

AK Essen 2030

Perspektiven zur Stadtentwicklung in Essen



Michael Happe, Stadtplaner AKNW, BKR Essen

Perspektiven der Stadtentwicklung 2030

Wenn man sich der Frage nach mittel- und längerfristigen Perspektiven der Essener Stadtentwicklung nähern will, sollte man m.E.

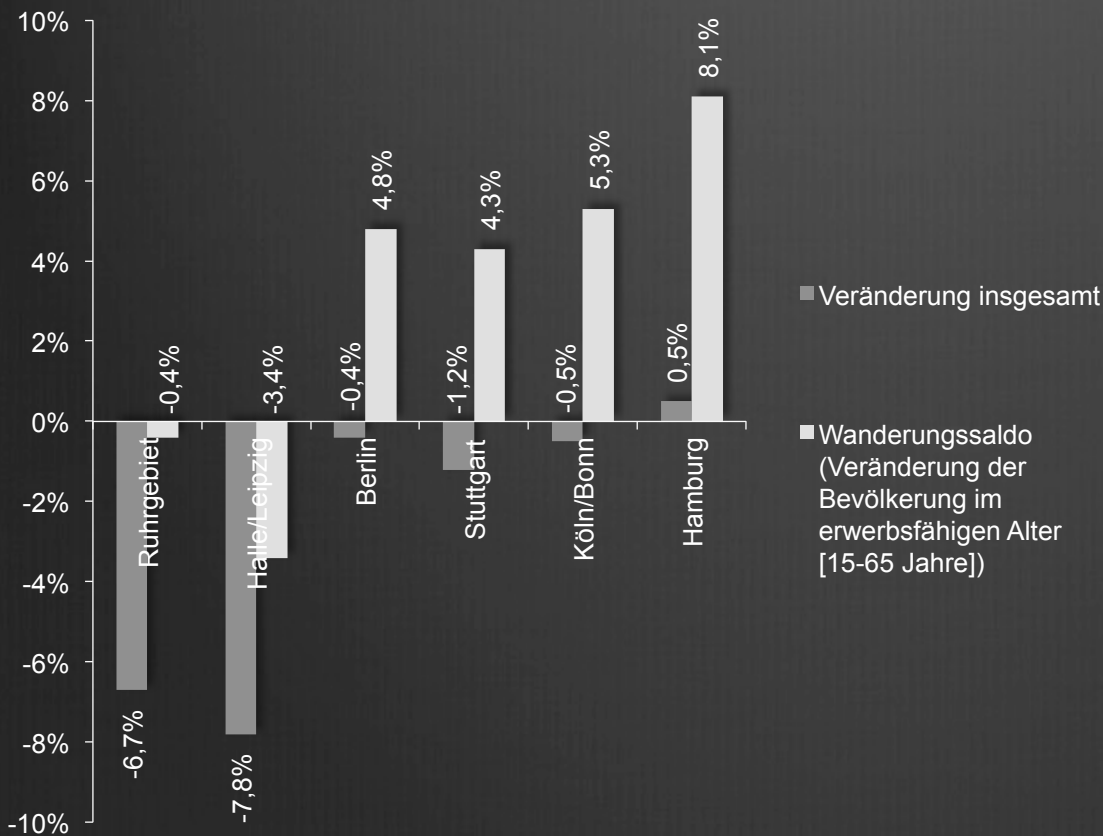
- einschätzen, wo die Stadt im Verhältnis zur Region und anderen Großstädten steht und dabei die wesentlichen Stärken und Schwächen aufzeigen,
- die Hauptprobleme und Handlungserfordernisse benennen,
- Zukunftsthemen und Entwicklungsziele zur Diskussion stellen.

Ich werde mich diesen Themen nähern, wobei ich die **Zusammenhänge zwischen Demografie, Wirtschaft und Wohnen** beleuchten und die Stadt in den **Vergleich mit der Region und anderen Metropolregionen** setzen möchte.

Dies ist mein Rahmen für das heutige Schwerpunktthema Wohnen

1. Essen und das Ruhrgebiet

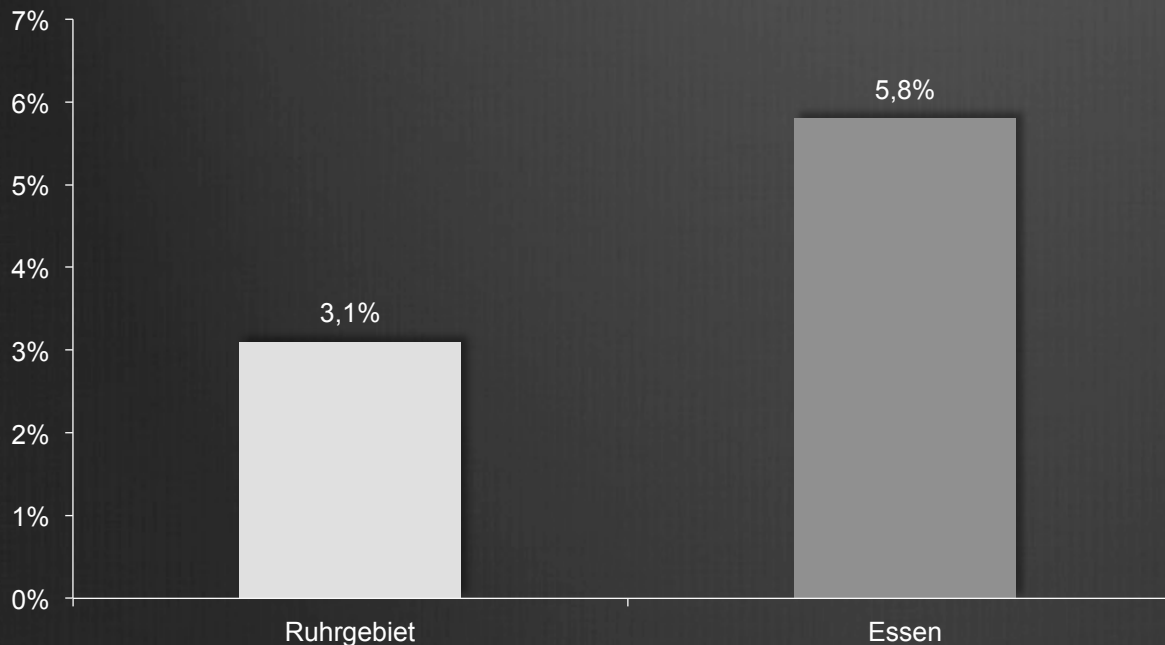
Veränderung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (1998-2008)



Das Ruhrgebiet ist noch immer die Wirtschaftsmetropole Nr. 1 und die einwohnerstärkste Metropolregion in Deutschland (5,7 Mio, Berlin 5,2 Mio, Hamburg 3,5 Mio), aber mit Abwanderungen ähnlich wie in Ostdeutschland

Essen ist das aufstrebende Zentrum in einer Region mit schrumpfender Bevölkerung und hebt sich hinsichtlich Wanderungen, Wirtschaft, Bildung von Schulabgängern und Beschäftigten, Gastronomie sowie Kreativ- und Kulturwirtschaft immer weiter aus dem Ruhrniveau heraus

Wachstumsrate des Bruttoinlandproduktes durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (2003-2008)



Das Ruhrgebiet ist Wachstumsregion

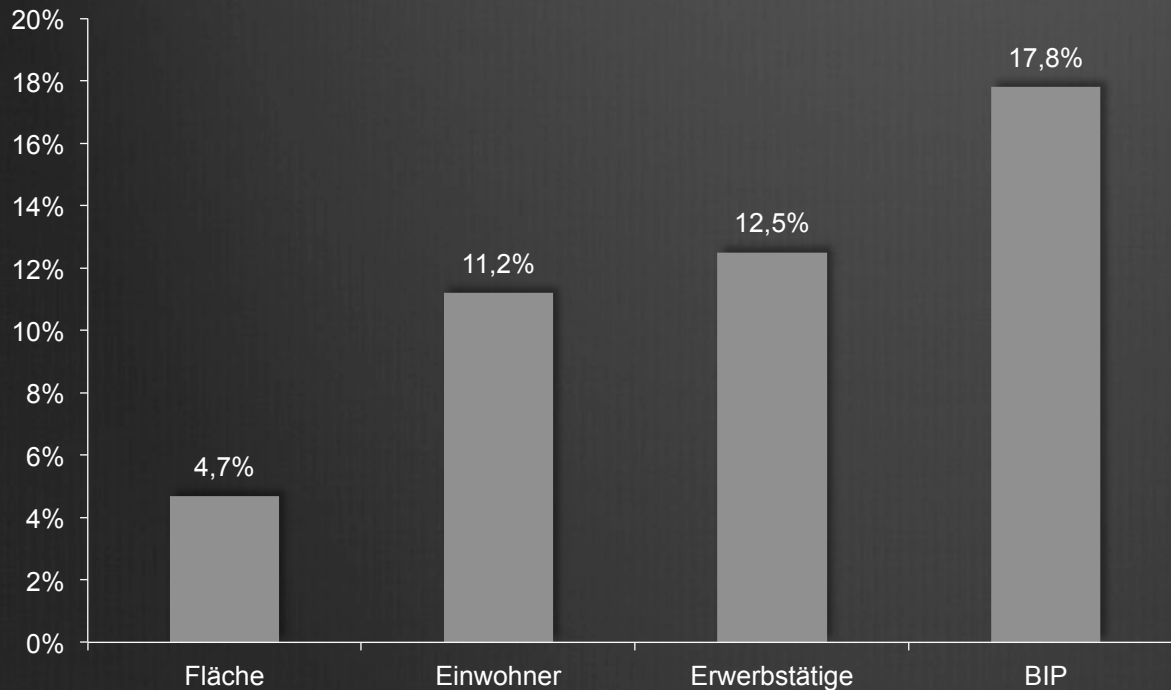
- In den letzten 5 Jahren stärkeres Wirtschaftswachstum als Stuttgart und Hamburg, Berlin und Köln/Bonn
- Stärkeres produzierendes Gewerbe (Metallbearbeitung, Maschinenbau), aber schwacher Dienstleistungsbesatz (Handel, Beratungen, F+E, Finanzen...)

Essen heute wachstumsstark

- Die durchschnittliche Wachstumsrate des BIP 2003-2008 von Essen liegt mit 5,8 % weit über dem Ruhrgebietsmittel
- Das Essener Wachstum ist v.a. auf den Anstieg des Produzierenden Gewerbes zurückzuführen

Anteil von Essen am Ruhrgebiet anhand verschiedener Faktoren

(2009)



Erwerbstätigkeit im Ruhrgebiet

- Mittleres Lohnniveau, gutes Leistungs-Kosten-Verhältnis
- Großes Arbeitsmarktpotenzial bei mäßigem Qualifikationsniveau
- Höhere Arbeitslosigkeit, unterdurchschnittliche Erwerbsquote
- Arbeitsmangel v.a. für Ältere, Frauen, Teilzeitbeschäftigte, Unqualifizierte

Erwerbstätigkeit in Essen überdurchschnittlich

- Essen führt bei der Anzahl der Erwerbstätigen an der Ruhr
- Der Anteil an der Erwerbstätigkeit des Ruhrgebiets beträgt 12,5 %, höher als die Quote der Einwohner

1. Essen und das Ruhrgebiet



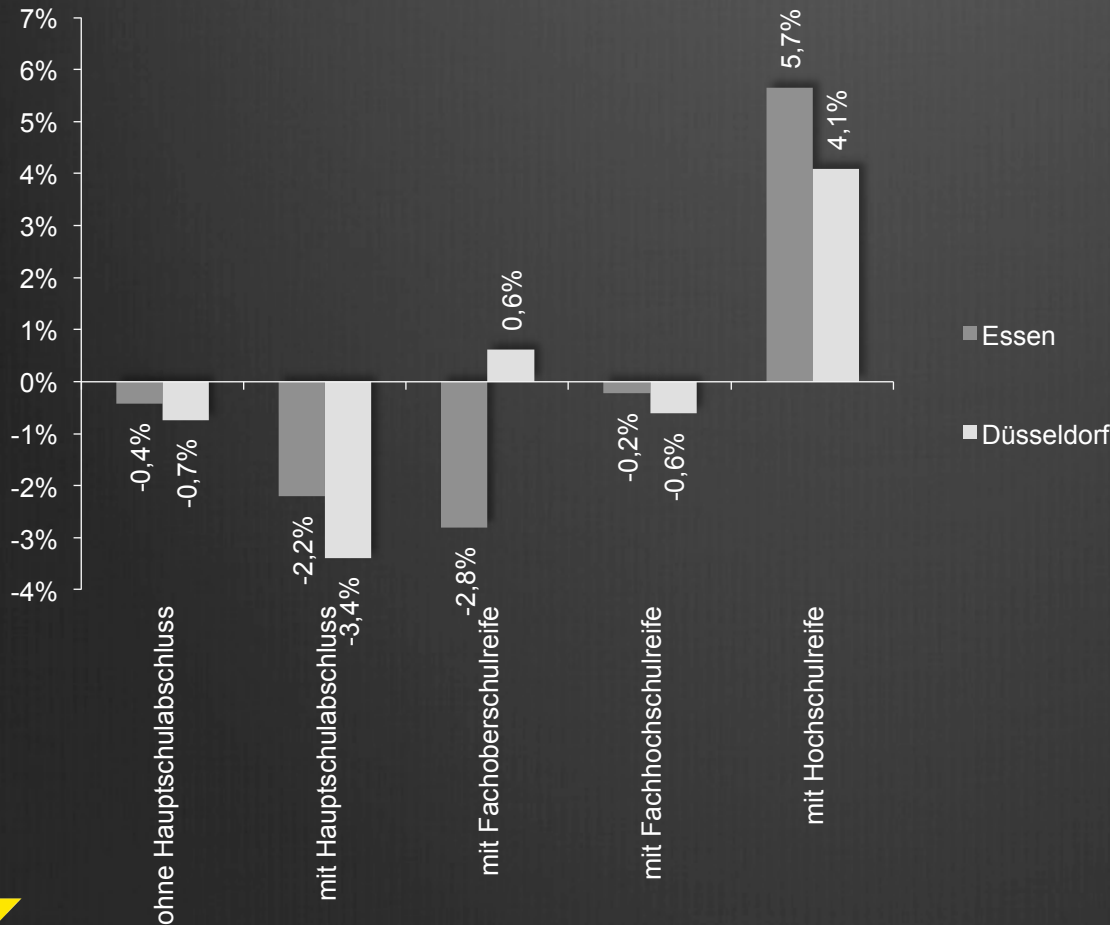
Jeder kennt die
Flächenverteilung des
Ruhrgebiets

1. Essen und das Ruhrgebiet



Dies ist die Flächenverteilung des Ruhrgebiets nach der realen Wirtschaftskraft (BIP)

Entwicklung der Schulabschlüsse (2003-2008)



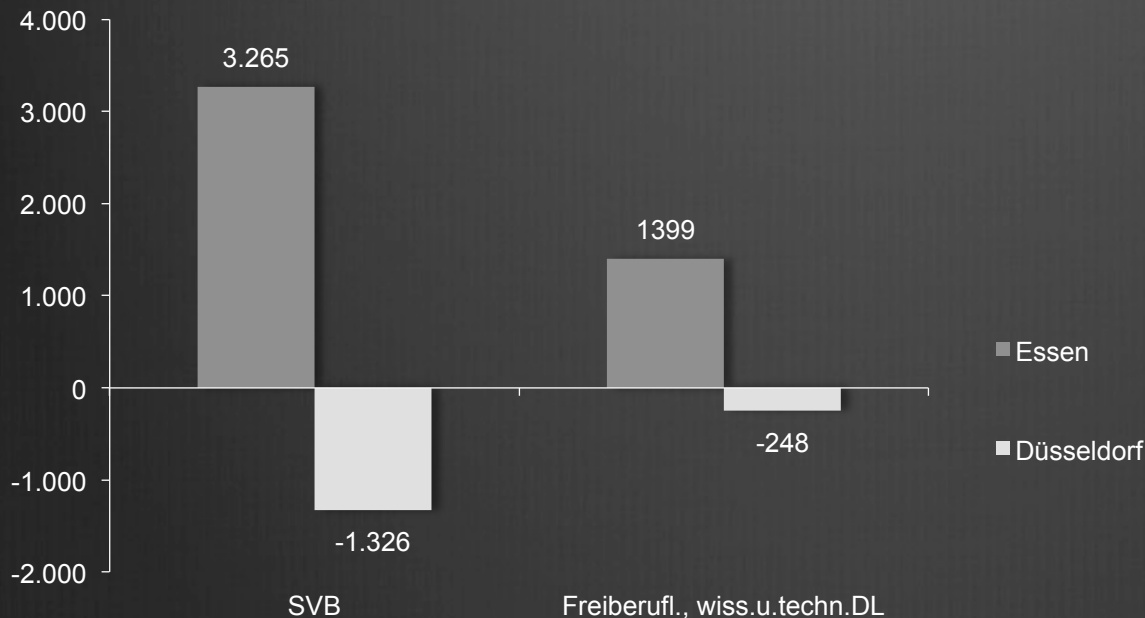
Düsseldorf ist das führende Oberzentrum im Westen, doch konnte Essen den Abstand auf vielen Feldern verringern

Beispiel Bildung:

- 2010 machten in Essen 36,9 % des Jahrgangs das Abitur, in Düsseldorf nur 36,3 %. Der Wert hat sich in Essen seit 2007 um 5,7 Prozentpunkte (PP) verbessert, in Düsseldorf weniger (4,1 %). Auch bei den Absolventen ohne Hauptschulabschluss hat Essen mit 6,8 % die bessere Quote

Die Dynamik spricht eindeutig für die Ruhrstadt, was Abitur und Fachabitur angeht: Hier hat Essen zuletzt um 5,5 PP zugelegt, Düsseldorf nur um 3,5 PP

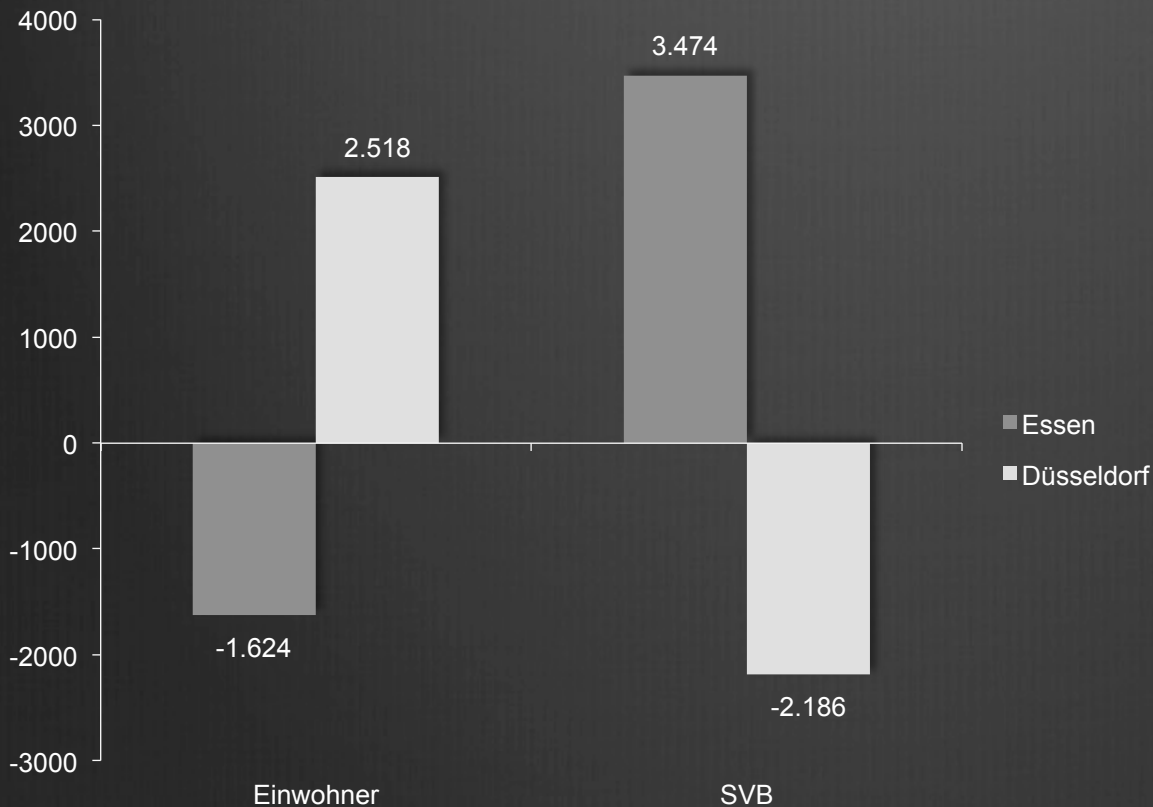
Beschäftigtenentwicklung (2008-2010)



Auch bei den Beschäftigten holt Essen auf

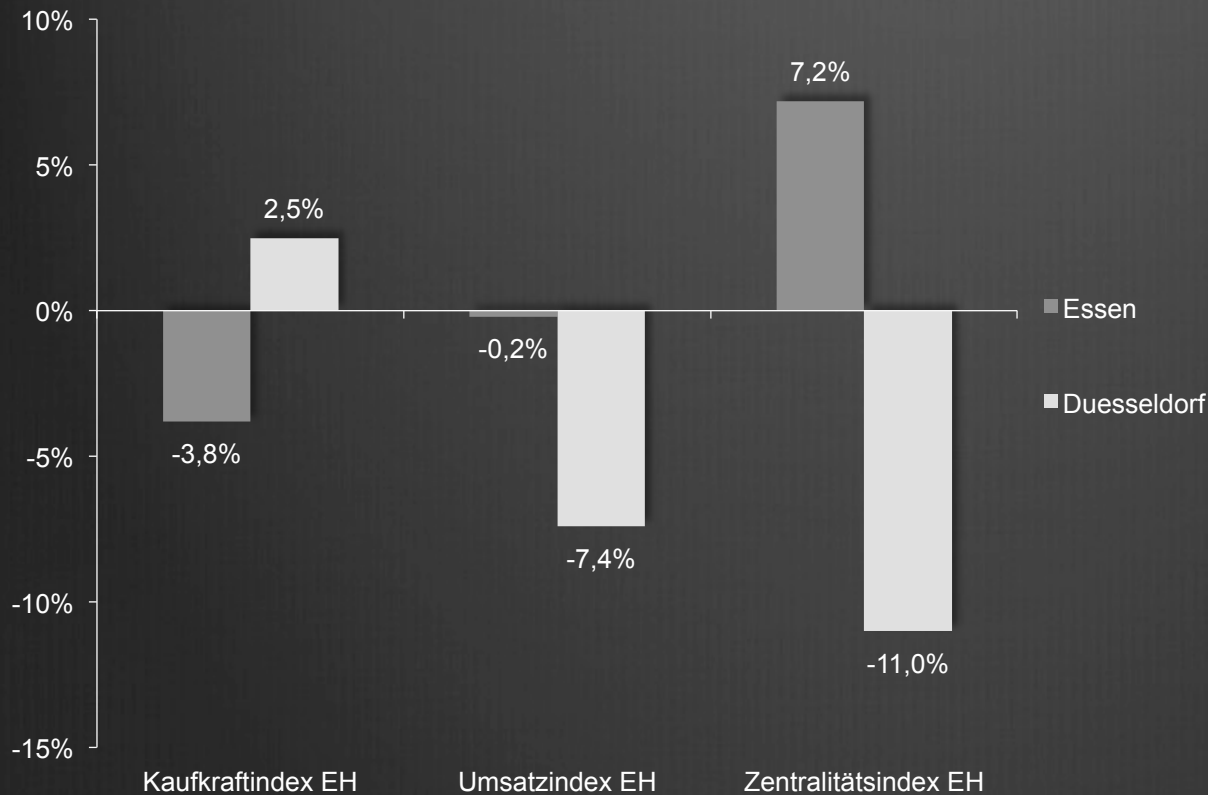
- Die Zahl der SVB wuchs in Essen von 2008-2010 um 1,5 %, während die Zahl der Düsseldorfer Arbeitsplätze um 0,4 % schrumpfte
- Bei den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen gewann Essen von 2008 bis 2010 insgesamt 1.400 Arbeitsplätze (+7,0 %) hinzu, während in Düsseldorf etwa 250 APL (- 0,6 %) abgebaut wurden

Entwicklung der Einwohner und Beschäftigten (2009-2010)



Damit verliefen zuletzt die **Entwicklungen von Bevölkerung und Beschäftigung gegenläufig**: Während in Essen die Wirtschaft boomt, schrumpfte die Bevölkerung weiter; dagegen stieg in Düsseldorf die Einwohnerzahl an, trotz rückläufiger Beschäftigung

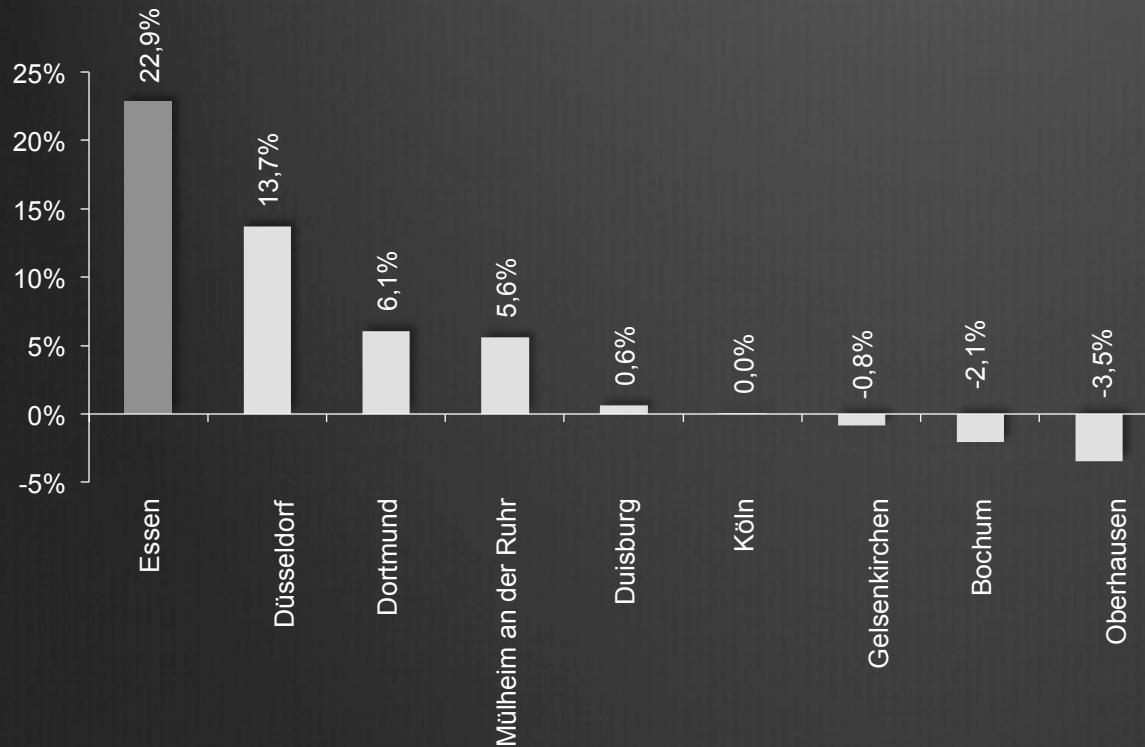
Einzelhandelsentwicklung (2009-2011)



Die Einzelhandelskennziffern von Düsseldorf liegen noch immer vor Essen, doch ist auch hier ein **Heranrücken von Essen spürbar:**

- Die Kaufkraft der Düsseldorfer nahm in den letzten zwei Jahren zu, aber sie gaben ihr Geld woanders aus

Entwicklung des BIP (2006-2009)



Stärken der Stadt Essen liegen in der Wirtschaft, im Bildungssektor, im Kulturangebot, bei Freizeit und Sport

Die Essener Wirtschaft steigerte ihr **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) seit 2005 um 30,3 % und von 2006 bis 2009 um 22,9 % auf 24,8 Mrd. Euro, weit mehr als Düsseldorf und andere Ruhrstädte

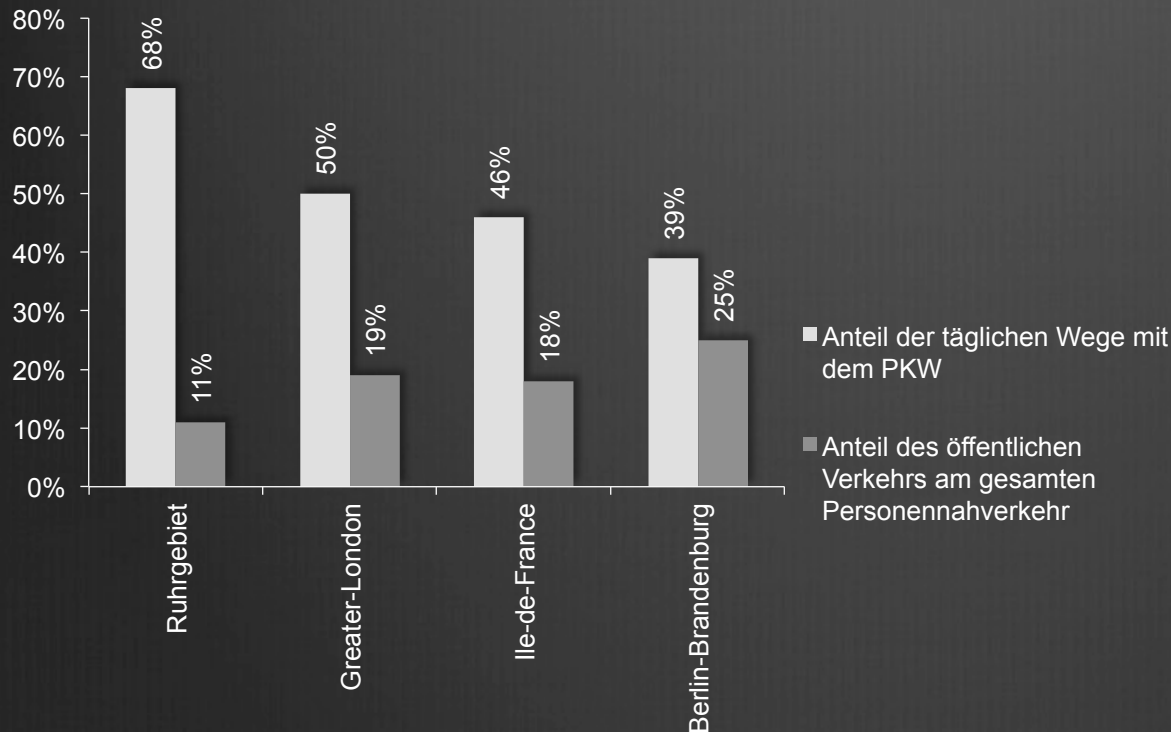
3. SWOT - Schwächen

Schwächen liegen in der Überalterung und demografischen Schrumpfung, einer hohen Arbeitslosigkeit und Verschuldung, der Qualität von Wohnungsangeboten, nicht metropolen-gerechten Verkehrsangeboten, einer mangelnden politisch-medialen Repräsentanz und dem Revierimage

Beispiel Mobilität

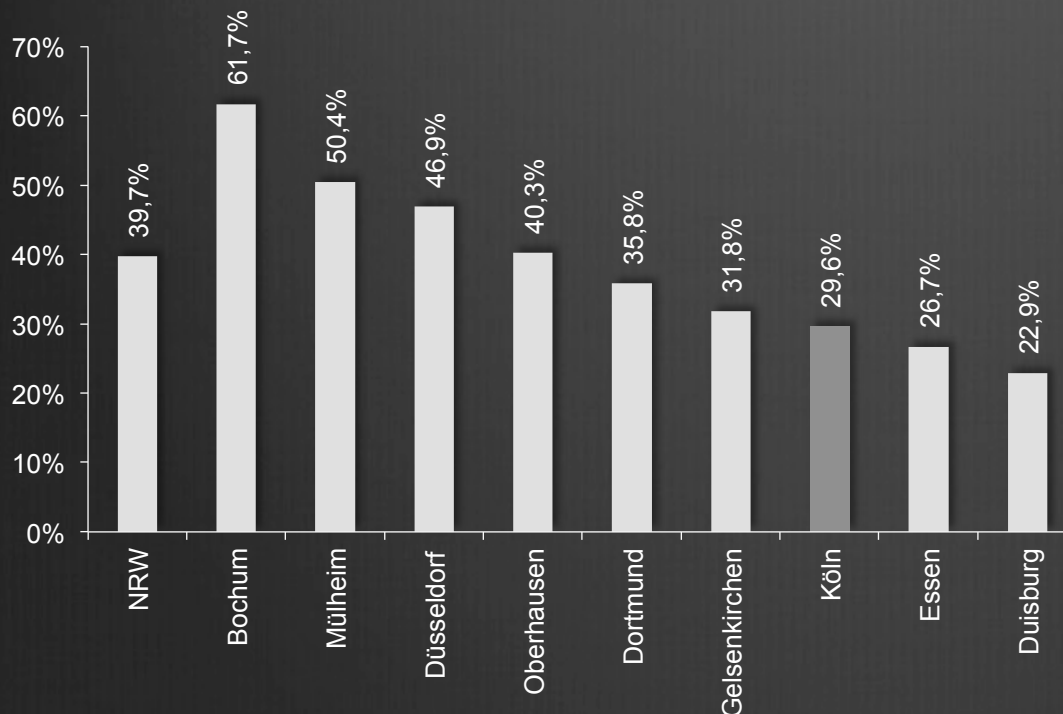
- Die Metropole Ruhr verfügt über das **engmaschigste, aber auch am höchsten belastete Autobahnnetz** in Deutschland
- Im Vergleich mit anderen Metropolregionen verfügt die Metropole Ruhr über ein **geringes U-Bahn-Angebot**
- Beim Anteil der täglichen Wege **mit dem Pkw** führt Ruhr mit 68 %

Mobilität in Metropolregionen (2005/2006)



Auslandsumsatz des Verarbeitenden Gewerbes

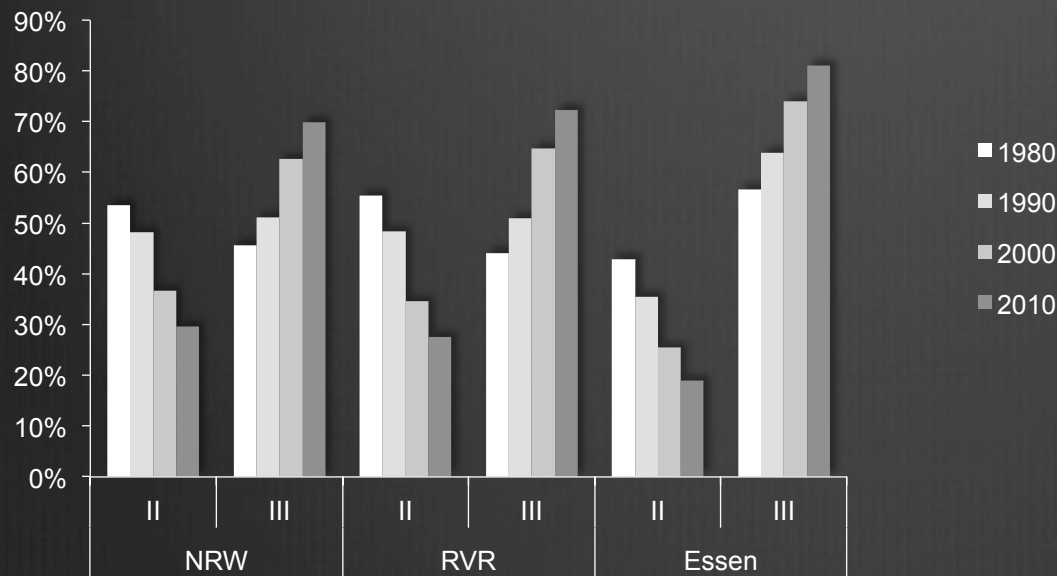
Anteil am Gesamtumsatz (2006)



Angesichts der Energiewende können perspektivisch **Risiken** für Arbeitsplätze und Gewerbesteuern auf die Stadt zukommen

Aber angesichts einer schwachen Exportwirtschaft und einer mangelnden Repräsentanz der Finanzbranche in Essen sind bei einer fortgesetzten Finanzkrise eher geringere Auswirkungen auf die Stadt zu erwarten

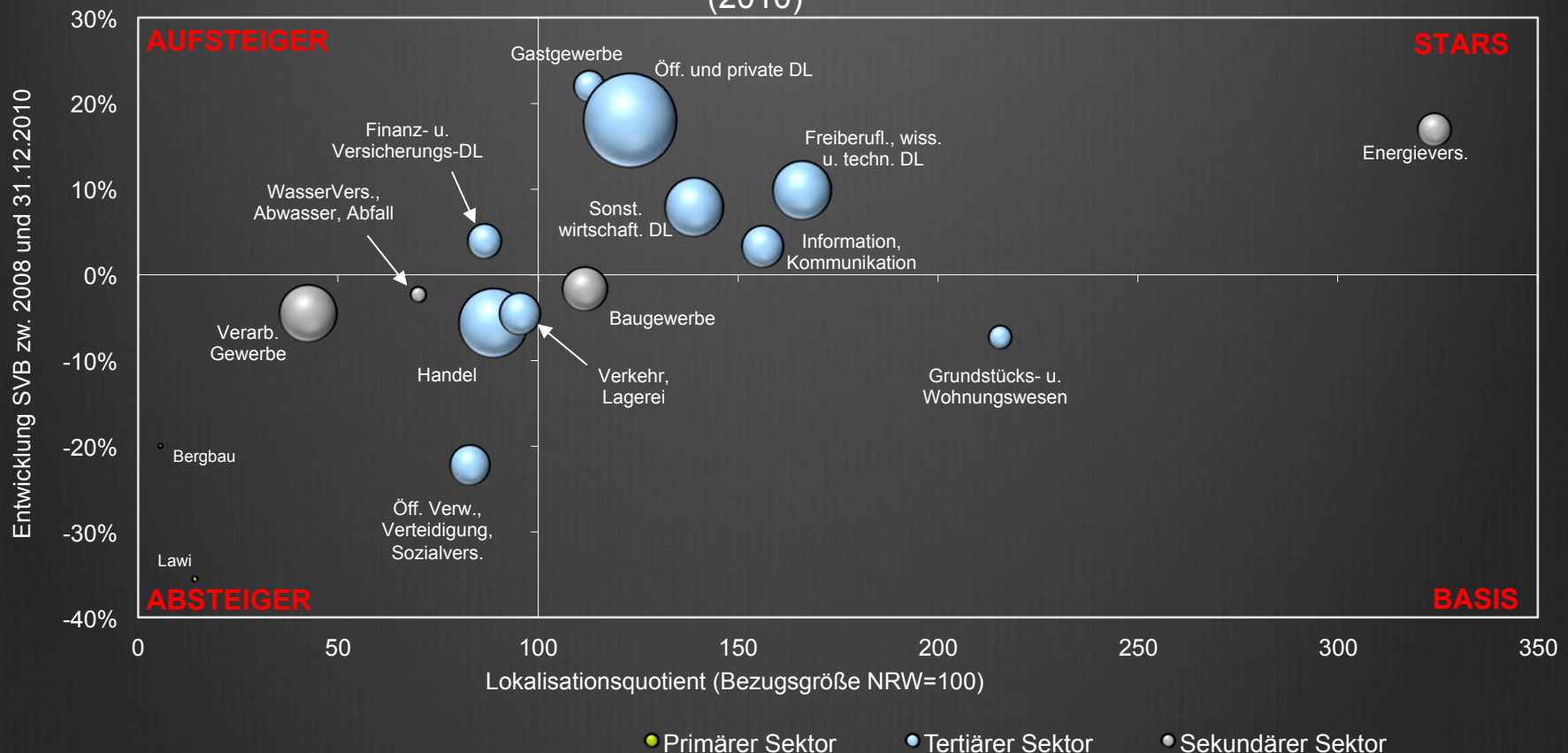
Beschäftigte nach Sektoren (1980-2010)



Essen und die Metropolregion muss den **Wandel bewältigen** von einem Arbeits- und Arbeiterstandort (in den 50er Jahren hatte das Produzierende Gewerbe 56,4 % der Arbeitsplätze, heute noch 19 %) hin zu einem der führenden Dienstleistungsstandorte (heute 81 % der Arbeitsplätze)

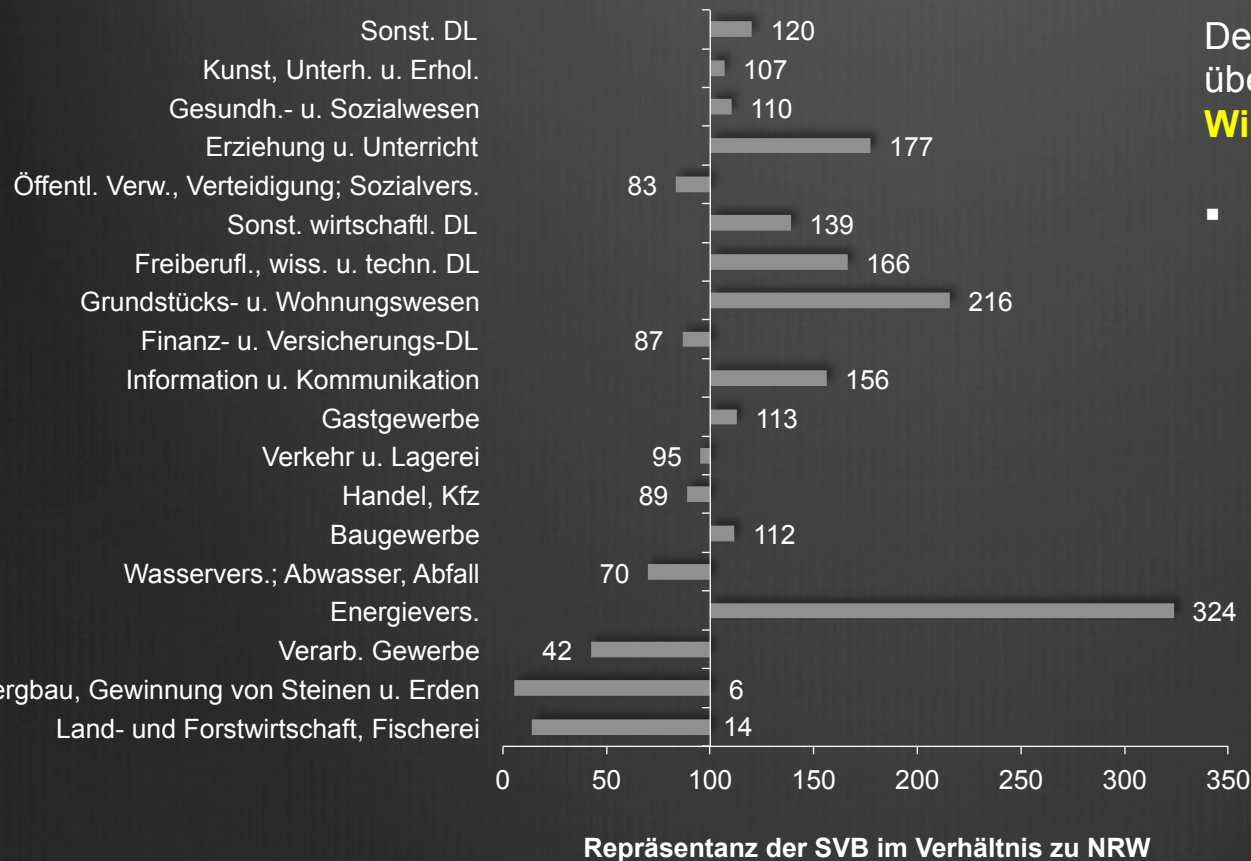
Ohne die Lokomotive Essen wäre das Ruhrgebiet noch stärker eine schrumpfende Region, würde sich den abgewickelten Industrierevieren im Osten annähern

Branchenportfolio Essen (2010)



Essen besitzt mit seinen Zukunfts- und Wachstumsbranchen weiterhin eine **gute Branchenstruktur**. Dabei haben die **Kernkompetenzen und Wachstumsbranchen** eine große Bedeutung: Vor allem haben Dienstleistungszweige wie Gesundheit und Soziales, Erziehung und Unterricht, unternehmensbezogene Dienstleistungen Beschäftigung aufgebaut

Lokalisationsquotienten der Essener Wirtschaftszweige (2010)

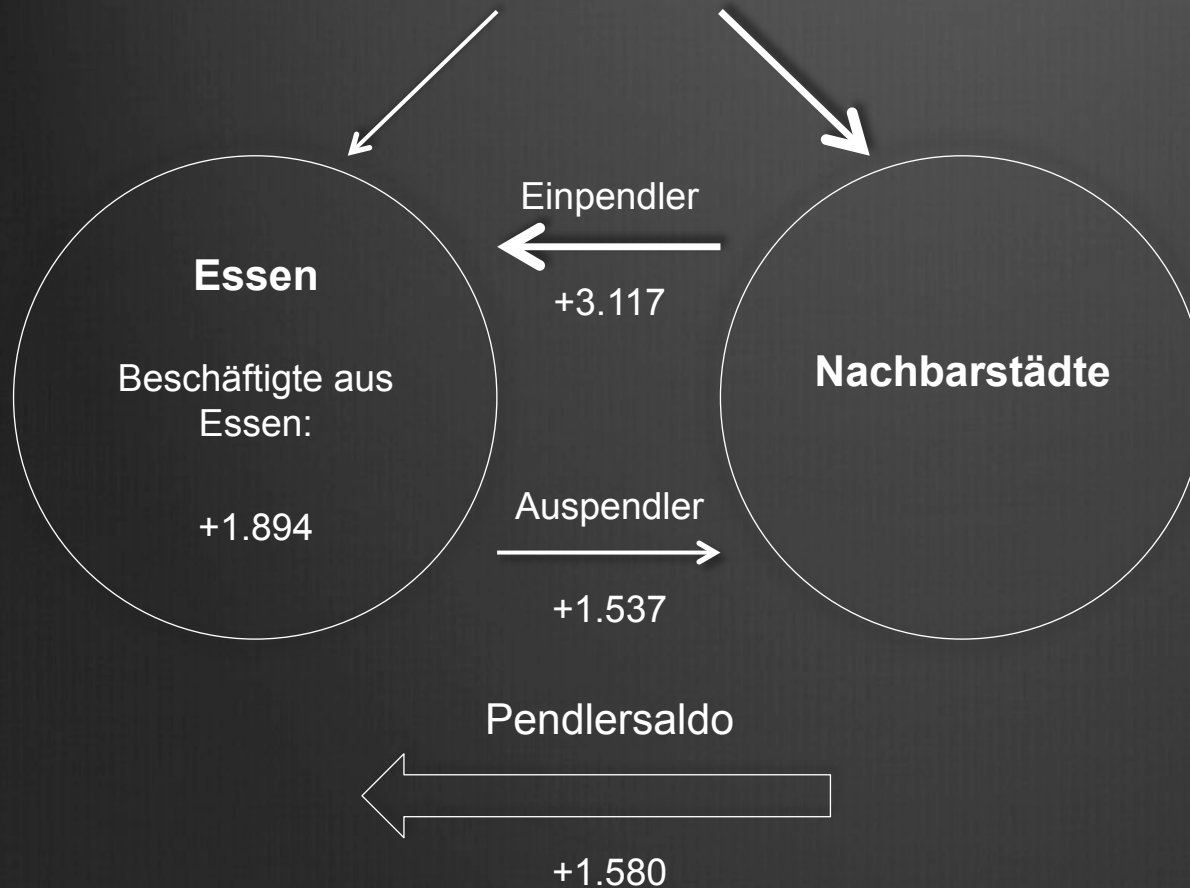


Der Lokalisationsquotient zeigt die überdurchschnittliche **Präsenz der Wirtschaftszweige:**

- Energieversorgung, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufliche Dienstleistungen, Information und Kommunikation, sonstige wirtschaftliche sowie öffentl. und private Dienstleistungen (v.a. Erziehung und Unterricht), Baugewerbe sowie Gastgewerbe sind im Vergleich zum Landesmittel NRW stärker vertreten

5. Essen für die Region

Zuwachs Arbeitsplätze 2009-2010
+ 3.474

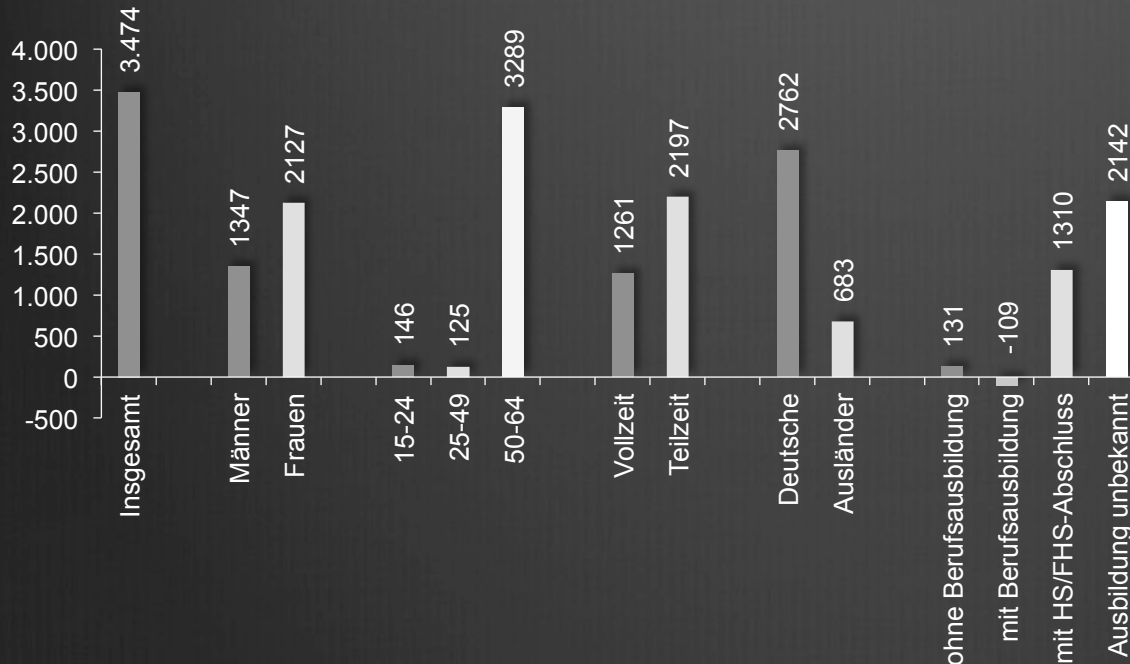


Ein Problem ist, dass der **Arbeitsplatzausbau in Essen zum erheblichen Teil qualifizierten Arbeitskräften aus den Nachbarstädten zugute kommt**, aber nur einen geringen Beitrag zum Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit in Essen leistet

Die Arbeitsplatzgewinne des letzten Jahres (+3.474 SVB) gingen zu 90 % an Einpendler aus dem Umland. Es fanden auch 1.894 Essener Arbeit, jedoch pendelten 1.537 SVB mehr aus

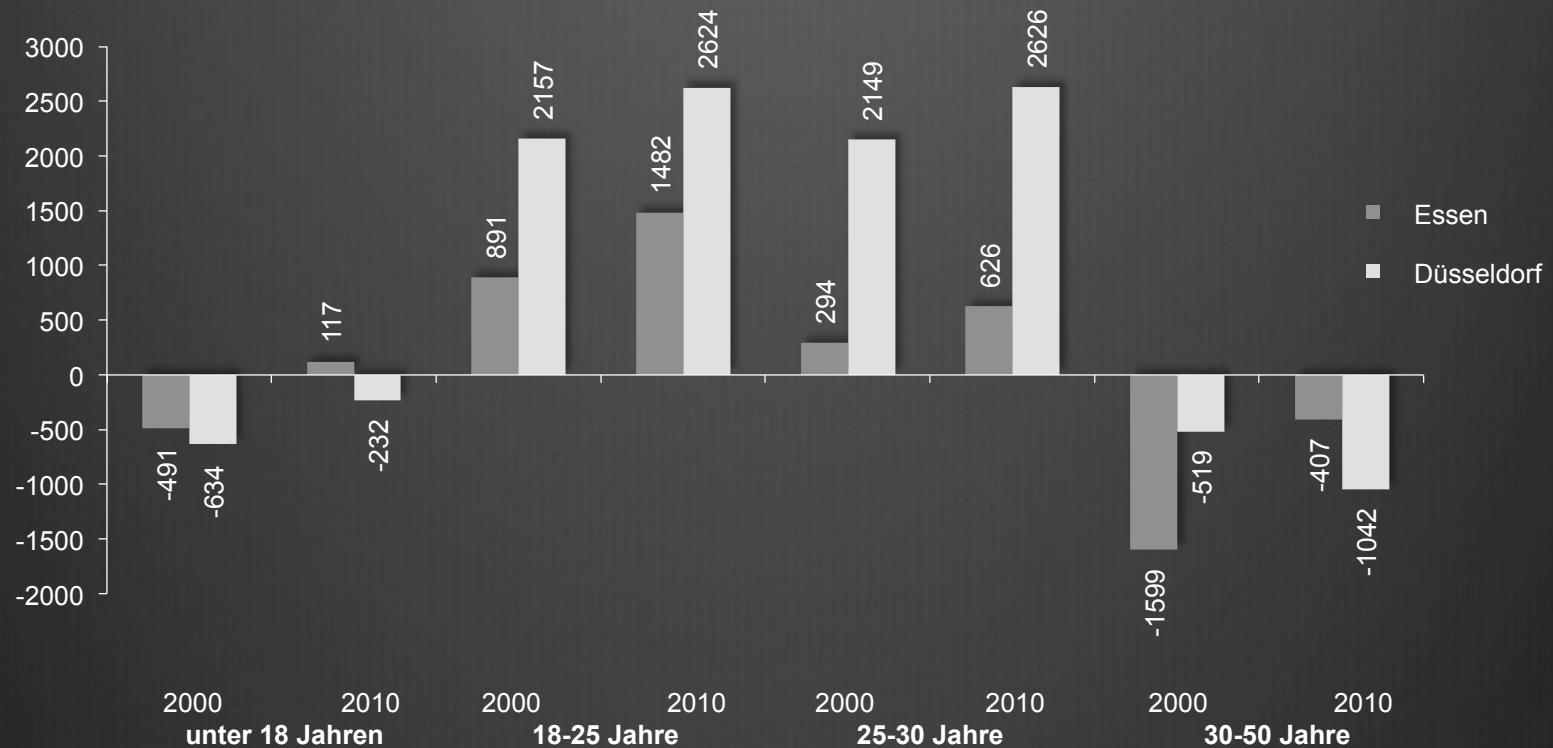
SVB am Arbeitsort

Visualisiert in Teilaspekten (2010)



- Die größten **Jobzuwächse** waren bei Zeitarbeitsfirmen, im Gesundheits- und Sozialwesen, bei Erziehung und Unterricht und in der chemischen Industrie festzustellen, der größte Jobabbau erfolgte im Einzelhandel
- Von 6/2009-6/2010 gingen 10x so viel neue Jobs an Hochschulabsolventen (+1.310) wie an Arbeitnehmer ohne Berufsausbildung (+131)
- Die Zahl der Beschäftigten mit Berufsausbildung (-109) nahm sogar ab
- Es profitierten v.a. Frauen (57,8 %) und ältere Arbeitnehmer (94,7 %), Teilzeitbeschäftigte (69,3 % Essener), Deutsche (48,4 % Essener) wie auch Nichtdeutsche (78 % Essener)

Wanderungssaldo nach Altersgruppen

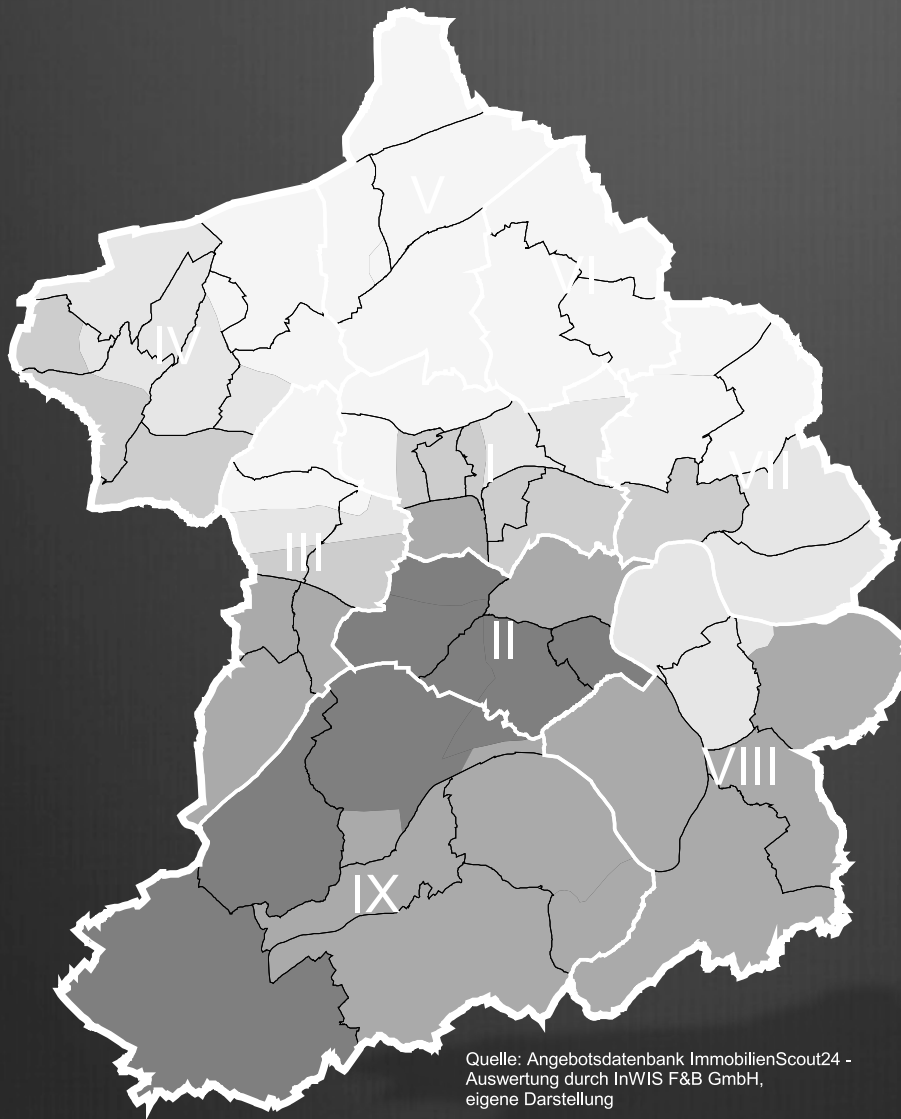


Essen hat gegenüber dem Jahr 2000 ein Problem weniger: **Familien wandern nicht mehr ab**, auch bei Kindern und Jugendlichen gibt es einen Wanderungsüberschuss. Doch der **Jobzuwachs führt v.a. zu mehr Einpendlern, nicht jedoch zu Wanderungsgewinnen** bei den 30-50 jährigen – ein Indiz für Imageprobleme und Schwächen am Essener Wohnungsmarkt.

Der Essener **Wohnungsmarkt** ist in mehrfacher Hinsicht **gespalten**:

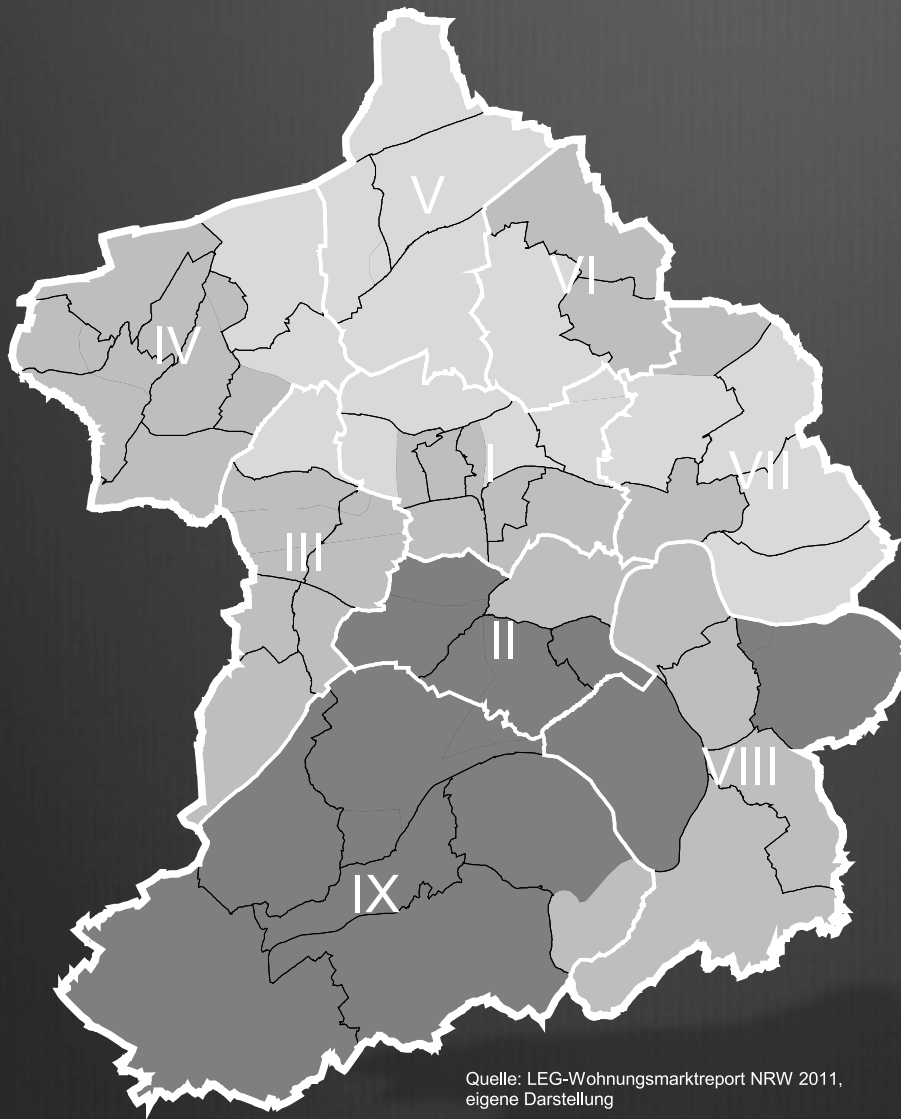
- Nachfragemangel im Norden
- Nachfragestärke im Süden, die – wie in Rüttenscheid – nicht ausreichend bedient werden kann
- Bedarf an qualitätsvollen Neubauwohnungen in guten Lagen
- Erhebliche Leerstände bei Kleinwohnungen vor allem in schlechteren Lagen
- Überangebot an Nachkriegswohnungsbau
- Angebotsmangel bei qualitätsvollen Altbau- und Neubauwohnungen

Nachfrage nach Mietwohnungen



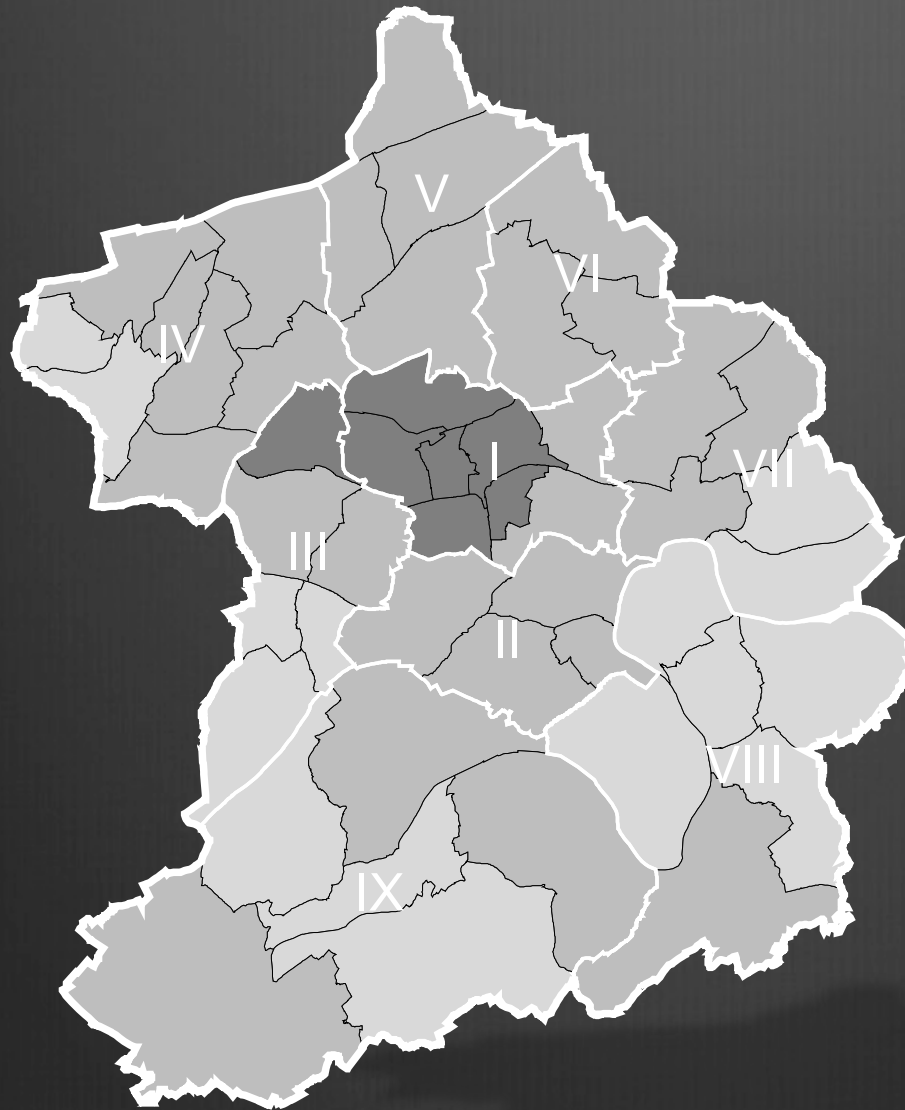
- sehr hohe Nachfrage (>600 Hits/Monat)
- hohe Nachfrage (450-599 Hits/Monat)
- durchschnittliche Nachfrage (300-449 Hits/Monat)
- geringe Nachfrage (250-299 Hits/Monat)
- sehr geringe Nachfrage (<250 Hits/Monat)

Monatsmiete von Mietwohnungen



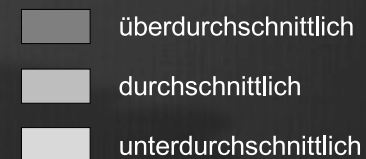
Quelle: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011,
eigene Darstellung

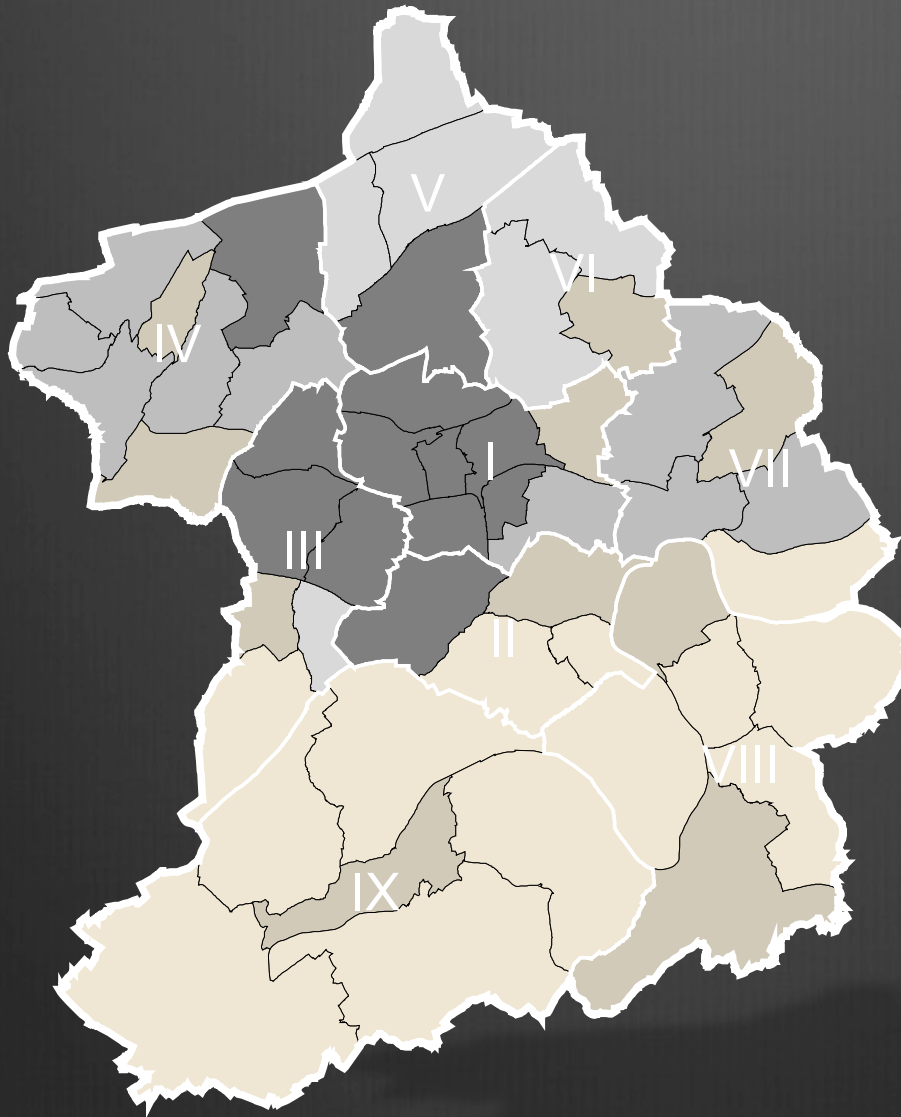
- hohe Kaltmiete (6,42 - 7,29 €/qm/Monat)
- mittlere Kaltmiete (5,42 - 6,41 €/qm/Monat)
- niedrige Kaltmiete (5,00 - 5,41 €/qm/Monat)



Leerstand (2003)

- Erhebliche Leerstände in Kleinwohnungen der Nachkriegsperiode

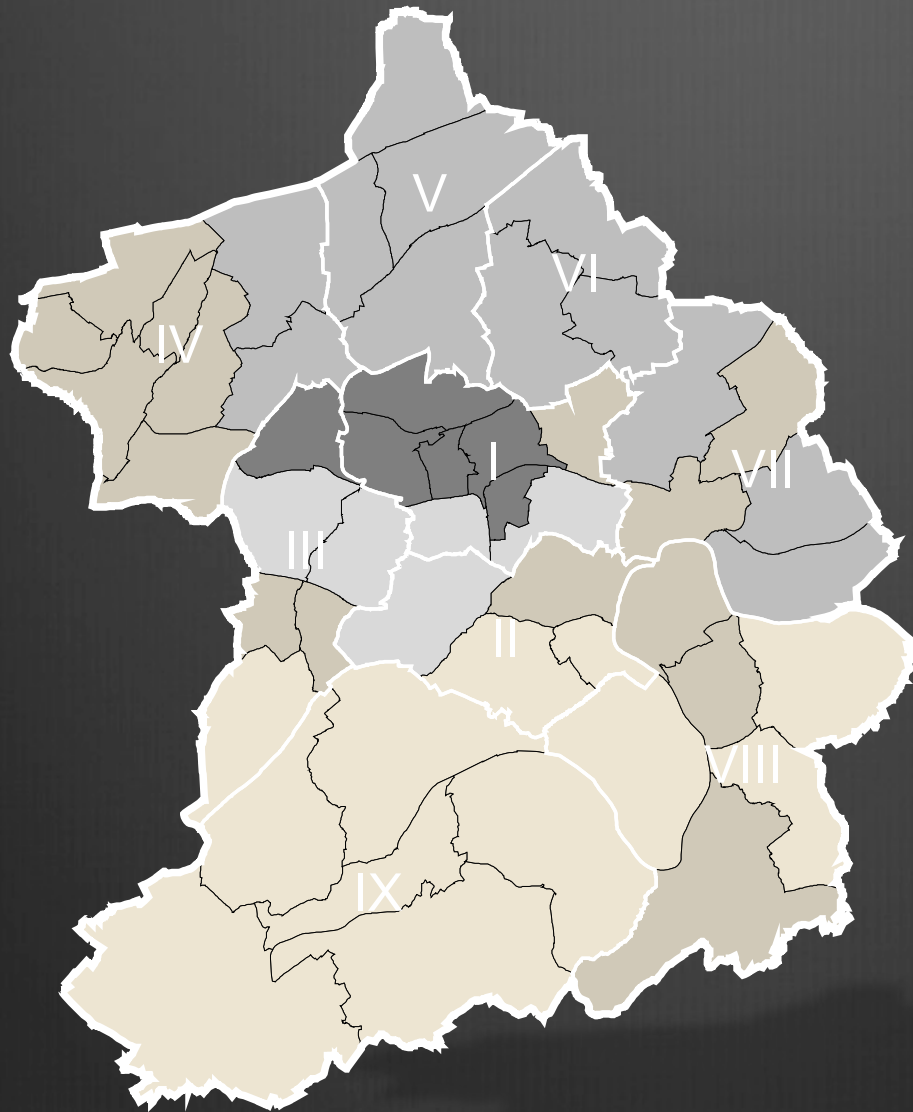




Wohnungsstrukturelle Stadtteilcharakterisierung (2005)

- In den innenstadtnahen Stadtteilen dominieren die kleinen Nachkriegswohnungen (36 % des Wohnungsbestands in Essen aus den Jahren 1949-1962)

- Typ A: Stadtteile mit einer Dominanz von kleinen Mietwohnungen der 1950er Jahre
- Typ B1: Stadtteile mit sehr hoher Eigentumsquote und sehr vielen Ein- und Zweifamilienhäusern
- Typ B2: Stadtteile mit hoher Eigentumsquote und vielen Ein- und Zweifamilienhäusern
- Typ C: Stadtteile mit überdurchschnittlich vielen Ein- und Zweifamilienhäusern, wenig Eigentum, eher kleinere Wohneinheiten (Arbeitersiedlungen)
- Typ D: Stadtteile mit einer Mischung aus überdurchschnittlichem Mietwohnungsbau und über 40% Ein- und Zweifamilienhäusern



Sozialstrukturelle Stadtteilcharakterisierung (2005)

- Die starke soziale Spaltung der Stadt spiegelt sich in der Sozialstruktur der Stadtteile

- Typ 1: Unterprivilegierte Singles
- Typ 2: Unterprivilegierte Familien
- Typ 3: Singles mit mittlerem Status
- Typ 4: Familien und Paare mit mittlerem Status
- Typ 5: Wohlhabend und älter

Welche **Folgerungen** ziehen wir aus unseren Analysen?

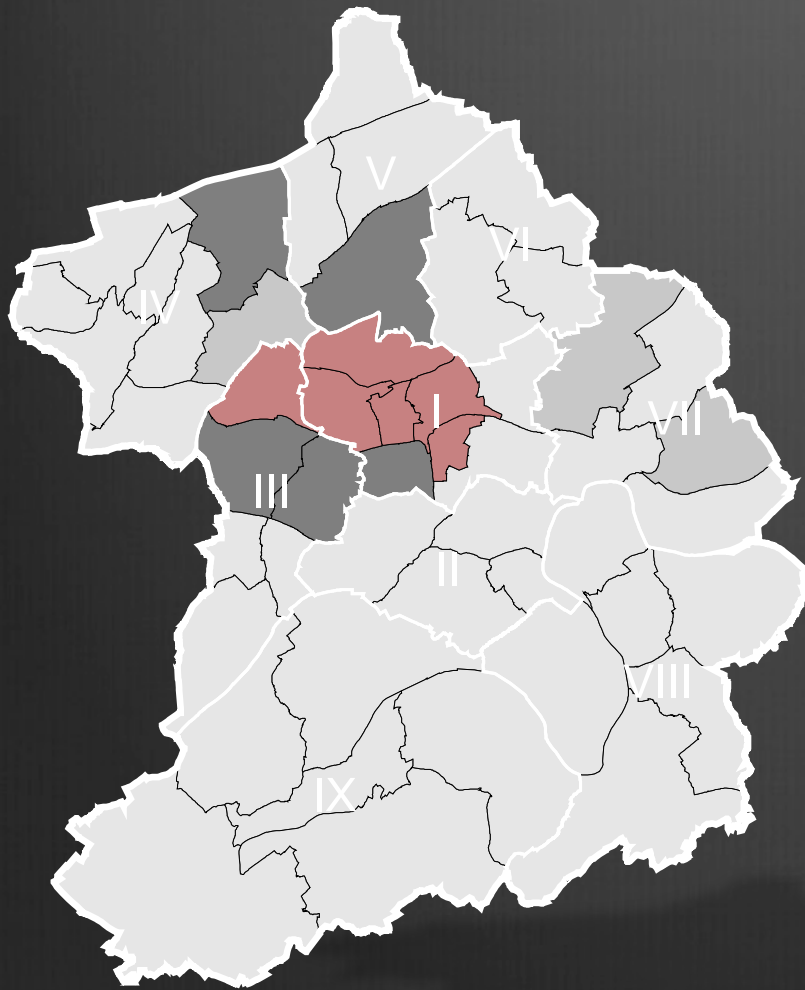
- Essen ist auf einem guten Weg, benötigt aber im Wohnungs- und Städtebau eine **umfassende Modernisierung**, um mehr nachfragegerechte Wohnungen zu schaffen
- In den letzten Jahren **Blockaden von Außenentwicklungen** durch Bürgerproteste und Ratsbeschlüsse, aber auch beim Stadtumbau häufiger **Blockaden der Innenentwicklung** durch die bloße Existenz vieler Einzeleigentümer (>80 % der Wohnungen)
- **Marktgängig** sind qualitätsvolle Neubauten in guten integrierten Lagen, aber nicht im größeren Umfang die Erneuerung maroder Bestände des Nachkriegswohnungsbaus
- In der Perspektive bedeutet dieses Marktgeschehen: **Nachverdichtung** in Rüttenscheid **bei gleichzeitigem Leerstand** in Kray, Holsterhausen und Frohnhausen
- Wir sollten aktiv einen **Stadtumbau auch in Problemvierteln mit Visionen, Ressourcen und Mut** organisieren




2005 wurde der Handlungsbedarf des Stadtumbaus so formuliert:

- Benachteiligte Stadtteile v. a. im **Innenstadtgürtel**
- Erheblicher Wohnungsleerstand im **erweiterten Innenstadtgürtel** mit hohem Anteil 50er Jahre Siedlungen
- Wohnungen der 50er Jahre oft **weder nachfragegerecht noch seniorengerecht**

Heute Stadtumbau intensivieren:

- Neues Wohnen in integrierten Lagen
- Neues Wohnen und Arbeiten an Verkehrsachsen
- Stadtbildaufwertung
- Integrierte Entwicklung von Stadtteilbereichen



-  vordringlicher Handlungsbedarf
-  punktueller Handlungsbedarf
-  partieller Handlungsbedarf



Perspektiven des Stadtumbaus:

Wir brauchen **Wohnungsneubau und -umbau in integrierten Lagen**.

Mögliches Ziel: In den nächsten 10 Jahren 5.000 Nachkriegswohnungen abreißen und durch 3.000 Neubauwohnungen ersetzen. Dies kann die Stadt nicht allein schultern, hier sind Eigentümer und Investoren gefragt

Wir können uns auf Dauer die **Mietskasernen an den Hauptverkehrsachsen** wie der A40 im Essener Westen oder in Kray - qualitätsarm, leerstandsanfällig, zunehmend von Spekulanten geführt - nicht mehr leisten

8. Schlussbemerkungen

Das Ruhrgebiet hat sich mit seiner **Marginalisierung** längst abgefunden:

- Der Soli geht in den Osten, nicht auch an bedürftige Städte im Westen
- In Stuttgart wird mit Milliardenaufwand ein unterirdischer Bahnhof gebaut, und für Deutschlands größte Metropolregion wird das RRX-Projekt laufend verschoben
- Wer sich öffentliche Räume in Süddeutschland ansieht und mit den heruntergekommenen Fußgängerzonen mancher Revierstadt vergleicht, sieht eine öffentliche Armut, die hier aber nicht zu einem Aufschrei führt

Die Metropolregion Ruhr muss ihre Verlierermentalität ablegen!



Weitere **Zukunftsthemen der Stadtentwicklung** sind:

- **Metropolenbildung Ruhr**: Investitionsprogramm für die Qualifizierung der ersten deutschen Metropolregion anstoßen, Schaffung verbindlicher Kooperationsstrukturen, Verbesserung der medialen Präsenz
- **Klimaschutz**: Essen zur Modellstadt der Energiewende machen
- **Ausbau Verkehrsnetze**: Insbesondere die Nord-Süd-Verbindungen und der ÖV sind für die größte Metropolregion Deutschlands **nicht ausreichend**
- **Nachhaltigkeit**: Essen darf nicht dauerhaft über seine Verhältnisse leben und muss seine **soziale Spaltung vermindern** (Bildung, Integration...)
- **Kommunikation 2.0**: Bürgerinnen und Bürger auf dem Weg mitnehmen!

BKR Essen

Michael Happe, Stadtplaner AKNW
Werdener Markt 2, 45239 Essen
Fon 0201/49 15 73, Fax 0201/49 41 17
E-Mail: info@bkr-essen.de
Webseite: www.bkr-essen.de