

# Wohnbericht 2009 Stadt Duisburg





#### **Herausgegeben von:**

Stadt Duisburg  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Soziales und Wohnen  
Schwanenstraße 5 - 7  
47051 Duisburg

Telefon (0203) 283 3086  
Telefax (0203) 283 4108  
E-Mail a.bestgen@stadt-duisburg.de  
Internet www.duisburg.de/50

#### **Redaktion**

Andrea Bestgen-Schneebeck (verantwortlich)  
Thomas Schürkes  
Susanne Pauk  
Elisabeth Otter



Call Duisburg (0203) 94 000  
Schreibtelefon (0203) 94 00 111  
Telefax (0203) 283 6550  
E-Mail call@stadt-duisburg.de



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

#### **Bildnachweis**

Mit freundlicher Unterstützung von  
Sahle Wohnen GmbH & Co. KG

#### **Hinweis zur geschlechtergerechten Schreibweise:**

In diesem Beitrag wird wegen der besseren Lesbarkeit des Textes auf die Schreibweise „Innen“ für Bürger, Teilnehmer, Akteure u.a. verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

ISBN 978-3-89279-650-3

Duisburg 2009



Liebe Leserinnen und Leser,

Duisburg verändert sich. Mir ist es ein Anliegen, diesen Veränderungsprozess auf der Grundlage solider Informationen und einer gesicherten Datenbasis zu begleiten, damit er strategisch gelenkt und für die Zukunft unserer Stadt nachhaltig gestaltet wird. Ein Pfeiler dieser Informationspolitik ist auch der Wohnbericht 2009 des Amtes für Soziales und Wohnen, den Sie gerade aufgeschlagen haben. Er bildet den Duisburger Wohnungsmarkt ab, gibt Auskunft über die Arbeitsbereiche der Abteilung Wohnen des Amtes für Soziales und Wohnen und schildert anhand von Beispielen richtungsweisende Tendenzen im Wohnungsmarkt unserer Stadt.

Das diesjährige Titelbild zeigt eine riesige Baggerschere, die Wohnungen abreißt. Sie greift aber nicht nur „vernichtend“ in den Bestand nicht mehr marktfähiger Wohnungen ein, sondern setzt damit zugleich ein Signal der Veränderungen und des Neubeginns. Denn auch Rückbau kann dazu beitragen, ein Wohnquartier umzustrukturieren und für die Zukunft fit zu machen. Auch auf dem Wohnungsmarkt muss gelten, dass die Bewohner mit Ihren Bedürfnissen und Wünschen den Maßstab setzen.

Ich hatte im letzten Wohnbericht an dieser Stelle den Wunsch geäußert, weitere neue Konzepte für das Zusammenleben zu entwickeln und zu realisieren, und bin erfreut, dass das bereits an vielen Stellen unserer Stadt und mit vielen guten Beispielen geschehen ist. So haben viele Eigentümer begonnen, ihre Objekte zu erneuern und umzustrukturieren – ganze Quartiere im Falle großer Wohnungsunternehmen, aber auch viele Einzelobjekte in privatem Eigentum. Es werden Barrieren abgebaut, Nachbarschaftsprojekte initiiert und Serviceleistungen rund um das Wohnen entwickelt.

An dieser Stelle möchte ich mich ganz herzlich bei den privaten Eigentümern wie bei den Wohnungsunternehmen für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken. Duisburg hat eine erfreulich enge und kontinuierliche Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung, für die unsere Wohnungsbörsen ein gutes Beispiel sind. Aber auch die Bewohner der Quartiere zeigen durch ihr Engagement und die Übernahme von Verantwortung für ihre Wohnbereiche, dass es sich in Duisburg gut wohnen lässt, wenn alle das Ihre dazu beitragen!

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Adolf Sauerland".

Adolf Sauerland





Ein wesentliches Merkmal des Duisburger Wohnungsmarktes ist seine Vielfalt - ob Neu- oder Altbau, Loft, Eigenheim, die erste eigene kleine Wohnung oder die Wohnung, die im Alter oder bei Behinderung das selbstbestimmte Leben ermöglicht. Diese Vielfalt trägt wesentlich zur Lebensqualität der hier lebenden Menschen bei. Dies zeigt auch die aktuelle Bürgerumfrage, in der 80 Prozent der Bürger gerne in unserer Stadt leben.

Gleichwohl geht die Neubautätigkeit gerade im Segment des klassischen Mehrfamilienhauses zurück. Diese Entwicklung bereitet Sorge vor dem Hintergrund, dass 75 Prozent des Wohnungsbestandes vor 1969 fertiggestellt wurde.

Darunter fallen viele ehemalige Siedlungen, die auf Grund Ihrer mangelnden energetischen Effizienz oder Ihrer fehlenden Barrierefreiheit mehr und mehr an Marktfähigkeit verlieren werden. In der Bestandsentwicklung liegt neben der demografischen Herausforderung einer der wesentlichen Ansatzpunkte für die Wohnungswirtschaft. Die Anpassung von Beständen führt in den Wohnquartieren zu einer beständigen Wohnzufriedenheit und ermöglicht eine längere Verweilzeit in den eigenen vier Wänden. Niemand verlässt gerne sein soziales Umfeld, in dem er sein Leben lang gewohnt, gelebt und vielleicht sogar gearbeitet hat. Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und den Privateigentümern ist die Kommune bestrebt, die Wohnquartiere lebenswert zu gestalten. Dabei gewinnen die wohnungsnahen Dienstleistungen und Kommunikationsmöglichkeiten im Quartier immer mehr an Bedeutung und runden das Wohnen ab. Die Verwaltung bietet den Akteuren des Wohnungsmarktes Unterstützung und Kooperation an und versteht sich in diesen Prozessen der Wohnungsbestandsentwicklung als Moderator.

Mit Besorgnis möchte ich an dieser Stelle auf den erheblichen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes hinweisen. Bis zum Jahr 2025 werden sich die Sozialwohnungen um etwa weitere 60 Prozent auf circa 16.000 Wohnungen verringern. Damit nehmen die Möglichkeiten der Kommune, auf die Wohnungsversorgung direkt Einfluss zu nehmen, ab. Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt müssen aber auch künftig bei ihrer Wohnungssuche unterstützt werden. Dabei baue ich auf die bewährte Zusammenarbeit mit den Eigentümern, bei denen ich mich an dieser Stelle auch für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken möchte.

Ihr



Reinhold Spaniel  
Dezernent für Arbeit und Soziales, Sport, Personal und Organisation



<b>Grußwort des Oberbürgermeisters</b>	1
<b>Einführung</b>	3
<b>Kurzübersicht</b>	6

### **Kapitel 1 Wohnraumförderung**

Mietwohnungsbau	8
Förderung von Wohnheimen	10
Förderung von Gruppenwohnungen	10
Förderung von Pflegewohnplätzen	11
Eigentumsmaßnahmen	12
Neuschaffung von Mietwohnungen	14
Förderprojekt in Duisburg-Neumühl	15
Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand	17
BestandsInvest	18
Private Wohnumfeldmaßnahmen	20

### **Kapitel 2 Wohnungsbestand**

Sozialwohnungsbestand	22
Wohnungsaufsicht	23
Bestands- und Besetzungskontrolle	24
Grundstücksmarkt	25
Wohnungsangebot	27

### **Kapitel 3 Wohnungsnachfrage**

Bevölkerungsentwicklung	29
Wanderungsbewegungen	29
Wohnungssuche	31
Einkommensveränderung	34
Wohngeld	34
Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle	35
Wohnberechtigungen	36
Wohnen im Alter – Leben im vertrauten Wohnviertel	37
Wohnungsnotfälle	39
Überschuldung	40
Integration und Wohnen	41

### **Kapitel 4 Strukturwandel**

Wohnungsmarkt im Wandel	43
Grüngürtel	46
Mehrgenerationen-Wohnen	47

### **Kapitel 5 Ausblick**

Ausblick	49
----------	----

### **Abbildungsverzeichnis**

51
----

Stichtag 31.12.	2006	2007	2008	Tendenz
<b>Einwohner</b>	498.466	495.668	492.870	↘
<b>Wohnungsbestand</b>				
Wohnungen insgesamt	261.465	262.198	262.398	↗
Sozialwohnungen	38.843	34.817	31.765	↘
<b>Baufertigstellungen</b>	674	971	595	↘
<b>Wohnraumförderung</b>				
Wohnungen gesamt	205	426	294	↘
Mietwohnungen	67	262	123	↘
Eigentumsmaßnahmen	138	140	123	↘
Heimplätze	--	24	48	↗
<b>Bestandsinvest</b>	6	98	163	↗
<b>Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b>	6.025	5.571	4.816	↘
<b>Versorgte Haushalte</b>	4.827	4.368	3.765	↘
<b>Wohngeld<sup>1</sup></b>	8,7 Mio.	5,0 Mio.	4,1 Mio.	↘
<b>SGB II Empfänger</b>	73.628	72.456	67.438 <sup>2</sup>	↘
<b>SGB XII Empfänger</b>	5.842	6.017	6.337	↗
<b>Arbeitslose</b>	35.606	32.038	29.250	↘

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten

<sup>1</sup> Zum 01.01.05 wurde der besondere Mietzuschuss durch Gesetzesänderung abgeschafft, weil bei Hartz IV-Betroffenen die Leistung durch SGB II u. SGB XII abgedeckt wird.

<sup>2</sup> Vorläufige Zahl Dezember 2008.

**Amt für Soziales und Wohnen**



**Amtsleitung 50**

Herr Luderer

50-01  
Amtskoordination  
50-02  
Behindertenkoordination

**Abteilung 50-1**

Herr Olejnik

Verwaltung, Personal, Organisation, Finanzen, Asyl- und Aussiedlerangelegenheiten, Alten- und Behindertenhilfe

50-11  
Verwaltung, Personal, Organisation, Finanzen, Controlling, Innenprüfung, Berichtswesen

50-12  
Asyl- und Aussiedlerangelegenheiten, Betreuung, Unterbringung, Versorgung

50-13  
Senioren-, Behinderten- und Pflegeangelegenheiten, Fürsorgestelle für Schwerbehinderte, Bürgerhäuser, Konferenz- und Beratungszentrum

**Abteilung 50-2**

Herr Dietrich

Sozialhilfe, ADV, Schwerbehindertenausweise

50-21  
Wirtschaftliche Hilfen außerhalb von Einrichtungen

50-22  
Wirtschaftliche Hilfen in Einrichtungen

50-23  
ADV

50-24  
Ausstellung von Schwerbehindertenausweisen

50-25  
Restabwicklung BSHG

**Abteilung 50-3**

Frau Bestgen-Schneebeck

Wohnraumförderung, Wohnungsversorgung, Wohnungsaufsicht, Wohnungsnotfälle

50-30  
Wohnungspolitische Aufgaben, Grundsatzangelegenheiten, Wohnungsmarktbeobachtung

50-31  
Wohnraumförderung, Technik

50-32  
Wohnungswesen, Wohnungsbestand, Wohngeld

50-33  
Fachstelle für Wohnungsnotfälle

**Mietwohnungsbau**

Der geförderte Mietwohnungsbau in Duisburg hat in den Förderjahren 2007/2008 wieder insgesamt an Bedeutung gewonnen. Die Förderzahlen konnten deutlich gesteigert werden. Daneben gelang es auch wieder – nach mehrjähriger Pause – Wohnheimplätze für Behinderte und erstmalig in Duisburg sogenannte Gruppenwohnungen bzw. Pflegewohnplätze sowie den Erwerb von Bindungen an vorhandenen Wohnungen zu fördern. Zu diesen Themen wird an anderer Stelle ausführlich berichtet.

Ab dem Förderjahr 2009 erfährt der mit Landesmitteln geförderte Mietwohnungsbau bedeutsame strukturelle und substantielle Veränderungen.

Dazu gehören:

1. Klimaschutz, und Einsparung von Wohnnebenkosten und
2. stärkere Orientierung der Wohnraumförderung an unterschiedlichen Kosten und Bedarfssituationen der Wohnungsteilmärkte und damit verbunden veränderte Förderkonditionen für viele Gemeinden.

Im Rahmen des Klimaschutzes wird für neu zu schaffende Mietwohnungen der so genannte „KfW 60 Standard“<sup>3</sup> verbindlich eingeführt. Darüber hinaus wird es eine besondere Förderung für Niedrigenergiehäuser geben.

Zum zweitgenannten Thema hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben, welche die Entwicklungen auf den Wohnungsteilmärkten aufzeigen und verdeutlichen sollen, damit die soziale Wohnraumförderung zukünftig sehr unterschiedlichen Marktbedingungen gerecht wird. Darüber hinaus ging es um eine erweiterte Charakterisierung der unterschiedlichen Wohnungsmärkte nach Bedarfs- und Kostenstrukturen.

Gemessen am Landesdurchschnitt werden auf der Grundlage gutachterlicher Ergebnisse Gebiete mit niedrigem, unter- und überdurchschnittlichem sowie hohem Bedarfs- und Kostenniveau abgebildet. Duisburg gehört nach diesen Untersuchungsergebnissen zu einer Gemeinde mit einem „hohen Bedarfsniveau“. Dies bedeutet im Ergebnis, dass in Duisburg die Förderpauschale pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche und die Bewilligungsmiete (Nettokaltmiete) steigen werden.

**Abb. 1: Förderbeträge/Mieten**

	2008	2009
Förderpauschale pro m <sup>2</sup> /Wfl	1.000 €	1.250 €
Bewilligungsmiete pro m <sup>2</sup> /Wfl/mtl	4,45 €	4,85 €

Quelle:  
Amt für Soziales und Wohnen

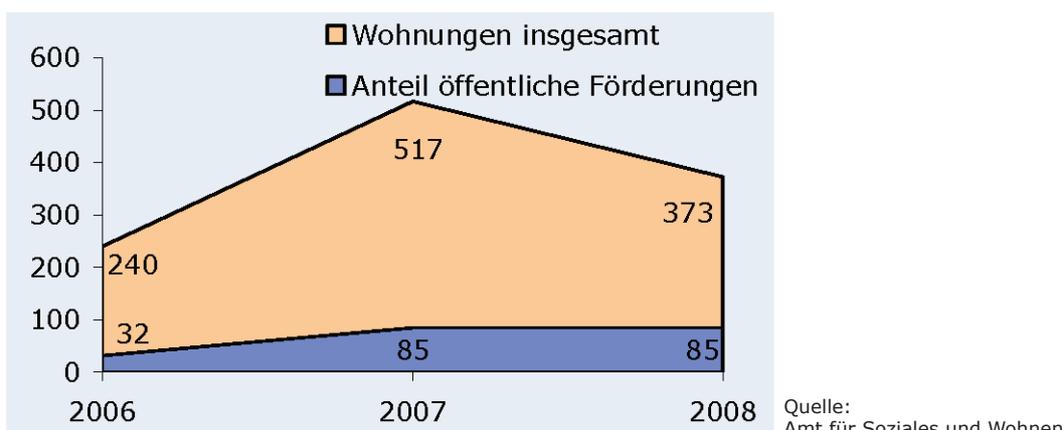
<sup>3</sup> Der Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes darf nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) nicht mehr als 60 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche betragen und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene Transmissionswärmeverlust muss den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 Prozent unterschreiten.

Diese Verbesserungen der Förderkonditionen ermöglichen eine höhere Rentabilität für Investoren. Für die Mieterinnen und Mieter werden die neuen Bewilligungsmieten wegen des besseren energetischen Standards der Mietwohnungen durch geringere Heizkosten kompensiert.

Die Landesförderung wird sich zukünftig gezielter als bisher an den Wohnungsteilmärkten in Nordrhein-Westfalen orientieren und dabei die Erkenntnisse aus den angesprochenen Gutachten zugrunde legen. Dies bedeutet, dass die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen sich auf Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren wird. Bei der budgetierten Zuteilung der Fördermittel im Förderjahr 2009 auf die Bewilligungsbehörden werden diese Grundsätze Berücksichtigung finden.

In Gemeinden mit einem niedrigen Bedarfsniveau wird der Neubau von Mietwohnungen damit nur noch in begründeten Fällen eine Förderung erfahren, insbesondere bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem qualifizierten wohnungspolitischen Handlungskonzept, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderungen. Bereits seit Jahren fordert das Land die Städte und Gemeinden dazu auf, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte zur Wohnraumversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft und anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zu entwickeln. Ziel ist die Aktivierung und Stärkung kommunaler Verantwortung und kommunalen Handelns in der sozialen Wohnraumförderung. Diese „Handlungskonzepte“ werden zukünftig immer mehr an Bedeutung gewinnen. So ist auch Duisburg aufgefordert, ein Handlungskonzept im beschriebenen Sinne zu entwickeln.

**Abb. 2: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**



## **Förderung von Wohnheimen**

In den vergangenen Jahrzehnten wurden aus Mitteln des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) Wohnheime für verschiedene Personengruppen gefördert. Dazu gehörten u. a. Wohnheime für Ledige, ausländische Arbeitnehmer, Studenten, Pflegepersonal in Krankenhäusern und nicht zuletzt auch für Ältere mit Behinderungen. Die Förderung von Wohnheimen wurde eingestellt oder von anderen Institutionen wie z. B. dem Studentenwerk übernommen. Nach dem Fortfall der „Allgemeinen Wohnheimförderungsbestimmungen“ wurden im Jahr 2007 die neuen Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung erlassen, durch die das MBV NRW nur noch Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen fördert.

Menschen mit Behinderungen benötigen Wohnraum, der ihnen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht und ihren spezifischen Bedürfnissen entspricht. Ziel ist es, für Menschen mit schwerer Behinderung Wohnformen von guter Wohnqualität an integrierten Standorten zu schaffen. Dies geschieht u. a. durch die Neuschaffung von Wohnheimen. Die Wohnheimplätze sollen in Wohngebieten mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in möglichst zentraler Lage entstehen.

Die Förderung von Neubaumaßnahmen erfolgt grundsätzlich durch die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 24.000 Euro je Heimplatz zzgl. eines Erhöhungsbetrages von 5.000 Euro für rollstuhlfahrergerechte Heimplätze. Zusätzlich können Darlehen für Gemeinschaftsräume, Aufzüge oder behindertengerechte Außenanlagen in Anspruch genommen werden. Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderung zu nutzen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz um bis zu 40 Prozent überschreitet.

Der Landschaftsverband Rheinland hat mit der Stadt Duisburg eine Vereinbarung getroffen, eine Verlagerung von Heimplätzen aus der Kerneinrichtung in Bedburg-Hau nach Duisburg für ca. 100 ursprünglich in Duisburg beheimatete Menschen mit Behinderung vorzunehmen. Dazu wurde zum Aufbau bedarfsgerechter Strukturen vereinbart, vier oder fünf Wohnheime mit jeweils maximal 24 Plätzen in den verschiedenen Stadtteilen Duisburgs zu errichten.

Im Zuge dieser Dezentralisierung wurden in den Jahren 2007 und 2008 in Duisburg-Beeckerwerth an der Haus-Knipp-Straße, in Duisburg-Laar an der Franklinstraße und in Duisburg-Huckingen am Thomas-von-Aquin-Weg drei Wohnheime mit jeweils 24 Heimplätzen gefördert. Von diesen insgesamt 72 geförderten Heimplätzen sind 43 Plätze auch für Rollstuhlfahrer geeignet.

## **Förderung von Gruppenwohnungen**

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für ältere, behinderte oder pflegebedürftige Menschen mit Betreuungsbedarf können seit einigen Jahren Wohnungseinheiten neuen Typs – so genannte Gruppenwohnungen – gefördert werden. Vorgesehen ist, dass bis zu acht Personen im Mietverhältnis wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl

organisieren können. Die Gruppenwohnungen sollen in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. Ihre individuellen Wohnbereiche können als Appartements oder als Wohnschlafräume gestaltet werden. Darüber hinaus soll die Gruppenwohnung über Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung verfügen, die dabei 50 m<sup>2</sup> für die Individualnutzung einschließlich des Anteils an den Gemeinschaftsflächen nicht überschreiten soll. Es ist darauf zu achten, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet ist. Dabei muss für die ambulante Betreuung oder Pflege Wahlfreiheit bestehen.

Gruppenwohnungen können sowohl für Personen, welche die Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz einhalten, als auch für Personen, die diese Grenze um bis zu 40 v. H. überschreiten, gefördert werden. Die Miete, das Nutzungsentgelt für die anteilige Gemeinschaftsfläche und die Fördermittel orientieren sich grundsätzlich an den Eckdaten des allgemeinen geförderten Mietwohnungsbaus. Daneben können bei Bedarf Zusatzdarlehen für Aufzüge, Pflegebäder oder Sinnesgärten in Anspruch genommen werden.

In 2008 sind erstmals in den Stadtbezirken Hamborn und Walsum zwei Maßnahmen für insgesamt 26 Personen in Form von Gruppenwohnungen gefördert worden.

### **Förderung von Pflegewohnplätzen**

Neben der neuen Wohnform „Gruppenwohnungen“ hat das Land zusätzlich einen neuen Förderbaustein „Pflegewohnplätze“ in das Förderprogramm aufgenommen. Ziel der Förderung von Pflegewohnplätzen ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige in durchmischten Wohnquartieren zu erweitern. Dazu werden in diesem Zusammenhang bei der Förderung von Mietwohnungen auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind (Pflegewohnplätze). Es sollen möglichst hohe Wohnstandards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlauben. Die Einrichtung soll in kleinere Wohngruppen von acht bis zwölf Personen unterteilbar sein, um soziale Kontakte untereinander zu ermöglichen. Dabei soll das Angebot der Pflegewohnplätze im Verhältnis zu den übrigen Mietwohnungen einer Baumaßnahme nicht mehr als 25 Prozent betragen.

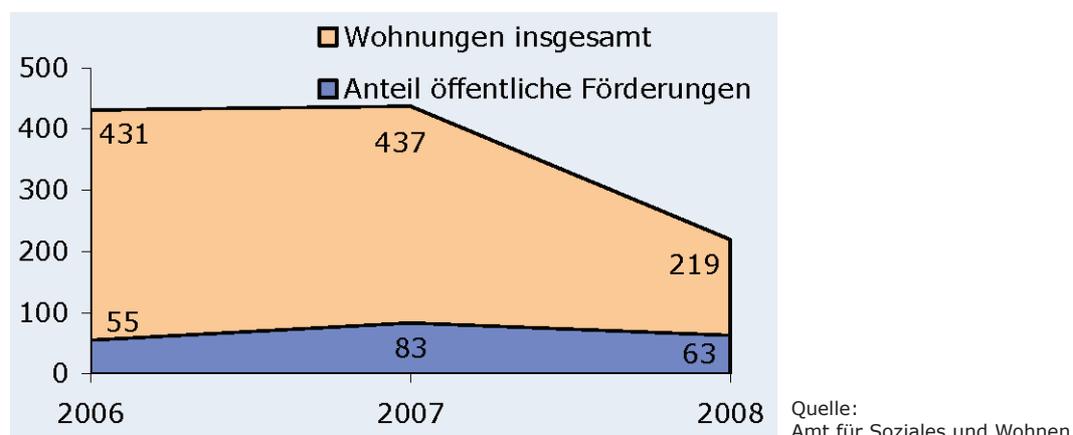
Neben einer Grundförderung von 60.000 Euro pro Pflegewohnplatz können Zusatzdarlehen für Aufzüge zum Liegendtransport, Pflegebäder, Sinnesgärten oder städtebaulich bedingte Mehrkosten gewährt werden. Für die Pflegewohnplätze, die den Charakter von Heimplätzen haben, wird ein Heimentgelt erhoben. Das Förderdarlehen dient dazu, den Investitionskostenanteil am Heimentgelt zu mindern.

In Duisburg-Neumühl ist im Jahr 2008 eine Maßnahme für zwei Gruppen zu je zehn Plätzen gefördert worden.

**Eigentumsmaßnahmen**

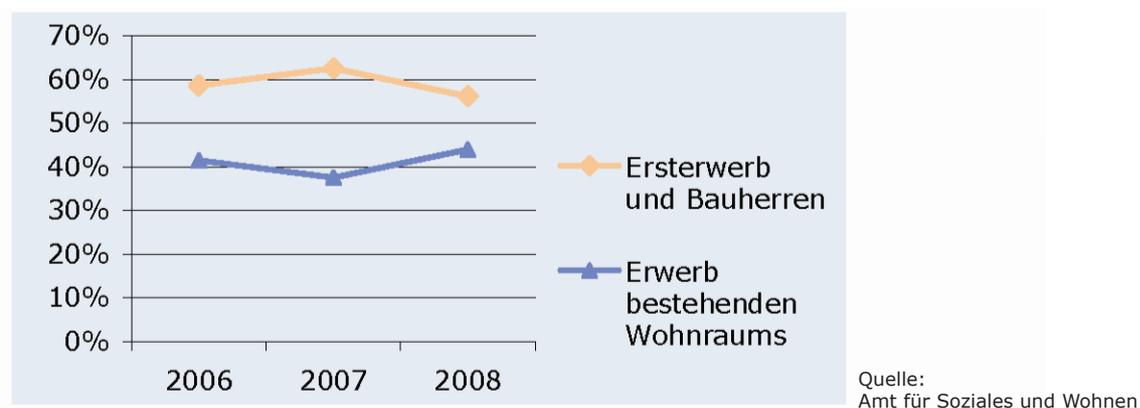
Das Antragsvolumen der Jahre 2007 und 2008 in der Förderung von eigengenutztem Wohnraum hat gegenüber 2006 zugelegt. Neu im Förderjahr 2008 war die Einführung eines Klimabonus in Höhe von 15.000 Euro für Ersterwerber und Bauherren. Dieser wird gewährt, wenn die Immobilie eine gute Energiebilanz vorweisen kann, u.a. die Voraussetzungen der Energieeinsparverordnung vorliegen. Darüber hinaus wurde die Kinderkomponente in der Eigentumsförderung verstärkt. Der Kinderbonus wird ab 2008 auch für steuerlich anerkannte Kinder im Alter von 18 bis 25 Jahren gewährt.

**Abb. 3: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**



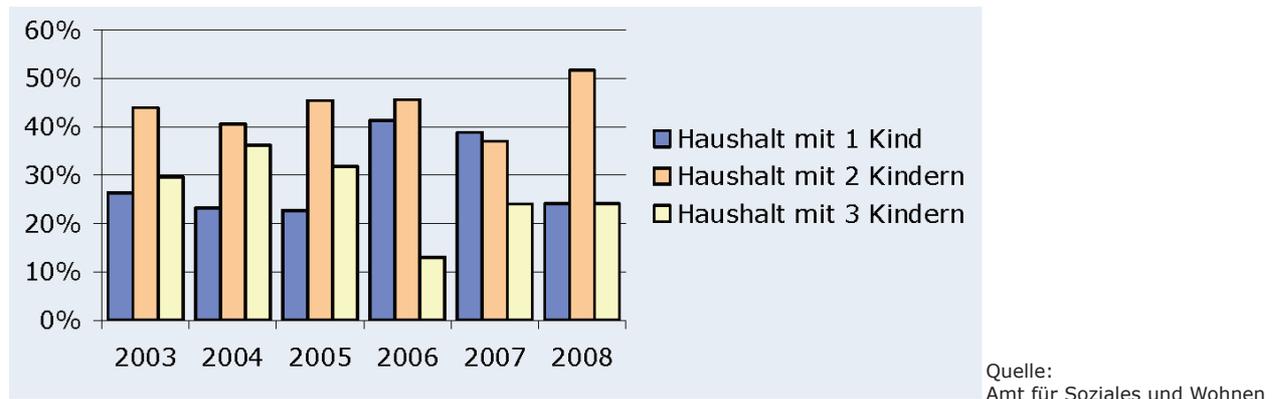
Im Wohnraumförderungsprogramm wird auch weiterhin der Erwerb bestehenden, eigengenutzten Wohnraums gefördert. Mit dem neu eingeführten Klimabonus soll dem Erwerber einer gebrauchten Immobilie ein Anreiz gegeben werden, jüngere, energetisch besser isolierte Immobilien zu erwerben (Gebäude ab 1995). Die Förderung des Erwerbs eigengenutzter, gebrauchter Immobilien wird im Vergleich zur Neubauförderung zunehmend in Anspruch genommen. So bezogen sich im Jahr 2008 ca. 44 % aller Antragsgänge auf die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums.

**Abb. 4: Antragsverteilung in der Eigentumsförderung**



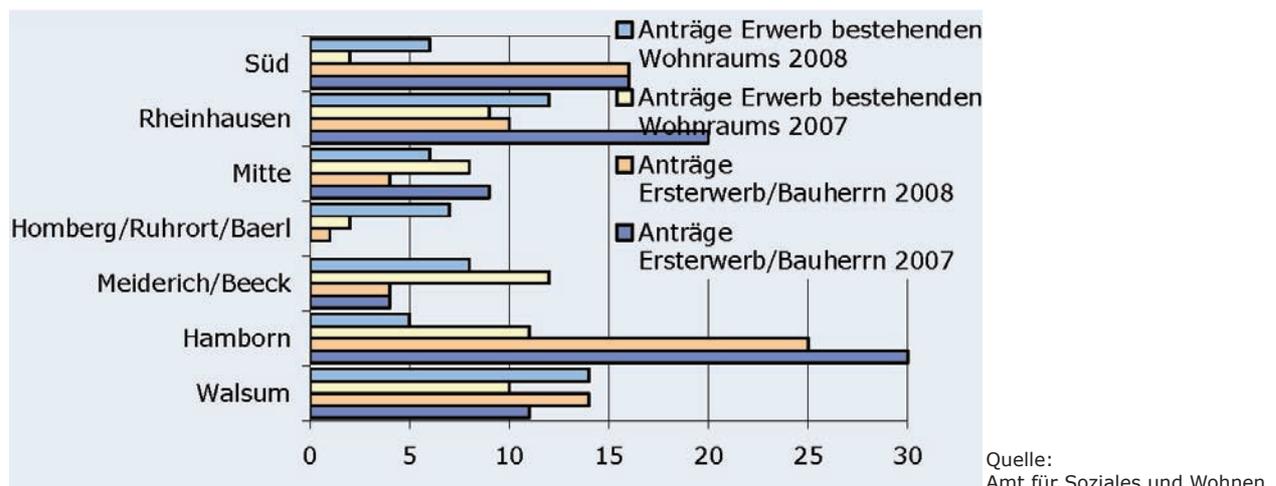
Junge Familien sind typische Adressaten der Eigentumsförderung. Beim Erwerb bestehenden Wohnraums ist eine Veränderung in der Familiengröße zu beobachten. Der Schwerpunkt der Nachfrage lag dabei im Jahr 2008 bei Familien mit zwei Kindern.

**Abb. 5: Entwicklung der Haushaltsgrößen beim Erwerb bestehenden Wohnraums**



Als weitere Entwicklung ist festzustellen, dass deutlich über 50 % der Familien, die gebrauchte Immobilien erwerben, eine Zuwanderungsgeschichte haben. Die damit verbundenen positiven Effekte für die Quartiersentwicklung werden durch die Identifikation und Bindung an den Standort deutlich.

**Abb. 6: Aufteilung der Anträge zur Eigentumsförderung im Neubau / Ersterwerb und Erwerb bestehenden Wohnraums auf die Duisburger Stadtbezirke**



## Neuschaffung von Mietwohnungen

Die sinkende Bevölkerungszahl in Duisburg und der demografische Wandel wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Der weit verbreitete Wunsch, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu verbringen, kann nur realisiert werden, wenn entsprechende Voraussetzungen, wie etwa eine gute Infrastruktur, barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden und Wohnungen vorhanden sind oder geschaffen werden.

Die Bautätigkeit in Duisburg ist erheblich zurückgegangen, das gilt sowohl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dennoch besteht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushalte und der Wohnungen. In einigen Teilmärkten gibt es Wohnungsüberhänge, insbesondere in hochverdichteten Wohngebieten, Wohnquartieren mit Imageproblemen und schlecht ausgestatteten Wohnungen. Trotz des zahlenmäßig ausgeglichenen Verhältnisses sind viele Haushalte auf die Hilfe der Kommune bei der Wohnungsversorgung angewiesen.

In den vergangenen Jahren haben der Bund, das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Duisburg unterschiedliche Förderprogramme aufgelegt, um den Haushalten, die sich nicht selbst ausreichend am frei finanzierten Wohnungsmarkt versorgen können, preiswerten Wohnraum anzubieten. Angesichts vorzeitiger Mittelrückzahlung sowie planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen werden viele Sozialwohnungen im Laufe der nächsten Jahre aus der Bindung fallen. Diese Wohnungen unterliegen dann den Regeln des freien Marktes, die auch Mietpreiserhöhungen nach sich ziehen können.

Im Folgenden werden einige Projekte beispielhaft aufgeführt, die zukunftsweisende Baumaßnahmen analog der Förderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen beschreiben.

- Das Bauprojekt von Sahle Wohnen in Duisburg-Neumühl führte unter intensiver Einbeziehung des Landesbauministeriums zu einem zukunftsfähigen Umbau von Mietwohnungen im Rahmen eines Stadtumbaukonzeptes mit einer deutlichen Reduzierung der städtebaulichen Dichte durch den Abriss von drei achtgeschossigen Häusern.

Abgerundet werden diese Maßnahmen im Bestand durch einen dreigeschossigen Neubau, der im Erdgeschoss die Einrichtung von Serviceleistungen und in den Obergeschossen jeweils 10 Pflegewohnplätze vorsieht.

- Ein weiteres Projekt wurde in Duisburg-Walsum mit Fördermitteln des Landes unterstützt. Ein ungenutztes Gemeindehaus wird zu Gruppenwohnungen aus- und umgebaut. Hier entstehen zwei Gruppenwohnungen mit je acht Wohnschlafräumen einschließlich Wohn- und Kochbereichen sowie Gemeinschaftsräumen.

- Ebenfalls im Duisburger Norden erfolgte eine weitere Neuschaffung im Bestand in Duisburg-Obermarxloh. In diesem Fall handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Bereich, wobei der überwiegende Teil des Gesamtgeländes bereits mit Ein- und Zweifamilienhäusern neu bebaut wurde. Das bisherige Bürogebäude wurde von dem Investor und Architekten neu konzipiert und altengerecht geplant. Dieses Gebäude wird barrierefrei hergerichtet, beinhaltet 33 Wohneinheiten und wurde mit Fördermitteln in Höhe von 1.730.000 Euro durch das Land NRW gefördert.

Die Konzentration der Projekte im Duisburger Norden zeigt, dass die Wohnungsunternehmen ihre Bestände in diesem Teil des Stadtgebietes zukunftsfähig gestalten wollen.

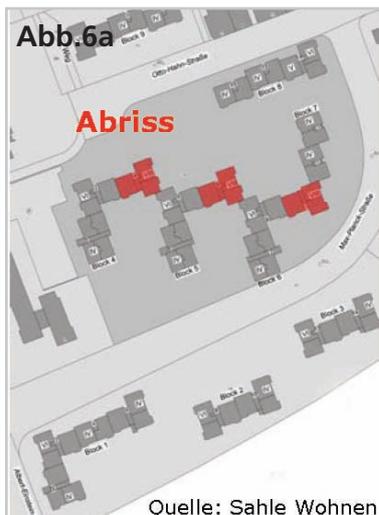
### Förderprojekt in Duisburg-Neumühl

Viele Städte des Ruhrgebietes werden aufgrund der demografischen Entwicklung mit einem Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerständen rechnen müssen. Mögliche Konsequenzen hieraus sind u.a. Rückbaumaßnahmen von nicht mehr marktfähigen Großwohnanlagen. Diesem Trend folgte auch Sahle Wohnen.

#### Ausgangslage

Das gesamte Areal der Großwohnanlage in Duisburg-Neumühl in der Albert-Einstein-Straße, Max-Planck-Straße und Otto-Hahn-Straße umfasst ca. 20.600 m<sup>2</sup> und 367 Wohnungen in 25 Gebäuden, die in den 70er Jahren errichtet wurden.

Das ursprüngliche Nutzungskonzept sah eine bauliche Umstrukturierung und Modernisierung des gesamten Bereiches vor allem für ältere und pflegebedürftige Menschen vor. Nach erfolgtem Umbau sollte die Wohnanlage sogar über 388



Wohnungen verfügen. Dieses Bauvorhaben musste aber im Kontext zum Gesamtquartier mit einer hochgeschossigen und hochverdichteten Bausubstanz betrachtet werden. Aus Sicht des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV NRW) und der Stadt Duisburg war das Quartier in seiner alten Form weder zukunftsfähig, noch entsprach es den Fördervoraussetzungen. Insbesondere der Erhalt und Umbau der achtgeschossigen Gebäude mit Wohnraumfördermitteln wurde angesichts der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problematik kritisch hinterfragt. Vor diesem Hintergrund wurde von Sahle Wohnen in enger Abstimmung mit dem MBV NRW und der Stadt Duisburg ein neues Nutzungskonzept erarbeitet.

## Erneuerungskonzept

Von dem ursprünglichen Bestand mit 367 Wohnungen wurde ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln 110 Wohnungen barrierefrei modernisiert. Die achtgeschossigen Hochhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen wurden abgerissen. Statt bisher verwinkelter und verschachtelter Gebäudestrukturen entstanden neue, freie Sichtachsen mit Grünflächen. Die Wohnsiedlung wurde erheblich entdichtet und erhielt ein neues Erscheinungsbild.

Nach dem Rückbau wandelte der Investor aufgrund aktueller Bedarfsanalysen einige der bisherigen 4-Zimmer-Wohnungen (mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in barrierefreie 2-Raum-Wohnungen (mit jeweils 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche) um. Verblieben sind insgesamt 203 Wohnungen in vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden. Durch die neue zukunftsorientierte Konzeption verkleinerte sich die bisherige Wohnfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> auf ca. 20.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Abb. 6b

Quelle: Sahle Wohnen

In dieses Umbauprojekt wurden insgesamt 25 Mio. Euro investiert. Das Land NRW förderte 203 Wohneinheiten mit 10,5 Mio. Euro, zusätzlich kamen 0,5 Mio. Euro aus dem städtischen Haushalt.

Zu den geförderten Maßnahmen zählen neben dem Rückbau der Hochhäuser und Grundrissveränderungen auch die Teilung von Großwohnungen, Herrichtung barrierefreier Wohnungen, Anbau von Aufzügen, Erneuerung der Haustechnik und energetische Optimierung durch Isolierglasfenster, neue Heizungsanlagen, Fassaden- und Dachdämmungen. So konnten die Wohngebäude im Bestand von innen und außen auf einen zukunftsfähigen Stand hinsichtlich der Gebäudetechnik und Ausstattung gebracht werden.

## Neubau eines „Generationenhauses“

Zur Abrundung des Gesamtkonzeptes errichtet Sahle Wohnen im Jahr 2009 mitten in der Wohnsiedlung einen dreigeschossigen Neubau als sogenanntes „Generationenhaus“. Im Erdgeschoss soll ein umfangreiches Service- und Dienstleistungsangebot für Mieter aller Generationen vorgehalten werden, wie z.B. ein ambulanter medizinischer Dienst, der für die Bewohner 24 Stunden täglich verfügbar ist.

In den Obergeschossen werden 20 Pflegeplätze eingerichtet, so dass pflegebedürftige Senioren in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können und weiterhin ein enger Kontakt zu Angehörigen aus dem Quartier/Stadtteil erhalten bleibt.



Quelle: Sahle Wohnen

Dieses umfassende Wohnkonzept mit dem Fokus auf Seniorinnen und Senioren sowie Betreuungsangeboten erscheint auf der Grundlage der vorhandenen und geschilderten Strukturdaten sinnvoll und nachhaltig. Durch die neuerlichen, qualitätsverbessernden Investitionen in diesem Gebiet ist auf weitere Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsgesellschaften und Vermieter benachbarter Wohnungen zu hoffen. Hierdurch könnten die Eigentümer ihren Wohnungsbestand deutlich aufwerten und damit den Wohlwert im Quartier verbessern.

### **Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand**

Die Wohnraumförderungsprogramme 2007 und 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen ermöglichen auch den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand. Voraussetzung ist, dass u.a. die Wohnung frei ist oder innerhalb von 12 Monaten nach der Antragstellung frei sein wird. Sie muss hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sein, insbesondere über ein WC sowie Bad/Dusche innerhalb der Wohnung verfügen. Wohn- und Schlafräume dürfen grds. nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein.

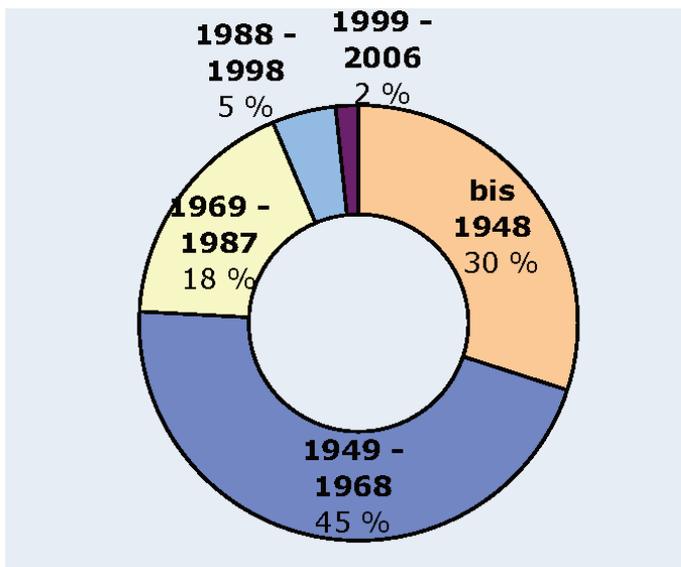
Damit erwirbt die Kommune Belegungsrechte und Mietbindungen an bestehenden Wohnungen. Das Belegungsrecht ist auf die Dauer von 15 Jahren ausgelegt. Die Förderpauschale beträgt für Mietwohnungen im Stadtgebiet Duisburg 450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einer Größe bis zu 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist eine Förderung von weiteren 2.500 Euro je Wohnung vorgesehen. In Duisburg darf eine monatliche Bewilligungsmiete von höchstens 3,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete) oder der ortsüblichen Vergleichsmiete festgesetzt werden, weil die Wohnungen einkommensberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen. Während der Belegungsbindung muss die Obergrenze der in der Förderzusage festgelegten Miete eingehalten werden. Die hier beschriebene Förderart ist bislang in Duisburg nur geringfügig nachgefragt worden. Eine größere Resonanz wäre wünschenswert, um das Angebot an sozialgebundenem Wohnraum in Duisburg zu erhöhen.

**BestandsInvest**

Mit den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (BestandsInvest) hat das zuständige Landesministerium eine breite Palette an Fördermöglichkeiten geschaffen. Die Förderbausteine beinhalten eine Förderung der Barrierefreiheit von Wohnungen (Baustein 1), die Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen (Baustein 2), wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten (Baustein 3), die denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum (Baustein 4) und bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand (Baustein 5). Neben der Förderung nach diesen Richtlinien können die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingesetzt werden.

Wie notwendig Maßnahmen zur Bestandserhaltung sind, zeigt folgendes Schaubild:

**Abb. 7: Baualtersklassen des Wohnungsbestandes in Duisburg**



Quelle: Wfa NRW, WoB NRW 2007

75 Prozent des Duisburger Wohnungsbestandes ist älter als 41 Jahre. Viele dieser Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und weisen auch keine Barrierefreiheit auf. Hier liegt eine wesentliche Aufgabe zukünftiger Wohnungsmarktinvestitionen.

Im Folgenden wird der Inhalt der Förderbausteine 4 bis 5 dargestellt, bzgl. der ersten drei Bausteine wird auf die Erläuterung im Wohnbericht 2007 verwiesen.

**Baustein 4 - Neu -  
Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in  
Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt-  
und Ortskernen**

Mit diesem Förderbaustein sollen der Erhalt des historischen Erbes und zur Behebung oder Vermeidung städtebaulicher Missstände in Wohnsiedlungen von besonderem städtebaulichen Wert in NRW bauliche Maßnahmen zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) gefördert werden.

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Optimierung, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Wohngebäudes als Bau- und Denkmal erforderlich und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sind. Im Einzelnen werden die Fassadensanierung einschließlich Wärmedämmung, die denkmalgerechte Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung, die Restaurierung und denkmalgerechte Erneuerung von Fenstern und Fensterläden sowie Haustüren und Eingangsbereichen, die Trockenlegung und Wärmedämmung von Kellern und Sicherung der Standsicherheit und Instandsetzung, die durch diese Maßnahmen verursacht werden, gefördert.

Die Darlehenshöhe ist auf 40.000 Euro je selbst genutzter Wohnung, höchstens jedoch auf 50 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten begrenzt. Diese Förderung ist nicht an Einkommensgrenzen oder Belegungsbindungen gekoppelt.

**Baustein 5 - Neu -  
Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preis-  
gebundenen Wohnungsbestand**

Mit diesem Förderbaustein sollen im preisgebundenen Wohnungsbestand bauliche Maßnahmen (Modernisierungen) gefördert werden, die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zu einer Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie zur verstärkten CO<sup>2</sup>-Einsparung beitragen.

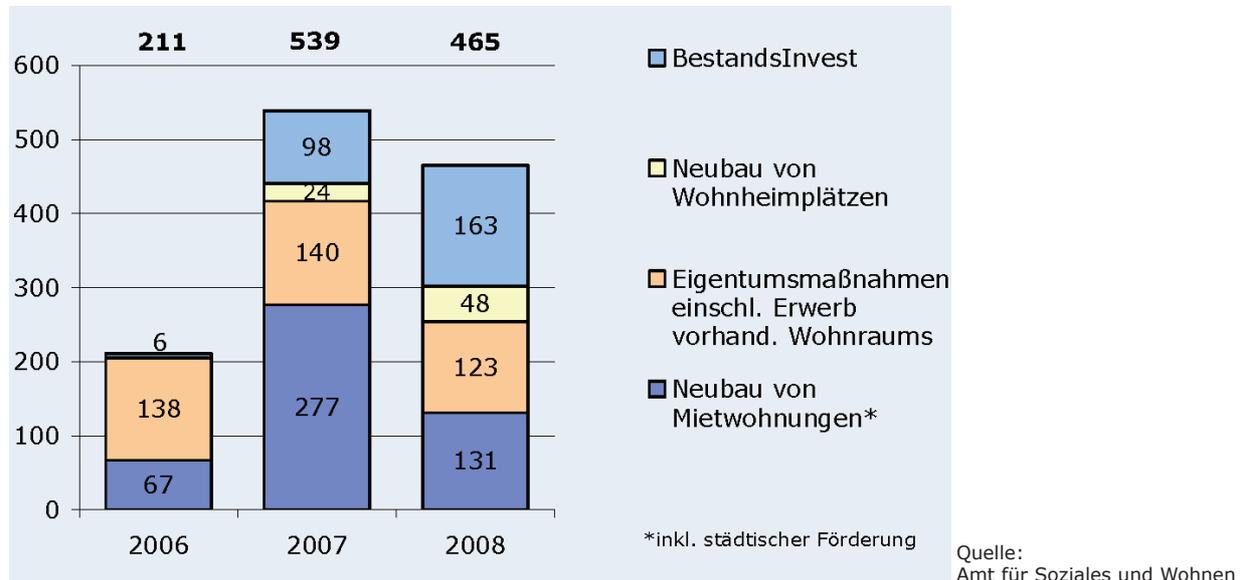
Der Wohnraum muss vor dem 01.01.1995 fertiggestellt worden sein. Zum Zeitpunkt der Förderung müssen Miet- und Genossenschaftswohnungen noch mindestens fünf Jahre den öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen.

Seit 2008 ist auch eine Förderung von selbst genutztem Wohneigentum möglich, wenn das Förderdarlehen noch mindestens fünf Jahre planmäßig läuft oder der Erwerb gefördert wird. Förderfähig sind Maßnahmen zur Energiereduzierung, z.B. Dach- und Außenwanddämmung, Fenstererneuerung sowie Verbesserung der Heizungsanlage. Es sind mindestens drei bauteilbezogene Maßnahmen (Maßnahmenpakete) durchzuführen. Ausnahmen hiervon sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Die Darlehenshöhe ist auf 30.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch auf 60 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten begrenzt. Die Mieterhöhung richtet sich nach den Vorschriften für den preisgebundenen Wohnraum.

Im Jahr 2008 nahmen Wohnungsgesellschaften dazu Darlehen in Höhe von 773.100 Euro für insgesamt 90 Wohneinheiten in Anspruch.

Abb. 8: Wohnraumförderung 2006 - 2008



### Private Wohnumfeldmaßnahmen

Im Rahmen der nachhaltigen Quartiersentwicklung wird besonderes Augenmerk auf das Wohnumfeld gelegt. So werden aus Städtebauförderungsmitteln Maßnahmen zur Innenhof-, Vorgarten- und Fassadengestaltung bezuschusst.

In den Jahren 2007 und 2008 konnten damit 630 Maßnahmen mit Fördermitteln in Höhe von insgesamt 857.602 € eingesetzt werden.

Diese bewährten Programme ermöglichen in vielen Stadtteilen eine Verschönerung und Verbesserung des optischen Eindrucks.

Abb. 9: Wohnumfeldverbesserungen

	Wohneinheiten		Fördermittel in Euro	
	2007	2008	2007	2008
Bruckhausen	5	135	3.257	77.644
Marxloh	21	261	30.042	116.360
Hochfeld	68	90	44.451	58.324
Beeck	--	4	--	2.179
Sonstige Bereiche	7	20	3.415	13.758
<b>Förderungen insgesamt</b>	<b>101</b>	<b>510</b>	<b>176.156</b>	<b>427.360</b>
Gewerbl.Fassadenprogramm/ Anzahl der Maßnahmen	8	11	94.991	159.095

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen



## Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft

- siedlungsbezogene Abfallwirtschaftskonzepte für Wohnanlagen
- Überprüfung und Optimierung des Abfallbehälterbestandes für Restabfall, Papier und Leichtstoffverpackungen
- Standortservice PLUS
- Entrümpelungsservice, Sperrgutabfuhr

### Beratung

Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR  
Schifferstraße 190  
47059 Duisburg

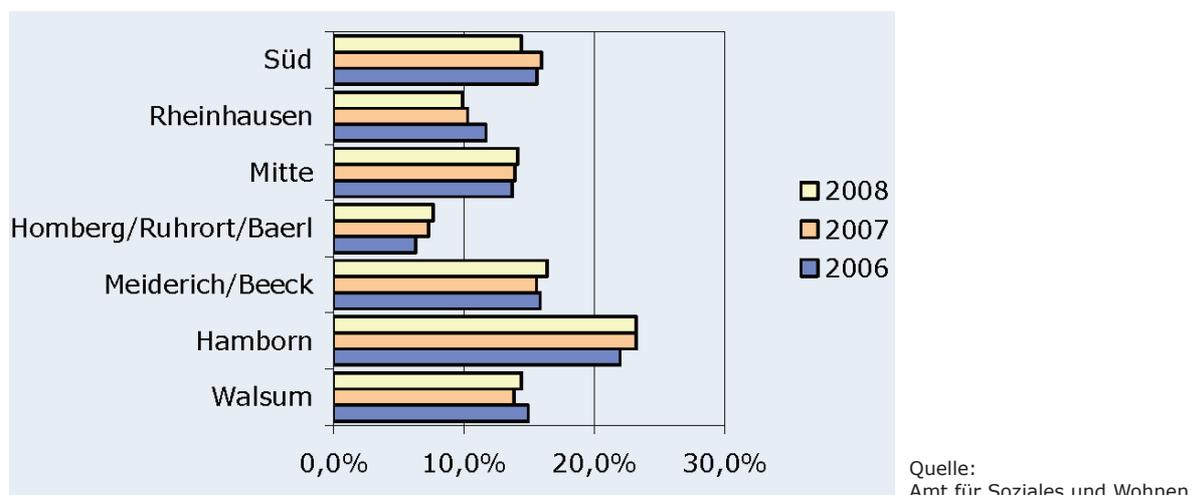
Infotelefon (0203) 283-3000  
wohnungswirtschaft@wb-duisburg.de  
www.wirtschaftsbetriebe-duisburg.de



**Sozialwohnungsbestand**

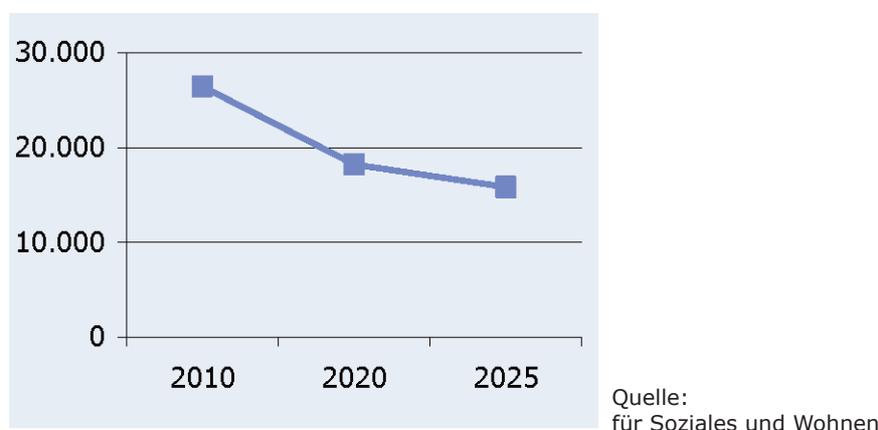
Während der Gesamtbestand an Wohnungen in Duisburg noch steigt (262.398 Wohnungen), verringert sich der Sozialwohnungsbestand<sup>4</sup> von Jahr zu Jahr erheblich. Im Jahr 2008 nahm der Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 3.052 Sozialwohnungen ab, da u.a. in den 90er Jahren viele Wohnungsgesellschaften die öffentlichen Mittel für ihre Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt haben und die Nachwirkungsfrist abgelaufen ist. Der Duisburger Norden ist weiterhin der Bezirk mit dem höchsten Anteil an Sozialwohnungen in Duisburg.

**Abb. 10: Sozialwohnungsbestand anteilig in den Duisburger Bezirken**



Die Prognose<sup>5</sup> zum zukünftigen Sozialwohnungsbestand macht deutlich, dass die Anzahl der Sozialwohnungen weiterhin abnehmen wird. Im Jahr 2025 werden nur noch etwa 16.000 Sozialwohnungen im Stadtgebiet verfügbar sein. Für den einkommensschwachen Personenkreis wird es daher immer schwieriger werden, preisgünstige Wohnungen zu finden. Die Zugriffsmöglichkeiten der Kommune werden weiter eingeschränkt.

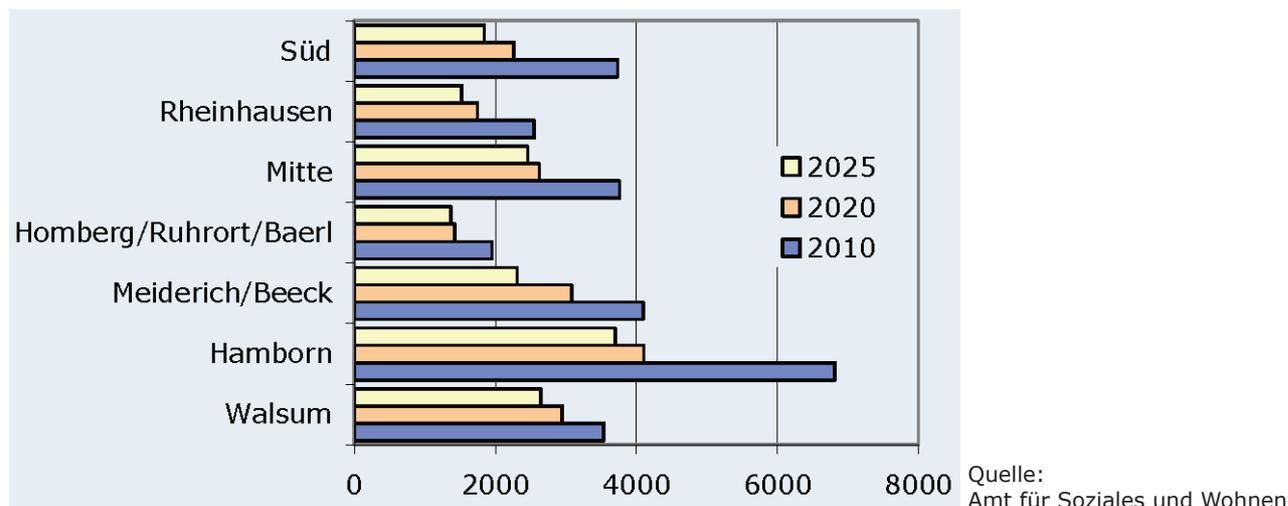
**Abb. 11: Prognose zum Sozialwohnungsbestand in Duisburg insgesamt**



<sup>4</sup> Alle Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen, die nach dem WoFG und II. WoBauG (1. und 2. Förderweg) gefördert worden sind.

<sup>5</sup> Die Prognose zum Sozialwohnungsbestand wurde nach Auswertung der Bindungsfristen erstellt. Einflüsse von Entwicklungen am Finanzmarkt oder mögliche Verlängerungen von Zinsbindungsfristen durch Zinsaussetzung sind nicht kalkulierbar.

Abb. 12: Prognose zum Sozialwohnungsbestand in den Duisburger Bezirken



### Wohnungsaufsicht

Die Wohnungsaufsicht dient der Erhaltung und Pflege des Wohnungsbestandes. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte kann insbesondere auf den Altbaubestand mit preisgünstigen Mieten nicht verzichtet werden. Nach dem Wohnungsgesetz sind die Eigentümer zur Einhaltung baulicher, technischer und hygienischer Mindestanforderungen für erträgliche<sup>6</sup> Wohnverhältnisse verpflichtet. Nachlassende Investitionsbereitschaft der Eigentümer führt derzeit zu einem Sanierungsstau bei zahlreichen Wohnungen.

Die Durchführung wohnungsaufsichtlicher Anordnungen ist deshalb für die Wohnungsversorgung weiterhin von Bedeutung. Darüber hinaus sind immer häufiger Wohnungen von Feuchtigkeit und Schimmelbildung befallen, weil u.a. nicht ausreichend geheizt und gelüftet wird, um Energiekosten zu sparen. Hier ist die Beratung durch die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter notwendig.

Abb. 13: Wohnungsaufsicht

	2006	2007	2008
Aufgegriffene Fälle	99	166	171
Davon Neuanträge	80	134	124

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

<sup>6</sup> Im Sinne von § 6 Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WoG).

**Bestands- und Besetzungskontrolle**

Nach Abschaffung der Ausgleichszahlung zum 01.01.2007 hat die Bestands- und Besetzungskontrolle (BBK) an Bedeutung gewonnen, da sie die einzige Möglichkeit bietet, den Sozialwohnungsbestand im Hinblick auf die Einhaltung der Belegungsbindungen und der Kostenmiete zu kontrollieren. Sollte ein Mieter ohne wohnungsbehördliche Genehmigung eine öffentlich geförderte Wohnung bezogen haben, wird nachträglich geprüft, ob der Verstoß gegen das Wohnungsbindungsgesetz durch Erteilung einer nachträglichen Bezugsgenehmigung ausgeräumt werden kann.

Steht eine Wohnung länger als drei Monate leer, wird der Eigentümer nach den Gründen für den Leerstand befragt. Für Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten können zeitlich befristete Leerstandsgenehmigungen erteilt werden, leerstehende vermietbare Wohnungen werden umgehend den zuständigen Stellen zur Vermietung angeboten.

Die Kontrolle 2008 ermittelte im Gesamtbestand der geförderten Wohnungen 1188 Verstöße gegen das Wohnungsbindungsrecht. Im Rahmen der jährlich stattfindenden 10 Prozent Kontrolle wurden 3.271 Wohnungen vor Ort überprüft.

**Abb. 14: Bestands- und Besetzungskontrollen**

	2006	2007	2008
Bei öffentlich geförderten Wohnungen	2.544	3.609	3.271
Festgestellte Verstöße gegen das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	1.541	1.252	1.188
Darlehensrechtliche Maßnahmen/Prüfung von Geldleistungen wegen Verstoßes gegen das WoBindG	232	244	120

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 15: Zweckentfremdung von Wohnraum**

<b>Genehmigte Zweckentfremdungen, bauliche Veränderungen, Abbruch</b>			
	2006	2007	2008
<b>Öffentlich geförderte Wohnungen</b>			
Objekte	4	4	4
Wohneinheiten	7	6	50
<b>Nicht-öffentlich geförderte Wohnungen</b>			
Objekte	63	1	-- <sup>7</sup>
Wohneinheiten	255	2	--

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

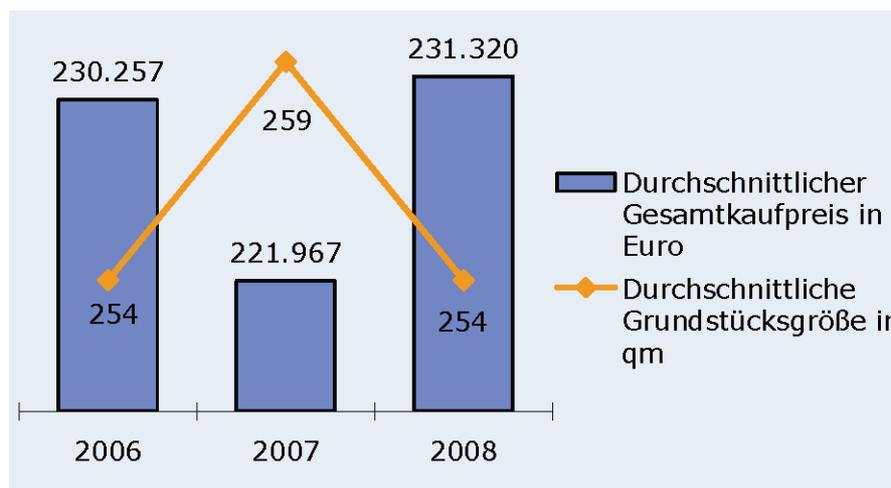
<sup>7</sup> Seit 01.01.2007 besteht kein Zweckentfremdungsverbot für nicht-öffentlich geförderte Wohnungen mehr. Die Zweckentfremdungsverordnung NRW ist zum 31.12.2006 ausgelaufen.

Abbruch und Zweckentfremdung frei finanziert Wohnungen sind seit dem 01.01.2007 nicht mehr genehmigungspflichtig. Für geförderte Wohnungen gelten weiterhin die gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Wohnraumförderungsgesetz) und die Regelungen/Auflagen in den Bewilligungsbescheiden.

**Grundstücksmarkt**

Der rückläufige Trend der Grundstücksverkäufe in den letzten Jahren hat sich auch in 2008 weiterhin verstärkt, so ist insgesamt die Anzahl der Kauffälle um 5,5 Prozent niedriger ausgefallen als 2006. Dabei entwickelte sich aber der Teilmarkt der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern durchaus positiv und legte leicht zu.

**Abb. 16: Neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser bei Erstverkauf in Duisburg**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

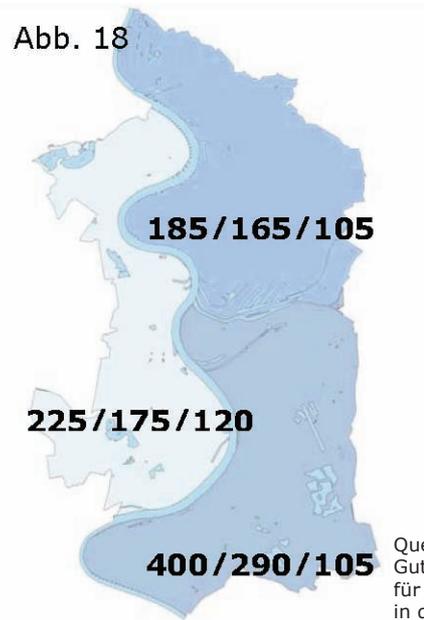
Die Preisgestaltung der unbebauten Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau zeigte sich in Duisburg recht einheitlich. So kann festgestellt werden, dass diese Preise in den Bezirken zwischen 3,5 und 4,1 Prozent unter dem Vorjahresniveau lagen. Bebaute Grundstücke mit neuerstellten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 2008 zu annähernd gleichen Preisen wie 2006 verkauft.

Im Marktsegment des Wohnungseigentums fand eine sehr unterschiedliche Preisentwicklung statt. Während die Erstverkäufe durchschnittlich einen Preisverlust von 9 Prozent erfuhren, sank der Preis in den Kauffällen der gebrauchten Eigentumswohnungen lediglich um 1,2 Prozent. Neue Eigentumswohnungen erzielten einen durchschnittlichen Preis von 1.714 Euro bis 2.323 €/m<sup>2</sup> je nach Wohnlage. Gebrauchte dagegen wurden in Abhängigkeit ihres Alters zwischen 867 und 1.738 €/m<sup>2</sup> gehandelt.

**Abb. 17: Werte für Grundstücke mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung in Euro/m<sup>2</sup> in guter/mittlerer/mäßiger Lage**

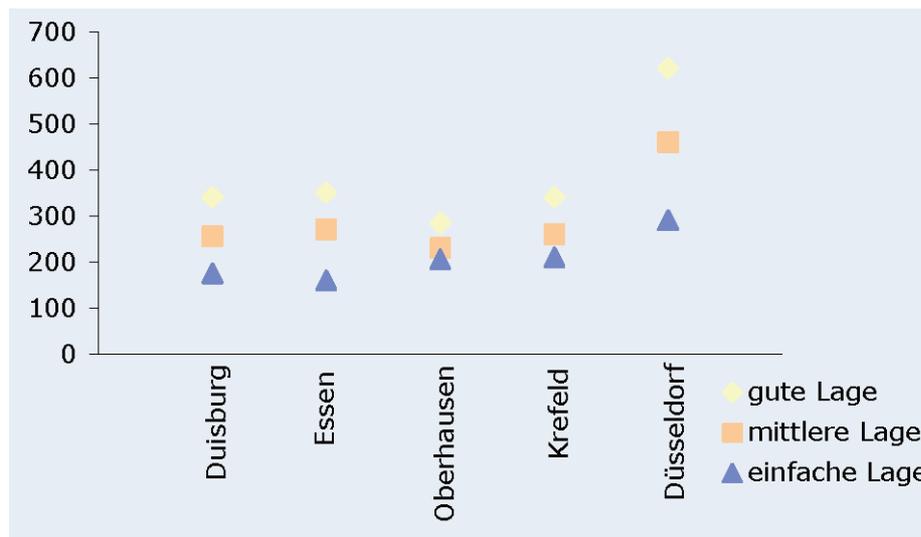


**Abb. 18: Werte für Grundstücke mit drei- oder mehrgeschossiger Bebauung in Euro/m<sup>2</sup> in guter/mittlerer/mäßiger Lage**



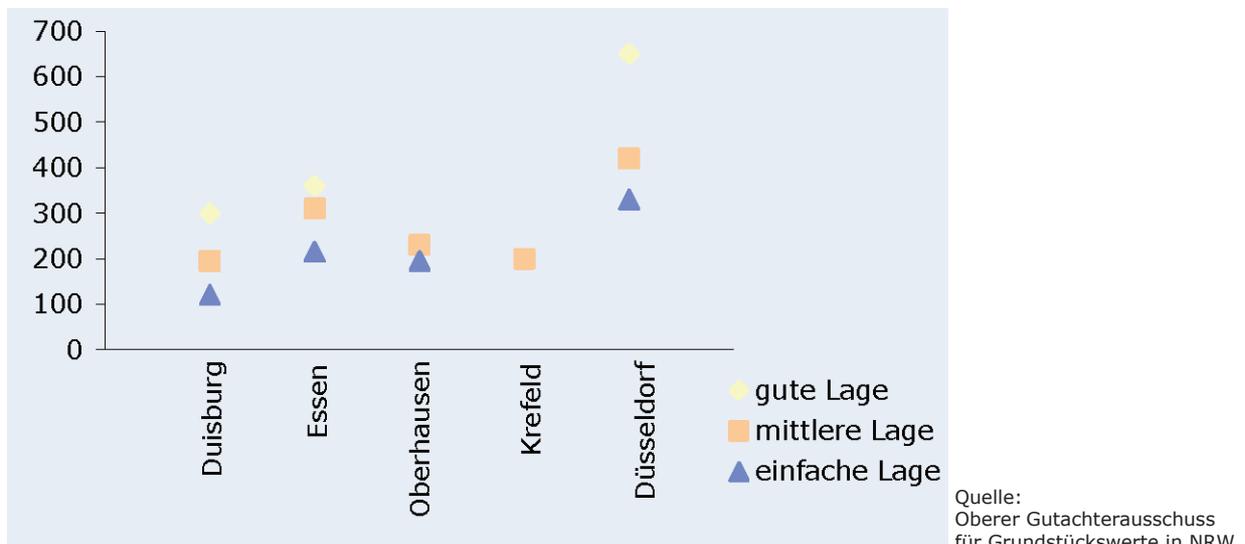
Quelle:  
Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

**Abb. 19: Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/m<sup>2</sup>**



Quelle:  
Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in NRW

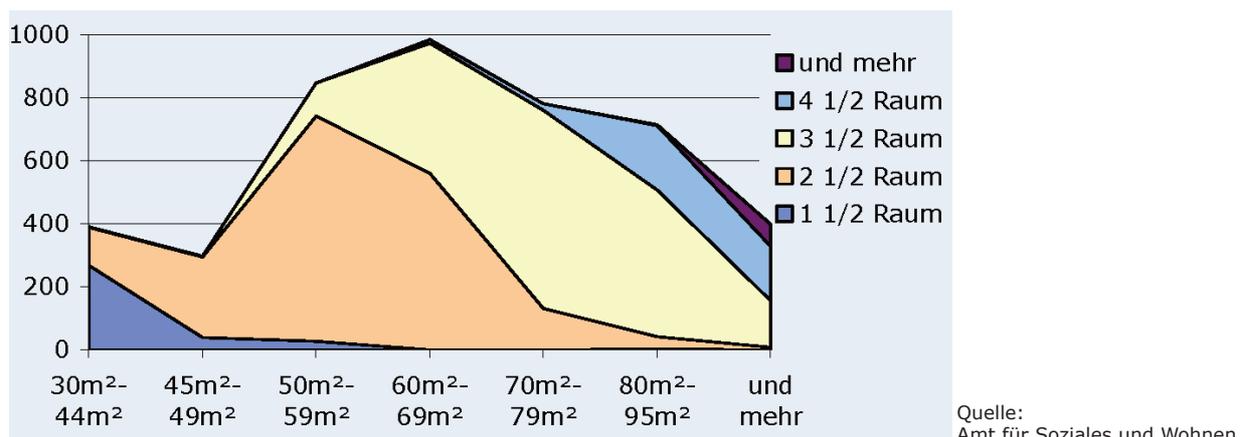
**Abb. 20: Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Euro/m<sup>2</sup>**



### Wohnungsangebot

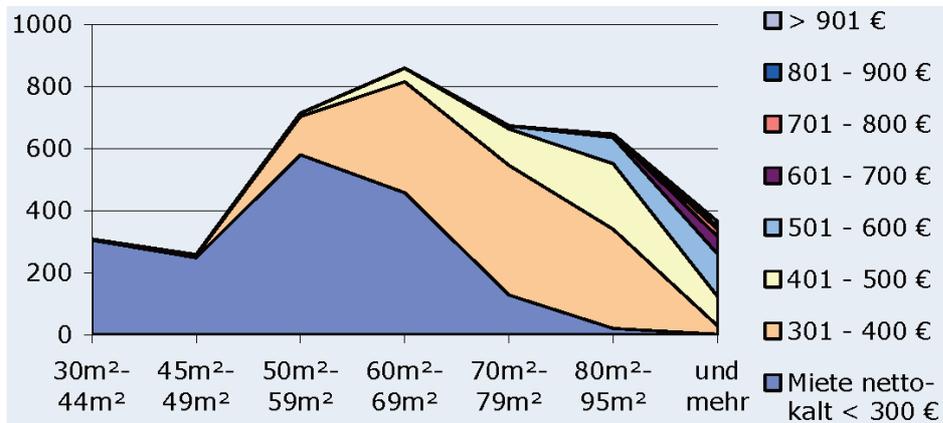
Im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird auch ein besonderes Augenmerk auf das Marktsegment des Mietwohnungsangebotes gerichtet. Dazu werden wöchentlich Zeitungsanzeigen regionaler Tages- und Wochenzeitungen ausgewertet.

**Abb. 21: Mietwohnungsangebot nach Anzahl der Räume**



Den größten Anteil der angebotenen Mietwohnungen machen die Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen aus. Dabei war erfreulicherweise festzustellen, dass beide Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen zu finden sind. Durch dieses weite Angebotsspektrum können individuelle Wohnungsbedarfe erfüllt werden.

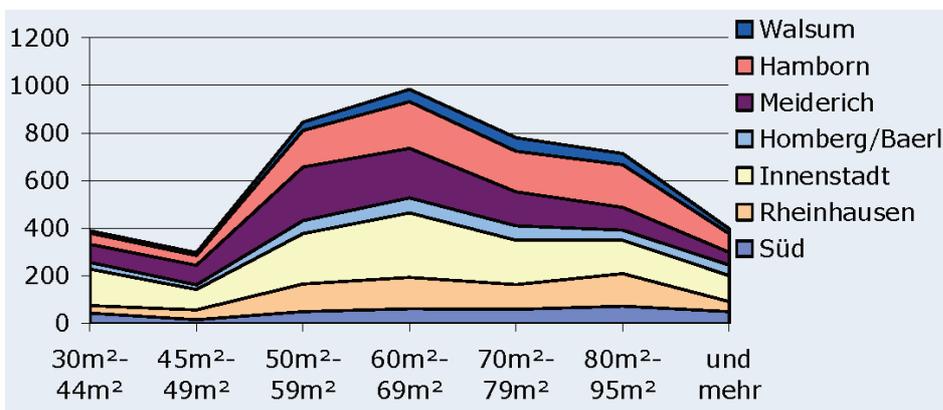
Abb. 22: Mietwohnungsangebot nach Netto-Kalt-Miete in Euro



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Obwohl grundsätzlich eine große Wohnfläche mit einer höheren Miete einhergeht, besteht auch ein Angebot größerer Wohnungen im niedrigen Preissegment. Wohnungen mit einer kleineren Wohnfläche als 50 m<sup>2</sup> wurden selten inseriert (Abb. 22). Ebenso konnte bei der Auswertung festgestellt werden, dass nur ein sehr kleiner Teil der Inserate explizit für Inhaber eines Wohnberichtigungs-scheines vorgesehen waren. Dies könnte aus dem abnehmenden Gesamtbestand geförderter Wohnungen resultieren.

Abb. 23: Mietwohnungsangebot nach Stadtbezirken



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

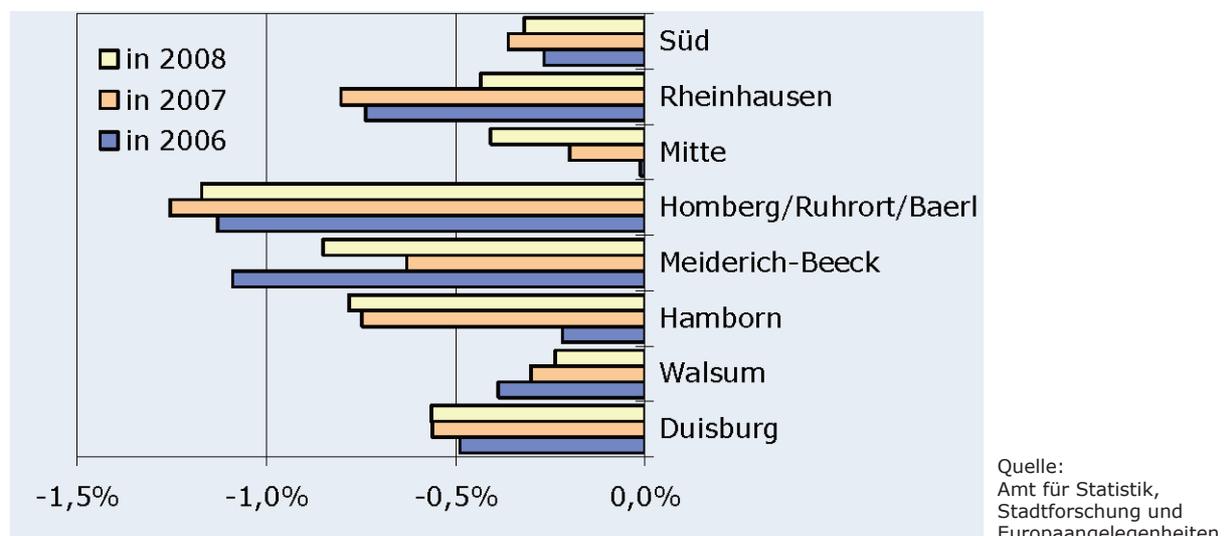
Die räumliche Verteilung der angebotenen Mietwohnungen lässt erkennen, dass das Angebot in Innenstadt und Meiderich umfangreicher ist als z.B. in Walsum und in Homberg. Die Tatsache, dass dort weniger Wohnungsangebote in der Zeitung veröffentlicht werden, lässt allerdings nicht unbedingt den Schluss zu, hier herrsche ein Wohnungsmangel. Zur Ursachenforschung müssten weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Möglicherweise werden Vermietungen eher über persönliche Kontakte und andere Wege der Publikation realisiert.

**Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl Duisburgs ist bereits seit einigen Jahren rückläufig. Während noch vor wenigen Jahren mehr als eine halbe Million Menschen in Duisburg lebten, hat sich diese Zahl bereits zum 31.12.08 auf 492.870 Einwohner reduziert. Dies resultiert zum einen aus einem negativen Überschuss zwischen Geburten und Sterbefällen und zum anderen aus einem negativen Saldo der Zu- und Fortzüge. Auffällig ist, dass in den letzten Jahren der Verlust vor allem auf das defizitäre Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen zurückzuführen ist. So liegt diese Differenz bei -1.536 Einwohnern im Jahr 2007, während der negative Saldo der Wanderungsbewegungen aus bzw. nach Duisburg lediglich mit 910 Einwohnern zu Buche schlägt.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird die Duisburger Bevölkerung 2030 nur noch 453.100 Personen zählen. Insbesondere die Gruppe der Menschen über 80 Jahre wird im Zeitraum 2008 bis 2030 um 32 Prozent zunehmen, während die der 16- bis 19-Jährigen um 30,4 Prozent und die der 19- bis 25-Jährigen um 23,8 Prozent abnehmen werden.

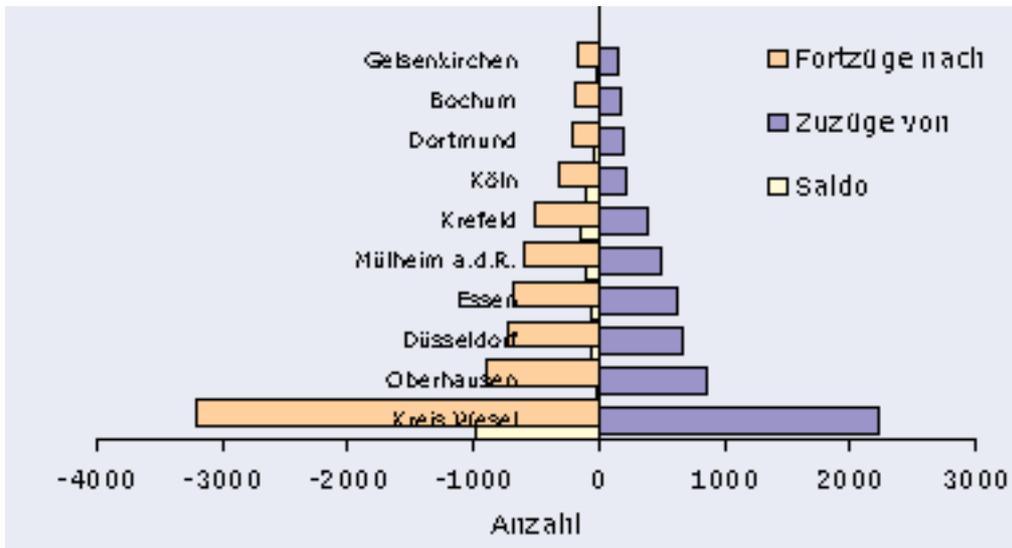
**Abb. 24: Entwicklung der Einwohnerzahl in Duisburg**



**Wanderungsbewegungen**

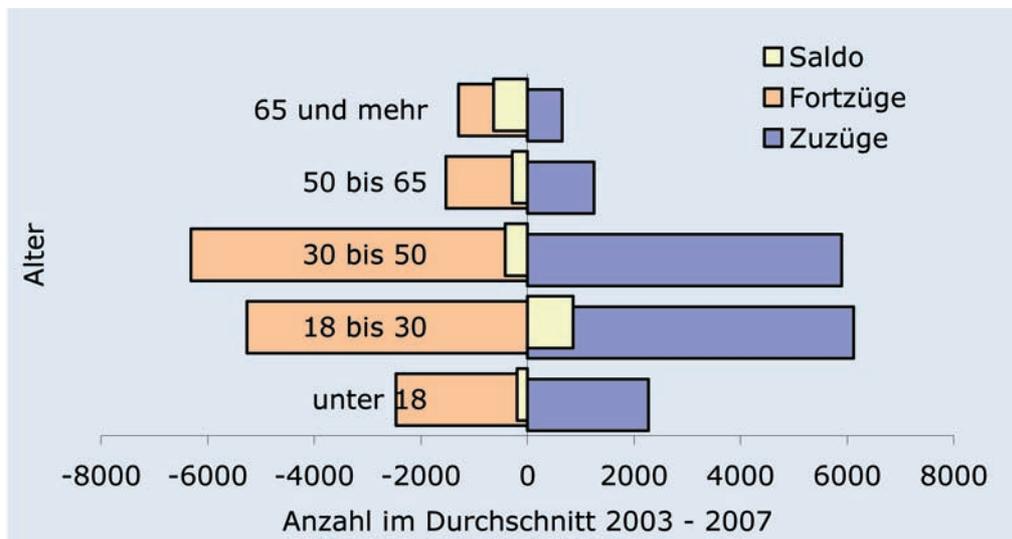
Duisburg gibt mehr Einwohner an umliegende Städte ab, als Einwohner einen neuen Wohnsitz in Duisburg finden. Die größten Wanderungsbewegungen finden dabei zwischen Duisburg und dem Kreis Wesel, insbesondere der Stadt Moers, statt. Die größte Altersgruppe der Wanderungsbeteiligten stellt die Gruppe der 18- bis 50-Jährigen dar. Beachtlich ist allerdings die Tatsache, dass die Stadt Duisburg aus dem Wanderungsverhalten dieser jungen Menschen einen positiven Gewinn zieht (siehe Abb. 26). Bei der Bevölkerungsbewegung über die Duisburger Stadtgrenze hinaus musste vor allem der Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl mit zunehmender Tendenz die meisten Einwohner im Zeitraum 2006 bis 2008 abgeben.

Abb. 25: Wanderungsströme von und nach Duisburg in 2007



Quelle: IT.NRW

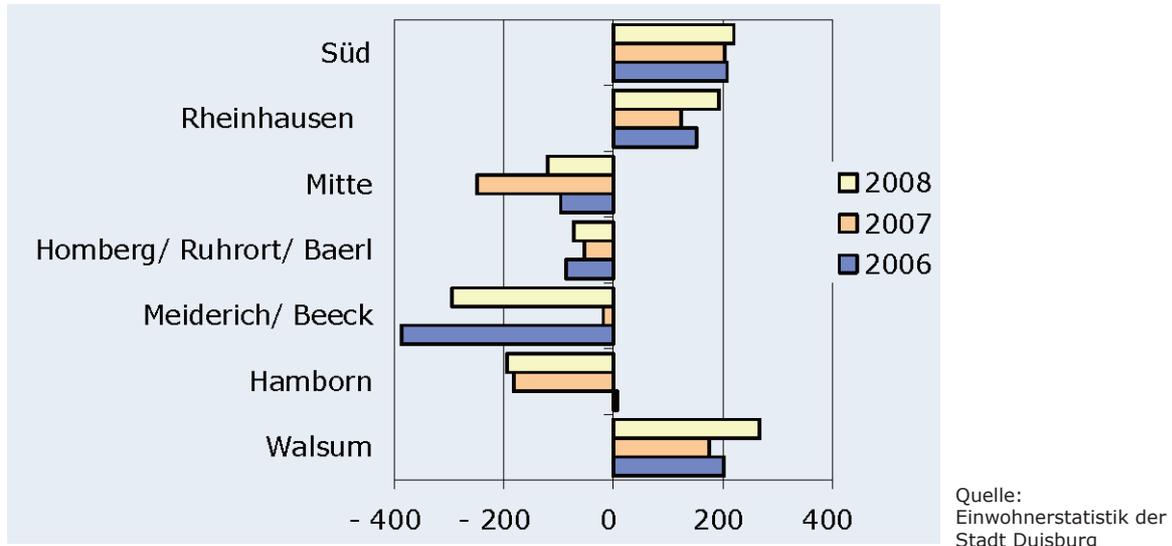
Abb. 26: Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW

Von den innerstädtischen Umzügen profitiert lediglich der Stadtbezirk Walsum, der über den betrachteten Zeitraum 2006 bis 2008 durchweg einen positiven Saldo aufweisen kann. Der Bezirk Meiderich/Beeck verliert dagegen die meisten Einwohner an die übrigen Bezirke.

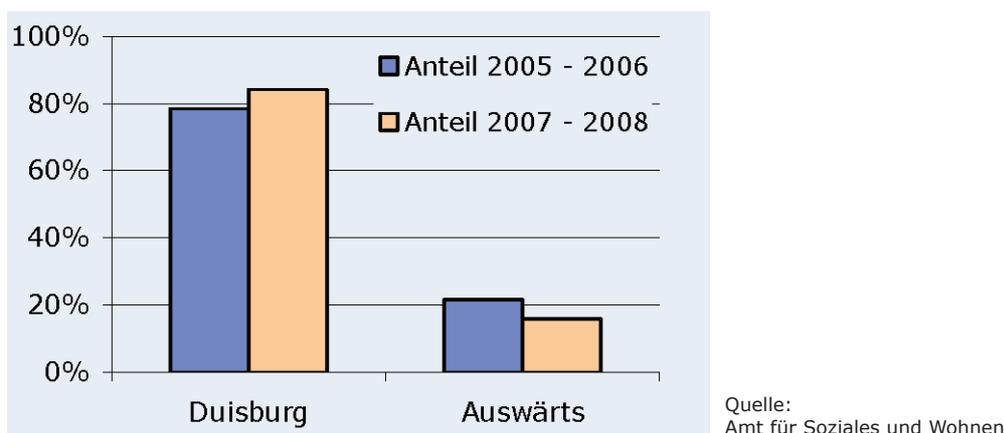
Abb. 27: Saldo der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes



### Wohnungssuche

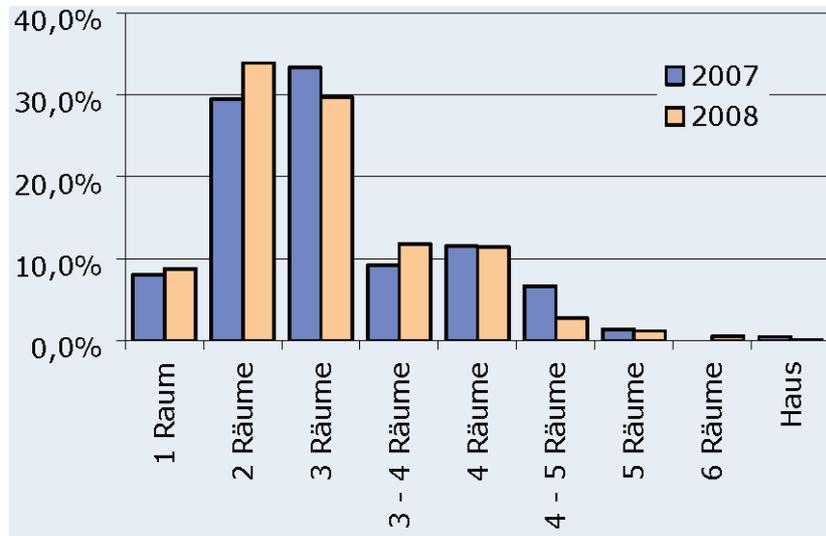
Ein Produkt der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft „Wohnen und Leben in Duisburg“ ist das Internetportal „woledu.de“, das u.a. Interessenten die Möglichkeit bietet, Wohnungen zu suchen und dabei detaillierte Wünsche zur Ausstattung und Lage zu äußern. Diese Bewerberanfragen wurden für den Bericht ausgewertet und dienen als wichtige Indikatoren der Wohnungsnachfrage in Duisburg. Im Folgenden werden die Anfragen des Zeitraums 2007 bis 2008 dargestellt.

Abb. 28: Herkunft der Anfrage



Mit zunehmender Bekanntheit wurde in den Jahren 2007 bis 2008 das Angebot des Portals immer öfter in Anspruch genommen. So stiegen im Vergleich zum Zeitraum 2005 bis 2006 die gezählten Bewerbungen um insgesamt 10 Prozent. Die Anfragen kamen zum größten Teil aus Duisburg selbst, während weniger als ein Fünftel aus anderen Städten stammte.

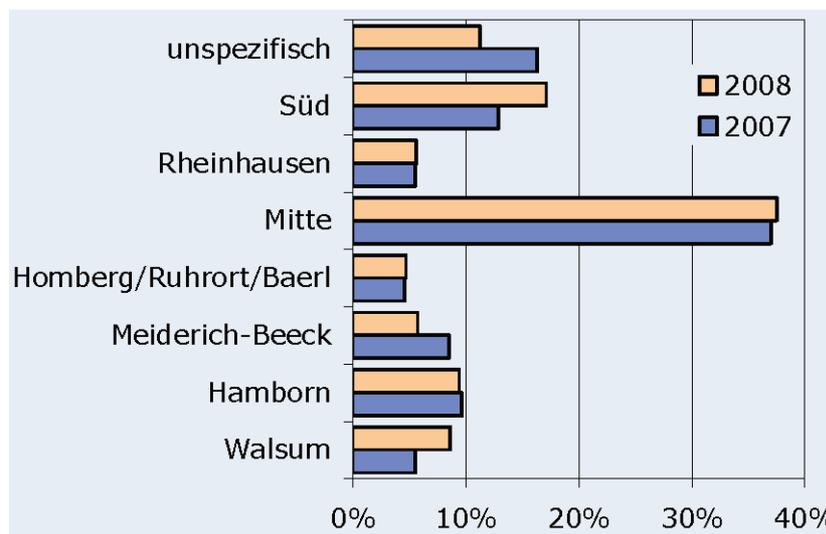
Abb. 29: Gesuchte Wohnungsgröße



Quelle:  
Amt für Soziales und Wohnen

Der Wunsch nach kleineren Wohnungen ist stärker ausgeprägt als die Suche nach einer größeren Wohnung mit 4 oder mehr Räumen. Schwerpunkt der Anfragen lag vor allem auf 2- und 3-Raum-Wohnungen. So waren in 2008 annähernd doppelt so viele Anfragen nach 2-Raum-Wohnungen wie 2007 festzustellen.

Abb. 30: Gesuchter Wohnstandort

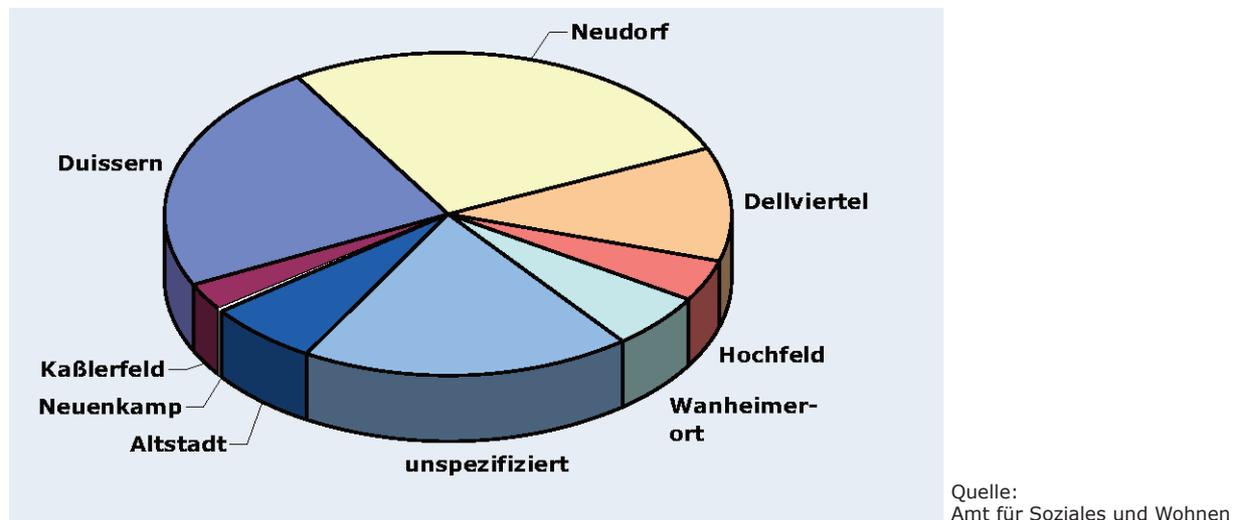


Quelle:  
Amt für Soziales und Wohnen

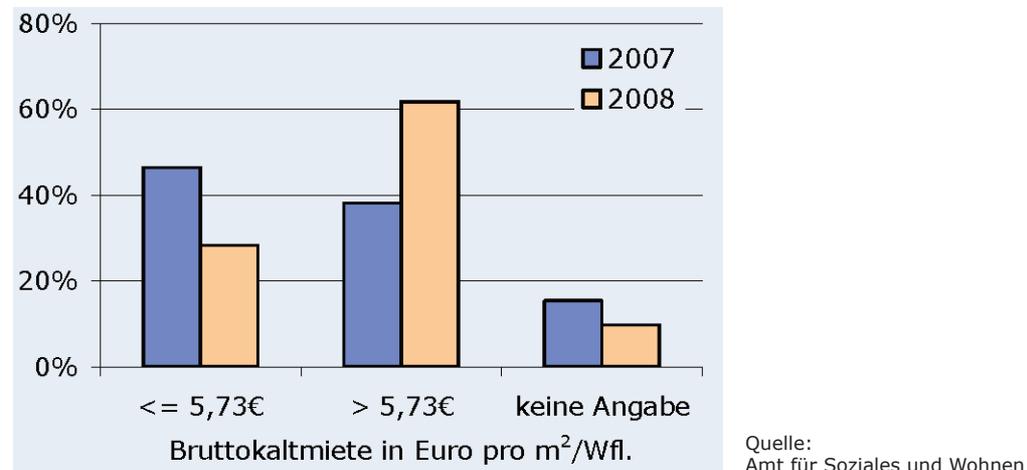
Favorit der Wohnstandorte ist nach wie vor der Stadtbezirk Duisburg-Mitte. Mehr als ein Drittel der anfragenden Personen zeigte Interesse, dort zu wohnen, wobei insbesondere hier die Ortsteile Neudorf und Duissern favorisiert wurden.

Gleichzeitig legten auch Duisburg-Süd und Walsum in der Bewerbergunst zu. Die Wünsche hinsichtlich des Wohnstandortes wurden im Betrachtungszeitraum immer öfter detailliert geäußert.

**Abb. 31: Wohnungsnachfrage Innenstadt**



**Abb. 32: Preisvorstellung**



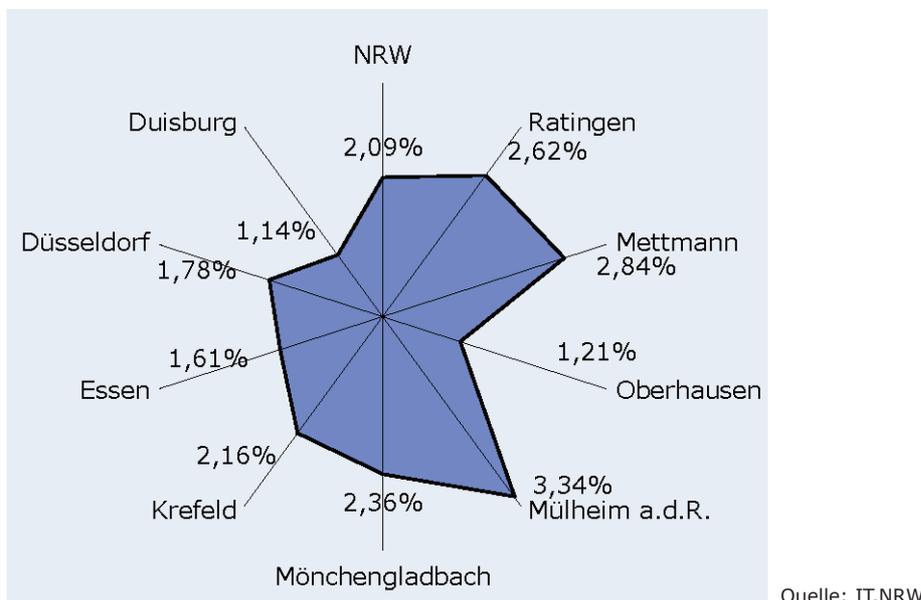
Darüber hinaus können Wohnungsbewerber Angaben hinsichtlich der Bruttokaltmiete<sup>8</sup> machen. Hier wurde der Trend der letzten Jahre gebrochen, überwiegend Wohnraum unter 5,73 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nachzufragen<sup>9</sup>. Stärker als zuvor wurde Bereitschaft signalisiert, eine Miete von mehr als 5,73 Euro/m<sup>2</sup> zu zahlen.

<sup>8</sup> Die Bruttokaltmiete (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat) setzt sich zusammen aus der Grundmiete (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat) zuzüglich der Betriebskosten (pro m<sup>2</sup> und Monat) ohne Heizkosten.  
<sup>9</sup> Als angemessen für Transferleistungsempfänger nach dem Sozialgesetzbuch II und XII gilt in Duisburg die monatliche Bruttokaltmiete von 5,73 €/m<sup>2</sup>.

**Einkommensveränderung**

Die Einkommen der Duisburger veränderten sich in den Jahren 2004 und 2005 nur geringfügig. So nahm das Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen) in Duisburg im betreffenden Zeitraum von 15.912 Euro auf 16.152 Euro je Einwohner zu (1,51 %). Etwas geringer fiel die Steigerung des verfügbaren Einkommens (Einkommen, das den privaten Haushalten für Spar- und Konsumzwecke zur Verfügung steht) für die Duisburger Einwohner aus (1,14 %). NRW weit stieg das verfügbare Einkommen um 2,09 Prozent. Letztlich schmälerten stark erhöhte Energiekosten den kleinen Einkommenszuwachs.

**Abb. 33: Veränderung des verfügbaren Einkommens 2004/2005**



**Wohngeld**

Nachdem in den vergangenen Jahren, insbesondere seit Reform der Sozialgesetzgebung in 2005, die Zahl der Wohngeldempfänger in Duisburg drastisch abgenommen hatte, ist nun durch das Wohngeldgesetz 2009 erstmals wieder mit einem Anstieg der Wohngeldberechtigten zu rechnen. Mit dem neuen Wohngeldgesetz sind unter anderem Leistungsverbesserungen für die Wohngeldempfänger verbunden. Diese ergeben sich aus folgenden Änderungen:

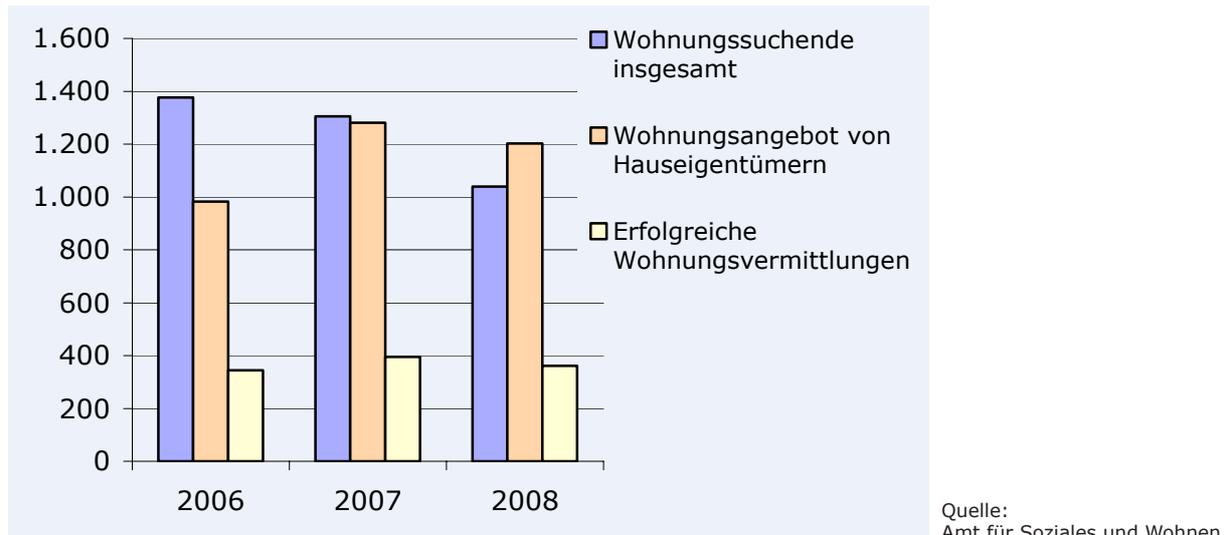
1. Einführung eines Betrages für Heizkosten nach Personenzahl
2. Wegfall der Baualtersklassen unter Zusammenfassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung auf Neubauniveau
3. Erhöhung der Miethöchstbeträge und Belastung um 10 %
4. Erhöhung der Tabellenwerte um 8 %

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist von Dezember 2008 bis Mai 2009 um 1.300 auf 5.000 Haushalte gestiegen. Insgesamt wird mit einer Steigerung der Wohngeldhaushalte in 2009 von insgesamt 45 % gerechnet. Das Antragsvolumen hat bis Mai 2009 um 50 % zugenommen.

### Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle

Die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (KWV) vermittelt freifinanzierte Wohnungen in Duisburg. Hier haben Eigentümer die Möglichkeit, ihre Wohnungen kostenfrei anzubieten, und Wohnungssuchende, sich registrieren zu lassen.

**Abb. 34: Kommunale Wohnungsvermittlung**



Die Zahl der Wohnungssuchenden ist im Jahr 2008 um rd. 18 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Auch die Zahl der Wohnungsangebote ist leicht rückläufig. Jedoch konnte die Versorgungsquote auf 35 % erhöht werden.

Um die Wohnungsversorgung für Leistungsberechtigte nach SGB II/XII zu sichern, konzentriert sich das Angebot der KWV insbesondere auf Wohnungen mit entsprechend für Duisburg angemessener Miethöhe und Wohnungsgröße.

**Wohnberechtigungen**

Die Anträge auf Wohnberechtigungen nahmen weiterhin ab. So setzte sich der Trend der letzten Jahre fort.

**Abb. 35: Wohnungssuchende in Duisburg**

	2006	2007	2008
Allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WBS)	4.350	3.993	3.408
Gezielte Wohnberechtigungsscheine	1.103	1.070	911
Wohnungssuchende II. Förderweg	102	76	72
Freistellung I. und II. Förderweg	466	406	425
Wohnungssuchende städtische Mitarbeiter	4	26	0
Aussiedler (in Nr. 1 enthalten) Kontingentflüchtlinge/ Asylberechtigte	38	8	4
ARGE-Fälle (in Nr. 1 enthalten) Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft	213	227	133
<b>Insgesamt Wohnungssuchende</b>	<b>6.025</b>	<b>5.571</b>	<b>4.816</b>

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Der Anteil der minderverdienenden Haushalte insgesamt nahm im Jahr 2008 wieder leicht ab. Jedoch ist in den Bedarfsgruppen der Alleinerziehenden, der Rollstuhlfahrer und der Schwangeren - relativ gesehen - ein Anstieg zu verzeichnen.

**Abb. 36: Wohnungssuchende und Anteil Minderverdienende (MV)**

Art des Haushalts	2006	2007	2008	2006 2007 2008			2006 2007 2008		
				davon MV			MV in %		
WBS insgesamt	4.350	3.993	3.408	3.865	3.522	2.993	88,9	88,2	87,8
Junge Eheleute	213	234	155	197	199	137	92,5	85,0	88,4
Alleinerziehende	611	644	548	592	621	533	96,9	96,4	97,3
Ältere Personen	588	605	509	416	426	346	70,7	70,4	68,0
Kinderreiche Familien	281	261	297	267	245	278	95,0	93,9	93,6
Studenten/Auszubildende	55	47	45	54	47	45	98,2	100,0	100,0
SB 50 % und mehr	341	399	406	264	317	317	77,4	79,4	78,1
Rollstuhlfahrer	45	45	64	42	39	60	93,3	86,7	93,8
Schwangere	57	52	51	54	47	50	94,7	90,4	98,0

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

### Wohnen im Alter – Leben im vertrauten Wohnviertel

Die Mitarbeiterinnen der Wohnberatung für ältere und pflegebedürftige Menschen haben in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass Seniorinnen und Senioren grundsätzlich bereit für einen Wohnungswechsel sind und nach Wohnalternativen im Stadtteil suchen, wenn es die altersbedingten Einschränkungen erforderlich machen. Die Wohnwünsche sind vielfältig, die meisten möchten in einer intakten Nachbarschaft und in ihrem vertrauten Wohnviertel alt werden, um auf Unterstützung zurückgreifen zu können. Auch bei notwendiger Hilfe und Pflege wollen ältere Menschen nicht in vollstationären Pflegeeinrichtungen leben, da sie befürchten, ihre persönliche Autonomie aufgeben zu müssen.

Die Zunahme alleinstehender Menschen und die Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger wird das Leben und Wohnen im Stadtteil beeinflussen. Hierbei wird die gegenseitige Hilfe von Jung und Alt im Wohnviertel mit einem niederschweligen und kostengünstigen Angebot für Alltagshilfen immer notwendiger. Immerhin leben weit über 90 Prozent der älteren Menschen in „normalen Wohnungen“. Dies wird auch in Zukunft die überwiegende Wohnform für ältere Menschen sein. Viele Bestandswohnungen sind aber nicht altengerecht; hier ist der Anpassungsbedarf enorm hoch. Viele der Pflegebedürftigen haben durch die baulichen Gegebenheiten ihrer Wohnung erschwerte häusliche Pflegesituationen. Die Wohn- und Betreuungsangebote für Seniorinnen und Senioren sollten durch altersgerechte Wohnkonzepte im Stadtviertel weiterentwickelt werden.

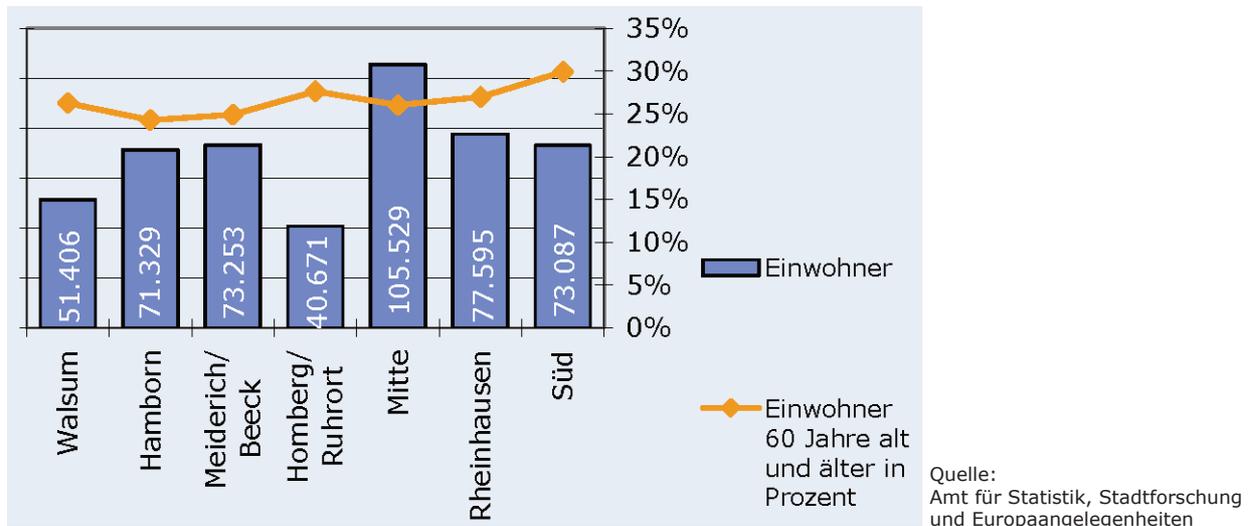
Hierbei sollten folgende Aspekte für derartige Wohnkonzepte für ältere und pflegebedürftige Menschen berücksichtigt werden:

- Bauliche Maßnahmen in der eigenen Häuslichkeit - individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen (wie können bauliche Veränderungen im Rahmen von ohnehin anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen),
- infrastrukturelle Versorgung im Wohnumfeld,
- Beratungs- und Betreuungsangebote, insbesondere Ansprechpartner für die Koordination und Vermittlung von Diensten,
- soziale Integration durch Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen Treffpunkten, Nachbarschaftshilfen und ggf. sozialem Fachpersonal.

Wohn- und Betreuungskonzepte sollten nach Bedarf mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern vor Ort entwickelt werden:

- Wohnprojekte für Jung und Alt,
- Hausgemeinschaft mit Mieterstatus (selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen),
- Wohngemeinschaften,
- Frauenwohnprojekt,
- Wohnen mit Service.

Abb. 37: Seniorenstruktur in Duisburg zum 31. 12. 2008



Weitere Planung und Zielsetzung der Wohnberatungsstelle:  
 Das Wohnungsangebot für ältere Bürgerinnen und Bürger soll durch eine Broschüre „Wohnen im Alter“ transparenter gemacht werden.  
 Die Informationsschrift soll neben der Auflistung von Seniorenimmobilien einen Überblick über unterschiedliche Wohnformen und Wohnbedürfnisse erhalten und voraussichtlich Ende des Jahres 2009 herausgegeben werden.

**wd** Wohnbau Dinslaken  
 Zuhause sein ist mehr als wohnen

**1.400 Möglichkeiten -  
 Wohnen nach Maß in Walsum!**

Wohnbau Dinslaken GmbH  
 Postfach 10 05 04, 46525 Dinslaken  
 Moltkestraße 4, 46535 Dinslaken  
 Telefon 02064 6208-0  
 Telefax 02064 6208-89  
 www.wohnbau-dinslaken.de  
 kontakt@wohnbau-dinslaken.de

**Mehr Infos unter Tel. 02064 6208-0**

## Wohnungsnotfälle

Seit nunmehr zwölf Jahren arbeitet in Duisburg die Fachstelle für Wohnungsnotfälle sehr erfolgreich. Durch ein differenziertes System einzelner Hilfs- und Unterstützungsmaßnahmen gelingt es, die Wohnraumversorgung für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen sicherzustellen. Die Aufgabenschwerpunkte lassen sich unter den Oberbegriffen „Prävention“ und „Wohnungsversorgung“ zusammenfassen.

Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle beruht in erster Linie auf dem Gedanken der Prävention, der Vermeidung von Wohnungslosigkeit und den damit einhergehenden Problematiken. Nur so konnte es in den letzten Jahren gelingen, sämtliche Obdachloseneinrichtungen zu schließen und der Stadt Duisburg erhebliche Kosten zu ersparen. Die Prävention der Fachstelle für Wohnungsnotfälle gliedert sich in die Bereiche:

- Akuthilfe
- Schuldner- und Insolvenzberatung
- Stadtteilsozialarbeit

Die Aufgabe der **Akuthilfe** ist in erster Linie das frühzeitige Eingreifen bei Wohnungsnotfällen, wie z.B. Kündigungen, Räumungen etc. und die Lösung der Probleme zwischen Mieter und Vermieter durch entweder Moderation im Konflikt, Erarbeitung von Ratenzahlungsvereinbarungen oder im äußersten Fall auch durch Mietschuldübernahmen.

Die **Schuldner- und Insolvenzberatung** begreift sich u.a. auch als flankierende Maßnahme im Zuge der Bearbeitung von Wohnungsnotfällen, wenn im Verfahren andere als ausschließlich Mietschulden zu verzeichnen sind. Weiterhin ist die Schuldner- und Insolvenzberatung sowohl im operativen Bereich der Beratung und Regelung tätig als auch im präventiven als Berater von Institutionen wie Jugendverbände und Schulen etc.

Die **Stadtteilsozialarbeit** beschäftigt sich in erster Linie mit der Initiierung von Projekten zur Vermeidung von sozialen Problemen im Wohnbereich und hat hier in der Vergangenheit sehr erfolgreiche Projekte wie z.B. das Quartiersmanagement im Duisburger Dichterviertel auf den Weg gebracht. Aber auch die Abwicklung von schwierigen Einzelfällen wird durch die Stadtteilsozialarbeit durchgeführt.

Ist in Einzelfällen ein Wohnraumerhalt auch unter Beteiligung der Fachstelle nicht möglich, wird im Vorfeld einer anstehenden, ggf. auch zwangsweisen Räumung der Wohnung, Ersatzwohnraum angeboten. Hierzu bedarf es im Rahmen der Wohnraumvermittlung einer intensiven Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften und privaten Vermietern. Im Jahre 2008 überstieg die Zahl der hierfür zur Verfügung stehenden Ersatzwohnungen die der von Wohnungslosigkeit betroffenen Haushalte deutlich. Hierdurch konnten die zur Beseitigung akuter Wohnungslosigkeit notwendigen Unterbringungen in einem Hotel auf niedrigem Niveau gehalten werden.

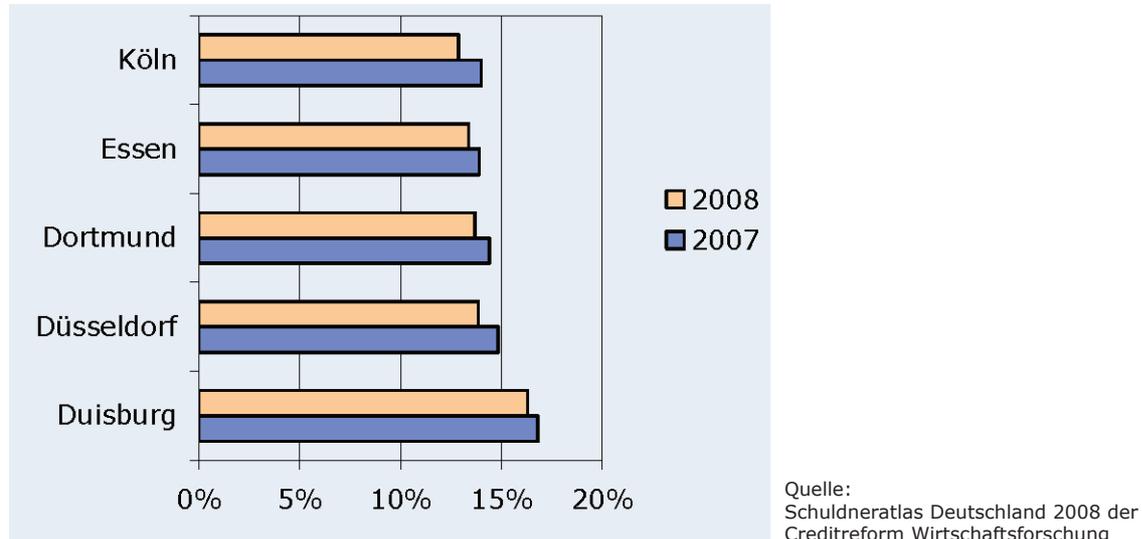
In Einzelfällen kann den Vermietern zur Sicherung fälliger Mietzahlungen über die Fachstelle eine Mietausfallgarantie erteilt werden. Diese zeitlich begrenzte Maßnahme sichert dem Vermieter den Erhalt der Miete für den Fall des Versagens anderweitig getroffener Mietzahlungsvereinbarungen.

Abschließend sollte auf jeden Fall Erwähnung finden, dass das Modell der Duisburger Fachstelle „Best Practice Modell“ für die gesamte Europäische Union (EU) ist und die Duisburger Fachstelle nicht nur deutsche, sondern auch Städte in der EU, wie z.B. Leeds in Großbritannien bei Aufbau und Organisation von Fachstellenarbeit berät.

### Überschuldung

Die Überschuldung der volljährigen Duisburger ist 2008 im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, aber insgesamt auf sehr hohem Niveau. So wurde für Duisburg eine Schuldnerquote von 16,29 % (2008) berechnet. Dazu zählen alle Fälle mit sogenannten Negativmerkmalen wie eidesstattliche Versicherung, private Insolvenz und Haftanordnung, ebenso alle Inkasso-Fälle und Fälle negativen Zahlungsverhaltens<sup>10</sup>.

Abb. 38: Schuldnerquoten 2008



<sup>10</sup> Fälle mit mindestens zwei vergeblichen Mahnungen mehrerer Gläubiger.

## Integration und Wohnen

Der Sozialbericht 2007 der Stadt Duisburg hat zum ersten Mal verdeutlicht, dass sich der demografische Wandel in Duisburg in einem sehr fortgeschrittenen Prozess befindet. Ein Drittel aller Duisburger und 50 % der Kinder in Duisburg haben eine Zuwanderungsgeschichte<sup>11</sup>.

Wir befinden uns längst in einer ethnisch-vielfältigen Stadtgesellschaft. In unserer Stadt sind durch Migration und kulturelle Vielfalt neue Lebensformen und Haushaltstypen entstanden. Diese Nachfragegruppe zu vernachlässigen wäre fatal. Duisburger mit Zuwanderungsgeschichte sind eine Ressource für den Wohnungsmarkt - sowohl als Mieter als auch potenzieller Käufer - und ihre Bedeutung wird auf dem Wohnungsmarkt sogar zunehmen.

### Was bedeutet diese veränderte Realität für die Wohnungswirtschaft?

Die Wohnungswirtschaft hat sich schnell der neuen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gestellt. Nach und nach wurde auch die gesamtgesellschaftliche Verantwortung erkannt und begonnen, die Integration in den Wohnquartieren zu fördern. Dieser Prozess muss mit einer langfristigen Strategie für die Aufwertung und soziale Stabilität der Wohnquartiere fortgeführt werden. Zahlreiche Studien belegen, dass Integration in der Nachbarschaft und im Wohnumfeld stattfindet. Je größer die Wohnzufriedenheit, desto wahrscheinlicher die Identifikation mit dem Wohnumfeld und desto erfolgreicher der Integrationsprozess. Dies bedeutet, dass man sich zunächst mit der Wohnzufriedenheit der Menschen auseinandersetzen muss. Dazu gehört eine gründliche Analyse der Wohnbedürfnisse der Duisburger mit Zuwanderungsgeschichte.

- Aufgrund größerer Haushalte und geringerer Einkommen sind günstige und dennoch große Wohnungen erforderlich.
- Menschen mit Zuwanderungsgeschichte im Seniorenalter wünschen sich zum einen günstige Wohnmöglichkeiten, zum anderen sind sie daran interessiert, in der Nähe ihrer Familienmitglieder zu wohnen. Es geht dabei nicht primär um generationenübergreifendes Wohnen sondern um nebeneinander oder gegenüberliegende Wohnungen.
- Wegen der geringen Mobilitätsmöglichkeit sind die Finanzschwachen unter den Menschen mit Zuwanderungsgeschichte vor allem auf öffentlich nutzbare „freie“ Räume angewiesen. Diese Räume können als Treffpunkte, als Orte der Kommunikation und Interaktion fungieren.
- Privat nutzbare Gärten stellen zudem auch einen zentralen Wunsch vieler Menschen mit Zuwanderungsgeschichte dar, die insbesondere in mehrgeschossigen Wohnbauten leben. Eine Möglichkeit sind Mietgärten in direkter Wohnungsnähe. Diese können auch für kommunikative Aktivitäten, wie Nachbarschaftsaktionen, dienen.

<sup>11</sup> Als Menschen mit Zuwanderungsgeschichte gelten Duisburgerinnen und Duisburger, die eine ausländische Staatsangehörigkeit besitzen, die deutsche Staatsangehörigkeit durch eine Einbürgerung erhalten haben, die bei Geburt oder auf Antrag zusätzlich die deutsche Staatsangehörigkeit bekommen haben (Zuwanderer) und/oder bei denen mindestens ein Elternteil nicht in Deutschland geboren ist bzw. die ausländische Staatsbürgerschaft besitzt.

In Zukunft wird die Zahl der älteren Menschen mit Zuwanderungsgeschichte erheblich steigen. Diese Menschen wollen dort leben, wo auch eine räumlich nahe Infrastruktur (Migrantengemeinschaft wie Hochfeld oder Marxloh) existiert. Der größte Teil der Bestandswohnungen im Bereich der Zuwanderungsstadtteile sind jedoch weder barrierefrei zu erreichen noch barrierefrei ausgestattet.

Die Zielgruppe sollte bei Planungen und Prozessen bezüglich Renovierungsarbeiten, Bauvorhaben etc. früh mit einbezogen werden. Nur mit zielgerichteter Kommunikation und Partizipation können Bedürfnisse frühzeitig ermittelt und berücksichtigt werden. Beispielsweise verbringen Menschen mit Zuwanderungsgeschichte nicht selten ihren Urlaub mehrere Monate im Jahr in ihren Ursprungsländern.

Die Wohnungswirtschaft hat durch die Einstellung von Mitarbeitern mit Zuwanderungsgeschichte und Schulung der bisherigen Mitarbeiter begonnen, sich interkulturell zu öffnen. Diese Basis sollte durch Evaluation überprüft und durch weitere Kontakte gestärkt werden. Kontakte zu lokalen Migrantengemeinschaften oder zum Referat für Integration der Stadt Duisburg können dabei sehr hilfreich sein.

Leyla Özmal  
Referat für Integration  
Integrationsbeauftragte der Stadt Duisburg

## Wohnungsmarkt im Wandel

**Januar 2006 „Wenn der Investor klingelt“ (Die Zeit)**

**Januar 2007 „Heuschrecken vor der Wohnungstür“ (ver.di NRW)**

**November 2007 „Wohnungsverkauf an Mieter funktioniert nicht“ (Handelsblatt)**

**April 2008 „Die Zeit der großen Wohnungsverkäufe ist vorbei“ (Welt)**

**Dezember 2008 „Eiszeit an Europas Immobilienmärkten“ (manager-magazin)**

**Dezember 2008 „Erster Quartalsverlust seit zehn Jahren“ (manager-magazin)**

Die Chronologie der Schlagzeilen beschreibt sehr deutlich, wie sich der Wechsel der Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt entwickelt hat und wirft gleichzeitig ein breites Spektrum an Zukunftsvisionen auf.

Im Wohnbericht 2007 war die allgemeine Angst vor den Investoren das beherrschende Thema. Mieter sorgten sich um den Verlust der Wohnung, vor Mieterhöhungen und teuren Modernisierungen bis hin zur Notwendigkeit eines Erwerbs der eigenen Mietwohnung. Die Kommunen beklagten den schwindenden Einfluss auf die Quartiersentwicklung.

Nur vereinzelt sah man auch Chancen zur Neupositionierung. Als Gewinner des Wandels in Duisburg sind eindeutig die Wohnungsanbieter hervorgegangen, die kunden- und sozialorientiert agierten.

### **Wie sehen die ersten Erkenntnisse und Erfahrungswerte nach den Wohnungsverkäufen aus?**

Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass die befürchteten negativen Entwicklungen wie Privatisierungsdruck auf die Mieterschaft oder der drohende Wohnungsverlust nach den Wohnungsverkäufen nicht eingetreten sind. In wenigen Fällen war grundlegend von Seiten der Mieterschaft eine wesentliche Einschränkung in der Kommunikation zum Vermieter festzustellen. Bisherige Ansprechpartner bzw. Kooperationspartner fehlten oder wechselten. In einigen Beständen wurden die Mietpreise an die Obergrenze des Mietspiegels angehoben sowie Instandhaltungen und Serviceleistungen eingespart. Die Bereitschaft zu Bestandsinvestitionen oder Neubaumaßnahmen ist als eher zurückhaltend zu bewerten.

Dennoch konnte von Seiten der Verwaltung der gute Kontakt zu den Wohnungsmarktakeuren gepflegt werden, der insbesondere durch die regelmäßigen Arbeitstreffen der in der Kooperationsgemeinschaft „Wohnen und Leben in Duisburg“ (Woledu.de) vertretenen Unternehmen geprägt war.

Der letzte Großverkauf von Immobilienbeständen fand Mitte des vergangenen Jahres von der landeseigenen Wohnungsgesellschaft LEG an den Whitehall Real Estate Funds, die zu Goldman Sachs gehört, statt.

In einem WDR Interview<sup>12</sup> antwortete Prof. Volker Eichener<sup>13</sup> auf den Hinweis dass der Mieterbund befürchte, es könnte Druck auf LEG-Mieter ausgeübt werden, ihre Wohnungen zu kaufen, dass Whitehall es sicherlich favorisiere, wenn die jetzigen Mieter Käufer würden. Er glaube aber weniger, dass in diese Richtung Druck ausgeübt werde. Vielmehr könnte es eine interessante Option für Mieter sein, ihre Wohnung zu kaufen und monatlich nicht mehr als die bisherige Miete zu zahlen. Zum Thema Mieterhöhung führte Prof. Eichener im gleichen Interview aus, dass in Deutschland die Mieten auf die ortsüblichen Vergleichsmieten begrenzt werden. Wenn Mieten an einem Ort hoch seien, dann sei das ein Wohnungsmarktproblem, das nicht von der Art des Vermieters abhängt.

Doch die Mieterprivatisierung scheint in Deutschland nicht wie gewünscht zu greifen. Ein vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) erarbeitetes Gutachten ging den Fragen nach, wie groß das Interesse von Mietern denn eigentlich ist, die eigene Wohnung zu erwerben und was sie daran hindert, dies zu tun. Die Ergebnisse der in 2007 vorgelegten Studie dürften Wohnungsgesellschaften nicht gerade ermutigt haben: Nur 8,7 Prozent der befragten Mieter gaben an, ihre Wohnung gern kaufen zu wollen. 83 Prozent lehnten dies rundweg ab<sup>14</sup>.

Aus dem Gutachten geht weiter hervor, dass die Mehrheit der Mieter kein Interesse habe, ihr Wohnzimmer, Küche und Co. zu kaufen und begründet dies folgendermaßen: Zum einen fürchten die Mieter die finanzielle Belastung aus einem Kauf. Angesichts der Erfahrungen der Eigentümer scheint diese Sorge jedoch vielfach unbegründet zu sein. Bessere Informationen tun somit not. Zum anderen verweisen viele Befragte auf das schlechte soziale Umfeld. Weitere Investitionen der Wohnungsgesellschaften, beispielsweise in Jugendzentren und Grünflächen, könnten dies verbessern und manch schlummerndes Kaufinteresse wecken.

Die Wohnungsgesellschaften können darüber hinaus noch mehr tun, um die Privatisierung zu forcieren. So gaben über 50 Prozent der Familien an, dass ihnen die Kaufentscheidung deutlich leichter fallen würde, wenn sie mit der Wohnungsgesellschaft eine Rücknahmevereinbarung abschließen könnten.

Würden die Eigentümer zum Beispiel arbeitslos, hätten sie die Möglichkeit, die Wohnung an das Wohnungsunternehmen zu verkaufen, aber weiterhin als Mieter darin zu leben. Auch ein Zuschuss zu den Erwerbskosten, wie der Grunderwerbsteuer und den Notarkosten, käme etwa der Hälfte der jüngeren Mieter entgegen<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> wdr.de, 29.08.2008, WDR-Interview mit Volker Eichener: Auch die LEG hat kein Geld verschenkt.

<sup>13</sup> Professor Volker Eichener ist wissenschaftlicher Direktor am Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum.

<sup>14</sup> handelsblatt.com, 18.11.2007: Wohnungsverkauf an Mieter funktioniert nicht.

<sup>15</sup> zia-deutschland.de, Studie: Wohnungsprivatisierung: Was bewegt Eigentümer und Mieter?

### Regelmechanismen des Marktes

Die entspannte Wohnungsmarktsituation in Duisburg setzt Mieterhöhungen – gerade in den Beständen, in die nicht investiert wurde – enge Grenzen. Für Fondsgesellschaften sind die Bestände aufgrund der nunmehr verschlechterten Finanzierungsmöglichkeit möglicherweise nicht mehr interessant. Hinzu kommt der nicht zu unterschätzende Imageverlust in der öffentlichen Debatte. Mieter können bei der Wohnungssuche durchaus wählen, auch im Hinblick auf die Mieterbetreuungen durch den Vermieter. Nicht mehr zeitgemäße Wohneinheiten blieben dann – insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten – ohne Nachfrage. Der Markt würde dann das Geschehen für den Mieter regeln. Die Stadttrendite könnte dennoch auf der Strecke bleiben, wie auch die Versorgung von Haushalten, die sich selbst am Markt nicht mit Wohnraum versorgen können. Deshalb müssen die gemeinsamen Aktivitäten des Amtes für Soziales und Wohnen mit der Wohnungswirtschaft, den Mietervereinen und wohnungsnahen Dienstleistern ungemindert weiter betrieben werden. Zusammen können die Rahmenbedingungen für einen integrierten Stadtentwicklungsprozess auch für die Zukunft nachhaltig aufgestellt werden.

### Eigentumsquote für die Stadttrendite?

Der Einzelverkauf von Mietobjekten an den Mieter fördert Sanierungsinvestitionen und diese führen letztlich zu einer gesteigerten Bestandsqualität. Über die Bestandsqualität erreicht man bestenfalls auch eine Quartiersverbesserung und löst dadurch auch Folgeinvestitionen aus, die über die Immobilie hinausgehen. Wer seine Wohnung saniert, pflegt meist auch das nahe Wohnumfeld. So werden aus „Mieterinteressen“ strukturierte „Bewohnerinteressen“. Positive Folge könnte eine steigende Nachfrage im Quartier sein.

Eine Zusammenarbeit mit den vielen privaten Einzeleigentümern gestaltet sich aufwändig. Im Januar 2007 startete das Amt für Soziales und Wohnen einen ersten Anlauf zur Kommunikation mit Privateigentümern. Im Rahmen von Beratungsgesprächen wurden Möglichkeiten von Kooperationen aufgezeigt (Fördermöglichkeiten, Ankauf von Belegungsbindungen, Schuldnerberatung etc.). Dabei wurde festgestellt dass die Investitionsbereitschaft erheblich geringer bzw. aufgrund fehlender finanzieller Voraussetzungen gar nicht vorhanden ist. Oft fehlt, da der Eigentümer in vielen Fällen außerhalb Duisburgs wohnt, eine ideelle Bindung zum Standort.

Die Einflussnahme durch die Stadtentwicklung auf den Wohnungsmarkt ist bei institutionellen Akteuren der Wohnungswirtschaft, dazu zählt auch das kommunale Wohnungsunternehmen, wesentlich höher. Sie verfügen über einen großen Wohnungsbestand, meist sogar innerhalb eines Quartiers und können so unmittelbar in das Marktgeschehen eingreifen. Letztlich ist aber nur eine Kooperation aller Beteiligten zukunftsfähig. Stadt, Unternehmen und Private müssen sich über Ziele und Maßnahmen in den Quartieren einig sein. Im Dezember 2008 konnte im Rahmen von Duisburg 2027 unter Beteiligung der Wohnungsmarktakteure ein weiterer Schritt zur Zusammenarbeit in Duisburg vereinbart werden.

**Grüngürtel**

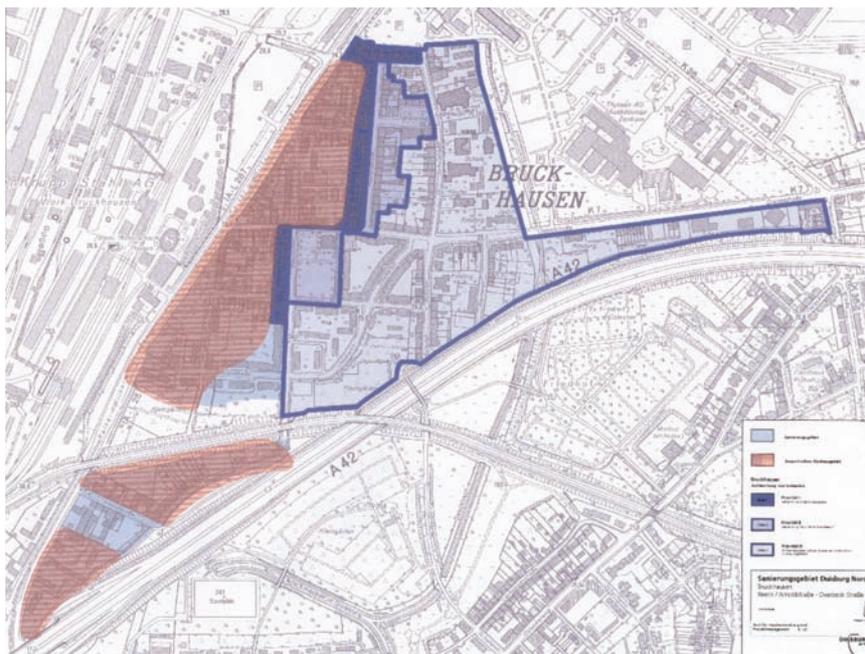
Vom Rat der Stadt Duisburg wurde am 10.12.2007 die Sanierungssatzung für die Ortsteile Bruckhausen und Beek (Bereich Arnold-Overbeck-Str.) beschlossen. Für den Ortsteil Marxloh ist die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vorgesehen. Damit startete das Projekt „Grüngürtel Duisburg-Nord“. Ziel war es, eine Trennzone zwischen Industrie und Wohnen zu schaffen, um insgesamt die Lebensqualität in den entsprechenden Ortsteilen zu verbessern.

Zur Umsetzung der Ziele sind u.a. in Teilen des Sanierungsgebietes die Aufgabe der Wohnnutzung und der Rückbau der dort vorhandenen Gebäude erforderlich. Durch den Rückbau im Bereich des Sanierungsgebietes Bruckhausen wird bisher vorhandener Wohnraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Umzugsbetroffene und Bewohner von Bruckhausen, die im Ortsteil verbleiben wollen, sollen adäquate Wohnungsangebote erhalten. Der Bedarf an Ersatzwohnungen soll primär aus Beständen im verbleibenden Ortsteil Bruckhausen gedeckt werden.

Im Rahmen der Realisierung des Projektes werden ca. 580 Haushalte ihre Wohnungen, die im Rückbaubereich liegen, verlassen müssen. Nach den vom Umzugsmanagement des Amtes für Soziales und Wohnen entwickelten Richtlinien erhalten Haushalte, die ihre Wohnung verlassen wollen, Finanzierungsbeihilfen in Form einer Pauschale für den Umzug sowie zur Entschädigung von Nachteilen. In Bruckhausen haben im Jahr 2008 Bewohner aus ca. 50 Haushalten ihre Wohnungen verlassen, in Marxloh 10 und in Beek 5.

Vorgesehen sind auch Förderprogramme zur Verbesserung und Bewohnbarmachung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien.

**Abb. 39: Sanierungsgebiet Duisburg-Nord**



Quelle:  
 Amt für Stadtentwicklung und  
 Projektmanagement

## Mehrgenerationen-Wohnen

Nicht ohne Grund ist das Mehrgenerationen-Wohnen ein Trend der Zeit, denn dort – so der Gedanke – profitieren ältere Bewohner von der Flexibilität und Mobilität ihrer jüngeren Nachbarn. Diese wiederum schätzen die Erfahrung, die Ruhe und Sesshaftigkeit der Älteren. In diesem Sinne plant der Gemeinnützige Spar- und Bauverein Friemersheim auf einem Grundstück in Rumeln-Kaldenhausen gemeinsam mit dem Verein W.I.R.-DU (Wohnen im Ruhestand) ein Mehrgenerationenhaus, dessen Wohnform die genossenschaftlichen Ideale der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung in moderner Form widerspiegeln.

### Die Idee

Der Verein W.I.R.-DU ist im April 2007 gegründet worden. Er ist aus einer Arbeitsgruppe der Volkshochschule Duisburg zum Thema „Neues Wohnen im Alter“ hervorgegangen. Mitglieder sind engagierte Frauen und Männer ab 50 Jahre, die Wert auf solidarischen Umgang innerhalb der nachbarschaftlichen Gemeinschaft legen. Im Mittelpunkt des Vereins steht ein Konzept, das sich deutlich von dem des betreuten Wohnens, Servicewohnens in Seniorenzentren und vom isolierten Wohnen oder klassischen Altersheim abgrenzen soll.

Der übliche Weg, Planen – Bauen – Suchen nach passenden Bewohnern, soll umgekehrt werden. Angefangen vom Finden einer Gruppe Interessenten, die eine Nachbarschaft im Mit- und Füreinander entwickeln und leben wollen, über die Planung, den Bau bis zur Gestaltung des nachbarschaftlichen Lebens soll alles von den Beteiligten entwickelt werden.

Als im Juni 2008 die Neuordnung des Geländes der Kirchfeldschule bekannt wurde, konnte das Konzept des Vereins in der Bezirksvertretung Rheinhausen vorgestellt werden. Da der Verein sowohl Mehrgenerationen-Wohnen wie auch altershomogene Wohnformen unterstützen möchte, gleichzeitig die Lage und Infrastruktur des Grundstückes in Rumeln-Kaldenhausen sowohl junge Familien wie auch ältere Menschen oder Alleinstehende anspricht, sollte dort das Mehrgenerationenhaus favorisiert werden.

Nachdem von Seiten der Politik Zustimmung signalisiert worden war, konnte eine Ausgangsbasis geschaffen werden, auf der die Bauplanung als auch die Arbeit des Investors, dem Spar- und Bauverein Friemersheim, aufsetzen konnte.

### Das Projekt

In der Diskussion um mögliche Standorte für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt im Sinne des Vereins W.I.R.-DU wurde das stadteneigene Schulgrundstück geprüft und für besonders geeignet befunden.

Umfeld und Infrastruktur bieten alles, was zum Gelingen des Projektes erforderlich ist: eine ruhige Lage, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen, Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder und Ruheräume im Außenbereich, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen in fußläufiger Entfernung. Alle diese Kriterien erfüllen in idealer Weise die Ansprüche der Initiatoren.

## Der Zukunft

Zur Umsetzung der Idee scheint eine Wohnanlage mit ca. 20 Wohnungen für Alleinstehende, Alleinerziehende, Paare und Familien wünschenswert. Die individuellen Bedürfnisse und Wünsche der einzelnen Bewohnergruppen sollen bei der Planung frühzeitig und umfassend Berücksichtigung finden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, Ziele vor Planungsbeginn zu formulieren. Gespräche mit Politik und Verwaltung haben dem Projekt die Türen geöffnet. Die Resonanz ist groß. Ein projektbezogener Arbeitskreis hat sich inzwischen etabliert und begonnen, Planungsziele zu erarbeiten und den sozialen Anspruch an die Wohngemeinschaft zu definieren. Für neue Interessenten und Mitarbeitende steht der Verein offen.

Maren Walla-Kaufmann  
Vorsitzende des W.I.R.-Du e. V.



**Gemeinnütziger  
Spar- und Bauverein**  
Friemersheim eG



Gemeinnütziger Spar- und Bauverein  
Friemersheim eG  
Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg  
Telefon: 02065-9459-0  
[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)  
[center@bauverein-friemersheim.de](mailto:center@bauverein-friemersheim.de)



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

## Ausblick

Die zahlenmäßige und bevölkerungsstrukturelle Veränderung, als Resultat der demografischen Entwicklung, wird einen erheblichen Einfluss auf die wohnungspolitische und städtebauliche Zukunft des Wohnstandortes Duisburgs nehmen.

Obwohl der Wohnungsmarkt derzeit in vielen Städten, so auch in Duisburg, sehr entspannt ist, sagen Experten bereits Engpässe voraus, weil die Fertigstellungsraten in den vergangenen Jahren deutlich gesunken sind und der vorhandene Bestand den Anforderungen schon jetzt oft nicht gerecht wird. Daneben werden vermehrt Wohnungen vom Markt genommen, sei es durch Umnutzung oder Abriss.

Die Möglichkeiten der Kommune, auf den Wohnungsmarkt/die Wohnungsversorgung Einfluss zu nehmen, nimmt rapide ab. Der Sozialwohnungsbestand schrumpft und wird im Jahr 2025 nur noch ca. 16.000 Einheiten betragen. Dabei fallen vor allem preiswerte Wohnungen in beliebten Lagen aus der Bindung, während hochverdichtete Bestände mit Vermietungsproblemen weiter der Sozialbindung unterliegen, was zu einseitigen Sozialstrukturen führen kann.

Die Wohnungsunternehmen engagieren sich zunehmend in der Gestaltung ihrer Wohnquartiere. Dabei wird nicht nur die Wohnung betrachtet, sondern das gesamte Umfeld; die Nachbarschaft und die (soziale) Infrastruktur. Wohnen bekommt immer mehr einen ganzheitlichen Ansatz, wobei auch die engen Verknüpfungen zur Stadtentwicklung deutlich werden. Der Wandel in den Quartieren wird also von den Eigentümern mitgetragen und auch geprägt.

Die Eigentümerstruktur in Duisburg besteht zu einem Viertel aus Wohnungsunternehmen d.h. die Mehrheit der Eigentümer sind Privatvermieter. Auch die Privateigentümer müssen in die Gestaltung der Quartiere einbezogen werden, was sich aus verschiedenen Gründen schwieriger gestaltet. Hier müssen gemeinsam neue Wege gefunden werden, z.B. mit Eigentümerstandortgemeinschaften, um aktiv den Wohnungsmarkt und das Quartier nachhaltig zu gestalten.

Neben dem Engagement von Eigentümern und Kommunen sollen sich aber auch die Bewohner der Quartiere mit ihrem Umfeld identifizieren und dafür verantwortlich fühlen, damit das Erreichte auch nachhaltig wirken kann. Kleine Pflegearbeiten im Wohnumfeld symbolisieren eine Identifikation mit dem Quartier und führen zu einer Verbesserung des Images.

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld sind die Wohnnebenkosten, die für die Mieter immer bedeutender und belastender werden. So sind nach Berechnungen des Städtebauinstituts die Nebenkosten in Deutschland angesichts steigender Energiepreise seit 2003 um rund 32,2 Prozent gestiegen. Energieeffizienz und Energiecontrolling nehmen an Bedeutung zu. So ist etwa im geförderten Wohnungsbau der KfW 60 Standard (s. Fußnote 3) Fördervoraussetzung, um die Mieten auf Dauer bezahlbar zu halten.

Im Ergebnis ist das Aufgabenspektrum der Kommunen vielfältiger geworden. Sie sind aufgefordert, mit den Akteuren des Wohnungsmarktes Kooperationen zu bilden und Prozesse zu moderieren wie Quartiersmanagement, Entwicklung neuer Wohnformen, Erarbeitung von Handlungskonzepten und Abstimmung von Strategien zur Stadtentwicklung.

Vom Amt für Soziales und Wohnen wird zurzeit unter externer Begleitung der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung ein kommunales Handlungskonzept Wohnen erarbeitet. Der gesamte Prozess wird unter Einbeziehung der Wohnungsanbieter mit der Stadtentwicklungsplanung gemeinsam diskutiert.

## Mieten, Kaufen, Freuen ...



### ... und zuhause ankommen.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH bewirtschaftet bundesweit rund 222.000 Wohnungen.

Wir bieten Ihnen deutschlandweit an rund 650 Standorten Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um unsere kundenorientierte Serviceleistungen.

Gerne informieren wir Sie über unsere aktuellen Angebote. Fragen Sie uns:

Service-Nr.: **01801-12 12 12\***  
 Fax-Nr.: **01801-12 99 88\***  
 E-Mail: **service@daig.info**

Unsere telefonischen Servicezeiten:  
 mo.-fr. **08:00-18:00 Uhr**  
 sa. **09:00-13:00 Uhr**

**Provisionsfrei**

\* 3,9 Cent/Minute aus dem dt. Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen.

Deutsche Annington Kundenservice GmbH  
 Postfach · 44784 Bochum  
 www.deutsche-annington.com

**DEUTSCHE ANNINGTON**  
*Schön, hier zu wohnen.*

	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b> Förderbeträge/Mieten	<b>8</b>
<b>Abb. 2</b> Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>9</b>
<b>Abb. 3</b> Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>12</b>
<b>Abb. 4</b> Antragsverteilung in der Eigentumsförderung	<b>12</b>
<b>Abb. 5</b> Entwicklung der Haushaltsgrößen beim Erwerb bestehenden Wohnraums	<b>13</b>
<b>Abb. 6</b> Aufteilung der Anträge zur Eigentumsförderung im Neubau/Ersterwerb und Erwerb bestehenden Wohnraums auf die Duisburger Stadtbezirke	<b>13</b>
<b>Abb. 6a</b> Flurkarte Max-Planck-Str., Otto-Hahn-Str.	<b>15</b>
<b>Abb. 6b</b> Grundrissveränderungen	<b>16</b>
<b>Abb. 6c</b> Ansicht Generationenhaus	<b>17</b>
<b>Abb. 7</b> Baualtersklassen des Wohnungsbestandes in Duisburg	<b>18</b>
<b>Abb. 8</b> Wohnraumförderung 2006 – 2008	<b>20</b>
<b>Abb. 9</b> Wohnumfeldverbesserungen	<b>21</b>
<b>Abb. 10</b> Sozialwohnungsbestand anteilig in den Duisburger Bezirken	<b>22</b>
<b>Abb. 11</b> Prognose zum Sozialwohnungsbestand in Duisburg insgesamt	<b>22</b>
<b>Abb. 12</b> Prognose zum Sozialwohnungsbestand in den Duisburger Bezirken	<b>23</b>
<b>Abb. 13</b> Wohnungsaufsicht	<b>23</b>
<b>Abb. 14</b> Bestands- und Besetzungskontrollen	<b>24</b>
<b>Abb. 15</b> Zweckentfremdung von Wohnraum	<b>24</b>
<b>Abb. 16</b> Neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser bei Erstverkauf in Duisburg	<b>25</b>
<b>Abb. 17</b> Werte für Grundstücke mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung in Euro/m <sup>2</sup> in guter/mittlerer/mäßiger Lage	<b>26</b>
<b>Abb. 18</b> Werte für Grundstücke mit drei- oder mehrgeschossiger Bebauung in Euro/m <sup>2</sup> in guter/mittlerer/mäßiger Lage	<b>26</b>
<b>Abb. 19</b> Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/m <sup>2</sup>	<b>26</b>
<b>Abb. 20</b> Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Euro/m <sup>2</sup>	<b>27</b>
<b>Abb. 21</b> Mietwohnungsangebot nach Anzahl der Räume	<b>27</b>
<b>Abb. 22</b> Mietwohnungsangebot nach Netto-Kalt-Miete in Euro	<b>28</b>
<b>Abb. 23</b> Mietwohnungsangebot nach Stadtbezirken	<b>28</b>
<b>Abb. 24</b> Entwicklung der Einwohnerzahl in Duisburg	<b>29</b>
<b>Abb. 25</b> Wanderungsströme von und nach Duisburg 2007	<b>30</b>
<b>Abb. 26</b> Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen	<b>30</b>
<b>Abb. 27</b> Saldo der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes	<b>31</b>
<b>Abb. 28</b> Herkunft der Anfrage	<b>31</b>
<b>Abb. 29</b> Gesuchte Wohnungsgröße	<b>32</b>
<b>Abb. 30</b> Gesuchter Wohnstandort	<b>32</b>
<b>Abb. 31</b> Wohnungsnachfrage Innenstadt	<b>33</b>
<b>Abb. 32</b> Preisvorstellung	<b>33</b>
<b>Abb. 33</b> Veränderung des verfügbaren Einkommens 2004/2005	<b>34</b>
<b>Abb. 34</b> Kommunale Wohnungsvermittlung	<b>35</b>
<b>Abb. 35</b> Wohnungssuchende in Duisburg	<b>36</b>
<b>Abb. 36</b> Wohnungssuchende und Anteil Minderverdienende	<b>36</b>
<b>Abb. 37</b> Seniorenstruktur in Duisburg zum 31.12.2008	<b>38</b>
<b>Abb. 38</b> Schuldnerquoten 2008	<b>40</b>
<b>Abb. 39</b> Sanierungsgebiet Duisburg-Nord	<b>46</b>

# db BausparSofortdarlehen – sicher und flexibel in die Zukunft!



Stellen Sie die Finanzierung Ihrer eigenen vier Wände auf ein solides Fundament mit dem db BausparSofortdarlehen der Deutsche Bank Bauspar AG.

Sprechen Sie jetzt mit uns.

**Investment & FinanzCenter Duisburg**

**Königstraße 7 – 11, 47051 Duisburg**

**Telefon (02 03) 99 22-0**

**oder besuchen Sie uns in einem unserer**

**Investment & FinanzCenter im Duisburger Stadtgebiet**

Leistung aus Leidenschaft.

Deutsche Bank

