



Zwischenergebnisse aus der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung

22. November 2011
Quaestio – Forschung und Beratung

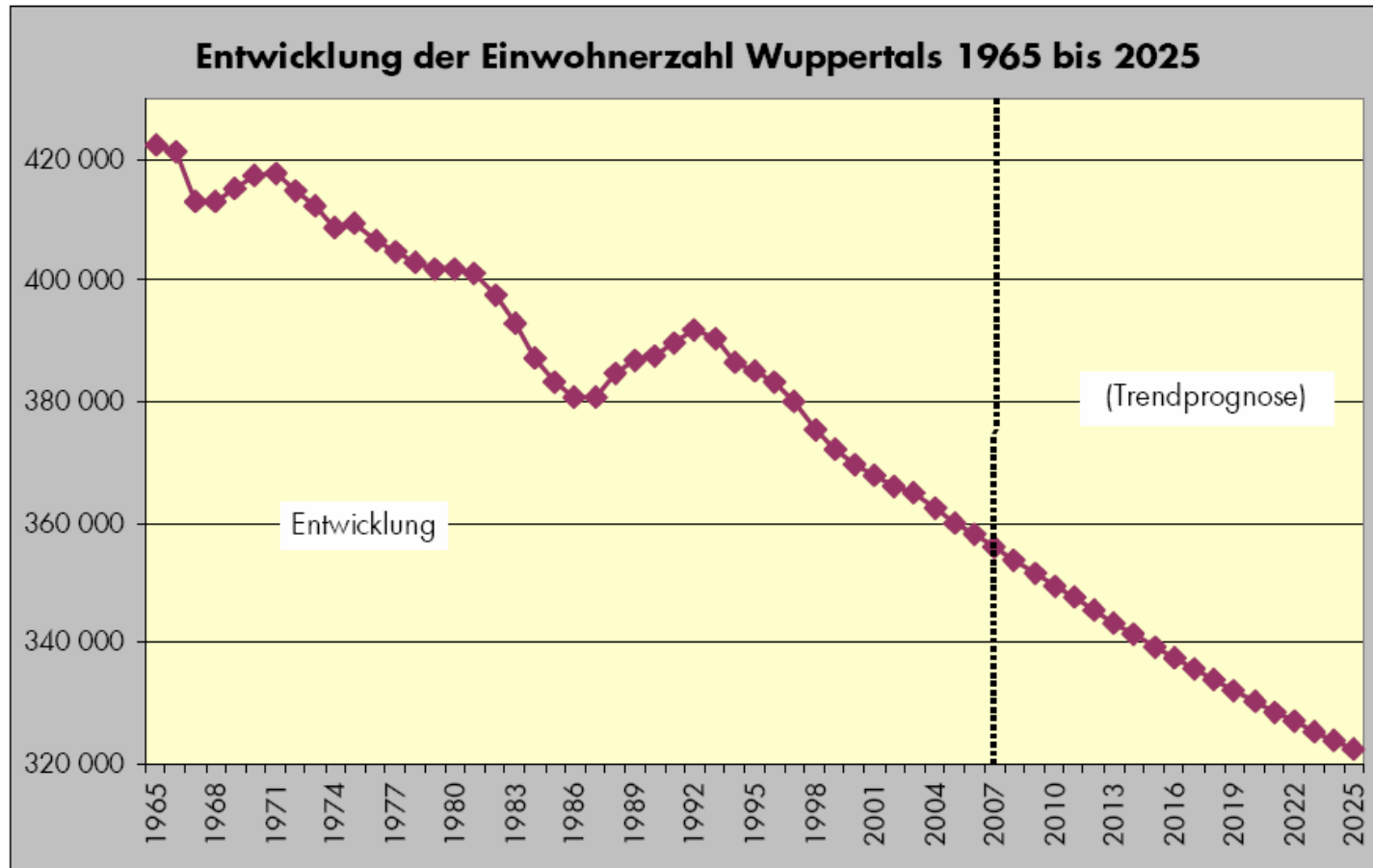
Bernhard Faller



Demographische Entwicklung



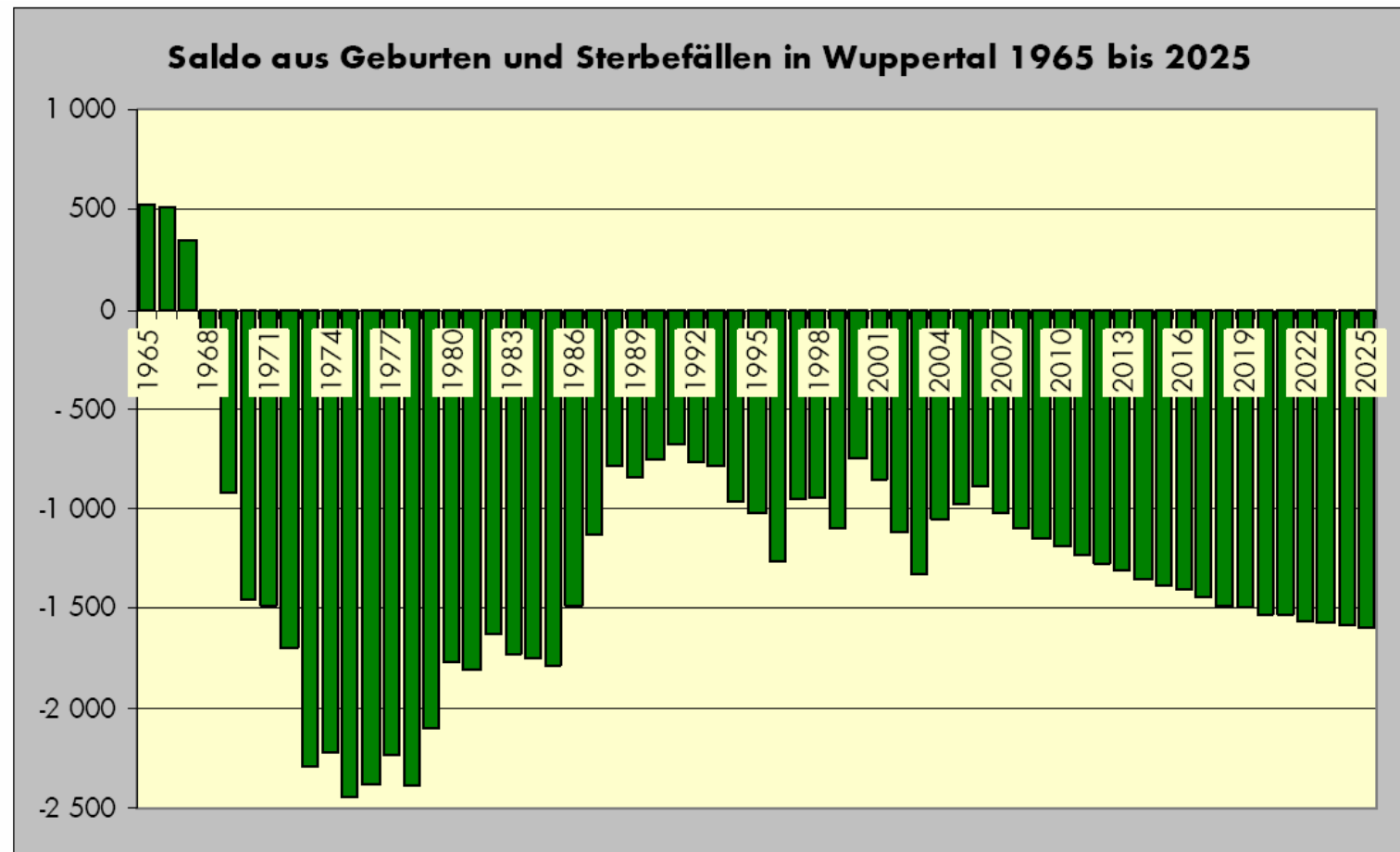
Bevölkerungsentwicklung Wuppertals



Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007
Analysen und Berichte 3



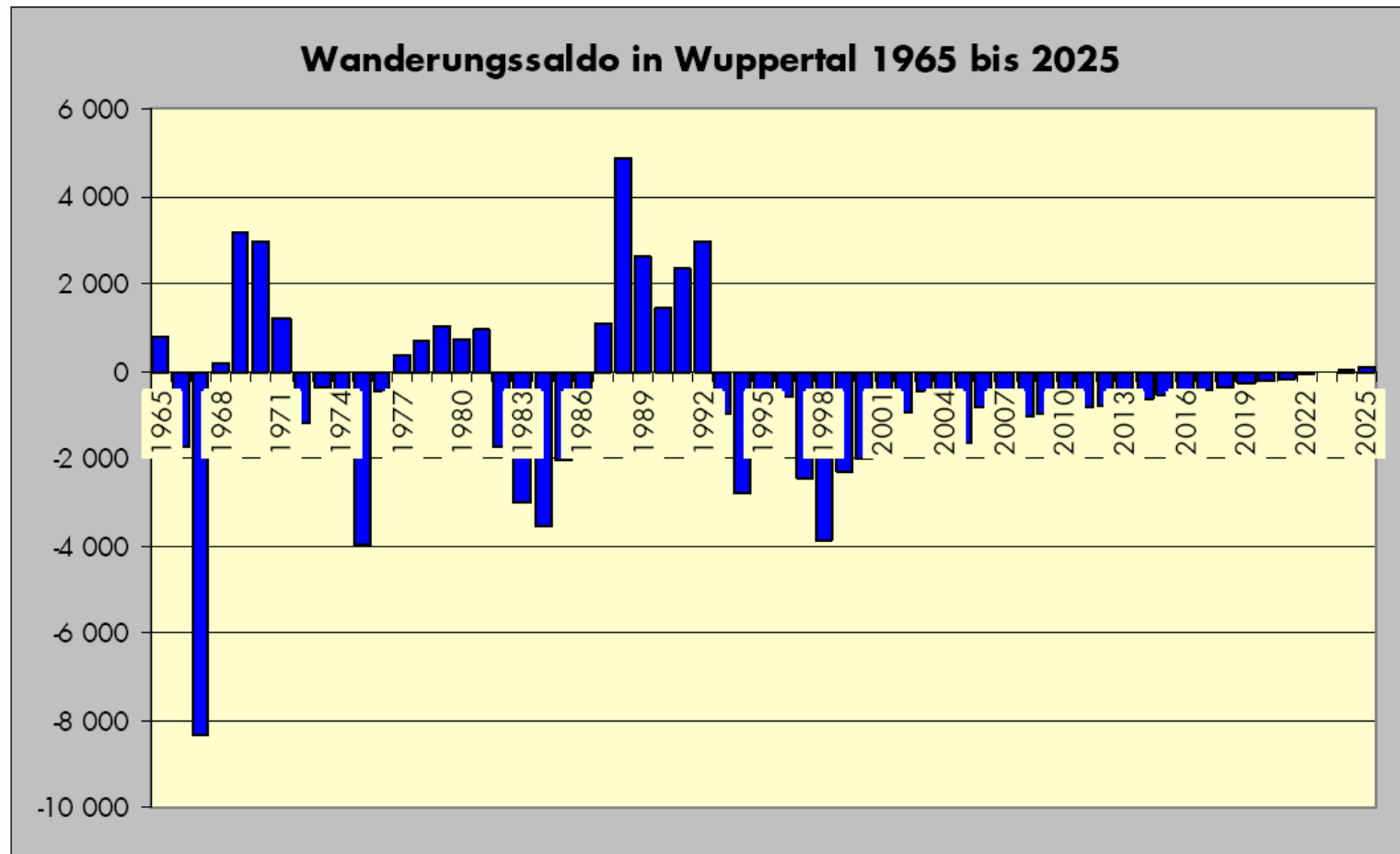
Natürliche Bevölkerungsbewegung mehr Sterbefälle als Geburten



Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007
Analysen und Berichte 3



Negative Wanderungsbilanz : Wir werden weniger!



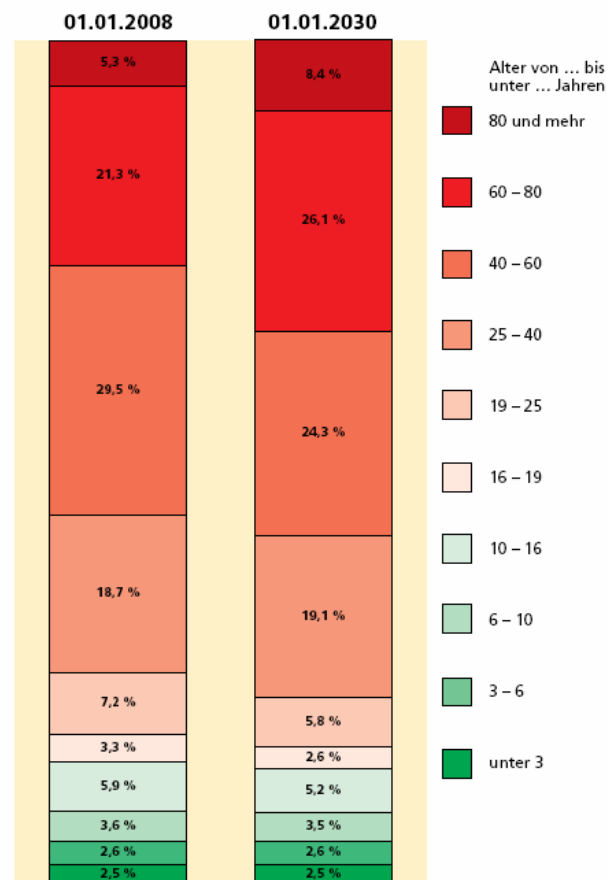
Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007
Analysen und Berichte 3



Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen: Wir werden älter!

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030 *) nach Altersgruppen: Stadt Wuppertal

Alter von ... bis unter ... Jahren	01.01.2008	01.01.2030	Veränderung vom 01.01.2008 bis 01.01.2030
unter 3	9 000	8 200	-8,5 %
3 - 6	9 200	8 500	-7,5 %
6 - 10	13 000	11 400	-12,2 %
10 - 16	21 200	17 000	-19,8 %
16 - 19	11 900	8 400	-29,6 %
19 - 25	25 500	19 000	-25,7 %
25 - 40	66 600	62 800	-5,6 %
40 - 60	105 100	79 900	-24,0 %
60 - 80	76 000	85 800	+13,0 %
80 und mehr	19 000	27 600	+45,4 %
insgesamt	356 400	328 600	-7,8 %



*) Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030/2050

Grafik: IT.NRW

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsprognose 2009



Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung



Indikatoren des Monitorings

- Entwicklung der Leerstandsquoten
- Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise
- Entwicklung des Anteils von SGB II-Empfängern an der Hauptwohnbevölkerung
- Fortzugsintensität von Kindern unter 10 Jahren
- Fortzugsintensität von Personen über 65 Jahre



Vergleichsgruppen

Quartier Langerfeld

- Langerfeld-Mitte
- Rauental
- Jesinghauser Straße
- Hilgerhöhe
- Löhlerlen
- Fleute
- Ehrenberg

Vergleichsgruppe 1

Quartiere mit einer
ähnlichen Ausgangssituation
→ vergleichbare Werte der
Indikatoren in 2005/6

Vergleichsgruppe 2

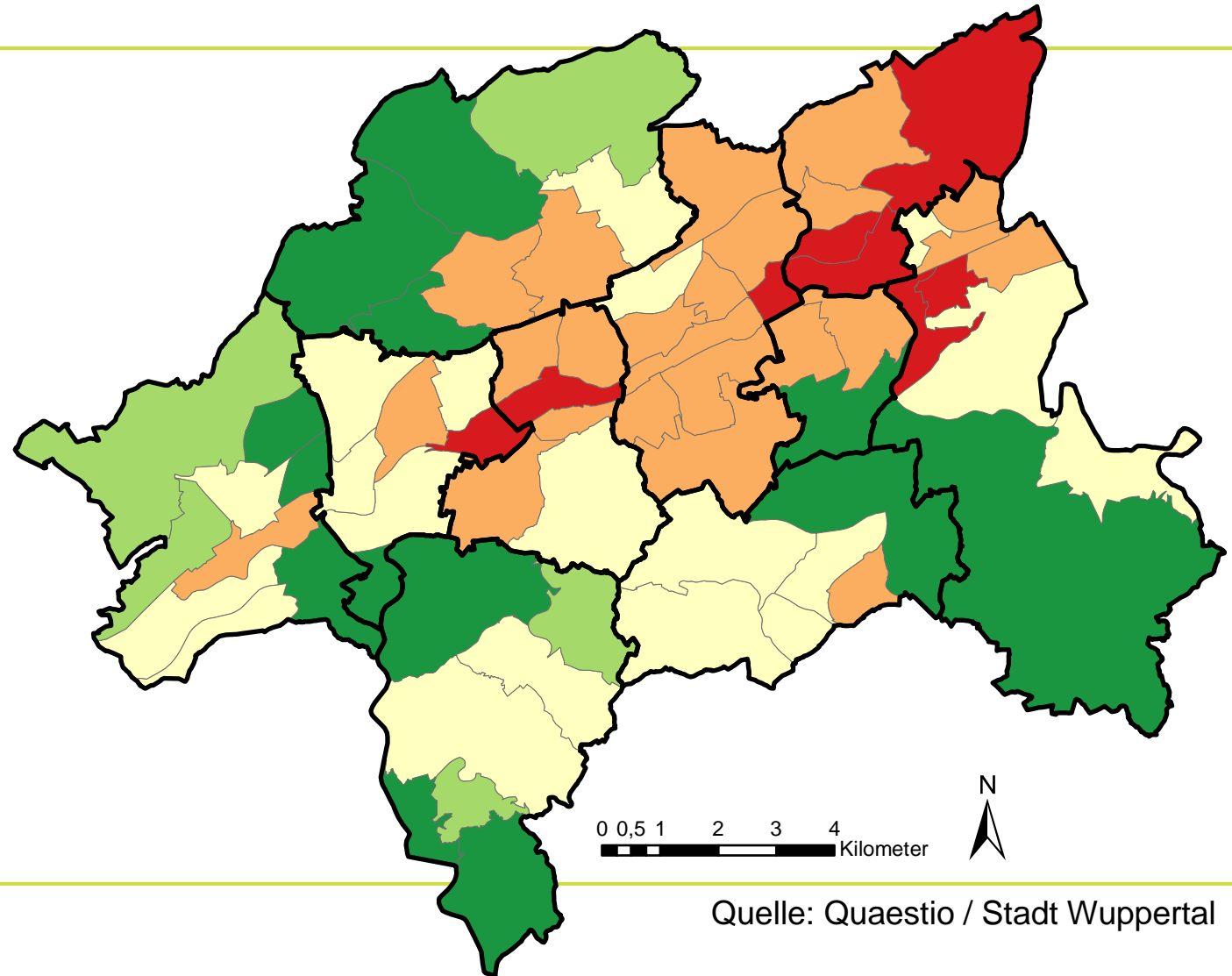
Quartiere mit einer
ähnlichen Baustruktur und
innerstädtischen Lage



Struktureller Leerstand in Wuppertal 2010

Struktureller Leerstand

- kein Leerstand
- unter 2 %
- von 2 % bis 4 %
- von 4 % bis 6 %
- über 6 %



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Struktureller Leerstand in den Vergleichsgruppen

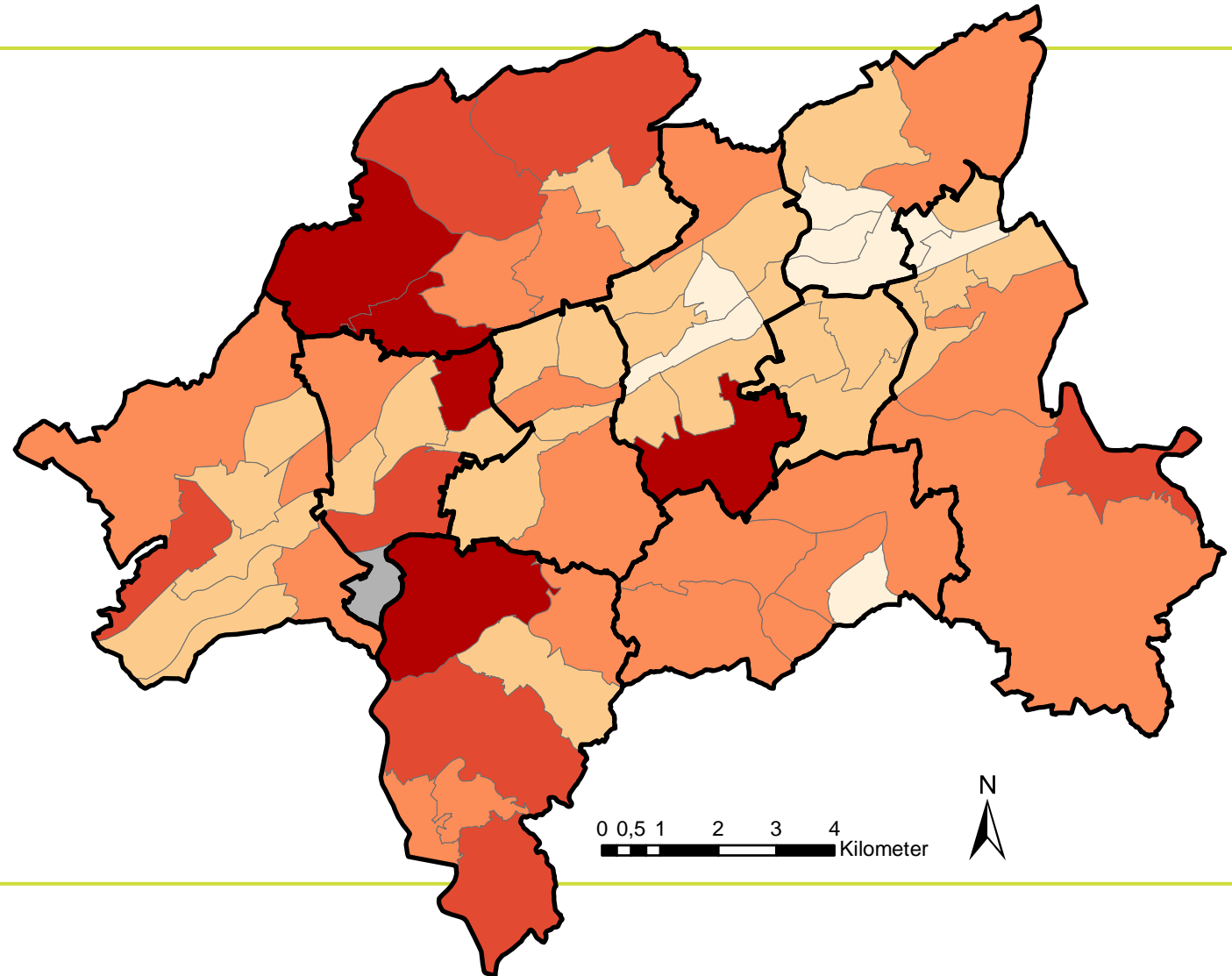
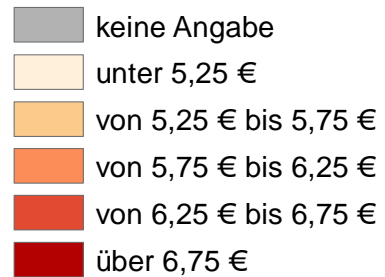
Raumeinheit	Leerstandquote
Stadt Wuppertal	4,7 %
Gewichtetes Mittel Langerfeld	5,9 %
Langerfeld-Mitte	7,5 %
Rauental	6,7 %
Jesinghauser Str.	4,9 %
Hilgershöhe	3,9 %
Löhlerlen	5,1 %
Fleute	4,8 %
Ehrenberg	3,5 %
Gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe (ähnliche Werte)	5,2 %
Gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe (ähnliche Baustruktur)	3,4 %

Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



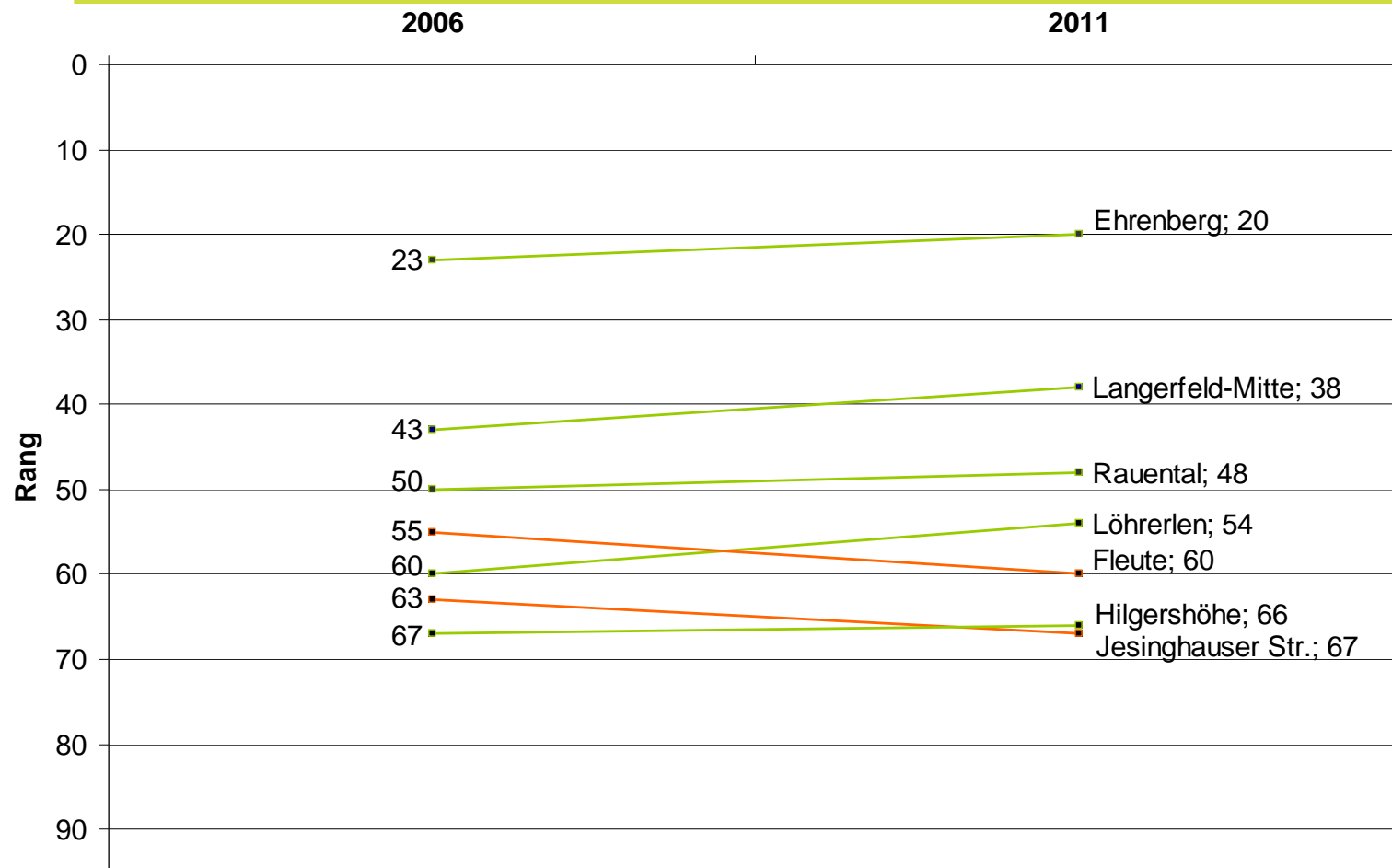
Mittlere Mietpreise in Wuppertal 2011

Mittlerer Mietpreis pro m² Wohnfläche





Ranking der Quartiere nach dem mittleren Preis pro Wohnfläche (1 = höchster Preis)



Quelle: Quaestio; on-geo GmbH / Immobilien Scout GmbH



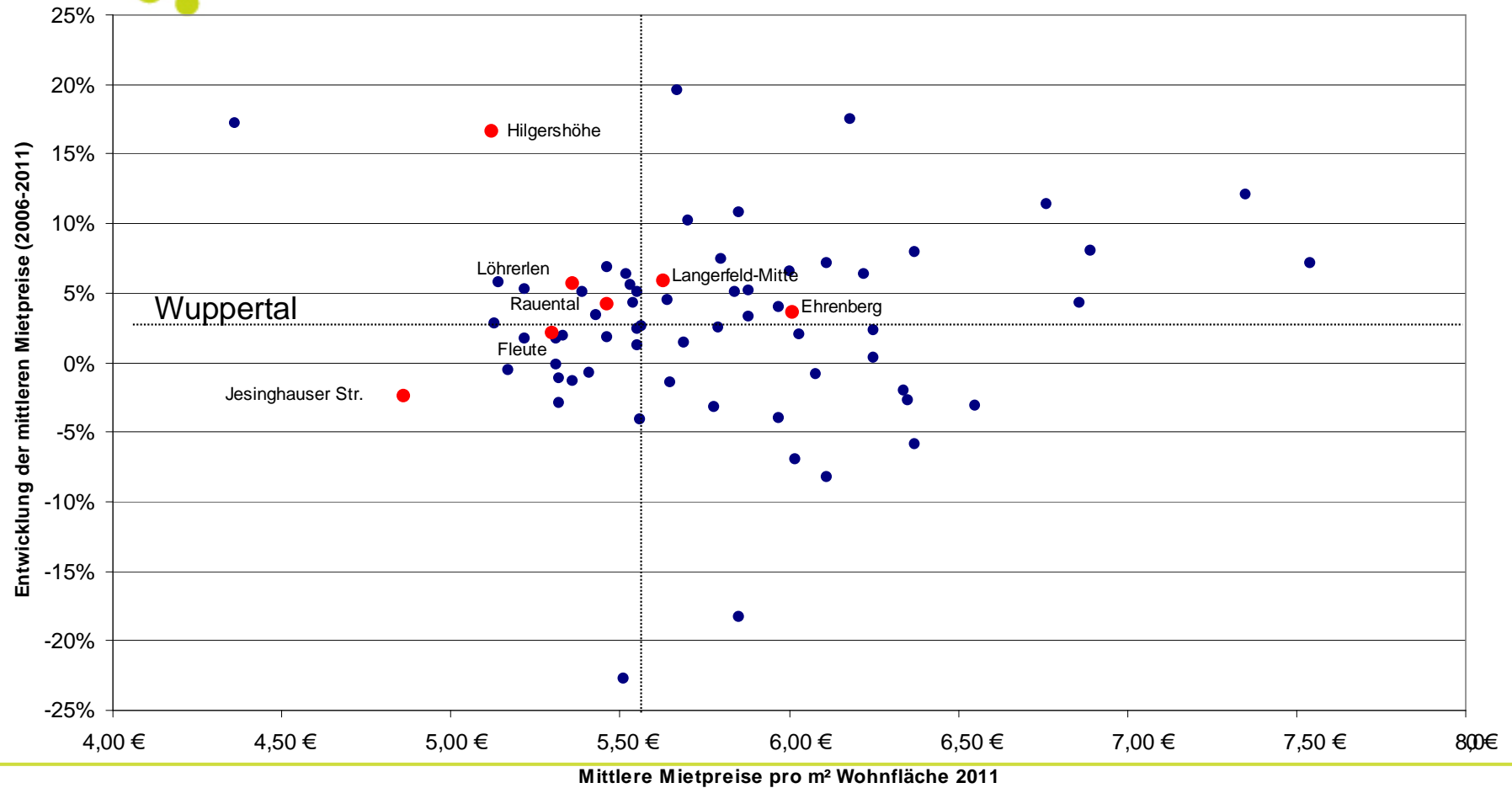
Mittlere Mietpreise in den Vergleichsgruppen

Raumeinheit	2006	2011	Entwicklung
Stadt Wuppertal	5,42 €	5,56 €	+ 2,6 %
Gewichtetes Mittel Langerfeld	5,12 €	5,40 €	+ 5,5 %
Langerfeld-Mitte	5,32 €	5,63 €	+ 5,8 %
Rauental	5,24 €	5,46 €	+ 4,2 %
Jesinghauser Str.	4,98 €	4,86 €	- 2,4 %
Hilgershöhe	4,39 €	5,12 €	+ 16,6 %
Löhrlen	5,07 €	5,36 €	+ 5,7 %
Fleute	5,19 €	5,30 €	+ 2,2 %
Ehrenberg	5,80 €	6,01 €	+ 3,6 %
Gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe (ähnliche Werte)	5,19 €	5,39 €	+ 3,9 %
Gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe (ähnliche Baustruktur)	5,98 €	6,02 €	+ 0,7 %

Quelle: Quaestio; on-geo GmbH / Immobilien Scout GmbH



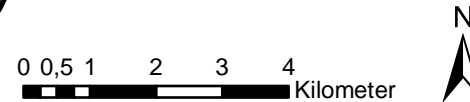
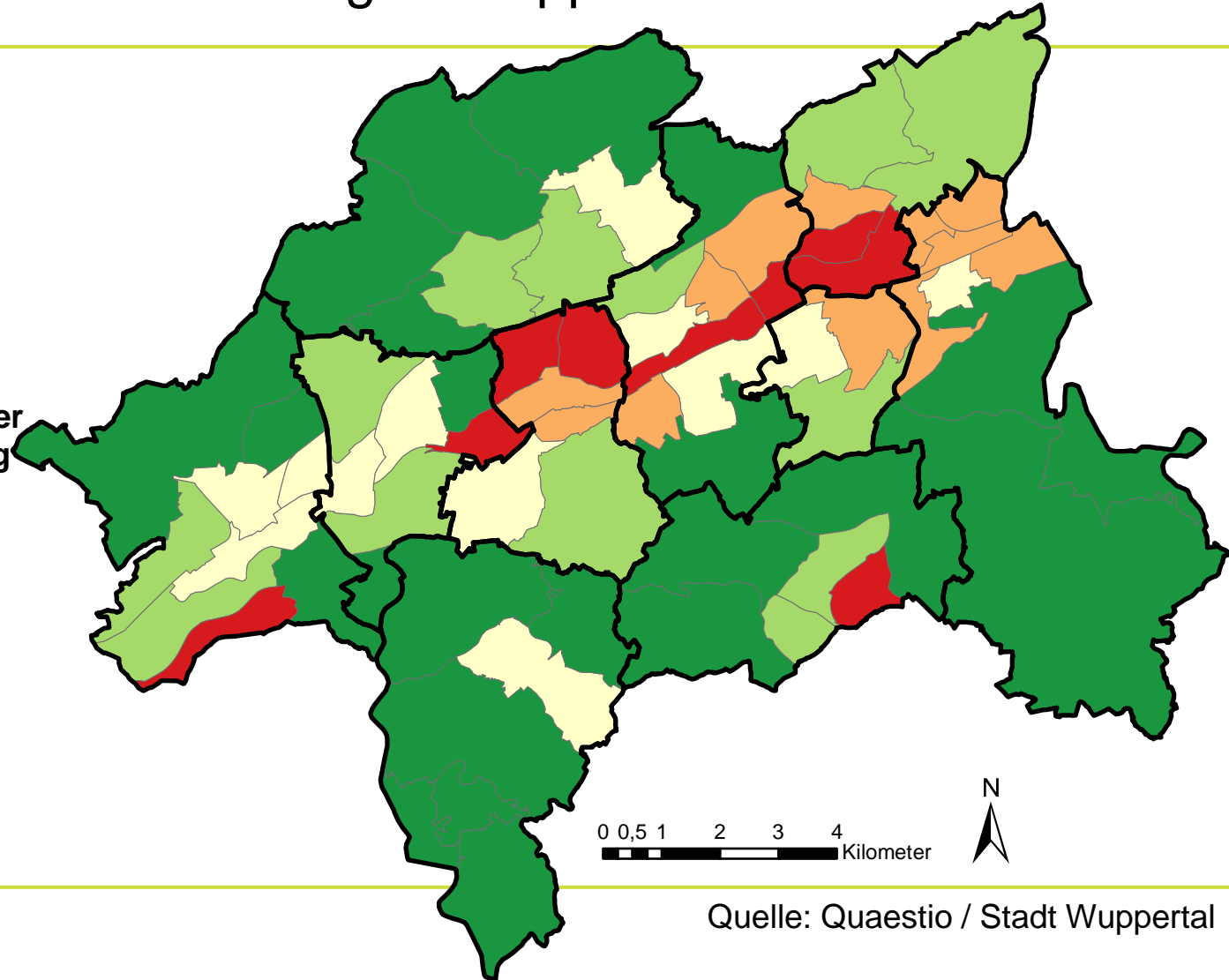
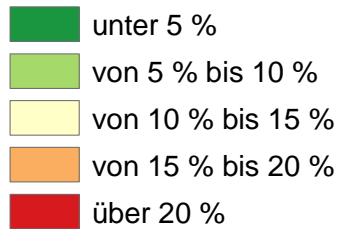
Entwicklung der mittleren Mietpreise 2006-2011 im Verhältnis zu den mittleren Mietpreisen 2011





Anteil der SGB II-Bezieher an der Wohnbevölkerung in Wuppertal 2010

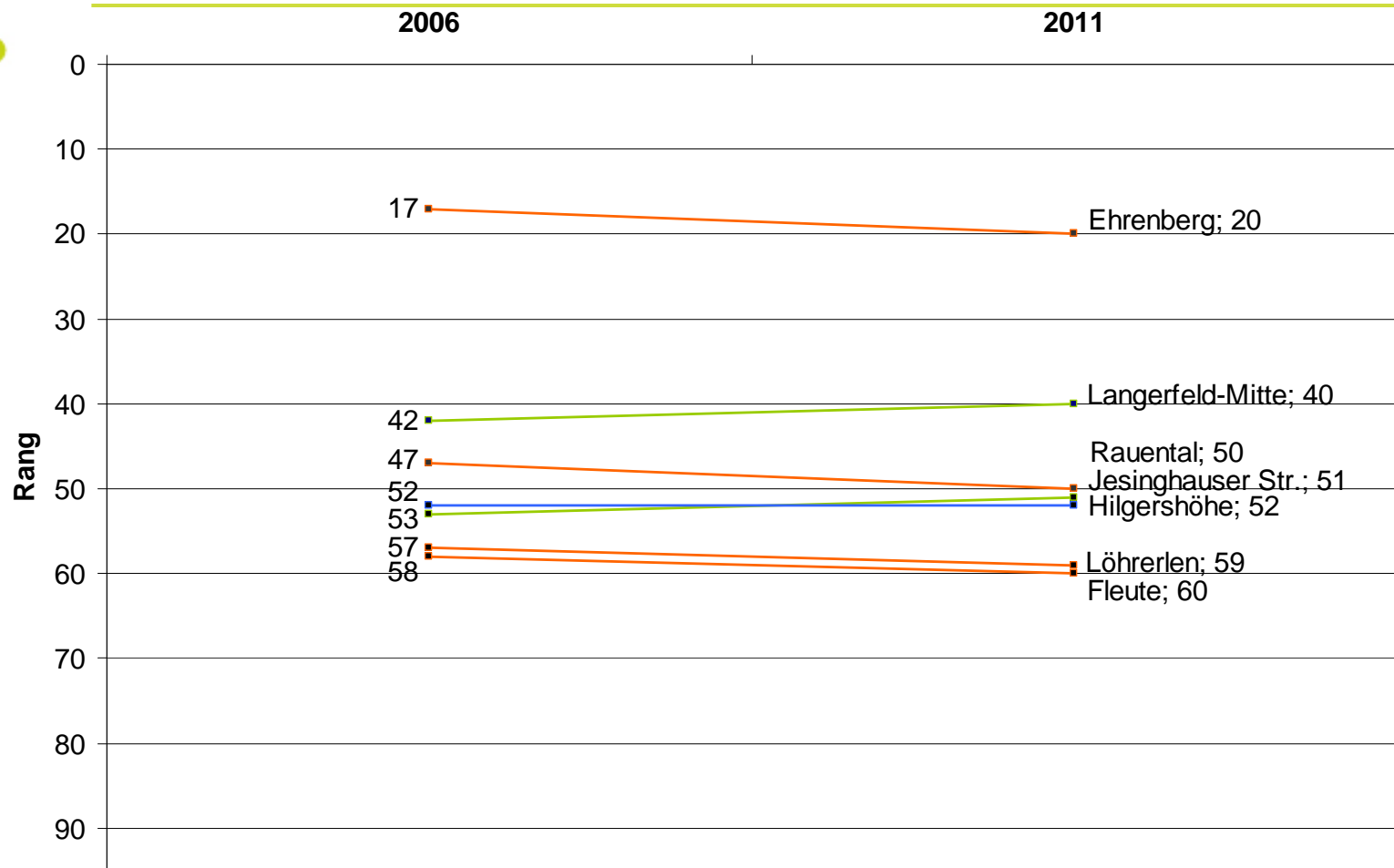
Anteil der SGB II-Bezieher an der Wohnbevölkerung



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Ranking der Quartiere nach dem Anteil der SGB II-Bezieher (1= geringster Anteil)



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



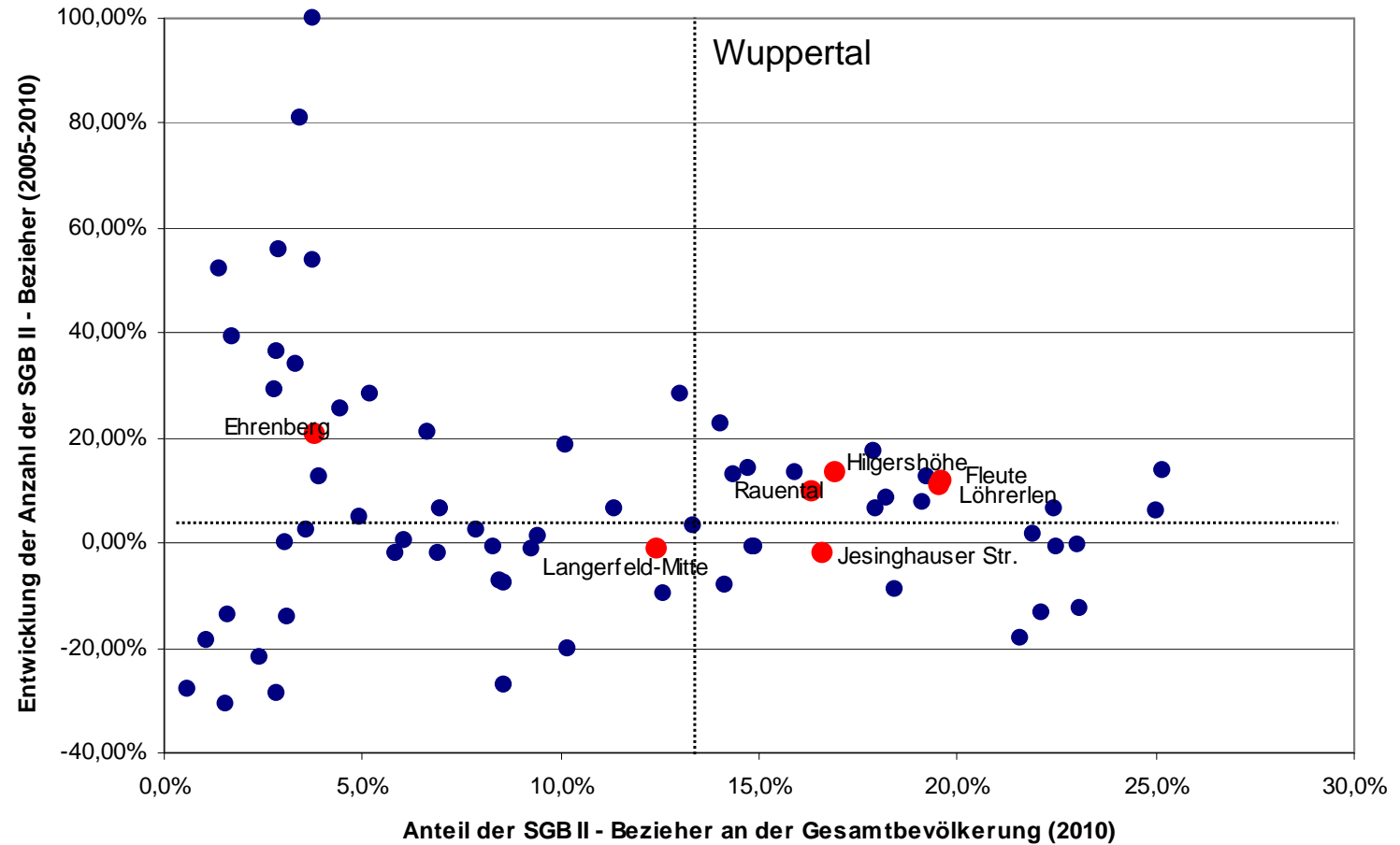
SGB II-Anteile in den Vergleichsgruppen

Raumeinheit	2005	2010	Abs. Entwicklung
Stadt Wuppertal	12,5 %	13,3 %	+ 3,29 %
Gewichtetes Mittel Langerfeld	13,2 %	14,8 %	+ 7,60 %
Langerfeld-Mitte	12,2 %	12,4 %	- 1,08 %
Rauental	14,3 %	16,3 %	+ 9,87 %
Jesinghauser Str.	15,5 %	16,6 %	-1,99 %
Hilgershöhe	14,8 %	16,9 %	+ 13,28 %
Löhlerlen	17,2 %	19,6 %	+ 10,79 %
Fleute	17,5 %	19,6 %	+ 11,94 %
Ehrenberg	2,9 %	3,8 %	+ 20,83 %
Gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe (ähnliche Werte)	15,4 %	17,3 %	+ 9,00 %
Gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe (ähnliche Baustruktur)	4,4 %	4,9 %	+ 9,80 %

Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



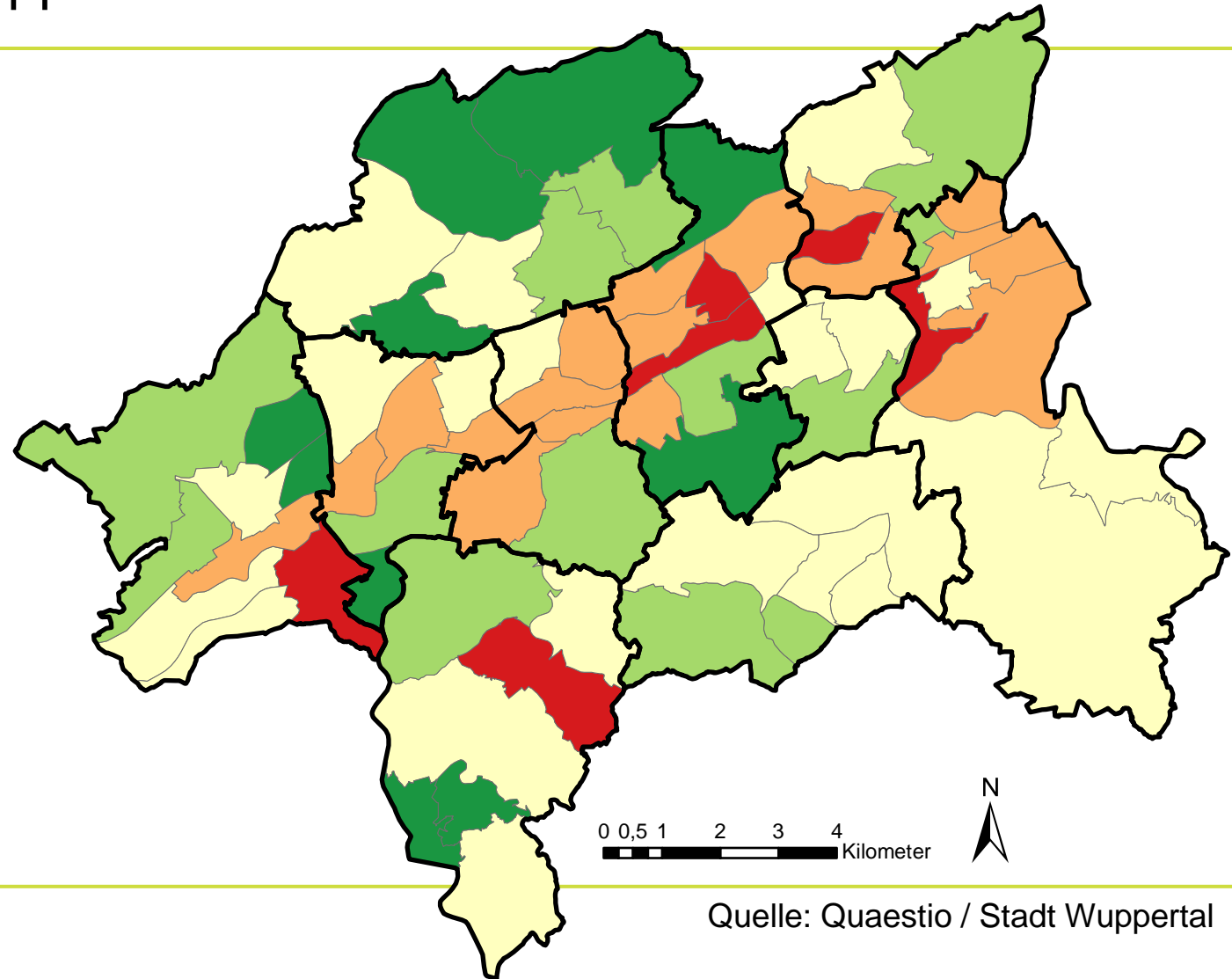
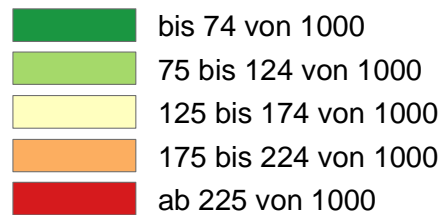
Entwicklung der Anzahl der SGB II - Bezieher 2005-2010 im Verhältnis zu dem Anteil der SGB II – Bezieher an der Gesamtbevölkerung 2010





Fortzugsintensität der unter 10-Jährigen in Wuppertal 2010

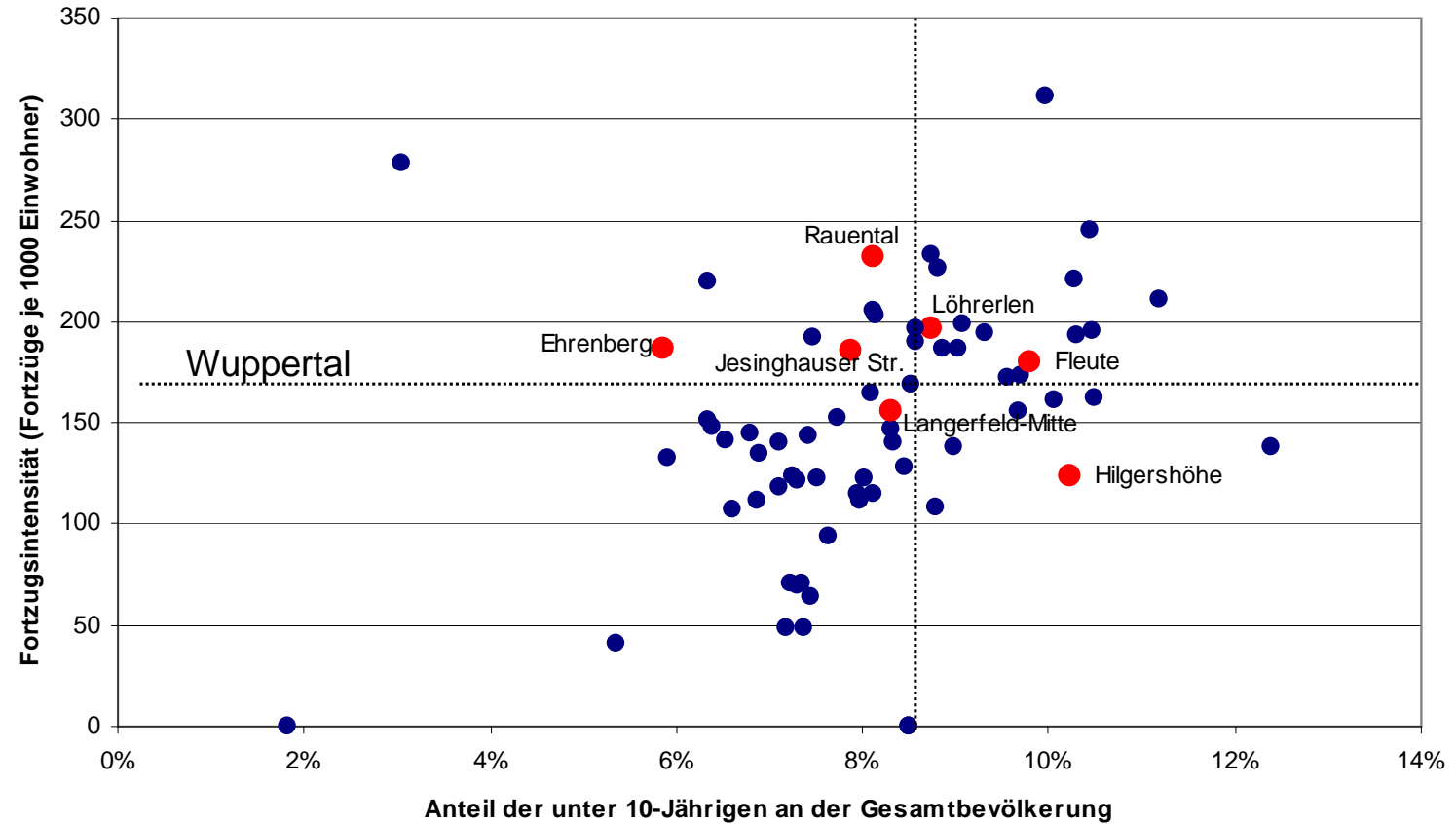
Binnen- und Außenfortzüge der unter 10-Jährigen



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Fortzugsintensität der unter 10-Jährigen 2010 im Verhältnis zum Anteil der unter 10-Jährigen 2010

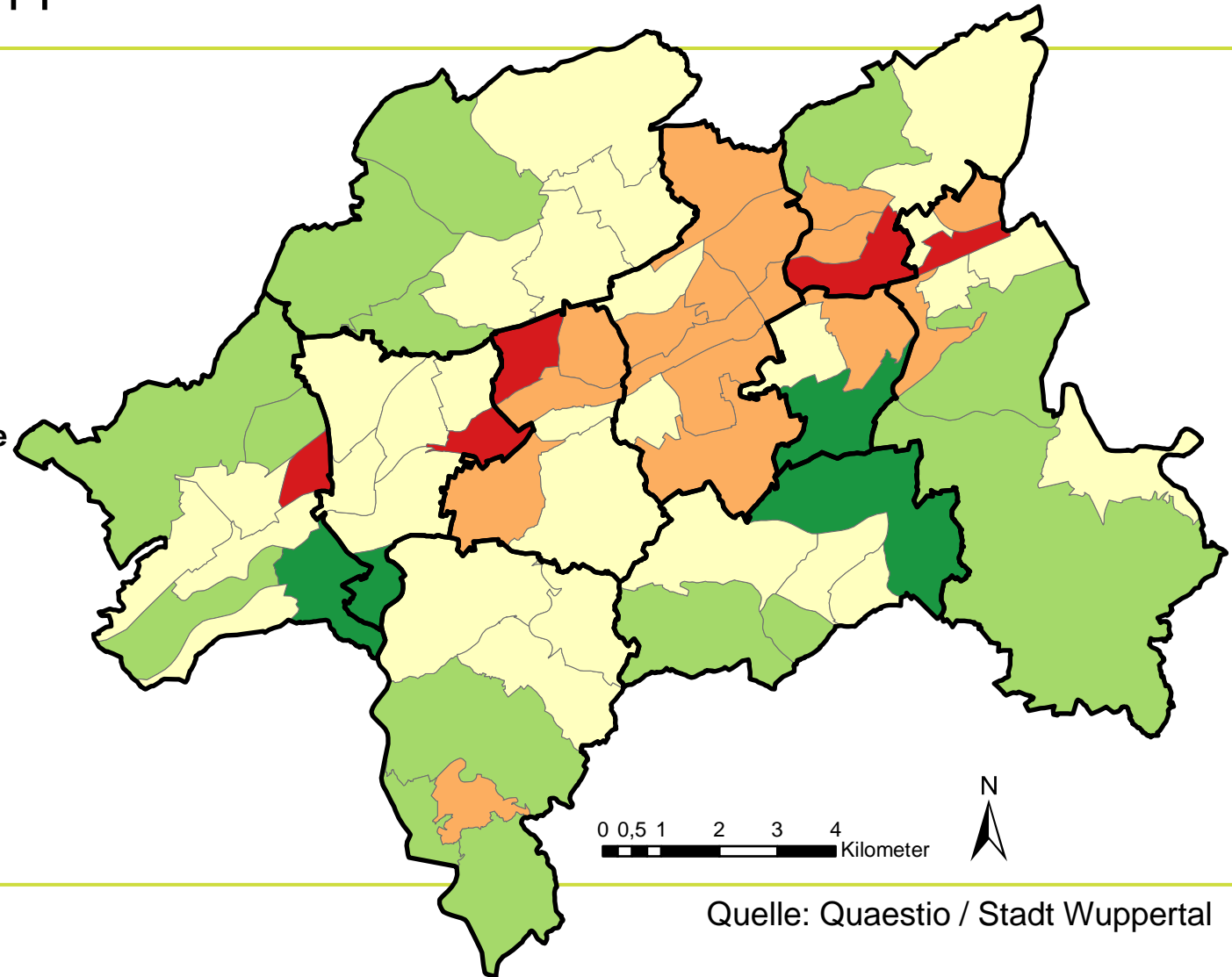
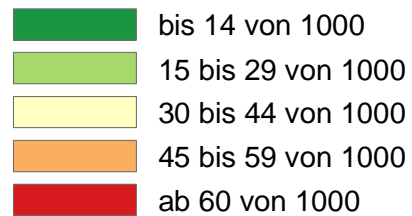


Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Fortzugsintensität der über 65-Jährigen in Wuppertal 2010

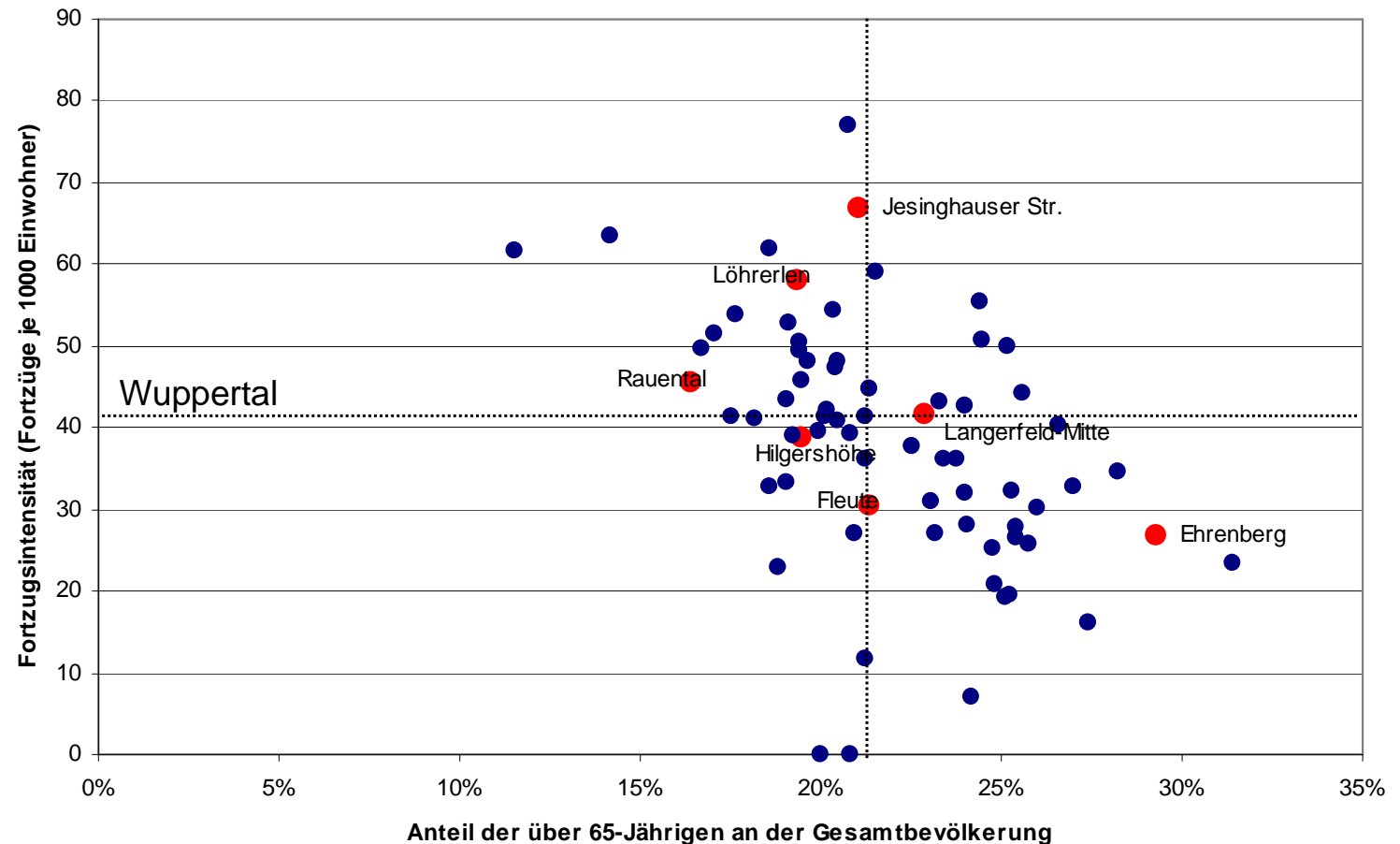
Binnen- und Außenfortzüge der über 65-Jährigen



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Fortzugsintensität der über 65-Jährigen 2010 im Verhältnis zum Anteil der über 65-Jährigen 2010



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quaestio
Forschung und Beratung
Friesenstraße 17
53175 Bonn

Telefon: 02 28 / 555 47 268
Fax: 02 28 / 555 47 271

office@quaestio-fb.de
www.quaestio-fb.de

Quaestio