



# WOHNBERICHT 2019

## DATEN & ANALYSEN

ZUM DUISBURGER WOHNUNGSMARKT

Amt für Soziales und Wohnen .....

**DUISBURG**  
am Rhein

## IMPRESSUM

### STADT DUISBURG

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

### VERANTWORTLICH

Michael Fechner (Amtsleitung)

### REDAKTION

Thomas Schürkes (Redaktionsleitung)  
Sabine Kaußen  
Kerstin Göhlich

### GESTALTUNG

Hauptamt  
Stabsstelle Koordinierung Öffentlichkeitsarbeit  
Gudrun Möll



### CALL DUISBURG

Telefon (0203) 94 000  
Telefax (0203) 283 6550  
E-Mail [call@stadt-duisburg.de](mailto:call@stadt-duisburg.de)  
E-Mail [kommunikation-ohne-barrieren@stadt-duisburg.de](mailto:kommunikation-ohne-barrieren@stadt-duisburg.de)

### BILDNACHWEIS

Titel: Duisburg-Marxloh, Im Stillen Winkel  
Quelle: Stadt Duisburg, Amt für Kommunikation  
Seite 5: krischerfotografie

Duisburg 2020 (Redaktionsschluss 30. Oktober 2020)

Diese Publikation stehen zum Download bereit unter:  
[www.duisburg.de/micro2/wohnen/](http://www.duisburg.de/micro2/wohnen/)



**004**    **STADT DUISBURG**  
**WOHNBERICHT 2019**  
**INHALT**

**INHALT**

<b>005</b>	<b>GRÜßWORT</b>
<b>006</b>	<b>KOMMUNALER WOHNUNGSMARKT</b>
<b>006</b>	<b>DATENBLATT</b>
<b>007</b>	<b>DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK</b>
<b>010</b>	<b>WOHNUNGSANGEBOT</b>
<b>010</b>	<b>ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES</b>
<b>015</b>	<b>WOHNUNGSLEERSTAND</b>
<b>023</b>	<b>STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES</b>
<b>028</b>	<b>ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM</b>
<b>031</b>	<b>FREI FINANZierter WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSMARKT</b>
<b>035</b>	<b>MIETWOHNUNGSMARKT</b>
<b>041</b>	<b>WOHNUNGSMARKTAKTEURE</b>
<b>046</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN FÜR INVESTOR*INNEN UND SELBSTNUTZENDE IN DUISBURG</b>
<b>047</b>	<b>AUSBLICK</b>
<b>053</b>	<b>WOHNUNGSNACHFRAGE</b>
<b>053</b>	<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR</b>
<b>058</b>	<b>HAUSHALTEENTWICKLUNG UND -STRUKTUR</b>
<b>061</b>	<b>WOHNUNGSSUCHE</b>
<b>069</b>	<b>FAZIT</b>
<b>072</b>	<b>SONDERTHEMA: HILFEN FÜR WOHNUNGSLOSE IN DUISBURG</b>
<b>088</b>	<b>KOMMUNALES HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN</b>
<b>091</b>	<b>REGIONALER WOHNUNGSMARKT</b>
<b>095</b>	<b>KLEINRÄUMIGER WOHNUNGSMARKT: BEZIRKSPROFILE</b>
<b>110</b>	<b>ANLAGEN</b>
<b>118</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>

Rechtlicher Hinweis:

Diese Publikation hat den Charakter eines kommentierten Berichtes und enthält Informationen, für die die Herausgeberin, trotz sorgfältiger Arbeit, keine Haftung, Garantie oder Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für bestimmte Zwecke übernimmt.



## GRÜßWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

was kennzeichnet den Duisburger Wohnungsmarkt? Wie gut können sich Wohnungssuchende mit adäquatem Wohnraum versorgen? Welchen Herausforderungen müssen sich die lokalen Akteure aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung stellen, damit sich der Wohnungsmarkt auch künftig bedarfsgerecht weiterentwickelt?

Es freut mich sehr, dass es mit dieser Auflage des Wohnberichtes gelungen ist, Fragen wie diese faktenbasiert zu beantworten, die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bis zum Ende des Jahres 2019 zu analysieren und zugleich anstehende Herausforderungen herauszuarbeiten. Der Bericht verdeutlicht zudem, warum Wohnungs- und Sozialpolitik so eng miteinander verflochten sind. Denn das Thema Wohnen ist und bleibt gerade in Duisburg immer auch ein Anliegen mit besonderer sozialer Bedeutung.

Beeindruckend vielfältig spiegelt sich daher das Dienstleistungsangebot des Amtes für Soziales und Wohnen in diesem Bericht wieder. Das Spektrum reicht von der stark nachgefragten Beratung von Investor\*innen, die in Duisburg öffentlich geförderten Wohnraum schaffen wollen, bis hin zu den nachhaltig gestalteten Hilfen für wohnungslose Menschen, denen ein Sonderkapitel in diesem Bericht gewidmet ist. Beeindruckend ist auch der Ausblick auf eine dynamischere Entwicklung des Wohnungsbestandes. Herausragende Stadtentwicklungsprojekte mit überregionaler Bedeutung zeichnen sich bereits ab.

Ich wünsche Ihnen ein informatives Leseerlebnis.

A handwritten signature in blue ink that reads "Astrid Neese". The signature is fluid and cursive.

Astrid Neese

Beigeordnete für Familie, Bildung und Kultur, Arbeit und Soziales

## Kommunaler Wohnungsmarkt

# Datenblatt

Abbildung 1: Datenblatt

Wohnungsangebot	2017	2018	2019	Tendenz*
Wohngebäude	79.351	79.509	79.715	↗
Wohnungsbestand	256.548	256.510	257.202	↗
davon öffentlich geförderte Wohneinheiten (%)	8,0	7,9	7,6	↘
davon öffentlich geförderte Wohneinheiten (absolut)	20.484	20.145	19.593	↘
Baufertigstellungen	790	564	770	↘
Wohnungsabgänge	473	483	78**	↘
Leerstand gesamt (absolut)	11.471	11.565	11.282	↘
davon Leerstand > 6 Monate (absolut)	9.703	9.844	9.781	↗
Leerstand gesamt (%)	4,5	4,5	4,4	↘
davon Leerstand > 6 Monate (%)	3,8	3,8	3,8	↔

Wohnraumförderung	2017	2018	2019	Tendenz*
Geförderte Wohneinheiten	303	371	774	↗
davon Mietwohnungen	260	242	262	↗
davon Eigentumsmaßnahmen	8	8	2	↘
davon Investitionen im Bestand	35	121	510	↗
Wohnumfeldverbesserungen	163	128	159	↘

Wohnungsnachfrage	2017	2018	2019	Tendenz*
Einwohner*innen	502.058	502.939	502.969	↗
Haushalte	246.556	249.017	249.497	↗
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	19,2	18,2	17,9	↘
Haushalte mit Bezug von Wohngeld (%)	2,0	2,0	2,2	↗
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	2.913	2.820	3.043	↗

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

Stand: 31. Dezember des jeweiligen Jahres

\*Tendenz von 2017 zu 2019

\*\* Aufgrund einer Gesetzesänderung sind seit dem 1. Januar 2019 Wohnungsabgänge durch Abbruch nur noch eingeschränkt anzeigepflichtig. Die Statistik erfasst ab 2019 nur noch anzeigepflichtige Abgänge.

## Kommunaler Wohnungsmarkt

# Das Wichtigste auf einem Blick



... vielfältig. Das gilt zweifellos auch für das Angebot auf dem Duisburger Wohnungsmarkt. So sind Gründerzeitgebäude für den lokalen Gebäudebestand genauso typisch wie denkmalgeschützte Arbeitersiedlungen, Hochhäuser, Zeilensiedlungen der 50er Jahre oder auch moderne Architektur.

Seit 2017 sind relativ wenig Wohneinheiten in modernen Neubauten hinzugekommen, darunter allerdings häufig im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Investoren\*innen zeigten auch in den letzten Jahren starkes Interesse an der **Wohnraumförderung** des Landes: 62,4 Mio. € wurden 2018/2019 allein für Neubauinvestitionen bewilligt. Derweil bestätigt sich auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt, dass in Duisburg auch hochwertiger und entsprechend hochpreisiger Neubau auf eine Nachfrage sowohl bei Miete als auch bei Eigentum trifft.

Die niedrige **Wohnungsbauquote** zeigt an, dass Duisburg nach wie vor nicht zu den dynamischen Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens (NRW) zählt. Eines der für den Wohnungsmarkt Duisburg prägenden Kennzeichen bleibt daher sein verhältnismäßig betagter Wohnungsbestand.

Die **Wohnungsleerstände** stagnieren mit einem Anteil von 4,4 % und konzentrieren sich auffällig in Duisburgs Norden. Der hohe Anteil struktureller Leerstände (mindestens sechs Monate) bleibt verfestigt. Dahinter stehen zumeist wenig nachgefragte Lagen oder Qualitäten, wobei die Qualitäten maßgeblich bestimmt werden vom jeweiligen Modernisierungszustand.

Punktuell wurde umfangreich modernisiert. Das mag daran liegen, dass Baualter und Sanierungszustand keinen Stillstand (mehr) erlauben. Das mag auch daran liegen, dass wenig Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt vorhanden sind. Das Engagement geht dabei weitgehend von den Wohnungsunternehmen aus. Großflächige **Modernisierungsprojekte** verbessern die Leerstandsquote des jeweiligen Quartiers spürbar.

Auch der **Abbruch** von Gebäuden mit nicht gefragten Qualitäten bleibt in Duisburg ein Thema zur Weiterentwicklung der Stadt. Mit dem Abbruch eines ersten markanten Hochhauses im Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl wurde 2019 dort eine Aufbruchstimmung spürbar. Der Abbruch eines weiteren, benachbarten Hochhauses ist für 2021 terminiert. Dieses Beispiel zeigt: unabhängig vom Neubaugehen ist der Wohnungsmarkt stetigen Veränderungen unterworfen.

In der **Bilanz** stehen für Duisburg im Jahr 2019 rund 257.000 Wohneinheiten und damit etwa 650 Wohneinheiten mehr als zwei Jahre zuvor.

Das Wohnen in Duisburg wird teurer, erstmals wurde die 6 €-Schwelle für die monatliche Angebotskaltmiete/m<sup>2</sup> im Median erreicht. Zwar sind die Preise für die **Wohnungsmieten** gegenüber den Vorjahren gestiegen, das Mietniveau bleibt dennoch moderat. Duisburg bleibt von den 12 wichtigsten Wohnungsmärkten in NRW der zweitgünstigste. Parallel zu den Wohnungsmieten haben auch die **Grundstückspreise** angezogen. Für Interessenten aus dem Umland ist Duisburg vergleichsweise attraktiv, wie die Nachfragesituation bei den Verkäufen zeigt.

Die **Akteurslandschaft** auf dem Duisburger Wohnungsmarkt verändert sich stetig. Zu- und Verkäufe von Immobilienpaketen führten dazu, dass sich neue Wohnungsunternehmen in Duisburg engagieren. Dem Amt für Soziales und Wohnen ist es gelungen, zahlreiche Akteure in ihr etabliertes wohnungswirtschaftliches Netzwerk („WoLeDu“) einzubinden.

Auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes gibt es neben den zu erwartenden Entwicklungen auch Überraschendes. Anders als in bisherigen Bevölkerungsvorausrechnungen einhellig vorhergesagt, gehört Duisburg nicht mehr zu den „schrumpfenden Städten“. Vielmehr stagniert die **Bevölkerungszahl** bei rund 503.000 Einwohner\*innen und es mehren sich Hinweise, dass dies so bleiben wird. Die stabilisierte Bevölkerungszahl ist vornehmlich auf die **Auslandszuwanderung** zurückzuführen, von der ein Teil auf eine Armutszuwanderung entfällt. Im Ergebnis der Wanderungsprozesse ist die Quote nichtdeutscher Staatsbürger 2019 mit 22,3 % höher als jemals zuvor. Der Altersdurchschnitt in den Stadtbezirken mit überdurchschnittlichen Ausländer\*innenanteilen sinkt.



Das **Einkommensniveau** der Duisburger\*innen bleibt weiter niedrig und rangiert derzeit am Ende der Rangliste von Nordrhein-Westfalens Kommunen. Jeder fünfte Haushalt erhält zudem staatliche Unterstützung zum Wohnen in Form von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld. Während sich die soziale Lage 2019 gegenüber 2016 stadtweit geringfügig verbessert hat, ist weiterhin eine Segregation „armer Haushalte“ vornehmlich im Norden der Stadt wahrzunehmen.

Duisburg ist eine Stadt der Singles, 2019 wurde mit 46 % der höchste Anteil von **Einpersonenhaushalten** in Duisburgs Geschichte gezählt. Nur in jedem fünften Haushalt leben Kinder. Fraglich ist, wie bestehende Wohnungszuschnitte und -größen der vergangenen Epochen mit der Nachfrage von heute in Einklang zu bringen sind.

Anders als es für eine Großstadt zu vermuten wäre, gehört Duisburg schlussendlich nicht zu den angespannten Wohnungsmärkten. Gleichwohl sind **Engpässe** im Bereich der singlegerechten und/oder barriere reduzierten Wohnungen, insbesondere für einkommenschwächere Menschen, zu beobachten. Auch der absehbare **Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes** wird künftig eine größere Herausforderung für die Wohnraumversorgung werden. Städtische Dienststellen, die Wohnungssuchende betreuen, spiegeln, dass es für benachteiligte Personengruppen besonders schwer ist, adäquaten, preiswerten Wohnraum zu finden.

Was ist also zu tun?

Die Stadt Duisburg plant derzeit, in Konsequenz der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in der letzten Dekade, ihr „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ aus dem Jahr 2010 fortschreiben. Die wohnungspolitischen Ziele und die entsprechenden Handlungsempfehlungen sollen gemeinsam mit den maßgeblichen Akteuren des Wohnungsmarktes und den Wohlfahrtsverbänden überprüft werden, um den Duisburger Wohnungsmarkt bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die folgenden Wohnberichte werden über den Fortgang berichten.

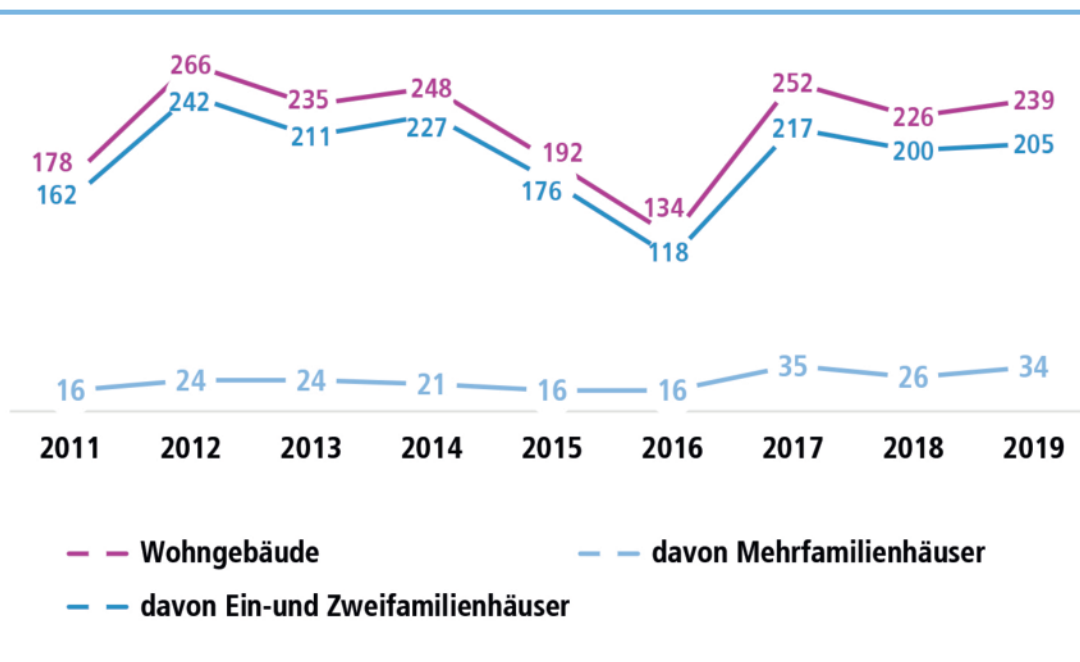
## Wohnungsangebot

# Kommunaler Wohnungsmarkt

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

Nach einem Zwischentief in den Jahren 2015/2016 wurden seit 2017 wieder mehr Neubauten in Duisburg fertiggestellt. Rund 250 Wohngebäude sind seitdem pro Jahr neu entstanden, die meisten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 2: Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Duisburg (2011 bis 2019)



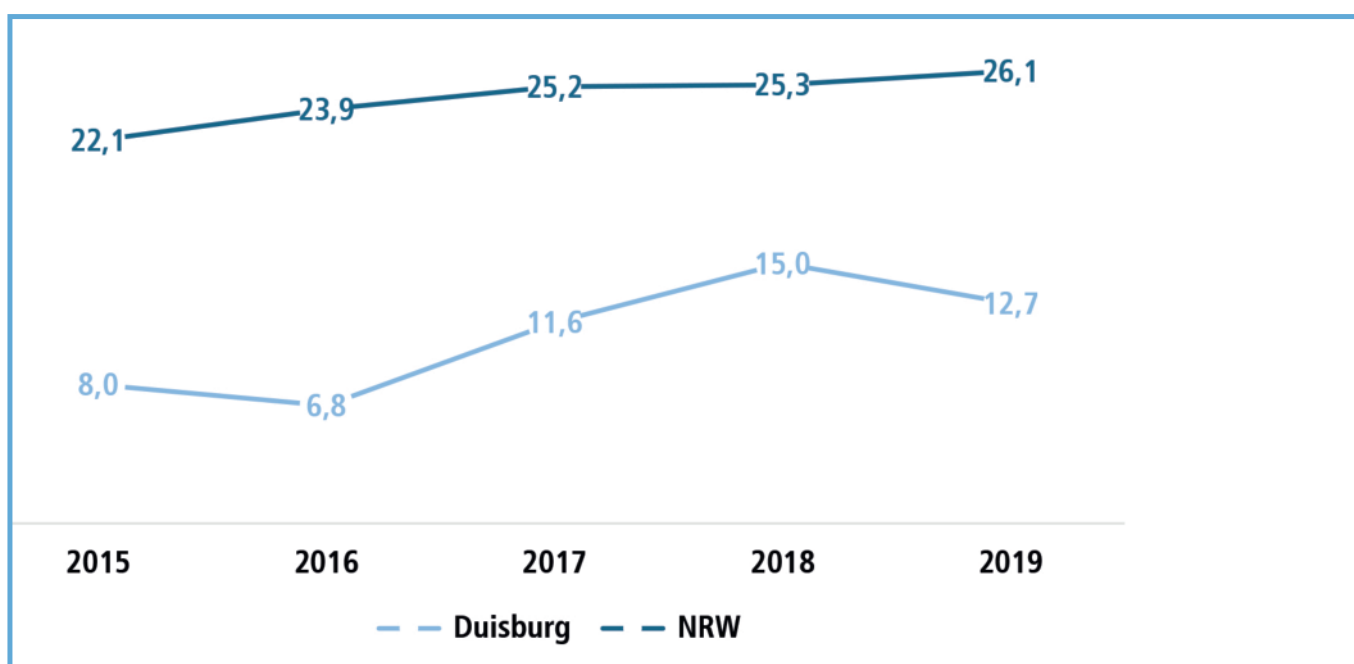
Quelle: Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Gleichwohl ist das Wohnungsbaugeschehen vor Ort nicht ausgesprochen dynamisch. Eine Gegenüberstellung der Wohnungsbauquote von Duisburg mit der des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) macht dies deutlich. Der Indikator Wohnungsbauquote setzt dazu die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit der Einwohneranzahl ins Verhältnis<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) je 10.000 Einwohner.

So zeigt der Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019, dass die Duisburger Wohnungsbaquote stets mit großem Abstand zum Durchschnitt des Landes NRW blieb. Nach einer Annäherung 2018 lag die Wohnungsbaquote von Duisburg 2019 unter der Hälfte der Landesquote.

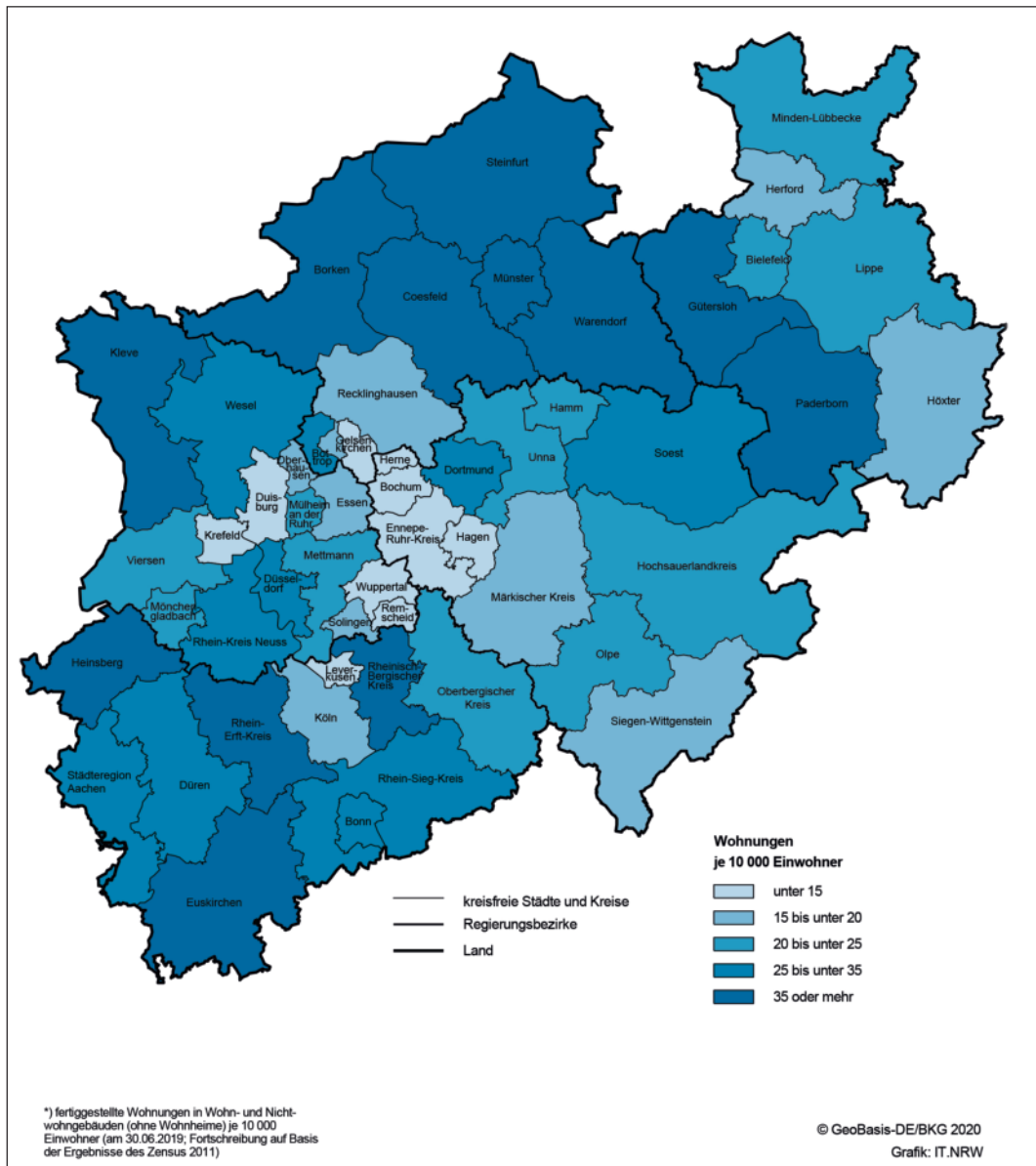
Abbildung 3: Wohnungsbaquote in %, Duisburg und Nordrhein-Westfalen (2015 bis 2019)



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

Die Differenzierung der Neubaudynamik innerhalb NRW wird in der nachfolgenden Karte anschaulich dargestellt und verdeutlicht die Unterschiede zwischen dem Neubaugeschehen in Duisburg und den angrenzenden Städten. Besonders auffällig ist die Differenz der Wohnungsbaquote von 21,1 % (2019) zwischen Duisburg und der benachbarten Großstadt Düsseldorf.

Abbildung 4: Wohnungsbauquoten in Nordrhein-Westfalen 2019



Hinter dem **Neubaugeschehen** mit rund 250 Wohnimmobilien in Duisburg im Zeitraum 2017 bis 2019, stehen insgesamt 2.124 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohneinheiten. Davon befindet mehr als die Hälfte in Mehrfamilienhäusern (1.380 Wohneinheiten).

Im selben Zeitraum wurden mehr als 1.000 Wohneinheiten durch **Abbruch** vom Markt genommen. Die spektakulärste Aktion seit Jahren fand 2019 in Homberg-Hochheide statt. Hier wurde ein 20geschossiges Hochhaus mit 320 Wohnungen gesprengt. Das Gebäude gehörte zu den sogenannten „Weißen Riesen“, einer Großwohnsiedlung mit insgesamt (ehemals) 1.440 Wohnungen.

Abbildung 5: Hochhäuser in Homberg-Hochheide



Quelle: Amt für Kommunikation

Mit der Sprengung beginnt eine von langer Hand geplante Aufwertung des Orts- teils. Möglich gemacht wurde der Abriss durch Mittel der Städtebauförderung. Inzwischen hat die Stadt Duisburg drei der sechs „Weißen Riesen“ erworben. Als Bestandteil einer großangelegten Stadtsanierungsstrategie sollen letztlich alle drei Objekte entfernt werden. Anschließend wird auf der Brache eine Grünfläche („Stadt- park Hochheide“) zur Erholung, Begegnung und Freizeitgestaltung entstehen.

Nach der bereits erfolgten Sprengung des ersten Hochhauses soll das zweite, schon lange leer stehende Objekt, im Jahr 2021 fallen. Die Vorbereitungen laufen bereits.

Abbildung 6 und 7:

Sprengrung des Gebäudes Friedrich-Ebert-Str. 10-16 in Homberg-Hochheide



Quelle: Amt für Kommunikation

In dem dritten Gebäude waren zunächst noch 95 der 160 Wohnungen bewohnt und mussten für den gleichfalls geplanten Abriss leergezogen werden. Zur Entlastung der betroffenen Mieter\*innen hat der Rat der Stadt Duisburg Richtlinien für eine Umzugsbeihilfe beschlossen. Das Umzugsmanagement wurde dem Amt für Soziales und Wohnen übertragen. In einem Beratungsbüro vor Ort wurden Mieter\*innen von der Stadt Duisburg und der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH betreut und bei der Wohnungssuche unterstützt. Auch die Auszahlung der Umzugspauschale konnte dort beantragt werden. Ca. 18 Monate später war der Leerzug nahezu abgeschlossen, insgesamt wurden Umzugsbeihilfen von über 200.000 € ausgezahlt.

In der **Bilanz** verfügt der Duisburger Wohnungsmarkt zum Jahresende 2019 über insgesamt 257.202 Wohneinheiten<sup>2</sup>. Von 79.715 Wohngebäuden entfallen 42 % auf das Segment der Mehrfamilienhäuser.

## Wohnungsleerstand

Die Daten der Wohnungsleerstände gehören zu den Kernindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung und fließen als gefragte Basisinformation in Analysen, Handlungskonzepte und Strategiepapiere ein. In Duisburg wird der Wohnungsleerstand einmal jährlich ausgewertet und veröffentlicht<sup>3</sup>, seit einiger Zeit kleinräumig bis auf Ebene der 108 statistischen Wohnquartiere.

Die Leerstände in Duisburg werden durch die „Stromzählermethode“ ermittelt. Mit Hilfe des örtlichen Energieversorgers werden dabei die zum Stichtag 31. Dezember 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 sechs Monate dauernden Leerstand, der auf Vermietungsschwierigkeiten hinweist.

<sup>2</sup>Aufgrund einer Gesetzesänderung sind seit dem 1. Januar 2019 Wohnungsabgänge durch Abbruch nur noch eingeschränkt anzeigepflichtig. Die Statistik erfasst ab 2019 nur noch anzeigepflichtige Abgänge, wodurch der reale Wohnungsbestand ggf. geringer ausfallen kann als der hier fortgeschriebene Wohnungsbestand.

Der Gesamtwohnungsbestand bezieht sich auf Wohn- und Nichtwohngebäude. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen, z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude.

<sup>3</sup><https://www2.duisburg.de/micro2/wohnen/index.php>

Die Stadtwerke Duisburg AG stellen der Stadt Duisburg ihre Daten der abgemeldeten Stromzähler (mehr als 3 Monate bis 6 Monate/über 6 Monate) bzw. der Stromzähler, deren Jahresverbrauch nicht mehr als 150 kWh beträgt, zur Verfügung. Die Stromzähleranalyse kommt aus Sicht der Stadt Duisburg der Realität am nächsten und zeigt über die Jahre plausible Entwicklungen.

**Zum 31. Dezember 2019 standen demnach insgesamt 11.282 Wohneinheiten leer. Die Wohnungsleerstandsquote beträgt somit in Duisburg 4,4 % aller Wohneinheiten.**

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Gesamtleerstand um 283 Wohneinheiten, bzw. 0,1 %, nur geringfügig verringert (Stand 31. Dezember 2018: 4,5 % = 11.565 Wohneinheiten). Damit übersteigt die Duisburger Leerstandsquote die allgemein anerkannte „Fluktuationsreserve“ von ein bis drei Prozentpunkten, die für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes und eine entsprechende Fluktuation benötigt wird. Eine hohe Leerstandsquote weist auf einen entspannten Wohnungsmarkt hin.

Der größte Anteil des Wohnungsleerstandes in Duisburg entfällt auf Wohnraum, der länger als sechs Monate leersteht. Immerhin 9.781 Wohneinheiten und somit 3,8 % des Wohnungsbestandes fielen 2019 hierunter. Ein gewisser Anteil davon ist temporär durch anstehende Sanierungsarbeiten nicht vermietbar. Eine exakte Gesamtzahl ist nicht herauszufiltern, allein der 2019er Geschäftsbericht des kommunalen Wohnungsunternehmens GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH weist gut 500 leere Wohneinheiten aus, die aus diesem Grund oder wegen vorgesehener Abbrüche nicht marktaktiv sind. Es ist davon auszugehen, dass sich der Abschluss der Sanierung mit anschließender Vermietung positiv auf die Leerstandsquote des Wohnungsunternehmens auswirken wird.

Im Teilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen stehen rund 1.500 Wohnungen und damit 8 % des öffentlich geförderten Bestandes leer. Über 300 Wohneinheiten davon stehen im Eigentum einer Wohnungsgesellschaft, die für schlechte Zustände ihrer Gebäude bekannt ist und in deren Bereich mehrere Häuser im Wohnquartier Hagenshof (Bezirk Meiderich-Beeck) aufgrund der Bauordnung geschlossen werden mussten. Eine weitere Wohnungsgesellschaft sticht in Obermeiderich mit 90 leer stehenden Wohnungen hervor. Der überwiegende Teil der leerstehenden geförderten Wohnungen in ebenfalls sanierungsbedürftigem Zustand befinden sich in Wohnlagen mit sehr wenig Nachfrage wie z. B. in den Ortsteilen Marxloh, Bruckhausen und Hochfeld. Die meisten dieser Immobilien stammen aus den 1970er Jahren.



Prinzipiell gilt: Je länger der Leerstand andauert, umso eher sind in der Regel grundlegende, strukturelle Vermarktungsprobleme zu vermuten (Zustand, Lage, Zuschnitt etc.). Eine Konzentration des strukturellen Leerstandes kann zudem auf eine schwierige soziale Lage in den Quartieren hindeuten.

Ein differenziertes Bild zu den Duisburger Leerständen ergibt sich aus dem Blick in die räumliche Tiefe. Je kleinräumiger die Ebene, desto deutlicher treten die Unterschiede innerhalb der Stadt zu Tage<sup>4</sup>.

Kurzüberblick der Leerstandanalyse 2019:

**Stadtbezirk mit der höchsten Leerstandsquote:**

Meiderich-Beeck = 6,3 %

**Stadtbezirk mit der geringsten Leerstandsquote:**

Süd = 2,6 %

**Ortsteile mit der höchsten Leerstandsquote:**

Marxloh = 7,5 %

Obermeiderich = 7,4 %

Laar = 7,0 %

**Ortsteile mit der geringsten Leerstandsquote:**

Alt-Walsum, Rahm und Rumeln-Kaldenhausen = je 1,7 %

**Quartiere mit der höchsten Leerstandsquote:**

Obermeiderich-Hagenshof = 14,8 %

Röttgersbach-Zone kleine Emscher = 12,8 %

Hochheide-Ottostraße = 12,7 %

**Quartiere mit der geringsten Leerstandsquote:**

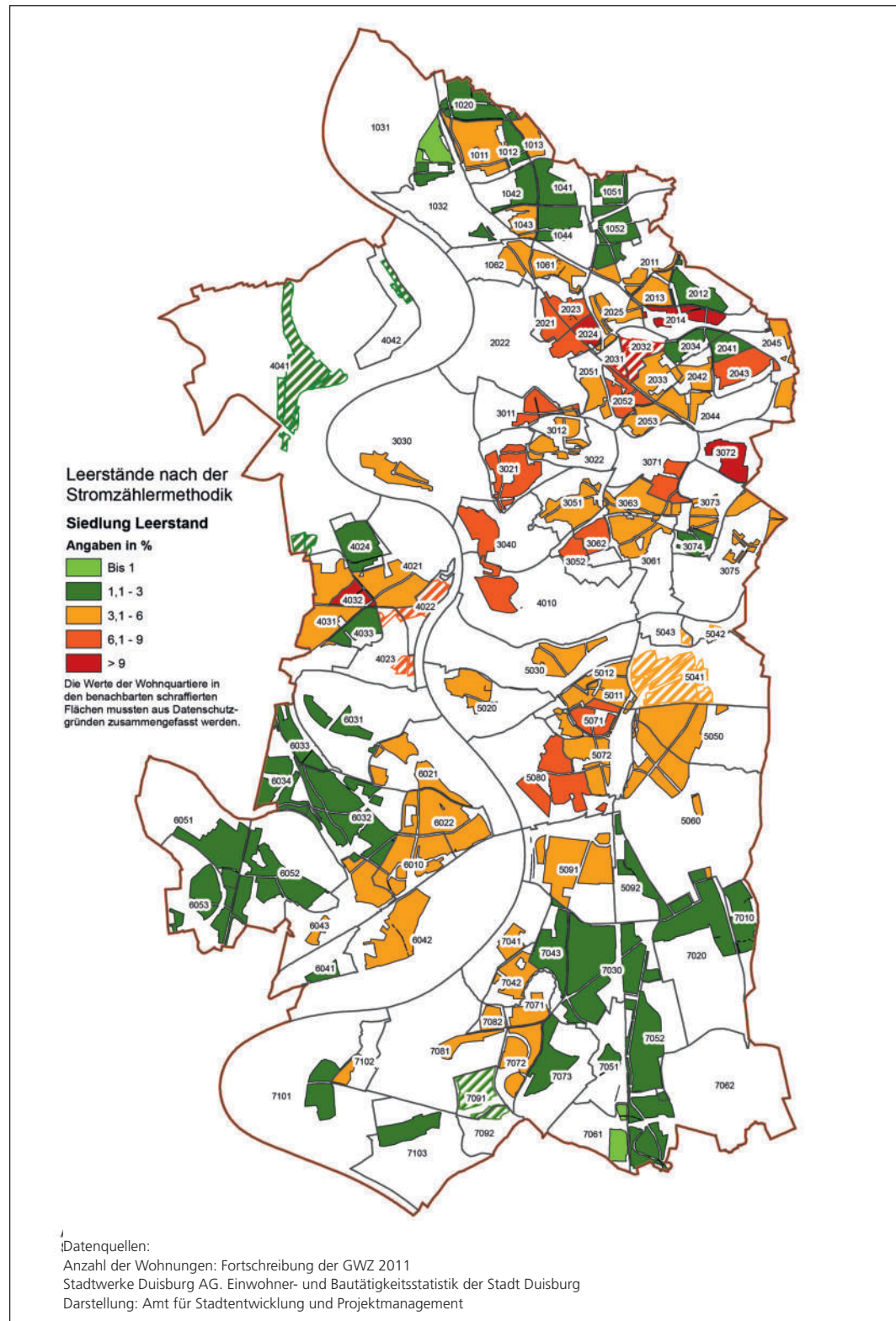
Alt-Walsum Nord (Rheinaue) = 0,9 %

Rahm West = 1,0 %

Alt Homberg-In den Haesen = 1,2 %

<sup>4</sup> Duisburg besteht aus sieben Stadtbezirken, 46 Ortsteilen und 108 Wohnquartieren. Eine Tabelle mit den Werten aller Quartiere und eine Quartiersübersicht befindet sich im Anhang des Wohnberichtes. Die Quartiere in den Tabellen sind jeweils von Nord nach Süd sortiert.

Abbildung 8: Wohnungsleerstände in Duisburg 2019, Quartiersebene



Zusammen mit den Erkenntnissen der Wohnungsmarktbeobachtung kann die Ermittlung der Leerstände mittels der Stromzählermethode dazu beitragen, Veränderungen und Konzentrationen in bestimmten Bezirken, Ortsteilen oder Quartieren zu erklären.

Die gravierendste, kleinräumige Änderung zum Vorjahr betrifft das Wohnquartier Hagenshof (Bezirk Meiderich-Beeck). Während der Wohnungsleerstand 2018 noch bei 10,2 % lag, stieg die Quote 2019 auf 14,8 %. Hier hat sich eine bestimmte sanierungsbedürftige Großwohnanlage, die in den 70er Jahren für einen anderen Eigentümer gefördert wurde, negativ in den Zahlen niedergeschlagen.

Perspektivisch lassen die Bestände im Quartier Hagenshof solange hohe Leerstandszahlen erwarten, bis diese Gebäude entweder dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen werden oder eine umfangreiche Sanierung für eine bessere Vermietbarkeit sorgt.

Hingegen hat die Sanierung der Wohnanlage „Mündelheimer Höhe“ im Wohnquartier Ehingen (Bezirk Süd) zu einer deutlichen Verbesserung der Leerstandsquote von 2017 12,5 % auf nun 5,4 % im Jahr 2019 geführt.

Abbildung 9: Wohnungsbestände im Quartier Hagenshof



Quelle: Amt für Kommunikation

### Studie zu künftigen Leerständen

Mit dem Fokus auf die Entwicklung künftiger Wohnungsleerstände in Deutschland, beauftragte das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit einer Studie. Das Forschungsinstitut empirica ag realisierte diese und untersuchte in diesem Zusammenhang sechs Städte, darunter auch Duisburg. Voraussetzung für die Teilnahme war eine lokale Wohnungsmarktbeobachtung sowie eine methodische Leerstandserfassung.

Die 2020 veröffentlichte Studie bestätigt die vorhandenen Erkenntnisse der hiesigen Wohnungsmarktbeobachtung zum Thema Wohnungsleerstand. Auch die vom Amt für Soziales und Wohnen schon frühzeitig etablierte Stromzählermethode gehört lt. Studie nach wie vor zu den besten Möglichkeiten zur zahlenmäßigen Erfassung von Leerständen in Großstädten.

Abbildung 10: Studie: „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland“



Quelle: BBSR, Bonn 2020

In den sechs Fallstädten erkannte empirica Zusammenhänge zwischen Leerstandsniveau einerseits und Lärmbelastung und/oder weniger zentrale Lagen andererseits. In diesen Fällen war das Leerstandsniveau jeweils höher. Auch wurden Zusammenhänge zwischen Leerständen und schlechtem Sanierungszustand von Gebäuden deutlich, wobei sich Ursache und Wirkung nicht immer trennen lässt.

Steigende Leerstände werden in der Studie wie folgt begründet:

1. „aktuell regional durch Wegzug und sinkende Nachfrage in den Schrumpfungsregionen bei Neubau in den Wachstumsstädten im selben Ausmaße;
2. künftig generell durch demographisch bedingt schrumpfende Einwohner- und Haushaltszahlen;
3. hinzu kommt Neubau trotz Leerstand in Schrumpfungsregionen infolge steigender Qualitätsanforderung, begünstigt durch günstige Finanzierungsbedingungen im Niedrigzinsumfeld und niedrige Kaufpreise für Bauland“.

Die Basisdaten zum Leerstand aus dem Zensus 2011 sind inzwischen veraltet. Gleichwohl existieren keine aktuelleren amtlichen Daten, die bundesweite Vergleiche zulassen. So wird in der Studie auch zu Recht gefordert, ggf. die Abstände für die bundesweite Leerstandserhebung zu verkürzen.

**Als zentrales Ergebnis geht die Studie davon aus, dass sich die Anzahl leerstehender Wohnungen bis 2030 gegenüber 2015 bundesweit verdoppeln wird.** Die Entwicklung wird sich jedoch auf die Schrumpfungsregionen konzentrieren, während auch jetzt schon eine gegenläufige Entwicklung in den Wachstumsregionen und Schwarmstädten zu beobachten ist.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Duisburg, von der in der Studie noch ausgegangen werden musste, ist inzwischen zu relativieren. Seit einiger Zeit stagniert die Bevölkerungsanzahl weitgehend und neue Bevölkerungsvorberechnungen weisen darauf hin, dass dies so bleiben wird (siehe dazu Seite 57/58). Insofern relativiert sich die ansonsten für Duisburg zutreffende Aussage zu der prognostizierten Zunahme der Leerstände für „schrumpfende Städte“.

Für Duisburg bleibt es unter dem Strich von hoher Bedeutung, die Leerstände weiter regelmäßig und methodisch zu erfassen und auszuwerten. Die Aktualität und Kleinräumigkeit der lokalen Daten bleibt ein großer Vorteil gegenüber der bundesweiten Erhebung.

### beWiesen! Vorbildprojekt der Sozialen Stadt in NRW

„Wie gehen wir mit dem Wohnungsleerstand in Marxloh um?“ Diese Frage stellte sich der **Arbeitskreis „AK DU 11“**, ein Netzwerk von Sozial- und Bildungseinrichtungen. So entstand die Idee für das Projekt „beWiesen!“.

Seit 2018 verknüpft die Herbert-Grillo-Gesamtschule u. a. mit den Partnern GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH und der Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (EG DU) die Themen Berufsorientierung, Behebung von Leerständen und Aufwertung von Immobilien mit der Gewinnung neuer Räumlichkeiten für einen sozialen Zweck. Bisher wurden fünf leerstehende Wohnungen mit Unterstützung von Schüler\*innen renoviert und stehen mietkostenfrei für soziale Zwecke zur Verfügung.

2019 wurde das Marxloher Projekt „beWiesen!“ als Vorbildprojekt des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ ausgezeichnet. Inzwischen wurde der Arbeitskreis um weitere engagierte Kooperationspartner erweitert, mit denen gemeinsam die nächsten Arbeitsschritte geplant werden.

Ein weiteres Vorbildprojekt zur Verringerung von Wohnungsleerständen („108 Häuser“) wird auf Seite 80 beschrieben.

Abbildung 11: Logo Gemeinschaftsprojekt „beWiesen!“



## Struktur des Wohnungsbestandes

### Gebäudetypus

Rund 58 % der Wohngebäude Duisburgs entfallen auf den Gebäudetypus Ein- und Zweifamilienhaus<sup>5</sup>. Was sich nicht in diesen Zahlen widerspiegelt, ist die heterogene Verteilung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Quartiere, von denen einige Siedlungen einen besonderen Charakter haben.

Gemeint sind damit z. B. die ruhrgebietstypischen Siedlungshäuser der teilweise denkmalgeschützten Arbeitersiedlungen, entstanden zu Beginn des letzten Jahrhunderts. Von diesen Siedlungen sind noch viele in Duisburg zu finden.

Als siedlungskulturelles Erbe zeugen sie von unserer Bergbau- und Stahlvergangenheit, die es häufig noch zu bewahren lohnt. Insbesondere die hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zeichnet viele dieser Siedlungen aus. Die heutige Wertschätzung wurde den Siedlungen in der Vergangenheit nicht immer entgegengebracht. Das Beispiel einer Siedlung in Moers-Meerbeck zeigt dies eindrucksvoll. Während die Siedlung Meerbeck auf Moerser Gebiet heute noch funktioniert, ist der Zwillingsteil auf Duisburger Gebiet in den 80er Jahren einer „modernen“ Großwohnsiedlung in Homberg-Hochheide gewichen, die heute teilweise zum Abriss ansteht.

Gleichwohl ist es eine Herausforderung, die noch bestehenden Arbeitersiedlungen fit für die Zukunft zu machen. Teilweise genügt dieser Wohnraum nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Klimaschutz, Barrierefreiheit oder Grundrissgestaltung. Ein positives Merkmal ist hingegen der Freiraum innerhalb der Siedlungen.

Das siedlungskulturelle Erbe zu erhalten, steht seit 2014 im Fokus des **Projektes „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“**. 20 Kommunen des Ruhrgebietes haben sich mit 44 Quartieren und 72 Siedlungen in diesem Projekt zusammengeschlossen. Duisburg ist mit neun Siedlungen vertreten: Juppkolonie, Dichterviertel, Rheinpreußensiedlung, Johannenhof, Margarethensiedlung, Gartenstadt Wedau, Eisenbahnersiedlung Bissingheim, Hüttenheim, Beamtenkolonie Schulz-Knaudt-Siedlung.

<sup>5</sup> DU-STATIS, Stand 31. Dezember 2019

Abbildung 12: Arbeitersiedlung Johannenhof (Homburg-Hochheide)



Quelle: Amt für Kommunikation

Zusammen mit den Wohnungsunternehmen LEG Immobilien AG, Vivawest Wohnen GmbH und Vonovia SE, dem MHKBG NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen), dem RVR (Regionalverband Ruhr) und dem Arbeitskreis der Denkmalpfleger sollen diese Siedlungen langfristig in ihrem Wert gesichert werden. Ende 2017 wurde schließlich ein „Interkommunales Handlungskonzept Siedlungskultur“ und ein Ergebnisbericht veröffentlicht. Mit Beginn des Jahres 2018 wurde die Umsetzungsphase des Projektes Siedlungskultur eingeläutet. Die Kooperation der Kommunen mit der Wohnungswirtschaft ist dabei elementar.

Auch unabhängig von dem vorgenannten Projekt werden denkmalgeschützte Siedlungen in Duisburg modernisiert. So gestaltet die GEBAG Duisburger Bau-gesellschaft mbH derzeit erste Wohnungen der aus den 1920er Jahren stammenden Neudorfer „Straußsiedlung“ um. Die Fertigstellung eines ersten Bauabschnittes war 2020 vorgesehen, der Mietpreis wurde mit 7 €/m<sup>2</sup> angegeben. Eine lange Warteliste von potentiellen Mieter\*innen zeigt das große Interesse.



Abbildung 13: Publikation „Interkommunales Handlungskonzept, Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“



Quelle: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/netzwerk-siedlungskultur/>

Parallel zum Projekt „Siedlungskultur“ bezieht sich das Schwesterprojekt **„Wohnen auf Kohle“** auf die Zukunftsperspektive montanindustriell geprägter Wohnquartiere und erweitert damit das zu betrachtende Spektrum auf industrieverbundene Siedlungen der 30er bis 70er Jahre, sogenannte Zeilensiedlungen der 50er bis 70er Jahre sowie zeitgenössische Großsiedlungstypen der 70er und frühen 80er Jahre. In diesem Segment werden erhebliche Anpassungs- und Handlungsbedarfe gesehen. Unter wissenschaftlicher Begleitung werden zukunftsweisende Konzepte und Modellquartiere entwickelt. Erste Besichtigungen und Workshops wurden 2019 mit dem MHKBG NRW, Vertreter\*innen der Wohnungswirtschaft, den Kommunen, der NRW.Bank und dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (InWIS) durchgeführt.

Für Duisburg wurde in diesem Kontext die denkmalgeschützte Dickelsbachsiedlung in Wanheimerort durch die Eigentümerin GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH vorgestellt. Die Vernetzung der Akteure aus Kommune und Wohnungswirtschaft gilt auch in diesem Projekt als Schlüssel zum Erfolg.

Abbildung 14: Dickelsbachsiedlung in Duisburg-Wanheimerort



Quelle: Amt für Kommunikation

### Alter und Zustand des Bestandes

Ein besonderes Merkmal des Duisburger Wohnungsbestandes ist sein überdurchschnittlich hohes Gebäudealter. So sind rund 80 % der Wohngebäude vor 1979 erbaut<sup>6</sup>. Dahinter verbergen sich unterschiedliche Qualitäten, die auch mit den Qualitätsansprüchen der Entstehungszeit und den jeweiligen gesellschaftlichen Bedingungen zusammenhängen: In den 50er Jahren mussten viele Wohneinheiten vorrangig schnell und einfach errichtet werden, während die klassische Familienkonstellation der 60er Jahre Wohnungszuschnitte bedingte, die heute weniger gefragt sind. Energetische Anforderungen und Barrierefreiheit waren damals noch kaum von Bedeutung. In Duisburg sind mit rund 45 % besonders viele Wohnein-

<sup>6</sup> Quelle: IT.NRW, Zensus 2011

heiten aus den 50er bis 60er Jahren auf dem Markt (NRW: 35 %) <sup>7</sup>. Daraus lässt sich auf eine hohe Bedeutung umfangreicher Modernisierungen für die Immobilienbesitzer\*innen schließen, die zum Teil bereits erfolgten, sukzessive anstehen oder im schlechtesten Fall ausbleiben.

Ausbleibende Modernisierungen und Verwahrlosungen können schlussendlich auch die Bewohnbarkeit des jeweiligen Gebäudes in Frage stellen. Eine **Verwahrlosung** liegt zum Beispiel dann vor, wenn notwendige Erhaltungsarbeiten nicht durchgeführt werden und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs gegeben ist. Ist ein solcher Misstand nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) bekannt, so wirkt die Wohnungsaufsicht des Amtes für Soziales und Wohnen darauf hin, den Misstand beseitigen zu lassen und die Bewohnbarkeit zu sichern. Im Jahr 2019 musste beispielsweise den Mieter\*innen einer bestimmten Wohnungsgesellschaft geholfen werden. Der Zustand der mehrgeschossigen Häuser in den Ortsteilen Neumühl und Obermeiderich (Wohnquartier Hagenschhof) war zum großen Teil desolat; es wurden u. a. Schimmelbefall, Wasserschäden, defekte Aufzüge und Brandschutzmängel festgestellt. Aufgrund der festgestellten Brandschutzmängel mussten für mehrere Hochhäuser in Obermeiderich und eines in Neumühl Nutzungsuntersagungen durch das Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz ausgesprochen werden. Da die Brandschutzmängel bis heute nicht beseitigt sind, stehen die Häuser seit Herbst 2019 leer. Der restliche Bestand dieser Wohnungsgesellschaft ist ebenfalls stark von Leerstand betroffen. Die Mängel werden trotz entsprechender Anordnungen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz nicht oder nur schleppend beseitigt, insgesamt wurden seit 2018 bis heute ca. 460.000 € Zwangsgelder festgesetzt.

**Unzureichender Brandschutz** an Gebäuden ist auch an anderen Standorten zu einer großen Herausforderung für die Bewohner\*innen, die Feuerwehr, die jeweiligen Immobilienbesitzer\*innen und schlussendlich die Stadtverwaltung geworden. Allein 2019 musste in 14 Häusern die Nutzung untersagt werden, bis die notwendigen Brandschutzauflagen erfüllt wurden. Um Obdachlosigkeit zu vermeiden, mussten Bewohner\*innen durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle teilweise für mehrere Monate in angemieteten Ferienwohnungen, Hotels oder Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden.

<sup>7</sup> Quelle: IT.NRW, Zensus 2011

## Öffentlich geförderter Wohnraum

Seit Jahrzehnten erfüllt der Teilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen wichtige wohnungspolitische Funktionen. Für breite Teile der Bevölkerung wird verhältnismäßig preiswerter Wohnraum geschaffen, der zunehmend mehr Nachfrage - nicht nur, aber auch - aufgrund seiner barrierefreien Qualitäten erfährt.

### Zu den Qualitätsmerkmalen zählen:

- Barrierefreiheit vom Keller bis zum Dachgeschoss
- Barrierefreie Sanitärbereiche
- Moderne Grundrisse mit Balkonen oder Terrassen
- Aufzüge
- Moderne Baumaterialien
- Geringer Energieverbrauch
- Ein Drittel der Grundstücksfläche ist Grünfläche

Sukzessive reduziert sich die Gesamtanzahl öffentlich geförderter Wohneinheiten in Duisburg. Hintergrund sind auslaufende Bindungen im Altbestand. Trotz guter Nachfrage nach Mitteln aus der Wohnraumförderung und daraus resultierendem Neubau kann der Rückgang nicht kompensiert werden.

**Zum Stichtag 31. Dezember 2019 waren noch 7,6 % des Gesamtwohnungsbestandes in Duisburg öffentlich gefördert**, das entspricht 19.593 „gebundenen“ Wohneinheiten. Zum Vergleich: am 31. Dezember 2017 waren noch 20.484 Wohneinheiten und damit rund 1.000 Wohneinheiten mehr öffentlich gefördert (8 % des Gesamtwohnungsbestandes).

Abbildung 15 zeigt, dass sich der geförderte Wohnungsbestand in allen sieben Stadtbezirken von 2015 bis 2019 reduziert hat. Die Spanne öffentlich geförderter Wohnungen liegt 2019 zwischen 4,5 % im Bezirk Mitte bis zu 14,3 % im Bezirk Walsum.

Abbildung 15: Quote des geförderten Wohnungsbaus in den Duisburger Bezirken (2015 bis 2019) in %

Bezirke	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Walsum</b>	16,2	15,7	15,1	14,7	14,3
<b>Hamborn</b>	14,1	13,9	13,3	13,0	13,1
<b>Meiderich-Beeck</b>	9,5	9,4	9,0	9,1	8,9
<b>Homberg-Ruhrort-Baerl</b>	7,1	7,1	7,2	6,9	5,3
<b>Mitte</b>	5,1	4,6	4,6	4,6	4,5
<b>Rheinhausen</b>	5,8	5,5	5,2	5,2	5,0
<b>Süd</b>	6,6	6,5	6,3	6,1	5,9
<b>Duisburg gesamt</b>	8,5	8,2	8,0	7,9	7,6

Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die unterschiedliche Verteilung des geförderten Wohnungsbestandes auf dem Stadtgebiet wird bei der Betrachtung der 46 Ortsteile noch deutlicher<sup>8</sup>. Neumühl bleibt mit einer Quote von 22,9 % Spitzenreiter, der Ortsteil Ungelsheim markiert mit einer Quote von 0,2 % (= vier Wohneinheiten) des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes das Schlusslicht im Ortsteilranking.

Steigende Quoten können 2019 gegenüber 2015 – entgegen der Tendenz – lediglich in sechs von 46 Ortsteilen festgestellt werden. Dazu gehören Röttgersbach, Alt-Homberg, Duissern, Neudorf-Nord, Rheinhausen-Mitte und Wanheim-Angerhausen. Der stärkste Rückgang fand im Ortsteil Neuenkamp statt.

Der geförderte und somit preisgebundene Wohnungsbestand wird weiter zurückgehen, so prognostiziert die NRW.Bank die Entwicklung in Duisburg bis zum Jahr 2030. Es ist demnach mit einem Rückgang des Bestandes ausgehend von 2019 um 35,5 %<sup>9</sup> zu rechnen. Dies liegt unter anderem daran, dass Bindungen aus den Boom-Zeiten der 1950er und 1970er Jahre auslaufen und durch den stetigen Neubau nur ansatzweise kompensiert werden konnten. Im Zeitraum von 2000 bis ca. 2015 waren zudem die Förderbedingungen nicht attraktiv genug, um genügend Investor\*innen zu gewinnen. Dies hat sich in den letzten Jahren durch wesentlich bessere Konditionen geändert.

<sup>8</sup> Im Anhang befindet sich eine Tabelle mit der Entwicklung aller Ortsteilquoten. Eine Auswertung der Quartierebene ist derzeit nicht möglich.

<sup>9</sup> Quelle: NRW.Bank „Preisgebundener Wohnungsbestand 2019“

Wesentliches Kriterium der Wohnraumförderung ist seit vielen Jahren die gleichmäßige Verteilung der Fördermittel und der neu geschaffenen Wohnungen auf alle sieben Stadtbezirke. Die Erreichung dieses Ziels ist im hohen Maße abhängig von den zur Verfügung stehenden Grundstücken und der Bereitschaft der Investor\*innen und Bauherren, dort in geförderten Wohnungsbau zu investieren.

2018 bis 2019 wurden in Summe 236 neue, öffentlich geförderte Wohneinheiten fertiggestellt, für die in Vorjahren eine Förderung bewilligt wurden. Der Schwerpunkt lag im Segment der Mehrfamilienhäuser.

Abbildung 16: Öffentlich geförderter Neubau in Duisburg-Süd, Neuenhofstr./Forststrasse



Quelle: GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

Beispiel: 2019 wurden 55 barrierefreie Wohneinheiten im Ortsteil Wanheim auf der Neuenhofstraße/Forststraße bezugsfertig, von denen 48 Wohneinheiten öffentlich gefördert und zu 5,25 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Die frei finanzierten Wohneinheiten werden für 8,54 €/m<sup>2</sup> angeboten. Das Objekt, u. a. mit 16 Singlewohnungen und 20 Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte, war sofort vollvermietet, was auf die Passgenauigkeit dieser Förderung hinweist.

## Frei finanziierter Wohnungs- und Grundstücksmarkt

Hiesige Makler\*innen stellten in ihren Marktberichten fest, dass der Nachfrage nach qualitativ sehr hochwertigem Wohnraum in Duisburg ein zu geringes Angebot gegenüberstünde.

Unter anderem die Duisburger Blankbau Gruppe hat hierauf reagiert und zeigt mit der Neuentwicklung von hochpreisigeren Neubauprojekten und deren erfolgreicher Vermarktung, dass ein entsprechendes Angebot die Nachfrage nach anspruchsvollem Wohnen trifft. Mit dem „Bernsteinhaus“ wurde Ende 2017 beispielweise eine Baulücke der Königsberger Allee im Ortsteil Duissern mit 37 hochwertigen Eigentumswohnungen und anspruchsvoller Architektur geschlossen. Weiterhin entstand Ende 2018 ein komplett neues, exklusives Wohnquartier in privilegierter Lage des Kaiserbergs. Im Umfeld der denkmalgeschützten Henle-Villa entstanden 47 luxuriöse, barrierefrei erreichbare Eigentumswohnungen in acht Villengebäuden.

Abbildung 17: Wilhelmshöhe am Duisburger Kaiserberg



Quelle: Privat

Ebenfalls am Kaiserberg, oberhalb der Wilhelmshöhe, werden Ende 2020 in hochwertigster Wohnlage weitere 38 neue Wohneinheiten in vier modernen Wohnhäusern gebaut. Mit dem „Kaiserpalais“ stellt sich das Unternehmen selbst dem Anspruch, eine Landmarke an Duisburgs hochgelegener Stelle zu schaffen.

Mit 43 barrierearmen Wohneinheiten, verteilt auf vier Gebäude, zeigt die Wohnungsgenossenschaft Hamborn e.G. am „Hettkampsweg“ im Ortsteil Röttgersbach, dass frei finanzierter Wohnungsneubau auch im Norden von Duisburg gut zu vermarkten ist. Ganz ohne aktive Werbemaßnahmen war die Anzahl der Interessent\*innen um ein vielfaches höher als die Anzahl der im Jahr 2020 bezugsfertigen Wohnungen.

Die vorgenannten Beispiele zeigen, dass Immobilien auch ohne staatliche Förderung stark nachgefragt werden, wenn sie nah am Bedarf gebaut werden.

Abbildung 18: Baumaßnahme „Hettkampsweg“ im Ortsteil Röttgersbach



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Hamborn e.G.

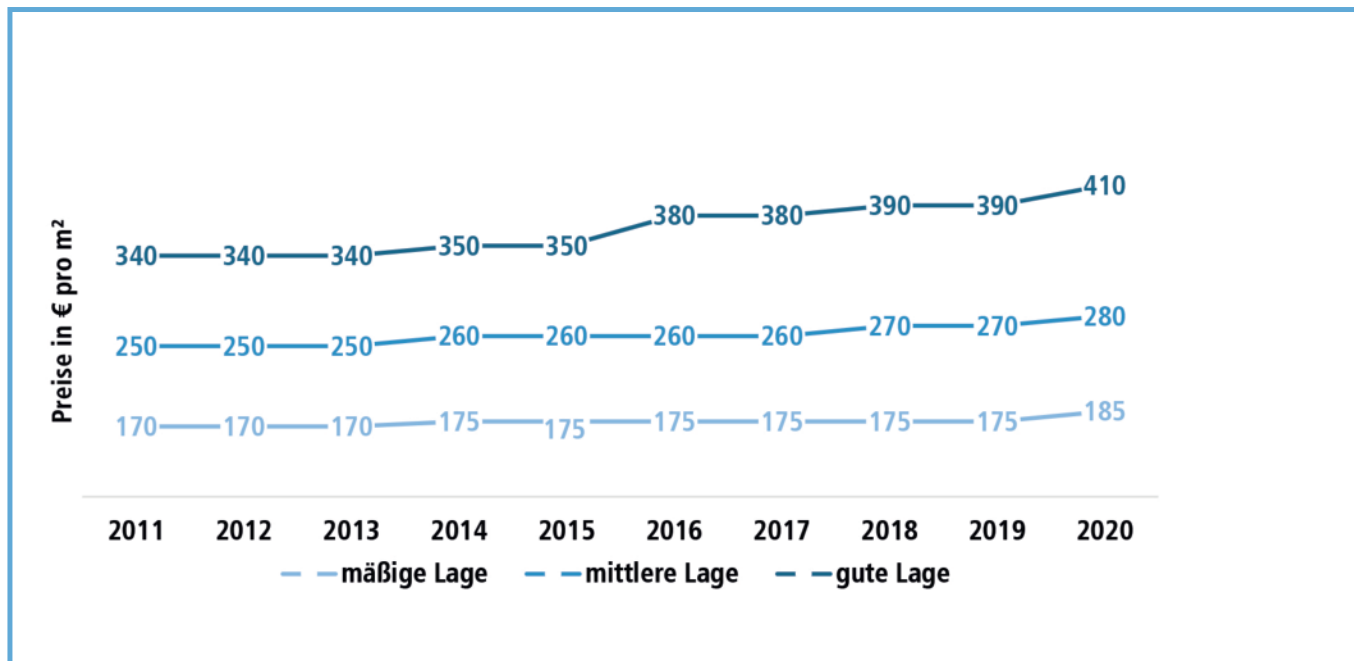
Für Grundstückskäufer wurden nach dem Nachfragehoch in den sogenannten A-Städten, auch B- und C- Standorte attraktiver. Das führt u. a. dazu, dass auch am B-Standort<sup>10</sup> Duisburg die Grundstückspreise angezogen haben, unabhängig davon, ob es sich um Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhausobjekte handelt. Dabei geht die Schere von den guten zu den mittleren und mäßigen Lagen auseinander. So ist von 2019 auf 2020 in guten Lagen ein Preissprung von 20 €/m<sup>2</sup> Baugrund auszumachen, in den mittleren und einfachen Wohnlagen waren es lediglich 10 €/m<sup>2</sup><sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Quelle: Die Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen und lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt (A- bis D-Städte)

<sup>11</sup> Die dargestellten Preise aus den Grundstücksmarktberichten beziehen sich auf die Verkäufe des jeweiligen Vorjahres.

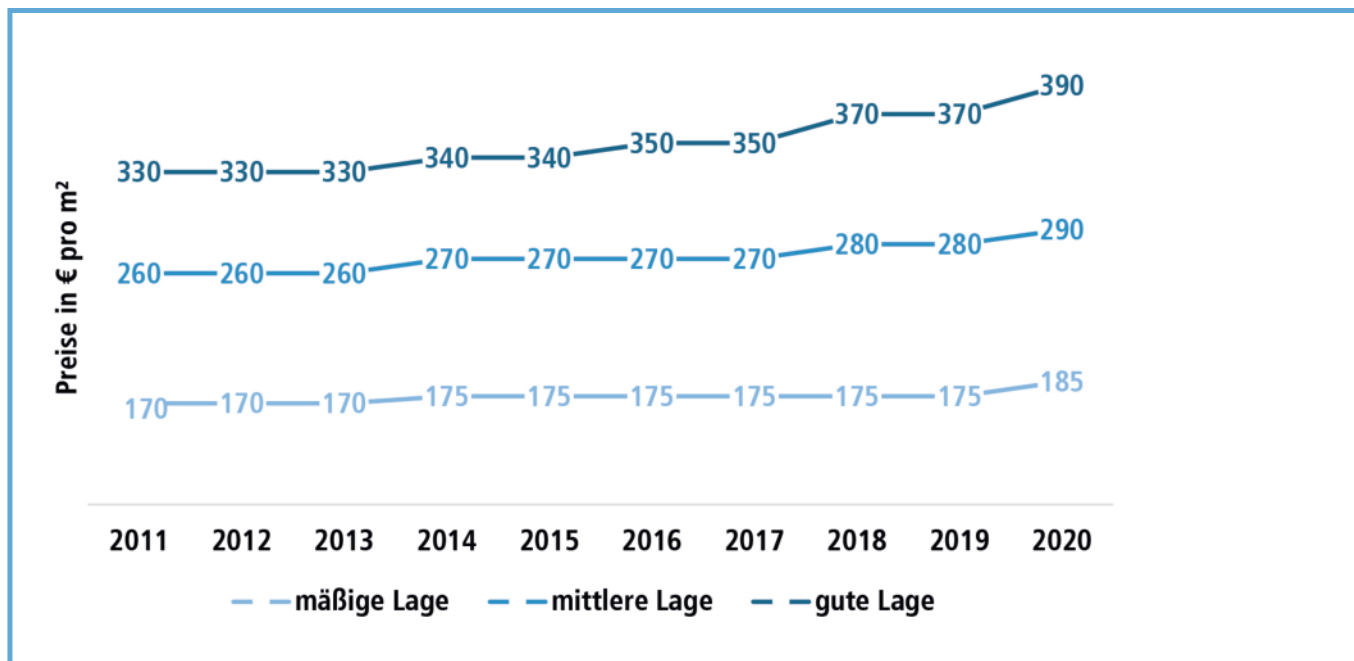


Abbildung 19: Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Ein- und Zweifamilienhäuser (2011 bis 2020)



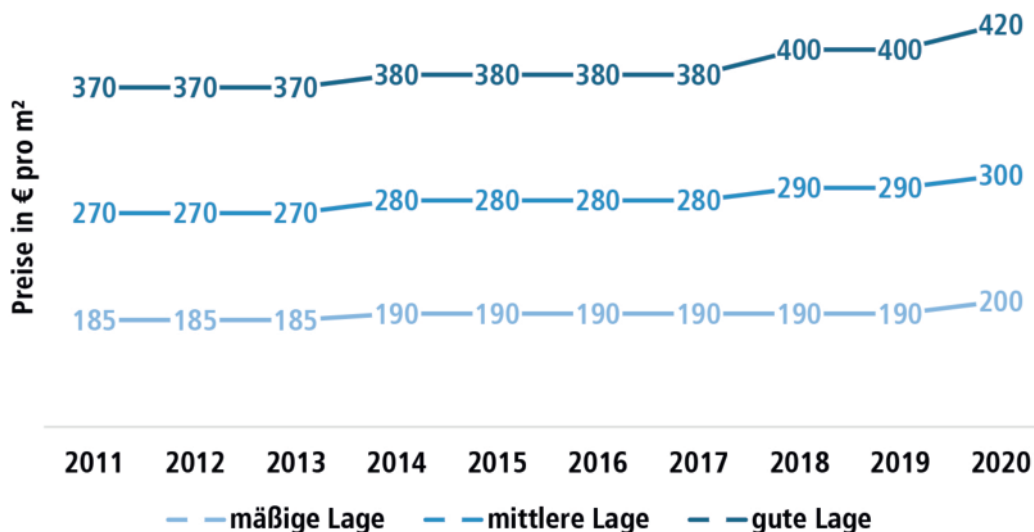
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Duisburg (2011 bis 2020)

Abbildung 20: Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (2011 bis 2020)



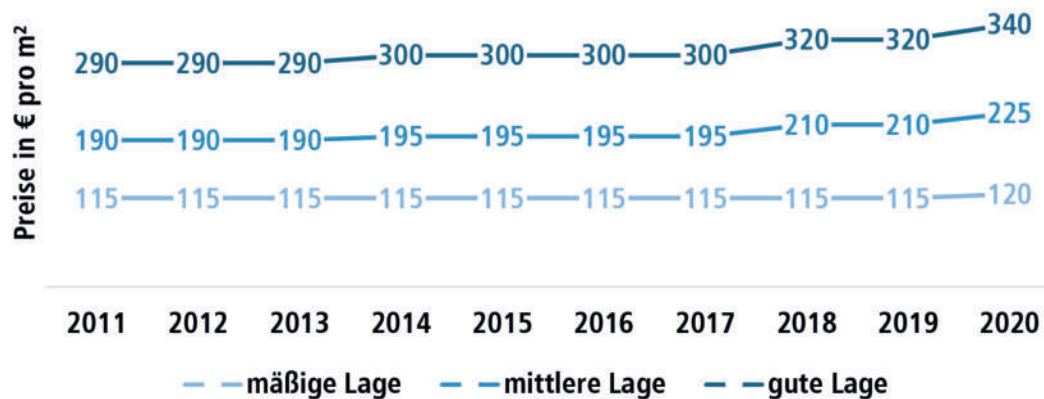
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Duisburg (2011 bis 2020)

Abbildung 21: Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Reihemittelhäuser (2011 bis 2020)



Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Duisburg (2011 bis 2020)

Abbildung 22: Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Geschosswohnungsbau (2011 bis 2020)



Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Duisburg (2011 bis 2020)

Maßgebend für den Mietwohnungsbau sind die vorstehenden Preise der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau. Auch hier ist in guten Lagen - analog zum individuellen Wohnungsbau - ein Preissprung von 20 €/m<sup>2</sup> im Zeitraum 2019 bis 2020 erfolgt. In mittleren Lagen fällt der Quadratmeterpreis nun mit 15 €/m<sup>2</sup> höher aus als im Vorjahr, in mäßigen Lagen um 5 €/m<sup>2</sup>.

## Mietwohnungsmarkt

Mit einem Anteil von rund zwei Dritteln ist der größte Anteil des Duisburger Wohnungsbestandes vermietet, insofern ist das Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt von hoher Relevanz.

Das Mietniveau ist neben dem Leerstand ein weiterer wichtiger Indikator für die Bewertung der Anspannung eines lokalen Wohnungsmarktes. Eine überdurchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten gegenüber dem Bundesdurchschnitt ist gem. § 556d Abs. 2 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) einer von vier Indikatoren, die eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen annehmen lassen. **Duisburg gilt insgesamt nicht als angespannter Wohnungsmarkt**<sup>12</sup>.

Neu: Am 01. Juli 2020 ist die **Mieterschutzverordnung (MietSchVO) NRW** in Kraft getreten. Sie bündelt die bisherige MietpreisbegrenzungsVO, die KappungsgrenzenVO und die KündigungssperrfristVO unter einer einheitlichen Gebietskulisse. Die Stadt Duisburg ist auch jetzt nicht in der Gebietskulisse unter den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgelistet. Daher finden die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und die Kündigungssperrfrist in Duisburg weiterhin keine Anwendung.

<sup>12</sup> Deutscher Bundestag, Drucksache 19/10044

Die Mietpreisbegrenzung, auch unter Mietpreisbremse bekannt, regelt bei einer **Neuvermietung**, dass die Miete in einem bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf.

Für **bestehende Mietverhältnisse** ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Die Kappungsgrenze beinhaltet, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen darf; in einem Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, liegt dieser Wert bei 15 %.

### Angebotsmiete

Der Vergleich der Angebotsmieten<sup>13</sup> im LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019 bestätigt aktuell, dass Duisburg von den 12 Top-Standorten<sup>14</sup> in NRW weiterhin der zweitgünstigste Mietwohnungsmarkt bleibt. Preiswerter ist nur noch Gelsenkirchen (5,62 €/m<sup>2</sup> pro Monat).

<b>Duisburg</b>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Düsseldorf</b>	<b>10,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>NRW</b>	<b>6,92 €/m<sup>2</sup></b>

Gleichwohl wurde in Duisburg erstmals die Schwelle von 6 €/m<sup>2</sup> pro Monat erreicht. Ein Jahr zuvor lagen die Angebotsmieten im Median der Marktsegmente noch bei 5,83 €/m<sup>2</sup> pro Monat und damit um 0,17 €/m<sup>2</sup> niedriger.

Auch Studierende finden im Ruhrgebiet - neben den ostdeutschen Universitätsstädten – den preiswertesten Wohnraum. Das bestätigt eine Sonderauswertung von studierendengerechten Angebotsmieten in 59 ausgewählten Universitätsstandorten von Deutschland. Untersucht wurde dazu das Segment der Kleinwoh-

<sup>13</sup> Angebotsmieten 2. Quartal 2018 bis 1. Quartal 2019

<sup>14</sup> Zu den Top-Standorten in NRW zählt die LEG Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Essen Gelsenkirchen, Köln, Münster und Wuppertal.

nungen bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Spanne der Nettokaltmiete lag im ersten Halbjahr 2020 im Median zwischen 5,40 €/m<sup>2</sup> in Chemnitz und 27,80 €/m<sup>2</sup> in München<sup>15</sup>. Mit 7,20 €/m<sup>2</sup> gehört Duisburg damit zu den preiswerten Wohnorten für Studierende bundesweit, wenngleich zum Vorjahr eine Steigerung der Angebotsmiete um 0,40 €/m<sup>2</sup> festgestellt wurde.

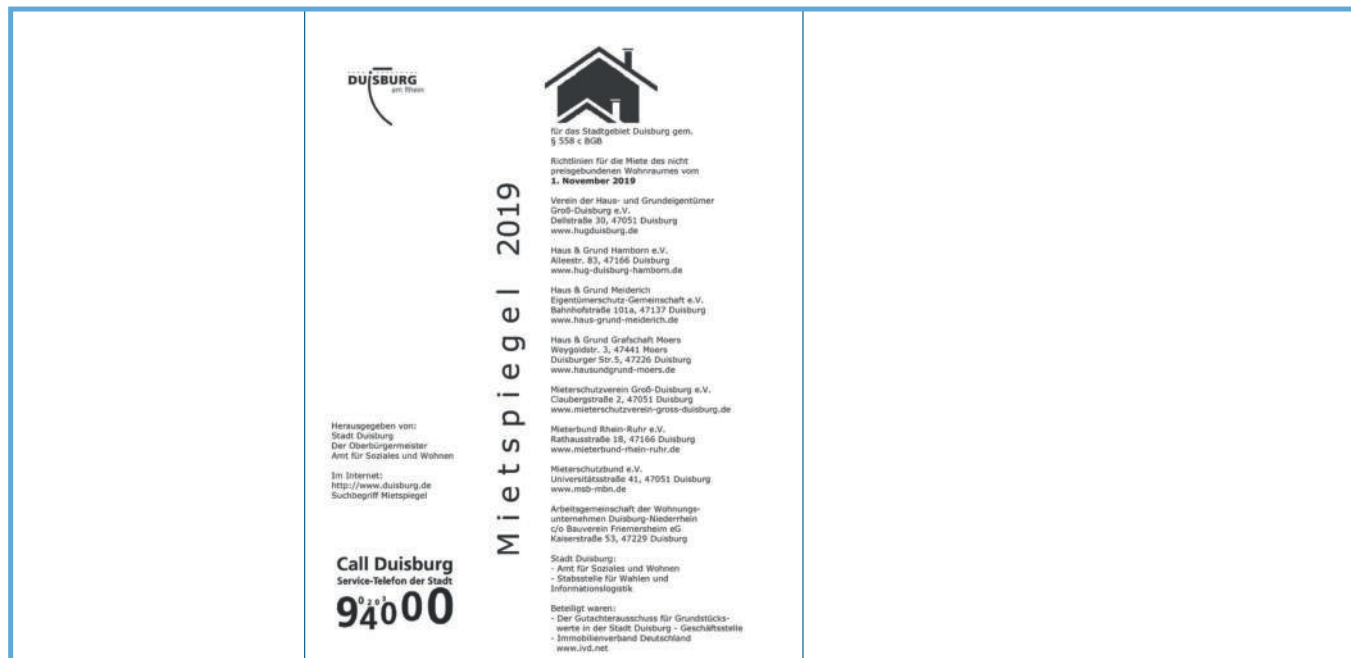
### Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Mietspiegel gilt als Orientierungshilfe zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete (€/kalt/m<sup>2</sup>) für frei finanzierte Wohneinheiten. Der Duisburger Mietspiegel wird seit 1975 von der Stadt Duisburg herausgegeben. Entscheidungsgremium ist eine Mietspiegel-Kommission, bestehend aus drei Mieterverbänden, der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein und Vertretern der Privateigentümer (Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V., Haus & Grund Meiderich, Grafschaft Moers und Hamborn). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg, der Immobilienverband Deutschland, die kommunale Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik und das Amt für Soziales und Wohnen sind aktiv beteiligt.

Zum 1. November 2019 ist der neue Mietspiegel für das Stadtgebiet Duisburg in Kraft getreten. Hierbei handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB, der auf einer Mietwerterhebung von Bestandsmieten des freifinanzierten Mietwohnungsbaus basiert und 2019 mit dem Verbraucherpreisindex von NRW linear fortgeschrieben wurde. Im Ergebnis erhöhten sich die Tabellenwerte um 3,1 % gegenüber dem vorherigen Mietspiegel aus dem Jahr 2017.

<sup>15</sup> Immowelt AG, Vorjahresvergleich der Angebotsmieten von Singlewohnungen in 59 Universitätsstädten.

Abbildung 23: Mietspiegel der Stadt Duisburg 2019



Kostenlose Bezugsquelle: [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de), Stichwort „Mietspiegel 2019“

Die ortsübliche Miete einer Mietwohnung in Duisburg kann anhand der Publikation als Gesamtergebnis aus

- einem Tabellenwert (Matrix Baujahr/ Wohnungsgröße),
- der Wohnlage und
- Zu- und Abschlägen aus allgemeinen und energetischen Ausstattungsmerkmalen

ermittelt werden.

Aus dem Mietspiegel ergeben sich systembedingt keine Rückschlüsse auf die Durchschnittsmiete in Duisburg. Aufgrund unterschiedlicher Methodik ist mit Hilfe des Mietspiegels kein interkommunaler Vergleich möglich.

Künftig wird der Erhebungszeitraum der Bestandsmieten von vier auf sechs Jahre ausgeweitet. Der Gesetzgeber hat das BGB zum 01. Januar 2020 entsprechend geändert.

Mit Stand Januar 2021 liegen zudem die Entwürfe zur weitergehenden Änderung des Mietspiegelrechtes vor. Zum einen sollen bestehende Rechtsgrundlagen geändert und ergänzt und zum anderen eine neue Mietspiegelverordnung verabschiedet werden. So sind im **Mietspiegelreformgesetz** für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel u. a. Ermächtigungen zur Erhebung von Daten und Auskunftspflicht von Mieter\*innen und Vermieter\*innen vorgesehen. In der **Mietspiegelverordnung** werden u. a. vereinheitlichte Anforderungen an die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gestellt, die zu mehr Rechtssicherheit und damit Akzeptanz führen sollen. Bei einer entsprechenden Verabschiedung bestünde auch weiterhin keine Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln. Auch die Erstellung einfacher Mietspiegel bliebe weiter möglich.

Die bereits vollzogenen oder anstehenden Änderungen haben keine Auswirkung auf die Gültigkeit des Mietspiegels 2019 für die Stadt Duisburg.

### **Mietobergrenzen für Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen**

Die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) II/ XII oder nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) gehört zu den zentralen Instrumenten der sozialen Daseinsvorsorge. Die (moderate) Steigerung des allgemeinen Mietniveaus in Duisburg führt folgerichtig zu höheren Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft, die der Sozialleistungsträger als Bedarf anerkennt.

Seit dem 1. August 2019 gelten die nachfolgend genannten Werte für die angemessene Bruttokaltmiete (Kaltmiete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung).

Abbildung 24: Mietobergrenzen (KdU) - Bruttokaltmiete ohne Heizkosten

Haushaltsgröße	ab 01.08.2017	ab 01.08.2019
<b>1 Person</b>	361,00 €	371,00 €
<b>2 Personen</b>	432,90 €	443,95 €
<b>3 Personen</b>	531,20 €	545,60 €
<b>4 Personen</b>	621,30 €	637,45 €
<b>5 Personen</b>	705,10 €	723,80 €

Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die neuen Beträge ergeben sich aus der Fortschreibung des „Schlüssigen Konzeptes“, mit dem angemessene Mietobergrenzen in Duisburg ermittelt werden. Im Jahr 2019 wurde die Erhöhung der Verbraucherpreise für Kaltmiete und Betriebskosten in NRW gegenüber 2017 für die Berechnung der neuen Mietobergrenzen zugrunde gelegt.

Für Wohnraum, der den Anforderungswert der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 einhält oder unterschreitet, darf die Miete um 0,40 €/m<sup>2</sup> („Klimabonus“) über der Angemessenheitsgrenze liegen.

Die Höhe der jährlichen Ausgaben für die Stadt Duisburg wird maßgeblich beeinflusst durch die Anzahl der Leistungsfälle. Von den nachfolgend genannten Kosten für die Bedarfe der Unterkunft in Duisburg übernimmt der Bund seit dem 1. Januar 2020 einen höheren Anteil.

**2015: 160 Mio. €**

**2017: 175 Mio. €**

**2019: 167 Mio. €**



## Bewilligungsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen

Anders als im frei finanzierten Wohnungsmarkt orientiert sich seit dem Jahr 2002 der Mietpreis im Teilmarkt der öffentlich geförderten Mietwohnungen an den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes. Je nach Mietniveau der Gemeinde gelten unterschiedliche Kategorien. In Duisburg (Kategorie M3) beträgt die Bewilligungsmiete seit 2020 für die Einkommensgruppe A 5,80 €/m<sup>2</sup>. Diese gegenüber den Vorjahren gestiegene Bewilligungsmiete gilt für Bewilligungen von Förderanträgen im Jahr 2020. Die Fertigstellung und Vermietung der entsprechenden Objekte ist rund zwei Jahre nach der Förderzusage zu erwarten.

## Wohnungsmarktakteure

Die meisten der Duisburger Wohngebäude befinden sich im Eigentum von nicht gewerblich tätigen Vermieter\*innen. Die Landschaft der gewerblichen Wohnraumanbieter in Duisburg bleibt weiter vielfältig, ist zugleich aber stetigen Veränderungen unterworfen.

Zu den größten, gewerblichen Bestandhaltern von vermietetem Wohnraum in Duisburg gehört nach wie vor die kommunale Wohnungsgesellschaft GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH (12.303 Wohneinheiten, davon 2.998 öffentlich gefördert), die private Vivawest GmbH, desweiteren die börsennotierten Unternehmen Vonovia SE, LEG Immobilien AG und Grand City Property Ltd und der Verbund der Wohnungsgenossenschaften. Innerhalb der genannten Unternehmen hat es in den letzten Jahren Verschiebungen der Bestände durch Verkäufe und Zukäufe von Immobilienpaketen gegeben.

Insgesamt lag der Handel mit größeren Mietwohnungsportfolios deutschlandweit, trotz großem Interesse, 2019 auf einem niedrigen Niveau, was auf das beschränkte Angebot am Markt zurückgeführt wird<sup>16</sup>. Von den erfassten Großtransaktionen waren die deutschen Anleger die Aktivsten, den größten Anteil daran hatte 2019 die ZBI Zentrale Boden Immobilien AG und Union Investment mit dem Erwerb der BGP-Gruppe (etwa 16.000 Wohneinheiten). Niedrige Kapitalmarktzinsen führen zunehmend dazu, dass bekannte Fondshäuser wie die DEKA Immobilien, CommerzReal und Union Investment neue Wege gehen und sich stärker auf dem Wohnungsmarkt

<sup>16</sup> BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2019

engagieren. Die entsprechenden Immobilienfonds zielen auf Versorgungswerke, Pensionskassen, öffentliche Körperschaften etc. Hierzu werden auch Kooperationen mit anderen Akteuren geschlossen, die eine entsprechende Expertise mitbringen. So arbeitet die Union Investment, hinter der die genossenschaftliche FinanzGruppe steht, mit der ZBI Zentrale Boden Immobilien Gruppe zusammen, die wiederum über die **ZBVV Zentrale Boden Vermietung und Verwaltung GmbH** mehr als 41.000 Wohneinheiten in Deutschland verwaltet, davon rund 3.800 in Duisburg.

Ein weiterer neuer Akteur am Duisburger Wohnungsmarkt ist die **Velero Wohnen GmbH**, gegründet 2015. Bereits nach kurzer Zeit hat Velero ihr Portfolio in Duisburg auf mehr als 1.300 Wohneinheiten erweitert und bewirtschaftet weite Teile der „Juppkolonie“ im Duisburger Norden.

Inzwischen ist auch der Berliner Wohnungsprivatisierer **Accentro Real Estate AG** in der Metropolregion Rhein-Ruhr aktiv. Mit einem größeren Kontingent von Wohnungen hat die expandierende Tochter der Wohn-AG Adler im Jahr 2020 101 Wohneinheiten in zentralen Innenstadtlagen der Universitätsstandorte Essen und Duisburg erworben.

### Kooperation der Stadt Duisburg mit der Wohnungswirtschaft

Ziel des seit 2002 bestehenden Netzwerkes „Wohnen und Leben in Duisburg-WoLeDu“ ist es, Duisburg als attraktive Wohnstadt bekannt zu machen und Kontakte zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung zu pflegen. Regelmäßig stehen in den Arbeitssitzungen aktuelle Anliegen, Zukunftsprojekte und Referate von Experten auf der Tagesordnung und fördern so den Informationsfluss. Die Geschäftsführung (Amt für Soziales und Wohnen) moderiert die gemeinsamen Sitzungen der Netzwerke WoLeDu und „DBI – dem Duisburger Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer“ (siehe Seite 45), initiiert regelmäßig neue Publikationen wie den Mieterführerschein für Erstmieter\*innen<sup>17</sup>, richtet zweimal jährlich Wohnungsbörsen aus und begleitet alle Projekte mit einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit.

Nach rund 30 erfolgreich durchgeführten Wohnungsbörsen mussten alle für 2020/2021 geplanten Veranstaltungen aufgrund der Corona-Pandemie abge-

<sup>17</sup> [www.woledu.de](http://www.woledu.de)

sagt werden. Gleichwohl zeigt sich die Attraktivität der Kooperation durch regelmäßige Aufnahmen neuer Partner. Voraussetzung für eine Aufnahme ist die Bereitschaft für eine gemeinsame und aktive Mitarbeit. 2019 konnten mit der **Grafenschaft Moers** und der **Lebensräume gGmbH** zwei neue Kooperationspartner hinzugewonnen werden. 2020 folgt der Vertragsschluss mit der **ZBVV GmbH**.

Insgesamt umfasst das Netzwerk inzwischen 39 Mitglieder. Kurzporträts der meisten Kooperationspartner befinden sich im aktuellen WoLeDu-Flyer. Die hohe Nachfrage zeigt, dass sich die Broschüre inzwischen als unverzichtbares Hilfsmittel für verschiedenste Beratungsstellen etabliert hat.

Abbildung 25: Publikationen WoLeDu, Neuauflagen 2019 und 2020



Quelle: [www.woledu.de](http://www.woledu.de), Geschäftsführung: Amt für Soziales und Wohnen

Abbildung 26: Kooperationspartner des Netzwerkes WoLeDu

Quelle: [www.woledu.de](http://www.woledu.de), Darstellung: DERBERAN Print & Web

## Kooperation mit privaten Immobilieneigentümer\*innen

„In der Gemeinschaft ist man stark“ - das gilt auch für die privaten Immobilienbesitzer\*innen in Duisburg. 2013 haben sich vier Haus- und Grundeigentümervereine mit der Stadt Duisburg und weiteren Partnern zum **„DBI - Duisburger Beratungsnetzwerk für private Immobilieneigentümer\*innen“** zusammengeschlossen. Ziel ist es, Privateigentümer\*innen bei dem Werterhalt ihrer Gebäude und der Aufwertung des Wohnumfeldes zu unterstützen.

Die 2019 aktualisierte DBI- Broschüre bündelt Informationen, listet Beratungsangebote und Förderprogramme auf und benennt Kontaktpersonen. Die Themenpalette reicht von Klima- und Artenschutz über Energieoptimierung und Sicherheitstechnik bis zum barrierefreien Umbau uvm. In der Broschüre sind mit dabei: vier Haus- und Grundeigentümervereine, Stadt Duisburg, Sparkasse Duisburg, NRW.Bank, Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, Stadtwerke Duisburg AG, Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR, Kriminalprävention Duisburg, Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V., der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg und der Zukunftsstadtteil e. V.

Die Broschüre steht ausschließlich papierlos zur Verfügung und kann über die Homepage des Netzwerkes als download abgerufen werden.

Abbildung 27: Publikation DBI, Neuauflage 2019



Beide Kooperationsgemeinschaften (WoLeDu und DBI) tagen mittlerweile zusammen. Ziel ist es, Synergien in den Wohnquartieren zu erzeugen, gemeinsame Maßnahmen zu ergreifen und z. B. Modernisierungskonzepte zu entwerfen.

## Rahmenbedingungen für Investoren\*innen und Selbstnutzende in Duisburg

Seit Jahren ist das Zinsniveau auf dem Hypothekenmarkt ausgesprochen niedrig und begünstigt Investitionen im Immobiliensektor. 2019 waren erste Stimmen zu hören, die künftig sogar negative Bauzinsen für möglich halten. Für Familien und Alleinerziehende mit Kindern hat der Staat das Baukindergeld geschaffen, das seit 2019 die Eigentumsbildung fördert. Den Anreizen zum Bau und Kauf von Immobilien stehen hohe Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer) und gestiegene Baukosten sowie Kaufpreise entgegen. Dieses konterkariert die Anreize zu einem großen Teil.

Um insbesondere den Mietwohnungsbau anzukurbeln, wird privaten Investoren nunmehr eine steuerliche Förderung (SonderAfA) ermöglicht. Für Bauanträge zwischen dem 31. August 2018 und 31. Dezember 2021 können – unter bestimmten Voraussetzungen – für vier Jahre 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

Für den geförderten Mietwohnungsbau wurden im Jahr 2020 die Konditionen für Investoren\*innen nochmals verbessert. Dazu gehören u. a.:

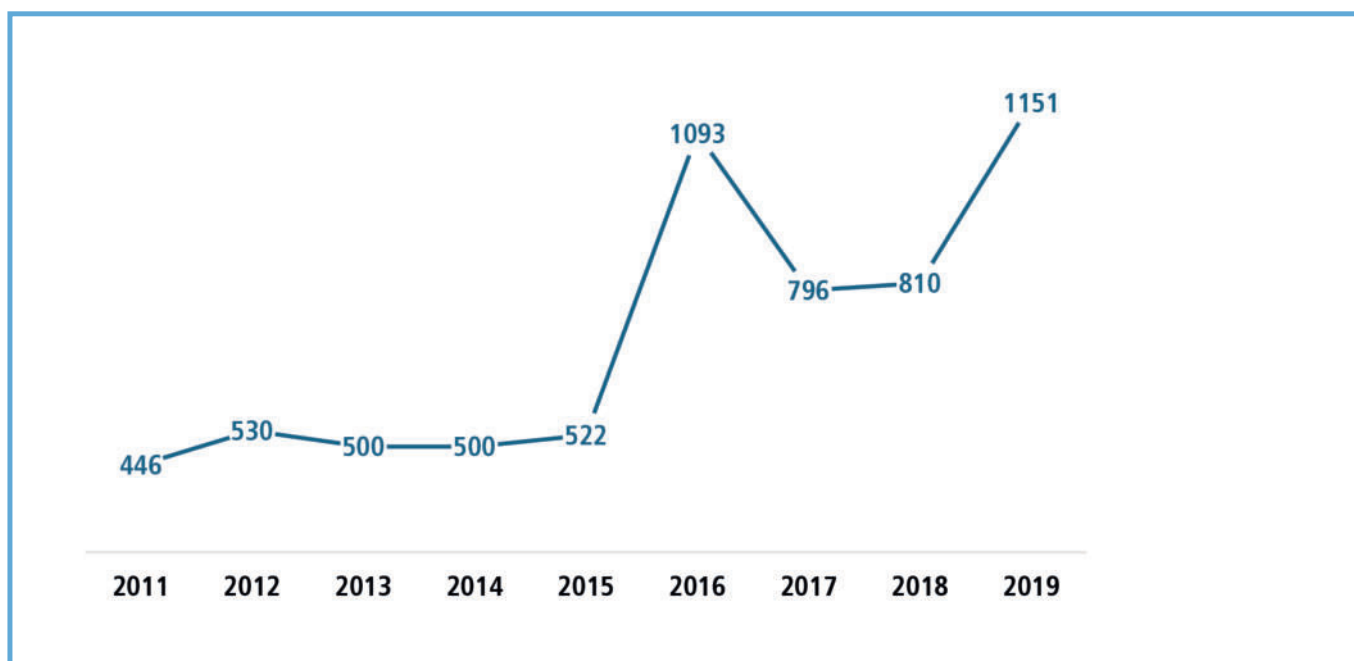
- 0 % Zinsen für 15 Jahre
- 1 % Tilgung; bis zu 5 tilgungsfreie Anlaufjahre möglich
- Tilgungsnachlässe von 15 % bis zu max. 50 % möglich
- Pauschalдарlehensbetrag 1.980 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eink.-Gr. A, Mietniveau M3 für Duisburg)
- zahlreiche Zusatzdarlehen für Aufzüge, Kleinwohnungen, Familienwohnungen u.a.
- Förderung des Abrisses alter Bausubstanz (bis zu 75 % der förderfähigen Kosten)
- Förderung ökologischer Komponenten wie bspw. Dachbegrünung, Bauen mit Holz, Passivhausstandard
- Miete: 5,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eink.-Gr. A)
- Bindungsdauer: 20, 25 oder 30 Jahre

Die Konditionen für den Bau oder Kauf eines selbstgenutzten Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung sind angeglichen und gliedern sich in eine Grundpauschale von 100.300 € und zusätzlichen Pauschalen in Höhe von 17.000 € je haushaltsangehörigem Kind oder schwerbehindertem Haushaltsmitglied. Die zinsgünstigen Konditionen werden ergänzt durch eine zwanzigjährige Laufzeit der Baudarlehen verbunden mit Tilgungsnachlässen<sup>18</sup>.

## Ausblick

Seit dem Jahr 2016 ist in Duisburg rundweg eine Verdopplung der Baugenehmigungen pro Jahr festzustellen. Die Baugenehmigungen der letzten Jahre lassen kurz- und mittelfristig eine relativ hohe Neubautätigkeit erwarten. Genehmigt sind sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Abbildung 28: Baugenehmigungen (Wohneinheiten) in Duisburg (2011 bis 2019)



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

Das Förderergebnis der Wohnraumförderung für die Jahre 2018/2019 lässt einen maßgeblichen Anteil öffentlich geförderter Baufertigstellungen in den nächsten Jahren erwarten. In der Summe wurden für Neubau-Investitionen für die

<sup>18</sup> Detaillierte Informationen bietet Ihnen das Amt für Soziales und Wohnen als zuständige Bewilligungsbehörde an bzw. finden Sie auf der Homepage der NRW.Bank.

Jahre 2018/2019 insgesamt 62,4 Mio. € bewilligt. Das Interesse der Investoren für Neubau und Modernisierung am Standort Duisburg führte 2019 mit 78 Mio. € zum zweitbesten Ergebnis des Landes NRW. Im Segment der Modernisierungsbewilligungen führte Duisburg im Jahr 2019 mit 45,3 Mio. € erstmals das Ranking an. Eine größere Rolle für das sehr gute Ergebnis spielten auch die Sondertöpfe des Landes für den experimentellen Wohnungsbau und die Quartiersförderung. Mit den Fördergeldern konnte die Erstellung von 504 neuen Mietwohnungen und die Modernisierung von 631 bestehenden Wohneinheiten bewilligt werden.

Hier eine Auswahl besonderer Neubauprojekte in der Kategorie „öffentlich gefördert“:

#### Klimaschutzquartier Vierlindenhöfe

- Bauherr: GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
- Fertigstellung: 2021 und 2022
- Wohneinheiten: 6 Mehrfamilienhäuser mit 98 barrierearmen Mietwohnungen, davon 54 öffentlich gefördert

Aus dem Sondertopf „Experimenteller Wohnungsbau“ wurden öffentliche Landesmittel für dieses besondere Großprojekt im Ortsteil Vierlinden bewilligt. Die Energie Agentur NRW hat hierfür das Label „Klimaschutzsiedlung“ vergeben. Durch das Projekt „Klimaschutzquartier Vierlindenhöfe“ wird an der Goerdeler Straße ein nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnquartier für die nächsten Jahrzehnte errichtet, mit dem barrierefreies, sozial durchmischtes und klimaschonendes Wohnen für Menschen aller Generationen möglich wird. Die Freiräume und Quartiersplätze als Treffpunkt und Kommunikationsort sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Der Bedeutung des Klimaschutzes soll u. a. mit folgenden Maßnahmen, die die wärmebedingten CO<sub>2</sub>- Emissionen reduzieren, Rechnung getragen werden:

- Alle sechs zu errichtenden Baukörper entsprechen dem 3-Liter-Haus-Standard. Dieser Standard ist die Weiterentwicklung eines Niedrigenergiehauses und liegt beim Heizenergiebedarf zwischen dem Niedrigenergie- und Passivhaus.
- Teilweise Begrünung der Dächer.
- Ausstattung der Gebäude mit einem Wärmedämmstandard oberhalb der derzeit geltenden EnEV.



- Unterschreitung der Richtwerte der geltenden Lärmschutzverordnung.
- Einsparung von Stromenergie durch ein sogenanntes „Mieterstrommodell“.
- Ausstattung mit einem ökologischen Regenwassermanagement.
- Zwei Ladesäulen mit vier Ladepunkten für E-Mobile.
- Projektbezogenes Carsharing / E-Bike-Angebot / E-Bike-Lastenfahrrad-Angebot und Informationsangebote.

Abbildung 29: Visualisierung Vierlindenhöfe



Quelle: GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH

### Quartier St. Barbara

Ein weiteres, besonders Quartiersprojekt entsteht derzeit im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn. Das Quartier „St. Barbara“ entsteht auf dem Gelände des ehemaligen St. Barbara-Krankenhauses, das zuletzt als Landeseinrichtung für Flüchtlinge genutzt wurde.

- Bauherr: IPG MV GmbH
- Fertigstellung: voraussichtlich 2024
- Wohneinheiten: 289

Das Areal wird unter anderem 46 Einfamilienhäuser und 251 Mietwohnungen enthalten, von denen 150 Mietwohnungen mit Mitteln des Landes gefördert werden. Insgesamt werden 19 Mio. € Fördermittel investiert. Die Wohnungsgrößen (49 bis 97 m<sup>2</sup>) bieten Wohnraum für Einzelhaushalte bis zu Familien mit Kindern. Neben der Förderung zur Klimaanpassung, wie zum Beispiel für Dach- und Fassadenbegrünung, werden auch Angebote zur Nahmobilität gefördert. Die Bewohner im Quartier profitieren u. a. von Ladestationen für die Elektromobilität sowie E-Auto- und E-Fahrräder-Sharing. Der teilweise über 100 Jahre alte Baumbestand bleibt erhalten und ist für die Grünflächenplanung maßgeblich. Neben Spielplätzen und Sportflächen werden Boulebahnen für ein geselliges, lebendiges und sportliches Miteinander sorgen. Die Bewirtschaftung der innenliegenden Grünflächen wird den Bewohnern als Nutzgarten angeboten. Für Familienfeste und ähnliche Feierlichkeiten stehen besondere Flächen in dem Quartier zur Verfügung.

### Wohnstätte Wanheimer Straße

Ebenfalls mit einer Landesförderung wurde 2018 ein Neubauprojekt für die Zielgruppe der Menschen mit Behinderungen bedacht. Im Ortsteil Duisburg-Hochfeld, in der Nähe des Rheinparks, entsteht ein Wohnheim mit drei Gruppenwohnungen für insgesamt 24 Menschen mit unterschiedlichen Handicaps und Rollstuhlnutzung. Das Bauvorhaben erhält darüber hinaus einen Zuschuss der „Aktion Mensch“ und eine Zuwendung der „Stiftung Wohlfahrtspflege“.

Im Segment der Bestandsförderung konnten 2019 besonders viele Wohneinheiten gefördert werden. So wird nun auch folgende in die Jahre gekommene Großsiedlung modernisiert werden:

### City-Wohnpark

- Bauherr: GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
- Fertigstellung: ca. 2026
- Wohneinheiten: 16 Hochhäuser, 424 Wohneinheiten, 35 bis 98 m<sup>2</sup>

Die Anlage in innerstädtischer Lage ist die größte zusammenhängende Siedlung der städtischen Wohnungsgesellschaft. Im Rahmen der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier“ wurden hier allein 36,8 Mio. € Fördermittel bewilligt. Die Gebäude aus den 70er Jahren erhalten eine aufwendige energetische Sanierung.

Außerdem werden die Fassaden neu gestaltet. Die Förderung unterstützt darüber hinaus Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes z. B. zur Installation eines modernen Beleuchtungskonzeptes, zur Schaffung barrierefreier Hauszugänge und Wege und zur Neugestaltung der Grünanlagen mit Spiel-, Sport- und Begegnungsstätten. Besonderer Wert wird bei allen Arbeiten auf den Erhalt des vorhandenen alten Baumbestandes gelegt. Ohne öffentliche Mittel werden in den nächsten Jahren weitere herausragende Wohnbauprojekte frei finanziert verwirklicht:

### Mercatorviertel

- Flächenentwickler: GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
- Baubeginn: 2021
- Wohneinheiten: 300

Als Duisburgs „Filetstück“ wird ein derzeit noch brachliegendes Areal in der Altstadt, in Sichtweite zu Rathaus und Salvatorkirche und unweit des Innenhafens gelegen, bezeichnet. Mittelfristig soll dort das hochwertige, urbane und vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte „Mercatorviertel“ entstehen. Die Wohnnutzung, größtenteils zur Vermietung gedacht, sieht eine Ergänzung durch Gastronomie, Einzelhandel und einem Hotel vor.

Abbildung 30: Areal des künftigen Mercatorviertels



2019 wurde der Kaufvertrag für das erste Baufeld unterzeichnet, im Sommer 2022 ist die Fertigstellung eines kombinierten Hotel- und Bürogebäudes geplant. Bauherr ist die Duisburg Blankbau Gruppe, die im Mercatorviertel zugleich die Errichtung des „Nexus-Hauses“ mit 18 Wohneinheiten plant. Das Mehrfamilienhaus soll eine Dachterrasse, ein „Urban-Gardening-Modul“ und ein umfangreiches Serviceangebot erhalten und zielt auf die Gruppe der jungen, karrierebewussten, großstädtischen Menschen.

Weitere Zukunftsprojekte, wie die Entwicklung des überregional bedeutsamen **Quartiers „6-Seen-Wedau“**, etc. sind über den Internetauftritt der Stadt Duisburg wie folgt zu finden:

[https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/staedtebauliche-projekte.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/staedtebauliche-projekte.php)

## Wohnungsnachfrage

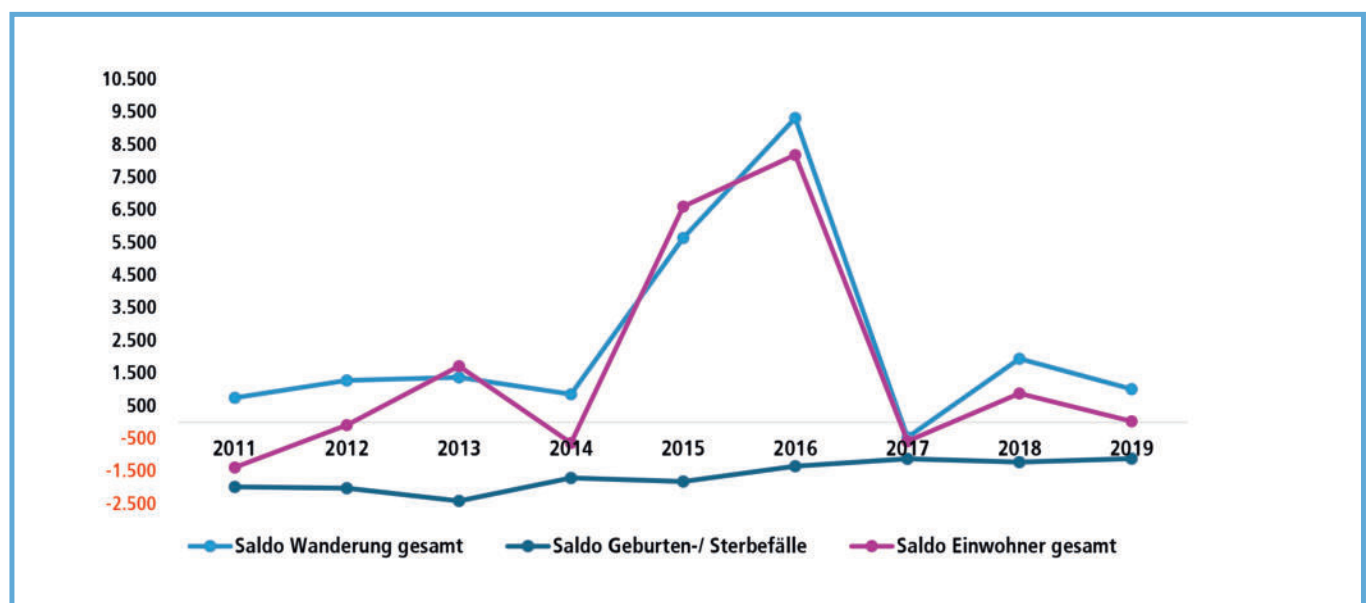
# Kommunaler Wohnungsmarkt

Die demographische Entwicklung ist ein zentraler Faktor für die Nachfrage nach Wohnraum. Während vornehmlich die „wachsenden“ Städte, mit entsprechendem Druck auf die Wohnungsmärkte die Schlagzeilen beherrschen, müssen „schrumpfende“ Städte ganz eigene Herausforderungen bewältigen. Dazu gehören z. B. die Folgen von Leerstandskonzentrationen. Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung und stark steigende Mieten stellen in schrumpfenden Städten ein vergleichsweise kleineres Problem dar, gleichwohl können dort Engpässe in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten vorherrschen.

## Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Nachdem Duisburg über viele Jahre hinweg zu den schrumpfenden Städten zählte, blieb die Anzahl der Duisburger\*innen nunmehr seit 2017 weitgehend stabil. Zum Stand 31. Dezember 2019 lebten 502.969 Einwohner\*innen in Duisburg. Grundsätzlich sind für die Bevölkerungsentwicklung zwei Faktoren entscheidend: Das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) und das Saldo aus Zu- und Abwanderung.

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung Duisburg (2011 bis 2019)



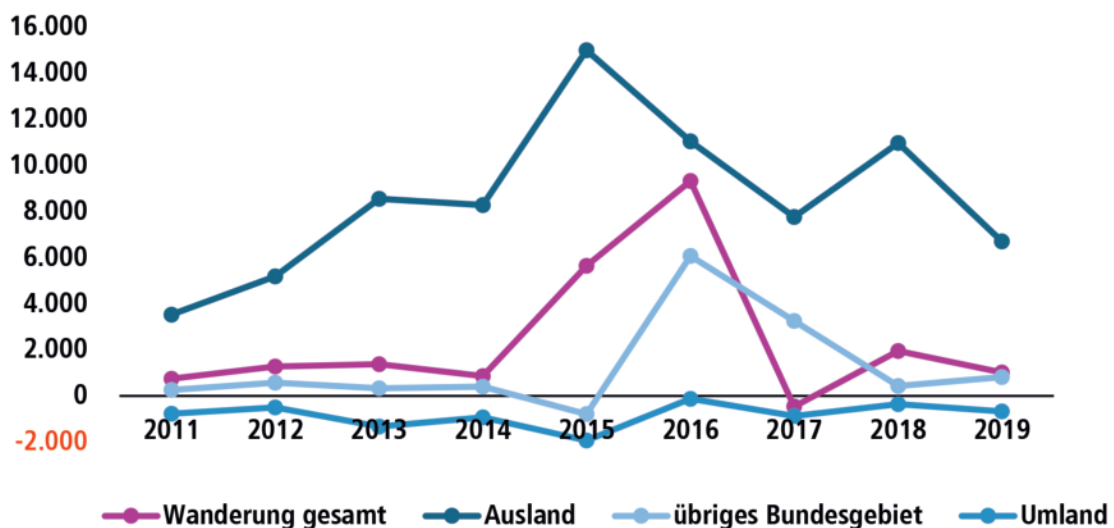
Quelle: Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Abbildung 31 verdeutlicht mit Blick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, dass das seit Jahren vorherrschende negative Saldo von Geburten und Sterbefällen ohne ausgleichende Faktoren zu einem stetigen Bevölkerungsrückgang führen würde. Dem stehen jedoch auf der anderen Seite Wanderungsgewinne in unterschiedlicher Größenordnung gegenüber, so dass die Bevölkerungsanzahl insgesamt weitgehend stabil geblieben ist.

Die Wanderungsgewinne werden vorrangig getragen von einem starken Zuzug aus dem Ausland. Sondereffekte in den Jahren 2015/2016 gehen auf die besondere Flüchtlingssituation und eine verstärkte Armutszuwanderung aus Südosteuropa in dieser Zeit zurück. Abbildung 32 zeigt, dass sich die Wanderungsgewinne 2018/2019 inzwischen wieder auf das Niveau vor 2015/2016 eingependelt haben.

Aus dem Umland<sup>19</sup> sind im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2019 ausnahmslos Wanderungsverluste zu konstatieren.

Abbildung 32: Wanderungssalden Duisburg (2011 bis 2019)



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

<sup>19</sup> Umland = Kreisfreie Städte Düsseldorf, Essen, Krefeld, Mülheim a.d.Ruhr, Oberhausen; Kreise Kleve, Mettmann und Wesel

Die Bevölkerungsentwicklung hat im Ergebnis die Bevölkerungsstruktur beeinflusst. So erreichte 2019 der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung seinen historischen Höchststand. 22,3 % der Einwohner\*innen und damit mehr als jeder Fünfte, besitzt keine deutsche Staatsangehörigkeit. Die derzeit größten ausländischen Bevölkerungsgruppen in Duisburg sind Türken (33.365 Personen), Bulgaren (12.403 Personen) und Syrer (10.154 Personen).

### Exkurs Einwohnergewinnung

Wer warum nach Duisburg zu- und abwandert (oder eben nicht) bleibt die Schlüsselfrage für die künftige Einwohnerentwicklung. Mehrere wissenschaftliche Publikationen geben Hinweise zu den Wanderungsmotiven, den Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen und den Auswirkungen von Umzugsketten. Profunde Kenntnisse über Abwanderungs- und Zuzugsgründe ermöglichen eine bessere Steuerung und Differenzierung des Wohnungsangebotes.

Insbesondere der angespannte Wohnungsmarkt in Düsseldorf und deren Wachstumsprognosen lässt ein Überschwappen der Nachfrage von dort auf Duisburg durchaus erwarten und wird auch politisch erhofft. In den Zuwanderungszahlen spiegelt sich das bisher noch nicht wider. Dabei zeigt das Pendlerverhalten der Duisburger die **enge Verflechtung von Duisburg zur benachbarten Stadt Düsseldorf**. Inwiefern das Ausweisen neuer Baugebiete künftig zu einer vermehrten Ansiedlung von Einwohner\*innen aus dem Umland führen wird und in welcher Größenordnung, ist die spannende Frage der Zukunft.

Die hohe Erwartungshaltung wird getrübt durch ein 2019 erstelltes Gutachten<sup>20</sup> des Institutes InWIS, im Auftrag des MHKBG NRW. So wird darin deutlich, dass und wieso ein Abwanderungswunsch der Düsseldorfer Bevölkerung nicht zwangsläufig in eine Wohnortwahl Duisburg münden muss. Welche Attraktivitätsmerkmale bei der Wohnortwahl einzelner Zielgruppen das Wanderungsverhalten in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf<sup>21</sup> maßgeblich beeinflussen, wird nach Zielgruppen differenziert ausgewertet. Basis des Gutachtens sind eine Datenanalyse und die Ergebnisse einer repräsentativen Befragung von rund 1.600 Personen in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf.

<sup>20</sup> InWIS, Gutachten über regional beeinflussende Faktoren der Wohnortwahl, Dezember 2019

<sup>21</sup> Wohnungsmarktregion Düsseldorf = Düsseldorf, Duisburg, Meerbusch, Kaarst, Neuss, Dormagen, Monheim am Rhein, Langenfeld (Rheinland), Hilden, Erkrath, Mettmann, Ratingen

Düsseldorf kann als Wohnort vor allem punkten mit seinen (gut bezahlten) Arbeitsplätzen und dem breiten Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Insbesondere junge Starterhaushalte werden von der Urbanität Düsseldorfs angezogen. Zu den Gründen für anspruchsvolle Haushalte aus Düsseldorf fortzuziehen, werden die hohen Wohnkosten ausgemacht.

Sicherheit, Sauberkeit und Nachbarschaft werden als Pull-Faktoren des Umlandes aufgeführt. Ein passgenaues Wohnangebot in ruhigerer Wohnlage zu bezahlbaren Preisen ist für ältere Haushalte eine denkbare Option für den Fortzug aus Düsseldorf in das Umland. In den Umlandsgemeinden wird hingegen die mangelnde Freizeitinfrastruktur bemängelt, die zum Teil durch gute Verkehrsanbindung kompensiert werden kann.

Je nach Präferenz kann Duisburg eine mehr oder weniger gute Option für abwanderungswillige Düsseldorfer Haushalte sein. **Die Analyse zeigt für Duisburg beispielsweise eine insgesamt deutlich überdurchschnittlich bewertete Infrastruktur.** Betrachtet wurden die medizinische und schulische Infrastruktur, die ÖPNV-Anbindung, die Nahversorgung und die Internet-Breitbandanbindung.

Im Vergleich der **Mieten und Kaufpreise** für freistehende Einfamilienhäuser weist Duisburg das geringste Preisniveau der Wohnungsmarktregion auf, gleichwohl die Preise wie auch in den anderen Umlandsgemeinden und Düsseldorf eine steigende Tendenz aufweisen.

Bei der Bewertung der **Duisburger Wohnlagen** wird im Gutachten stark zwischen den Duisburger Lagen differenziert. So wird der Duisburger Süden (Buchholz, Huckingen, Großenbaum) überdurchschnittlich, teilweise sogar deutlich überdurchschnittlich bewertet, während der Norden unterdurchschnittlich oder sogar deutlich unterdurchschnittlich bewertet wurde.

Das **Wanderungsverhalten** innerhalb der Wohnungsmarktregion Düsseldorf belegt einen relativ hohen Wanderungsgewinn der Altersgruppe 18 bis 30 Jahre aus Duisburg, der auf Ausbildung/Studium zurückgeführt wird. Ein zentrales Ergebnis für Düsseldorf ist das Abwanderungsverhalten von Familien aus der Stadt.



Die repräsentative Befragung stellte zudem fest, dass die **Wohnzufriedenheit** in Duisburg unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. In das Ergebnis spielt ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle in Duisburg ein.

Die Wohnzufriedenheit wird festgemacht an

- fehlender Barrierefreiheit
- fehlender Sauberkeit
- schlechtem Image/Prestige der Stadt
- wenig optischer baulicher Attraktivität
- unattraktivem Arbeitsplatzangebot
- wenig familienorientierter Infrastruktur.

Kritisiert wurde in Duisburg häufig das Erscheinungsbild, die soziale Zusammensetzung der Stadt und der Bereich Kriminalität. Punkten konnte Duisburg hingegen mit seinem Preisniveau (Kauf/Miete).

### Bevölkerungsvorausberechnung - Blick in das Jahr 2035

Frühere Bevölkerungsvorausberechnungen weichen zunehmend von der tatsächlichen Entwicklung in Duisburg ab.

Bis zuletzt gingen die Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes und der Stadt Duisburg davon aus, dass die Entwicklung in Duisburg perspektivisch rückläufig bleiben wird. Tatsächlich stagnieren die Bevölkerungszahlen seit einigen Jahren. Die der Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde liegenden Annahmen waren daher nunmehr auf Ihre Gültigkeit zu überprüfen und zu aktualisieren.

Hierbei waren auch Annahmen zu Wanderungsprozessen aus dem Umland zu treffen, die in vorherigen Berechnungen noch nicht berücksichtigt wurden. Regional bedeutsame Stadtentwicklungsprojekte, wie das komplett neu zu schaffende Baugebiet „6-Seen-Wedau“<sup>22</sup> mit 3.000 geplanten Wohneinheiten, lassen einen „Überschwappeffekt“ aus dem angespannten Wohnungsmarkt Düsseldorf erwarten. Mangels entsprechender Erfahrungswerte ist der Umfang schwer kalkulierbar.

<sup>22</sup> [www.6-seen-wedau.de/home/](http://www.6-seen-wedau.de/home/)

Die Größenordnung der Auslandszuwanderung bleibt grundlegend der größte Unsicherheitsfaktor bei einer Vorausberechnung, während Geburten und Sterbefälle relativ präzise Annahmen zulassen.

Daher gaben das Amt für Soziales und Wohnen und das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement eine neue, ortsteilbezogene Bevölkerungsvorausberechnung in Auftrag. Die kommunale Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik geht in einem vorläufigen Ergebnis nunmehr für das Jahr 2035 von einer Einwohneranzahl von rund 501.000 Einwohner\*innen aus<sup>23</sup>, was etwa einer andauernden Stagnation der Einwohneranzahl gleichkommt.

Ein bereits festzustellender, coronabedingter Bevölkerungsrückgang wurde bereits mit in diese Berechnungen aufgenommen. Ob es in der Nach-Corona-Zeit eine Art Jojo-Effekt bei der Zuwanderung geben wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen. Die Bevölkerungsvorausberechnung wird daher noch einmal unter diesem Aspekt angepasst werden müssen, bevor sie voraussichtlich Anfang 2021 veröffentlicht werden kann.

Basierend auf dem Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung ist in einem weiteren Schritt eine Haushaltevorausberechnung auf Ortsteilebene beauftragt, denn insbesondere diese ist für die künftige Wohnungsnachfrage von besonderer Bedeutung.

## Haushalteentwicklung und -struktur

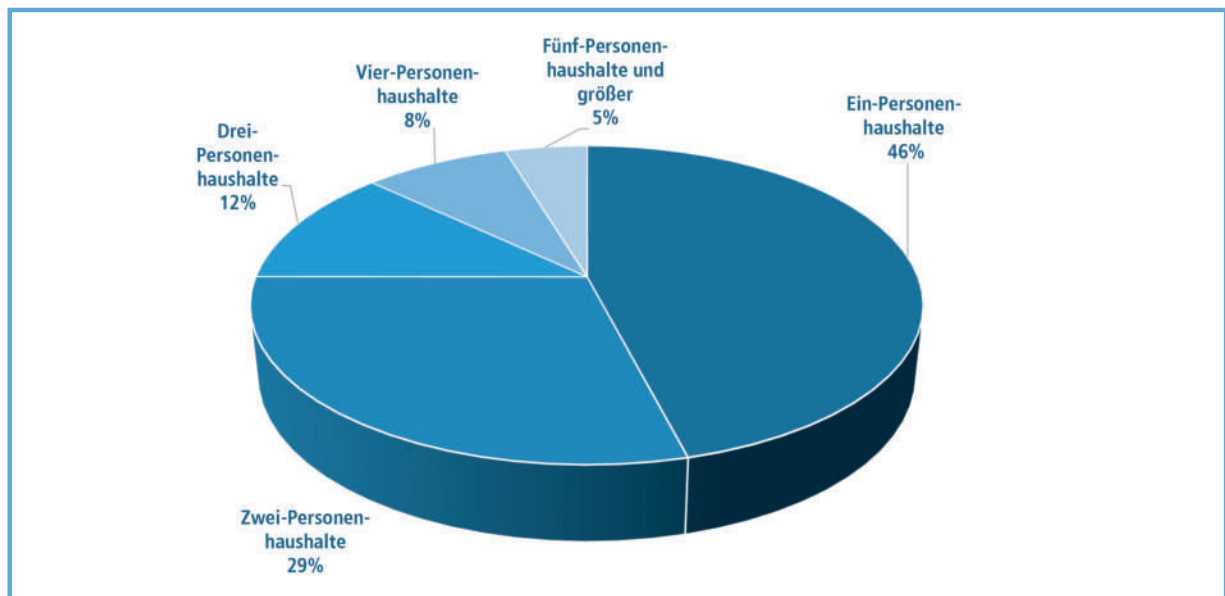
Für die Bedarfsabschätzung auf dem heimischen Wohnungsmarkt ist neben der Anzahl insbesondere auch die Struktur und die finanzielle Situation der Haushalte von zentraler Relevanz.

Von den 249.497 Haushalten in Duisburg bleibt die Gruppe der kleinen Haushalte (ein und zwei Personen) dominierend, rund 75 % aller Haushalte gehören in diese Sparte. Größere Haushalte (vier oder mehr Personen) sind mit einem 13 %igen Anteil an allen Haushalten in Duisburg unterrepräsentiert, genau so wie Haushalte mit Kindern (Alleinerziehende oder Familien), die einen Anteil von rund 20 % aller Haushalte stellen.

<sup>23</sup> Stand Oktober 2020

Prägnant für Duisburg bleibt der hohe Anteil von Singlehaushalten, der 2019 mit 46 % seinen höchsten jemals gemessenen Stand erreichte. Die „Singularisierung“ in Duisburg entspricht dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend.

Abbildung 33: Haushaltsstruktur in Duisburg, Stand 31. Dezember 2019



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

Während die Haushaltsstruktur Hinweise auf die nachgefragten Wohnungsgrößen gibt, zeigt die Einkommenssituation der Haushalte an, welche Miethöhe gezahlt werden kann.

Aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik des Landes NRW ergibt sich 2016 rechnerisch ein durchschnittliches Jahreseinkommen vor Steuern von 39.688 € je Steuerpflichtigen<sup>24</sup> in NRW. Das Durchschnittseinkommen der Duisburger lag mit 30.521 € um rund 25 % darunter und markierte mit dem niedrigsten Wert aller nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden das Ende des Landesrankings. Das Ergebnis zeigt damit plakativ die schwierige Einkommenslage des durchschnittlichen Duisburgers, die natürlich im Einzelfall abweichen kann.

**Gleichwohl ist etwa jeder fünfte Duisburger Haushalt auf staatliche, finanzielle Unterstützung für das Wohnen angewiesen.** Mit dem Wohnbericht 2017 wurde erstmals die Verteilung „armer“ Haushalte auf die 108 Wohnquartiere

<sup>24</sup> IT.NRW, Pressemitteilung 212/20 vom 15. Juli 2020. Zusammen veranlagte Ehepaare werden bei dieser Erhebung als ein Steuerpflichtiger gezählt.

von Duisburg für das Jahr 2016 ausgewertet. Hierzu wurde der **Indikator „Mindestsicherungsquote“** etabliert, der die Anzahl der Haushalte, die auf eine der vier Mindestsicherungsleistungen angewiesen sind, ins Verhältnis zu allen Haushalten setzt.

In der Mindestsicherung sind alle existenzsichernden Sozialleistungen zusammengefasst, die auf einer objektiven Gesamtbetrachtung von Bedürftigkeit unter Berücksichtigung von Einkommen, Vermögen und Haushaltskonstellation basieren:

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

Die nun vorliegende Auswertung der Folgejahre bis 2019 (Abbildung 34) zeigt erstmals eine Entwicklung, deren Aussagekraft durch längere Beobachtungszeiträume künftig noch gewinnen wird.

Abbildung 34: Mindestsicherungs- und Wohngeldquoten bezogen auf das gesamte Stadtgebiet (2016 bis 2019)

	2016	2017	2018	2019
<b>Mindestsicherungsquote in %</b>	19,2	19,2	18,2	17,9
<b>Wohngeldquote in %</b>	1,7	2,0	2,0	2,2
<b>Gesamt</b>	20,9	21,2	20,2	20,1

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

Für den Zeitraum 2016 bis 2019 ist gesamtstädtisch ein rückläufiger Anteil von Haushalten festzustellen, die Mindestsicherungsleistungen beziehen. Auf der anderen Seite haben mehr Haushalte Wohngeld erhalten.

Zwischen dem Bezug von Mindestsicherungsleistungen und Wohngeld bestehen Wechselbeziehungen, so dass die Gesamtquote daraus eine aussagekräftigere Auswertung der sozialen Lage zulässt. Die Gesamtquote der Haushalte, die auf finanzielle Unterstützung zum Wohnen angewiesen sind, ist im Zeitraum 2016 bis 2019 um 0,8 % gesunken, was eine Verbesserung der finanziellen Situation der dahinterstehenden Haushalte bedeutet.

Während sich die Mindestsicherungsquote von 2016 bis 2019 stadtweit um 1,3 % verringert hat, entwickelte sich die Lage in den 108 Quartieren differenziert und weist eine Veränderungsspanne von - 8,1 % bis + 3,6 % auf.

Der deutlichste Rückgang der Anzahl von Haushalten, die 2019 Mindestsicherungsleistungen bezog, ist im Meidericher Quartier Hagenschhof festzuhalten (- 8,1 %). Hier ist zu vermuten, dass die Schließung bestimmter, verwahrloster Großwohnbestände und die damit verbundenen Umzüge der Bewohner\*innen, eine Entschärfung der sozialen Lage des Quartiers zur Folge hatte.

Die Zuwächse der Anzahl von Haushalten mit Anspruch auf Mindestsicherungsleistungen in den Quartieren fällt insgesamt weniger deutlich aus. Der Spitzenwert (+3,6 %) ist im Quartier Obermeiderich-Schlachthof/Bahnhof Ost festzuhalten. Hier ist ein kausaler Zusammenhang zu dem Geschehen im benachbarten Quartier Hagenschhof zu vermuten (umzugsbedingte Verlagerung der entsprechenden Haushalte).

Nach wie vor liegen die Quartiere mit den höchsten Gesamtwerten (35 % und mehr) im nördlichen Bezirk Hamborn (Grillo 43,2 %, Marxloh Zentrum Süd-Ost 41,3 %, Schwelgern 40,1 %, Johannismarkt, Dichterviertel und An der Abtei je 40,0 %). Einzig die Quartiere Bruckhausen (37,2 %) und Hochfeld (35,4 %) liegen außerhalb des Bezirks Hamborn.

Die aktuellen Quoten aller 108 Wohnquartiere befinden sich in der Anlage 4.

## Wohnungssuche

Die Unterstützung von Wohnungssuchenden und die Versorgung mit regulärem Wohnraum – sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Wohnungssegment – gehören zu den Kernaufgaben des Amtes für Soziales und Wohnen. Verschiedene Dienststellen und Institutionen leisten Unterstützung:

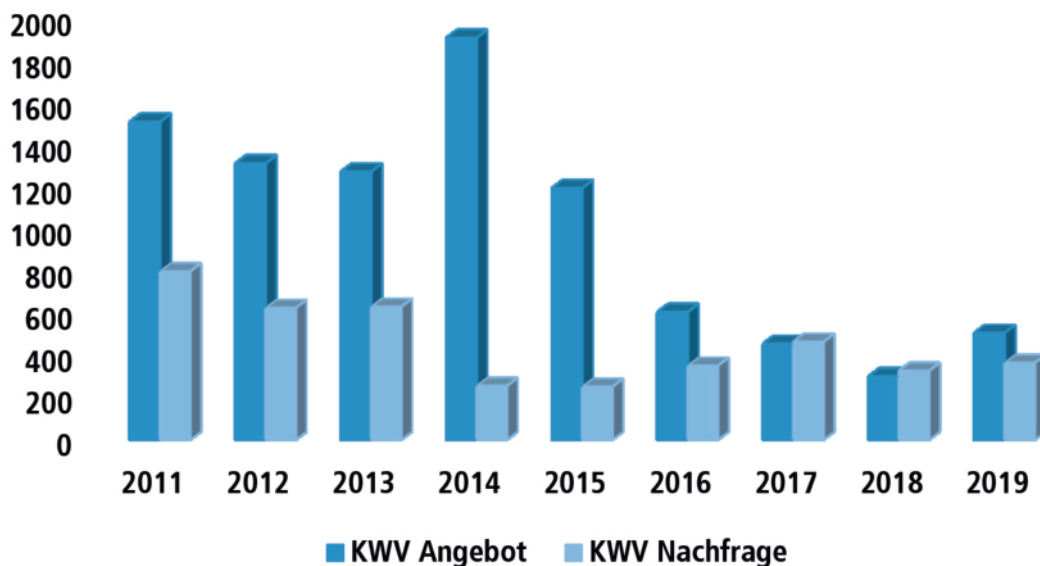
1. Die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (KWV)
2. Der Bereich Wohnungswesen (öffentlich geförderte Wohnungen)
3. Die Wohnberatungsagentur für Seniorinnen und Senioren
4. Die Kooperationsgemeinschaft WoLeDu
5. Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle

### Zu 1. Die Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (KVV)

Die Wohnraumversorgung wohnungsuchender Haushalte erfolgt in der Regel eigeninitiativ am freien Wohnungsmarkt. Ergänzend kann die KVV Wünsche der Wohnungssuchenden mit dem dort vorhandenen Wohnungspool abgleichen und vermitteln.

2019 konnte die KVV erstmals wieder einen Zuwachs der Wohnungsangebote feststellen, was zum Teil auf entsprechende Aufrufe an die WoLeDu-Partner zurückzuführen ist. Insgesamt bleibt das Angebot der KVV überschaubar. Zwar entspricht das Angebot rein rechnerisch der Nachfrage, häufig zeigt jedoch ein Abgleich, dass keine inhaltliche Kompatibilität besteht. So stimmen ggf. Lage, Wohnungsgröße oder Mietpreis des Angebotes nicht mit den individuellen Wohnwünschen der Wohnungssuchenden überein.

Abbildung 35: Angebot und Nachfrage bei der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle in Duisburg (2011 bis 2019)



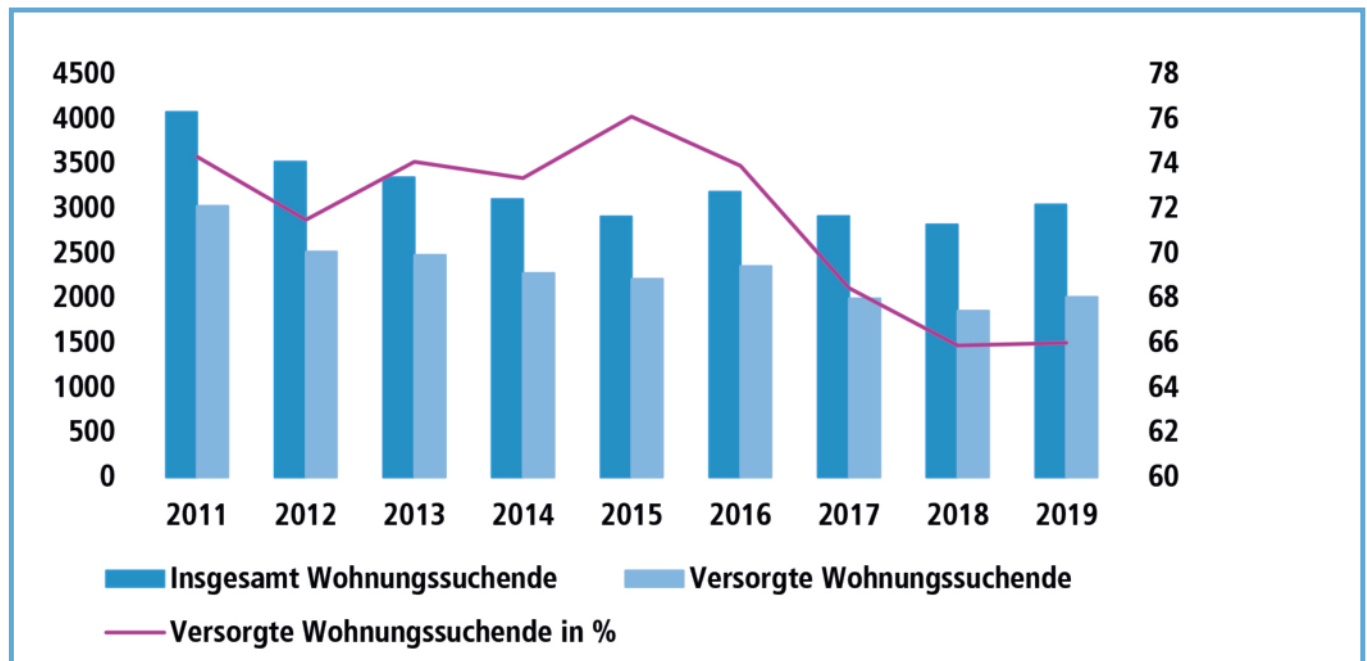
Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

## Zu 2. Der Bereich Wohnungswesen (öffentlich geförderte Wohnungen)

Ergänzend zur KVV unterstützt der Fachbereich Wohnungswesen Wohnungssuchende, wenn diese zur Zielgruppe der öffentlich geförderten Wohnungen gehören. Die Belegung einer öffentlich geförderten Wohnung ist möglich, wenn ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) vorliegt und wenn entsprechender Wohnraum verfügbar ist. Dieser Wohnraum ist ausdrücklich nicht nur Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen vorbehalten, vielmehr ist die Ausstellung eines WBS an Einkommengrenzen geknüpft, die gezielt mittlere Einkommenschichten einschließen.

Die Anzahl der jährlich ausgestellten WBS ist ein Indikator für die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum in Duisburg. Nachdem die Nachfrage nach WBS viele Jahre kontinuierlich zurückging, haben sich die Antragszahlen seit 2014 auf ein Niveau von rund 3.000 WBS pro Jahr eingependelt.

Abbildung 36: Anzahl Wohnungssuchende und Versorgungsquote in Duisburg (2011 bis 2019)



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Die Versorgungsquote von Wohnungssuchenden mit öffentlich gefördertem Wohnraum insgesamt<sup>25</sup> hat 2018/2019 mit 66 % einen Tiefstand erreicht. Hierfür gibt es sowohl quantitative als auch qualitative Erklärungen:

- der stetige **Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes** bei gleichbleibender Nachfrage nach WBS-, führt generell zu einer steigenden Anspannung in diesem Marktsegment.
- die **Kosten** einer öffentlich geförderte Neubauwohnung überschreiten zum Teil die angemessenen Mietobergrenzen des Sozialleistungsträgers. Dies ist darin begründet, dass der Quadratmeterpreis einer neu gebauten, öffentlich geförderten Wohnung monatlich relativ hoch ist gegenüber dem allgemein niedrigen Mietenniveau von Duisburg. Die Versorgung von Empfänger\*innen von Mindestsicherungsleistungen mit öffentlich gefördertem Wohnraum ist daher nicht uneingeschränkt möglich. Steuerungsmöglichkeiten, um diesen den Bezug einer geförderten Wohnung zu erleichtern, könnte eine bevorzugte Vergabe älterer (und damit preiswerterer) öffentlich geförderter Wohneinheiten sein<sup>26</sup>. Eine Steuerungsmöglichkeit, um den Bezug einer geförderten Wohnung zu erleichtern, ist eine Einflussnahme der Wohnraumförderung auf die zu fördernden Wohnungsgrößen. Hintergrund: Werden die Höchstgrenzen der Wohnraumförderung für die jeweiligen Haushaltsgrößen (z. B. 50 m<sup>2</sup> für Einzelpersonen) nicht voll ausgeschöpft weil die Mietobergrenze leichter eingehalten werden kann.

Bsp.: Einzelperson mit Bezug von Leistungen des jobcenters Duisburg: Angemessen ist eine Wohnungsgröße von maximal 50 m<sup>2</sup> und eine Bruttokaltmiete von derzeit 371 € monatlich. Dies entspricht bei einer 50 m<sup>2</sup> Neubauwohnung einem Quadratmeterpreis von 7,42 € brutto (ohne Heizkosten). Bei einer 45 m<sup>2</sup> Neubauwohnung stünden hingegen 8,24 € brutto (ohne Heizkosten) zur Verfügung.

- Angebot und Nachfrage sind zum Teil räumlich nicht deckungsreich. Zum Teil schleppende Neubaubelegungen weisen darauf hin, dass bestimmte **Standorte** nicht beliebt sind (Bruckhausen). Ein weiterer Aspekt ist eine hohe räumliche Konzentration öffentlich geförderter Wohnungen in bestimmtem Lagen (Vierlinden, Neumühl), die eine lokalen Sättigung des Marktsegmentes vermuten lassen. Hingegen entstehen mangels Investoreninteresse in begehrten Ortsteilen (z. B. Neudorf, Altstadt, Buchholz) weniger neue Wohneinheiten als nachgefragt werden.

<sup>25</sup> WBS-Inhaber und Andere

<sup>26</sup> Die Bewilligungsmieten der vergangenen Förderjahre lagen niedriger als derzeit. Details siehe Wohnbericht 2017



- Eine Diskrepanz von Angebot und Nachfrage besteht auch bzgl. der **Wohnungsgrößen** im geförderten Bestand. Während alleinstehende Wohnungsnachfrager rund die Hälfte der Wohnungssuchenden ausmachen, verfügt der Altbestand über wenige Wohnungsgrößen unter 50 m<sup>2</sup>. Die Neubauförderung von singlegerechten Wohnungen ist in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus gerückt, deckt jedoch noch nicht den Bedarf.

Die Auswertung der ausgestellten WBS nach der Nachfragerstruktur zeigt, dass zu den drei größten Gruppen der Wohnungssuchenden - mit steigender Tendenz - ältere, schwerbehinderte oder ausländische Haushalte gehören. Diese Personengruppen haben es offenbar besonders schwer, eigeninitiativ adäquaten Wohnraum zu finden, gerade dann, wenn finanzielle Ressourcen knapp sind. Insofern gehört diese Zielgruppe zu denen, die der besonderen Aufmerksamkeit bei der Unterstützung für Wohnungssuchende bedürfen.

Abbildung 37: Struktur der Antragsteller\*innen von Wohnberechtigungsscheinen in Duisburg (2017 bis 2019)

	2017	2018	2019
<b>WBS insgesamt</b>	1.968	1.866	2.134
<b>Art des Haushalts</b>			
<b>Junge Familie</b>	16	25	18
<b>Alleinerziehende</b>	154	188	188
<b>Ältere Personen (über 60 Jahre)</b>	467	500	601
<b>Kinderreiche Familien</b>	183	160	145
<b>Studierende/ Auszubildende</b>	29	13	32
<b>Schwerbehinderte Menschen (Grad der Behinderung 50 % und mehr)</b>	391	430	505
<b>Rollstuhlnutzer*innen</b>	57	71	73
<b>Schwangere</b>	14	25	25
<b>Ausländer*innen</b>	594	485	541

Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

### Zu 3. Die Wohnberatungsagentur für Seniorinnen und Senioren

Das wesentliche Ziel von Wohnberatung ist es, Menschen ab 60 Jahren mit Mobilitätseinschränkungen eine weitgehend selbstbestimmte Lebensführung in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Viele ältere und pflegebedürftige Menschen leben in Wohnungen, die den besonderen Anforderungen aufgrund von Alterserkrankungen, Behinderungen und Pflegebedürftigkeit, nicht gerecht werden. Der Anpassungsbedarf ist dabei individuell unterschiedlich. Zielgerichtete Anpassungen können erhebliche Verbesserungen bewirken. Aber mancher geplanter Umbau stößt an die Grenze der baulichen Machbarkeit.

Die Nachfrage nach seniorengerechten oder barrierefreien bezahlbaren Wohnungen ist steigend und kann bei weitem nicht ausreichend befriedigt werden. Viele Wohnungssuchende wenden sich an die Wohnberatungsagentur, um sich bei der Auswahl einer Wohnform beraten zu lassen. Insgesamt wurden **in den letzten drei Jahren über 3.400 telefonische Beratungen zum Thema Wohnen im Alter** (Wohnungswechsel und Wohnraumanpassung) durchgeführt. Hierbei sind noch keine Fallbegleitungen (Ortsbesichtigungen zur Prüfung der individuellen Wohnsituation, Unterstützung und Begleitung zu baulichen Veränderungen und Unterstützung bei der Wohnungssuche) inbegriffen.

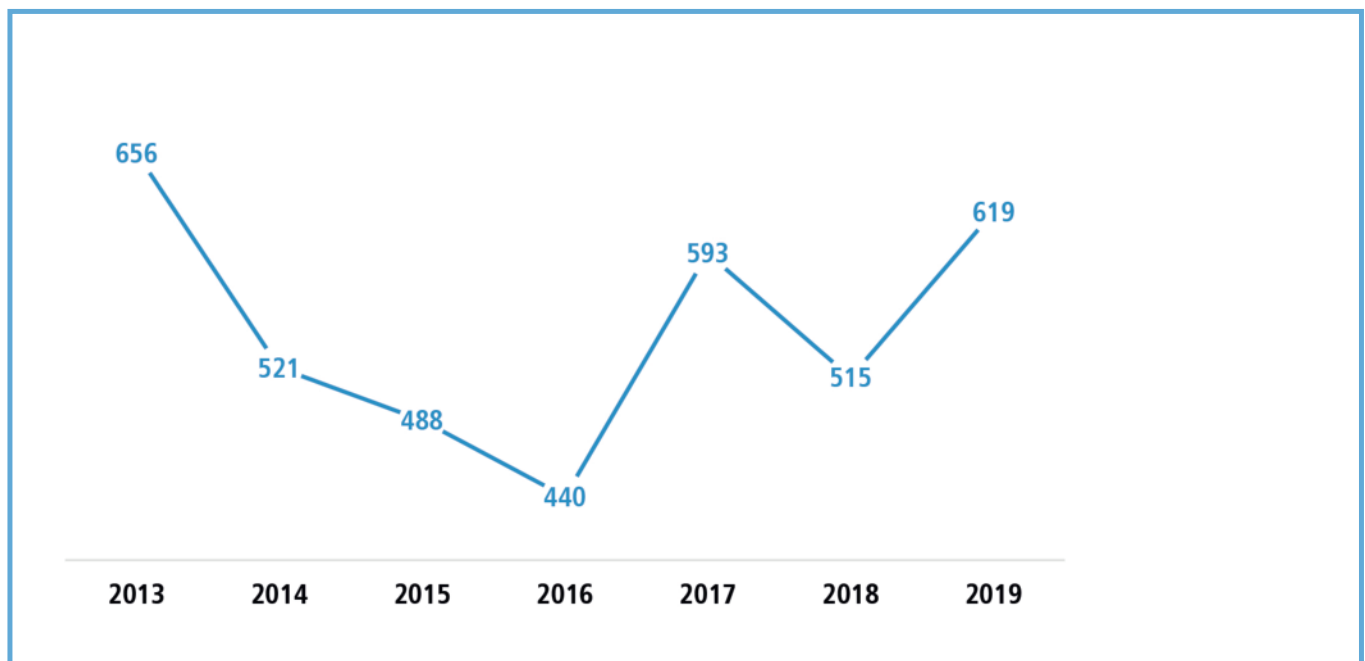
Fazit: Die Wohnungssuche im Alter mit den individuellen Wohnwünschen und Wohnbedarfen löst für viele Betroffene sowie Angehörige Unsicherheiten aus. Die fachliche Beratung und Unterstützung seitens der Wohnberatungsagentur ist hier oftmals notwendig. Hilfreich sind die Kooperationen mit den zuständigen Fachbereichen innerhalb der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und den Akteur\*innen im Quartier. Da die Wohnungswirtschaft über eine Vielzahl von unterschiedlichen Angeboten von Mietwohnungen im Wohnungsbestand verfügt, wurden auch ältere Mieter beim Wohnungstausch im Quartier unterstützt.

Die Ratgeberbroschüre „Wohnen in Duisburg“ bietet hier einen Überblick über die verschiedenen Wohnangebote in Duisburg. Informationen finden Sie unter [www.duisburg.de/wohnberatung](http://www.duisburg.de/wohnberatung).

#### Zu 4. Internetportal „Wohnen und Leben in Duisburg-WoLeDu“

Neben den Dienststellen des Amtes für Soziales und Wohnen bietet das Internetportal der Kooperationsgemeinschaft WoLeDu Wohnungssuchenden die Möglichkeit, Wohnungswünsche online an rund 30 Partnerunternehmen zu übermitteln. Die jährliche Auswertung der Anfragen zeigt eine stabile Nutzung des Portals mit mehr als 600 Anfragen im Jahr und steigender Nachfrage nach 2016.

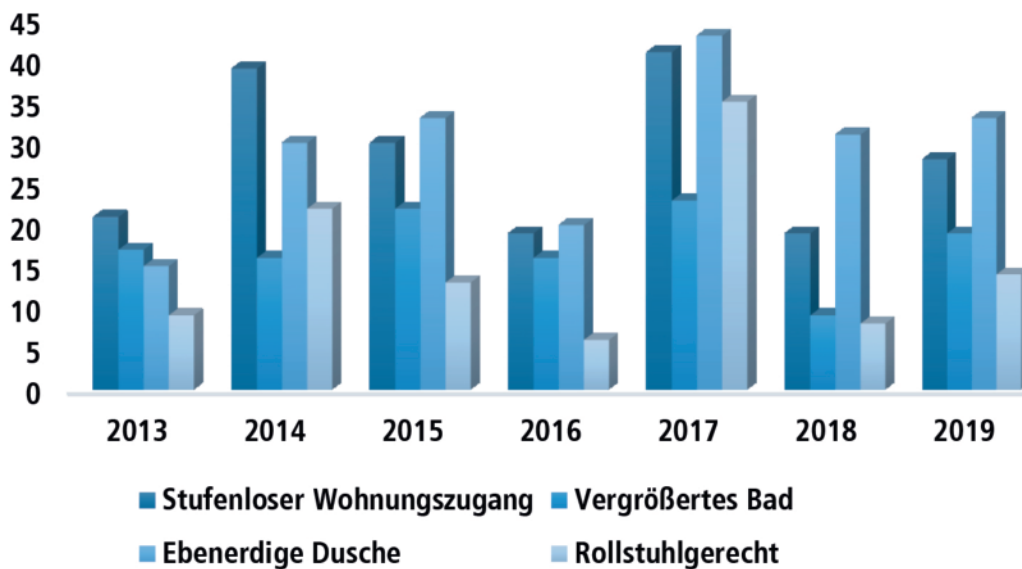
Abbildung 38: Wohnungssuchende bei der Kooperationsgemeinschaft WoleDu (2013 bis 2019)



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Das Ergebnis der (nicht repräsentativen) Abfrage nach speziellen Ausstattungsmerkmalen zeigt, dass barrierefreie Elemente wie ebenerdige Duschen und stufenlose Zugänge weiter gefragt sind, rollstuhlgerechte Wohnungen wurden im Vergleich relativ selten explizit genannt.

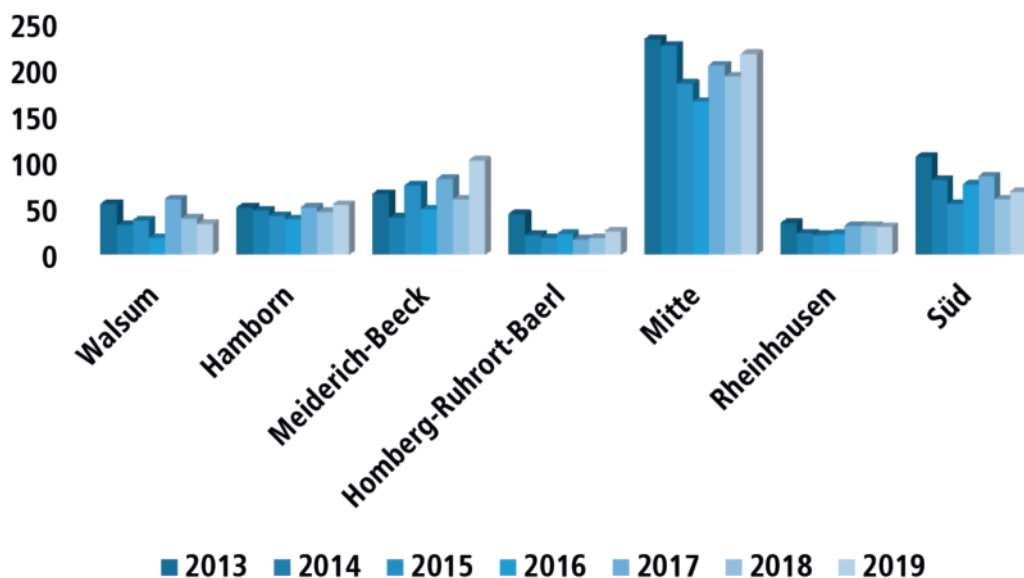
Abbildung 39: Nachfrage WoLeDu, Ausstattungsmerkmale (2013 bis 2019)



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Wie auch in Vorjahren benannten Wohnungssuchende von den sieben Stadtbezirken den Bezirk Mitte am häufigsten als Wunschlage, die westlichen Bezirke Homberg-Ruhrort-Baerl und Rheinhausen hingegen am seltensten.

Abbildung 40: Nachfrage WoLeDu nach Stadtbezirken (2013 bis 2019)



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

## Kommunaler Wohnungsmarkt

# Fazit

Stagnierende Bevölkerungszahlen und weitere Indikatoren zeigen in der Gesamtschau: Duisburg ist keine „Schwarmstadt“ mit angespanntem Wohnungsmarkt.

**Herausforderungen** gibt es vor Ort dennoch genug, beispielsweise:

- der Modernisierungstau in Teilen des betagten Wohnungsbestandes,
- der verfestigte Wohnungsleerstand mit hoher Konzentration in bestimmten Quartieren und Segmenten,
- der absehbare Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes,
- Engpässe im preiswerten Segment der Single-Wohnungen
- Engpässe im Segment der barriere reduzierten Wohnungen
- eine prekäre Einkommenssituation vieler Haushalte, einhergehend mit segregativen Tendenzen in bestimmten Quartieren,
- zu wenig hochwertige Angebote und Lagen, die attraktiv für einkommenstärkere Personen sind.

Auch das niedrige **Mietniveau** in Duisburg hat seine Licht- und Schattenseiten. Während es einkommenschwächeren Mieter\*innen in Duisburg vergleichsweise leicht fällt, preiswerten Wohnraum zu finden, ist das niedrige Mietniveau aus Sicht der Eigentümer\*innen ein Marktrisiko, das zu ausbleibenden Investitionen führen kann.

Die fehlende Dynamik der letzten Jahre bzgl. der **Baufertigstellungen** könnte sich mittelfristig ändern, wie avisierte Großprojekte versprechen. 3.000 neue Wohneinheiten allein im neu geplanten Quartier „6-Seen-Wedau“, je 300 Wohneinheiten im Mercatorviertel und am Alten Angerbach, werden künftig zur Verjüngung der Bausubstanz beitragen und zugleich neue barrierefreie, zum Teil öffentlich geförderte Qualitäten schaffen.

Im Idealfall gelingt es, durch diese Projekte **Wanderungsprozesse** aus der dynamischen Wohnungsmarktregion „Rheinschiene“ nach Duisburg in Gang zu setzen, wie es den wohnungspolitischen Zielsetzungen entspricht. Allerdings muss auch einkalkuliert werden, dass innerstädtische Umzüge in diese Gebiete erfolgen werden.

Die Aussicht auf Wanderungsgewinne aus dem Umland scheint nicht unrealistisch: Die Nachfrage nach Grundstücken von Bauwilligen aus dem Umland ist bislang hoch, (relativ) niedrige Grundstückspreise in Duisburgs attraktiven Lagen scheinen Interessent\*innen aus der Rheinschiene zu locken. Offenbar vermögen Verfügbarkeit und Preise der Grundstücke das vermeintlich schlechtere Image der Stadt zu kompensieren.

Sowohl Neubau, als auch **Modernisierung** haben ihre Berechtigung in Duisburg. Investor\*innen müssen die Möglichkeit haben, Bau- und Modernisierungskosten umzulegen, ansonsten bleiben Investitionen aus und Bestände könnten verwahrlosen. Am Ende werden eine Vielzahl an Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen bei steigenden Bau- und Grundstückspreisen zwangsläufig auch zu steigenden Mieten führen. Gleichzeitig ist absehbar, dass die Stahlkrise und der coronabedingt zu erwartende Wirtschaftsabschwung sich negativ auf die Einkommensituation der Duisburger Haushalte auswirken werden. Dies kann vermutlich nur zum Teil durch gegensteuernde Maßnahmen wie das Kurzarbeitergeld, die Einführung der Grundrente und die Wohngeldreform abgefedert werden.

Schlussendlich muss der Duisburger Wohnungsmarkt ausreichend Optionen für alle **Zielgruppen** bieten. Das vorhandene, bzw. nicht vorhandene Angebot auf dem Wohnungsmarkt hat hierbei eine nicht zu unterschätzende Steuerungsfunktion dafür, wer kommt und wer geht. Die Armutszuwanderung aus Südosteuropa, angezogen durch vernachlässigte und damit preiswerte Wohnungsbestände, belegt dies auf der einen Seite. Auf der anderen Seite können große Neubaulprojekte eine Sogwirkung für einkommenstärkere Bevölkerungsschichten entfalten. Ob diese Idee aufgeht und welche Wanderungsprozesse in Gang gesetzt werden, bleibt abzuwarten.

Realistisch betrachtet werden die vorgenannten Stadtentwicklungsprojekte nicht unmittelbar dazu beitragen können, die **soziale Spaltung der Quartiere** aufzuheben. Neubaulprojekte entstehen zumeist nicht dort, wo die sozialen und städtebaulichen Probleme verortet sind. Es bleibt somit die große Herausforderung, einer weitergehenden Differenzierung der Stadt entgegenzuwirken. Zweifellos müssen Projekte mit Strahlkraft vorangetrieben werden, zugleich dürfen andere Quartiere nicht abgehängt werden.

Der **Bestandserhalt** bleibt gerade in den weniger privilegierten Quartieren von elementarer Bedeutung: Zur Senkung der Leerstandskonzentrationen, zur Sicherung

von historischen Altbaubeständen und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Auch Abriss wird weiter seine Berechtigung haben.

Die Entwicklung der **Leerstände** muss weiter kleinräumig und kritisch beobachtet werden, um „trading down Prozesse“ und Umzugsketten frühzeitig zu erkennen. Die BBSR-Studie zu den künftigen Leerständen lässt für Duisburg annehmen, dass sich die vorhergesagte Zunahme der Leerstände für schrumpfende Wohnungsmärkte in Duisburg innerhalb der Stadtgrenze vollziehen könnte. Die heterogene Situation zwischen den Quartieren, insbesondere die ungleiche Verteilung der Mindestsicherungshaushalte, Leerstände und die räumliche Verteilung maßgeblicher Neubauprojekte bestärken diesen Schluss.

Die vulnerable Gruppe der einkommenschwächeren, älteren, behinderten oder wohnungslosen Personen wird weiter Unterstützung bei der Finanzierung ihrer Wohnung oder bei der **Wohnungssuche** benötigen. Durch das Amt für Soziales und Wohnen werden bei Bedarf Existenzen gesichert, Wohnraum finanziert, erhalten, bzw. verschafft. Zugleich wird angestrebt, die Konzentration „armer“ Haushalte in bestimmten Quartieren zu vermeiden.

Gerade der **Teilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen** hat einen hohen strategischen und wohnungspolitischen Stellenwert, trägt er doch zur qualitativen Aufwertung des betagten Wohnungsbestandes bei, schafft dringend benötigten barrierefreien Wohnraum und hilft bei der Wohnraumversorgung einfacher und mittlerer Einkommenschichten. Essentiell bleibt, die richtigen Wohnungsgrößen an den richtigen Standorten zu fördern und aktiv zu steuern, dass diejenigen dort einziehen, die zum berechtigten Personenkreis gehören und auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben. Voraussetzung ist, dass aufgrund der Einkommenssituation ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besteht. Die Wohnraumförderung bleibt somit eines der wichtigsten wohnungspolitischen Steuerungselemente der Stadt, die umso schlagkräftiger sein kann, wenn sie Hand in Hand geht mit der Städtebauförderung.

Elementar bleibt zudem die Stärkung der **Netzwerkarbeit** mit den Akteuren aus Wohnungswirtschaft und denen der Wohlfahrtsverbände. Die geplante Fortschreibung des „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ wird Gelegenheit bieten, den Herausforderungen des Duisburger Wohnungsmarktes gemeinsam zu begegnen.

Sonderthema:

## Hilfen für Wohnungslose in Duisburg

Die prekäre Einkommenslage vieler Duisburger Haushalte führt dazu, dass für einen Teil der Haushalte der drohende Verlust der Wohnung oder akute Wohnungslosigkeit eine existenzbedrohende Rolle spielen kann. Das Amt für Soziales und Wohnen unterstützt diesen Personenkreis mit einem trägerübergreifenden Hilfesystem. Dieses Hilfesystem und seine Herausforderungen zu beschreiben, ist ein Anliegen dieses Sonderkapitels. Zur Steigerung der Transparenz sollen Kerndaten zur Wohnungslosigkeit in Duisburg zudem von nun an dauerhaft in den Wohnbericht integriert werden.

### Definitionen zum besseren Verständnis:

**Als Wohnungsnotfall gelten Haushalte und Personen, die**

- **aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind,**
- **unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,**
- **in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.**

**Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen** sind die, die über keinen eigenen oder mietrechtlich abgesicherten Wohnraum verfügen.

**Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht** sind Haushalte/Personen, bei denen der Verlust des derzeitigen Wohnraums aufgrund vertragsbeendender Maßnahmen durch die Vermieter\*innen oder aus sonstigen zwingenden Gründen unmittelbar bevorsteht.

Über die **Zumutbarkeit von Wohnverhältnissen** muss im Einzelfall anhand unterschiedlichster Maßstäbe und Kriterien wie Haushaltsgröße, angemessene Wohnfläche, Ausstattung und Zustand des Wohnraums, etc. entschieden werden.

Subsummiert unter dem Begriff „**obdachlos**“ wird häufig nicht zwischen obdach- und wohnungslosen Personen unterschieden. Als tatsächlich obdachlos gelten dabei die Personen, deren Lebensmittelpunkt im öffentlichen Raum liegt und dabei maximal zum Übernachten eine entsprechende Notschlafstelle aufsuchen. Somit erfüllt nur ein geringer Teil der öffentlich als obdachlos wahrgenommenen Personen dieses Kriterium.



## Meilensteine des Duisburger Hilfesystems für Wohnungslose

Noch am **31. Dezember 1994** waren 2.159 wohnungslose Personen in verschiedenen Obdachloseneinrichtungen der Stadt Duisburg untergebracht.

Seit **Ende der 90er Jahre** unterstützt die städtische Fachstelle für Wohnungsnotfälle Hilfesuchende, basierend auf dem Duisburger „Wohnungsnotfallplan“, der 1996 durch den Rat der Stadt Duisburg beschlossen wurde. Erklärtes Ziel dieser Neukonzeption der Wohnungslosenhilfe war die Auflösung sämtlicher städtischer Obdachlosenunterkünfte.

In Ergänzung zur Fachstelle wurde **2004** die Zentrale Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle (ZABV) eingerichtet. Seitdem ist die Versorgung von Einzelpersonen in der speziell hierfür eingerichteten Beratungsstelle in der Duisburger Innenstadt durch eine Kooperation der Stadt Duisburg mit dem Diakoniewerk Duisburg, dem Landschaftsverband Rheinland und dem jobcenter Duisburg organisiert. Mehrpersonenhaushalte werden ausschließlich durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle versorgt.

Als Folge der konsequenten Umsetzung dieser Konzeption wurde im Jahre **2009** die letzte der 24 städtischen Obdachlosenunterkünfte geschlossen.

Seit **2018** finanziert das Amt für Soziales und Wohnen Streetworker im Suchthilfeverbund Duisburg e. V. zur Kontaktaufnahme von Drogenkonsumenten.

**Heute** sind lediglich an zwei Standorten noch Mehrpersonenhaushalte in Wohncontainern untergebracht, die dort seit mehreren Jahrzehnten entsprechend ihrer Ethnie und Lebensphilosophie verbleiben wollen.

## Aufgaben/Organisation der ZABV

Herzstück und Erstanlaufstelle des Hilfesystems alleinstehender Wohnungsloser in Duisburg ist die ZABV, in der unterschiedliche Trägerschaften unter einem Dach integriert sind. Hier werden

- (Erst-)Beratung,
- Diagnostik bzw. Einschätzung und Begutachtung und
- Vermittlung in Einrichtungen und Unterkünfte angeboten.

Rund 1.300 Menschen finden jährlich über die ZABV Eingang in das Duisburger Hilfesystem für Wohnungsnotfälle und können ggf. in einer der nachfolgend genannten Einrichtungen unterkommen.

Abbildung 41: Frequentierung der ZABV

	Nutzer*innen 2018	Nutzer*innen 2019
<b>Zentrale Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle</b>	1.231	1.287
<b>Wolfgang-Eigemann-Haus</b>	96	89
<b>Gruppenorientiertes soziales Lebenstraining (GSL)</b>	82	96
<b>Wohnkonzepte für Frauen</b>	106	116
<b>Ambulant Betreutes Wohnen</b>	56	91
<b>Fachbereich insgesamt (der Zugang in die Einrichtungen wird zentral über die ZABV gesteuert)</b>	1.571	1.679

Quelle: Diakoniewerk Duisburg GmbH; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

## Aufgaben/Organisation der Fachstelle für Wohnungsnotfälle

Zu den Kernaufgaben der auf den Säulen Prävention sowie Versorgung/Unterbringung aufgebauten Fachstelle für Wohnungsnotfälle gehören:

- Beratung zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- ggf. Sicherung des erhaltungswürdigen Wohnraums durch Mietschuldübernahme (Akuthilfe),
- kurzfristige Notunterbringung und Vermittlung in alternativen Normalwohnraum.

Flankierende Hilfen werden in Form der Schuldner- und Insolvenzberatung sowie nachgehender sozialarbeiterischer Begleitung angeboten.

Abbildung 42: Publikation der Fachstelle für Wohnungsnotfälle

**Hilfen bei drohendem Wohnungsverlust**

Mietschulden  
Kündigung  
Räumungsklage  
Räumungstermin

**Kontakt**

Informationen und Sprechzeiten unter

- [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de)
- Mietschulden
- oder auf Anfrage unter 0203 283 - 8858

Eine vorherige Terminabsprache ist nicht notwendig.

**Impressum**

Stadt Duisburg  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Soziales und Wohnen  
Fachstelle für Wohnungsnotfälle  
Gutenbergstr. 24  
47051 Duisburg  
Telefon: 0203 283 - 8858  
Fax: 0203 283 - 8890

Bild: © iStockphoto

Nutzen Sie das Angebot der Fachstelle für Wohnungsnotfälle auch dann, wenn Ihr Problem unlösbar erscheint. Unsere Beratung ist kostenlos.

**DUISBURG**  
am Rhein

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte sprechen in der Regel eigeninitiativ in der Fachstelle vor oder werden durch Mitteilungen des Amtsgerichts über eingegangene Räumungsklagen sowie anstehende Räumungstermine bekannt. In allen Fällen werden die betroffenen Haushalte, ggf. auch mehrfach, schriftlich und persönlich kontaktiert, auf bestehende Lösungsmöglichkeiten hingewiesen und ihnen konkrete Unterstützung angeboten.

### **Jährlich werden rund 2.500 bis 3.000 Haushalte von den Akuthelfer\*innen kontaktiert.**

In Übereinstimmung zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen wurde die Fachstelle in der Vergangenheit auch durch die Vermieter\*innen auf die sich entwickelnde oder bestehende Notlage hingewiesen. Verschärfte Bestimmungen zum Datenschutz haben diesen Informationsweg zum Erliegen gebracht. Einzelfallbezogen verkürzt sich hierdurch der zeitliche Vorlauf und erschwert effektive Hilfen zur Abwendung eines Wohnungsverlustes.

Die Wohnungsnotfälle verteilen sich räumlich ungleich über die Stadt. Eine Auswertung der Ortsteile (Anlage 2) zeigt mit der Wohnungsnotfallquote, in welchem Verhältnis die Anzahl der Wohnungsnotfälle zu allen Haushalten des Ortsteils stehen. So liegt die Spanne der Wohnungsnotfälle in den 46 Ortsteilen zwischen 0,0 % und 2,1 %.

Am geringsten betroffene Ortsteile im Jahr 2019:

- Baerl 0,0 %
- Rahm 0,1 %
- Alt-Walsum 0,1 %

Am stärksten betroffenen Ortsteile im Jahr 2019:

- Hüttenheim 2,1 %
- Marxloh 2,0 %
- Hochfeld 2,0 %

In der Gegenüberstellung der Quoten der Jahre 2015 und 2019 ergibt sich ein heterogenes Bild mit einer tendenziell verbesserten Lage. Lediglich in neun von 46 Ortsteilen ist ein Anstieg der Wohnungslosenquote zu verzeichnen. In sieben Ortsteilen blieb die Quote unverändert. Am stärksten ist die Quote im Ortsteil Hochfeld gestiegen (+ 0,6 %). Den stärksten Rückgang verzeichnet der Ortsteil Rheinhausen-Mitte (- 3,0 %). Maßgeblich verursacht wird der Eintritt von Wohnungslosigkeit durch Mietschulden, welche häufig mit weiteren Schuldverpflichtungen zur Überschuldung der Haushalte/Personen führen. Neben der Mietschuldenproblematik, in 80 bis 90 % die Ursache drohender Wohnungsverluste, sind psychosoziale Problematiken ausschlaggebend. In vielen Fällen überlagern sich Problemlagen und es wird komplexere Unterstützung benötigt. Die letztgenannte Konstellation verursacht die größten Schwierigkeiten für eine nachhaltige Unterstützung.

### 1. Säule: Prävention

Ist der von drohenden Zwangsmaßnahmen betroffene Wohnraum von seiner Größe und Miethöhe her angemessen, kann der Wohnungsverlust für die Betroffenen möglicherweise durch eine **Mietschuldenübernahme** abgewendet werden. Durch die Fachstelle kommt eine Mietschuldenübernahme dann in Betracht, wenn trotz Beratung und Unterstützung durch die Fachstelle eigene Initiativen der Betroffenen weder möglich noch erfolgreich sind und ansonsten der Eintritt von Wohnungslosigkeit droht.

Die Summe der durch die Kommune übernommenen Mietschulden stieg in den Jahren 2013 bis 2019 von 350.000 auf über 500.000 € an. Die Anzahl der betroffenen Haushalte/Personen pro Jahr blieb dabei relativ konstant. Gründe der Ausgabensteigerung liegen in den schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen für die Fachstelle. So werden Fälle nun aus datenschutzrechtlichen Gründen erst durch die Mitteilung des Amtsgerichts bekannt. Zuvor konnte der Vermieter die Fachstelle frühzeitig informieren. Erschwerend kommt die Verknappung von Wohnraum hinzu, der für die Betroffenen konkret erreichbar ist. In der Folge müssen inzwischen zur Sicherung des Wohnraums auch Mietrückstände ausgeglichen werden, welche die Höhe eines regulären Umzugs deutlich übersteigen.

Die Mietschuldenübernahme erfolgt, entsprechend der Vorgaben in den Sozialgesetzbüchern, überwiegend als Darlehen. Zusätzlich können Hilfesuchende bei Bedarf kurzfristig durch die ebenfalls in der Fachstelle installierte **Insolvenz- und Schuldnerberatung** unterstützt werden.

Kann Wohnraum nicht (mehr) durch präventive Maßnahmen erhalten werden, oder ist der Wohnraum nicht erhaltungswürdig, ist eine Versorgung mit anderweitigem Wohnraum notwendig. Bis zum Abschluss eines regulären Mietvertrages kann eine ordnungsbehördliche Unterbringung erforderlich sein.

## 2. Säule: Unterbringung

Trotz des stark präventiv ausgerichteten Hilfesystems sind weiterhin Kapazitäten für eine ordnungsbehördliche Unterbringung von Wohnungslosen notwendig. Für diese Fälle finanziert die Fachstelle der Stadt fünf Notübernachtungsplätze in den stationären Einrichtungen des freien Trägers und greift auf angemietete Zimmerkontingente zurück.

Insbesondere während der Covid-19-Pandemie hat diese Vorgehensweise zunehmend an Bedeutung gewonnen. Eine Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften mit Gemeinschaftsküchen und -duschen führt ebenso wie die Mehrfachbelegungen von Zimmern zu einem größeren Infektionsrisiko.

Abbildung 43: Pauschal angemietetes Zimmer für Wohnungslose in einem Duisburger Hotel



Quelle: Amt für Kommunikation

Über Verträge mit dem Kooperationspartner Diakoniewerk Duisburg GmbH werden darüber hinaus in unterschiedlichen Segmenten der teil- und vollstationären Hilfen sowie dem betreuten Wohnen 192 Plätze für überwiegend wohnungslose Einzelpersonen vorgehalten (siehe dazu Ausführung zur ZABV).

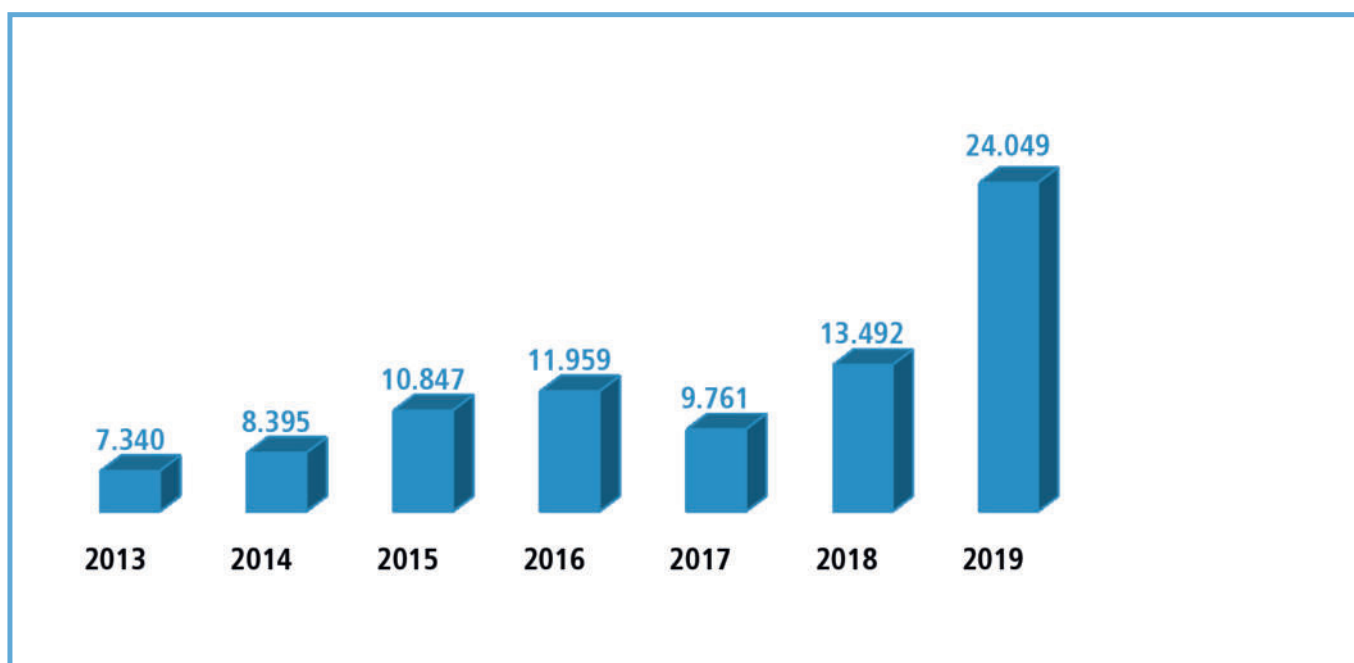
Ordnungsbehördliche Unterbringungen sind in der Regel nur für Einzelpersonen erforderlich, die multiple Problemlagen aufweisen oder auch zur Überbrückung bis bspw. ein Therapieplatz in einer speziellen weiterführenden Einrichtung frei ist. **Pro Jahr kommt es zur Unterbringung von rund 400 Personen, einzelne hiervon auch mehrfach.**

Nicht jede Person, die einen ordnungsbehördlichen Unterbringungsanspruch hat, nimmt dieses Angebot an. Diverse Hausregeln der Einrichtungen wie das Verbot des Gebrauchs von Suchtmitteln, der Aufnahme von Haustieren oder sonstige persönliche Gründe führen in Einzelfällen zur Ablehnung des Angebotes, zum einseitigen Abbruch der Hilfen und damit zum Leben auf der Straße.

**Mehrpersonenhaushalte** machen die wesentlich kleinere Gruppe der ordnungsbehördlich unterzubringenden Personen aus und waren bisher allenfalls kurzzeitig nach Wohnungsbränden etc. unterzubringen. Sie konnten in der Regel schnell wieder mit regulärem Wohnraum versorgt werden.

Grundsätzlich sollte eine ordnungsbehördliche Unterbringung vorübergehenden Charakter haben, um Wohnungslosigkeit nicht zu verfestigen. Seit dem Jahr 2018 ist ein sprunghafter Anstieg der Unterbringungstage festzustellen. Ursache war eine steigende Anzahl von unterzubringenden Personen aus Häusern, die erhebliche Brandschutzmängel aufwiesen. Die Covid-19-Pandemie und Kontaktbeschränkungen behindern auf der anderen Seite den zügigen Auszug aus den vorübergehenden Unterkünften und werden sich voraussichtlich auf die Statistik des Jahres 2020 auswirken.

Abbildung 44: Ordnungsbehördliche Unterbringung; Anzahl der Unterbringungstage (2013 bis 2019)



Quelle und Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

Ist Wohnraum nicht mehr vorhanden oder nicht erhaltungswürdig, ist die Vermittlung in regulären Wohnraum das wichtigste Ziel der „sozialen Wohnraumhilfe“. Fachstelle und ZABV unterstützen die Klienten bei der Wohnraumsuche.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermittlung ist die Verfügbarkeit eines entsprechenden Angebotes auf dem Wohnungsmarkt und die Bereitschaft der Vermieter\*innen, an Personen zu vermieten, die aufgrund verschiedenster Aspekte Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben.

### Projekt 108 Häuser

Die Vermittlung in Normalwohnraum wird auch durch das Projekt „108 Häuser“ flankiert. Dieses wird von einem Bündnis aus Wohlfahrtsverband, Wohnungswirtschaft, dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) und der Stadt Duisburg getragen. In Kooperation mit dem Diakoniewerk Duisburg GmbH, der stadt eigenen Wohnungsgesellschaft GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH und dem Amt für Soziales und Wohnen wurde das Projekt erstmals zum 1. September 2016 zeitlich befristet, aufgelegt. Inzwischen ist das Projekt bis zum 30. September 2021 verlängert worden. Auch die LEG Immobilien AG ist als Wohnungsgeber der Kooperation beigetreten. Seit 2019 wird das Projekt je zur Hälfte von dem LVR und der Stadt Duisburg finanziert.

Primäres Ziel der Projektarbeit ist die Versorgung von Menschen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, denen der Zugang zum Wohnungsmarkt aufgrund individueller Problematiken üblicherweise verwehrt ist. Als sekundäres Ziel wird über die Projektarbeit erreicht, dass leerstehender Wohnraum, der schwer vermietbar ist, nach der Durchführung erforderlicher Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wieder genutzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird. Bedarfsweise werden zur dauerhaften Wohnraumversorgung zusätzlich wohnbegleitende Hilfen organisiert. Nicht zuletzt führt die Revitalisierung von leerstehenden Immobilien zu einer Stabilisierung von Wohnquartieren.

Während der gesamten Projektlaufzeit wurden zwischenzeitlich 108 Wohnungen<sup>27</sup> an bedürftige Personen und Haushalte vermittelt. Hierdurch fanden 148 Betroffene ein neues Zuhause, lediglich in einem Fall konnte der vermittelte Wohnraum nicht gehalten werden.

<sup>27</sup> Stand Oktober 2020



Abbildung 45: Das Projektteam „108 Häuser“



(v.l.n.r.) Svenja Lippka (Kundenbetreuerin bei der GEBAG), Holger Weyand (Stadt Duisburg/ Amt für Soziales und Wohnen), Birgit Brunst-Pavlovic (Immobilien-Ökonomin beim Diakoniewerk Duisburg), Thomas Schürkes (Abteilungsleiter Stadt Duisburg/ Amt für Soziales und Wohnen), Udo Horwat (Geschäftsführer des Diakoniewerks Duisburg), Sabine Störch (GEBAG Leiterin Bestandsbewirtschaftung) und Roland Meier (Leiter Fachbereich Wohnungslosenhilfe im Diakoniewerk Duisburg). Nicht abgebildet: der Kooperationspartner LEG Immobilien AG, Foto: Diakoniewerk Duisburg

## Fazit

Eine wissenschaftliche Evaluation der Gesellschaft für innovative Sozialforschung e.V. (GISS) bestätigte zuletzt im Jahre 2018, dass das trägerübergreifende Hilfesystem der Fachstelle insgesamt zielführend und zukunftsfähig ist.

Nicht thematisiert wurden hierbei ausstehende Lösungen für Herausforderungen, die sich aus veränderten Rahmenbedingungen im Hilfesystem ergeben. Hierzu zählen:

1. die Folgen der Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union (EU),
2. die Anforderungen an den Brandschutz und die Nutzungsuntersagung von Gebäuden sowie
3. die Folgen der Flüchtlingskrise 2015/2016.

Zu 1) Im Rahmen der **europäischen Freizügigkeit** können EU-Bürger\*innen seit 2017 zur Arbeitssuche einreisen. Bei Erfolgslosigkeit besteht grds. kein Anspruch auf Sozialleistungen. Einmalig ist innerhalb von zwei Jahren jedoch die Zahlung einer Überbrückungsleistung für einen Monat möglich, das Ziel ist eine freiwillige Rückkehr in die Heimatländer. In der Praxis erfolgt eine Ausreise jedoch häufig nicht. Folgen sind prekäre Wohnverhältnisse, Bettelei, fehlende Krankenversicherung und Beschaffungskriminalität. **Mangels Bonität gilt dieser Personenkreis als nicht mietvertragsfähig und kann somit nicht mit „Normalwohnraum“ versorgt werden.** Trotz klarer Perspektivlosigkeit scheitert die Unterstützung einer Rückkehr in die Heimatländer meist an der Mitwirkung der Betroffenen. Unabhängig von ausländerrechtlichen Aspekten sieht der Fachbereich die dringende Notwendigkeit einer professionell betriebenen Winterschlafstelle, um diejenigen, die sich bewusst dem Hilfesystem der ZABV entziehen, vor dem Erfrieren zu schützen. Hier wird dringender Regelungsbedarf auf europäischer Ebene gesehen.

Zu 2) **Mangelhafter Brandschutz** von Gebäuden führt zunehmend zu sofortigen Nutzungsuntersagungen. Allein 2019 erfolgten in diesem Zusammenhang 14 Häuserräumungen in kurzem Abstand. Hierbei handelte es sich vornehmlich um Hochhäuser mit einer großen Anzahl von Mietparteien, die sich nicht selbst mit einer Wohnalternative versorgen können. **In Folge dessen war in vielen Fällen eine untypisch langandauernde Unterbringung mit erheblichem personellem und finanziellem Aufwand durch die Stadt erforderlich,** bis die Bewohnbarkeit der ursprünglichen Wohnung wieder hergestellt oder die Personen mit anderem Wohnraum versorgt werden konnten. Dies wirkte sich deutlich auf die Summe der Unterbringungstage aus. Sowohl das Alter des Wohnungsbestandes als auch Vernachlässigungen der Gebäude durch Eigentümer\*innen lassen vermuten, dass es auch künftig zu weiteren Häuserräumungen kommen wird.

Zu 3) Vorrangiges Ziel auf dem Höhepunkt des **Flüchtlingszustromes** in den Jahren 2015/2016 war es zunächst, alle Personen mit einem - wenn auch provisorischen - Dach über dem Kopf zu versorgen. Die Integration der inzwischen anerkannten Flüchtlinge in den regulären Wohnungsmarkt erfordert jedoch auf absehbare Zeit noch erhebliche Kraftanstrengungen. Bis dies glückt, gilt dieser Personenkreis faktisch als wohnungslos und lebt weiter in kommunalen Gemeinschaftsunterkünften. **Ein Umzugsmanagement der Wohlfahrtsverbände, beauftragt durch das Amt für Soziales und Wohnen gerät jedoch an Grenzen, wenn kein entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.** So wird gespiegelt,

dass Vorbehalte der Vermieter eine Rolle spielen, aber auch passender Wohnraum für Einzelpersonen generell schwierig zu akquirieren ist. In Erwartung eines Familiennachzuges besteht zudem vielfach kein Bestreben der Betroffenen, zunächst eine angemessene kleine Wohnung anzumieten. Zurzeit befinden sich noch rund 500 Personen in den Gemeinschaftsunterkünften, die einen eigenen Mietvertrag abschließen könnten.

## Ehrenamtliche Vereine

Ehrenamtliche Vereine, wie „Gemeinsam gegen Kälte e. V.“<sup>28</sup> sind im Rahmen der Wohnungslosenhilfe unverzichtbar und können das trägerübergreifende Hilfesystem durch Zusatzbausteine wie dem „MediBus“ sinnvoll ergänzen. Dabei ist es essentiell, dass der jeweilige Verein die Zielsetzung des trägerübergreifenden Hilfesystems akzeptiert und nicht unbeabsichtigt dazu beiträgt, den dauerhaften Verbleib auf der Straße zu fördern.

## Straßenobdachlosigkeit in Duisburg

Was weder Bundes-, Landes-, noch die kommunale Statistik abbilden kann, ist das, was der aufmerksame Passant im Duisburger Straßenbild als „obdachlos“ wahrzunehmen glaubt. Eine Teilgruppe sind die zuvor beschriebenen EU-Bürger nach erfolgloser Arbeitssuche.

Mangels geeigneter Erhebungsmöglichkeit liegen weder für Duisburg noch für andere Städte in Nordrhein-Westfalen belastbare Daten zur „Straßenobdachlosigkeit“ vor. Bislang wird die Größe des hiervon betroffenen Personenkreises lediglich geschätzt. Tatsächlich ist es kaum möglich zu erkennen bzw. zu erfassen, ob es sich um Menschen handelt, die auf der Straße schlafen, oder ob ein fester Wohnraum oder eine anderweitige Schlafsstelle bei Bekannten etc. vorhanden ist.

<sup>28</sup> [www.gemeinsam-gegen-kaelte-duisburg.de](http://www.gemeinsam-gegen-kaelte-duisburg.de)

## Ausblick

Das trägerübergreifende komplexe Hilfesystem auch mit Blick auf die neuen Herausforderungen nachhaltig aufzustellen, ist eine herausfordernde Aufgabe für Verwaltung und Wohlfahrtsverbände. Das Hilfesystem muss permanent gemeinsam mit den Kooperationspartnern und freien Trägern der Wohnungslosenhilfe auf seine Wirksamkeit überprüft werden. Die vorhandenen Ideen sollen derzeit im Rahmen der anstehenden Aktualisierung des Wohnungsnotfallplans in Lösungsstrategien umgesetzt werden. Alle organisatorischen und personellen Maßnahmen bedürfen am Ende des Prozesses einer breiten sozialpolitischen und finanziellen Unterstützung auf Personal- und Sachkostenebene.

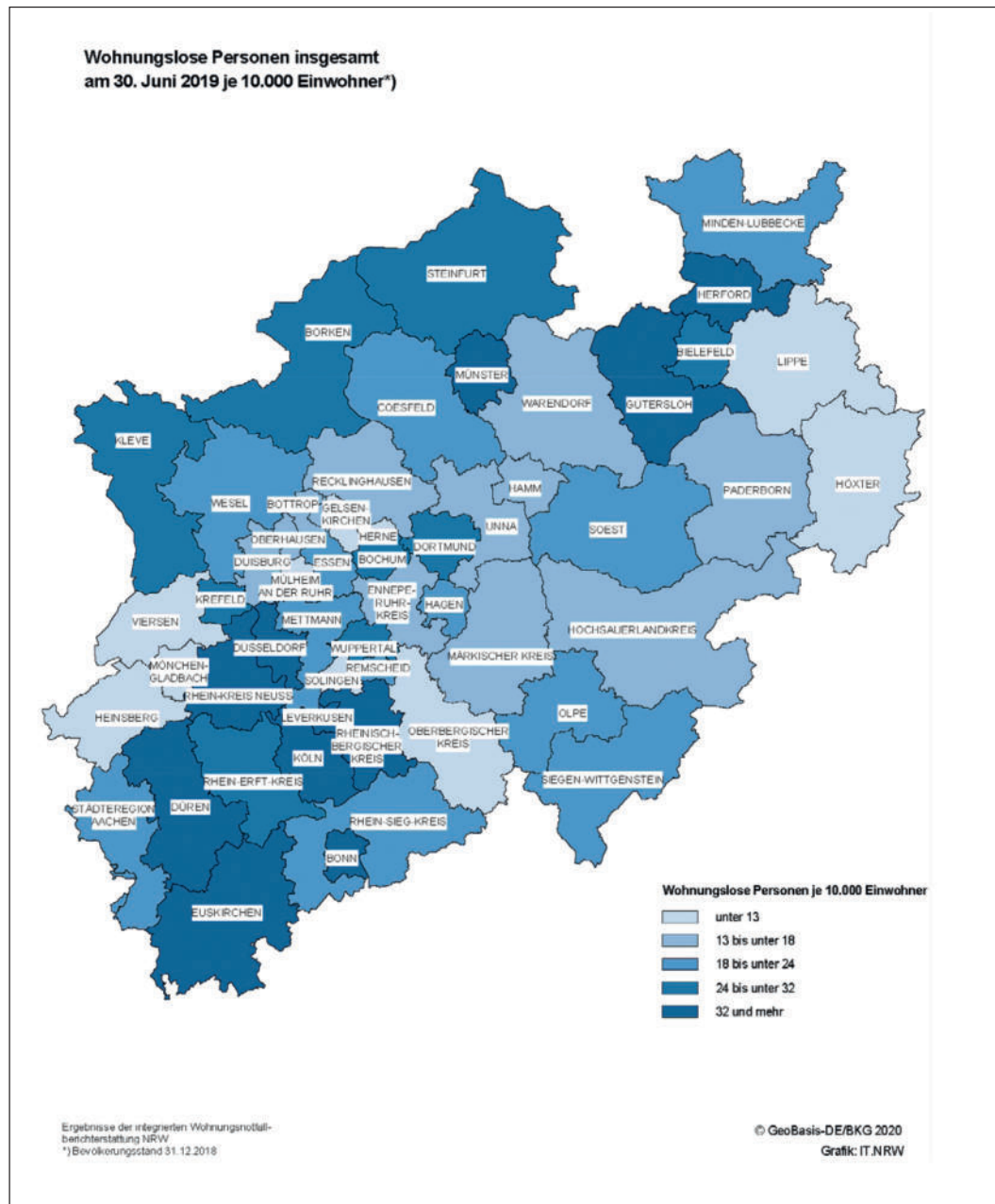
## Wohnungslosigkeit in Duisburg im Vergleich

Auf Landesebene veröffentlichen bislang nur wenige Bundesländer entsprechende Zahlen und Berichte, die den Vergleich der Lage mit anderen Städten ermöglichen. NRW etablierte als eines weniger Bundesländer bereits seit 2011 eine integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung und veröffentlicht im jährlichen Turnus Berichte mit Statistiken. Diese weisen

- a) die Anzahl und Struktur der durch die Kommune ordnungsbehördlich untergebrachten Wohnungslosen und
- b) die von freien Trägern untergebrachten Wohnungslosen aus.

Enthalten sind in der Statistik auch Geflüchtete mit gesichertem Aufenthaltsstatus, die noch in Gemeinschaftunterkünften oder in beschlagnahmten Wohnungen leben. Nicht berücksichtigt werden Fälle, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

Abbildung 46: Kommunal und ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Personen am 30. Juni 2019 je 10.000 Einwohner in NRW



Quelle: IT.NRW

Die landesweite Auswertung vom Stichtag 30. Juni 2019 (Abbildung 46) zeigt, dass sich das Problem der Wohnungslosigkeit vornehmlich in angespannteren Wohnungsmärkten wie z. B. Köln, Münster oder Düsseldorf verdichtet.

Die Spanne der wohnungslosen Personen je 10.000 Einwohner reicht in NRW bei den kreisfreien Städten von 5 (Mülheim a.d. Ruhr) bis zu 71 (Düsseldorf). Der Duisburger Wert lag mit 16 wohnungslosen Personen je 10.000 Einwohnern nur halb so hoch wie der Durchschnitt aller kreisfreien Städte des Landes<sup>29</sup>.

Die 20 am stärksten von Wohnungslosigkeit betroffenen Städte konnten erstmals 2019/2020 eine Förderung des Landes aus der Initiative „Endlich ein Zuhause“ erhalten, mit der wirksame Hilfen für Wohnungslose unterstützt werden.

Maßgeblicher Baustein der Initiative ist es, die Kooperation der Vermieter\*innen mit lokalen Akteuren zu fördern. 2019 schloss das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS NRW) eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft. Der datenschutzkonforme Informationsfluss soll optimiert werden und schlussendlich steht das Ziel, dass zusätzlicher Wohnraum für Wohnungslose zur Verfügung gestellt wird. Vertragspartner sind der Verband der Wohnungswirtschaft (VdW), die LEG Immobilien AG sowie die Wohnungsunternehmen Vonovia SE und Vivawest Wohnen GmbH.

Das Land fördert mit 3 Mio. € jährlich

- Kümmerer bzw. Ansprechpersonen für Vermieter\*innen und Mieter\*innen
- die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft,
- die Wohnraumakquise für Menschen in Wohnungsnotlagen und
- Leistungen nachgehender und präventiver Hilfen zur Wohnungssicherung.

**Duisburg gehört aufgrund der vergleichsweise niedrigen Wohnungslosenzahlen nicht zu den förderfähigen Städten, gleichwohl werden eben diese Maßnahmen aus fachlicher Sicht grundsätzlich auch für Duisburg als sinnvoll erachtet. Ein entsprechender Dialog mit den Wohnraumanbietern wird geführt.**

<sup>29</sup> Quelle: IT.NRW

Auch auf Bundesebene wird angestrebt, das Problem der Wohnungslosigkeit künftig in Zahlen zu fassen. Der Gesetzgeber hat dazu im März 2020 das **Gesetz zur Wohnungslosenberichterstattung (WoBerichtsG)** verkündet, mit der eine Erhebung der Wohnungslosen und eine entsprechende Berichterstattung nun auch auf Bundesebene angangen wird. Dahinter steht die zutreffende Erkenntnis, dass ohne eine faktenbasierte Analyse kein zielgerichtetes sozialpolitisches Handeln möglich ist. Für die am 31. Januar 2022 erstmals durchzuführende Erhebung sind die zuständigen Stellen auskunftspflichtig. Erhoben werden neben der Anzahl der Wohnungslosen auch Merkmale wie Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit, Haushaltstyp und -größe, die Art der Unterkunft, etc.

Duisburg plant darüber hinaus, im Rahmen einer Bachelorarbeit von Verwaltungsmitarbeiter\*innen erste Zahlen im Duisburger Norden zu erheben und auszuwerten. Auch der Wohnbericht wird künftig die Datenlage zur Wohnungslosigkeit in Duisburg weiterführen, ausbauen und mit den Erkenntnissen der Bundes- und Landesebene verknüpfen.

## Wohnungspolitische Steuerung

# Kommunales Handlungskonzept

Während der Wohnbericht die aktuelle Wohnungsmarktlage „ex post“ analysiert und damit eine Frühwarnfunktion ausübt, ist ein „Kommunales Handlungskonzept Wohnen (KHW)“ zukunftsgerichtet und als wohnungspolitisches Steuerungsinstrument der Stadt Duisburg unverzichtbar.

Ein KHW dient als

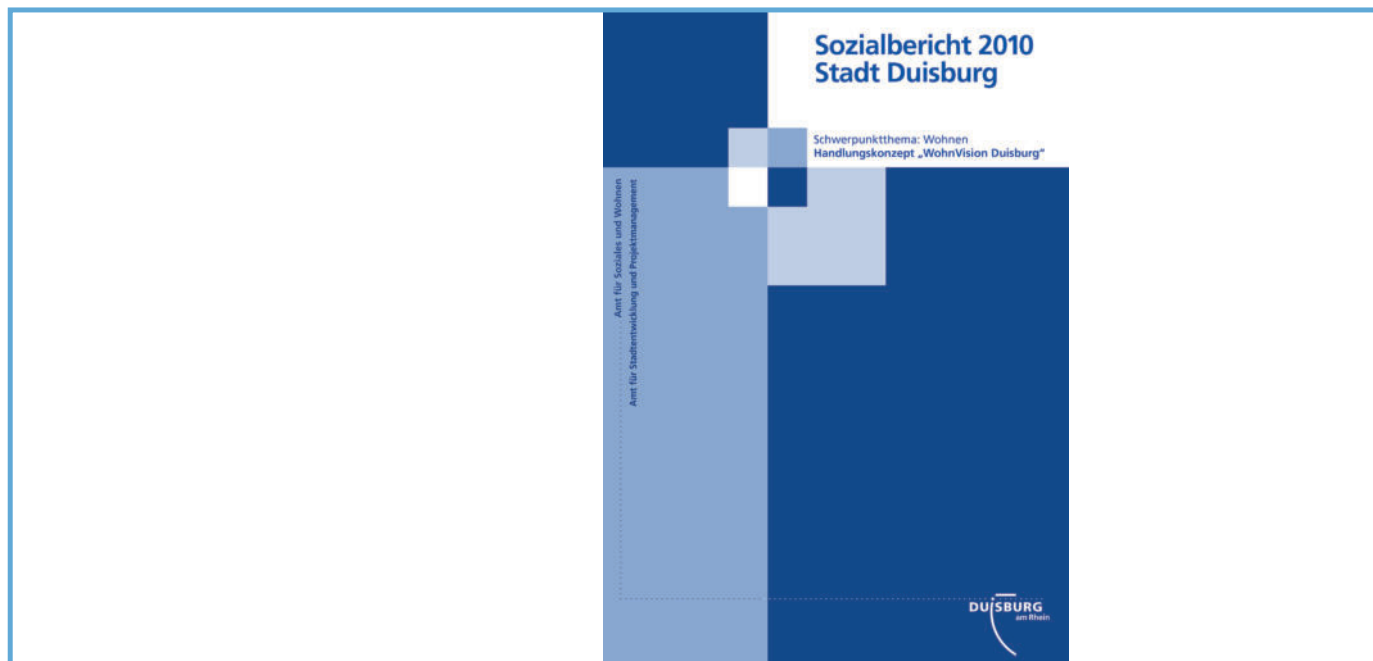
- informelle Planungsgrundlage für die Stadterneuerung sowie für die Quartiers- und Stadtentwicklung,
- Grundlage für eine zielgruppen- und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- notwendige Voraussetzung für die Wohnraumförderung des Landes NRW,
- Arbeitsgrundlage für die kooperative Entwicklung und Umsetzung von abgestimmten Maßnahmen mit anderen Akteuren des Wohnungsmarktes.

Folgende **Schwerpunktt Themen der Duisburger Wohnungspolitik** hatte der Rat der Stadt 2011 mit seinem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen, der „WohnVision“, beschlossen:

- Offensive, zielgruppenorientierte Einwohnergewinnung und qualitätsorientierte hochwertige Eigentumsbildung für junge Familien, einkommensstarke und vermögende Haushalte.
- Zielgruppenorientierte Angebote für Familien und Single-Haushalte mit mittleren Einkommen.
- Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen und im Bezug von Transferleistungen und ein starker personenbezogener und nachfragegesteuerter, sozialer Wohnungsneubau.
- Hilfen in Wohnungsnotfällen.
- Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.
- Wohnen und Migration: Handlungserfordernisse zur besseren Nutzung von Integrationspotenzialen.
- Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld (Bestandsqualifizierung und innovativer Neubau).



Abbildung 47: Kommunales Handlungskonzept Wohnen „WohnVision“



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

Die „WohnVision“ ist zudem als Planungsgrundlage in die Stadtentwicklungsstrategie „Duisburg<sup>2027</sup>“<sup>30</sup> eingeflossen.

Nach rund 10 Jahren ist nun die dem Handlungskonzept zugrunde liegende Datenbasis zu aktualisieren:

- Insbesondere auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes wurden in der letzten Dekade gravierende Veränderungen beobachtet.
- Nach den Erkenntnissen im Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren werden die im Planungszeitraum verfügbaren Wohnbaulandpotentiale nicht ausreichen, um die prognostizierten Bedarfe vollständig decken zu können. Daher ist – den Zielen der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg<sup>2027</sup> entsprechend – eine verstärkte Ausrichtung auf eine nachfrageorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und eine nachhaltige Innenentwicklung erforderlich.

<sup>30</sup> [www2.duisburg.de/micro2/du2027/](http://www2.duisburg.de/micro2/du2027/)

- Zusätzlich haben Umweltbelastungen und die Folgen der Klimaanpassung für das Thema Wohnen inzwischen eine zunehmend höhere Bedeutung erhalten. Mehrfachbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe, mangelnde Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, bioklimatische Belastungen) betreffen häufiger sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen und können zu „Umweltungerechtigkeit“ führen. Mit dem KHW soll nunmehr das im Wohnbericht 2017 aufbereitete Thema „Umweltgerechtigkeit“ weitergeführt und vertieft werden.

Das Projekt wird derzeit vom Amt für Soziales und Wohnen gemeinsam mit dem Amt für Stadtentwicklung geplant, das Ergebnis wird anschließend dem Rat der Stadt zum Beschluss vorgelegt.

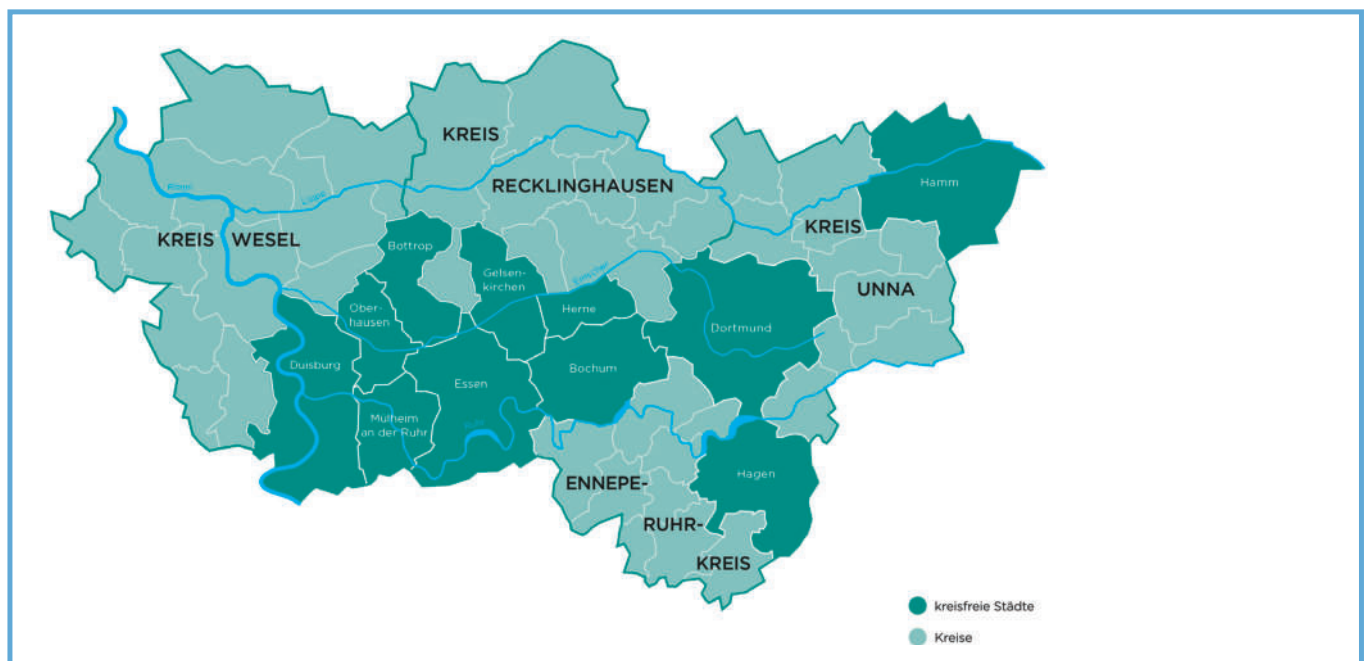
Die Fortschreibung soll einer Anpassung der stadtentwicklungs-, sozial- und wohnungspolitischen Handlungsansätze an die veränderten Rahmenbedingungen dienen und dabei aktuelle Erkenntnisse aus dem Bereich Umwelt, Klima und Gesundheit berücksichtigen.

## Metropole Ruhr

# Regionaler Wohnungsmarkt

Die Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes der Metropole Ruhr erlaubt seinen Mitgliedern eine Einordnung der eigenen Wohnungsmarktlage in das regionale Geschehen.

Abbildung 48: Darstellung Metropole Ruhr



Quelle: Regionalverband Ruhr (RVR)

Bereits seit 2007 agieren die regionalen Wohnungsmarktbeobachter gemeinsam in der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr (AG WM Ruhr), tauschen Erfahrungen aus und erstellen im Turnus von 3 Jahren datenbasierte Analysen in Form von **regionalen Wohnungsmarktberichten**.

Duisburg ist eine von 11 kreisfreien Städten, die zusammen mit vier Kreisen zur Metropole Ruhr gehören. Rund fünf Millionen Einwohner\*innen sind in diesem Agglomerationsraum beheimatet, der durch ähnliche Herausforderungen und Gemeinsamkeiten, z. B. seine Bergbauvergangenheit, verbunden ist. Rein optisch sind die Stadt-, bzw. Kreisgrenzen innerhalb der Metropole Ruhr kaum mehr wahrnehmbar, Pendlerströme machen ebenfalls die starke Verflechtung deutlich.

Kennzeichen des Regionalen Wohnungsmarktes sind sein vielfältiger, gleichwohl überdurchschnittlich betagter Wohnungsbestand. Wesentliche Erkenntnisse des 4. Regionalen Wohnungsmarktberichtes (2018) sind, dass die Bautätigkeit in der Metropole Ruhr entgegen dem Landestrend geringer ausfällt und sich vornehmlich im Mehrfamilienhausbau konzentriert. Die Angebotsmieten der Metropolregion stiegen wie im Landestrend zwar deutlich, aber weniger ausgeprägt als in anderen Ballungsräumen des Landes. Der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes hat sich flächendeckend weiter fortgesetzt, insbesondere im Mietwohnungsbestand. Steigende Einwohnerzahlen (2011 bis 2016) können mehrheitlich auf Wanderungsgewinne zurückgeführt werden, die auch im Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise stehen. Insgesamt ist die Bevölkerung in der Metropole Ruhr internationaler und älter geworden. Moderat steigende Preise für Bauland- und Bestandsimmobilien gehen einher mit unterdurchschnittlich steigenden Mietpreisen und einem flächendeckenden Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes.

Der 5. Regionale Wohnungsmarktbericht ist für 2021 eingeplant, die Arbeiten hierzu haben bereits begonnen.

Während die Wohnungsmarktberichte Entwicklungen der Vergangenheit aufzeigen, blickt eine **Nachfrageanalyse** aus 2018 in das Jahr 2040. Das von der AG Wohnungsmarkt Ruhr beauftragte Unternehmen empirica ag hat in dieser Studie Zukunftstrends festgehalten, die sich auf die künftige Wohnungsnachfrage in der Metropole Ruhr auswirken:

Quantitative Zukunftstrends:

- Wachstum und Schrumpfung nebeneinander
- Mehr ältere Haushalte
- Höhere Lebenserwartung, aktivere Ältere
- Zunehmende Singularisierung
- Wachsende Altersarmut
- Vollbeschäftigung führt zu relativ hohen Einkommen jüngerer Haushalte
- Wachsende Polarisierung von niedrigen und hohen Einkommen
- Mehr Haushalte mit Migrationshintergrund
- Steigende Armutszuwanderung

Qualitative Zukunftstrends:

- Grds. hohe Standortbeständigkeit Älterer
- Daneben auch Veränderungsbereitschaft im Alter
- Ausdifferenzierung der Wohnformen für Ältere
- Mehrgenerationennachbarschaften
- Hohe Präferenz für Wohneigentum
- Hohe Bedeutung zentraler, urbaner Lagen
- Multilokales Wohnen (mehrerer Haushalte)
- Steigende Präferenz für Cohousing<sup>31</sup>

In einem weiteren Schritt wurden typische Nachfragergruppen und Quartierstypen ermittelt und zueinander in Beziehung gebracht. Die Zukunftstrends wurden auf mögliche Entwicklungspfade der jeweiligen Quartierstypen übertragen und mit entsprechenden Zukunftsbildern und Handlungsansätzen versehen.

Im Ergebnis gibt die Nachfrageanalyse Hinweise zu möglichen Handlungsansätzen und wohnungspolitischen Maßnahmen auf Ebene unterschiedlicher Quartierstypen. Diese können nach einem Baukastenprinzip von der jeweiligen Kommune mit lokalen Kenntnissen verknüpft und weiterentwickelt werden. Bei stadtübergreifenden Projekten kann und soll die Studie durch eine einheitliche Sprache dazu beitragen, die interkommunale Zusammenarbeit zu verbessern.

In logischer Konsequenz der regionalen Wohnungsmarktberichte und der Nachfrageanalyse beauftragte die Verbandsversammlung des Ruhrverbandes 2019 den RVR, den Rahmen für ein **regionales Wohnungsmarktkonzept** mit konkreten Handlungsempfehlungen für die Metropole Ruhr erarbeiten zu lassen. Ende 2019 fand hierzu ein erster Workshop des RVR mit wissenschaftlicher Begleitung durch die Technische Universität (TU) Dortmund und Beteiligung der AG Wohnungsmarkt Ruhr statt. Die folgenden Wohnberichte werden über den Fortgang des Projektes berichten.

<sup>31</sup> Gemeinschaftliche, partizipative Wohnform

Abbildung 49 und 50: Publikationen Arbeitsgemeinschaft Wohnungsmarkt Ruhr



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen

## Bezirksprofile

# Kleinräumiger Wohnungsmarkt

Die stetige Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist ein wohnungspolitisches Ziel der Duisburger „WohnVision“, dem derzeit gültigen Kommunalen Handlungskonzept Wohnen.

Während die regionale Wohnungsmarktbeobachtung den Blick über den Tellerrand von Duisburg ermöglicht, schaut die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung mit zunehmender Intensität in die Mikroebene der Stadt.

Aufgeteilt in **sieben Stadtbezirke, 46 Ortsteile und 108 statistische Wohnquartiere** enthüllt der statistische Blick in die räumliche Tiefe erst die Vielfältigkeit und Heterogenität der Stadt. Je tiefer dabei in die räumliche Ebene geschaut wird, umso offensichtlicher werden die Differenzen.

Dem kleinräumigen Monitoring kommt eine steigende, interne Bedeutung bei der Fortschreibung von Integrierten Handlungskonzepten, der Erstellung von projektbezogenen Bedarfsanalysen und der Ursachenforschung zu.

Als übersichtliches Handwerkszeug für die Bezirksvertreter und zur kompakten Information der Öffentlichkeit sind die folgenden wohnungswirtschaftlichen Profile der sieben Stadtbezirke gedacht. Sie zeigen den status quo, die Entwicklung der letzten fünf Jahre und ermöglichen den Vergleich zu den anderen Bezirken und zur Gesamtstadt.



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK WALSUM

Der nördlichste Stadtbezirk Duisburgs wird baulich geprägt von Ein- / Zweifamilienhäusern, die zwei Drittel aller Wohngebäude ausmachen. Gleichwohl befindet sich in den Mehrfamilienhäusern der Großteil aller Wohneinheiten. Im Bezirksvergleich verfügt Walsum über den größten Anteil an Sozialwohnungen. Die Wohnungsleerstandsquote ist die zweitniedrigste der sieben Stadtbezirke.

Auf der Nachfrageseite fällt der geringste Anteil von Ein-Personenhaushalten auf, dem die meisten Drei- und Vier-Personenhaushalte der Bezirke gegenüberstehen. Die sozioökonomische Lage in Walsum kann als relativ stabil bezeichnet werden, die Mindestsicherungsquote ist nur im Bezirk Süd niedriger.

Walsum			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	21,17			233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	2.358	2.385	↗	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	9.482	9.528	↗	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	6.347	6.485	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	3.135	3.143	↗	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	24.475	24.777	↗	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	68,9	68,6	↘	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,5	2,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,0	2,0	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	37,9	38,0	↗	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	77,2	77,4	↗	75,8
Sozialwohnungen	4.114	3.535	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	16,8	14,3	↘	7,6
Leerstand	749	743	↘	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	3,1	3,0	↘	4,4
Leerstand > 6 Monate	695	625	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	2,8	2,5	↘	3,8



Walsum			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

## Nachfrage

Einwohner				
Gesamt	49.918	50.489	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,9	5,6	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,4	3,6	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	7,8	7,4	↘	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	8,3	7,4	↘	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	23,6	24,6	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	24,3	22,6	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	16,1	17,2	↗	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	11,5	11,6	↗	10,8
Durchschnittsalter	44,5	44,6	↗	43,4
Ausländer (%)	12,2	14,6	↗	22,3
Migranten (%)	32,6	37,9	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-235	-157	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	250	119	↘	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	-99	-86	↗	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)		-6,7		

Haushalte				
Gesamt	23.693	23.916	↗	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	37,9	39,0	↗	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	32,4	32,5	↗	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	15,2	14,2	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	10,1	9,7	↘	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	4,4	4,5	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	21,3	20,3	↘	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	13,6		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	2,0		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK HAMBORN

Hamborn ist der flächenmäßig kleinste Bezirk mit der zugleich höchsten Siedlungsdichte. Der Bezirk ist baulich gekennzeichnet durch einen ausgeglichenem Wohngebäudeanteil an Ein- / Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Der Anteil von Sozialwohnungen ist in Hamborn knapp doppelt so hoch wie im städtischen Durchschnitt. Die Leerstandsquote ist die zweithöchste der Bezirke.

Im Bezirksvergleich ist die Anzahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren am stärksten gestiegen. Hamborn wird geprägt durch den größten Anteil an ausländischen Einwohner\*innen und Einwohner\*innen mit Migrationshintergrund. Haushalte mit Kindern sind im Hamborn anteilig am stärksten vertreten, insgesamt befinden sich hier zudem die meisten Haushalte ab 4 Personen. Sozioökonomisch fällt der Bezirk dadurch auf, dass hier der größte Anteil an Haushalten lebt, der Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld erhält.

Hamborn			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	20,75			233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	3.444	3.652	↗	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	9.612	9.685	↗	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	4.884	4.968	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	4.728	4.717	↘	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	34.753	34.806	↗	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	81,7	81,5	↘	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	3,5	3,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,1	2,2	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	36,0	34,1	↘	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	74,0	74,1	↗	75,8
Sozialwohnungen	4.966	4.574	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	14,3	13,1	↘	7,6
Leerstand	2.209	2.045	↘	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	6,4	5,9	↘	4,4
Leerstand > 6 Monate	1.989	1.837	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	5,7	5,3	↘	3,8

Hamborn			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

## Nachfrage

Einwohner				
Gesamt	71.459	75.765	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	6,2	7,3	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	4,5	4,7	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	9,4	9,5	↗	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	9,0	8,9	↘	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	25,6	26,1	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	21,1	20,5	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	14,6	14,0	↘	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	9,6	9,0	↘	10,8
Durchschnittsalter	41,5	40,5	↘	43,4
Ausländer (%)	23,8	32,2	↗	22,3
Migranten (%)	49,1	57,4	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-158	-54	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-79	-190	↘	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	332	359	↗	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-5,5			

Haushalte				
Gesamt	33.044	33.924	↗	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	41,1	41,1	↔	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	28,6	27,7	↘	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	13,9	13,6	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	9,8	10,2	↗	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	6,7	7,3	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	23,9	24,0	↗	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	26,4		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	3,1		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK MEIDERICH-BEECK

Der Bestand an Wohngebäuden ist im Bezirk Meiderich-Beeck in den letzten fünf Jahren nahezu unverändert geblieben. Den Haushalten des Stadtbezirks stehen unterdurchschnittlich kleine Wohnungen zur Verfügung. Kennzeichnend für den lokalen Wohnungsmarkt ist die höchste Leerstandsquote aller Bezirke, die Sozialwohnungsquote entspricht dem städtischen Durchschnitt.

Ähnlich wie im Bezirk Hamborn ist der Bezirk Meiderich-Beeck geprägt durch einen hohen Anteil an ausländischen Einwohner\*innen und Einwohner\*innen mit Migrationshintergrund sowie einem relativ hohen Anteil an Haushalten mit Kindern. Die Quote der Haushalte, die auf Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld angewiesen sind, ist die zweithöchste der Bezirke.

Meiderich-Beeck			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	30,48	x	233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	2.342	2.406 ↗	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	9.670	9.667	↘	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	3.899	3.901	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	5.771	5.766	↘	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	37.505	37.590	↗	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	86,2	85,6	↘	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	3,8	3,8	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	1,9	2,0	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	36,6	35,8	↘	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	69,8	69,8	↔	75,8
Sozialwohnungen	3.641	3.348	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	9,7	8,9	↘	7,6
Leerstand	2.355	2.368	↗	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	6,3	6,3	↔	4,4
Leerstand > 6 Monate	2.216	1.997	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	5,9	5,3	↘	3,8

Meiderich-Beeck			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

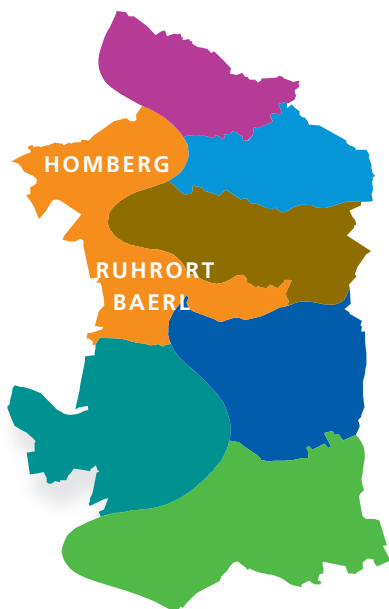
## Nachfrage

Einwohner				
Gesamt	71.396	73.333	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	5,7	6,9	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	4,0	4,1	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	8,6	8,6	↔	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	9,3	8,9	↘	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	26,2	27,0	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	21,6	21,2	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	14,7	14,1	↘	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	9,9	9,4	↘	10,8
Durchschnittsalter	42,2	41,2	↘	43,4
Ausländer (%)	22,4	28,7	↗	22,3
Migranten (%)	44,3	51,9	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-274	-104	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-129	-22	↗	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	476	348	↘	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-4,2			

Haushalte				
Gesamt	35.151	35.221	↗	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	46,2	46,8	↗	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	27,3	26,3	↘	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	12,5	12,0	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	8,2	8,5	↗	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	5,7	6,3	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	21,1	21,1	↔	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	26,3		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	3,1		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL

In diesem westlich gelegenen Stadtbezirk ist die Siedlungsdichte um die Hälfte geringer als im städtischen Durchschnitt. Der Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl ist von seiner Wohnstruktur sehr heterogen. Während Ruhrort vornehmlich durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist, wird beispielsweise Baerl überwiegend durch Ein- / Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Der Anteil an Sozialwohnungen im Bezirk ist gegenüber der Gesamtstadt unterdurchschnittlich niedrig, die Leerstandsquote rund einen Prozentpunkt höher als der gesamtstädtische Wert.

Auf der Nachfrageseite spiegelt der Stadtbezirk am ehesten den Duisburger Durchschnitt wider.

Homberg-Ruhrort-Baerl			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	37,11	x	233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	1.070	1.104	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	7.768	7.825	↗	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	5.269	5.336	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	2.499	2.489	↘	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	21.598	21.045	↘	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	69,7	68,5	↘	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,7	2,6	↘	3,1
Einwohner je Wohnung	1,8	2,0	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	43,9	41,6	↘	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	80,7	81,0	↗	75,8
Sozialwohnungen	1.605	1.118	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	7,4	5,3	↘	7,6
Leerstand	1.172	1.065	↘	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	5,4	5,1	↘	4,4
Leerstand > 6 Monate	1.085	920	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	5,0	4,4	↘	3,8

Homborg-Ruhrort-Baerl			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

## Nachfrage

Einwohner				
Gesamt	39.725	40.972	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,6	5,3	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,3	3,4	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	7,3	7,0	↘	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	7,4	7,2	↘	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	22,6	24,1	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	25,0	23,1	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	17,9	18,1	↗	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	11,9	11,8	↘	10,8
Durchschnittsalter	45,9	45,4	↘	43,4
Ausländer (%)	13,4	18,0	↗	22,3
Migranten (%)	30,1	36,6	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-251	-158	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-36	38	↗	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	326	-68	↘	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-8,1			

Haushalte				
Gesamt	20.441	20.770	↗	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	45,4	46,7	↗	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	30,3	30,1	↘	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	13,2	11,8	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	7,4	7,3	↘	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	3,7	4,0	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	17,5	17,0	↘	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	17,9		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	1,9		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK MITTE

Der Bezirk Mitte ist geprägt von dem geringsten Ein- / Zweifamilienhausanteil und mit Abstand dem höchsten Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil an Sozialwohnungen ist der niedrigste aller Bezirke. In der Innenstadt leben mit Abstand die meisten Einwohner und Haushalte im Bezirksvergleich, entsprechend hoch ist die Siedlungsdichte. Auf der Nachfrageseite dominieren Singlehaushalte, die mehr als jeden zweiten Haushalt ausmachen.

Ein weiteres Kennzeichen ist der geringste Anteil von Haushalten mit Kindern. Die aktuellste Einwohnerprognose rechnet mit dem geringsten Einwohnerrückgang aller Bezirke. Im Bezirk Mitte bahnen sich maßgebliche Neubauvorhaben an, so z.B. das Mercatorviertel nahe dem Duisburger Rathaus.

Mitte			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	35,40			233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	3.010	3.125	↗	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	12.455	12.517	↗	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	3.979	4.026	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	8.476	8.491	↗	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	61.559	61.847	↗	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	91,7	91,7	↔	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	4,8	4,8	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	1,7	1,8	↗	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	40,0	38,8	↘	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	69,2	69,4	↗	75,8
Sozialwohnungen	3.090	2.810	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	5,0	4,5	↘	7,6
Leerstand	2.814	2.830	↗	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	4,6	4,6	↔	4,4
Leerstand > 6 Monate	2.599	2.492	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	4,2	4,0	↘	3,8



Mitte			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

## Nachfrage

Einwohner				
Gesamt	106.556	110.629	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	5,3	5,6	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,1	3,3	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	6,6	6,4	↘	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	9,1	9,4	↗	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	28,8	30,1	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	21,8	20,6	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	14,9	14,6	↘	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	10,5	10,0	↘	10,8
Durchschnittsalter	43,2	42,5	↘	43,4
Ausländer (%)	21,6	27,2	↗	22,3
Migranten (%)	39,6	46,8	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-144	-117	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-254	-632	↘	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	283	74	↘	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-3,7			

Haushalte				
Gesamt	61.206	61.138	↘	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	55,4	55,5	↗	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	25,4	25,4	↔	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	10,0	9,3	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	6,0	6,3	↗	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	3,3	3,5	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	15,4	15,4	↔	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	18,6		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	2,4		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK RHEINHAUSEN

Der Bezirk Rheinhausen verfügt über den größten Bestand an Wohngebäuden. Doppelt so viele Ein-/ Zweifamilienhäuser wie Mehrfamilienhäuser prägen das Bild des westlichen Bezirks. Der Anteil an Sozialwohnungen ist der zweitniedrigste im Bezirksvergleich. Der Wohnungsleerstand ist unterdurchschnittlich niedrig.

Die Struktur der Nachfragerhaushalte in Bezug auf Alter und Haushaltszusammensetzung ähnelt dem städtischen Durchschnitt. Die sozioökonomische Lage ist stabiler als im städtischen Durchschnitt, der Anteil der Haushalte, die Mindestsicherungs- oder Wohngeldleistungen erhalten, ist um einige Prozentpunkte niedriger als im Vergleich zur Gesamtstadt.

Rheinhausen			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	38,75	x	233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	1.967	2.029 ↗	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	15.121	15.343	↗	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	10.401	10.596	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	4.720	4.747	↗	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	38.987	39.547	↗	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	68,5	68,4	↘	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,5	2,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,0	2,0	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	41,3	40,7	↘	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	80,7	81,0	↗	75,8
Sozialwohnungen	2.318	1.990	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	5,9	5,0	↘	7,6
Leerstand	1.344	1.266	↘	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	3,4	3,2	↘	4,4
Leerstand > 6 Monate	1.251	1.102	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	3,2	2,8	↘	3,8

Rheinhausen			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

## Nachfrage

Einwohner				
Gesamt	76.209	78.601	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,9	6,0	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,3	3,7	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	7,8	7,4	↘	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	7,7	7,5	↘	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	23,6	24,0	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	24,7	23,0	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	16,3	16,8	↗	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	11,7	11,5	↘	10,8
Durchschnittsalter	44,9	44,4	↘	43,4
Ausländer (%)	13,5	18,4	↗	22,3
Migranten (%)	30,4	37,8	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-267	-183	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	-33	372	↗	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	-771	346	↗	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-10,0			

Haushalte				
Gesamt	37.716	37.948	↗	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	41,0	42,1	↗	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	31,7	31,8	↗	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	14,3	12,9	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	9,0	8,7	↘	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	4,0	4,5	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	20,1	19,2	↘	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	14,4		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	1,7		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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



## WOHNUNGSMARKTPROFIL BEZIRK SÜD

Der südlichste Stadtbezirk an der Grenze zu Düsseldorf wird dominiert durch die Ein-/ Zweifamilienhausbebauung. Es wundert somit nicht, dass den Haushalten dort die durchschnittlich größte Wohnungsfläche zur Verfügung steht und der niedrigste Wohnungsleerstand im Stadtgebiet vorliegt.

Unterdurchschnittlich ist ebenfalls der Anteil an Sozialwohnungen. Im Bezirk Süd leben die meisten über 60-jährigen, das Durchschnittsalter ist am Höchsten. Der größte negative Saldo bei den Geburten- und Sterbefällen wird voraussichtlich zu dem höchsten prognostizierten Bevölkerungsrückgang führen.

Maßgebliche Stadtentwicklungsprojekte (Quartier Sechs-Seen-Wedau) sollen hier gegensteuern. Der Bezirk Süd hat den niedrigsten Anteil an ausländischen Einwohner\*innen und Einwohner\*innen mit Migrationshintergrund. Die sozioökonomische Lage ist stadtweit die solideste, gemessen an den Haushalten, die Mindestsicherungsleistungen empfangen.

Süd			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

Fläche in qkm	49,81	x	233,45
Siedlungsdichte (Einwohner/ qkm)	1.457	1.469 ↗	2.154

### Angebot

Gebäudebestand				
Gesamt	14.786	15.050	↗	79.715
davon Ein- / Zweifamilienhäuser	10.565	10.862	↗	46.174
davon Mehrfamilienhäuser	4.221	4.188	↘	33.541

Wohnungsbestand				
Wohneinheiten in Wohn- / Nichtwohngebäuden	37.072	37.590	↗	257.202
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (%)	65,6	65,3	↘	77,8
Wohneinheiten je Wohngebäude	2,5	2,5	↔	3,1
Einwohner je Wohnung	2,0	2,0	↔	2,0
durchschnittliche Wohnfläche (qm je Einwohner)	42,9	43,3	↗	38,7
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	84,0	84,3	↗	75,8
Sozialwohnungen	2.612	2.218	↘	19.593
Sozialwohnungen (in % von allen Wohneinheiten)	7,0	5,9	↘	7,6
Leerstand	986	965	↘	11.282
Leerstand (in % von allen Wohneinheiten)	2,7	2,6	↘	4,4
Leerstand > 6 Monate	815	808	↘	9.781
Leerstand > 6 Monate (%)	2,2	2,1	↘	3,8

Süd			Duisburg
2014	2019	Trend	2019

## Nachfrage

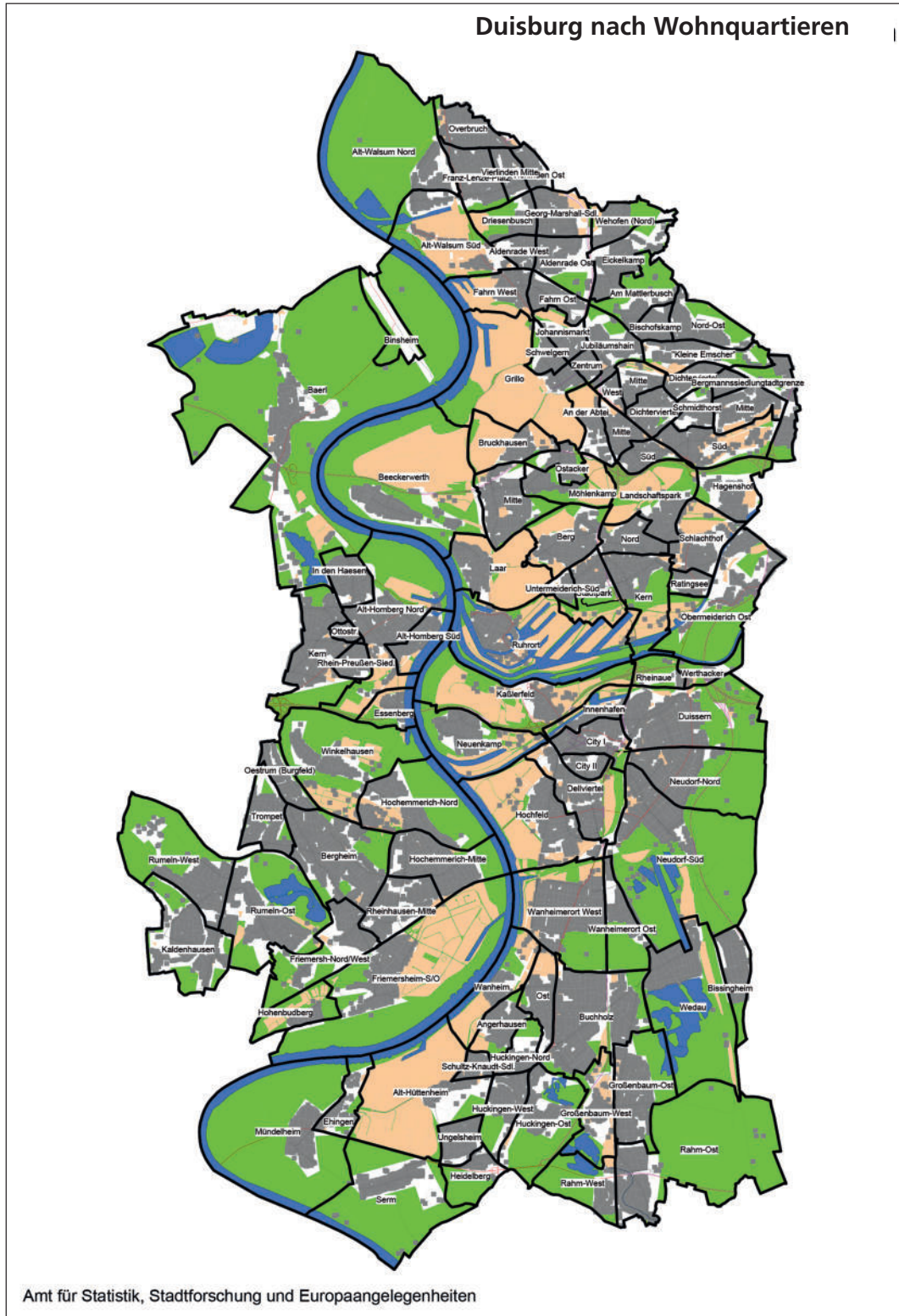
Einwohner				
Gesamt	72.576	73.180	↗	502.969
Altersgruppe bis 6 Jahren (%)	4,4	5,0	↗	6,0
Altersgruppe 6 bis unter 10 Jahren (%)	3,2	3,3	↗	3,7
Altersgruppe 10 bis unter 18 Jahren (%)	7,1	6,6	↘	7,5
Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (%)	7,0	6,5	↘	8,2
Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahren (%)	22,2	23,0	↗	26,0
Altersgruppe 45 bis unter 60 Jahren (%)	25,3	23,9	↘	21,9
Altersgruppe 60 bis unter 75 Jahren (%)	17,6	18,4	↗	15,9
Altersgruppe 75 bis und älter (%)	13,1	13,3	↗	10,8
Durchschnittsalter	46,6	46,7	↗	43,4
Ausländer (%)	8,9	10,2	↗	22,3
Migranten (%)	23,9	27,9	↗	43,3
Saldo Geburten/ Sterbefälle	-376	-338	↗	-1.111
Wanderungssaldo innerhalb der Stadtgrenze	281	313	↗	0
Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg	311	43	↘	1.016
Bevölkerungsprognose 2027 (ausgehend von 2013)	-11,3			

Haushalte				
Gesamt	36.805	36.580	↘	249.497
Ein- Personenhaushalte (%)	41,3	42,1	↗	46,0
Zwei- Personenhaushalte (%)	33,0	33,6	↗	29,1
Drei- Personenhaushalte (%)	13,8	12,5	↘	12,0
Vier- Personenhaushalte (%)	8,9	8,7	↘	8,3
Fünf- Personenhaushalte und größer (%)	3,0	3,1	↗	4,7
Haushalte mit Kindern (%)	18,4	17,6	↘	18,9
Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen (%)	*	7,4		17,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	*	1,1		2,2

\* Daten wurden in 2014 noch nicht erhoben

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

# Quartierskarte



# Wohnungsnotfallquote (Entwicklung Ortsteile)

Ortsteil	2015	2019	Differenz
Vierlinden	1,1	1,3	0,2
Overbruch	0,3	0,6	0,3
Alt-Walsum	0,2	0,1	-0,1
Aldenrade	0,8	0,4	-0,4
Wehofen	0,3	0,4	0,1
Fahrn	1,6	1,6	0,0
Röttgersbach	1,3	0,8	-0,5
Marxloh	1,7	2,0	0,3
Obermarxloh	2,1	1,9	-0,2
Neumühl	1,2	1,2	0,0
Alt-Hamborn	1,5	1,3	-0,2
Bruckhausen	1,2	1,3	0,1
Beeck	2,2	1,9	-0,3
Beeckerwerth	0,9	0,8	-0,1
Laar	1,5	1,1	-0,4
Untermeiderich	1,5	1,0	-0,5
Mittelmeiderich	1,2	1,4	0,2
Obermeiderich	2,2	1,5	-0,7
Ruhrort	1,3	1,2	-0,1
Alt-Homberg	0,9	0,6	-0,3
Hochheide	1,4	0,8	-0,6
Baerl	0,1	0,0	-0,1
Altstadt	1,1	0,8	-0,3
Neuenkamp	1,7	1,2	-0,5
Kaßlerfeld	1,8	1,2	-0,6
Duissern	0,4	0,4	0,0
Neudorf-Nord	0,6	0,4	-0,2
Neudorf-Süd	1,0	0,6	-0,4
Dellviertel	1,6	1,1	-0,5
Hochfeld	1,4	2,0	0,6
Wanheimerort	1,1	1,1	0,0
Rheinhausen-Mitte	3,0	1,7	-1,3
Hochemmerich	1,8	1,5	-0,3
Bergheim	0,4	0,3	-0,1
Friemersheim	1,4	1,2	-0,2
Rumeln-Kaldenhausen	0,3	0,3	0,0
Bissingheim	0,6	0,3	-0,3
Wedau	0,8	0,4	-0,4
Buchholz	0,5	0,4	-0,1
Wanheim-Angerhausen	1,3	0,7	-0,6
Großenbaum	0,5	0,3	-0,2
Rahm	0,3	0,1	-0,2
Huckingen	0,7	0,7	0,0
Hüttenheim	1,8	2,1	0,3
Ungelsheim	0,3	0,3	0,0
Mündelheim	0,2	0,3	0,1
Duisburg gesamt	1,1	1,0	-0,1

# Wohnungsleerstand (Quartiere)

Wohnquartier	Wohnungen 2019 insges.	Leerstand 2019 (3 bis 6 Monate)	Leerstand 2019 (6 Monate u. länger)	Leerstand 2019 insgesamt	Leerstandquoten (Leerstände in % der Wohnungen)		
					(3 bis 6 Monate)	(6 Monate u. länger)	insgesamt
1011 Franz-Lenze-Platz	3.831	25	115	140	0,7	3,0	3,7
1012 Vierlinden Mitte	1.414	3	18	21	0,2	1,3	1,5
1013 Vierlinden Ost	1.019	1	32	33	0,1	3,1	3,2
1020 Overbruch	2.354	15	56	71	0,6	2,4	3,0
1031 Alt-Walsum Nord (Rheinaue)	1.162	2	9	11	0,2	0,8	0,9
1032 Alt-Walsum Süd	814	3	20	23	0,4	2,5	2,8
1041 Georg-Marshall-Siedlung	2.052	9	38	47	0,4	1,9	2,3
1042 Driesenbusch	1.292	8	26	34	0,6	2,0	2,6
1043 Aldenrade West	1.411	13	58	71	0,9	4,1	5,0
1044 Aldenrade Ost	2.398	9	41	50	0,4	1,7	2,1
1051 Wehofen (Nord)	1.488	3	37	40	0,2	2,5	2,7
1052 Eickelkamp	2.130	8	39	47	0,4	1,8	2,2
1061 Fahrn Ost	1.771	6	71	77	0,3	4,0	4,3
1062 Fahrn West (Am Schwan)	1.641	13	65	78	0,8	4,0	4,8
100 STADTBEZIRK WALSUM	24.777	118	625	743	0,5	2,5	3,0
2011 Am Mattlerbusch / Herrenwiese	733	3	25	28	0,4	3,4	3,8
2012 Röttgersbach Nord-Ost	2.152	10	34	44	0,5	1,6	2,0
2013 Bischofskamp	1.886	10	49	59	0,5	2,6	3,1
2014 Zone "Kleine Emscher"	1.565	9	192	201	0,6	12,3	12,8
2021 Schwelgern (Nord-West)	1.866	15	135	150	0,8	7,2	8,0
2022 Grillo (Süd-West)	1.645	16	105	121	1,0	6,4	7,4
2023 Johannismarkt (Nord-Ost)	1.742	20	125	145	1,1	7,2	8,3
2024 Zentrum (Süd-Ost)	1.619	10	158	168	0,6	9,8	10,4
2025 Jubiläumshain (Ost)	1.826	14	51	65	0,8	2,8	3,6
2031 West (Rhein-Ruhr-Halle)	467						
2032 Mitte (Kampstr.)	1.704	10	179	189	0,6	10,5	11,1
2033 Dichterviertel	2.477	13	78	91	0,5	3,1	3,7
2034 Dichterviertel (Rückertstr.)	1.572	5	37	42	0,3	2,4	2,7
2041 Bergmannssiedlung	849	3	20	23	0,4	2,4	2,7
2042 Schmidthorst	834	6	37	43	0,7	4,4	5,2
2043 Mitte (Lehrerstr.)	3.126	9	239	248	0,3	7,6	7,9
2044 Neumühl Süd	2.444	19	97	116	0,8	4,0	4,7
2045 Neumühl Ost (Stadtgrenze)	1.034	3	32	35	0,3	3,1	3,4
2051 An der Abtei	860	4	39	43	0,5	4,5	5,0
2052 Alt-Hamborn Mitte	2.003	22	105	127	1,1	5,2	6,3
2053 Alt-Hamborn Süd	2.402	7	100	107	0,3	4,2	4,5
200 STADTBEZIRK HAMBORN	34.806	208	1.837	2.045	0,6	5,3	5,9
3011 Bruckhausen	1.049	11	74	85	1,0	7,1	8,1
3012 Ostacker	1.043	6	46	52	0,6	4,4	5,0
3021 Beeck Mitte	4.725	54	289	343	1,1	6,1	7,3
3022 Möhlenkamp	1.111	5	29	34	0,5	2,6	3,1
3030 Beeckerwerth	1.802	9	71	80	0,5	3,9	4,4
3040 Laar	3.455	32	210	242	0,9	6,1	7,0
3051 Berg	4.540	42	206	248	0,9	4,5	5,5
3052 Untermeiderich Süd	1.298	11	69	80	0,8	5,3	6,2
3061 Mittelmeiderich Kern	3.884	27	177	204	0,7	4,6	5,3
3062 Stadtpark	2.405	22	128	150	0,9	5,3	6,2
3063 Mittelmeiderich Nord	3.664	24	186	210	0,7	5,1	5,7
3071 Landschaftspark	2.317	103	63	166	4,4	2,7	7,2
3072 Hagenschhof	1.989	5	289	294	0,3	14,5	14,8
3073 Schlachthof / Bahnhof-Ost	1.476	12	60	72	0,8	4,1	4,9
3074 Ratingsee	1.200	2	22	24	0,2	1,8	2,0
3075 Obermeiderich Ost	1.632	6	78	84	0,4	4,8	5,1
300 STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK	37.590	371	1.997	2.368	1,0	5,3	6,3
4010 Ruhrort	3.192	25	190	215	0,8	6,0	6,7
4021 Alt-Homberg Nord	3.526	32	131	163	0,9	3,7	4,6
4022 Alt-Homberg Süd	2.053	15	141	156	0,7	6,9	7,6
4023 Essenberg	524						
4024 In den Haesen	1.836	6	16	22	0,3	0,9	1,2
4031 Hochheide Kern	4.687	28	198	226	0,6	4,2	4,8
4032 Ottostr.	1.575	29	171	200	1,8	10,9	12,7
4033 Rhein-Preußen-Siedlung	1.318	4	29	33	0,3	2,2	2,5
4041 Baerl	2.279	6	44	50	0,3	1,9	2,2
4042 Binsheim	55						
400 STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL	21.045	145	920	1.065	0,7	4,4	5,1



# Wohnungsleerstand (Quartiere)

Wohnquartier	Wohnungen 2019	Leerstand 2019	Leerstand 2019	Leerstand 2019	Leerstandquoten (Leerstände in % der Wohnungen)		
	insges.	(3 bis 6 Monate)	(6 Monate u. länger)	insgesamt	(3 bis 6 Monate)	(6 Monate u. länger)	insgesamt
5011 City 1	3.426	21	179	200	0,6	5,2	5,8
5012 Innenhafen	1.387	4	45	49	0,3	3,2	3,5
5020 Neuenkamp	2.585	17	90	107	0,7	3,5	4,1
5030 KaBlerfeld	2.026	20	97	117	1,0	4,8	5,8
5041 Duissern	8.553						
5042 Werthacker	141	37	307	344	0,4	3,6	4,0
5043 Ruhraue	285						
5050 Neudorf-Nord	8.469	46	276	322	0,5	3,3	3,8
5060 Neudorf-Süd	7.679	31	273	304	0,4	3,6	4,0
5071 City 2	3.761	25	207	232	0,7	5,5	6,2
5072 Dellviertel (ohne City 2)	4.753	33	201	234	0,7	4,2	4,9
5080 Hochfeld	8.455	61	461	522	0,7	5,5	6,2
5091 Wanheimerort West (Zentrum)	9.282	37	339	376	0,4	3,7	4,1
5092 Wanheimerort Ost (Im Schlenk)	1.045	6	17	23	0,6	1,6	2,2
500 STADTBEZIRK MITTE	61.847	338	2.492	2.830	0,5	4,0	4,6
6010 Rheinhausen-Mitte	5.033	37	188	225	0,7	3,7	4,5
6021 Hochemmerich Nord	2.122	7	63	70	0,3	3,0	3,3
6022 Hochemmerich Mitte	6.650	37	262	299	0,6	3,9	4,5
6031 Winkelhausen / Asterlagen	957	3	9	12	0,3	0,9	1,3
6032 Bergheim	6.623	17	167	184	0,3	2,5	2,8
6033 Oestrum (Burgfeld)	998	4	18	22	0,4	1,8	2,2
6034 Trompet	1.734	4	24	28	0,2	1,4	1,6
6041 Eisenbahnsiedlung	647	2	13	15	0,3	2,0	2,3
6042 Friemersheim Süd-Ost	3.430	18	106	124	0,5	3,1	3,6
6043 Friemersheim Nord-West (inkl. Mühlenberg)	2.699	10	128	138	0,4	4,7	5,1
6051 Rumeln West	2.509	6	36	42	0,2	1,4	1,7
6052 Rumeln Ost (Toeppersee)	3.800	13	53	66	0,3	1,4	1,7
6053 Kaldenhausen	2.345	6	35	41	0,3	1,5	1,7
600 STADTBEZIRK RHEINHAUSEN	39.547	164	1.102	1.266	0,4	2,8	3,2
7010 Bissingheim	1.638	10	26	36	0,6	1,6	2,2
7020 Wedau	2.808	7	56	63	0,2	2,0	2,2
7030 Buchholz	7.728	33	175	208	0,4	2,3	2,7
7041 Wanheim	1.096	7	45	52	0,6	4,1	4,7
7042 Angerhausen	2.275	17	56	73	0,7	2,5	3,2
7043 Wanheim-Angerhausen Ost	2.511	9	31	40	0,4	1,2	1,6
7051 Groenbaum West	597	4	10	14	0,7	1,7	2,3
7052 Groenbaum Ost	4.556	12	72	84	0,3	1,6	1,8
7061 Rahm West	809	4	4	8	0,5	0,5	1,0
7062 Rahm Ost	2.165	8	34	42	0,4	1,6	1,9
7071 Huckingen Nord	1.453	4	52	56	0,3	3,6	3,9
7072 Huckingen West	2.262	12	70	82	0,5	3,1	3,6
7073 Huckingen Ost	1.390	1	28	29	0,1	2,0	2,1
7081 Alt-Hüttenheim	730	8	19	27	1,1	2,6	3,7
7082 Schultz-Knaudt-Siedlung	749	1	31	32	0,1	4,1	4,3
7091 Ungelsheim	1.789	6	36	42	0,3	2,0	2,3
7092 Heidberg	91						
7101 Mündelheim	1.244	4	27	31	0,3	2,2	2,5
7102 Ehingen	560	8	22	30	1,4	3,9	5,4
7103 Serm	1.139	2	14	16	0,2	1,2	1,4
700 STADTBEZIRK SÜD	37.590	157	808	965	0,4	2,1	2,6
DUISBURG	257.202	1.501	9.781	11.282	0,6	3,8	4,4

Die kursiv markierten Daten mussten aus datenschutzrechtlichen Gründen mit den Daten benachbarter Quartiere zusammengefasst werden.

Quelle: Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik und Stadtwerke Duisburg AG; Darstellung: Amt für Soziales und Wohnen

# Mindestsicherungs- und Wohngeldquoten (Quartiere)

Wohnquartier	Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen in % der Haushalte 2019	Haushalte mit Bezug von Wohngeldleistungen in % der Haushalte 2019
1011 Franz-Lenze-Platz	20,2	3,3
1012 Vierlinden Mitte	13,2	1,1
1013 Vierlinden Ost	13,8	2,0
1020 Overbruch	8,7	1,7
1031 Alt-Walsum Nord (Rheinaue)	2,1	0,3
1032 Alt-Walsum Süd	7,1	2,0
1041 Georg-Marshall-Siedlung	11,3	1,5
1042 Driesenbusch	8,2	0,9
1043 Aldenrade West	19,7	2,2
1044 Aldenrade Ost	12,8	2,9
1051 Wehofen (Nord)	9,7	1,3
1052 Eickelkamp	4,9	0,7
1061 Fahrn Ost	21,5	3,7
1062 Fahrn West (Am Schwan)	26,2	2,1
<b>100 STADTBEZIRK WALSUM</b>	<b>13,6</b>	<b>2,0</b>
2011 Am Mattlerbusch / Herrenwiese	11,0	1,8
2012 Röttgersbach Nord-Ost	12,0	1,9
2013 Bischofskamp	10,0	1,8
2014 Zone "Kleine Emscher"	19,1	2,8
2021 Schweißgern (Nord-West)	40,1	4,9
2022 Grillo (Süd-West)	43,2	5,2
2023 Johannismarkt (Nord-Ost)	40,0	3,4
2024 Zentrum (Süd-Ost)	41,3	4,0
2025 Jubiläumshain (Ost)	12,1	1,6
2031 West (Rhein-Ruhr-Halle)		
2032 Mitte (Kampstr.)	33,8	3,5
2033 Dichterviertel	40,0	4,4
2034 Dichterviertel (Rückertstr.)	31,0	2,9
2041 Bergmannssiedlung	9,6	0,9
2042 Schmidthorst	13,3	3,1
2043 Mitte (Lehrerstr.)	28,5	3,9
2044 Neumühl Süd	23,2	2,4
2045 Neumühl Ost (Stadtgrenze)	6,1	0,7
2051 An der Abtei	40,0	2,3
2052 Hamborn Mitte	25,9	3,2
2053 Hamborn Süd	23,9	3,0
<b>200 STADTBEZIRK HAMBORN</b>	<b>26,4</b>	<b>3,1</b>
3011 Bruckhausen	37,2	4,1
3012 Ostacker	23,8	3,7
3021 Beeck Mitte	32,5	3,4
3022 Möhlenkamp	25,9	3,4
3030 Beeckerwerth	14,1	1,3
3040 Laar	27,2	3,4
3051 Berg	29,8	3,0
3052 Untermeiderich Süd	24,7	1,9
3061 Mittelmeiderich Kern	22,3	2,4
3062 Stadtpark	19,2	2,5
3063 Mittelmeiderich Nord	27,9	3,3
3071 Landschaftspark	31,1	3,3
3072 Hagenschhof	30,6	5,4
3073 Schlachthof / Bahnhof-Ost	23,9	3,0
3074 Ratingsee	18,6	2,9
3075 Obermeiderich Ost	19,3	2,0
<b>300 STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK</b>	<b>26,3</b>	<b>3,1</b>
4010 Ruhrort	25,9	2,2
4021 Alt-Homberg Nord	13,3	1,7
4022 Alt-Homberg Süd		
4023 Essenberg	25,3	2,3
4024 In den Haesen	11,3	1,4
4031 Hochheide Kern	18,3	2,5
4032 Ottostr.	28,3	3,0
4033 Rhein-Preußen-Siedlung	23,1	1,7
4041 Baerl		
4042 Binsheim	4,0	0,1
<b>400 STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL</b>	<b>17,9</b>	<b>1,9</b>

# Mindestsicherungs- und Wohngeldquoten (Quartiere)

Wohnquartier	Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen in % der Haushalte 2019	Haushalte mit Bezug von Wohngeldleistungen in % der Haushalte 2019
5011 City 1	20,8	1,4
5012 Innenhafen	7,2	1,0
5020 Neuenkamp	24,2	3,1
5030 Kaßlerfeld	27,7	2,9
5041 Duissern		
5042 Werthacker	10,6	1,5
5043 Ruhraue		
5050 Neudorf-Nord	11,3	2,1
5060 Neudorf-Süd	13,1	1,9
5071 City 2	18,7	1,9
5072 Dellviertel (ohne City 2)	23,1	2,8
5080 Hochfeld	35,4	4,2
5091 Wanheimerort West (Zentrum)	18,0	2,6
5092 Wanheimerort Ost (Im Schlenk)	9,6	1,6
500 STADTBEZIRK MITTE	18,6	2,4
6010 Rheinhausen-Mitte	25,1	2,9
6021 Hochemmerich Nord	13,3	1,4
6022 Hochemmerich Mitte	26,7	2,6
6031 Winkelhausen / Asterlagen	3,0	0,7
6032 Bergheim	9,9	1,7
6033 Oestrum (Burgfeld)	1,9	0,3
6034 Trompet	4,6	0,8
6041 Eisenbahnsiedlung	25,7	1,1
6042 Friemersheim Süd-Ost	16,1	2,1
6043 Friemersheim Nord-West (incl. Mühlenberg)	14,7	1,1
6051 Rumeln West	3,0	0,3
6052 Rumeln Ost (Toeppersee)	7,4	1,4
6053 Kaldenhausen	4,9	0,7
600 STADTBEZIRK RHEINHAUSEN	14,4	1,7
7010 Bissingheim	6,0	0,9
7020 Wedau	6,5	0,9
7030 Buchholz	5,2	0,8
7041 Wanheim	14,3	2,6
7042 Angerhausen	18,8	3,0
7043 Wanheim-Angerhausen Ost	10,8	1,6
7051 Großenbaum West	4,2	0,6
7052 Großenbaum Ost	5,9	1,1
7061 Rahm West	1,8	0,7
7062 Rahm Ost	3,7	0,6
7071 Huckingen Nord	18,5	1,6
7072 Huckingen West	4,7	0,3
7073 Huckingen Ost	3,0	0,6
7081 Alt-Hüttenheim	16,9	1,3
7082 Schultz-Knaudt-Siedlung	9,7	2,3
7091 Ungelsheim		
7092 Heidberg	3,9	0,6
7101 Mündelheim	2,4	0,5
7102 Ehingen	11,6	2,5
7103 Serm	1,5	0,3
700 STADTBEZIRK SÜD	7,4	1,1
<b>DUISBURG</b>	<b>17,9</b>	<b>2,2</b>

Die kursiv markierten Daten mussten aus datenschutzrechtlichen Gründen mit den Daten benachbarter Quartiere zusammengefasst werden.

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

# Geförderter Wohnungsbestand (Ortsteile)

Ortsteil/Bezirk	öffentlich geförderte Wohneinheiten* (alle, absolut) 2019	Wohnungen (gesamt) 2019 absolut	Quote öffentlich geförderte Wohneinheiten 2019 in %
101 Vierlinden	1.272	6.264	20,3
102 Overbruch	401	2.354	17,0
103 Alt-Walsum	257	1.976	13,0
104 Aldenrade	926	7.153	12,9
105 Wehofen	186	3.618	5,1
106 Fahrn	493	3.412	14,4
<b>100 WALSUM</b>	<b>3.535</b>	<b>24.777</b>	<b>14,3</b>
201 Röttgersbach	608	6.336	9,6
202 Marxloh	629	8.698	7,2
203 Obermarxloh	1.051	6.220	16,9
204 Neumühl	1.895	8.287	22,9
205 Alt-Hamborn	391	5.265	7,4
<b>200 HAMBORN</b>	<b>4.574</b>	<b>34.806</b>	<b>13,1</b>
301 Bruckhausen	116	2.092	5,5
302 Beeck	531	5.836	9,1
303 Beeckerwerth	315	1.802	17,5
304 Laar	173	3.455	5,0
305 Untermeiderich	257	5.838	4,4
306 Mittelmeiderich	662	9.953	6,7
307 Obermeiderich	1.294	8.614	15,0
<b>300 MEIDERICH-BEECK</b>	<b>3.348</b>	<b>37.590</b>	<b>8,9</b>
401 Ruhrort	235	3.192	7,4
402 Alt-Homberg	610	7.939	7,7
403 Hochheide	264	7.580	3,5
404 Baerl	9	2.334	0,4
<b>400 HOMBERG-RUHRORT-BAERL</b>	<b>1.118</b>	<b>21.045</b>	<b>5,3</b>
501 Altstadt	179	4.813	3,7
502 Neuenkamp	125	2.585	4,8
503 Kaßlerfeld	20	2.026	1,0
504 Duissern	239	8.979	2,7
505 Neudorf-Nord	286	8.469	3,4
506 Neudorf-Süd	207	7.679	2,7
507 Dellviertel	655	8.514	7,7
508 Hochfeld	521	8.455	6,2
509 Wanheimerort	578	10.327	5,6
<b>500 MITTE</b>	<b>2.810</b>	<b>61.847</b>	<b>4,5</b>
601 Rheinhausen-Mitte	562	5.033	11,2
602 Hochemmerich	227	8.772	2,6
603 Bergheim	470	10.312	4,6
604 Friemersheim	396	6.776	5,8
605 Rumeln-Kaldenhausen	335	8.654	3,9
<b>600 RHEINHAUSEN</b>	<b>1.990</b>	<b>39.547</b>	<b>5,0</b>
701 Bissingheim	6	1.638	0,4
702 Wedau	16	2.808	0,6
703 Buchholz	325	7.728	4,2
704 Wanheim-Angerhausen	918	5.882	15,6
705 Großenbaum	169	5.153	3,3
706 Rahm	197	2.974	6,6
707 Huckingen	407	5.105	8,0
708 Hüttenheim	83	1.479	5,6
709 Ungelsheim	4	1.880	0,2
710 Mündelheim	93	2.943	3,2
<b>700 SÜD</b>	<b>2.218</b>	<b>37.590</b>	<b>5,9</b>
<b>DUISBURG</b>	<b>19.593</b>	<b>257.202</b>	<b>7,6</b>

## Quote geförderter Wohnungsbestand (Entwicklung Ortsteile)

Ortsteil	2015	2019	Differenz
Vierlinden	20,4	20,3	-0,1
Overbruch	24,6	17,0	-7,6
Alt-Walsum	13,3	13,0	-0,3
Aldenrade	13,7	12,9	-0,8
Wehofen	6,3	5,1	-1,2
Fahrn	20,0	14,4	-5,6
Röttgersbach	9,4	9,6	0,2
Marxloh	8,0	7,2	-0,8
Obermarxloh	19,4	16,9	-2,5
Neumühl	23,8	22,9	-0,9
Alt-Hamborn	8,2	7,4	-0,8
Bruckhausen	6,3	5,5	-0,8
Beeck	9,7	9,1	-0,6
Beeckerwerth	22,9	17,5	-5,4
Laar	5,2	5,0	-0,2
Untermeiderich	4,8	4,4	-0,4
Mittelmeiderich	6,9	6,7	-0,2
Obermeiderich	15,3	15,0	-0,3
Ruhrort	7,9	7,4	-0,5
Alt-Homberg	7,6	7,7	0,1
Hochheide	8,1	3,5	-4,6
Baerl	0,6	0,4	-0,2
Altstadt	3,8	3,7	-0,1
Neuenkamp	13,5	4,8	-8,7
Kaßlerfeld	1,4	1,0	-0,4
Duissern	2,6	2,7	0,1
Neudorf-Nord	3,0	3,4	0,4
Neudorf-Süd	2,8	2,7	-0,1
Dellviertel	8,1	7,7	-0,4
Hochfeld	6,3	6,2	-0,1
Wanheimerort	6,4	5,6	-0,8
Rheinhausen-Mitte	10,9	11,2	0,3
Hochemmerich	3,8	2,6	-1,2
Bergheim	5,6	4,6	-1,0
Friemersheim	5,9	5,8	-0,1
Rumeln-Kaldenhausen	5,0	3,9	-1,1
Bissingheim	0,6	0,4	-0,2
Wedau	0,7	0,6	-0,1
Buchholz	5,0	4,2	-0,8
Wanheim-Angerhausen	15,2	15,6	0,4
Großenbaum	4,1	3,3	-0,8
Rahm	9,4	6,6	-2,8
Huckingen	9,9	8,0	-1,9
Hüttenheim	5,9	5,6	-0,3
Ungelsheim	0,3	0,2	-0,1
Mündelheim	3,7	3,2	-0,5
<b>Duisburg gesamt</b>	<b>8,5</b>	<b>7,6</b>	<b>-0,9</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Datenblatt
Abbildung 2:	Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Duisburg (2011 bis 2019)
Abbildung 3:	Wohnungsbauquote in %, Duisburg und Nordrhein-Westfalen (2015 bis 2019)
Abbildung 4:	Wohnungsbauquoten in Nordrhein-Westfalen 2019
Abbildung 5:	Hochhäuser in Homberg-Hochheide
Abbildung 6 und 7:	Sprengung des Gebäudes Friedrich-Ebert-Str. 10-16 in Homberg-Hochheide
Abbildung 8:	Wohnungsleerstände in Duisburg 2019, Quartiersebene
Abbildung 9:	Wohnungsbestände im Quartier Hagenschhof
Abbildung 10:	Studie: „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland“
Abbildung 11:	Logo Gemeinschaftsprojekt „beWiesen!“
Abbildung 12:	Arbeitersiedlung Johannenhof (Homberg-Hochheide)
Abbildung 13:	Publikation „Interkommunales Handlungskonzept, Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“
Abbildung 14:	Dickelsbachsiedlung in Duisburg-Wanheimerort
Abbildung 15:	Quote des geförderten Wohnungsbaus in den Duisburger Bezirken (2015 bis 2019) in %
Abbildung 16:	Öffentlich geförderter Neubau in Duisburg-Süd, Neuenhofstr./Forststr.
Abbildung 17:	Wilhelmshöhe am Duisburger Kaiserberg
Abbildung 18:	Baumaßnahme „Hettkampsweg“ im Ortsteil Röttgersbach
Abbildung 19:	Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Ein- und Zweifamilienhäuser (2011 bis 2020)
Abbildung 20:	Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (2011 bis 2020)
Abbildung 21:	Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Reihenmittelhäuser (2011 bis 2020)
Abbildung 22:	Entwicklung der Grundstückspreise in Duisburg, Geschosswohnungsbau (2011 bis 2020)
Abbildung 23:	Mietspiegel der Stadt Duisburg 2019
Abbildung 24:	Mietobergrenzen (KdU) - Bruttokaltmiete ohne Heizkosten
Abbildung 25:	Publikationen WoLeDu, Neuauflagen 2019 und 2020
Abbildung 26:	Kooperationspartner des Netzwerkes WoLeDu
Abbildung 27:	Publikation DBI, Neuauflage 2019
Abbildung 28:	Baugenehmigungen (Wohneinheiten) in Duisburg (2011 bis 2019)
Abbildung 29:	Visualisierung Vierlindenhöfe
Abbildung 30:	Areal des künftigen Mercatorviertels

- Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung Duisburg (2011 bis 2019)
- Abbildung 32: Wanderungssalden Duisburg (2011 bis 2019)
- Abbildung 33: Haushaltsstruktur in Duisburg, Stand 31.12.2019
- Abbildung 34: Mindestsicherungs- und Wohngeldquoten bezogen auf das gesamte Stadtgebiet (2016 bis 2019)
- Abbildung 35: Angebot und Nachfrage bei der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle in Duisburg (2011 bis 2019)
- Abbildung 36: Anzahl Wohnungssuchende und Versorgungsquote in Duisburg (2011 bis 2019)
- Abbildung 37: Struktur der Antragsteller von Wohnberechtigungsscheinen in Duisburg (2017 bis 2019)
- Abbildung 38: Wohnungssuchende bei der Kooperationsgemeinschaft WoleDu (2013 bis 2019)
- Abbildung 39: Nachfrage WoleDu, Ausstattungsmerkmale (2013 bis 2019)
- Abbildung 40: Nachfrage WoleDu nach Stadtbezirken (2013 bis 2019)
- Abbildung 41: Frequentierung der ZABV
- Abbildung 42: Publikation der Fachstelle für Wohnungsnotfälle
- Abbildung 43: Pauschal angemietetes Zimmer für Wohnungslose in einem Duisburger Hotel
- Abbildung 44: Ordnungsbehördliche Unterbringung; Anzahl der Unterbringungstage (2013 bis 2019)
- Abbildung 45: Das Projektteam „108 Häuser“
- Abbildung 46: Kommunal und ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Personen am 30. Juni 2019 je 10.000 Einwohner in NRW
- Abbildung 47: Kommunales Handlungskonzept Wohnen „Wohnvision“
- Abbildung 48: Darstellung Metropole Ruhr
- Abbildung 49 und 50: Publikationen Arbeitsgemeinschaft Wohnungsmarkt Ruhr