tendenzen hinsichtlich ihrer Wohnungsmarktentwicklung auf, wenngleich die Intensität in Düsseldorf deutlich ausgeprägter ist. Darüber hinaus verfügen beide Kommunen über eine (deutlich) angespannte Wohnungsmarktlage in allen Segmenten, die zuletzt auch noch weiter zugenommen hat. Beide verfügen über eine eher junge Altersstruktur und sind bedeutende Arbeitsorte, wenngleich die Beschäftigungssituation der Bewohner der Städte weniger positiv ist. Unterschiede zeigen sich allerdings im Hinblick auf die umliegenden Gemeinden der beiden Kernstädte. Während der flächendeckend starke Druck auf dem Wohnungsmarkt in der Region Paderborn an den Stadtgrenzen der Kernstadt Halt macht, findet sich im Düsseldorfer Umland, in den Städten und Gemeinden des Kreises Mettmann und des Rhein-Kreises Neuss ebenfalls ein hoher Druck. Ebenso ist die Region Düsseldorf bereits extrem verdichtet und weist über weite Strecken eine betagtere Altersstruktur auf. Im Kreis Paderborn ist die Altersstruktur flächendeckend eher jung und der Wohnraum weniger stark verdichtet. Damit sind sowohl Düsseldorf als auch Paderborn Oberzentren, für die – wenngleich in unterschiedlichem Maße – der Begriff Schwarmstadt zutreffend ist.

Die Wohnungsmarktregion Düsseldorf besteht aus insgesamt zwölf Städten mit zusammengerechnet rd. 1,757 Mio. Einwohnern (Stand: 2017). Die größten Städte sind Düsseldorf mit rd. 617.000 und Duisburg mit rd. 498.000 Einwohnern. Die kleinsten Gemeinden sind Mettmann mit rd. 38.790 Einwohnern und Monheim am Rhein mit rd. 40.600 Einwohnern.

**Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2017 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 (WMR Düsseldorf)**


Quelle: IT.NRW; eigene Darstellung

Die Wohnungsmarktregion Paderborn besteht aus elf Gemeinden und ist mit zusammengerechnet rd. 314.650 Einwohnern (Stand: 2017) deutlich kleiner als die Wohnungsmarktregion Düsseldorf. Die größte Gemeinde in der Region ist mit rd. 149.080 Einwohnern und einem Bevölkerungsanteil von rd. 50 Prozent an der gesamten Region die Stadt Paderborn. Deutlich dahinter folgt Delbrück als zweitgrößte Gemeinde mit rd. 31.940 Einwohnern. Die kleinsten Gemeinden der Region sind Altenbeken mit rd. 9.190 und Schlangen mit 9.290 Einwohnern.

**Abbildung 2: Bevölkerungsstand 2017 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 (WMR Paderborn)**


Quelle: IT.NRW; eigene Darstellung

## 2. Zusammenfassung der Ergebnisse

### 2.1. Region Düsseldorf

Düsseldorf ist wichtiger Kern einer Metropole. Das erkennt man schnell an den sehr eindeutig auf die Landeshauptstadt ausgerichteten Pendlerströmen aus der Region. Allerdings ist die Stadt nicht nur als Arbeitsort gefragt: Besonders Starterhaushalte, die wegen (Aus-)Bildungs- oder Arbeitsmöglichkeiten einen Wohnstandort suchen, ziehen weiterhin gerne in die Kernstadt. Die Vorteile der Kernstadt mit einer hervorragenden Verkehrs- und Freizeitinfrastruktur, der Vielzahl an Arbeitsplätzen sowie mit kulturellen Angeboten und einem in einigen Stadtteilen besonders attraktiven urbanen Flair ziehen nach wie vor viele Haushalte an.

Parallel ist die Region jedoch weiterhin von Suburbanisierung geprägt. Insbesondere aufgrund der Abwanderung von Haushalten ab 30 Jahren kommt es zu durchweg negativen Wanderungssalden Düsseldorfs mit den umliegenden Kommunen. Insgesamt werden sowohl Düsseldorf als auch die (v. a. linksrheinischen) Umlandkommunen weiter deutlich wachsen – davon gehen die vorliegenden Bevölkerungsprognosen aus. Bereits jetzt ist infolge des Wachstums aber längst nicht mehr nur in der Kernstadt, sondern in der gesamten Region von einem angespannten Wohnungsmarkt zu sprechen.

Erwartungsgemäß sind es natürlich die hohen Wohnkosten, die in Düsseldorf und mittlerweile auch in den Umlandgemeinden dazu führen, dass kaufkraftschwächere Haushalte keine geeignete Wohnung mehr finden und somit aus der Stadt und der Region verdrängt werden. Es ist klar aus den Befragungsergebnissen abzuleiten, dass zunehmend sogar kaufkräftigere Haushalte Düsseldorf verlassen haben oder dies erwägen, da sie ihre Wohnansprüche in der Kernstadt nicht mehr (annähernd) umsetzen können. Besonders deutlich wird dies bei der Suche nach Wohneigentum: Während der Erwerb einer Immobilie für viele – auch kaufkräftige – Haushalte in Düsseldorf mittlerweile undenkbar ist, lässt sich dies immerhin in einigen Umlandgemeinden zurzeit noch realisieren. Doch auch qualitative Faktoren sprechen aus Sicht vieler Befragter eher für das Umland: Die hohe Dichte (respektive zu wenig Freiräume) und die – stadtteilbezogen – schlechtere Qualität des (näheren) Wohnumfelds (Sicherheit, Sauberkeit, Nachbarschaft) bringen auch anspruchsvolle<sup>5</sup> Haushalte dazu, Düsseldorf zu verlassen.

Gleichzeitig zeigt die Befragung, dass die Umlandgemeinden sich nicht auf diesen Ergebnissen ausruhen können. Deutlicher noch als in der Kernstadt, wo der Faktor Wohnkosten viele andere Themen ein Stück „überlagert“, treten in den Umlandkommunen andere mögliche Anziehungs- und Bindungsfaktoren hervor. Beispielsweise wird dort eben das Angebot an Freizeitinfrastruktur, mit dem Düsseldorf punkten kann, kritisiert. Aber auch Aspekte wie etwa Umweltbelastungen im Wohnumfeld und die Barriere- bzw. Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohnumfeld werden deutlich als Anspruch formuliert. Insgesamt wünschen sich viele Befragte eine höhere Anpassungsfähigkeit der konkreten Wohnsituation an die Lebensumstände, um somit auch auf längere Sicht vor den Unwägbarkeiten eines stetig enger werdenden Marktes geschützt zu sein.

Für die Umlandgemeinden lässt sich daraus schlussfolgern, dass sie natürlich als Ausweichstandort funktionieren können und insbesondere aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch einige lokale Defizite (z. B. in Bezug auf die freizeit- und lifestyleorientierte Infrastruktur) durch die Erreichbarkeit der Kernstadt wenigstens teilweise ausgeglichen werden können. Dennoch zeigt sich deutlich, dass die Befragten die Konzeption reiner „Schlafstädte“ keinesfalls bevorzugen. Sie haben nicht nur hohe Ansprüche an die Wohnvielfalt und Wohnqualitäten auch in den Umlandgemeinden, sondern artikulieren auch ihre Wünsche in Bezug auf die Qualität des Wohnumfeldes, das Ambiente der Wohngegend sowie die Attraktivität des Stadtbilds und suchen eben auch mehr als eine reine „Basis-Versorgung“ bei Freizeit- und Versorgungsinfrastruktur.

<sup>5</sup> Anspruchsvolle, kommunikative, häusliche, konventionelle, bescheidene und funktionale sind Wohnkonzepte, die sich aus einer Studie zu wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen ableiten. Genauere Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 3.3 und im Anhang.

## 2.2. Region Paderborn

Die Region Paderborn ist selbstverständlich insgesamt deutlich ländlicher geprägt als Düsseldorf und das direkte Umland. Doch auch hier ist die Bedeutung des Oberzentrums Paderborn gegenüber dem Umland sehr groß, was zu einem vergleichbaren Pendlerstrom-Muster führt wie etwa in Düsseldorf. Genau wie in Düsseldorf verliert auch Paderborn v. a. in den Altersgruppen ab 30 Jahren mehr Einwohner an das Umland, als es aus diesem gewinnt. Lediglich für die 18- bis 30-Jährigen ist die Kernstadt hier insgesamt der attraktivere Wohnort. Zwar ist die Bevölkerungsentwicklung zuletzt eher positiv verlaufen, anders als in Düsseldorf etwa wird jedoch für die Zukunft in der Region eher eine Stagnation erwartet. Einige Gemeinden sind bereits jetzt als Abwanderungsstandorte zu charakterisieren, wengleich insbesondere die Kernstadt zunehmend von einem angespannten Wohnungsmarkt geprägt ist.

Auffällig ist, dass sowohl in der Kernstadt selbst als auch im Umland die Attraktivität landschaftlicher Lagekriterien hervorgehoben wird. Während man in Paderborn überdies das gastronomische Angebot, das Lifestyleangebot, das kulturelle Angebot und die Einkaufsmöglichkeiten lobt, sind es im Umland neben dem baulichen Gebäudezustand v. a. das soziale Umfeld im Wohnungsnahbereich und die PKW-Anbindung, die die Gemeinden regional verbinden. Auch in Paderborn sieht sich der Wohnungsmarkt verstärkter Kritik ausgesetzt und es zeigt sich wie in Düsseldorf das Ballungsproblem, dass Lärmbelastung und fehlende Parkmöglichkeiten zufriedenheitsabträglich wirken. Demgegenüber zeigt man sich im Paderborner Umland mit den Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, dem Lifestyleangebot sowie auch mit den Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf deutlich unzufriedener.

Daraus folgt, dass die Kernstadt Paderborn nicht nur für Starterhaushalte attraktiv ist, sondern auch häusliche Zielgruppen dort gut erreicht werden können. Gleichwohl zeigt sich auch in Paderborn eine wachsende Unzufriedenheit mit dem (zunehmend angespannten) Wohnungsmarkt, was insbesondere bei Haushalten in der Konsolidierungsphase (30- bis 44-Jährige) dazu führt, dass sie (trotz der an sich hohen Attraktivität der Kernstadt auch für diese Haushalte) keine adäquaten Mietangebote in der Kernstadt finden. In den Wandlungsmotiven spielt somit dann auch die Eigentumsbildung im Umland eine große Rolle (als Alternative zum nicht verfügbaren Mietangebot in der Kernstadt).

Für Paderborn und das Umfeld gilt ähnlich wie für Düsseldorf: Die Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohngebäuden ist ein wichtiger Faktor für die Bindung an den Wohnstandort. Wenn dies auch den Faktoren Angebotsverfügbarkeit und Preis deutlich nachgelagert ist, so lässt schon die Tatsache, dass im Umland von Paderborn besonders alters- und gesundheitsbezogene Gründe für einen Umzug genannt werden, erkennen, dass hier Handlungsbedarfe bestehen. Die Umlandgemeinden Paderborns schaffen es zudem offenkundig (und wenig verwunderlich) kaum, ein wirklich attraktives Angebot in den Feldern Lifestyle, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sicherzustellen. Sicher wäre zu diskutieren, inwiefern so etwas überhaupt realistisch angeboten werden kann (und ob es sinnvoll sein kann, solche Angebote auch in kleineren Gemeinden vorzuhalten). Allerdings werden auch Faktoren wie die Qualität der medizinischen Infrastruktur im Umland bemängelt. Hier geht es den Haushalten weniger um das wohnstandortnahe Ambiente entsprechender Angebote, sondern vielmehr um die Sicherheit, auch z. B. im Alter eine ausreichende Versorgung (auf welchem Weg auch immer) zu erhalten. Dies führt dazu, dass v. a. Seniorenhaushalte überproportional häufig Fortzüge aus dem Umland in Betracht ziehen, sich dann allerdings mit dem mittlerweile ebenfalls engen Mietwohnungsmarkt in der Kernstadt konfrontiert sehen.

## 2.3. Zusammenschau

Düsseldorf und Paderborn: Die Residenzstadt am Rhein und der noch im mittelalterlichen Grundriss erkennbare westfälische Bistumssitz sind trotz aller Unterschiede heute Zentren ihrer jeweiligen Wohnungsmarktregion. Die Umlandgemeinden sind in beiden Fällen stark auf die Kernstädte ausgerichtet; dort besteht der Großteil an (gut bezahlten) Arbeitsplätzen und in beiden Städten gibt es ein vergleichsweise breites Angebot unterschiedlicher Waren und Dienstleistungen. Beide Städte zeigen heute einen durchaus angespannten Wohnungsmarkt – wenn auch auf einem anderen Niveau, was den Marktumfang insgesamt wie

auch z. B. das Preisgefüge angeht. In Düsseldorf allerdings gilt das Charakteristikum der angespannten Wohnungsmärkte auch für die meisten der Umlandgemeinden. Auch dort sind günstige Wohnungen rar, was u. a. dazu führt, dass auch die weiter entfernten Umlandgemeinden bereits deutliche Preisanstiege beobachten können. In Paderborn ist dies definitiv nicht der Fall: Die Wohnungsmarktsituation in den dortigen Umlandgemeinden ist meist durch eher verhaltene Nachfrage gekennzeichnet.

Nach wie vor können beide Kernstädte als Wohnstandort grundsätzlich überzeugen – v. a. bei jungen Starterhaushalten, die vergleichsweise flexibel (bzw. kompromissbereit und -fähig) bei der Wohnungssuche sind. Sie werden von den Arbeitsplätzen bzw. den kurzen Wegen, insbesondere aber auch vom urbanen Lifestyle und Flair angezogen.

Familien sowie z. T. auch Seniorenhaushalte hingegen sind auf große oder besonders ausgestattete Wohnungen angewiesen – sie finden häufig in den Zentren kaum (bezahlbare) adäquate Wohnungen. Dies gilt in gewisser Weise auch für anspruchsvolle Haushalte, die eben in den Kernstädten vergeblich nach passgenauen Wohnungen suchen. Somit sind dann die Umlandgemeinden in beiden Fällen häufig „Ausweichstandorte“, die bei der Wohnungssuche als „Plan B“ behandelt werden. Nicht umsonst ist das Auffinden eines passgenauen Wohnungsangebotes einer der häufigsten Gründe für einen Umzug von der Kernstadt in die Umlandgemeinde. Somit kommt es für diese Haushalte zu einer „selbst gewählten“ bzw. aufgrund persönlicher Präferenzen gewählten räumlichen Suburbanisierung, die – insbesondere in Düsseldorf – durch die preisbedingte Segregation noch verstärkt wird.

Durchaus werden allerdings auch die Stärken des Umlands gesehen. Sowohl in Düsseldorf wie auch in Paderborn werden die Wohnlagenqualitäten, die PKW-Anbindung und z. B. die ruhige Wohnlage hervorgehoben. Damit sind u. a. auch anspruchsvolle Haushalte gut ansprechbar – erst recht, wenn sie für ihre ohnehin schon „teuren“ Wünsche in der Kernstadt noch viel mehr bezahlen müssten. Gleichzeitig wird in beiden Regionen, besonders jedoch im Umland von Paderborn, das Lifestyle- und Freizeitangebot als ausbaufähig charakterisiert. Ein Aspekt, der als signifikanter „Bindungstreiber“<sup>6</sup> gut dazu geeignet ist, Menschen an einen Standort zu binden, sind barrierefreie/-arme Wohnungen. Insbesondere mit zunehmendem Alter sind Menschen darauf angewiesen – gleichzeitig sind viele von ihnen aber auch mit ihrem angestammten Wohnstandort zufrieden und würden gerne bleiben, wenn es denn entsprechende Angebote zu bezahlbaren Konditionen in der Stadt oder eben auch auf dem Land gibt. Insbesondere in Paderborn zeigt sich zudem, dass die Anbindung des Umlands an die Kernstadt immens wichtig ist, da dort sonst fehlende (Freizeit-)Angebote wahrgenommen werden können. Damit dies gelingt, ist jedoch die Verkehrsanbindung der Umlandgemeinden (v. a. auch ÖPNV) an die Kernstädte effizienter zu gestalten.

---

<sup>6</sup> Als Bindungstreiber werden solche Merkmale bezeichnet, die vergleichsweise schwach bewertet werden und bei deren Bewertung sich ein deutlicher Unterschied von Standortverbundenen und Umzugswilligen zeigt. Eine genauere Erklärung findet sich in Kapitel 6.3.1.

### 3. Ablauf und methodische Vorgehensweise

#### 3.1. Baustein 1: Meta-Analyse zum aktuellen Stand der Forschung und Datenreanalyse

Das Bevölkerungswachstum urbaner Standorte ist in der beobachteten Intensität einerseits auf den stark positiven Außenwanderungssaldo zurückzuführen, jedoch ist ebenso ein gewisser Anteil durch Binnenwanderung sowie durch natürliche Bevölkerungsbewegung zu erklären<sup>7</sup>. Bundesweit sehen sich daher verschiedene Standorte mit einer ähnlichen Herausforderung konfrontiert. Wohnraum in urbanen Regionen wird knapp, die Lage der Wohnungsmärkte wird zunehmend angespannter und infolge dessen gelingt es verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen immer weniger, sich trotz gesteigerten Interesses an urbanen Wohnformen mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Dies wiederum hat zur Folge, dass Standorte im Umfeld der so genannten Schwarmstädte einen starken Zulauf erfahren und sich ebenfalls einer zunehmend angespannten Marktlage ausgesetzt sehen.<sup>8</sup> Aufgrund der hohen politischen und nicht zuletzt gesellschaftlichen Relevanz wird dem vorliegenden Thema ein vermehrtes wissenschaftliches Interesse entgegengebracht. Wie in dieser Studie ersichtlich wird, existieren verschiedene Forschungsansätze zur Erfassung dieses Themas, die sich jeweils hinsichtlich ihrer Schwerpunkte unterscheiden. Eine Herausforderung des Vorhabens ist es daher, die zu erhebenden empirischen Ergebnisse im Kontext der aktuellen einschlägigen Forschungslandschaft zu verorten. Aus diesem Grunde wird in einem ersten Schritt eine systematische und komprimierte Aufbereitung des aktuellen Forschungsstandes vorgenommen.

Weiterhin verfügt InWIS über einen umfangreichen Fundus an einschlägigen Befragungsdaten. Durch die langjährige Befragungstätigkeit des Bereichs Markt- und Meinungsforschung, der jährlich ca. 40.000 Haushalte im Zuge von Kommunalbefragungen, Wanderungsmotivanalysen etc. befragt, kann hierfür auf eine Datenbank mit weit mehr als 100.000 Fällen zurückgegriffen werden. Der wissenschaftliche Forschungsstand soll an dieser Stelle um eine themenbezogene Re-Analyse dieses Datenfundus angereichert werden. Ziel dieses Bausteins ist es somit, einen breit angelegten Kontext für die vorliegende Fragestellung aufzuspannen und damit einen Bezugsrahmen zu bilden, innerhalb dessen die Ergebnisse der nachfolgenden Analysen kohärent zu verorten sind.

<sup>7</sup> ILS (2017): Wachsende Städte, junge Quartiere – Alterssegregation durch Reurbanisierung? ILS-Trends 02/17. Abrufbar unter: [https://www.ils-forschung.de/files\\_publicationen/pdfs/ILS-TRENDS\\_2\\_2017.pdf](https://www.ils-forschung.de/files_publicationen/pdfs/ILS-TRENDS_2_2017.pdf) (Stand: 16.04.2018).

<sup>8</sup> Vgl. hierzu Kapitel 4.

## 3.2. Baustein 2: Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens und Charakterisierung der Regionen

### Charakterisierung der Regionen

Ferner ist die Fragestellung interessant, vor welchem strukturellen Hintergrund die Wanderungen stattfinden. Die Unterschiede der einzelnen Kommunen bilden schließlich die „Kulisse“, vor der die Haushalte ihre Wohnstandortentscheidungen treffen. Durch eine systematische Charakterisierung dieser Bedingungen kann ein tiefergehendes Verständnis der Wanderungsprozesse vollzogen werden, das wiederum zu einer zielführenden Verortung der Befragungsergebnisse beiträgt. Zur Charakterisierung werden primär folgende Datenquellen herangezogen:

1. **Wohnungsmarkttypisierung.** Im Auftrag der NRW.BANK hat InWIS im Jahr 2017 eine umfassende Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen vorgenommen. Inkludiert wurden hierbei rund 50 Einzelmerkmale der Bereiche Soziodemografie (u. a. Altersstruktur, Wanderungsverhalten), Wohnungsmarkt (Preisniveaus und Nachfrage in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten) und Ökonomie (u. a. Arbeitslosenquote, Kaufkraft). Betrachtet wurden jeweils die Ist-Situation und die Entwicklung einzelner Parameter im Zeitverlauf. Im Rahmen der Analyse wurden mithilfe multivariater statistischer Verfahren (insbes. Faktoren- und Clusteranalyse) und qualitativer Analysen alle 396 Gemeinden NRWs insgesamt acht unterschiedlichen Wohnungsmarkt-Clustern zugeordnet.
2. (Gesonderte) Analyse der Themenbereiche Wohnungsmarkt (Entwicklung der Miet- und Kaufpreise), Demografie (Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung) und Kaufkraft und Arbeitsmarkt (Kaufkraftindex, Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter).
3. **InWIS-Wohnlagenbewertung:** InWIS hat im letzten Quartal 2018 ein ganzheitliches Modell zur Wohnlagenbewertung entwickelt. Bei der Ermittlung der Wohnlagenbewertung gilt es, auf der Grundlage einer möglichst breiten Datenbasis ein fundiertes und differenziertes Bild der einzelnen Wohnlagen auf Ebene von Bodenrichtwertzonen flächendeckend zu ermitteln. Damit liefert die Vorgehensweise auf einer handhabbaren räumlichen und sachlichen Gliederungsebene einen breiten Überblick über wesentliche Indikatoren für die einheitliche Bewertung von Standorten. Ziel ist es hierbei, die Wohnlagen hinsichtlich einzelner Teil- bzw. Themenbereiche anschaulich zu vergleichen. Methodisch werden zunächst fünf Teilbereiche (Sozialstruktur, Wohnungsmarkt, Siedlungsstruktur, Infrastruktur, Belastungen) mit insgesamt rd. 40 Einzelmerkmalen abgebildet. Aus den fünf Teilbereichen wird anschließend eine Gesamtbewertung ermittelt. Die inkludierten Daten basieren auf folgenden Quellen: IS24-Angebotsdatenbank, Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), OpenStreetMap, Schulen- und Ärzteverzeichnisse, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und aus dem ALKIS NRW (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem). Die Berechnungen zum Teilbereich Infrastruktur basieren auf Entfernungsmessungen im GIS. Dazu wurden sämtliche Infrastrukturen als POIS in den Städten verortet. Die Entfernung zu einer Infrastruktureinrichtung wurde dann über die durchschnittliche Distanz aller Gebäude in einem Gebiet (als Gebiet werden bei der Wohnlagenberechnung die Bodenrichtwertzonen herangezogen) zur nächst gelegenen Infrastruktureinrichtung berechnet. In die Modellrechnung zur infrastrukturellen ÖPNV-Ausstattung sind Haltepunkte von Bus, Straßenbahn/Tram/U-Bahn und Bahn eingeflossen.

**Abbildung 3: Systematik der InWIS-Wohnlagenbewertung<sup>9</sup>**


### Nutzung der Wohnlagenbewertung

- Aufbauend auf der Wohnlagenbewertung erfolgt zunächst eine Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung auf städtischer Ebene<sup>10</sup>: Für diese wurden kleinräumig vorliegende Entfernungsdaten (Mittelwert der kürzesten Entfernung von einem Gebäude zur nächst gelegenen Infrastruktureinrichtung), die InWIS zur Ableitung von Wohnlagenberechnungen nutzt, auf die Gemeindeebene aggregiert. Die einzelnen Infrastrukturmerkmale wurden abschließend zu einer Gesamtbewertung der Gemeinde verdichtet. Jedes berechnete Infrastrukturmerkmal ist auf Gemeindeebene innerhalb des Bundeslandes NRW vergleichbar. Die verwendete 5er-Skala von deutlich unterdurchschnittlich bis deutlich überdurchschnittlich gibt jeweils den klassifizierten Quantilswert an, den die jeweilige Gemeinde bei einem Infrastrukturmerkmal angenommen hat. Die Qualität der jeweiligen infrastrukturellen Ausstattung ist ein relevanter Faktor für die Bewertung der unterschiedlichen zielgruppenspezifischen Standorteigenschaften bzw. Anforderungen, die sich auch nach unterschiedlichen Lebensphasen hinsichtlich ihrer Relevanz unterscheiden lassen.
- Kleinräumige Wohnlagentypisierung/Gesamtbewertung: Um zu eruieren, wo sich die bevorzugten oder weniger guten Wohnlagen befinden, wird darüber hinaus die Gesamtbewertung analysiert.

### Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens

Um in einem ersten Schritt eine Einordnung des kommunalen Wanderungsgeschehens aller NRW-Gemeinden zu erhalten, werden flächendeckend Aggregat-Daten auf Gemeindeebene zusammengestellt. Dazu zählen Daten zu den Zu- und Fortzügen wie auch dem Wanderungssaldo. Für die Analyse der Wanderungsbewegungen in NRW im Kohortenvergleich werden zudem Wanderungsdaten nach Alterskohorten herangezogen, um deren unterschiedliche Muster des Wanderungsverhaltens vergleichend abzubilden.

<sup>9</sup> Sofern dies nicht anders angegeben wird, gilt die Quelle: InWIS.

<sup>10</sup> Siehe hierzu Kapitel 5.1.

Für die spezifische Untersuchung der Wanderungsverflechtungen in den 23 Kommunen der beiden Wohnungsmarktregionen Paderborn und Düsseldorf werden darüber hinaus Daten zu den Wanderungen nach Ziel- und Quellgebieten herangezogen. Mittels dieser Daten lässt sich bestimmen, welche Alterskohorten zu- und abwandern und ob das Wanderungsgeschehen eher durch Nah- oder Fernwanderungen bestimmt ist.

In einem ersten Schritt wird jede NRW-Kommune – unabhängig von dem Wanderungsverhalten einzelner Alterskohorten – eindeutig durch ihre Wanderungen charakterisiert. Dazu wird der Wanderungssaldo betrachtet.

Des Weiteren wird das Wanderungsverhalten nach Alterskohorten in den Wohnungsmarktregionen näher analysiert. Zur besseren Darstellung bietet sich hierbei eine Zusammenfassung von Alterskohorten in Anlehnung an gängige Lebensalters- und Kohortenmodelle an. Konkret soll die Bildung der Alterskohorten Vergleichbarkeit und Anschlussfähigkeit mit den verfügbaren Datenbeständen von IT.NRW oder dem BBSR gewährleisten und ein analytisches Interpretationsmuster der Wanderungen auf der Basis von Lebensphasen ermöglichen. Daher werden folgende Gruppierungen zugrunde gelegt:

- Unter 18-Jährige („Kinder- und Jugendliche im Zuge von Familienwanderungen“);
- 18- bis unter 25-Jährige („Ausbildungswanderer“);
- 25- bis unter 30-Jährige („Berufseinstiegswanderer“);
- 30- bis unter 50-Jährige („Wanderung durch Familiengründung und berufliche Etablierung“);
- 50- bis unter 65-Jährige („Junge Alte“),
- 65-Jährige und älter („Vorruhestands-/Ruhestandswanderer“<sup>11</sup>)

Durch die differenzierte Analyse nach Alterskohorten sowie die gerichteten Wanderungen nach Ziel- und Quellgebieten ergibt sich für jede der 23 Kommunen ein individueller und altersspezifischer Verflechtungsraum. Demnach werden letztlich auch Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Quellgebiet innerhalb der Wohnungsmarktregionen analysiert.

### 3.3. Baustein 3: Qualitative Analyse des Wanderungsgeschehens – Bewohnerbefragung zur Wahl des Wohnstandortes

Datenbasis für die Analyse der Motivlage von Wanderungsverhalten und Wohnstandortwahl bildet eine repräsentative Befragung der Wohnbevölkerung in den beiden Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn. Diese wurde im Zeitraum von Mitte Juli bis September 2018 durchgeführt. Für die Datenerhebung wurde ein Mixed-Mode-Ansatz verfolgt. Der Schwerpunkt wurde auf eine telefonische Befragung gelegt, welche um eine Online-Erhebung ergänzt wurde. Die telefonische Befragung ermöglicht die Festlegung von exakten Quoten (bspw. nach Kommune bzw. Quartier, Altersgruppen, Zielgruppen etc.) und stellt somit sicher, dass einzelne Teilgruppen (in einzelnen Gebieten) in ausreichender Quantität befragt werden. Die flankierende Online-Befragung bietet den Vorteil, auch Zielgruppen zu erreichen, die telefonisch schwierig erreichbar sind. Ferner bietet die Mixed-Mode-Herangehensweise auch die Möglichkeit, Teilnehmer aus Online-Quellen (z. B. Online-Panel, Foren, soziale Netzwerke) als Befragte zu gewinnen.

Zielgruppe der Befragung waren gemeldete Bürger der Kernstädte Düsseldorf und Paderborn sowie umliegender Kommunen. Ziel der Bevölkerungsumfrage ist es, ein repräsentatives Abbild der Meinungen einzelner Teilgruppen zu generieren. **Die durchgeführte Befragung bezieht sich auf die Wohnbevölkerung ab einem Alter von 18 Jahren und nicht auf die Haushalte der jeweiligen Stadt.** Dies hat bei der Interpretation der Ergebnisse zur Konsequenz, dass ein Rückschluss auf die Verhältnisse der Haushalte auf der Basis der

<sup>11</sup> Milbert, Antonia (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017. Abrufbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-07-2017-dl.pdf;jsessionid=53182EB99A636FBF2F309CE770FCB7D2.live21304?\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-07-2017-dl.pdf;jsessionid=53182EB99A636FBF2F309CE770FCB7D2.live21304?_blob=publicationFile&v=2) (Stand: 16.04.2018). Bitte hinsichtlich der Einteilung der Altersklassen auch Fußnote 14 beachten.

Ergebnisse nicht unmittelbar möglich ist. So ist die Aussage zulässig, dass x im Eigentum leben, jedoch nicht, dass die Eigentumsquote bei x liegt.

Befragt wurden insgesamt 2.210 Personen. Davon haben 1.305 (ca. 59 %) an der Telefonumfrage und 905 (ca. 41 %) an der Online-Umfrage teilgenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsgröße der beiden Wohnungsmarktregionen wurden 72 % der Interviews in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf und 28 % in der Wohnungsmarktregion Paderborn geführt.<sup>12</sup>

Der Fokus wurde dabei auf drei Teilgruppen gelegt:

1. Zugezogene: Alle Personen, die in den letzten zehn Jahren nach Düsseldorf oder Paderborn bzw. in eine Umlandgemeinde gezogen sind. Dies umfasst Zugezogene jeglicher Ursprungsregion (Ausland, andere Bundesländer, innerhalb NRW). Die Befragung dieser Gruppe dient u. a. dazu, die Wandermotive der Zuziehenden in die jeweilige Kernstadt bzw. die umliegenden Gemeinden vergleichend zu analysieren bzw. Push- und Pull-Faktoren der einzelnen Kommunen herauszuarbeiten. Insgesamt wurden 504 Personen befragt, die innerhalb der vergangenen zehn Jahre an ihren Wohnstandort zugezogen sind, dies entspricht einem Anteil von 23 % aller Befragten. Hierzu ist zu ergänzen, dass es sich dabei nicht ausschließlich um Zugezogene aus der jeweiligen Wohnungsmarktregion handelt, sondern auch jene befragt wurden, die von Standorten außerhalb der Wohnungsmarktregionen zugezogen sind.
2. Fortzugsplaner: Alle Personen, die beabsichtigen, innerhalb der nächsten fünf Jahre in einen anderen Wohnstandort fortzuziehen. Dies umfasst Fortzugsplaner jeglicher Zielregion. Über 1. hinausgehend dient die Befragung dieser Gruppe u. a. dazu, Einflussfaktoren und somit Stellschrauben für den Verbleib bzw. den Zuzug in eine Umlandgemeinde fokussiert herauszuarbeiten. Insgesamt wurden 537 Personen befragt, die angegeben haben, einen Fortzug in den nächsten Jahren zu planen. Dies entspricht einem Anteil von 24 % aller Befragten. Auch hier gilt, dass geplante Fortzüge nicht auf die jeweiligen Wohnungsmarktregionen beschränkt sind.
3. Standortverbleiber: Personen, die keine Fortzugsambitionen haben und auch länger als zehn Jahre am derzeitigen Wohnstandort wohnen. Neben der Schärfung von Attraktivitätsfaktoren einzelner Kommunen dient die Befragung dieser Teilgruppe als wichtige Vergleichsgröße für die Befragungsgruppen 1 und 2 – dies betrifft u. a. den Vergleich unterschiedlicher Anforderungsprofile und Motivlagen. Insgesamt handelt es sich bei 1.328 Fällen um Standortverbleiber, was einem Anteil von 60 % aller Befragten entspricht.

Es ist zu beachten, dass sich die Zugehörigkeit zu der Gruppe der Zugezogenen und zu der Gruppe der Fortzugsplaner gegenseitig nicht kategorisch ausschließt. So handelt es sich in 160 Fällen um Zugezogene mit Fortzugsplänen.

Basis war ein teilstandardisierter Fragebogen, der zum Zwecke tiefergehender qualitativer Analysen auch offene Fragen beinhaltet. Fragebogeninhalte waren dabei:

<sup>12</sup> Eine Übersicht mit den Anzahlen der Befragten pro Kommune findet sich im Anhang.

- Charakteristika der aktuellen Wohnsituation;
- Wohnzufriedenheit und subjektive Bewertung des aktuellen Wohnstandorts;
- Verflechtung mit Umlandgemeinden und Pendlerverhalten;
- Fragen zum vormaligen Wohnstandort (bei Zugezogenen);
- Fragen zum künftigen Wohnstandort (bei Fortzugsplanern);
- Wohnwünsche und Wohnanforderungen;
- Soziodemografie/Angaben zur Person und zum Haushalt;
- milieuorientierte Fragen zum Freizeitverhalten und zum Lebensstil zur Abbildung wohnungswirtschaftlicher Zielgruppen<sup>13</sup>.

Um eine inhaltliche Differenzierung zu ermöglichen und einzelne Ergebnisse sinnvoll interpretieren zu können, werden die Ergebnisse der Befragung sowohl als Gesamtergebnis dargestellt (Angaben über alle Befragten) als auch im Vergleich von Befragtengruppen. Hierbei werden verschiedene Differenzierungskriterien angewandt:

### **Regionale Differenzierung:**

Bei der regionalen Differenzierung werden folgende Abgrenzungen vorgenommen:

- Zunächst wird innerhalb einer Region unterschieden nach der Kernstadt und dem jeweiligen Umland als jeweils eine Vergleichsgröße.
- Bei einigen Auswertungen (bspw. Zufriedenheiten) wird innerhalb der Region eine Unterscheidung nach Stadt vorgenommen. Zudem wurde Duisburg – aufgrund struktureller Aspekte – in den südlichen bzw. südwestlichen und den sonstigen Bereich unterteilt. Der südliche bzw. südwestliche Bereich umfasst die Bezirke Süd und Rheinhausen.
- Bei der Region Paderborn ergeben sich gerade bei den Umlandgemeinden deutliche geringere Bewohner- und somit auch Befragtenzahlen. Deshalb wurde in Paderborn eine Gebietsclustering vorgenommen. Als Basis für die Gebietsclustering wurden Datenquellen aus dem Kapitel 4.2 und Ergebnisse zu Zufriedenheiten und der Bewohnerbindung herangezogen.

Die Befragtenzahlen nach Kommune finden sich in der Anlage.

### **Befragtengruppe:**

- Zugezogene
- Fortzugsplaner
- Standortverbleiber

### **Haushaltstypen<sup>14</sup>:**

Es wird an dieser Stelle eine Differenzierung zwischen folgenden Haushaltstypen vorgenommen:

<sup>13</sup> Näheres zu wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen siehe S. 21 f. sowie im Anhang.

<sup>14</sup> Die Altersklassen, die bei den Daten zum Wanderungsgeschehen (Kapitel 5.2) zugrunde gelegt werden, werden nicht nur vom BBSR verwendet, sondern auch von der Landesdatenbank vorgegeben. Die eindimensionale Betrachtung von Altersgruppen unabhängig von Haushaltskonstellationen ermöglicht allerdings lediglich eine Näherung an den Haushaltstyp (bspw. Gleichsetzung von der Mobilität unter 18-Jähriger und Familienwanderung). Durch die Befragung ist es möglich, den Haushaltstyp ohne Brückenhypothesen abzubilden. Überdies ist das Modell vielfach erprobt und wurde auf dieser Grundlage mehrfach novelliert (zuletzt 2018). Letztlich würde die Übernahme der Einteilung nach Altersklassen gemäß Kapitel 5.2 darüber hinaus partiell zu Fallzahlproblemen führen.

- Singles und Paare zwischen 18 und 29 Jahren: Diese werden im Bericht auch als Jüngere bezeichnet. Paare sind ein Zusammenschluss von zwei Personen, die in partnerschaftlicher Verbindung zusammenleben – unabhängig davon, ob verheiratet oder nicht.
- Singles und Paare zwischen 30 und 44 Jahren: Diese werden auch als Konsolidierer bezeichnet.
- Singles und Paare zwischen 45 und 64 Jahren: Diese werden auch als Mid Ager bezeichnet.
- Singles und Paare ab 65 Jahren: Diese werden als Senioren bezeichnet.
- Familien: Diese umfassen alle Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (auch Alleinerziehende).
- Mehrpersonenhaushalte: Dies sind v. a. Haushaltskonstellationen mit zwei oder mehr Erwachsenen, die nicht partnerschaftlich verbunden sind (beispielsweise Wohngemeinschaften), Haushalte mit erwachsenen Kindern, Haushalte mit einem Elternteil/mehreren Elternteilen und Mehrgenerationenhaushalte.

### Wohnungswirtschaftliche Zielgruppen

Durch die Pluralisierung von Lebensformen und -stilen differenzieren sich auch die Wohnwünsche, Standortanforderungen und -präferenzen immer stärker aus. Sozio-strukturelle und sozio-ökonomische Merkmale reichen immer weniger aus, um unterschiedliche Wohn- und Lebensformen differenziert abbilden zu können. So haben Menschen trotz gleichen Alters, gleicher Haushaltsstruktur und Kaufkraft häufig unterschiedliche Wohn- und Lebensvorstellungen. Deswegen arbeitet InWIS seit 2008 mit einem Modell (WohnMatrix-Modell), bei welchem neben Alter, Haushaltstyp und Einkommen lebensstil- bzw. milieu-orientierte Komponenten (sog. Wohnkonzepte) hinzugezogen werden.

Abbildung 4: Vorstellung der sechs Wohnkonzepte



Im Anhang, in Abbildung 111, werden die sechs Wohnkonzepte tiefergehend charakterisiert. Basis ist eine bundesweite Befragung mit über 3.000 Befragten, die InWIS 2018 im Rahmen des Projektes Wohntrends 2035<sup>15</sup> durchgeführt hat, und die vorliegende Studie.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fallzahlen bei Baustein 3 nicht bei allen Auswertungen repräsentative Ergebnisse gewährleisten können, sondern in diesen Fällen Tendenzen abbilden. Dies ist bspw. der Fall, wenn eine Auswertung nach Kommune durchgeführt wird und jeweils nur eine Teilgruppe betrachtet wird (bspw. Zugezogene). Die entsprechenden Auswertungen sind mit „vgl. geringe Fallzahl“ gekennzeichnet.

<sup>15</sup> GdW (2018): GdW Branchenbericht 7 – Wohntrends 2035. Studie. Berlin.

## 4. Baustein 1: Meta-Analyse zum aktuellen Stand der Forschung und Datenreanalyse

*Bevölkerungswachstum betrifft nicht mehr nur Großstädte wie Hamburg, Berlin, Köln oder München – auch Mittel- und Kleinstädte erfahren zunehmend Zuwachs. Gerade junge Haushalte zieht es in die Städte. Die damit verbundene Nachfrage an Wohnungsmärkten zieht Versorgungsengpässe und Verdrängungseffekte nach sich. Hinter den Entscheidungen für einen Umzug stehen – je nach Haushaltstyp und Lebensstil – häufig berufliche Gründe, aber auch familiäre Gründe prägen das Wanderungsgeschehen erheblich. Daneben spielen infrastrukturelle und wohnungsmarktspezifische Erwägungen eine Rolle. Insbesondere Familien fällt es zunehmend schwer, passende Wohnungen in Städten zu finden. In der Folge bedeutet Familiengründung häufig ein Umzug von der Stadt ins Umland. Zutraglich für einen positiven Wanderungssaldo ist die preisgünstige Verfügbarkeit von Wohnraum.*

### Forschungsstand

Im WBGU-Abschlussbericht von 2016 wird die „urbane Wende“, d.h. der Umstand, dass weltweit inzwischen mehr Menschen in Städten als im ländlichen Raum leben, als „Meilenstein in der menschlichen Siedlungsgeschichte“ betitelt.<sup>16</sup> Sicherlich bildet Deutschland angesichts der Megastädte gerade im asiatischen, aber zunehmend auch afrikanischen Raum nicht die Speerspitze der Entwicklung. Doch auch hierzulande erscheint seit den 2000er Jahren<sup>17</sup> der Trend zur (Re-)Urbanisierung evident und kann in der Forschung als weitgehend konsensual angesehen werden.<sup>18</sup> Diese Entwicklung erweist sich nicht nur für ausgewählte Schwarmstädte als relevant, sondern auch für nahezu sämtliche deutschen Großstädte und ebenso die meisten Klein- und Mittelstädte. Während die Wachstumsintensität vielfach auf einen zuletzt stark positiven Außenwanderungssaldo zurückzuführen ist, begründet sich ein gewisser Anteil auch durch Binnenwanderung sowie ein natürliches Bevölkerungswachstum.<sup>19</sup> Gerade Letzteres zeigt, dass urbane Lagen auch (wieder) zunehmend für Familien interessant geworden sind und das städtische Umfeld vielfach nicht mehr als ungeeignet für Kinder wahrgenommen wird, wie es noch in früheren Studien<sup>20</sup> konstatiert wurde. Nichtsdestoweniger zeigen die Wanderungen nach Altersgruppen, dass sich die höchste Wanderungsintensität – gerade im Fall von Universitätsstädten – in der Gruppe der Ausbildungswanderer feststellen lässt. Diese Gruppe ist in den vergangenen Jahren besonders groß, da es sich um die Nachkommen der Baby-Boomer-Generation handelt, die überwiegend kleine Wohnungen im unteren Preissegment nachfragen.<sup>21</sup> Primäres Wanderungsmotiv ist, wie der Kohortenname bereits verrät, der Umzug in die Nähe der (Aus-)Bildungsstätte, die gerade im Fall von Universitäten zumeist an einen Ballungsraum gebunden ist. Zum Teil gehen Einschätzungen so weit, dass das Wachstum von Großstädten einzig auf der Gruppe der Ausbildungswanderer beruhe,<sup>22</sup> wenngleich diese Feststellung gerade in der jüngsten Vergangenheit eine

<sup>16</sup> WBGU (2016): Hauptgutachten – Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Abrufbar unter: [https://www.wbgu.de/fileadmin/user\\_upload/wbgu.de/templates/dateien/veroeffentlichungen/hauptgutachten/hg2016/wbgu\\_hg2016.pdf](https://www.wbgu.de/fileadmin/user_upload/wbgu.de/templates/dateien/veroeffentlichungen/hauptgutachten/hg2016/wbgu_hg2016.pdf) (Stand: 02.10.2018).

<sup>17</sup> Brombach, Karoline; Jessen, Johann; Siedentop, Stefan & Zakrzewski, Philipp (2017): Demographic Patterns of Reurbanisation and Housing in Metropolitan Regions in the US and Germany. Comparative Population Studies – Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 42, 281–317.

<sup>18</sup> Beispielhaft seien genannt:

- Milbert, Antonia (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? (s. Fußnote 11)
- Münter, Angelika & Osterhage, Frank (2018): Trend Reurbanisierung? Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2006 bis 2015. Abrufbar unter: [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74\\_Wegweiser-Kommune/Reurbanisierung\\_2018\\_final.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Reurbanisierung_2018_final.pdf) (Stand: 16.04.2018)
- Osterhage, Franz; Siedentop, Stefan & Stroms, Peter (2017): Wachsende Städte, junge Quartiere – Alterssegregation durch Reurbanisierung? ILS-Trends 02/17. Abrufbar unter: [https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ILS-TRENDS\\_2\\_2017.pdf](https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ILS-TRENDS_2_2017.pdf) (Stand: 16.04.2018).

<sup>19</sup> Müller, Rolf & Waltersbacher, Matthias (2014): Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten. BBSR. Abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-07-2017-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-07-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Stand: 16.04.2018).

<sup>20</sup> Kley, Stefanie (2016): Regionale Mobilität in der Bevölkerungssoziologie. In: Niephaus, Yasemin; Kreyenfeld Michaela & Sackmann, Reinhold (Hrsg.): Handbuch Bevölkerungssoziologie. Wiesbaden, S. 481–500.

<sup>21</sup> Müller, Rolf & Waltersbacher, Matthias (2014): Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten (s. Fußnote 19).

<sup>22</sup> Sturm, Gabriele (2012): Wachsende Großstädte in Deutschland: empirische Befunde aus der Stadtbeobachtung des BBSR. In: Gans, Paul & Westerheide, Peter (Hrsg.): Zurück in die Stadt?! Mannheim 19–31.

gewisse Relativierung bzw. Einschränkung erfährt. So zeigen weitere Studien, dass auch Familien in die Kernstädte ziehen,<sup>23</sup> allerdings vor allem dann, wenn der Wohnungsdruck eher gering ist, so etwa in „altindustriell geprägten“ Standorten wie dem Ruhrgebiet.<sup>24</sup> Für den Raum Düsseldorf belegen empirische Daten indes Familien-Abwanderungen und eine weiter anhaltende Suburbanisierung. Dies wird bspw. in der kommunalen Sozialberichterstattung im Bericht „Lebenssituation von Familien in Düsseldorf“<sup>25</sup> ausführlich behandelt. Auch das durch InWIS erstellte Gutachten „Stadtentwicklungskonzept Wohnen in Düsseldorf 2020+“<sup>26</sup> kam bereits zu diesem Ergebnis.

Diese Gesichtspunkte deuten bereits darauf hin, dass gerade in den „Schwarmstädten“ Versorgungslücken entstehen. So wird in einer Veröffentlichung des BBSR berechnet, dass sich in den sieben größten deutschen Städten die Zahl der Baufertigstellungen zwischen 2007 und 2011 auf ungefähr 90.000 belief, während die Zahl der Haushalte um etwa das Doppelte angestiegen ist. Wie in der Studie von Müller und Waltersbacher konstatiert wurde, trägt hierzu auch bei, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße (insbesondere in Großstädten) deutlich geringer ist als noch vor einigen Jahrzehnten und entsprechend mehr Wohnungen zur Unterbringung der gleichen Personenanzahl benötigt werden, als dies früher der Fall war.<sup>27</sup> Diese Versorgungslücken betreffen – wenig überraschend – gerade einkommensschwächere bzw. unflexible Haushalte. Dazu gehören verstärkt (junge) Familien, die mehr Wohnraum benötigen, ohne aber über eine größere Kaufkraft zu verfügen, und die zudem auf eine familiengerechte Infrastruktur angewiesen sind. Effekte zeigen sich aber nachvollziehbar auch bei jener Gruppe, die sich den Verbleib in einer prosperierenden, wachsenden Region leisten kann bzw. möchte, wie etwa Ausbildungswanderer, die zwar nicht einkommensstark, aber vergleichsweise flexibel sind. So ist die logische Reaktion des Marktes auf die hohe Nachfrage ein Preisanstieg.<sup>28</sup> In diesem Kontext wurde unter Bezugnahme auf eine Studie der Humboldt-Universität vermeldet, dass mehr als fünfeinhalb Millionen Haushalte in Deutschland mehr als ein Drittel ihres Monatsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen. Dies betrifft laut der Studie in erhöhtem Maße Haushalte, die unterhalb der Armutsgrenze leben. Besonders hoch ist der Anteil des Einkommens, der im Durchschnitt für die Miete aufgewendet wird, in den Metropolen des Rheinlands (Bonn, Düsseldorf, Köln, Neuss – jeweils ca. 30 %).<sup>29</sup> Neben der Selektion auf der Grundlage des verfügbaren Einkommens zeigen sich auch alterssegregative Tendenzen. Entsprechend finden sich Hinweise auf einen beschleunigten Altersprozess im ländlichen Raum. Dies ist dadurch zu erklären, dass der Sog der Zentren vorrangig auf „Ausbildungswanderer“ wirkt, die jedoch nicht zurückwandern, sondern entweder in den Ballungszentren verbleiben, in das Umland ziehen oder sich zumindest nicht im stark ländlichen Umland niederlassen, sondern in Klein- und Mittelstädten. Im gleichen Zusammenhang ist auch von einem „Brain Drain“ des ländlichen Raums die Rede.<sup>30</sup>

Die Versorgungslücken bringen es mit sich, dass Haushalte, die „am ‚Bodenpreisgebirge‘ abrutschen“<sup>31</sup>, auf das Umland ausweichen und angrenzende Kommunen durch „Überschwappeneffekte“ einen Einwohnergewinn aufweisen. Entsprechend findet auch in Deutschland im Anschluss oder mehr noch als Folge der

<sup>23</sup> Osterhage, Franz; Siedentop, Stefan & Stroms, Peter (2017): Wachsende Städte, junge Quartiere – Alterssegregation durch Reurbanisierung? (s. Fußnote 18).

<sup>24</sup> Güles, Antje & Sturm, Gabriele (2013): Wohnstandorte von Großstadtfamilien: Kommunalstatistiken im Vergleich. Informationen zur Raumentwicklung, 6, 541–554.

<sup>25</sup> Stadt Düsseldorf (o. J.): Lebenssituation von Familien in Düsseldorf. Kommunale Sozialberichterstattung. Abrufbar unter: [https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/sb\\_familienbericht.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/sb_familienbericht.pdf) (Stand: 02.05.2019).

<sup>26</sup> Stadt Düsseldorf (o. J.): Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten. Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf. Abrufbar unter: [https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt61/planung/Bilder\\_und\\_Plaene\\_2016/Stadtentwicklungskonzept/O20\\_stek\\_lang.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt61/planung/Bilder_und_Plaene_2016/Stadtentwicklungskonzept/O20_stek_lang.pdf) (Stand: 02.05.2019).

<sup>27</sup> Müller, Rolf & Waltersbacher, Matthias (2014): Wohnungseingänge in Ballungsgebieten (s. Fußnote 19).

<sup>28</sup> Grabka, Markus M. & Westermeier, Christian (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. In: DIW Berlin – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V., Wochenbericht Nr. 23, 451–459.

<sup>29</sup> Jaernig, Henning (2017): So viel vom Einkommen geht für Miete drauf. Abrufbar unter: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/deutschland-so-viel-vom-einkommen-geht-fuer-miete-drauf-a-1167391.html> (Stand: 06.11.2018).

<sup>30</sup> Junesch, Richard; Klein, Maria & Siedentop, Stefan (2014): Wandermotive im Ländlichen Raum. Endbericht. Abrufbar unter: [https://www.iaw.edu/tl\\_files/dokumente/Endbericht\\_Wandermotive.pdf](https://www.iaw.edu/tl_files/dokumente/Endbericht_Wandermotive.pdf) (Stand: 02.10.2018).

<sup>31</sup> Münter, Angelika & Osterhage, Frank (2018): Trend Reurbanisierung? Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2006 bis 2015.

(Re-)Urbanisierung eine erneute Suburbanisierung statt. Dies führt allerdings auch zu einer zunehmenden Marktanspannung in Umlandgemeinden der Schwarmstädte, die zwangsläufig an die Grenzen der Aufnahmemöglichkeit stoßen bzw. bei denen ebenfalls die preislichen Effekte der Marktreaktionen zutage treten. Insbesondere in Nordrhein-Westfalen ist der Blick auf den Raum Rhein-Ruhr als polyzentrischer Ballungsraum interessant, da sich hier bereits eine starke Verdichtung zeigt und Standorte in der Linie Düsseldorf-Köln-Bonn als Ausweichstandorte verschiedener Schwarmstädte betroffen sein können. Generell wird konstatiert, dass „[d]er Wachstumsvorsprung der Städte gegenüber dem Umland [...] nicht sehr ausgeprägt“<sup>32</sup> ist.

Während sich die Urbanisierung weitgehend auf der Grundlage von Analysen prozessproduzierter Daten nachvollziehen lässt, ist die Untersuchung von Umzugsmotiven oder genauer von Zu- und Fortzugsmotiven anspruchsvoller, insbesondere wenn es darum geht, nicht die grundsätzliche Entscheidung zum Umzug zu erfassen, sondern den Grund, an einen bestimmten Standort zu ziehen. Entsprechend weist die Forschungslandschaft in diesem Bereich nur relativ wenige problemorientierte Ansätze auf. Genau diese Lücke soll die vorliegende Studie schließen.

Wichtige Hinweise auf die grundsätzlichen Wanderungsmotive können aus einer differenzierten Betrachtung nach der Wanderungsdistanz gewonnen werden. Am Beispiel Baden-Württemberg zeigt sich, dass mit steigender Wanderungsdistanz der Anteil jener Personen, die einen beruflichen Auslöser nennen, konstant ansteigt. Hingegen sind Nahwanderungen (bis unter 20 km) eher wohnungsbezogen oder privat bedingt.<sup>33</sup> Es wird überdies festgestellt, dass Haushalte in der Familiengründungsphase aus den Kernstädten wegziehen, da zum einen kein adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und da zum anderen „viele Menschen der Ansicht sind, die Stadt biete keine adäquate Umgebung, um Kinder großzuziehen.“<sup>34</sup> Letztere Aussage sollte zwar keinesfalls als Forschungskonsens aufgefasst werden, weist aber dennoch auf den Umstand der Freiwilligkeit bzw. die potenzielle Unabhängigkeit vom Preisdruck beim Fortzug aus den Städten hin. Sobald Kinder vorhanden sind, sinkt die residenzielle Mobilität gegenüber dem vorherigen Lebensabschnitt deutlich.<sup>35</sup> Zum Teil wird bereits die partnerschaftliche Haushaltsgründung/-zusammenlegung als deutlich umzugshemmend angegeben.<sup>36</sup>

Die genannten Befunde spiegeln sich auch in der InWIS-Eigenforschung<sup>37</sup> wider und lassen sich durch diese weiter konkretisieren. Die folgende Grafik untermauert, dass dicht besiedelte Gebiete insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen („Ausbildungswanderer“) eine hohe Attraktivität aufweisen. Daraus ergibt sich für diese Gemeinden ein sehr hoher positiver Wanderungssaldo. Dies gilt insbesondere bei den 18- bis unter 25-Jährigen. Demgegenüber zeigt sich bei den 30- bis unter 50-Jährigen („Familiengründungs-/Konsolidierungsphase“) und den unter 18-Jährigen (gleichbedeutend mit Familienwanderung) ein sehr hoher positiver Wanderungssaldo in Gebieten mit mittlerer Siedlungsdichte. Daran ist zu erkennen, dass Familien mit hoher Eigentumsneigung bzw. der Präferenz für größere Wohnungen/Häuser häufig kein entsprechendes Wohnungsangebot in den Schwarmstädten finden und demnach Ausweichstandorte vorziehen (müssen).

<sup>32</sup> Milbert, Antonia (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? (S. 8) (s. Fußnote 11).

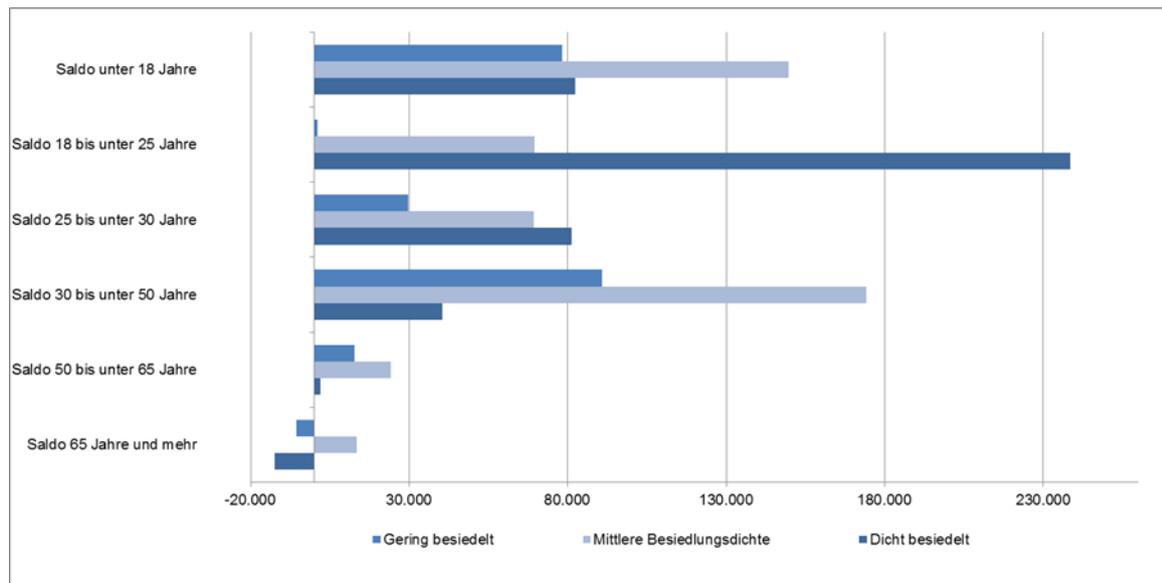
<sup>33</sup> Junesch, Richard; Klein, Maria & Siedentop, Stefan (2014): Wanderungsmotive im Ländlichen Raum. (S. 126–132) (s. Fußnote 30); vgl. auch: Kley, Stefanie (2016): Regionale Mobilität in der Bevölkerungssoziologie (s. Fußnote 20).

<sup>34</sup> Kley, Stefanie (2016): Regionale Mobilität in der Bevölkerungssoziologie (S. 494) (s. Fußnote 20).

<sup>35</sup> Abraham, Martin & Schönholzer, Thess (2012): Warum Pendeln nicht alle Probleme löst: Präferenzen für unterschiedliche Mobilitätsformen in „dual career“-Partnerschaften. In: Zeitschrift für Familienforschung, 24 (3), 229–246 (S. 232).

<sup>36</sup> Abraham, Martin & Nisic, Natascha (2015): Familie und Mobilität. In: Hill, Paul B. & Kopp, Johannes (Hrsg.): Handbuch Familiensoziologie. Wiesbaden, S. 675–708 (S. 694).

<sup>37</sup> InWIS befragt jährlich rd. 40.000 Haushalte, insbesondere zu Wohnzufriedenheiten, Wohnwünschen und Wohnstandortanforderungen. Zudem verfügt InWIS über einen breiten, auch kleinräumigen Datenkranz, der regelmäßig aktualisiert wird.

**Abbildung 5: Wanderungsverhalten nach Alter und Grad der Verstädterung**


Quelle: Destatis (o. J.): Zu- und Fortzüge nach Geschlecht und Altersgruppen (über Gemeindegrenzen) 2015; Statistisches Bundesamt Gemeindeverzeichnisse 2012-2016, eigene Berechnung und Darstellung

Nachdem noch vor einigen Jahren der Fokus auf den dynamisch wachsenden, wirtschaftsstarken Städten lag, lassen sich in jüngster Zeit Entwicklungen beobachten, die die Notwendigkeit einer deutlich differenzierteren Betrachtung nahelegen. So weisen die größten deutschen Städte zwar weiterhin einen Bevölkerungszuwachs auf, dieser speist sich aber v. a. aus Zuwanderungen aus dem Ausland bzw. Fernwanderungen. Gleichzeitig haben bei vielen großen Städten die Umlandwanderungen deutlich zugenommen. Dies wird in den Ausführungen unter Baustein 2 verdeutlicht.

Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die primären Zielstandorte der Fortzügler aus den Kernstädten häufig mittelgroße oder größere Städte im Umland mit jeweils guten Infrastrukturen sind. Dies verdeutlicht zwar, dass Reurbanisierung häufig und zunehmend mit Sub-Urbanisierung im Sinne des Umzuges aus der Kernstadt in das städtische Umland einhergeht.<sup>38</sup> Jedoch impliziert dies nicht, dass die primären Zielstandorte der Fortzügler aus den Kernstädten ländliche Gebiete sind.

Im Gegenteil, Landgemeinden erleiden gegenüber sonstigen (größeren) Gemeinden Bevölkerungsverluste. In diesem Zusammenhang ist sogar eine schleichende, aber kontinuierliche Entleerung dünn besiedelter Räume durch eine lang anhaltende Abwanderung in urbane Gebiete erkennbar.<sup>39</sup>

### Datenreanalyse/Analyse von InWIS-Daten

Die Befragungsergebnisse aus eigenen Erhebungen sprechen dafür, dass sich dieser Trend zur Re- und Sub-Urbanisierung fortsetzen wird. Eine im Jahr 2018 im Rahmen des Projektes Wohntrends 2035<sup>40</sup> durchgeführte Studie zeigt, dass Personen aus dicht besiedelten Gebieten häufig innerhalb der eigenen Stadt umziehen möchten, während in Regionen ländlicherer Prägung das gewünschte Ziel häufiger im Umland des bisherigen Wohnorts oder in einer anderen Stadt in Deutschland liegt. Sowohl bei der Umlandgemeinde als auch bei der anderen Stadt handelt es sich hierbei vielfach um größere Städte. Auch bei der Frage, wo man am liebsten wohnen würde, zeigen die Ergebnisse eine ausgesprochen hohe Präferenz für zentrale bzw. zentrumsnahe Lagen, wenngleich diese Urbanität nicht zwingend in den Schwarmstädten gesucht wird. Jedoch sind es vor allem Standorte in Innenstädten oder in Zentrumsnähe, die deutlich häufiger gewünscht

<sup>38</sup> Vgl. auch: Milbert, Antonia (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? (s. Fußnote 11).

<sup>39</sup> Münter, Angelika & Osterhage, Frank (2018): Trend Reurbanisierung? Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2006 bis 2015.

<sup>40</sup> GdW (2018): GdW Branchenbericht 7 – Wohntrends 2035. Studie (s. Fußnote 15).

als aktuell bewohnt werden; gegenteiliges gilt für Stadtteillagen. Die Ergebnisse der Wohntrends-Studie weisen zudem auf einen starken Zusammenhang zwischen Mobilität und Alter hin. So ist die Verweildauer am aktuellen Wohnstandort (hier: das Wohnviertel) unter jungen Haushalten (unter 30 Jahren) mit Abstand am geringsten – vier von zehn Befragten geben an, seit weniger als fünf Jahren im aktuellen Wohnviertel zu leben. Mit zunehmendem Alter nimmt dieser Anteil allerdings deutlich ab. Gleichzeitig zeigt die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen auch die höchste Bereitschaft umzuziehen. Diese Bereitschaft nimmt mit zunehmendem Alter allerdings drastisch ab. Unter den 30- bis unter 45-Jährigen liegt dieser Anteil bereits „nur“ noch bei 22 Prozent und damit im statistischen Durchschnitt. Lediglich 6 Prozent der ab 65-Jährigen zeigen sich umzugsbereit.

Den Ergebnissen der von InWIS durchgeführten Erhebungen zufolge sind die häufigsten Umzugsgründe privater und beruflicher Natur, gefolgt von einer zu kleinen Wohnung, dem Zustand von Wohnung/Wohngebäude, altersbezogenen Gründen, Eigentumserwerb, dem Wohnumfeld (v. a. Nachbarschaft) und unzureichender Zentralität. Jüngere Singles/Paare möchten häufig aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz/einer Hochschule und der gewünschten zentralen Lage/Urbanität umziehen. Umzugstreiber bei Familien sind v. a. die zu kleine Wohnung und der Wunsch nach Wohneigentum. Die wenigen Älteren, die einen Umzug anvisieren, nennen als häufigste Umzugsgründe altersbezogene Gründe, vor allem mangelnde Barrierefreiheit und die zu große Wohnung. Das Umzugsverhalten und das dargestellte Streben nach Zentralität sind jedoch nicht nur vom Alter abhängig, sondern werden auch sehr stark durch die Milieu- bzw. Wohnkonzeptzugehörigkeit beeinflusst. So finden sich die höchsten Anteile Umzugswilliger unter den Kommunikativen und Funktionalen. Es sind demnach insbesondere die Kommunikativen, die häufig aufgrund des Faktors Zentralität/Urbanität umziehen möchten. Funktionale nennen als Umzugsgrund häufig das Preisniveau, den Zustand von Wohnung/Wohngebäude sowie das soziale Umfeld. Gerade in Kommunen mit einem stark angespannten Wohnungsmarkt weist dies bereits auf Verdrängungstendenzen hin. Funktionale sind bereits in den weniger präferierten Gebieten in Wohnungen bzw. Gebäuden mit defizitärer baulicher Substanz angekommen – aber selbst dort wird das Preisniveau noch stark kritisiert bzw. als schwer/kaum tragbar bewertet.

## 5. Baustein 2: Charakterisierung der Regionen und Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens

*Die Auswertung des einschlägigen Forschungsstandes und der Sekundäranalysen deutet darauf hin, dass neben den persönlichen Motiven für einen Umzug auch die wohnungsmarktspezifische, ökonomische und infrastrukturelle Beschaffenheit von Standorten eine wichtige Rolle spielt. Hier schließt sich die Frage an, wie die beiden Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn in dieser Hinsicht jeweils „aufgestellt sind“. Auch das Wanderungsgeschehen ist vor diesem Hintergrund zu betrachten.*

### 5.1. Charakterisierung der Regionen

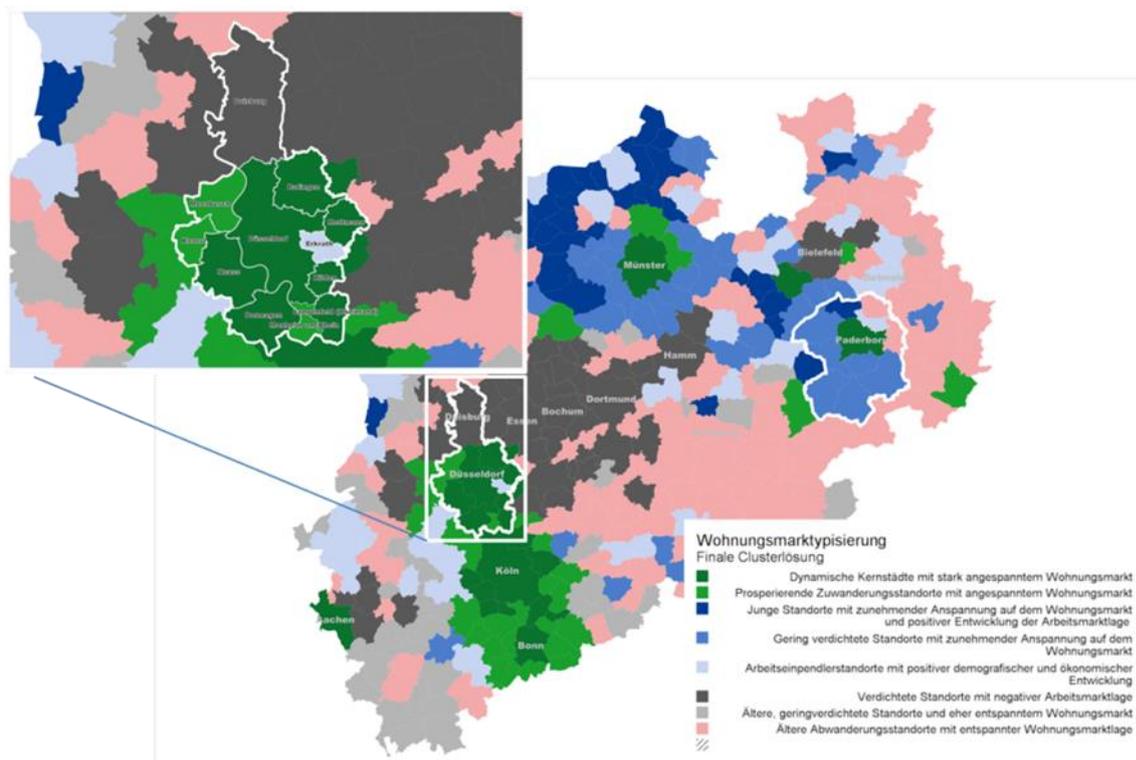
*Die Wohnungsmarktregion Düsseldorf ist durch dynamische und wachsende Zuwanderungsstandorte mit stark angespannten Wohnungsmärkten gekennzeichnet. In Sachen Infrastruktur ist die Wohnungsmarktregion insgesamt gut aufgestellt, allerdings fallen die im Osten Düsseldorfs gelegenen Städte durch eine etwas schwächere Infrastrukturausstattung auf. Die Wohnungsmarktregion Paderborn hingegen ist durch eine dynamische Kernstadt mit stark angespanntem Wohnungsmarkt gekennzeichnet, die allerdings von eher gering verdichteten Umlandkommunen umgeben ist. Auch in Sachen Infrastruktur besteht ein Zentrum-Peripherie-Gefälle. Die Bevölkerungsentwicklung wird vor allem zuungunsten der ländlichen Bereiche verlaufen und insbesondere dort wird ein deutlicher Seniorenanstieg prognostiziert. Die Kaufkraft in beiden Regionen liegt über dem Durchschnitt Deutschlands, lediglich Duisburg rangiert (deutlich) darunter. Jedoch liegen die beiden Kernstädte bei der Kaufkraft unterhalb des Durchschnittes der jeweiligen Region und bei der Arbeitslosenquote darüber. Jedoch handelt es sich (dennoch) um attraktive Arbeitsstätten, was sich in hohen positiven Pendlersalden ausdrückt.*

#### 5.1.1 Region Düsseldorf

##### Wohnungsmarkttypisierung

Die Region Düsseldorf befindet sich mit ihren angrenzenden Gemeinden im Norden der Rheinschiene. Die Rheinschiene wird durch die stark prosperierenden Kommunen Düsseldorf, Köln und Bonn gebildet und umfasst jeweils den engeren Verflechtungsraum der Städte.

Bezogen auf die zwölf einzelnen Städte und Gemeinden der abgegrenzten Wohnungsmarktregion Düsseldorf zeigt sich, dass mit Ausnahme der Städte Duisburg und Erkrath alle Gemeinden dem Cluster 1 „Dynamische Kernstädte mit stark angespanntem Wohnungsmarkt“ oder dem Cluster 2 „Prosperierende Zuwanderungsstandorte mit angespanntem Wohnungsmarkt“ zugeordnet werden können. Die Gemeinde Erkrath weist ebenfalls vglw. positive Bedingungen auf, wird jedoch dem Cluster 5 „Arbeitseinpenderstandorte mit positiver demographischer und ökonomischer Entwicklung“ zugeschlagen. Duisburg – als Gemeinde im westlichen Ruhrgebiet, die wie viele Ruhrgebietskommunen in den letzten Jahren die erheblichen Auswirkungen des Strukturwandels bewältigen musste – wird dagegen aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen und der zurückliegenden Entwicklung dem Cluster 6 „Verdichtete Standorte mit negativer Arbeitsmarktlage“ zugeordnet.

**Abbildung 6: Wohnungsmarkttypisierung der Region Düsseldorf**


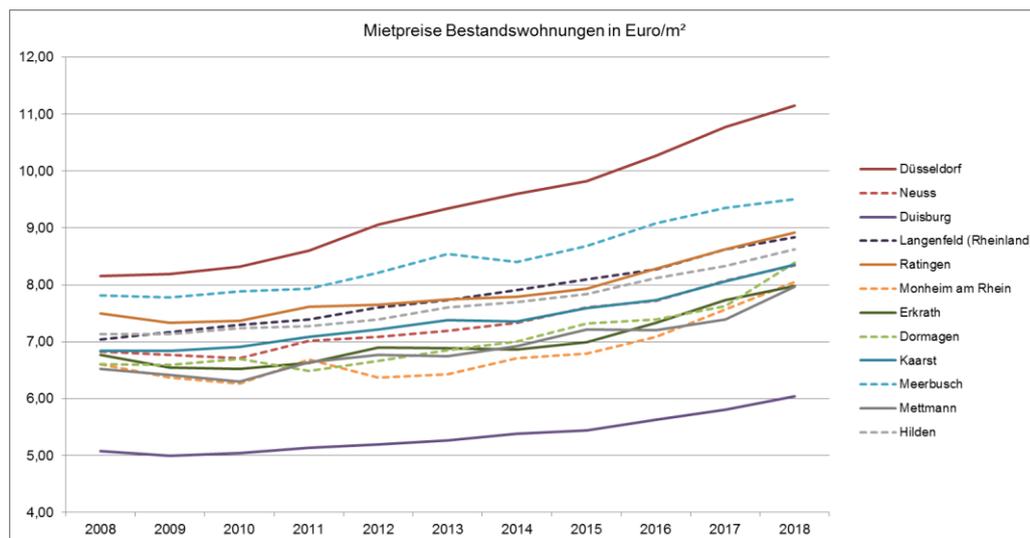
Quelle: InWIS, NRW.BANK (2017): Studie Typisierung regionaler Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die Gemeinden im Cluster 2 ähneln strukturell jenen des Clusters 1, weisen im Vergleich aber tendenziell eine etwas weniger angespannte Wohnungsmarktlage auf, sind weniger verdichtet und die Altersstruktur ist meist weniger jung als in den Gemeinden des Clusters 1. Eine Ausnahme im Cluster 2 bildet die Gemeinde Meerbusch. Auch in Meerbusch ist ein bereits sehr angespannter Wohnungsmarkt zu finden, der allerdings noch unterhalb des Düsseldorfer Niveaus liegt.

Duisburg weist wie Düsseldorf eine sehr hohe Verdichtung auf, wird aber durch die schwache Arbeitsmarkt- und Beschäftigungssituation sowie auch deren Entwicklung und die Wanderungssituation als eher ungünstiger Standort eingestuft. Erfahrungsgemäß weisen allerdings die südlichen Duisburger Stadtteile eine bessere Struktur und Entwicklung auf, als es im Modell der Gesamtstadt unterstellt wurde.

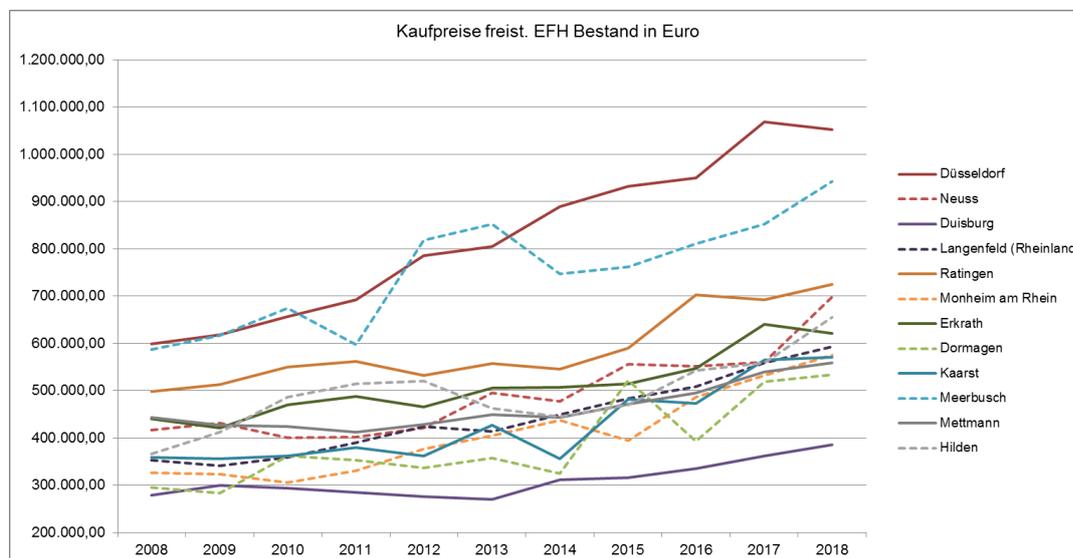
### Entwicklung der Kauf- und Mietpreise

Für die Einschätzung der Miet- und Kaufpreisentwicklung in den Gemeinden und Regionen wurden Angebotsdaten der Immobilienscout GmbH ausgewertet. Die Mietpreisentwicklung in allen Gemeinden der Region Düsseldorf weist zwischen den Jahren 2008 und 2018 eine deutliche Steigerung auf. Die schwächste Mietpreiszunahme entfällt mit einer Zunahme der Mieten für Bestandsmietwohnungen von 6,77 auf 7,97 Euro/m<sup>2</sup> auf die Gemeinde Erkrath. Die Steigerung lag hier demnach zwischen den Jahren 2008 und 2018 bei 17,8 Prozent. Erwartungsgemäß weist die Stadt Düsseldorf im Beobachtungszeitraum mit einer Zunahme der Mieten um rd. 36,8 Prozent (2008: 8,15 Euro/m<sup>2</sup>; 2018 11,15 Euro/m<sup>2</sup>) die stärkste Mietpreissteigerung auf.

**Abbildung 7: Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen (WMR Düsseldorf)**


Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung

Eine noch stärkere Zunahme der Preise ist bei der zurückliegenden Kaufpreisentwicklung für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand zu verzeichnen. In der Stadt Mettmann sind die Kaufpreise um rd. 26 Prozent von rd. 443.400 auf 558.840 Euro gestiegen. An der Spitze der Preisentwicklung zwischen den Jahren 2008 und 2018 steht allerdings die Stadt Dormagen. In Dormagen sind die Kaufpreise von 295.790 auf 533.470 Euro um rd. 80,4 Prozent gestiegen. Geringfügig dahinter folgen die Städte Hilden mit einer positiven Preisentwicklung von 78,7 Prozent von rd. 366.860 auf 655.460 Euro, Monheim mit einer Steigerung um 76,2 Prozent von rd. 326.380 auf 575.160 Euro und Düsseldorf mit einem Preisanstieg von 75,7 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 (Anstieg von 599.312 auf 1.052.771 Euro).

**Abbildung 8: Kaufpreisentwicklung freist. Einfamilienhäuser (WMR Düsseldorf)**


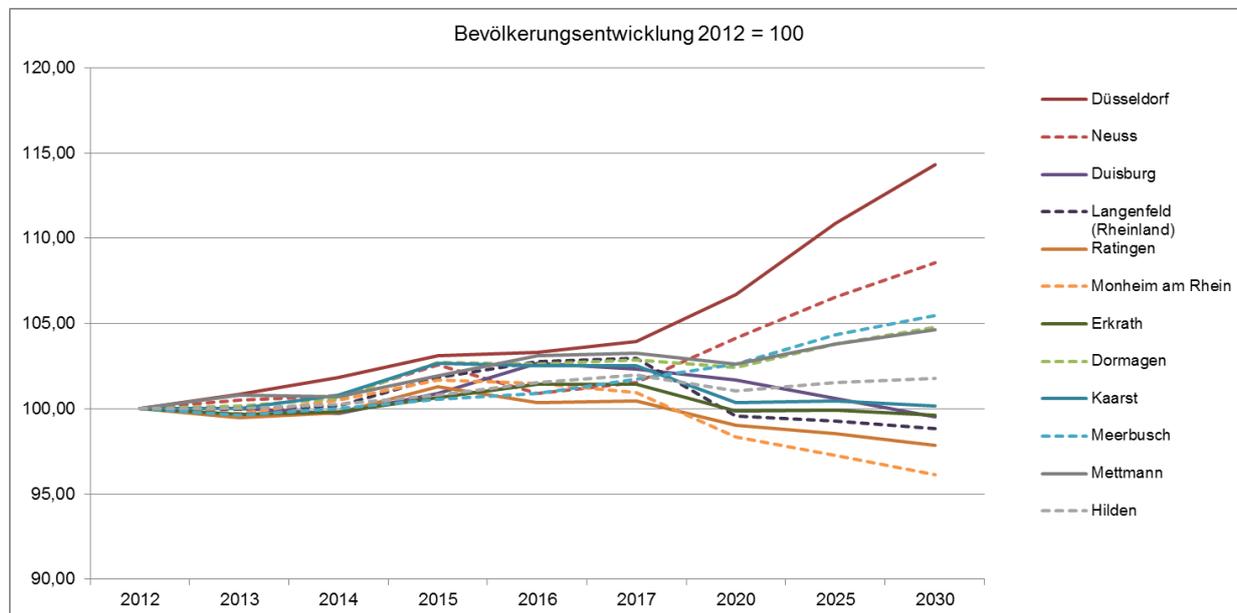
Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung

## Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 2012 haben sich die Bevölkerungszahlen in den Gemeinden unterschiedlich entwickelt. Die stärkste positive Bevölkerungszunahme entfällt mit einem Wachstum von vier Prozent zwischen den Jahren 2012 und 2017 auf die Stadt Düsseldorf, dahinter folgt die Stadt Mettmann mit einer etwas schwächeren Bevölkerungszunahme um 3,3 Prozent.

Ratingen weist mit einer geringen Einwohnerzunahme von 0,5 Prozent zwischen den Jahren 2012 und 2017 die schwächste Entwicklung in der Region auf. Bis 2030 sind v. a. in Düsseldorf und Neuss und darüber hinaus in Meerbusch, Erkrath und Dormagen Bevölkerungszunahmen zu erwarten (für Hilden leichte), demgegenüber werden in Monheim am Rhein und in Ratingen Bevölkerungsabnahmen prognostiziert.

**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (WMR Düsseldorf)<sup>41</sup>**



Quelle: IT NRW, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Erwartungsgemäß weist die Stadt Düsseldorf im Jahr 2017 im Vergleich zu den anderen Gemeinden der Region die höchsten Bevölkerungsanteile in den Gruppen der 25- bis unter 30-Jährigen (8,0 Prozent) und bei den 30- bis unter 50-Jährigen (29,4 Prozent) auf. Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch auch, dass in Düsseldorf gemessen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2017 die wenigsten Menschen in der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen (20,1 Prozent) und über 65-Jährigen (19,4 Prozent) lebten. Erkrath und Langenfeld weisen aktuell bei den älteren Bevölkerungsgruppen in der Region die höchsten Anteile auf. So waren 2017 26 Prozent der Einwohner in Erkrath über 65 und in Langenfeld etwa jeder Vierte im Alter zwischen 50 und unter 65 Jahren.

Mit einem Anteil von 18,0 Prozent an der Bevölkerung ist die Gruppe der unter 18-Jährigen in Neuss am stärksten innerhalb der Gemeinden der Region vertreten. In der Stadt Hilden beläuft sich der Anteil in dieser Gruppe nur auf 15,1 Prozent.

Im Hinblick auf eine uneinheitliche Verteilung der Bevölkerungsgruppen fällt v. a. die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen auf. Während in Düsseldorf etwas weniger als 30 Prozent der Bevölkerung dieser Altersgruppe zuzuordnen ist, sind es in Erkrath nur 22,6 Prozent der Einwohner, die auf diese Gruppe entfallen.

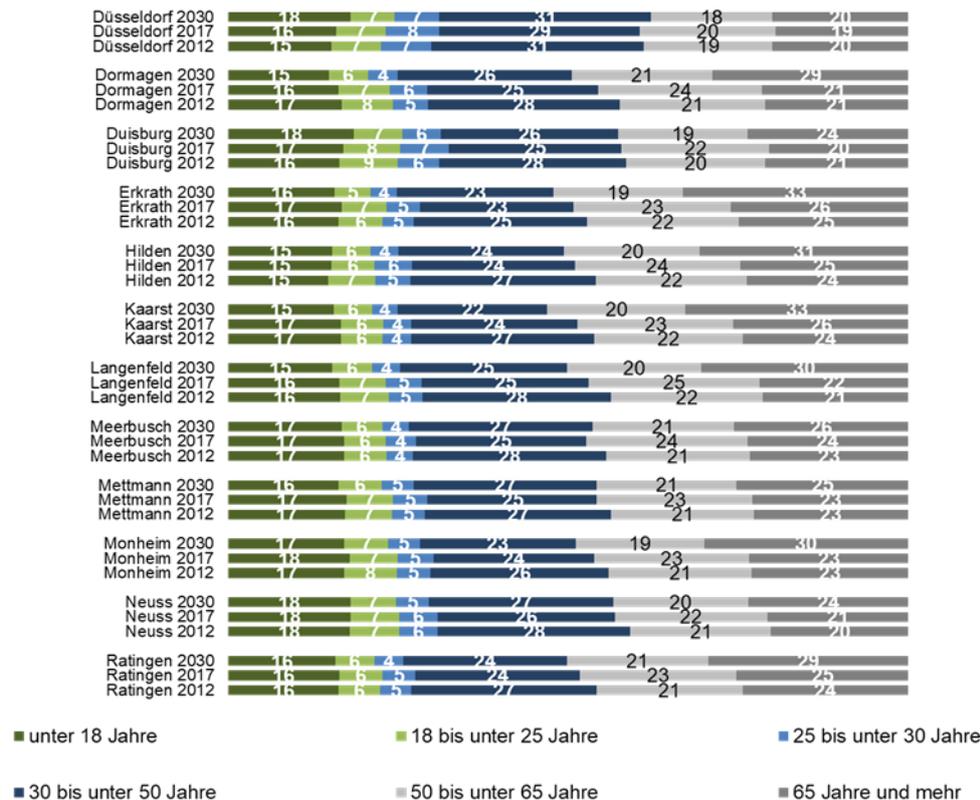
Der Zeitvergleich der Jahre 2012 und 2017 zeigt bei der Entwicklung der Altersstruktur, dass sich die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen gemessen an der Gesamtbevölkerung in allen Gemeinden in der Region rückläufig entwickelt hat. Der deutlichste Rückgang zeigt sich, mit einer Veränderung um -3,4 Prozentpunkte, in der Stadt Meerbusch. In der Stadt Düsseldorf ist diese Altersgruppe dagegen nur um -1,9 Prozentpunkte zurückgegangen.

<sup>41</sup> Der Betrachtungszeitraum zwischen 2012 und 2017 soll noch eine kurze Zeitspanne der zurückliegenden Entwicklung zeigen. 2017 ist zum Zeitpunkt der Berichtslegung der aktuellste Zeitpunkt, für den amtliche Bevölkerungsdaten vom IT.NRW zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bevölkerungsprognose wurde die aktuelle des Jahres 2018 herangezogen. Zwar wird dort ein Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 angegeben. Aufgrund der steigenden Unsicherheit von Prognosen im Zeitverlauf wird hier allerdings lediglich der Zeitraum bis 2030 dargestellt.

Vglw. gering sind die Veränderungen in den beiden jüngsten Altersklassen, den unter 18-Jährigen und den 18- bis unter 25-Jährigen. Hier ergeben sich im Vergleich der Jahre 2012 und 2017 je nach Gemeinde lediglich Zu- und Abnahmen zwischen -0,4 und +0,8 Prozentpunkten.

Betrachtet man die Entwicklung bis 2030, so ist in den meisten Kommunen eine deutliche Zunahme des Anteils der ab 65-Jährigen offensichtlich (insbes. Dormagen, Langenfeld, Monheim). Lediglich in Düsseldorf und Duisburg werden auch Anteilzunahmen bei den unter 18-Jährigen prognostiziert.

Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur in den Gemeinden der WMR Düsseldorf



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

### Kaufkraft und Arbeitsmarkt

Wird die sozioökonomische Situation analysiert, so zeigt sich zunächst, dass der Kaufkraftindex pro Haushalt in Düsseldorf sogar unter dem Mittelwert der Region (115) liegt. Der höchste Index resultiert in Meerbusch, wo auch ein hoher Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und eine geringe Arbeitslosenquote zu konstatieren sind. Der geringste Kaufkraftindex, der geringste Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und die höchste Arbeitslosenquote resultiert in Duisburg.

**Tabelle 1: Kaufkraft und Arbeitsmarktdaten (WMR Düsseldorf)**

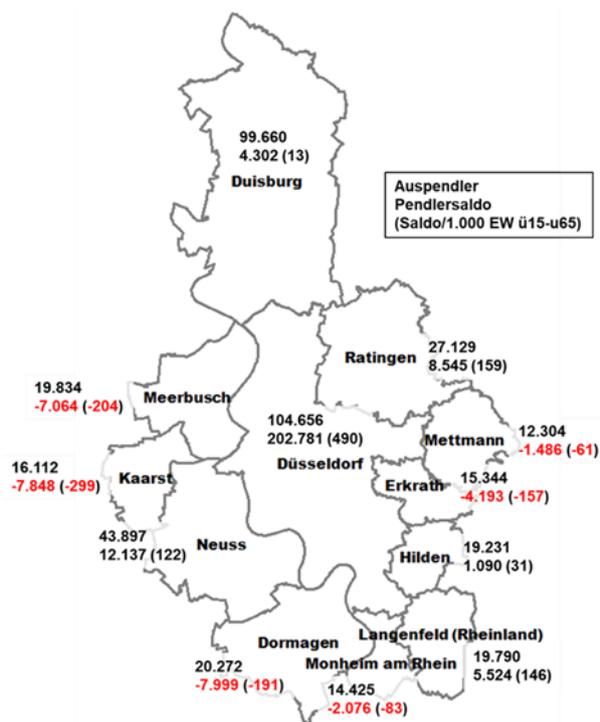
Gemeinde	GfK-Kaufkraftindex pro Haushalt 2017	Anteil Soz.-Pflicht-Beschäftigter (Wohnort) an erwerbsfähiger Bevölkerung (15–65) 2017	Arbeitslosenquoten gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2017
Düsseldorf	107	57 %	5,6 %
Duisburg	83	51 %	9,0 %
Dormagen	111	58 %	4,0 %
Erkrath	118	62 %	5,7 %
Hilden	110	61 %	4,9 %
Kaarst	120	58 %	3,5 %
Langenfeld (Rhld.)	116	61 %	3,9 %
Meerbusch	155	61 %	3,6 %
Mettmann	115	60 %	4,6 %
Monheim am Rhein	105	59 %	5,9 %
Neuss	112	57 %	5,8 %
Ratingen	125	59 %	5,2 %

Quellen: GfK, IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

### Pendlerverhalten

In aller Regel zeigen Wanderungsmotivanalysen, dass gerade in Ballungsregionen die Nähe zum Arbeitsplatz ein wichtiger Umzugsgrund ist. Demnach ist es auch relevant, das Pendlerverhalten in den Regionen zu analysieren, und hierbei interessiert v. a., in welche Orte die Berufsauspendler pendeln.

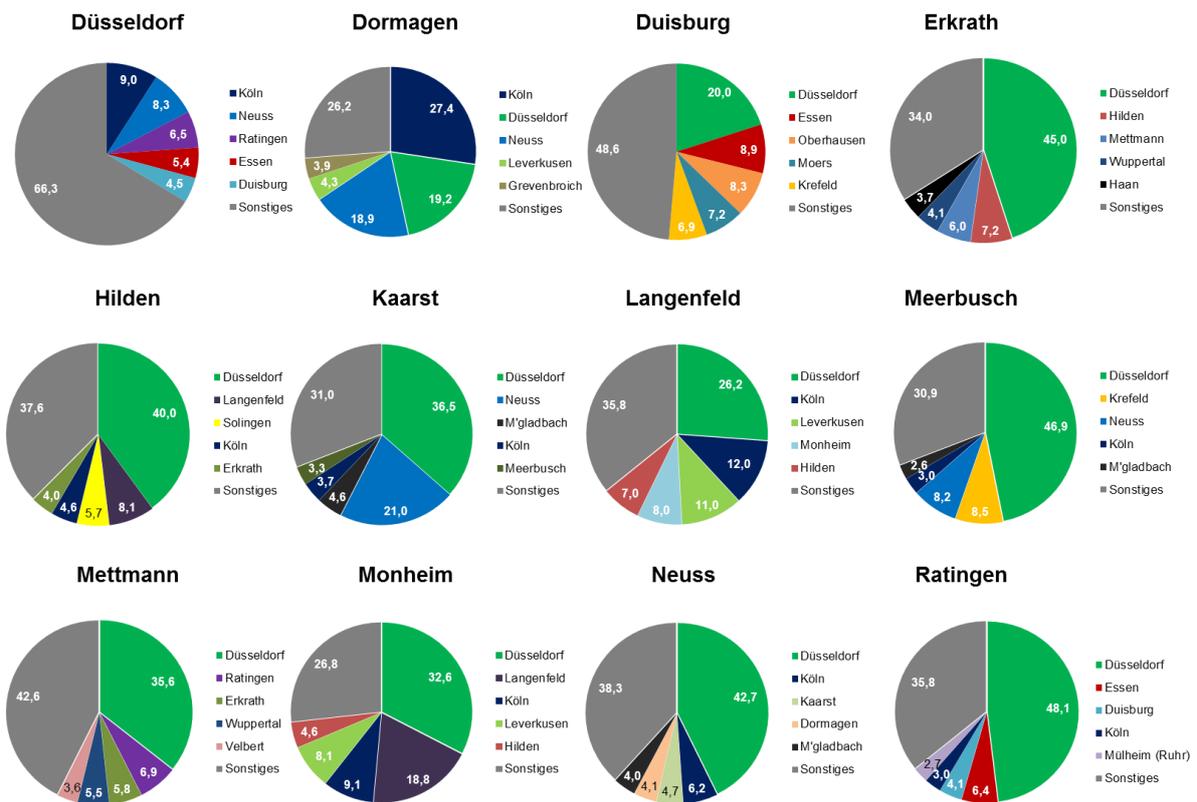
Düsseldorf hatte zum 30.06.2017 104.656 Auspendler. Der Pendlersaldo bezifferte sich auf insgesamt 202.781, bzw. bezogen auf 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren 490 Personen. Es zeigt sich, dass nach Düsseldorf v. a. in den Städten Ratingen, Langenfeld und Neuss hohe positive Pendlersalden pro 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter zu beobachten sind. Gegenteiliges gilt v. a. für Kaarst, Meerbusch, Dormagen.

**Abbildung 11: Auspendler und Pendlersaldo in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf 2017**


Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung und Darstellung

In der folgenden Abbildung ist aufgeführt, wie hoch der Anteil der Berufsauspendler in den jeweils dargestellten Kommunen ist. Dargestellt sind hierbei jeweils die Top-5-Zielstandorte der Auspendler. Die weiteren Kommunen werden als Sonstiges zusammengefasst. Wiederum am Beispiel Düsseldorf: Es zeigt sich, dass 9,0 Prozent der Düsseldorfer Berufsauspendler nach Köln pendeln, 8,3 Prozent nach Neuss etc. In den meisten Fällen ist der Hauptzielstandort der Auspendler Düsseldorf. Eine Ausnahme stellt hierbei Dormagen dar. Hier ist der primäre Zielstandort Köln, gefolgt von Düsseldorf und Neuss. Auffällig ist weiterhin, dass viele Kaarster nach Neuss pendeln und viele Monheimer nach Langenfeld.

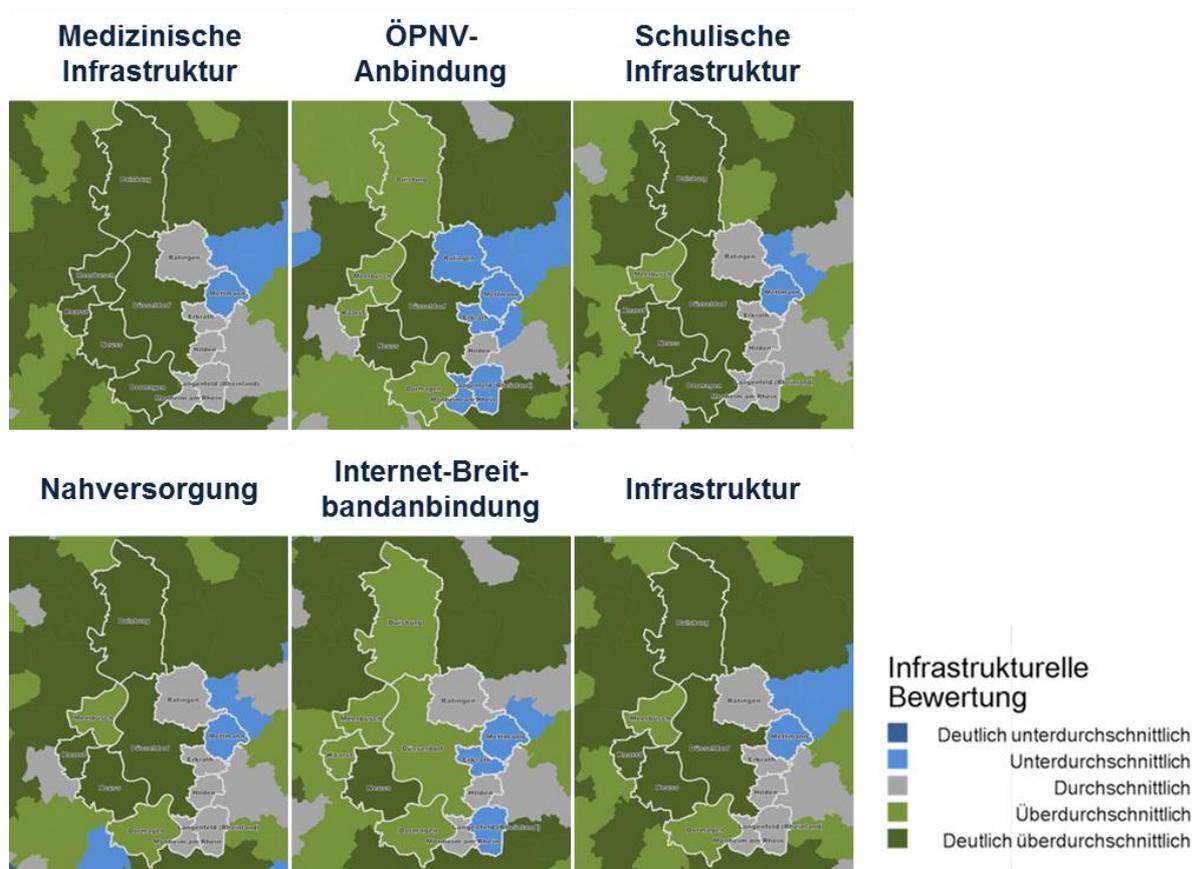
Abbildung 12: Hauptzielorte der Auspendler in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung und Darstellung

### Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung auf städtischer Ebene

Innerhalb der Region zeigt sich bei der medizinischen Ausstattung eine Ost-West-Teilung. Während die westlichen Gemeinden eine deutlich überdurchschnittliche medizinische Infrastruktur aufweisen, werden die Städte Ratingen, Erkrath, Hilden, Langenfeld und Monheim eher durchschnittlich bewertet. Als unterdurchschnittlich ist die medizinische Infrastruktur in der Stadt Mettmann zu bewerten.

**Abbildung 13: Infrastrukturelle Bewertung der Region Düsseldorf**


Quellen: OpenStreetMap, Schulen- und Ärzteverzeichnisse, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Erwartungsgemäß wird die Stadt Düsseldorf, aber auch Neuss im Rahmen der Bewertung der ÖPNV-Anbindung deutlich überdurchschnittlich gut bewertet. Auch hier zeigt sich wieder eine deutliche Ost-West-Trennung der Region, da die im Osten gelegenen Städte Ratingen, Mettmann, Erkrath, Langenfeld und Monheim überwiegend eine unterdurchschnittliche Bewertung aufweisen, Duisburg, Meerbusch, Kaarst und Dormagen werden dagegen überdurchschnittlich gut hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung bewertet.

Eine sehr gute Anbindung an die schulische Infrastruktur liegt mit einer überdurchschnittlich guten Bewertung v. a. in den Gemeinden Duisburg, Düsseldorf und Neuss vor. Erneut zeigt sich in den östlichen Gemeinden der Untersuchungsregion, dass v. a. Mettmann sowie die Gemeinden Langenfeld und Monheim unterdurchschnittlich bewertet werden. Die Städte Duisburg, Kaarst und Düsseldorf erzielen eine überdurchschnittlich gute Bewertung im Bereich der Nahversorgungssituation. Erneut durchschnittlich bis unterdurchschnittlich werden die östlichen Gemeinden der Region in Bezug zur Nahversorgungssituation bewertet. Während Ratingen und Erkrath noch eine durchschnittliche Bewertung der Versorgungsinfrastruktur erfahren, bildet die Stadt Mettmann mit einer unterdurchschnittlichen Bewertung erneut das Schlusslicht in der Region.

Ein weiterer relevanter Faktor, der im Rahmen der infrastrukturellen Ausstattung bewertet wird und der bei der Wahl des Wohnstandortes gerade für Jüngere eine immer wichtigere Rolle einnimmt, ist die Internet-Breitbandanbindung des Standortes. Eine deutlich überdurchschnittliche Bewertung erfährt hier die Stadt Neuss, während Düsseldorf „nur“ überdurchschnittlich bewertet wurde. Die östlichen Gemeinden, allen voran Mettmann, Langenfeld und Erkrath, werden erneut auch im Hinblick auf die Internetanbindung im Vergleich unterdurchschnittlich bewertet.

In der zusammengefassten Gesamtbetrachtung der Einzelmerkmale zur infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinden wird die in allen Teilbereichen zu beobachtende Ost-West-Trennung bzw. Trennung durch den

Rhein sehr deutlich. Deutlich überdurchschnittlich schneiden fast gleich die Großstädte Düsseldorf, Neuss und Duisburg ab. Eine unterdurchschnittliche Bewertung erfahren die östlichen Gemeinden Erkrath, Langenfeld und Mettmann.

### **Kleinräumige Wohnlagenbewertung/Gesamtbewertung**

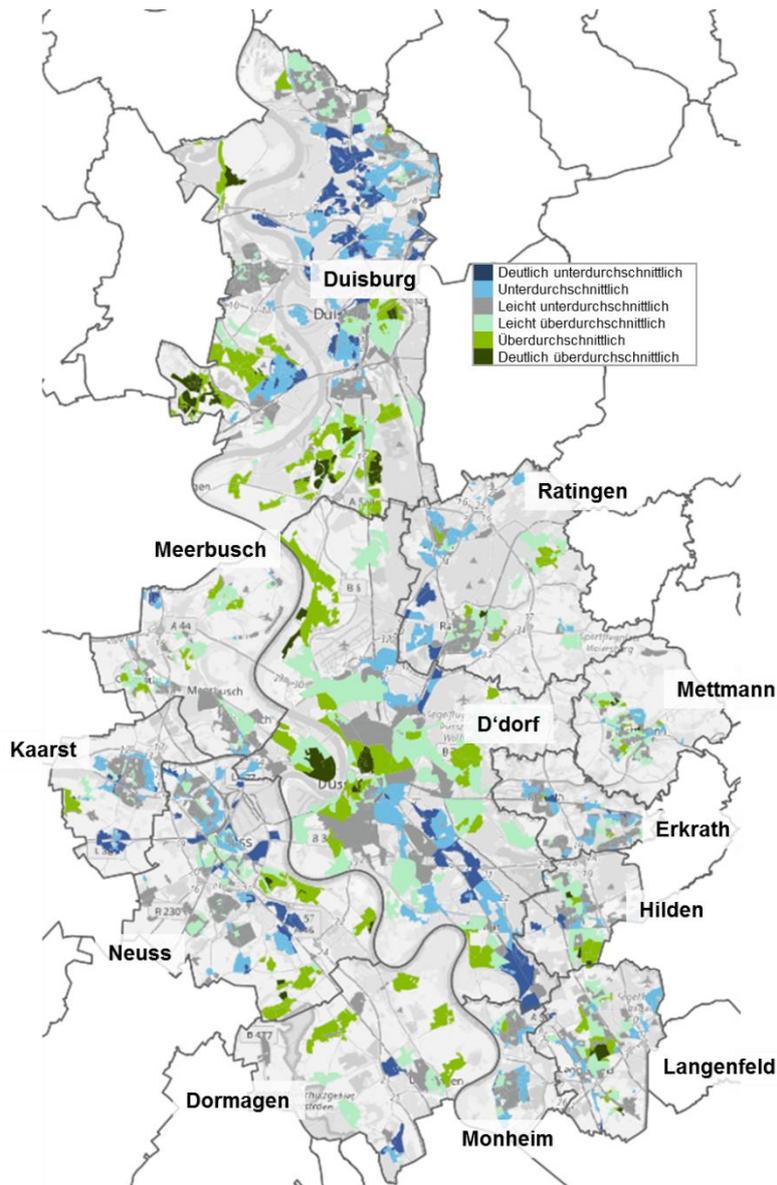
Die besten Lagen innerhalb der Stadt Düsseldorf ergeben sich erwartungsgemäß in den linksrheinischen Stadtteilen Oberkassel und in den zentralen Innenstadtbereichen. Richtung Süden zieht sich ein Band mit eher ungünstigen Wohnlagen von Flingern-Süd bis Urdenbach/Garath/Hellershof. Der Düsseldorfer Norden erfährt dagegen erwartungsgemäß im Bereich Wittlaer, Kaiserswerth und Angermund eher positive Lagebewertungen.

Nördlich der Düsseldorfer Stadtgrenze setzen sich die positiv bewerteten Wohnlagen im Duisburger Süden fort. Im Duisburger Süden werden v. a. Bucholz, Huckingen und Großenbaum äußerst positiv bewertet.

In der Stadt Ratingen fällt sofort der Stadtteil Ratingen-West auf, der durch eine ungünstige Sozialstruktur und Großwohnsiedlungen aus den 1960er/70er Jahren gekennzeichnet ist. In Mettmann zeigt sich ein differenziertes Bild, wobei die besseren Wohnlagen eher im nordwestlichen Stadtteil Metzkausen vorzufinden sind. Gründe dafür liegen in der positiv bewerteten Siedlungsstruktur und der geringen Belastungssituation. Die Stadt Erkrath weist ebenfalls eine sehr differenzierte Bewertung der Lagen auf. Tendenziell finden sich bessere Lagen rund um den Bayerpark. In Hilden finden sich die besten Lagen im Süden der Stadt, in den Stadtteilen Forstbach, Straub und Karnap. Auch der nördliche Siedlungsbereich der Stadt ist durch überwiegend gute Wohnlagen gekennzeichnet. Die besten Wohnlagen von Langenfeld konzentrieren sich auf einen Bereich zwischen A542 und den Autobahnen A3 im Osten und der A59 im Westen. In Monheim dominieren durchschnittliche Lagen. Die besten Lagen finden sich in den kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebieten in der Nähe des Rheins. Die besten Wohnlagen in der Stadt Dormagen entfallen erwartungsgemäß auf die historischen Rheindörfer Zons, Stürzelberg und das südlich gelegene Rheindorf. Auch der im nördlichen Stadtgebiet von Dormagen gelegene Stadtteil Nievenheim erzielt durch eine sehr gute Bewertung im Bereich Wohnungsmarkt eine sehr gute Bewertung der Wohnlage. Nördlich von Dormagen schließt sich ebenfalls mit guten Bewertungen der Wohnlage das Stadtgebiet Neuss mit den Stadtteilen Rosellen und Allerheiligen an. Ebenfalls sehr positiv werden die Neusser Rheinlagen in den Stadtteilen Uedesheim, Grimlinghausen und Gnadental bewertet. Das nördliche Neusser Stadtgebiet erfährt dagegen tendenziell eine eher ungünstige Wohnlagenbewertung. Der Grund für die eher ungünstige Bewertung liegt – bei einer sehr guten infrastrukturellen Ausstattung – in der Sozialstruktur und in der Siedlungsstruktur wie auch in der Belastungssituation.

Das Stadtgebiet der westlichsten Gemeinde in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf, der Gemeinde Kaarst, wird überwiegend durch eher durchschnittliche Lagen im Norden geprägt, vglw. ungünstig wird die Wohnlage im Ortsteil Büttingen eingeschätzt. Dazu führen die Belastungssituation und die vglw. dichte Besiedlung des Ortsteils, gepaart mit einer in weiten Teilen eher ungünstigen infrastrukturellen Ausstattung. Eine sehr gute Bewertung erfährt der Ortsteil Vorst. In Vorst liegt eine geringe Belastung, gute Sozialstruktur und gute Siedlungsstruktur vor.

Linksrheinisch, nordwestlich von Düsseldorf und nördlich von Kaarst gelegen, schließt sich die Gemeinde Meerbusch an. Positiv fallen die Wohnlagen in den Ortsteilen Lank-Latum, Osterath, Strümp und Buderich-Ost auf. Deutlich schwächer wird dagegen Bösinghoven bewertet.

**Abbildung 14: Wohnlagenbewertung (WMR Düsseldorf)**


## 5.1.2 Region Paderborn

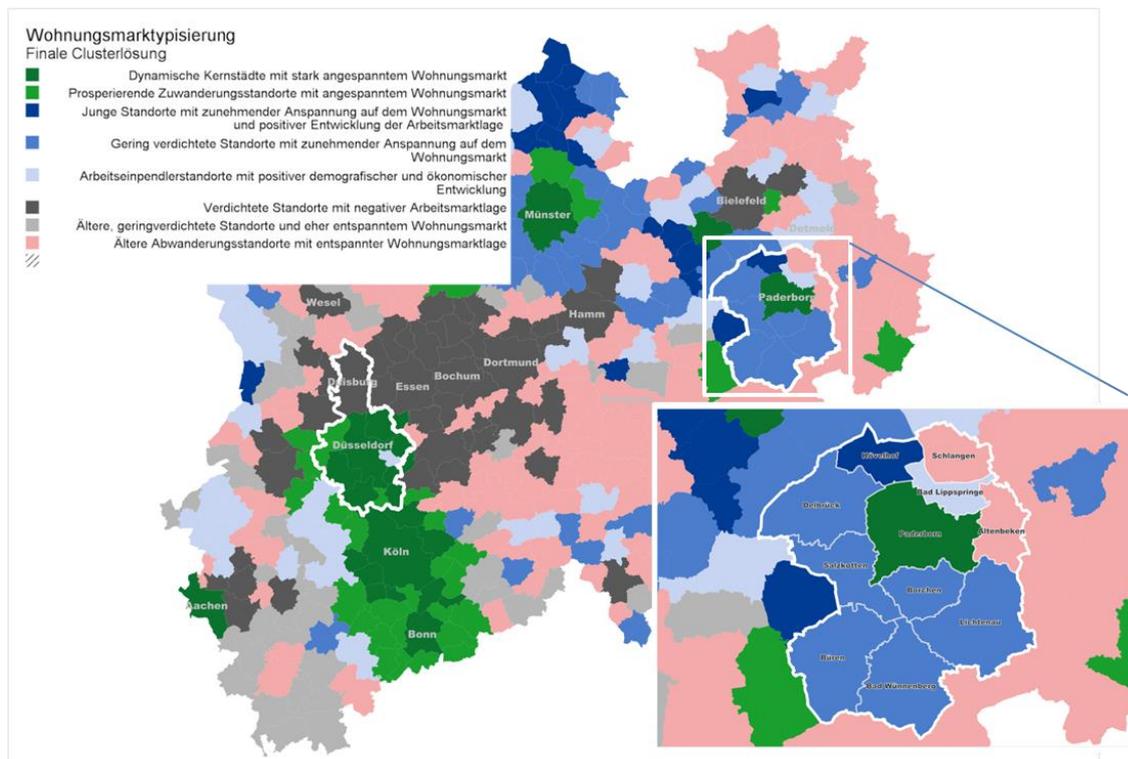
### Wohnungsmarkttypisierung

Die Region Paderborn liegt westlich des Teutoburger Waldes und ist durch größere Freiraumstrukturen wie die Senne geprägt. Siedlungsstrukturell sind die kleineren Gemeinden eher aufgelockert und im Vergleich zur Region Düsseldorf bezüglich der Lage eher ländlich-peripher geprägt.

Mehr als die Hälfte der Gemeinden in der Untersuchungsregion wurde dem Cluster 4 „Gering verdichtete Standorte mit zunehmender Anspannung auf dem Wohnungsmarkt“ zugeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um die Gemeinden südlich und westlich von Paderborn. Paderborn selbst wurde dem Cluster 1 „Dynamische Kernstädte mit stark angespanntem Wohnungsmarkt“ zugeordnet. Die unmittelbar nördlich von der Kernstadt Paderborn gelegene Gemeinde Bad Lippspringe ist dem Cluster 5 „Arbeitseinpenderstandorte mit positiver demographischer und ökonomischer Entwicklung“ zuzuordnen. Die Gemeinde Hövelhof ist als „Junger Standort mit zunehmender Anspannung auf dem Wohnungsmarkt“ zu charakterisieren und gehört dem Cluster 3 an.

Im äußersten Nordosten der Region befinden sich die schon sehr peripher und ländlich geprägten Gemeinden Schlangen – das Gemeindegebiet ist Teil des Truppenübungsplatzes Sennelager – und am Fuße des Teutoburger Waldes/Eggegebirges die Gemeinde Altenbeken. Beide Gemeinden wurden als Cluster 8 „Ältere Abwanderungsstandorte mit entspannter Wohnungsmarktlage“ typisiert.

Abbildung 15: Wohnungsmarkttypisierung der Region Paderborn



Quelle: InWIS, NRW.BANK (2017): Studie Typisierung regionaler Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die einzelnen Clusterzuordnungen zeigen deutlich, dass Paderborn die Kernstadt in der Region ist. Durch die angespannte Wohnungsmarktlage in der Kernstadt setzt sich die Anspannung gerade im Bereich der gut an Paderborn angebotenen südlichen, westlichen und nördlichen Gemeinden fort. In den kleineren, strukturell eher schwächeren Gemeinden im äußeren Nordosten zeigt sich dagegen eher eine entspannte Wohnungsmarktlage.

Im Vergleich zwischen den beiden Regionen zeigt sich, dass die Rahmenbedingungen in den kleineren Gemeinden in der Region Paderborn darauf hindeuten, dass bei einer weiteren Anspannung der Wohnungsmärkte eine ähnliche Situation wie in der Region Düsseldorf eintreten könnte.

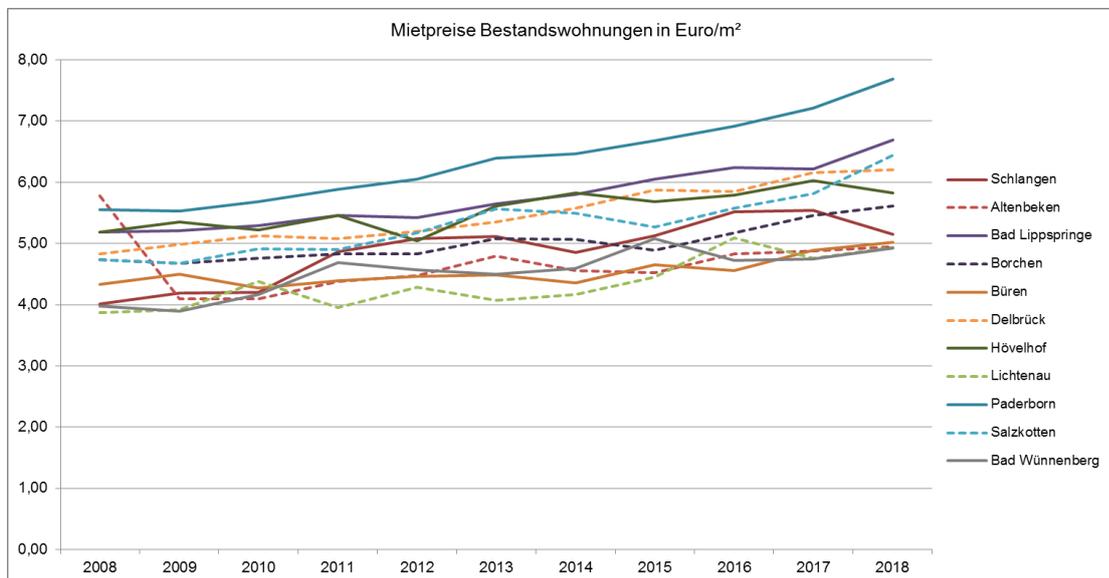
### Miet- und Kaufpreise

Wie für die Region Düsseldorf, so wurden auch für die Region Miet- und Kaufpreisentwicklung aus der Immobilienscout24-Angebotsdatenbank zusammengestellt und ausgewertet.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Mietpreise für Bestandsmietwohnungen zeigt sich in nahezu allen Gemeinden ein Anstieg der Mieten zwischen den Jahren 2008 und 2018. Der stärkste Mietpreisanstieg entfällt mit einer Zunahme von rd. 38,5 Prozent – von durchschnittlich 5,55 auf 7,69 Euro/m<sup>2</sup> – auf die Gemeinde Paderborn. Einen ähnlichen Anstieg weist die Gemeinde Salzkotten auf. Hier sind die Mieten im Beobachtungszeitraum von 4,73 auf 6,44 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

Vglw. schwach ist dagegen der Mietpreisanstieg in den Gemeinden Hövelhof und Borchten mit einem Zuwachs um 18,4 bzw. 12,2 Prozent.

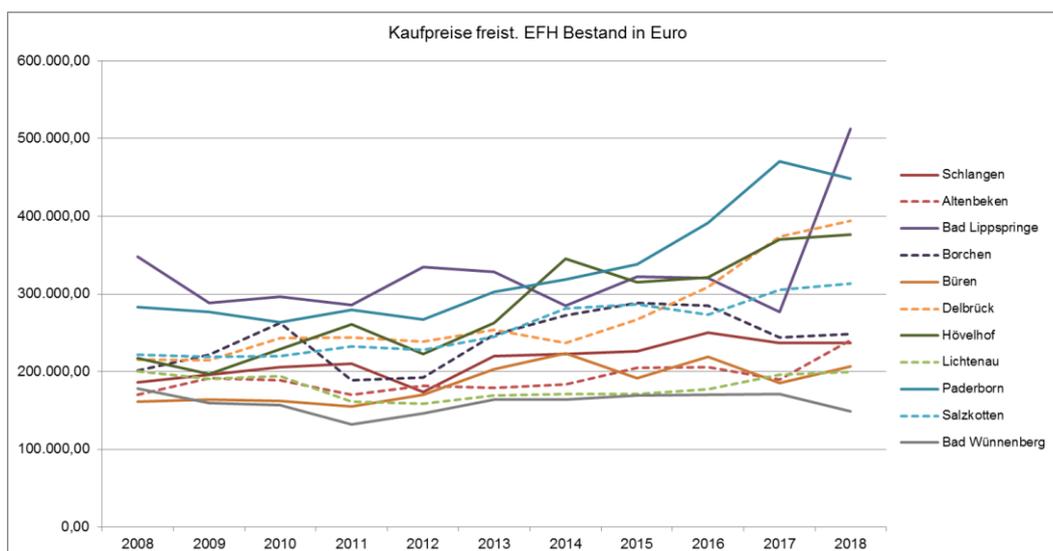
**Abbildung 16: Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen 2008 bis 2018 (WMR Paderborn)**



Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung

Stärker als die Mietpreise haben sich in der Region Paderborn die Preise für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt. Erwartungsgemäß werden in der Stadt Paderborn, aber auch in Bad Lippspringe die höchsten Kaufpreise im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser erzielt.

**Abbildung 17: Kaufpreisentwicklung freist. Einfamilienhäuser 2008 bis 2018 (WMR Paderborn)**



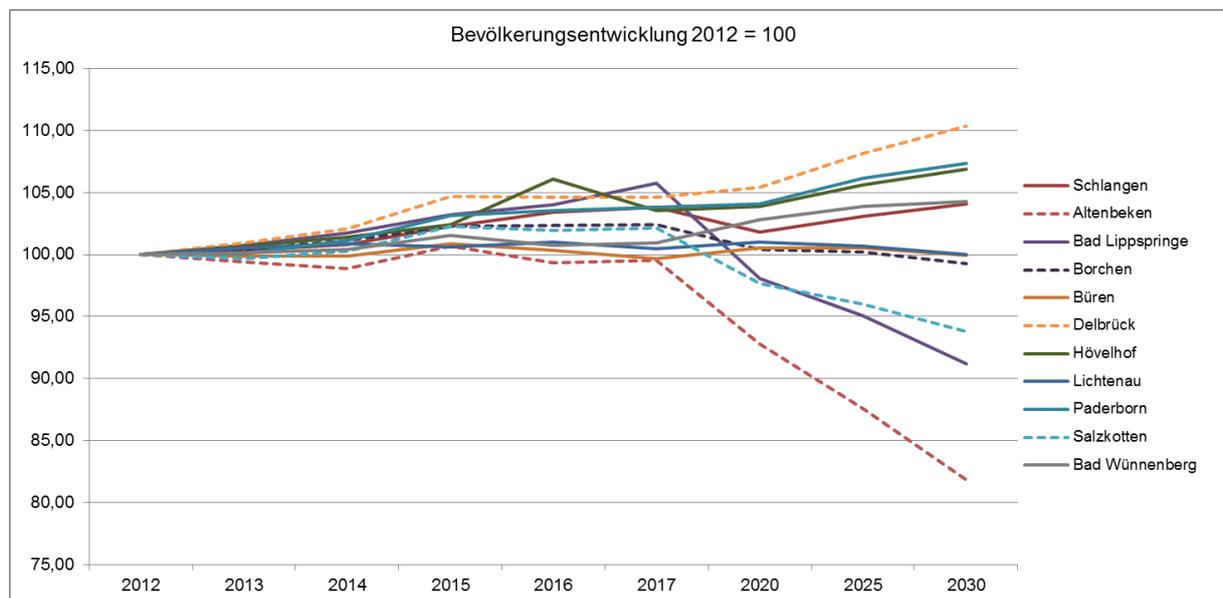
Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung

## Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Die größte Gemeinde in der Wohnungsmarktregion Paderborn ist mit 149.075 im Jahr 2017 die Stadt Paderborn, gefolgt von Delbrück mit aktuell rd. 31.940. Gemessen an der Einwohnerzahl sind dagegen die Gemeinden Schlangen und Altenbeken mit aktuell rd. 9.290 und 9.190 vglw. klein. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den Gemeinden teilweise sehr uneinheitlich verlaufen.

Während die Gemeinden Altenbeken und Büren jeweils geringfügige Bevölkerungsverluste im Vergleich der Jahre 2012 und 2017 hinnehmen mussten (-0,4, und -0,3 Prozent), so sind v. a. die Gemeinden Bad Lippspringe (+5,7 Prozent) und Delbrück gewachsen. Auch die Stadt Paderborn verzeichnet im Beobachtungszeitraum eine Zunahme der Bevölkerungszahl (+3,8 Prozent). Bis 2030 wird für Delbrück eine starke Bevölkerungszunahme prognostiziert und v. a. für Altenbeken eine enorme Abnahme.

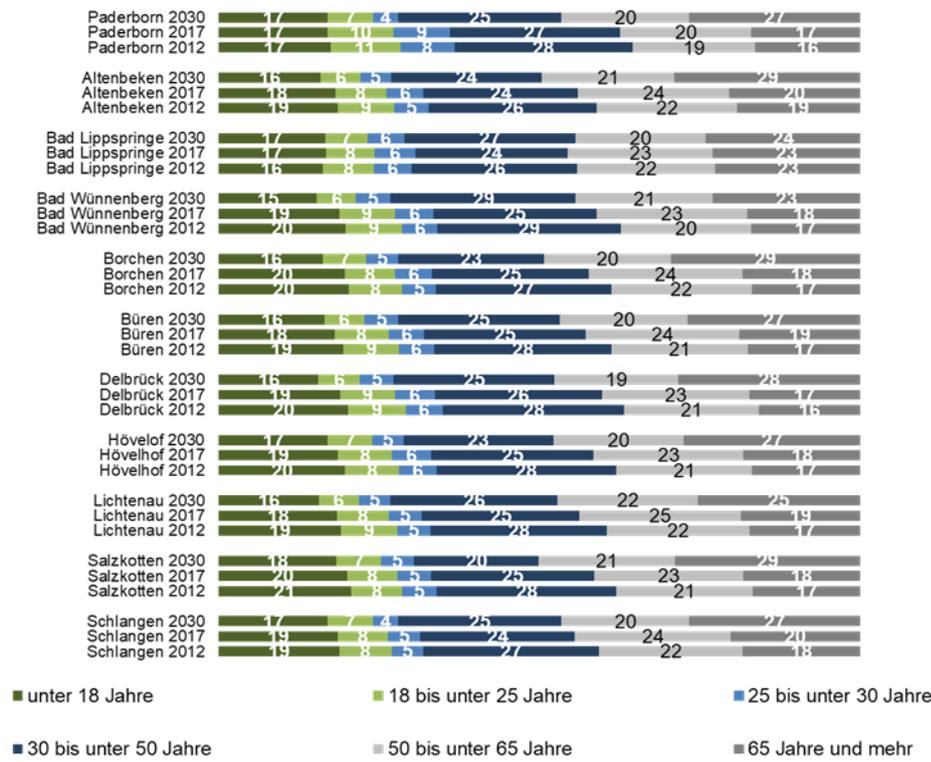
**Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (WMR Paderborn)**



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung

Alle Gemeinden in der Region weisen im Jahr 2017 eine ähnliche Altersstruktur auf. Am ähnlichsten sind sich die Gemeinden in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen. So weist Paderborn mit einem Anteil von 10,2 Prozent im Jahr 2017 den höchsten Bevölkerungsanteil in dieser Gruppe auf, die Gemeinde Bad Lippspringe mit 7,6 Prozent dagegen den geringsten Anteil. Deutlich breiter gestreut sind dagegen die Bevölkerungsanteile in der Gruppe der über 65-Jährigen. Hier weist Bad Lippspringe mit 23,0 Prozent den höchsten Bevölkerungsanteil auf, Paderborn mit 16,9 Prozent den geringsten. Die jüngste Altersgruppe der unter 18-Jährigen ist in Salzkotten am stärksten vertreten (20,1 Prozent), in Bad Lippspringe leben dagegen in der jüngsten Altersklasse gemessen an der Gesamtbevölkerung die wenigsten Einwohner (16,7 Prozent). Bis 2030 wird sich der Anteil der ab 65-Jährigen drastisch erhöhen, dies betrifft sogar die Kernstadt Paderborn.

Abbildung 19: Entwicklung der Altersstruktur in den Gemeinden der Region Paderborn



Quelle: IT.NRW; eigene Darstellung

## Kaufkraft und Arbeitsmarkt

Wird die sozioökonomische Situation analysiert, so zeigt sich zunächst, dass der Kaufkraftindex pro Haushalt in Delbrück am höchsten ist (119), dort ist auch die Arbeitslosenquote mit 3,3 % vgl. niedrig. Am niedrigsten ist diese jedoch in Bad Wünnenberg mit lediglich 2,3 %. Der geringste Kaufkraftindex und eine vgl. hohe Arbeitslosenquote resultiert in der Stadt Paderborn.

**Tabelle 2: Kaufkraft und Arbeitsmarktdaten (WMR Paderborn)**

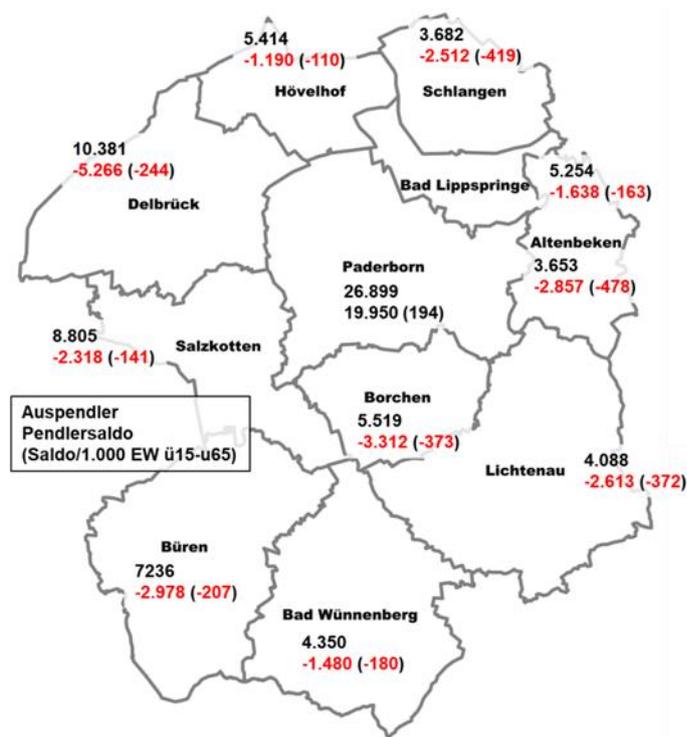
Gemeinde	GfK-Kaufkraftindex pro Haushalt 2017	Anteil Soz.-Pflicht-Beschäftigter (Wohnort) an erwerbsfähiger Bevölkerung (15–65) 2017	Arbeitslosenquoten gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2017
Paderborn	97	55 %	5,2 %
Altenbeken	108	59 %	3,4 %
Bad Lippspringe	98	58 %	6,3 %
Bad Wünnenberg	110	63 %	2,3 %
Borchen	112	59 %	3,1 %
Büren	104	60 %	3,9 %
Delbrück	119	60 %	3,3 %
Hövelhof	112	63 %	2,3 %
Lichtenau	109	61 %	2,6 %
Salzkotten	113	61 %	2,8 %
Schlangen	103	59 %	4,5 %

Quellen: GfK, IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

## Pendlerverhalten

Verschafft man sich zunächst einen allgemeinen Überblick über das Pendlerverhalten der Region, so zeigt sich, dass Paderborn die einzige Kommune der Region mit einem positiven Pendlersaldo ist. Hohe negative Pendlersalden pro 1.000 Einwohner zwischen 15 bis unter 65 Jahren weisen die Städte Schlangen und Altenbeken, gefolgt von Borchen und Lichtenau auf.

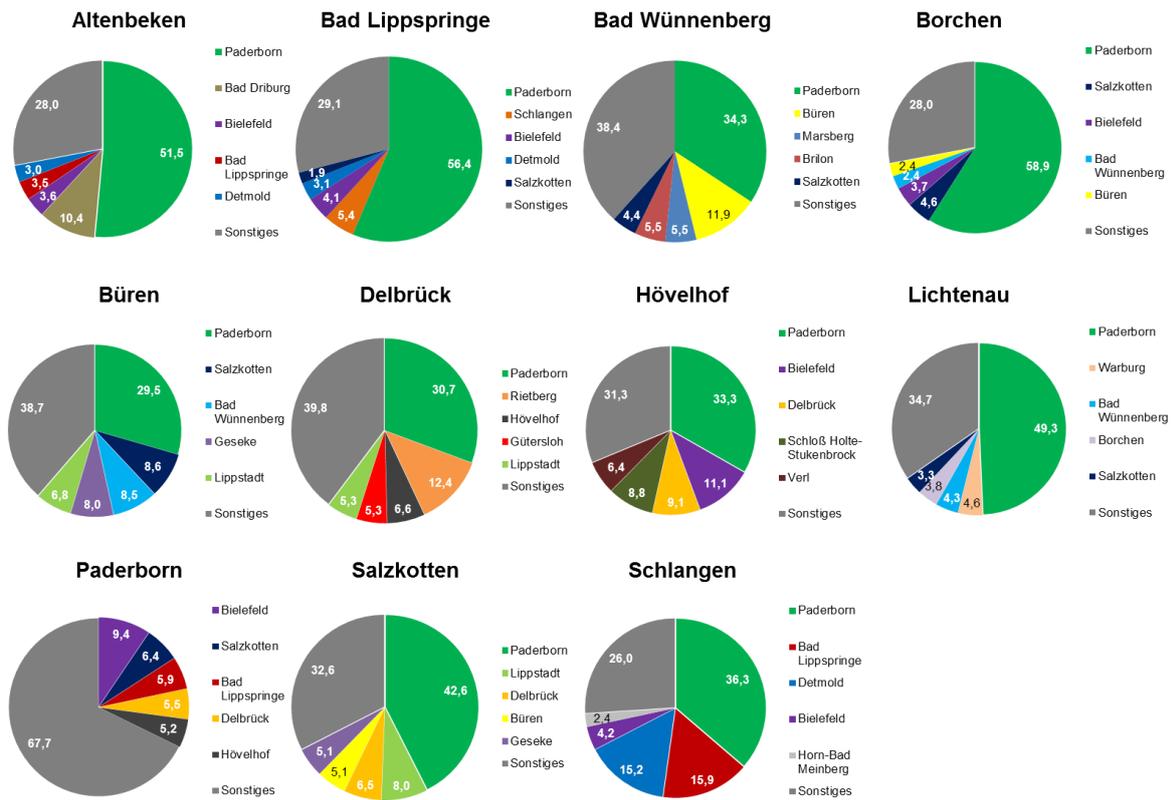
Abbildung 20: Auspendler und Pendlersaldo in der Wohnungsmarktregion Paderborn 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung

Erwartungsgemäß ist auch in der Region Paderborn die Kernstadt der primäre Zielstandort der Auspendler, was v. a. für Bad Lippspringe und Borchen gilt.

Abbildung 21: Hauptzielorte der Auspendler in der Wohnungsmarktregion Paderborn 2017

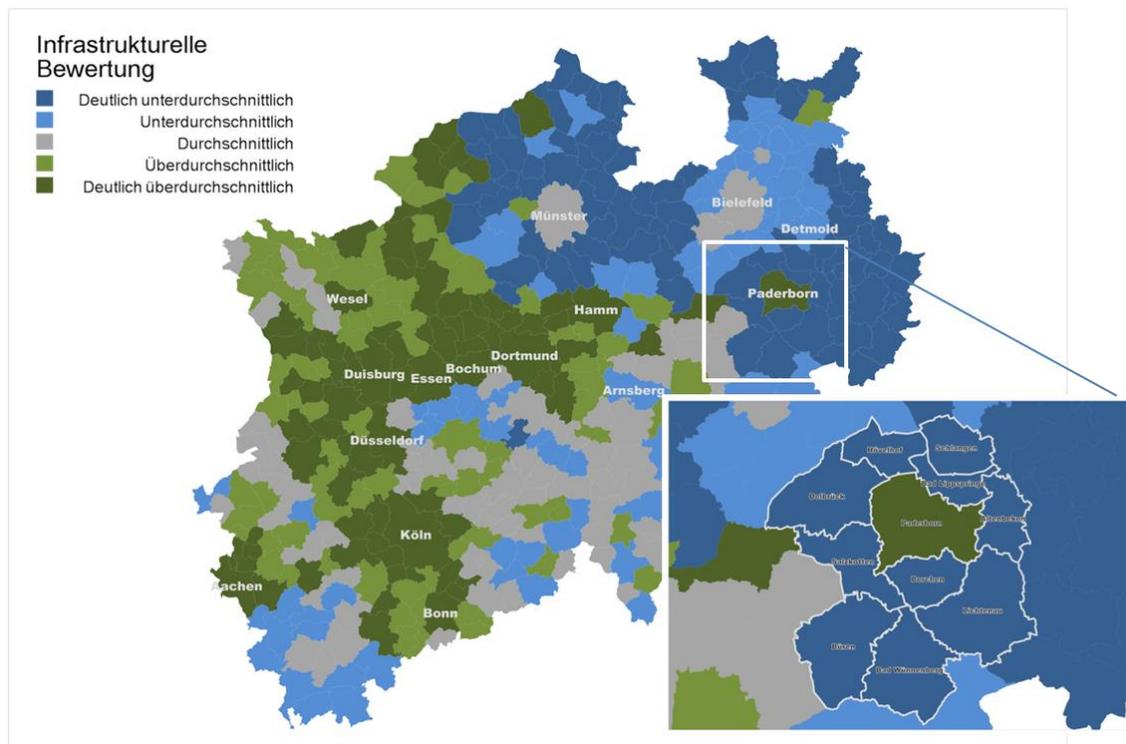


Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung

### Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung auf städtischer Ebene

Bezogen auf die Region Paderborn fällt bei allen untersuchten Infrastrukturbereichen auf, dass die Stadt Paderborn in allen Bereichen eine deutlich überdurchschnittliche oder überdurchschnittliche Bewertung der Infrastruktur-Teilbereiche aufweist. Hervorzuheben ist insbesondere – auch im NRW-Vergleich – die überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung sowie die medizinische Infrastruktur. Etwas schwächer wird dagegen die Internet-Breitbandanbindung bewertet. Gemessen an Paderborn ist in den Umlandgemeinden ein sehr deutlicher Abfall der einzelnen bewerteten Infrastruktur-Merkmale festzustellen. Diesbezüglich unterscheiden sich die Umlandgemeinden nur geringfügig. Das gilt auch im Hinblick auf die einzelnen Infrastruktur-Teilbereiche. Auf eine differenzierte Darstellung der Infrastrukturbereiche wird aufgrund der beschriebenen Homogenität daher verzichtet.

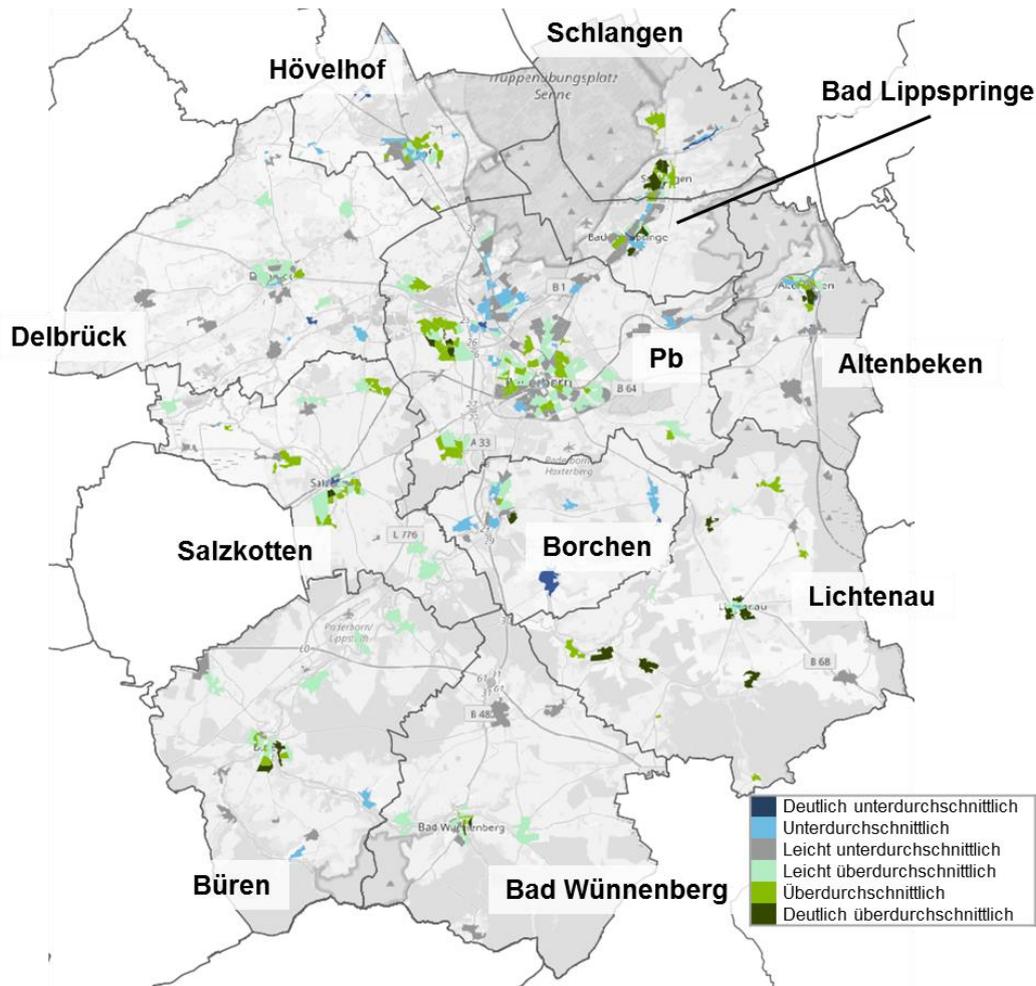
Abbildung 22: Infrastrukturelle Bewertung der Region Paderborn



### Kleinräumige Wohnlagenbewertung/Gesamtbewertung

Im Paderborner Stadtgebiet heben sich im Hinblick auf eine positive Bewertung der Wohnlage insbesondere der nordwestliche Stadtteil Elsen wie auch nördlich und südlich der Innenstadt gelegene Gebiete hervor. Nördlich von Paderborn schließt sich die Gemeinde Hövelhof an. Die positiven Wohnlagen finden sich v. a. im Osten der Gemeinde, gepaart mit einer guten Sozialstruktur. Die infrastrukturelle Ausstattung ist v. a. in den westlichen Stadtteilen überdurchschnittlich gut. Der Osten von Hövelhof geht über den Truppenübungsplatz Sennelager nach Schlangen über. Hier erzielt der Gemeindekern, der im südlichen Stadtgebiet im Übergang zur Gemeinde Bad Lippspringe liegt, tendenziell die besten Wohnlagebewertungen. Der Ortskern von Bad Lippspringe wird vglw. ungünstig bewertet, weist aber erwartungsgemäß die beste infrastrukturelle Ausstattung auf. Die Gebiete in „zweiter Reihe“ zur Detmolder Straße, die Bad Lippspringe durchschneidet, weisen die besten Wohnlagebewertungen auf. Ganz im Osten der Wohnungsmarktregion Paderborn befindet sich die Gemeinde Altenbeken. Während die Ortsteile Buke und Schwaney eher durchschnittliche Wohnlagen aufweisen, erfahren weite Teile des Ortskerns von Altenbeken eine positive Wohnlagenbewertung. Südlich von Altenbeken gelangt man in die Gemeinde Lichtenau. Hier erfährt der Ortskern eine eher ungünstige Bewertung, die Ortsrandbereiche sowie die südlichen Ortsteile Holtheim, Husen und Atteln erfahren eine überdurchschnittlich gute Wohnlagenbewertung. Ausschlaggebend dafür sind v. a. die gute Sozialstruktur, die Wohnungsmarktlage und die geringe Belastungssituation.

Die beiden südlichsten Gemeinden der Wohnungsmarktregion Paderborn – Bad Wünnenberg und Büren – erfahren jeweils die besten Wohnlagebewertungen in den Kernsiedlungsbereichen. Die kleineren, eher peripher gelegenen Ortsteile werden dagegen etwas ungünstiger bewertet. Ähnlich sieht es in der etwas weiter nördlich gelegenen Gemeinde Salzkotten aus. Hier wird der südliche Siedlungskernbereich am positivsten bewertet, allerdings weisen auch die kleineren Ortsteile eine überwiegend gute bis durchschnittliche Wohnlagenbewertung auf. In Borchen stellt sich die Situation vergleichbar zu den Gemeinden Bad Wünnenberg und Büren dar. Der Kernsiedlungsbereich erfährt die beste Wohnlagenbewertung, während die kleineren Ortsteile – gerade im südlichen Gemeindegebiet – eher nur durchschnittlich Wohnlagen aufweisen.

**Abbildung 23: Wohnlagenbewertung (WMR Paderborn)**


## 5.2. Analyse des kommunalen Wanderungsgeschehens

*Nahezu alle Gemeinden in NRW erzielen Wanderungsgewinne, Ausnahmen finden sich lediglich in Teilen von Ostwestfalen-Lippe und dem Sauerland. Am stärksten gewinnen große Kernstädte an Einwohnern – so auch die Städte Düsseldorf und Paderborn. Gerade Starterhaushalte zieht es in die Städte. Mit der Familiengründung verlagert sich das Wanderungsgeschehen zunehmend in Umlandgemeinden von (großen) Städten. Ab der zweiten Lebenshälfte gewinnen auch kleine und mittelgroße Städte mit guten Infrastrukturen an Bedeutung. Die Stadt-Umlandverflechtung in den Beispielregionen zeigt, dass die Kernstädte negative Wanderungssalden gegenüber den Umlandgemeinden aufweisen. Ursächlich hierfür ist v. a. die Familienabwanderung.*

### 5.2.1 Wanderungsbewegungen in NRW

Für die vergleichende Darstellung der Wanderungsgewinne und -verluste auf Gemeindeebene wurde der jährliche Wanderungssaldo im Zeitraum 2013 bis 2017 herangezogen und in das Verhältnis zu der jeweiligen Einwohnerzahl gesetzt. Die Wanderungen in NRW werden in diesem Zeitraum, wie in fast allen deutschen Gemeinden, durch einen verstärkten Zuzug von Geflüchteten geprägt.<sup>42</sup>

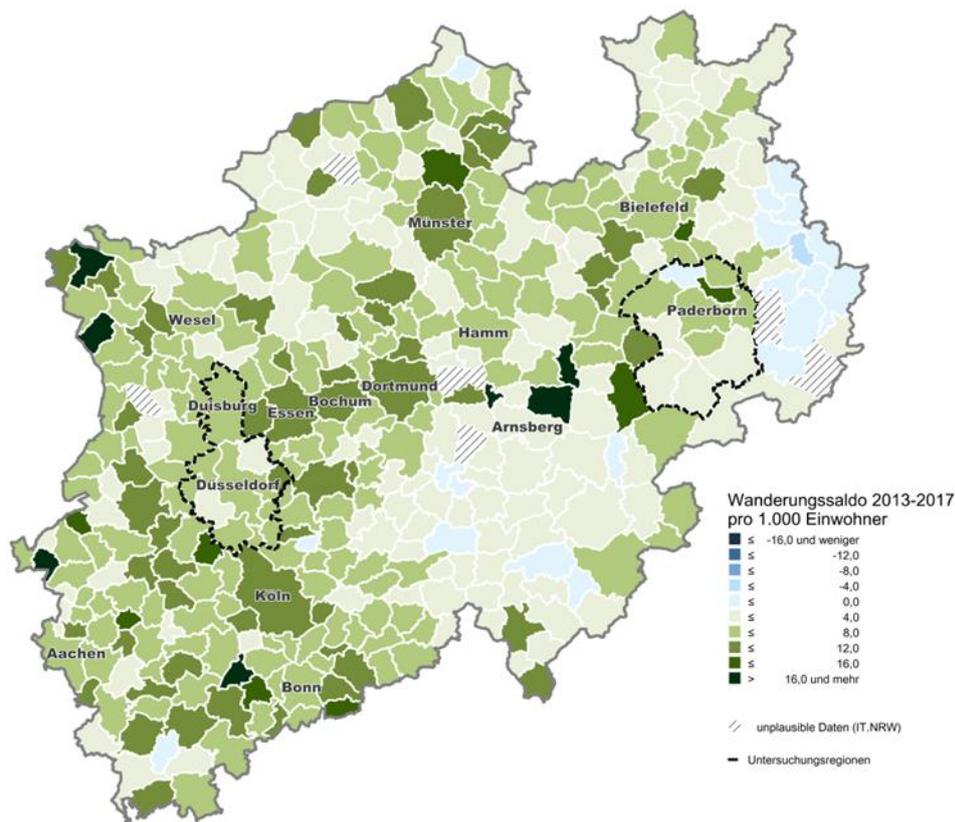
<sup>42</sup> Sämtliche Wanderungsanalysen basieren auf den amtlichen Wanderungsdaten von IT.NRW und umfassen den Zeitraum 2013 bis 2017. Bedingt durch die Verteilung und Registrierung der Geflüchteten in NRW kommt es in den Städten Kerken, Bad Driburg, Unna,

Im Beobachtungszeitraum haben nahezu alle NRW-Gemeinden Wanderungsgewinne erzielen können. Leichte Verluste zeigen sich in periphereren Gemeinden, die v. a. im östlichen und südlichen NRW liegen. Hier sind v. a. die Verluste in den Regionen Ostwestfalen-Lippe und im Großraum Sauerland auffällig. Gemessen an der Einwohnerzahl hohe Wanderungsgewinne finden sich überwiegend in den Kernstädten und im näheren Verflechtungsraum der großen Städte.

In der Region Düsseldorf weisen alle Gemeinden einen positiven Wanderungssaldo auf. Deutliche Wanderungsgewinne zeigen sich in den Düsseldorfer Umlandgemeinden Mettmann (10,2 pro 1.000 EW), Dormagen (8,0) und Hilden (7,7). Neuss (3,5) und Ratingen (4,0) weisen in der Region die schwächsten Wanderungsgewinne auf. Die Stadt Düsseldorf rangiert mit einem Wanderungsgewinn von 6,7 pro 1.000 Einwohner im Mittelfeld der Region.

Ähnlich sieht es in der Region Paderborn aus. Auch hier weisen – mit Ausnahme der Gemeinde Hövelhof (-0,2 pro 1.000 Einwohner) – im Betrachtungszeitraum alle Kommunen einen positiven Wanderungssaldo auf. Den mit Abstand stärksten Wanderungsgewinn pro 1.000 Einwohner erzielt die Gemeinde Bad Lippspringe (14,3). Deutlich dahinter rangieren Delbrück (7,1), Paderborn (5,4) und Borchen (5,0). Mit einem leicht positiven Wanderungsgewinn von 0,7 Personen pro 1.000 Einwohner ist der Wanderungssaldo der Gemeinde Büren der am schwächsten positive in der Region.

Abbildung 24: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo 2013 bis 2017 pro 1.000 Einwohner (NRW)<sup>43</sup>



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

Borgentreich und Schöppingen sowie in Hemer im Jahr 2016 zu unplausiblen Datenständen. Das Wanderungsgeschehen in diesen Städten und Gemeinden wird kartographisch nicht abgebildet.

<sup>43</sup> Zur eindeutigen Verständlichkeit wurde an dieser Stelle eine symmetrische Skala gewählt.

## 5.2.2 Analyse des Wanderungsverhaltens nach Alterskohorten in den Wohnungsmarktregionen

Ausgehend von der Untersuchung des Wanderungsgeschehens auf der gesamtstädtischen Ebene – unabhängig von Altersstrukturen – ermöglicht die kohortenspezifische Analyse Aussagen darüber, welche Zielgruppen welche Kommunen präferieren. Die vorliegenden Wanderungsdaten sind dabei als Ergebnis bestimmter Wohnstandortpräferenzen und der damit verbundenen Wanderungsentscheidungen zu sehen – die Einflussmerkmale und kommunalen Merkmale, die bei den Betroffenen als Grundlage für ihre persönliche Wanderungsentscheidung herangezogen werden können, werden in späteren Berichtsteilen analysiert.

### Wohnungsmarktregion Düsseldorf

Bezogen auf die Wohnungsmarktregion Düsseldorf fällt auf, dass zwischen den Jahren 2013 und 2017 die mit Abstand stärksten Wanderungsgewinne der „Ausbildungswanderer“ und der „Berufseinstiegswanderer“ mit durchschnittlich 70,6 und 65,3 Personen pro 1.000 Einwohner auf die Stadt Düsseldorf entfallen. Mettmann ist dagegen eher eine Gemeinde, die die stärksten Wanderungsgewinne von Kindern und Jugendlichen im Zuge von Familienwanderungen auf sich zieht. Dazu passt in Mettmann auch der vglw. hohe Wanderungsgewinn in der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, also der Elterngeneration der zuziehenden Kinder und Jugendlichen („Wanderung durch Familiengründung und berufliche Etablierung“).

Gemessen an der Bevölkerung gewinnt v. a. Hilden wanderungsbedingt ältere Menschen über 65 Jahren in der Gruppe der „Ruhestandswanderer“.

Am Beispiel der Stadt Düsseldorf wird deutlich, dass die Stadt sehr hohe Wanderungsgewinne in den beiden jüngeren Altersklassen (ausbildungsmotivierte Wanderungen und Berufseinstiegswanderungen) erzielt, aber im Vergleich dazu die stärksten Verluste bei allen anderen analysierten Altersklassen hinnehmen muss. Dies unterstreicht die Stellung der Stadt Düsseldorf als wichtiger Ausbildungs- und Arbeitsstandort. Durch die Verteilung der Wanderungen nach Altersgruppen ist basierend auf den Daten zu vermuten, dass Kinder mit ihren Eltern, aber auch besonders Ältere zwischen 50 und unter 65 und über 65-Jährige Düsseldorf verlassen. Bei den ausbildungsmotivierten Wanderungen weist ebenfalls Duisburg als Universitätsstadt einen hohen Wanderungsgewinn auf.

**Tabelle 3: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2013 bis 2017 pro 1.000 Einwohner (WMR Düsseldorf)**

Gemeinde	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
Mettmann	10,2	22,7	-11,2	24,2	20,7	-2	4,1
Dormagen	8	19,3	-1,9	21,1	14,5	0,3	-0,5
Hilden	7,7	14,4	2	30,6	8,7	0,2	6,4
Langenfeld (Rheinland)	7,6	20,2	-14,2	13,9	19,6	-0,2	-2,1
Kaarst	7,3	17,8	-29,3	21,2	21,1	0,1	-0,6
Meerbusch	7	17,4	-32,9	28,9	19,7	-1,9	0,8
Duisburg	6,8	15	35,1	15,3	5,2	-1,1	-4,4
Düsseldorf	6,7	-0,7	70,6	65,3	-3,8	-5,1	-6,6
Monheim am Rhein	4,1	16,3	-12,5	8,1	10,5	-2,5	-1,3
Ratingen	4	12,9	-15,3	28,2	10,3	-2,3	-2,5
Neuss	3,5	9	0,1	20,5	7	-1,2	-5,1

Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

### Wohnungsmarktregion Paderborn

Eine ähnliche Tendenz zeigt sich in der Region Paderborn. Die Stadt Paderborn gewinnt wanderungsbedingt v. a. Einwohner durch ausbildungsmotivierte Wanderungen, der Wanderungssaldo bei den Berufseinstiegs-

wanderern ist dagegen fast ausgeglichen. Ähnlich wie Düsseldorf, so verliert auch Paderborn Einwohner durch Wanderungen in der Gruppe der Personen, die sich in der Familiengründung und berufliche Etablierung befinden (30- bis unter 50-Jährige).

Gemessen an der Einwohnerzahl weist die nördlich in der Region gelegene Gemeinde Bad Lippspringe insgesamt den stärksten Wanderungsgewinn auf. Bemerkenswert – hier ist zu vermuten, dass die strukturelle Ausrichtung der Gemeinde auf den Gesundheitssektor von hoher Relevanz ist – ist der Wanderungsgewinn von Einwohnern in der Phase des beruflichen Einstieges (25 bis unter 30) und in allen anderen Gruppen – besonders auch bei den beiden älteren Bevölkerungsgruppen. Zudem zeigt sich, dass die Gemeinde Bad Lippspringe auch bei Familien (mit Kindern) beliebt ist.

**Tabelle 4: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2013 bis 2017 pro 1.000 Einwohner (WMR Paderborn)**

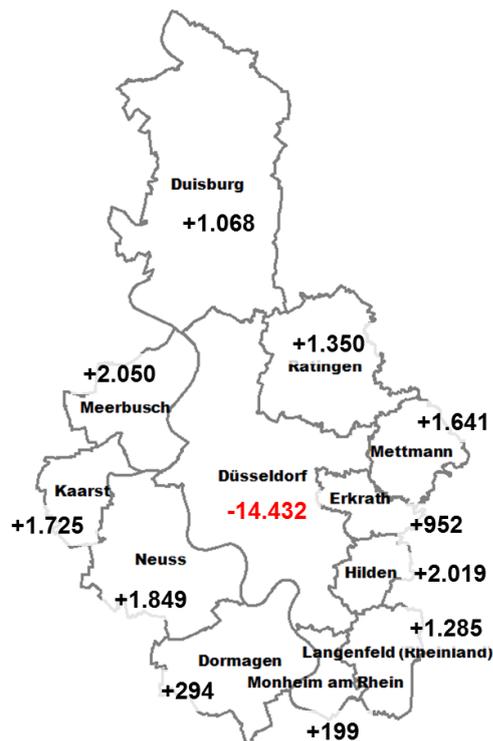
Gemeinde	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
Bad Lippspringe	14,3	16,8	30,1	26,2	13,8	9	16,5
Delbrück	7,1	15,1	-11,4	18,8	13,5	0,8	-0,9
Paderborn	5,4	1,9	63,2	0,7	-5,2	-0,7	-2,5
Borchen	5	22,5	-36,7	13,3	11,8	-3,4	3,2
Altenbeken	4,7	18,4	-41,4	-1,2	8,4	-5,5	11,2
Schlangen	4,4	24,7	-33,8	-0,5	13,4	3,7	0,4
Salzkotten	3,3	9,8	-24,7	4,9	8,9	1,5	-0,9
Bad Wünnenberg	3,3	11,2	-20,3	-0,2	4,7	-1,8	3,8
Lichtenau	2	17,2	-39,3	-8,3	9	2,7	0,8
Büren	0,7	8,7	-23,5	-1,3	5,8	-2,8	-2,9
Hövelhof	-0,2	18,8	-24,2	20,3	8,5	-0,4	-0,9

### 5.2.3 Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Quellgebieten innerhalb der Wohnungsmarktregionen

Im Fokus der nachfolgenden Analysen stehen die Wanderungsbeziehungen der großen Kernstädte Düsseldorf und Paderborn zu den Verflechtungsgemeinden in der Wohnungsmarktregion. Die Analyse der Wanderungen innerhalb der Wohnungsmarktregionen erlaubt eine zielgerichtete Analyse, da das Wanderungsgeschehen weniger stark von Außenwanderungen beeinflusst ist und so Ziel- und Quellgebiete von Nahwanderungen identifiziert werden können.

#### **Wohnungsmarktregion Düsseldorf**

Die isolierte Betrachtung der Wanderungen in der abgegrenzten Wohnungsmarktregion Düsseldorf zeigt sehr deutlich, dass die Stadt Düsseldorf die einzige Gemeinde ist, die aus den regionsinternen Wanderungsbeziehungen einen deutlich negativen Wanderungssaldo aufweist. Die Gemeinden, die deutliche Wanderungsgewinne aus der Region – v. a. aber aus der Stadt Düsseldorf – erzielen können, sind Meerbusch, Hilden, Neuss und Kaarst.

**Abbildung 25: Wanderungssalden innerhalb der Region 2013 bis 2017 (WMR Düsseldorf)**


Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

Aus den Wanderungsbeziehungen der Stadt Düsseldorf zu den Nachbarkommunen ergibt sich zwischen den Jahren 2013 und 2017 ein negativer Wanderungssaldo von -14.432 Einwohnern. Der höchste negative Wanderungssaldo entfällt auf die Alterskohorte der 30- bis unter 50-Jährigen mit -7.727 Einwohnern, gefolgt von der jüngsten Kohorte, den unter 18-Jährigen, mit einem Saldo von -4.132 Personen. Geht man davon aus, dass es sich bei den unter 18-Jährigen häufig um die Kinder der Familienwanderer in der Kohorte der 30- bis unter 50-Jährigen handelt, so zeigt sich, dass durch den hohen negativen Wanderungssaldo mehr Familien mit Kindern Düsseldorf verlassen als zugezogen sind.

Die stärksten Wanderungsverluste zwischen den Jahren 2013 und 2017 entstehen für die Stadt Düsseldorf aus den Wanderungsverflechtungen zu den Städten Neuss (-2.705) und Meerbusch (-2.305). Der hohe negative Wanderungssaldo zu diesen beiden Gemeinden speist sich v. a. durch Familienwanderungen. Kernabwanderungsgemeinden in der Region für Düsseldorfer Familien sind die Städte Neuss, Meerbusch und Ratingen.

Bildet man auf Gemeindeebene eine Rangfolge der Wanderungssalden der Stadt Düsseldorf, so zeigt sich bei den unter 18-Jährigen und bei den 30- bis unter 50-Jährigen ein eindeutiger Zusammenhang. So belegen die beiden Altersgruppen in der Regel den gleichen Rang bei altersgruppeninternen Sortierungen. Beispielsweise hat Düsseldorf innerhalb der Region sowohl bei den unter 18-Jährigen als auch bei den 30- bis unter 50-Jährigen den zweithöchsten Wanderungsverlust an Meerbusch und den dritthöchsten an Ratingen. Dies zeigt sich bei nahezu sämtlichen Gemeinden.

Wanderungsgewinne erzielt die Stadt Düsseldorf lediglich in der Kohorte der 18- bis unter 25-Jährigen. Im Beobachtungszeitraum konnte aus den Nahwanderungen mit den Nachbargemeinden ein positiver Wanderungssaldo von 628 Einwohnern erzielt werden. Die höchsten Wanderungsgewinne in der Kohorte erzielt Düsseldorf aus Meerbusch (+189) und Neuss (+169) – lediglich hinsichtlich der Wanderungsbeziehungen zu den Städten Duisburg und Hilden ergibt sich für Düsseldorf ein negativer Wanderungssaldo in der Gruppe. Ergänzend zeigt sich, dass auch mehr ältere Menschen Düsseldorf verlassen als zugezogen sind.

**Tabelle 5: Wanderungsverflechtungen 2013–2017 der Stadt Düsseldorf in der Wohnungsmarktregion**

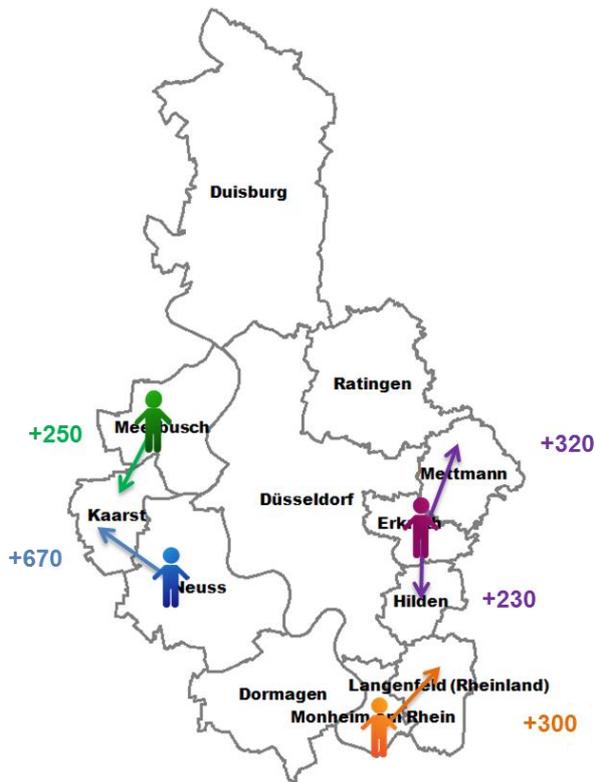
Gemeinde	Wanderungssaldo der Stadt Düsseldorf						
	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
Neuss	-2.705	-832	169	-97	-1.619	-229	-97
Meerbusch	-2.305	-685	189	-72	-1.495	-155	-87
Hilden	-1.786	-328	-51	-179	-621	-246	-361
Ratingen	-1.700	-533	50	-63	-830	-188	-136
Erkrath	-1.554	-447	-1	-72	-688	-168	-178
Mettmann	-953	-274	44	-4	-562	-44	-113
Duisburg	-952	-185	-90	84	-398	-247	-116
Langenfeld	-771	-250	74	-19	-438	-66	-72
Kaarst	-770	-263	121	62	-573	-73	-44
Monheim am	-728	-223	46	-24	-333	-116	-78
Dormagen	-208	-112	77	70	-170	-38	-35
Summe	-14.432	-4.132	628	-314	-7.727	-1.570	-1.317

Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

Wie erwähnt, dominieren die Wanderungsbeziehungen der Stadt Düsseldorf zu den Nachbargemeinden das gesamte Wanderungsgeschehen der Region erheblich. Um unabhängig von dem Wanderungspol Düsseldorf auch das Wanderungsgeschehen zwischen den kleineren Städten in der Region im Auswertungszeitraum 2013 bis 2017 abbilden zu können, wurde in einem Analyseschritt nur das Wanderungsgeschehen zwischen den kleineren Gemeinden betrachtet.

Westlich von Düsseldorf zeigt sich, dass Kaarst innerhalb der Region einerseits aus Neuss, aber auch aus Meerbusch Einwohner durch Nahwanderungen gewinnt. Östlich von Düsseldorf verliert Erkrath v. a. Einwohner an die Gemeinden Mettmann und Hilden. Das südlich gelegene Monheim verliert innerhalb der Wohnungsmarktregion Düsseldorf v. a. wanderungsbedingt Einwohner an Langenfeld.

Abbildung 26: Wohnungsmarktregion Düsseldorf – Top 5-Wanderungssalden (2013–2017) ohne die Dominanz der Stadt Düsseldorf

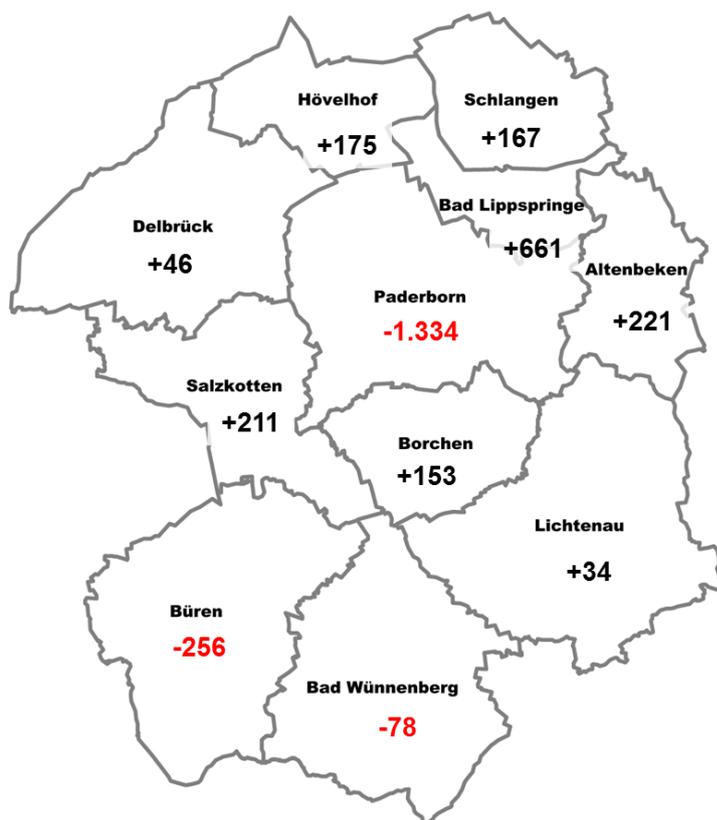


Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

### Wohnungsmarktregion Paderborn

Die isolierte Betrachtung der Wanderungen in der abgegrenzten Wohnungsmarktregion Paderborn macht einen wesentlichen Unterschied zur Wohnungsmarktregion Düsseldorf deutlich. Anders als in der Region Düsseldorf verliert in der Region Paderborn nicht nur die Kernstadt gegenüber dem Umland. Auch die südlichen Gemeinden Büren und Bad Wünnenberg weisen gegenüber der sonstigen Wohnungsmarktregion negative Salden auf. Größter Gewinner in der Wohnungsmarktregion ist Bad Lippspringe.

Abbildung 27: Wanderungssalden innerhalb der Region 2013 bis 2017 (WMR Paderborn)



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

Aus den Wanderungsbeziehungen der Stadt Paderborn zu den Umlandgemeinden ergibt sich für die Stadt Paderborn zwischen den Jahren 2013 und 2017 ein negativer Wanderungssaldo von -1.334 Einwohnern. Im Vergleich zu der Wohnungsmarktregion Düsseldorf zeigt sich, dass die Stadt Paderborn wie die Stadt Düsseldorf die höchsten Wanderungsverluste in der Alterskohorte der unter 18-Jährigen (-821) und bei den 30- bis unter 50-Jährigen (-1.045) aufweist. Ebenfalls – wie bereits bei der Stadt Düsseldorf zu beobachten war – ist mit einem Wanderungsgewinn von +894 der Saldo in der Gruppe der ausbildungsmotivierten Wanderungen in der Alterskohorte zwischen 18 unter 25 Jahren am höchsten. Im Gegensatz zu der Stadt Düsseldorf weist die Stadt Paderborn auch einen leicht positiven Saldo in der Kohorte der Berufseinstiegswanderer im Alter von 25 bis unter 30 Jahren auf.

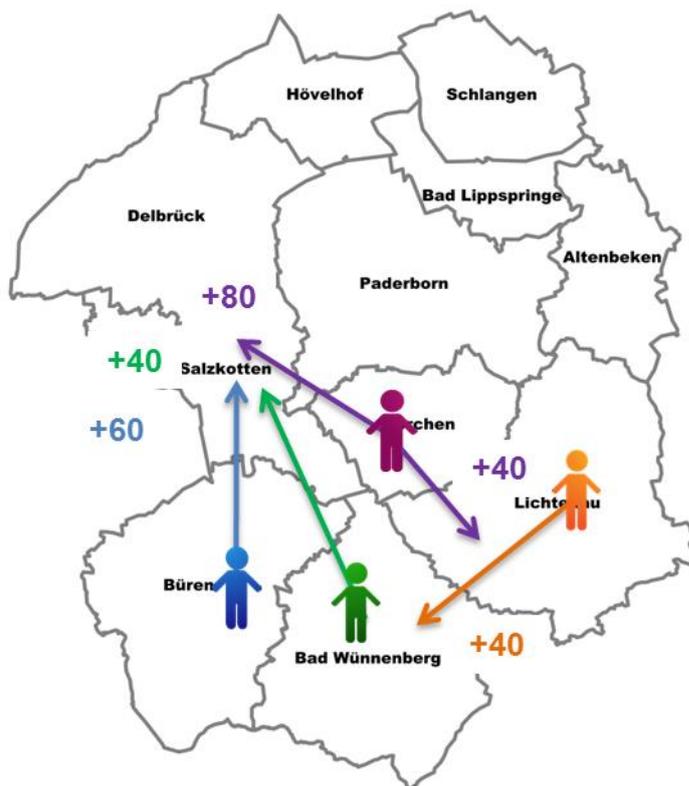
Die mit Abstand meisten Einwohner verliert Paderborn an die Gemeinden Bad Lippspringe (-712), Borcheln (-249) und Altenbeken (-199). Aus den Wanderungsbeziehungen zwischen Paderborn und Bad Lippspringe ergibt sich zudem, dass nicht nur ein hoher Wanderungsverlust durch die Familienwanderungen für Paderborn eintritt – zusammengerechnet -388 Einwohner –, ein nicht unerheblicher negativer Wanderungssaldo entfällt auch auf die Kohorten der 50- bis unter 65-Jährigen (-126) und die über 65-Jährigen (-175). Zudem fällt auf, dass Paderborn aus den Wanderungsbeziehungen zu Bad Lippspringe auch bei den ausbildungsmotivierten Wanderungen in der Kohorte der 18- bis unter 25-Jährigen einen negativen Wanderungssaldo zu verzeichnen hat.

**Tabelle 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Paderborn in der Wohnungsmarktregion**

Gemeinde	Wanderungssaldo der Stadt Paderborn						
	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
Bad Lippspringe,	-712	-142	-33	10	-246	-126	-175
Borchen	-249	-171	135	-46	-186	18	1
Altenbeken	-199	-85	77	-11	-119	-3	-58
Schlangen	-131	-76	70	-1	-93	-26	-5
Hövelhof	-128	-70	58	-17	-101	-9	11
Salzkotten	-75	-74	119	31	-110	-10	-31
Delbrück	-35	-91	148	0	-98	1	5
Lichtenau	-1	-64	126	31	-62	-18	-14
Bad Wünnenberg	12	-24	51	9	-28	0	4
Büren	184	-24	143	49	-2	11	7
<b>Summe</b>	<b>-1.334</b>	<b>-821</b>	<b>894</b>	<b>55</b>	<b>-1.045</b>	<b>-162</b>	<b>-255</b>

Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

Wie bereits bei der Wohnungsmarktregion Düsseldorf dargestellt, so wurden auch innerhalb der Region Paderborn die Wanderungen unter Ausschluss des Wanderungspols Paderborn untersucht. Dabei fällt auf, dass v. a. die Gemeinde Salzkotten Wanderungsgewinne aus Borchen, Büren und Bad Wünnenberg erzielen kann. Borchen verliert zudem Einwohner an Lichtenau. Aus den Wanderungsbeziehungen zwischen Lichtenau und Bad Wünnenberg ergibt sich wiederum ein negativer Saldo für Lichtenau.

**Abbildung 28: Wohnungsmarktregion Paderborn – Top 5-Wanderungssalden ohne die Dominanz der Stadt Paderborn**


Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung und Berechnung

## 6. Baustein 3: Qualitative Analyse des Wanderungsgeschehens – Bewohnerbefragung zur Wahl des Wohnstandorts

### 6.1. Charakterisierung der Wohnbevölkerung

*Die Untersuchungen der Wanderungsbewegungen haben gezeigt, dass beide Kernstädte Zuwanderung insbesondere durch jüngere Haushalte erfahren, wohingegen die Umlandkommunen zumeist Wanderungsgewinne unter Haushalten ab 30 Jahren aufweisen. Hier bestehen zwischen den einzelnen Kommunen jedoch Unterschiede. Der offensichtliche Zusammenhang zwischen Wanderung und Lebensphase bildet dabei den Ausgangspunkt für eine wichtige Fragestellung der Analyse: Welche Rolle spielt der Lebensstil hinsichtlich der Wohnstandortwahl?*

*Die Stadt Düsseldorf zieht v. a. Kommunikative an, während vglw. viele Anspruchsvolle Fortzugspläne aus der Kernstadt hegen. Letztere haben zwar eine überdurchschnittliche Kaufkraft, jedoch auch hohe Wohnanforderungen, die – so ist zu folgern – dann in der Kernstadt nicht mehr zu einem annehmbaren Preis erfüllt werden können. Somit stellt diese kaufkraftstarke Gruppe eine wichtige potenzielle Klientel für Ausweichstandorte dar. Demgegenüber ziehen gerade Kommunikative/Anspruchsvolle/Häusliche (und häufig kaufkraftstarke) Familien mit hohem Eigentumswunsch in das Umland. Dies liegt u. a. an fehlenden (bezahlbaren) Angeboten in der Kernstadt. Auch Funktionale in der Kernstadt und im Umland spielen mit dem Gedanken eines Fortzuges. Dies deutet auf Verdrängungstendenzen aus dieser Region mit stark angespannter Wohnungsmarktlage hin.*

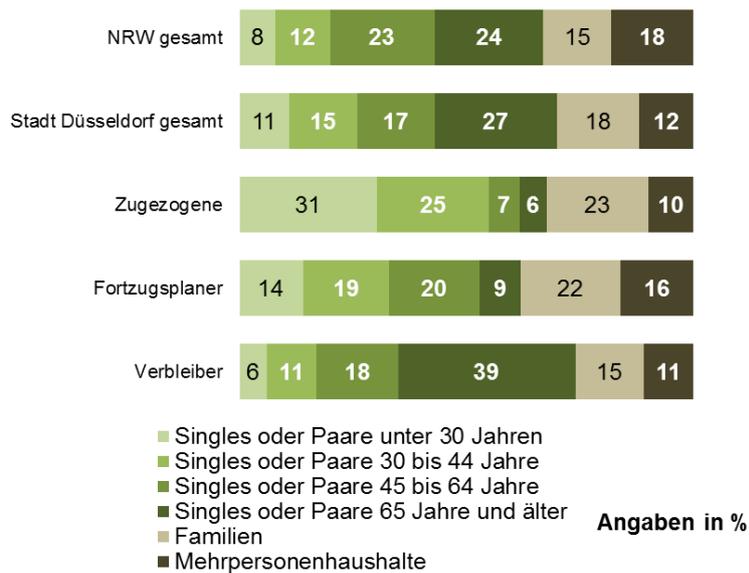
*In Paderborn stellt sich die Situation anders dar. Die Stadt mit mehr unbewohnten Flächen bzw. Freiflächen als Düsseldorf zieht neben Jüngeren auch generell Häusliche an. Familien sind im Gegensatz zu Düsseldorf unter Fortzugsplanern nicht auffällig stark vertreten. Bei den Zugezogenen in das Umland handelt es sich neben Funktionalen auffallend häufig um Kommunikative bzw. Singles/Paare unter 45 Jahren. Letztere begeben sich in der Phase beruflicher und privater Konsolidierung dort auf die Suche nach Eigentum.*

#### 6.1.1 Region Düsseldorf

##### Stadt Düsseldorf interessant für Kommunikative/Anspruchsvolle/Häusliche unter 45 Jahren

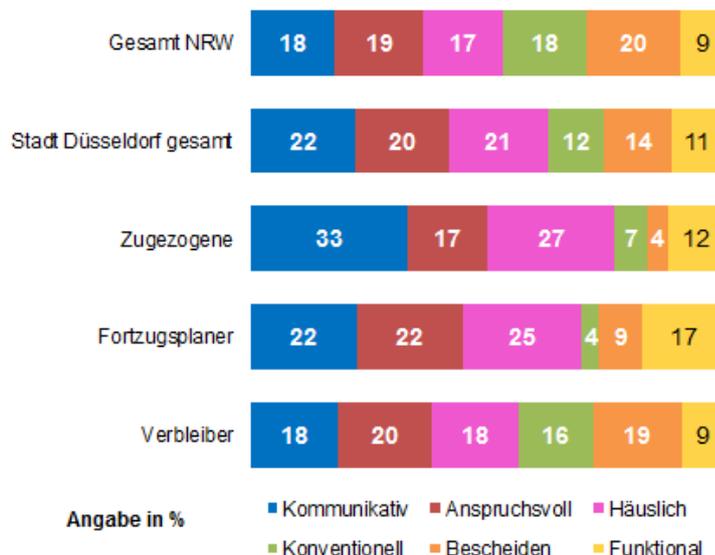
In Düsseldorf sind unter 45-jährige Singles und Paare mit 26 % im Vergleich zum Gesamttraum NRW mit 20 % vglw. stark vertreten. Gegenteiliges gilt für Singles/Paare zwischen 45 und 64 Jahren.

Die Gruppe der Zugezogenen weist vglw. hohe Anteile bei den unter 45-jährigen Singles/Paaren auf. Bei Personen, die ihren Fortzug planen, handelt es sich besonders häufig um Singles/Paare zwischen 45 bis 64 Jahren sowie Mehrpersonenhaushalte. Generell zeigt sich ein Bild, das sich mit den in den vorherigen Kapiteln skizzierten Entwicklungen weitgehend deckt. Das Umzugsgeschehen wird v. a. von Personen bis zu 45 Jahren geprägt, während insbesondere Senioren eine stark überdurchschnittliche Standortverbundenheit aufweisen. Auffällig ist im Kontext der in Kapitel 4 dargelegten Befunde, bei Düsseldorf handele es sich um einen Abwanderungsstandort für Familien, dass sie ebenfalls noch einen vglw. hohen Anteil unter den Zugezogenen ausmachen. Mutmaßlich handelt es sich jedoch hierbei um Haushalte, die zum Zuzugszeitpunkt noch nicht in einer Familienkonstellation gewohnt haben.

**Abbildung 29: Bewohner der Stadt Düsseldorf nach Haushaltstypen<sup>44</sup>**


Mit einem nach Wohnkonzepten differenzierenden Blick zeigt sich zunächst, dass in der Stadt Düsseldorf die drei anspruchsvollsten Wohnkonzepte (Kommunikative, Anspruchsvolle, Häusliche) mit jeweils rd. 20 % im NRW-Vergleich überproportional vorkommen. Dies gilt insbesondere für Kommunikative und Häusliche.

Innerhalb der Gruppe der Zugezogenen dominieren die Wohnkonzepte Kommunikative und Häusliche deutlich. Bei den Fortzugsplanern fallen sowohl die vgl. hohen Anteile an Anspruchsvollen als auch an Funktionalen auf.

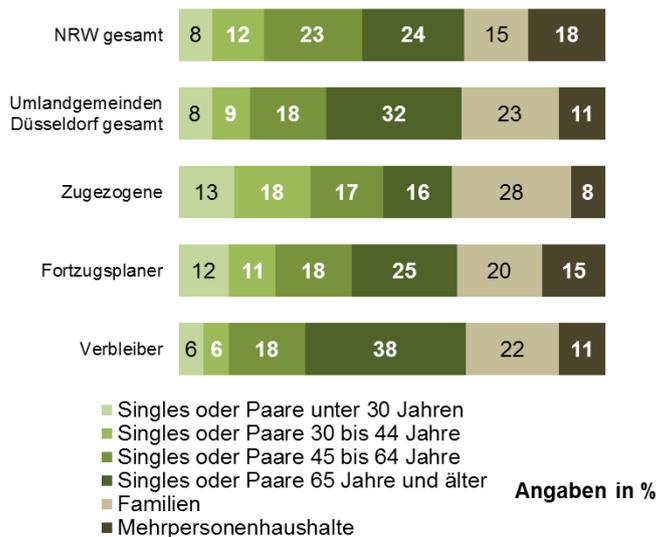
**Abbildung 30: Bewohner der Stadt Düsseldorf nach Wohnkonzepten**


<sup>44</sup> Daten zu NRW gesamt basieren auf einer von InWIS durchgeführten Befragung im Auftrag des GdW, die grundlegend ist für die Studie: GdW (2018): GdW Branchenbericht 7 (s. Fußnote 15).

## Familien zieht es ins Umland – Funktionale werden selbst aus Umland „verdrängt“

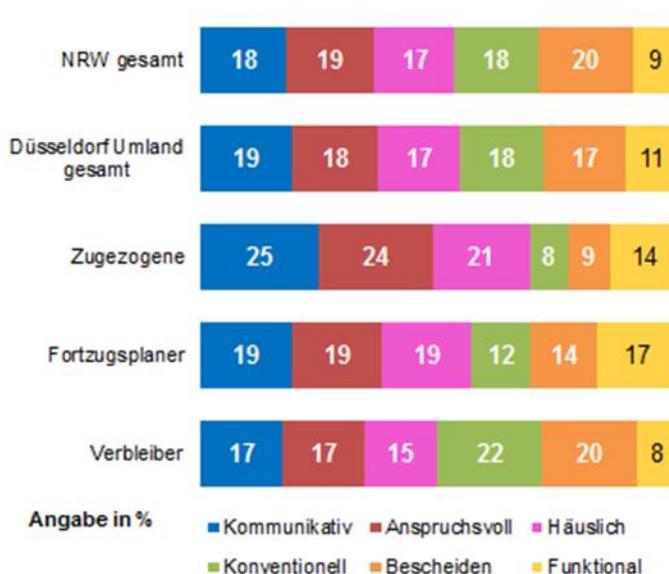
In den Düsseldorfer Umlandgemeinden wohnen besonders viele Singles/Paare ab 65 Jahren, die dort einen Anteil von rd. einem Drittel der Bevölkerung ausmachen. In der Gruppe der Zugezogenen sind die hohen Anteile an Familien auffällig, in der Gruppe der Fortzugsplaner die starke Ausprägung an Mehrpersonenhaushalten. Diese Befunde nähren die These einer stärkeren Suburbanisierung von Familienhaushalten.

**Abbildung 31: Bewohner des Düsseldorfer Umlandes nach Haushaltstypen**



Die differenzierte Analyse nach Wohnkonzepten ergibt für das Düsseldorfer Umland eine ähnliche Verteilung wie im Gesamttraum NRW. Auffällig ist, dass auch bei den Zuzüglern in das Düsseldorfer Umland die Wohnkonzepte Kommunikative/Anspruchsvolle/Häusliche deutlich dominieren. Es ist also eindrücklich erkennbar, dass Düsseldorfer Umlandgemeinden durchaus attraktiv für diese Zielgruppen sind. Bei den Fortzugsplanern ist der hohe Anteil an Funktionalen auffällig.

**Abbildung 32: Bewohner des Düsseldorfer Umlandes nach Wohnkonzepten**

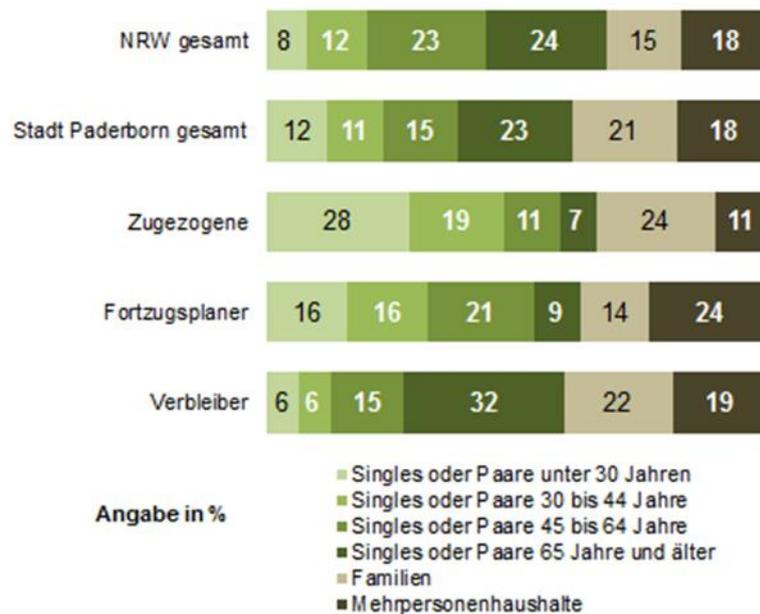


## 6.1.2 Region Paderborn

### Stadt Paderborn – Hotspot für Jüngere und Häusliche

Zunächst zeigt sich, dass in der Stadt Paderborn im NRW-Vergleich Familienhaushalte stark vertreten sind. Darüber hinaus fällt auf, dass sich die beiden mobilen Gruppen in Paderborn bzgl. des Haushaltstypus merklich voneinander unterscheiden. So handelt es sich bei Zugezogenen in die Stadt Paderborn sehr häufig – nämlich zu 28 % – um Singles/Paare unter 30 Jahren und zu 24 % um Familien. Dem stehen bei den Fortzugsplanern viele Mid Ager und auch Mehrpersonenhaushalte gegenüber. Im Kontext des Forschungsstandes betrachtet fällt auf, dass Paderborn offenbar eine Großstadt ist, die für Familien geeigneten Wohnraum bietet, sich diese also auch noch im Stadtgebiet mit adäquatem Wohnraum versorgen können. Darüber hinaus bestätigt sich auch hier das Bild, dass jüngere v. a. das Zuzugsgeschehen prägen, während Senioren standortverbunden sind.

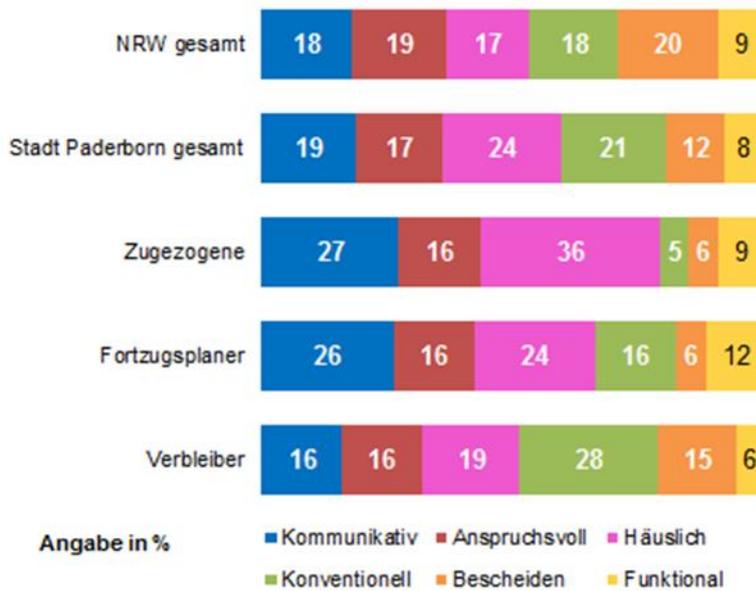
Abbildung 33: Bewohner der Stadt Paderborn nach Haushaltstypen



Differenziert nach Wohnkonzepten ergibt sich zunächst, dass bei den Bewohnern Paderborns – ähnlich wie in der Stadt Düsseldorf – die drei anspruchsvollsten Zielgruppen<sup>45</sup> relativ stark vertreten sind, was v. a. auf die Häuslichen zutrifft. Dies kommt auch dadurch zustande, dass es sich bei den Zugezogenen häufig um Häusliche handelt. Demgegenüber befinden sich unter den Fortzugsplanern im Vergleich zu den Zugezogenen vglw. viele Konventionelle und Funktionale.

<sup>45</sup> Vornehmlich kommunikative, anspruchsvolle und häusliche Wohnkonzepte.

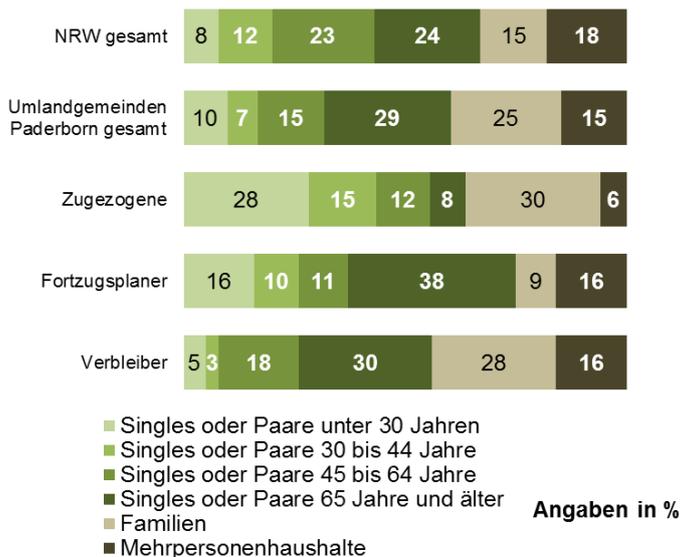
**Abbildung 34: Bewohner der Stadt Paderborn nach Wohnkonzepten**



### Funktionale und Kommunikative landen häufig im Paderborner Umland – eine Folge des Wohnungsmarktes?

Im Hinblick auf die Bewohner der Paderborner Umlandgemeinden sind Ältere deutlich stärker vertreten als in der Stadt Paderborn. Bei den Zugewogenen in Umlandgemeinden stellen Familien und unter 30-Jährige die dominanten Haushaltstypen dar. Bei den Fortzugsplanern sind dies primär ab 65-jährige Singles/ Paare. Auch diese Befunde unterstreichen die Attraktivität suburbaner Lagen für Familien.

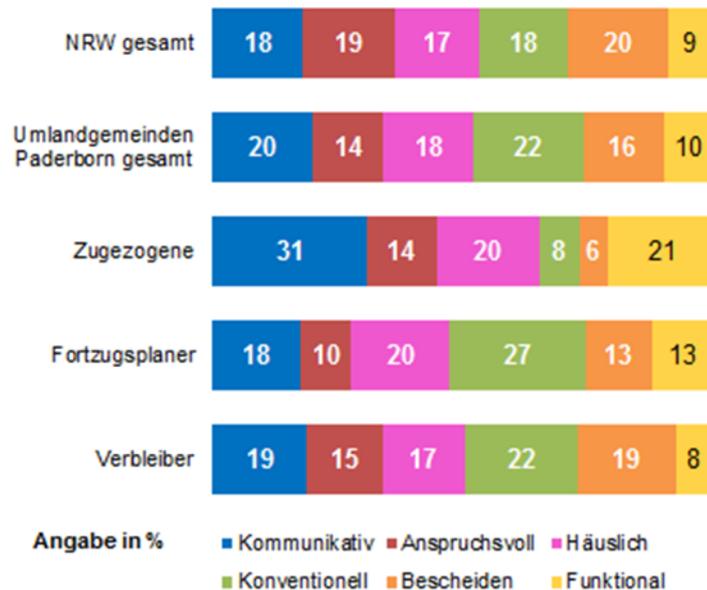
**Abbildung 35: Bewohner Paderborner Umlandgemeinden nach Haushaltstypen**



Bei einem genaueren Blick auf die unterschiedlichen Wohnkonzepte fällt zunächst auf, dass die Kommunikativen im Umland anteilmäßig ungefähr ähnlich vertreten sind wie in der Stadt Paderborn. Die Gruppe

der Zugezogenen setzt sich zu relativ hohen Anteilen aus Funktionalen und Kommunikativen zusammen. Demgegenüber sind bei den Fortzugsplanern die Konventionellen stark vertreten.

Abbildung 36: Bewohner Paderborner Umlandgemeinden nach Wohnkonzepten



## 6.2. Wohnzufriedenheit, Attraktivitäts- und Relevanzmerkmale

*Lebensphase, Haushaltstyp und Lebensstil bilden das „Raster“, mit welchem sich ein Haushalt auf die Suche nach Wohnraum begibt. Sie prägen maßgeblich, welche Lagen und Infrastrukturen bei der Wahl eines Wohnstandortes bevorzugt werden. Wie „passgenau“ ein Standort für einen Haushalt ist, ergibt sich aus dem Abgleich zwischen dem Anspruch an einen Wohnstandort mit der wahrgenommenen Wirklichkeit. Zufriedenheit und Unzufriedenheit mit jenen Merkmalen, die als besonders wichtig angesehen werden, bestimmen die Attraktivität und entscheiden mit über Fortzug oder Verbleib an einem Standort.*

*Düsseldorfer schätzen besonders die Verfügbarkeit von „freizeitorientierten“ Infrastrukturen und Lifestyle-Angeboten. Auch die Einkaufsmöglichkeiten entsprechen den Vorstellungen der Düsseldorfer. Demgegenüber werden die Miet- und Immobilienpreise als klares „Manko“ wahrgenommen. Befragte aus den Umlandgemeinden Düsseldorfs sehen die landschaftlichen Lagequalitäten, die PKW-Anbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als wichtige Elemente des Wohnstandortes an, mit denen sie auch zufrieden sind. Jedoch werden v. a. bei der freizeitorientierten Infrastruktur und beim kulturellen Angebot Optimierungspotenziale gesehen.*

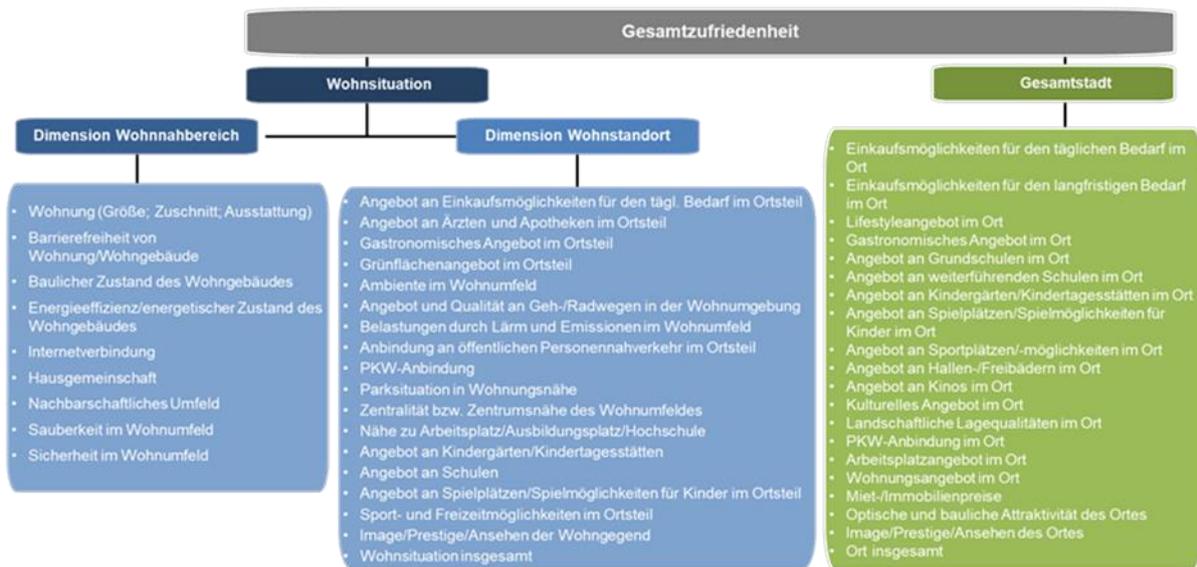
*Paderborner sind mit dem gastronomischen Angebot, den Einkaufsmöglichkeiten und auch mit den landschaftlichen Lagequalitäten überaus zufrieden, wobei diese Merkmale auch von gehobener Relevanz für die Bewohner sind. Ähnlich wie in Düsseldorf sind es vor allem die Miet- und Immobilienpreise, die kritisiert werden. Umlandgemeinden punkten vor allem mit den landschaftlichen Lagequalitäten, der PKW-Anbindung und den Einkaufsmöglichkeiten. Häufige Kritikpunkte der Umlandgemeinden finden sich im Bereich der Freizeit- und Lifestyleangebote, dem kulturellen Angebot und den Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf.*

Unterschieden nach den beiden Regionen Düsseldorf und Paderborn werden im Folgenden zunächst die **Gesamtzufriedenheit** und die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation und dem Wohnort dargestellt. Darüber hinaus erfolgt in Bezug auf die aktuelle Wohnsituation und den Wohnort insgesamt eine Darstel-

lung der Attraktivitätszu- und -abträglichen Faktoren sowie eine Analyse, welche Merkmale den Bewohnern hinsichtlich ihrer Wohnsituation und des Wohnorts besonders wichtig sind.

Bevor die Ergebnisse dargestellt werden, erfolgt zunächst eine kurze methodische Erläuterung zum Komplex Wohnzufriedenheit. Wohnzufriedenheit entsteht aus dem Abgleich zwischen den Erwartungen (Soll-Leistung) mit der wahrgenommenen Realität (Ist-Leistung) und bemisst den Grad der Entsprechung dieser beiden Komponenten. Wohnzufriedenheit wurde im Folgenden auf Basis von zwei Teilbereichen gemessen, die anschließend zur Gesamtzufriedenheit zusammengefasst wurden. Hierbei ist zu vermerken, dass der Teilbereich Wohnsituation aus inhaltslogischen Gründen noch in zwei sogenannte Dimensionen aufgespalten wurde.

**Abbildung 37: Modellaufbau bei der Messung von Wohnzufriedenheit**



Bei den Einzelmerkmalen konnten die Befragten eine Bewertung auf einer Skala von 1 (= völlig zufrieden) bis 5 (= völlig unzufrieden) abgeben. Um komprimierte Kennzahlen der Wohnzufriedenheit zu ermitteln, wurden basierend auf den zugehörigen Merkmalen Teilbereichsindizes<sup>46</sup> und ein Gesamtindex berechnet, deren Wertebereich zwischen 0 (geringstmögliche Zufriedenheit) und 100 (größtmögliche Zufriedenheit) liegt. Die Zufriedenheits-, Indexwerte und Abweichungen vom Indexmittelwert sind wie folgt zu interpretieren:

<sup>46</sup> Dabei handelt es sich um gewichtete, additive Indizes.

**Abbildung 38: Interpretation der Werte**

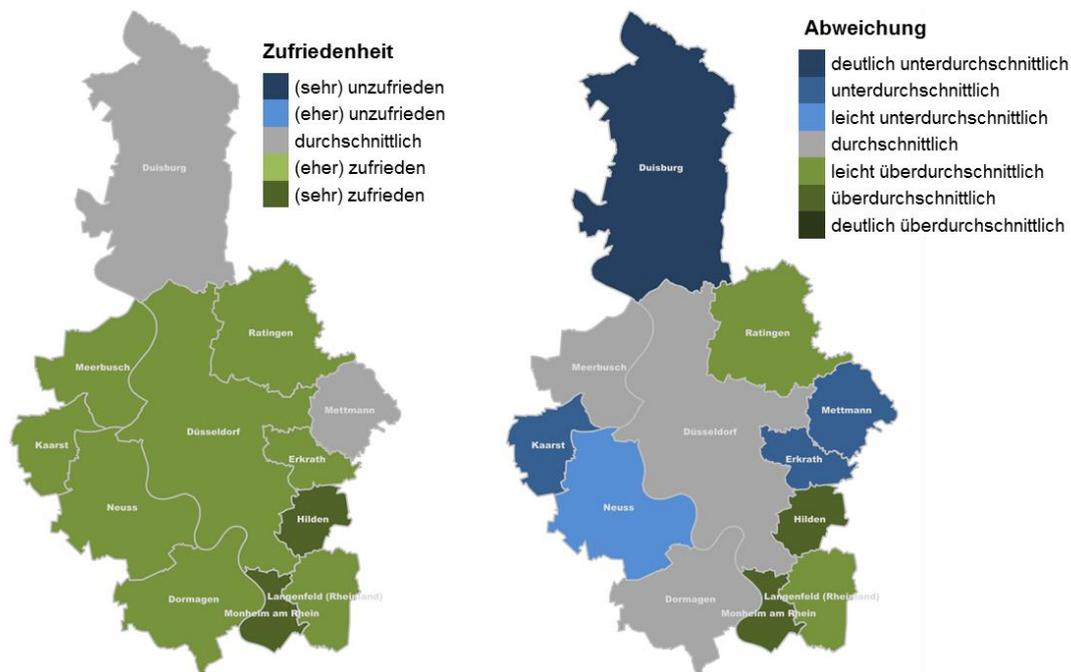
Indexskala von 0-100						
50,00	62,50	68,75	75,00			
Sehr unzufrieden	Eher unzufrieden	Durchschnittlich zufrieden	Eher zufrieden	Sehr zufrieden		
3,00	2,50	2,25	2,00			
Merkmalskala von 1-5						
Abweichung vom Mittelwert (der Wohnungsmarktregion)						
< -5,0	< -2,5	< -1	< 1	< 2,5	< 5,0	> 5
deutlich unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	deutlich überdurchschnittlich

### 6.2.1 Region Düsseldorf

**Die Kernstadt punktet als Stadt mit hoher Lebensqualität, mit Lifestyle und gutem Arbeitsplatzangebot – das Umland überzeugt durch bezahlbares Wohnen in urbanen Wohnlagen.**

Bei der Gesamtzufriedenheit zeigt sich nur ein feiner Unterschied zwischen Düsseldorf und dem Umland. In beiden Gebieten ist die Wohnzufriedenheit als eher hoch anzusehen, wenngleich sie in der Kernstadt noch etwas höher ist. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Städte Ratingen, Hilden, Langenfeld und Monheim den Düsseldorfer Wert noch übertreffen, während die Zufriedenheitswerte von Duisburg deutlich abfallen.

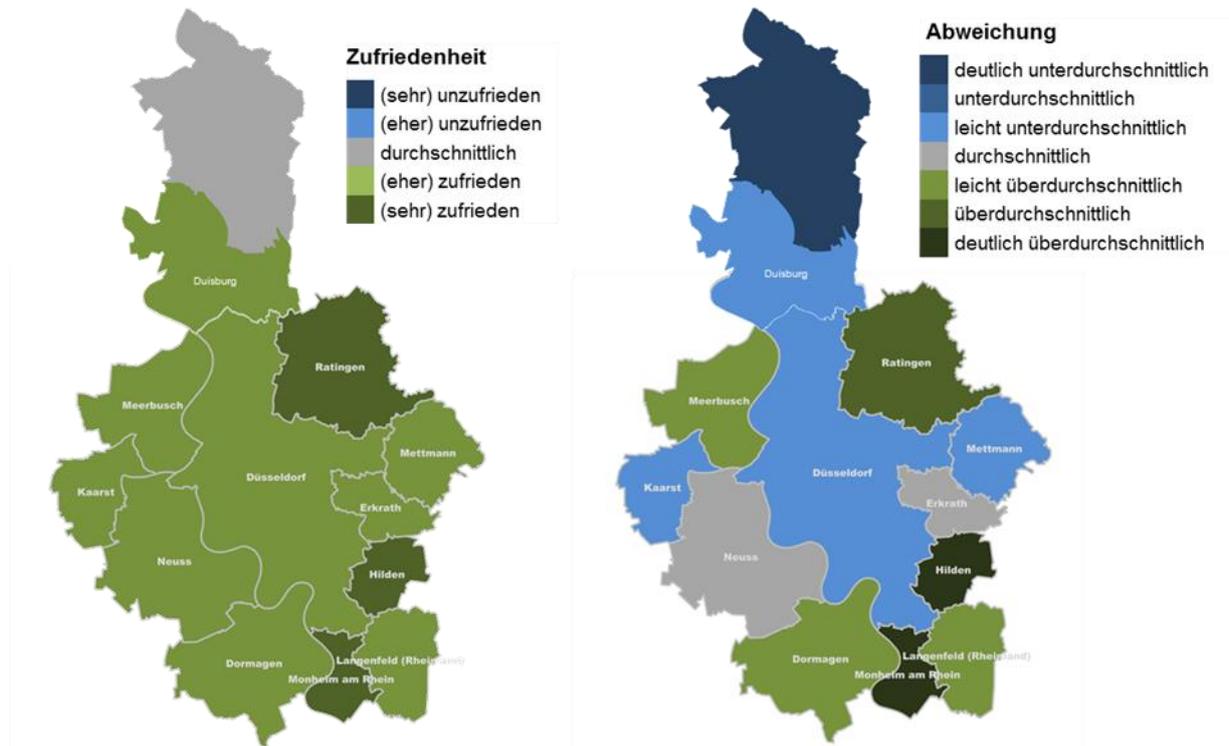
Abbildung 39: Gesamtzufriedenheit (WMR Düsseldorf)<sup>47</sup>



Die differenziertere Betrachtung der Komponenten, aus denen sich die Wohnzufriedenheit insgesamt zusammensetzt, offenbart, dass die Bewohner beider Gebiete in einem hohen Maße mit dem Teilbereich Wohnsituation zufrieden sind, wobei hier die Zufriedenheit unter den Befragten des Umlands sogar etwas höher ist. Höchste Zufriedenheitswerte mit dem Teilbereich ergeben sich für die Städte Ratingen, Hilden, Langenfeld und Monheim. Insgesamt zwar positive, im Vergleich der Kommunen der Wohnungsmarktregion aber etwas geringere Zufriedenheitswerte ergeben sich insbesondere für Duisburg, wobei hier ein deutliches Nord-Süd-Gefälle besteht. Daneben sind auch für Kaarst, Mettmann und Düsseldorf im regionalen Vergleich etwas niedrigere Werte feststellbar.

<sup>47</sup> Die Abweichungsgrafik bezieht sich auf den Indexwert der jeweiligen Kommune im Vergleich zum Durchschnitt der Wohnungsmarktregion. Die Zufriedenheit bezieht sich auf die Einteilung in unsere Zufriedenheitsskala. Durchschnittlich heißt also durchschnittliche/mittlere Zufriedenheit. Bitte hierzu jeweils auch Abbildung 38 beachten.

Abbildung 40: Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnsituation (WMR Düsseldorf)<sup>48</sup>



Werden die Einzelmerkmale der Dimension Wohnbereich analysiert, so zeigt sich beim Komplex Wohnung insgesamt die höchste Zufriedenheit (v. a. Ratingen und Meerbusch), gefolgt von der Hausgemeinschaft (v. a. in Hilden, Monheim und Ratingen), der Sicherheit im Wohnumfeld (v. a. Hilden) und dem nachbarschaftlichen Umfeld (v. a. Hilden). Eher geringe Zufriedenheitswerte ergeben sich für die Barrierefreiheit (v. a. Meerbusch, Neuss, nördl. Duisburg) und dem energetischen Zustand des Wohngebäudes (nördl. Duisburg). Die höhere Zufriedenheit der Umlandbewohner mit dem Teilbereich liegt v. a. in der Zufriedenheit mit dem unmittelbaren Wohnbereich (Wohnung, Hausgemeinschaft, Nachbarschaft, Sicherheit, Sauberkeit) begründet. Düsseldorfer erweisen sich im Vergleich insbesondere mit der Hausgemeinschaft als eher unzufrieden.

<sup>48</sup> Die Abweichungsgrafik bezieht sich auf den Indexwert der jeweiligen Kommune im Vergleich zum Durchschnitt der Wohnungsmarktregion. Die Zufriedenheit bezieht sich auf die Einteilung in unsere Zufriedenheitsskala. Durchschnittlich heißt also durchschnittliche/mittlere Zufriedenheit. Bitte hierzu jeweils auch Abbildung 38 beachten.

**Tabelle 7: Zufriedenheit mit Einzelmerkmalen der Dimension Wohnnahbereich (Mittelwertdarstellung; WMR Düsseldorf)<sup>49</sup>**

	Signifikant negative Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Signifikant positive Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Kritische Grenze, klarer Hinweis für Optimierungspotenziale									
	Düsseldorf	Dormagen	Duisburg Süd	Duisburg Rest	Erkrath	Hilden	Kaarst	Langenfeld	Meerbusch	Mettmann	Monheim am Rhein	Neuss	Ratingen	Gesamt
Wohnung	1,9	1,9	1,9	2,1	1,7	1,7	1,8	1,8	1,6	1,8	1,7	1,8	1,5	1,8
Hausgemeinschaft	2,2	1,9	2,1	2,5	2,0	1,6	2,0	1,9	1,9	2,0	1,8	2,0	1,8	2,0
Sicherheit im Wohnumfeld	2,2	1,9	2,0	2,6	2,0	1,8	2,1	1,9	1,9	1,9	1,9	2,2	2,0	2,1
Nachbarschaftliches Umfeld	2,1	2,2	2,1	2,5	2,0	1,8	2,2	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,0	2,1
Sauberkeit im Wohnumfeld	2,2	1,9	1,9	2,6	2,0	1,9	2,0	1,8	2,2	2,1	1,7	2,2	1,8	2,1
Internetverbindung	2,2	2,0	2,2	2,1	2,2	1,9	1,9	1,8	2,1	2,2	2,0	2,2	2,0	2,1
Baulicher Zustand des Wohngebäudes	2,2	2,2	2,0	2,3	2,1	1,9	2,1	2,1	2,1	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2
Energetischer Zustand des Wohngebäudes	2,4	2,4	2,2	3,0	2,1	2,1	2,3	2,3	2,3	2,3	2,1	2,4	2,3	2,4
Barrierefreiheit	2,6	2,3	2,3	2,9	2,4	2,4	2,7	2,4	2,8	2,5	2,5	2,8	2,6	2,6

Aus einer differenzierten Betrachtung nach Haushaltstypen und Zielgruppen werden unterschiedliche Zusammenhänge zwischen der Kernstadt Düsseldorf und den Umlandgemeinden deutlich.

- Die mit Abstand höchste Zufriedenheit mit dem Wohnnahbereich ist bei Singles/Partnern ab 65 Jahren festzustellen, wobei diese insbesondere an der Größe der Wohnung, dem baulichen Zustand und der Energieeffizienz des Gebäudes festgemacht wird. Im Düsseldorfer Umland erweist sich diese Altersgruppe ebenfalls in einem relativ hohen Maße als zufrieden, allerdings weniger auffällig. Hohe Zufriedenheit besteht hier mit dem nachbarschaftlichen Umfeld.
- Unter 30-jährige Singles/Partners sind insgesamt eher unzufrieden mit dem Wohnnahbereich, was v. a. in Bezug auf die Größe/den Zuschnitt der Wohnung, den energetischen Zustand und die Internetverbindung gilt. Im Düsseldorfer Umland wird zudem auch das nachbarschaftliche Umfeld in dieser Altersgruppe kritisiert.
- Familien im Umland sind mit ihrem Wohnnahbereich in relativ hohem Maße zufrieden, was insbesondere für den Aspekt der Sicherheit gilt.

In Bezug auf den Wohnstandort zeigt sich, dass in Düsseldorf Merkmale wie das ÖPNV-Angebot sowie das gastronomische und medizinische Angebot positiver beurteilt werden als im Umland. Kritisch wird hier insbesondere die Parkplatzsituation beurteilt, auch das Angebot an Kindergärten und Kindertagesstätten erfährt kritische Bewertungen. Besser bewertet werden im Umland dagegen Aspekte, die als „typische Großstadtproblematiken“ gelten. Hierzu zählen insbesondere die Parksituation, die in nahezu allen Umlandkommunen außer Neuss (deutlich) positiver bewertet wird, sowie auch das Angebot an Geh- und Radwegen (v. a. Hilden, Monheim) sowie Angebote an Kindergärten und Kindertagesstätten (v. a. in Dormagen) und Schulen (v. a. Dormagen, Langenfeld, Meerbusch, Ratingen). Bei Letzteren fällt auf, dass insbesondere in Mettmann beide Angebote eher kritisch bewertet werden.

<sup>49</sup> Als signifikant positive oder negative Abweichungen werden solche bezeichnet, die eine Abweichung von mindestens 0,2 Punkten zum Mittelwert der Wohnungsmarkregion aufweisen.

**Tabelle 8: Zufriedenheit mit Einzelmerkmalen der Dimension Wohnstandort (Mittelwertdarstellung; WMR Düsseldorf)<sup>50</sup>**

	Signifikant negative Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Signifikant positive Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Kritische Grenze, klarer Hinweis für Optimierungspotenziale									
	Düsseldorf	Dormagen	Duisburg		Erkrath	Hilden	Kaarst	Langenfeld	Meerbusch	Mettmann	Monheim am Rhein	Neuss	Ratingen	Gesamt
			Süd	Rest										
PKW-Anbindung	1,8	1,7	1,5	1,8	1,6	1,5	1,6	1,7	1,6	1,9	1,6	1,6	1,6	1,7
ÖPNV-Anbindung	1,7	2,0	2,0	2,1	1,9	1,7	2,2	2,2	2,2	2,1	1,7	1,9	2,0	1,8
Einkaufsmöglichkeiten tägl. Bedarf	1,9	1,9	2,5	2,0	1,7	1,6	1,8	2,2	1,9	2,1	1,7	1,9	1,8	1,9
Zentralität bzw. Zentrumsnähe	1,9	1,9	2,1	2,0	2,1	1,7	1,9	2,2	2,0	2,3	1,7	2,0	1,8	1,9
Grünflächenangebot	2,0	1,8	1,7	2,0	1,7	1,8	2,5	2,0	1,7	2,1	1,9	1,9	1,8	2,0
Ärzte und Apotheken	1,9	1,9	2,4	2,0	1,8	1,8	2,1	2,3	2,1	2,1	1,7	2,1	2,0	2,0
KiGa-/KiTa-Angebot	2,2	1,8	2,0	2,4	2,0	2,0	2,1	1,9	1,9	2,4	2,0	1,9	1,9	2,1
Angebot an Schulen	2,1	1,9	2,1	2,6	2,0	2,0	2,1	1,9	1,9	2,3	2,0	2,0	1,9	2,1
Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsplatz/Hochschule	2,1	2,3	2,1	2,6	2,1	1,9	2,2	2,0	2,0	2,5	2,2	2,1	1,8	2,1
Ambiente im Wohnumfeld	2,2	2,0	2,1	2,5	2,2	1,9	2,6	2,0	2,1	2,3	1,9	2,3	2,0	2,2
Image/Prestige/Ansehen	2,2	2,1	2,0	2,8	2,4	1,8	2,2	2,0	2,0	2,3	1,9	2,2	2,1	2,2
Spielplätze/-möglichkeiten	2,2	2,1	2,4	3,1	2,3	2,2	2,3	2,0	2,0	2,6	2,1	2,1	2,0	2,2
Sport-/Freizeitmöglichkeiten	2,3	2,0	2,2	2,3	2,4	2,2	2,3	2,2	2,1	2,5	1,8	2,3	2,1	2,2
Angebot/Qualität Geh-/Radwege	2,4	2,1	2,4	2,6	2,4	2,0	2,7	2,1	2,3	2,5	2,0	2,2	2,1	2,3
Gastronomisches Angebot	2,2	2,3	2,7	2,6	2,6	2,1	2,5	2,3	2,1	2,4	1,9	2,6	2,3	2,3
Parksituation	3,0	2,0	1,8	2,2	2,1	2,4	2,2	2,3	2,1	2,2	2,1	2,5	2,1	2,6
Lärm-/Emissionsbelastung	2,6	2,1	2,4	3,1	2,6	2,4	3,1	2,1	2,7	2,4	2,4	2,7	2,5	2,6

Bei der Bewertung dieser Dimension ergeben sich insgesamt vglw. geringe Unterschiede zwischen einzelnen Haushaltstypen bzw. Zielgruppen.

- Singles/Paare unter 45 Jahren sind in Düsseldorf mit den Einkaufsmöglichkeiten und dem gastronomischen Angebot besonders zufrieden. Gegenteiliges gilt für familienorientierte Infrastrukturen, etwa Kitas, Kindergärten, Spielmöglichkeiten. Im Umland sieht man das Angebot an Freizeitmöglichkeiten kritisch.
- 45- bis 64-jährige Singles und Paare sind im Umland bzgl. familienbezogener Themen wie Schulen, Kindergärten, Spielmöglichkeiten und Sport- und Freizeitmöglichkeiten vglw. zufrieden.
- Bei den im Umland wohnenden Familien herrscht eine hohe Zufriedenheit, v. a. angesichts geringerer Belastungen durch Lärm und Emissionen.

Befragt danach, was den Ortsteil, in dem sie wohnen, besonders attraktiv macht, geben Bewohner des Umlands besonders häufig viel Natur (v. a. Erkrath, Monheim, Neuss, südl. Duisburg) sowie eine insgesamt ruhige Lage (v. a. Dormagen, Erkrath, Langenfeld) an. In Neuss, Meerbusch und Hilden wird demgegenüber die zentrale Lage hervorgehoben. Bewohner der Kernstadt Düsseldorf heben hingegen eher infrastrukturelle Komponenten wie die Verkehrs-/ÖPNV-Anbindung sowie die Nahversorgung hervor.

<sup>50</sup> Als signifikant positive oder negative Abweichungen werden solche bezeichnet, die eine Abweichung von mindestens 0,2 Punkten zum Mittelwert der Wohnungsmarkregion aufweisen.

**Tabelle 9: Attraktivitätsfaktoren des Ortsteils (WMR Düsseldorf)**

„Können Sie begründen, was Ihren Ortsteil besonders attraktiv macht?“ Angaben in %

	Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich													Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt		Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt		
	Düssel-dorf	Dor-magen	Duisburg		Er-krath	Hilden	Kaarst	Langen-feld	Meer-busch	Mett-mann	Mon-heim am Rhein	Neuss	Ratin-gen	Gesamt				
Zentrale Lage (fußläufig Zentrum, Nähe zum Arbeitsplatz, Uni)	29,5	22,1	26,6	33,8	9,2	36,5	29,6	11,7	38,0	33,0	18,4	36,8	30,8	29,2				
Viel Natur (Grünanlagen, Parks)	27,4	20,4	42,4	20,2	46,8	25,2	9,9	32,2	26,2	30,2	46,4	34,3	33,9	29,0				
Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Autobahnen, Parksituation etc.)	18,7	12,2	3,7	8,5	17,7	13,7	18,2	10,4	16,0	8,0	7,2	18,5	14,9	16,3				
Ruhige Lage (verkehrsarm, kinderfreundlich)	10,5	30,3	20,4	11,0	30,7	20,8	21,8	29,6	12,2	10,1	16,7	13,1	12,3	14,6				
Nahversorgung (Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Schulen)	15,9	5,6	5,1	14,8	12,3	11,5	21,1	10,3	11,0	12,5	5,9	12,6	17,1	14,0				
Nachbarschaftsverhältnis (Zusammenhalt, Miteinander)	9,1	7,7	13,0	8,0	17,8	6,9	17,1	7,9	13,5	13,2	11,6	6,7	6,1	9,3				
Größe der Stadt (Dorfcharakter, Dichte der Bebauung, reine Wohngegend etc.)	4,6	8,5	5,1	9,0	3,1	8,4	10,9	10,3	8,3	5,8	6,5	8,7	12,2	6,8				
Allgemeine Zufriedenheit	7,1	7,4		1,1	6,4	4,7	4,0		2,0	11,0	2,0	4,2	4,3	5,5				
Freizeitmöglichkeiten (Vereine, Spielplätze, Sportmöglichkeiten, Kultur)	5,7	1,3		3,8	2,3		10,7	6,5	1,3	2,2	7,6	2,7	5,0	4,7				
Soziale Zusammensetzung des Wohnviertels	4,6	3,0		1,2		5,2	1,5		3,6	5,4		1,4	0,6	3,1				
Umliegende Städte, Lage des Ortes, Umgebung	1,7	3,6	5,1		6,4	1,4	3,3		8,6		3,9	4,1	6,2	2,8				
Atmosphäre, Ortsbild	2,9	1,9	3,7	1,1	1,9	2,7	3,3	8,1	1,7		1,8	0,4	1,7	2,5				
Heimat (dort aufgewachsen, Familie/Freunde in der Nähe)	1,6	6,4	4,1		5,4	2,0	3,0	4,1	3,6	5,4		2,3	1,1	2,3				
Saubere, sichere Lage	1,9	1,3	9,3	3,9	3,3	6,7	1,4	3,4	1,7		5,4	0,9	1,1	2,2				
Günstige Miet-, Kaufpreise	1,4	1,9	7,8	5,9	2,3	1,4	1,5	2,5		6,7		4,6		2,0				
Eigenheim und Garten	0,3	3,6	3,7		1,9			1,6			1,8		1,0	0,6				
Sonstiges	2,9					3,8		5,7	2,6	3,4	3,4	1,4	1,0	2,4				

Befragt danach, was den Ortsteil weniger attraktiv macht, werden im Düsseldorfer Umland vergleichsweise häufig eine schwächere verkehrsinfrastrukturelle Anbindung bzw. Dezentralität hervorgehoben (v. a. Monheim, Kaarst, südl. Duisburg). Auch ein Mangel an Freizeitmöglichkeiten wird häufig kritisch genannt (v. a. Erkrath, Mettmann). Mit Blick auf unterschiedliche Kommunen fällt auf, dass die soziale Zusammensetzung der städtischen Bewohnerschaft insbesondere in Erkrath kritisch bewertet wird. In Kaarst und Meerbusch wird vergleichsweise häufig das Aufkommen von Lärm als Schwäche des Ortsteils genannt.

Von den Einwohnern Düsseldorfers wird besonders häufig die Lärmbelastung genannt. Im Vergleich zum Umland stechen besonders die Kritik an mangelnden Parkmöglichkeiten, ein unzureichendes Wohnungsangebot und ein hohes Preisniveau heraus, welche als „typische“ Kritikpunkte für urbane Standorte angesehen werden können.

**Tabelle 10: Abträgliche Faktoren des Ortsteils (WMR Düsseldorf)**

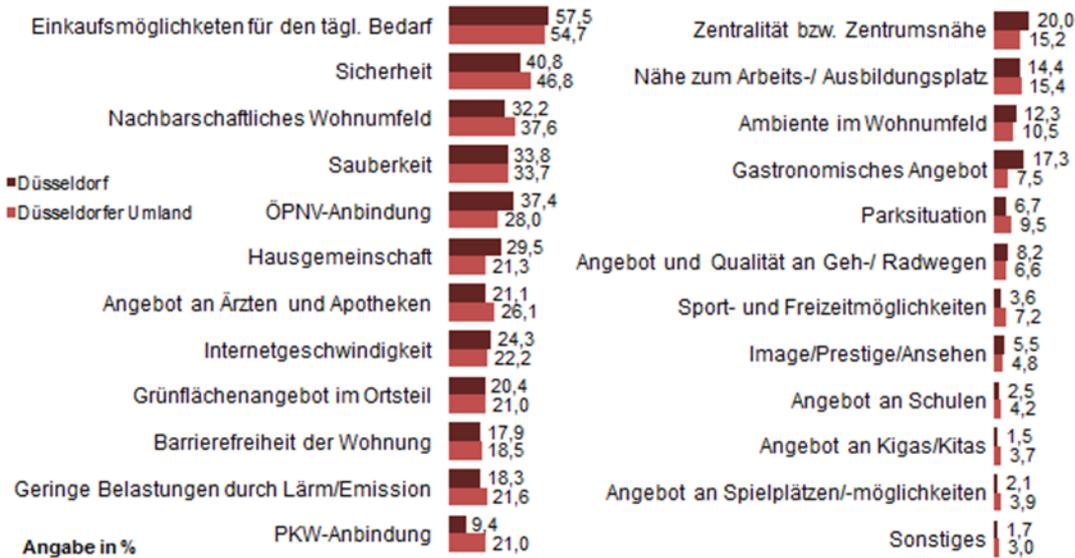
„Können Sie begründen, was Ihren Ortsteil weniger attraktiv macht?“ **Angaben in %**  
 Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt													Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt
	Düssel- dorf	Dor- magen	Duisburg		Er- krath	Hilden	Kaarst	Langen- feld	Meer- busch	Mett- mann	Mon- heim am Rhein	Neuss	Ratin- gen	Ge- samt
Lärmbelästigung (Bahn, Jugendliche, Kinder, Fluglärm)	28,7	11,2	16,4	16,5	16,3	21,4	41,0	17,7	62,6	27,2	3,0	23,1	29,4	26,8
Soziale Zusammensetzung (kulturell durchwachsen, Zuzüge, sozial schwach, Anonymität)	13,7	7,1	6,7	19,6	34,7	12,0	10,1	16,7	2,9	18,6	5,9	16,8	7,7	13,7
Sauberkeit (Staub, Schmutz, Abgase, Hundekot, fehlende Mülleimer, Geruch)	13,1	13,5	6,7	39,3	10,9	12,9	8,5	18,7			5,8	13,7	9,8	12,7
Zu wenig/schlechte Freizeitmöglichkeiten (Gastronomie, langweilig, falsche Zielgruppen)	8,6	8,8	5,4	2,7	24,5	12,2	18,6	16,2	12,4	26,3	8,5	11,3	10,0	10,7
Wenig/schlechte Infrastruktur (Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, KiTas)	8,2	11,8	11,5	9,9	6,6	5,9	5,9	15,1	5,1	3,7	16,0	12,5	7,6	9,0
Anbindung (dezentral, schlechte Verkehrsinfrastruktur, weiter Weg zu Arbeit/Uni)	6,6	11,2	23,1	7,0	4,3	7,7	15,4	9,8	5,7	7,3	19,2	12,8	13,2	9,0
Zu wenig/teure Parkmöglichkeiten	11,7	2,4		5,5		7,3	4,0	5,2		18,6	3,0	7,7	9,1	8,8
Baulicher Zustand Straßen, Pflege der öffentlichen Flächen, Radwege, Barrierefreiheit	7,2	3,0	4,9	7,6	5,0	7,4	12,0	5,6	2,2	9,1	12,5	5,3	4,7	6,7
Verkehr (durch Auswärtige zum Einkaufen, Stau)	6,2	9,3	6,7	2,9		11,6	7,0	2,6	2,8	3,7	3,3	9,0	4,0	6,0
Wohngebiet (veraltet, Industrie, Bebauungsstruktur, Baudichte)	5,7	17,5		1,7		2,3	1,8	16,5	9,8	6,1	9,2	3,5	3,0	5,7
Hohe Mietpreise, kaum Angebote an Wohnungen	8,9		6,7	1,4	6,6		1,7	8,2			8,9		0,9	5,4
Sicherheit (Kriminalität, Angst nachts das Haus zu verlassen, Verkehr)	3,2		6,7	8,4	7,2	4,9	4,5	2,6	2,8	3,7	2,5	6,1	7,3	4,1
Zu wenig/ungepflegtes Grün	4,3	4,7	18,7	2,9		5,0			2,8	5,7	6,3	4,9		3,7
Unzufriedenheit mit Wohnsituation (baulich, Internetverbindung)	2,1	20,2		1,2					2,8		2,5	3,5	6,4	2,9
Sonstiges	2,0			1,4		3,5	3,5	2,6		3,7		0,6		1,6

Hinsichtlich der Prioritäten, die die Befragten aus den beiden Gebieten bei ihrem Wohnstandort setzen, ergibt sich, dass man im Umland besonders häufig (im Vergleich zur Kernstadt) Wert auf eine sichere Wohnlage, eine gute PKW-Anbindung und eine gute medizinische Versorgung legt, während in Düsseldorf selbst (im Vergleich zu den Umlandgemeinden) vglw. häufig die ÖPNV-Anbindung sowie gastronomische Angebote und eine gute Hausgemeinschaft genannt werden. Dass sozialen Infrastrukturen wie Schulen oder Kindergärten und Kindertagesstätten insgesamt eine vglw. geringe Relevanz beigemessen wird, liegt zunächst daran, dass diese Kriterien primär für Familien von Relevanz und eben für eine Reihe von Haushaltstypen irrelevant sind. Zudem konnten bei dieser Frage nur fünf Nennungen getätigt werden. Merkmale wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf werden demnach als deutlich wichtiger eingestuft als die unmittelbare Nähe zu Schulen.

**Abbildung 41: Relevanz der Merkmale des Teilbereichs Wohnsituation (WMR Düsseldorf)**

„Welche dieser Merkmale sind Ihnen in Bezug auf Ihre Wohnung, Ihr Wohngebäude und den Ortsteil in dem Sie leben besonders wichtig?“ Mehrfachnennungen möglich (max. fünf Nennungen)



Nach Haushaltstypen und Zielgruppen unterschieden lassen sich darüber hinaus folgende Beobachtungen zusammenfassen:<sup>51</sup>

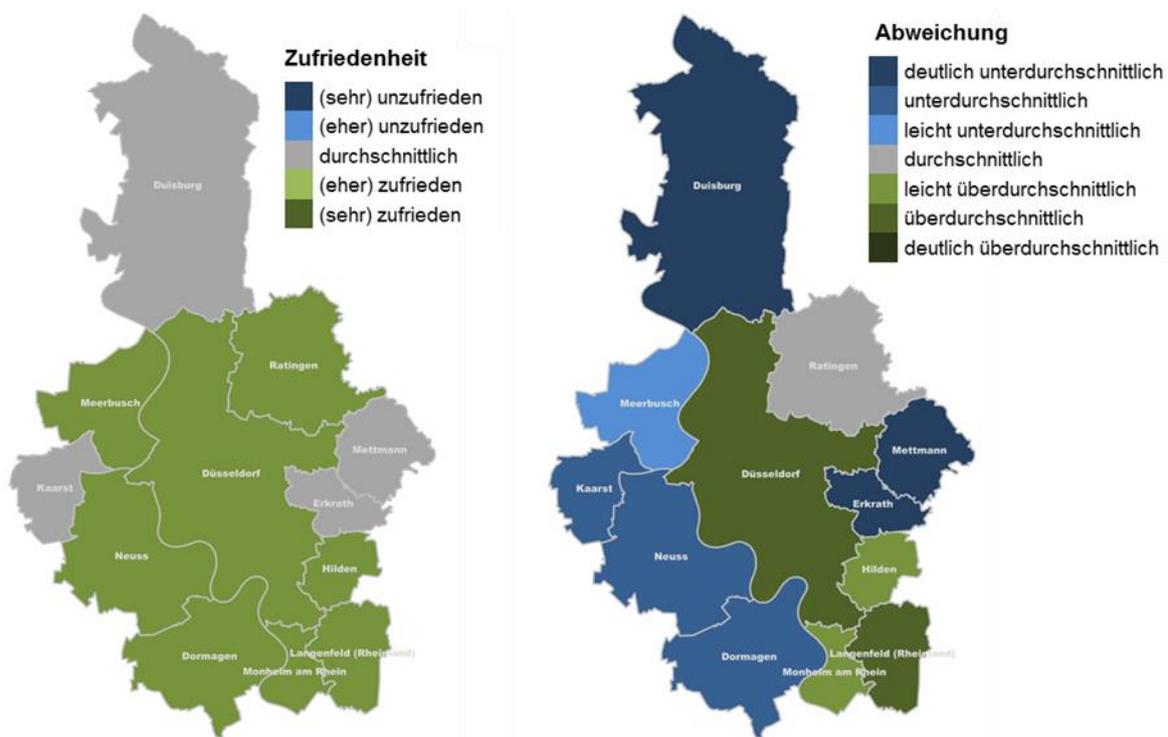
- Singles/Paare unter 30 Jahren legen gesteigerten Wert auf die Nähe zum Arbeitsplatz, Zentralität und die PKW-Anbindung (v. a. Häusliche und Kommunikative).
- Für 30- bis 44-Jährige spielen neben der Nähe zum Arbeitsplatz auch das gastronomische Angebot sowie das Ambiente des Wohnumfelds (v. a. Anspruchsvolle) eine zunehmende Rolle. Im Umland Düsseldorfs kommt zudem der PKW-Anbindung besondere Relevanz zu.
- Bei den 45- bis 64-Jährigen sind eine gute Hausgemeinschaft (v. a. Konventionelle) und eine geringe Belastung durch Lärm und Emissionen (v. a. Anspruchsvolle) sowie die Sicherheit im Wohnumfeld (v. a. Bescheidene) wichtig. Im Umland Düsseldorfs ist auch die Parksituation in Wohnungsnähe bedeutsam.
- Familien legen erhöhten Wert auf das Angebot an Schulen, das Angebot an Spielplätzen bzw. Spielmöglichkeiten für Kinder in ihrem Ortsteil, das Angebot an Kindergärten/Kindertagesstätten, die Nähe zum Arbeitsplatz (v. a. Anspruchsvolle) sowie die PKW-Anbindung.
- Auffällig bei den ab 65-Jährigen ist, dass die Nähe zu Ärzten, Barrierefreiheit des Gebäudes und mit etwas Abstand auch das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (v. a. Anspruchsvolle) sowie das nachbarschaftliche Wohnumfeld (v. a. Konventionelle) eine prominente Stellung einnehmen, im Umland spielt zudem noch die Hausgemeinschaft eine wichtige Rolle.

Im Gegensatz zur Wohnsituation schneidet Düsseldorf bei der Bewertung der Gesamtstadt (deutlich) besser ab als das Umland. Auffällig ist, dass auch keine Stadt aus dem Umland für sich betrachtet besser ab-

<sup>51</sup> Wenn keine Spezifikationen vorgenommen werden, bezieht sich eine Aussage auf die Region gesamt.

schneidet als Düsseldorf. Die höchsten Werte nach Düsseldorf erzielen für den Teilbereich Gesamtstadt die Umlandgemeinden Langenfeld, Hilden, Monheim und Ratingen.

Abbildung 42: Zufriedenheit mit dem Teilbereich Gesamtstadt (WMR Düsseldorf)<sup>52</sup>



Da bzgl. der Gesamtstadt insgesamt kaum ein Unterschied zwischen den Bewertungen der Bewohner Duisburg Süd und Rest festzustellen ist, wird auf eine entsprechende Differenzierung verzichtet.

Betrachtet man die Aspekte, die zu dieser Bewertung beitragen, erweist sich speziell der Metropolcharakter der Stadt Düsseldorf als bedeutsam. Das zeigt sich insbesondere auch darin, dass das gastronomische, lifestyleorientierte Angebot, die Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf, kulturelle Angebote sowie das Angebot an Arbeitsplätzen positiv hervorgehoben werden. Wenig überraschend werden Komponenten des Wohnungsmarkts wie das Wohnungsangebot und die Miet- und Immobilienpreise in der Kernstadt Düsseldorf deutlich kritisch bewertet. Ebenfalls kritischer als in Bezug auf die Umlandgemeinden wird das Angebot an Parkplätzen in Düsseldorf beurteilt.

Umlandgemeinden punkten insgesamt mit höheren Zufriedenheitswerten für das Wohnungsangebot und die Mietpreise (v. a. Duisburg, Mettmann, Dormagen und Erkrath). Daneben haben die einzelnen Kommunen jeweils eigene Vorzüge, mit denen ihre Bewohner besonders zufrieden sind. Beispielsweise fallen Meerbusch und Monheim (u. a.) durch hohe Zufriedenheiten mit landschaftlichen Lagequalitäten auf, die optische/bauliche Attraktivität wird in Langenfeld hervorgehoben.

Vermehrte Kritik findet sich in Mettmann und Erkrath, in beiden Fällen liegt dies an häufiger Kritik an Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf, Freizeit- und Lifestyleangeboten und dem gastronomischen Angebot. Dies gilt teilweise auch für Dormagen und Kaarst. In Neuss werden demgegenüber v. a. das Image/Ansehen der Stadt und die optische Attraktivität kritisch eingestuft. In Duisburg werden das Image/Prestige der Stadt, die optische/bauliche Attraktivität, aber auch das Arbeitsplatzangebot und die familienorientierte Infrastruktur kritisch bewertet.

<sup>52</sup> Die Abweichungsgrafik bezieht sich auf den Indexwert der jeweiligen Kommune im Vergleich zum Durchschnitt der Wohnungsmarktregion. Die Zufriedenheit bezieht sich auf die Einteilung in unsere Zufriedenheitsskala. Durchschnittlich heißt also durchschnittliche/mittlere Zufriedenheit. Bitte hierzu jeweils auch Abbildung 38 beachten.

**Tabelle 11: Zufriedenheit mit den Einzelmerkmalen des Teilbereichs Gesamtstadt (Mittelwertdarstellung; WMR Düsseldorf)<sup>53</sup>**

	Signifikant negative Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Signifikant positive Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Kritische Grenze, klarer Hinweis für Optimierungspotenziale									
	Düsseldorf	Dor-magen	Duisburg Süd	Duisburg Rest	Er-krath	Hilden	Kaarst	Langen-feld	Meer-busch	Mett-mann	Mon-heim am Rhein	Neuss	Ratin-gen	Gesamt
Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf	1,5	1,8	2,1	1,6	1,8	1,4	1,6	1,6	1,8	2,0	1,6	1,7	1,6	1,6
PKW-Anbindung	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8	1,6	1,7	1,6	1,7	2,1	1,7	1,9	1,8	1,9
Grundschulangebot	1,9	1,9	2,2	2,3	2,0	1,7	1,7	1,8	1,7	2,2	1,8	1,9	1,8	1,9
Gastronomisches Angebot	1,6	2,2	2,3	2,0	2,8	2,0	2,2	2,1	1,8	2,5	1,8	2,3	2,0	1,9
Ort insgesamt	1,8	2,1	2,6	2,3	2,3	1,8	2,1	1,9	1,8	2,1	1,9	2,1	1,9	1,9
Landschaftl. Lagequalitäten	1,9	2,0	2,5	2,1	1,8	1,8	2,4	1,8	1,7	2,0	1,7	2,1	1,9	2,0
Angebot an weiterf. Schulen	2,0	2,1	2,1	2,3	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,3	1,9	2,0	1,9	2,0
Angebot an Sportplätzen/-möglichkeiten	2,0	2,0	2,3	2,1	2,4	1,9	2,1	2,0	1,9	2,2	1,8	2,0	2,0	2,0
Einkaufsmöglichkeiten für den langfr. Bedarf	1,6	2,3	2,2	1,9	3,1	1,9	2,4	2,1	2,9	2,6	2,4	2,1	2,3	2,0
Kiga-/Kita-Angebot	2,1	2,0	2,2	2,8	2,1	1,9	1,9	1,9	1,8	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1
Spielplatzangebot	2,1	2,2	2,5	2,8	2,4	2,0	2,0	1,8	1,8	2,2	1,6	2,2	2,1	2,1
Image/Prestige/Ansehen	1,9	2,3	3,1	3,1	2,5	2,0	2,3	1,9	2,1	2,3	2,0	2,4	2,1	2,1
Lifestyleangebot	1,7	2,6	2,4	2,0	3,0	2,2	2,5	2,2	2,6	2,7	2,2	2,4	2,3	2,1
Kulturelles Angebot	1,7	2,4	2,6	2,0	3,0	2,6	2,6	2,4	3,0	2,9	2,7	2,2	2,5	2,1
Arbeitsplatzangebot	2,0	2,3	2,8	2,9	2,7	2,3	2,4	2,0	2,2	2,6	2,0	2,2	2,1	2,2
Optische/bauliche Attraktivität	2,2	2,3	2,8	2,9	2,7	2,3	2,6	2,1	2,4	2,3	2,2	2,6	2,2	2,3
Angebot an Kinos	1,9	2,6	2,6	2,0	3,7	2,5	3,3	2,7	3,3	2,4	3,4	2,3	2,6	2,3
Angebot an Hallen-/Freibädern	2,3	2,3	3,2	3,2	2,6	2,0	2,7	2,3	2,7	2,6	2,2	2,3	2,0	2,4
Wohnungsangebot	3,1	2,7	2,7	3,0	2,7	2,9	2,9	2,6	2,9	2,6	2,9	2,8	2,6	3,0
Miet- und Immobilienpreise	3,6	2,8	2,6	3,1	2,8	3,1	3,3	2,9	3,4	2,7	3,3	3,3	3,0	3,4

- Die ab 65-jährigen Singles/Paare zählen sowohl in der Kernstadt Düsseldorf als auch im Umland zu der zufriedensten Altersgruppe mit der Gesamtstadt. Dieses Bild erstreckt sich über viele Aspekte, insbesondere landschaftliche Lagequalitäten und die optische Erscheinung der Stadt. Kritisch wird hingegen das Wohnungsangebot beurteilt. Familien erweisen sich in Düsseldorf als eher kritisch, was besonders in Bezug auf Lifestyleangebote, das Angebot an Hallen- und Freibädern sowie die landschaftlichen Lagequalitäten gilt. Im Düsseldorfer Umland erweisen sich Familien hingegen als überdurchschnittlich zufrieden, insbesondere hinsichtlich des Wohnungsangebots und der Miet- und Immobilienpreise.
- Bei den unter 30-jährigen Singles/Paaren zeichnet sich insgesamt eine durchschnittliche Zufriedenheit ab. Eher kritisch bewertet diese Altersgruppe im Umland das Lifestyleangebot, wohingegen man in Düsseldorf gerade mit diesem Aspekt sehr zufrieden ist. Singles/Paare von 30 bis 44 Jahren würden sich im Umland ein besseres Angebot an Schulen sowie an Kindergärten wünschen. In der Altersklasse der 45- bis 64-jährigen fällt auf, dass diese in den Umlandgemeinden Düsseldorfs insbesondere die Angebote an Kitas/Kindergärten und Grund- und weiterführenden Schulen, das Angebot an Spielplätzen bzw. Spielmöglichkeiten für Kinder und auch die bauliche Attraktivität der Stadt kritischer bewerten.

Neben der reinen Abfrage von Bewertungen wurden die Teilnehmer an der Erhebung auch offen dazu befragt, welche Aspekte ihren Wohnort besonders attraktiv machen. Unter den Bewohnern Düsseldorfs wird

<sup>53</sup> Als signifikant positive oder negative Abweichungen werden solche bezeichnet, die eine Abweichung von mindestens 0,2 Punkten zum Mittelwert der Wohnungsmarkregion aufweisen.

hier an erster Stelle die Lebensqualität hervorgehoben, gefolgt von Freizeitmöglichkeiten und dem Angebot an Natur- und Grünflächen. Demgegenüber werden im Umland verstärkt die fußläufige Erreichbarkeit (v. a. Ratingen, Hilden Erkrath) und die ruhige Lage (v. a. Mettmann, Kaarst, Hilden, Ratingen), aber auch die Nähe zu anderen Städten (v. a. Meerbusch, Dormagen, Kaarst) genannt. Gerade Letzteres weist auf eine bewusste Orientierung über den eigenen Wohnort hinaus hin. Der Freizeitwert wird außerhalb Düsseldorfs insbesondere in Duisburg genannt, hier werden auch die Mietpreise und das Wohnungsangebot positiv hervorgehoben.

**Tabelle 12: Attraktivitätsfaktoren der Gesamtstadt (WMR Düsseldorf)**

„Können Sie begründen, was Ihren Ort besonders attraktiv macht?“  
 Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

**Angaben in %**

	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt														Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt
	Düssel- dorf	Dor- magen	Duisburg		Er- krath	Hilden	Kaarst	Langen- feld	Meer- busch	Mett- mann	Mon- heim am Rhein	Neuss	Ratin- gen	Ge- samt	
Überschaubarkeit der Stadt dennoch Großstadt, Lebensqualität	39,0	37,0	20,6	19,8	41,0	40,6	26,6	24,6	32,1	24,0	29,0	33,7	25,1	34,8	
Freizeitmöglichkeiten (kulturelle Angebote, Sehenswürdigkeiten, Gastronomie, Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten)	35,9	7,9	36,6	34,2	4,7	14,6	29,4	30,5	3,4	17,6	11,5	31,9	28,3	28,6	
Viel Natur (Grünanlagen, Parks, Wanderwege, Fluss)	21,4	19,0	28,2	13,4	25,6	17,8	9,8	17,3	46,3	30,5	46,6	11,3	17,3	21,2	
Zentrale Lage (fußläufig Zentrum, Kindergärten, Schulen)	7,6	11,0	6,0	11,2	17,2	18,5	15,1	6,7	12,9	2,1	6,4	10,9	22,5	10,2	
Verkehrsinfrastruktur (Autobahnen, ÖPNV, Barrierefreiheit, Flughafen)	8,4	7,6	4,8	12,3		15,4	20,1	10,7	9,1	9,0	1,7	9,9	9,1	9,1	
Unspezifisch positiv (alles)	7,8	15,2		2,6	7,2	4,2	5,9	8,0	11,4	18,2	1,7	5,3	6,5	7,6	
Stadt, Stadtteil (Innenstadt, Fußgängerzone, Architektur)	9,1	4,7				3,5	3,8	4,7	3,0	3,6	2,2	5,7	7,7	6,6	
Nähe zu anderen Städten	0,8	19,8	4,3	2,9	8,2	8,6	16,5	9,5	22,2	9,9	7,5	9,7	11,8	6,4	
Ruhige Lage (verkehrsarm, sicher, sauber, kinderfreundlich)	0,6	7,2		1,7	7,7	13,8	13,9	7,5	3,4	14,4	4,6	2,9	10,9	4,1	
Soziales Umfeld (Familie, Freunde, Heimat)	3,6	3,5	4,8		3,5	2,8				5,4	2,2	3,1	4,5	3,0	
Wohnqualität, Mietpreise, schöne Wohnungen, Wohnungsangebot	1,2	7,1	8,7	12,6	6,1	4,3	1,7	4,4		3,6		3,5	0,7	2,4	
Arbeitsplätze	1,9	1,4		1,4		1,4		1,6				1,0	2,4	1,5	
Bildungsangebote, medizinische Versorgung	1,1	1,4		4,4				3,3			2,2	1,0		1,1	
Sonstiges	0,8					1,4	2,1		4,2					0,7	

Unter den Bewohnern Düsseldorfs gelten das Wohnraumangebot, die Verkehrsbelastung sowie die städtische Atmosphäre als Attraktivitätshemmnisse. Von den Bewohnern des Umlandes werden deutlich häufiger Freizeitmöglichkeiten (v. a. Mettmann, Dormagen, Erkrath, Meerbusch) und das Erscheinungsbild der Stadt (v. a. Duisburg, Erkrath) negativ beurteilt. Duisburg fällt auch durch Kritik an der sozialen Zusammensetzung der Stadt auf.

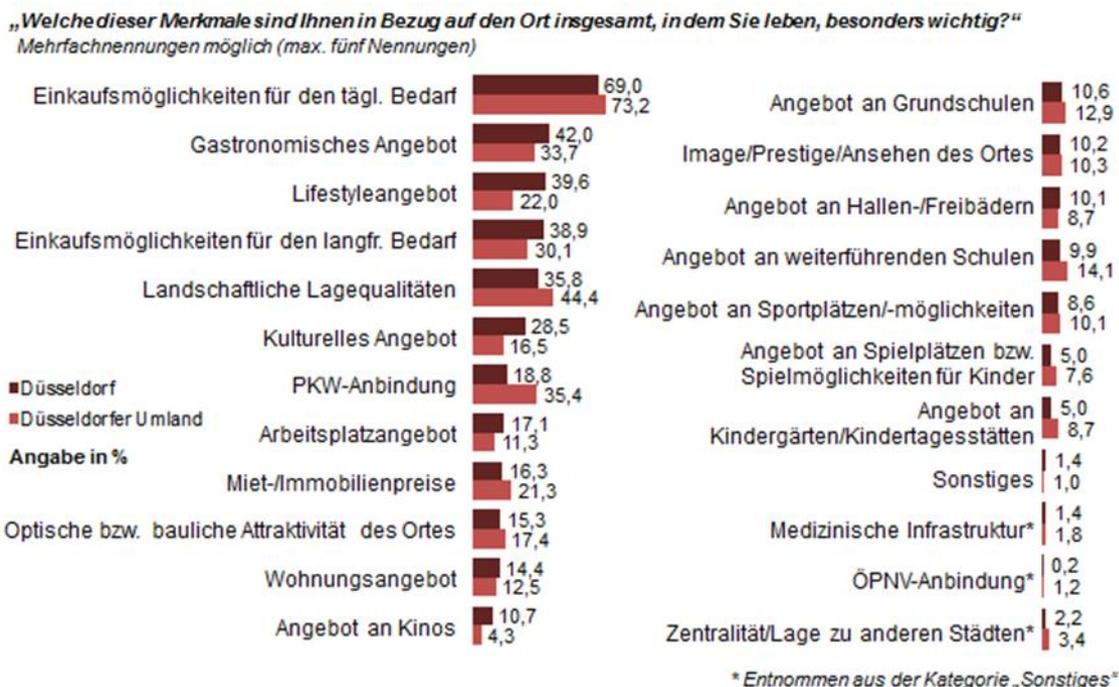
**Tabelle 13: Absträgliche Faktoren der Gesamtstadt (WMR Düsseldorf)**

„Können Sie begründen, was Ihren Ort weniger attraktiv macht?“  
 Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

Angaben in %

	Düssel- dorf	Dor- magen	Duisburg		Er- krath	Hilden	Kaarst	Langen- feld	Meer- busch	Mett- mann	Mon- heim am Rhein	Neuss	Ratin- gen	Ge- samt
Zu wenig Wohnraum, Wohnraum teuer, hohe Lebenshaltungskosten	35,3	2,6	12,5			11,6	2,1	13,3	8,1		10,2	14,7	6,1	22,4
Verkehr, Baustellen, Parkplätze, Straßenbau (Luftverschmutzung durch zu viele Autos)	23,0		11,5			25,8	7,1	26,0	2,1	9,5	27,5	15,6	25,1	18,5
Wenig Freizeitmöglichkeiten (Bademöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze)	4,3	37,7		2,8	35,8	10,9	28,1	32,2	35,1	43,6	28,0	23,8	7,5	13,6
Erscheinungsbild der gesamten Stadt, Wohngebäude sanieren etc., leerstehende Geschäfte, Sauberkeit	8,9	5,9	22,1	31,6	25,5	19,2	9,8	19,3	3,4	14,2	8,7	19,9	8,7	12,1
Infrastruktur, v.a. Radwege, ÖPNV, Barrierefreiheit nicht gegeben, Glasfasernetz	11,9	6,3		1,5	4,1	8,4	6,5		17,8	12,4	10,8	8,9	17,8	10,5
Lärm, Luftverschmutzung (Industrie)	9,3	17,9		12,8	3,0	5,7	33,1		24,6	5,9		3,6	25,6	10,4
Mentalität, Menschen, Überbevölkerung, Hektik	11,8	3,3	4,5	3,3	2,5		2,3		2,8	18,0	5,2	5,0	2,2	8,1
Soziale Zusammensetzung der Stadt (kulturell durchwachsen, Ghettobildung, Zuzüge, sozialschwach)	4,8	10,4	37,0	38,6	8,4	5,8	4,5		2,8	14,5	5,2	15,9	4,4	7,9
Amt (arrogant), politische Entscheidungen, Stadtentwicklung	4,1		17,1	3,1	8,5	11,5	10,9	14,0	12,0	7,1		7,4	11,0	6,0
Gestaltung, Pflege und Erhalt der Grünflächen/Parks (auch fehl. Bänke)	2,8	5,2	12,5	4,9	4,1	8,9	2,8	11,1	5,6		5,6	5,1		3,7
Kriminalität, wenig Polizeipräsenz, Sicherheit (Betrunkene, Drogenabhängige)	1,6		14,1	32,2	3,0	3,0						4,4	12,8	3,4
Image	2,7	7,0	11,3	6,3	2,5		7,2		3,4				2,0	2,6
Arbeitsplatzangebot,	0,8		4,5	1,8			2,1	5,7				1,4		0,9
Schulangebot, Uni, Kindertagesstättenangebot	0,5				2,5					3,5	4,4	2,0	1,2	0,8
Unspezifisch negativ	0,2	3,7			4,3							0,6	1,2	0,5
Arztangebot	0,3						2,1				5,6			0,3
Abseits, entfernt, weitläufig		2,6										0,6		0,2
Sonstiges	1,6								5,9				2,0	1,2

Bezüglich ihrer Prioritäten und Anforderungen an die jeweilige Stadt unterscheiden sich die Bewohner der Kernstadt Düsseldorf von denen der Umlandgemeinden teilweise deutlich. Zwar wird insgesamt v. a. Merkmalen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, dem gastronomischen Angebot sowie Lifestyle-Angeboten und Versorgungsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf eine hohe Wichtigkeit zugesprochen, allerdings fällt für Befragte der Kernstadt Düsseldorf auf, dass diese den verschiedenen „freizeitorientierten“ Infrastrukturen (Lifestyle-Angebote, Gastronomie, kulturelle Angebote) einen hohen Wert beimessen, wohingegen Befragten aus den Umlandgemeinden auffallend häufig landschaftliche Lagequalitäten, die PKW-Anbindung sowie die Miet- und Immobilienpreise wichtig sind.

**Abbildung 43: Relevanz der Merkmale des Teilbereichs Gesamtstadt (WMR Düsseldorf)**


Aus einer differenzierten Betrachtung nach Haushaltstypen resultieren daneben folgende Beobachtungen:

- Insbesondere die Gruppe der unter 30-Jährigen in Düsseldorf schätzt das Arbeitsplatzangebot (v. a. Anspruchsvolle) sowie das Lifestyle- und Gastronomieangebot als besonders wichtig ein. Im Umland sind für diese Altersgruppe dagegen eher die PKW-Anbindung (v. a. Häusliche), das Arbeitsplatzangebot und das Wohnungsangebot wichtig.
- Auch in der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen werden Lifestyle- (v. a. Kommunikative) und Arbeitsplatzangebote (v. a. Anspruchsvolle) als relevant eingestuft. Im Umland spielen auch Miet-/Immobilienpreise eine Rolle für diese Altersgruppe.
- Für die 45- bis 64-Jährigen sind Zentralität und optische/bauliche Attraktivität wichtig (v. a. in Düsseldorf) sowie Image/Prestige der Stadt und PKW-Anbindungen im Umland.
- Haushalte ab 65 Jahren nennen in diesem Zusammenhang insbesondere das kulturelle Angebot (v. a. Anspruchsvolle) und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Familien geben an, gesteigerten Wert auf das Angebot an (weiterführenden) Schulen, Spielplätzen und Grundschulen zu legen.

Wichtige Einblicke in die „Passgenauigkeit“ des jeweiligen Wohnstandorts mit den individuellen Präferenzen lassen sich durch einen Abgleich zwischen der Zufriedenheit (Ist) und der Wichtigkeit (Soll) der einzelnen Merkmale gewinnen.

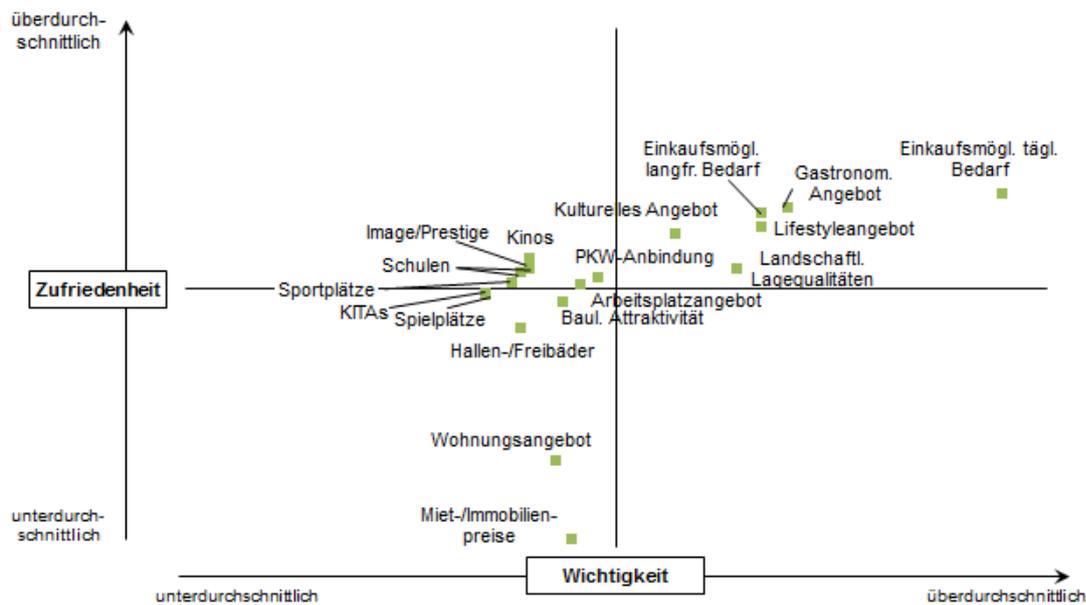
Sofern eine hohe Wichtigkeit mit überdurchschnittlicher Zufriedenheit einhergeht, kann von einem positiven „Match“ zwischen Anspruch und (wahrgenommener) Wirklichkeit ausgegangen werden. Wenig überraschend werden die Freizeitmöglichkeiten wie z. B. kulturelle Angebote, Gastronomie und dergleichen in der Stadt Düsseldorf besonders häufig als Kernelemente der Attraktivität der Stadt angesehen. Auch die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf weist ein hohes Matching auf.

Sofern eine hohe Wichtigkeit artikuliert wird, Bewohner jedoch in geringerem Maße zufrieden sind, deutet dies auf ein „Mismatch“ bzw. auf Handlungsbedarf hin. Merkmale, die in diese Kategorie fallen, haben i. d. R. ein besonders hohes Gewicht für die Attraktivität von Standorten. Für die Stadt Düsseldorf fällt keines der erfassten Merkmale in diese Kategorie, wobei allerdings die Miet-/Immobilienpreise sowie das Wohnungsangebot als Grenzfälle anzusehen sind. Hier findet sich ein Aufeinandertreffen von niedriger Wichtig-

keit und geringer Zufriedenheit. Dieses gilt häufig bei Themen, die für spezielle Zielgruppen von Interesse sind oder bei der Wohnstandortwahl als „verhandelbare“ Aspekte betrachtet werden.

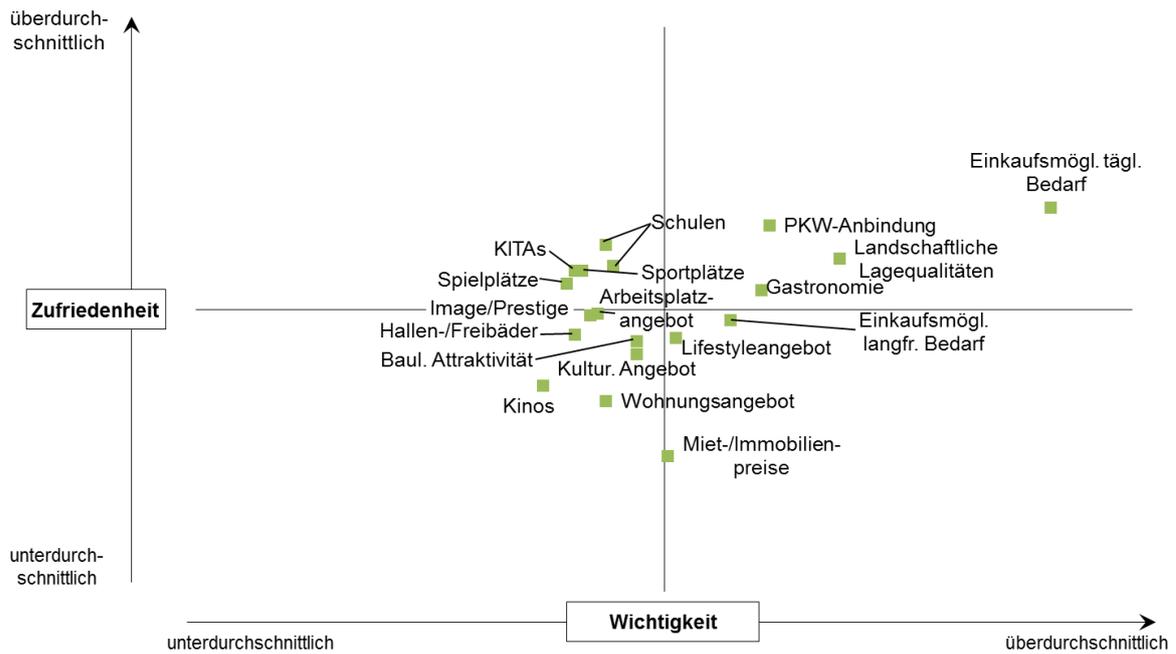
Eine hohe Zufriedenheit bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Wichtigkeit ist charakteristisch für Aspekte des Wohnens, die bei der Standortwahl positive Argumente darstellen, jedoch im Vergleich nicht von entscheidender Relevanz sind. Im Falle der Kernstadt Düsseldorf fallen z. B. Kinos und Sportplätze in diese Kategorie, allerdings finden sich hier auch Merkmale wie das Image/Prestige der Stadt oder das Angebot an Schulen. Insbesondere bei Letzterem ließe sich zumindest in Abhängigkeit vom Haushaltstyp argumentieren, dass diese bei der Wahl eines Wohnstandorts auch als Hygienefaktoren angesehen werden können, deren Erfüllung eine Grundvoraussetzung darstellt, ohne die ein Standort nicht in Frage käme.

Abbildung 44: Soll-Ist-Profil Stadt Düsseldorf



Im Düsseldorfer Umland sind es insbesondere die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, häufig landschaftliche Lagequalitäten und die PKW-Anbindung, die bei hoher Wichtigkeit mit entsprechend hohen Zufriedenheitswerten einhergehen. Ein „Mismatch“ von Anspruch und Wirklichkeit – und damit eine besondere Relevanz für die Standortattraktivität – findet sich insbesondere bezüglich der Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf, bei Lifestyle-Angeboten, aber auch bei Miet- und Immobilienpreisen. Dies legt bereits nahe, dass die Bewohner außerhalb der Kernstadt eine höhere Preissensibilität aufweisen als jene in der Kernstadt. Eine im Merkmalsvergleich vglw. geringe Wichtigkeit und geringe Zufriedenheit lässt sich v. a. bei freizeitbezogenen Themen wie etwa kulturellen Angeboten, Kinos, Hallen- und Freibädern beobachten. Eine hohe Zufriedenheit – bei unterdurchschnittlicher Relevanzeinstufung – resultiert bei Merkmalen wie Spielplätzen, Kitas oder Schulen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den dargestellten Merkmalen um Gesamtergebnisse handelt, welche sich im Mittel über alle Befragtengruppen hinweg ergeben. Gerade bei Merkmalen wie die Ausstattung mit Schulen, Kitas und Spielplätzen hängt die Relevanzeinschätzung jedoch stark von der Lebensphase und dem Haushaltstyps der Befragten ab. Familien messen diesen Merkmalen eine deutlich höhere Relevanz bei.

Abbildung 45: Soll-Ist-Profil Düsseldorfer Umland

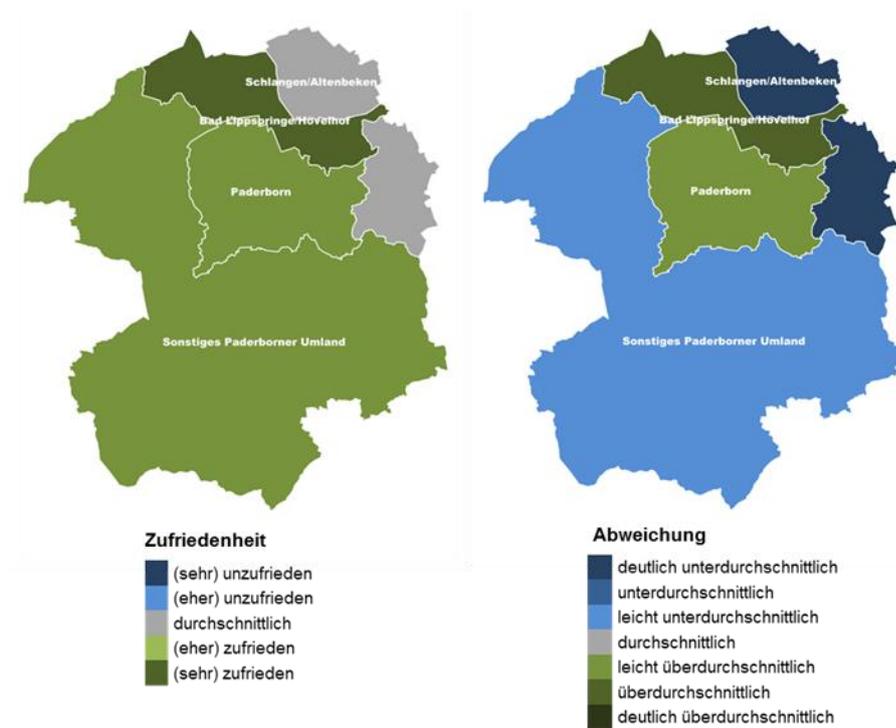


### 6.2.2 Region Paderborn

Das Umland punktet mit Wohnlage(n) und dem sozialen Umfeld – liegt jedoch infrastrukturell zu weit hinter Paderborn. Die Kernstadt hingegen wird als „überschaubare Großstadt“ gesehen, bei der lediglich die Preissituation auf dem Wohnungsmarkt kritischer gesehen wird als im Umland.

Die Gesamtzufriedenheit in der Region Paderborn ist sowohl in der Kernstadt als auch im Umland als hoch einzustufen, wobei sie in Paderborn selbst sogar noch etwas höher ist. Unter den Clustern des Umlandes ist die Gesamtzufriedenheit in Schlangen/Altenbeken am geringsten, in Bad Lippspringe/Hövelhof am höchsten.

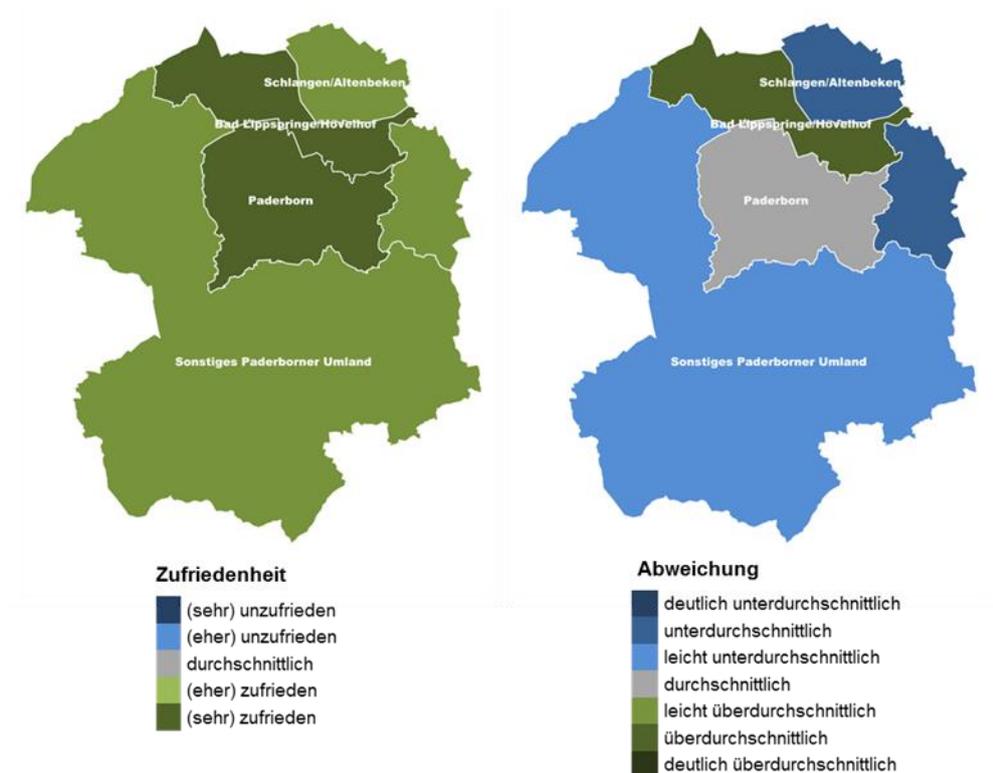
Abbildung 46: Gesamtzufriedenheit (WMR Paderborn) <sup>54</sup>



In ähnlich hohem Maße zufrieden sind Paderborner und Bewohner des Umlands mit ihrer unmittelbaren Wohnsituation, d. h. mit dem Wohnstandort. Eine besonders hohe Zufriedenheit äußern Bewohner von Bad Lippspringe/Hövelhof, während in Schlangen/Altenbeken die geringste Zufriedenheit resultiert.

<sup>54</sup> Die Abweichungsgrafik bezieht sich auf den Indexwert der jeweiligen Kommune im Vergleich zum Durchschnitt der Wohnungsmarktregion. Die Zufriedenheit bezieht sich auf die Einteilung in unsere Zufriedenheitsskala. Durchschnittlich heißt also durchschnittliche/mittlere Zufriedenheit. Bitte hierzu jeweils auch Abbildung 38 beachten.

Abbildung 47: Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnsituation (WMR Paderborn)<sup>55</sup>



Im Paderborner Umland besteht hierbei eine höhere Zufriedenheit mit dem Wohnungsnahbereich, wohingegen in der Stadt Paderborn der Wohnstandort besser abschneidet.

Wird der Wohnungsnahbereich näher analysiert, so zeigt sich, dass die Bewohner im Paderborner Umland v. a. mit der Hausgemeinschaft und der Sicherheit im Wohnumfeld zufriedener sind; Gegenteiliges gilt für die Internetanbindung. In Bad Lippspringe/Hövelhof ergibt sich eine hohe Zufriedenheit mit allen angesprochenen Aspekten des Wohnungsnahbereichs. In Altenbeken/Schlangen wird die Barrierefreiheit kritisch bewertet.

<sup>55</sup> Die Abweichungsgrafik bezieht sich auf den Indexwert der jeweiligen Kommune im Vergleich zum Durchschnitt der Wohnungsmarktregion. Die Zufriedenheit bezieht sich auf die Einteilung in unsere Zufriedenheitsskala. Durchschnittlich heißt also durchschnittliche/mittlere Zufriedenheit. Bitte hierzu jeweils auch Abbildung 38 beachten.

**Tabelle 14: Zufriedenheit mit einzelnen Merkmalen der Dimension Wohnungsnahbereich (Mittelwertdarstellung: WMR Paderborn)<sup>56</sup>**

		Signifikant positive Abweichung vom Gesamtdurchschnitt	Kritische Grenze, klarer Hinweis für Optimierungspotenziale		
	Paderborn	Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlagen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt
Wohnung	1,6	1,5	1,8	1,7	1,7
Hausgemeinschaft	1,9	1,6	1,8	1,8	1,8
Sauberkeit im Wohnumfeld	1,9	1,7	1,8	1,8	1,8
Sicherheit im Wohnumfeld	2,0	1,6	1,8	1,8	1,9
Nachbarschaftliches Wohnumfeld	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9
Baulicher Zustand des Wohngebäudes	2,1	1,7	1,9	1,9	2,0
Internetverbindung	2,0	2,0	2,2	2,3	2,1
Energetischer Zustand des Wohngebäudes	2,2	1,9	2,1	2,1	2,1
Barrierefreiheit	2,3	2,1	2,9	2,3	2,3

- Aufschlussreich ist auch hier ein genauere Blick auf unterschiedliche Haushaltstypen. In Paderborn sind ältere Singles/Paare und v. a. Familien besonders zufrieden mit dem Wohnungsnahbereich.
- Bei den unter 45-jährigen Singles/Paaren zeichnen sich vglw. kritische Bewertungen der Wohnung und des Wohngebäudes ab, wobei dies v. a. für die unter 30-jährigen Singles/Paare und hier noch mal besonders für die Anspruchsvollen gilt.
- Bei den 45- bis 64-jährigen Singles/Paaren wird demgegenüber die Hausgemeinschaft kritisch bewertet, wobei dies v. a. auf die Bescheidenen und Konventionellen Mid Ager zutrifft.
- Im Paderborner Umland lässt sich bei den ab 65-jährigen die höchste Zufriedenheit messen, während bei den unter 45-jährigen Singles/Paaren bei der Bewertung von Wohnung und Gebäude vglw. kritische Bewertungen zu konstatieren sind.

Bezogen auf die Dimension Wohnstandort sind die Umlandbewohner, befragt nach der Parkplatzsituation (v. a. Altenbeken/Schlagen, sonstiges Paderborner Umland) und dem Grad der Lärm-/Emissionsbelastung, zufriedener (v. a. Bad Lippspringe/Hövelhof). Demgegenüber werden v. a. die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die ÖPNV-Anbindung, die Nähe zum Ausbildungsplatz/zur Hochschule sowie das gastronomische Angebot in der Kernstadt Paderborn deutlich besser bewertet.

Mit Blick auf die Umlandgemeinden zeigt sich, dass in Altenbeken/Schlagen die Zentralität, Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz, familien- und freizeitorientierte Infrastruktur (inkl. gastronomisches Angebot), aber auch die medizinische Infrastruktur und die ÖPNV-Anbindung kritisch bewertet werden. Im sonstigen Paderborner Umland sind es v. a. die ÖPNV-Anbindung sowie die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das gastronomische Angebot und die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken, die am Wohnstandort kritisch bewertet werden.

<sup>56</sup> Als signifikant positive oder negative Abweichungen werden solche bezeichnet, die eine Abweichung von mindestens 0,2 Punkten zum Mittelwert der Wohnungsmarktregion aufweisen.

**Tabelle 15: Zufriedenheit mit einzelnen Merkmalen der Dimension Wohnstandort (Mittelwertdarstellung; WMR Paderborn)<sup>57</sup>**

	Signifikant negative Abweichung vom Gesamtdurchschnitt	Signifikant positive Abweichung vom Gesamtdurchschnitt	Kritische Grenze, klarer Hinweis für Optimierungspotenziale			
	Paderborn	Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt	
PKW-Anbindung	1,7	1,6	1,9	1,8	1,8	
Grünflächenangebot	1,8	1,6	1,7	1,9	1,8	
KiGa-/KiTa-Angebot	1,9	1,8	2,2	2,0	1,9	
Zentralität bzw. Zentrumsnähe	1,8	2,0	2,4	2,1	1,9	
Einkaufsmöglichkeiten tägl. Bedarf	1,8	1,6	2,3	2,2	2,0	
Angebot an Schulen	1,9	2,0	2,5	2,0	2,0	
Image/Prestige/Ansehen	2,0	1,8	2,2	2,0	2,0	
Parksituation	2,2	2,0	1,9	1,9	2,0	
Ambiente im Wohnumfeld	2,0	1,8	2,1	2,1	2,0	
Spielplätze/-möglichkeiten	2,1	1,8	2,1	2,1	2,1	
Sport-/Freizeit-möglichkeiten	2,1	2,0	2,4	2,2	2,1	
Ärzte und Apotheken	1,9	2,0	2,5	2,4	2,1	
Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsplatz/Hochschule	2,0	2,2	2,6	2,2	2,1	
Angebot/Qualität Geh-/Radwege	2,1	1,8	2,1	2,2	2,1	
Lärm-/Emissionsbelastung	2,2	1,9	2,0	2,1	2,1	
ÖPNV-Anbindung	1,9	2,0	2,5	2,6	2,2	
Gastronomisches Angebot	2,3	2,3	3,0	2,6	2,4	

Bezogen auf den Wohnstandort ergeben sich in Paderborn ebenfalls die höchsten Bewertungen für ab 65-jährige Singles/Paare und Familien. Etwas kritischere Bewertungen geben wiederum die unter 45-jährigen Singles/Paare ab, wobei sich die Kritik insbesondere auf das Grünflächenangebot, die ÖPNV-Anbindung, jedoch auch auf das Angebot an Schulen und Kitas bezieht. Bei den unter 45-jährigen sticht heraus, dass v. a. die Kommunikativen die ÖPNV-Anbindung kritischer betrachten als Befragte, die anderen Wohnkonzepten zugerechnet sind.

Befragt danach, was den Ortsteil, in dem sie wohnen, besonders attraktiv macht, geben Bewohner des Umlands besonders häufig die ruhige Lage (v. a. sonstiges Paderborner Umland) und das nachbarschaftliche Verhältnis (v. a. Altenbeken/Schlangen) an. Demgegenüber heben Bewohner der Kernstadt die zentrale Lage als Attraktivitätsfaktor hervor.

Differenziert nach Gebietsclustern fällt an dieser Stelle auf, dass in Bad Lippspringe/Hövelhof die Nahversorgung als Attraktivitätsfaktor hervorgehoben wird, in Altenbeken/Schlangen ist es die Natur.

<sup>57</sup> Als signifikant positive oder negative Abweichungen werden solche bezeichnet, die eine Abweichung von mindestens 0,2 Punkten zum Mittelwert der Wohnungsmarkregion aufweisen.

**Tabelle 16: Attraktivitätsfaktoren des Ortsteils (WMR Paderborn)**

„Können Sie begründen, was Ihren Ortsteil besonders attraktiv macht?“ Angaben in %

Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

	Paderborn	Bad Lippspringe/ Hövelhof	Altenbeken/ Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt	
						Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt	
Zentrale Lage (fußläufig Zentrum, Nähe zum Arbeitsplatz, Uni)	36,9	16,8	8,0	15,1	25,5		
Viel Natur (Grünanlagen, Parks)	24,5	24,2	36,0	22,1	24,3		
Ruhige Lage (verkehrsarm, kinderfreundlich)	20,7	22,2	21,8	29,6	24,0		
Größe der Stadt (Dorfcharakter, Dichte der Bebauung, reine Wohngegend etc.)	11,0	12,0	13,5	15,7	12,9		
Nachbarschaftsverhältnis (Zusammenhalt, Miteinander)	10,5	6,7	22,6	15,8	12,6		
Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Autobahnen, Parksituation etc.)	12,6	7,9		11,9	11,1		
Nahversorgung (Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Schulen)	9,1	14,9	2,1	7,1	8,6		
Allgemeine Zufriedenheit	7,3	2,8	4,8	9,2	7,3		
Freizeitmöglichkeiten (Vereine, Spielplätze, Sportmöglichkeiten, Kultur)	5,7	7,7	5,6	2,6	4,8		
Atmosphäre, Ortsbild	4,7	6,1	4,4	4,1	4,6		
Saubere, sichere Lage	1,1	6,1	7,4	3,7	2,9		
Günstige Miet-, Kaufpreise	0,9	2,3	4,8	5,1	2,7		
Heimat (dort aufgewachsen, Familie/Freunde in der Nähe)	1,5	3,8	5,7	1,9	2,1		
Eigenheim und Garten	1,7	2,6		1,0	1,5		
Soziale Zusammensetzung des Wohnviertels	2,1			0,9	1,4		
Umliegende Städte, Lage des Ortes, Umgebung	0,7	1,3		1,2	0,9		
Sonstiges		1,4		0,3	0,2		

Als Faktor, der die Attraktivität eines Wohnstandorts schmälert, wird im Paderborner Umland vergleichsweise häufig die defizitäre Infrastruktur hervorgehoben (v. a. Altenbeken/Schlangen), vor allem hinsichtlich der Freizeitmöglichkeiten (v. a. sonstiges Paderborner Umland) und der Verkehrsanbindung. In Paderborn sind es demgegenüber v. a. die Lärmbelastung, fehlende Parkmöglichkeiten und die Sicherheit, die kritisch gesehen werden. Die mangelnde Anbindung wird insbesondere in Altenbeken/Schlangen kritisiert, wobei im Gebietscluster auch starke Kritik an der schlechten Infrastruktur, der Wohngegend und teilweise auch an den mangelnden Freizeitmöglichkeiten besteht. Letzteres wird auch im sonstigen Paderborner Umland moniert. In Bad Lippspringe/Hövelhof wird auffallend häufig die soziale Zusammensetzung kritisch aufgeführt.

**Tabelle 17: Abträgliche Faktoren der Wohnsituation (WMR Paderborn)**

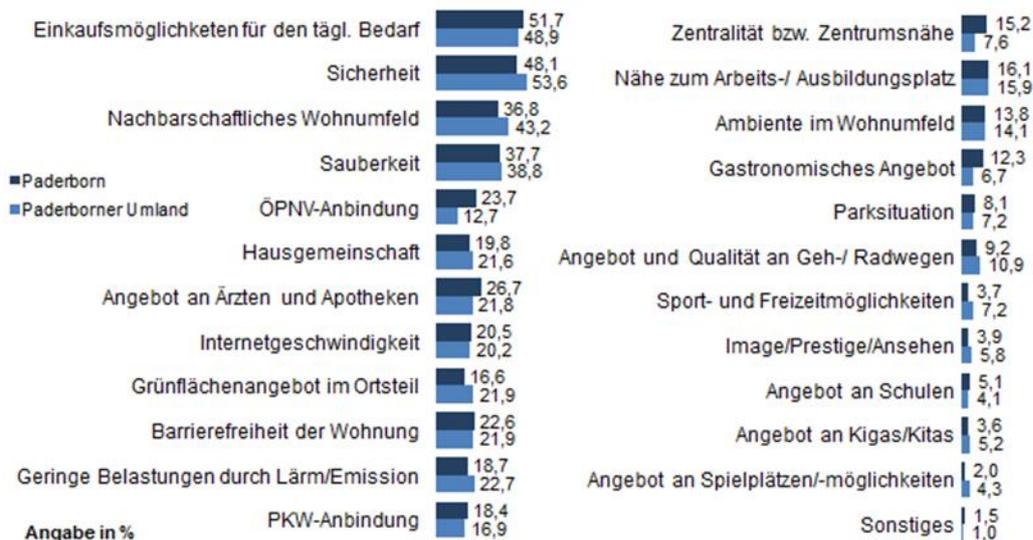
„Können Sie begründen, was Ihren Ortsteil weniger attraktiv macht?“ Angaben in %  
 Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt				Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt
	Paderborn	Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt
Lärmbelästigung (Bahn, Jugendliche, Kinder, Fluglärm)	23,8	2,9	9,2	7,6	15,2
Wenig/schlechte Infrastruktur (Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, KiTas)	8,8	18,1	35,4	17,8	14,7
Zu wenig/schlechte Freizeitmöglichkeiten (Gastronomie, langweilig, falsche Zielgruppen)	9,9	2,9	15,3	20,6	13,6
Anbindung (dezentral, schlechte Verkehrsinfrastruktur, weiter Weg zu Arbeit/Uni)	9,9	12,0	22,5	14,5	12,6
Soziale Zusammensetzung (kulturell durchwachsen, Zuzüge, sozial schwach, Anonymität)	9,5	35,5	10,2	6,0	10,2
Sicherheit (Kriminalität, Angst, nachts das Haus zu verlassen, Verkehr)	8,1	3,2		6,5	6,6
Baulicher Zustand Straßen, Pflege der öffentlichen Flächen, Radwege, Barrierefreiheit	5,7	3,1	1,4	8,7	6,3
Verkehr (durch Auswärtige zum Einkaufen, Stau)	9,6			3,1	5,8
Wohngegend (veraltet, Industrie, Bebauungsstruktur, Baudichte)	4,0	6,1	14,1	6,1	5,6
Zu wenig/teure Parkmöglichkeiten	9,5	5,1		1,3	5,5
Sauberkeit (Staub, Schmutz, Abgase, Hundekot, fehlende Mülleimer, Geruch)	8,1			3,7	5,3
Zu wenig/ungepflegtes Grün	3,1			8,3	4,6
Hohe Mietpreise, kaum Angebote an Wohnungen	3,1		3,2	2,6	2,7
Unzufriedenheit mit Wohnsituation (baulich, Internetverbindung)	3,4			2,3	2,5
Sonstiges	2,2	14,3	5,1	2,2	3,3

Hinsichtlich der Prioritäten, die die Befragten aus den beiden Gebieten in Bezug auf ihren Wohnstandort setzen, zeigen sich ähnliche Ergebnisse. Im Umland legt man jedoch besonders hohen Wert auf das nachbarschaftliche Verhältnis, die Sicherheit und das Grünflächenangebot, während in Paderborn v. a. die ÖPNV-Anbindung, die Zentralität sowie das gastronomische Angebot als besonders relevant hervorgehoben werden.

**Abbildung 48: Relevanz der Merkmale der Wohnsituation (WMR Paderborn)**

„Welche dieser Merkmale sind Ihnen in Bezug auf Ihre Wohnung, Ihr Wohngebäude und den Ortsteil in dem Sie leben besonders wichtig?“ Mehrfachnennungen möglich (max. fünf Nennungen)

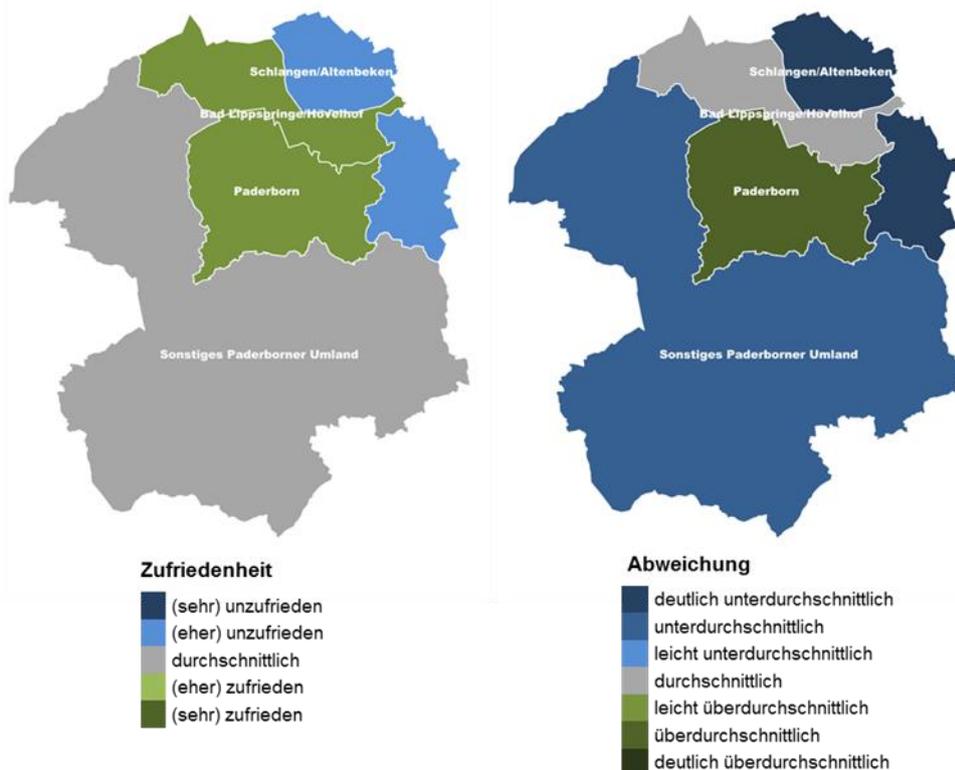


Bzgl. der Relevanzsetzungen zeigt sich ein starker Zusammenhang mit dem Haushaltstyp bzw. den Zielgruppen, der sich in folgenden Beobachtungen manifestiert:

- Unter 30-jährige Singles/Paare legen einen sehr hohen Wert auf die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz, die Internetanbindung (betrifft v. a. Bewohner des Paderborner Umlandes), die Anbindung an den ÖPNV, die Zentralität, das gastronomische Angebot (betrifft v. a. Kommunikative), die PKW-Anbindung (v. a. Paderborner Umland), die Parksituation sowie die Freizeit- und Sportmöglichkeiten (v. a. Paderborner Umland).
- Für 30- bis 44-jährige Singles/Paare bleibt die Relevanz der Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz, der Anbindung an den ÖPNV (betrifft an dieser Stelle das Umland), der Zentralität (v. a. Kommunikative), des gastronomischen Angebots, der PKW-Anbindung, der Parksituation und der Freizeit- und Sportmöglichkeiten erhalten. Jedoch gewinnen auch das soziale Umfeld (Nachbarschaft, Hausgemeinschaft) und das Ansehen der Wohngegend (betrifft v. a. Anspruchsvolle) an Bedeutung.
- Bei den 45- bis 64-jährigen Singles/Paaren rücken die Kriterien Ambiente (v. a. Anspruchsvolle), Sicherheit (v. a. Häusliche), Ruf der Wohngegend (v. a. Anspruchsvolle) und bei Bewohnern in Umlandgemeinden auch das Grünflächenangebot verstärkt in den Fokus.
- Für die ab 65-jährigen Singles/Paare sind demgegenüber die Kriterien Barrierefreiheit der Wohnung, Angebot an Ärzten/Apotheken, Grünflächenangebot, Sauberkeit und Sicherheit von Nachbarschaft und Hausgemeinschaft (betrifft v. a. die Bewohner der Stadt Paderborn) besonders wichtig.
- Familien legen erwartungsgemäß besonders hohen Wert auf die Merkmale Angebot an Spielplätzen, Kindergärten/Kindertagesstätten, Schulen sowie Sauberkeit im Wohnumfeld und insbes. Familien aus dem Umland auch auf geringe Belastungen (insbes. Anspruchsvolle) und die Nachbarschaft (insbes. Häusliche).

Im Vergleich zur Wohnsituation schneidet bei der Bewertung der Gesamtstadt die Stadt Paderborn (deutlich) besser ab als das Umland. Die Schere zwischen Kernstadt und Umland spannt sich hierbei noch stärker auf als in der Region Düsseldorf. Insbesondere in Altenbeken/Schlangen wird von den Befragten eine relativ geringe Zufriedenheit zum Ausdruck gebracht. Demgegenüber stechen Bad Lippspringe/Hövelhof positiv hervor.

Abbildung 49: Bewertung des Teilbereichs Gesamtstadt (WMR Paderborn)<sup>58</sup>



Werden die Einzelmerkmale analysiert, so zeigt sich, dass v. a. Einkaufsmöglichkeiten, Angebot an Kinos, gastronomisches, kulturelles Angebot, Lifestyle-Angebot, Angebot an weiterführenden Schulen und Arbeitsplatzangebot im Umland deutlich negativer bewertet werden als in Paderborn. Dort stechen im Vergleich zum Umland einzig die Immobilienpreise negativ hervor.

Bezogen auf die Gesamtstadt schneidet das Gebietscluster Altenbeken/Schlangen bei zahlreichen Merkmalen vglw. negativ ab, u. a. bei den Einkaufsmöglichkeiten, dem gastronomischen Angebot, dem Lifestyle-Angebot, dem Angebot an weiterführenden Schulen, der freizeitorientierten Infrastruktur generell, aber auch dem Arbeitsplatzangebot und dem Image/Prestige/Ansehen der Wohngegend.

Das Angebot an Kinos und das kulturelle Angebot werden auch in Hövelhof/Bad Lippspringe kritisch bewertet, im sonstigen Paderborner Umland darüber hinaus Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf, Lifestyle-Angebote und das gastronomische Angebot.

<sup>58</sup> Die Abweichungsgrafik bezieht sich auf den Indexwert der jeweiligen Kommune im Vergleich zum Durchschnitt der Wohnungsmarktregion. Die Zufriedenheit bezieht sich auf die Einteilung in unsere Zufriedenheitsskala. Durchschnittlich heißt also durchschnittliche/mittlere Zufriedenheit. Bitte hierzu jeweils auch Abbildung 38 beachten.

**Tabelle 18: Bewertung der Einzelmerkmale des Teilbereichs Gesamtstadt (Mittelwertdarstellung; WMR Paderborn)<sup>59</sup>**

	Signifikant negative Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Signifikant positive Abweichung vom Gesamtdurchschnitt		Kritische Grenze, klarer Hinweis für Optimierungspotenziale	
	Paderborn	Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlagen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt	
Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf	1,7	1,6	2,1	1,8	1,7	
PKW-Anbindung	1,9	1,6	1,9	1,8	1,9	
Landschaftl. Lagequalitäten	1,8	1,7	1,9	2,0	1,9	
Kiga-/Kita-Angebot	2,0	1,8	2,1	1,9	1,9	
Grundschulangebot	1,9	1,9	2,4	2,0	2,0	
Angebot an Sportplätzen/-möglichkeiten	2,0	2,0	2,2	2,0	2,0	
Ort insgesamt	2,0	1,8	2,3	2,1	2,0	
Spielplatzangebot	2,1	1,9	2,1	2,1	2,1	
Angebot an weiterf. Schulen	1,8	2,3	3,2	2,3	2,1	
Gastronomisches Angebot	1,9	2,3	2,7	2,4	2,2	
Image/Prestige/Ansehen	2,2	2,0	2,5	2,2	2,2	
Optische/bauliche Attraktivität	2,2	2,3	2,5	2,3	2,3	
Angebot an Hallen-/ Freibädern	2,2	2,4	2,6	2,4	2,3	
Arbeitsplatzangebot	2,2	2,1	2,9	2,5	2,4	
Einkaufsmöglichkeiten für den langfr. Bedarf	2,0	2,7	3,2	2,8	2,4	
Lifestyleangebot	2,1	2,5	3,1	2,7	2,4	
Kulturelles Angebot	2,0	2,9	3,5	3,0	2,5	
Wohnungsangebot	2,8	2,8	2,7	2,6	2,7	
Miet- und Immobilienpreise	3,1	3,0	2,5	2,6	2,9	
Angebot an Kinos	2,0	3,6	3,7	3,8	2,9	

- Auch an dieser Stelle lässt sich mit Blick auf unterschiedliche Haushaltstypen bzw. Zielgruppen ein genaueres Bild zeichnen. Eine Differenzierung nach Zielgruppen zeigt zunächst, dass für die Region Paderborn die Zusammenhänge zwischen dem Teilbereich Gesamtstadt bzw. Teilbereichsmerkmalen und Haushaltstyp bzw. Zielgruppe vglw. gering sind. Die Zufriedensten in der Stadt Paderborn sind Familien, die vor allem das Angebot an Schulen, an Kindergärten/Kindertagesstätten und an Spielmöglichkeiten positiv bewerten. Auffällig ist, dass die Miet- und Immobilienpreise in Paderborn gerade von ab 45-Jährigen kritisch eingeschätzt werden.
- In der Stadt Paderborn üben unter 30-jährige Singles/Paare durchaus Kritik an Lifestyle-Angeboten und dem gastronomischen Angebot. Im Umland ergeben sich bei den unter 45-jährigen Singles/Paaren kritische Bewertungen beim Angebot an Kindergärten/Kindertagesstätten und den Spielmöglichkeiten für Kinder, bei den 45- bis 64-jährigen Singles/Paaren v. a. beim Angebot an Kinos und dem kulturellen Angebot.

Befragt danach, was die Stadt, in der sie wohnen, besonders attraktiv macht, heben Bewohner des Umlands besonders häufig die ruhige Lage (v. a. Altenbeken/Schlagen, sonstiges Paderborner Umland), die Nähe zu anderen Städten (v. a. Altenbeken/Schlagen), das soziale Umfeld (v. a. Altenbeken/Schlagen) und die Wohnqualität (v. a. Altenbeken/Schlagen) hervor. In der Stadt Paderborn sind es demgegenüber v. a. die Lebensqualität und die Freizeitmöglichkeiten. Das Cluster Bad Lippspringe/Hövelhof fällt dadurch auf, dass hier insbesondere die Attraktivität der Stadt (z. B. der Fußgängerzone, Architektur) sowie vorhandene Arbeitsplätze genannt werden.

<sup>59</sup> Als signifikant positive oder negative Abweichungen werden solche bezeichnet, die eine Abweichung von mindestens 0,2 Punkten zum Mittelwert der Wohnungsregion aufweisen.

**Tabelle 19: Attraktivitätsfaktoren der Gesamtstadt (WMR Paderborn)**

„Können Sie begründen, was Ihren Ort besonders attraktiv macht?“

Angaben in %

Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

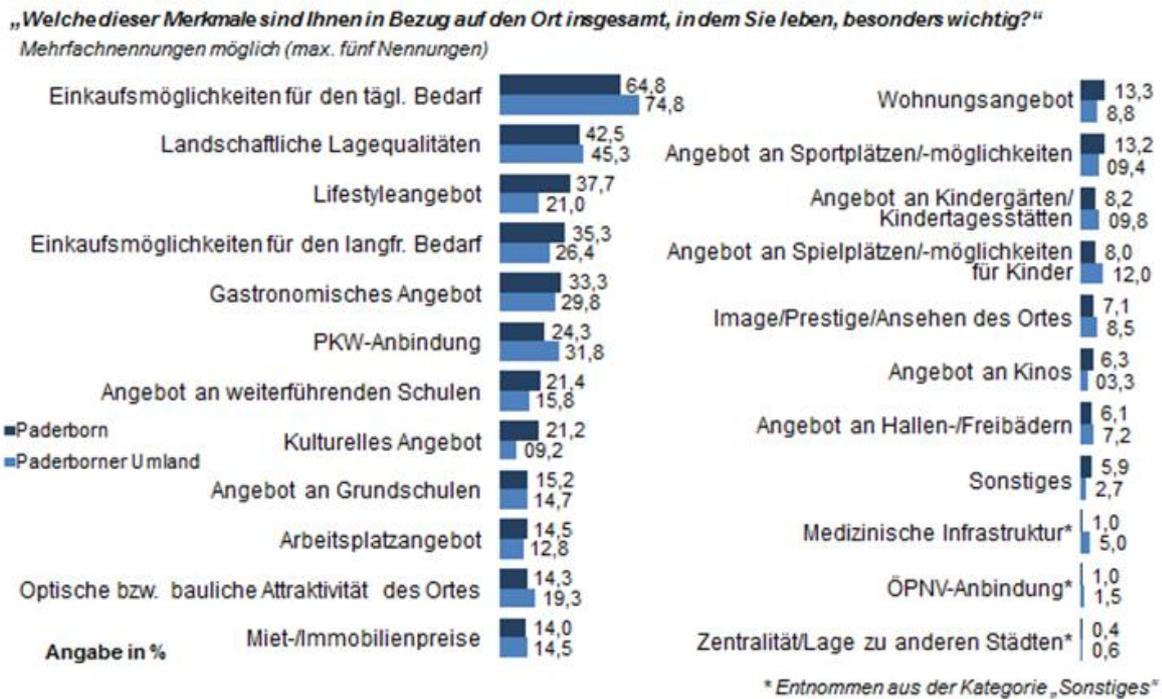
	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt				Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt
	Paderborn	Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt
Überschaubarkeit der Stadt dennoch Großstadt, Lebensqualität	44,8	33,1	23,8	33,5	38,4
Freizeitmöglichkeiten (kulturelle Angebote, Sehenswürdigkeiten, Gastronomie, Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten)	33,1	13,6	12,2	13,6	23,0
Viel Natur (Grünanlagen, Parks, Wanderwege, Fluss)	19,1	19,8	30,1	19,6	20,0
Ruhige Lage (verkehrsarm, sicher, sauber, kinderfreundlich)	7,4	12,0	22,7	22,2	14,0
Zentrale Lage (fußläufig Zentrum, Kindergärten, Schulen)	8,0	6,5	6,7	11,8	9,1
Unspezifisch positiv (alles)	9,6	5,7	10,4	6,1	8,0
Verkehrsinfrastruktur (Autobahnen, ÖPNV, Barrierefreiheit, Flughafen)	4,6	5,3	1,2	9,4	6,2
Stadt, Stadtteil (Innenstadt, Fußgängerzone, Architektur)	6,9	14,4	8,6	1,4	5,8
Soziales Umfeld (Familie, Freunde, Heimat)	3,1		11,0	9,6	5,6
Nähe zu anderen Städten	1,2	6,8	4,0	8,9	4,7
Wohnqualität, Mietpreise, schöne Wohnungen, Wohnungsangebot	1,3	6,7	10,8	5,1	3,7
Bildungsangebote, medizinische Versorgung	2,4	1,4	1,2	3,8	2,8
Arbeitsplätze	0,8	6,8		1,1	1,4
Sonstiges				0,4	0,1

Demgegenüber werden im Umland von Paderborn die wenigen Freizeitmöglichkeiten (v. a. Altenbeken/Schlangen, sonstiges Paderborner Umland), die soziale Zusammensetzung in den Städten (v. a. Bad Lippspringe/Hövelhof) und eine Abnahme der Grünflächen (v. a. Bad Lippspringe/Hövelhof, sonstiges Paderborner Umland) kritisch bewertet. In Altenbeken/Schlangen werden zudem als abträglich v. a. die Ablegenheit/Weitläufigkeit und das fehlende Angebot an Schulen hervorgehoben und in Bad Lippspringe/Hövelhof das Erscheinungsbild der Stadt.

**Tabelle 20: Abträgliche Faktoren der Gesamtstadt (WMR Paderborn)**

„Können Sie begründen, was Ihren Ort weniger attraktiv macht?“ Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich	Angaben in %				
	Paderborn	Bad Lippspringe/ Hövelhof	Altenbeken/ Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt
Wenig Freizeitmöglichkeiten (Bademöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze)	16,4	22,7	52,6	39,7	27,2
Verkehr, Baustellen, Parkplätze, Straßenbau (Luftverschmutzung durch zu viele Autos)	23,3	18,1	10,6	13,3	18,6
Infrastruktur, v.a. Radwege, ÖPNV, Barrierefreiheit nicht gegeben, Glasfasernetz	13,0	13,0	9,7	12,9	12,8
Zu wenig Wohnraum, Wohnraum teuer, hohe Lebenshaltungskosten	19,4	8,7	5,3	1,7	11,3
Erscheinungsbild der gesamten Stadt, Wohngebäude sanieren etc., leerstehende Geschäfte, Sauberkeit	10,3	22,0	8,4	2,7	8,6
Mentalität, Menschen, Überbevölkerung, Hektik	8,0		8,4	5,9	6,5
Amt (arrogant), politische Entscheidungen, Stadtentwicklung	5,6	6,0	3,8	5,7	5,6
Soziale Zusammensetzung der Stadt (kulturell durchwachsen, Ghattobildung, Zuzüge, sozial schwach)	2,4	11,8	2,2	6,8	4,9
Gestaltung, Pflege und Erhalt der Grünflächen/Parks (auch fehl. Bänke)	1,5	8,1		8,0	4,4
Kriminalität, wenig Polizeipräsenz, Sicherheit (Betrunkene, Drogenabhängige)	6,7			0,9	3,6
Lärm, Luftverschmutzung (Industrie)	4,2			3,7	3,4
Abseits, entfernt, weitläufig	0,6		7,6	4,3	2,2
Arbeitsplatzangebot	2,0			3,0	2,1
Schulangebot, Uni, Kindertagesstättenangebot	2,0	2,8	8,4		1,7
Arztangebot		3,0	5,0	2,0	1,3
Unspezifisch negativ	0,9				0,5
Sonstiges	3,3	8,7			2,5

Hinsichtlich der Prioritäten, die die Befragten bezüglich des Ortes, in dem diese leben, setzen, zeigt sich, dass seitens der Umlandbewohner besonders viel Wert auf die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die PKW-Anbindung, die optische bzw. bauliche Attraktivität des Ortes und auch das Angebot an Spielplätzen/-möglichkeiten für Kinder gelegt wird. Bewohner der Stadt Paderborn schätzen demgegenüber die Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf, das Lifestyle-Angebot, das gastronomische und kulturelle Angebot sowie das Wohnungsangebot und das Angebot an Sportplätzen/-möglichkeiten als besonders wichtig ein.

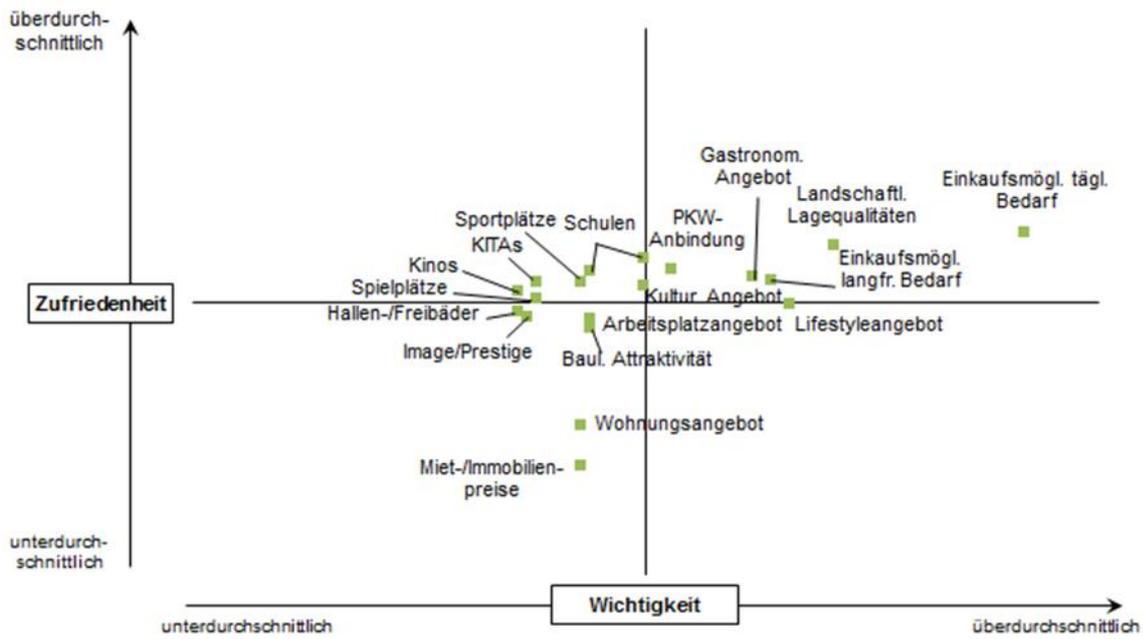
**Abbildung 50: Relevanz der Merkmale der Gesamtstadt (WMR Paderborn)**


Bei der Analyse der Relevanzeinschätzungen nach Haushaltstyp und Wohnkonzepten ist darüber hinaus Folgendes festzustellen:

- 18- bis 29-jährige Singles/Paare stufen das Lifestyle-Angebot, das gastronomische Angebot (v. a. Stadt Paderborn, v. a. Kommunikative und Anspruchsvolle) sowie das Wohnungsangebot und die Miet- und Immobilienpreise (v. a. Stadt Paderborn, v. a. Kommunikative) als besonders relevant ein.
- 30- bis 44-jährige Singles/Paare bewerten neben dem Wohnungsangebot, den Miet- und Immobilienpreisen (v. a. Stadt Paderborn) und Lifestyle-Angeboten (v. a. Stadt Paderborn, Kommunikative und Anspruchsvolle) v. a. das Arbeitsangebot und die PKW-Anbindung als wichtig. Im Umland werden zusätzlich die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als wichtig eingestuft.
- Für Mid Ager sind insbesondere das Wohnungsangebot, die Miet- und Immobilienpreise (jeweils v. a. Stadt Paderborn) und die landschaftlichen Lagequalitäten von Bedeutung, für Ältere v. a. die Einkaufsmöglichkeiten und die landschaftlichen Lagequalitäten, bei Familien v. a. das Angebot an Schulen und Spielmöglichkeiten für Kinder.

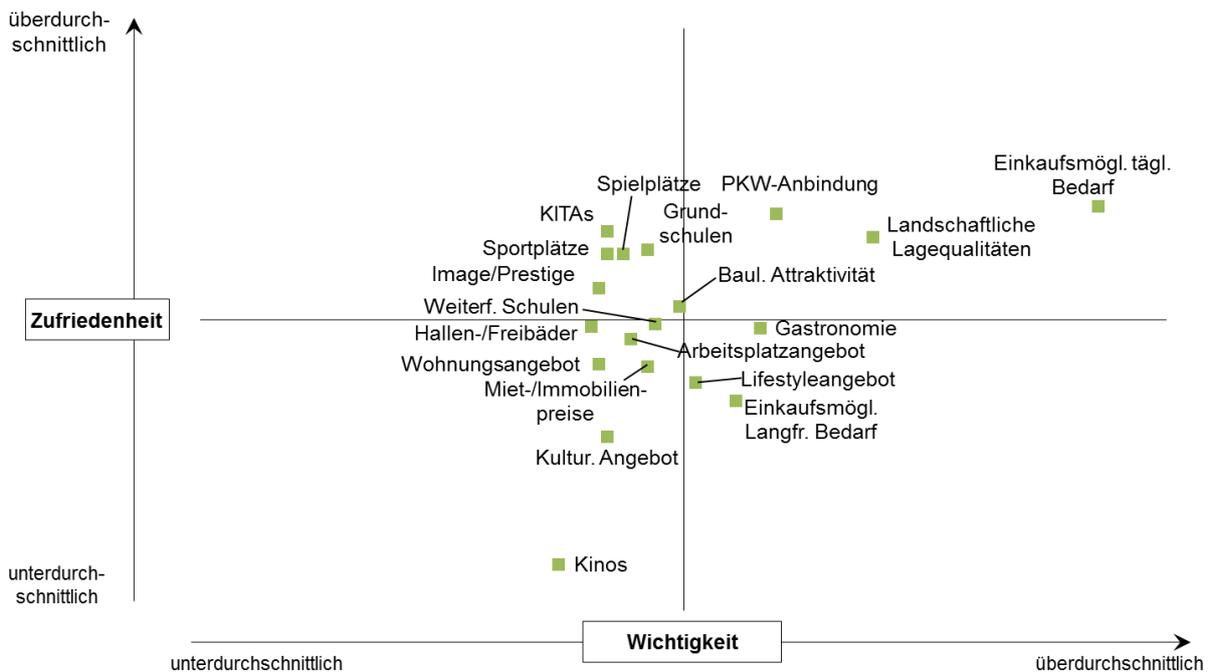
Betrachtet man das Soll-Ist-Profil für Paderborn, so zeigt sich, dass in der Kernstadt häufig eine Übereinstimmung zwischen Soll und Ist festzustellen ist. Vor allem bei den Einkaufsmöglichkeiten, dem gastronomischen Angebot und den landschaftlichen Lagequalitäten gibt es ein Matching, d. h. ein hohes Maß an Übereinstimmung, zwischen Wunsch und Wirklichkeit.

Abbildung 51: Soll-Ist-Profil Paderborn



Im Soll-Ist-Profil des Paderborner Umlands zeigt sich hingegen, dass in den Bereichen Gastronomie, Lifestyle-Angebote, Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf sowie kulturelle Angebote und Kinos wichtige Herausforderungen liegen.

Abbildung 52: Soll-Ist-Profil Paderborner Umland



### 6.3. Wanderungspläne, Wanderungsgründe und Bindungstreiber

*Die Zufriedenheit der Bewohner einer Kommune bietet wichtige Hinweise zur Wohn- und Lebensqualität an einem Standort. Offen bleibt jedoch die Frage, warum Menschen einen Standort verlassen und einem anderen Wohnstandort den Vorzug geben. Welche individuellen Entscheidungen stehen hinter dem kommunalen Wanderungsgeschehen? Und was sind die wesentlichen „Stellschrauben“, an denen sich letztendlich die Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandortwechsel festmachen lässt?*

*Für die Kernstädte gilt, dass Faktoren wie Freizeit- und Lifestyleangebote sowie Gastronomie- und Kulturangebote erheblich zum „Wohlfühlcharakter“ und der Lebensqualität eines Wohnstandortes beitragen. Damit sind diese dazu geeignet, Anwohner – zumindest über bestimmte Lebensphasen hinweg – an einem Wohnort zu halten. Ausschlaggebend für den Zuzug sind in der Regel jedoch die Nähe zum Arbeitsplatz, persönliche Gründe sowie die Nähe zum Ausbildungsplatz bzw. zur Hochschule. V. a. in Düsseldorf ist auch die ausgeh- und freizeitorientierte Infrastruktur besonders wichtig. Ebenfalls typisch für den Zuzug in die Kernstädte ist, dass diejenigen, die nach Düsseldorf oder Paderborn gezogen sind, häufig auch ausschließlich und bewusst dort nach Wohnungen gesucht haben. Zuzug in eine Umlandgemeinde stellt in beiden Regionen häufig eine „zweite Wahl“ dar. Ausschlaggebend für den Zuzug in eine Umlandgemeinde einer Kernstadt ist häufig, dass dort ein „passendes“ Wohnungsangebot gefunden wurde. In beiden Wohnungsmarktregionen spielen dabei zudem Mietpreise und Immobilienpreise eine wichtige Rolle. Im Paderborner Umland treten Faktoren wie günstige Mietpreise und ein passendes Angebot noch deutlich prominenter in Erscheinung. Zudem ist die Wohnlage hier ein starker Pull-Faktor. Push-Faktoren von Düsseldorf sind insbesondere die Miet- und Immobilienpreise, in Paderborn spielen daneben persönliche oder berufliche Gründe (Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz) eine Rolle. Push-Faktoren der Umlandgemeinden sind häufig persönliche Gründe, auch fehlende Infrastrukturen tragen zu einem Fortzug bei.*

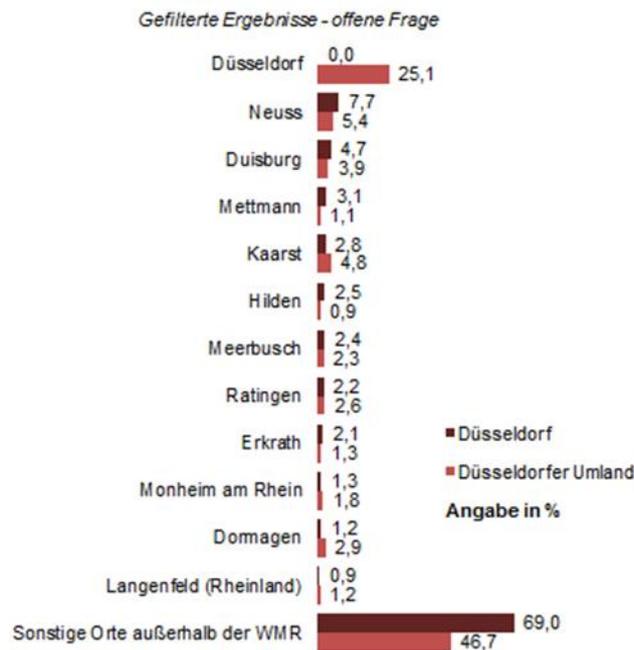
*Bei der Frage, worauf es ankommt, damit man in einer Kommune bleibt (sogenannte Bindungstreiber), zeigt sich insbesondere für Düsseldorfer Umlandgemeinden, dass niedrige Umweltbelastungen und das Thema Barrierefreiheit/-armut von Wohnung und Wohngebäude deutlich an Relevanz gewinnen. Diese prägen hier den „Wohlfühlcharakter“ und machen einen langfristigen Verbleib möglich. Lifestyleangebote und Freizeitmöglichkeiten sind zwar ebenfalls von Bedeutung, allerdings durch geeignete Infrastrukturen kompensierbar und treten demgegenüber weniger prominent in Erscheinung. In Paderborner Umlandgemeinden stellt sich die Situation dagegen anders dar. Hier profitieren die Umlandgemeinden weniger von der „Freizeit- und Lifestyle-Strahlkraft“ der Kernstadt. Dementsprechend sind freizeitorientierte Infrastrukturen (Angebot an Kinos, Angebot an Hallen- und Freibädern, kulturelles Angebot, gastronomisches Angebot, Lifestyleangebote) wichtige Bindungstreiber, daneben sind auch die ÖPNV-Anbindung und das Angebot an weiterführenden Schulen wichtig.*

#### 6.3.1 Region Düsseldorf

##### Zugezogene

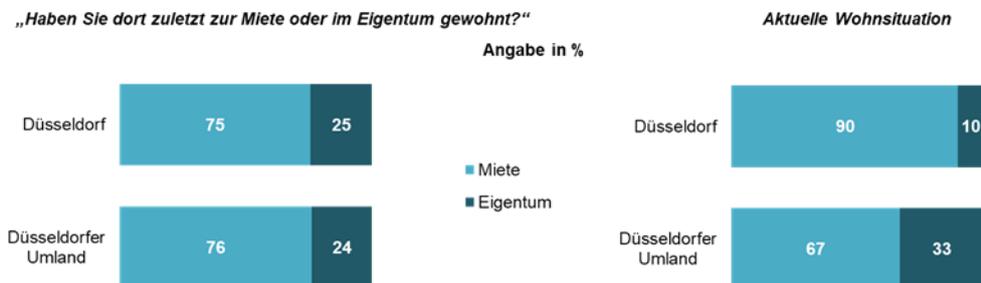
Der Großteil der Zugezogenen in das Umland und nach Düsseldorf hat zuvor in einem Ort außerhalb der Region gewohnt, Zugezogene nach Düsseldorf darüber hinaus vglw. häufig in Neuss oder Duisburg und Zugezogene ins Umland vglw. häufig in Düsseldorf, Neuss, Kaarst oder Duisburg.

Abbildung 53: Herkunftsort der Zugezogenen (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl



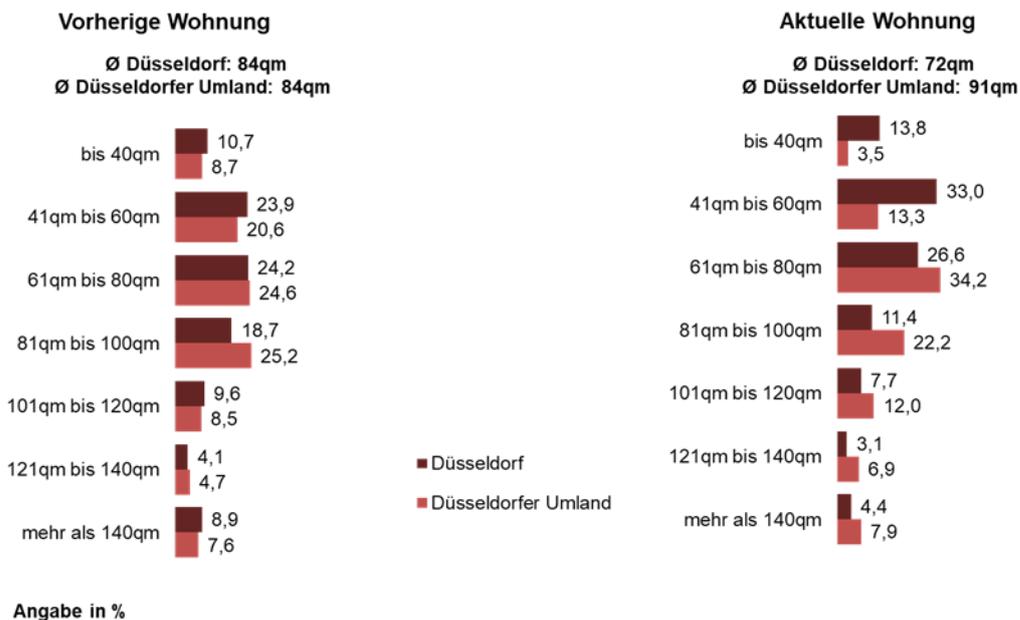
Wird zunächst das Wohnverhältnis Zugezogener nach Düsseldorf und Zugezogener in Umlandgemeinden gegenübergestellt, so zeigt sich, dass Zugezogene nach Düsseldorf nun deutlich häufiger zur Miete wohnen als zuvor. Für Zugezogene in das Umland trifft das Gegenteil zu.

Abbildung 54: Wohnverhältnis vor und nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf)



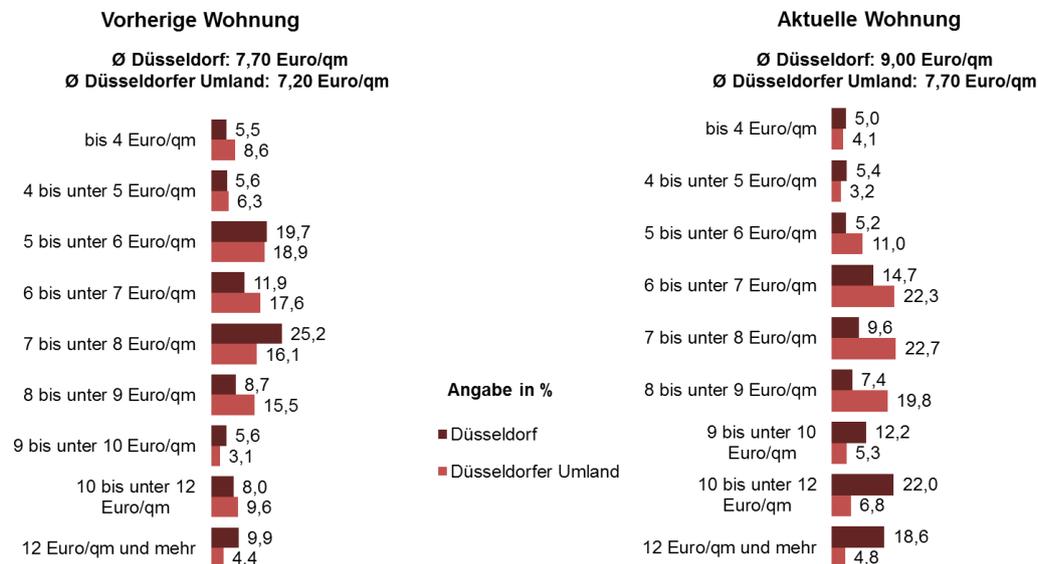
Dieses Ergebnis spiegelt sich auch in der Veränderung von Wohnungsgrößen wider. Für Zugezogene nach Düsseldorf ergeben sich deutliche Reduktionen der Wohnfläche, insbesondere werden Wohnungen unter 60 qm deutlich häufiger bewohnt als zuvor. Zugezogene in Umlandgemeinden haben sich demgegenüber besonders häufig für Wohnungen ab 100 qm entschieden. Demnach ist bei dieser Gruppe auch eine Wohnflächenvergrößerung festzustellen.

**Abbildung 55: Wohnungsgrößen vor und nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf)**



Für Zuzügler nach Düsseldorf sowie in das Düsseldorfer Umland ging der Umzug mit Steigerungen der Wohnkosten einher. Bei Zuzüglern nach Düsseldorf nahmen diese insgesamt von 560 Euro auf 640 Euro bzw. von 7,70 Euro/qm auf 9 Euro/qm zu; bei Zuzüglern in das Umland von 500 Euro auf 675 Euro bzw. von 7,20 Euro/qm auf 7,70 Euro/qm.

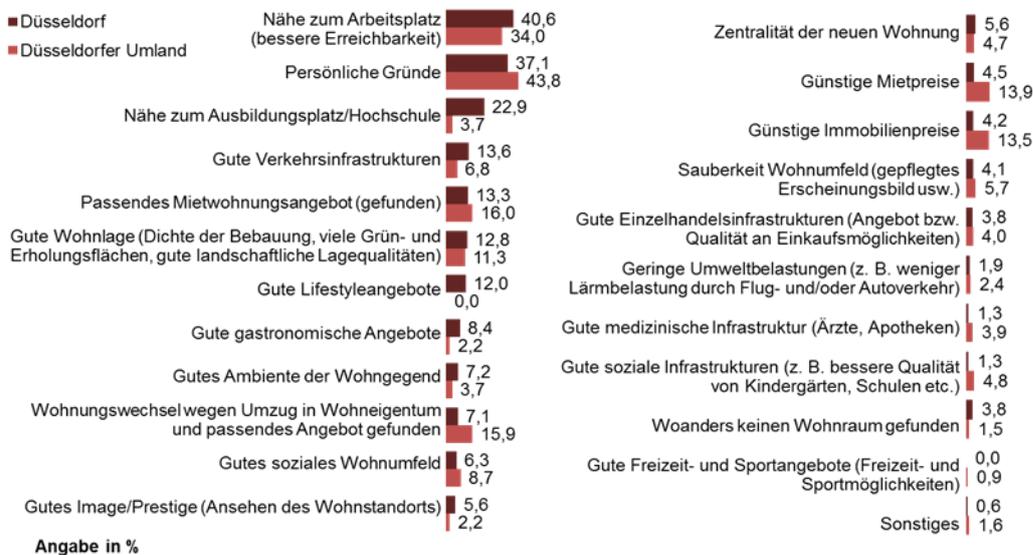
**Abbildung 56: Wohnkosten vor und nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf)**



Bei Fragen nach den drei wichtigsten Gründen für den Zuzug an den aktuellen Standort werden für Düsseldorf sehr häufig die Nähe zum Arbeitsplatz, persönliche Gründe und die Nähe zum Ausbildungsplatz bzw. zur Hochschule als Antwort genannt. Für den Zuzug in eine Umlandgemeinde sind die Nähe zum Arbeitsplatz und persönliche Gründe zwar ebenfalls relevant, allerdings spielen im Vergleich zur Kernstadt die Aspekte Wohnungsangebot, Mietpreise und Immobilienpreise und Umzug in Wohneigentum eine wesentlichere Rolle.

**Abbildung 57: Wichtigste Zuzugsgründe (WMR Düsseldorf)**

„Welche sind die drei wichtigsten Gründe, warum Sie sich für Ihren aktuellen Wohnort entschieden haben?  
Mehrfachnennungen möglich (max. drei Nennungen)“



In einem nächsten Schritt wurden generelle Zuzugsgründe analysiert. Damit die Fallzahlen ausreichend sind, um einen Vergleich zwischen den einzelnen Gemeinden vorzunehmen, wurden diese zunächst inhaltlich in Bereiche/Dimensionen zusammengefasst. Die Einzelmerkmale der Bereiche sind in Klammern aufgeführt.

Es zeigt sich, dass sich Zugezogene in die Wohnungsmarktregion Düsseldorf insgesamt hauptsächlich aufgrund von beruflichen oder persönlichen Gründen für den Zuzug in den aktuellen Wohnort entschieden haben. Auch der jeweilige Wohnungsmarkt spielt insgesamt eine wichtige Rolle. Mit etwas Abstand sind dabei auch die Wohnlagen, Infrastrukturen und Lifestyleangebote relevant. Es besteht allerdings ein signifikanter Unterschied hinsichtlich der Motivlagen zwischen Zugezogenen in die Kernstadt Düsseldorf und in das Düsseldorfer Umland. Im direkten Vergleich dieser beiden Gruppen zeigt sich, dass für einen Zuzug nach Düsseldorf primär Aspekte wie die Nähe zum Arbeitsplatz, die Nähe zum Ausbildungsplatz bzw. zur Hochschule und die freizeit- und ausgeorientierte Infrastruktur eine Rolle spielen. Häufig wird auch das Image/Prestige von Düsseldorf als entscheidungsrelevantes Kriterium genannt.

Zugezogene in das Düsseldorfer Umland benennen im Vergleich dazu auffallend häufig persönliche Gründe (v. a. Mettmann, Monheim), allerdings werden in nahezu allen Umlandgemeinden vor allem wohnungsmarktspezifische Gründe genannt. Gute Infrastrukturen sind insbesondere in Duisburg, Meerbusch und Mettmann wichtige Zuzugsgründe. Außerhalb Düsseldorfs spielt das Image und Prestige des Standortes vor allem für Zugezogene in Meerbusch und Mettmann eine Rolle. Innerhalb Duisburgs ergeben sich signifikante Unterschiede. Während im Süden häufig die Infrastruktur, die Wohnlage und Image/Prestige als genereller Zuzugsgrund genannt werden, ist es beim restlichen Duisburg sehr häufig der Wohnungsmarkt.

**Tabelle 21: Generelle Zuzugsgründe (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl**

„Aus welchen generellen Gründen haben Sie sich für Ihren aktuellen Wohnort entschieden?“ Angaben in %

Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt										Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt		
	Düssel- dorf	Dor- magen	Duis- burg*	Er- krath	Hilden	Kaarst	Langen- feld	Meer- busch	Mett- mann	Mon- heim am Rhein	Neuss	Ratin- gen	Ge- samt
Erreichbarkeit von Arbeits-/ Ausbildungsplatz	65,9	28,2	45,0	34,0	47,0	53,4	44,6	46,8	10,9	64,0	51,6	65,2	56,1
Wohnungsmarkt (Miet-, Immobilienpreise, Umzug in Wohneigentum, passende Mietwohnung gefunden, woanders kein Wohnraum gefunden)	36,3	81,9	66,1	59,4	78,6	73,0	73,1	48,9	55,6	57,2	58,4	62,0	50,4
Persönliche Gründe (eigene Wohnung, Heirat, Gründung einer Lebens-/Wohngemeinschaft, Scheidung, Nähe zu Verwandten/ Bekanntem/Freunden usw.)	44,5	51,5	55,0	47,9	40,4	20,2	29,9	51,9	63,2	59,9	49,9	52,1	46,0
Wohnlage (Bebauung/Grünflächen, Sauberkeit, soziales Wohnumfeld)	31,0	38,4	35,0	49,8	34,4	46,0	18,1	46,2	36,8	45,2	31,3	46,4	34,5
Infrastruktur allgemein (Nahversorgung, sozial, medizinisch, Verkehr)	34,0	20,3	58,8	43,0	33,9	20,6	5,4	44,8	52,4	28,4	31,9	37,8	33,1
Freizeit-/ausgehorientierte Infrastruktur (Zentralität, Lifestyle, Gastronomie, Freizeit-/Sport- angebote)	41,1		21,1	17,2	27,8	6,4	11,8	34,0	29,7	35,5	22,3	21,2	30,8
Image/Prestige (geringe Umweltbelastung, Ansehen, Ambiente der Wohngegend)	28,8		23,9	26,4	19,0	6,8	26,9	29,9	36,8	16,3	6,3	8,1	22,2

\*aufgrund der filterungsbedingt geringeren Fallzahl ist eine Differenzierung des  
Duisburger Stadtgebiets hier nicht möglich

Eine differenzierte Betrachtung nach Haushaltstypen bzw. Zielgruppen legt folgende Eigenschaften der Gruppe der Zugezogenen nach Düsseldorf offen:

- Unter 30-Jährige sind vornehmlich aufgrund der Nähe zum Ausbildungsplatz/zur Hochschule (v. a. Kommunikative), dem Image/Prestige (v. a. Kommunikative und Anspruchsvolle), dem Lifestyleangebot (v. a. Kommunikative) und der Verkehrsinfrastrukturen (v. a. Anspruchsvolle) nach Düsseldorf gezogen.
- In der Altersgruppe zwischen 30 bis 44 Jahren spielt primär die Nähe zum Arbeitsplatz eine Rolle für den Zuzug nach Düsseldorf (v. a. Anspruchsvolle, Häusliche), gefolgt von einer guten Wohnlage (v. a. Anspruchsvolle), der Zentralität der neuen Wohnung (v. a. Kommunikative) sowie persönlichen Gründen.
- In der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen ergibt sich ein sehr ausdifferenziertes Bild der Zuzugsmotive. Dieses erstreckt sich von guten Verkehrsinfrastrukturen (v. a. Anspruchsvolle, Konventionelle) über ein gutes soziales Wohnumfeld, eine gute medizinische Infrastruktur (v. a. Konventionelle) und eine gute Wohnlage (v. a. Konventionelle) bis hin zum guten Ambiente der Wohngegend (v. a. Anspruchsvolle, Konventionelle).
- In der Altersgruppe der über 65-Jährigen spielen v. a. das gute Ambiente der Wohngegend (v. a. Konventionelle), gute Einzelhandelsinfrastrukturen (v. a. Konventionelle) und die medizinische Infrastruktur (v. a. Konventionelle) eine wichtige Rolle.

Demgegenüber ergibt sich für das Umland folgendes Bild aus der differenzierten Betrachtung:

- Jüngere sind vornehmlich aufgrund der Mietpreise (v. a. Kommunikative), dem passenden Mietwohnungsangebot (v. a. Kommunikative) und der Nähe zum Arbeitsplatz zugezogen, allerdings auch aus dem Grund, da sie andernorts keine Wohnung gefunden haben.
- Bei 30- bis 44-jährigen Singles/Paaren spielt neben dem passenden Mietwohnungsangebot und der Nähe zum Arbeitsplatz auch das Ambiente (v. a. Anspruchsvolle) eine wichtige Rolle für den Zuzug.
- Für Mid Ager spielen die Zentralität, das Image des Wohnstandortes, aber auch die Sauberkeit im Wohnumfeld eine wichtige Rolle.
- Familien nennen häufig soziale Infrastrukturen und die Wohnlage als Zuzugsgründe.
- Bei den Älteren sind Zuzüge häufig in der medizinischen Infrastruktur, in Einzelhandelsinfrastrukturen und im sozialen Umfeld begründet.

In der Regel haben die Zugezogenen ein halbes Jahr nach einer Wohnung oder einem Haus gesucht, bis sie die aktuelle Wohnung gefunden haben. Diesbezüglich bestehen Unterschiede zwischen den Zugezogenen nach Düsseldorf und jenen, die in eine Umlandgemeinde zugezogen sind. Letztere haben rd. fünf Wochen länger gesucht. Diesbezüglich ist allerdings ein Zusammenhang mit der tendenziell erhöhten Eigentumsbildung der Zuzügler in die Umlandgemeinden zu berücksichtigen.

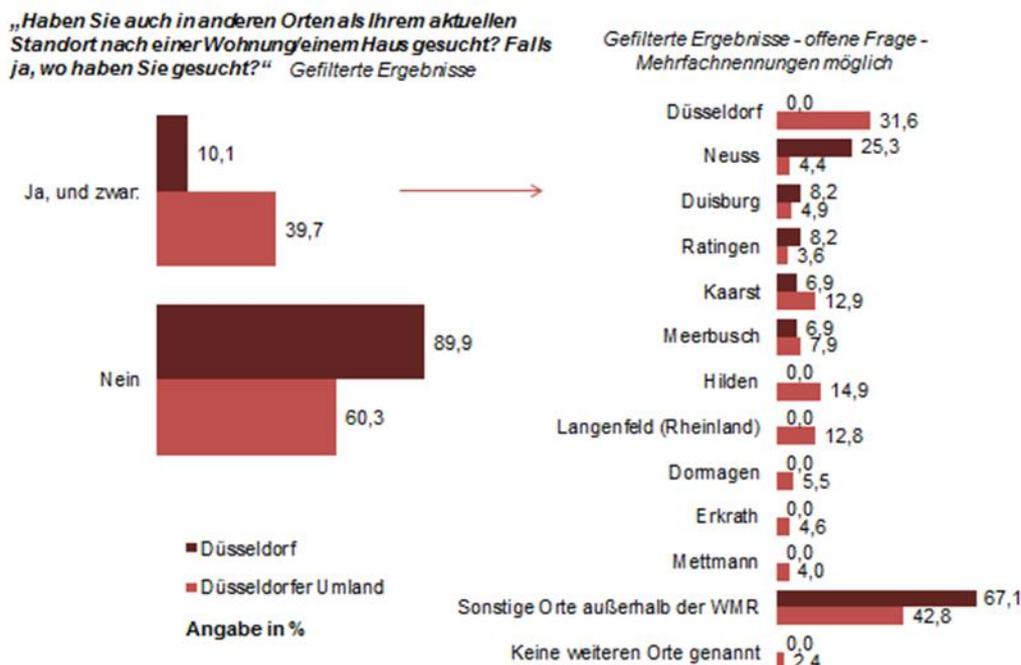
**Tabelle 22: Suchdauer (WMR Düsseldorf)**

*„Wie lange haben Sie gesucht, bis Sie Ihre neue Wohnung/Ihr neues Haus gefunden haben?“*

	Wochen	Monate	Jahre
Düsseldorf	24,1	5,8	0,5
Düsseldorfer Umland	30,8	7,3	0,6
Gesamt	27,7	6,6	0,6

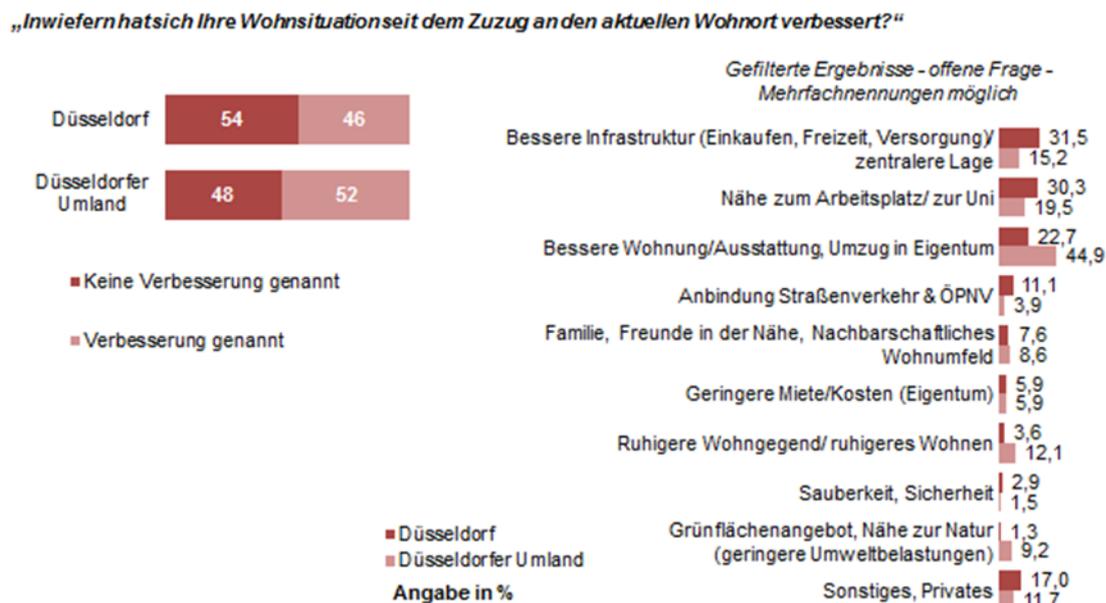
Ungefähr 40 % der Zugezogenen in eine Umlandgemeinde, jedoch nur 10 % der Zugezogenen nach Düsseldorf haben auch in anderen Orten gesucht. Erstere v. a. in Düsseldorf, gefolgt von Hilden, Kaarst, Langenfeld. Letztere v. a. in sonstigen Orten außerhalb der Wohnungsmarktregion und mit etwas Abstand in Neuss.

Abbildung 58: Suchregion der Zugezogenen (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl



Weniger als jeder zweite Zugezogene nach Düsseldorf kann eine Verbesserung der Wohnsituation seit dem Zuzug benennen, diese wird vornehmlich mit der besseren Infrastruktur, der Nähe zu Arbeit und Universität und der Wohnung bzw. dem Gebäude selbst begründet. Zugezogene ins Umland nennen etwas häufiger Verbesserungen und begründen diese sehr häufig mit einer Verbesserung der Wohnung/Ausstattung, aber auch mit mehr Ruhe/einer ruhigeren Wohnlage.

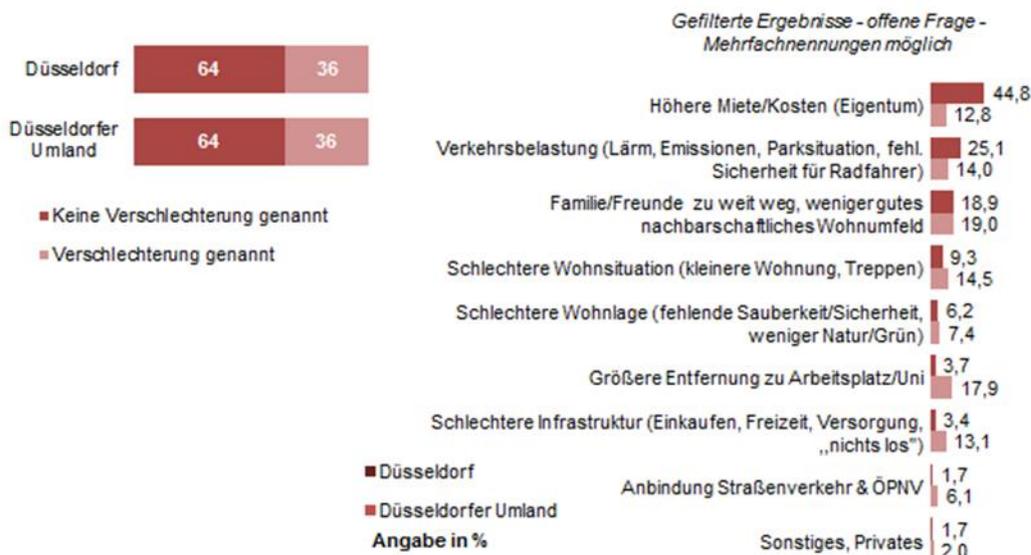
Abbildung 59: Verbesserung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf)



Eine Verschlechterung wird von gut jedem dritten Zugezogenen angegeben, hier unterscheiden sich Düsseldorfer nicht von Zugezogenen in das Umland. Erstere begründen die Verschlechterung mit hohen Wohnkosten, Lärmbelastungen durch Verkehr etc. sowie der Distanz zu Familien und Freunden. Letztere begründen Verschlechterungen ebenfalls häufig mit der Distanz zu Familien und Freunden sowie der größeren Entfernung zum Arbeitsplatz, gefolgt von schlechterer Infrastruktur, aber auch schlechterer Wohnsituation.

Abbildung 60: Verschlechterung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Düsseldorf)

„Inwiefern hatsich Ihre Wohnsituation seit dem Zuzug nach Düsseldorf verschlechtert?“



Nichtsdestoweniger wird die Zuzugsentscheidung ausgesprochen selten bereut: Acht von zehn Düsseldorfern würden ihre Entscheidung wiederholen, lediglich etwa 5 % würden an einen anderen Ort ziehen. Hauptgrund hierfür ist die Entfernung zu Freunden und Verwandten. Im Düsseldorfer Umland geben drei von vier Befragten an, am Wunschort zu wohnen. Jeder Zehnte würde an einen anderen Ort ziehen, was mit der Entfernung zu Freunden und Verwandten, aber auch zur Arbeit/Universität oder fehlenden Freizeitmöglichkeiten begründet wird.

Abbildung 61: Erneuter Zuzug (WMR Düsseldorf)

„Wenn Sie noch einmal vor der Entscheidung stünden, würden Sie erneut in Ihren aktuellen Wohnort ziehen?“



Für 30 % derjenigen, die nach Düsseldorf gezogen sind, wäre ein Zuzug in eine Umlandgemeinde in Frage gekommen. Als Voraussetzungen werden v. a. das passende Wohnungsangebot, günstige Mietpreise, eine günstige Verkehrslage bzw. die Nähe zur Arbeit/Universität genannt.

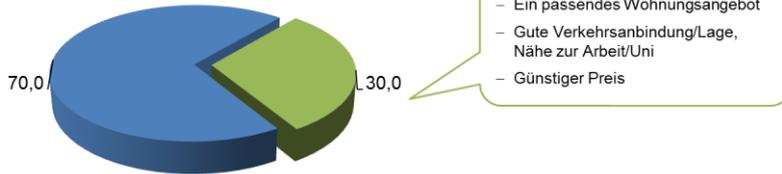
Ein wirklicher Schwerpunkt, d. h. eine Umlandgemeinde, welche vor allem in Frage kommt, ist nicht festzumachen.

**Abbildung 62: Möglicher Zuzug in eine Umlandgemeinde (WMR Düsseldorf)**

„Wäre für Sie auch der Zuzug in eine Umlandgemeinde in Frage gekommen? Wenn ja, unter welchen Bedingungen?“

Gefilterte Ergebnisse, Zugezogene in die Kernstädte

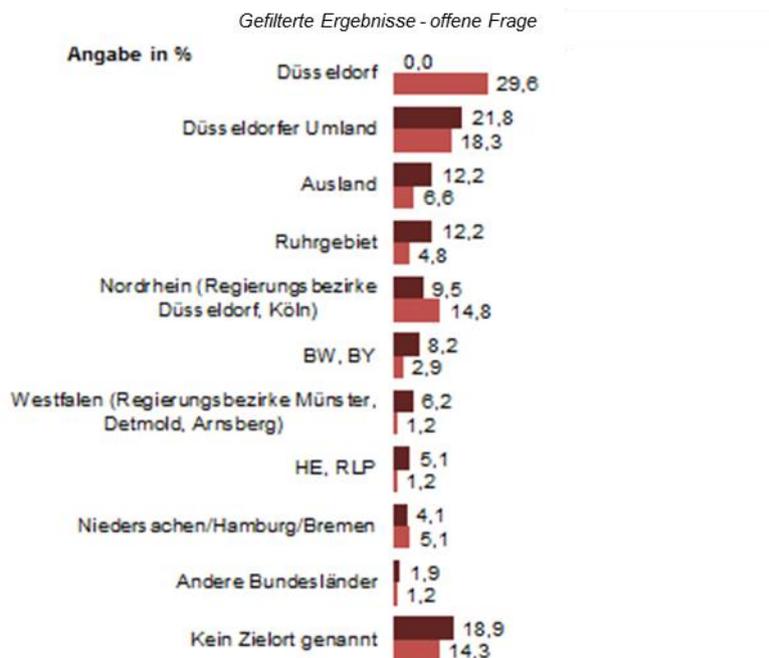
Angabe in %



**Fortzugsplaner**

Die Fortzugsplaner aus der Stadt Düsseldorf beabsichtigen am häufigsten, in das Düsseldorfer Umland zu ziehen, oder sind noch unentschlossen. Fortzugsplaner, die momentan im Umland wohnen, tendieren häufig dazu, nach Düsseldorf, in eine andere Umlandgemeinde oder in die Region Nordrhein zu ziehen.

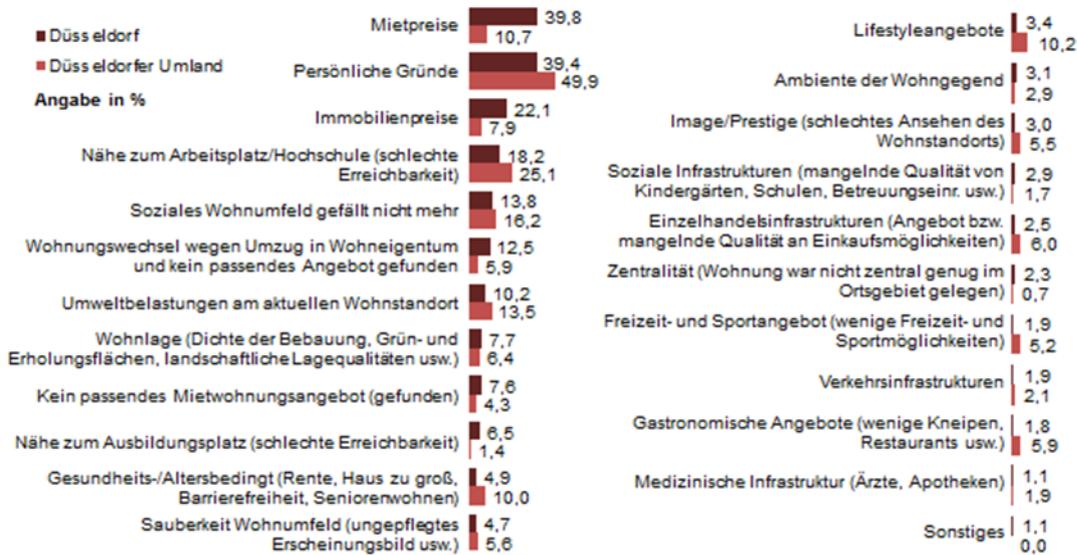
**Abbildung 63: Fortzugsziel (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl**



Gefragt nach den drei wichtigsten Gründen für den Fortzug werden seitens der Düsseldorfer die Mietpreise, persönliche Gründe und hohe Immobilienpreise am häufigsten genannt. Für den Fortzug aus einer Umlandgemeinde sind neben persönlichen Gründen vor allem die fehlende Nähe zur Arbeit/Hochschule, Diskrepanzen im sozialen Wohnumfeld und zusätzlich gesundheitliche bzw. altersbezogene Gründe und mangelnde Lifestyleangebote ausschlaggebend.

**Abbildung 64: Wichtigste Fortzugsgründe (WMR Düsseldorf)**

„Welche sind die drei wichtigsten Gründe, die eine Rolle für Ihren geplanten Fortzug spielen?  
 Mehrfachnennungen möglich (max. drei Nennungen)“



Bei den Fortzugsplanern, die innerhalb der Wohnungsmarktregion Düsseldorf umziehen oder diese verlassen möchten, zeigen sich partiell Unterschiede hinsichtlich der Motivlagen zwischen Fortzugsplanern der Kernstadt Düsseldorf und jenen aus dem Düsseldorfer Umland. Im direkten Vergleich dieser beiden Gruppen zeigt sich, dass für einen Fortzug aus Düsseldorf insbesondere Wohnungsmarktspezifika (Preise, Eigentumsbildung, inadäquate Angebote) entscheidend sind. Fortzugsplaner aus dem Umland begründen ihr Motiv häufig mit persönlichen Gründen (v. a. Erkrath, Dormagen, Monheim, Meerbusch), der Nähe zu Arbeit und Hochschule (v. a. Langenfeld, Hilden) sowie mit Aspekten der Wohnlage (v. a. Duisburg, Mettmann, Ratingen). Fehlende Freizeit- und Lifestyleangebote stellen insbesondere in Erkrath und Langenfeld häufige Fortzugsgründe dar, gesundheits- oder altersbezogene Gründe werden vermehrt in Dormagen und Langenfeld genannt.

**Tabelle 23: Generelle Fortzugsgründe (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl**

„Aus welchen generellen Gründen möchten Sie aus Ihrem aktuellen Wohnort fortziehen?“

Angaben in %

Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt

Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt

	Düssel- dorf	Dor- magen	Duis- burg*	Er- krath	Hilden	Kaarst	Langen- feld	Meer- busch	Mett- mann	Mon- heim am Rhein	Neuss	Ratin- gen	Ge- samt
Persönliche Gründe (eigene Wohnung, Heirat, Gründung einer Lebens-/Wohngemeinschaft, Scheidung, Nähe zu Verwandten/Bekanntem/Freunden usw.)	46,4	72,3	33,2	81,6	59,6	45,9	56,4	61,2	51,1	65,8	41,8	55,2	50,5
Wohnungsmarkt (Miet-/Immobilienpreise, Umzug in Wohneigentum, passende Mietwohnung gefunden, woanders keinen Wohnraum gefunden)	59,8	27,7	48,2	18,9	33,7	34,7	6,8	19,6		57,9	29,8	29,7	44,7
Wohnlage (Bebauung/Grünflächen, Sauberkeit, soziales Wohnumfeld)	31,6	13,9	54,8	11,5	12,5	13,2	20,4	14,1	48,9	38,2	36,3	44,5	30,0
Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz	29,2	8,2	30,6	26,6	47,0	19,9	55,8	26,9	19,2	33,0	26,8	30,6	29,7
Image/Prestige (geringe Umweltbelastung, Ansehen, Ambiente der Wohngegend)	23,3	33,6	44,5	8,3	7,8	35,9	13,6	27,6	19,2	22,2	19,4	32,8	23,5
Freizeit-/ausgehorientierte Infrastruktur (Zentralität, Lifestyle, Gastronomie, Freizeit-/Sportangebote)	14,9	12,9	21,7	39,9	16,9	20,1	35,7	25,6	19,2	14,2	24,8	20,7	19,0
Infrastruktur allgemein (Nahversorgung, sozial, medizinisch, Verkehr)	11,4	7,2	24,8	35,0	25,9		22,1	4,7	19,2	14,2	17,8	30,1	15,0
Gesundheits-/altersbedingt (Rente, Haus zu groß, Barrierefreiheit, Seniorenwohnen)	6,0	56,9	16,5		4,3	17,4	23,8	19,3		8,0	13,7	3,3	10,8

\*aufgrund der filterungsbedingt geringeren Fallzahl ist eine Differenzierung des Duisburger Stadtgebiets hier nicht möglich

Eine nach Haushaltstypen bzw. Zielgruppen differenzierte Betrachtung der Fortzugsgründe aus Düsseldorf ergibt folgende Auffälligkeiten:

- Unter 30-jährige Singles/Paare möchten vornehmlich aufgrund der Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz bzw. zur Hochschule und der Miet- und Immobilienpreise fortziehen.
- Singles/Paare zwischen 45- bis 64 Jahren nennen als Fortzugsgründe häufig Umweltbelastungen, die Wohnlage, das soziale Umfeld und mangelnde Sauberkeit im Wohnumfeld.
- Bei den Familien dominieren als Fortzugsgründe – neben der Nähe zum Arbeitsplatz – der Umzug in Wohneigentum und damit zusammenhängend der Umstand, dass in Düsseldorf kein (auch preislich) angemessenes Objekt gefunden wurde. Darüber hinaus werden auch die Wohnlage und das soziale Umfeld vglw. häufig angeführt.
- Bei älteren Singles/Paaren dominieren als Fortzugsgründe gesundheitliche bzw. altersbezogene Gründe und Umweltbelastungen am momentanen Wohnstandort.

In Bezug auf das Umland sind folgende Auffälligkeiten festzustellen:

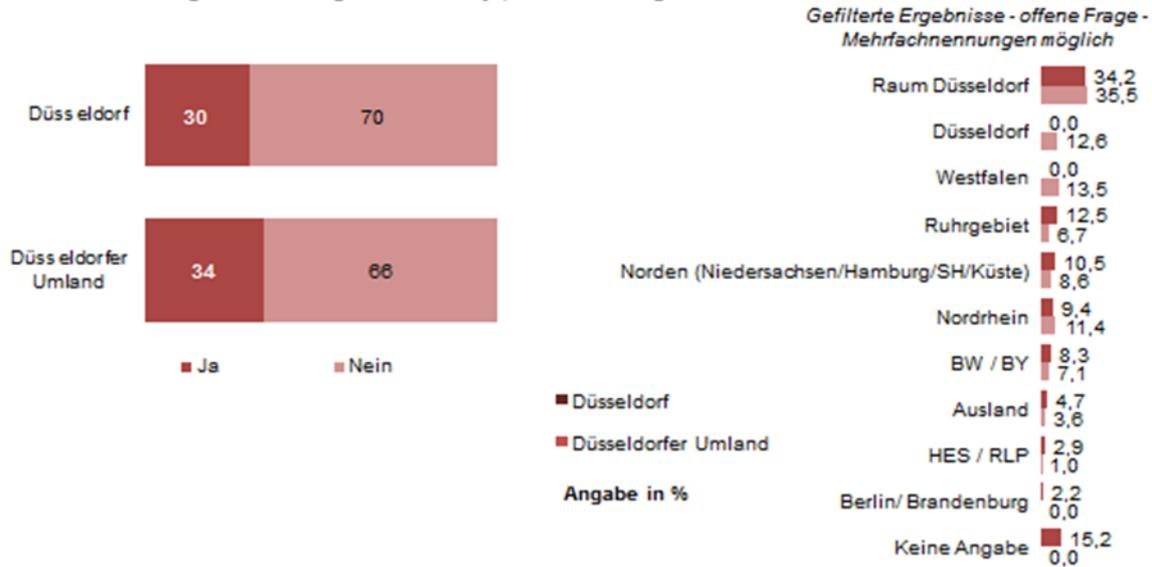
- Unter 30-jährige Singles/Paare möchten häufig infrastrukturell bedingt (v. a. mangelnde Lifestyle-Angebote) fortziehen.
- Singles/Paare zwischen 30 und 44 Jahren sowie Familien nennen neben Infrastrukturen häufig auch den Wunsch nach Wohneigentum und die Miet- und Immobilienpreise als Fortzugsgründe.
- Bei Älteren sind es sehr häufig gesundheitliche Gründe.

Düsseldorfer Fortzugsplaner suchen häufig nach einer Wohnung/einem Haus im Raum Düsseldorf, ebenfalls häufig ist das Suchverhalten auch auf das Ruhrgebiet ausgerichtet. Fortzugsplaner des Düsseldorfer Um-

lands interessieren sich ebenfalls ausgesprochen häufig für eine Wohnung im Düsseldorfer Raum oder in Düsseldorf.

Abbildung 65: Weitere Suchregionen der Fortzugsplaner (WMR Düsseldorf) – vglw. geringe Fallzahl

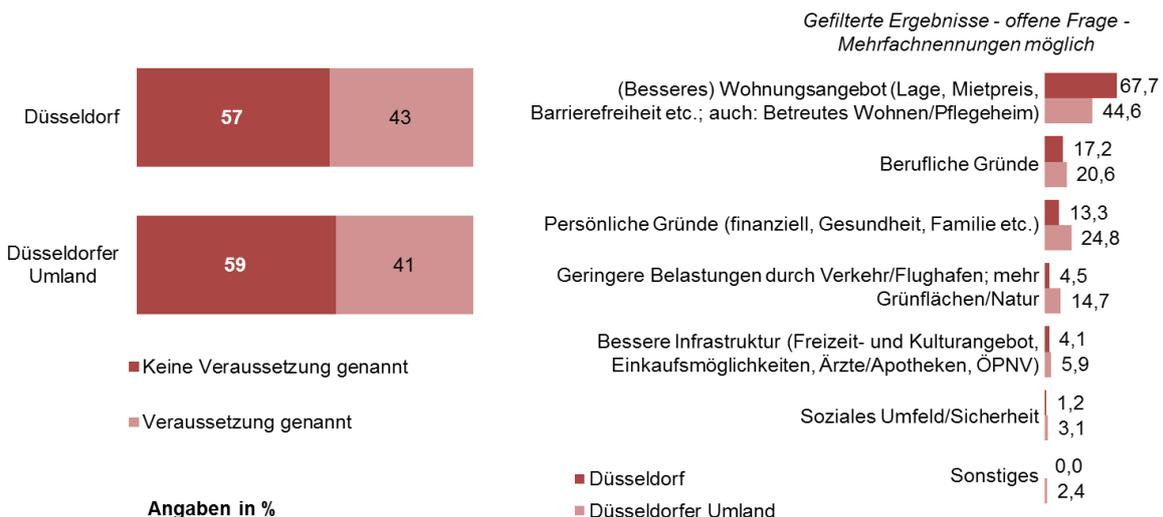
„Sie sagten eingangs, Sie möchten in den kommenden drei - fünf Jahren fortziehen. Haben Sie auch in anderen Orten nach einer Wohnung/einem Haus gesucht? Falls ja, wo haben Sie gesucht? “



Etwa vier von zehn Fortzugsplanern können Bedingungen nennen, unter denen sie an ihrem Standort verbleiben würden. Für Düsseldorfer sind dies vor allem ein besseres Wohnungsangebot und berufliche Voraussetzungen. Für Fortzügler aus dem Umland sind dies neben Wohnungsangeboten insbesondere persönliche und berufliche Voraussetzungen oder auch geringere Belastungen durch (Flug-)Verkehr, die einen Verbleib denkbar machen könnten.

Abbildung 66: Bedingungen für den Verbleib (WMR Düsseldorf)

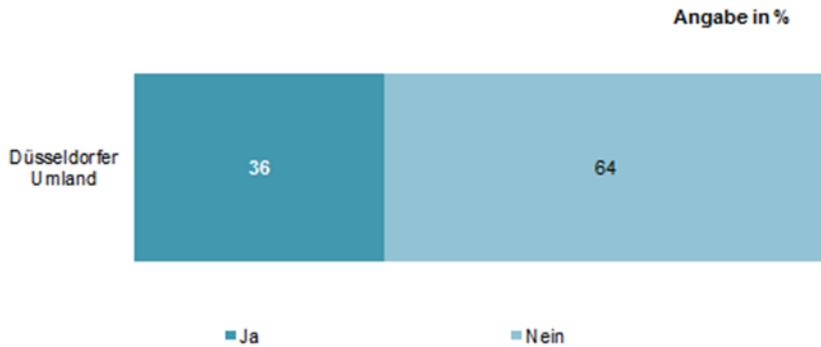
„Unter welchen Voraussetzungen würden Sie an Ihrem Standort bleiben und nicht fortziehen?“



Letztlich wurde die Frage gestellt, ob für jene, die beabsichtigen, nach Düsseldorf zu ziehen, der Umzug in eine Umlandgemeinde in Frage käme. Ein gutes Drittel der Fortzugsplaner, die beabsichtigen, in die Stadt Düsseldorf zu ziehen, könnte sich einen Umzug in eine Umlandgemeinde vorstellen.

Abbildung 67: Umlandgemeinde potenziell interessant (WMR Düsseldorf)

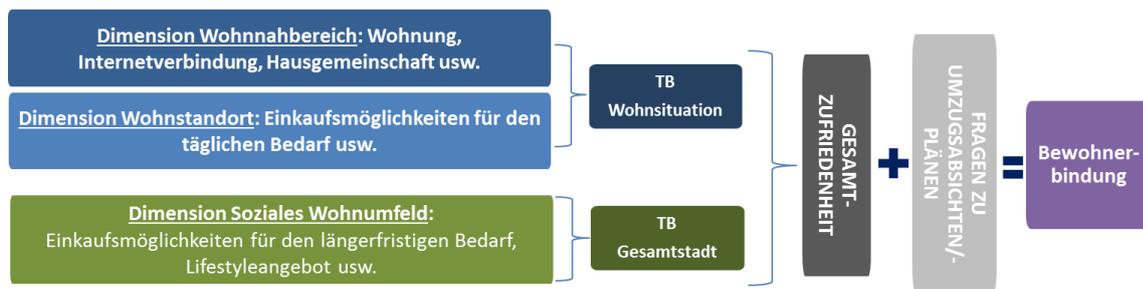
„Können Sie sich vorstellen, in eine Umlandgemeinde der Kernstadt zu ziehen?“  
 Gefilterte Ergebnisse, nur bei geplantem Fortzug in die Kernstadt



### Bewohnerbindung

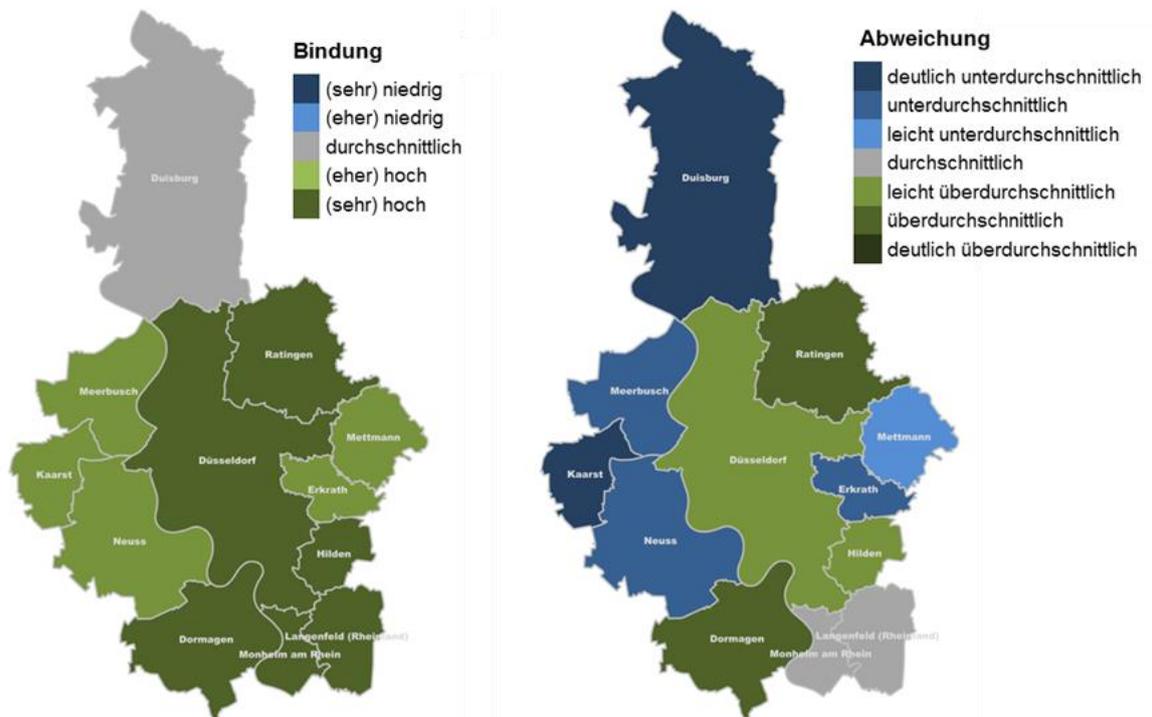
In einem weiteren Schritt wurde ein bei InWIS entwickeltes Instrumentarium zur Messung der Bewohnerbindung angewandt. Hierbei werden Fragen zu Umzugsabsichten/-plänen mit der ermittelten Gesamtzufriedenheit kombiniert. Die Systematik geht aus folgender Grafik hervor:

Abbildung 68: Ermittlung der Bewohnerbindung



Insgesamt resultiert für Ratingen, Dormagen, Düsseldorf und Hilden die stärkste gemessene Bindung. Das Gegenteil gilt für Duisburg und Kaarst.

**Abbildung 69: Bewohnerbindung (WMR Düsseldorf)**

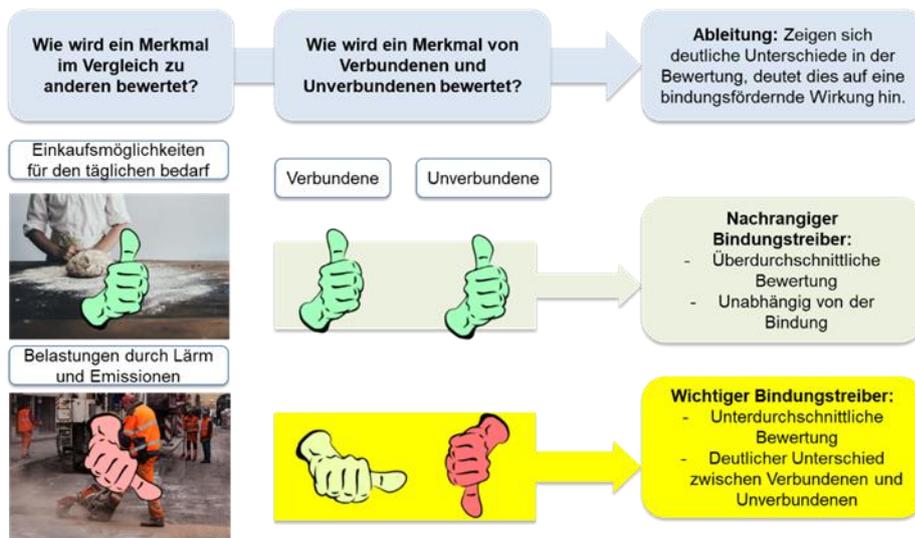


Zur Überprüfung, welche der erfassten Zufriedenheitsfaktoren den größten rechnerischen Einfluss auf die Bewohnerbindung haben, wurde bei InWIS das Bindungstreiber-Modell entwickelt. Dieses berücksichtigt zunächst:

- ... wie ein Zufriedenheitsmerkmal im Vergleich zu den anderen Merkmalen bewertet wird, und inkludiert dann
- ... die Unterschiede in der Bewertung durch verbundene und weniger verbundene Bewohner.

Wird also ein Merkmal insgesamt als durchschnittlich bewertet und es zeigt sich in dieser Hinsicht kein Unterschied zwischen den Bindungssegmenten, ist von einem nachrangigen Einfluss auf die Bindung auszugehen. Wird ein Merkmal hingegen als unterdurchschnittlich gut bewertet, von den Verbundenen bspw. durchschnittlich und von den Unverbundenen deutlich unterdurchschnittlich, kann deduziert werden, dass es sich hierbei um einen bindungsfördernden Faktor handelt.

Abbildung 70: Konstrukt des Bindungstreibers



Die stärksten Bindungstreiber sind in Düsseldorf die Miet- und Immobilienpreise in der Stadt, das Wohnungsangebot, die Parksituation im Wohnumfeld, Belastungen durch und Emissionen im Wohnumfeld und die Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohngebäudes.<sup>60</sup>

Abbildung 71: Bindungstreiber in der Stadt Düsseldorf



Im Umland sind Miet- und Immobilienpreise, das Wohnungsangebot, die Barrierefreiheit der Wohnung und Belastungen durch Lärm und Emissionen zwar ebenso wichtige Bindungstreiber, jedoch gelangen hier Merkmale der freizeitorientierten Infrastruktur – insbes. das Angebot an Kinos, das kulturelle Angebot, das gastronomische Angebot und Lifestyleangebote – verstärkt in den Fokus. Ebenso die optische bzw. bauliche Attraktivität der Stadt.

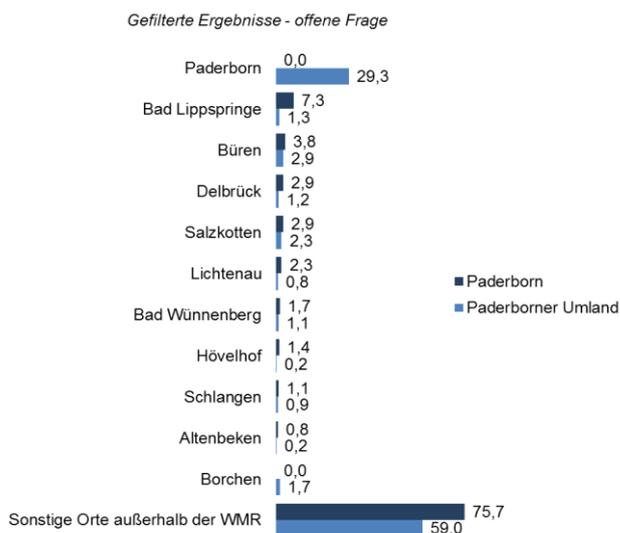
<sup>60</sup> Die nicht aufgeführten Merkmale sind demnach nicht als Bindungstreiber einzuordnen.

**Abbildung 72: Bindungstreiber im Düsseldorfer Umland**


### 6.3.2 Region Paderborn

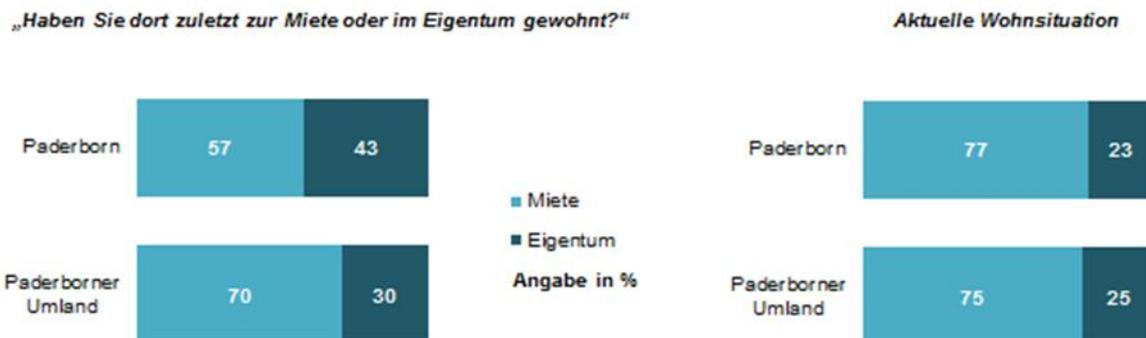
#### Zugezogene

Die überwältigende Mehrheit der befragten Zuzügler nach Paderborn hat vorab in einem Ort außerhalb der Wohnungsmarktregion, aber innerhalb NRW gewohnt. Zuzügler ins Paderborner Umland kamen häufig aus der Stadt Paderborn und anderen Städten und Gemeinden in Westfalen (Regierungsbezirke Münster, Detmold, Arnsberg).

**Abbildung 73: Herkunftsort der Zugezogenen (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl**


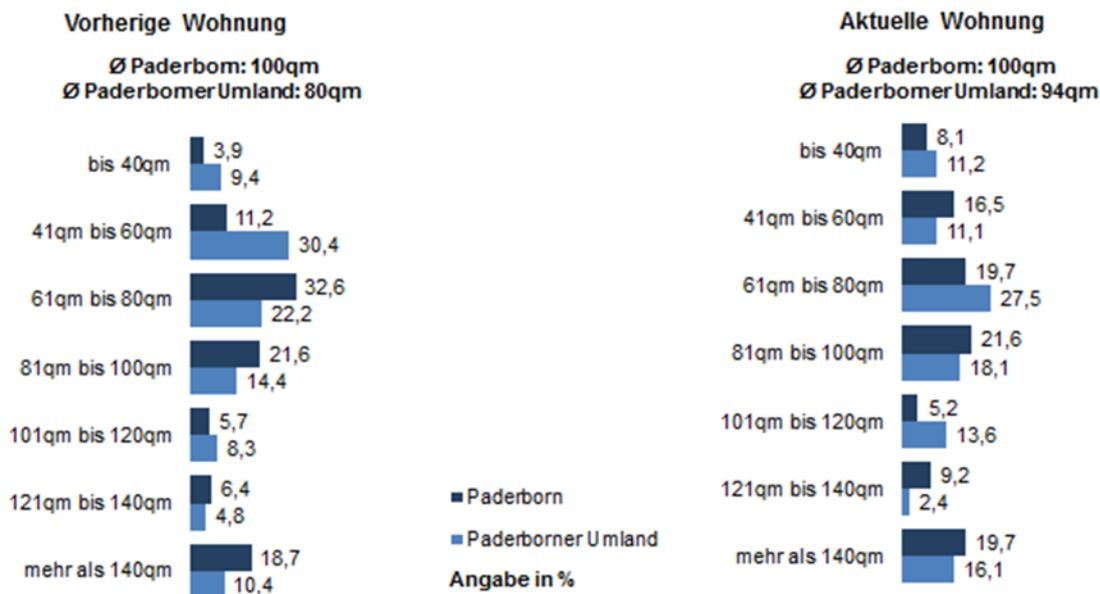
Sowohl bei Zugezogenen in die Kernstadt als auch bei Zugezogenen in eine Umlandgemeinde liegt der Anteil der Mieter höher als vorab, in Paderborn sogar deutlich höher. Dies ist jedoch in dem Sinne zu relativieren, dass dies auch Jüngere inkludiert, die aus dem Elternhaus (Eigentum) ausgezogen sind und quasi in ihre Erstwohnung ziehen.

Abbildung 74: Wohnverhältnis vor und nach dem Zuzug



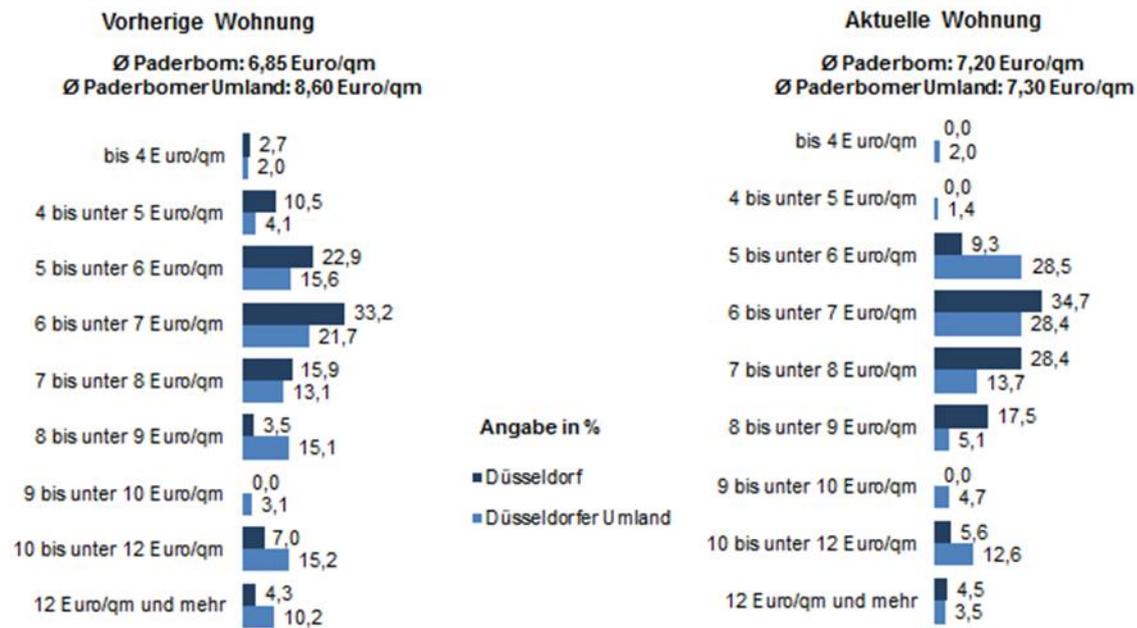
Trotzdem ergeben sich bzgl. des Wohnflächenverbrauches sehr unterschiedliche Ergebnisse. So ist in Bezug auf Zuzügler nach Paderborn eine im Schnitt ähnliche Wohnfläche festzustellen, für Zuzügler in das Umland eine Zunahme der Wohnfläche um ca. 15 qm.

Abbildung 75: Wohnungsgrößen vor und nach dem Zuzug (WMR Paderborn)



Bei den gesamten Wohnkosten resultiert sowohl bei den Zugezogenen in die Stadt Paderborn (von 660 auf 700 Euro) als auch bei denjenigen in das Umland eine Erhöhung der Wohnkosten (von 500 auf 570 Euro). Bei den Wohnkosten pro qm ergibt sich jedoch ein differenziertes Bild. So haben sich die Wohnkosten für Zugezogene nach Paderborn erhöht, für Zugezogene in das Paderborner Umland dagegen massiv reduziert.

**Abbildung 76: Wohnkosten vor und nach dem Zuzug (WMR Paderborn)**

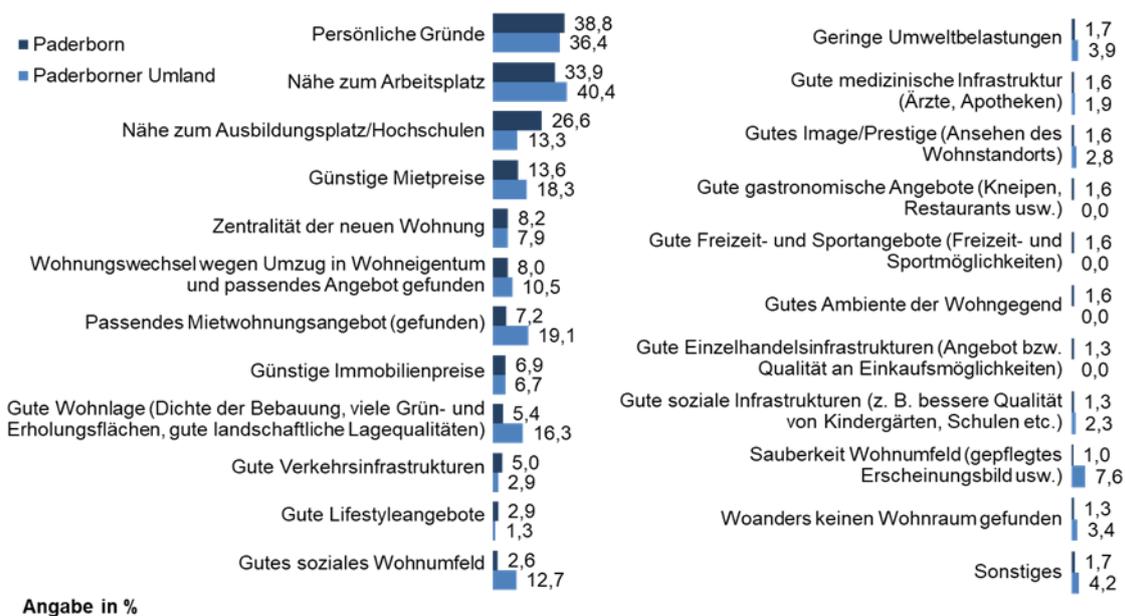


Werden zunächst die wichtigsten Umzugsgründe betrachtet, so zeigt sich, dass für den Zuzug nach Paderborn neben persönlichen Gründen die Nähe zum Arbeitsplatz bzw. zum Ausbildungsplatz eine dominante Rolle gespielt hat.

Bei den Umlandgemeinden war es noch häufiger die Nähe zum Arbeitsplatz, sehr häufig jedoch auch der Umstand, dass ein passendes Mietwohnungsangebot gefunden wurde, die Mietpreise, die Wohnlage, das gute soziale Umfeld und die Sauberkeit im Wohnumfeld.

**Abbildung 77: Wichtigste Zuzugsgründe (WMR Paderborn)**

„Welche sind die drei wichtigsten Gründe, warum Sie sich für Ihren aktuellen Wohnort entschieden haben? Mehrfachnennungen möglich (max. drei Nennungen)“



Werden in einem nächsten Schritt zusätzlich generelle Zuzugsgründe betrachtet, so ergibt sich für Paderborn, dass die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes sowie freizeit-/ausgehorientierte Infrastrukturen wie Lifestyleangebote, gute gastronomische Angebote und Sportangebote häufig genannt werden.

Für das Umland gewinnen hierbei neben wohnungsmarktspezifischen Motiven (passendes Mietwohnungsangebot gefunden, Mietpreise, Umzug in Wohneigentum), die für alle Umlandgemeinden gelten, v. a. die Wohnlage (v. a. Bad Lippspringe/Hövelhof, sonstiges Paderborner Umland) und das Image/Prestige des Wohnstandorts deutlich an Relevanz. Bad Lippspringe/Hövelhof wird zudem häufig die Infrastruktur allgemein genannt.

**Tabelle 24: Generelle Zuzugsgründe (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl**

„Aus welchen generellen Gründen haben Sie sich für Ihren aktuellen Wohnort entschieden?“	Angaben in %				
	Paderborn	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt		Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt	
		Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt
Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz	61,0	60,8	43,2	57,8	59,4
Wohnungsmarkt (Miet-/Immobilienpreise, Umzug in Wohneigentum, passende Mietwohnung gefunden, woanders keinen Wohnraum gefunden)	39,1	62,0	57,5	68,3	50,2
Persönliche Gründe (eigene Wohnung, Heirat, Gründung einer Lebens-/Wohngemeinschaft, Scheidung, Nähe zu Verwandten/Bekanntem/Freunden usw.)	40,9	51,6	29,5	43,1	42,3
Wohnlage (Bebauung/Grünflächen, Sauberkeit, soziales Wohnumfeld)	15,6	51,3	35,2	58,6	31,9
Freizeit-/ausgehorientierte Infrastruktur (Zentralität, Lifestyle, Gastronomie, Freizeit-/Sportangebote)	22,6	20,8	11,7	14,6	19,9
Infrastruktur allgemein (Nahversorgung, sozial, medizinisch, Verkehr)	16,7	30,8	12,5	20,7	19,3
Image/Prestige (geringe Umweltbelastung, Ansehen, Ambiente der Wohngegend)	10,9	22,1	23,5	25,7	16,6

Differenziert man nach Haushaltstypen und Zielgruppen, so ergibt sich für die Stadt Paderborn folgendes Bild:

- Singles/Paare unter 30 Jahren nennen als häufige Zuzugsgründe die Nähe zum Ausbildungsplatz/zur Hochschule.
- 30- bis 44-jährige Singles/Paare geben häufig an, ein passendes Mietwohnungsangebot (zu einem für die Kernstadt passenden bzw. günstigen Preis) gefunden zu haben.
- 45- bis 64-jährige/Paare Singles führen als Zuzugsgrund besonders häufig die Nähe zum Arbeitsplatz auf.
- Familien nennen – neben der Nähe zum Arbeitsplatz – die Infrastruktur (insbes. die guten sozialen Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen) als Zuzugsgründe.

Demgegenüber liegen bei Zuzüglern in eine Umlandgemeinde folgende Muster vor:

- Unter 30-jährige Singles/Paare nennen als häufige Zuzugsgründe die Nähe zum Arbeitsplatz und die günstigen Mietpreise.
- 30- bis 44-jährige Singles/Paare und auch Familien fügen häufig den Umzug ins Wohneigentum und die Wohnlage an.

Auffällig ist des Weiteren, dass Zuzügler nach Paderborn mit rd. 32 Wochen im Vergleich zu den Umlandbewohnern (25 Wochen) deutlich länger nach einer Wohnung gesucht haben. Ebenso wie in Düsseldorf deutet dies darauf hin, dass es einfacher ist, im Umland ein passendes Wohnungsangebot zu finden als in der Kernstadt.

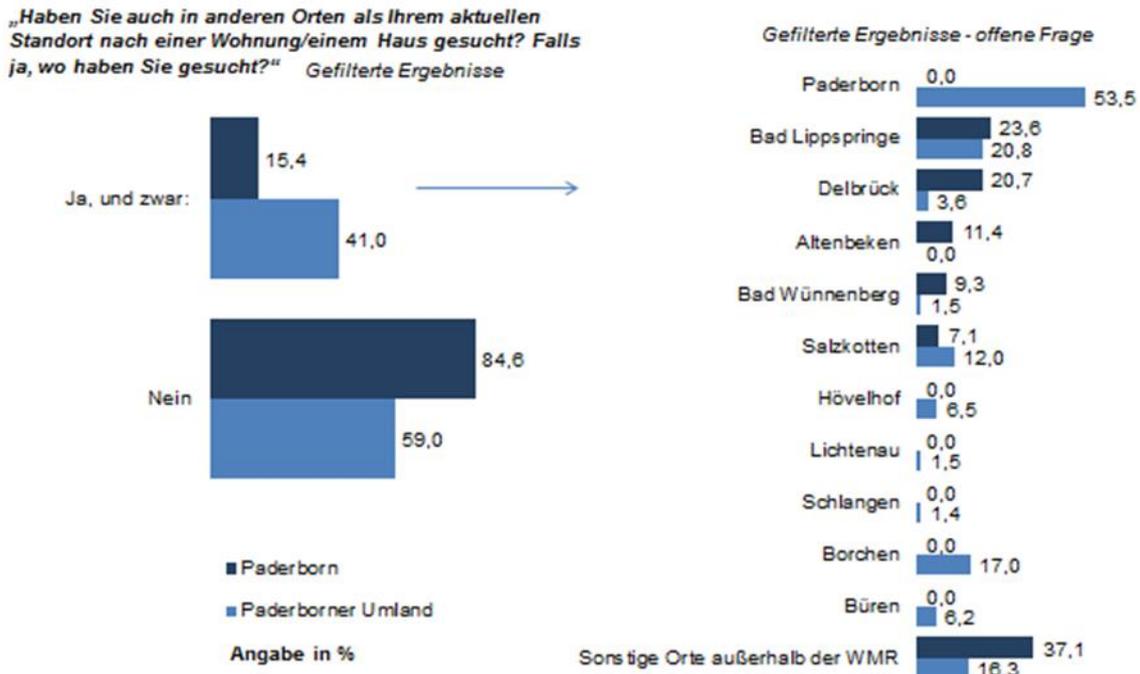
**Tabelle 25: Suchdauer der Zugezogenen (WMR Paderborn)**

*„Wie lange haben Sie gesucht, bis Sie Ihre neue Wohnung/Ihr neues Haus gefunden haben?“*

	Wochen	Monate	Jahre
Paderborn	32,4	7,7	0,6
Paderborner Umland	25,2	6,0	0,5
Gesamt	29,4	7,0	0,6

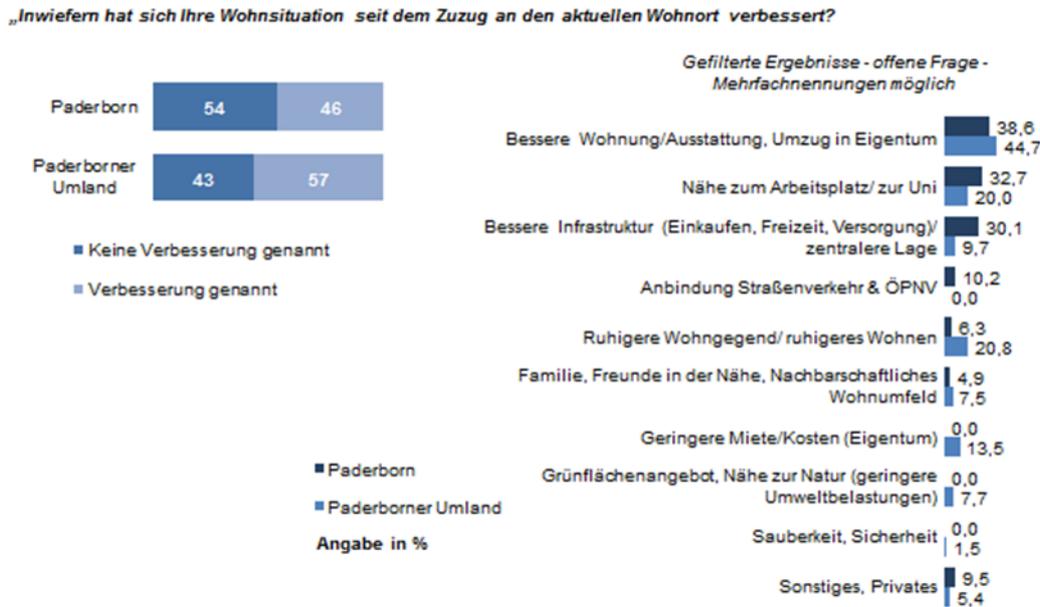
15 % derer, die nach Paderborn gezogen sind, und 40 % derer, die ins Umland gezogen sind, haben vorab auch in einem anderen Ort gesucht. Zuzügler nach Paderborn haben vorab vglw. häufig in anderen Orten außerhalb der Region, in Bad Lippspringe und in Delbrück gesucht, Zuzügler ins Umland häufig in der Stadt Paderborn, in Bad Lippspringe und Borchlen. Daran zeigt sich, ähnlich wie in Düsseldorf, dass für viele Zuzügler der Umzug in eine Umlandgemeinde als die zweitbeste Lösung anzusehen ist.

Abbildung 78: Suchregion der Zugezogenen (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl



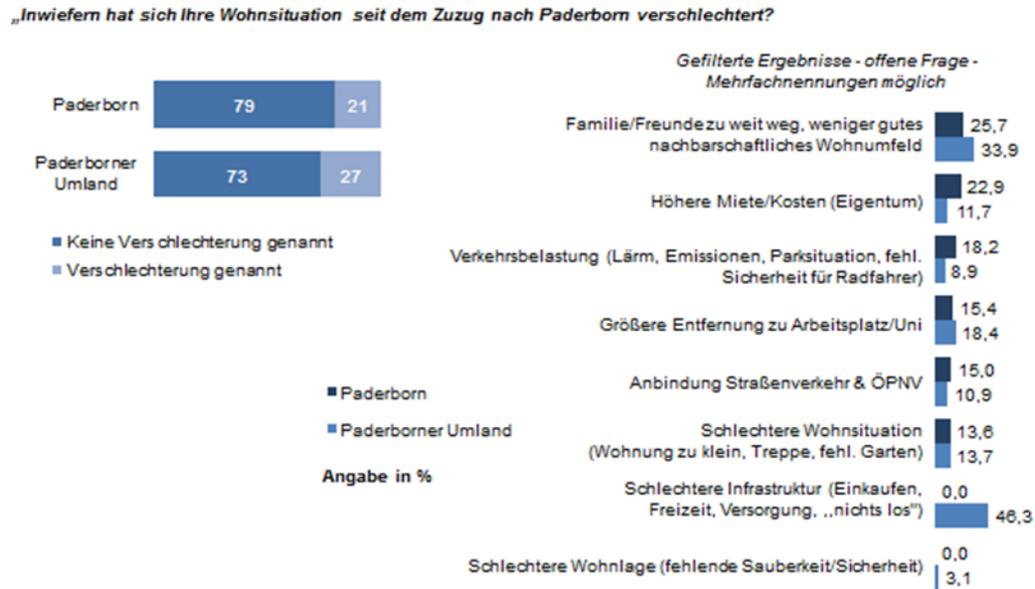
Wird erfragt, ob und wie sich die Wohnsituation nach dem Zuzug verändert hat, so nennen Befragte aus Paderborn sehr häufig die bessere Wohnungsausstattung, die Nähe zum Arbeitsplatz/zur Universität und die bessere Infrastruktur, vglw. häufig wird auch die Verkehrsanbindung genannt. Bei Zuzüglern in Umlandgemeinden sind es noch häufiger die Wohnung und deren Ausstattung, mehr Ruhe, die geringeren Wohnkosten und das Grünflächenangebot.

Abbildung 79: Verbesserung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Paderborn)



Zugezogene in die Stadt Paderborn nennen als Verschlechterung vglw. häufig Verkehrsbelastungen und die höheren Wohnkosten. Bei Bewohnern von Umlandgemeinden werden häufig die Infrastruktur und der Umstand, dass Familie und Freunde zu weit entfernt sind, als Aspekte einer Verschlechterung angesehen.

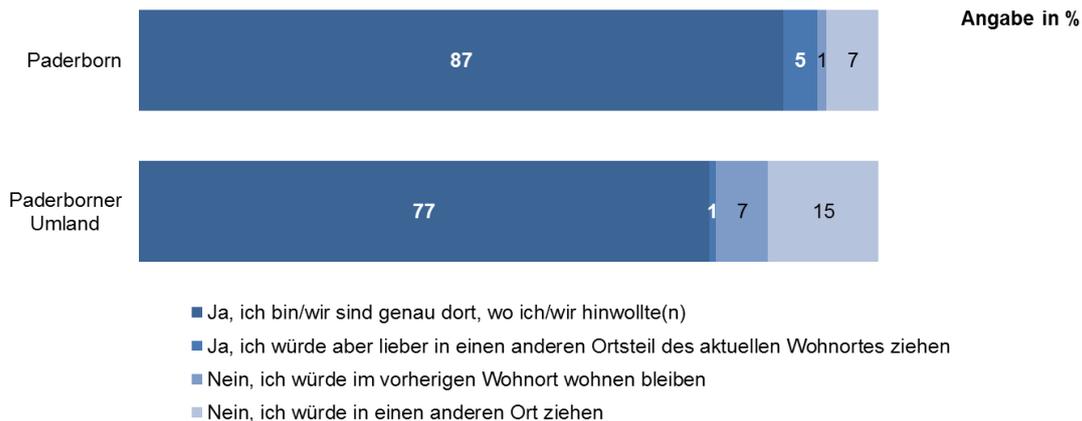
Abbildung 80: Verschlechterung der Wohnsituation nach dem Zuzug (WMR Paderborn)



Die große Mehrheit der Zuzügler nach Paderborn bzw. in eine Umlandgemeinde gibt an, dass sie genau dort wohnen, wo sie hin wollten. Bei jenen, die gerne am vormaligen Wohnort geblieben wären, wird dies bei Zuzüglern in die Stadt Paderborn sehr häufig mit dem Wohnumfeld begründet, bei Zuzüglern in eine Umlandgemeinde mit einer nun fehlenden Nähe zu Familie und Freunden sowie dem Arbeits- oder Ausbildungsplatz.

Abbildung 81: Erneuter Zuzug (WMR Paderborn)

„Wenn Sie noch einmal vor der Entscheidung stünden, würden Sie erneut an Ihren aktuellen Wohnort ziehen?“



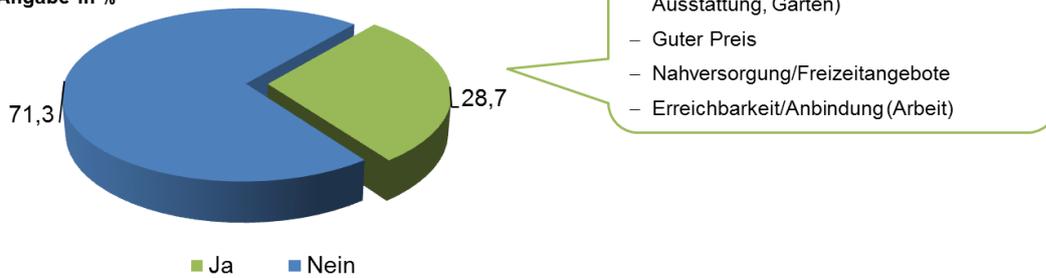
Für fast 30 % derer, die in die Stadt Paderborn gezogen sind, wäre durchaus ein Zuzug in eine Umlandgemeinde in Frage gekommen, v. a., wenn ein passendes Wohnangebot zu günstigen Preisen vorliegt und die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes bzw. der Bildungsstätte sowie adäquate infrastrukturelle Voraussetzungen gewährleistet wären.

**Abbildung 82: Möglicher für Zuzug in Umlandgemeinde (WMR Paderborn)**

**„Wäre für Sie auch der Zuzug in eine Umlandgemeinde in Frage gekommen? Wenn ja, unter welchen Bedingungen?“**

*Gefilterte Ergebnisse, Zugezogene in die Kernstädte*

Angabe in %



### Fortzugsplaner

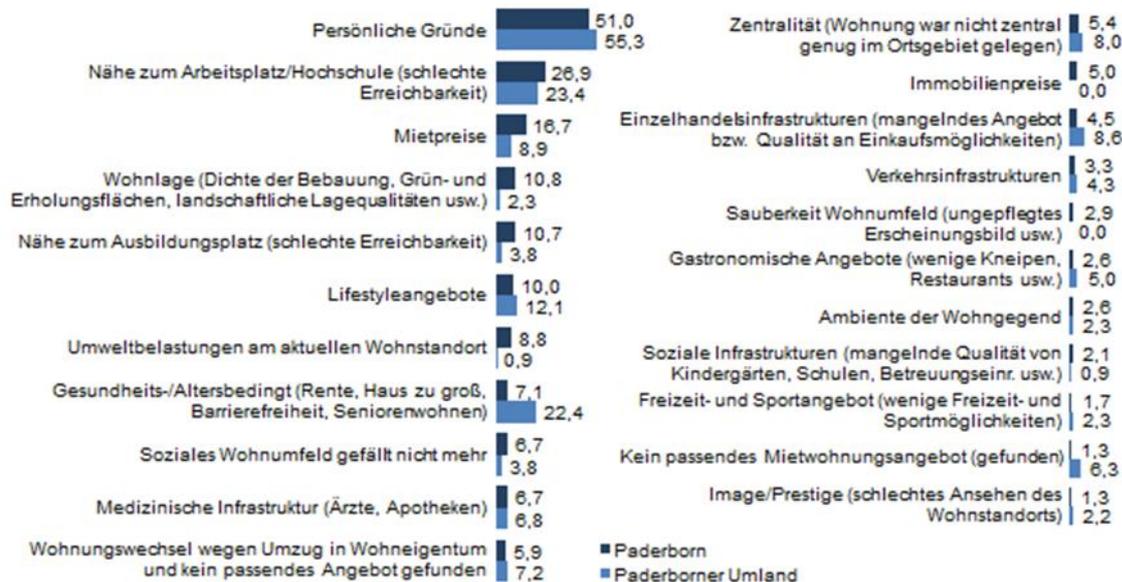
Der Großteil der Fortzugsplaner aus der Stadt Paderborn tendiert dazu, in nordrheinische Städte zu ziehen oder ist unentschlossen. Auch bei Bewohnern von Umlandgemeinden stehen nordrheinische Städte neben der Stadt Paderborn ebenfalls hoch im Kurs.

Sowohl Bewohner der Stadt Paderborn als auch Bewohner von Umlandgemeinden nennen als wichtigste Fortzugsründe am häufigsten persönliche Gründe und die Nähe zum Arbeitsplatz/zur Hochschule. Paderborner darüber hinaus häufig Umweltbelastungen, die Wohnlage und die Mietpreise. Fortzügler aus Paderborner Umlandgemeinden nennen häufig gesundheitliche/altersbezogene Gründe, ein unzureichendes Mietwohnungsangebot, überdurchschnittlich häufig auch Einzelhandelsinfrastrukturen sowie die fehlende Zentralität und mangelnde gastronomische Angebote als Fortzugsgrund.

**Abbildung 83: Wichtigste Fortzugsgründe (WMR Paderborn)**

„Welche sind die drei wichtigsten Gründe, die eine Rolle für Ihren geplanten Fortzug spielen?“

Mehrfachnennungen möglich (max. drei Nennungen) Angabe in %



Betrachtet man generelle Fortzugsgründe, so offenbart sich zum einen das Bild, dass in der Stadt Paderborn wohnungsmarktspezifische Motive häufige Fortzugsgründe sind (insbes. Miet- und Immobilienpreise). Zum anderen rückt auch die Wohnlage verstärkt in den Fokus. Ebenfalls auffallend häufig wird die Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in diesem Zusammenhang genannt.

Bei Bewohnern von Umlandgemeinden sind es häufig persönliche Gründe (v. a. Bad Lippspringe/Hövelhof, sonstiges Paderborner Umland). In Bad Lippspringe werden ferner häufig Wohnungsmarktspezifika als Fortzugsgründe genannt, in Altenbeken/Schlängen sind es insbesondere ein Mangel an freizeitorientierten Infrastrukturen und das Image/Prestige des Standorts, die einen Fortzug begünstigen.

**Tabelle 26: Generelle Fortzugsgründe (WMR Paderborn) – vglw. geringe Fallzahl**

„Aus welchen generellen Gründen möchten Sie aus Ihrem aktuellen Wohnort fortziehen?“ Angaben in %

*Gefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich*

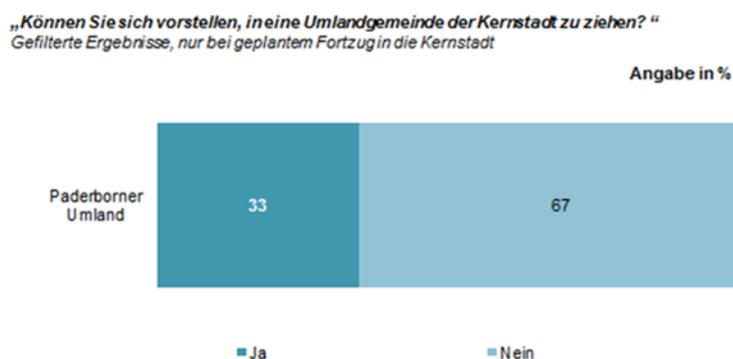
	Paderborn	Abweichung von mind. plus fünf Prozentpunkten ggü. Gesamt		Abweichung von mind. plus zehn Prozentpunkten ggü. Gesamt	
		Bad Lippspringe/Hövelhof	Altenbeken/Schlangen	Sonstiges Paderborner Umland	Gesamt
Persönliche Gründe (eigene Wohnung, Heirat, Gründung einer Lebens-/Wohngemeinschaft, Scheidung, Nähe zu Verwandten/Bekannten/Freunden usw.)	54,5	68,0	48,3	64,7	59,2
Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz	45,7	46,8	29,1	26,7	36,9
Freizeit-/ausgeorientierte Infrastruktur (Zentralität, Lifestyle, Gastronomie, Freizeit-/Sportangebote)	17,1	14,8	45,6	27,9	23,2
Infrastruktur allgemein (Nahversorgung, sozial, medizinisch, Verkehr)	19,8		31,2	25,7	21,7
Wohnungsmarkt (Miet-/Immobilienpreise, Umzug in Wohneigentum, passende Mietwohnung gefunden, woanders keinen Wohnraum gefunden)	25,1	40,9	29,9	13,8	21,7
Gesundheits-/altersbedingt (Rente, Haus zu groß, Barrierefreiheit, Seniorenwohnen)	12,7		20,3	28,2	18,8
Wohnlage (allgemein, Sauberkeit, soziales Wohnumfeld)	19,3		18,9	11,3	14,7
Image/Prestige (geringe Umweltbelastung, Ansehen, Ambiente der Wohngegend)	13,1		18,9	4,2	8,9

Aus Paderborn ziehen Jüngere v. a. aus arbeits- und ausbildungstechnischen Motivlagen fort, d. h., wenn sie andernorts einen Arbeitsplatz gefunden haben oder ihre Ausbildung dort beginnen oder fortsetzen. Bei Familien fällt auf, dass der Umzug in Wohneigentum und teilweise auch die Miet- und Immobilienpreise wichtige Rollen spielen.

Jüngere ziehen aus dem Paderborner Umland häufig wegen mangelnder Lifestyleangebote und aufgrund von arbeitsplatz- bzw. bildungsspezifischen Motiven fort. Bei sonstigen Haushaltstypen sind arbeitsplatz- bzw. bildungsspezifische Motive ebenfalls dominant.

Jene, die in Paderborn wohnen, nennen als Voraussetzungen für einen Verbleib häufig ein besseres Wohnungsangebot zu adäquaten Preisen, berufliche Voraussetzungen, aber auch die noch besseren Infrastrukturen. Bei Bewohnern der Umlandgemeinden werden v. a. persönliche oder berufliche Voraussetzungen genannt.

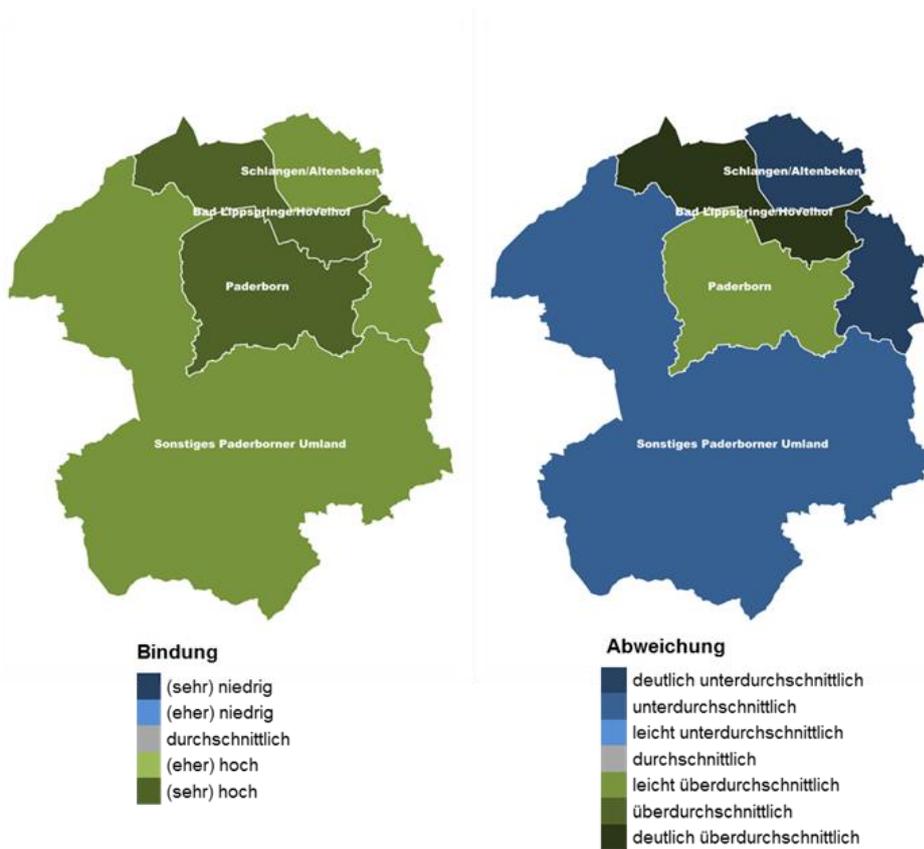
Ein Drittel derer, die von einer Umlandgemeinde in die Kernstadt Paderborn ziehen möchten, kann sich vorstellen, in eine Umlandgemeinde zu ziehen bzw. dort zu bleiben.

**Abbildung 84: Umlandgemeinde potenziell interessant (WMR Paderborn)**


### Bewohnerbindung

Insgesamt resultiert für Bad Lippspringe/Hövelhof und Paderborn die stärkste gemessene Bindung, für Altenbeken und Schlangen und das sonstige Paderborner Umland ist diese geringer.

Abbildung 85: Bewohnerbindung (WMR Paderborn)



Die stärksten Bindungstreiber sind in Paderborn die Miet- und Immobilienpreise in der Stadt, das Wohnungsangebot, die Parksituation im Wohnumfeld, Belastungen durch Lärm und Emissionen im Wohnumfeld und die Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohngebäudes. Im Vergleich zur Stadt Düsseldorf sind die optische/bauliche Attraktivität, das gastronomische Angebot im Ortsteil und auch Image/Prestige/Ansehen der Stadt wesentlich stärkere Bindungstreiber.

**Abbildung 86: Bindungstreiber in der Stadt Paderborn**


Im Umland geraten demgegenüber Komponenten der freizeitorientierten Infrastruktur (Angebot an Kinos, kulturelles Angebot, Lifestyleangebot, gastronomisches Angebot) verstärkt in den Fokus, im Vergleich zu Paderborn auch die ÖPNV-Anbindung und das Angebot an weiterführenden Schulen.

**Abbildung 87: Bindungstreiber im Paderborner Umland**


## 6.4. Verschränkung mit umliegenden Gemeinden

*Inwiefern man bei der Wahl eines Wohnstandortes bereit ist, bei der Infrastruktur Kompromisse einzugehen, hängt insbesondere von der Frage ab, inwiefern z. B. Mankos im Lifestyle- und Versorgungsbereich durch gute Anbindungen kompensierbar sind. In diesem Kontext spielt auch die Verschränkung mit umliegenden Gemeinden eine Rolle. So sind Bewohner von Umlandgemeinden beider Wohnungsmarktregionen häufig Berufspendler, die wesentliche soziale Aktivitäten (Besuch von Freunden, Verwandten, Ausgehen) und Alltagstätigkeiten (Versorgung für längerfristigen Bedarf) außerhalb ihres Wohnortes wahrnehmen, und zwar häufig in der jeweiligen Kernstadt. Bewohner der Städte Düsseldorf und Paderborn gehen diesen Tätigkeiten zumeist am Wohnstandort, häufig sogar im Ortsteil nach. Dies zeigt jedoch auch, dass Umlandbewohner gewissen Bedürfnissen nicht unbedingt am Wohnstandort nachgehen müssen, sondern dass es durchaus akzeptabel ist, auf die Kernstädte auszuweichen – was jedoch eine gute Anbindung dorthin voraussetzt.*

### 6.4.1 Region Düsseldorf

Zur Beurteilung der Attraktivität und Lebensqualität eines Standortes spielt die Information eine wichtige Rolle, in welcher Weise der Standort durch seine Bewohner „genutzt“ wird. Hiermit ist z. B. die Frage gemeint, ob ein Standort als alleiniger Wohnstandort betrachtet wird und viele Bereiche des alltäglichen Lebens an anderen Standorten ausgeführt werden oder ob ein Standort viele Lebensbereiche vereint. Zudem gibt diese Information Auskunft darüber, ob ein Mangel an bestimmten Möglichkeiten oder Infrastrukturen besteht.

Wichtige Lebensbereiche stellen der Einkommens- und Qualifikationserwerb dar. Düsseldorfer gehen der eigenen Erwerbstätigkeit mit deutlicher Mehrheit innerhalb der Stadt nach, lediglich jeder fünfte Düsseldorfer Befragte arbeitet außerhalb. Dabei geben 55 % an, zwar innerhalb Düsseldorfs zu arbeiten, jedoch in einem anderen Ortsteil als dem eigenen Wohnortsteil. Im Umland stellt sich dies anders dar, hier arbeitet man in mehr als vier von zehn Fällen außerhalb des Wohnorts. Zu jeweils gleichen Teilen arbeiten Befragte allerdings auch im Ortsteil oder einem anderen Ortsteil im Ort. Für die Erwerbstätigkeit der Partner der Befragten gilt dabei eine nahezu identische Verteilung. Bei dem Thema Qualifikationserwerb der Befragten durch Studium, Ausbildung oder Schule verhält es sich ähnlich. Befragte aus Düsseldorf gehen dieser Tätigkeit vornehmlich innerhalb Düsseldorfs nach, hingegen eher selten in einer anderen Stadt bzw. einem anderen Ort. Im Umland gibt beinahe jeder Zweite an, seine Qualifikationen in einem anderen Ort zu erwerben.

Bei der (Schul-)Ausbildung von Kindern zeigt sich, dass diese sowohl in der Kernstadt Düsseldorf als auch im Umland vornehmlich im Wohnort wahrgenommen wird. Auffällig ist jedoch, dass die Ausbildung der Kinder in Düsseldorf von jedem Vierten außerhalb Düsseldorfs wahrgenommen wird, bei Befragten des Umlands ist dies sogar bei jedem Dritten der Fall. Die Betreuung von Kindern findet sowohl in Düsseldorf als auch in den Umlandgemeinden vornehmlich im selben Ort, zumeist auch im Ortsteil statt.

In Bezug auf Versorgung der Haushalte zeigt sich, dass Einkäufe für den täglichen Bedarf mit Abstand zumeist im Wohnort getätigt werden, hier unterscheiden sich Düsseldorfer nicht von Bewohnern des Umlands. Besorgungen für den längerfristigen Bedarf tätigen Düsseldorfer zumeist in Düsseldorf, Befragte des Umlands suchen hierfür eine andere Stadt auf. Die medizinische Versorgung und Arztbesuche werden in beiden Fällen vornehmlich am Wohnstandort, insbesondere im Ortsteil, wahrgenommen.

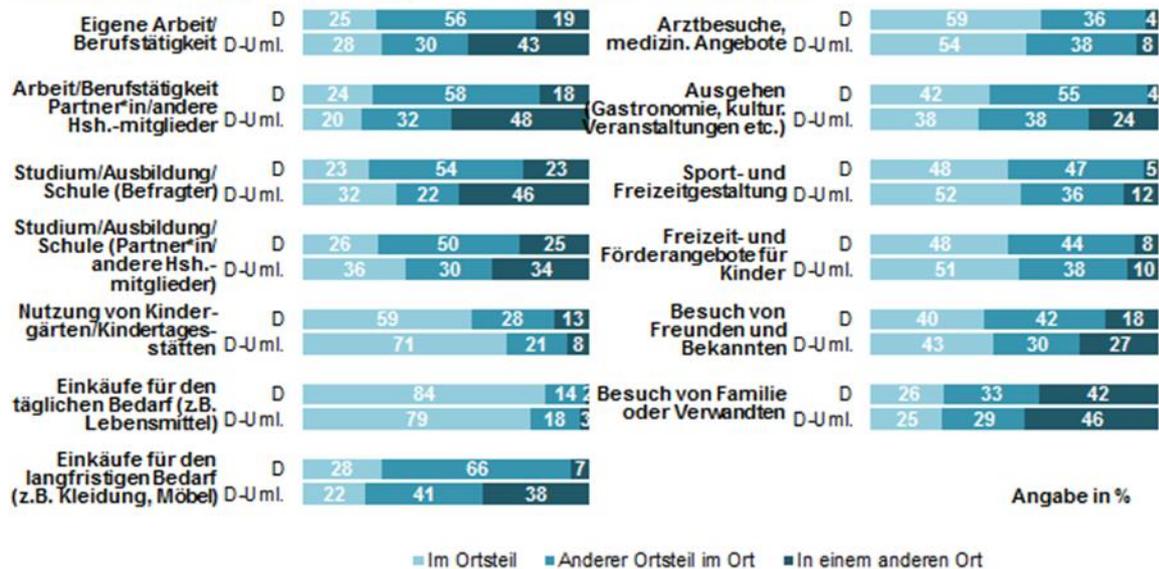
Verschiedenen Freizeitangeboten wird insgesamt vornehmlich am Wohnort nachgegangen, was insbesondere für Befragte aus Düsseldorf gilt. Befragte aus dem Umland nutzen vorrangig gastronomische Angebote an einem anderen Standort, bei Sport- und Freizeitangeboten und Angeboten für Kinder zeigt sich nur ein marginaler Unterschied zwischen Düsseldorfern und Bewohnern der Umlandgemeinden.

Bezüglich der Pflege sozialer Beziehungen zeigt sich generell, dass Besuche von Freunden und Bekannten zumeist am Wohnort stattfinden, dies ist bei Befragten der Umlandgemeinden allerdings seltener der Fall

als unter Düsseldorfern. Besuche von Familienangehörigen und Verwandten finden relativ häufig außerhalb des Wohnortes statt, insbesondere Bewohner der Umlandgemeinden suchen hierfür häufig eine andere Stadt auf.

Abbildung 88: Zielorte von Aktivitäten (WMR Düsseldorf)

„Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie bzw. andere Haushaltsmitglieder diesen (vornehmlich) in Ihrem Ortsteil nachgehen, ob Sie hierzu in einen anderen Ortsteil Ihres Ortes oder in einen anderen Ort fahren.“



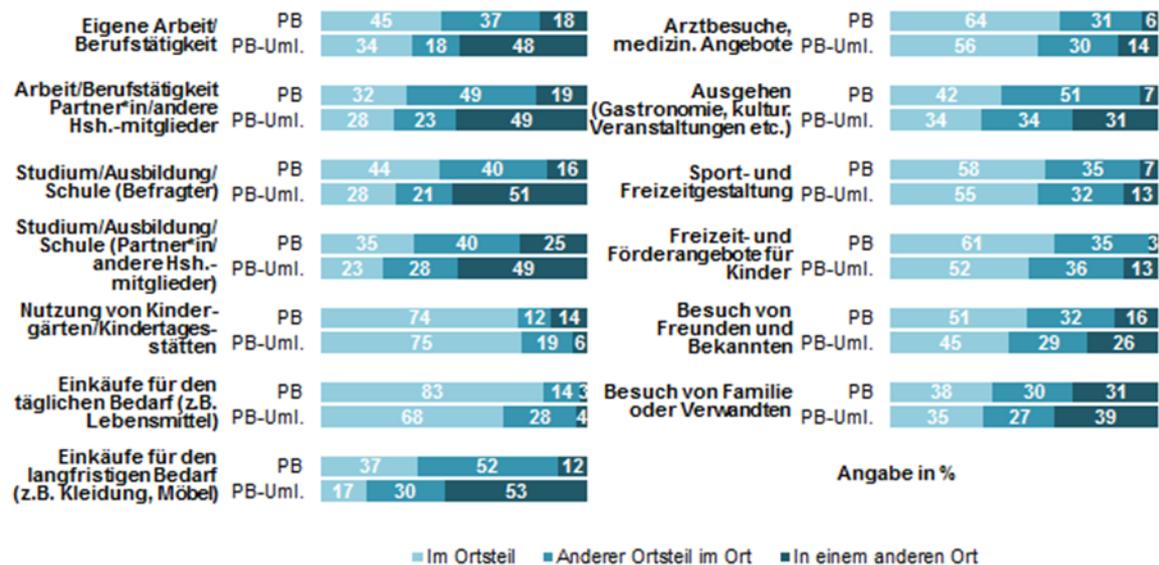
Insgesamt zeigt sich damit, dass insbesondere Bewohner der Kernstadt Düsseldorf an ihrem Wohnstandort einer deutlichen Mehrzahl der aufgeführten Tätigkeiten nachgehen. Bewohner der Umlandgemeinden sind relativ häufig Berufs- oder Bildungspendler, welche insbesondere Besorgungen für den langfristigen Bedarf sowie Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen an anderen Orten (hier v. a. Düsseldorf) erledigen/aufsuchen.

## 6.4.2 Region Paderborn

Ähnlich wie in Düsseldorf zeigt sich, dass Bewohner der Kernstadt der eigenen Erwerbstätigkeit mit deutlicher Mehrheit innerhalb der Stadt Paderborn nachgehen. Ähnliches gilt für die Erwerbstätigkeit des Partners bzw. der Partnerin. Auch Aktivitäten wie Studium/Ausbildung/Schule und Einkäufe für den täglichen Bedarf wird häufig in der eigenen Stadt nachgegangen. Anders sieht es bei den Bewohnern der Umlandgemeinden aus. Hier spielen sich die aufgeführten Aktivitäten von ungefähr jedem Zweiten in einem anderen Ort ab, und zwar zumeist in Paderborn. Bewohner von Paderborner Umlandgemeinden gehen häufig in einer anderen Stadt aus – eben v. a. Paderborn. Bei der Betreuung von Kindern vor Schulpflicht zeigt sich, dass diese – sowohl bei Bewohnern der Kernstadt als auch bei Bewohnern von Umlandgemeinden – vornehmlich im Wohnort wahrgenommen wird.

**Abbildung 89: Zielorte von Aktivitäten (WMR Paderborn)**

„Bitte sagen Sie mir jeweils, ob Sie bzw. andere Haushaltsmitglieder diesen (vornehmlich) in Ihrem Ortsteil nachgehen, ob Sie hierzu in einen anderen Ortsteil Ihres Ortes oder in einen anderen Ort fahren.“



## 6.5. Wohnwünsche

*Handlungsleitend für die vorliegende Untersuchung ist insbesondere die Frage, welche wohnungspolitischen Mittel für Land und Kommunen geeignet sein können, um die Attraktivität von Umlandkommunen als mögliche Ausweichstandorte zu steigern. Die Untersuchung der Fort- und Zuzugsmotive hat gezeigt, dass eine Umlandkommune häufig deshalb gewählt wird, weil dort ein Wohnungsangebot gefunden wurde, das den eigenen Anforderungen entspricht. Attraktivitätsmaßnahmen zum Wohnstandort setzen also voraus, dass eine hohe Nachfragegerechtigkeit des Wohnungsbestands gewährleistet ist. Um dies dauerhaft zu sichern, hilft die Kenntnis der Wohnwünsche einzelner Zielgruppen, welche nachfolgend behandelt werden.*

*Vergleichsweise viele im Düsseldorfer Raum einschließlich der Kernstadt wünschen sich eine Veränderung der Wohnsituation. Im Umland möchte man verstärkt ins Eigenheim ziehen, in der Kernstadt eher in eine (andere) Mietwohnung. Dementsprechend ist die Wunschwohnfläche bei Umlandbewohnern auch deutlich größer als in der Kernstadt und die absolute Zahlungsbereitschaft zwar gleichfalls höher, allerdings nicht die Zahlungsbereitschaft pro Quadratmeter. Insbesondere in der Kernstadt zeigt sich im Vergleich zu aktuellen Bestandsmieten eine deutlich geringere Zahlungsbereitschaft.*

*In Raum Paderborn wünschen sich etwas weniger Befragte als in Düsseldorf eine Optimierung, wenngleich es im Paderborner Umland ein gleich hoher Anteil ist wie im Düsseldorfer Umland. In der Kernstadt werden vorrangig mittelgroße Wohnungen präferiert, während im Umland häufig Wohnflächen über 140 qm nachgefragt würden. Anders als in der Wohnungsmarktregion gibt es zwischen Kernstadt und Umland bezüglich der Zahlungsbereitschaft nur vergleichsweise geringe Unterschiede.*

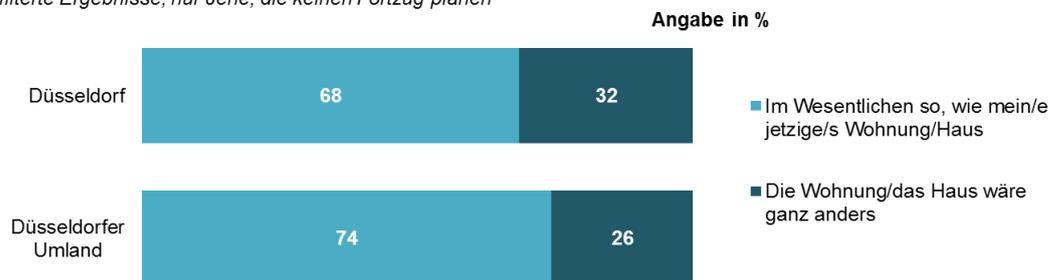
### 6.5.1 Region Düsseldorf

Jeder Vierte, der in das Umland gezogen ist, und jeder Dritte, der in die Stadt Düsseldorf gezogen ist, konstatiert, dass die Wunschwohnung/das Wunschhaus ganz anders wäre als die/das aktuell bewohnte.

**Abbildung 90: Optimierung der Wohnung (WMR Düsseldorf)**

„Stellen Sie sich bitte einmal vor, Sie würden umziehen und hätten die Möglichkeit, eine Wohnung oder ein Haus ganz nach Ihren Wünschen im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten zu gestalten: wie würde diese(s) aussehen?“

Gefilterte Ergebnisse, nur Jene, die keinen Fortzug planen



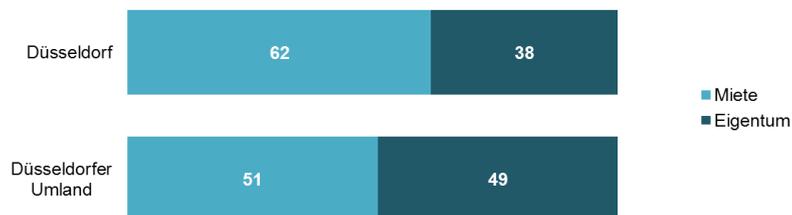
Ein hoher Veränderungswunsch resultiert hierbei bei den Singles/Paaren unter 30 Jahren und bei Mehrpersonenhaushalten (jeweils 35 %; betrifft v. a. jeweils Anspruchsvolle mit über 40 %) und der geringste bei Familien (23 %, betrifft v. a. bescheidene Familien, hier sind es weniger als 10 %).

Insgesamt möchten die Befragten zumeist gerne zur Miete wohnen, allerdings liegt der Eigentumswunsch unter Düsseldorfern bei knapp 40 %, im Umland bei knapp 50 %. Düsseldorfern würden zumeist gerne in einer Etagenwohnung leben, im Umland besteht auch ein gesteigertes Interesse an einem eigenen Haus.

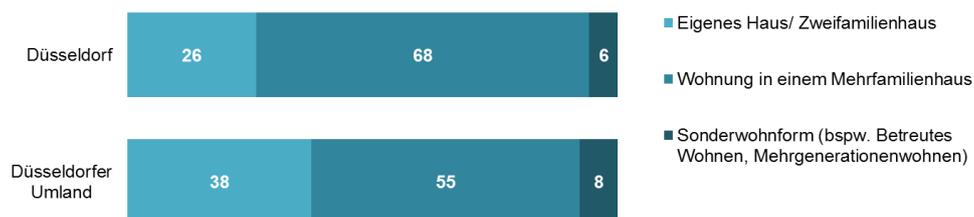
**Abbildung 91: Wunschwohnverhältnis und Wunschwohnungstyp (WMR Düsseldorf)**

„Möchten Sie dann zur Miete oder im Eigentum wohnen?“

Angabe in %



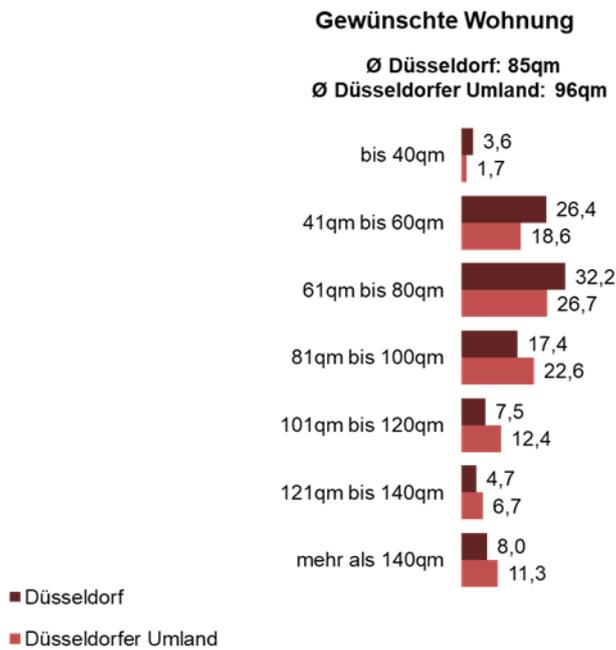
„In welchem Haus-/Wohnungstyp würden Sie wohnen?“



Es zeigt sich, dass über 80 Prozent der unter 30-Jährigen zur Miete und in einem Mehrfamilienhaus wohnen möchten. Bei den Familien sind es jeweils weniger als 50 Prozent. Insbesondere anspruchsvolle Familien möchten im Eigentum leben (70 %), insbesondere im eigenen Einfamilienhaus. Bei den ab 65-Jährigen fällt auf, dass mehr als jeder Siebte in einer Sonderwohnform (insbes. altersgerechtes Wohnen) leben möchte. Dies gilt v. a. für bescheidene Senioren, von denen sich mehr als jeder Vierte eine Sonderwohnform wünscht.

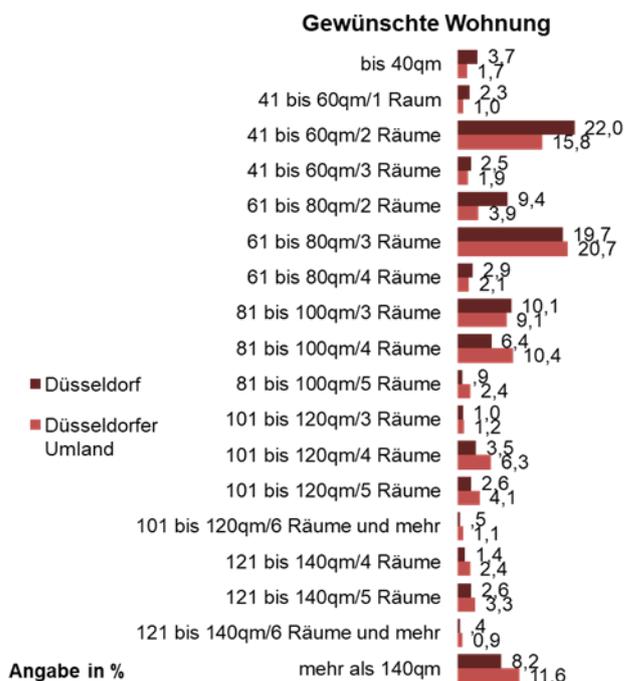
In Düsseldorf werden am häufigsten Wohnungen zwischen 61 qm bis 80 qm, gefolgt von Wohnungen zwischen 41 bis 60 qm gewünscht, im Umland deutlich häufiger größere Wohnungen über 80 qm.

Abbildung 92: Gewünschte Wohnungsgröße (WMR Düsseldorf)



Bildet man durch Konkretisierung eines gewünschten Grundrisses aus Wohnungsgröße und Zimmerzahl einen sogenannten Wohnungstyp, so zeigt sich, dass im Vergleich zum Umland in Düsseldorf v. a. Wohnungen zwischen 41 bis 60 qm mit zwei Räumen besonders häufig bevorzugt werden, im Umland häufig Wohnungen zwischen 61 bis 80 qm bzw. 81 bis 100 qm mit vier Räumen, zwischen 101 bis 120 qm mit vier oder fünf Räumen oder ab 140 qm.

Abbildung 93: Wunschwohnungstyp (WMR Düsseldorf)

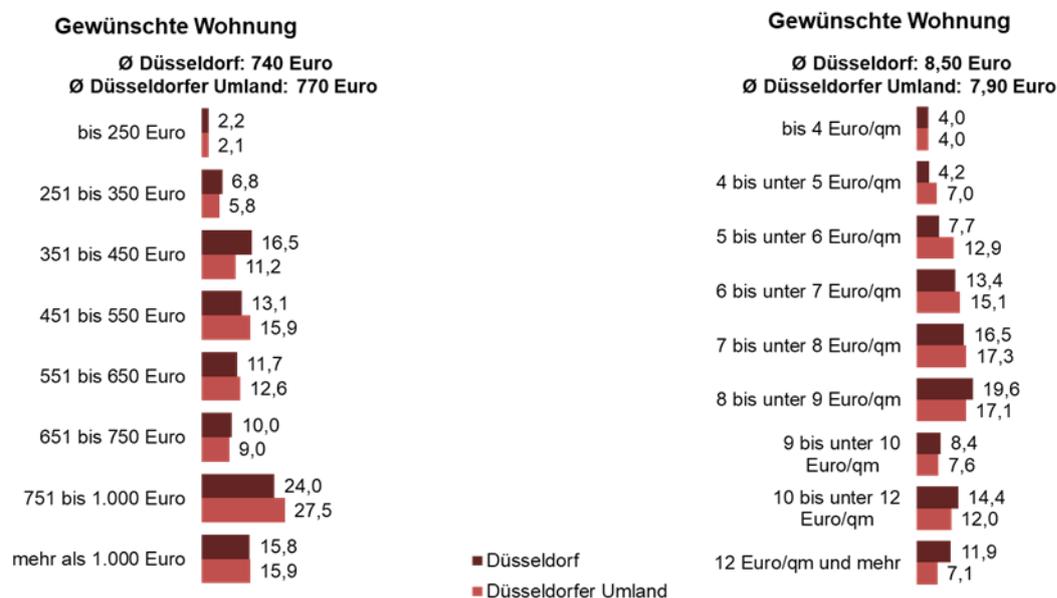


Differenziert nach Haushaltstyp zeigt sich, dass unter 30-jährige Singles/Paare und (insbes. Kommunikative) auch Singles/Paare ab 65 häufig Wohnungen zwischen 41 bis 60 qm mit 2 Räumen bevorzugen. Bei Konsolidierern sind es häufig Wohnungen zwischen 61 bis 80 qm mit 3 Räumen. Familien und Mehrpersonenhaushalte bevorzugen Wohnungen ab 100 qm (insbes. Anspruchsvolle).

Insgesamt würde man im Düsseldorfer Umland mit 780 Euro sogar eine höhere Miete zahlen als in Düsseldorf. Dies liegt daran, dass im Umland sehr große Wohnungen gewünscht werden. Denn pro qm ist die Zahlungsbereitschaft der Umlandbewohner mit 7,90 Euro deutlich niedriger als in Düsseldorf.

Interessant ist an dieser Stelle der Vergleich mit den momentanen Bestandsmieten. Während diese mit ca. 8,20 Euro/qm im Düsseldorfer Umland nur leicht über der Zahlungsbereitschaft liegen, beläuft sich die Differenz in Düsseldorf auf mehr als 2,50 Euro/qm (Bestandsmieten Düsseldorf 2018: 11,10 Euro/qm).

**Abbildung 94: Belastung für die Wunschwohnung (WMR Düsseldorf)**



Angabe in %

Die niedrigste Gesamtmiete/-belastung würden in Düsseldorf mit ca. 580 Euro Singles/Paare unter 30 Jahren in Kauf nehmen (ca. 8,30 €/qm) und die höchste Familien mit 910 Euro (ca. 9,20 €/qm).

Im Umland zeigen ebenfalls Jüngere mit einer Zahlungsbereitschaft für die Gesamtmiete von 570 Euro (7,80 €/qm) die geringste und Familien mit 900 Euro gesamt bzw. 8,20 €/qm die höchste Zahlungsbereitschaft.

Nach Wohnkonzepten differenziert ergibt sich die höchste Zahlungsbereitschaft bei Anspruchsvollen (in der Stadt Düsseldorf 9,10 €/qm, im Umland 8,50 €/qm) und die geringste bei Funktionalen (in der Stadt Düsseldorf 7,80 €/qm, im Umland 7,10 €/qm).

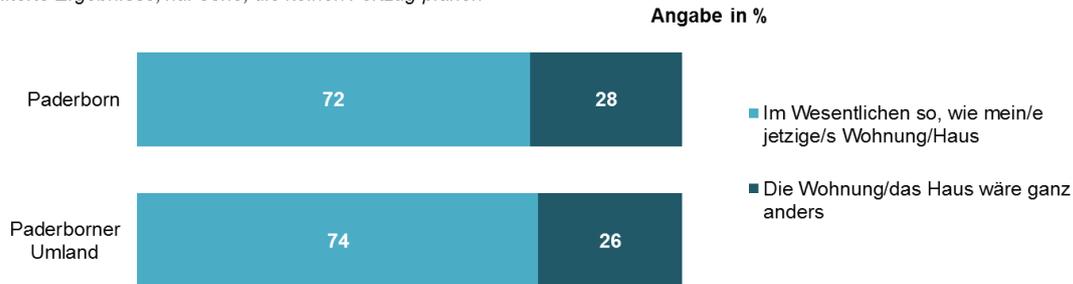
## 6.5.2 Region Paderborn

Jeweils ca. ein Viertel der Paderborner und der Bewohner von Umlandgemeinden konstatieren, dass die Wunschwohnung ganz anders als momentan wäre.

**Abbildung 95: Optimierung der Wohnung (WMR Paderborn)**

*„Stellen Sie sich bitte einmal vor, Sie würden umziehen und hätten die Möglichkeit, eine Wohnung oder ein Haus ganz nach Ihren Wünschen im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten zu gestalten: wie würde diese(s) aussehen?“*

*Gefilterte Ergebnisse, nur Jene, die keinen Fortzug planen*



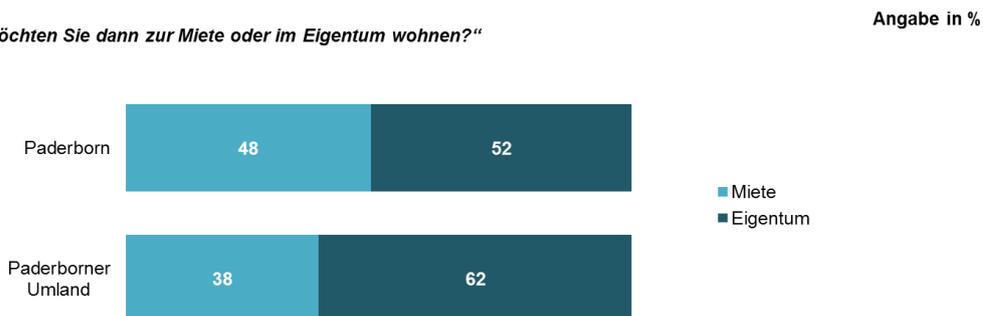
Anders als in der Region Düsseldorf resultiert in der Region Paderborn mit ca. 50 Prozent der höchste Veränderungswunsch bei den 30- bis 44-jährigen Singles/Paaren (betrifft insbes. Anspruchsvolle). Die geringsten generellen Veränderungswünsche ergeben sich für Familien und Singles/Paare ab 65 Jahren (insbesondere Bescheidene).

Wird in Paderborn die momentane Wohnsituation der gewünschten gegenübergestellt, so zeigt sich, dass momentan rd. 56 % zur Miete wohnen (demnach 44 %) im Eigentum. Demgegenüber würden – vor dem Hintergrund der finanziellen Möglichkeiten – 51 % gerne im Eigentum wohnen.

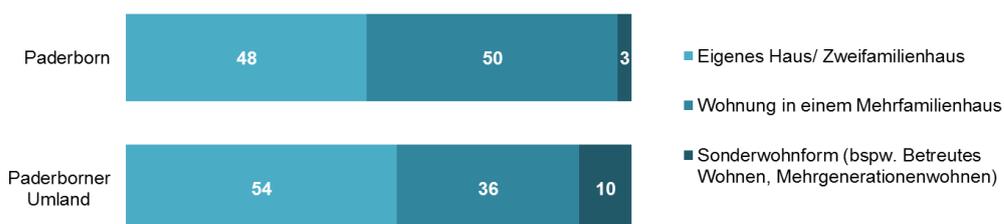
Bei den Bewohnern von Paderborner Umlandgemeinden stimmen bzgl. der Wohnform Soll und Ist ungefähr überein. 59 % wohnen aktuell im Eigentum, 61 % wollen im Eigentum wohnen. Auffallend ist überdies, dass beinahe jeder Zehnte gerne in einer Sonderwohnform wohnen möchte.

**Abbildung 96: Wunschwohnverhältnis und Wunschwohnungstyp (WMR Paderborn)**

*„Möchten Sie dann zur Miete oder im Eigentum wohnen?“*



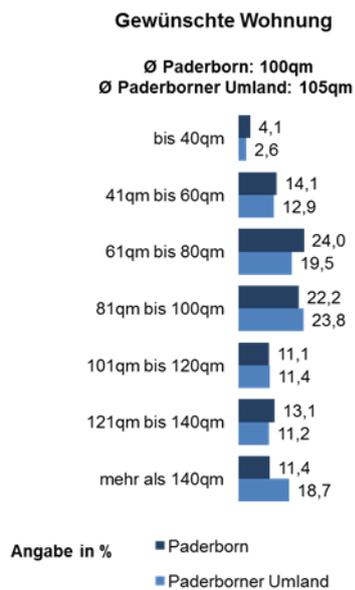
*„In welchem Haus-/Wohnungstyp würden Sie wohnen?“*



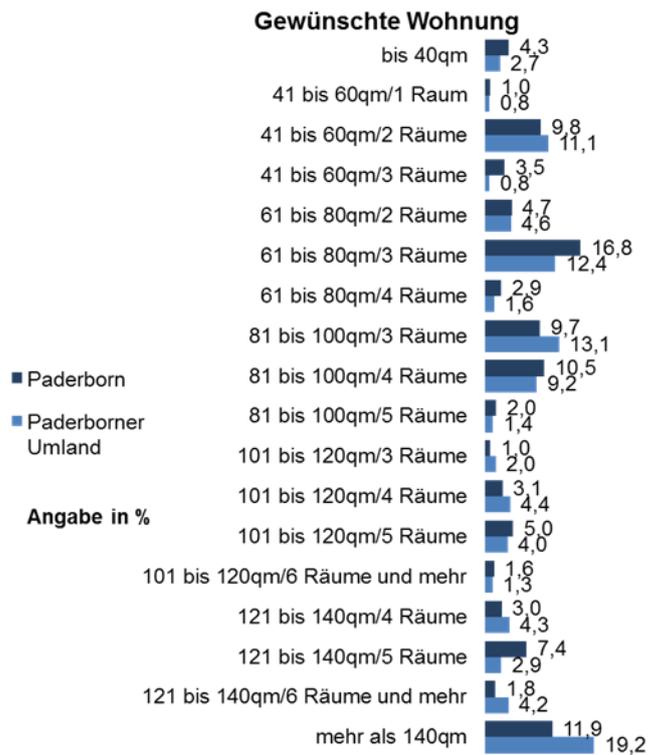
Der mit Abstand geringste Wunsch nach Wohneigentum ergibt sich hierbei mit 80 Prozent bei Singles/Paaren unter 30 Jahren. Auffällig ist weiterhin, dass bei den ab 45-jährigen Singles und Paaren – jeweils ca. zwei Drittel der Befragten geben dies an (v. a. Häusliche und Anspruchsvolle) – ein noch höherer Eigentumswunsch besteht als bei Familien.

In Paderborn werden Wohnungen zwischen 61 und 100 qm stark nachgefragt, im Umland auch häufig Häuser ab 140 qm.

**Abbildung 97: Größe der Wunschwohnung (WMR Paderborn)**

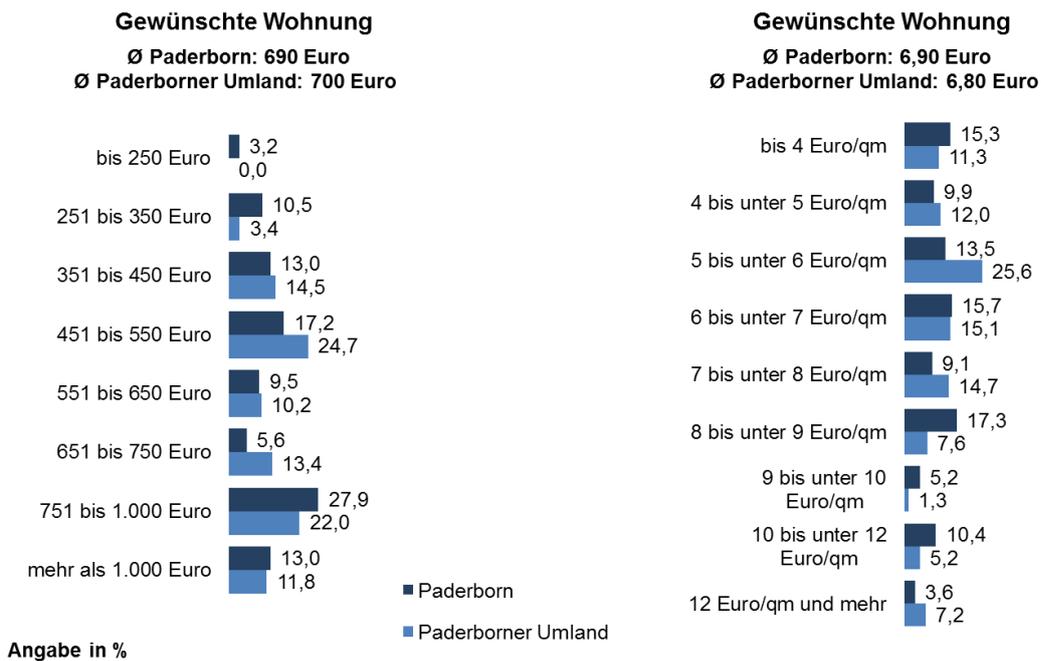


Werden nun aus der Wohnungsgröße und der Raumzahl Wohnungstypen gebildet, so zeigt sich, dass sowohl in Paderborn als auch im Umland v. a. Wohnungen zwischen 61 bis 80 qm mit drei Räumen, zwischen 81 und 100 qm mit drei oder vier Räumen oder ab 140 qm häufig bevorzugt werden, Letzteres trifft, wie dargestellt, besonders häufig auf das Umland zu.

**Abbildung 98: Wunschwohnungstyp (WMR Paderborn)**


Ähnlich wie in Düsseldorf fällt auf, dass Singles/Paare unter 30 Jahren (insbes. Kommunikative) und Ältere ab 65 Jahren (insbes. Konventionelle und Häusliche) häufig Wohnungen zwischen 40 und 60 qm mit zwei Räumen bevorzugen. Bei Familien und Mehrpersonenhaushalten sind es v. a. Wohnungen bzw. Häuser ab 120 qm. Hohe Wohnflächenanforderungen haben hier v. a. Anspruchsvolle und Häusliche.

Werden die Zahlungsbereitschaften gegenübergestellt, so ergeben sich bei den Zahlungsbereitschaften kaum Unterschiede zwischen Bewohnern der Stadt und des Umlandes.

**Abbildung 99: Zahlungsbereitschaften für die Wunschwohnung (WMR Paderborn)**


Die geringste Zahlungsbereitschaft insgesamt resultiert wiederum bei Singles/Paaren unter 30 Jahren. Die höchsten Zahlungsbereitschaften gesamt ergeben sich demgegenüber bei Konsolidierern mit 780 Euro und Familien.

## 7. Baustein 4: Fazit, Handlungsrelevanz, -felder und -optionen

Bevor im Fazit zusammenfassend auf die fünf forschungsleitenden Fragestellungen dieser Studie eingegangen wird, werden zunächst zwei begleitende Fragestellungen behandelt, und zwar, wie sich vermeintliche Widersprüche in den Befragungsergebnissen erklären lassen, und darüber hinaus, in welchem Zusammenhang einzelne Faktoren der Wohnstandortwahl stehen. Inwieweit können bspw. Stärken Schwächen kompensieren? Wo sollte der Handlungsschwerpunkt vor Ort liegen?

Die Attraktivität einer Kommune als Wohnstandort ist das Resultat eines komplexen Geflechts vielfältiger Faktoren. Die geografischen, sozialen, ökonomischen und infrastrukturellen Gegebenheiten eines Wohnstandorts prägen dessen Wahrnehmung. Diese wiederum ist in hohem Maße subjektiv und damit abhängig von den Ansprüchen und Vorstellungen der hiesigen Bewohner oder potenziellen Zuzügler. Diese können durchaus variieren. Was den Kommunikativen/Anspruchsvollen/Häuslichen als Vorzug gilt, erscheint für Menschen in anderen Lebensphasen oder mit anderen Werthaltungen als lästiges Manko. Die Ergebnisse der Befragung haben beispielsweise gezeigt, dass vielfältige Lifestyle-Angebote insgesamt als wichtige Attraktivitätsfaktoren anzusehen sind, dies aber nicht gleichermaßen für alle Lebensstil- und Altersgruppen gilt. Um zielgerichtete Ansätze zur Attraktivitätssteigerung abzuleiten, die über Allgemeinplätze hinausgehen, kommt man nicht umhin, sich mit den konkreten Gegebenheiten an einzelnen Standorten sowie mit den Besonderheiten der jeweils ansässigen Bevölkerung zu befassen. Zu beachten ist dabei, dass weder die Standorte selbst noch deren Bevölkerung als „homogene Gebilde“ anzusehen sind. Diese Heterogenität hat mitunter zur Folge, dass die Befragung der Wohnbevölkerung teils Ergebnisse zutage fördert, die oberflächlich betrachtet scheinbar widersprüchlich sind. So kommt es durchaus vor, dass bestimmte Merkmale eines Standortes sowohl häufige Zu- als auch Fortzugsgründe darstellen. Wenn beispielsweise die Nähe zum Arbeitsplatz in einer Kommune als Zuzugs- und Fortzugsgrund auffällt, dann liegt dies nicht in inkonsistentem Antwortverhalten der Befragten begründet, sondern ist vielmehr Indiz für räumlich divergierende Verkehrsanbindungen innerhalb einer Kommune. Die Verflechtung der Kommunen Neuss und Kaarst bietet ebenfalls ein Beispiel für derartige Scheinwidersprüche. Die Ergebnisse zeigen etwa, dass in Neuss das Fehlen von freizeitorientierten Infrastrukturen ein häufiges Fortzugsmotiv darstellt. Vgl. hohe Wanderungsverluste gehen an Kaarst. Gleichzeitig zeigt sich jedoch für Kaarst, dass jene freizeitorientierten Infrastrukturen zu den Standortschwächen der Kommune zählen. Dieser scheinbare Widerspruch ergibt sich aus der Heterogenität der jeweils wandernden Haushalte: Jene, die von Neuss nach Kaarst wandern, tun dies vornehmlich mit dem Motiv der Eigentumbildung und nicht aufgrund der Freizeitmöglichkeiten.

Bezogen auf Wechselwirkungen zwischen einzelnen Faktoren der Wohnstandortwahl ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Entscheidungsprozess für oder gegen einen Wohnstandort als Abwägungsprozess verschiedener Faktoren zu betrachten ist, welche jeweils in wechselseitigen Beeinflussungs- und teils auch Substitutionsverhältnissen stehen. Dies zeigt sich bereits anhand der Ergebnisse zu den generellen Zu- und Fortzugsmotiven. So spielen beispielsweise Freizeit- und Lifestyleangebote als grundsätzliche Motive eine Rolle für die Wohnstandortwahl, ausschlaggebende Gründe werden aber stark von beruflichen oder Bildungsmotiven dominiert. Zudem zeigen die Ergebnisse auch, dass das Wanderungsverhalten stark von Kompromissabwägungen gekennzeichnet ist. Dies zeigt sich exemplarisch am zuvor beschriebenen „Trade-Off“ zwischen Wohnqualität und Wohnkosten sowie einer Verschlechterung in Bezug auf Pendelstrecken, Freizeitangebote und soziale Anbindung. So können nachteilige Ausstattungen im Bereich des Freizeitangebots durch günstige Verkehrsinfrastrukturen (teilweise) kompensiert werden, wie sich anhand der Umlandkommunen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf zeigt. Die Fragestellung, inwieweit Stärken Schwächen kompensieren können, lässt sich nicht pauschal beantworten, da dies eben von zahlreichen Faktoren abhängt: der (strukturellen) Situation vor Ort, der Bewertung einzelner Merkmale, der Relevanzeinschätzung einzelner Merkmale, der Zielgruppenverteilung vor Ort, der Bewertung und Relevanzeinschätzung einzelner Merkmale durch verschiedene Zielgruppen vor Ort, der künftigen Zielgruppenausrichtung der Kommune etc. In den Umlandgemeinden Paderborns zeigt sich bspw., dass sich für Jüngere bei den Lifestyleangeboten, den gastronomischen Angeboten, der freizeitorientierten Infrastruktur und Verkehrsinfrastrukturen eine hohe bzw. überdurchschnittliche Handlungsrelevanz ergibt (siehe Kapitel 7.2.2). Anders als

in der Region Düsseldorf resultiert demnach, dass ein Zusammenkommen von geringem Freizeitwert und ungünstigen Verkehrsinfrastrukturen sich deutlich auf die Handlungsrelevanz im Bereich des Freizeitwerts auswirkt. Wenn nun bspw. vor Ort intendiert wird, dass die Attraktivität für Jüngere gesteigert werden sollte, dann muss/sollte zumindest die freizeit-/ausgehorientierte Infrastruktur oder die Verkehrsinfrastruktur angegangen werden. Andere – positiv bewertete – Faktoren wie bspw. die Sauberkeit können für Jüngere nur sehr bedingt kompensierend wirken, da dies für Jüngere eben eine geringe Relevanz ausmacht. „Setzt man“ bspw. eher auf Ältere, so könnten Komponenten wie Lifestyleangebote demgegenüber eher vernachlässigt werden. Es ginge dann eher darum, Stärken wie das soziale Umfeld zu stärken.

Zur Analyse solch komplexer Fragestellungen (insbes. wo Handlungsschwerpunkte vor Ort liegen sollten) wurde eine eigene Kennzahl entwickelt, der Handlungsrelevanz-Index. Die entsprechenden Ergebnisse werden nach dem Fazit näher dargestellt (siehe 7.2). Anschließend erfolgt ein Ranking der Handlungsfelder mit entsprechenden Erläuterungen (bspw. zu regionalen Auffälligkeiten, Spezifikationen) und es werden zu einzelnen Handlungsfeldern Handlungsoptionen aufgezeigt (siehe 7.3).

## 7.1. Fazit

Das Land Nordrhein-Westfalen erfährt ein seit Jahren anhaltendes Bevölkerungswachstum sowie eine Zunahme privater Haushalte. Eine genauere Betrachtung zeigt dabei, dass sich diese Entwicklung innerhalb des Bundeslandes zwischen einzelnen Teilräumen durchaus heterogen vollzieht. Wenngleich eine Mehrzahl der Kommunen positive Bevölkerungsentwicklungen aufweisen, so sind es insbesondere urbane Standorte mit hoher Bevölkerungsdichte, die in besonderem Maße von starken Bevölkerungszugewinnen gekennzeichnet sind. Gleichzeitig finden sich auch demografisch stagnierende oder schrumpfende Teilräume.

Eine wesentliche Folge dieser insgesamt zunehmenden Haushaltsentwicklung ist eine teils deutlich gestiegene Wohnraumnachfrage. Für die Wohnungspolitik ergibt sich bei Fortbestehen der aufgezeigten Entwicklung die Herausforderung, das verfügbare Wohnraumangebot bedarfs- und nachfragegerecht auszuweiten. Eine vorausschauende Wohnungspolitik sieht sich dabei bestimmten Unsicherheiten ausgesetzt, denen es hierbei zu begegnen gilt. Für jene Teilräume, deren Aufnahmekapazitäten aufgrund geringer Baulandreserven an Grenzen stoßen, gewinnt die Frage nach der Ausweitung bzw. Verlagerung in umliegende Gemeinden eine zunehmende Bedeutung. Eine Voraussetzung für fundierte politische Entscheidungen in diesem komplexen Handlungsfeld ist die profunde Kenntnis jener Faktoren, die der Entscheidung von Haushalten für oder gegen einen Wohnstandort zugrunde liegen. Die vorliegende Studie liefert einen Beitrag zum Verständnis der Determinanten von Wohnstandortentscheidungen in Nordrhein-Westfalen. Die Erkenntnisinteressen wurden anhand von vier forschungsleitenden Fragestellungen gegliedert:

- **Welche Attraktivitätsmerkmale sind kennzeichnend für stark wachsende Kommunen?**
- **Welche individuellen Entscheidungen stehen hinter dem kommunalen Wanderungsgeschehen?**
- **Wie unterscheiden sich einzelne Bewohner-/Zielgruppen hinsichtlich ihrer Kriterien bei der Wohnstandortwahl?**
- **Welche Attraktivitätsmerkmale sollten Umlandkommunen von Schwarmstädten aufweisen, um als potenzielle Ausweichstandorte bei der Wohnstandortwahl einzelner Zielgruppen in Frage zu kommen?**
- **Und schließlich handlungsanleitend: Auf welche Weise können das Land NRW und die jeweiligen Kommunen die Attraktivität dieser Ausweichstandorte im Umfeld stark wachsender Kommunen erhöhen?**

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Analyse individueller Standortentscheidungen, wobei ein regionaler Fokus auf die Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn gelegt wurde. Für die vorliegende Fragestellung erwiesen sich diese Standorte insbesondere deshalb als in hohem Maße geeignet, da sie

jeweils besonders relevante Markt- und Verflechtungskonstellationen abbilden. Während die Wohnungsmarktregion Düsseldorf gekennzeichnet ist durch eine wachsende Kernstadt, deren Umlandgemeinden ihrerseits stark angespannte Wohnungsmärkte aufweisen, konzentriert sich in der Wohnungsmarktregion Paderborn der Bevölkerungszuwachs vor allem auf die Kernstadt Paderborn. Die umliegenden Kommunen weisen eher entspannte Wohnungsmärkte auf, wobei die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. Aus einer tiefergehenden Fallstudienanalyse konnten Schlussfolgerungen gezogen werden, die auch auf andere Standorte in Nordrhein-Westfalen anwendbar sind.

Die Meta-Analyse der einschlägigen Forschungsliteratur bestätigt bundesweit den Trend zur (Re-)Urbanisierung. Insbesondere jüngere Zielgruppen ziehen vermehrt in urbane Standorte, Auslöser hierfür sind zumeist bildungs- bzw. ausbildungsbezogene Ereignisse. Damit einher geht eine vermehrte Nachfrage insbesondere in jenen Segmenten des Wohnungsmarkts, die für diese Zielgruppen „typisch“ sind. Häufig handelt es sich um kleinere (Miet-)Wohnungen im niedrigen Preissegment, je nach Milieu werden auch höherpreisige Wohnformen nachgefragt. Hierdurch entstehen Versorgungslücken, von denen insbesondere einkommensschwächere Haushalte vermehrt betroffen sind. Vor allem für Familien wird es zunehmend schwierig, adäquaten Wohnraum an urbanen Standorten zu finden. Eine Folge dieser Entwicklung ist das „Überschwappen“ der Wohnungsnachfrage auf die Kommunen im Umfeld dieser Kernstädte.

Die Kernstädte schneiden zwar bei sozioökonomischen Parametern im jeweils regionalen Vergleich „unterdurchschnittlich“ ab – im Sinne eines vglw. niedrigen Kaufkraftindex pro Haushalt und einer vglw. hohen Arbeitslosenquote. Dennoch wird die Attraktivität durch hohe Wanderungssalden, ein starkes Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren, ein starkes prognostiziertes Bevölkerungswachstum und einen hohen Pendlersaldo deutlich.

Die Untersuchung der kommunalen Wanderungsdaten für das Land Nordrhein-Westfalen zeigt, dass nahezu alle Kommunen Wanderungsgewinne erzielen. Leichte Wanderungsverluste entfallen auf die Gemeinden im östlichen und südlichen NRW. Hier sind v. a. die Verluste in den Regionen Ostwestfalen-Lippe und im Großraum Sauerland auffällig.

Diese landesweite Gesamttendenz findet sich auch in den Ergebnissen für die beiden Wohnungsmarktregionen Paderborn und Düsseldorf wieder. Innerhalb ihrer jeweiligen Region dominieren die beiden großen Kernstädte das Wanderungsgeschehen. Beide Kernstädte verlieren überwiegend Einwohner durch Familienwanderungen, gefolgt von Wanderungsverlusten in den beiden ältesten Kohorten. Auffallend ist der hohe Wanderungsgewinn in der Stadt Paderborn in der Kohorte der ausbildungsmotivierten Wanderungen, der per Saldo noch vor der Stadt Düsseldorf liegt. Als Erklärung für dieses Ergebnis erscheint eine gewisse Alternativlosigkeit der regionalen Wahl des Ausbildungsplatzes plausibel. Einwohner aus Düsseldorf können demgegenüber auf ein breiteres Angebot zurückgreifen. Ebenfalls unterschiedlich ist das Wanderungsverhalten in der Gruppe der Berufseinstiegswanderer zwischen 25 und unter 30 Jahren. Auch hier erzielt Paderborn einen positiven Wanderungssaldo, während Düsseldorf aus den Wanderungsbeziehungen zu den Nachbargemeinden einen deutlich negativen Saldo aufweist.

Die Analyse von Wanderungsdaten sowie die Literatur- und Metaanalyse bieten einen wichtigen Überblick zum Kontext und der Struktur von Wanderungen in den untersuchten Wohnungsmarktregionen. Die dezidierte Beantwortung der forschungsleitenden Fragestellungen setzt jedoch die Kenntnis individueller Einschätzungen und Motivlagen voraus, welche im Rahmen der durchgeführten Befragung erfasst wurden. Resümierend sollen im Folgenden zunächst die forschungsleitenden Fragestellungen der Studie aufgegriffen und in der Gesamtschau der Ergebnisse behandelt werden.

- **Welche Attraktivitätsmerkmale sind kennzeichnend für stark wachsende Kommunen?**

Die InWIS-Wohnlagenbewertung verdeutlicht zunächst, dass die infrastrukturelle Versorgung in den analysierten Bereichen in der Kernstadt Düsseldorf erwartungsgemäß als noch besser einzustufen ist als in den Umlandgemeinden. Jedoch ist diese im NRW-Vergleich in den westlichen Kommunen des Düsseldorfer Umlandes im NRW-Vergleich durchaus positiv (Meerbusch, Kaarst, Neuss, Dormagen). In den östlichen Kommunen (Ratingen, Mettmann, Erkrath, Hilden, Langenfeld und zusätzlich Monheim) legt die Wohnlagenbewertung demgegenüber Versorgungslücken offen. Deutlich anders sieht es in der Region Paderborn aus. Während die Kernstadt infrastrukturell sehr gut abschneidet, zählen die Umlandgemeinden zu den im gesamten NRW am schlechtesten bewerteten Kommunen.

Bei der Befragung zeigt sich in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf, dass Bewohner der Kernstadt Düsseldorf der Verfügbarkeit von „freizeitorientierten“ Infrastrukturen (Lifestyleangebote, Gastronomie, kulturelle Angebote) einen hohen Wert beimessen. Dabei besteht eine hohe „Passgenauigkeit“ (Matching) im Abgleich von Anspruch und (wahrgenommener) Wirklichkeit mit diesen Merkmalen. Damit gelten diese Angebote häufig als Kernelemente der Attraktivität der Stadt Düsseldorf. Auch die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf weist ein hohes Matching auf. Diese Merkmale stehen im engen Zusammenhang mit der wahrgenommenen Lebensqualität in Düsseldorf. Dies schlägt sich auch in der hohen Zufriedenheit mit dem Image/Prestige des Wohnstandortes Düsseldorf nieder. Dies sind auch die wichtigsten Attraktivitätsmerkmale der Kernstadt Düsseldorf, die für (potenzielle) Zuzügler besonders anziehend wirken. Hierzu gesellt sich noch die Erreichbarkeit bzw. Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz, welche darüber hinaus erheblich zur Anziehungskraft Düsseldorfs beiträgt. Demgegenüber werden die Miet- und Immobilienpreise hier als „Manko“ wahrgenommen.

Für die Kernstadt Paderborn zeichnet sich zunächst ein ähnliches Bild ab. Auch hier spielen „freizeitorientierte“ Infrastrukturen (Lifestyle-Angebote, Gastronomie, kulturelle Angebote) eine wichtige Rolle für die Zufriedenheit der Bewohner mit Ihrem Wohnstandort. Ähnlich wie in Düsseldorf werden diese Möglichkeiten als wichtige Merkmale der Attraktivität des Standorts hervorgehoben. Auch hier besteht eine hohe Passgenauigkeit zwischen Anspruch und Wirklichkeit in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten sowie Versorgungsmöglichkeiten. Zudem sind auch landschaftliche Lagequalitäten in Paderborn wichtige Attraktivitätsmerkmale. Im Vergleich innerhalb der Wohnungsmarktregion zeichnen sich Paderborner zudem durch eine hohe Zufriedenheit mit dem Angebot an weiterführenden Schulen und dem Arbeitsplatzangebot aus. Miet- und Immobilienpreise stellen auch hier ein Manko dar, wenngleich dies im Vergleich zu Düsseldorf etwas weniger stark zutrifft. Zudem werden häufig Lärmbelastung und Beeinträchtigungen durch Industrie (z. B. Luftverschmutzung) als Problem benannt.

Trotz des deutlichen Größenunterschieds der beiden Kernstädte ist diesen zudem gemein, dass ihre Bewohner in offenen Fragen auffallend häufig hervorheben, es sei für die Lebensqualität wichtig, dass es sich um überschaubare Städte handele, die dennoch Großstädte seien.

Als „gemeinsamer Nenner“ lassen sich damit die folgenden Attraktivitätsmerkmale festhalten:

- Vorhandensein von Freizeitangeboten, Lifestyleangeboten, Gastronomie- und Kulturangeboten
- Gute Versorgungsmöglichkeiten sowohl für den kurzfristigen, aber insbesondere auch für den langfristigen Bedarf
- Angebot an Arbeitsplätzen sowie deren Erreichbarkeit
- Das Angebot an Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten, insbesondere auch an weiterführenden Schulen
- „Überschaubarkeit“ des Standortes trotz hoher Urbanität

- **Welche individuellen Entscheidungen stehen hinter dem kommunalen Wanderungsgeschehen?**

Mit der Attraktivität der Wohnstandorte hängt auch die Zu- und Fortzugsbereitschaft zusammen. In Bezug auf die beiden Kernstädte Düsseldorf und Paderborn erweisen sich die Nähe zum Arbeitsplatz, persönliche Gründe (etwa familiäre oder partnerschaftliche Gründe) sowie die Nähe zum Ausbildungsplatz bzw. zur Hochschule als die drei wichtigsten Gründe für den Zuzug an den aktuellen Standort, d. h. als die primären Pull-Faktoren. Aspekte wie Freizeitmöglichkeiten und das Image des Standortes sind indes für die Attraktivität und Lebensqualität von Bedeutung. Als Zuzugsmotive spielen diese eher eine generelle Rolle, zählen jedoch im Vergleich zu erstgenannten Motiven nicht zu den ausschlaggebenden Hauptgründen. Ebenfalls typisch für den Zuzug in die Kernstädte ist, dass diejenigen, die nach Düsseldorf oder Paderborn gezogen sind, häufig auch ausschließlich und bewusst dort nach Wohnungen gesucht haben.

Für den Zuzug in eine Umlandgemeinde bestehen zum Teil Unterschiede zwischen den beiden Wohnungsmarktregionen. Im Düsseldorfer Umland sind die zuvor genannten Pull-Faktoren zwar ebenfalls relevant, allerdings spielen im Vergleich die Themen Mietpreise und Immobilienpreise eine wesentlichere Rolle. In der Wohnungsmarktregion Paderborn tritt neben Faktoren wie günstige Mietpreise zudem die Wohnlage deutlich prominenter in Erscheinung. In beiden Fällen zeigt sich, dass zu den Hauptgründen für einen Zuzug in eine Umlandgemeinde auffallend häufig ausgesagt wird, eben dort ein passendes Angebot gefunden zu haben. Zugezogene in Umlandgemeinden beider Wohnungsmarktregionen haben zumeist auch an anderen Standorten nach Wohnungen gesucht. Insgesamt sind Zugezogene beider Regionen mit ihrer Wahl zufrieden, dennoch stellt der Zuzug in eine Umlandgemeinde in beiden Regionen häufig eine „Option unter mehreren“ dar.

Während also die Kernstädte Düsseldorf und Paderborn ähnliche Profile bezüglich ihrer Pull-Faktoren aufweisen, bestehen jedoch Unterschiede in Bezug auf die Frage, warum man einen Fortzug plant. Wesentliche Push-Faktoren der Kernstadt Düsseldorf sind insbesondere die Miet- und Immobilienpreise. In der Kernstadt Paderborn spielen diese Faktoren zwar ebenfalls eine Rolle, doch treten sie weitaus weniger prominent in Erscheinung. Hier sind es vielmehr persönliche oder berufliche Gründe, die einen Fortzug bedingen. Push-Faktoren der Umlandgemeinden sind in beiden Fällen häufig ebenfalls persönliche Gründe, auch fehlende Infrastrukturen tragen zu einem Fortzug bei. Im Umland Paderborns zeigt sich ein wesentlicher Effekt der dortigen Altersstruktur: Hier spielen altersbezogene Gründe und damit der Bedarf an entsprechenden Wohnformen eine wichtige Rolle für den Fortzug.

Zusammenfassend kann damit Folgendes festgehalten werden:

- Ausschlaggebend für den Zuzug in die Kernstädte sind berufliche oder bildungsmotivierte Gründe. Lifestyle-, Freizeit- und Kulturangebote sind dabei zusätzliche positive Erwägungsgründe.
- Der Zuzug in Kernstädte erfolgt in der Regel gezielt, d. h., man hat häufig ausschließlich dort nach Wohnraum gesucht.
- Ausschlaggebend für den Zuzug in Umlandgemeinden ist oftmals, dass dort ein passendes Angebot gefunden wurde. Damit im Zusammenhang stehen häufig preisliche Erwägungen, flankiert durch attraktive Wohnlagen.
- Zuzug in Umlandgemeinden erfolgt weniger standortbezogen, man sucht i. d. R. an unterschiedlichen Wohnstandorten und entscheidet sich für jenen Standort, an dem ein passendes Angebot gefunden wird.
- Düsseldorf wird v. a. aufgrund hoher Wohnkosten verlassen, in Paderborn sind es insbesondere persönliche und berufliche Gründe (Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz).
- Der Fortzug aus Düsseldorfer Umlandgemeinden erfolgt häufig aufgrund der Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz, jedoch auch wegen mangelnder Freizeit- und Lifestyleangebote. Bei Paderborner Umlandgemeinden werden auch häufig alters-/gesundheitsbedingte Motive genannt.

- **Wie unterscheiden sich einzelne Bewohner-/Zielgruppen hinsichtlich ihrer Kriterien bei der Wohnstandortwahl?**

Bei Düsseldorf handelt es sich bekanntermaßen um eine in Bezug auf die Altersstruktur vergleichsweise junge Stadt, was insbesondere auf den Zuzug junger Zielgruppen zurückzuführen ist. Gerade kommunikative, anspruchsvolle, aber auch häusliche Milieus ziehen in jungen Jahren vermehrt nach Düsseldorf. Diese ziehen vornehmlich aufgrund der Nähe zum Ausbildungsplatz/zur Hochschule (v. a. Kommunikative), dem Image/Prestige (v. a. Kommunikative und Anspruchsvolle), dem Lifestyleangebot (v. a. Kommunikative) und der Verkehrsinfrastrukturen (v. a. Anspruchsvolle) nach Düsseldorf. In der Altersgruppe zwischen 30 bis 44 Jahren spielt primär die Nähe zum Arbeitsplatz eine Rolle für den Zuzug nach Düsseldorf (v. a. Anspruchsvolle, Häusliche), gefolgt von einer guten Wohnlage (v. a. Anspruchsvolle), der Zentralität der neuen Wohnung (v. a. Kommunikative) sowie persönlichen Gründen. Dies ändert sich mit zunehmendem Alter, ab 45 Jahren gewinnen gute Verkehrsinfrastrukturen (v. a. Anspruchsvolle, Konventionelle), ein gutes soziales Wohnumfeld und insbesondere das Thema medizinische Infrastruktur (v. a. Konventionelle) an Bedeutung. Hinzu kommt eine gute Wohnlage (v. a. Konventionelle) und das Ambiente der Wohngegend (v. a. Anspruchsvolle, Konventionelle). Letzteres spielt für Düsseldorfer Best Ager (über 65-Jährige) neben der medizinischen Infrastruktur eine gesteigerte Rolle (v. a. Konventionelle), ebenso wie gute Einzelhandelsinfrastrukturen (v. a. Konventionelle). Einen Fortzug aus Düsseldorf planen insgesamt gesehen häufig Anspruchsvolle mittlerer Altersgruppen. Dabei möchten junge Haushalte vornehmlich aufgrund der Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz bzw. zur Hochschule und der Miet- und Immobilienpreise fortziehen. In mittleren Altersgruppen werden häufig Umweltbelastungen, die Wohnlage, das soziale Umfeld und mangelnde Sauberkeit im Wohnumfeld als Gründe genannt. Bei den Familien dominieren als Fortzugsgründe – neben der Nähe zum Arbeitsplatz – der Umzug in Wohneigentum und damit zusammenhängend der Umstand, dass in Düsseldorf kein (auch preislich) angemessenes Objekt gefunden wurde. Darüber hinaus werden auch die Wohnlage und das soziale Umfeld vglw. häufig angeführt. Bei älteren Singles/Paaren dominieren als Fortzugsgründe gesundheitliche bzw. altersbezogene Gründe und Umweltbelastungen am momentanen Wohnstandort.

Die Düsseldorfer Umlandgemeinden zeichnen sich durch einen deutlich höheren Altersschnitt aus. Zuzug erfahren die Umlandgemeinden vor allem durch Familien, wobei kommunikative/anspruchsvolle/häusliche Milieus unter den Zugezogenen dominieren. Diese nennen häufig soziale Infrastrukturen und die Wohnlage als Zuzugsgründe. Jüngere und 30- bis 44-jährige Singles/Paare sind vornehmlich aufgrund der Mietpreise (v. a. Kommunikative), des passenden Mietwohnungsangebots (v. a. Kommunikative) und der Nähe zum Arbeitsplatz zugezogen, allerdings auch aus dem Grund, dass sie andernorts keine Wohnung gefunden haben. Daneben spielt auch das Ambiente (v. a. Anspruchsvolle) eine wichtige Rolle. Zentralität, das Image des Wohnstandortes, aber auch die Sauberkeit im Wohnumfeld sind dagegen für Mid Ager wichtig. Bei den Älteren sind Zuzüge häufig in der medizinischen Infrastruktur, in Einzelhandelsinfrastrukturen und im sozialen Umfeld begründet. Fortzug aus den Umlandgemeinden betrifft vor allem junge Haushalte. Unter 30-jährige Singles/Paare möchten häufig infrastrukturell bedingt (v. a. mangelnde Lifestyle-Angebote) fortziehen. Singles/Paare zwischen 30 und 44 Jahren sowie Familien nennen neben Infrastrukturen häufig auch den Wunsch nach Wohneigentum und die Miet- und Immobilienpreise als Fortzugsgründe. Bei Älteren sind es sehr häufig gesundheitliche Gründe.

Die Stadt Paderborn erfährt Zuzug von jungen Haushalten und Familien, wobei neben den „typischen“ Zuzüglern – dem kommunikativen Wohnkonzept – auch häusliche Milieus stark vertreten sind. Unter 30-Jährige nennen als häufige Zuzugsgründe die Nähe zum Ausbildungsplatz/zur Hochschule, dagegen geben Haushalte ab 30 Jahren häufig an, ein passendes Mietwohnungsangebot in Paderborn gefunden zu haben. Familien nennen – neben der Nähe zum Arbeitsplatz – auch die Infrastruktur (insbes. die guten sozialen Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen) als Zuzugsgründe.

Demgegenüber sind es vor allem mittlere Altersgruppen – insbesondere Anspruchsvolle –, die einen Fortzug planen. Aus Paderborn ziehen Jüngere v. a. aus arbeits- und ausbildungstechnischen Motivlagen fort, d. h., weil sie andernorts einen Arbeitsplatz gefunden haben oder ihre Ausbildung dort beginnen oder fortsetzen. Bei Familien fällt auf, dass der Umzug in Wohneigentum und tlw. auch die Miet- und Immobilienpreise wichtige Rollen spielen.

In den Umlandgemeinden Paderborns sind für die unter 30-Jährigen die Nähe zum Arbeitsplatz und die günstigen Mietpreise häufige Zuzugsgründe. In der Altersgruppe ab 30 Jahren und v. a. bei Familien kommt häufig der Umzug ins Wohneigentum und die Wohnlage hinzu. Jüngere ziehen aus dem Paderborner Umland häufig wegen mangelnder Lifestyleangebote und aufgrund von arbeitsplatz- bzw. bildungsspezifischen Motiven fort. Bei sonstigen Haushaltstypen sind arbeitsplatz- bzw. bildungsspezifische Motive ebenfalls dominant.

Zusammenfassend kann damit Folgendes festgehalten werden:

- Das Zu- und Fortzugsverhalten junger Haushalte (unter 30 Jahren) ist vornehmlich durch Bildungsmotive und berufliche Motive geprägt, wobei Faktoren der freizeitorientierten und kulturellen Infrastruktur und des Lifestyles durchaus eine hohe Anziehungskraft ausüben.
- In der Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren differenzieren sich die Motive sowie Wohnstandortwahlen deutlich aus. Während für Kommunikative Urbanität und Kriterien der freizeitorientierten und kulturellen Infrastruktur und des Lifestyles weiter von hoher Relevanz sind, spielen für anspruchsvolle Haushalte insbesondere Prestige, Lifestyle und Kultur (neben beruflichen und persönlichen Gründen) eine gesteigerte Rolle für die Wohnstandortwahl.
- Bei Haushalten ab 45 Jahren gewinnen andere Aspekte der Infrastruktur an Bedeutung. Insbesondere die medizinische Versorgung wird zunehmend wichtiger, aber auch Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten prägen die Entscheidung für die Wahl bzw. Veränderung eines Wohnstandorts. Dies gilt umso mehr für Senioren.
- Für Familien und „Familienplaner“ (insbes. Häusliche) sind v. a. Standorte mit entsprechendem Wohnungsangebot bzw. der Möglichkeit zur Eigentumsbildung und guter familienorientierter Infrastruktur interessant. Häufig fällt die Wahl auf Standorte im Umland.

- **Welche Attraktivitätsmerkmale sollten Umlandkommunen von Schwarmstädten aufweisen, um als potenzielle Ausweichstandorte bei der Wohnstandortwahl einzelner Zielgruppen in Frage zu kommen?**

Der „Sog der Städte“ ist bei beiden Kernstädten insgesamt durch ähnliche Faktoren erklärbar. Push-Faktoren unterscheiden sich jedoch in Abhängigkeit von regionalen Gegebenheiten und Marktkonstellationen sichtbar. Vor dem Hintergrund der Attraktivität von Kernstädten und der jeweils spezifischen „Rückweisungsmerkmale“ ist auch die Frage zu beurteilen, in welchem Maße Umlandkommunen als potenzielle Ausweichstandorte bei der Wohnungssuche in Betracht kommen.

Befragte aus den Umlandgemeinden Düsseldorfs nennen auffallend häufig landschaftliche Lagequalitäten, die PKW-Anbindung sowie die Miet- und Immobilienpreise als wichtige Elemente des Wohnstandortes. Insbesondere die landschaftlichen Qualitäten und die PKW-Anbindung sind – neben Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – auch jene Merkmale, die ein hohes Maß an Passgenauigkeit aufweisen. Für Bewohner aus den Umlandgemeinden Paderborns sind es insbesondere die bauliche Attraktivität des Ortes, die PKW-Anbindung und die Einkaufsmöglichkeiten, mit denen der Wohnstandort punktet. Auch die geringe Belastung durch Lärm, welche in der Kernstadt oft kritisiert wird, sticht hier positiv hervor. Lage und bauliche Attraktivität weisen auch die höchste Passgenauigkeit auf, häufige Mankos der Umlandgemeinden sind dagegen im Bereich der Freizeitgestaltung und bei Versorgungsmöglichkeiten zu finden. In diesem Kontext ist auch Leerstand von Geschäftsflächen und Ladenlokalen ein wiederkehrendes Motiv.

Bei der Frage, ob man vor dem Zuzug an den aktuellen Standort auch an anderen Orten nach Wohnungen gesucht hat, sind es, wie bereits dargestellt, insbesondere die Bewohner von Umlandgemeinden, die auch alternative Standorte in Betracht gezogen haben. Hier zeigt sich, dass es in beiden Wohnungsmarktregionen vor allem die Kernstädte Düsseldorf oder Paderborn sind, in denen vor dem Zuzug in eine Umlandgemeinde nach Wohnmöglichkeiten gesucht wurde. Die Ergebnisse verdeutlichen damit anschaulich, dass Umlandgemeinden bereits aktuell in erheblichem Maße Ausweichstandorte darstellen.

Zudem sind diese Standorte – verglichen mit dem Zuzug in Kernstädte – zwar nicht mehrheitlich, allerdings relativ häufig als „Alternativoption“ zu charakterisieren. Gerade in diesen Fällen zeigen die Ergebnisse anschaulich, dass ein gewisser „Trade-Off“ bei der Wohnungswahl stattfindet: Mit dem Zuzug in eine Umlandgemeinde verbessern sich die Qualität und Ausstattung der Wohnung sowie die Wohnkosten, gleichzeitig wird hierfür eine Verschlechterung in Bezug auf Pendelstrecken, die Nähe zu Freunden/Verwandten, aber auch hinsichtlich der Freizeit- und Versorgungssituation in Kauf genommen. Anders herum gibt etwa jeder dritte Zugezogene in einer der beiden Kernstädte an, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Standort im Umland als Wohnort in Betracht gekommen sei. Hier spielen neben der Verfügbarkeit geeigneter Wohnungsangebote und der Preise insbesondere Infrastrukturen und Verkehrsanbindungen eine Rolle, ebenso wie die Nähe zum Arbeitsplatz. Neben den Wohnkosten, welche mit (unterstellter) zunehmender Nachfrage nach Wohnraum in Umlandgemeinden zumindest mittel- bis längerfristig zwangsläufig steigen, sind es gerade infrastrukturelle und Freizeit Aspekte, die einen Ausweichstandort attraktiv machen. In diesem Kontext sind es zudem gerade die den Preisen nachgelagerten Push-Faktoren der Kernstädte, z. B. die Aspekte soziales Umfeld, Kinder- und Familienfreundlichkeit oder bauliche Aspekte, in denen Umlandgemeinden beider Regionen punkten können.

Eine Kennzahl, welche sowohl Umzugspläne als auch ermittelte Zufriedenheiten berücksichtigt, sind die sogenannten Bindungstreiber. Diese legen offen, worauf es ankommt, damit jmd. in einer Kommune (längerfristig) wohnen bleibt. Also welche Bereiche müssten angegangen werden, um eine Kommune attraktiver zu machen?

Hierbei zeigt sich das überraschende Ergebnis, dass die Barrierefreiheit einer Wohnung und Belastungen durch Lärm und Emissionen im Wohnumfeld in den Umlandkommunen von Düsseldorf noch stärkere Bindungstreiber sind als Komponenten der Freizeitorientierung wie bspw. das Angebot an Kinos und das Angebot an Hallen- und Freibädern. Dies liegt auch daran, dass der Wunsch nach Freizeitorientierung – bei adäquater Verkehrsanbindung – durchaus auch in einer anderen Metropole/der Kernstadt befriedigt wer-

den kann. Wahrgenommenen Belastungen kann demgegenüber nur durch einen Umzug „entflohen“ werden. Der Wunsch nach Barrierefreiheit von Wohnung/Wohngebäude spiegelt einerseits den Wunsch nach entsprechendem Wohnkomfort wider und darüber hinaus, sich idealerweise möglichst lange am Wunschstandort niederzulassen.

Im Paderborner Umland stellt sich die Situation deutlich anders dar. Hier betreffen die wichtigsten Bindungstreiber tatsächlich die freizeitorientierte Infrastruktur (Angebot an Kinos, kulturelles Angebot, Lifestyleangebot, gastronomisches Angebot) und zusätzlich das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf. Dies liegt auch daran, dass die infrastrukturelle Ausstattung im Paderborner Umland deutlich schlechter ist als im Düsseldorfer Umland, was eben auch die Verkehrsanbindung an die Kernstadt betrifft.

Zusammenfassend kann damit Folgendes festgehalten werden:

- Umlandgemeinden beider Kernstädte sind bereits häufig Alternativstandorte. Zumeist ist dies dem Umstand geschuldet, am Wunschstandort kein passendes Angebot gefunden zu haben.
- Die Nähe zum Arbeitsplatz bzw. die Erreichbarkeit durch geeignete Verkehrsanbindungen und Infrastrukturen stellen ein wesentliches Entscheidungskriterium dar. Gut angebundene Standorte im Umland der Kernstädte können durch die Kombination aus (vergleichsweise) günstigem Wohnungsangebot und geringer Beeinträchtigung durch berufliches Pendeln punkten.
- Typische Urbanitätsmerkmale – insbesondere in Sachen Freizeitgestaltung – sind ein häufiges Manko, können aber in der Region Düsseldorf durch gute Anbindung und Infrastrukturen (teilweise) kompensiert werden.
- Insbes. im Düsseldorfer Umland resultiert, dass geringere Belastungen durch Lärm und Emissionen und ein höheres Angebot an barrierefreien/-armen Wohnungen bzw. Wohngebäuden attraktivitätssteigernd wirken würden.

Die Beantwortung der Fragestellung, welche Attraktivitätsmerkmale Umlandkommunen von Schwarmstädten aufweisen sollten, um als potenzielle Ausweichstandorte bei der Wohnstandortwahl einzelner Zielgruppen in Frage zu kommen, wurde an dieser Stelle nur angerissen. Denn diese wird im folgenden Kapitel 7.3 – ebenso wie die folgende Fragestellung – tiefergehend angegangen.

- **Auf welche Weise können das Land NRW und die jeweiligen Kommunen die Attraktivität dieser Ausweichstandorte im Umfeld stark wachsender Kommunen erhöhen?**

## 7.2. Handlungsrelevanz

Im Folgenden werden die erkennbaren strukturellen Herausforderungen der Kommunen abgeleitet und das Spektrum möglicher Handlungsperspektiven und -alternativen beleuchtet. Daran anschließend können für die Kommunen im Einzelnen, angesichts der jeweiligen Ausgangslage vor Ort, unterschiedliche Schwerpunkte und Strategien folgen. Eine besondere Bedeutung haben dort sog. „Bindungstreiber“ – also Merkmale, die in der Befragung schlecht abgeschnitten haben, für die Befragten aber gleichzeitig eine hohe Relevanz für den Verbleib in der Kommune und somit auch in Bezug auf die Bewertung des Wohnstandortes haben.

Die wesentlichen Zu- und Fortzugsgründe sollten ebenfalls berücksichtigt werden. Daher wurde ein Handlungsrelevanz-Index entwickelt, der Bindungstreiber, der Zu- und Fortzugsmotive umfasst. Dieser Index ermöglicht zunächst ein Ranking möglicher Handlungsfelder nach Relevanz. Das „Raster“ der Handlungsfelder bilden die abgefragten Zu- und Fortzugsmotive. Da die Bindungstreiber auf der Zufriedenheit der Befragten beruhen und somit ein größeres Spektrum möglicher Merkmale umfassen, wurden tlw. einzelne

Bindungstreiber zusammengefasst. So wurde bei den Zu- und Fortzugsmotiven bspw. nach Verkehrsinfrastrukturen gefragt, bei den Zufriedenheiten differenziert nach innerstädtischer und überregionaler PKW-Anbindung und nach der ÖPNV-Anbindung. Bei der Barrierefreiheit von Wohnung/Wohngebäude wurden bei den Fortzugsgründen als Pendant gesundheits-/altersbedingte Gründe herangezogen.<sup>61</sup>

Einen hohen Handlungsrelevanz-Index hat ein mögliches Handlungsfeld:

- bei Zugezogenen, wenn das Handlungsfeld ein starker Bindungstreiber ist, jedoch nicht als Zuzugsgrund genannt wurde;
- bei Fortzugsplanern, wenn dies ein starker Bindungstreiber ist und als Fortzugsgrund genannt wurde;
- Zugezogene mit Fortzugsplänen (d. h. Personen, die in den letzten 10 Jahren zugezogen sind und beabsichtigen, innerhalb der nächsten 5 Jahre fortzuziehen), wenn dies ein starker Bindungstreiber ist, von dem Befragten nicht als Zuzugsgrund, jedoch als Fortzugsgrund genannt wurde;
- bei den Verbleibern sind demgegenüber die Bindungstreiber ausschlaggebend.

Aufgrund des Projekthintergrundes, des Sachverhaltes, dass bei nahezu allen Düsseldorfer Umlandgemeinden die Miet- und Immobilienpreise und das Wohnungsangebot die stärksten Bindungstreiber und beide Merkmale schwerlich kommunal beeinflussbar sind, bleiben Miet- und Immobilienpreise und das Wohnungsangebot bei der Darstellung des Handlungsrelevanz-Index unberücksichtigt.

Nicht alle Handlungsfelder, die als besonders relevant für die Attraktivierung der Kommunen als (Entlastungs-)Wohnstandort sind, können durch die Kommunen in gleicher Weise und in gleichem Maße beeinflusst werden. Vielmehr zeigt sich, dass Kommunen in manchen Handlungsfeldern (z. B. bei der kommunalen Infrastruktur) durchaus selbst handeln können (jedenfalls sofern erforderliche Ressourcen hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehen), allerdings etwa bei der Planung überörtlicher Verkehrsinfrastrukturen (Autobahnen, Bahntrassen ...) nur in geringem Umfang Einfluss nehmen können. Daher wurden für die beiden Beispielregionen Vier-Felder-Matrizen erstellt, in denen die einzelnen Handlungsfelder einerseits nach der Relevanz (für Verbleib oder Gewinnung von Einwohnern – o. g. Indexwert) sowie nach der Möglichkeit zur Beeinflussung des Feldes durch die Kommune (basierend auf eigenen Erfahrungen) abgetragen wurden.

Eine (eher) hohe Beeinflussbarkeit besteht aus unserer Perspektive für folgende Handlungsfelder:

- Umweltbelastungen: Optimierung des ÖPNV (Liniennetz, Taktung), Förderung von Carsharing und Elektromobilität, Verbindung von MIV- und ÖPNV-Konzepten („Park-and-Ride“, „Mitfahrgelegenheiten“), Tempolimits in belasteten Gebieten, Minderung der Emissionen auch im öffentlichen Verkehr (E-Busse etc.), bessere Organisation des Verkehrsflusses, Förderung von Rad- und Fußverkehr, Erhalt und Ausbau von Grünflächen, Berücksichtigung von Bebauungsstrukturen in der Stadtplanung ...
- Freizeitorientierte Infrastruktur: entsprechende Flächenpolitik, Schaffung entsprechender Einrichtungen wie Hallen-/Freibäder, Sportplätze, bedarfsgerechte Aufwertung vorhandener Spiel- und Sportplätze, Erhalt von Naherholungsräumen, Förderung (des Erhalts) von Kultureinrichtungen, Einrichtung zielgruppenspezifischer Treffpunkte (z. B. Jugendcafé) ...
- Soziales Wohnumfeld (Zusammenleben, Sicherheit): Quartiersmanagement (auch in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen), Förderung sozialintegrativer Maßnahmen wie Stadt-/Bewohner-/Quartiersfeste, Förderung von Gemeinwesen- und Sozialarbeit und entsprechenden

<sup>61</sup> Bei Zuzugsgründen wurde dies nicht abgefragt.

Netzwerken, Verbesserung der Beleuchtungssituation und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Verhinderung von Angsträumen, Sicherheitskonzepte mit den örtlichen Polizeibehörden, verstärkte Präsenz von Ordnungsamt/Polizei ...

- Sauberkeit im Wohnumfeld: Pflegeintensivierung durch kommunale Betriebe, Kontrollen, Erhöhung der Anzahl an Müllbehältern und Hundekotbeutel Spendern, Ersetzen zerstörter Müllbehälter, kostenlose Sperrmüllabholungen, Förderung des bewohnergetragenen Engagements durch gemeinsame „Aufräum-Aktionen“ oder der Verantwortlichkeiten (z. B. Baumscheiben-Paten) ...
- Soziale Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen, Betreuungseinrichtungen etc.): Bau/Erhalt entsprechender Institutionen bzw. Bereitstellung entsprechender Plätze ...

Eine mittlere kommunale Beeinflussbarkeit sehen wir für folgende Handlungsfelder:

- Image/Prestige/Ambiente: Einfluss auf die Gestaltung öffentlicher Räume, Ausbau Städtemarketing und Öffentlichkeitsarbeit (Kampagnen, Veranstaltung), Beeinflussung des sozialen Wohnumfeldes und der Sauberkeit am Standort (s. o.), Schaffung identitätsstiftender Räume/Plätze (wie z. B. Marktplatz, Fußgängerzone, Einkaufszentrum), Ansprache bestimmter (z. B. kaufkräftiger, kreativer, junger...) Zielgruppen durch entsprechende Baugebiete/Wohnprojekte ...
- Lifestyleangebote und gastronomische Angebote: Vermietung von städtischen Gewerbeimmobilien an entsprechende Anbieter, Entwicklung von „Kreativquartieren“/Unterstützung von Start-ups/Kleinunternehmen, ...
- Medizinische Infrastrukturen (Ärzte, Krankenhäuser, Apotheken etc.): Sicherung der medizinischen Grundversorgung durch Allgemeinmediziner und Apotheken, Förderung der Ansiedlung von Ärzten, Vermietung von Gewerbeimmobilien an Apotheken ...
- Verkehrsinfrastrukturen und Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplatz: Wirtschaftsförderung; verkehrsinfrastrukturell innerstädtisch beeinflussbar, jedoch überregional (stark) eingeschränkt
- Barrierefreiheit: Sensibilisierung von Eigentümern, insbes. von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften für die Thematik, Auflagen beim Neubau ...

Eine eher geringe kommunale Beeinflussbarkeit sehen wir für folgende Handlungsfelder:

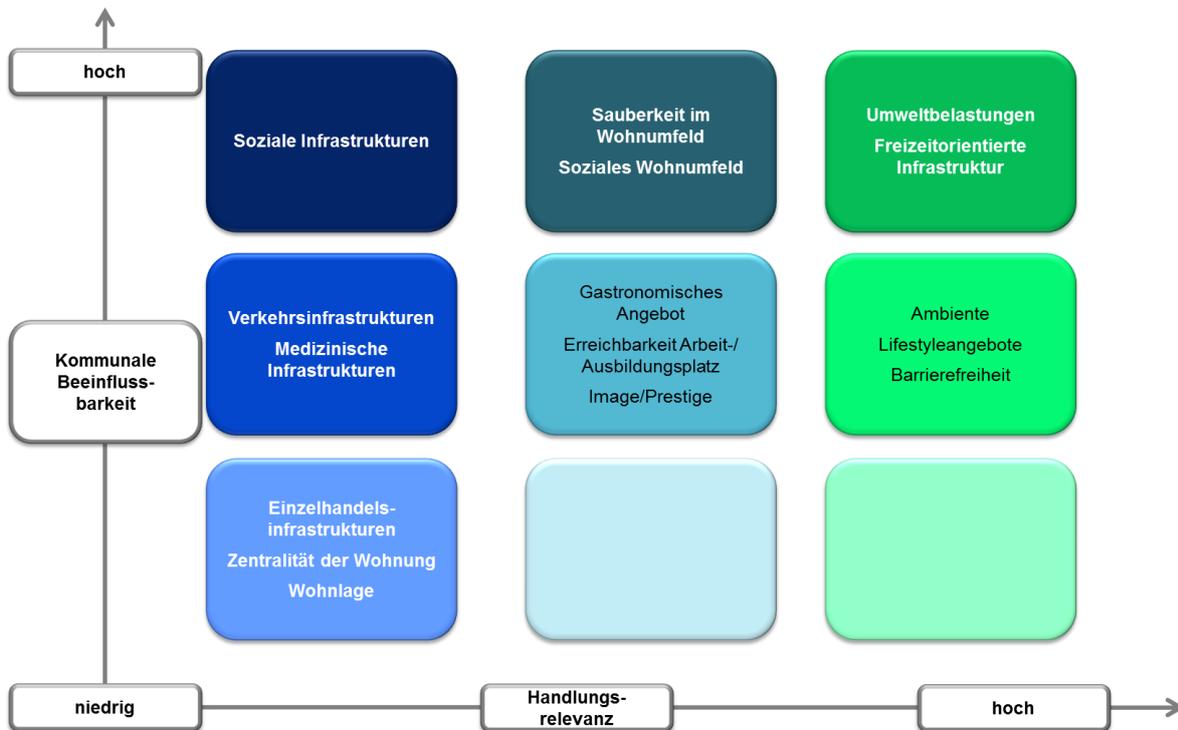
- Einzelhandelsinfrastrukturen: Wirtschaftsförderung, Begleitung/Beratung der Gewerbetreibenden, tlw./bedingt beeinflussbar bspw. durch Erarbeitung von Konzepten für den Leerstand von Ladenflächen oder die Umnutzung von Einzelhandelsflächen ...
- Zentralität der Wohnung, Wohnlage: tlw./bedingt beeinflussbar bspw. durch Ausweisung von Bauland an zentral angebundenen Gebieten oder in bevorzugten Wohnlagen ...

## 7.2.1 Wohnungsmarktregion Düsseldorf

Für die Region Düsseldorf zeigt sich an dieser Stelle, dass den Handlungsfeldern Umweltbelastungen, Barrierefreiheit, Lifestyleangebote, freizeitorientierte Infrastruktur, Ambiente und Image eine hohe Handlungsrelevanz beigemessen werden kann. Hierbei sehen wir, dass hinsichtlich der Umweltbelastungen sowie der freizeitorientierten Infrastruktur vglw. hohe Einflussmöglichkeiten gegeben sind. Aber auch die anderen hochrelevanten Felder Ambiente, Lifestyleangebot und Barrierefreiheit sind durch die Kommune in gewissem Umfang beeinflussbar.

Eine vgl. geringe Handlungsrelevanz ist bei den Verkehrsinfrastrukturen feststellbar. Dies impliziert keineswegs, dass Verkehrsinfrastrukturen unwichtig sind. Jedoch wird das Feld im Merkmalsvergleich vgl. gut bewertet, ist kein Bindungstreiber und wird in der Region nur von einer marginalen Zahl als Fortzugsgrund benannt.

Abbildung 100: Matrix Handlungsrelevanz und kommunale Beeinflussbarkeit für das Düsseldorfer Umland<sup>62</sup>



In der folgenden Tabelle sind die Handlungsrelevanzen nach Haushaltstyp dargestellt. Die grünen Markierungen verdeutlichen hierbei, wie hoch die Handlungsrelevanz eines Handlungsfeldes **im Vergleich aller Handlungsfelder für einen Haushaltstyp bzw. eine Stadt** ist. Ein türkiser Punkt impliziert für weitere Merkmale, dass ein Handlungsfeld für einen Haushaltstyp bzw. eine Stadt **im Vergleich aller Haushaltstypen bzw. Städte** von (deutlich) überdurchschnittlicher Handlungsrelevanz ist. So ist z. B. das Image für Mid Ager (Singles/Paare zwischen 45 und 64 Jahren) im Merkmalsvergleich nur durchschnittlich relevant, im Vergleich mit allen Haushaltstypen jedoch überdurchschnittlich bedeutsam.

<sup>62</sup> Beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnraum hat eine Kommune i. d. R. nur mittelbare Handlungsmacht, kann allerdings nicht unabhängig von anderen Akteuren eigene Wohngebäude barrierefrei gestalten. Hinsichtlich der Sauberkeit in der Gemeinde gilt Gegenteiliges. So können Ordnungsamt und Stadtreinigung etc. auf Betreiben der Kommune unmittelbar initiativ werden.

Abbildung 101: Interpretation der Relevanzabbildungen

- Sehr hohe Handlungsrelevanz in der Stadt oder einem Haushaltstyp unabhängig vom interkommunalen/interdemographischen Vergleich. D. h. der jeweilige Bereich findet sich unter den wichtigsten Bindungstreibern, ist ein Zuzugsgrund etc.
- Hohe Handlungsrelevanz in der Stadt oder einem Haushaltstyp unabhängig vom interkommunalen/interdemographischen Vergleich.
- Zwar innerhalb der Stadt/des Haushaltstyps keine hohe Handlungsrelevanz, jedoch im interkommunalen/interdemographischen Vergleich auffällig relevant.

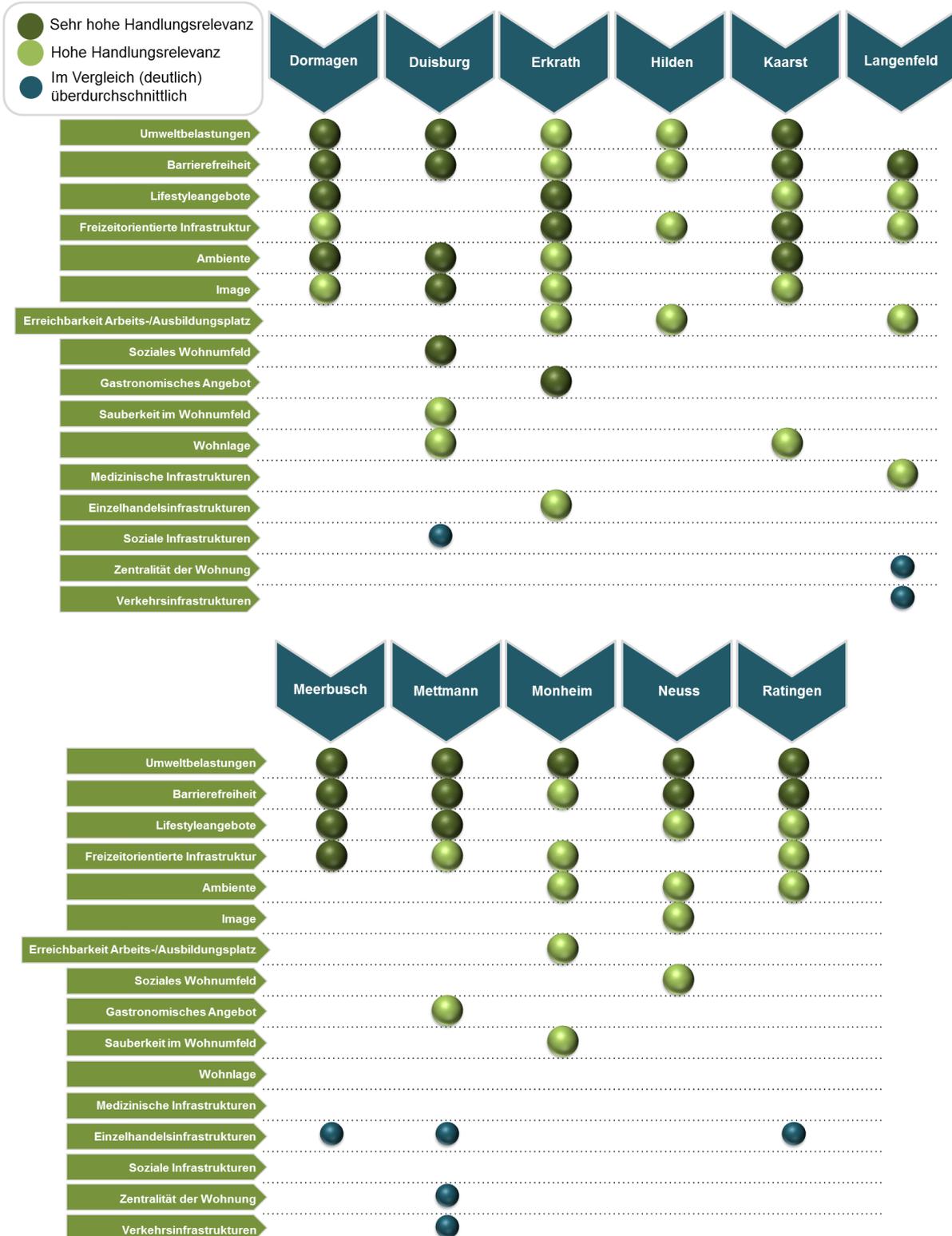
Wir sehen an dieser Stelle, dass die Sicherung, Schaffung oder Verbesserung von Lifestyleangeboten v. a. für die jüngeren Haushaltstypen besonders relevant sind. Die Tabelle untermauert, dass die Barrierefreiheit/-armut einer Wohnung bzw. eines Wohngebäudes keineswegs ausschließlich für Senioren handlungsrelevant ist – auch für Familien und Mid Ager trifft dies zu. Dass sich für Familien keine hohe Handlungsrelevanz bezüglich sozialer Infrastrukturen ergibt, impliziert nicht, dass dieses Feld für Familien von geringerer Relevanz ist. Jedoch haben Familien in der Region sehr häufig Wohnstandorte mit positiven sozialen Infrastrukturen gewählt und sind damit zumeist entsprechend zufrieden. Demgegenüber ergeben sich gerade für jene Haushaltstypen, für die die Familienbildung noch bevorsteht, eine deutlich überdurchschnittliche Handlungsrelevanz für soziale Infrastrukturen.

Abbildung 102: Handlungsrelevanz nach Haushaltstyp für das Düsseldorfer Umland



In der folgenden Tabelle sind die Handlungsrelevanzen nach Kommune dargestellt. Es zeigt sich hierbei bspw., dass in Erkrath zur Attraktivitätssteigerung v. a. das Lifestyleangebot, das gastronomische Angebot und das Freizeitangebot angegangen werden sollten. In Monheim sind es demgegenüber v. a. Umweltbelastungen.

Abbildung 103: Handlungsrelevanz nach Kommune für das Düsseldorfer Umland



## 7.2.2 Wohnungsmarktregion Paderborn

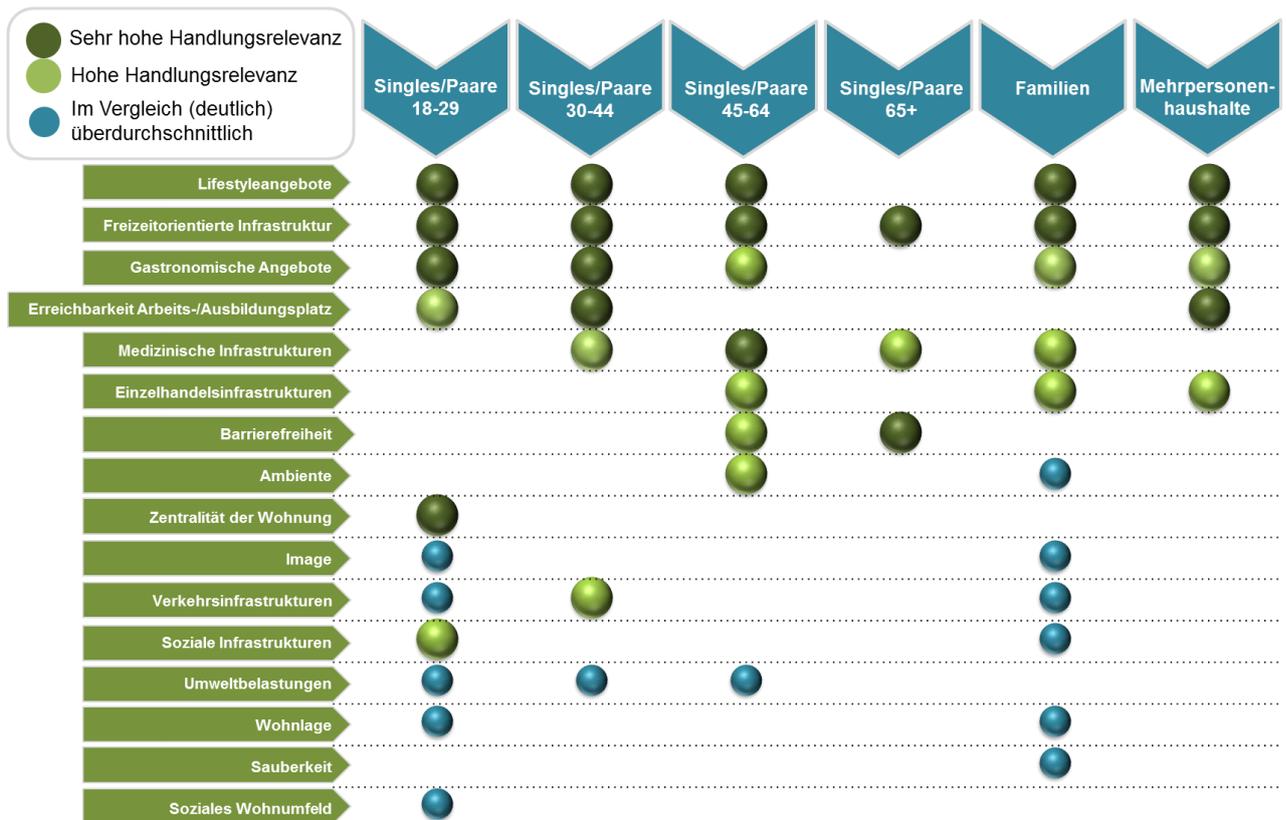
In den Umlandgemeinden Paderborns ergibt sich ein differentes Bild. Hier resultieren für die freizeitorientierte Infrastruktur, das Lifestyleangebot, das gastronomische Angebot, das medizinische Angebot und die Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz die höchsten Handlungsrelevanzen, wogegen den Bereichen Wohnlage, soziales Umfeld, Umweltbelastungen und Sauberkeit eine geringe rechnerische Handlungsrelevanz beigemessen werden kann.

Abbildung 104: Matrix Handlungsrelevanz und kommunale Beeinflussbarkeit für das Paderborner Umland



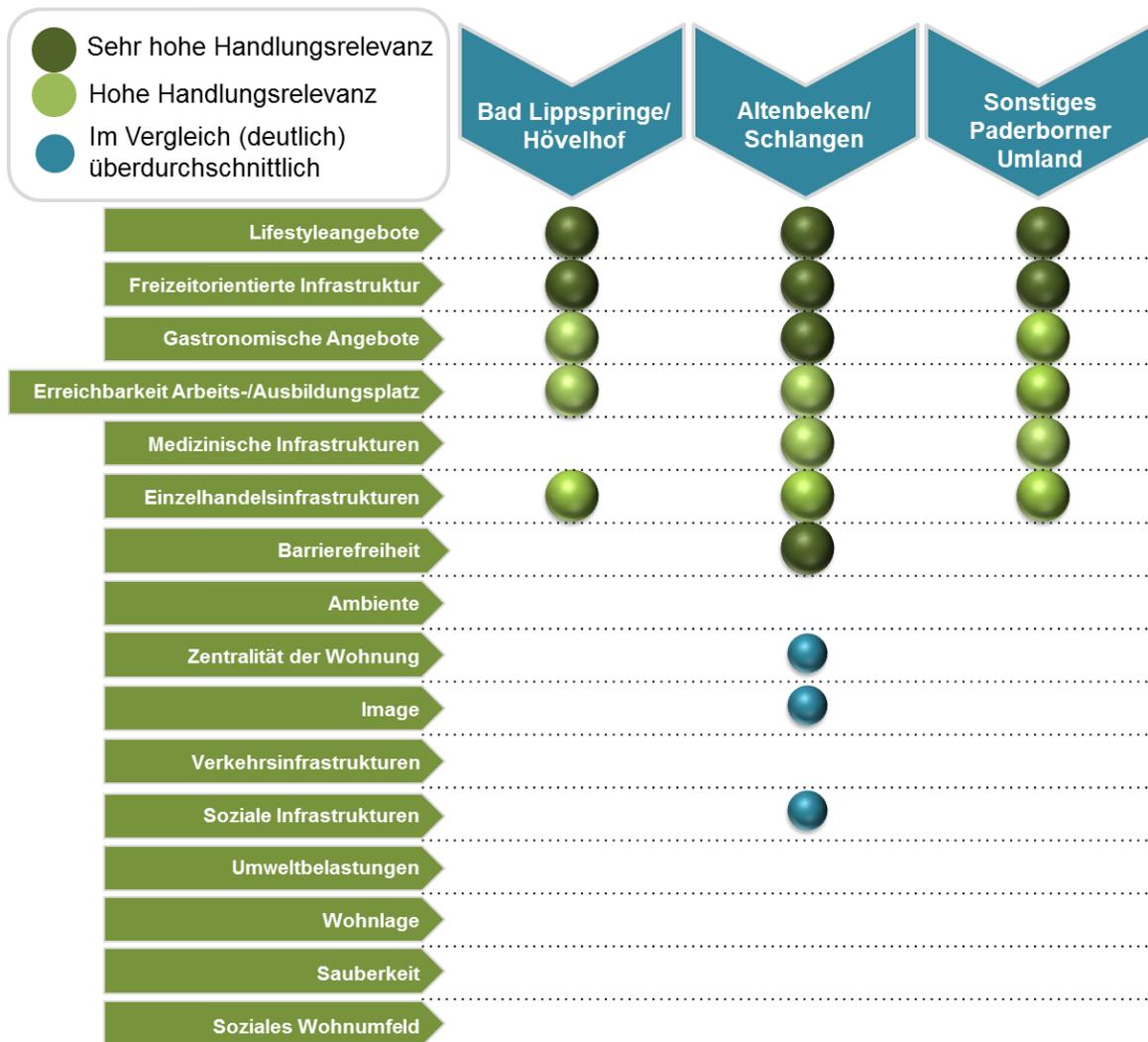
Differenziert nach Haushaltstypen zeigt sich, dass freizeitorientierte-, Lifestyle- und gastronomische Angebote sogar für mittlere Altersgruppen von erhöhter Handlungsrelevanz sind. Für Familien ergibt sich neben der Relevanz von Kriterien wie Image, Ambiente und Wohnlage im Vergleich der Haushaltstypen auch eine hohe Handlungsrelevanz für soziale Infrastrukturen.

Abbildung 105: Handlungsrelevanz nach Haushaltstyp für das Paderborner Umland



Die differenzierte Betrachtung nach Kommunen untermauert, dass in der Region insgesamt eine hohe Handlungsrelevanz für das Lifestyleangebot, die freizeitorientierte Infrastruktur, das gastronomische Angebot, aber auch Verkehrsinfrastrukturen (festgemacht an der Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz), medizinische Infrastrukturen und Einzelhandelsinfrastrukturen besteht.

Abbildung 106: Handlungsrelevanz nach Cluster für das Paderborner Umland



### 7.3. Handlungsfelder und -optionen

Ziel der Untersuchung ist es, Potenziale umliegender Kommunen für die Entlastung der Wohnungsmärkte der im Zentrum liegenden „Hotspot“-Städte zu identifizieren. Aus den empirischen Untersuchungen lassen sich einige allgemeine Handlungsfelder ableiten, innerhalb derer sich Handlungsbedarfe und auch Handlungsoptionen darstellen. Allerdings zeigt sich erwartungsgemäß sehr deutlich, dass es keineswegs das „allein selig machende“ Maßnahmenpaket gibt, das überall gleichermaßen zu Verbesserungen führen würde. Stattdessen wird deutlich, dass durchaus unterschiedliche Schwerpunktsetzungen notwendig sind, um die Attraktivitäten der einzelnen (Umland-)Kommunen herauszustellen.

Das heißt auch, dass ein konkretes Handeln vor Ort – wie in der Diskussion mit dem Auftraggeber dieser Studie bereits festgestellt – letztlich nur mit und in vielen Fällen durch die Kommunen sinnvoll initiiert und gesteuert werden kann. Gleichwohl zeigen sich eben auch strukturelle Defizite, die einzelne Kommunen (mal mehr, mal weniger) betreffen und bei denen sich abzeichnet, dass die einzelnen Kommunen, auch bei allergrößtem Engagement, auf sich allein gestellt kaum nachhaltig erfolgreiche Konzepte umsetzen könnten.

Bei den Handlungsfeldern wird ein Ranking nach Handlungsrelevanz für die beiden Untersuchungsregionen vorgenommen.<sup>63</sup>

### 7.3.1 Freizeitorientierte Infrastruktur, Lifestyle, Gastronomie

Die Ergebnisse der Befragungen zeigen, dass die freizeit- und ausgeorientierte Infrastruktur für das Lebensgefühl am aktuellen Wohnort eine erhebliche Rolle spielt. Dies zeigt sich auch und gerade dadurch, dass die entsprechenden Komponenten in hohem Maße relevante Bindungstreiber sind. Komponenten der freizeitorientierten Infrastruktur sind im Paderborner Umland von höchster Handlungsrelevanz und im Düsseldorfer Umland von hoher Handlungsrelevanz. Im Einzelnen stellen sich die Befunde wie folgt dar:

- Positive Bewertung der **Qualität des Freizeitangebotes** in den Kernstädten, deutlich kritischer im Umland. Gleichzeitig ist dieses Merkmal ein häufiger Kritikpunkt sowohl in der Wohnungsmarktregion Paderborn (v. a. Altenbeken/Schlangen) als auch in Düsseldorfer Umlandgemeinden (v. a. Dormagen, Erkrath, Kaarst, Langenfeld, Meerbusch, Mettmann, Monheim, Neuss). Das Fehlen von Kinos wird (v. a. bei den 45- bis 64-Jährigen) häufig kritisiert. Insbesondere gilt dies für Paderborner Umlandgemeinden, teilweise auch im Umland von Düsseldorf. Das Angebot an **Hallen- und Freibädern** ist in nahezu allen Gemeinden ein herausragender Faktor für die Bewohnerbindung – auch in den beiden Kernstädten. Ebenso wird ein **Mangel an (anderen) kulturellen Angeboten** (v. a. bei ab 65-Jährigen) insbesondere in Umlandgemeinden kritisch beurteilt; gleichzeitig ist bzw. wäre dies ein starker Bindungstreiber.
- Bei „**lifestylebezogenen**“ **Angeboten** zeigt sich, dass gerade die kommunikativen und anspruchsvollen Zielgruppen hierauf besonderen Wert legen. Diese finden selbst in Düsseldorf partiell Kritik daran.
- Das **Gastronomieangebot** ist im kompletten Paderborner Umland und zusätzlich in Erkrath und Mettmann von besonderer Handlungsrelevanz.

Folgende Handlungsoptionen lassen sich beispielhaft ableiten:

- ➔ Erhalt und/oder die Schaffung eines **vielfältigen Freizeit- und Kulturangebotes**. Fokus auf „Basis-Angebot“ legen (v. a. Kino in der Nähe); v. a. in größeren Städten auch spezialisiertere „Lifestyleangebote“
- ➔ **Bedarfsgerechte Aufwertung** vorhandener Sport- und Spielplätze
- ➔ Gegebenenfalls Stärkung von **bürgerschaftlichem Engagement und Ehrenamt** als Triebfeder zur Schaffung/zum Erhalt von Freizeitangeboten (z. B. Nachbarschaftsvereine, Jugendzentren, Senioreneinrichtungen)
- ➔ **Raum für Kulturangebote erhalten und schaffen**: z. B. durch Um- und Zwischennutzung gewerblicher Räume (bspw. im Ruhrgebiet: Industriekultur; Schwerte: Rohrmeisterei, Krefeld: Samtweberei).

### 7.3.2 Barrierefreiheit

Erstaunlicherweise zeigt sich, dass der Faktor Barrierefreiheit/-armut gerade in der Region Düsseldorf von sehr hoher Handlungsrelevanz ist, und zwar nicht nur für Senioren, sondern auch für ab 45-jährige Singles und Paare und Familien. Darin drückt sich einerseits der Wunsch nach Wohnkomfort durch Barrierefreiheit

<sup>63</sup> Aufgrund der vglw. geringen Handlungsrelevanz und kommunalen Beeinflussbarkeit werden Zentralität der Wohnung und Wohnlage nicht als Handlungsfelder dargestellt.

aus, andererseits das Bestreben, sich in stark angespannten Wohnungsmärkten längerfristig niederlassen zu wollen, und somit ein vorausschauendes Denken. Die Barrierefreiheit/-armut ist von sehr hoher Handlungsrelevanz in Dormagen, Duisburg, Kaarst, Meerbusch, Mettmann, Monheim, Neuss, Ratingen.

Mögliche Handlungsoptionen:

- ➔ **Förderung** entsprechender Modernisierungen und des barrierefreien/-armen Neubaus, **Auflagen** beim Wohnungsneubau
- ➔ **Kommunikation mit den Wohnungsanbietern vor Ort**, Sensibilisierung

### 7.3.3 Image/Prestige/Ambiente

Für Image/Prestige/Ambiente ergibt sich für das Düsseldorfer Umland eine hohe Handlungsrelevanz (u. a. in Dormagen, Duisburg, Erkrath, Kaarst und Neuss), für das Paderborner Umland eine durchschnittliche.

Mit Blick auf eine mögliche Profilierung von Städten und Gemeinden als (Ausweich-)Wohnstandort ist bzgl. dieses Feldes zu beachten, dass ein unterdurchschnittliches oder gar schlechtes Image einer Stadt dazu führt, dass potenziell Interessierte sich häufig erst gar nicht näher mit den tatsächlichen möglichen Vorzügen oder Nachteilen einer Stadt befassen. Ein schlechtes Image wirkt in hohem Maße stigmatisierend und somit als Verstärker möglicherweise vorhandener Defizite. Gleichwohl ist ein solches Image langfristig nur zu verändern, wenn möglicherweise bestehende tatsächliche Ursachen für dieses Image beseitigt werden. Mit dem Image eng verbunden ist auch die Bewertung des Ambientes einer Kommune.

Folgende Handlungsoptionen lassen sich ableiten:

- ➔ Möglichst kleinräumige **Ursachenanalyse für Imageproblematiken eruieren**, gezielte **Förderprogramme ableiten**
- ➔ **Konzepte zur Gestaltung öffentlicher Räume** auf kleinräumiger Ebene eruieren
- ➔ **Stadtmarketing**: Stärken und „Pluspunkte“ der Städte gezielt stärken und öffentlichkeitswirksam kommunizieren
- ➔ **Entwicklung von Quartieren mit milieuorientierten Ausstrahlungseffekten**: Quartiere und Wohnstandorte konkret mit Blick auf ihre Lebensstileignung planen und vermarkten; stärkere Mischung von Wohntypologien auch im ländlichen Raum; spezielle Wohnangebote schaffen; Entfaltung eines modernen, weltoffenen und diversen Flairs (unterstützen)

### 7.3.4 Umweltbelastungen

Umweltbelastungen, insbes. Verkehrsbelastungen, stellen nicht nur in Düsseldorf und Paderborn ein Problem dar. Generell ist eine (geringe) Verkehrsbelastung ein wichtiger Bindungstreiber in zahlreichen Städten der Region Düsseldorf, mit der insgesamt höchsten Handlungsrelevanz. Im Paderborner Umland stellt sich die Situation demgegenüber deutlich weniger problematisch dar.

Folgende Handlungsoptionen können genannt werden:

- ➔ Verringerung der Belastungssituation durch Lärm und Emission, u. a. durch den **Ausbau der E-Mobilitätsinfrastrukturen (auch im ÖPNV)**; Voraussetzungen und Machbarkeiten sind vor Ort zu prüfen
- ➔ **Tempolimits** in belasteten Gebieten, **Optimierung der Verkehrsflüsse**
- ➔ **Erhalt und Ausbau von Grünflächen, Berücksichtigung von Bebauungsstrukturen in der Stadtplanung**

### 7.3.5 Verkehrsinfrastrukturen

Eine funktionierende Verkehrsinfrastruktur und eine gute verkehrliche Anbindung und Verknüpfung von Stadt und Umland sind wesentliche **Schlüsselfaktoren für die Möglichkeit, Infrastrukturen regional nutzbar zu positionieren**. Geht man also davon aus, dass – bei allem Einsatz – es nicht gelingen wird, sämtliche relevanten Infrastrukturen überall vorzuhalten, ist eine entsprechend funktionierende Verkehrsinfrastruktur zwingend notwendig, um diesem strukturellen Defizit überhaupt begegnen zu können. Im Kern geht es also bei der Verkehrsinfrastruktur neben der innerstädtischen Anbindung darum, dass Angebote der Kernstädte durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Umlands mitgenutzt werden können – dies betrifft etwa die freizeitorientierte Infrastruktur und Einzelhandelsinfrastrukturen.

Gleichzeitig dient die Verkehrsinfrastruktur vor allem dazu, dass die **Arbeitsstelle oder der Ausbildungsort erreicht** werden können. Die „Nähe zum Arbeitsplatz“ ist demzufolge auch in der Region Düsseldorf das wichtigste und in der Region Paderborn immerhin noch das zweitwichtigste Motiv für einen Umzug, die Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz in beiden Untersuchungsregionen von eher hoher Handlungsrelevanz.

Weitere Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die **PKW-Anbindung** wird in beiden Gebieten insgesamt eher positiv eingeschätzt. Auch die Anbindung an die Autobahn ist vielfach eher positiv – gerade in den Paderborner Umlandgemeinden. Jedoch ist die Erreichbarkeit von Arbeits-/Ausbildungsplatz in Erkrath, Hilden, Langenfeld und Monheim und im Paderborner Umland durchaus ein handlungsrelevanter Faktor.
- Ausgehend von den Wohnlagenbewertungen ist im Raum Düsseldorf die Anbindung der Städte des Umlands an die Kernstadt i. d. R. vergleichsweise gut. Im Raum Paderborn ist die Erschließung der Umlandkommunen durch den **ÖPNV** und den **SPNV** zumeist deutlich schlechter.
- Insbesondere im innerstädtischen Bereich werden auch **Fuß- und Radwege** als wichtige Infrastrukturkomponenten genannt. Bindungsfördernde Wirkung haben sie in der Region Düsseldorf.
- Vor allem in den Kernstädten ist die **Parksituation häufig problematisch**. Das gilt am stärksten für Düsseldorf (aber auch in Langenfeld, Hilden und Neuss). Kritik findet sich ebenfalls in Paderborn. Gleichzeitig ist ein vorhandener Stellplatz ein wichtiger Treiber für die Bindung an den Wohnstandort.

Folgende Handlungsoptionen lassen sich ableiten:

- ➔ Verbesserung der Netze, **Haltestellenangebote sowie der Frequenzen und Fahrpläne bei** (öffentlichen) Nah- und Regionalverkehrsangeboten; Fokus auf Anbindung „abgelegener“ Stadtteile
- ➔ Im Raum Düsseldorf: **Austausch der Städte** untereinander; Best-Practice-Beispiele bezüglich der ÖPNV-Versorgung im stadtreionalen Kontext
- ➔ Im Paderborner Raum: Möglichkeiten zu einer Verbesserung der **Zentrenverbindung zwischen Kernstadt und Umland prüfen**
- ➔ Verbindung von **MIV- und ÖPNV-Konzepten**: U. a. Carsharing- und ÖPNV-Nutzungspunkte, „Park-and-Ride“-Angebote oder „Mitfahrgelegenheiten“ können neben einer verbesserten Mobilität auch zur Luftreinhaltung und der Verbesserung der Parkplatzproblematik beitragen
- ➔ **Optimierung von Radwegen bzw. Radinfrastruktur: neben der Bedeutung als Nahmobilitätsfaktor auch in Bezug auf** Reduktion der Lärm-/Emissionsbelastung relevant

### 7.3.6 Einzelhandelsinfrastrukturen und medizinische Infrastrukturen

Anders als im Raum Paderborn fallen im Raum Düsseldorf Einzelhandelsinfrastrukturen nicht unter jene Felder mit einer hohen Handlungsrelevanz. Dies hängt allerdings auch damit zusammen, dass v. a. das Angebot an Supermärkten und ähnlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf ohnehin als wichtigstes Kriterium des unmittelbaren Wohnumfelds vorausgesetzt wird (und vielerorts auch noch vorhanden ist, was sich in einer hohen Zufriedenheit damit äußert). Eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation kann jedoch schnell zum Fortzug führen. Konkret heißt das: (Allein) wegen eines guten Angebotes an Nahversorgung zieht ein Haushalt nicht irgendwo hin, gleichzeitig wird er jedoch keinesfalls dorthin ziehen (oder gar von dort wegziehen), wenn das Angebot nicht mehr stimmt. Weitere Erkenntnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

- **Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs** werden regionsübergreifend als das relevanteste Kriterium des Wohnstandorts genannt – sowohl in Kernstädten als auch im Umland. Besonders trifft dies auf Senioren (v. a. Anspruchsvolle) zu. Zufriedenheitsdefizite zeigen sich nur punktuell (v. a. Duisburger Süden, sonstiges Paderborner Umland).
- Wohnlagenbewertungen zeigen zudem, dass die **Qualität der Nahversorgung** ausgehend vom Zentrum der Kernstädte nach außen deutlich abnimmt (Region Düsseldorf: rechtsrheinische Umlandgemeinden etwas kritischer als linksrheinischer Bereich).
- **Einkaufsmöglichkeiten des langfristigen Bedarfs** sind stellenweise deutliche Bindungstreiber. Gerade in den Umlandgemeinden findet sich vermehrt Kritik an der lokalen Einzelhandelsstruktur.
- **Medizinische Infrastrukturen sind insbesondere zielgruppenspezifisch von hoher Bedeutung.** Kritik findet sich gerade im Paderborner Umland (Altenbeken/Schlangen, sonstiges Umland) sowie im Duisburger Süden.
- Wohnlagenbewertungen offenbaren im Paderborner Umland sowie partiell in den rechtsrheinischen Städten der Wohnungsmarktregion Düsseldorf Engpässe.

Folgende Handlungsoptionen lassen sich ableiten:

- ➔ **Maßnahmen zum Erhalt/Ausbau der Nahversorgung evaluieren (z. B. Förderprogramme zur Co-Finanzierung etwaiger Einrichtungen)**
- ➔ Ggf. **prüfen, inwieweit Mittel- und Oberzentren bzw. Orte zur Funktionsergänzung zur Bedarfsdeckung erreichbar sind** (ÖPNV- und MIV-Anbindung); ist die Versorgungssituation eher schwach, so sind einzelfallbezogene Maßnahmen zu erwägen
- ➔ **Maßnahmen zur Sicherung der medizinischen Versorgung in unterversorgten Gebieten eruieren (z. B. Zusammenführung von Haus- und Fachärzten in medizinischen Zentren, Ansiedlung von Ärzten unterstützen)**

### 7.3.7 Soziales Wohnumfeld und Sauberkeit

In den Umlandgemeinden Paderborns resultiert für das soziale Umfeld eine geringe Handlungsrelevanz, in Düsseldorf ist diese als durchschnittlich einzustufen, wengleich Kriterien wie Sicherheitsgefühl, Hausgemeinschaft und Nachbarschaft unter den Merkmalen zur Bewertung der aktuellen Wohnsituation vielfach als besonders relevant bezeichnet werden. Das offenbart, dass man in diesen Feldern zwar stellenweise bereit ist, sich zu arrangieren, aber dennoch eine abträgliche Wirkung auf die Wohnzufriedenheit feststellbar ist. Ähnlich wie bei der Nahversorgung (mit Gütern des täglichen Bedarfs) gilt also: Ein gutes Wohnumfeld wird vorausgesetzt und reicht allein nicht (mehr), um einen Zuzug zu generieren. Gleichzeitig hat eine Verschlechterung des Wohnumfelds hohes Potenzial, den Fortzug von Haushalten zu beschleunigen. Es kann festgehalten werden:

- Die Relevanz des **nachbarschaftlichen Umfeldes** zeigt sich v. a. für Senioren und Familien (insbes. Konventionelle und Häusliche). In Umlandgemeinden ist das soziale Umfeld zudem ein häufiger Zuzugsgrund – hiermit können Umlandgemeinden in besonderer Weise punkten.

- Hinsichtlich der **Sicherheit im Wohnumfeld** sieht es ähnlich aus. Gerade für Mid Ager, Senioren und Familien ist dies relevant (insbes. Bescheidene, Konventionelle, Häusliche).
- In Düsseldorf zeigt sich eine deutliche bindungsfördernde Wirkung der **Sauberkeit im Wohnumfeld**, wobei sich die größte Unzufriedenheit mit dieser im Duisburger Norden zeigt. Auch diese Komponente ist gerade für ab 45-Jährige sowie Familien besonders relevant und findet sich unter den wichtigen Fortzugsgründen.

Folgende Handlungsoptionen lassen sich ableiten:

- ➔ **Maßnahmen zur Stabilisierung des sozialen Wohnumfelds entwickeln**, ggf. in Kooperation z. B. mit Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden etc.
- ➔ **Sicherheitsmaßnahmen z. B. in Kooperation** mit Kommunen, Polizei und Wohnungsunternehmen umsetzen, wo Kritik häufig genannt wird (bspw. erhöhte Präsenz in Problemgebieten, Sicherheitsberatungen etc.), Verhinderung von Angsträumen
- ➔ **Pflegeintensivierung durch kommunale Betriebe** in „Problemgebieten“

### 7.3.8 Soziale/familienorientierte Infrastrukturen

Zunächst zeigt sich, dass die sozialen Infrastrukturen zu den Feldern mit vglw. geringer Handlungsrelevanz zählen, insbes. was die WMR Düsseldorf betrifft. Dies liegt eben auch entscheidend daran, dass diese familienorientierten Infrastrukturen für einige Zielgruppen von geringerer Relevanz sind. Zudem spielt dieser Faktor bei bestehenden Familien eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl. Entsprechend wurden Städte bzw. Wohnlagen mit positiver familienorientierter Infrastruktur gewählt. Die Aufrechterhaltung einer positiven infrastrukturellen Ausstattung in diesem Bereich ist entsprechend essenziell.

Jedoch ergeben sich regional trotz allem Disparitäten bei der **schulischen Infrastruktur**. So fällt das Paderborner Umland gemäß Wohnlagenbewertung im Vergleich zur Kernstadt deutlich ab, auch in den östlichen Bereichen der WMR Düsseldorf zeigen sich tlw. Nachholbedarfe. Generell findet sich auch in den Befragungsdaten das Bild der Wohnlagen wieder. So sind soziale Infrastrukturen v. a. in Altenbeken/Schlangen von überdurchschnittlicher Handlungsrelevanz.

Folgende Handlungsoptionen lassen sich ableiten:

- ➔ **Maßnahmen zur räumlichen Sicherstellung der Schulversorgung** (insbes. weiterführende Schulen) eruieren; ggf. interkommunale Kooperation fördern und kooperative Modelle etablieren. Dabei ist allerdings eine gute ÖPNV-Anbindung aus allen Richtungen sicherzustellen
- ➔ Eine konkretere **Prüfung der Schulversorgung im Umland Paderborns ist substanziell** (Familienzug bzw. -bindung an den Standort)
- ➔ **Betreuungsplätze und kommunale Überblicks- und Beratungsangebote** für Kinderbetreuung prüfen

### 7.3.9 Wohnungsmarkt

Auch aufgrund des Projekthintergrundes blieben wohnungsmarktspezifische Sachverhalte wie Preisniveau als auch Wohnungsangebot bei der Ermittlung von Handlungsrelevanzen unberücksichtigt. Nichtsdestotrotz wird gegen Ende dieses Kapitels auf diese – selbstverständlich zugzugsrelevanten – Komponenten eingegangen.

Die preisliche Entwicklung führt in der gesamten Wohnungsmarktregion Düsseldorf dazu, dass die Zufriedenheit mit den Miet- und Immobilienpreisen auffallend gering ist – am stärksten ist dies in Düsseldorf der Fall. Mit der preislichen Entwicklung verbunden sind Verdrängungseffekte. In der Wohnungsmarktregion Düsseldorf zeigt sich dieser Umstand z. B. darin, dass die eher einkommenschwache Gruppe der Funktio-

nalen unter den Fortzugsplanern überproportional stark vertreten ist. Dies gilt sowohl für die Kernstadt Düsseldorf als auch für die Umlandgemeinden. Dies legt den Rückschluss nahe, dass diese finanzschwache Gruppe in der Kernstadt wie auch in Umlandgemeinden von Verdrängungseffekten betroffen ist.

Weiterhin zeigt sich, dass der bauliche und energetische Gebäudezustand durchaus Bindungstreiber darstellen. Noch wesentlich stärker gilt dies für die optische und bauliche Attraktivität der Stadt. Auch hinsichtlich der Breitbandanbindung lässt sich eine Relevanzzunahme prognostizieren. Dabei ist eine gute Internetanbindung weniger ein Bonus als vielmehr bereits eine Selbstverständlichkeit – zumindest für Jüngere.

Zum Feld Wohnungsneubau ist zu sagen, dass trotz der uneinheitlichen Entwicklungen in einzelnen Kommunen für beide Regionen mit einem weiteren Wohnungsbedarf zu rechnen ist. Dies ist durch die weitere Zunahme der Haushaltszahlen begründet. Selbst im Falle eines absoluten Bevölkerungsrückgangs führen die – jedenfalls in den ländlicheren Regionen – weiter fortschreitende Singularisierung und die damit zunehmend kleineren Haushalte zu einer weiteren Zunahme (oder zumindest geringeren Abnahme) der Bedarfsträger am Wohnungsmarkt. Hinzu kommt, dass in hohem Maße auch qualitative Faktoren (des Wohnungsbestandes) den Neubaubedarf bestimmen. Aus diesen Gründen zeigt sich z. B. anhand einer aktuellen InWIS-Wohnungsbedarfsprognose für den Rhein-Kreis Neuss, dass alleine für die kreisangehörigen Kommunen Dormagen, Kaarst, Meerbusch und Neuss ein zusätzlicher Bedarf von ca. +17.000 Wohnungen (bis 2030) erwartet wird. Auch für die Region Paderborn ist aus ähnlichen Gründen mit einem zusätzlichen Wohnungsbedarf zu rechnen.<sup>64</sup>

Folgende Handlungsoptionen lassen sich ableiten:

- ➔ **Schaffung bezahlbaren Wohnraums, um Verdrängungseffekten entgegenzuwirken** (z. B. Flächenreserven ausschöpfen, Nachverdichtung, Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen etc.)
- ➔ **Qualifizierung des Wohnungsbestandes:** Aufwertung der kritisierten baulichen Attraktivität auf kleinräumiger Ebene
- ➔ **„Modernisierungsoffensive“:** Vorhandene Maßnahmen und Fördermöglichkeiten zur Modernisierung und Aufwertung des Bestands vermarkten und platzieren (z. B. Wohnraumförderung des Landes); Aktivierung von Eigentümern; neben baulicher Attraktivität Fokus auf Barrierefreiheit setzen
- ➔ **Zielgruppengerechte Wohnungsangebote:** für Familien Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum; für kommunikative/anspruchsvolle/häusliche Zielgruppen bspw. stets auch eine schnelle Internetanbindung, idealerweise stabile/vorinstallierte (Free-)WiFi-Anlage einbeziehen; Angebot besonderer Wohnformen (bspw. gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen); Angebote gezielt für junge Haushalte entwickeln, die berufs-/ausbildungsbedingt zuziehen (z. B. Service-Appartements; Teilmöblierung von Wohnungen)
- ➔ **Kommunen ermutigen und ggf. befähigen, komplexere Planungen für eine bessere Durchmischung der Quartiere für unterschiedliche Zielgruppen umzusetzen**
- ➔ **Nachfragegerechte Entwicklung von Potenzialflächen im Wohnungsneubau** unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfe in den Teilsegmenten des Wohnungsmarktes; bei der Priorisierung von Flächen insbesondere die infrastrukturelle Ausstattung berücksichtigen
- ➔ **Quoten für den geförderten Wohnungsbau auch in Umlandgemeinden wachsender Großstädte.** Dies gilt umso mehr, wenn auch die Umlandgemeinden bereits deutliche Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt zeigen. Im Umland kleinerer Zentren wie z. B. Paderborn kann geförderter

<sup>64</sup> Empirica (o. J.): Gutachten Neubaunachfrage bis 2030. Abrufbar unter: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/bak/ht2011/termin/pdf-beitrag-nrw.bank1> (Stand: 06.05.2019).

Wohnungsbau dabei helfen, für bestimmte Zielgruppen (Senioren) adäquate (Ausweich-)Angebote zu schaffen.

- ➔ **Neubauvorhaben mit Maßnahmen zur Quartiersentwicklung kombinieren**; beim Neubau von Wohnungen gilt es, einen breiteren Zielgruppenmix anzusprechen und weniger auf einseitige Strukturen („Einfamilienhäuser“ im Umland) oder kurzfristige Trends zu setzen
- ➔ **Maßnahmen zum Ausbau der Breitbandtechnik entwickeln**, um ansässigen Unternehmen, aber auch Privathaushalten den kompletten Leistungsumfang bieten zu können

### 7.3.10 Städtemarketing und „Stärken stärken“

Bislang war in diesem Kapitel v. a. die Rede davon, wie Umlandgemeinden ihre Attraktivität steigern können. Jedoch ist es keineswegs so, dass Umlandgemeinden allumgreifend weniger attraktiv sind als die jeweiligen Kernstädte. Im Gegenteil. Diese weisen im Vergleich zu den Kernstädten teilweise deutliche Stärken auf, die hervorgehoben werden sollten, um so handlungsrelevante Felder wie das Image der Kommune positiv zu beeinflussen.

Im Düsseldorfer Umland sind die Befragten vielfach mit dem unmittelbaren Nahbereich (Wohnung, Hausgemeinschaft, Nachbarschaft, Sicherheit, Sauberkeit) zufriedener als in der Kernstadt. Gleiches gilt im Kontext von „Großstadtproblematiken“ wie der Parkplatzsituation, dem Angebot an Geh- und Radwegen sowie der familiengerechten Infrastruktur (Kitas, Schulen etc.). Bei den Attraktivitätsfaktoren wird im Umland die naturnahe, ruhige Lage unterstrichen. Die Prioritäten, die Umlandbewohner setzen, sind damit weitgehend deckungsgleich. So fallen Sicherheit, soziale Kriterien und die PKW-Anbindung ins Auge. Diskrepanzen zeigen sich vorrangig bei der medizinischen Infrastruktur, auf die zwar viel Wert gelegt wird, wo jedoch die Kernstadt deutlich besser abschneidet. Die höhere Zufriedenheit mit Komponenten des Wohnungsmarktes (Miet-/Immobilienpreise, Wohnungsangebot) offenbart, dass beim unmittelbaren Wohnnahbereich weniger Abstriche gemacht werden müssen als in der Kernstadt – auch diesen Merkmalen messen Umlandbewohner eine höhere Relevanz bei als Düsseldorfer.

Im Paderborner Umland zeigen sich ähnliche Ergebnisse. So ist man auch dort mit der sozialen Umgebung und der Sicherheit, der Parksituation sowie der Lärm-/Emissionsbelastung zufriedener. Ebenso werden Ruhe, Naturnähe und die Qualität der Nachbarschaft sowie Sicherheit als besonders relevante Attraktivitätsfaktoren genannt. Auch hier ist man mit dem Wohnungsmarkt zufriedener als in der Kernstadt.

In den Kernstädten Paderborn und Düsseldorf wiederum sind Merkmale der freizeitorientierten Infrastruktur sowie auch die ÖPNV-Anbindung hingegen relevanter und – erwartungsgemäß – ist auch die Zufriedenheit damit höher als im Umland. Es bestehen u. a. folgende Handlungsoptionen:

- ➔ **Hervorhebung der Pull-Faktoren und Pro-Argumente einzelner Städte**; Ausschöpfung des Potenzials gerade der Stadt Duisburg im Raum Düsseldorf durch die Nutzung der Vorteilsargumente
- ➔ **Zielgruppengerechte Sektion und Bewerbung von Informations-/Marketingkanälen und Multiplikatoren bei Baulandausweisungen**; Platzierung adäquater Angebote und Informationen auf Plattformen wie Immowelt, Immonet, Immobilienscout24 o. ä.
- ➔ **Pointierte Präsentation der Umlandgemeinden als preiswerte Alternative zur Kernstadt**
- ➔ **Schärfung eines eigenen Images** durch die Umlandgemeinden; Etablierung als dezentralen Arbeitsstandort etwa für Selbstständige und Freiberufliche (siehe z. B. Görlitzer Programm „Stadt auf Probe“)

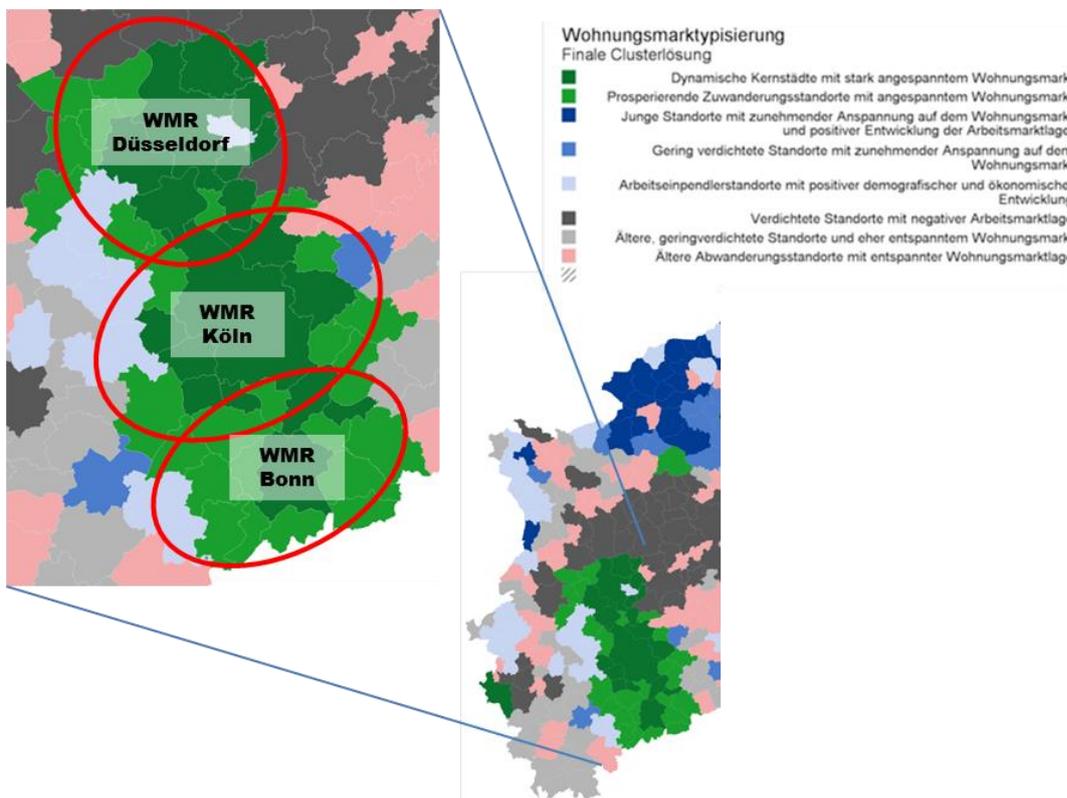
## 8. Übertragbarkeit auf andere Regionen

Ein weiterer Punkt, den es im Rahmen der Untersuchung zu prüfen galt, ist die Übertragbarkeit auf andere Städte und Regionen in NRW. Dazu wurden u. a. soziodemographische Daten zur Bevölkerungsstruktur, zum Wanderungsgeschehen, zur infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinden sowie die Ergebnisse der Wohnungsmarkttypisierung herangezogen, die InWIS im Auftrag der NRW.Bank erstellt hat. Ausschlaggebend für die Übertragung von den beiden Wohnungsmarktregionen Düsseldorf und Paderborn auf andere Regionen in NRW sind daher v. a. strukturelle Ähnlichkeiten, die sich aus der Typisierung einzelner Gemeinden und Regionen flächendeckend in NRW ableiten lassen.

### Wohnungsmarktregion Düsseldorf

Die Gemeinden in der untersuchten Wohnungsmarktregion Düsseldorf weisen den größten Zusammenhang mit den weiter südlich der Rheinschiene gelegenen Gemeinden in den Wohnungsmarktregionen Köln und Bonn auf. So bildet die gesamte Rheinschiene mit den Kernstädten Düsseldorf – Köln – Bonn und den angrenzenden Städten und Gemeinden im engeren Verflechtungsraum eine enorm prosperierende Region, die von einer starken Zuwanderung – gerade jüngerer Menschen in den Gruppen der Ausbildungs- und Berufseinstiegswanderer – geprägt ist. Durch die gute Beschäftigungs-/Arbeitsmarktlage und eine gute Einkommenssituation, die sich u. a. in einer vglw. hohen Kaufkraft niederschlägt, sind parallel dazu eine hohe Nachfrage wie auch hohe Miet- und Kaufpreise kennzeichnend für die Städte und Gemeinden in der Region. Die Kernstädte Düsseldorf, Köln und Bonn übernehmen aufgrund ihrer hohen Zentralität und ihrer grundlegenden strukturellen Funktionalität wichtige Aufgaben als Arbeits-, Freizeit- und Versorgungsstandorte der Region. Die angrenzenden Gemeinden zeichnen sich dagegen eher – nicht zuletzt durch die entgegengesetzten Pendlerverflechtungen – als Wohnstandorte für die in den Kernstädten arbeitende Bevölkerung aus.

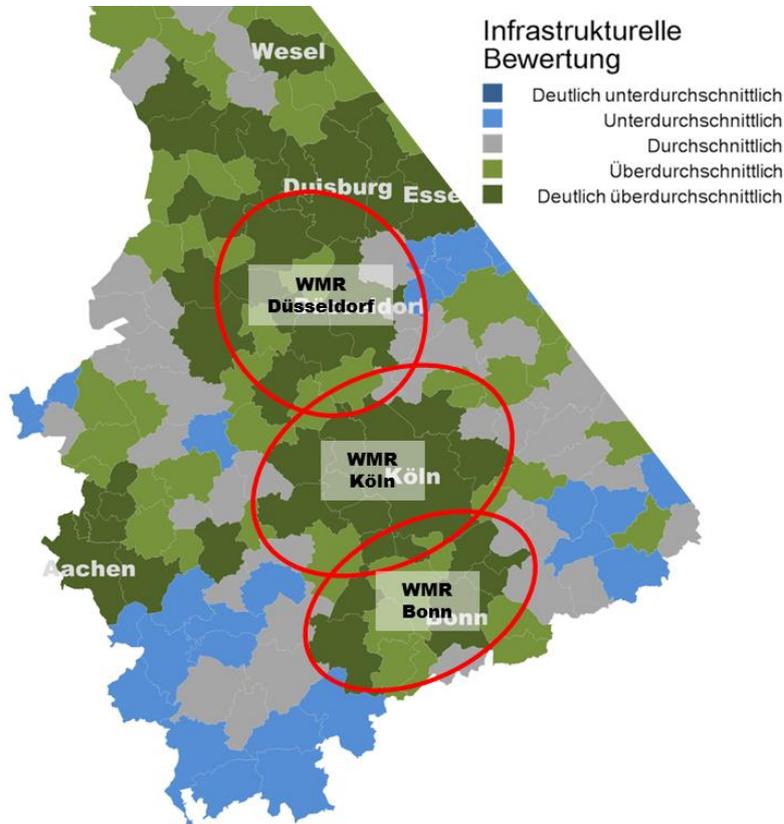
Abbildung 107: Übertragbarkeit Region Düsseldorf – Wohnungsmarkttypisierung



Zieht man als einen Indikator der Regionen ergänzend die infrastrukturelle Ausstattung insgesamt (medizinische, schulische, ÖPNV-Anbindung, Breitbandanschluss) der Kernstadt heran, so weist die folgende Übersichtskarte darauf hin, dass alle Kernstädte der betrachteten Wohnungsmarktregionen, auf die eine Über-

tragbarkeit möglich ist, eine bessere infrastrukturelle Ausstattung aufweisen als die jeweiligen Gemeinden, die an die Kernstadt angrenzen. Dennoch ergibt sich in den kleineren angrenzenden Gemeinden im Vergleich zu NRW insgesamt meist eine überdurchschnittliche oder deutlich überdurchschnittliche infrastrukturelle Ausstattung – gerade in der Region Köln.

**Abbildung 108: Infrastrukturelle Ausstattung in den Städten und Gemeinden der Rheinschiene**



Ergänzend zeigt sich, dass alle betrachteten Kernstädte in den vergangenen Jahren vglw. geringe positive Wanderungssalden bei den Familienwanderungen, also in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen aufwiesen. Dagegen verzeichnen die angrenzenden Städte im Verflechtungsraum der Kernstädte tendenziell Wanderungsgewinne bei den Familienwanderungen. Deutliche Wanderungsgewinne entfallen bei den Kernstädten v. a. auf Altersgruppen der bildungsmotivierten Wanderungen und Berufseinstiegswanderungen.

### **Wohnungsmarktregion Paderborn**

Die untersuchte Wohnungsmarktregion Paderborn steht dagegen erst „am Beginn der Entwicklung“, die in der Region Düsseldorf bereits vollzogen wurde.

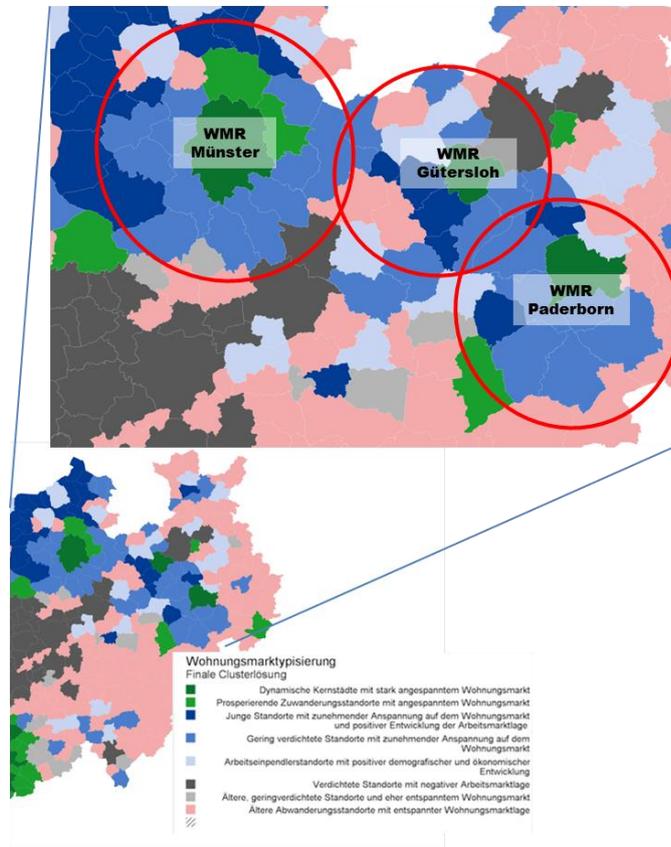
Kennzeichnend für die Region Paderborn ist eine prosperierende Kernstadt (Paderborn), die von eher aufgelockerten, nicht allzu dicht besiedelten, teils noch ländlich geprägten Gemeinden umgeben ist.

Die Gemeinden der Region Paderborn weisen jedoch zumeist eine zunehmende Anspannung auf den Wohnungsmärkten auf. Ähnlich wie bei der Betrachtung der Wohnungsmarktregion Düsseldorf lassen sich diese Parameter auch auf andere Wohnungsmarktregionen innerhalb NRWs mit ähnlichen Ausgangsvoraussetzungen übertragen.

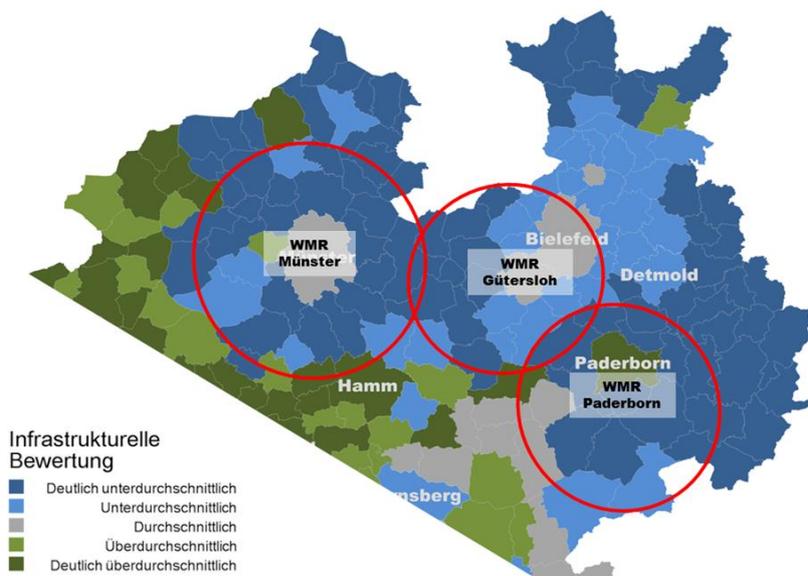
Die auf diesem Wege identifizierten Regionen liegen v. a. im Münsterland und in Westfalen. Zu nennen sind in diesem Kontext die Wohnungsmarktregionen im Verflechtungsraum der Stadt Münster und die Wohnungsmarktregion im Raum der Stadt Gütersloh. Auch die Stadt Bielefeld, obwohl sie als eine eher verdich-

tete Stadt mit negativer Arbeitsmarktlage typisiert wurde und daher nicht in das typische Raster einer prosperierenden und hoch nachgefragten Gemeinden gehört, weist im Hinblick auf die angrenzenden Gemeinden ähnliche Strukturen auf wie die Stadt Paderborn.

Abbildung 109: Übertragbarkeit Region Paderborn – Wohnungsmarkttypisierung



Noch deutlicher als bei den Kernstädten in der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln, Bonn) fällt der Unterschied zwischen Kernstadt und Gemeinde bei der infrastrukturellen Ausstattung in der Region Paderborn auf. Für die kleineren Gemeinden im Umfeld der Städte Paderborn, Gütersloh/Bielefeld und Münster wurde annähernd ausnahmslos eine unterdurchschnittliche bis deutlich unterdurchschnittliche infrastrukturelle Ausstattung ermittelt.

**Abbildung 110: Infrastrukturelle Ausstattung in der Region Münsterland/Westfalen**

Die schon in den Städten der Rheinschiene registrierten Wanderungsbewegungen – vglw. geringe positive Wanderungssalden bei den Familienwanderungen – und Gewinne bei den bildungsmotivierten Wanderungen treten auch in den Kernstädten der Wohnungsmärkte im Münsterland und in Gütersloh auf.

### Eingeschränkte oder keine Übertragbarkeit

Als ebenfalls prosperierende Stadt mit einem stark angespannten Wohnungsmarkt – wie Düsseldorf und die weiteren Gemeinden in der Rheinschiene – wurde die Stadt Aachen identifiziert. Strukturell ist die Stadt Aachen jedoch durch die unmittelbare Grenzlage zu den Niederlanden und Belgien sowie den positiven Saldo in der Altersgruppe der bildungsmotivierten Wanderungen (Universitätsstadt) nur eingeschränkt mit den prosperierenden Gemeinden der Rheinschiene vergleichbar und bildet eine gewisse Insellage in der Region.

Auf die Stadt Aachen sind die Ergebnisse demnach schwerlich übertragbar.

## 9. Anhang

**Tabelle 27: Teilnahmehäufigkeiten und -anteile an der Bewohnerbefragung**

	Häufigkeit	Prozent
Dormagen	63	2,9
Duisburg	93	4,2
<b>Düsseldorf</b>	<b>701</b>	<b>31,7</b>
Erkrath	49	2,2
Hilden	76	3,4
Kaarst	67	3,0
Langenfeld (Rheinland)	56	2,5
Meerbusch	58	2,6
Mettmann	41	1,9
Monheim am Rhein	51	2,3
Neuss	219	9,9
Ratingen	115	5,2
Gesamt WMR Düsseldorf	1.589	71,9
Altenbeken	28	1,3
Bad Lippspringe	30	1,4
Bad Wünnenberg	31	1,4
Borchen	28	1,3
Büren	51	2,3
Delbrück	37	1,7
Hövelhof	31	1,4
Lichtenau	27	1,2
<b>Paderborn</b>	<b>270</b>	<b>12,2</b>
Salzkotten	61	2,8
Schlangen	27	1,2
Altenbeken/Schlangen	55	2,5
Hövelhof/Bad Lippspringe	61	2,8
Sonstiges Paderborner Umland	235	10,6
Gesamt WMR Paderborn	621	28,1

Abbildung 111: Beschreibung der sechs Wohnkonzepte

	Kommunikative 	Anspruchsvolle 	Häusliche 
<b>Sozio-demographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niedriges Durchschnittsalter</li> <li>Sehr hohes Bildungsniveau</li> <li>Überdurchschnittliche Kaufkraft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittleres Durchschnittsalter</li> <li>Überdurchschnittliches Bildungsniveau</li> <li>Überdurchschnittliche Kaufkraft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niedriges Durchschnittsalter</li> <li>Überdurchschnittliches Bildungsniveau</li> <li>Durchschnittliche Kaufkraft</li> </ul>
<b>Lebensstil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stark ausgeprägte Außen-, Erlebnis- und Technikorientierung; hoher Nutzeranteil sozialer Medien und auch an Online-Angeboten (Online-Versandhandel, Online Media-/Videotheken etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stark ausgeprägte Leistungsorientierung, Außenorientierung, Technikorientierung als auch familiäre und intellektuelle Orientierung; hoher Nutzeranteil sozialer Medien und auch an Online-Angeboten (Online-Versandhandel, Online Media-/Videotheken etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Star ausgeprägte familiäre Orientierung, Außenorientierung, Technikorientierung; hoher Nutzeranteil sozialer Medien und auch an Online-Angeboten (Online-Versandhandel, Online Media-/Videotheken etc.)</li> </ul>
<b>Zufriedenheit und Umzugsabsichten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchschnittliche Wohnzufriedenheit</li> <li>Eher hohe Umzugsneigung; primäre Umzugsgründe: Nähe zur Arbeitsplatz/Hochschule, Lage gefällt nicht/Zentrumsnähe gewünscht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchschnittliche Wohnzufriedenheit</li> <li>Durchschnittliche Umzugsneigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leicht überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit</li> <li>Leicht überdurchschnittliche Umzugsneigung; primäre Umzugsgründe: private/familiäre Gründe (bspw. Familiengründung) oder Wohnungsgröße</li> </ul>
<b>Wohnanforderungen und Zahlungsbereitschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungen ab 80qm und mindestens 3 Räumen bevorzugt – gerade bei Jüngeren stoßen auch kleine Wohnungen auf vglw. hohe Resonanz</li> <li>Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche</li> <li>Häufig offene Gestaltung der Küche</li> <li>Moderne Wohnungsausstattung und in „höherem Alter“ auch gehobene Wohnungsausstattung, schnelles Internet sehr wichtig, Abstellmöglichkeiten für Fahrrad</li> <li>Hohe Präferenz für Sonderwohnformen - v.a. gemeinschaftliches Wohnen</li> <li>Als Wohnlage wird das Zentrum/die Zentrumsnähe bevorzugt</li> <li>Hohe Zahlungsbereitschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungen ab 80qm und mindestens 3 Räumen bevorzugt</li> <li>Deutliche Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche</li> <li>51% bevorzugen offene Küche, 49% in sich geschlossene Küche</li> <li>Moderne und gehobene Wohnungsausstattung, komfortabler Freisitz, Energieeffizienz, schnelle Internetverbindung, Smart-Home-Technologien, Garten/Möglichkeit zur Gartennutzung, Abstellmöglichkeiten außerhalb</li> <li>Hohe Präferenz für Sonderwohnformen – v. a. gemeinschaftliches Wohnen</li> <li>Als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand (bei guter Verkehrsanbindung) bevorzugt</li> <li>Höchste Zahlungsbereitschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungen ab 100qm und mindestens 3 Räumen bevorzugt; partiell auch kleine</li> <li>Moderne und eher gehobene Wohnungsausstattung, Freisitz, Energieeffizienz, schnelle Internetverbindung, Smart-Home-Technologien, Garten/Möglichkeit zur Gartennutzung, Abstellmöglichkeiten außerhalb, umfangreiches Multimediaangebot</li> <li>Als bevorzugte Wohnlage vglw. häufig Stadtteil außerhalb des Zentrums oder im Grünen genannt</li> <li>Durchschnittliche Zahlungsbereitschaft</li> </ul>
	Konventionelle 	Bescheidende 	Funktionale 
<b>Sozio-demographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohes Durchschnittsalter</li> <li>Mittleres Bildungsniveau</li> <li>Durchschnittliche Kaufkraft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohes Durchschnittsalter</li> <li>Unterdurchschnittliches Bildungsniveau</li> <li>Niedrige Kaufkraft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niedriges Durchschnittsalter</li> <li>Unterdurchschnittliches Bildungsniveau</li> <li>Niedrige Kaufkraft</li> </ul>
<b>Lebensstil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Harmonie zwischen Innen- und Außenorientierung (man fährt auch gerne ins Grüne), hohe Lebenszufriedenheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stark ausgeprägte Innenorientierung und Orientierung an Ordnung und Sauberkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stark ausgeprägte Trivialorientierung und geringe Lebenszufriedenheit</li> </ul>
<b>Zufriedenheit und Umzugsabsichten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leicht überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit</li> <li>Niedrige Umzugsneigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit</li> <li>Niedrige Umzugsneigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Abstand geringste Wohnzufriedenheit</li> <li>Höchste Umzugsneigung; primäre Umzugsgründe: Nachbarschaft/soziales Wohnumfeld, Zustand von Wohnung/Wohngebäude</li> </ul>
<b>Wohnanforderungen und Zahlungsbereitschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am häufigsten Wohnungen zwischen 80 und 120qm aber auch kleinere zwischen 40 und 60qm</li> <li>Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche – jedoch ist für rd. 42% auch eine Dusche (ohne Wanne) ausreichend</li> <li>Geschlossene Gestaltung der Küche</li> <li>Altersgerechte Wohnungsausstattung (bodengleiche Dusche, barrierearmer Wohnungszugang, barrierearme Wohnung, Hausnotruf), Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Qualität der Wohnungsausstattung und Energieeffizienz deutlich wichtiger als bei Bescheidenden</li> <li>Als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand bevorzugt</li> <li>Leicht unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am häufigsten Wohnungen zwischen 40 bis 60qm und 2 Räumen sowie zwischen 60 und 80qm und 3 Räumen gewünscht</li> <li>Relative Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche – jedoch ist für rd. 45% auch eine Dusche (ohne Wanne) ausreichend</li> <li>Geschlossene Gestaltung der Küche</li> <li>Altersgerechte Wohnungsausstattung (bodengleiche Dusche, barrierearmer Wohnungszugang, barrierearme Wohnung, Hausnotruf), Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Wohnfertigkeit bei Einzug</li> <li>Als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand bevorzugt</li> <li>Unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am häufigsten Wohnungen zwischen 40 bis 60qm und 2 Räumen und Wohnungen zwischen 60 bis 80qm und 3 Räumen gewünscht</li> <li>Vglw. viele sind mit Dusche oder Badewanne zufrieden; relative Mehrheit wünscht aber beides</li> <li>Geschlossene Gestaltung der Küche</li> <li>Schnelle Internetverbindung, Wohnfertigkeit bei Einzug</li> <li>Als Wohnlage wird der Stadtrand bevorzugt</li> <li>Unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft</li> </ul>

Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS 2018: GdW Wohntrends 2035 (eigene Bearbeitung)

