



---

# Zwischenergebnisse aus der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung

22. November 2011  
Quaestio – Forschung und Beratung

Bernhard Faller

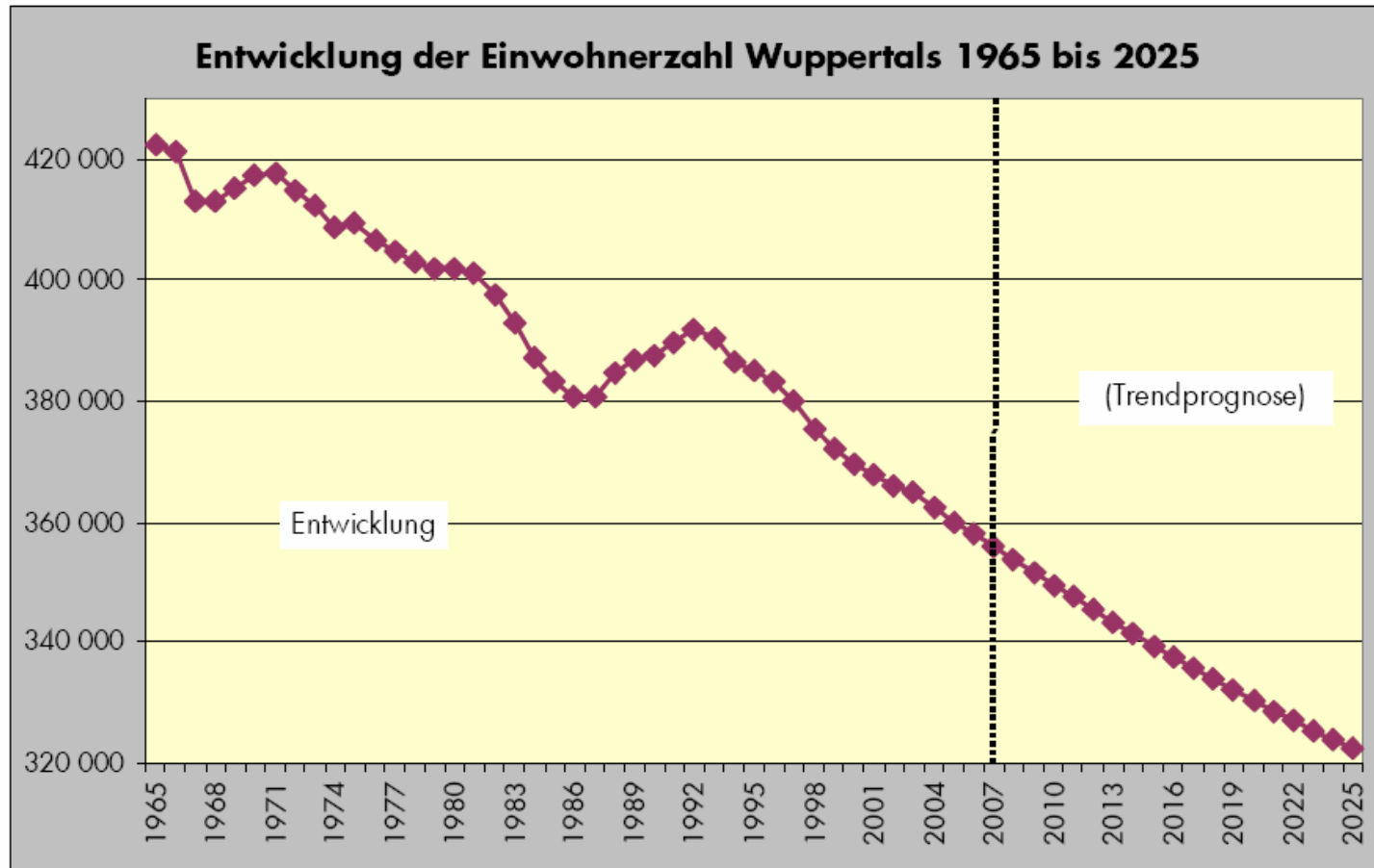


---

## Demographische Entwicklung



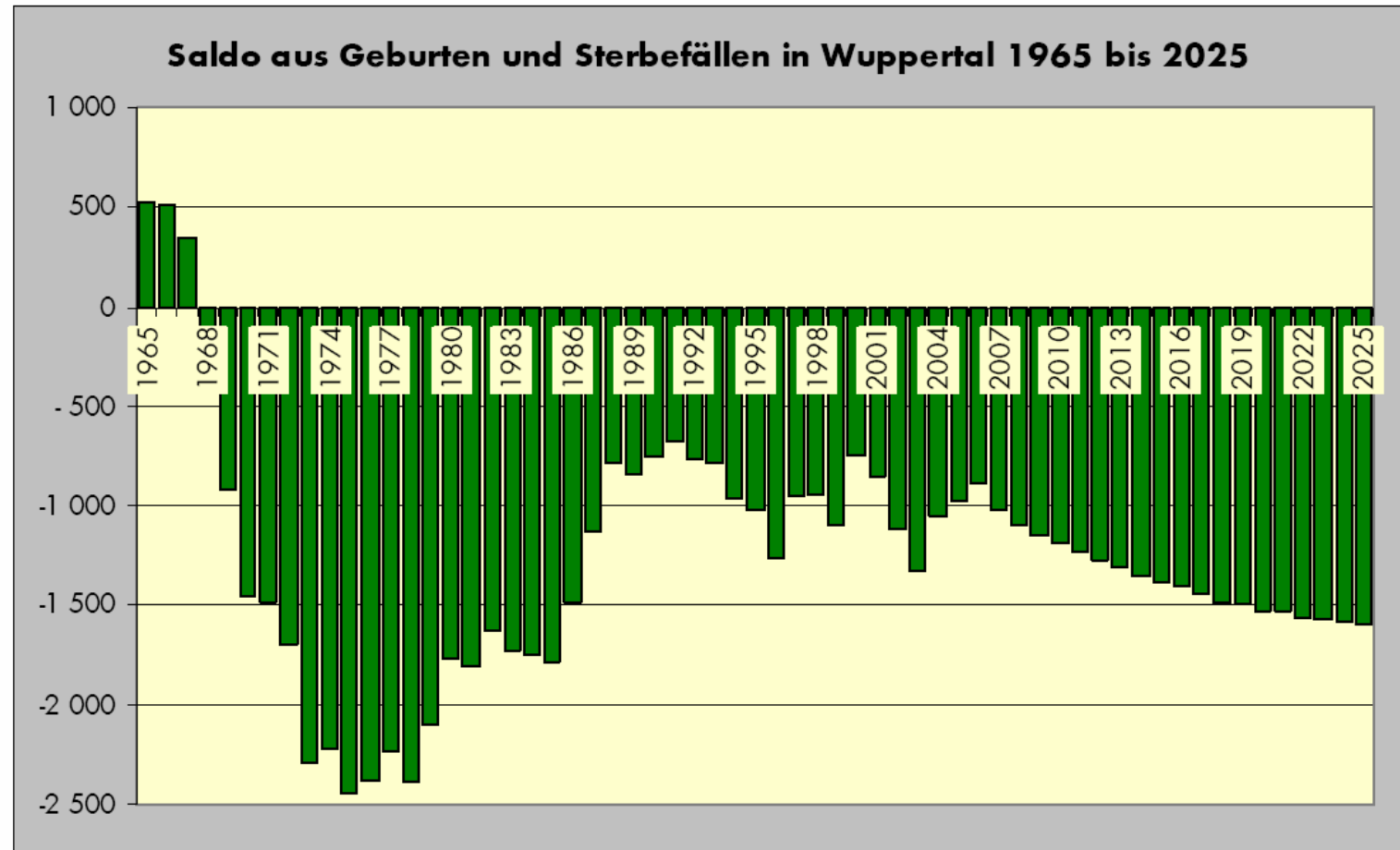
# Bevölkerungsentwicklung Wuppertals



Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007  
Analysen und Berichte 3



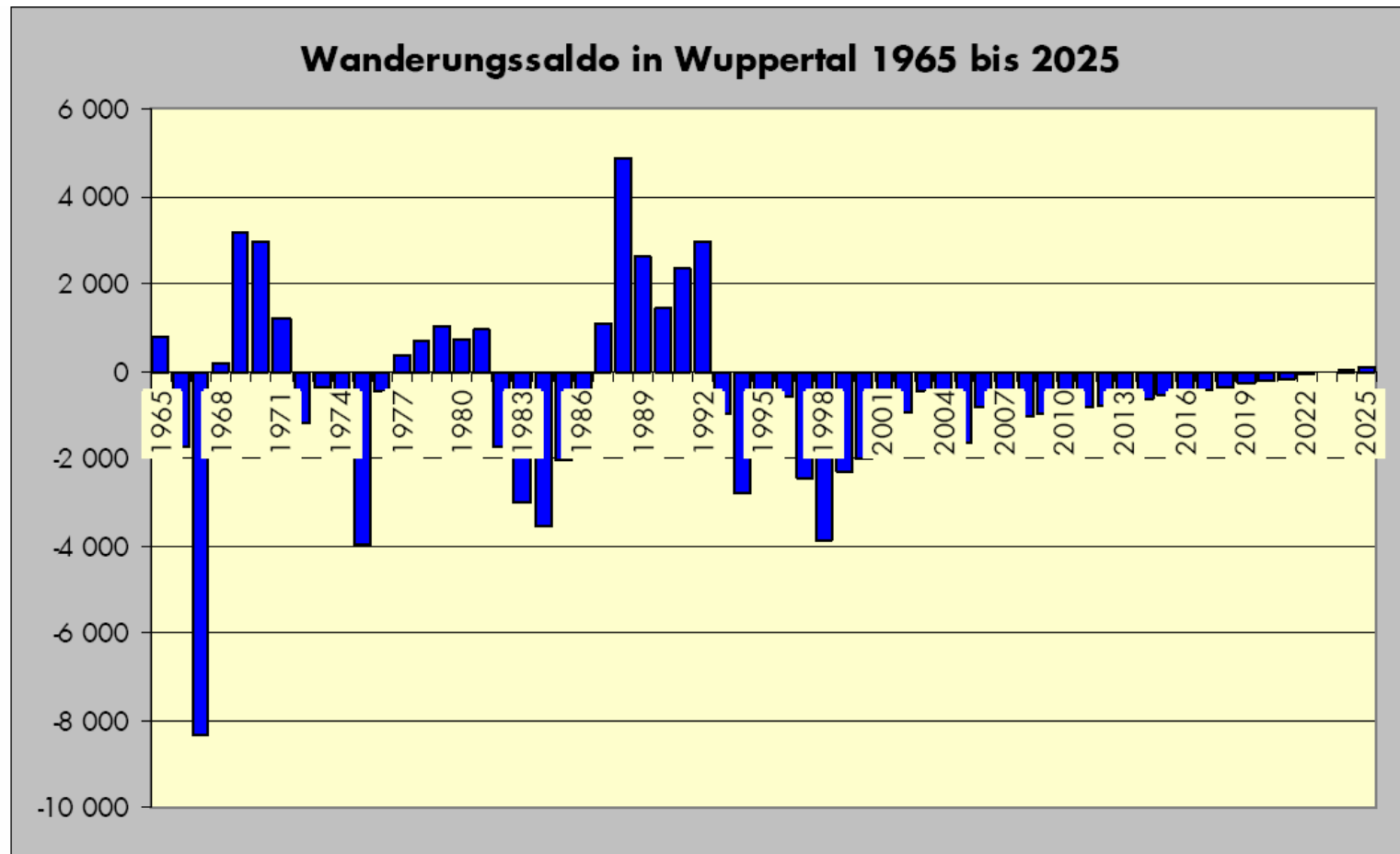
## Natürliche Bevölkerungsbewegung mehr Sterbefälle als Geburten



Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007  
Analysen und Berichte 3



## Negative Wanderungsbilanz : Wir werden weniger!



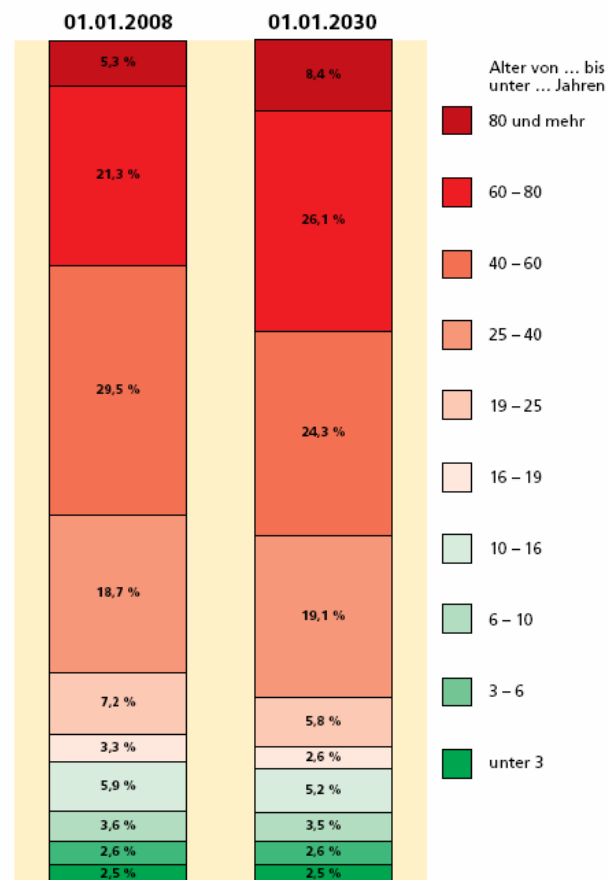
Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007  
Analysen und Berichte 3



# 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 %
<b>insgesamt</b>	<b>356 400</b>	<b>328 600</b>	<b>-7,8 %</b>



\*) 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



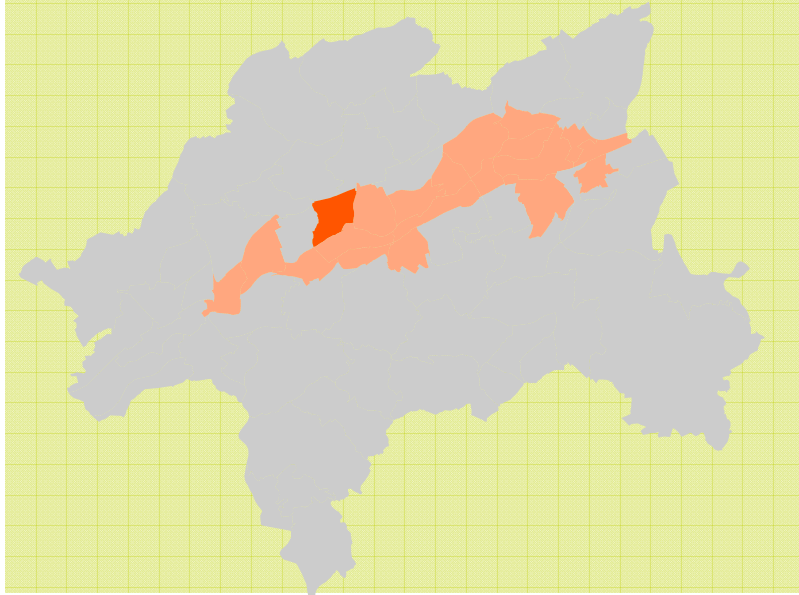


## Vergleichsgruppen

---

### Nordstadt

#### Wuppertaler Talachse



#### Quartiere mit einer ähnlichen Baustruktur und innerstädtischen Lage

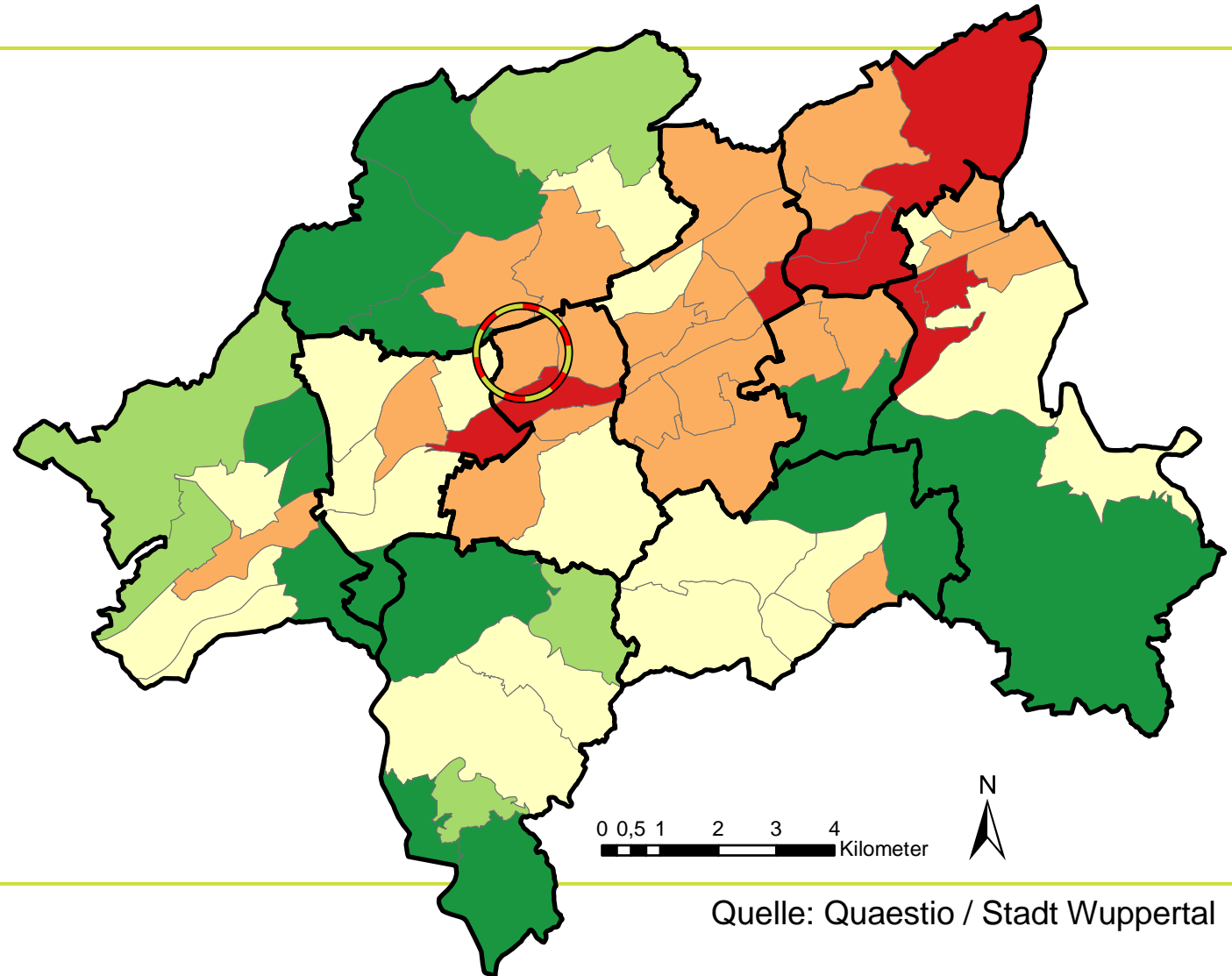
- Ostersbaum
- Wichlinghausen-Nord
- Wichlinghausen-Süd



## 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 %
Talachse	5,5 %
Nordstadt	4,6 %
Ostersbaum	5,4 %
Wichlinghausen-Nord	5,6 %
Wichlinghausen-Süd	6,7 %

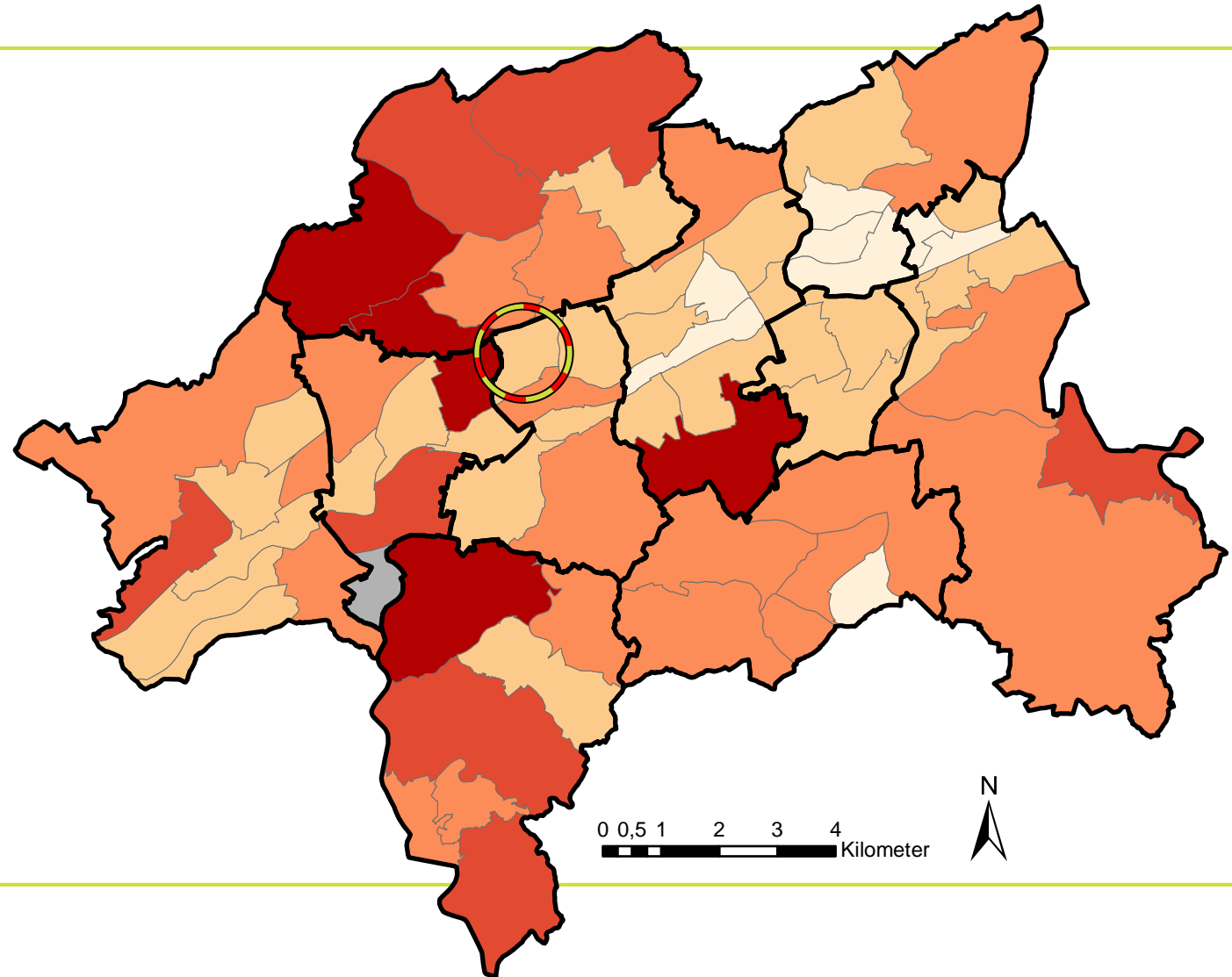
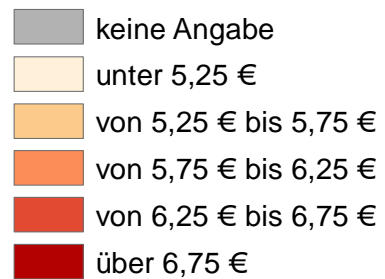
---

Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



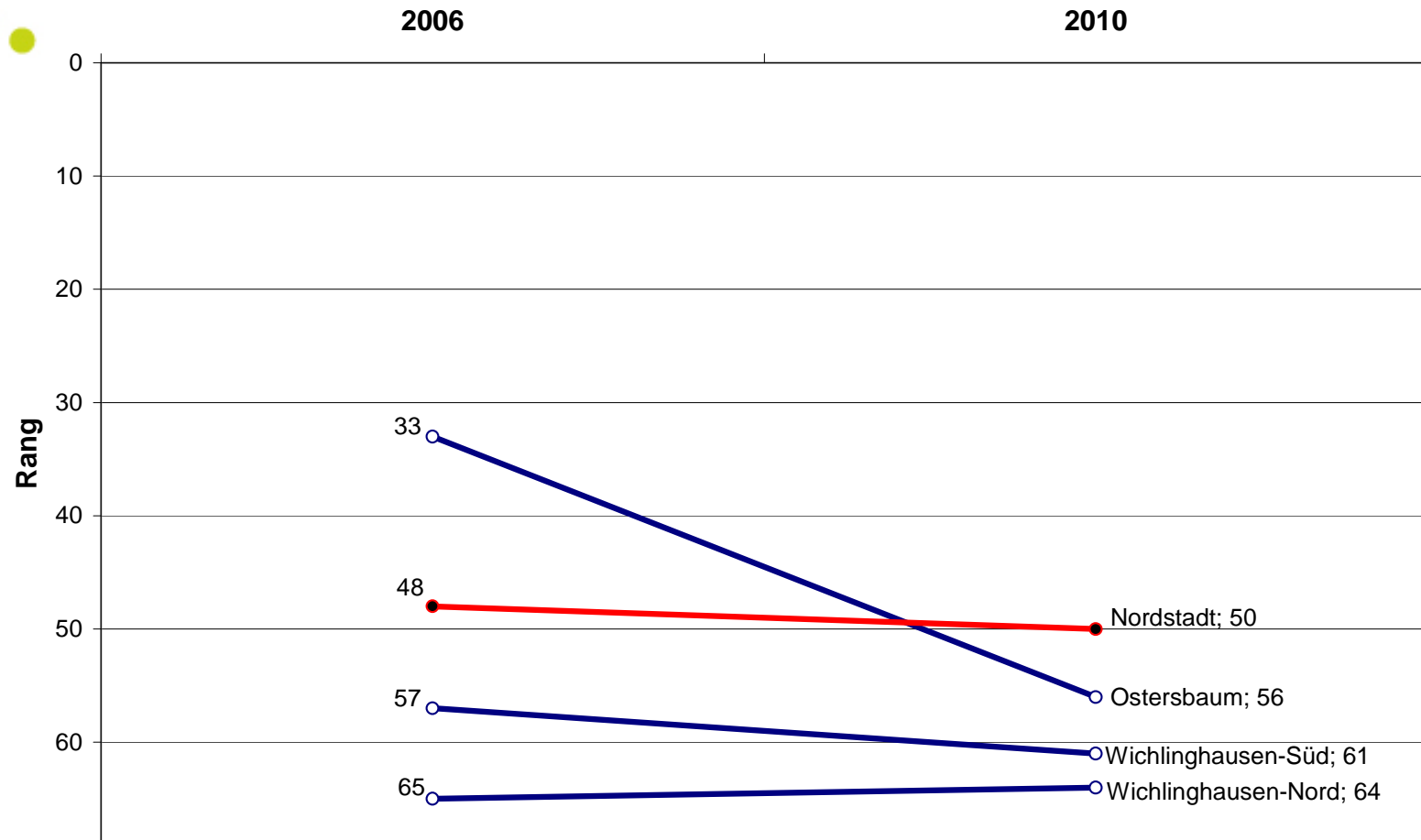
## Mittlere Mietpreise in Wuppertal 2011

### Mittlerer Mietpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche





## Ranking der Quartiere nach dem mittleren Preis pro Wohnfläche (1 = höchster; 69 = niedrigster)



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



## Mittlere Mietpreise in den Vergleichsgruppen

---

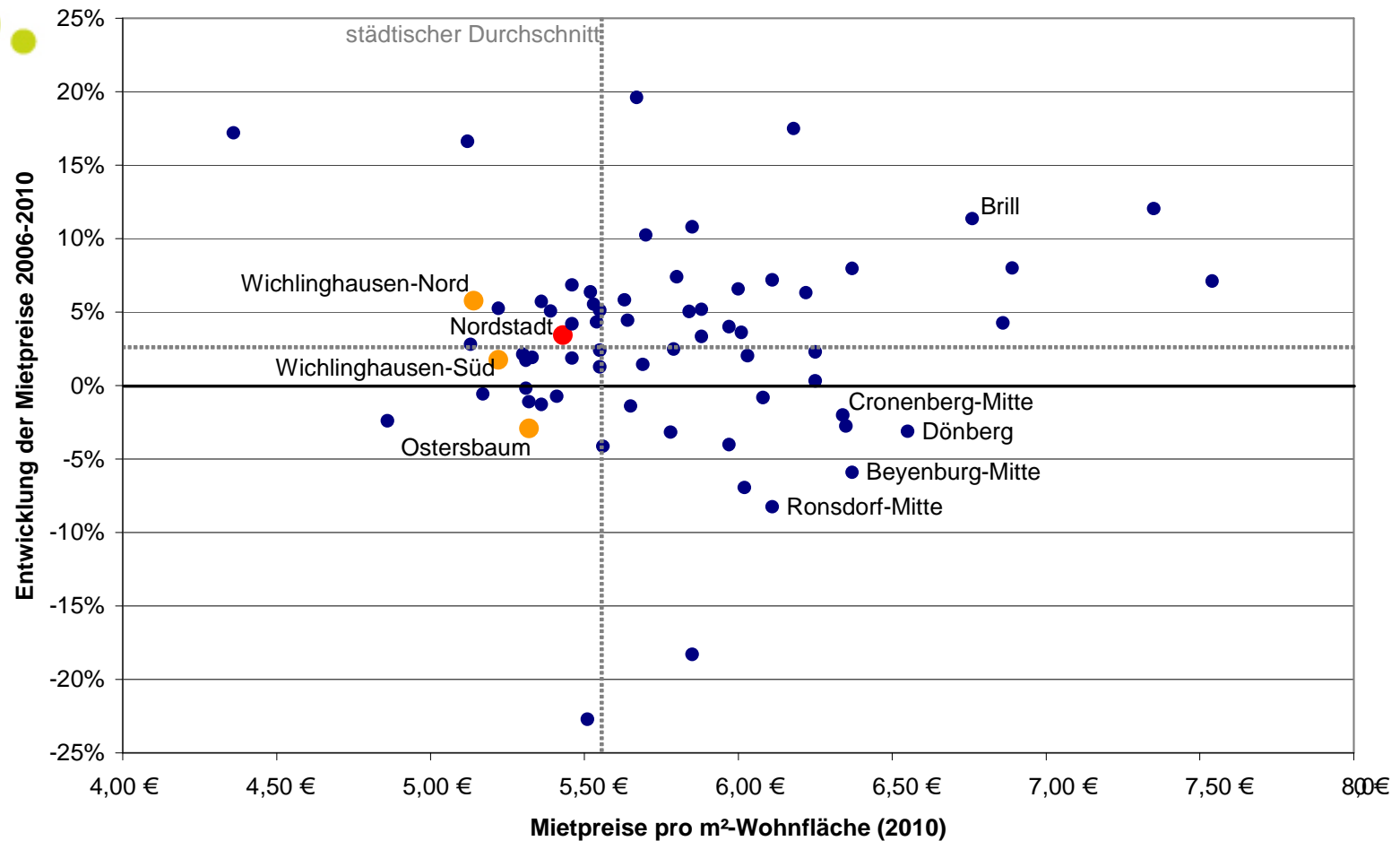
Raumeinheit	2006	2011	Entwicklung
Stadt Wuppertal	5,42 €	5,56 €	+ 2,6 %
Talachse	5,21 €	5,36 €	+ 2,9 %
Nordstadt	5,25 €	5,43 €	+ 3,4 %
Ostersbaum	5,48 €	5,32 €	- 2,9 %
Wichlinghausen-Nord	4,86 €	5,14 €	+ 5,8 %
Wichlinghausen-Süd	5,13 €	5,22 €	+ 1,8 %

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

---



# Entwicklung der mittleren Mietpreise 2006-2010 im Verhältnis zu den mittleren Mietpreisen 2010



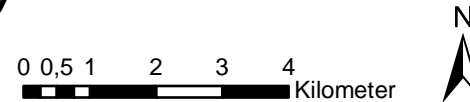
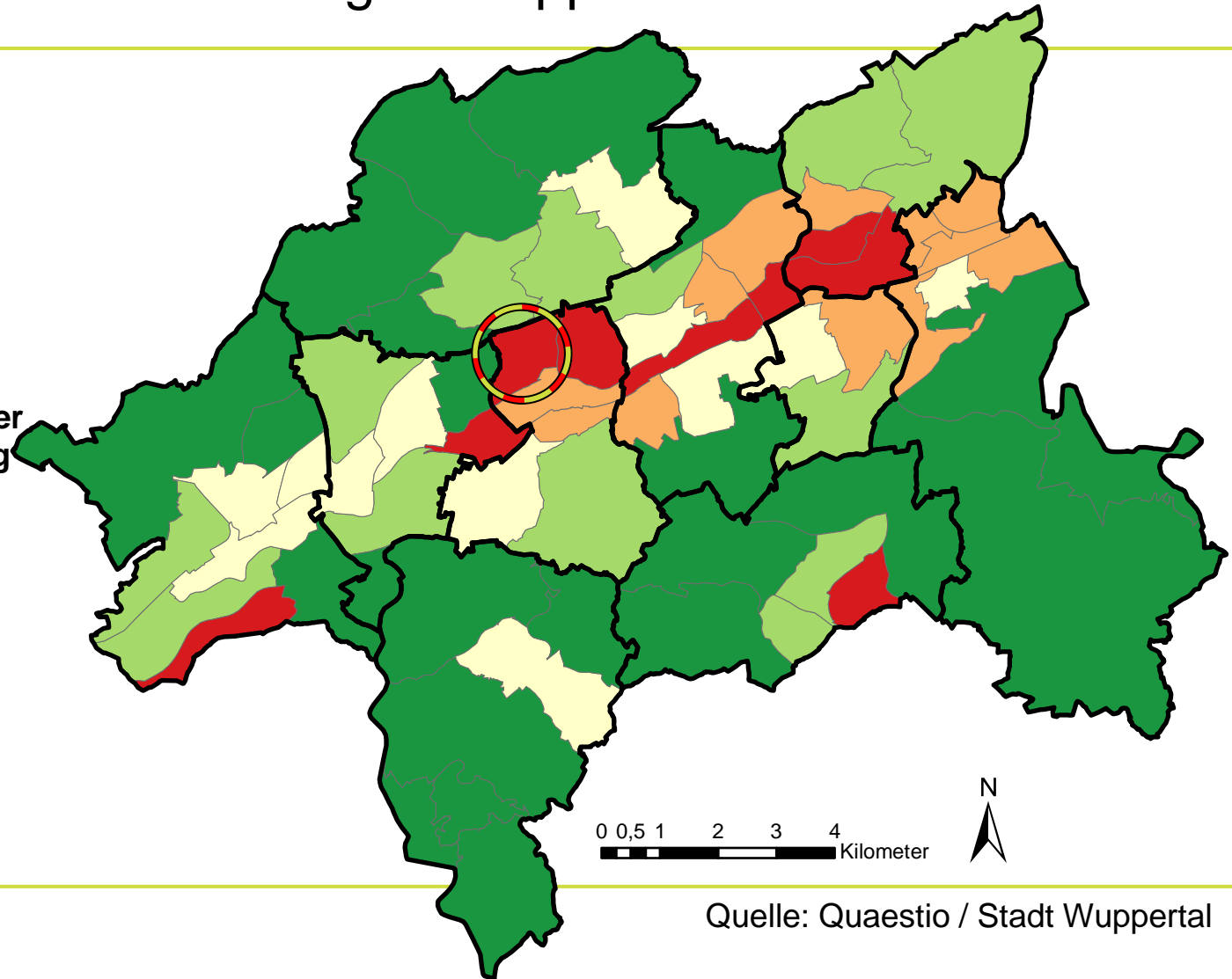
Quelle: Quaestio; on-geo GmbH / Immobilien Scout GmbH



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

Anteil der SGB II-Bezieher an der Wohnbevölkerung

- unter 5 %
- von 5 % bis 10 %
- von 10 % bis 15 %
- von 15 % bis 20 %
- über 20 %

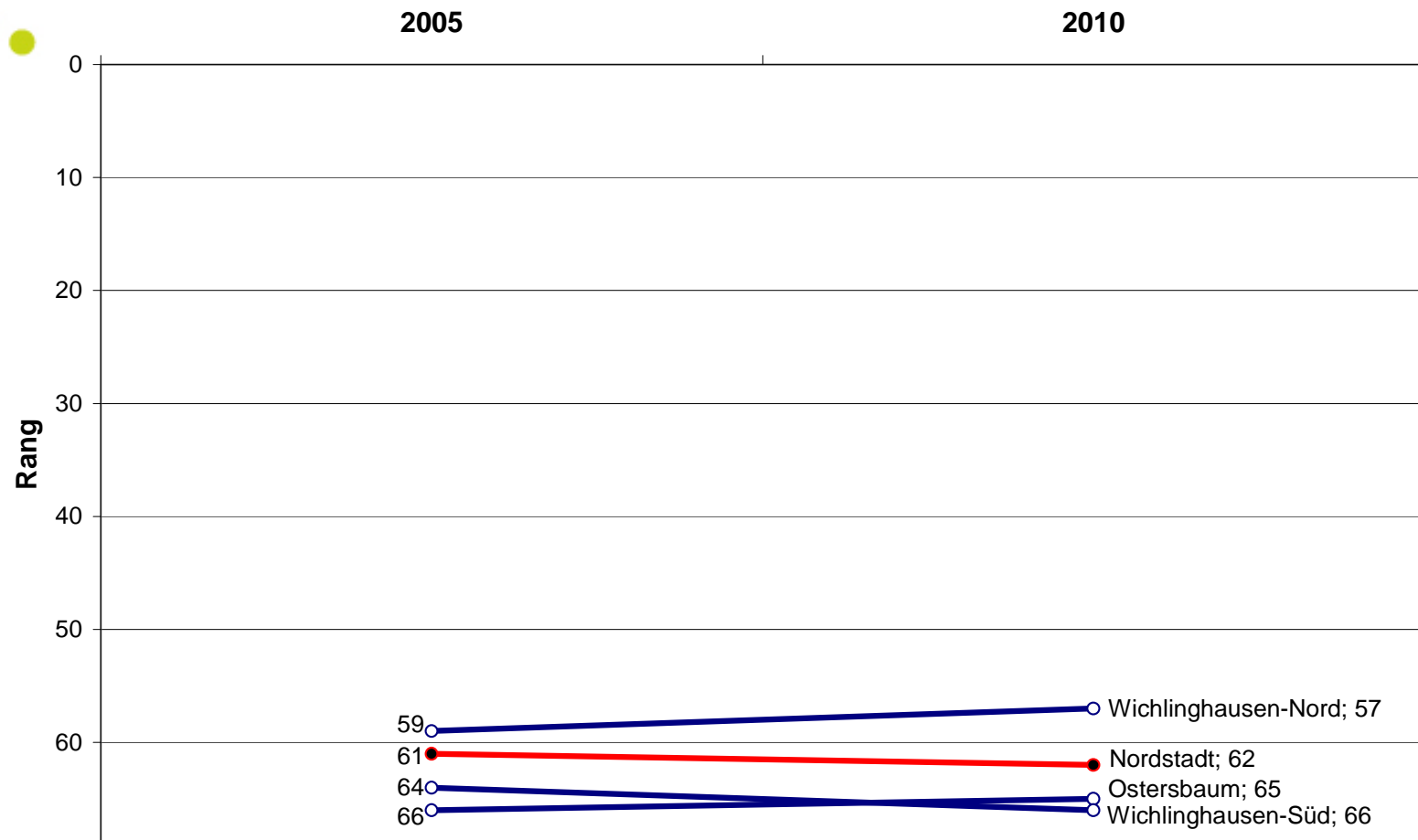


Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal





## Ranking der Quartiere nach dem Anteil der SGB II-Bezieher (1= geringster; 69 = höchster)



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



## SGB II-Anteile in den Vergleichsgruppen

---

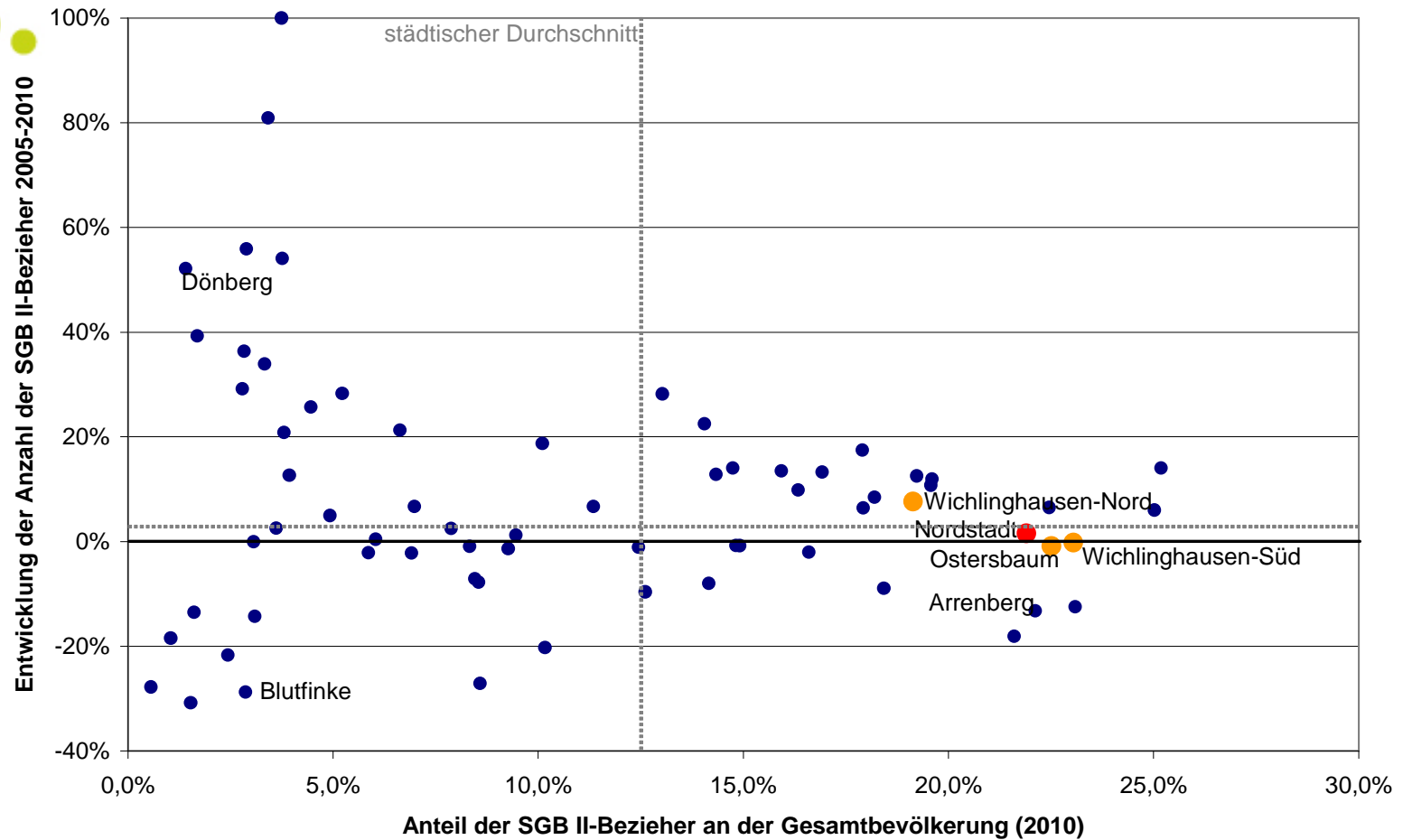
Raumeinheit	2005	2011	Entwicklung der Anzahl
Stadt Wuppertal	12,5 %	13,3 %	+ 3,3 %
Talachse	18,6 %	20,0 %	+ 3,7 %
Nordstadt	20,9 %	21,9 %	+ 1,6 %
Ostersbaum*	22,1 %	22,5 %	- 0,8 %
Wichlinghausen-Nord	17,8 %	19,1 %	+ 7,7 %
Wichlinghausen-Süd*	21,8 %	23,0 %	- 0,2 %

\* Unterschiede zwischen Anteilsanstieg und absoluten Rückgang erklären sich durch Bevölkerungsverluste

Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



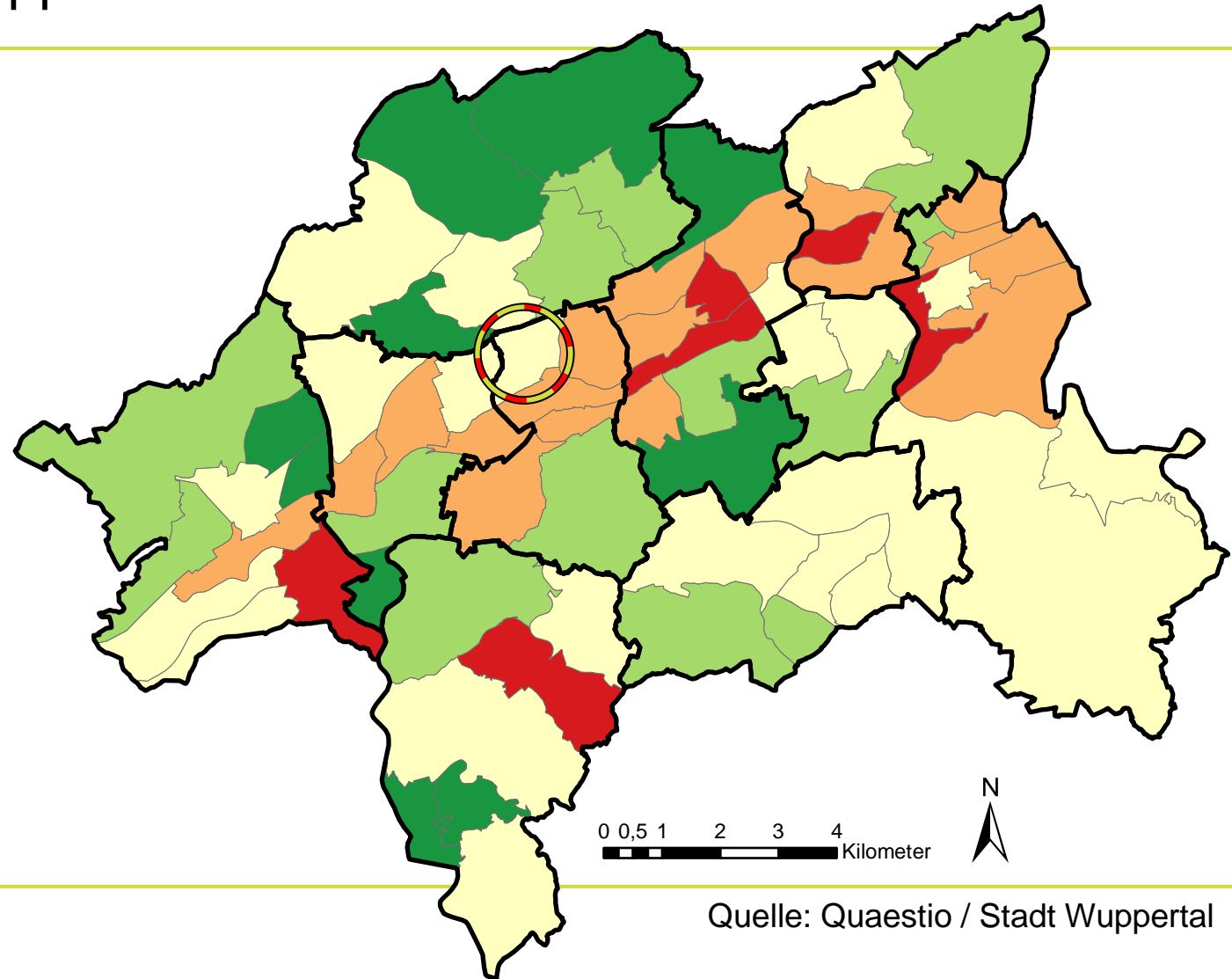
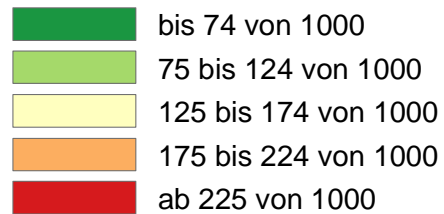
## Entwicklung der Anzahl der SGB II - Bezieher 2005-2010 im Verhältnis zu dem Anteil der SGB II – Bezieher an der Gesamtbevölkerung 2010





# Fortzugsintensität der unter 10-Jährigen in Wuppertal 2010

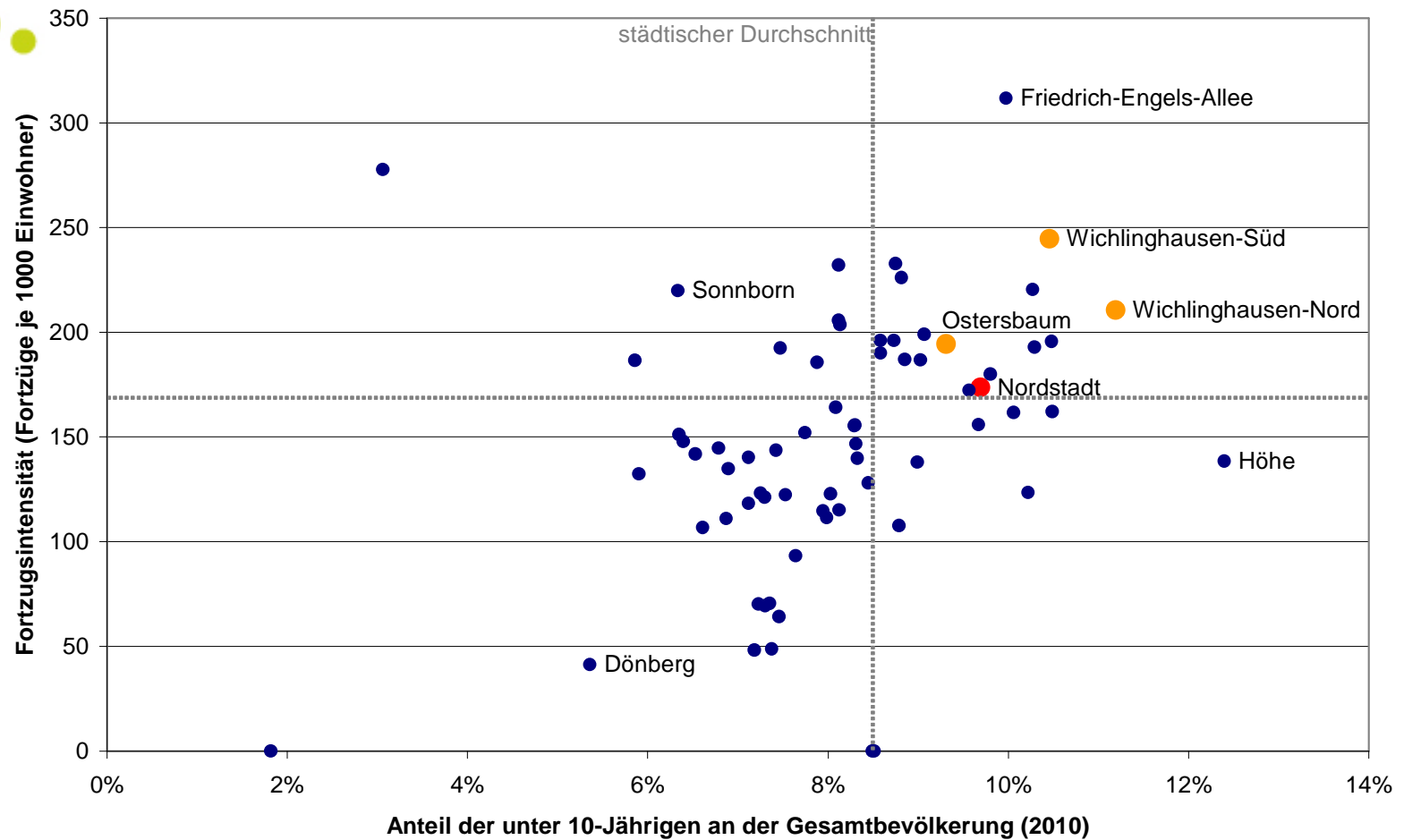
## Binnen- und Außenfortzüge der unter 10-Jährigen



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



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

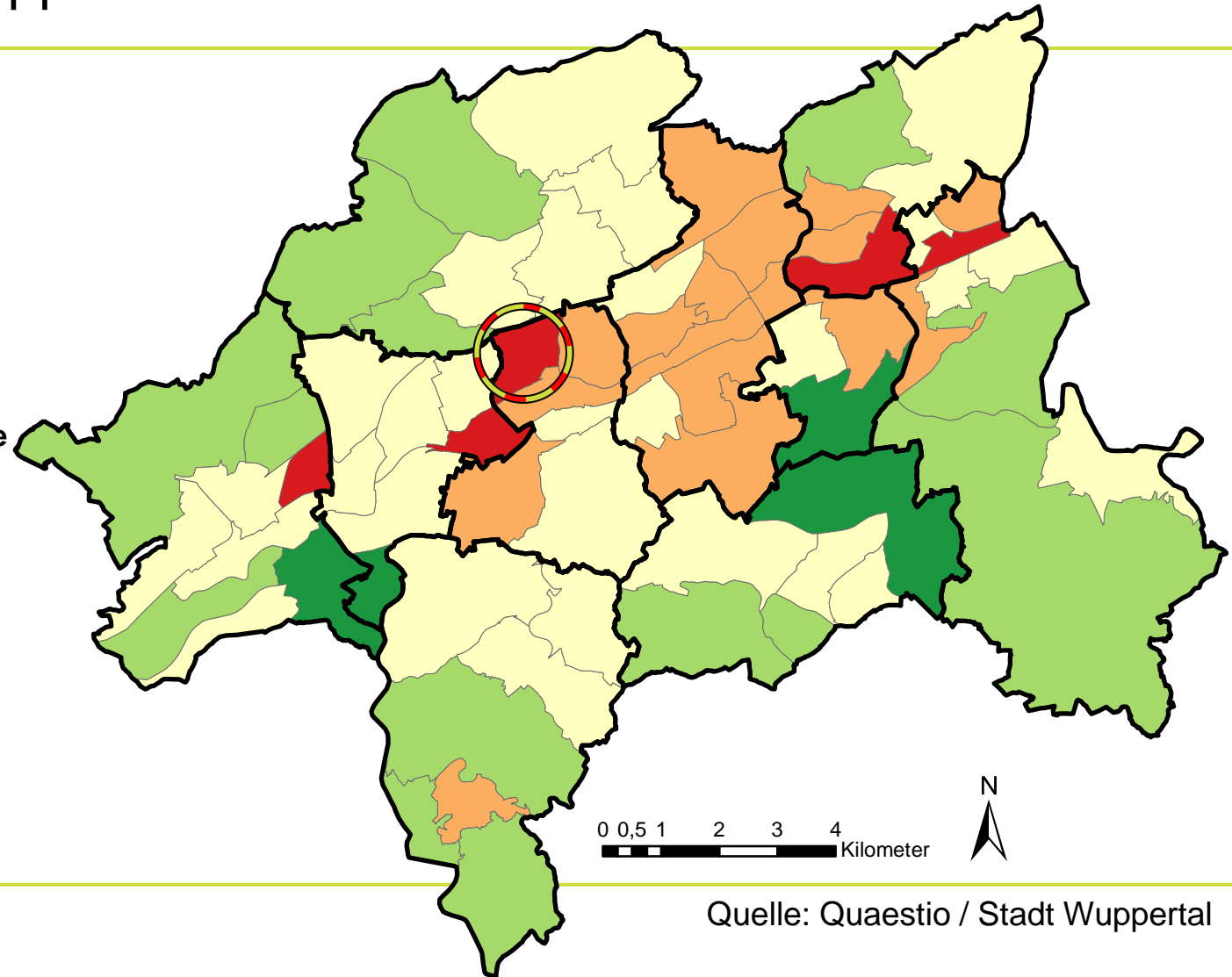
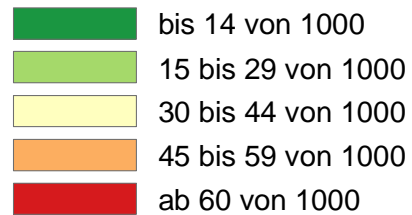


Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



# Fortzugsintensität der über 65-Jährigen in Wuppertal 2010

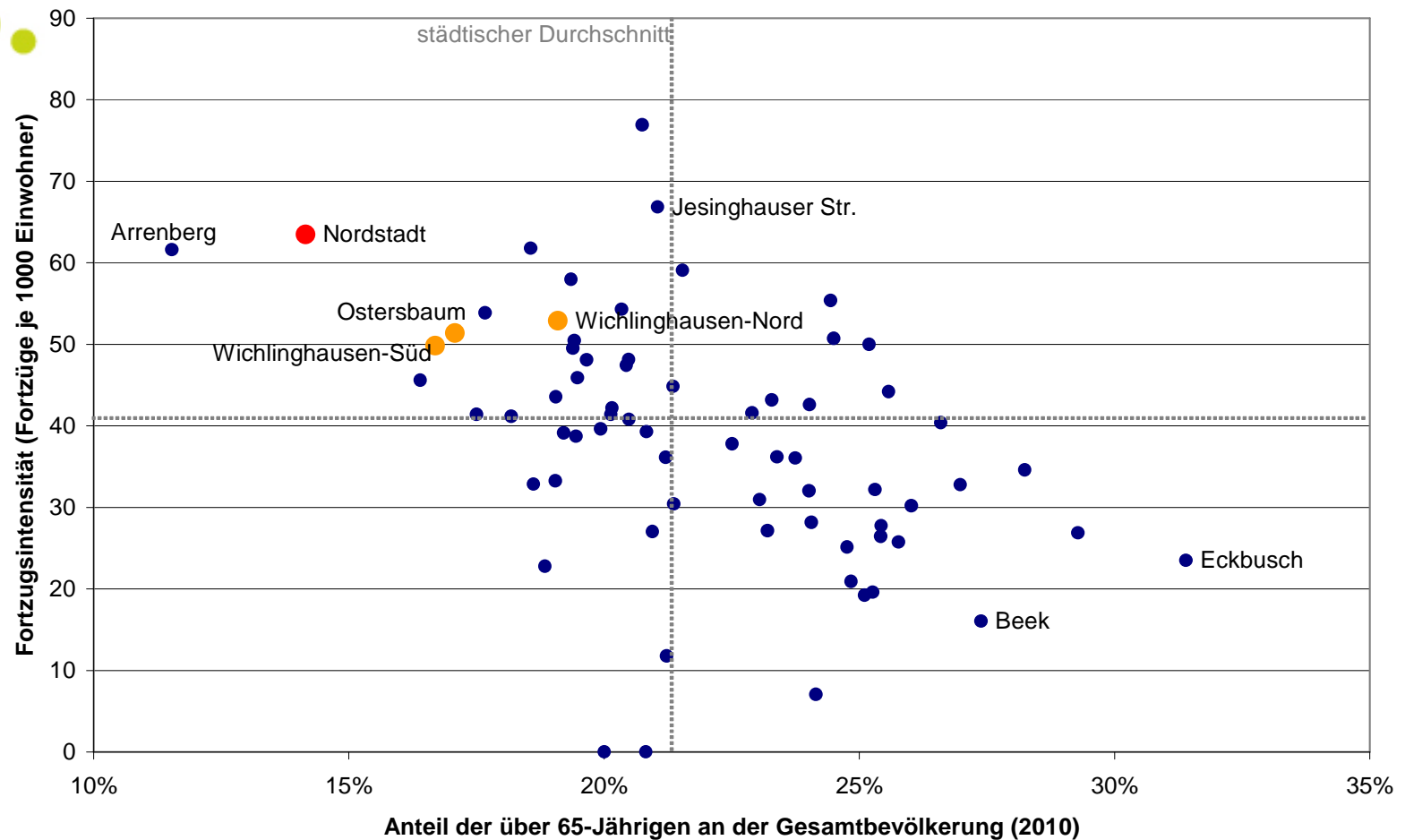
## Binnen- und Außenfortzüge der über 65-Jährigen



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](http://www.quaestio-fb.de)

---

Quaestio