



Wuppertal-Oberbarmen: Zwischenergebnisse aus der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung

14. November 2012
Quaestio – Forschung und Beratung

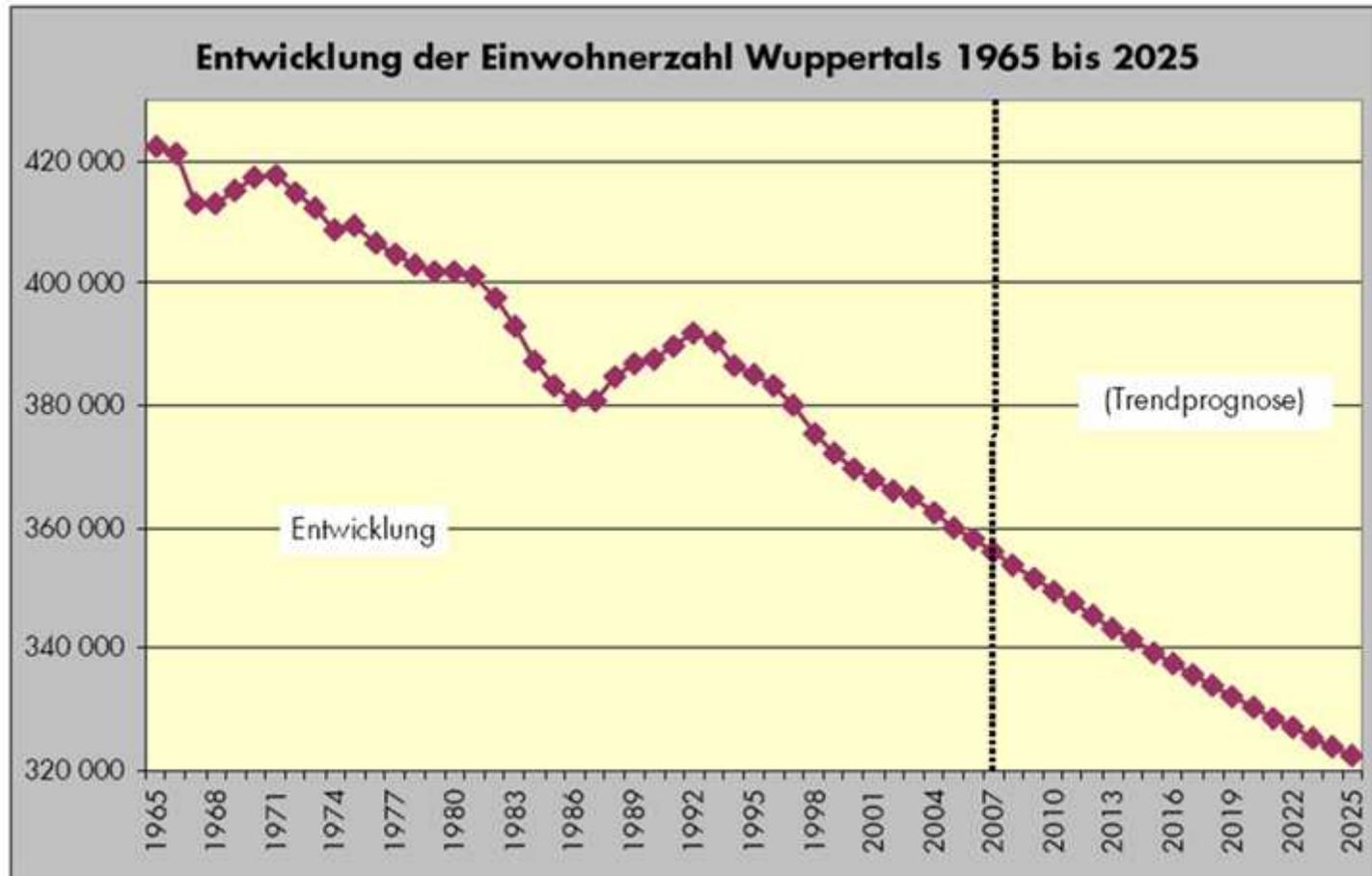
Bernhard Faller



Demographische Entwicklung



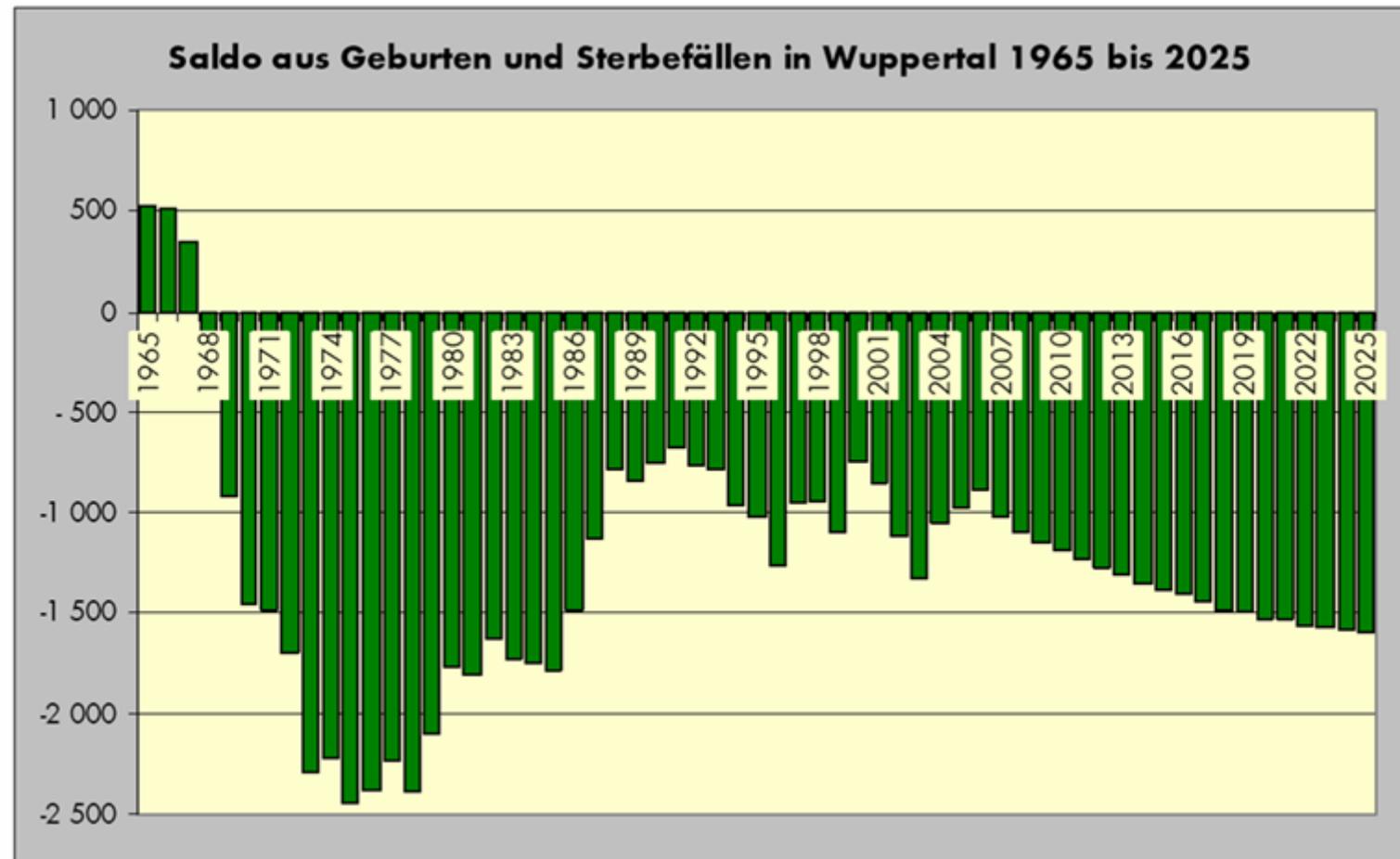
Bevölkerungsentwicklung Wuppertals



Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007
Analysen und Berichte 3



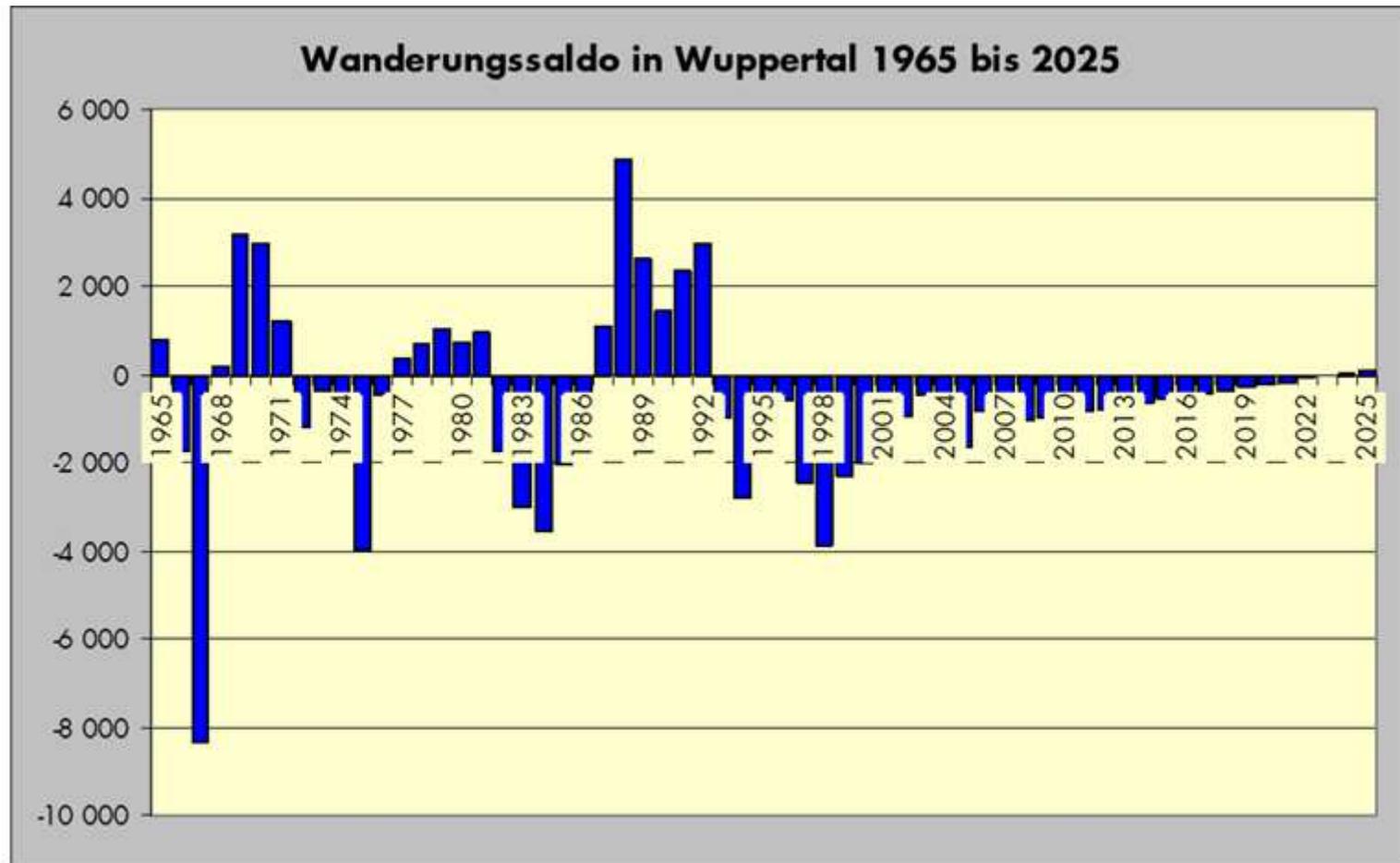
Natürliche Bevölkerungsbewegung mehr Sterbefälle als Geburten



Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007
Analysen und Berichte 3



Negative Wanderungsbilanz : Wir werden weniger!



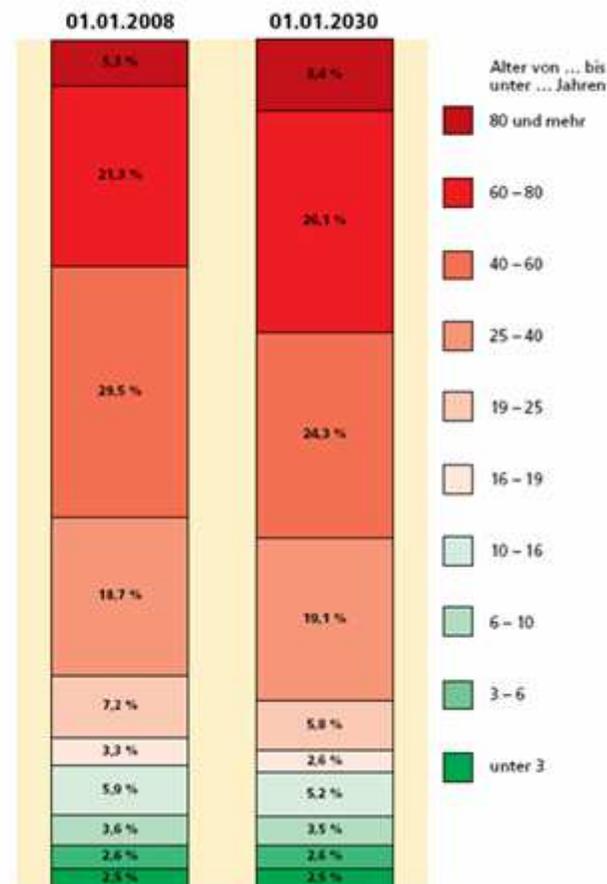
Quelle: Wuppertaler Statistik: Bevölkerungsprognose 2007
Analysen und Berichte 3



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: ITNRW

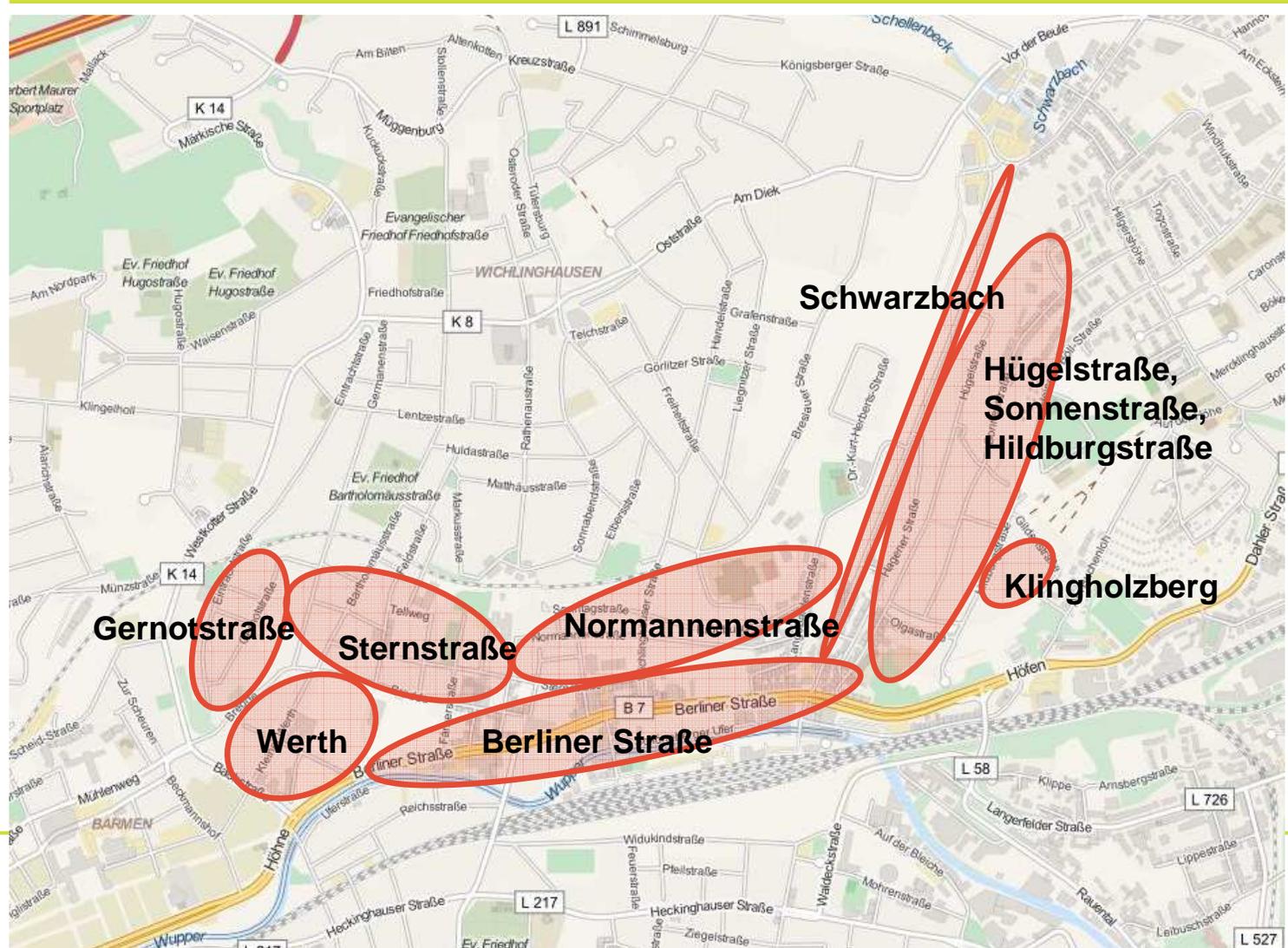
Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsprognose 2009



**Einordnung der Ergebnisse
eines Monitorings auf Stadtteilebene**



Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Berliner Straße

- Bebauung: zumeist 5-geschossige Nachkriegsbebauung
- Lage: Stark frequentierte Bundesstraße
 - Zentrale Lage
 - Hohe Lärmbelastung
- Nutzung: Mischnutzung (Wohnen/ Gewerbe)
- Leerstand in Ladenlokalen





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Werth

- Bebauung: viele Gründerzeitvillen
- Lage: Nähe zur Berliner Str.
 - Zentrale Lage
 - Hohe Lärmbelastung
- Nutzung: Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe)
- Leerstand in alten Villen / teilweise in marodem Zustand





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Gernotstraße/Eintrachtstraße

- Bebauung: Mischung aus Gründerzeit- und Nachkriegszeitgebäuden
- Lage: Hügellage
 - Teilweise mit Aussicht
 - Ruhige Wohnlage
 - Abgelegen (z.B. ÖPNV)
- Nutzung: Wohnen





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Sternstraße und Umgebung



- Bebauung: Mischung aus Gründerzeit- und Nachkriegszeitgebäuden
- Lage: Tallage ohne stark befahrene Hauptstraßen
 - Ruhige innerstädtische Lage
- Nutzung: Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe)
- Viele Ladenlokale durch Leerstand gekennzeichnet
 - An vielen Orten schlechtes Erscheinungsbild



Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Normannenstraße, Krühbusch und Langobardenstraße

- Bebauung: viele renovierte Gründerzeitgebäude
- Lage: Hanglage
 - Ruhige Lage
- Nutzung: vorwiegend Wohnen
- In weiten Teilen gutes Erscheinungsbild





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Schwarzbach

Bebauung: Mischung aus Gründerzeit- und Nachkriegszeitgebäuden

- Lage: Stark befahrene Talstraße
 - Hohe Lärmbelastung
 - Schlechte Belichtung
- Nutzung: Mischnutzung (Wohnen Gewerbe)
- Leerstand in Wohnungen und Ladenlokalen





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Hagener Straße, Hügelstraße, Sonnenstraße, Hildburgstraße

- Bebauung: größtenteils Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichem Renovierungsstand
- Lage: Hanglage
 - Teilweise mit Aussicht
 - Ruhige Lage
- Nutzung: Wohnen





Kleinräumige Gliederung des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach





Klingholzberg

- **Bebauung:** schieferverkleidete Geschosswohnungsbau (kleine Großwohnsiedlung)
- **Lage:** Hügellage
 - Ruhige Lage
 - Aussicht
 - Abgelegen
- **Nutzung:** Wohnen





Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung



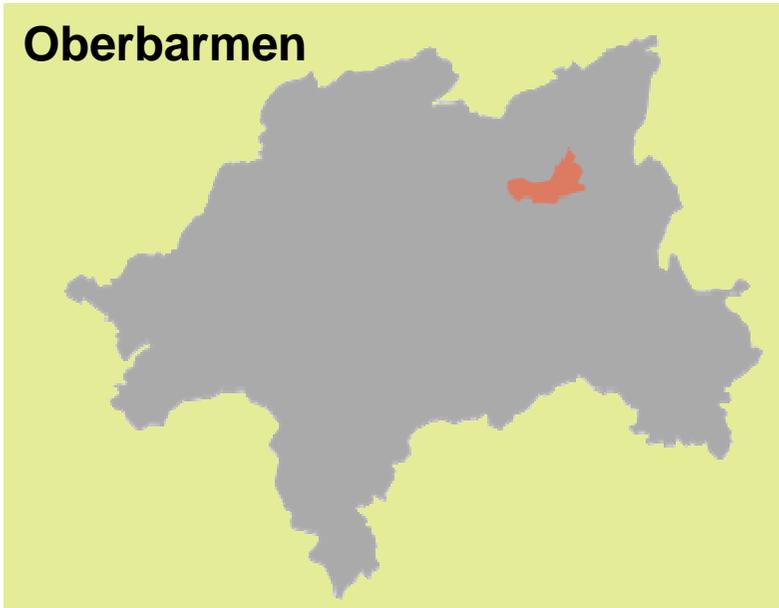
Indikatoren des Monitorings

- 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

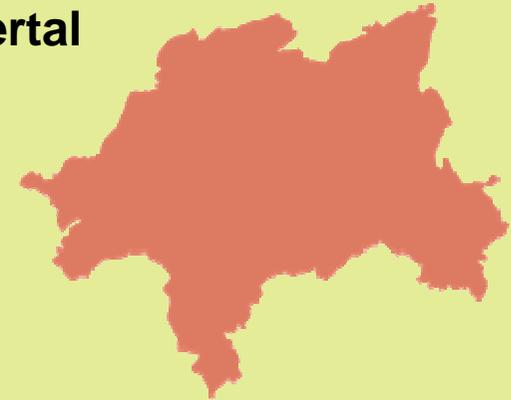


Vergleichsgruppen

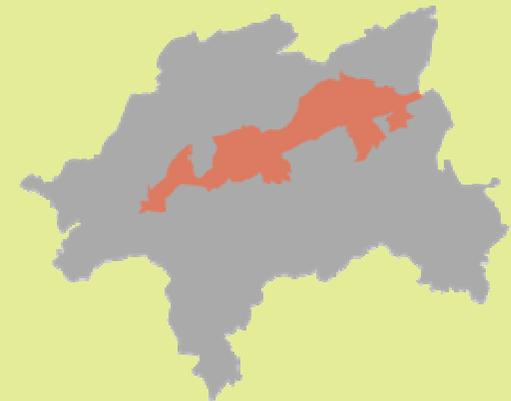
Oberbarmen



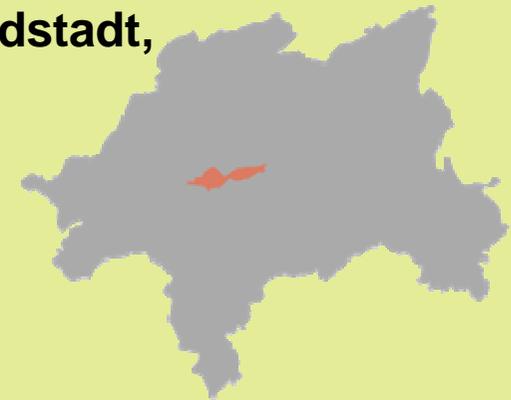
Stadt Wuppertal



Wuppertaler Talachse



Elberfeld-Südstadt, Arrenberg

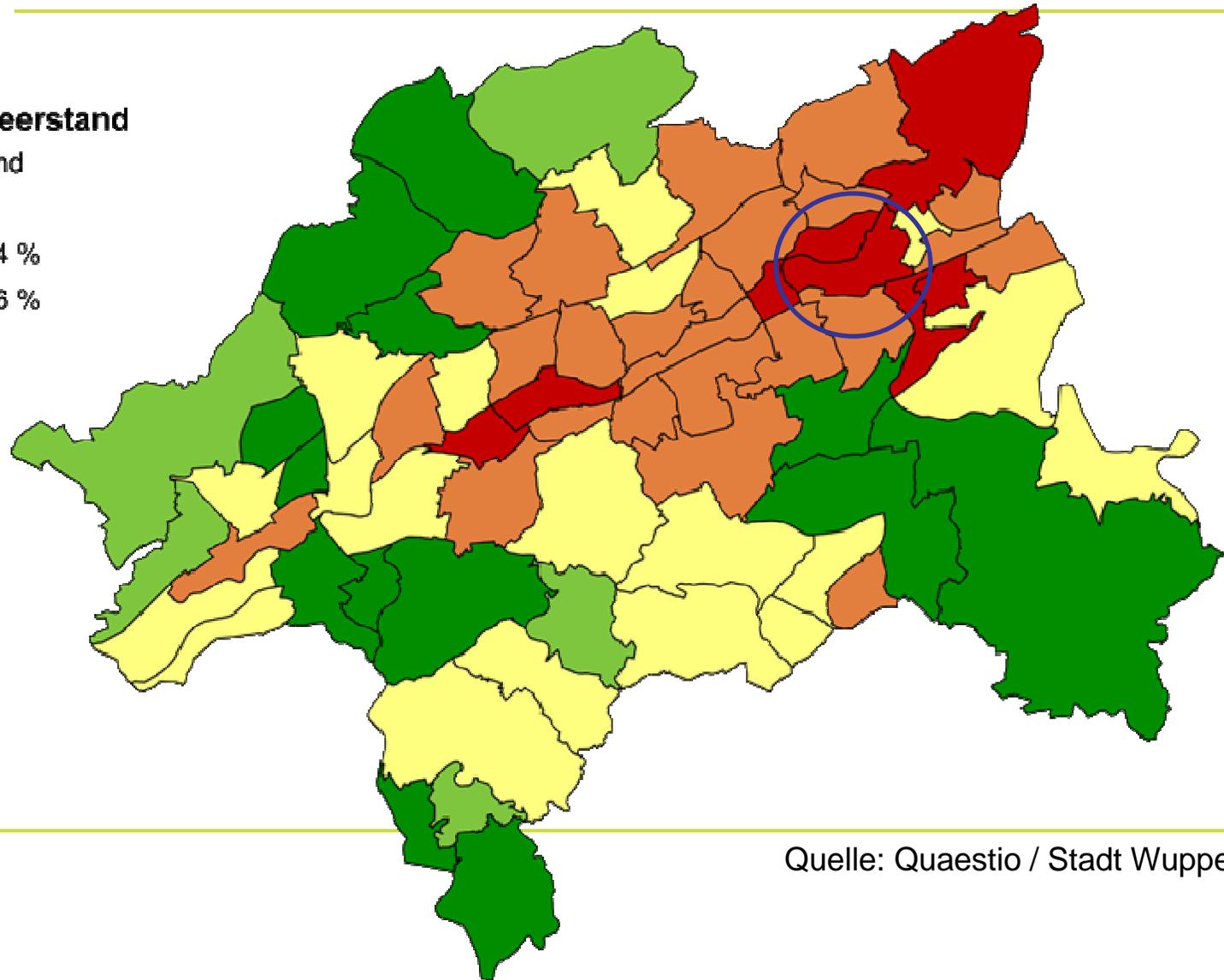




Struktureller Leerstand in Wuppertal 2010

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 %
Oberbarmen-Schwarzbach	6,4 %
Elberfeld-Südstadt	4,3 %
Arrenberg	6,4 %

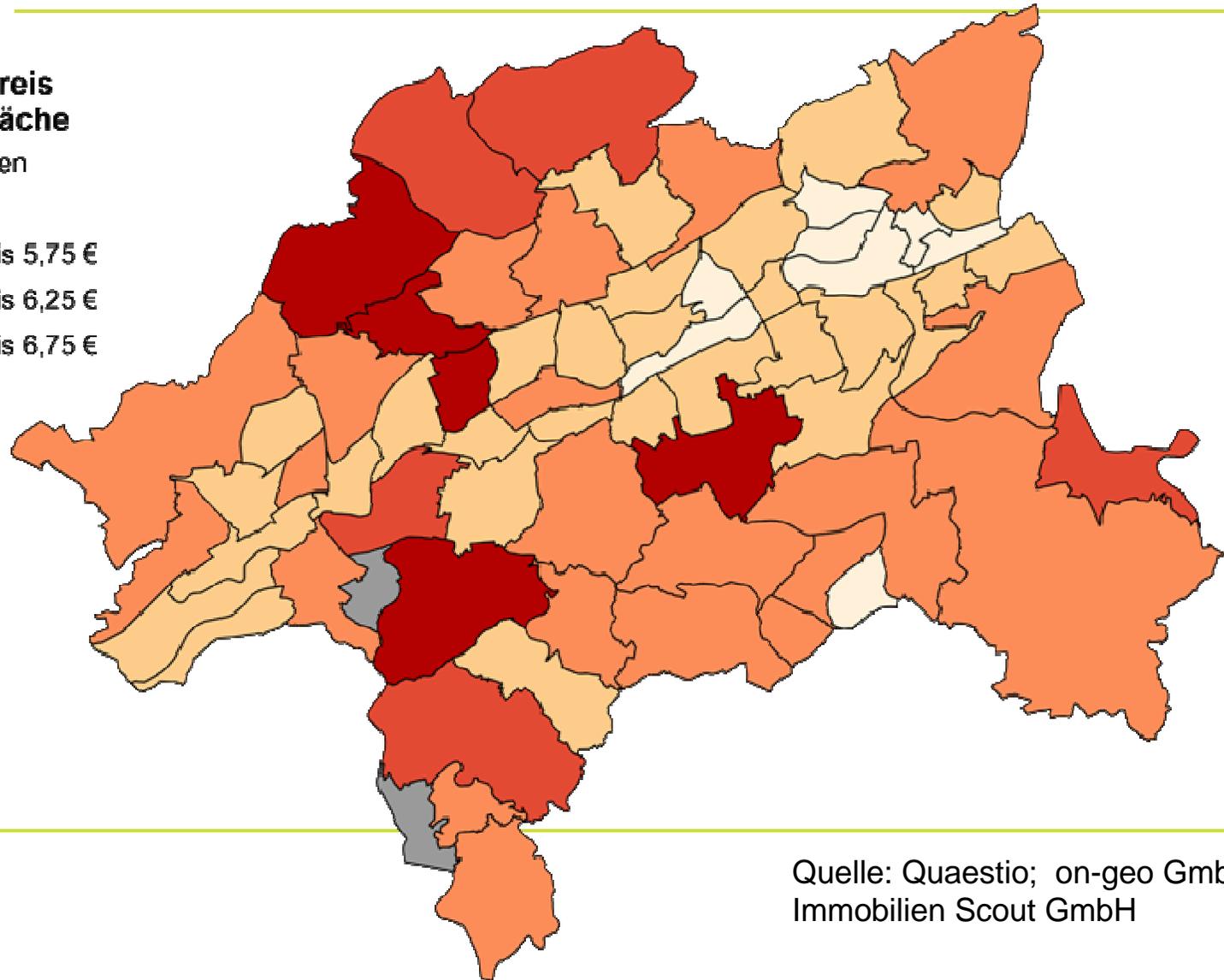
Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Mittlere Mietpreise in Wuppertal 2010

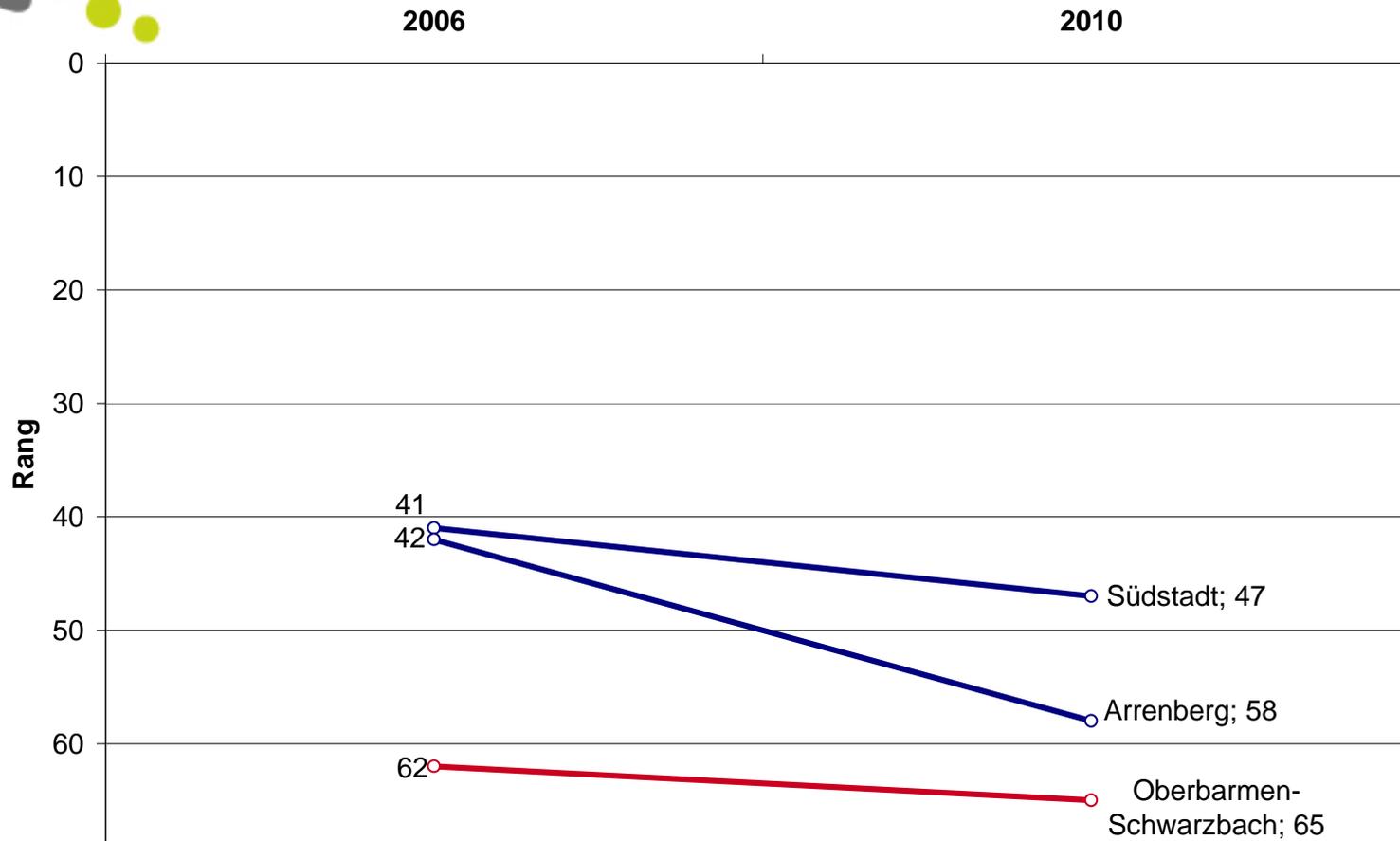
Mittlerer Mietpreis pro m²-Wohnfläche

- keine Angaben
- unter 5,25 €
- von 5,25 € bis 5,75 €
- von 5,75 € bis 6,25 €
- von 6,25 € bis 6,75 €
- über 6,75 €





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



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



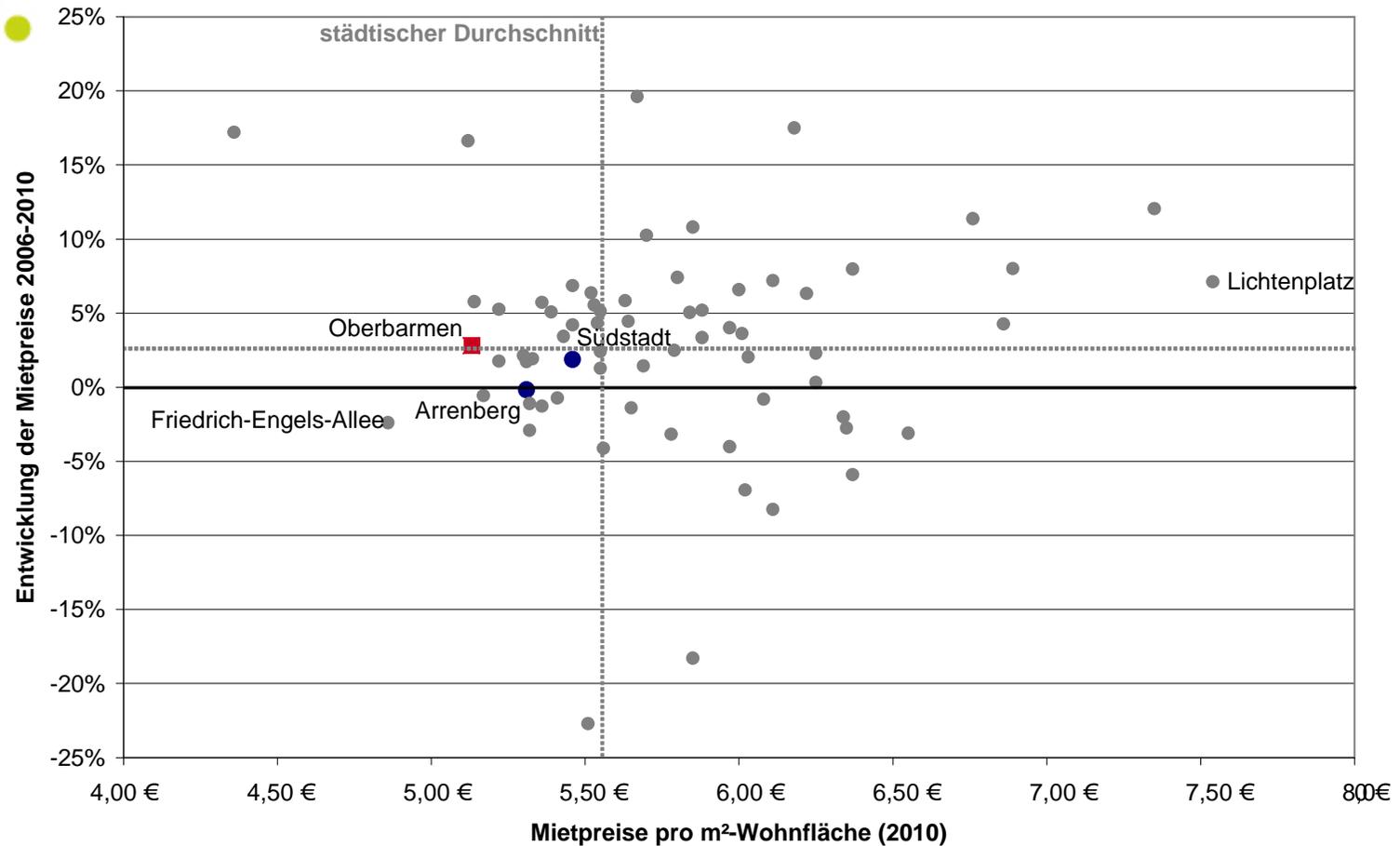
Mittlere Mietpreise in den Vergleichsgruppen

Raumeinheit	2006	2010	Entwicklung
Stadt Wuppertal	5,42 €	5,56 €	+ 2,6 %
Talachse	5,21 €	5,36 €	+ 2,9 %
Oberbarmen-Schwarzbach	4,99 €	5,13 €	+ 2,8 %
Elberfeld-Südstadt	5,36 €	5,46 €	+ 1,9 %
Arrenberg	5,32 €	5,31 €	- 0,2 %

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



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



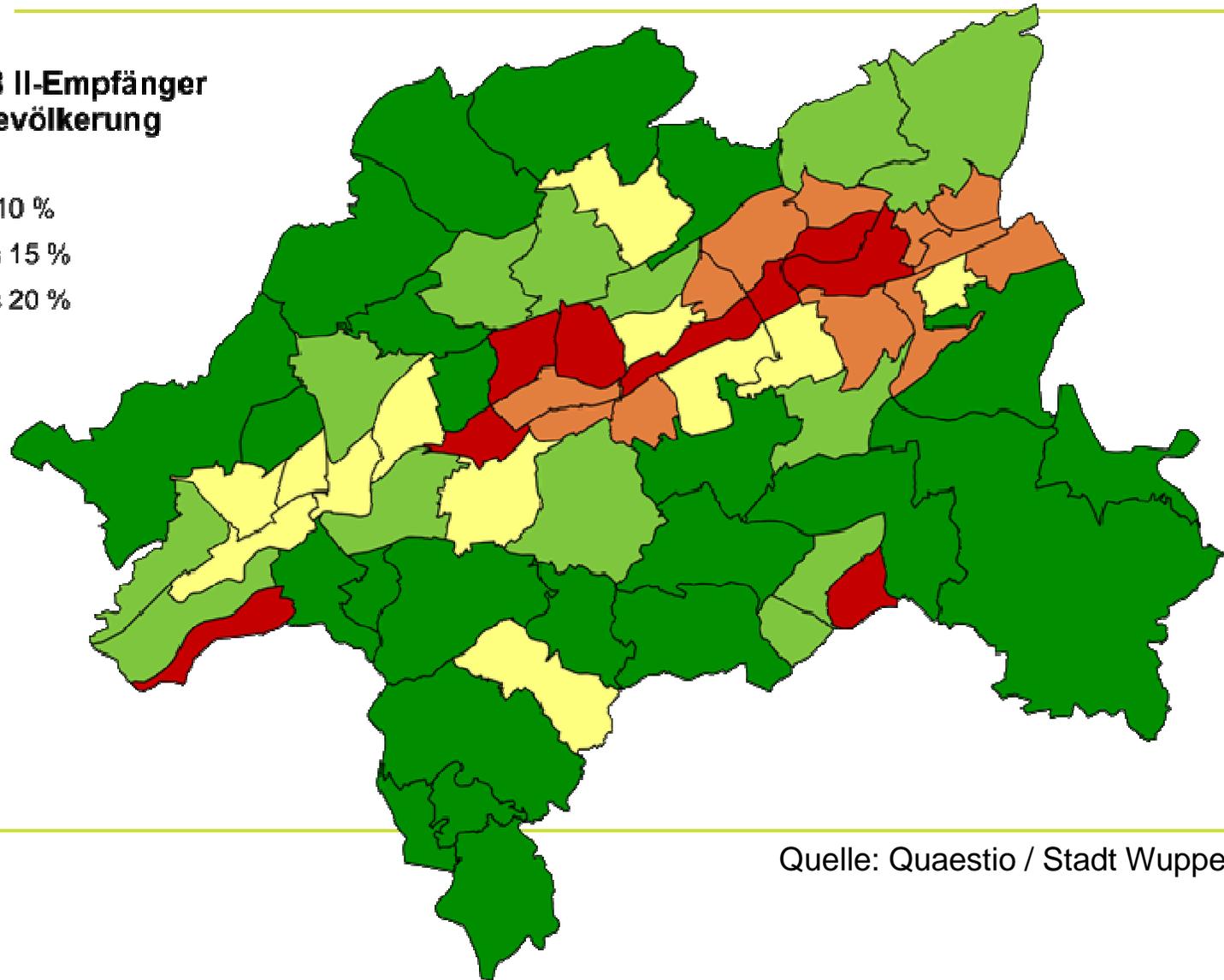
Quelle: Quaestio; on-geo GmbH / Immobilien Scout GmbH



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

Anteil der SGB II-Empfänger an der Wohnbevölkerung

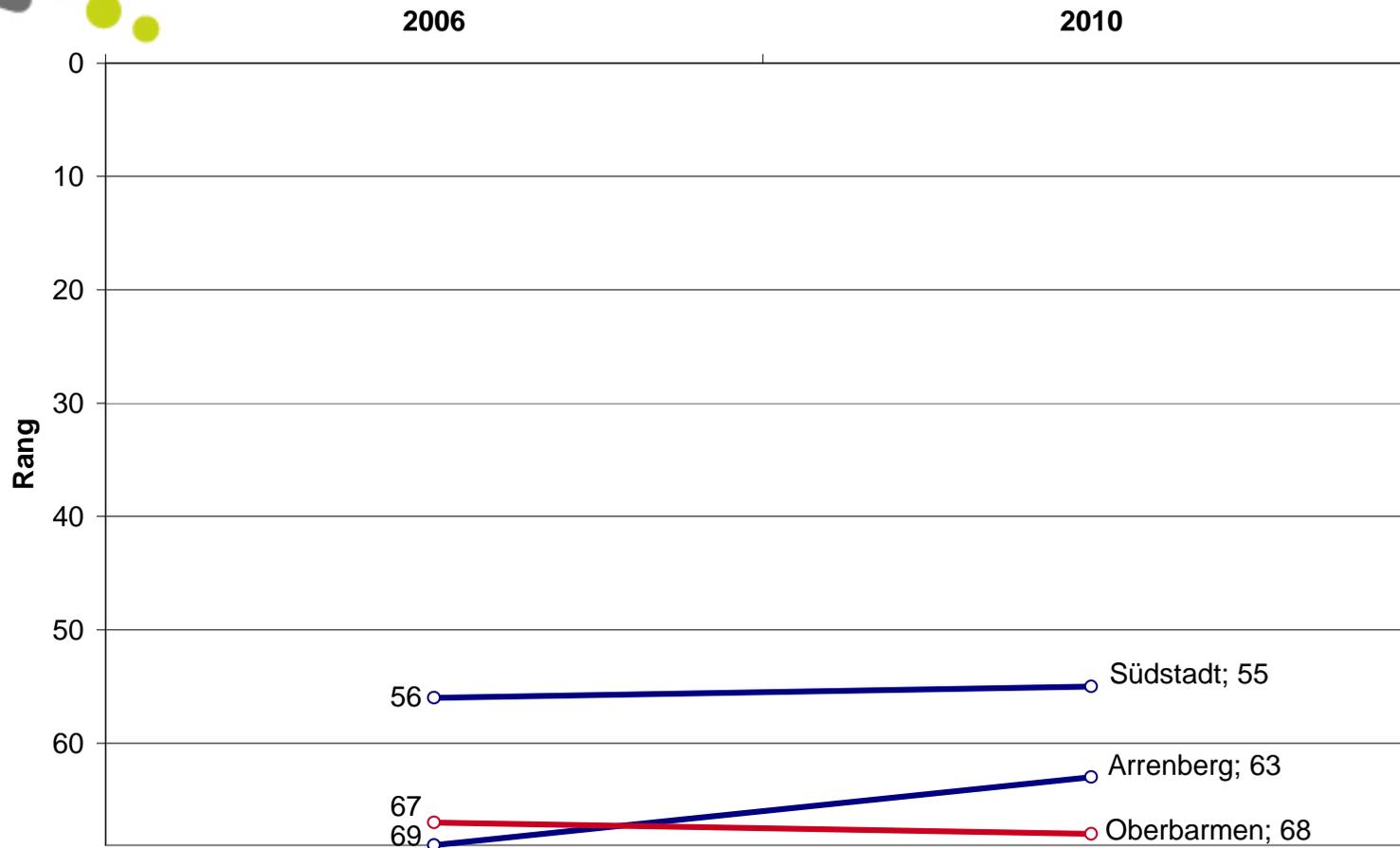
- unter 5 %
- von 5 % bis 10 %
- von 10 % bis 15 %
- von 15 % bis 20 %
- über 20 %



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



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



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



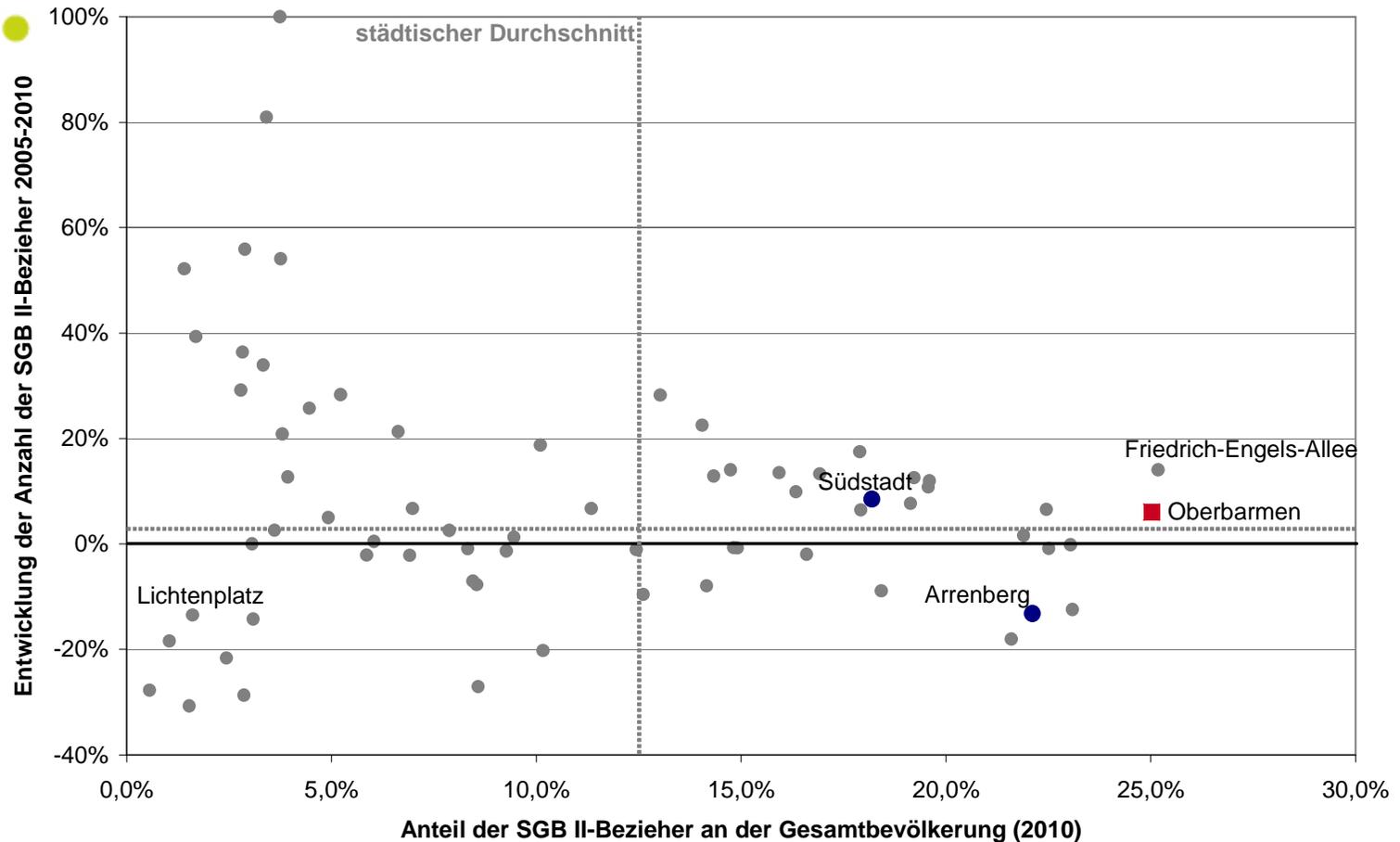
SGB II-Anteile in den Vergleichsgruppen

Raumeinheit	2005	2010	Abs. Entwicklung
Stadt Wuppertal	12,5 %	13,3 %	+ 3,29 %
Talachse	18,6 %	20,0 %	+ 3,65 %
Oberbarmen-Schwarzbach	22,6 %	25,0 %	+ 6,00 %
Elberfeld-Südstadt	16,7 %	18,2 %	+ 8,45 %
Arrenberg	25,0 %	22,1 %	- 13,22 %

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

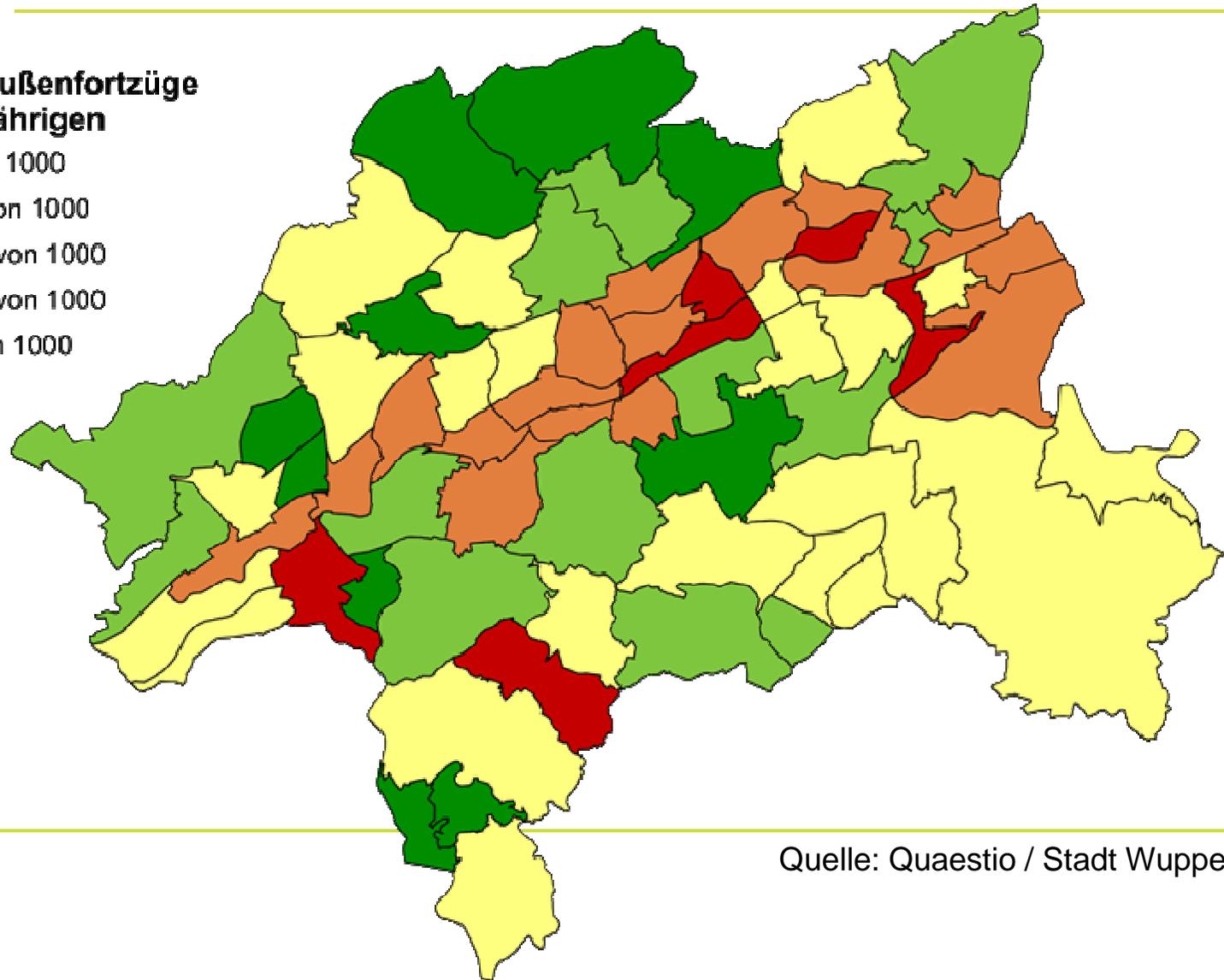




Fortzugsintensität der unter 10-Jährigen in Wuppertal 2010

Binnen- und Außenfortzüge der unter 10-Jährigen

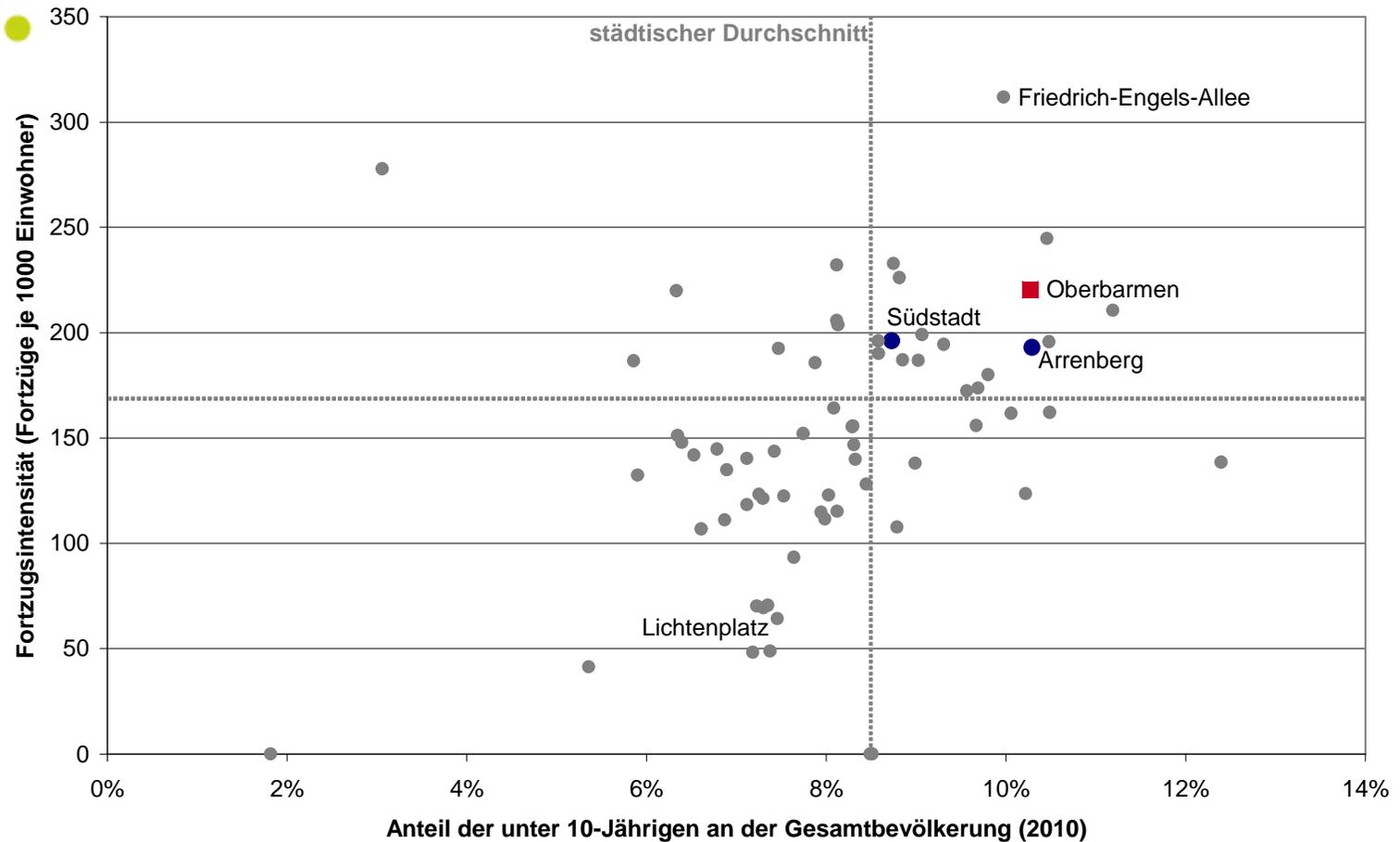
-  unter 75 von 1000
-  75 bis 125 von 1000
-  125 bis 175 von 1000
-  175 bis 225 von 1000
-  über 225 von 1000



Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



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



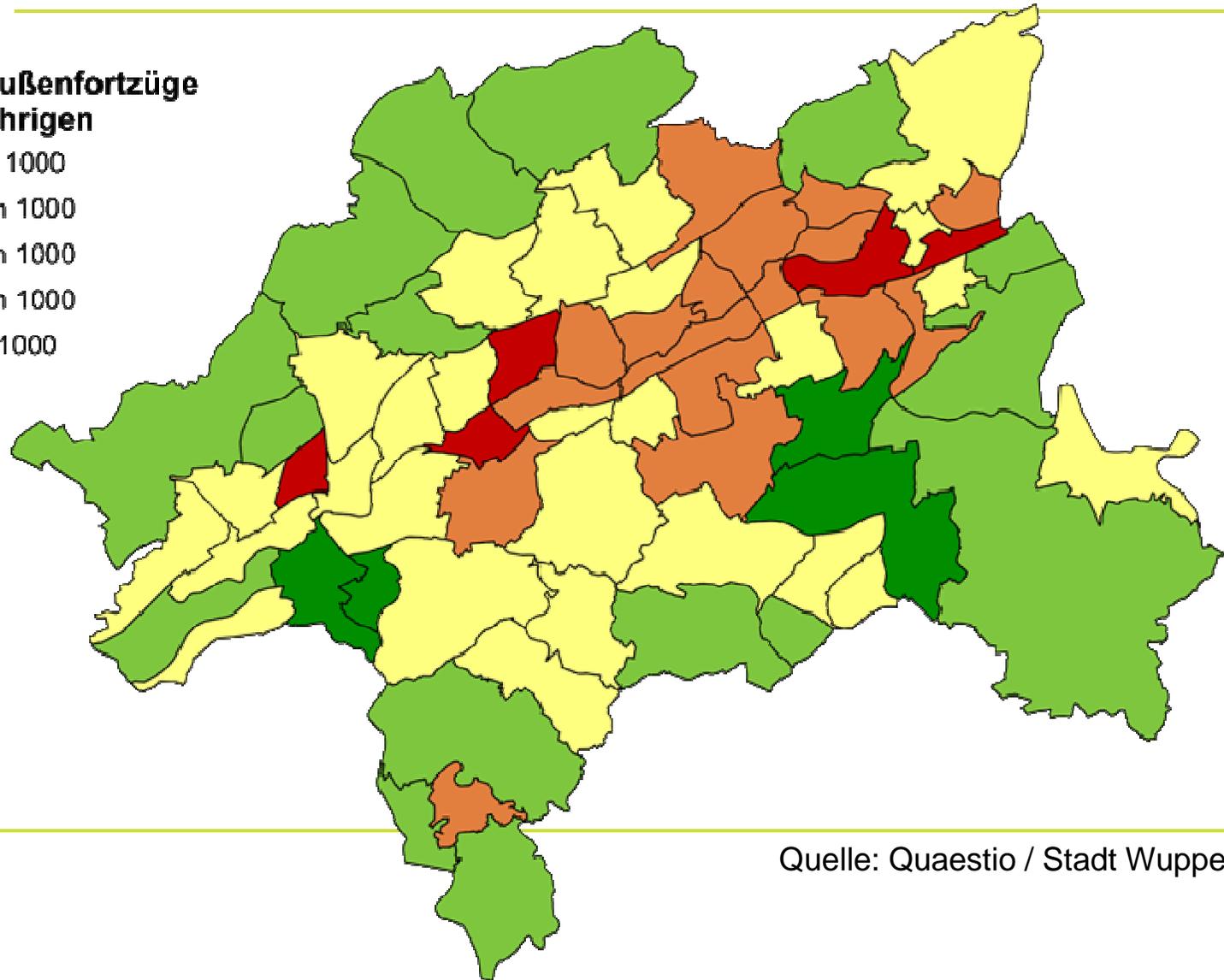
Quelle: Quaestio / Stadt Wuppertal



Fortzugsintensität der über 65-Jährigen in Wuppertal 2010

Binnen- und Außenfortzüge der über 65-Jährigen

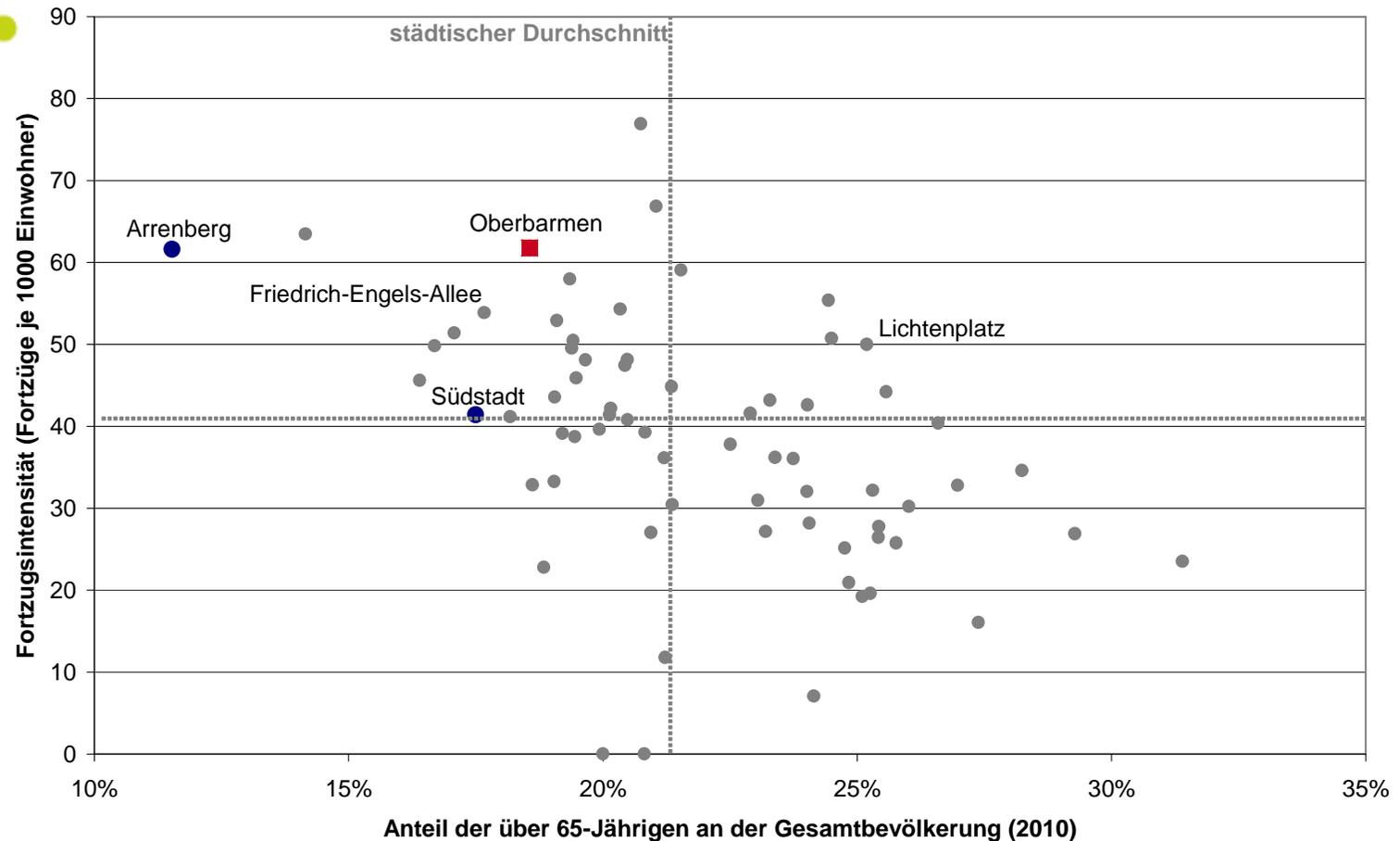
-  unter 15 von 1000
-  15 bis 30 von 1000
-  30 bis 45 von 1000
-  45 bis 60 von 1000
-  über 60 von 1000



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