

Amt für Soziales und Wohnen

Wohnbericht 2013

Stadt Duisburg



Herausgegeben von

Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Soziales und Wohnen

Schwanenstraße 5 - 7
47051 Duisburg

Telefon (0203) 283 2328
Telefax (0203) 283 4108
E-Mail a.bestgen@stadt-duisburg.de
Internet www.duisburg.de/50

Verantwortlich

Andrea Bestgen-Schneebeck

Redaktion

Thomas Schürkes (Redaktionsleitung)
Sabine Kaußen

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



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

Duisburg 2014

Inhalt

Grußwort	2
Datenblatt	4
Kapitel 1: Wohnraumförderung.....	5
1.1 Landesförderung.....	5
1.2 Aufwertung von Wohnungen („Projekt Grüngürtel in Duisburg-Nord“).....	6
1.3 Wohnumfeldverbesserungen.....	6
Kapitel 2: Wohnungsbestand.....	7
2.1 Wohnungsbestand.....	7
2.2 Wohnungsangebot	9
2.3 Grundstücksmarkt.....	10
Kapitel 3: Wohnungsnachfrage	13
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	13
3.2 Wanderung	13
3.3 Einkommenssituation	14
3.4 Wohnungssuche.....	16
Kapitel 4: Wohnungsmarktbeobachtung.....	18



Abb. 1: Reinhold Spaniel

Stadtdirektor und
Beigeordneter für Arbeit,
Soziales und Sport der Stadt
Duisburg

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie haben ihn bestimmt schon erwartet!

Mit etwas Verzögerung informieren wir Sie mit dem Wohnbericht über die aktuelle Wohnungsmarktlage in unserer Stadt. Neben der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird zeitgleich ein Sozialbericht zu den Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigungen und Behinderungen erstellt, so dass aus Kapazitätsgründen in diesem Jahr nur ein verkürzter Bericht erscheint. Mit dieser Fortführung wird gewährleistet, dass die wichtigsten Wohnungsmarktdaten aktualisiert werden.

Wie wohnt es sich eigentlich in Duisburg?

Eine allgemeingültige Antwort wird es auf diese Frage nicht geben. Zu unterschiedlich sind die individuellen Wohnbedürfnisse, aber auch die einzelnen Wohnquartiere in unserer Stadt. Dieser Wohnbericht will Ihnen einen Überblick über den Duisburger Wohnungsmarkt vermitteln. Mit Hochdruck wird daran gearbeitet, den Wohnbericht weiterzuentwickeln, um die Erkenntnisse für Sie zukünftig auch kleinräumiger darzustellen. Je detaillierter die Daten, umso eher können lokale Veränderungen erkannt und Fehlentwicklungen aufgedeckt werden.

Um die Lebensqualität in den Wohnquartieren zu verbessern, ist auch weiterhin die gute Zusammenarbeit mit allen Wohnungsmarktakteuren notwendig. Neben der bereits etablierten Kooperation mit der Wohnungswirtschaft („WoLeDu-Wohnen und Leben in Duisburg“) soll nun auch das „DBI- Duisburger Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer“ dazu seinen Beitrag leisten. Rund 65% des Wohnungsbestandes befindet sich in der Hand von Privateigentümern. Diese Zielgruppe ist insbesondere für die stadtplanerischen Überlegungen ein wichtiger Partner.

Besonders freue ich mich über eine Neuerung der Berichterstattung. Erstmals erscheint nun eine zusätzliche Darstellung des Wohnberichtes in „Leichter Sprache“. Denn eine Information ist nur so gut, wie sie auch von jedem verstanden werden kann. Entsprechend der UN-Behindertenrechtskonvention sollen Informationen auch für Menschen mit Lernschwierigkeiten barrierefrei zugänglich sein. Davon profitieren alle Menschen. Besonders die, die nicht besonders gut lesen oder deren Erstsprache nicht deutsch ist.

Der Wohnbericht in „Leichter Sprache“ wurde als Gemeinschaftsprojekt von „Lebensräume- für Menschen in Duisburg gGmbH“ und dem Amt für Soziales und Wohnen erarbeitet. Für die gute Zusammenarbeit bei dieser spannenden Pionieraufgabe bedanke ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bei den Verfassern des Berichtes und Frau Güttler, stellvertretend für die „Lebensräume gGmbH“ und hoffe auf zahlreiche Nachahmer.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Wohnbericht 2013

„Urbanes Wohnen ist dort, wo alle alten Bäume dem Bebauungsplan zum Opfer fallen, und man dann die Straßennamen nach ihnen benennt.“

Willy Meurer (*1934), deutsch-kanadischer Kaufmann, Aphoristiker und Publizist,
M.H.R. (Member of the Human Race), Toronto

Datenblatt

Stichtag 31.12.	2010	2011	2012	2013	Trend
-----------------	------	------	------	------	-------

Einwohner	488.218	486.838	486.752	488.472	↗
Haushalte*	243.571	244.090	245.414	247.634	↗

Wohnungsbestand					
Wohnungen insgesamt	262.734	262.932	263.214	263.423	↗
Sozialwohnungen	25.787	24.077	23.288	22.178	↘
Baufertigstellungen	486	457	553	466	↘
Abbruch	314	259	271	257	↘

Wohnraumförderung					
Mietwohnungen	113	109	117	106	
Eigentumsmaßnahmen	112	80	52	19	
Wohnungen gesamt	225	189	169	125	↘
Bestandsinvest	36	112	1	0	↘
Aufwertung v. Wohnungen	-	0	2	12	↗
Wohnumfeldverbesserungen	8	14	19	22	↗

Wohnungsnachfrage					
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	3.966	4.076	3.523	3.383	↘
Versorgte Haushalte absolut	2.948	3.029	2.519	2.480	
Versorgte Haushalte in %	74,3	74,3	71,5	74,1	↗

Transferleistungen					
Wohngeld in Mio €	11,0	10,2	8,4	7,6	↘
SGB II Empfänger	69.861	67.081	66.222	66.090	↘
SGB XII Empfänger	6.653	7.139	7.628	8.164	↗
Arbeitslose	30.970	30.029	30.081	30.691	↗

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

* Als (Privat-) Haushalt versteht man jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften.

Kapitel 1: Wohnraumförderung

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es, preisgünstigen und barrierefreien Wohnraum für einen Personenkreis zu schaffen, welcher – vom Gesetzgeber vorgegebene – Einkommensgrenzen einhält und somit einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) erhält. Erreicht wird dies durch zinsgünstige Landesdarlehen.

1.1 Landesförderung

Für folgende Bereiche stellt das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) jeweilig ein Förderkontingent jährlich zur Verfügung:

- Neuschaffung von Mietwohnungen
- Neubau, Ersterwerb, Erwerb von vorhandenen Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen
- investive Maßnahmen im Bestand

Das Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg ist hierbei die Bewilligungsbehörde und der Ansprechpartner für die Landesmittel.

Für das Förderjahr 2013 wurde der Stadt Duisburg vom Land für den Bereich des **Mietwohnungsbaues** ein Budget in Höhe von 9 Millionen € zugeteilt. Diese Fördermittel konnten in vollem Umfange abgenommen werden. Es ist sogar gelungen, weitere 800.000 € vom Land zu erhalten, weil dafür Anträge über geeignete Baumaßnahmen vorlagen.

Für den Bereich der **Eigentumsmaßnahmen** (Eigenheime und Eigentumswohnungen) konnten alle Anträge, welche die rechtlichen Voraussetzungen erfüllten, berücksichtigt bzw. gefördert werden. Förderfähig sind sowohl Neubauten als auch bereits am Markt vorhandene Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen. Die für diesen Bereich zugeteilten Landesmittel hätten von der Höhe her durchaus weitere Förderanträge berücksichtigen können, es fehlten jedoch dazu geeignete Anträge.

Für das Landesprogramm „**investive Maßnahmen im Bestand**“ wurden im Förderjahr 2013, trotz intensiver Beratung und Werbung, keine Anträge gestellt.

Schwerpunkte dieses Programms sind unter anderem die Reduzierung von Barrieren, energetische und sicherheitsrelevante Verbesserungen sowie die Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden.

Ausblick:

Das Land NRW hat im Jahre 2014 ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm (2014 – 2017) mit einem jährlichen Volumen von landesweit 800 Millionen € aufgelegt. Dieses Mehrjahresprogramm richtet gleichermaßen an Investoren und Kommunen ein Signal der Verlässlichkeit der Wohnraumförderung des Landes.

Die verbesserte Planbarkeit wird die Finanzierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg und Maßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtern. Zur positiven Quartiersentwicklung kann, unter gewissen Voraussetzungen, auch der Abriss von nicht mehr zukunftsfähigen Beständen in Verbindung mit der Schaffung neuer Wohnqualitäten gefördert werden.

1.2 Aufwertung von Wohnungen („Projekt Grüngürtel in Duisburg-Nord“)

Speziell für den Ortsteil Bruckhausen im Stadtbezirk Hamborn gewährt die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2011 besondere Zuwendungen (Zuschüsse) in ausgewählten räumlichen Förderbereichen. Damit soll eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der dort lebenden Einwohner erzielt werden.

Diese Aufgabe wird in Zusammenarbeit durch das Amt für Soziales und Wohnen und durch die EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, wahrgenommen.

Die Mittel sind für die Aufwertung der Innenbereiche der Wohnungen zweckgebunden. Hierzu zählen beispielsweise Sanitär- oder Elektroinstallationen, die Neu- und Umgestaltung von Wohnraum und die dafür notwendige Erstellung von Wänden, Böden, Decken und Fenstern oder Folgearbeiten im Putz-, Fliesen- und Malerbereich.

Die Fördermittel werden durch die Stadt Duisburg bewilligt, die Mittel selbst sind durch eine „private Beteiligung“ (Spende von ThyssenKrupp Steel Europe AG) zustande gekommen.

1.3 Wohnumfeldverbesserungen

Ein gesondertes Landesförderprogramm in Verbindung mit kommunaler Beteiligung hat unter anderem die Verbesserung des Wohnumfeldes zum Inhalt.

Die Fördermittel sind in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf einzusetzen. Es handelt sich dabei um Zuschüsse.

Räumlich gehören dazu die Ortsteile: Marxloh, Teilbereiche von Bruckhausen und Hochfeld. Zu den Wohnumfeldverbesserungen zählen Fassadenmaßnahmen sowie die Innenhofbegrünung.

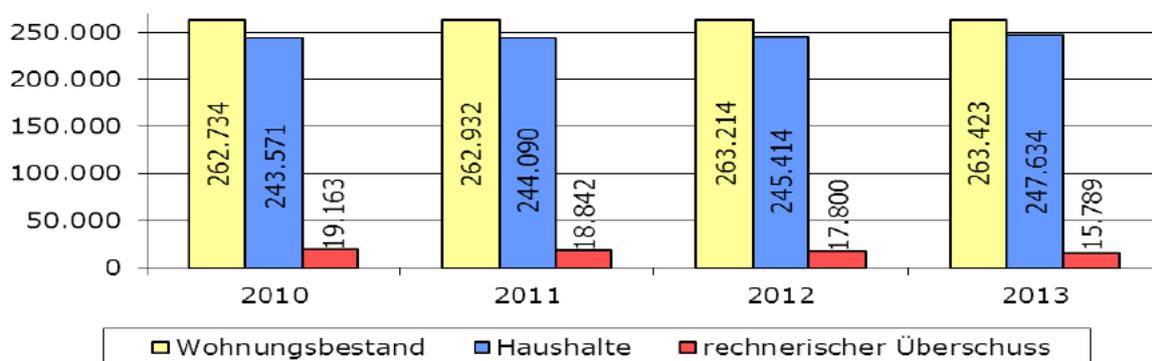
Anträge sind bei der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH einzureichen, die diesen Antrag prüft und an die Bewilligungsstelle, Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, weiterleitet.

Kapitel 2: Wohnungsbestand

2.1 Wohnungsbestand

Duisburg verfügt zumindest rein rechnerisch über ein mehr als ausreichendes Wohnungsangebot zur Versorgung der ansässigen Haushalte. Der Einfachheit halber wird davon ausgegangen, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Die Gegenüberstellung von Haushaltszahlen und Wohnungsbestand in Abbildung 2 ergibt somit für das Jahr 2013 einen Überschuss von 15.789 Wohnungen. Die stetige Verringerung des Überangebotes kann auf den immer höher werdenden Anteil der Ein-Personen-Haushalte zurückgeführt werden.

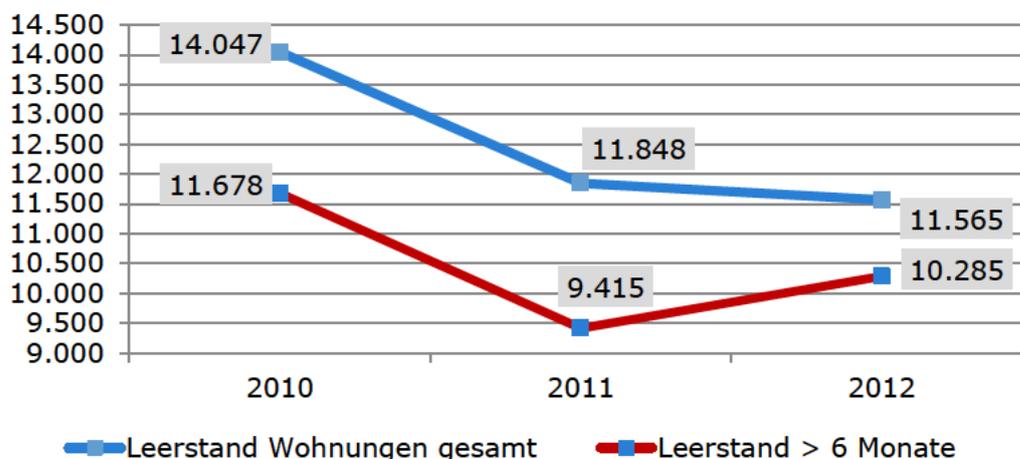
Abb.2: Überschussberechnung



Quelle: DU-STATIS, Amt für Soziales und Wohnen (Überschussberechnung)

Zum Stichtag 31.12.2012 standen 11.565 Wohnungen im Stadtgebiet leer. Die Differenz zwischen dem rechnerischen Wohnungsüberschuss und dem Leerstand erklärt sich aus Wohnungsbeständen, die nicht mehr dem Markt zur Verfügung stehen und einer für den Wohnungsmarkt notwendigen „Umzugsreserve“, ohne die ein Wohnungswechsel praktisch nicht möglich wäre. Diese liegt zwischen einem und drei Prozent des Wohnungsbestands.

Abb.3: leer stehende Wohneinheiten



Quelle: DU-STATIS

Abbildung 3 und 4 belegen, dass sich der Leerstand seit dem Jahr 2010 zwar absolut und auch prozentual reduziert hat, der strukturelle Leerstand von mehr als sechs Monaten scheint jedoch verfestigt. Hier liegt der Schluss nahe, dass diese Wohneinheiten am Markt nicht mehr nachgefragt werden.

Abb. 4: Anteil der Wohnungsleerstände am Gesamtwohnungsbestand

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Leerstand: Wohnungen in %	5,3	4,5	4,4
Leerstand > 6 Monate in %	4,4	3,6	3,9

Quelle: DU-STATIS

Die allein quantitative Betrachtung des Duisburger Wohnungsmarktes greift jedoch zu kurz. Der Leerstand kann als wichtiger Indikator auch eine fehlende Qualität des Wohnungsbestandes anzeigen. Kennzeichnend für den Duisburger Wohnungsmarkt ist das überdurchschnittlich hohe Alter der Wohngebäude. 78,1 % des Duisburger Wohnungsbestandes ist älter als 36 Jahre¹. Über den Sanierungszustand und die Qualität liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor. Es ist allerdings zu vermuten, dass ein dem Baulter entsprechender Sanierungsbedarf besteht.

Der Wohnungsbestand befindet sich zu 65,2 %² in Hand von Privatpersonen³.

Anhand dieser Größenordnung wird die Bedeutung dieser Eigentümergruppe auch für den Erhalt und die Verbesserung des Stadtbildes deutlich. Für Vermieter und Selbstnutzer bedeutet eine umfassende Sanierung, ein Umbau in barrierearmen Wohnraum oder auch stetig steigende energetische Anforderungen häufig eine hohe finanzielle Hürde. Daneben ist aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Bausubstanz fraglich, ob die baulichen Gegebenheiten für den angestrebten Zustand vorliegen. Am Ende wird die Überlegung den Ausschlag geben, ob sich Investitionen in den Bestand für den Besitzer der Immobilie rechnen.

Häufig fehlt Privateigentümern für diese Überlegung auch ein entsprechendes Beratungsangebot. Neben der bereits bewährten Kooperation der Stadt Duisburg mit den Wohnungsgesellschaften (WoLeDu „Wohnen und Leben in Duisburg“) wurde daher im Jahr 2013 „DBI“⁴, das Duisburger Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer, zwischen der Stadt Duisburg und den Haus- und Grundeigentümervereinen ins Leben gerufen. Ziel ist die Unterstützung und Förderung von Privateigentümern für eine stabile Entwicklung der Quartiere.

¹ IT NRW, Zensus 2011

² IT NRW, Zensus 2011

³ Als Privatpersonen gelten natürliche Personen. Dies können Einzelpersonen, Paare oder sonstige Gruppen von Personen sein, z.B. Erbengemeinschaften

⁴ <http://www.dbi-duisburg.de>

Als Quartier wird die kleinräumigste Einheit des Stadtgebietes bezeichnet. Die Stadt gliedert sich in sieben Stadtbezirke mit 46 Ortsteilen, die sich in 108 Wohnquartiere unterteilen lässt. Die Qualität und die Vielfalt des dort vorhandenen Wohnungsbestandes ist ein wichtiges Kriterium für die Lebensqualität vor Ort. Eine Aufwertung und Wertsicherung des Immobilienbestandes soll durch Partnerunternehmen mit fachlicher Beratung zu Themen wie Sanierung, Finanzierung, Vermietung usw. begleitet werden.

Ein hierzu eigens entwickelter Flyer und auch die Homepage des Netzwerkes enthält die notwendigen Informationen und Ansprechpartner.

Die angestrebte Qualität des Wohnungsbestandes sollte dabei im Idealfall zielgruppengenau sein. In diesem Zusammenhang beurteilt im Jahr 2013 die Studie „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“ im Auftrag der Bertelsmann Stiftung das Angebot in Duisburg als positiv. Demnach sind im Duisburger Stadtgebiet überdurchschnittlich viele familiene geeignete Mietangebote sowohl für durchschnittlich verdienende, als auch für einkommensschwache Familien vorhanden.

Doch nur in 19,4 % der Duisburger Haushalte leben Kinder⁵. Allein in 45% der Haushalte wohnt nur eine Person. Insbesondere der Seniorenanteil⁶ ist in Duisburg mit einem Anteil von 26,8 %⁷ sehr hoch und wird den Prognosen⁸ nach weiter steigen. Hier ist zu bemerken, dass der Personenkreis der Alleinstehenden und Senioren häufig andere Wohnbedürfnisse hat als Familien.

Ausblick:

Um wunschgemäß möglichst lange im eigenen Wohnraum bleiben zu können, wird das Thema **Barrierefreiheit** für Senioren (aber auch für Menschen mit Beeinträchtigungen) eine immer größere Bedeutung erlangen. Der Sozialbericht 2014 wird sich intensiv dem Thema zuwenden und prüfen, ob ein entsprechender Wohnungsbestand auf dem Markt vorhanden ist.

2.2 Wohnungsangebot

Duisburg gilt mit durchschnittlichen **Angebotskaltmieten** von 5,15 € pro Quadratmeter - nach Gelsenkirchen - als zweitgünstigster Wohnungsmarkt unter den 12 einwohnerstärksten Städten NRW.⁹

Besonders gravierend fällt der Vergleich zum benachbarten Düsseldorf aus. Hier wird ein Durchschnittspreis von 9,23 € pro Quadratmeter errechnet.¹⁰

⁵ DU-STATIS

⁶ > 60 Jahre

⁷ Datenquelle DU-STATIS, Berechnung der Quote 50-30

⁸ Strategie für Wohnen und Arbeit, Duisburg 2027

⁹ LEG- Wohnungsmarktreport NRW 2014

¹⁰ LEG- Wohnungsmarktreport NRW 2014

Eine eigene Auswertung der Mietwohnungsinserate in den Print-Medien erfasst das Marktangebot im Detail. Die Anzahl der Inserate hat sich im Beobachtungszeitraum von 2010 bis 2013 um 24% verringert, daneben haben sich entsprechende Online-Portale fest etabliert. Inzwischen sind alle Immobilienanzeigen zwingend durch energetische Informationen zu ergänzen.

Es bleibt abzuwarten, ob durch den größeren Zeilenumfang und damit den höheren Preis der gedruckten Anzeigen der Trend hin zu den Online-Portalen noch verstärkt wird. Um die Auswertung zukünftig auf eine breitere Basis zu stellen und auch speziellere Angebote erfassen zu können, sollte daher die Möglichkeit des Ankaufs von Preisdaten überdacht werden.

Die erschienenen Zeitungsinserate weisen inhaltlich keine gravierenden Veränderungen zu den Vorjahren auf. Nach wie vor werden am häufigsten 2,5 bis 3,5 Raum- Wohnungen angeboten.

Von den Wohnungsinseraten beziehen sich die meisten Angebote auf die Stadtbezirke Meiderich und Innenstadt und bewegen sich preislich im Bereich bis zu 400 € Kaltmiete pro Monat. Angebote unter 300 Euro Kaltmiete nehmen kontinuierlich ab. Leichte Verschiebungen hat es bezüglich der angebotenen Wohnungsgrößen gegeben; erstmals ist das Angebot der 70 bis 79 m² Wohnungen größer, als das der 50 bis 59 m² Wohnungen. Insgesamt lässt sich jedoch kein Trend zu größeren Wohnungen erkennen.

Der Duisburger Mietwohnungsmarkt zeigt ein niedriges Mietniveau und wenig Dynamik in Bezug auf Preissteigerungen, was neben der geringen Kaufkraft der Einwohner auch auf die Qualität des Wohnungsbestandes schließen lässt.

2.3 Grundstücksmarkt

Duisburg ist insgesamt geprägt von einer verhältnismäßig niedrigen Eigentümerquote¹¹ (Duisburg 28,6 %, Bundesgebiet 45,9 %¹²).

Im Jahr 2013 wurden laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg 3.447 neue Kaufverträge abgeschlossen, das bedeutet ein Plus von 9,1 % zum Vorjahr. Der Geldumsatz steigerte sich um 24 % auf 701,5 Millionen €.

Die Preise der einzelnen Segmente entwickelten sich wie folgt:

Unbebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stiegen zum Vorjahr geringfügig im gesamten Stadtgebiet. Durchschnittlich wurden 245 €/qm bezahlt.

Bebaute Grundstücke/ Erstverkäufe

Neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser kosten durchschnittlich 280.000 € (+ 6 % zum Vorjahr).

¹¹ Eigentümerquote= Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen

¹² IT NRW, Zensus 2011

Bebaute Grundstücke/ Weiterverkauf

Im Weiterverkauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine leicht steigende Preistendenz zu beobachten.

Bebaute Grundstücke/ Wohnungs- und Teileigentum

11,8 % mehr Objekte wechselten im Vergleich zum Vorjahr den Besitzer.

Die Preisentwicklung bei Wohnungseigentum im Erst- (+ 8 %) und Weiterverkauf (- 6,5 %) differierte deutlich. Ursächlich könnte hier der notwendige bauliche, insbesondere der energetische Sanierungsbedarf sein.

Die **Rahmenbedingungen** für den Immobilienerwerb stellen sich aktuell wie folgt dar:

Positiv für Immobilienkäufer zeigt sich die Lage auf dem Geldmarkt.

Die Zinsen für Baudarlehen bewegen sich in der langjährigen Betrachtung auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau. Mangels lukrativer Anlagealternativen erfreut sich der Immobilienkauf momentan großer Beliebtheit.

Negativ schlägt hingegen zum einen die höhere Belastung durch die novellierte Gebührenordnung der Notare zu Buche. Die Gebühren sind abhängig von der Höhe des Kaufpreises. Bei dem Standardfall eines Hauskaufes geht die Bundesnotarkammer¹³ von einer Steigerung der **Notargebühren** um 17 % zulasten der Immobilienerwerber aus. Die Novellierung trat zum 01.08.2013 in Kraft.

Am 01.10.2011 erfolgte zuvor die Erhöhung der **Grunderwerbssteuer** von 3,5 auf 5 % des Kaufpreises für neu erworbenes Immobilieneigentum in Nordrhein-Westfalen. Bundesweit bewegt sich das Niveau aktuell zwischen 3,5 und 6,5 %.

Für Eigentümer von größeren Mehrfamilienhäusern besteht zudem seit dem 31.12.2013 auf Grundlage der Trinkwasserverordnung die Verpflichtung zur regelmäßigen **Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen**. Die Kosten der Prüfung können nach der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden.

Schließlich wurde im Jahr 2013 der Hebesatz der **Grundsteuer B** auf 695 Punkte angehoben. Damit belegt Duisburg im Bundesvergleich einen der Spitzenplätze. Auch diese Kosten können im Rahmen der Betriebskostenrechnung auf Mieter umgelegt werden. Die Erhöhung belastet somit Selbstnutzer und Mieter gleichermaßen.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Rahmenbedingungen wird hier noch einmal an die Ziele der Stadtentwicklungsstrategie „Duisburg 2027“ erinnert. Jedwede Verschlechterung der Rahmenbedingungen zum Immobilienerwerb in Duisburg steht im Widerspruch zu dem Ziel der Einwohnergewinnung.

¹³ Presseartikel der „Welt“ vom 07.07.2013

Gerade bei der Zielgruppe der jungen Familien und der einkommensstarken Einwohner, soll eine weitere Abwanderung verhindert werden. Aufgrund der hohen Unterschiede der Grundsteuerhebesätze könnten preissensible Eigenheiminteressenten ihre künftige Wohnortwahl verstärkt zugunsten umliegender Gemeinden treffen.

Ausblick:

2013 wurden in Duisburg für 491 Wohnungen¹⁴ Baugenehmigungen erteilt. Vorausgesetzt es erfolgen entsprechende Fertigstellungen, wird sich deren Anzahl auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten fünf Jahre bewegen.

Im Vergleich zum angrenzenden Düsseldorf wurden besonders wenige Baugenehmigungen erteilt. Zum Vergleich: Düsseldorf erteilte pro 10.000 Einwohner 30 bis 40 Baugenehmigungen, Duisburg lediglich 10 bis 20¹⁵. Von der Nähe zur hochpreisigen Landeshauptstadt konnte hier also noch nicht erkennbar profitiert werden.

Der Wohnungsbestand wird sich durch geplante Neubauten, unter Berücksichtigung der jährlich durch Abriss oder Umnutzung vom Markt genommen Wohneinheiten (2013: 257 Wohnungen), kurzfristig nicht relevant erhöhen.

¹⁴ Quelle: IT NRW

¹⁵ Quelle: IT NRW

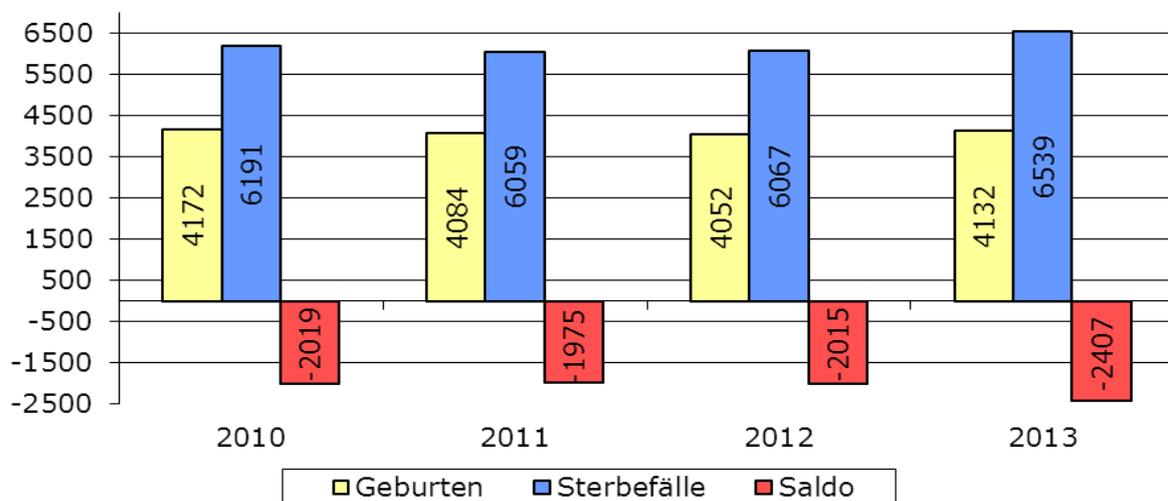
Kapitel 3: Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Erstmals seit dem Jahr 1992 kann Duisburg mit 488.472 Einwohnern (Stand 31.12.2013) wieder steigende Bevölkerungszahlen verzeichnen. Von 2012 auf 2013 stieg die Anzahl der Einwohner um 1.720 Personen.

Wie auch in den Vorjahren übersteigt die Anzahl der Sterbefälle die der Geburten deutlich, 2013 sogar um mehr als 2.400 Personen. Weitestgehend stabil blieb die Geburtenrate. Die Ursache der positiven Einwohnerentwicklung ist somit nicht im **natürlichen Bevölkerungssaldo** zu finden, wie Abbildung 5 belegt.

Abb. 5: Natürliches Bevölkerungssaldo



Quelle: DU-STATIS

Der Bevölkerungszuwachs kann somit ausschließlich in einem positiven **Wanderungssaldo** begründet sein. Die Wanderungsbewegung wirkt sich dabei deutlich ungleich auf die einzelnen Stadtbezirke aus. Während 2013 die Bezirke Hamborn, Meiderich/ Beeck, Mitte und Rheinhausen profitieren, verlieren Walsum, Homberg/ Ruhrort/ Baerl und der Duisburger Süden an Einwohnern.

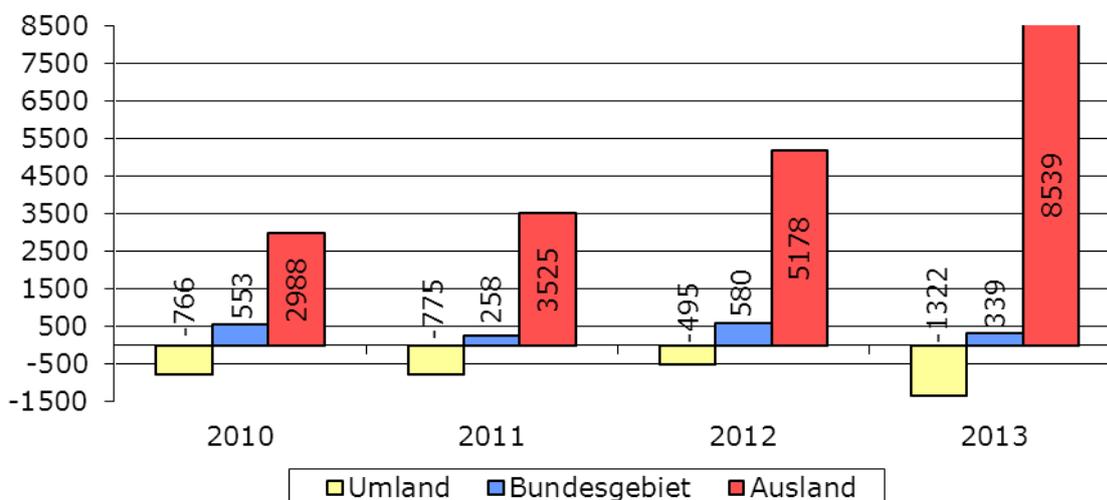
3.2 Wanderung

Erkennbar wird in Abbildung 6, dass sich der Bevölkerungsverlust an das Umland¹⁶ im Betrachtungszeitraum 2013 deutlich erhöht hat und es weiterhin moderate Zuzugsgewinne aus dem Bundesgebiet zu verzeichnen gibt.

Den relevanten Anteil an der aktuellen Bevölkerungsentwicklung hat jedoch die steigende **Zuwanderung** aus dem (zumeist europäischen) Ausland.

¹⁶ Umland: kreisfreie Städte Düsseldorf, Essen, Krefeld, Mülheim, Oberhausen; Kreise Kleve, Mettmann, Wesel

Abb.6: Wanderungssaldo



Quelle: DU-STATIS, Berechnung Amt für Soziales und Wohnen

Anmerkung: Zuzüge aus „unbekannt“ wurden nicht berücksichtigt

3.3 Einkommenssituation

Die finanzielle Situation großer Teile der Duisburger Bevölkerung ist unverändert angespannt. Mit durchschnittlich 16.650 € verfügbarem Jahreseinkommen¹⁷ stehen die Duisburger im Landesvergleich auf dem 387. von 396 Plätzen der Einkommensskala¹⁸. Im Vergleich der Städte mit mehr als 400.000 Einwohnern nimmt Duisburg mit einer **Schuldnerquote** von 15,36 %¹⁹ den Spitzenplatz ein. Die Zahl der **Wohnungsnotfälle** ist 2013 dennoch um rund 13 % gegenüber dem Vorjahr auf 2662 Fälle gesunken und lag im Zeitraum 2010 bis 2012 noch bei rund 3.000 Fällen jährlich. Ein Trend lässt sich hieraus nicht ableiten, die weitere Entwicklung bleibt zunächst abzuwarten.

Die Anzahl der **Arbeitslosen** ist mit rund 30.000 Personen in den letzten Jahren weitestgehend konstant geblieben. Ein Teil des Personenkreises hat einen befristeten Anspruch aus der Arbeitslosenversicherung erworben. Die Höhe der Versicherungsleistung ist abhängig vom bisherigen Einkommen.

Viele Duisburger Haushalte leben von steuerfinanzierten **Sozialleistungen**. Der Lebensunterhalt kann somit nicht ausreichend mit eigenem Einkommen oder Vermögen bestritten werden. Wir unterscheiden hier nach den Anspruchsgrundlagen Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII. Diese Unterscheidung ist für die Belastung des kommunalen Haushaltes relevant.

Der größte Teil der Sozialleistungsempfänger erhält seine Leistungen auf der Grundlage des SGB II. Das dafür zuständige Jobcenter zählte zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 66.090 Leistungsempfänger. Das sind zum einen erwerbsfähige Personen, die Arbeitslosengeld II erhalten, zum anderen können

¹⁷ Einkommen, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht

¹⁸ IT NRW, vorläufige Daten aus 2012

¹⁹ Creditreform, Schuldneratlas

unter bestimmten Voraussetzungen auch nicht erwerbsfähige Angehörige Sozialgeld bekommen. Die Anzahl der Leistungsempfänger hat sich im Betrachtungszeitraum stetig, wenn zuletzt auch nur marginal, verringert.

Einzig die Kosten der Unterkunft (Kaltmiete/ Betriebskosten) und die Heizkosten gehen dabei zu Lasten des kommunalen Haushaltes. Im Jahr 2013 betrug die Gesamtkosten für die Stadt rund 143,5 Millionen €. Die Erhöhung zum Vorjahr um 5,7 Millionen € erklärt sich unter anderem aus den gestiegenen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft im Jahr 2013.

Das Amt für Soziales und Wohnen kann im Gegensatz zum Jobcenter eine deutliche Steigerung der Empfänger von „Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung“²⁰ und den „Hilfen zum Lebensunterhalt“²¹ nach dem SGB XII verzeichnen. Von insgesamt 6.653 Empfängern im Jahr 2010 stieg die Anzahl auf 8.164 Empfänger im Jahr 2013 an. Davon sind lediglich die „Hilfen zum Lebensunterhalt“ (komplett) aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Eine separate Bezifferung der Unterkunftskosten ist hier nicht vorgesehen.

Sofern kein Anspruch auf die vorgenannten Sozialleistungen besteht, können Mieter und Eigentümer für eigengenutzten Wohnraum über das Amt für Soziales und Wohnen **Wohngeld** beantragen. Wohngeld ist ein vom Bund und dem Land jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten. Die Leistung ist für einen einkommensschwachen Personenkreis gedacht, bei dem die Wohnkosten die wirtschaftliche Leistungskraft überfordern.

Im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2013 hat die Höhe der ausgezahlten Leistungen von zunächst rund 11 auf 7,6 Millionen € pro Jahr abgenommen. Als Ursache wird zum einen die Streichung der Heizkosten bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete verantwortlich gemacht²², zum anderen eine Änderung des SGB II, durch die ein zuvor wohngeldberechtigter Kreis von Personen nun weiter Leistungen vom Jobcenter bezieht.

Fazit und Ausblick:

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum bleibt aufgrund der angespannten finanziellen Lage breiter Bevölkerungskreise bestehen. Eine Erhöhung des Wohngeldes im Jahre 2015 wurde von der Bundesbauministerin Barbara Hendricks bereits angekündigt. Neben einem höheren Leistungsumfang ist auch eine Wiedereinführung der Heizkostenkomponente vorgesehen.

Bei einer Novellierung des Wohngeldgesetzes ist eine erneute Verschiebung des Empfängerkreises innerhalb des Sozialsystems möglich.

Ein Teil der heute noch nach dem SGB II anspruchsberechtigten Personen würde bei einem höheren Wohngeldanspruch keine Leistungen des Jobcenters mehr erhalten. Dies könnte eine Entlastung der Jobcenter und somit des kommunalen Haushaltes zur Folge haben.

²⁰ Sozialgesetzbuch XII, Leistungen nach dem 4. Kapitel

²¹ Sozialgesetzbuch XII, Leistungen nach dem 3. Kapitel

²² Quelle: DESTATIS

3.4 Wohnungssuche

Kommunale Wohnungsvermittlung (KWV)

Bei der Versorgung der Einwohner mit adäquatem Wohnraum spielt die kommunale Wohnungsvermittlungsstelle eine wichtige Rolle. Ihre Zielgruppe sind die Teile der Bevölkerung, die sich nicht selbst auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen können.

Die Anzahl der von den Eigentümern zur Vermittlung angebotenen Wohnungen hat sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2013 deutlich reduziert.

Bei den Angeboten handelt es sich ausschließlich um frei finanzierten Wohnraum. In den Jahren 2012/2013 hat sich die Zahl der Wohnungsinteressenten stabilisiert.

Abb.6: Kommunale Wohnungsvermittlung

	2010	2011	2012	2013
Wohnungssuchende	1067	805	631	637
Wohnungsangebot von Hauseigentümern	1740	1516	1318	1279
Erfolgreiche Vermittlungen absolut	353	343	256	230
Erfolgreiche Vermittlungen in %	33,1	42,6	40,6	36,1

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Es ist zu vermuten, dass sich zukünftig die Anzahl der Angebote erhöhen wird. Seit Mai 2014 haben Vermieter die Kosten der Maklerprovision bei erfolgreicher Vermittlung selbst zu tragen, so dass die Einbindung des Amtes für Soziales und Wohnen eine Alternative darstellen könnte. Dies muss auch mit Blick auf die Aufgabenwahrnehmung genau beobachtet werden.

Wohnberechtigung

Auch 2013 wurden erneut weniger allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WBS) beantragt. Der WBS legitimiert zum Bezug einer öffentlich geförderten („Sozial“-) Wohnung. Voraussetzung für seine Ausstellung ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen. Die geringere Nachfrage lässt den Schluss zu, dass sich die Haushalte am freien Wohnungsmarkt selbst versorgen können.

Stabil bleibt hingegen die Antragszahl der für eine konkrete Wohnung (gezielt) beantragten WBS. Abbildung 7 zeigt auf, dass sich die Versorgungsquote der Wohnungssuchenden insgesamt bei gut 74 % eingependelt hat.

Abb.7: Wohnberechtigungen

	2010	2011	2012	2013
Wohnberechtigungsschein allgemein	2904	2755	2299	2114
Wohnberechtigungsschein gezielt	767	886	808	827
Wohnungssuchende im II. Förderweg	76	80	69	62
Freistellungen I. und II. Förderweg	219	355	347	344
Wohnungssuchende gesamt	3966	4076	3523	3347
versorgte Wohnungssuchende absolut	2948	3029	2519	2480
versorgte Wohnungssuchende in %	74,33	74,31	71,50	74,10

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

WoLeDu (Kooperationsgemeinschaft „Wohnen Leben Duisburg“)

Mit circa 600 bis über 700 Anfragen jährlich ist das Internetportal²³ der Kooperationsgemeinschaft eine feste Größe bei einheimischen und auswärtigen Wohnungssuchenden. Tendenziell werden erstmalig 2013 wieder mehr Häuser und vereinzelt auch barrierefreier Wohnraum nachgefragt.

Die meisten Wohnungsanfragen beziehen sich unverändert auf den Bereich der Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen und Lagen in den Stadtbezirken Mitte und Süd.

²³ www.woledu.de

Kapitel 4: Wohnungsmarktbeobachtung

Für den nächsten kommunalen Wohnbericht ist geplant, als Schwerpunkt den Blick auf die Wohnbedürfnisse speziell der Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen zu lenken. Die Erkenntnisse des 2015 erscheinenden Sozialberichtes, der sich mit den Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigung und Behinderungen beschäftigt, werden dazu als Basis dienen.

Mit Spannung werden auch die Leerstandsdaten auf Quartiersebene erwartet. Dadurch können zukünftig wertvolle Erkenntnisse über die Entwicklung der Quartiere gewonnen werden. Der nächste Wohnbericht wird Sie darüber informieren.

Neben der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung gibt auch der Blick über die Stadtgrenze Aufschlüsse über Trends und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. So wird unter aktiver Mitarbeit des Amtes für Soziales und Wohnen voraussichtlich 2015 der inzwischen dritte regionale Wohnungsmarktbericht herausgegeben werden.