

Bernd Hallenberg

Entwicklungen der qualitativen Nachfrageverflechtung im westlichen Ruhrgebiet: Essen im Fokus

Auf seinem diesjährigen Verbandstag hat der vhw Analysen vorgelegt, die einen differenzierten Blick auf Verflechtungs- und Wohnungsmarktzusammenhänge im westlichen Ruhrgebiet zulassen. Im Fokus stand die Stadt Essen, die als Veranstaltungsort des Verbandstages und als Modellstadtpartner des vhw im Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ für diese Rolle prädestiniert war. Nachfolgend werden einige der Ergebnisse skizziert.

Ziel war, die rein quantitativen Aspekte der Pendler- und Wanderungsverflechtung mit Hilfe neuer Instrumente wie den Sinus-Milieus und ihrer kleinräumlichen Verortung durch „qualitative“ Merkmale zu ergänzen und so zu einer differenzierten Bewertung von Nachfrage- und Marktzusammenhängen zu kommen. Räumlich wurde eine doppelte Perspektive gewählt: der Blick nach außen, um die regionale Dimension der Verflechtung zu erschließen, und jener nach innen, um am Beispiel eines Stadtteils den qualitativen Marktzusammenhang kleinräumlich auszuleuchten.

Für beide Perspektiven kam das mit den vhw-Partnern Sinus Sociovision und microm entwickelte Instrumentarium zum Einsatz.¹ Erstmals wurden in die Analyse die Wanderungsbewegungen der Sinus-Milieus einbezogen. Damit konnten Erkenntnisse über räumliche Struktur und Dynamik qualitativer Austauschprozesse gewonnen werden.² Im Ergebnis wurde der Anpassungsbedarf der Stadtentwicklungspolitik ebenso deutlich wie die Notwendigkeit stadtreionaler Zusammenarbeit im westlichen Ruhrgebiet.

Bausteine der Analyse

Für Analyse und Interpretation wurde auf die Bausteine aus der Primärforschung zu Wanderungsmotiven zurückgegriffen.³ Danach sind drei Hauptfaktoren – einzeln oder in Kombination – für die Entscheidung von Haushalten zum Auszug aus ihrer Wohnung ausschlaggebend:

- Persönliche Motive, wie etwa eine Haushaltsveränderung oder die angestrebte größere Nähe zu Verwandten und Freunden etc.;

- Berufliche Gründe wie Arbeitsplatz- oder Branchenwechsel;
- Wohnungsbezogene Gründe verschiedenster Art.

Im Hinblick auf den gewählten Zielort (Makrostandort) und die neue Wohnung (Mikrostandort) der Abwanderer sind relevant:

- Die Attraktivität des Zielortes⁴ im Hinblick auf das Freizeit-, Kultur- oder Einkaufsangebot sowie dessen allgemeines „Image“;
- Umfang und Qualität des Arbeitsplatzangebotes;
- Verfügbarkeit, Preise und Qualität des Wohnungsangebotes.

Die vorgelegte Analyse versucht, mit Hilfe objektiver Daten unterschiedlicher Qualität und räumlicher Tiefe entsprechende mehrdimensionale Nachfrage- und Marktzusammenhänge für Essen und das westliche Ruhrgebiet herauszuarbeiten.

Im ersten Teil wird die regionale Perspektive mit folgenden analytischen Bausteinen gewählt:

- Struktur und Entwicklung der Berufspendlerverflechtung;
- Volumen und räumliche Muster der Wanderungsbewegungen der Sinus- bzw. MOSAIC-Milieus;
- Erklärende Aspekte des interkommunalen und regionalen Wohnungsmarktzusammenhangs.

Im zweiten Teil schließt sich, vor dem Hintergrund des gesamten Essener Wohnungsmarktes, eine teilräumliche Nachfrageanalyse für den innenstadtnahen Stadtteil Rüttenscheid an. Für diesen wird verdeutlicht, wie der Aufwertungsprozess eines Teilraumes wegen Ungleichgewichten zwischen Nachfrage und Wohnangebot ins Stocken zu geraten droht.

¹ Vgl. Forum Wohneigentum 3, 2005, S. 114 ff.

² Vgl. dazu den Kasten auf Seite 239

³ Für die Ruhrgebietsstädte vgl. z. B. Blotvogel/Jeschke: Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. Duisburg 2003.

⁴ Zur vergleichenden Bewertung von Großstädten z. B. für Hannover; Wanderungsbefragung 2001. LHH Hannover, August 2002, Kap. 9.

⁵ In den Raum übertragen werden die Sinus-Milieus „MOSAIC“-Milieus genannt. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist im Folgenden von Sinus-Milieus die Rede.

Die regional-räumliche Verflechtung

Die Pendlerverflechtung

Auch im Rhein-Ruhr-Gebiet hat sich die Verflechtung der kommunalen Arbeitsmärkte seit den 1980er Jahren erheblich intensiviert. Die Ausweitung der Bezugsräume und der Verflechtungsbeziehungen betreffen sämtliche Standorte, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Regionale Arbeitsmarktzentren wie Dortmund und Essen haben ihre Funktion zwar behauptet, doch sind auch sie von der Ausdifferenzierung betroffen. In Essen hat sich die Zahl der Berufsauspendler von 1987 bis Mitte 2000 auf 84.000 verdoppelt, die Zahl der Einpendler ist parallel von 66.000 auf 122.000 angestiegen.⁵

Die Auspendlerquote – der Anteil der Auspendler an allen Beschäftigten, die in einer Stadt wohnen – ist allein bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2003 auf 33 % angewachsen.⁶ Diese Entwicklung bedeutet tendenziell eine Lockerung der beruflichen Bindung einer steigenden Zahl von Beschäftigten an ihren Wohnort. Die Auspendlerquote kann somit auch als Frühindikator für einen späteren Fortzug von Bewohnern betrachtet werden.

Im Falle Essens wird dieser quantitative Befund durch auffällige Verschiebungen in der räumlichen Struktur der Pendlerverflechtungen ergänzt und teilweise überlagert.⁷ Als Arbeitsmarkt für die Beschäftigten im übrigen Ruhrgebiet gewinnt Essen in den letzten 15 Jahren weiter an Bedeutung, die Anzahl der Einpendler aus diesem Raum nach Essen ist von 1987 bis 2002 um 67 % auf 89.000 gestiegen. Umgekehrt hat das übrige Ruhrgebiet für die Essener Auspendler an Bedeutung verloren; 2002 pendelten noch 56 % von ihnen dorthin, 12 Prozentpunkte weniger als 1987.

Dagegen wird der Raum Düsseldorf-Köln-Niederrhein als Zielraum für die Essener Auspendler immer wichtiger, die Zahl der Auspendler in dieses Gebiet hat sich seit 1987 mehr als verdoppelt, der Anteil an allen Auspendlern stieg auf gut 30 %. Umgekehrt ist die Zahl der Einpendler aus den Rheinstädten nach Essen deutlich langsamer gewachsen. Im Ergebnis haben sich aus Essener Sicht die Pendlerbilanzen Richtung Süden und Südwesten erheblich verschlechtert, am stärksten gegenüber Düsseldorf, dem Kreis Mettmann und Köln.

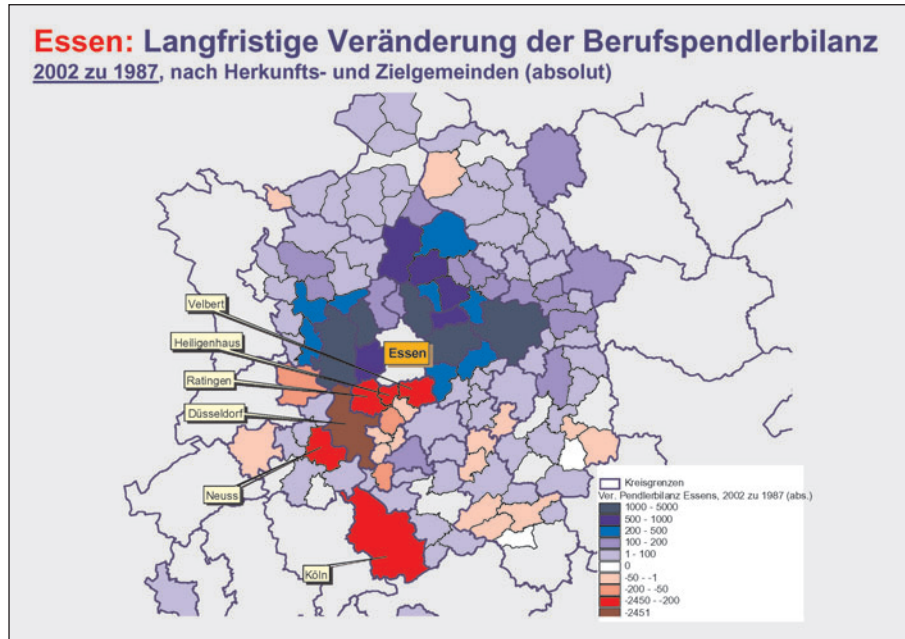


Abb. 1: Veränderung Pendlerbilanz 1987 bis 2002

Diese Bilanzverluste fallen vornehmlich gegenüber solchen Standorten an, die in zukunftsfähigen Branchen und bei der hochqualifizierten Beschäftigung eine höhere Dynamik als Essen – und das westliche Ruhrgebiet insgesamt – vorweisen können.⁸

Essen wird zwar als Arbeitsmarkt für das restliche Ruhrgebiet attraktiver, verliert aber gleichzeitig gegenüber der Rheinschiene. Für eine wachsende Zahl von in Essen lebenden Beschäftigten mit höherer Qualifikation bietet die Rheinschiene zusätzliche Arbeitsplätze in den von ihnen besonders nachgefragten Wirtschaftsbereichen, etwa im Medienbereich oder bei höherwertigen unternehmensnahen Dienstleistungen. Damit schwächt sich in der Tendenz die berufliche Bindung an den Wohnstandort Essen gerade bei Bewohnern mit höheren Ansprüchen und entsprechender beruflicher Qualifikation ab.

Bei ihnen handelt es sich im Schwerpunkt um Angehörige der sog. „gesellschaftlichen Leitmilieus“ unter den Sinus-Milieus. Die Sinus-Milieus fassen Menschen mit unterschiedlichen Grundwerten, Basiseinstellungen und Konsummustern zusammen. Sie unterscheiden sich auch erheblich im Hinblick auf ihre berufliche Qualifikation und die Berufsstruktur. Gerade in den Zukunftsbranchen sind Moderne Performer, Postmaterielle oder Etablierte überdurchschnittlich stark vertreten – und gerade sie treffen mit ihrer zusätzlichen Nachfrage nach solchen Jobs in der Region nicht auf eine entsprechende Angebotsdynamik.

Die Wanderungsverflechtung der Sinus-Milieus in der Region Essen

Dieser Befund wird durch die Auswertung der Wanderungsverflechtung der Sinus-Milieus ergänzt und im Ergebnis weiter gestützt. Gleichzeitig ist ein deutlicher Zusammenhang mit den unterschiedlichen Wohnbedingungen an den verschiedenen Standorten zu erkennen.

⁵ Diese Daten entstammen der Pendlerrechnung 2002 des LDS NRW, welche sämtliche – und nicht nur die sozialversicherungspflichtigen – Beschäftigten einbezieht.

⁷ In den übrigen Städten und Kreisen liegt der entsprechende Anstieg zwischen 6 und 12 Punkten.

⁸ Vgl. dazu den Beitrag von Bucksteeg in diesem Heft, S. xxx.

Bereits die quantitativen Daten aus der amtlichen Wanderungsstatistik sprechen eine deutliche Sprache.⁹ Von 1996 bis 2004 hat Essen im Saldo vor allem an die angrenzenden Städte massiv an Bewohnern eingebüßt – allein 6.500 an Mülheim, Bottrop

Milieuspezifische Fluktuationsanalysen

Standardmäßig wird das Umzugsverhalten von Menschen lediglich in seiner quantitativen Dimension betrachtet. Für viele wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen ist jedoch die Kenntnis darüber, welche sonstigen Merkmale und Einstellungen die Umzügler aufweisen, von zentraler Bedeutung.

Die im Rahmen der Kooperation „WohnWissen“ entwickelte Fluktuationsanalyse schließt diese Informationslücke durch die Verknüpfung der Nachsendeaufträge der Deutschen Post mit mikrogeographischen Informationen der microm. Diese Informationen beschreiben das Wohnumfeld der Haushalte in einem Haus u. a. nach soziodemographischen und sozio-psychographischen Merkmalen, wie der Kaufkraft oder den MOSAIC Milieus®.

Die von microm erstellte Fluktuations-Datenbank verknüpft derzeit die aus den Nachsendeanträgen der Deutschen Post aus den Jahren 2002-2004 bekannten Umzüge mit den mikrogeographischen Daten der Weg- und Zuzugsgebiete der umgezogenen Haushalte. Diese Kombination erlaubt vielfältige Analysen und verleiht jedem Umzug eine qualitative Dimension. Da dies sehr kleinräumig geschieht, ist die Analyse für frei abgrenzbare Raumeinheiten möglich. Der Nachteil der Bindung der amtlichen Informationen – die zudem nur auf höheren Raumebenen vorliegen – an z. B. feste, innerstädtische Grenzen wird somit überwunden. Diese Datenbank wird jährlich um die neuen Umzüge erweitert und aktualisiert.

Eine der Hauptanwendungen der Fluktuationsanalyse besteht in der Analyse der Milieufluktuations. Dabei werden die Wanderungsbewegungen nach MOSAIC Milieus® für vorher definierte Teilräume betrachtet. So lassen sich z. B. Aussagen zur Attraktivität eines Raumes oder Gebäudetypen für bestimmte Milieus generieren. Die Verknüpfung dieser feinräumigen, nach MOSAIC Milieus® differenzierten Wanderungsinformation mit dem aus der vhw-Sinus-Trendforschung generierten Wissen zu den Wohn-Bedürfnissen der Milieus lässt anschließend Schlüsse zur Gestaltung oder Entwicklung von Wohnungsangeboten zu.

Zudem ermöglicht die Auswertung der Adressinformation die Berechnung von Umzugsdistanzen. Solche Analysen lassen sich z. B. erkennen, aus welchen Räumen Haushalte in eine betrachtete Gebietseinheit gezogen sind und welche Distanzen sie dabei zurückgelegt haben. Auf Basis dieser Information lassen sich dann die Gebiete abstecken, in denen das Zielgruppenpotenzial zu finden ist und auf die sich die Werbemaßnahmen – zielgruppengerecht – konzentrieren sollten.

Ivo Scheike, microm GmbH

und Oberhausen. Verluste waren auch gegenüber den südlichen und westlichen Kreisen Mettmann, Wesel und Ennepe-Ruhr zu verzeichnen, in etwas geringerem Umfang auch gegenüber dem restlichen Rheinland. Zuzugsüberschüsse fielen gegenüber strukturschwächeren Ruhrstädten sowie großen Teilen des südlichen und östlichen Westfalens an. Insgesamt zeigt das räumliche Verflechtungsbild der Wanderungen deutliche Übereinstimmungen mit der Entwicklung der Pendlerstruktur.

Mit Hilfe der **Milieufluktuations** wird systematisch die qualitative Dimension der Wanderungsbeziehungen einbezogen. Üblicherweise geben nur die Auswertungen von Wanderungsbefragungen Hinweise auf zusätzliche Strukturmerkmale der Migranten wie Haushaltstyp, Einkommen oder Wohnungstyp vor und nach dem Umzug. Durch eine Auswertung postalischer Nachsendeanträge ist es möglich, zentrale qualitative Aspekte der Wanderungsstrukturen für beliebige Teilräume zu erfassen (vgl. Kasten).

Im Falle Essens und seiner Nachbarstädte wurden die Nachsendeanträge der Jahre 2002 bis 2004 milieuspezifisch ausgezählt.¹⁰ Erfasst wurden 45.000 Umzüge innerhalb Essens sowie

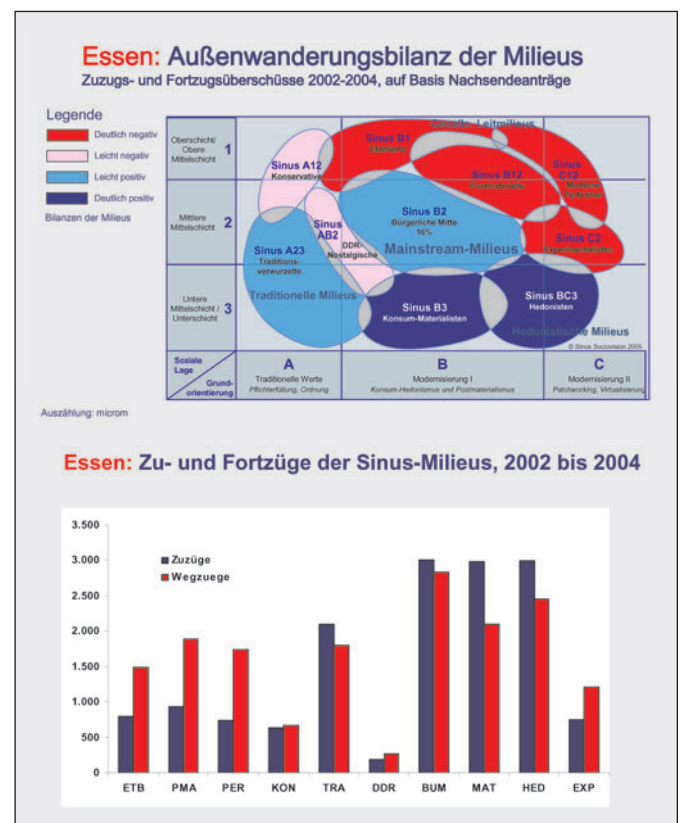


Abb. 2 u. 3: Außenwanderung – Gewinn und Verluste in der Sinus-Milieu-Landschaft und Außenwanderung Essen: Erfasste Zu- und Fortzüge der Sinus-Milieus. Quelle: Nachsendeanträge 2002–2004, Deutsche Post/microm.

⁹ Datenquellen waren das Stat. Amt der Stadt Essen und das LDS-NRW.

¹⁰ Nach den Analysen von microm führt die Untererfassung aller Wanderungsbewegungen durch die Beschränkung auf die postalischen Nachsendeanträge, welche nur etwa 70 % aller innerdeutschen Wanderungen ausmachen, nicht zu einer milieuspezifischen „Schieflage“.

15.000 Zu- sowie 16.000 Fortzüge über die Stadtgrenzen. Das auffälligste Ergebnis sind die **milieuspezifischen Ungleichgewichte** bei den **Wanderungsbilanzen**. Danach verlassen deutlich mehr Angehörige der drei „gesellschaftlichen Leitmilieus“ Essen als dorthin zuziehen, leichte Verluste sind zudem beim jungen und urbanen Milieu der „Experimentalisten“ zu verzeichnen. Dem stehen erhebliche Zuzugsüberschüsse bei Konsum-Materialisten und Hedonisten, aber auch leichte Überschüsse bei der Bürgerlichen Mitte und den Traditionsverwurzelten gegenüber (vgl. Abb. 2 und 3).

Bemerkenswert ist auch der Umstand, dass von den abwandernden „Leitmilieus“ 36% 20 km oder weiter fortziehen, ein weitaus höherer Anteil als unter den übrigen Milieus mit 11 bis 16 %. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Duisburg, während in Köln nur 23 % der Leitmilieus mehr als 20 km weit fortziehen. Dies bedeutet, dass im Ruhrgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil gerade der Milieus mit überdurchschnittlicher Bildung und höherem Einkommen nicht nur der eigenen Stadt sondern vielmehr der ganzen Region den Rücken kehrt.

Abbildung 4 verdeutlicht den räumlichen Zusammenhang. Verluste entstehen bei den Leitmilieus in erster Linie gegenüber dem Niederrhein und der Rheinschiene, Überschüsse gegenüber dem östlichen Ruhrgebiet und den weiter entfernten Kreisen Westfalens.

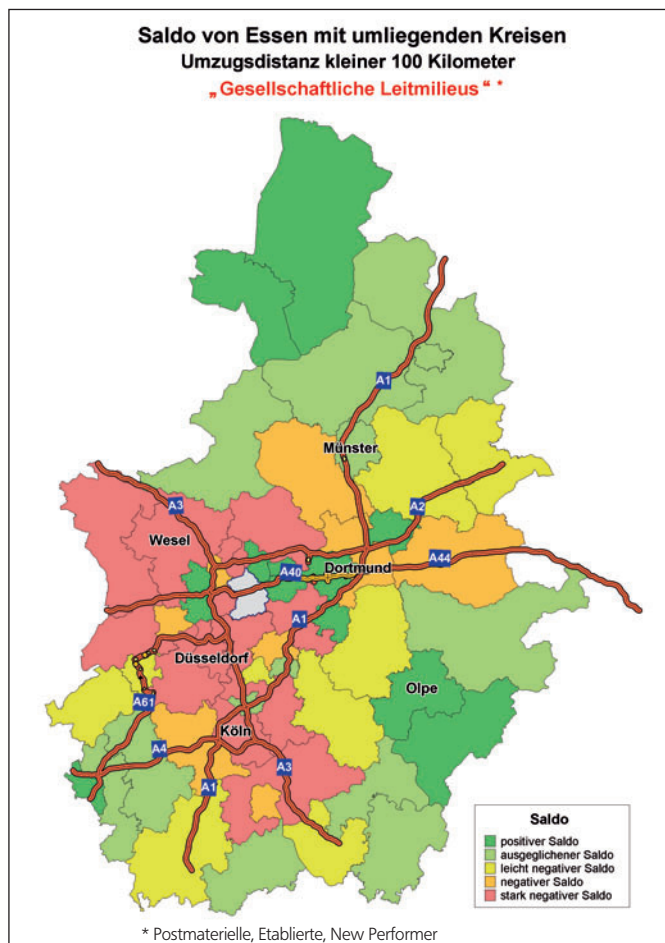


Abb. 4: Wanderungsbilanz: Gesellschaftliche Leitmilieus

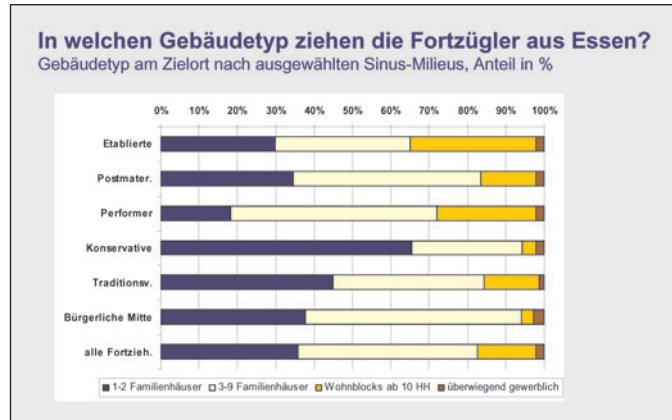


Abb. 5: Abwanderer aus Essen nach Milieus und Gebäudetyp am Zielort
(Anteil in % der jeweiligen Fortzügler)

Durch die Möglichkeit, die Nachsendedaten nicht nur mit den Milieus, sondern zusätzlich auch mit dem am Zielort bezogenen Gebäudetyp zu verknüpfen, können entsprechende reale Nachfragemuster milieuspezifisch untersucht werden. Wie bereits aus vielen Motivstudien bekannt, beziehen auch von jenen Haushalten, die in dieser Untersuchung als Fortzügler aus Essen erfasst worden sind, am Zielort nur etwa 30 % ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Interessant sind dabei vor allem die signifikanten Unterschiede zwischen den Sinus-Milieus. Während der Anteil der Eigenheimbezieher bei den „traditionellen“ Milieus 50 % überschreitet und bei der „Bürgerlichen Mitte“ immerhin 38 % erreicht, sind es bei den Leitmilieus weniger als 28 %. Gerade die „moderner“ orientierten Milieus mit den höchsten finanziellen Mitteln präferieren überdurchschnittlich häufig Wohnformen in (urbanen) Mehrfamilienhäusern, während für die „älteren“ Milieus und den Mainstream die Vermutung des Wegzuges ins Eigenheim häufig tatsächlich zutrifft.

Neben der Gesamtfuktuation wurden auch die milieuspezifischen Wanderungsverflechtungen zwischen Essen und ausgewählten Nachbarstädten und -kreisen ausgewertet und in den Zusammenhang mit relevanten Marktparametern gestellt, so insbesondere Stand und Entwicklung der Preisrelationen in wichtigen Segmenten. Es sollte ermittelt werden, ob ein sichtbarer Zusammenhang zwischen der Milieustruktur der Wanderungsverflechtung und den relativen Marktpositionen erkennbar ist und durch entsprechende Nachfrageschwerpunkte der Milieus erklärt werden kann. Wenn unterstellt wird, dass bei Nahwanderungen („residentielle Mobilität“) 30–50 % der beobachteten Fluktuation auf wohnungsspezifische Motive zurückgehen, dürften entsprechende Zusammenhänge sichtbar werden.

Tatsächlich lieferte die Auswertung entsprechende Ergebnisse. Wenn unterstellt wird, dass die Abwanderung aus Essen in benachbarte Ruhr-Städte kaum durch ein erhebliches Attraktivitäts- oder Imagegefälle ausgelöst werden, so spielen marktliche Fragen offenbar eine zentrale Rolle. So verliert Essen zum Beispiel gegenüber Bottrop deutlich bei der Bürgerlichen Mitte, für die Essen ansonsten nahezu ausgeglichene Bilanzen aufweist. Haushalte dieses Milieus streben häufig die Bildung von

Wohneigentum zu möglichst günstigen Bedingungen an, wobei das individuelle Eigentum für den Familienhaushalt im Zentrum steht. Gerade in diesem Segment weist Bottrop besonders große Preisvorteile von 20 % gegenüber Essen auf – ein klarer Anreiz für Preis-Leistungs-Optimierer, die in der Region verbleiben möchten.

Deutlich abweichend stellt sich das Bild bei den Wanderungsbeziehungen Essens zu Mülheim/Ruhr dar. Deutliche Verluste sind – im Unterschied zu anderen Ruhrstädten – aus Essener Sicht vor allem bei den Leitmilieus zu verzeichnen. Zwar hat die Nachbarstadt Mülheim in nahezu allen Marktsegmenten Preisvorteile gegenüber Essen, in der Dynamik sind es jedoch vor allem die Eigentumswohnungen, bei denen der Abstand zu Essen kontinuierlich gewachsen ist. Dazu trägt die höhere und qualitativ bessere Angebotszufuhr von ETW in Mülheim gegenüber Essen bei¹¹, so dass 2004 für ETW mit gutem Wohnwert durchschnittlich 20 % weniger aufgewendet werden mussten als in der östlichen Nachbarstadt; Ende der 1990er waren noch ähnliche Preise gezahlt worden. Somit bietet Mülheim gerade für Haushalte (Milieus), die erstens urban orientiert sind, zweitens Wohneigentum in Stadtwohnungen schätzen und drittens in der Region bleiben möchten, eine attraktive preisliche (und qualitative) Alternative zu Essen.

Zwischenfazit

Festzuhalten bleibt eine aus Essener Sicht bedenkliche Struktur der qualitativen Wanderungsverflechtung. Verluste sind vor allem bei Milieus mit überdurchschnittlichem individuellem Potenzial zu verzeichnen. Gerade diese Milieus, soweit sie urban orientiert sind, neigen besonders stark zur Wohneigentumsbildung, und zwar überdurchschnittlich häufig im Geschosswohnungsbau. Dagegen zeigen sich Zuzugsüberschüsse bei Gruppen mit schwächerem sozialen Hintergrund und geringeren Ansprüchen an die Wohnqualitäten.

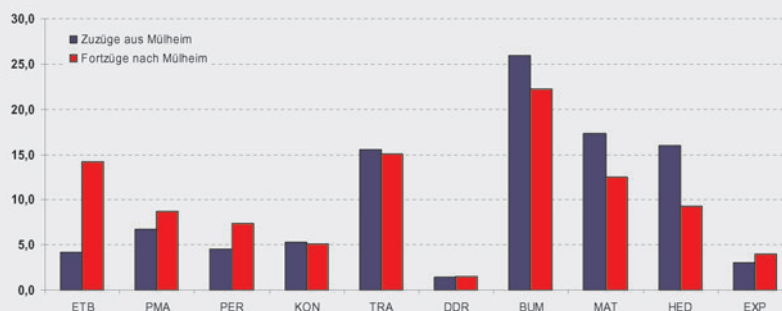
Im Hinblick auf die räumlichen Aspekte dieser Austauschentwicklung ist zwischen der interregionalen und der intraregionalen Dimension zu unterscheiden.

□ **Interregional**, das heißt vor allem gegenüber der Rhein-schiene, dürften die Verluste bei den Leitmilieus auf eine Motiv-Kombination aus relativen Attraktivitätsdefiziten (Kultur-, Freizeitangebot) und einer geringeren Dynamik bei höherwertigen Arbeitsplätzen zurückzuführen sein. Um diesem Prozess wirksam entgegenzutreten, bietet sich als Hebel und „notwendige Bedingung“ primär eine Verbesserung des qualitativen Arbeitsplatzangebotes im westlichen Ruhrgebiet an. Zumindest ein Teil der Abwanderung ließe sich auf diese Weise verhindern. Diese Anstrengung lässt sich kaum im Alleingang, sondern nur durch regionale Zusammenarbeit organisieren. Außerdem müsste sie von einer entsprechenden Wohnangebotspolitik flankiert werden, welche auf die Nachfrageschwerpunkte dieser Milieus gezielt eingeht.

□ **Innerhalb der Region**, das heißt zwischen den Ruhrstädten, sind starke wohnungsbezogene Triebkräfte mitverantwortlich für die Struktur der Austauschprozesse. Spezifische Verflechtungsstrukturen lassen sich mit den Nachfrageschwerpunkten der umziehenden Haushalte und den entsprechenden Marktrelationen zwischen den jeweiligen Städten erklären. Eine besser koordinierte Angebotspolitik könnte zur Mittel- und Ressourcenschonung beitragen.

Essen: Zuzüge aus und Fortzüge nach Mülheim/Ruhr

Nach Milieus, 2002-2004, Anteile in % (erfasster Saldo: - 309)



Mülheim Teilmärkte: Preisrelation zu Essen (=100)

1989 bis 2004, jeweils „guter Wohnwert“, Quelle: RDM

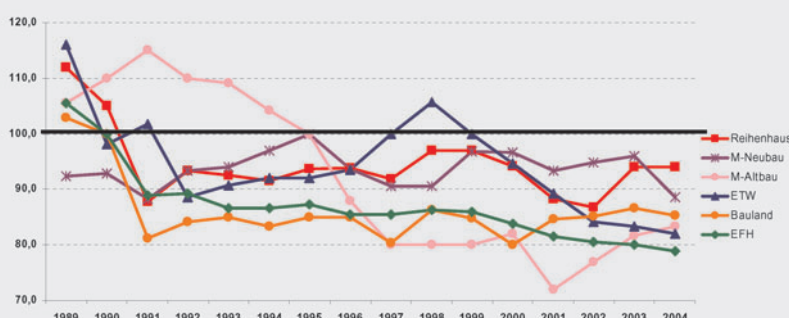


Abb. 6+7: Wanderungsbeziehungen zwischen Essen und Mülheim/Ruhr

¹¹ Vgl. auch Beitrag zur WohnungsMarktEntwicklung auf S. 280

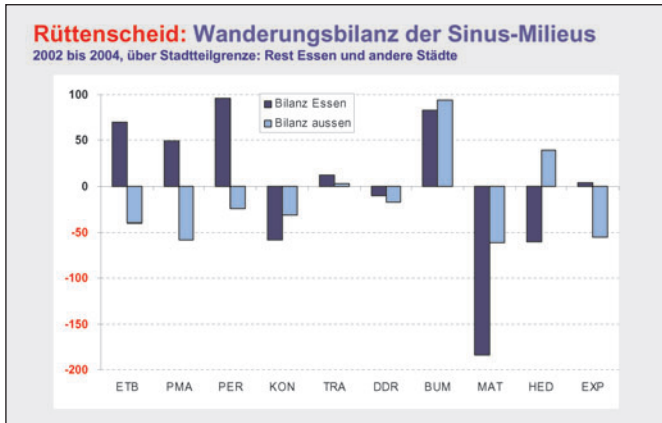


Abb. 8: Bilanz der Milieuwanderung für Rüttenscheid

Ein Blick nach „innen“: Der Stadtteil Rüttenscheid im Fokus

Die skizzierten interkommunalen Zusammenhänge finden ihre Fortsetzung innerhalb der Stadt. Zu diesem Zweck wurde der südlich an die Innenstadt angrenzende Stadtteil Rüttenscheid näher betrachtet. Teilräumlich wurden ähnliche Zusammenhänge festgestellt, wie sie bereits für den regionalen Kontext ermittelt werden konnten.

Rüttenscheid ist ein lebendiger, aber auch sehr heterogener Stadtteil. Auf der Positivseite sind ein attraktiver Altbaubestand, ein umfangreiches Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebot sowie eine in Richtung Innenstadt und überregional hervorragende Verkehrsanbindung hervorzuheben. Beeinträchtigt werden diese „Aktiva“ durch die – kriegsfolgenbedingte – Heterogenität des Gebäudebestandes mit einem hohen Anteil einfacher Nachkriegsbauten und durch stark frequentierte Verkehrsadern, die das Quartier an vielen Stellen zerschneiden.

Mit Einschränkungen erfüllt Rüttenscheid die Ansprüche urban orientierter Bewohner mit gehobenen Ansprüchen und entsprechendem Sozialstatus; dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur wider. Nur knapp 5 % der Bewohner leben in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber etwa 70 % in kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu neun WE. Milieustrukturell weicht Rüttenscheid deutlich von der Gesamtstadt Essen ab: Gut 30 % der Bewohner sind Angehörige der drei Leitmilieus (Essen knapp 15 %), aber nur etwa 7 % zählen zu den Konsum-Materialisten (Essen: 21 %). Bei Traditionalisten und der Bürgerlichen Mitte ist das Verhältnis nahezu ausgeglichen.

In den letzten Jahren sind deutliche Aufwertungstendenzen zu beobachten. Diese lassen sich sowohl im Hinblick auf die Entwicklung der Kaufkraftposition der Bewohner als auch auf die qualitative Struktur der Wanderungsbeziehungen ausmachen. Für die kleinräumliche Entwicklung der Kaufkraft wurden erstmals die aktuellen Kaufkraftdaten 2004 mit jenen eines früheren Zeitpunktes (2001) verglichen. Der Vergleich zeigt, dass Rüttenscheid zu jenen Gebieten in Essen zählt, die ihre relative Position im Gesamtstadtvergleich verbessern konnten. Dies wird

durch andere Indikatoren, wie etwa die Abnahme der Sozialhilfedichte, bestätigt.

Für die Wanderungsverflechtung wurden analog zur Gesamtstadt zwei Datenfelder ausgewertet: die Kommunaldaten für den längeren Zeitraum 1996 bis 2004 und die Milieuwanderung auf Basis der Nachsendeanträge für die Periode 2002 bis 2004.

Die kommunalen Daten zeigen für die längere Periode klare räumliche Schwerpunkte bei den Zuzugs- und den Fortzugsüberschüssen. Rüttenscheid gewinnt deutlich – und zwar in den letzten Jahren zunehmend – aus dem Stadtzentrum, den Bezirken I und III. Verluste sind gegenüber dem restlichen Bezirk II sowie den südlichen Teilen der Stadt auszumachen. Über die Stadtgrenze verliert der Stadtteil vor allem in zwei Richtungen: an die Stadt Mülheim sowie an das Ausland.

In Verbindung mit Wohnungsmarktdaten liefern die Daten zur Milieuwanderung eine Erklärung des räumlich-qualitativen Nachfragezusammenhangs. Insgesamt wurden für den Zeitraum 2002 bis 2004 knapp 3.100 Zuzüge und gut 3.200 Fortzüge für Rüttenscheid ausgewertet. Nach Sinus-Milieus differenziert ergaben sich eine nahezu ausgeglichene Bilanz bei den Leitmilieus, Gewinne bei der Bürgerlichen Mitte und starke Verluste bei den Konsum-Materialisten; ein Bild somit, das mit den Aufwertungsbeobachtungen eng korrespondiert. Ein deutlich differenzierteres Bild ergibt sich erst bei einer isolierten Betrachtung der Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Essen einerseits und den außerstädtischen Gebieten zum anderen. Vor allem für zwei Milieugruppen sind dabei stark gegenläufige Tendenzen erkennbar: Bei den Leitmilieus gewinnt Rüttenscheid deutlich aus dem übrigen Essen und verliert nach außen. Bei den Konsum-Materialisten sind dagegen starke Verluste an die restliche Stadt und schwächere Verluste nach außen zu beobachten.

Zwei weitere Ergebnisse der Wanderungsanalyse fließen ebenfalls in den Erklärungszusammenhang ein:

- Von den fortziehenden Leitmilieus beziehen nur 20 % – und damit deutlich weniger als bei den traditionellen Milieus oder der Bürgerlichen Mitte – am Zielort ein Ein- oder Zweifamilienhaus;
- Fortzugsüberschüsse bei den Leitmilieus sind räumlich – außer gegenüber Düsseldorf und den westlichen Kreisen – im Ruhrgebiet nur gegenüber Mülheim auszumachen.

Eine schlüssige Erklärung für dieses räumlich-qualitative Wandermuster und die Verluste bei den Leitmilieus nach außen lässt sich durch eine Berücksichtigung der örtlichen Angebotsbedingungen gewinnen.

Dabei sind zunächst folgende Punkte festzuhalten:

1. Rüttenscheid spricht mit seinem Charakter – Innenstadtnähe, Kulturangebot, Baustruktur – urban orientierte Leitmilieus an.
2. Dieser Prozess verstärkt sich durch Aufwertungstendenzen.
3. Angehörige dieser Milieus fragen in Stadtvierteln dieser Art höherwertige Geschosswohnungen im Alt- und Neubau nach, nicht zuletzt auch zur Eigentumsbildung.

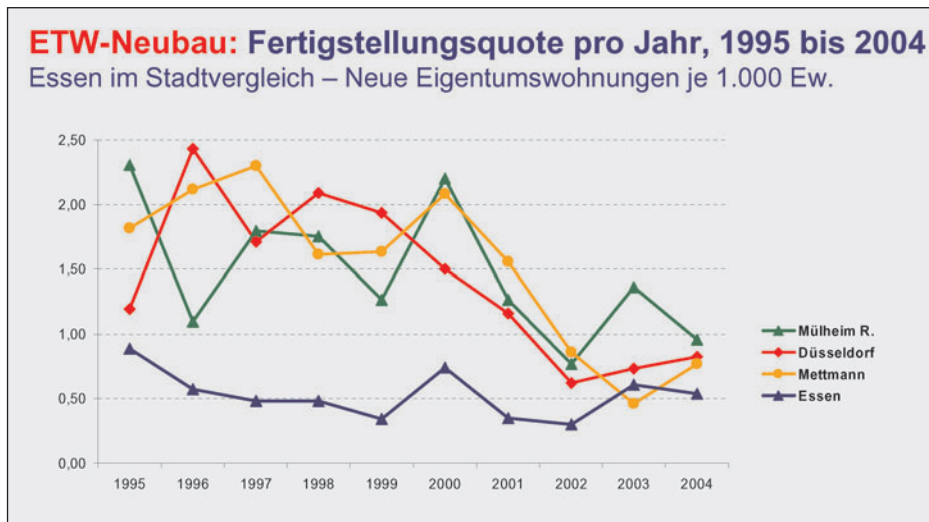


Abb. 9: Essen-Fertigstellungsquote ETW, Quelle: LDS/NRW

Kann der Stadtteil diese Zusatznachfrage, die nicht zuletzt durch den innerstädtischen Zuzug dokumentiert wird, befriedigen?

Die Antwort fällt zwiespältig aus. Auf der einen Seite ist Rüttenscheid in den vergangenen Jahren der Stadtteil mit den meisten Kauffällen bei Wohnungseigentum in Essen. Allein für Baujahre ab 1950 wurden in Rüttenscheid 2002 bis 2004 fast 150 Kauffälle registriert, nur in Kettwig wurde eine ähnlich hohe Zahl erreicht.¹² Andererseits reichen Qualität und (relative) Preise dieses Zusatzangebotes nicht aus, um die höherwertige (Zusatz-) Nachfrage insbesondere der Leitmilieus zu befriedigen. Denn ähnlich wie in der Gesamtstadt¹³ ist nicht nur die Zufuhr an Wohnungseigentum insgesamt zu niedrig, sondern resultiert auch noch ganz überwiegend aus Umwandlungen früherer Mietwohnungen.

Nur bei 20 % der Kauffälle 2002-04 handelte es sich in Rüttenscheid um Erstverkäufe. Der Nachfragedruck gerade bei diesen qualitativ höherwertigen Wohnungen schlägt sich in entspre-

chend hohen Preisen nieder, und zwar sowohl innerhalb Essens als auch im Außenvergleich. Innerhalb Essens wurden im Zeitraum 2002 bis 2004 nur in zwei Stadtteilen höhere (Median-)Preise für Erstverkäufe von ETW bezahlt als in Rüttenscheid. Und gegenüber Mülheim, wohin Rüttenscheid Angehörige der Leitmilieus verliert, beträgt der Abstand bei entsprechenden Wohnungen mindestens 10 %. Zusammengefasst bedeutet dies Folgendes:

- Rüttenscheid bietet durch Lage, Charakter und urbane Angebote trotz einiger – qualitativer – Einschränkungen jene Bedingungen, die von urban orientierten Leit- und Mittelschichtmilieus geschätzt werden. Tatsächlich wirkt das Viertel innerhalb Essens gerade auf innenstadtorientierte, statushöhere Haushalte als Magnet.
- Haushalte, die individuelles Wohneigentum (EFH/ZFH) anstreben, ziehen dagegen in den Süden der Stadt oder ins Umland.
- Die Zuziehenden nach Rüttenscheid fragen überwiegend höherwertige Geschosswohnungen, oft zur Eigentumsbildung nach.
- Diese Zusatznachfrage trifft auf kein entsprechendes qualitatives Zusatzangebot, sowohl im Altbau wie im Neubau.
- In Rüttenscheid könnte ein erweitertes Angebot an höherwertigen Geschosswohnungen, auch zur Eigentumsbildung, die Abwanderung urban orientierter, statushöherer Haushalte in andere Stadtgebiete oder Städte eindämmen. Die Ausweisung zusätzlichen Baulandes ist dazu nicht erforderlich.

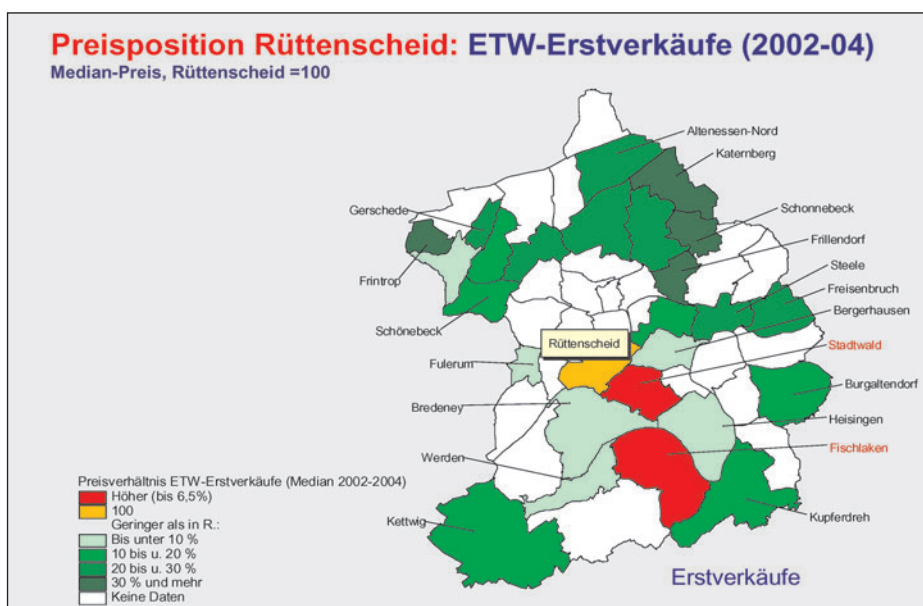


Abb. 10: Preisposition Rüttenscheid im Stadtvergleich

Abschließende Bemerkungen

Mit Hilfe des qualitativen Analyseinstrumentariums konnten ausgewählte Aspekte des Nachfragezusammenhangs deutlich gemacht und handlungsleitende Empfehlungen abgeleitet werden.

Keineswegs muss Essen eine „Großstadt auf Schrumpfkurs“¹⁴ bleiben, ins-

¹² Quelle: Gutachterausschuss Essen: Grundstücksmarktberichte. Jahr 2005

¹³ In keiner anderen Stadt in NRW ist der Anteil der Umwandlungen an den ETW-Kauffällen nur annähernd so hoch wie in Essen (2004: 66 % gegenüber 31 % in allen Großstädten).

¹⁴ Vgl. Dankwart Guratzsch: Großstadt auf Schrumpfkurs. Die Welt, 10. Oktober 2005.



Abb. 11: Typische Wohnform stadtorientierter Milieus / typisches ETW-Angebot in Rüttenscheid

besondere soweit das Ziel darin besteht, den Verlust sozial stärkerer Haushalte einzudämmen. Die Analyse hat versucht, den mehrschichtigen Entwicklungszusammenhang zu verdeutlichen. Nur eine räumlich und sachlich integrierte Betrachtung und Bewertung liefert Anhaltspunkte für erfolgreiche Weichenstellungen in der Stadtentwicklungspolitik. Konkret bedeutet dies Folgendes:

- Eine notwendige, wenngleich keineswegs hinreichende Bedingung besteht darin, in regionaler Kooperation zukunfts-

fähige Arbeitsplätze gerade für solche Gruppen zu schaffen, die besonders stark an urbanen Lebensformen interessiert sind.

- Diese Gruppen lassen sich mit urbanen Wohnformen an die Stadt binden, allerdings müssen Preis und Qualität des Angebotes stimmen.
- Weniger erfolgversprechend erscheint es, in einen schwierigen interkommunalen Wettbewerb um solche Haushalte einzutreten, die auf Wohnformen mit hohem Flächenverbrauch, ergo das individuelle Eigenheim, ausgerichtet sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich bei ihnen um erklärte „Preis-Leistungs-Optimierer“ handelt.

Eine derartig neu justierte Stadtentwicklungsstrategie muss Abschied von einigen Grundvorstellungen nehmen, die sich in den letzten Jahren herausgebildet haben. Sie stellt aber frühzeitig die Weichen auf eine stadtspezifische Anpassung an neue Nachfragemuster.

Bernd Hallenberg

Stellv. Hauptgeschäftsführer des vhw e.V., Berlin

Aus dem Verlagsprogramm des vhw

Prof. Dr. Hans-Joachim Driehaus

Erschließungsbeitragsrecht in Baden-Württemberg nach Neufassung des Kommunalabgabengesetzes

1. Auflage, 268 Seiten, DIN A5 broschiert / Einzelpreis: 29,50 Euro, zzgl. Versandkosten / ISBN: 3-87941-925-6, Bonn 2005

Neu für Baden-Württemberg

Am 16. März 2005 hat der Landtag in Stuttgart ein neues Kommunalabgabengesetz verabschiedet, das erstmals das Erschließungsbeitragsrecht einschließt. Damit hat Baden-Württemberg als erstes Bundesland von der seit 1994 den Ländern zustehenden Gesetzgebungskompetenz für das Erschließungsbeitragsrecht umfassend Gebrauch gemacht und diese bisher bundesrechtlich im Bundesbaugesetz geregelte Materie durch landesrechtliche Bestimmungen abgelöst.

Systematische Darstellung einer Erschließungsbeitragsabrechnung

In dem hier angekündigten Werk behandelt Driehaus, ein seit vielen Jahren von Rechtsprechung, Literatur und kommunaler Praxis anerkannter Fachmann, insbesondere des Erschließungsbeitragsrechts, die neue Rechtslage in Baden-Württemberg. Im Anschluss an einführende Erläuterungen namentlich zum sachlichen Anwendungsbereich der neuen Vorschriften und eine gründliche Beschreibung der nunmehr geltenden Anforderungen an den Inhalt einer Erschließungsbeitragsabrechnung führt er den Leser in einer systematischen Darstellung durch die einzelnen Phasen einer erschließungsbeitragsrechtlichen Abrechnung.

Orientierung für die Praxis

Dieses Werk hilft dem Praktiker, sich in der durch zusätzliche Bestimmungen und die Verwendung anderer Begriffe eher noch komplizierter gewordenen Materie des Erschließungsbeitragsrechts schnell zu orientieren. Es sollte deshalb vor allem in Kommunalverwaltungen und Anwaltskanzleien einen Stammplatz einnehmen.

Weitere Informationen zu Veröffentlichungen des vhw:

vhw Verlag Dienstleistung GmbH, Neefestraße 2a, 53115 Bonn, Tel. 02 28/7 25 99-30, Telefax: 02 28/7 25 99-19
E-Mail: verlag@vhw-online.de, Website: <http://www.vhw.de/verlag/index.html>

