



Neubauinduziertes Umzugsgeschehen in schrumpfenden Städten. Analysen am Beispiel von Remscheid

Susanne Frank , Thomas Terfrüchte 

Received: 21 August 2024 ■ Accepted: 31 March 2025 ■ Published online: 16 April 2025


Zusammenfassung

Bislang wurden die Wirkungen von Neubauprojekten nur selten in Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt untersucht. Im Beitrag wird am Beispiel der Stadt Remscheid der Frage nachgegangen, welches Umzugsgeschehen die Errichtung von Neubausiedlungen in den Bestandsquartieren einer (lange) schrumpfenden Stadt auslöst. Ausgangspunkt der präsentierten Analysen sind zwei ganz unterschiedlich geartete Gebiete: ein größeres städtebauliches Entwicklungsgebiet mit zeitlich gestaffelter Errichtung und Grundstücksvergabe durch die Kommune und ein kleineres reines Wohngebiet mit Online-Vermarktung über einen Investor. Mithilfe kleinräumiger Umzugsdaten über zehn Jahre werden drei aus dem bisherigen Stand der Forschung abgeleitete Hypothesen geprüft. Untersucht wird, ob die Neubaugebiete von den dorthin Umziehenden zum ‚Hochwohnen‘ genutzt werden, ob der Zuzug vor allem aus nahegelegenen Stadtteilen erfolgt und ob die in die Neubausiedlungen ziehenden älteren Menschen größere Wohnungen für Familien freimachen.

Schlüsselwörter: Neubausiedlungen ■ Umzugsmobilität ■ Filterprozess ■ Schrumpfung ■ Remanenz ■ Remscheid

✉ **Prof. Dr. Susanne Frank**, Stadt- und Regionalsoziologie, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund, August-Schmidt-Straße 10, 44227 Dortmund, Deutschland
susanne.frank@tu-dortmund.de

Dr. Thomas Terfrüchte, Raumordnung und Planungstheorie, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund, August-Schmidt-Straße 8, 44227 Dortmund, Deutschland
thomas.terfruechte@tu-dortmund.de

 © 2025 by the author(s); licensee oekom. This Open Access article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).

Analysing new-build-induced relocations in shrinking cities. The example of Remscheid

Abstract

Up to now, the effects of new-build projects have only rarely been analysed in cities with a relaxed housing market. Using the city of Remscheid (Germany) as an example, this paper examines the relocation behaviour that is triggered by the construction of new housing estates in the existing neighbourhoods of a (long) shrinking city. The analyses presented here are based on two very different areas: a larger urban development area with staggered construction and land allocation by the municipality and a smaller purely residential area with online marketing via an investor. With the help of small-scale relocation data over ten years, three hypotheses derived from the current state of research are tested. It is being investigated whether the new housing estates are being used by those moving in to improve their housing situation, whether the influx is mainly coming from the surrounding quarters and whether the influx of older people into the new housing estates is freeing up larger apartments for families.

Keywords: New housing estates ■ Relocation ■ Filter process ■ Shrinkage ■ Remanence ■ Remscheid

1 Einleitung

In unserem Beitrag gehen wir am Beispiel der Stadt Remscheid der Frage nach, welches Umzugsgeschehen die Errichtung von Neubaugebieten in den Bestandsquartieren einer (lange) schrumpfenden Stadt auslöst. Bislang werden Diskussionen um die Wirkungen von (meist hochpreisigen) Neubauvorhaben ganz überwiegend im Zusammenhang mit Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt geführt, wo man sich sogenannte Sicker- oder Filtereffekte

erhofft, also das Anstoßen von Umzugsketten, die bis in die bezahlbaren Marktsegmente hineinreichen (vgl. zuletzt für Hamburg Haferburg/Knopf/Pohl et al. 2023). Weit seltener wird das durch Neubausiedlungen induzierte Umzugsgeschehen in Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt untersucht, wo der Bau von Neubausiedlungen meist eher der qualitativen Verbesserung des Wohnraumangebots als der quantitativen Deckung von Wohnraumbedarf dient (vgl. Kapitel 2).

Mit den im Folgenden präsentierten theoretischen Überlegungen und empirischen Analysen suchen wir Antworten auf die Frage, welche sozialräumlichen und soziodemographischen Muster das neubauinduzierte Umzugsgeschehen in schrumpfenden Städten ausprägt. Aus dem bisherigen Stand der Forschung leiten wir drei Hypothesen ab, die wir anhand unserer Daten prüfen. Hierzu nutzen wir umfangreiche quantitative (und teils auch qualitative) Daten, die wir im Rahmen des BMBF-geförderten Forschungsprojekts MOSAIK (vgl. Kapitel 5) in der im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2018 teilweise stark schrumpfenden Stadt Remscheid erhoben haben. Ausgangspunkt der Wirkungsanalysen sind zwei ganz unterschiedlich geartete Neubaugebiete, Hohenhagen und Am Kleebach, die dort vor einigen Jahren entstanden sind. Unsere spezielle Remscheider Datenbasis ermöglicht es, die durch die Neubaugebiete induzierte innergemeindliche Umzugsmobilität detailliert nachzuvollziehen. Dabei interessieren wir uns vor allem dafür, ob die Neubaugebiete von den dorthin Umziehenden zur Verbesserung ihrer Wohnsituation genutzt werden, ob der Zuzug vor allem aus nahegelegenen Stadtteilen erfolgt und ob die in die Neubausiedlungen ziehenden älteren Menschen größere Wohnungen für Familien freimachen. Individuelle Motive der Wohnstandortentscheidung wie etwa die Verringerung von Pendeldistanzen oder die Veränderung von Wohnungsgrößen oder Grundrissen können mit den verfügbaren quantitativen Daten nicht abgebildet werden.

2 Diskussionen um die Wirkungen von Neubausiedlungen in angespannten und entspannten Wohnungsmärkten

2.1 Filtering-Theorien

Analysen von durch (hochpreisigen) Wohnungsneubau ausgelöstem Umzugsgeschehen werden in der Regel mit Bezug auf Filtering-Theorien (Hoyt 1939; Ratcliff 1949; vgl. auch Harris 2012) durchgeführt. Diese wollen erklären, wie der Neubau von Wohnungsbeständen für höhere Einkommensgruppen über „Sickereffekte“ (*trickle down effects*) dazu führt, dass auch einkommensschwächere Haushalte ihren Wohnraumbedarf besser befriedigen können. Dabei wird

angenommen, dass Wohnungen mit zunehmendem Alter durch Abnutzung und Verfall an Qualität und (Markt-)Wert verlieren, sodass zahlungskräftige Haushalte in neuere, statushöhere Wohnquartiere übersiedeln. In die nun freigezogenen Wohnungen können Haushalte aufrücken, die ihre Wohnsituation ebenfalls verbessern möchten, für die der Neubau aber preislich (noch) nicht in Reichweite ist. Deren bisherige Wohnungen werden wiederum für andere – einkommensschwächere – Haushalte frei, und so weiter. Dieses Wechselspiel von *filtering up* (Haushalte) und *filtering down* (Wohnungen) führt schließlich dazu, dass gänzlich abgewohnte Bestände nicht mehr nachgefragt werden, sodass sie grunderneuert oder durch Neubau ersetzt werden, wodurch der Prozess kontinuierlich anhält. Wohnungsneubau im oberen Preissegment, so die Annahme, setze also von ‚oben‘ nach ‚unten‘ verlaufende Umzugsketten in Gang, wodurch am Ende nicht nur dessen besser gestellte Adressatinnen und Adressaten, sondern ein breites soziales Spektrum an Haushalten von ihm profitieren (Ratcliff 1949).

Aufgrund zahlreicher wenig realitätsnaher Grundbedingungen, die gegeben sein müssen, damit die Wohnungsmärkte so funktionieren, dass die beschriebenen Filtereffekte eintreten (Westphal 1978: 544; Heeg 2022: 125–128), ist die Theorie seit jeher stark umstritten (Boddy/Gray 1979). Zu diesen Voraussetzungen zählt (nicht nur) ihr Vordenker Ratcliff (1949) auch das Vorhandensein eines strukturellen Überangebots an Wohnungen (Haferburg/Knopf/Pohl et al. 2023: 77). Umso erstaunlicher ist es, dass aktuelle Filterstudien in Deutschland vor allem in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt durchgeführt werden.

2.2 Neue Filtering-Studien in Deutschland

Hintergrund der neuerlichen Konjunktur von Filtering-Studien (z. B. BSU 2014; Braun/Grade 2016; BBSR 2020a; BBSR 2020b; WD 2022; Haferburg/Knopf/Pohl et al. 2023) ist die sich vor allem in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten zuspitzende Wohnraumknappheit. In diesen Städten fehlt es insgesamt an Wohnraum, am stärksten aber im bezahlbaren Segment. An Städten wie Hamburg, Köln, Münster, Jena oder Konstanz wird untersucht, „inwieweit der Erstbezug von Neubauwohnungen als Beginn einer Umzugskette wirkt, die eine wohnungspolitisch relevante Versorgungswirkung im lokalen Wohnungsmarkt erzeugt“, sich also über mehrere Stationen hinweg bis in die unteren Segmente des Wohnungsmarktes auswirkt (BBSR 2020a: 4). Die Antwort auf diese Frage ist entscheidend für die Ausrichtung von Strategien gegen die Knappheit: Lassen sich Filtereffekte nachweisen, könnte dies eine Neubaupolitik rechtfertigen, die primär mittlere und höhere Einkommensgruppen adressiert. Bleiben die neubauinduzierten Umzüge jedoch vor allem auf das jeweilige Segment begrenzt, muss-

ten wohnungspolitische Maßnahmen vor allem auf den Neubau im bezahlbaren bzw. geförderten Segment abzielen. Im ersten Fall könnte das Verteilungsproblem vor allem über den Markt angegangen werden, im zweiten wären vor allem wohnungspolitische Aktivität und Steuerung gefragt (BBSR 2020a: 4).

Wie auch andere Studien kommt die des BBSR zu dem Schluss, dass die Filterwirkung von hochpreisigem Neubau (neben anderen Faktoren) maßgeblich von der jeweiligen Wohnungsmarktsituation abhängt. Bei Marktanspannung sind die durch Neubau angestoßenen Umzugsketten recht kurz und wirken überwiegend in benachbarte Wohnungsmarktsegmente hinein, während sie sich bei entspannten Märkten über mehrere Glieder und bis in die günstigeren Bereiche erstrecken können (BBSR 2020a: 110–111; Braun/Grade 2016: 23–24, 66–67; WD 2022: 8).¹

Die erwünschte Filterwirkung hat Wohnungsneubau also genau dort, wo sie – zumindest quantitativ – am wenigsten benötigt wird. Denn in schrumpfenden Städten sind lokale Politik und Planung ja nicht mit Knappheit, sondern mit einem Überangebot an Wohnraum konfrontiert, wenn auch teilträumlich und segmentspezifisch unterschiedlich stark ausgeprägt. Nichtsdestoweniger sind gerade auch von Strukturwandel und Bevölkerungsverlusten betroffene Städte im Siedlungsneubau aktiv. Hier spielen vor allem Qualitätsfragen eine Rolle. Die Kommunen sind bestrebt, ihre Einwohnerinnen und Einwohner durch die Errichtung von attraktiven Wohngebieten – und hier vor allem Eigenheimsiedlungen – am Ort zu halten, im besten Fall sogar Haushalte von außerhalb anzulocken und auf diese Weise die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Gründe hierfür sind insbesondere die ansonsten drohende Unterauslastung der technischen und sozialen Infrastrukturen (wobei erstere aufgrund der hohen Remanenzkosten weniger flexibel angepasst werden können als letztere) sowie die sogenannte Einwohnerveredelung bei den Schlüsselzuweisungen im kommunalen Finanzausgleich. Iwanow und Schäfer (2013: 484) resümieren, dass der Wohnungsneubau trotz Leerstands in Schrumpfungsräumen vor allem auch „der besseren Befriedigung der Wohnwünsche der Einwohner und der Stabilisierung der kommunalen Einwohnerentwicklung [dient], denn nachfragegerechte Wohnungsangebote sind auch als

Pull-Faktor für zuziehende Einwohner bei der Bewältigung des demographischen Wandels nicht zu unterschätzen“.

Bekannt ist, dass sich Neubauquartiere in schrumpfenden Städten meist reger Nachfrage erfreuen.² Wie gesehen, sind die Auswirkungen der Errichtung von Neubausiedlungen in solchen Städten von der jüngeren Forschung aber nur selten systematisch untersucht worden. Aus diesem Stand der Diskussionen leiten wir im Folgenden drei empirisch zu prüfende Hypothesen ab.

3 Wohnstandortentscheidungen in Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt

Ein vor allem qualitativ ausgerichteter Forschungsstrang beschäftigt sich mit Wohnstandortentscheidungen von Haushalten in schrumpfenden Städten. Wie zahlreiche Studien gezeigt haben, ist es in Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt leichter, den Wunschstandort zu realisieren: „Marktentspannung“ stellt sich „als Umzugschance“ dar (Föbker 2008: 164). Bei erhöhtem Leerstand und entsprechend moderaten Miet- und Kaufpreisen haben nicht nur wohlhabende, sondern auch einkommensschwächere Haushalte die Möglichkeit, die eigene Wohnsituation „ohne großen finanziellen Mehraufwand und Zeitaufwand [...] durch einen innerstädtischen Umzug [zu] verbessern“ (Meyer/Zimmer-Hegmann 2010: 49). Hieraus resultiert eine höhere Umzugsdynamik, die zu stärkeren Polarisierungs- und Segregationsprozessen führen kann (Helbig 2023). Denn auch in vielen schrumpfenden Städten finden sich neben von Leerstand gekennzeichneten auch solche Quartiere, die als Wohnstandorte besonders begehrt sind und deshalb vergleichsweise hohe Mieten und Kaufpreise verzeichnen (z. B. Wiest 2005: 36–37; Föbker 2008: 16–17). Ein solcher Nachfrageüberhang kann im Extremfall selbst in Städten mit radikalem Bevölkerungsverlust und extremem Leerstand spezifische Formen von Gentrifizierung hervorrufen (vgl. z. B. für Saint (USA) Louis Swanstrom/Plöger 2022). Schrumpfende Städte können sich also durch ein Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und sich leerenden Stadtteilen oder Quartieren auszeichnen.

¹ Mit Leipzig und Bremen bezieht die BBSR-Studie auch zwei Städte mit – im Erhebungszeitraum 2017 – noch etwas entspannteren Wohnungsmärkten ein (BBSR 2020a: 66). Die sogenannte Sickerstudie von empirica zum „Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW“ (Braun/Grade 2016) nimmt neben den ‚Knappheitsregionen‘ Münster und Köln auch die zum damaligen Zeitpunkt stagnierende (aber nicht schrumpfende) Stadt Dortmund in den Blick.

² empirica (2010: 19) spricht hier von „qualitätsbedingter Neubau nachfrage“, deren Befriedigung sich von „demografisch bedingter Neubau nachfrage“ dadurch unterscheidet, dass „hier nun mit jeder zusätzlichen Wohnung gleichzeitig auch die qualitätsbedingten Wohnungsüberhänge wachsen, da dieser Neubau mengenmäßig ja nicht erforderlich gewesen wäre“.

3.1 Wohnkarrieren und der Wohnstandort als Ausdruck von Status und Identität

Die bereits zitierte BBSR-Studie (2020a: 109) zeigt, dass Haushalte ihre Wohnsituation mit Umzügen in aller Regel verbessern. Wohnungswechsel erfolgen, wenn familiäre und/oder berufliche Entwicklungen zu Anpassungsbedarf oder Veränderungswünschen führen und die hierfür erforderlichen finanziellen Ressourcen vorhanden sind. Herlyn (1990: 182) spricht hier von „Wohnkarrieren“ im Sinne eines „Sichhochwohnens“, womit eine systematische Verbesserung von Wohnformen und Wohnlage quasi im Sinne einer Laufbahn gemeint ist“. Dieselbe Idee findet sich in Kendigs (1990: 140) Bild einer „housing-career ladder“, die Haushalte in ihrem Lebensverlauf „hochsteigen“ möchten.³ Auch der Filtering-Theorie liegt, wie gesehen, die Annahme eines ‚Aufwärtsstrebens‘ der Haushalte zugrunde (*filtering up*).

In schrumpfenden Städten ermöglicht der Angebotsüberhang deutlich mehr Haushalten, ihren Wohnstandort nach ihren Präferenzen auszusuchen. Unter diesen Bedingungen tendieren mobile Haushalte meist dazu, die Nachbarschaft gleicher oder ähnlicher sozialer Gruppen oder Milieus zu suchen und dabei vor allem ärmere oder diverse Quartiere zu verlassen oder zu meiden. „Der Umzug ist damit ein Mittel zur Verbesserung des Wohnkomforts, aber auch zum Erreichen sozialer Statuskonsistenz. Durch den Umzug in ein Quartier, dem ein höheres Prestige zugeschrieben wird, kann die gewünschte Zugehörigkeit zu einer Statusgruppe erreicht werden“ (Föbker 2008: 18). Die „wahrgenommene Sozialstruktur“ der Wohngebiete stellt sich „als überaus wichtiger Push-Faktor für Wohnmobilität“ heraus (Steinführer 2004: 301). Wenn sie weniger finanziellen Restriktionen unterliegt, können Wohnung und Wohnquartier also stärker zum „Ausdruck sozialer Identität“ (Föbker 2008: 19) bzw. zu bedeutenden „Lebensstilisierungselementen“ (Rorato 2011: 79) werden. In schrumpfenden Städten vollzieht sich deshalb nicht nur die Abwanderung, sondern auch und gerade die innerstädtische Wanderung sozial selektiv, schließlich gehen diese – anders als Umzüge über größere Distanzen – weit weniger oft etwa mit einem Arbeitsplatzwechsel einher. Dies zeigen vor allem auch Analysen des Wanderungsgeschehens in ostdeutschen Großstädten (Wiest 2005; Großmann/Arndt/Haase et al. 2015; Hun-

tington 2022; Helbig 2023). Soziale Entmischungsprozesse sind die Folge. Hieraus leiten wir folgende Hypothese zum Wohnaufstieg ab:

Hypothese 1. Haushalte wechseln von einem statusniedrigeren in ein statushöheres Quartier oder von einem Quartier mit vergleichbarer sozialer Lage in ein Quartier mit besserer räumlicher Lage.

3.2 Umzüge über kurze Distanzen

Wie vielfach belegt wurde, sind Umzugsentscheidungen eng verknüpft mit Alter und Haushaltsstruktur bzw. Lebensphase und Lebenssituation. Insgesamt wandern „junge Menschen [...] häufiger als alte, Mieter häufiger als Eigentümer, die Wahrscheinlichkeit erneut zu wandern ist bei Haushalten mit geringerer Wohndauer höher als bei Haushalten mit längerer Wohndauer“ (Matthes 2016: 73 mit Verweis auf Föbker 2008: 15; vgl. auch Kasper/Scheiner 2004).

Umzugsentscheidungen sind das Resultat komplexer Abwägungsprozesse, in die nicht nur zeitliche und finanzielle, sondern auch soziale und psychische Kosten einbezogen werden. Denn Wohnung und Wohnumfeld sind relativ stabile Dreh- und Angelpunkte der alltäglichen Wege und Routinen (Manderscheid 2022: 113). An sie knüpfen sich – mit zunehmender Wohndauer, desto stärker – neben entlastenden alltäglichen Verhaltensroutinen auch soziale Netzwerke, nachbarschaftliche Beziehungen und emotionale Bindungen.

Eine Strategie, diesbezügliche Kosten bzw. Verluste möglichst gering zu halten, ist der Umzug über kurze Distanzen: Gerade wenn vor allem wohnungs- oder wohnumfeldbezogene Umzugsgründe vorliegen, wird der neue Wohnstandort bevorzugt in räumlicher Nähe gesucht (Matthes 2016: 73–74).⁴ Nicht zufällig sind deshalb „Wanderungen über eine kurze Distanz – vielfach innerhalb von Stadtteilen oder Lagetypen“ – die häufigste Wanderungsform (Matthes 2016: 74; vgl. auch Breckner/González/Menzl 1999: 25; Stadt Köln 2003: 49, 53; vgl. auch Leopold/Geißler/Pink 2011: 992–993, 1000).

Die hohe Bedeutung von Wohnung und Wohnumfeld gilt vor allem auch für ältere Menschen (über 50 Jahre).⁵ Vie-

³ Lux/Samec/Bartos et al. (2018: 407–408) sehen die Vorstellung, dass sich die Wohnsituation im Laufe des Lebens stetig verbessert und am Ende in Wohneigentum, „specifically ownership of a detached house“, münden sollte, gar als eine in vielen (westlichen) Gesellschaften tief verinnerlichte „soziale Norm“. Sie sprechen daher von einer „normative housing ladder“.

⁴ Wenn Wanderungen mit einer Entfernung von über 20 Kilometern vorgenommen werden, sind hierfür oftmals „strukturelle“ Gründe ausschlaggebend wie der Beginn von Ausbildung oder Studium, ein neuer Arbeitsplatz oder eine grundlegende Veränderung der persönlichen Lebensumstände (Matthes 2016: 73).

⁵ Es mag auf den ersten Blick befremdlich anmuten, dass wir „älter“ in diesem Beitrag als „50 plus“ operationalisieren, also Personen schon ab 50 Jahren zu den „Älteren“ rechnen. Im Zusammenhang unserer Forschungsfragen ist dies aber plausibel: In der

le leben oftmals seit vielen Dekaden am selben Wohnort und sind stark mit ihrem Wohnumfeld verwurzelt (Heinze 2013: 136). Die Wohnzufriedenheit ist bei Älteren überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Dies trifft in noch erhöhtem Maße für diejenigen zu, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben (Friedrich/Ringel 2019: 78; vgl. auch Höpflinger/van Wezemaal 2020: 105–119). Entsprechend sind die Umzugsbereitschaft und auch die tatsächlichen Umzugsraten bei diesen Haushalten besonders niedrig (Steffen/Weeber/Baumann et al. 2010: 21; Kramer/Pfaffenbach 2011: 87). Diejenigen, die wandern, zeigen sich als besonders „standortverbunden“ und „distanzempfindlich“ (Friedrich/Ringel 2022: 52). Hieraus leiten wir folgende Hypothese zur Nahwanderung ab:

Hypothese 2a. Umzüge innerhalb von Remscheid finden besonders häufig über eine kurze Distanz bzw. sogar innerhalb desselben Stadtteils statt.

Hypothese 2b. Dies gilt vor allem auch für ältere Menschen.

3.3 Filterwirkungen von Umzügen älterer Menschen

In den letzten Jahren wird die ‚Umzugsträgheit‘ der älteren Generationen immer stärker als gesellschaftliches Problem wahrgenommen. Angesichts der aktuellen Wohnungsnot gerade auch junger Familien werden ältere Menschen, die in ihren Familienwohnungen verharren, auch wenn bisherige Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind, zunehmend unter Rechtfertigungsdruck gesetzt (medienwirksam z. B. Wischmeyer 2024). Der kritisierte sogenannte Remanenzefekt ist besonders stark bei Personen, die im selbstgenutzten Eigentum leben (Deschermeier/Henger 2015: 25).

Das Verbleiben älterer Menschen in ihren nun ‚zu großen‘ Wohnungen wird oftmals auch damit begründet, dass kleine, moderne, barrierearme und zudem bezahlbare Wohnalternativen, die umzugswilligen Älteren das Umzie-

„ersten Altersphase“ von 50 bis 65 Jahren erleben viele Mütter und Väter das Ende der Familienphase bzw. den Auszug der Kinder aus dem gemeinsamen Haushalt, manche auch *Empty Nest*-Beziehungsdynamiken; viele sind mit der Pflegebedürftigkeit der eigenen Eltern konfrontiert. All dies kann zum Überdenken der bisherigen Lebenskonzepte bzw. Haushalts- und Wohnformen anregen und auch Umzugsgedanken hervorbringen (Höpflinger/van Wezemaal 2020: 23; vgl. Kramer/Pfaffenbach 2011). Dazu gehören natürlich auch alle nachfolgenden Altersphasen. Dabei betrachten wir „50 plus“ keinesfalls als homogene Gruppe. Sie interessiert uns hier, insofern ihre Umzüge jene spezifischen Effekte auslösen könnten, nach denen wir in Hypothese 3 fragen. In der weiteren Analyse erfolgt – wo aufgrund der Fallzahlen möglich – eine weitere Differenzierung in 50-65-Jährige und über 65-Jährige.

hen überhaupt ermöglichen würden, am Wohnungsmarkt ebenso rar sind. Zur Bestätigung könnte man die BBSR-Studie anführen, aus der hervorgeht, dass Neubauprojekte im Segment „Betreutes Wohnen“ relevante Effekte für die Wohnraumversorgung von Familien nach sich ziehen. Durch den Umzug von Seniorinnen und Senioren in diese Projekte werden oftmals recht große Wohneinheiten frei, in die dann Familien mit Kindern nachziehen können, die ihrerseits wiederum Wohnungen freigeben (BBSR 2020b: 17, 20). Die starke Filterwirkung des Neubaus für Betreutes Wohnen wird in Leipzig entdeckt, also einer Stadt mit (im Erhebungszeitraum) noch relativ entspanntem Wohnungsmarkt.

Vor dem Hintergrund dieser politischen Diskussionen und empirischen Befunde möchten wir untersuchen, ob die in die Remscheider Neubauwohnungen ziehenden 50-plus-Haushalte größere Wohnungen für andere Familien freigezogen haben. Zu prüfen ist folgende „Kontra-Remanenz“-Hypothese:

Hypothese 3. Der Umzug von Älteren (50-plus) in kleinere Wohneinheiten zeitigt relevante Effekte für die Wohnraumversorgung von Familien.

4 Die Stadt Remscheid und die ausgewählten Untersuchungsgebiete

Mit gut 110.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die im Bergischen Land gelegene Stadt Remscheid die kleinste kreisfreie Großstadt Nordrhein-Westfalens. Remscheid zählt zu den strukturschwachen, altindustriell geprägten Städten und war lange besonders stark von rückläufigen Einwohnerzahlen betroffen: Anfang der 1970er-Jahre waren noch rund 138.000 Personen gemeldet. Nach einer langen Phase der Schrumpfung, die in der Spanne 2001 bis 2013 besonders deutlich ausfiel, ist seit 2014 aber eine Stabilisierung bzw. ein leichter Anstieg um rund 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu verzeichnen.⁶ Dies liegt vor allem an internationaler Zuwanderung. Die Bevölkerung ist deutlich älter als in anderen Großstädten, weil Remscheid vor allem junge Menschen und Familien an andere Städte und Regionen verliert (ZEIT Online 2023).

Die Bevölkerung Remscheids zeichnet sich durch eine besonders ausgeprägte soziokulturelle Heterogenität aus. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern (18,9%) und Menschen mit Migrationshintergrund (40,0%) ist im Lan-

⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/605447/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-remscheid/> (30.03.2025).

desvergleich ausgesprochen hoch (Stadt Remscheid 2021: 12–17). Überdurchschnittlich ausgeprägt ist in Remscheid auch die Arbeitslosigkeit. Im Untersuchungszeitraum betrug sie im Durchschnitt 9,2%.⁷

Die Bevölkerungsverluste schlagen sich in deutlichem Wohnungsleerstand nieder. Auch wenn die Quote im Vergleich zu den Vorjahren gesunken ist, fällt sie aktuell mit 6,4% (3988 Leerwohnungen) noch immer sehr hoch aus. In unserem Untersuchungszeitraum liegt sie noch deutlich höher: 2015 beläuft sie sich auf 7,7%, was 4674 Leerwohnungen entspricht. In mehreren über die Stadt verteilten Quartieren beträgt der Leerstand bis heute über 20% (Stadt Remscheid 2023: 3).⁸

Angesichts der demographischen Entwicklung stellt sich den städtischen Akteuren die dringende Frage, wie man insbesondere jüngere Menschen und Familien in Remscheid halten oder sogar von außerhalb anziehen könnte. Der Kommunalwahlkampf 2020 zeigte einmal mehr, dass eine Antwort maßgeblich in einem nachfragegerechten Wohnraumangebot gesehen wird. In diesem Zusammenhang wird insbesondere gefragt, „wie sich junge Familien ihren Traum vom Eigenheim erfüllen können“ und die Ausweisung von Bauland zur Errichtung von Neubausiedlungen gefordert (Richter 2019; Richter 2020). Die Notwendigkeit von Siedlungs- und Wohnungsneubau trotz enormen Leerstands wird von der Remscheider Stadtspitze damit begründet, dass die in vielen Stadtvierteln verfügbaren Wohnungen den heutigen baulichen und energetischen Standards und auch den ästhetischen Ansprüchen nicht mehr genügen und daher gerade für die umworbenen Bevölkerungsgruppen keine realistische Option darstellen.

Aus den uns vorliegenden Daten ist herauszulesen, dass es im Untersuchungszeitraum teilweise mehrere Jahre gedauert hat, bis Bestandswohnungen oder Häuser nach dem Auszug der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner erneut bezogen wurden. Dies stützt die Vermutung, dass diese beim Auszug nicht unmittelbar marktfähig waren. Im-

mer wieder sind auch Ersatzneubauten das Mittel der Wahl, wenn Sanierungen kaum mehr möglich oder zu kostenintensiv sind. Wohnungsneubau findet insofern auch in gewissem Umfang im Bestand statt (Innenentwicklung).

Nichtsdestoweniger konzentrieren wir uns im Folgenden auf das Umzugsgeschehen, das durch die Errichtung von Neubausiedlungen ausgelöst wird. So ist gewährleistet, dass es im definierten Zeitraum überhaupt eine hinreichend große Zahl an Umzügen für eine Wirkungsanalyse gibt. Darüber hinaus können wir bei Neubausiedlungen, anders als im sogenannten unbeplanten Innenbereich, davon ausgehen, dass Stadtpolitik und Stadtplanung über die Schaffung von Planungsrecht und die Bebauungspläne maßgeblich an der Konzeption des Neubaus beteiligt sind bzw. durch diese ihre Vorstellungen von Stadt- und Siedlungsentwicklung zum Ausdruck bringen.

Bei unseren Untersuchungsgebieten handelt es sich um zwei Neubausiedlungen, die maßgeblich mit dem Ziel entstanden sind, die Wohnwünsche der aktuellen und potenziellen Einwohnerinnen und Einwohner besser zu befriedigen. Wir haben sie ausgewählt, gerade weil sie sich in zentralen Dimensionen deutlich voneinander unterscheiden (Lage, Größe, baulicher und sozialer Charakter, Vermarktung u. a. m.) (vgl. Abbildung 1).

4.1 Oberer Hohenhagen (Am Alten Flugplatz Ost und West)

Der Hohenhagen ist der höchstgelegene Remscheider Ortsteil und befindet sich in zentraler Lage östlich der Innenstadt. Die mit 17 Hektar recht große Neubausiedlung am Oberen Hohenhagen wurde auf einem ehemaligen Sportflugplatz angelegt. Das Gebiet wurde von Ost nach West über mehrere Bauabschnitte hinweg entwickelt. Unsere qualitativen Erhebungen zeigen, dass das Neubauareal von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von städtischen Akteuren als ‚besseres‘ Teil des Gebiets Hohenhagen insgesamt wahrgenommen wird. Beim Oberen Hohenhagen handelt es sich um eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB⁹, wonach etwa bei erhöhtem Bedarf an Wohnstätten oder für die Wiedernutzung brachliegender Flächen (liegt hier jeweils vor) durch Satzung besonderes Bodenrecht geschaffen wird (Bunzel 2018: 2404). Die Entwicklungsmaßnahme wurde 1997 vom Rat der Stadt Remscheid beschlossen und explizit mit „einem derzeitigen dringenden Bedarf an preiswerten Wohnbauflächen als auch in

⁷ Eigene Berechnung nach <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1203490/umfrage/arbeitslosenquote-remscheid/> (30.03.2025). Die Stadt ist zudem gekennzeichnet durch eine besonders angespannte Haushaltslage. Gemessen an der Pro-Kopf-Gesamtverschuldung gehörte sie 2019 zu den zehn am stärksten verschuldeten Kommunen Deutschlands (Burth 2014; Schlick 2019). Damit verfügt sie in der Politikgestaltung bzw. in Bezug auf freiwillige Aufgaben über deutlich geringere Spielräume als andere Kommunen.

⁸ Zum Vergleich: Im Jahr 2022 liegt die landesweite Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen bei etwa 2,7%. Der in diesem Jahrhundert höchste Stand ist 2009 und 2010 mit 3,6% erreicht; vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/373976/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-nordrhein-westfalen/> (31.01.2025).

⁹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (30.03.2025).



Abbildung 1 Lage der Untersuchungsräume in Remscheid (Quelle: Eigene Darstellung; Gebäudeumrisse Geobasis NRW, Kartengrundlage GfK Geomarketing)

einem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung prognostizierten erhöhten Bedarf an Wohnraum“ begründet (Stadt Remscheid 1998). Entsprechend dieser Zielsetzung wurden Baugrundstücke durch die Stadt Remscheid überwiegend an die ortsansässige Bevölkerung nach sozialen Kriterien vergeben. Soziale Infrastrukturen wie Pflegeeinrichtung, Kita und Nahversorgung waren von Beginn an Bestandteil der Planung.

Die Erstbezüge erfolgten ab Dezember 2001 und zogen sich bis 2017. Im Dezember 2017 waren dort (im Neubau) 1188 Personen wohnhaft gemeldet. Auf dem gesamten Hohenhagen (inklusive vorherigem Gebäudebestand) leben heute 2791 Personen, davon 921 im älteren Geschosswohnungsbau im Westen. Die Siedlung ist relativ dicht bebaut und in sich stark heterogen: Es gibt freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und viele Reihenhäuser ebenso wie Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen, darunter auch geförderten Wohnraum. Wir betrachten die Siedlung daher nach Bauformen differenziert (vgl. Abbildungen 2 und 3). Die Stadt klassifiziert die Wohnlage als „normal“.

4.2 Am Kleebach

Die in eher peripherer Lage im Ortsteil Lennep befindliche Neubausiedlung „Am Kleebach“ ist deutlich kleiner und homogener als der Obere Hohenhagen. Sie wurde auf dem Gelände eines ehemaligen Klinikkomplexes von einem privaten Investor entwickelt. Auf den 105 Bauplätzen an vier Straßen finden sich freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser (vgl. Abbildungen 4 und 5). Die Gestaltung adressiert klassische Mittelschichtfamilien. Die Grundstücke waren innerhalb kürzester Zeit verkauft, 178 Personen zogen 2018 auf einen Schlag ein. Die Stadt bewertet die Wohnlage als ‚gut‘, also gehoben.

5 Datenbasis und methodisches Vorgehen

Die hier aufgeworfenen Forschungsfragen können nur mithilfe von kleinräumigen Wanderungsdaten auf Basis der Meldestatistik beantwortet werden. Diese Daten hat die Stadt Remscheid im Rahmen des 2017 bis 2020 vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) als Teil der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ unterstützten Verbundvorhabens „MOSAIK: Demografischer

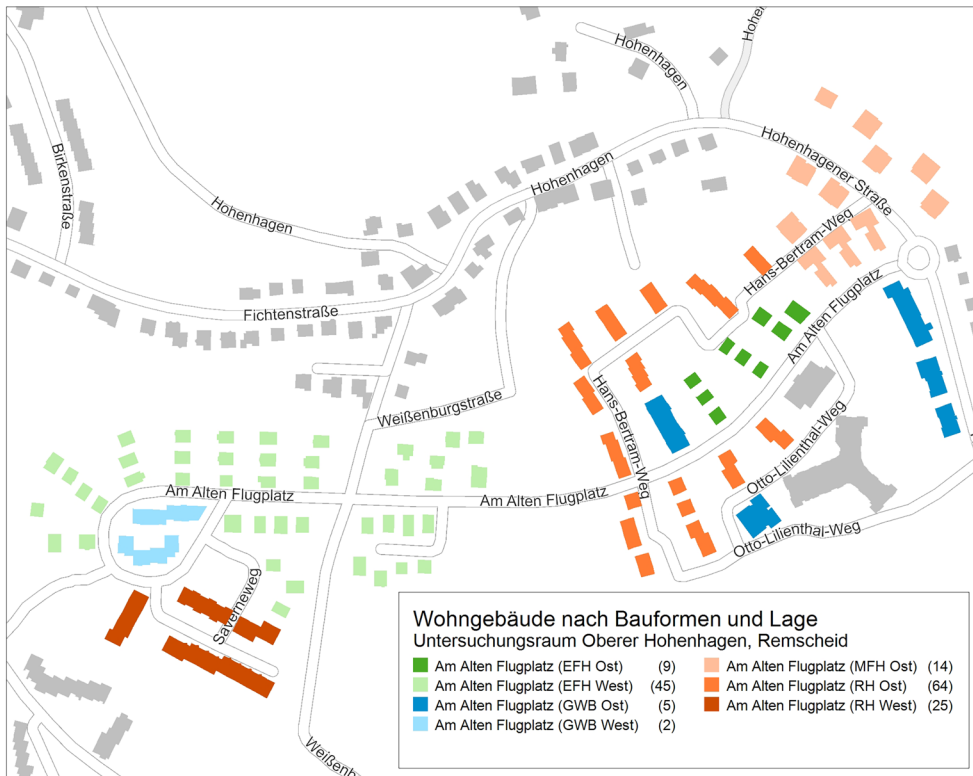


Abbildung 2 Untersuchungsraum Quartier „Hohenhagen“ in Remscheid (Quelle: Eigene Darstellung; Gebäudeumrisse Geobasis NRW, Kartengrundlage GfK Geomarketing)

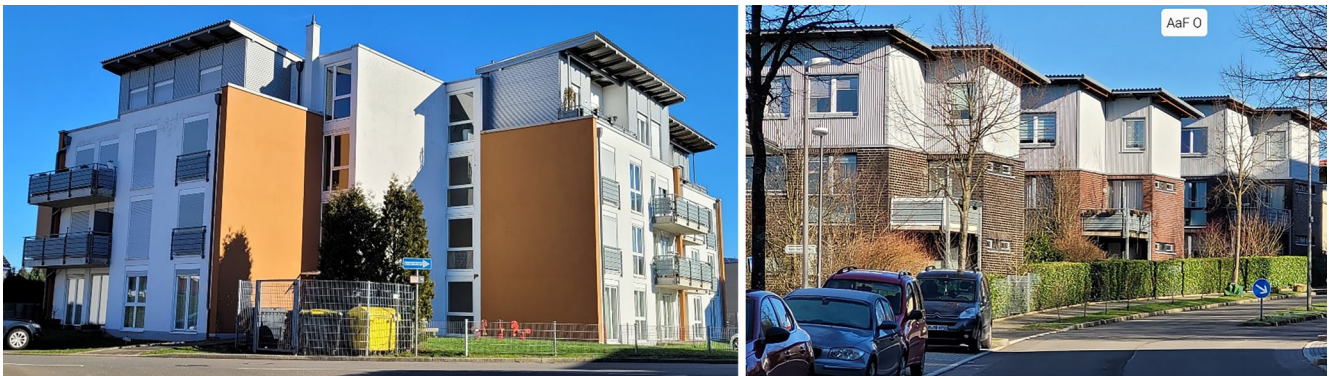


Abbildung 3 Heterogene Bebauungsstruktur im Quartier „Hohenhagen“ in Remscheid (Quelle: Susanne Frank)

Wandel und Quartiersentwicklung – Modellhafte Strategien zur integrierten und kultursensiblen Bestandsentwicklung“ zur Verfügung gestellt. Der vorliegende Beitrag behandelt neue Fragestellungen und präsentiert weitergehende, bislang nicht veröffentlichte Analysen.

Grundlage der Analysen sind Quell-Ziel-Datensätze aller Fort-, Um- und Zuzüge für den Zeitraum 2001 bis 2018, deren Quelle und/oder Ziel innerhalb der Stadt Remscheid liegen. Datengrundlage ist das Melderegister der Stadt Remscheid. Mit der Anmeldung am neuen Wohnsitz

werden (bei Zuzug) die vormalige Meldeadresse sowie Merkmale der einziehenden Person erfasst (Geburtsdatum, Geschlecht, Geburtsland und Staatsangehörigkeit). Insgesamt gab es 254.422 registrierte Fälle, davon 146.424 Umzüge innerhalb Remscheids (57,6%), 61.033 Zuzüge (24,0%) und 46.965 Fortzüge (18,5%). Der vergleichsweise lange Zeitraum macht es möglich, das Umzugsgeschehen im Zusammenhang mit größeren städtebaulichen Entwicklungen zu beobachten: So erfolgte der Erstbezug in das neue Quartier „Hohenhagen“ ab Dezember 2001, während

der letzte Erstbezug im Jahr 2017 stattfand. Die Georeferenzierung der neuen und der vormaligen Meldeadresse erfolgt über die Amtlichen Hauskoordinaten (ALKIS). Grundsätzlich zu unterscheiden sind basierend auf der vorliegenden Datengrundlage nun

- die Wanderungsrelation (Quelladresse, Zieladresse, Einzugsdatum) und, daraus abgeleitet, Wanderingstypen (innerstädtischer Umzug, sonstige Binnenwanderung (Zuzug aus dem Bundesgebiet) sowie Außenwanderung (Zuzug aus dem Ausland)),



Abbildung 4 Luftbild des Quartiers „Am Kleebach“ (Quelle: Digitale Orthophotos Geobasis NRW)

- Merkmale der wandernden Personen (z. B. Alter, Geschlecht, Geburtsland, Staatsangehörigkeit, letzte Meldeadresse) und, daraus abgeleitet, bei identischer Wanderungsrelation Rückschluss auf Haushaltstyp und -größe (sogenannte Haushaltgenerierung¹⁰) und
- Merkmale der Quellen und Ziele (z. B. adressbezogene, gebäude- und baublockbezogene, quartiers- und stadtteilbezogene Daten). Bei der Klassifizierung von Wohngebäuden (Einfamilienhaus (EFH), Doppelhaushälfte (DH), Reihenhaus (RH), Mehrfamilienhaus (MFH), Geschosswohnungsbau (GWB)) beziehen wir uns auf die Deutsche Wohngebäudetypologie des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU 2015). Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaus betrachten wir als unterschiedliche Formen des Einfamilienwohnens.

In der quantitativen Quartiersforschung stellt die Modellierung von latenten, also nicht direkt beobachtbaren Merkmalen eine große Herausforderung dar (Terfrüchte/Frank 2022: 347–351). So kann etwa der sozioökonomische Status eines Quartiers nur indirekt über sozioökonomische Merkmale der dort lebenden Personen modelliert werden, das heißt, dass personenbezogene Daten z. B. zur Transferleistungs-

¹⁰ Üblicherweise werden Haushalte auf der Grundlage der Ist-Daten in der Meldestatistik bzw. aus dem Zensus generiert (vgl. zur Methodik <https://www.zensus2022.de/DE/Wie-funktioniert-der-Zensus/Haushaltgenerierung.html> (30.03.2025)). Da die Umzugsinformationen aber personenbezogen sind und mit Umzügen regelmäßig auch eine Aufteilung in mehrere Haushalte erfolgt (z. B. Auszug von Kindern oder getrennten Partnern), geht es hier darum, von räumlich (Quelle–Ziel) und zeitlich gleichzeitigen Umzügen auf einen potenziell gemeinsamen Haushalt zu schließen. Gleiches gilt für Haushaltsgründungen, wenn erst durch den Umzug mehrerer Personen an der Zieladresse ein gemeinsamer Haushalt eingerichtet wird.



Abbildung 5 Bebauung im Quartier „Am Kleebach“ in Remscheid (Quelle: Susanne Frank)

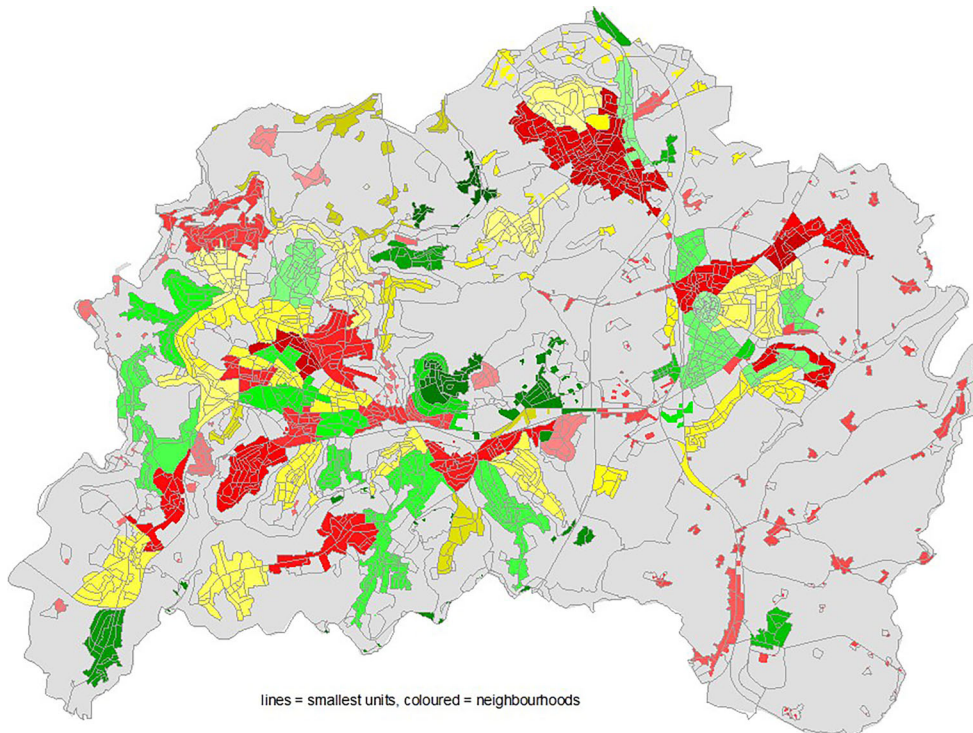


Abbildung 6 Quartiere in Remscheid (Quelle: Terfrüchte/Frank (2022: 357); die Farben zeigen die Zuordnung der kleinsten Einheiten zu den Quartieren an)

abhängigkeit, Erwerbstätigkeit oder zum Qualifikationsniveau zu einem räumlich und inhaltlich aggregierten multivariaten Index verknüpft werden (Terfrüchte/Frank 2022: 361–363). Für die quartiersbezogenen Analysen in Remscheid sind insgesamt 92 Quartiere unter besonderer Berücksichtigung raumstruktureller Verflechtungen und Homogenität abgegrenzt worden (Terfrüchte/Frank 2022: 357). Abbildung 6 zeigt diese 92 Quartiere (farblich markiert) als Aggregation von 2060 sogenannten kleinsten Einheiten.¹¹ Die auch für diesen Beitrag wichtigen sozioökonomischen Daten sind für jene Quartiere exklusiv durch die Bundesagentur für Arbeit aufbereitet worden. In einigen wenigen Fällen mussten zwei Quartiere aus Datenschutzgründen für die Datenabfrage zusammengefasst werden, weil dort weniger als 1000 Personen gemeldet waren. Eigene quantitative Erhebungen (etwa Befragungen) haben wir (zur Sicherstellung der Übertragbarkeit des Analyseansatzes auf andere Räume) nicht durchgeführt. Die Quartiersabgrenzung wur-

de qualitativ bzw. kommunikativ validiert (vgl. Terfrüchte/Frank 2022: 346). Weiterhin nehmen wir an einigen Stellen Bezug auf eine von uns betreute Abschlussarbeit, in der qualitative Interviews mit älteren Menschen zu ihren Zuzugsentscheidungen auf den Oberen Hohenhagen geführt wurden (Trapp 2024).

6 Neubauinduziertes Umzugsgeschehen in Remscheid

Im Folgenden werden die drei aus dem Stand der Forschung entwickelten Hypothesen anhand der Remscheider Neubausiedlungen „Oberer Hohenhagen“ und „Am Kleebach“ beispielhaft überprüft.

6.1 Hypothese 1: „Wohnaufstieg“

Wenn wir in diesem Beitrag von Wohnaufstieg sprechen, meinen wir damit eine Verbesserung des sozioökonomischen und/oder räumlichen Status' des Wohnquartiers („Sichhochwohnen“). Zu dessen Operationalisierung haben wir einen multivariaten Index als Ergebnis einer Hauptkomponentenanalyse mit 111 quartiersrelevanten Merkmalen entwickelt. Insgesamt 13 sozioökonomische Merkmale fließen mit unterschiedlichem Gewicht in die Indexbildung

¹¹ Für die Bildung der 2060 kleinsten Einheiten sind die 1740 Remscheider Baublöcke mit 22 Siedlungstypen verschnitten worden. Sie waren die Grundlage für die spätere Aggregation zu 92 Quartieren. Eine Übersicht über die genutzten Rohdatenquellen findet sich in Terfrüchte/Hardt/Wiechmann (2021: 53), das methodische Vorgehen bei der Abgrenzung beschreiben wir in Terfrüchte/Frank (2022).

Tabelle 1 Wohnlage und sozioökonomischer Status der Quellquartiere nach Bebauungstypen in Neubausiedlungen

Quellquartiere Wohnlage Index „Armut und Prekarität“	Zielquartier								
	Am Alten Flugplatz (EFH West)	Am Alten Flugplatz (RH West)	Am Alten Flugplatz (GWB West)	Am Alten Flugplatz (EFH Ost)	Am Alten Flugplatz (RH Ost)	Am Alten Flugplatz (MFH Ost)	Am Alten Flugplatz (GWB Ost)	Am Klee- bach	Gesamt (seit 2001)
einfach	15	–	57	–	32	40	65	18	227
schwach	1	–	–	–	–	2	–	–	3
mittel	6	–	15	–	7	12	21	13	74
stark	8	–	42	–	25	26	44	5	150
normal	153	63	135	23	207	234	299	132	1246
schwach	–	–	–	–	6	9	13	–	28
mittel	113	54	91	15	141	171	183	117	885
stark	40	9	44	8	60	54	103	15	333
gut	14	8	9	4	21	45	25	13	139
schwach	–	–	–	–	3	3	–	–	6
mittel	14	8	9	4	18	37	22	13	125
stark	–	–	–	–	–	5	3	–	8
Gesamt (seit 2001)	182	71	201	27	260	319	389	163	1612

Quelle: Eigene Berechnung, Wohnlage gemäß Mietspiegel Stadt Remscheid 2016 und für „Am Kleebach“ 2018 (Das Neubaugebiet „Am Kleebach“ war zum Referenzstichtag 31. Dezember 2017 noch nicht im damals gültigen Mietspiegel von 2016 enthalten, sodass die Wohnlage dem Mietspiegel 2018 (Stadt Remscheid 2018) entnommen wurde.)

ein. Die einbezogenen Merkmale mit ihren Vorzeichen (\pm) deuten darauf hin, dass der Index mit aufsteigendem Indexwert Armut und Prekarität repräsentiert.¹² Die Gewichtung erfolgt aufgrund der räumlichen Korrelation und des daraus resultierenden Beitrags zur Erklärung der gemeinsamen Varianz. Je stärker einzelne Merkmale auch die Varianz der anderen Merkmale statistisch erklären können, desto höher ist ihr Gewicht (vgl. zur Methodik Terfrüchte 2022). Mithin handelt es sich um eine empirische Gewichtung ausgehend vom vorliegenden Datenmaterial (im Gegensatz etwa zu einer normativen Gewichtung).

Die Indizes liegen in ihrer Rohform z-standardisiert vor. Aus Gründen der Darstellbarkeit haben wir diese anhand ihrer Ausprägung klassifiziert in stark, mittel und schwach (\pm eine Standardabweichung als Klassengrenze). Als weiteres Merkmal nutzen wir die Wohnlage (ebenfalls ordinal

skaliert in einfach, normal und gut) gemäß dem Mietspiegel der Stadt Remscheid 2016. So wird deutlich, um was für Quellquartiere es sich handelt (vgl. Tabelle 1).¹³ Angegeben sind jeweils sämtliche seit 2001 in die Untersuchungsquartiere umgezogenen Personen. 942 der 1612 Umzüge sind jeweils Erstbezüge. Die teilweise seit 2001 bezugsfertigen Häuser und Wohnungen auf dem Hohenhagen sind in einigen Fällen bereits mehrfach neu belegt worden (insgesamt 670 Fälle, davon 635 in den verdichteten Bauformen).

Die Stadt Remscheid charakterisiert die Wohnlage Am Kleebach als „gut“ und jene vom Oberen Hohenhagen als „normal“. Die deutlich meisten Umzüge in die Untersuchungsquartiere erfolgen aus bisher „normalen“ Wohnlagen, und hier ganz überwiegend aus Quartieren mit mittlerem sozioökonomischem Status. Hinsichtlich der Quellquartiere haben 359 Personen ihre Wohnlage verbessert. Für Am Kleebach trifft dies auf 150 der 163 umgezogenen Personen zu. Auffällig ist, dass der Großteil der auf den Oberen Hohenhagen zugezogenen Personen (1114 von 1449) seine Wohnlage nominell nicht verbessert hat, aus dieser Gruppe aber 1086 Personen aus einem Quartier mit mittel bis stark ausgeprägtem Index „Armut und Prekarität“ zugezo-

¹² Zum besseren Verständnis: Zur Beschreibung des sozialen Status' von Quartieren arbeiten wir mit einer Kombination aus Daten, die Armut anzeigen (z. B. Armutsgefährdungsquote, SGB-II-Leistungen) und solchen, die prekäre Beschäftigung anzeigen (unter anderem Ungelerntenquote, Geringfügigbeschäftigtenquote, aber z. B. auch, negativ geladen, Hochqualifiziertenquote). Ein hoher Indexwert lässt darauf schließen, dass in besagtem Quartier viele Menschen in Armut oder prekären Beschäftigungsverhältnissen leben. Ein niedriger(er) Wert deutet indes nicht auf Wohlstand oder gar auf Reichtum hin, sondern besagt ‚nur‘, dass Armut und Prekarität in diesem Quartier nicht (so) stark ausgeprägt sind.

¹³ Für die Zielräume sind keine sozioökonomischen Indizes verfügbar, da es sich bei unserem Untersuchungsraum „Oberer Hohenhagen“ um einen Teilraum aus zwei identifizierten Quartieren handelt. Hinzu kommt die Differenzierung nach Gebäudetypen.

gen sind. Was die Einschätzung der Wohnlage anbelangt, so mag hier aber auch die von uns übernommene Klassifizierung über den Mietspiegel die Ergebnisse verzerren, denn der Mietspiegel betrachtet den Hohenhagen insgesamt. Wie erwähnt, wird dem Neubaugebiet am Oberen Hohenhagen innerhalb des gesamten Hohenhagens aber ein „besseres“ sozioökonomischer Status zugeschrieben. Der Index „Armut und Prekarität“ beträgt -0,4 für den östlichen Teil und -0,3 für den westlichen Teil, was zwar jeweils der mittleren Ausprägung entspricht, gleichzeitig in der Spanne von -1 bis +1 eher niedrig ist. Nimmt man die mittlere Veränderung der Umzüge innerhalb Remscheids, ergibt sich für die auf den Oberen Hohenhagen zugezogenen Personen eine Statusverbesserung beim Index (Vergleich Quellquartier und Zielquartier) um 0,84 Punkte. Dabei reicht die Streuung von einer Verbesserung um 0,45 Punkte für den Zuzug in die Reihenhäuser im Westen bis 0,96 (GWB Ost) und 1,04 (GWB West) für den Zuzug in den Geschosswohnungsbau (vgl. hierzu die Gebäudetypologie in Abbildung 2). Zugezogene in den Geschosswohnungsbau stammen also überdurchschnittlich häufig aus Quartieren mit einem stark ausgeprägten Index „Armut und Prekarität“.

Es zeigt sich, dass jene Personen, die vormals in einfachen Wohnlagen in Remscheid gelebt haben (227), überwiegend in Geschossbauwohnungen (112), Mehrfamilienhäuser (40) und Reihenhäuser (32) umgezogen sind. In die freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften auf dem westlichen Hohenhagen (15) und Am Kleebach (18) sind vergleichsweise wenig Personen gezogen. Dem Großteil dieser Gruppe ging es also vermutlich weniger um Eigentumsbildung als vielmehr um die räumliche Veränderung in eine als „normal“ eingestufte Wohnlage. Hierfür spricht auch, dass rund Zweidrittel dieser Gruppe (150) vormals in Quartieren mit stark ausgeprägtem Index „Armut und Prekarität“ gewohnt haben.

Umzüge in die Einfamilienhäuser (372) erfolgten hauptsächlich von Personen, die vormals in normalen Wohnlagen gemeldet waren, welche jedoch überwiegend einen mittel bis stark ausgeprägten Index „Armut und Prekarität“ aufweisen. Hier geht der Umzug mit einer Verbesserung des sozioökonomischen Quartiersstatus einher. Für die wenigen Personen aus zuvor guten Wohnlagen (139 von 1612) kann dies ebenfalls angenommen werden, da hier eine durchschnittliche Verbesserung beim Indexwert um 0,47 Punkte zu beobachten ist.

Auffällig ist, dass insgesamt nur 37 Personen aus Quartieren mit schwach ausgeprägtem Index „Armut und Prekarität“ stammen, was sich für die Gruppe auch in einer Verschlechterung beim mittleren Indexwert zwischen Quell- und Zielquartier um 0,83 Punkte zeigt. Von drei Fällen abgesehen sind diese Quartiere zugleich auch als normale und gute Wohnlagen klassifiziert. Die aus diesen Quartie-

ren stammenden Personen sind bis auf eine Ausnahme in verdichtete Bauformen im Ostteil des Hohenhagen gezogen. Dies könnte darauf hindeuten, dass hier eine bewusste Entscheidung für eine andere Wohnform in einem statusähnlichen Quartier getroffen wurde und die Neubauesiedlung jedenfalls nicht als Verschlechterung der Wohnlage und des Status wahrgenommen wird. Im Hinblick auf die nachfolgenden Diskussionen halten wir hier aber schon einmal fest, dass es sich bei diesen Personen nicht überwiegend um ältere Menschen (50-plus) handelt.

Nichtsdestoweniger: Die Hypothese „Haushalte wechseln von einem statusniedrigeren in ein statushöheres Quartier oder von einem Quartier in vergleichbarer sozialer in ein Quartier mit besserer räumlicher Lage“ kann durch die Befunde vorläufig bestätigt werden. Für den ersten Teil gilt dies noch eindrucksvoller als erwartet. Was den zweiten Teil anbelangt, ist die ‚Beweislage‘ weniger eindeutig. Die Verbesserung der Wohnlage tritt auf der Basis der zugrunde gelegten Klassifikationen des Mietspiegels nicht überall klar zutage. Wenn wir dennoch davon ausgehen, dass sich viele auch in dieser Dimension ‚hochgewohnt‘ haben, so beziehen wir uns hier auf die verbreitete Wahrnehmung der Neubauesiedlung Oberer Hohenhagen als ‚bessere Lage‘ innerhalb des Gesamtgebiets Hohenhagen.

6.2 Hypothese 2: „Nahwanderung“

Als Nahwanderung verstehen wir zunächst einen Umzug innerhalb der Stadt, im engeren Sinne aber vor allem aus unmittelbar benachbarten Quartieren.

Die Besonderheit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Oberen Hohenhagen mit der prioritären Vergabe der Wohnungen an ortsansässige Haushalte bringt mit sich, dass bei Erstbezug knapp 97% der Personen zuvor in Remscheid gemeldet waren. Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet (31 Personen) und aus dem Ausland (2 Personen) gab es nur vereinzelt. Nimmt man die Zuzüge nach Erstbezug hinzu, ändert sich das Bild allerdings deutlich, da seit 2001 insgesamt 142 Personen aus dem übrigen Bundesgebiet (davon wiederum 102 aus den Nachbarstädten) und 38 Personen aus dem Ausland zugezogen sind. Abbildung 7 zeigt den Anteil der seit 2001 zugezogenen Personen, wobei als Quelle in Remscheid die 92 von uns abgegrenzten Quartiere genutzt werden und für die Nachbarstädte Remscheids die fünfstelligen Postleitzahlgebiete.¹⁴ Wanderungen über mehrere Stadtgrenzen hinweg sind nicht dargestellt.

Da der überwiegende Zuzug aus Remscheid erfolgte,

¹⁴ Für die von außerhalb Remscheids zugezogenen Personen lag im Datensatz nur die Postleitzahl als valides Merkmal vor, sodass eine weitere Differenzierung nicht erfolgte.

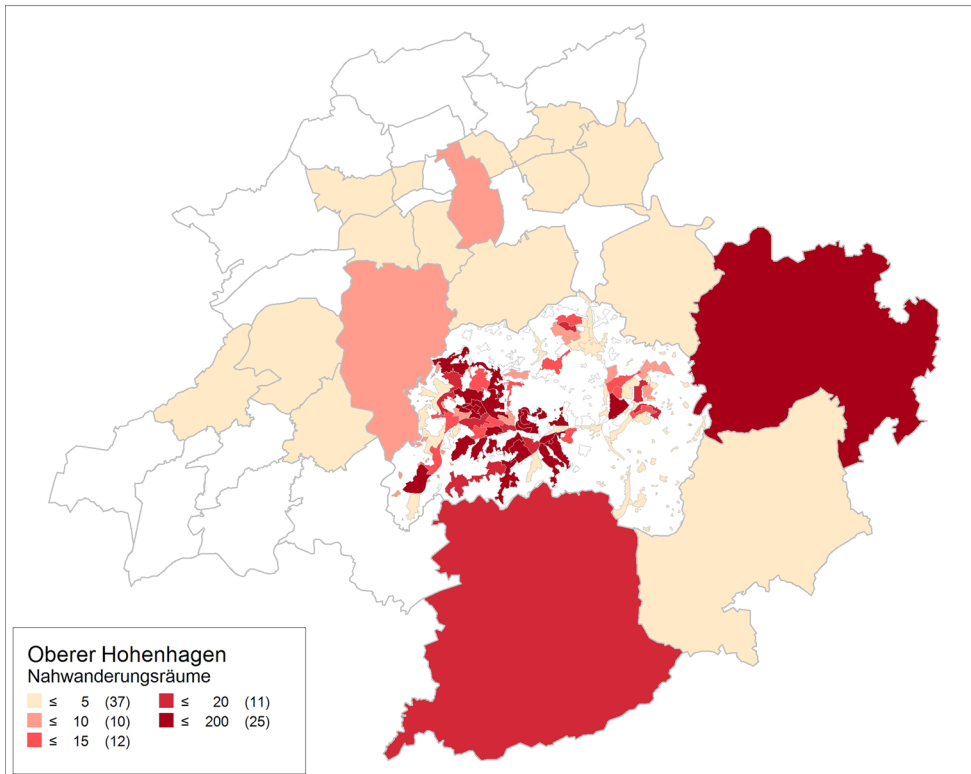


Abbildung 7 Nahwanderung für den Umzug auf den Oberen Hohenhagen (außerhalb Remscheid PLZ-5-Gebiete)

lohnt hier insbesondere der Blick auf die Quellquartiere mit der Anzahl der jeweils von dort zugezogenen Personen (vgl. Abbildung 8). Hier dominieren die unmittelbar an den Oberen Hohenhagen angrenzenden Quartiere und die Intensität nimmt stetig mit zunehmender Entfernung ab. Aus dem östlichen Remscheider Stadtbezirk Lennep sind vergleichsweise wenige Menschen auf den Hohenhagen gezogen.

Im Gegensatz zum Hohenhagen wurden die Grundstücke für das Baugebiet Am Klee bach online vermarktet und ohne soziale Kriterien vergeben. Damit wurde explizit auch ein größerer Kreis von Bauwilligen angesprochen: 41 der 206 im Jahr 2018 eingezogenen Personen waren zuvor nicht in Remscheid gemeldet, 28 auch nicht in einer Nachbarstadt. Gleichwohl zeigt sich auch für das Neubaugebiet „Am Klee bach“, dass 82 der zugezogenen Personen aus dem unmittelbaren Umfeld im Stadtbezirk Lennep zugezogen sind sowie weitere 28 Personen aus dem benachbarten Stadtbezirk Lüttringhausen nördlich von Lennep (vgl. Abbildung 9).

Die Hypothese „Nahwanderung“, wonach Umzüge innerhalb von Remscheid besonders häufig über eine kurze Distanz bzw. sogar innerhalb desselben Stadtteils stattfinden, kann angesichts der Befunde also grundsätzlich bestätigt werden.

Der zweite Teil der Hypothese, wonach insbesondere ältere Menschen verstärkt über kurze Distanzen wandern, hält der Überprüfung jedoch nur sehr eingeschränkt stand. Die Umzüge erfolgen weniger aus dem unmittelbaren Wohnumfeld (vgl. Abbildung 10), eine kleinere Ausnahme bildet die Punkthäufung nahe am Hohenhagen. Ansonsten sind die vorherigen Wohnadressen der 118 Über-50-Jährigen über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Mit 102 Zugezogenen dieser Altersgruppe von außerhalb von Remscheid ist der Anteil der Nahwanderungen (innerhalb der Stadt) sogar deutlich geringer (118 von 220) als jener der Gesamtgruppe der Zugezogenen in die beiden Untersuchungsräume (1612 von 1927 Wanderungen innerhalb Remscheids).

6.3 Hypothese 3: „Kontra-Remanenz“

Unter dem Stichwort „Kontra-Remanenz“ prüfen wir, ob 50-plus-Ein- oder -Zweipersonenhaushalte durch Umzüge in kleinere Wohnungen Wohnraum für größere bzw. Familienhaushalte freimachen. Der Blick auf die Altersstruktur der in die Untersuchungsräume zugezogenen Menschen zeigt zunächst, dass der weit überwiegende Anteil der Personen über 65 Jahren (87, davon zwei „Am Klee bach“) in den Geschosswohnungsbau (50) oder in die Mehrfamilien-

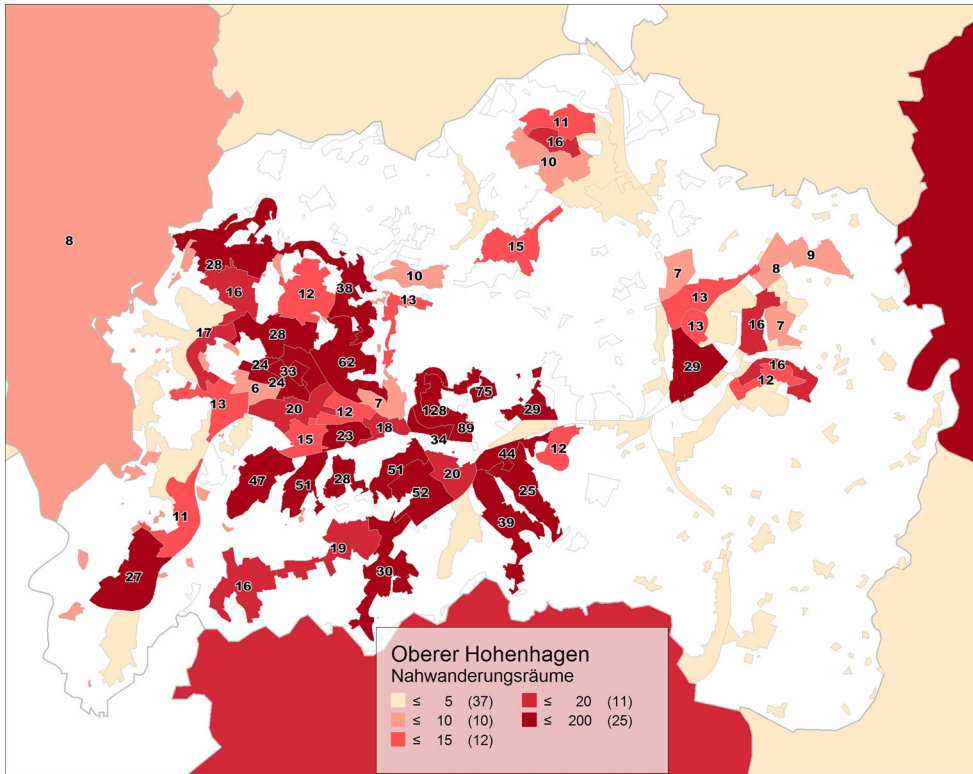


Abbildung 8 Quellquartiere für den Umzug auf den Oberen Hohenhagen

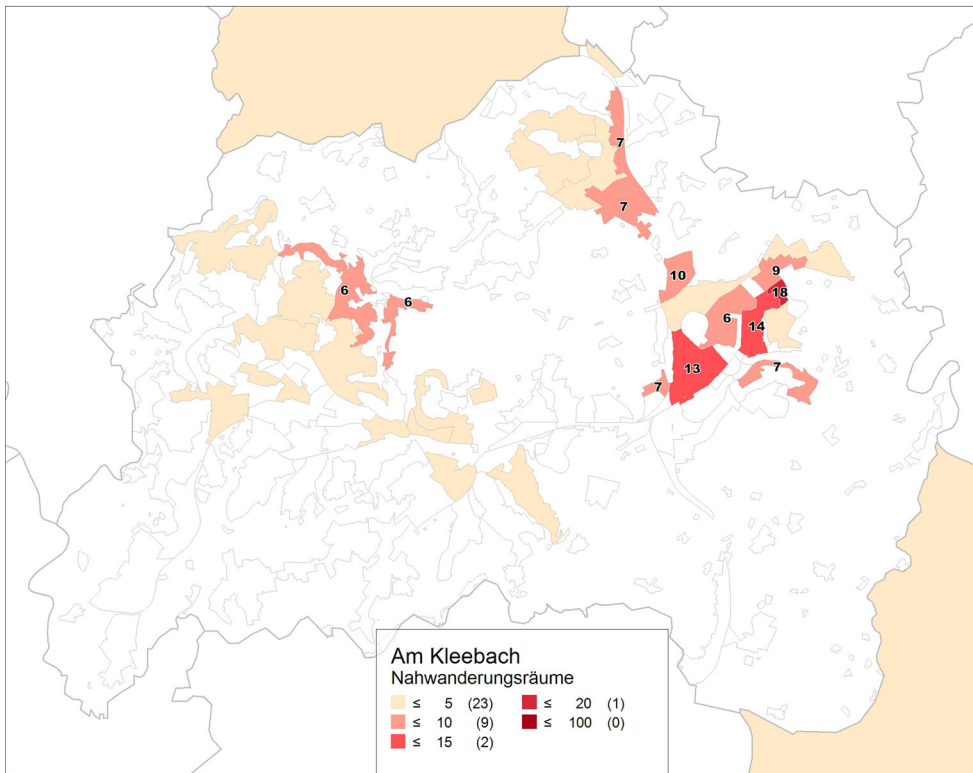


Abbildung 9 Quellquartiere für den Umzug ins Neubaugebiet „Am Kleebach“

Tabelle 2 Ausgewählte Wanderungsgruppen (Kohorten) nach Wohnformen im Zielquartier

Wanderungsgruppen (Auswahl)	Zielquartier								Gesamt (seit 2001)
	Am Alten Flugplatz (EFH West)	Am Alten Flugplatz (RH West)	Am Alten Flugplatz (GWB West)	Am Alten Flugplatz (EFH Ost)	Am Alten Flugplatz (RH Ost)	Am Alten Flugplatz (MFH Ost)	Am Alten Flugplatz (GWB Ost)	Am Kleebach	
Familienwanderung (0-<18 und 30-<50)	177	71	183	29	254	251	262	170	1397
50-<65	13	5	7	2	12	37	43	14	133
>=65	8	2	2	0	7	18	48	2	87
Gesamt	223	88	223	37	336	379	435	206	1927

Quelle: Eigene Berechnung, Datengrundlage Stadt Remscheid (Stand 2018)

häuser (18) zieht und nur neun Personen in die verschiedenen Formen der Einfamilienhausbebauung. Für die Kohorte der 50- bis 65jährigen Personen (133, davon 14 „Am Kleebach“) ist der Anteil der Umzüge in Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser zwar geringer (87 von 133), liegt aber dennoch ebenfalls sehr deutlich über jenem der Familienwandernden (696 von 1397 Zuzug in die verdichteten Wohnformen). Anders ausgedrückt ist der Anteil der älteren Menschen in diesen Wohnformen mit 15–20% (an allen Personen in diesen Wohnformen) auffällig hoch (vgl.

Tabelle 2). Die erwähnte qualitative Studie zu den Zuzugsentscheidungen auf den Oberen Hohenhagen kann zeigen, dass das Angebot an kleineren, barrierefreien Wohnungen und die ruhige Lage bei guter ÖPNV-Anbindung wesentliche Attraktoren für die fünf befragten 50-plus-Haushalte sind (Trapp 2024).

Im Folgenden ist nun zu untersuchen, ob in die von den 50-plus-Haushalten freigezogenen 73 Wohnungen/Häuser (vgl. Abbildung 10) jeweils mehr Personen und insbesondere

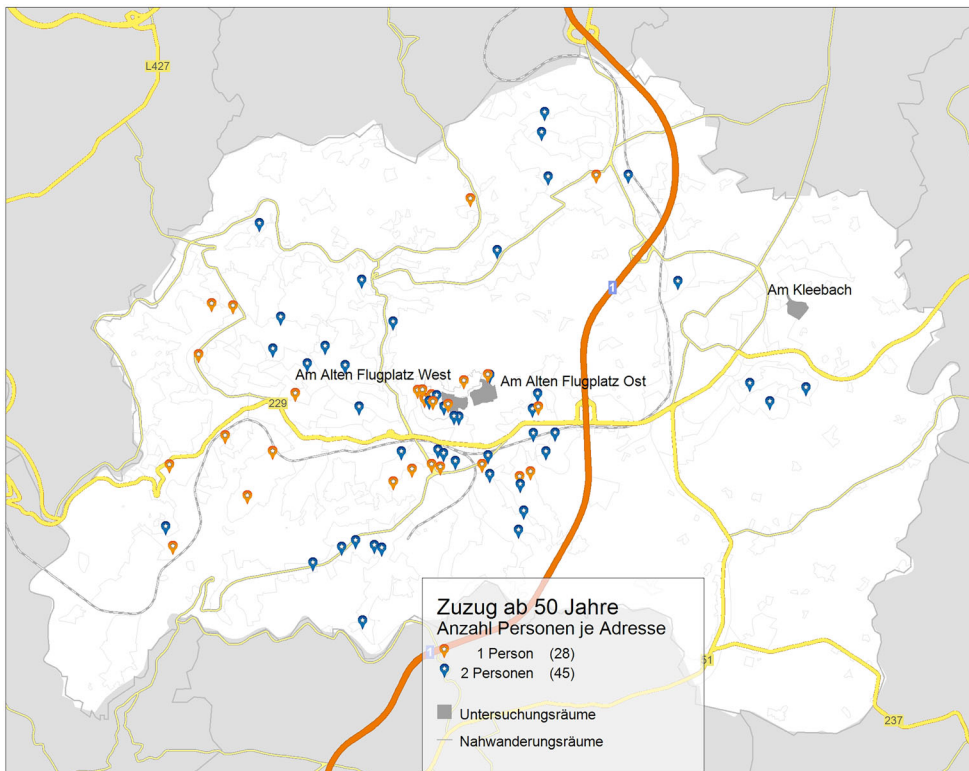


Abbildung 10 Quelladressen der Personen über 50 Jahre, die in die Untersuchungsräume gezogen sind (Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage GfK Geomarketing)

re Familienhaushalte nachgezogen sind. Dazu sind zunächst mehrere Schritte zur Plausibilitätsprüfung nötig:

- Ausschluss Mehrfamilienhäuser: Prüfung, ob es sich bei den Quelladressen mutmaßlich um Einfamilienhäuser handelt, denn andernfalls kann die an der Adresse messbare Fluktuation (zumindest theoretisch) auch aus Umzugsgeschehen in anderen Wohnungen desselben Hauses rühren. Geprüft wurde dies über das Liegenschaftskataster in Verbindung mit der Zahl der an der Adresse insgesamt gemeldeten Personen.
- Ausschluss Auszug potenzieller Familienhaushalte: Prüfung, ob die Personen über 50 Jahre mit einer oder mehreren jüngeren Personen umgezogen sind, wodurch es sich um Familienhaushalte handeln könnte.
- Sicherstellung Nachrücken durch potenzielle Familienhaushalte: Prüfung, ob unter den zuziehenden Personen welche im ‚familienrelevanten‘ Alter, also unter 18 bzw. 30 bis unter 50 waren.

Nach diesen drei Validierungsschritten verbleiben noch 13 von 73 Fällen, die für die Beobachtung von Kontra-Remanenz überhaupt in Frage kommen. In einem Fall sind allerdings mehr Personen ausgezogen als eingezogen und in einem anderen Fall sind ebenso viele Personen nachgezogen wie ausgezogen. Insgesamt sind 26 Personen ausgezogen und 53 Personen, die zur Definition von Familienhaushalten passen, nachgezogen.

In Sachen Kontra-Remanenz ist eine belastbare Aussage also kaum zu treffen. Der absolut messbare Effekt ist sehr gering und bezogen auf die wenigen Fälle, bei denen eine Filterwirkung im ersten Kettenglied zumindest statistisch angenommen werden kann, müsste es eine systematische Untersuchung der Wanderungsmotive der ausgezogenen Personen geben. Die kleine qualitative Erhebung kann hier aber bereits erste Hinweise geben. Sie zeigt, dass alle fünf befragten 50-plus-Haushalte von einer Veränderung der Haushaltszusammensetzung betroffen waren (Auszug der Kinder, Trennung) und in der Folge ihre Wohnfläche durch den Umzug verkleinert haben (Trapp 2024: 28). Drei Interviewte gaben zudem an, dass in die von ihnen freigezogene Wohnung eine Familie mit mindestens einem Kind eingezogen ist (Trapp 2024: 29).

7 Fazit und Ausblick

Ziel unseres Beitrags war es, am Beispiel der Stadt Remscheid empirisch gestützte Erkenntnisse zu neubauinduziertem Umzugsgeschehen in einer schrumpfenden Stadt zu präsentieren. Dabei gehen wir davon aus, dass Haushalte, die freiwillig umziehen, in aller Regel bestrebt sind, ihre Wohnsituation zu verbessern. In Städten mit Angebotsüber-

hang haben viel mehr Personen bzw. Haushalte die Möglichkeit, ihre Wohnpräferenzen zu realisieren als in Städten mit Wohnraumknappheit, wo sich Umzugswillige vor allem mit Restriktionen konfrontiert sehen. Vor diesem Hintergrund suchen wir – in Auseinandersetzung mit dem derzeitigen Stand der Forschung – nach sozialen und räumlichen Mustern in den zahlreichen Umzugsbewegungen, die die Errichtung von zwei sehr unterschiedlichen neuen Wohnsiedlungen in Remscheid ausgelöst haben.

Dabei zeigt sich wie erwartet, dass viele Haushalte die Chance zum Wohnaufstieg ergreifen: Sie wollen sich räumlich verbessern (Wohnlage, Wohnumfeld), versuchen aber vor allem auch soziale Ziele zu erreichen, indem sie ärmere Viertel verlassen und in Quartiere mit höherem sozialem Status und Prestige ‚aufsteigen‘. In einem nächsten Schritt möchten wir daher analysieren, in welchem Maße die selektive Wanderung zu sozialräumlicher Differenzierung bzw. verstärkter residentieller Segregation beiträgt.

Auch die Vermutung, dass Umzüge in die neuen Wohngebiete besonders häufig über eine kurze Distanz bzw. sogar innerhalb desselben Stadtteils erfolgen, wird grundsätzlich bestätigt. Es zeigt sich aber, dass die Nahwanderungsintensität in starkem Maße von der gewählten Art der Vergabe und Vermarktung abhängt (mit oder ohne soziale Kriterien, lokal oder online). Bei höheren Preisen und stärkerer ‚Marktorientierung‘ nimmt der Anteil der Zuzüglerinnen und Zuzügler von außen zu, was die Filtereffekte verringert.

Etwas überraschend hat sich die Annahme, dass gerade ältere Menschen besonders häufig über die kurze Distanz wandern, nicht erhärten lassen. Im Unterschied zu den jüngeren Haushalten kommen die 50-plus-Umgezogenen aus allen Teilen Remscheids. Dies lässt sich als deutlicher Hinweis auf den Bedarf an bzw. die Attraktivität von kleineren, qualitativ hochwertigen, barrierearmen oder sogar barrierefreien und zugleich bezahlbaren Wohnungen in gut angebundener Lage verstehen: Für solche Wohnungen geben Ältere ihr gewohntes Wohnumfeld auf und ziehen auch über größere Entfernungen um.

Machen 50-plus-Haushalte beim Umzug in kleinere Neubauwohnungen auch größere Wohnungen für Familienhaushalte frei? Lassen sich also Versorgungseffekte für Familien erkennen? Hier sind die Befunde uneindeutig und auch die Fallzahlen für belastbare Aussagen zu gering. Statistisch lassen sich nur wenige mögliche Fälle von ‚Kontra-Remanenz‘ herausfiltern. Allerdings finden sich in der kleinen qualitativen Studie (Trapp 2024) vorsichtige Hinweise darauf, dass gerade kleinere, barrierearme Wohnungen zu einem ‚Freiziehen‘ größerer Wohnungen für junge Familien führen können.

Sollte dieser Befund weiterer systematischer Überprüfung standhalten, wäre dies eine beachtenswerte Bestäti-

gung der oben dargestellten Befunde aus Leipzig: Dann würden sich die Hinweise darauf verdichten, dass die Schaffung bezahlbarer kleinerer Wohneinheiten, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind (barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen, Pflegeheime) relevante Effekte für die Wohnraumversorgung von Familien erzielt (BBSR 2020b: 20). Dies sollte Stadtpolitik und Stadtplanung in schrumpfenden wie wachsenden Städten darin bestärken, entsprechende Neubaumaßnahmen jenseits der klassischen Einfamilienhaussiedlungen zu forcieren.

In diesem Beitrag haben wir das durch Neubausiedlungen induzierte Umzugsgeschehen in Remscheid nur im ersten Kettenglied bzw. nur für bestimmte Gruppen betrachtet. Erklärtes Ziel der Forschung war es nicht, Filtering-Theorien zu prüfen, sondern mithilfe von drei spezifischen, aus der aktuellen Fachdiskussion abgeleiteten Hypothesen Erkenntnisse zu den Wirkungen von Wohnungsneubau in einer Stadt mit entspanntem Wohnungsmarkt zu gewinnen. Gleichwohl wäre es mit den uns vorliegenden Daten möglich und natürlich auch höchst interessant, die durch die Neubauquartiere ausgelösten Umzugsketten über weitere Glieder nachzuzeichnen und auch die Fragen zu beantworten, ob der Neubau am Ende den Wohnungsleerstand in Remscheid vergrößert hat. Dies wäre dann aber Gegenstand weiterer Analysen und entsprechend eines anderen Aufsatzes.

Acknowledgement The analysed data originate from the BMBF-funded project „MOSAİK: Demographic Change and Neighborhood Development“ (funding code: 033L1183A). The authors are grateful to Andreas Knappe, City of Remscheid, for his continuous support. We also like to thank two anonymous reviewers for their helpful comments.

Funding This work received no external funding.

Competing Interests The authors declare no competing interests.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020a): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. Bonn. = BBSR-Online-Publikation 11/2020.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020b): Umzugsketten durch Wohnungsneubau. Betrachtung der Wohnraumversorgungseffekte bei verschiedenen Neubautypen. Bonn.
- Boddy, M.; Gray, F. (1979): Filtering theory, housing policy and the legitimization of inequality. In: *Policy and Politics* 7, 1, 39–54. <https://doi.org/10.1332/030557379783246335>
- Braun, R.; Grade, J. (2016): Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Empirica-Gutachten im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse. Bonn.
- Breckner, I.; González, T.; Menzl, M. (1999): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlussbericht. Hamburg.
- BSU – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Gutachten: Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg. Hamburg.
- Bunzel, A. (2018): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*. Hannover, 2403–2407.
- Burth, A. (2014): Schulden-Ranking der 103 kreisfreien Städte in Deutschland. <https://www.haushaltssteuerung.de/weblog-schulden-ranking-der-103-kreisfreien-staedt-e-in-deutschland.html> (31.01.2025).
- Deschermeier, P.; Henger, R. (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. In: *IW-Trends. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung* 42, 3, 23–39.
- empirica (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030. Bonn.
- Föbker, S. (2008): Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt – eine Analyse innerstädtischer Umzüge. Dissertation an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn.
- Friedrich, K.; Ringel, F. (2019): Wohnverhältnisse und residentielle Mobilität im Alter. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 5, 76–87.
- Friedrich, K.; Ringel, F. (2022): Kontinuität und Wandel der Zielgebietspräferenzen und Motive älterer Binnenwanderer. In: *Stadtforschung und Statistik* 35, 2, 45–52.
- Großmann, K.; Arndt, T.; Haase, A.; Rink, D.; Steinführer, A. (2015): The influence of housing oversupply on residential segregation: exploring the post-socialist city of Leipzig. In: *Urban Geography* 36, 4, 550–577. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1014672>
- Hafenburg, C.; Knopf, A.; Pohl, T.; Vogelpohl, A. (2023): Wohnungsneubau – wer profitiert? Zur Theorie des Sickereffekts und der Praxis der Hamburger Wohnungspolitik am Beispiel des Quartiers Mitte Altona. In: Altrock, U.; Kunze, R.; Kurth, D.; Schmidt, H.; Schmitt, G. (Hrsg.): *Stadterneuerung und Spekulation. Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23*. Wiesbaden, 71–95. https://doi.org/10.1007/978-3-658-39659-6_4
- Harris, R. (2012): Ragged urchins play on marquetry floors: The discourse of *filtering* is reconstructed, 1920s–1950s. In: *Housing Policy Debate* 22, 3, 463–482. <https://doi.org/10.1080/10511482.2012.680481>
- Heeg, S. (2022): Stadt bewohnen – Wohnungspolitik und

- soziale Frage. In: Franz, Y.; Strüver, A. (Hrsg.): *Stadtgeographie: Aktuelle Themen und Ansätze*. Berlin, 115–146. https://doi.org/10.1007/978-3-662-65382-1_5
- Heinze, R. G. (2013): *Altengerechtes Wohnen*. Aktuelle Situation, Rahmenbedingungen und neue Strukturen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2, 133–146.
- Helbig, M. (2023): *Hinter den Fassaden*. Zur Ungleichverteilung von Armut, Reichtum, Bildung und Ethnie in den deutschen Städten. Berlin. = WZB Discussion Paper P 2023-003.
- Herlyn, U. (1990): Die Neubausiedlung als Station in der Wohnkarriere. In: Bertels, L.; Herlyn, U. (Hrsg.): *Lebenslauf und Raumerfahrung*. Opladen, 179–200. = *Biographie und Gesellschaft* 9.
- Höpfinger, F.; van Wezemaal, J. (2020): *Wohnen im höheren Lebensalter*. Grundlagen und Trends. Zürich. <https://doi.org/10.33058/seismo.30752>
- Hoyt, H. (1939): *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Washington, DC.
- Huntington, D. (2022): *Urban shrinkage and socio-economic segregation in medium-sized cities: the case of Gera*. In: Pallagst, K.; Bontje, M.; Cunningham Sabot, E.; Fleschurz, R. (Hrsg.): *Handbook on Shrinking Cities*. Cheltenham, 108–120. <https://doi.org/10.4337/9781839107047>
- Iwanow, I.; Schäfer, S. (2013): *Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen*. Fehlentwicklung oder Notwendigkeit? In: *Raumforschung und Raumordnung* 71, 6, 471–486. <https://doi.org/10.1007/s13147-013-0259-2>
- IWU – Institut für Wohnen und Umwelt (2015): *Deutsche Wohngebäudetypologie*. Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden. Darmstadt.
- Kasper, B.; Scheiner, J. (2004): *Wohnmobilität und Standortwahl als Ausdruck lebensstilspezifischer Wohnbedürfnisse*. Ergebnisse einer Fallstudie in drei Kölner Stadtquartieren. In: *vhw Forum Wohneigentum* 1, 24–29.
- Kendig, H. L. (1990): *A Life Course Perspective on Housing Attainment*. In: Myers, D. (Hrsg.): *Housing Demography. Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Madison, 133–156.
- Kramer, C.; Pfaffenbach, C. (2011): *Junge Alte als neue „Urbaniten“? Mobilitätstrends der Generation 50plus*. In: *Raumforschung und Raumordnung* 69, 2, 79–90. <https://doi.org/10.1007/s13147-011-0078-2>
- Leopold, T.; Geißler, F.; Pink, S. (2011): *How Far Do Children Move? Spatial Distances after Leaving the Parental Home*. In: *Social Science Research* 41, 4, 991–1002. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2012.03.004>
- Lux, M.; Samec, T.; Bartos, V.; Sunega, P.; Palguta, J.; Boumová, I.; Kázmér, L. (2018): *Who actually decides? Parental influence on the housing tenure choice of their children*. In: *Urban Studies* 55, 2, 406–426. <https://doi.org/10.1177/0042098016646665>
- Manderscheid, K. (2022): *Soziologie der Mobilität*. Bielefeld.
- Matthes, G. (2016): *Reurbanisierung und Verkehr*. Dissertation an der Technischen Universität Hamburg-Harburg.
- Meyer, C.; Zimmer-Hegmann, R. (2010): *Sozialräumliche Polarisierung in schrumpfenden Städten*. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.): *Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen*. Dortmund, 49–57. = *ILS-Forschung* 1/10.
- Ratcliff, R. (1949): *Urban Land Economics*. New York.
- Richter, A. (2020): *Kommunalwahl 2020*. Wo sollen junge Familien bauen dürfen? In: *Remscheider General-Anzeiger*.
- Richter, A. (2019): *So wird aus der kleinsten Großstadt das größte Dorf in NRW*. In: *Remscheider General-Anzeiger*.
- Rorato, M. (2011): *Leben im Problemquartier*. Zwangs- und Möglichkeitsräume. Münster. = *Culture* 5.
- Schlick, L. (2019): *Das sind die Städte in Deutschland mit den höchsten Schulden*. In: *Capital* vom 2. Oktober 2019. <https://www.capital.de/wirtschaft-politik/die-deutschen-staedte-mit-den-hoechsten-schulden> (31.01.2025).
- Stadt Köln (2003): *Das Wanderungsgeschehen in Köln*. Auswertung der Wanderungsmotivuntersuchung 2002 und aktueller Wanderungsstatistiken im Rahmen des Wohnungsgesamtplans 2003. Köln. = *Kölner Statistische Nachrichten* 9.
- Stadt Remscheid (1998): *Bebauungsplan Nr. 478 – Gebiet Hohenhagen –Entscheidungsbegründung*. Remscheid. https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtplanung/download-pool/rechtsverbindliche-mps/BP_478_Entscheidungsbegrueundung.pdf (31.01.2025).
- Stadt Remscheid (2016): *Mietspiegel 2016 für die Stadt Remscheid*. Remscheid.
- Stadt Remscheid (2018): *Mietspiegel 2018 für die Stadt Remscheid*. Remscheid.
- Stadt Remscheid (2021): *Informationen der Statistikstelle: Remscheider Einwohnerinnen und Einwohner am 31. März 2021*. Remscheid.
- Stadt Remscheid (2023): *Wohnungsleerstandsauswertung Remscheid 2023*. Unveröffentlichtes Dokument. Remscheid.
- Steffen, G.; Weeber, R.; Baumann, D.; Turan, M. (2010): *Wohnen 50 plus*. Neue Qualitäten. Tübingen.
- Steinführer, A. (2004): *Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation*. Vergleichende Untersuchungen in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-322-81000-7>
- Swanstrom, T.; Plöger, J. (2022): *What to Make of Gentrification in Older Industrial Cities? Comparing St. Louis (USA) and Dortmund (Germany)*. In: *Urban Af-*

- fairs Review 58, 2, 526–562. <https://doi.org/10.1177/1078087420975203>
- Terfrüchte, T. (2022): Methods of central place research. In: Gurr, J.M.; Parr, R.; Hardt, D. (Hrsg.): Metropolitan Research. Methods and Approaches. Bielefeld, 115–133. <https://doi.org/10.14361/9783839463109-007>
- Terfrüchte, T.; Frank, S. (2022): Delineating and typifying urban neighbourhoods: a mixed-methods approach. In: Gurr, J.M.; Parr, R.; Hardt, D. (Hrsg.): Metropolitan Research. Methods and Approaches. Bielefeld, 343–365. <https://doi.org/10.1515/9783839463109-020>
- Terfrüchte, T.; Hardt, D.; Wiechmann, T. (2021): Was wissen wir über Quartiere? In: RaumPlanung 211, 52–56.
- Trapp, M. (2024): Standortfaktor Pflegeeinrichtung? Eine qualitative Analyse der Wohnstandortentscheidungen älterer Menschen im Remscheider Neubaugebiet Hohenhagen. Unveröffentlichte Bachelorarbeit an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund.
- WD – Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2022): Sickerereffekt im Wohnungsmarkt. Sachstand WD 5 – 3000 – 079/22. Berlin.
- Westphal, H. (1978): Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungspolitik. In: Leviathan 6, 4, 536–557.
- Wiest, K. (2005): Wohnungsmarkt und sozialräumliche Strukturen. Differenzierte Entwicklungen unter Schrumpfungsbedingungen. In: Planerin 2, 36–37.
- Wischmeyer, N. (2024): Oma soll umziehen. In: Süddeutsche Zeitung vom 23. Februar 2024, 22.
- ZEIT Online (2023): Bevölkerungsentwicklung in Großstädten. Wie Zugezogene Remscheid verändern. <https://www.zeit.de/gesellschaft/grossstaedte/remscheid-bevoelkerungsentwicklung-zuwanderung-abwanderung> (31.01.2025).