

Wohnbericht 2011

Stadt Duisburg



Neubaumaßnahme der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH



Herausgegeben von:

Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Soziales und Wohnen

Schwanenstraße 5 - 7
47051 Duisburg

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

Verantwortlich

Andrea Bestgen-Schneebeck

Redaktion

Thomas Schürkes (Redaktionsleitung)
Elisabeth Otter
Susanne Pauk
Sabine Steil



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



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

Bildnachweis

Titelseite und Bericht Neubauprojekt Roßstraße/Blumenthalstraße

Mit freundlicher Genehmigung von Cornelis Gollhardt, Köln

Hinweis zur geschlechtergerechten Schreibweise:

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

ISBN 978-3-89279-679-4
Duisburg 2012

Wohnbericht 2011 Stadt Duisburg

Meine Ethik sagt mir, dass man Wohnungen für alte Leute mitten ins Leben setzen muss.

- Renzo Piano

italienischer Architekt (1937 –)

Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genau so töten wie mit einer Axt.

- Heinrich Zille

deutscher Grafiker (1858 – 1929)

Grußwort	4
Kurzübersicht	5
Kapitel 1 Wohnraumförderung	6
1.1 Wohnraumförderungsprogramm	7
1.2 Mietwohnungsbau	7
1.3 Eigentumsmaßnahmen	8
1.4 Private Wohnumfeldmaßnahmen	10
1.5 Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW	11
Kapitel 2 Wohnungsbestand	13
2.1 Wohnungsbestand und Sozialwohnungen	14
2.2 Wohnungsaufsicht	16
2.3 Bestands- und Besetzungskontrolle	17
2.4 Grundstücksmarkt	18
2.5 Wohnungsangebot	19
2.6 Leerstand	22
2.6.1 Auswahl der Methodik	22
2.6.2 Exkurs Leerstandsarten	25
2.6.3 Ergebnisse Stadtweit	27
2.6.4 Ergebnisse auf Bezirksebene	28
2.6.5 Ergebnisse der Stadtbezirke auf Ortsteilebene	29
2.6.6 Auswirkungen von Leerständen	34
2.6.7 Fazit	35
Kapitel 3 Wohnungsnachfrage	36
3.1 Bevölkerungsentwicklung	37
3.2 Einkommensentwicklung	41
3.3 Wohngeld	43
3.4 Überschuldung	44
3.5 Wohnungssuche	46
3.6 Kommunale Wohnungsvermittlung	47
3.7 Wohnberechtigungen	48
Kapitel 4 Strukturwandel	49
4.1 Klimaschutz durch Energieeinsparung im Gebäudebestand	50
4.2 Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft	55
4.3 Wohnungsmarktbarometer	57
4.4 Einschätzungen des Duisburger Immobilienmarktes durch den Sparkassen ImmobilienService	69
Kapitel 5 Qualitäten im Wohnungsbau	72
5.1 Qualitäten im Wohnungsbau	73
5.2 Roßstraße/Blumenthalstraße der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH	74
Abbildungen	77



Reinhold Spaniel

Dezernat für Arbeit, Soziales, Wohnen und Sport

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt wird durch landesweite gesellschaftliche Entwicklungen beeinflusst. Die Anforderungen an Wohnform und -qualität verändern sich zusehends. Eine wesentliche Aufgabe des Wohnungsmarktes ist, der älter werdenden Bevölkerung sowie den heterogenen Lebensstrukturen gerecht zu werden und ein entsprechendes, vielseitiges Wohnungsangebot zu schaffen. Die Attraktivität des Wohnungsbestandes wird auch durch das visuelle Stadtbild sowie der subjektiven Wahrnehmung unserer Stadt durch jeden Einzelnen bestimmt.

Die breite Diskussion zum Thema Energieeffizienz zeugt von einem zunehmend wichtiger werdenden Qualitätsmerkmal des Wohnungsbestandes. Mit Sorge ist festzustellen, dass die Energiekosten als Mietnebenkosten einen großen Teil des zur Verfügung stehenden Einkommens aufzehren und damit die Handlungsfreiheit der Bürgerinnen und Bürger einschränken. Schon alleine vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Energiekosten durch Reduzierung des Verbrauches sowie durch Verbesserung der Energieeffizienz nachhaltig zu senken. Der Schutz von natürlichen Ressourcen sollte dabei im Interesse der nachfolgenden Generationen nicht aus dem Auge verloren werden.

Der Wohnungsmarkt ist ein wichtiges wirtschafts- und gesellschaftspolitisches Feld mit erheblichem Einfluss auf die Entwicklung einer Stadt und ihrer Bevölkerung insgesamt. Aus all diesen Gründen sollten wir unserer Wohnkultur und unseren Wohnquartieren besondere Aufmerksamkeit widmen.

Den Herausforderungen wollen wir uns gerne stellen und Hand in Hand mit Wohnungswirtschaft, Investoren, Bürgern, Politik und Stadtverwaltung den Veränderungsprozess gestalten. Einen ersten Schritt in die richtige Richtung haben wir bereits durch die Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft getan.

Im neuen Wohnbericht finden Sie eine Fülle von Daten, die Ihnen als Anregung für die weiteren Diskussionen dienen können. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Reinhold Spaniel

Stichtag 31.12.	2008	2009	2010	Tendenz
Einwohner	492.870	490.266	488.218	↘
Wohnungsbestand				
Wohnungen insgesamt	262.398	262.559	262.734	↗
Sozialwohnungen	31.765	27.815	25.787	↘
Baufertigstellungen¹	592	470	486	↗
Wohnraumförderung				
Wohnungen gesamt	294	196	225	↗
Mietwohnungen	123	76	113	↗
Eigentumsmaßnahmen	123	96	112	↗
Heimplätze	48	24	0	↘
BestandsInvest	163	7	36	↗
Registrierte wohnungs- suchende Haushalte	4.816	4.648	3.966	↘
Versorgte Haushalte	3.765	3.353	2.948	↘
Wohngeld	4,1 Mio.	10,0 Mio. ²	10,95 Mio.	↗
SGB II Empfänger	69.617	71.538	69.861	↘
SGB XII Empfänger	6.337	6.254	6.653	↗
Arbeitslose	29.250	31.452	30.970	↘

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

¹ Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden

² Der Anstieg des Wohngeldvolumens ist in der Wohngeldreform zum 01.01.2009 begründet.

Kapitel 1: Wohnraumförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm

Seit Beginn des Jahres 2010 ist die Wohnraumförderung auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt worden. Die Föderalismusreform ermöglicht nun den Bundesländern, in eigener Kompetenz, landesspezifischen Anforderungen des Wohnungsmarktes zu begegnen und durch Landesvorschriften die Wohnraumförderung zu gestalten. So löste das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes ab.

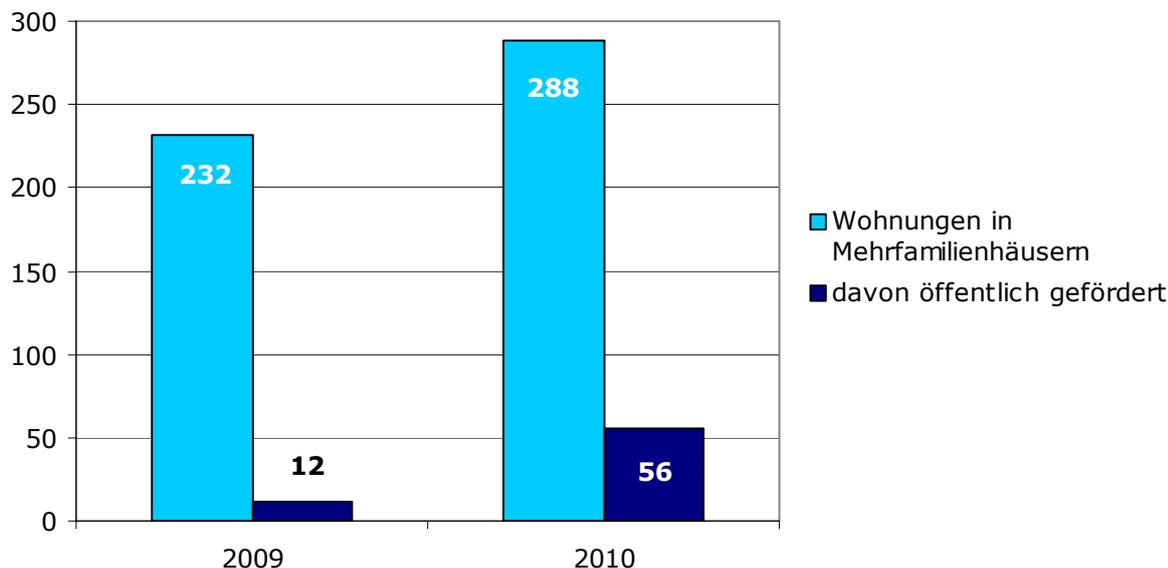
Auch in 2011 erließ das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV) ein Wohnraumförderungsprogramm. Die Schwerpunkte lagen vor allem in der Förderung des Mietwohnungsbaues auf angespannten Wohnungsmärkten sowie in der Verbesserung des Wohnungsbestands, der energetischen Sanierung und dem Abbau von Barrieren.

Während in 2010 noch 1 Mrd. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt worden ist, hält das Land NRW in 2011 nur noch 800 Mio. Euro bereit. Dabei muss vor allem die Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums erhebliche Einschnitte hinnehmen, da die vorgesehenen Mittel um mehr als die Hälfte auf 200 Mio. Euro gekürzt wurden. Unverändert mit 400 Mio. Euro wird die Neuschaffung von Mietwohnungen und der Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen gefördert. Für investive Bestandsmaßnahmen, insbesondere für eine energetische Sanierung, werden 200 Mio. Euro bereitgestellt und damit das Programmvolumen des Vorjahres verdoppelt.

1.2 Mietwohnungsbau

Der Neubau von Mietwohnungen soll lediglich in den Kommunen gefördert werden, denen das Land ein hohes oder überdurchschnittliches Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt zugewiesen hat. Duisburg wurde dazu in die Kategorie mit hohem Bedarfsniveau gestuft.

Nach wie vor bedienen sich die Bauherren von Mehrfamilienhäusern zur Baufinanzierung überwiegend am freien Kapitalmarkt (Abb. 1). Lediglich 56 Wohnungen, die durch zinsgünstige Landesdarlehen finanziert wurden (12 Wohnungen in 2009), konnten im Jahr 2010 fertiggestellt werden. Insgesamt wurden in 2010 Fördermittel für 113 Mietwohnungen in Höhe von 9,3 Millionen Euro bewilligt (76 Wohnungen mit rund 7 Mio. Euro in 2009). Während der Umfang der Landesförderung von der Budgetzuweisung durch das Landesministerium abhängig ist, wird die Abnahme maßgeblich durch die Investitionsbereitschaft der Investoren und Qualität der Projekte vor Ort bestimmt. Die Förderkontingente wurden in beiden Jahren voll ausgeschöpft.

Abb. 1: Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2009 / 2010

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

In 2009 wurden zusätzlich 223 Bestandswohnungen durch Landesmittel gefördert, die im Rahmen eines groß angelegten Rück- und Umbauprojektes in Duisburg-Neumühl bezugsfertig geworden sind³.

1.3 Eigentumsmaßnahmen

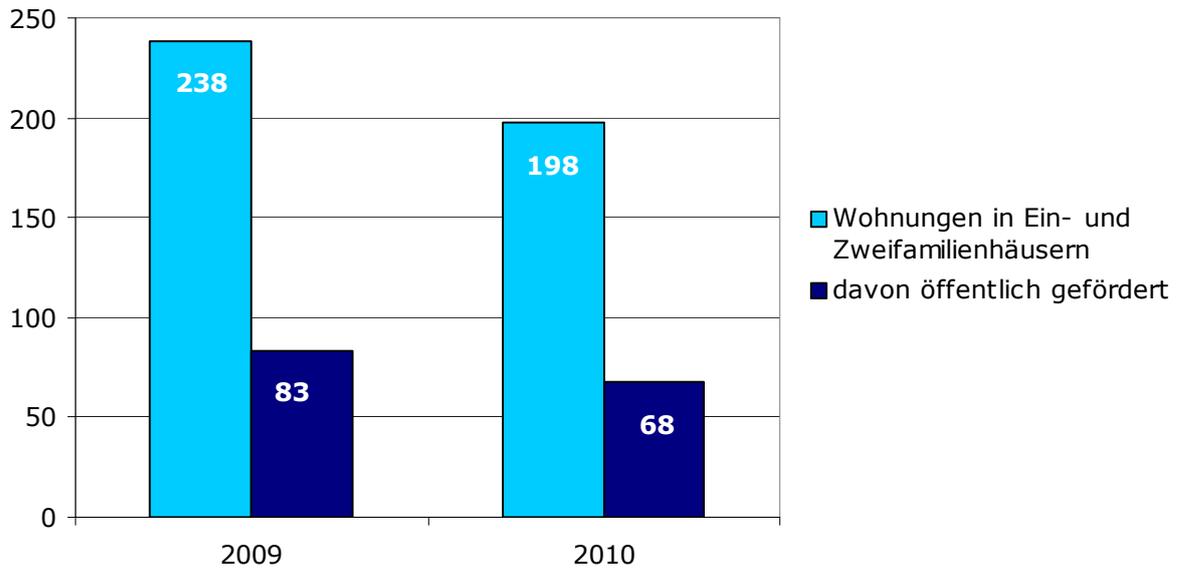
Die Bewilligungen von Eigentumsmaßnahmen haben sich in 2010 mit 112 Wohnungen geringfügig gegenüber 2009 mit 96 Wohnungen erhöht, konnten aber nicht an die Spitzenjahre in 2001 (209) und 2004 (359) anknüpfen.

Mit Bekanntgabe der Wohnraumförderprogramme 2009 und auch 2010 wurden Mittel global beim Land zur Verfügung gestellt und die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle vorliegenden Anträge zu bewilligen. In 2010 waren die Landesmittel jedoch bereits im September erschöpft, so dass ein Bewilligungsstopp erfolgte.

In 2011 wurden die Landesmittel für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum deutlich gekürzt und die bisherige Fristenregelung (globale Bereitstellung der Fördermittel für alle Anträge im jeweiligen Förderjahr) vom MWEBWV durch eine neue Budgetierung ersetzt. Das MWEBWV wies den zuständigen Kommunen zur Bewilligung der Altanträge ein entsprechend kalkuliertes Budget zu. Neuanträge durften nur dann bewilligt werden, sofern Mittel durch den endgültigen Ausfall eines Altantrages frei wurden. Diese Regelung wurde jüngst durch einen ministerialen Erlass für die Förderung der Bestandswohnungen gelockert, sowie weitere Fördermittel in Aussicht gestellt.

³ Siehe auch Wohnbericht 2009 Stadt Duisburg, S. 15 f.

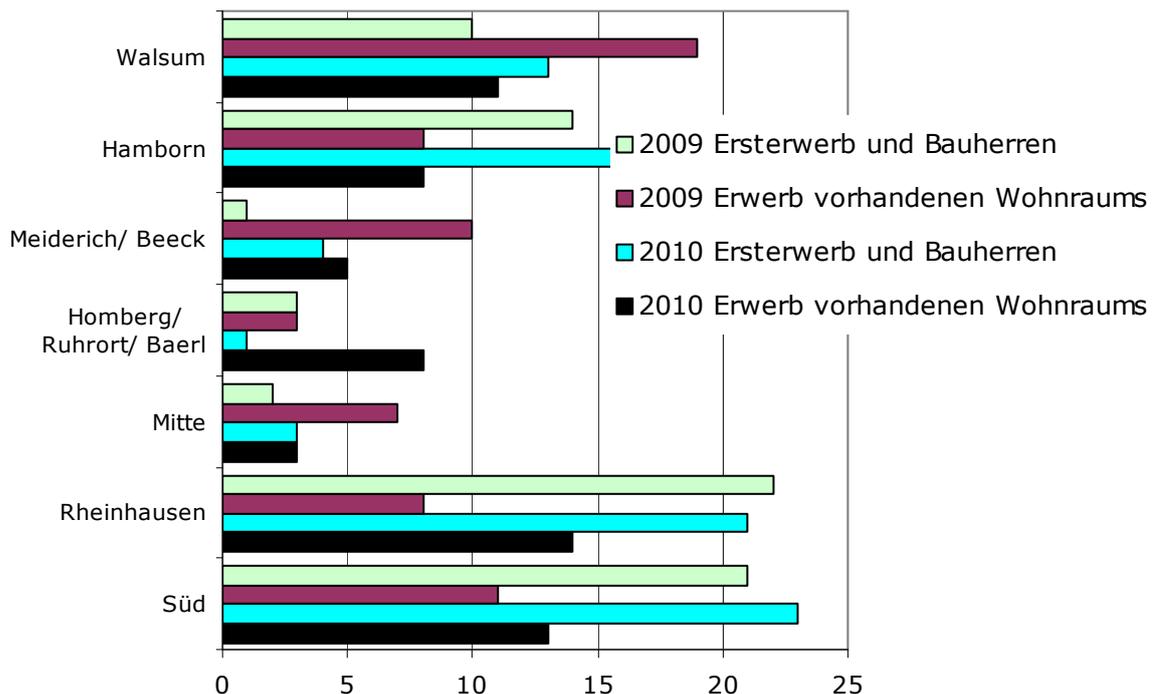
Abb. 2: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2009 - 2010



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

Insgesamt wurden 139 Anträge zur Eigentumsförderung in 2009 gestellt, 2010 waren es 148. Die Förderung des selbstgenutzten Neubaus spielt in beiden Jahren eine wichtige Rolle im Stadtbezirk Rheinhausen und Süd. Dem Erwerb vorhandenen Wohnraums kommt in der Förderung immer mehr Bedeutung zu. So betrug der Anteil der Anträge zur Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums in 2010 41,9 Prozent.

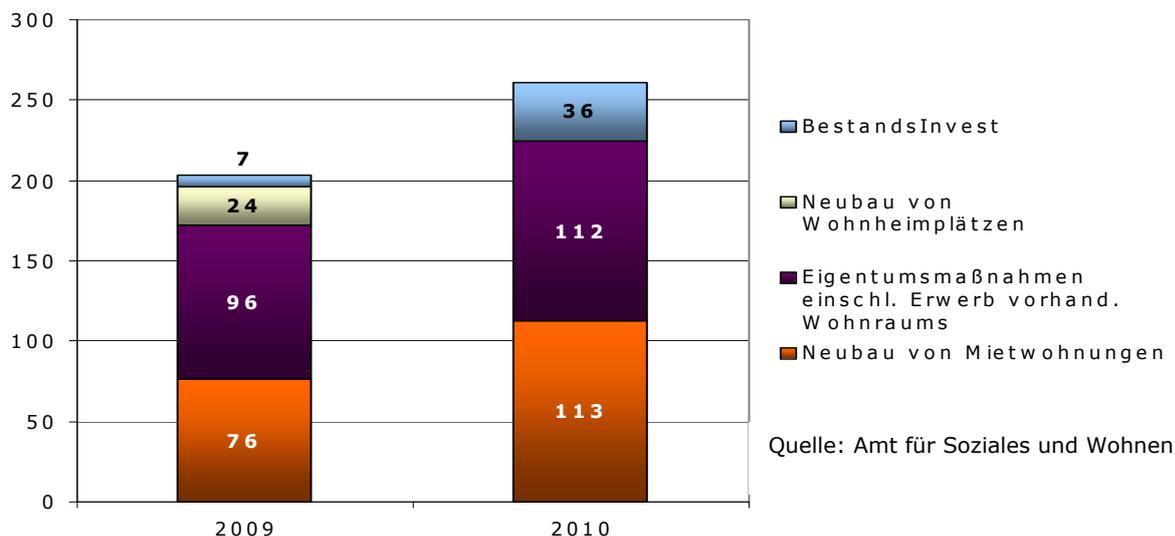
Abb. 3: Anträge zur Eigenheimförderung 2009 - 2010



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Zusammenfassend dargestellt ergeben sich für 2009 und 2010 im Sachgebiet „Wohnraumförderung“ die folgenden Jahresbilanzen.

Abb. 4: Wohnraumförderung 2009 - 2010



Ergänzend festzuhalten ist, dass in 2009 zudem 5 Eigentumsmaßnahmen und 16 Mietwohnungen mit ausschließlich kommunalen Mitteln in Höhe von 351.000 € gefördert worden sind. Das städt. Mittelkontingent wird insbesondere als Ergänzungsförderung zu Landesmitteln (Komplementärmittel) und vor allem zur Heruntersubventionierung von Mieten für Minderverdienende eingesetzt. Auch eine Förderung besonderer Objekte ist möglich. In 2010 gab es (haushaltsrechtlich bedingt) keine Förderung aus städt. Mitteln. Erfreulich war die ansteigende Zahl der Förderfälle im BestandsInvest.⁴

1.4 Private Wohnumfeldmaßnahmen

Eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist u.a. auch durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes möglich. Dies kann durch eine neue Gestaltung des Innenhofes, Vorgartens oder der Fassade geschehen. Mit Hilfe der Städtebauförderungsmittel werden diese Maßnahmen unterstützt. Während in 2009 noch 111.709 Euro dazu verwendet werden konnten, hat die Bedeutung in 2010 merklich nachgelassen (24.672 Euro).

Abb. 5: Wohnumfeldverbesserungen

	2009	2010	2009	2010
	Wohneinheiten		Fördermittel in Euro	
Bruckhausen	19	4	17.582	2.076
Hochfeld	40	--	25.818	--
Marxloh	64	38	53.620	22.596
Sonstige Bereiche	16	--	14.689	--
Förderung insgesamt	139	42	111.709	24.672

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

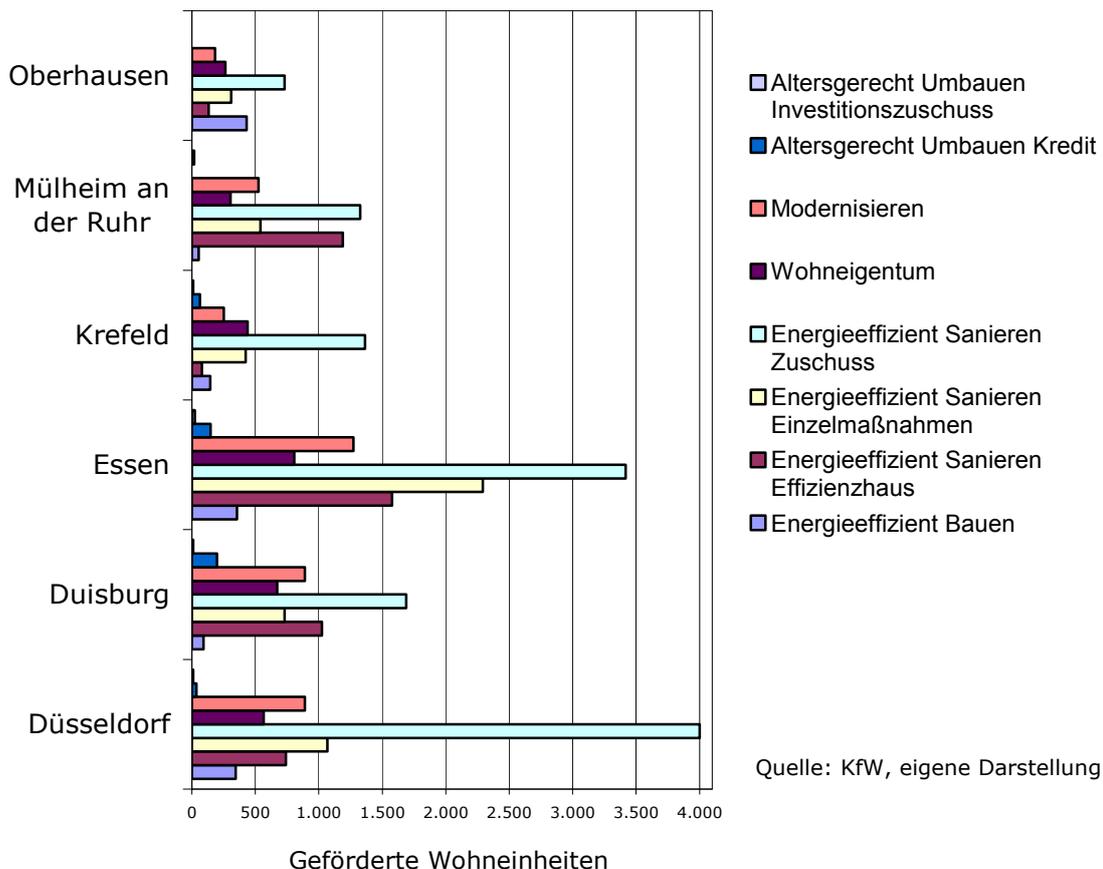
⁴ Nähere Informationen zum BestandsInvest finden Sie im Wohnbericht 2009.

1.5 Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW

Der Klimaschutz ist eine wichtige globale Aufgabe. Auch die Europäische Union hat sich dieser Herausforderung gestellt und viele bedeutende Impulse gesetzt. Für die Umsetzung auf nationaler Ebene bedarf es neuartiger klima- und energiepolitischer Maßnahmen. In diesem Prozess ist es u.a. Aufgabe der europäischen Mitgliedsländer, die Energieeffizienz zu verbessern und damit langfristig den Energiebedarf zu senken.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Subventionierung der KfW im Bereich Bauen und Wohnen zu sehen. Energieeffizientes Bauen und Sanieren sowie altersgerechtes Umbauen fördert die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) in einem vielfältigen Programmangebot durch die Vergabe von Zuschüssen oder zinsgünstiger Darlehen. In 2010 wurden so insgesamt 5.306 Wohneinheiten mit 83 Mio. Euro in Duisburg unterstützt. Das entsprach 2,05 Prozent des Duisburger Wohnungsbestandes (Abb.7), während landesweit 3,23 Prozent der Wohnungen gefördert wurden.

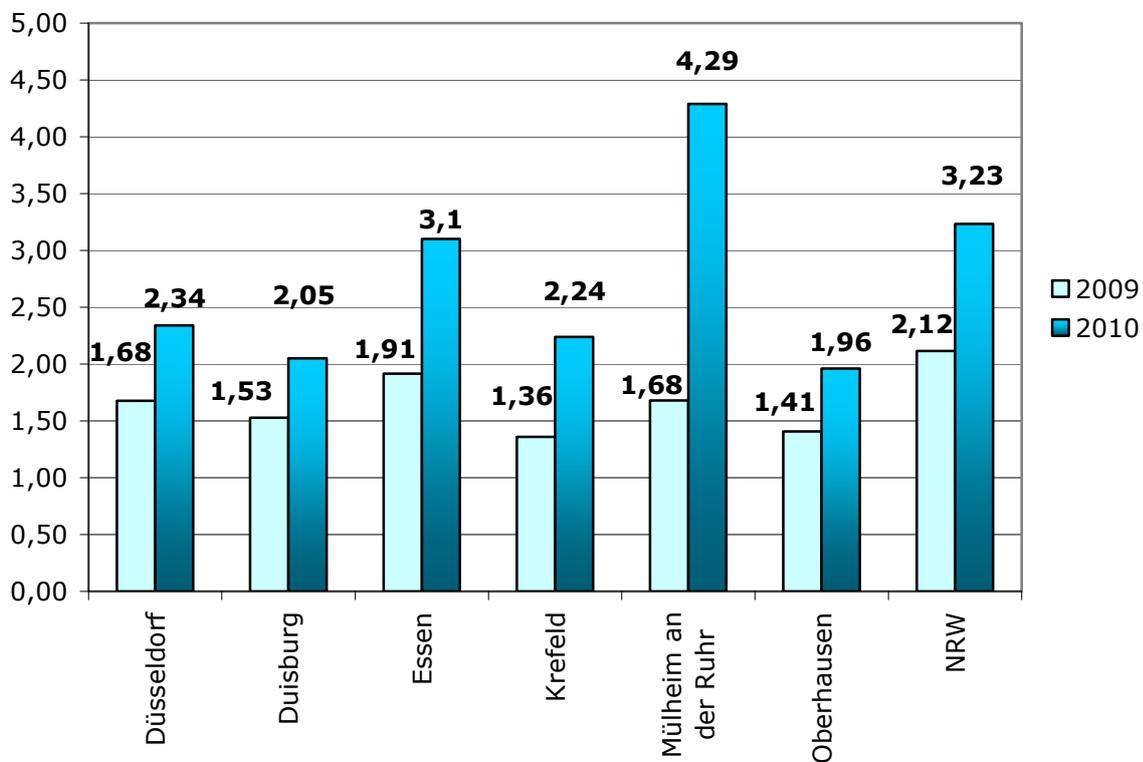
Abb. 6: KfW-geförderte Wohneinheiten im Förderschwerpunkt Wohnen in Duisburg und Nachbarstädten in 2010



Im Verhältnis zu den angrenzenden Städten haben die Duisburger Wohnungseigentümer auffallend häufig von den KfW-Programmen des energieeffizienten Bauens, Wohnraum Modernisierens und des Erwerbs von Wohneigentum Gebrauch gemacht.

Die Förderdarlehen der KfW können durch entsprechende Anträge bei den Sparkassen und Banken genutzt werden. Dort erfolgt sowohl das Antragsverfahren als auch die Bereitstellung der Darlehen. Die Zuschüsse hingegen werden bei der KfW direkt beantragt.

Abb. 7: Anteil der KfW-geförderten Wohneinheiten an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in 2010 insgesamt in Prozent



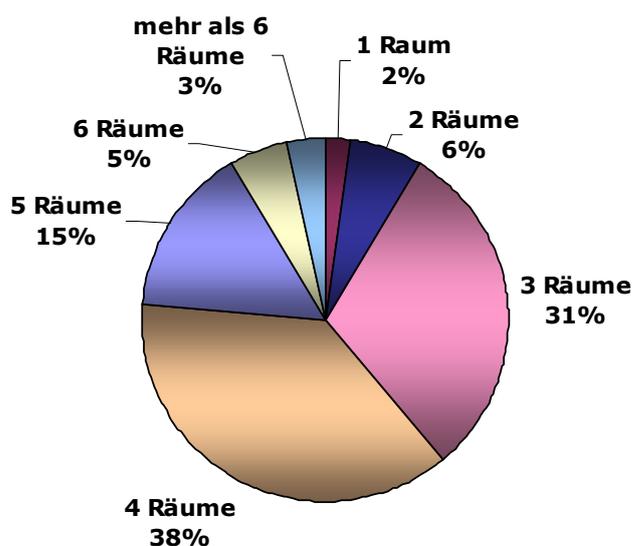
Quelle: KfW; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnung

Kapitel 2: Wohnungsbestand

2.1 Wohnungsbestand und Sozialwohnungen

Im Duisburger Wohnungsbestand werden zum 31.12.2010 insgesamt 262.734 Wohnungen gezählt. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre ungebrochen fort, denn stetig wächst die Zahl der Wohnungen (262.398 Wohnungen in 2008).

Abb. 8: Aufteilung des Gesamtwohnungsbestandes in 2010 nach Anzahl der Räume

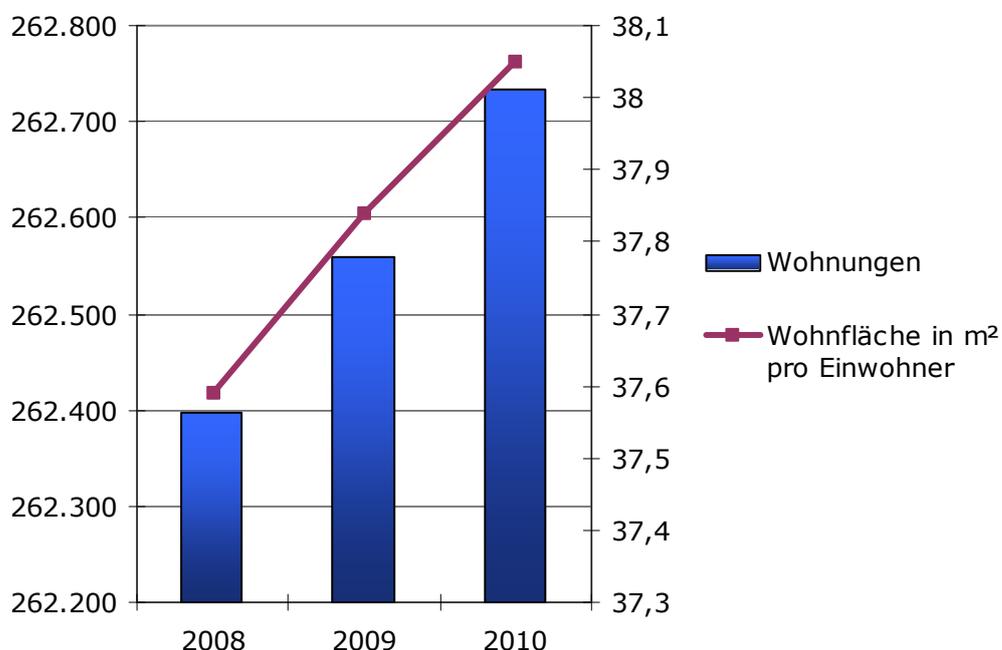


Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Abhängig von den Bezirken errechnen sich unterschiedliche Wohnungsdurchschnittsgrößen. In Meiderich/Beeck hat eine Wohnung durchschnittlich 64,45 m², in Süd dagegen 77,35 m². Auch ein Blick in die Statistik der Wohnungsaufteilung nach Raumzahlen zeigt, dass 35,41 Prozent aller 1-Raum-Wohnungen sowie 30,08 Prozent der 2-Raum-Wohnungen in Mitte zu finden sind, während der Duisburger Süden mit 3,45 bzw. 4,16 Prozent diesbezüglich kaum ein Angebot bereit hält. Wohnungen mit 6 und mehr Räumen sind zu einem großen Anteil in Rheinhausen (20,80 bzw. 21,42 Prozent) und Süd (21,00 bzw. 21,38 Prozent) zu finden (Zahlen jeweils zum 31.12.2010).

Ebenso ist festzustellen, dass der durchschnittliche Wohnungsbedarf je Einwohner von 37,59 m² (2008) auf 38,05 m² (2010) gewachsen ist.

Abb. 9: Gesamtwohnungsbestand und Wohnfläche pro Einwohner 2008 – 2010



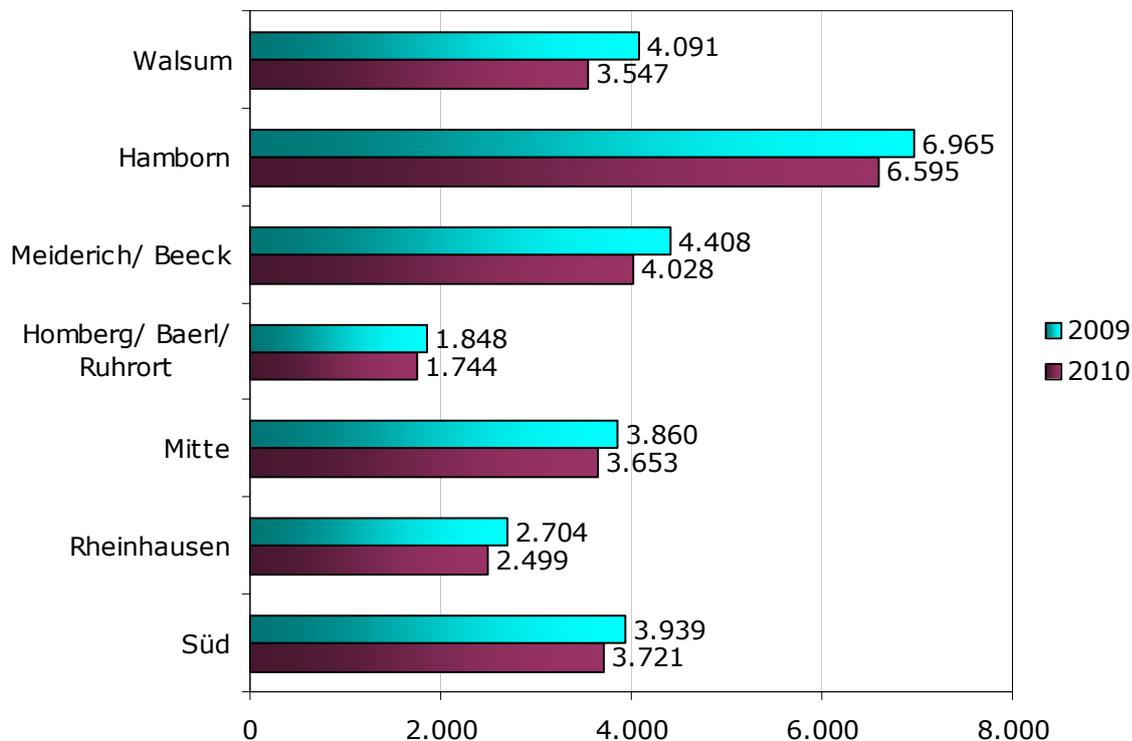
Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Im Gegensatz zum steigenden Trend im Wohnungsbestand sinkt der Anteil der Sozialwohnungen⁵. Dabei wird die für Duisburg dramatische Lage besonders deutlich, wenn man den Sozialwohnungsbestand über 20 Jahre hinweg beobachtet. Im Jahr 1990 wurden noch 87.437 Sozialwohnungen gezählt, 2000 nur noch 54.085, sodann erreichte dieser Bestand in 2010 mit 25.787 Wohnungen den niedrigsten Stand. Für das Jahr 2025 wird ein Bestand an Sozialwohnungen von nur noch 13.803 Wohneinheiten vorausgesagt.

Im Zeitraum 2008 bis 2010 muss der Stadtbezirk Homberg/ Baerl/ Ruhrort mit -28,05 Prozent den größten Verlust an Sozialwohnungen verbuchen, im Bezirk Hamborn ist dagegen die geringste Abnahme mit -10,48 Prozent zu verzeichnen.

⁵ Dazu zählen alle Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz und Zweiten Wohnungsbaugesetz gefördert worden sind.

Abb. 10: Sozialwohnungsbestand in den Duisburger Bezirken



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

2.2 Wohnungsaufsicht

Mit dem Ziel, den Wohnungsbestand zu erhalten, werden der Wohnungsaufsicht Kompetenzen durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) eingeräumt, Wohnungen überprüfen zu können, soweit schwer wiegende Mängel vorliegen, die den Wohnzweck erheblich beeinträchtigen. Dazu zählen undichte Dächer, Wände, Decken, Fenster oder Türen, nicht funktionstüchtige Heizungen sowie nicht nutzbare Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder. Die Wohnungsaufsicht nimmt ihre Arbeit auf Antrag des Mieters auf.

Abb. 11: Wohnungsaufsicht

	2008	2009	2010
Aufgegriffene Fälle	171	176	177
Davon Neuanträge	124	141	144

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

2.3 Bestands- und Besetzungskontrolle

Die Bestands- und Besetzungskontrolle überprüft, ob die Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Wohnungsbau eingehalten werden. Es soll verhindert werden, dass die Zielsetzungen der nordrhein-westfälischen Landesförderung unterwandert werden. Im Jahr 2011 stellte sie 847 Verstöße gegen das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) fest. Bei den Verstößen handelt es sich um fehlende Genehmigungen zum berechtigten Bezug einer geförderten Wohnung bzw. Leerstände.

Abb. 12: Bestands- und Besetzungskontrollen

	2008	2009	2010
Bei örtlich geförderten Wohnungen	3.271	2.824	2.075
Festgestellte Verstöße gegen das WFNG NRW	1.188	433	439
Darlehensrechtliche Maßnahmen/ Prüfung von Geldleistungen wegen Verstoßes gegen das WFNG NRW	120	125	137

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Zweckentfremdung ist die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberäume sowie der Abbruch von Wohngebäuden und Wohnungen. Zweckentfremdungsverbote gelten nur noch für öffentlich geförderte Wohnungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften.

Abb. 13: Genehmigte Zweckentfremdung wie Nutzungsänderungen und Abbruch; bauliche Änderungen von geförderten Wohnungen

	2008	2009	2010
Objekte	4	11	3
Wohneinheiten	50	60	8

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

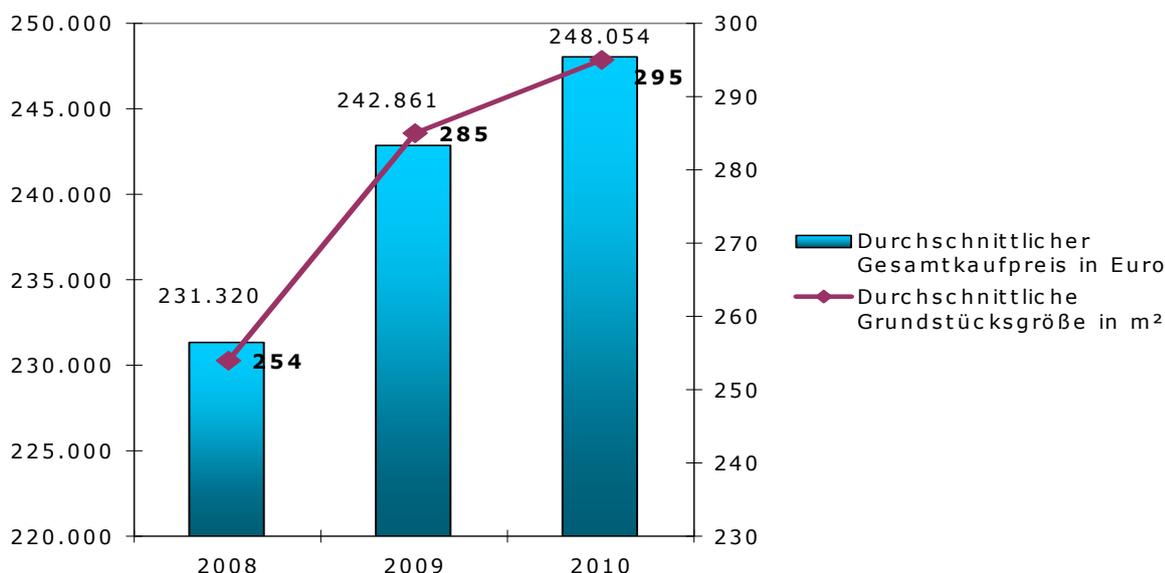
2.4 Grundstücksmarkt

Auch 2011 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg wieder einen neuen Grundstücksmarktbericht vorgelegt⁶. Anders als im Jahr davor wurden nun zur Ermittlung der Bodenrichtwerte Richtwertzonen in Duisburg eingerichtet, um den veränderten Anforderungen des Gesetzgebers zu genügen⁷. Diese umfassen nunmehr Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Außerdem müssen alle wertbeeinflussenden Merkmale wie z.B. Entwicklungsstand, Geschosszahl, Baulandtiefe dargestellt werden. Die Bodenrichtwerte können im Internetportal BORISplus.NRW eingesehen werden⁸.

Insgesamt ist zur Entwicklung des Grundstücksmarktes zu sagen, dass für das Jahr 2010 3.179 Kaufverträge, 94 mehr als 2009, ausgewertet, und ein erhöhter Umsatz von insgesamt 602,8 Mio. Euro registriert werden konnte. Dabei blieb der Markt mit Wohnungs- und Teileigentum nahezu unverändert, während die Anzahl der Kaufverträge über neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser um 17,3 Prozent und die der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 7,2 Prozent zunahm. Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke sank auf 287 (328 in 2009) ab.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis der neuerstellten Ein- und Zweifamilienhäuser legte im Jahr 2010 auf 248.054 Euro zu, ebenso die mittlere Grundstücksgröße von 285 m² (in 2009) auf 295 m².

Abb. 14: Erstverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

⁶ S.a. Grundstücksmarktbericht 2011.

⁷ § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch.

⁸ www.BORISplus.NRW.de

Die Preisgestaltung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf ist abhängig von den Altersklassen und der Bauart. So wurden je nach Altersklasse freistehende Häuser mit einem mittleren Preis von 942 bis 1.544 Euro pro m², Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften zwischen 1.066 und 1.758 Euro pro m² und Reihenmittelhäuser von 915 bis 1.536 Euro pro m² gehandelt.

Im Marktsegment der Wohnungseigentum- und -erbaurechte ist in 2010 eine leicht erhöhte Kaufstätigkeit festzustellen. Seit 2009 nahm die Anzahl der Kaufverträge um 3,3 Prozent und der Umsatz um 21,3 Prozent zu. Dabei verteilten sich die Kauffälle zu knapp einem Viertel auf Wohnungen im Stadtbezirk Mitte. Der geringste Umsatz fand in Walsum statt. Hinsichtlich der Preisentwicklung des Wohneigentums kann festgestellt werden, dass die Wohnungen im Erstverkauf nach Neubau um 4,4 Prozent durchschnittlich günstiger waren und in Abhängigkeit von der Wohnlage zwischen einem mittlerem Kaufpreis von 1.812 und 2.210 Euro pro m² Wohnfläche angeboten worden sind.

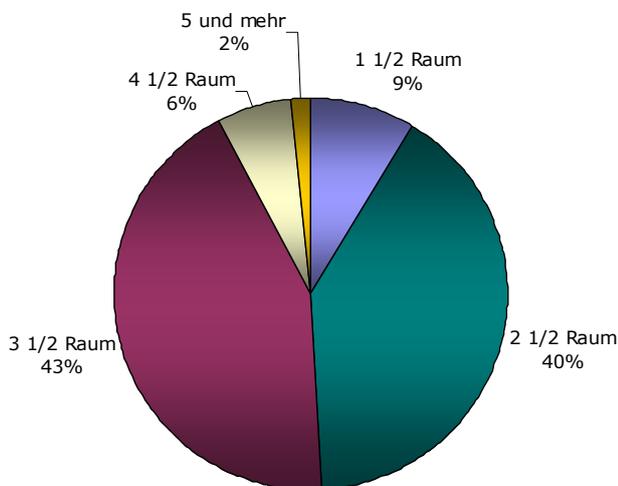
Die Preisspanne von Wohnungseigentum im Weiterverkauf liegt für eine mittlere Wohnlage zwischen durchschnittlich 717 und 1.273 Euro pro m² Wohnfläche, für eine gute Wohnlage zwischen 1.035 und 1.932 Euro. Dabei fand der häufigste Eigentümerwechsel in diesem Marktsegment bei den Wohnungen aus der Baulterklassenklasse 1950 bis 1974 in einer mittleren Wohnlage statt.

2.5 Wohnungsangebot

Um das Angebot von Mietwohnungen in Duisburg erfassen zu können, wurden auch wieder in den Jahren 2009 und 2010 die wöchentlich erscheinenden Anzeigen der regionalen Tages- und Wochenzeitungen ausgewertet. Im Hinblick auf die Jahre 2007 und 2008 muss festgestellt werden, dass kontinuierlich der Umfang des Wohnungsangebots in den verschiedenen Segmenten abgenommen hat. Grund dieses Rückgangs könnte die immer stärker werdende Präsenz von Internetportalen, die mit ihren flexiblen und umfangreichen Darstellungsmöglichkeiten zusehends die Marktstellung der Printmedien beeinflusst. Genauso könnte eine generelle Nachfragereduzierung oder eine zunehmende Bedeutung des Wohnungswechsels durch bereits bestehende Kontakte dazu beigetragen haben, dass die Wohnungsangebote in der Zeitung quantitativ abgenommen haben.

Festzustellen ist, dass ein großes Angebot für 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen besteht, dagegen eine 1- oder 4-Raum-Wohnung eher seltener gefunden werden kann. So werden von insgesamt 3.335 ausgewerteten Inseraten 83 Prozent als 2- bzw. 3 -Raum-Wohnung angeboten. Lediglich 9 Prozent präsentiert der Duisburger Wohnungsmarkt als 1-Raum-Wohnung und 6 Prozent als 4-Raum-Wohnung. Damit hält die Hälfte aller Anzeigen den kleineren Haushalten ein Angebot bereit. Jedoch kann daraus nicht geschlossen werden, inwieweit diese Wohnungen den Wohnungssuchenden qualitativ zusagen.

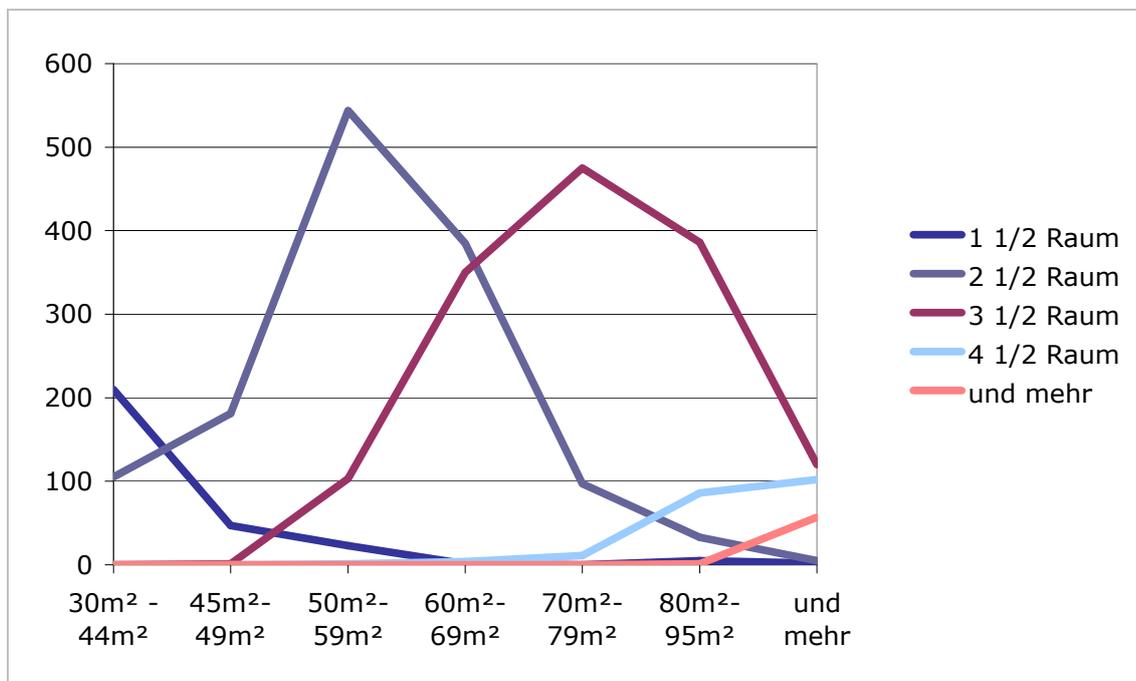
Abb. 15: Aufteilung der Mietwohnungsangebote in 2010 nach Anzahl der Räume



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Auch die unterschiedlichen Bedarfe der Duisburger nach 2- oder 3-Raum-Wohnungen können erfüllt werden, da diese in sehr unterschiedlichen Größen angeboten werden.

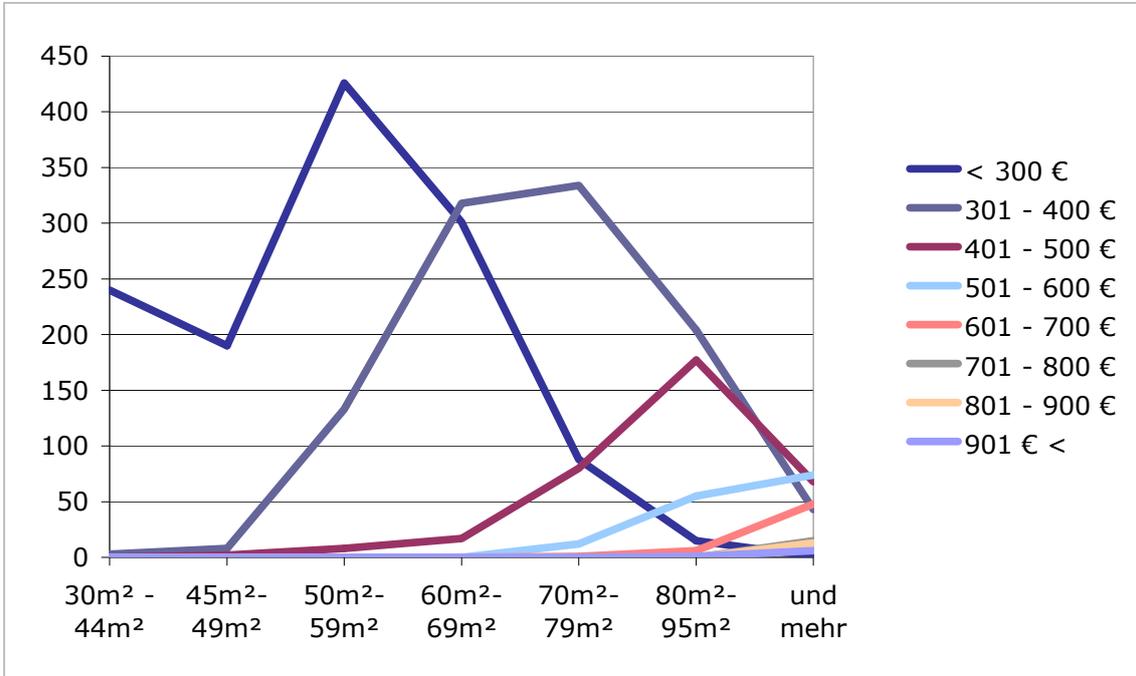
Abb. 16: Mietwohnungsangebot in 2010 nach Anzahl der Räume



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Größere und teure Wohnungen werden seltener angeboten. Das größte Angebot ist in der Preiskategorie von unter 300 bis 400 Euro Netto-Kalt-Miete zu finden.

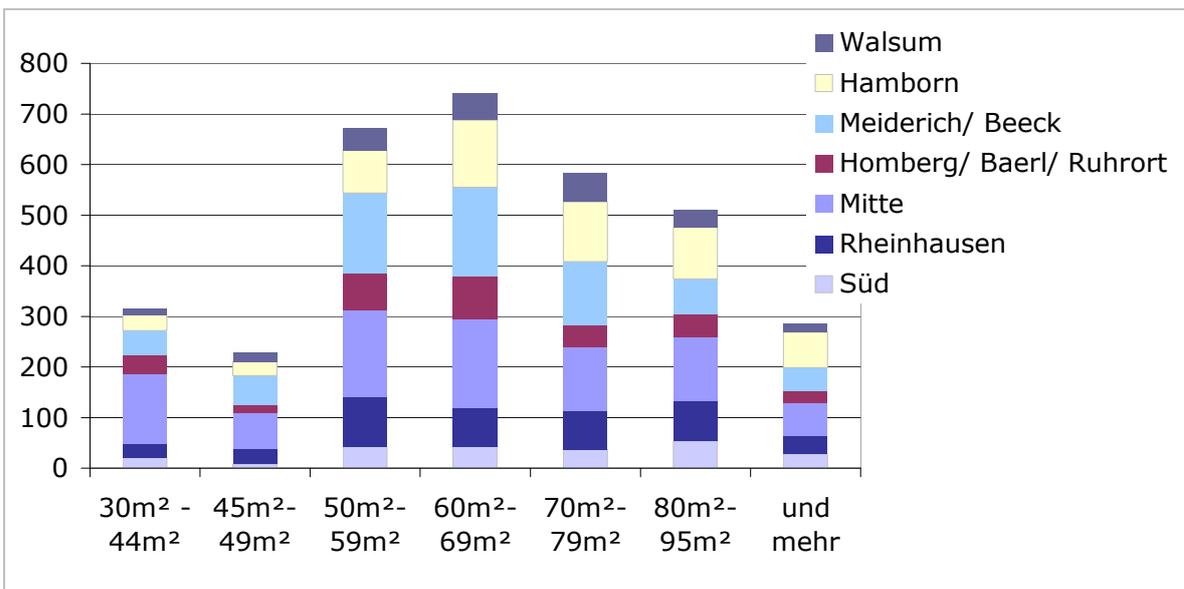
Abb. 17: Mietwohnungsangebot 2010 nach Netto-Kalt-Miete in Euro



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Die meisten Wohnungen halten der Stadtbezirk Mitte und Meiderich/ Beeck bereit. Anders sieht die Analyse für Walsum und Süd aus. Egal in welcher Preiskategorie, der dortige Mietwohnungsmarkt ist in den Anzeigen der Zeitungen sehr wenig vertreten.

Abb. 18: Mietwohnungsangebot 2010 nach Stadtbezirken



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

2.6 Leerstand

Der Wandel vom Wohnungsmangel zu Zeiten der Industrialisierung hin zum vermehrten Leerstand von Geschosswohnungen vollzog sich in relativ kurzer Zeit. Wohnungsleerstand ist in Duisburg ein wahrnehmbares Phänomen und war lange Zeit stadtentwicklungspolitisch nicht angemessen erfasst. Daten zum Wohnungsleerstand lagen nur auf Basis von Schätzungen oder für ein kleinräumiges Quartier nach Begehungen und Interviews vor. Auswertungen von Drittanbietern waren in räumlicher Hinsicht nicht auf die Bedürfnisse der Stadt Duisburg ausgerichtet.

Diese spärliche Datenlage veranlasste das Amt für Soziales und Wohnen, in Kooperation mit der Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, den Wohnungsleerstand über die Stromzählerdaten des örtlichen Stromversorgers zu erfassen. Im Jahr 2009 wurde der Grundstein für eine Leerstandsuntersuchung zwischen der Stadt Duisburg und der Stadtwerke Duisburg AG gelegt. Die zu Grunde gelegte Stromzähleranalyse erlaubt eine flächendeckende Leerstandserfassung über 46 Ortsteile und, zunächst noch eingeschränkt, über 108 Wohnquartiere.

Die Analyse befindet sich im Anfangsstadium und muss in einem Verstetigungsprozess weiter verfeinert werden. Die Datenabfrage wird zwangsläufig nie zu 100% den richtigen Wert liefern können, da es zu Unwägbarkeiten in der Gebäudedatei und in der Handhabung der abgemeldeten Stromzähler von Seiten des versorgenden Unternehmens kommen kann. Die reine Datenanalyse liefert folglich nur Näherungswerte. Sie zeigt allerdings schon jetzt Bereiche auf, in denen nachfolgende Untersuchungen stattfinden müssen. Grundbedingung für eine methodisch saubere Leerstandserfassung ist, dass die Wohnungsstromzähler vollständig erfasst werden können. Das ist in Duisburg gegeben, weil über 90 % der Zähler, unabhängig vom jeweiligen Stromanbieter, in der Hand der Stadtwerke Duisburg AG liegen. Mittlerweile liegt der zweite Auswertungslauf vor.

Vor dem Blick auf die Ergebnisse noch einige Hinweise zur Methodik und zu den Begriffsbestimmungen.

2.6.1 Auswahl der Methodik

Die Stadt Duisburg ist in 46 Stadtteile und 108 Wohnquartiere (statistische Bezirke) unterteilt. Der Wohnungsbestand der Stadt Duisburg belief sich im Untersuchungszeitraum 2010 auf 262.734 Wohnungen. Die Zahlen verdeutlichen schon hier, dass eine kleinräumige Leerstandsuntersuchung nur mit erheblichem finanziellen und personellen Aufwand durchzuführen ist. Dabei stehen der Stadtverwaltung grundsätzlich nur vier Erhebungsmethoden zur Verfügung, die sie aus eigenen Kräften durchführen kann:

Straßenbegehung

Zunächst würden sich Straßenbegehungen durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung oder externem Personal anbieten. Die Begehung, bei der alle dem Anschein nach leerstehenden Wohnungen gezählt werden, würde zusätzlichen Personalbedarf und Personalkosten erfordern, welche in der aktuellen Haushaltssituation fiskalisch nicht zu realisieren wären. Zudem müssten bei zweifelhaften Einschätzungen zusätzlich Nachbarschaftsbefragungen erfolgen. Für die Zählung problematisch sind auch Wohnungen, die zwar leer stehen, für die aber ein Mietvertrag existiert. Bei der hohen Zahl an Wohnquartieren ist diese Methode flächendeckend kaum zu realisieren. Eine Stichtagsanalyse wird auf Grund der Untersuchungsdauer aussichtslos.

Auswertung im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen

Eine weitere Methode wäre die Betrachtung der öffentlich geförderten Wohnungen und damit eines kleinen Teils des Wohnungsmarktes. Nach § 17 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Verfügungsberechtigte der Wohnung (Vermieter) das Freiwerden einer Wohnung unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Der Leerstand wird somit erfasst und kann untersucht werden. Die Leerstandsauswertung der öffentlich geförderten Wohneinheiten bildet jedoch nur einen geringen Prozentsatz (ca. 12%) aller in Duisburg verfügbaren Wohnungen ab und bis zum Jahr 2025 werden nochmals 60 Prozent der geförderten Wohnungen aus der Bindung laufen. Ob die vorliegende Quote grundsätzlich auf den freifinanzierten Wohnungsbau übertragbar wäre, wird von Experten verneint, zumal die Verteilung der Wohnungen über das Stadtgebiet nicht homogen ist.

Rechnerische Bilanzierung, Bestand und Haushaltszahl

Eine rechnerische Bilanzierung durch Gegenüberstellung der über mehrere Jahre fortgeschriebenen Wohnungsbestandsstatistik (Wohnungsanzahl) und der Haushaltszahlen (geschätzt aus der HH-Prognose der Stadt Duisburg oder der Ausgangsberechnung der HH-Prognose des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen) wäre an dieser Stelle nicht hinreichend aussagefähig, wie die Erfahrung in der Zusammenarbeit mit den übrigen Ruhrgebietskommunen zum „Ersten regionalen Wohnungsmarktbericht“ gezeigt hat.

Eigentümergefragung

Die letzte Alternative bestünde in einer schriftlichen Eigentümerbefragung, die nur mit Einsatz hoher finanzieller Aufwendungen durchzuführen ist und immer die Gefahr birgt, dass aufgrund niedriger Rücklaufquoten wiederum nur eine Hochrechnung durchgeführt werden könnte oder der Eigentümer die wahre Situation verschweigt. Zudem müsste in einer Vorerhebung zunächst festgestellt werden, wer Eigentümer in Duisburg ist. Dem Grundsatz der Datensparsamkeit und Datenvermeidung wäre somit wenig Rechnung getragen.

Damit verbleiben nur noch die in der Literatur bekannten Erhebungsmethoden über:

- eine Analyse der Heizkostenverbrauchsmessung,
- eine Analyse der Stromzähler.

Analyse auf Basis der Heizkostenverbrauchsmessung

Eine Analyse über den Techem Leerstandsindex auf Basis der Heizkostenverbrauchsmessung scheidet aufgrund eines nur eingeschränkten Aussagewertes auf Quartiersebene (Zusammenfassung mehrerer Postleitzahlenbezirke) für die Stadt Duisburg ebenso aus. Ein Testmuster bot kleinräumig keinerlei Aussagekraft. Zudem ist der Ankauf der Daten mit Kosten verbunden.

Analyse der Stromzählerdaten

Favorisiert wird die Datenerhebung auf Basis der Stromzählermethode. Mit Hilfe der örtlichen Energieversorgungsunternehmen werden bei dieser Erhebungsmethode die zu einem Stichtag abgemeldeten Stromzähler sowie solche, deren Jahresverbrauch eine gewisse Schwelle nicht überschritten haben, gezählt. In diesen Fällen wird ein Leerstand der betreffenden Wohnung unterstellt. Um welche Art von Leerstand es sich dabei handelt, entscheidet der Zeitraum, über den die Wohnung bereits leer steht. Struktureller Leerstand meint im Gegensatz zu einem Fluktuationsleerstand einen mehr als drei⁹ Monate dauernden Leerstand, der auf Vermietungsschwierigkeiten hinweist (siehe dazu weiter unten). Erhebungen in Nachbarstädten lieferten bei dieser Methode die höchsten Aussagequoten.

Die Stadtwerke Duisburg AG stellen der Stadt Duisburg – vertreten durch die Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik – ihre Daten der abgemeldeten Stromzähler (mehr als 3 Monate bis 6 Monate abgemeldet, über 6 Monate) bzw. der Stromzähler, deren Jahresverbrauch nicht mehr als 300 kWh beträgt, zu einem zeitnahen Stichtag (31.12.2010) als Datei zur Verfügung. Die Daten werden in anonymisierter Form im Sinne von § 3 Abs. 6 BDSG mit der Besonderheit überlassen, dass eine Zuordnung der personenbezogenen anonymisierten Daten zu den sog. Quartieren als kleineren Einheiten von Stadtvierteln nur bei Quartieren zulässig ist, in denen mindestens eine vierstellige Zahl von Wohnungsnutzern vorhanden ist.

⁹ In einer schwierigen Marktsituation – und als solche wäre der momentane Wohnungsmarkt in der Ruhrregion einzuschätzen – kann ein bis zu 6 Monate andauernder Fluktuationsleerstand als realistisch angesehen werden.

Fazit zu den Methoden

Einen Königsweg in der Leerstandserfassung wird es nicht geben. Eine große Rolle spielt dabei der Kontext, in dem die Erfassung des Wohnungsleerstandes stehen soll. Geht es rein um eine stadtweite Quote und deren zeitliche Entwicklung oder will man mehr Erkenntnisse z.B. über die Nachfragestruktur erhalten? Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist die Erhebung weiterer Merkmale zur Wohnung oder des Gebäudes zusätzlich relevant. Dann können die einzelnen Marktsegmente differenziert bestimmt und Nachfragetrends erkannt werden. Grundlage einer solchen Datenbasis ist eine Eigentümerbefragung. Die Frage nach der gesamtstädtischen Bausubstanz wird zusätzlich mit intensiven Begehungen zu beantworten sein. Die Vielfalt der benötigten Erkenntnisse bedingt eine Vielfalt an Methoden. Die Aussicht auf valide Daten wird nur zu erhalten sein, wenn man eine Kombination der Methoden anstrebt.

2.6.2 Exkurs Leerstandsarten¹⁰

Leerstand durch allgemein geringere Nachfrage

Die generell verminderte Nachfrage an Wohnungen und der damit verbundene erhöhte Leerstand ist ein Resultat aus demografischen Faktoren, wie der erhöhten Abwanderung und einer geringeren Zuwanderung, sowie dem natürlichen Wanderungssaldo aus Geburten und Sterbefällen.

Daneben spielt die allgemeine, wirtschaftliche Lage eine wichtige Rolle. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten (Kaufkraft sinkt) gilt es auf die Ausgaben zu achten und möglicherweise auch am Wohnflächenverbrauch zu sparen oder bei der Verlagerung von Arbeitsplätzen über die Mobilitätsschmerzgrenze hinaus, einen Wohnstandortwechsel in Betracht zu ziehen. Aber auch die positiven wirtschaftlichen Anreize wie steuerliche Förderungen haben ein zusätzliches Wohnangebot über den Bedarf geschaffen. Dieser Leerstand trifft im Grunde alle Bestände. Die Höhe des Leerstandes ist dabei abhängig von Kriterien, die zum einem die Grundanforderungen eines jeden Wohnungssuchenden darstellen (Lage, Art, Ausstattung, Größe, Preisdifferenz zur Durchschnittsmiete) und zum anderen als persönliche Präferenzen (Soziales Umfeld, Image und Wohnumfeld) ausschlaggebend sein können, insofern das Angebot größer als die Nachfrage ist. Die Faktoren und Präferenzen überlagern sich und können sich letztlich negativ potenzieren. Auffällig ist, dass, je weniger sich um die Objekte gekümmert wird, umso mehr Leerstände vorliegen.

¹⁰ Wohnungsleerstand - Analyse und Lösungsansätze -, Dr. H. Neumann, Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen – Anhalt e.V.

Strategischer Leerstand

Die Erfassung des Leerstandes bis zu 6 Monaten beinhaltet auch eine strategische Leerstandsquote (Mobilitäts- oder Fluktuationsreserve), die vom Eigentümer bewusst geplant wird um z.B. Ersatzwohnungen für aktuelle oder geplante Modernisierungsmaßnahmen bereitstellen zu können, um Gebäude für anstehende Verkäufe leer zu ziehen oder umnutzungsbereit zu machen, Umzugsreserven zu bilden oder um sich genügend Zeit bei der Auswahl des geeigneten Mieters zu nehmen. Diese Art des Leerstandes wird in der Literatur als strategischer Leerstand oder auch Fluktuationsreserve bezeichnet und mit einer Größe¹¹ zwischen 2% - 3 % des Gesamtwohnungsbestandes beziffert. Er gilt als unproblematisch, da der Ausfall der Mieteinnahmen über die Mietkalkulation der Wohnungswirtschaft berücksichtigt wird (z.B.:Mietausfallwagnis in der II.Berechnungsverordnung).

Struktureller Leerstand

Der strukturelle Leerstand ist im Grunde nichts anderes als der Leerstand durch die allgemein geringere Nachfrage. Jedoch wird es einige Gebiete geben, in denen der Leerstand zuerst auftritt und weiter expandiert. D.h., es kann in einer Stadt durchaus Wohnbereiche mit Leerstand im zweistelligen Prozentbereich geben und andere mit unter 1% des jeweiligen Wohnungsbestandes. Der Wohnungsmarkt einer Stadt besteht aus Teilmärkten. Es ist daher sinnvoll, auf möglichst kleinräumige Untersuchungen zu setzen, denn der strukturelle Leerstand wird nach herrschender Meinung seine Ursachen im Quartier haben. Oft handelt es sich bei dem Kriterium des Nachfragemangels um einen Lageaspekt (zu nah an der Industrie oder Lärmquelle, soziale Schieflage, ungepflegtes Umfeld).

Leerstand durch nicht mehr marktfähige Wohnungen oder Gebäude

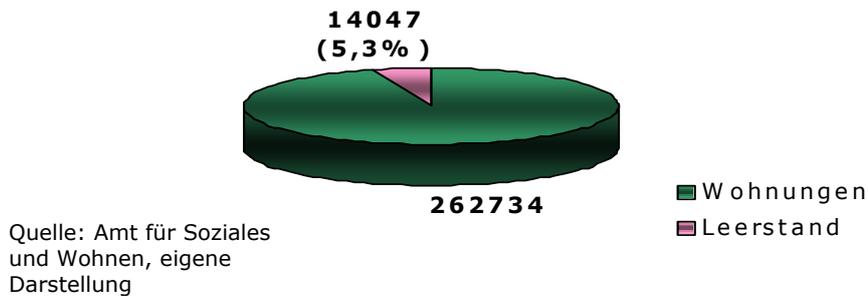
Dieser Leerstand ist oft mit dem strukturellen Leerstand verbunden. Die Ausstattung, Größe und Aufteilung oder zunehmend die fehlende Energieeffizienz und Barrierefreiheit des leerstehenden Objekts oder des Wohnraums sind auf dem Markt nicht mehr konkurrenzfähig. In vielen Fällen könnte dieser Bestand, vorausgesetzt der Eigentümer verfügt über die notwendigen Mittel, revitalisiert und mit Erfolg erneut dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Allerdings scheitert dieses Unterfangen an der Liquidität der zunehmenden Zahl von Einzeleigentümern, die günstige Wohnungen in strukturell schwierigen Lagen aus Privatisierungsmaßnahmen großer Immobilienunternehmen oder Investmentfonds erworben haben. Ein Grund für die fehlende Liquidität sind fehlende Mieteinnahmen, aus denen ein Teil in die Instandhaltungsrücklagen fließen sollte.

¹¹ Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau, Seite 3, Ifs Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, 2005

2.6.3 Ergebnisse Stadtweit

Abb. 19:

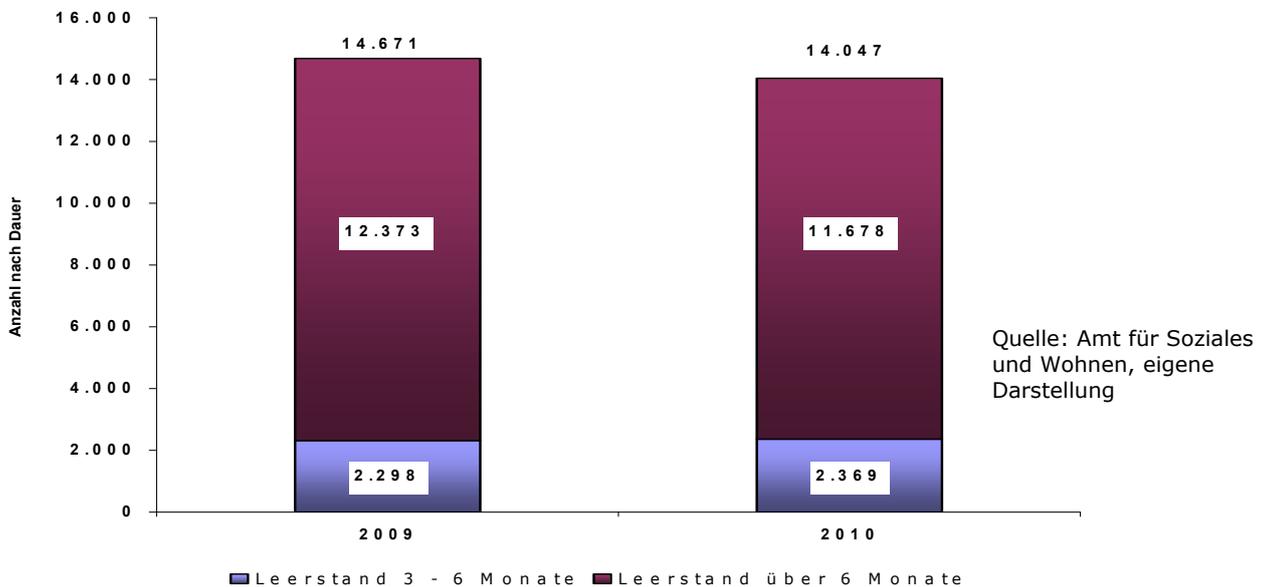
Anteil der Wohnungsleerstände am Gesamtwohnungsbestand



Die Erhebung hat für Duisburg am 31.12.2010 einen Stichtagsleerstand von 14.047 Wohnungen ergeben. Bei einem Gesamtbestand von 262.734 Wohnungen in Duisburg, wird der Leerstand auf 5,3 Prozent beziffert. Stichtagsleerstand bedeutet, dass zum Erhebungszeitpunkt für einen Wohnungsstromzähler kein Vertragsverhältnis zur Stromversorgung besteht.

Abb. 20:

Wohnungsleerstand Duisburg



Betrachtet man den kurzzeitigen Leerstand von 3 bis zu 6 Monaten beträgt die Quote unter 1 % des Gesamtbestandes an Wohnungen. Kurzzeitig bedeutet, die leerstehende Wohnung wird in einem absehbaren Zeitraum wiederbelegt. Dafür steht auf der anderen Seite eine andere Wohnung dem Markt zur Verfügung. Es sei denn die Belegung resultiert aus einem Zuzug.

Wesentlich bedeutender, in stadtentwicklungspolitischer Sicht, ist die Leerstandsquote über 6 Monate. Mit 4,4 Prozent oder 11.678 länger leerstehenden

Wohnungen in der Gesamtstadt muss der Fokus genau auf diesen Beständen liegen.

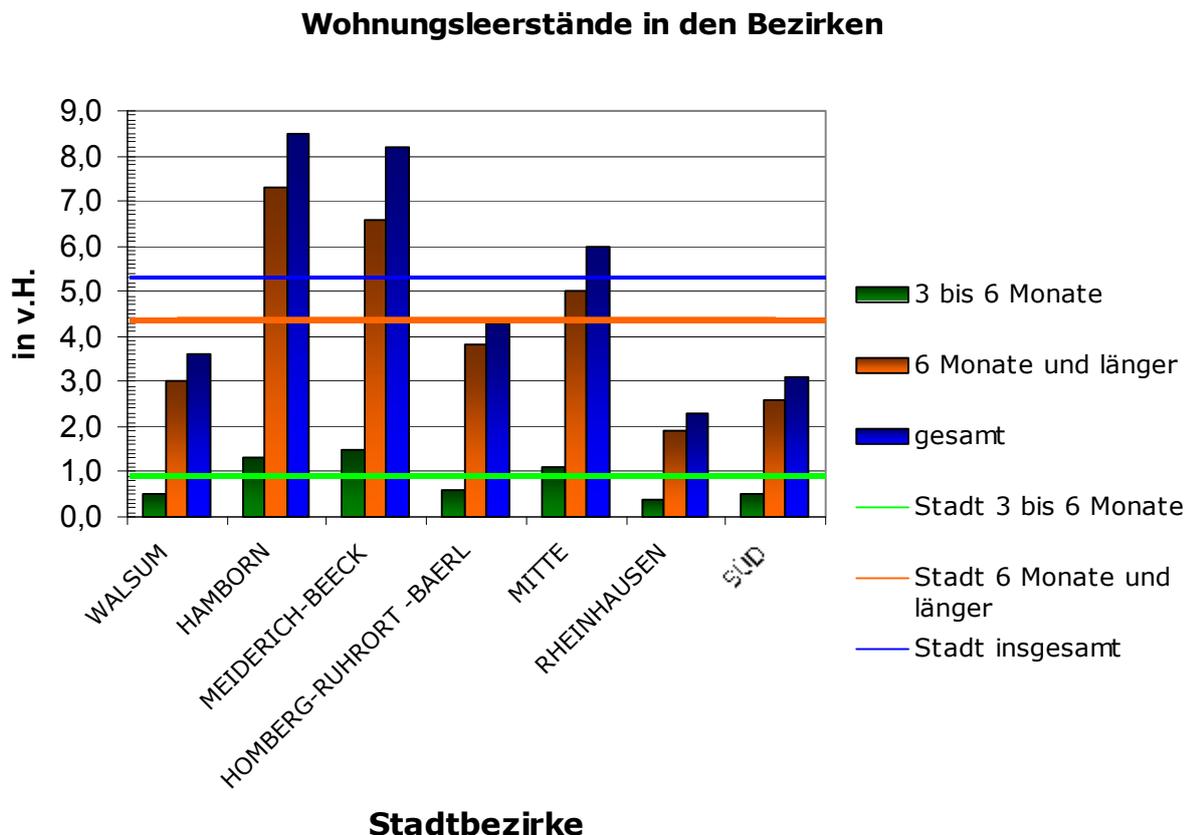
2.6.4 Ergebnisse auf Bezirksebene

In dem nachfolgenden Diagramm werden die Leerstände in den einzelnen Stadtbezirken dargestellt. Als Orientierung wurden die jeweiligen Quoten für die Gesamtstadt als Linie in das Balkendiagramm eingefügt.

Drei der sieben Stadtbezirke liegen sowohl oberhalb der stadtweiten Leerstandsquote von 5,3 Prozent, als auch beim Leerstand über 6 Monate, der für die Stadt 4,4 Prozent ausmacht. Die Bezirke Hamborn (7,3%), Meiderich-Beeck (6,6%) liegen deutlich über dieser Marke. Auch der Stadtbezirk Mitte liegt mit 6 Prozent Gesamt leerstand sowie 5 Prozent länger andauerndem Leerstand weit vorne. Zudem liegen alle drei Bezirke über der stadtweiten Quote von 0,9 Prozent im kurzfristigen Leerstand.

Die Bezirke Walsum, Rheinhausen und Süd liegen bei allen Leerstandsdauern deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt.

Abb. 21:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

2.6.5 Ergebnisse der Stadtbezirke auf Ortsteilebene

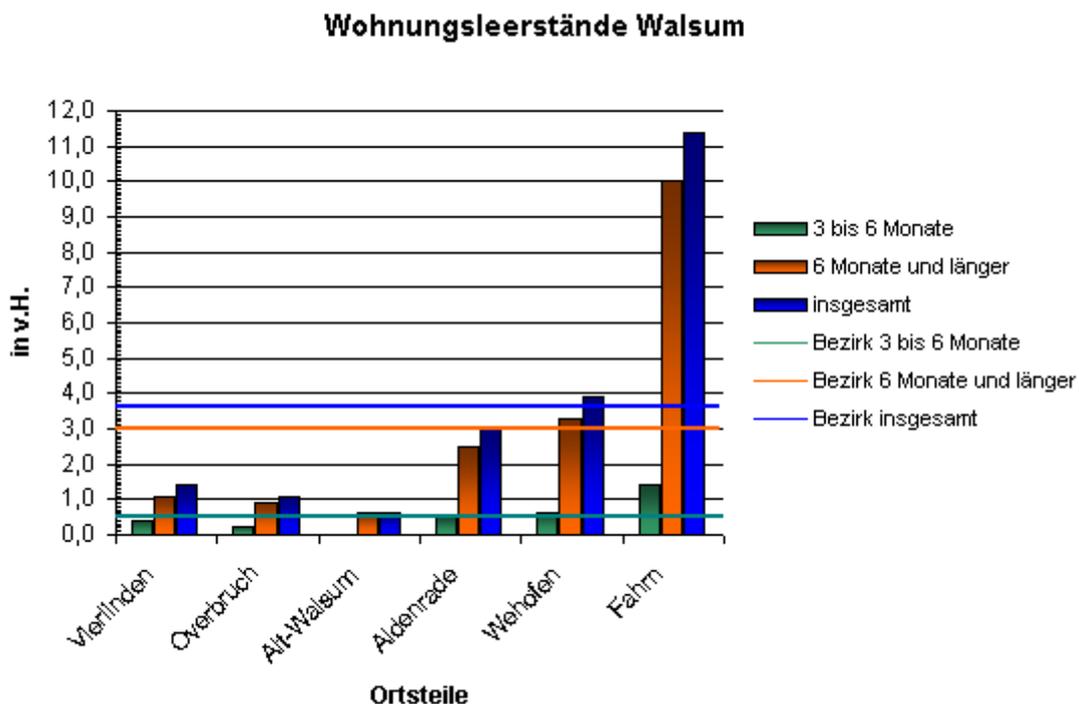
Auf Ortsteilebene differiert der Stichtagsleerstand zwischen 0,8 % und 17,8 %. Den geringsten Leerstand registriert die Untersuchung in Ungelsheim. Oberhalb des Duisburger Gesamtleerstandes (5,3%) liegen die Quoten von insgesamt 19 der 46 Ortsteile. Hier liegt die Spanne zwischen 5,8 und 17,8 %. Die Ortsteile Hochfeld und Fahrn mit jeweils 11,4 %, Marxloh und Ruhrort mit 12,8 % und Bruckhausen (17,8%) sind mit Abstand besonders vom Gesamtleerstand betroffen.

Bei den Leerständen über 6 Monaten reicht das Spektrum von 0,6 % bis 15,3 %. Die geringsten Leerstände finden wir in Alt-Walsum aber auch im Ortsteil Rahm mit jeweils unter einem Prozent.

Insgesamt 19 der 46 Ortsteile weisen einen längerfristigen Leerstand über der stadtweiten Quote von 4,4 % aus. Fahrn (10,0 %), Marxloh (10,9 %), Ruhrort (11,2 %), und Bruckhausen (15,3 %) sind die Ortsteile mit den größten längerfristigen Leerständen.

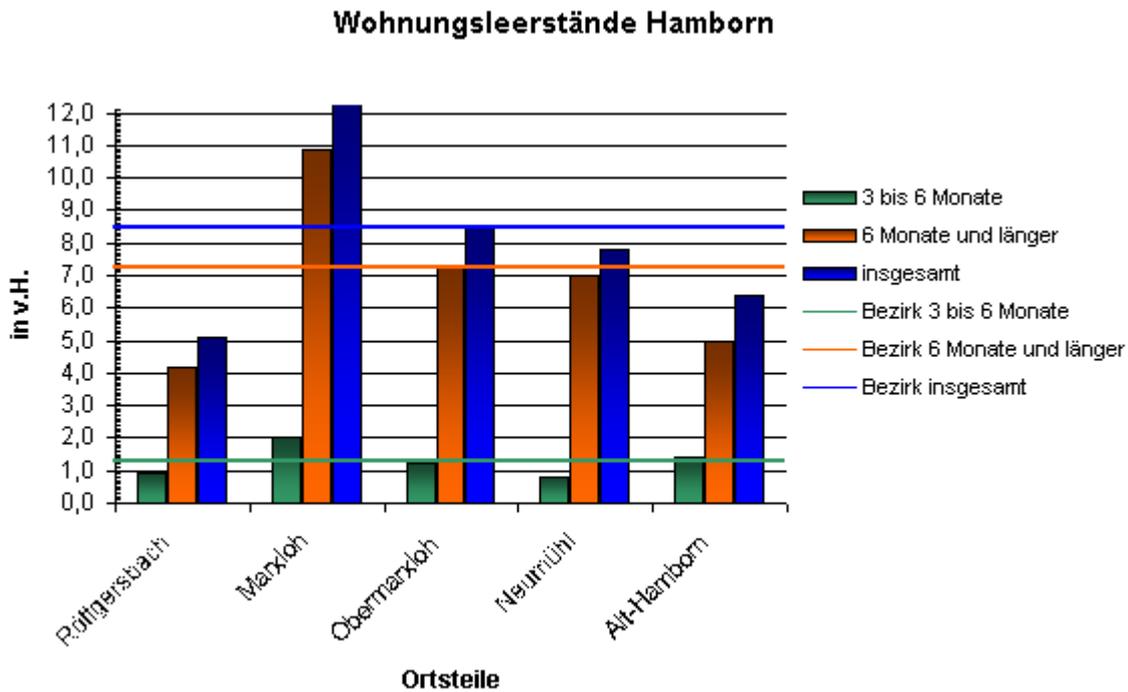
In den folgenden Grafiken sind die einzelnen Bezirke mit Ihren Ortsteilen abgebildet.

Abb. 22:



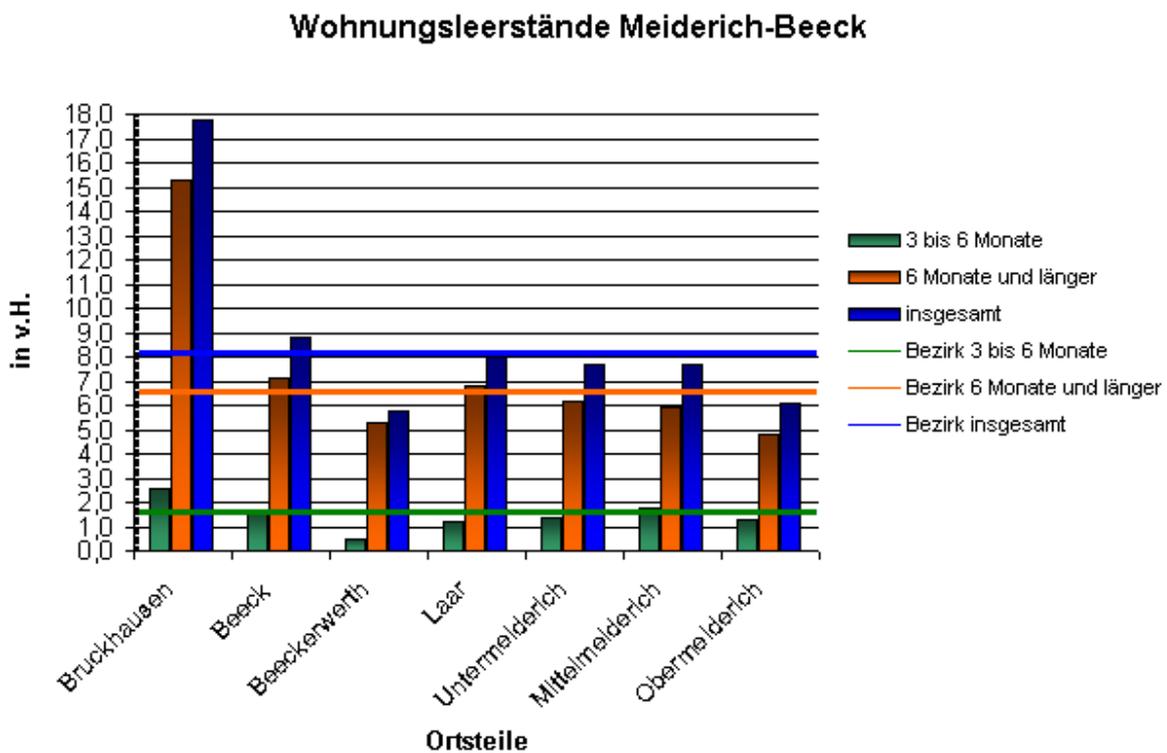
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abb. 23:



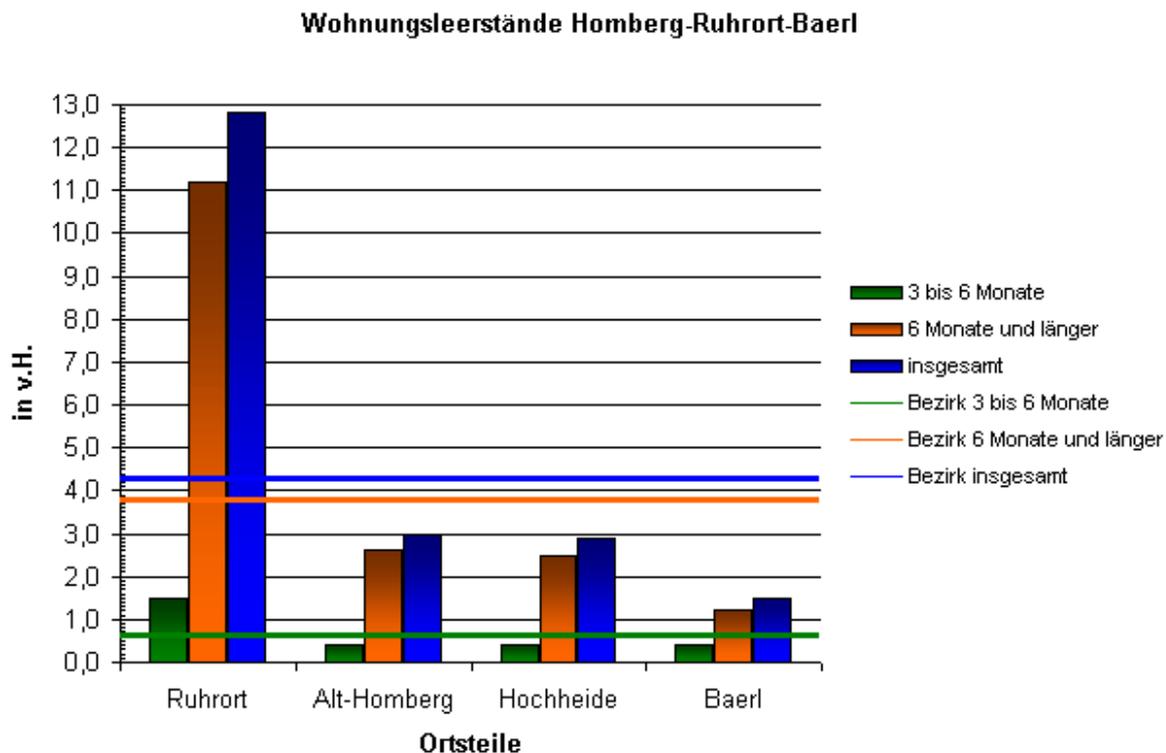
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abb. 24:



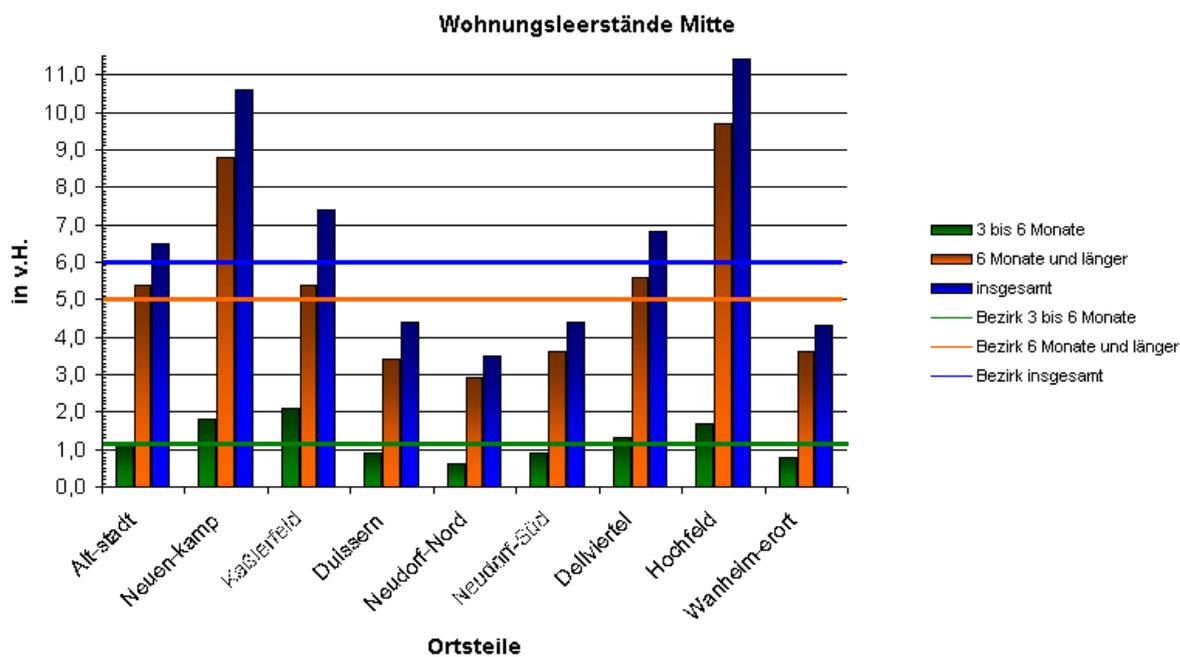
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abb. 25:



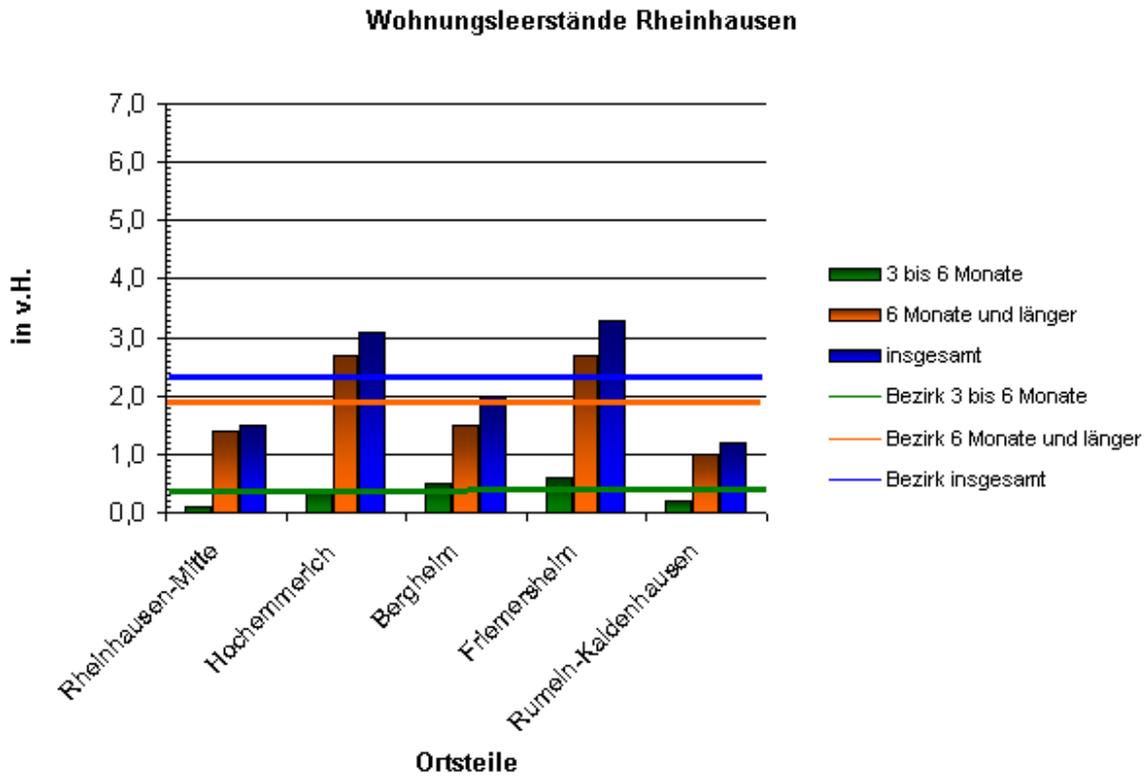
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abb. 26:



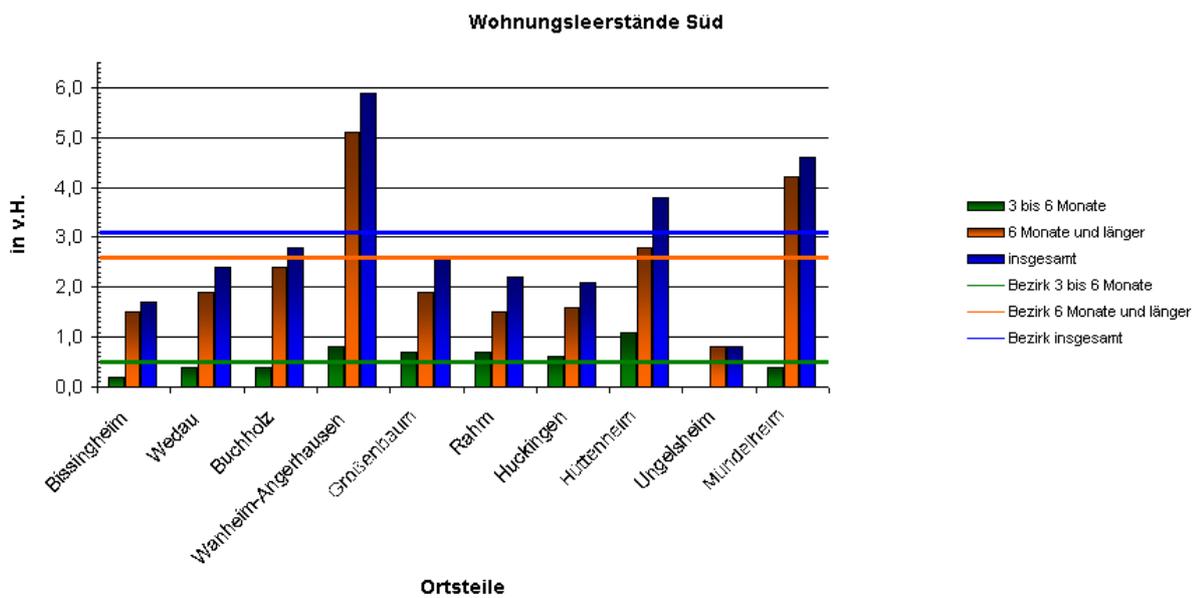
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abb. 27:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abb. 28:

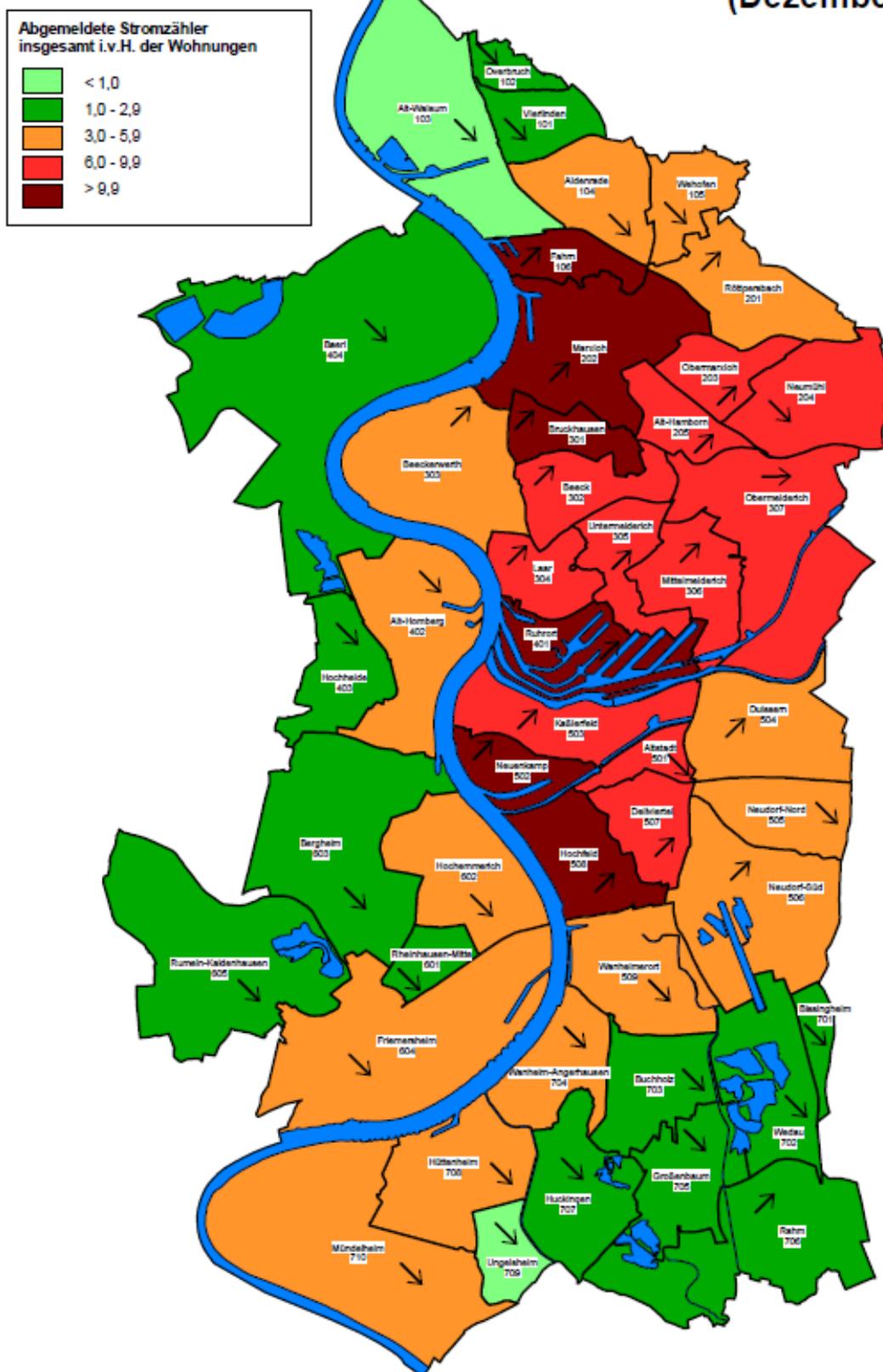


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Die Karte gibt einen Überblick über die Leerstandsquote in den Ortsteilen. Die Pfeile zeigen den Veränderungstrend zur Untersuchung in 2009.

Abbildung 29:

Wohnungsl Leerstände (Dezember 2010)



Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

2.6.6 Auswirkungen von Leerständen

Für den Eigentümer ist es zunächst unerheblich, um welche Art von Leerstand es sich in seinem Bestand handelt, denn jeglicher Leerstand verursacht Mindereinnahmen an Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlungen. Zusätzlich treten Kosten für Akquisition und Renovierungsmaßnahmen auf. Zudem sinkt der Verkehrswert, weil dieser sich nach dem Ertragswert richtet. Dies könnte zu einer Neubewertung von Altkrediten führen und Privateigentümern, die entgegen Wohnungsunternehmen keine Wertberichtigung in der Bilanz vornehmen können, droht eine mögliche Kündigung des Kredits.

Für den Immobilienmarkt in Duisburg sind die derzeit vorhandenen Leerstände eine Herausforderung. Das Angebot ist höher als die Nachfrage und diese Situation wird sich nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung verstärken. Wirtschaftliche Wanderungen, Ausstattungsdefizite, Lagenachteile und energetische Uneffizienz sind zunehmend weitere nachfragehemmende Faktoren. Dieser Angebotsüberhang wird sich früher oder später auch auf den Marktpreis gleichartiger Objekte auswirken. Der Zwang zur Kostendeckung wird den Privatvermieter schnell einholen und führt zu einer Vermietung unter der Renditeerwartung. Die erforderlichen Rücklagen der Vermieter für Instandhaltung und Modernisierung werden aufgrund von Einnahmerückgängen nicht mehr bedient.

Der Mieter ist umworbener Kunde und der permanent sinkende Mietpreis bei gleichzeitiger steigender Ausstattung ermuntert zum Wohnungswechsel. Schnell fallen dann Gebiete, in denen eine Vielzahl unrenovierter bzw. unmodernisierter Wohnungen oder Wohnungen in schlechter Bewirtschaftung liegen, in der Nachfragegunst. Im Quartier verbleiben dann nur die, die nur über das Existenzminimum verfügen und sich keinen Umzug leisten können.

Das „Devastieren“ einzelner Objekte kann zu einem negativem Sog für ganze Stadtteile werden. Dieser Prozess geschieht zunächst schleichend und unplanbar. In der Kombination mit weiteren Faktoren kann dieser Prozess eine schwer zu korrigierende Abwärtsspirale in Gang setzen.

Zunehmende Einwohnerverluste und die damit verbundenen Leerstände haben vielfältige Auswirkungen, z.B. im Bereich der Infrastruktur. Fehlende Infrastruktur macht Quartiere zunehmend unattraktiver. Gerade die älteren Einwohner, die eigentlich nicht mehr umziehen wollen, sind oft auf diese Infrastruktur angewiesen und haben ein Versorgungsproblem. Diese Auswirkungen gelten auch für den Wirtschaftsbereich und insbesondere für den Einzelhandel: Keine Kundschaft, kein Umsatz, kein Gewinn. Zudem würde die städtische Infrastruktur wie Kanalisation, ÖPNV, Schulen und Kindergärten etc. nicht mehr ausgelastet. Schließungen oder Kostensteigerungen wären die Folge.

2.6.7 Fazit

In diesem Beitrag ging es um die Herausarbeitung und Betrachtung von Leerstandsschwerpunkten in der Stadt. Bereits im kommunalen Handlungskonzept „WohnVision Duisburg“ wurde empfohlen die Leerstandsanalyse als zukünftige regelmäßig durchgeführte Untersuchung zu verstehen. Der Fokus muss darauf liegen, zu erkennen, welche Bestände aus welchen Gründen ein Nachfrageminus erfahren und wie damit umzugehen ist.

Das Wohnen findet in den Wohnquartieren statt. Die Analyse zeigt wie unterschiedlich hoch die Leerstände in den Ortsteilen sein können und dass bei einer großräumigen Betrachtung, die Handlungsschwerpunkte zunächst gar nicht zu erkennen sind. Eine Ausweitung der Analyse auf Quartiersebene wird dann auch den Blick auf Quartiere freigeben, die zu den hohen Quoten in den Ortsteilen führen.

Die Begehungen der auffälligen Gebiete haben gezeigt, dass sich die vorgefundenen Leerstände meist in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre und zum anderen in industrienahen Nachkriegswohnungen befanden. Sie hat auch gezeigt, dass es immer mehrere Gründe für einen Leerstand geben kann.

Es geht letztlich nicht nur darum, nicht mehr benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen, sondern auch darum, die Wohnquartiere dort zukunftsfähig zu gestalten, wo es auch stadtplanerisch sinnvoll erscheint; d.h., den Wohnwert des Bestandes zu verbessern sowie die soziale und technische Infrastruktur den durch die demografische Entwicklung geänderten Bedürfnissen anzupassen, um sie letztlich dem Markt wieder zur Verfügung zu stellen.

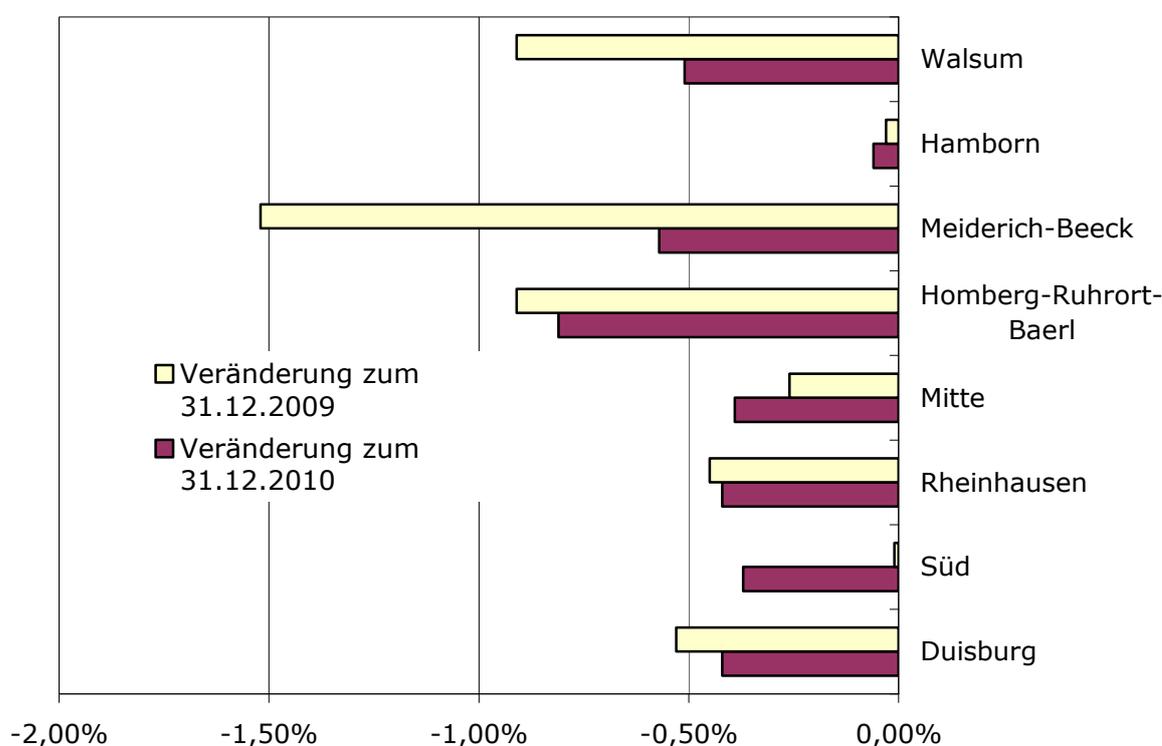
Wie eingangs erwähnt, wurden in Duisburg 108 Wohnquartiere identifiziert, um die kleinräumigen Untersuchungen zukünftig daraufhin auszurichten. Um eine entsprechende Leerstandsquote für die Wohnquartiere zu ermitteln, benötigt man die Anzahl der Wohnungen im Quartier. Bisher liegen jedoch nur Wohnungszahlen auf Ortsteilebene vor. Für Wohnquartiere wird diese Zahl erst nach Auswertung der Mikrozensusdaten vorliegen.

Kapitel 3: Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Duisburger Bevölkerung hat sich im Laufe der Jahre zahlenmäßig immer weiter reduziert. So sank die Zahl der Einwohner zum 31.12.2010 um 2.048 auf 488.218. Insbesondere in den Bezirken Meiderich/ Beeck, Walsum und Homberg/ Ruhrort/ Baerl ist im Verhältnis zu der jeweiligen Anzahl der Einwohner diese Veränderung am meisten festzustellen. Trotz des allgemein negativen Trends erlebten in 2010 einige wenige Stadtteile einen Zuwachs, so z.B. Marxloh, Huckingen, Hochfeld.

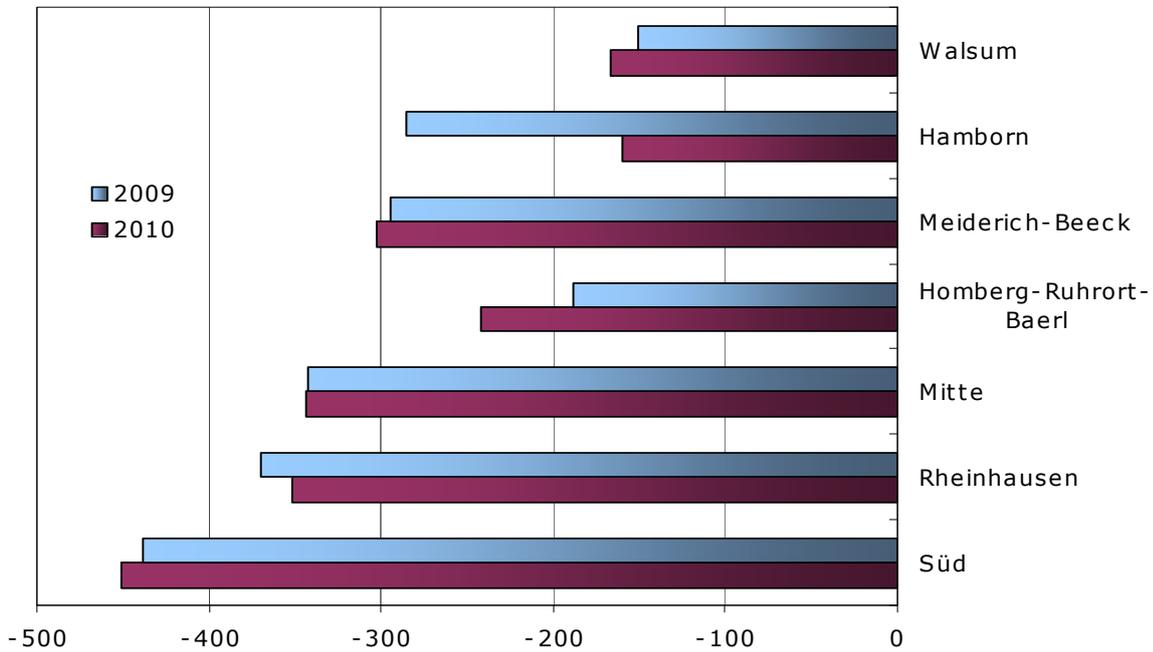
Abb. 30: Prozentuale Entwicklung der Einwohnerzahlen insgesamt



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch die Geburten und Sterbefälle bestimmt. Sowohl in 2009 als auch in 2010 wurden in Duisburg nicht genug Kinder geboren, um die Sterbefälle ausgleichen zu können. Diese Entwicklung ist in allen Stadtbezirken gleichermaßen festzustellen. Insbesondere ist der Bezirk Süd davon betroffen.

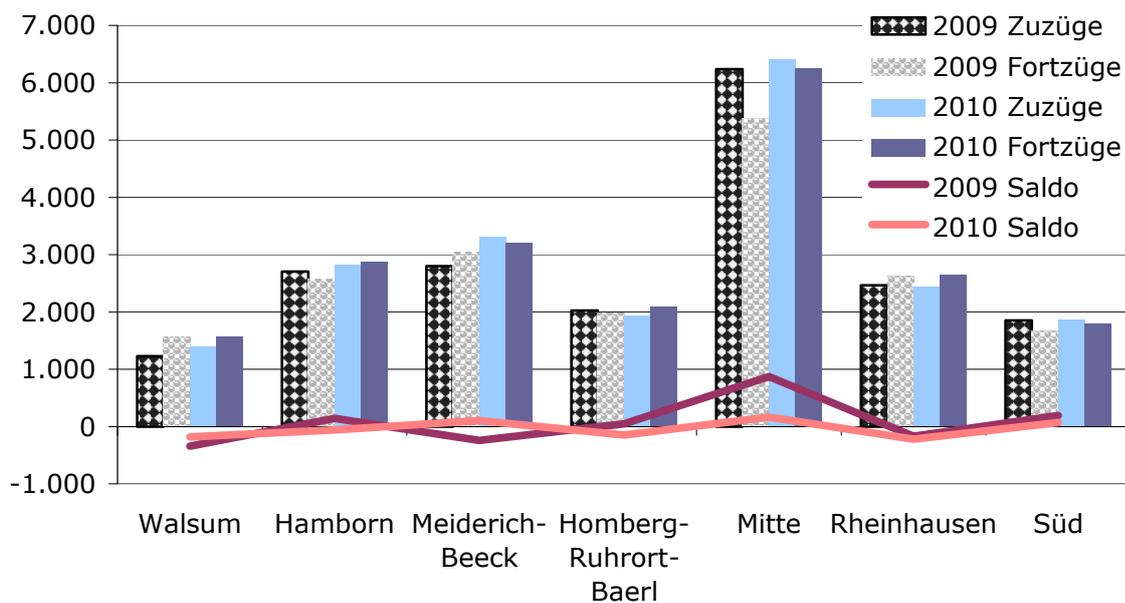
Abb. 31: Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung in den Bezirken



Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Ein weiterer Indikator der Bevölkerungsentwicklung ist der Umzug der Einwohner über die Stadtgrenzen hinweg. Diese Bewegungen fallen in den Jahren 2009 und 2010 sehr unterschiedlich aus. So profitieren 2009 im Ergebnis alleine die Bezirke Mitte, Süd und Hamborn, im Jahr 2010 Mitte, Meiderich/ Beeck und Süd.

Abb. 32: Räumliche Bevölkerungsbewegung über die Stadtgrenze

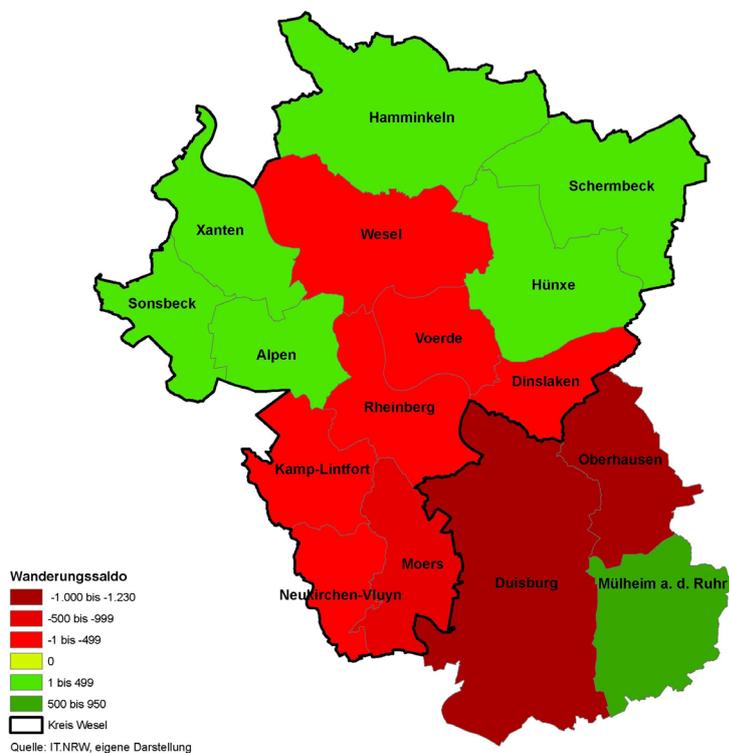


Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

In diesem Zusammenhang ist ein Blick in den Kreis Wesel und die Kommunen Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, als direkte Nachbarn Duisburgs sehr interessant.

Abb. 33

Wanderungssalden der Stadt Duisburg und benachbarter Kommunen 2008-2010



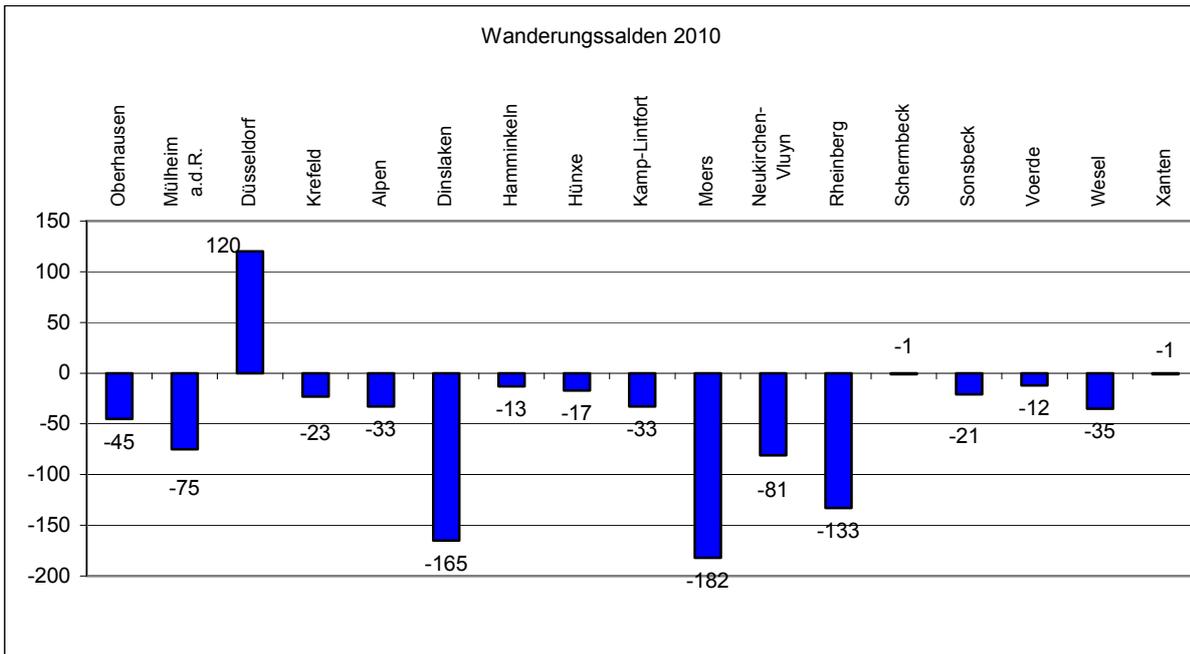
Quelle: IT NRW, eigene Darstellung

Die ehemaligen Zielgebiete, der Menschen die Duisburg verlassen haben, wie Moers (-564), Kamp-Lintfort (-375), Neukirchen-Vluyn (-257) und Voerde weisen mittlerweile ebenfalls Wanderungsverluste auf. Zuwächse verbuchen Xanten (+317), Hamminkeln (+210), Hünxe (+191) und Schermbeck (+136). Das Großstadtumfeld verliert, während der ländliche Bereich profitiert. Möglicherweise stehen wir hier vor einer weiteren Suburbanisierung.

Oberhausen und Mülheim an der Ruhr als westliche Grenzstädte unterscheiden sich signifikant. Der negative Wanderungssaldo von Oberhausen (-1.134) unterscheidet sich kaum von dem Duisburgs (-1.227). Dagegen weist Mülheim a.d. Ruhr (+946) den höchsten positiven Wanderungssaldo aller Kommunen innerhalb des Wohnungsmarktes Ruhr auf.

An welche umliegenden Städte und Gemeinden Duisburg mehr Einwohner abgibt als bekommt zeigt die folgende Grafik. Insgesamt ist der Kreis Wesel immer noch das Zielgebiet der Duisburger. 727 Menschen sind mehr in den Kreis Wesel abgewandert als von dort zurück nach Duisburg. Am meisten profitiert haben die Kreisangehörigen Gemeinden Moers, Dinslaken und Rheinberg. Dann folgen bereits die östlichen Nachbarstädte Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Erfreulich ist der positive Saldo den wir mit Düsseldorf erreichen.

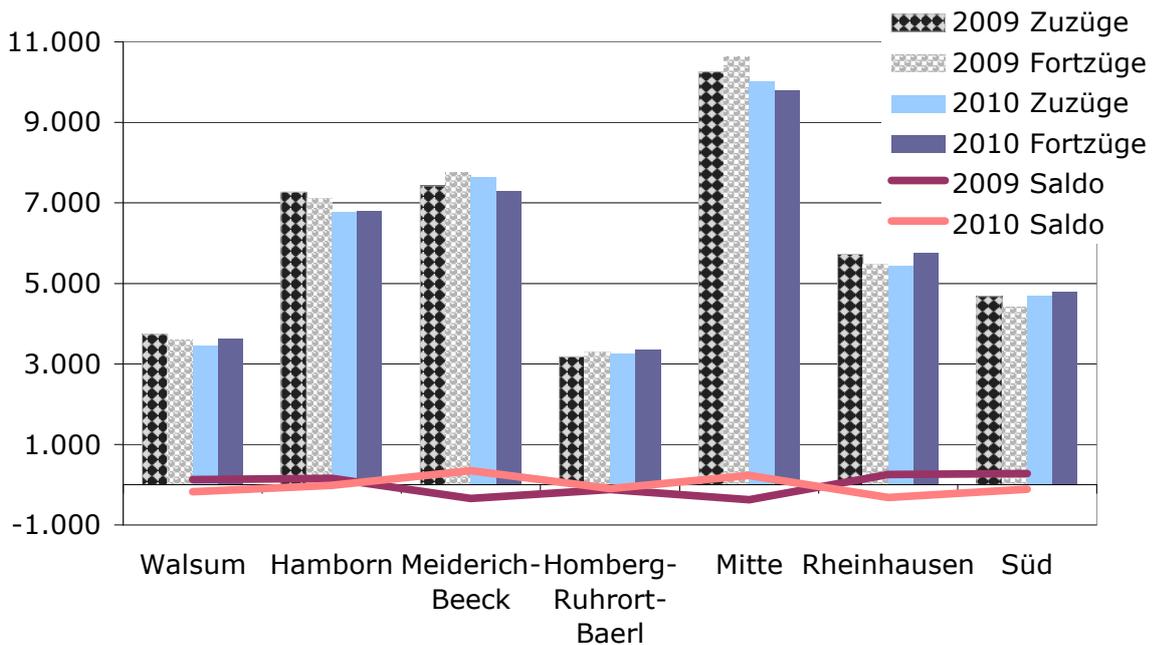
Abb. 34 Wanderungssalden 2010



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

Die Umzüge innerhalb des Stadtgebietes verändern zwar nicht die Einwohnerzahl der Stadt insgesamt, aber verursachen Verschiebungen zwischen den Bezirken. Die stärksten Bewegungen sind wieder im Stadtbezirk Mitte festzustellen, die zudem in 2010 zu einem positiven Saldo führen. Mit Ausnahme von gleichbleibenden negativen Salden in Homberg/ Ruhrort/ Baerl sind allgemein in den anderen Bezirken keine einheitlichen Entwicklungen im Zeitraum 2009 bis 2010 zu erkennen.

Abb. 35: Wanderungen innerhalb der Stadt

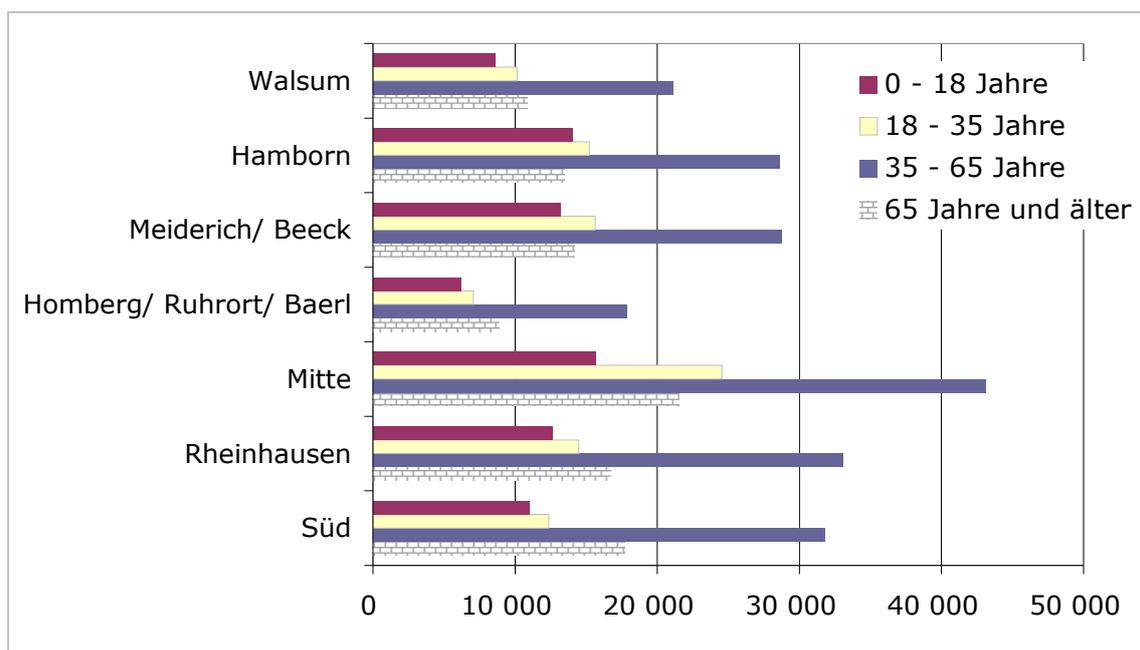


Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Der langjährige Trend der Überalterung in der deutschen Bevölkerung ist besonders in Duisburg zu spüren. Ende 2010 standen 103.335 Duisburger, die älter als 65 Jahre sind, 81.192 jungen Einwohnern unter 18 Jahren gegenüber. Die Verteilung der Altersgruppen ist in den Bezirken sehr unterschiedlich ausgeprägt. Einzig im Stadtbezirk Hamborn überwiegen die jungen Duisburger/innen gegenüber den Älteren.

Die beschriebene Entwicklung hat einen starken Einfluss auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt, welcher vor allem den speziellen Bedürfnissen der älteren Bevölkerung Wohnraum bieten sollte.

Abb. 36: Einwohner in Duisburg nach Altersgruppen 2010



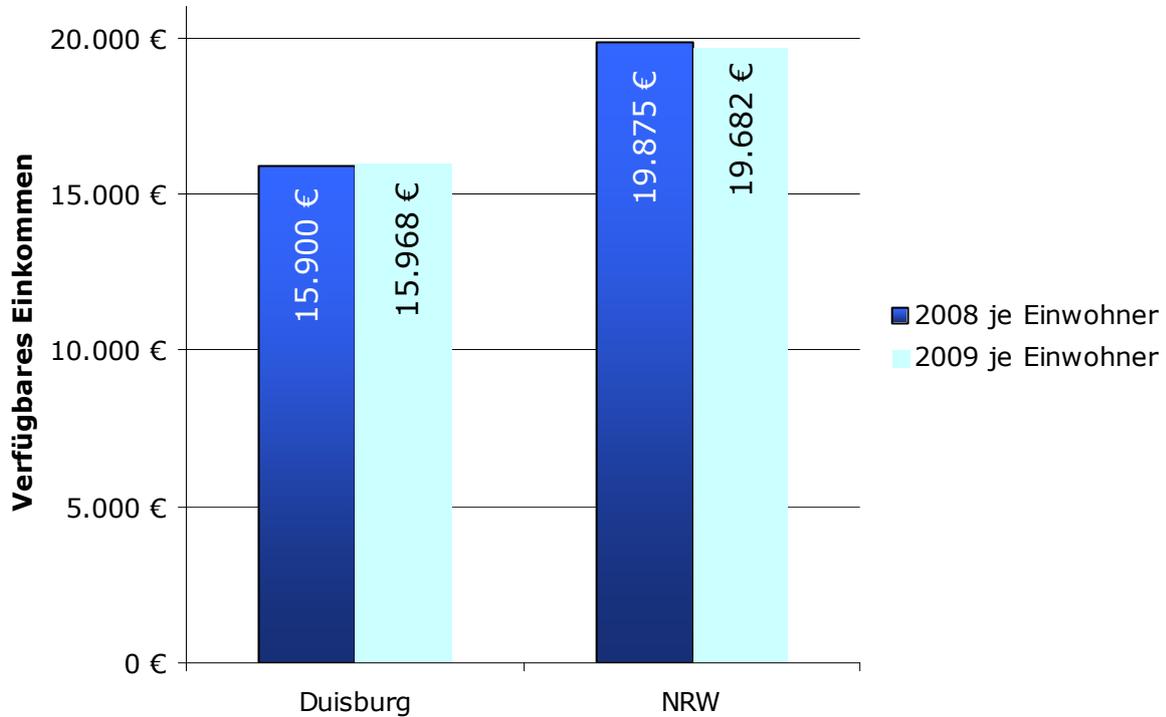
Quelle: Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

3.2 Einkommensentwicklung

Das Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen) sank von 2008 bis 2009 in Duisburg von 17.548 € auf 17.293 € je Einwohner. Dies entspricht einem Minus von 1,5 Prozent. In Nordrhein-Westfalen (23.284 € auf 22.723 €) entstand im gleichen Zeitraum ein Minus von 2,4 Prozent.

Unter dem verfügbaren Einkommen verstehen die Statistiker die Einkommenssumme (Arbeitnehmerentgelt und Einkommen aus selbständiger Arbeit und Vermögen), die den privaten Haushalten nach der sog. Einkommensumverteilung, also abzüglich Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen, durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Im Allgemeinen gilt das verfügbare Einkommen als Indikator für die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung in der jeweiligen Gemeinde und ermöglicht mittelbare Aussagen zur lokalen Kaufkraft, wobei die regionale Preisentwicklung unberücksichtigt bleibt (Quelle: IT.NRW). In Nordrhein-Westfalen gab das verfügbare Einkommen je Einwohner von 19.875 € im Jahre 2008 auf 19.682 € in 2009 nach. Dies entspricht einer Abnahme von 193 € oder von rd. 1 Prozent. In Duisburg stieg das verfügbare Einkommen je Einwohner im selben Zeitraum von 15.900 € auf 15.968 € (+0,4 %).

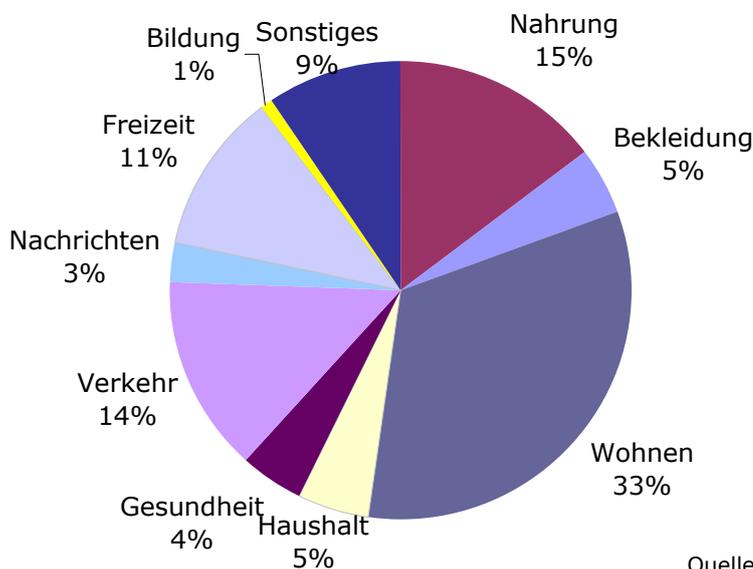
Abb. 37: Verfügbares Einkommen 2008 – 2009



Quelle: IT.NRW

Durchschnittlich haben die Haushalte in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2008 monatlich 2.350 Euro für den privaten Konsum ausgegeben. Dabei machten die Aufwendungen für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung rd. 33 Prozent den größten Teil aus.

Abb. 38: Aufteilung der privaten Konsumausgaben 2008 je Monat in NRW



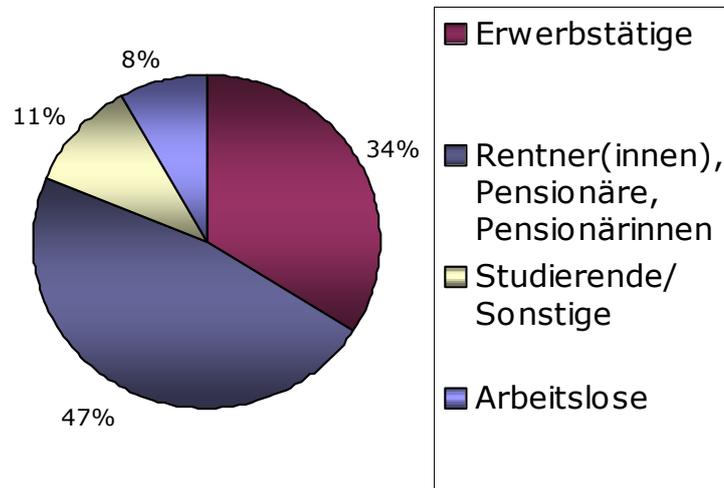
Quelle: IT.NRW

3.3 Wohngeld

Die Ausgaben für Wohngeld steigen seit dem Jahr 2008 stetig. Im Jahr 2010 erreichte dieser Finanzposten mit 10,95 Mio. Euro einen Höchststand.

In fast der Hälfte der Empfängerhaushalte sind Rentnerinnen bzw. Rentner oder Pensionärinnen bzw. Pensionäre die Antragsteller. Aber auch ein großer Teil der Empfänger muss trotz eigener Einkünfte aus der Erwerbstätigkeit Wohngeld beziehen.

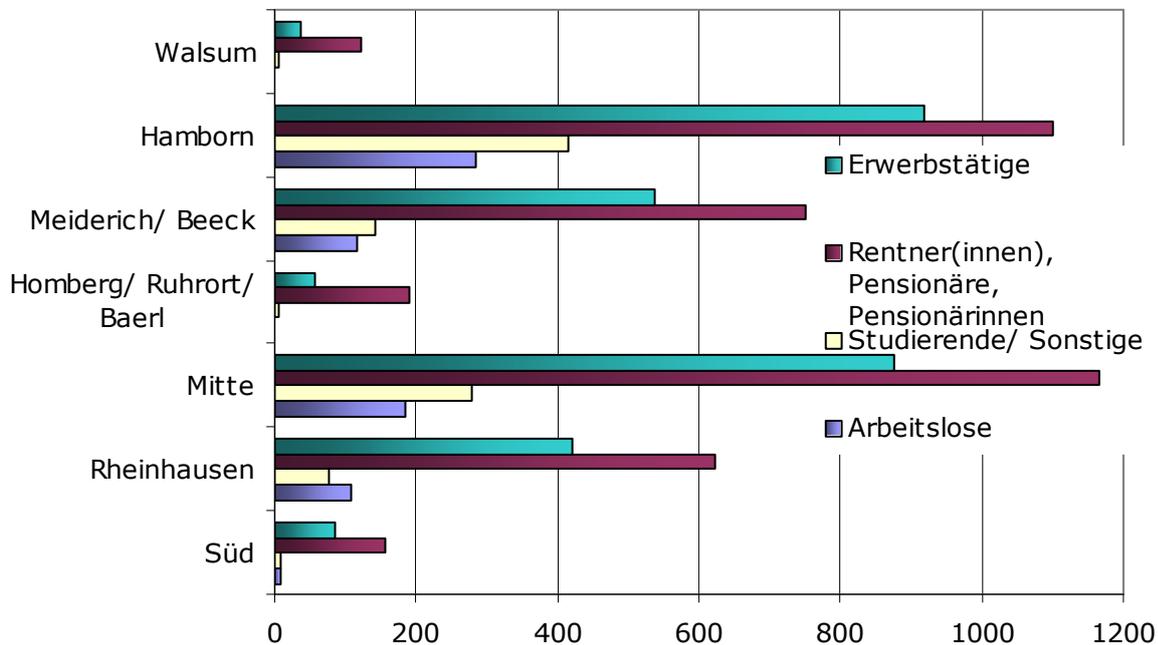
Abb. 39: Empfängerhaushalte von Wohngeld am 31.12.2010 nach der sozialen Stellung des Antragstellers in Duisburg



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Die meisten erwerbstätigen Wohngeldempfänger sind im Stadtbezirk Hamborn, Mitte und Meiderich/ Beeck zu finden. Gleiches gilt auch für die Gruppe der Rentnerinnen bzw. Rentner und Pensionärinnen bzw. Pensionäre.

Abb. 40: Empfängerhaushalte von Wohngeld am 31.12.2010 nach der sozialen Stellung des Antragstellers in den Duisburger Stadtbezirken



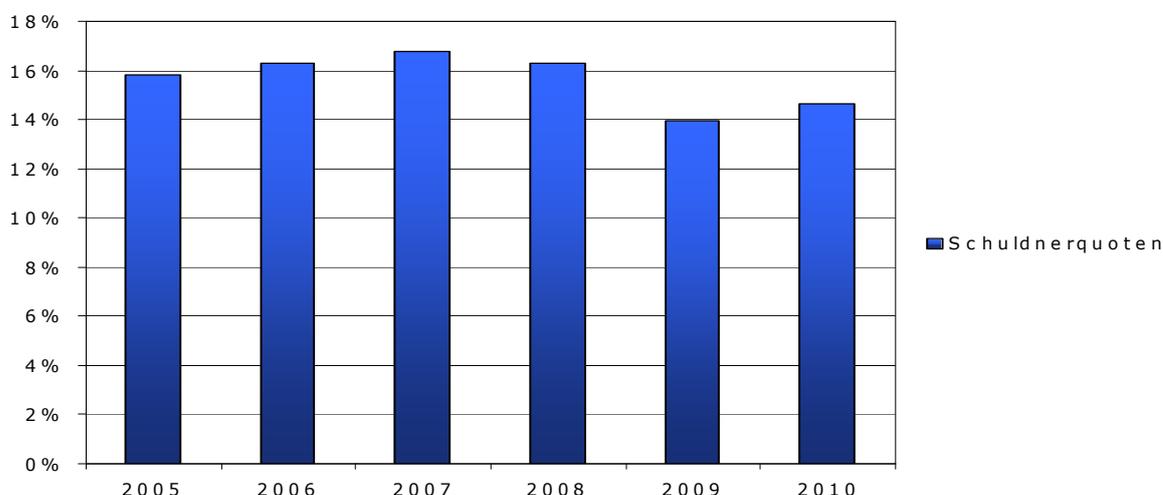
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

3.4 Überschuldung

Nach einem rückläufigen Trend ist eine leichte Zunahme der überschuldeten volljährigen Duisburger in 2010 festzustellen. So waren 2010 insgesamt 14,67% der Einwohner über 18 Jahre überschuldet. Damit liegt Duisburg hinter anderen vergleichbaren Großstädten wie Dortmund (13,39%) und Essen (12,62%).

Die Stadt Duisburg und die Wohlfahrtsverbände bieten seit nunmehr über 13 Jahren eine Schuldnerberatung an. Seit vielen Jahren ist dort neben einer verstärkten Beratungsanfrage auch ein kontinuierlicher Anstieg der Fallzahlen festzustellen. So wurden in den Jahren 2007 bis 2009 insgesamt 11,9 Prozent mehr Fälle in die Schuldnerberatung übernommen, wobei eine Konzentration der betroffenen Einwohner in den Stadtteilen Marxloh, Kaßlerfeld, Ruhrort und Hochfeld zu beobachten ist. Weiterführende Hinweise können dem Jahresbericht 2009 der Fachstelle für Wohnungsnotfälle entnommen werden.

Abb. 41: Schuldnerquoten 2005 – 2010



Quelle: Creditreform Wirtschaftsforschung

Die Schuldnerquote hat sich in allen Kommunen des Ruhrgebiets erhöht. Am höchsten ist die Schuldnerquote derzeit mit 15,41 Prozent in Gelsenkirchen. Gemeinsam mit Duisburg und Herne stellen sie das Schlusslicht in der Region dar. Am besten ist die Schuldnerquote im Ennepe-Ruhr-Kreis mit 10,29 Prozent, ebenfalls unter 11 Prozent bewegen sich der Kreis Unna, Mülheim an der Ruhr und Bottrop.

Abb. 42: Schuldnerquoten 2005 – 2010 in Prozent

Ort	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ennepe-Ruhr-Kreis	10,44	10,84	11,23	10,85	9,81	10,29
Kreis Unna	10,79	11,2	11,54	11,12	9,86	10,44
Mülheim a.d. Ruhr	10,96	11,47	12,4	11,43	10,15	10,52
Bottrop	11,1	11,79	12,42	11,89	10,36	10,99
Bochum	11,03	11,58	11,97	11,76	10,65	11,23
Kreis Recklinghausen	11,97	12,4	12,67	12,16	10,94	11,48
Essen	12,89	13,55	13,89	13,37	11,99	12,62
Oberhausen	14,07	14,87	15,18	14,35	12,19	12,9
Dortmund	13,67	14,03	14,39	13,67	12,63	13,39
Herne	13,94	14,72	15,34	14,99	13,38	14,19
Duisburg	15,8	16,29	16,79	16,29	13,97	14,67
Gelsenkirchen	15,3	16,24	16,87	16,71	14,52	15,41
Ruhrgebiet	12,89	13,43	13,85	13,35	11,87	12,52

Quelle: Creditreform SchuldnerAtlas 2010 Im Ruhrgebiet, Seite 14

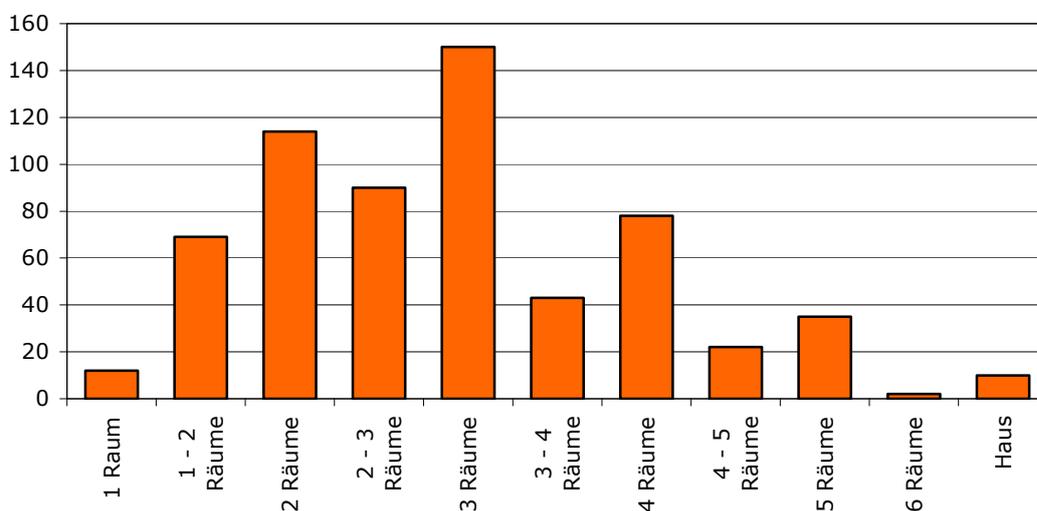
Im Ruhrgebiet sind in 2010 ca. 427.300 Privatpersonen überschuldet. In Duisburg beträgt die aktuelle Zahl überschuldeter Personen 59.950.

3.5 Wohnungssuche

Die Anfragen der Interessenten und Bewerber, die das Internetportal „woledu.de“ nutzen und dort nach Wohnungsangeboten fragen, konnten auch 2010 wieder als wichtiger Indikator in die Duisburger Wohnungsmarktbeobachtung einfließen. Wie in den Jahren zuvor wurde das Internetportal intensiv genutzt. Während in 2008 noch 765 Bewerbungen registriert wurden, konnten in 2009 insgesamt 749 und in 2010 625 gezählt werden.

Nach wie vor sind 2- und 3-Raum-Wohnungen besonders gefragt. Zu beobachten ist auch, dass die Frage nach einem Haus zur Miete gegenüber 2008 zugenommen hat.

Abb. 43: Gesuchte Wohnungsgröße 2010

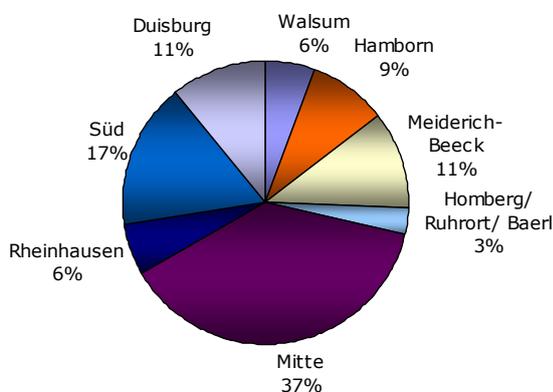


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Auf starkes Interesse stößt der Stadtbezirk Mitte. Immerhin 37 Prozent der Anfragen bezogen sich auf diesen Bezirk. Aber auch der Duisburger Süden ist beliebt. Für dieses Zielgebiet bewarben sich 17 Prozent.

Besonders nachgefragt wurden die Ortsteile Duissern und Neudorf im Bezirk Mitte, Großenbaum und Buchholz im Bezirk Süd sowie Mittel- und Untermeiderich im Bezirk Meiderich/ Beeck.

Abb. 44: Gesuchter Wohnstandort 2010

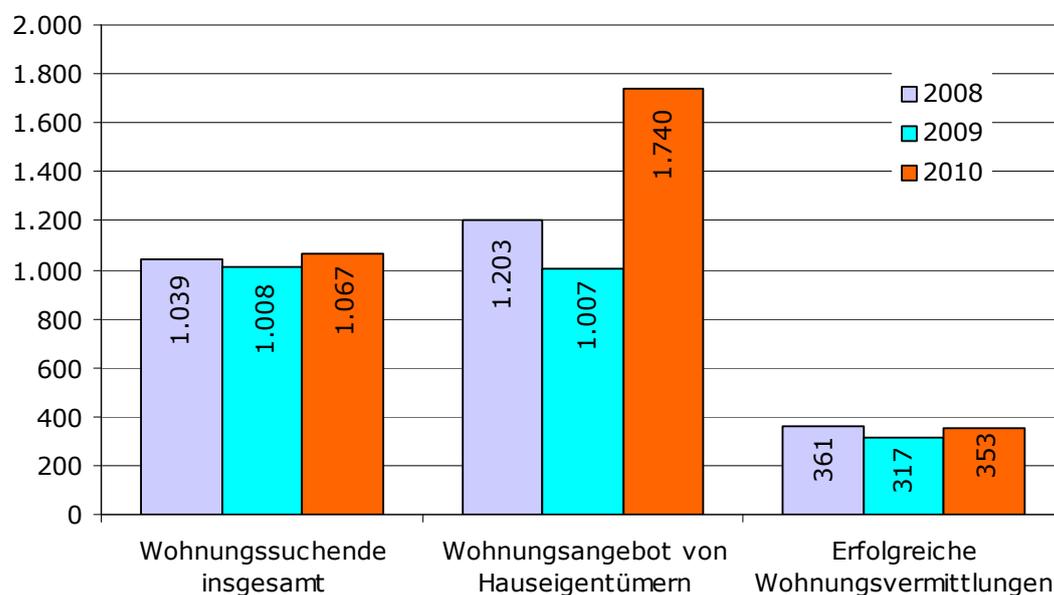


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

3.6 Kommunale Wohnungsvermittlung

Neben kommerziellen Wohnungsmaklern bietet auch die Stadtverwaltung Duisburg eine kommunale Wohnungsvermittlung an, die kostenfrei Wohnungsangebote von Eigentümern entgegennimmt. Wohnungssuchende können sich dort ebenfalls registrieren lassen. In 2010 waren erheblich mehr Wohnungsangebote zu verzeichnen als in den Vorjahren. Die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden sowie der erfolgreichen Vermittlungen haben sich im wesentlichen auf dem Niveau der Vorjahre gehalten.

Abb. 45: Kommunale Wohnungsvermittlung 2008 - 2010



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

3.7 Wohnberechtigungen

Die Wohnberechtigungsscheine gingen in Duisburg im Laufe der letzten Jahre weiter zurück. Seit 2008 nahm die Zahl der Anträge seit 2008 um 14,79 Prozent ab.

Abb. 46: Wohnungssuchende in Duisburg

	2008	2009	2010
Allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WBS)	3.408	3.367	2.904
Gezielte Wohnberechtigungsscheine	911	778	767
Wohnungssuchende II. Förderweg	72	62	76
Freistellung I. und II. Förderweg	425	440	219
Wohnungssuchende städtische Mitarbeiter	0	1	0
Aussiedler (in Nr. 1 enthalten) Kontingentflüchtlinge/ Asylberechtigte	4	6	2
Jobcenter-Fälle (in Nr. 1 enthalten) (vormals ARGE) Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft	133	122	94
Insgesamt Wohnungssuchende	4.816	4.648	3.966

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Unter den Antragstellern eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) liegt der Anteil der Minderverdienenden im Jahr 2010 bei 92,4 Prozent. Besonders betroffen sind Alleinerziehende und kinderreiche Familien mit jeweils 98,2 Prozent sowie ausländische Arbeitnehmer mit einem Anteil von 96,6 Prozent.

Abb. 47: Wohnungssuchende und Anteil Minderverdienende (MV)

Art des Haushalts	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
				davon MV			MV in %		
WBS insgesamt	3.408	3.367	2.904	2.993	2.997	2.683	87,8	89,0	92,4
Junge Eheleute	155	171	117	137	155	103	88,4	90,6	88,0
Alleinerziehende	548	520	435	533	508	427	97,3	97,7	98,2
Ältere Personen	509	747	567	346	567	461	68,0	75,9	81,3
Kinderreiche Familien	297	256	222	278	242	218	93,6	94,5	98,2
Studierende/ Auszubildende	45	83	83	45	79	83	100,0	95,2	100,0
Schwerbehinderung 50 % und mehr	406	508	489	317	409	429	78,1	80,5	87,7
Rollstuhlfahrer	64	52	60	60	49	56	93,8	94,2	93,3
Schwangere	51	61	40	50	58	37	98,0	95,1	92,5
Ausländische Arbeitnehmer	474	506	494	433	478	477	91,4	94,5	96,6

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Kapitel 4: Strukturwandel

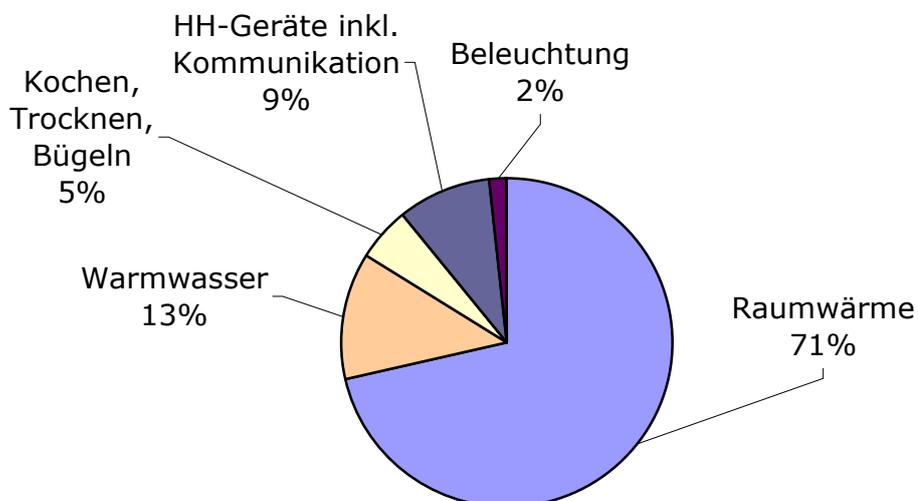
4.1 Klimaschutz durch Energieeinsparung im Gebäudebestand

Der Schutz des Klimas ist eine der wichtigsten Herausforderungen des politischen Handelns. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem Energieverbrauch als mitbestimmender Faktor für die klimarelevanten CO₂-Emissionen. Durch Minderung des Energieverbrauchs sinken gleichzeitig die CO₂-Emissionen.

Deutschland hat in seinem Energiekonzept 2010 als Ziel vorgegeben, bis 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent und bis 2050 um mindestens 80 Prozent zu reduzieren. Bis 2020 soll gleichzeitig der Primärenergieverbrauch gegenüber 2008 um 20 Prozent und bis 2050 um 50 Prozent sinken.

Ein großes Potenzial zur Energieeinsparung liegt im Energieverbrauch zum Heizen von Gebäuden und zur Erwärmung von Wasser. In deutschen Privathaushalten lag allein der Anteil für Raumwärme am gesamten Energieverbrauch 2009 bei rd. 71 Prozent. Hinzu kommen noch einmal rd. 13 Prozent für Warmwasser. Somit machen diese beiden Sektoren fast 84 Prozent des gesamten Energieverbrauchs eines Haushaltes aus. Insofern können Energieeinsparung und Energieeffizienz im Gebäudebestand als größte Energieressourcen betrachtet werden.

Abb. 48: Energieverbrauch privater Haushalte in 2009



Quelle: Statistisches Bundesamt 2010; Amt für Umwelt und Grün

Weitgehend etabliert ist bisher eine energiesparende Planung und Bauweise beim Neubau. Doch die großen Energieeinsparpotenziale liegen in Deutschland mit 18 Millionen Wohngebäuden und 1,5 Millionen Nichtwohngebäuden im Gebäudebestand. 75 Prozent dieser Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden, vielfach noch unsaniert und daher oftmals in einem ener-

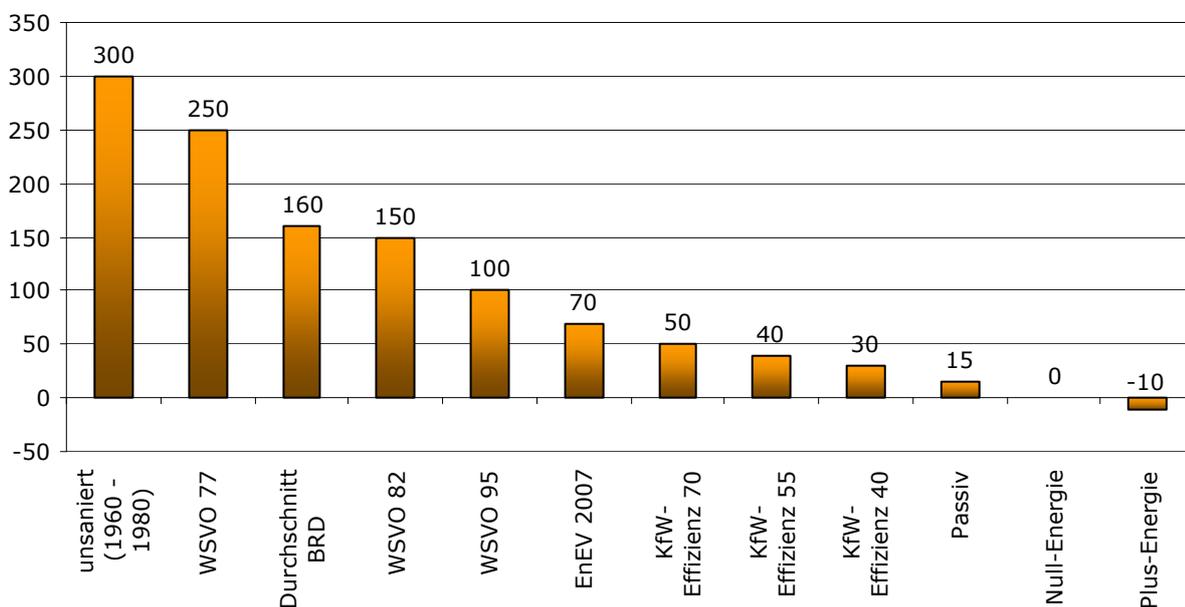
getisch schlechten Zustand. Eine Folge ist, dass z.B. die Wohnnebenkosten mehr und mehr zur zweiten Miete werden. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Verbraucherpreise sich laut Statistischem Bundesamt in den Jahren 2005 bis 2008 bei Gas um 31,8 Prozent und bei flüssigen Brennstoffen sogar um 43,8 Prozent sehr stark erhöht haben. Es wird daher deutlich, dass sich Investitionen z. B. in die Wärmedämmung und die Anlagentechnik sehr schnell rentieren können.

Die Bundesregierung hat daher mit ihrem Energiekonzept in 2010 sehr ehrgeizige Zielsetzungen in Bezug auf energetische Gebäudesanierung und energieeffizientes Bauen vorgelegt. Ihr Sanierungsziel liegt bei 2 Prozent des Gebäudebestands pro Jahr.

Um die Eigentümer oder Kaufinteressenten einer Bestandsimmobilie bei einer Investitionsentscheidung zu unterstützen, stellt die Bundesregierung mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ Förderdarlehen und Investitionszuschüsse zur umfassenden Sanierung zur Verfügung. Damit die Sanierung solide geplant und ausgeführt wird, können sowohl für die Beratung vor Beginn der Maßnahmen als auch für die Baubegleitung durch einen sachverständigen Planer weitere Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Die Vorteile der energetischen Sanierung sind vielfältig:

- ein deutlich reduzierter Energiebedarf
- geringere Kosten für Heizung und Warmwasser
- ein erhöhter Wohnkomfort durch eine gedämmte Gebäudehülle
- eine erhebliche Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase
- ein nachhaltiger Schutz der Gebäudesubstanz und oft auch eine Wertsteigerung des Gebäudes.

Dabei gilt, je anspruchsvoller die energetische Sanierung, desto höher die Förderung! Die Qualität der Sanierung misst man anhand der Referenzgrößen „Primärenergiebedarf“ und „Transmissionswärmeverlust“. Für diese beiden Größen gelten nach der Energieeinsparverordnung 2009 Höchstwerte, die ein vergleichbarer Neubau unterschreiten muss. Aus dem Vergleich dieser Höchstwerte mit den zukünftigen Werten des energetisch sanierten Hauses erfolgt die Zuordnung zu einem der KfW-Förderstandards, die von KfW-Effizienz 70 bis KfW-Effizienz 40 reichen. Die Zahl gibt einen Prozentsatz des Höchstwertes an. Das „KfW-Effizienzhaus 55“ verbraucht danach 55 Prozent der Energie eines vergleichbaren Neubaus und wird darauf basierend entsprechend gefördert. Ergänzend zur Förderung bietet die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) das „Gütesiegel Effizienzhaus“ als kostengünstige Möglichkeit zum Nachweis der Qualität der energetischen Sanierung an.

Abb. 49: Vorgaben des Energiebedarfs von Gebäuden in kWh/(m²xa)

Quelle: Amt für Umwelt und Grün

Bisher unterstützte die Bundesregierung durch KfW-Mittel das effiziente Bauen und Sanieren. In den Jahren 2009 und 2010 erfolgte damit eine Förderung von rd. 3,5 Mrd. Euro und löste gleichzeitig Investitionen von jährlich rd. 20 Mrd. Euro aus. Dadurch wurden u.a. über 300.000 Arbeitsplätze gesichert.

Duisburg hat sich mit dem Dualen Klimakonzept Duisburg den Vorgaben der Bundesregierung verpflichtet. Um das Ziel zu erreichen, müssen in den Handlungsfeldern mit den größten Potenzialen die maßgeblichen Maßnahmen erfolgen. Die größten, städtisch zu beeinflussenden Potenziale liegen neben der Energiebereitstellung durch Kraftwerke und beim Energieverbrauch durch den Wärmebedarf im Gebäudebestand. Maßgebliche Ansatzpunkte zur Nutzung dieser Potenziale bieten daher Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs sowohl bei den städtischen Liegenschaften als auch im privaten und gewerblichen Gebäudebestand.

Die Stadt Duisburg besitzt ca. 1.400 Immobilien (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, etc.). In den Jahren 2004 bis 2010 investierte die Stadt Duisburg unterstützt durch Fördermittel in die Sanierung von Schulgebäuden. U.a. erfolgt dabei der Einsatz von Pelletheizung und Geothermieanlagen, die Errichtung im NEH-Standard und Passivhaus-Standard oder der Einbau von effizienten Heizsystemen und Wärmedämmung. In den nächsten drei Jahren stehen die Kindergärten im Mittelpunkt der Sanierung. Dabei wird auch im Bereich regenerativer Energien weiterhin ein Schwerpunkt gesetzt.

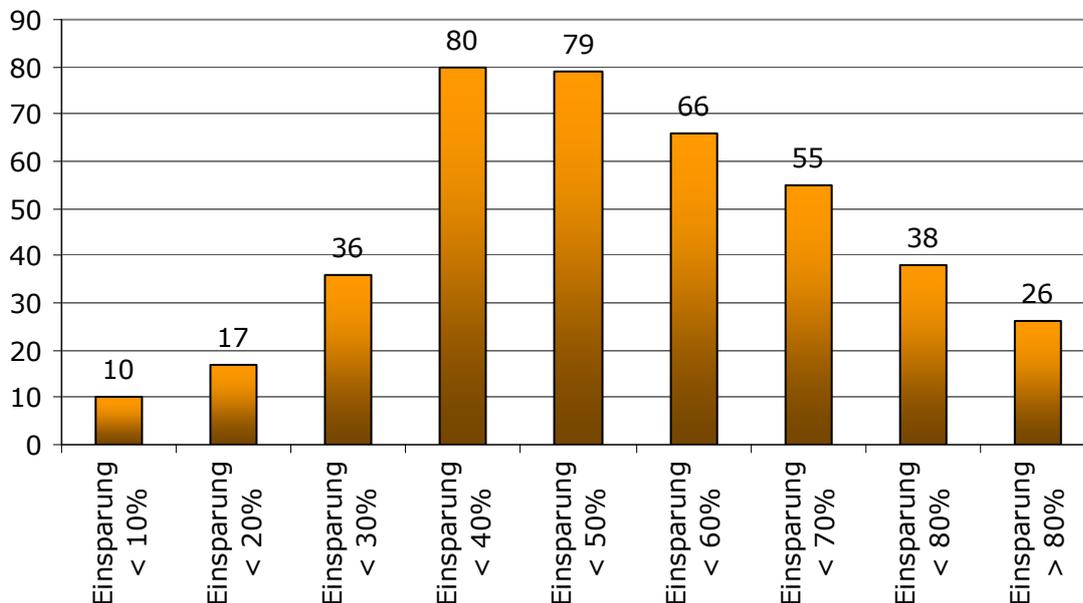
Der private Wohngebäudebestand bietet in Duisburg ein weiteres großes Potenzial für Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs. 75 Prozent des Duisburger Wohnungsbestandes sind älter als 40 Jahre und wurden vor der 1. Wärmeschutz-Verordnung errichtet. Nach heutiger Bewertung liegt der Energiebedarf dieser Gebäude über $200 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$. Nach der Energieeinspar-Verordnung (EnEV) liegt der durchschnittliche Energiebedarf nur noch zwischen 70 und 30 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$. Ein Passivhaus-Standard muss 10 - 15 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ erfüllen.

Abb. 50: Thermografieaufnahme



Quelle: e²-programm

Das sich eine Sanierung lohnt, zeigen die Ergebnisse der durch den KlimaTisch Duisburg beratenen und betreuten Eigenheimbesitzer recht deutlich. Die Energieeinsparung lag bei 65 Prozent der sanierten Objekte bei über 40 Prozent des Energieverbrauchs vor der Sanierung. Fast jedes zweite Objekt schaffte sogar eine Einsparung von über 50 Prozent. Die über den KlimaTisch Duisburg e.V. bisher geförderten und entsprechend energetisch sanierten 450 Ein- und Mehrfamilienhäuser reduzieren nachhaltig die CO₂-Emissionen um jährlich 6,4 Millionen kg und den Energieverbrauch um ca. 19,6 Mio. kWh. Die Geschäftsstelle KlimaTisch Duisburg im Kompetenzzentrum Altbausanierung trägt deutlich dazu bei, dass an jedem Werktag in Duisburg ca. 25.000 Euro in Wärmedämmung, Austausch von Fenstern, neue Heiztechnik und/oder regenerative Energien investiert wird, wobei insbesondere Duisburger Energieberater, Architekten, Handwerker, Baustoffhändler usw. davon profitieren.

Abb. 51: Einsparungen der sanierten Objekte in Duisburg

Quelle: KlimaTisch Duisburg 2010

Um nun ein unsaniertes Energie fressendes Alt-Gebäude in ein Niedrigenergie-Haus, ein Passiv-Haus oder gar Energie produzierendes Energie-Plus-Gebäude zu verwandeln, gibt es verschiedene Möglichkeiten und auch finanzielle Unterstützungen bzw. Fördermodelle insbesondere für die privaten Hausbesitzer. Jeder Duisburger Altbaubesitzer hat die Möglichkeit sich im Kompetenzzentrum Altbau-sanierung - Dellstraße 9 - rund ums energiesparende Wohnen, Bauen und Sanieren kompetent, kostenlos und anbieterneutral beraten zu lassen (Infos unter www.klimatisch-duisburg.de). Weitere Auskünfte bieten zudem die Verbraucherberatung NRW (<http://www.vz-nrw.de/UNI130398516500439/sparnachbar>) und das e²-programm der Stadtwerke Duisburg AG (<http://www.stadtwerke-duisburg.de/service/bauen-modernisieren.html>).

Gastbeitrag

Amt für Umwelt und Grün, Dipl.-Ing. Angela Müller

4.2 Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft

Am 19. Mai 2011 unterzeichneten 25 Unternehmen und die Stadt Duisburg eine Kooperationsvereinbarung, die das Wohnen und Leben in Duisburg gemeinsam zur Aufgabe macht.

Abb. 52: Kooperationsvereinbarung



Bereits vor 9 Jahren hatte die Kooperationsgemeinschaft Wohnen und Leben in Duisburg, genannt Woledu, ihren Ursprung. Den Grundstein legten damals die vier Wohnungsunternehmen THS Wohnen GmbH, GAGFAH, Evonik Wohnen GmbH (damals noch RheinLippe) und Immeo Wohnen Service GmbH (als Thyssenkrupp Wohnimmobilien) sowie die Stadtverwaltung. Ziel dieses Projektes war, Duisburg als attraktiven Wohn- und Lebensraum darzustellen und zu gestalten. Und so präsentieren die Wohnungsgesellschaften, die wohnungsnahen Dienstleistungsunternehmen und Stadtverwaltung bis heute die Duisburger Stadtteile als Standorte mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Dabei entwickelte sich ein Netzwerk von Wohnungsmarktexperten.

Heute zählen 37 Unternehmen zu den Kooperationspartnern, von denen 25 die Kooperationsvereinbarung unterzeichnet haben. Die formalisierte Vereinbarung intensiviert diese lange Kooperationsverbindung und soll als Symbolfunktion den Zusammenschluss manifestieren.

Inhaltliches Ziel der Kooperation ist es, durch ein abgestimmtes und gemeinsames Handeln Defizite auf dem Wohnungsmarkt abzubauen und Entwicklungspotenziale bestmöglich und nachhaltig zu nutzen. Dies soll insbesondere durch eine frühzeitige und wechselseitige Information über geplante Entwicklungsmaßnahmen und Projekte, ein gemeinsames Auftreten und Standortmarketing unter der Marke Woledu sowie über die Ausweitung der Netzwerkstruktur und Kooperationen geschehen.

Das Amt für Soziales und Wohnen führt die Geschäftsführung von „Wohnen und Leben in Duisburg“ fort.

Die künftigen Handlungsfelder wurden in dem kommunalen Handlungskonzept „WohnVision“ in einem gemeinsamen Prozess mit den Kooperationspartnern erarbeitet.

Dazu zählen insbesondere

- die Entwicklung städtebaulicher Qualitäten
- das „Design für Alle“ (Inklusion)
- die nachhaltige Quartiersentwicklung
- die Einwohnergewinnung
- die Schaffung von zielgruppenorientierten Angeboten
- die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen
- Hilfen in Wohnungsnotfällen
- Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- Wohnen und Migration
- Maßnahmen im Wohnungsbestand und Wohnumfeld.

Abb. 53: Unterzeichnung im Mercatorzimmer des Duisburger Rathauses



Foto: Amt für Soziales und Wohnen

Es unterzeichneten folgende Unternehmen:

Deutsche Annington Vertriebs GmbH, Evonik Wohnen GmbH, GAGFAH Group, GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G., GEWOGES Duisburg-Ruhrort e.G., Grundstücksgesellschaft Brüggemann GmbH & Co. KG, Immeo Wohnen Service GmbH, innotec abfall – management GmbH, LEG Wohnen NRW GmbH Niederlassung Duisburg, Mieterbund Rhein-Ruhr e.V., Mieterschutzverein Groß-Duisburg e.V., Rheinwohnungsbau GmbH, Sahle Wohnen GmbH, Parea gGmbH, THS Wohnen GmbH, Varia-Bau AG, Westfalia Immobilienverwaltung GmbH, Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR, Wohnbau Dinslaken GmbH, Wohnungsbau AG Duisburg, Wohnungsgenossenschaft Duisburg Hamborn e.G., Wohnungsgenossenschaft Duisburg Mitte e.G., Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G., Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet mbH, Stadt Duisburg.

4.3 Wohnungsmarktbarometer

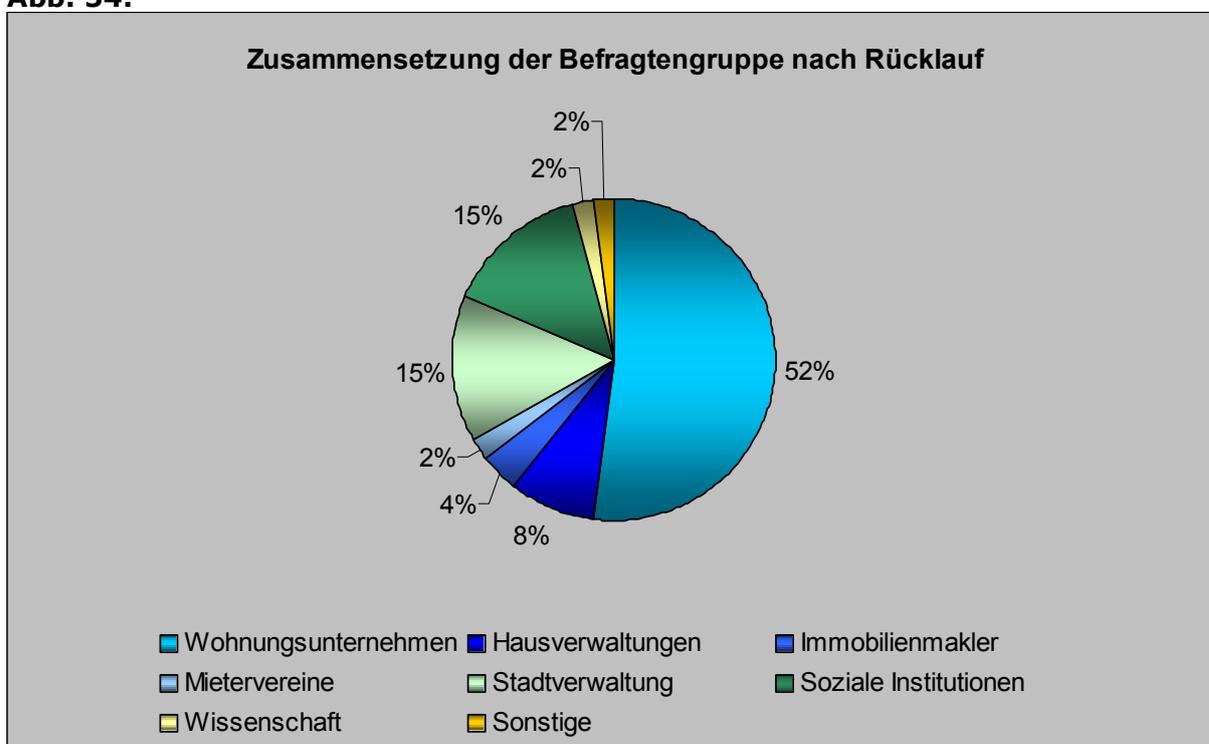
Zum ersten Mal erscheint im Wohnbericht eine Experteneinschätzung des Duisburger Wohnungsmarktes in Form eines Wohnungsmarktbarometers. Es soll Teil des wohnungswirtschaftlichen Monitorings werden und somit die Beobachtungen und Analysen um ein zusätzliches Stimmungsbild der Befragten ergänzen bzw. vervollständigen. Gleichzeitig wird damit der Handlungsempfehlung des Sozialberichts 2010 gefolgt, das wohnungswirtschaftliche Monitoring auszubauen.

Die Befragung wurde mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Innerhalb des Fragebogens hatten die Experten die Möglichkeit, ihre Einschätzung zu Gesamt-Duisburg oder einzelnen Stadtbezirken zu äußern. Die Mehrheit der Antworten bezog sich auf das gesamte Stadtgebiet. Auf eine Stadtbezirksauswertung musste aufgrund der zu geringen Anzahl an Bezirkseinschätzungen verzichtet werden. Insofern beziehen sich die dargestellten Einschätzungen auf die Gesamtstadt.

Mit einer Rücklaufquote von 45 % wird das große Interesse der Experten an einem wohnungswirtschaftlichen Stimmungsbild deutlich. Insgesamt wurden 106 Fragebögen versandt.

In Abbildung 54 ist die Rücklaufquote der Befragtengruppe dargestellt. Mit 66 % stellen die Vertreter der Wohnungsmarktakteure (Wohnungsunternehmen, Hausverwalter, Makler und Mietervereine) die größte Gruppe unter den Antwortenden. Das restliche Drittel setzt sich aus Stadtverwaltung, sozialen Institutionen und Verbänden, wissenschaftlichen Institutionen und sonstigen, wohnungsnahen Dienstleistungsunternehmen zusammen.

Abb. 54:



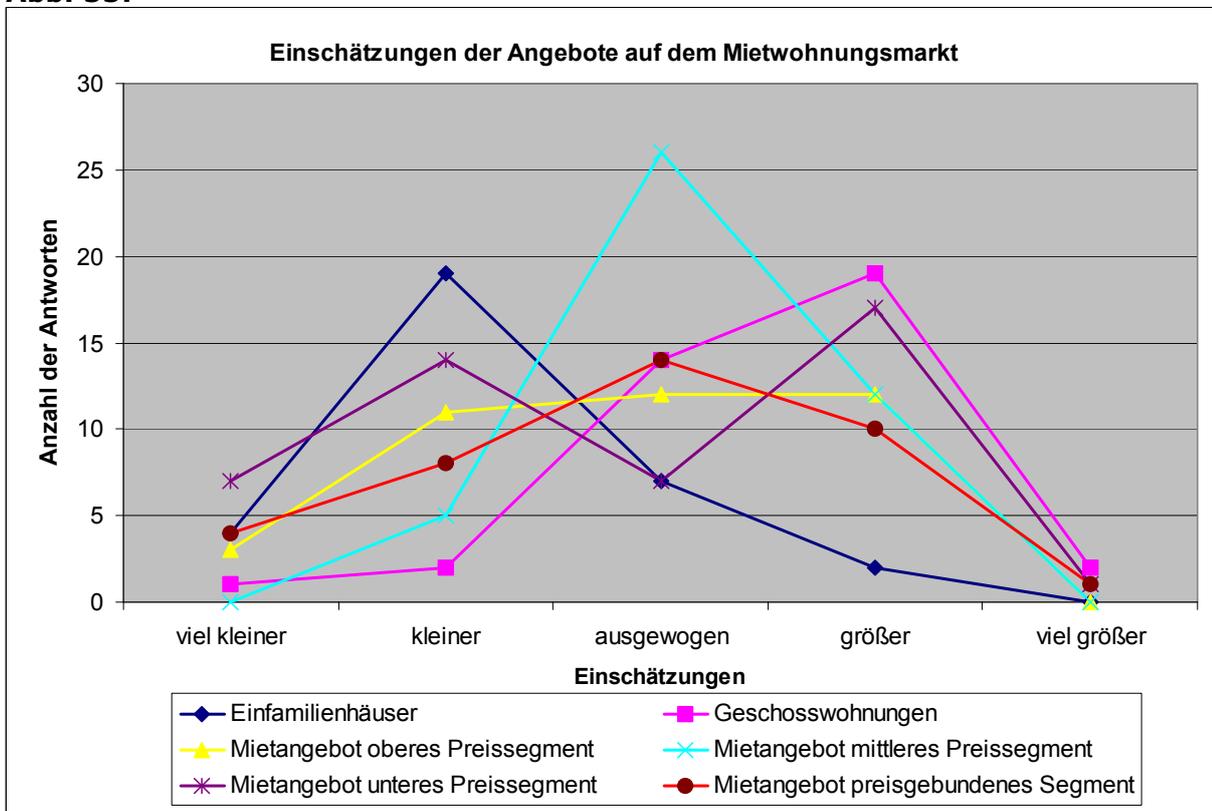
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Aktuelle Marktsituation

Die überwiegende Mehrheit der Befragten vertritt die Meinung, dass auf der Angebotsseite nicht genügend Einfamilienhäuser als Mietobjekt zur Verfügung stehen. Mehr als die Hälfte der Beteiligten sind der Auffassung, dass Wohnungssuchende ein großes bis sehr großes Angebot an Geschosswohnungen vorfinden.

Bei der Beurteilung der unterschiedlichen Preissegmente herrscht unter den Experten nur innerhalb der mittleren Preisklasse Einigkeit. Hier wird das Angebot auf dem Duisburger Wohnungsmarkt als ausgewogen eingeschätzt. Im unteren Preissegment gehen die Einschätzungen auseinander. Die meisten Befragten hielten das Angebot in diesem Segment für größer. Die Mietangebote im preisgebundenen Wohnungssegment, sprich den Sozialwohnungen, und die Angebote im oberen Preissegment gelten aus Sicht der Experten als ausgewogen.

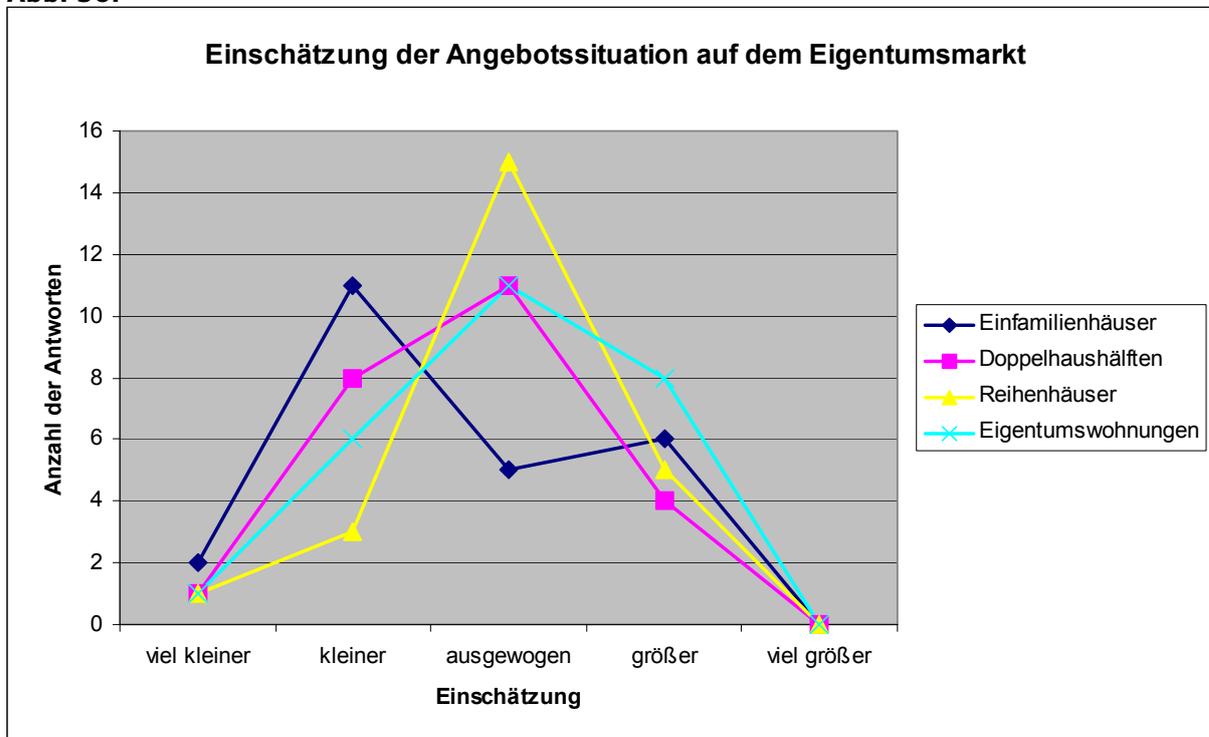
Abb. 55:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Im Eigentumsmarkt beurteilen die Experten das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhaushälften als ausgeglichen. Lediglich das Angebot an Einfamilienhäusern wurde als kleiner bewertet.

Abb. 56:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Spezielle Bedarfe

Innerhalb des Fragebogens wurden die Wohnungsmarkexperten gebeten, den aktuellen Bedarf in den unterschiedlichen Marktsegmenten differenziert zu betrachten.

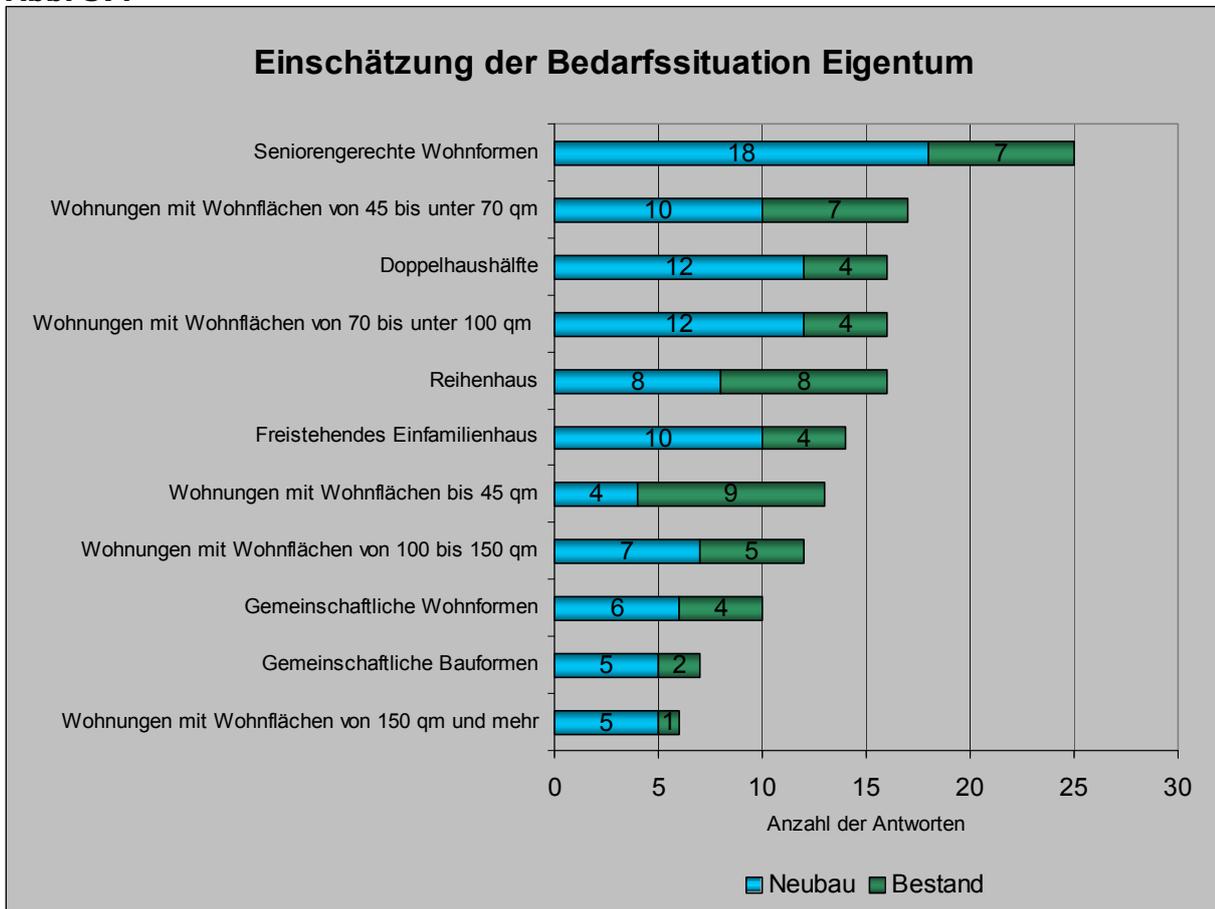
Alle Befragten attestierten den seniorenrechtlichen Wohnformen einen hohen Bedarf. Dieser Bedarf wird im Bestand als auch im Neubau gesehen, der sich im mittleren Preissegment bewegen würde.

Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis unter 70 m² wird im mittleren Preissegment sowohl als Eigentumswohnung (Neubau) als auch bestehende Mietwohnung (Bestand) ein hoher Bedarf zugeschrieben. Gleiches gilt für die Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m² - 100 m².

Bei Wohnungen von 100 bis 150 m² ergeben sich im Preissegment Unterschiede im Bereich der Miet- und Eigentumsobjekte. Im Bereich Eigentumsobjekt ist der Bedarf im Neubau und oberen Preissegment am höchsten eingeschätzt, im Bereich der Mietwohnungsobjekte besteht ein Bedarf an Bestandswohnungen im unteren Preissegment.

Für Wohnungen über 150 m² werden sowohl bei Eigentums- als auch bei Mietobjekten Bedarfe im oberen Preissegment angegeben. Klassisch gesucht wird die große Wohnung bei Mietobjekten im Bestand, bei Eigentumsobjekten im Neubau.

Abb. 57:

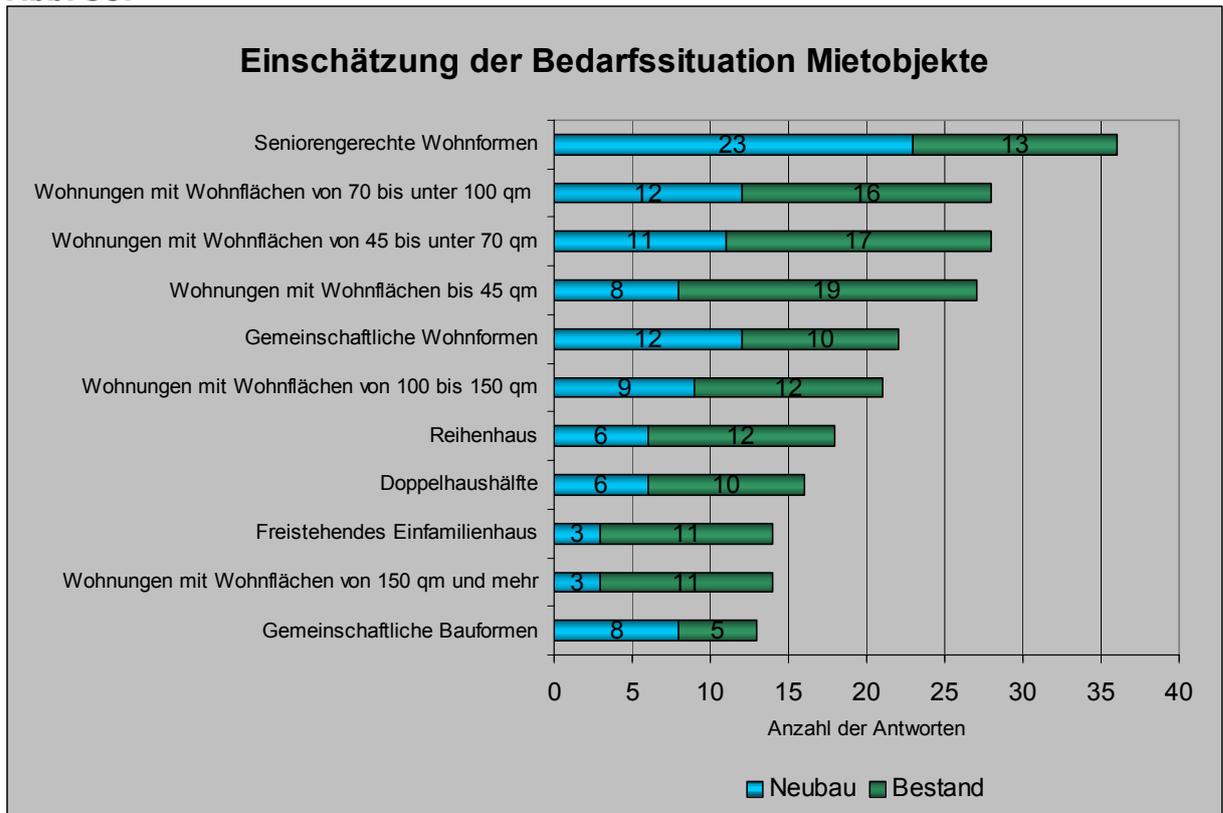


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Einen Sonderfall stellt die Kleinwohnung bis 45 m² dar. Unabhängig davon, ob es sich um eine Eigentums- oder Mietwohnung handelt, richtet sich die Nachfrage hauptsächlich auf Bestandswohnungen im unteren Preissegment.

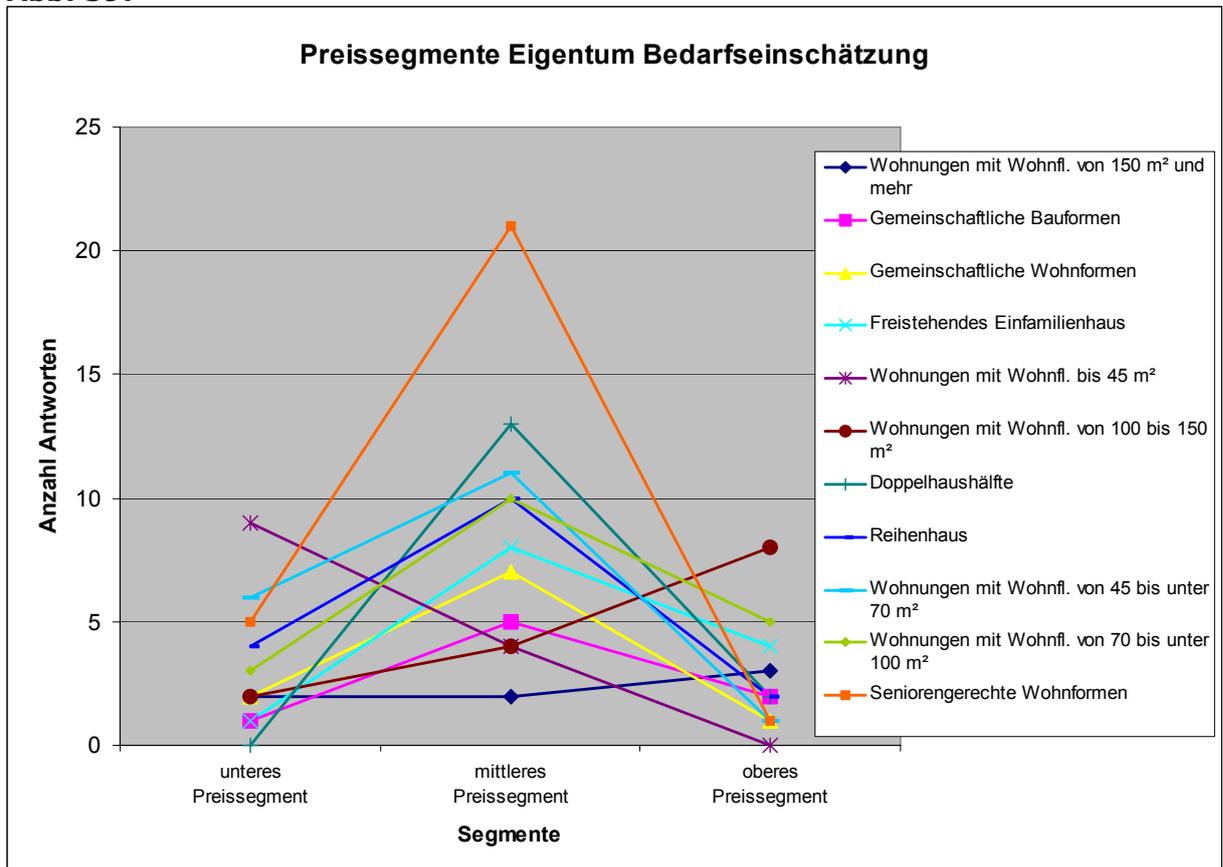
Im Bereich der Reihen-/Doppel- und freistehenden Einfamilienhäuser wird der Bedarf durchgehend im mittleren Preissegment eingeschätzt. Als Mietobjekt ist die Nachfrage auf Bestandshäuser fixiert. Als Eigentumsobjekt werden Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser vorwiegend im Neubau nachgefragt. Bei Reihenhäusern verteilt sich die Nachfrage gleich stark auf Neubau und Bestandsobjekte.

Abb. 58:



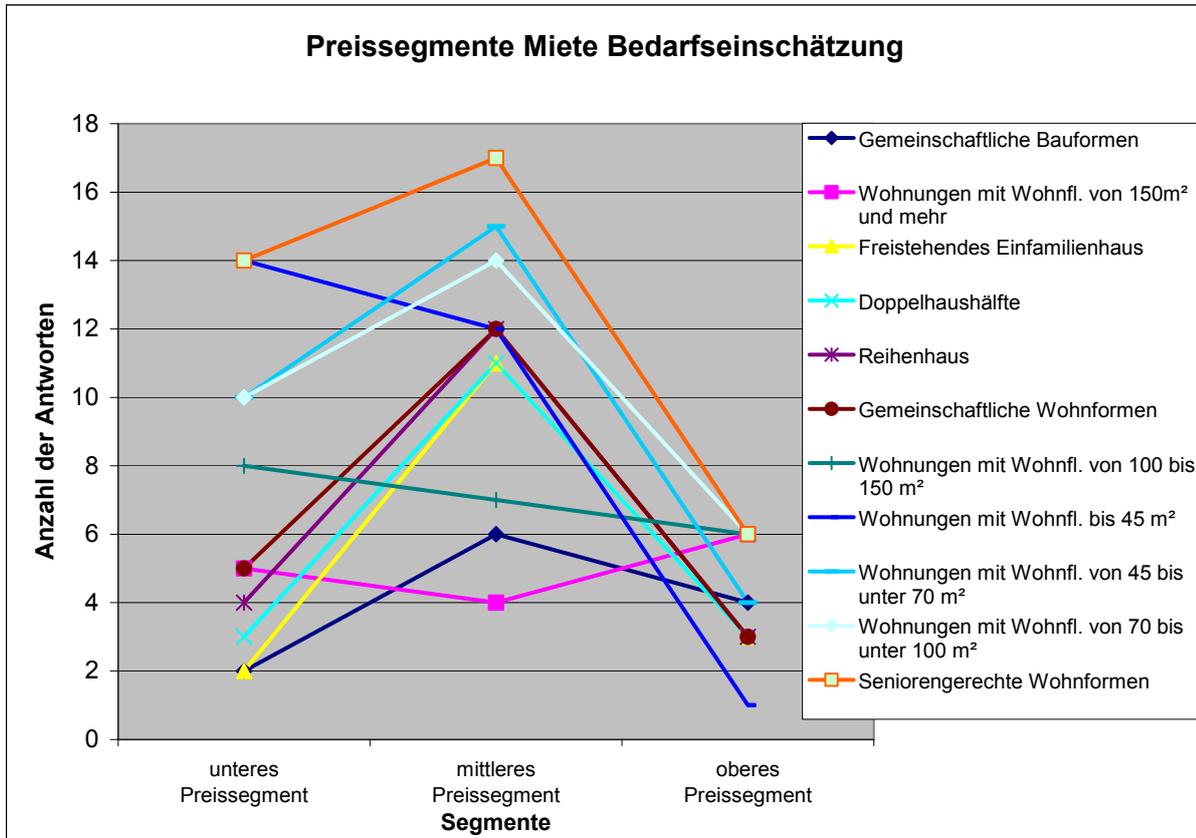
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Abb. 59:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Abb. 60:

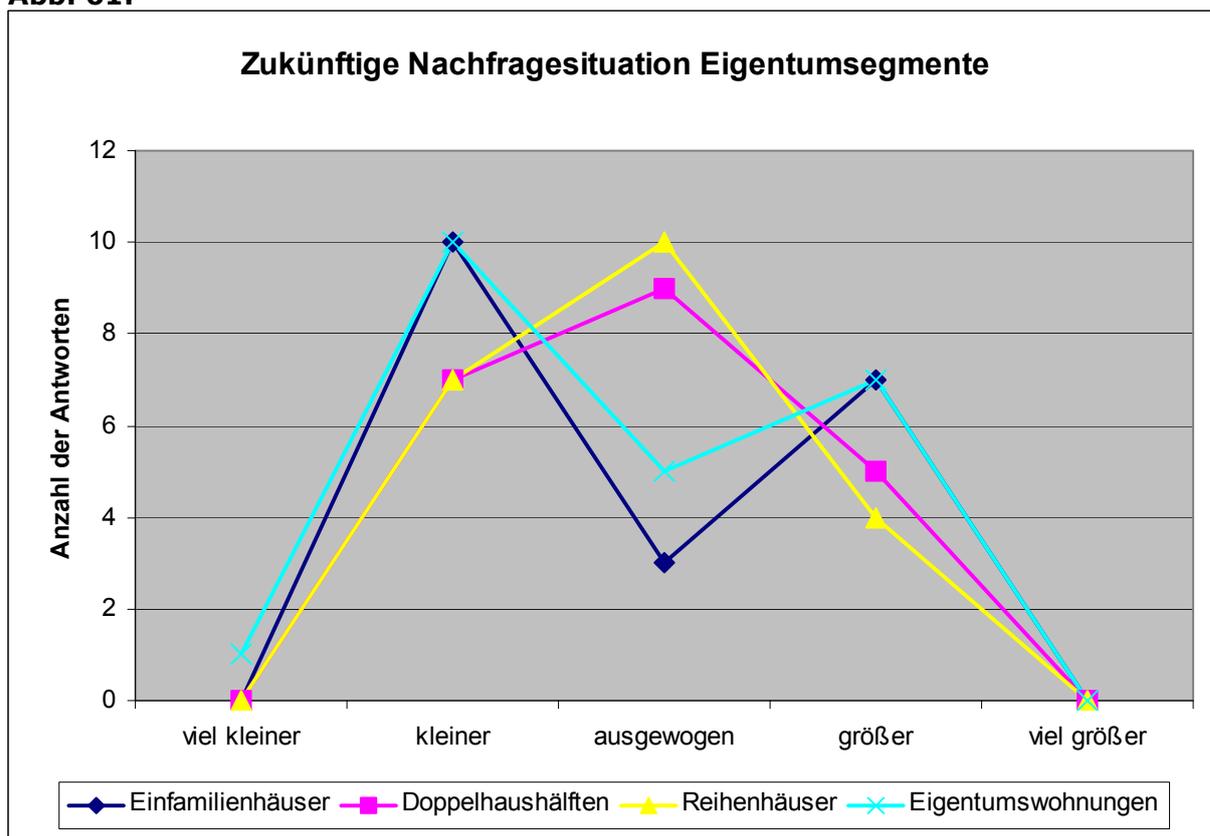


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Zukünftige Entwicklung

Etwas skeptischer wird die zukünftige Entwicklung der Eigentumsmaßnahmen vorausgesagt. Die Eigentumswohnungen und das freistehende Einfamilienhaus wird in der Nachfragegunst zurückgehen. Im Bereich der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird die Nachfrage in den nächsten drei Jahren noch als ausgewogen betrachtet.

Abb. 61:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

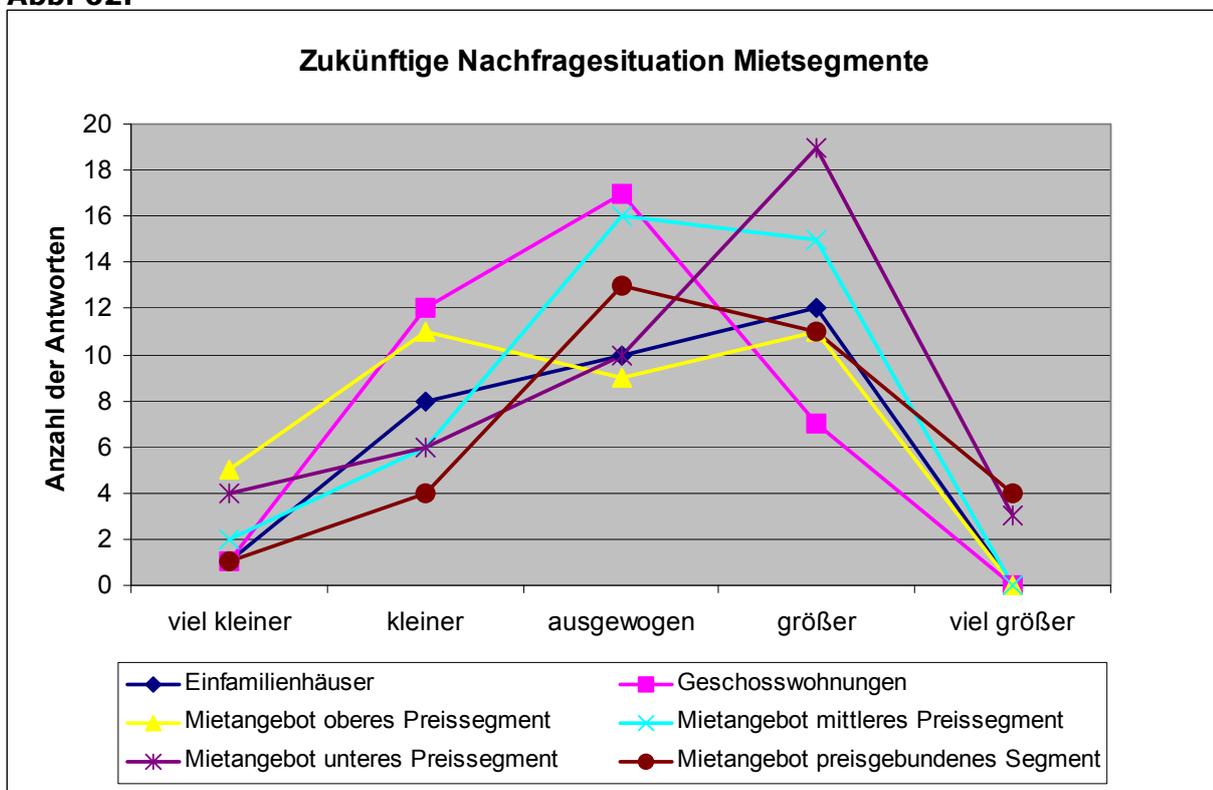
Für die künftige Nachfrageentwicklung innerhalb der kommenden drei Jahre im Mietsektor sehen die Experten eine stärkere Nachfrage bei Einfamilienhäusern.

Im Geschosswohnungsbereich wird die Nachfrage als ausgewogen bezeichnet. Innerhalb der nächsten drei Jahre wird die Nachfrageentwicklung nach Mietangeboten im mittleren Preissegment zur Ausgewogenheit tendieren.

Die Nachfrage nach Mietangeboten im oberen Preissegment wird nach Ansicht der Experten geringer ausfallen und parallel im unteren Preissegment ansteigen.

Verbunden damit wird auch eine Nachfragesteigerung bei den preisgebundenen Mietwohnungen, den Sozialwohnungen, vermutet.

Abb. 62:

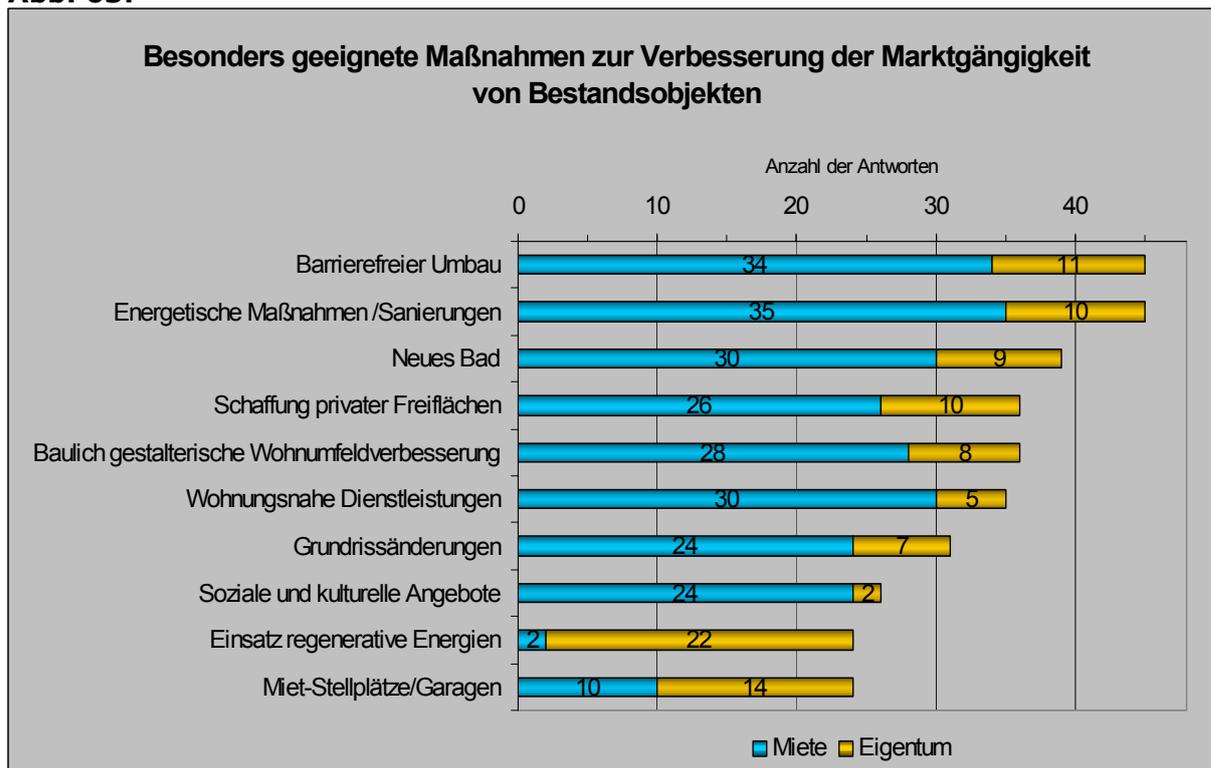


Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Auf die Frage, welche Maßnahmen besonders geeignet wären, um die Marktgängigkeit von Bestandswohnungen zur Miete oder im Eigentum zu verbessern, lagen die Expertenmeinungen nah beieinander.

Die Häufigkeit der Antworten bezieht sich auf den Mietsektor. Nach mehrheitlicher Meinung der Experten ist der Einsatz regenerativer Energien im Eigentum genauso geeignet wie die energetische Sanierung im Mietwohnraum, um den Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen.

Abb. 63:



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

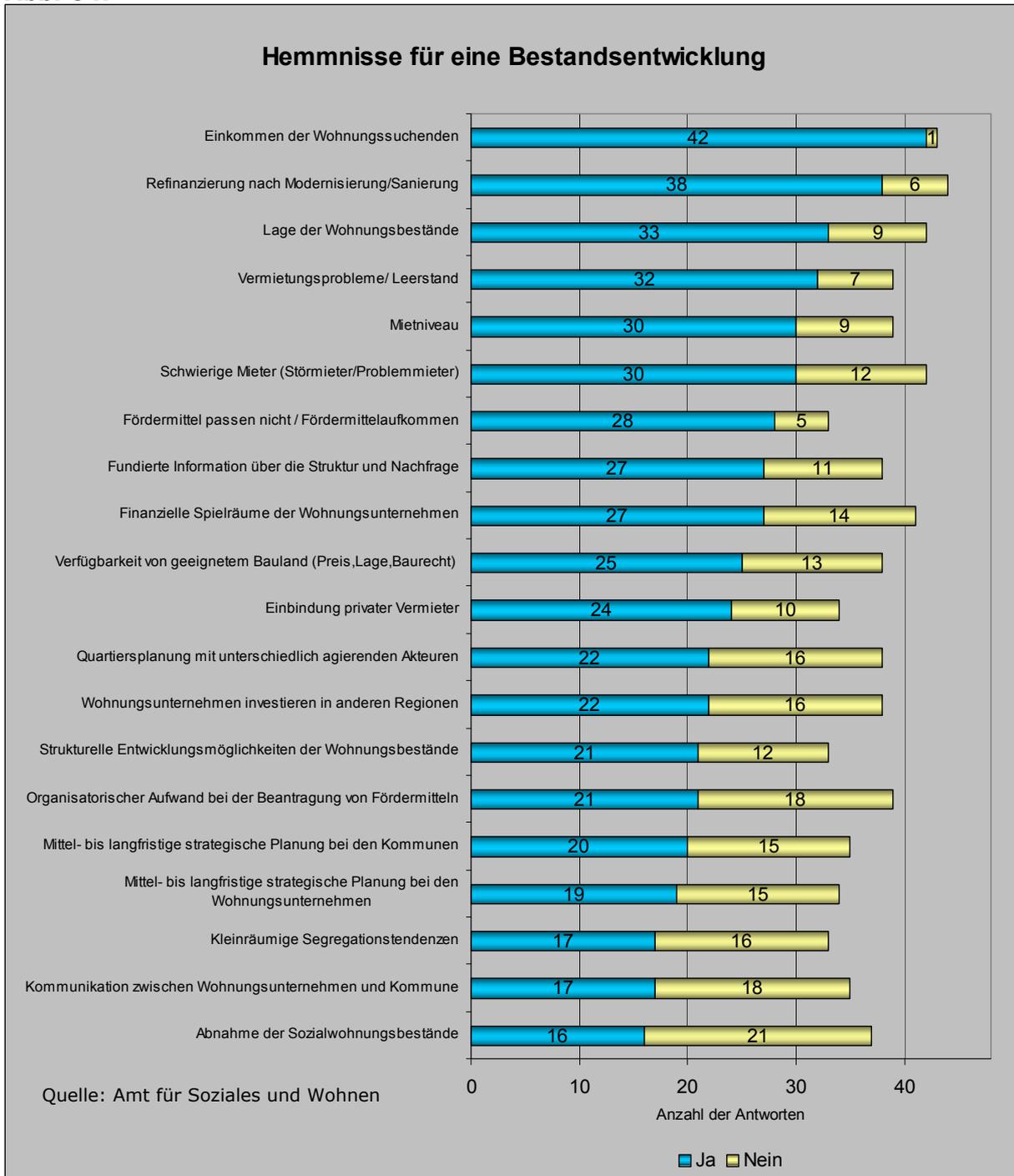
Gleich darauf folgt der barrierefreie Umbau von Mietwohnungen. Im Eigentum stehen allerdings Miet-, Stellplätze und Garagen noch vor der Barrierefreiheit.

Im Bereich der Mietobjekte liegen das neue Badezimmer gleichauf mit wohnungsnahen Dienstleistungen. Darauf folgen Maßnahmen im Außenbereich und im Wohnumfeld. Weniger wichtig werden eher Grundrissänderungen und Angebote aus dem sozialen oder kulturellen Bereich angesehen.

Wo sehen Sie in Ihrem Bezugsraum Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung?

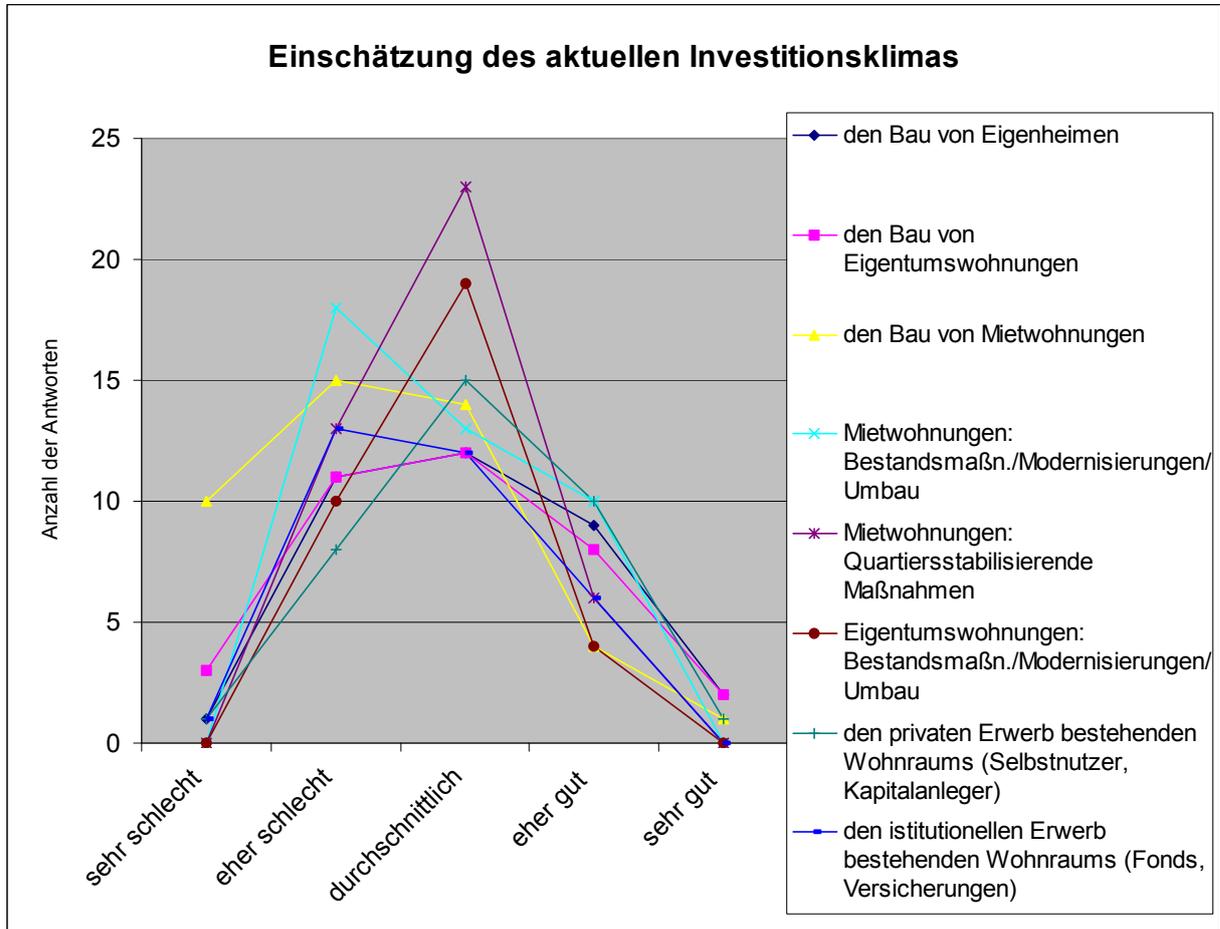
Zu der Frage, wo Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung gesehen werden, antworteten die Experten fast alle, dass das Einkommen der Wohnungssuchenden und das damit verbundene niedrige Mietniveau die Refinanzierung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nicht ermöglichen. Verstärkt werden diese Hemmnisse durch die fehlenden finanziellen Spielräume der Unternehmen. Viele Akteure sehen schon in der Lage ihrer Wohnungsbestände ein Hemmnis. Einher gehen häufig Vermietungsprobleme und Leerstand und problematische Mieter.

Abb. 64:



Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas

Abb. 65:



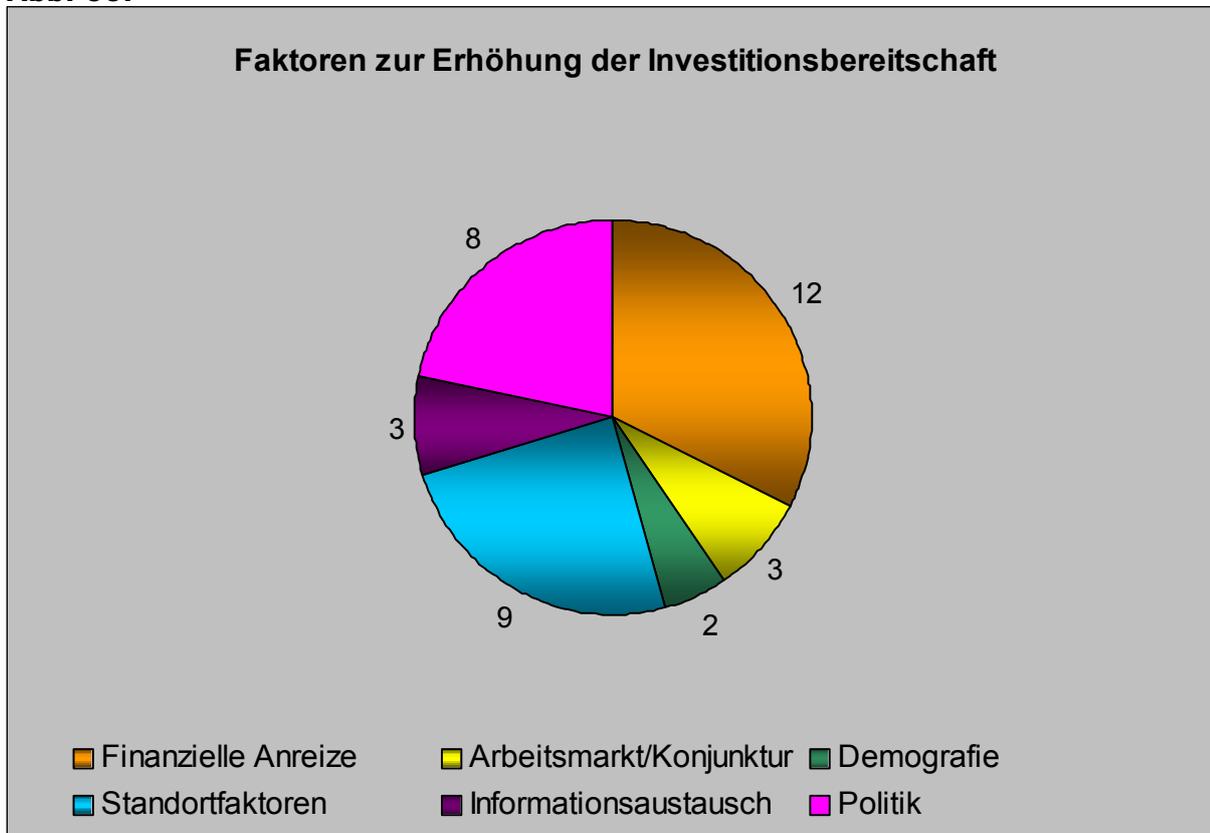
Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Das Klima für Investitionen für den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird neben dem privaten Erwerb bestehenden Wohnraums als durchschnittlich angesehen. Gleiches gilt für quartiersstabilisierende Maßnahmen im Mietwohnungsbestand und für Modernisierungen/ Umbau und Bestandsmaßnahmen bei Eigentumsmaßnahmen.

Ein eher schlechtes Klima wird aktuell für Bestandsmaßnahmen, Umbau und Modernisierungen im Mietwohnungssektor bestätigt. Auch für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums und den Mietwohnungsneubau sehen die Aussichten aktuell eher schlecht aus.

Welche Faktoren könnten Ihrer Ansicht nach die aktuelle Investitionsbereitschaft positiv beeinflussen?

Abb. 66:



Die Mehrheit dieser freiformulierbaren Faktoren entfielen auf den Bereich der finanziellen Anreize. Ein auskömmliches Mietniveau durch die Übernahme höherer Richtwerte für die Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern stand dabei an erster Stelle. Aber auch kommunale Anreize wie spezielle Förderung im Bereich der Fassadensanierung oder Subventionierung zur Reduzierung der Miete wurden genannt.

Der zweitgrößte Bereich beschäftigte sich mit Standortfaktoren. Speziell genannt wurden hier zum einen die Verbesserung der Umwelteinflüsse, quartiersstabilisierende Maßnahmen und Aufwertung des öffentlichen Raums und die Erhaltung von Infrastruktur in den Ortsteilen.

Fast gleichauf lagen Forderungen an die Politik wie die bessere Abschreibung von baulichen Maßnahmen (Afa), ein nicht eigentümerbenachteiligendes Mietrecht, mehr Kfz-Förderung und das unbürokratische Beantragen von Fördermitteln.

Im Bereich Informationsaustausch wurde der Wunsch nach Planungssicherheit laut. Langfristige u. finanzielle Planungssicherheit, insbesondere was staatliche Maßnahmen (Pflichtmaßnahmen) angeht. Stichwort: Energetische Sanierung, Dichtheitsprüfung, Trinkwasserverordnung. Aber auch Planungssicherheit in Bezug auf kommunale Ziele an einzelnen Standorten.

4.4 Einschätzungen des Duisburger Immobilienmarktes durch den Sparkassen ImmobilienService

An dieser Stelle sollen zukünftig Immobilienprofis mit einer zusätzlichen Einschätzung des Immobilienmarktes zu Wort kommen. Mit „Zehn Fragen zum Immobilienmarkt an....“ wird diese Einzeleinschätzung in den Wohnbericht einziehen.

Den Anfang macht der Sparkassen ImmobilienService der Sparkasse Duisburg. Die folgende Markteinschätzung basiert auf jährlich rd. 200 erfolgreichen Immobilienvermittlungen, rd. 1.500 Marktwerteinschätzungen und den vielen täglichen Gesprächen mit Immobiliensuchenden, Bauträgern, Maklern, Vermittlern und Kooperationspartnern.

Wer kauft in Duisburg Wohnimmobilien? Woher stammen Käufer und Interessenten?

Die Selbstnutzer bilden die größte Käufer- und Nachfragergruppe und können in Singles, Familien und Senioren unterteilt werden. Hinzu kommen noch Kapitalanleger, die sich in Institutionelle und Private aufteilen lassen. Selbstnutzer und private Kapitalanleger stammen nahezu ausschließlich aus Duisburg oder unmittelbar stadtangrenzenden Wohnquartieren. Institutionelle Anleger hingegen finden sich aus der gesamten Republik und auch aus dem über Europa hinausgehenden Ausland ein. Ihr Marktanteil am Gesamtumsatz schwankt, ist mit Ausnahme einzelner Jahre mit hohem Privatisierungsumsatz aber nicht marktprägend.

Gibt es Zuzug von außerhalb Duisburgs?

Wir stellen fest, dass der Immobilienmarkt Duisburg für Auswärtige nicht ausreichend attraktiv ist, um für Zuzug aus anderen Gemeinden zu sorgen. Ausnahmen bilden lediglich die in geringem Maße einsetzende Rückwanderung von in den 80er und 90er Jahren an den Niederrhein verzogenen Duisburger Familien und arbeitsplatzbedingte Ortswechsel. Der knappe und hochpreisige Immobilienmarkt im Düsseldorfer Norden sorgt darüber hinaus für ein erstmals zu beobachtendes Interesse Düsseldorfer Nachfrager an guten bzw. besten Lagen im Duisburger Süden.

Welche Immobilientypen werden nachgefragt?

Familien bevorzugen „bezahlbare“, dem jeweiligen Geldbeutel angepasste, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garten. Seltener fragen sie Eigentumswohnungen nach. Neubaueigentumswohnungen werden überwiegend von Umsteigern erworben, denen die bisherige Immobilie zu groß oder zu abseits von einer guten Nahversorgung ist. Aber auch gut verdienende, kinderlose Ehepaare oder Singles treten in den Neubaumarkt ein. Gebrauchte ETW werden vielfach von Immobilieneinsteigern und teilweise von Senioren mangels Alternative nachgefragt. Dabei haben viele ETW häufig den Nachteil, dass entweder ein Balkon oder Barrierefreiheit fehlen, die Wohnfläche zu gering ist oder die Immobilien über keine Aufzüge verfügen. Ein guter Wohnungsschnitt und ein angemessener Balkon

werden zwischenzeitig als Grundvoraussetzungen verlangt. Fehlen sie, reagiert der Markt mit deutlichen Preisabschlägen.

Gibt es eine generelle Nachfrage?

Nachfrage gibt es nahezu überall, wenn der Preis stimmt. Schaut man allerdings auf Nachfrager, die ihr bisheriges Wohnquartier verlassen, so ist auffällig, dass sie nicht bereit sind in Teile von Marxloh, Bruckhausen, Beeck, Laar oder Hochfeld zu wechseln. Gleiches gilt für viele Ortsteile, wenn isolierte Mikrolagen betrachtet werden.

Welche Lagen werden besonders nachgefragt?

Besonders gesucht werden Lagen in fast allen Duisburger Randbereichen, so sie nicht industriell geprägt sind. Stark nachgefragte Duisburger Lagen sind seit vielen Jahren Alt Walsum, Röttgersbach, Baerl, Kaiserberg, Innenhafen, Neudorf, Duissern, Bergheim, Rumeln-Kaldenhausen, in den Haesen, Wedau, Rahm, Großenbaum, Buchholz, Huckingen, Serp und Mündelheim.

Gibt es ein ausreichendes Angebot?

Über vielleicht 20 Jahre rückwirkend betrachtet, stellen wir fest, dass insgesamt ein ausreichendes Angebot besteht. Offensichtlich werden die rückläufigen Neubauzahlen und der höhere Wohnflächenbedarf je Einwohner durch den Bevölkerungsrückgang aufgefangen. Detailliert betrachtet, ist aber auch Fakt, dass in zu geringem Maße Angebote für Zielgruppen wie Senioren und Vermögende existieren.

Gibt es Lagen mit besonderer Häufung von Zwangsversteigerungen?

Eine auffällige Konzentration von Zwangsversteigerungen können wir nicht erkennen. Wohl ist festzustellen, dass die im Rahmen von Zwangsversteigerungen ermittelten, gutachterlichen Verkehrswerte in Brennpunktlagen häufig nicht erzielt werden.

Wie alt sind Gebäude, die an den Markt gelangen? Wie wird die Gebäudesubstanz eingeschätzt und welche Auswirkung haben Verkäufe darauf?

Gebäude werden in allen Altersklassen zum Verkauf gestellt. Da allerdings ca. 75% des Immobilienbestands vor 1970 fertiggestellt wurden und der Immobilienmarkt durch Weiterverkäufe geprägt ist, dominieren Immobilien im Alter größer 15 Jahre den Markt. Wir erkennen, dass insbesondere im Rahmen des „Secondhand-Erwerbs“ Immobilien nachhaltig saniert und energetisch verbessert werden. Veräußerungen haben so eine nachhaltig positive Wirkung auf den Gebäude- und Wohnraumbestand. Ebenso profitiert das Wohnumfeld.

Gibt es in Duisburg genügend Vermögen und Einkommen für eine ausreichende Nachfrage?

Marktanalysen weisen für Duisburg ein Geldvermögen von ca. 9 Mrd. € aus. Für 2012 rechnet man mit einem Zuwachs dieses Vermögens um ca. 190 Mio. €.

Damit ist unseres Erachtens nach ausreichendes Kapital für einen stabilen Immobilienmarkt gegeben. Dennoch gibt es große Bevölkerungsschichten, die als mögliche Erwerber aufgrund ihrer Finanz- bzw. Haushaltssituation, trotz historisch niedrigem Zinsniveaus, ausscheiden. Dies zeigt sich insbesondere in Teilmärkten mit sozialen Brennpunkten.

Gastbeitrag



Andre Kalinowski Sabrina Dufhaus

Kapitel 5: Qualitäten im Wohnungsbau

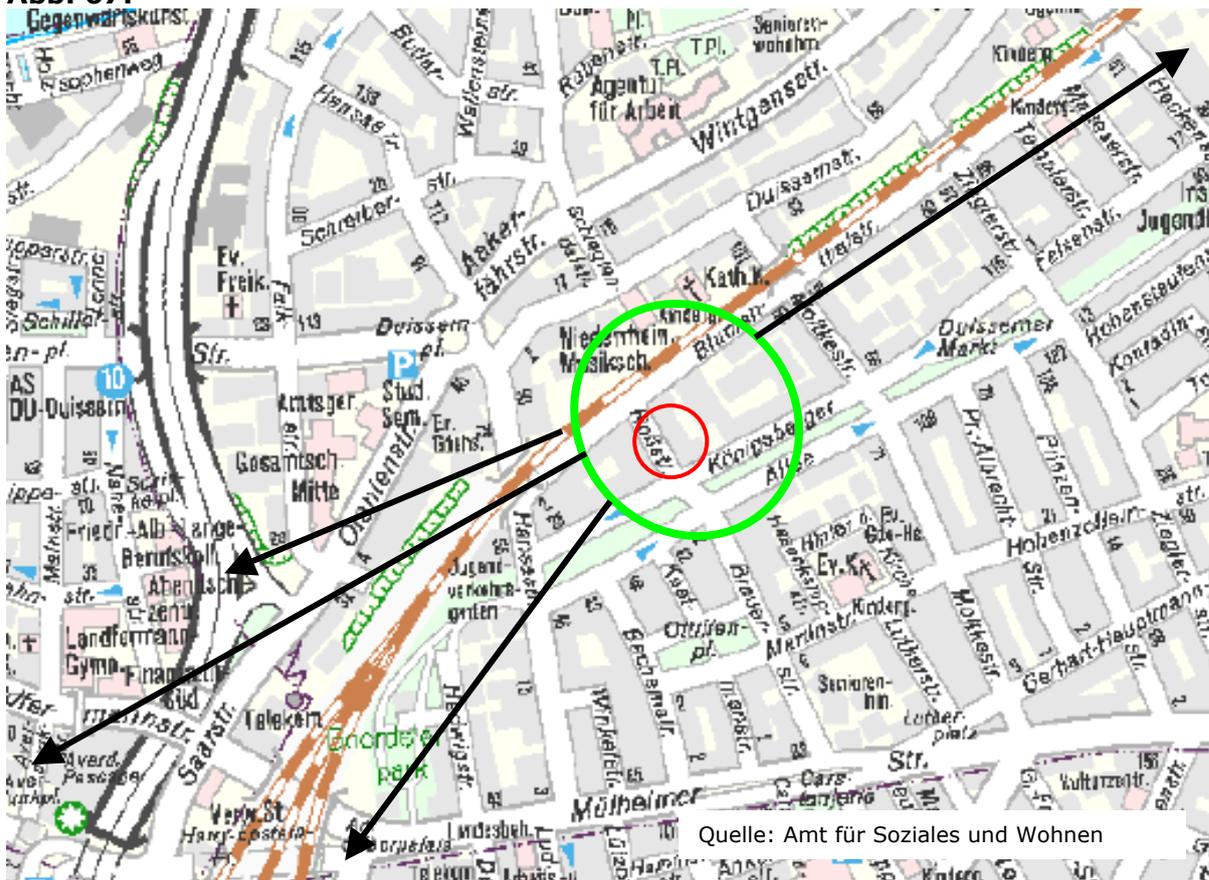
5.1 Qualitäten im Wohnungsbau

Wie wir in Zukunft in Duisburg wohnen und arbeiten wollen beschreibt das Projekt Duisburg2027 mit der vorgelegten »Strategie für Wohnen und Arbeiten«. Sie soll ein erstrebenswertes und realisierbares Bild der Zukunft aufzeigen (»Wie soll die Stadt aussehen?«) und einen realisierbaren Weg (»Was müssen wir tun, um die gewünschte Zukunft zu erreichen?«) vorschlagen.

Insbesondere soll ein qualitätsorientiertes und vielfältiges Wohnungsangebot zur Abmilderung der Einwohnerverluste, zur Einwohnerbindung und zur gezielten Einwohnergewinnung insbesondere einkommensstarker Haushalte und junger Familien erhalten und entwickelt werden. Aber auch Stichworte wie Barrierefreiheit, die Schaffung integrierter Standorte oder energieeffizientes Bauen und Wohnen sollen im folgenden Abschnitt dargestellt werden.

Wie so etwas aussehen kann, verdeutlichen wir am Beispiel eines innovativen Neubauprojektes in der Duisburger Innenstadt. Die Realisation dieses Projektes zeigt eine Ausstrahlungswirkung in das gesamte Quartier. Andere Eigentümer beginnen bereits mit energetischen Maßnahmen und Fassadengestaltungen.

Abb. 67:



Der Stadtteil Duisburg-Duissern ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr begehrt. Neben seiner zentralen Innenstadtlage verfügt der Standort über eine überragende Anbindung an die Autobahnen A59, A40 und A3 sowie des Duisburger Hauptbahnhofes. Die Duisburger Einkaufsmeilen in Innenstadt und der beliebte Duisburger Innenhafen sind mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr

schnell und bequem zu erreichen. Trotz der zentralen Lage gibt es mehrere kleinere Parks, den Botanischen Garten, den Duisburger Zoo oder das Waldgebiet Kaiserberg, die zum Spaziergang einladen.

5.2 Projekt Roßstraße/Blumenthalstraße der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

Abb. 68:



Die im Jahre 1920 errichteten und nicht mehr zeitgemäßen Gebäude mussten weichen. Entstanden ist ein modernes Gebäudeensemble mit 21 Eigentumswohnungen und 29 Mietwohnungen. Die Gebäude schließen die durch den Abbruch der alten Häuser entstandene Baulücke und verleihen dem Straßenbild ein neues Gesicht.

Abb. 69:



Nicht nur optisch hat dieses Projekt mit seiner hellen und modern gestalteten Fassade viel zu bieten. Die lichtdurchfluteten Wohnungen sind bequem und barrierefrei über die Aufzüge zu erreichen. Bodengleiche Duschen in den neuen Bädern bieten höchsten Wohnkomfort. Die hohe Wohnqualität wird durch die Möglichkeit des eigenen Gartens, eines großzügigen Balkons oder einer Dachterrasse unterstrichen. Abgerundet wird dies durch eine Parksituation in der integrierten Tiefgarage.

Durch Nutzung der Erdwärme sind die Wohngebäude unabhängig von externer Energieversorgung. Stetig steigende Energiepreise für nicht regenerierbares Heizöl oder Erdgas erfordern ein ökologisches Umdenken. Die hier vorgestellten Wohnungen nutzen

die Erdwärme-Energie mit Hilfe einer intelligenten Wärmepumpentechnik, ohne auf höchsten Wärmekomfort zu verzichten. Sie beziehen zirka 75 % der Energie direkt aus der Erde und nur zirka 25 % werden in Ergänzung in Form von Strom von außen zugeführt. Dabei wird die Umweltbelastung deutlich verringert. Dieses Gebäude erfüllt die Voraussetzungen der Förderung für ein KfW-Energieeffizienzhaus 70. Mehr als 200 Kilowatt produzieren die modernen Wärmepump-Anlagen mit Erdwärme. Für sehr kalte Wintermonate sind die Wohnungen zusätzlich noch an das Fernwärme-Netz angeschlossen. Aber rund 95 Prozent des Jahresbedarfs an Heizung und Warmwasser wird ausschließlich per Geothermie produziert. Neben der innovativen Heiztechnik bestehen die großzügig gestalteten, lichtdurchfluteten 2- bis 5- Raum-Wohnungen durch eine hochwertige und moderne Ausstattung. Wohnungsgrößen von ca. 70 m² bis ca. 122 m² Wohnfläche bieten genügend Raum zur individuellen Entfaltung. Die Wohnungen sind bequem und barrierefrei über die Aufzüge zu erreichen. Die Barrierefreiheit wird auch in der Wohnung fortgeführt.

Abb. 70:

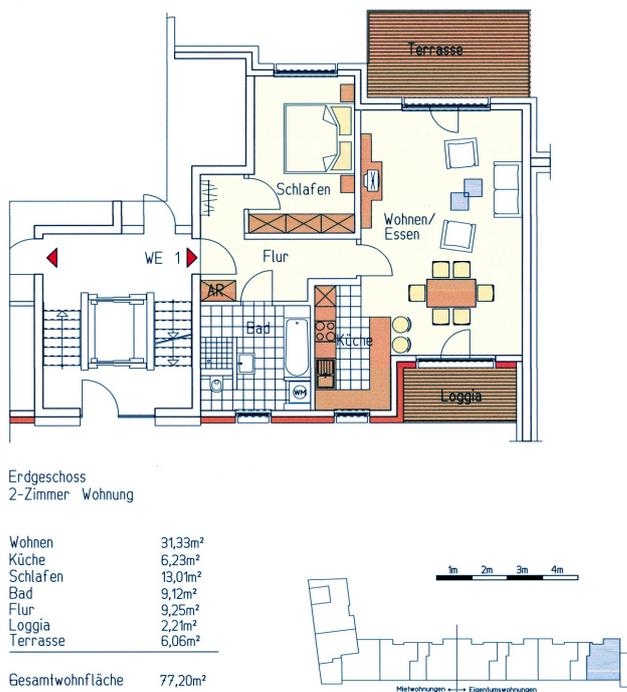


Foto: Cornelis Gollhardt, Köln

Grundrisszeichnung

Abb. 71:

Quelle: GEBAG



Wohnraumförderung

Aufgrund der positiven Zusammenarbeit zwischen der GEBAG und dem Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg ist es gelungen, den Neubau Roßstraße / Blumenthalstraße (Mietwohnungsbau) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung - und hier insbesondere im Rahmen der mittelbaren Belegung - umzusetzen. Die gute Kooperation zwischen GEBAG und der Stadt Duisburg war ausschlaggebend, dass dieses Fördermodell erstmalig zielführend zum Einsatz gekommen ist. Die Schaffung von 29 barrierefreien Mietwohnungen (Wohnfläche: 2282,28 m²), in Kombination mit der erforderlichen Bereitstellung von 35 Ersatzwohnungen

(Wohnfläche: 2290,77 m²) für den entsprechenden Personenkreis, zeichnen dieses Neubauprojekt förderungsspezifisch aus.

Die GEBAG im Überblick

Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH wurde bereits 1872 gegründet und zählt damit zu den ältesten gemeinnützigen Baugesellschaften Deutschlands. Als Immobilienunternehmen der Stadt Duisburg zeichnet sich das Unternehmensleitbild durch soziale Verantwortung und finanzielle Solidarität aus, um einer breiten Schicht der Bevölkerung ein qualifiziertes Wohnangebot sicherzustellen.

Leistungsspektrum

- Bewirtschaftung von rund 13.000 Mietwohnungen
- Vertrieb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- Planung und Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Siedlungen und Wohnanlagen, repräsentativen Bürogebäuden und öffentlichen Einrichtungen
- Stadtentwicklung
- Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen jeder Größe
- Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)
- Beteiligung an anderen Unternehmen der Immobilienwirtschaft

	Seite	
Abb. 1	Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2009/2010	8
Abb. 2	Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2009 - 2010	9
Abb. 3	Anträge zur Eigenheimförderung 2009 - 2010	9
Abb. 4	Wohnraumförderung 2009 - 2010	10
Abb. 5	Wohnumfeldverbesserungen	10
Abb. 6	KfW-geförderte Wohneinheiten im Förderschwerpunkt Wohnen in Duisburg und Nachbarstädten in 2010	11
Abb. 7	Anteil der KfW-geförderten Wohneinheiten an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in 2010 insgesamt in Prozent	12
Abb. 8	Aufteilung des Gesamtwohnungsbestandes in 2010 nach Anzahl der Räume	14
Abb. 9	Gesamtwohnungsbestand und Wohnfläche pro Einwohner 2008 - 2010	15
Abb. 10	Sozialwohnungsbestand in den Duisburger Bezirken	16
Abb. 11	Wohnungsaufsicht	16
Abb. 12	Bestands- und Besetzungskontrollen	17
Abb. 13	Genehmigte Zweckentfremdung wie Nutzungsänderungen und Abbruch; bauliche Änderungen von geförderten Wohnungen	17
Abb. 14	Erstverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern	18
Abb. 15	Aufteilung der Mietwohnungsangebote in 2010 nach Anzahl der Räume	20
Abb. 16	Mietwohnungsangebot in 2010 nach Anzahl der Räume	20
Abb. 17	Mietwohnungsangebot 2010 nach Netto-Kalt-Miete in Euro	21
Abb. 18	Mietwohnungsangebot 2010 nach Stadtbezirken	21
Abb. 19	Anteil der Wohnungsleerstände am Gesamtwohnungsbestand	27
Abb. 20	Wohnungsleerstand Duisburg	27
Abb. 21	Wohnungsleerstände in den Bezirken	28
Abb. 22	Wohnungsleerstände Walsum	29
Abb. 23	Wohnungsleerstände Hamborn	30
Abb. 24	Wohnungsleerstände Meiderich-Beeck	30
Abb. 25	Wohnungsleerstände Homberg-Ruhrort-Baerl	31
Abb. 26	Wohnungsleerstände Mitte	31
Abb. 27	Wohnungsleerstände Rheinhausen	32
Abb. 28	Wohnungsleerstände Süd	32
Abb. 29	Wohnungsleerstände (Dezember 2010)	33
Abb. 30	Prozentuale Entwicklung der Einwohnerzahlen insgesamt	37
Abb. 31	Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung in den Bezirken	38
Abb. 32	Räumliche Bevölkerungsbewegung über die Stadtgrenze	38
Abb. 33	Wanderungssalden der Stadt Duisburg und benachbarter Kommunen 2008 - 2010	39
Abb. 34	Wanderungssalden 2010	40
Abb. 35	Wanderungen innerhalb der Stadt	40
Abb. 36	Einwohner in Duisburg nach Altersgruppen 2010	41
Abb. 37	Verfügbares Einkommen 2008 - 2009	42
Abb. 38	Aufteilung der privaten Konsumausgaben 2008 je Monat in NRW	42
Abb. 39	Empfängerhaushalte von Wohngeld am 31.12.2010 nach der sozialen Stellung des Antragstellers in Duisburg	43

Abb. 40	Empfängerhaushalte von Wohngeld am 31.12.2010 nach der sozialen Stellung des Antragstellers in den Duisburger Stadtbezirken	44
Abb. 41	Schuldnerquoten 2005 - 2010	45
Abb. 42	Schuldnerquoten 2005 - 2010 in Prozent	45
Abb. 43	Gesuchte Wohnungsgröße 2010	46
Abb. 44	Gesuchter Wohnstandort	46
Abb. 45	Kommunale Wohnungsvermittlung 2008 - 2010	47
Abb. 46	Wohnungssuchende in Duisburg	48
Abb. 47	Wohnungssuchende und Anteil Minderverdienende (MV)	48
Abb. 48	Energieverbrauch privater Haushalte in 2009	50
Abb. 49	Vorgaben des Energiebedarfs von Gebäuden in kWh/(m ² xa)	52
Abb. 50	Thermografieaufnahme	53
Abb. 51	Einsparungen der sanierten Objekte in Duisburg	54
Abb. 52	Kooperationsvereinbarung	55
Abb. 53	Unterzeichnung im Mercatorzimmer des Duisburger Rathauses	56
Abb. 54	Zusammensetzung der Befragtengruppe nach Rücklauf	57
Abb. 55	Einschätzungen der Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt	58
Abb. 56	Einschätzung der Angebotssituation auf dem Eigentumsmarkt	59
Abb. 57	Einschätzung der Bedarfssituation Eigentum	60
Abb. 58	Einschätzung der Bedarfssituation Mietobjekte	61
Abb. 59	Preissegmente Eigentum Bedarfseinschätzung	61
Abb. 60	Preissegmente Miete Bedarfseinschätzung	62
Abb. 61	Zukünftige Nachfragesituation Eigentumsegmente	63
Abb. 62	Zukünftige Nachfragesituation Mietsegmente	64
Abb. 63	Besonders geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit von Bestandsobjekten	65
Abb. 64	Hemmnisse für eine Bestandsentwicklung	66
Abb. 65	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas	67
Abb. 66	Faktoren zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft	68
Abb. 67	Standorte Neubauprojekte	73
Abb. 68	Modellansicht	74
Abb. 69	Außenansicht Wohnung	74
Abb. 70	Projektansicht	75
Abb. 71	Grundrisszeichnung	75