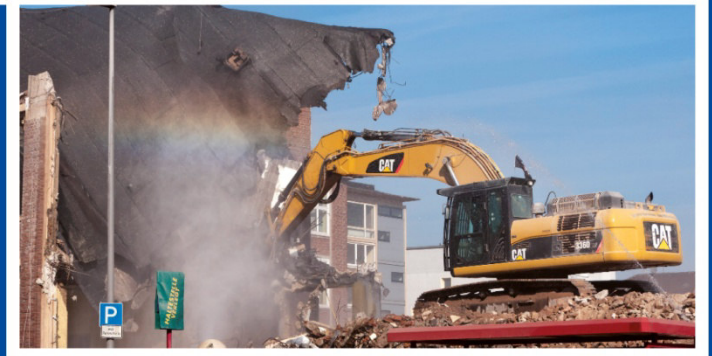


# Wohnbericht 2015





### **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](mailto:a.bestgen@stadt-duisburg.de)  
Internet: [www.duisburg.de/micro2/wohnen/](http://www.duisburg.de/micro2/wohnen/)

### **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](mailto:call@stadt-duisburg.de)

### **Bildnachweis Titel**

Uwe Köppen, Stadt Duisburg  
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH



E-Mail [kommunikation-ohne-barrieren@stadt-duisburg.de](mailto:kommunikation-ohne-barrieren@stadt-duisburg.de)

Duisburg 2016



*Abb. 1: Reinhold Spaniel  
Stadtdirektor und  
Beigeordneter für Arbeit,  
Soziales und Sport der Stadt  
Duisburg*

## **Grußwort**

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist lange her, dass sich das Amt für Soziales und Wohnen so intensiv wie im letzten Jahr mit der Bereitstellung von Wohnraum beschäftigen musste. Die unkalkulierbare Anzahl von Flüchtlingen, die es im Stadtgebiet kurzfristig unterzubringen galt und gilt, stellt die Stadt - trotz eines entspannten Wohnungsmarktes - vor enorme Herausforderungen.

Unser Anliegen ist es, für alle Ankommenden menschenwürdige Unterkünfte bereitzustellen. So konnten wir in Duisburg vorbildlich die Hälfte aller Flüchtlinge - zumeist Familien - in Wohnungen unterbringen. Unsere über lange Jahre gepflegte, vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft hat dies möglich gemacht. Dafür bedanke ich mich an dieser Stelle bei den Unternehmen und Genossenschaften, aber natürlich auch bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern herzlich.

Kenntnisse über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind nicht nur für die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen notwendig. Die Wohnungsmarktbeobachtung macht mit ihren regelmäßigen Wohnberichten Daten und Analysen auch der Öffentlichkeit und Politik zugänglich und erfüllt eine wichtige strategische Funktion für die Stadtentwicklung.

Neben den Flüchtlingen sind uns auch die Wohnwünsche der älteren Bevölkerung und der Menschen mit Behinderungen wichtig. Im letzten Wohnbericht hatten wir angekündigt, das nächste Schwerpunktthema den Menschen mit Behinderungen und den Seniorinnen und Senioren zu widmen. Dieses Versprechen wollen wir nun einlösen. Neben einer Analyse des Datenmaterials haben wir die gefragt, die es wissen müssen: die Betroffenen selbst. Die Auswertung der Befragung „Wie wollen Sie wohnen?“ finden Sie in diesem Wohnbericht.

Damit auch alle verstehen, was wir herausgefunden haben, gibt es sowohl die Auswertung der Befragung als auch Aktuelles zum Wohnungsmarkt in einem speziellen Wohnbericht in Leichter Sprache. Damit soll ein Beitrag zur Inklusion von Menschen mit geistigen und seelischen Beeinträchtigungen geleistet werden, der ausdrücklich zum Nachahmen einlädt.

Wer sich neben den Wohnberichten mit Informationen rund um das „Wohnen“ beschäftigen möchte, kann seit 2015 eine zusätzliche Homepage des Amtes für Soziales und Wohnen nutzen. Unter dem Titel „Wohnen in Duisburg“ stellen wir dort als zusätzliches Serviceangebot aktuelle Inhalte zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre,

Ihr

**Zitat**

*„Die Wohnungsfrage ist ein Thema, das unsere Zeitungen, die Häupter unserer Städte und Staaten mit ängstlicher Besorgnis erfüllt, und das uns rein menschlich, sofern wir nur eine Spur sozialen Empfindens unser eigen nennen, von Grund aus erregen muss.“*

Theodor Fischer (1862-1938), Architekt, zitiert von Gustav Wolf im Winter 1949/50

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Grußwort</b> .....                                             | <b>1</b>  |
| <b>Datenblatt</b> .....                                           | <b>4</b>  |
| <b>Das Wichtigste auf einen Blick</b> .....                       | <b>5</b>  |
| <b>1. Grundstücksmarkt</b> .....                                  | <b>6</b>  |
| <b>2. Wohnungsangebot</b> .....                                   | <b>9</b>  |
| 2.0. Wohnungsbestand.....                                         | 9         |
| 2.1. Struktur des Bestandes.....                                  | 9         |
| 2.2. Barrierefreier Wohnraum .....                                | 11        |
| 2.3. Sozialwohnungen .....                                        | 14        |
| 2.4. Leerstand.....                                               | 20        |
| 2.5. Wohnungsaufsicht.....                                        | 24        |
| 2.6. Eigentümerstruktur .....                                     | 25        |
| 2.7. Mieten .....                                                 | 29        |
| 2.8. Wohnungsangebot .....                                        | 31        |
| 2.9. Fazit.....                                                   | 32        |
| <b>3. Wohnungsnachfrage</b> .....                                 | <b>34</b> |
| 3.0. Bevölkerungsentwicklung .....                                | 34        |
| 3.1. Bevölkerungszusammensetzung .....                            | 35        |
| 3.2. Wohnungssuche.....                                           | 38        |
| 3.3. Bevölkerungsprognose.....                                    | 44        |
| 3.4. Haushalteentwicklung/-prognose .....                         | 45        |
| 3.5. Baubedarfsprognosen .....                                    | 46        |
| 3.6. Fazit.....                                                   | 47        |
| <b>4. Kooperation mit der Wohnungswirtschaft</b> .....            | <b>49</b> |
| <b>5. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung</b> .....                | <b>50</b> |
| <b>6. Internetauftritt „Wohnen in Duisburg“</b> .....             | <b>51</b> |
| <b>7. Auswertung der Befragung „Wie wollen Sie wohnen?“</b> ..... | <b>53</b> |
| <b>8. Anhang</b> .....                                            | <b>68</b> |

## Datenblatt

| <b>Stichtag 31.12.</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>Trend</b> |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|

|                  |                |                |                |          |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Einwohner</b> | <b>488.472</b> | <b>487.839</b> | <b>494.445</b> | <b>↗</b> |
| Haushalte*       | 247.634        | 248.078        | **             | <b>↗</b> |

|                        |                |                |                |          |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Wohnungsbestand</b> | <b>255.867</b> | <b>255.949</b> | <b>256.118</b> | <b>↗</b> |
| Sozialwohnungen        | 22.178         | 22.346         | 21.762         | <b>↘</b> |
| Baufertigstellungen    | 466            | 467            | 388            | <b>↘</b> |
| Abbruch                | 257            | 389            | 219            | <b>↘</b> |
| Leerstand gesamt       | 11.879         | 11.629         | **             | <b>↘</b> |
| Leerstand > 6 Monate   | 10.067         | 10.650         | **             | <b>↗</b> |

| <b>Wohnraumförderung</b>           |            |            |            |          |
|------------------------------------|------------|------------|------------|----------|
| Mietwohnungen                      | 106        | 132        | 94         |          |
| Eigentumsmaßnahmen                 | 19         | 21         | 12         |          |
| BestandsInvest                     | 0          | 114        | 259        |          |
| <b>Geförderte Maßnahmen gesamt</b> | <b>125</b> | <b>267</b> | <b>365</b> | <b>↗</b> |
| Aufwertung von Wohnungen           | 12         | 14         | 0          | <b>↘</b> |
| Wohnumfeldverbesserungen           | 22         | 38         | 55         | <b>↗</b> |

|                                                |       |       |       |          |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|----------|
| <b>Registrierte wohnungssuchende Haushalte</b> | 3.347 | 3.105 | 2.909 | <b>↘</b> |
| Versorgte Haushalte absolut                    | 2.480 | 2.278 | 2.214 | <b>↘</b> |
| Versorgte Haushalte in %                       | 74,1  | 73,4  | 76,1  | <b>↗</b> |

| <b>Sozioökonomische Faktoren</b>  |                |                |                |          |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| Wohngeld in Mio. € (Haushalte)    | 7,6<br>(6.000) | 6,7<br>(5.500) | 5,6<br>(3.700) | <b>↘</b> |
| SGB II Empfänger                  | 66.090         | 68.587         | 72.183         | <b>↗</b> |
| SGB XII Empfänger (3./4. Kapitel) | 8.164          | 8.626          | 8.981          | <b>↗</b> |
| Arbeitslose                       | 30.691         | 30.669         | 32.254         | <b>↗</b> |

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.

\*\* Daten lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

---

## **Das Wichtigste auf einen Blick**

Die Inanspruchnahme der europäischen Freizügigkeit und der Zustrom von Flüchtlingen hat sich auf die **Bevölkerungszahl** ausgewirkt. Am 31.12.2015 wurden 494.445 Einwohner in Duisburg gezählt. Eine Trendwende von sinkenden zu dauerhaft steigenden Bevölkerungszahlen lässt sich daraus nicht herleiten, regionale und überregionale Prognosen für Duisburg gehen weiter einheitlich von einer „schrumpfenden Stadt“ aus.

Die Struktur der Bevölkerung hat sich verfestigt: Sie ist älter und internationaler geworden und verfügt über verhältnismäßig wenig Einkommen.

Das entsprechende Angebot im preiswerten Segment des Mietwohnungsmarktes ist ausreichend vorhanden. Die **Mieten** in Duisburg sind mit durchschnittlich 5,30 Euro/m<sup>2</sup> Kaltmiete für eine Groß- und Universitätsstadt bemerkenswert niedrig - trotz guter Anbindung an das angrenzende Düsseldorf. Der **Leerstand** bewegt sich mit 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes in einem moderaten Bereich. Makler nehmen ein geringes Angebot im gehobenen Mietsegment wahr, insgesamt zeigt sich der Wohnungsmarkt jedoch entspannt mit stagnierendem Mietniveau.

Auch der **Grundstücksmarkt** zeigt sich weitestgehend stabil, lediglich im Süden der Stadt sind die Preise für neu erstellte Eigenheime deutlich teurer geworden.

Die **Nachfrage** fokussiert sich zunehmend auf barrierefreien Wohnraum. Neben den Menschen mit Behinderungen ist die älter werdende Generation auf entsprechenden Wohnraum angewiesen oder sucht vorausschauend nach zukunftsfesten Alternativen. Der Nachfrage steht nur ein begrenztes Angebot entgegen. Neue **Sozialwohnungen** könnten einen Beitrag zu Schließung der Lücke leisten. Neben dem Vorteil einer niedrigen Miete, wird öffentlich geförderter Wohnraum barrierefrei erstellt.

Die Nachfrage nach öffentlicher **Wohnungsbauförderung** ist steigend. So wurden in den letzten Jahren kontinuierlich Mittel über das zugeteilte Budget hinaus nachgefordert. Dennoch fallen vermehrt Sozialwohnungen aus der langjährigen Bindung, so dass der Sozialwohnungsbestand weiter abnimmt.

Duisburg bleibt weiter geprägt von **altem Gebäudebestand**. Insgesamt zeigt die Neubautätigkeit keine Dynamik. Die Anzahl der Baugenehmigungen lässt kurzfristig keine Verjüngung des Wohnungsbestandes erwarten.

Die **Befragung** von Menschen mit Behinderungen „Wie wollen Sie wohnen?“ wurde ausgewertet: Nicht nur die Ausstattung der Wohnung allein führt zur Zufriedenheit der Bewohner. Vorrangig legten die Befragten Wert auf eine gute Nachbarschaft, einen Vermieter, der sich kümmert und eine gute Infrastruktur. Die Ergebnisse geben Hinweise, wie ein lebenswertes Duisburg aktiv gestaltet werden kann.

---

Hinweis zur Vergleichbarkeit der Daten:

Der Wohnbericht basiert auf Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 2011 und deren Fortschreibung. Ein Vergleich mit den Daten vorheriger Berichte ist nur eingeschränkt möglich.

## **1. Grundstücksmarkt**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auch für 2015 wieder wesentliche Daten und Bodenrichtwerte ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht 2016 dargestellt. Für die Jahre ab 2011 können die Duisburger Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte ab sofort kostenfrei im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen eingesehen werden<sup>1</sup>.

Als eines der wesentlichen Ergebnisse für das Jahr 2015 erkannte der Duisburger Gutachterausschuss eine dynamische Preisentwicklung im Süden Duisburgs.

### **Bodenrichtwerte**

Insgesamt wurden 100 Bodenrichtwerte bestätigt oder angepasst. Insbesondere im Bereich des Duisburger Südens wurde aufgrund von ausgewerteten Kaufpreisen mit der Anhebung von Bodenrichtwerten um bis zu 40 Euro/m<sup>2</sup> reagiert.

### **Verkaufsfälle**

Den Grundstücksmarkt dominierten 2015 die Verkäufe bebauter Grundstücke, von denen mehr als die Hälfte gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser waren. Auch die Verkaufsfälle von Wohnungs- und Teileigentum waren ansteigend. Im Bereich der Neubaumaßnahmen (Baukörperobjekte) wurde hingegen ein Rückgang der Verkaufsfälle gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Die Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke waren dagegen vergleichsweise gering.

Im Teilmarkt der Zwangsversteigerungsverfahren erkannte der Gutachterausschuss eine lebhaftere Nachfrage bei rückläufiger Anzahl neuer Zwangsversteigerungsverfahren.

### **Preisentwicklung**

Wie bei den Bodenrichtwerten, konnte für neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser ein deutlicher Preisanstieg im Stadtgebiet Süd (+ 18 Prozent gegenüber 2014) festgestellt werden. In den übrigen Stadtgebieten blieben die Preise dagegen nahezu unverändert.

### **Rahmenbedingungen**

Neben den Grundstückspreisen beeinflussen weitere Faktoren die Kaufentscheidung für eine Immobilie in Duisburg.

---

<sup>1</sup> [www.BORISplus.nrw.de](http://www.BORISplus.nrw.de)



Für Investoren wirken sich Veränderungen der Rahmenbedingungen direkt auf die Wirtschaftlichkeit aus. Eine Rendite von weniger als vier Prozent<sup>2</sup> sehen professionelle Anleger als nicht mehr lukrativ an. Politische Entscheidungen nehmen mittelbar und unmittelbar Einfluss auf die Höhe der Gesamtkosten und somit indirekt auch auf die Mieten, deren Höhe die gewünschte Rendite ermöglichen muss.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. beziffert die Auswirkung politischer Entscheidungen der letzten Jahre auf 1,17 Euro/m<sup>2</sup> der Kaltmietkosten. Darin enthalten sind die Auswirkungen der ersten Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, die Konsequenzen aus der Novelle der Honorarordnung für Architekten HOAI und die Erhöhung der Grunderwerbssteuer in NRW auf 6,5 Prozent des Kaufpreises<sup>3</sup>.

Zum 01.01.2016 ist die zweite Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Für Bauanträge, die von nun an gestellt werden, muss bei den Immobilien der Primärenergieverbrauch weiter gesenkt und die Dämmung gegenüber den bisherigen Standards verbessert werden. Immobilienverbände bewerten die neue EnEV als Investitionshemmnis, da eine Amortisation der dafür notwendigen Aufwendungen kaum möglich sei. Die LBS West<sup>4</sup> spricht von acht Prozent höheren Wohnbaukosten, die durch die Umsetzung der EnEV 2016 entstehen.

Positiv wirkt sich für Investoren und Selbstnutzer das weiterhin niedrige Zinsniveau für Hypothekenkredite aus. Unter Berücksichtigung der wenig lukrativen Anlagealternativen bleibt das Investment in Immobilien daher insgesamt betrachtet weiter attraktiv.

## Fazit

Investoren sollen das Klima retten, den Wohnungsbestand aufwerten und Wohnraum preiswert zur Verfügung stellen. Daneben muss aber auch die Rendite stimmen. Die Stadt muss die Wohnraumversorgung sicherstellen und den Haushalt sanieren. Hier werden klassische Zielkonflikte erkennbar, die es zu lösen gilt.

Verschlechterte Rahmenbedingungen zu Lasten der Wirtschaftlichkeit könnten dazu führen, dass Investitionsentscheidungen verschoben oder ausgesetzt werden, wenn sich höhere Mieten auf dem Markt nicht durchsetzen lassen.

Die Preisdifferenz und Nähe zu Düsseldorf bietet noch immer das Potential, Anleger für den Standort Duisburg zu begeistern.

---

<sup>2</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., „Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen“, S. 19

<sup>3</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., „Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen“, S. 28; InWIS Wohnkostenbericht 2014

<sup>4</sup> Pressemitteilung LBS West: <http://www.presseportal.de/print/2705396-print.html>, 22.06.2016

Dafür müssen Flächen bereitstehen, Anreize für Familien geschaffen werden und die Rahmenbedingungen stimmen.

Einige der Rahmenbedingungen liegen in Verantwortung der Kommune. Dazu gehört die Bereitstellung von Bauland, eine zügige Bearbeitung von Bauanträgen, aber auch eine Sensibilität für die Auswirkungen von politischen Beschlüssen, wie zum Beispiel eine Erhöhung der Grundsteuer.

Nicht zuletzt muss für Interessenten deutlich werden, weshalb Duisburg als Wohnort attraktiver ist, als sein Ruf.

## **2. Wohnungsangebot**

### **2.0. Wohnungsbestand<sup>5</sup>**

In Duisburg stehen dem Wohnungsmarkt 256.118 Wohnungen in rund 80.000 Gebäuden zur Verfügung. Der Wohnungsbestand hat sich durch eine verhältnismäßig geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre quantitativ nur geringfügig erhöht.

Für die Bestandsentwicklung der Zukunft ist die Anzahl der Baugenehmigungen ein wichtiger Indikator. Für 2015 haben die Landesstatistiker<sup>6</sup> einen deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen (22,3 Prozent) zum Vorjahr für das Land Nordrhein-Westfalen festgestellt. Auf Basis der genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner wurde eine Quote von 31,6 Prozent errechnet. Duisburg liegt im Landesvergleich der kreisfreien Städte und Kreise mit einer Quote von 9,4 Prozent auf dem drittletzten Platz, nach Herne (6,4 Prozent) und Hagen (8,8 Prozent).

### **2.1. Struktur des Bestandes**

Im Verhältnis zu anderen Städten ist der Wohnungsbestand in Duisburg durch ein besonders hohes Gebäudealter geprägt. 78,1 Prozent der Immobilien wurden vor 1979<sup>7</sup> erbaut. Mit dem hohen Alter des Bestandes geht häufig ein hoher energetischer und baulicher Sanierungsbedarf einher, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Die geringe Baugenehmigungsquote in Duisburg lässt auch in den nächsten Jahren keine weitreichenden qualitativen Verbesserungen für den Wohnungsbestand durch moderne Neubauten erwarten.

Mit knapp 80 Prozent<sup>8</sup> machen Mehrfamilienhäuser den größten Teil des Bestandes aus. Bei der Betrachtung des sanierungsbedürftigen Wohnraumes stehen zumeist Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen im Fokus.

Doch künftig sollte auch die Entwicklung der Quartiere mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser aufmerksam beobachtet werden. Wie die Bewohner, so sind auch deren Immobilien in die Jahre gekommen und es steht ein Generationenwechsel der Bewohner an. Dass dies nicht immer reibungslos funktioniert, macht sich häufig erst dann bemerkbar, wenn der Verkauf nicht gelingt oder wenn Leerstände gehäuft auftreten.

---

<sup>5</sup> Der Wohnbericht beschäftigt sich bewusst nicht mit dem Aspekt des Wohnens in Pflegeeinrichtungen oder Einrichtungen für Menschen mit Behinderung. Hierzu wird auf Fachberichte wie den 1. Bericht zur Senioren- und Pflegeplanung verwiesen.

<sup>6</sup> Pressemitteilung IT.NRW, 105/16

<sup>7</sup> Zensus 2011

<sup>8</sup> DU-STATIS, Stand 31.12.2015

Beruflich notwendige Flexibilität, gescheiterte Lebensentwürfe, Trennung oder finanzielle Engpässe können Gründe sein, eine Immobilie auch schon nach kurzer Zeit zu veräußern. Der größte Teil der Ersterwerber baut jedoch für die „Ewigkeit“ und strebt ein mietfreies Wohnen im Alter an.

Dem Thema Verkauf stellen sich Seniorinnen und Senioren notgedrungen erst dann, wenn dies unumgänglich ist: Wenn die Kinder aus dem Haus, der Partner verstorben, die Instandhaltung von Haus und Garten alters- oder krankheitsbedingt nicht mehr zu bewältigen ist oder Pflegebedürftigkeit eintritt. Den Verkauf und Umzug zu organisieren, stellt insbesondere für alleinstehende, ältere Menschen eine besondere logistische Herausforderung dar. Damit verbunden ist eine Trennung von Liebgewonnenem und die Frage, welche neue Wohnform geeignet und bezahlbar ist, idealerweise im vertrauten Umfeld.

Ist das erste Inserat geschaltet oder der Makler engagiert, muss manch Verkaufswilliger erfahren, dass sich die Geschmäcker und Bedürfnisse der Käufer gewandelt haben und die eigene Immobilie vielleicht nicht so gefragt ist, wie vermutet. Die emotionale Bindung zur Immobilie kann dazu beitragen, den Marktwert zu hoch einzuschätzen. Bleibt der Verkauf am Ende ohne Erfolg, verlagert sich das Problem auf die Erben der Immobilie. Viele Nachkommen haben kein Interesse, das geerbte Elternhaus selbst zu bewohnen, oder sie sind aufgrund einer Erbengemeinschaft nicht allein entscheidungsbefugt.

Für Kaufinteressenten ist wiederum abzuwägen, ob eine Sanierung der second hand-Immobilie praktikabel ist oder ein Neubau die wirtschaftlichere Option darstellt. Denn neben neuen energetischen Anforderungen, kann die Aufteilung der Räume bei älteren Immobilien nicht immer wie gewünscht erfolgen oder moderne Kommunikationstechnik nicht uneingeschränkt genutzt werden. Auch ist aus demografischen Gründen die Anzahl der klassischen jungen Nachfragefamilie rückläufig.

Für das Thema „Zukunft alternder Einfamilienhausgebiete“ sensibilisiert auch ein Exkurs des Dritten Regionalen Wohnungsmarktberichtes.<sup>9</sup>

Um die Lebensqualität eines Quartiers nachhaltig zu gestalten, wäre für neu ausgewiesene Baugebiete eine Durchmischung von Einfamilienhäusern mit (auch seniorengerechten) kleineren Wohneinheiten wünschenswert. So könnte den Erstbeziehern im Alter der Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglicht und der Generationswechsel nach Umzug erleichtert werden. Auch eine Bauweise, die im Alter eine Abtrennung und Vermietung nicht mehr benötigter Wohnbereiche erlaubt, könnte den dauerhaften Verbleib im Quartier ermöglichen und neue Einnahmequellen für die Eigentümerinnen und Eigentümer erschließen.

Für schon bestehende, monostrukturierte Gebiete, bedürfen Seniorinnen und Senioren für den Eigentümerübergang einer aktiven Unterstützung.

---

<sup>9</sup> Wohnungsmarkt Ruhr, Dritter Regionaler Wohnungsmarktbericht, Seite 74 ff

## 2.2. Barrierefreier Wohnraum

Neben Menschen mit Behinderungen profitieren gerade auch ältere Menschen von barrierefreien Wohnungen und Häusern, die es ermöglichen, so lange wie gewünscht selbstbestimmt in ihrem gewohnten Umfeld zu leben.

Zu einem barrierefreien Wohnraum gehört es beispielsweise, dass auf Hindernisse, wie z.B. Stufen verzichtet wird. Auch eine bodengleiche Dusche und Haltegriffe für die Sicherheit im Bad gehören dazu. Barrierefreier Wohnraum ist nicht mit einer rollstuhlgerechten Wohnung gleichzusetzen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssten z.B. auch breitere Türen vorhanden sein. Die konkreten Anforderungen an barrierefreie Räume innerhalb von Wohnungen werden in der DIN 18040 Teil 2 definiert. Hierbei wird unterschieden zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und solchen, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Anforderungen an Letztere sind in der Norm mit einem „R“ markiert.

Eine Bezifferung des barrierefreien Wohnungsbestandes in Duisburg kann mangels Datenlage nicht exakt erfolgen. Dieses Defizit wurde auch im Sozialbericht 2014 der Stadt Duisburg deutlich<sup>10</sup>. In einem ersten Anlauf wurde dort die Anzahl der dem Amt für Soziales und Wohnen bekannten Wohnungen dargestellt, die über Einzelmerkmale der Barrierefreiheit bis hin zur absoluten Barrierefreiheit verfügen. Das bezog sich zumeist auf den öffentlich geförderten Wohnungsbestand, denn die Landesbauordnung NRW gibt ab 1998 eine barrierefreie Bauweise vor.

Die Erfassung des freifinanzierten Wohnraumes hingegen erwies sich als problematisch, weil Erkenntnisse über barrierefreie Merkmale nur dann vorliegen, wenn der Eigentümer dies eigeninitiativ mitteilt. Eine Verbesserung der Datenbasis über den gesamten barrierefreien Wohnungsbestand wird aktiv vom Amt für Soziales und Wohnen angestrebt.

### **Eine Bitte an die Vermieter:**

Helfen Sie mit, die Datenlage zum barrierefreien/-armen Wohnungsbestand zu verbessern. Jede Eigentümerrückmeldung hilft, das Angebot des Duisburger Wohnungsmarktes besser einzuschätzen und den Bedarf der Zukunft zu ermitteln.

Wir möchten Sie daher bitten, den **Erfassungsbogen** aus dem Anhang des Wohnberichtes ausgefüllt zurückzusenden oder in einer der städtischen Dienststellen abzugeben.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Übrigens: Gerne ist das Amt für Soziales und Wohnen bei der Vermittlung Ihrer Mietwohnung behilflich.

<sup>10</sup> Stadt Duisburg, Sozialbericht 2014, Seite 154 ff

Nach den (wenigen) vorliegenden Erkenntnissen ist mit Stand von 2013 von 5.637 Wohnungen in Duisburg auszugehen, die zumindest über Einzelmerkmale (barrierearm) bis hin zur vollständigen Barrierefreiheit verfügen. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtwohnungsbestand des gleichen Jahres von 2,2 Prozent.

Das Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung (BBSR) schätzt, dass bundesweit ein bis zwei Prozent des Gesamtwohnungsbestandes barrierefrei, bzw. -arm und somit altengerecht sind<sup>11</sup>. Damit wäre der zu beziffernde Duisburger Anteil vergleichsweise hoch. Der bundesweite Bedarf wird allerdings bis zum Jahr 2020 auf drei Mio. Wohnungen geschätzt<sup>12</sup>. Das würde einem Anteil von 7,3 Prozent am bundesweiten Gesamtwohnungsbestand entsprechen und verdeutlicht, vor welcher großen Herausforderung dann auch der Duisburger Wohnungsmarkt noch steht.

Dabei darf nicht verkannt werden, dass die Umsetzung von Barrierefreiheit Auswirkungen auf die Bau – (und Miet)kosten hat. Schwellenlose Wohnungen sind unzweifelhaft sinnvoll, weil immer mehr Menschen immer älter werden, sie kosten aber auch mehr. So beziffert der Wohnkostenbericht 2014<sup>13</sup> allein diesen Posten auf 0,84 €/m<sup>2</sup> der Nettokaltmiete.

Eine Möglichkeit zur Ausweitung des barrierefreien Wohnungsbestandes besteht über den Bau neuer Sozialwohnungen. Jede neu errichtete Sozialwohnung ist heute barrierefrei.

Neben dem Neubau von barrierefreien Wohnungen bietet sich auch die bauliche Veränderung im Wohnungsbestand an, um eine komplette oder zumindest eine eingeschränkte Barrierefreiheit zu erreichen. Auf diese Weise könnte die langjährige Mieterschaft erhalten und zukünftig ein attraktives Angebot für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Die städtische Wohnberatungsagentur für Seniorinnen und Senioren<sup>14</sup> bietet zu dem Thema barrierefreies Bauen und Wohnen eine individuelle und kostenlose Information und Beratung an. Dies kann in einem persönlichen Gespräch ggf. auch vor Ort geschehen, um Lösungsvorschläge und Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Förderexperten des Amtes für Soziales und Wohnen bieten zudem eine Beratung über öffentliche Fördermittel<sup>15</sup> vom Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) an, die der Schaffung von Barrierefreiheit dienen.

---

<sup>11</sup> Verena Lihs, BBSR, Information zur Raumentwicklung Heft 02.2013 (Wohnen im Alter- Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen)

<sup>12</sup> BMVBS 2011: 53; DV 2009:14

<sup>13</sup> InWIS, Wohnkostenbericht 2014, Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Höhe der Miete und Betriebskosten

<sup>14</sup> Informationen hierzu finden Sie unter [www.duisburg.de/wohnberatung](http://www.duisburg.de/wohnberatung)

<sup>15</sup> Seite 15 ff

**Ausblick:**

Im Gegensatz zu den öffentlich geförderten Wohnungen müssen freifinanzierte Wohnungen nur in bestimmten Fällen barrierefrei sein.

Aktuell zeichnet sich eine Novellierung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) ab, die u.a. deutliche Verbesserungen der Barrierefreiheit mit sich bringen soll.

Der Gesetzesentwurf<sup>16</sup> sieht vor, in den Regelungen für Wohnungen zwischen barrierefreiem und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen zu unterscheiden. Ziel der Gesetzesänderung ist es, den Anteil barrierefreier Wohnungen deutlich zu steigern.

Bisher gilt:

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Künftig soll gelten:

1. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, müssen Wohnungen in einem Geschoss barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.
2. In Gebäuden, die nach der BauO NRW einen Aufzug haben müssen, müssen alle Wohnungen barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Von den Wohnungen zu Punkt 1 und 2 müssen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen eine, in Gebäuden mit mehr als 15 Wohnungen zwei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Die Verpflichtung nach Satz 1 kann auch durch entsprechende Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.

Sowohl für die noch geltende, als auch novellierte Fassung der BauO NRW gelten Abweichungen in bestimmten Fällen als zulässig.

**Hinweis:**

Einen Überblick über die breite Vielfalt der Wohnangebote in Duisburg, speziell für Seniorinnen und Senioren gibt auch die Broschüre „Wohnen im Alter“, die als download<sup>17</sup> zur Verfügung steht.

---

<sup>16</sup> Gesetzesentwurf LRg Drucksache 16/12119, 31.05.2016

<sup>17</sup> [www.duisburg.de/vv/50/index.php](http://www.duisburg.de/vv/50/index.php)

### 2.3. Sozialwohnungen

Der Wohnungsmarkt unterscheidet zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum (Sozialwohnungen). Der sinkende Sozialwohnungsbestand der Kommunen stand in der vergangenen Zeit im Fokus zahlreicher Presseberichte. Hintergrund waren steigende Mieten und ein Versorgungsengpass mit preiswertem Wohnraum in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, zu denen Duisburg nicht gehört.

Sozialwohnungen sind mietpreisgebunden und können preiswerter sein als frei finanzierte Wohnungen. Dafür stehen sie auch nur Mietern mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Verfügung. Um einen WBS zu erhalten, müssen bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Duisburg verfügt aktuell über einen Sozialwohnungsbestand von 21.762 Wohnungen (Stand 31.12.2015). Dies entspricht einer Quote von 8,5 Prozent am Gesamtwohnungsbestand - mit sinkender Tendenz. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Duisburg von 2010 bis 2015.

Abb. 2: Sozialwohnungsbestand in Duisburg (2010 bis 2015, jeweils am 31.12.)

| <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 25.787      | 24.077      | 23.288      | 22.178      | 22.346      | 21.762      |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Große Unterschiede sind in der Verteilung auf die Duisburger Stadtbezirke erkennbar. Der Hauptteil der geförderten Wohnungen befindet sich im Norden der Stadt.

Abb. 3: Verteilung der Sozialwohnungen auf die Bezirke, Stand 31.12.2015

| <b>Stadtbezirk</b> | <b>Sozialwohnungsbestand</b> |
|--------------------|------------------------------|
| Walsum             | 3.952                        |
| Hamborn            | 4.878                        |
| Meiderich/Beeck    | 3.571                        |
| Homberg/Ruhrort    | 1.528                        |
| Innenstadt         | 3.125                        |
| Rheinhausen        | 2.245                        |
| Süd                | 2.463                        |
| <b>Summe</b>       | <b>21.762</b>                |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen



Für die Zukunft ist von einem weiteren Rückgang des Sozialwohnungsbestandes auszugehen. Die NRW.BANK schreibt den Bestand von 2014 bis 2030 fort und geht dabei von einem Rückgang in einer Größenordnung von 33 Prozent aus<sup>18</sup>. Für Duisburg würde das bedeuten, dass im Jahr 2030 nur noch rund 15.000 Sozialwohnungen zur Verfügung stehen werden. Das aktuell niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt könnte die Entwicklung weiter beschleunigen. Durch das Ablösen öffentlicher Darlehen würden bestehende Bindungen früher auslaufen, als ursprünglich vorgesehen.

Die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ist in Duisburg auch ohne Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus gesichert - wenn auch nicht in allen Wohnquartieren. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass Duisburg von einem überdurchschnittlich alten Gebäudebestand geprägt ist, der mit den baulichen Gegebenheiten und Zuschnitten den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird.

Eine Ausweitung des Sozialwohnungsbestandes wäre daher – trotz eines entspannten Wohnungsmarktes – wünschenswert und notwendig, denn der soziale Wohnungsbau bietet heute gefragte energetische und barrierefreie Qualitäten zu bezahlbaren Preisen. Zudem ermöglicht er einkommensschwachen Haushalten den Zugang zu „teureren“ Wohngebieten und wirkt somit einer Segregation entgegen. Allerdings muss Neubau auch mit Rückbau einhergehen. Umzüge in qualitativ hochwertigeren (sozialen) Neubau führen ansonsten zu Leerstand an anderer Stelle.

Neben dem Neubau kann der Sozialwohnungsbestand durch Investitionen in den Bestand und mittelbare Belegung erweitert werden. Vorhandener Leerstand am Gesamt-Wohnungsmarkt könnte, bei geeigneten Objekten, auf den Markt zurückgeführt werden. Das Amt für Soziales und Wohnen berät Interessentinnen und Interessenten gerne über die Förderangebote.

Dem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in Duisburg wird seit Jahren mit einer erhöhten Akquirierung von Seiten der Wohnungsbauförderung im Amt für Soziales und Wohnen begegnet. Alle Förderanträge konnten bisher bedient werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt waren. Die vom Land NRW für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellten Fördermittel wurden von der Stadt Duisburg wie folgt abgenommen:

Abb. 4: Abnahme öffentlicher Fördermittel für den Mietwohnungsbau (2012 bis 2015)

| <b>Basisjahr</b> | <b>Kontingent<br/>(in Mio. €)</b> | <b>Nachforderung<br/>(in Mio. €)</b> | <b>Gesamtfördersumme</b> |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>2012</b>      | 8,2                               | 2,2                                  | 10,4                     |
| <b>2013</b>      | 9,0                               | 0,8                                  | 9,8                      |
| <b>2014</b>      | 8,9                               | 5,1                                  | 14,0                     |
| <b>2015</b>      | 11,6                              | 1,8                                  | 13,4                     |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

<sup>18</sup> NRW.BANK, Preisgebundener Wohnungsbestand 2014

Die Nachfrage in Duisburg für 2016 übersteigt bereits die zur Verfügung stehenden Fördermittel von 11,6 Mio. Euro, so dass im Juli 2016 die Freigabe weiterer 9,3 Mio. Euro beschlossen wurden. Hintergrund ist die landesweite Aufstockung der Wohnungsbauförderung von 800 Mio. Euro auf 1,1 Mrd. Euro. Damit soll der preiswerte Wohnungsbau mit einer Miete von 5,25 Euro Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> gestärkt werden. Mit der Zuteilung für das Jahr 2016 können etwa 190 Wohnungen gefördert werden.

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

- 1. Neuschaffung von Mietwohnungen**
- 2. Eigentumsmaßnahmen: Neubau, Ersterwerb, Erwerb von vorhandenen Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen**

In den Jahren 2014 und 2015 konnten alle in Duisburg gestellten Anträge, welche die rechtlichen Voraussetzungen der beiden vorgenannten Bereiche erfüllten, berücksichtigt werden.

### **3. Investive Maßnahmen im Bestand (BestandsInvest)**

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Förderung baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit. Ab dem Förderjahr 2014 ermöglicht dieses Programm einen Tilgungsnachlass in Höhe von 20 Prozent des bewilligten Darlehens.<sup>19</sup> Seit diesem Zeitpunkt ist die Anzahl der Förderanträge für investive Maßnahmen deutlich gestiegen.<sup>20</sup> Die Förderungen wurden mit einer Sozialbindung versehen.

Das Förderkontingent des Landes für den Bereich BestandsInvest betrug 2014 und 2015 jeweils 2,3 Mio. Euro. Diese Mittel sind in voller Höhe ausgeschöpft worden und es gelang in beiden Jahren, für bewilligungsreife Anträge zusätzliche Fördermittel zu erhalten.

#### Pilotprojekt „Wabenquartier“ in Duisburg-Neudorf

Bei der Förderung von „investiven Maßnahmen im Bestand“ ist ein Objekt der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG (WoGe-Mitte) besonders hervorzuheben, für welches das MBWSV im Jahr 2015 rund 9,6 Mio. Euro zusätzlich zur Verfügung gestellt hat.

Bei dem sogenannten „Wabenquartier“ in Duisburg-Neudorf handelt es sich um einen hoch verdichteten Wohnungsbestand der 1960er und 1970er Jahre. Hier wurden im Jahr 2015 insgesamt 170 Wohnungen durch wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus in Verbindung mit integrierten

---

<sup>19</sup> Werden zeitgleich Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit und Verbesserungen der Energieeffizienz durchgeführt, so gilt der Tilgungsnachlass über den gesamten Darlehensbetrag beider Maßnahmen zusammen.

<sup>20</sup> Siehe dazu: Datenblatt, Seite 4

Bewirtschaftungskonzepten auf den heutigen Standard gebracht und in eine Sozialbindung geführt.

Diese Maßnahme gehört zu einem der sechs Starterprojekte des MBWSV im Rahmen der Initiative „Besser wohnen - Energetische Sanierung plus“ in NRW. Die Initiative von Wohnungsunternehmen und dem MBWSV soll zeigen, dass auch in hochverdichteten Wohnsiedlungen energetische Sanierung, Schaffung von Barrierefreiheit und Umgestaltung von Außenanlagen möglich ist.

### **NEU: Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge**

Im Juni 2015 hat das MBWSV die „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL Flü) erlassen, um einen Beitrag zur Herstellung oder Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber zu leisten, die den Kommunen aus den Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes zugewiesen werden.

Das Programm zielt darüber hinaus darauf ab, Wohnraum zu schaffen und zu mobilisieren, für den die Kommunen Besetzungsrechte zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerber erhalten.

Förderfähige bauliche Maßnahmen nach dem neuen Erlass sind:

- Neubau von Wohnraum
- Neuschaffung von Wohnraum im Bestand mit wesentlichem Bauaufwand (d. h. mehr als 650 Euro/m<sup>2</sup> Baukosten inkl. Baunebenkosten)
- andere Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge/Asylbewerber, sofern die Baukosten inkl. Baunebenkosten oder die Kosten für gering investive Maßnahmen max. 650 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.

Besonderheit bei dem neuen Programm ist, dass auf den Grundförderbetrag (Duisburg: 1.500 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) ein Tilgungsnachlass in Höhe von 10 Prozent gewährt wird.

Eine weitere bedeutsame Neuerung gab es im Herbst 2015 in der Form, dass der

- Tilgungsnachlass für die Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge von 10 auf 25 Prozent erhöht und parallel
- ein Tilgungsnachlass in Höhe von 15 Prozent<sup>21</sup> - für die Förderung von „allgemeinem Mietwohnraumes“ ermöglicht wurde.

Das Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg ist für alle vorgenannten Fördermaßnahmen die Bewilligungsbehörde und der Ansprechpartner für die Gewährung von Landesmitteln.

Neben den vorgenannten Programmen bestehen folgende, weitere Fördermöglichkeiten:

---

<sup>21</sup> Bezogen auf den Basisförderbetrag von 1.500 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **Wohnumfeldverbesserungen**

Für die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes gibt es in Verbindung mit städtischer Beteiligung ein gesondertes Landesprogramm für die Städtebauförderung.

Hier werden u.a. Zuschüsse für die Gestaltung von Fassaden und Innenhöfen in Stadterneuerungsgebieten gewährt. Zu den Stadterneuerungsgebieten zählt zur Zeit Marxloh, Hochfeld, Teilbereiche von Bruckhausen und seit Ende 2014 auch Laar.

Die Beratung für diese Maßnahmen findet überwiegend durch die Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (EG DU) statt. Diese prüfen auch die Zuschussanträge und leiten diese danach geprüft an die für die Antragsbewilligung zuständige Stelle beim Amt für Soziales und Wohnen weiter. Auch die Fertigstellung der Maßnahmen wird durch die EG DU vor Ort überprüft. Eine bewilligungsgemäße Ausführung, bei entsprechender Rechnungsvorlage und Zahlungsnachweises, führt zur Auszahlung der Zuschüsse.

## **Aufwertung von Wohnungen (Projekt Grüngürtel in Duisburg-Nord)**

Speziell für den Ortsteil Bruckhausen, im Stadtbezirk Meiderich-Beeck, gewährte die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2011 Zuschüsse in ausgewählten räumlichen Förderbereichen. Damit sollte eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die dort lebenden Einwohner erzielt werden.

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.

Diese Aufgabe wurde gemeinsam vom Amt für Soziales und Wohnen und der Entwicklungsgesellschaft mbH Duisburg (EG DU) wahrgenommen.

Die Zuschüsse wurden durch die Stadt Duisburg bewilligt, die Mittel selbst stammen aus einer „privaten Beteiligung“ (Spende von ThyssenKrupp Steel Europe AG). Diese Geldmittel sind momentan erschöpft. Die weitere Entwicklung in diesem Förderbereich ist abzuwarten.

## **Ausblick:**

Für 2017 will die Bundesregierung zusätzliche 500 Mio. Euro für ein Bauprogramm in sozialen Brennpunkten gewähren, sowie 300 Mio. Euro mehr für das Programm der „Sozialen Stadt“.

Voraussetzung ist hierbei allerdings, dass der Haushalt vom Bundestag und Bundesrat beschlossen wird.

Bestands- und Besetzungskontrolle

Sozialwohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bestands- und Besetzungskontrolle des Amtes für Soziales und Wohnen überprüft die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen - WFNG NRW).

Bei den Verstößen handelt es sich entweder um Leerstände oder um fehlende Genehmigungen zum berechtigten Bezug einer geförderten Wohnung.

Die Anzahl der Verstöße ist tendenziell abnehmend, im Jahr 2015 wurden 548 Verstöße festgestellt.

Abb. 5: Bestands- und Besetzungskontrollen (2013 bis 2015)

|                                                                                              | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>Trend</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Bei öffentlich geförderten Wohnungen                                                         | 2.942       | 2.490       | 2.377       | ↘            |
| Festgestellte Verstöße gegen das WFNG NRW                                                    | 736         | 693         | 548         | ↘            |
| Darlehensrechtliche Maßnahmen/ Prüfung von Geldleistungen wegen Verstoßes gegen das WFNG NRW | 267         | 207         | 157         | ↘            |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Zweckentfremdung

Kommunen können durch eine Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen freifinanzierter Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. Eine Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) eröffnet den Gemeinden seit 2012 die Möglichkeit, die 2006 aufgegebene Zweckentfremdungsverordnung auf lokaler Ebene wieder einzuführen. Für Duisburg besteht keine Notwendigkeit zum Erlass einer entsprechenden Satzung.

Öffentlich geförderter Wohnraum darf auch weiterhin nicht ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden. Auch bauliche Veränderungen derart, dass der Wohnraum für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, bedarf lt. WFNG NRW einer Genehmigung. Diese Genehmigung kann unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden und betrifft in Duisburg lediglich Einzelfälle: Das Amt für Soziales und Wohnen erteilte im Jahr 2014 eine Genehmigung für zwei Objekte mit insgesamt elf Wohneinheiten; 2013 und 2015 wurden keine Genehmigungen erteilt.

## 2.4. Leerstand

Der Wohnungsleerstand in Duisburg ist für Politik und Öffentlichkeit immer wieder von besonderem Interesse. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit den Unterbringungsnotwendigkeiten für Flüchtlinge gibt es zahlreiche Anfragen zu leerstehendem Wohnraum.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile mehrerer Methoden<sup>22</sup> werden seit 2009 die Duisburger Leerstandsdaten auf Basis der Stromzählermethode erhoben. Dazu stellen die Stadtwerke Duisburg AG der Stadt Duisburg Daten ihrer abgemeldeten Stromzähler (mehr als drei Monate bis sechs Monate abgemeldet, über sechs Monate) bzw. der Stromzähler, deren Jahresverbrauch nicht mehr als 300 kWh beträgt, zu einem zeitnahen Stichtag (31.12.) anonymisiert zur Verfügung. In diesen Fällen wird ein Leerstand der betreffenden Wohnung unterstellt.

Zur Verbesserung der Aussagekraft der Leerstandserhebung wurde die Abfragesystematik gemeinsam mit den Stadtwerken Duisburg und der Stabsstelle für Informationslogistik weiter optimiert. Wünschenswert war es aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachter seit Langem, eine Vergleichbarkeit der Leerstände auch mit anderen Städten herzustellen. Aufgrund unterschiedlicher Leerstandsdefinitionen ist diese bislang nicht gegeben. So hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Vergleich der Städte festgestellt, dass in den meisten Fällen eine Untergrenze des jährlichen Verbrauches von 100 oder 150 kWh für eine Leerstandsdefinition zu Grunde gelegt wird.

Aus diesem Grund hat sich das Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg ab dem Jahr 2013 für eine Absenkung der Mindestverbrauchsgrenze auf 150 kWh pro Jahr entschieden. Eine Vergleichbarkeit mit den Leerstandsdaten vor 2013 mit den aktuellen Zahlen ist somit nur bedingt möglich.

Nach Auswertung der letzten Ergebnisse aus der Stromzähleranalyse (31.12.2014) stehen aktuell 10.650 Wohnungen in Duisburg länger als sechs Monate leer. Das entspricht einem prozentualen Anteil von 4,2 Prozent am Gesamtwohnungsbestand.

Abb. 6: Leerstand 2013/2014 (jeweils am 31.12.)

|             | <b>Leerstand<br/>gesamt</b> | <b>Prozent</b> | <b>Trend</b> | <b>Leerstand<br/>&gt;6 Monate</b> | <b>Prozent</b> | <b>Trend</b> |
|-------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------------------------|----------------|--------------|
| <b>2013</b> | 11.879                      | 4,6            |              | 10.067                            | 3,9            |              |
| <b>2014</b> | 11.629                      | 4,5            | ↘            | 10.650                            | 4,2            | ↗            |

Quelle: Stadtwerke Duisburg, eigene Darstellung

<sup>22</sup> Stadt Duisburg, Wohnbericht 2011

---

Um welche Art von Leerstand es sich handelt, entscheidet der Zeitraum, über den die Wohnung leer steht.

Von einem Fluktuationsleerstand wird gesprochen, wenn die Wohnung beispielsweise durch einen Mieterwechsel bis zu sechs Monaten leer steht. Ein gewisser Anteil an leerstehendem Wohnraum wird als notwendige Umzugsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angesehen und beträgt zwischen ein und drei Prozent. Der strukturelle Leerstand wird hingegen als problematisch angesehen. Damit gemeint ist ein Leerstand von mehr als sechs Monaten, der auf Vermietungsschwierigkeiten hinweist.

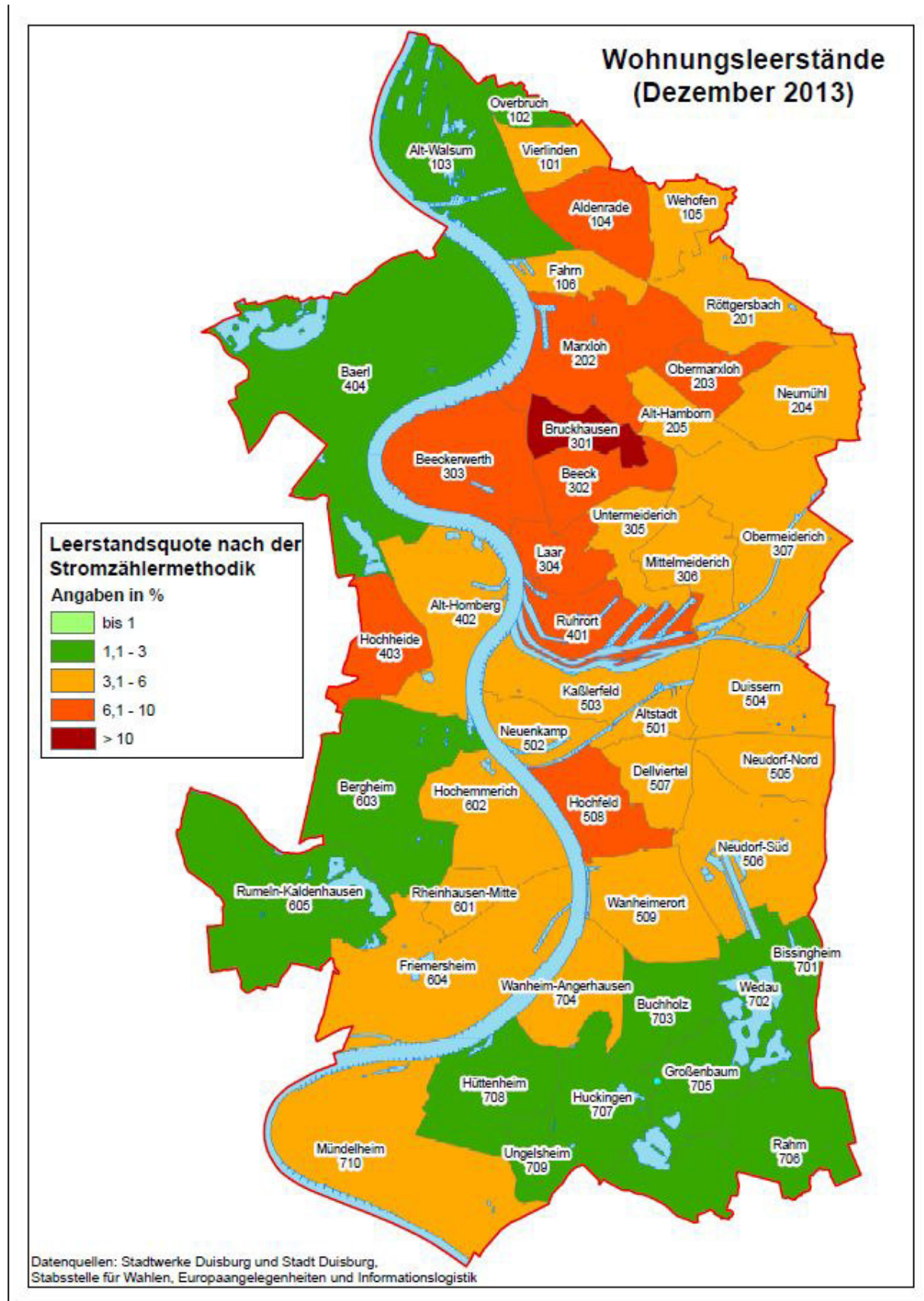
Besorgniserregend ist, dass dies den größten Teil des Duisburger Leerstandes betrifft. Es wird vermutet, dass diese Wohnungen ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nicht mehr marktfähig sind. Der Vermieter müsste die Kosten einer Sanierung über die Miethöhe auffangen, um wirtschaftlich vermieten zu können. Das niedrige Mietniveau in Duisburg erschwert diese Entscheidung.

Der Leerstand verteilt sich ungleichmäßig auf die Duisburger Ortsteile. Die höchsten Leerstände finden sich größtenteils in Programmgebieten der „Sozialen Stadt“.

Diese Gebiete zeichnen sich durch komplexe Problemlagen, beispielsweise im Hinblick auf die Sozial- und Wirtschaftsstruktur, die Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur, den baulichen Zustand von Gebäuden, der Qualität von Wohnungen, dem Wohnumfeld und der Umwelt aus. Schwerpunkte des Duisburger Leerstandes liegen in den nördlichen Bezirken, insbesondere in den Ortsteilen Marxloh und Bruckhausen.

Eine Gesamtübersicht der Leerstände aller 46 Ortsteile finden Sie auf den nachfolgenden Karten grafisch dargestellt und detailliert im Tabellenanhang.

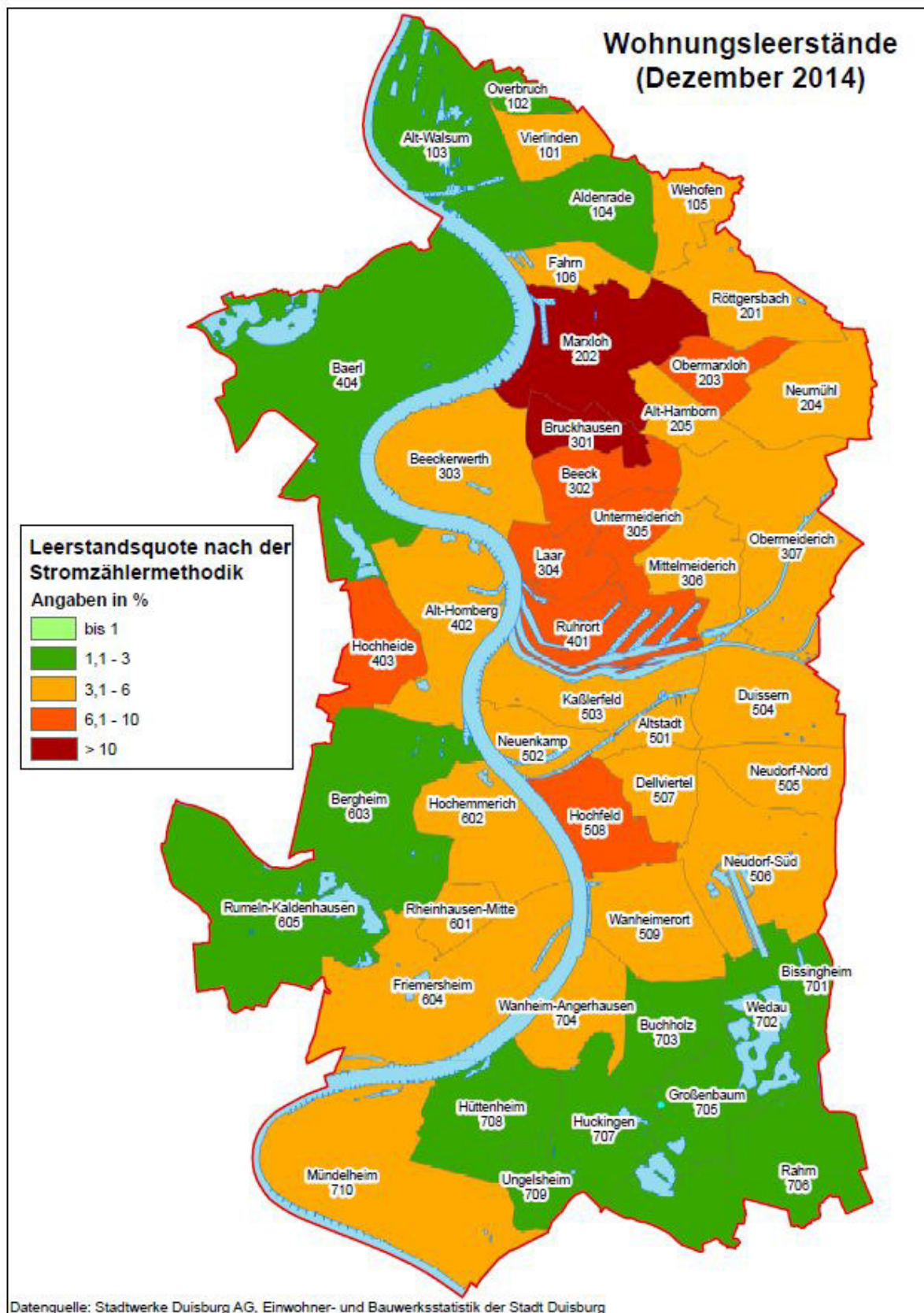
Karte 1: Wohnungsleerstand in Duisburg auf Ortsteilebene, 2013



\* Die Ziffern in der Karte stellen die Quartiersnummerierung dar.



Karte 2: Wohnungsleerstand in Duisburg auf Ortsteilebene, 2014



\* Die Ziffern in der Karte stellen die Quartiersnummerierung dar.

## 2.5. Wohnungsaufsicht

Vorhandener Wohnraum soll dem Wohnungsmarkt möglichst erhalten bleiben. In schwerwiegenden Fällen kann eine Wohnung jedoch aufgrund gravierender Mängel unbewohnbar geworden sein.

Schwerwiegende Mängel sind u.a. Undichtigkeiten an Dächern, Wänden, Decken, Fenstern oder Türen, nicht funktionierende Heizkörper und Heizungsanlagen sowie Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder, die nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

Mieterinnen und Mieter, die sich in prekären Wohnsituationen befinden, können auf Antrag durch die Wohnungsaufsicht unterstützt werden. Die Aufgabe der Wohnungsaufsicht besteht darin, gegen Missstände und Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten. Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie sollen in die Verantwortung für ihre Immobilie genommen werden, damit Wohnraum erhalten bleibt.

Die rechtliche Grundlage findet sich im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen - WFNG NRW und seit 2014 im Wohnungsaufsichtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WAG NRW).

Mit dem WAG NRW wurde den Gemeinden ein Instrument zum Schutz der Quartiere gegen Verwahrlosung an die Hand gegeben. Die Gemeinden können von Amts wegen bei ersten Anzeichen von Verwahrlosung Immobilien überprüfen. Eine Abwärtsspirale des Gebäudes und des Quartiers soll dadurch verhindert werden, dass bereits frühzeitig auf den Verfügungsberechtigten eingewirkt wird.

Seit dem Jahr 2013 bis 2015 ist eine kontinuierlich Steigerung der Fallzahlen und Neuanträge in Duisburg zu beobachten, mit Schwerpunkt in den Ortsteilen Hochfeld und Marxloh.

Nicht in allen Fällen ist es gelungen, den Wohnraum zu erhalten.

Abb. 7: Wohnungsaufsicht (2013 bis 2015)

|                            | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>Trend</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Aufgegriffene Fälle</b> | 107         | 130         | 188         | ↗            |
| <b>Davon Neuanträge</b>    | 79          | 101         | 144         | ↗            |

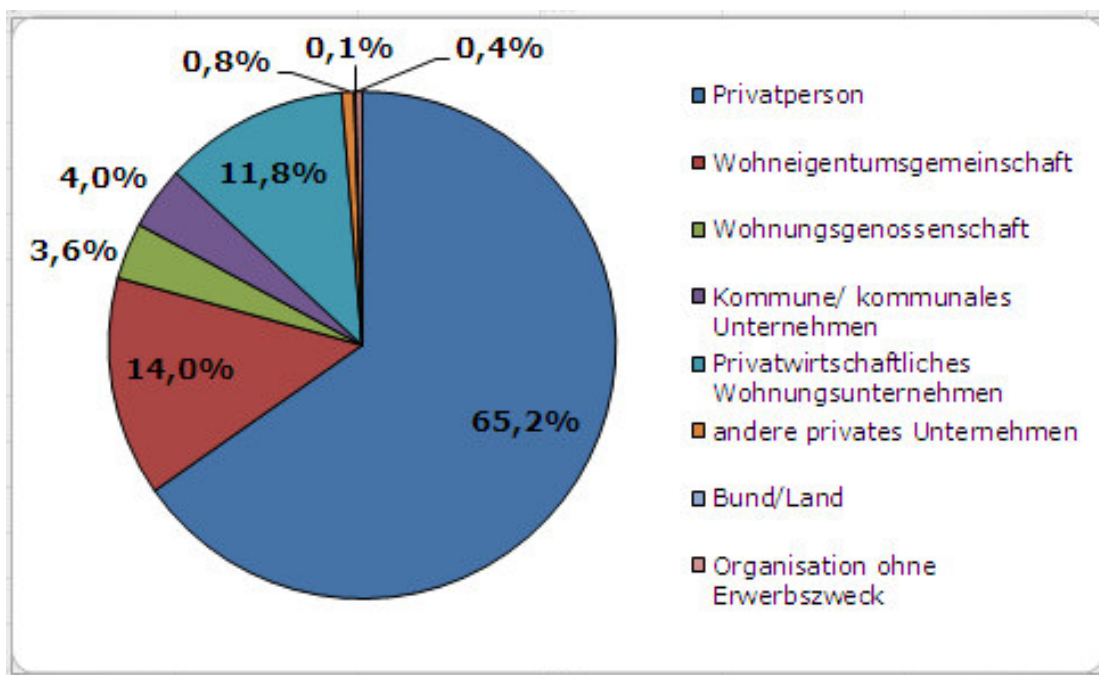
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

## 2.6. Eigentümerstruktur

Wem gehört der Wohnungsbestand in Duisburg, wer sind die wichtigen Akteure auf dem heimischen Wohnungsmarkt?

Diese Frage konnte bislang nur rudimentär aus der Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) beantwortet werden. Bekannt war bisher nur, dass sich zwei Drittel des Wohnungsbestandes in privater Hand befinden.

Abb. 8: Eigentümerstruktur des Duisburger Wohnungsbestandes



Quelle: Zensus 2011, IT.NRW

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gab daher 2015 zum erweiterten Erkenntnisgewinn das Forschungsprojekt „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ in Auftrag. In diesem Rahmen führte das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt eine Befragung entsprechender Privateigentümer durch.

Zur Methode:

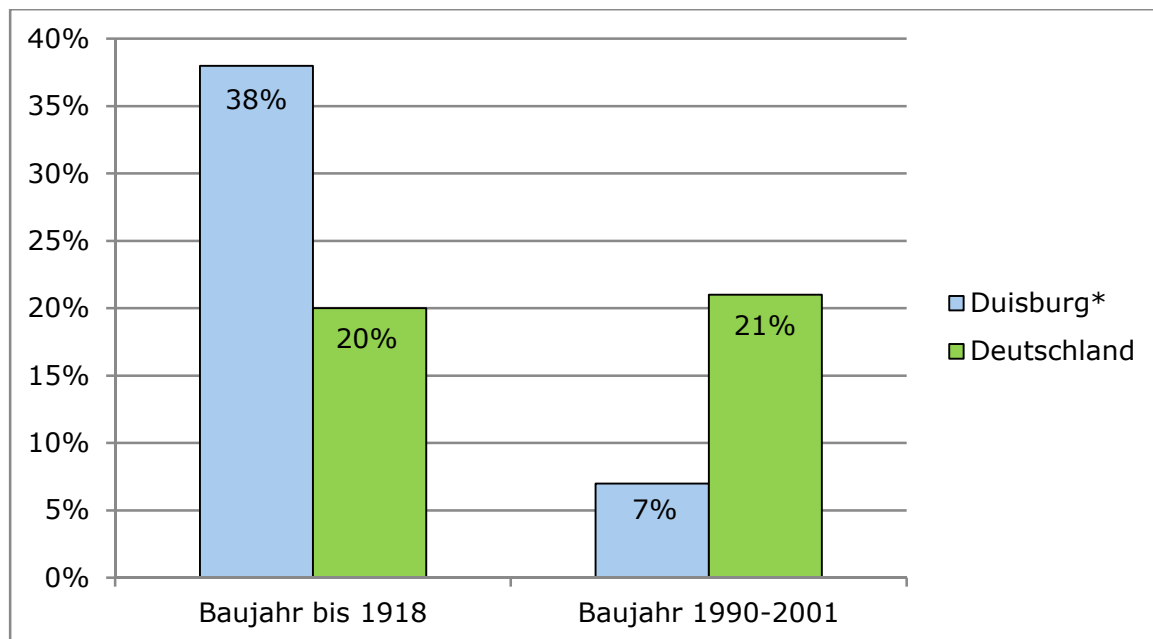
Für Duisburg allein lagen nicht genügend Daten für eine belastbare Auswertung vor, daher wurden die Daten von Duisburg mit denen von vier gleichartigen Kommunen zu einer Kommunengruppe (\*) gebündelt. Alle fünf Kommunen haben jeweils einen Wohnungsbestand von mehr als 20.000 Mehrfamilienhäusern und einen entspannten Wohnungsmarkt. Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird im Folgenden nur „Duisburg\*“ genannt. Gemeint ist die Kommunengruppe, der auch Duisburg angehört.

Die Auswertung der folgenden Ergebnisse ist statistisch repräsentativ.

Untersucht wurde unter anderem die **Baualtersklasse** von privaten Mehrfamilienhäusern in Duisburg\*. Exemplarisch werden in Abbildung 8 zwei Altersklassen gegenübergestellt. Es wird deutlich, dass Duisburger\* Privatbesitzer häufiger als im Bundesvergleich Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren bis 1918 besitzen. Deren Anteil von 38 Prozent ist in Duisburg\* deutlich höher als im Bundesvergleich mit 20 Prozent.

Umgekehrt verhält es sich mit der jüngeren Baualtersklasse der Jahre 1990 bis 2001. Hier ist der Duisburger\* Anteil von privaten Mehrfamilienhäusern mit sieben Prozent deutlich geringer als bundesweit (21 Prozent).

Abb. 9: Baualter der untersuchten, privaten Mehrfamilienhäuser: Vergleich zweier Baualtersklassen



Quelle: IWU, eigene Darstellung

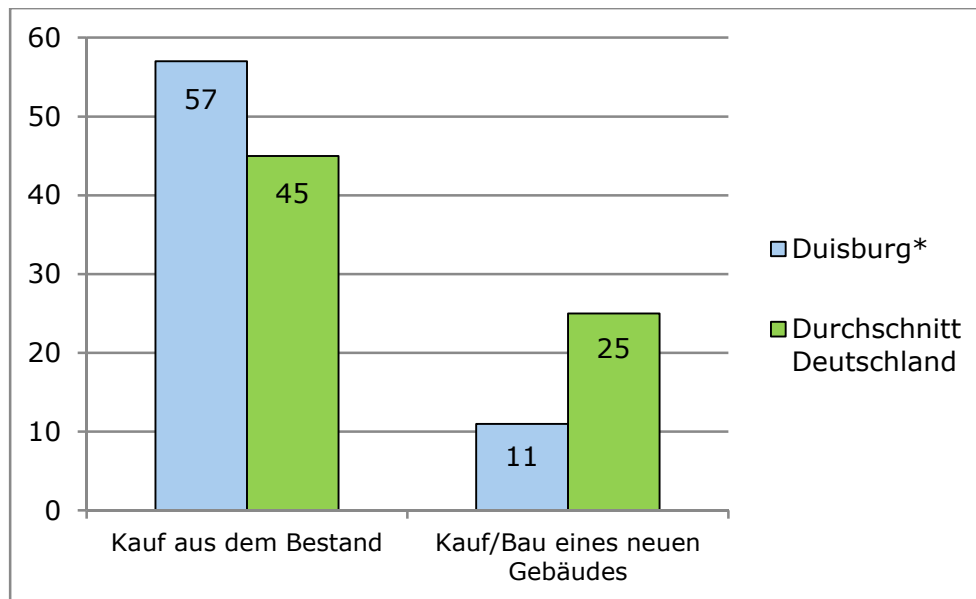
Mehrfamilienhäuser aus der Bauzeit vor 1919 befinden sich in Duisburg\* somit überproportional häufig in Privatbesitz. Unterstellt man einen Sanierungszustand entsprechend dem Baualter, wird ein erhebliches Investitionserfordernis für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Privatbesitzern deutlich.

Untersucht wurde in dem Forschungsprojekt des BBSR auch die **Erwerbsart** der Mietwohnungen in privaten Mehrfamilienhäusern. Hierbei wurden ebenfalls Besonderheiten zum Bundesvergleich festgestellt. So spielt der Erwerb von Bestandsimmobilien in Duisburg\*, wie auch im Bundesvergleich, eine deutlich größere Rolle als der Neubau, siehe dazu Abbildung 11.

Mit 57 Prozent entfällt auf den Bestandskauf in Duisburg\* mehr als die Hälfte aller Erwerbsmöglichkeiten. Dieser Anteil übersteigt den bundesweiten Anteil von 45 Prozent deutlich. Nur elf Prozent der Erwerbsarten in Duisburg\* entfallen auf den Kauf oder Bau einer neuen Immobilie (bundesweit 25 Prozent).

Zu den weiteren Erwerbsarten zählen noch Erbschaften, Schenkungen/Übertragungen und Rückübertragungen.

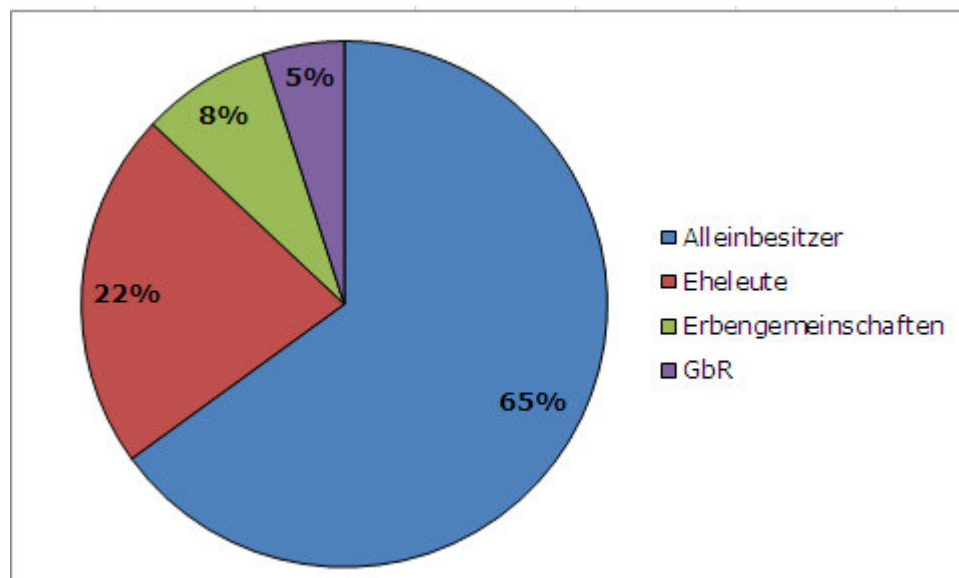
Abb. 10: Erwerbsart der Immobilie



Quelle: IWU, eigene Darstellung

Detailliert aufgeschlüsselt werden in der Auswertung der Befragung auch die **Eigentumsverhältnisse**. Demnach gehören 65 Prozent der privaten Mehrfamilienhausmietwohnungen in Duisburg\* einer Einzelperson, 22 Prozent stehen im Besitz von Ehepaaren, acht Prozent entfallen auf Erbengemeinschaften und fünf Prozent gehören einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Gravierende Abweichungen zu den Verhältnissen in Gesamtdeutschland bestehen hier nicht. Die Ergebnisse verdeutlichen jedoch, dass in den meisten Fällen Eigentümerinnen und Eigentümer selbstbestimmt über Investitionen entscheiden könnten.

Abb. 11: Eigentumsverhältnisse der privaten Mehrfamilienhausmietwohnungen in Duisburg\*



Quelle: IWU, eigene Darstellung

Interessante Erkenntnisse bietet auch die Auswertung der **Wohnentfernung** der Eigentümerinnen und Eigentümer zu ihrer Immobilie. So leben von den Duisburgern\* 34 Prozent mehr als 200 km entfernt (Deutschland: 14 Prozent). Im Umkehrschluss leben nur 47 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer selbst vor Ort (Deutschland: 51 Prozent).

Es ist davon auszugehen, dass mit der Wohnentfernung auch die Identifikation mit dem Quartier abnimmt und negative Entwicklungen des Quartiers von den Eigentümerinnen und Eigentümern länger unbemerkt bleiben.

## Wohnungsunternehmen

Der bundesweite Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren durch Fusionen, Übernahmen und dem Handel mit großen Wohnungsbeständen geprägt. Im Jahr 2015 machte die neue, börsennotierte Gesellschaft Vonovia SE Schlagzeilen, die aus der Deutsche Annington und GAGFAH hervorgegangen ist. Mit ca. 370.000 Wohnungen<sup>23</sup> gehört sie nun zu den größten Akteuren auf dem deutschen Wohnungsmarkt und auch in Duisburg. Daneben wird das Wohnungsunternehmen seine Kunden ab Juli 2016 in Duisburg auch als großer Arbeitgeber mit 650 Mitarbeitern vom „Silberpalais“ am Hauptbahnhof aus betreuen.

In den letzten Jahren ist eine besondere Dynamik im Handel mit Wohnungsbeständen und der Entwicklung börsennotierter Wohnungsunternehmen zu beobachten gewesen. So ist deren Wohnungsbestand von 1999 bis 2014 von 27.000 auf 940.000<sup>24</sup> angewachsen. Ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen.

Zu den fünf größten Duisburger Wohnungsunternehmen gehören derzeit:

- Immeo Wohnen Service GmbH (Ca. 17.000 WE)
- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (Ca. 12.000 WE)
- Vivawest Wohnen GmbH (Ca. 10.500 WE)
- Vonovia SE (Ca. 6.600 WE)
- LEG Wohnen NRW GmbH (Ca. 5.700 WE)

Die Wichtigkeit zur Zusammenarbeit mit allen Wohnungsmarktakteuren ist bereits frühzeitig vom Amt für Soziales und Wohnen erkannt worden. Alle der vorgenannten Unternehmen sind Kooperationspartner des Amtes für Soziales und Wohnen, s. dazu auch Kapitel 4.

Mit dem Duisburger Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer DBI<sup>25</sup> besteht daneben ein weiteres Netzwerk für private Hauseigentümer.

---

<sup>23</sup> BBSR-Analyse Kompakt 16/2015

<sup>24</sup> Informationen aus der Forschung des BBSR, Nr.1 Februar 2016

<sup>25</sup> [www.dbi-duisburg.de](http://www.dbi-duisburg.de)

## 2.7. Mieten

Auch wenn in Duisburg keine Mietpreisbremse gilt, so gehört die Entwicklung der Mieten zu den gefragtesten Daten aus der Wohnungsmarktbeobachtung. Zugleich sind Aussagen zur Miethöhe schwierig zu treffen. Denn die Stadtverwaltung erhebt selbst keine Mietdaten, eine bundesweite amtliche Statistik steht ebenso wenig zur Verfügung.

Bei den Angaben zu einer durchschnittlichen Miethöhe in Duisburg ist zunächst zwischen den **Angebots- und Bestandsmieten** zu unterscheiden.

Die Erkenntnisse zu den **Angebotsmieten** stützen sich auf

- hauseigene Auswertung von Zeitungsannoncen
- veröffentlichten Ergebnissen auf Datenbasis der Internetportale und
- Einschätzungen von Immobilienexperten

So analysierte der „LEG Wohnungsmarktreport 2014“ die Höhe der durchschnittlichen Angebotskaltmiete<sup>26</sup> auf Basis angekaufter Daten. Gleiche Methoden ermöglichten einen landesweiten Vergleich. Im Ergebnis wurde die durchschnittliche Angebotskaltmiete in Duisburg für das Jahr 2013 mit 5,15 Euro/m<sup>2</sup> beziffert. Im Vergleich zu anderen Großstädten Nordrhein-Westfalens, wurde in Duisburg – nach Gelsenkirchen – das preiswerteste Wohnungsangebot festgestellt.

Generell gilt, dass in Groß- und Universitätsstädten tendenziell höhere Mieten verlangt werden. Für die Gruppe der Studierenden hat das Internetportal „wg-suche.de“ im Jahr 2014 die Höhe der Warmmieten für Einzelzimmerwohnungen bis 30 m<sup>2</sup> in den 20 größten Städten Deutschlands untersucht und miteinander verglichen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Duisburg vergleichsweise günstig gewohnt werden kann. Das Internetportal stellte fest, dass Duisburg zu den fünf günstigsten Großstädten in dem untersuchten Segment<sup>27</sup> zählt.

Die aktuellsten Daten stammen aus dem „Wohnmarktreport Deutschland 2016“ und bestätigen das niedrige Mietniveau in Duisburg. Das Wohnungsunternehmen Vonovia SE analysierte dazu zusammen mit dem Immobiliendienstleister CBRE GmbH die Angebotsmieten der 29 größten deutschen Städte. Die durchschnittliche Duisburger Kaltmiete wurde im Jahre 2015 mit 5,30 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt und liegt damit deutlich niedriger als der Landesdurchschnitt (6,14 Euro/m<sup>2</sup>). Laut Wohnmarktreport herrschen die günstigsten Duisburger Mietpreise mit durchschnittlich 4,88 Euro/m<sup>2</sup> im nördlichen Bezirk Hamborn vor. Die höchsten Durchschnittspreise mit 6,00 Euro/m<sup>2</sup> wurden in den südöstlichen Ortsteilen Altstadt, im Dellviertel, in Neudorf, Duisern und in Großenbaum, Rahm, Wedau und Bissingheim festgestellt.

---

<sup>26</sup> Der vertraglich vereinbarte Mietpreis kann jedoch vom Angebotspreis abweichen.

<sup>27</sup> 21.01.2015 <https://www.wg-suche.de/wg-zimmer-kosten>

## Bestandsmieten

Laut einer Befragung von Haus und Grund nutzen Vermieter nur in rund der Hälfte aller Fälle das bestehende Mietverhältnis, um die Miete zu erhöhen; zumeist wird ein Mieterwechsel abgewartet und zur Anpassung genutzt. Dies erklärt zum Teil die Unterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

Für Mieter, die im laufenden Mietverhältnis eine Mieterhöhung erhalten, ist jedoch nicht die Angebotsmiete, sondern vielmehr die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Auskunft über die Höhe gibt der Duisburger Mietspiegel.

Der Mietspiegel wird seit 40 Jahren von den Mieter- und Vermietervereinen einvernehmlich erstellt und von der Stadt Duisburg herausgegeben.

Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), der nach Ablauf von zwei Jahren neu erstellt wird und auf einer repräsentativen Datenerhebung bei den Vermietern und statistischen Methoden basiert.

### Neu:

Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes<sup>28</sup> zum 01.05.2013 gehören nun auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum und sind bei der Ermittlung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen. Der Mietspiegel 2015 erscheint daher in einer neuen Systematik. Erstmals wird versucht, relevante Investitionen im energetischen Bereich und detailliertere Ausstattungsmerkmale zu erfassen und zu berücksichtigen; hierzu zählen z. B. auch Ausstattungen zur Barrierefreiheit.

Die Ausstattungsmerkmale wurden einzeln aufgelistet und mit Punktwerten versehen. Ab Erreichen einer bestimmten Gesamtpunktzahl kann ein maximaler Prozentwert als Zuschlag auf den jeweiligen Mittelwert der Mietwertzelle gerechnet werden. Für den Bereich der Abschläge wurden die einzelnen Merkmale genauer definiert und mit prozentualen Abschlägen versehen. Insgesamt soll der Mietspiegel durch diese Änderungen für alle Anwender und Beteiligten einfacher zu handhaben sein.

Die Änderungen in den Mittelwerten bezogen auf den Mietspiegel 2013 sind moderat. Insgesamt erhöhen sich diese in den Baualtersgruppen I-III um 0,00 Euro bis maximal 0,23 Euro. Für eine Beispielwohnung (70 m<sup>2</sup>, normale Wohnlage, Mittelwert) verbleibt der Mietpreis in der Gruppe I bei 4,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und erhöht sich um 0,23 Euro auf 5,00 Euro in Gruppe III. Diese ermittelten Beträge können sich über die Zu- und Abschläge vergrößern oder verringern.

Die Mietspiegelkommission hat vereinbart, erst nach Vorliegen des Zweiten Mietrechtsänderungsgesetzes und den damit verbundenen Änderungen zur Mietspiegelerstellung mit der Arbeit am Mietspiegel 2017 zu beginnen.

---

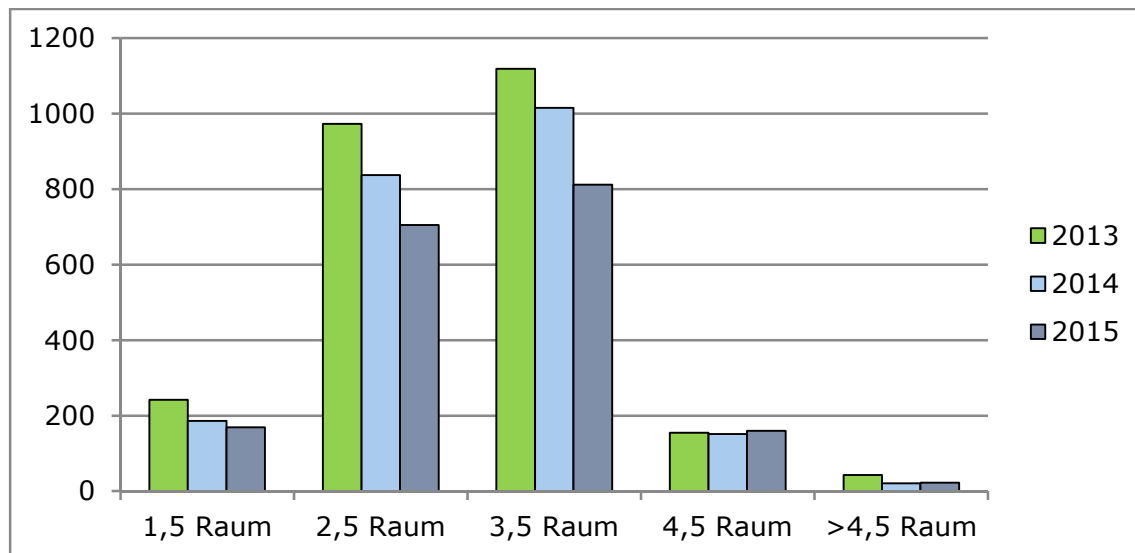
<sup>28</sup> vom 11. März 2013 (BGB Bl. I, Seite 434)



## 2.8. Wohnungsangebot

Neben den inzwischen fest etablierten Internetportalen, bilden auch Zeitungsanzeigen das Marktangebot für Mietwohnungen ab. Das Amt für Soziales und Wohnen wertet Annoncen der WAZ, dem Wochenanzeiger und Stadtpanorama jährlich aus.

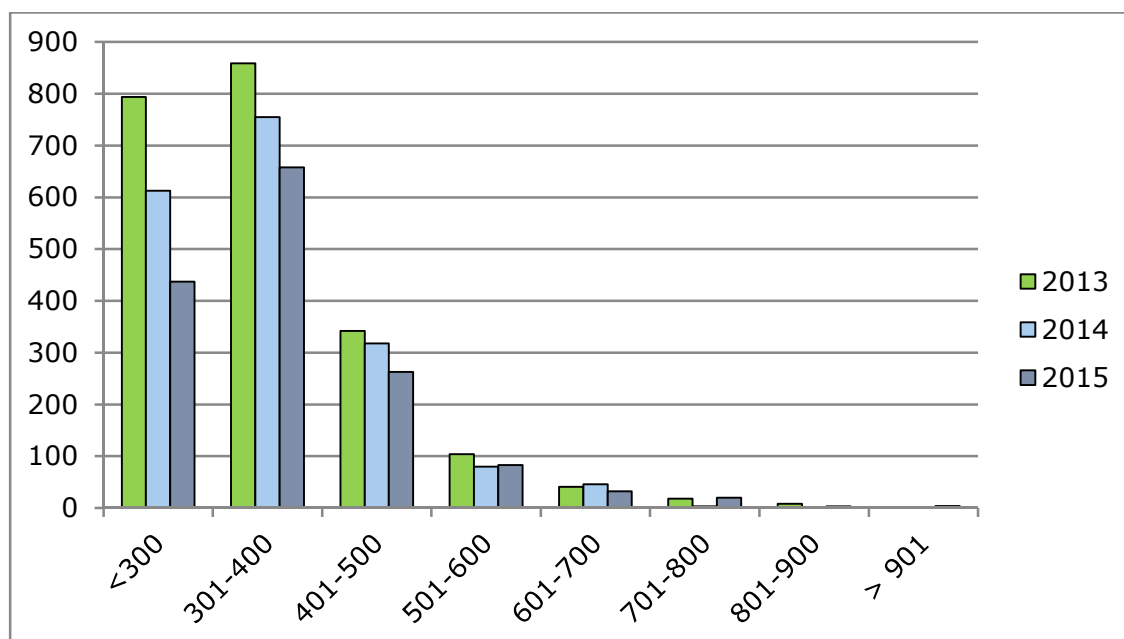
Abb. 12: Auswertung der Wohnungsangebote (Printmedien, 2013 bis 2015)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Wie bereits in den Vorjahren, konnte das größte Angebot im Segment der 2,5 und 3,5 Zimmerwohnungen festgestellt werden. Betrachtet man das Niveau der Angebots(kalt)mieten pro Monat, so ist festzuhalten, dass sich die meisten der ausgewerteten Angebote im Bereich bis zu 400 Euro bewegen.

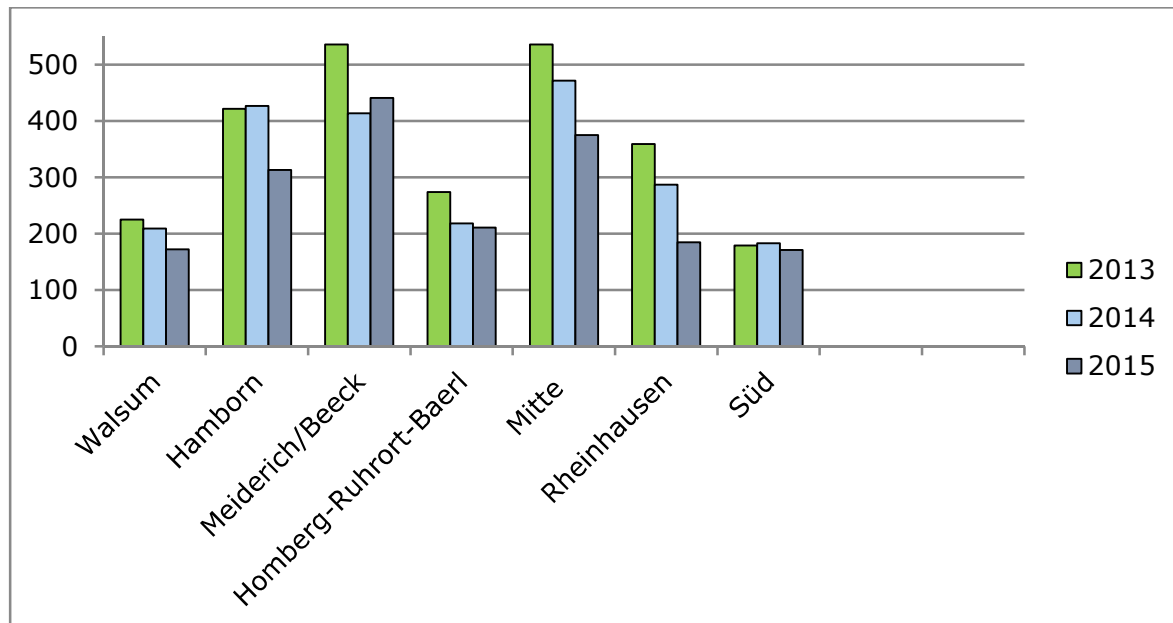
Abb. 13: Angebotsmietpreise in Euro (Printmedien, 2013 bis 2015)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Das größte Wohnungsangebot finden Interessenten in den Bezirken Meiderich und Mitte, siehe dazu Abbildung 14. Der Bezirk Meiderich ist auch zugleich der einzige Bezirk, in dem das Angebot an Wohnungsinseraten zugenommen hat.

Abb. 14: Verteilung der Wohnungsangebote auf die Bezirke (Printmedien, 2013 bis 2015)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Tendenziell ist das Anzeigenvolumen in den Printmedien weiter abnehmend und lag zuletzt bei rund 2.200 Stück/ jährlich. Insgesamt wird eine Verlagerung auf die Onlineportale beobachtet, die ihre Auswertungen kostenpflichtig anbieten. Von einem Ankauf der Daten hat das Amt für Soziales und Wohnen bisher aus Kostengründen abgesehen.

## 2.9. Fazit

Der Duisburger Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet von geringer Anspannung und Dynamik. Der Wohnungsbestand hat sich im Beobachtungszeitraum 2013 bis 2015 qualitativ und quantitativ nur marginal verändert. Die niedrige Anzahl der **Baugenehmigungen** lässt auf Sicht keine gravierenden Veränderungen erwarten.

Duisburg bleibt weiter geprägt von altem Wohnungsbestand, der sich größtenteils in Hand von Privateigentümern befindet. Das größte **Mietwohnungsangebot** konnte im Rahmen einer Zeitungsanalyse im sehr preiswerten Segment und bei den 2,5 und 3,5 Raum-Wohnungen ausgemacht werden. Die größte Anzahl an Mietwohnungsangeboten ist in den Bezirken Meiderich-Beeck und Mitte zu finden.

Der Bestand an **Sozialwohnungen** ist auch in Duisburg weiter rückläufig, trotz steigender Nachfrage nach Fördermitteln.

Der Wohnungsneubau – insbesondere im hochwertigen Segment und im öffentlich geförderten Bereich – hat in Duisburg weiter seine Berechtigung. Öffentlich geförderter Wohnungsbau trägt zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes bei, kann der Segregation entgegenwirken und bietet im Neubau barrierefreien Wohnraum zu günstigen Preisen.

Die wenigen Erkenntnissen zum **barrierefreien Wohnungsbestand** in Duisburg weisen darauf hin, dass der steigende Bedarf aus dem Bestand heraus in Zukunft unter Berücksichtigung des demografischen Wandels nicht gedeckt werden kann. Die Erfassung des barrierefreien Wohnraumes wird vom Amt für Soziales und Wohnen aktiv weiter vorangetrieben.

Der strukturelle **Leerstand** hat sich mit knapp 11.000 Wohnungen verfestigt, mit Schwerpunkt im Norden Duisburgs. Die Vermutung liegt nahe, dass innerhalb des Leerstandes von länger als sechs Monaten viele Objekte nicht mehr marktfähig sind. Nicht nachgefragter Wohnraum müsste konsequent und vor allem bedarfsgerecht saniert werden. Wo eine Sanierung unwirtschaftlich ist, muss qualitativer Neubau auch mit Abriss einhergehen, um eine Ausweitung des Leerstandes mit negativen Folgen für die Quartiersentwicklung zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wird auch an die Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 erinnert, die am 12. Dezember 2011 vom Rat der Stadt beschlossen wurde: Die Strategie für Wohnen und Arbeiten verfolgt eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang mit der Ressource Fläche. Qualität wird Vorrang vor Quantität bei der räumlichen und infrastrukturellen Entwicklung der Stadt eingeräumt. Diese Ziele haben auch weiterhin ihre Berechtigung.

Das stagnierende, niedrige **Mietniveau**<sup>29</sup> in Duisburg zeigt seine Licht- und Schattenseiten. Eine Vielzahl konkurrierender Nachfragegruppen<sup>30</sup> freut sich über preiswerten Wohnraum. Die Kehrseite der Medaille zeigt sich für Vermieter und Investoren. Umfangreiche Sanierungen rechnen sich wirtschaftlich nur, wenn ein entsprechender Mietpreis erzielt werden kann. Duisburg kann für Investoren nur ein attraktives Betätigungsfeld sein, wenn sich das Angebot eng am Bedarf orientiert.

---

<sup>29</sup> IVD West, Preisspiegel NRW –Immobilien 2014, HUG 04/2014, Immobilien kompakt, Armin Quester 01/2014

<sup>30</sup> Transferleistungsempfängerinnen und - empfänger, Geringverdienerinnen und Geringverdiener, Studierende, Flüchtlinge und Alleinerziehende

### **3. Wohnungsnachfrage**

#### 3.0. Bevölkerungsentwicklung

Mit einer Anzahl von exakt 494.445 lebten am 31.12.2015 bereits so viele Menschen in Duisburg, wie zuletzt etwa vor zehn Jahren.

Der Einwohnerzuwachs begründet sich nicht auf einen Geburtenüberschuss, denn nach wie vor sterben in Duisburg mehr Menschen als geboren werden. Das natürliche Bevölkerungssaldo ist weiter negativ, trotz tendenziell steigender Geburtenzahl.

Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Duisburg (2013 bis 2015)

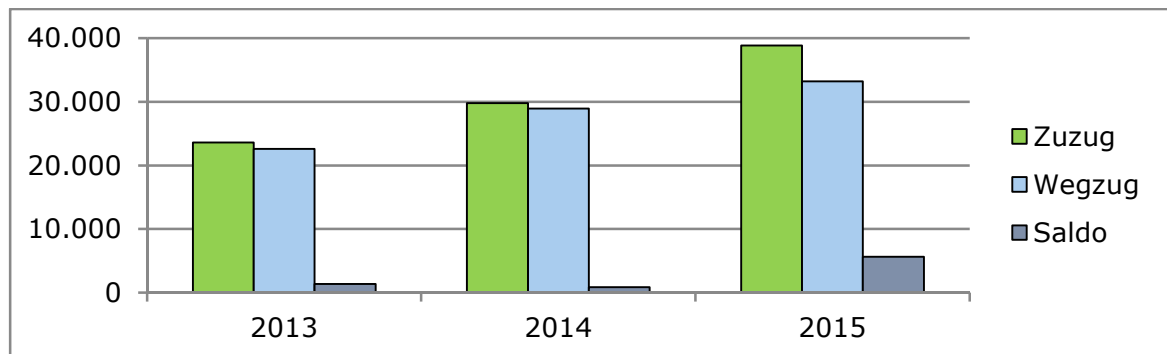
|              | <b>2013</b>   | <b>2014</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Geburten     | 4.132         | 4.355         | 4.494         |
| Sterbefälle  | 6.539         | 6.060         | 6.307         |
| <b>Saldo</b> | <b>-2.407</b> | <b>-1.705</b> | <b>-1.813</b> |

Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, eigene Darstellung

Die steigenden Einwohnerzahlen sind somit ausschließlich auf das „Wanderungsverhalten“ zurückzuführen. Hier ist die Binnenwanderung von der Wanderung über die Stadtgrenze hinaus, abzugrenzen.

Im Zeitraum 2013 bis 2015 fanden rund 40.000 Umzüge innerhalb von Duisburg statt, die Einwohnerzahlen gleichen sich über das Stadtgebiet betrachtet aus. Die hohe Anzahl der Binnenumzüge belegt einen funktionierenden, dynamischen Wohnungsmarkt. So ist also die Wanderung über die Stadtgrenze Duisburgs hinaus der entscheidende Faktor für die ansteigende Einwohnerzahl. Die nachfolgende Grafik stellt die steigende Anzahl von Umzügen über die Stadtgrenze hinweg grafisch dar.

Abb. 16: Wanderung über die Stadtgrenze Duisburgs (2013 bis 2015)



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, eigene Darstellung

Das Saldo aus Zu- und Fortzügen weist für 2015 einen deutlich höheren Wert aus als in den Vorjahren.

Steigende Flüchtlingszahlen und eine gestiegenen Anzahl von zuziehenden EU-Ausländern im Rahmen der Freizügigkeit, insbesondere aus Südosteuropa, erklären die hohe Anzahl der Zuzüge<sup>31</sup>.

Auf der anderen Seite sind jedoch auch die Fortzüge aus Duisburg kontinuierlich gestiegen. Ohne eine entsprechende Erhebung können keine seriösen Aussagen zu den Gründen der Fortzüge getroffen werden.

### 3.1. Bevölkerungszusammensetzung

Für die Einschätzung des Bedarfes am Wohnungsmarkt sind Kenntnisse über die Struktur der Bevölkerung ebenso wichtig, wie auch Veränderungstendenzen. Neben dem demografischen Wandel verändern auch die Fort-/und Zuzüge die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft. Trotz fehlender Datengrundlage zu den Gründen der Fortzüge, können die Statistiker darüber Auskunft geben, wer nach Duisburg kommt und Duisburg verlässt. So wird beobachtet, dass im Jahr 2015 2.961 Deutsche die Stadt verlassen haben, im gleichen Zeitraum 9.567 Ausländer zugezogen sind.

#### **Ausländische Einwohner<sup>32</sup>**

Seit Jahren kann eine kontinuierliche Steigerung des Ausländeranteils in Duisburg festgestellt werden. Am 31.12.2015 erreicht der Anteil der ausländischen Einwohner 19 Prozent (bundesweit: 11,2 Prozent) an der Gesamtbevölkerung.

Die drei größten Gruppen bilden Angehörige aus den Staaten:

- Türkei, 34.972 Einwohner
- Bulgarien, 7.260 Einwohner
- Rumänien, 7.108 Einwohner

Die Verteilung der ausländischen Bevölkerung differiert sehr stark in den Ortsteilen.

Die höchsten Ausländeranteile vermelden Hochfeld (53,5 Prozent), Bruckhausen (50,9 Prozent) und Marxloh (49,7 Prozent).

Die Ortsteile Mündelheim (4,4 Prozent), Ungelsheim (4,5 Prozent) und Rahm (4,8 Prozent) weisen die niedrigsten Werte aus.

---

<sup>31</sup> Eine Änderung dieser Entwicklung würde sich entsprechend auf die Einwohnerzahlen auswirken.

<sup>32</sup> Ausländer sind von Menschen mit Migrationshintergrund zu unterscheiden. Ausländer sind Einwohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Zu der Gruppe der Migranten gehören neben Ausländern auch Deutsche, die eingebürgert wurden oder Aussiedler waren.

## Lebensalter

Zuzüge aus dem Ausland mit einem hohen Kinderanteil führen zu einem leichten Absinken des Durchschnittsalters der Duisburger Bevölkerung auf nun 43,7 Jahren. So sind die Ortsteile mit dem höchsten Ausländeranteil zugleich auch die Ortsteile mit der jüngsten Bevölkerung. Zu den „ältesten Ortsteilen“ gehören Ungelsheim, Buchholz und Großenbaum.

Insgesamt mehr als 100.000 Duisburger sind im Jahre 2015 65 Jahre alt oder älter. Dies entspricht etwa jedem fünften Einwohner. Davon gelten ca. 30.000 Personen bereits als „hochbetagt“, mit einem Lebensalter von mindestens 80 Jahren.

## Sozioökonomische Lage

Neben der Altersstruktur ist auch die ökonomische Situation der Bevölkerung für die Wohnungsmarktbeobachtung von Interesse. Dahinter stehen die Fragen, „wieviel Miete kann sich der Einzelne leisten?“ und „gibt es in Duisburg entsprechenden Wohnraum?“. Die finanzielle Situation vieler Duisburger ist im Vergleich zur Bevölkerung anderer Städte Nordrhein-Westfalens prekär. Für diese Einschätzung gibt es verschiedene Anhaltspunkte.

Ein Indikator ist die Schuldnerquote. Der *SchuldnerAtlas Deutschland 2015* der Wirtschaftsauskunftei Creditreform vergleicht darin u.a. bundesdeutsche Großstädte mit mehr als 400.000 Einwohnern. Mit einem Anteil von 16,2 Prozent überschuldeter Personen belegt Duisburg den Spitzenplatz und verzeichnete zugleich den stärksten Anstieg der Schuldnerquote.

Weitere Hinweise über die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung gibt die Höhe des zur Verfügung stehenden Einkommens. Darunter wird die Einkommenssumme aus Arbeitnehmerentgelt und Einkommen aus selbständiger Arbeit und Vermögen verstanden, die (abzgl. Steuern und Sozialabgaben zzgl. Sozialleistungen) für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Duisburg weist mit 16.386 Euro im Jahr 2013 im Vergleich der Landeskommunen mit Platz 387 von 396<sup>33</sup> ein sehr niedriges Einkommensniveau auf.

Ein Teil der Bevölkerung kann allein aus seinem Einkommen nicht den notwendigen Lebensunterhalt sicherstellen und benötigt (auch ergänzend) staatliche Leistungen. Verschiedene existenzielle Hilfen des Staates werden in der sozialen Mindestsicherung zusammengefasst.

Zur sozialen Mindestsicherung gehören:

- die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG)

---

<sup>33</sup> IT.NRW, Pressemitteilung

Mit einer Quote von 16,5 Prozent im Jahr 2014 hat Duisburg im Landesvergleich (11,4) einen hohen Wert von Mindestleistungsbeziehern. Den größten Anteil an der Mindestsicherungsleistungen entfällt auf die Grundsicherung für Arbeitssuchende des SGB II, der prozentual höchste Anstieg zum Vorjahr (54,9 Prozent) wurde bei den Asylbewerberleistungen festgestellt.<sup>34</sup>

Nicht von den Mindestsicherungsleistungen erfasst, aber dennoch wichtige Indikatoren, sind die Arbeitslosen<sup>35</sup> und Wohngeldempfängerinnen und -empfänger.

Die seit Jahren sinkende Anzahl der Wohngeldempfängerinnen und – Empfänger sticht im Verhältnis zu den anderen steigenden Sozialleistungen heraus. Dies erscheint zunächst nicht schlüssig, erklärt sich jedoch mit der fehlenden Dynamik im Wohngeldgesetz. So führten Einkommenssteigerungen der Wohngeldempfänger im Laufe der Jahre dazu, dass immer mehr Personen aus dem Wohngeldbezug herausfielen. Ein anderer Bevölkerungsteil wechselte dagegen in die Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II oder XII.

Zum 01.01.2016 trat nun eine Wohngeldnovelle mit erheblichen Leistungsverbesserungen für Wohngeldempfängerinnen und -empfänger in Kraft. Die Erhöhung der Wohngeldleistungen soll im Durchschnitt 39 Prozent betragen.

Laut Prognose des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen beträgt die Steigerungsrate der wohngeldberechtigten Haushalte 60 Prozent. Für Duisburg würde dies bedeuten, dass ab 2016 wieder bis zu ca. 6.000 Haushalte Wohngeld erhalten könnten. In wie weit diese Prognose auf Duisburg tatsächlich zutrifft, kann zurzeit noch nicht festgestellt werden. Es liegen bereits jetzt eine Vielzahl an Erstanträgen vor.

Darüber hinaus wird zur Zeit in ca. 1.600 Fällen geprüft, ob eine Wechsel von der Grundsicherung nach dem SGB XII ins Wohngeld möglich ist. Ebenfalls geprüft wird, ob

- bei Heimbewohnern die Grundsicherungsleistungen wegfallen oder
- die Hilfe zur Pflege entsprechend einem eventuellen Wohngeldanspruch verringert werden kann.

Da das Wohngeld eine vorrangige Leistung auch zu anderen Grundsicherungsleistungen darstellt, ist zu erwarten, dass eine erhebliche Anzahl von jobcenter-Kunden künftig (wieder) Wohngeld anstelle von SGB II-Leistungen erhält.

Die Stadt Duisburg könnte durch den Wechsel der Grundsicherungsempfänger in den Wohngeldbezug finanziell profitieren: Während das Wohngeld vom Land

---

<sup>34</sup> IT.NRW

<sup>35</sup> Siehe Datenblatt, Seite 4

getragen wird, sind die Kosten der Unterkunft<sup>36</sup> für SGB II-Kunden aus dem städtischen Haushalt zu bestreiten.

Jede Veränderung an einer Stellschraube der einen Sozialleistung hat Auswirkungen auf eine andere. Das führt zu einem „Drehtüreffekt“ zwischen Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II/XII und dem Wohngeld. So sind die Empfängerzahlen der Wohngeld- und Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II und SGB XII immer auch im Kontext zueinander zu betrachten.

### **Altersarmut**

Unabhängig von dem Zusammenspiel der Sozialleistungen untereinander, wird ein Anstieg der Altersarmut erwartet, der sich auch auf die Wohngeld- und Grundsicherungsleistungen (SGB XII) auswirken wird.

Gründe liegen zum einen in dem Absinken des allgemeinen Rentenniveaus. Zum anderen aber auch an kurzen und unterbrochenen Erwerbsbiografien durch Zeiten der Arbeitslosigkeit, den niedrigen Beschäftigungsquoten von Frauen in der Vergangenheit, einem hohen Anteil an Teilzeitbeschäftigung und geringen Löhnen.

Eine niedrige Rente allein wird nicht zwangsläufig zu Armut führen. Hier sind auch andere Einkunftsarten in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. Es wird allerdings auch jetzt schon ein hoher Zuwachs bei der Überschuldung im Alter festgestellt. So beobachtet die Creditreform in den Jahren 2013-2015 einen Anstieg in der Altersgruppe 60 bis 69 Jahren mit 12,4 Prozent und im Alter ab 70 Jahren sogar um 35,4 Prozent.

Auch die BertelsmannStiftung hatte die Altersarmut im Fokus und beauftragte die Ruhr-Universität Bochum in Kooperation mit IT.NRW mit einer Studie. Darin wird ein weiterer Anstieg der Altersarmut innerhalb der nächsten zehn Jahre erwartet. Insbesondere Frauen, Alleinstehende, Geringqualifizierte und Menschen mit Migrationshintergrund gehören zu den Risikogruppen.

## 3.2. Wohnungssuche

### Woledu-Portal

Über das Internetportal „Woledu“<sup>37</sup> besteht seit Jahren eine einfache Möglichkeit der Wohnungssuche im Bestand zahlreicher Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. In einem Kontaktformular werden Wünsche abfragt, anschließend kann die Anfrage direkt an mehrere Gesellschaften/ Genossenschaften parallel versandt werden. Aus der (anonymen) Auswertung der Kontakte lassen sich Präferenzen ablesen.

---

<sup>36</sup> Zum 01.04.2016 wurden die Grenzen zur Angemessenheit des Wohnraumes angehoben.

<sup>37</sup> Kapitel 4



Weitere Hinweise zu Wohnwünschen, gibt die Auswertung der Befragung „Wie wollen Sie wohnen?“ in Kapitel 7.

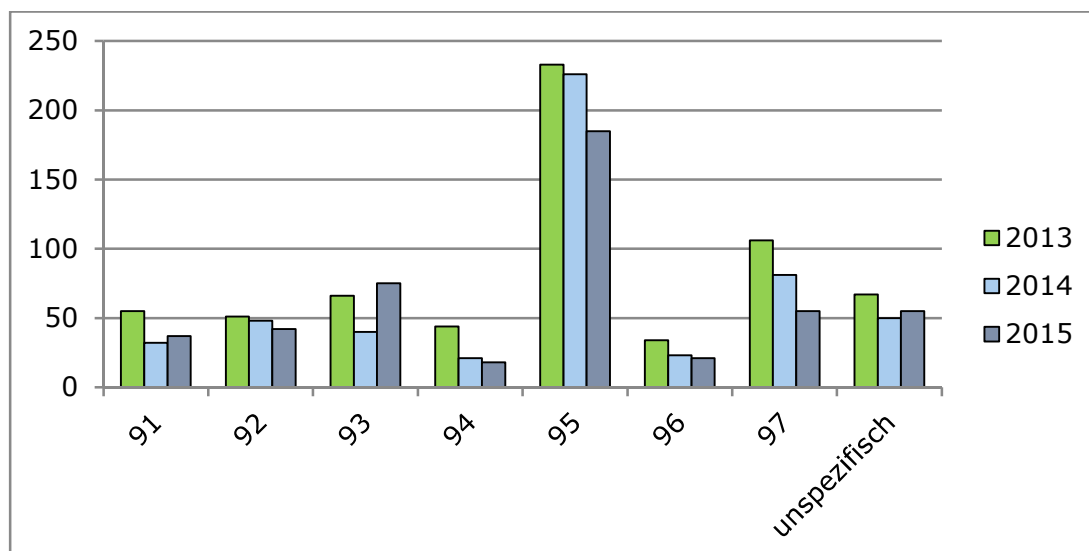
2015 wurde das Portal mit knapp 500 Anfragen nicht mehr so häufig wie in den Vorjahren genutzt.

Um den Service zu verbessern, wurden die Wohnungsangebote nun mit den marktführenden Internetportalen verknüpft. Somit lassen sich die Angebote aktueller halten und die Unternehmen werden von Doppelarbeit entlastet.

Mit Abstand die meisten der Interessenten suchen im Raum der Duisburger Innenstadt eine Wohnung. Bei der Auswertung ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtanzahl der Anfragen gesunken ist. Umso auffallender ist ein zunehmendes Interesse für den Bezirk Meiderich.

Die Auswertung der Anfragen nach Ortsteilen zeigt, dass Neudorf und Duisern (Bezirk Mitte) und Mittelmeiderich (Bezirk Meiderich-Beeck) am begehrtesten sind.

Abb. 17: Nachfrageverteilung auf die Bezirke (absolut) 2013 bis 2015

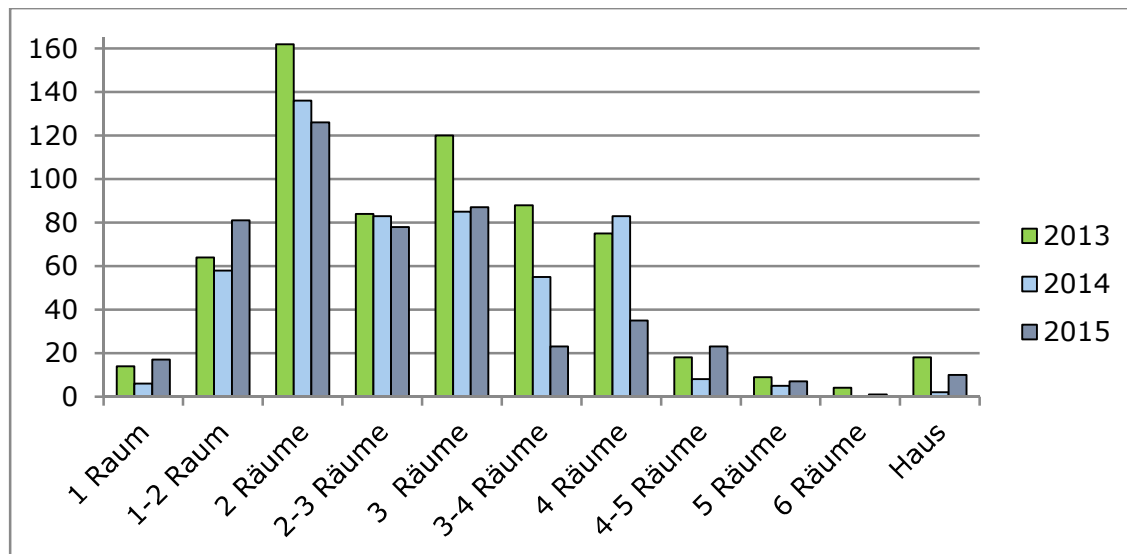


Quelle: Woledu, eigene Darstellung

Der Trend zu kleineren Haushalten und damit auch zu kleineren Wohneinheiten bestätigt sich aus den Anfragen. So wurden vermehrt Anfragen nach Ein- und Zweiraum- Wohnungen gestellt. Die häufigsten Nachfragen liegen für Zweiraum-Wohnungen vor.

Große Wohnungen und Häuser wurden vergleichsweise wenig nachgefragt, wengleich auch eine steigende Tendenz bei den Wohnungen ab fünf Räumen und Häusern ausgemacht werden kann.

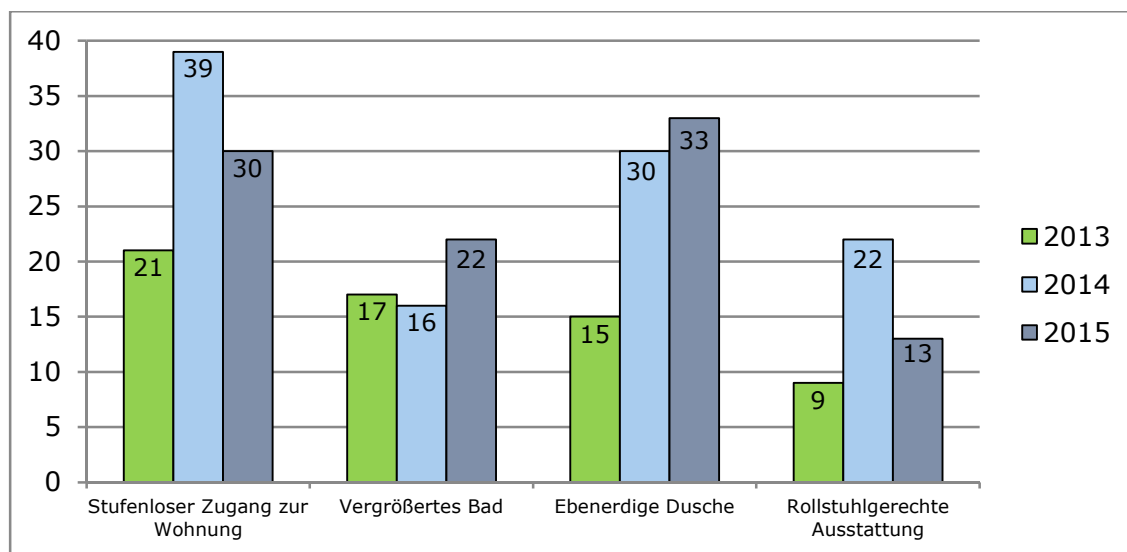
Abb. 18: Nachfrageverteilung auf die gewünschte Anzahl der Räume (2013 bis 2015)



Quelle: Woledu, eigene Darstellung

Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel wurden auch die Wünsche nach besonderen Ausstattungsmerkmalen erfasst. Hier ist ein zunehmendes Interesse an ebenerdigen Duschen und größeren Badezimmern erkennbar.

Abb. 19: Nachfrage nach besonderen Ausstattungsmerkmalen (2013 bis 2015)



Quelle: Woledu, eigene Darstellung

Wohnberechtigungsschein

Neben der Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt, besteht auch ein hohes Interesse an öffentlich geförderten Wohnungen. Vermieterinnen und Vermieter dürfen diese "Sozialwohnungen" jedoch nur an berechnigte Mieterinnen und Mieter überlassen und eine bestimmte Miethöhe nicht überschreiten.

Berechtigte Mieterinnen und Mieter sind Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS). Das Amt für Soziales und Wohnen prüft auf Antrag, ob die Einkommensgrenzen eingehalten und alle weiteren Voraussetzungen für den Erhalt eines WBS erfüllt sind. Weiterhin sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Wunsch auch bei der Suche nach einer Sozialwohnung behilflich.

Rund 3.000 wohnungssuchende Haushalte<sup>38</sup> haben in den Jahren 2013 bis 2015 einen WBS erhalten, mit rückläufiger Tendenz<sup>39</sup>. Drei von vier Wohnungssuchenden konnten erfolgreich mit einer Sozialwohnung versorgt werden. Der Großteil der Nachfrager für einen allgemeinen WBS gehört zum Personenkreis der älteren Personen, der Schwerbehinderten und der ausländischen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Ein kontinuierlicher Anstieg ist bei den wohnungssuchenden Studierenden/Auszubildenden erkennbar. Alle Personengruppen haben gemeinsam, dass der Großteil (rund 80 Prozent und mehr) der Antragstellerinnen und Antragsteller die vorgegebenen Einkommensgrenzen deutlich unterschreitet.

Abb. 20: Antragsteller auf einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (2013 bis 2015)

|                                    | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>Trend</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Allgemeiner WBS (insgesamt)</b> | 2.114       | 1.911       | 1.771       | ↘            |
| Junge Eheleute                     | 51          | 35          | 33          | ↘            |
| Alleinerziehende                   | 148         | 137         | 145         | ↗            |
| Ältere Personen                    | 574         | 527         | 428         | ↘            |
| Kinderreiche Familien              | 146         | 130         | 131         | ↗            |
| Studierende/Auszubildende          | 50          | 57          | 69          | ↗            |
| Schwerbehinderte                   | 451         | 424         | 374         | ↘            |
| Rollstuhlfahrer                    | 65          | 44          | 59          | ↗            |
| Schwangere                         | 37          | 14          | 24          | ↗            |
| Ausländische Arbeitnehmer          | 346         | 314         | 319         | ↗            |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

<sup>38</sup> Dazu gehören alle Wohnungssuchenden, die einen allgemeinen und gezielten WBS beantragt haben. Ferner die Wohnungssuchenden des zweiten Förderweges und freigestellte Mieterinnen und Mieter.

<sup>39</sup> Siehe dazu: Datenblatt, Seite 4

Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (KWV)

Auch Wohnungssuchende ohne Wohnberechtigungsschein können sich zur Vermittlung einer Wohnung durch das Amt für Soziales und Wohnen unterstützen lassen.

Eigentümerinnen und Eigentümer können ihre freifinanzierten Wohnungen ebenfalls zwecks Vermittlung anbieten. Die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle verfolgt das Ziel, beide Gruppen kostenfrei zusammenbringen.

Abb. 21: Frequentierung der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle (2013 bis 2015)

|             | Wohnungssuchende insgesamt | Wohnungsangebot von Hauseigentümern | Erfolgreiche Wohnungsvermittlungen |
|-------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>2013</b> | 637                        | 1.279                               | 230                                |
| <b>2014</b> | 258                        | 1.915                               | 121                                |
| <b>2015</b> | 254                        | 1.201                               | 106                                |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Die Anzahl der Wohnungssuchenden hat sich 2014/2015 auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Den Wohnungssuchenden standen 2015 Wohnungsangebote im Verhältnis 1:5 gegenüber. Der Erfolg einer Vermittlung lässt sich nicht belastbar anhand der Daten ablesen, da weder eine Rückmeldepflicht der Vermieter, noch die der Wohnungssuchenden im Erfolgsfall besteht.

Seit der Einführung des Besteller-Prinzips können Hauseigentümer die Maklerkosten nicht mehr auf den Mieter übertragen, wenn sie die Vermietung in Auftrag geben. Es bleibt abzuwarten, ob sich dies zukünftig in einer höheren Frequentierung der KWV widerspiegelt.

Besondere Nachfragegruppen

Unter den Wohnungsnachfragern nehmen die Wohnungsnotfälle eine besondere Rolle ein. Unter Wohnungsnotfällen versteht man einen Personenkreis, der beispielsweise aufgrund von Räumungsklagen oder akuten Notlagen (Wohnungsbränden u. ä.) eine sofortige Unterstützung zur Verhinderung von Obdachlosigkeit benötigt.

Die Anzahl der Wohnungsnotfälle ist mit rund 3.000 Fällen im Zeitraum 2013 bis 2015 stabil geblieben.

Die meisten der Wohnungsnotfälle konzentrieren sich auf die Bezirke Mitte, Hamborn und Meiderich/Beeck.

Abb. 22: Anzahl der Wohnungsnotfälle in Duisburg (2013 bis 2015)

|                             | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl der Wohnungsnotfälle | 2.662       | 2.841       | 2.834       |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

### Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Das gemeinschaftliche Wohnen ist gerade in den letzten Jahren verstärkt in den Mittelpunkt geraten. Dabei wird häufig der Wunsch geäußert, gemeinsam in bewusst gewählten Nachbarschaften bzw. Wahlfamilien mit anderen Menschen, Freunden oder Verwandten zu wohnen. Dies wird in den meisten Fällen als eine „grandiose Idee“ bezeichnet. Allerdings tauchen nicht selten bereits frühzeitig Schwierigkeiten auf, die die Umsetzung erschweren. Angefangen mit der Suche nach einem geeigneten Bauträger und einem Grundstück, über widersprechende Ziele und Ausdauer einzelner Personen innerhalb der Gruppe, bis hin zu Fragen der Finanzierung.

Zahlreiche solcher Wohnprojekte sind inzwischen in Deutschland realisiert worden: generationenübergreifend, nur mit Gleichaltrigen, mit Inklusion oder nur mit Frauen. Die Vielfalt derartiger Wohn- und Baugruppenprojekte ist groß – vieles ist denkbar.

Dabei geht es vor allem darum, sich selbst aktiv eine Alternative zum bestehenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu geben. Häufig werden die individuellen Wohnungsbedarfe nicht durch das bestehende Wohnungsangebot gedeckt. Dadurch steigt die Nachfrage nach gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten, in denen diese Individualinteressen in der Gemeinschaft ausgelebt werden können.

Finanziell gibt es ebenfalls so viele unterschiedliche Wege, wie es Projektideen gibt, um an das ersehnte Wohnglück zu kommen:

Dabei gibt es Miet- und Eigentumsmodelle sowie freifinanzierte, geförderte und gemischt finanzierte Bauprojekte. Organisatorisch können Wohnprojektleiter genossenschaftlich, als Verein, GbR oder Baugemeinschaft uvm. auftreten.

Es bleibt aber nicht nur bei dieser theoretischen Zukunftsvision, sondern es wird tatsächlich auch versucht, die eigene bzw. gemeinschaftliche „Wohnvision“ umzusetzen. In Duisburg wurden deshalb gemeinschaftliche, innovative Wohnformen in das Handlungskonzept Wohnen („WohnVision Duisburg“) im Projekt Duisburg2027 mit aufgegriffen und eine entsprechende kommunale Kontaktstelle im Jahr 2013 eingerichtet.

Vorteile der gemeinschaftlichen Bau- und Wohnformen werden in der nachhaltigen Wirkung auf die Quartiere gesehen. Als innovatives Element können diese Gemeinschaftsprojekte, die als gewählte Nachbarschaften zu bezeichnen sind, zu einer sozialen Stärkung des Quartiers in allen Lebenslagen beitragen:

Durch Konzepte, die sich nicht nur auf die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Wohnkonzeptes beziehen, sondern die sich auch für die umliegende Quartiersbewohnerschaft öffnen, z.B. durch ein Café, Veranstaltungen oder quartiersweite Aktionen. Nicht zu unterschätzen ist die soziale Kontrolle, die von diesen gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch für das Quartier ausgehen kann.

### **Kommunale Kontaktstelle zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten**

Auch in Duisburg gibt es Bürgerinnen und Bürger, die eine solche Alternative zum klassischen Wohnen suchen. Das Amt für Soziales und Wohnen hat aus diesem Grund eine kommunale Kontaktstelle für Anfragen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten bei der Wohnberatungsagentur für Seniorinnen und Senioren eingerichtet. Gemeinsam mit dem Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement gibt die Kontaktstelle Auskunft in Erstberatungsgesprächen über kommunale Beratungsleistungen. Die drei Ansprechpartner sehen sich dabei in einer Lotsen-Rolle und versuchen die Gruppe durch die Verwaltungslandschaft zu manövrieren.

Die Erstkontaktstelle „Gemeinsam Bauen und Wohnen“ führt in ihrer Datenbank zurzeit 166 Bürgerinnen und Bürger. Dabei sind es vor allem Personen ab 50 Jahren, die ein großes Interesse haben. Es gibt aber auch eine spürbare Nachfrage durch jüngere Personen und Familien, die Mehrgenerationenprojekte verfolgen wollen.

Was diese unterschiedlichen Interessensgruppen eint, ist das Interesse des gemeinschaftlichen Wohnens mit unterschiedlichen konzeptionellen Herangehensweisen. Gegenwärtig haben sich offiziell fünf Gruppen gefunden, die entweder bereits ihre WohnVisionen baulich umsetzen oder sich noch mit den Planungen beschäftigen.

### **Projekte**

Ein erstes Projekt „Gemeinsam leben e.V.“ in Duisburg-Mitte befindet sich gerade in der Bauphase und wird im Frühjahr 2017 fertig gestellt. Die städtische Wohnungsgesellschaft GEBAG ist der Bauherr.

Ein weiteres Projekt „Wir in Duisburg“ wird derzeit in Duisburg/ Rumeln-Kaldenhausen mit dem Spar- und Bauverein Friemersheim umgesetzt.

Drei weitere Projektgruppen sind in der Planungsphase.

### 3.3. Bevölkerungsprognose

Für die Beurteilung des zukünftigen Wohnraumbedarfes ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl von großer Bedeutung. Prognosen liefern Hinweise auf künftige Entwicklungen, so dass sich Wohnungsmarktakeure wie Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, aber auch Politik und Verwaltung, frühzeitig auf den Bedarf einstellen können.

Jede Prognose ist jedoch mit gewissen Unsicherheiten behaftet, so dass diese von Zeit zu Zeit an neue Entwicklungen angepasst werden muss. Eine nicht absehbare Entwicklung stellte zuletzt die hohe Zuwanderung aus Südosteuropa und die hohe Flüchtlingsanzahl dar. Die letzte Bevölkerungsprognose für Duisburg bis zum Jahr 2027 wurde vom der Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik im April 2014 erstellt und aktualisiert nun die Vorherige aus dem Jahr 2008.

Auch die neue Prognose geht weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang aus. Im Zeitraum von 2013 bis 2027 wird ein Rückgang von mehr als 30.000 Einwohnern prognostiziert. Das entspräche einem Bevölkerungsrückgang von 6,7 Prozent.

Große Unterschiede stellt die Prognose in den einzelnen Ortsteilen fest (siehe Tabellenanhang). Die Bandbreite der Entwicklung liegt zwischen 17,3 Prozent Bevölkerungsrückgang im Ortsteil Baerl und einem Zuwachs von 3,8 Prozent im Ortsteil Kaßlerfeld.

Von 46 Ortsteilen werden voraussichtlich nur sieben einen Bevölkerungszuwachs erfahren. Die Konzentration liegt im Norden Duisburgs in den Ortsteilen Fahrn, Obermarxloh, Bruckhausen und Laar; in der Mitte in Kaßlerfeld, im Dellviertel und in Hochfeld. Die moderaten Zuwächse werden mit einer Spanne zwischen 0,9 und 3,8 Prozent prognostiziert. Im Duisburger Westen und Süden wird kein Wachstum erwartet.

Den anteilig höchsten Bevölkerungsrückgang erwarten die städtischen Statistiker geballt im Süden von Duisburg. Im Westen liegt der Schwerpunkt bei den Ortsteilen Baerl (Bezirk Homberg) und Rumeln-Kaldenhausen (Bezirk Rheinhausen).

Den Bevölkerungsanteil der Seniorinnen und Senioren, der im Jahr 2027 65 Jahre alt oder älter sein wird, prognostizieren die Statistiker mit 22,3 Prozent. Im Vergleich zu 2015 steigt der Anteil dieser Altersgruppe um 1,8 Prozent. In absoluten Zahlen ausgedrückt, würden nach der Prognose im Jahr 2027 101.761 Menschen in Duisburg leben, die 65 Jahre alt oder älter sind (2015: 101.473).

### 3.4. Haushalteentwicklung/-prognose

Für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfes und die Ausweisung neuer Baugebiete, ist die Entwicklung der Haushalte die aussagekräftigere Kennzahl. Denn in erster Linie wird die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern durch die Haushalte bestimmt.

Mit Stand vom 31.12.2014 wurden 248.078 Haushalte in Duisburg festgestellt. Dem standen im gleichen Jahr 255.949 Wohnungen gegenüber.

Eine Gegenüberstellung der Haushalte mit der Anzahl der Wohnungen käme zu dem Schluss, dass ausreichend Wohnraum vorhanden ist. Dabei würde rein rechnerisch unterstellt, dass pro Haushalt eine Wohnung benötigt wird.

Die Praxis kann von dieser Annahme abweichen: Größere Familien mieten beispielsweise zwei nebeneinander liegende Wohnungen und verbinden diese zu einer großen Wohneinheit. Auf der anderen Seite leben teilweise mehrere Haushalte in einer Wohnung. Eine Gegenüberstellung der Anzahl der Haushalte mit der Anzahl der Wohnungen kann daher nur als Anhaltspunkt für den Wohnungsbedarf dienen.

Wie wird sich die Anzahl der Privathaushalte bis 2040 entwickeln?

Für den zurückliegenden Zeitraum belegt die Statistik, dass der allgemeine Trend zu kleineren Haushalten auch in Duisburg weiter anhält:

2014 betrug der Anteil der Singlehaushalte in Duisburg 45,4 Prozent, mit kontinuierlich steigender Tendenz. Im langjährigen Vergleich fällt die Entwicklung besonders deutlich auf: 1994 wurden nur ein Anteil von 33,8 Prozent festgestellt.

Der Trend zu mehr Einzelhaushalten wurde auch in der neuesten Modellrechnung der NRW.BANK zur „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ bestätigt, die im Februar 2016 veröffentlicht wurde.

Diese Modellrechnung unterscheidet zwischen Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, die

- einen kontinuierlichen Rückgang der Haushalte verzeichnen werden
- deren Anzahl der Haushalte kontinuierlich zunehmen wird und
- nach vorheriger Zunahme der Haushalte einen Rückgang verzeichnen werden.

Für Nordrhein-Westfalen wird langfristig mit einer geringfügig steigenden Anzahl von Haushalten gerechnet, während für Duisburg ein kontinuierlicher Rückgang um bis zu fünf Prozent bis zum Jahr 2040 prognostiziert wird.

Setzt man hilfsweise voraus, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt, entspräche dies einer absoluten Anzahl von rund 13.000 Wohnungen, die 2040 nicht mehr benötigt würden. Dies bezieht sich jedoch allein auf die Quantität des Bestandes, der qualitative Bedarf bleibt weiterhin bestehen.

Von dem Rückgang der Haushalte werden überproportional viele große Haushalte (drei und mehr Personen) betroffen sein. Unter diesen Mehrpersonenhaushalten werden auch jungen Familien vermutet, die dem Markt als Nachfrager für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser verloren gehen werden.

Der aktuelle Flüchtlingszuzug und der schwer kalkulierbare Familiennachzug stellt im Zusammenhang mit der Modellrechnung noch eine Unabwägbarkeit dar und könnte in Zukunft eine Neuberechnung notwendig machen.

### 3.5. Baubedarfsprognosen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Haushaltemodellrechnung kann zunächst einmal festgestellt werden, dass in Duisburg kein quantitativer Wohnungsbedarf besteht.



Welche Auswirkungen der Flüchtlingszuzug auf den Wohnungsmarkt haben wird, wurde separat vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) 2015 zusammen mit der NRW.BANK untersucht.

Deren Modellrechnung zur *"regionalen Wohnungsnachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020"* unterscheidet zwei Varianten:

- A) Flüchtlinge bleiben in den Kommunen, auf die sie nach der Erstaufnahme verteilt werden
- B) Wohnortwahl der Flüchtlinge entspricht derjenigen ihrer bereits zugewanderten Landsleute

Auf Landesebene wurde insgesamt eine Wohnungsneubaunachfrage von 400.000 Wohnungen festgehalten. Für Duisburg ergibt jedoch keine der beiden Varianten einen speziellen Neubaubedarf für Flüchtlinge.

### 3.6. Fazit

Die höhere Zuwanderung hat sich auf die Bevölkerungsanzahl und Zusammensetzung ausgewirkt.

Seit dem 30.06.2016 übersteigt die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner wieder die Grenze von 500.000.

Für alle ist ausreichend Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt vorhanden. Prognosen weisen darauf hin, dass Duisburg langfristig zu den „schrumpfenden“ Städten gehören wird, die Zuwanderung kann diesen Trend nicht auf Dauer stoppen. Ein quantitativer Neubaubedarf besteht somit nicht.

Bei der quantitativen Betrachtung darf allerdings nicht außer Betracht gelassen werden, dass der Duisburger Wohnungsbestand überdurchschnittlich alt ist. Einer geringen Nachfrage nach veralteten Beständen steht ein Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum gegenüber. Makler sehen im hochwertigen Segment einen Bedarf, der nicht ausreichend befriedigt werden kann. Insbesondere für einkommensstarke Nachfrager muss in Duisburg ein attraktives Angebot in entsprechend hoher Qualität am Markt vorhanden sein. Eine soziale Ausgewogenheit der Einwohnerschaft zur Stabilisierung der Quartiere würde damit gefördert.

Der Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner ist gestiegen. Die Konzentration ausländischer und sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auf bestimmte Ortsteile wirft Fragen nach Ursachen und Steuerungsmöglichkeiten der Verwaltung auf, die in Zukunft zu beantworten sein werden.

Mehr als 100.000 Seniorinnen und Senioren leben in Duisburg. Diese Anzahl wird sich bis zum Jahr 2027 - trotz sinkender Gesamtbevölkerung - nicht verringern. Der Wohnungsmarkt muss für die Altersgruppe der 65-jährigen oder Älteren die passenden Angebote bereithalten. Gerade im Hinblick auf die steigende Altersarmut ist seniorenrechtlicher, barrierefreier Wohnraum

notwendig, der auch bezahlbar sein muss. Das Interesse Älterer und auch Schwerbehinderter an Sozialwohnungen zeigt sich bei der Beantragung von Wohnberechtigungsscheinen und bestätigt den Bedarf.

Ein erheblicher Anteil der Bevölkerung ist auf Transferleistungen angewiesen oder hat nur geringes Einkommen. Bisher ist die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum gesichert, es sind keine Engpässe im preiswerten Mietsegment erkennbar. Die Anpassung der Höchstgrenzen für die Kosten der Unterkunft für Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherungsleistungen lässt ein wenig mehr Spielraum bei der Wohnungssuche.

Das größte Interesse besteht bei den Wohnungssuchenden an den Ortsteilen Neudorf, Duisern und Mittelmeiderich. Zwei-Raumwohnungen werden am häufigsten gewünscht, zunehmend werden größere Badezimmer mit bodengleichen Duschen nachgefragt, sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte und neue Wohnformen.

Wünschenswert wäre zudem eine Möglichkeit, flexible Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein tragfähiges Konzept, das dazu dient, Flüchtlinge so unterzubringen, dass in diesem Wohnraum später andere Zielgruppen versorgt werden können, z.B. Studierende, Wohngruppen etc.

## 4. Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Das Netzwerk „Wohnen und Leben in Duisburg (kurz „Woledu“) - bestehend aus der Wohnungswirtschaft, dem Amt für Soziales und Wohnen und wohnungsnahen Unternehmen- hat seine erfolgreiche Zusammenarbeit weiter fortgesetzt. 2015 konnte mit dem börsennotierten Unternehmen Grand City Properties ein neuer Partner hinzugewonnen werden.

Woledu veranstaltet seit 2003 jährlich zweimal die etablierte **Wohnungsbörse**. Traditionell stehen die Wohnungsbörsen unter der Schirmherrschaft des Oberbürgermeisters. Interessenten finden hier ein umfangreiches Angebot an Mietwohnungen und Immobilien. 2016 fand unter großer Resonanz bereits die 25. Wohnungsbörse statt.

Abb. 23: Impressionen der Wohnungsbörse Duisburg- Innenstadt 2015



Quelle: Woledu

Neben den Netzwerkpartnern präsentieren sich auf der Wohnungsbörse auch die wohnungsnahen Dienstleister und verschiedene städtische Dienststellen. Auch die bereits mehrfach aufgelegte **woledu-Broschüre** mit Porträts und Kontaktdaten der Wohnungsmarktakeure ist dort erhältlich. 2015 wurde eine aktualisierte Version erstellt, die auch online zur Verfügung steht.

Gefragt ist eine weitere Publikation von Woledu: der **Mieterführerschein**. Diese Broschüre wurde von Auszubildenden der Immobilienbranche für junge Erstmieter erstellt. Der Mieterführerschein enthält Checklisten und stellt darüber hinaus Rechte und Pflichten dar.

Abb. 24: Publikationen der Kooperationsgemeinschaft Woledu



Quelle: Woledu

## 5. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Basierend auf einem Beschluss des Lenkungskeises der Städteregion Ruhr hat die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr inzwischen den Dritten regionalen Wohnungsmarktbericht fertiggestellt. Ziel ist es, alle drei Jahre einen neuen Bericht vorzulegen.

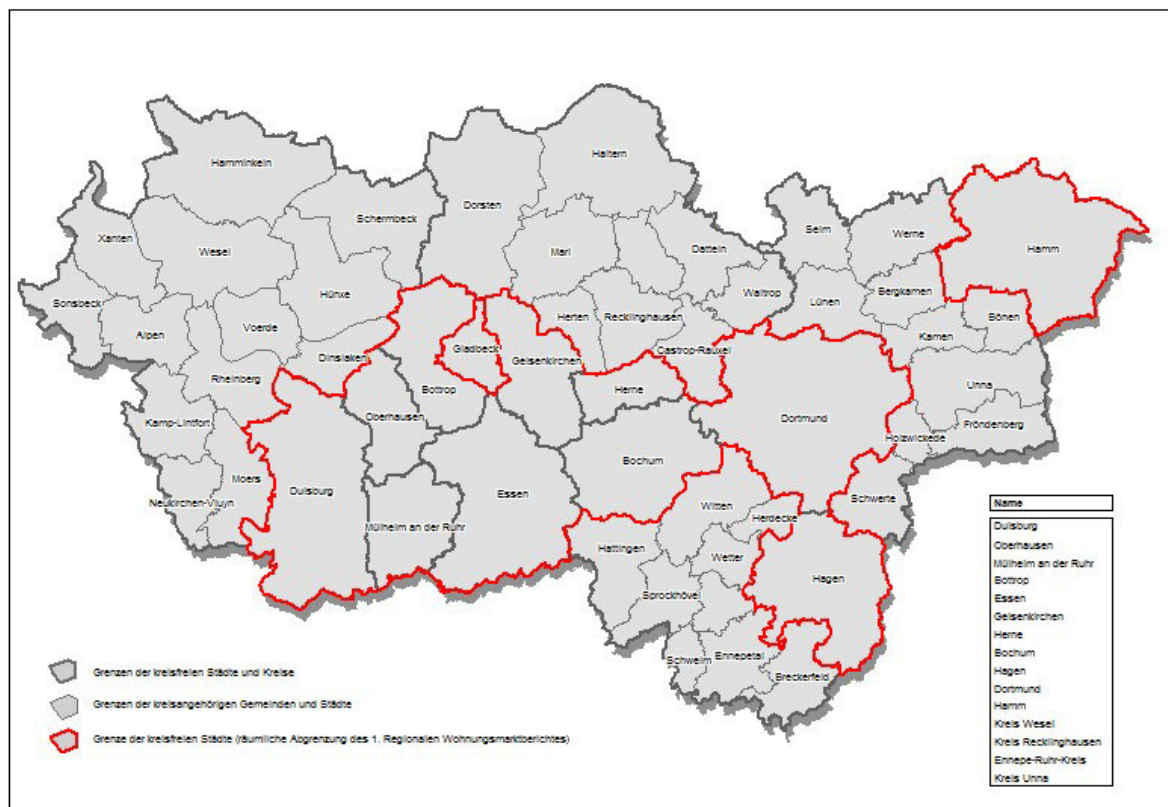
Anhand eines Indikatorenkataloges werden ausgewählte wohnungsmarktrelevante Daten gesammelt, gewichtet, verglichen und bewertet. Die Ergebnisse sind erstmals 2009 in den Ersten regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr eingeflossen.

Beim Aufbau und Umsetzung des Gemeinschaftsprojekts "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung" werden die Beteiligten bis heute vom Team Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK unterstützt.

Zu der Arbeitsgruppe der regionalen Wohnungsmarktbeobachter gehörten ursprünglich die elf kreisfreien Städte der Städteregion Ruhr: Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm.

Der Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht wurde 2012 auch unter Einbindung der Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna sowie des Ennepe-Ruhr-Kreises erarbeitet. Das Gebiet der beteiligten Städte und Kreise deckt sich nun mit dem Verbandsgebiet des Regionalverbandes Ruhr.

Abb. 25: Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr



Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt 61, R. Krapoth

Neben der Wohnberichterstattung wurde im Juli 2014 das Projekt "Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr" mit einem umfangreichen Projektbericht abgeschlossen. Inhalt des Projektes war eine intensive Auseinandersetzung mit der Förderpraxis des Landes Nordrhein-Westfalen. Weiterhin wurden Thesen zu den Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die Flächenentwicklung formuliert und Stellung zu zahlreichen Fragen des Wohnungsmarktbedarfes genommen.

Zuletzt wurde der nunmehr Dritte Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr im Oktober 2015 im Rahmen einer Fachtagung präsentiert. Die Mitglieder der AG Regionale Wohnungsmarktbeobachtung sehen es auch weiterhin als wertvoll an, Erkenntnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung weiterzugeben und Erfahrungen auszutauschen.

Die Berichte haben einen großen Stellenwert bei den Wohnungsmarktakteuren.

### **Aktuelles:**

Die Federführung für die Erstellung der Regionalen Wohnungsmarktberichte ist von der Stadt Dortmund auf den Regionalverband Ruhr (RVR) übergegangen, zu deren Zuständigkeit die Raumbewertung zählt.

Die Arbeitsgruppe der regionalen Wohnungsmarktbeobachter wird sich bis zur nächsten Berichterstattung aktuellen Themen, insbesondere der kleinräumigen Quartiersentwicklung/-betrachtung widmen.

## **6. Internetauftritt „Wohnen in Duisburg“**

Als zusätzliches Serviceangebot bietet das Amt für Soziales und Wohnen seit 2015 eine Internetpräsenz rund um das Thema „Wohnen“ mit einer eigenen Homepage an. Unter dem Titel "Wohnen in Duisburg" lassen sich dort kompakt zahlreiche Informationen zu folgenden Themenbereichen finden:

- **Wohnungsmarkt in Zahlen** (Daten, Fakten, Analysen etc.)
- **Wohnraumförderung** (Fördermittel des Landes NRW für den Wohnungsbau)
- **Hilfen zum Wohnen** (Wohnungsvermittlung, Wohngeld, Wohnberechtigungsscheine, Wohnungsnotfälle etc.)
- **Wohnen im Alter** (Wohnberatung, Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften, neue Wohnformen etc.)
- **Netzwerke** (Kooperationspartner, Wohnraumanbieter, Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer, Wohnen und Leben in Duisburg)

Abb. 26: Neue Homepage „Wohnen in Duisburg“

The screenshot shows the homepage layout for 'Wohnen in Duisburg'. At the top, there is a navigation bar with links for 'Übersicht', 'www.duisburg.de', and 'Internet Policy / Impressum'. Below this is a large header image with the title 'Wohnen in Duisburg' and a sub-header 'Wohnungsmarkt in Zahlen'. A secondary navigation bar contains links for 'Wohnraumförderung', 'Hilfen zum Wohnen', 'Wohnen im Alter und neue Wohnformen', and 'Netzwerke'. The main content area is divided into three columns:

- Left Column:** Titled 'Impressionen vom Duisburger Wohnungsmarkt - Vielfalt ist unsere Stärke', it features a photo of a brick building and a map of Duisburg with various service areas highlighted in red and yellow.
- Middle Column:** Features the main headline 'Wohnen in Duisburg, denn Vielfalt ist unsere Stärke!' followed by a 'Herzlich willkommen!' message. It lists five service areas: 'Wohnungsmarkt in Zahlen', 'Wohnraumförderung', 'Hilfen zum Wohnen', 'Wohnen im Alter', and 'Netzwerke'. It also includes contact information for Herr Schürkes.
- Right Column:** Titled 'Aktuell:', it contains news about the 'nächste Wohnungsbörse' (01.09.2016) and 'Wohngeld' (Wohngeldnovelle) effective from 01.01.2016.

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Eine einfache Navigation nach Schlagworten erleichtert die Suche nach den vielfältigen Dienstleistungen und Publikationen des Amtes für Soziales und Wohnen. Der neue Internetauftritt ergänzt das bestehende Angebot um Informationen und Termine, die an der bisherigen Stelle keinen Platz fanden. Häufige Anliegen aus der täglichen Verwaltungspraxis bilden die Basis der abrufbaren Inhalte und werden hier aufgegriffen.

Dazu gehören beispielsweise die Beratung zur barrierefreien Gestaltung der Wohnung, Fragen zur Mietbeihilfe oder ganz praktische Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Auch die Publikationen der Kooperationsgemeinschaft Woledu und die Wohnberichte des Amtes für Soziales und Wohnen sind als download hier verfügbar.

Alle Inhalte werden fortlaufend gepflegt und weiterentwickelt.

Die Homepage ist erreichbar unter: **[www.duisburg.de/micro2/wohnen](http://www.duisburg.de/micro2/wohnen)**

## **7. Auswertung der Befragung „Wie wollen Sie wohnen?“**

### **Einleitung**

Die Lebenssituation der Menschen mit Behinderungen steht im besonderen Blickpunkt von Verwaltung und Politik. Die Stadt Duisburg widmete so auch seinen Sozialbericht 2014 den „Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigungen und Behinderung“. Eine der acht untersuchten „Lebenslagen“ umfasste den Bereich des Wohnens und offenbarte Wissensdefizite. Mit Hilfe einer Befragung soll daher ein Beitrag zur Schließung dieser Lücke geleistet werden.

Neben den Menschen mit Behinderungen steht ebenfalls die Gruppe der Seniorinnen und Senioren im Fokus der Verwaltung. Anlass dazu gab eine zunehmende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und die demografische Entwicklung.

Ziel der Befragung war es, aus erster Hand mehr über die aktuellen Wohnverhältnisse zu erfahren, aber auch Wohnpräferenzen und Bedürfnisse aufzudecken.

Zur Methode:

„Wie wollen Sie wohnen?“ Unter diesem Thema hat das Amt für Soziales und Wohnen im Jahr 2015 eine schriftliche Befragung durchgeführt.

Der Fragebogen wurde vom Amt für Soziales und Wohnen entwickelt und in seinen Dienststellen und auf verschiedenen Veranstaltungen in Umlauf gebracht. Tatkräftige Unterstützung hat es dabei von Seiten der Sozialverbände gegeben, die in ihren Bereichen erfolgreich für die Teilnahme geworben haben. An dieser Stelle geht daher ein besonderer Dank an die Sozialverbände.

Insgesamt konnten 323 Antwortbögen ausgewertet werden.

Die Befragung erhebt nicht den Anspruch, repräsentativ zu sein. Die Ergebnisse können und sollen jedoch dazu beitragen, die Diskussion über die Bedarfe der Zukunft anzustoßen und alle Wohnungsmarktakteure für die Wünsche und Bedürfnisse - insbesondere der Menschen mit Behinderungen und der älteren Generation - zu sensibilisieren.

Die Befragung wurde thematisch zweigeteilt.

Im ersten Abschnitt wird die Struktur der befragten Personen und deren aktuelle Wohnsituation erfasst. Der zweite Teil eruiert die jeweiligen Wohnwünsche.

## **Teil A: Aktuelle Wohnsituation**

### **Struktur der Befragten**

#### *a) Beeinträchtigungen*

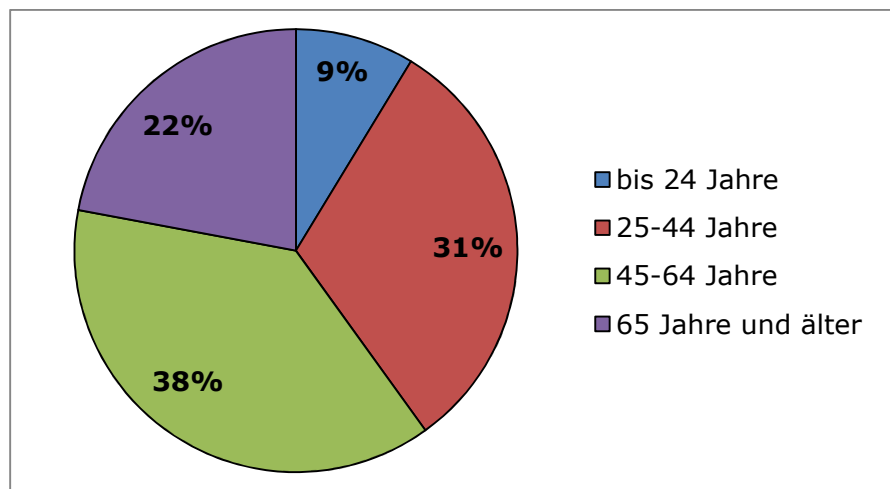
Der weitaus größte Anteil der Fragebögen (knapp 85 Prozent) wurde von Personen ausgefüllt, die entweder selbst behindert sind oder mit einem behinderten Familienangehörigen in einem Haushalt leben.

Dieser verhältnismäßig große Anteil behinderter Menschen wurde bewusst herbeigeführt und durch die große Unterstützung der Sozialverbände begünstigt. Die Fragebögen wurden u.a. in den jeweiligen Dienststellen, die mit behinderten Personen arbeiten, ausgelegt. Der inklusive Charakter der Befragung unter dem Leitsatz „nicht ohne uns über uns“ darf somit hier betont werden.

#### *b) Altersgruppen*

Abbildung 27 zeigt die Altersstruktur der Befragten. Hier wird erkennbar, dass zum größten Teil Personen im erwerbsfähigen Alter an der Befragung teilgenommen haben.

Abb. 27: Altersstruktur der Befragten



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Eine körperliche, seelische oder psychische Behinderung kann krankheits- oder unfallbedingt - unabhängig vom Alter - auftreten. Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit einer Behinderung statistisch weiter an. Aus diesem Grund stehen die Seniorinnen und Senioren – auch noch ohne Beeinträchtigung - ebenfalls im Blickpunkt der Befragung.

In der Auswertung wird von Rentnerinnen und Rentnern und von Seniorinnen und Senioren gesprochen. Beide Begriffe müssen voneinander abgrenzt werden. Seniorinnen und Senioren werden über das Alter definiert, während ein Rentenanspruch, beispielsweise aus einer Behinderung, auch schon im erwerbsfähigen Alter entstehen kann.



### c) Berufliche Situation

Eine Behinderung kann die Aufnahme und/oder Ausübung einer Erwerbstätigkeit erschweren. Nur 25 Prozent der (größtenteils behinderten) Befragten gaben an, eine Erwerbstätigkeit auszuüben. Hierzu zählt jede Tätigkeit unabhängig von einer Sozialversicherungspflicht, auch die in einer Werkstatt für Behinderte. Im Vergleich: In Duisburg ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 49,2 Prozent deutlich höher.

Der weitaus größere Anteil der Befragten besteht aus Rentnerinnen und Rentnern (44 Prozent) oder anderweitig nicht Erwerbstätigen (30 Prozent).

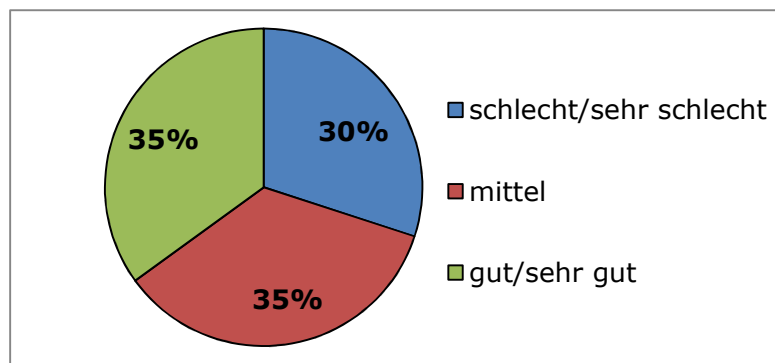
Zum Rentnerstatus ist anzumerken, dass hier sowohl Altersrenten als auch andere Rentenarten - wie zum Beispiel Erwerbsunfähigkeitsrenten – gemeint sind.

Aufgrund der sehr geringen Anzahl von Rückmeldungen aus dem Kreis der Auszubildenden, Schülerinnen/Schüler und Studierenden kann eine Auswertung dieser Zielgruppe nicht erfolgen.

### d) Ökonomische Situation

Die Selbsteinschätzung aller befragten Personen zu ihrer finanziellen Situation ergibt ein ausgewogenes Bild. Jeweils rund ein Drittel empfindet die eigene wirtschaftliche Situation als gut/sehr gut, mittel bzw. schlecht/sehr schlecht (Abbildung 28).

Abb. 28: Selbsteinschätzung der finanziellen Situation (alle Befragten)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

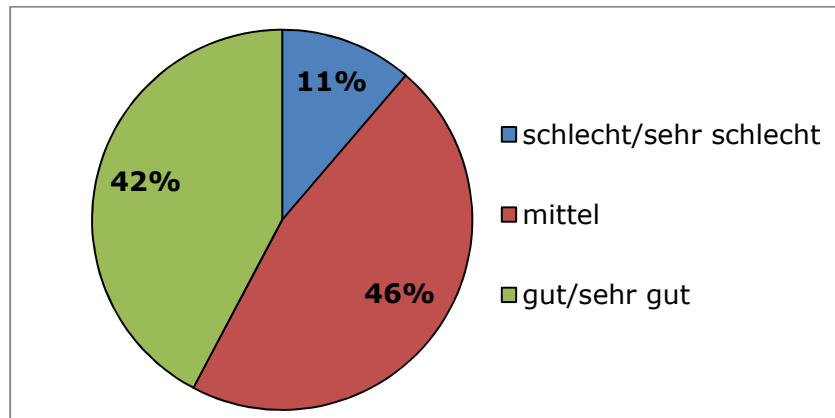
Aufgeschlüsselt nach dem Status der beruflichen Situation schätzen die Erwerbstätigen ihre finanzielle Situation im Vergleich am Besten ein, die nicht Erwerbstätigen tendenziell am Schlechtesten. Rentnerinnen und Rentner liegen hier im Mittelfeld.

Ohne Ausübung einer Erwerbstätigkeit ist es schlüssig, dass die finanziellen Ressourcen - nicht nur für die Wohnkosten - eingeschränkt sind. Eine schlechte, bzw. sehr schlechte wirtschaftliche Situation schränkt die Auswahl an Wohnungen ein und führt zu Kompromissen bei der Wohnungswahl. Für alle Transferleistungsbezieher gelten - bis auf wenige Ausnahmen - Höchstgrenzen bei der Wohnungsgröße und der Berücksichtigung der Unterkunftskosten. Diese bewegen sich an der unteren Grenze des ortsüblichen Mietniveaus.

Aber auch die Gruppe der Rentnerinnen und Rentner hat systembedingt finanzielle Einbußen gegenüber der aktiven Zeit einer Erwerbstätigkeit hinzunehmen.

Betrachtet man die Altersgruppe der über 65-jährigen Personen getrennt von den anderen Altersgruppen, lässt sich ein positiveres Bild der ökonomischen Selbsteinschätzung als in der Gesamtgruppe erkennen. So bezeichnen lediglich elf Prozent der Seniorinnen und Senioren ihre finanzielle Situation als schlecht /sehr schlecht (Gesamtgruppe: 30 Prozent).

Abb. 29: Selbsteinschätzung der finanziellen Situation (Seniorinnen und Senioren)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Dieses positive Selbstbild der heutigen Seniorinnen und Senioren wird durch die Prognosen über zunehmende Altersarmut getrübt (siehe dazu Seite 38).

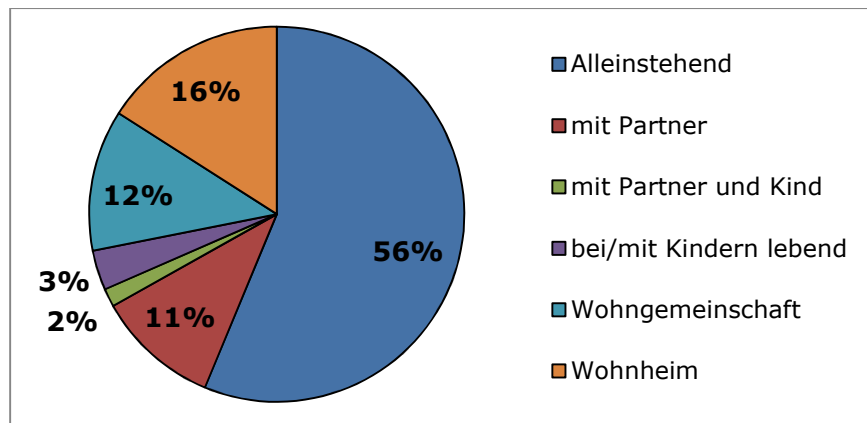
### **Struktur der Haushalte**

Mit einem Anteil von 56 Prozent lebt mehr als die Hälfte der befragten Personen allein im Haushalt. Das ist deutlich mehr als der Durchschnitt der Duisburger Gesamtbevölkerung (2013: 45 Prozent) und somit die dominierende Lebensform der Befragten. Nur elf Prozent leben mit einer/einem Partnerin/Partner zusammen; die klassische Familie (Paar mit Kind) spielt bei der Wohnkonstellation der befragten Personen mit einem Anteil von zwei Prozent keine relevante Rolle.

Hier liegt die Vermutung nahe, dass eine Behinderung die Chance auf eine Partnerschaft oder Familiengründung deutlich verringert.

Jeder Vierte der Befragten lebt in einer Wohngemeinschaft oder in einem Wohnheim. Es liegen keine Angaben darüber vor, ob die Wohngemeinschaften mit einer Betreuung einhergehen. Es kann vermutet werden, dass der relativ hohe Anteil dieser Wohnform weniger auf Wünsche, als auf eine einschränkungsbedingte Notwendigkeit zurückzuführen ist.

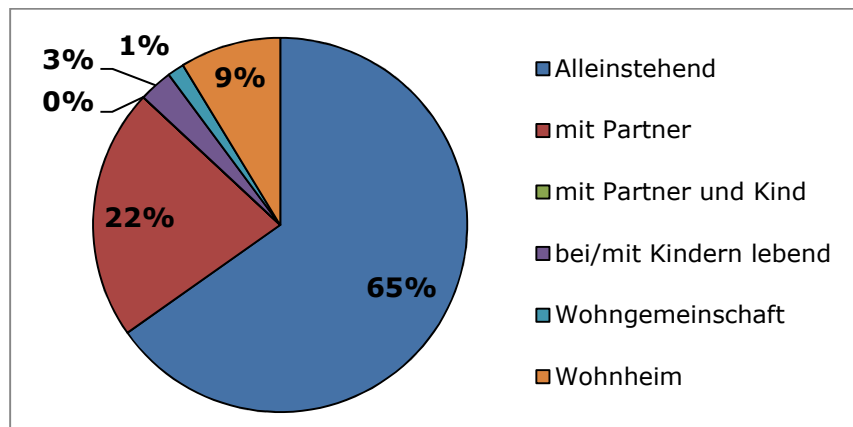
Abb. 30: Haushaltstruktur (alle Befragten)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Im Vergleich zur Gesamtauswertung ist auch bei der Haushaltsstruktur eine Abweichung der Seniorengruppe zu den gesamt Befragten zu sehen. Von den über 65-jährigen befragten Personen führen mit 65 Prozent deutlich mehr Seniorinnen und Senioren ihren Haushalt allein als die gesamt Befragten mit 56 Prozent.

Abb. 31: Haushaltsstruktur (Seniorinnen und Senioren)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

### a) Besitzverhältnisse

Hier sind deutliche Abweichungen vom Durchschnitt der Bevölkerung festzustellen.

So leben die Befragten ebenso wie die meisten Duisburgerinnen und Duisburger zum größten Teil zur Miete. Die Gruppe der Immobilienbesitzerinnen und -besitzer ist mit elf Prozent deutlich geringer ausgeprägt als die gesamtstädtische Eigentümerquote<sup>40</sup> von 28,6 Prozent.

<sup>40</sup> Eigentümerquote= Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen

Die Situation der über 65-Jährigen zeigt auch hier ein abweichendes Bild von der Gesamtgruppe. Der Anteil der dieser Besitzerinnen und Besitzer selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Häuser liegt mit 27 Prozent gleich der durchschnittlichen Eigentümerquote Duisburgs.

### *b) Miethöhe*

Die durchschnittliche Warmmiete der befragten Personen wurde getrennt zwischen Alleinstehenden und in familiären Beziehungen lebenden Personen erfasst.

So wendet ein Singlehaushalt eine durchschnittliche Warmmiete von 384 € monatlich auf, der Mehrpersonenhaushalt hat mit monatlich 449 € nur wenig mehr zu bezahlen. Die Miethöhe aus Mehrpersonenhaushalten ergibt so in jedem Fall eine geringere Pro-Kopf-Belastung als für Alleinstehende. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Mietbelastung auf vergleichsweise niedrigem Niveau bewegt.

### *c) Barrierefreiheit*

Je nach Ausprägung einer individuellen Einschränkung ist eine barrierefreie Wohnung zur Bewältigung eines selbstbestimmten Alltags hilfreich oder sogar notwendig. Dies gilt in erster Linie für Personen mit einer Behinderung, aber auch vorausschauend für die ältere Generation. Was bei Neubauten immer häufiger Standard ist, ist bei älterem Wohnungsbestand häufig nicht vorhanden oder umsetzbar: Dazu zählen ebenerdige Duschen, stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung u.ä.

Zur Barrierefreiheit ihrer Wohnung antworteten die befragten Personen wie folgt:

#### *Eingangsbereich*

Jede/r Dritte hat einen ebenerdigen Zugang zu ihrem/seinem Wohnhaus. Technische Hilfsmittel wie Rampen spielen im Eingangsbereich bisher nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich knapp vier Prozent gaben dazu eine positive Rückmeldung.

#### *Zugang zur Wohnung*

26 Prozent der befragten Personen verfügen über einen ebenerdigen Zugang zur Wohnung. Mit technischen Hilfsmitteln zur Überwindung der Stufen - wie Treppenlift oder Aufzug - können sich nur knapp zehn Prozent behelfen.

#### *Badezimmer*

Eine ausreichend große Bewegungsfläche im Bad bietet die Möglichkeit, Sitzmöbel im Bad unterzubringen und den Raum mit Rollatoren und Rollstühlen zu nutzen. Die meisten der befragten Personen (72 Prozent) sahen in der Größe des Badezimmers in ihrer jetzigen Situation kein Problem.

Eine schwellenlose Dusche besitzt nur jede/r Fünfte. Ob diese bereits zur Grundausstattung der Wohnung gehört oder erst durch nachträgliche Einbauten - beispielsweise über die Leistungen der Pflegekasse - geschaffen worden ist, ist nicht bekannt.

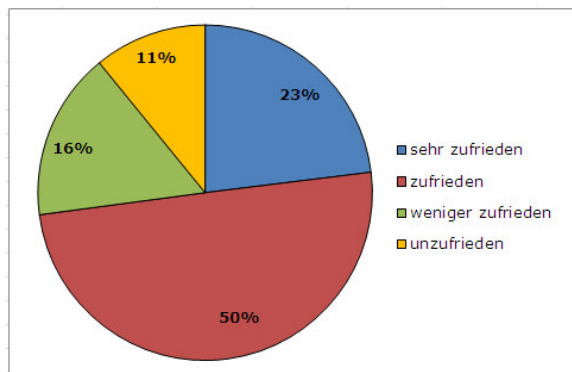
### Außenbereich

Für viele Personen ist ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten ein Baustein zu mehr Lebensqualität. Gerade mobilitätseingeschränkte Menschen können sich so ohne großen Aufwand draußen aufhalten, wenn denn dieser Bereich auch barrierefrei zu erreichen ist. Rund jeder Dritte der befragten Personen gab an, dass sein Wohnsitz über keinen eigenen Außenbereich verfügt. Schwellenlose Zugänge zu einem eigenen Außenbereich hat nur etwa jeder Zehnte.

#### d) Zufriedenheit

Unter dem Strich zeigt sich der weitaus größte Anteil (73 Prozent) der befragten Personen zufrieden/sehr zufrieden mit der aktuellen Wohnsituation. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich Eigentümerinnen und Eigentümer und auch Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen und Wohngemeinschaften insgesamt zufriedener äußern, als Mieterinnen und Mieter.

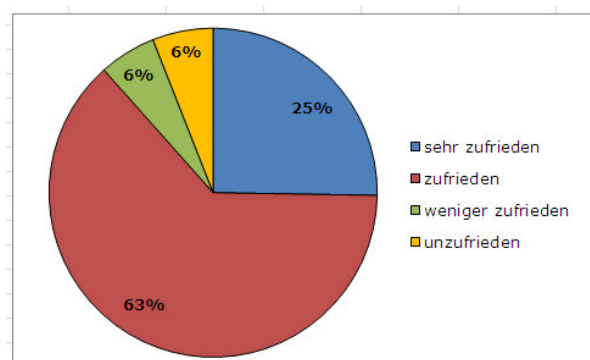
Abb. 32 : Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation (alle Befragten)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Ein belastbarer Zusammenhang zwischen finanzieller Situation und Wohnzufriedenheit mit der Wohnsituation lässt sich aus den Antworten nicht ablesen. Die „Unzufriedenen“ schätzten ihre finanzielle Lage lediglich zur Hälfte als eher schlecht/schlecht ein. Seniorinnen und Senioren zeigten eine deutlich höhere Zufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnsituation als die jüngeren Befragten. Abbildung 33 weist hier den Anteil der sehr Zufriedenen und Zufriedenen mit 88 Prozent aus.

Abb. 33: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation (Seniorinnen und Senioren)



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

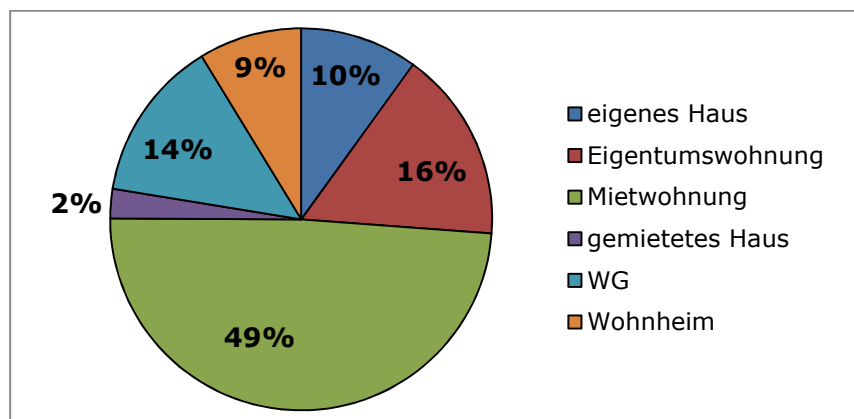
## Teil B: Wohnwünsche

Das Amt für Soziales und Wohnen hat im zweiten Teil der Befragung die Wohnwünsche erhoben.

### a) Wohnform

Die klassische Mietwohnung war der am häufigsten genannte Wunsch der befragten Personen. Aber auch Wohngemeinschaften und Wohnheime wurden von jeder/m Vierten als bevorzugte Wohnform genannt.

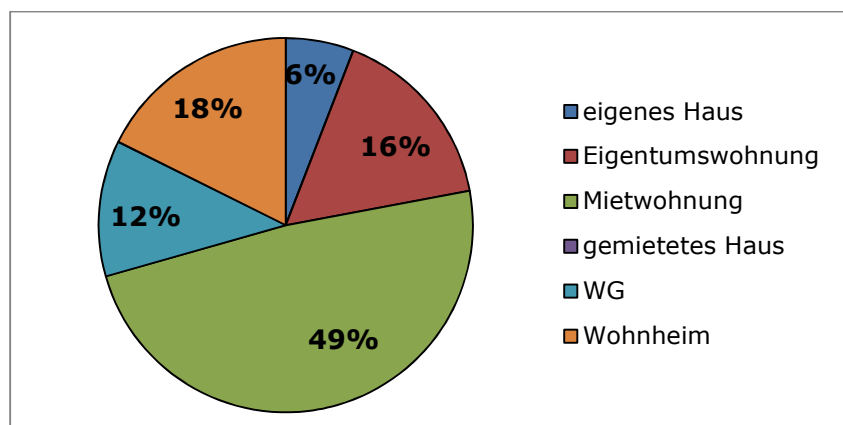
Abb. 34: Bevorzugte Wohnform (alle Befragten)<sup>41</sup>



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

In der Gruppe der Seniorinnen und Senioren konnte man sich eher als in der Gesamtgruppe den zukünftigen Aufenthalt in einem Wohnheim vorstellen. Ein eigenes Haus gehört nur noch für die Wenigsten zur Wunschvorstellung.

Abb. 35: Bevorzugte Wohnform (Seniorinnen und Senioren)

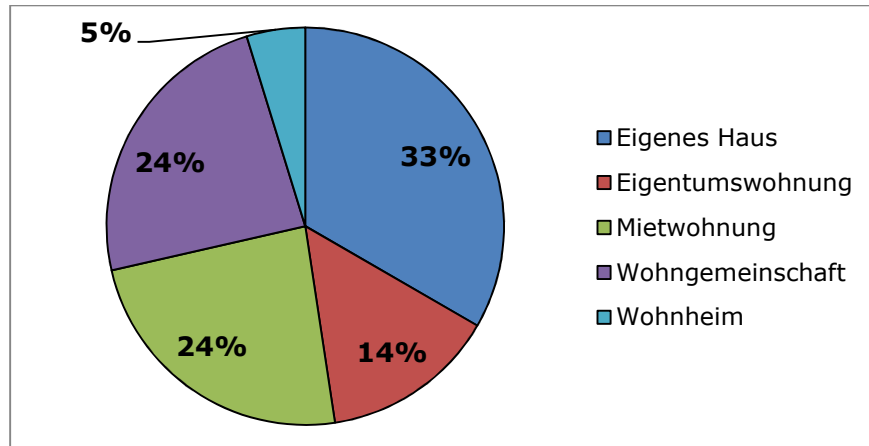


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

<sup>41</sup> Auch Doppelantworten wurden gewertet.

Von den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Eigenheimes ist in der Befragung der Wunsch zur Veränderung der Wohnform deutlich geworden. Lediglich jeder Dritte würde sich erneut für ein eigenes Haus entscheiden.

Abb. 36: Wohnwünsche der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Je rund ein Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer würde stattdessen lieber in einer Wohngemeinschaft oder einer Mietwohnung leben. 14 Prozent würden sich für eine Eigentumswohnung entscheiden und fünf Prozent für einen Heimplatz.

*b) Wohnlage*

Die befragten Einwohnerinnen und Einwohner zeigten sich bzgl. der Wohnlage als standorttreu. Drei von vier der befragten Personen gab als Wunschwohnort den eigenen Wohnbezirk an. Hier ist die Verbundenheit mit dem näheren Wohnumfeld erkennbar. Deutliche Unterschiede lassen sich im Hinblick auf die bevorzugten Bezirke feststellen. So werden die Bezirke Mitte und Süd mit deutlichem Abstand gegenüber den anderen Bezirken als attraktiv wahrgenommen.

Abb. 37: Bevorzugte Wohnbezirke in Duisburg

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Walsum                | 6 Prozent         |
| Hamborn               | 12 Prozent        |
| Meiderich/Beeck       | 13 Prozent        |
| Homberg/Ruhrort/Baerl | 12 Prozent        |
| <b>Mitte</b>          | <b>26 Prozent</b> |
| Rheinhausen           | 10 Prozent        |
| <b>Süd</b>            | <b>21 Prozent</b> |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Knapp neun Prozent aller befragten Personen wünschte sich einen Wohnsitz außerhalb Duisburgs. Die Nähe zur Familie oder die Suche nach mehr Ruhe/Natur wurde als häufigster Grund genannt. In gleichem Maße wurde genannt, dass Duisburg als Wohnort nicht gefällt. Ein geringerer Anteil begründete den Wunsch zum Fortzug damit, wieder zurück in den Heimatort ziehen zu wollen.

#### c) Größe/Zuschnitt

Mehr als die Hälfte aller Befragten bevorzugte eine Zwei-Raum-Wohnung, wie Abbildung 7 darstellt. Von diesen Nachfragern waren 84 Prozent alleinstehend. Der Rest verteilte sich auf Bewohner größerer Wohneinheiten (Wohnheim/Wohngruppen) und Zwei- bis Drei-Personenhaushalte.

Bis auf wenige Ausnahmen sollte diese Zwei-Zimmer-Wohnung eine Größe von bis zu 60 qm Wohnfläche nicht überschreiten.

Abb. 38: Bevorzugte Anzahl der Räume

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Ein-Raum-Wohnung                 | 11 Prozent        |
| <b>Zwei-Raum-Wohnung</b>         | <b>55 Prozent</b> |
| Drei-Raum-Wohnung                | 23 Prozent        |
| Vier-Raum-Wohnung                | 7 Prozent         |
| Fünf-Raum-Wohnung                | 2 Prozent         |
| Sechs-Raum-Wohnung<br>und größer | 1 Prozent         |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Weitere 23 Prozent bevorzugten eine Drei-Zimmer-Wohnung. Nur untergeordnet werden Ein-Raum-Wohnungen gewünscht oder Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.

#### d) Kosten

Bei der Größe der Wunschwohnung zeigten sich die Duisburgerinnen und Duisburger vergleichsweise bescheiden. Allerdings sind die befragten Personen auch nicht bereit, viel Geld aufzuwenden oder verfügen nicht über die entsprechenden finanziellen Ressourcen.

71 Prozent der befragten Personen wären bereit, maximal 400 Euro für die Gesamtmiete inklusive der Nebenkosten auszugeben.



Weitere 18 Prozent ziehen ihre Grenze bei 500 Euro Mietkosten und nur elf Prozent können sich vorstellen, mehr als 500 Euro monatlich zu bezahlen.

Ausgehend von dem vergleichsweise sehr niedrigen Mietniveau der Bestandsmieten in Duisburg ist die Preisvorstellung durchaus realistisch.

*e) Anforderungen an das Wohnumfeld*

Ein differenziertes Bild ergab die Frage nach den Anforderungen an die Wunschwohnung und an das Wohnumfeld. Das Wohnumfeld wurde in der Befragung definiert als ein Radius von 500 Metern um die Wohnung.

Mit deutlichem Abstand zu den anderen vorgegebenen Antwortmöglichkeiten des Fragebogens wurden folgende Faktoren am häufigsten als „sehr wichtig“ bezeichnet:

1. Bus- und Bahnhaltstellen
2. Lebensmittelgeschäfte
3. Ärzte/Apotheke

Nur vereinzelt gehörten Schulen, bzw. Kindergärten zu den bevorzugten Standortfaktoren, was angesichts des hohen Single- und des Seniorenanteils nicht verwundert.

Neben den Wünschen an die Infrastruktur der Umgebung, gehörte auch die Ausstattung der Wohnung zu den abgefragten Faktoren.

Aus diesem Fragenkomplex wurde am häufigsten genannt (in absteigender Reihenfolge):

1. Haltegriffe im Bad und gleichrangig  
das Vorhandensein einer ebenerdigen Dusche
2. barrierefreie Zuwege zum Haus
3. Möglichkeit der Pflege in der eigenen Wohnung

Die nachfolgende Abbildung 39 zeigt die komplette Auswertung der Antworten aus den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten.

Abb. 39: Fragebogenauswertung zur Frage „Was ist Ihnen wichtig?“

|                                                                                                                              | sehr wichtig | wichtig | weniger wichtig | unwichtig |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|-----------------|-----------|
| Bus oder Bahnhaltstellen                                                                                                     | <b>245</b>   | 50      | 7               | 6         |
| ... mit spezieller Einstiegshilfe                                                                                            | 73           | 38      | 71              | 88        |
| Ärzte, Apotheken                                                                                                             | <b>174</b>   | 104     | 16              | 4         |
| Lebensmittelgeschäfte                                                                                                        | <b>213</b>   | 84      | 3               | 1         |
| Friseur                                                                                                                      | 77           | 87      | 85              | 37        |
| Optiker                                                                                                                      | 67           | 68      | 95              | 51        |
| Fußpflege                                                                                                                    | 66           | 48      | 81              | 82        |
| Restaurant, Cafe                                                                                                             | 76           | 79      | 91              | 39        |
| Bibliothek                                                                                                                   | 53           | 55      | 72              | 98        |
| Freizeit- und Kultureinrichtungen                                                                                            | 90           | 90      | 70              | 39        |
| Schulen, Kindergärten                                                                                                        | 25           | 32      | 42              | 182       |
| barrierefreie Zugangswege zur Wohnung                                                                                        | <b>101</b>   | 75      | 65              | 48        |
| kaum Schwellen und Stufen                                                                                                    | 79           | 90      | 59              | 47        |
| breite Türen für Gehhilfen bzw. Rollstuhl                                                                                    | 69           | 51      | 71              | 87        |
| Rampe für Rollstuhlfahrer                                                                                                    | 52           | 42      | 67              | 103       |
| Abstellflächen im Flur für Gehhilfen usw.                                                                                    | 65           | 54      | 64              | 96        |
| Haltegriffe in Bad und WC                                                                                                    | <b>106</b>   | 71      | 51              | 59        |
| ebenerdige Dusche                                                                                                            | <b>106</b>   | 79      | 45              | 54        |
| Vollständige Barrierefreiheit der Wohnung                                                                                    | 81           | 62      | 69              | 66        |
| Hausnotrufsysteme                                                                                                            | 69           | 67      | 69              | 73        |
| Haushaltsnahe Dienstleistung <b>inklusive</b><br>(z.B. Haushaltsreinigung, Wäschepflege,<br>Einkaufen, kleinere Reparaturen, | 73           | 72      | 59              | 70        |
| Haushaltsnahe Dienstleistungen (s.o.) nur<br><b>nach Bedarf</b> buchbar                                                      | 80           | 85      | 51              | 58        |
| Möglichkeit der Pflege in der eigenen<br>Wohnung                                                                             | <b>100</b>   | 70      | 45              | 59        |
| Altengerechte und behindertengerechte<br>Wohnungen mit Grundservice, Rund-um-<br>die-Uhr-Betreuung im Bedarfsfall            | 77           | 57      | 64              | 86        |
| Gemeinschaftsräume für Feiern und<br>Veranstaltungen                                                                         | 69           | 51      | 77              | 81        |

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

## f) Sonstiges

Die Frage danach „was sonst noch wichtig ist“, bot in der Befragung die Möglichkeit, frei von Vorgaben zu antworten. Neben vielen Einzelwünschen wurde (in absteigender Reihenfolge) am häufigsten genannt:

- Gute Nachbarschaft
- Garten/Terrasse/Balkon
- Ruhige Wohnlage/ Grünflächen
- Ausreichend Abstellplätze, u.a. für Fahrräder, Rollatoren, E-Rollstühle mit Elektroanschluss) usw.
- Eine Person, die sich um das Haus kümmert

So wünschten sich die Befragten eine/n gut erreichbaren Ansprechpartnerin oder Ansprechpartner des Vermieters/der Vermieterin, die/der Mängel zeitnah beseitigt.

- Gute verkehrliche Anbindung, meist in Zusammenhang mit dem ÖPNV
- Die Erlaubnis, Haustiere halten zu dürfen

## **Fazit**

Wie wollen die Duisburger wohnen? In besonderen Blickpunkt der Befragung standen hierbei die Menschen mit Behinderungen und die Situation der Seniorinnen und Senioren.

### Wer hat an der Befragung teilgenommen?

Für die - nicht repräsentative - Befragung konnte eine große Anzahl von Menschen mit Beeinträchtigungen gewonnen werden.

Die Befragten befanden sich zum größten Teil im erwerbsfähigen Alter, berufstätig war jedoch nur jeder Vierte der Befragten, was der Hälfte des Duisburger Durchschnittswertes entspricht. Bei der Selbsteinschätzung ihrer wirtschaftlichen Situation war ein wenig überraschender Zusammenhang zum beruflichen Status erkennbar. Nicht Erwerbstätige äußerten die geringste Zufriedenheit mit der **finanziellen Situation**, darauf folgte die Gruppe der Rentnerinnen und Rentner. Am zufriedensten beurteilten die Erwerbstätigen ihre Situation.

Unter der Gruppe der befragten Personen fanden sich unterdurchschnittlich wenig **Immobilieeigentümerinnen und -eigentümer**, mit Ausnahme der Gruppe der über 65-jährigen. Diese Altersgruppe war in ökonomischer Hinsicht auch am zufriedensten.

### Wie wohnen die Befragten jetzt?

Neben einem **hohen Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohnheimen oder Wohngemeinschaften** leben die meisten der befragten Menschen allein in einer klassischen Mietwohnung. Der Singleanteil ist unter den Menschen mit Beeinträchtigungen höher als im Duisburger Durchschnitt, wird aber noch übertroffen von den Seniorinnen und Senioren.

Die Alleinstehenden unter den befragten Personen geben eine durchschnittliche **Monatsmiete** von 384 Euro aus, Mehrpersonenhaushalte 449 Euro. Bedingt durch die geringe Quote der Erwerbstätigkeit unter den befragten Personen könnte eine verstärkte Abhängigkeit auf staatliche Unterstützung mit den entsprechenden Miethöchstgrenzen für das vergleichsweise niedrige Niveau verantwortlich sein.

Zur **barrierefreien Ausstattung** ihrer Wohnung gefragt, zeichnet sich hohes Optimierungspotential ab.

Bereits der Zugang zum Haus ist für zwei Drittel der Befragten nicht schwellenlos möglich. Ein ebenso großer Anteil kann seine Wohnung innerhalb des Hauses nicht ebenerdig erreichen.

Weniger Verbesserungsbedarf zeigte sich bei der Größe der Badezimmer. Das empfinden drei Viertel der Befragten als ausreichend groß. Vergleichsweise gering (20 Prozent) ist der Anteil der Wohnungen, die bereits über eine ebenerdige Dusche verfügt.

Wenige Möglichkeiten bestehen für Mobilitätseingeschränkte, einen eigenen **Außenbereich** der Wohnung barrierefrei zu erreichen. Nur rund ein Drittel der befragten Personen nennt einen privaten Außenbereich sein eigen, davon ist wiederum nur ein Bruchteil schwellenlos erreichbar.

Unter dem Strich zeigten sich 73 Prozent aller befragten Personen zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation, mit 88 Prozent weisen die Seniorinnen und Senioren eine deutlich höhere **Zufriedenheit** aus.

### Wie möchten die Befragten wohnen?

Die meisten der Befragten möchten in einer Mietwohnung leben. Ein relativ großer Anteil (23 Prozent) bevorzugt aber auch gemeinschaftliche Wohnformen wie Wohngemeinschaften, -gruppen oder Wohnheime. Viele der befragten Menschen mit Behinderungen leben bereits in entsprechenden Einrichtungen. Dies lässt auf eine gewisse Zufriedenheit schließen, könnte aber auch aus pragmatischen Überlegungen heraus getroffen worden sein.

Unabhängig von den Gründen, gehören **gemeinschaftliche Wohnformen** zu den Wohnwünschen. Darauf muss sich der Wohnungsmarkt einstellen und Angebote bereithalten. Das steigende Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen (nicht zu verwechseln mit Pflegeplätzen) kann von der eigens eingerichteten Beratungsstelle des Amts für Soziales und Wohnen bestätigt werden.

Bezüglich der **Wohnlage** zeigten sich die befragten Personen zum größten Teil standorttreu, was auf eine hohe Identifikation mit dem Umfeld schließen lässt. Doch auch jeder Zehnte wünschte sich einen Wohnort außerhalb von Duisburg. Begründet wird dies mit familiären Bindungen, dem Wunsch nach Ruhe und Natur. Aber auch klare Wünsche nach „schöneren Städten“ wurden geäußert.

Bescheiden sind die Wünsche an **Größe und Zuschnitt** einer Idealwohnung ausgefallen. So wünschte sich die Mehrheit eine Zwei- Raum-Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> zu einem Preis von maximal 400 Euro Gesamtmiete. Unter Abzug der Betriebskosten befindet sich die **Miethöhe** damit in einem Bereich, der Vermieterinnen und Vermieter vor große Herausforderungen für eine rentable Vermietung stellt.

Erst recht, wenn umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig werden. Unter Berücksichtigung des hohen Gebäudealters des Duisburger Bestandes und den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft an Barrierefreiheit erscheint dies höchst problematisch. Zumal erkennbar wird, dass die künftige Seniorengeneration vermehrt auf Transferleistungen angewiesen sein wird. Hier stehen geringere finanzielle Spielräume mit höheren Kosten einer sanierten, barrierefreien Wohnung in Konflikt.

Mit 0,84 Cent/m<sup>2</sup><sup>42</sup> werden die Mehrkosten allein für die Umsetzung der verschärften Vorgaben einer Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 beziffert. Bei einer 60 m<sup>2</sup>-Wohnung entspräche einer Mietsteigerung von 52,20 Euro monatlich.

Ein **eigenes Haus** - dieser Lebensraum vieler - spielt bei den Wohnwünschen der Befragten eine untergeordnete Rolle. Zwei Drittel der (wenigen) Eigentümerinnen und Eigentümer von Eigenheimen (zumeist Seniorinnen und Senioren) würden zukünftig gerne anders wohnen. Die Unterstützung eines Generationenwechsels in entsprechend „alten Quartieren“ könnte hier Leerständen in von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren vorbeugen.

Konkret nach den Anforderungen an die **Ausstattung** der Wohnung und das Wohnumfeld gefragt, kristallisierte sich heraus, dass die befragten Personen insgesamt den Wert eines intaktes Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur und einer gute Nachbarschaft höher gewichten, als spezielle Ausstattungsdetails der Wohnung.

So wurde die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Versorgung mit Lebensmittelgeschäften und Ärzten/Apotheken von den befragten Personen mit großem Abstand präferiert.

---

<sup>42</sup> Forschungsinstitut InWIS, Wohnkostenbericht 2014

### Was den Menschen noch wichtig war!

Insbesondere das soziale Umfeld mit einer „guten Nachbarschaft“ lag den befragten Personen offenbar besonders am Herzen.

Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften haben die Wünsche der Mieterinnen und Mieter bereits erkannt und tragen dem verstärkt Rechnung. Es werden u.a. gezielt Nachbarschaftsfeste veranstaltet, um den Zusammenhalt der Bewohnerschaft zu stärken. Vermieterinnen und Vermieter leisten damit auch einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung von Quartieren. So kann auch im Sinne der Gewinnoptimierung die Fluktuation niedrig und Leerstände gering gehalten werden. Eine klassische win-win-Situation für alle.

Auch den Wunsch nach einem Garten/einer Terrasse/einem Balkon setzten die Menschen auf ihre Wunschliste. Da nur rund ein Drittel der Befragten darüber verfügt, ist dies als konkreter Wunsch an die Vermieterinnen und Vermieter zu sehen, der bei Sanierungen Berücksichtigung finden sollte.

Viel Grün und ausreichend Stellflächen für Fahrräder, Rollatoren, E-Rollstühle mit entsprechendem Anschluss sollten nach Ansicht der befragten Personen auch nicht vergessen werden.

Für Überraschung gesorgt, hat der hohe Anteil alleinstehender Menschen, die gerne ein Haustier halten möchten. Neben dem Trend zum urban gardening zeichnet sich hier eine weitere Möglichkeit ab, eine größere Mieterzufriedenheit zu unterstützen.

Immer wieder ausdrücklich betont, wird der Wunsch nach einem guten Service durch die Vermieterin/ den Vermieter. Im Mittelpunkt stand die gute Erreichbarkeit einer Person, die sich um Mängelbeseitigung und sonstige Mieterbelange kümmert.

## **8. Anhang**

- Erfassungsbogen zum barrierefreien Wohnungsbestand
- Leerstand in den Duisburger Ortsteilen (2013)
- Leerstand in den Duisburger Ortsteilen (2014)
- Abbildungsverzeichnis

## Erfassungsbogen zum barrierefreien Wohnungsbestand

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,  
bitte senden Sie den ausgefüllten Erfassungsbogen an das Amt für Soziales und Wohnen zurück. Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Amt für Soziales und Wohnen  
50-30  
47049 Duisburg  
Telefax (0203) 283 6550  
a.sagenschneider@stadt-duisburg.de

Name des Vermieters:  
Anschrift der Mietwohnung:  
Etage:  
Größe/m<sup>2</sup>:  
Anzahl der Zimmer:

### **Ausstattung des Hauses**

|                              |    |                          |      |                          |
|------------------------------|----|--------------------------|------|--------------------------|
| Barrierefrei:                | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Rollstuhlgerecht:            | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Stufenloser Zugang zum Haus: | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Aufzug:                      | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Feuerschutztüren:            | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |

### **Ausstattung der Wohnung**

|                                 |    |                          |      |                          |
|---------------------------------|----|--------------------------|------|--------------------------|
| Stufenloser Zugang zur Wohnung: | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Barrierefrei:                   | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Rollstuhlgerecht:               | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Balkon/Terrasse:                | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Balkon/Terrasse schwellenlos:   | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |

### **Ausstattung des Badezimmers**

|                         |    |                          |      |                          |
|-------------------------|----|--------------------------|------|--------------------------|
| Bodengleiche Dusche:    | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |
| Rollstuhlgerechtes Bad: | ja | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> |

Datum

Unterschrift

| Wohnungsleerstände am 31.12.2013     |                                   |                     |                     |                           |                           |                           |                                                        |                      |            |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| Quartier / Ortsteil /<br>Stadtbezirk |                                   | Einwohner<br>(2013) | Wohnungen<br>(2013) | Leerstand<br>(31.12.2013) | Leerstand<br>(31.12.2013) | Leerstand<br>(31.12.2013) | Leerstandsquoten<br>(Leerstände in v.H. der Wohnungen) |                      |            |
|                                      |                                   | insges.             | insges.             | (3 bis 6 Monate)          | (6 Monate u. länger)      | insgesamt                 | (3 bis 6 Monate)                                       | (6 Monate u. länger) | insgesamt  |
| 101                                  | Vierlinden                        | 12.370              | 6.199               | 43                        | 191                       | 234                       | 0,7                                                    | 3,1                  | 3,8        |
| 102                                  | Overbruch                         | 4.975               | 2.341               | 12                        | 44                        | 56                        | 0,5                                                    | 1,9                  | 2,4        |
| 103                                  | Alt-Walsum                        | 4.194               | 1.860               | 5                         | 22                        | 27                        | 0,3                                                    | 1,2                  | 1,5        |
| 104                                  | Aldenrade                         | 13.746              | 7.047               | 39                        | 445                       | 484                       | 0,6                                                    | 6,3                  | 6,9        |
| 105                                  | Wehofen                           | 7.169               | 3.543               | 18                        | 123                       | 141                       | 0,5                                                    | 3,5                  | 4,0        |
| 106                                  | Fahrn                             | 7.527               | 3.410               | 25                        | 139                       | 164                       | 0,7                                                    | 4,1                  | 4,8        |
| <b>100</b>                           | <b>WALSUM</b>                     | <b>49.981</b>       | <b>24.400</b>       | <b>142</b>                | <b>964</b>                | <b>1.106</b>              | <b>0,6</b>                                             | <b>4,0</b>           | <b>4,5</b> |
| 201                                  | Röttgersbach                      | 11.850              | 6.262               | 47                        | 191                       | 238                       | 0,8                                                    | 3,1                  | 3,8        |
| 202                                  | Marxloh                           | 18.643              | 8.829               | 84                        | 665                       | 749                       | 1,0                                                    | 7,5                  | 8,5        |
| 203                                  | Obermarxloh                       | 13.063              | 6.210               | 58                        | 396                       | 454                       | 0,9                                                    | 6,4                  | 7,3        |
| 204                                  | Neumühl                           | 16.719              | 8.235               | 45                        | 285                       | 330                       | 0,5                                                    | 3,5                  | 4,0        |
| 205                                  | Alt-Hamborn                       | 11.191              | 5.237               | 54                        | 238                       | 292                       | 1,0                                                    | 4,5                  | 5,6        |
| <b>200</b>                           | <b>HAMBORN</b>                    | <b>71.466</b>       | <b>34.773</b>       | <b>288</b>                | <b>1.775</b>              | <b>2.063</b>              | <b>0,8</b>                                             | <b>5,1</b>           | <b>5,9</b> |
| 301                                  | Bruckhausen                       | 5.507               | 2.262               | 30                        | 220                       | 250                       | 1,3                                                    | 9,7                  | 11,1       |
| 302                                  | Beeck                             | 10.803              | 5.838               | 85                        | 357                       | 442                       | 1,5                                                    | 6,1                  | 7,6        |
| 303                                  | Beeckerwerth                      | 3.592               | 1.788               | 13                        | 109                       | 122                       | 0,7                                                    | 6,1                  | 6,8        |
| 304                                  | Laar                              | 6.064               | 3.491               | 43                        | 199                       | 242                       | 1,2                                                    | 5,7                  | 6,9        |
| 305                                  | Untermeiderich                    | 10.162              | 5.785               | 60                        | 250                       | 310                       | 1,0                                                    | 4,3                  | 5,4        |
| 306                                  | Mittelmeiderich                   | 17.592              | 9.892               | 82                        | 420                       | 502                       | 0,8                                                    | 4,2                  | 5,1        |
| 307                                  | Obermeiderich                     | 17.571              | 8.622               | 72                        | 412                       | 484                       | 0,8                                                    | 4,8                  | 5,6        |
| <b>300</b>                           | <b>MIEDERICH-BEECK</b>            | <b>71.291</b>       | <b>37.678</b>       | <b>385</b>                | <b>1.967</b>              | <b>2.352</b>              | <b>1,0</b>                                             | <b>5,2</b>           | <b>6,2</b> |
| 401                                  | Ruhrort                           | 5.224               | 3.188               | 30                        | 185                       | 215                       | 0,9                                                    | 5,8                  | 6,7        |
| 402                                  | Alt-Homborg                       | 14.654              | 7.908               | 54                        | 363                       | 417                       | 0,7                                                    | 4,6                  | 5,3        |
| 403                                  | Hochheide                         | 14.819              | 8.212               | 91                        | 471                       | 562                       | 1,1                                                    | 5,7                  | 6,8        |
| 404                                  | Baerl                             | 4.977               | 2.277               | 8                         | 44                        | 52                        | 0,4                                                    | 1,9                  | 2,3        |
| <b>400</b>                           | <b>HOMBERG-<br/>RUHRORT-BAERL</b> | <b>39.674</b>       | <b>21.585</b>       | <b>183</b>                | <b>1.063</b>              | <b>1.246</b>              | <b>0,8</b>                                             | <b>4,9</b>           | <b>5,8</b> |
| 501                                  | Altstadt                          | 8.147               | 4.735               | 30                        | 187                       | 217                       | 0,6                                                    | 3,9                  | 4,6        |
| 502                                  | Neuenkamp                         | 4.938               | 2.587               | 19                        | 100                       | 119                       | 0,7                                                    | 3,9                  | 4,6        |
| 503                                  | Kaßlerfeld                        | 3.657               | 2.025               | 15                        | 82                        | 97                        | 0,7                                                    | 4,0                  | 4,8        |
| 504                                  | Duissern                          | 14.386              | 8.869               | 51                        | 263                       | 314                       | 0,6                                                    | 3,0                  | 3,5        |
| 505                                  | Neudorf-Nord                      | 13.514              | 8.457               | 46                        | 234                       | 280                       | 0,5                                                    | 2,8                  | 3,3        |
| 506                                  | Neudorf-Süd                       | 12.577              | 7.670               | 60                        | 262                       | 322                       | 0,8                                                    | 3,4                  | 4,2        |
| 507                                  | Dellviertel                       | 14.111              | 8.453               | 61                        | 338                       | 399                       | 0,7                                                    | 4,0                  | 4,7        |
| 508                                  | Hochfeld                          | 17.057              | 8.468               | 71                        | 587                       | 658                       | 0,8                                                    | 6,9                  | 7,8        |
| 509                                  | Wanheimerort                      | 18.227              | 10.259              | 66                        | 302                       | 368                       | 0,6                                                    | 2,9                  | 3,6        |
| <b>500</b>                           | <b>MITTE</b>                      | <b>106.614</b>      | <b>61.523</b>       | <b>419</b>                | <b>2.355</b>              | <b>2.774</b>              | <b>0,7</b>                                             | <b>3,8</b>           | <b>4,5</b> |
| 601                                  | Rheinhausen-Mitte                 | 8.729               | 4.953               | 82                        | 178                       | 260                       | 1,7                                                    | 3,6                  | 5,2        |
| 602                                  | Hochemmerich                      | 17.586              | 8.700               | 57                        | 383                       | 440                       | 0,7                                                    | 4,4                  | 5,1        |
| 603                                  | Bergheim                          | 21.293              | 10.152              | 39                        | 217                       | 256                       | 0,4                                                    | 2,1                  | 2,5        |
| 604                                  | Friemersheim                      | 12.476              | 6.693               | 43                        | 228                       | 271                       | 0,6                                                    | 3,4                  | 4,0        |
| 605                                  | Rumeln-Kaldenhausen               | 17.125              | 8.454               | 19                        | 114                       | 133                       | 0,2                                                    | 1,3                  | 1,6        |
| <b>600</b>                           | <b>RHENHAUSEN</b>                 | <b>77.209</b>       | <b>38.952</b>       | <b>240</b>                | <b>1.120</b>              | <b>1.360</b>              | <b>0,6</b>                                             | <b>2,9</b>           | <b>3,5</b> |
| 701                                  | Bissingheim                       | 3.156               | 1.631               | 3                         | 27                        | 30                        | 0,2                                                    | 1,7                  | 1,8        |
| 702                                  | Wedau                             | 5.085               | 2.791               | 8                         | 43                        | 51                        | 0,3                                                    | 1,5                  | 1,8        |
| 703                                  | Buchholz                          | 14.037              | 7.574               | 42                        | 133                       | 175                       | 0,6                                                    | 1,8                  | 2,3        |
| 704                                  | Wanheim-Angerhausen               | 11.881              | 5.629               | 25                        | 214                       | 239                       | 0,4                                                    | 3,8                  | 4,2        |
| 705                                  | Großenbaum                        | 10.092              | 5.126               | 11                        | 94                        | 105                       | 0,2                                                    | 1,8                  | 2,0        |
| 706                                  | Rahm                              | 5.943               | 2.935               | 4                         | 32                        | 36                        | 0,1                                                    | 1,1                  | 1,2        |
| 707                                  | Huckingen                         | 9.580               | 5.037               | 27                        | 116                       | 143                       | 0,5                                                    | 2,3                  | 2,8        |
| 708                                  | Hüttenheim                        | 3.551               | 1.470               | 12                        | 23                        | 35                        | 0,8                                                    | 1,6                  | 2,4        |
| 709                                  | Ungelsheim                        | 3.068               | 1.864               | 4                         | 24                        | 28                        | 0,2                                                    | 1,3                  | 1,5        |
| 710                                  | Mündelheim                        | 5.844               | 2.899               | 19                        | 117                       | 136                       | 0,7                                                    | 4,0                  | 4,7        |
| <b>700</b>                           | <b>SÜD</b>                        | <b>72.237</b>       | <b>36.956</b>       | <b>155</b>                | <b>823</b>                | <b>978</b>                | <b>0,4</b>                                             | <b>2,2</b>           | <b>2,6</b> |
|                                      | <b>DUISBURG</b>                   | <b>488.472</b>      | <b>255.867</b>      | <b>1.812</b>              | <b>10.067</b>             | <b>11.879</b>             | <b>0,7</b>                                             | <b>3,9</b>           | <b>4,6</b> |

Anmerkungen: Abgemeldete Stromzähler 3 bis 6 Monate und 6 Monate und länger

Anzahl der Wohnungen: Fortschreibung der GWZ 2011

Quelle: Stadtwerke Duisburg und Stadt Duisburg, Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik



| Kleinräumige Sozialindikatoren (Wohnungsleerstände)                           |                                   |                  |                        |                        |                        |                                                     |                      |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|------------|------------|
| Stand: 31.12.2014                                                             |                                   |                  |                        |                        |                        |                                                     |                      |            |            |
| Quartier / Ortsteil / Stadtbezirk                                             | Einwohner (2014)                  | Wohnungen (2014) | Leerstand (31.12.2014) | Leerstand (31.12.2014) | Leerstand (31.12.2014) | Leerstandsquoten (Leerstände in v.H. der Wohnungen) |                      |            |            |
|                                                                               | insges.                           | insges.          | (3 bis 6 Monate)       | (6 Monate u. länger)   | insgesamt              | (3 bis 6 Monate)                                    | (6 Monate u. länger) | insgesamt  |            |
| 101                                                                           | Vierlinden                        | 12 228           | 6 199                  | 17                     | 187                    | 204                                                 | 0,3                  | 3,0        | 3,3        |
| 102                                                                           | Overbruch                         | 4 883            | 2 340                  | 5                      | 54                     | 59                                                  | 0,2                  | 2,3        | 2,5        |
| 103                                                                           | Alt-Walsum                        | 4 194            | 1 888                  | 3                      | 42                     | 45                                                  | 0,2                  | 2,2        | 2,4        |
| 104                                                                           | Aldenrade                         | 13 864           | 7 092                  | 9                      | 163                    | 172                                                 | 0,1                  | 2,3        | 2,4        |
| 105                                                                           | Wehofen                           | 7 166            | 3 546                  | 9                      | 108                    | 117                                                 | 0,3                  | 3,0        | 3,3        |
| 106                                                                           | Fahrn                             | 7 583            | 3 410                  | 11                     | 141                    | 152                                                 | 0,3                  | 4,1        | 4,5        |
| <b>100</b>                                                                    | <b>WALSUM</b>                     | <b>49 918</b>    | <b>24 475</b>          | <b>54</b>              | <b>695</b>             | <b>749</b>                                          | <b>0,2</b>           | <b>2,8</b> | <b>3,1</b> |
| 201                                                                           | Röttgersbach                      | 11 808           | 6 312                  | 11                     | 227                    | 238                                                 | 0,2                  | 3,6        | 3,8        |
| 202                                                                           | Marxloh                           | 18 977           | 8 720                  | 71                     | 822                    | 893                                                 | 0,8                  | 9,4        | 10,2       |
| 203                                                                           | Obermarxloh                       | 12 974           | 6 215                  | 19                     | 381                    | 400                                                 | 0,3                  | 6,1        | 6,4        |
| 204                                                                           | Neumühl                           | 16 624           | 8 244                  | 99                     | 290                    | 389                                                 | 1,2                  | 3,5        | 4,7        |
| 205                                                                           | Alt-Hamborn                       | 11 076           | 5 262                  | 20                     | 269                    | 289                                                 | 0,4                  | 5,1        | 5,5        |
| <b>200</b>                                                                    | <b>HAMBORN</b>                    | <b>71 459</b>    | <b>34 753</b>          | <b>220</b>             | <b>1.989</b>           | <b>2.209</b>                                        | <b>0,6</b>           | <b>5,7</b> | <b>6,4</b> |
| 301                                                                           | Bruckhausen                       | 5 436            | 2 079                  | 8                      | 237                    | 245                                                 | 0,4                  | 11,4       | 11,8       |
| 302                                                                           | Beeck                             | 11 028           | 5 834                  | 22                     | 399                    | 421                                                 | 0,4                  | 6,8        | 7,2        |
| 303                                                                           | Beeckenwerth                      | 3 621            | 1 791                  | 14                     | 82                     | 96                                                  | 0,8                  | 4,6        | 5,4        |
| 304                                                                           | Laar                              | 6 084            | 3 491                  | 16                     | 265                    | 281                                                 | 0,5                  | 7,6        | 8,0        |
| 305                                                                           | Untermeiderich                    | 10 181           | 5 775                  | 32                     | 367                    | 399                                                 | 0,6                  | 6,4        | 6,9        |
| 306                                                                           | Mittelmeiderich                   | 17 725           | 9 942                  | 27                     | 513                    | 540                                                 | 0,3                  | 5,2        | 5,4        |
| 307                                                                           | Obermeiderich                     | 17 321           | 8 593                  | 20                     | 353                    | 373                                                 | 0,2                  | 4,1        | 4,3        |
| <b>300</b>                                                                    | <b>MEDERICH-BEECK</b>             | <b>71 396</b>    | <b>37 505</b>          | <b>139</b>             | <b>2.216</b>           | <b>2.355</b>                                        | <b>0,4</b>           | <b>5,9</b> | <b>6,3</b> |
| 401                                                                           | Ruhrort                           | 5 285            | 3 188                  | 12                     | 191                    | 203                                                 | 0,4                  | 6,0        | 6,4        |
| 402                                                                           | Alt-Homberg                       | 14 707           | 7 910                  | 19                     | 362                    | 381                                                 | 0,2                  | 4,6        | 4,8        |
| 403                                                                           | Hochheide                         | 14 767           | 8 216                  | 51                     | 493                    | 544                                                 | 0,6                  | 6,0        | 6,6        |
| 404                                                                           | Baerl                             | 4 966            | 2 284                  | 5                      | 39                     | 44                                                  | 0,2                  | 1,7        | 1,9        |
| <b>400</b>                                                                    | <b>HOMBERG-<br/>RUHRORT-BAERL</b> | <b>39 725</b>    | <b>21 598</b>          | <b>87</b>              | <b>1.085</b>           | <b>1.172</b>                                        | <b>0,4</b>           | <b>5,0</b> | <b>5,4</b> |
| 501                                                                           | Altstadt                          | 7 990            | 4 744                  | 25                     | 203                    | 228                                                 | 0,5                  | 4,3        | 4,8        |
| 502                                                                           | Neuenkamp                         | 4 942            | 2 582                  | 3                      | 111                    | 114                                                 | 0,1                  | 4,3        | 4,4        |
| 503                                                                           | Kaßlerfeld                        | 3 685            | 2 025                  | 6                      | 94                     | 100                                                 | 0,3                  | 4,6        | 4,9        |
| 504                                                                           | Duissern                          | 14 429           | 8 869                  | 31                     | 317                    | 348                                                 | 0,3                  | 3,6        | 3,9        |
| 505                                                                           | Neudorf-Nord                      | 13 515           | 8 457                  | 28                     | 242                    | 270                                                 | 0,3                  | 2,9        | 3,2        |
| 506                                                                           | Neudorf-Süd                       | 12 515           | 7 695                  | 22                     | 271                    | 293                                                 | 0,3                  | 3,5        | 3,8        |
| 507                                                                           | Dellviertel                       | 14 131           | 8 454                  | 28                     | 417                    | 445                                                 | 0,3                  | 4,9        | 5,3        |
| 508                                                                           | Hochfeld                          | 17 095           | 8 472                  | 44                     | 606                    | 650                                                 | 0,5                  | 7,2        | 7,7        |
| 509                                                                           | Wanheimerort                      | 18 254           | 10 261                 | 28                     | 338                    | 366                                                 | 0,3                  | 3,3        | 3,6        |
| <b>500</b>                                                                    | <b>MITTE</b>                      | <b>106 556</b>   | <b>61 559</b>          | <b>215</b>             | <b>2.599</b>           | <b>2.814</b>                                        | <b>0,3</b>           | <b>4,2</b> | <b>4,6</b> |
| 601                                                                           | Rheinhausen-Mitte                 | 8 767            | 4 953                  | 15                     | 227                    | 242                                                 | 0,3                  | 4,6        | 4,9        |
| 602                                                                           | Hochemmerich                      | 17 394           | 8 703                  | 29                     | 414                    | 443                                                 | 0,3                  | 4,8        | 5,1        |
| 603                                                                           | Bergheim                          | 20 553           | 10 161                 | 15                     | 237                    | 252                                                 | 0,1                  | 2,3        | 2,5        |
| 604                                                                           | Friemersheim                      | 12 338           | 6 702                  | 22                     | 254                    | 276                                                 | 0,3                  | 3,8        | 4,1        |
| 605                                                                           | Rumeln-Kaldenhausen               | 17 157           | 8 468                  | 12                     | 119                    | 131                                                 | 0,1                  | 1,4        | 1,5        |
| <b>600</b>                                                                    | <b>RHEINHAUSEN</b>                | <b>76 209</b>    | <b>38 987</b>          | <b>93</b>              | <b>1.251</b>           | <b>1.344</b>                                        | <b>0,2</b>           | <b>3,2</b> | <b>3,4</b> |
| 701                                                                           | Bissingheim                       | 3 150            | 1 632                  | 2                      | 29                     | 31                                                  | 0,1                  | 1,8        | 1,9        |
| 702                                                                           | Wedau                             | 5 095            | 2 791                  | 6                      | 50                     | 56                                                  | 0,2                  | 1,8        | 2,0        |
| 703                                                                           | Buchholz                          | 14 077           | 7 601                  | 9                      | 157                    | 166                                                 | 0,1                  | 2,1        | 2,2        |
| 704                                                                           | Wanheim-Angerhausen               | 12 051           | 5 677                  | 14                     | 226                    | 240                                                 | 0,2                  | 4,0        | 4,2        |
| 705                                                                           | Großenbaum                        | 10 078           | 5 122                  | 3                      | 104                    | 107                                                 | 0,1                  | 2,0        | 2,1        |
| 706                                                                           | Rahm                              | 6 020            | 2 952                  | 2                      | 39                     | 41                                                  | 0,1                  | 1,3        | 1,4        |
| 707                                                                           | Huckingen                         | 9 694            | 5 050                  | 12                     | 112                    | 124                                                 | 0,2                  | 2,2        | 2,5        |
| 708                                                                           | Hüttenheim                        | 3 532            | 1 470                  | 1                      | 37                     | 38                                                  | 0,1                  | 2,5        | 2,6        |
| 709                                                                           | Ungelsheim                        | 3 071            | 1 867                  | 2                      | 23                     | 25                                                  | 0,1                  | 1,2        | 1,3        |
| 710                                                                           | Mündelheim                        | 5 808            | 2 910                  | 120                    | 38                     | 158                                                 | 4,1                  | 1,3        | 5,4        |
| <b>700</b>                                                                    | <b>SÜD</b>                        | <b>72 576</b>    | <b>37 072</b>          | <b>171</b>             | <b>815</b>             | <b>986</b>                                          | <b>0,5</b>           | <b>2,2</b> | <b>2,7</b> |
|                                                                               | <b>DUISBURG</b>                   | <b>487 839</b>   | <b>255 949</b>         | <b>979</b>             | <b>10.650</b>          | <b>11.629</b>                                       | <b>0,4</b>           | <b>4,2</b> | <b>4,5</b> |
| Quelle: Einwohner- und Bautätigkeitsstatistik der Stadt Duisburg              |                                   |                  |                        |                        |                        |                                                     |                      |            |            |
| Anzahl der Wohnungen: Fortschreibung der GWZ 2011                             |                                   |                  |                        |                        |                        |                                                     |                      |            |            |
| Angaben der Stadtwerke Duisburg AG                                            |                                   |                  |                        |                        |                        |                                                     |                      |            |            |
| (abgemeldete Stromzähler im Zeitraum 3 bis 6 Monate plus 6 Monate und länger) |                                   |                  |                        |                        |                        |                                                     |                      |            |            |

---

## **Abbildungsverzeichnis**

**Abb. 1:** Reinhold Spaniel, Stadtdirektor und Beigeordneter für Arbeit, Soziales und Gesundheit der Stadt Duisburg

**Abb. 2:** Sozialwohnungsbestand in Duisburg (2010 bis 2015, jeweils am 31.12.)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 3:** Verteilung der Sozialwohnungen auf die Bezirke, Stand 31.12.2015

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 4:** Abnahme öffentlicher Fördermittel für den Mietwohnungsbau (2012 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 5:** Bestands- und Besetzungskontrollen (2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 6:** Leerstand (2013/2014, jeweils am 31.12.)

Quelle: Stadtwerke Duisburg, eigene Darstellung

**Abb. 7:** Wohnungsaufsicht (2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 8:** Eigentümerstruktur des Duisburger Wohnungsbestandes

Quelle: Zensus 2011, IT.NRW

**Abb. 9:** Baualter der untersuchten, privaten Mehrfamilienhäuser: Vergleich zweier Baualtersklassen

Quelle: IWU, eigene Darstellung

**Abb. 10:** Erwerbsart der Immobilie

Quelle: IWU, eigene Darstellung

**Abb. 11:** Eigentumsverhältnisse der privaten Mehrfamilienhausmietwohnungen in Duisburg\*

Quelle: IWU, eigene Darstellung

**Abb.12:** Auswertung der Wohnungsangebote (Printmedien, 2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

---

**Abb. 13:** Angebotsmietpreise in Euro (Printmedien, 2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 14:** Verteilung d. Wohnungsangebote auf die Bezirke (Printmedien, 2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 15:** Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Duisburg (2013 bis 2015)

Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, eigene Darstellung

**Abb. 16:** Wanderung über die Stadtgrenze Duisburgs (2013 bis 2015)

Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, eigene Darstellung

**Abb. 17:** Nachfrageverteilung auf die Bezirke (absolut) 2013 bis 2015

Quelle: Woledu, eigene Darstellung

**Abb. 18:** Nachfrageverteilung auf die gewünschte Anzahl der Räume (2013 bis 2015)

Quelle: Woledu, eigene Darstellung

**Abb. 19:** Nachfrage nach besonderen Ausstattungsmerkmalen (2013 bis 2015)

Quelle: Woledu, eigene Darstellung

**Abb. 20:** Antragsteller auf einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 21:** Frequentierung der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle (2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 22:** Anzahl der Wohnungsnotfälle in Duisburg (2013 bis 2015)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 23:** Impressionen der Wohnungsbörse Duisburg-Innenstadt 2015

Quelle: Woledu

**Abb. 24:** Publikationen der Kooperationsgemeinschaft „Woledu“

Quelle: Woledu

**Abb. 25:** Gebiet des Wohnungsmarktes Ruhr

Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt 61, R. Krapoth

**Abb. 26:** Neue Homepage „Wohnen in Duisburg“

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

**Abb. 27:** Altersstruktur der Befragten

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 28:** Selbsteinschätzung der finanziellen Situation (alle Befragten)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 29:** Selbsteinschätzung der finanziellen Situation (Seniorinnen und Senioren)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 30:** Haushaltsstruktur (alle Befragten)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 31:** Haushaltstruktur (Seniorinnen und Senioren)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 32:** Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation (alle Befragten)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 33:** Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation (Seniorinnen und Senioren)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 34:** Bevorzugte Wohnform (alle Befragten)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 35:** Bevorzugte Wohnform (Seniorinnen und Senioren)

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 36:** Wohnwünsche der Hauseigentümerinnen und -eigentümer

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 37:** Bevorzugte Wohnbezirke in Duisburg

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 38:** Bevorzugte Anzahl der Räume

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Abb. 39:** Fragebogenauswertung zur Frage „Was ist Ihnen wichtig?“

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

**Karte 1:** Wohnungsleerstand in Duisburg auf Ortsteilebene, Dezember 2013

**Karte 2:** Wohnungsleerstand in Duisburg auf Ortsteilebene, Dezember 2014