

Wohnbericht 2017

Daten & Analysen
zum Duisburger Wohnungsmarkt



**Herausgegeben von**

Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Soziales und Wohnen
Schwanenstraße 5 – 7
47051 Duisburg
Telefon (0203) 283 2328
Telefax (0203) 283 4108
E-Mail amt-fuer-soziales-und-wohnen@stadt-duisburg.de
Internet www.duisburg.de und www.duisburg.de/micro2/wohnen/

Verantwortlich

Andrea Bestgen-Schneebeck (Amtsleitung)

Redaktion

Thomas Schürkes (Redaktionsleitung)
Sabine Kaußen

Call Duisburg (0203) 94 000
Telefax (0203) 283 6550
E-Mail call@stadt-duisburg.de



E-Mail kommunikation-ohne-barrieren@stadt-duisburg.de

Duisburg 2018 (Redaktionsschluss 31.07.2018)

Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation enthält Informationen, für die die Herausgeberin, trotz sorgfältiger Arbeit, keine Haftung, Garantie oder Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für bestimmte Zwecke übernimmt.

Zitat

*„Wohnen ist die Weise, in der ich mich überhaupt erst in der Welt befinde,
es ist das Primäre“*

Vilèm Flusser (Medientheoretiker)

Inhalt

Grußwort.....	4
1. Datenblatt	5
2. Das Wichtigste auf einen Blick.....	6
3. Wohnungsangebot	8
3.1 Wohnungsbestand und Struktur	8
3.2 Wohnungsleerstand und Gebäudezustand	10
3.3 Akteure des Wohnungsmarktes.....	15
3.4 Wohnungsangebot für besondere Personengruppen.....	18
3.5 Mietwohnungsmarkt	22
3.6 Grundstücksmarkt.....	28
3.7 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	32
3.8 Wohntrends und Ausblick für Duisburg	34
3.9 Fazit.....	37
4. Wohnungsnachfrage	40
4.1 Bevölkerungsentwicklung	40
4.2 Bevölkerungsstruktur	43
4.3 Bezahlbarkeit des Wohnens.....	57
4.4 Segregation.....	61
4.5 Exkurs zur Umweltgerechtigkeit	64
4.6 Wohnungssuche.....	68
4.7 Fazit.....	73
5. Wohnungsmarktbeobachtung	79
5.1 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	79
5.2 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung	79
6. Anhang	81
6.1 Bezirksprofile.....	82
6.2 Wohnungsleerstand (2017)	89
6.3 Haushalte mit Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld (2016)	90
6.4 Indikatorenbeschreibungen und Karten zum Exkurs Umweltgerechtigkeit	91
6.5 Abbildungsverzeichnis	96

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

als neuer Fachdezernent für das Amt für Soziales und Wohnen freue ich mich über Ihr Interesse am Wohnbericht der Stadt Duisburg. Die Bezeichnung des Amtes zeigt bereits den unmittelbaren Zusammenhang des „Sozialen“ und des „Wohnens“. Und das aus gutem Grund, denn Wohnraum sollte kein Wirtschaftsgut wie jedes andere sein. Wohnen bietet Schutz, Sicherheit, Gemeinschaft und Heimat.



Abb.1: Beigeordneter T. Krützberg

Das Thema Wohnen hatte zuletzt in den späten 1980er Jahren eine ebenso hohe Bedeutung wie heute. Weder die Politik noch die Unternehmen und Städte konnten damals schnell genug auf die Zuwanderung aus dem ehemaligen Ostblock reagieren und genügend preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Anschließend folgte eine Zeit der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Seit 2014 erleben wir durch die Zuwanderung aus den EU-2 Staaten und dem Zustrom von Flüchtlingen ein Déjà-vu. Und wieder gibt es Engpässe auf den deutschen Wohnungsmärkten. Dabei sind die Unterschiede auf den Wohnungsmärkten zwischen schrumpfenden und wachsenden Städten groß und bedürfen einer differenzierten Betrachtung.

So geht der Wohnbericht 2017 u. a. den Fragen nach, ob und wenn ja welche quantitativen oder qualitativen Engpässe auf dem Duisburger Wohnungsmarkt bestehen und inwieweit der Wohnraum für Duisburgerinnen und Duisburger bezahlbar ist. „Bezahlbares Wohnen“ ist zugleich das Leitthema des Berichtes.

Seit rund 30 Jahren verfügt das Amt für Soziales und Wohnen über eine qualifizierte Wohnungsmarktbeobachtung. Deren Aufgabe besteht darin, auf aktuelle und ggf. abweichende Marktentwicklungen zu achten. Neben seiner Frühwarnfunktion soll der Wohnbericht vor allem Veränderungen identifizieren, mögliche Handlungsfelder benennen und Debatten anstoßen. Das Beobachtungssystem wird dazu kontinuierlich verfeinert, die Indikatoren immer kleinräumiger erhoben und im Rahmen von Ex-Post-Analysen eingeschätzt. Mit dem neu hinzugefügte Armutsindikator „Mindestsicherungsquote“ und den Profilen der Stadtbezirke wurde der Informationsgehalt des Wohnberichtes nun wesentlich ausgebaut.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und sehe der Diskussion gespannt entgegen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Krützberg', written in a cursive style.

Thomas Krützberg
Dezernent für Familie, Bildung und Kultur, Arbeit und Soziales

1. Datenblatt

Stichtag 31.12.	2015	2016	2017	Trend
------------------------	-------------	-------------	-------------	--------------

Wohnungsangebot				
Wohngebäude	79.044	79.142	79.351	↗
Wohnungsbestand	256.118	256.231	256.548	↗
davon Sozialwohnungen	21.762	21.132	20.484	↘
Baufertigstellungen	388	367	790	↗
Wohnungsabgänge	219	254	473	↗
Leerstand gesamt (absolut)	12.112	12.713	11.471	↘
Leerstand gesamt (v.H.)	4,7	5,0	4,5	↘
davon Leerstand mindestens 6 Monate (absolut)	11.145	10.189	9.703	↘
davon Leerstand mindestens 6 Monate (v.H.)	4,4	4,0	3,8	↘

Wohnraumförderung				
Geförderte Wohneinheiten	365	356	303	↘
davon Mietwohnungen	94	270	260	↔
davon Eigentumsmaßnahmen	12	7	8	↔
davon Investitionen im Bestand	259	79	35	↘
Wohnumfeldverbesserung	55	95	163	↗

Wohnungsnachfrage				
Einwohner	494.445	502.634	502.058	↘
Haushalte	247.123	249.611	x	
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen* (v.H.)	x	19,2	x	
Haushalte mit Bezug von Wohngeld (v.H.)	x	1,7	x	
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	2.909	3.185	2.913	↔
Versorgte Haushalte (v.H.)	76,1	73,9	68,5	↘

x Keine Daten verfügbar

*Zu den sozialen Mindestsicherungsleistungen zählen folgende staatlichen Hilfen:

- Gesamtregelleistung (ALG II/Sozialgeld) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“)
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“)
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

2. Das Wichtigste auf einen Blick

Das **Angebot** auf dem Duisburger Wohnungsmarkt hat sich mangels ausgeprägter Neubautätigkeit in den letzten Jahren wenig verändert. Der hiesige Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet von geringer Dynamik und einem betagten Wohnungsbestand mit Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Der Wohnungsleerstand in Duisburg sinkt, liegt aber weiterhin höher als wünschenswert. Insbesondere die ungleiche Verteilung der Leerstände über das Stadtgebiet zeigt Wohnquartiere, die der besonderen Beobachtung bedürfen.

Für Mieter*innen bietet die heterogene Vermieter*innenstruktur noch eine breite Auswahl, der Wachstumskurs börsennotierter Wohnungsunternehmen lässt allerdings den Schluss zu, dass die Vielfalt langfristig abnehmen wird.

Das Mietniveau bleibt für eine Großstadt vergleichsweise preiswert, zeigt dennoch eine zunehmend steigende Tendenz. Der Sozialwohnungsbestand sinkt weiter, auch die ungebrochene Nachfrage nach Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes wird den Rückgang des Bestandes nicht bremsen.

Bauwillige finden in Duisburg moderate Grundstückspreise, insbesondere im Vergleich zum angrenzenden Düsseldorf. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb unter Berücksichtigung der hohen Kaufnebenkosten durchgewachsen. Die Baugenehmigungszahlen weisen darauf hin, dass kurzfristig nicht wesentlich mehr Schwung im Wohnungsneubau erwartet werden darf. Gleichwohl zeichnen sich mittelfristig interessante Stadtentwicklungsprojekte mit komplett neuen Wohnquartieren ab. Für die Aufwertung von Wohnqualitäten in Duisburg ist Neubau jedoch nur „ein Tropfen auf dem heißen Stein“. Wesentlich bedeutsamer ist und bleibt langfristig die konsequente Weiterentwicklung des Altbestandes.

Gegenüber dem Angebot zeigt die **Nachfrageseite** des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren eine Veränderungsdynamik in ganz anderer Größenordnung:

Nach Jahren des Schrumpfkurses bezüglich der Einwohnerzahlen hat sowohl der jüngste Zustrom von Flüchtlingen aus den weltweiten Krisengebieten als auch die andauernde Migrationsbewegung aus Rumänien und Bulgarien zu einem vorübergehenden Bevölkerungsanstieg geführt. Damit verbunden ist eine sukzessive Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit steigendem

Ausländer*innenanteil. Demographische Prozesse haben dazu geführt, dass auch der Anteil hochbetagter Menschen an der Bevölkerung größer geworden ist. Dazu kommen gesellschaftliche Veränderungen, wie der anhaltende Trend zu mehr Einzelhaushalten.

Die erste Armutsanalyse der Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass ein hoher Anteil der Duisburger Haushalte auf die soziale Absicherung des Wohnens angewiesen ist. Nahezu für jeden 5. Haushalt werden die Unterkunftskosten von der öffentlichen Hand getragen bzw. bezuschusst. Annahmen über eine zunehmende Altersarmut lassen nicht auf eine Entspannung der Lage hoffen. Die Auswertung für 2016 bestätigt anhand objektiver Daten das subjektive Gefühl der sozialen Ungleichverteilung armer Haushalte innerhalb der Stadt.

Trotz einer hohen Anzahl von Haushalten, die auf staatliche Leistungen angewiesen sind, ist die Wohnkostenbelastung der Duisburger Privathaushalte insgesamt – im Vergleich zu NRW- unterdurchschnittlich niedrig. Nach den Maßstäben herrschender Meinungen ist Wohnen in Duisburg „bezahlbar“.

Allen Veränderungen zum Trotz gehen Prognosen davon aus, dass Duisburg langfristig zu den Städten mit sinkenden Haushaltszahlen gehören wird. Ein quantitativer Wohnraumbedarf wird daher einhellig verneint. Auch wenn in Duisburg – anders als in anderen Städten - nicht mehr Wohnungen gebraucht werden, ist erkennbar, dass Wohnungsangebot und qualitative Nachfrage häufig nicht zusammen passen. Es zeigt sich, dass zu wenig singlegerechte Wohnungen, barrierefreie Wohneinheiten und gute Qualitäten in möglichst zentralen Lagen auf dem Markt sind. Auch ein Luxussegment ist in Duisburg kaum vorhanden.

Eine zunehmende Herausforderung scheint zudem der fehlende Zugang zum Wohnungsmarkt für Personen mit Vermittlungshemmnissen zu werden. Vorbehalte gegenüber Obdachlosen, Alleinerziehenden, Menschen mit Behinderungen etc. und die Integration von Flüchtlingen in den Wohnungsmarkt verschärfen die Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Teilsegment der kleinen, preiswerten Wohnungen. Somit bleibt für diese Personengruppen am Ende nur das untere Marktsegment, das sich im schlechtesten Fall auf bestimmte Quartiere konzentriert und eine soziale Spaltung fördert.

3. Wohnungsangebot

Jegliche Bedarfsanalyse setzt zunächst Kenntnisse über Quantität und Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes voraus. Das nachfolgende Kapitel beschreibt den Status Quo des Duisburger Wohnungsangebotes und vermittelt einen Ausblick auf die sich abzeichnenden Entwicklungen.

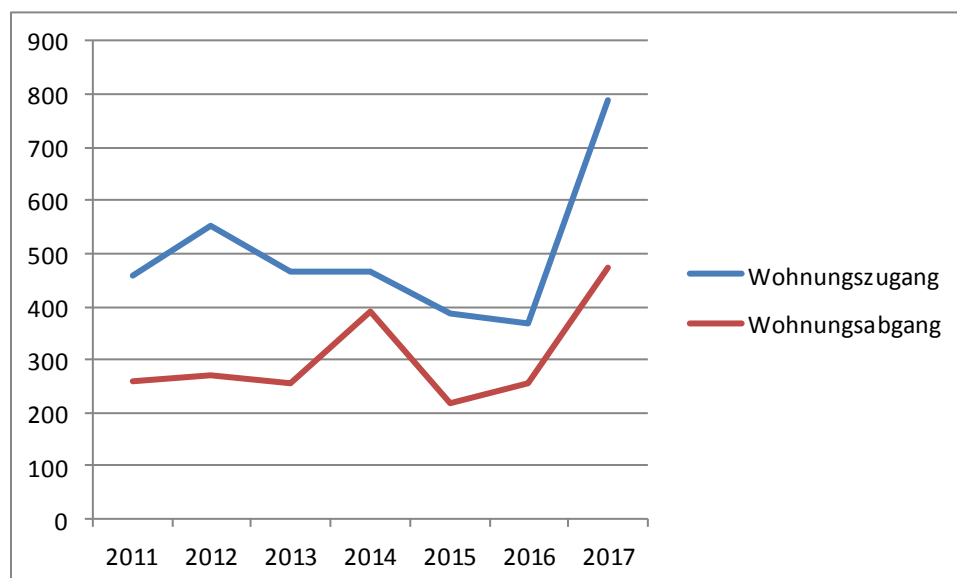
3.1 Wohnungsbestand und Struktur

Dem Duisburger Wohnungsmarkt stehen insgesamt **256.548 Wohneinheiten** in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung; rund 1.200 Wohneinheiten mehr als 2011, als die letzte amtliche Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) im Rahmen des Zensus stattfand. Wohnungszugänge (Baufertigstellungen) und Wohnungsabgänge (z. B. Abriss oder Umnutzung) sind die maßgeblichen Größen, die die Anzahl des Wohnungsbestandes verändert haben.

Die Anzahl der Baufertigstellungen gilt als ein Indikator für die Beurteilung der Wohnungsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung einer Region.

2017 konnte nach Jahren der Stagnation erstmals wieder eine deutliche Zunahme fertiggestellter Wohneinheiten beobachtet werden.

Abbildung 2: Wohnungszugänge und Wohnungsabgänge, 2011 bis 2017



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;

Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Eine dynamische Entwicklung im Neubaubereich lässt sich von der Anzahl der Baufertigstellungen für den Duisburger Wohnungsmarkt dennoch nicht ableiten. Dies zeigt die Wohnungsbauquote¹, die die Anzahl fertiggestellter Wohnungen mit der Einwohnerzahl ins Verhältnis setzt. Sowohl 2015 als auch 2016 ist eine unterdurchschnittlich niedrige Wohnungsbauquote in Duisburg gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen (NRW) festzustellen.

Abbildung 3: Wohnungsbauquote, 2015 und 2016

	Wohnungsbauquote Duisburg	Wohnungsbauquote NRW
2015	8,0	22,1
2016	6,8	23,9

Quelle: IT.NRW

Nicht der Wohnungsneubau, sondern vor allem die bestehenden **Wohngebäude** prägen maßgeblich das Stadtbild, ebenso wie z. B. industrielle Bereiche und Grünflächen. Rund 79.000 Wohngebäude in Duisburg unterteilen sich zu 42 % auf Mehrfamilienhäuser und zu 58 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die ungleichmäßige Streuung von Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet gibt den Wohnquartieren einen Teil ihres Charakters. Großstadttypisch befinden sich die meisten aller Duisburger **Wohnungen** (78 %) in den Mehrfamilienhäusern, in denen sich zugleich der Schwerpunkt des Mietwohnungsbaus befindet.

Rein rechnerisch leben jeweils zwei Personen pro Wohnung mit durchschnittlich 75,7 m² **Wohnfläche**. Damit gehört Duisburg zu den Städten mit den flächenmäßig kleinsten Wohnungen des Landes (Vergleichswert NRW: 90,3 m²).

Der größte Teil des Duisburger Wohnungsbestandes besteht nach der GWZ 2011 aus Wohneinheiten mit drei oder vier Räumen², die zusammen rund 60 % des Bestandes ausmachen. Mit je 20 % sind Wohnungen mit ein oder zwei Räumen und Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen geringer vertreten.

Abbildung 4 zeigt im Vergleich zu NRW, dass der Duisburger Wohnungsmarkt über vergleichsweise viele Wohnungen mit wenigen Räumen verfügt.

¹ Je 10.000 Einwohner

² Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist somit als ein Raum zu zählen.

Abbildung 4: Raumverteilung Duisburg und NRW, 2016

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume und mehr
Raumverteilung Duisburg (v. H.)	3,2	17,0	32,6	27,3	20,0
Raumverteilung NRW (v. H.)	3,1	10,1	23,5	26,1	37,3

Quelle: IT.NRW; Berechnung und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

3.2 Wohnungsleerstand und Gebäudezustand

Leerstand

Der Wohnungsleerstand gilt als ein Indikator für den Grad der Anspannung eines Wohnungsmarktes. Dabei gilt: je niedriger der Leerstand, umso angespannter ist der Wohnungsmarkt.

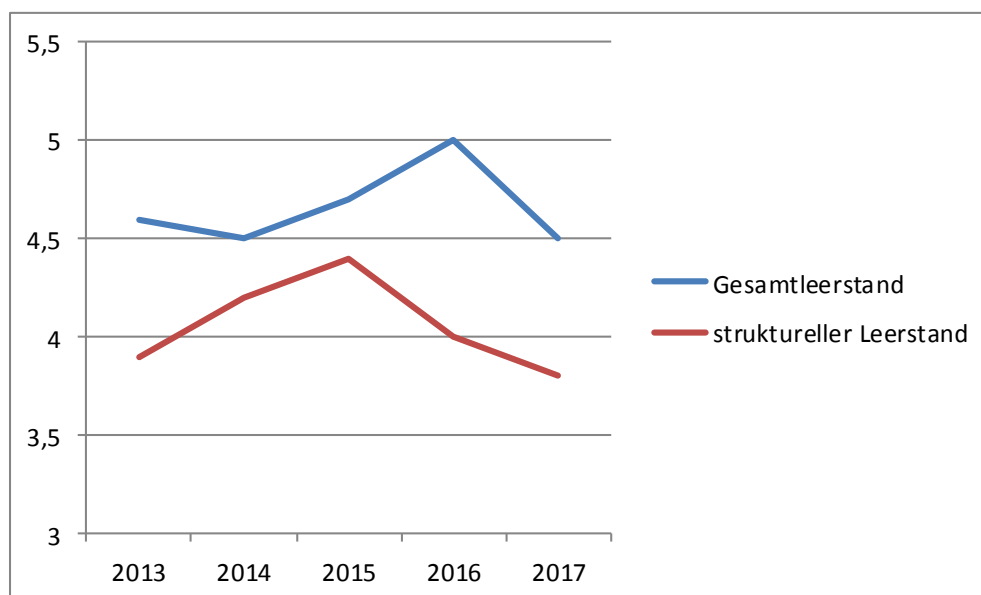
Über die Stromzählermethode³ wurden am 31.12.2017, gemeinsam mit den Stadtwerken Duisburg AG, **11.471 leerstehende Wohneinheiten** ermittelt, was einem Anteil von **4,5 %** am Gesamtwohnungsbestand entspricht. Damit liegt der Leerstand 2017 um 0,5 Prozentpunkte niedriger als ein Jahr zuvor, aber weiterhin oberhalb einer als notwendig anzusehenden Fluktuationsreserve.⁴ Eine Verfeinerung der Methodik zur Leerstandserfassung schränkt die Vergleichbarkeit der 2017er Daten zu den Vorjahren geringfügig ein, verdeutlicht gleichwohl die rückläufige Tendenz. Abbildung 5 zeigt die Entwicklung des Gesamtleerstandes und des darin enthaltenen strukturellen Leerstandes von mindestens sechs Monaten.

Die Konzentration eines dauerhaften Leerstandes kann verschiedene oder summierte Ursachen haben. Er kann auf unbeliebte Wohnlagen oder eine zu geringe Nachfrage im entsprechenden Marktsegment hinweisen, aber auch auf nicht mehr nachgefragte oder vernachlässigte Wohnungsbestände, fehlende Infrastruktur und mögliche soziale Schieflagen. In jedem Fall gilt es, einen besonderen Blick auf die „Hotspots“ der Wohnungsleerstände zu lenken, die Probleme vor Ort kritisch zu beleuchten und die Entwicklung dort genau zu beobachten.

³ Vertiefende Hinweise zur Methodik der Leerstandsermittlung können auf der Internetseite www2.duisburg.de/micro2/wohnen abgerufen werden.

⁴ Richtgröße: 1 bis 3 Prozent des Wohnungsbestandes

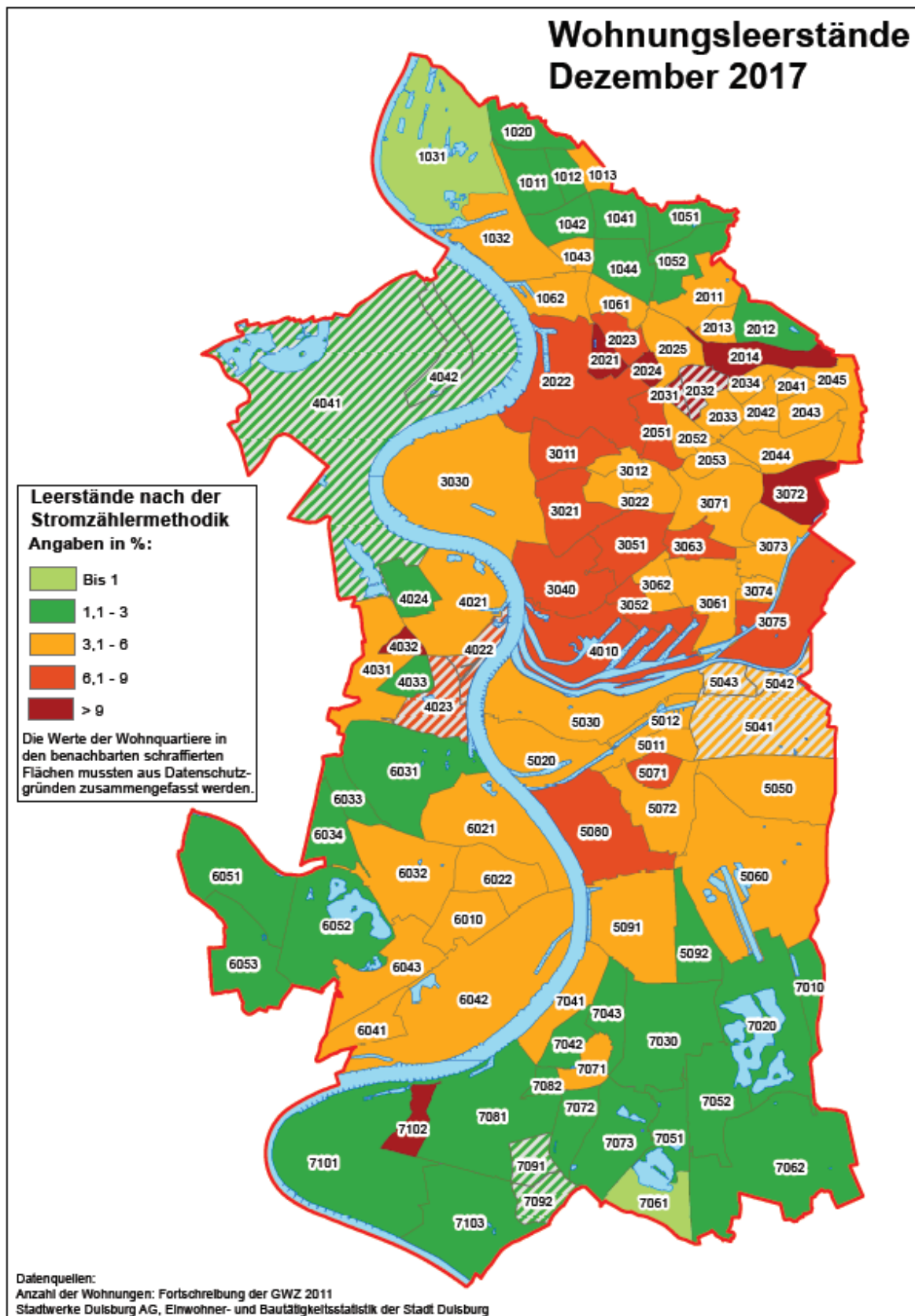
Abbildung 5: Gesamt leerstand und struktureller Leerstand (v.H.), 2011 bis 2017



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;
Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Um den Informationsgehalt zu erhöhen, weist der Wohnbericht 2017 erstmals die Verteilung des Leerstandes auf Ebene der 108 Wohnquartiere aus. Er informiert damit eine Raumebene tiefer als zuvor. Kleinräumige Differenzen innerhalb der 46 Ortsteile treten nun deutlicher zu Tage: Das Spektrum der Wohnungsleerstände bewegt sich in den Wohnquartieren von 0,7 % (Quartier 7061/ Rahm West) bis 13,5 % (Quartier 4032/Ottostraße).

Die kleinräumige Kartendarstellung (Abbildung 6) zeigt, dass Quartiere mit besonders hohen oder niedrigen Wohnungsleerständen teilweise räumlich nahe beieinander liegen, teilweise aber auch großflächige Zusammenhänge bestehen. Insoweit muss die Betrachtung der Ursachen immer individuell erfolgen. So kann es sich bei Quartieren mit hohen Leerständen um einzelne, temporäre Problembestände handeln. Je großflächiger der Leerstand, umso eher sind multiple Problemlagen vor Ort zu vermuten.

Abbildung 6: Wohnungsleerstand nach Wohnquartieren (2017)⁵

Quelle: Stadtwerke Duisburg AG; Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;
 Darstellung: Amt für Baurecht und Bauberatung

⁵ Anhang 6.2: Tabelle zum Wohnungsleerstand.

Tipp: Zwischen den Erscheinungsterminen der Wohnberichte können die aktuellsten Daten auf der Internetseite www2.duisburg.de/micro2/wohnen abgerufen werden.

Gebäudezustand

Aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ, Zensus 2011)⁶ ist bekannt, dass rund 78 % der Duisburger Wohngebäude vor 1979 erbaut wurden. Mit rund 6 % ist der Neubauanteil der Baujahre 2001 bis 2011 gering. Der Wohnungsbestand kann insgesamt als betagt bezeichnet werden.

Zur Beurteilung des Gebäudezustandes fehlt es nach wie vor an ausreichendem Datenmaterial, auch die GWZ 2011 gab dazu wenig Auskunft. Über die Werthaltigkeit der Immobilien in Duisburg kann daher keine belastbare Aussage getroffen werden. Auch zur energetischen Ausstattung und zur Barrierefreiheit ist nach wie vor zu wenig bekannt, siehe dazu auch Wohnbericht 2015.

Die Verbesserung der Datengrundlage zum Gebäudezustand ist eines der Ziele für den Zensus im Jahr 2021. Dabei ist angedacht, zukünftig mehr qualitative Merkmale zu erfassen und ein dauerhaftes Gebäuderegister zu installieren. Vor 2022 sind hieraus noch keine neuen Erkenntnisse zu erwarten; grundsätzlich kann das Vorhaben jedoch zum Erkenntnisgewinn beitragen und ist aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung ausdrücklich zu begrüßen.

Zurzeit nutzt das Amt für Soziales und Wohnen freiwillige Informationen der Wohnungswirtschaft, um einen besseren Überblick über den Zustand der Bestände zu erhalten: 2017 wurde damit begonnen, in einem Geokartierungssystem energetisch sanierte Wohnungsbestände zu erfassen. Dieses Pilotprojekt war ein Baustein des Duisburger Gesamtbeitrages für das europäische Zertifizierungsverfahren „European Energy Award“, für den die Stadt Duisburg insgesamt mit dem silbernen Klimaschutzpreis ausgezeichnet wurde.

Unter dem Strich erwies sich die Neubautätigkeit der letzten Jahre als zu gering, um den betagten Wohnungsbestand wahrnehmbar zu verjüngen oder qualitativ aufzuwerten. Wesentlich bedeutsamer war, ist und bleibt die kontinuierliche Modernisierung des Altbestandes.

⁶ Diese Daten der GWZ 2011 werden nicht fortgeschrieben.

Ein gelungenes Beispiel für die Modernisierung älterer Großbestände ist im Duisburger Norden verortet. In den Jahren 2015/2016 wurden im Kernbereich Neumühl (Lehrerstraße/Albert-Einstein-Straße/Usedomstraße/Wollinstraße) 180 Wohneinheiten durch die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG aufwändig saniert. Zur Sanierung gehörten u. a. Balkone und Dächer. Aufzüge, Heizzentrale und Haustüranlagen wurden erneuert und die Fassade energetisch und optisch aufgewertet. Objekte mit Aufzug haben zudem barrierefreie Zugänge erhalten. Die Wohnungsgenossenschaft selbst spricht von der mit Abstand größten Maßnahme im Bestand in ihrer Geschichte und von hervorragenden Vermietungszahlen.

Abbildungen 7 und 8 : Lehrerstr. 76 (alt); Lehrerstr. 78 (neu) in 47167 Duisburg



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

Neben weiteren positiven Beispielen verschiedener andere Wohnungsunternehmen, gibt es gleichwohl auf der anderen Seite verwahrloste Immobilien in Duisburg.

Parallel zur eigens eingerichteten Taskforce „Problemimmobilien“ mit Sondereinsätzen, prüft die **Wohnungsaufsicht** des Amtes für Soziales und Wohnen Wohngebäude auf schwerwiegende Mängel. Vorrangiges Ziel ist es, Wohnraum zu erhalten und vorhandene Mängel möglichst zeitnah beseitigen zu lassen. Werden schwerwiegende Mängel festgestellt, können Wohnungen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) für unbewohnbar erklärt und geschlossen werden.

Seit Inkrafttreten des Wohnungsaufsichtsgesetzes (2014) wurden durch die Wohnungsaufsicht insgesamt 90 Wohnungen in neun Häusern für unbewohnbar erklärt. Etwa die Hälfte der Wohneinheiten ist inzwischen wieder bewohnbar.

Abbildung 9: Wohnungsaufsicht, seit 2014

Bezirk	Für unbewohnbar erklärte Wohneinheiten	Bewohnbarkeit wurde wieder hergestellt
Hamborn	27	0
Meiderich-Beeck	8	0
Mitte	8	0
Rheinhausen	47	47

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

3.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Privateigentümer*innen sind die größte Eigentümergruppe von Wohnraum in Duisburg, zwei Drittel aller Wohngebäude befinden sich in der Hand von Privatpersonen. Ein Drittel der Wohngebäude – überproportional viele Mehrfamilienhäuser - verteilt sich auf kleine und große Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften.

Größter Wohnraumanbieter mit 12.100 Wohneinheiten ist das kommunale Wohnungsunternehmen GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, vor der Vivawest Wohnen GmbH mit 10.500 Wohneinheiten. Weitere große Wohnraumanbieter vor Ort sind die LEG Immobilien AG (6.600 Wohneinheiten), Vonovia SE (5.200 Wohneinheiten), Grand City Property Ltd und Covivio Immobilien GmbH (vormals Immeo Wohnen und Service GmbH).

Die städtische Tochtergesellschaft GEBAG ist vorrangig auf die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum für Duisburger*innen ausgerichtet, neu hinzugekommen ist ihre Rolle als Flächenentwickler. Zu ihren größten Zukunftsprojekten gehören u. a. die Entwicklung des Quartiers 6-Seen-Wedau mit bis zu 3.000 neuen Wohneinheiten, das Mercatorviertel im Herzen der Altstadt mit 350 Wohneinheiten und das Eigenheimgebiet Angermund II in Huckingen. Daneben arbeitet die GEBAG eng mit der Stadt Duisburg und der „Taskforce Problemimmobilien“ zusammen. Hier sollen für unbewohnbar erklärte Schrottimmobilien angekauft und durch die GEBAG saniert oder abgerissen werden.

In den letzten Jahren bestimmten zunehmend mehr große, börsennotierte Wohnungsunternehmen das Geschehen am Wohnungsmarkt. Für die Aktionäre von Vonovia SE, LEG Immobilien AG und Grand City Property Ltd. verliefen die letzten 5 Jahre ausgesprochen erfolgreich, der Kurswert stieg deutlich stärker als der jeweiligen Index. Das Unternehmen Vonovia SE ist das erste Wohnungsunternehmen Deutschlands, das in den Deutschen Aktienindex (DAX) aufgenommen wurde. Hervorgegangen aus der Deutsche Annington und GAGFAH, besitzt Vonovia SE inzwischen mit Abstand den größten Wohnungsbestand in Deutschland und setzt – wie auch die anderen börsennotierten Unternehmen – weiter auf Expansion. Perspektivisch wird darum auch in Duisburg ein zunehmend größerer Anteil des Wohnungsbestandes auf börsennotierte Unternehmen entfallen.

Die im Verhältnis dazu deutlich kleineren Wohnungsgenossenschaften sind zumeist ortsteilbezogen aktiv. Sie stellen dort die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder nach den genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung“ sicher. Zusammen bewirtschaften die Duisburger Wohnungsgenossenschaften über 14.000 Wohnungen im Stadtgebiet; die bestandsmäßig größte ist die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG mit 4.300 Wohnungen.

Der Dialog zwischen privater und gewerblicher Wohnungswirtschaft und der Stadt Duisburg wird seit vielen Jahren in zwei großen Netzwerken gepflegt.

Kooperation mit der Wohnungswirtschaft - WoLeDu⁷

„WoLeDu - Wohnen und Leben in Duisburg“, ist die große Kooperation mit der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Auf regelmäßigen Netzwerktreffen werden breite Themenspektren besprochen, neue Publikationen entwickelt und Veranstaltungen durchgeführt. Die **Wohnungsbörse**, die 2017 ihr 15jähriges Jubiläum feierte, findet zweimal jährlich statt und bietet Wohnungssuchenden ein umfangreiches Angebot an Mietwohnungen und Immobilien. Neben den Wohnungsunternehmen präsentieren sich auf der Wohnungsbörse ebenfalls wohnungsnahe Dienstleister und verschiedene städtische Dienststellen unter der Schirmherrschaft des Oberbürgermeisters Sören Link.

Abbildung 10: Wohnungsbörse 2018, Duisburg - Innenstadt



Quelle: Privat

Die neueste Veröffentlichung von WoLeDu ist der aktualisierte **Mieterführerschein** für junge Erstmieter*innen, der nun auch in einfacher deutscher Sprache und mit arabischer Übersetzung aufgelegt wird. Zielgruppe sind geflüchtete Menschen, die erstmals in Deutschland eine Wohnung suchen. WoLeDu leistet mit dieser kostenlosen Publikation einen wichtigen Beitrag zur Integration geflüchteter Menschen in den Wohnungsmarkt. Das Projekt wurde partnerschaftlich unterstützt durch die Bürgerstiftung Duisburg und das Duisburger Beratungsnetzwerk DBI.

⁷ www.woledu.de

Abbildung 11: Neue Publikationen von WoLeDu, 2017



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Kooperation mit privaten Immobilieneigentümern - DBI⁸

Für das „Duisburger Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer – DBI“ führt das Amt für Soziales und Wohnen, ebenso wie für WoLeDu, die Geschäfte. Privateigentümer werden in dieser Kooperation vernetzt und mit Fachwissen unterstützt. Die Arbeitstreffen von DBI finden inzwischen gemeinsam mit denen von WoLeDu statt. Privateigentümer*innen und gewerbliche Vermieter*innen profitieren vom direkten Austausch, insbesondere bei der Quartiersentwicklung.

3.4 Wohnungsangebot für besondere Personengruppen

Eine große Bandbreite von unterschiedlichem Wohnraum soll den speziellen Wohnbedürfnissen besonderer Personengruppen Rechnung tragen.

Wohnraum für Studierende

Auf Duisburger Stadtgebiet stehen Studierenden in sieben Studierendenwohnheimen ca. 900 Wohnplätze zur Verfügung. Das Studierendenwerk Duisburg-Essen berichtet von einer hohen Nachfrage und guter Auslastung. Das vorhandene Angebot soll künftig um 100 Wohneinheiten erweitert werden, ein Investor hat den Bau eines neuen Apartmenthauses in der Altstadt angekündigt.

⁸ www.dbi-duisburg.de

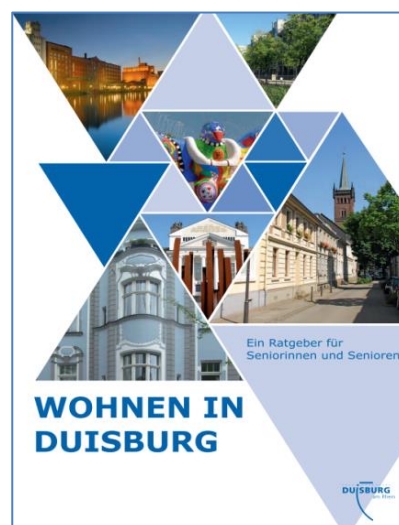
Wohnraum für Senior*innen

Die *Wohnberatungsagentur* macht zunehmend die Erfahrung, dass die meisten Senior*innen den Wunsch nach einem Verbleib in ihrer angestammten Wohnung und damit im vertrauten Wohnquartier haben. Tatsächlich leben über 90 % der älteren Menschen in „normalen“ Wohnungen und zukünftig wird sich daran auch nicht viel ändern. Diese Wohnungen sind jedoch selten senior*innengerecht und/oder für die Durchführung von Pflegeleistungen nur wenig geeignet. Es sind also bauliche Veränderungen im Bestand angezeigt. Die Wohnberatungsagentur berät Duisburger Bürger*innen in einem persönlichen Gespräch individuell über die Möglichkeiten einer baulichen Veränderung und deren Finanzierung.

Nicht immer kann jedoch die vorhandene Wohnung den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden, sodass ein Umzug in eine andere Wohnung eine sinnvolle Alternative sein kann. Auch hier kann die Wohnberatungsagentur begleitend beraten und die persönlichen Bedürfnisse, Wünsche und Möglichkeiten im gemeinsamen Gespräch entwickeln. Auffällig ist hierbei, dass die Nachfrage nach barrierearmen bzw. -freien Wohnraum deutlich zugenommen hat und noch zunimmt. Diese Nachfrage kann jedoch vom Wohnungsmarkt nicht ausreichend befriedigt werden, was zum einen an der fehlenden Quantität liegt und zum anderen auch an Diskrepanzen zwischen Mietpreisforderung und den finanziellen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden.

Als Quintessenz vieler dieser Gespräche mit den Duisburger Bürger*innen hat die Wohnberatungsagentur vor Jahren die Ratgeberbroschüre „Wohnen in Duisburg“ entwickelt und veröffentlicht. Unter anderem werden darin Senior*innenwohnungen mit und ohne Service aufgelistet, sowie barrierefreie Mietwohnungen.

Abbildung 12: Broschüre „Wohnen in Duisburg“, 3. Auflage, Oktober 2016



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Sozialwohnungen

Ziel der sozialen Wohnraumförderung⁹ ist es,

- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten und
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen unterstützt, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten.

Der Anteil von Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist grundsätzlich ein Indikator für die Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten.

Trotz Rückgang in den letzten Jahren, ist der Sozialwohnungsbestand mit 8 % des Gesamtwohnungsbestandes - im Vergleich zum Land - überdurchschnittlich hoch. In Duisburg waren Ende 2017 noch rund 20.500 Wohneinheiten sozial gebunden.

Die Sozialwohnungsquote in den 46 Ortsteilen bewegt sich in einer breiten Spanne von 0,2 % in Ungelsheim bis 21,6 % in Neumühl. Über die sieben Stadtbezirke hinweg gesehen, ist die Spreizung der Verteilung geringer, siehe dazu Abbildung 13. Die geringste Sozialwohnungsquote findet sich im Bezirk Mitte, im Bezirk Walsum befinden sich anteilig die meisten Bestände.

Generell ist eine gleichmäßigere Verteilung des Sozialwohnungsbestandes im Stadtgebiet anzustreben, günstiger Wohnraum sollte in allen Stadtbezirken verfügbar sein. Ziel ist es ebenfalls, den freifinanzierten und geförderten Wohnraum in Neubauvorhaben besser zu verbinden. Städte mit angespannten Wohnungsmärkten haben bereits Quoten für die Kombination von freifinanzierten und öffentlich geförderten Neubaumaßnahmen festgelegt.

⁹ § 2 WFNG NRW, Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

Abbildung 13: Sozialwohnungsbestand nach Stadtbezirken, 31.12.2017

Bezirk	Quote aller Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand	Wohneinheiten absolut
Walsum	15,1 %	3.725
Hamborn	13,3 %	4.634
Meiderich-Beeck	9,0 %	3.362
Homborg-Ruhrort-Baerl	7,2 %	1.526
Mitte	4,6 %	2.826
Rheinhausen	5,2 %	2.054
Süd	6,3 %	2.357
Gesamt	8,0 %	20.484

Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Neben bestimmten Lagekriterien ist eine Beobachtung der Bevölkerungsstruktur in den Quartieren ebenso angezeigt wie die des Wohnungsmarktes, um eine entsprechende Priorisierung von Förderanträgen vornehmen zu können. Den größten Mehrwert für die Versorgung der Zielgruppe und Wahrung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung kann die Wohnbauförderung in sozial starken Quartieren entfalten, zu denen die Zielgruppe einen besonders schwierigeren Zugang hat. In den sozial schwachen Quartieren hingegen steht zumeist ausreichend preiswerter Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Ob er allerdings über die gleiche Qualität verfügt, ist fraglich. In bestimmten Fällen kann in benachteiligten Quartieren öffentlich geförderter Neubau darum als „Qualitätsinsel“ die Ziele der Städtebauförderung ergänzen und als Ersatzneubau zur gezielten Aufwertung eines Quartiers beitragen. Um keine Überkapazitäten an anderer Stelle des Quartiers entstehen zu lassen, ist hier vor allem die Bestandsförderung das Mittel der Wahl.

Perspektivisch wird öffentlich geförderter Neubau - trotz Ausschöpfung aller verfügbaren Fördermittel aus dem Landeshaushalt - den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nicht auffangen können. Planmäßig auslaufende Bindungen werden in Duisburg, ausgehend von 2016, bis 2030 zu einem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in einer Größenordnung von 31,5 %¹⁰ führen. Darüber hinaus könnte sich der Rückgang durch vorzeitiges Ablösen von Darlehen – bedingt durch die günstige Lage auf dem Finanzmarkt - weiter beschleunigen.

¹⁰ Modellrechnung der NRW.Bank 2017, Prozentwert bezieht sich auf den sozialen Mietwohnungsbau

3.5 Mietwohnungsmarkt

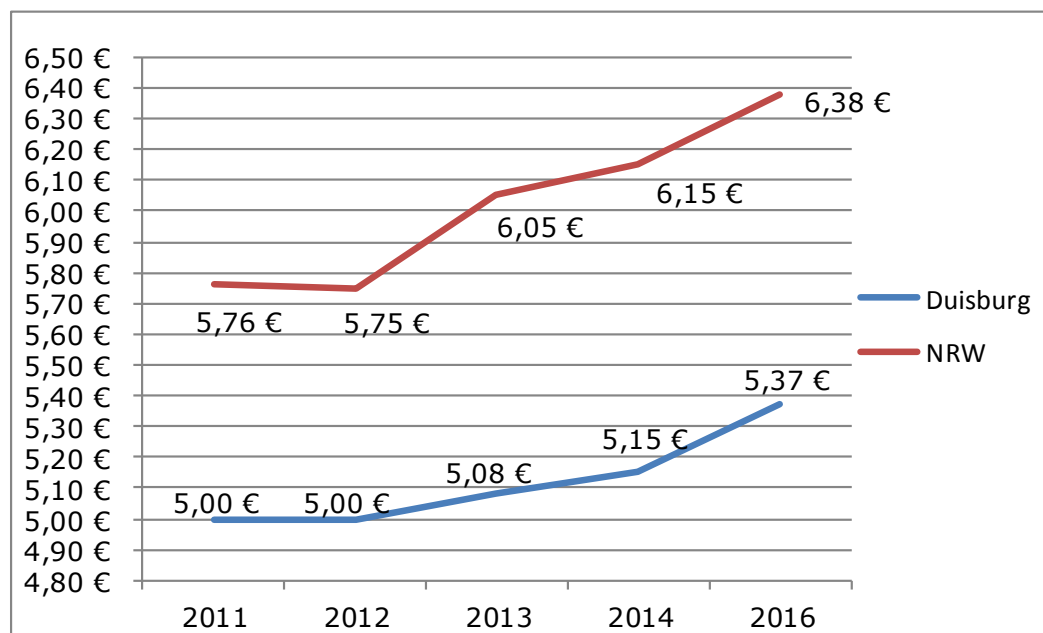
Angebotsmiete

Angebotsmieten bilden Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt schneller ab, als ortsübliche Bestandsmieten und zeigen den konkret verfügbaren Wohnraum. Angebotsmieten müssen nicht den Neuvertragsmieten entsprechen.

Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW wertet den Angebots(kalt)mietpreis nordrheinwestfälischer Großstädte in regelmäßigen Abständen mit wissenschaftlichem Anspruch aus. Aufgrund gleicher Methodik lassen sich Mietniveau und die Entwicklung der Angebotspreise von Duisburg mit anderen Städten und dem Land NRW vergleichen und einordnen.

Abbildung 14 weist für Duisburg eine Steigerung der mittleren Angebotsmiete von 5,00 €/m² im Jahr 2011 bis auf 5,37 €/m² im Jahr 2016 aus. Die Preissteigerung in Duisburg verläuft damit parallel zum Landestrend, allerdings auf niedrigerem Niveau. Der niedrige Angebotsmietpreis einer Großstadt wie Duisburg ist umso bemerkenswerter, als dass in den Landesdurchschnitt auch ländlich geprägte, kleine Gemeinden einfließen. Deren Mietniveau liegt aufgrund niedrigerer Bodenpreise generell unter denen von Großstädten.

Abbildung 14: Mittlere Angebotskaltmiete Duisburg und NRW (pro m²), 2011 bis 2016



Quelle: LEG-Wohnungsmarktreport 2011-2016¹¹; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

¹¹ Nach 2014 erscheint der LEG-Wohnungsmarktreport nur noch im Turnus von zwei Jahren.

Im NRW-Vergleich ist abzuleiten, dass die Duisburger Angebotsmieten nach wie vor unterdurchschnittlich niedrig und preiswert sind: Der mittlere Quadratmeterpreis in Duisburg liegt im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 stets unter dem Landesdurchschnitt. Die Spreizung hat darüber hinaus zugenommen (von 0,76 €/m² im Jahr 2011 bis auf 1,01 €/m² im Jahr 2016).

In den verschiedenen Postleitzahlenbereichen Duisburgs stellte der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016 ein Mietgefälle von Süd nach Nord fest. Die teuersten Angebote befanden sich im rechtsrheinischen Süden und in zentralen Innenstadtlagen (mit Ausnahme von Hochfeld und Dellplatz). Die günstigsten Angebote waren im Bereich zwischen Marxloh und Ruhrort zu finden. Es ist davon auszugehen, dass die Summe negativer Faktoren (z. B. die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung oder der Zustand der Immobilien) höhere Mieten in den besonders preiswerten Bereichen nicht zulassen.

Ortsübliche Miete

Die ortsübliche Kaltmiete gilt als ein Indikator für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Je höher das Mietniveau, umso schwerer ist es für einkommensschwache Haushalte preiswerten Wohnraum zu finden. Der Grad der Mietsteigerung zeigt die Anspannung des Wohnungsmarktes.

Seit vielen Jahren wird in Duisburg zur Orientierung über die ortsübliche Miete kostenlos ein Mietspiegel herausgegeben. Dieser wird von den Haus- und Grundeigentümervereinen, Mietervereinen und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein unter Moderation der Stadt Duisburg erarbeitet.

Den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) entsprechend, werden freifinanzierte Bestandsmieten erhoben, ausgewertet und mit statistischen Methoden ermittelt. Berücksichtigt werden Kosten, Art, Größe, Alter, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietwohnungen. Der aktuelle Mietspiegel¹² gilt seit dem 01.10.2017.

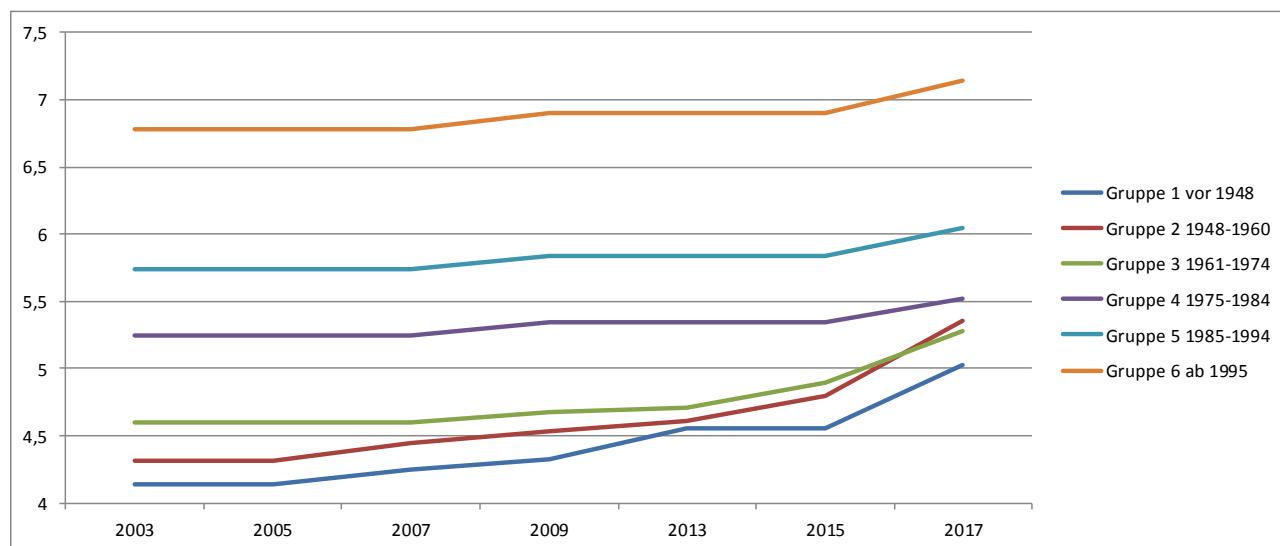
Aufgeteilt nach Baualtersgruppen, Wohnungsgrößen und Wohnlagen ist das Ergebnis jeweils mit Mittelwert und Preisspanne/m² in einem Mietspiegeltableau

¹² <https://www2.duisburg.de/micro2/wohnen/>

ablesbar. Im Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I, S.434) wird mit Ergänzung in § 558 Abs.2 BGB klargestellt, dass auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum gehören und bei der Ermittlung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Diese Rechtsänderung ist am 01. Mai 2013 in Kraft getreten. Über ein Punktwertesystem können - aus der Gesetzesänderung resultierend - seit dem Jahr 2015 zusätzlich für bestimmte Ausstattungsmerkmale Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung der individuellen ortsüblichen Miethöhe berücksichtigt werden.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Mittelwerte/m² von 2003 bis 2017¹³ anhand einer durchschnittlich großen Duisburger Mietwohnung in normaler Wohnlage exemplarisch für alle Baualtersgruppen.

Abbildung 15: Mittelwert Mietspiegel 2003 bis 2017, Bsp. einer 76 qm großen Wohnung (normale Wohnlage)



Quelle: Duisburger Mietspiegel; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Steigende Baukosten und strengere gesetzliche Vorgaben haben nachvollziehbar dazu geführt, dass neuere Wohnungen zugleich die teuersten am Duisburger Wohnungsmarkt sind. Der Anteil neuer Baujahre auf dem Duisburger Wohnungsmarkt ist jedoch vergleichsweise gering.

Nach vielen Jahren der Stagnation ist 2015 ein Preissprung der ortsüblichen Miete in allen Baualtersgruppen festzustellen, der sich am deutlichsten bei den älteren Baujahren bis 1974 niederschlägt. Gerade bei älteren Immobilien lag die Ausgangsmiete viele Jahre auf einem ausgesprochen niedrigen Niveau. Ein

¹³ 2011 wurde kein Mietspiegel erstellt.

gewisser Nachholbedarf in Bezug auf Modernisierung der zu Mieterhöhungen führt, ist daher plausibel.

In der langjährigen Betrachtung von 2003 bis 2017 werden erhebliche Unterschiede in der Entwicklung der ortsüblichen Miete in den Baualtersgruppen vor und nach 1974 deutlich: Während der Mittelwert „neuerer“ Baujahre (Gruppe 4 bis 6) eine Steigerung von rund 5 Prozent erfährt, ist der Mietpreis der älteren Baualtersgruppen 1 bis 3 (bis Baujahr 1974) zwischen 14,8 und 24,4 % und damit deutlich stärker gestiegen.

Abbildung 16: Mittelwert nach Baualtersklassen, Entwicklung 2003 bis 2017, Bsp. einer 76 qm großen Wohnung (normale Wohnlage)

Baualtersgruppe	Baujahr	Steigerung des Mittelwertes 2003 bis 2017 v.H.
Gruppe 1	vor 1948	21,5
Gruppe 2	1948-1960	24,4
Gruppe 3	1961-1974	14,8
Gruppe 4	1975-1984	5,1
Gruppe 5	1985-1994	5,2
Gruppe 6	ab 1995	5,3

Quelle: Duisburger Mietspiegel, Berechnung und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Bewilligungsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen

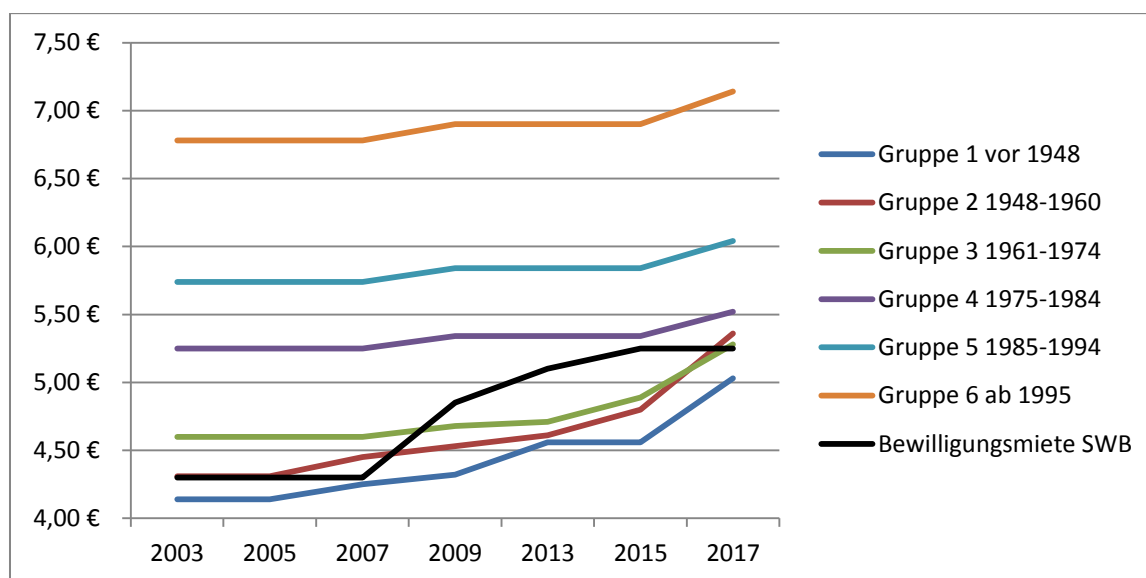
Abweichend vom frei finanzierten Wohnungsmarkt, orientiert sich der Mietpreis im Teilmarkt der öffentlich geförderten Mietwohnungen an den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes. Je nach Mietniveau der Gemeinde gelten unterschiedliche Kategorien. In Duisburg (Kategorie M3) betrug die Bewilligungsmiete bis 2017 für die Einkommensgruppe A 5,25 €/m², für die Einkommenskategorie B galt 6,10 €/m².

2018 stieg die Bewilligungsmiete auf 5,55 €/m² (Einkommensgruppe A), bzw. 6,30 €/m² (Einkommensgruppe B). Das nunmehr höhere Einstiegsniveau betrifft Mieter*innen zum einen bei der Erstbelegung, aber darüber hinaus auch bei einer Bindungsverlängerung oder Modernisierung nach der Förderrichtlinie „RL Mod“.

Auch bei öffentlich geförderten Mietwohnungen ist somit der Preis, wie auch im freifinanzierten Segment, gestiegen. Im Zeitraum 2003 bis 2017 belief sich die Steigerung für Erstmietende der Einkommensgruppe A auf 22,1 %.

Abbildung 17 stellt die Bewilligungsmiete (Einkommensgruppe A) von öffentlich gefördertem Wohnraum der Bestandsmiete des freien Wohnungsmarktes in Duisburg gegenüber. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass auch im geförderten Mietwohnungsbau Mieterhöhungen möglich sind, die in der Auswertung nicht erfasst werden können. Die Miete darf ab Bezugsfähigkeit jährlich um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden. Die ausgewiesene Bewilligungsmiete stellt somit lediglich eine Untergrenze dar.

Abbildung 17: Vergleich Bewilligungsmiete/ortsübliche Miete in Duisburg, 2003 bis 2017



Quelle: Duisburger Mietspiegel; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Der Vergleich offenbart: Je neuer das Baujahr im frei finanzierten Segment, umso deutlicher wird der Kostenvorteil einer Sozialwohnung. Bei den Baujahren ab 1995 beträgt die Differenz zur ortsüblichen Miete 2017 rund 1,90 €/m². Kein Preisvorteil für eine Sozialwohnung besteht gegenüber den älteren Baujahren des freien Wohnungsmarktes bis 1974.

Losgelöst von einem Preisvorteil, sind für Mieter*innen häufig die Qualitäten der öffentlich geförderten Wohnung ein Entscheidungskriterium. Entsprechend moderner, energieeffizienter und/oder barrierefreier Wohnraum ist im freifinanzierten Bereich teurer, weil vornehmlich im Neubau zu finden.

Haushalte, die eine Sozialwohnung beziehen möchten, benötigen zunächst einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Ferner gelten Angemessenheitsgrenzen bzgl. der Anzahl der Räume und der Wohnungsgröße (in der Regel für eine Einzelperson max. 50 m², jede weiteren Person zzgl. 15 m²).

Mietobergrenzen für Sozialleistungsempfänger*innen (SGB II/XII)

Für Sozialleistungsempfänger*innen werden bei der Berechnung existenzsichernder Leistungen¹⁴ die angemessenen Bedarfe der Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen.

Was angemessen ist, legt der jeweilige Leistungsträger (hier: Stadt Duisburg) fest und muss seine Mietobergrenze nach ständiger Rechtsprechung der Sozialgerichte mit einem Konzept schlüssig belegen. In regelmäßigen Abständen wird daher die Mietobergrenze in Duisburg neu geprüft und trägt damit den Veränderung des Wohnungsmarktes und den steigenden Mieten Rechnung. Die letzte Aktualisierung der Mietobergrenzen erfolgte zum 01.08.2017, basierend auf einem wissenschaftlichen Gutachten eines externen Institutes. Wesentlicher Bestandteil des Gutachtens war eine Auswertung der neu erhobenen Bestandsmieten und die Prüfung der ausreichenden Verfügbarkeit angemessener Mietangebote auf dem Duisburger Wohnungsmarkt. Im Ergebnis wurde die Mietobergrenze über alle Haushaltsgrößen hinweg nach oben angepasst. Die stärkste Anpassung war im Segment der Einzelhaushalte notwendig, hier zeigte sich der Markt am engsten.

Abbildung 18: Mietobergrenzen (KdU)

Haushaltsgröße	Ab 01.04.2016	Ab 01.08.2017	Prozentuale Steigerung
1 Person	342,00 €	361,00 €	+5,6 %
2 Personen	419,90 €	432,90 €	+3,1 %
3 Personen	511,20 €	531,20 €	+3,9 %
4 Personen	616,55 €	621,30 €	+0,8 %
5 Personen	698,50 €	705,10 €	+0,9 %

Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

¹⁴ Grundsicherung für Erwerbsfähige und deren Angehöriger (SGB II), Hilfen zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsunfähigkeit (SGB XII)

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich nach der „Produkttheorie“ um eine rein rechnerische Obergrenze, die sich aus der Bruttokaltmiete (Grundmiete plus kalte Betriebskosten) pro Quadratmeter, multipliziert mit den maximalen Wohnungsgrößen¹⁵ ergibt. Hilfebedürftigen steht es mithin frei, eine kleine Wohnung zu einem höheren oder eine größere Wohnung zu einem niedrigen Preis anzumieten.

In Abhängigkeit von der Mietobergrenze und der Anzahl der Leistungsempfänger*innen stiegen die Kosten für die Bedarfe der Unterkunft zulasten des kommunalen Haushaltes zunehmend:

- 2015: 160 Mio. €
- 2016: 167 Mio. €
- 2017: 175 Mio. €

3.6 Grundstücksmarkt

Die Preise für Grundstücke und Immobilien sind ein Indikator für die aktuelle Marktsituation vor Ort. Ein hohes Preisniveau erschwert insbesondere jungen Familien die Bildung von Eigentum und kann die Abwanderung in das preiswerte Umland begünstigen. Hohe Grundstückspreise sind darüber hinaus ein entscheidender Kostenfaktor beim Mietwohnungsbau.

Der **Bodenpreis** ist einer der entscheidenden, preisbildenden Faktoren, sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei selbstgenutztem Wohneigentum. Der Wohnbericht konzentriert sich daher in der Darstellung des freien Immobilienmarktes auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke und vergleicht das Preisniveau der Grundstücke in Duisburg mit den direkt angrenzenden Städten und Gemeinden. Die durchschnittlichen Bodenpreise sind dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entnommen und basieren auf den Kauffällen des Jahres 2016. Für vertiefende Informationen und Daten zu den Immobilienpreisen wird auf die Grundstücksmarktberichte des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg verwiesen.¹⁶

¹⁵ Orientiert an den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB NRW) beträgt die Wohnflächenobergrenze für Alleinstehende höchstens 50 m², zuzüglich 15 m² für jede weitere im Haushalt lebende Person.

¹⁶ www.boris.nrw.de

Bodenpreise

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke unterscheidet zwischen dem individuellen Wohnungsbau und dem Geschosswohnungsbau. Die Bodenpreise für den Geschosswohnungsbau sind maßgeblich für den größten Teil des Mietwohnungsbaus. Das Preisniveau der Grundstücke ist neben der Lage eines der wesentlichen Kriterien bei der Standortwahl eines Bauvorhabens. Insofern hilft der Blick über die Duisburger Stadtgrenzen abzuschätzen, aus welchen umliegenden Städten ein Zuzug Bauwilliger zu erwarten sein wird und in welche Gemeinden Duisburger Bauherren abwandern könnten.

1. Individueller Wohnungsbau

Für das Jahr 2016 wurde ein durchschnittlicher Bodenpreis für das Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser mit 260 €/m² für mittlere Wohnlagen Duisburgs ermittelt. Für einfache Wohnlagen betrug der Bodenpreis 175 €/ m², das Preisniveau für gute Wohnlagen ist mit 380 €/ m² rund doppelt so hoch wie für einfache Lagen.

Das Niveau der Bodenpreise für mittlere Lagen in Duisburg und den angrenzenden Städten und Gemeinden weist ein breites Preisspektrum auf. Es reicht von 165 €/ m² in der kreisangehörigen Gemeinde Rheinberg bis zu 680 €/ m² in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Abbildung 19: Durchschnittlicher Bodenpreis (2016) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (€/m²)

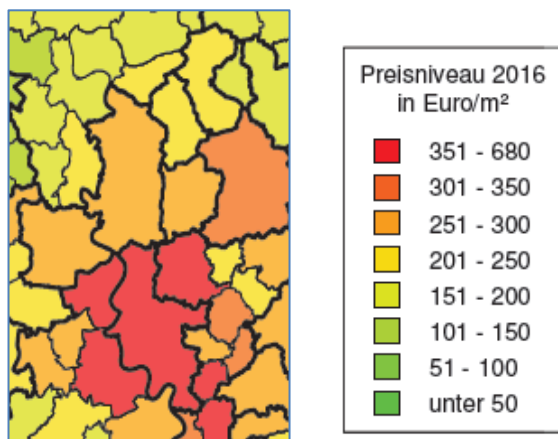
	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gute Lage
Duisburg	175	260	380
Rheinberg	100	165	210
Moers	185	210	260
Krefeld	250	300	350
Düsseldorf	520	680	1.150
Mülheim a.d. Ruhr	x	270	400
Oberhausen	205	235	310
Dinslaken	185	230	255

Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Kartendarstellung macht ein Preisgefälle von Süd nach Nord deutlich. Aus dem Blickwinkel der Bodenpreise sind Baugrundstücke in Duisburg für Düsseldorfer*innen besonders attraktiv, für Duisburger*innen liegt eine

Orientierung gen Norden oder Westen näher. Makler*innen bestätigen die zunehmende Beliebtheit der Duisburger Lagen für preisbewusste Düsseldorfer*innen vom Duisburger Süden bis zur Stadtmitte und erwarten entsprechende Preissteigerungen.

Abbildung 20: Durchschnittlicher Bodenpreis (2016) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, mittlere Wohnlage (€/m²)



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

2. Geschosswohnungsbau

Das Preisniveau unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau - maßgeblich für den klassischen Mietwohnungsbau und für Eigentumswohnungen - liegt 2016 zumeist unter dem Preisniveau von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser.

Abbildung 21: Preisniveau baureifer Grundstücke (2016) für Geschosswohnungsbau nach Wohnlage (€/m²)

	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gute Lage
Duisburg	115	195	300
Rheinberg	x	150	205
Moers	195	230	300
Krefeld	x	250	x
Düsseldorf	520	610	1.150
Mülheim a.d. Ruhr	205	270	410
Oberhausen	195	230	x
Dinslaken	175	235	310

Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Der Preisunterschied zwischen den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und Geschosswohnungsbaus fällt in Duisburg besonders hoch aus. In einfachen Lagen hat keine der umliegenden Städte oder Gemeinden ein annähernd bescheidenes Preisniveau.

Rahmenbedingungen

Neben dem Bodenpreis spielen weitere Rahmenbedingungen eine preisbildende Rolle:

- Die Lage auf dem **Zinsmarkt** ist im langjährigen Vergleich noch immer günstig, „Betongold“ als Geldanlage steht mangels lukrativer Alternativen weiter hoch im Kurs.
- Der günstigen Lage auf dem Finanzmarkt steht auf der anderen Seite eine finanzielle Belastung durch die häufig unterschätzten **Kaufnebenkosten** gegenüber. Die Grunderwerbssteuer mit 6,5 % des Kaufpreises macht davon den größten Posten aus, dazu kommen die notwendigen Notar-, Gerichts- und ggf. auch Maklerkosten. Zusammen ergibt sich eine Größenordnung von mehr als 10 %, die dem Kaufpreis hinzuzurechnen sind.
- Eine zusätzliche Verteuerung der **Baukosten** wird von den Vertreter*innen der Bauindustrie durch die geplante neue Entsenderichtlinie für Arbeitnehmer*innen aus EU-Staaten befürchtet. Facharbeiter*innen aus dem europäischen Ausland sollen künftig nach den deutschen Tarifen und Bedingungen entlohnt werden, was deren Beschäftigung bürokratischer und teurer macht.
- Zur Entlastung von Familien mit Kindern und kleinen oder mittleren Einkommen wurde 2018 das **Baukindergeld** beschlossen. Ziel ist es, Familien beim Bau oder Kauf von Eigentum zu unterstützen. Über einen Zeitraum von zehn Jahren ist ein jährlicher Zuschuss von 1.200 € pro Kind möglich, die Gesamtfördersumme ist auf maximal 36.000 Euro begrenzt. Der Zuschuss ist an die Einhaltung bestimmte Einkommensgrenzen geknüpft (Stand 28.06.2018).

3.7 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Nachdem die Wohnraumförderung vor dem Hintergrund niedriger Kapitalmarktzinsen zunehmend unattraktiver wurde, führte die Nachsteuerung der Landesregierung mit dem mehrjährigen Förderprogramm 2014 bis 2017, inkl. verbesserter Förderkonditionen und Tilgungszuschüssen, zu einer gestiegenen Nachfrage bei den Investor*innen.

Bauherren geförderter Mietwohnungen müssen im Gegenzug zur Förderung wahlweise 20 oder 25 Jahre lang eine Mietpreisbindung akzeptieren und den Wohnraum an Personen mit Wohnberechtigungsschein vergeben.

Im Zeitraum von 2015 bis 2017 wurden in Duisburg 646 Wohneinheiten, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, fertiggestellt¹⁷. Damit entfallen auf den sozialen Wohnungsbau rund 42 Prozent aller Baufertigstellungen der Stadt.

Für den Zeitraum 2018 bis 2022 hat die neue Landesregierung wiederum ein mehrjähriges, modifiziertes Wohnraumförderprogramm (WoFP) beschlossen. Zu den Leitziele darin gehört es u. a., Wohnsiedlungen sozial gemischt zu erhalten und zu schaffen. Das Gesamtvolumen von vier Milliarden Euro für NRW verteilt sich insbesondere auf die Bausteine

- Mietwohnungsneubau
- Eigentumsförderung und
- Modernisierung im Bestand.

Den Schwerpunkt im WoFP bildet die Förderung des **Mietwohnungsbaus**, die auch Zusatzdarlehen und Tilgungsnachlässe beinhaltet.

Neu ist eine verbesserte Förderung der Neuschaffung **rollstuhlgerechter Wohnungen**. Bei Bedarf ist nun ein Zusatzdarlehen von pauschal 4.000 €, als Ausgleich für den baulichen Mehraufwand nach DIN 18040-2 gegenüber barrierefreien Mietwohnungen, möglich. In Verbindung damit wird zudem ein Tilgungszuschuss gewährt. Neu ist ebenfalls, dass der zusätzliche Flächenbedarf für einen Rollstuhlabbstellplatz in der Wohnung anerkannt und gefördert werden kann. Bisher und auch weiterhin wird der erhöhte Flächenbedarf für zusätzliche Bewegungsflächen in der Wohnung durch Anerkennung erhöhter Wohnflächenobergrenzen gefördert.

¹⁷ Der Zeitpunkt der Bewilligung von Fördermitteln entspricht nicht dem Zeitpunkt der Baufertigstellung.

Die Erweiterung der **Eigentumsförderung** splittet sich in Neubau- und Bestandsförderung, die Höhe der Fördersätze gilt entsprechend. Eine regional gestaffelte Grundpauschale zusammen mit einer Familienkomponente ergibt die mögliche Gesamtfördersumme. Daneben sind Zusatzdarlehen von 10.000 Euro bei barrierefreien Objekten möglich. Ein Tilgungsnachlass in Höhe von 7,5 % auf das Förderdarlehen und ein Anteil von 15 % des Gesamtbetrages als Eigenkapitalersatz soll die Einstiegshürde zum Immobilienerwerb senken.

Neben der Förderung von Neubau sieht die neu gefasste Richtlinie „RL Mod“¹⁸ auch die Förderfähigkeit sämtlicher **Bestandsinvestitionen** vor, die auf eine Modernisierung der Segmente Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder den Schutz vor Einbruch zielen. Erstmals kann nun eine Vollfinanzierung der Bau- und Baunebenkosten erfolgen. Auch hier ist ein Tilgungsnachlass möglich (20 %).

Entfallen ist im neuen WoFP das Förderangebot für Flüchtlingswohnraum und bestimmte Spezialförderungen.

Das Förderkontingent für das Jahr 2018 für die Stadt Duisburg beläuft sich für den Mietwohnungsbau auf 12,1 Millionen € und weitere 2,2 Millionen € für selbstgenutztes Wohneigentum. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, zum Abbau von Barrieren und zur Verbesserung des Wohnumfeldes können mit rund 2 weiteren Millionen € gefördert werden.

Zusätzliche Fördermöglichkeiten bestehen für

- Quartiersentwicklung
- Passivhausstandard
- Wohnraum für Menschen mit Behinderung in Einrichtungen
- Wohnraum für Studierende (Wohnungen/Wohnheime)
- Projekte im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus

Über die Vergabe der Mittel entscheidet das Amt für Soziales und Wohnen unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation. Für das Förderjahr 2018 zeichnet sich ab, dass die Nachfrage nach öffentlichen Fördermitteln höher ist, als Mittel zur Verfügung stehen.

¹⁸ ehemals Richtlinie „BestandsInvest“

Eine Priorisierung der zu fördernden Objekte im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen¹⁹ wird damit notwendig. Dabei gilt es, den Zweck der Wohnraumförderung im Blick zu behalten und bedarfsgerecht zu fördern. Zunehmend kleinräumigere und detailliertere Quartiersanalysen der Wohnungsmarktbeobachtung unterstützen die Entscheidungsfindung.

Für weitere Informationen stehen die Mitarbeiter*innen des Amtes für Soziales und Wohnen als zuständige Bewilligungsbehörde zur Verfügung.

3.8 Wohntrends und Ausblick für Duisburg

Wohntrends

Als Antwort auf den aktuellen Wohnungsbedarf in Deutschland erlebt das **serielle Bauen** eine Renaissance. Mit vorgefertigten Elementen oder ganzen Modulen soll unter dem Blickwinkel der „Bezahlbarkeit“, schnell aber qualitätsvoll, Wohnraum geschaffen werden.

Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia SE zeigt mit seinem Pilotprojekt in Bochum, dass vorgefertigte Wohngebäude zu Baukosten von unter 1.800 Euro /m² möglich sind. Ende 2016 wurde das erste seriell vorgefertigte Holzhybridgebäude fertiggestellt, mit einer Bauzeit von nur drei Monaten. Das Gebäude verfügt über Aufzug, Terrasse oder Balkon und einige barrierearme und rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Nun wird bereits die industrielle Vorfertigung ganzer Räume zur weiteren Kostensenkung angedacht. Die angekündigte Neubauoffensive des Unternehmens (jährlich 2.000 Wohnungen) dürfte zur breiten Umsetzung der seriellen Fertigung beitragen.

Nachhaltiges und bezahlbares Wohnen und eine bessere Flexibilität von Wohneinheiten ist auch Untersuchungsgegenstand des Bundesbauministeriums in der Forschungsinitiative Zukunft Bau. Unter dem Schlagwort **„Variowohnungen“**²⁰ sollen innovative, schnell zu errichtende Wohneinheiten gefördert werden, die nach anfänglicher Nutzung durch Studierende und Auszubildende mittels Veränderung der Grundrisse später von Senior*innen oder Familien nutzbar sind. Die modulare Bauweise spielt bei dem wissenschaftlich begleiteten Projekt ebenfalls eine Rolle.

¹⁹ Sozialbericht 2010 „WohnVision“

²⁰ www.forschungsinitiative.de/variowohnungen

Ein weiterer Trend ist die engere Verzahnung zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Eine bessere Flächenverfügbarkeit für Neubau zu ermöglichen, ist erklärtes Ziel des Gesetzgebers. Die Schaffung der neuen Baugebietskategorie „**urbanes Gebiet**“ bietet den Kommunen die Möglichkeit, Bauland dort auszuweisen, wo Wohnungsbau bisher nicht erlaubt war. Bisher war es zwar in Mischgebieten bereits möglich, Wohnen und Gewerbe miteinander zu verbinden, in den „urbanen Gebieten“ gibt es hingegen weniger Einschränkungen, bspw. den zulässigen Lärm betreffend. Zudem wird der Umbau ungenutzter Gewerbeimmobilien in Wohnraum erleichtert. Für zentrale Duisburger Standorte wie z. B. die Münzstraße, die um jede gewerbliche Ansiedlung ringt, bieten sich ggf. alternative Nutzungsoptionen für die seit Jahren leerstehenden Geschäftskomplexe an.

Bisher unbekannte Akteure im Bereich Wohnen, wie Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Lidl, verfolgen neuerdings eigene Konzepte mit der Prämisse, Wohnen und Gewerbe zu verbinden. So wird die Überbauung eingeschossiger Ladenlokale mit Wohnungen verfolgt. Nachdem Supermärkte inzwischen mit dem Service der Bargeldauszahlung von Girokonten traditionelle Funktionen von Geldinstituten übernommen haben, ist nun eine Symbiose aus Wohnen und Einkaufen geplant. Für die Discounter bedeutet das eine optimiertere Bauflächennutzung und eine hohe Kundenbindung.

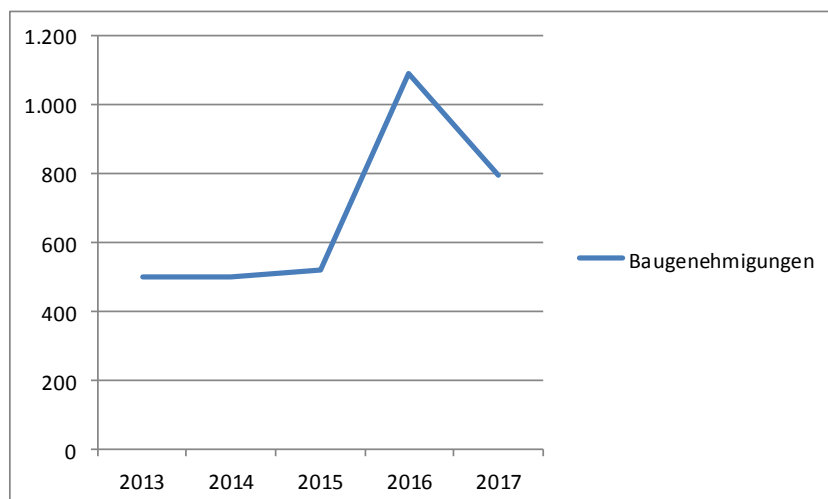
Ausblick

Von welchen Trends Duisburg profitieren wird, muss sich noch erweisen. Fest steht, dass von 2015 auf 2016 ein sprunghafter Anstieg der Baugenehmigungen erfolgt ist, der 2017 allerdings bereits wieder abgeflacht ist.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist ein konkretes Indiz für die zu erwartende Bautätigkeit der nächsten Jahre in Duisburg.

Aller Voraussicht nach kann in den nächsten Jahren mit zunehmenden Fertigstellungen in Duisburg gerechnet werden, auch wenn nicht jede Baugenehmigung 1:1 in einer Baufertigstellung münden wird.

Abbildung 22: Baugenehmigungen (Wohnungen in Wohngebäuden), 2013 bis 2017



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;

Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Unabhängig von den bereits erteilten Baugenehmigungen zeichnen sich gleich mehrere große, städtebauliche Wohnprojekte für die nächsten Jahre ab.

Eines der großen Stadtentwicklungsprojekte in NRW wird das **Quartier 6-Seen** in Duisburg-Wedau²¹ sein. Auf einem ehemaligen Güterbahnhofgelände wird die städtische Wohnungsgesellschaft GEBAG in den nächsten Jahren ein komplett neues Wohnquartier entwickeln, das bis zu 3.000 neue Wohneinheiten im Eigentums- und Mietsegment umfassen soll. Neben freifinanziertem Neubau sollen dort auch öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen.

Mit dem Projekt "**RheinPark**" wird bis 2034 ein weiteres neues Stadtquartier geschaffen. Im Ortsteil Hochfeld entwickelt die Projektgesellschaft des Flächeneigentümers ArcelorMittal Hochfeld Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH gemeinsam mit der Stadt Duisburg ein gemischtes Quartier aus Wohnen, Gewerbe und vielen Grünflächen. Die Umwandlung des 60 ha großen, ehemaligen Industriegeländes am Rhein zu einem hochwertigen Wohnquartier gilt als eine der bedeutendsten Entwicklungsmaßnahmen der kommenden Jahre für Duisburg und die Region. Letztlich sollen dort Wohnraum für 4.000 Menschen und mehr als 5.000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

In zentraler Altstadtlage, nahe dem Innenhafen, wurde das neue „**Mercatorviertel**“ durch die GEBAG entwickelt und befindet sich aktuell in der

²¹ www.6-seen-wedau.de/home/

Vermarktungsphase. Auf dem archäologisch bedeutenden Grundstück sollen 350 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohntypologien entstehen, die GEBAG rechnet mit dem Baubeginn bereits ab Mai 2019. Besondere Kennzeichen des ehemaligen Schulgeländes soll ein autofreier Innenbereich sein und die Rekonstruktion des Hauses von Gerhard Mercator.

Vorrangig für Eigenheime ist die Entwicklung des Huckinger Gebietes „**Angerbogen II**“ vorgesehen. Die letzten Planungen sprechen von 138 Doppelhaushälften, 89 Einfamilienhäusern, 10 Mehrfamilienhäusern und 26 Stadthäusern (Stand 28.06.2018). Die Grundstücke werden seit 2017 von der GEBAG vermarktet.

*Weitere Informationen zu Stadtentwicklungsprojekten finden Sie unter:
<https://www.duisburg.de/wohnenleben/stadtentwicklung/stadtentwicklung.php>*

Neben den (nicht abschließend genannten) Neubauprojekten bahnen sich auch vielversprechende **Quartiersprojekte** an, die umfangreiche Investitionen im Altbestand verfolgen. Verschiedene Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften planen die Aufwertung von bestimmten Wohnquartieren in den Ortsteilen Vierlinden, Röttgersbach, Neuenkamp und Friemersheim. Zu den Konzepten gehören stets soziale Komponenten und das Einbeziehen der Bevölkerung über engagierte Multiplikatoren. Die nachfolgenden Wohnberichte werden über realisierte Projekte berichten.

3.9 Fazit

Das quantitative und qualitative Angebot auf dem Duisburger Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren verhältnismäßig wenig verändert. Fehlende Dynamik kennzeichnet den Duisburger Wohnungsmarkt im Neubausegment, große städtebauliche Entwicklungsprojekte lassen jedoch zunehmenden Schwung in den nächsten Jahren erwarten.

Nach wie vor gehört Duisburg zu den günstigsten Mietwohnungsmärkten von Nordrhein-Westfalens Großstädten, auch wenn die ortsübliche Miete ab 2015 angezogen hat. Besonders preiswerte Mieten finden sich in den Immobilien der älteren Baualtersgruppen. Zwar haben auch dort die Mieten deutlich aufgeholt, allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau. Mieten neuerer Baujahre liegen in Duisburg deutlich über denen älterer Baujahre.

Der preiswerte Mietwohnungsmarkt ist einerseits ein Vorteil für einkommensschwache Duisburger Haushalte, auf der anderen Seite steigt das Risiko, dass Duisburg gerade wegen des günstigen Mietwohnungsmarktes wirtschaftlich schwache Personenkreise anzieht. Vermieter haben es bei einem niedrigen Mietniveau schwer, eine auskömmliche Rendite für notwendige Instandhaltungen zu erwirtschaften. Die Folge werden vernachlässigte Wohnungsbestände sein, die die zunehmende Gefahr einer Abwärtsspirale für das Quartier bergen. Unter dem Strich ist für Mieter*innen preiswertes Wohnen in Duisburg – insbesondere in betagten Wohnungsbeständen – möglich. Es bleibt kritisch zu betrachten, welche Qualität das beinhaltet.

Noch ist der Sozialwohnungsbestand in Duisburg vergleichsweise hoch. Absehbar ist jedoch, dass der Bestand weiter abnehmen wird. Auch jetzt ist die räumliche Verteilung über die Stadt hinweg unausgewogen, die meisten Bestände sind dort, wo ohnehin preiswerter (weil alter) Wohnungsbestand dominiert.

Einer Herausforderung gleicht es, auch in den neu zu entwickelnden Stadtquartieren preisgünstigen Wohnraum zu platzieren. Das kann nur mit gefördertem Mietwohnungsbau gelingen, denn Neubaumieten im freien Markt von voraussichtlich mehr als 8 €/m² versperren breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zu den neuen Quartieren. Binnenumzüge Einkommensstärkerer aus tendenziell sozial schwächeren Quartieren in neu entwickelte Gebiete drohen eine soziale Spaltung in der Stadt zu verstärken.

Über die Vergabe der Wohnbaufördermittel des Landes verfügt die Stadt über ein wirkungsvolles, wohnungspolitisches Steuerungselement, das es klug einzusetzen gilt. Die Wohnraumförderung kann dazu beitragen, Wohnquartiere zu stabilisieren, eine soziale Mischung zu begünstigen und der Segregation entgegenzuwirken. Der soziale Wohnungsbau wird vornehmlich räumlich dort benötigt, wo der Zugang zum freien Wohnungsmarkt besonders schwierig ist. Im neuen Stadtquartier 6-Seen Wedau ist das absehbar der Fall. Vorrang bei der Vergabe der Grundstücke sollten die überzeugendsten Konzepte derjenigen Investor*innen haben, die sozialen Wohnungsbau mit einbeziehen und anderweitig preiswertes Wohnen ermöglichen. Städtebauliche und soziale Stadtentwicklung müssen verstärkt Hand in Hand gehen.

Preissensibel sind nicht nur Mieter*innen, sondern auch Eigenheiminteressent*innen. Diese finden – aus Düsseldorfer Sicht - in Duisburg eine gute, großstadttypische Infrastruktur zu vergleichsweise preiswerten Grundstückspreisen. Preiswertere Grundstückspreise sind zwar in den ländlichen Gemeinden zu finden, z. B. nördlich von Duisburg, müssen auf der anderen Seite aber häufig mit langen Pendelzeiten und hohen Fahrtkosten kompensiert werden. Attraktive Grundstücksangebote in Duisburg können zum einen die Zuwanderung aus dem Raum Düsseldorf begünstigen, auf der anderen Seite einer Abwanderung solider Bürger*innen entgegenwirken. Die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb sind insgesamt durchwachsen, steigende Boden- und Baupreise erschweren die Schaffung günstigen Wohnraumes, eine hohe Hürde sind zudem die hohen Kaufnebenkosten.

Gelingt es nicht, einen Bevölkerungszuwachs aus umliegenden Städten für die neu geplanten Wohnquartiere zu generieren, werden Umzugsketten in „besseren Wohnraum“, Überkapazitäten und Leerstände an anderer Stelle von Duisburg vergrößern. Dieser „Sicker-Effekt“ wird dann den Abwärtstrend unbeliebter Wohnquartiere verstärken. Eine behutsame städtebauliche Entwicklung muss darum auch weiter den Rückbau nicht mehr zukunftsfähiger Wohneinheiten an unbeliebten Standorten berücksichtigen.

Dauerhaft wichtigstes Handlungsfeld für den Duisburger Wohnungsmarkt ist und bleibt die Modernisierung des Altbestandes. Der Wohnungsbestand ist insgesamt von betagter Substanz geprägt und weist verfestigte, hohe Leerstände im bestimmten Ortsteilen auf, die des genauen Hinschauens bedürfen. Der Bestand muss qualitativ weiterentwickelt werden, denn sanierte und gepflegte Altbestände beugen Leerständen vor und stabilisieren ein Quartier. Bereits die Auswertung der Umfrage „Wie wollen Sie wohnen“²² hat gezeigt, dass das Wohnumfeld mit stabiler Nachbarschaft, Infrastruktur und Lebensqualität eine entscheidende Bedeutung für die Bewohner hat.

Auch die Wohnungswirtschaft denkt zunehmend in Quartieren und begreift sich als Wohnpartner, der umfangreiche Bestandsaufwertung häufig mit sozialen Komponenten verknüpft und ganzheitliche Quartierskonzepte mit Multiplikatoren vor Ort plant.

²² Stadt Duisburg, Wohnbericht 2015

Eine qualitative Aufwertung und Modernisierung der Altbestände ist somit unabdingbar, jedoch nicht zum Nulltarif zu haben. Weitere Mietsteigerungen sind absehbar.

4. Wohnungsnachfrage

Die Anzahl der Privathaushalte, die Veränderungen der Struktur der Einwohner*innen und entsprechenden Prognosen zeigen in der Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand, inwiefern ein quantitativer Wohnraumbedarf in Duisburg besteht. Unabhängig davon ist die qualitative Nachfrage nach Wohnraum zu ermitteln.

Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum in Duisburg:
Der **Bedarf** bezieht sich auf die Quantität: Wie viele Wohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt gebraucht?
Die **Nachfrage** bezieht sich auf die Qualität: Welche Wohnungen werden gewünscht?

Strukturveränderung der Bevölkerung und der Wohnungssuchenden geben Hinweise darauf, ob Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage zusammenpassen oder ob Engpässe in Teilsegmenten bestehen. Kapitel 4 wird darüber hinaus den Fokus verstärkt auf die wirtschaftliche Situation der Haushalte legen und der Frage nachgehen, wie „bezahlbar“ das Wohnen in Duisburg ist.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Duisburg gehört seit vielen Jahren zu den „schrumpfenden“ Städten des Ruhrgebietes. Auch wenn in den Jahren 2013, 2015 und 2016 die Anzahl der Einwohner in Duisburg zwischenzeitlich wieder angestiegen war, scheint der Zenit nun überschritten. 2017 wird wieder ein leichtere Einwohnerrückgang registriert, der aktuelle Einwohnerbestand belief sich am 31.12.2017 nunmehr auf **502.058 Einwohner*innen**.

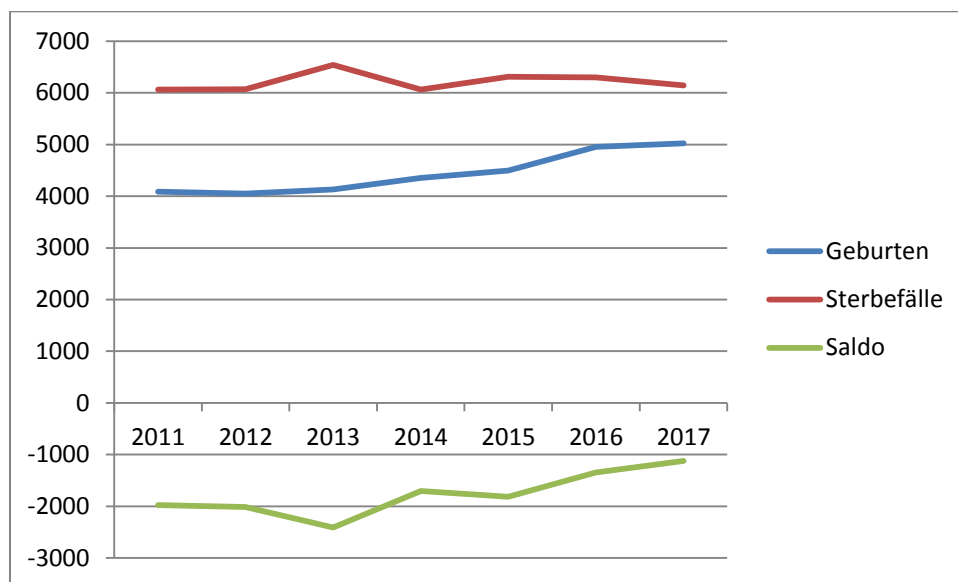
Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist abhängig von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung - den Geburten und den Sterbefällen- und dem Wanderungssaldo, gebildet aus Zu- und Fortzügen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Der Indikator „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ weist den Geburtenüberschuss- bzw. das Geburtendefizit der ins Verhältnis gesetzten lebend Geborenen zu den Sterbefällen eines Kalenderjahres aus.

Die Anzahl der Sterbefälle übersteigt in Duisburg seit Jahren die Anzahl der Geburten und ergibt ein Geburtendefizit. Zunehmend steigende Geburtenzahlen (Abbildung 23) nähern sich tendenziell der etwa gleichbleibenden Anzahl der Sterbefälle an, erreichen diese jedoch nicht.

Abbildung 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung, 2011 bis 2017



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;

Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Wanderung

Hohe Wanderungsgewinne in den Jahren 2013 und 2015 bis 2016 haben das Geburtendefizit kompensiert und waren damit ursächlich für den Bevölkerungszuwachs in diesen Jahren. Der abschwächende Zuzug aus dem Ausland hat seit 2017 bereits wieder dazu geführt, dass der langjährige Trend zur schrumpfenden Stadt weitergeführt wird.

Der Wanderungssaldo wird aus der Differenz der Zu- und Fortzügen gebildet und zeigt zudem das Migrationsgeschehen.

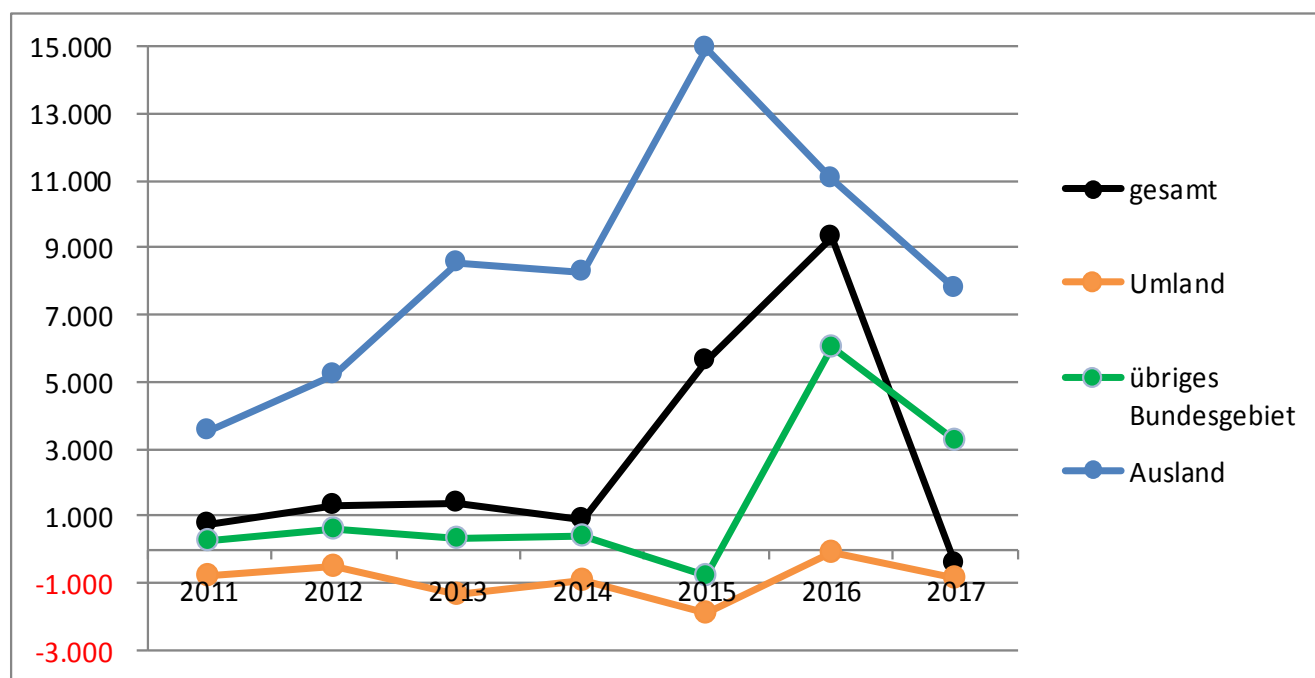
Die Wanderungssalden können räumlich wie folgt differenziert werden²³:

- Umland (Kreisfreie Städte Düsseldorf, Essen, Krefeld, Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Wesel, Mettmann und Kleve)
- übriges Bundesgebiet und
- über die Grenzen Deutschlands hinweg

Das Wanderungssaldo in und aus dem nahen Umland war im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2017 nahezu ausgewogen, siehe dazu Abbildung 24. Anders als Großstädte wie z. B. Dortmund und Essen, konnte Duisburg nicht vom Zuzugstrend vom Umland in die Großstädte profitieren. Insofern ist Duisburg keine typische „Schwarmstadt“.

2016 verbuchte Duisburg erstmals wieder deutliche Gewinne aus dem Bereich des übrigen Bundesgebietes. Der entscheidende Faktor für den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre waren zweifelsfrei die kontinuierlich steigenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland. Darin enthalten sind sowohl Sondereffekte durch den Flüchtlingszuzug mit ihrem Höhepunkt im Jahr 2015, als auch die ungesteuerte Zuwanderung aus den wirtschaftlich schwachen Ländern der Europäischen Union, wie Bulgarien und Rumänien.

Abbildung 24: Wanderungssalden, 2011 bis 2017



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;

Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

²³ Als Restgröße werden noch Zu- und Fortzüge von und nach „unbekannt“ erfasst.

4.2 Bevölkerungsstruktur

Ausländer*innen

*Der Ausländer*innenanteil an der Bevölkerung ist ein Indikator für die potenzielle Integrationsleistung, die vor Ort geleistet werden muss.*

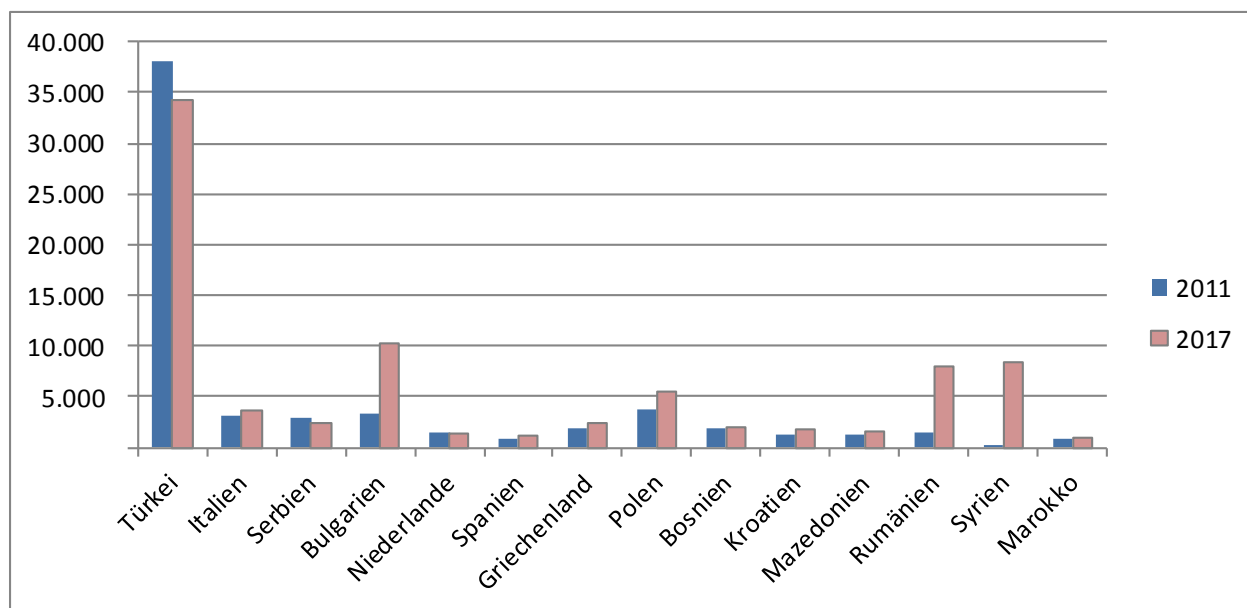
Die hohe Zuwanderung aus dem Ausland hat zu einem gestiegenen Ausländer*innenanteil in Duisburg und zu einer internationaleren Bevölkerung geführt: 2011 betrug deren Anteil an der Duisburger Bevölkerung 15,5 % und erhöhte sich auf 21,2 % im Jahr 2017.

Im Unterschied zu Flüchtlingen wählen Ausländer*innen aus der Europäischen Union ihren Wohnort im Rahmen der Freizügigkeit selbst. Insbesondere Menschen aus Rumänien und Bulgarien siedeln sich bevorzugt in einigen wenigen Städten des Ruhrgebietes an, zu denen auch Duisburg gehört. Soziale und familiäre Bindungen führen dazu, dass in diesen Städten voraussichtlich mit weiterem Zuzug aus diesen Staaten zu rechnen sein wird. Im Zeitraum 2011 bis 2017 hat sich die Summe der bulgarischen und rumänischen Staatsangehörigen von 4.631 auf 18.163 Personen mit steigender Tendenz erhöht und konzentriert sich vornehmlich auf die sozial benachteiligten Ortsteile Marxloh und Hochfeld. Die Anzahl der türkischen Staatsangehörigen in Duisburg verringert sich hingegen tendenziell, was zum Teil statistisch (durch Einbürgerungen) begründet ist.

Die einwohnerstärksten Ausländergruppen in Duisburg waren Ende 2017 Staatsangehörige aus folgenden Ländern:

- Türkei (34.254 Personen)
- Bulgarien (10.180 Personen)
- Syrien (8.315 Personen)
- Rumänien (7.983 Personen)
- Polen (5.551 Personen)

Abbildung 25: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung, ausgewählte Staatsangehörigkeiten, 2011 und 2017



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;

Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Der unvorhersehbare Zustrom von Flüchtlingen in den Jahren 2015/ 2016 stellte die Stadt bezüglich einer sofortigen Unterbringungsverpflichtung vor große Herausforderungen. Temporär erfolgte die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften; ein großer Teil der Flüchtlingsfamilien konnte direkt in regulären Mietwohnungen untergebracht werden. Zunehmend mehr abgeschlossene Asylverfahren erfordern nun die Integration derjenigen in regulären Wohnraum, die noch in den Gemeinschaftsunterkünften leben. Zum Teil aus Unkenntnis über den Rechtscharakter des jeweiligen Aufenthaltsstatus oder aus Sorge um eine geringe Bonität reagieren Vermieter*innen zurückhaltend bei dem Abschluss von Mietverträgen. Auf der anderen Seite herrschen zum Teil unzureichende Kenntnisse der Ausländer*innen über die gezielte Wohnungssuche und Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vor. Als Antwort auf dieses Dilemma begleitet die Stadt - zusammen mit den Sozialverbänden - den Prozess mit einem Umzugsmanagement. Die Kooperationsgemeinschaft WoLeDu leistet dazu u. a. mit dem Mieterführerschein in einfacher deutscher Sprache und einer arabischen Übersetzung einen ergänzenden Beitrag.

Mit Stand 30.04.2018 befanden sich in Duisburg noch 3.817

Asylbewerber*innen/ Flüchtlinge in städtischen Unterkünften, davon 1.449 in Übergangsheimen und weitere 2.368 in von der Stadt angemieteten Wohnungen.

Ziel ist es, dass Flüchtlinge nach ihrer Anerkennung diese Mietverträge übernehmen können.

Aus den Übergangsheimen benötigen aktuell noch etwa 620 Personen eine Wohnung bzw. einen Mietvertrag, weil ihr Asylverfahren bereits abgeschlossen ist. Über das initiierte Umzugsmanagement sollen nach und nach neue Mietverträge für diesen Personenkreis zustande kommen.

Altersstruktur

Der Anteil Hochbetagter an der Bevölkerung zeigt die Bedeutung altengerechten Wohnraumes und eines entsprechenden Umfeldes für den Wohnungsmarkt.

Das Durchschnittsalter der Duisburger Bevölkerung liegt aktuell bei 43,4 Jahren. Erstmals seit langem ist dieser Wert niedriger als zuvor, was auf steigende Geburtenzahlen und die Zuwanderung jüngerer Menschen zurückzuführen ist.

Der steigende Anteil hochbetagter Einwohner*innen (mindestens 75 Jahre alt) an der Gesamtbevölkerung verdeutlicht, wie sich die Struktur der Bevölkerung im Laufe der vergangenen 20 Jahre langsam, aber stetig verändert hat. So ist in diesem Zeitraum der Anteil Hochbetagter an der Gesamtbevölkerung von 7 % auf 11 % gestiegen und zeigt die Bedeutung altengerechten Wohnraumes und eines entsprechenden Umfeldes.

Privathaushalte

Unter einem Privathaushalt werden zusammen lebende und gemeinsam wirtschaftende Personen definiert. Die Struktur der Haushalte liefert Hinweise auf den qualitativen Wohnraumbedarf.

Auf dem Wohnungsmarkt geht die Nachfrageseite von den Privathaushalten aus, daher ist deren Anzahl und Struktur für Akteure des Wohnungsmarktes die wichtigste Bezugsgröße. Vereinfachend wird unterstellt, dass pro Haushalt eine Wohnung benötigt wird.

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 ist die Anzahl der Haushalte auf rund 250.000 gestiegen. Deutlicher als die Gesamtanzahl der Haushalte veränderte sich deren Zusammensetzung. So stieg der Anteil der Einzelhaushalte in

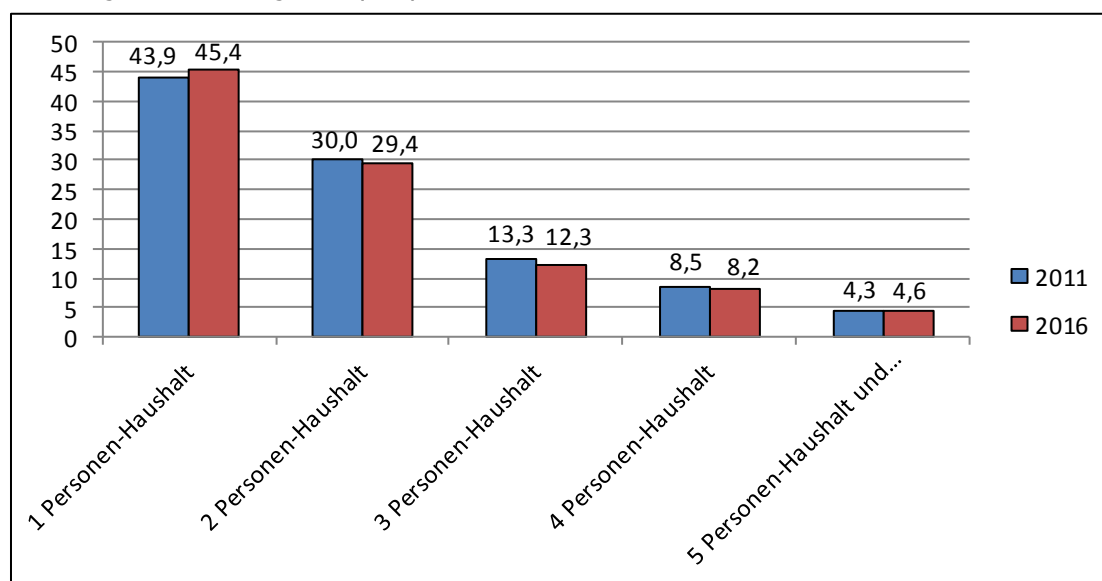
Duisburg kontinuierlich und umfasst mit 45,4 % inzwischen fast jeden zweiten Haushalt, siehe dazu Abbildung 26. In den Einzelhaushalten leben zu 30,9 % Senior*innen, die 65 Jahre alt oder älter sind. Der Anteil von Senior*innen an den Einzelhaushalten ist damit überproportional hoch.

Rechnet man den Singlehaushalten die zwei Personen-Haushalte hinzu, ergibt sich ein Anteil von rund 75 %, der auf kleine Haushaltsgrößen entfällt.

Haushaltsgrößen von fünf und mehr Personen sind in Duisburg untergeordnet vertreten - allerdings mit steigender Tendenz.

Mit Blick auf die Minderjährigen ist festzustellen, dass der Anteil von Haushalten mit Kindern (knapp 20 %) im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 nahezu unverändert geblieben ist, ebenso wie der Anteil der Haushalte von Alleinerziehenden (jeweils 4,8 %). Inwiefern sich in den „Haushalten mit Kindern“ die durchschnittliche Anzahl der Kinder verändert hat, lässt sich aus der Statistik nicht ableiten.

Abbildung 26: Haushaltsgrößen (v.H.), 2011 und 2016



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;

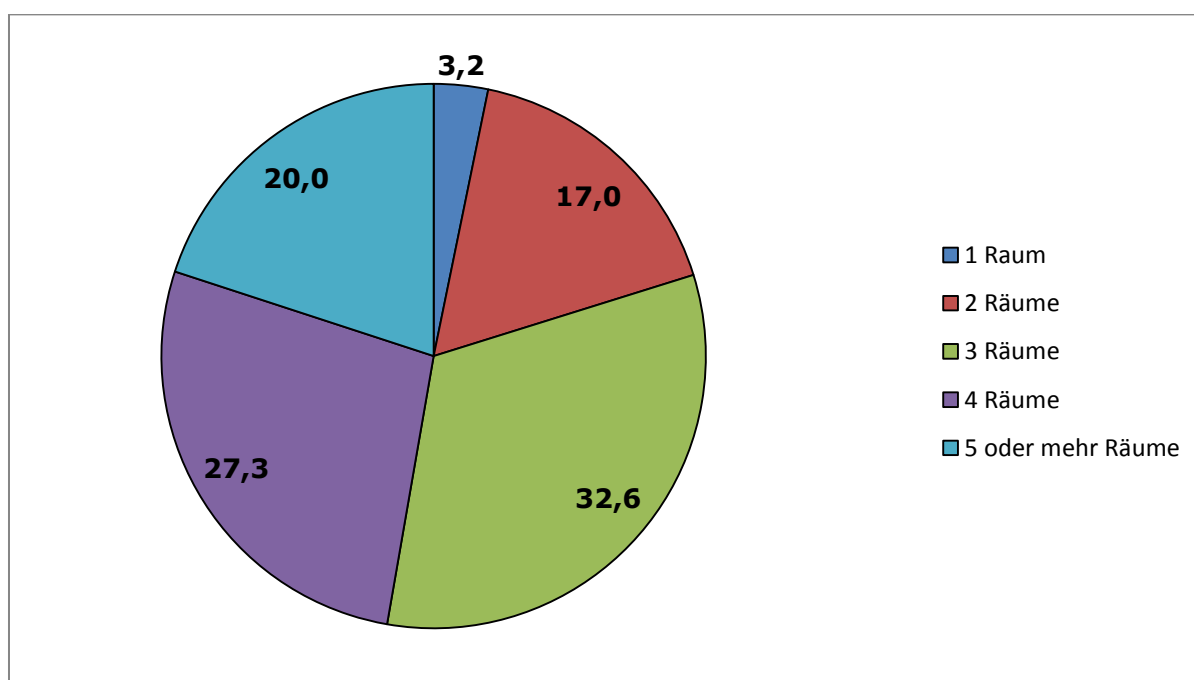
Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die Gegenüberstellung der Struktur des Wohnungsbestandes mit den Haushaltsgrößen (Abbildung 26 und 27) gibt einen Anhaltspunkt für ein möglicherweise suboptimales Angebot am Wohnungsmarkt.

Einschränkend muss vorausgeschickt werden, dass die Anzahl der Einzelhaushalte nicht 1:1 mit der Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten gleichzusetzen ist. Es ist zum einen zu berücksichtigen, dass kleine Haushalte auch bewusst Wohneinheiten mit mehr Räumen wählen, beispielsweise für ein Arbeitszimmer oder schlichtweg, weil die finanziellen Möglichkeiten mehr Raum ermöglichen. Darüber hinaus verbleiben Personen im Alter häufig in dem Wohnraum, der ihnen nach dem Auszug der Kinder oder Tod des Partners nach und nach zu groß geworden ist („Remanenzeffekt“).

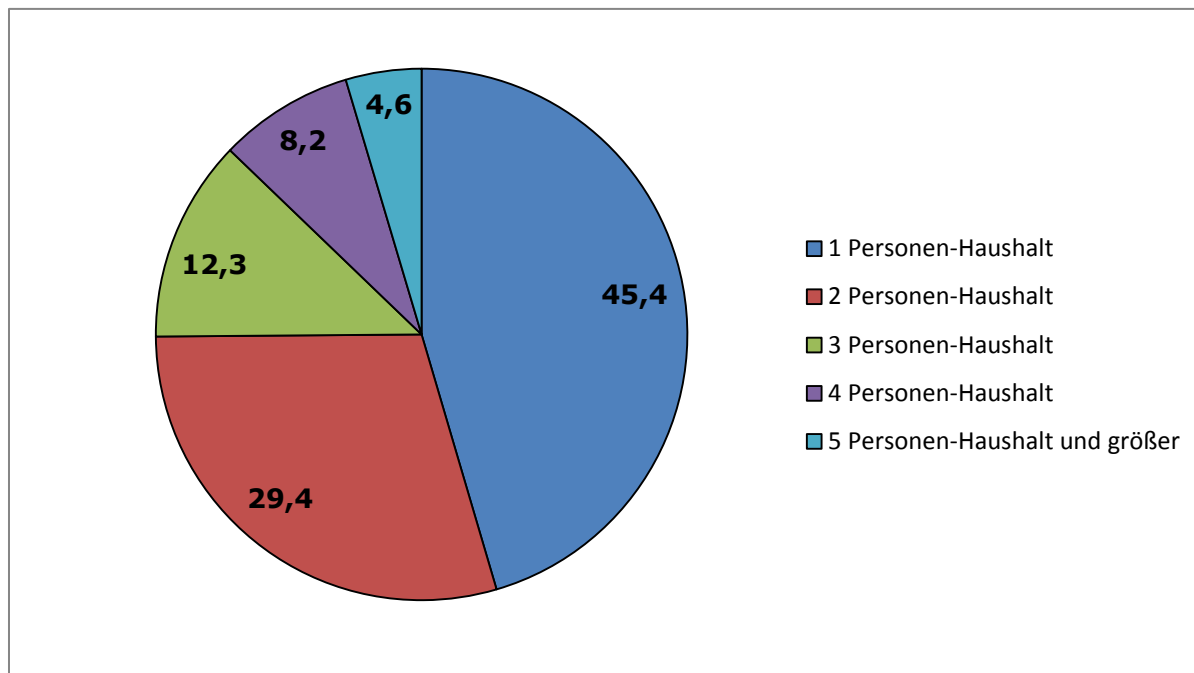
Auch unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen und der Zählweise der Räume (Fußnote 2), zeigt der Abgleich zwischen der Struktur der Haushalte und der des Wohnungsbestandes eine erhebliche Diskrepanz: Dem hohen Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten steht ein relativ kleiner Anteil an Wohnungen mit wenig Räumen auf dem Duisburger Wohnungsmarkt gegenüber.

Abbildung 27: Struktur des Duisburger Wohnungsbestandes (v.H.), 2016



Quelle: IT.NRW; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Abbildung 28: Struktur der Duisburger Haushalte (v.H.), 2016



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik; Darstellung Amt für Soziales und Wohnen

Sozioökonomische Faktoren

Neben den Wünschen an Wohnungsgröße und Raumzahl wird die Nachfrage am Wohnungsmarkt entscheidend durch den finanziellen Spielraum der Privathaushalte bestimmt. Die Höhe des Haushaltseinkommens hat maßgeblichen Einfluss darauf, welche Wohnungen nachgefragt werden.

*Die Bonität potentieller Mieter*innen ist ein wichtiges Auswahlkriterium für die Vergabe von Mietraum und den Umfang von Sanierungsmaßnahmen. Die Einkommenssituation der Haushalte ist daher ein wichtiger Indikator für Akteure des Wohnungsmarktes.*

Die Identifikation armer und reicher Quartiere ist darüber hinaus unerlässlich bei dem Prozess, Quartiere zu stärken und Segregationstendenzen zu erkennen.

Der Duisburger Arbeitsmarkt hat den Strukturwandel von der Produktions- zur Dienstleistungsgesellschaft noch nicht abgeschlossen und es steht bereits die nächste Herausforderung in Form einer zunehmend digitaleren Arbeitswelt an.

Die **Arbeitslosenquote** in Duisburg liegt mit 11,7 % (Stand 31.12.2017) im zweistelligen Bereich und damit höher als der Landesdurchschnitt von 7 %;

insbesondere der Sockel von mehr als 13.000 Langzeitarbeitslosen in Duisburg scheint verfestigt.

Rund die Hälfte aller Duisburger*innen zwischen 15 und 65 Jahren ging 2016 einer sozialversicherungspflichtig Beschäftigung nach, die Anzahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dieser Wert ist jedoch nur von begrenzter Aussagekraft, Umschichtungen innerhalb des Arbeitsmarktes von befristeten in unbefristete Arbeitsverhältnisse oder von Vollzeit- in Teilzeitbeschäftigungen können so nicht abgebildet werden.

Das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inkl. staatlicher Transferzahlungen, also die Kaufkraft, liegt in Duisburg mit rund 15 %²⁴ unter dem Bundesdurchschnitt; auch die private **Verschuldung** ist teilweise gravierend.

In der Gesamtschau kann eine schwierige sozioökonomische Situation für große Teile der Duisburger Bevölkerung festgehalten werden.

Die individuelle wirtschaftliche Lage der Haushalte lässt sich mit Hilfe der vorgenannten Indikatoren Arbeitslosigkeit, sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, Kaufkraft und Verschuldung nur bedingt erfassen: Ein Haushalt mit einer arbeitslosen Person muss nicht zwangsläufig in prekären Einkommensverhältnissen leben, wenn der Partner/ die Partnerin über ein hohes Einkommen verfügt. Auf der anderen Seite ist eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung kein Garant für finanzielle Unabhängigkeit, denn die Sozialversicherungspflicht beginnt bereits ab einem Monatsverdienst von 451 Euro. Zudem bleibt in dieser Betrachtung die Vermögenssituation der Personen unberücksichtigt.

Die Erfassung von Armut in Duisburg ist für das Amt für Soziales und Wohnen und auch für den Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Gründen bedeutend:

- Die Kosten für das Wohnen vieler Haushalte müssen sozial abgesichert werden, durch Übernahme der Bedarfe (Kosten der Unterkunft) oder Zuschuss (Wohngeld).

²⁴ GfK, Gesellschaft für Konsumforschung, Kaufkraftstudie 2017

- Eine fehlende Bonität von Mieter*innen erschwert die Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt und gefährdet die Wohnungsversorgung.
- Die Mietobergrenzen für Bezieher von Transferleistungen müssen entsprechend der Mietsteigerungen und des verfügbaren Angebotes regelmäßig angepasst werden und belasten den kommunalen Haushalt.
- Eine soziale Spaltung der Quartiere ist zu vermeiden, der Wohnwert und die soziale Stabilität im Quartier sind zu wahren bzw. zu verbessern.

Die Armut in Duisburg für den Zweck der Wohnungsmarktbeobachtung mit den vorgenannten Indikatoren zu beziffern, hat die bereits beschriebenen Schwächen. Alternative Möglichkeiten erfordern zunächst die Definition von „Armut“, die zumeist unterschieden wird in die absolute, relative und auch gefühlte Armut. Während sich die absolute Armut an einem existenziellen Mangel ausrichtet, stellt die relative Armut den Vergleich zu anderen Haushalten an. Schwer zu erfassen ist die gefühlte Armut, der zumeist eine gewisse Perspektivlosigkeit zu Grunde liegt. Das Amt für Soziales und Wohnen richtet sich für den Wohnbericht an der absoluten Armut aus.

Indikator

Mit der **Mindestsicherungsquote** wird für die Wohnungsmarktbeobachtung erstmals ein in der Sozialberichterstattung bewährter Indikator für die Messung von Armut genutzt. In der Mindestsicherungsquote sind alle existenzsichernden Sozialleistungen zusammengefasst, die auf einer objektiven Gesamtbetrachtung von Bedürftigkeit unter Berücksichtigung von Einkommen, Vermögen und Haushaltskonstellation basieren:

- Gesamtregelleistung (ALG II/Sozialgeld) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“)
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“)
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Ergänzend werden die **Wohngeld**haushalte mitbetrachtet.

Methode

Bei der Berechnung der Mindestsicherungsquote werden Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen rechnerisch der Anzahl aller Privathaushalte gegenübergestellt²⁵. Eine Auswertung ist sowohl auf gesamtstädtischer Ebene möglich, als auch auf Ebene der Bezirke, Ortsteile und Wohnquartiere.

Die Quote wird gezielt aus der Anzahl der Mindestsicherungshaushalte gebildet, weil Haushalte als Nachfragegröße am Wohnungsmarkt auftreten.

! Damit unterscheidet sich die Bildung der Duisburger Quote von der des Landes und Bundes, die beide auf Personen ausgerichtet ist.

Wohngeldhaushalte werden getrennt ausgewiesen.

These

Je höher der Anteil der Haushalte, die Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld beziehen an den Gesamthaushalten,

1. umso höher ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und sozialer Absicherung des Wohnens in Duisburg. Die Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte konzentriert sich dabei vornehmlich auf das Segment von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dasselbe gilt zusätzlich auch für eine gewisse Menge von Haushalten, die nur wenig über den jeweiligen Einkommensgrenzen liegen.
2. umso höher die soziale Segregation, weil preiswerter Wohnraum vornehmlich nur in bestimmten Bereichen zu finden ist.

Aussagewert

Gesellschaftliche Unterschiede drücken sich unter anderem in den Wohnverhältnissen aus. „Arme“ Haushalte haben kaum Zugang zu hochwertigem Wohnraum oder besseren Wohnlagen. Die räumliche Verteilung, bzw. Konzentration einkommensschwacher Haushalte auf einzelne Lagen, zeigt darüber hinaus den sozialen Status eines Wohnquartiers. Der soziale Status eines

²⁵ Eine Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II entspricht in den meisten Fällen einem Haushalt. In Einzelfällen ist es möglich, dass in einem Haushalt mehr als eine Bedarfsgemeinschaft lebt. Eine weitere seltene Konstellation ist ein "Mischhaushalt" aus Empfängern von SGB II-Leistungen und Wohngeld. Die Mindestsicherungsquote definiert somit die Maximalgrenze von Haushalten, die auf Leistungen der entsprechenden Rechtskreise angewiesen sind. Auf der anderen Seite gibt es eine Dunkelziffer von Haushalten, die Anspruch auf Leistung hätten, aber nicht geltend machen.

Quartiers gilt als relevanter Faktor zur Beurteilung einer Wohnlage und somit zur Werthaltigkeit einer Immobilie.

Eine dauerhafte Implementierung des Indikators „Mindestsicherungsquote“ ist geeignet, zukünftig auch Veränderungen räumlich transparent machen.

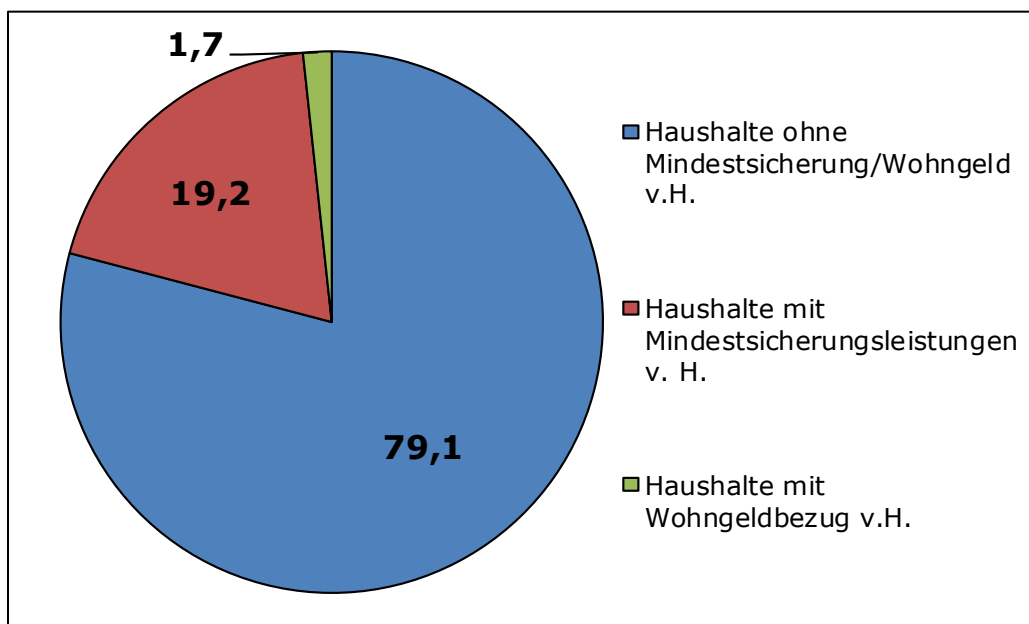
Auswertung Makrolage

Das Ergebnis der ersten Auswertung für das Jahr 2016 zeigt, dass **19,2 %** aller Duisburger Haushalte eine der vier Mindestsicherungsleistungen beziehen, das entspricht einer absoluten Anzahl von 48.500 Haushalten.

Weitere **1,7 %** aller Haushalte erhalten Zuschüsse zum Wohnen in Form von Wohngeld (4.200 Haushalte absolut).

In der Summe sind somit **20,9 %** – und damit mehr als jeder 5. Haushalt in Duisburg – auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dazu kommen die Haushalte, die knapp über den jeweiligen Einkommensgrenzen liegen und ebenfalls preiswerten Wohnraum nachfragen.

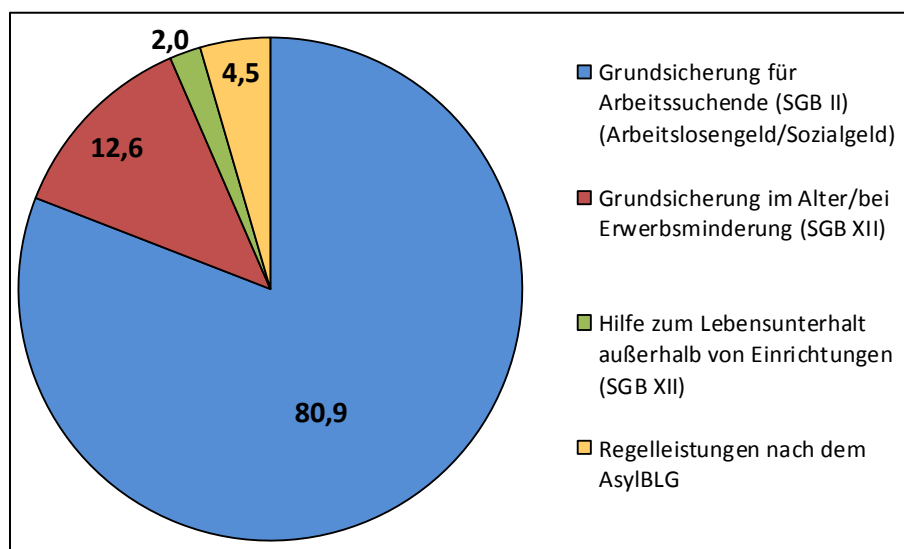
Abbildung 29: Abhängigkeit Duisburger Haushalte von sozialer Sicherung (v.H.), 2016



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen und Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die Verteilung der vier Leistungsarten innerhalb der Mindestsicherungsquote (Abbildung 30) verdeutlicht, dass rund 80 % der Mindestsicherungsbezieher*innen Leistung (ALG II/Sozialgeld) nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“) erhalten. 20 % verteilen sich auf die drei anderen Leistungsarten. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft über das jobcenter ist somit die relevanteste Sozialleistung zur Absicherung des Wohnens.

Abbildung 30: Verteilung der jeweiligen Leistungsart an der Mindestsicherungsquote (v.H.), 2016



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen und Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Perspektivisch ist mit einer veränderten Struktur zu rechnen: Es ist davon auszugehen, dass künftig mehr Rentner*innen auf ergänzende Sozialleistungen angewiesen sein werden, wenn sich ein sinkendes Rentenniveau, gebrochene Erwerbsbiographien und das Auslaufen hoher Bergbaurenten auswirken. Jegliches Drehen an Stellschrauben des komplexen Sozialsystems kann weitere Verschiebungen zur Folge haben.

Einen gewissen Einfluss übt auch die in großen Abständen stattfindende Wohngeldreform aus. Mit der letzten Wohngeldreform (01.01.2016) wurden die Miethöchstbeträge erstmals seit 2009 wieder an die Entwicklung der Einkommen und Mieten angepasst. Neu ist, dass nun die Entwicklung der warmen Nebenkosten berücksichtigt wird, in der Folge steigen die Wohngeldleistungen. Neben höheren Einkommensgrenzen wurden die Obergrenzen der maximal zuschussfähigen Miete angehoben. Als vorrangige Leistung gegenüber den

Mindestsicherungsleistungen führt eine Ausweitung des Berechtigtenkreises im Wohngeld zu einer (gewollten) Abwanderung einer gewissen Anzahl von Haushalten aus dem Rechtskreis des SGB II. Die fehlende Dynamisierung der Einkommensgrenzen im Wohngeldgesetz wird sukzessive zu einem Rücklauf in den Rechtskreis SGB II führen. Dieser „Drehtüreffekt“ zwischen den Rechtskreisen ist mit hohem bürokratischem Aufwand verbunden und beinhaltet für die Leistungsbezieher ein Umdenken bzgl. ihrer Rechte, Pflichten und Ansprüche (Abbildung 31).

Abbildung 31: Ausgewählte Unterschiede in den Rechtskreisen Wohngeld und SGB II

Wohngeldhaushalt	Bedarfsgemeinschaft im SGB II
Zuschuss zur Miete	Übernahme der Bedarfe für die angemessenen Kosten der Unterkunft
Freie Auswahl auf dem Wohnungsmarkt bzgl. Kosten und Wohnungsgröße	Freie Auswahl auf dem Wohnungsmarkt im Rahmen der angemessenen Kosten
Kostenträger: paritätisch Land/Bund	Kostenträger: überwiegend Kommune
Keine Verpflichtung in Bezug auf den Arbeitsmarkt	Müssen sich dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stellen bis zur Beendigung der Bedürftigkeit
Keine Rundfunkbeitragsbefreiung	Rundfunkbeitragsbefreiung

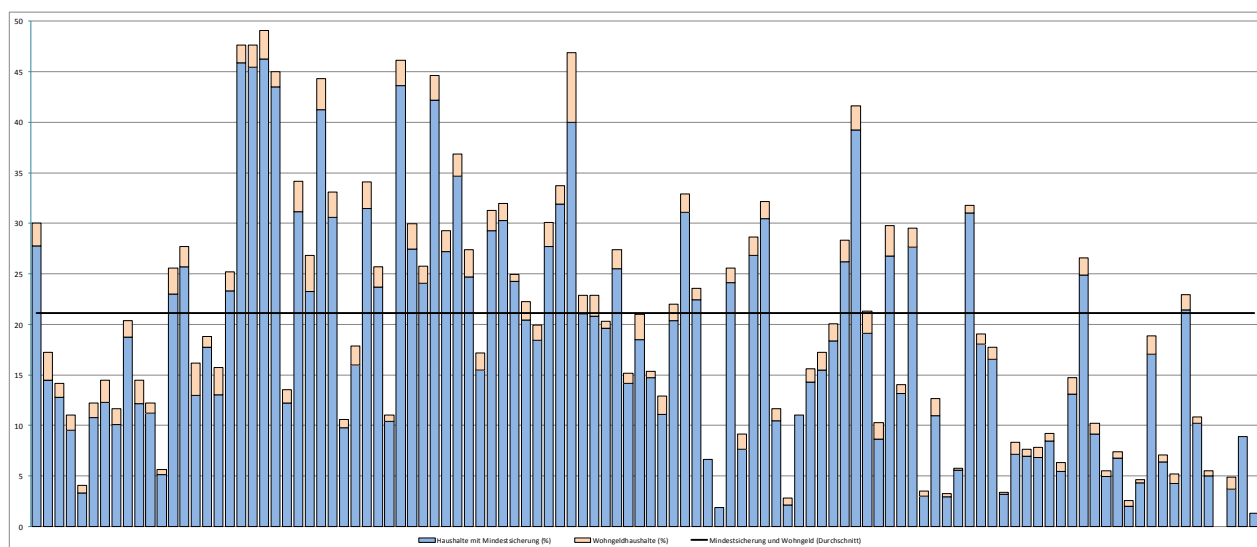
Zusammenfassung und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Auswertung Mikrolage

Der Blick in die kleinstmögliche räumliche und statistische Ebene der Stadt, offenbart gravierende Unterschiede im sozialen Status der 108 Wohnquartiere. Das Spektrum „armer“ Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld, liegt zwischen einer Quote von 0,0 % im Wohnquartier Heidberg (Ortsteil Ungelsheim) und 48,8 % im Wohnquartier Johannismarkt (Ortsteil Marxloh).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die großen Differenzen über alle Quartiere von Nord nach Süd. Blau dargestellt werden die Anteile der Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen, orange die Wohngeldhaushalte. Die fettgedruckte schwarze Horizontallinie markiert den städtischen Durchschnitt. Detaillierte Werte aller Wohnquartiere werden zur besseren Lesbarkeit im Anhang 6.3 des Wohnberichtes aufgelistet.

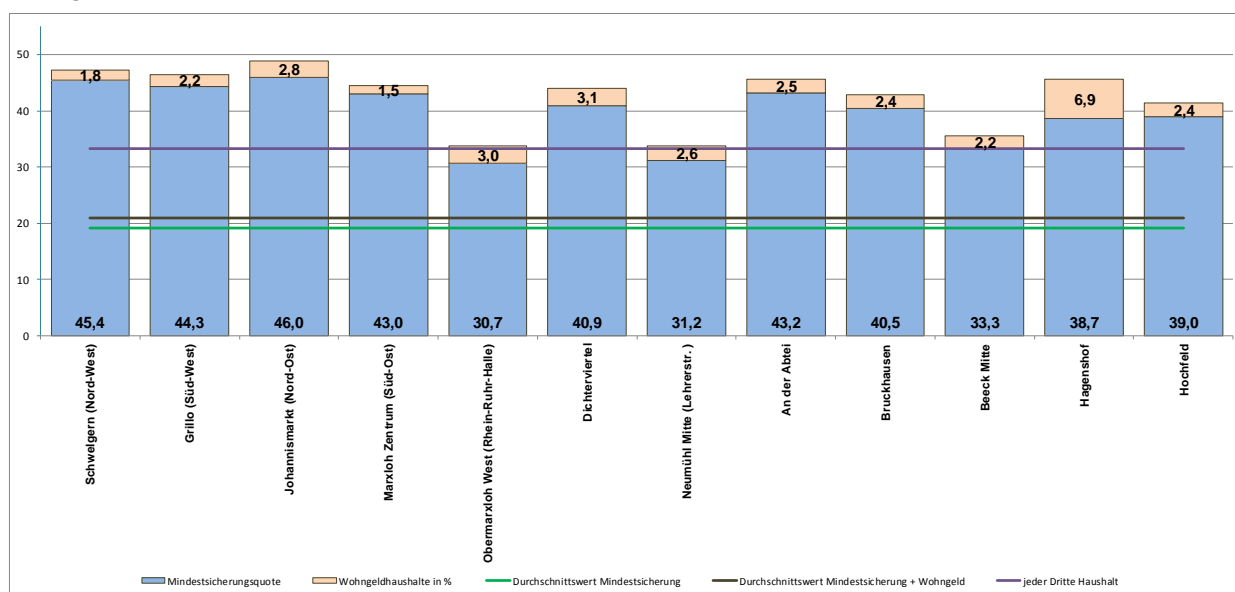
Abbildung 32: Anteile der Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld in den Quartieren (v.H.), 2016



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen und Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

In 12 von 108 Wohnquartieren herrscht eine besonders hohe Konzentration von Haushalten mit angespannter Einkommenssituation. Mindestens jeder dritte Haushalt erhält dort Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld, siehe dazu Abbildung 33. Die oberste Linie in der Grafik markiert die 1/3-Grenze, die unteren Linien weisen den Duisburger Mittelwert mit (in braun) und ohne Wohngeld (in grün) aus.

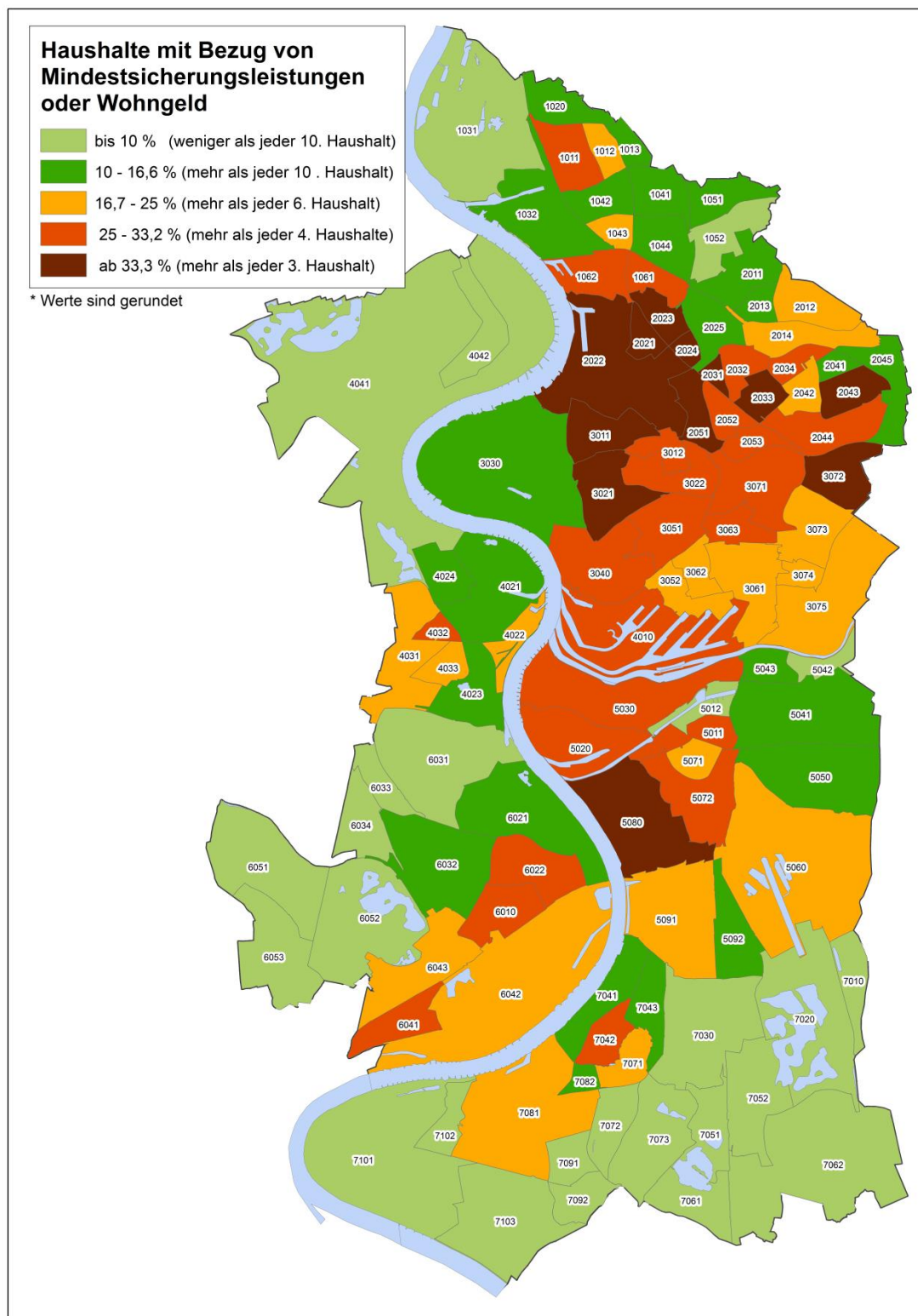
Abbildung 33: Quartiere, in denen mindestens jeder dritte Haushalt Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld erhält, 2016



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen und Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Auffällig ist die räumliche Konzentration von 11 der 12 sozial schwächsten Quartiere im Norden der Stadt. Abbildung 34 bildet deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet ab.

Abbildung 34: Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld, 2016



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;
Darstellung: Umweltamt

Insgesamt zeigen sich Übereinstimmungen zwischen den Quartieren mit einer besonders hohen Konzentration einkommensschwacher Haushalte, günstigsten Angebotsmieten und hohen Leerständen, die es weiter zu untersuchen gilt.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens wird bei den vorgenannten Haushalten über die sozialen Sicherungssysteme gewährleistet: Bei den Mindestsicherungsempfänger*innen mit einer Übernahme Unterkunftskosten, für die Wohngeldhaushalte durch einen Zuschuss.

4.3 Bezahlbarkeit des Wohnens

Die Mietbelastungsquote ist ein Indikator für die Bezahlbarkeit des Wohnens und zeigt die finanzielle Belastung der Privathaushalte im Verhältnis zur Kaufkraft.

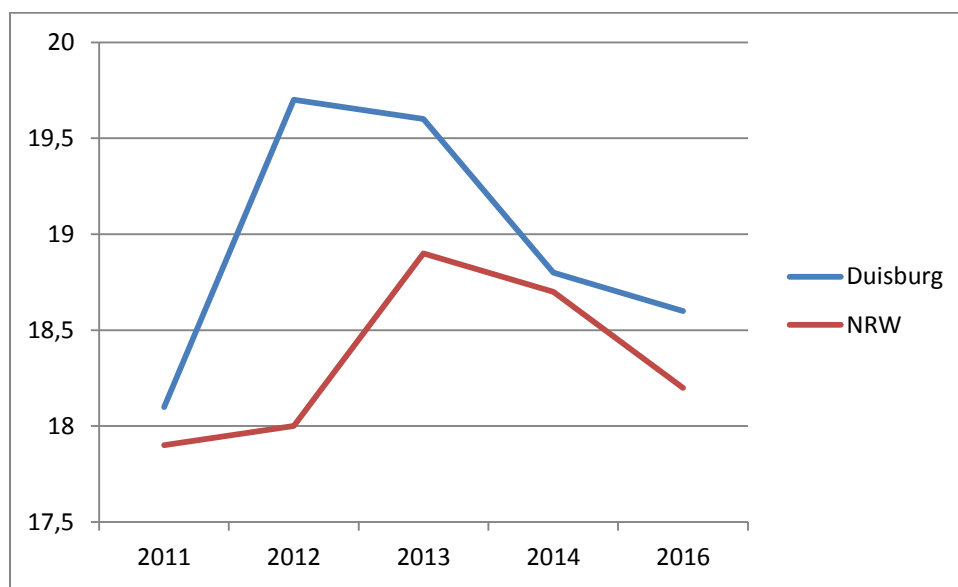
Eine allgemein gültige Definition zur „Bezahlbarkeit“ des Wohnens gibt es nicht. Nach herrschender Ansicht markiert ein Anteil von rund 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete die Grenze der Tragbarkeit. Bezahlbarkeit ist daher immer als relatives Maß zu sehen.

Abbildung 35 zeigt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Duisburg durch die Warmmiete im Vergleich zum Landesdurchschnitt nach der Berechnung des LEG-Wohnungsmarktreportes. Dabei wird die durchschnittliche Angebotswarmmiete einer durchschnittlich großen Wohnung mit der Kaufkraft je Haushalt ins Verhältnis gesetzt. Die Kaufkraft definiert sich als das gesamte verfügbare Einkommen aus selbständiger oder unselbständiger Erwerbstätigkeit, Vermietung/Verpachtung, Kapitalerträgen, Transferleistungen etc.

Je nach Postleitzahlenbereich von Duisburg ergibt sich 2016 ein Spektrum der Wohnkostenbelastung zwischen 15,3 % im Postleitzahlenbereich 47239 und 23,1 % im Postleitzahlenbereich 47051. In der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass die geringste Wohnkostenbelastung im Süden Duisburgs und Teilen von Rheinhausen vorherrscht; ganz oben auf der Skala der Wohnkostenbelastung steht die Duisburger Altstadt. Tendenziell kann im Norden von Duisburg eine höhere Wohnkostenbelastung als im Süden ausgemacht werden, wo sich die größere Kaufkraft befindet. Anders ausgedrückt ist die Wohnkostenbelastung dort am höchsten, wo sich der günstigste Wohnraum befindet.

Im Durchschnitt liegt die Wohnkostenbelastung durch die Warmmiete 2016 in Duisburg mit 18,6 % der Haushaltskaufkraft sehr deutlich unter der genannten Tragbarkeitsgrenze von 30 %, mit sinkender Tendenz ab 2012. Die nachfolgende Abbildung stellt die mittlere Duisburger Wohnkostenbelastung der des Landes Nordrhein-Westfalen gegenüber.

Abbildung 35: Wohnkostenbelastung (Warmmiete v.H. der Haushaltskaufkraft)

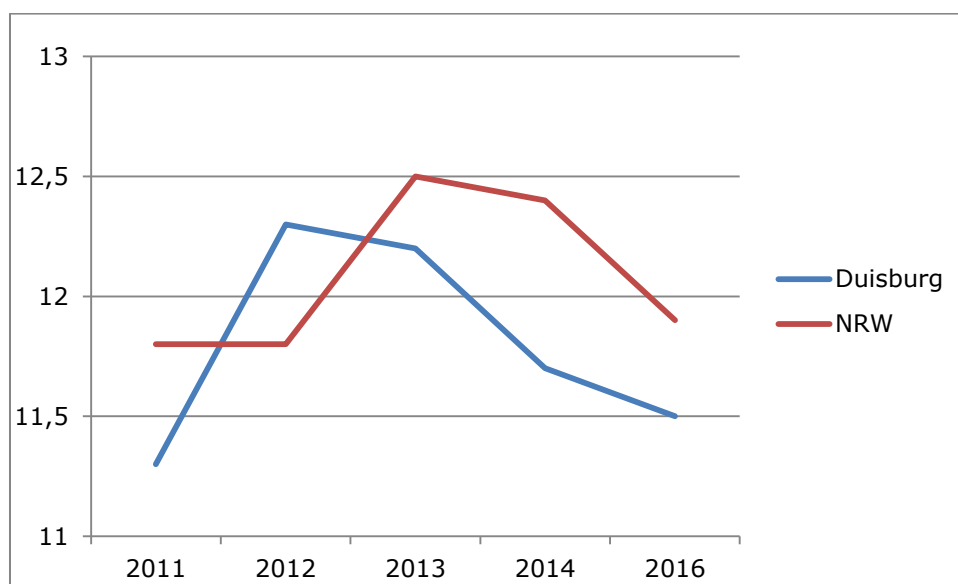


Quelle: LEG-Wohnungsmarktreporte 2011-2016; Darstellung Amt für Soziales und Wohnen

Alternativ zur Wohnkostenbelastung durch die Warmmiete wird ergänzend der Blick auf die Entwicklung der Wohnkostenbelastung durch die Kaltmiete gelenkt. Betriebs- und Heizkosten werden hierbei ausgeklammert, weil diese teilweise vom (witterungsbedingten) Verbrauch und Verhalten der Bewohner*innen abhängig sind.

Abbildung 36 zeigt, dass der durchschnittliche Haushalt 2016 in NRW 11,9 % seiner Kaufkraft für die Kaltmiete aufzuwenden hatte, der Duisburger Haushalt liegt mit 11,5 % seit 2013 sogar noch darunter. Die Tendenz ist auch hier seit 2012 in Duisburg rückläufig.

Abbildung 35: Wohnkostenbelastung (Kaltmiete v.H. der Haushaltskaufkraft)



Quelle: LEG-Wohnungsmarktreporte 2011-2016; Darstellung Amt für Soziales und Wohnen

Das Ergebnis zeigt, dass das steigende Mietniveau in Duisburg durch eine Steigerung der Kaufkraft größtenteils aufgefangen werden konnte.

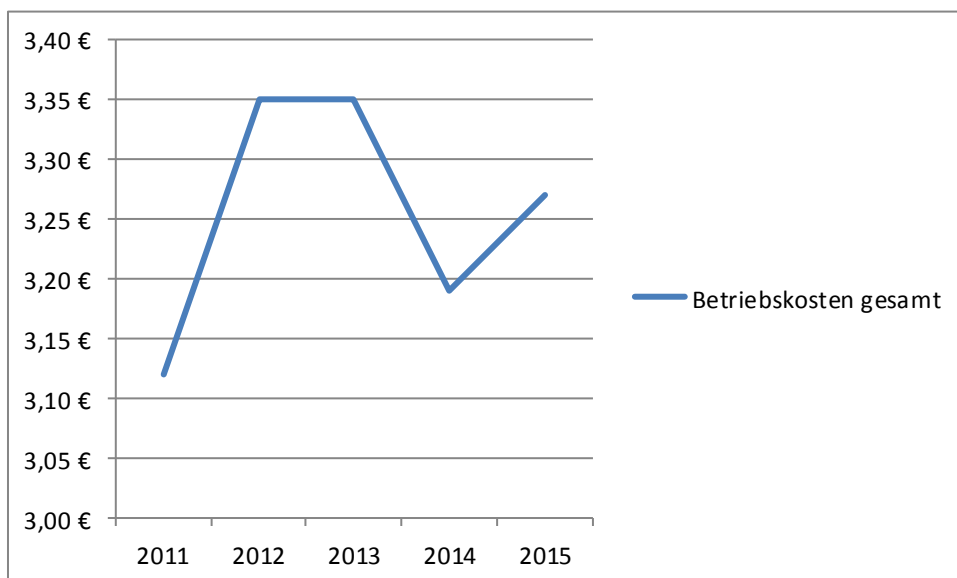
Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist somit – rein rechnerisch und durchschnittlich – auch für die Duisburger Haushalte gegeben, die keine Unterstützung über die sozialen Sicherungssysteme erhalten.

Ausblick

Notwendige und absehbare Modernisierungen im Wohnungsbestand werden zu einem qualitativ hochwertigeren Wohnungsbestand führen. Die Kosten der Modernisierung müssen sich im Endeffekt über die Miete amortisieren und werden daher zu weiteren Erhöhungen der Kaltmiete führen.

Von der Kaltmiete abzugrenzen sind die Betriebskosten. Diese umlagefähigen Kosten kommen zwar nicht dem Vermieter zu Gute, belasten aber als „zweite Miete“ dennoch das Budget der Haushalte. Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes weist im Zeitraum 2011 bis 2015 Schwankungen aus, eine explizite Steigerung der Betriebskosten kann dennoch im Betrachtungszeitraum nicht abgeleitet werden.

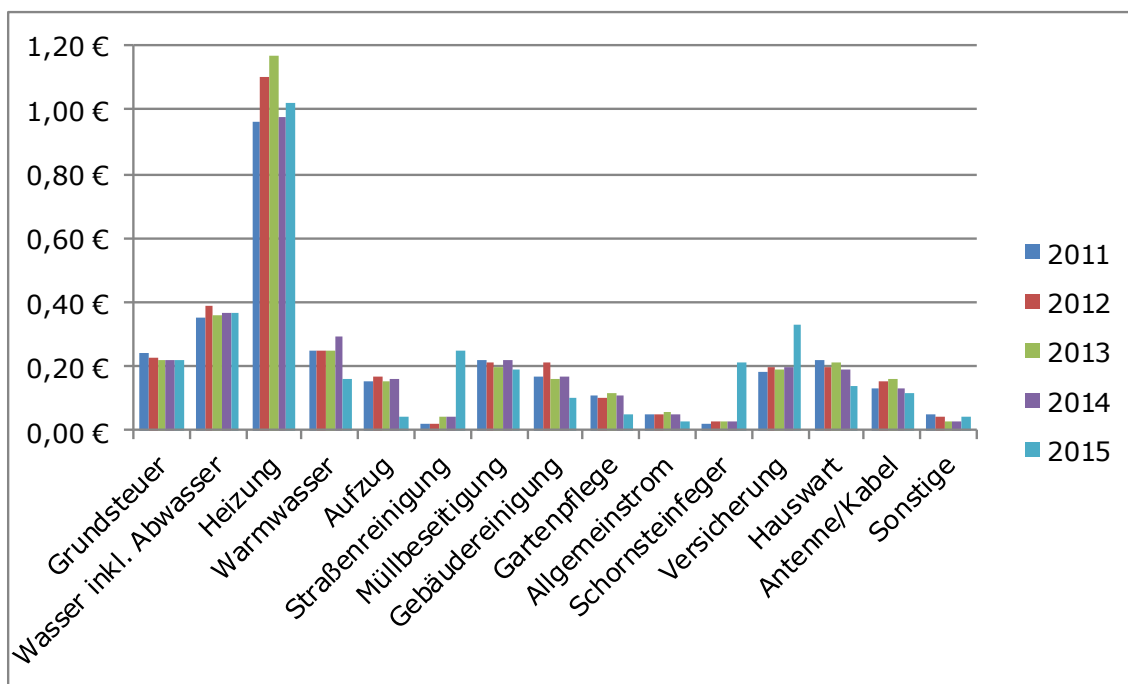
Abbildung 37: Durchschnittliche Betriebskosten NRW (€), 2011 bis 2015



Quelle: DMB, Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen; Darstellung Amt für Soziales und Wohnen

2015 belaufen sich landesweit die „warmen“ Betriebskosten (inkl. Heizung) in NRW auf durchschnittlich 3,27 €/m². Hierbei ist anzumerken, dass die Höhe der Betriebskosten von Stadt zu Stadt variieren kann. Mit Blick auf die Einzelposten ist erkennbar, dass die Heizkosten den größten Anteil ausmachen, Schwankungen erklären sich zum Teil wetterbedingt.

Abbildung 38: Durchschnittliche Betriebskosten in NRW (€), aufgeschlüsselt, 2011 bis 2015



Quelle: DMB, Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen; Darstellung Amt für Soziales und Wohnen

Eine grundsätzliche Veränderung bahnt sich bezüglich der Grundsteuer an. Für Kommunen ist das im April 2018 gefällte Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Grundsteuer von hoher Relevanz, denn es geht um eine der wichtigsten Einnahmearten der Stadt. Streitpunkt vor Gericht war die Frage, ob die veralteten Einheitswerte von 1964 (Westen), bzw. 1935 (Osten) noch eine gerechte Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer seien. Erwartungsgemäß hat das BVerfG geurteilt und Verfassungswidrigkeit festgestellt. Der Gesetzgeber ist nun gefordert, bis Ende 2019 eine verfassungsgemäße Neuregelung zu verabschieden, die bis zum Ende der Übergangsfrist 2024 umgesetzt werden muss. Unabhängig von den Details der gesetzlichen Neuregelung steht fest, dass die Reform Gewinner*innen und Verlierer*innen haben wird, aber im Ergebnis wird es gerechter zugehen (müssen). Im Kern geht es um eine Umverteilung bei gleichem Steuervolumen. Für Mieter*innen und Eigentümer*innen wertvoller Immobilien wird das Wohnen aller Voraussicht nach zukünftig teurer werden; für die anderen sorgt das Urteil dafür, dass das Wohnen in weniger wertvollen Immobilien ein Stück weit preiswerter wird. Einschränkend muss angemerkt werden, dass der Anteil der Grundsteuer an den gesamten Betriebskosten für den einzelnen Mieter wenig ins Gewicht fällt. Die Umsetzung des Urteils wird dennoch für die Kommunen voraussichtlich zu einem erheblichen Aufwand führen.

4.4 Segregation

Die ungleiche Verteilung von Armut im Stadtgebiet wirft Fragen bezüglich der Ursachen und Handlungsbedarfe auf. Je mehr sich Problemlagen in Quartieren verdichten, umso komplexer werden die Antworten ausfallen müssen. Der Wohnungsmarkt ist hierbei nur eines von vielen Handlungsfeldern, das es unter dem Gesichtspunkt der Segregation zu beleuchten gilt.

„Unter Segregation versteht man die räumliche Trennung der Wohngebiete von sozialen (Teil-)Gruppen in einer Stadt oder Region. Der Grad der Segregation ist umso höher, je stärker die räumliche Verteilung der Wohnstandorte einer Gruppe von der Verteilung der Gesamtbevölkerung abweicht. (...) Die Trennung der Wohngebiete bzw. -bevölkerung kann nach dem sozialen Status, nach demografischen Merkmalen wie Alter oder Stellung des Haushalts im Lebenszyklus, nach ethnischen, religiösen und/oder sprachlich-kulturellen Kriterien erfolgen.“

Quelle: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/segregation-42448/version-265796>, 19.06.20148

Eine bemerkenswerte Publikation²⁶ des Wissenschaftszentrums für Sozialforschung Berlin hat 2018 drei verschiedene Dimensionen der residenziellen Segregation in deutschen Städten analysiert, die auch Ergebnisse für Duisburg beinhaltet. Unterschieden wird darin zwischen der sozialen, ethnischen und demografischen Segregation.

Folgende Kernaussagen der Studie sind herauszulesen:

- Die untersuchten Städte sind eher sozial als ethnisch gespalten.
- Tendenziell steigt die soziale und demografische Segregation, während die ethnische Segregation sinkt.
- Das Leben in benachteiligten Quartieren führt zu weiteren Benachteiligungen.
- Je höher die Vermarktlichung des Wohnens, umso höher ist die soziale Segregation.
- Wo Segregation eine gewisse Schwelle (Segregationsindex 27,5) übersteigt, schreitet soziale Spaltung der Gesellschaft schneller voran.
- Eine residenzielle Segregation ergibt sich aus dem Zusammenspiel eines differenzierten Wohnungsangebotes, den unterschiedlichen Präferenzen und Ressourcen der Haushalte, sowie dem Modus, wie den Haushalten Wohnungen zugeteilt werden:
 - Angebotsseite: Zugangsbarrieren (Höhe des Kauf-/Mietpreises, Diskriminierung durch Vermieter, kommunale Vergabep Praxis von Sozialwohnungen i. V. m. administrativen Vorgaben).
 - Nachfrageseite: Einkommen, kulturelles Potential (Sprachfähigkeit, Kenntnisse des Wohnungsmarktes), soziales Kapital (soziale Netzwerke) und Präferenzen „ähnliche Nachbarn“.
- Haushalte im Leistungsbezug des jobcenters (Rechtskreis SGB II) verteilen sich substanziell nicht anders als andere einkommensschwache Haushalte.
- Die Verdichtung sozialer Probleme vor Ort führen dazu, dass besser gestellte Haushalte fortziehen. Eine Abnahme der Bevölkerung führt daher zu einer Zunahme der Haushalte mit SGB II-Bezug.

Die Studie untersuchte verschiedene Thesen zur Verstärkung/Minderung von Segregation mit Bezug zum Wohnungsmarkt und kam zu teilweise überraschenden Ergebnissen:

²⁶ „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte“ Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, WZB Wissenschaftszentrum für Sozialforschung Berlin, Mai 2018

1. Angebotsseite

- Entspannte Wohnungsmärkte mit hohem Leerstand verstärken Segregation nicht.
- Steigende Mieten haben keinen verstärkenden Einfluss auf eine soziale Segregation.
- Deutlich mehr Einfluss auf die Segregation übt die Vergrößerung des Wohnungsangebotes im Neubau durch Ort und Preis aus.
- Die Spreizung der Miete hat einen segregationsverstärkenden Einfluss.
- Die Armutssegregation steigt mit dem Anteil an Sozialwohnungen, weil Sozialwohnungen sich in deutschen Städten gerade in sozial benachteiligten Quartieren befinden.

2. Nachfrageseite

- Die soziale Ungleichheit verstärkt die soziale Segregation, insbesondere wenn der Anteil von Familien mit Kindern hoch ist.
- Der Anteil mobiler Gruppen (Pendler, Familien mit Kindern) verstärkt Segregation.
- Es findet sich kein Beleg dafür, dass soziale Segregation bei ausgeprägter residenzieller Mobilität größer ist.
- Der Anteil an Privatschulen wirkt desegregierend.
- In Gesamt- und Westdeutschland wirkt die wirtschaftliche Entwicklung desegregierend.

Insgesamt konnte in der Studie nur wenige Faktoren identifiziert werden, die soziale Segregation verstärken.

Ergebnisse für Duisburg

Für das Teilsegment „**soziale Segregation**“ sind grundsätzlich die Indikatoren Einkommen, Bildungsstand und Berufsqualifikation maßgebend. Mangels entsprechender Datenbasis gründet die Studie ausschließlich auf SGB II-Daten des Zeitraumes 2005 bis 2014. *(Anmerkung der Redaktion: Die Betrachtung von Armut für den Wohnbericht beinhaltet hingegen alle existenzsichernden Leistungen des Basisjahres 2016.)*

- Die soziale Segregation bei Kindern oder Familien mit Kindern in den betrachteten Städten ist höher als in der Gesamtbevölkerung. Allein in Duisburg konnte dieser Effekt nicht beobachtet werden.

- Im Schnitt wurde 2014 ein durchschnittlicher Segregationsindex von 26,6 ermittelt, der Duisburger Wert von 24,5 ist somit unterdurchschnittlich.

Die „**ethnische Segregation**“ hat im Betrachtungszeitraum der Studie abgenommen, für Duisburg gilt das gleichermaßen. Während in 2007 die ethnische Segregation höher ausfiel als die soziale, stellte sich 2014 die Situation anders herum dar.

Die „**demografische Segregation**“ war von den drei betrachteten Arten am geringsten ausgeprägt, allerdings mit steigender Tendenz. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass Alterssegregation in Duisburg kein relevantes Thema sei.

Folgende Lösungsansätze und Instrumente wurden in der Studie herausgearbeitet:

1. Ausmaß sozialer Segregation begrenzen
(Sozialwohnungsbau vornehmlich dort, wo arme Haushalte nicht leben)
2. Negative Folgen der sozialen Segregation abfedern
(Quartiersmanagement)
3. Kontinuierliche Beobachtung von Segregationstrends mit geeigneter Dateninfrastruktur (Monitoring)

4.5 Exkurs zur Umweltgerechtigkeit

Gastbeitrag von Frau Lea Hoffmann und Herrn Rolf Schrapers, Umweltamt Stadt Duisburg

Bisherige Forschungen haben ergeben, dass der Sozialstatus mit darüber entscheidet, ob und in welchem Umfang die Bevölkerung von Umweltbelastungen betroffen ist. Sozioökonomische Faktoren wie Bildung und Einkommen oder aber auch der Migrationshintergrund beeinflussen die Wohnbedingungen, Lebensstile und damit verbunden die direkte Umwelt einzelner Individuen. Es wird davon ausgegangen, dass sozial schwächere Bevölkerungsgruppen vielfach stärker von Umweltproblemen (Lärm, Luftschadstoffe, mangelnde Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, bioklimatische Belastungen) betroffen sind. Zahlreiche wissenschaftliche Studien belegen den Zusammenhang von niedrigem Sozialstatus und höheren Umweltbelastungen – in der kommunalen Planung/Praxis ist die Erhebung der Daten, Analyse der Situation sowie die Ableitung von Strategien und Maßnahmen bisher noch weitgehend unüblich.

Anhand der Stadt Duisburg vorliegenden Daten wurde versucht, sich dem Thema der Umweltgerechtigkeit zu nähern, um mögliche Räume (Wohnquartiere) mit sogenannten Mehrfachbelastungen (soziale und Umweltbelastungen) zu identifizieren um ggf. zukünftig Handlungsbedarfe und Strategien ableiten zu können.

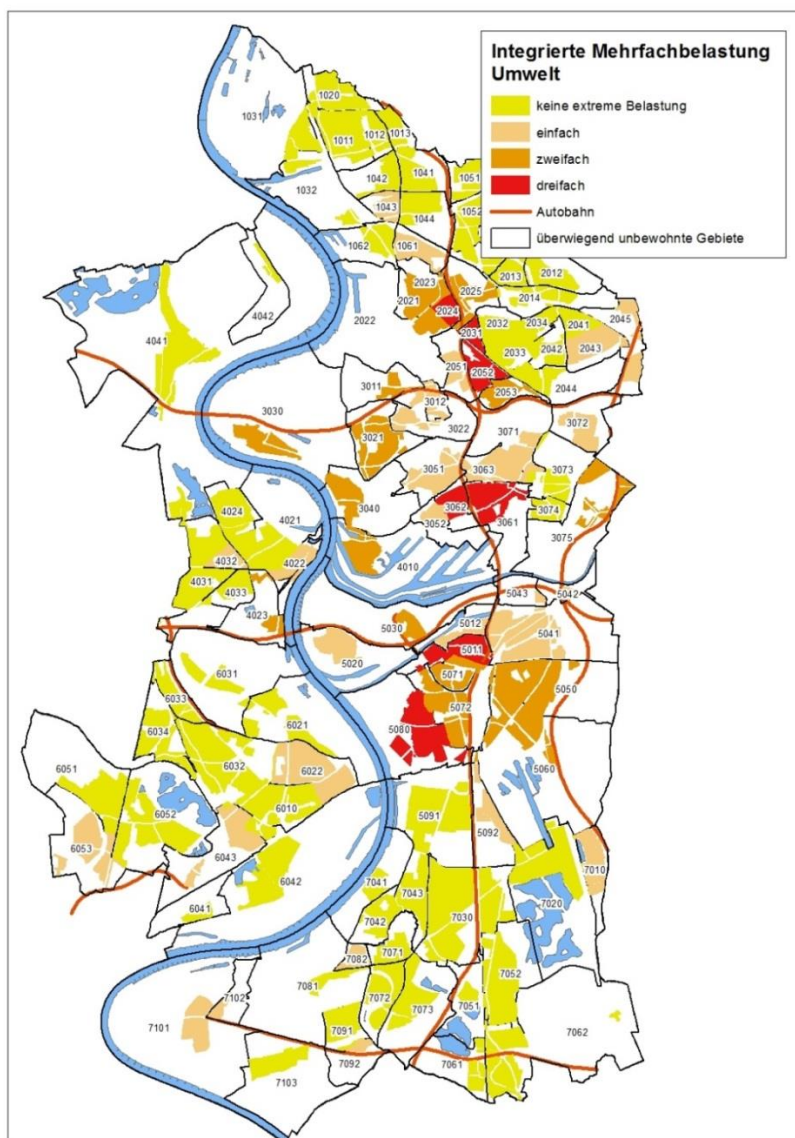
Um die kleinräumige Verteilung der Umweltbelastungen zu erfassen und abzubilden, wurden zunächst drei wichtige umweltbezogene Themenfelder (Lärm, Luftbelastung und bioklimatische Belastung) ausgewählt, deren Gesundheitsrelevanz wissenschaftlich belegt ist. Die Auswertung und Darstellung der Umweltbelastungen sowie Erläuterung der Karten befindet sich im Anhang. Als weiterer - vierter - gesundheitlich relevanter Bereich wurde der Aspekt Armut (Anteil der Haushalte, die entweder Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld beziehen) in die Kernindikatoren integriert.

Im ersten Schritt des Analyseverfahrens wurden die Daten zu den drei Kernindikatoren Stickstoffdioxidbelastung, Lärmbelastung und bioklimatische Belastung analysiert und entsprechend der betroffenen Siedlungsfläche je Wohnquartier in die Merkmale „gering“, „mittel“, oder „hoch“. eingestuft. Die Einstufung des Kernindikators "Armut" erfolgte analog, jedoch anteilig an den Haushalten je Wohnquartier.

Danach wurde für jedes Wohnquartier der Mehrfachbelastungsfaktor durch Summierung derjenigen Kernindikatoren ermittelt, die der Kategorie 3 ("hoch") zugeordnet wurden. Anzahl und Verteilung der mehrfach belasteten Räume sowie die verursachenden Belastungen sind somit nachvollziehbar und transparent.

Anhand der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass vor allem die Wohnquartiere Hochfeld, City 1, Mittelmeiderich Kern und Stadtpark, Alt-Hamborn Mitte, Marxloh Zentrum und Obermarxloh West nahezu flächendeckend von hohen Umweltbelastungen betroffen sind (dreifache Belastung). Aber auch weitere Wohnquartiere in Stadtmitte, Marxloh oder auch nördlich der Ruhr entlang des Rheins sind von erhöhten Umweltbelastungen betroffen. Die Ursachen liegen in der räumlichen Nähe zur Industrie, Häfen, starkbefahrenen Verkehrswegen sowie Bebauungsstrukturen mit hoher Dichte und hohen Versiegelungsgraden.

Abbildung 39: Integrierte Mehrfachbelastung Umwelt



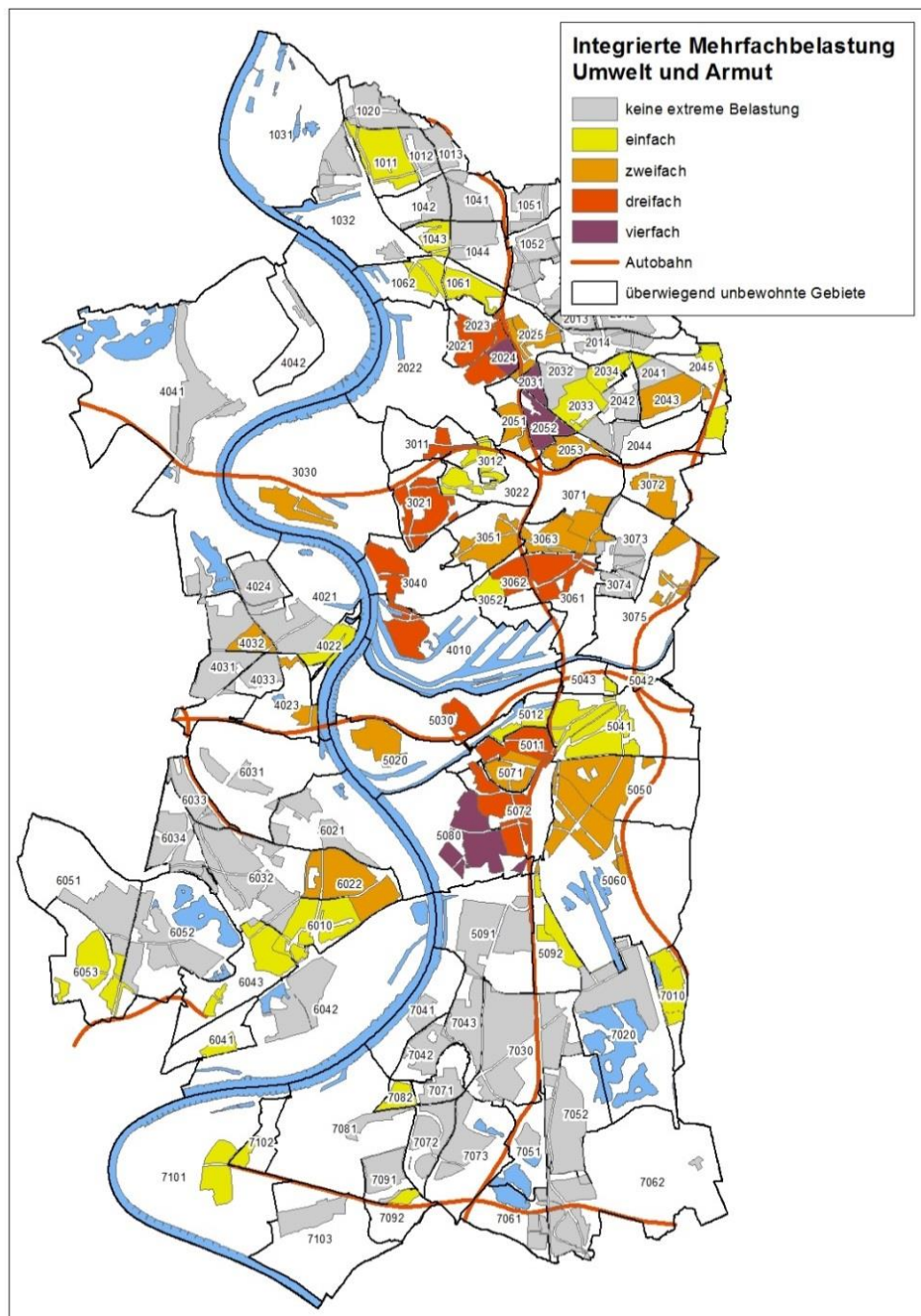
Quelle: Umweltamt

Unter Hinzunahme des Kernindikators Armut können in einem weiteren Schritt die Aussagen aus der integrierten Mehrfachbelastung Umwelt um sozialräumliche Aspekte ergänzt werden. Anhand der nachfolgenden Abbildung zeigt sich, dass ein Großteil der von Umweltbelastungen betroffenen Wohnquartiere zusätzlich von Armut betroffen ist (Hochfeld, Marxloh Zentrum, Obermarxloh West und Alt-Hamborn Mitte).

Es wird deutlich, dass in den Wohnquartieren mit den meisten Umweltbelastungen die ärmsten Haushalte wohnen, denn je geringer die ökonomischen Ressourcen von Haushalten sind, desto weniger spielen Standortentscheidungen wie Image eines Quartiers, Grünflächenanteil,

Bausubstanz oder eben Umweltbelastungen eine Rolle. Limitierender Faktor wird zum einen immer der Mietpreis sein, aber auch familiäre, funktionale und soziale Bindungen sind in armen Haushalten enorm von Bedeutung. Auch am Beispiel von Duisburg wurde anhand des Exkurses deutlich, dass ähnlich wie in anderen Städten Deutschlands auch, ein großer Zusammenhang zwischen Armut, Segregation und Umweltbelastungen besteht.

Abbildung 40: Integrierte Mehrfachbelastung Umwelt und Armut

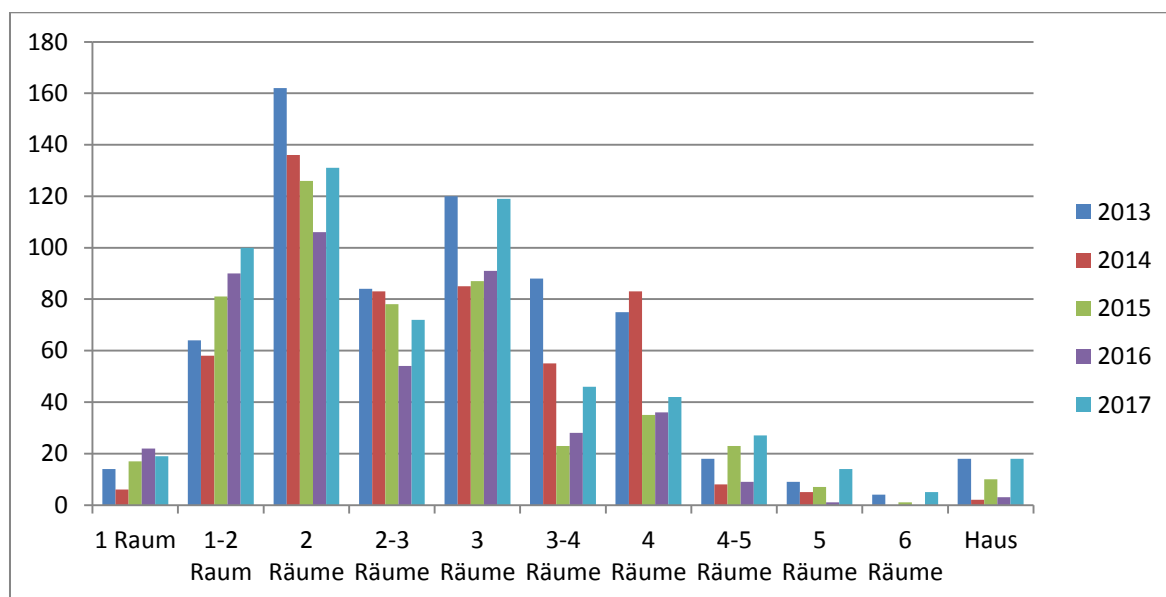


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;
Darstellung: Umweltamt

4.6 Wohnungssuche

Für wohnungssuchende Haushalte bietet die Kooperationsgemeinschaft WoLeDu ein Internetportal zur koordinierten Wohnungssuche. Nach einem Rückgang der Anfragen in den letzten Jahren wurde 2017 wieder ein deutlicher Anstieg der Nachfragen registriert. Die Nachfrage stieg – abgesehen von Ein-Raum-Wohnungen – bei allen Raumgrößen, insbesondere bei größeren Wohneinheiten mit 4 Räumen und mehr.

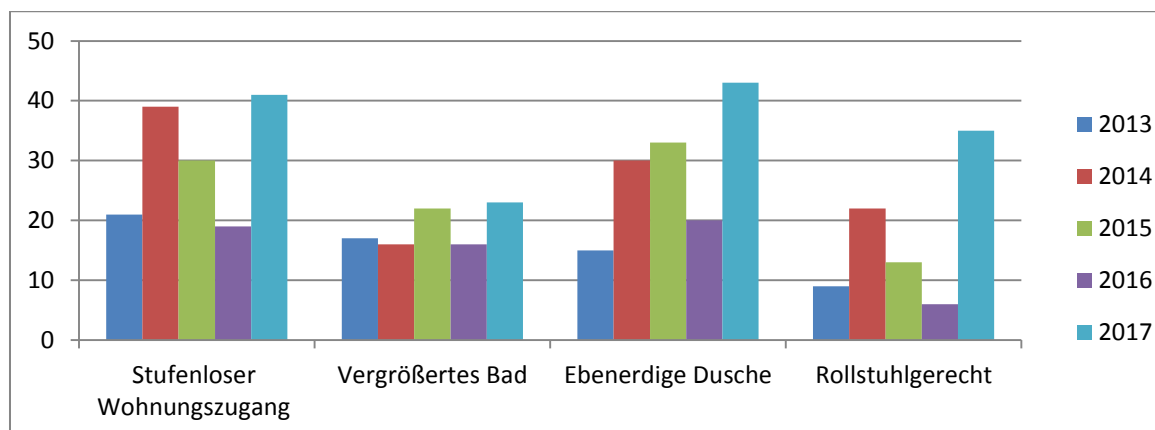
Abbildung 41: Anfragen WoLeDu nach Raumgrößen (absolut), 2013 bis 2017



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Ausstattungsmerkmale der Barrierefreiheit wurden 2017 häufiger erwartet. Eine ebenerdige Dusche gehört zu den am häufigsten geäußerten Wünschen, die Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnraum ist am stärksten gestiegen.

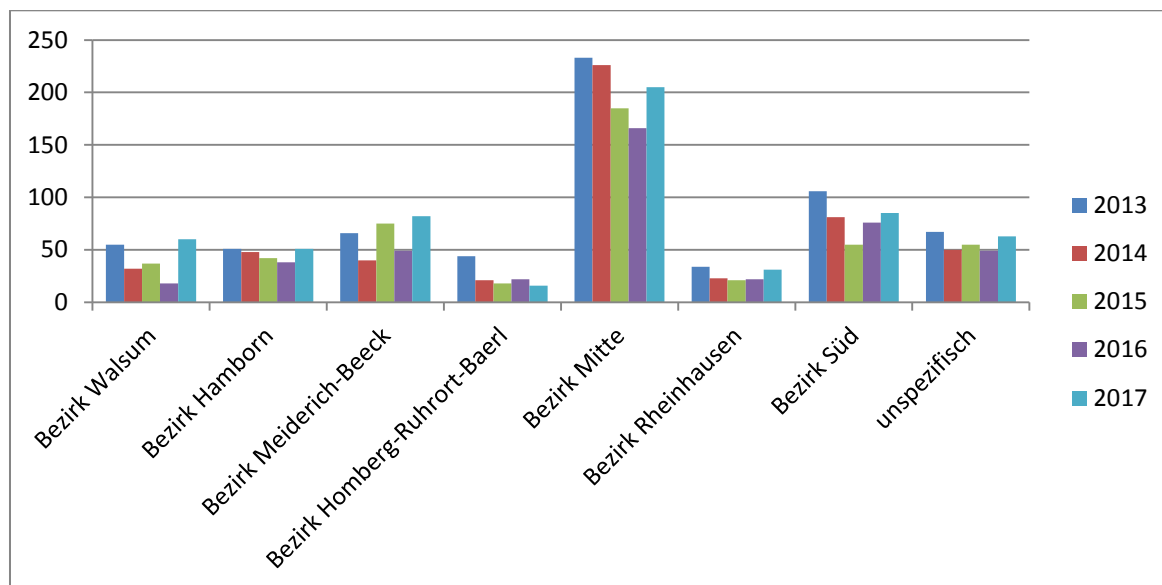
Abbildung 42: Anfragen WoLeDu nach Ausstattungsmerkmalen (absolut), 2013 bis 2017



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Mit deutlichem Abstand am begehrtesten von den sieben Stadtbezirken war die zentrale Wohnlage im Bezirk Mitte. Auf das geringste Interesse stößt Wohnraum im westlichen Bezirk Homberg, mit rückläufiger Tendenz.

Abbildung 43: Anfragen WoLeDu nach Bezirken (absolut), 2013 bis 2017



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum über das Internetportal deckt sich mit den Erfahrungen der Wohnberatungsagentur für Seniorinnen und Senioren und kontinuierlichen Anfragen auf den Wohnungsbörsen. Dort berichten viele ältere Bürger*innen, dass sie ihre Immobilien vermarkten möchten. Alternativ suchen sie adäquaten, altengerechten Wohnraum, möglichst in zentralen Wohnlagen mit guter Infrastruktur.

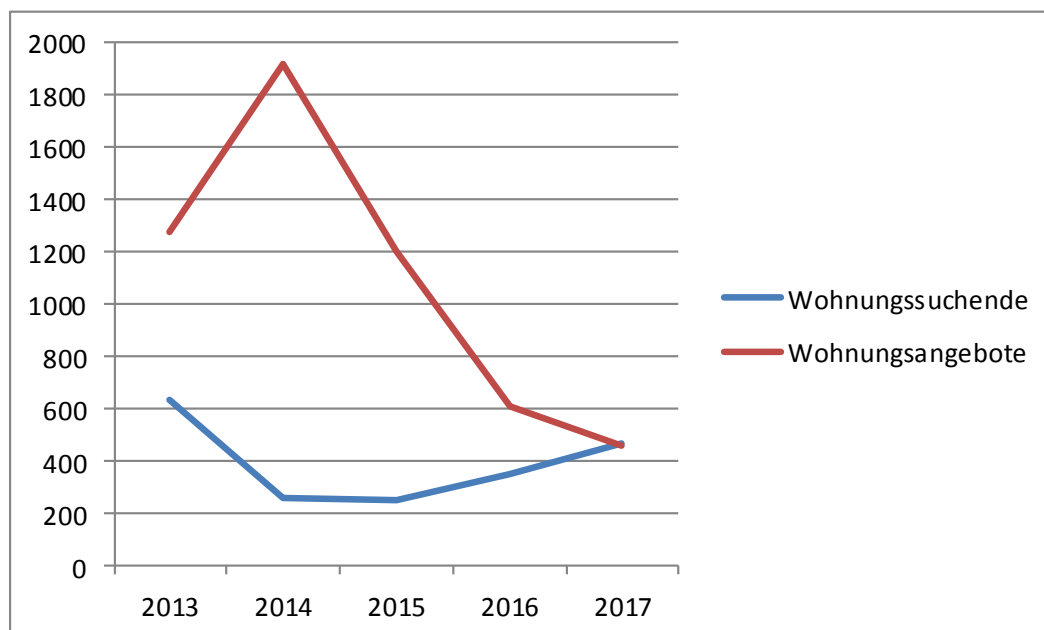
Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (KWV)

Alternativ oder parallel zu dem Internetportal der Kooperationsgemeinschaft WoLeDu und anderer Anbietern, steht den Wohnungssuchenden auch die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (KWV) zur Seite.

Aufgabe der KWV ist es, insbesondere den Wohnungssuchenden Wohnraum zu vermitteln, die sich nicht selbst auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen können. Zur klassischen Zielgruppe gehören z. B. Kunden des Jobcenters, die in unangemessen teuren Wohnungen leben. Seit 2015 wird die KWV – wie auch das Internetportal WoLeDu – wieder häufiger von Wohnungssuchenden frequentiert.

Zunehmend nutzen nun auch anerkannte Flüchtlinge, die noch in Gemeinschaftsunterkünften wohnen, den kostenfreien Service.

Abbildung 44: Frequentierung der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle (absolut), 2013 bis 2017



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Während einerseits eine häufigere Nachfrage von Wohnungssuchenden zu konstatieren ist, ist zugleich ein erheblicher Rückgang des verfügbaren Wohnungsangebotes festzustellen.

Die Akquise von Wohnraum findet über die Dienststelle des Amtes für Soziales und Wohnen statt und wird ergänzt durch eine kontinuierliche Präsenz auf den Wohnungsbörsen. Darüber hinaus besteht ein enger Kontakt zu den Kollegen, die für die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen zuständig sind.

Zugang zu Sozialwohnungen

Der Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt über die Beantragung eines sogenannten Wohnberechtigungsscheines (WBS), dessen Ausstellung an die Einhaltung gesetzlich geregelter Einkommensgrenzen geknüpft ist.

Die Einkommensgrenze setzt sich zusammen aus einem Grundbetrag und eventuellen Zuschlägen unter Berücksichtigung von Abzugsbeträgen. Eine individuelle Berechnung ist daher in jedem Fall empfehlenswert, um den

konkreten Anspruch auf einen WBS prüfen zu lassen. Für Nordrhein-Westfalen gelten ab dem 01.01.2016 folgende Einkommensgrenzen für den Grundbetrag:

Grundbeträge für die Einkommensgrenze

- | | |
|---|----------|
| • Einzelhaushalt | 18.430 € |
| • Zwei Erwachsene im Haushalt | 22.210 € |
| • Ein Erwachsener und ein minderjähriges Kind im Haushalt | 22.870 € |

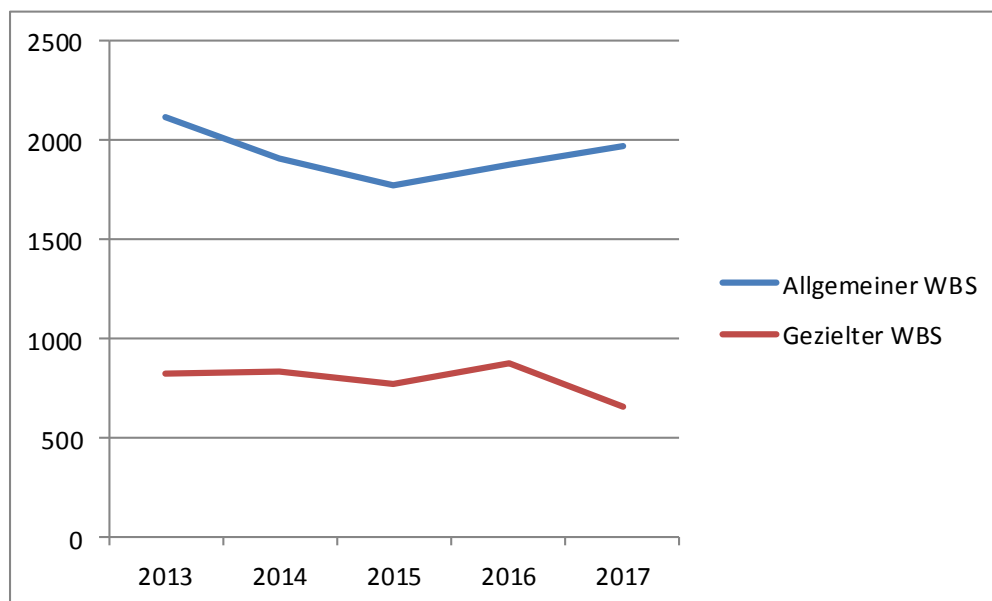
Haushalte mit mehr als zwei Personen

- | | |
|---|----------|
| • Grundbetrag zwei Personen | 22.210 € |
| • Mehrbetrag pro Person | 5.100 € |
| • Mehrbetragszuschlag für minderjähriges Kind im Haushalt | 660 € |

Das niedrige Mietniveau auf dem freien Mietwohnungsmarkt in Duisburg führt dazu, dass die Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger*innen in Duisburg relativ niedrig liegt. Insofern kann auch die Miete von Sozialwohnungen ggf. oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegen. Das ist nicht zwangsläufig eine Zielverfehlung der Wohnraumförderung, weil preiswerter Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Die Einkommensgrenzen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines umfassen bewusst auch mittlere Einkommen, die ansonsten keine Absicherung des Wohnens über die Sozialsysteme erhalten.

Das Amt für Soziales und Wohnen erfasst statistisch zum einen die Anzahl aller registrierten Wohnungsuchenden, als auch die Anzahl der ausgestellten WBS, die sich in zwei Arten unterteilt. Gezielte WBS (für eine konkret zu belegende Wohnung ausgestellt) und allgemeine WBS (nutzbar für die Wohnungssuche ohne konkretes Angebot).

Abbildung 44: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (absolut), 2013 bis 2017



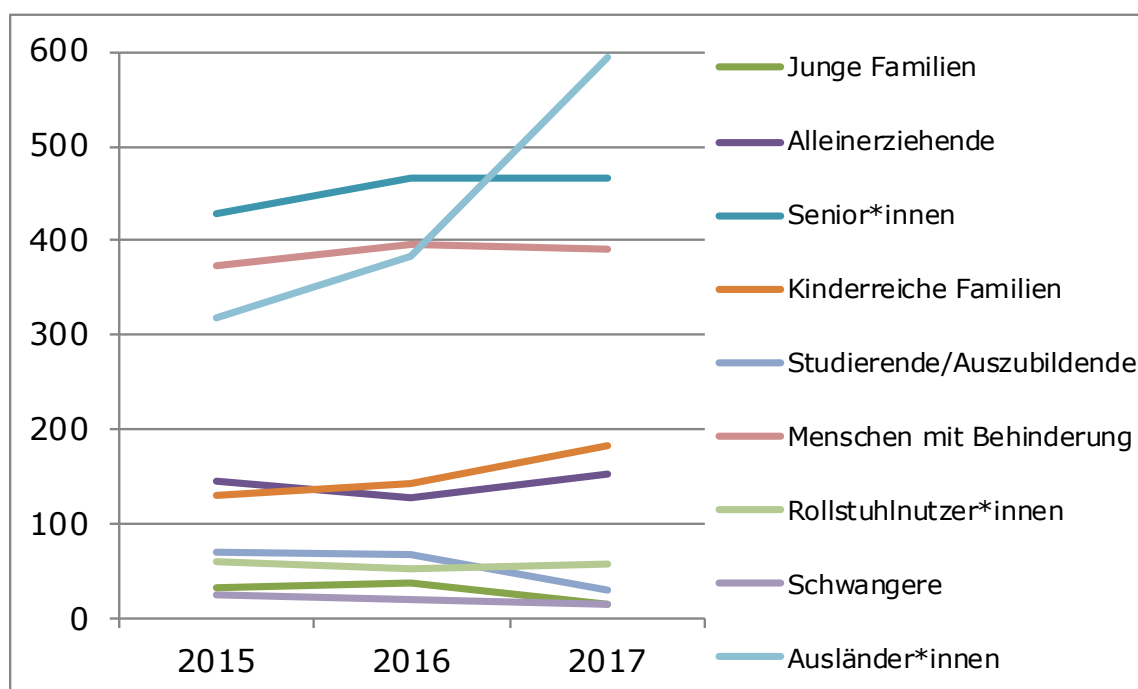
Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die Auswertung der Jahre 2013 bis 2017 weist einen Anstieg der ausgestellten, allgemeinen WBS ab dem Jahre 2015 aus. Das ist umso bemerkenswerter, als dass in den letzten 20 Jahren kontinuierlich weniger WBS ausgestellt wurden (Rückgang 75 %).

Hinter der Gesamtanzahl aller Wohnungssuchenden, die in den letzten Jahren stabil bei rund 3.000 Personen jährlich lag, stehen sowohl die allgemein und gezielten WBS, als auch Freistellungen, die im Fall von Einkommens- oder Wohnflächenüberschreitungen möglich sind. Davon konnten in den letzten Jahren rund drei von vier Personen mit Wohnraum versorgt werden.

2017 ist die Quote der zu versorgenden Wohnungssuchenden erstmals seit 2004 auf unter 70 % gesunken. In der Struktur der Wohnungssuchenden zeigt sich, dass Ausländer*innen, Senior*innen ab 60 Jahren und Schwerbehinderte die meisten der WBS erhalten und damit offenbar die größten Zugangsschwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt haben. Den höchsten Anstieg der Nachfrage von 2015 auf 2017 gab es von Ausländer*innen, den größten Rückgang von Studierenden oder Auszubildenden.

Abbildung 45: Struktur der registrierten Wohnungssuchenden (absolut), 2015 bis 2017



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Der sinkende Anteil der versorgten Wohnungssuchenden, bei gleichzeitig steigender Anzahl ausgestellter (allgemeiner) WBS, weist in der Gesamtbetrachtung auf leichte Anspannungstendenzen im Teilmarkt der Sozialwohnungen hin. Rückläufige Sozialwohnungsbestände verringern die Chance, eine Sozialwohnungen zu erhalten, in Zukunft weiter.

4.7 Fazit

A. Quantitativer Bedarf

Der Bedarf für Wohnungsneubau in Deutschland wird in Prognosen mit einer Größenordnung von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr beziffert. Bislang liegen die Fertigstellungszahlen deutlich darunter und eine kurzfristige Änderung wird von Experten nicht erwartet. Eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes mit steigenden Mieten und knappem Wohnraum ist daher abzusehen.

Der prognostizierte Bedarf bezieht sich allerdings pauschal auf das gesamte Bundesgebiet und muss differenziert betrachtet werden. So gibt es eben nicht den „einen“ Wohnungsmarkt, vielmehr wird eine immer größer werdende Zweiteilung in wachsende und schrumpfende Städte/Kreise beobachtet.

Generell gilt, dass Wohnraum in Großstädten, Metropolen und besonders in Universitätsstandorten besonders begehrt ist. In der Folge nehmen gerade dort die Wohnungsengpässe zu. Doch auch unter den großen Städten Nordrhein-Westfalens sind erhebliche Unterschiede erkennbar. So gehört Duisburg als fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und Universitätsstandort – trotz räumlicher Nähe zum wachsenden Düsseldorf – nicht zu den begehrten Schwarmstädten.

Prognosen kommen vielmehr übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass sich Duisburg auf absehbare Zeit – trotz Zuwanderung – weiterhin auf Schrumpfkurs befinden wird und kein quantitativer Neubaubedarf besteht. Bis 2040 wird – ausgehend von 2014 – vielmehr ein Rückgang der Haushalte um 4,5 %²⁷ vorhergesagt. Haushaltsgrößen mit drei oder mehr Personen soll diese überproportional betreffen. Der Rückgang entspräche einer Größenordnung von 11.000 Haushalten, für die in Duisburg kein Wohnraum mehr benötigt würde. Während in den wachsenden Städten der Wohnraum und das Bauland knapp wird und die Preise steigen, müssen schrumpfende Städte Lösungen für ihren Leerstand und die Auslastung ihrer Infrastruktur entwickeln und nicht zuletzt Standortqualitäten stärken, um Zuzug zu generieren.

Ein fehlender quantitativer Bedarf darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in Teilmärkten durchaus Wohnungsengpässe herrschen können.

B. Qualitative Nachfrage

Die Wohnraumfrage in Duisburg ist vorrangig eine Frage der Qualität und nicht der Quantität. Die Analyse der Nachfrage und Wohnungsnachfrager zeigt Teilsegmente, wo Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage auseinanderdriften.

Fakt ist, dass die heterogene Gruppe der Nachfrager auf dem Duisburger Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stärkeren Veränderungen unterworfen war, als das Wohnungsangebot.

- Ein **zunehmender Ausländer*innenanteil** erfordert eine hohe Integrationsleistung in Duisburg, die auch den Wohnungsmarkt umfasst.

²⁷ Quelle: Statistische Analysen und Studien NRW, Band 85, IT.NRW

- Demographische Effekte haben dazu geführt, dass der **Bevölkerungsanteil hochbetagter Einwohner*innen stetig gestiegen** ist.
- Die klassische Familie „Mutter-Vater-Kind“ gibt es zunehmend weniger. **Haushaltsgrößen werden kleiner**, Singles machen die größte Haushaltsgruppe aus, rund 75 % aller Haushalte bestehen aus maximal zwei Personen.
- Mehr als jeder fünfte Haushalt benötigt **finanzielle Unterstützung zum Wohnen** durch die sozialen Sicherungssysteme.

Mehr barrierefreier Wohnraum

Mehr barrierefreier Wohnraum ist und bleibt in Duisburg notwendig. Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum (auch von Menschen mittleren Alters, die bereits vorausschauend umziehen wollen) kann bundesweit und in Duisburg bislang nicht ausreichend bedient werden. Neben der hohen Nachfrage aus Altersgründen wird barrierefreier Wohnraum ebenso von Menschen mit Behinderung nachgefragt. Diese Nachfrage wird voraussichtlich weiter steigen: Auf Grundlage des 2017 in Kraft getretenen Bundesteilhabegesetzes soll die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung und ihre Selbstbestimmung gefördert werden. Zur Selbstbestimmung gehört auch die freie Wahl der Wohnung und Wohnform.

Ohne Neubau ist die Nachfrage insbesondere nach barrierefreiem Wohnraum kaum zu decken, denn der Umbau im Bestand stößt an die Grenzen der baulichen Machbarkeit.

Die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum allein ist jedoch nicht ausreichend. Vielmehr muss auch das räumliche Umfeld zur Wohnung und die Infrastruktur (Ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV) barrierefrei und senior*innengerecht gestaltet werden, wenn die Selbstbestimmung nicht gleich an der Haustüre enden soll.

Mehr Wohnungen für kleine Haushaltsgrößen

Die klassische 3-Zimmer-Wohnung im Stil der 50er und 60er Jahren ist für die Haushalte von heute und insbesondere für die vielen Einzelhaushalte nicht mehr

passend und attraktiv. Doch gerade davon gibt es besonders viele auf dem hiesigen Wohnungsmarkt.

Unter den vielen Singlehaushalten befinden sich heute überproportional viele Senior*innen und auch Personen, die von staatlicher Unterstützung abhängig sind. Anders als größere Haushalte können Singles nicht auf noch kleinere Wohnungen ausweichen, um höhere Kosten zu kompensieren.

Mehr Wohneinheiten für Einzelhaushalte, auch barrierefrei, könnten den Druck in diesem Teilsegment verringern, in dem die höchsten Konkurrenzen herrschen.

Mehr Sozialwohnungen

Die Wohnkostenbelastung zeigt, dass Wohnen in Duisburg grundsätzlich nicht nur preiswert, sondern auch bezahlbar ist. Für große Teile der Bevölkerung wird das Wohnen allerdings erst mit staatlicher Unterstützung bezahlbar. Das Problem vor Ort ist weniger das Mietniveau als die geringe Kaufkraft: So ist die Wohnkostenbelastung gerade in den Bereichen höher, wo zwar die günstigsten Mieten, allerdings auch die niedrigste Kaufkraft vorherrschen.

Einkommensschwache Haushalte sind in preiswerten Wohnungsmärkten wie Duisburg nicht ausschließlich auf Sozialwohnungen angewiesen. Die Versorgungslage mit günstigem Wohnraum ist vielmehr einer der Gründe, weshalb Duisburg zum Anziehungspunkt für Migranten aus wirtschaftlich schwachen Ländern geworden ist.

Sozialwohnungen haben jedoch auch eine wichtige Funktion für die Mieter*innen mit mittleren Einkommen, die keine staatliche Unterstützung bekommen, aber dennoch qualitativ und z. B. barrierefrei wohnen möchten. Entsprechende Neubaumieten am freien Markt sind deutlich höher und können schnell die Grenze der individuellen Erschwinglichkeit überschreiten.

Auch haben Sozialwohnungen die wichtige Funktion, Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, die am freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Tendenzen zeigen, dass die Erfüllung dieses Auftrages in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird.

Im Kontext mit Mitteln aus der Städtebauförderung kann sozialer Wohnungsbau darüber hinaus einen Beitrag zur Verringerung der sozialen Spaltung der

Quartiere leisten. Denn wichtig bleibt nicht nur „was“ und „wieviel“ an neuen Sozialwohnungen entsteht, sondern insbesondere „wo“.

Hochwertiger Neubau und Abriss im Einklang

Ersatzneubau – frei finanziert und öffentlich gefördert - macht Sinn zur qualitativen Ergänzung von fehlenden Segmenten. Hochwertige Wohnalternativen beugen der Abwanderung der finanziell soliden Bevölkerung vor und können Zuzug generieren, der dem Trend zur Schrumpfung entgegenwirkt. Parallel muss jedoch der Abriss nicht mehr nachgefragter Immobilien vorangetrieben werden, um den vorhandenen Leerstand nicht weiter zu vergrößern. Bereits jetzt gilt der Umgang mit „Schrottimmobilien“ und seinen negativen Ausstrahlungen für das Wohnumfeld als große Herausforderung für Duisburg. Grundsätzlich bleibt die qualitative Weiterentwicklung des Altbestandes dauerhaft wichtiger als Neubau.

Während die staatliche „Subjektförderung“ (KdU, Wohngeld) das Wohnen der Haushalte finanziell absichert, verändert die „Objektförderung“ das Wohnungsangebot aktiv. Mit klug eingesetzter, öffentlicher Wohnbauförderung können die Investoren unterstützt werden, die nachgefragte Wohnraumqualitäten in den Quartieren schaffen, zu denen bestimmte Mieter nur einen erschwerten Zugang haben. Das muss nicht zwangsläufig nur Neubau sein, eine Aufwertung des Altbestandes wird ebenfalls gefördert und ist für die betagten Wohnungsbestände in Duisburg als besonders wertvoll anzusehen.

Zugang für Alle zum Wohnungsmarkt

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Neben finanzieller Unterstützung wird es zunehmend notwendiger, Haushalte bei dem Zugang zum Wohnungsmarkt zu unterstützen. Eine geringe Bonität ist nur eine von vielen möglichen Problemlagen, die Betroffenen den Zugang zum Wohnungsmarkt erschweren. Daneben spielen Vorbehalte gegenüber bestimmten Personengruppen wie Ausländer*innen, Arbeitslosen, Wohnungslosen, Menschen mit Behinderungen, etc. eine große Rolle.

Neben der Belegungspolitik für die rückläufigen Sozialwohnungsbestände ist die Unterstützung der Wohnungssuche durch die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle zunehmend gefragt.

Für die Stadt Duisburg hat es sich darüber hinaus ausgezahlt, ihr „Tafelsilber“ - die kommunalen Wohnungsbestände - nicht zu verkaufen. Der hohe Anteil des kommunalen Wohnungsbestandes hilft dabei, Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein ebenso wichtiger Baustein im System zur Versorgung von Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum, ist die gewerbliche und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft. Bewährte Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt müssen weiter im gemeinsamen Interesse des Standortes Duisburg gepflegt werden.

Mehr soziale Mischung im Quartier

Die erste Auswertung von Armut in Duisburg für den Wohnbericht macht die großen sozialen Diskrepanzen in den Quartieren transparent. Die Mindestsicherungsquote zeigt, wo sich preiswerter Wohnungsbestand in bestimmten Quartieren konzentriert und eine Segregation der Bevölkerung fortgeschritten ist. Einer räumliche Ballung preiswerter Wohnungsbestände, Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge etc. und damit eine Konzentration einkommensschwacher Haushalte ist möglichst entgegenzuwirken. Denn es bedarf immer eines enormen Kraftaktes, viel Geld und großer Ausdauer, eine Segregation aufzulösen. Umso wichtiger ist es, in den neu entstehenden Quartieren von vorneherein auf eine soziale und generationsgerechte Mischung zu achten und eine Polarisierung der sozialen Schichten weitgehend zu vermeiden.

Zweifellos kommt es einer Herausforderung gleich, Wohnungsbestände und Neubau zielgenau an die gewünschte Nachfrage anzupassen und zugleich eine gemischte Sozialstruktur zu begünstigen. Bislang hat der Duisburger Wohnungsmarkt für anspruchsvolle Wohnungssuchende jedoch nur wenig zu bieten. Eine konsequente Wohnungspolitik für alle, analog zum Handlungskonzept Wohnen, erscheint jedoch alternativlos, denn es zeigen sich bereits Tendenzen, dass sich prekäre Einkommensschichten an vernachlässigtem Wohnungsbestand ausrichten.

5. Wohnungsmarktbeobachtung

5.1 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die Wohnungsmarktbeobachtung des Amtes für Soziales und Wohnen beschreibt im Duisburger Wohnbericht vorrangig die Entwicklung des kommunalen Wohnungsmarktes. Doch die Wohnungsmärkte enden nicht an den kommunalen Grenzen. Daher gehört die Wohnungsmarktbeobachtung auch dem Bundesarbeitskreis kommunaler Wohnungsmarktbeobachtungen der NRW.Bank und dem regionalen Arbeitskreis Wohnungsmarkt Ruhr an.

Über die Arbeitsgruppe der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit 2007 Erfahrungen über die Entwicklungen des Wohnungsmarktes Ruhr²⁸ geteilt und in den Regionalen Wohnungsmarktberichten veröffentlicht. Die Veröffentlichung des Vierten Regionalen Wohnungsmarktberichtes ist für Herbst 2018 vorgesehen und wird als Exkurs eine **Nachfrageanalyse** beinhalten. Räumliche Verflechtungen der Wohnungsmarktregion Ruhr sollen ebenso untersucht werden wie die unterschiedlichen Nachfragegruppen. Das Ergebnis soll es ermöglichen, detaillierte Aussagen zur qualitativen Wohnungsnachfrage der nächsten zwei Jahrzehnte abzuleiten.

Nach Fertigstellung wird der Bericht zum download bereitgestellt:

www2.duisburg.de/micro2/wohnen/

5.2 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

„7-46-108“; das sind für die Statistik und Wohnungsmarktbeobachtung in Duisburg ganz entscheidende Zahlen. Dahinter verbergen sich die verschiedenen räumlichen Ebenen der Stadt mit ihren 7 Bezirken, 46 Ortsteilen und 108 Wohnquartieren. Dabei gilt: Je mehr Daten auf der untersten räumlichen Ebene (Quartiere) verfügbar sind, umso deutlicher treten Unterschiede innerhalb der Stadt zu Tage und werden objektiv belegbar.

Die Idee der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung wurde bereits 2010 im Kommunalen Handlungskonzept Wohnen beschrieben und zielte darauf, bauliche und soziale Aspekte auf Quartiersebene zu verknüpfen - immer mit

²⁸ Dazu gehören die kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim a. d. Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund, Hamm, sowie der Kreis Wesel, Kreis Recklinghausen, Ennepe-Ruhr-Kreis und der Kreis Unna.

wohnungswirtschaftlichem Bezug. Dieses Ziel wurde und wird sukzessive weiterentwickelt und erhöht den Informationsgehalt der Wohnberichte und Analysen Stück für Stück.

Im Tagesgeschäft der Wohnungsmarktbeobachtung werden zunehmend kleinteiligere Analysen nachgefragt, denn für Wohnprojekte der Wohnungswirtschaft ist das Quartier die überschaubare räumliche Einheit, in der sich konzentrierte Wohnungsbestände gut weiterentwickeln lassen.

Um dem gestiegenen Informationsbedürfnis von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft Rechnung zu tragen, fasst dieser Wohnbericht nun erstmals die Kerndaten zu Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für alle sieben Stadtbezirken in einem Bezirksprofil kompakt zusammen, siehe dazu Anhang 6.1.²⁹

²⁹ Daten aus 2017 lagen bei Redaktionsschluss nur unvollständig vor, daher wird in den Profilen auf die Daten aus 2016 zurückgegriffen.

6. Anhang

6.1 Bezirksprofile

Bezirksprofil

Walsum			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	21,11	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	2.387	2.405	2.157

Einwohner				
Gesamt	50.399	50.768	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	5,0	5,1	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,4	3,7	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	8,3	7,4	↘	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	9,1	7,9	↘	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	23,6	24,4	↗	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	23,8	23,8	↔	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	16,1	15,9	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	10,7	11,9	↗	11,1
Durchschnittsalter	43,4	44,4	↗	43,4
Ausländer (%)	11,8	14,1	↗	20,8
Migranten (%)	30,1	34,6	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-168	-159	↘	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	192	537	↗	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	-357	159	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-6,7			-6,7

Haushalte				
Gesamt	23.405	23.962	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	36,2	38,4	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	33,0	33,1	↗	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	15,7	14,4	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	10,7	9,9	↘	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	4,4	4,3	↘	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	22,5	21,4	↘	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		15,1		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		1,8		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	9.452	9.554	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	6.333	6.420	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	3.119	3.134	↗	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	23.865	24.133	↗	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	68,7	68,6	↘	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,5	2,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,1	2,1	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	37,2	37,4	↗	38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	77,3	77,3	↔	75,7
Sozialwohnungen		3.847		21.132
Sozialwohnungen (%)		15,7		8,2
Leerstand	815	838	↗	12.713
Leerstand (%)	3,4	3,4	↔	5,0
Leerstand > 6 Monate	614	627	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	2,5	2,6	↗	4,0

Bezirksprofil

Hamborn			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	20,89	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	3.393	3.645	2.157

Einwohner				
Gesamt	70.862	76.144	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	6,0	6,8	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	4,2	4,7	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	9,3	9,7	↗	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	9,4	9,3	↘	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	25,7	26,4	↗	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	21,0	20,3	↘	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	15,5	13,6	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	8,9	9,2	↗	11,1
Durchschnittsalter	41,1	40,4	↘	43,4
Ausländer (%)	20,9	30,4	↗	20,8
Migranten (%)	45,0	54,3	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-192	-24	↗	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-278	-603	↘	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	62	2.633	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-5,5			-6,7

Haushalte				
Gesamt	32.817	33.971	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	40,1	40,8	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	29,4	28,1	↘	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	14,4	13,5	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	9,9	10,0	↗	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	6,3	7,5	↗	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	24,0	24,9	↗	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		28,2		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		2,2		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	9.598	9.626	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	4.820	4.899	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	4.778	4.727	↘	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	33.370	33.404	↗	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	82,0	81,7	↘	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	3,5	3,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,0	2,2	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	36,2	33,8		38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	73,9	74,0	↗	75,7
Sozialwohnungen		4.837		21.132
Sozialwohnungen (%)		13,9		8,2
Leerstand	2.329	2.394	↗	12.713
Leerstand (%)	6,7	6,9	↗	5,0
Leerstand > 6 Monate	1.917	1.940	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	5,5	5,6	↗	4,0

Bezirksprofil

Meiderich-Beeck			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	30,26	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	2.359	2.436	2.157

Einwohner				
Gesamt	71.391	73.725	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	5,6	6,2	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	4,0	4,2	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	8,5	8,7	↗	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	9,3	9,3	↔	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	26,5	26,6	↗	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	21,2	21,3	↗	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	15,4	14,0	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	9,6	9,7	↗	11,1
Durchschnittsalter	41,8	41,4	↘	43,4
Ausländer (%)	20,2	26,7	↗	20,8
Migranten (%)	40,7	48,2	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-332	-204	↘	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-149	-31	↘	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	196	2.226	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-4,2			-6,7

Haushalte				
Gesamt	34.927	35.528	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	45,0	46,0	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	28,0	27,1	↘	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	12,9	12,3	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	8,5	8,3	↘	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	5,5	6,3	↗	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	21,3	21,7	↗	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		26,3		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		2,1		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	9.627	9.665	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	3.797	3.896	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	5.830	5.769	↘	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	36.918	36.502	↘	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	86,6	86,2	↘	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	3,8	3,8	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	1,9	2,0	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	36,9	35,5	↘	38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	69,4	69,8	↗	75,7
Sozialwohnungen		3.518		21.132
Sozialwohnungen (%)		9,4		8,2
Leerstand	2.628	2.816	↗	12.713
Leerstand (%)	6,9	7,5	↗	5,0
Leerstand > 6 Monate	2.057	2.111	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	5,4	5,6	↗	4,0

Bezirksprofil

Homberg- Ruhrort- Baerl			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	37,07	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	1.080	1.091	2.157

Einwohner				
Gesamt	40.015	40.444	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,5	4,9	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,3	3,2	↘	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	7,5	7,2	↘	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	7,7	7,5	↘	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	23,5	23,2	↘	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	24,7	24,5	↘	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	18,0	17,6	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	10,8	12,0	↗	11,1
Durchschnittsalter	44,9	45,6	↗	43,4
Ausländer (%)	12,3	15,9	↗	20,8
Migranten (%)	27,9	32,5	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-197	-273	↗	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	105	127	↗	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	173	798	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-8,1			-6,7

Haushalte				
Gesamt	20.067	20.527	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	43,3	46,2	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	31,2	30,4	↘	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	13,6	12,3	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	8,0	7,2	↘	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	3,9	4,0	↗	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	18,3	17,7	↘	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		18,5		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		1,4		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	7.723	7.773	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	5.228	5.284	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	2.495	2.489	↘	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	20.590	20.651	↗	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	69,8	69,6	↘	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,7	2,7	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	43,3	43,0	↘	38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	80,6	80,7	↗	75,7
Sozialwohnungen		1.530		21.132
Sozialwohnungen (%)		7,1		8,2
Leerstand	1.237	1.327	↗	12.713
Leerstand (%)	5,8	6,2	↗	5,0
Leerstand > 6 Monate	1.037	1.124	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	4,8	5,2	↗	4,0

Bezirksprofil

Mitte			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	35,01	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	2.997	3.166	2.157

Einwohner				
Gesamt	104.900	110.831	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	5,0	5,5	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,1	3,3	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	6,6	6,5	↘	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	8,7	9,6	↗	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	29,2	29,5	↗	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	21,5	21,3	↘	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	15,7	14,1	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	10,1	10,3	↗	11,1
Durchschnittsalter	43,1	42,5	↘	43,4
Ausländer (%)	19,1	25,3	↗	20,8
Migranten (%)	35,9	43,0	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-295	-148	↘	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-285	-376	↗	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	730	1.991	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-3,7			-6,7

Haushalte				
Gesamt	59.541	61.167	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	53,9	54,7	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	26,3	25,9	↘	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	10,4	9,6	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	6,2	6,2	↔	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	3,2	3,5	↗	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	15,8	16,1	↗	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		20,5		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		1,8		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	12.437	12.453	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	3.970	3.979	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	8.467	8.474	↗	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	59.099	59.224	↗	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	91,7	91,7	↔	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	4,8	4,8	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	1,7	1,8	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	40,5	38,5	↘	38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	69,2	69,2	↔	75,7
Sozialwohnungen		2.822		21.132
Sozialwohnungen (%)		4,6		8,2
Leerstand	2.658	2.965	↗	12.713
Leerstand (%)	4,3	4,8	↗	5,0
Leerstand > 6 Monate	2.047	2.469	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	3,3	4,0	↗	4,0

Bezirksprofil

Rheinhausen			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	38,67	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	1.984	2.009	2.157

Einwohner				
Gesamt	76.694	77.681	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,8	5,4	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,4	3,6	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	8,1	7,5	↘	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	8,2	7,9	↘	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	24,3	23,7	↘	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	23,9	24,0	↗	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	16,6	16,0	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	10,7	11,9	↗	11,1
Durchschnittsalter	43,9	44,5	↗	43,4
Ausländer (%)	12,5	16,4	↗	20,8
Migranten (%)	27,8	33,5	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-352	-207	↘	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	225	225	↔	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	-107	1.291	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-10,0			-6,7

Haushalte				
Gesamt	37.161	37.896	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	39,7	41,7	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	32,2	31,7	↘	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	14,6	13,4	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	9,3	8,9	↘	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	4,1	4,3	↗	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	20,7	20,3	↗	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		15,4		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		1,4		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	15.001	15.184	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	10.291	10.464	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	4.710	4.720	↗	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	38.027	38.240	↗	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	68,6	68,3	↗	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,5	2,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,0	2,0	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	40,7	40,6	↘	38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	80,5	80,9	↗	75,7
Sozialwohnungen		2.162	↗	21.132
Sozialwohnungen (%)		5,5	↗	8,2
Leerstand	1.216	1.411	↗	12.713
Leerstand (%)	3,1	3,6	↗	5,0
Leerstand > 6 Monate	983	1.150	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	2,5	3,0	↗	4,0

Bezirksprofil

Süd			Duisburg
2011	2016	Trend	2016

Fläche in km ²	49,82	x	233
Siedlungsdichte (Einwohner/km ²)	1.457	1.466	2.157

Einwohner				
Gesamt	72.577	73.041	↗	502.634
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,3	4,7	↗	5,6
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,2	3,2	↔	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	7,4	6,8	↘	7,6
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	7,4	6,9	↘	8,5
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	23,0	22,3	↘	25,6
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	24,5	25,1	↗	22,6
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	18,2	17,5	↘	15,2
Altersgruppe 75 Jahre und älter (%)	12,1	13,6	↗	11,1
Durchschnittsalter	45,8	46,6	↗	43,4
Ausländer (%)	8,2	9,9	↗	20,8
Migranten (%)	21,8	24,9	↗	39,7
Saldo Geburten/Sterbefälle	-439	-330	↘	-1.345
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	185	121	↘	
Wanderungssaldo über Stadtgrenze hinweg	54	218	↗	9.316
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-11,3			-6,7

Haushalte				
Gesamt	36.035	36.560	↗	249.611
Ein-Personenhaushalte (%)	39,6	41,8	↗	45,4
Zwei-Personenhaushalte (%)	33,5	33,5	↔	29,4
Drei-Personenhaushalte (%)	14,4	13,1	↘	12,3
Vier-Personenhaushalte (%)	9,3	8,5	↘	8,2
Fünf-Personenhaushalte und größer (%)	3,3	3,1	↘	4,6
Haushalte mit Kindern (%)	19,0	18,6	↗	19,7
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)		8,1		19,2
Haushalte mit Wohngeldbezug (%)		0,9		1,7

Gebäudebestand				
Gesamt	14.506	14.887	↗	79.142
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	10.292	10.698	↗	45.640
davon Mehrfamilienhäuser	4.214	4.189	↘	33.502

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden	36.098	36.641	↗	248.795
Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern (%)	66,1	65,5	↘	78,0
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,5	2,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,0	2,0	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (m ² je Einwohner)	42,2	42,9	↗	38,6
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	83,4	84,3	↗	75,7
Sozialwohnungen		2.416		21.132
Sozialwohnungen (%)		6,5		8,2
Leerstand	965	962	↘	12.713
Leerstand (%)	2,6	2,6	↔	5,0
Leerstand > 6 Monate	760	768	↗	10.189
Leerstand > 6 Monate (%)	2,1	2,1	↔	4,0

6.2 Wohnungsleerstand (2017)³⁰

Wohnquartier	Wohnungsleerstand (31.12.2017)					
	3 bis 6 Monate (absolut)	mindestens 6 Monate (absolut)	Gesamt (absolut)	3 bis 6 Monate (v.H.)	mindestens 6 Monate (v.H.)	Gesamt (v.H.)
1011 Franz-Lenze-Platz	20	92	112	0,5	2,5	3,0
1012 Vierlinden Mitte	7	23	30	0,5	1,6	2,1
1013 Vierlinden Ost	8	50	58	0,8	4,9	5,7
1020 Overbruch	18	48	66	0,8	2,0	2,8
1031 Alt-Walsum Nord (Rheinaue)	1	8	9	0,1	0,7	0,8
1032 Alt-Walsum Süd	4	23	27	0,5	2,8	3,3
1041 Georg-Marshall-Siedlung	8	43	51	0,4	2,1	2,5
1042 Driesenbusch	5	16	21	0,4	1,2	1,6
1043 Aldenrade West	10	57	67	0,7	4,1	4,9
1044 Aldenrade Ost	9	47	56	0,4	2,0	2,3
1051 Wehofen (Nord)	4	31	35	0,3	2,1	2,4
1052 Eickelkamp	5	39	44	0,2	1,8	2,1
1061 Fahm Ost	11	58	69	0,6	3,3	3,9
1062 Fahm West (Am Schwan)	10	48	58	0,6	2,9	3,5
2011 Am Mattlerbusch / Herrenwiese	3	33	36	0,4	4,5	4,9
2012 Nord-Ost	18	39	57	0,8	1,8	2,7
2013 Bischofskamp	15	48	63	0,8	2,6	3,4
2014 Zone "Kleine Emscher"	14	148	162	0,9	9,1	10,0
2021 Schwegeln (Nord-West)	21	153	174	1,1	8,2	9,3
2022 Grillo (Süd-West)	22	111	133	1,3	6,7	8,1
2023 Johannismarkt (Nord-Ost)	16	126	142	0,9	7,2	8,2
2024 Zentrum (Süd-Ost)	7	145	152	0,4	9,0	9,4
2025 Jubiläumshain (Ost)	7	71	78	0,4	3,9	4,3
2031 West (Rhein-Ruhr-Halle)						
2032 Mitte (Kampstr.)	31	208	239	1,4	9,6	11,0
2033 Dichtenviertel	19	118	137	0,8	4,8	5,5
2034 Dichterviertel (Rückertstr.)	9	49	58	0,6	3,1	3,7
2041 Bergmannssiedlung	7	22	29	0,9	2,7	3,6
2042 Schmidthorst	5	28	33	0,6	3,4	4,0
2043 Mitte (Lehrerstr.)	34	153	187	1,1	4,9	6,0
2044 Süd	18	80	98	0,7	3,3	4,0
2045 Ost (Stadtgrenze)	2	30	32	0,2	2,9	3,1
2051 An der Abtei	29	32	61	3,4	3,7	7,1
2052 Mitte	32	87	119	1,6	4,3	5,9
2053 Süd	17	115	132	0,7	4,8	5,5
3011 Bruckhausen	10	64	74	1,0	6,1	7,0
3012 Ostacker	15	44	59	1,4	4,2	5,7
3021 Mitte	41	306	347	0,9	6,5	7,4
3022 Möhlenkamp	7	47	54	0,6	4,2	4,9
3030 Beeckenwerth	11	64	75	0,6	3,6	4,2
3040 Laar	29	245	274	0,8	7,1	7,9
3051 Berg	43	248	291	1,0	5,5	6,5
3052 Untermeiderich Süd	19	82	101	1,5	6,3	7,8
3061 Kern	27	181	208	0,7	4,7	5,4
3062 Stadtpark	30	113	143	1,3	4,7	6,0
3063 Nord	55	174	229	1,5	4,8	6,3
3071 Landschaftspark	27	80	107	1,2	3,5	4,6
3072 Hagenschhof	15	174	189	0,8	8,7	9,5
3073 Schlachthof / Bahnhof-Ost	8	53	61	0,5	3,6	4,1
3074 Ratingsee	9	31	40	0,8	2,6	3,3
3075 Ost	12	89	101	0,7	5,5	6,2
4010 Ruhrort	30	190	220	0,9	6,0	6,9
4021 Alt-Homburg Nord	21	168	189	0,6	4,8	5,4
4022 Alt-Homburg Süd	16	135	151	0,8	6,6	7,4
4023 Essenberg						
4024 In den Haesen	14	22	36	0,8	1,2	2,0
4031 Kern	44	198	242	0,9	4,3	5,2
4032 Ottostr.	26	230	256	1,4	12,1	13,5
4033 Rhein-Preußen-Siedlung	7	29	36	0,5	2,2	2,7
4041 Baerl	5	51	56	0,2	2,3	2,5
4042 Binsheim				0,0		
5011 City 1	29	161	190	0,9	4,7	5,6
5012 Innenhafen	8	39	47	0,6	2,8	3,4
5020 Neuenkamp	16	89	105	0,6	3,4	4,1
5030 Kaßlerfeld	14	82	96	0,7	4,0	4,7
5041 Duissem	67	307	374	0,7	3,4	4,2
5042 Werthacker						
5043 Ruhraue						
5050 Neudorf-Nord	58	280	338	0,7	3,3	4,0
5060 Neudorf Süd	46	259	305	0,6	3,4	4,0
5071 City 2	26	233	259	0,7	6,2	6,9
5072 Dellviertel (ohne City 2)	27	160	187	0,6	3,4	4,0
5080 Hochfeld	50	500	550	0,6	5,9	6,5
5091 Wanheimerort West (Zentrum)	46	324	370	0,5	3,5	4,0
5092 Wanheimerort Ost (Im Schlenk)	3	19	22	0,3	1,8	2,1
6010 Rheinhausen-Mitte	36	119	155	0,7	2,4	3,1
6021 Hochemmerich Nord	12	69	81	0,6	3,3	3,8
6022 Hochemmerich Mitte	44	262	306	0,7	4,0	4,6
6031 Winkelhausen / Asterlagen	1	18	19	0,1	1,9	2,0
6032 Bergheim	28	176	204	0,4	2,7	3,1
6033 Oestrum (Burgfeld)	0	26	26	0,0	2,7	2,7
6034 Trompet	4	28	32	0,2	1,6	1,8
6041 Eisenbahnsiedlung	4	21	25	0,6	3,2	3,9
6042 Friemersheim Süd-Ost	20	112	132	0,6	3,3	3,9
6043 Friemersheim Nord-West (incl. Mühlenberg)	12	118	130	0,4	4,4	4,8
6051 Rumeln West	8	29	37	0,3	1,2	1,5
6052 Rumeln Ost (Toeppersee)	21	72	93	0,6	1,9	2,5
6053 Kaldenhausen	6	36	42	0,3	1,5	1,8
7010 Bissingheim	3	25	28	0,2	1,5	1,7
7020 Wedau	8	51	59	0,3	1,8	2,1
7030 Buchholz	28	172	200	0,4	2,2	2,6
7041 Wanheim	5	43	48	0,5	3,9	4,4
7042 Angerhausen	8	53	61	0,4	2,4	2,7
7043 Wanheim-Angerhausen Ost	16	49	65	0,7	2,0	2,7
7051 Großenbaum West	2	10	12	0,3	1,7	2,0
7052 Großenbaum Ost	19	93	112	0,4	2,1	2,5
7061 Rahm West	1	5	6	0,1	0,6	0,7
7062 Rahm Ost	12	38	50	0,6	1,8	2,3
7071 Huckingen Nord	12	45	57	0,8	3,1	3,9
7072 Huckingen West	10	49	59	0,4	2,2	2,6
7073 Huckingen Ost	2	22	24	0,1	1,6	1,7
7081 Alt-Hüttenheim	7	15	22	1,0	2,1	3,0
7082 Schultz-Knaudt-Siedlung	6	10	16	0,8	1,3	2,1
7091 Ungelsheim	7	35	42	0,4	2,0	2,4
7092 Heidberg						
7101 Müdelheim	2	28	30	0,2	2,3	2,4
7102 Ehingen	65	8	73	11,1	1,4	12,5
7103 Sern	2	16	18	0,2	1,4	1,6
Duisburg	1.768	9.703	11.471	0,7	3,8	4,5

³⁰ Die gelb markierten Quartiere mussten aus datenschutzrechtlichen Gründen mit den benachbarten Quartieren zusammengefasst werden

6.3 Haushalte mit Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld (2016)

	Wohnquartier	Haushalte mit Bezug v. Mindestsicherungsleistungen (v.H.)	Haushalte mit Bezug von Wohngeldleistungen (v.H.)	Summe (v.H.)
1011	Franz-Lenze-Platz	27,7	2,2	29,9
1012	Vierlinden Mitte	14,4	2,8	17,2
1013	Vierlinden Ost	12,6	1,4	14,0
1020	Overbruch	9,5	1,5	11,0
1031	Alt-Walsum Nord (Rheinaue)	3,2	0,7	3,9
1032	Alt-Walsum Süd	10,8	1,4	12,2
1041	Georg-Marshall-Siedlung	11,9	2,1	14,0
1042	Driesenbusch	9,7	1,6	11,3
1043	Aldenrade West	18,5	1,6	20,1
1044	Aldenrade Ost	12,0	2,3	14,2
1051	Wehofen (Nord)	11,1	1,0	12,1
1052	Eickelkamp	5,0	0,5	5,5
1061	Fahm Ost	22,9	2,6	25,4
1062	Fahm West (Am Schwan)	25,2	2,0	27,1
2011	Am Mattlerbusch / Herrenwiese	12,7	3,2	15,8
2012	Nord-Ost (Röttgersbach)	17,7	1,1	18,8
2013	Bischofskamp	13,0	2,7	15,7
2014	Zone "Kleine Emscher"	23,0	1,9	24,9
2021	Schweigern (Nord-West)	45,4	1,8	47,2
2022	Grillo (Süd-West)	44,3	2,2	46,5
2023	Johannismarkt (Nord-Ost)	46,0	2,8	48,8
2024	Marxloh Zentrum (Süd-Ost)	43,0	1,5	44,5
2025	Jubiläumshain (Ost)	11,2	1,3	12,5
2031	Obermarxloh West (Rhein-Ruhr-Halle)	30,7	3,0	33,7
2032	Obermarxloh Mitte (Kampstr.)	23,2	3,6	26,8
2033	Dichterviertel	40,9	3,1	44,0
2034	Dichterviertel (Rückertstr.)	30,3	2,5	32,8
2041	Bergmannssiedlung	9,7	0,8	10,4
2042	Schmidtthorst	15,8	1,9	17,7
2043	Neumühl Mitte (Lehrerstr.)	31,2	2,6	33,9
2044	Neumühl Süd	23,6	2,0	25,6
2045	Neumühl Ost (Stadtgrenze)	10,4	0,6	11,0
2051	An der Abtei	43,2	2,5	45,7
2052	Alt-Hamborn Mitte	27,2	2,5	29,7
2053	Alt-Hamborn Süd	23,8	1,7	25,5
3011	Bruckhausen	40,5	2,4	43,0
3012	Ostacker	24,8	2,1	26,9
3021	Beeck Mitte	33,3	2,2	35,5
3022	Möhlenkamp	24,0	2,7	26,7
3030	Beeckerwerth	14,8	1,7	16,5
3040	Laar	28,4	2,0	30,4
3051	Berg	28,9	1,7	30,6
3052	Untermeiderich Süd	23,4	0,7	24,1
3061	Kern (Mittelmeiderich)	19,4	1,8	21,2
3062	Stadtpark	17,7	1,5	19,3
3063	Nord (Mittelmeiderich)	26,6	2,4	29,0
3071	Landschaftspark	30,5	1,8	32,2
3072	Hagenshof	38,7	6,9	45,6
3073	Schlachthof / Bahnhof-Ost	20,3	1,8	22,0
3074	Ratingsee	19,6	2,1	21,7
3075	Ost (Obermeiderich)	18,9	0,7	19,6
4010	Ruhrort	25,2	1,9	27,1
4021	Alt-Homborg Nord	14,1	1,0	15,1
4022	Alt-Homborg Süd	18,3	2,5	20,8
4023	Essenberg	14,7	0,6	15,3
4024	In den Haesen	11,1	1,8	12,9
4031	Kern (Hochheide)	20,3	1,6	21,9
4032	Ottostr.	30,7	1,8	32,5
4033	Rhein-Preußen-Siedlung	22,3	1,1	23,4
4041	Baerl	6,6	0,0	6,6
4042	Binsheim	1,9	0,0	1,9
5011	City 1	24,0	1,4	25,5
5012	Innenhafen	7,7	1,5	9,2
5020	Neuenkamp	26,8	1,8	28,6
5030	Kaßlerfeld	30,3	1,7	32,0
5041	Duissem	10,4	1,2	11,6
5042	Werthacker	2,1	0,7	2,9
5043	Ruhräue	10,6	0,0	10,6
5050	Neudorf-Nord	14,3	1,3	15,6
5060	Neudorf-Süd	15,4	1,8	17,2
5071	City 2	18,2	1,7	19,9
5072	Dellviertel (ohne City 2)	25,9	2,1	28,0
5080	Hochfeld	39,0	2,4	41,4
5091	Wanheimerort West (Zentrum)	18,8	2,2	21,0
5092	Wanheimerort Ost (Im Schlenk)	8,7	1,6	10,3
6010	Rheinhausen-Mitte	26,3	3,0	29,3
6021	Hochemmerich Nord	13,1	0,9	14,0
6022	Hochemmerich Mitte	27,5	1,9	29,4
6031	Winkelhausen / Asterlagen	2,9	0,5	3,4
6032	Bergheim	10,9	1,7	12,5
6033	Oestrum (Burgfeld)	2,9	0,3	3,3
6034	Trompet	5,5	0,2	5,8
6041	Eisenbahnsiedlung	30,8	0,8	31,6
6042	Friemersheim Süd-Ost	18,0	1,0	19,0
6043	Friemersheim Nord-West (incl. Mühlenberg)	16,5	1,2	17,7
6051	Rumeln West	3,2	0,2	3,4
6052	Rumeln Ost (Toeppersee)	7,1	1,2	8,2
6053	Kaldenhausen	7,0	0,7	7,7
7010	Bissingheim	6,7	1,0	7,7
7020	Wedau	7,9	0,8	8,7
7030	Buchholz	5,5	0,9	6,4
7041	Wanheim	12,2	1,6	13,8
7042	Angerhausen	24,8	1,7	26,6
7043	Wanheim-Angerhausen Ost	9,0	1,1	10,1
7051	Großenbaum West	4,9	0,6	5,5
7052	Großenbaum Ost	6,6	1,1	7,8
7061	Rahm West	2,0	0,6	2,6
7062	Rahm Ost	4,3	0,3	4,6
7071	Huckingen Nord	16,8	1,8	18,6
7072	Huckingen West	6,3	0,7	7,0
7073	Huckingen Ost	4,3	0,9	5,2
7081	Alt-Hüttenheim	21,4	1,5	23,0
7082	Schultz-Knaudt-Siedlung	10,2	0,6	10,8
7091	Ungelsheim	5,0	0,5	5,6
7092	Heidelberg	0,0	0,0	0,0
7101	Mündelheim	3,7	1,2	4,9
7102	Ehingen	8,9	0,0	8,9
7103	Serm	1,3	0,0	1,3
	Duisburg	19,2	1,7	20,9

6.4 Indikatorenbeschreibungen und Karten zum Exkurs Umweltgerechtigkeit

Kernindikator Lärmbelastung (Kartendarstellung Seite 93)

Die Karte stellt den Anteil der Siedlungsfläche je Wohnquartier mit Lärmwerten oberhalb von 55 dBA nachts und 65 dBA tagsüber dar (Lärmkartierung 2017). Diese Werte werden allgemein als Schwelle zur Gesundheitsgefahr betrachtet, sodass bei einer hohen Belastung besonders viele Bewohner*innen eines Wohnquartiers von schädlichen Lärmeinwirkungen betroffen sind.

Kernindikator Bioklima (Kartendarstellung Seite 94)

Die Karte stellt den Anteil der Siedlungsfläche je Wohnquartier mit negativem Bioklima für die menschliche Gesundheit dar. Der Analyse wurden die Lasträume (Innenstadt- und Stadtklimatop der Klimaanalyse Stadt Duisburg 2011) zugrunde gelegt, da diese durch einen besonders hohen Versiegelungsgrad, hohe Bebauungsdichten mit erhöhten thermischen und bioklimatischen Belastungen sowie schlechten Luftaustauschbedingungen geprägt sind.

Kernindikator Stickstoffdioxid (Kartendarstellung Seite 95)

Die Karte stellt den Anteil der Siedlungsfläche je Wohnquartier dar, bei der davon ausgegangen werden kann, dass eine Überschreitung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) vorliegt. Diese Bereiche betreffen nicht das gesamte Wohnquartier, sondern konzentrieren sich etwa im Radius von 25 m von starkbefahrenen Straßen.

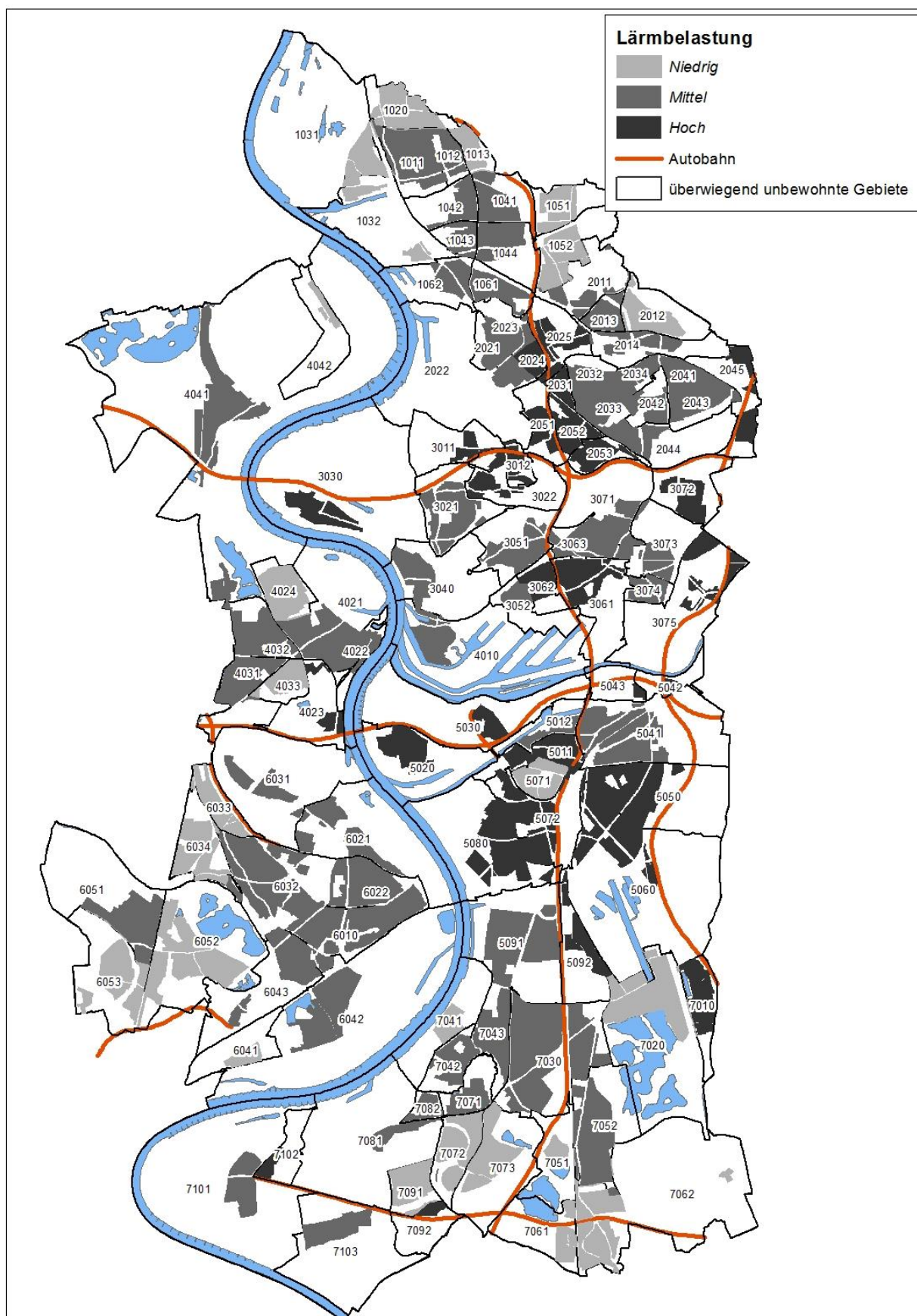
Kernindikator Armut (Kartendarstellung Seite 96)

Die Karte stellt – prozentual an allen Duisburger Haushalten- die Haushalte je Wohnquartier dar, die entweder Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld im Jahr 2016 bezogen haben.

Zu den Mindestsicherungsleistungen gehören

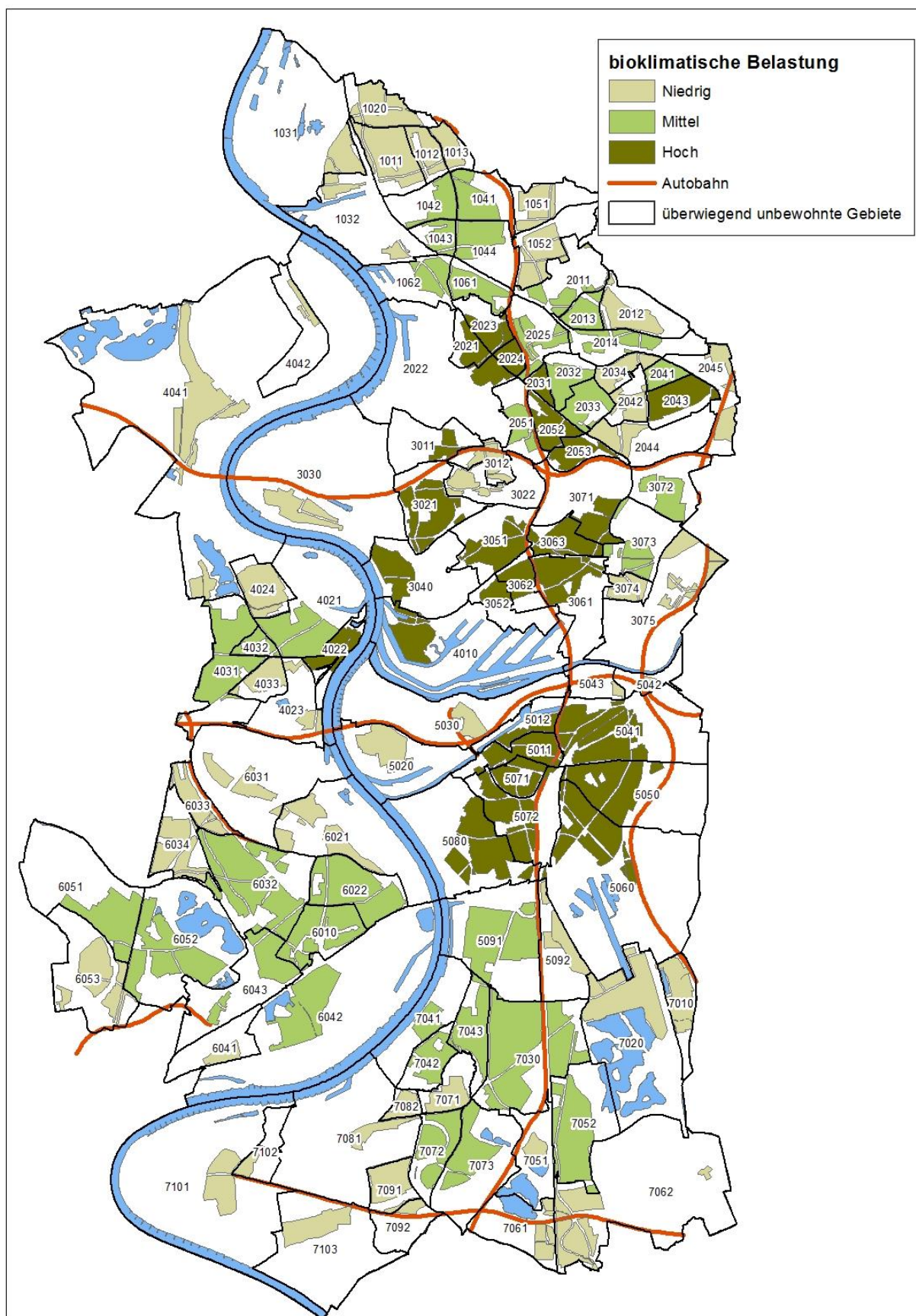
- Gesamtregelleistung (ALG II/Sozialgeld) nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“)
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“)
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Kernindikator Lärmbelastung



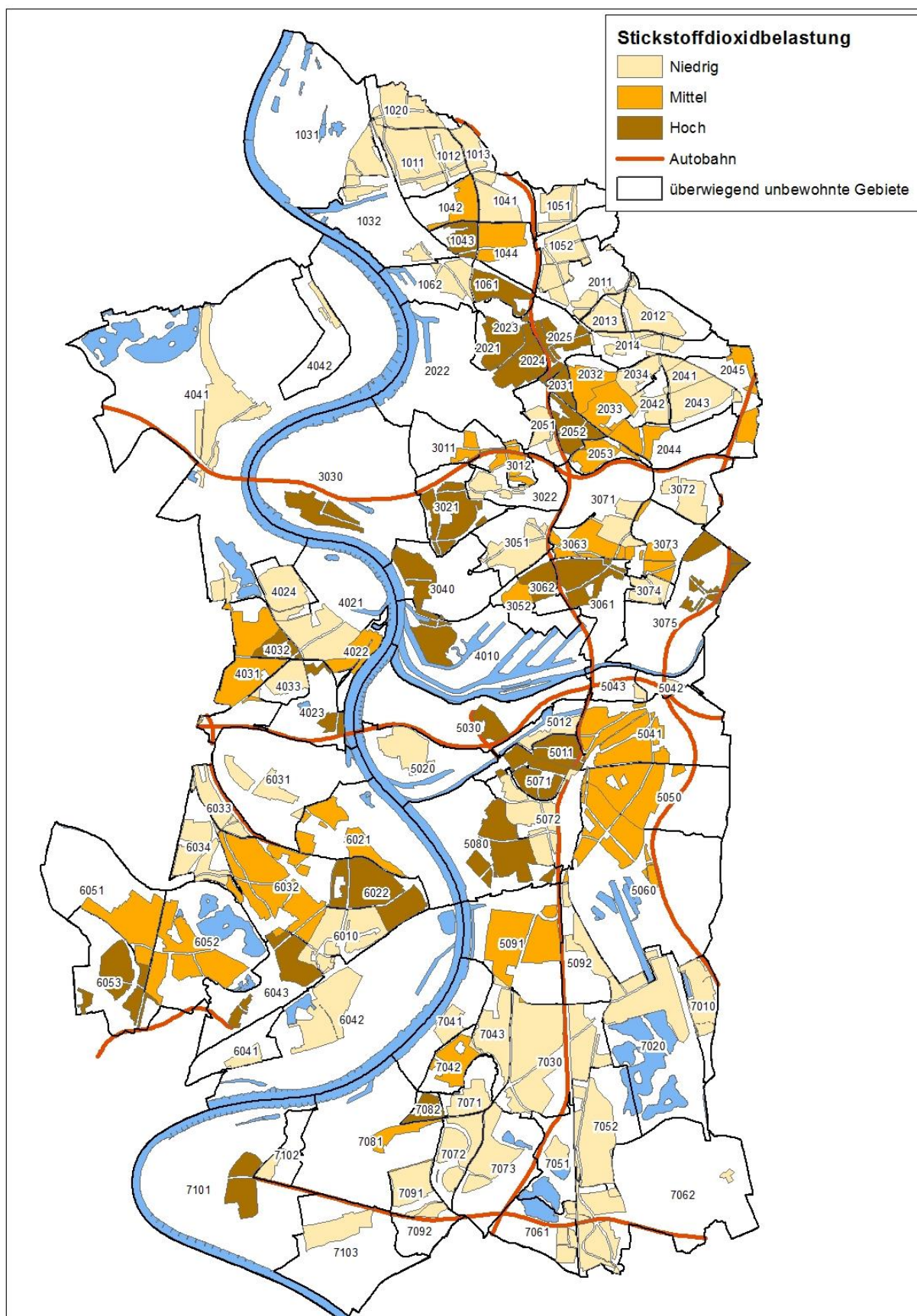
Quelle und Darstellung: Umweltamt

Kernindikator Bioklima



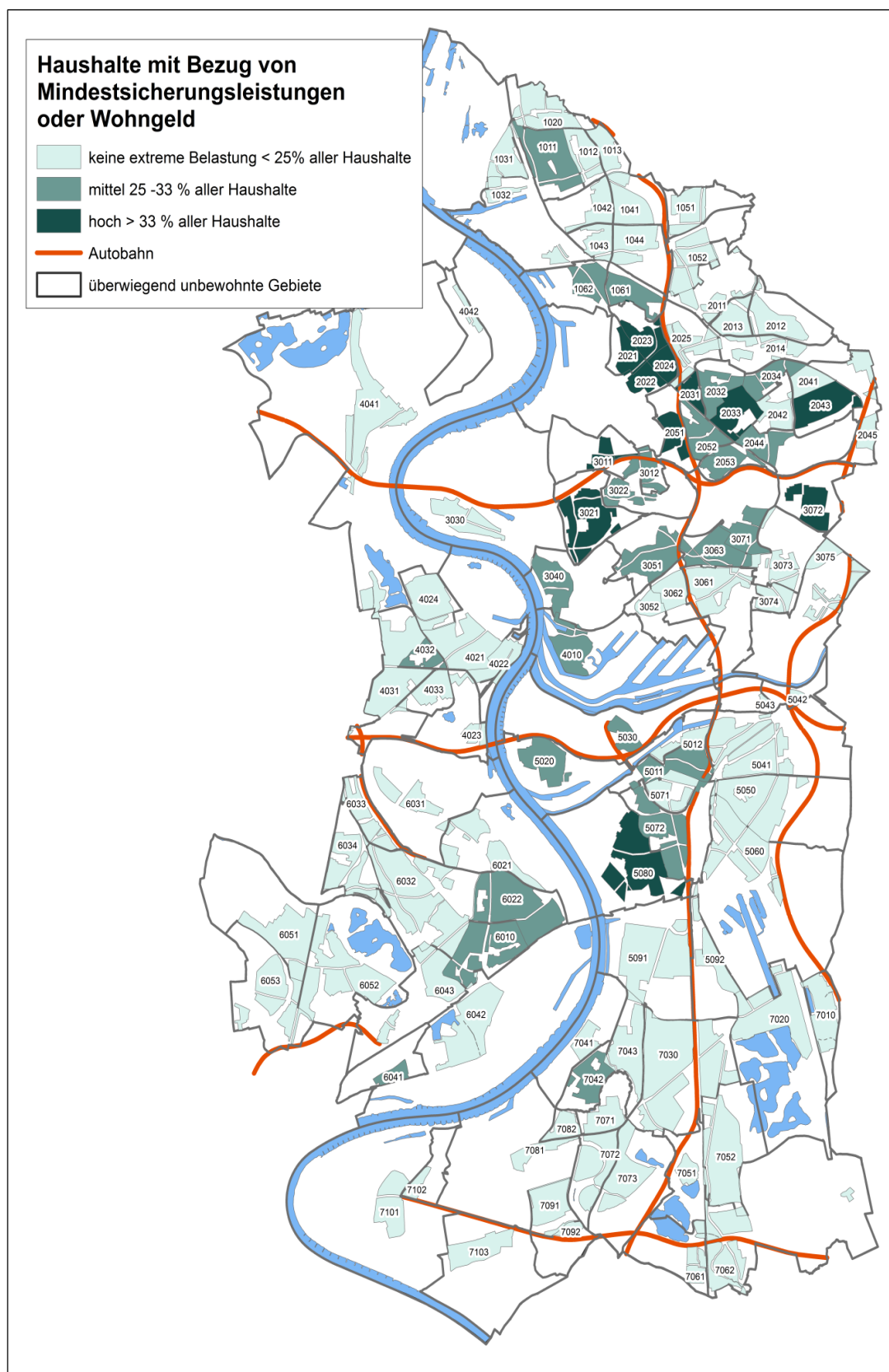
Quelle und Darstellung: Umweltamt

Kernindikator Stickstoffdioxid



Quelle und Darstellung: Umweltamt

Kernindikator Armut



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik;
Darstellung: Umweltamt

6.5 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beigeordneter Thomas Krützberg

Abbildung 2: Wohnungszugänge und Wohnungsabgänge, 2011 bis 2017

Abbildung 3: Wohnungsbauquote, 2015 und 2016

Abbildung 4: Raumverteilung Duisburg und NRW, 2016

Abbildung 5: Gesamtleerstand und struktureller Leerstand (v.H.), 2011 bis 2017

Abbildung 6: Wohnungsleerstand nach Wohnquartieren, 2017

Abbildung 7: Lehrerstr. 76 in 47167 Duisburg (alt)

Abbildung 8: Lehrerstr. 78 in 47167 Duisburg (neu)

Abbildung 9: Wohnungsaufsicht, seit 2014

Abbildung 10: Wohnungsbörse 2018, Duisburg - Innenstadt

Abbildung 11: Neue Publikationen von WoLeDu, 2017

Abbildung 12: Broschüre „Wohnen in Duisburg“, 3. Auflage, Oktober 2016

Abbildung 13: Sozialwohnungsbestand nach Stadtbezirken, 31.12.2017

Abbildung 14: Mittlere Angebotskaltmiete Duisburg und NRW (pro m²), 2011 bis 2016

Abbildung 15: Mittelwerte Mietspiegel 2003 bis 2017, Bsp. einer 76 m² großen Wohnung (normale Wohnlage)

Abbildung 16: Mittelwert nach Baualtersklassen, Entwicklung 2003 bis 2017, Bsp. einer 76 m² großen Wohnung (normale Wohnlage)

Abbildung 17: Vergleich Bewilligungsmiete/ortsübliche Miete, 2003 bis 2017

Abbildung 18: Mietobergrenzen (KdU)

Abbildung 19: Durchschnittlicher Bodenpreis (2016) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser nach Wohnlage (€/m²)

Abbildung 20: Durchschnittlicher Bodenpreis (2016) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, mittlere Wohnlage (€/m²)

Abbildung 21: Preisniveau baureifer Grundstücke für Geschosswohnungsbau (2016) nach Wohnlage (€/m²)

Abbildung 22: Baugenehmigungen (Wohnungen in Wohngebäuden), 2013 bis 2017

Abbildung 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung, 2011 bis 2017

Abbildung 24: Wanderungssalden, 2011 bis 2017

Abbildung 25: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (ausgewählte Staatsangehörigkeiten), 2011 und 2017

Abbildung 26: Haushaltsgrößen, 2011 und 2016

Abbildung 27: Struktur des Duisburger Wohnungsbestandes (v.H.), 2016

Abbildung 28: Struktur der Duisburger Haushalte (v.H.), 2016

Abbildung 29: Abhängigkeit Duisburger Haushalte von sozialer Sicherung (v.H.), 2016

Abbildung 30: Verteilung der jeweiligen Leistungsart an der Mindestsicherungsquote (v.H.), 2016

Abbildung 31: Ausgewählte Unterschiede in den Rechtskreisen Wohngeld und SGB II

Abbildung 32: Anteile der Haushalte mit Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld in den Quartieren, 2016

Abbildung 33: Quartiere, in denen mindestens jeder dritte Haushalt Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld erhält, 2016

Abbildung 34: Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld (v.H.), 2016

Abbildung 35: Wohnkostenbelastung (Warmmiete v.H. der Haushaltskaufkraft)

Abbildung 36: Wohnkostenbelastung (Kaltmiete v.H. der Haushaltskaufkraft)

Abbildung 37: Durchschnittliche Betriebskosten NRW (€), 2011 bis 2015

Abbildung 38: Durchschnittliche Betriebskosten NRW (€), aufgeschlüsselt, 2011 bis 2015

Abbildung 39: Integrierte Mehrfachbelastung Umwelt

Abbildung 40: Integrierte Mehrfachbelastung Umwelt und Armut

Abbildung 41: Anfragen WoLeDu nach Raumgrößen (absolut), 2013 bis 2016

Abbildung 42: Anfragen WoLeDu nach Ausstattungsmerkmalen (absolut), 2013 bis 2016

Abbildung 43: Anfragen WoLeDu nach Bezirken (absolut), 2013 bis 2016

Abbildung 44: Frequentierung Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (absolut), 2013 bis 2017

Abbildung 45: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (absolut), 2013 bis 2017

Abbildung 46: Struktur der registrierten Wohnungssuchenden (absolut), 2015 bis 2017