



WOHNUNGSMARKTSTUDIE WUPPERTAL

Im Auftrag der WQG

TEIL 1

Präsentation 16.06.2015

5. Forum Wohnstandort Wuppertal



Gliederung

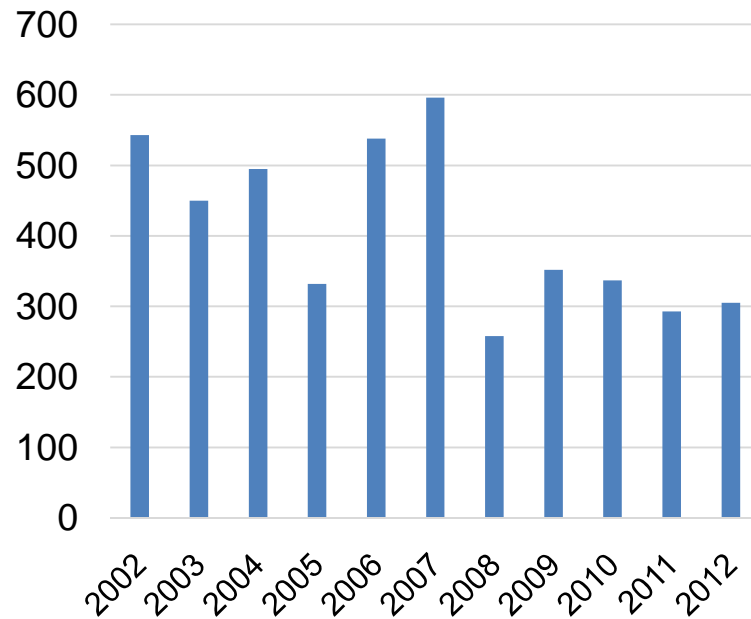
- Indikatoren des Wohnungsangebotes
- Indikatoren der Wohnungsnachfrage
- Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage



Indikatoren des Wohnungsangebots

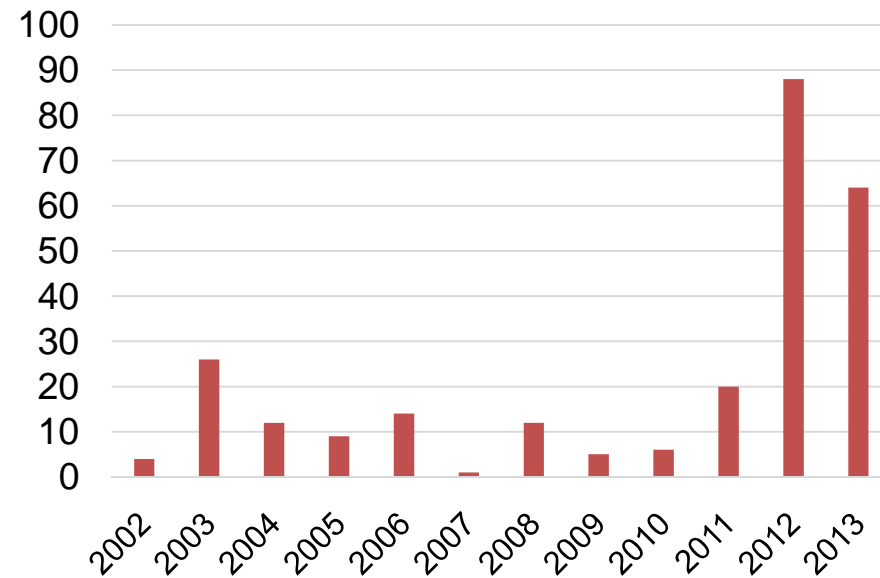


BAUFERTIGSTELLUNGEN UND -ABGÄNGE



Jährliche **Baufertigstellungen** in Wuppertal,
Anzahl Wohnungen

Quelle: IT.NRW, eigene Auswertung



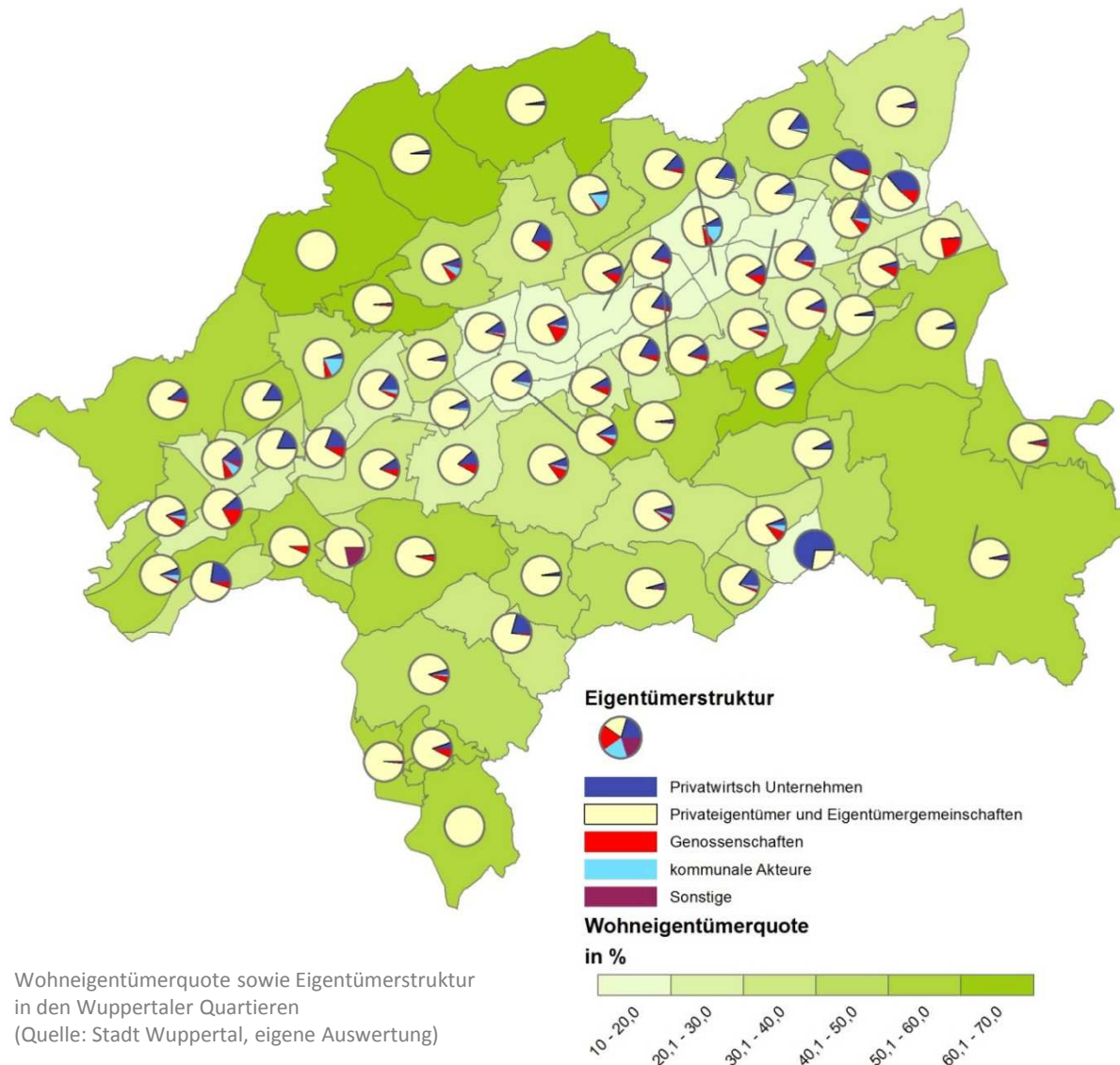
Jährliche **Bauabgänge** in Wuppertal, Anzahl der
Wohnungen

Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Auswertung

Die Zahl der Baufertigstellungen ging seit Beginn der Immobilienmarkt- und Finanzkrise 2008 auf ein deutlich niedrigeres Niveau zurück. Deutlicher Anstieg der Bauabgänge in den letzten beiden Jahren.



EIGENTÜMERSTRUKTUR UND -QUOTE



Wohneigentümerquote sowie Eigentümerstruktur
in den Wuppertaler Quartieren
(Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Auswertung)

In den meisten Quartieren sind kleinteilige Eigentümerstrukturen mit Einzeleigentümern dominant.

In einigen Quartieren konzentrieren sich die Bestände einzelner Wohnungsunternehmen (Rehsiepen, Löherlen, Hilgershöhe, Sedansberg, Varresbeck). Diese können dort positiv und negativ Einfluss auf die Quartiersentwicklung nehmen.

Die Quote der selbstnutzenden Eigentümer ist in den Berglagen deutlich höher als in den Tallagen (Ausnahme: Rehsiepen)



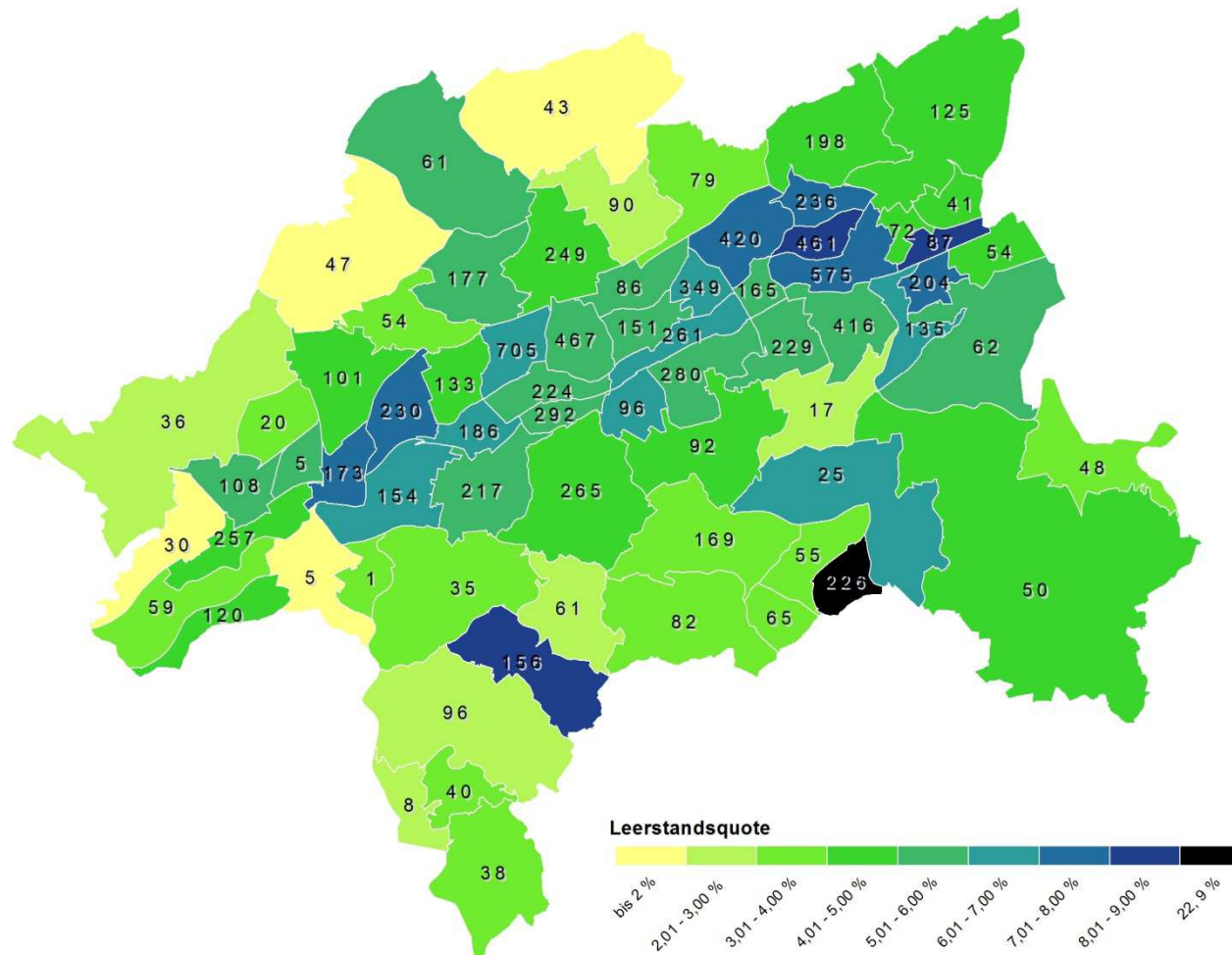
ANTEIL DER LEERSTEHENDEN WOHNGEBÄUDE

Durchschnittlicher Leerstand liegt bei 5,7% (NRW 3,7%).

Die Quartiere sind sehr unterschiedlich von Wohnungsleerständen betroffen.

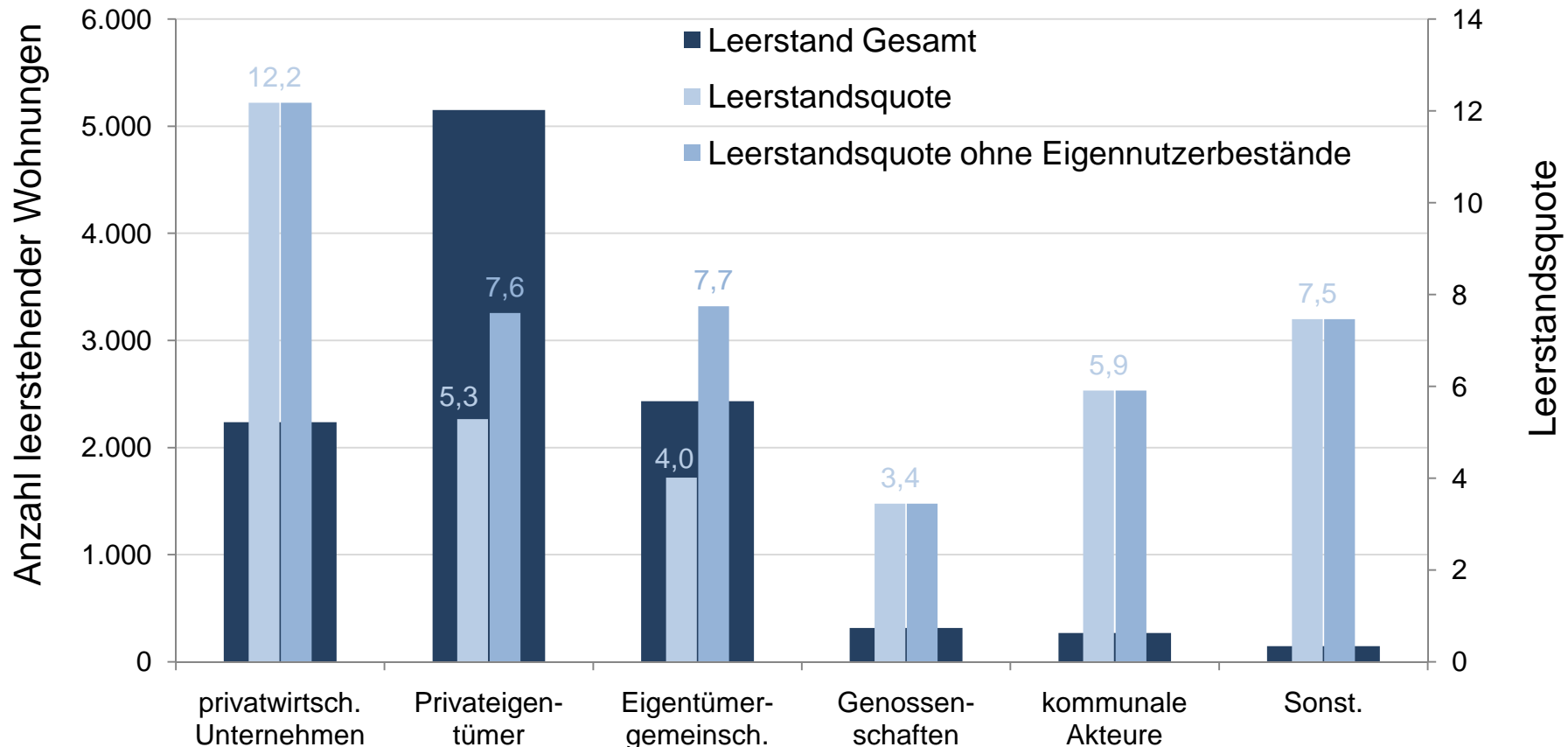
Leerstände ballen sich vor allem in den östlichen Tallagen (v.a. Oberbarmen), aber auch in den westlichen Tallagen im Bereich Nützenberg und Sonnborn sowie in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Quartieren Cronenfeld und Rehsiepen.

Im Quartier Rehsiepen ist die Leerstandsquote mit Abstand am höchsten. Sie beträgt 22,9 %





WOHNUNGSLEERSTÄNDE NACH EIGENTÜMERTYP



Wohnungsleerstände gemäß Zensus 2011 differenziert nach Eigentübertypen (Quelle: Stadt Wuppertal, IT.NRW, eigene Auswertung)

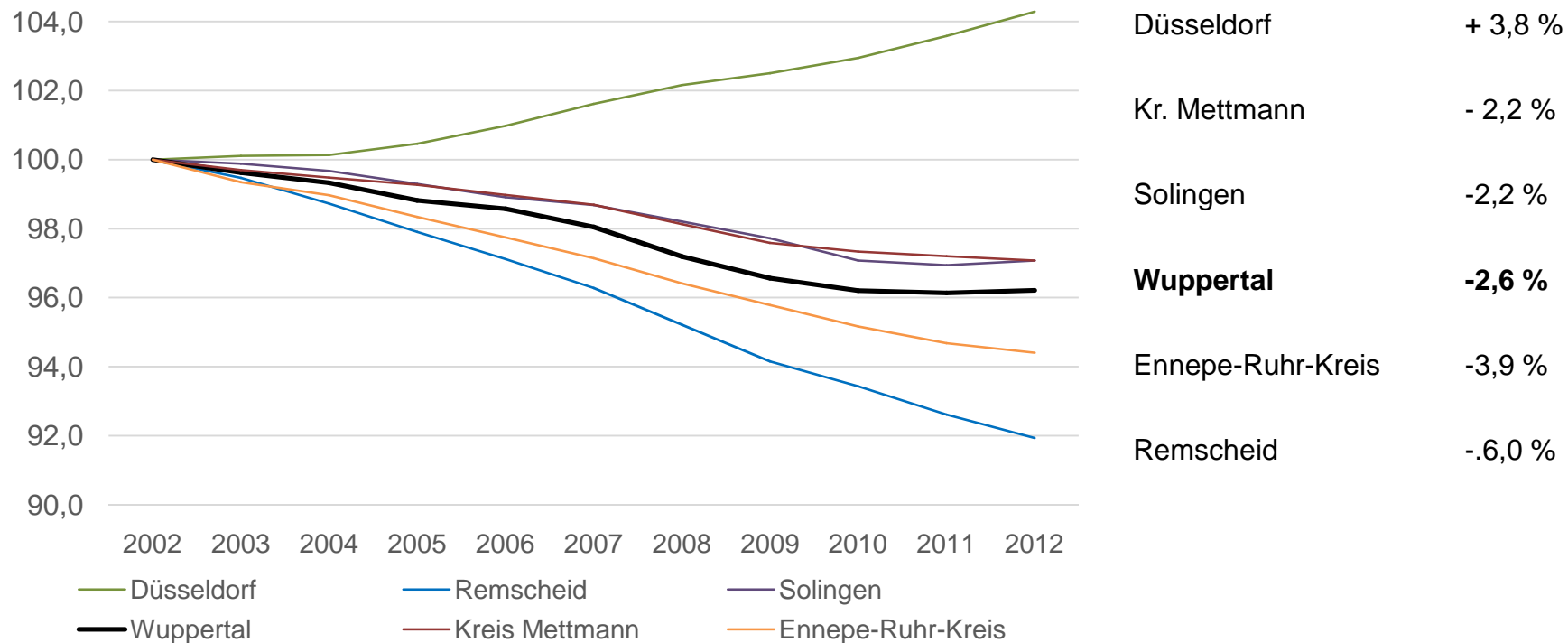
Die Leerstandsquote ist im Bereich der Bestände der privaten Wohnungsunternehmen besonders hoch. Aber auch Privateigentümer und Eigentümergenossenschaften sind stark betroffen. Die Bestände der Wohnungsgenossenschaften stehen dagegen deutlich seltener leer.



Indikatoren der Wohnungsnachfrage

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHLEN

2002-2012

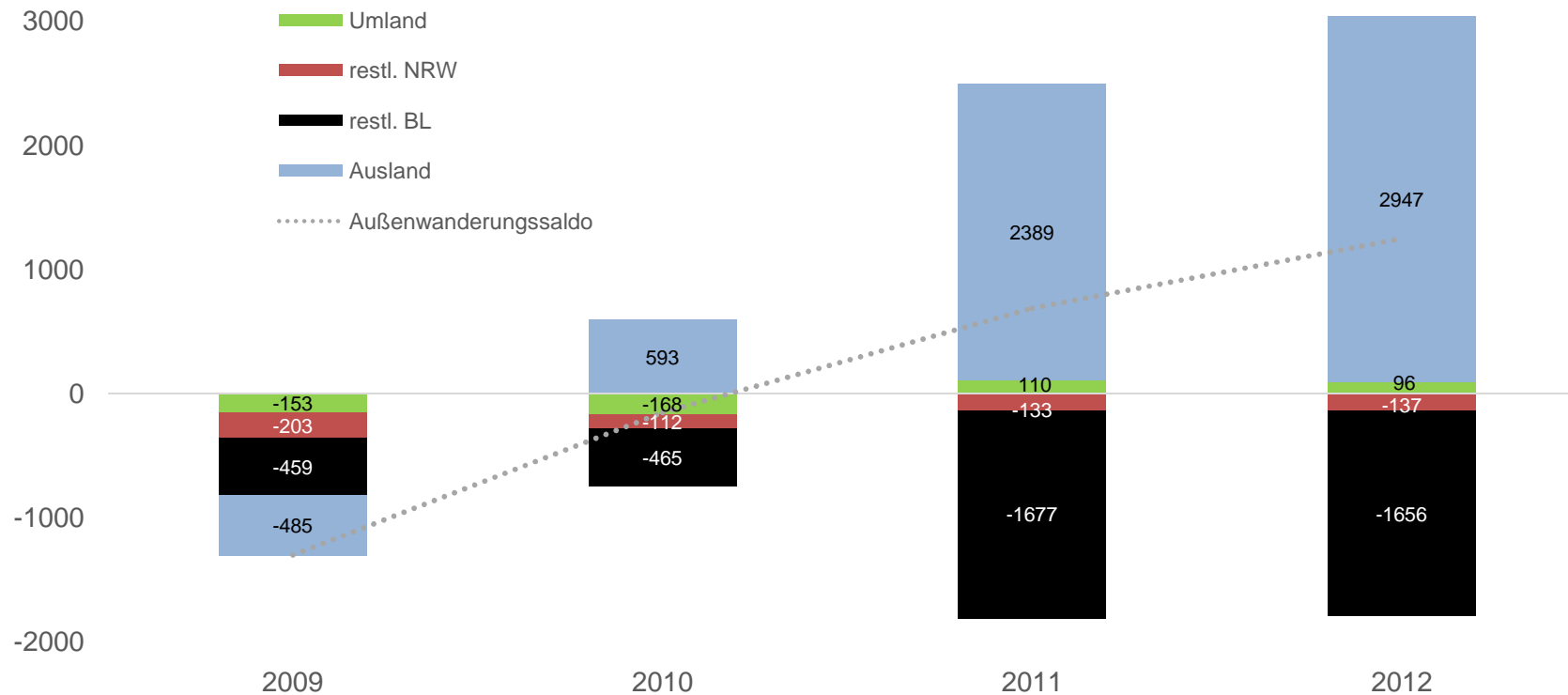


Veränderung der Bevölkerungszahlen, indiziert: 2002 = 100 %
(Quelle: Regionalstatistik der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung)

Bevölkerungsrückgang: Seit längerem ist ein Rückgang der Einwohnerzahlen in beobachten. Anders als in den meisten Nachbarkommunen ist jedoch seit dem Jahr 2010 eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen festzustellen.



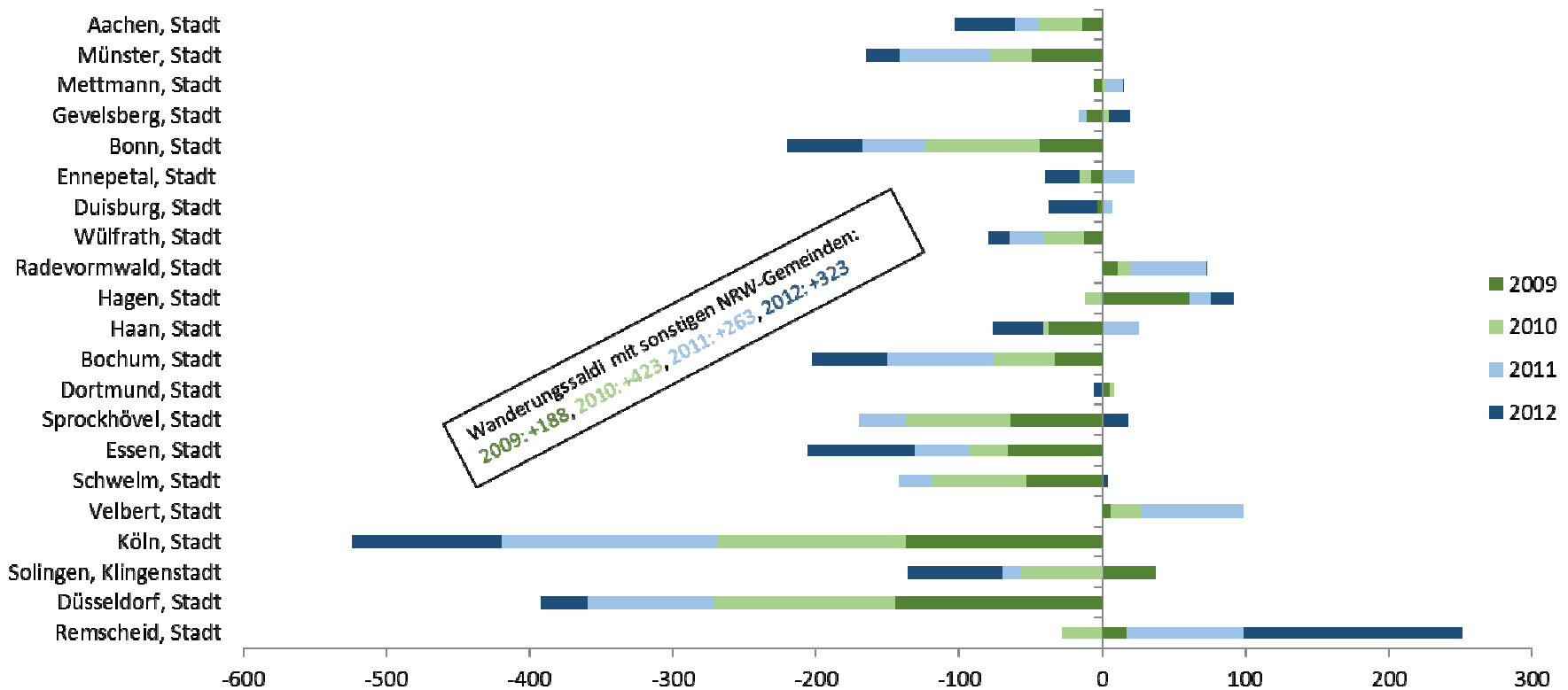
AUSSENWANDERUNGSBILANZ WUPPERTALS



Differenzierte Betrachtung der Außenwanderungsbilanz Wuppertals in den Jahren 2009-2012 (Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Auswertung)

Stabilisierung durch Zuzug aus dem Ausland: Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen seit 2010 ist nahezu ausschließlich auf die positive Entwicklung der Wanderungsbilanz mit dem Ausland zurückzuführen.

WANDERUNGSBILANZ MIT DEM ENGEREN UND WEITEREN UMFELD



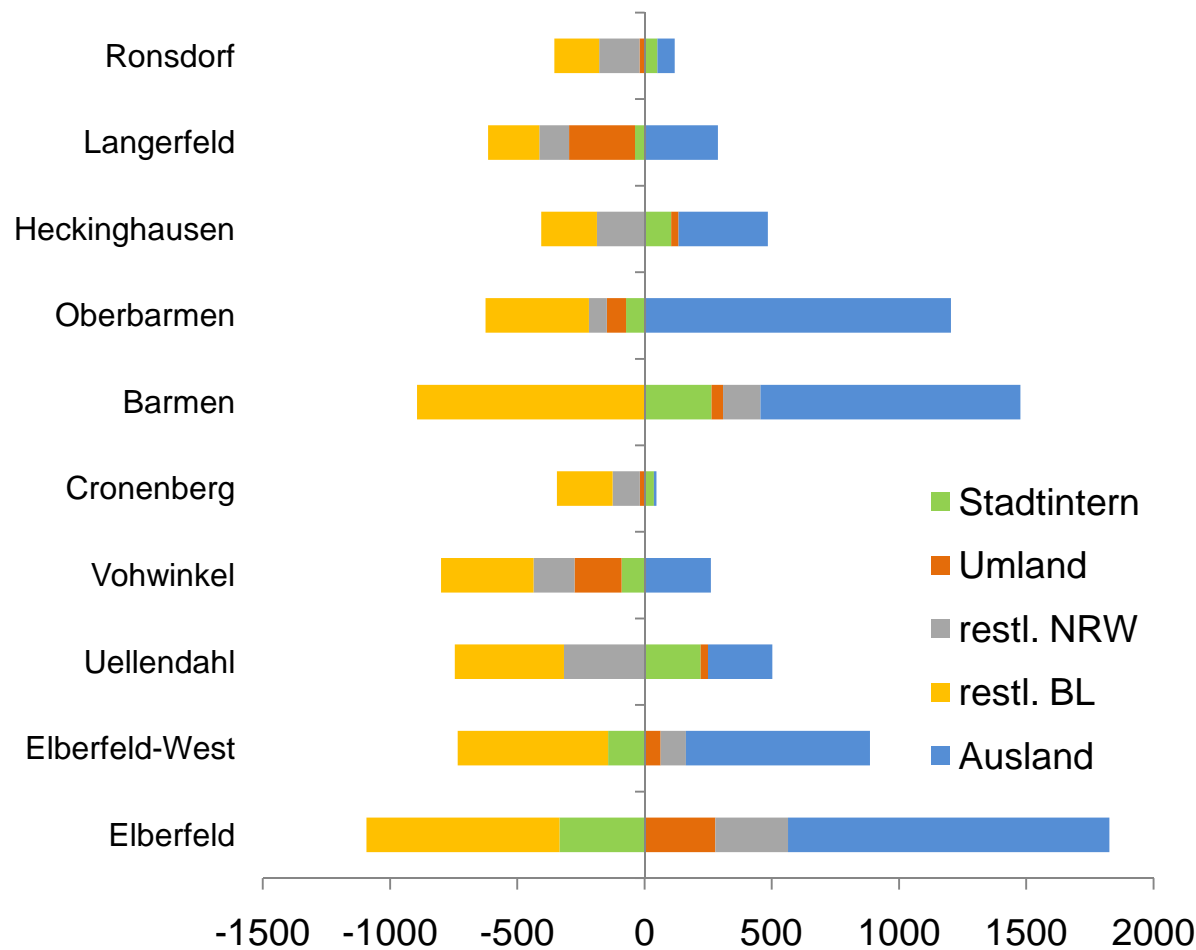
Wanderungsbilanz mit NRW-Gemeinden (Saldo der Zu- und Fortzüge 2009-2012), getrennt dargestellt sind diejenigen Gemeinden, bei denen in einem der betrachteten Jahre mind. 100 Personen von/nach Wuppertal zu- oder fortgezogen sind.

Reurbanisierungstrend: Die Stadt gewinnt Einwohner vor allem aus kleineren Städten und ländlichen Gemeinden und verliert Einwohner insbesondere an Großstädte.

Interessant: Das Wanderungsdefizit mit der Stadt Düsseldorf ist zwischen 2009-12 stark zurückgegangen.



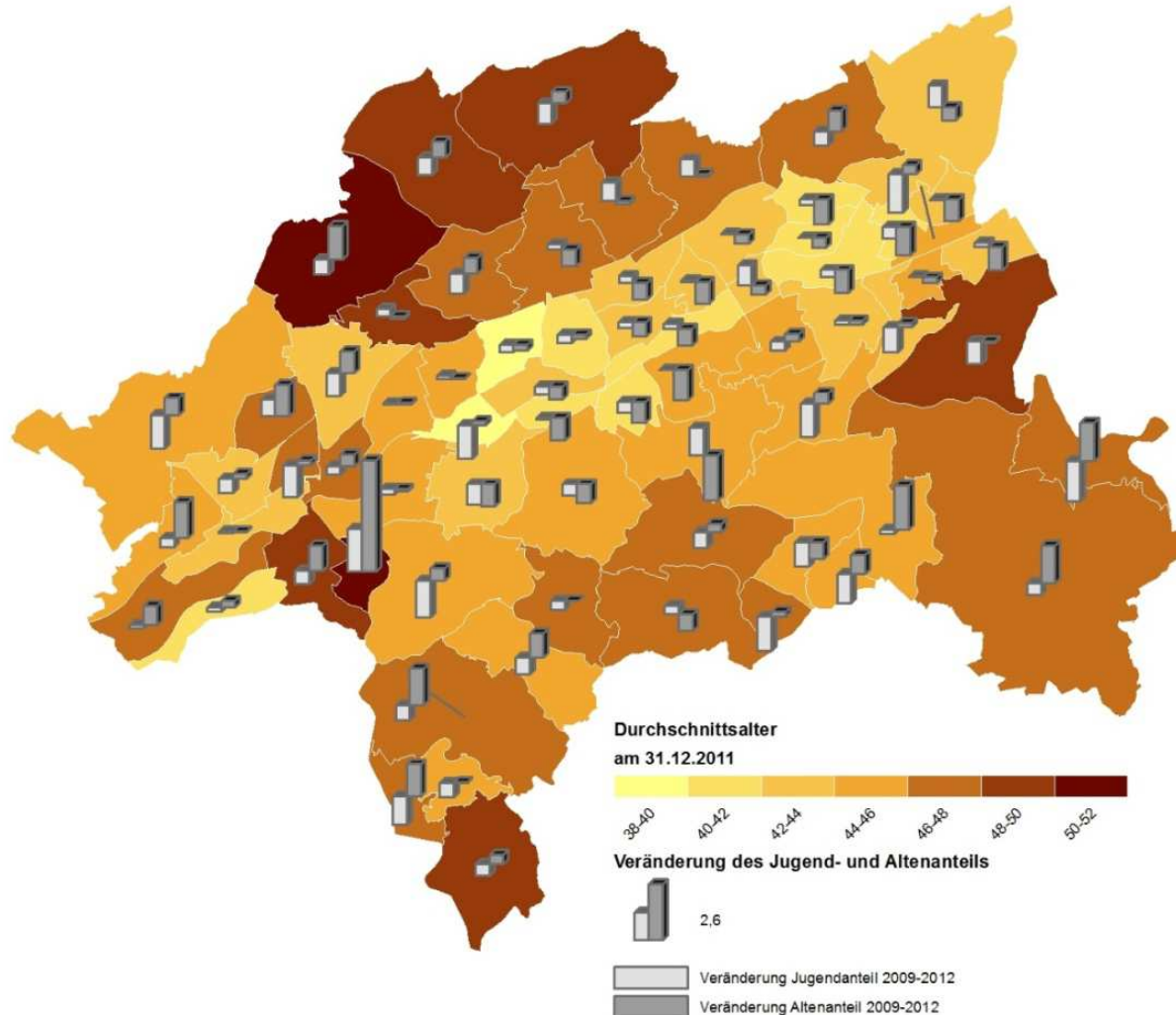
WANDERUNGSBILANZ DER STADTBEZIRKE



- Zuwanderung aus dem Ausland vor allem in die dicht besiedelten Quartiere der Tallagen in den Stadtbezirken Elberfeld, Barmen und Oberbarmen
- positive Wanderungsbilanz mit den NRW-Kommunen vor allem in den universitätsnahen Quartieren
- Mit den restlichen Bundesländern (ohne NRW) haben fast alle Quartiere eine negative Wanderungsbilanz
- Durch Wanderungsgewinne mit dem Umland zeichnen sich vor allem die unianahen Talquartiere in Elberfeld und Elberfeld-West aus. Wanderungsverluste sind vor allem in den östlichen und westlichen Randbezirken Langerfeld und Vohwinkel zu beobachten.



ALTERSSTRUKTUR



Hoher Jugendanteil in den Tallagen – Gefahr der Überalterung in einigen Berglagen

Vor allem im Bezirk Uellendahl ballen sich Quartiere, die sich durch ein hohes Durchschnittsalter auszeichnen. Hier besteht die Gefahr der Überalterung, die zu einem Anstieg der zum Kauf oder zur Vermietung angebotenen Immobilien in den betroffenen Wohnquartieren führen kann.

Die Quartiere Arrenberg und Nordstadt verfügen bedingt durch einen hohen Studierendenanteil über das niedrigste Durchschnittsalter.

Durchschnittsalter 2011 und Veränderung des Alten- (Anteil der über 65-Jährigen) und des Jugendanteils (Anteil der unter 15 Jährigen) in den Wuppertaler Quartieren



HAUSHALTE MIT KINDERN

Keine Zweiteilung der Stadt in Tal- und Höhenlagen bei Betrachtung der Verteilung der Haushalte mit Kindern.

Kinderarme Quartiere finden sich vor allem im Bereich Elberfeld (Universitätsnähe), aber auch in einigen Quartieren der Höhenlagen.

Häufig vertreten sind Familien mit Kindern vor allem im Osten und Nordwesten des Stadtgebietes aber auch im Wuppertaler Süden.

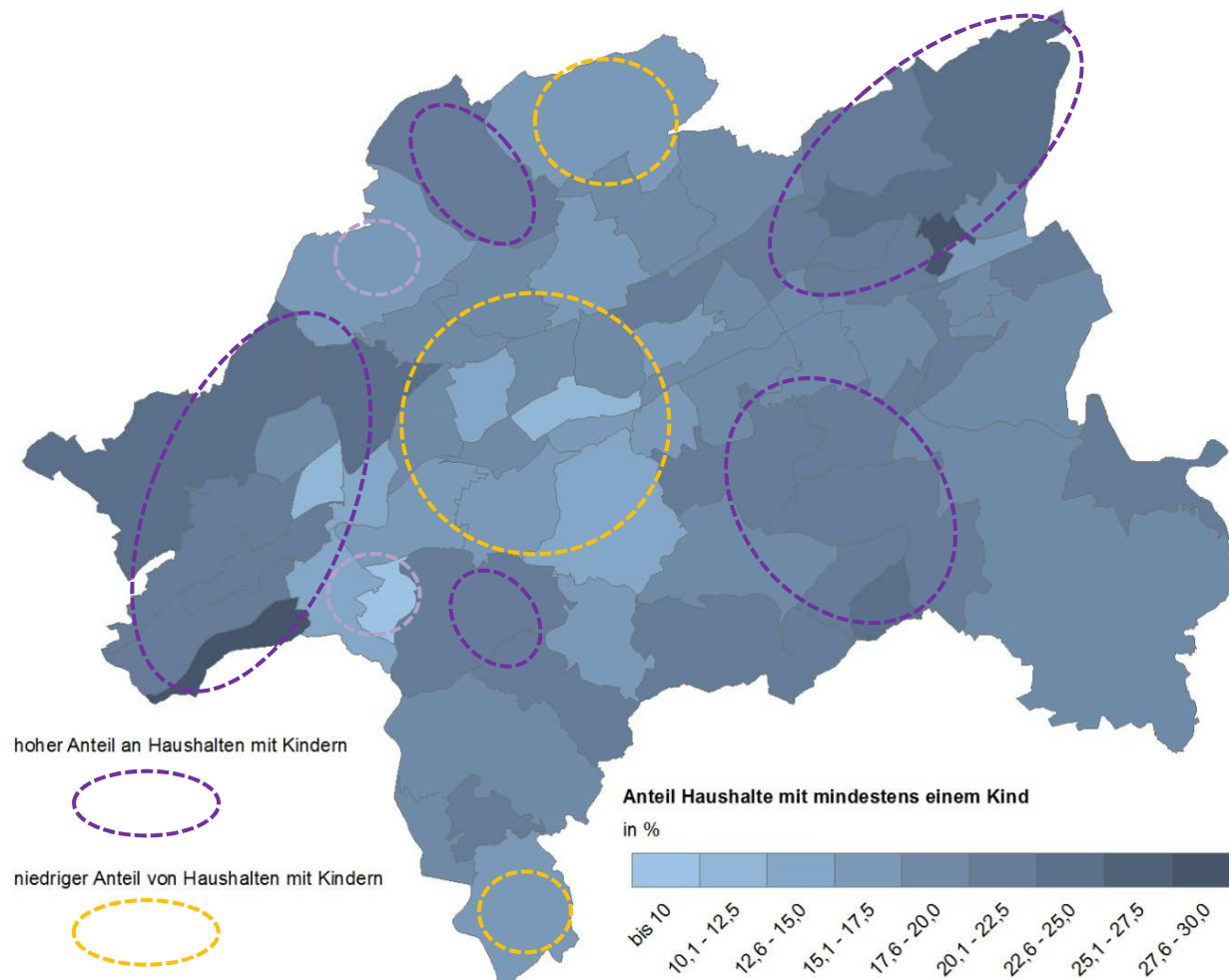
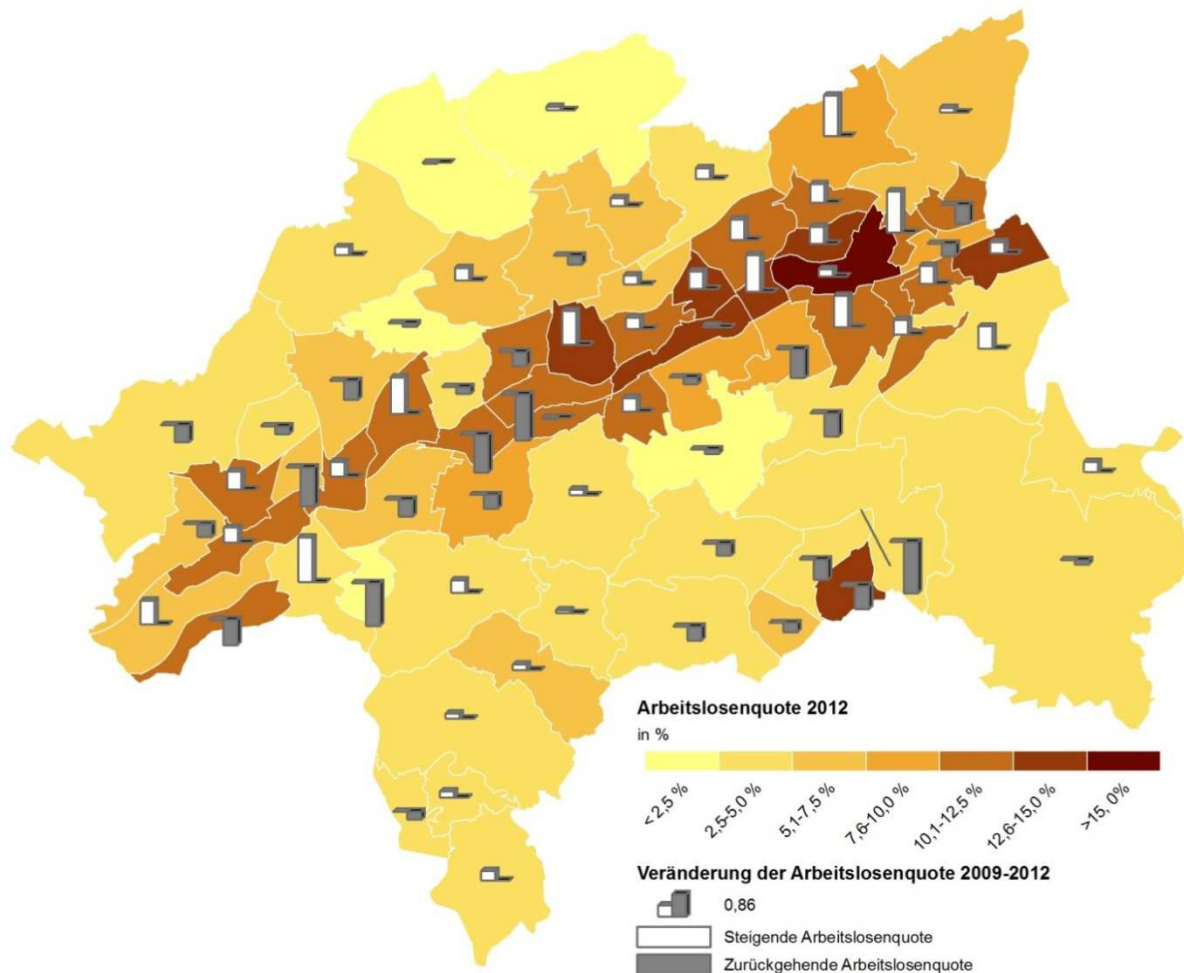


Abbildung 40: Anteil der Haushalte mit mindestens 1 Kind
(Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung)

SOZIALSTRUKTUR - ARBEITSLOSIGKEIT



Hohe Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote ist in Wuppertal höher als in den Nachbarkommunen.

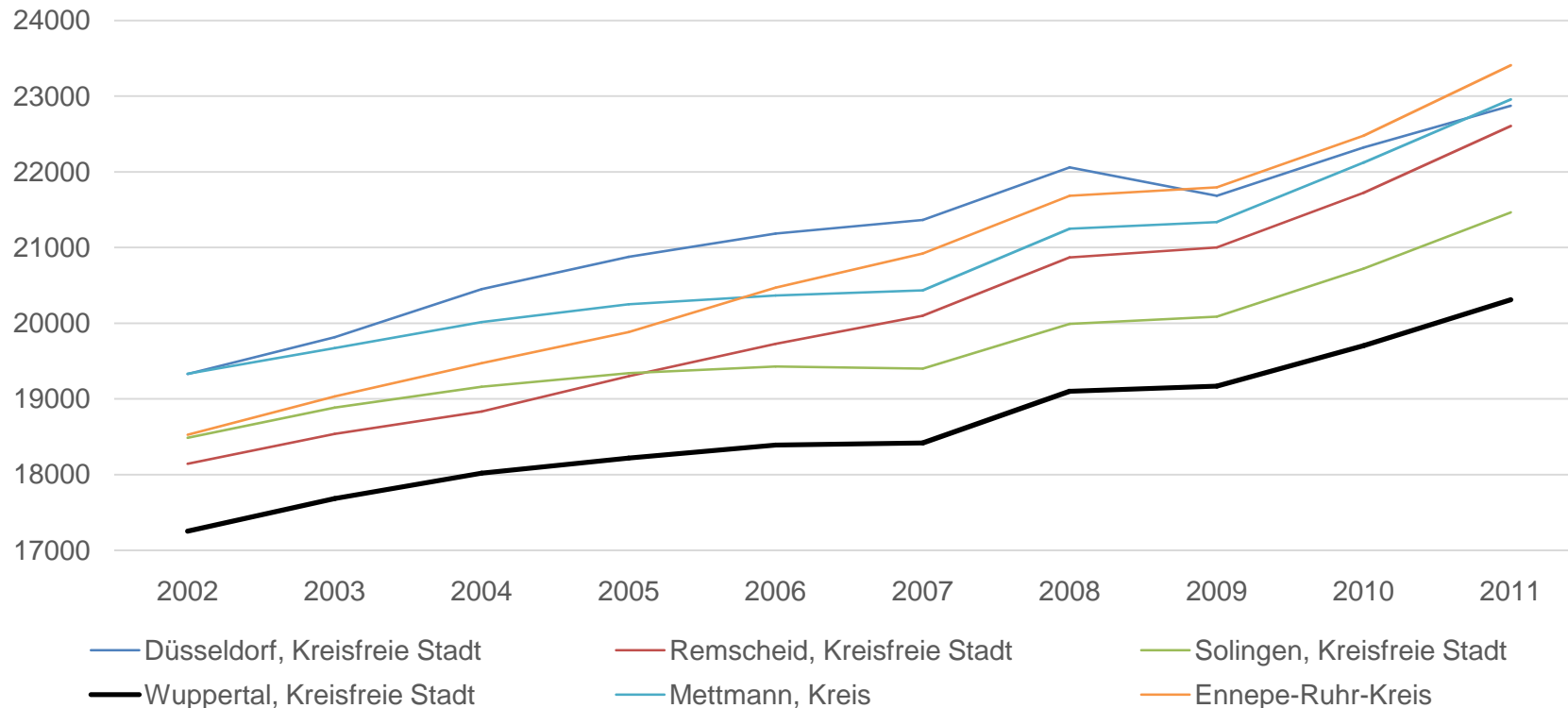
Unterschiede zwischen Tal- und Berglagen

Quartiere mit hoher Arbeitslosigkeit finden sich vor allem in den Tallagen. Besonders stark betroffen sind die östlichen Bezirke Barmen und Oberbarmen.

Dort ist zudem eine Konzentration von Quartieren erkennbar, in denen die Arbeitslosenquote zwischen 2009-2012 angestiegen ist.



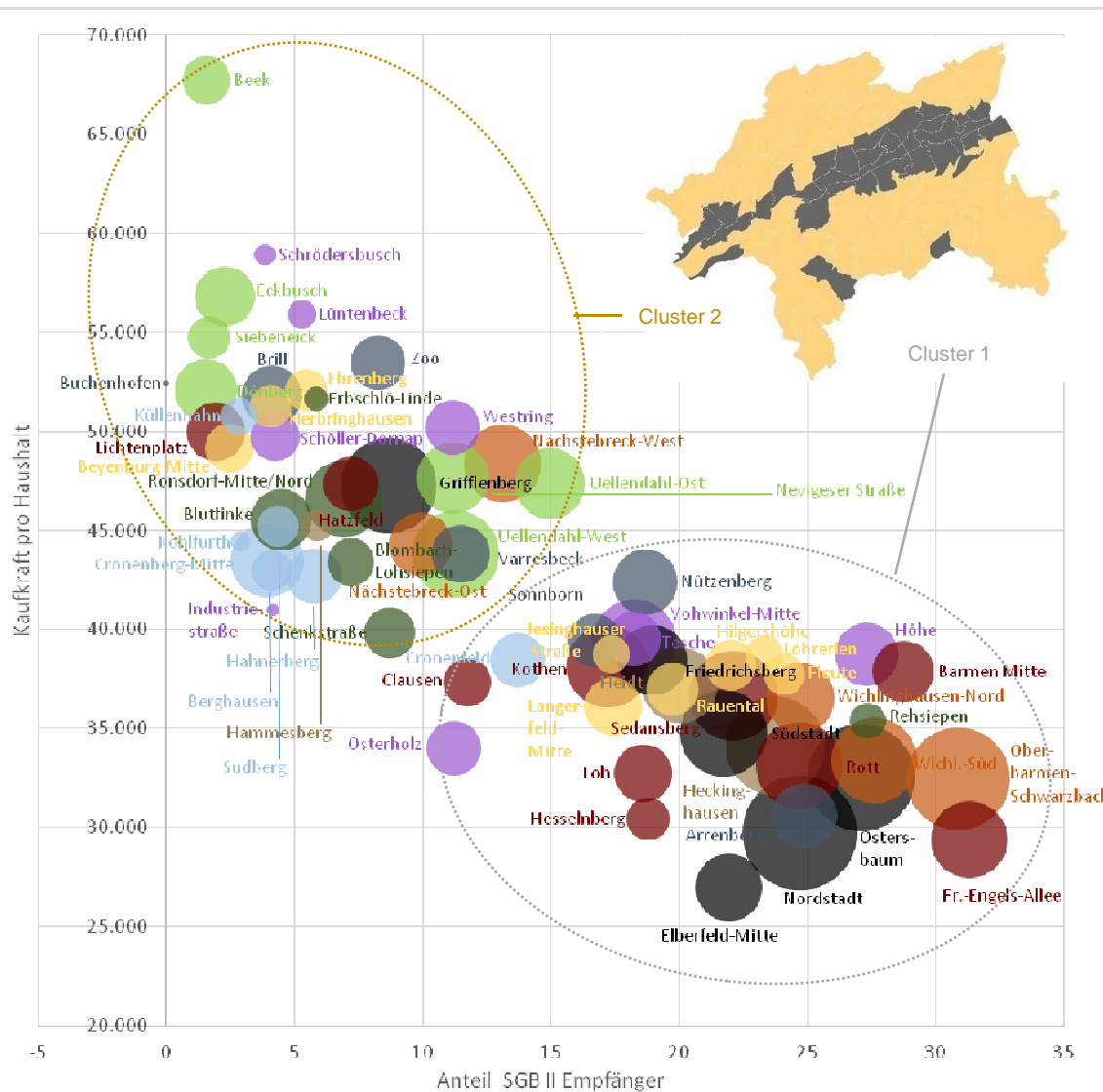
ENTWICKLUNG EINKOMMENSNIVEAU



Entwicklung des verfügbaren Einkommens der priv. Haushalte je Einwohner einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck (Quelle: Regionalstatistik der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung)

Niedriges Einkommensniveau: Die Einkommen der Privathaushalte liegen in Wuppertal deutlich unter denen in den regionalen Vergleichskommunen und haben sich zudem unterdurchschnittlich stark entwickelt.

SOZIALSTRUKTUR



Geringe Kaufkraft, hoher SGB-2-Anteil

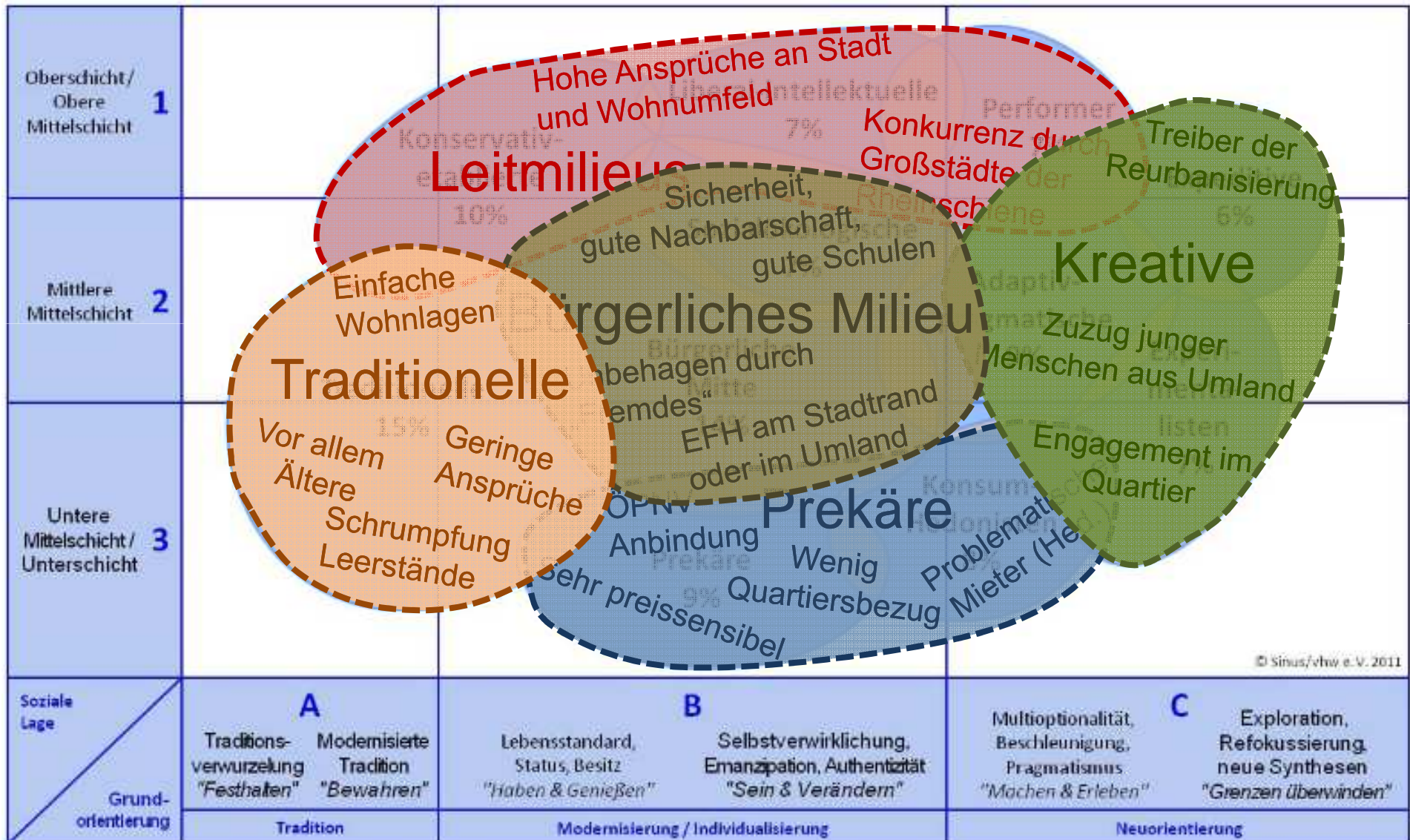
Bei Gegenüberstellung der Kaufkraft und des Anteils von SGB-2-Transferegeldempfängern lassen sich die Stadtquartiere in zwei Cluster einteilen. Auch hier zeigen sich die Unterschiede zwischen Berg- und Tallagen.

Kaufkraft pro Einwohner sowie Anteil der Transferegeldempfänger nach SGB-2 in den Wuppertaler Quartieren (Quelle: Micron, Regionalstatistik der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung)



DIE SINUS-MILIEUS

Verteilung der Sinus-Milieus 2013 in Deutschland (Quelle: vhw)



VERTEILUNG DER SINUS-MILIEUS IN WUPPERTAL

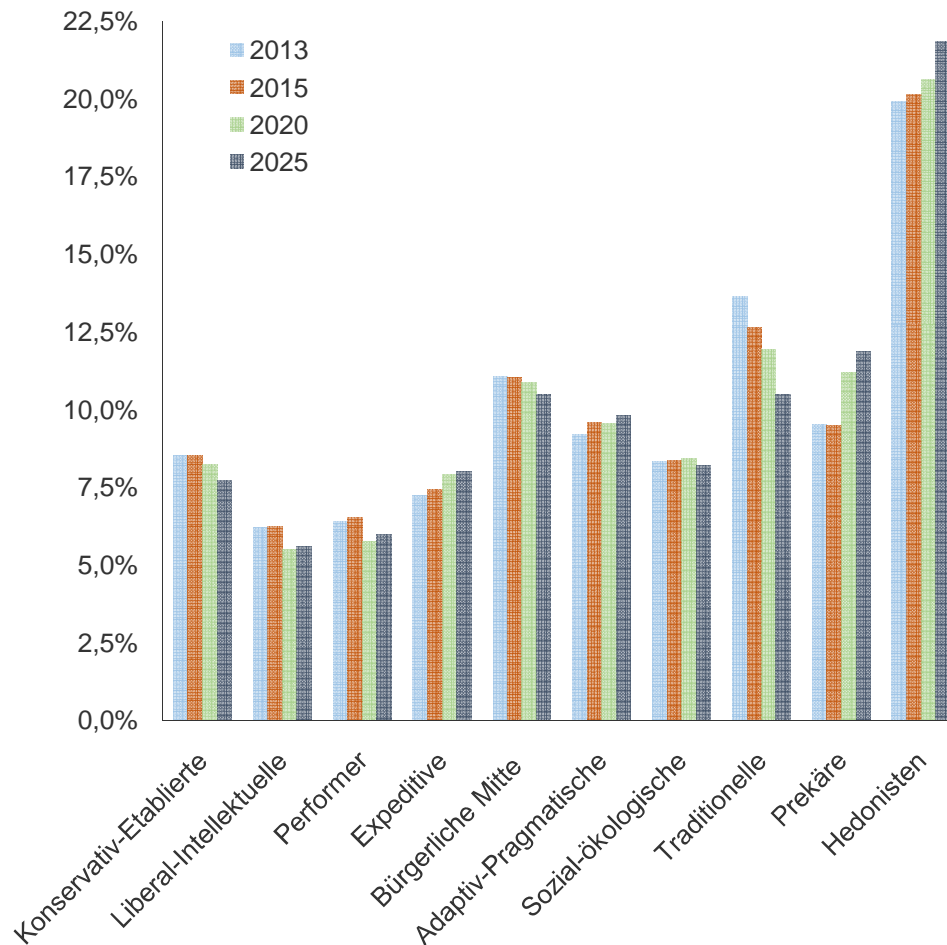
	Wuppertal	Deutschland	Mülheim/R.	Hamm	Gelsenkirchen
Leitmilieus	20	24	25	16	18
Konservativetablierte	8	10	10	11	8
Liberal-intellektuelle	6	7	7	2	5
Performer	6	7	8	3	5
Kreative	17	13	14	9	-
Expeditive	7	6	6	1	5
Experimentalisten (Hed.)	10	7	8	8	
Mainstream	28	30	31	26	28
Bürgerliche Mitte	11	14	13	15	14
Adaptivpragmatische	9	9	10	5	7
Sozial-ökologische	8	7	8	6	7
Traditionelle	14	15	15	24	17
Traditionelle	14	15	15	24	17
Prekäre	20	17	16	26	-
Prekäres Milieu	10	9	8	12	10
Konsum-Hedonisten	10	8	8	14	

(Quelle: vhw)

- Hoher Anteil der urban orientierten kreativen Milieus (v.a. Experimentalisten)
- Leitmilieus sind unterrepräsentiert, die prekären Milieus (Prekäre und Konsum-Hedonisten) überdurchschnittlich stark vertreten.
- Die Bürgerliche Mitte macht einen deutlich geringeren Anteil an der Bevölkerung aus als bei der deutschlandweiten Betrachtung
- In Wuppertal existiert ein vergleichsweise stark ausgeprägtes Sozial-Ökologisches Milieu



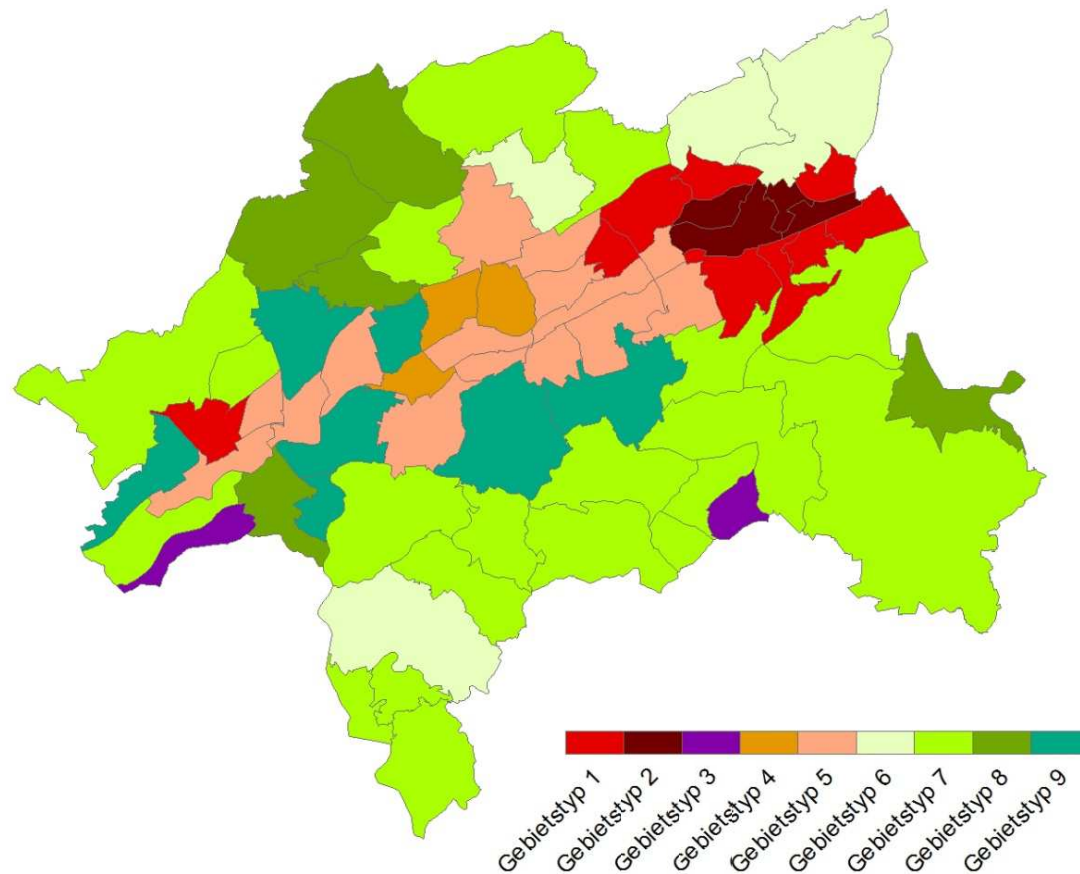
ENTWICKLUNG DER VERTEILUNG DER SINUS-MILIEUS IN WUPPERTAL



- Prekäre und vor allem Hedonisten (Konsum-Hedonisten und Experimentalisten) gewinnen in Zukunft weiter stark an Bedeutung .
- Zusätzlich werden auch die Anteile der Expeditiven und Adaptiv-Pragmatischen Milieus zulegen
- Die anderen Milieus verlieren an Bedeutung, wobei der Anteil der Traditionellen besonders stark zurückgeht.
 - Bedeutungsgewinn der kreativen Milieus (Experimentalisten, Expeditiv)
 - Deutlicher Bedeutungsgewinn der prekären Milieus
 - Weiter abnehmende Bedeutung der Leitmilieus
 - Anteil der Bürgerlichen Mitte leicht rückläufig



MILIEU-GEBIETSTYPISIERUNG FÜR WUPPERTAL



GT 1 - Wohngebiete der sozial Schwachen und Traditionellen

GT 2 - Wohngebiete der sozial Schwachen, Traditionellen und Hedonisten – verschärfte Situation

GT 3 – Wohngebiete der sozial Schwachen – sehr hoher Anteil an Hedonisten

GT 4 - Wohngebiete der sozial Schwachen und Kreativen

GT 5 – Mischquartiere

GT 6 – Bedrohte Wohngebiete der Bürgerlichen Mitte

GT 7 – Stabile Wohngebiete der Bürgerlichen Mitte

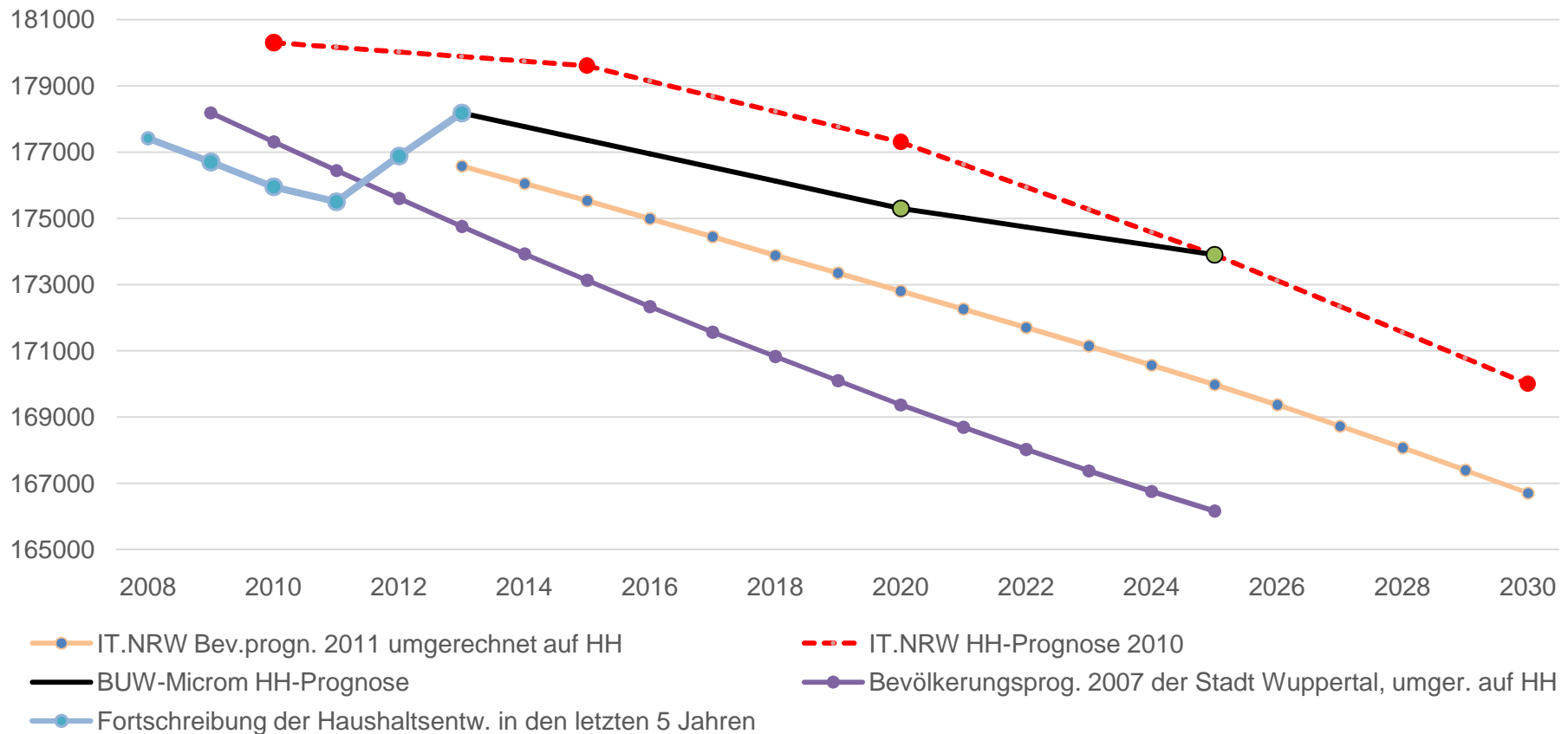
GT 8 – Stabile Wohngebiete der Konservativ Etablierten

GT 9 – Stabile Wohngebiete der Adaptiv Pragmatischen und Sozioökologischen



Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

PROGNOSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG



Prognose der zukünftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte in Wuppertal

Ein moderater Rückgang der Zahl der Haushalte gemäß der BUW/microm-Prognose auf 173.900 Haushalte im Jahr 2025 und ca. 173.000 Haushalten im Jahr 2030 ist als das wahrscheinlichste Szenario anzunehmen.



PROGNOSE DER LEERSTANDESENTWICKLUNG

Wohnungsbestand 2011 (Zensus)	190.165
Wohnungsbestand 2013*	190.785
Zahl der Haushalte 2013 (Stadt Wuppertal)	178.178
Überhang 2013	12.607

Wohnungsbestand 2025*	194.505
Zahl der Haushalte 2025**	173.900
Überhang 2025	20.605

* Annahme: jährlicher Neubau +350 WE, (Mittelwert 2002-2012: +409, Mittelwert 2008-2012: +309)
jährlicher Abgang -40 WE (Mittelwert 2003-2013: -23, Mittelwert 2012-2013: -76)

** BUW/microm-Prognose














PROGNOSE DER LEERSTANDESENTWICKLUNG

Wohnungsbestand 2012 (Stadt Wuppertal)	196.884
Wohnungsbestand 2013*	197.194
Zahl der Haushalte 2013 (Stadt Wuppertal)	178.178
Überhang 2013	19.016

Wohnungsbestand 2025*	200.914
Zahl der Haushalte 2025**	173.900
Überhang 2025	27.014

→ Ein großflächiger Rückbau von Wohneinheiten in Wuppertal ist unvermeidbar.

Wetterkarte Wohnungsmarktentwicklung

-  Starke Neubautätigkeiten
-  Hohes Miet-/ Kaufpreisniveau
-  Starke Verbesserung der Sozialindikatoren 09-12
-  Positive Impulse durch hohen Anteil Kreativer Milieus
-  Konfliktpotenzial durch hohen Anteil des Hedonistisches Milieu
-  Starker Zuzug aus dem Ausland
-  Hoher Wohnungsleerstand
-  Ballung konfliktträchtiger Migrantengruppen (Religiös verwurzelte, Entwurzelte)
-  Problematische Großwohnsiedlung
-  Problematische Soziale Lage
-  Gefahr der Verdrängung der bürgerlichen Mitte

